

第2章

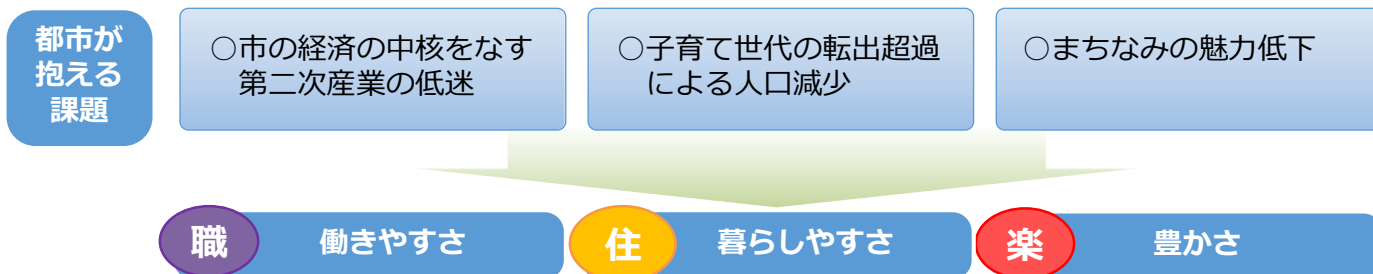
立地適正化計画の基本的な方針

第2章 立地適正化計画の基本的な方針

1. まちづくりの方針

前章では、立地適正化計画における主な課題を3つ挙げました。

これらを解決するにあたり、それぞれの課題を「“職” 働きやすさ」、「“住” 暮らしやすさ」、「“楽” 豊かさ」の3つの視点により、次のように整理します。

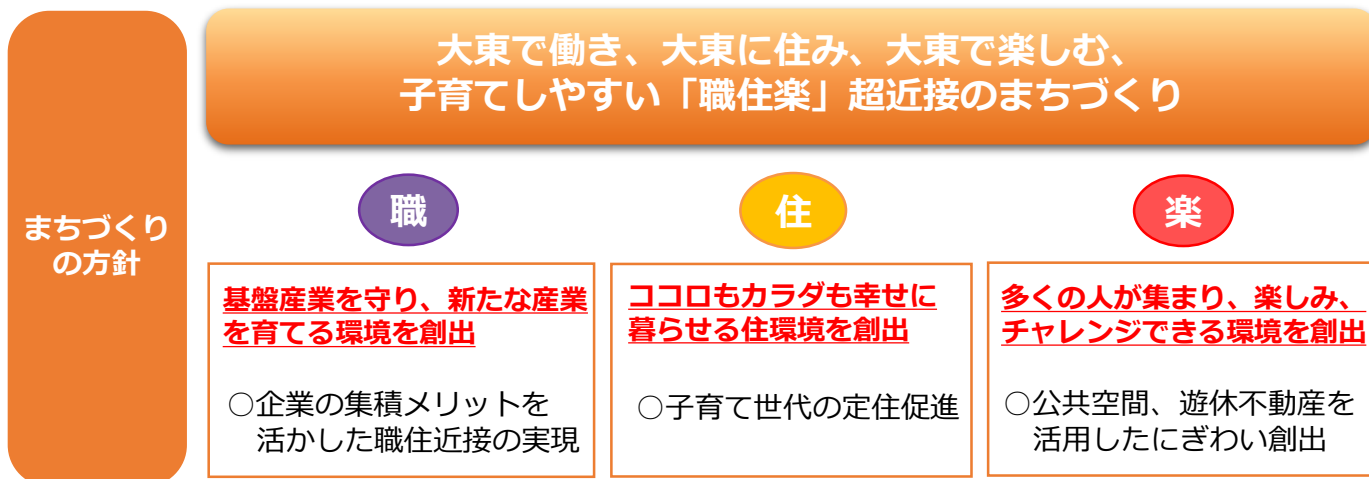


大東市の特徴として、市域が非常にコンパクトであることがあげられます。また、大東市の資源として、産業が集積していること、大阪都心まで近く、市内に自然が近い住環境であること、大規模商業施設や歴史文化などの魅力があることがあげられ、市域の中に、働くエリア、住むエリア、楽しむエリアがコンパクトに凝縮されています。

加えて、前章で示した市民意識調査によると、住まいの近くに職場を求める職住近接に高いニーズがあります。実際、約4割の人の通勤通学先が大東市内となっています。また、「“住まい”と“商業施設”」、「“職場”と“商業施設”」といった「“住”と“楽”」、「“職”と“楽”」の近接ニーズも高く、「働く・住む・楽しむ」の生活に欠かせない3つの要素の近接について、高いニーズがあります。

さらには、近年、社会全体においても、職住近接による子育て、家庭の団欒などの時間的なゆとりや文化、ショッピング等、生活の『質』を重視した生活を求めるニーズが高くなっています。併せて、女性の労働力率が高い、長時間労働が少ない、3世代世帯割合の高い地域において、出生率が高い傾向にあります（社会全体での傾向）。このことから、健康であることを前提として、良質な雇用の創出、通勤も含めた労働時間の短縮、そして生活を豊かにする大東ならではのプラスαの楽しみを作り出すことがまちづくりを進める上で重要な要素となると考えられます。

以上を踏まえ、大東市立地適正化計画におけるまちづくりの方針を下記のとおり定めます。



2. 「職住楽」超近接のまちを実現するための施策

大東市立地適正化計画では、以下の4つの施策を実施することにより、前頁で示したまちづくりの方針を実現していきます。次章では、これらの施策の具体的な内容について示します。

●「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」による都市機能の誘導

居住誘導区域及び都市機能誘導区域（誘導施設を含む）を設定することにより、必要な都市機能を適正な場所に計画的に誘導します。これにより、「職住楽」超近接のまちを実現するための基礎を築きます。

●「職・住・楽」それぞれを充実させる施策の実施

「職住楽」超近接のまちを実現するにあたっては、上記の区域設定による都市機能の誘導だけでは不十分です。「職・住・楽」それぞれの要素が十分な機能を兼ね備えてこそ、「職住楽」超近接の構造が生きてきます。そのため、都市計画的な手法のみならず、それぞれの要素の充実を図るための様々な施策を実施します。

●段階的なリノベーションによる都市機能の誘導

都市機能誘導区域に、一度に必要な都市機能を誘導するのは困難です。時間をかけて段階的に誘導して行く必要があります。そのために、まずは都市機能誘導区域内に小さなエリア（スモールエリア）を設定し、まちづくり会社等の民間事業者が主導となり、公共空間や公的不動産、民間の遊休不動産をリノベーションすることで、都市機能の立地を促し、エリア価値の増進を図ります。その後、エリア価値の増進によるさらなるリノベーション（民間開発を含む）を呼び込むことで、段階的・連鎖的に都市機能の立地を図ります。

●「職・住・楽」を結ぶ交通ネットワークの構築

「職・住・楽」それぞれの要素を公共交通をメインとする交通ネットワークで結ぶことで、歩いて暮らせるまちづくりを実現するとともに、生活利便性の向上や都市の魅力・活力を増進させることで、市民生活の質の向上を図ります。