

【概要版】大阪狭山市立地適正化計画（案）

魅力ある都市空間ビジョン～まちのリメイク編～

まちづくり推進部都市政策グループ

令和 6 年 12 月 （策定予定）

令和 7 年 4 月 1 日（施行予定）

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

本市では、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。

近年、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や少子高齢化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ることから、これらの状況の変化を踏まえ、都市計画マスタープランに示される“まちの将来像”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。

- 本計画では、「コンパクトシティ+ネットワーク」を基本方針としますが、これは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『**まちのリメイク**』をより一層推進し、居住や都市機能の集積による「密度の経済」を通じ、以下の行政目的を実現する具体的な政策手段です。



【持続可能な都市構造の実現をめざす】

- ・生活利便性の維持・向上
- ・地域経済の活性化（消費・投資の好循環）
- ・行政サービスの効率化・コスト削減
- ・地球環境への負荷低減
- ・防災リスクに対する居住地の安全性強化

1-2. 本市における立地適正化の特徴

（1）計画の位置づけ

本計画は都市計画再生特別措置法第81条に基づく法定計画であり、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として位置づけます。また、上位計画に即し、関連計画・方針等との整合を図ります。

（2）対象区域（立地適正化計画区域）

大阪狭山市全域を計画対象範囲とします。

（3）計画期間・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。

（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）

（4）計画の役割

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。

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

（5）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。

持続可能な都市構造の形成

利便性の高い公共交通環境の形成

関係機関等との協働・連携体制の構築

地域資源を活かした空間価値・魅力の維持・向上

第2章 基本的な方針（ターゲット）

2-1. 立地適正化により解決する課題

本章では、都市計画マスタープランの一部とみなされる本計画が果たすべき役割を踏まえ、都市の現状と課題等を整理し、本計画の基本的な方針を定めます。

都市分析に基づく課題

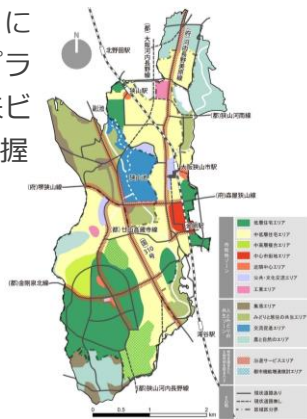
以下の項目に関する分野別の課題等を把握

- ①人口
- ②産業
- ③土地利用
- ④建物利用（空家）
- ⑤都市施設
- ⑥交通（鉄道・駅）
- ⑦交通（バス）
- ⑧交通（歩行者空間（ウォークアブルネットワーク））
- ⑨防災・減災
- ⑩財政

エリアごとの課題

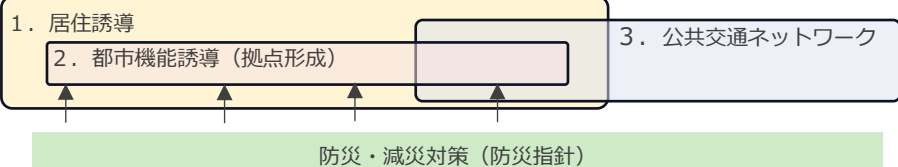
都市機能誘導（拠点形成）に向け、都市計画マスタープランにおける土地利用の将来ビジョンを踏まえた課題を把握

- ①中心市街地エリア
- ②近隣中心エリア
- ③公共・文化交流エリア
- ④沿道サービスエリア
- ⑤都市機能増進検討エリア
- ⑥人とみどりの共生ゾーン



課題解決を図るための方向性

立地適正化による一体的な取組みのイメージ



立地適正化により、都市機能の誘導、集約化、拠点化、ネットワーク強化等に関する取組みを一体的に進める

立地適正化計画（本計画）

都市機能誘導（拠点形成）の設定

中心拠点

地域生活拠点

中心拠点：市域各所から公共交通アクセス性に優れ、市民に行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点

地域生活拠点：周辺地域から容易にアクセス可能な地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点

- ・各種施設
 - ・公共インフラ
 - ・水・みどり
 - ・都市防災
 - ・景観、歴史文化
- などに係る個別の取組み

関連計画

- ・大阪狭山市都市計画マスタープラン
- ・大阪狭山市公共施設等総合管理計画
- ・大阪狭山市緑の基本計画
- ・大阪狭山市水とみどりのネットワーク構想
- ・大阪狭山市地域防災計画
- ・大阪狭山市強靱化地域計画
- ・大阪狭山市歴史文化基本構想 など

立地適正化の基本的な方針の設定（⇒次ページ）

居住誘導

都市機能誘導

公共交通ネットワーク

連携・整合

都市計画マスタープラン 分野別方針

図 立地適正化により解決する課題の整理

2-2. 立地適正化の基本的な方針

本計画における基本的な方針（ターゲット）を以下の通り定めます。

（１）居住誘導の方針：

『地域特性に応じた良好な居住環境の形成』

- ①人口密度の維持による良質な居住環境の形成
- ②災害予測及び地形的特徴等を踏まえた居住環境の安全性確保
- ③地域の状況を踏まえた持続可能な地域づくり

（３）公共交通ネットワークの方針：

『生活圏を踏まえた広域公共交通インフラの維持・向上』

- ①公共交通の利便性向上・利用促進と
広域公共交通ネットワークの形成
- ②交通結節点の空間価値・機能の維持向上

（２）都市機能誘導（拠点形成）の方針：「エリア特性を活かした魅力ある都市拠点の形成

	都市機能誘導（拠点形成）の方針	①金剛駅周辺	②大阪狭山市駅周辺	③狭山駅周辺	④今熊地区周辺	⑤狭山ニュータウン地区北部周辺	⑥狭山ニュータウン地区南部周辺
中心拠点	都市のにぎわいと魅力があふれる場の創出による拠点形成	○					
地域生活拠点	生活利便性の維持・向上による拠点形成		○	○		○	
	公共施設の集積と再配置による「住民の居場所」の拠点形成		○		○	○	
	生涯学習・教育・子育て環境の維持向上による「学び」の拠点形成		○		○	○	
	狭山ニュータウン地区の再生・活性化に寄与する拠点形成					○	○
	近畿大学病院等跡地における望ましい土地利用による拠点形成						○

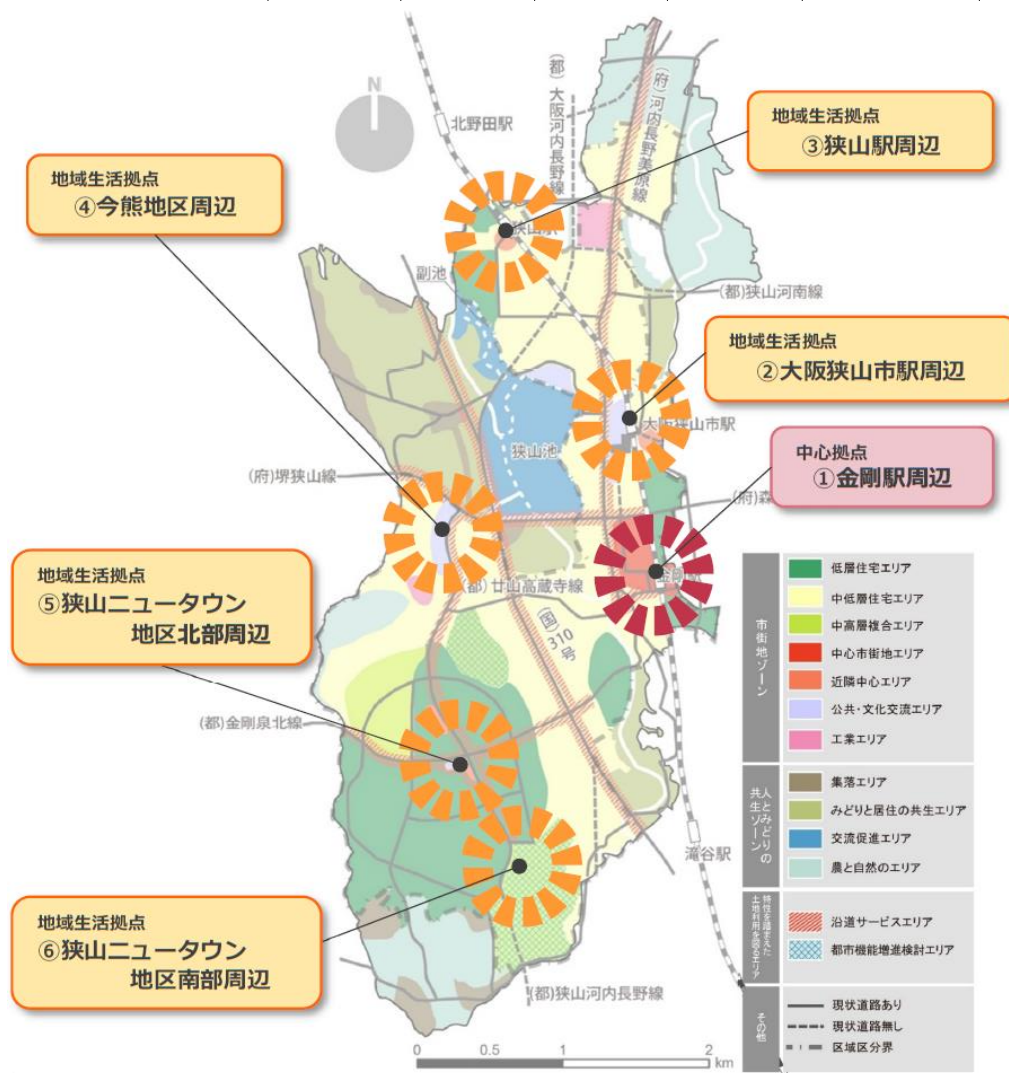


図 基本的な方針（ターゲット）の概要

第3章 居住誘導区域

3-1. 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、「立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定める」（都市再生特別措置法第81条第19項）と定められています。

■本市の居住誘導区域の設定方針

本市では、居住誘導区域を定めるにあたり、以下の考え方にに基づき区域の検討を行います。

◆ 一定の人口密度が維持され、公共交通等の状況も考慮して生活サービスが持続的に確保される区域であること

◆ 法令等で居住誘導区域に含まないこととされる区域ではないこと

◆ 土地利用状況等を踏まえ居住誘導に適していない区域でないこと

◆ 第5章防災指針において、防災・減災対策を総合的に踏まえ、居住誘導に適していない区域でないこと



市街化区域全域をベースに、居住誘導区域を検討します



市街化調整区域など含まないこととされる区域を除きます



各種設定区域を整理したうえで設定区域の範囲を検討します

3-2. 居住誘導区域の具体的な設定

法令等で居住誘導区域に含まないこととされる区域、土地利用状況及び防災・減災対策を総合的に踏まえ、居住誘導区域を以下の範囲とします。

法令等で居住誘導区域に含まないこととされる区域

- 市街化調整区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域

土地利用状況等を踏まえ居住誘導に適していない区域

- 準工業地域
- 生産緑地地区

第5章防災指針において、防災・減災対策を総合的に踏まえ、居住誘導に適していない区域

- 土砂災害警戒区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域の一部

居住誘導区域
(右図)

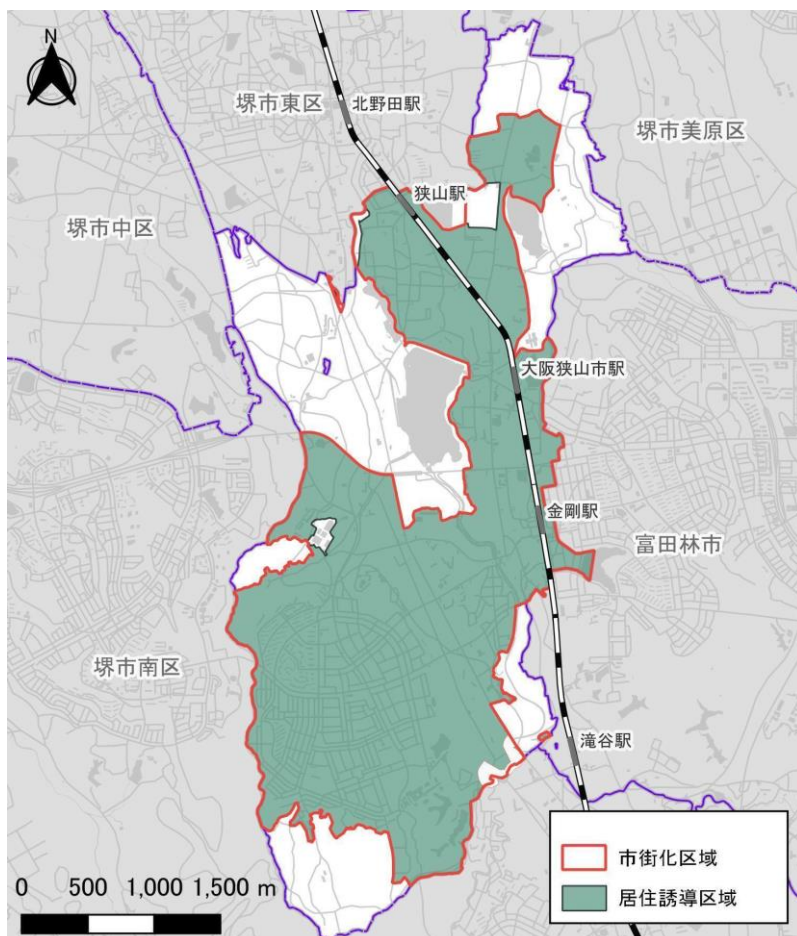


図 居住誘導区域

※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、生産緑地地区については、図示しておりませんが、居住誘導区域から除外します。

第4章 都市機能誘導区域

4-1. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定方針

都市機能誘導区域は、「立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定める」（都市再生特別措置法第81条第20項）と定められています。

（1）本市の都市機能誘導区域及び誘導施設の設定方針

本市では、都市機能誘導（拠点形成）方針を「エリア特性を活かした魅力ある拠点の形成」とし、エリアの特性ごとに基本方針を定め、以下の考え方に基づき都市機能誘導区域及び誘導施設の検討を行います。

◆人口、土地利用及び交通の現状や将来の見通しを勘案して、適切な誘導施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られる区域であること。

◆上位関連計画や個別事業の進捗状況、各エリアの都市構造上の特徴や課題、その他の法令における区域指定状況、誘導施設の分布状況、地形地物等の状況を総合的に踏まえ、適切な区域の指定範囲および誘導施設の位置づけであること。

◆居住誘導区域内であること

◆都市活動の中心となる都市機能及び交通結節点機能の集約・維持向上等をめざす箇所であること

◆第2章で位置づけた各エリアにおける一体の区域で、誘導施設を含む区域であること

◆その他の法令における区域指定状況、誘導施設の分布や土地利用の状況、誘導施設の位置づけ、地形地物の状況等を総合的に踏まえた区域及び誘導施設であること

（2）本市の誘導施設の具体的設定・位置づけ

本市では、都市再生特別措置法及び都市計画運用指針を踏まえ、「①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」または「②具体的な事業計画がある施設」を誘導施設として位置づけます。

誘導機能	誘導施設
行政機能	・市役所本庁舎機能を有する施設 ・市役所支所機能を有する施設
社会福祉機能	・老人福祉センター機能を有する施設 ・地域包括支援センター機能を有する施設 ・社会福祉相談機能または活動支援機能を有する施設
子育て機能	・地域子育て支援拠点機能を有する施設 ・こども家庭センター機能を有する施設 ・保育所機能を有する施設 ・放課後児童会機能を有する施設
商業機能	・スーパーマーケット等の商業機能を有する施設
医療保健機能	・医療機能を有する施設 ・休日診療機能を有する施設 ・保健センター機能を有する施設
金融機能	・郵便局機能を有する施設
教育文化機能	・認定こども園機能を有する施設 ・図書館機能を有する施設 ・公民館機能を有する施設 ・社会教育センター機能を有する施設 ・市民活動支援センター機能を有する施設 ・教育支援センター機能を有する施設 ・文化会館機能を有する施設 ・博物館機能を有する施設 ・幼稚園機能を有する施設 ・小学校機能を有する施設 ・中学校機能を有する施設

※本計画では上記の誘導機能分類により誘導施設を記載しますが、個別の施設においては、必ずしも該当機能のみを有しているものではありません。

（3）その他の位置づけ

本計画においては、立地適正化における誘導施設の位置づけに加え、利便性の高い公共交通環境の形成、地域資源を活かした空間価値・魅力の維持・向上を達成するため、めざすべきエリアイメージとして、「①交通結節点としての位置づけ」、「②屋外拠点としての位置づけ」、「③都市活動によるにぎわいの方向性」について検討を行います。ただし、“まちのリメイク”の推進にあたっては、本位置づけをあくまで“参考”としたうえで、個別の事業検討等を行うものとします。

その他の位置づけ	概要
交通結節点	公共交通ネットワークにおける交通結節点としての機能が必要な都市拠点の方向性を検討します。
屋外拠点	都市活動の拠点となる屋外空間の方向性を検討します。
にぎわいの方向性	各拠点の特性や課題、めざすべき方向性を踏まえ、エリア一体における都市活動により、創出する“にぎわいイメージ”を検討します。

4-2. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

各都市機能誘導区域では、誘導施設として「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」や「具体的な事業計画がある施設」を定めています。誘導施設は、現在立地している施設及び機能の維持向上、転出抑制、移転・集約等により、当該機能及び施設の立地を誘導します。

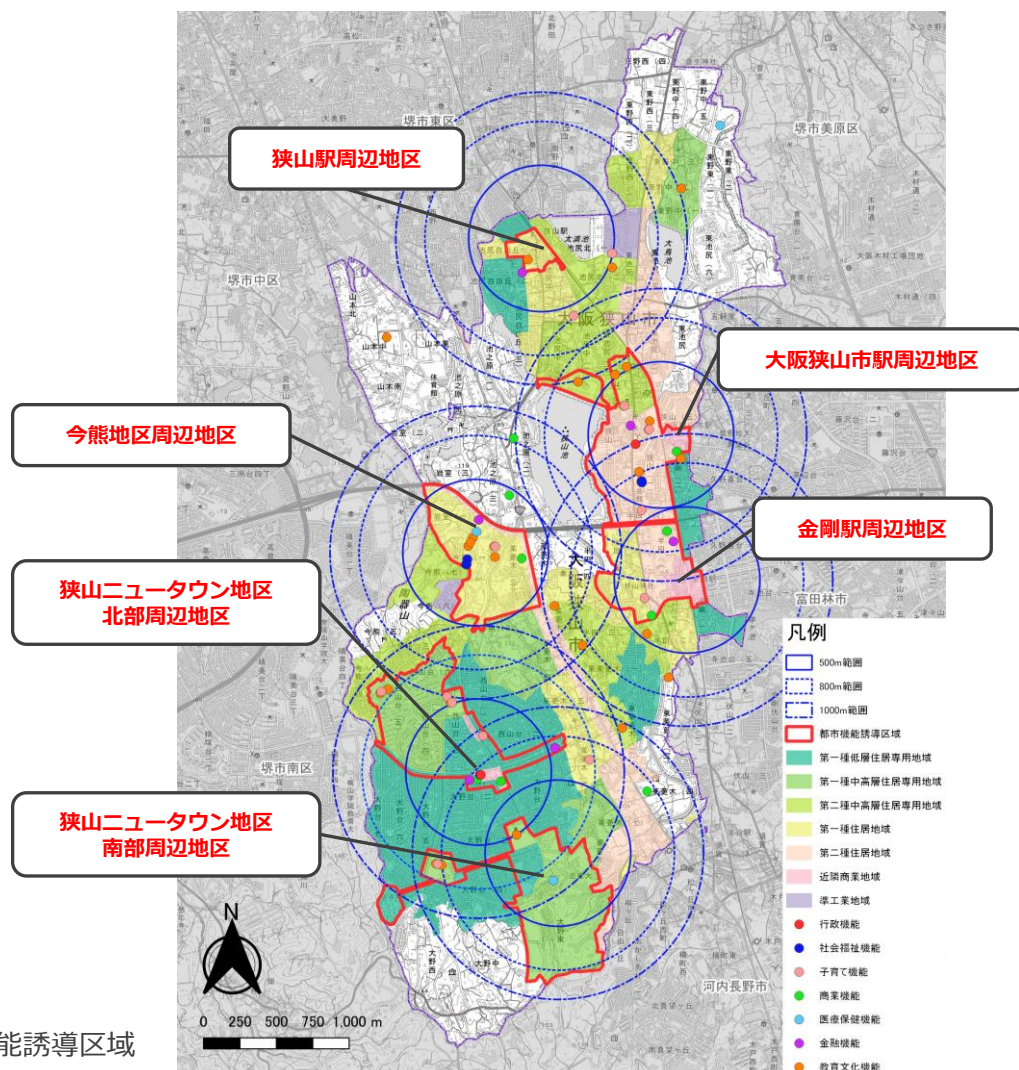


図 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域	誘導機能				
	子育て機能／商業機能／金融機能				
金剛駅周辺地区	その他の位置づけ	交通結節点	金剛駅周辺	屋外拠点	金剛駅（駅前広場）周辺等
		にぎわいの方向性	ターゲット：来街者／市民全体／周辺住民 方向性：消費活動型／地域活動型		
大阪狭山市駅周辺地区	その他の位置づけ	交通結節点	大阪狭山市駅～市役所周辺	屋外拠点	大阪狭山市駅（駅前広場）狭山池公園・さやか公園 公共施設内空地 等
		にぎわいの方向性	ターゲット：来街者／市民全体／周辺住民 方向性：消費活動型／地域活動型		
狭山駅周辺地区	その他の位置づけ	交通結節点	狭山駅周辺	屋外拠点	狭山駅（駅前広場）等
		にぎわいの方向性	ターゲット：周辺住民 方向性：消費活動型		
今熊地区周辺地区	その他の位置づけ	交通結節点	公共施設周辺	屋外拠点	公共施設再配置に併せた屋外空間等
		にぎわいの方向性	ターゲット：来街者／市民全体／周辺住民 方向性：消費活動型／地域活動型		
狭山ニュータウン地区 北部周辺地区	その他の位置づけ	交通結節点	コミュニティセンター周辺	屋外拠点	公共施設内空地・地域内の公園等
		にぎわいの方向性	ターゲット：周辺住民 方向性：消費活動型／地域活動型		
狭山ニュータウン地区 南部周辺地区	その他の位置づけ	交通結節点	東大池公園・誘導施設（病院）周辺	屋外拠点	東大池公園・大野西山緑道・天野街道・大野台第4公園・近畿大学病院等跡地（緑地部分）等
		にぎわいの方向性	ターゲット：来街者／市民全体／周辺住民 方向性：消費活動型／地域活動型		

※ 誘導施設は届出制度の対象となりますが、各エリアの日常生活に必要な機能や交通結節点としての機能の立地を妨げるものではありません。

第5章 防災指針

5-1. 防災指針の方針

防災指針は、頻発・激甚化する自然災害に対応するために、水災害や土砂災害等を踏まえた防災まちづくりの推進に向けて、居住や都市機能の誘導に必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針です。

5-2. 防災・減災に関する課題整理と取組方針

本市における災害予測（地震、水災害（洪水・内水）、土砂災害）及び地形的特徴に基づく分析を行ったうえで、防災・減災に関する課題の整理を行い、それぞれの課題（項目）に対する方向性を示します。

災害予測の内容		
地震	震動予測	内陸直下型地震及び海溝型地震による被害予測
水災害	洪水 想定最大規模降雨時の浸水深・浸水継続時間・家屋倒壊等氾濫想定区域	おおむね1,000年に1回程度の降雨による浸水被害、氾濫流、河岸浸食等が発生した場合を想定
	計画規模降雨時の浸水深	おおむね100年に1回程度の降雨による浸水被害が発生した場合を想定
	内水 想定最大規模降雨時の浸水深	おおむね1,000年に1回程度の降雨による浸水被害が発生した場合を想定
土砂災害	土砂災害特別警戒区域	土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ、住民等の生命又は身体が著しい危険があると認められる区域
	土砂災害警戒区域	土砂災害による被害を防止・軽減するため、危険の周知、警戒避難体制の整備を行う区域
	地すべり防止区域	地すべりが発生する恐れのある箇所のうち、地すべり防止法により指定を受け、対策工事が施工されている区域
	急傾斜地崩壊危険区域	保全対象家屋5戸以上で、かつ傾斜30度以上、高さ5m以上のがけ崩れの恐れのある急傾斜地のうち、急傾斜地法により指定を受け、対策工事が施工される区域

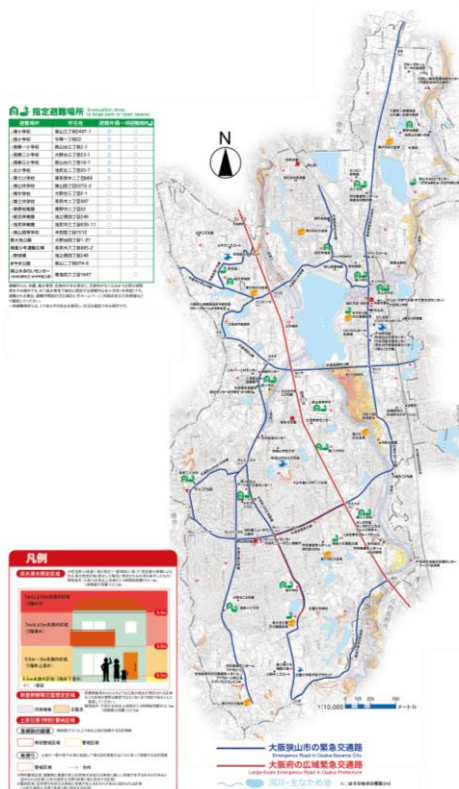


図 大阪狭山市防災マップ

浸水

家屋倒壊等氾濫想定区域に住宅等が立地している。

浸水

河岸浸食範囲に公共施設・避難所等が立地している。

浸水

住宅が広がる市街地に浸水に関する指定区域がある。

浸水

指定避難場所が内水浸水想定範囲近接に立地している。

土砂

住宅地の後背斜面に、土砂災害警戒区域等がある。

参考：防災マップ市 HP



5-3. 取組推進にあたって

上記で整理した災害予測及び地形的特徴を踏まえた課題に対する取組みの方向性及び内容については、計画マスタープランにおける都市防災に関する基本的な考え方「災害に強い市街地の形成」「減災対策の推進と早期復旧・復興が可能な体制の構築」を踏まえ、ハード・ソフト両面から総合的に各種取組みを進めます。

● 災害に強い市街地の形成をめざします。 ● 減災対策の推進と早期復旧・復興が可能な体制を構築します。		ハード対策	ソフト対策
実施主体	取組内容『災害に強い市街地の形成』『地域における防災力の向上』		
市・府・堺市大阪 狭山消防署・住民 等	① 避難・防災活動に必要な経路の確保 ② 空家等総合対策 ③ 民間建築物の耐震化の促進 ④ 市有建築物の耐震化の推進 ⑤ 建築物の不燃化及び延焼抑制の促進 ⑥ 下水道（雨水）施設の整備及び治水対策の推進 ⑦ ため池の防災・減災対策	⑧ 河川整備 ⑨ 避難情報の周知・意識啓発 ⑩ 土砂災害対策 ⑪ 大規模盛土造成地マップの周知 ⑫ 地域における防災力の向上 ⑬ 防災マップやハザードマップの周知・活用 ⑭ 消防団の機能強化及び堺市大阪狭山消防署との連携	

第 6 章 公共交通ネットワーク

6-1. 公共交通ネットワーク検討の必要性

既にコンパクトシティ＋ネットワークによる都市構造が形成されている本市において、“生涯住み続けたいまち”として、市の将来像実現に向けたまちのリメイクを推進するためには、市民の生活実態や日常生活圏及び様々な地域資源とのつながりを踏まえ、市民の生活を支える都市機能と居住を集約・誘導するとともに、まちづくりと連動した、広域公共交通ネットワークの形成について、近隣市及び関係機関等と連携しながら、一体的に取り組む必要があります。

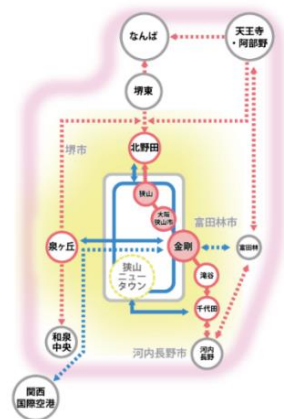
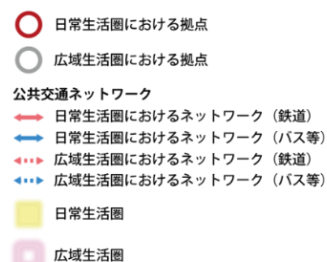


図 生活圏を踏まえた広域公共交通
ネットワークの形成イメージ

6-2. 公共交通ネットワークの方針

第2章で示した公共交通ネットワークの方針を踏まえ、以下の3つの視点から、本市がめざす公共交通の具体的な方向性や公共交通ネットワークの将来イメージを以下のとおり定めます。

公共交通ネットワークの方針	公共交通ネットワークの方向性
(1)公共交通の利便性向上と利用促進	・市民の日常生活圏や市民ニーズ等を踏まえた、持続可能な公共交通の運営環境の検討 ・あらゆる移動手段の快適かつ円滑な乗り換え環境の形成、各交通サービス間連携、周辺道路や歩行者空間の環境改善、バリアフリー化 ・水とみどりのネットワーク、ウォーカブルネットワーク等と連携した移動環境の構築 など
(2)広域公共交通ネットワークの形成	・住民の生活実態や日常生活圏、市民ニーズを踏まえ泉ヶ丘駅と富田林駅を含めた東西方向の広域公共交通ネットワークの検討 等
(3)交通結節点の空間価値・機能の維持向上	・都市拠点（都市機能誘導区域周辺）における交通結節点としての空間価値・機能の維持向上 ・公共交通事業者や警察等とも連携・協議し、金剛駅が大阪南部における公共交通の核なるよう、空間価値、ブランド価値の維持向上を推進 ・近畿大学病院等の移転、公共施設の再配置等に伴う市民の日常生活圏の変化への対応、大阪のまちづくりグランドデザインで示されている大阪高野都市軸（泉州・南河内地域の核となるエリア）の強化、大阪南部の情報発信と活性化等、関係機関等と連携しながら持続可能な運営体制の検討を推進 等

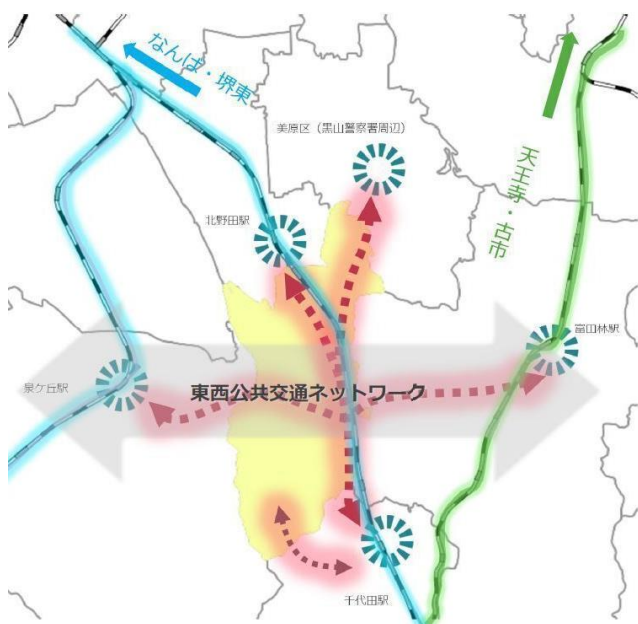


図 本市と他市を結ぶ主な広域公共交通ネットワークのイメージ

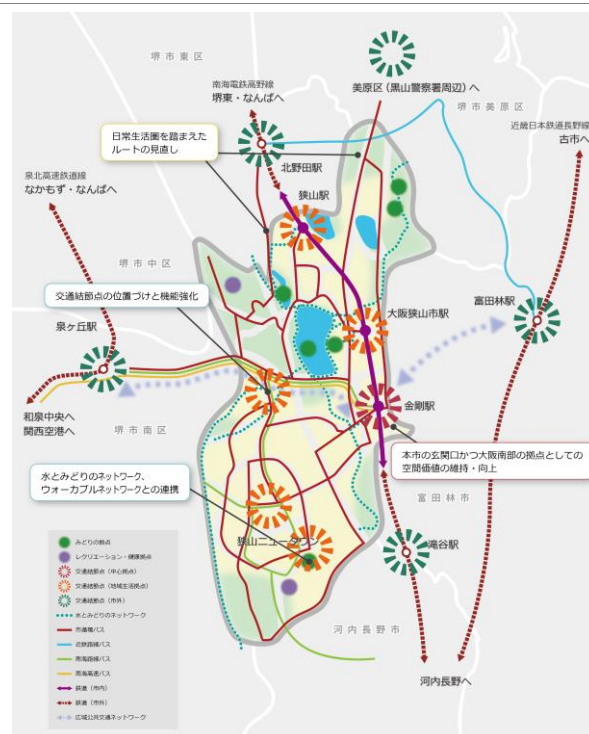


図 公共交通ネットワーク方針図

第7章 誘導施策

7-1. 施策展開の考え方（ストーリー）

誘導施策については、第2章で示した基本的な方針（ターゲット）及び第4章で示した各都市機能誘導区域の方向性を踏まえ、現状と課題に応じた施策展開の考え方（ストーリー）を検討します。

1. 人口密度の維持による良質な居住環境の形成

居住誘導区域における人口密度を維持するため、転出抑制・転入促進の視点から誘導施策を展開します。

2. 災害予測及び地形的特徴を踏まえた居住環境の安全性確保

災害予測や地形的特徴を踏まえ、ハード・ソフトの両面から必要な防災・減災対策を総合的に実施することで、安全性が確保された居住環境を形成することをめざし、誘導施策を展開します。

3. 地域の状況を踏まえた持続可能な地域づくり

上位関連計画に基づく個別施策等とも連携し、地域課題への対応の視点から誘導施策を展開します。

7-2. 誘導施策

（1）市全体または各エリア共通で実施すべき誘導施策

誘導施策については中長期的に継続して取組みを進めるものとしますが、具体的な事業スケジュールが想定されるものや本計画に記載以外の施策についても、上位関連計画等に基づき実施します。

誘導施策		立地適正化の基本的な方針（ターゲット）		
		居住誘導	都市機能誘導 （拠点形成）	公共交通 ネットワーク
①快適で利便性の高い居住環境の維持・向上		○	○	○
②届出制度による居住及び都市機能の誘導		○	○	—
③既存ストックの活用		○	○	—
④公共施設・都市インフラに関するまちづくり		○	○	○
⑤歩いて暮らせるまちづくりの推進		○	○	○
⑥利便性の高い公共交通の維持・向上		○	—	○
⑦防災・減災対策の推進		○	○	—
⑧その他各種関連制度の活用		○	○	○
⑨交通結 節点の空 間価値・ 機能の維 持向上	既存の公共交通ネットワークの存続と運営体制の効率化	—	—	○
	広域公共交通ネットワーク形成に向けた東西方向への着手	—	—	○
	他市の拠点を含む都市拠点（交通結節点）との連携	—	○	○
	新たな交通モードや情報通信技術等を踏まえた公共交通環境の構築	—	—	○

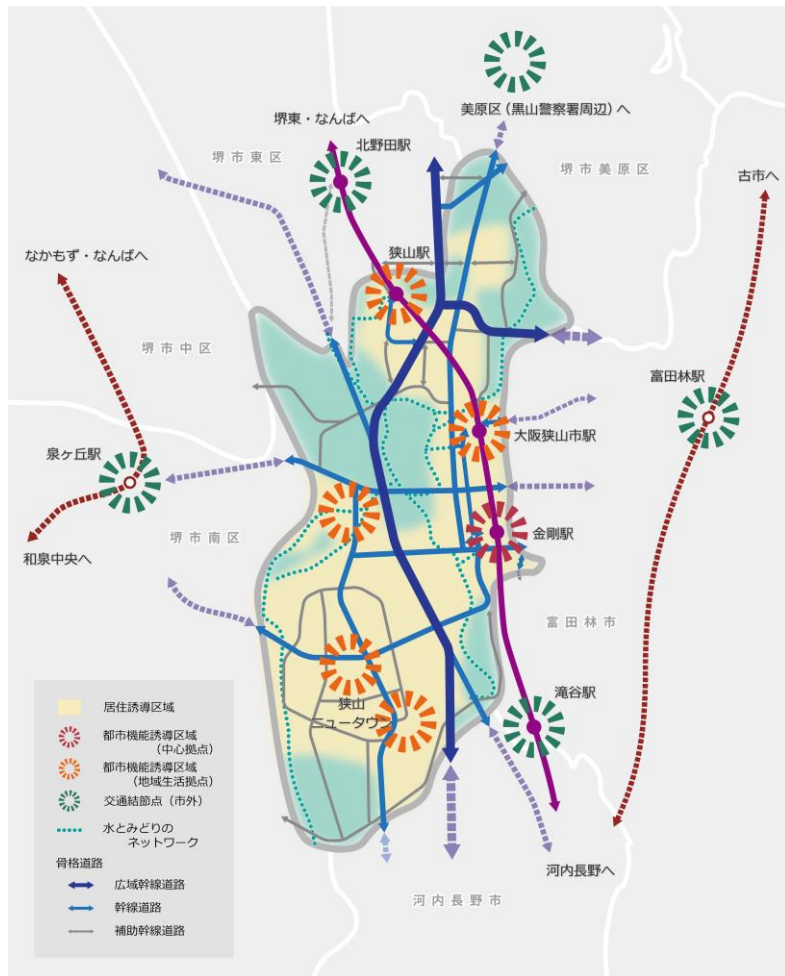
（2）各エリアの特性と課題に応じて実施すべき誘導施策

社会潮流や地域の実情、各種関連計画及び事業等を踏まえ、各エリアにおいて誘導施策を展開します。

①金剛駅周辺エリア	・大阪南部の広域公共交通の核として、金剛駅の空間価値・利便性向上に向けた駅周辺のまちづくりの推進、関連団体との連携 など
②大阪狭山市駅周辺エリア	・大阪狭山市公共施設再配置計画に基づく第一期計画（複合型の施設整備）の推進及び第二期計画の検討着手、交通結節点としての利便性の維持向上 ・学校園の適正規模・適正配置に係る取組みの推進
③狭山駅周辺エリア	・日常生活に必要な機能の確保及びエリアの一体的な空間価値の維持向上
④今熊地区周辺エリア	・大阪狭山市公共施設再配置計画に基づく第一期計画の推進（多機能複合型の施設整備）、屋外空間等の活用及び交通結節点としての利便性の維持向上
⑤狭山ニュータウン地区 北部周辺エリア	・日常生活に必要な機能の確保及びエリアの一体的な空間価値の維持向上 ・学校園の適正規模・適正配置に係る取組みの推進
⑥狭山ニュータウン地区 南部周辺エリア	・狭山ニュータウン地区及び市全体のまちづくりに寄与する、近畿大学病院等移転跡地周辺におけるまちづくりの推進

第 8 章 計画の進め方

8-1. 立地適正化によりめざす“将来都市構造”と進行管理



立地適正化によりめざす将来都市構造は左図の通りです。

本計画は、目標年次を令和 7 年度（2025 年度）から概ね 20 年間とし、まちの将来像実現に向け各種誘導施策を推進するものですが、概ね 5 年ごとに、社会潮流の変化や、関連事業等の進捗による状況の変化、都市計画マスタープランなど上位関連計画の策定や改定状況等を踏まえ、PDCA サイクルにより計画の進行管理を行います。

また、都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条、第 108 条の 2 に基づき、居住誘導区域及び都市機能誘導区域における届出制度を用いて、本市の開発動向等を把握します。

計画の見直し及び改定にあたっては、「居住誘導/防災指針」「都市機能誘導（拠点形成）」「公共交通ネットワーク」を立地適正化の基本的な方針（ターゲット）としたうえで、誘導施策の効果を客観的に評価・分析するため、各誘導施策の項目ごとに指標を位置づけ、モニタリング評価を実施します。

図 立地適正化によりめざす将来都市構造



図 PDCA サイクルによる進行管理

8-2. 届出制度

本計画では、都市再生特別措置法第 88 条（居住誘導区域に関する制度）、第 108 条（都市機能誘導区域に関する制度①）、第 108 条の 2（都市機能誘導区域に関する制度②）に規定される届出制度があります。この制度は計画の進行管理にあたり、開発動向等を本市が適切に把握する必要があるため、実施するものです。

下記に該当する行為を行う場合は、行為の着手・誘導施設の休止または廃止の 30 日前までに市長への届出が必要となります。

● 居住誘導区域に関する制度（居住誘導区域外での行為に限る）

行為の種類	具体的な基準
開発行為	3 戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの
建築等行為	3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 - 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

● 都市機能誘導区域に関する届出制度①（都市機能誘導区域外での行為に限る）

行為の種類	具体的な基準
開発行為	法に基づく誘導施設を有する建築物の建築を目的とした開発行為を行おうとする場合
建築等行為	- 法に基づく誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 - もしくは建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して法に基づく誘導施設を有する建築物とする場合

● 都市機能誘導区域に関する届出制度②（都市機能誘導区域内での行為に限る）

行為の種類	具体的な基準
誘導施設の休止・廃止	都市機能誘導区域内において法に基づく誘導施設を休止または廃止しようとする場合

8-3. 評価分析等による点検・計画見直しの考え方

本計画は計画期間である 20 年後の改定に向け、都市再生特別措置法第 84 条に基づき、概ね 5 年ごとに施策実施状況等の調査、分析及び評価を行い、上位関連計画や関連事業と連携した取組みの実現を図るとともに、社会潮流の変化や地域の状況に応じた方針の検討を行い、必要に応じて計画の中間見直し及び改定を行います。

また、本計画と上位計画である都市計画マスタープランにおける、計画の進行管理に関する評価分析の時期、計画の中間見直し及び改定時期が異なることが想定されるため、総合計画をはじめ両計画に関連する上位関連計画の策定・見直し状況、関連する各種方針や個別事業の進捗状況等を踏まえたうえで、概ね 5 年を目安に、適宜見直しを実施するものとします。

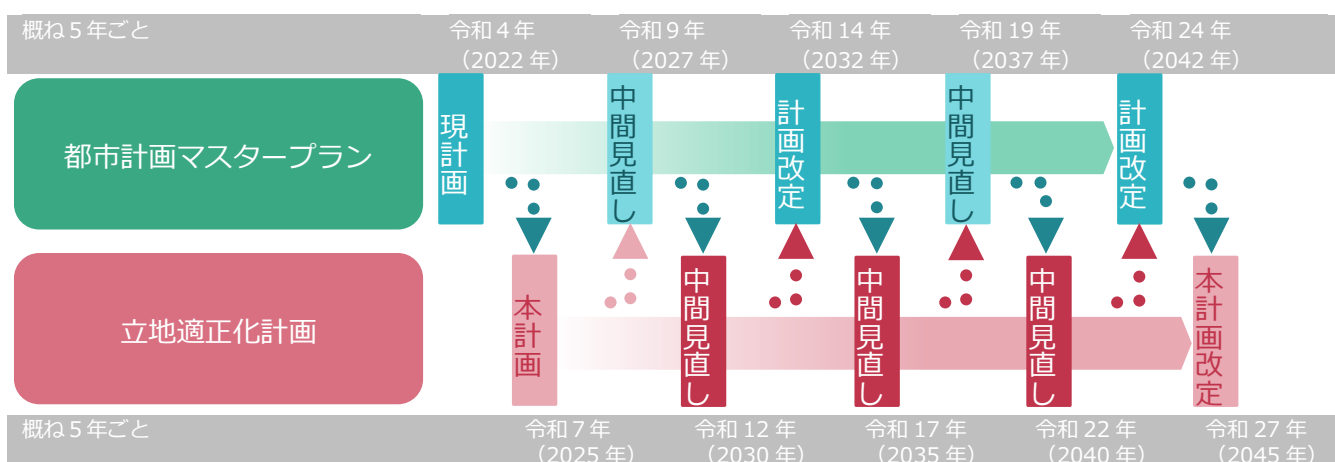


図 都市計画マスタープランと整合した計画見直しの考え方

令和 6 年（2024 年）12 月（予定）

大阪狭山市 まちづくり推進部 都市政策グループ

〒589-8501 大阪狭山市狭山一丁目 2384-1

TEL : 072-366-0011

<https://www.city.osakasayama.osaka.jp/>