

# Ⅲ 立地の適正化に関する 基本的な方針



## 1. まちづくりの方針

ここまでで整理した本市の現状と課題、そして本市の強みである都市構造を踏まえ、課題解決のため、持続可能な都市経営を可能とする魅力的な都市の再構築に向けたまちづくりの方針を次のように設定します。

### ○課題

- \* 急速な人口減少・生産年齢人口の減少・高齢者人口の増加
- \* 財政状況が厳しいものとなる
- \* 公共施設の維持管理費の増加

- \* 低密度な市街地の拡大・用途混在（特に、住工の混在）
- \* 駅周辺のにぎわい減少
- \* 都市の魅力欠如
- \* 安全性に課題がある地域がある

### ○強み

- \* 生活サービス施設が充実
- \* 鉄道網が充実

### 【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

## 2. 立地適正化計画において目指す都市構造

産業を支えるうえで都市間移動は重要であり、高速道路はその主軸となっています。そこで、本市を南北に縦断する近畿自動車道と、東西に横断する阪神高速道路13号東大阪線、第二阪奈有料道路を物流軸として位置付けます。それぞれの物流軸が交わる荒本・長田駅周辺エリアは産業の中心的役割を担っています。

生活するうえで通勤・通学・買い物等の際に利用が想定される公共交通として、鉄道があります。そこで、本市を通る鉄道である近鉄奈良線、近鉄大阪線、近鉄けいはんな線、JR学研都市線、JRおおさか東線、大阪メトロ中央線に加え、南伸が予定されている大阪モノレールの7つの鉄道路線を生活軸として位置付けます。これら生活軸の結節点については、今後のまちづくりにおいて拠点となり得る場所となります。なお、公共交通にはバスも含まれますが、バスルートは利用者数の変化等により変動的であるため生活軸には含めません。

また、立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部とみなされる計画です。そのため、立地適正化計画において目指す都市構造を検討するうえでは都市計画マスタープランで目指している都市構造の考えを踏まえる必要があります。東大阪市都市計画マスタープランでは、「都市間や地域間の結びつきを強め、人・モノ・情報の交流をさかんにします」として都市拠点と広域都市軸による広域レベルの連携と、地域拠点と地域連携軸による地域レベルの連携にむけた方針を示しており、都市拠点として「荒本・長田駅周辺エリア」を、にぎわい拠点として「布施駅周辺エリア」を、地域拠点としてリージョンセンター最寄り駅の6つのエリアを指定しています。この8つの拠点エリアは立地適正化計画においても拠点となり得るエリアです。立地適正化計画は公共交通を中心に『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくものであるため、都市計画マスタープランが目指す都市構造の中から公共交通に関するものを抽出します。また、本市は他市と比べて急速に高齢化が進展すると予測されていることから、生産年齢人口・年少人口の減少抑制を図るため、子育て世代にとって住みやすい環境整備を進めることが重要です。そこで、リージョンセンター最寄り駅だけでなく、子育て支援センターの最寄り駅についても拠点の候補とします。

東大阪市立地適正化計画では、この物流軸、生活軸、東大阪市都市計画マスタープランで目指す都市構造の3つを重ね合わせたものを、目指すべき都市構造とします。

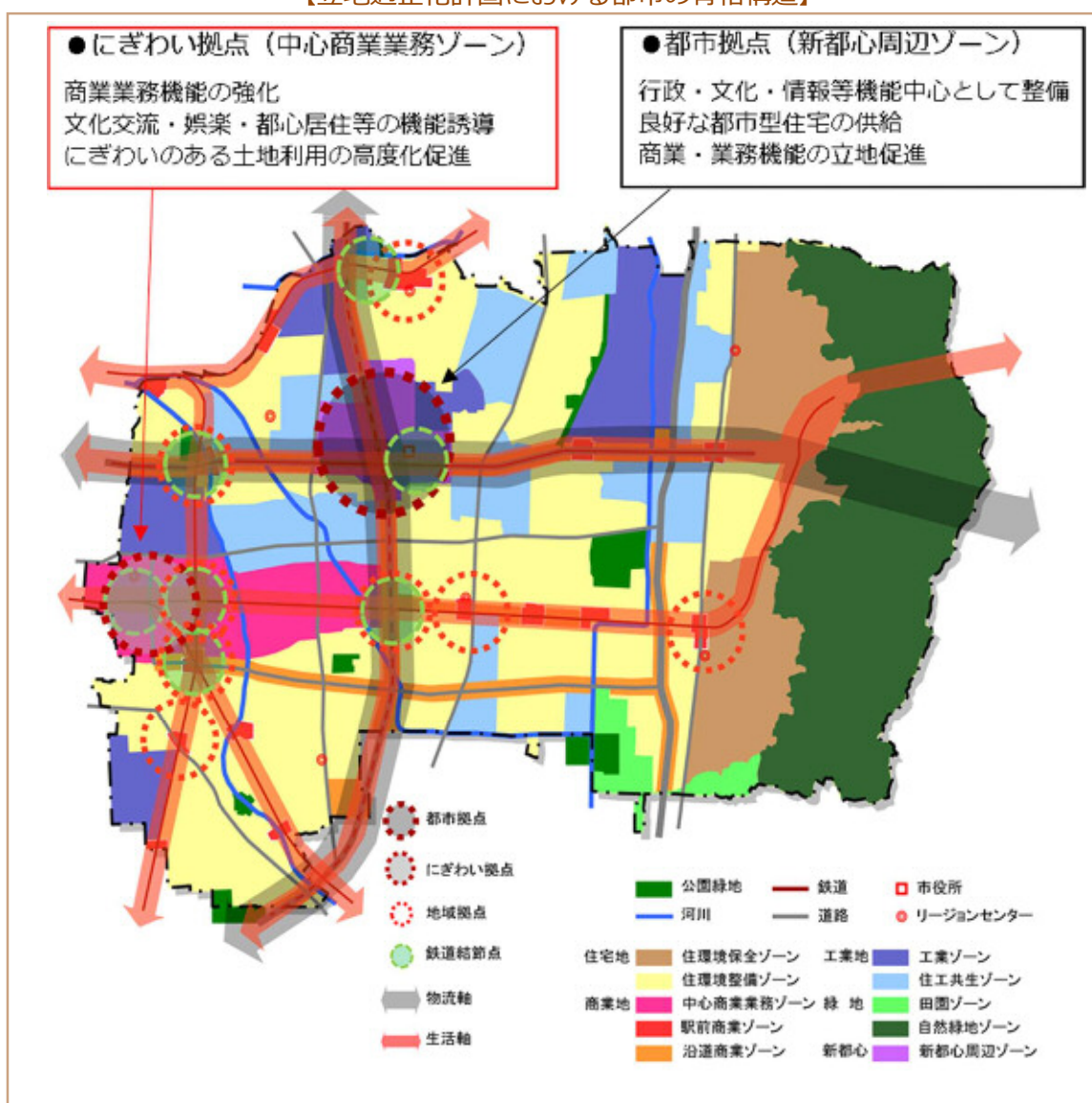
都市計画マスタープランにおいて都市拠点の位置付けがあり、また市内で唯一物流軸の結節点と生活軸の結節点が重なる荒本・長田地区は、立地適正化計画においても「都市拠点」として位置付けます。また、都市計画マスタープランにおいて「にぎわい拠点」



の位置付けがある布施駅周辺を立地適正化計画においても「にぎわい拠点」として位置付けるほか、その他の生活軸結節点である「鉄道結節点」や、リージョンセンターとの連携を図るとして都市計画マスタープランで地域拠点としている駅のうちリージョンセンターが徒歩圏内にある駅の周辺、子育て支援センターが徒歩圏内にある駅の周辺を、立地適正化計画においても地域拠点として位置付けます。

これらの拠点と各拠点をつなぐ公共交通、それを支える居住によってまちの骨格を形成し、現状や他の施策等を勘案しながら都市機能の誘導等を実施することで、快適で魅力・活力あふれる東大阪市を目指します。

### 【立地適正化計画における都市の骨格構造】



【東大阪市都市計画マスタープランより作成】

### 3. 課題解決のための施策・誘導方針

「鉄道網を活かした、快適で魅力・活力あふれるまちづくり」を実現するため、次に示す施策を展開していきます。

#### ① 快適:安全で歩いて暮らせるまちの実現

本市は交通利便性が高く、生活サービス施設も集積していますが、将来的には、一定の人口密度は維持されるものの現状の傾向から人口密度の低減が予測されています。あわせて高齢化も他市と比べて急速に進展すると予測されていることから、生産年齢人口・年少人口減少の抑制を図るため、子育て世代にとって住みやすい環境整備を目的として都市の中心拠点や生活拠点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・誘導し、より利便性の高い、歩いて暮らせるまちの実現を目指します。

また、生駒山麓の地域に存在する安全性に課題がある地域においては新たな住宅開発を抑制するとともに安全性を高める事業の実施を働きかけることで、安全に暮らせるまちの実現を目指します。

#### ② 魅力:新たな拠点の構築(ランドマーク)

公共施設は既に集積しており、交通利便性も高い状況ですが、その強みが土地利用の混在という課題を生み出しています。また、駅前商店街店舗数の減少により地域拠点としての求心力が低下し、都市の魅力が欠如している状況にあります。そこで、新たな拠点となる駅周辺への来訪者の拡大や、子育て環境の整備によって人の流れを変化させることでにぎわいを回復させ、都市の魅力を増大させます。今後モノレール南伸に伴って整備が予定されているモノレール新駅周辺に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ことで、新たな拠点を構築し、地域を活性化させて都市の魅力を増大させます。また、本市の特徴の一つであるラグビー場周辺においても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ことで、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目指します。

#### ③ 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

本市はモノづくり企業が集積したモノづくりのまちという特徴を持っていますが、交通の利便性が高いこと等を背景に工業地域又は準工業地域における土地でも住宅用地としての需要があり、モノづくり企業の近隣で住宅が開発される事例が見受けられます。モノづくり企業の近隣における住宅開発は、モノづくり企業の操業環境に影響を与えるだけでなく、市民の良好な住環境の観点からも好ましい状況ではありません。そこで、



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においては新たな住工混在の発生を抑制し、活力あるモノづくりのまちを目指します。また、流通業務市街地は地域間の幹線輸送と都市内の集配送との結節点として機能する大規模な物流の拠点としてトラックターミナルや倉庫などの流通施設を集約し、輸送効率を高めて、流通機能の向上を図ることを目的としております。

今後は大阪モノレールの事業化を踏まえ、当市街地において本市の中心拠点としてにぎわいの創出にむけた新しいまちづくりの方向性が必要であり、その方向性を見据えた機能の検討をすすめます。

## ○ 拠点ごとの誘導方針

拠点ごとの誘導方針は、以下のとおりです。

- ・「都市拠点」と位置付けた荒本・長田駅周辺エリアは、モノレール南伸による新駅設置が予定されている場所であり、また、市内唯一の物流軸結節点（高速道路結節点）と生活軸結節点（鉄道結節点）が重なるエリアです。そこで、都市の『中心拠点』として、本市全体の活力とにぎわいを創出する都心にふさわしい広域かつ高度な都市機能の維持・誘導を図ります。
- ・（仮称）瓜生堂駅周辺エリアは、モノレール南伸による新駅設置に伴って「生活軸結節点（鉄道結節点）」となります。また、当該エリアは「地域拠点」であり、『中心拠点』に近接しています。そこで、（仮称）瓜生堂駅周辺エリアは『中心拠点を補完するエリア』として、近接性を考慮して若江岩田駅周辺エリアと一体的に都市機能の維持・誘導を図ります。
- ・「東大阪市立地適正化計画において目指す都市構造」における「にぎわい拠点」（布施駅周辺エリア）は、にぎわいの回復と暮らしやすいまちづくりを目指します。また、「中心商業業務ゾーン」（布施駅から八戸ノ里駅に至るエリアと俊徳道駅周辺エリア）は、生活拠点として、布施駅周辺エリアと一体的に商業・業務機能等の強化を図り、地域の人びとが集まり交流するにぎわいのある空間を形成します。
- ・「東大阪市立地適正化計画において目指す都市構造」における「地域拠点」のうち鴻池新田駅周辺エリア、JR長瀬駅周辺エリアおよび瓢箪山駅周辺エリアは、『生活拠点』として、歩いて暮らせるまちの実現に向け、各地域の中心として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維持・誘導を図るとともに、地域の人びとが集まり交流するにぎわいのある空間を形成します。また、高井田駅周辺エリアについてはモノづくり推進地域内のモノづくり企業の集積維持に資する機能の維持・誘導を図ります。
- ・このほか、ラグビー場周辺においては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、モノづくり推進地域においては新たな住工混在発生の抑制を目指します。



