

議案第2号 立地適正化計画について

平成28年5月25日

東大阪市建設局
都市整備部都市計画室

- 立地適正化計画について -

制度について

■ 立地適正化計画とは

○ 背景及び課題

今後のまちづくりは、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、大きな課題です。

○ 方向性

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、まちづくりを進めていくことが重要です。

○ 制度

そこでより具体的な施策を推進するため平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が制度化されました。これは、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に向けた取組を推進しようとしているものです。

■ 立地適正化計画をめぐる誤解

立地適正化計画をめぐる誤解

○ 一極集中

市町村内の、最も主要な拠点（大きなターミナル駅周辺等）1カ所に、全てを集約させる

○ 多極型

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

○ 全ての人口の集約

全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させることを目指す

○ 全ての人口の集約を図るものではない

たとえば農業等の従事者が農村部に居住することは当然。
(集約で一定エリアの人口密度を維持)

○ 強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる

○ 誘導による集約

インセンティブを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進

■立地適正化計画で定めるもの

必須事項

都市再生特別措置法第81条

○区域（都市計画区域全域）

○基本的な方針

○都市機能誘導区域（都市機能を集約）

－区域の設定

－誘導施設（医療・福祉・商業施設等）

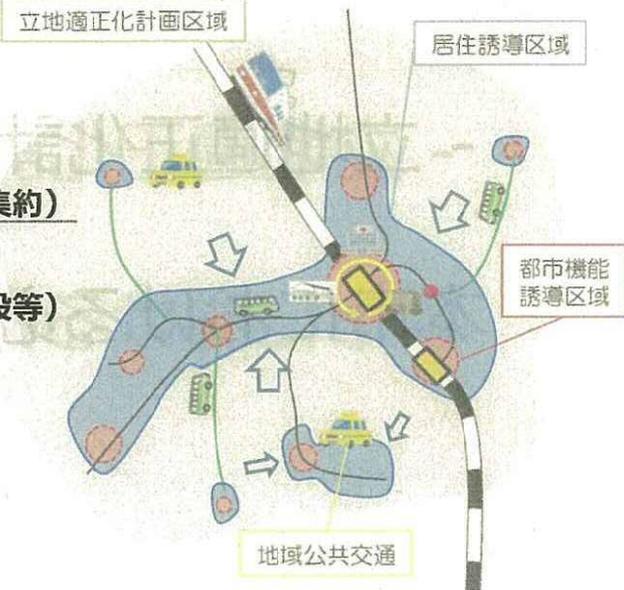
－誘導施策

ex.福祉施設が不足していれば
誘導施設として位置付け、誘導

○居住誘導区域（居住地を集約）

－区域の設定

－誘導施策



■立地適正化計画の作成について具体的な取組みを行っている都市

国土交通省の調査では平成28年3月31日時点で、計画作成について具体的な取組みを行っている市町村は276団体と公表されております。

このうち、箕面市、熊本市の2市では計画作成が完了し、平成28年4月1日に公表されております。

※札幌市は計画が完了していますが、まだ公表はされておられません。

○大阪府下の自治体（平成28年3月31日時点）

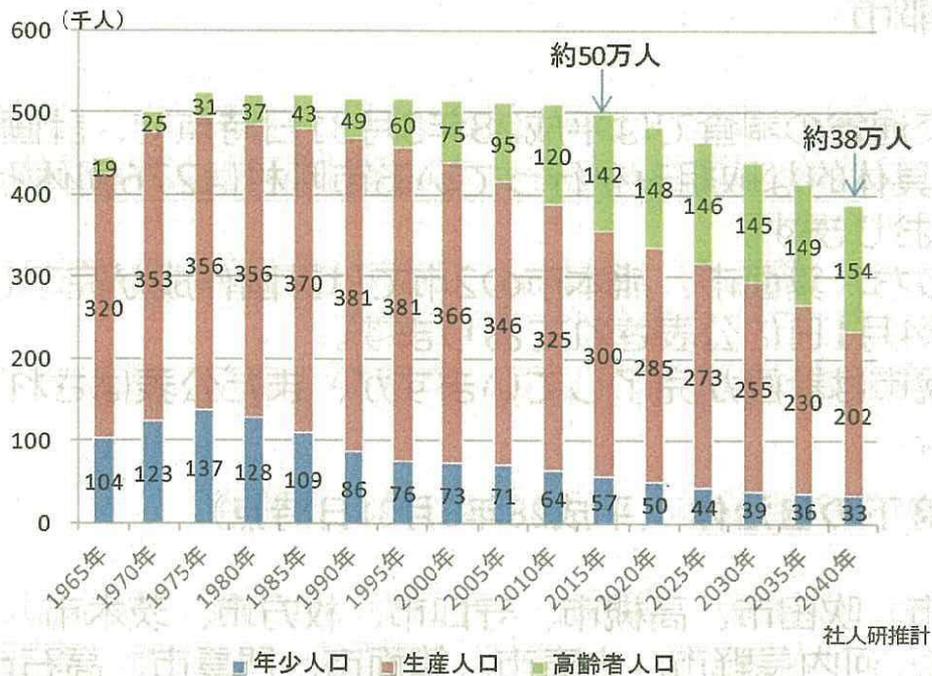
東大阪市、吹田市、高槻市、守口市、枚方市、茨木市、八尾市、寝屋川市、河内長野市、大東市、箕面市、門真市、高石市、阪南市

の計14市

- 立地適正化計画について -

本市における必要性について

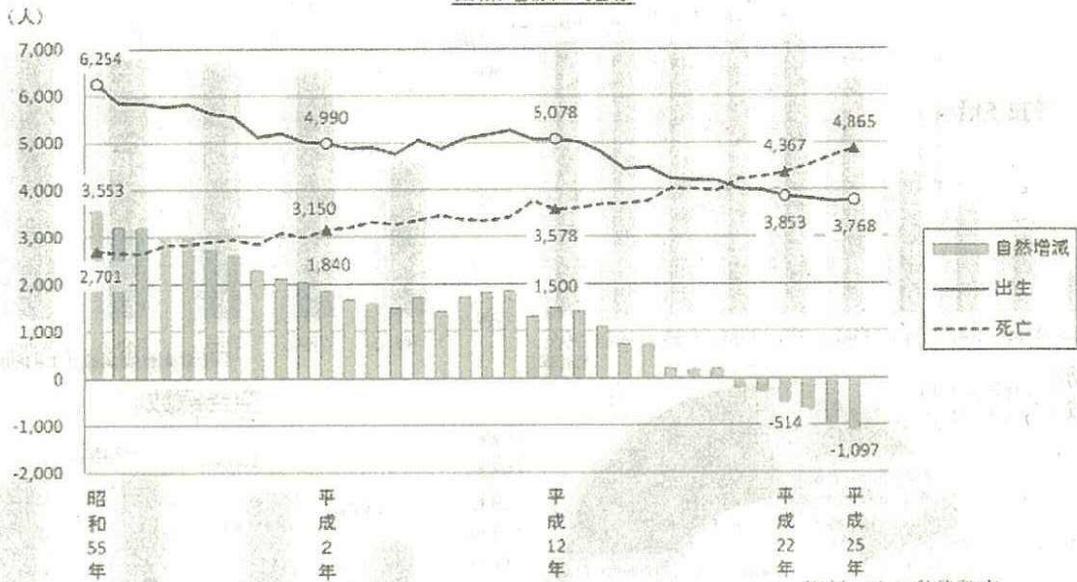
■本市の将来人口の推移



○現在約50万人の人口が、2040年には約38万人（24%減）になると予測されている。

■ 人口減少の要因

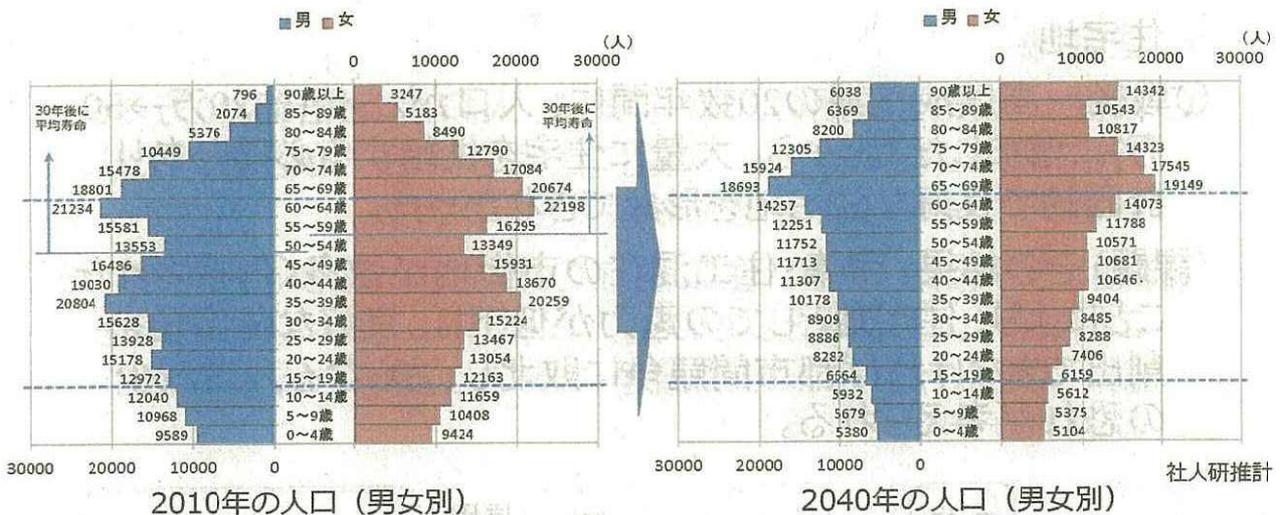
自然増減の推移



資料：人口動態調査
 出典：東大阪市市人口ビジョン

○平成20年以降、死亡者数が出生者数を上回り、人口は自然減少となっている。

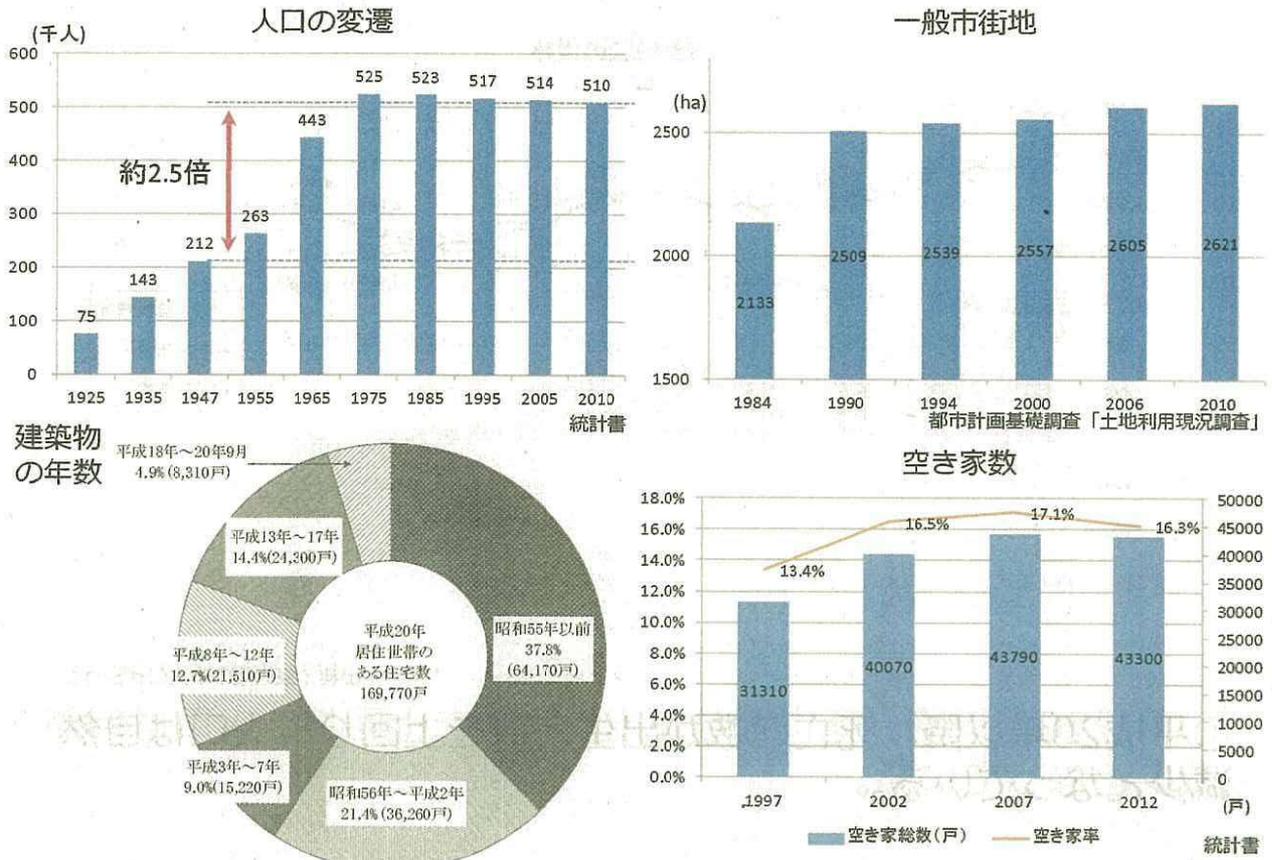
■ 人口推移 (世代別)



○生産年齢人口（15歳以上65歳未満）に着目すると、2010年の32万人から、2040年には20万人（38%減）になると予測されており、税収の減少が考えられる。

また、65歳以上の高齢者数においては、2040年には約15万人（28%増）になると予測されている。

■東大阪市の都市構造（住宅地）



■東大阪市の都市構造（現状と課題）

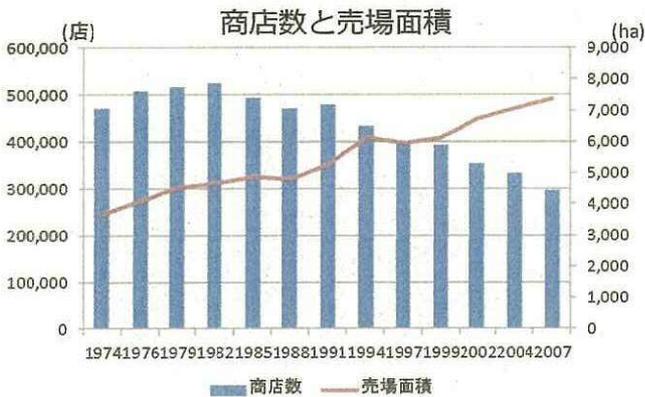
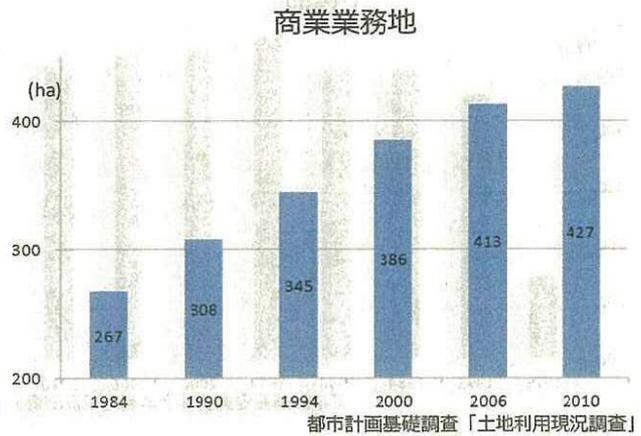
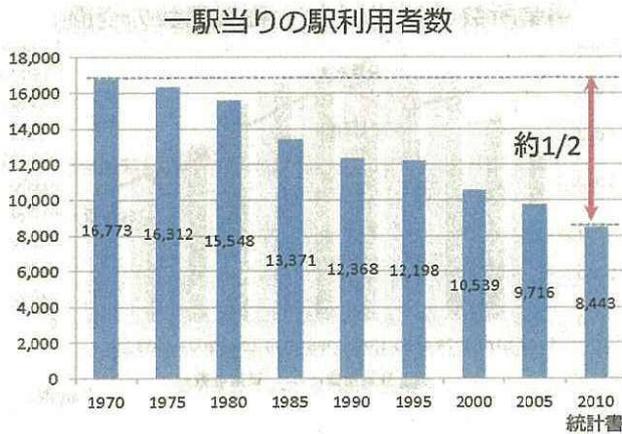
・住宅地

○戦後～高度成長期の20数年間に、人口が2.5倍(約20万→50万)に増加したことから、大量に住宅を供給する必要があり、計画的で良好な住宅地を形成できなかった。

(課題)その結果、密集・住工混在の市街地が数多く形成されたことにより、住宅地としての魅力が低下し、良好な住宅地を創出できなければ都市間競争に敗北し、さらなる人口減少の恐れが考えられる。



■ 東大阪市の都市構造（商業地）



■ 東大阪市の都市構造（現状と課題）

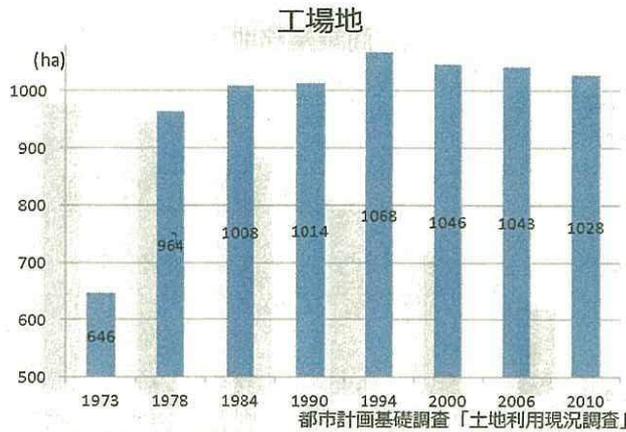
・ 商業地

○人口増や、事業所の操業に伴い、各駅毎に商店街を形成、布施駅周辺は中心市街地として栄えたが、大規模店の進出、交通網・情報網の発達により、顧客が減少している。

(課題) その結果、いくつかの駅に商店街が建ち並んではいるが、小規模であること、商圈が小さいことから、商業地としての魅力が低く、商業地の更新がされない恐れがある。



■ 東大阪市の都市構造（工業地）



■ 東大阪市の都市構造（現状と課題）

・ 工業地

○高度成長期から多数の事業所が本市で操業を開始(約半数は従業員3人以下)したが、円高不況による海外移転、近年は後継者不足による廃業等、工業地が減少傾向にある。

(課題)土地利用の転換を図らなければ、工業地としての魅力が低いため、都市間競争に敗北し、工場等の市域外への流出が増加することが考えられる。



■ 立地適正化計画の必要性

過去

- 本市は地理的優位性や公共交通機関の発達により、他市に先んじて急速な発展を遂げた。
- 一方市街地の構造に目を移すと、3市合併前からの自然発生的な都市構造にあり、後発市の計画的な都市構造と比べ、複雑で良好な状況にあるとは言えない。
- 総じて、本市の土地利用は、各々人口減少時に大きく魅力を失う潜在的な都市構造上の課題を有している。

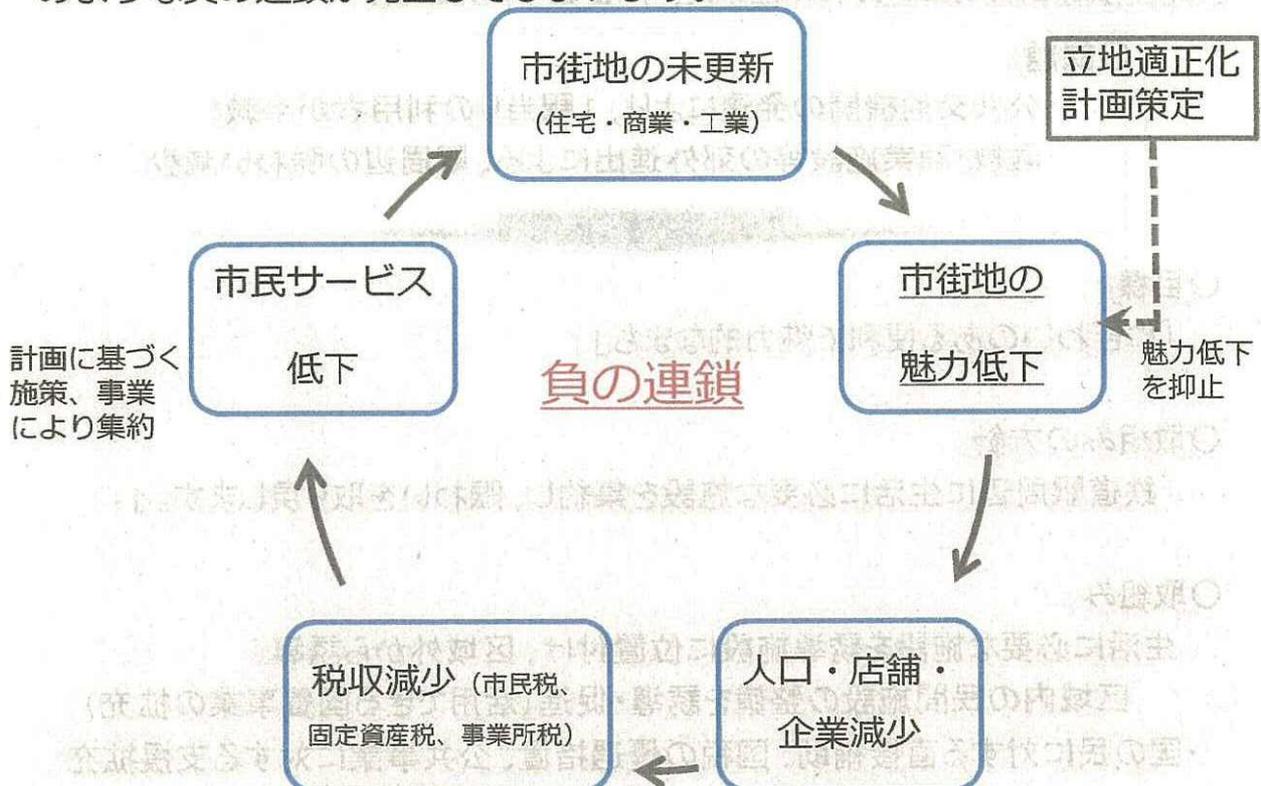
未来

- この課題は将来さらに大きくなることが予想され、人口減少の一因となるだけでなく、健全な都市経営を行う上でも大きな障害となるものである。

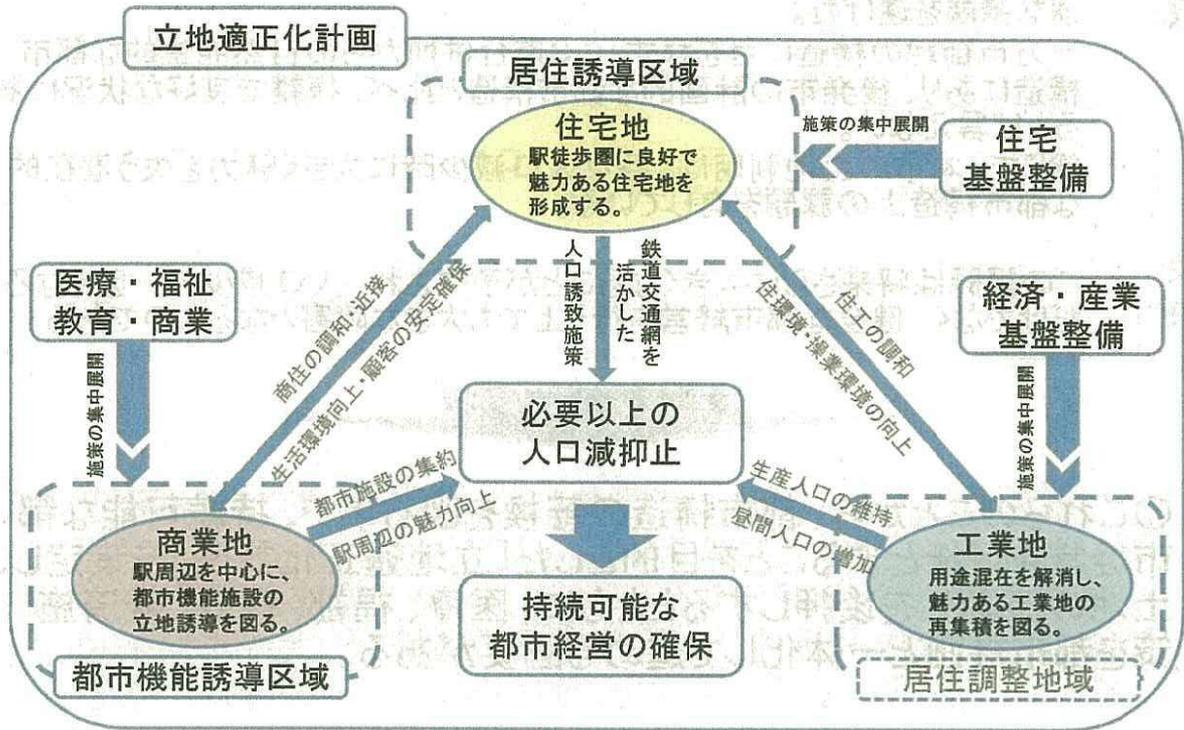
○これらのことから、都市構造の転換を図る事で、持続可能な都市経営を可能とすることを目的とした「立地適正化計画」を策定し、土地の流動化を後押しするとともに、医療、福祉、教育、経済施策を都市計画と一体化して進める必要がある。

■ 立地適正化計画の必要性

東大阪市の都市構造が有する課題を解決する施策を展開しなければ、次のような負の連鎖が発生してしまいます。



東大阪市の目指す都市構造



■ 立地適正化計画で定めるもの（案）

① 都市機能誘導区域（鉄道駅を中心とする区域）

○課題

- ・公共交通機関の発達により、1駅当りの利用者が半減
- ・医療・商業施設等の郊外進出による、駅周辺の賑わい減少

○目標

「にぎわいのある便利で魅力的なまち」

○取組みの方針

「鉄道駅周辺に生活に必要な施設を集約し、賑わいを取り戻します。」

○取組み

- 生活に必要な施設を誘導施設に位置付け、区域外から誘導
- 区域内の民間施設の整備を誘導・促進（活用できる国費事業の拡充）
- ・国の民に対する直接補助、国税の優遇措置、公共事業に対する支援拡充

■ 立地適正化計画で定めるもの（案）

② 居住誘導区域（各鉄道駅の徒歩圏、都市機能誘導区域周辺）

○ 課題

- ・ 住宅地の無秩序な拡大に伴う、用途の混在
- ・ 人口減少・人口密度の低下に伴う、生活サービス施設の減少
- ・ 空き家の増加、公共交通利用者の減少

○ 目標

「歩いて暮らせる快適なまち」

○ 取組みの方針

「住宅を望ましい区域に誘導し、良好な住宅地を形成します。」

○ 取組み

誘導区域外の住宅開発をコントロール（届出・勧告制度）

鉄道駅を中心に区域を設定し、民間開発を誘導

- ・ 民の緑化に対する国の補助、公営住宅に対する支援拡充 等

■ 立地適正化計画策定の効果

（長期的な視点）

コンパクトシティ・プラス・ネットワークの実現で

- ・ 効率的な都市経営を可能とする。
- ・ 駅周辺に賑わい、良好な商業地を再構築する。
- ・ 住環境に優れた居住地を提供可能とする。
- ・ 操業環境が改善、良好な工業地を再構築する。
- ・ 人口密度の維持による、公共交通網の維持。

■ 立地適正化計画策定の効果

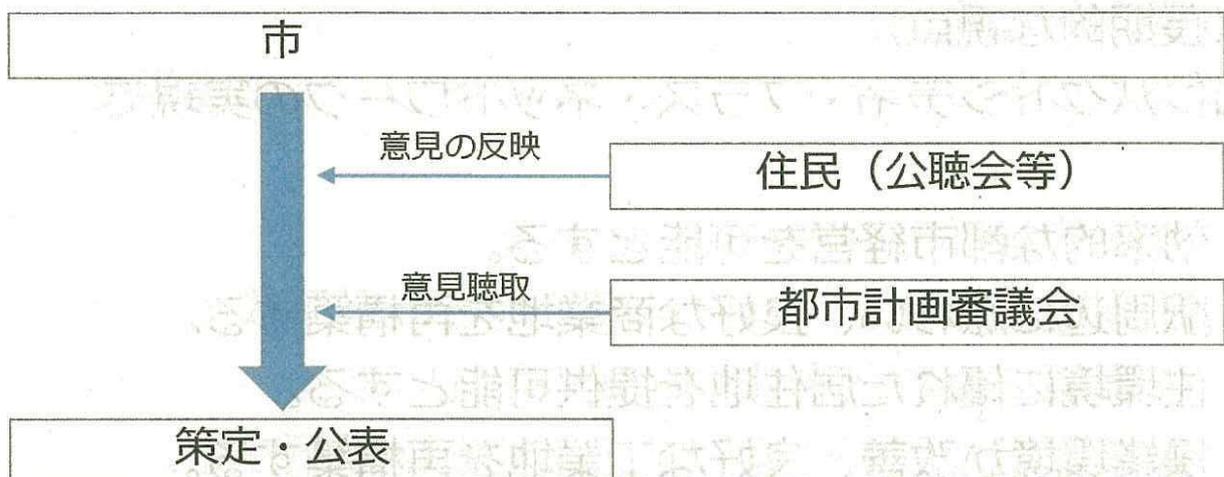
(短期的な視点)

● 立地適正化計画策定で得られる国の支援

事業名	補助率 (嵩上げ前)	本市で考えられる事業
都市再構築戦略事業※	1/2	モノレール新駅の 駅前広場整備等
都市機能立地支援事業	1/2	民間事業者による 土地利用の推進等
空き家再生等推進事業	1/2	空き家の除却の推進等
都市再生整備計画事業	4.5/10 (4/10)	新市民会館整備事業等
都市・地域交通戦略 推進事業	1/2 (1/3)	近鉄新駅の 駅舎設置事業 等

※立地適正化計画策定を表明している高槻市、枚方市は、当該事業の要望(H27年度)に対する内示率が100%となっております。

■ 策定手続き



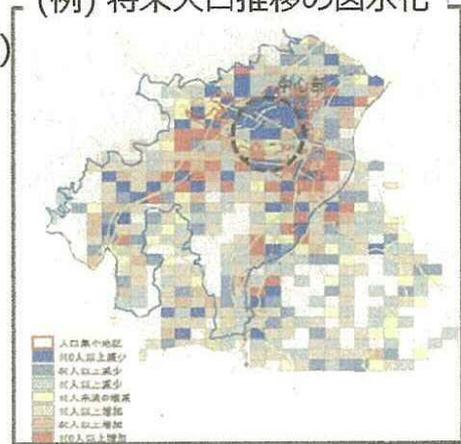
○立地適正化計画は市町村マスタープランに即したものであり、計画策定にあわせて、都市マスタープランを一部改訂し、マスタープラン内で立地適正化計画の位置付けが必要であると考えております。

■スケジュール

○平成28年度

都市構造の分析（将来人口推移の図示化 等）
まちづくり方針の検討

（例）将来人口推移の図示化



○平成29年度

都市骨格・誘導方針の検討
居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定
誘導施策の検討

○平成30年度

立地適正化計画の作成
公聴会等の開催
公表

このほか、庁内検討会の実施、都市再生協議会の設置等を検討しております。

