

2024年7月時点
検討資料

第1章 立地適正化計画策定 について

本章では、立地適正化計画の策定目的、計画の位置づけ、対象範囲、目標年次など本計画の役割と概要を示します。

第 1 章 立地適正化計画策定について

1-1. 計画策定の背景と目的

本市は、令和 3 年（2021 年）3 月に市の最上位計画である第五次大阪狭山市総合計画（以下「第五次総合計画」という。）を策定、令和 4 年（2022 年）3 月に大阪狭山市魅力ある都市空間ビジョン～都市計画マスタープラン～（以下「都市計画マスタープラン」という。）を改定し、めざすべきまちづくりの方向性を示しています。

また、大阪府により令和 2 年（2020 年）10 月に南部大阪都市計画区域マスタープランが改定され、大阪都市計画局により令和 4 年（2022 年）12 月に大阪のまちづくりグランドデザインが策定されるなど、大阪全体の広域ビジョンが示されています。

さらに本市では現在、近畿大学医学部及び近畿大学病院（以下「近畿大学病院等」という。）移転への対応や今後の人口減少・少子高齢化社会の進行等を見据えた公共施設の再編や学校園のあり方等の検討が進められています。これら、本市のまちづくりを取り巻く状況の変化を踏まえ、都市計画マスタープランをはじめ上位計画等で示される、めざすべき市の将来像（以下「市の将来像」という。）実現に向け「立地適正化計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

本計画は、土地利用の規制とインフラ整備によって都市空間形成をコントロールしてきた従来の手法ではなく、「コンパクトシティ+ネットワーク」の考え方にに基づき、さまざまな都市機能の立地を「誘導する方策」を基本としたまちづくり手法です。

本市は、公共施設や生活利便施設、交通結節点である鉄道駅 3 駅、他市の都市拠点にも乗り入れるバス交通が市内全域を網羅していることなど、都市インフラが一定整備されており、既にコンパクトかつ広域的なネットワークでつながる利便性の高い生活圏を形成していることから、本計画は市街地の縮退均衡をめざすものではなく、さまざまなインセンティブを享受しながら具体的な取組み（以下「まちのリメイク」という。）をより一層推進していくため、「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」の設定、中長期的な方策を示すことを目的に策定するものです。

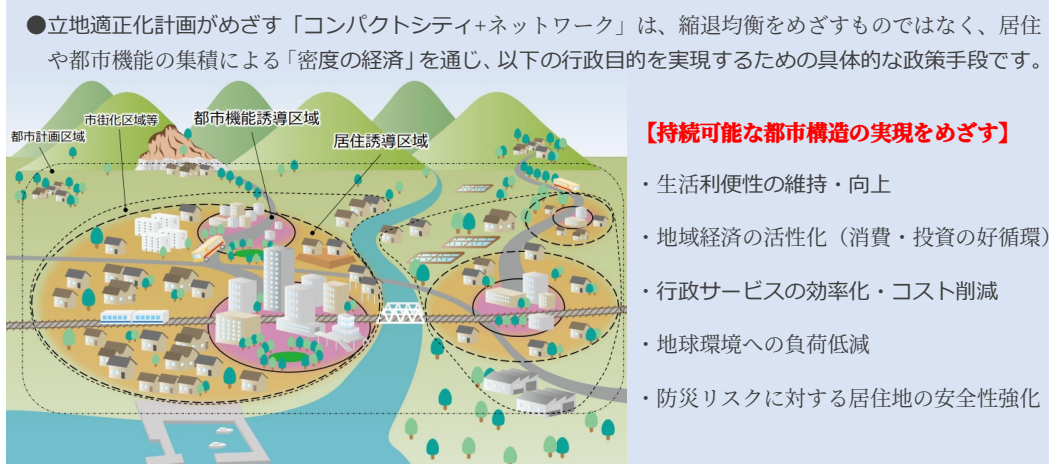


図 1-1 立地適正化計画の特徴（一部国土交通省資料引用）

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法第 81 条に基づく住宅及び都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）の立地の適正化を図るための法定計画であり、同法第 82 条の規定により、都市計画マスタープランの一部を行使する性質があることから、本計画を「都市計画マスタープラン」の一部として位置づけます。また、上位計画である「第五次総合計画」や「南部大阪都市計画区域マスタープラン」に即し、大阪のまちづくりグランドデザインなど、関連計画・方針等との整合を図るものとしします。

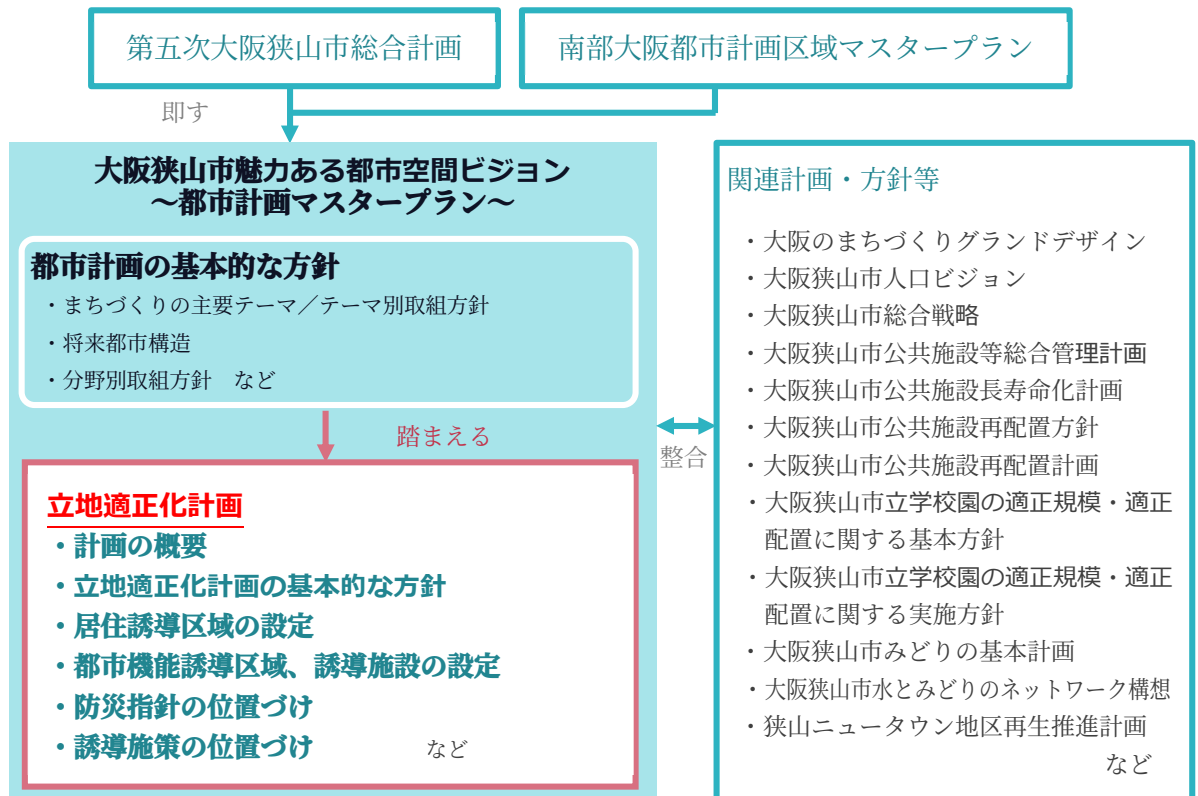


図 1-2 計画の位置づけ

1-3. 対象区域（立地適正化計画区域）

立地適正化計画の対象区域は、都市全体を見渡したうえで、都市の立地適正化を図る観点から、都市計画区域全体とすることが基本となります。本市は全域が「南部大阪都市計画区域」に含まれることから、本計画の対象区域は市全域とします。

【対象区域】（立地適正化計画区域）

大阪狭山市全域とします。

※ただし、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の指定区域及び誘導施策等の位置づけについては、都市再生特別措置法の規定に基づき、市街化区域を対象とします。

1. 計画の意義・目的

社会潮流の変化等への対応と、上位計画で示す市の将来像実現向け、都市計画の基本的な方針をはじめ、必要となるまちづくりの方針を示すもの。

- 【役割1】都市課題を解決することができる“空間形成”に向けた総合的な計画
【役割2】多様な主体でビジョンを共有し実現していくための計画

2. 目標年次

令和4年度(2022年度)から、概ね10年間を計画期間とする。

3. 市民の都市活動からみた本市の特徴

都市活動の状況を踏まえ、広域における本市の特徴を以下のとおり示す。

- 【特徴1】多様化する居住ニーズに応える高質な住まいの供給
【特徴2】近隣都市と利便性を補完し合う「日常生活圏」の形成
【特徴3】さまざまな地域資源とつながる余暇活動の場の提供

4. まちづくりの主要テーマとテーマ別方針

【主要テーマ1 強みを伸ばす】

身近な魅力が活きる生活空間の向上

- 方針1：都市計画制度の適正な運用等による高質な都市環境の維持・向上
方針2：公共交通の維持・拡大と利用促進
方針3：魅力ある水とみどりの拠点と安全・快適なネットワークの形成
方針4：歴史文化遺産を活用した魅力づくり

【主要テーマ2 弱みを補う】

活力がにつながるにぎわい空間の形成

- 方針1：拠点における都市機能の維持・向上
方針2：土地のポテンシャルを活かした地域活力の維持・向上
方針3：道路環境の改善
方針4：安全・安心・快適なウォーカブルネットワークの形成

【主要テーマ3 脅威に備える】

強靱で持続可能な都市空間の実現

- 方針1：人口減少・少子高齢化社会の進行に対応した良好な居住環境の維持・向上
方針2：農環境の維持・保全と地域特性に応じた環境調和型の空間形成
方針3：大規模施設跡地の計画的な活用
方針4：災害に強い市街地の形成
方針5：都市活動を支える基盤施設の長寿命化と再編及び活用

5. 将来都市構造

都市空間の基本となるゾーンの形成

役割に応じた拠点の形成

市民の移動と地域間の連携を支える都市軸の形成

6. 分野別方針

- ①土地利用に関する方針
- ②交通ネットワークに関する方針
- ③水・みどりに関する方針
- ④都市防災に関する方針
- ⑤景観形成及び歴史文化遺産を活用したまちづくりに関する方針
- ⑥暮らしを支える各種施設に関する方針

本計画は都市計画マスタープランの一部に位置づけられ、市の将来像の実現向け、コンパクトシティ+ネットワークの考え方に基づくまちのリメイク推進について検討します。

1. 計画の意義・目的

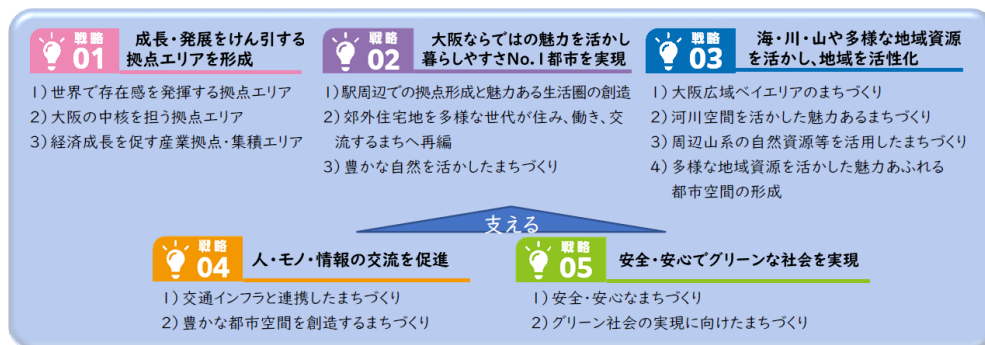
ポストコロナを見据え、大阪・関西万博やスーパー・メガリージョン形成等のインパクトを活かし、東西二極の一極を担う「副首都」として、さらに成長・発展していくため、大阪都市圏全体を視野に、令和32年（2050年）を目標に、大阪のめざすべき都市像やまちづくりの方向性等を示すもの。

2. めざすべき都市像・まちづくりの戦略と取組み

【めざすべき都市像（まちづくりの基本目標）】

未来社会を支え、新たな価値を創造し続ける、人中心のまちづくり

【まちづくりの戦略】



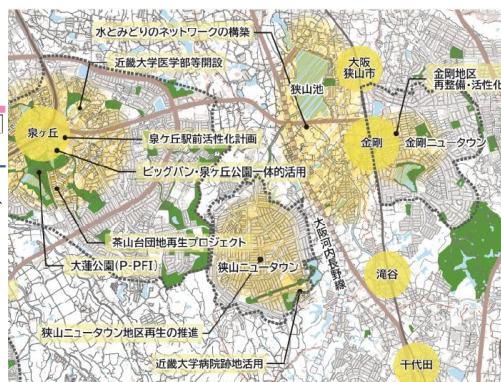
●大阪高野都市軸・郊外拠点エリア

戦略 01 成長・発展をけん引する拠点エリアを形成

大阪高野都市軸 郊外拠点エリア <泉州・南河内地域の核となるエリア>

主要な駅を中心に複数の大規模ニュータウンが連担する特徴を活かし、公的資産等の活用による地域の核となる多様な都市機能の導入や、新しいモビリティの導入をはじめとしたスマートシティの推進などとともに、複数のニュータウンを一体的なエリアとしてとらえ、交通連携による各拠点間のネットワークの強化や、各種取組の連携・ノウハウの共有等を行うことにより、エリア全体において拠点性や居住魅力を高め、泉州・南河内地域の核となるエリアの形成をめざします。

- 金剛駅周辺エリアでの子育て支援機能や生活利便機能等の導入による、にぎわいや多様な交流が生まれる空間の創出
- 公的賃貸住宅活用における脱炭素の視点を取り入れたまちづくりの推進や、近畿大学医学部・病院跡地等における公民連携による新たな都市機能の導入
- 住宅ストックのリノベーションの推進等によるライフスタイルに合わせた住まい、コミュニティの場の提供
- 狭山池や大蓮公園、泉ヶ丘公園、寺池公園などを活かした水とみどりの魅力的な空間の創出



取組みロードマップ

2025年春まで	2030年頃まで
金剛地区 再整備・活性化 イベント開催、ふれあい大通り改修工事、金剛銀座街商店街の空間再編	金剛中央公園施設再整備
狭山池周辺のエリアマネジメント体制構築	水とみどりのネットワーク形成によるにぎわい創出
狭山ニュータウンにおける拠点形成に向けた検討	狭山ニュータウン再生の推進

本計画は大阪のまちづくりグランドデザインで示された広域における本市の位置づけ等を踏まえ、“誘導施設の配置”や“公共交通ネットワークの形成”等について、方針の検討を行います。

1-4. 計画期間・目標年次

本計画は令和7年度（2025年度）から、概ね20年間を計画期間とします。ただし、計画期間中であっても、上位関連計画の見直しや改定の状況、社会潮流の変化、各種事業の取組み状況などを踏まえ、概ね5年を目途として必要に応じた見直し及び改定を行う予定です。

【目標年次】

令和7年度（2025年度）から、概ね20年間を計画期間とします。

1-5. 計画の役割

都市計画マスタープランは本市における都市計画の基本方針であり、「どのような“空間形成”に係る取組みにより、まちづくりの課題を解決するのか」といった「“空間の形成”に資する取組みの方針」を示すものです。本計画では、都市計画マスタープランが示す各方針を踏まえ、居住を含めた「都市機能」の計画的かつ戦略的な「誘導」及び「公共交通ネットワーク」による「移動環境の確保」により、緩やかに都市をコントロールすることで、市の将来像実現に向けた中長期的な方策を示す役割を担います。

【計画の役割】

- ①居住を含めた「**都市機能**」の「**誘導**」と「**公共交通ネットワーク**」の「**形成**」により、都市を**緩やかにコントロール**するための計画
- ②**市の将来像実現**に向け、**中長期的な方策を推進**するための計画

■立地適正化計画で定めるべき事項

都市再生特別措置法では以下の項目を立地適正化計画に定めるものとしています。

表 1-1 立地適正化計画で定めるべき事項

項目	内容	記載箇所
立地適正化計画区域	● 立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本となります。	第1章
立地適正化計画の基本的な方針	● 立地適正化の基本的な方針を示し、計画の総合的な達成状況を的確に把握できる、定量的な目標を設定します。	第2章 第8章
居住誘導区域	● 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。	第3章
都市機能誘導区域	● 都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や地域生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。	第4章
誘導施設	● 誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設*です。 ※ 居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。	第4章
防災指針	● 居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能の確保に関する指針です。	第5章
誘導施策	● 居住誘導区域に居住を誘導するための施策や都市機能誘導区域に誘導施設を誘導するための施策です。	第7章

「居住誘導区域」と「防災指針」

● 居住誘導区域について（第3章）

交通ネットワークの状況、土地利用の状況、災害予測、地理的特徴を踏まえた防災・減災対策を十分踏まえ、**市街化区域内で居住を誘導するエリア**を居住誘導区域に設定します。検討にあたっては**防災指針**にて防災・減災対策の考え方や方策の整理を行ったうえで設定を行います。

● 防災指針について（第5章）

居住誘導区域（及び都市機能誘導区域）の設定にあたり、人口分布や人口密度、都市機能の分布や誘導の方向性、設定した誘導区域等の情報と、災害予測や地理的特徴に関する情報（洪水（河川の氾濫）、内水、土砂災害、地震等）を重ね合わせ、**ハード・ソフトの両側面から必要な防災・減災対策の考え方**を整理します。

「都市機能誘導区域」と「誘導施設」及び「誘導施策」

● 都市機能誘導区域について（第4章）

交通ネットワークの状況、土地利用の状況、防災・減災対策等の考え方を十分踏まえ、市街化区域内かつ**居住誘導区域のうち、都市機能の集積、利便性向上の誘導をすべき区域**を都市機能誘導区域に設定します。区域設定にあたっては、将来的に**誘導すべき都市機能及び施設**の位置づけなど、**具体的な事業等を踏まえ**検討を行います。

● 誘導施設（第4章）と誘導施策（第7章）について

本市の将来像実現に向け**誘導すべき都市機能を有する施設（誘導施設）**と、それを誘導するための**誘導施策**を位置づけます。誘導施策の位置づけにあたっては、関連部署と協議調整しながら、内容を検討します。

■コンパクトシティ+ネットワークの視点から位置づける事項

「コンパクトシティ+ネットワーク」の視点から、居住誘導及び都市機能誘導（コンパクト）に加え、公共交通ネットワーク（ネットワーク）と連動したまちづくりについて検討することが重要であるため、本市の計画においては、公共交通ネットワークについても記載します。

表 1-2 コンパクトシティ+ネットワークの視点から位置づける事項

項目	内容	記載箇所
公共交通ネットワーク	● 市民の生活圏を踏まえた、交通結節点や他市を含む広域公共交通ネットワークに関する方針を位置づけます。	第6章

1-6. 立地適正化により期待する効果

市の将来像実現に向けて立地適正化を推進することにより、以下の効果が期待されます。

(1) 持続可能な都市構造の形成

コンパクトシティ+ネットワークの視点により、居住や医療・福祉・商業・公共交通などの各都市機能の誘導及び公共交通ネットワーク形成をめざすことで、生活利便性の向上、地域経済の活性化、行政コストの削減、地球環境への負荷低減、居住地の安全性強化等の効果が期待できることから、人口減少・少子高齢化社会が進行する中においても、持続可能な都市構造を形成することをめざします。



図 1-3 持続可能な都市構造の形成イメージ

(2) 関係機関等との協働・連携体制の構築

計画の実現には、本市だけでなく、近隣市及び大阪府等の行政機関、警察や公共交通事業者、地域住民や各種団体等との協働・連携により、まちのリメイクを進めることが重要となります。また、具体的な施策や事業推進の段階においては、各種支援制度等のインセンティブを有効活用しながら、効率的かつ効果的な事業促進をめざします。

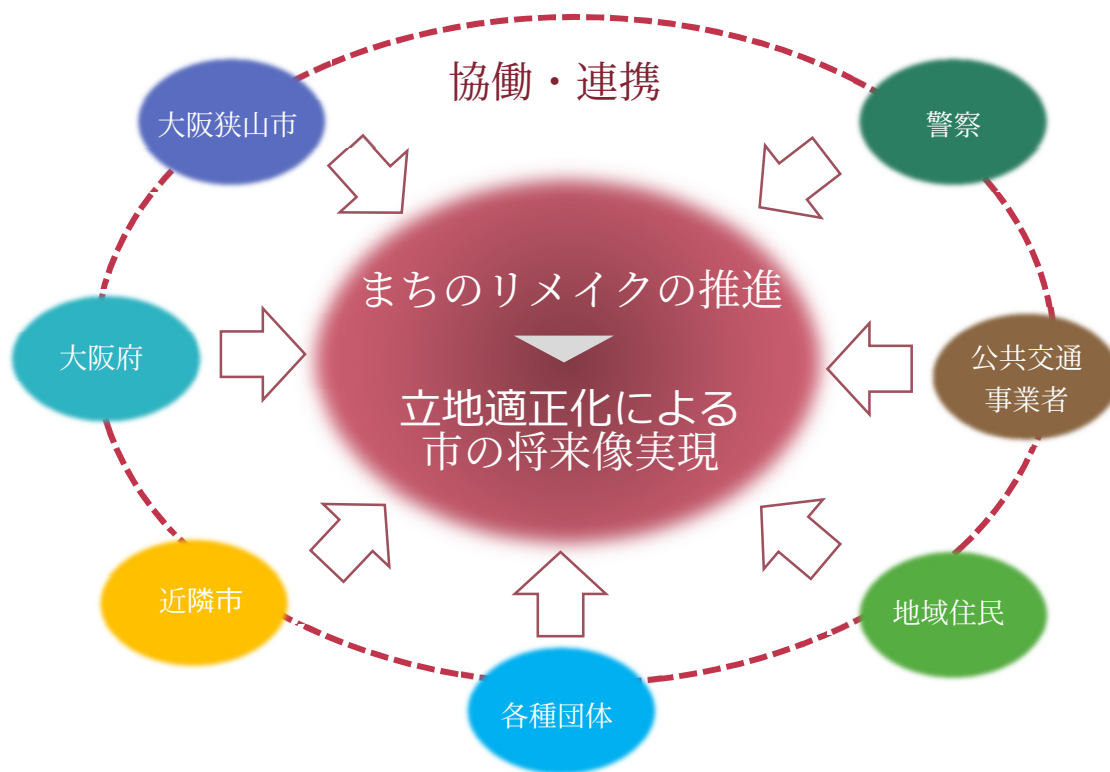


図 1-4 関係機関等との協働・連携体制の構築

(3) 利便性の高い公共交通環境の形成

居住を含めた都市機能の誘導に加え、これらまちづくりと連動した公共交通環境の維持向上、交通結節点の機能の維持向上、市域を超えた広域公共交通ネットワークの形成等により、生活利便性の高い移動環境の形成をめざします。

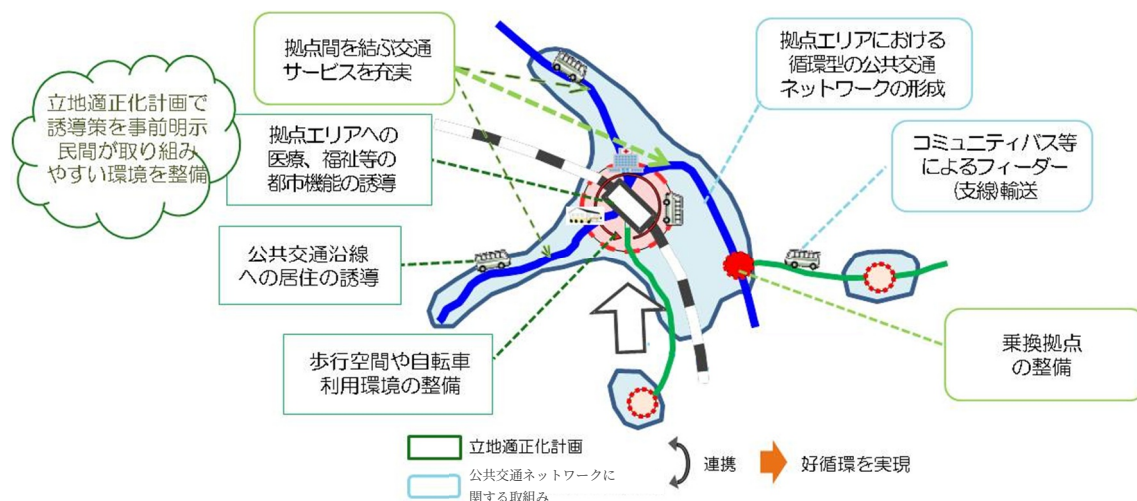


図 1-5 都市計画と公共交通の一体的な検討（国土交通省一部編集）

(4) 地域資源を活かした空間価値・魅力の維持・向上

都市機能の立地適正化だけでなく、歴史文化遺産、水・みどりなど、本市の魅力や地域資源を活かしながら、各種取組みを展開することで、“生涯住み続けたいまち”の実現をめざします。

各種取組みの展開にあたっては、インフラ整備や土地利用規制など従来の手法に加え、大阪狭山市公共施設再配置計画（令和6年（2024年）9月）に基づく施設再編、公園や広場、道路等の公共空間及び基盤施設の利活用、民間施設の誘導、公民連携手法によるぎわい空間の創出等により、エリア全体の空間価値・魅力の維持・向上をめざします。



図 1-6 狭山ニュータウン地区（上）・狭山池公園（下）

1-7. 計画の検討フロー

都市計画マスタープランは、本計画の上位計画であり、かつ、本計画自身が本市都市計画マスタープランの一部であることから、以下の流れにより方向性を検討し、本計画を策定するものとします。

検討にあたっては、「都市計画マスタープランにおける課題整理」に加え、立地適正化における課題整理として、「都市分析に基づく分野別の課題」、「土地利用の方針に基づくエリアごとの課題」「パーソントリップ調査」等を踏まえたうえで、立地適正化の「基本的な方針」を設定します。そのうえで、居住機能の誘導に関する内容を「居住誘導区域」として、都市機能の誘導と拠点形成に関する内容を「都市機能誘導区域」として設定します。「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」の検討にあたっては、「防災指針」として、防災・減災対策の考え方や「公共交通ネットワーク」として市全体や都市拠点における公共交通環境の方針をあわせて検討するものとします。そのうえで、具体的に取り組むべき「誘導施策」や「計画の進め方」についての検討を行い、計画策定を行うものとします。

計画策定にあたっては、市民意見や学識経験者を含む都市計画審議会の意見を踏まえるものとします。



図 1-7 本計画の構成と検討フロー