

東大阪市立地適正化計画【概要版】

【問い合わせ先】
東大阪市建設局
都市整備部都市計画室
TEL：06-4309-3211
FAX：06-4309-3831



立地適正化計画とは

立地適正化計画は、全国的な高齢化に対応した持続可能なまちづくりを進めるべく、都市再生特別措置法の改正に伴い、平成26年に制度化されたものです。

本計画により、商業・医療・福祉サービス機能や住居等を計画的に誘導するとともに、公共交通の充実により生活サービス機能へアクセスしやすい環境を整えることで、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型のまちづくりを目指します。

目的

東大阪市では、人口問題がもたらす様々な課題や住工混在等、本市が抱える都市構造上の課題解決に向け、子育て世代をはじめとするすべての世代において魅力的なまちをめざし、持続可能な都市経営を行うために立地適正化計画を策定致します。

目標年次

本計画の目標年次は、都市計画マスタープランと同じ2030年とします。

概ね5年ごとに本計画に位置づけた施策等の実施状況について調査、分析及び評価を行うとともに、必要に応じて計画の見直しを行います。

現況・解決すべき課題

安全性に課題がある地域の存在

土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害警戒区域等の指定を受けている本市の生駒山麓の地域には住宅等が存在し、住宅地が形成されている。

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

国立社会保障・人口問題研究所によると、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、人口が減少することに伴い、厳しい財政状況となる。

駅周辺のにぎわい減少 都市の魅力欠如

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。にぎわい拠点は十分に機能していない状況にある。

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。

まちづくりの方針

鉄道網を活かした、快適で魅力・活力あふれるまちづくり

誘導方針

【快適】
安全で歩いて暮らせる
まちの実現

【魅力】
新たな拠点の構築
(ランドマーク)

【活力】
活力あるモノづくりのまち
効率的な物流のあるまち

課題解決のための施策

生駒山麓の地域において安全性を高める

・本市の生駒山麓の地域に存在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、当該地域において安全性を高める事業の実施を働きかける

・居住誘導区域からの除外により、安全性に課題がある地域への転入の減少を図る
・安全性を高める事業の実施により、課題がある地域の縮小を図る

子育て世代にとって住みやすい環境の整備

・拠点となる駅周辺に、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

・拠点となる駅周辺への各種機能の集約により、歩いて暮らせる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

拠点周辺のにぎわいを創出し都市の魅力を増大

・モノレール南伸により新たな拠点となる駅周辺に、来訪者拡大を目的とした各種機能を集約する
・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
・ラグビーによる市民のふるさと意識向上や、市内外へのイメージ発信を図る

新たな住工混在の発生を抑制

・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

目標値

2030年の 安全性に課題がある地域の 人口密度

85.3人/ha未満

※施策を実施しなかった場合
85.3人/ha
(国立社会保障・人口問題研究所
推計値より算出)

2030年の 生産年齢人口密度

59.6人/ha
(居住誘導区域内)

※ 施策を実施しなかった場合
59.2人/ha
(国立社会保障・人口問題研究所
推計値)

2030年の 拠点となる駅勢圏内の人口

荒本・長田駅 21,340人
東花園駅 21,410人

※ 施策を実施しなかった場合
荒本・長田駅…20,750人
東花園駅…20,790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

居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設

目指すべき
都市の
骨格構造

産業を支える高速道路を物流軸、生活を支える鉄道を生活軸として位置付け、市内で唯一これらの結節点が重なる荒本・長田地区は都市の中心拠点とする。また、その他の生活軸結節点や、都市計画マスタープランにおいて中心商業業務地の位置付けがある区域内の駅、徒歩圏内に子育て支援センターを有する駅、市内東部地域の生活を支えるような日常買回りが充実した賑わいある駅前商店街が形成されている駅等を生活拠点とし、各拠点を結ぶ公共交通と、居住により、まちの骨格を形成する。

都市機能誘導区域（高井田地区）
生活拠点。駅の北東部と南西部にはモノづくり推進地域が広がる。
駅周辺への都市機能誘導により、モノづくり推進地域内での新たな土地利用混在の抑制を図る。
【誘導施設】
①商業施設(店舗面積1,000㎡を超えるもの)

都市機能誘導区域（鴻池新田地区）
生活拠点。モノレール新駅設置予定。
地域を支える都市機能や日常生活に必要な基礎的な都市機能の維持・誘導により、歩いて暮らせるまちの実現を図る。
【誘導施設】
①商業施設(店舗面積1,000㎡を超えるもの)*1
②鴻池新田会所 ③リージョンセンター

都市機能誘導区域（都市拠点地区①）
都市の中心拠点。モノレール新駅設置予定。
都市の中心拠点として来訪者拡大を目的とした様々な都市機能を維持・誘導し、都市の魅力増大を図る。
【誘導施設】
①障害者センター
②商業施設(店舗面積1,000㎡を超えるもの)
③子育て支援センター ④図書館 ⑤本庁舎

モノづくり推進区域（モノづくり推進地区）
モノづくり企業の集積の維持により、モノづくり推進地域内での新たな土地利用混在の抑制を図る。
【誘導施設】
①モノづくり企業の施設*2

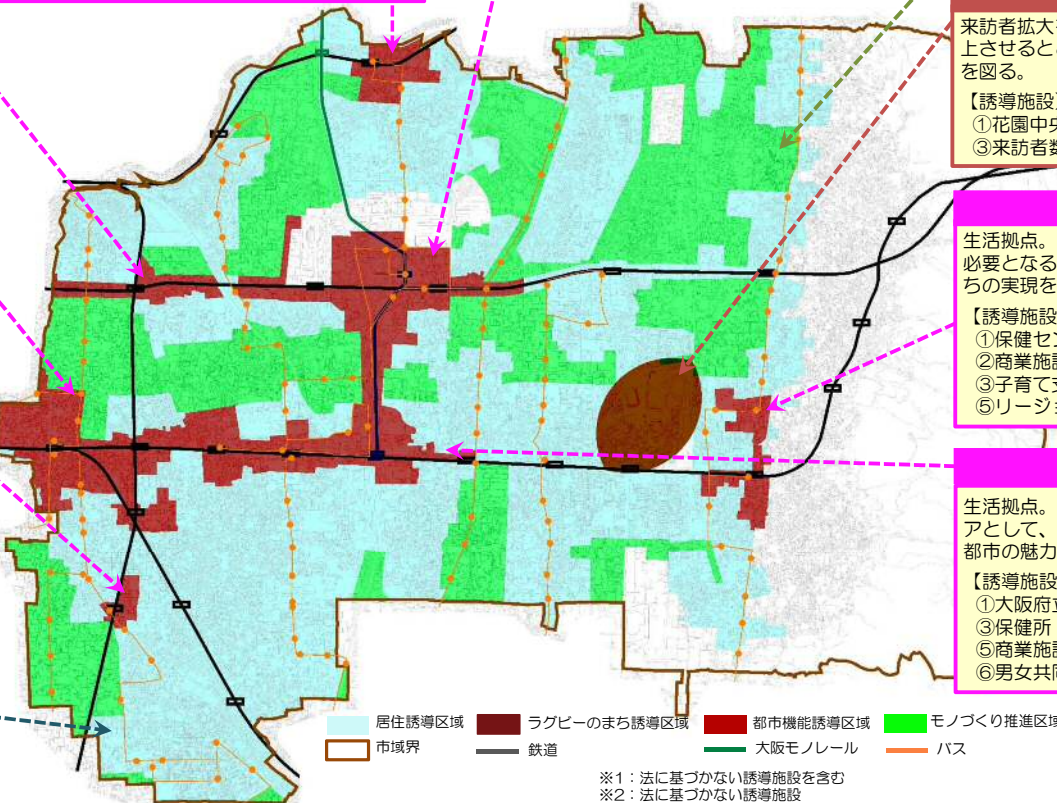
都市機能誘導区域（布施地区）
生活拠点。商業・業務機能等の強化を図り、地域の人が集まり交流するにぎわいのある空間の形成と、歩いて暮らせるまちの実現を図る。
【誘導施設】
①保健センター
②商業施設(店舗面積1,000㎡を超えるもの)*1
③子育て支援センター ④教育センター
⑤社会教育センター ⑥文化創造館
⑦図書館 ⑧法務局
⑨裁判所 ⑩リージョンセンター

ラグビーのまち誘導区域（花園地区）
来訪者拡大を目的とした施設の誘導により、市民のふるさと意識を向上させるとともに、市内外へのイメージ発信を行い、都市の魅力増大を図る。
【誘導施設】
①花園中央公園*2 ②ラグビー場*2
③来訪者数拡大を目的とした施設*2

都市機能誘導区域（長瀬地区）
生活拠点。地域を支える都市機能や日常生活に必要な基礎的な都市機能の維持・誘導により、歩いて暮らせるまちの実現を図る。
【誘導施設】
①商業施設(店舗面積1,000㎡を超えるもの)
②子育て支援センター

都市機能誘導区域（瓢箪山地区）
生活拠点。地域を支える都市機能や日常生活に必要な基礎的な都市機能の維持・誘導により、歩いて暮らせるまちの実現を図る。
【誘導施設】
①保健センター
②商業施設(店舗面積1,000㎡を超えるもの)*1
③子育て支援センター ④図書館
⑤リージョンセンター

居住誘導区域
以下のエリアを除外した区域
◆ 新たな住工混在発生抑制のために除外する区域
➢ モノづくり推進地域
◆ 安全性の低さから除外する区域
➢ 土砂災害警戒区域 等
◆ 他の施策等により住宅の立地が制限されている区域
➢ 市街化調整区域 等



都市機能誘導区域（都市拠点地区②）
生活拠点。モノレール新駅設置予定。都市の中心拠点を補完するエリアとして、来訪者拡大を目的とした様々な都市機能を維持・誘導し、都市の魅力増大を図る。
【誘導施設】
①大阪府立中河内救命救急センター ②市立東大阪医療センター
③保健所 ④保健センター
⑤商業施設(店舗面積1,000㎡を超えるもの)
⑥男女共同参画センター ⑦リージョンセンター

【設定した区域の面積比率】
都市機能誘導区域/市街化区域：約11%
居住誘導区域/市街化区域：約60%

*1：法に基づかない誘導施設を含む
*2：法に基づかない誘導施設

届出制度

「居住誘導区域外」や「都市機能誘導区域外」において、以下の開発行為や建築等行為を行う場合はその行為に着手する30日前までに、本市に届出が必要となります。

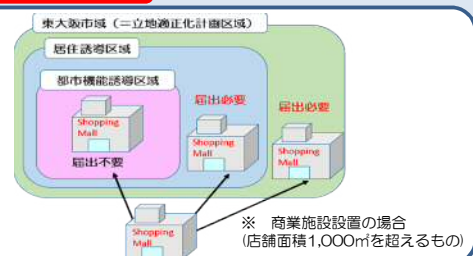
「都市機能誘導区域内」においても、誘導施設の休止又は廃止を行う場合には、休止及び廃止しようとする30日前までに市長への届出が必要です。

居住誘導区域外で対象となる行為

- 開発行為**
- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 (規模要件なし)
 - ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- 建築等行為**
- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 - ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

都市機能誘導区域外で対象となる行為

- 開発行為**
- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
- 建築等行為**
- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 - ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
 - ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合



都市機能誘導区域内で対象となる行為

- 都市機能誘導区域内にある誘導施設を休止又は廃止しようとする行為**
- 休止・廃止