

門真市立地適正化計画 概要版（令和 8（2026）年 1 月変更）

1. 立地適正化計画とは

■立地適正化計画の趣旨と定める主な内容

近年の人口減少や高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安全で安心できる生活環境を実現することが大きな課題となっています。こうした中、居住機能や、医療・福祉施設、商業施設といった都市機能を計画的に誘導し、市民の生活利便性を維持・向上していく必要があります。立地適正化計画は、地域公共交通と連携しながら、居住機能や都市機能の誘導を実施するための計画であり、以下のような内容を定めるものです。

◆立地適正化計画の概念

居住誘導区域

- ・人口減少の中にあっても一定エリアで人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域

都市機能誘導区域

- ・都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域
- ・区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能を設定



■計画の対象期間・対象範囲

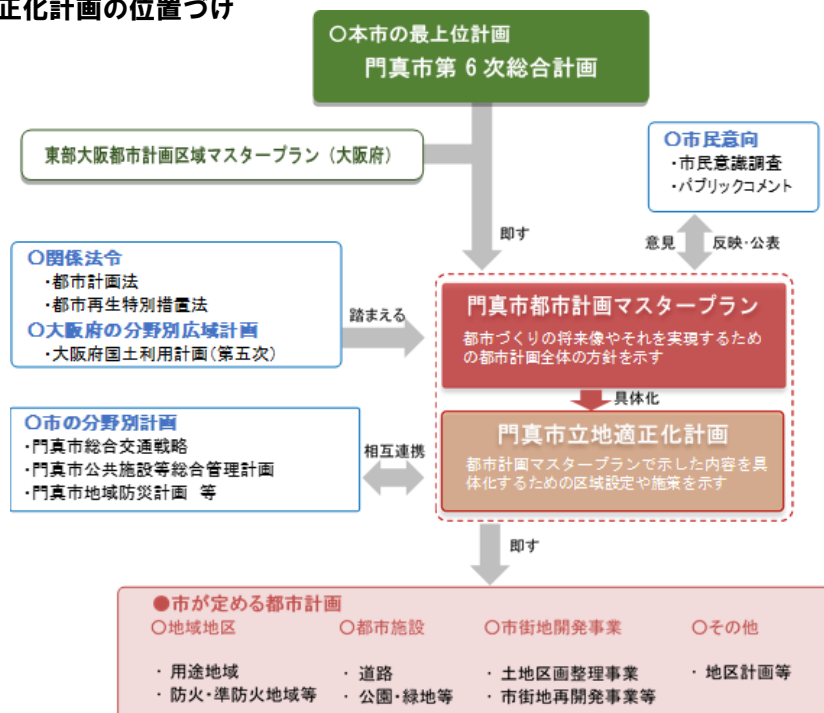
目標年次は、概ね 20 年後の令和 18（2036）年度とし、概ね5年ごとに、計画の進捗状況等を評価し、必要に応じて見直しを実施します。また、対象範囲は本市全域とします。

■計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市計画マスタープランに位置づけた拠点等をより具体化するための計画です。したがって、都市計画マスタープランの一部もしくは高度化版として捉えることができます。

これらの計画は、本市の最上位計画である門真市第6次総合計画（以下、総合計画）や、大阪府が広域的な視点から定める東部大阪都市計画区域マスタープランにおける各種方針の内容を十分に踏まえながら定めます。また、門真市総合交通戦略や、門真市公共施設等総合管理計画といった関連計画とも連携しながら、本市の抱える課題解決に取り組むこととします。

◆立地適正化計画の位置づけ



■都市計画マスタープランとの関係性

都市計画マスタープランでは、都市づくりの将来像及び都市づくりの目標を実現するために、本市が特に重点的に取り組んでいくべきまちづくりの柱として、7つの重点プロジェクトを位置づけています。

立地適正化計画では、居住誘導や都市機能の誘導に関わる事項について、具体的な誘導区域や誘導施設、誘導施策の設定により、都市づくりの将来像等の実現を目指します。

◆都市計画マスタープランの重点プロジェクトとの関係性



2. 本市の課題、立地適正化計画の基本方針

本市の都市づくりの課題に対応するため、立地適正化計画では、以下の基本方針を掲げます。

【立地適正化計画で担う事項】

【保育・教育の質を高める機能強化】

➤ 子育て世代が定住したくなるまちづくりに向けては、単純に保育施設を整備するのではなく、未就学児～小・中学生まで、総合的に子どもの保育・教育の質及びイメージの向上に資する機能の強化が必要です。

【操業環境と居住環境の双方への配慮】

➤ 準工業地域において、今後、工場が操業しているエリアにさらに人口集積が進むことになれば、操業環境及び居住環境の悪化が起こりうることから、双方に配慮した職住近接の良好な環境づくりが必要です。

【鉄道駅周辺の賑わい創出】

➤ 日常生活に必要な食料品取扱店や医療施設等は市全域に立地していますが、市民意識調査等によると、非日常の買い物等、市内で満たされていないニーズが存在しているものと考えられることから、市の玄関口となるべき鉄道駅周辺に本市の顔となるような機能を強化することが必要です。

【市南部の拠点機能の維持・向上】

➤ 市南部では、現状では、日常生活に必要な都市機能が立地していますが、これらが撤退した場合、自動車への依存度がさらに増加する恐れがあり、自動車が運転できない高齢者の生活利便性が著しく低下する懸念があります。また、小中一貫教育を市全域で広く推進していくため、市南部で検討されている小中一貫校の整備にあたっては、本市の新たな教育をリードする拠点としての機能向上が必要です。

【計画的な防災・減災対策】

➤ 地震時等の火災の延焼や、大雨による寝屋川及び淀川の浸水等が想定される等の災害リスクへの対策が必要です。

【立地適正化計画の基本方針】

“まちの顔”を創出し、 定住魅力を高める

市外に流出している生活ニーズを市内で満たすよう拠点性を高めてまちの顔を創出し、本市の定住魅力を高める。そのため、拠点ごとに具体的な特色ある誘導施設を位置づけ、まちの顔づくりに取り組む。

南部の都市機能や拠点を守り、 高める

市南部において、将来的に自動車に過度に依存しなくても生活できる利便性を維持するとともに、新たなイメージ形成を図る。

操業環境と居住環境を守る

本市の活力を支える産業について、操業環境と周辺の居住環境との良好な関係を守り、その集積性を維持する。

災害に対する強靭さを高める

本市で想定される災害に対して、将来的にも安全な居住環境を維持する。

3. 居住誘導区域

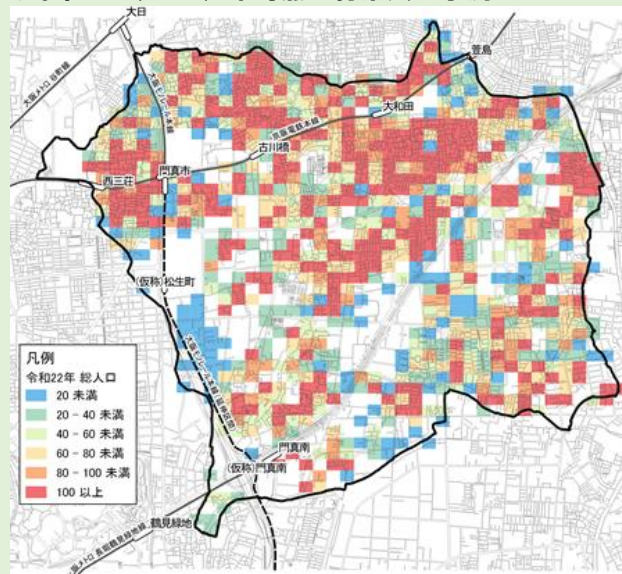
■ 居住誘導の考え方

今後の人口減少を「ゆとりある居住環境」への転換の契機と捉えることから、現状過密状態にある市街地において、今後の人口減少を見据えて、人口密度を無理に維持・上昇させないことを基本とします。

一方で、子育て世代の転出抑制や移住促進に向けては、多様な居住ニーズにも応えていく必要があり、生活利便性の高い駅周辺や過密状態にない市街地も含めて、一定の生活利便性が確保されている市街化区域全体を活用しながら、居住誘導を進めることとします。

しかし、準工業地域に今後も人口集積が進み続ければ、市内産業を押しつけて住宅化する懸念があるため、本市における居住誘導に関しては、産業面への配慮を図ります。

◆ 令和 22（2040）年時点の将来人口予測

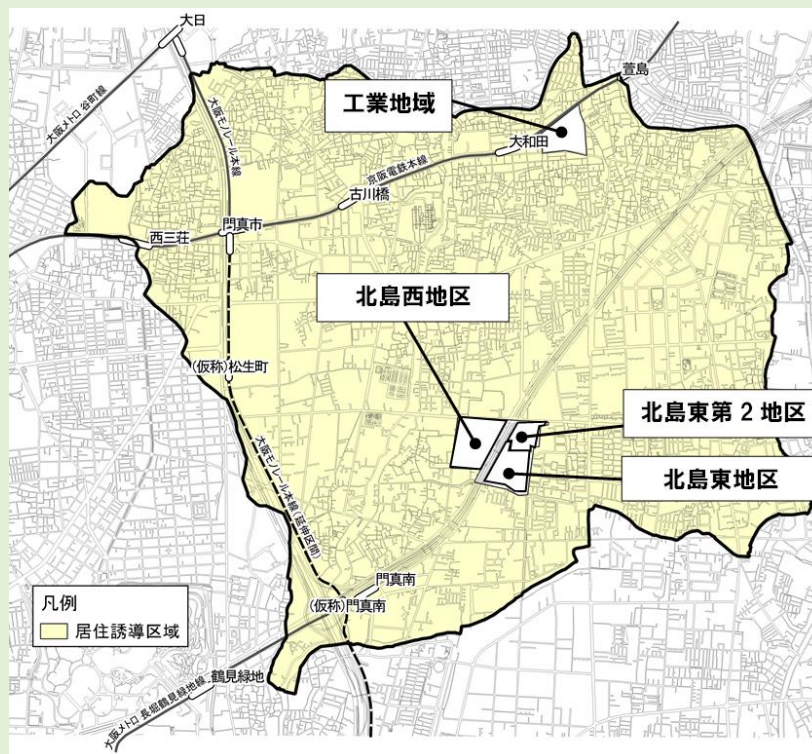


※白色部分は人口が分布していない、もしくは少ない箇所
資料：将来人口・世帯予測ツール（国総研）を使用して作成

居住誘導区域から除外するエリア

- **工業地域** : 主として工業の利便を増進するために定める地域であり、計画的な居住誘導が困難です。
- **生産緑地地区** : 都市部に残存する農地の計画的な保全を図る地区であり、計画的な居住誘導が困難です。
- **産業面に対して配慮をするエリア（北島東地区、北島東第2地区、北島西地区）**
: 地区計画により、土地利用について住宅を制限し、物流業務系を誘導しています。

■ 居住誘導区域



※生産緑地地区は図示していません。

■産業誘導区域の考え方

周辺の自治体と比較して働く場所の多い本市は「職住近接」が実現しやすい状態であり、ものづくり関連をはじめとする市内産業の維持・強化により、徒歩・自転車で移動できる圏内に職場と住宅が共存している環境を整えることで、産業の視点からも、子育て世代にとって「働きながら子育てがしやすいまち」を目指しています。

今後は、産業地としての性格が強いエリアにおいて、土地利用を住宅系へ転用することに対し、民間事業者と協議等を行い、適切に操業環境と居住環境双方の共存を図る仕組みを構築するため、「産業誘導区域」を市独自の区域として設定します。産業誘導区域内では、現状の産業の維持・強化に繋げるための適切なマネジメントを実施していきます。

※産業誘導区域は、現状の産業集積を将来的にも維持していくことを目指す仕組みとして本市が独自に定める区域であり、現在及び今後の住宅等の土地利用を否定するものではありません。

産業誘導区域を設定するエリア ※市独自の区域として設定

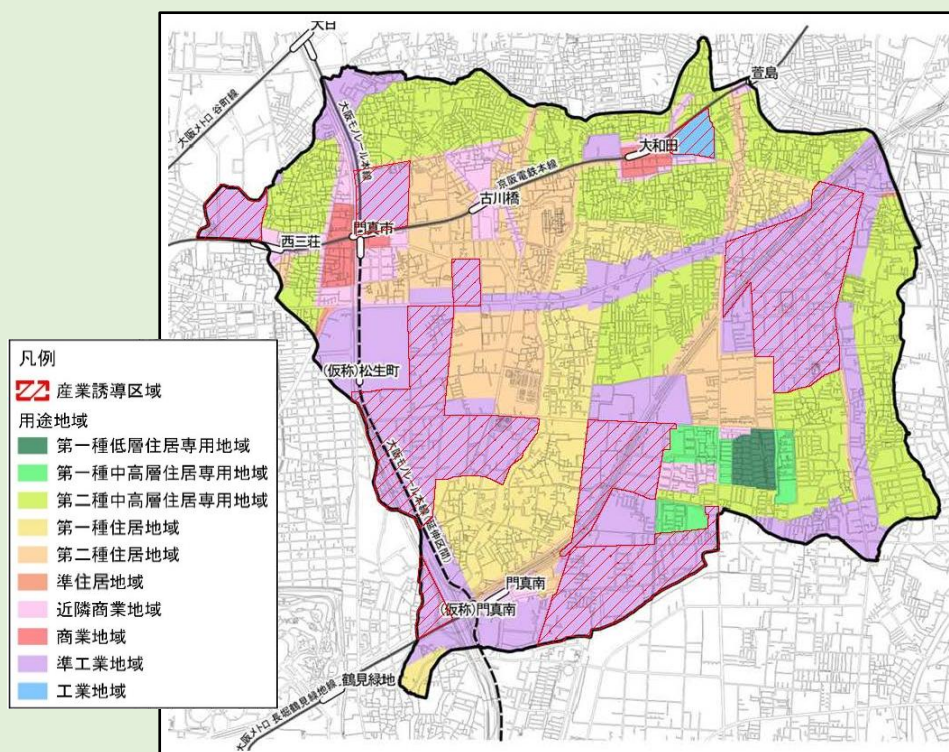
- 工業地域
- 北島東地区・北島東第2地区、北島西地区（地区計画制度により産業を誘導している区域）
- 準工業地域^{注1)}のうち工業系の土地利用が過半数を占める町丁目

⇒現状の土地利用において過半数が工業系となっているエリア^{注2)}について、産業誘導区域（市独自の区域）として設定します。

⇒今後、市内の産業振興の面から産業立地を促進すべきエリアに対しては産業誘導区域に順次追加していく等、区域の見直しを柔軟に検討します。

⇒また、今後、地域の事業者や周辺住民の意向を踏まえながら、必要に応じて順次居住誘導区域から除外することも含め検討します。

■産業誘導区域



注1) 準工業地域の内、幹線道路沿道から一定幅員を帯状に設定している区間は除外します。

注2) 現状の土地利用は「令和2年度都市計画基礎調査」の結果を活用しています。また、その内「道路・鉄軌道敷」の土地については除外した上で面積の割合を算出しています。

4. 都市機能誘導区域

■ 都市機能誘導のアプローチ

本市では、既に一定の日常生活に必要な都市機能が立地しているものの、市民の消費行動が市外に流出しており、都市機能の強化により市全域の魅力の向上を図る必要があります。したがって、基本方針に掲げた「“まちの顔”を創出し、定住魅力を高める」「南部の都市機能や拠点性を守り、高める」ことを基本に、都市機能を誘導します。

都市機能誘導におけるアプローチ

- ① まちの顔づくりとして都市に呼び込みたいターゲット層(主に子育て世代)を惹きつける機能を誘導する
- ② (特に南部の)現在の生活利便性・定住性を維持するための機能を誘導する

■ まちの顔づくりに向けた都市機能誘導の考え方

顔づくりに必要となる機能については、総合計画に掲げた基本目標との整合を図り、以下の機能を誘導します。

- a. 利便性の高い保育関連機能
- b. 子育て世代のニーズに対応する医療機能(病児保育等を含む)
- c. 地域全体の魅力を高める教育関連機能
- d. 世代間交流を支えるコミュニティ機能
- e. まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能
- f. 買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能

これらの機能により、まちの顔づくりを進める

これらの機能を誘導する都市機能誘導区域には、都市機能誘導による効果を特に発揮しやすいエリアや今後ポテンシャルの向上が見込まれるエリア等を設定し、まちの顔づくりを進めていきます。

■ 南部の現在の生活利便性等を維持するための都市機能誘導の考え方

市南部の生活利便性等を維持するための機能として、特に民間施設である商業機能を誘導(維持)し、南部生活拠点周辺の都市機能を維持します。

- 地域の生活を支える商業機能

この機能により、南部の生活利便性を維持

■ 都市機能誘導区域

門真市駅周辺都市機能誘導区域

⇒都市機能の集積状況が市内でも高く、鉄道2線を利用可能で鉄道利用者数も市内で最も多くなっています。したがって、通勤する子育て世代が利用する利便性の高い保育関連機能や、市域を超えて広域的な利用が見込まれる、楽しみながら買い物ができる商業機能を誘導します。
※平成29(2017)年3月の本計画の策定時に設定した子育て関連機能の誘導は既に達成していますが、今後も適切な施設数を維持し、利便性の高い保育環境を提供していくため、誘導施設への設定は継続します。

古川橋駅周辺都市機能誘導区域

⇒市役所をはじめとして都市機能の集積状況が市内で最も高く、市民文化会館ルミエールホールをはじめとした文化施設により文化的なイメージが構築されつつあります。これらのイメージをより強固なものとするため、駅周辺の機能と連携し、まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能を誘導します。

大和田駅周辺都市機能誘導区域

⇒都市機能の集積状況が市内でも高く、市北部と市南部を結ぶバス路線も運行されています。市南部の高齢者や大学等への通学者の利用も見込まれるため、世代間交流を支えるコミュニティ機能を誘導します。

門真南駅周辺都市機能誘導区域

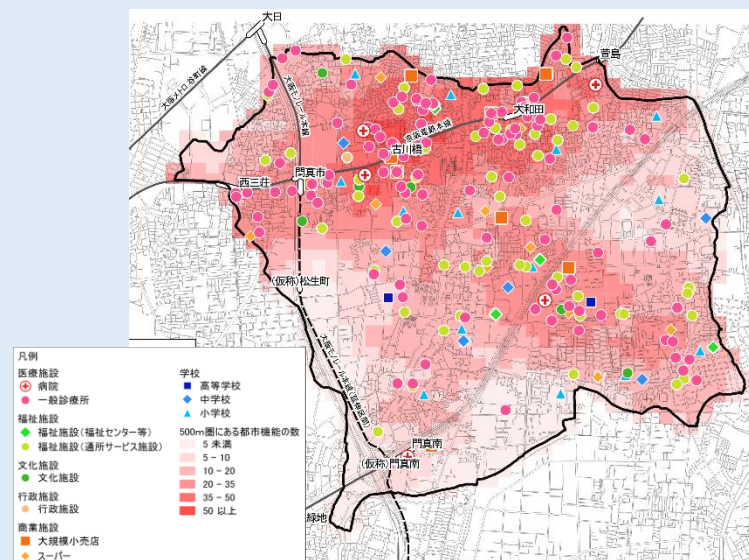
⇒現状の都市機能の集積状況は低いですが、将来的な大阪モノレールの延伸によるポテンシャル向上を見据えて、子育て世代のニーズに対応する医療機能(病児保育等を含む)を誘導します。

南部生活拠点周辺都市機能誘導区域

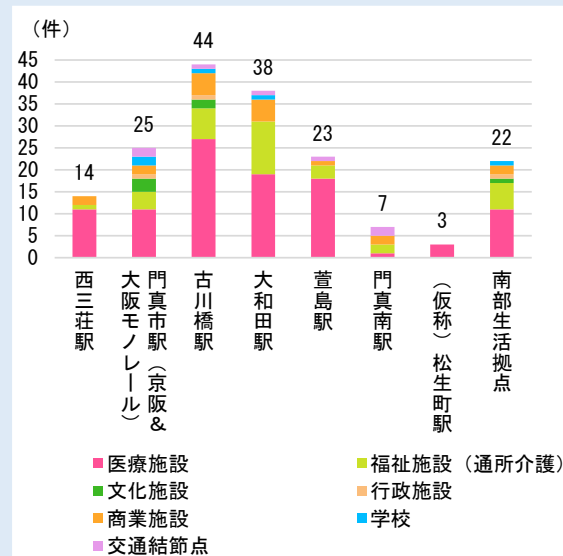
⇒現状の機能の維持及び市内外をターゲットにした賑わいの創出のため、地域の生活を支えている商業機能や買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能を維持・誘導します。また、義務教育9年間のきめ細かな学習指導等に取り組むことを理念とした小中一貫教育の推進等、教育環境の向上に対する取組を後押しするために、地域全体の魅力を高める教育関連機能を誘導します。

■市内の都市機能の集積状況（500m 圏域）

◆都市機能の分布状況（500m 圏域内の都市機能数） （令和 2（2020）年時点）

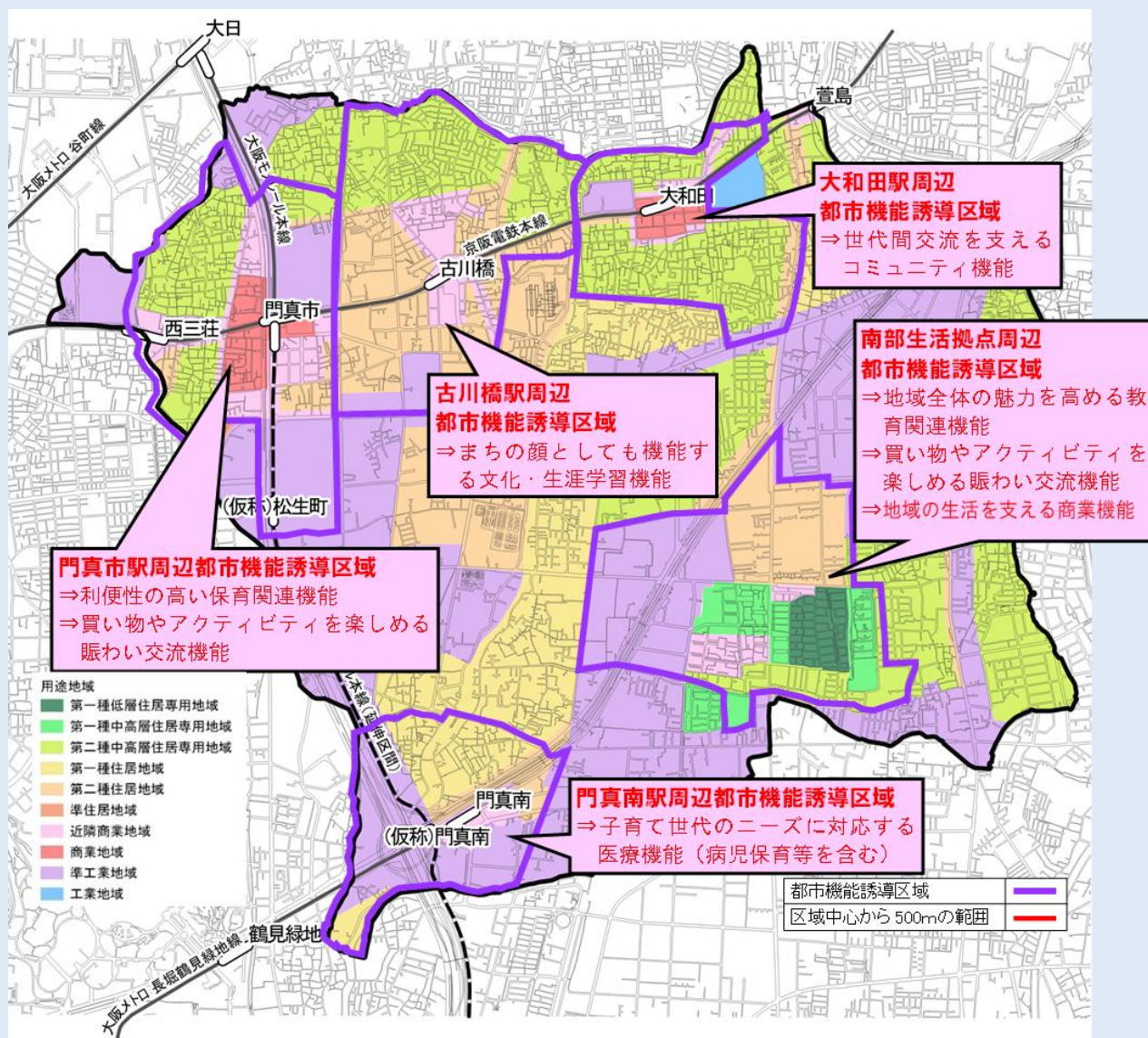


◆各拠点周辺の施設・交通結節機能の数 （令和 2（2020）年時点）



※医療施設・商業施設については、市外の施設も含む

■都市機能誘導区域及び誘導施設



5. 居住・都市機能誘導に向けた施策

■ 居住誘導・産業誘導及び都市機能誘導に関する施策

居住・産業及び都市機能の誘導にあたっては、本市の現在の取組を継続するものから、関係機関と協議・調整を経て、取組が始められるもの等、様々な施策があります。

立地適正化計画に位置づけた居住誘導・産業誘導や都市機能誘導については、本市としても、関係機関等とも協議・調整しながら、積極的に各種誘導について取り組んでいきます。

現在の取組を継続する施策

制度等を活用するために 条件の検討が必要な施策

居住誘導施策

- **国等の支援を受けて、本市が実施する施策**
⇒市街地（密集市街地等）の整備改善
- **本市が独自に講じる施策**
⇒まちづくり基本条例（建詰まり抑制、緑化推進）

- **国等の支援を受けて、本市が実施する施策**
⇒都市機能誘導と一体的な住宅ストックの整備
- **本市が独自に講じる施策**
⇒指定容積率の緩和（地区計画の活用等）

都市機能誘導施策

- **国等の支援を受けて、本市が実施する施策**
⇒都市再生整備計画事業の活用
- **本市が独自に講じる施策**
⇒立地適正化計画に関する PR の実施

- **国等が直接行う施策**
⇒都市構造再編集中支援事業の活用の検討
- **国等の支援を受けて、本市が実施する施策**
⇒各種金融措置制度の活用の検討
⇒都市再生整備計画事業・都市再生区画整理事業等の活用の検討
⇒市街地再開発事業等の活用の検討
- **本市が独自に講じる施策**
⇒各種税制措置の検討
⇒公有地の有効活用等の検討
⇒指定容積率の緩和の検討（特定用途誘導地区や地区計画の活用等（再））

取組を始める施策

産業用地を維持するための 事業者への支援を検討

産業誘導施策

- **本市が独自に講じる施策**
⇒新規住宅の立地における周辺事業者との調整等

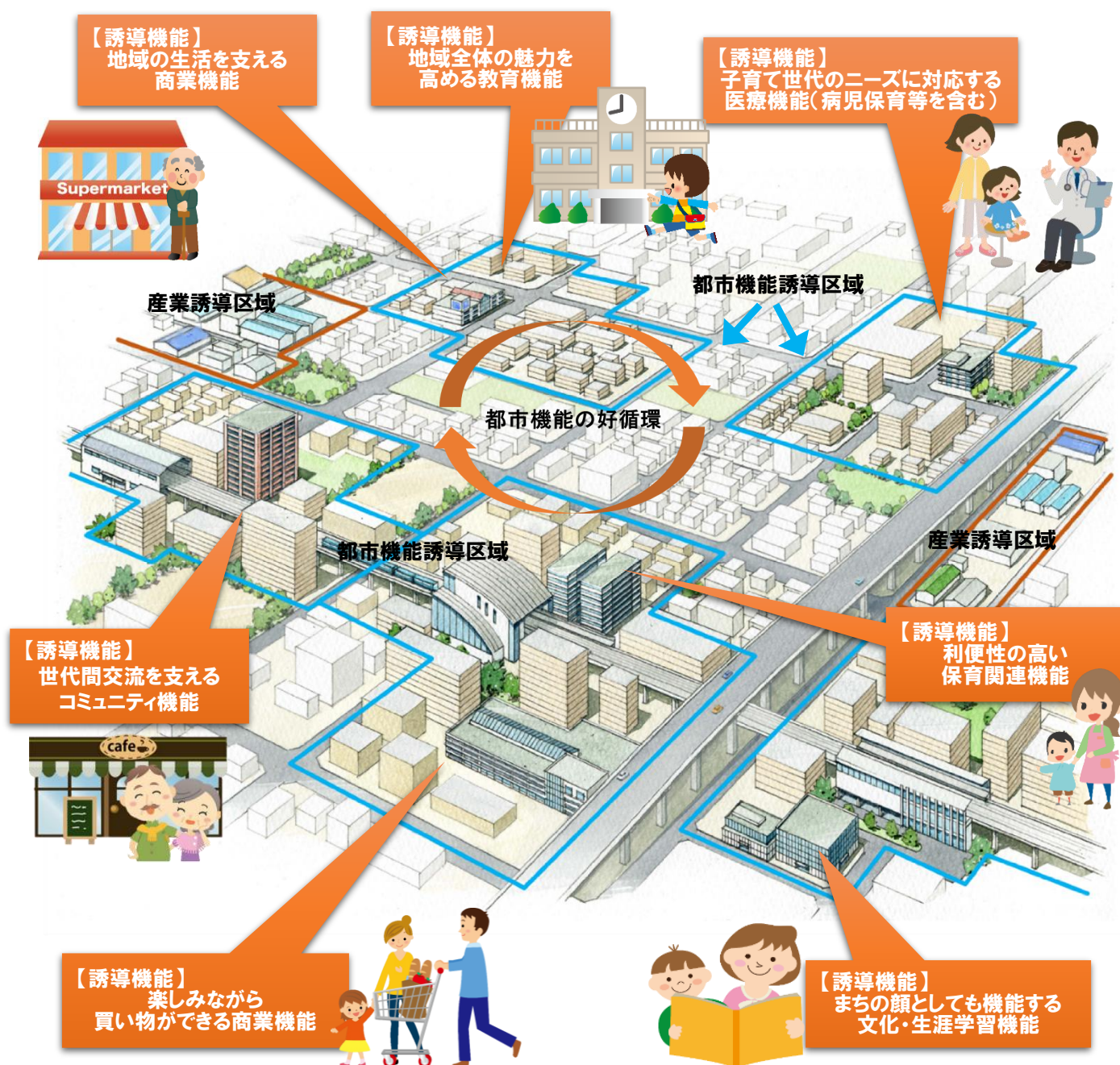
- **大阪府等の支援制度を活用した施策**
⇒産業誘導区域内への産業の新規立地に対する支援の活用の検討
- **本市が独自に講じる施策**
⇒産業誘導区域内の産業用地の確保等により、市内産業の維持・強化を図るための環境整備の検討

■立地適正化計画による誘導を実施したまちの将来イメージ

既存の都市機能との連携にも十分に配慮をしながら、まちの中に適切に誘導機能が立地することにより、本市の魅力を高めていきます。

また、良好な居住環境を確保するとともに、働く場である産業も適切に誘導することにより、本市の定住性の向上に繋げていきます。

◆立地適正化計画による誘導を実施したまちの将来イメージ



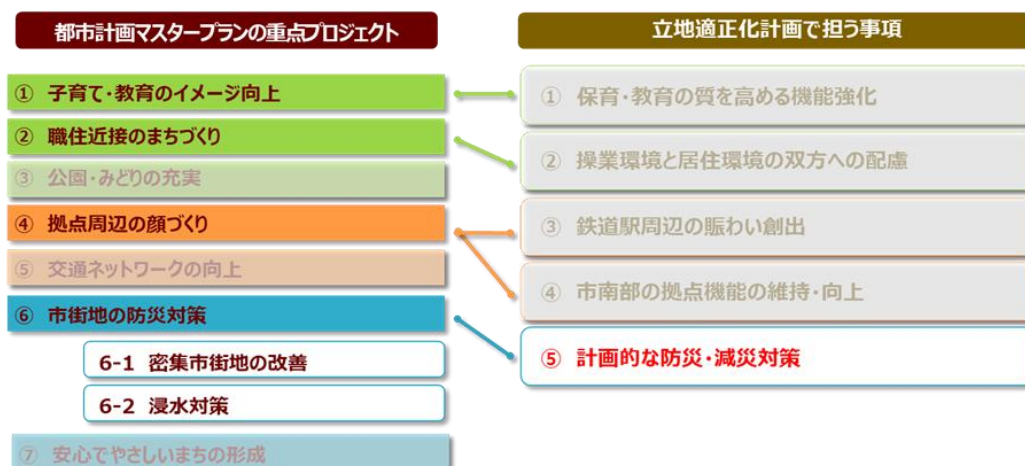
注) 計画のイメージであり、具体的なエリア等を示したものではありません

6. 防災指針

■ 防災指針の考え方

立地適正化計画では、都市計画マスタープランの重点プロジェクトにも位置づけている密集市街地の改善や浸水対策の具体的な施策を「防災指針」としてまとめ、居住誘導区域の安全性向上に努めます。

◆ 都市計画マスタープランの重点プロジェクト「市街地の防災対策」との関係性



■ 取組方針

以下の3つの視点により、ハード・ソフトの両面から施策を実施します。

● 密集市街地の改善による延焼リスク軽減

門真市密集市街地整備アクションプログラムに基づき、積極的な道路・公園等の整備や老朽建築物・空き家の除却、大阪府と連携した延焼遮断空間整備等、延焼範囲の縮小に効果が大きい事業を重点的かつ計画的に推進します。また、そのための補助・支援制度等の活用促進を図ります。

地域防災力を一層向上させるため、地域特性に応じた防災活動への支援強化や、多様な主体と連携した防災啓発を推進します。

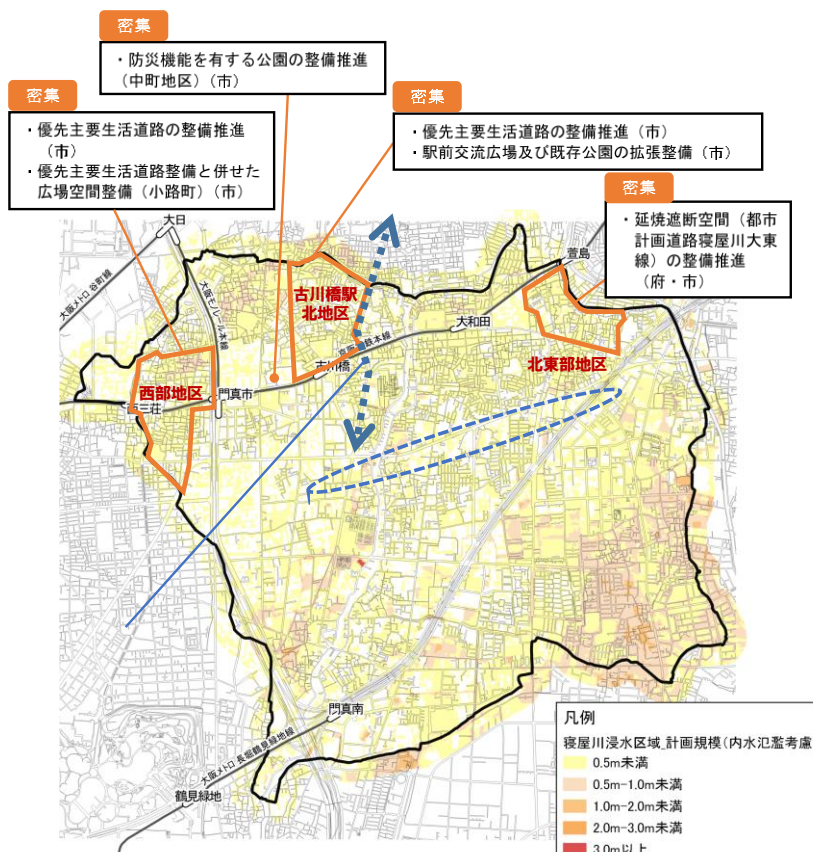
◆ 防災まちづくりに関する主な取組図

● 浸水リスクの軽減

公共下水道未整備地区における下水道の整備を推進するほか、下水道や水路の適正な維持管理、大阪府による寝屋川北部地下河川の整備等により、浸水被害の軽減を図ります。

● 要配慮者施設の連携対策

迅速な避難及び洪水発生時の被害を軽減させるため、本市において避難確保計画の作成促進、及び訓練の実施確認を行い、要配慮者施設等における避難誘導体制の整備を支援します。



資料：大阪府洪水浸水想定区域図（令和元（2019）年）

7. 届出制度等

立地適正化計画は、本市が有する公共施設のみではなく、民間事業者が有する都市機能についても、各種施策により誘導し、望ましい都市の実現を目指すもので、立地適正化計画に定めた居住誘導区域及び都市機能誘導区域外で行う開発行為や建築行為については、事前の届出が義務付けられています。また、本市独自の運用として、産業誘導区域では、住宅の開発行為に対して事前協議を実施します。

ここでは、都市機能誘導区域に関する届出および産業誘導区域に関する協議の内容を示しますが、居住誘導区域に関しても届出制度がありますので、詳細は本編をご覧ください。

■ 都市機能誘導に関する届出

立地適正化計画では、都市機能誘導区域それぞれに誘導施設を位置づけています。都市機能誘導区域外のエリアや都市機能誘導区域内であっても、当該施設の位置づけのないエリアで、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合は、市長への届出が義務付けられています。

【届出対象となる行為】

- 開発行為 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
- 建築行為等 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
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
- 施設の休廃止 誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

【届出の対象となる施設及びエリア】

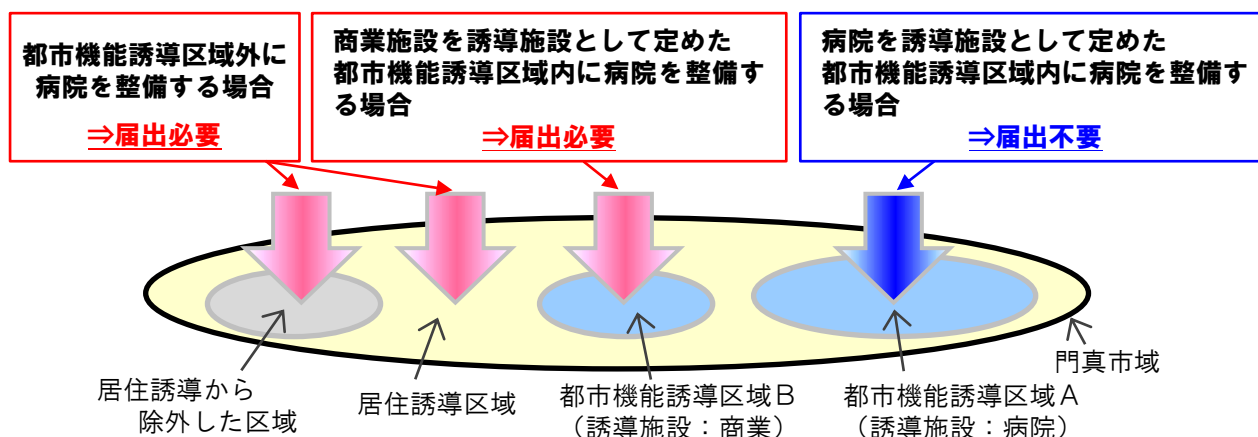
届出が必要な施設及び都市機能誘導区域は下表のとおりです。

◆ 都市機能誘導区域と届出の関係

誘導施設 (届出の対象 となる施設)	① 幼稚園	② 保育所	③ 認定こども園	④ 小規模保育事業所	⑦ 小児科または産科を含む 病院・診療所	⑥ 病児保育等を含む 小中一貫校	⑧ 社会体育施設	⑨ コミュニティ施設	⑩ 生涯学習複合施設	⑪ 大規模集客施設	⑫ スポーツ拠点施設	⑬ 大規模小売店
門真市駅周辺 都市機能誘導区域	届出 不要	届出 不要	届出 不要	届出 不要	○	○	○	○	○	届出 不要	○	○
古川橋駅周辺 都市機能誘導区域	○	○	○	○	○	○	○	○	届出 不要	○	○	○
大和田駅周辺 都市機能誘導区域	○	○	○	○	○	○	○	届出 不要	○	○	○	○
門真南駅周辺 都市機能誘導区域	○	○	○	○	届出 不要	届出 不要	○	○	○	○	○	○
南部生活拠点周辺 都市機能誘導区域	○	○	○	○	○	○	届出 不要	届出 不要	○	○	届出 不要	届出 不要
都市機能誘導区域外	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

(○：届出が必要な施設)

◆病院を整備しようとした場合の例



【届出に必要な書類等(都市機能誘導区域)】

開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行うことが法律により定められており、提出書類等については以下に示すとおりです。

◆届出に必要な書類等

	開発行為の場合	建築行為等の場合
届出様式	様式（別途定める）	様式（別途定める）
添付書類	① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 縮尺 1,000 分の 1 以上 ② 設計図 縮尺 100 分の 1 以上 ③ その他参考となる事項を記載した図書	① 敷地内における建築物の位置を表示する図面 縮尺 100 分の 1 以上 ② 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図 縮尺 50 分の 1 以上 ③ その他参考となる事項を記載した図書

■産業誘導区域に関する協議

門真市まちづくり基本条例では、市内で行う以下の開発事業を対象として市長への申請・協議が義務づけられており、まとまった住宅の整備等を行う場合は、この条例に基づく手続きが必要となります。

産業誘導区域内において、以下に該当する住宅の開発事業等を行う場合は、条例に基づく事前協議時に産業誘導区域の考え方等を説明し、住宅購入者への周知等の協力を求めます。

【協議対象となる事業】

- ・都市計画法第 29 条第 1 項の許可を要する開発行為
（建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更）
- ・建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に規定する道路の築造
（建築物の敷地とするため、特定行政庁からの道路の位置の指定を受けようとするもの）
- ・開発区域の面積が 300 平方メートル以上の建築物の建築又は特定工作物の建設
- ・門真市まちづくり基本条例に基づき新設された道路を利用して 2 年以内に行われる建築のうち規則で定めるもの

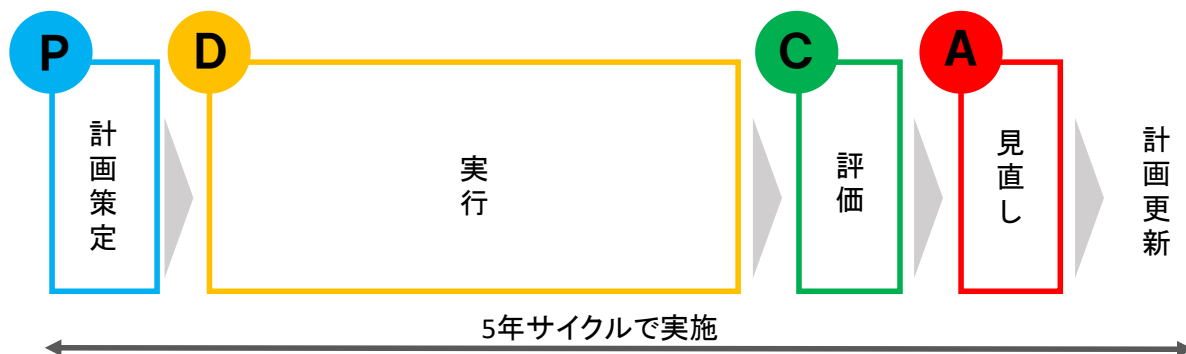
※門真市まちづくり基本条例に基づく開発事業を行おうとするときは、産業誘導区域内に限らず、市全域において協議が必要です。

また、産業誘導区域内で住宅を建築する場合、建築基準法に基づく建築確認申請時に、関係各課との協議と併せて産業誘導区域の考え方を説明する等、本市のまちづくりに対して協力を求めます。

8. 計画の評価・見直し

制度上では、概ね 5 年ごとに立地適正化計画の施策の進捗について調査、分析及び評価を行うよう努めることとなっており、立地適正化計画の進捗状況を客観的に評価できる評価指標を設定し、PDCAサイクルにより計画を推進します。

◆PDCAサイクルのイメージ



本市の立地適正化計画におけるポイントから、以下の 4 つの評価指標を設定し、計画の進捗状況の評価を行います。

ポイント 子育て世代の流出を抑制し定住都市を目指す

評価指標① 子育て世代（25 歳～39 歳人口）の社会増減（転入者数－転出者数）

立地適正化計画による居住誘導や都市機能誘導により子育て世代にとっての魅力を高め、本市の大きな課題である子育て世代の流出を抑制できているかを評価します。

ポイント “過密” から “ゆとり” に転換すべく、居住誘導を実施する

評価指標② 市北部及び市南部の居住誘導区域における人口密度

立地適正化計画による居住誘導により、現在の市北部における過密状態を解消しているか、市南部において良好な居住環境が確保されているかを評価します。

ポイント まちの顔づくりを通して、定住促進につながる機能を誘導する

評価指標③ 拠点周辺の都市機能誘導区域に誘導された機能数

魅力あるまちづくりを行うために、まちの顔となるべき拠点周辺地域（都市機能誘導区域）において、立地適正化計画の都市機能誘導が適切に行われているかを評価します。

ポイント 市南部の生活利便性を守る

評価指標④ 南部生活拠点周辺都市機能誘導区域における地域の生活を支える商業施設数

市南部において、立地適正化計画により市民の生活を支える都市機能を将来も維持することで、生活利便性が確保されているかを評価します。

編集発行 / 門真市 まちづくり部 都市政策課 都市政策グループ

住 所 / 〒571-8585 大阪府門真市中町1番1号

電話番号 / 06-6902-6238