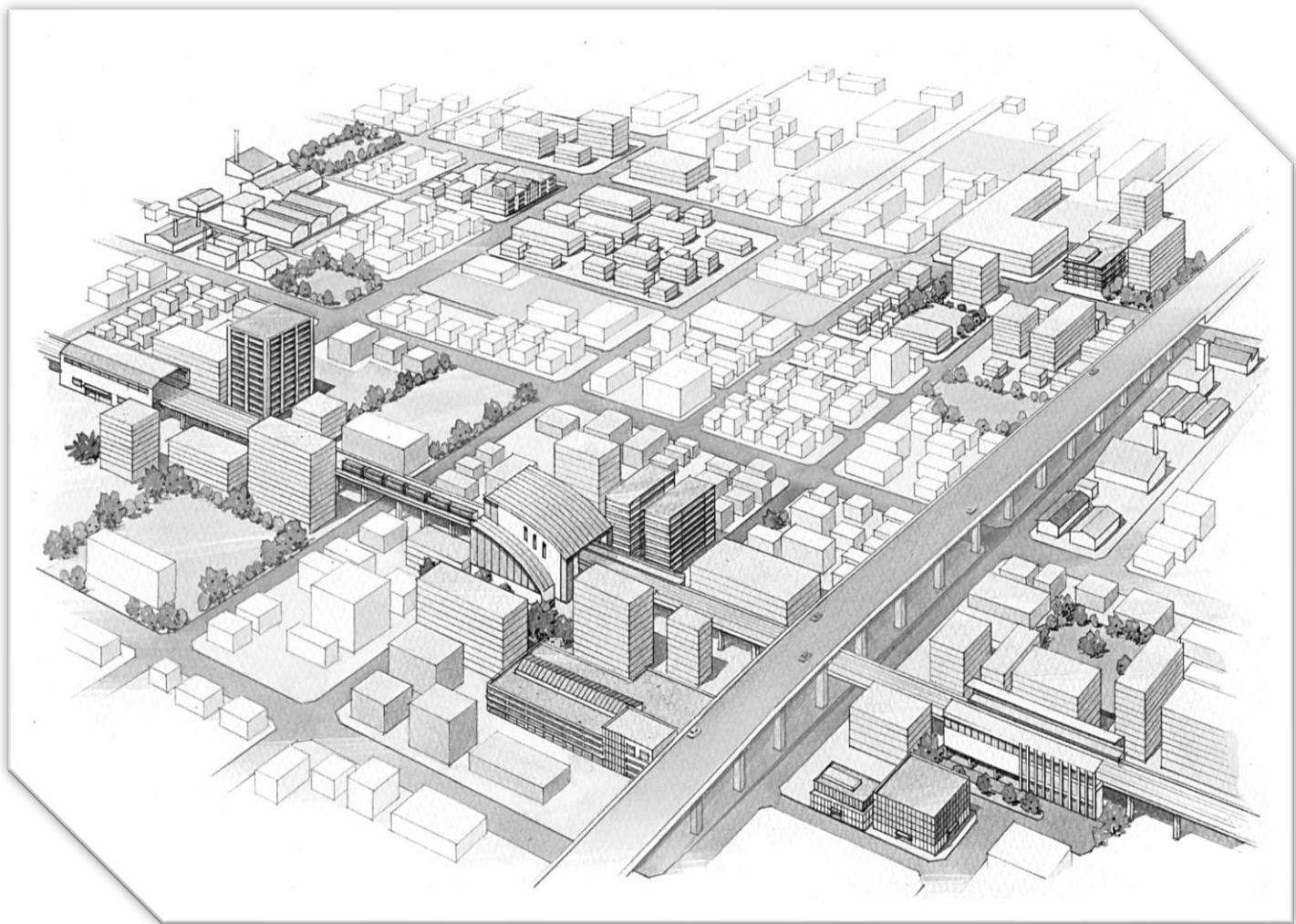


# 門真市立地適正化計画



平成 29 (2017) 年3月

(令和8 (2026) 年1月変更)

門 真 市





# ◇目 次◇

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 序章. 立地適正化計画とは.....                        | 1  |
| 1 章. 立地適正化計画の必要性 .....                    | 3  |
| 1・1. 門真市都市計画マスタープランの概要 .....              | 3  |
| 1・2. 本市における立地適正化計画の必要性 .....              | 4  |
| 2 章. 立地適正化計画の方針 .....                     | 6  |
| 2・1. 立地適正化計画の基本方針 .....                   | 6  |
| 2・2. 各誘導区域の設定に向けた考え方 .....                | 7  |
| 3 章. 居住誘導区域 .....                         | 8  |
| 3・1. 居住誘導のアプローチ .....                     | 8  |
| 3・2. 居住誘導の考え方 .....                       | 9  |
| 3・3. 居住誘導区域の設定方針 .....                    | 10 |
| 3・4. 居住誘導区域 .....                         | 13 |
| 3・5. 産業誘導区域の考え方 .....                     | 14 |
| 4 章. 都市機能誘導区域 .....                       | 16 |
| 4・1. 都市機能誘導のアプローチ .....                   | 16 |
| 4・2. まちの顔づくりに向けた都市機能誘導の考え方 .....          | 17 |
| 4・3. 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 ..... | 32 |
| 4・4. 立地適正化計画における誘導機能 .....                | 35 |
| 4・5. 都市機能誘導区域の設定方針 .....                  | 37 |
| 4・6. 都市機能誘導区域 .....                       | 38 |
| 5 章. 居住・都市機能誘導に向けた施策 .....                | 44 |
| 5・1. 誘導施策の全体像 .....                       | 44 |
| 5・2. 居住誘導施策 .....                         | 46 |
| 5・3. 都市機能誘導施策 .....                       | 48 |
| 5・4. 施策展開のまとめ .....                       | 57 |
| 5・5. 各種施策展開により目指すまちのイメージ .....            | 58 |

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 6章. 防災指針.....             | 59 |
| 6-1. 防災指針の考え方 .....       | 59 |
| 6-2. 本市における災害リスク .....    | 59 |
| 6-3. 防災上の課題 .....         | 64 |
| 6-4. 取組方針 .....           | 64 |
| 6-5. 施策一覧 .....           | 65 |
| 7章. 届出制度等 .....           | 69 |
| 7-1. 居住誘導区域に関する届出 .....   | 69 |
| 7-2. 都市機能誘導区域に関する届出 ..... | 71 |
| 7-3. 産業誘導区域に関する協議 .....   | 74 |
| 8章. 計画の評価・見直し .....       | 75 |
| 8-1. 計画の評価・見直しの考え方 .....  | 75 |
| 8-2. 評価指標の設定 .....        | 76 |
| (参考) 用語の解説 .....          | 81 |

# 序章. 立地適正化計画とは

## 立地適正化計画の趣旨

日本では、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、安全で安心できる生活環境を実現すること、財政面及び経済面で持続可能な都市経営を実現することが大きな課題となっています。そこで、居住機能や便利な生活を支えるために必要な都市機能\*（医療・福祉、商業施設等）がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が、公共交通により都市機能にアクセス\*できる等、福祉や交通等も含めて都市全体の構造を見直し、集約型都市構造を実現していくことが重要であるとされています。

そのような背景から、平成 26（2014）年に「都市再生特別措置法\*」の改正が行われ、これまでの都市構造を見直し、集約型都市構造を実現していくためのアクションを定める「立地適正化計画」が制度化されました。

## 立地適正化計画で定める主な内容

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す。計画で定める主な内容は以下のとおりです。

### ①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です。

### ②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です。
- ・区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能を設定します。

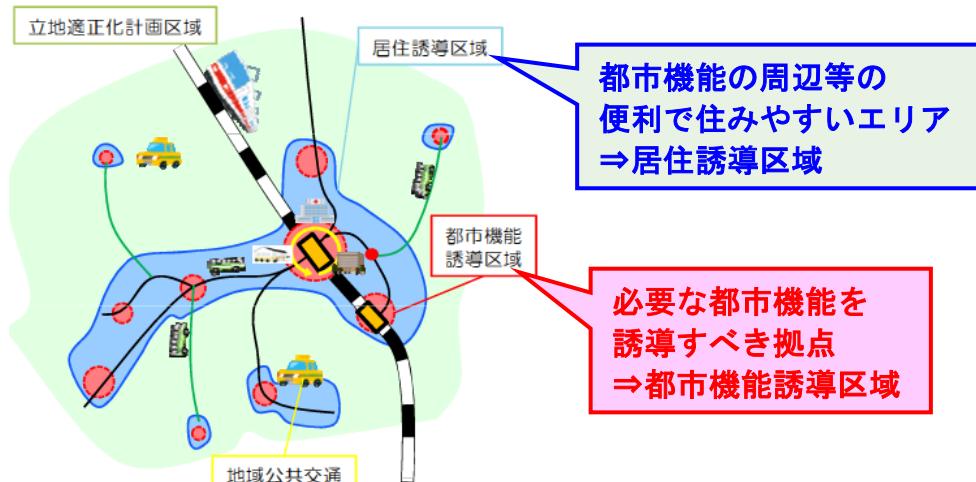


図 立地適正化計画の概念

## 計画の対象期間

立地適正化計画の目標年次は、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。

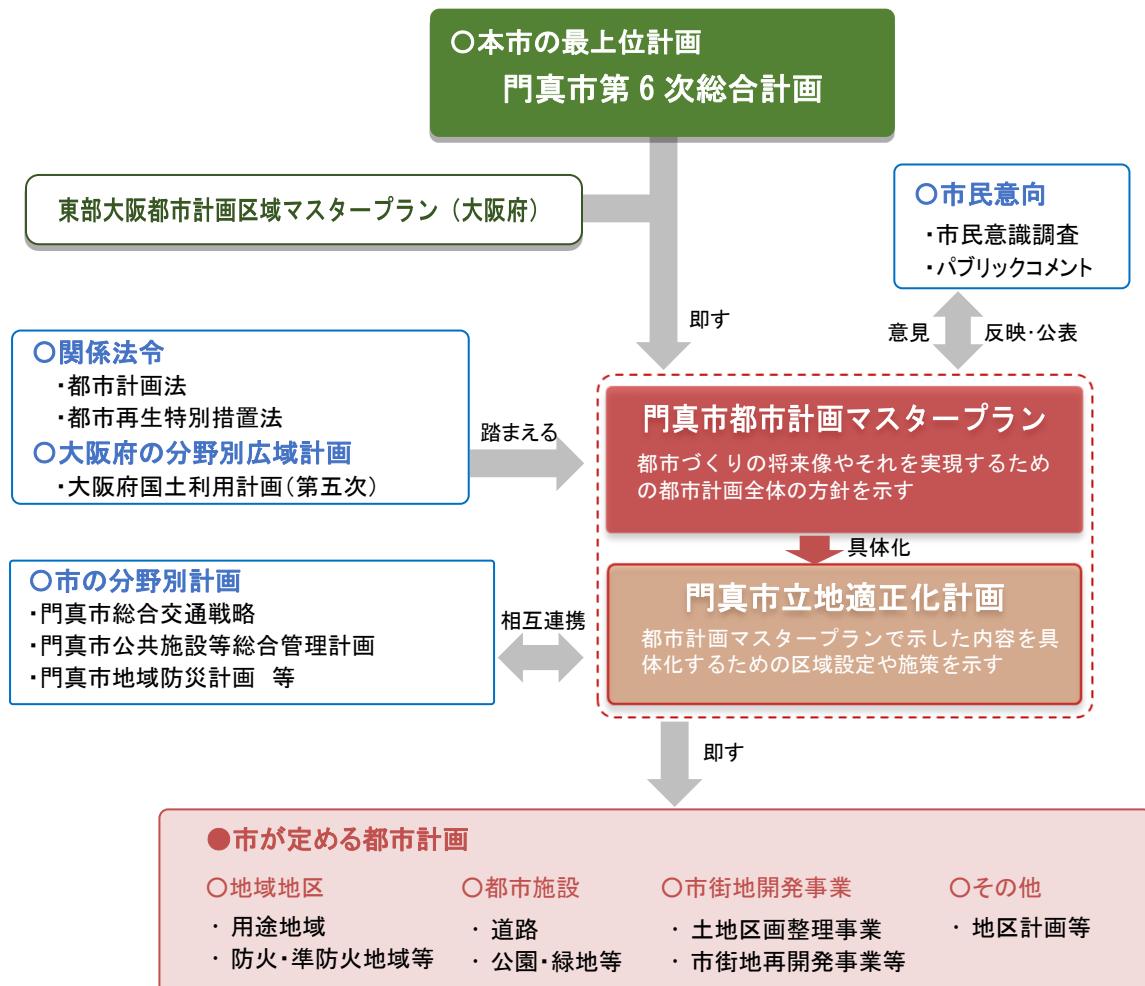
## 計画の対象範囲

計画の対象範囲は都市計画区域\*とされているため、本市全域を計画の対象範囲とします。

## 計画の位置づけ

立地適正化計画は、門真市都市計画マスターplan\*（以下、都市計画マスターplan）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、立地適正化計画は都市計画マスターplanの一部、もしくは、都市計画マスターplanの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plan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。



# 1章. 立地適正化計画の必要性

## 1-1. 門真市都市計画マスターplanの概要

都市計画マスターplanでは、人口や土地利用等の現況整理や、市民意識調査の結果等を踏まえた上で、都市づくりの最大の課題として「急激な人口減少の抑制、特に子育て世代の定住促進」を設定しています。さらに、この解決に向けた取組を進めていくための都市づくりの課題体系として、以下のとおり、「居住環境の弱みの改善」「まちの魅力（拠点のブランド）創出」「安全・安心の強化」の3つを設定しています。

立地適正化計画では、都市計画マスターplanの都市づくりの課題認識や将来の目標等を踏襲し、その中で特に居住や都市機能の誘導に関連する事項について、具体的な方向性や施策を示します。

### 現況の整理

- ✓ 人口の自然減少や高齢化が加速している中で、子育て世代を中心に市外への転出超過が続いていること、出生率や子育て世代の定住意向も低くなっている
- ✓ このような状況が続くと、将来の人口減少がさらに急激なものとなることが懸念される
- ✓ 公共交通や都市機能の利便性は市全域で一定水準が確保されている
- ✓ 一方で、密集市街地の存在や、公園・緑地の少なさ等、居住環境の点で弱みになる点も存在する
- ✓ 門真市駅や門真南駅では、駅前の賑わいが不足している
- ✓ 市内産業については、事業所数や商店数が減少傾向で、土地利用の変化により工業系と住宅系の混在が一部生じている
- ✓ 市南部を中心に公共交通の利便性が高くないエリアも存在しているが、大阪モノレールの延伸により南北方向の利便性は向上する見込み
- ✓ 密集市街地等における災害時の危険性や、治安について不安を感じている市民が多い

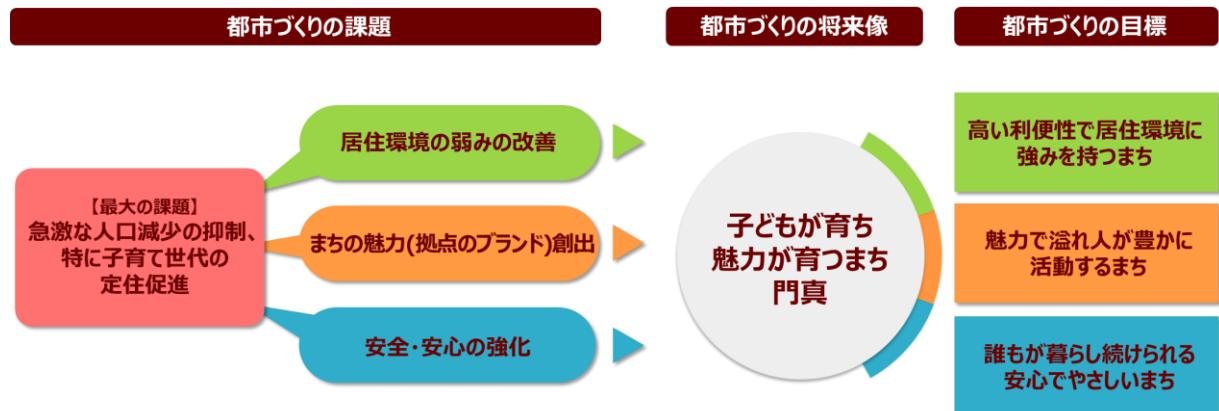


図 都市計画マスターplanの目標

## 1-2. 本市における立地適正化計画の必要性

都市計画マスターplan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誘導に関する事項について、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。



図 都市計画マスターplanの重点プロジェクトとの関係性

### ① 保育・教育の質を高める機能強化

子育て世代にとって重要な保育機能については、現状で待機児童ゼロを達成しており、今後も人口減少が予測される中で、現在の保育施設で必要量を確保できていると捉えています。また、本市では、小中一貫教育の推進による学習環境の向上等も推進しています。今後、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充実が必要であると捉えています。

### ② 操業環境と居住環境の双方への配慮

市内に広く指定している準工業地域\*では、多くの工場が操業しているものの、既に相当の人口集積が進んでおり、企業が撤退した工業用地が住宅系に転用される等の状況も生じています。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あると捉えています。

### ③ 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おり、日常生活を送る上では、一定の都市機能は確保できていると考えられます。一方で、市民意識調査によると、非日常の買い物は市外で行っている割合が多いことから、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ます。

また、広域的な利用が想定される行政施設や文化施設等の都市機能は、門真市駅や古川橋駅周辺に集積しています。一方で、市民意識調査によると、市の玄関口となるべき門真市駅や門真南駅については駅前にあまり賑わいを感じないとする回答が多く、鉄道駅周辺に本市の顔となるような機能を強化していく必要があると捉えています。

### ④ 市南部の拠点機能の維持・向上

市南部（特に市営千石西町住宅周辺等）では、高齢者の割合が高く、比較的鉄道駅から距離があることから、自動車に依存する割合が高い地域となっています。現状では、日常生活に必要な食料品取扱店や医療施設等は立地しており、徒歩や自転車による生活も可能であると捉えています。仮に、これらの都市機能が撤退した場合、自動車への依存度がさらに増加する恐れがあり、今後の高齢化に伴い、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状況になる懸念があるものと考えられます。

また、今後先述し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も重要であると捉えています。

### ⑤ 計画的な防災・減災対策

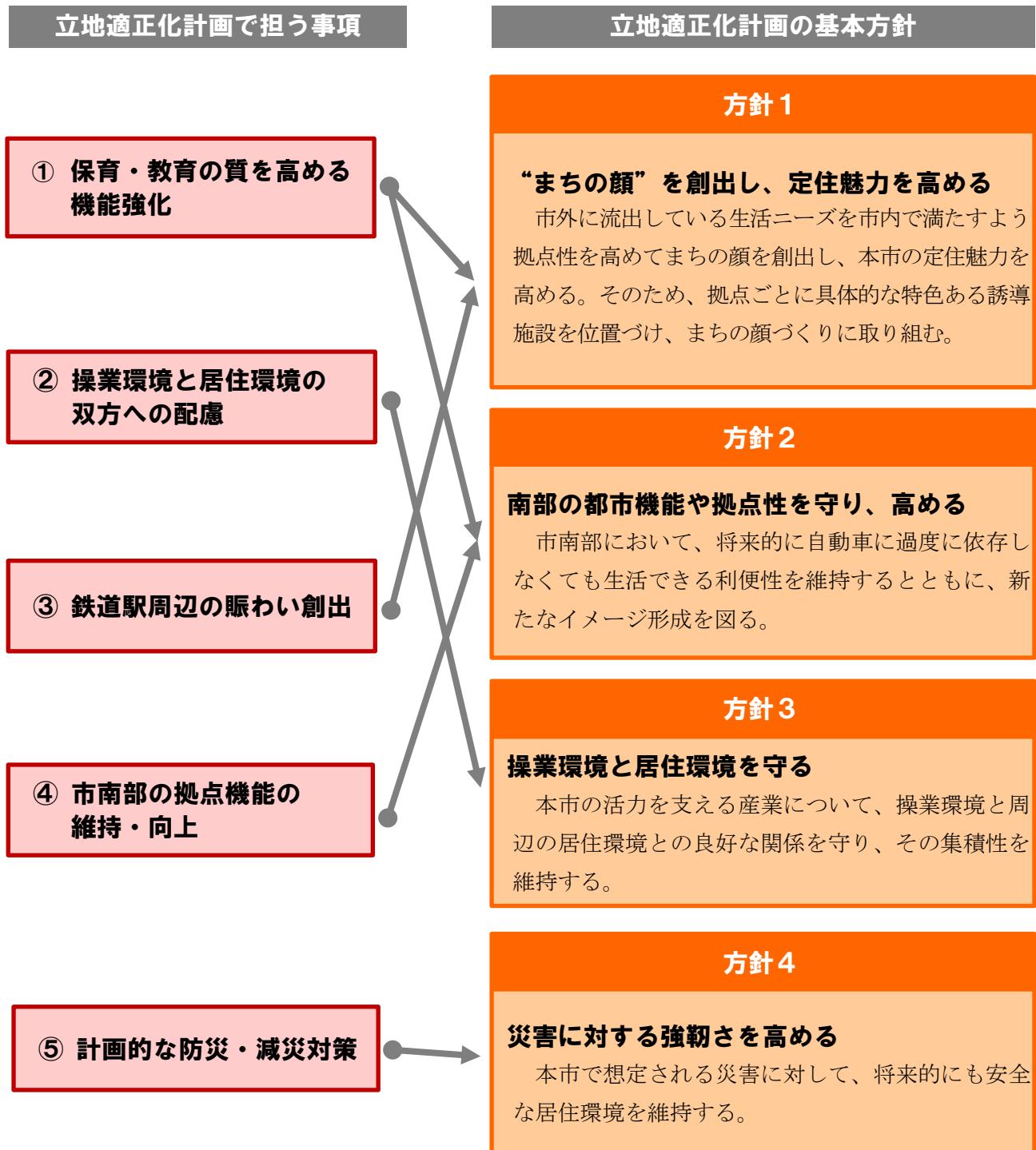
近年全国的に頻発する大規模災害を受けて、市民意識調査でも、防災・減災対策についての意識が高まっています。

市内にも、市北部の密集市街地（道路が狭く建物が密集している地区）をはじめとして、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が存在しており、引き続き対策を講じることが必要であると捉えています。

## 2章. 立地適正化計画の方針

### 2-1. 立地適正化計画の基本方針

本市における都市づくりの課題に対応するため、以下の4つの方針を立地適正化計画の基本方針と掲げ、居住誘導や都市機能誘導に関する区域設定、各種施策について、本計画に定めるものとします。



## 2-2. 各誘導区域の設定に向けた考え方

立地適正化計画の基本方針を踏まえ、子育て世代の転出抑制等、各区域の設定に向けた考え方を以下のとおりにし、この視点を基に、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定を行います。

### 居住誘導の視点

- ✓ 子育て世代をはじめ、多くの人が本市に定住してもらうためには、どのような居住環境を確保すべきか？

### 都市機能誘導の視点

- ✓ 子育て世代をはじめ、みんなが定住したいまちになるため、どのような都市機能が必要か？
- ✓ オンリーワンのまちづくりに向けてどのような都市機能が必要か？

# 3章. 居住誘導区域

## 3-1. 居住誘導のアプローチ

子育て世代の転出抑制も含めた将来的な定住人口の確保に向けて、市内の居住環境を向上していく必要があります。一方で、本市の人口密度は、100人/haを超える、全国でも有数の高い状況であることから、今後の人口減少を「過密」から「ゆとり」へ転換する絶好の機会と捉えています。

特に、京阪電鉄沿線を中心に密集市街地が形成されており、人口密度も高く、いわば過密な市街地が形成されています。また、商業や医療、公共交通等の日常生活に必要不可欠となる機能は市全域で確保されているために、いずれのエリアでも日常生活が困難になる状況に無いことから、駅から離れた過密状態にない市街地（市南部の準工業地域等）に新たな人口集積が起きています。



図 市北部の密集市街地



図 準工業地域への住宅の立地

したがって、立地適正化計画の基本方針に掲げた「操業環境と居住環境を守る」ことを基本に、市全域で「ゆとりある居住環境」を確保することとし、ゆとりある居住環境が構築できないエリアでは、積極的に居住を誘導しないこととします。

### 操業環境と居住環境を守る

方針3  
方針4

### 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、密集市街地の改善や浸水対策等により、将来的にも安全な居住環境を維持する。

### ＜居住誘導の視点＞

⇒子育て世代をはじめ、多くの人が本市に定住してもらうためには、どのような居住環境を確保すべきか？

### 居住誘導におけるアプローチ

ゆとりある居住環境実現の観点をもって居住誘導区域を設定  
(そのような居住誘導が図れないエリアは、居住誘導区域から除外)

## 3-2. 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、土地利用が過密状態に無い準工業地域に今後も人口集積が進み続ければ、市内産業を押しの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。

また、近年全国で頻発する災害への対策として、居住誘導を考える上で考慮すべき災害リスク等を評価した上で設定を行います。

以上のことから、本市における居住誘導の考え方は以下の3点とします。

なお、本市では、令和7（2025）年10月に区域区分が見直され、市域全体が市街化区域となりました。したがって、本計画内で説明する市街化区域とは、市全域のことを指します。

### 居住誘導の考え方

- 市街化区域を基本にゆとりある居住誘導を実施
- 居住誘導にあたっては、市内産業への配慮を図る
- 災害について適正に評価し、対策を実施

### 3-3. 居住誘導区域の設定方針

#### 1) 市街化区域を基本とした区域設定

市街化区域全体を基本に居住誘導区域を設定しますが、法規制等により計画的な居住環境形成が困難なエリアが存在します。このようなエリアは、ゆとりある居住誘導の実施が困難なことから、居住誘導区域から除外します。

##### 計画的に居住環境を形成できないエリア ※居住誘導区域から除外

###### ➤ 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。

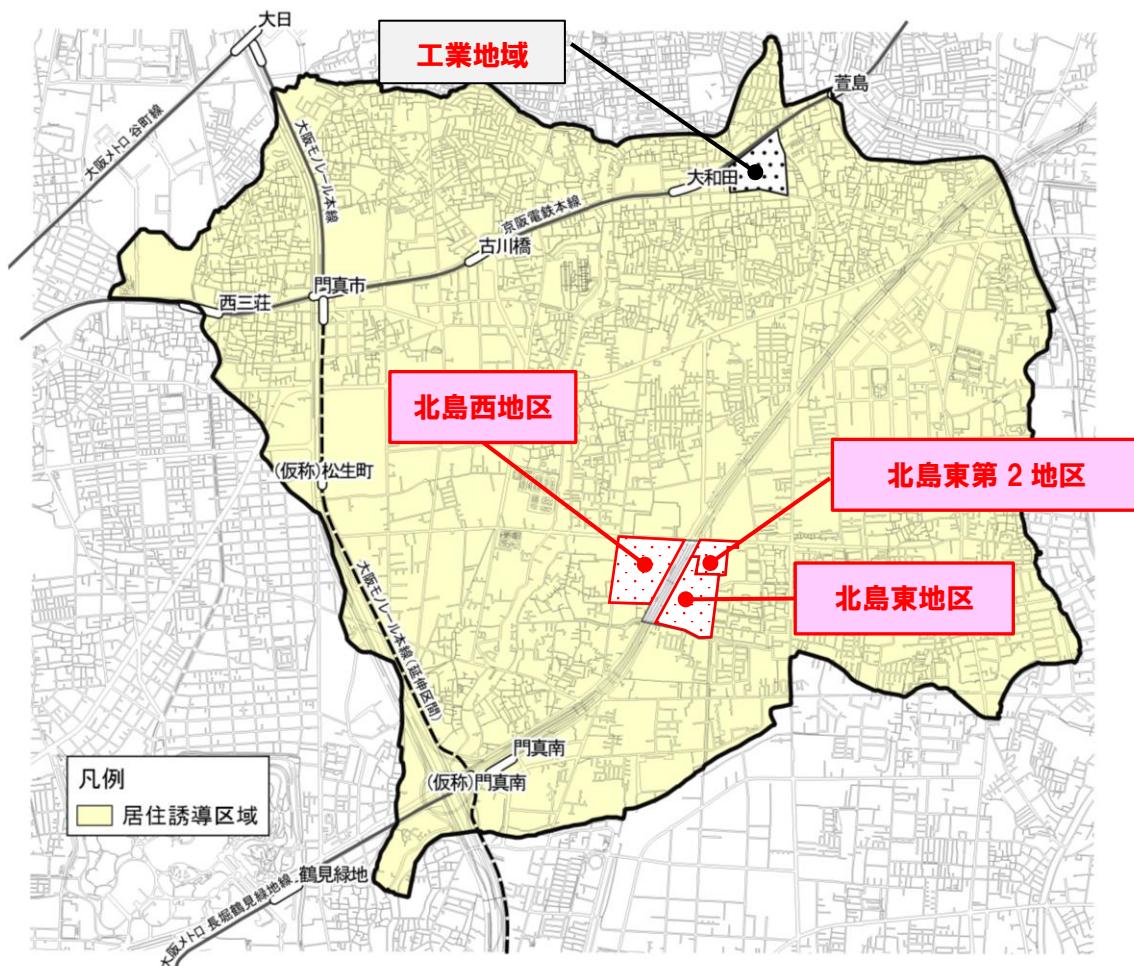
#### 2) 市内産業に配慮した区域設定

市内産業に配慮しながらの居住誘導について検討します。北島東地区及び北島東第2地区は、土地区画整理事業（北島東地区及び北島東第2地区は完了済み、（仮称）北島西・北地区は検討中）により、物流業務系の土地利用を進めているエリアで、地区計画\*制度を活用することにより、地区内の土地利用について、住宅を制限し、物流業務系を誘導しています。したがって、北島東地区、北島東第2地区及び（仮称）北島西・北地区の一部（以下「北島西地区」という）を居住誘導区域から除外します。

##### 産業面に対して配慮をするエリア ※居住誘導区域から除外

###### ➤ 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。



※生産緑地地区は図示していません。

図 計画的に居住環境を形成できないエリア

### 3) 災害について適正に評価し対策を実施

近年の全国的な大規模災害の頻発等を受け、防災や減災への意識が高まっていることから、ゆとりある居住環境の実現に向けては、災害に対する危険性を考慮した居住誘導区域の設定や施策の展開が重要となっています。

国のかいりき等によると、立地適正化計画では、浸水や土砂災害による被害が大きく想定されるエリアについて、「居住誘導区域に含まない」又は「原則として居住誘導区域に含まない」こととされています。

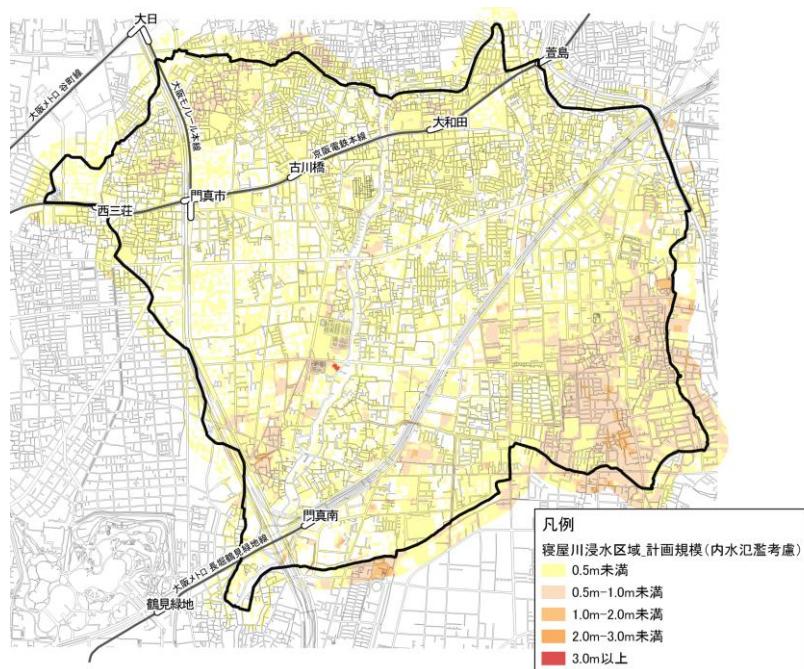
本市では、以下に整理するように、想定される災害が限定的であることや、災害リスク軽減に向け、寝屋川北部地下河川の整備等の対策が進められていることから、今後の被害軽減も見込まれています。したがって、居住誘導区域からの除外は行わないものの、ゆとりある居住環境の実現に向けて、「6章防災指針」において災害リスク軽減に向けての方向性や施策を示し、それに基づく取組を進めていきます。

### 【参考】想定される災害

本市において想定される災害は、寝屋川・淀川の氾濫及び内水氾濫による浸水が挙げられます。

寝屋川については、計画規模の降雨（311.2mm/24h、62.9mm/h）での浸水が想定されていますが、浸水深は概ね1.0m未満となっています。淀川については、計画規模の降雨（261mm/24h）での浸水は想定されていません。

また、寝屋川流域については、大阪府による総延長約 14 kmの地下放水路「寝屋川北部地下河川」の整備が進んでおり、浸水被害の想定はさらに軽減される見込みとなっています。



資料：大阪府洪水浸水想定区域図（令和元（2019）年）

※白色部分は浸水が想定されていない箇所

※寢屋川流域における総合治水計画の計画降雨(戦後最大実績降雨(昭和32(1957)年 八尾実績))  
※内水氾濫を考慮している

図 寝屋川氾濫時の浸水想定区域（計画規模）

※浸水深の目安としては、病院や福祉施設等で避難や救急車出動等が困難となる30cm、2階への垂直避難が困難となる3m等が考えられます。

※淀川では、想定最大規模の降雨(年超過確率1/1000・360mm/24h)により堤防の決壊が発生した場合、市北部で浸水深が3mを超える地域が一部ありますが、氾濫水が到達するまでの時間は1~2時間と、一定の避難時間が確保できる見込みです。

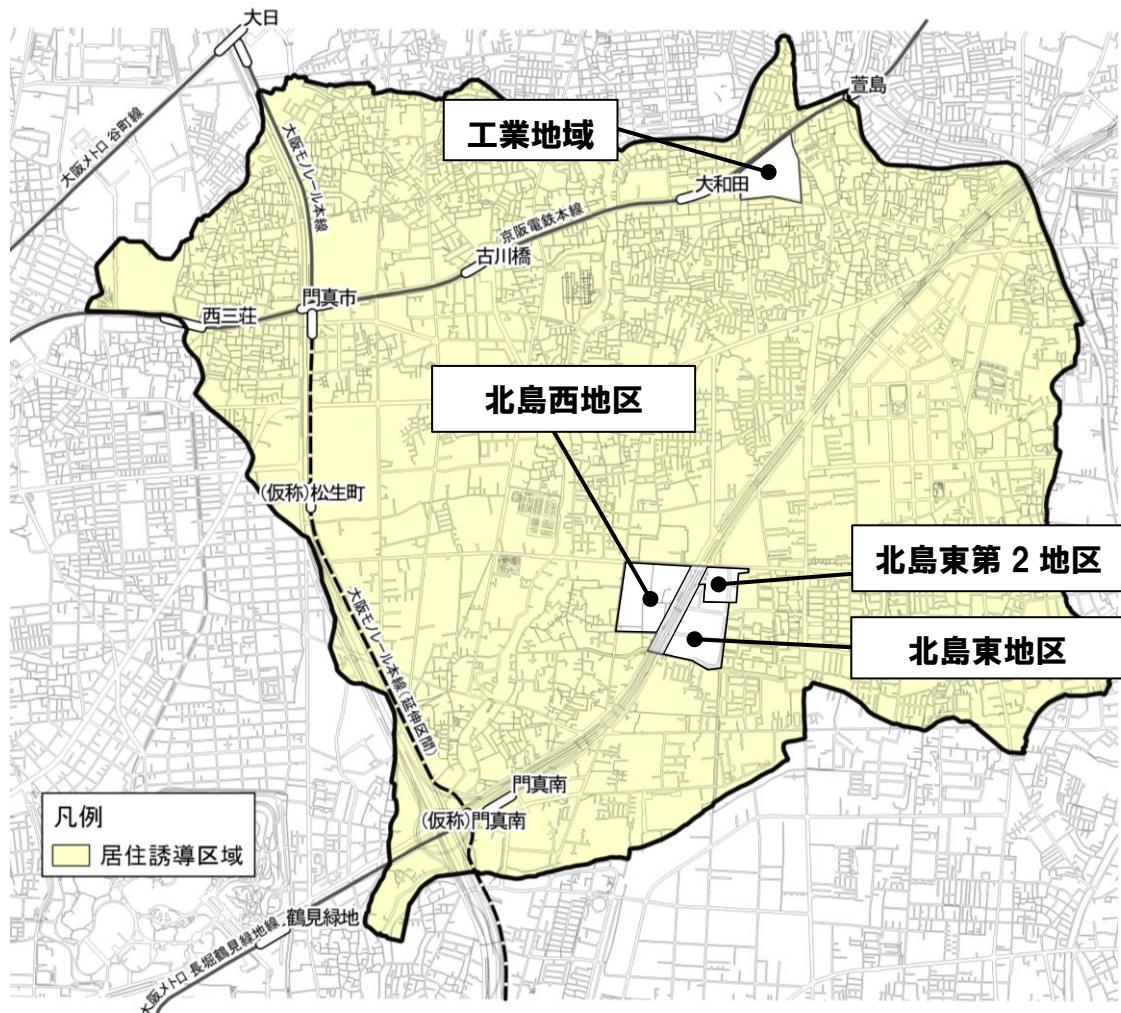
### 3-4. 居住誘導区域

居住誘導区域から除外するエリアは以下のとおりにまとめられます。

## 居住誘導区域から除外するエリア

- 工業地域
  - 生産緑地地区
  - 北島東地区、北島東第2地区、北島西地区

したがって、立地適正化計画における居住誘導区域を以下のとおりに定めます。



※生産緑地地区は図示していません。

※工業地域及び北島東地区・北島東第2地区以外の産業誘導区域（14ページ以降に記載）は居住誘導区域に含みます。

## 図 居住誘導区域

### 3-5. 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。

市内には、工業地域及び準工業地域を中心として産業が集積していますが、状況は様々です。準工業地域の中には、現状で相当数の住宅が集積し、住宅市街地としての性格が強いエリアや、相当数の産業が操業し、産業地としての性格が強いエリアがどちらも存在しています。

準工業地域には、著しく危険性が高く環境悪化が懸念される施設は立地できないことから、産業跡地に住居系ミニ開発が起こる可能性もあり、実際に市内にはまとまった土地が産業から複数の戸建て住宅に転用された箇所が多数存在しています。逆に、敷地規模の小さな戸建て住宅から産業に転用されることは少ないと考えられ、将来的に市内産業の縮小につながることが考えられます。

今後は、本市の特色であるものづくりに関連する産業をはじめとした操業環境を維持・強化していくため、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て、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ことが望ましいと考えられます。

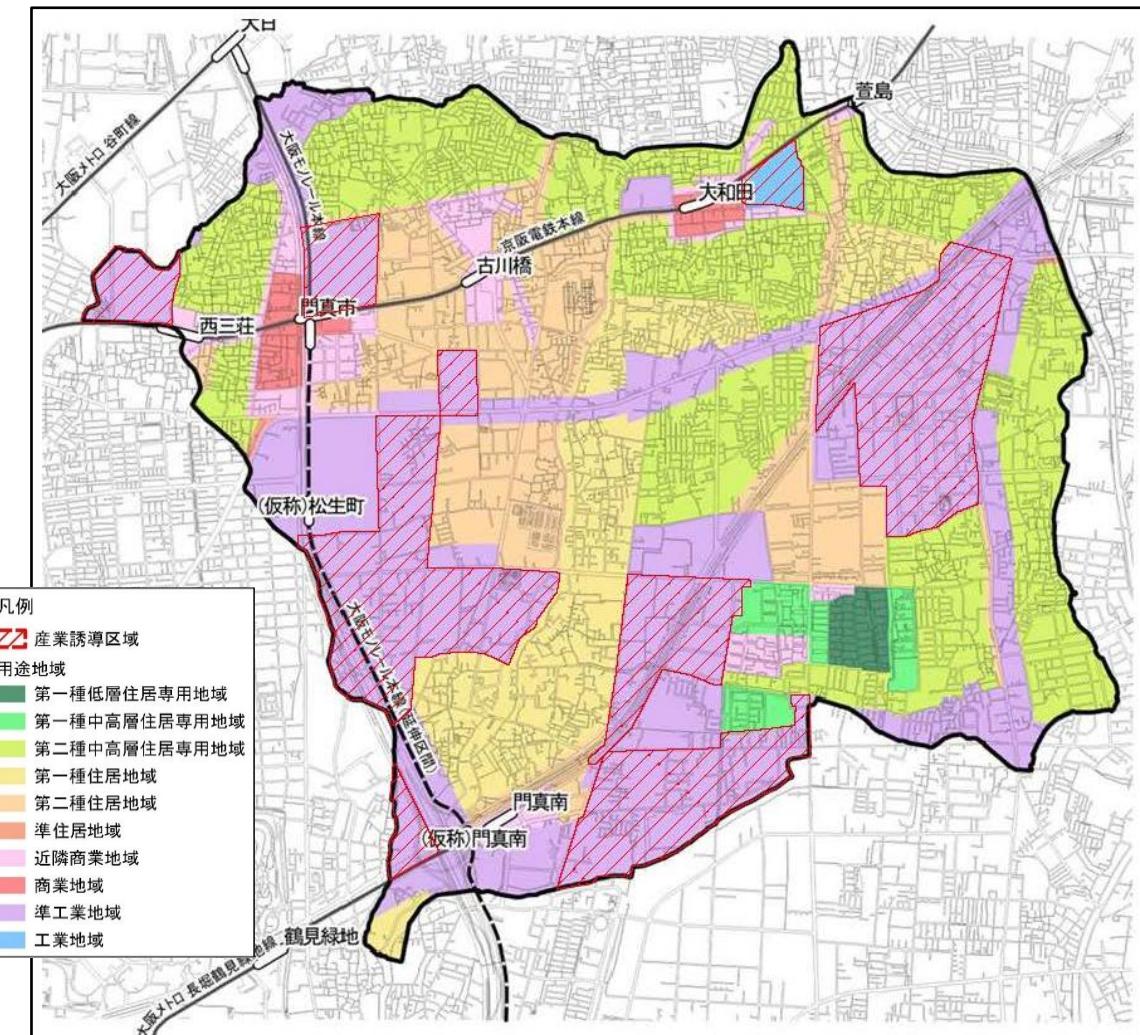
したがって、現在産業地としての性格が強い市街地では、「産業誘導区域」を市独自の区域として設定し、既存の住宅とも良好な関係を維持した上で、今後も市内の産業の維持・強化を目指します。産業誘導区域内では、現状の産業の維持・強化に繋げるための適切なマネジメントを実施していきます。

なお、今後本計画の見直しを行う際には、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周辺の影響も含め適切に判断し、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<sup>注1)</sup> 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<sup>注2)</sup>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。



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。

図 産業誘導区域

# 4章. 都市機能誘導区域

## 4-1. 都市機能誘導のアプローチ

本市では、人口密度の高さ等から、既に一定の日常生活に必要な都市機能が立地しています。一方で“まちの顔”としての機能が不足しているため、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って市全域の魅力の向上を図る必要があります。

したがって、立地適正化計画の基本方針に掲げた「“まちの顔”を創出し、定住魅力を高める」ことや「南部の都市機能や拠点性を守り、高める」ことを基本に、都市に必要なターゲット層を惹きつける機能の誘導や生活利便性等を確保するための機能を誘導します。

方針1  
方針2

### “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性を守り、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とも生活できる利便性を維持するとともに、新たなイメージ向上を図る。

#### ＜都市機能誘導の視点＞

⇒子育て世代をはじめ、みんなが定住したいまちになるため、どのような都市機能が必要か？

⇒オンリーワンのまちづくりに向けてどのような都市機能が必要か？

### 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

## 4-2. まちの顔づくりに向けた都市機能誘導の考え方

### 1) 総合計画での位置づけ（ターゲット層を惹きつける機能）

総合計画では、子ども・子育てへの投資をまちづくりの方向性の中心として位置づけており、以下の4つの基本目標を掲げています。

この基本目標と、立地適正化計画における都市機能誘導及び居住誘導の施策が連携することで、本市の子育て世代の転出抑制に向けた相乗効果が発揮され、本市の魅力をより一層高めることになります。

したがって、立地適正化計画における誘導機能のうち、ターゲット層（子育て世代）を惹きつける機能については、総合計画の内容を十分に踏まえたものとします。

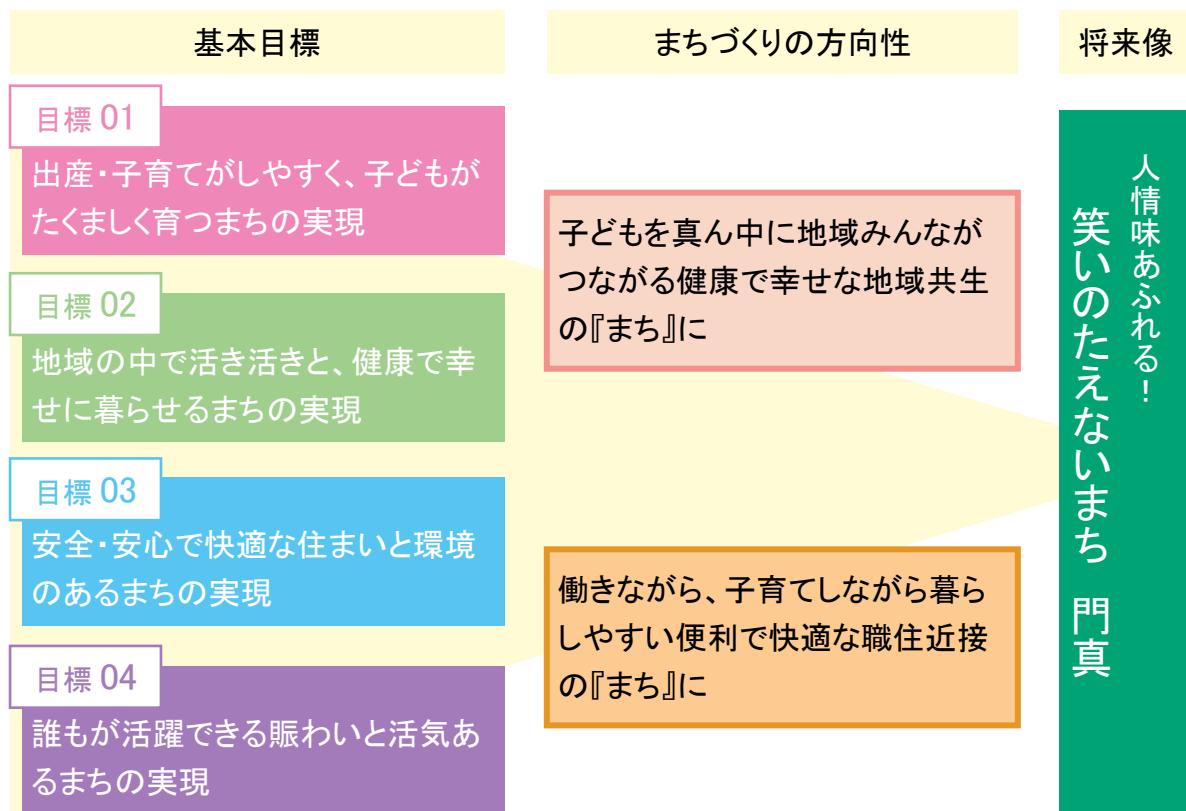
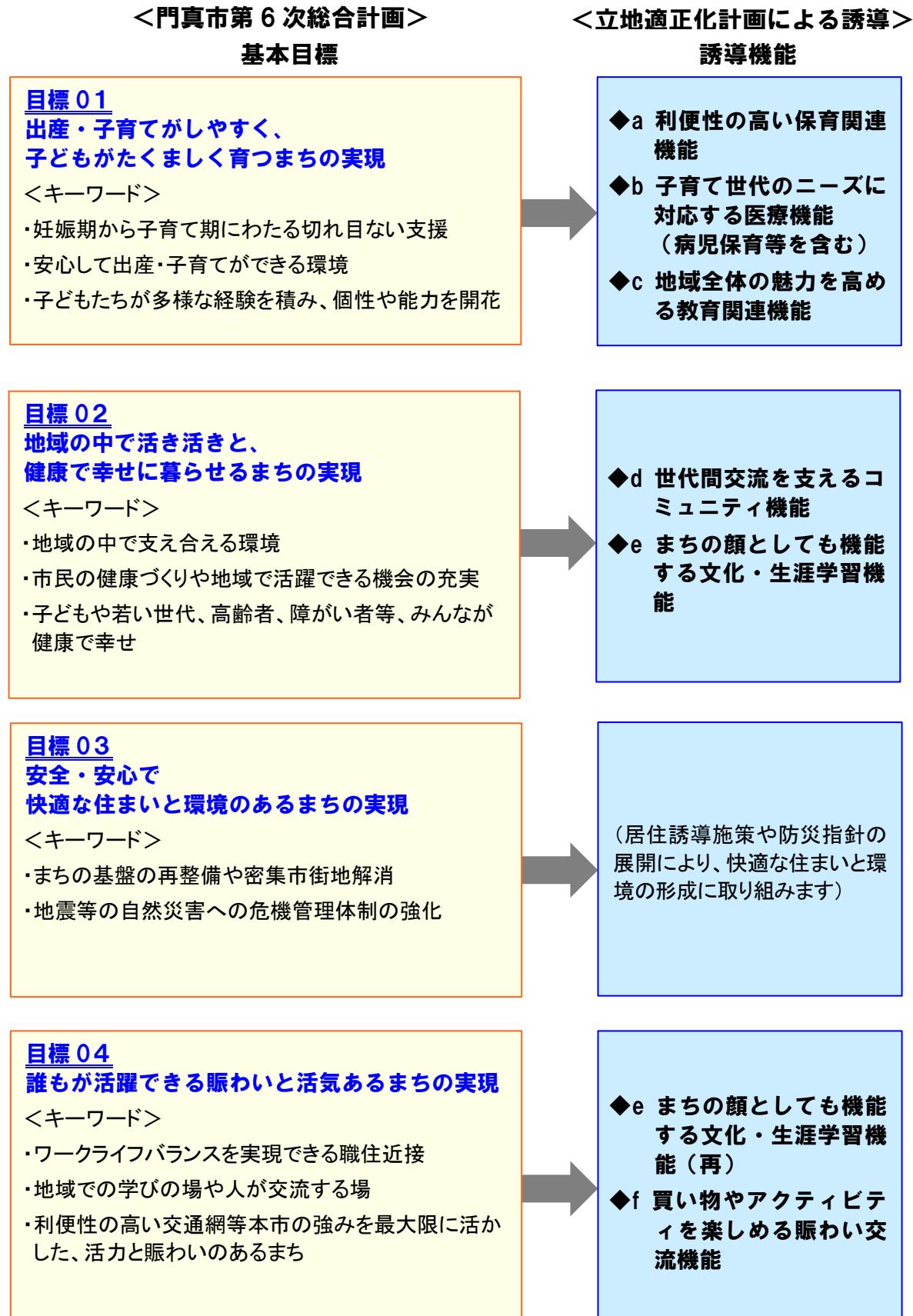


図 総合計画の基本目標

総合計画に掲げた基本目標及び、基本目標を構成する主なキーワードから、それらを実現するためターゲット層（子育て世代）を惹きつける機能として、下図の6つの機能を誘導します。



## 2) 顔づくりを行うべき拠点（都市機能を集積するエリア）

都市計画マスターplanでは、以下の将来都市構造を掲げ、都市機能を集積する拠点を示しています。立地適正化計画では、都市計画マスターplanに位置づけたこれらの拠点から、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のポテンシャル\*の向上が見込まれるエリア等を想定しながら、都市機能誘導区域を設定します。

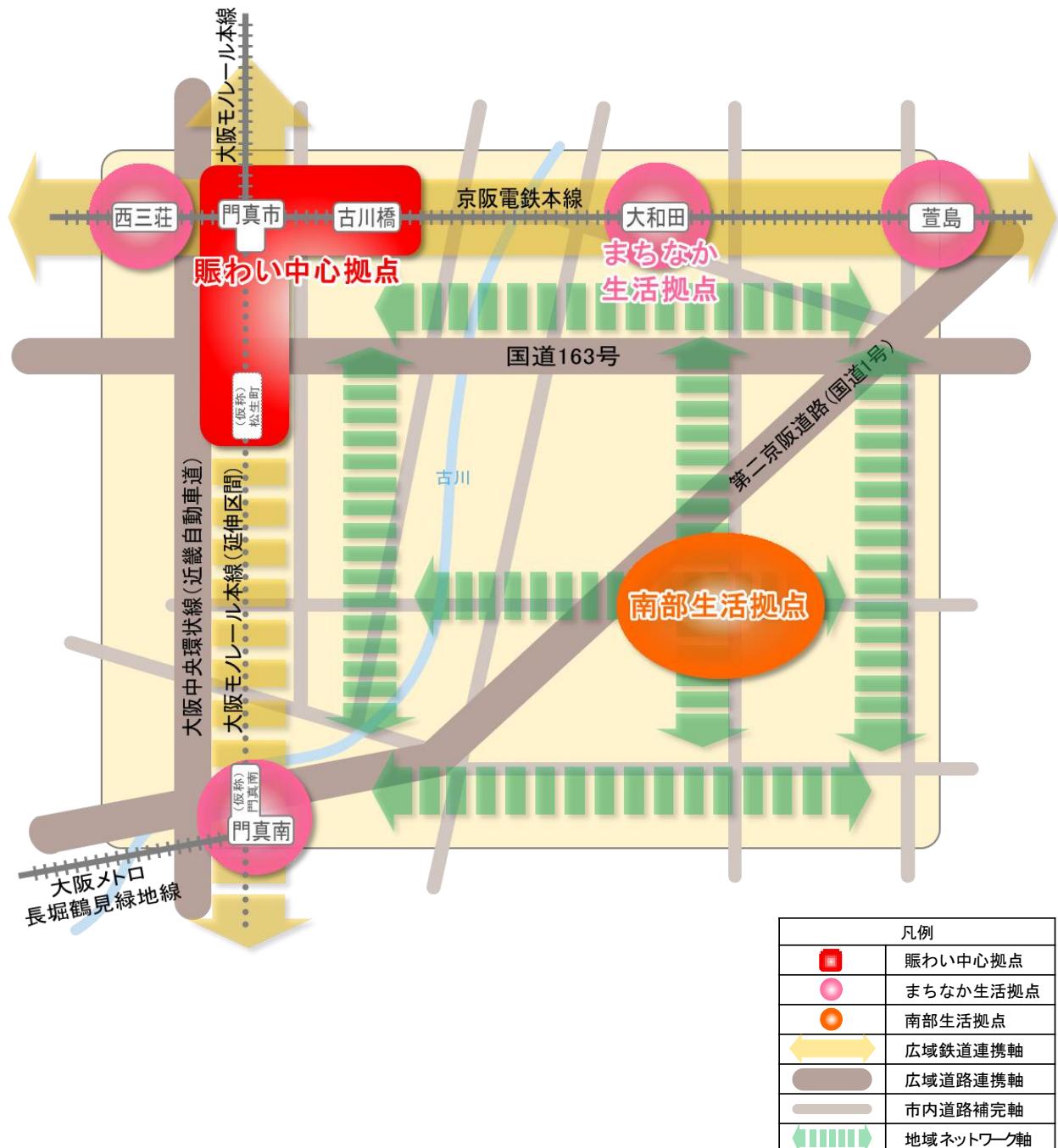


図 都市計画マスターplanにおける将来都市構造

## ①『賑わい中心拠点』

都市計画マスタープランでは、賑わい中心拠点として「吉川橋駅周辺～門真市駅周辺～（仮称）松生町駅周辺」を一体の拠点として位置づけています。

（仮称）松生町駅を除く各駅周辺（概ね半径500m圏内）は、既に多くの都市機能が集積しており、これら既存機能に新しい機能を付加することにより、都市機能誘導による相乗効果が発揮しやすいエリアとなっています。一方、“まちの顔”として、各駅の特色を出す観点から、3駅を一体の都市機能誘導区域ではなく、2つに区分した誘導区域として位置づけます。



（門真市駅周辺都市機能誘導区域）（古川橋駅周辺都市機能誘導区域）

## ②『まちなか生活拠点』

都市計画マスタープランでは、まちなか生活拠点として「西三荘駅周辺」「大和田駅周辺」「萱島駅周辺」「門真南駅周辺」を位置づけています。

このうち、大和田駅周辺については、都市機能の集積状況が他のまちなか生活拠点とくらべて最も高く、都市機能誘導による効果が発揮しやすいエリアとなっています。また、門真南駅周辺については、都市機能の集積状況は低いですが、市街地が過密状態になく、大阪府立門真スポーツセンターへの広域からの集客や大阪モノレールの延伸によるポテンシャルのさらなる向上が見込まれることから、都市機能誘導によるまちの顔づくりの必要性が高いエリアです。

また、西三荘駅周辺については、都市機能の集積状況は高くありませんが、門真市駅との距離も近く、一体となった都市機能誘導が有効であると考えられます。

一方、萱島駅周辺については、都市機能の集積状況が低く、また、市境に位置していることから、都市機能誘導による効果が発揮しにくいエリアです。

したがって、都市計画マスタープランにおけるまちなか生活拠点のうち、以下の2つのエリアを都市機能誘導区域として位置づけます。



（大和田駅周辺都市機能誘導区域）（門真南駅周辺都市機能誘導区域）

## ③『南部生活拠点』

南部生活拠点周辺には、複数の公共施設が立地するとともに、西三荘駅や萱島駅周辺よりも高い機能集積が見られ、これらの機能が市南部の市民生活を支えています。一方で、市南部は自動車を利用する市民が多く、さらに高齢化が進行した場合には徒歩や公共交通による移動を強いられることから、これらの身近な機能を確実に維持していくことが市南部の市民の生活利便性等を大きく左右すると考えられます。

したがって、鉄道駅はありませんが、南部生活拠点周辺を都市機能誘導区域として位置づけます。

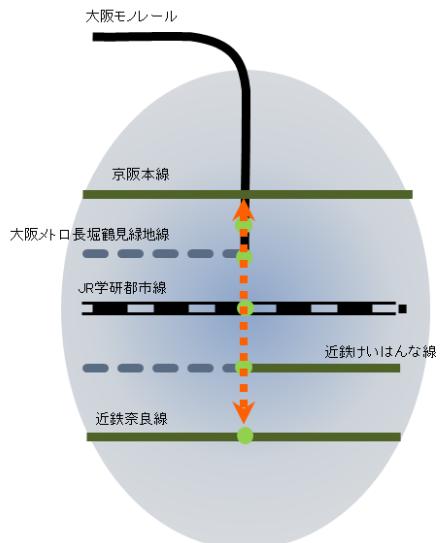


（南部生活拠点周辺都市機能誘導区域）

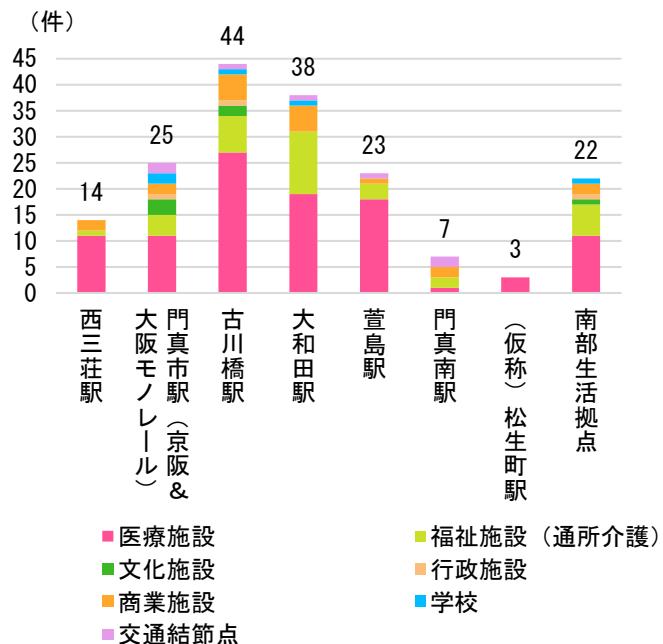
### <参考>大阪モノレールの延伸

- 門真市駅以南への大阪モノレールの延伸が決定されており、新駅として（仮称）松生町駅及び（仮称）門真南駅が設置される予定です。既存の大阪府立門真スポーツセンターでの全国規模のスポーツイベントの実施に加え、大阪モノレールの延伸により、周辺都市とのアクセス性が向上することで、まちのポテンシャルが向上し、居住や複数の都市機能の受け皿としての役割が期待できます。
- 現在の終点である門真市駅から東大阪市瓜生堂（うりゅうどう）まで、南に約 9km 延伸し、大阪メトロ長堀鶴見緑地線や JR 学研都市線、近鉄けいはんな線、近鉄奈良線との接続が予定されています。

図 大阪モノレールの延伸計画

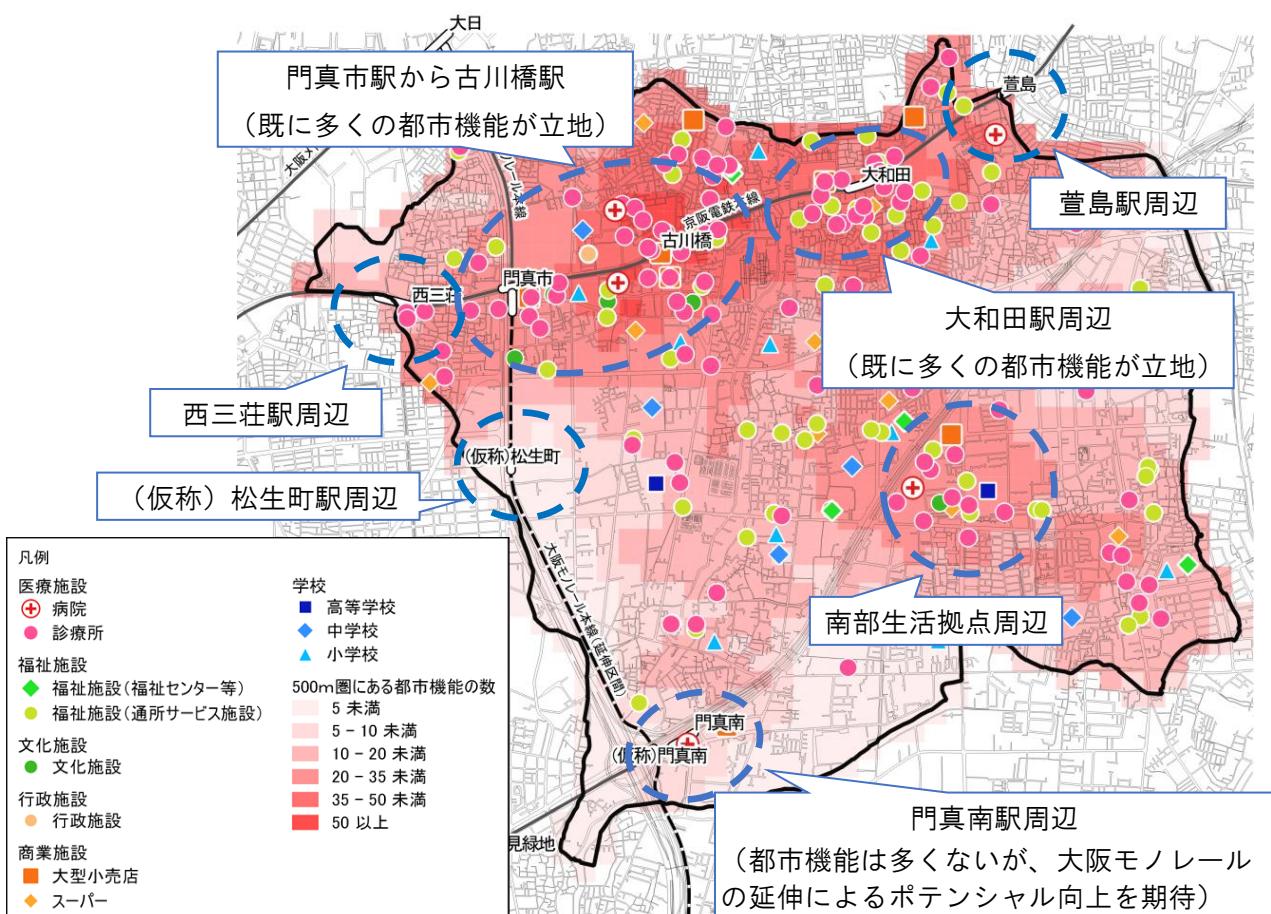


<参考>市内の都市機能の集積状況（500m 圏域）



※医療施設・商業施設については、市外の施設も含む

図 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

図 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））

### 3) ターゲット層を惹きつける誘導機能の配置の考え方

「総合計画での位置づけ（ターゲット層を惹きつける機能）」において抽出した機能を、各都市機能誘導区域にそれぞれ位置づけ、各都市機能誘導区域において特色あるまちの顔づくりを進めます。

#### a. 利便性の高い保育関連機能

子育て支援機能は子育て世代を受け入れる上で非常に重要な機能であり、子育て世代が最も日常的に利用する具体的な施設として、幼稚園や保育所、認定こども園等を位置づけます。本市は現状で待機児童ゼロを達成しており、引き続き適切な施設数の維持の観点に加え、利便性の高い保育関連機能を提供していくため、誘導施設に位置づけます。これらの施設を駅やマンション等と一体的に整備されるよう誘導することにより、子育て世代に向けた生活環境の充実を図ります。

子育てしやすいまちとしてPRしていくにあたっては、利用者の多い駅周辺や大規模施設と一体的に機能を誘導していくことが有用です。

この機能を導入するにあたっては、市内で最も交通利便性が高く、かつ鉄道利用者が多い門真市駅周辺に誘導していきます。



図 井土ヶ谷駅京急キッズランドの事例  
(駅に隣接し、構内からもアクセス可)

#### 【誘導機能】 利便性の高い保育関連機能

##### 【誘導する施設】

##### ①幼稚園 ②保育所 ③認定こども園 ④小規模保育事業所

- ①学校教育法第1条に規定する幼稚園
- ②児童福祉法第39条第1項に規定する保育所
- ③就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園
- ④児童福祉法第6条の3第10号に規定する小規模保育事業を営む事業所

#### 門真市駅周辺都市機能誘導区域に誘導

##### 【整備イメージ】

- ✓ 駅に直結した子育て支援施設として誘導し、子育て世代にとっての生活利便性を更に向上させる。
- ✓ マンション等と一体的な子育て支援施設を誘導し、子育てしやすいまちとして、居住と併せて子育て世代を受け入れる。

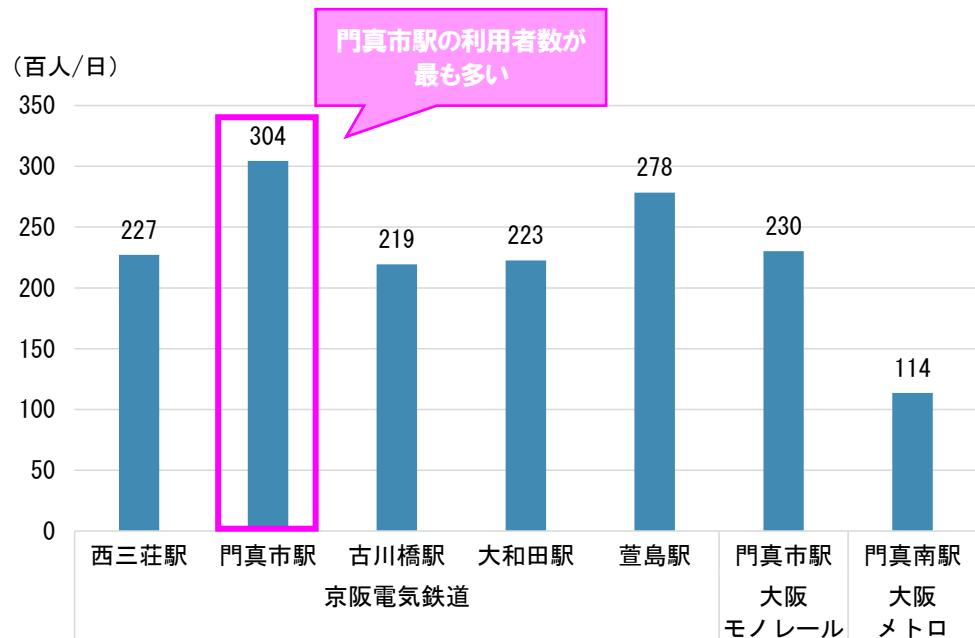
※平成29（2017）年3月の本計画の策定時に設定した本機能の誘導は既に達成していますが、今後も適切な施設数を維持し、利便性の高い保育環境を提供していくため、誘導施設への設定は継続します。

## ＜参考＞拠点別特性の根拠データ

### 門真市駅周辺：子育て世代に選ばれる便利なまち

○利便性の高い駅周辺での子育て支援機能の導入を行います。

→門真市駅の利用者数が市内の駅で最も多く、多くの人が集まる駅となっています。



※京阪電鉄・大阪メトロ：令和元年11月12日（火）  
大阪モノレール：令和元年年間乗降人数から1日当たりを算出

図 各駅の乗降人員（令和元（2019）年）

資料：京阪電気鉄道株式会社、大阪モノレール株式会社、大阪府統計年鑑

## 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）

市民生活にとって、医療は重要な機能です。特に、子育て世代にとって、身近に医療機能があることが、安心して生活できる環境の確保につながります。

子育て世代にとって、利用機会の多い主な診療科は、小児科や産科であると想定され、これらの診療科を複合的に有する医療機能を誘導することが、子育て世代にとっての利便性向上に繋がると考えられます。また、子育て世代からのニーズが高い病児保育機能についても、医療機能と一体的に整備されていることが望されます。これらの機能の具体的な施設として、病院・診療所で小児科または産科を含む複数の診療科を有するものや、病児保育等を併せ持った病院・診療所を位置づけます。

現状で、市全域に病院・診療所は立地していますが、門真南駅周辺ではリハビリテーション病院が立地するのみであり、子育て世代に向けた医療機能としては不十分な状況となっています。また、病児保育施設も大和田駅周辺でのみ運営されています。

したがって、大阪モノレールの延伸等によりポテンシャルが向上する門真南駅周辺に、これらの機能を誘導することが最適と考えられます。

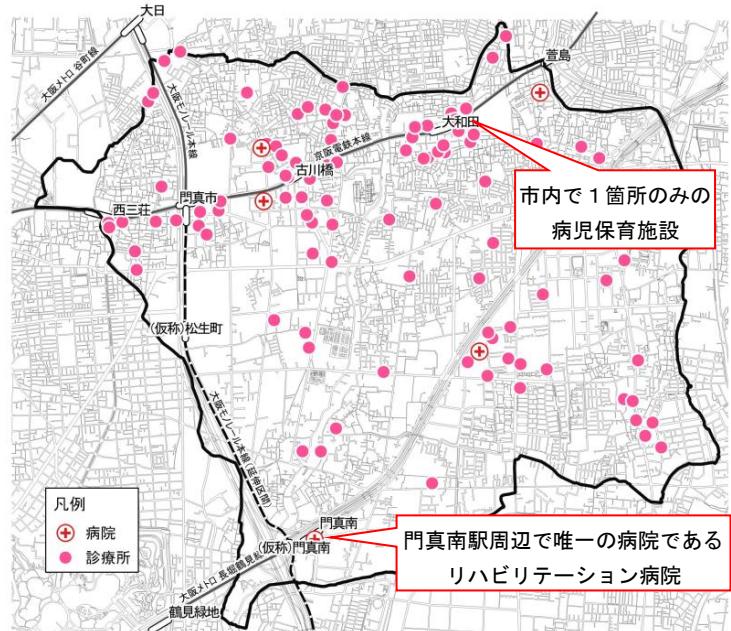


図 医療施設の位置（令和2（2020）年時点）

### 【誘導機能】

#### 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）

##### 【誘導する施設】

①病院・診療所で小児科または産科を含む複数の診療科を有するもの

（医療法第1条の5に定める施設）

②病院・診療所で病児保育等を含むもの

（医療法第1条の5に定める施設）

#### 門真南駅周辺都市機能誘導区域に誘導

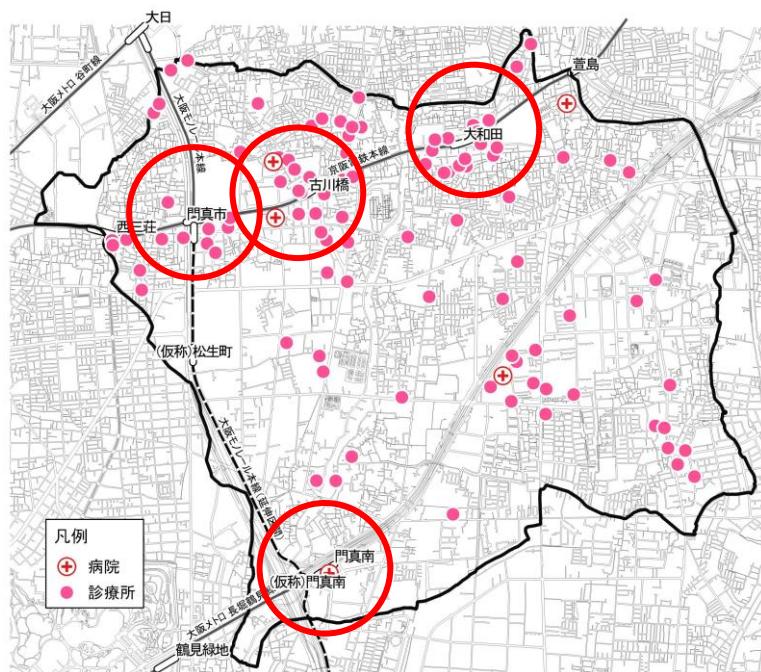
##### 【整備イメージ】

- ✓ 駅周辺に多様な医療を提供する病院・診療所を誘導し、周辺住民の生活利便性を向上させる。
- ✓ 病児保育等も併せ持った病院・診療所を駅周辺に誘導することで、多様な子育て世代のニーズに対応する。

### ＜参考＞拠点別特性の根拠データ

## 門真南駅周辺：地域ポテンシャルの向上が期待されるまち

- 門真南駅周辺は、京阪電鉄沿線の各駅に比べて、商業や教育・文化施設等の機能の集積性が低い状況にあります。
  - 特に、医療機能については、駅周辺にリハビリテーション病院が立地するのみであり、医療施設の診療科が限定されています。



|      |                       |
|------|-----------------------|
|      | 駅から半径500m<br>圏内の医療施設数 |
| 門真市駅 | 11ヶ所                  |
| 古川橋駅 | 27ヶ所                  |
| 大和田駅 | 19ヶ所                  |
| 門真南駅 | 1ヶ所                   |

図 医療施設の位置（令和2（2020）年時点）

## c. 地域全体の魅力を高める教育関連機能

本市における、「門真市小中一貫教育推進プラン」に基づく、義務教育 9 年間のきめ細かな学習指導や生徒指導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機能を誘導します。また、この機能に対応する施設として、小中一貫校を位置づけます。

本市では、南部生活拠点周辺都市機能誘導区域内の脇田小学校と第四中学校の敷地を活用し、脇田小学校、砂子小学校、第四中学校の 3 校を統合した小中一貫校の整備に向けた取組を進めていることから、南部生活拠点周辺に誘導施設として位置づけます。

また、学校以外にも地域の教育環境を向上させる観点では、子どもがのびのびと遊んだり、その他、子育て世帯が安心して生活できるための施設等を併せて確保していくことが重要であり、同じく南部生活拠点周辺に誘導施設として位置づけます。

これらの施設整備にあたっては、充実した教育環境に加えて、地域に開かれ、つながりを持てる場としても機能し、地域の人々と子どもが交流することができる、教育に資する施設を目指します。

また、新たな学校整備と併せて、通学路となる周辺の道路等についても利便性・安全性の面から適切な整備を推進し、学校を核とした地域全体の魅力向上を図ります。

### 【誘導機能】

#### 地域全体の魅力を高める教育関連機能

### 【誘導する施設】

**小中一貫校（義務教育学校）**（学校教育法第 1 条に規定する義務教育学校）

**社会体育施設**（社会教育調査（文科省）で規定される体育館・運動場等）

## 南部生活拠点周辺都市機能誘導区域に誘導

### 【整備イメージ】

- ✓ 地域に開かれ、つながりを持てる場としても機能し、通学路となる周辺の道路等についても利便性・安全性の面から併せて整備し、地域全体の魅力を向上させる。

### ＜参考＞拠点別特性の根拠データ

#### 南部生活拠点周辺：土地区画整理事業の概要

○南部生活拠点周辺では、「(仮称)

門真市北島西・北周辺土地区画整理事業」により、子育て世帯定住促進に資する機能をはじめとした様々な機能の導入が目指されています。



図 市有地活用方針（門真市 HP に掲載）

#### d. 世代間交流を支えるコミュニティ機能

子育て世代を呼び込むとともに、その世代がいきいきした将来（老後）の暮らしをイメージできる機能を誘導することも定住促進に向けて有効です。

そのため、いきいきした老後の生活につながるような、世代間交流を活性化するコミュニティ機能を誘導します。また、この機能に対応する施設として、コミュニティ施設を位置づけます。

大和田駅周辺は、将来の高齢化率が高くなることが予測されており、市南部への路線バスの玄関口として機能しています。市内高齢者の利便性確保の観点から、大和田駅周辺にコミュニティ機能を誘導していくことが最適と考えられます。

また、大和田駅は大阪国際大学守口キャンパスへの通学者も多く利用しており、大和田駅周辺にこのような機能を呼び込むことによって、大学との交流促進による世代間交流が期待できます。



図 コミュニティ施設のイメージ



図 世代間交流のイメージ

#### 【誘導機能】

#### 世代間交流を支えるコミュニティ機能

#### 【誘導する施設】

#### コミュニティ施設

（高齢者向け集合住宅等に併設され、地域交流の拠点として活用可能な施設）

#### 大和田駅周辺都市機能誘導区域に誘導

#### 【整備イメージ】

- ✓ 高齢者向け集合住宅等に併設したコミュニティ施設とすることで、地域に開かれた多様な世代に使われやすい環境をつくり、世代間交流を促進する。

## e. まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能

古川橋駅北側において、門真市生涯学習複合施設建設基本計画等を策定し、整備に向けた取組を進めています。古川橋駅周辺には、市役所や市民文化会館ルミエールホール、大規模商業施設等の重要な都市機能が集積しています。文化・生涯学習機能をこの地域に誘導し、現在ある都市機能と連携させることにより、まちの顔づくりを進めることができ最適と考えられることから、文化・生涯学習機能に対応する施設として、生涯学習複合施設を位置づけます。



資料：門真市生涯学習複合施設建設基本計画

図 生涯学習複合施設周辺敷地計画のモデルケース

### 【誘導機能】

#### まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能

### 【誘導する施設】

#### 生涯学習複合施設

(図書館法第2条第1項に規定する図書館及び文化会館等を併せ持つ施設)

### 古川橋駅周辺都市機能誘導区域に誘導

### 【整備イメージ】

- ✓ 地域とともにコミュニティを育む文化・学習の交流拠点を整備し、市全域での多様な文化・学習活動を展開し、本市の文化的なイメージを構築する。

### ＜参考＞拠点別特性の根拠データ

#### 古川橋駅周辺：文化活動が盛んなゆとりのあるまち

- 市民文化会館ルミエールホールは1,000人規模の大ホールを有しており、市内・市外を問わず多くの方が利用し、まちの文化・芸術に寄与しています。
- 駅周辺には、市内でもおしゃれなイメージの住宅地が整備されています。



#### 門真市生涯学習複合施設建設基本計画の概要

- 本市では、門真市生涯学習複合施設建設基本計画を平成25（2013）年3月に策定し、整備に向けた取組を進めています。
- 本施設は、「知る」、「学ぶ」機能を有する図書館と、「集い」、「学び」、「結ぶ」機能を有する文化会館とを複合・連携させることで、市民の幅広いニーズに応えるべく、新たなサービスの提供を目指すものです。
- 生涯学習複合施設への導入機能については、基本計画の建築計画モデルにおいて、以下のように設定しています。

##### 図書館部門

図書閲覧機能（一般開架ゾーン、閲覧・ブラウジングゾーン 等）

調べ学習機能（研究個室、グループ学習室）

資料保存機能

情報通信機能（無線LANスポット、情報検索ゾーン）

事務管理機能（窓口カウンターゾーン、資料整理室、事務室）

##### 文化会館部門

学習・創造機能（個人学習ブース、会議・研修室、多目的室 等）

発信・体感機能（ホール、展示ギャラリー）

##### 付帯部門

滞留機能（エントランス、交流・休憩スペース 等）

飲食施設（カフェ、交流・休憩スペース）

子育て支援機能（キッズパーク、子育てサロン）

情報発信機能（学習情報コーナー、情報発信工房 等）

##### 管理・サービス部門

事務・管理機能

サービス機能

防災機能

## f. 買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能

市民意識調査より、最寄り品等の日常的な購買は市内で対応できているものの、買回り品等のレジャー的な性格を有する購買は市外に流出していると予想されます。

この市外に流出している購買を市内で受け止め、かつ市外からも人の流れを受け入れていくことが、本市のイメージ向上において重要です。

また、買い物以外にも、本格的なスポーツなどのアクティビティの場を提供し、市内外をターゲットに賑わいを生み出していくことが重要です。

したがって、レジャー的側面を備えた大型商業機能と一体的に住宅ストックの強化や交流スペース等を確保するため、商業機能に対応する施設として、大規模集客施設を位置づけます。

これらの機能を導入するにあたっては、市内で最も交通利便性が高く、将来的な土地利用転換の可能性が最も高い門真市駅周辺及び、土地区画整理事業による大規模な土地利用転換を計画している南部生活拠点周辺に誘導していくことが最適と考えられます。

なお、門真市駅周辺では、大阪モノレールの延伸に伴い（仮称）松生町駅を設置予定であり、大規模集客施設及び住居等と併せて駅舎及び駅前広場といった新たな交通結節機能を整備することで、本市の新たな拠点としての機能を強化することが考えられます。



図 商業施設のイメージ

### 【誘導機能】

#### 買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能

### 【誘導する施設】

#### 大規模集客施設

（店舗、飲食店の他、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、展示場、遊戯場、その他これらに類する用途の床面積の合計が1万m<sup>2</sup>を超えるもの）

#### スポーツ拠点施設

（市民がスポーツ目的で利用することができ、まちの顔として新たな賑わい創出に資する機能を有する施設）

### 門真市駅周辺都市機能誘導区域に誘導（大規模集客施設）

#### 【整備イメージ】

- ✓ 住居も併設された複合商業施設として誘導し、買い物先としての魅力を強化すると同時に、居住地としての魅力も向上させる。

### 南部生活拠点周辺都市機能誘導区域に誘導（スポーツ拠点施設）

#### 【整備イメージ】

- ✓ 大規模な土地利用再編等と併せてスポーツ・交流機能等が一体となったゾーン内に誘導し、市民の生活利便性の向上に加えて、市内外から人が集まり活動・交流を生み出し、居住地としての魅力も向上させる。

## 4-3. 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

現状、南部生活拠点周辺に集積している機能は下表のとおりであり、特に民間施設である商業機能については将来的な機能維持が確約されていない状況です。この機能を維持していくことが、市南部における生活利便性を大きく左右するものと捉えています。

表 南部生活拠点周辺の都市機能

| 種別      | 機能名称等                    | 備考   |
|---------|--------------------------|------|
| 行政機能    | 南部市民センター                 |      |
| 商業機能    | 食品スーパー                   | 民間施設 |
| 子育て機能   | 子ども発達支援センター              |      |
| 医療・福祉機能 | 総合病院、診療所、デイサービス、高齢者交流サロン | 民間施設 |
| 文化機能    | 門真市民プラザ                  |      |

重要な民間施設である商業機能を誘導機能として位置づけ、機能を維持していくことで、将来的な市南部の生活利便性等の確保を図ります。

### 【誘導機能】

#### 地域の生活を支える商業機能

### 【誘導する施設】

#### 大規模小売店

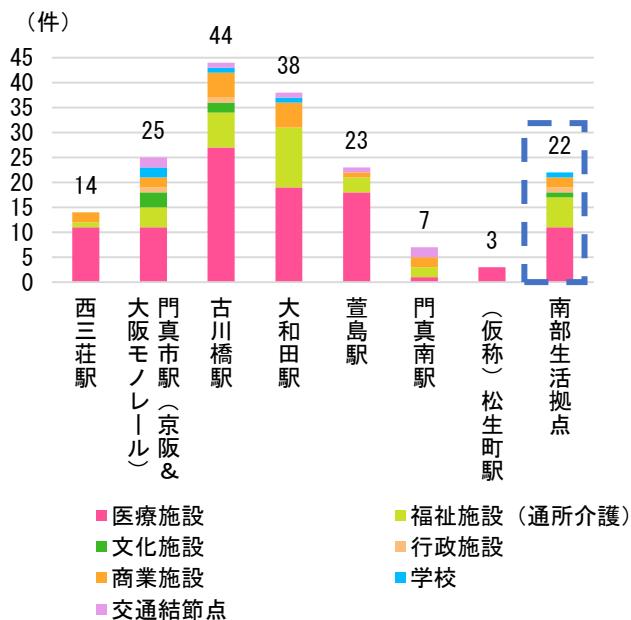
(売り場面積 1,000m<sup>2</sup> 以上の大規模小売店舗立地法第3条に該当する施設のうち、  
食料品や日用品を取り扱う施設)

### 南部生活拠点周辺都市機能誘導区域に誘導

### 【整備イメージ】

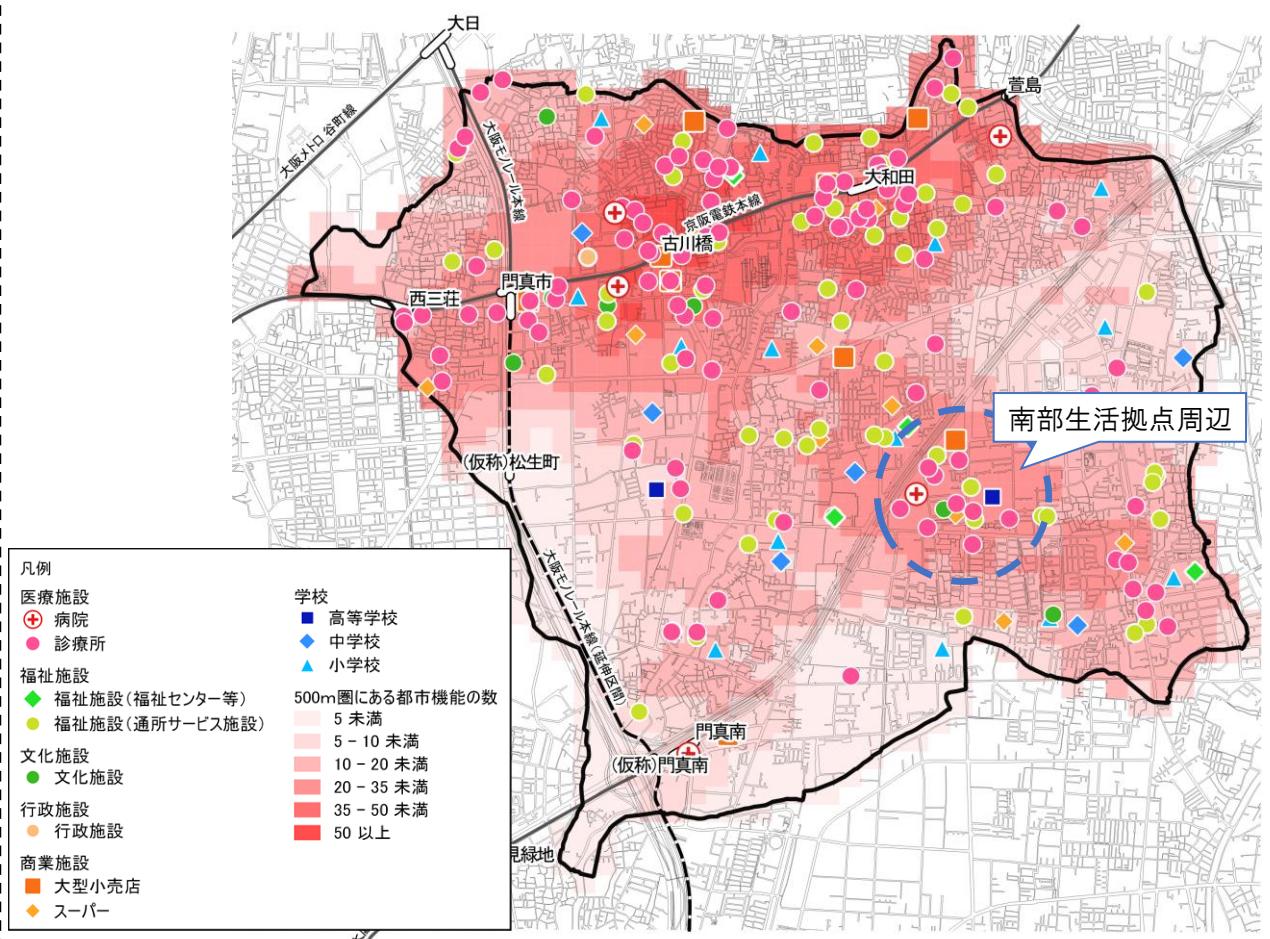
✓ 現状の機能を将来的にも維持していく。

<参考>市内の都市機能の集積状況（500m 圏域）



※医療施設・商業施設については、市外の施設も含む

図 各拠点周辺の施設・交通結節機能の数（令和2（2020）年時点）（再掲）



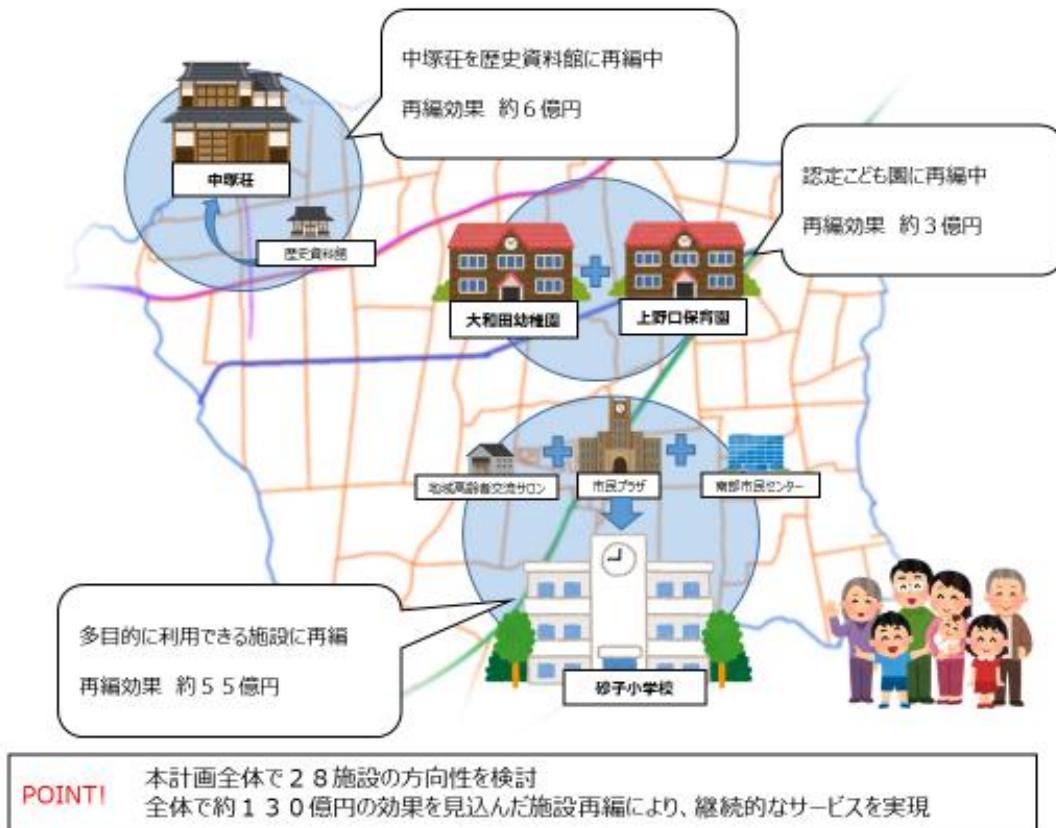
※医療施設・商業施設については、市外の施設も含む

図 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））（再掲）

## <参考>門真市公共施設再編計画

- 令和6（2024）年3月策定の「門真市公共施設再編計画」では、施設総量の縮減を計画的に進めるため、施設の複合化や統廃合等による施設再編のモデルと検討土台を示すとともに、各施設における再編の検討状況や、中長期的なスケジュール及び更新経費の見込みを示し、将来的な予算の縮減や平準化、さらには施設配置の最適化を図るとともに、再編した施設における市民の利便性・利用率の向上を目指すこととしています。
- 南部生活拠点周辺においては、義務教育学校の開校に伴い廃校する旧砂子小学校の校舎等を活用し、近隣公共施設を移転・集約化して延床面積を縮減しつつ、会議室等の多目的室化などにより市民が利用しやすい施設として再編することとしています。

### 主な再編イメージ図



## 4-4. 立地適正化計画における誘導機能

これまでの内容から、立地適正化計画では下表のとおり誘導機能を位置づけます。本計画に位置づける都市機能誘導区域には、人口密度の高さ等から既に相当の都市機能が集積しています。一部に網羅できていない都市機能もありますが、各都市機能誘導区域に全ての機能を備えるのではなく、コンパクトな市域というポテンシャルを活かしながら、各区域の連携を促し、市民生活を支えていくことが重要です。

表 各都市機能誘導区域における既存機能と立地適正化計画における誘導機能

◎：機能を複数有する ○：機能を一つ有する

| 都市機能誘導区域 | 既存機能 |     |         |       |        |         |          |         |      |      |        |   | 立地適正化計画における誘導機能                                                                                                             |  |
|----------|------|-----|---------|-------|--------|---------|----------|---------|------|------|--------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|          | 医療施設 |     | 施設 社会福祉 |       |        | 施設 教育文化 |          |         | 商業施設 |      |        |   |                                                                                                                             |  |
|          | 病院   | 診療所 | 老人福祉    |       | 障がい者福祉 | 児童・母子福祉 | 保育所・幼稚園等 | 小学校・中学校 | 高校等  | 図書館等 | 大規模小売店 |   |                                                                                                                             |  |
|          |      |     | デイサービス  | 老人ホーム | その他    |         |          |         |      |      |        |   |                                                                                                                             |  |
| 門真市駅     | —    | ◎   | ○       | ◎     | ○      | ○       | ○        | ○       | ○    | —    | ○      | ◎ | <ul style="list-style-type: none"> <li>利便性の高い保育関連機能</li> <li>買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能</li> </ul>                             |  |
| 古川橋駅     | ○    | ◎   | ○       | ◎     | ○      | ○       | ○        | ○       | ○    | —    | ○      | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能</li> </ul>                                                     |  |
| 大和田駅     | —    | ○   | ○       | ○     | —      | ○       | ○        | ○       | ○    | —    | —      | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>世代間交流を支えるコミュニティ機能</li> </ul>                                                         |  |
| 門真南駅     | —    | ○   | ○       | ○     | —      | —       | —        | ○       | —    | —    | —      | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世代のニーズに対応する医療機能<br/>(病児保育等を含む)</li> </ul>                                         |  |
| 南部生活拠点   | ○    | ◎   | ○       | ◎     | ○      | ○       | ○        | —       | ○    | ○    | ○      | — | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域全体の魅力を高める教育関連機能</li> <li>地域の生活を支える商業機能</li> <li>買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能</li> </ul> |  |

本計画に位置づける誘導機能と対応する都市機能誘導区域、整備イメージや具体的な施設については下表のとおりです。これらの機能を誘導する範囲を具体的に定め、まちの顔づくり等に取り組みます。

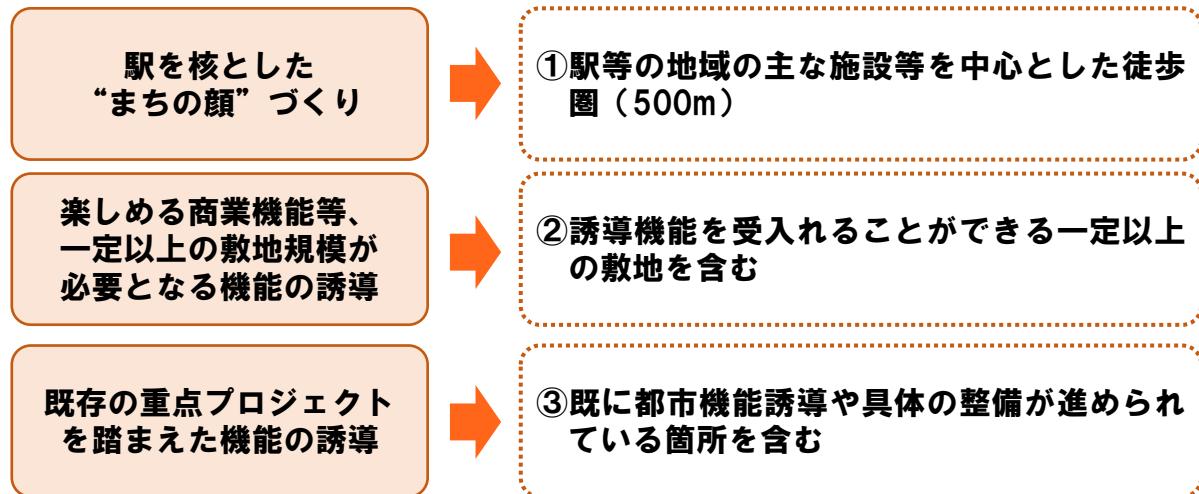
表 誘導機能や誘導施設等の関係

| 誘導機能                             | 誘導する区域               | 誘導施設                                                      | (参考) 整備イメージ                         |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 利便性の高い保育関連機能                     | 門真市駅周辺<br>都市機能誘導区域   | ● 幼稚園<br>● 保育所<br>● 認定こども園<br>● 小規模保育事業所                  | 駅に直結した子育て支援施設<br>マンション等と一体的な子育て支援施設 |
| 子育て世代のニーズに対応する医療機能<br>(病児保育等を含む) | 門真南駅周辺<br>都市機能誘導区域   | ● 病院・診療所で小児科または産科を含む複数の診療科を有するもの                          | 駅周辺の多様な医療を提供する病院・診療所                |
|                                  |                      | ● 病院・診療所で病児保育等を含むもの                                       | 病児保育を提供する病院・診療所                     |
| 地域全体の魅力を高める教育関連機能                | 南部生活拠点周辺<br>都市機能誘導区域 | ● 小中一貫校(義務教育学校)<br>● 社会体育施設                               | 地域がつながる場にもなる小中一貫校や体育館・運動場等          |
| 世代間交流を支えるコミュニケーション機能             | 大和田駅周辺<br>都市機能誘導区域   | ● コミュニティ施設                                                | 高齢者向け集合住宅等に併設したコミュニティ施設             |
| まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能            | 古川橋駅周辺<br>都市機能誘導区域   | ● 生涯学習複合施設(図書館、文化会館等)                                     | 多様な文化・学習活動を開催する文化・学習の交流拠点           |
| 買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能          | 門真市駅周辺<br>都市機能誘導区域   | ● 大規模集客施設                                                 | 住居も併設された複合商業施設                      |
|                                  | 南部生活拠点周辺<br>都市機能誘導区域 | ● スポーツ拠点施設                                                | スポーツ・交流機能等が一体となった拠点                 |
| 地域の生活を支える商業機能                    | 南部生活拠点周辺<br>都市機能誘導区域 | ● 大規模小売店<br>(食料品や日用品を取り扱う、売り場面積1,000m <sup>2</sup> 以上の施設) | 既存商業施設等の維持・更新                       |

## 4-5. 都市機能誘導区域の設定方針

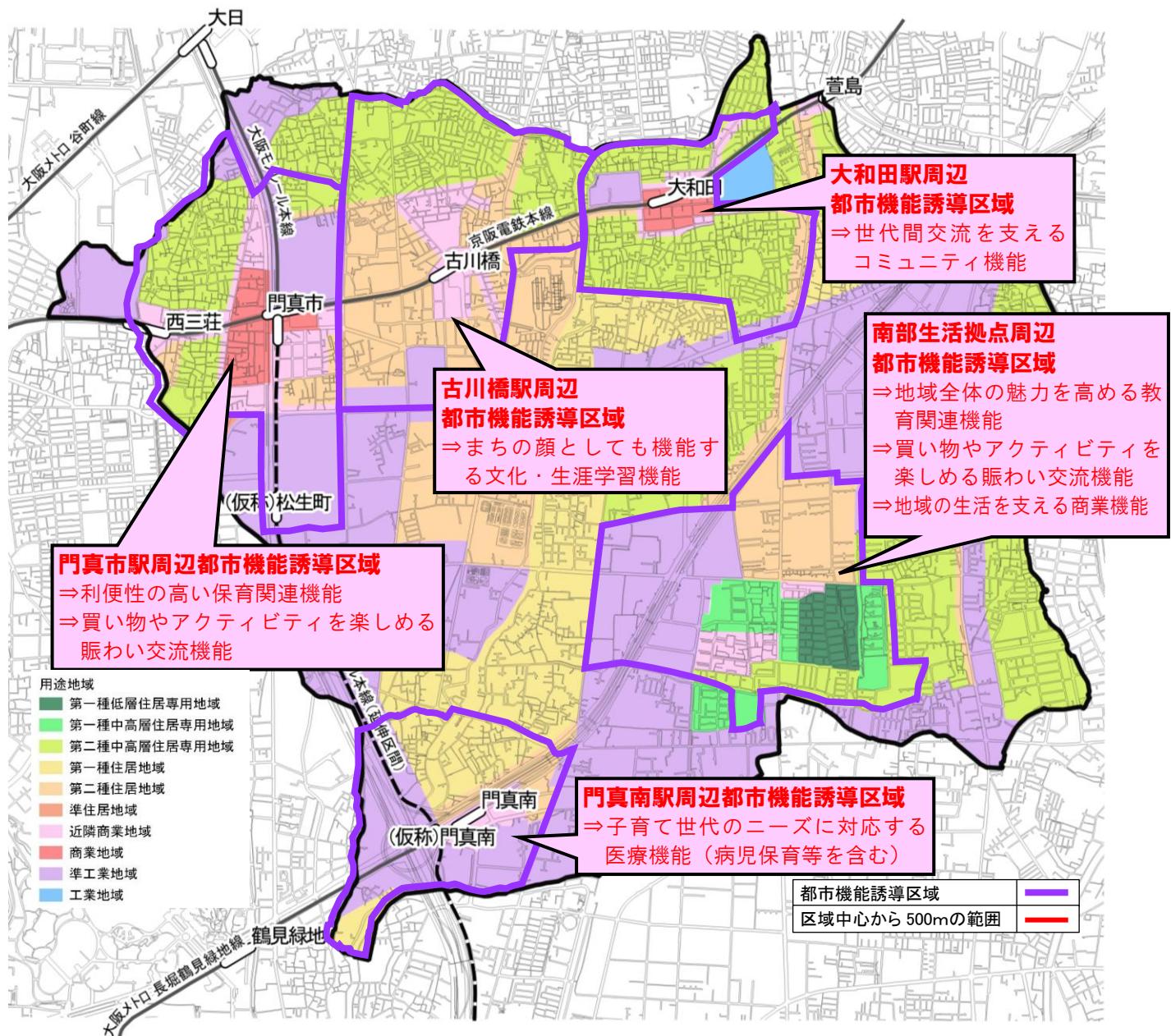
都市機能誘導区域の設定にあたっては、下記の3つの考え方を基本とし、これらの考え方を組み合わせながら具体的な区域（地形地物や用途地域\*等に沿ったエリア）を設定します。

### 都市機能誘導区域の設定方針



## 4-6. 都市機能誘導区域

立地適正化計画における都市機能誘導区域は、以下のとおり設定します。なお、下図の区域内でも、生産緑地地区については、都市機能誘導区域には含まないこととします。



## 1) 門真市駅周辺都市機能誘導区域

＜“利便性の高い保育関連機能”、“買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能”を誘導＞

門真市駅周辺都市機能誘導区域については、京阪電鉄及び大阪モノレール門真市駅から半径 500m の区域を基本に、誘導機能を受入れができる一定以上の敷地を含むこととし、下図のとおりに設定します。

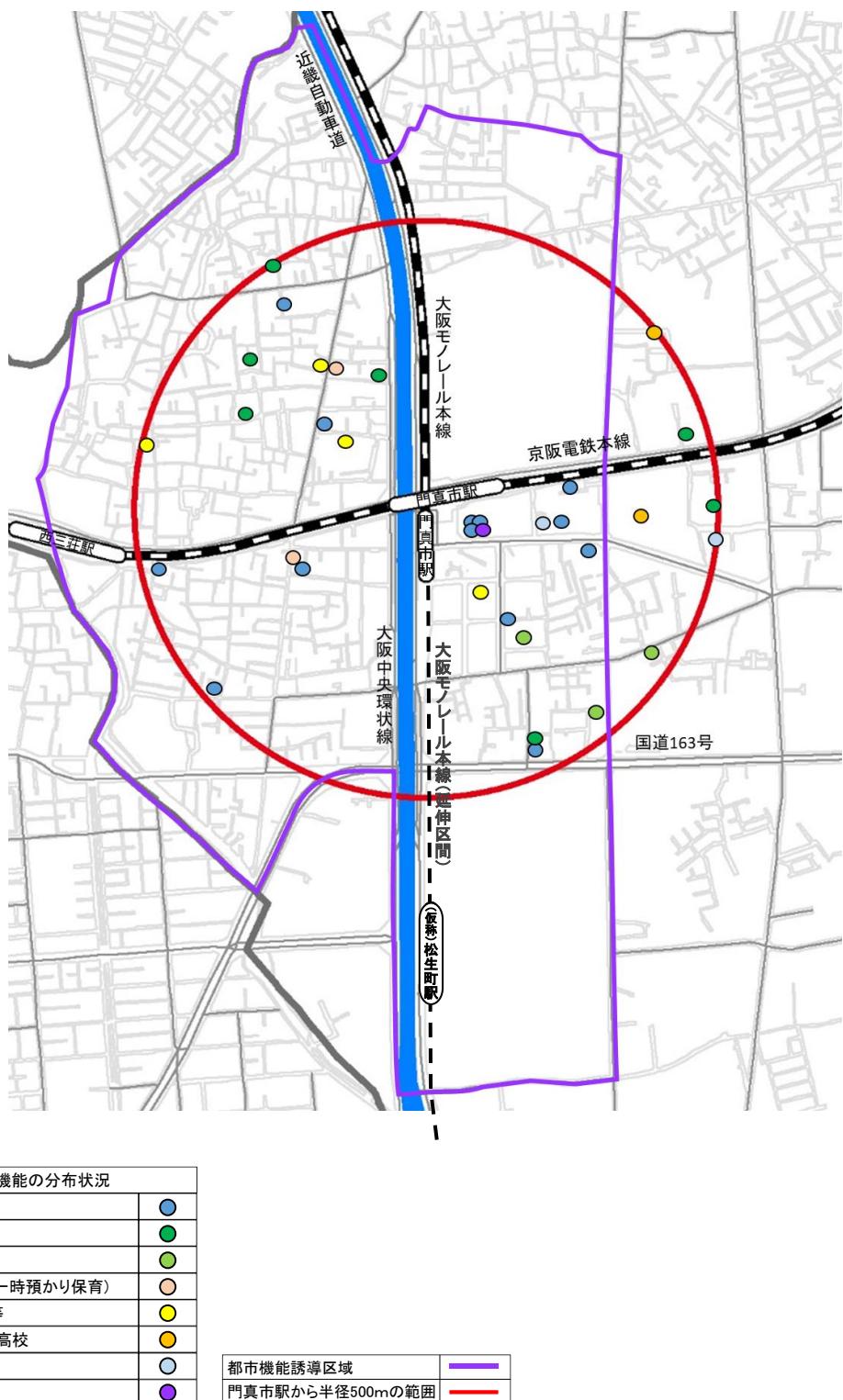


図 門真市駅周辺都市機能誘導区域

## 2) 古川橋駅周辺都市機能誘導区域

＜“まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能”を誘導＞

古川橋駅周辺都市機能誘導区域については、京阪電鉄古川橋駅から半径 500m の区域を基本に、生涯学習複合施設建設基本計画の対象地等を含むこととし、下図のとおりに設定します。

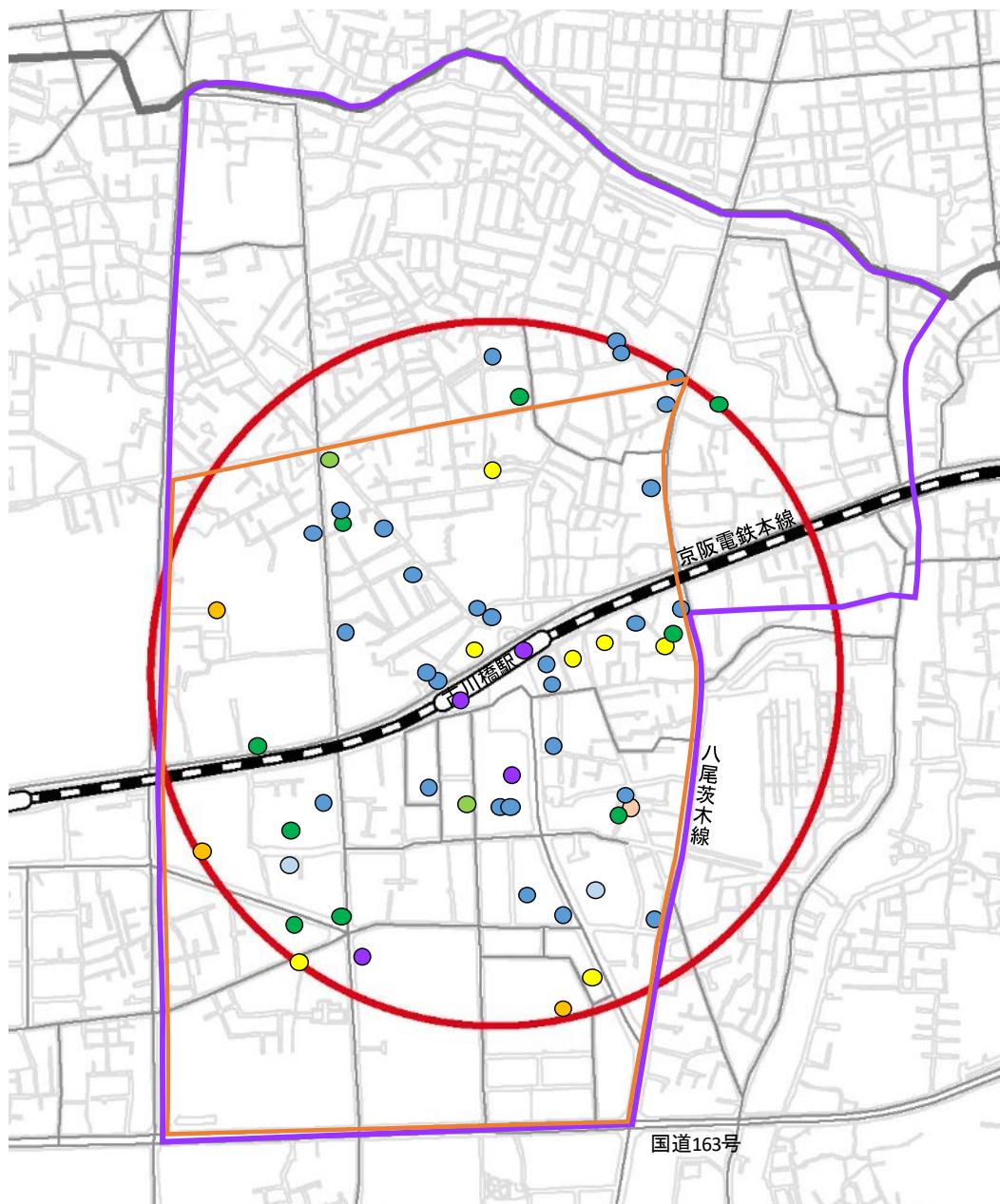
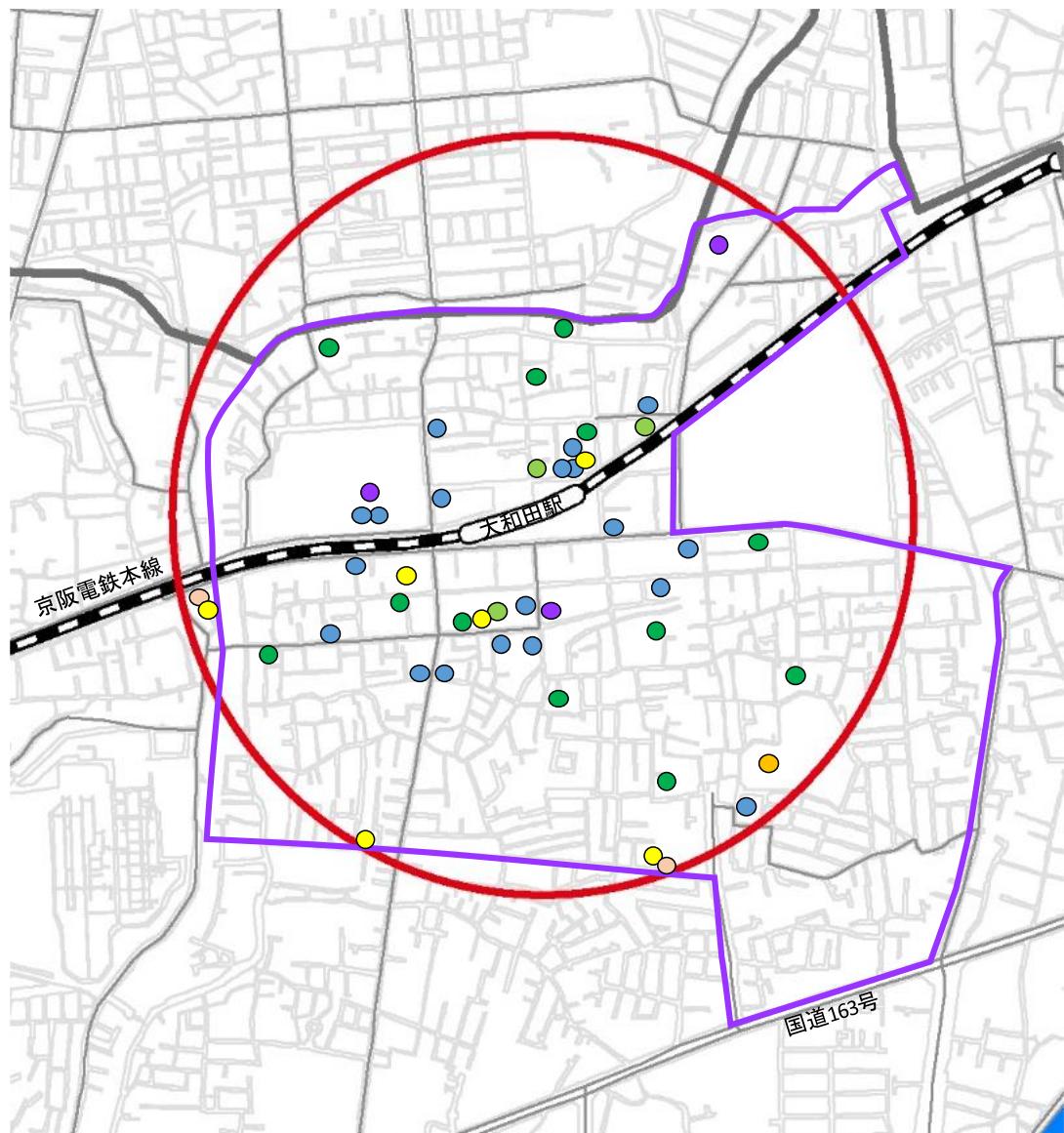


図 古川橋駅周辺都市機能誘導区域

### 3) 大和田駅周辺都市機能誘導区域

＜“世代間交流を支えるコミュニティ機能”を誘導＞

大和田駅周辺都市機能誘導区域については、京阪電鉄大和田駅から半径 500m の区域を基本に、下図のとおりに設定します。



| 都市機能の分布状況        |   |
|------------------|---|
| 医療施設             | ● |
| 老人福祉             | ● |
| 障がい者福祉           | ● |
| 児童・母子福祉(一時預かり保育) | ● |
| 保育所・幼稚園等         | ● |
| 小学校・中学校・高校       | ● |
| 文化施設             | ● |
| 商業施設             | ● |

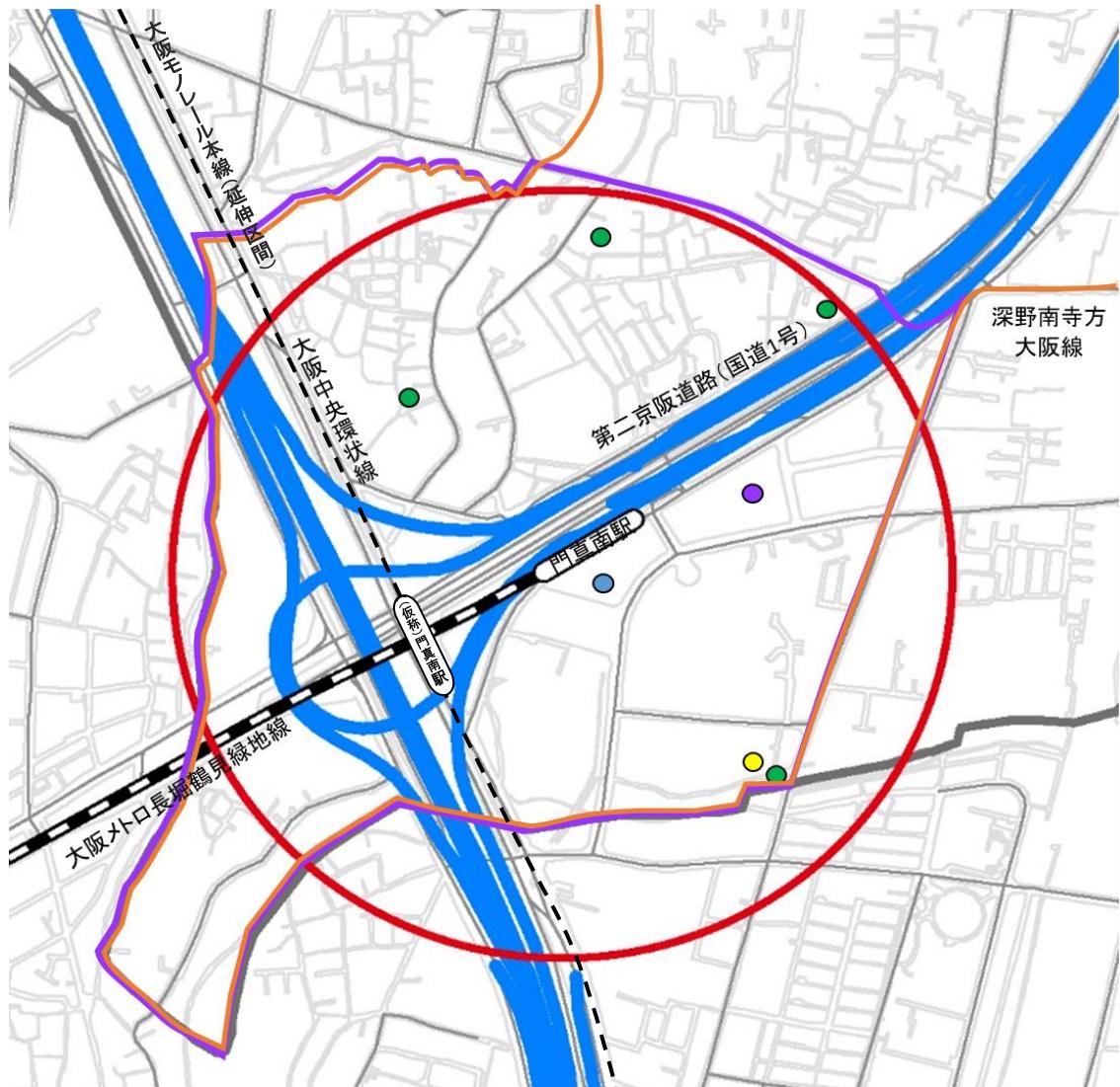
| 都市機能誘導区域        | ■ |
|-----------------|---|
| 大和田駅から半径500mの範囲 | ■ |

図 大和田駅周辺都市機能誘導区域

#### 4) 門真南駅周辺都市機能誘導区域

＜“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＞

門真南駅周辺都市機能誘導区域については、大阪メトロ長堀鶴見緑地線門真南駅から半径 500m の区域を基本に、下図のとおりに設定します。



| 都市機能の分布状況        |   |
|------------------|---|
| 医療施設             | ● |
| 老人福祉             | ● |
| 障がい者福祉           | ● |
| 児童・母子福祉(一時預かり保育) | ● |
| 保育所・幼稚園等         | ● |
| 小学校・中学校・高校       | ● |
| 文化施設             | ● |
| 商業施設             | ● |

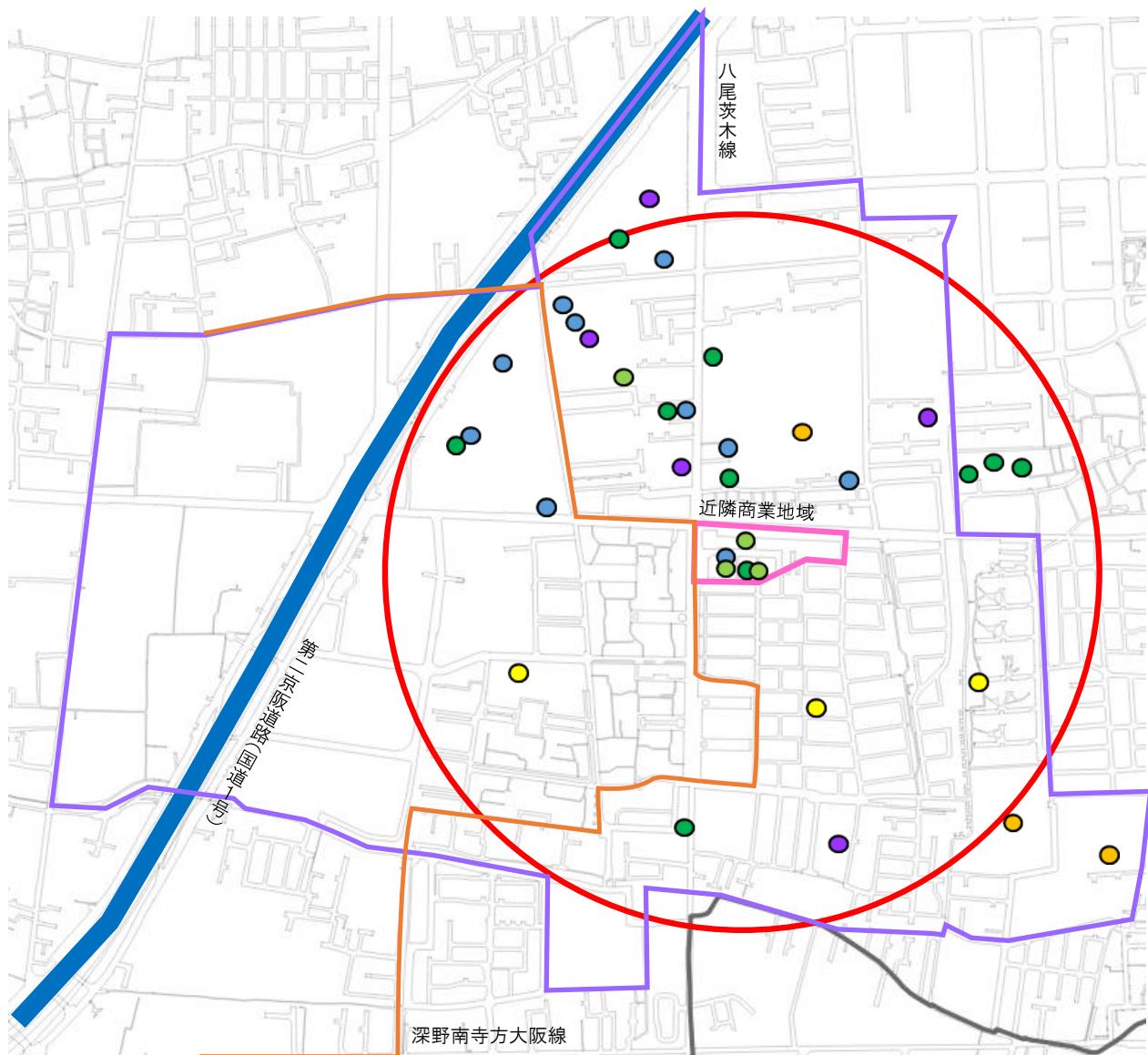
| 都市機能誘導区域        |   |
|-----------------|---|
| 門真南駅から半径500mの範囲 | — |
| 都市再生整備計画区域      | — |

図 門真南駅周辺都市機能誘導区域

## 5) 南部生活拠点周辺都市機能誘導区域

＜“地域全体の魅力を高める教育関連機能”、“地域の生活を支える商業機能”、  
“買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能”を誘導＞

南部生活拠点周辺都市機能誘導区域については、多くの都市機能が充実している近隣商業地域\*の中心から半径 500m の区域を基本に、小中一貫校の敷地（校地）を含むこととし、下図のとおりに設定します。



| 都市機能の分布状況        |   |
|------------------|---|
| 医療施設             | ● |
| 老人福祉             | ● |
| 障がい者福祉           | ● |
| 児童・母子福祉(一時預かり保育) | ● |
| 保育所・幼稚園等         | ● |
| 小学校・中学校・高校       | ● |
| 文化施設             | ● |
| 商業施設             | ● |

| 都市機能誘導区域            |   |
|---------------------|---|
| 近隣商業地域              | ■ |
| 近隣商業地域を中心に半径500mの範囲 | ■ |
| 都市再生整備計画区域          | ■ |

図 南部生活拠点周辺都市機能誘導区域

# 5章. 居住・都市機能誘導に向けた施策

## 5-1. 誘導施策の全体像

本市の立地適正化計画は、子育て世代の転出抑制を強く意識しています。また、総合計画や都市計画マスターplanでも、子育て世代の移住・定住促進を目指しており、立地適正化計画の誘導施策は、これらに十分配慮したものとします。

本市において居住誘導及び都市機能誘導施策を実施するタイミングとして、以下の3つが想定されます。

### 誘導を実施するタイミング

1. 市外からの新規流入（移住・定住）促進に向けた施策
2. 産業誘導区域における土地利用の誘導の施策
3. 市内から市外への転出抑制施策

以上の3つのタイミングを見据え、立地適正化計画における居住及び都市機能誘導施策の方向を、それぞれ、以下のとおりに設定します。

## 居住誘導施策

### 1. 子育て世代の転出抑制

⇒子育て世代の転出超過が続いているため、これを解決するための誘導施策

### 2. 操業・居住環境双方への配慮

⇒産業・居住の双方にとって良好な環境を将来も維持するための施策（産業誘導区域における施策）

## 都市機能誘導施策

### 1. 民間事業者による整備促進

⇒都市機能誘導において、民間事業者に対して支援を実施し、民間による都市機能の整備を促進

### 2. 公共による整備推進

⇒立地適正化計画等により活用可能な市の各種事業を活用し、公共が主体となって整備を推進

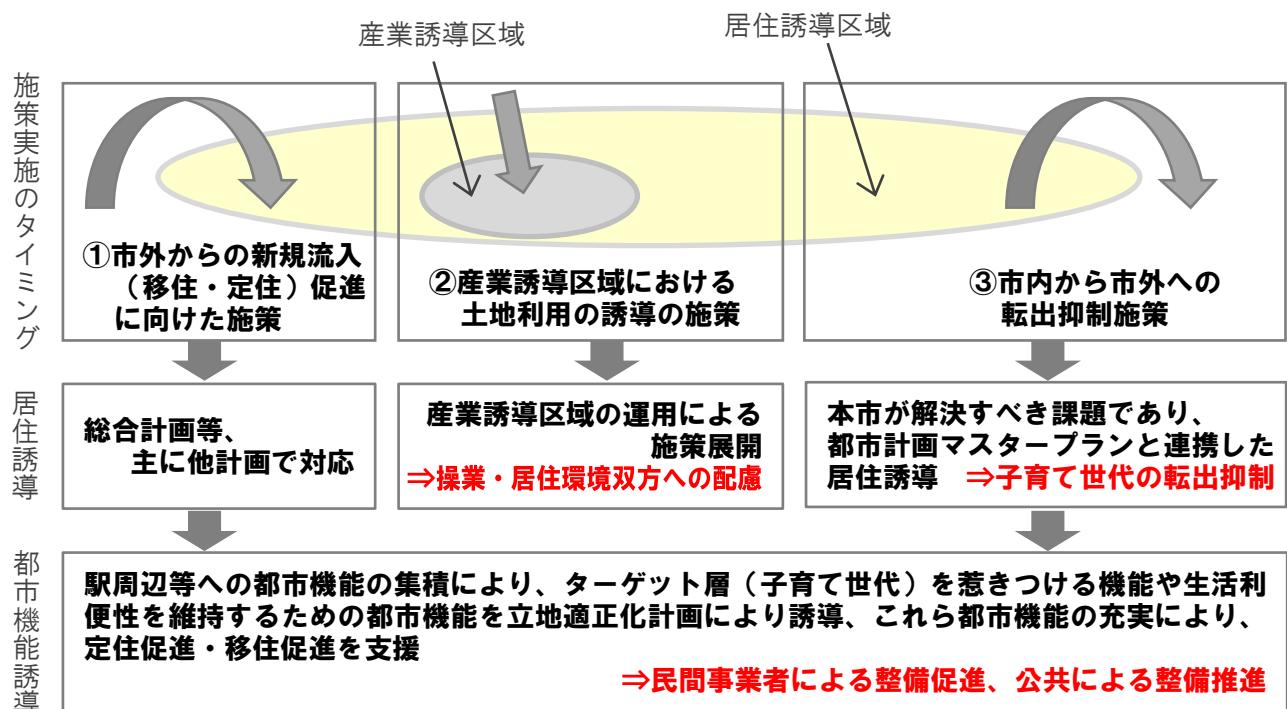


図 誘導施策の全体像

## 5-2. 居住誘導施策

### 1) 子育て世代の転出抑制

子育て世代の転出超過が続いている状況は、本市の将来にとって非常に大きな影響をもたらすと予想され、子育て世代の転出抑制は喫緊の課題であり、極めて重要な施策となります。

立地適正化計画では、子育て世代の多様な居住ニーズに応えるため、市街化区域全体を活用しながら、ゆとりある居住誘導を実施することとしており、居住誘導施策として、子育て世代の移住・定住に繋がる、多様な居住環境の構築に資する施策を検討します。その施策の方向については、以下の2つの方向に沿って展開します。

#### 方向1 子育て世代の移住・定住の促進

##### ◆都市機能誘導と一体的な住宅ストックの整備

(具体的な展開例)

- ・駅近隣の工業跡地等を活用することにより、商業等の魅力的な機能と併せて居住機能についても整備を図る
- ・市街地再開発事業等を活用し、集合住宅を供給する 等

#### 方向2 安心して暮らせる市街地環境の構築

##### ◆市街地の整備改善

(具体的な展開例)

- ・密集市街地に対し、区画道路の整備や、敷地・建物の共同化等を実施し、環境改善を図る 等

##### ◆門真市まちづくり基本条例\*による市街地環境の改善

(具体的な展開例)

- ・建築物の建詰まり抑制や緑化の推進を位置づけた門真市まちづくり基本条例に基づき市街地環境の改善に繋げる 等

表 門真市まちづくり基本条例における最低敷地面積規定（開発区域が 500m<sup>2</sup> 以上）

| 用途地域                                          | 敷地面積               |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| 第一種低層住居専用地域                                   | 150 m <sup>2</sup> |
| 第一種中高層住居専用地域                                  | 120 m <sup>2</sup> |
| 第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域 | 100 m <sup>2</sup> |
| 近隣商業地域、商業地域                                   | 80 m <sup>2</sup>  |

## 2) 操業・居住環境双方への配慮

既存の住宅とも良好な関係を維持した上で、今後も市内の産業の維持・強化を目指す目的で定めた産業誘導区域において、居住・産業の2つの側面から施策を展開します。

居住面の施策として、門真市まちづくり基本条例に基づく手続きを利用し、産業誘導区域内に新たにまとめた住宅が建築される際の事前協議時に、本市が産業誘導区域についての説明を行い、周辺事業者との調整や防音性能等を備えた住宅の整備、住宅購入者への周知等の協力を求めます。

併せて、産業面の施策として、現在の産業用地の維持に加えて、大阪府の支援制度も活用しながら、新たな産業の誘導に向けた支援策を検討します。

これにより、居住・産業の双方にとって良好な環境を将来も維持することを目指します。

### 方向1 産業誘導区域における住宅の新規立地に対する配慮

#### ◆産業誘導区域内での住宅開発に対するマネジメント

(具体的な展開例)

- ・産業誘導区域内で行われる開発事業に対して、門真市まちづくり基本条例に基づく事前協議において産業誘導区域の考え方等を説明し、周辺の事業者に対する事前説明や、防音性能等を備えた住宅の整備、住宅購入者への周知等の協力を求める

### 方向2 産業誘導区域における企業の新規立地や産業用地の維持を支援

#### ◆産業用地を維持するための事業者への支援を検討

(具体的な展開例)

- ・産業誘導区域内における産業用地の確保等により、将来の市内産業の維持・強化を図るための環境整備を検討
- ・大阪府による特例措置である「産業集積促進税制<sup>注)</sup>」の活用を検討

注) 大阪府知事が認める産業の集積の維持及び促進を行う必要がある地域において、土地や家屋（工場、研究所等）の取得に係る不動産取得税を軽減する特例措置

### 5-3. 都市機能誘導施策

立地適正化計画に位置づけた誘導機能を実現するため、各種施策を実施します。都市機能の誘導にあたっては、民間事業者の協力が必要な事柄も多いものと捉えており、都市機能の整備主体によって、施策や支援の内容が大きく異なることから、民間事業者・公共の別に施策を展開します。

立地適正化計画に位置づけた各誘導機能（新規の誘導を目指すもの）について、それぞれの整備主体を以下のように想定しています。

#### 誘導機能と想定される整備主体

- |                                |        |
|--------------------------------|--------|
| ➤ 利便性の高い保育関連機能                 | ⇒民間    |
| ➤ 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） | ⇒民間    |
| ➤ 地域全体の魅力を高める教育関連機能            | ⇒公共    |
| ➤ 世代間交流を支えるコミュニティ機能            | ⇒民間・公共 |
| ➤ まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能        | ⇒公共    |
| ➤ 買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能      | ⇒民間    |

## 1 ) 民間事業者による整備促進

### a. 施策の方向性と主要事業

誘導機能を整備しようとする民間事業者に対し、各種支援を検討します。支援の内容としては、主に誘導機能整備へのインセンティブ\*を付与することや、そのインセンティブに関する PR 等を市としても積極的に実施し、誘導機能の整備を促進します。

インセンティブの付与方法等については直接的な支援や間接的な支援等の様々な方法が考えられ、本市では、インセンティブの付与とその PR も含め、以下の 4 つの方向により施策を展開することとし、保育関連機能、医療機能、商業機能、コミュニティ機能の整備を促進します。

| 方向1                              | 民間の事業性を高めるため、機能の施設整備に対する補助を検討する<br>(整備に関する費用の直接的補助)                                                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ◆都市構造再編集中支援事業の活用の検討<br>(具体的な展開例) | <ul style="list-style-type: none"><li>民間事業者の機能整備に対し、国からの直接的な整備費に関する支援をする 等</li></ul>                                                |
| ◆各種金融措置制度の活用の検討<br>(具体的な展開例)     | <ul style="list-style-type: none"><li>誘導機能を整備しようとする民間事業者に対し、出資支援等の制度の活用を PR し、民間事業者の資金調達の支援をする 等</li></ul>                          |
| ◆各種税制措置の検討<br>(具体的な展開例)          | <ul style="list-style-type: none"><li>市税である固定資産税や都市計画税に関する税制措置（相当額の補助金の交付も含む）により、民間事業者への支援をする 等</li></ul>                           |
| ◆公的不動産の活用の検討<br>(具体的な展開例)        | <ul style="list-style-type: none"><li>門真市公共施設等総合管理計画に基づく施設総量の適正化を図り、発生した余剰資産について、用途転用や民間事業者への貸付・売却等も考慮し、公的不動産の有効活用を検討する 等</li></ul> |

### 方向2 民間の事業性を高めるため、事業を実施しやすい環境を整える

#### ◆指定容積率の緩和の検討

(具体的な展開例)

- 特定用途誘導地区\*の活用や地区計画制度の活用により、指定容積率を緩和し、民間事業者の事業性を間接的に高め、市街地開発や都市機能誘導を促す 等

### 方向3 民間の事業性を高めるため、機能周辺のインフラ\*整備を検討する

#### ◆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

(具体的な展開例)

- ・民間の機能誘導に繋がるような道路等の各種基盤整備や密集市街地の整備改善による土地の高度利用化に関する国の支援も活用し、本市として各種インフラを整備し、民間事業者による機能整備を間接的に支援する 等

#### ◆市街地再開発事業等の活用の検討

(具体的な展開例)

- ・細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築や公共施設の整備等を一体的に行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用を促す事業であり、市として公共施設整備に関する支援を実施し、民間事業者の事業性を高める 等

### 方向4 支援に関する情報を民間事業者に周知する

#### ◆立地適正化計画に関するPRの実施

(具体的な展開例)

- ・立地適正化計画を本市のホームページで公開する等、積極的に公表し、市民や民間事業者に広く周知する 等

#### <参考>市街地再開発事業等

##### 門真市駅前地区：門真プラザ再整備を核とした市街地再開発事業

○門真プラザは改良住宅、改良店舗、分譲住宅、分譲店舗及び特定店舗を有する大型複合施設で昭和48（1973）年に竣工しましたが、建物の老朽化が進むとともに、建物の耐震性にも課題があることから、市街地再開発事業による施設の建替えを促進し、土地の高度利用化を図り、防災性・安全性を向上させるとともに、商業・業務、居住機能等の都市機能更新の実現をめざします。

○市街地再開発事業においては、門真プラザのみならず駅前広場の再編を併せて行うことで、駅前に不足している賑わい空間や交流の場の形成を図ります。

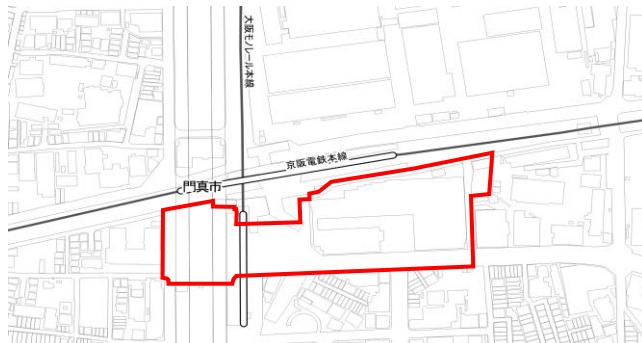


図 市街地再開発事業施行地区



## ＜参考＞土地区画整理事業等

### 南部生活拠点周辺：(仮称) 門真市北島西・北周辺地区土地区画整理事業

- 北島地域は、大阪中央環状線、近畿自動車道、第二京阪道路等による幹線道路網が形成される等、大阪府内でも有数の交通環境に恵まれています。
- 同時に、北島地域は、商業や産業、公共施設等が集積し、市南部の生活を支える拠点であり、門真市が令和5（2023）年9月に策定した「門真市南東地域まちづくり基本構想」に基づき、エリアの一体的なまちづくりを進めているところです。
- 現在、「(仮称) 門真市北島西・北周辺地区土地区画整理事業」の検討が進められています。
- この事業は、第二京阪道路沿道における無秩序な開発を抑制するとともに、土地の有効活用及び門真市南部地域の賑わいの拠点となるよう、周辺地域との調和を図りつつ、良好な都市基盤整備・土地利用の増進を目的としています。

#### 01 南東地域まちづくり基本構想における課題

(基本構想から土地利用・機能配置に関する箇所を抜粋)

##### 課題1 子育て世代の定住性を高める良質で安心な住環境の構築

- 公共的機能の集約・強化。
- 道路・公園等のインフラ整備と一体的に子育て世帯向けの住環境の構築。
- エリアマネジメント活動などソフト面での取組み。
- 住民のニーズが高い、道路や防災機能を備えた公園・広場等の整備。

##### 課題2 周辺地域の土地利用と調和した産業系土地利用の展開

- 第二京阪道路沿道の北島東地域などに新たな産業の立地が進むなど、市内で新たな雇用の創出に寄与。
- 職住が近接した門真市らしい都市空間を構築。

##### 課題3 活動や交流の促進によるまちの魅力向上

- 旧市立運動広場（現・市立旧第六中学校運動広場）や市立門真市民プラザが有するスポーツ機能としての役割は今後も維持。
- 住環境の向上に資する機能以外の面でも、魅力ある市内の新たな顔として広域から交流が生まれるような機能の検討。

#### 02 土地利用・機能配置の考え方

▶ 基本構想でのゾーニングを基にして、必要な機能や施設配置を整理

▶ 各ゾーンで事業者活用用地と市有地を組合せ、それぞれ機能・空間が連携した一体的なゾーンを形成

▶ 現市民プラザの機能については、グラウンドの規模確保や公共施設マネジメントの観点を踏まえ、区域外周辺の公共施設に移転・整備

#### 03 基本構想のゾーニングを基にした土地利用計画（案）



資料：門真市北島西・北周辺地区土地区画整理事業における市有地活用方針（令和5（2023）年）

図 土地利用計画（案）

## b. 想定される事業スキーム\*

立地適正化計画において位置づけた誘導機能を整備しようとする民間事業者は、市との調整を経て、前頁のような各種支援を受けることが可能で、計画に位置づけた誘導機能を整備するにあたって想定される事業スキームの概要を示します。

なお、ここに示す整備イメージや事業スキームはあくまでも一例で、実際の整備にあたっては、各民間事業者の置かれている状況や想定している事業期間等に応じて、個別に調整されるべきものであり、条件によっては示したスキームが適用できない場合もあります。

### (ア) 都市構造再編集中支援事業を活用したスキーム

立地適正化計画による都市構造再編集中支援事業は、民間事業者において国から直接施設整備に関する支援が行われることが特徴で、民間事業者が、立地適正化計画に位置づけた都市機能誘導区域内に誘導機能を整備しようとする際に、国からの支援が受けられる場合があり、あわせて、本市としても、税制面での支援措置の実施を検討します。

これらの国や本市の支援を受けながら、民間事業者が資金調達を行い、誘導機能の整備を進めるスキームが考えられます。

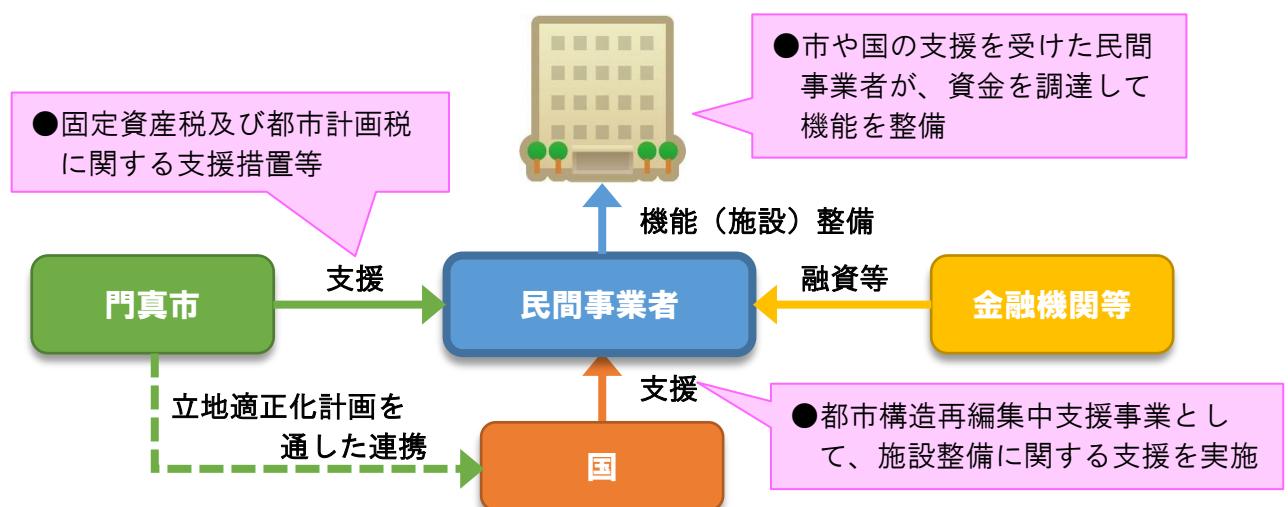


図 都市構造再編集中支援事業を活用したスキーム例

## (イ) 公有地を有効活用したスキーム

門真市公共施設等総合管理計画との整合にも十分に配慮しながら、誘導機能の整備に関して、公有地を有効に活用していくことも考えられ、誘導機能の内容や規模によっては、公有地を低廉な価格で貸し付ける場合も想定されます。

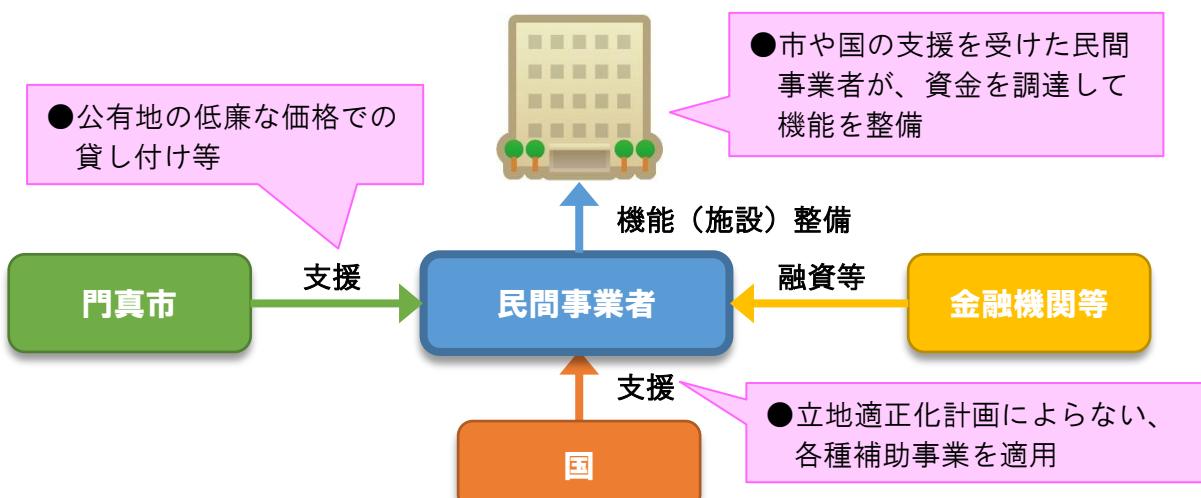


図 公有地を有効活用したスキーム例

## (ウ) (一財) 民間都市開発推進機構による出資制度を活用したスキーム

立地適正化計画に位置づけた誘導機能について、別途定める都市再生整備計画に当該機能の整備を位置づけた場合には、(一財) 民間都市開発推進機構（以下「民都機構」）による民間事業者への出資の上乗せがなされる場合があり、それによる出資や金融機関等からの融資を受けた民間事業者が誘導機能の整備を進めるスキームが考えられます。

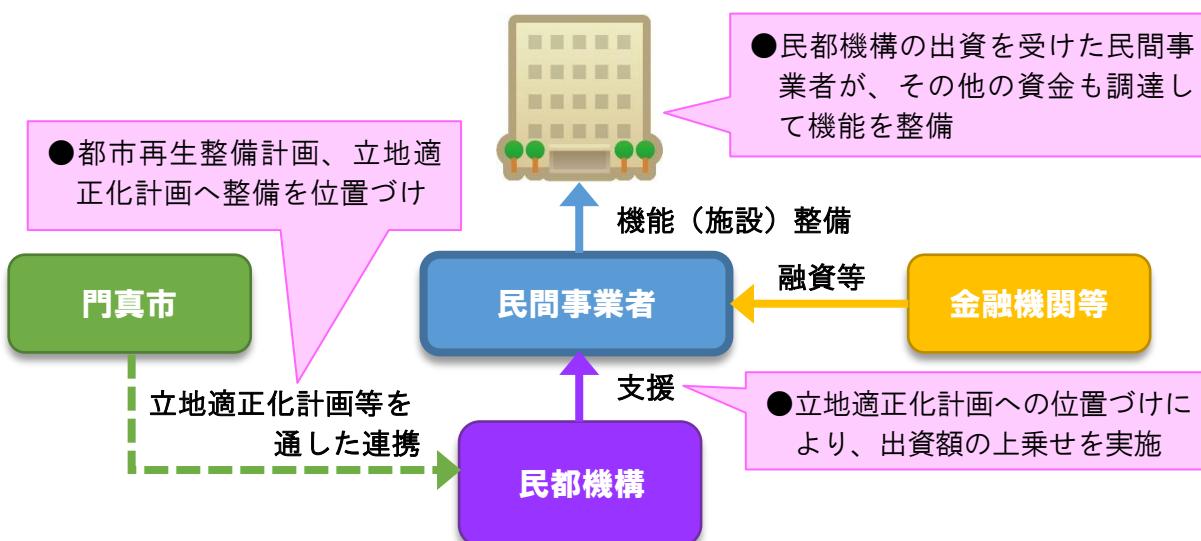


図 民都機構の出資制度を活用したスキーム例

#### （工）市としての各種税制措置を活用したスキーム

本市単独で、誘導機能の整備をしようとする民間事業者に対し、税制面での支援措置の実施を検討し、この支援を受けながら、民間事業者が資金調達を行い、誘導機能の整備を進めるスキームが考えられます。

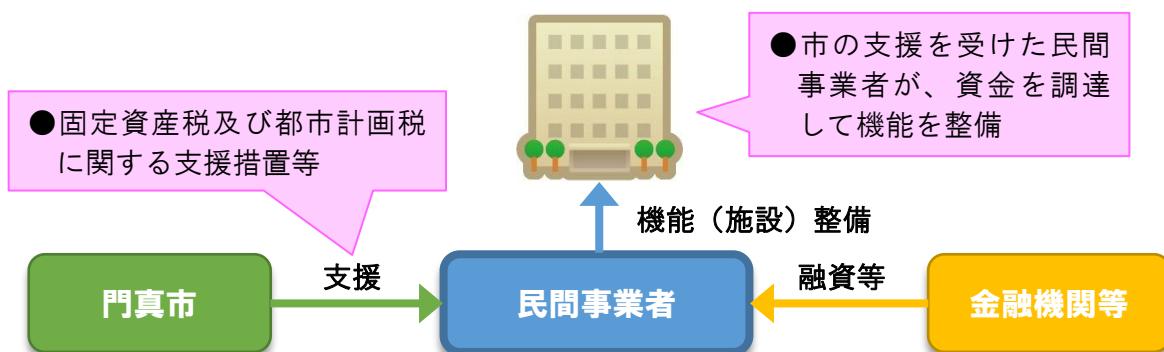
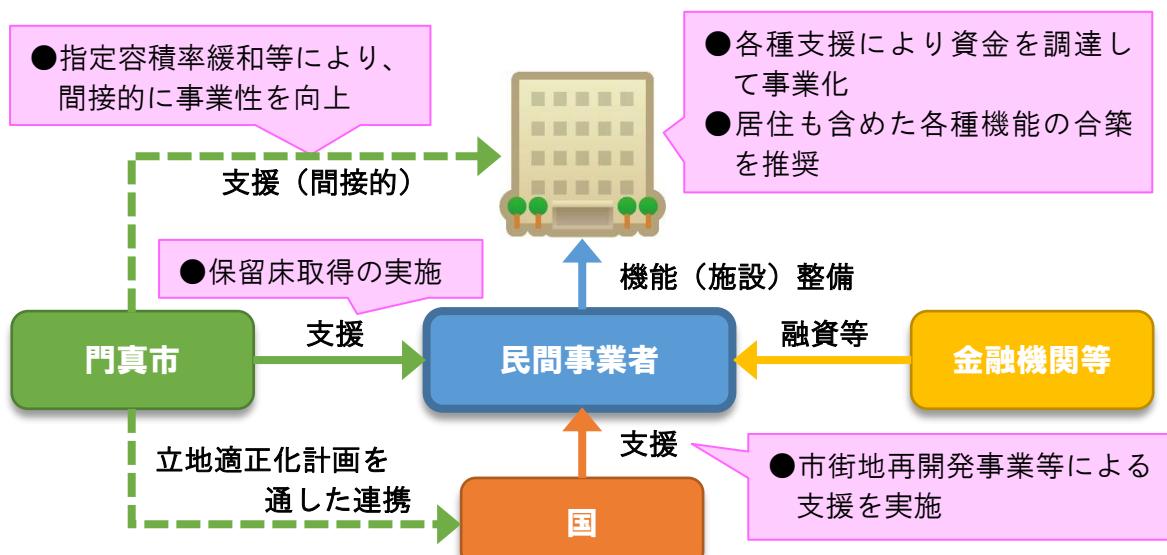


図 市としての各種税制措置を活用したスキーム例

（オ）市街地再開発事業等の複合的な支援を活用したスキーム

立地適正化計画の策定を通して、民間事業者が市街地再開発事業等に関する国からの支援が受けられるよう調整していくことや、指定容積率緩和等により事業の成立性を高めていく支援、市街地再開発事業等で市として保留床を取得する支援等も考えられます。

これらの国や本市の直接的・間接的支援を受けながら、民間事業者が資金調達を行い、誘導機能の整備を進めるスキームが考えられます。



## 図 市街地再開発事業等の複合的な支援を活用したスキーム例

### c. 想定される事業スキームと誘導施設の関係

前頁で想定した事業スキームと立地適正化計画に位置づける誘導機能との関係については、その事業規模等から、下表のとおりに整理が可能です。しかしながら、この関係性についても、あくまで目安に留まることから、これらの検討材料を活用しながら、民間事業者による都市機能誘導区域内への機能整備について積極的な検討・調整を期待します。

表 各スキームの適用性

| 誘導機能                         | 整備イメージ                                | スキーム概要       |       |           |        |           | 備考                                                                            |
|------------------------------|---------------------------------------|--------------|-------|-----------|--------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                                       | (ア)          | (イ)   | (ウ)       | (エ)    | (オ)       |                                                                               |
|                              |                                       | 都市構造再編集中支援事業 | 公有地活用 | 民都機構による出資 | 各種税制措置 | 市街地再開発事業等 |                                                                               |
| 利便性の高い<br>保育関連機能             | 駅に直結した子育て支援施設                         | ○            | ○     |           | ○      |           | ●門真市駅周辺<br>都市機能誘導区域に誘導<br><幼稚園、保育所、認定こども園、小規模保育事業所>                           |
|                              | マンション等と一体的な子育て支援施設                    | ○            | ○     | ○         | ○      | ○         |                                                                               |
| 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） | 駅周辺の多様な医療を提供する病院・診療所                  | ○            | ○     |           | ○      |           | ●門真南駅周辺<br>都市機能誘導区域に誘導<br><病院・診療所で小児科または産科を含む複数の診療科を有するもの、病院・診療所で病児保育等を含むもの>  |
|                              | 病児保育を提供する病院・診療所                       | ○            | ○     |           | ○      |           |                                                                               |
| 世代間交流<br>を支える<br>コミュニティ機能    | 高齢者向け集合住宅等に併設したコミュニティ施設               | ○            | ○     | ○         | ○      | ○         | ●大和田駅周辺<br>都市機能誘導区域に誘導<br><コミュニティ施設>                                          |
| 買い物やアクティビティを楽しめる<br>賑わい交流機能  | 住居も併設された複合商業施設<br>スポーツ・交流機能等が一体となった拠点 | ○            | ○     | ○         | ○      | ○         | ●門真市駅周辺<br>都市機能誘導区域に誘導<br><大規模集客施設><br>●南部生活拠点周辺<br>都市機能誘導区域に誘導<br><スポーツ拠点施設> |
| 地域の生活を支える商業機能                | 既存商業施設等の維持・更新                         | 注)           |       |           |        |           | ●南部生活拠点周辺<br>都市機能誘導区域に誘導<br><大規模小売店>                                          |

注)「地域の生活を支える商業機能」については、既存機能を維持するものであり、新規に機能誘導を図るものでは無いことから、スキームの適用性については、検討していません。

## 2) 公共による整備推進

本市が主体的に機能を整備する場合は、立地適正化計画を策定することにより適用可能な国の支援を積極的に活用しながら、必要な機能の整備を確実に進めていきます。なお、主な国の支援は以下のとおりとなっており、これにより、誘導施設の整備を進めていきます。

### ◆都市再生整備計画事業

#### (具体的な展開例)

- ・都市再生整備計画事業としての公共施設整備に対し、立地適正化計画策定により国費の補助率の嵩上げが受けられ、補助金等も活用しながら機能整備を進める 等

## 5-4. 施策展開のまとめ

各種施策を実施時期に応じて整理すると、以下のように整理されます。

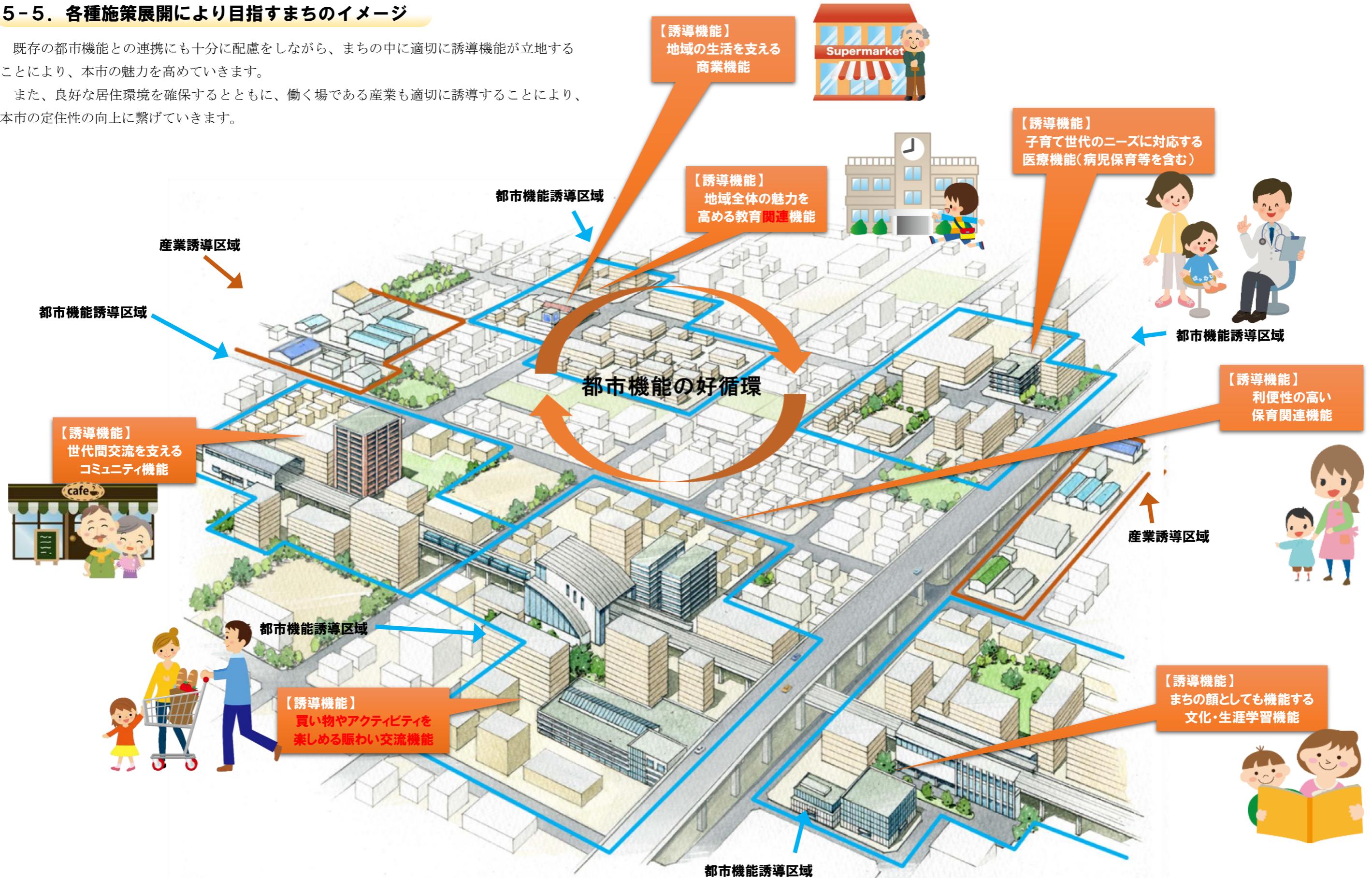
本市の現在の取組を継続するものから、関係機関と協議・調整を経て、取組が始まられるもの等、様々な施策があります。立地適正化計画に位置づけた居住誘導・産業誘導や都市機能誘導については、本市としても、関係機関等とも協議・調整しながら、積極的に各種誘導について取り組んでいきます。

| 居<br>住<br>誘<br>導<br>施<br>策 | 現在の取組を継続する施策                                                                                                                                  | 制度等を活用するために<br>条件の検討が必要な施策                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | <ul style="list-style-type: none"><li>● 国等の支援を受けて、本市が実施する施策<br/>⇒市街地（密集市街地等）の整備改善</li><li>● 本市が独自に講じる施策<br/>⇒まちづくり基本条例（建詰まり抑制、緑化推進）</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>● 国等の支援を受けて、本市が実施する施策<br/>⇒都市機能誘導と一体的な住宅ストックの整備</li><li>● 本市が独自に講じる施策<br/>⇒指定容積率の緩和（地区計画の活用等）</li></ul>                                                                                                                                              |
| 都市機能誘導施<br>策               | <ul style="list-style-type: none"><li>● 国等の支援を受けて、本市が実施する施策<br/>⇒都市再生整備計画事業の活用</li><li>● 本市が独自に講じる施策<br/>⇒立地適正化計画に関するPRの実施</li></ul>          | <ul style="list-style-type: none"><li>● 国等が直接行う施策<br/>⇒都市構造再編集中支援事業の活用の検討</li><li>● 国等の支援を受けて、本市が実施する施策<br/>⇒各種金融措置制度の活用の検討<br/>⇒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<br/>⇒市街地再開発事業等の活用の検討</li><li>● 本市が独自に講じる施策<br/>⇒各種税制措置の検討<br/>⇒公有地の有効活用等の検討<br/>⇒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））</li></ul> |
|                            | 取組を始める施策                                                                                                                                      | 産業用地を維持するための<br>事業者への支援を検討                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 産業誘導施<br>策                 | <ul style="list-style-type: none"><li>● 本市が独自に講じる施策<br/>⇒新規住宅の立地における周辺事業者との調整等</li></ul>                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>● 大阪府等の支援制度を活用した施策<br/>⇒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</li><li>● 本市が独自に講じる施策<br/>⇒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</li></ul>                                                                                                                |
|                            |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 5-5. 各種施策展開により目指すまちのイメージ

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。



※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

## 図 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

# 6章. 防災指針

## 6-1. 防災指針の考え方

都市計画マスターplanでは、密集市街地を中心とした地震時の火災リスク、洪水による浸水リスクを踏まえ、重点プロジェクトの一つとして「市街地の防災対策」を位置づけています。

立地適正化計画では、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。

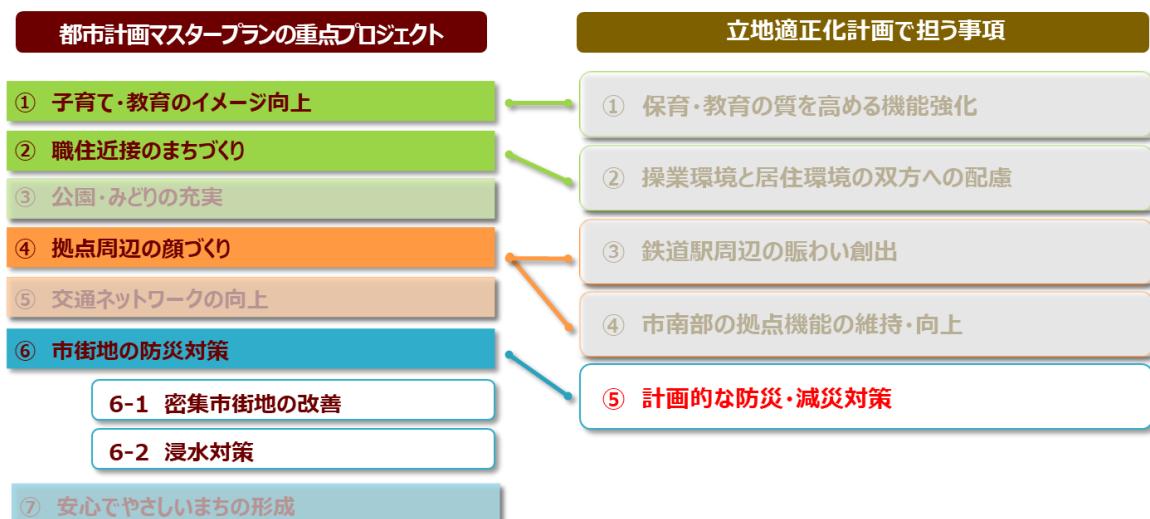


図 都市計画マスターplanの重点プロジェクト「市街地の防災対策」との関係性

## 6-2. 本市における災害リスク

災害リスクについては、国等から様々な予測が公表されています。それらを踏まえ、市内で発生する恐れのある災害について以下に整理します。

表 本市における主な災害リスク

| 災害名               |                 | 本市該当有無                                                |                                  |
|-------------------|-----------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 地震                | ○               | ・南海トラフ巨大地震（最大震度6強）<br>・直下型地震（上町断層帯地震、生駒断層帯地震等）（最大震度7） |                                  |
| 水害                | 外水氾濫            | ○                                                     | ・淀川（想定最大規模）<br>・寝屋川（想定最大規模・計画規模） |
|                   | 氾濫流・河岸浸食による家屋倒壊 | ×                                                     | ・該当区域なし                          |
|                   | 内水氾濫            | ○                                                     |                                  |
|                   | 津波              | ×                                                     | ・津波浸水想定なし                        |
|                   | 高潮              | ×                                                     | ・高潮浸水想定なし                        |
| 土砂災害              |                 | ×                                                     | ・土砂災害警戒区域なし                      |
| 大規模盛土造成地の滑動崩落、液状化 |                 | ×                                                     | ・大規模盛土造成地なし                      |

## 1) 地震（及び地震に伴う火災）のリスク

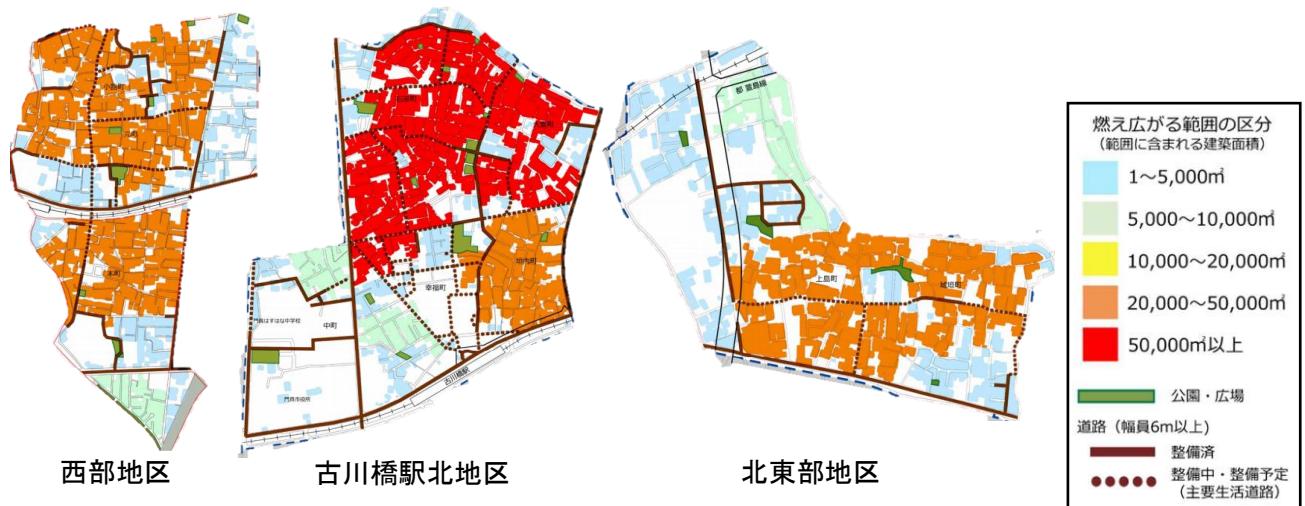
本市では、今後 30 年のうちに 70~80%の確率で発生するとされる南海トラフ巨大地震や、直下型地震による被害が想定されており、特に直下型地震では全建物の4割以上（木造）の全壊及び半壊被害が想定されています。

特に、市北部の密集市街地では、地震時等に火災が発生すると、延焼を遮断する広幅員の道路や公園・緑地等が少なく、建物等の倒壊により消防活動が困難となり、燃え広がる範囲が広くなる可能性があります。また、それらの地区では人口密度も高くなっています。

表 本市における主な地震被害想定

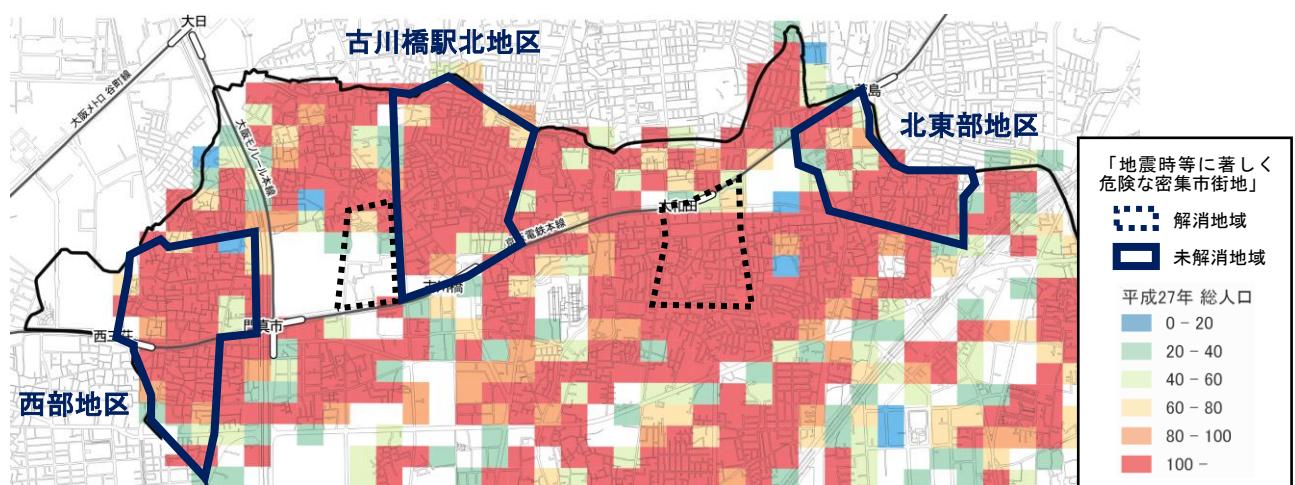
|           |           | 全壊       | 半壊      |
|-----------|-----------|----------|---------|
| 南海トラフ巨大地震 |           | 1,314 棟  | 5,762 棟 |
| 地震<br>直下型 | 上町断層帯地震 A | 8,105 棟  | 7,783 棟 |
|           | 生駒断層帯地震   | 11,358 棟 | 8,574 棟 |

資料：門真市地域防災計画（令和3（2021）年）



資料：門真市密集市街地整備アクションプログラム（令和3（2021）年）

図 火災延焼危険性



資料：国勢調査（平成27（2015）年）

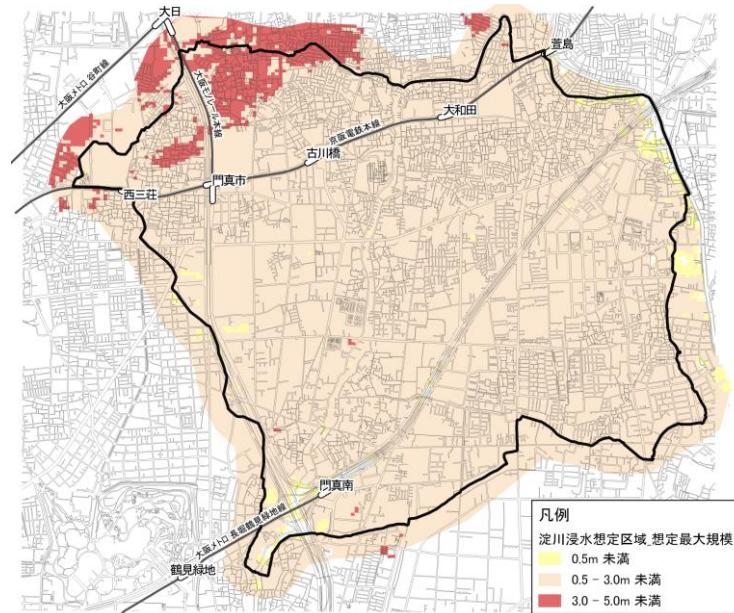
図 人口の集積状況

## 2) 水害（洪水）のリスク

### a. 浸水深及び氾濫水到達時間

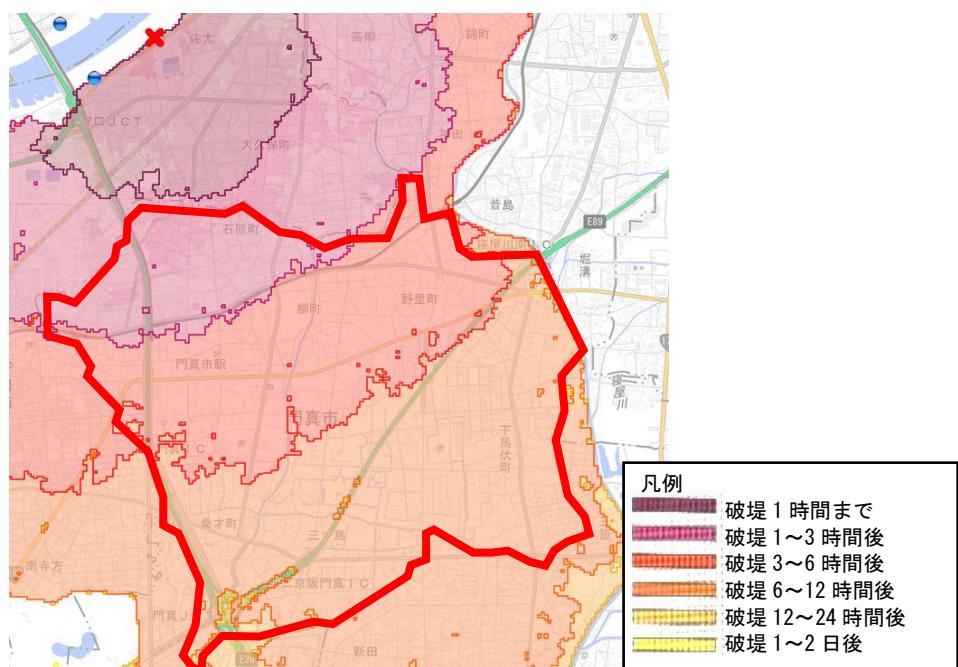
浸水深の目安としては、病院や福祉施設等で避難や救急車出動等が困難となる30cm、2階への垂直避難が困難となる3m等が考えられます。

淀川では、想定最大規模の降雨（年超過確率1/1000<sup>注）</sup>・360mm/24h）により堤防の決壊が発生した場合、市北部で浸水深が3mを超える地域が一部ありますが、氾濫水が到達するまでの時間は1~3時間以上と、一定の避難時間が確保できる見込みとなっています。



資料：淀川河川事務所（平成29（2017）年）

図 淀川氾濫時の浸水想定区域（想定最大規模）



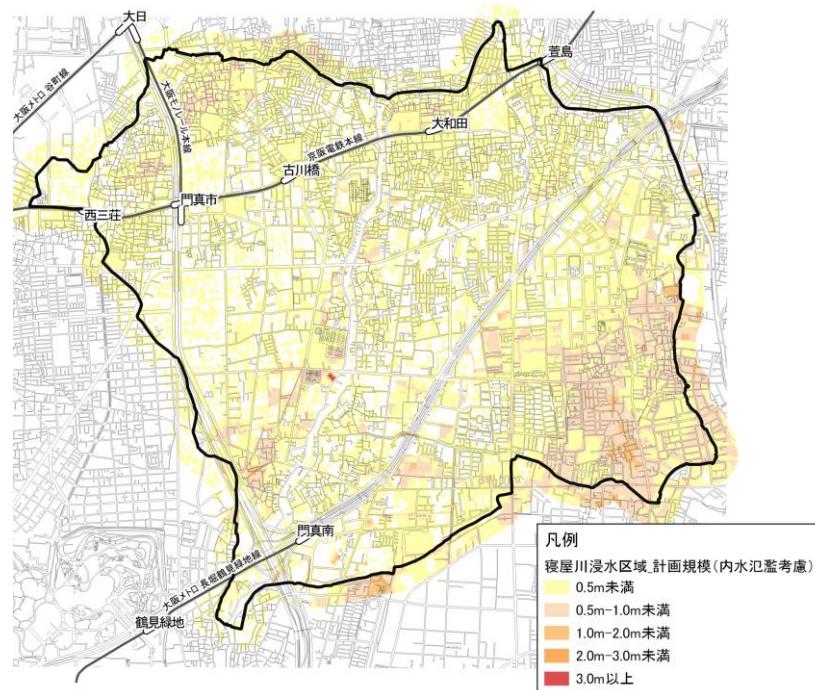
資料：「地点別浸水シミュレーション検索システム（浸水ナビ）」（国土地理院）を加工して作成

図 淀川氾濫時の氾濫水到達時間

注）年超過確率1/1000とは、1年の間に発生する確率が1/1000（0.1%）程度の降雨です。1000年の間にその規模に相当する降雨が複数回、または連続して発生することもあります。

寝屋川については、計画規模の降雨（年超過確率1/100・311.2mm/24hr）での浸水が想定されていますが、浸水深は概ね1.0m未満となっています。

一方で、氾濫水が到達するまでの時間が1時間未満と、十分な避難時間が確保できない地区も存在します。



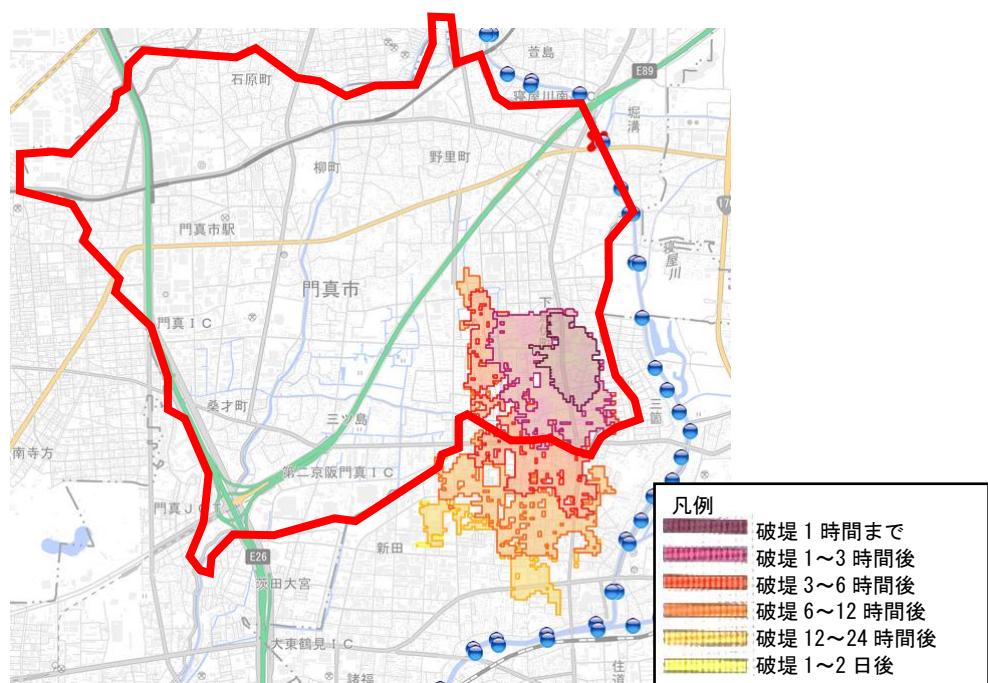
※白色部分は浸水が想定されていない箇所

※寝屋川流域における総合治水計画の計画降雨(戦後最大実績降雨(昭和32(1957)年 八尾実績))

※内水氾濫を考慮している

資料：大阪府洪水浸水想定区域図（令和元（2019）年）

図 寝屋川氾濫時の浸水想定区域（計画規模）



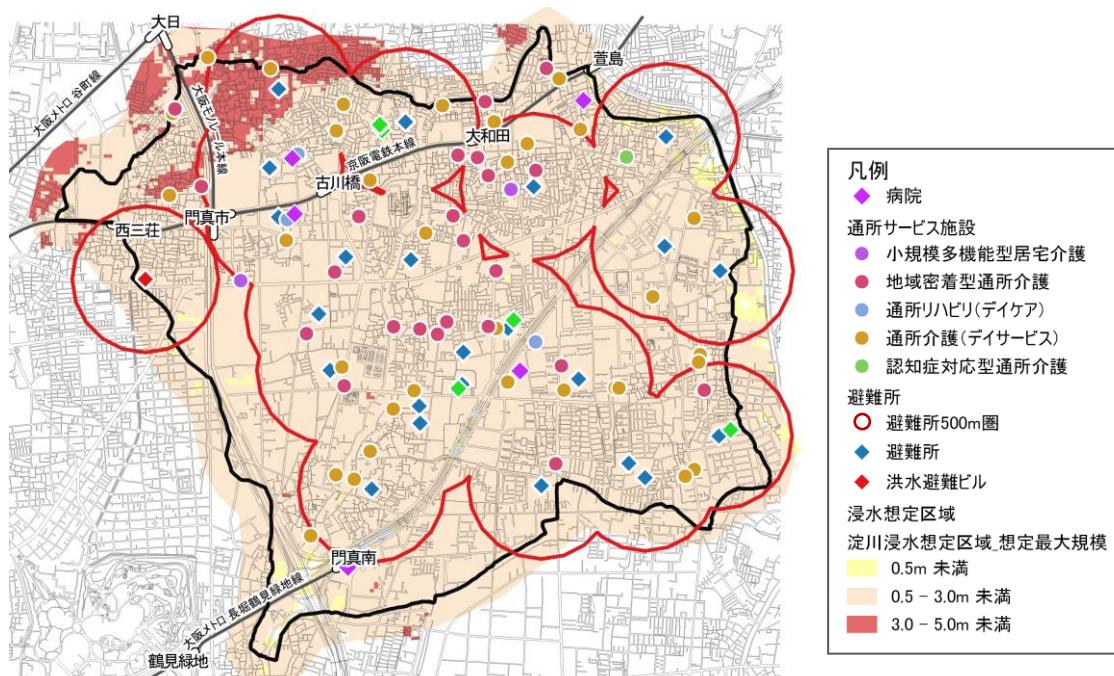
資料：「地点別浸水シミュレーション検索システム（浸水ナビ）」（国土地理院）を加工して作成

図 寝屋川氾濫時の氾濫水到達時間

## b. 避難環境

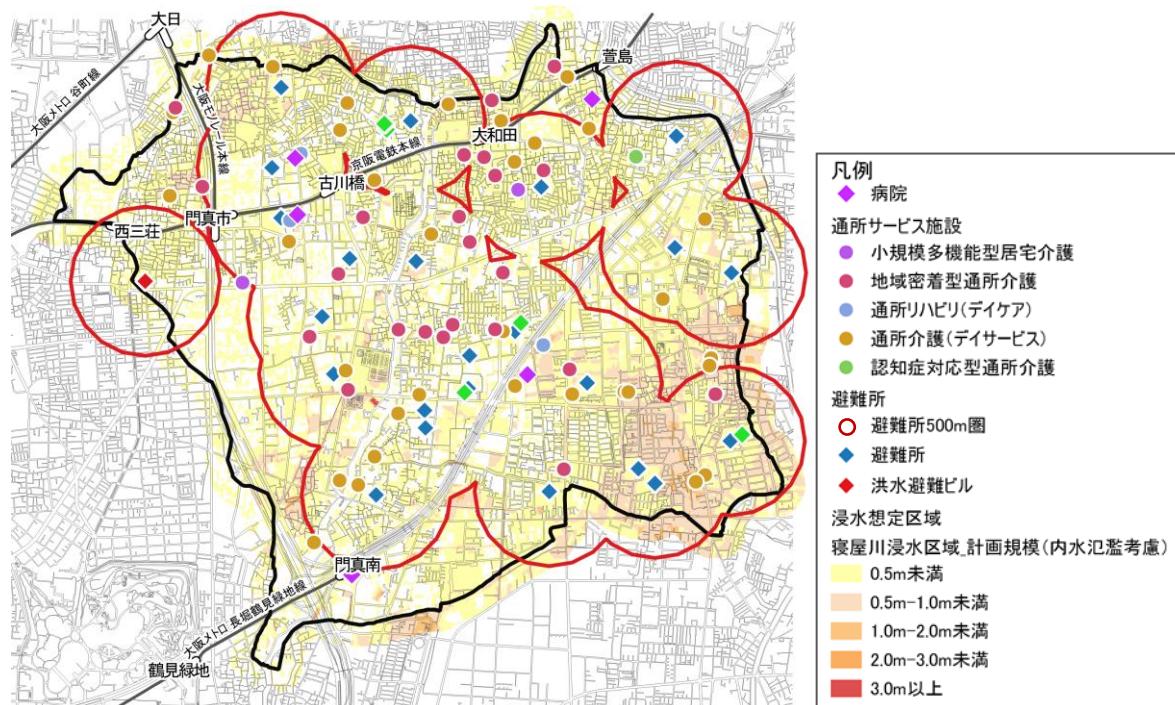
本市では、避難所まで 500m 以上の距離がある地区も存在します。

また、浸水想定区域内に、病院や福祉施設、通所サービス施設等の要配慮者施設も存在しています。



資料：淀川河川事務所（平成 29（2017）年）

図 医療・福祉施設・避難所×浸水区域（淀川・想定最大規模）



資料：大阪府洪水浸水想定区域図（令和元（2019）年）

## 図 医療・福祉施設・避難所×浸水区域（寝屋川・計画規模（内水氾濫考慮））

## 6-3. 防災上の課題

### 1) 密集市街地における延焼リスクの高さ

直下型地震等による大規模な被害も想定されている中で、密集市街地では、地震による建物の倒壊等の直接的な被害だけでなく、火災が発生すると広い範囲に延焼し、さらに被害が拡大する恐れがあります。したがって、そのような状況を改善し、ゆとりある居住環境を実現するため、効果的な取組を進めることができます。

### 2) 洪水による浸水リスクの存在

淀川については、年超過確率 1/1000 という低い発生確率であることに加え、一定の避難時間は確保できるものの、浸水深としては垂直避難が困難となる 3m 以上が想定される箇所もあります。寝屋川については、浸水深は概ね 1.0m 未満となっているものの、避難時間が十分に確保できない地区もあります。このように、一定の浸水リスクが存在していることから、浸水リスクを軽減させる取組を進めることができます。

### 3) 迅速な避難のための環境整備

今後の高齢化の加速等を踏まえると、避難所まで一定以上の距離がある地区や要配慮者施設等では避難が間に合わないケースも想定されます。したがって、避難所整備等のハード面の対策に加え、日ごろからの周知啓発や訓練等、ソフト面の対策も併せて実施し、要配慮者も含めたすべての人が迅速に避難できる取組を総合的に進めることができます。

## 6-4. 取組方針

### 1) 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。

### 2) 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。

### 3) 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。

## 6-5. 施策一覧

前頁の取組方針を踏まえ、下記に示した3つの関連計画（門真市密集市街地整備アクションプログラム、門真市地域防災計画、淀川水系寝屋川ブロック河川整備計画）を踏まえ、ハード・ソフトの両面から施策を位置づけます。また、これら施策の計画的な進捗を図るため、短期（概ね5年程度）、中期（概ね10年程度）、長期（概ね20年程度）の達成目標を設定します。

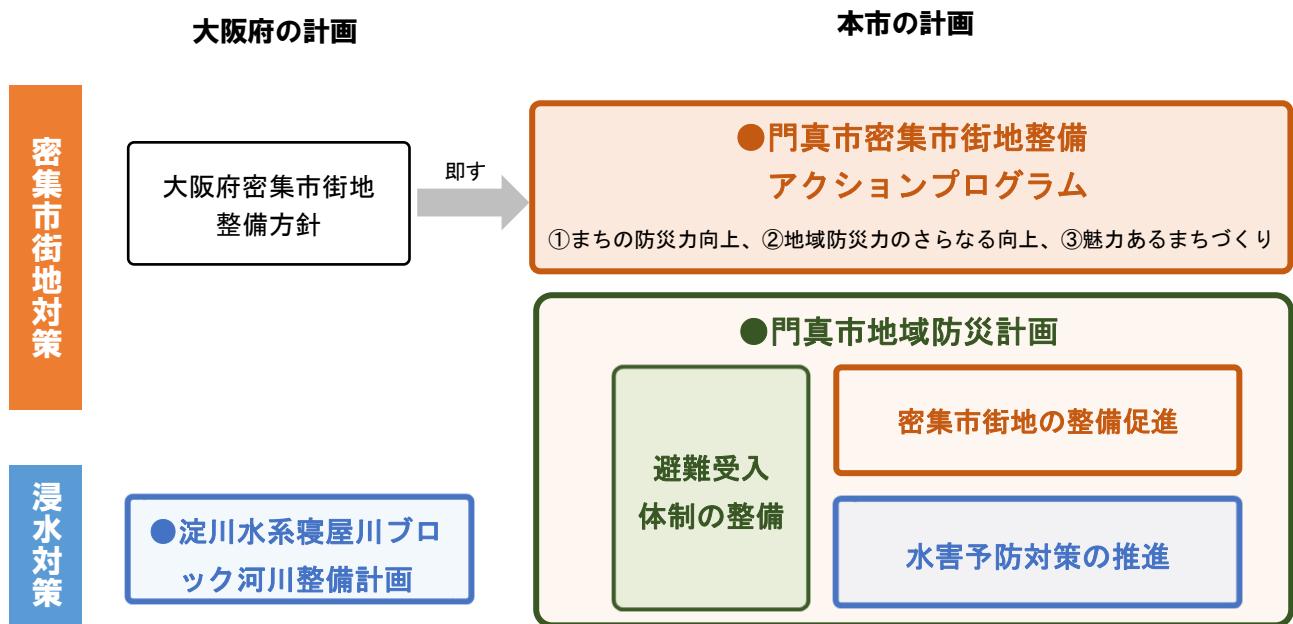


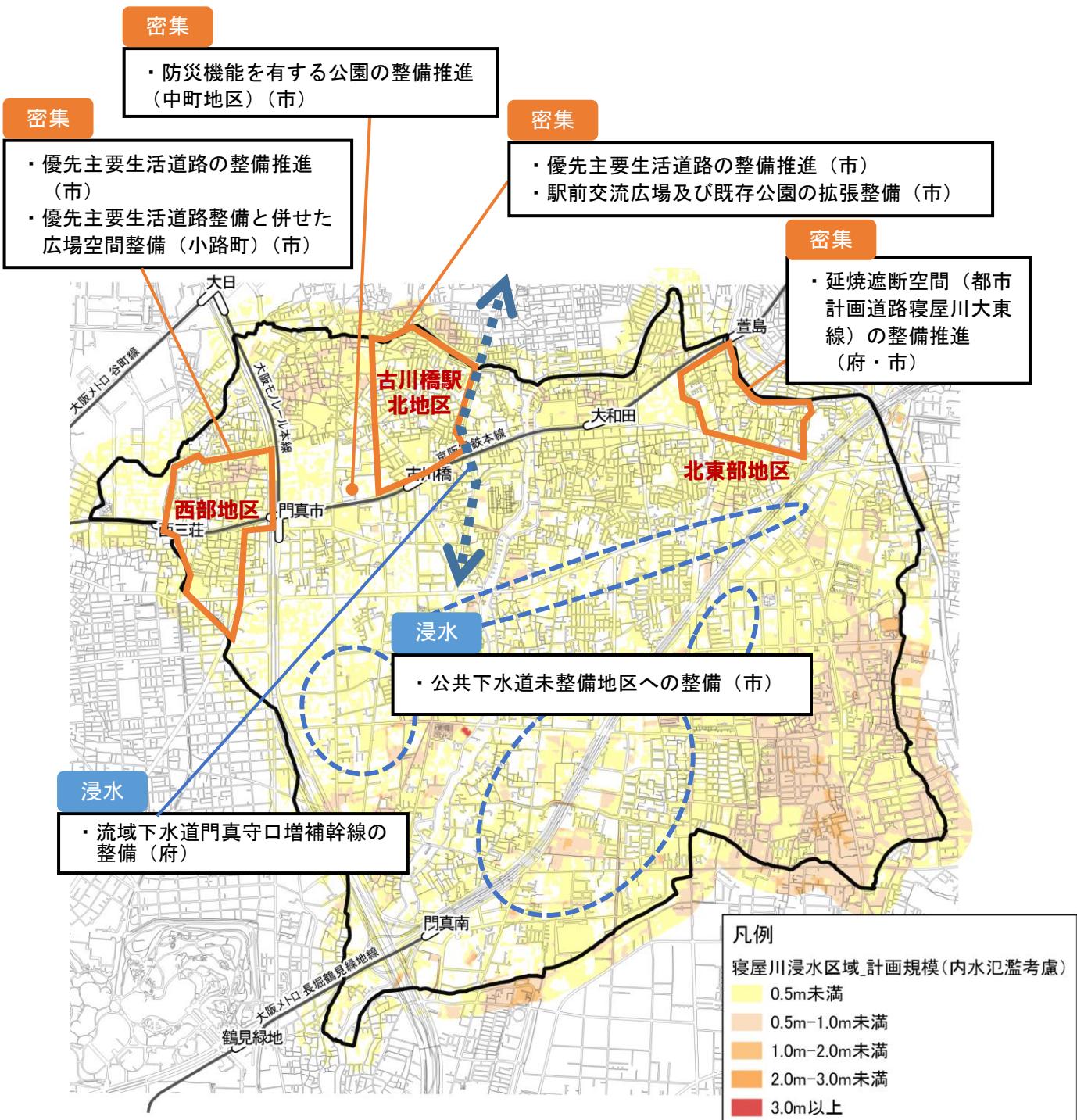
図 防災まちづくりに関する計画の体系

表 防災まちづくりに関する施策一覧

| 方針                 | 具体的な施策                                                       | 主実施 | スケジュール                                         |                   |             |
|--------------------|--------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------|-------------------|-------------|
|                    |                                                              |     | 短期<br>(5年)                                     | 中期<br>(10年)       | 長期<br>(20年) |
| 密集市街地の改善による延焼リスク軽減 | ハード<br>建物の不燃化<br>燃え広がらないまちの形成<br>避難しやすいまちの形成                 | 市   | 不燃化建築物への建替え促進                                  | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 延焼遮断空間（都市計画道路寝屋川大東線）の整備推進（北東部地区）               | →                 |             |
|                    |                                                              | 府 市 | 優先主要生活道路の整備推進（西部・古川橋駅北地区）                      | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 小路町において、優先主要生活道路整備と併せた広場空間整備（西部地区）             | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 防災機能を有する公園の整備推進（中町地区）                          | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 駅前交流広場及び既存公園の拡張整備（古川橋駅北地区）                     | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 除却跡地等を活用した広場等の整備の促進                            | →                 |             |
|                    | ソフト<br>建物の不燃化<br>燃え広がらないまちの形成<br>避難しやすいまちの形成<br>地域防災力のさらなる向上 | 市   | 防災街区整備地区計画区域内における防火規制の強化                       | →                 | →           |
|                    |                                                              |     | 老朽木造建築物等の除却補助制度                                | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 老朽木造建築等の除却補助制度に伴う借家人移転補償                       | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 空き家を対象とした除却補助制度の補助率の拡充                         | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進                    | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進                    | →                 |             |
|                    |                                                              |     | DM 等による除却補助制度等の周知、啓発                           | →                 |             |
|                    | 燃え広がらないまちの形成                                                 |     | 延焼危険性の軽減効果が高い箇所の老朽木造建築物等に対し、重点的な戸別訪問による除却の働きかけ | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 空き家を対象とした重点的な除却補助制度の実施                         | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 避難しやすいまちの形成                                    | 火災時の避難エリア及び避難路の指定 | →           |
|                    | 地域防災力のさらなる向上                                                 |     | 防災講座やワークショップ等の開催                               | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 地域特性に応じた防災活動への支援強化                             | →                 |             |
|                    |                                                              |     | 消防や大学等と連携した防災啓発                                | →                 |             |

| 方針          | 具体的な施策 |             |                           | 主実施 | スケジュール     |             |             |
|-------------|--------|-------------|---------------------------|-----|------------|-------------|-------------|
|             |        |             |                           |     | 短期<br>(5年) | 中期<br>(10年) | 長期<br>(20年) |
| 浸水リスクの軽減    | ハード    | 河川整備        | 寝屋川北部地下河川（鶴見立坑～北部排水機場）の整備 | 府   |            |             | ➡           |
|             |        | 下水道の整備      | 流域下水道門真守口増補幹線の整備          |     |            |             | ➡           |
|             |        |             | 公共下水道未整備地区への整備            |     |            | ➡           |             |
|             |        | 水路の改修等      | 水路等の改修・維持管理・清掃            |     |            | ➡           |             |
|             |        |             | 治水施設の整備・指導                |     |            | ➡           |             |
|             |        |             | 雨量計・量水標の整備点検              |     |            | ➡           |             |
|             |        |             | 気象及び河川情報システムの活用           |     |            | ➡           |             |
|             |        |             | 洪水リスクの周知・利用               |     |            | ➡           |             |
|             |        |             | 防災訓練の実施・指導                |     |            | ➡           |             |
|             | ソフト    | 避難所の整備      | 要配慮者に考慮した施設整備等            | 市   |            | ➡           |             |
|             |        |             | 洪水時避難ビルの指定・整備             |     |            | ➡           |             |
|             |        | 避難誘導体制の整備   | 案内標識等の設置                  |     |            | ➡           |             |
|             |        | 地下空間浸水対策の推進 | 地下空間の所有者等に対する周知啓発         |     |            | ➡           |             |
|             |        | 広域避難体制の整備   | 他自治体との応援協定や運送事業者との協定締結等   |     |            | ➡           |             |
| 要配慮者施設の連携対策 | ソフト    | 避難誘導体制の整備支援 | 要配慮者施設に対する避難確保計画の作成促進     |     |            | ➡           |             |
|             |        |             | 要配慮者施設に対する訓練の実施確認及び支援     |     |            | ➡           |             |

※淀川の浸水対策については、「淀川水系治水対策計画」に基づき、近隣では大阪市域での高規格堤防整備等の対策が行われています。



資料：大阪府洪水浸水想定区域図（令和元（2019）年）

図 防災まちづくりに関する主な取組

# 7章. 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、法により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。

## 7-1. 居住誘導区域に関する届出

### 1) 届出の対象

本市では、計画的な居住誘導が図れないエリアについて、居住誘導区域から除外を行っており、居住誘導区域外のエリアで、届出の対象となる行為（3戸以上の新築等：詳細は下記参照）を実施しようとする場合は、市長への届出が必要です。

#### 【届出対象となる行為】

|       |                                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|
| 開発行為  | 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為<br>1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000m <sup>2</sup> 以上の規模のもの |
| 建築行為等 | 3戸以上の住宅新築<br>住宅への改築、住宅への用途変更                                            |

#### 【届出の対象となるエリア】

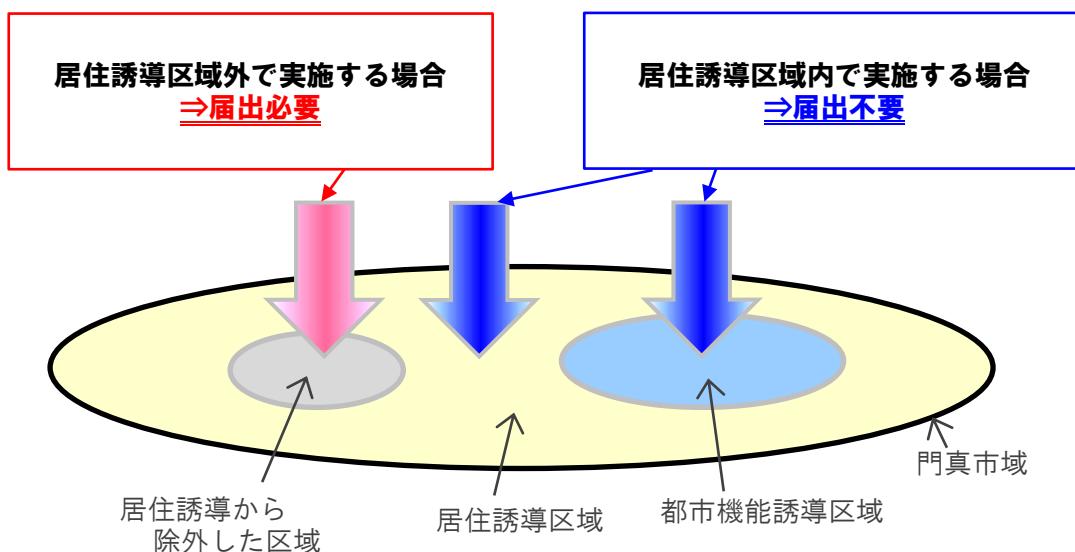


図 居住誘導に関する届出対象となる区域

## 2) 届出に必要な書類等（居住誘導区域）

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。

表 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 | <p>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</p> <p>② 設計図 縮尺 100 分の 1 以上</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書</p> | <p>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</p> <p>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</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書</p> |

## 7-2. 都市機能誘導区域に関する届出

### 1) 届出の対象

本計画では、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<br>建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合<br>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以下のとおりです。

#### 【誘導施設】

(利便性の高い保育関連機能)

- ①幼稚園（学校教育法第1条に規定）
- ②保育所（児童福祉法第39条第1項に規定）
- ③認定こども園

(就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定)

- ④小規模保育事業所（児童福祉法第6条の3第10号に規定）

(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）)

- ⑤病院・診療所で小児科または産科を含む複数の診療科を有するもの（医療法第1条の5に規定）

- ⑥病院・診療所で病児保育等を含むもの（医療法第1条の5に規定）

(地域全体の魅力を高める教育関連機能)

- ⑦小中一貫校（学校教育法第1条に規定する義務教育学校）

- ⑧社会体育施設（社会教育調査（文科省）で規定される体育館・運動場等）

(世代間交流を支えるコミュニティ機能)

- ⑨コミュニティ施設

(高齢者向け集合住宅等に併設され、地域交流の拠点として活用可能な施設)

(まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能)

- ⑩生涯学習複合施設

(図書館法第2条第1項に規定する図書館及び文化会館等を併せ持つ施設)

(買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能)

- ⑪大規模集客施設

(店舗、飲食店の他、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、展示場、遊戯場、その他これらに類する用途の床面積の合計が1万m<sup>2</sup>を超えるもの)

- ⑫スポーツ拠点施設

(市民がスポーツ目的で利用することができ、まちの顔として新たな賑わい創出に資する機能を有する施設)

(地域の生活を支える商業機能)

- ⑬大規模小売店（売り場面積1,000m<sup>2</sup>以上の大規模小売店舗立地法第3条に該当する施設のうち、食料品や日用品を取り扱う施設）

表 都市機能誘導区域と届出の関係

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

○：届出が必要となる施設

◆病院を整備しようとした場合の例

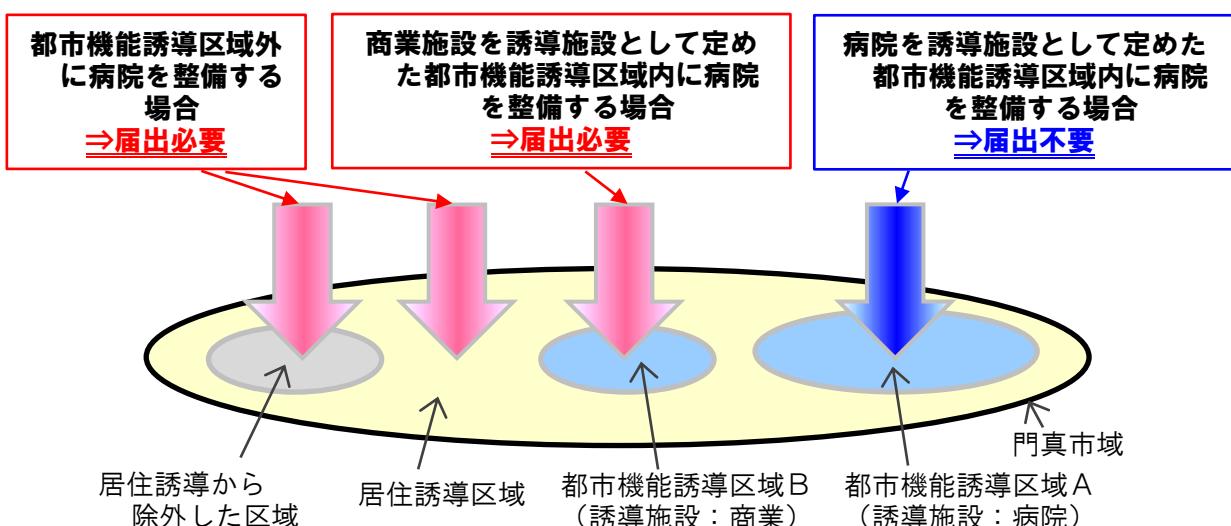


図 都市機能誘導に関する届出対象となる区域

## 2) 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。

表 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 | <p>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</p> <p>② 設計図 縮尺 100 分の 1 以上</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書</p> | <p>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</p> <p>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</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書</p> |

## 7-3. 産業誘導区域に関する協議

### 1) 協議の対象

本計画で設定している産業誘導区域は、区域内で行われる住宅の開発を適切に誘導することで、市内産業及び居住環境の維持・向上を図るための区域です。

また、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・協議が義務付けられており、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行為等を行う場合は、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。

### 2) 建築確認申請（裏書）時における周知

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章. 計画の評価・見直し

## 8-1. 計画の評価・見直しの考え方

立地適正化計画による効果が適切に現れているかどうかを確認するためは、定期的に計画の進捗について評価を行うことが重要です。その結果、効果が現れていない部分があると確認されれば、適時計画の見直しを行うことが必要となります。立地適正化計画の制度上では、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。

また、計画の進行管理については、市独自で行うものだけでなく、都市計画審議会等の第三者機関による審議等も通し、計画の見直しを行います。

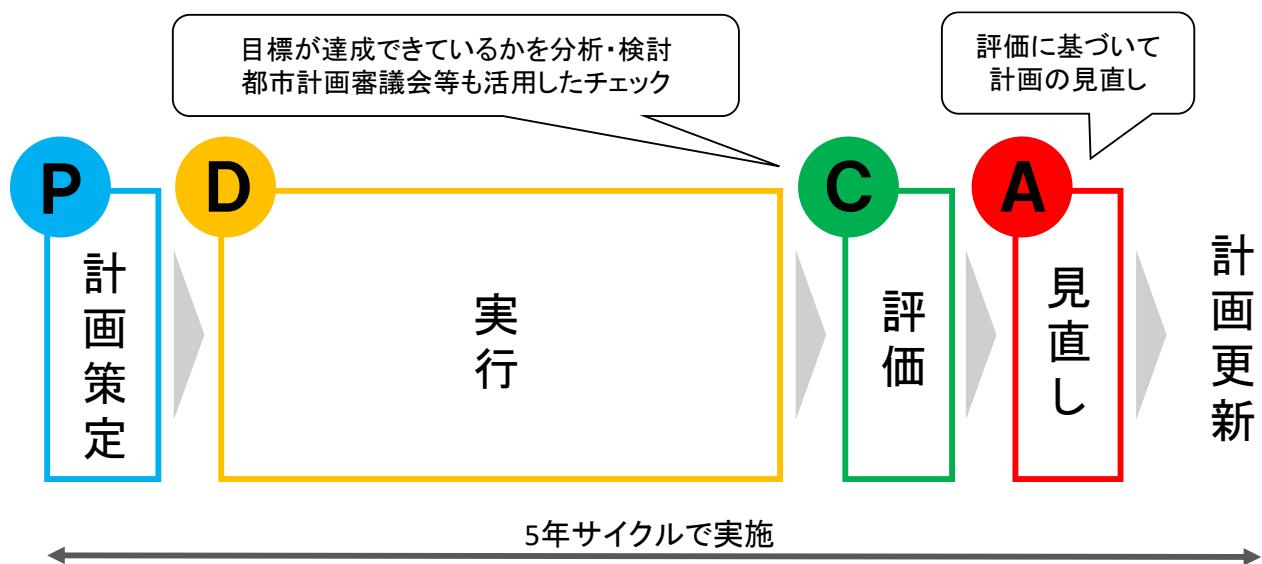


図 立地適正化計画のPDCAサイクル

## 8-2. 評価指標の設定

### 1) 評価指標の設定

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歳から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 抱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抱点周辺地域（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

南部生活抱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。

次項以降で、それぞれの評価指標及び目標数値の詳細な考え方を説明します。

## 2) 数値目標の設定

### a. 評価指標①「子育て世代（25歳から39歳人口）の社会増減（転入者数－転出者数）」

本市では、男性・女性ともに子育て世代が転出超過の傾向にあり、市民意識調査から、若い世代ほど定住意向が低くなっています。若い世代が住み続けたいと思うような魅力のあるまちづくりを進め、子育て世代の転入を促進し、転出を防ぐことができなければ、今後見込まれる高齢化や人口減少がさらに加速してしまうことが危惧されることから、立地適正化計画における居住誘導や都市機能誘導にあたっては、子育て世代を強く意識しています。

したがって、立地適正化計画の評価指標として、「子育て世代（25歳から39歳人口）の社会増減（転入者数－転出者数）」を設定します。

総合計画では、「令和22（2040）年に各年代の社会増減がプラスマイナスゼロ」になるとして、国勢調査のデータを基にシミュレーションを行い将来人口の展望を推計しており、この方針を踏襲し、目標数値の設定を行います。

直近の実績値（平成27（2015）年-令和元（2019）年）としては、社会増減は悪化していますが、今後、立地適正化計画や都市計画マスタープラン等に位置づけた施策を推進し、策定時の目標の達成を目指します。

表 評価指標①「子育て世代（25歳から39歳人口）の社会増減（転入者数－転出者数）」

| 策定時 <sup>注)</sup><br>H23-27年<br>(2011-15年) | 策定5年後<br>H29-R3年<br>(2017-21年) | 10年後<br>R4-R8年<br>(2022-26年) | 15年後<br>R9-R13年<br>(2027-31年) | 20年後<br>R14-R18年<br>(2032-36年) | (参考)<br>総合計画<br>将来人口の展望<br>R17年-R22年<br>(2035-39年) |
|--------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|
| △906人                                      | △725人                          | △544人                        | △362人                         | △181人                          | ±0人                                                |

注) 住民基本台帳

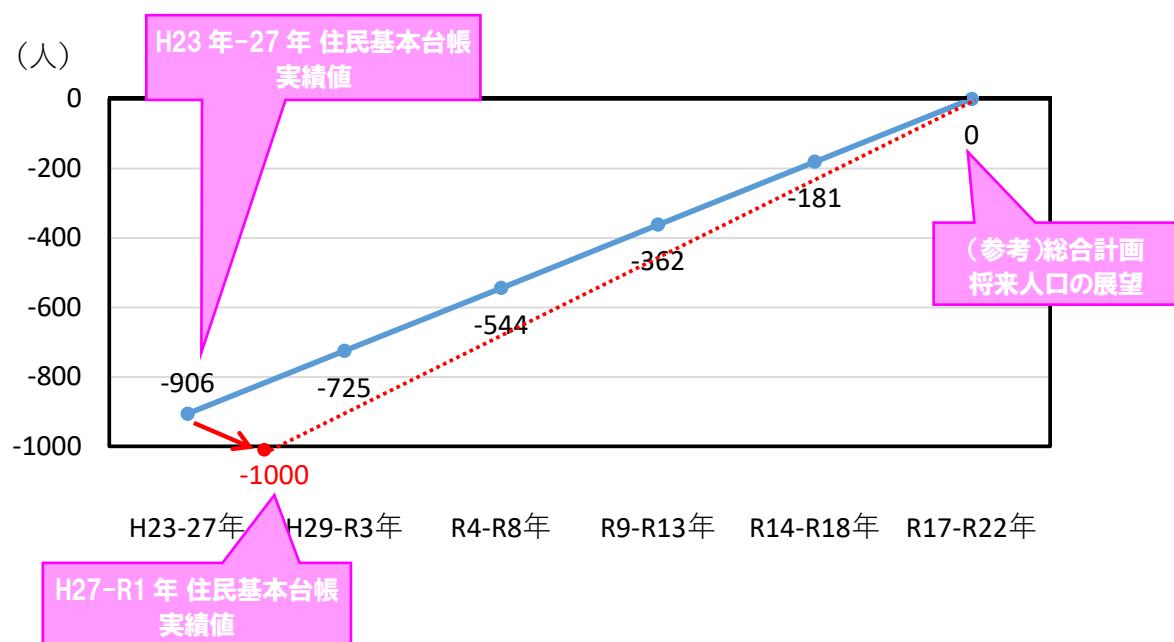


図 立地適正化計画と総合計画の目標数値の関係

## b. 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」

本市の立地適正化計画では、人口が減少している状況を「過密」状態から「ゆとり」のある状態へと転換する絶好の機会と捉え、人口密度を無理に維持せず、過密状態を解消することを基本方針としています。

策定時の市北部の人口密度は、市南部の約2倍で過密状態にあるといえ、策定から5年を経過した現在でも、人口密度の状況が市北部・市南部で大きく異なる状態が続いています。

したがって、立地適正化計画の評価指標として、「市北部及び市南部の居住誘導区域における人口密度」を設定します。市北部では、市全域の人口減少に伴い、人口密度も低下させ、「過密状態を解消する」方針で目標数値を設定します。

市南部では、操業環境と居住環境の双方が良好な状態を維持できるよう、適切に居住誘導を行う方針としています。人口密度は策定時から減少傾向にあります、大阪モノレールの延伸や小中一貫校の整備等も予定されていることも踏まえ、策定時を基準として「人口密度を維持する」方針で目標数値を設定します。

具体的な数値目標は、総合計画における人口の将来展望を参考に設定します。総合計画では、将来の合計特殊出生率や転出に関するシナリオを設定し、推計した将来人口を超える人口水準を目指すとしています。立地適正化計画では、この将来人口推計値を基に目標値を設定します。

なお、本市では、令和7(2025)年10月に市全域が市街化区域に編入されましたが、その際に、市南部の居住誘導区域の面積が拡大したことにより、「居住誘導区域における人口密度」の値もその影響を受けるため、計画策定当初の数値との比較分析する場合に考慮が必要となります。一方で、編入される区域は、事業前にも人口の集積はわずかであり、また、今後も新たな住宅機能の誘導は想定していません。したがって、本指標の評価にあたっては、計画策定当初の居住誘導区域面積を用いて人口密度を算出し、継続的なモニタリングをしていくこととします。

表 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」

|     | 実績値 <sup>注)</sup><br>H22年<br>(2010年) | 実績値 <sup>注)</sup><br>H27年<br>(2015年) | 策定5年後<br>R3年<br>(2021年) | 10年後<br>R8年<br>(2026年) | 15年後<br>R13年<br>(2031年) | 20年後<br>R18年<br>(2036年) |
|-----|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 市北部 | 150.3<br>(人/ha)                      | 141.5<br>(人/ha)                      | 122.3<br>(人/ha)         | 109.6<br>(人/ha)        | 96.9<br>(人/ha)          | 84.2<br>(人/ha)          |
| 市南部 | 79.1<br>(人/ha)                       | 75.7<br>(人/ha)                       | 79.1<br>(人/ha)          | 79.1<br>(人/ha)         | 79.1<br>(人/ha)          | 79.1<br>(人/ha)          |

(人/ha)

注) 国勢調査

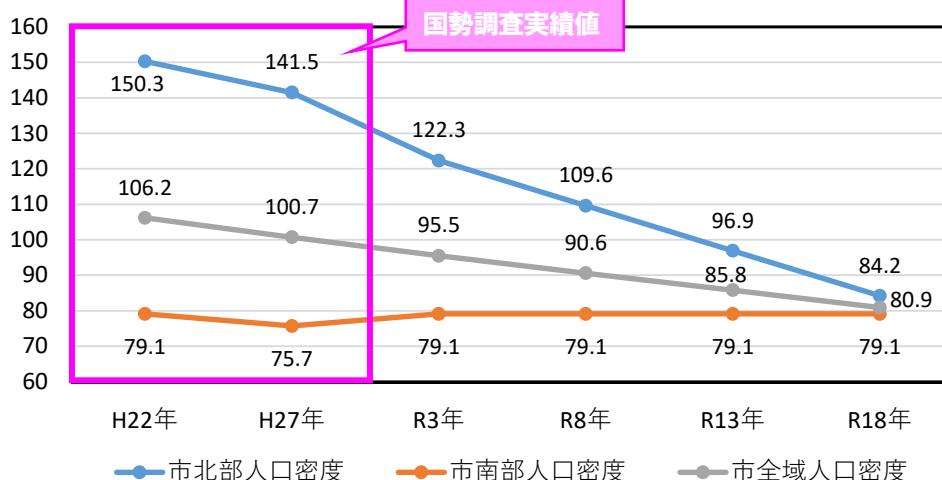
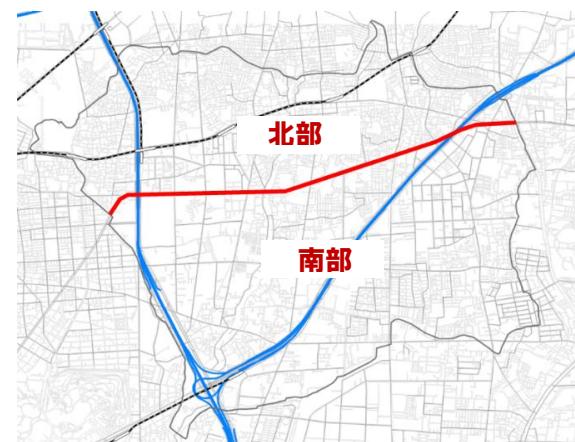


図 市北部及び市南部の目標数値



### c. 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」

本市では、現在門真市駅から古川橋駅周辺に都市機能が集積していますが、鉄道各駅の乗降客数や運行サービスには駅間の大きな差が無く、市の拠点性は不明瞭な状態です。また、市南部は鉄道駅から離れており、人口減少や高齢化が進行する中で、地域全体の魅力を高める拠点づくりが求められます。そのような状況を踏まえ、立地適正化計画では、拠点となる駅周辺と市南部に都市機能誘導区域を設定し、まちの顔づくりに資する都市機能を誘導機能として位置づけています。

したがって、立地適正化計画の評価指標として、都市機能誘導区域（5 区域）において、「拠点周辺の都市機能誘導区域に誘導された機能数」を設定します。

各都市機能誘導の早期着手（概ね 5 年以内）を目指し、5 年後に 5 区域全てに誘導機能が誘導され、誘導された機能がその後も維持されることを目標として数値を設定します。

表 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」

| 策定時<br>H28 年<br>(2016 年) | 策定 5 年後<br>(現況値)<br>(2021 年) | 10 年後<br>R8 年<br>(2026 年) | 15 年後<br>R13 年<br>(2031 年) | 20 年後<br>R18 年<br>(2036 年) |
|--------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| -                        | 1                            | 6                         | 6（維持）                      | 6（維持）                      |

表 都市機能の誘導と維持の考え方

| 誘導する都市機能                                                              | 策定時 | 5 年後<br>(現況値) | 10 年後  | 15 年後 | 20 年後 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|---------------|--------|-------|-------|
| 利便性の高い保育関連機能<br>(門真市駅周辺都市機能誘導区域)                                      | —   | ○（誘導）         | (維持) → |       |       |
| 子育て世代のニーズに対応する医療機能<br>(病児保育等を含む)<br>(門真南駅周辺都市機能誘導区域)                  | —   | —             | ○      | →     |       |
| 地域全体の魅力を高める教育関連機能<br>(南部生活拠点周辺都市機能誘導区域)                               | —   | —             | ○      | →     |       |
| 世代間交流を支えるコミュニティ機能<br>(大和田駅周辺都市機能誘導区域)                                 | —   | —             | ○      | →     |       |
| まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能<br>(古川橋駅周辺都市機能誘導区域)                             | —   | —             | ○      | →     |       |
| 買い物やアクティビティを楽しめる<br>賑わい交流機能<br>(門真市駅周辺都市機能誘導区域)<br>(南部生活拠点周辺都市機能誘導区域) | —   | —             | ○      | →     |       |

#### d. 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」

市南部は高齢化率の高い地域となっており、パーソントリップ調査\*によると市北部に比べて自動車の利用割合が高くなっています。南部生活拠点周辺は、現状日常生活に必要な都市機能が立地しているものの、その都市機能が維持されなくなった場合、高齢化により自動車を運転できない高齢者にとって不便な生活環境となることが懸念されます。そのため、立地適正化計画では南部生活拠点周辺を都市機能誘導区域として設定し、現状集積している都市機能のうち、将来的な機能維持が確約されていない民間施設である商業施設を、誘導施設として位置づけています。

したがって、立地適正化計画の評価指標として、「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」を設定します。

南部生活拠点周辺における都市機能誘導の方針は、現状（策定時）の都市機能を維持するため、施設数を維持することを目標として数値を設定します。

表 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」

| 策定時<br>H28年<br>(2016年) | 策定5年後<br>(現況値)<br>(2021年) | 10年後<br>R8年<br>(2026年) | 15年後<br>R13年<br>(2031年) | 20年後<br>R18年<br>(2036年) |
|------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 4                      | 4（維持）                     | 4（維持）                  | 4（維持）                   | 4（維持）                   |

# (参考) 用語の解説

※同じ用語が複数ページに記載されている場合は、最初に記載しているページを表記しています。

## あ行

### ■ アクセス (p. 1)

ある場所へ行くための経路、またはその手段のこと。

### ■ インセンティブ (p. 49)

目標を達成するために企業や組織、人に対して行動を促すための動機づけ（支援）を行うこと。

### ■ インフラ (p. 50)

インフラストラクチャーの略語。道路・通信・公共施設等「産業や生活の基盤となる施設」のこと。

## か行

### ■ 門真市都市計画マスタープラン (p. 2)

これから本市における都市づくりの指針として、目指すべき都市の将来像と、その実現に向けた取組の方向性を市全域、地域別の視点から明らかにするもの。

### ■ 門真市まちづくり基本条例 (p. 46)

市、市民および事業者による協働を推進し、ゆとりある良好な都市環境の形成を図り、安全・安心で定住性のある魅力的なまちづくりの実現を目指すために都市計画や開発事業等に関するルールを定めたもの。

### ■ 近隣商業地域 (p. 43)

都市計画法に定められる用途地域のひとつ。近隣の住民が日用品の買物をする店舗等、業務の利便の増進を図る地域。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建築が可能。

### ■ 工業地域 (p. 10)

都市計画法に定められる用途地域のひとつ。主として工業の利便を増進するための地域で、あらゆる工場のほか住居や店舗も建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない地域。

### ■ コミュニティ (p. 1)

地域社会、共同生活体ともいい、居住地域を同じくし、利害をともにする共同社会。

## さ行

### ■ 市街化区域 (p. 9)

都市計画法に基づいて、市街地として積極的に開発・整備する区域で、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。

## ■ **準工業地域** (p. 4)

都市計画法に定められる用途地域のひとつ。主に軽工業の工場やサービス施設等が立地し、住宅や商店等の多様な建物が建築できる地域のこと。

## ■ **スキーム** (p. 52)

枠組み（目的を達成する仕組み）を持った計画のこと。

## ■ **生産緑地地区** (p. 10)

都市計画の地域地区の一つで、良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る地区のこと。

### た行

## ■ **地区計画** (p. 10)

住民の意見を得て、道路や公園、広場等の配置や規模、建物の用途や形態、敷地に関すること等を地区レベルで取り決める都市計画のこと。

## ■ **特定用途誘導地区** (p. 49)

都市機能誘導区域内で、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限の緩和を行う、都市計画で定める地域地区のこと。

## ■ **都市機能** (p. 1)

居住・医療・福祉・商業・公共交通等、都市に必要とされる様々な働きやサービスを提供する施設のこと。

## ■ **都市計画区域** (p. 2)

一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある地域。

## ■ **都市再生整備計画事業** (p. 50)

都市再生特別措置法に基づいて都市再生整備計画を作成し、都市の再生を目的として実施する事業。

## ■ **都市再生特別措置法** (p. 1)

少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めた法律。

### は行

## ■ **パーソントリップ調査** (p. 80)

「いつ」「どこから」「どこまで」「どのような人が」「どのような目的で」「どのような交通手段を利用して」移動したのかについて調査し、人の1日のすべての動きをとらえるもの。

## ■ **ポテンシャル** (p. 19)

潜在的な能力、可能性として持つ力のこと。

### や行

## ■ **用途地域** (p. 37)

市街地の類型に応じて住居の環境の保護または業務の利便の増進を図り、適正かつ合理的な土地利用を実現するため、都市計画法に基づき、市街地を13種類の地域類型のいずれかに指定する都市計画のこと。

## 門真市立地適正化計画

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

