

# VI誘導施策

VI



## 1. 誘導施策の考え方

課題解決のための施策・誘導方針に基づき、居住や都市機能を誘導するために「快適：安全で歩いて暮らせるまちの実現に向けて実施する施策」、「魅力：新たな拠点の構築に向けて実施する施策」、「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の実現に向けて実施する施策」のほか、立地適正化計画と連携して実施する施策について、主なものを記載します。

## 2. 快適：安全で歩いて暮らせるまちの実現に向けて実施する施策

### 【公共交通網の形成】

東大阪市総合交通戦略策定後、関係機関と協力しながら必要なハード施策およびソフト施策に一体的に取り組み、市民が安心・安全に利用できる交通環境を整備すると共に、東大阪市の更なる交通利便性向上のために大阪モノレールを整備する等、居住誘導区域や都市機能誘導区域と連携した持続可能な公共交通網の形成を目指します。

### 【住環境関連施策】

本市の特徴を活かしながら「住みたい、住み続けたい」と思える魅力ある東大阪市の実現と、豊かな住生活の実現を目指すため、東大阪市住生活基本計画に基づき、「住みたい、住み続けたい」につながる情報発信と住環境づくりや、住宅確保用配慮者の住まいの確保、中古住宅の流通促進につながる住宅性能の向上等を実施します。

また、木造賃貸住宅が密集している若江・岩田・瓜生堂地区においては、土地及び建物所有者への積極的な訪問によって老朽木造賃貸住宅の除却促進等によるまちの不燃化や防災道路拡幅による避難路の確保等、災害に強いまちづくりを引き続き進めるとともに、地震等が発生した場合において、火災時の延焼防止上及び避難上確保されるべき機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、モノレール南伸にあわせた規制誘導策等を検討します。

### 【育児・子育て環境の整備】

子どもを育てる喜びが実感でき、全ての子どもの健やかな成長と、子どもの権利が尊重され、子どもの生きる力や夢を育むことのできるまちを目指して、教育・保育の必要量を確保し、保育の必要な方へ提供できるように育児環境を整備します。また、在宅での子育て支援の充実を目指し、地域における子育て環境を整備します。

## 【空き家対策】

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空き家問題の解消等、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の趣旨に沿って、本市の現状を踏まえた空き家対策が必要となっていることから、「東大阪市空家等対策計画」に基づき、空き家の発生予防のための周知啓発を行うとともに、放置されている空き家の所有者特定、適正管理の助言・指導等を行い、地域や民間企業・団体等との連携により、空き家の利活用や跡地の有効活用に向けた取り組みを実施します。

また今後は、人口減少や高齢化の進展に伴い、空き家の急増が考えられることから、治安や環境の悪化を助長する空き家は解体を促し、解体後の跡地は隣地との一体利用により、ゆとりある敷地を生み出すことで、若者や子育て世帯に選ばれるような良好な住環境の形成を促進するための施策の導入を目指します。

## 【商業振興】

商店街を中心とした商業集積地域は、買物空間だけでなく、“地域生活の拠点”、“地域コミュニティの担い手”としても地域のまちづくりに重要な地域であるといえます。市民が買い物しやすく、かつ訪れたいくなるようなにぎわいのあるまちを形成するため東大阪市商業振興ビジョンに基づき商業集積地域の魅力づくりに取り組むとともに、地域商店街活性化法をふまえ安心安全な商店街づくりを応援していきます。

## 【土砂災害関連】

安全性に課題がある地域の縮小のため、事業主体である大阪府に整備するよう働きかけます。整備によって安全性が確保されたエリアについては居住誘導区域に含むよう見直しを実施し、居住の誘導に関する施策を実施します。

## 【防災】

市民の災害による被害を防止、軽減するため、地域において災害に関する訓練・講演会等を引き続き実施していきます。また地域独自のハザードを知り、避難場所・避難経路等を各自で考えていただくことを目的として、地域住民主体で作成している「地域版ハザードマップ」を活用し、市民の防災意識向上を目指していきます。



### 3. 魅力：新たな拠点の構築に向けて実施する施策

#### 【モノレール関連】

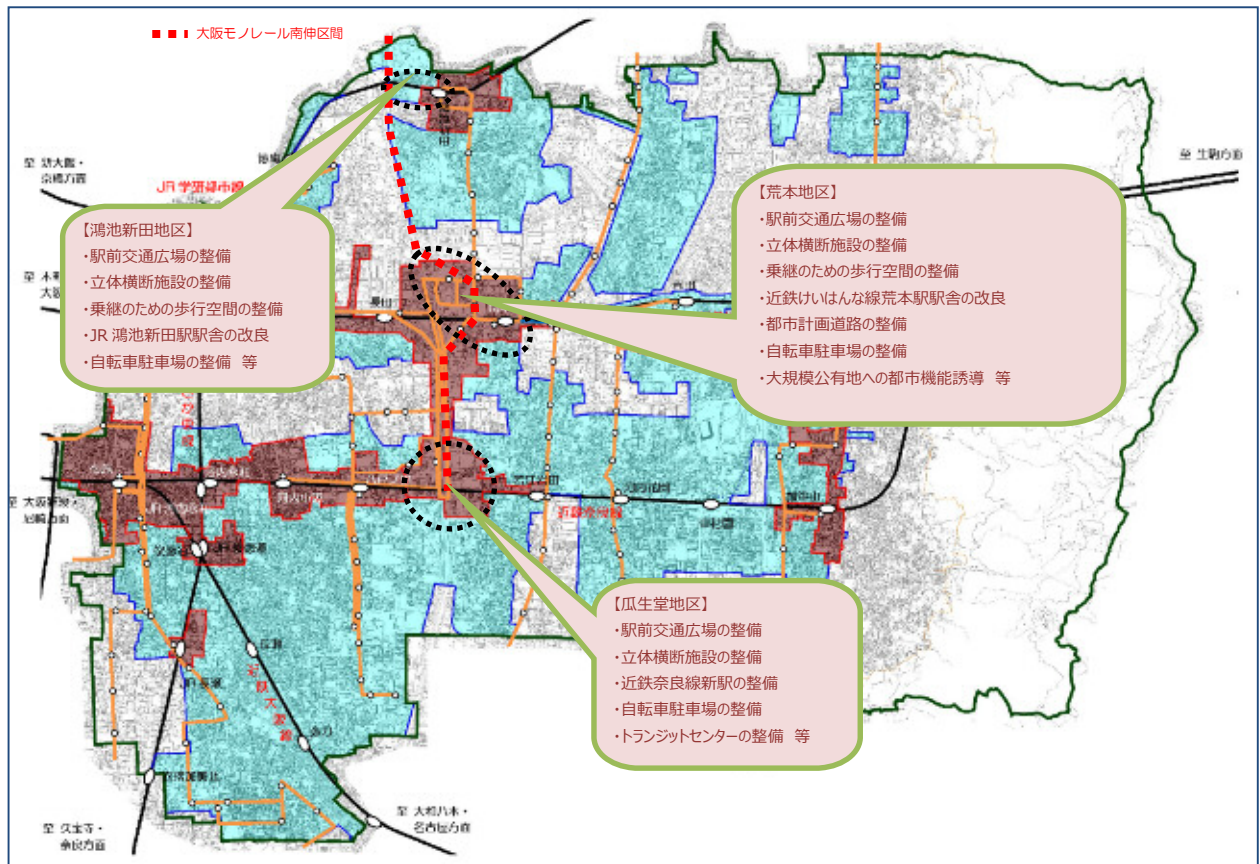
大阪モノレール南伸によって広域的な公共交通ネットワークが形成されるように、放射状に広がる鉄道路線と結節すると共に、人や物の流れを円滑にすることで経済活動が盛んになるよう、結節駅を中心とした周辺エリアにおいて、都市の魅力を増大させるためのまちづくりをすすめます。

具体的には、新たに駅が設置される鴻池新田地区、荒本地区、瓜生堂地区において、誰もが利用しやすい駅周辺環境の実現や鉄道との効率的な結節を実現するため、駅前交通広場、乗継経路、トランジットセンター等を整備していきます。

また、(仮称)荒本駅周辺に存する大規模な公有地は、都市拠点として新たな拠点が構築されるよう、都市機能誘導施設の整備を誘導していきます。

これらのモノレール南伸に伴うまちづくりについては、本市総合交通戦略や都市再生整備計画等のあらゆる施策を活用し、必要な都市機能の誘導に努め、魅力ある都市拠点の構築をすすめます。

モノレール南伸に伴う関連事業



### 【ラグビー関連】

「ラグビーのまち東大阪」の象徴である花園ラグビー場が、大規模な国際大会を開催することができるラグビーの西の一大拠点となるだけでなく、市民の健康増進や賑わいの創出、生涯スポーツの推進等、多様な役割を担う拠点となるよう、誰もがスポーツに親しむことができる機会の提供に努めます。

また、スポーツ施設としての本来の機能に加え、市内指折りの収容能力を活かし、コンサートやイベント等を通じて市民の憩いの場となるよう活用するとともに、災害時等には多人数が雨風をしのぎ、当座の安心・安全を確保する場所とする等、施設への潜在的な需要に対応します。

## 4. 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の実現に向けて実施する施策

### 【市内製造業向けの支援等】

東大阪市住工共生のまちづくり条例に基づくモノづくり推進地域の指定等、製造業集積の維持・継承に向けた環境づくりを積極的に推進しつつ、良好な住環境を確保することで、活力あふれる経済活動と快適な生活環境が両立したまちを実現していきます。そのため、市内の工業専用地域またはモノづくり推進地域で新たに製造業を営む場合で一定の要件に該当する場合等に補助金を交付する等、様々な支援施策を実施します。

また、市内製造業が付加価値の高い製品づくりに取り組み、次の世代に対しても優れた経営資源を継承できるようにするとともに、全国でも有数の企業集積の強みを活かした、モノづくりが元気なまちをつくるため、既存技術の改良だけではなく、新たな技術や製品の開発を積極的に支援するとともに、それらを担う人材の育成、確保や、市内製造品の販売促進、他都市や地域との交流を進めます。

### 【都市計画手法を活用した住工共生のまちづくりの推進】

東大阪市住工共生のまちづくり条例に基づき、モノづくり推進地域のうち、特にモノづくり企業の集積を維持し、促進することが必要であると認める地域においては、都市計画法に基づく特別用途地区及び地区計画の制度を積極的に活用します。

### 【流通業務地区の今後に向けた協議調整】

流通業務地区は、基本方針策定・都市計画決定から約50年が経過しており、バブル崩壊、長引く不況、さらには人口減少・超高齢化社会の到来など社会経済状況が大きく変



化したことや整備された団地施設の老朽化などの課題があります。それらの課題に対し、大阪モノレール南伸の事業化も踏まえ、本市の中心拠点としてにぎわいの創出に向け、国や府が主導する都市づくりから市町村が市民とともにすすめる新しい時代に対応したまちづくりの方向性を示すとともに、当地区の土地利用の検討が急務となっております。

その中で、流通業務地区が大半を占める新都心整備区域において、今後の整備方針等を庁内組織にて検討を進めており、当区域内における流通業務市街地についても様々な意見交換を踏まえ、当市街地の将来像の検討が必要であると考えております。

また、大阪府における当地区の基本方針や都市計画の変更の要否の判断とともに、当地区において広域的な交通の結節点である中心拠点としてのまちづくりに活用するために求められる機能の転換を図ることを都市計画決定権者である大阪府と協議調整を踏まえ、検討します。

## 5. その他の施策

### 【公的不動産の活用方針】

公共施設の最適化を図るなかで、将来的な公共施設用地として確保する必要のある土地については定期借地権設定による貸付等を、今後使用しない土地については売却等を行うことで、有効活用します。また、公共施設の複合化、集約等による再配置に当たっては、本計画に基づき、都市機能誘導区域への都市機能を集約していきます。

本市では、高度経済成長期以降急激に増加してきた人口や、市民ニーズの多様化に対応するため、積極的に公共施設を整備してきましたが、その多くは耐震性に課題有する等、老朽化が進んでいます。今後の本格的な人口減少社会の到来等により、本市の財政状況は緊迫の度合いを強めていくことが想定されることや、将来的な市民ニーズを視野に入れ検討し、必要となる公共施設の新設や更新を推進します。「持続可能な市民サービスの提供」をコンセプトとし、市民が将来にわたって安全・安心にサービスを楽しむことができるような公共施設の整備・維持管理・運営を行うため、質・量の両面で最適化を図る「東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針」を策定しました。本市を取り巻く社会情勢及び公共施設の現状を踏まえ、この方針に定めている「適正な維持管理による公共施設の長寿命化の実現」「社会情勢の変化を踏まえた公共施設の総量縮減」「民間との連携による効率的、持続可能な市民サービスの提供」という3つの基本方針に従って公共施設のマネジメントに取り組みます。

## 【低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等】

### (1) 低未利用土地利用等指針

空き家・空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。低未利用土地の利用及び管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）を定めることとします。

#### ① 対象エリア：立地適正化計画区域

#### ② 低未利用土地の定義

空家等 … 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされて  
いないことが常態であるもの及びその敷地

その他 … 暫定的に路外駐車場、駐輪場、資材置場等として使用している土地

#### ③ 利用指針

##### <都市機能誘導区域内>

都市機能誘導施設の立地や誘導施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること。

##### <居住誘導区域内>

良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用のほか、低未利用土地を地域にと  
っての貴重な資源として捉え、コミュニティ活動の場としての利活用を推奨すること。

##### <居住誘導区域外>

モノづくり推進区域内はモノづくり企業集積の維持に資する施設としての利活用を  
推奨し、モノづくり推進区域外については治安、景観、周辺の居住環境に配慮した利  
活用を推奨すること。

#### ④ 管理指針

定期的な確認と樹木の剪定・伐採等の実施により、近隣住民や地域の居住環境に悪影  
響を及ぼさないよう、適正に管理すること。

### (2) 低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用

#### ① 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

都市機能誘導区域・居住誘導区域

#### ② 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

##### ● 促進すべき権利設定等の種類

地上権、賃借権、所有権等

##### ● 立地を誘導すべき誘導施設等

都市機能誘導区域における誘導施設、居住誘導区域における住宅等



## 【立地誘導促進施設協定に関する事項】

- ① 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域

都市機能誘導区域・居住誘導区域

- ② 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

立地誘導促進施設は、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与し、居住誘導区域においては住宅の、都市機能誘導区域においては誘導施設の立地の誘導を促進させる施設であること。

区域内の一団の土地所有者等は、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。

【施設の例】地域住民等が利用することができる道路・公園・広場・緑地・通路・公告版、防犯灯、備蓄倉庫、集会所等、地域において必要となる施設、地域の来訪者、滞在者等が利用することができる駐車場、駐輪場 等

## 【国等が直接行う支援】

### ○税制支援

民間事業者による誘導施設の整備に対し、税制上の特例措置（買換特例や所得税軽減等）が実施されています。

### ○金融支援

（一財）民間都市開発推進機構による金融上の支援措置（事業者に対する支援限度額の引き上げ）が実施されています。

## 【国の支援を受けて市が行う支援】

### ○財政支援

民間事業者による誘導施設の整備に対して、国の社会資本整備総合交付金の活用や、区画整理事業等における国の事業費負担割合の増進等の財政支援を実施します。

## 【市が独自に行う支援】

### ○税制支援

民間事業者による誘導施設の整備に対する税制上の特例措置を検討します。