

誘導区域・誘導施設の設定

目次

第4章 居住誘導区域の設定.....	4-1
4.1 居住誘導区域の基本的な考え方.....	4-1
4.2 居住誘導区域の設定.....	4-3
第5章 都市機能誘導区域の設定.....	5-1
5.1 都市機能誘導区域の基本的な考え方.....	5-1
5.2 都市機能誘導区域の設定.....	5-2
第6章 誘導施設の設定.....	6-1
6.1 誘導施設の基本的な考え方.....	6-1
6.2 誘導施設設定方針.....	6-3
6.3 誘導施設の設定.....	6-6

第4章 居住誘導区域の設定

4.1 居住誘導区域の基本的な考え方

(1) 居住誘導区域の定義

居住誘導区域とは、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あり、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるものです。

(2) 居住の観点から見た本市の空間区分

居住誘導区域の設定にあたっては、居住誘導区域外の地域のイメージ(特に居住という観点からのイメージ)を明確にしておく必要があると考えます。

そこで、本市では、都市計画区域を居住という観点から以下のように空間区分することとし、その上で居住誘導区域を設定します。

表 居住の観点から見た本市の空間区分

名称	概要	区域
①居住誘導区域	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とします。公共交通により市の中心部への良好なアクセスが確保されており、車での移動に頼ることなく高齢者を含めた幅広い市民が、安全・快適に暮らすことのできる環境をめざします。 なお、第二阪和国道や樽井男里線等の沿道は、準工業地域であるため、沿道利用地として居住環境との共存を図りながら、企業立地等の多様な産業の積極的かつ適正な誘導を促進します。	居住誘導区域として設定する区域
②一般居住区域	①、③以外の区域とします。公共交通だけでなく、ある程度、車による移動も必要となりますが、郊外の特性を活かしたゆとりある良好な居住環境や、豊かな自然環境と一体となった居住環境を実現できる区域をめざします。	①、③以外の区域(農林地を除く)
③空港・りんくう区域	関西国際空港及び都市計画マスタープランにより産業拠点や交流・レクリエーション拠点として位置づけられており、基本的に居住を想定しない区域とします。	関西国際空港及びりんくうタウン南・中地区周辺

(3) 居住誘導区域設定の考え方

本計画では、「立地適正化計画作成の手引き(基本編)」(国土交通省 令和 7(2025)年4月改訂)の考え方を踏まえ、以下の設定フローに沿って「ベースとなる区域」内にある「居住誘導区域に含める区域」から「居住誘導区域に含めない区域」を除くことで、居住誘導区域を設定します。

ベースとなる区域

立地適正化計画作成の手引きの位置づけ	本計画での設定条件
・都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域は居住誘導区域に定めてはならない	・市街化区域

居住誘導区域に含める区域:①または②、かつ③を満たす区域

立地適正化計画作成の手引きの位置づけ	本計画での設定条件
・医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内	①将来的に都市機能の持続に必要な人口密度が存在すると想定される区域 →令和 27(2045)年において、市街化区域の設定基準である人口密度 40 人/ha 以上の区域
・中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏	②泉南市都市計画マスタープランで、都市機能の集積・強化を図る拠点として位置づけられている拠点(多機能型中心拠点、都市拠点、地域拠点) →泉南市役所、樽井駅、和泉砂川駅から半径 800m [*] 、岡田浦駅、新家駅から半径 500m
	③公共交通の利便性が確保されている区域 →鉄道駅から半径 800m [*] 、またはバス停留所から半径 300m [*]

※出典:都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省 平成 26(2014)年8月)

居住誘導区域に含めない区域

立地適正化計画作成の手引きの位置づけ	本計画での設定条件
・災害に対するリスクが高い区域、今後も災害リスクの低減が見込まれない区域、居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	・「都市運用指針」(国土交通省 令和 7(2025)年3月31日一部改訂)に定められた各項目について、次ページのとおり「含めない区域」を設定

「居住誘導区域に含める区域」-「居住誘導区域に含めない区域」

図 居住誘導区域の設定フロー

4.2 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域に含める区域

① 将来的に都市機能の持続に必要な人口密度が存在すると想定される区域

令和 27(2045)年において、市街化区域の設定基準である人口密度 40 人/ha 以上の区域とします。

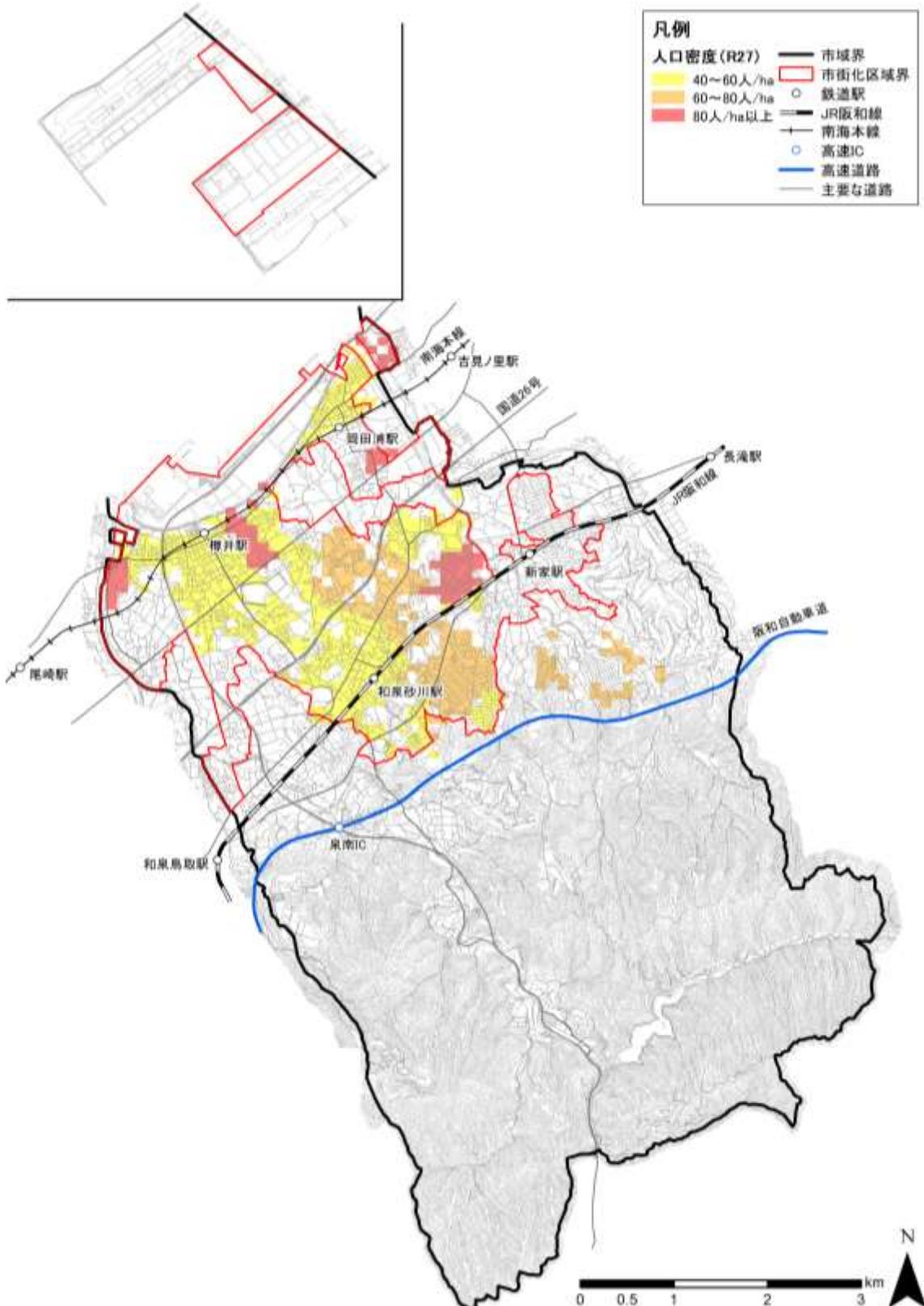


図 令和 27(2045)年において人口密度 40 人/ha 以上の区域

② 泉南市都市計画マスタープランで、都市機能の集積・強化を図る拠点として位置づけられている拠点(多機能型中心拠点、都市拠点、地域拠点)

多機能型中心拠点、都市拠点である泉南市役所、樽井駅、和泉砂川駅からは半径 800m、地域拠点である岡田浦駅、新家駅からは半径 500m の区域とします。

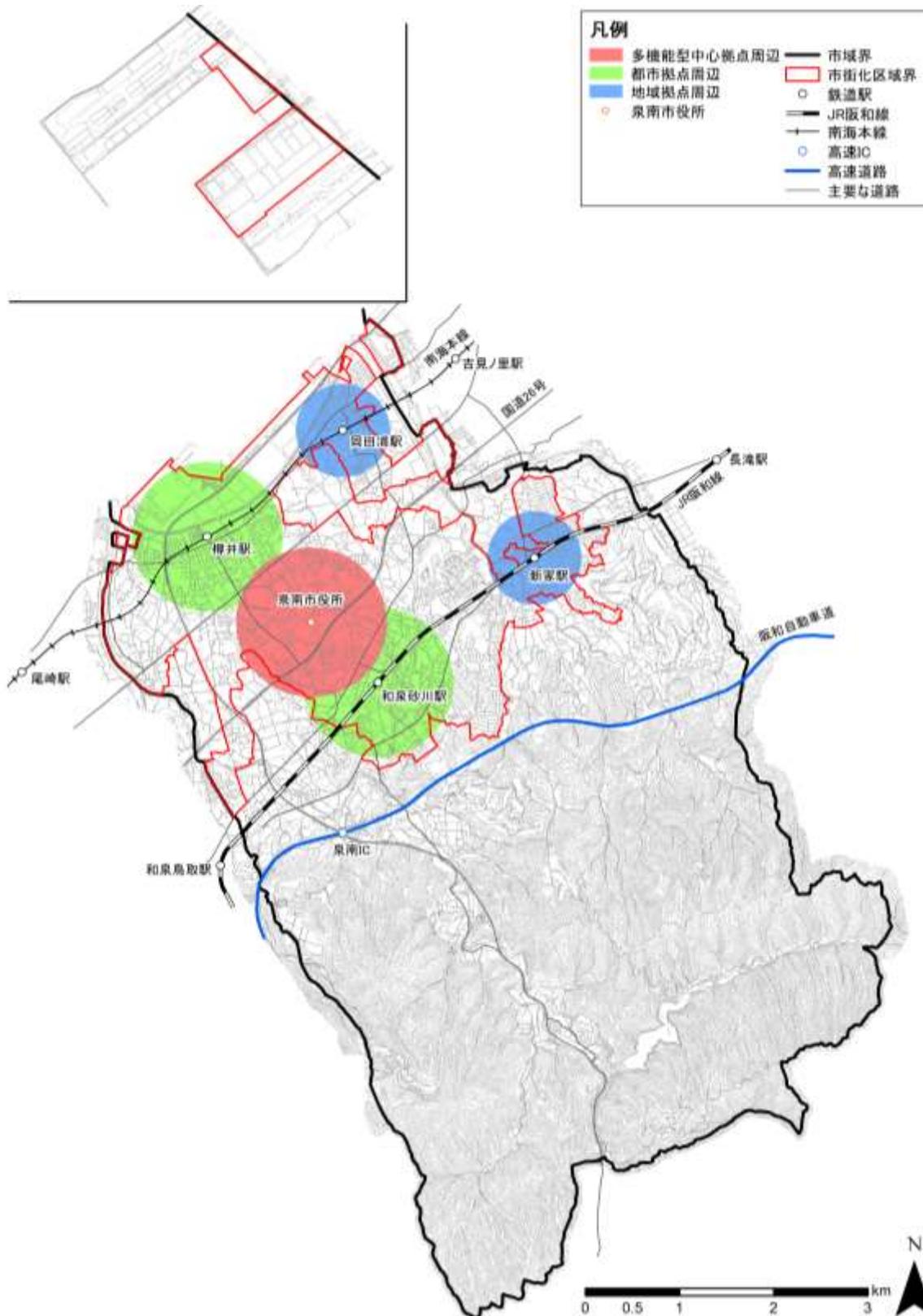


図 泉南市役所、樽井駅、和泉砂川駅から半径 800m、岡田浦駅、新家駅から半径 500m の区域

③ 公共交通の利便性が確保されている区域

鉄道駅から半径 800m、またはバス停留所から半径 300mの区域とします。

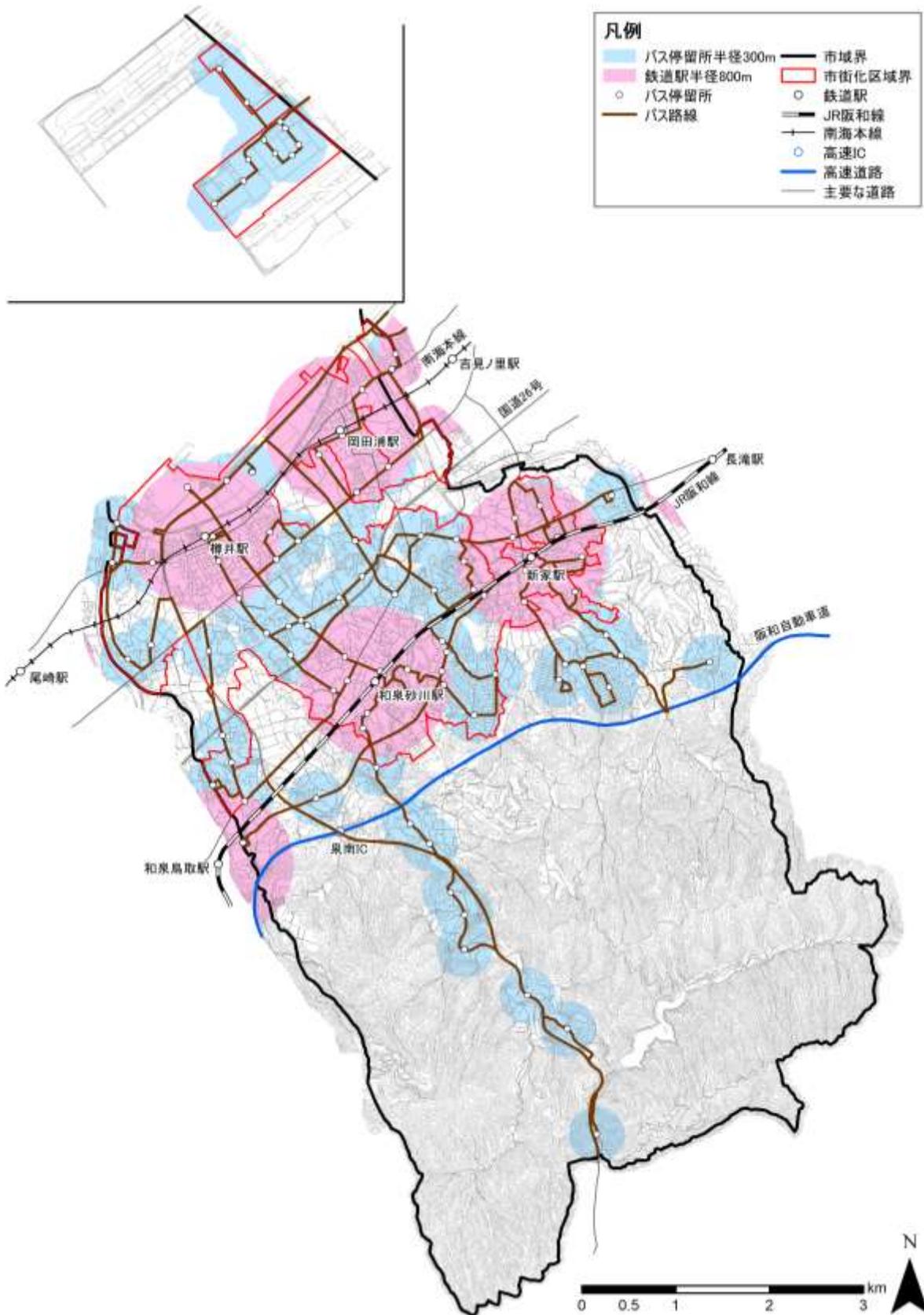


図 鉄道駅から半径 800m、またはバス停留所から半径 300mの区域

(2)居住誘導区域に含めない区域

1)基本的な方向性

「居住誘導区域に含めない区域」については、「都市計画運用指針」(国土交通省 令和7(2025)年3月31日一部改訂)に定められた項目を基本として、下表のとおり設定します。

都市計画運用指針に定められた項目以外に、建築物の建築等の行為が制限されている「特別緑地保全地区」、「生産緑地地区」、既に工場・流通施設が集積し居住の誘導が望ましくない「工業地域、準工業地域のうち、工場・流通施設等が集積しているエリア」については、本計画独自に居住誘導区域に含めない区域として設定します。

表 居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針による位置づけ	NO.	区域名称	根拠法令	区域設定の方針
居住誘導区域に含まない区域	1	市街化調整区域	都市計画法第7条第1項	含めない
	2	災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第39条第1項及び第2項	市街化区域内に該当地なし
	3	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号	該当地なし
	4	農地・採草放牧地	農地法第5条第2項第1号口	該当地なし
	5	国立公園・国定公園のうち特別地域	自然公園法第20条第1項	市街化区域内に該当地なし
	6	保安林の区域	森林法第25条及び第25条の2	市街化区域内に該当地なし
	7	原生自然環境保全地域・特別地区	自然環境保全法第14条第1項及び第25条第1項	該当地なし
	8	保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	森林法第30条、第30条の2、第41条及び第44条において準用する同法第30条	該当地なし
	9	急傾斜地崩壊危険区域 ※災害防止のための措置が講じられている区域を除く	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項	市街化区域内に該当地なし
	10	地すべり防止区域 ※災害防止のための措置が講じられている区域を除く	地すべり等防止法第3条第1項	該当地なし
	11	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項	含めない
	12	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	該当地なし
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	13	津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項	該当地なし
	14	災害危険区域 (NO.2の区域を除く)	建築基準法第39条第1項	該当地なし

都市計画運用指針 による位置づけ	NO.	区域名称	根拠法令	区域設定の 方針	
総合的に勘案し、適切で無いと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととするべき区域	15	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項	含めない	
	16	津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項	該当地なし	
	17	浸水想定区域 (洪水、雨水出水、高潮)	水防法第15条第1項4号	含める	
	18	津波浸水想定区域	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項	含める	
	19	都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項	該当地なし	
	20	急傾斜地の崩壊や土砂災害の発生のおそれがある土地に関する基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項	該当地なし	
	21	その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	家屋倒壊等氾濫想定区域	—	含めない
	22		ため池浸水想定区域(耐震性なし)	—	含める
23	大規模盛土造成地		—	含める	
居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	24	工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	都市計画法第8条第1項第1号・第13号	該当地なし	
	25	特別用途地区、地区計画等のうち、条例で住宅の建築が制限されている区域	都市計画法第8条第1項第2号、第12条の4第1項第1号	含めない	
	26	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—	該当地なし	
	27	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であり、居住の誘導を図るべきでないと市町村が判断する区域	—	該当地なし	
その他、本計画独自に設定する区域	28	特別緑地保全地区	都市緑地法第12条	含めない	
	29	生産緑地地区	生産緑地法第3条	含めない	
	30	工業地域、準工業地域のうち、工場・流通施設が集積しているエリア	—	含めない	
	31	地区計画区域周辺地で既に住宅以外の施設が整備されており、住宅の建設が想定されない区域	—	含めない	

※緑の網掛けをしているところは、本市において該当地があるものを示しています。

2) 居住誘導区域に含めるハザードエリアに対する見解

① 浸水想定区域(洪水、雨水出水、高潮)

洪水、雨水出水、高潮の浸水想定区域は、樽井駅など市の中心部を含む広範囲に及んでおり、これらの地域は既に市街化が相当程度進んでいることから、居住誘導区域から省くことは困難と考えます。

大雨や台風に対しての浸水については、事前にある程度予測が可能であることから、居住誘導区域の中で、これらのハザードエリアに含まれる地域において浸水などの恐れがある場合は、避難指示などにより、早めの避難所などの安全な場所への誘導に努めることとし、浸水想定区域(洪水、雨水出水、高潮)は居住誘導区域に含めることとします。

② 津波浸水想定区域

津波浸水想定区域は、既に市街化が相当程度進んでいる地域を含んでおり、居住誘導区域から省くことは困難と考えます。

地震の発生は予測が困難ですが、南海トラフ巨大地震による想定では、1mの津波の最短到達時間は75分とされており、地震発生後でも、南海本線より山側の津波が到達しない安全な場所への避難が可能であることから、普段より、当該地域が津波浸水想定区域内であることの十分な周知を図るとともに、避難経路の確認などを住民に促すこととし、津波浸水区域は居住誘導区域に含めることとします。

③ ため池浸水想定区域(耐震性なし)

ため池浸水想定区域(耐震性なし)は、既に市街化が相当程度進んでいる地域を含んでおり、居住誘導区域から省くことは困難と考えます。

しかし、耐震性のないため池は、地震の発生を考慮し、水位低下による対策を実施していることから、ため池浸水想定区域(耐震性なし)は居住誘導区域に含めることとします。

④ 大規模盛土造成地

大規模盛土造成地は、既に市街化が相当程度進んでいる地域を含んでおり、居住誘導区域から省くことは困難と考えます。

大規模盛土造成地位置の調査結果は、造成前と造成後の地形図より大規模盛土造成地に該当する概ねの位置と範囲を単に示したものであり、大規模盛土造成地が地震発生時に必ずしも危険というわけではありません。そこで、普段より、当該地域が大規模盛土造成地であることの十分な周知を図り防災意識向上を図りますが、大規模盛土造成地を居住誘導区域から除外することとはしません。

以上より、①～⑧の8種類の区域を「居住誘導区域に含めない区域」として設定します。

- ①土砂災害特別警戒区域、②土砂災害警戒区域、③家屋倒壊等氾濫想定区域、
- ④地区計画のうち、住宅の建築が制限されている区域、⑤特別緑地保全地区、⑥生産緑地地区、
- ⑦工業地域、準工業地域のうち、工場・流通施設等が集積しているエリア、
- ⑧地区計画区域周辺地で既に住宅以外の施設が整備されており、住宅の建設が想定されない区域

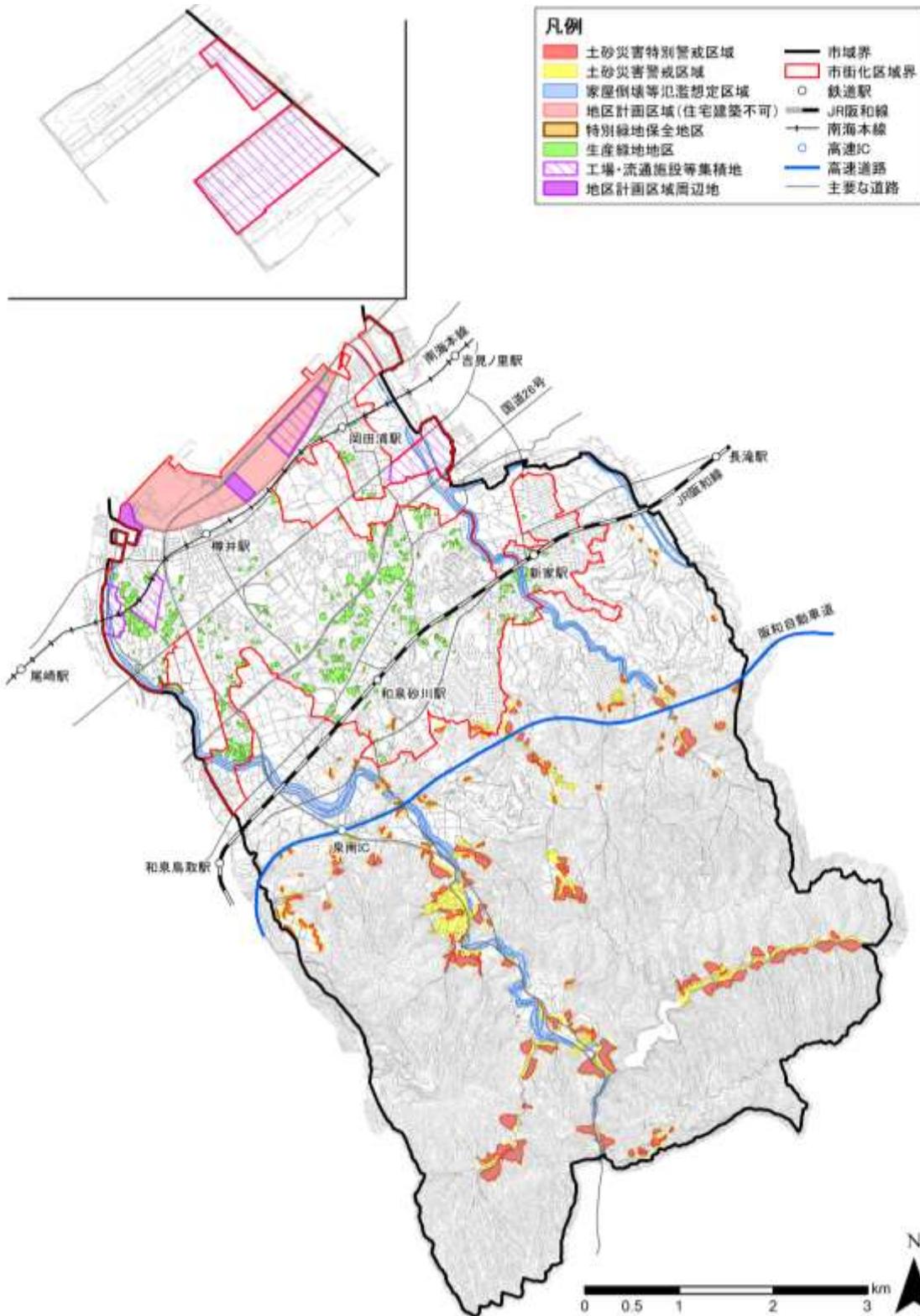


図 居住誘導区域に含めない区域

参考)工業地域、準工業地域のうち、工場・流通施設等が集積しているエリアの根拠

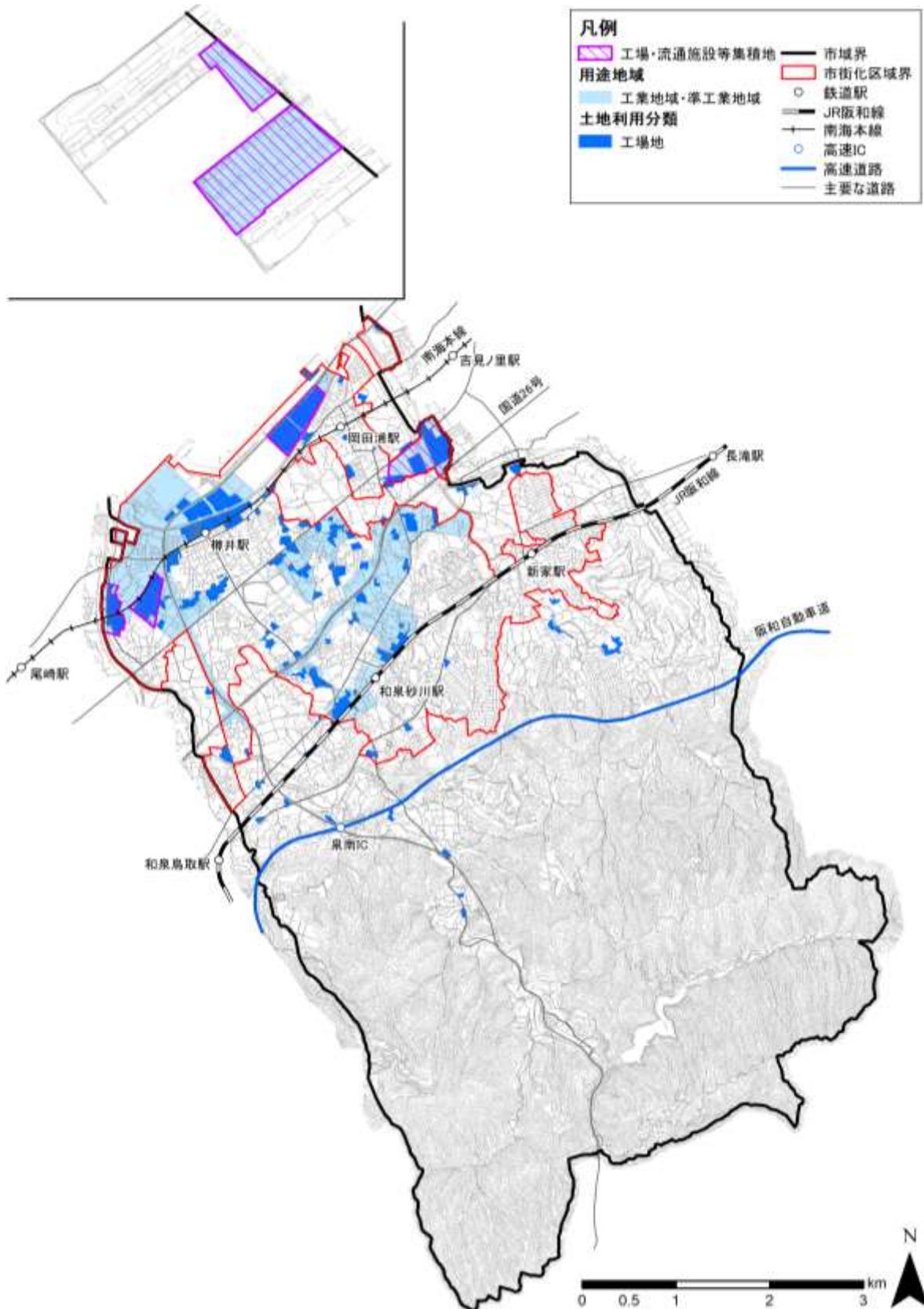
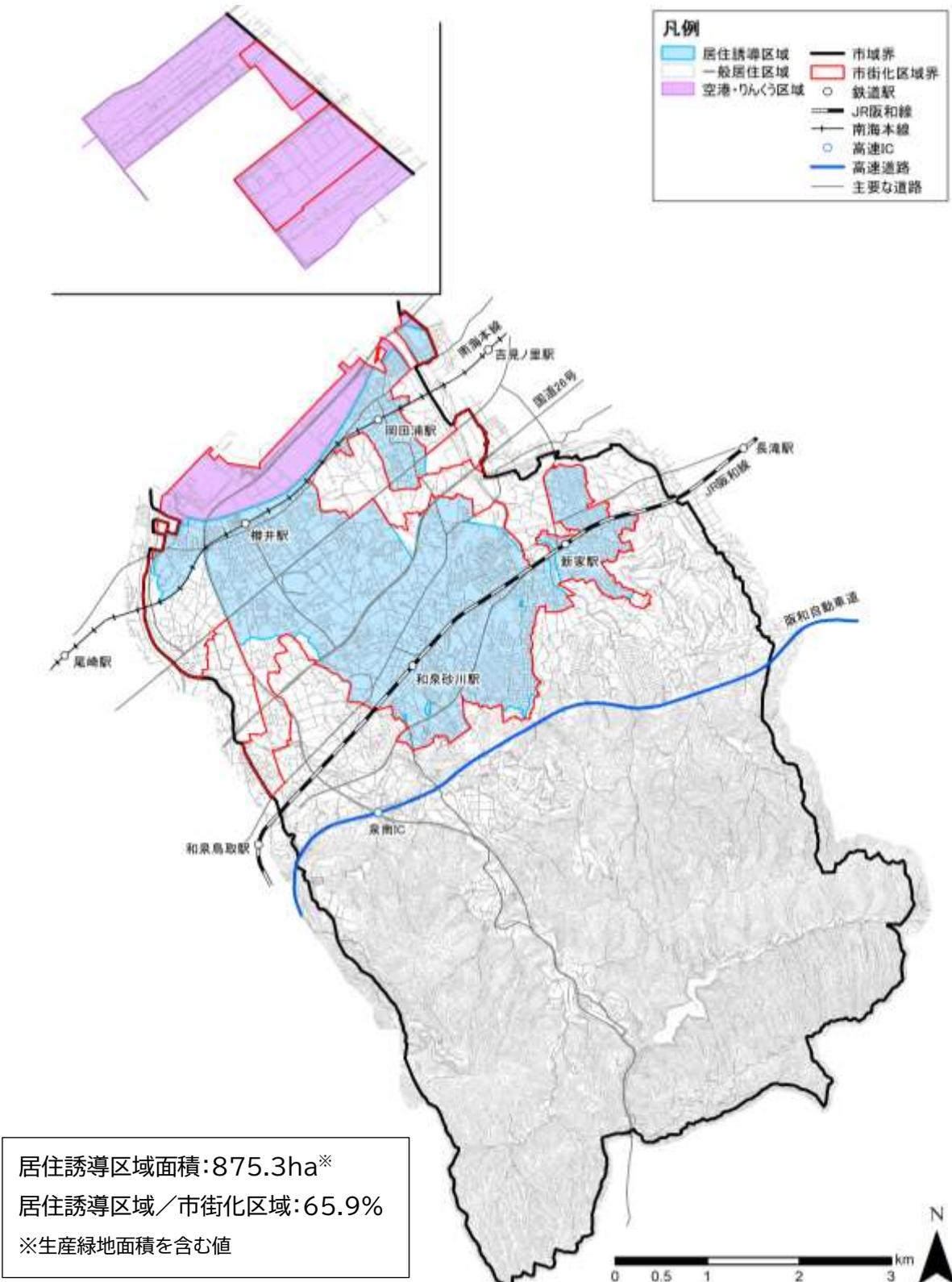


図 工場・流通施設集積地の根拠

(3) 居住誘導区域(案)

以上より、「居住誘導区域に含める区域」から「居住誘導区域に含めない区域」を除き、居住誘導区域を設定します。



※居住誘導区域に点在する生産緑地は、居住誘導区域に含めない(行為の制限の解除がされたものは除く)。
 ※一般居住区域は、住宅地を対象とし、農林地は含めない。

図 居住誘導区域及び空間区分図

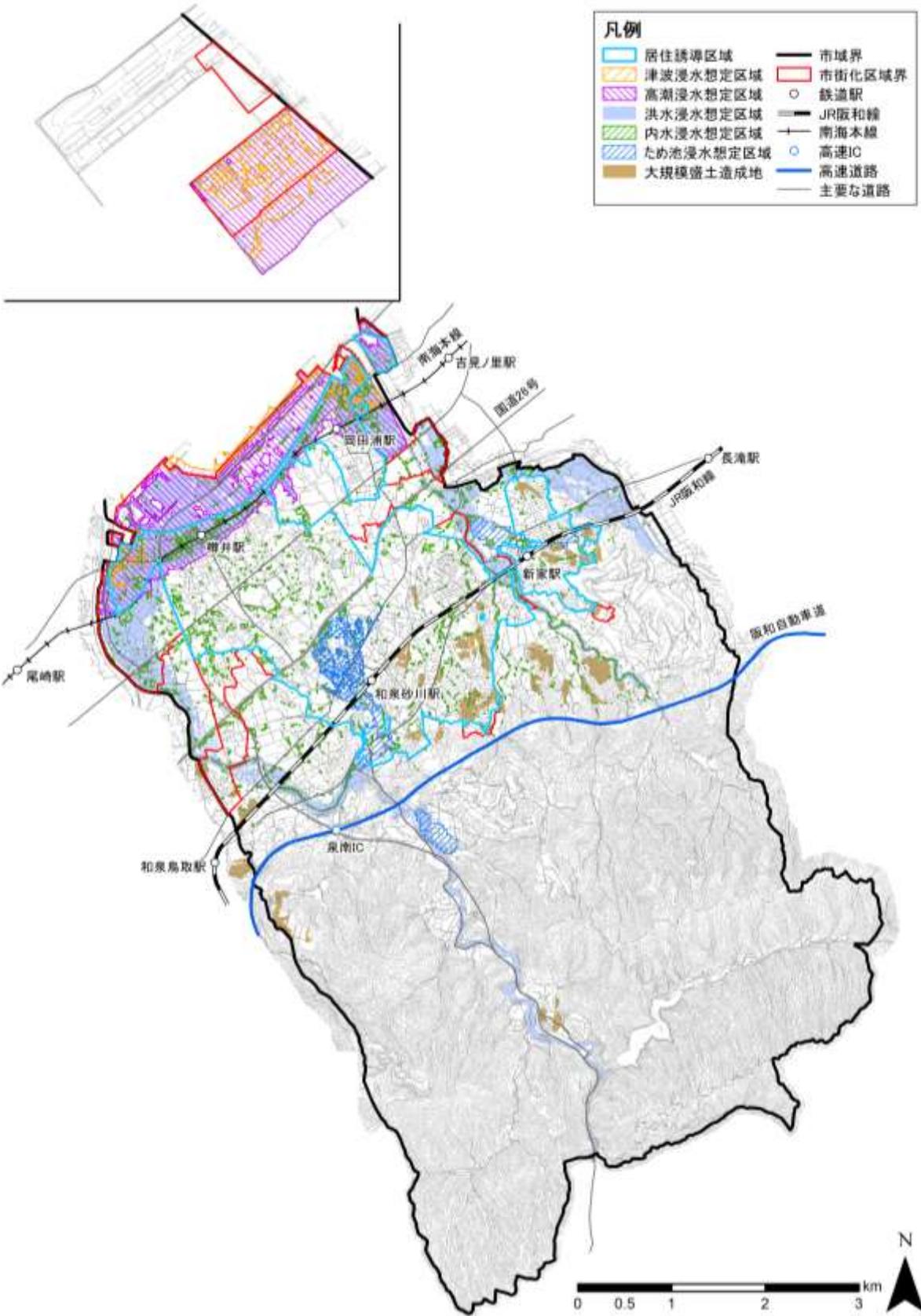


図 居住誘導区域と居住誘導区域に含める災害ハザードエリアとの重ね合わせ

第5章 都市機能誘導区域の設定

5.1 都市機能誘導区域の基本的な考え方

(1) 都市機能誘導区域の定義

「都市機能誘導区域」とは、原則として居住誘導区域内において設定され、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や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が図られるよう定める区域です。

(2) 都市機能誘導区域設定の考え方

本計画では、「立地適正化計画作成の手引き(基本編)(国土交通省 令和 7(2025)年 4 月改訂)」の都市機能誘導区域に望ましい区域像の考え方を踏まえ、以下に示す①～⑤の設定条件を満たす区域を基本として、都市機能誘導区域を設定します。

ベースとなる区域

立地適正化計画作成の手引きの位置づけ	本計画での設定条件
・原則として、居住誘導区域内に設定	①原則として、居住誘導区域内

都市の拠点として位置づけられている区域

立地適正化計画作成の手引きの位置づけ	本計画での設定条件
<ul style="list-style-type: none"> ・主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域 ・合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域 	②泉南市都市計画マスタープランで、都市機能の集積・強化を図る拠点として位置づけられている拠点(多機能型中心拠点、都市拠点、地域拠点)

都市の拠点の徒歩圏内で、都市機能が集積している区域

立地適正化計画作成の手引きの位置づけ	本計画での設定条件
<ul style="list-style-type: none"> ・各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能 ・公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域 	③各拠点の中心となる鉄道駅、公共施設から徒歩で回遊できる範囲 →泉南市役所、樽井駅、和泉砂川駅、岡田浦駅、新家駅から高齢者の徒歩圏である半径500m※を概ね満たす範囲 →樽井駅については、500m 圏外にショッピングモールや医療福祉センターなど大規模な施設の集積が存在するため、半径 800m を目安として設定(居住誘導区域外であるが、施設の集積性を考慮し設定) ④生活サービス施設が集積している地域 →現況で整理した都市機能施設が連続して分布している範囲

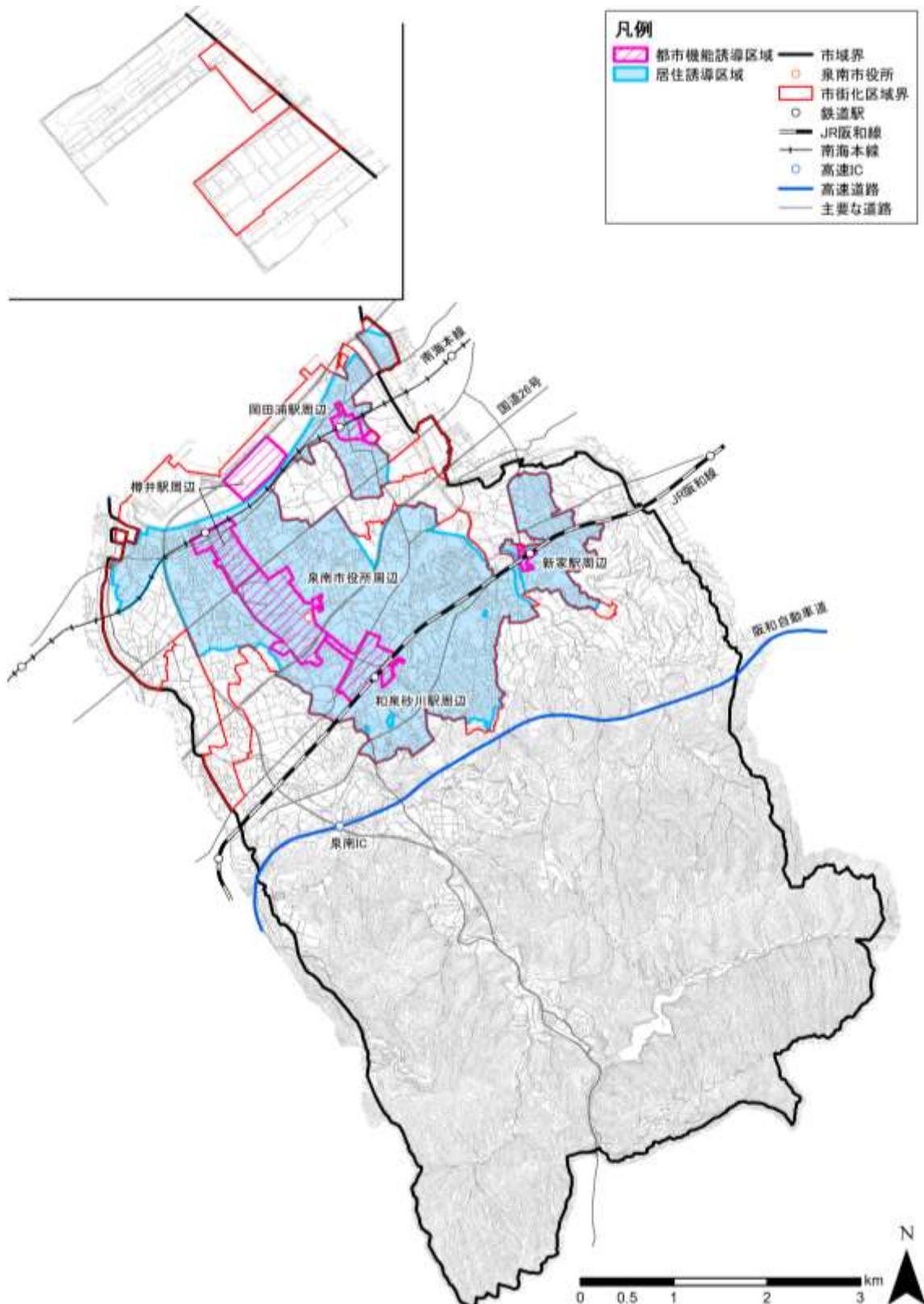
※出典:都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省 平成 26(2014)年8月)より、高齢者の一般的な徒歩圏

都市機能誘導区域:①～④を満たす区域

図 都市機能誘導区域の設定フロー

5.2 都市機能誘導区域の設定

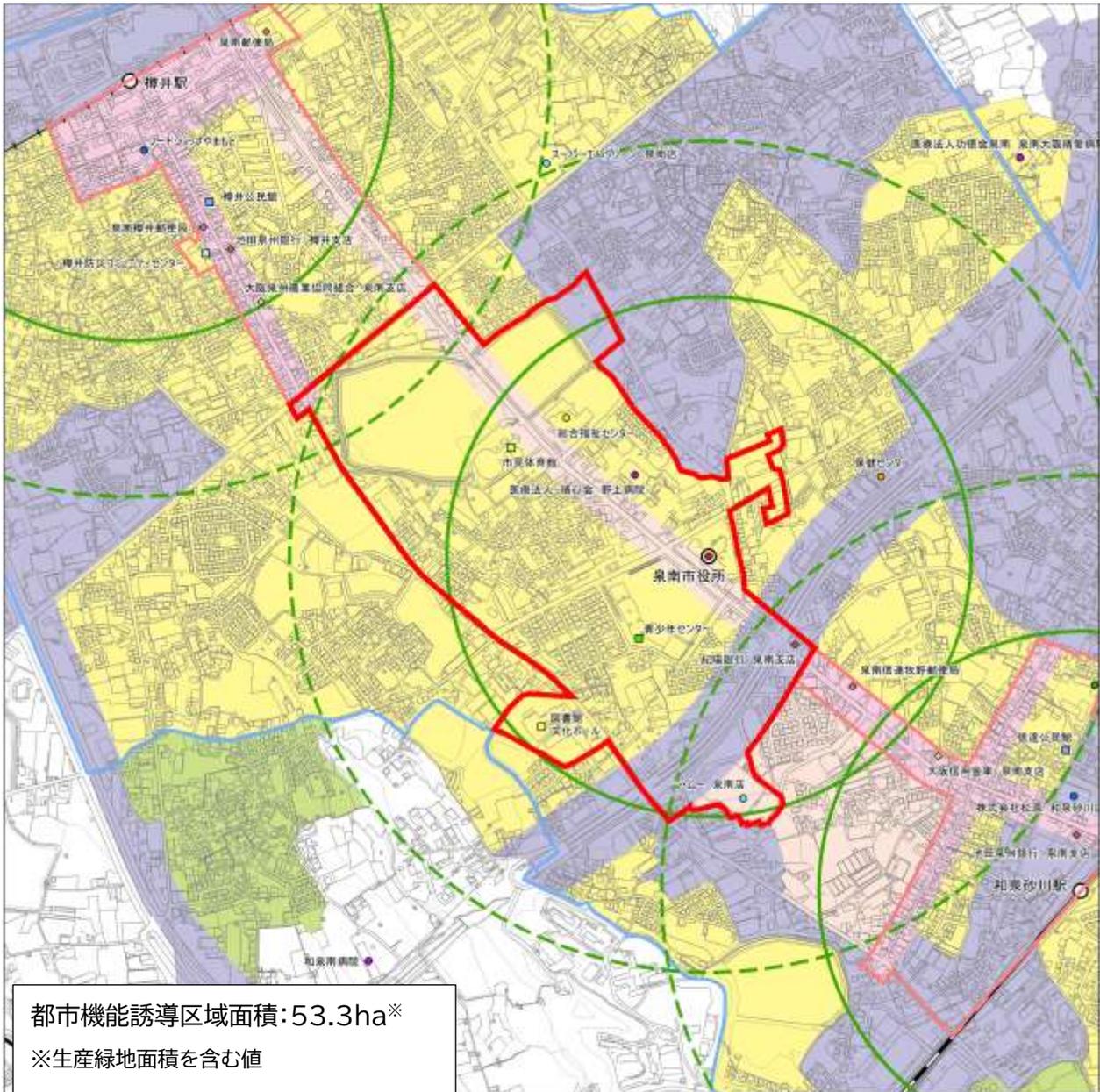
設定フローの設定条件①～④を満たす範囲を基本として、境界線が地形地物となるように微調整を行い、以下のとおり「都市機能誘導区域」を設定します。



※居住誘導区域に点在する生産緑地は、居住誘導区域に含めない(行為の制限の解除がされたものは除く)。

図 都市機能誘導区域(案)

1) 泉南市役所周辺



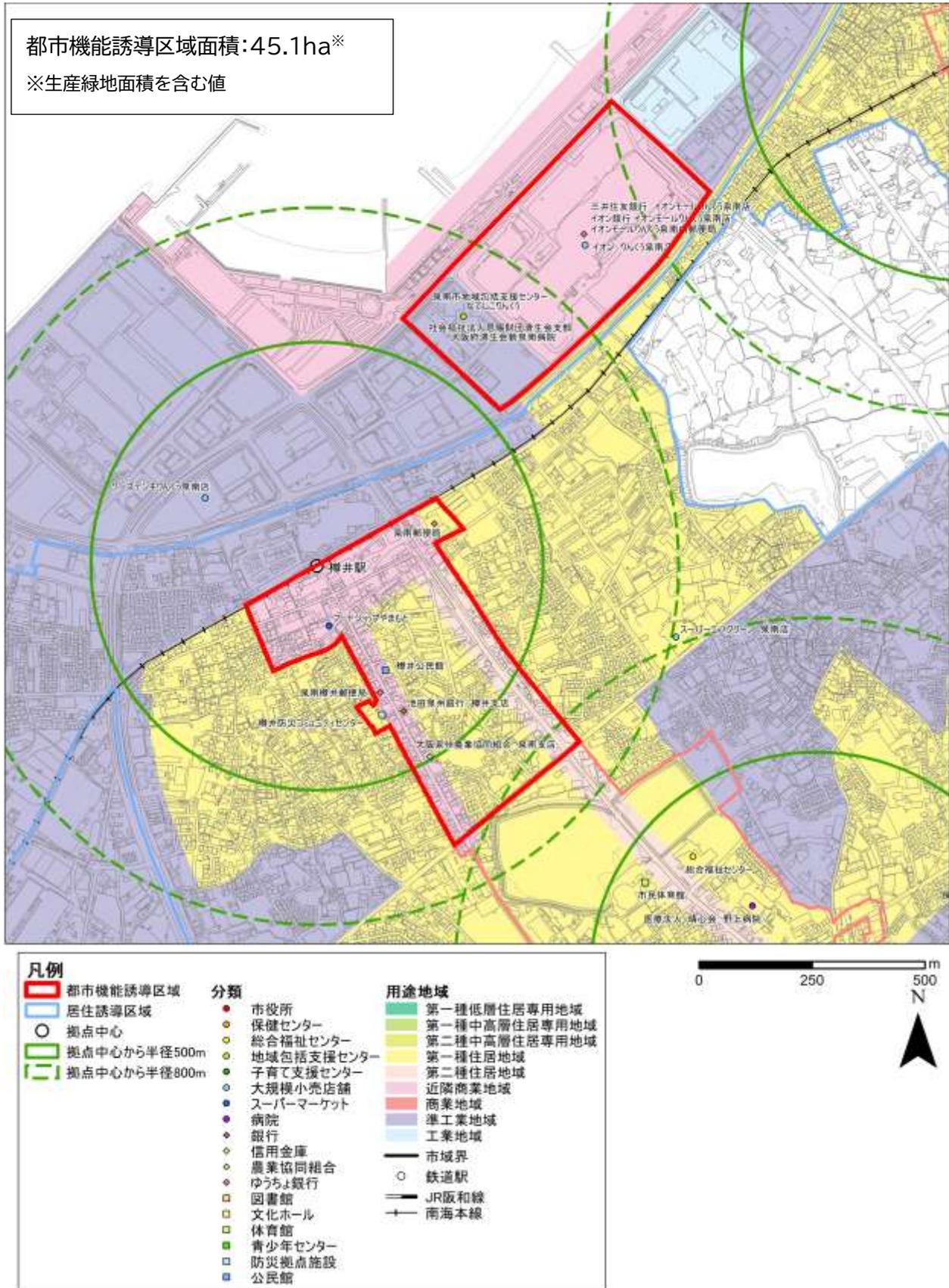
凡例		分類	用途地域
 	都市機能誘導区域	● 市役所	■ 第一種低層住居専用地域
 	居住誘導区域	● 保健センター	■ 第一種中高層住居専用地域
○	拠点中心	● 総合福祉センター	■ 第二種中高層住居専用地域
 	拠点中心から半径500m	● 地域包括支援センター	■ 第一種住居地域
 	拠点中心から半径800m	● 子育て支援センター	■ 第二種住居地域
		● 大規模小売店舗	■ 近隣商業地域
		● スーパーマーケット	■ 商業地域
		● 病院	■ 準工業地域
		● 銀行	■ 工業地域
		● 信用金庫	— 市域界
		● 農業協同組合	○ 鉄道駅
		● ゆうちょ銀行	— JR阪和線
		● 図書館	— 南海本線
		● 文化ホール	
		● 体育館	
		● 青少年センター	
		● 防災拠点施設	
		● 公民館	



※生産緑地は、都市機能誘導区域に含めない(行為の制限の解除がされたものは除く)。

図 泉南市役所周辺の誘導施設の分布状況

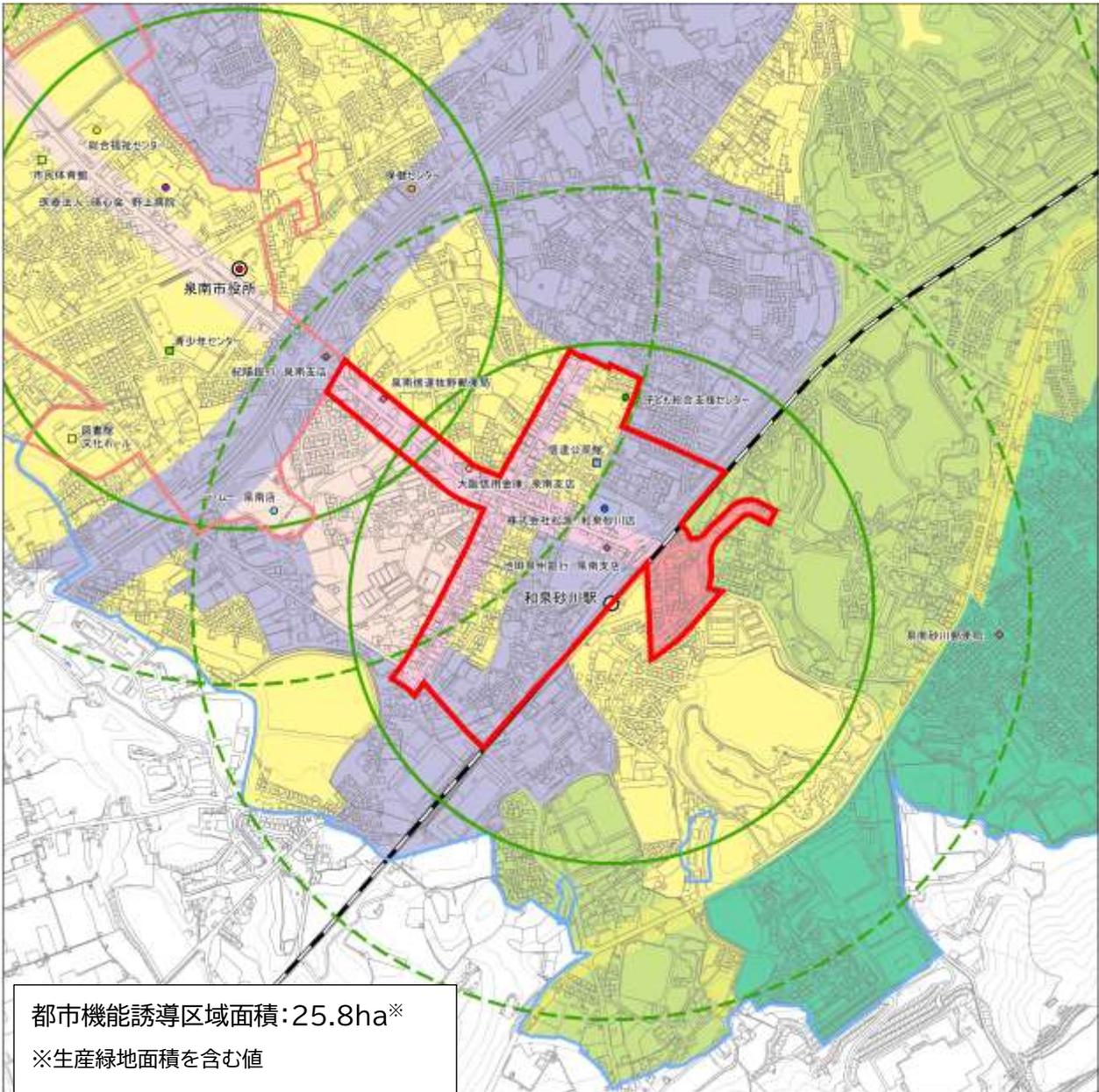
2)樽井駅周辺



※生産緑地は、都市機能誘導区域に含めない(行為の制限の解除がされたものは除く)。

図 樽井駅周辺の誘導施設の分布状況

3)和泉砂川駅周辺



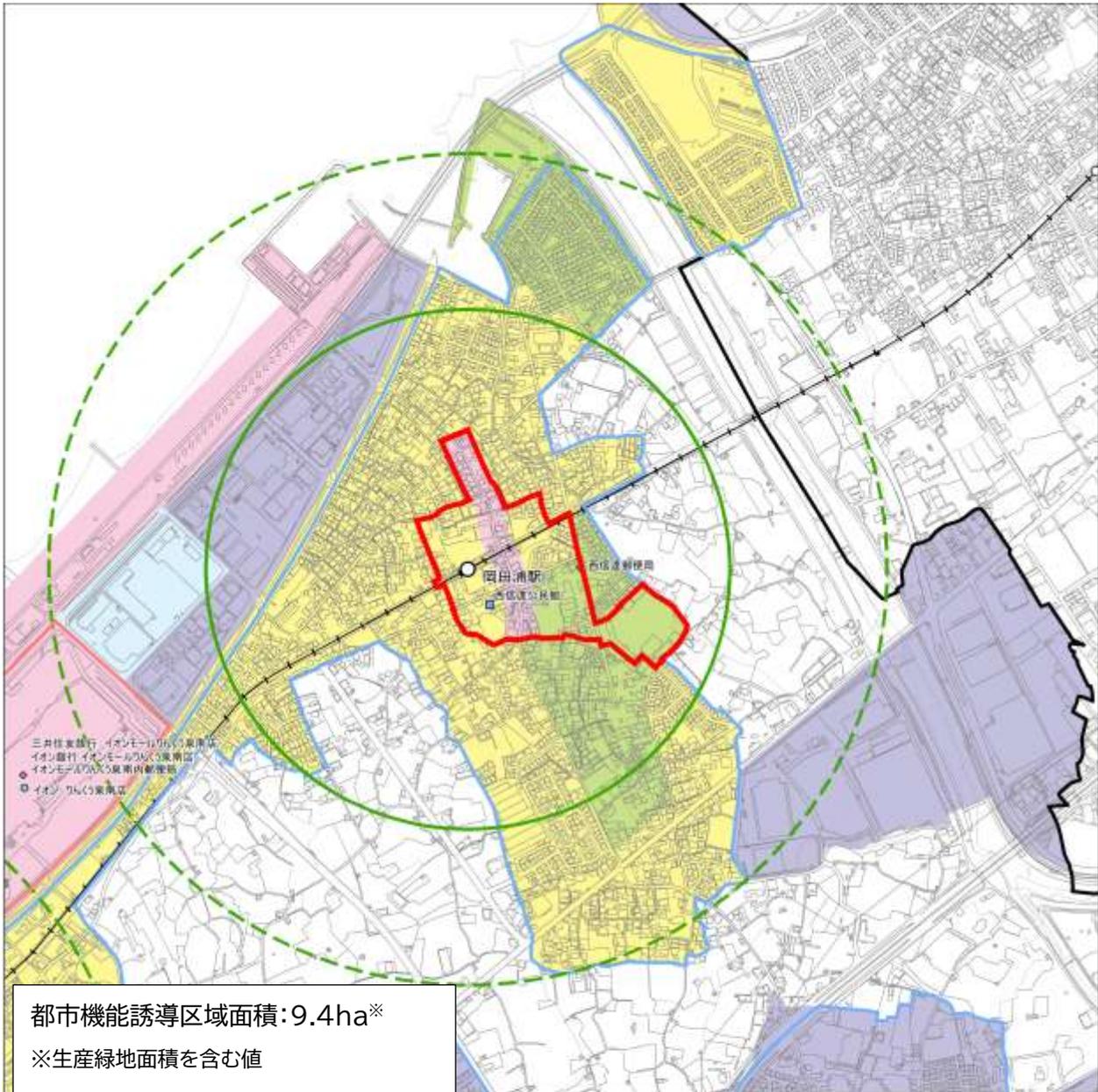
凡例		分類	用途地域
 	都市機能誘導区域	● 市役所	■ 第一種低層住居専用地域
 	居住誘導区域	● 保健センター	■ 第一種中高層住居専用地域
○	拠点中心	● 総合福祉センター	■ 第二種中高層住居専用地域
 	拠点中心から半径500m	● 地域包括支援センター	■ 第一種住居地域
 	拠点中心から半径800m	● 子育て支援センター	■ 第二種住居地域
		● 大規模小売店舗	■ 近隣商業地域
		● スーパーマーケット	■ 商業地域
		● 病院	■ 準工業地域
		● 銀行	■ 工業地域
		● 信用金庫	— 市域界
		● 農業協同組合	○ 鉄道駅
		● ゆうちょ銀行	— JR阪和線
		● 図書館	— 南海本線
		● 文化ホール	
		● 体育館	
		● 青少年センター	
		■ 防災拠点施設	
		■ 公民館	



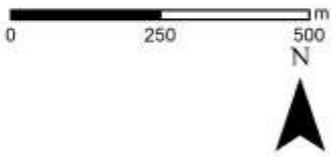
※生産緑地は、都市機能誘導区域に含めない(行為の制限の解除がされたものは除く)。

図 和泉砂川駅周辺の誘導施設の分布状況

4)岡田浦駅周辺

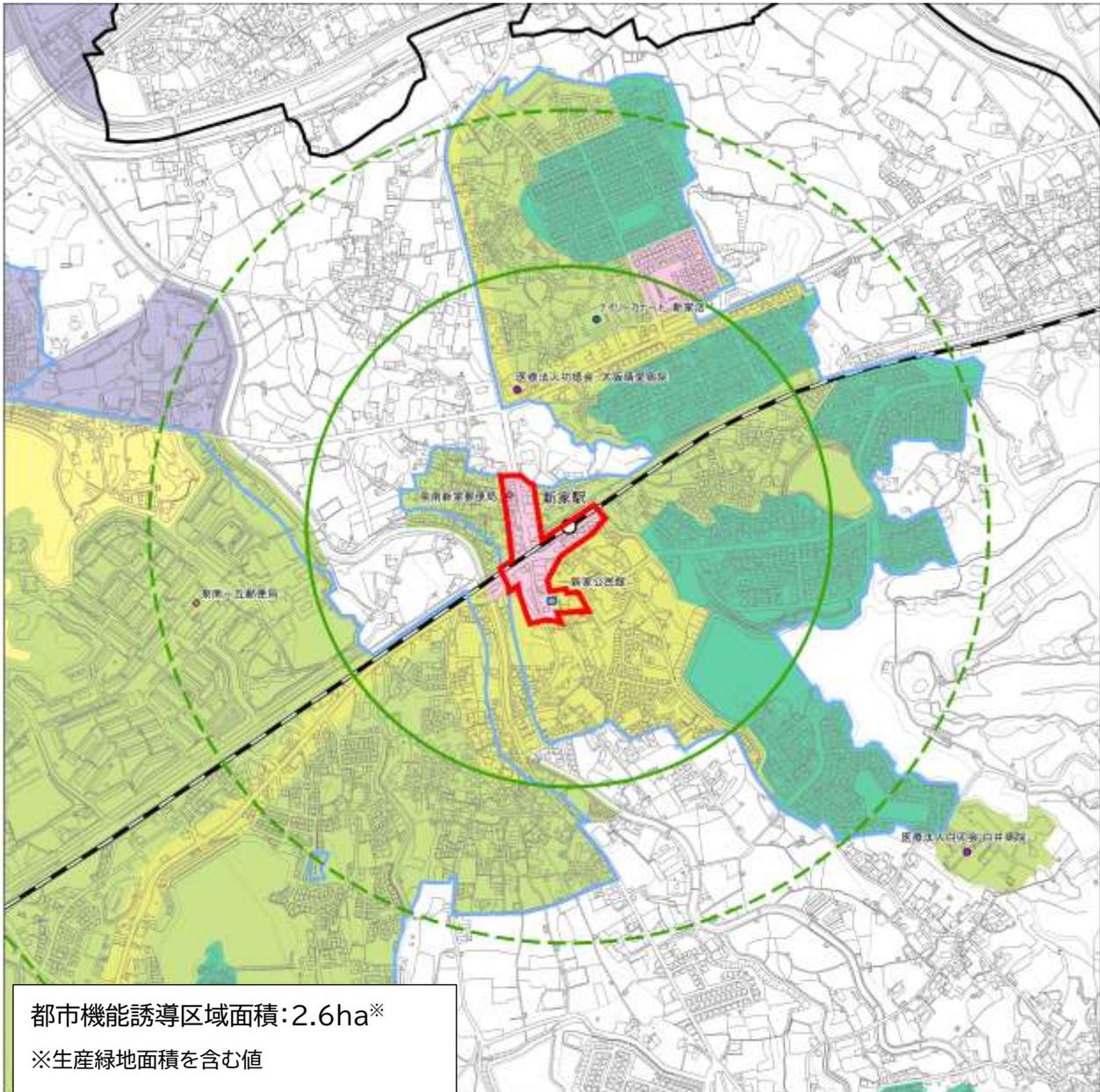


凡例		分類	用途地域
 	都市機能誘導区域	● 市役所	 第一種低層住居専用地域
 	居住誘導区域	● 保健センター	 第一種中高層住居専用地域
○	拠点中心	● 総合福祉センター	 第二種中高層住居専用地域
 	拠点中心から半径500m	● 地域包括支援センター	 第一種住居地域
 	拠点中心から半径800m	● 子育て支援センター	 第二種住居地域
		● 大規模小売店舗	 近隣商業地域
		● スーパーマーケット	 商業地域
		● 病院	 準工業地域
		● 銀行	 工業地域
		● 信用金庫	— 市域界
		● 農業協同組合	○ 鉄道駅
		● ゆうちょ銀行	— JR阪和線
		● 図書館	— 南海本線
		● 文化ホール	
		● 体育館	
		● 青少年センター	
		● 防災拠点施設	
		● 公民館	



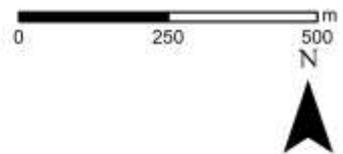
^{*}生産緑地は、都市機能誘導区域に含めない(行為の制限の解除がされたものは除く)。
 図 岡田浦駅周辺の誘導施設の分布状況

5) 新家駅周辺



都市機能誘導区域面積: 2.6ha※
 ※生産緑地面積を含む値

凡例		分類	用途地域
 	都市機能誘導区域	● 市役所	 第一種低層住居専用地域
 	居住誘導区域	● 保健センター	 第一種中高層住居専用地域
○	拠点中心	● 総合福祉センター	 第二種中高層住居専用地域
 	拠点中心から半径500m	● 地域包括支援センター	 第一種住居地域
 	拠点中心から半径800m	● 子育て支援センター	 第二種住居地域
		● 大規模小売店舗	 近隣商業地域
		● スーパーマーケット	 商業地域
		● 病院	 準工業地域
		● 銀行	 工業地域
		● 信用金庫	— 市域界
		● 農業協同組合	○ 鉄道駅
		● ゆうちょ銀行	— JR阪和線
		● 図書館	— 南海本線
		● 文化ホール	
		● 体育館	
		● 青少年センター	
		● 防災拠点施設	
		● 公民館	



※生産緑地は、都市機能誘導区域に含めない(行為の制限の解除がされたものは除く)。

図 新家駅周辺の誘導施設の分布状況

第6章 誘導施設の設定

6.1 誘導施設の基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

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、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

[※]都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設で、都市機能を著しく増進させる施設

(2) 想定される誘導施設

具体的な誘導施設としては、「都市計画運用指針」(国土交通省 令和 7(2025)年3月31日一部改訂)、「立地適正化計画作成の手引き(基本編)」(国土交通省 令和 7(2025)年 4 月改訂)において、以下のような施設が例示されています。

表 誘導施設として定めることが想定される施設

種別	施設の例
高齢化の中で必要性の高まる施設	・病院・診療所等の医療施設 ・老人デイサービスセンター等の社会福祉施設 ・小規模多機能型居宅介護事業所 ・地域包括支援センター 等
子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設	・幼稚園や保育所等の子育て支援施設 ・小学校等の教育施設 等
集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	・図書館、博物館等の文化施設 ・スーパーマーケット等の商業施設 等
行政施設	・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所 等

資料：都市計画運用指針(国土交通省 令和 7(2025)年 3 月31日一部改訂)をもとに作成

表 誘導施設として想定される施設の例

分類	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	・中枢的な行政機能 例. 本庁舎	・日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	・市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	・高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	・市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	・子どもを持つ世帯が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	・時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	・日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積●㎡以上の食品スーパー
医療機能	・総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例. 病院	・日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積●㎡以上の診療所
金融機能	・決済や融資等の金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	・日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	・市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	・地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

資料:立地適正化計画作成の手引き(基本編)(国土交通省 令和7(2025)年4月改訂)をもとに作成

(3)留意事項

また、誘導施設については、「都市計画運用指針」において、以下の留意事項が定められています。

- ・都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望まれます。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまうおそれがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられます。
- ・誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望まれます。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要です。

6.2 誘導施設設定方針

(1) 誘導施設設定の方針

誘導施設の設定にあたっては、以下の3つの方針に基づき行います。

- ① 拠点形成に必要な施設
- ② 日常生活の利便性向上に寄与する施設
- ③ 多様な世代の快適な暮らしを支える施設

1) 拠点形成に必要な施設

「泉南市都市計画マスタープラン」では、各拠点の形成方針として、泉南市役所周辺には、公共施設、医療施設、商業施設などの集積、樽井駅や和泉砂川駅周辺には、広域的な商業機能などの集積、岡田浦駅や新家駅周辺には、日常の生活利便機能などの集積といった方針が定められています。

本計画でも、これらを踏まえ、市役所や駅周辺の拠点形成に必要な施設を都市機能誘導区域に維持・誘導することとします。

表「泉南市都市計画マスタープラン」における各拠点の位置づけ

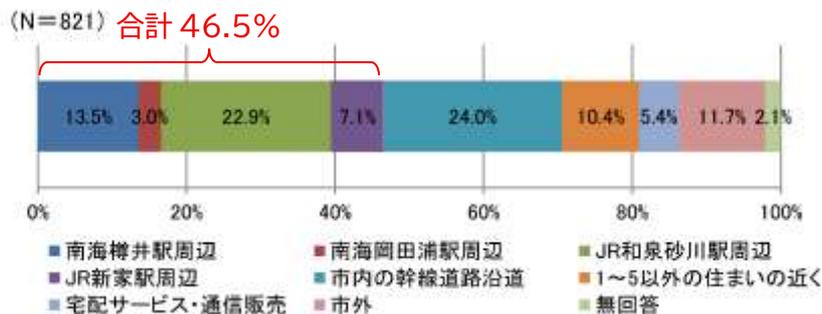
拠点種別	各拠点に対応する都市機能誘導区域	都市計画マスタープランにおける位置づけ
多機能型中心拠点	泉南市役所周辺	多様な公共施設、医療施設や商業施設など、行政サービスを中心とした都市機能が集積する多機能型中心拠点を形成します。
都市拠点	樽井駅周辺	海側と山側の玄関口として、交通結節機能の強化や広域的な商業機能などの集積を促進し、地域的な拠点機能を含む都市拠点を形成します。
	和泉砂川駅周辺	
地域拠点	岡田浦駅周辺	地域特性に応じた日常の生活利便機能などが集積する地域拠点を形成します。
	新家駅周辺	

2)日常生活の利便性向上に寄与する施設

市民アンケートによると、日用品の買い物場所は全体の 46.5%が鉄道駅周辺であり、鉄道駅は交通結節点であるとともに、日常生活を支える買い物の場となっています。

また、鉄道駅周辺に必要な施設としては、「食料品店舗」や「日用雑貨店」などの商業施設、「病院や診療所などの医療施設」、「市役所などの行政サービス施設」が上位に回答され、鉄道駅周辺に日常生活でよく使う施設が求められています。

このことから、日常生活の利便性向上に寄与する施設を鉄道駅周辺の都市機能誘導区域に維持・誘導することとします。

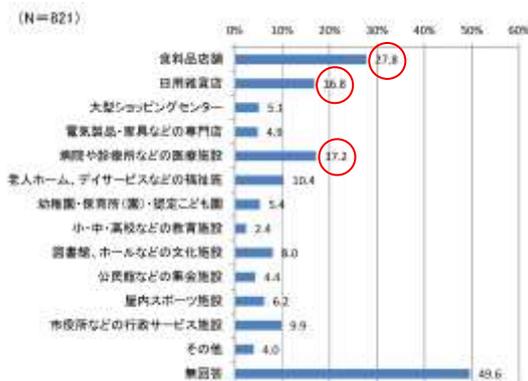


資料: 泉南市都市計画マスタープラン改定に関する市民アンケート調査(令和 5(2023)年 3 月)
図 日用品の買い物場所(再掲)

【梅井駅周辺】



【岡田浦駅周辺】



【和泉砂川駅周辺】



【新家駅周辺】



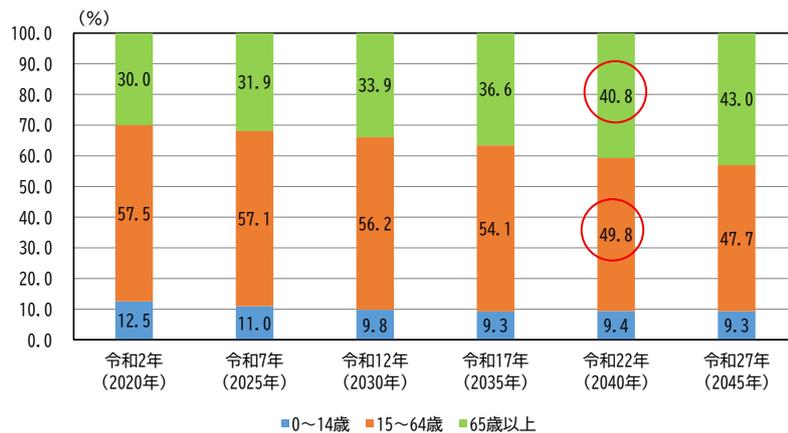
資料: 泉南市都市計画マスタープラン改定に関する市民アンケート調査(令和 5(2023)年 3 月)
図 鉄道駅周辺に必要な施設(再掲)

3)多様な世代の快適な暮らしを支える施設

今後、本市では急速な高齢化の進行が想定され、令和 22(2040)年には 65 歳以上が人口の 4 割を超える一方で、現役世代である 15～64 歳の人口が 5 割を割る状況が想定されています。

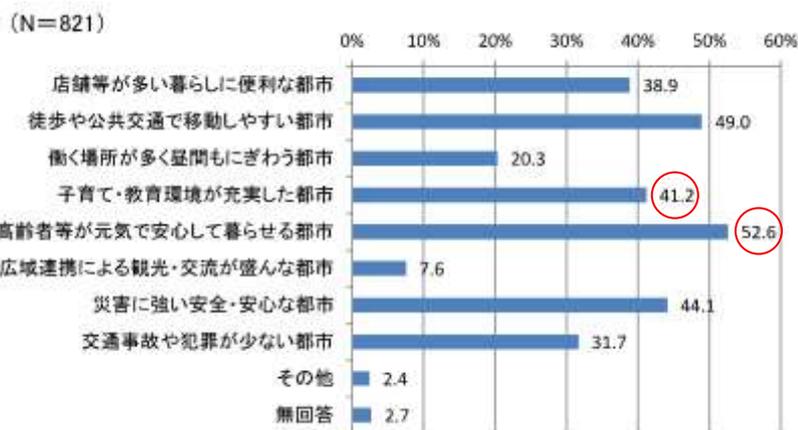
また、泉南市の将来像に関する市民アンケートでも、第 1 位が「高齢者等が元気で安心して暮らせる都市」、第 4 位が「子育て・教育環境が充実した都市」であり、高齢者に加えて、若い世代・子育て世代への支援が求められていることがうかがえます。

以上より、高齢者がいきいきと安心して暮らせる社会を支える施設、若い世代や子育て世代の定住・移住に寄与する施設を都市機能誘導区域に維持・誘導することとします。



資料:国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口(令和 5(2023)年推計)

図 年齢 3 区分別将来人口の推移(再掲)



資料:泉南市都市計画マスタープラン改定に関する市民アンケート調査(令和 5(2023)年 3 月)

図 望ましい泉南市の将来像(再掲)

(2)誘導施設の設定にあたっての配慮事項

誘導施設の設定にあたっては、前項の誘導施設選定の方針のほか、以下の観点に配慮して行います。

- 拠点としての位置づけをふまえ、多機能型中心拠点、都市拠点である泉南市役所周辺、樽井駅周辺、和泉砂川駅周辺は、周辺地域を含む市全体からの利用を想定、地域拠点である岡田浦駅周辺、新家駅周辺は駅周辺を中心とした地域的な利用を想定した施設を設定します。
- 保育所、幼稚園、コンビニエンスストア、診療所等、日常生活の場に近い場所に分散して立地することが望ましい施設は、誘導施設には設定しません。

6.3 誘導施設の設定

以上の設定の考え方を踏まえ、誘導施設を以下のとおり設定します。

表 各都市機能誘導区域の誘導施設

都市機能	施設名称	都市機能誘導区域				
		多機能型中心・都市拠点			地域拠点	
		泉南市役所 周辺	樽井駅 周辺	和泉砂川駅周 辺	岡田浦駅 周辺	新家駅 周辺
行政機能	市役所	○				
	保健センター	●				
介護福祉 機能	総合福祉センター	○				
	地域包括支援センター		○			
子育て 機能	子育て支援センター			○		
商業機能	大規模小売店舗	○	○	●		
	スーパーマーケット	○	○	○	●	●
医療機能	病院	○	○			
金融機関	銀行等金融施設	○	○	○	○	○
教育機能	義務教育学校、 小中一貫校(一体型・併設 型)	●			●	
文化機能	図書館	○				
	文化ホール	○				
	体育館	○				
	青少年センター	○				
	防災拠点施設		○			
	公民館・地域交流センター		○	○	○	○

●:誘導 令和7(2025)年時点で区域内に立地がなく、今後誘導を図る施設

○:維持 令和7(2025)年時点で区域内に立地があり、区域外への転出を防ぐ施設

表 誘導施設の定義

都市機能	施設名称	施設の定義
行政機能	市役所	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する地方公共団体の事務所
	保健センター	地域保健法第 18 条第 1 項に規定する保健センター
介護福祉機能	総合福祉センター	泉南市総合福祉センター条例に規定する総合福祉センター
	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に規定する地域包括支援センター
子育て機能	子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する地域子育て支援拠点
商業機能	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する大規模小売店舗
	スーパーマーケット	主として衣料、食料品、生活雑貨などの最寄り品をセルフサービス方式により総合的に小売する業態の事業所（日本標準産業分類）
医療機能	病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院
金融機能	銀行等金融施設	銀行法第 2 条に規定する銀行 信用金庫法に基づく信用金庫 農業協同組合法に基づく農業協同組合 郵政民営化法第 94 条に規定する郵便貯金銀行
教育施設	義務教育学校、 小中一貫校（一体型・併設型）	学校教育法第 1 条に規定する義務教育学校 学校教育法第 1 条に規定する小学校、中学校のうち、小中一体もしくは併設で整備するもの
文化機能	図書館	図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館
	文化ホール	泉南市立文化ホール条例に規定する文化ホール
	体育館	泉南市立市民体育館条例に規定する市民体育館
	青少年センター	泉南市立青少年センター及び児童館設置条例に規定する青少年センター
	防災拠点施設	災害時の避難場所であり、防災資機材や備蓄品を保管し、応急活動を行う地域の防災拠点
	公民館・地域交流センター	社会教育法第 20 条に規定する公民館やその類似施設