

高石市立地適正化計画 【概要版】

立地適正化計画とは

立地適正化計画は、人口減少・少子高齢化の社会の到来を受けて、健康で快適な生活環境の実現や持続可能な都市経営を行うために、居住機能や都市機能の誘導により推進する計画として、都市再生特別措置法第81条に位置付けられている計画です。

本市においては、平成28年度（2016年度）に立地適正化計画を策定しましたが、制度の改正や総合計画の見直し等を踏まえ、令和3年度（2021年度）に当初計画の改定を行います。

計画の策定期間

立地適正化計画は長期的なまちのあり方を定めていく計画であり、平成29年（2017年）に当初計画を策定し、目標年度を令和18年度（2036年度）としています。今回改定にあたり、本計画期間は都市計画マスタープランと合わせて10年間とし、令和13年度（2031年度）とします。

目標期間 平成29年度（2017年度）～令和18年度（2036年度）

計画期間 令和4年度（2022年度）～令和13年度（2031年度）

立地適正化計画の改定の視点

- 令和2年2月7日に閣議決定された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」及び最新の立地適正化計画策定の手引き等への対応
- 改定された第5次高石市総合計画との整合 等

都市づくりで重視すべき課題と目標

〈課題〉

(1) 人口減少と少子高齢社会

(2) ストック転換の時代

(3) 市民参加のまちづくり

(4) 環境と共生する都市・地域づくり

(5) 災害に強い都市づくり

(6) 安心して暮らせるコミュニティづくり

(7) 都市基盤の活用

(8) 駅周辺における都市核の魅力の向上

(9) 低未利用地の活用と適切な誘導

〈目標〉

1. 持続可能で主体的な都市づくり

都市としての効率性の向上を図り、人口減少局面においても、市民の利便性が確保され、環境にも優しいコンパクト・プラス・ネットワークを推進します。都市経営において、持続可能な都市づくりを実現するためには、様々な主体が担い手となって地域の取組に参加することが重要であるため、産官学民の連携や様々な人々が参加できる都市づくり体制の構築を図ります。また、自然環境と共生することで、地球環境にやさしいまちづくりを推進します。

2. 安全で安心な都市づくり

激甚化する災害に備え、都市基盤等の強靱化や生活の安全性の確保に向けた対応、計画的な土地利用誘導、安全に避難できる環境の整備等による防災・減災都市づくりを推進し、都市のレジリエンス（災害に対する抵抗力・回復力）の向上を図ります。また、市民の日常的な自助・共助等の取組による協力体制の構築等を推進し、防災力と防犯力の向上を図ります。

3. 快適で居心地のよい都市づくり

居心地のよい歩きたくなるまちなかづくりを実現するため、交通ネットワークの形成や地域の歴史・文化・景観を生かした市民が便利で快適に過ごせる空間づくりを推進し、全ての世代が居心地のよさを感じることが出来る都市環境の向上を図ります。愛着が持て、市内で生活が完結できる住環境や、全ての人にやさしいユニバーサルデザイン等によりウォーカブルで良質なまちづくりを目指します。

4. 賑わい・活力が未来につながる都市づくり

新たな生活様式に柔軟に対応しつつ、駅周辺における個性を生かした各駅の、駅を中心とした魅力ある都市核づくりや、都市核以外の市域におけるにぎわいや憩いの場づくり、臨海部における産業活力の維持、ICT等の先端技術の活用による次代の賑わい・活力ある都市づくりを推進します。

上位関連計画等の動向

上位計画

- 南部大阪都市計画区域マスタープラン
- 第5次高石市総合計画
- 高石市国土強靱化地域計画

関連計画

- 第2期高石市まち・ひと・しごと創生総合戦略
- 高石市都市計画マスタープラン
- 高石市地域防災計画
- 高石市住生活基本計画

関連事業等

- 高石駅周辺整備基本構想
- 羽衣駅周辺地区整備計画の推進
- 富木駅周辺地区整備計画の推進
- 南海高師浜線連続立体交差事業
- リノベーションまちづくり 等



将来の都市構造

主要3駅周辺を中心とする各地域の交通条件や土地利用の特性等を踏まえ、次のように周辺都市との連携による「都市軸」と特徴的な「生活圏」とを柱に、本市のまちづくりの骨格となる都市構造を設定します。

① 都市をつなぐ広域的な都市軸の形成

- ・ 高石都市交流軸
- ・ 広域連携軸

② 3つの都市核とゾーンの形成

都市核

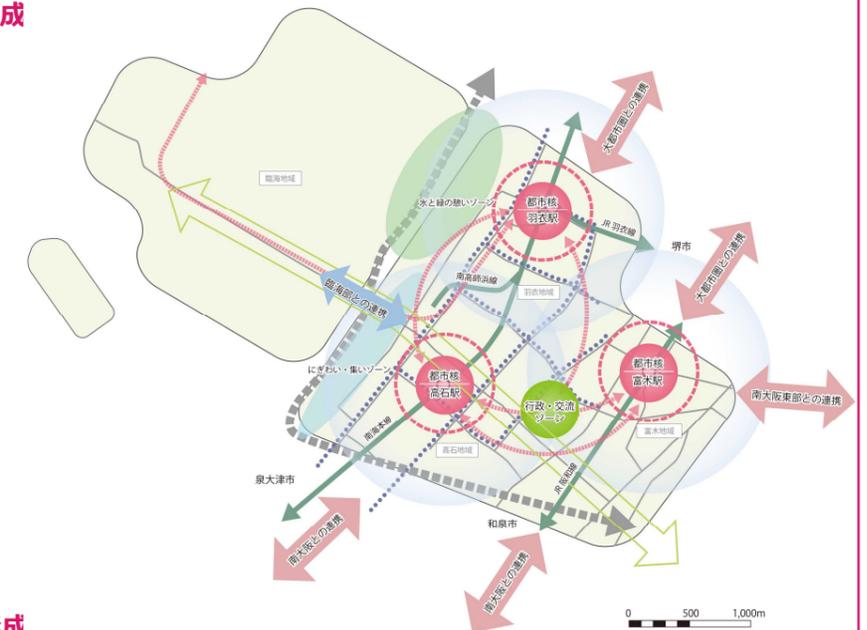
- ・ 高石駅周辺都市核
- ・ 羽衣駅周辺都市核
- ・ 富木駅周辺都市核

ゾーン

- ・ 行政・交流ゾーン
- ・ 水と緑の憩いゾーン
- ・ にぎわい・集いゾーン

③ 都市核及び市内のネットワーク形成

- ・ 基幹的公共交通軸：南海本線・高師浜線 JR 阪和線・羽衣線
- ・ 補完的公共交通：福祉バス、民間バス
- ・ 自転車ネットワーク
- ・ ウォーカブルネットワークエリア



		凡 例		
拠点	都市核	●	広域連携軸	⇄
			高石都市交流軸	⇄
ネット ワーク軸 ・エリア	基幹的公共交通軸	⇄	行政・交流ゾーン	●
	補完的公共交通	⇄	水と緑の憩いゾーン	●
	自転車ネットワーク	●●●●●	にぎわい・集いゾーン	●
	拠点ウォーカブルネットワークエリア	○	広域幹線道路	⇄
	都市内ウォーカブルネットワークエリア	○	都市計画道路等	—

立地適正化の基本的な方針（ターゲット）

都市づくりの主要課題、上位関連計画等の動向を踏まえ、都市機能及び居住の誘導を図るまちづくりの基本的な考えを以下に示します。

基本方針 01

地域の特性を踏まえた都市核の形成

基本方針 02

駅を中心とした居住地域の維持

基本方針 03

「“健幸”のまち」を目指した、歩いて暮らせるまちづくり

基本方針 04

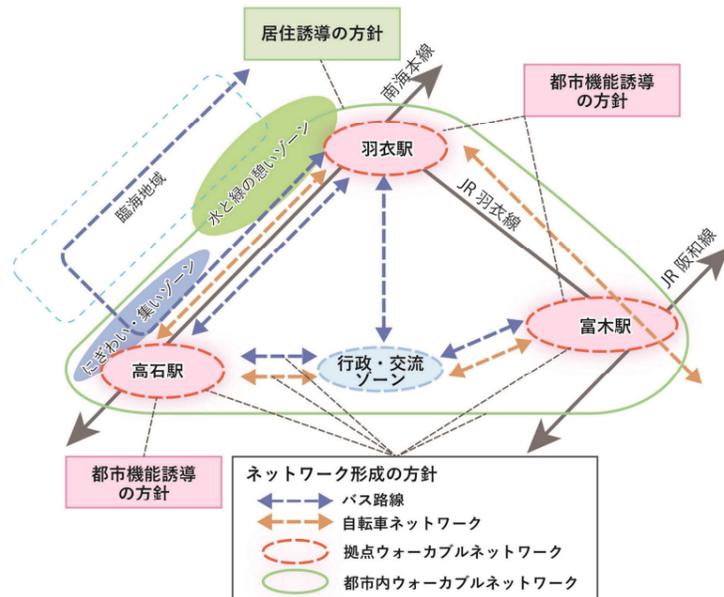
低未利用土地や空き家、空き店舗の活用による都市活力の向上

基本方針 05

安全・安心な都市の形成に向けた防災まちづくり

防災指針（p.3参照）

■誘導・ネットワーク形成のイメージ



誘導・ネットワーク形成の方針（ストーリー）

立地適正化の基本的な方針（ターゲット）を踏まえ、都市が抱える課題をどのように解決するのか、どのような機能を誘導するかについての方針を「誘導・ネットワーク形成の方針（ストーリー）」として以下に示します。

都市機能誘導の方針

〈高石駅周辺〉

・「職・住・遊と交わるまち 高石地域」の実現に向けた中心の拠点として、広域的な商業・業務・サービス機能、全市民の利用を想定した文化・交流機能、並びに子育て支援等の日常生活の利便性を高める都市機能の誘導を促進します。

〈羽衣駅周辺〉

・「みずと育む文教のまち 羽衣地域」の実現に向けた拠点として、地域周辺に立地する大学や専門学校等の教育施設や地域、民間事業者等の官民連携による交流拠点づくりを推進します。

〈富木駅周辺〉

・「新技術と環境と居住が融合するまち 富木地域」の実現に向けた拠点として、隣接市の大規模商業施設の立地エリアまでを捉えた上で、地域の居住利便性を高める都市機能の誘導を促進します。

■高石駅前広場（東側）の整備イメージ



出典：高石駅周辺整備基本構想（令和3年3月）

居住誘導の方針

・居住利便性を高めるため、都市核周辺における都市機能誘導を核としながらも、安全に暮らすことができる住みやすい定住環境を創出するための施策を講じます。

ネットワーク形成の方針

〈ウォークアブルネットワークの形成〉

・各都市核において、地域特性を踏まえたその地域ならではの居心地のよい歩きたくなるまちなかを実現するため、高齢者や障がい者など、誰もが居心地よく快適に暮らすことができるウォークアブルに環境づくりに向けた取組を推進します。
・第5次高石市総合計画に掲げる「みんなが輝く育みと健幸の住みよいまち」の実現に向けて、歩きたくなる「道」として“健幸”ウォーキングロードの整備と利用の促進を図ります。

〈自転車ネットワークの形成〉

・市内の各所をネットワークする自転車利用の主要路線を「自転車ネットワーク路線」として位置づけ、自転車通行空間の創出、自転車交通ルールの徹底等のソフト施策により、安全で快適に市内の都市核や行政・交流ゾーン、その他市内各所をネットワークする環境づくりを推進します。

〈バスネットワークの形成〉

・本市では、急速に進む高齢化へ対応するための地域包括ケアシステムの生活支援機能、並びに障がい者や子育て層の方の安全・安心な移動機能として、福祉バスを運行しています。市内の各地域と市役所、高石駅、羽衣駅、富木駅をつなぐ福祉バスネットワークを補完的な公共交通として位置づけ、今後もオンデマンドによる送迎など、バスによる移動環境の向上を図ります。
・本市の産業拠点として位置づけられる臨海地域では、羽衣バスターミナルから一般路線バスが運行されており、こちらについても補完的なネットワークとして位置づけます。

■“健幸”ウォーキングロードのイメージ



■福祉バスの運行路線図



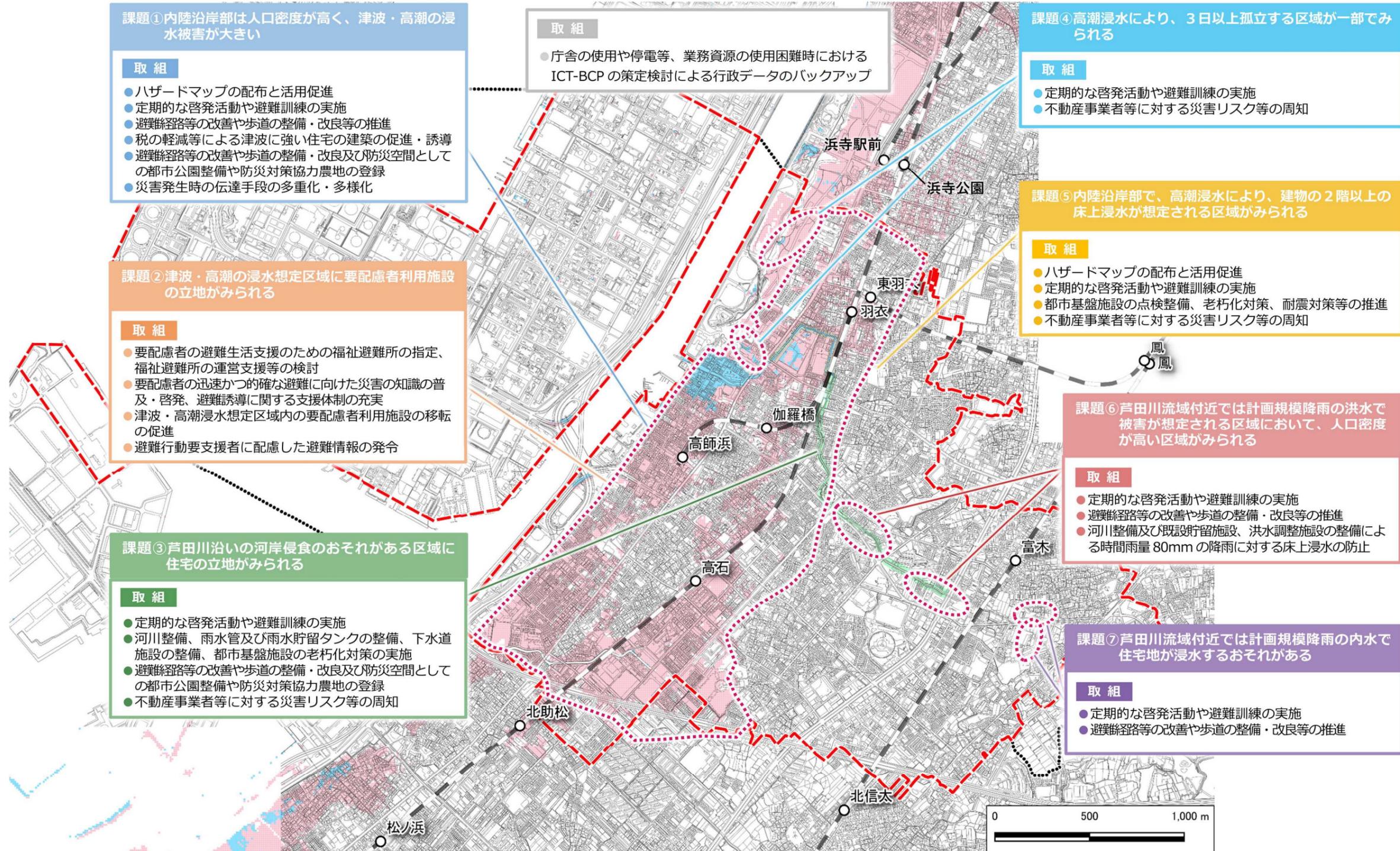
防災指針

〈 防災指針の位置づけ 〉

防災まちづくりの推進を図るため、平成 25 年（2013 年）に「防災都市づくり計画策定指針」が定められ、都市計画の目的として自然災害による被害の抑止・軽減を明確に位置づけること、防災部局との連携により、災害リスクの評価に基づく都市計画の策定や市街地整備を進めていくこと等が示されています。特に近年の水災害については、頻発・激甚化の傾向を見せており、防災まちづくりの検討においては、津波、高潮、雨水出水（内水）等の災害要因ごとの検討、各災害が同時発生した際の統合的検討、ハザード情報の設定条件や対策の現状・将来見通し等を踏まえたリスク分析等が必要とされています。

このことを受けて、本計画では災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、上記の視点を踏まえた災害リスク及び課題を抽出するとともに、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことを防災指針として位置づけます。

〈 防災上の課題と取組施策 〉



〈 防災まちづくりの将来像 〉

本計画では、基本方針において「安全・安心な都市の形成に向けた防災まちづくり」を掲げており、中長期的な居住者の安全を確保するハード・ソフト両面の取組により、子どもから高齢者まで誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指すこととしています。また、国土強靱化地域計画や地域防災計画と連携するとともに、避難環境の拡充や住宅の防災性向上をはじめとする効率的・効果的な防災・減災対策に取り組めます。

誘導区域及び誘導施設

〈 都市機能誘導区域 〉

- 都市機能誘導区域は、医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地誘導を図る区域です。
- まちづくりの基本的な考え方、目指すべき将来都市構造を踏まえ、高石駅周辺、羽衣駅周辺、富木駅周辺の3つの都市核を拠点として、主要3駅から概ね半径400m圏域を徒歩圏域であり、一定程度の都市機能が充実している範囲同士を容易に移動できる範囲の規模として設定します。

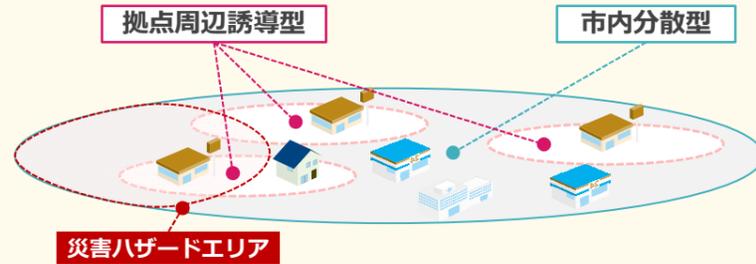
〈 誘導施設 〉

- 誘導施設は、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のことです。
- 都市機能誘導において考慮すべきターゲット層を子育て世代と高齢者層として誘導施設を設定します。
- 誘導施設設定における視点を以下のように設定します。

〈 視点1 〉 駅周辺への集約と分散

都市核において都市機能誘導区域に誘導すべき都市機能（拠点周辺誘導型）、自宅周辺などの身近な場所に必要な都市機能（市内分散型）の2つの考え方を設定し、誘導すべき都市機能の整理を行います。

■都市機能配置のイメージ



■都市機能誘導の考え方

都市機能	類 型	
	拠点周辺誘導型	市内分散型
商業機能	-	○
医療機能	-	○
子育て支援機能	○	○
高齢者福祉機能	-	○
文化・芸術・学術機能	○	-
金融機能	-	○

〈 視点2 〉 地域の特色を活かした魅力づくり

集約が望ましい施設のすべてを主要3駅周辺に設定するのではなく、本市の魅力を高めることができるよう、地域の特色を活かすことのできる施設を、主要3駅ごとに設定します。

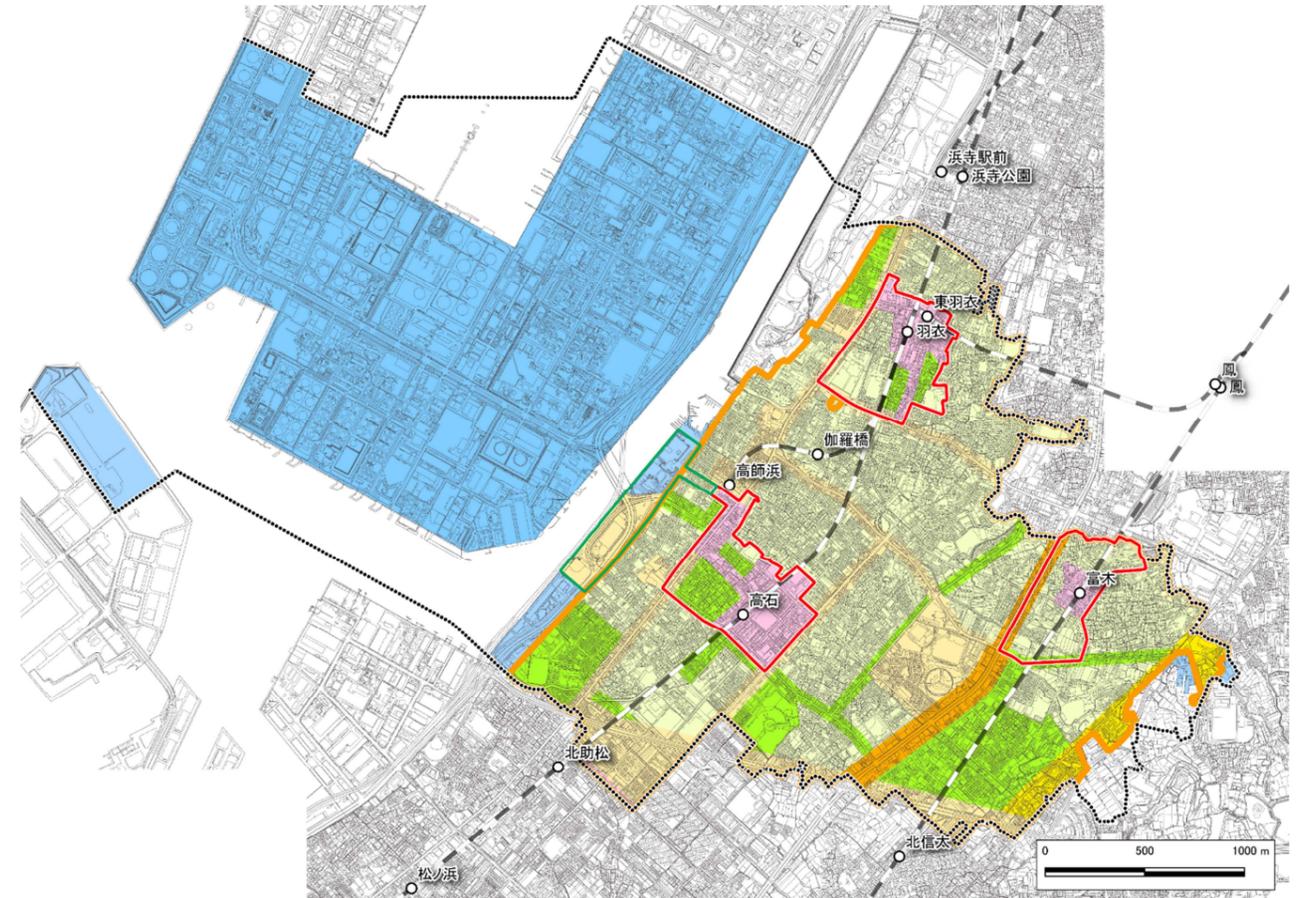
- 誘導施設設定の視点を踏まえて、誘導施設を都市核ごとに以下のように設定します。

都市核	誘導施設	誘導を検討する施設
高石駅周辺	文化・芸術・学術等を学べる生涯学習交流施設	生涯学習における更なる交流を目的とした健康増進施設（浜寺水路沿いの区域を生涯学習交流区域として設定し、施設の維持や未利用地の有効活用について検討）
羽衣駅周辺	教育・子育て支援等の交流施設	教育サービス機能の更なる提供や、近隣住民の更なる交流を目的とした学生や地域住民の交流施設等
富木駅周辺	世代間交流等を促す福祉交流施設	地域住民の更なる相互交流を目的とした誘導施設

〈 居住誘導区域 〉

- 居住誘導区域は、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。
- 市街化区域のうち、一般の居住の用に適する地域で、人口の集積状況、災害ハザードの状況、守るべき緑を考慮し、臨海部、浜寺公園、風致保安林を除いた範囲を居住誘導区域として設定します。

■誘導区域図



凡 例			
高石市域	第一種中高層住居専用地域	
都市機能誘導区域		第二種中高層住居専用地域	
居住誘導区域		第一種住居地域	
生涯学習交流区域		第二種住居地域	
駅	○	準住居地域	
線路		近隣商業地域	
		準工業地域	
		工業専用地域	

誘導施策及び目標指標

都市機能誘導・居住誘導・ネットワーク形成の方針を踏まえて、本計画における誘導施策の体系、目標指標、効果指標を都市機能誘導、居住誘導、ネットワーク形成ごとに設定します。

項目	対応する基本方針（ターゲット）	誘導施策	目標指標				効果指標						
都市機能誘導に関する施策	① 地域の特性を踏まえた都市核の形成	<ul style="list-style-type: none"> ■ 文化交流機能の整備 ■ 高石駅周辺整備事業の推進 ■ 羽衣駅周辺整備事業の推進 ■ 富木駅周辺整備事業の推進 ■ リノベーションまちづくりの推進 ■ 低未利用地の有効活用と適正管理の促進 ■ 規制緩和等によるオープンスペース活用に向けた検討 ■ 税制支援 ■ 金融支援 ■ 立地適正化計画に基づく「届出・勧告」制度の活用 	都市機能誘導区域内に誘導施設が充足している地区の数	H28年度 1地区	R6年度 2地区	R18年度 3地区	居住誘導区域内の人口密度	H28年度 98人/ha	R18年度 90人/ha	市民意識調査における駅周辺の利便性評価	R28年度 2.46ポイント	R18年度 2.90ポイント	
	③ 「『健幸』のまち」を目指した、歩いて暮らせるまちづくり		創業件数	R2年度 10件	R6年度 18件	R18年度 -		R28年度 2.46ポイント	R18年度 2.90ポイント				
	④ 低未利用地や空き家、空き店舗の活用による都市活力の向上		固定資産税減免制度の利用件数	R2年度 258件	R6年度 1,130件	R18年度 3,770件		R28年度 2.46ポイント	R18年度 2.90ポイント				
居住誘導に関する施策	② 駅を中心とした居住地域の維持	<ul style="list-style-type: none"> ■ 低未利用地の有効活用と適正管理の促進 ■ 立地適正化計画に基づく「届出・勧告」制度の活用 ■ 転入者に対する支援(空き家バンクの活用及び空き家バンクを活用した賃貸借契約・空き家改修・空き家購入に対する支援、市内在勤者の定住促進に向けた固定資産税等の支援) 	空き家バンクでの契約成立件数	R2年度 20件	R6年度 100件	R18年度 340件	20～39歳までの転入者	H30年度 1,153人	R6年度 1,250人	R18年度 1,250人	市民意識調査における定住意向	R2年度 80.4%	R18年度 85.0%
	④ 低未利用地や空き家の活用による都市活力の向上		既存ストックのまちづくり活用件数	R2年度 0件	R6年度 11件	R18年度 -		R2年度 80.4%	R18年度 85.0%				
ネットワーク形成に関する施策	② 駅を中心とした居住地域の維持	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高石駅周辺整備事業の推進【再掲】 ■ 羽衣駅周辺整備事業の推進【再掲】 ■ 富木駅周辺整備事業の推進【再掲】 ■ 自転車ネットワーク形成の推進 ■ (都)南海中央線の整備推進 ■ 規制緩和等によるオープンスペース活用に向けた検討【再掲】 ■ 福祉バス運行事業等の充実 	駅前ウォークブル空間の活用件数	R2年度 0箇所	R6年度 2箇所	R18年度 3箇所	消費行動における交通手段の自動車利用の割合	R2年度 48.5%	R18年度 現状値より低減	まちなかで歩く市民が増えることによる医療費の抑制額	R2年度 0円	R6年度 1億900万円	R18年度 2億5,000万円
	③ 「『健幸』のまち」を目指した、歩いて暮らせるまちづくり		自転車通行空間の整備率	R2年度 35.6%	R6年度 44%	R18年度 82%		一日当たりの平均歩行数	R2年度 52.9分		R18年度 62.0分		
			健康ウォーキング参加者数	R2年度 49,075人	R6年度 50,000人	R18年度 62,000人			R元年度 67,266人		R18年度 現状維持		
防災に関する施策	② 駅を中心とした居住地域の維持	p.3「防災指針」の「防災上の課題と取組施策」を参照	福祉バスの利用者数	R元年度 67,266人		R18年度 現状維持	市民意識調査における安全性の取組に対する評価 ＜「防災拠点や避難場所の整備」に対する評価＞	R元年度 2.43ポイント	R18年度 2.90ポイント				
	④ 低未利用地や空き家の活用による都市活力の向上		災害に強い戸建て住宅の申請数	R2年度 159件	R6年度 580件	R18年度 2,260件		R元年度 2.43ポイント	R18年度 2.90ポイント				
			防災機能を有する都市公園の整備	R2年度 2箇所	R6年度 2箇所	R18年度 3箇所							
			多数の者が利用する建築物の耐震化率	H30年度 78%	R7年度 95%	R18年度 95%							

誘導に向けた進行管理

本計画は、令和13年度（2031年度）を目標とし長期的な視野に立って継続的に取り組むものであるため、その間には、施策の進捗状況や社会経済状況の変化も予想されます。このため、本市による自己評価と都市計画に関し専門性・中立性を有する高石市都市計画審議会における第三者評価を行い、評価結果を踏まえ、上位計画や関連計画などの見直しとの整合を図りながら、必要に応じて本計画の見直しを行います。

PDCAサイクルによる進行管理イメージ

