
立地適正化計画とは

1. 立地適正化計画制度創設の背景

1

- 我が国のまちづくりは、**人口の急激な減少と高齢化**を背景として、
 - 高齢者や子育て世代にとって、安心できる**健康で快適な**生活環境を実現すること
 - 財政面及び経済面において**持続可能な都市経営**を可能とすること

が大きな課題

- こうした中、
 - 医療・福祉施設、商業施設や住居等が**まとまって立地**し、
 - 高齢者をはじめとする住民が**公共交通により**これらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『**コンパクト・プラス・ネットワーク**』の考えで進めていくことが重要

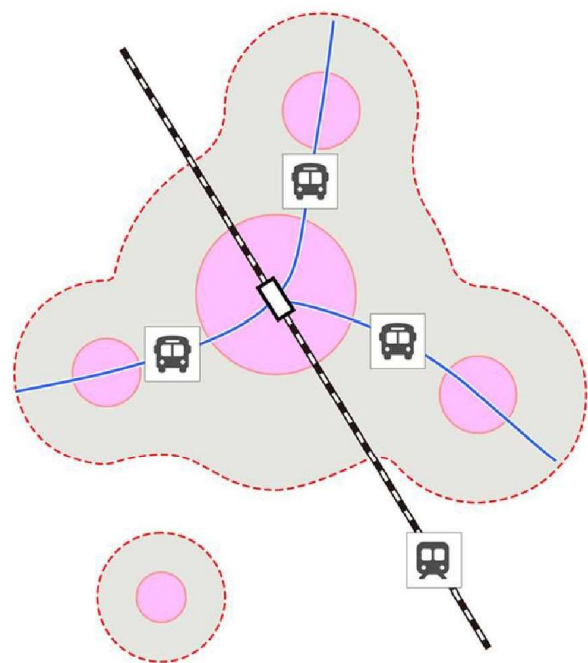
- 平成26(2014)年に都市再生特別措置法が改正され、コンパクトなまちづくりを促進するため、**立地適正化計画制度**が創設。

2. コンパクト・プラス・ネットワークとは

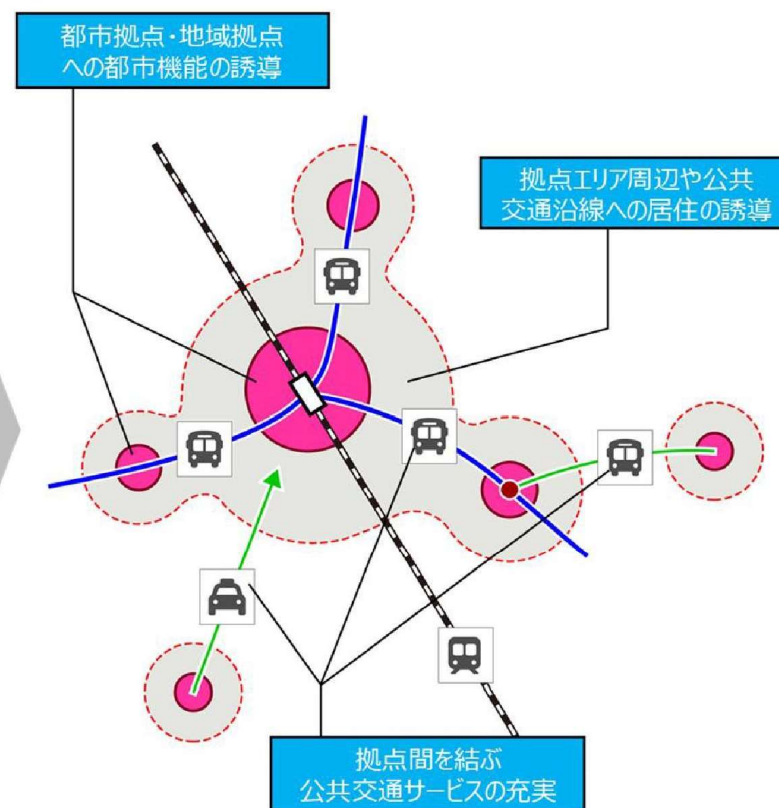
2

- 生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積
- まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築

現状



これからの姿



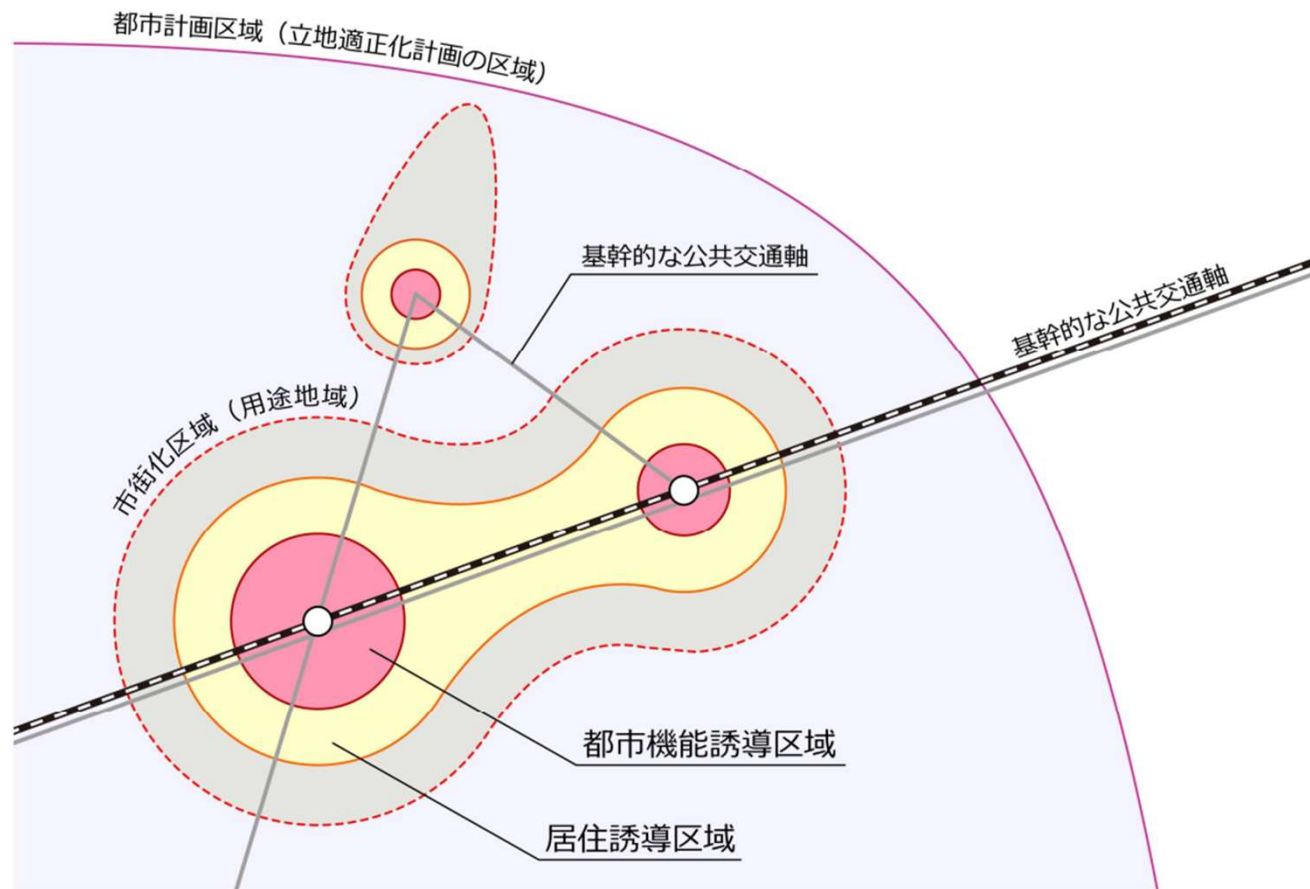
■「コンパクト・プラス・ネットワーク」イメージ

出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月改訂版）

3. 立地適正化計画の概要

3

- 立地適正化計画とは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、**居住機能**や**都市機能**の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとするもの

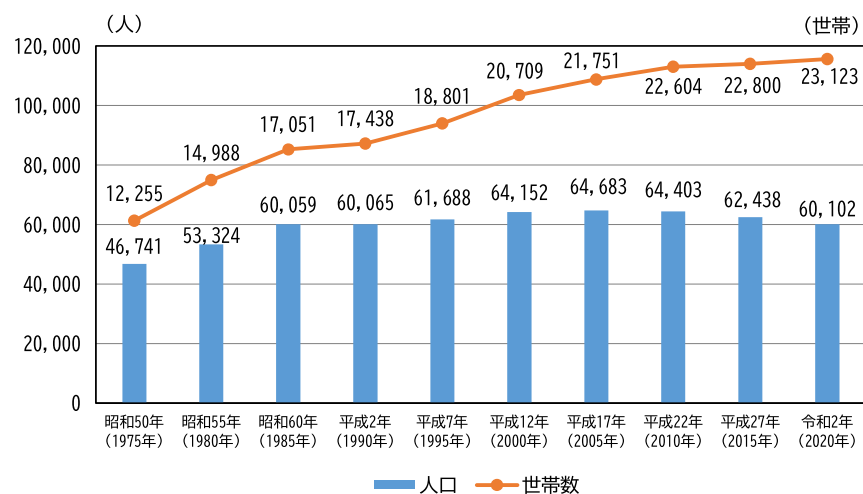


■立地適正化計画制度のイメージ

4. 泉南市で立地適正化計画をつくる理由

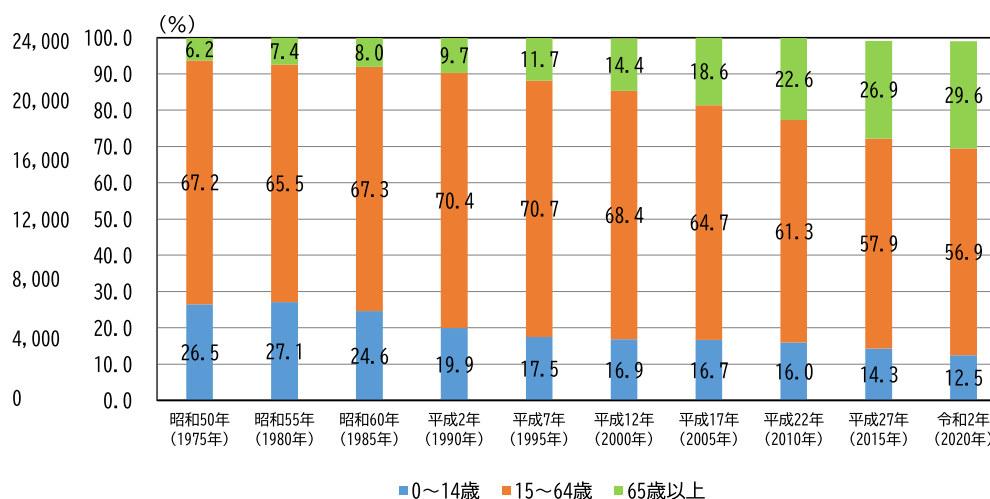
4

- 本市の人口は、平成17(2005)年までは増加、その後は減少
 - 老齢人口が増加、年少人口や生産年齢人口は減少
- ↓
- 人口の減少により、**税収が減少**することが予想される一方で、高齢化により**福祉施策に関わる経費である扶助費が増加**
 - インフラの老朽化等への対応も困難になると想定**
- ↓
- 長期的な時間軸で**将来を見据えたまちづくり**を考える必要がある



■人口推計

出典：国勢調査



■年齢3区分別人口の推移

出典：国勢調査

5. 立地適正化計画による効果

5

- 都市のコンパクト化や適性な公共交通ネットワークの構築

- 住民の生活利便性の維持・向上
- サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化
- 行政サービスの効率化による行政コストの削減 等

周辺人口規模

3千人

5千人

1万人

3万人

5万人

15万人…

<医療>

地区診療所

診療所

地区病院

中央病院

<福祉>

高齢者向け住宅
訪問系サービス

デイサービスセンター
地域包括支援センター
老健・特養

有料老人ホーム

<買い物>

コンビニエンスストア

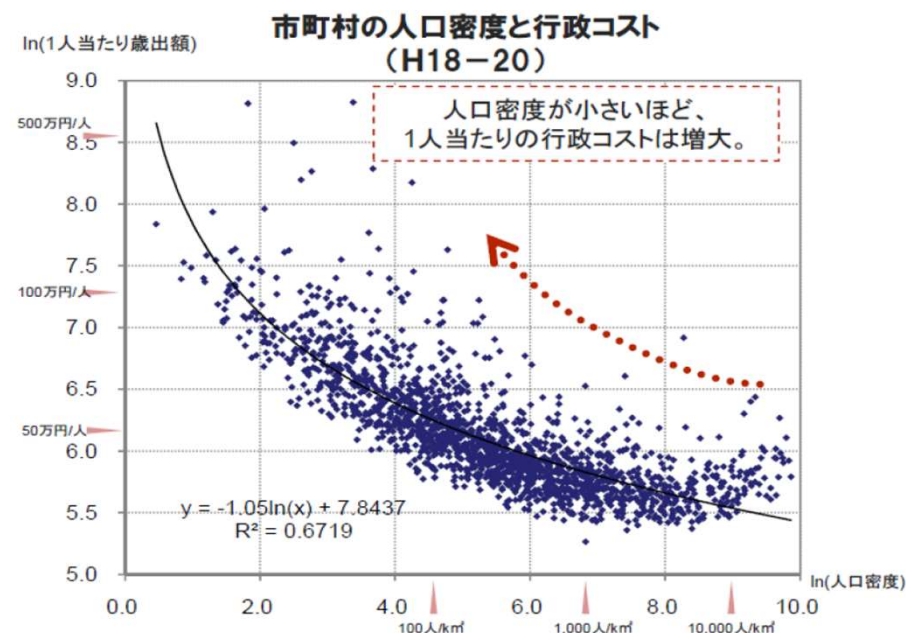
食品スーパー

商店街・百貨店等

※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

■都市機能の持続的な維持に必要な周辺人口

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成



■市町村の人口密度と行政コスト

出典：国土審議会 第3回長期展望委員会資料

6. 今までの計画との違い

6

＜これまでの都市計画＞

- 土地利用のコントロール
- 都市施設整備等が中心

- ↓
- 都市機能や人口の維持・確保が課題

↓

＜立地適正化計画＞

- 居住機能や都市機能の誘導という従来とは異なる視点が入った計画



■居住誘導区域と都市機能誘導区域

出典：国土交通省HP

①立地適正化計画の対象範囲

②立地適正化計画に関する基本的な方針

③都市機能誘導区域

- 都市機能(福祉・医療・商業等)を拠点に誘導・集約し、サービスの効率的な提供を図る区域

④誘導施設

- 都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき施設

⑤居住誘導区域

- 人口密度を維持し、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

⑥防災指針

- 居住や都市機能の誘導を図る上で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

⑦誘導施策

- 都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策

⑧目標値の設定・評価方法

- 施策等の達成状況と効果を評価・分析するための目標値

8. 立地適正化計画策定の動向

8

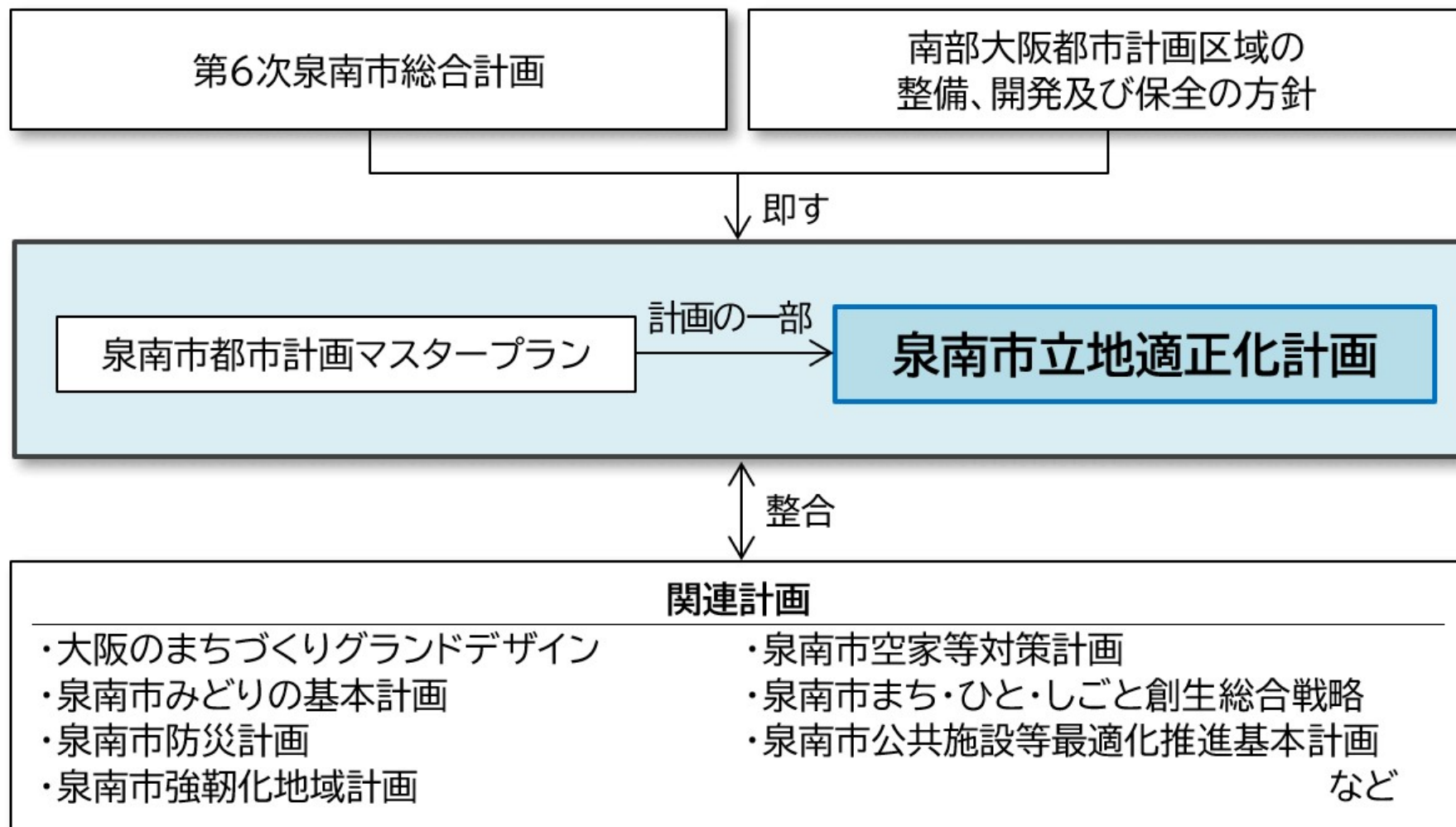
- 全国で907都市(53%)が具体的な取組を行っており、**636都市(37%)**が計画を作成・公表している(令和7(2025)年3月31日現在)
- 大阪府内では、以下の**27都市(63%)**が作成・公表を行っている(令和7(2025)年3月31日現在)

■「立地適正化計画」作成・公表都市(大阪府 令和7(2025)年3月31日現在)

堺市	貝塚市	河内長野市	東大阪市
岸和田市	守口市	大東市	大阪狭山市
豊中市	枚方市	和泉市	阪南市
池田市	茨木市	箕面市	島本町
吹田市	八尾市	門真市	忠岡町
泉大津市	富田林市	摂津市	熊取町
高槻市	寝屋川市	高石市	-

9. 泉南市立地適正化計画の位置づけ

9



■「泉南市立地適正化計画」の位置づけ

■ 対象区域

- 本市の都市計画区域(行政区域全域)

■ 計画期間

- 概ね20年後の都市の姿を展望し策定することとするが、今後、都市計画マスタープランに包含することを想定し、都市計画マスタープランに合わせ、令和16(2034)年を目標年次として策定
- 概ね5年毎に、施策の実施状況についての調査、分析及び評価を実施