

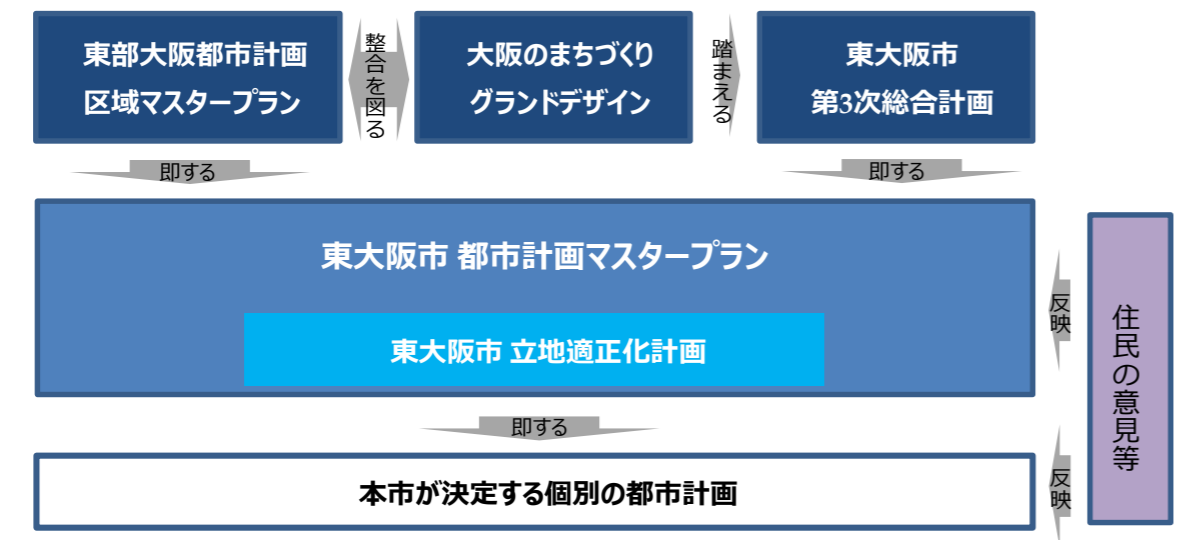
序章 都市計画マスタープランについて（立地適正化計画） (P.1~)

■目的

■都市計画マスタープラン  
都市計画法第18条の2に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことを指します。市町村が定める「総合計画」の将来都市像を都市計画の分野で実現しようとするもので、市町村が進める都市づくりの総合的な指針のことです。

■立地適正化計画  
都市再生特別措置法第81条に位置付けられた計画のことを指します。人口密度や医療・福祉・商業などの施設の立地状況を分析し、人口減少や高齢者の増加に対応した持続可能な都市経営の実現をめざす計画のことです。

■計画の位置付け



■計画の構成

序章	都市計画マスタープランについて(立地適正化計画) 01.位置付けと役割 02.中間見直しの背景 03.計画期間と計画の構成 04.SDGs(持続可能な開発目標)について
第1章	東大阪市の現況と都市構造上の課題 01.東大阪市の現況・都市構造の分析
第2章	東大阪しがめざす都市づくり 01.都市づくりの基本目標 02.都市づくりの基本方針 03.東大阪しがめざす将来都市構造
第3章	基本方針に基づき取組む施策 01.基本方針に基づき取組む施策
第4章	コンパクトなまちづくりの推進 ~立地適正化計画~ 01.立地の適正化に関する基本的な方針 02.居住誘導区域 03.都市機能誘導区域 04.誘導施策
第5章	防災機能が確保された災害に強いまちづくりの推進 ~防災指針~ 01.防災指針の考え方 02.災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出 03.防災まちづくりの将来像、取組方針、具体的な取組
第6章	都市計画マスタープランの推進 01.都市計画マスタープランの推進について

項目	都市の現状及び課題
位置・人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇広域的な道路網、鉄道網が整備されており、大阪市をはじめとした神戸・京都などの関西の主要都市やJR新大阪駅・大阪国際空港・関西国際空港などの広域的な移動拠点に短時間で移動ができることから、都市間の連携を活かした施策展開が可能である。</li> <li>◇夢洲・咲洲エリアや大阪城周辺エリアから、けいはんな学研都市を結ぶ都市軸(東西軸・阪奈都市軸)の中間に位置しており、それぞれの拠点とのつながりを活かしたまちづくりを検討する必要がある。</li> <li>◇将来における人口減少・高齢化の進展が顕著であるが、現状は関西で6番目に人口規模が大きい都市であることから、関西のリーダー格として施策を展開していくべきである。</li> <li>◇事業所の集積や大学の立地により、夜間人口よりも昼間人口が多く、活発な都市活動が行われている。</li> </ul>
財政	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇人口減少により歳入の大幅な増加が難しい。 ◇高齢化の進展により、歳出(扶助費)の増加が今後も見込まれる。</li> <li>◇公共施設が改修・更新時期を迎えており、維持・更新するのに多額の費用が必要である。</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇流通業務市街地を含めた市の中心拠点エリアに求める機能を整理し、将来の土地利用のあり方を検討する時期を迎えている。</li> <li>◇乗車人員数の減少により、拠点となる鉄道駅周辺のにぎわいが減少傾向にある。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇人口がピークを迎えた昭和50(1975)年以降も住宅戸数及び一般市街地面積が増加しているが、住居系用途地域に居住する人口は減少している。</li> <li>◇耐震性が不十分な建築物(住宅)の耐震化が必要である。 ◇一定数の空き家が存在しており、対策が必要である。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇工業地の面積が年々減少するとともに工業系用途地域に居住する人口が増加しており、住工混在が進んできている。</li> <li>◇モノづくり企業が数多く集積しており、製造業の事業所密度は全国第1位である。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇市域全体で商業・業務地は増加しているが、商店数は急激に減少している。</li> <li>◇流通業務市街地に存する建築物が老朽化しており、更新時期を迎えている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇東部地域に生駒山系が位置しており、市域外にまたがる広域的な森林緑地帯が形成されている。</li> <li>◇市域全域を対象とした一人当たりの都市公園面積は2.84㎡/人であり、大阪府下の政令市・中核市と比較しても低水準である。</li> <li>◇生産緑地制度を活用しているものの、都市農地は減少傾向にある。</li> </ul>
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇長期未着手の都市計画施設が存在しており、次のような課題が生じている。 都市計画道路：道路ネットワークのミッシングリンク 都市計画公園・緑地：公園面積不足</li> </ul>
都市防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇市域の東部では土砂流出やがけ崩れ、中西部では一級河川の氾濫に伴う浸水といったハザードを抱えている。</li> <li>◇若江・岩田・瓜生堂地区は「地震時等に著しく危険な密集市街地」に指定されており、安全性を確保する施策を進める必要がある。</li> </ul>
都市交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇鉄道網及びバス路線網が発達しており、平地部の大半が鉄道駅、バス停からの徒歩圏で覆われていることから平地部の利便性は高い。</li> <li>◇山麓部は傾斜地のため徒歩での移動範囲が狭まることから、鉄道駅に向かうまでの交通環境の整備が必要である。</li> <li>◇移動手段の大半は徒歩・自転車によるものであり、バスの利用割合は低い。</li> <li>◇近鉄奈良線、近鉄大阪線沿線の鉄道乗車人員数が減少傾向にある。 ◇大阪モノレール南伸により、南北移動の交通手段が強化される。</li> </ul>
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇生活サービス施設が随所に立地しており、人口減少が進む令和22(2040)年時においてもこれらの施設維持に必要な人口密度(40人/ha)を確保できている。</li> <li>◇公共施設が改修・更新時期を迎えており、行政機能を集約するとともに、既存ストックの活用が必要である。</li> </ul>
都市景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇東大阪市景観計画に基づき、良好な景観形成の保全・創出に努めているが、今後も引き続き、景観形成重点地区の指定などの取組推進が必要である。</li> </ul>
地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇花園中央公園には花園ラグビー場があり、世界でも有名なラグビーの聖地となっている。</li> <li>◇4つの大学、2つの短期大学がまちなかに立地しており、学生が多く滞する環境である。</li> <li>◇鴻池新田会所、司馬遼太郎記念館、東大阪市文化創造館など様々な文化資源が点在している。</li> <li>◇市街地に近接する位置に生駒山があり、身近に自然を感じることができる。</li> </ul>
市民ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇市民アンケート調査において、「災害に強く、安全で安心なまち」、「高齢者や障害者などにやさしいまち」、「道路・交通環境が整ったまち」を求める意見が最も多い。</li> <li>◇20~30歳代においては、「子育て環境が充実したまちづくり」を求める意見が最も多い。</li> </ul>

■都市づくりの基本目標 (東大阪市第3次総合計画 実現すべき将来都市像) P.56~

つくる・つながる・ひびきあう - 感動創造都市 東大阪 -

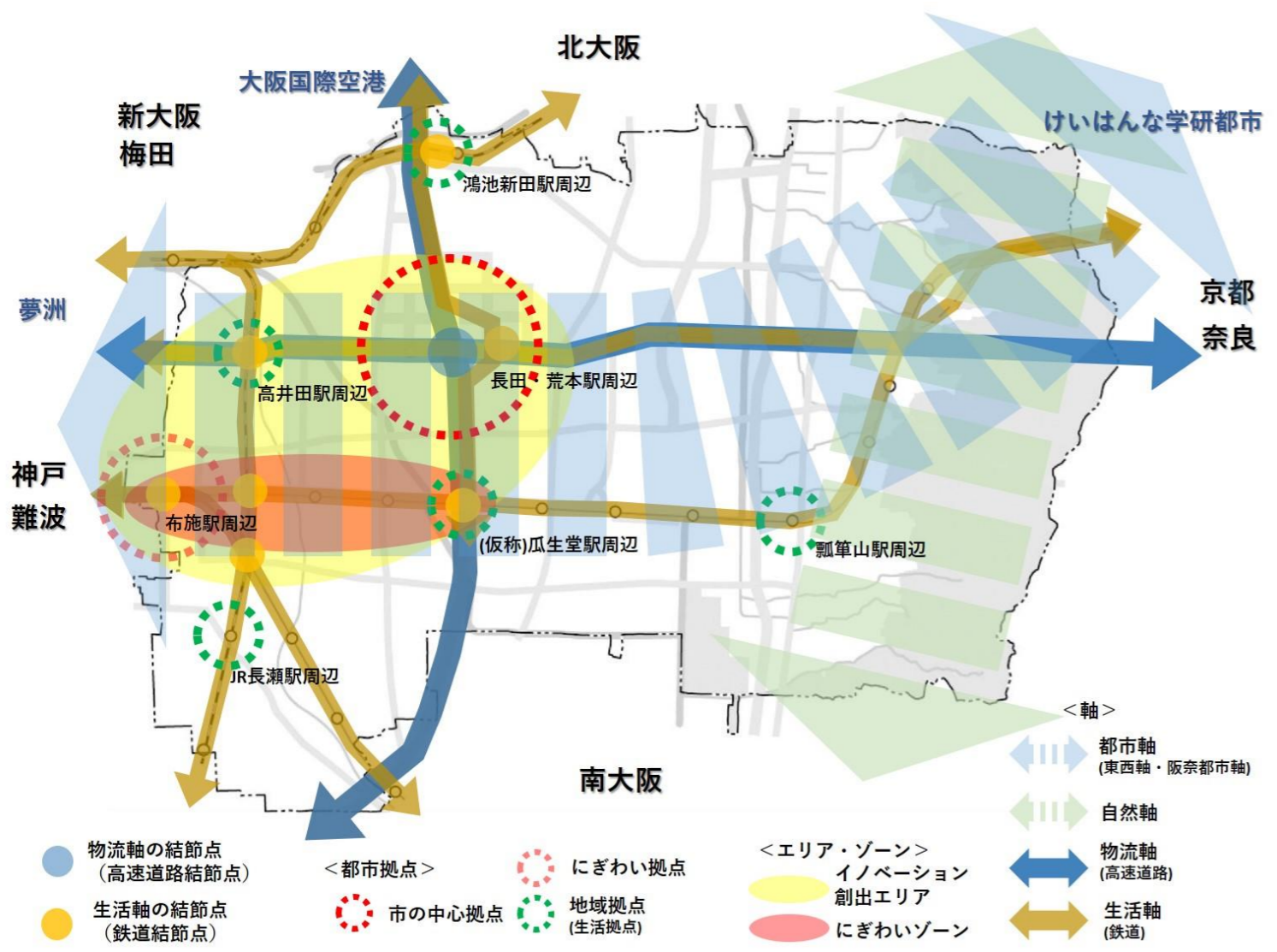
■目標年次 令和12(2030)年

■目標人口 約48万人 (第3次総合計画がめざす目標人口と同じ)

■関連するSDGsの取組



■めざす都市構造図 P.62~



■都市づくりの基本方針

国土軸や大阪都市圏とつながる利便性を活かしたコンパクト+ネットワークの取組を推進します

都市づくりの基本方針1

新たな価値を創造する拠点を構築し、人・モノ・情報の交流を呼び起こす都市づくり

本市は鉄道や高速道路といった都市基盤施設が高い水準で整備されており、日本の骨格を形成する国土軸や大阪都市圏に存する主要都市に容易にアクセスすることができます。こうした日本や関西を支える広域的な軸・拠点とのつながりを意識し、交流の核となる鉄道網・高速道路が結節するエリアを中心に新たな価値を創造する魅力的な拠点を構築します。拠点の魅力とともに、花園ラグビー場・鴻池新田会所など本市が誇る地域資源を世界に発信し、市の内外にとらわれず、人・モノ・情報の交流を“呼び起こす”都市づくりを進めます。

<<取り組む施策>> P.66~

- 市の中心拠点の構築 ○にぎわい拠点・にぎわいゾーンの構築 ○地域拠点(生活拠点)の構築 ○イノベーション創出エリア内の連携強化 ○利便性の高い都市交通の構築 ○地域資源の活用 ○既成市街地の更新

都市づくりの基本方針2

「安全・快適な生活の場」と「創造力・活力みなぎる生産の場」が調和した都市づくり

本市は関西で6番目に人口規模が大きい都市であり、市街化区域を中心に約49万人もの人々が暮らす住宅地が形成されています。また、産業面においては工業地に製造業事業所が数多く集積していることから「モノづくりのまち」という特徴を持っています。こうした土地利用の多様性は都市の魅力創出に繋がるという利点がありますが、無秩序な土地利用の混在が進めば、住宅地・工業地それぞれの魅力低下という問題を引き起こす恐れもあります。人口減少社会に立ち向かうためにも、たくさんの人々に「東大阪市に住みたい、住み続けたい」、「東大阪市で働きたい、働き続けたい」と思ってもらえるように、“安全・快適な生活の場”と“創造力・活力みなぎる生産の場”を形成し、それぞれの環境の調和が図られる都市づくりを進めます。

<<取り組む施策>> P.69~

- 安全・快適な生活の場の形成 ○創造力・活力みなぎる生産の場の形成

都市づくりの基本方針3

水・みどり・歴史に囲まれた豊かな環境を創造し、次世代につなぐ都市づくり

本市には恩智川、第二寝屋川、長瀬川や生駒山系を含む国定公園など、水とみどりの自然資源が広がっているとともに、鴻池新田会所や河内寺廃寺跡といった歴史的資源が散りばめられており、貴重な地域資源が数多く存在していることから、日々の暮らしの中で自然や歴史を身近に感じることができます。近年では、脱炭素型の都市構造を実現するためにグリーンインフラの整備が注目されていますが、本市のみどりの量は不足しており、うるおいやすらぎのある良好な都市環境を形成するためにも緑地の量を確保するとともに、質の向上をめざす取組を進める必要があります。今ある地域資源を保全・活用するとともに、公園・緑地の整備や民有地の緑化推進により新たな地域資源を創出し、地球環境に配慮した良好な都市空間を次世代へとつなぐことを意識した都市づくりを進めます。

<<取り組む施策>> P.71~

- うるおいやすらぎの空間の創出 ○都市公園の整備・活用 ○自然環境への配慮 ○生駒山系の保全・活用 ○歴史・文化資源の保全・活用 ○良好な都市景観の形成

1. 立地適正化計画で解決すべき課題

**生産年齢人口の減少・高齢者の増加  
厳しい財政状況となる**

本市の将来人口予測は2010年から2040年までに生産年齢人口は12万3千人減少、高齢者は3万4千人増加するとされている。また、人口減少・高齢化に伴い、厳しい財政状況が予測される。

**鉄道駅周辺のにぎわい減少  
都市の魅力低下**

鉄道利用者数の減少や駅前商店街の店舗数が減少し、地域拠点としての求心力が低下している。

**住工の混在**

1990年以降の用途地域別人口推移によると住居系用途地域で人口が減少し、工業系用途地域で増加している。また、工場跡地での住宅開発による住工混在が発生している。

2. まちづくりの方針、誘導方針

**【まちづくりの方針】**

**国土軸や大阪都市圏とつながる利便性を活かしたコンパクト+ネットワークの取組を推進します**

**【誘導方針】**

**【快適】**  
誰もが暮らしやすい  
安全なまちの実現

**【魅力】**  
人が集う拠点の構築

**【活力】**  
創造力・活力みなぎる  
モノづくりのまち  
効率的な物流のあるまち

3. 課題解決のための施策

**誰もが暮らしやすい  
生活環境の充実**

- 拠点となる鉄道駅周辺に、子育て支援施設をはじめとした様々な都市機能を維持・誘導する
- 安全性に課題がある地域を居住誘導区域から除外するとともに、安全性を高める事業の実施を働きかける

▼

- 拠点となる鉄道駅周辺への各種機能の集約により、より利便性の高いまちの実現とともに、子育て環境の整備を図る
- 生産年齢人口・年少人口の減少抑制を図る
- 人口減少社会進行等による財政基盤悪化の抑制を図る
- 防災指針に基づく取組みを推進することにより、安全なまちの形成を図る

**拠点周辺のにぎわいを  
創出し都市の魅力を増大**

- 主要な鉄道駅周辺に来訪者拡大を目的とした高次の都市機能や地域を支える都市機能を集約する
- 花園ラグビー場周辺に来訪者拡大を目的とした施設を維持・誘導する

▼

- 拠点となる鉄道駅周辺への来訪者数拡大によりにぎわいを回復させ、都市の魅力増大を図る
- ラグビーをはじめとした様々なスポーツにより、人の交流が育まれる魅力あふれるまちづくりの推進を図る

**新たな住工混在の  
発生抑制**

- 新たな住工混在の発生を抑制し、市民の良好な住環境とモノづくり企業の操業環境を保全・創出するため、モノづくり推進地域を居住誘導区域から除外する

▼

- 新たな住工混在発生を抑制することで、モノづくり企業の良好な操業環境の維持・保全・創出と、市民の良好な住環境の維持・保全・創出を図る

4. 目標値

**居住誘導区域内の生産年齢人口密度  
(2030年時点)**

**64.6人/ha**

※ 施策を実施しなかった場合：64.4人/ha  
(国立社会保障・人口問題研究所推計値より算出)

**拠点となる駅勢圏内の人口  
(2030年時点)**

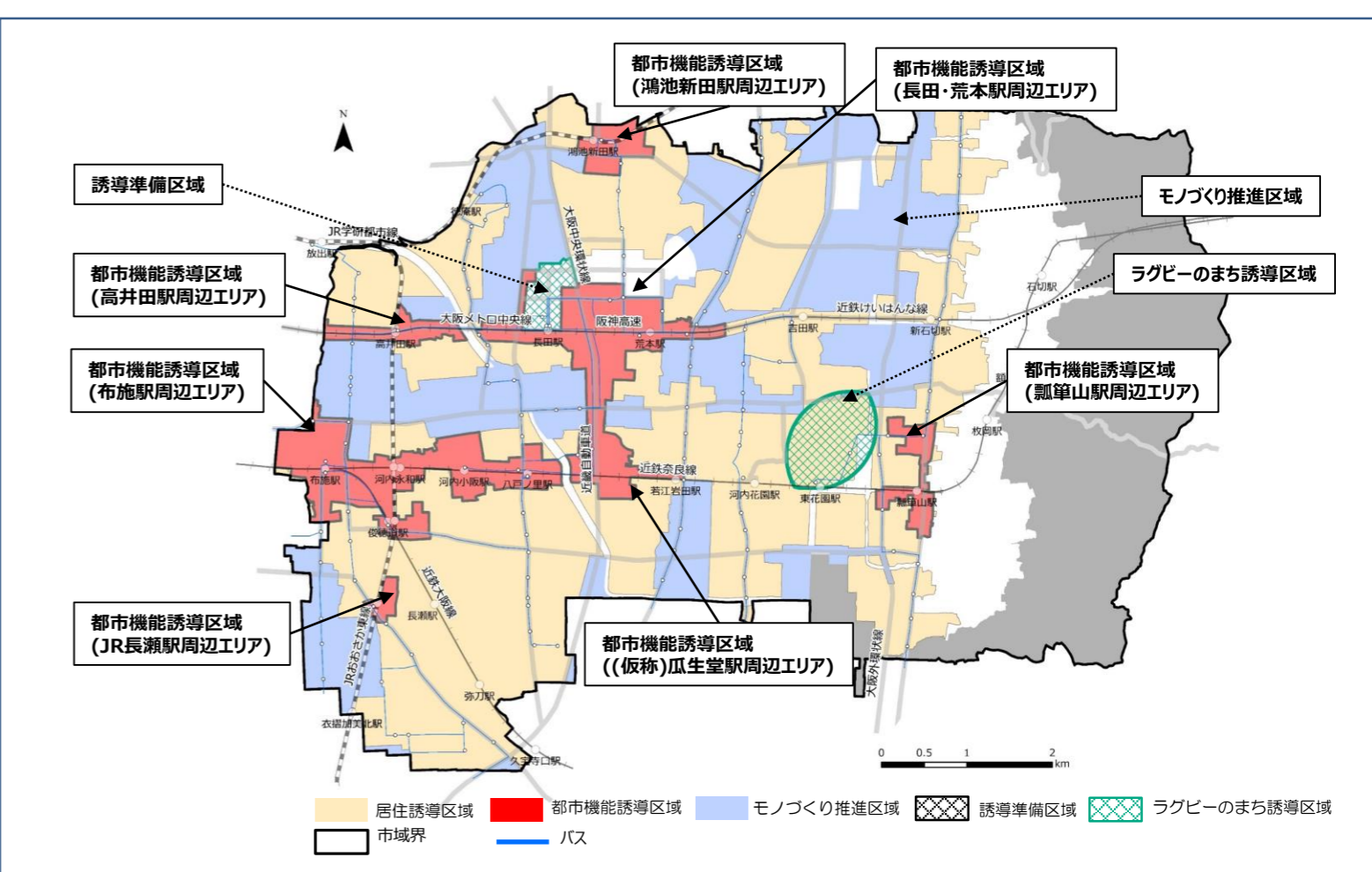
**長田・荒本駅 23,288人**

※ 施策を実施しなかった場合：  
長田・荒本駅→22,082人、  
(国立社会保障・人口問題研究所推計値より算出)

**モノづくり推進地域内で立地した  
一定規模以上のモノづくり企業の件数**

**5件/年**

5. 居住誘導区域・都市機能誘導区域



■ 都市機能誘導区域

法定区域	拠点名	エリア	誘導方針
■ 都市機能誘導区域	市の中心拠点	長田・荒本駅周辺エリア	◇「市の中心拠点」として多様な人や知の交流とイノベーション創出を促す都市空間の創造や様々な都市機能を集積し、都市魅力の向上をめざします。
	にぎわい拠点 にぎわいゾーン	布施駅周辺エリア	◇多様な人が集まり交流するにぎわいのある空間を形成することで、周辺の商業・業務機能等の強化を図り、利便性と魅力の高いまちをめざします。
	地域拠点 (生活拠点)	(仮称)瓜生堂駅周辺エリア 鴻池新田駅周辺エリア	◇大阪モノレール南伸に伴い、「市の中心拠点」とのつながりがうまれることから、地域を支える都市機能や日常生活で必要となる基礎的な都市機能の集積により、利便性の高いまちをめざします。
		高井田駅周辺エリア JR長瀬駅周辺エリア 瓢箪山駅周辺エリア	◇駅の北東部と南西部にはモノづくり推進地域が広がっており、鉄道駅周辺への都市機能誘導によりモノづくり推進地域内の新たな住工混在発生を抑制をめざします。

本市独自区域

区域名	エリア	誘導方針
誘導準備区域	長田駅周辺エリア	◇「市の中心拠点」として多様な人や知の交流とイノベーション創出を促す都市空間の創造や様々な都市機能を集積し、都市魅力の向上をめざします。
ラグビーのまち誘導区域	ラグビーのまち誘導エリア	◇市内外からの来訪者拡大を目的とした各種機能を誘導するとともに市内外へイメージ発信することで、人の交流が育まれる魅力あふれるまちづくりを推進します。
モノづくり推進区域	モノづくり推進エリア	◇モノづくり企業の良好な操業環境と市民の良好な住環境を維持・保全・創出するため、モノづくり企業の施設を誘導し、新たな住工混在発生を抑制をめざします。

■本市が抱える防災上の課題

「本市が抱える災害リスク」と避難所および要配慮者施設の立地状況などの「都市情報」を重ね合わせ、都市が有する防災上の課題を抽出しました。

<本市が抱える課題（防災面）>

- 指定避難所から500m以上離れている居住区域が存在する
- 広域・地域緊急交通路分断のリスク
- 土砂流出・浸水ハザードの範囲内に指定避難所および要配慮者施設（医療施設、福祉施設、学校など）がある など

■防災指針

防災まちづくりの将来像

「防災機能が確保された災害に強い都市」

河川氾濫や土砂流出に起因する災害リスクを低減するために、河川改修や砂防堰堤などのハード対策を進めていますが、自然災害の発生を完全に抑制するには限界があります。そのため、自分の居住地・勤務地にどのようなハザードの範囲に入っているのか、またそのハザードがどのような災害リスクにつながるのかを把握し、どこへ避難すべきなのかといった情報を把握しておくことは重要になります。こうした情報は防災ハザードマップの配布、防災教育の充実などのソフト対策の推進により普及されるものです。防災まちづくりを進めるにあたっては、ハード・ソフトそれぞれの対策を連動させるとともに、市民・事業者・行政が連携して「自助」・「公助」・「共助」それぞれの役割を果たすことが防災まちづくりを進めるうえで重要となります。

こうした考え方を踏まえ、防災まちづくりの将来像に基づき、災害に強いまちづくりを推進するための施策の取組方針を次のように設定します。

取組方針

1. 災害リスクの回避

災害が発生しないようにする、または、回避するための取組を推進します。

2. 災害リスクの低減（ハード）

インフラの整備・改修等により、災害リスクを低減させるための取組を推進します。

3. 災害リスクの低減（ソフト）

災害発生時に確実な避難や経済被害軽減、早期の復旧・復興のための取組を推進します。

※防災指針に基づく具体的な取組はP.121に掲載しています。

■目標値

安全性に課題がある地域の人口密度(2030年時点)

86.5人/ha 未満

※ 施策を実施しなかった場合：86.5人/ha  
(国立社会保障・人口問題研究所推計値より算出)

■横断的な施策展開の推進

都市づくりに関する課題が多様化かつ複雑化している現代社会において、効果的かつ効率的に都市づくりを進めるためには都市計画分野に関わる部局はもちろん、子育て、教育、福祉、文化など他分野との組織横断的な連携・協力による総合的な施策として取組むことが一層重要視されています。

そのため、今後の都市づくりにおいては、都市づくりの基本目標の実現に向けて、様々な社会情勢の変化や国・府との役割分担、本市の持続可能な財政運営との整合などを踏まえ、展開する施策の重点化などを図りながら、関係部局が一体となりハードとソフト両面での推進施策を検討し、施策を展開していきます。

■都市づくりの基本方針に基づき取組む事業

国土軸や大阪都市圏とつながる利便性を活かしたコンパクト+ネットワークの取組を推進します

①新たな価値を創造する拠点を構築し、人・モノ・情報の交流を呼び起こす都市づくり

- ・拠点形成に向けた戦略的な都市計画制度の活用
- ・中心拠点形成プロジェクト
- ・大阪モノレール南伸事業
- ・街路整備事業
- ・近鉄大阪線連続立体交差事業
- ・地域公共交通利用促進事業
- ・景観形成推進事業
- ・「文化のまち、東大阪市」の推進
- ・文化財保護と活用の推進(鴻池新田会所整備事業)
- ・スポーツのまちづくり推進事業
- ・ウィルチェアスポーツ推進事業
- ・ふるさとづくり推進事業
- ・ラグビー普及啓発事業
- ・花園中央公園にぎわい創出事業
- ・プラネタリウム活用推進事業(児童文化スポーツセンター活用推進事業)
- ・公民連携推進事業
- ・観光推進事業

②「安全・快適な生活の場」と「創造力・活力みなぎる生産の場」が調和した都市づくり

- ・良好な市街地形成推進事業
- ・住工共生のまちづくり事業
- ・新斎場整備事業
- ・空き店舗活用促進事業
- ・JR徳庵駅東側エレベーター設置事業
- ・空き家活用推進事業
- ・空き家対策推進事業
- ・民間建築物耐震改修促進事業
- ・「みんなで美しく住みよいまちをつくる条例」の推進
- ・児童相談所設置準備事業

③水・みどり・歴史に囲まれた豊かな環境を創造し、次世代につなぐ都市づくり

- ・良好な市街地形成推進事業
- ・公園整備事業
- ・緑化助成事業
- ・緑地保全事業
- ・駅前等公共施設の緑化推進
- ・緑化ボランティア育成事業
- ・緑化条例の制定及び運用
- ・2050年温室効果ガス排出実質ゼロ（ゼロカーボンシティ）に向けた地球温暖化対策の推進
- ・野外活動センター活用事業

■計画の評価・見直しの方法

当計画に記載された施策等の実施状況についてはPDCAサイクルの考え方に基づき、中間評価を実施し、進捗状況や妥当性の精査・検討を実施します。

また、様々な社会情勢の変化に的確に対応するため、計画を踏まえつつ、状況に合わせて、柔軟かつ迅速に対応することも必要になりますので、OODAループによる見直しの必要性の検証を実施します。

これらの結果を踏まえ、区域や誘導施設、施策等について再検討・見直しを行います。

これらの事業の大半は第3次総合計画 実施計画で位置付けがある事業であることから、進捗管理については第3次総合計画 実施計画の進捗管理と連携し、当計画においても進捗管理を定期的に行ってまいります。

■公民連携のまちづくりの推進

少子高齢、人口減少の急速な進行等により、今や行政だけでは複雑多様化する課題への対応が困難な時代になりつつあり、民間企業をはじめとした多様な主体との連携・協働によって効果的に取組を進めていくことが必要不可欠になっています。

このような状況を踏まえ、本市においては、企業や大学のノウハウ、アイデアを積極的にまちづくりに活用することで、地域や行政の課題解決、質の高い行政サービスの提供につなげていきます。

「公」と「民」がお互いの強みを提供し合い、Win-Winとなる関係を築きながら、市民にとってもメリットのある「三方良し」の公民連携を推進します。

また、都市づくりの区分に応じ、市民と行政の役割を示すことで市民のまちづくりの参画を促し、市民とともに都市づくりを進めることで、都市づくりの基本目標の実現をめざします。

【問合せ先】

東大阪市 都市計画室  
〒577-8521 東大阪市荒本北一丁目1番1号  
TEL 06-4309-3211 (直通) FAX 06-4309-3831  
E-MAIL [toshikeikaku@city.higashiosaka.lg.jp](mailto:toshikeikaku@city.higashiosaka.lg.jp)