

令和4年12月

大東市議会

定例会議会議案

(当初追加その2)

提 出

令和4年12月1日

議案第93号

大東市都市計画に関する基本的な方針の変更について

大東市都市計画に関する基本的な方針を次のとおり変更することについて、大東市議会の議決すべき事件を定める条例（平成25年条例第24号）第2条の規定により、議会の議決を求める。

令和4年12月1日提出

大東市長 東 坂 浩 一

理 由

令和4年9月大東市議会定例会において、提出し、可決された大東市都市計画に関する基本的な方針の変更について（令和4年議案第56号）の内容の一部に誤りがあったため。

大東市都市計画に関する基本的な方針 (案)

大 東 市

目 次

序 都市計画に関する基本的な方針の概要

1. 改訂の背景.....	1
2. 目的及び役割.....	2
3. 位置づけ及び構成.....	3
4. 計画期間.....	4

第Ⅰ部 全体構想

1. 現状と課題.....	5
2. 都市の将来像と都市づくりの基本方針.....	31
3. めざすべき都市構造.....	34
4. 部門別施策の取組方針.....	38

第Ⅱ部 地域別構想

地域区分の設定.....	63
1. 西北部地域.....	64
2. 西南部地域.....	69
3. 中央北部地域.....	73
4. 中央南部地域.....	78
5. 東北部地域.....	83
6. 東南部地域.....	88
7. 山地部地域.....	93

第Ⅲ部 施策の推進に向けて

1. 今後 10 年間における具体的な取組.....	99
2. 施策の推進に向けた取組.....	103
3. 施策の進行管理と今後の見通し.....	103

用語の解説.....	104
------------	-----

序

都市計画に関する基本的な方針の概要

1. 改訂の背景

本市では、これまで市の最上位計画である「第4次大東市総合計画」に定める将来都市像の実現をめざして、平成24（2012）年3月に策定した「大東市都市計画に関する基本的な方針（大東市都市計画マスタープラン）」に基づき、計画的な都市づくりや地域まちづくりを進めてきました。

その後、10年が経過し、人口減少・少子高齢化の急速な進行や、それに伴う低未利用な土地・建物の増加、市の特徴の一つである第二次産業の衰退、自然災害の激甚化・頻発化、新型コロナウイルス感染症拡大による地方分散型の働き方や新しい生活様式への移行、国際的な目標として策定されたSDGsに対応した持続可能なまちづくりの推進等、本市を取り巻く情勢は大きく変化しています。また、令和7（2025）年の大阪・関西万博の開催は、本市にとっても魅力発信の好機であり、まちづくり推進の契機ともなります。

本市では、これらの社会経済情勢の変化や市民のニーズ等を踏まえ、新たな総合計画として令和3（2021）年3月に「第5次大東市総合計画」を策定しました。また、大阪府においては、「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」を令和2（2020）年10月に改訂し、本市を含む東部大阪における今後のまちづくりの方向性を示しています。

これらを踏まえ、国の指針や上位・関連計画等との整合を図るとともに、DX化の推進等により、社会経済情勢の変化や市民ニーズの多様化等に対応した、これからのまちづくりの指針にふさわしい内容となるよう「大東市都市計画に関する基本的な方針」の改訂を行いました。

SDGs (Sustainable Development Goals)

平成27（2015）年9月に開催された国連総会において、持続可能な社会を創るための世界共通の普遍的な目標として、「持続可能な開発目標（SDGs）」を中核とする「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択されました。

SDGsは、貧困を撲滅し、経済、社会、環境がバランスよく統合された持続可能な開発を達成するために、平成28（2016）年から令和12（2030）年までの15年間に国際社会がめざすべき普遍的な目標として、17の目標（Goals）と各目標に付随する169のターゲットを示したものです。



2. 目的及び役割

2-1. 「都市計画に関する基本的な方針」の目的

「都市計画に関する基本的な方針」は、土地利用の調整や都市基盤の整備とあわせて、身近な都市空間に関する取組を進めていく際の指針となるものであり、行政内部における運営指針にとどまらず、市民の理解と参加の基に個別具体の取組を進めていく際の前提にもなります。

本市では、「第5次大東市総合計画」をはじめとした上位・関連計画を踏まえて、都市計画の担う役割や意義を明確にするとともに、市民の意見を反映させて、都市づくりの将来像や地域別の市街地像及びこれらを実現するための個別具体の都市計画の方針等を示します。

2-2. 都市計画に関する基本的な方針の役割

「都市計画に関する基本的な方針」には、長期的な視点に立った都市の将来像を市民が理解しやすい形で明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするという役割があり、市民・事業者自らが将来の都市像について考え、都市づくりの方向性を認識したうえで、具体の都市計画が決定されるという効果も期待できます。

本市では、「大東市都市計画に関する基本的な方針」の役割を以下のように考え、関連計画等と調整を図りながら、都市づくりを進めていきます。

【 大東市都市計画に関する基本的な方針の役割 】

- ①大東市全体及び各地域の長期的な視点にたった将来像を、市民や事業者に分かりやすい形で示すことで、都市づくり・地域まちづくりの目標を明確にします
- ②将来像の実現に向けた土地利用・都市基盤整備の方針や地域まちづくりの方針を定めることで、具体的な施策の道筋を明らかにします
- ③個別具体の都市計画の決定・変更手続きを進める際の指針を示すとともに、関連する諸施策との調整を図る際の指針とします
- ④都市づくり・地域まちづくりにおける行政と市民・事業者の役割分担を示すことで、市民や事業者が都市づくり・地域まちづくりに積極的に参加するきっかけとします

3. 位置づけ及び構成

3-1. 「都市計画に関する基本的な方針」の位置づけ

「都市計画に関する基本的な方針」は、都市計画法第 18 条の 2 の規定に基づき定める計画で、総合計画や都市計画区域マスタープランに即して定めることとされています。

また、個別具体の都市計画を決定する際には、「都市計画に関する基本的な方針」に即したものとしなければならず、計画策定に際しては市民の意見を反映し、策定したときはこれを公表することとされています。

このように、「都市計画に関する基本的な方針」は、上位計画に即して個別具体の都市計画の指針となるよう定め、個別の都市計画部門における計画・施策・事業は、「都市計画に関する基本的な方針」と整合を図りつつ策定・実施することとなります。

したがって、「大東市都市計画に関する基本的な方針」は「第 5 次大東市総合計画」に定めるまちづくりの理念を都市計画の観点から実現するための方針を示すものです。

また、平成 30 (2018) 年 1 月に「大東市立地適正化計画」を策定しており、都市再生特別措置法第 82 条の規定において、立地適正化計画に記載する住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針は、「都市計画に関する基本的な方針」の一部とみなされることから、当該計画とも整合を図ります。

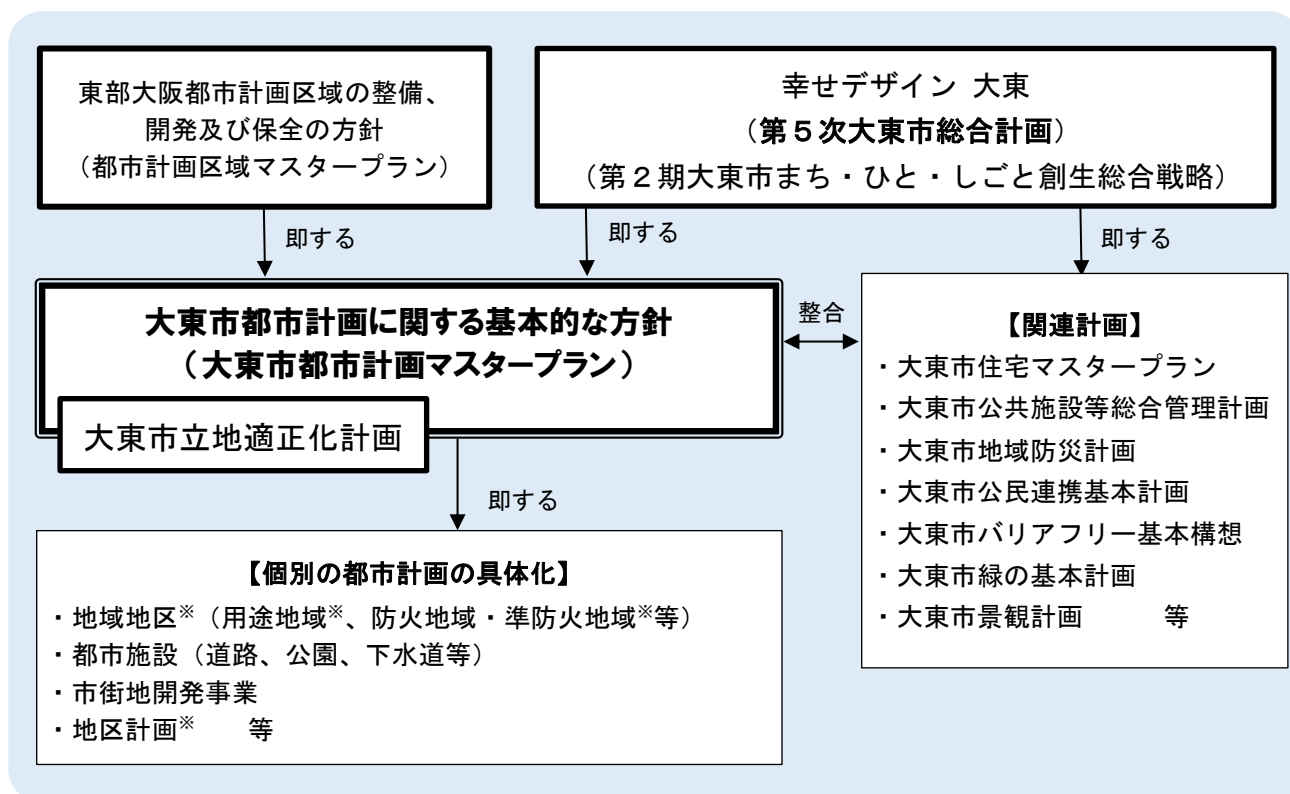


図 大東市都市計画に関する基本的な方針の位置づけ

3-2. 「都市計画に関する基本的な方針」の構成

「大東市都市計画に関する基本的な方針」は、『第Ⅰ部 全体構想』『第Ⅱ部 地域別構想』『第Ⅲ部 施策の推進に向けて』により構成します。

『第Ⅰ部 全体構想』では、上位・関連計画を踏まえて、大東市がめざすべき都市の将来像や都市構造を示し、その実現に向けて取り組むべき都市づくりの基本的な方針を定めています。また、部門別の整備方針として、土地利用・市街地整備・都市施設整備等、個別の都市計画部門において取り組むべき方針を定めています。

『第Ⅱ部 地域別構想』では、全体構想との整合を図りながら、7つの地域ごとに特性や市民意識、課題等を踏まえた地域まちづくりの基本方針やめざすべき地域像を示し、その実現に向けた方針を定めています。

『第Ⅲ部 施策の推進に向けて』では、今後10年間の具体的な取組等を定めています。

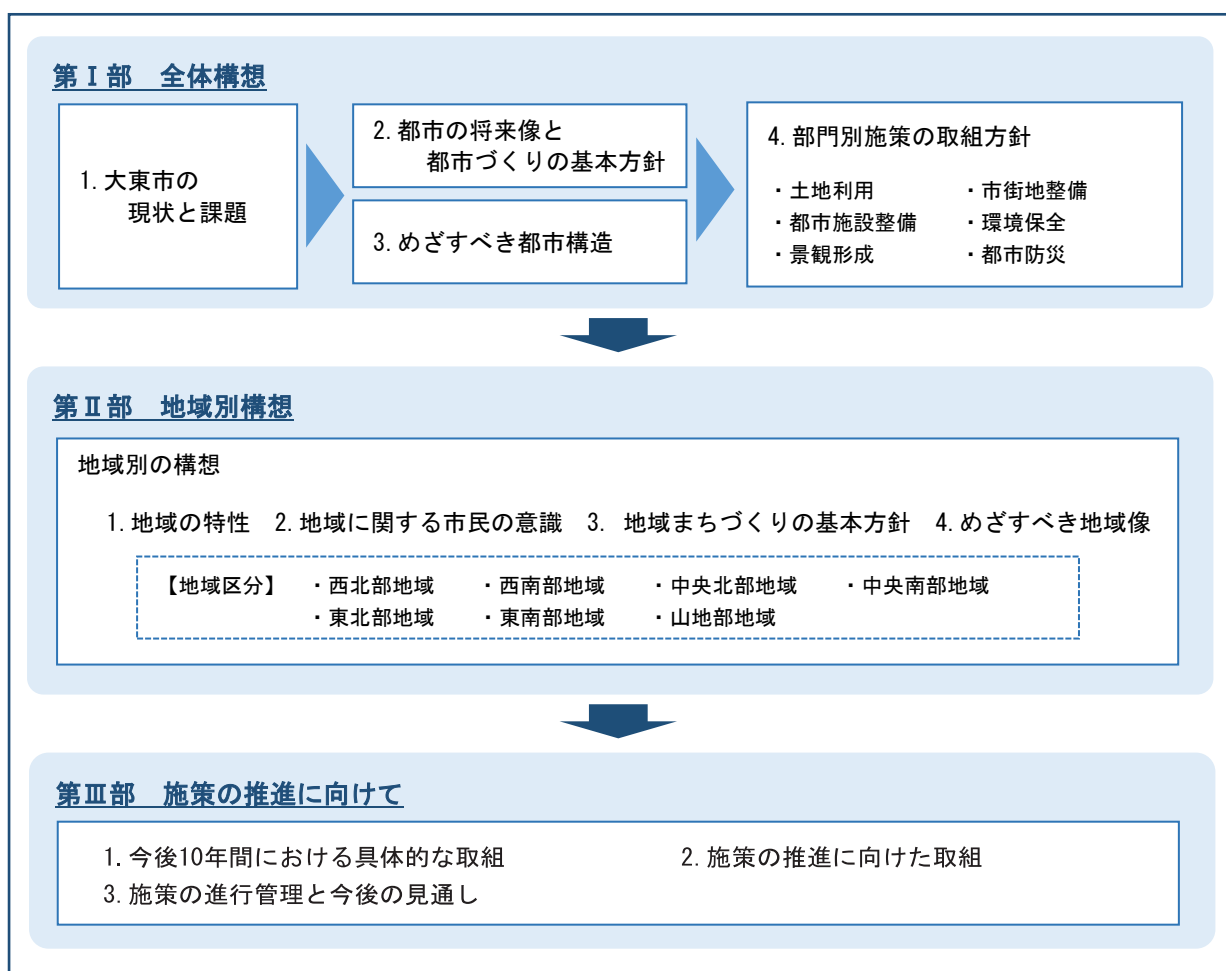


図 大東市都市計画に関する基本的な方針の構成

4. 計画期間

本計画は、令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間を計画期間とします。

第 I 部
全体構想

1. 現状と課題

1-1. 上位関連計画の概要

①東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン） （令和2（2020）年10月）

ア) 概要

- ・「都市計画区域マスタープラン」は、都市計画法第6条の2に規定されるものであり、「大阪府国土利用計画（第五次）」に適合させた上で、広域的な観点から都市計画の基本的な方針等を定めるものです。
- ・東部大阪の範囲は、北河内地域（守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四條畷市、交野市の行政区域の全域）及び中河内地域（八尾市、柏原市、東大阪市の行政区域の全域）となっています。また、目標年次は令和12（2030）年となっています。
- ・市町村が都市計画の指針として定める「都市計画に関する基本的な方針」は、都市計画区域マスタープランに即して定めることとされています。

イ) 基本的な考え方

○土地利用に関する方針

- ・都市づくりに係る政策課題の解決への貢献という視点を持った、随時かつ的確な用途地域^{*}の指定・変更 等
- ・都市計画諸制度や税制優遇等を含めた制度活用による、低未利用地の活用検討 等
- ・生産緑地制度の活用等による、優良な農地の保全・活用の促進 等

○都市施設の整備に関する方針

- ・鉄道施設の耐震対策や踏切の安全対策、バリアフリー^{*}化等交通安全対策の推進 等
- ・道路、橋梁の防災対策、歩行者・自転車走行空間の確保、道路の無電柱化等の推進 等
- ・未着手である都市計画道路^{*}の見直しの推進 等
- ・「人命を守ることを最優先」とする基本理念のもと、洪水・土砂災害リスクを府民と共有するとともに「逃げる」「凌ぐ」「防ぐ」施策を組み合わせることによる対策の推進 等
- ・局所的な集中豪雨や計画雨量を超える超過確率降雨による都市型浸水への対策の推進 等
- ・市街化区域^{*}等の公園における適切な維持管理の推進 等

○都市づくりの推進

- ・より質の高い魅力ある都市づくりを進めるための、産・公・民・学の協働・連携の仕組みづくりの促進 等
- ・NPO等の民間組織による活動が展開されるための、民間が主体となってまちづくりや地域経営を積極的に行うエリアマネジメント^{*}の取組の推進 等

②第5次大東市総合計画（令和3（2021）年3月）

ア）概要

- ・「総合計画」は、市町村の全ての計画の基本となる計画であり、「第5次大東市総合計画」は、大東市自治基本条例（平成17年条例第26号）に基づき、計画的な市政運営を行うことを目的として、まちづくりの理念と方向性を示したものとなっています。
- ・市町村が定める「都市計画に関する基本的な方針」は、市町村の総合計画に即して定めることとされています。

イ）計画期間

- ・令和3（2021）年度～令和12（2030）年度までの10年間

ウ）まちづくりの理念と政策の視点

- ・まちづくりの理念：あふれる笑顔 幸せのまち大東づくり
 - ・政策の視点：
 - ①まちの土台の強化
～基本的人権の尊重、安心・快適・健康などの住民福祉のさらなる増進、財政基盤の強化につながるものか～
 - ②まちの付加価値の創出
～大東が有する特性や特長を、多様な主体や手法によって磨き上げ、まちの付加価値を創出するものか～
- ⇒「あふれる笑顔 幸せのまち大東づくり」を理念としてまちづくりを進める道筋において、10年後（令和12（2030）年度）のまちは、社会情勢の変化等にも柔軟かつ迅速に対応することで、「安心・信頼」がさらに強固な土台として築かれており、その上に「希望・喜び」が実感できるまちになっていることをめざす。

③大東市立地適正化計画（平成 30（2018）年 1 月）

ア) 概要

- ・「立地適正化計画」は、平成 26（2014）年の都市再生特別措置法の一部改正により創設された市町村が策定する計画で、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設等の都市機能の増進に寄与する施設の立地の適正化を図るための計画です。
居住を誘導する「居住誘導区域[※]」と、生活サービス施設等を誘導する「都市機能誘導区域[※]」及び「誘導施設[※]」を定めます。
- ・「大東市立地適正化計画」では、都市の修復と再生に向けた方向性として、コンパクトシティ・プラス・ネットワークを基軸とする都市機能の集約とライフステージやニーズに応じた良質な居住空間を創出すること、既存の交通網を活かしつつ、それぞれのエリアを結ぶ交通ネットワークを新たに構築することにより、移動や距離に対する負担感を軽減し、高齢者や子育て世代が安心して定住できるまちをめざすことを目的としています。

イ) 計画期間

- ・概ね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、目標年次を令和 12(2030)年とした上で、関連計画の計画期間や施策の進捗なども踏まえ、概ね 5 年ごとに評価検証を行い、必要に応じて計画の見直しを図ることとしています。

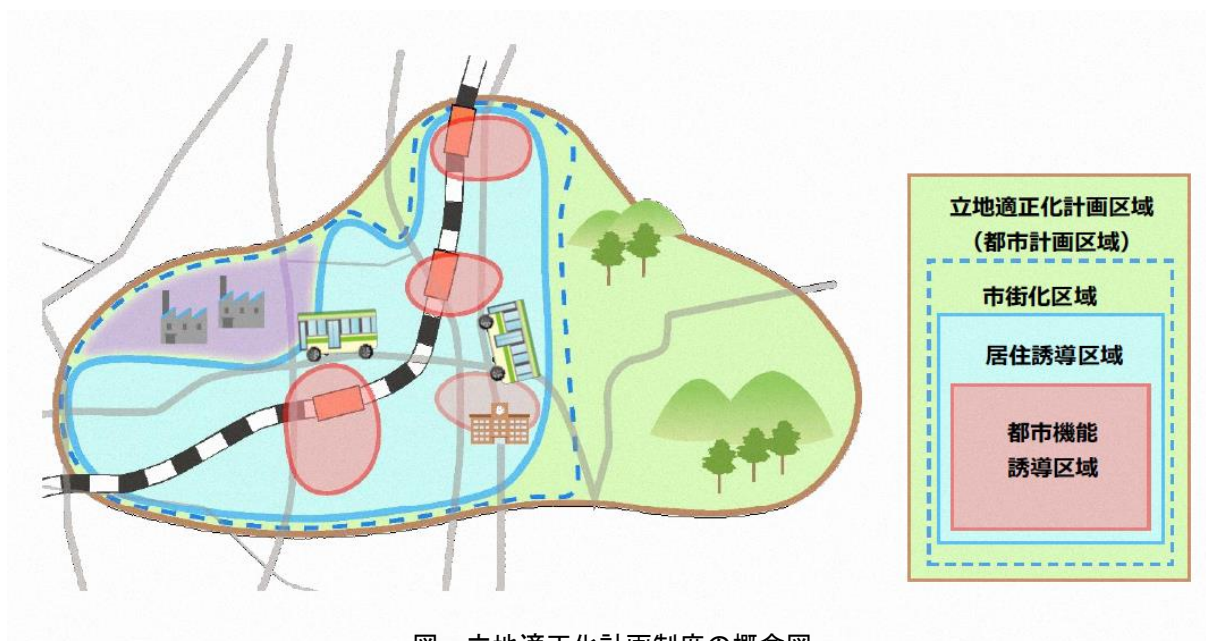
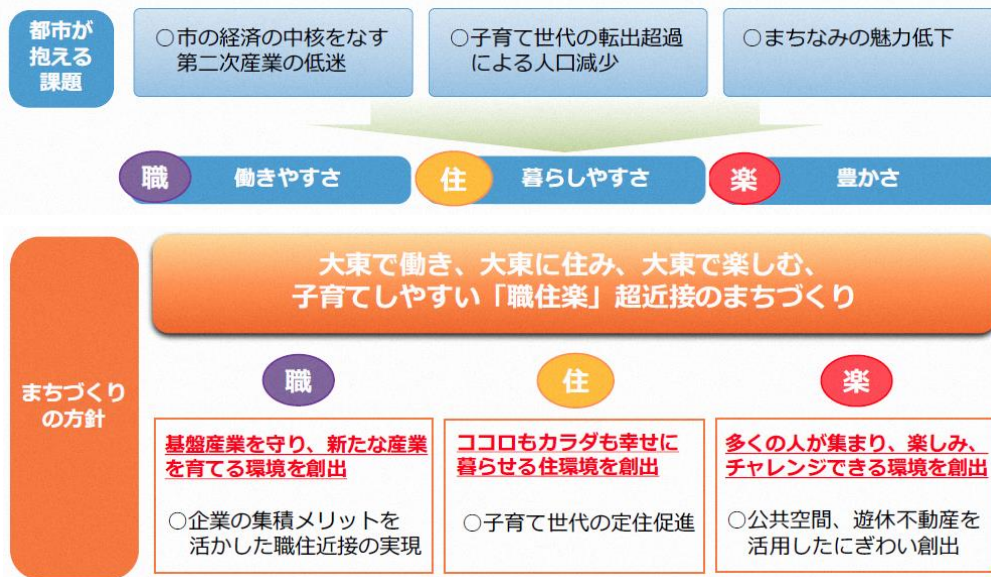


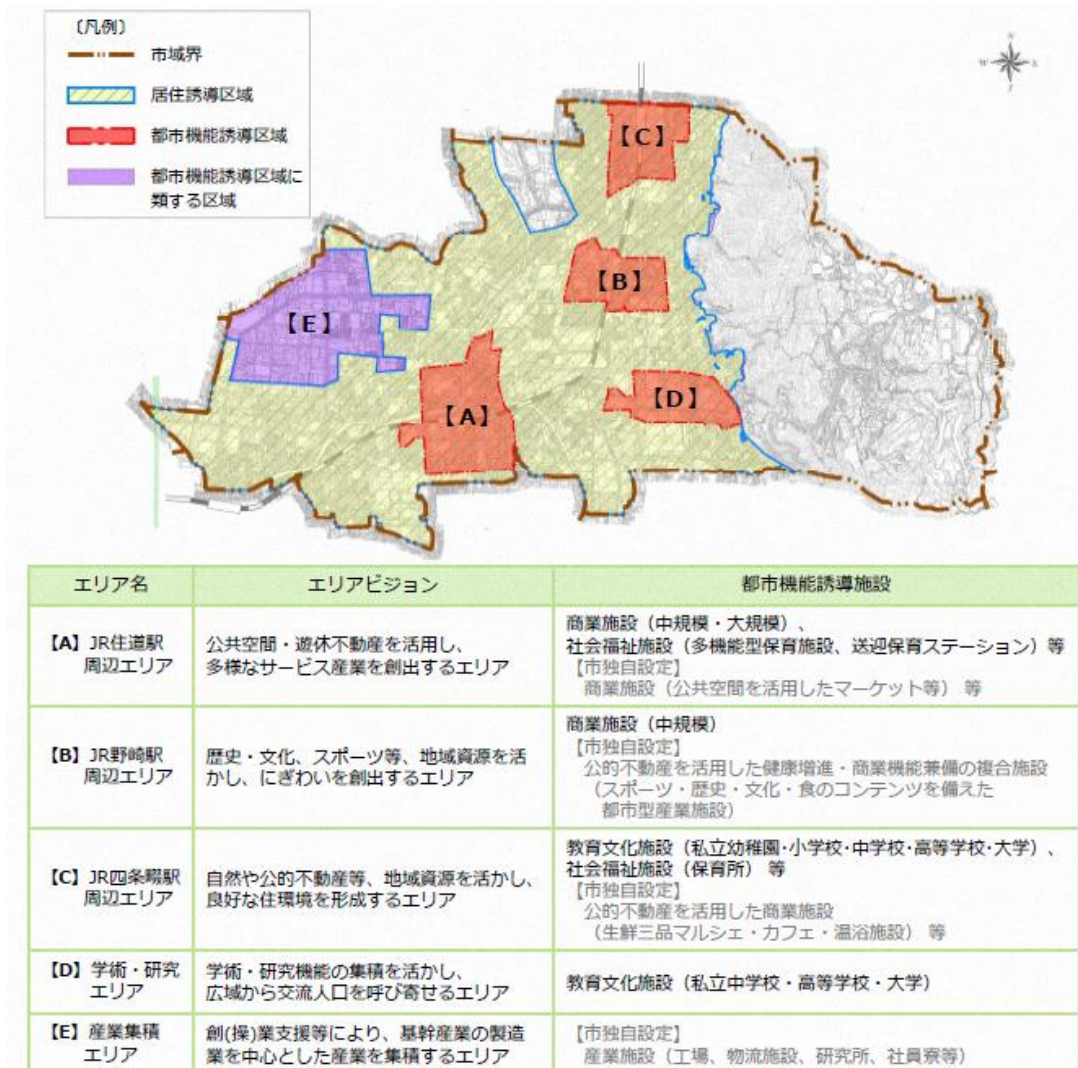
図 立地適正化計画制度の概念図

ウ) まちづくりの方針



エ) 各誘導区域及び誘導施設の設定

- ・「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域・都市機能誘導施設」の設定は以下のとおりです。



1-2. 現状

(1) 地理的条件等

大阪府の東部、河内平野のほぼ中央に位置し、東は山間部を経て奈良県生駒市、西は工場地帯で大阪市に接し、北は門真市、寝屋川市、四條畷市の住宅地に、南は東大阪市の市街地に、それぞれ接しています。

東西7.5km、南北4.1km、総面積は1,827haとなっています。



図 大東市の位置

東部の約3分の1が急峻な生駒山系の山間地であり、中部から西部にかけては沖積による低地平野となっています。

市内には、下表に示す15の河川があります。

一級河川	寝屋川、恩智川、鍋田川、谷田川、権現川
準用河川	宮谷川
普通河川	北条川、市場川、野崎中川、甘田川、南川、立花川、寺川中川、長農川、銭屋川

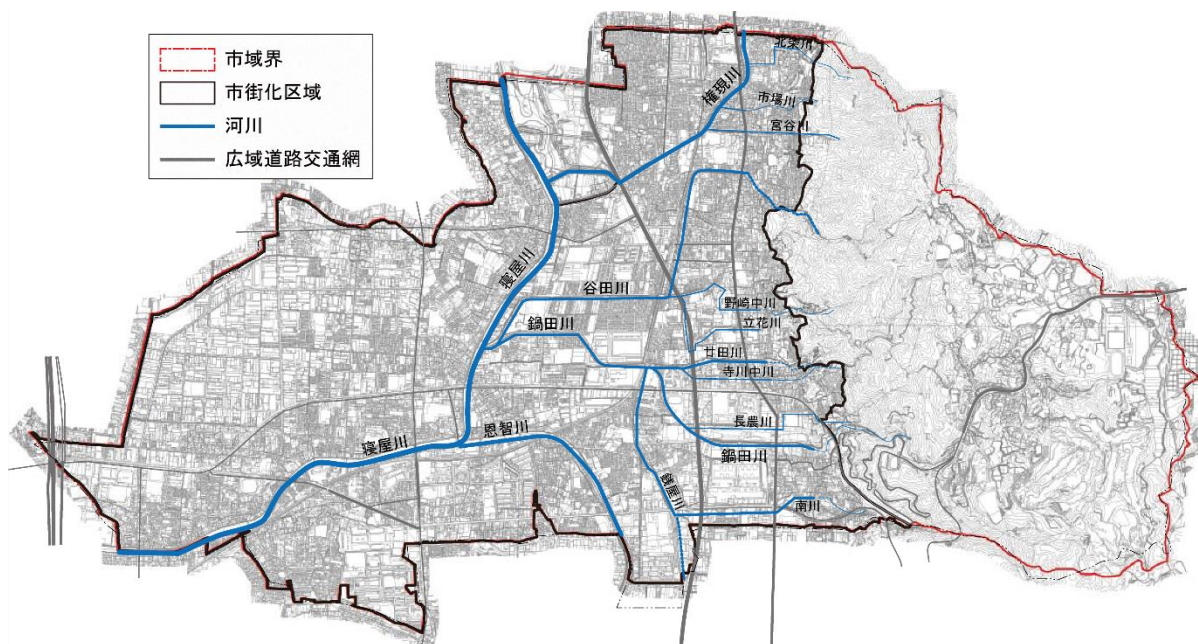


図 河川の状況

(2) 人口

①人口・世帯数

本市の人口は、昭和50年代に10万人に達し、それ以降、増加傾向にありましたが、平成10(1998)年の約13.1万人をピークに減少傾向に転じ、令和2(2020)年時点で約11.9万人となっています。

世帯数は、増加傾向が続いており、令和2(2020)年時点で約5.7万世帯となっています。

1世帯当たり人口は減少傾向が続いており、核家族化が進展しています。

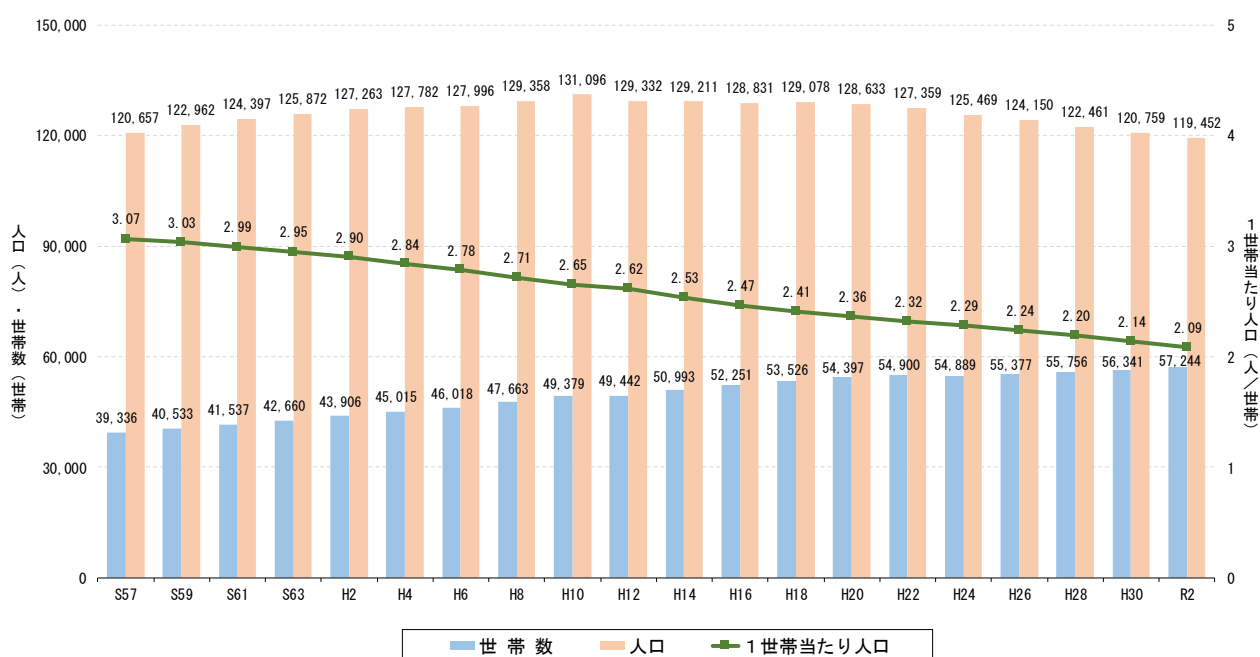


図 人口・世帯数の推移

出典：大東市市民課（各年12月）

平成 22 (2010) 年から令和 2 (2020) 年にかけての人口増減を見ると、工業系用途地域が指定されている市西北部で増加率が高くなっています。また、市の東北部や東南部で減少率が高くなっています。

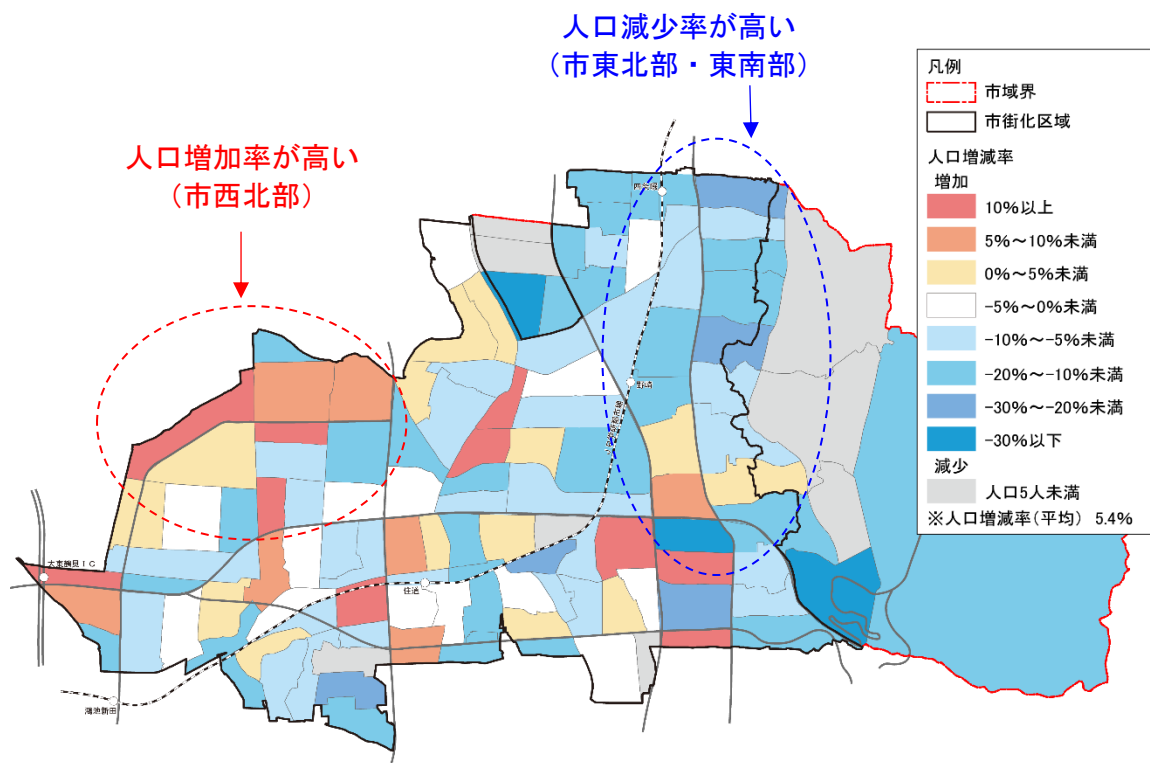


図 人口増減率 (平成 22 (2010) 年→令和 2 (2020) 年)

出典：各年国勢調査

②人口集中地区 (D I D) の状況

本市は、市域東側の山地部及び深北緑地を除き、概ね全域が人口集中地区 (D I D) となっています。

※「人口集中地区 (DID)」：国勢調査区のうち、人口密度の高い調査区 (原則として人口密度が 1 平方キロメートルあたり約 4,000 人以上) が隣接して、人口 5,000 人以上を有している地区。

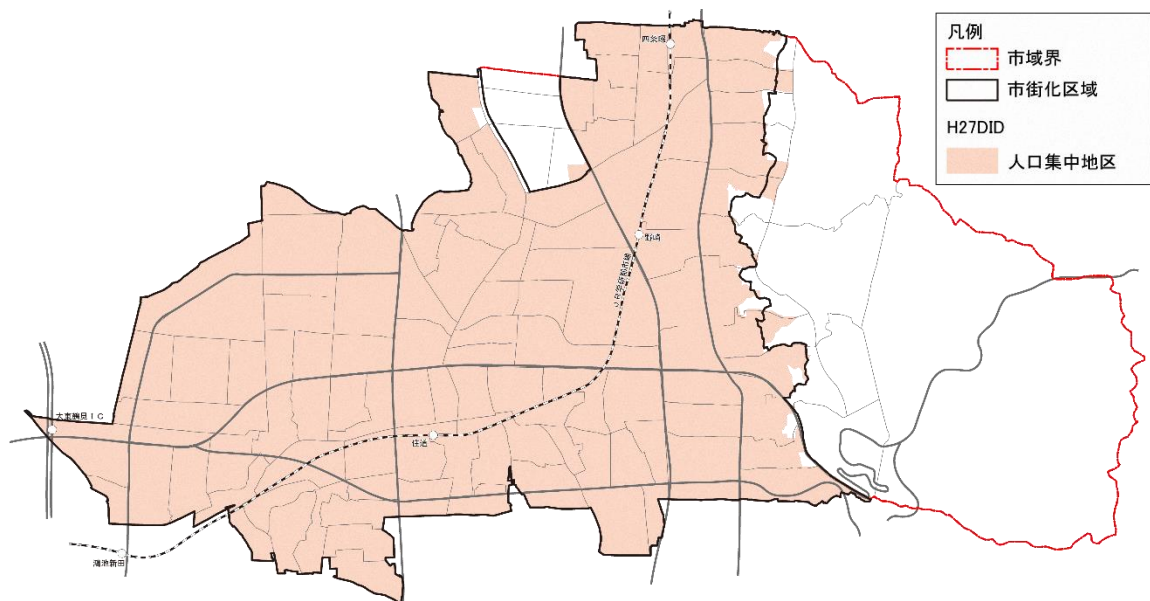


図 人口集中地区 (DID) (平成 27 (2015) 年)

出典：国土数値情報

③年齢階層別人口

3区分別人口を見ると、年少人口（0～14歳）は減少傾向にある一方、高齢者人口（65歳以上）は増加しており、本市においても少子高齢化が進行しています。

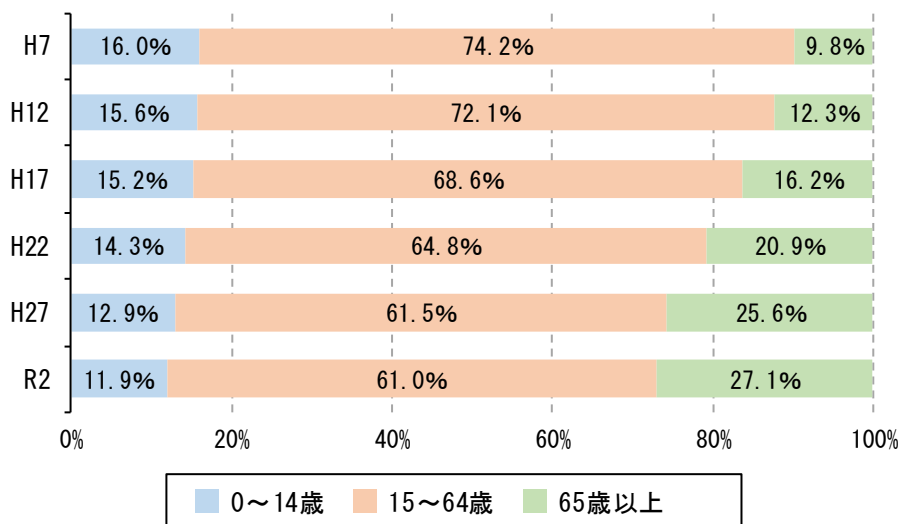


図 年齢3区分別人口の推移

出典：各年国勢調査

(3) 産業

①産業就業人口

令和2（2020）年時点で、第3次産業就業人口が全体の約7割と最も多く、次いで第2次産業就業人口が約3割、第1次産業就業人口はわずかとなっています。

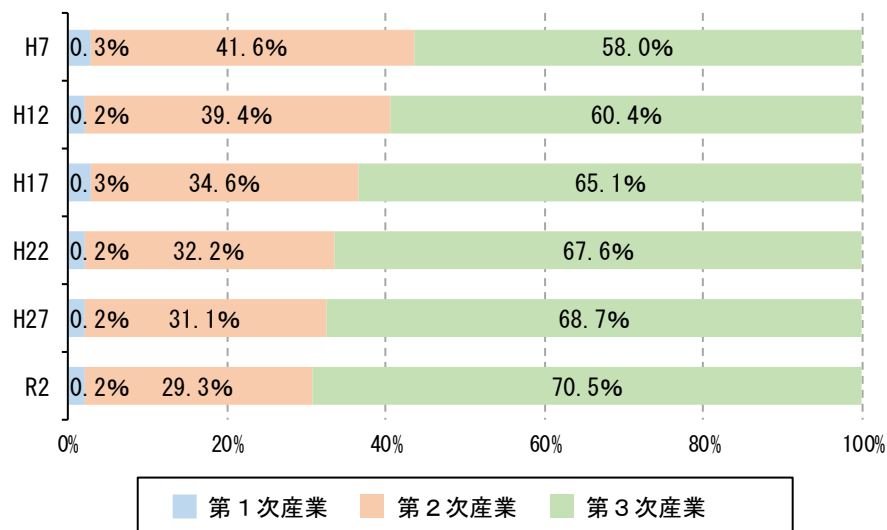


図 産業大分類別 就業率推移

出典：各年国勢調査

②事業所数・従業者数

近年、事業所数及び従業者数は増減を繰り返しており、平成28（2016）年時点で事業所数は4,606件、従業者数は51,173人となっており、平成8（1996）年と比較するといずれも2割程度減少しています。

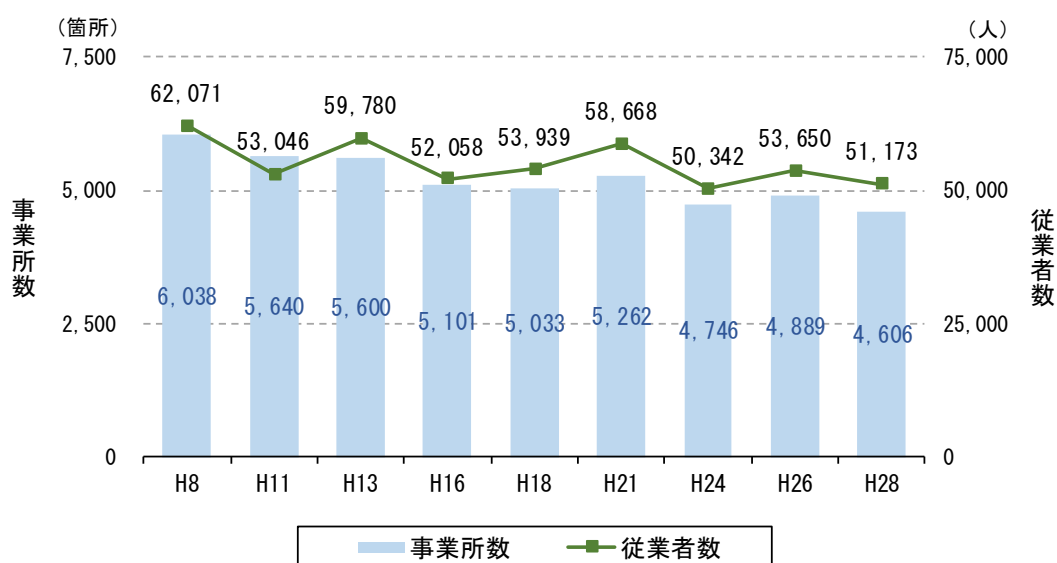


図 事業所数と従業者数の推移

出典：経済センサス活動調査（平成24(2012)年、平成28(2016)年）、経済センサス基礎調査（その他）

(4) 土地利用

①区域区分・地域地区※の現況

ア) 区域区分

本市は、市域約1,827haの全域が都市計画区域※であり、このうち約1,187ha(約65%)が市街化区域、東部の山林や深北緑地等約640ha(約35%)が市街化調整区域※となっています。

イ) 地域地区

本市では第二種低層住居専用地域、工業専用地域、田園住居地域を除く10種類の用途地域を指定しています。その半数近くである約524ha(約44.1%)を(第一種、第二種)中高層住居専用地域が占めています。

商業系(近隣商業地域、商業地域)は住道駅、野崎駅、四条畷駅周辺で約46.4ha(約3.9%)、工業系(準工業地域、工業地域)は大阪市、東大阪市の縁辺部を中心に約354ha(約29.8%)指定しています。

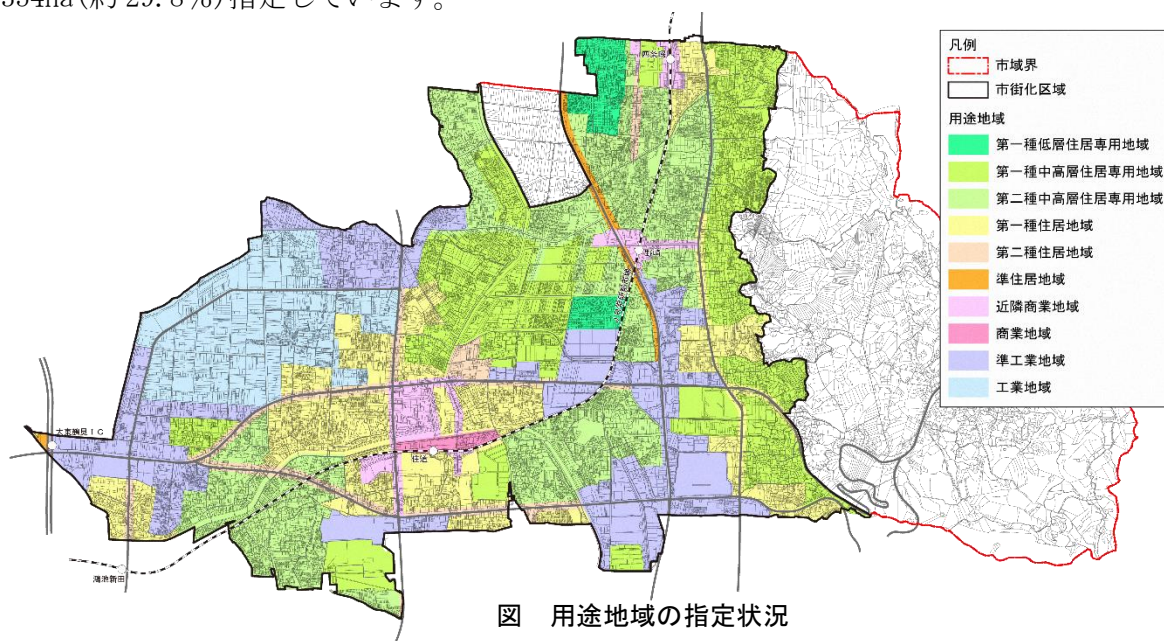


図 用途地域の指定状況

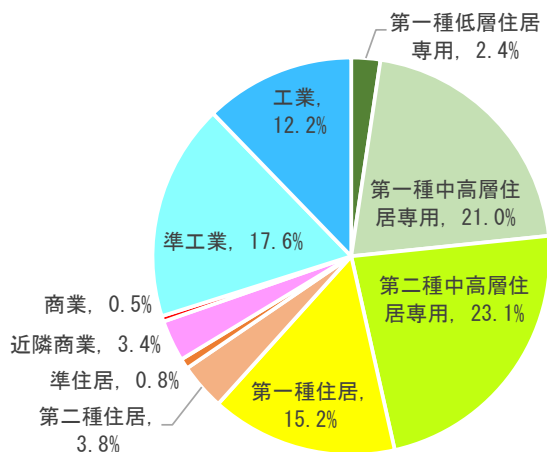


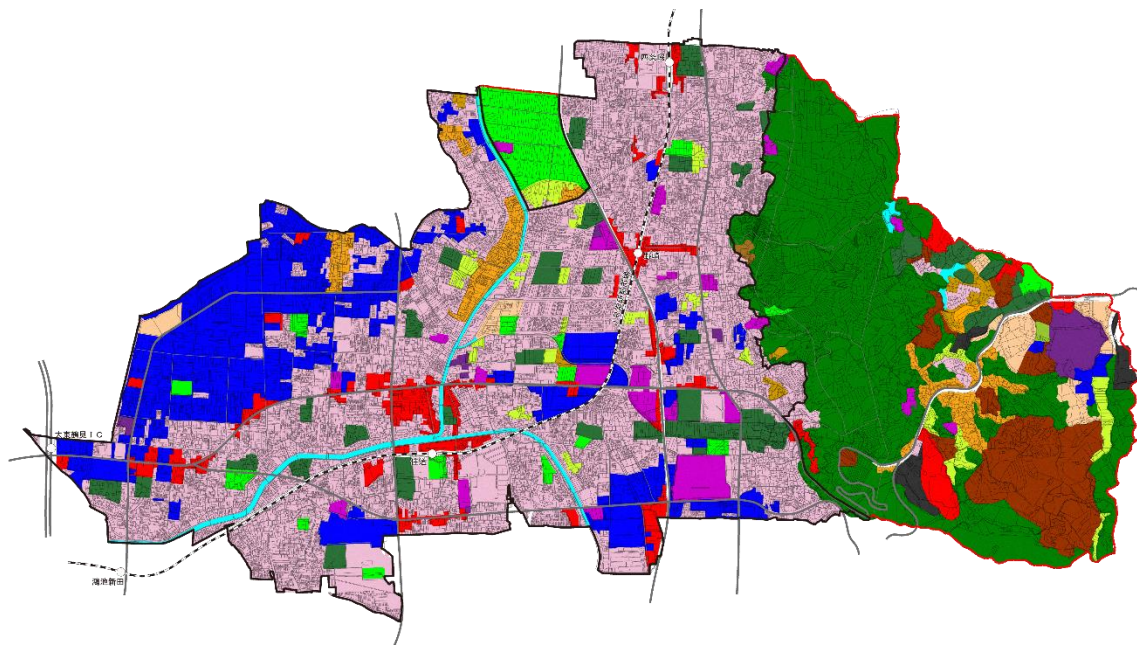
表 地域地区の指定状況

地域名	面積	構成率
用途地域	約 1187 ha	100.0 %
第一種低層住居専用地域	約 28 ha	2.4 %
第一種中高層住居専用地域	約 250 ha	21.0 %
第二種中高層住居専用地域	約 274 ha	23.1 %
第一種住居地域	約 180 ha	15.2 %
第二種住居地域	約 45 ha	3.8 %
準住居地域	約 10 ha	0.8 %
近隣商業地域	約 41 ha	3.4 %
商業地域	約 5.4 ha	0.5 %
準工業地域	約 209 ha	17.6 %
工業地域	約 145 ha	12.2 %
防火地域	約 5.4 ha	0.5 %
準防火地域	約 56.0 ha	4.7 %
高度利用地区	約 1.3 ha	0.1 %
生産緑地地区 (令和3年12月14日現在)	約 21.79 ha	1.8 %

②土地利用現況

市街化区域内では、一般市街地が 58.3%を占め、次いで、工場地の 19.1%となっています。

市街化調整区域では、55.4%を山林が占め、次いで、原野・牧野が13.2%となっています。



凡例	
	市域界
	市街化区域
土地利用現況	
	道路・鉄軌道敷
	田・休耕地
	畑
	原野・牧野
	公園・緑地
	山林
	社寺敷地・公開庭園
	水面
	公共施設
	官公署
	一般市街地
	商業業務地
	その他の空地
	集落地
	学校
	運動場・遊園地
	墓地
	工場地
	低湿地・荒蕪地

	市街化区域		市街化調整区域	
	面積(ha)	構成率(%)	面積(ha)	構成率(%)
00 道路・鉄軌道敷	20.24	1.67	6.57	1.08
02 田・休耕地	14.74	1.22	15.82	2.6
03 畑	2.91	0.24	5.74	0.94
04 原野・牧野	0	0	80.03	13.16
05 公園・緑地	18.35	1.51	36.41	5.99
06 山林	4.28	0.35	336.87	55.41
07 社寺敷地・公開庭園	0	0	1.53	0.25
08 水面	18.46	1.52	2.68	0.44
11 公共施設	36.11	2.98	4.78	0.79
12 官公署	3.41	0.28	14.24	2.34
13 一般市街地	706.21	58.28	11.95	1.97
15 商業業務地	60.85	5.02	16.66	2.74
17 その他の空地	8.05	0.66	18.72	3.08
20 集落地	21.46	1.77	19.04	3.13
21 学校	64.7	5.34	17.21	2.83
22 運動場・遊園地	0	0	1.24	0.2
24 墓地	0	0	12.33	2.03
33 工場地	231.9	19.14	4.52	0.74
37 低湿地・荒蕪地	0	0	1.65	0.27
合計	1211.68	100	607.99	100

図 土地利用現況（平成 27（2015）年）

出典：平成 27（2015）年度土地利用現況調査

(5) 建物

①空家率

平成 30 (2018) 年の本市の空家率は 14.4%となっており、近年は横ばい傾向にあったものの、平成 25 (2013) 年から平成 30 (2018) 年にかけて増加しています。

住宅総数が世帯総数を上回っている状況が続いており、住宅の需要と供給が一致していないことによる空家の増加が考えられます。

空家率の上昇により、景観・周辺環境への悪影響や治安の悪化、火災・倒壊の危険性等、様々な問題の要因となる可能性があります。

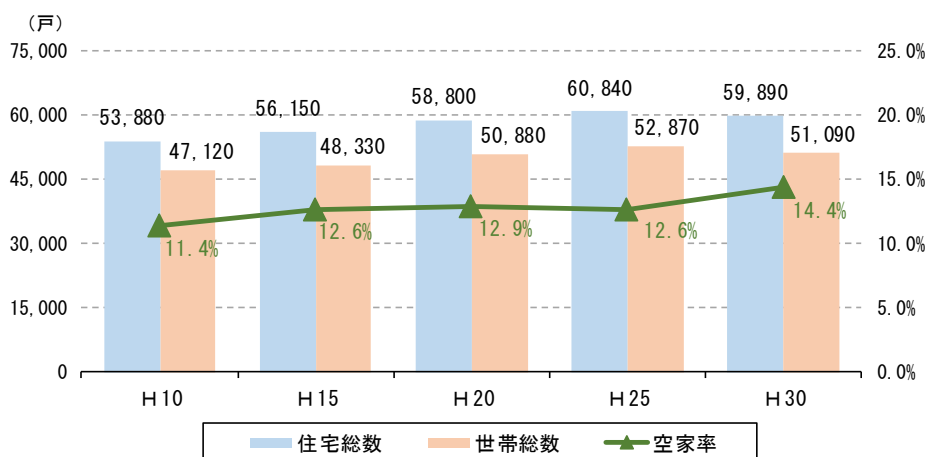


図 空家率の推移

出典：各年住宅・土地統計調査

②公共公益施設の立地

本市の主な公共公益施設の分布状況は下図のとおりです。JR片町線(学研都市線)沿線に多く立地しています。

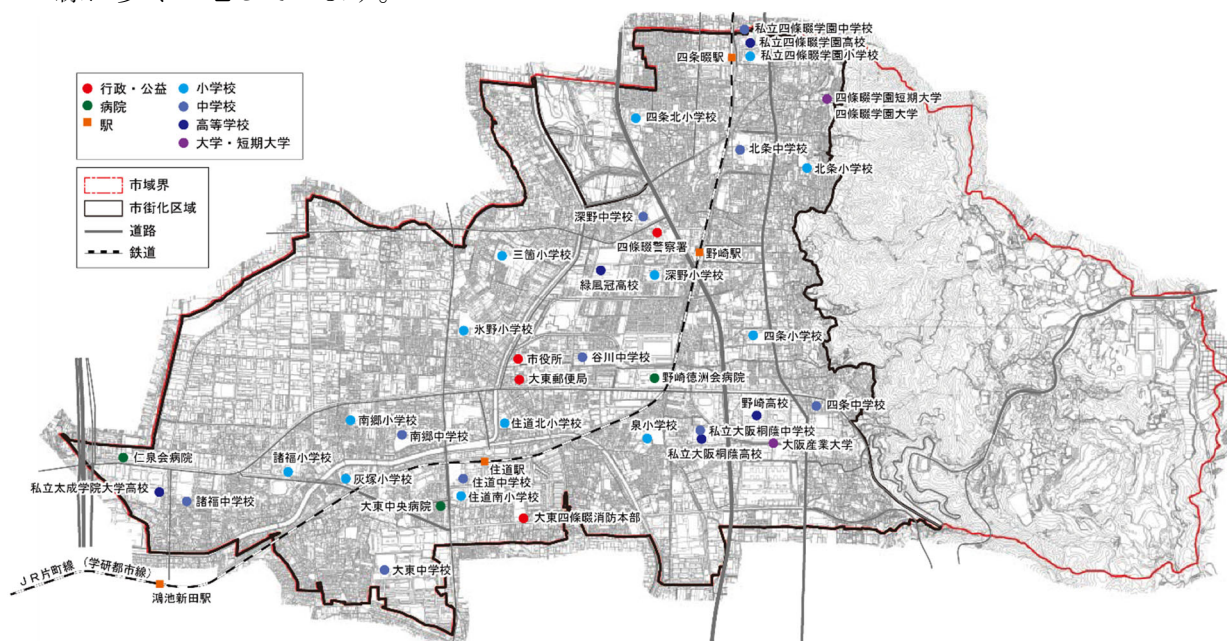


図 公共公益施設の分布

出典：大東市公共施設等総合管理計画

③公的賃貸住宅の状況

本市における公的賃貸住宅の位置は下図のとおりです。府営住宅に関しては、平成30(2018)年度より市への移管を受けており、これまでに大東深野住宅、大東北新町住宅、大東南郷住宅、大東寺川住宅が移管されました。

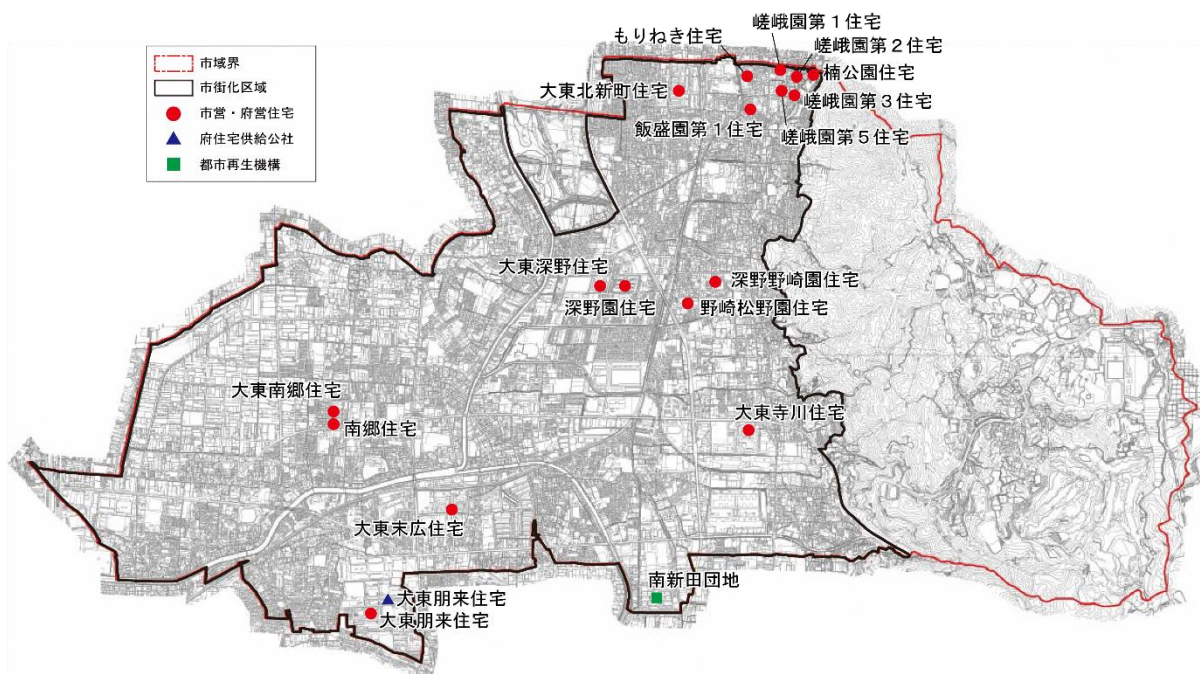


図 公的賃貸住宅の位置（令和4（2022）年4月時点）

出典：大東市建築課

(6) 都市基盤整備

① 面的整備の実施状況

土地区画整理事業*は新田・三箇・御領の3地区で実施され、事業は完了しています。

JR住道駅北側の住道駅前地区では、市街地再開発事業*が実施され、駅前広場の整備とあわせて事業が完了しています。

JR住道駅南側の住道駅南地区で住宅市街地総合整備事業*が実施され、道路・公園・駅前広場の整備や府営住宅の建替えとともに民間の大規模住宅開発が完了しています。

西部地区や北条（四条畷駅周辺）地区、野崎駅周辺地区、四条畷駅周辺地区等において、まちづくり交付金事業、都市再生整備計画事業*、都市構造再編集中支援事業*として市街地の整備・改善が実施され、このうち5地区で完了しています。

表 面的整備の実施状況（令和4（2022）年4月時点）

No	地区名称	事業名称	施工面積	施工者	期間	整備状況
1	新田地区	土地区画整理事業	約 83.3ha	組合	S37～41	完了
2	三箇地区	土地区画整理事業	約 25.4ha	組合	S46～54	完了
3	御領地区	土地区画整理事業	約 11.7ha	組合	H5～13	完了
4	住道駅前地区	市街地再開発事業	約 1.3ha	市	S54	完了
5	住道駅南地区	住宅市街地総合整備事業	約 24.0ha	市	H8～24	完了
6	住道駅周辺地区	まちづくり交付金事業	約 123.0ha	市	H16～20	完了
7	野崎南・寺川地区	都市再生整備計画事業	約 55.0ha	市	H22～26	完了
8	北条地区	都市再生整備計画事業	約 12.0ha	市	H24～28	完了
9	西部地区	都市構造再編集中支援事業 都市再生整備計画事業	約 187.9ha	市	H28～R2	完了
10	北条（四条畷駅周辺）地区	都市構造再編集中支援事業	約 6.5ha	市	H30～R3	完了
11	野崎駅周辺地区	都市構造再編集中支援事業	約 19.0ha	市	H28～R4	事業中
12	四条畷駅周辺地区	都市構造再編集中支援事業	約 26.0ha	市	R3～7	事業中

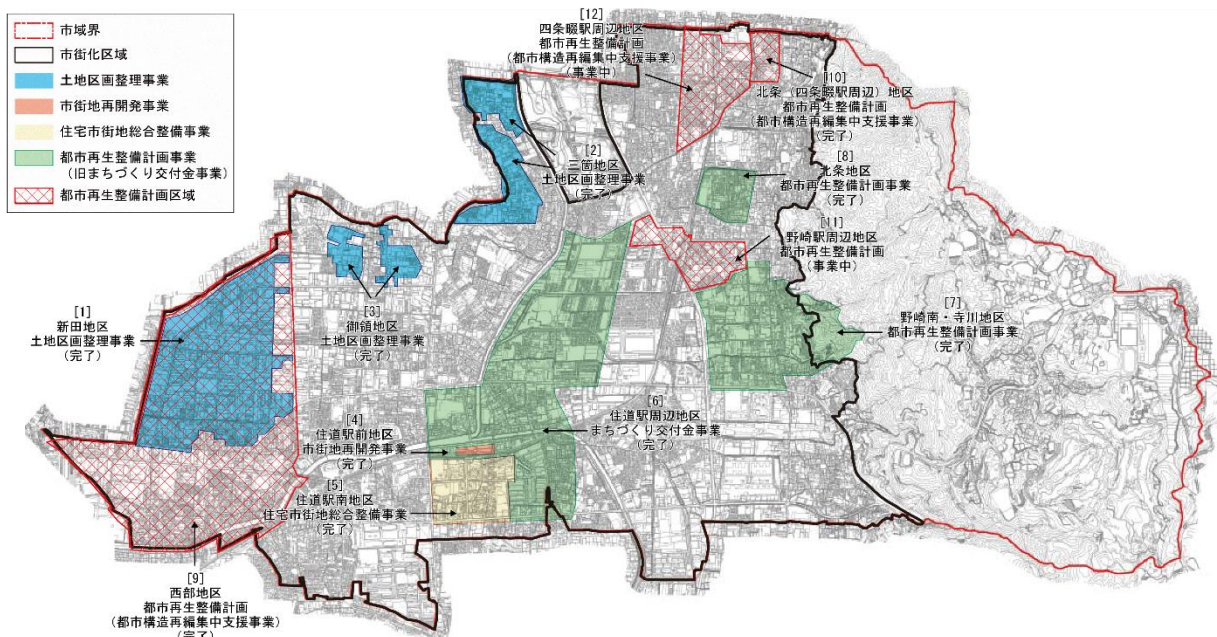


図 面的整備の実施状況（令和4（2022）年4月時点）

②道路の整備状況

ア) 都市計画道路・都市高速鉄道の整備状況

都市計画道路は、大阪府、大東市決定路線について、平成 26（2014）年 1 月 16 日付けで都市計画道路の大幅な変更（廃止）を行いました。これは、社会情勢の変化等に対応するため、都市計画の決定後から長期にわたり事業未着手の都市計画道路の見直しを進めてきた結果です。

また、現在、6 路線が事業中または準備中です。

都市高速鉄道は、JR 片町線（学研都市線）の都市計画区間ではすでに供用開始していますが、大阪モノレールの延伸により都市計画決定された約 200m の区間は、現在整備中です。

表 都市計画道路の整備状況（令和 4（2022）年 3 月時点）

名称 道路	規模				整備率
	延長	車線数	幅員	整備延長	
3・3・218－ 1号 大阪住道線	約 1,000 m	4 車線	25 m	約 510 m	51.0%
3・4・218－ 2号 深野枚岡線	約 3,070 m	4 車線	20 m	約 3,070 m	100.0%
3・4・218－ 3号 枚方八尾線	約 880 m	2 車線	16 m	約 880 m	100.0%
3・4・218－ 4号 諸福中垣内線	約 3,850 m	2 車線	16 m	約 3,850 m	100.0%
3・5・218－ 5号 四条畷駅前東線	約 220 m	2 車線	13 m	0 m	0.0%
3・4・218－ 6号 四条畷駅前西線	約 190 m	2 車線	16 m	約 190 m	100.0%
3・4・218－ 7号 住道駅前線	約 390 m	2 車線	16 m	約 390 m	100.0%
3・4・218－ 8号 福島太子田線	約 1,190 m	2 車線	16 m	約 790 m	66.4%
3・4・218－ 9号 北条線	約 230 m	2 車線	16 m	0 m	0.0%
3・4・218－11号 住道駅前南線	約 380 m	2 車線	16 m	約 380 m	100.0%
3・5・218－13号 三箇深野北線	約 850 m	2 車線	12 m	約 850 m	100.0%
3・5・218－15号 深野線	約 380 m	2 車線	12 m	約 380 m	100.0%
3・5・218－16号 深野北谷川線	約 1,690 m	2 車線	12 m	約 830 m	49.1%
3・5・218－18号 御領深野線	約 960 m	2 車線	12 m	0 m	0.0%
3・5・218－19号 野崎駅前線	約 340 m	2 車線	12 m	約 340 m	100.0%
3・5・218－20号 鴻池御領線	約 3,200 m	2 車線	12 m	約 2,620 m	81.9%
3・5・218－21号 新田中央線	約 900 m	2 車線	12 m	約 900 m	100.0%
3・5・218－23号 住道駅前西線	約 430 m	2 車線	12 m	約 430 m	100.0%
3・5・218－24号 末広1号線	約 740 m	2 車線	12 m	約 740 m	100.0%
7・6・218－ 1号 扇町線	約 240 m	2 車線	10 m	約 240 m	100.0%
7・6・218－ 2号 片町線附属街路北側第1号線	約 570 m	1 車線	8 m	約 570 m	100.0%
7・6・218－ 3号 片町線附属街路北側第2号線	約 1,120 m	1 車線	8 m	約 1,120 m	100.0%
7・6・218－ 6号 新町1号線	約 160 m	1 車線	8 m	約 160 m	100.0%
7・7・218－ 4号 片町線附属街路南側線	約 2,190 m	1 車線	6 m	約 2,190 m	100.0%
9・7・223－ 1号 大阪モノレール専用道	約 200m	—	8m	0 m	0.0%
合計	約 25,370 m	—	—	約 21,430 m	84.5%

表 都市高速鉄道の整備状況（令和4（2022）年3月時点）

都市高速鉄道		延長	整備率
218-1号	JR西日本片町線	約 4,050 m	100.0%
223-2号	大阪モノレール	約 200 m	0.0%
合計		約 4,250m	95.3%

表 事業中または準備中の都市計画道路（令和4（2022）年3月時点）

名称	概要	進捗状況	完了予定年度
大阪住道線	計画幅員：W=25m、延長：L=約 490m 区間：(主)諸福交差点～諸福中垣内線	事業中	令和7年度
深野北谷川線	計画幅員：W=14m、延長：L=約 540m 区間：大東中央公園～(主)大阪生駒線間約 490m 及び(府)大東四条畷線より南約 50m	事業中	令和6年度
四条畷駅前東線	計画幅員：W=13m、延長：L=約 220m 区間：全線 駅前交通広場 面積：約 2,500 m ²	事業中	令和4年度
四条畷駅前西線	駅前交通広場 面積：約 2,300 m ²	事業中	令和4年度
福島太子田線	計画幅員：W=16m、延長：L=約 400m 区間：氷野鴻池線より北側	準備中	—
大阪モノレール専用道	計画幅員：W=8m、延長：L=約 200m 区間：諸福8丁目地内	事業中	令和10年度

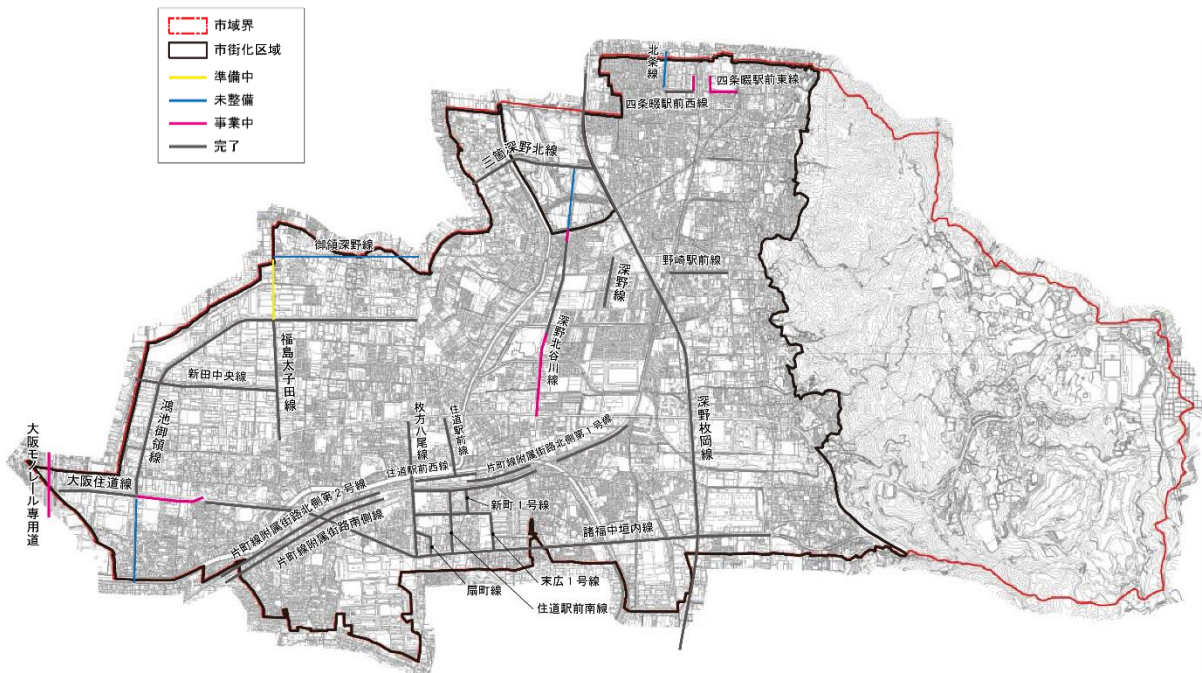


図 都市計画道路の整備状況

イ) 広域道路交通網の状況

南北方向は国道 170 号が、東西方向は、大阪市から奈良県をつなぐ（主）大阪生駒線が通過しており、本市における主要な幹線道路を形成しています。

高速自動車道は、近畿自動車道、第二京阪道路の JCT に近接して第二京阪門真 I C が設置されており、広域移動において利便性が確保されています。

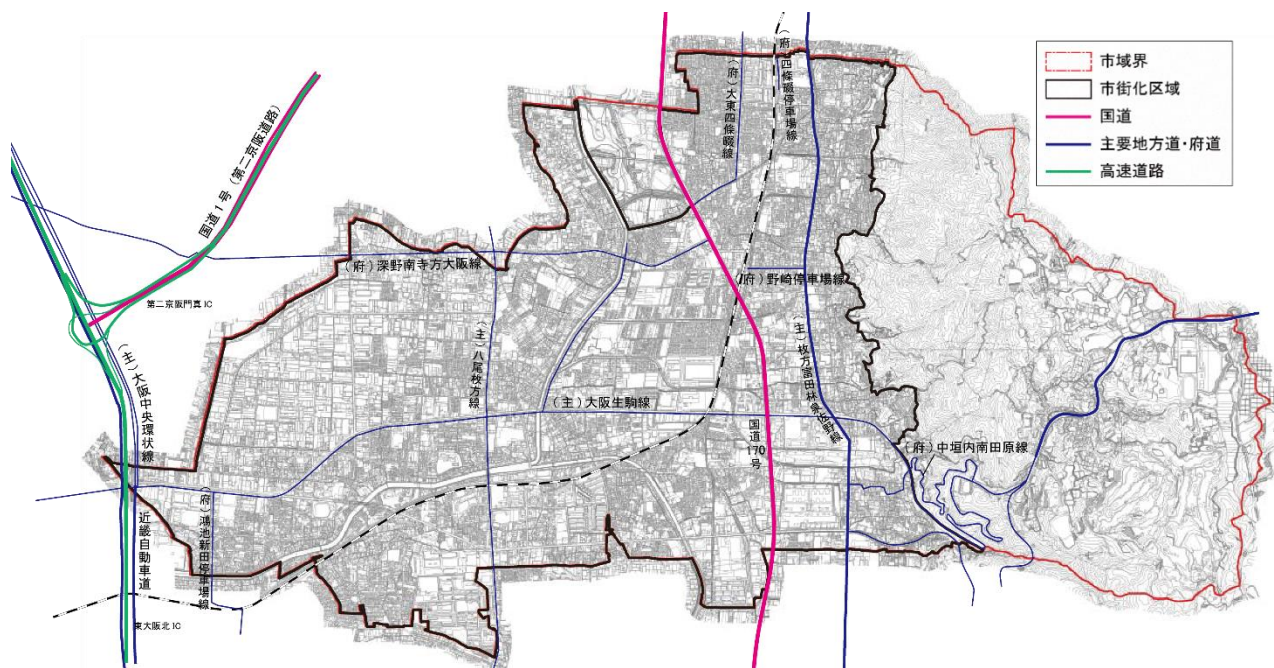


図 広域道路交通網の状況

③公園・緑地の整備状況

都市計画公園*は令和3（2021）年3月現在で40箇所・総面積27.94haが都市計画決定されており、このうち22.48ha(80.5%)が整備済です。

また、都市計画緑地*として深北緑地30.7haが都市計画決定されています。

なお、都市計画公園以外の都市公園として、13箇所(1.70ha)が開設されています。

表 都市計画公園・緑地の整備状況（令和2年（2020）年度末時点）

分類	個所数(箇所)	計画 (ha)	整備済 (ha)	整備率 (%)
都市計画公園	40箇所	27.94	22.48	80.5%
街区公園	28箇所	6.04	5.03	83.3%
	新田公園	0.20	0.20	100.0%
	新田南公園	0.20	0.20	100.0%
	西楠の里公園	0.10	0.10	100.0%
	鎌池公園	0.31	0.28	90.3%
	赤井公園	0.23	0.23	100.0%
	野崎南公園	0.10	0.10	100.0%
	灰塚公園	0.65	0.65	100.0%
	嵯峨公園	0.14	0.14	100.0%
	新田東公園	0.14	0.14	100.0%
	泉公園	0.58	0.58	100.0%
	笠神公園	0.11	0.11	100.0%
	南新田公園	0.13	0.13	100.0%
	南の子公園	0.10	0.10	100.0%
	川中新町西公園	0.12	0.12	100.0%
	壺の坪公園	0.11	0.11	100.0%
	飯盛公園	0.32	0.32	100.0%
	川中新町東公園	0.13	0.13	100.0%
	御領公園	0.10	0.10	100.0%
	津の辺公園	0.15	0.15	100.0%
	水野公園	0.11	0.11	100.0%
	三箇第2公園	0.23	0.23	100.0%
	三箇第3公園	0.24	0.24	100.0%
	明美の里公園	0.10	0.10	100.0%
	朋来西公園	0.20	0.20	100.0%
	三箇第1公園	0.26	0.26	100.0%
	中垣内公園	0.37	0.00	0.0%
	朋来東公園	0.26	0.00	0.0%
諸福公園	0.35	0.00	0.0%	
近隣公園	11箇所	15.90	13.60	85.5%
	新田中央公園	1.40	1.40	100.0%
	大東公園	1.30	1.30	100.0%
	北条公園	1.60	1.60	100.0%
	御供田公園	1.10	1.10	100.0%
	大野公園	1.10	0.38	34.5%
	南郷公園	1.80	1.80	100.0%
	末広公園	1.40	1.12	80.0%
	東諸福公園	2.10	2.10	100.0%
	朋来中央公園	1.30	1.30	100.0%
	中垣内浜公園	1.50	1.50	100.0%
鳥羽屋公園	1.30	0.00	0.0%	
地区公園	1箇所	6.00	3.85	64.2%
	大東中央公園	6.00	3.85	64.2%
都市計画緑地	1箇所	30.70	26.40	86.0%
	深北緑地	30.70	26.40	86.0%

表 その他の都市公園の整備状況（令和2年（2020）年度末時点）

名 称	計画 (ha)	開設面積 (ha)
その他の都市公園：13箇所	—	1.70
野崎中公園	—	0.18
御領みのり公園	—	0.42
御領宮西公園	—	0.12
御領池河公園	—	0.13
御領見持公園	—	0.06
グリーンディパーク氷野	—	0.11
楠の里公園	—	0.26
マウンドパーク谷川公園	—	0.08
川中新町南公園	—	0.05
朋来第1公園	—	0.09
新町第3公園	—	0.07
朋来よつば公園	—	0.05
西諸福公園	—	0.08

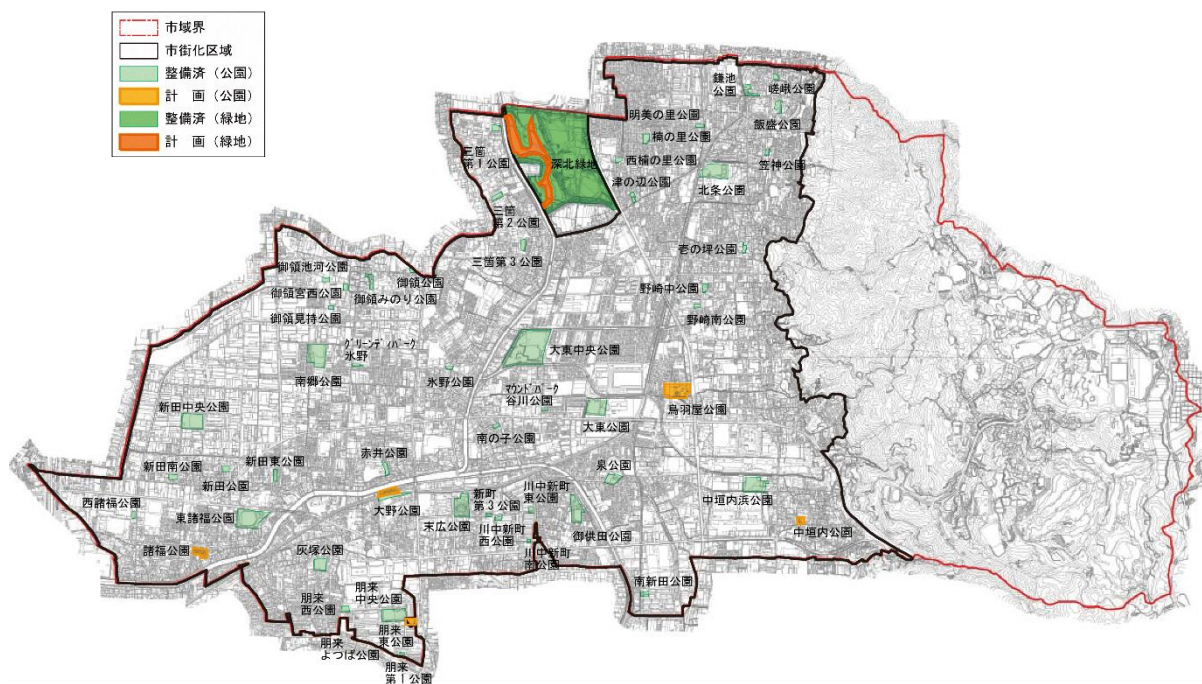


図 公園の位置

④河川・下水道の整備状況

ア) 下水道の整備状況

令和2（2020）年度末現在の下水道人口普及率^{*}は99.0%で、普及率100%を目標として事業の推進を図っています。

表 下水道の整備状況（令和3（2021）年3月末時点）

整備区域	計画面積	整備済面積	処理人口	行政人口	人口普及率
大東市全域	1,239ha	1,202ha	117,949人	119,126人	99.0%
寝屋川北部流域	889ha	863ha	82,585人	83,473人	98.9%
寝屋川南部流域	350ha	339ha	35,364人	35,653人	99.2%

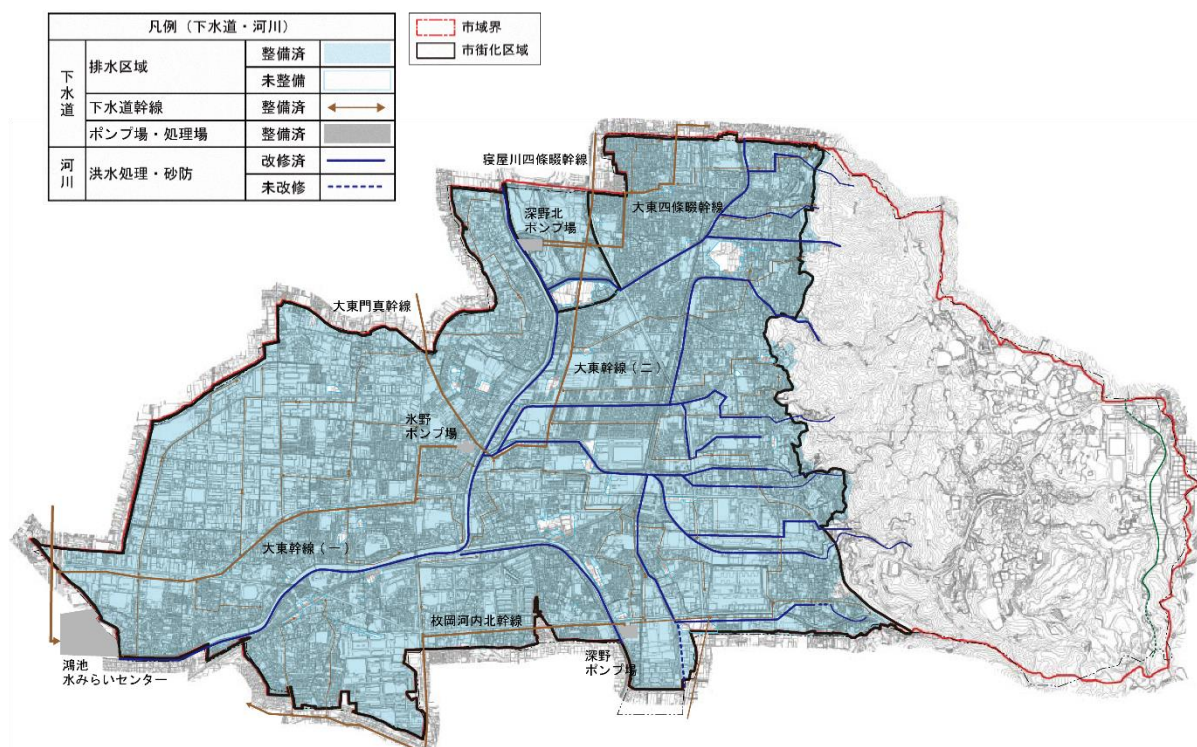


図 河川改修・下水道整備状況（令和3（2021）年3月末時点）

イ) 河川の整備状況

河川については、市域の中央を一級河川寝屋川が流れており、恩智川・権現川・鍋田川・谷田川等の河川が生駒山系を源として合流しています。寝屋川は、感潮河川^{*}で河道のみの流水処理は困難であるため、大雨時の雨水を一時的に貯留する深北緑地が大阪府により整備されています。

(7) 交通

①公共交通の状況

JR各駅の乗客数（日平均）について、令和元年までは、鴻池新田駅、四条畷駅はほとんど変化がないものの、住道駅、野崎駅は微減傾向にあります。

令和2年は全ての駅で乗客数が大きく減少しており、これは新型コロナウイルス感染症拡大が影響していると考えられます。

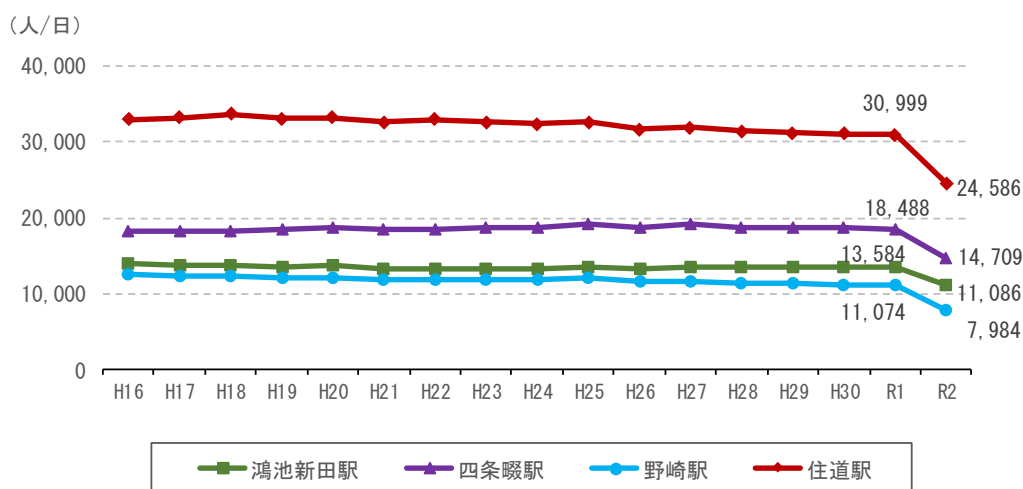


図 各駅乗客数（日平均）

出典：大阪府統計年鑑

(8) 防災

本市内では南海トラフ地震や生駒断層帯地震、上町断層帯地震等の大規模地震の発生が予想されています。南海トラフ地震は、今後30年以内に70～80%程度と高い確率での発生が予想され、震度5強～6弱が想定されています。生駒断層帯地震は、想定される発生確率は低いものの、市内の西部を中心に震度7、市街地の多くで震度6強以上が想定されています。また、市域東側の山地部及びその周辺に土砂災害（特別）警戒区域^{*}や災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域^{*}）が指定されているほか、河川の氾濫等による市街地の浸水被害が想定されています。

1-3. 住民意向調査

令和2（2020）年8月に実施した「大東市の住まい・まちづくりに関するアンケート」の結果から、市民のまちづくりに関する意識を整理すると以下のようになっています。

①調査概要

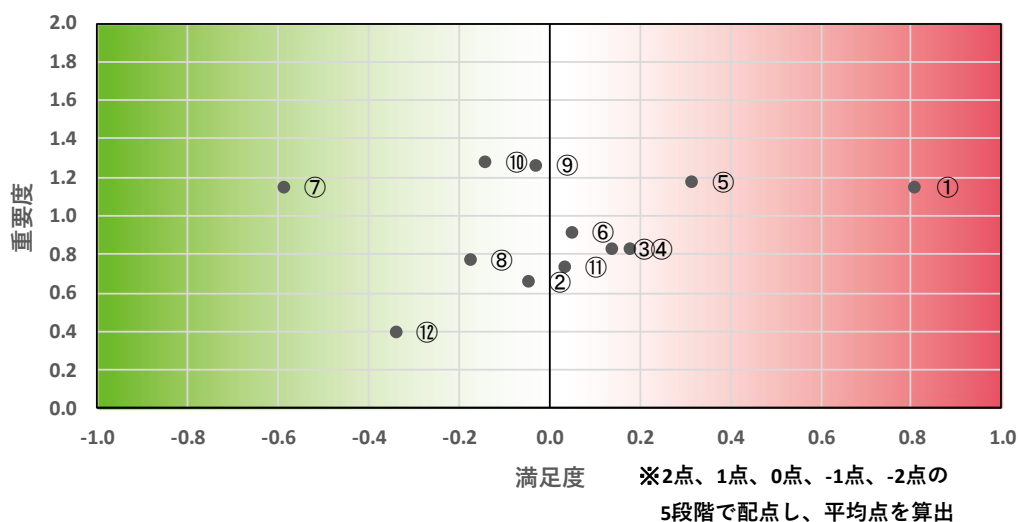
調査対象者・調査方法	令和2年3月時点で20歳以上の市民の中から、2,000名を無作為に抽出し、郵送配布・郵送回収
配布数	2,000票（うち、郵便不達1票のため、実質配布数1,999票）
有効回答数	710票
回収率	35.5%（有効回答数／実質配布数）

②回答者の属性

- ・回答者の年齢と平成27（2015）年の国勢調査の結果を比較すると、40代以下では回答者の割合が低く、60代以上では回答者の割合が高い傾向にあり、高齢の回答者が多くなっています。また、居住年数も「40年以上」が41.7%を占めており、長期間大東市に住み続けている人が多くなっています。

③暮らしの重要度・満足度

- ・重要度が高く満足度も高い「①日常生活の環境が整ったまち」、「⑤公共交通の便利なまち」は、市の強みと考えられます。一方で、満足度が低く重要度が高い、「⑦快適な歩行者、自転車走行空間が確保されたまち」等は、改善するための施策等の必要性が窺えます。

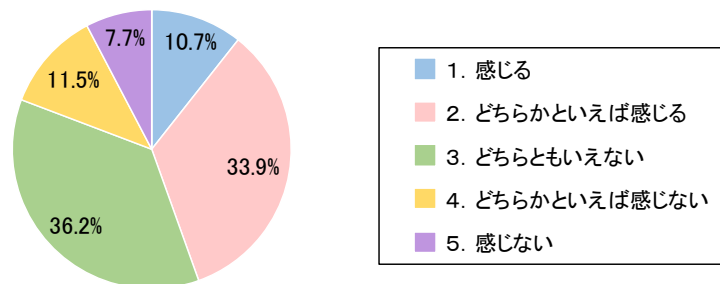


① 買い物などの日常生活の環境が整ったまち	② 景観に配慮したまち
③ 自然（みどり、河川など）の豊かなまち	④ 公園整備が充実したまち
⑤ 公共交通の便利な（移動しやすい）まち	⑥ 道路整備がなされた自動車利用の便利なまち
⑦ 快適な歩行者空間や自転車走行空間が確保されたまち	⑧ 地球環境にやさしいエコなまち
⑨ 災害等に対して安全・安心なまち	⑩ 防犯対策が整っているまち
⑪ 市域全体として、活気のあるまち	⑫ 歴史・観光資源や自然資源を活用した、市内外から訪れたいくなるような魅力あるまち

問15 暮らしの重要度・満足度（点数評価）

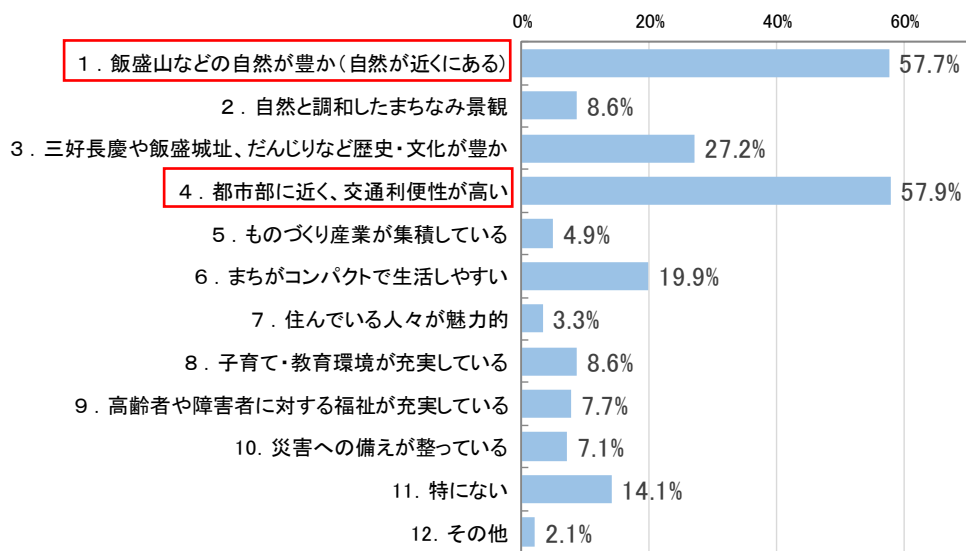
④大東市ならではの魅力

- ・回答者の約半数が大東市に愛着や誇りを感じるとしてはいますが、愛着や誇りを感じないとする人も約2割います。
- ・大東市ならではの魅力としては「交通利便性の高さ」や「自然の豊かさ」を挙げる人が多くなっています。大東市に愛着や誇りを持って暮らす人を増やすためには、更なる市の魅力の向上や、地域の魅力の発信等が必要と考えられます。



回答者数(不明・無回答を除く)=676

問 20 大東市民であることに愛着や誇りを感じるか

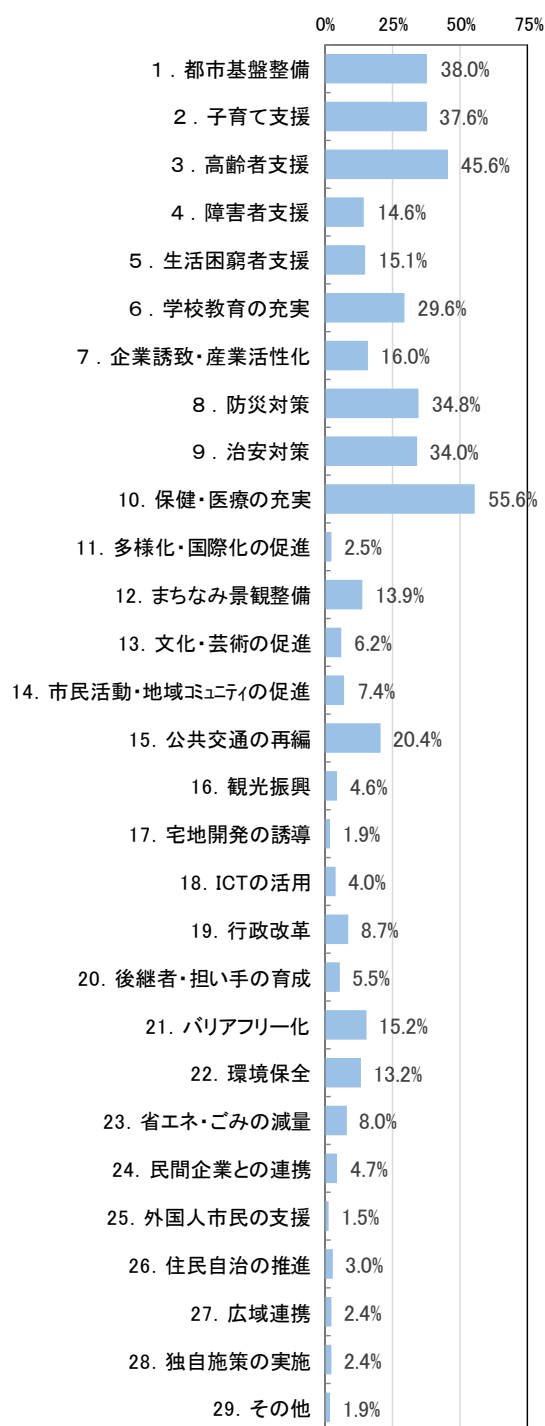


回答者数(不明・無回答を除く)=673

問 22 大東市ならではの魅力

⑤重点的に行うべき取組

- ・保健・医療の充実や高齢者支援等の「高齢者の暮らしやすいまち」への取組が特に求められています。
- ・道路をはじめとした「都市基盤整備」、子育て支援や学校教育の充実等の「子育てのしやすいまち」への取組、防災対策や治安対策等の「安全・安心に暮らせるまち」への取組も求められており、誰もが安心して暮らしやすいまちを目指していく必要があります。



回答者数(不明・無回答を除く)=676

問 23 重点的に行うべき取組

1-4. 都市づくりの課題

本市の現状や住民意向調査の結果等から、都市づくりの課題を以下のとおり整理します。

(1) 公共交通の利便性向上

- ・高齢化の進行に伴い自力での移動が困難となる住民の増加への対応
- ・最寄り駅が市外となるエリアにおける交通手段の確保

(2) バリアフリー化も含めた安全な公共空間の確保

- ・歩道がない道路や歩行空間の狭い道路の改善
- ・通学路、避難路としての機能を担う道路における安全性の確保やバリアフリー化への対応
- ・誰もが安全で快適に移動できる歩行空間及び自転車走行空間の確保
- ・施設の老朽化が進んでいる公園における安全性の向上や、地域の実情に応じた機能の見直し

(3) 大規模災害リスク等への対応

- ・耐震性が確保されていない住宅の耐震化に向けた早急な対策
- ・木造住宅が密集する市街地において、大規模災害時の消防活動・避難の妨げや延焼の原因となる恐れのある建物の不燃化や狭あい道路への対策
- ・激甚化、頻発化する災害による浸水、土砂災害等に備えたハード・ソフト両面からの対策

(4) 地球環境問題への社会的要請

- ・関係法令に基づく住宅の長寿命化や省エネルギー化等への対応
- ・地球温暖化やヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の保全等の観点からの住宅地の緑化や山地・河川等の自然環境保全の推進

(5) 道路交通環境の改善

- ・移動や距離に対する負担感を軽減し、高齢者や子育て世代が安心して定住できるまちとするための交通ネットワークの強化
- ・道路の整備や改善による快適な移動の確保

(6) 新たな生活様式や多様な働き方への対応

- ・多様なライフスタイルに対応する居住環境・職場環境整備の推進

(7) 低未利用な土地・建物の増加

- ・公的賃貸住宅の効率的かつ円滑な更新、維持管理や公民連携*等による利活用の推進
- ・鉄道駅周辺におけるにぎわいの低下につながる低未利用な建物等の活性化

- ・低未利用な土地、建物の増加によるまちの魅力・活力の低下への対応

(8) 人口減少・少子高齢化の更なる進行

- ・人口減少・少子高齢化の更なる進行に対応した、誰もが安心して暮らせる住環境の確保
- ・子育て世代の定住・流入の促進となる施策の実施
- ・地域の活力を維持・増進し、魅力的なまちづくりを進めるための公民連携等の活用
- ・人口減少社会に対応した都市基盤施設^{*}の整備・維持管理の実施

(9) 地域産業の停滞

- ・工場から住宅への土地利用の転換による操業環境と住環境の共存・調和
- ・工場の操業環境の保全による産業の維持・振興・雇用の確保と、社会情勢の変化に対応した産業基盤の確立
- ・事業者及び居住者双方の意向を踏まえた道路交通環境の改善

(10) 都市魅力の向上、地域特性を活かしたまちづくりの推進

- ・交通利便性の高さ、コンパクトな市域、自然・歴史・文化の豊かさ等の地域魅力を活かしたまちづくりの推進
- ・子育て環境や若年世代の定住促進につながる、まちの魅力の保全・活用及び選ばれるまちとしてのエリア価値の向上
- ・市の魅力等に関する市内外への情報発信

2. 都市の将来像と都市づくりの基本方針

2-1. 都市の将来像とまちづくりのコンセプト・基本方針

(1) 都市の将来像

「第5次大東市総合計画」のまちづくりの理念等を踏まえ、「大東市都市計画に関する基本的な方針」でめざす将来像は、以下のとおりとします。

【将来像】

地域がつながる 魅力を伝える 未来へ届ける 幸せのまち大東

- ▶ 本市は、大阪市のベッドタウンとして交通や買い物等の利便性が高く、市域がコンパクトであることが強みの一つです。また、第二次産業を中心とした就業の地としての側面や、飯盛山や寝屋川・恩智川等の自然の豊かさ、飯盛城跡、だんじり等の歴史・文化等も持ちあわせ、大東市ならではの魅力と多様性を有しています。
- ▶ 一方で、人口減少・少子高齢化の進行や、それに伴う低未利用な土地・建物の増加、市の特徴の一つである第二次産業の衰退、近年、激甚化・頻発化している自然災害への対応等、様々な問題に直面しています。
- ▶ さらに、「新たな生活様式」に対応した住まい方や働き方への転換等が求められ、これまでの住まいや暮らし方に新たな価値観をもたらしています。
- ▶ 本市が置かれているこのような状況の変化に対応し、あふれる笑顔で日々を過ごし、幸せを享受できるまちであり続けるため、市の魅力や特性をさらに高め、持続可能なまちづくりを推進していきます。

「大東市都市計画に関する基本的な方針」とSDGs

本計画は、社会情勢の変化に対応し、本市ならではの魅力を活かした、安全・安心で豊かな暮らしを将来にわたり維持していくためのものです。また、行政の主導ではなく、市民の理解と参加のもとに両者が協働して取り組んでいくことが重要です。

以上のことから、本計画に基づく取組は、SDGsの掲げる17の目標(Goals)のうち、右の8つにつながるものとなります。



(2) まちづくりのコンセプト

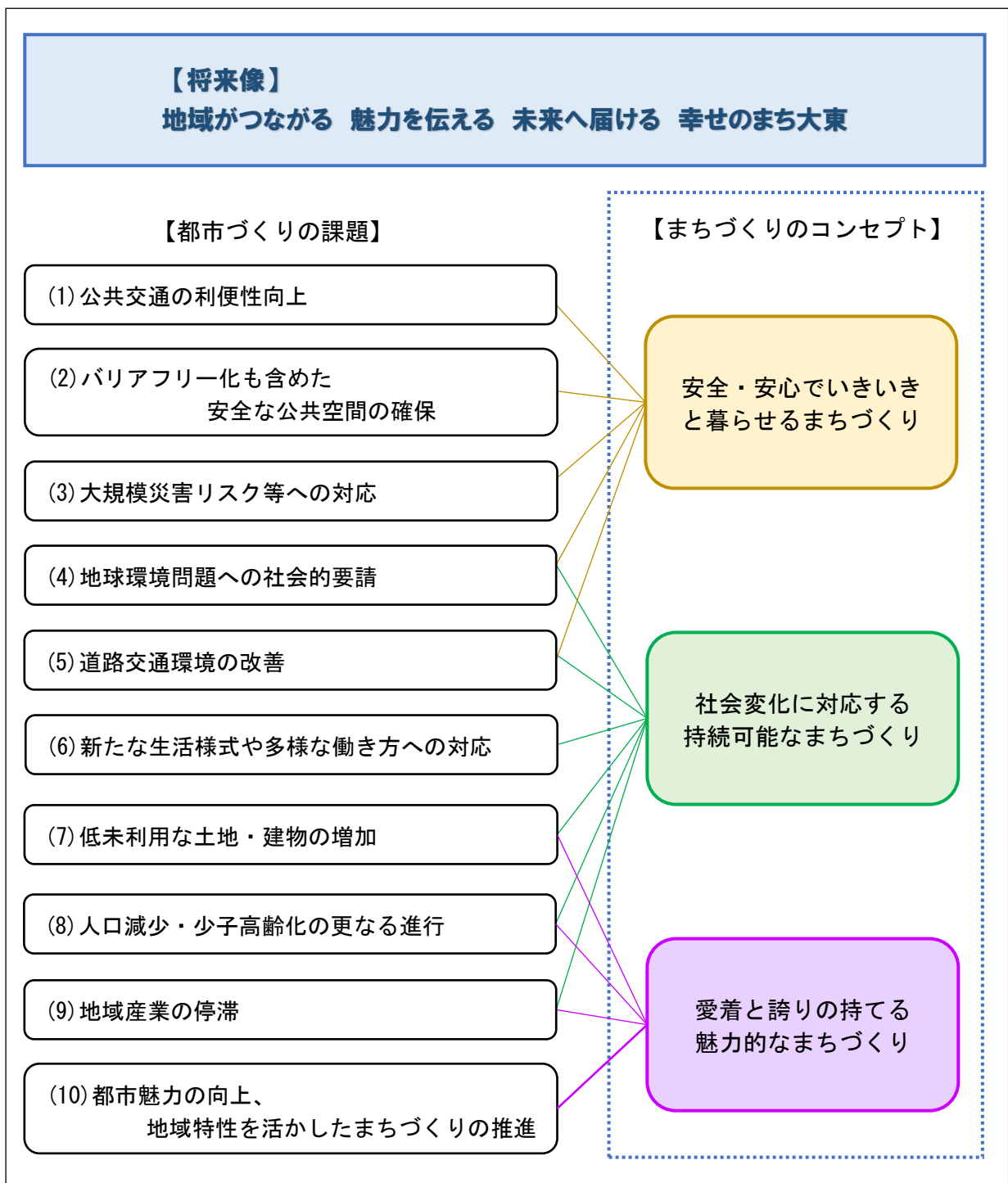
都市の将来像の実現に向けて、以下のとおりまちづくりのコンセプト及び基本方針を設定します。

◆まちづくりのコンセプトとまちづくりに係る課題等との関係性

第5次大東市総合計画

【まちづくりの理念】あふれる笑顔 幸せのまち大東づくり

都市計画に関する基本的な方針



◆まちづくりのコンセプトとまちづくりの基本方針

まちづくりのコンセプト1：安全・安心でいきいきと暮らせるまちづくり

・激甚化・頻発化する豪雨災害や懸念される南海トラフ地震等の高まる災害リスクへの対応、道路等の公共空間の改善等、市民（地域）の暮らしを守り、良好な生活環境を確保することが求められています。地域防災力の向上、安全で快適に移動できる空間の確保、バリアフリー化の推進等により、誰もが安全・安心で、いきいきと暮らせるまちをめざします。

【まちづくりの基本方針】

- ①地域防災力の向上
- ②安全な歩行空間の確保
- ③道路や公園等のバリアフリー化や安全性の向上
- ④交通利便性の向上



まちづくりのコンセプト2：社会変化に対応する持続可能なまちづくり

・人口減少、少子高齢化の進行、空家・空地の増加、地球温暖化による環境への影響、ライフスタイルの変化等への対応が求められています。良好な住環境を維持しつつ、都市機能の拠点等への誘導やそれらをつなぐ交通ネットワークの構築等により、持続可能なまちをめざします。

【まちづくりの基本方針】

- ⑤働き方の変化等新しい生活様式への対応
- ⑥環境に配慮したまちづくりの推進
- ⑦良好な住環境と操業環境の保全
- ⑧空家対策やコンパクトシティ※の推進



まちづくりのコンセプト3：愛着と誇りの持てる魅力的なまちづくり

・大阪都心に隣接し利便性が高いことに加え、地域の自然や歴史・文化が豊かであるという利点を活かし、また、広く魅力を発信していくことで、人々に選ばれる、住みたいと思えるまちをめざします。

【まちづくりの基本方針】

- ⑨選ばれるまちとしてのエリア価値の向上
- ⑩自然や文化の保全・継承
- ⑪地域魅力の発信
- ⑫暮らし方の変化に対応し住みたいと思えるまちづくりの推進
- ⑬地域の特性やコミュニティ※を踏まえたまちづくりの推進



3. めざすべき都市構造

3-1. 将来人口

本市の人口は平成 10（1998）年以降減少傾向にあり、令和 12（2030）年には更なる減少が予想されます。

「大東市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（令和 3（2021）年 3 月改訂版）」では、社会減・自然減による人口減少の加速、85 歳以上の高齢者の増加、子育て世代の流出等の課題を踏まえ、下表のとおり 4 パターンの人口推移と長期的な見通しを示しています。

「大東市都市計画に関する基本的な方針」の目標年次である令和 12（2030）年の将来人口は、高位で 130,124 人（高齢化率 25.6%）、低位で 109,647 人（高齢化率 29.4%）と推計され、子育て世代及びこれから子育てを考える世代の純移動数の増加（転出者数の減少及び転入者数の増加）並びに出生率上昇による出生数の増加により、人口バランスを保ち、人口も維持できることが分かります。

本計画では、「第 5 次大東市総合計画」に基づき人口流入・定住促進の取組の更なる強化や、選ばれるまちとなるための取組の推進により社会増を実現するとともに、出産の希望やワークライフバランスの実現に向けた取組等の実施により、自然増を実現することで、人口構成バランスの適正化と高齢化率 25%～27%の維持を図り、将来的に人口構成バランスが適正に保たれたまちの実現をめざします。

表 大東市の人口の推移と長期的な見通し

（単位：人）

指標	平成 27 年 2015 年	令和 2 年 2020 年	令和 7 年 2025 年	令和 12 年 2030 年	令和 17 年 2035 年	令和 22 年 2040 年	令和 27 年 2045 年	令和 32 年 2050 年	令和 37 年 2055 年	令和 42 年 2060 年
①社人研推計の合計特殊出生率のみ国ビジョンに準拠して上昇	123,217	119,560	114,846	109,647	104,631	100,131	95,893	91,818	87,455	82,861
②①の転出超過数を 65%に縮小	123,217	119,560	116,091	111,995	107,912	104,189	100,737	97,350	93,601	89,572
③①の転出入を 0（封鎖人口）	123,217	119,560	117,984	115,715	113,205	110,780	108,688	106,470	103,792	100,772
④①の転出超過が多い 0～14 歳 20～44 歳を 2030 年まで約 1,200 人／年転入超過、その後 100～200 人前後／年の転入超過	123,217	119,560	124,880	130,124	130,024	130,086	130,108	130,071	129,977	129,961

出典：大東市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

3-2. 将来都市構造

本市の将来都市構造は、急速に進む人口減少、少子高齢化に対応し、公共交通の利便性向上やバリアフリー化等による歩行空間の確保等、身近な利便性・安全性の向上を重視しつつ、地球環境問題や近年危惧される大規模災害等や多様なライフスタイル等にも対応したものとします。

(1) 都市拠点の形成

①中心商業・業務拠点

中心的な商業・業務機能が集積するJR住道駅周辺は交流・定住人口の受け皿としての先導を担う広域的かつ拠点性の高いエリアであり、民間活力を引き出すことで都市機能の更なる集積を図りつつ、交通結節機能^{*}の強化、駅周辺施設のバリアフリー化等、利便性の高い都市空間を創出します。

②地域商業・業務拠点

地域の商業・業務機能が集積するJR野崎駅周辺及び高等学校や大学等も立地するJR四条畷駅周辺は、人口の流入と定住促進を図るエリアであり、民間活力を引き出すことで生活利便施設の更なる集積を促進するため、駅周辺の交通結節機能、歩行空間の改善等を行います。

JR鴻池新田駅周辺においては、大阪モノレールの延伸事業により交通結節機能が向上することから、本市からのアクセス道である（府）鴻池新田停車場線の歩道拡幅等、安全な歩行空間の確保に努めます。

③市民活動拠点

各駅周辺や大東市役所周辺、総合文化センター周辺等では、行政・文化機能が集積しており、更なる機能の充実、拡大を図ります。

④レクリエーション・防災拠点

深北緑地及び大東中央公園は、市民の憩い、集いの場としてレクリエーション機能を有しており、また、災害時の広域避難場所でもあります。今後もその機能の維持・充実を図ります。

⑤レクリエーション拠点

豊かな自然環境を有する飯盛山には、野外活動センター、龍間運動広場があるため、その機能の充実を図り、多くの市民が訪れるようなうらおいと憩いを感じるレクリエーション拠点を形成します。また、市民体育館等スポーツレクリエーションの拠点においては、市民が安心して活動できるよう、引き続き適切な管理に努めます。

⑥工業・流通業務拠点

市の西北部の製造業を中心とするものづくり産業とそれを下支えするサービス産業が集積するエリアでは、既存住宅等の居住環境と共存・調和しながら、創業、操業支援等により、工業、流通業務等の産業機能の更なる集積・強化を図ります。

⑦学術・研究拠点

市の東南部の高等学校や大学等が立地するエリアでは、学術・研究機能の充実と交通利便性の確保により、広域から交流人口*を呼び寄せることのできる学術・研究拠点を形成します。

(2) 都市軸の形成

①広域軸

国道 170 号（大阪外環状線）、（主）大阪中央環状線については、都市間の広域的な人流、物流の円滑化を支える広域軸として、その機能の維持、充実を図ります。

②都市機能強化軸

（主）大阪生駒線・八尾枚方線、諸福中垣内線、（都）福島太子田線については、広域軸を補完し、都市内の人流、物流を円滑にする交通軸として、その機能の維持、充実を図ります。

③サブ地域生活文化軸

J R 片町線（学研都市線）4 駅周辺の商業・業務拠点と居住地を結ぶ街路について、広域軸、都市機能強化軸を補完し、交通結節点と居住地等の円滑な移動に貢献する生活道路網を形成します。

④文化散策ネットワーク

街道や河川等を活用した回遊性の向上を図るとともに、各拠点、公園・緑地及び自然・歴史・文化資源を結ぶ文化散策ネットワークを形成します。

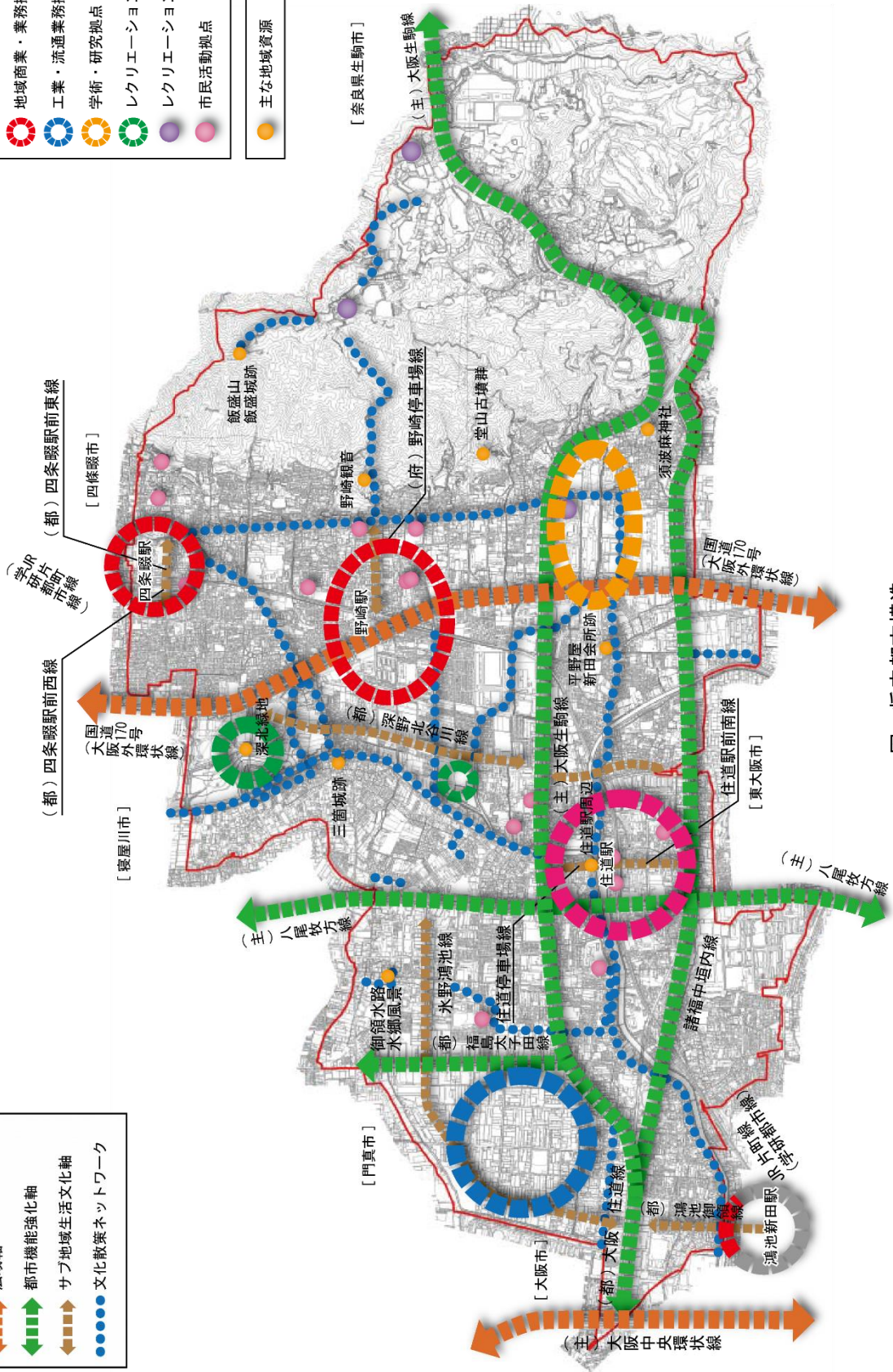
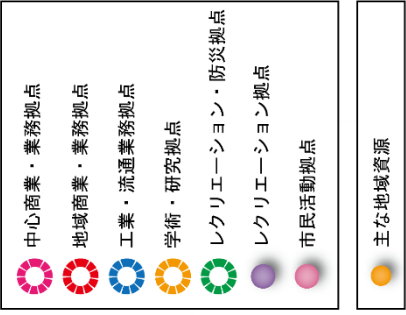
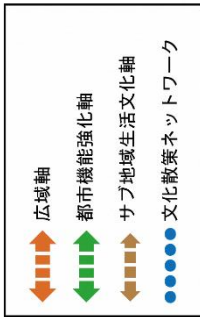


図 将来都市構造

4. 部門別施策の取組方針

4-1. 土地利用の方針

本市において、良好な住宅地、駅周辺の商業・業務地の集積、工業エリア等の産業系土地利用から飯盛山等の自然環境に至るまで多彩な空間を有しており、このような地域特性に対応した土地利用の形成を推進します。

市街化区域では、土地利用の現況・変遷・動向及び市街地の開発動向を踏まえて、各都市機能に応じた適正な土地利用を誘導します。また、産業の振興、防災機能の強化、都市景観の向上等の課題解消に向けて、地域地区等の都市計画手法を活用して適切な土地利用を誘導します。

市街化調整区域では、市街化を抑制するという基本理念を堅持しつつ、地域コミュニティの維持・改善や、東部山地部の活性化方策の実施により地域資源の保全・活用を図る等、適切な土地利用を誘導します。

(1) 住居系土地利用

- ・公共施設等の基盤が整備された住宅市街地においては、現在の住環境の保全を図りつつ、緑化等によるうるおいの創出や良好なまちなみの保全に努め、一層、住み良い環境の形成を図ります。
- ・都市基盤の脆弱な市街地においては、地域環境を維持しつつ、未利用な公共空間の活用を検討する等、安全な歩行空間の確保に努め、良好な住環境の形成を図ります。
- ・旧街道沿いや山地部等の昔から形成される住宅地においては、沿道景観や山並み等に配慮しながら、地域コミュニティの維持や良好な住宅地の保全を図ります。

①住居・産業ゾーン

- ・JR各駅及び幹線道路周辺の市街地では、商業・業務との共存を図り、便利で住みよい環境を備えた市街地を形成します。
- ・住宅や店舗、工場等が立地するエリアでは、生活基盤が整った良好な環境を備えた市街地を形成します。

②住居ゾーン

- ・住宅が多く立地するエリアにおいては、周辺の景観や環境に配慮し、生活基盤が整った良好な住環境を備えた市街地を形成します。
- ・低層の住宅が立ち並ぶ生活基盤の整ったエリアでは、敷地細分化の防止等、良好な市街地の保全を推進します。

(2) 商業・業務系土地利用

- ・市民ニーズの多様化や高度化に対応しながら、日常的な買い物の利便性を確保するため、駅周辺への商業機能の誘導、民間活力を取り入れた駅前空間の整備等により、魅力とに

ぎわいのある商業・業務空間を形成します。

①中心商業・業務ゾーン

- ・ J R 住道駅周辺では、コンパクトシティの実現に向けて、公共施設等拠点の更新時には、機能の集約や土地の高度利用の必要性についても検討し、地域特性を活かした都市機能の強化を図ります。

②近隣商業・業務ゾーン

- ・ J R 野崎駅及び四条畷駅周辺では、駅前整備等による交通利便性の向上や安全な歩行空間の確保、交通結節機能の改善により、魅力的な市街地を形成します。また、公共施設等拠点の更新時には、機能の集約の必要性についても検討し、地域特性を活かした都市機能の強化を図ります。

③沿道サービスゾーン

- ・ 国道 170 号（大阪外環状線）や（主）大阪生駒線・八尾枚方線、諸福中垣内線等の幹線道路の沿道では、施設立地による周辺市街地の環境や景観への影響等に配慮しながら、必要な生活サービス施設や流通・小売関連施設が適正に立地誘導された市街地を形成します。

（3）工業系土地利用

- ・ 住居系土地利用ゾーンと隣接する場合には住宅に配慮するとともに、良好な操業環境を保全することにより、産業の活性化を図ります。

①工業・流通業務ゾーン

- ・ 工業地域に指定され、「大東市立地適正化計画」において産業集積エリアに設定しているエリアでは、産業の立地や転換等が円滑に進むよう、道路整備等により、良好な工業・流通業務地の形成に努めます。

②住工共存ゾーン

- ・ 住宅と工場の混在するエリアでは、地域地区に基づき土地利用を適正に誘導し、工場の操業環境と良好な住環境が確保された市街地の形成を進めます。

（4）その他

①学術・研究ゾーン

- ・ 市の東南部の中学校や高等学校、大学等が立地するエリアでは、学術・研究機能の充実を図るとともに、山並みや周辺景観等に配慮した良好な環境の保全に努めます。

②レクリエーションゾーン

- ・ 深北緑地及び大東中央公園では、グリーンインフラ*としての防災性や自然環境との関わりを大切にしたいレクリエーションの場を形成します。

③緑の保全・活用ゾーン

- ・ 龍間地域の土砂採取場跡地周辺等では、緑化による自然環境の回復や保全・活用により、緑や水辺のある環境の中で市民がゆとりとうるおいを感じることができる憩いの場を形成します。

④緑の保全ゾーン

- ・ 東部の山地一帯では、自然環境の保全・再生を図りながら、治山に努めます。

⑤土地利用検討ゾーン

- ・ 北条エリアにおいては、公共施設の統合・再編・廃止等に向けて、公民連携を優先に土地利用の誘導等を検討します。
- ・ 龍間地域等においては、自然資源等、周辺環境と調和を図りながら、雇用の創出等による地域の活性化や観光・交流の振興拠点となるような、土地利用の誘導等を検討します。

凡 例	
住居系	住居・産業ゾーン
	住居ゾーン
商業・業務系	中心商業・業務ゾーン
	近隣商業・業務ゾーン
工業系	沿道サービスゾーン
	工業・流通業務ゾーン
	住工共存ゾーン
	学術・研究ゾーン
	レクリエーションゾーン
その他	緑の保全・活用ゾーン
	緑の保全ゾーン
	土地利用検討ゾーン

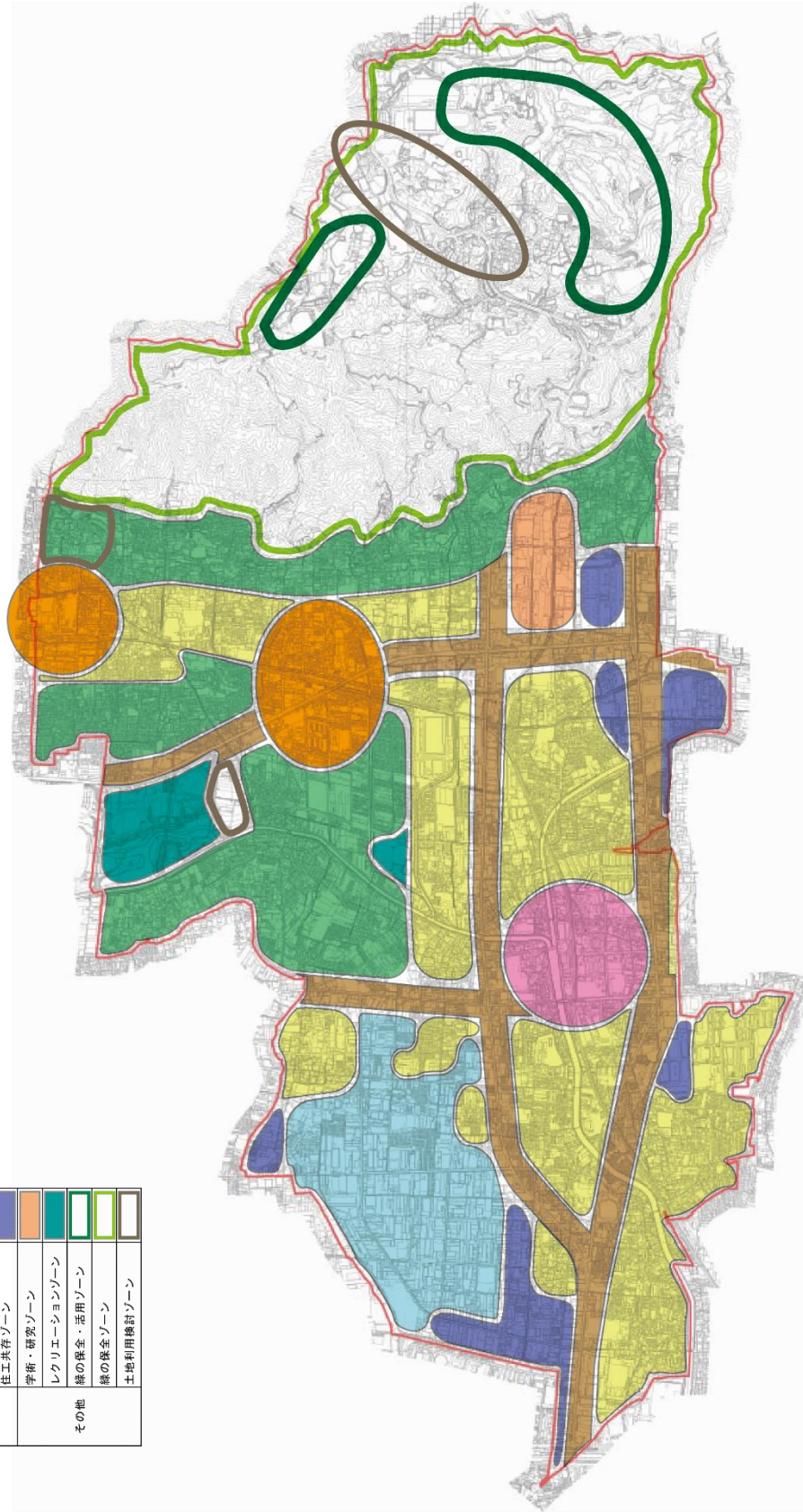


図 土地利用構想

4-2. 市街地の整備方針

(1) 開発・再開発の方針

既成市街地において更新期が到来している建築物については、建替えや耐震改修等による耐震化を促進するとともに、都市機能の強化や集約等も視野に入れ、周辺環境と調和した良好な市街地を計画的に整備します。

J R 住道駅周辺においては、公共施設の整備にあわせた商業・業務施設の集積等に際し、土地の高度利用を検討するとともに、建物の不燃化、耐震化の促進等の防災機能の強化や、利用者が安心して楽しむことができる日常的なレクリエーションに対応したオープンスペース[※]の確保を推進します。

駅前のオープンスペースである駅前デッキにおいては、「住道駅前デッキ基本計画（仮）」を策定するとともに、民間活力も導入しながら、歩行空間の利便性向上及び市の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある空間の創出をめざします。また、住道駅南側の末広公園との連携、北側の河川空間の活用等、デッキ上部に限定しない新たなにぎわい創出にも取り組むとともに、更新期を迎えた民間建築物の整備、新庁舎整備との連動等、様々な機会を契機として住道エリアを拠点とする地域再生戦略に取り組みます。

また、住道駅周辺活性化プロジェクトに基づき、産官学が連携して公共空間を活用する等、多様なサービス産業を創出するとともに、まちなかウォークアブル推進事業[※]等、都市再生整備計画の活用も検討します。

東部大阪都市計画都市再開発の方針において、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区である J R 住道駅北地区では、民間建設活動の誘導により建物の共同化や不燃化を促進するとともに、オープンスペースを確保し防災機能を強化します。

北条エリアにおいては、公共施設が老朽化に伴う更新時期を迎えつつあり、公民連携を優先に導入機能の配置等を検討し、整備を進めます。

凡例（面的整備）	
土地区画整理事業の実施地区	完了
市街地再開発事業の実施地区	完了
住宅市街地総合整備事業の実施地区	完了
都市再生整備計画事業の実施地区	完了
	事業中

凡例（開発・再開発）	
都市再開発方針に基づき道路等を確保し建築物の共同化・不燃化を促進する地区	
企業立地・産業集積や住工の共存・調和を図る地区	
市街化区域において土地利用を検討するエリア	

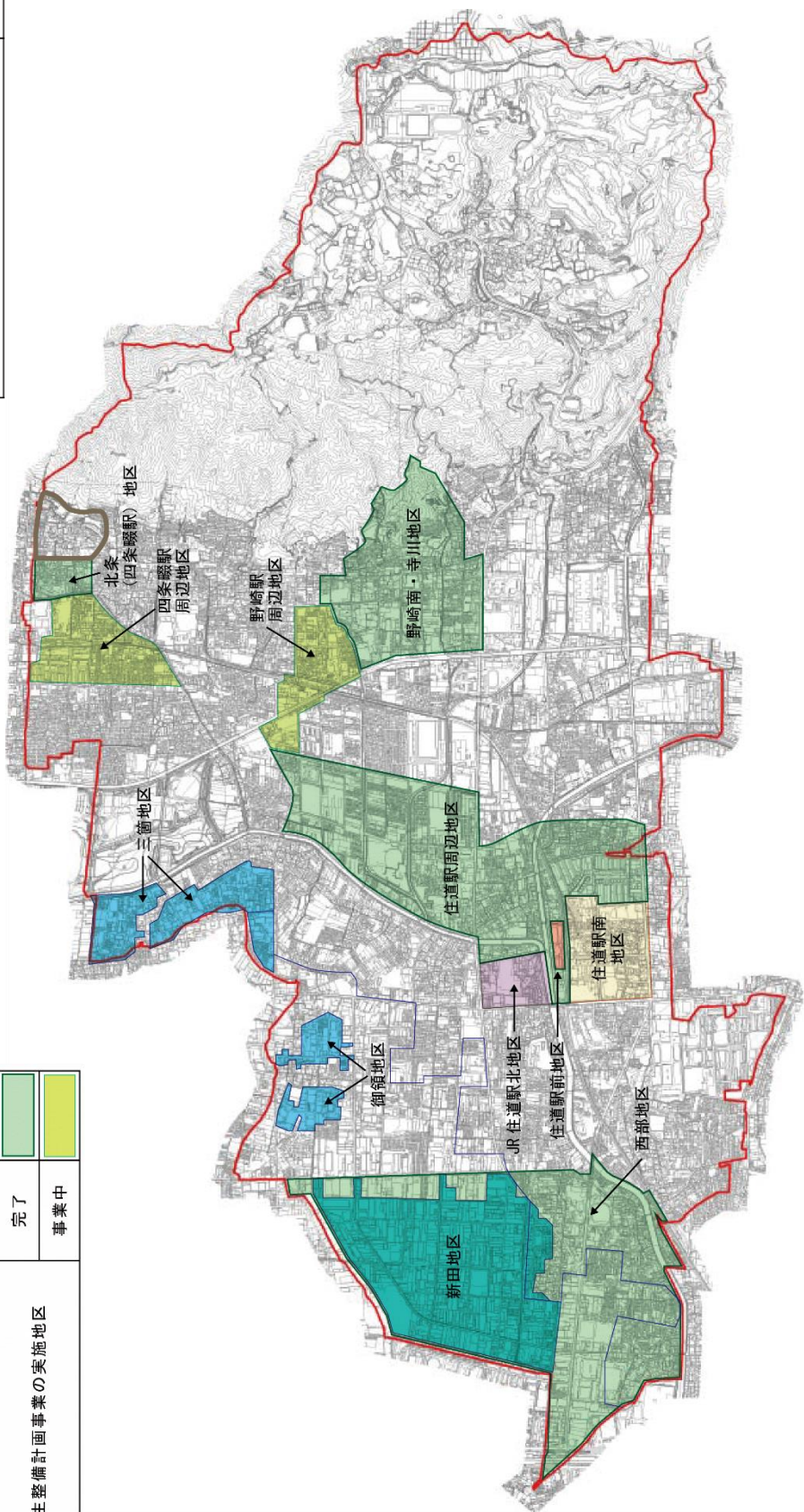


図 開発・再開発の方針

(2) 住宅・住環境整備の方針

誰もが安全・安心に住み続けられ、多様なニーズに対応できる住まい・住環境づくりをめざします。

都市基盤施設の整備、市営住宅の質の向上と多様な生活ニーズに応じた住まいづくり、民間活力を活用した住みよいまちづくりを進め、良好な住環境を備えた住宅市街地を形成します。

「大東市住宅マスタープラン」(令和4(2022)年改訂予定)や「大東市バリアフリー基本構想」(令和4(2022)年改訂予定)と連携し、心のバリアフリーも含めたハード・ソフト両面でのバリアフリー化やユニバーサルデザイン*の推進により、誰もが安心して暮らせる市街地環境づくりを推進します。

増加傾向にある未利用の土地・建物については、実情や地域環境を踏まえつつ、適正な管理や除却、利活用等の促進に努めます。

①良好な住環境を備えた住宅地の整備

- ・法令・条例・要綱・制度等に基づく民間開発の適正な規制・誘導を総合的に行い、居住水準が高くバリアフリー化された誰もが住みやすい住宅・住環境の整備を促進します。
- ・生活道路や公園等の都市基盤施設を整備・改善し、まちの安全性や快適性の向上を図ります。
- ・「大東市住宅・建築物耐震改修促進計画」(平成29(2017)年3月)に基づき、住宅・建築物の耐震化を促進します。
- ・既成市街地では老朽住宅の建替えを推進し、計画的に開発された住宅市街地では住環境の保全に配慮しつつ良好な住宅市街地のストックを有効に活用し、優良な市街地の形成を図ります。
- ・地域コミュニティや住環境の保全に向け、建築協定や地区計画*等のきめ細かな地域のルールづくりに関する制度を周知、発信するとともに、地域の合意がなされた際には、手続きを円滑に推進します。
- ・龍間地区地区計画の区域内においては、生駒山系の景観や自然環境に配慮した良好な開発を誘導すること等により地域コミュニティの維持と活力ある集落づくりをめざします。
- ・道路・公園等の都市基盤施設の整備を進めてきた市街地や、東部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針において、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または開発すべき市街化区域(重点地区)である北条地区では、老朽化している市営住宅の建替えと地区内に点在する市有地等の有効活用により、良好な市街地の形成を図ります。
- ・「大東市空家等対策計画」(令和4(2022)年4月改訂)に基づき、人口減少等に伴い生じた空家や空地を活用し、空家を未利用の資源と捉え、活用・流通を促進することで魅力的な住宅ストックを形成し、地域のまちづくりと一体的に取り組むことで、安心・安全な空間を形成します。
- ・土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等、災害リスクの高いエリアにおいては、住宅等の立地の抑制に努めます。

②市営住宅の改善

- ・今後の市営住宅の供給戸数については、本市の将来人口推計や住宅供給目標等を勘案したうえで、策定予定の「大東市営住宅長寿命化計画」において検討します。
- ・老朽化した市営住宅については、「大東市営住宅長寿命化計画」に基づいて建替え事業等を計画的に実施することにより、快適な居住環境の形成を図ります。
- ・市営嵯峨園第1・第2住宅等については、公民連携を視野に事業手法や事業条件を整理し、建替え・整備を進めます。
- ・市営深野園住宅については、市有地等を活かした建替えを進め、快適で住みよい居住環境を形成するとともに、民間活力を導入した余剰地の活用を図ります。
- ・平成30（2018）年度より移管を受けている府営住宅については、府市協定に基づき今後も引き続き移管を進めます。
- ・市営住宅の空室等については、事業者や学生等との公民連携による利活用を推進します。

凡例（住宅・住環境）	
公営住宅	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #e699c9; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #99d9ea; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #ffff99; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #99cc99; margin-right: 5px;"></div> </div>
大東市街地における良好な民間都市型住宅の供給促進	建設予定
東部大東市街地における良好な民間都市型住宅の供給促進	建設予定
大東市街地における都市基礎施設の整備と建設の促進による防災性の向上	建設予定
地区計画による景観や自然環境に配慮した良好な住環境整備の誘導	建設予定

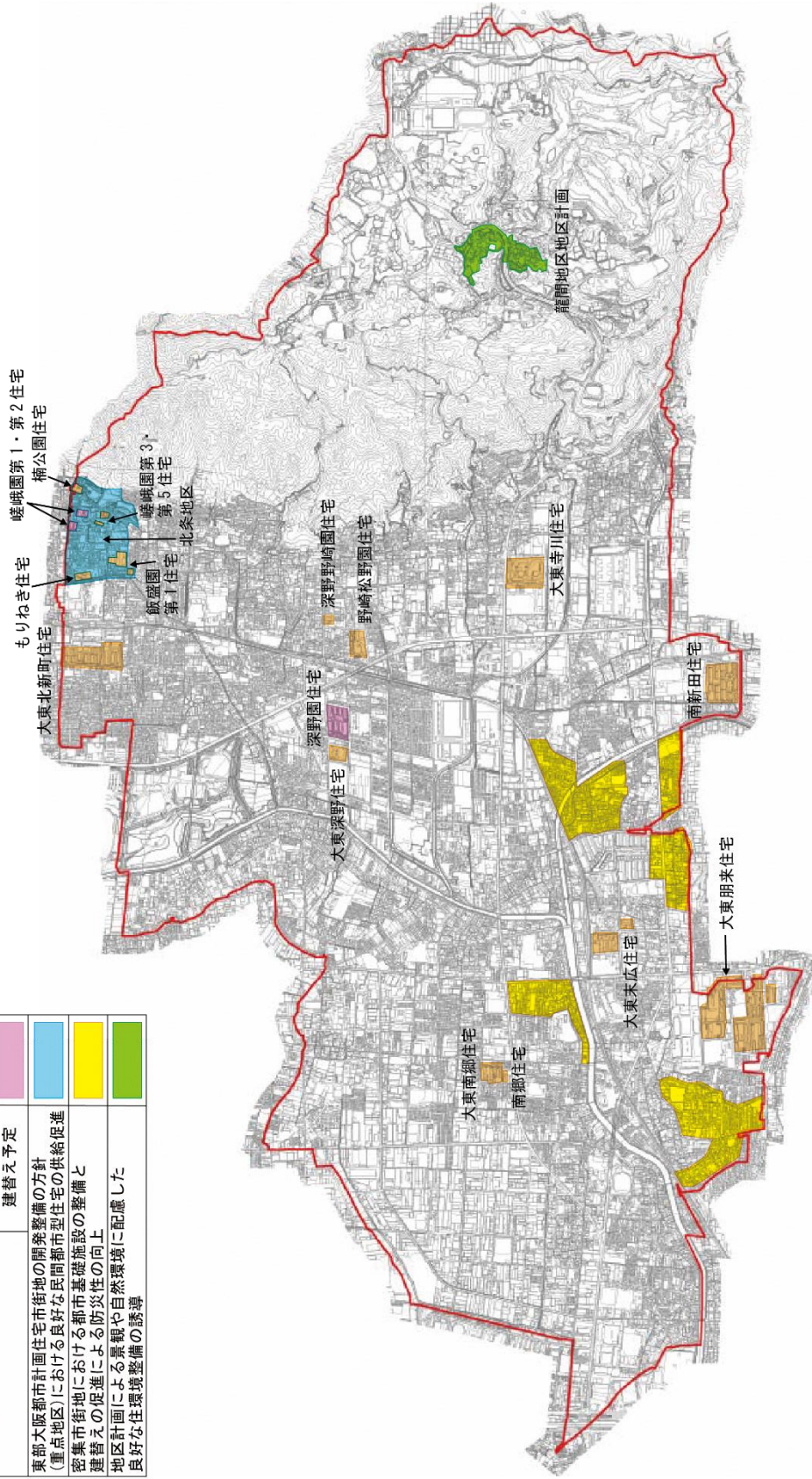


図 住宅・住環境の整備方針

4-3. 都市施設の整備方針

(1) 道路・交通の整備方針

「大東市立地適正化計画」で掲げる「職住楽」超近接のまちづくりの実現に向け、各要素・地域をつなぐ交通ネットワークを構築するため、道路の整備による交通機能の向上を図るとともに、効率的な整備・運用と適正な維持管理による長寿命化を進め、交通の量と質に応じた適切な交通手段を提供します。

「大東市バリアフリー基本構想」を改訂し、新たな計画を基に、JR各駅周辺地域において歩車分離・歩道拡幅・段差解消等による誰もが利用しやすい安全・安心な道路の確保や、公共交通機関における利便性の向上・利用の促進を図り、歩行者・自転車を中心とした歩いて暮らせるまちづくりを促進します。

「大東市橋梁長寿命化修繕計画」に基づき適切な時期に補修対策を実施し、合理的かつ効果的な維持管理を進めます。

①道路の整備

- ・事業に着手している都市計画道路については、早期の供用開始をめざして整備を進めます。
- ・渋滞を緩和・解消するため、既存道路の交差点改良により効率的なネットワークを形成します。
- ・市民が安全で快適な生活を送るため、歩車道の分離による歩行空間の確保やバリアフリー化を推進します。また、広幅員道路等においては、自転車が安全かつ快適に走行できるよう自転車走行空間の確保を図ります。
- ・踏切の拡幅等にあわせて歩道を設置する等、安全・安心な歩行空間を確保します。
- ・(都) 深野北谷川線等の事業に着手している都市計画道路や、今後整備を行う都市計画道路については、防災機能等を考慮し、無電柱化についても検討します。

②駅前広場の整備

- ・JR住道駅前では、市の玄関口としてふさわしい魅力とにぎわいのある駅前づくりに向け、駅前デッキの活用等により駅前広場の活性化を図ります。
- ・JR野崎駅及び四条畷駅では、地域の玄関口として周辺景観との調和に配慮しながら多くの人々が憩い滞留できる魅力と活気あふれる駅前広場を整備します。
- ・JR野崎駅では、利便性の高い駅前を整備し、タクシーの乗車場等の交通機能を持った空間の形成を図ります。
- ・JR四条畷駅では、駅前としての機能性の向上や魅力・にぎわいの創出に向けて、休憩スペース・緑豊かな憩いの空間の形成を図ります。

③駐車場・駐輪場の整備

- ・幹線道路沿道やJR各駅周辺における迷惑駐車車両については、関係機関と連携して迷

惑駐車対策を強化するとともに、案内・誘導システムの導入による既存駐車場の活用を検討します。

- ・ J R 野崎駅及び四条畷駅周辺においては、駅周辺整備事業に伴い、立体駐輪場を建設し、安全・安心な歩行空間の確保と良好な駅前景観の形成に努めます。

④公共交通の整備

- ・ 利用者の利便性・快適性の向上に向けて、公共交通事業者と連携して取り組みます。また、実情を踏まえたバリアフリー化事業の推進に向け、「大東市バリアフリー基本構想」（平成 26（2014）年 12 月）の改訂を行います。
- ・ 「大東市公共交通基本計画」に基づき、大東市コミュニティバス[※]やデマンド型乗合タクシー[※]等の充実により、交通不便・空白地域の解消に取り組みます。
- ・ J R 片町線（学研都市線）忍ヶ丘駅から住道駅間において、鉄道の連続立体交差化により地域分断の解消や踏切遮断による交通渋滞及び踏切事故防止を図るため、整備効果及び沿道まちづくりの検討等に取り組みます。
- ・ J R 住道駅・野崎駅間における新駅構想については、東部地域だけでなく市全体の活性化につながることから、連続立体交差事業と合わせて検討し、市民・関係団体・鉄道事業者等で設置に関する合意がなされるよう調整に努めます。

凡例 (道路・交通)	
道路 (都市計画道路)	完了
	事業中
	未整備
駅前広場	完了
	事業中

凡例 (道路・交通)	
鉄道 (都市高速鉄道)	完了
	事業中
新駅設置	構想
	調査・検討
鉄道 (立体交差化)	

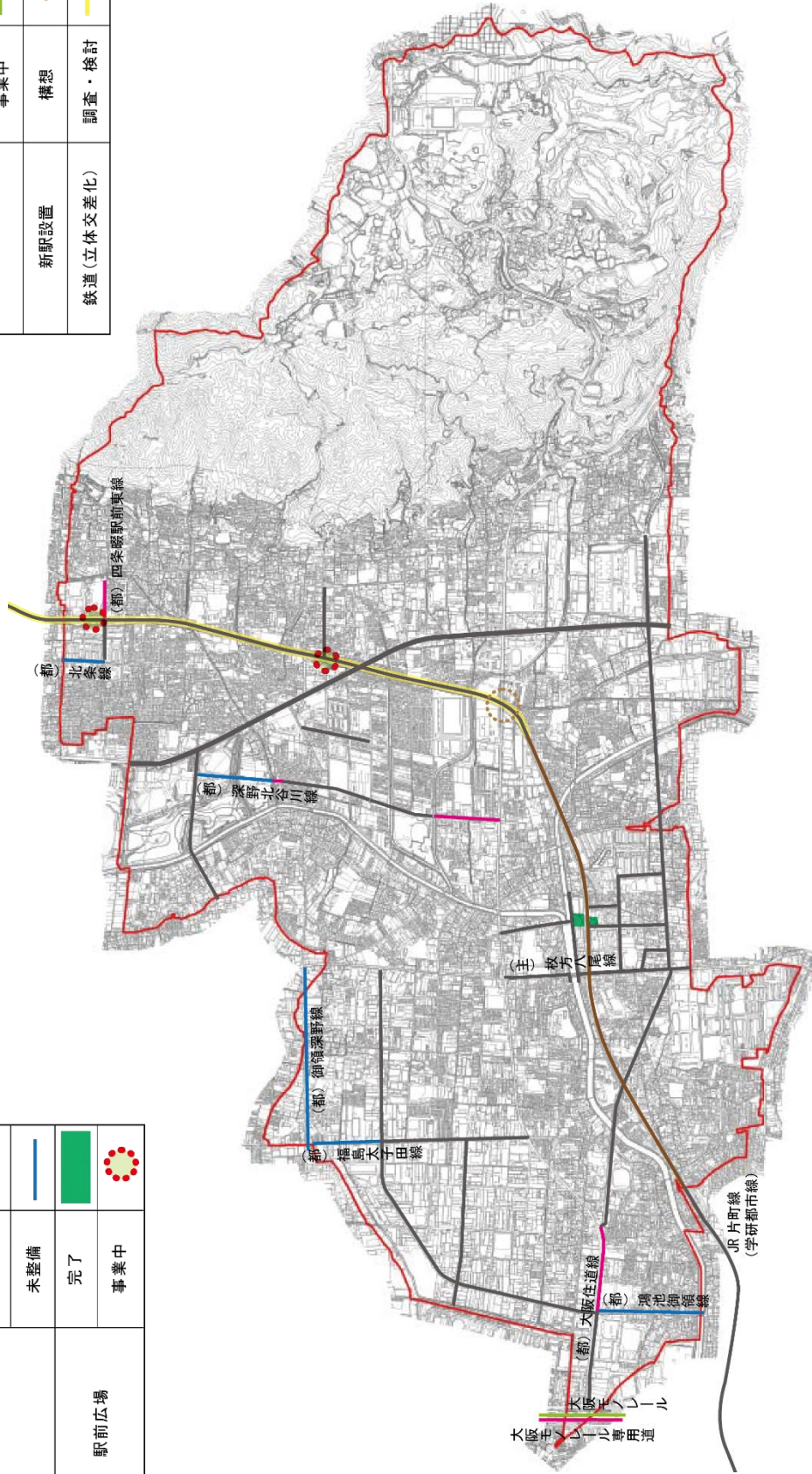


図 道路・交通の整備方針

(2) 公園等の整備方針

市民が緑を身近に感じることができるよう、「大東市緑の基本計画」（平成 29（2017）年 9 月）及び「大東市都市公園再整備計画」（令和 3（2021）年 5 月）に基づき、P－P F I*の活用も視野に、誰もが利用しやすい公園等の再整備や都市緑化を計画的に推進します。

平地部では公園を適正に配置するとともに、本市の特徴である河川・水路等を中心に、公園・緑地や地域資源を相互に結ぶネットワークを形成し、山地部では自然環境の保全・再生を図るとともに、緑豊かなレクリエーションの場の形成を検討します。

①都市計画公園等の整備

- ・長期間事業に未着手の都市計画公園については、必要性・実現性を検証し、継続して必要な都市計画公園は計画的に整備を進め、適切な公園の配置をめざします。
- ・開設（供用）から長い年月が経過し、施設の老朽化が進んでいる公園については、「大東市都市公園再整備計画」に基づき、機能の充実等、誰もが楽しめる公園として、それぞれの特色に応じた再整備を実施します。
- ・市民の憩いの場の創出やにぎわいづくり等、公園の特色や利用者のニーズに合わせた活用・管理の充実等に取り組みます。

②その他の緑地の整備

- ・J R 各駅周辺や公共施設の敷地における緑化について、「大阪府自然環境保全条例」「大東市緑化指導の基準を定める要綱」に基づき緑化を促進します。
- ・工業地では、工場立地法に基づく緑地の整備のほか、事業者の協力を得ながら敷地内の緑化や壁面緑化・屋上緑化を推進します。
- ・「大東市開発指導要綱」や地区計画制度等に基づき民有地における緑化を誘導するとともに、アドプト制度*等を活用した美化・清掃活動について、引き続き支援します。
- ・生産緑地法に基づき、引き続き、生産緑地地区*制度の周知に努め、貴重な緑地空間として保全していきます。
- ・市内の農地については、農地パトロールの実施等、適切な保全を推進します。

③文化散策ネットワーク

- ・都市拠点や公園・緑地等の緑の拠点、歴史・文化資源、山地部の豊かな自然等を結ぶネットワークの形成を促進し、歩行者の回遊性を向上します。
- ・平野屋新田会所跡及び周辺遺産の保存活用計画を策定し、市民に親しまれる史跡となるよう、整備を推進します。
- ・国史跡に指定された飯盛城跡について、保存活用計画を策定し、市民に親しまれ観光資源にもなるよう、史跡整備を実施します。
- ・自然環境との調和を図りながら、飯盛山等の生駒山系や山麓部における旧街道沿いのまちなみを巡るネットワークを形成します。

凡例（公園・緑地）	
公園	整備済
	計画
緑地	整備済
	計画

凡例（公園・緑地）	
レクリエーション施設	整備済
	構想
文化散策ネットワーク	●●●●●
	●
主な地域資源	

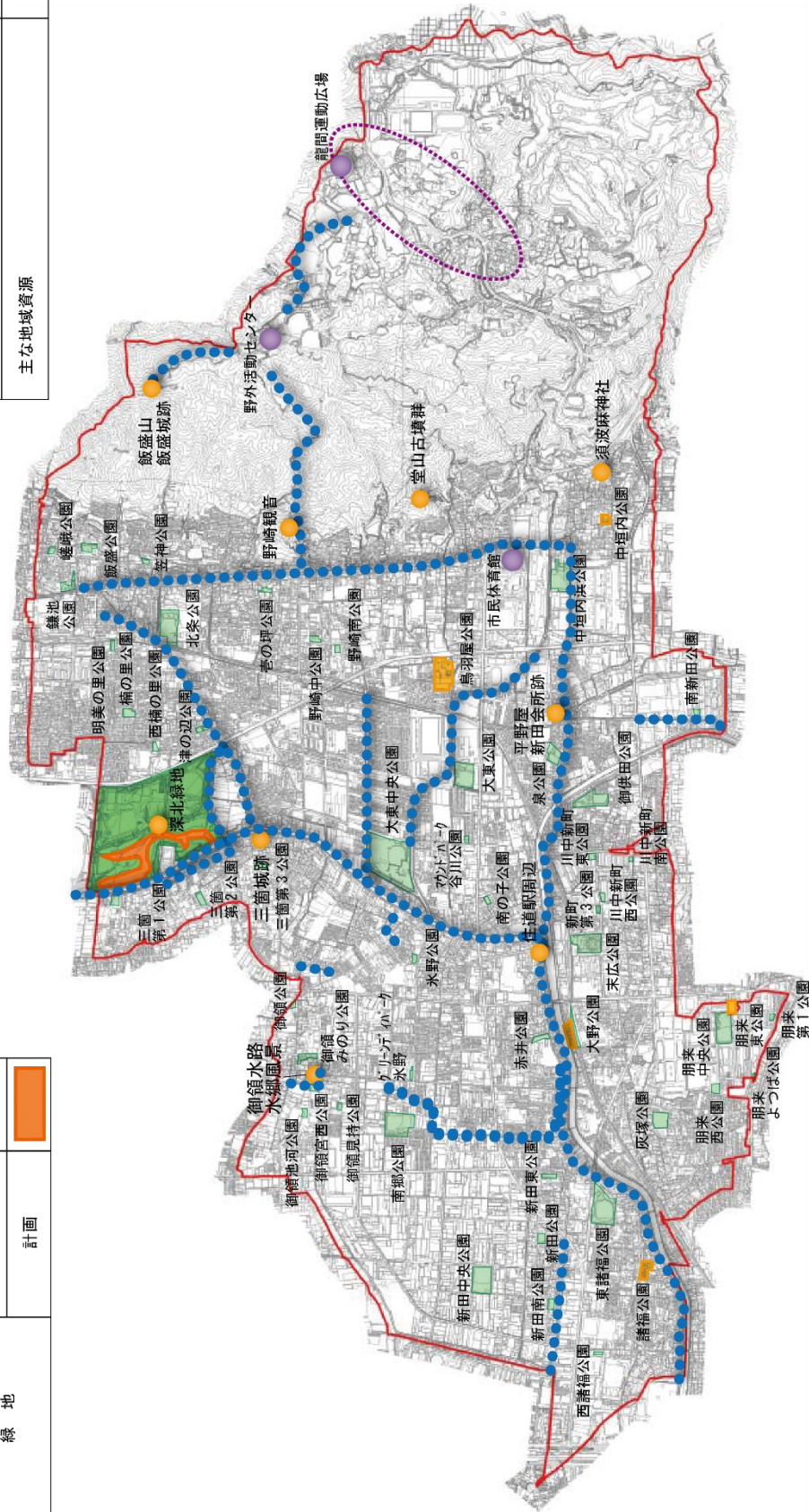


図 公園等の整備方針

(3) 下水道・河川の整備方針

下水道については、寝屋川北部・南部の両流域下水道事業の進捗にあわせて、寝屋川北部（7排水区）・南部（2排水区）流域関連公共下水道の整備を促進し、浸水の解消を図ります。

一級河川やそれらに流入する中小河川については、河川整備・改修と地域に応じた治水対策を総合的に推進します。

①下水道・水道の整備

- ・公共下水道の整備済区域における下水道接続への指導を強化するとともに、引き続き下水道の整備を推進し、未整備地区の解消に努めます。
- ・老朽化している下水道施設については、計画的な更新・長寿命化・耐震化を推進します。
- ・大雨時に下水道施設に対する排水の負荷を抑え、周辺区域の浸水被害リスクを軽減するため、寝屋川流域では、寝屋川流域総合治水事業に基づき、公立小中学校の校庭等を活用した流域対応雨水貯留浸透施設^{*}を引き続き計画的に整備します。
- ・戦略的な維持・修繕及び改築を行い、良質な下水道サービスを持続的に提供するため、下水道ストックマネジメント^{*}事業を推進します。
- ・水道施設については、「大東市水道施設アセットマネジメント^{*}耐震化・再構築計画」（平成30（2018）年3月）に基づき計画的に更新を進めます。

②河川の整備

- ・老朽化する護岸の維持管理や改修計画等については、周辺景観に配慮しつつ、関係機関と連携しながら検討を行います。
- ・寝屋川流域における水質の改善に向けて、大阪府と寝屋川流域市で構成される寝屋川流域協議会において、ごみの散乱状況の実態把握等を行い、下水道事業と連携しながら総合的に水環境の改善を図ります。

③水路の整備

- ・予測困難な集中豪雨に備え、排水能力の向上に向けた水路の適切な管理を進めるとともに、河川の維持管理についても河川管理者（一級河川は大阪府）と調整を図ります。
- ・歩行空間やうるおいのある憩いの場の創出に寄与する水路等については、市民と合意形成を図りながら計画的に改修し、水辺への愛着心の向上や利活用の促進に努めます。
- ・水路及び水路跡地については、周辺の住環境の向上に資する空間としての活用・整備とあわせて、道路と水路跡地を連動させることにより歩行空間を確保する等、回遊性の向上に向けた多角的な検討を行います。
- ・アドプト制度等地域との協働により、水路や周辺環境の維持保全を図ります。
- ・市内ポンプ施設については、再検証を行い老朽化が進む設備における更新・修繕計画を見直したうえで、今後の浸水対策に有効となる施設の再整備を進めます。

(4) その他の都市施設の整備方針

その他の都市施設の整備にあたっては、市民の生活行動範囲に応じて機能が重複しないよう適切に配置し、施設相互間の連携を図る等、体系的に整備します。

既存の施設については、「大東市公共施設等総合管理計画」(平成29(2017)年2月)等に基づき適切に管理するとともに、「大東市市有財産利活用基本方針」(平成28(2016)年12月)等に基づき、市民活動・コミュニティづくりの場としての有効活用にも努めます。

市内の小中学校については、「大東市小中学校長寿命化計画」(令和2(2020)年3月)に基づき計画的な改修・修繕を推進します。また、学校施設は地域住民の身近な公共施設でもあることから、生涯学習、文化、スポーツ等の活動の場として有効活用されるよう検討します。

大東市、門真市、守口市、四條畷市で設置している飯盛霊園については、適切な管理に努めます。

凡例（下水道・河川）	
排水区域	整備済
	計画
下水道	流域下水道幹線
	公共下水道幹線
	その他下水道幹線
	ポンプ場・処理場

凡例（下水道・河川）	
河	洪水処理計画 (覆屋川総合治水対策)
	砂防計画
川	概成
	計画

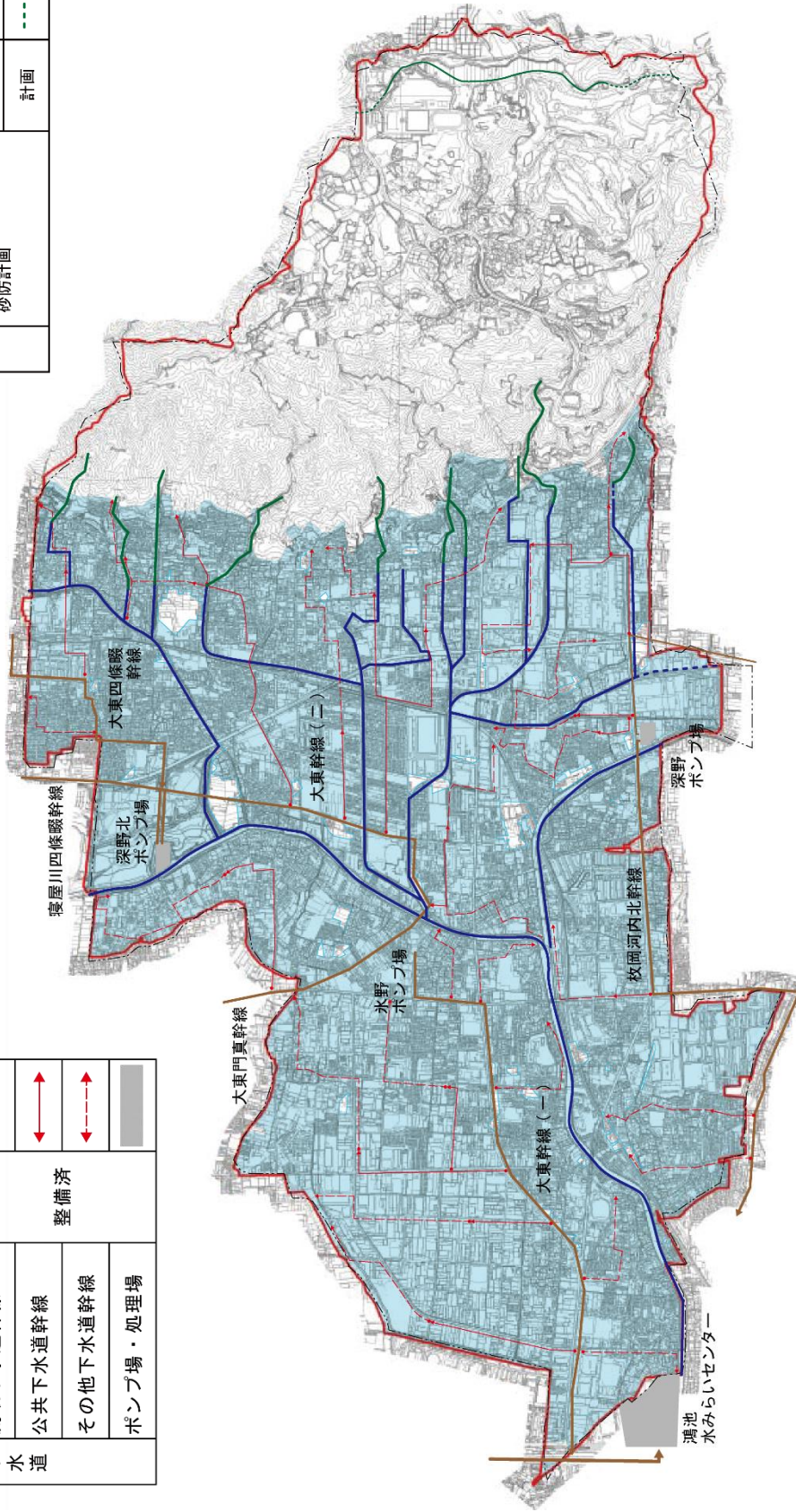


図 下水道・河川の整備方針

4-4. 環境保全の方針

生活環境における安全性と快適性の向上、資源やエネルギーの適切な循環、山林や河川に残された貴重な生体系の保全・活用等を推進します。これらはそれぞれに独立したものではなく、相互に影響し合い連動して変化していくものであることから、全体的にバランス良く取組を進めます。

(1) 都市環境の整備方針

市民や事業者と協働して環境保全に努めるとともに、あらゆる主体がそれぞれの立場から環境に配慮し、「生活環境」、「快適環境」、「自然環境」、「地球環境」すべてにおいて、良好な状態を維持・創造できるよう、施策を実施します。

持続可能な低炭素社会・循環型社会への転換を促す環境づくりのため、市・市民・事業者等が一体となって、社会経済活動から生じる環境負荷の低減等に取り組みます。

①省エネルギーの推進

- ・省エネルギーと太陽光発電等の創エネルギーを組み合わせることで、建物のエネルギー支出を実質ゼロとする「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）※」や「ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）※」等、環境に配慮した設備等を広く市民や事業者等に情報提供し、奨励や普及に努めます。
- ・新庁舎を含めた公共施設においては、ZEBを視野に入れた整備を検討し、設備の更新や新規導入の際には、エネルギー消費量の抑制につながる低炭素型製品・技術の採用に努めます。

②良好な環境の創出

- ・工場等の騒音・振動発生源と住居が近接しないよう、また、大規模な開発・土地利用転換による環境への影響を未然に防止するため、「大東市立地適正化計画」等に基づき適正な土地利用を誘導するとともに、工場と住宅が混在する地域では、「大東市住工調和条例※」に基づき、事業者や市民が働きやすく住みやすい環境づくりに努めます。
- ・歩いて暮らせるまちづくりの推進により公共交通機関の利用を促進し、市街地への環境の負荷が少ない都市の実現を推進します。
- ・JR各駅周辺や公共施設の敷地における緑化、校庭の芝生化等を促進するとともに、工業地の敷地内緑化や民間開発における緑化を誘導します。

(2) 自然環境保全の方針

市民生活にうるおいと安らぎを与える自然環境の保全・活用を図る施策を総合的に推進し、豊かな自然の恵みと安全・安心が共生するまちを構築します。

保護樹木等の指定や生産緑地地区の指定等により市街地に残る緑地や農地を保全し、まち全体にうるおいを与えます。

①自然環境の保全・再生

- ・山地・緑地・河川等の多様な自然環境については、「大東市緑の基本計画」に基づき保全に努めます。
- ・保護樹木・保護樹林^{*}は、所有者等への助成等を行い、保全を図ります。
- ・垂直護岸が設置されている河川では、緑化や親水広場の設置等を含めて検討を行い、水辺環境の保全・再生に努めます。
- ・ため池等の自然環境資源の保全や身近な緑・水辺環境づくりを進めるとともに、老朽化しているため池等は、山間部の貯留施設として重要な施設であることに鑑み、維持管理について検討しつつ、必要に応じて、治水性・親水性の機能向上を図ります。
- ・市民による豊かな自然環境の保全・再生を図るため、保全活動や森林環境譲与税^{*}を活用した危険木の伐採、山地美化ハイキングを通じた市民が緑に触れ合う機会の創出に努めます。
- ・山地部の自然緑地を保全するため、自然公園法等に基づく区域指定を継続し、自然環境の保全を図ります。
- ・市街地の農地については、生産緑地地区の追加指定や特定生産緑地^{*}の指定等により、適切な保全を誘導します。

②自然環境の創出・活用

- ・「大阪府自然環境保全条例」や「大東市緑化指導の基準を定める要綱」に基づき、緑化を促進し、市街地の緑化推進と緑豊かな自然環境を創出します。
- ・防災協力農地制度^{*}の活用促進等により、市民に身近な農作物の生産地として、また、防災時に有効な避難空間として農地の保全を図ります。
- ・「大東市緑の基本計画」に基づき、市街地の緑づくりを推進するとともに、文化散策ネットワークの形成を推進することにより、自然の緑と文化資源を結びます。
- ・市民・NPO・企業との協働による森づくりの推進とあわせて、大阪府の生駒山系花屏風構想^{*}を推進します。

4-5. 景観の形成方針

「大東市景観計画」（令和2（2020）年1月）に基づき、また、アドバイザー制度を活用することにより、良好な景観の形成に向けた取組を計画的かつ総合的に行います。

自然景観の保全に努めるとともに、駅前広場や幹線道路等の整備とあわせて良好な景観を誘導し、周辺環境と調和のとれた魅力とうるおいのある都市景観を形成します。

市民による景観・まちなみの形成に向けて、景観協定^{*}や地区計画等の地区のルールづくりの制度を周知・発信する等、市民意識の高揚を図ります。

自然や歴史、文化等の景観資源を保全、活用するとともに、これらと調和した都市景観づくりを推進します。また、市の有する景観資源等について、市内外への発信に努めます。

①拠点景観の形成

- ・JR各駅周辺の商業・業務拠点や学術・研究拠点、市役所周辺等の市民活動拠点、主要な公共施設の周辺では、「大東市景観計画」に基づき、地域環境に調和し、拠点にふさわしい魅力ある景観の形成、誘導に努めます。
- ・駅前においては、屋外広告物の表示にも配慮し、玄関口としてにぎわいと活気のある良好な景観形成を図ります。
- ・大規模な公園・緑地や山地部のレクリエーション拠点では、適切な施設・樹木管理や緑化の推進を行い、うるおいと活気を感じられる景観形成に努めます。

②沿道景観の形成

- ・道路や水路等の沿道では、関係機関と調整しながら、安全性に影響のない範囲において歩道の修景や植栽等の検討を行い、周辺環境と調和した美しいまちなみを形成します。
- ・住道駅前デッキ周辺では、災害時の安全性等にも配慮しつつ、民間事業者と連携した水辺景観の創出について研究を行う等、修景や景観施設の整備について関係部局と連携しながら検討を行います。

③地区景観の形成

- ・北条まちづくりプロジェクト^{*}等、エリア開発や公共不動産等の活用事業においては、地域の景観資源との調和を図る等まちなみや景観の維持保全にも配慮します。
- ・「大東市景観計画」に基づき、野崎観音周辺・御領水路周辺等の昔ながらのまちなみが残る地区や東高野街道・古堤街道等の旧街道沿いでは、歴史的な資源を活用した景観の保全に努めるとともに、まちの魅力として広く発信していきます。また、他の地域においても、市民の景観に対する機運を高め、自然環境や歴史情緒あるまちなみの保全を推進します。
- ・工業地では、街路樹の植栽等による緑地帯の形成及び工場敷地内の緑化や壁面の緑化等を誘導し、良好な景観の創出に努めます。

④自然景観の保全

- ・山地部では、現状の良好な自然景観を保全しつつ、周辺地域と一体となった景観形成の推進に努めます。龍間地区地区計画のエリアでは、住宅等の建築の際には周辺環境に調和した景観となるよう努めます。

凡 例 (都市景観)		
拠点 景観	商業・業務拠点における シンボリックな景観の創出	
	市民活動拠点における シンボリックな景観の創出	
	レクリエーション拠点におけるゆとり・ うるおいのある景観の形成	
	学術・研究拠点における シンボリックな景観の形成	
沿道 景観	幹線道路沿道における周辺と 調和した美しいまちなみの形成	
	生活道路沿道におけるゆとり・ うるおいのあるまちなみの形成	
	街道等の沿道におけるゆとり・ うるおいのあるまちなみの形成	
	河川等の沿道におけるゆとり・ うるおいのある水辺景観の形成	

凡 例 (都市景観)		
地区景観	歴史的な資源を活用した 景観の保全・修復	
自然景観	山地部における 良好な自然景観の維持・保全	

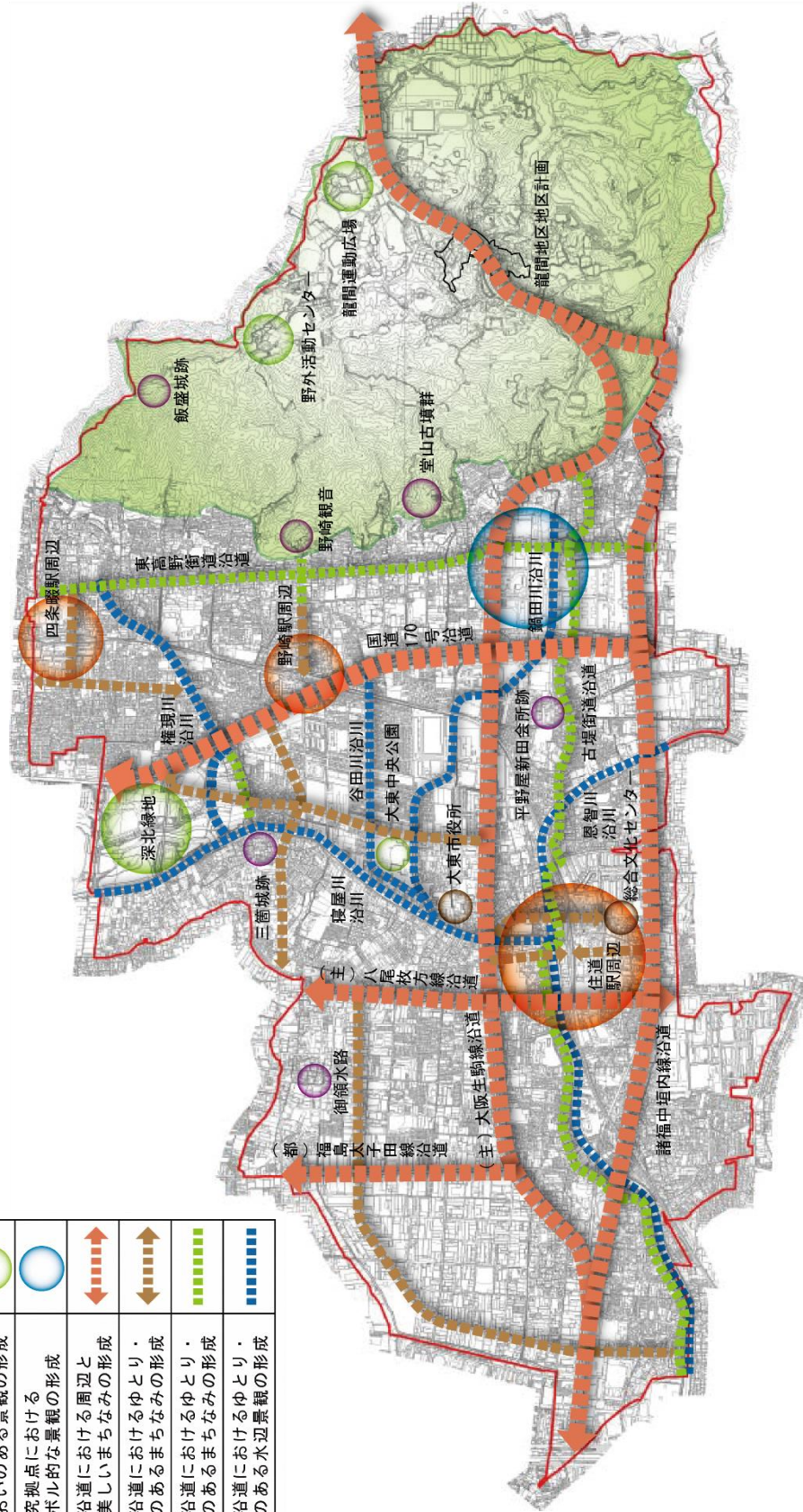


図 都市景観の形成方針

4-6. 都市防災の方針

市民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、「大東市地域防災計画」（令和4（2022）年3月）に位置付けている避難場所・避難路の確保を促進するとともに、市街地・建築物の不燃化・耐震化等、市民・事業者と行政が連携して災害に強いまちづくりを進めます。

①防災まちづくりの推進

- ・「大東市立地適正化計画」を改訂し防災指針を作成するとともに、ハザードエリア※を踏まえた居住誘導区域の見直しを検討します。
- ・また、土砂災害特別警戒区域からの移転補助制度の拡充や移転跡地の活用等、防災まちづくりを推進します。
- ・自然災害に対し、地区レベルの防災性を向上させる取組を進めます。
- ・災害発生時を想定した復興まちづくりの事前検討に努めます。

②避難場所・避難路の確保

- ・事業中・未整備の都市計画道路等、広域避難場所や一時避難場所に通じる避難路について、整備を進めます。
- ・防災協定等により民間事業者等と連携しながら、一時避難場所や指定避難所の確保、防災機材や非常用備蓄の充実を図ります。
- ・「大東市総合防災マップ」（平成28（2016）年3月）や「大東市地震ハザードマップ」（令和3（2021）年4月）を活用し、災害時の避難場所や避難経路、避難方法について啓発します。

③不燃化の促進

- ・市街化区域内の建ぺい率60%以上の地域については、耐火・準耐火建築物への誘導による火災の延焼防止・遅延を図るため、準防火地域の指定拡大を検討します。
- ・避難場所に指定されている公園・緑地等の周辺や避難路に指定されている道路の沿道では、建築物の不燃化や老朽化した建築物の除却を推進する等、防災対策に努めます。

④耐震化の促進

- ・「大東市住宅・建築物耐震改修促進計画」に基づき、耐震診断・改修に対する補助制度や耐震化に係る情報提供・発信により耐震化を促進します。
- ・市民が集まる福祉施設等の公的施設については、計画的に耐震化を促進します。
- ・下水道については、「大東市下水道総合地震対策計画」（令和4（2022）年3月）に基づき、耐震診断及び耐震化を推進します。
- ・水道施設については、「大東市水道施設アセットマネジメント耐震化・再構築計画」に基づき、計画的に更新を進めます。

⑤水害の防止

- ・大雨による河川の氾濫や浸水等の水害に対しては、耐水型都市づくりや雨水貯留施設^{*}の整備等、雨水流出抑制対策を推進します。
- ・寝屋川流域では、「寝屋川流域水害対策計画（変更）」（平成 26（2014）年 8 月）に基づき、河道改修、遊水地・地下河川や貯留浸透施設の整備等、下水道事業と連携した総合的な治水対策を実施します。
- ・一定規模以上の民間開発における雨水流出抑制のための雨水貯留施設の設置により、治水対策を強化します。
- ・特定都市河川流域^{*}においては、流域関係者が一体となり浸水被害の低減のため、治水施設や雨水の流出を抑制するための取組を促進します。

⑥土砂災害の防止

- ・地すべり防止区域・土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域等に指定された区域における開発行為時の適切な指導・啓発を行います。
- ・土砂災害等から生命を守るため、災害情報の伝達や避難が迅速にできるよう啓発に努めるとともに、「大東市総合防災マップ」を適宜見直します。

凡例 (防災)	
広域避難場所	整備済
一時避難場所	整備済
避難所	整備済
避難路(広域緊急交通路)	整備済
避難路 (その他)	整備済
	事業中

凡例 (防災)	
宅地造成工事規制区域	
急傾斜地崩壊危険区域	
急傾斜地崩壊危険箇所	
近郊緑地保全区域	

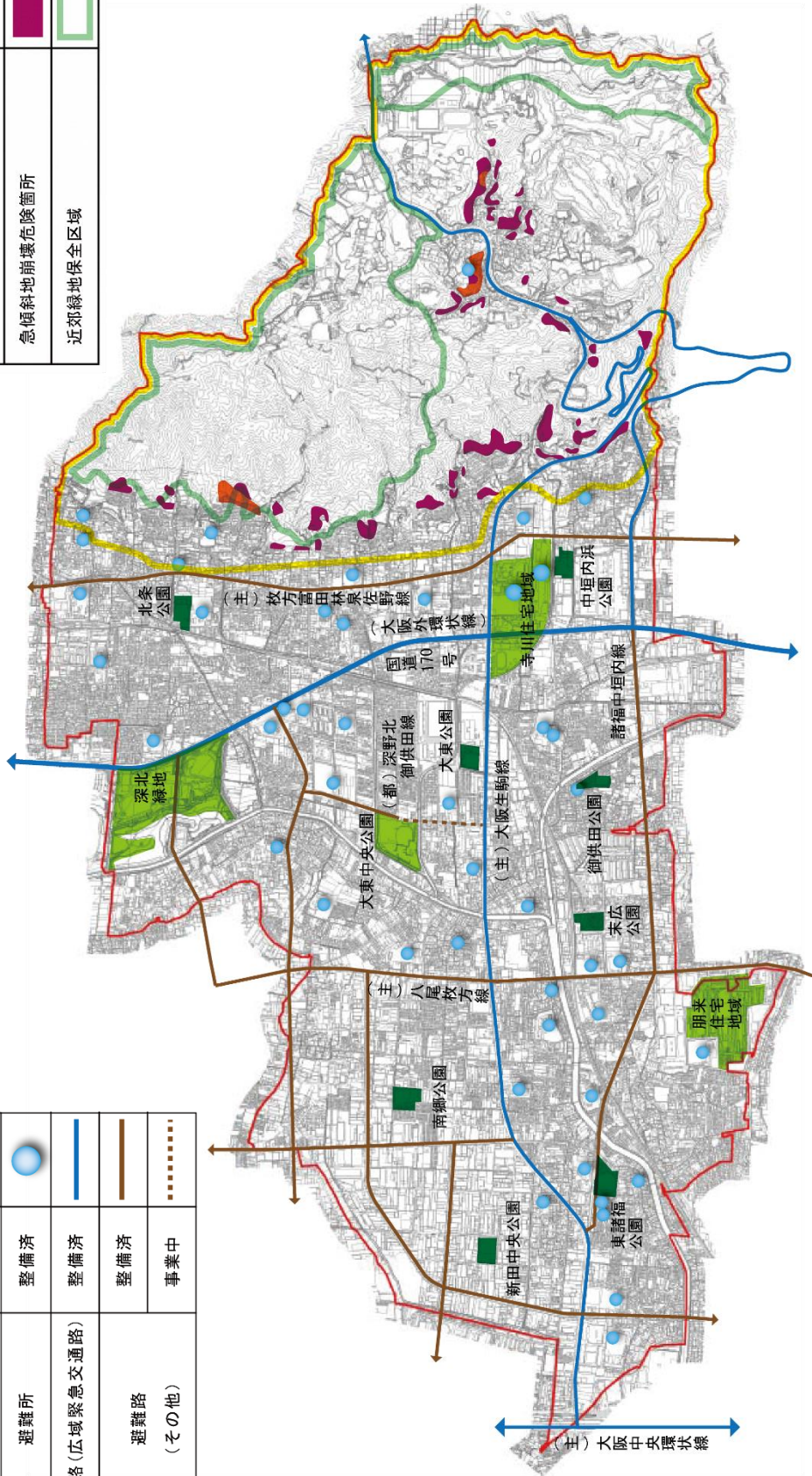


図 都市防災の方針

第Ⅱ部
地域別構想

地域区分の設定

大東市は、国道 170 号（大阪外環状線）、（主）大阪生駒線・八尾枚方線、諸福中垣内線等の幹線道路や、JR 片町線（学研都市線）、寝屋川・恩智川等の河川により市域が分断されています。

都市計画に基づくまちづくりにおいては、地域の特性に応じた効率的かつきめ細やかな施策の展開が求められていることから、地域別構想では、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流範囲等を考慮しながら、自治会や小学校区等の日常の地域社会を形成する単位（≒住区）の概ね 2～3 住区（≒中学校区）が 1 つの単位となるように地域区分を設定することとします。

表 地域区分の設定

地域名	地域の境界線
1. 西北部地域	主要地方道大阪生駒線・八尾枚方線、中学校区界、市域界
2. 西南部地域	主要地方道大阪生駒線・八尾枚方線、中学校区界、市域界
3. 中央北部地域	国道 170 号、主要地方道大阪生駒線・八尾枚方線、市域界
4. 中央南部地域	国道 170 号、主要地方道大阪生駒線・八尾枚方線、市域界
5. 東北部地域	国道 170 号、府道野崎停車場線、市街化区域・市街化調整区域界、市域界
6. 東南部地域	国道 170 号、府道野崎停車場線、市街化区域・市街化調整区域界、市域界
7. 山地部地域	市街化区域・市街化調整区域界、市域界

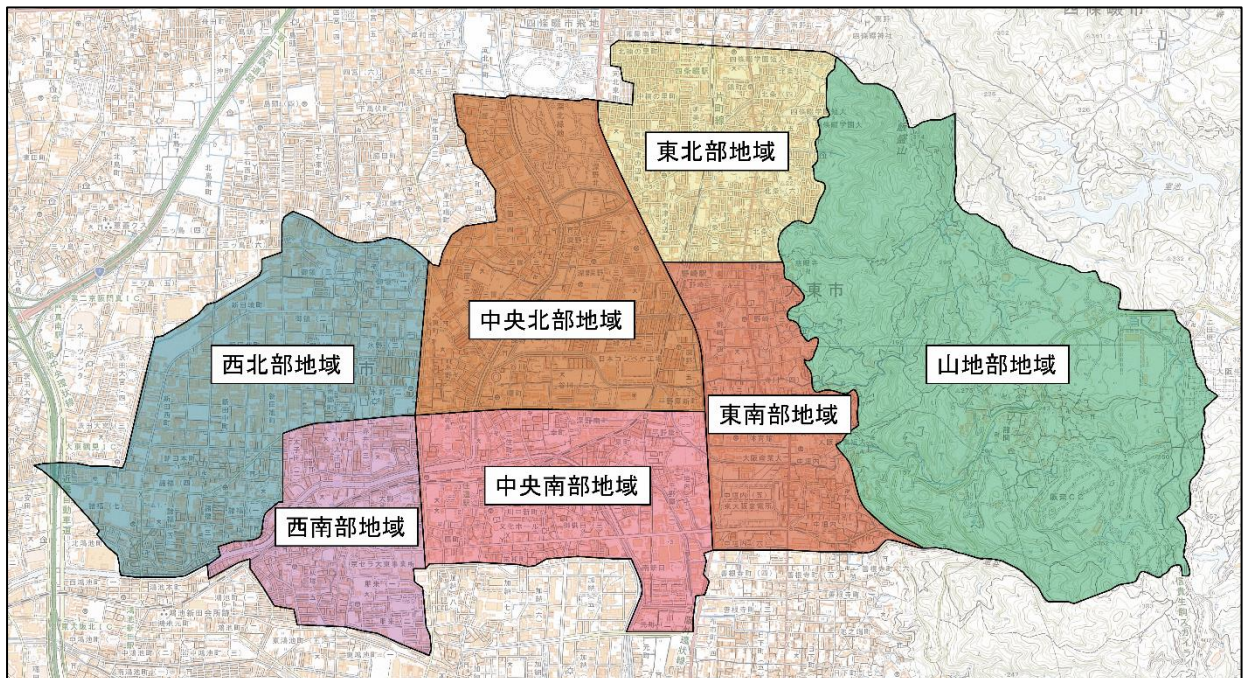
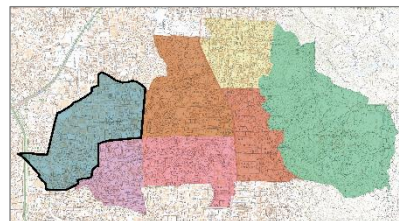


図 地域区分の設定

1. 西北部地域



1-1. 地域の特徴

○地域の概況

本地域は、西側を大阪市と接し、西端を（主）大阪中央環状線が、東端を（主）八尾枚方線が、南側を（都）大阪住道線（（主）大阪生駒線）が通っており、道路交通が非常に便利な地域となっています。

古堤街道沿いには昔から集落地が形成され、その周辺には水田が広がっていましたが、昭和 30～40 年代に工場の誘致を目的とした土地区画整理事業が新田地区で実施され、道路ネットワークが概ね形成されてからは市街地が急速に拡大・発展しました。

都市基盤が整った産業集積地は本市の活力を支えています。近年は幹線道路の沿道で事業所等の跡地から住宅へと転換が進み、人口・世帯数が増加する傾向にあります。

集落地周辺や旧街道沿いには、現在でも古いまちなみや社寺・水路等が残っており、御領水路は水郷の象徴にもなっています。また、新田を流れる水路では趣のある水辺空間が整備されています。

○土地・建物の利用状況

工場・倉庫や運輸・流通・業務施設で構成される工業地が地域の大半を占める中、この地域では工場と住宅が混在しています。

また、幹線道路の沿道では、事業所等の跡地におけるマンション等の高層住宅や戸建住宅の立地が進行しており、その他は住宅地を中心とした一般市街地となっています。

○面的整備事業*等の実施状況

北西部の新田地区及び北東部の御領地区において土地区画整理事業が施行され、すでに事業は完了しています（新田地区は昭和 37（1962）年～昭和 41（1966）年、御領地区は平成 5（1993）年～平成 13（2001）年）。また、西部地区の都市再生整備計画事業も完了しています（平成 28（2016）年～令和 2（2020）年）。

○都市施設の整備状況

都市計画道路は大阪住道線及び大阪モノレール専用道が事業中、福島太子田線が事業準備中、鴻池御領線の一部及び御領深野線が未着手ですが、その他の路線は完了しています。都市計画公園は諸福公園が未着手ですが、その他の公園は整備済です。



住工が調和するエリア



御領水路

1-2. 地域に関する市民の意識

住民意向調査の結果によると、「買い物などの日常生活の環境が整ったまち」、「公共交通の便利な（移動しやすい）まち」について、満足している人（「満足」または「やや満足」）の割合が不満を持っている人（「不満」または「やや不満」）の割合を大きく上回っており、大東市ならではの魅力としても「都市部に近く、交通利便性が高い」を挙げる人が多くなっています。

「自然（みどり、河川等）の豊かなまち」については、不満を持っている人の割合が満足している人の割合を上回っており、また、「どちらともいえない」とする人も多くなっていますが、大東市ならではの魅力として「飯盛山などの自然が豊か（自然が近くにある）」を挙げる人が2番目に多くなっています。

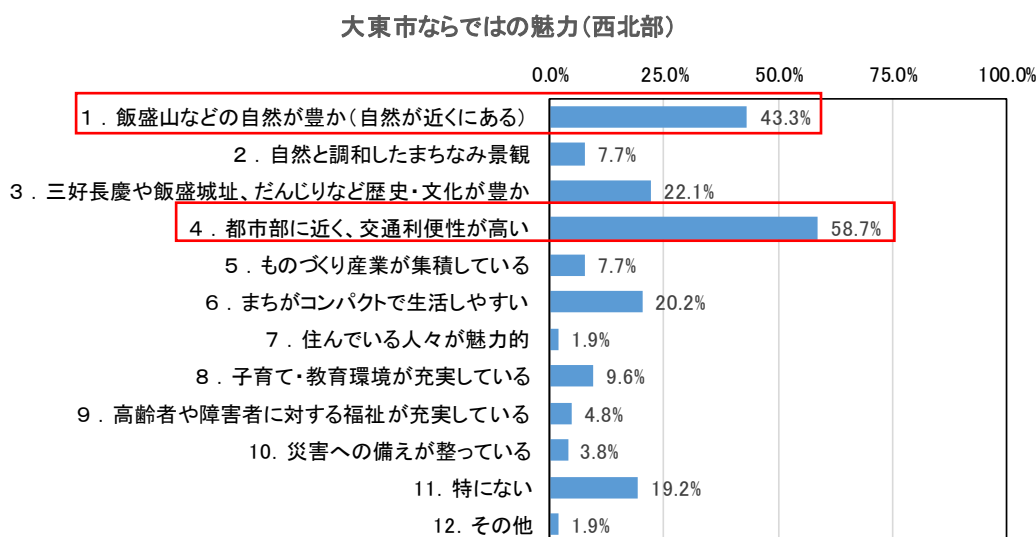
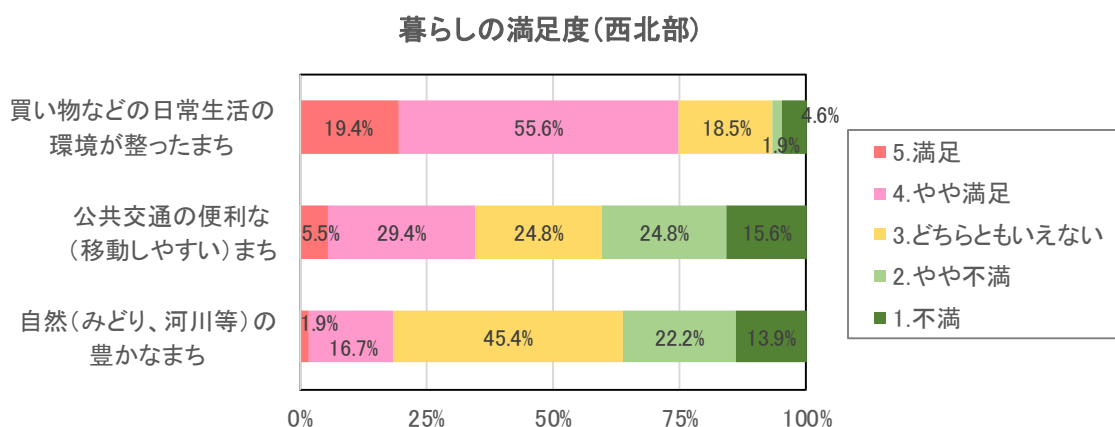


図 西北部地域の市民の意識（回答者数【不明・無回答を除く】：111件）

1-3. 地域まちづくりの基本方針

◇西北部地域の将来像

「活力ある操業環境とうるおいある居住環境が共存・調和した地域」

- 本市の産業の拠点となる地域であり、工業・流通業務施設が集積していることから、操業環境の保全を推進するとともに産業の活性化を図り、活気とにぎわいのある市街地を創出します。
- 工場等の跡地が住宅に土地利用転換されてきたことにより住工が共存するエリアでは、職住楽近接のまちの実現に向け、住工が調和した安全で魅力あるまちをめざします。
- 最寄り駅が他市となるエリアにおいては、駅へのアクセス性の向上といった交通網の拡充に向けて検討を行います。

1-4. めざすべき地域像

(1) 市街地の整備方針

【土地利用】

○工業・流通業務ゾーン

- ・新田地区では、産業集積地を維持・発展させるため、「大東市立地適正化計画」と連携しながら、産業の立地誘導や都市型産業への転換誘導、それらを円滑に進めるための道路整備、敷地内の緑化等により、良好な操業環境を創出します。

○住工共存ゾーン

- ・住宅と工場の混在するエリアにおいては、地域地区に基づき土地利用を適正に誘導するとともに、「大東市住工調和条例」に基づき工場の操業環境と良好な住環境が確保された市街地の形成を進めます。

○沿道サービスゾーン

- ・(主) 大阪生駒線・八尾枚方線や諸福中垣内線の沿道では、市民生活の利便性向上やまちの活気・にぎわい創出に資する、生活・文化・サービス施設や流通関連施設の立地を促進します。

○住居・産業ゾーン

- ・住環境の整備により便利さ・住み良さを感じられる住宅地を創出します。
- ・(主) 大阪生駒線と諸福中垣内線が交差する付近では、工場や店舗等の複合的な土地利用を図りながら、良好な住環境を創出します。

【市街地整備】

- ・工業・流通業務ゾーンでは、企業誘致策と住宅開発時の事前協議を一体的に実施するとともに、事業者の理解と協力を得ながら工場敷地内の緑化や壁面の緑化等を進め、周辺に配慮された操業環境を有する安全で人にやさしいまちづくりをめざします。
- ・歴史的風情が色濃く残る御領水路周辺の集落地では、市民の理解・協力のもと、景観重点地区指定等による歴史的景観の保全とまちなみに調和した住環境の形成を誘導します。

(2) 都市施設の整備方針

【道路・交通整備】

○幹線道路整備の方針

- ・(主) 大阪生駒線は、(都) 鴻池御領線から諸福中垣内線までの事業中の区間において、早期に4車線化の整備を推進します。
- ・(都) 福島太子田線の未整備区間は、車両の円滑な通行と歩行者の安全確保のため、引き続き事業を進めます。
- ・(主) 大阪生駒線、(主) 八尾枚方線及び(府) 鴻池新田停車場線は、歩道整備等の安全な歩行空間の確保に努めます。

○その他の道路・交通整備の方針

- ・「大東市公共交通基本計画」に基づき、コミュニティバスによる隣接自治体に位置する鉄道駅へのアクセスを検討します。

【河川・水路整備】

- ・一級河川の寝屋川では、河川美化や水質浄化等の取組を推進します。
- ・歴史的な風情の残る御領水路周辺では、市民の協力を得ながら、魅力ある水辺空間の保全に努めます。
- ・太子田地区を流れる水路では、良好な水辺空間の整備を進めます。
- ・新田地区を流れる水路は、治水機能と親水性のある交流空間として適切に管理します。

【その他の施設整備】

- ・市民活動拠点である西部図書館・まなび南郷については、市民が安心して利用できるよう引き続き適切に管理します。
- ・諸福児童センター跡地においては、民間主導の公民連携事業により、子どもの居場所や地域交流の場を創出します。

凡 例		
土地利用	工業・流通業務ゾーン	
	住工共存ゾーン	
	沿道サービスゾーン	
	住居・産業ゾーン	
都市拠点	地域商業・業務拠点	
	工業・流通業務拠点	
	市民活動拠点	
都市軸	広域軸	
	都市機能強化軸	
	サブ地域生活文化軸	
文化散策ネットワーク		
主な地域資源		
その他の資源		

凡 例		
都市計画道路	完了	
	事業中	
	未整備	
都市計画公園・緑地		
黒字：整備済 赤字：未整備		

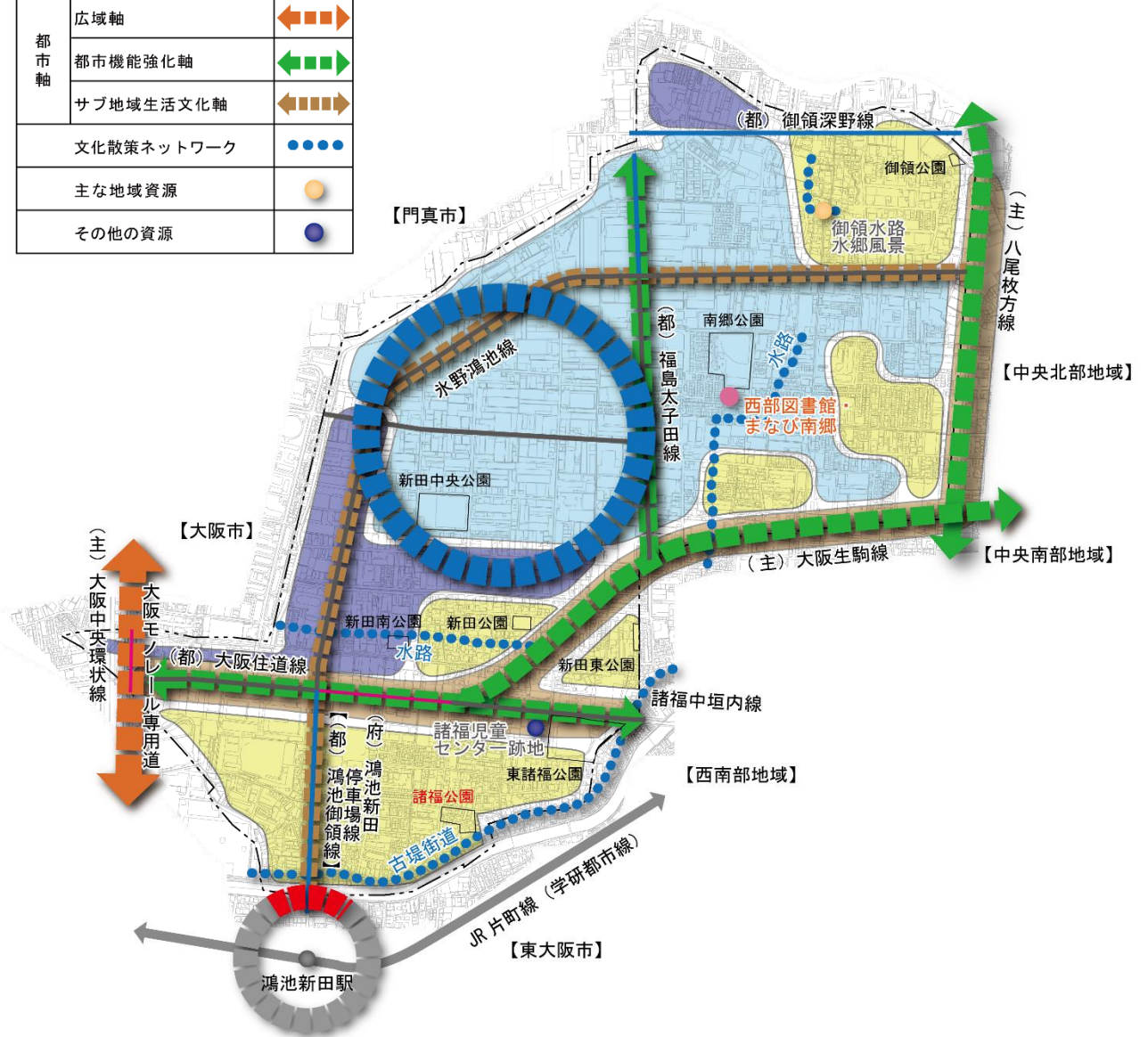
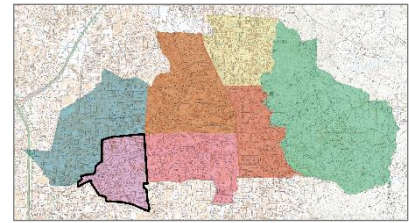


図 西北部地域の土地利用・整備方針

2. 西南部地域



2-1. 地域の特徴

○地域の概況

本地域は、北端を（主）大阪生駒線が、東端を（主）八尾枚方線が、中央を高架でJR片町線（学研都市線）が通っていますが、中央を流れる寝屋川により地域が南北に二分されています。

古堤街道沿いには昔から集落地が形成されていましたが、上記の道路や鉄道が開通してからは市街地が急速に拡大・発展しました。

集落地や旧街道沿いには、現在でも昔からのまちなみや社寺が残っており、貴重な自然・歴史資源となっています。

○土地・建物の利用状況

地域全体に戸建住宅を中心とした住宅地が広がっており、南東部には大規模な住宅団地である府営大東朋来住宅があります。

（主）八尾枚方線沿いには、商業施設や店舗、住宅等が立地しており、用途が混在している地区もみられます。

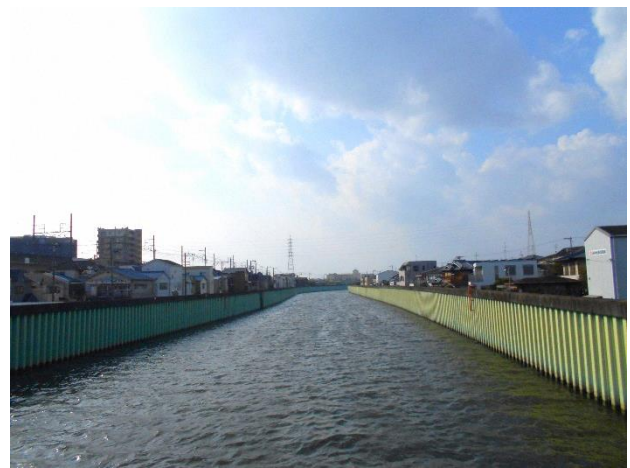
○都市施設の整備状況

都市計画道路は、大阪住道線を除いて、完了しています。

都市計画公園は、未着手の朋来東公園、一部未整備の大野公園を除き整備済みです。



古堤街道沿いのまちなみ



地域を流れる寝屋川

2-2. 地域に関する市民の意識

住民意向調査の結果によると、「買い物などの日常生活の環境が整ったまち」、「公共交通の便利な（移動しやすい）まち」について、満足している人（「満足」または「やや満足」）の割合が不満を持っている人（「不満」または「やや不満」）の割合を大きく上回っており、大東市ならではの魅力としても「都市部に近く、交通利便性が高い」を挙げる人が多くなっています。

「自然（みどり、河川等）の豊かなまち」については、不満を持っている人の割合が満足している人の割合を上回っており、また、「どちらともいえない」とする人も多くなっていますが、大東市ならではの魅力として「飯盛山などの自然が豊か（自然が近くにある）」を挙げる人が2番目に多くなっています。

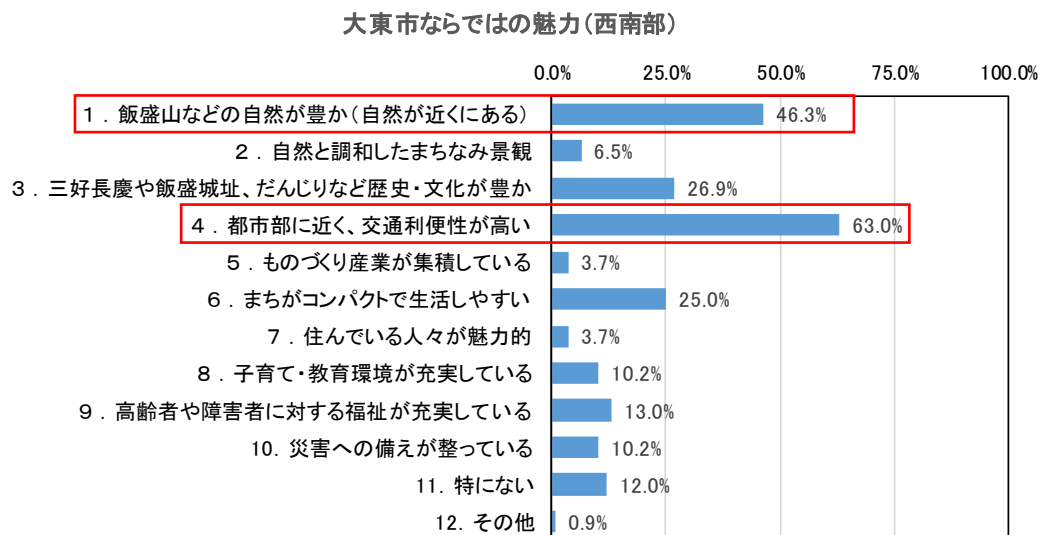
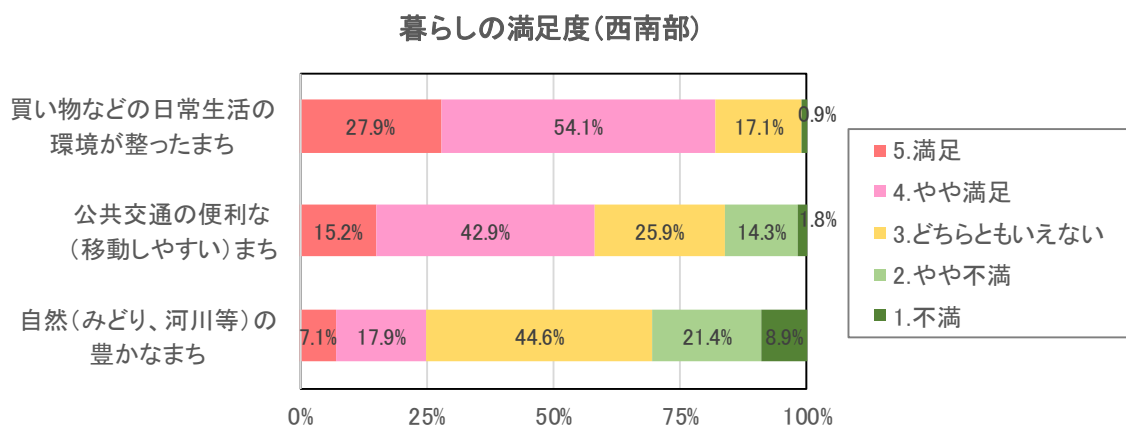


図 西南部地域の市民の意識（回答者数【不明・無回答を除く】：114件）

令和2（2020）年実施

2-3. 地域まちづくりの基本方針

◇西南部地域の将来像

「複合的な土地利用と生活利便性の高い居住環境を備えた地域」

- 昔から形成されている市街地等では、道路の拡幅や老朽化が進む住宅の耐震化の促進等により、安全で快適な住宅地を創出します。
- 幹線道路沿道等の商業地周辺では、地域の特性を活かした、生活利便性が高く良好な居住環境を備えた市街地の形成をめざします。
- 公的賃貸住宅が広く立地するエリアでは、適切な管理及び利活用に努め、良好な居住環境を保全します。
- 歴史的な風情や樹木等の自然環境が残っている旧街道沿いや河川沿いでは、昔ながらのまちなみに調和した市街地の形成を推進します。

2-4. めざすべき地域像

(1) 市街地の整備方針

【土地利用】

○中心商業・業務ゾーン

- ・ 諸福中垣内線より北側の（主）八尾枚方線沿道では、市民生活における利便性向上やまちの活気・にぎわい創出に資する商業・業務機能を集積し、中心商業・業務拠点（JR住道駅周辺）としての役割を担います。

○住工共存ゾーン

- ・ 三洋町のエリアでは、地域地区に基づき土地利用を適正に誘導し、住工が共存・調和した市街地を形成します。

○沿道サービスゾーン

- ・ （主）大阪生駒線や諸福中垣内線の沿道では、市民生活における利便性向上やまちの活気・にぎわい創出に資する、生活・文化・サービス施設や流通関連施設の立地を促進します。

○住居・産業ゾーン

- ・ 諸福中垣内線より北側では、工場や店舗等の複合的な土地利用を図りながら良好な住環境を創出します。
- ・ 諸福中垣内線より南側では、周辺景観に配慮した住み良さとうるおいを感じられる住宅地を創出します。
- ・ 中高層住宅団地の府営大東朋来住宅では、良好な住環境を維持します。

【市街地整備】

- ・ 幹線道路の沿道において沿道サービス型の施設や住宅の立地により用途の混在が進んでいくところでは、周辺と調和した良好な沿道環境への改善を誘導します。
- ・ 幹線道路沿道では、美しいまちなみに寄与する景観形成を誘導します。

(2) 都市施設の整備方針

【道路・交通整備】

○幹線道路整備の方針

- ・(主) 大阪生駒線では、歩道拡幅等の安全な歩行空間の確保に努めます。

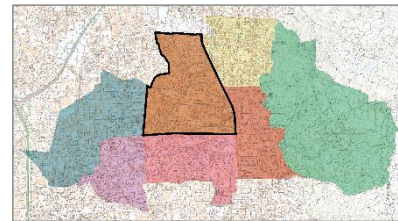
【河川・水路整備】

- ・一級河川の寝屋川では、河川美化や水質浄化等の取組を推進します。
- ・太子田地区を流れる水路では、良好な水辺空間の整備を進めます。



図 西南部地域の土地利用・整備方針

3. 中央北部地域



3-1. 地域の特徴

○地域の概況

本地域は、西端を（主）八尾枚方線が、東端を国道 170 号（大阪外環状線）が、南端を（主）大阪生駒線が通っており、中央には寝屋川が流れています。

昔から集落地が形成されていましたが、上記の道路や浪速鉄道（JR 片町線（学研都市線））が開通してからは市街地が急速に拡大・発展しました。

小規模な河川が流入している寝屋川には、自然的な要素があまり見られませんが、雨水貯留機能を持つ緑豊かな深北緑地は貴重な自然的要素となっており、河内街道沿いには三箇城跡等の歴史資源も分布しています。

○土地・建物の利用状況

寝屋川右岸には、集落地を中心として発展した密度の高い住宅市街地が広がり、寝屋川左岸では、戸建住宅を中心とした住宅市街地の中に公共施設用地や公園・緑地・農地等の多様な土地利用が見られます。

南側は、JR 住道駅に近いことから市役所や市民会館等の公共公益施設が立地しており、西側の（主）八尾枚方線周辺では、中小規模の工場や運輸・流通施設と住宅が混在しています。

○面的整備事業等の実施状況

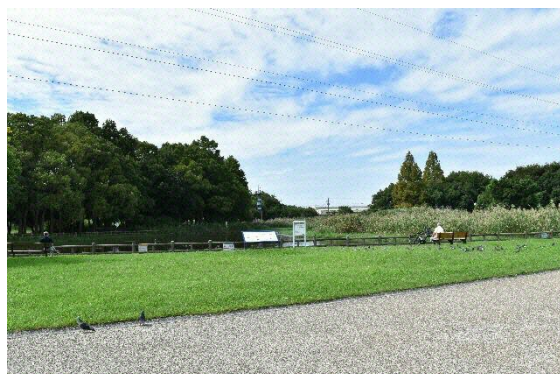
三箇地区において、土地区画整理事業が施行され、すでに事業は完了しています（昭和 46（1971）年～昭和 54（1979）年）。

また、住道駅周辺地区では、まちづくり交付金を活用した市街地整備が実施され、すでに事業は完了しています（平成 16（2004）年～平成 20（2008）年）。

○都市施設の整備状況

都市計画道路は、事業中の深野北谷川線を除いて完了しています。

都市計画公園は、未着手の鳥羽屋公園を除き整備済みです。



深北緑地



（都）深野北谷川線

3-2. 地域に関する市民の意識

住民意向調査の結果によると、「買い物などの日常生活の環境が整ったまち」、「公共交通の便利な（移動しやすい）まち」、「自然（みどり、河川等）の豊かなまち」で、いずれも満足している人（「満足」または「やや満足」）の割合が不満を持っている人（「不満」または「やや不満」）の割合を上回っており、大東市ならではの魅力としても「飯盛山などの自然が豊か（自然が近くにある）」や「都市部に近く、交通利便性が高い」を挙げる人が特に多くなっています。

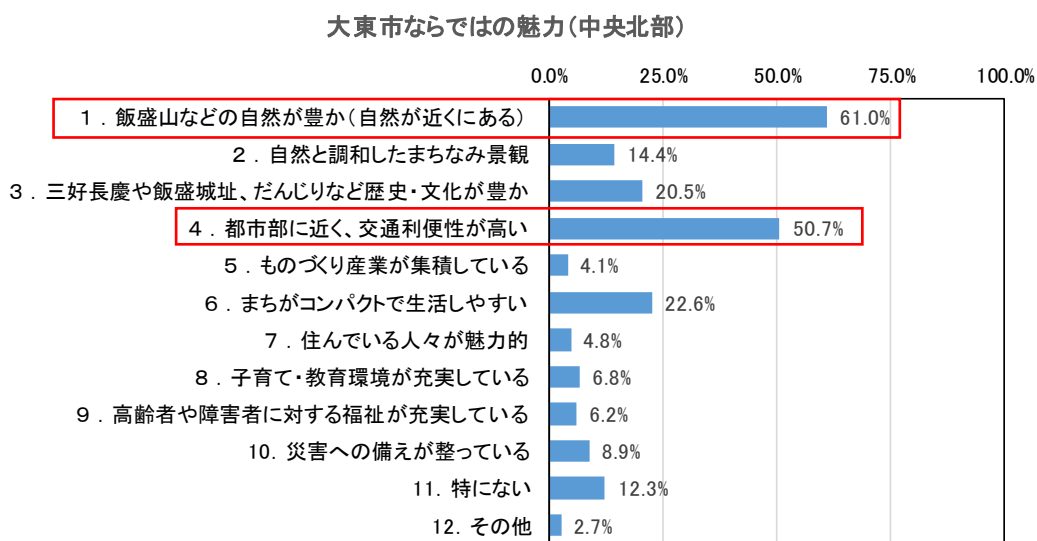
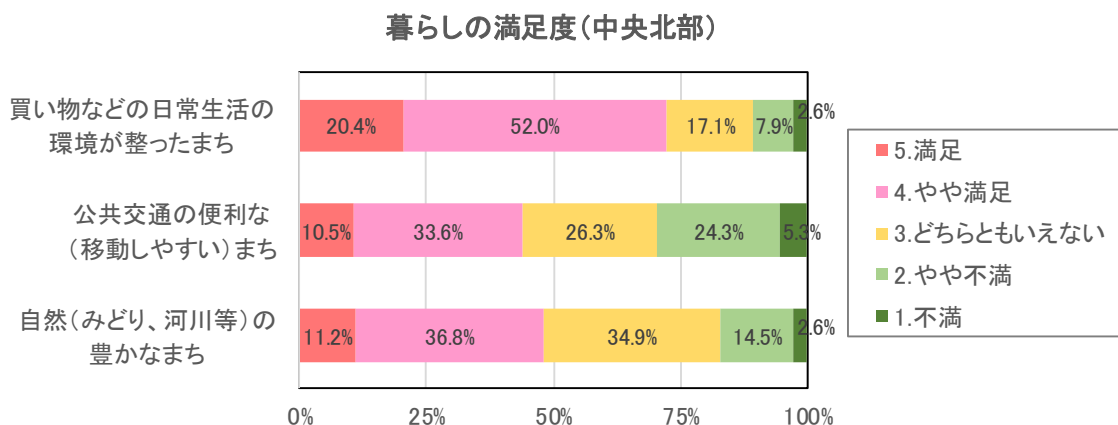


図 中央北部地域の市民の意識（回答者数【不明・無回答を除く】：153件）

令和2（2020）年実施

3-3. 地域まちづくりの基本方針

◇中央北部地域の将来像

「市民活動・防災活動の中心地と緑豊かな郊外型の居住環境を備えた地域」

- レクリエーション活動の場である大規模な公園・緑地、市民活動の中心となる市役所周辺において、拠点としての機能を充実・強化していきます。
- 地域の拠点であるJR野崎駅周辺においては、商業・業務・サービス機能等の充実と交通結節機能の強化を図り、地域の玄関口にふさわしい活気とにぎわいのある市街地を創出します。
- 昔から形成されている市街地等においては、これまで大切に守られてきた地域の資源の保全・活用や、それらに調和したまちなみの形成の推進とともに、耐震化の促進等により、安全で快適な住宅地を創出します。
- 良好な低層戸建住宅地における、ゆとりある居住環境を保全します。
- 地域内の公園・緑地を適切に管理し緑の保全を図るとともに、市街地内の農地の適切な管理及び保全を推進します。

3-4. めざすべき地域像

(1) 市街地の整備方針

【土地利用】

○近隣商業・業務ゾーン

- ・JR野崎駅周辺では、近隣居住者等のための商業・業務機能を集積し、市民生活における利便性向上やまちの活気・にぎわい創出を推進します。

○レクリエーションゾーン

- ・深北緑地及び大東中央公園では、防災機能の確保や自然環境・人との関わりを大切にした健康づくり、レクリエーションの場の維持保全を推進します。

○沿道サービスゾーン

- ・国道170号（大阪外環状線）や（主）大阪生駒線・八尾枚方線の沿道では、市民生活における利便性向上やまちの活気・にぎわい創出に資する、生活・文化・サービス施設や流通関連施設の立地を促進します。

○住居・産業ゾーン

- ・（主）大阪生駒線の北側に広がる市街地では、住環境の整備により便利さ・住み良さを感じられる住宅地を創出します。
- ・中高層住宅団地の市営大東深野住宅は、住み良い住環境を維持・形成し、市営深野園住宅については、東南部地域内にある市有地等を活かした建替えを進めます。

○住居ゾーン

- ・寝屋川の左岸に広がる住宅地では、良好な居住環境を維持しながら、都市施設の整備を進めます。

- ・緑が丘の戸建住宅地では、良好な低層住宅地としての住環境を保全します。

○土地利用検討ゾーン

- ・深北緑地の南側においては、自然資源等、周辺環境と調和を図りながら、地区計画制度等の活用も含め、土地利用の誘導等を検討します。

【市街地整備】

- ・市役所周辺では、行政・文化・生活の中心地区をめざして、市民活動拠点としての機能の充実を図ります。また、新庁舎の整備に際しては、市民が誇りを持てるシンボル景観の創出に努めます。
- ・土地区画整理事業により都市施設が整備された三箇地区や、計画的に開発された緑が丘の低層戸建住宅地では、良好な住宅市街地の保全を図ります。

(2) 都市施設の整備方針

【道路・交通整備】

○幹線道路整備の方針

- ・(主) 大阪生駒線等では、歩道拡幅等の安全な歩行空間の確保に努めます。

○その他の道路・交通整備の方針

- ・JR片町線（学研都市線）忍ヶ丘駅から住道駅間においては、踏切遮断による渋滞や市街地分断の解消等の整備効果や沿道まちづくりの検討等、立体交差化の実現に向けて取り組みます。
- ・JR住道駅・野崎駅間における新駅構想については、市民・関係団体・鉄道事業者等で設置に関する合意形成がなされるよう調整に努め、事業決定に至ったときは、交通結節機能の向上について検討を行います。

【公園・緑地整備】

○公園・緑地整備の方針

- ・深北緑地及び大東中央公園は、治水及び広域避難場所としての機能を維持しつつ、レクリエーションの場として保全に努めます。

○文化散策ネットワーク整備の方針

- ・三箇城跡等の歴史的資源や公園・緑地、都市拠点を街道により連携させ、文化散策ネットワークを形成します。

【河川・水路整備】

- ・一級河川の寝屋川では、河川美化や水質浄化等の取組を推進します。
- ・三箇地区を流れる水路は、治水機能と親水性のある交流空間として適切に管理します。

【その他の施設整備】

- ・大東市庁舎整備基本構想（令和3（2021）年9月策定）に基づき、省エネルギー化等の環境の視点を取り入れ、市民ニーズの多様化等の変化に対応できる柔軟性を備えるとともに、災害時には危機管理・災害対策拠点として市民の安全・安心を守る庁舎の整備に努めます。

凡 例		
土地 利用	近隣商業・業務ゾーン	
	レクリエーションゾーン	
	住居ゾーン	
	住居・産業ゾーン	
	沿道サービスゾーン	
	土地利用検討ゾーン	
都市 拠点	地域商業・業務拠点	
	レクリエーション ・防災拠点	
	市民活動拠点	
都市 軸	広域軸	
	都市機能強化軸	
	サブ地域生活文化軸	
文化散策ネットワーク		
主な地域資源		

凡 例		
都市計画道路	完了	
	事業中	
	未整備	
都市計画公園・緑地		
黒字：整備済		
赤字：（一部）未整備		

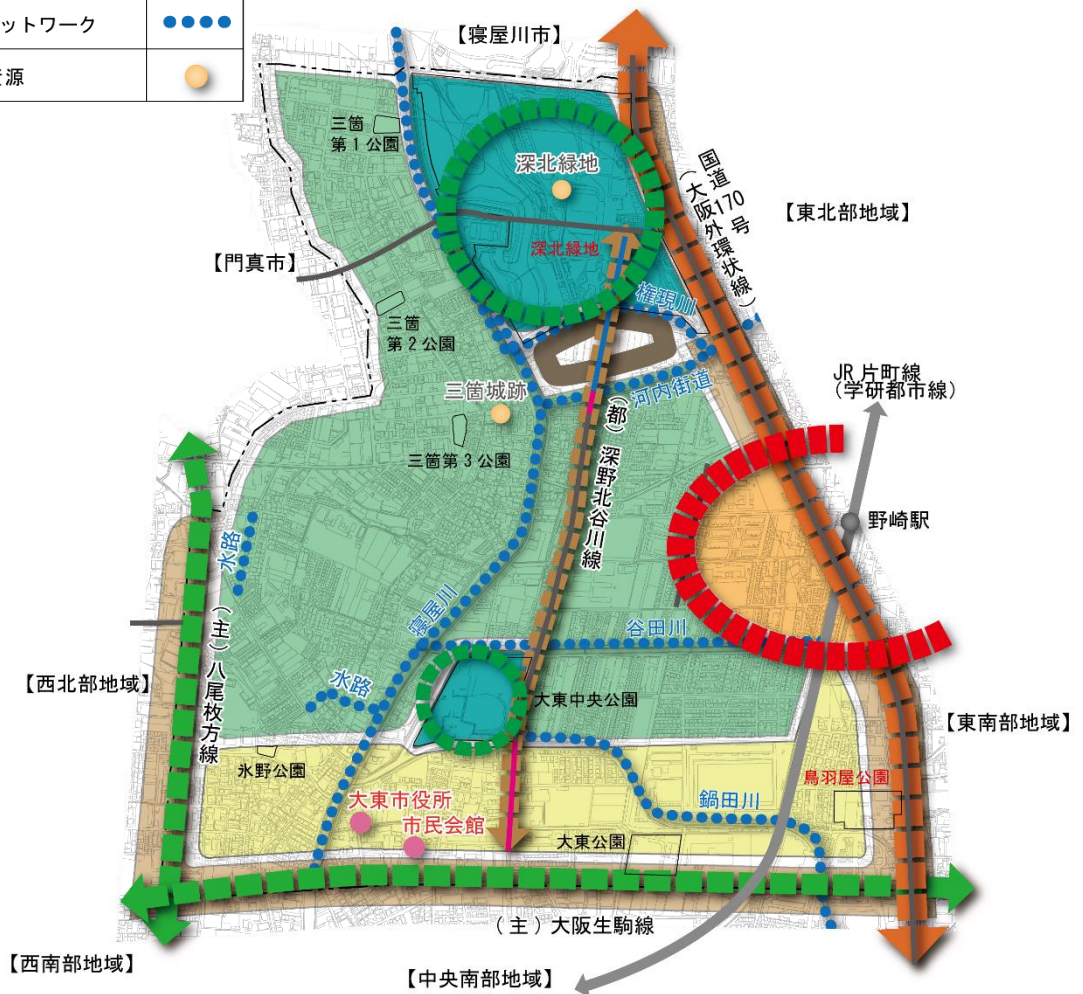
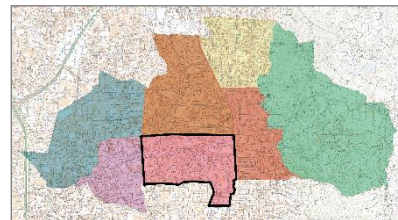


図 中央北部地域の土地利用・整備方針

4. 中央南部地域

4-1. 地域の特徴



○地域の概況

本地域は、西端を（主）八尾枚方線が、東端を国道 170 号（大阪外環状線）が、北端を（主）大阪生駒線が、中央を高架で J R 片町線（学研都市線）が通っており、中央には J R 住道駅があるため、交通の便が非常に良い本市の中心市街地となっています。

昔から集落地が形成されていましたが、浪速鉄道（J R 片町線（学研都市線））が開通し駅が設置されたことにより地域の核が形成され、国道や主要地方道が開通してからは市街地が急速に拡大・発展しました。

古堤街道沿いの集落地から発展した商業・業務集積地は、本市の中心機能を担っています。

寝屋川と恩智川のほかに銭屋川や鍋田川が流れる等自然資源に恵まれており、また、平野屋新田会所跡等の歴史資源もあり、御供田周辺には昔からの市街地の面影も残っています。

○土地・建物の利用状況

地域全体に戸建住宅・共同住宅からなる住宅市街地が広がっており、南東側には大規模な公的住宅団地（都市再生機構）が形成されています。

J R 住道駅周辺には、商業・業務施設が集積しており、総合文化センターや消防本部等の公共公益施設も数多く立地しています。

（主）大阪生駒線や諸福中垣内線の沿道には、比較的規模の大きい工場等が点在しており、マンション等も立地しています。

○面的整備事業等の実施状況

住道駅前地区では、市街地再開発事業が完了しており（昭和 54 年）、住道駅南地区でも住宅市街地総合整備事業が完了しています（平成 8～24 年）。

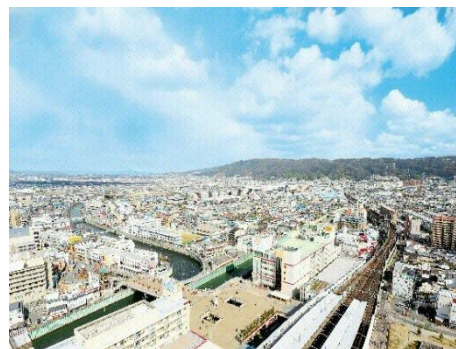
また、住道駅周辺地区では、まちづくり交付金を活用した市街地の整備・改善を実施し、事業は完了しています（平成 16～20 年）。

このほか、J R 住道駅北地区では、民間建設活動の誘導により建築物の共同化や不燃化が図られており、J R 住道駅南地区では、都市基盤施設整備を一体的に行っています。

○都市施設の整備状況

都市計画道路は、地域内においては全て整備が完了しています。

都市計画公園は、一部未整備の末広公園を除き整備済みです。



J R 住道駅周辺

4-2. 地域に関する市民の意識

住民意向調査の結果によると、「買い物などの日常生活の環境が整ったまち」、「公共交通の便利な（移動しやすい）まち」について、満足している人（「満足」または「やや満足」）の割合が不満を持っている人（「不満」または「やや不満」）の割合を大きく上回っており、大東市ならではの魅力としても「都市部に近く、交通利便性が高い」を挙げる人が多くなっています。

「自然（みどり、河川等）の豊かなまち」については、不満を持っている人の割合が満足している人の割合を上回っており、また、「どちらともいえない」とする人も多くなっていますが、大東市ならではの魅力として「飯盛山などの自然が豊か（自然が近くにある）」を挙げる人が2番目に多くなっています。

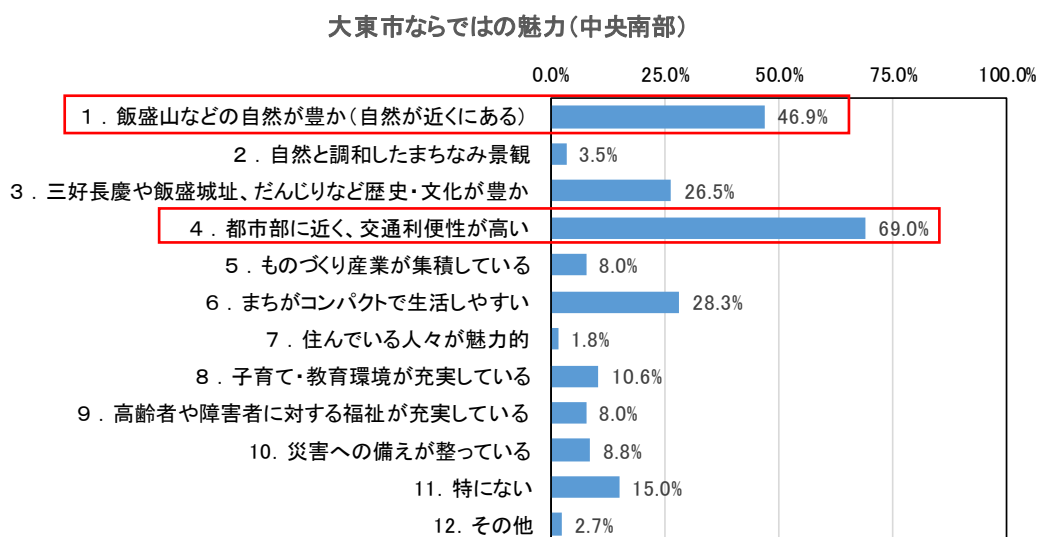
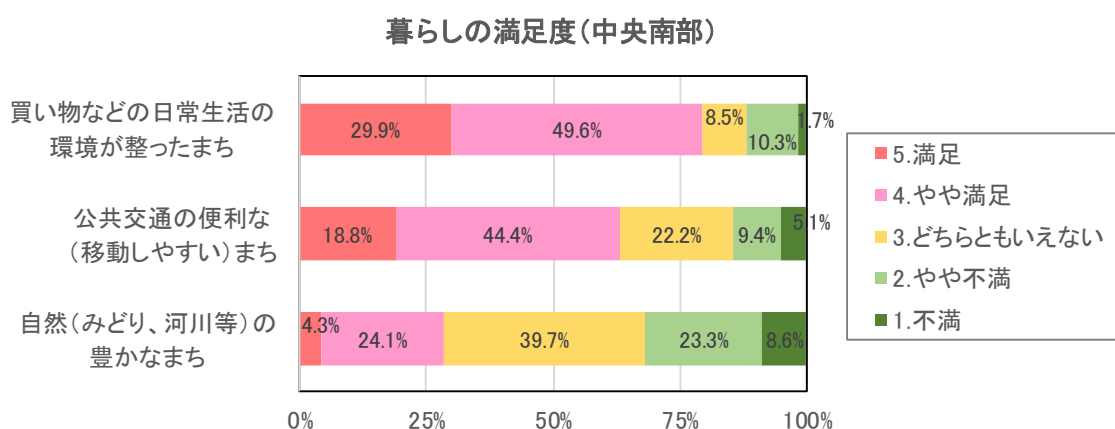


図 中央南部地域の市民の意識（回答者数【不明・無回答を除く】：118件）

令和2（2020）年実施

4-3. 地域まちづくりの基本方針

◇中央南部地域の将来像

「商業・業務活動の中心地と利便性の高い都市型の居住環境を備えた地域」

- 市の中心拠点であるJR住道駅周辺においては、生活利便性が高く、玄関口としてふさわしい魅力とにぎわいのある市街地を創出します。
- 駅前デッキにおいては、民間活力も活かしながら、歩行空間の利便性向上とまちの活性化に向けた検討を進めます。また、末広公園や河川空間等と連携したにぎわいの創出に取り組みます。
- 木造住宅等が密集する既成市街地や昔から形成されている市街地等では、道路の拡幅や老朽化が進む住宅の耐震化の促進等により、安全で快適な住宅地を創出します。
- 公的賃貸住宅が広く立地するエリアでは、適切な管理及び利活用に努め、良好な居住環境を保全します。
- 歴史的な風情や樹木等の自然環境が残っている旧街道沿いや河川沿いの市街地では、地域資源と調和したまちなみの形成を推進します。

4-4. めざすべき地域像

(1) 市街地の整備方針

【土地利用】

○中心商業・業務ゾーン

- ・ JR住道駅周辺は、情報・文化の拠点として、商業・業務機能の集積を図るため、「大東市立地適正化計画」と連携しながら、機能の集約や土地の高度利用の必要性についても検討し、地域特性を活かした都市機能の強化を図ります。

○沿道サービスゾーン

- ・ (主)八尾枚方線の沿道では、商業・業務機能を集積し、中心商業・業務拠点（JR住道駅周辺）の補完的役割を担うとともに、市民生活における利便性向上やまちの活気・にぎわいの創出を推進します。
- ・ 国道170号（大阪外環状線）や（主）大阪生駒線、諸福中垣内線の沿道では、市民生活における利便性向上やまちの活気・にぎわい創出に資する、生活・文化・サービス施設や流通関連施設の立地を促進します。

○住工共存ゾーン

- ・ 国道170号（大阪外環状線）と諸福中垣内線が交差する付近では、地域地区に基づいて土地利用を適正に誘導し、住工が共存・調和した市街地を形成します。
- ・ 都市再生機構南新田住宅では、住み良い環境を維持し、ゆとりとうるおいを創出します。

○住居・産業ゾーン

- ・ 本市の中心商業・業務拠点（JR住道駅周辺）の補完的役割を果たすため、複合的な土地利用を図りながら住環境を整備し、住み良さとうるおいを創出します。
- ・ 諸福中垣内線より南側の市街地（東大阪市との境界部）では、住環境の整備により利便さ・住み良さを感じられる住宅地を創出します。

【市街地整備】

- ・ J R 住道駅周辺は、中心市街地としてより一層の活性化に向けた施策を展開し、本市の顔として訪れてみたくなるまち・定住魅力のあるまちへの先導役となる都市拠点形成をします。また、市の顔にふさわしい魅力ある景観の形成、誘導に努めるとともに、屋外広告物の表示にも配慮します。
- ・ J R 住道駅北側（寝屋川から（主）大阪生駒線まで）は、大規模商業施設を中心とした地区で、民間活力の導入による商業・文化・交流機能の充実を図ります。
- ・ 木造住宅等が密集する既成市街地では、市民の協力を得ながら、建替えにあわせた狭あい道路の拡幅やオープンスペースの確保等防災性の向上を図り、安心して生活できる災害に強いまちづくりをめざします。
- ・ 歴史的風情が色濃く残っている銭屋川周辺地区の集落地では、市民の理解と協力を得ながら歴史的景観と緑豊かな住環境の保全を誘導します。

（２）都市施設の整備方針

【道路・交通整備】

○幹線道路整備の方針

- ・（主）大阪生駒線等では、歩道拡幅等の安全な歩行空間の確保に努めます。

○その他の道路・交通整備の方針

- ・ 住道停車場線や住道駅前南線の沿道では、高度利用を図りながら生活利便施設の立地を誘導し、快適性の高い空間を創出します。
- ・ J R 住道駅周辺は、「大東市バリアフリー基本構想」で重点整備地区に設定しており、誰もが安全かつ便利に移動できるよう歩道等のバリアフリー化やユニバーサルデザインの普及を推進します。
- ・ J R 片町線（学研都市線）忍ヶ丘駅から住道駅間においては、踏切遮断による渋滞や市街地分断の解消等の整備効果や沿道まちづくりの検討等、立体交差化の実現に向けて取り組みます。
- ・ J R 住道駅・野崎駅間における新駅構想については、東部地域だけでなく市全体の活性化につながることから、立体交差化事業と合わせて検討し、市民・関係団体・鉄道事業者等で設置に関する合意がなされるよう調整に努めます。

【公園・緑地整備】

○文化散策ネットワーク整備の方針

- ・ 市民活動拠点や平野屋新田会所跡等の歴史的資源及び J R 住道駅周辺の都市拠点を古堤街道により連携させ、文化散策ネットワークを形成します。

【河川・水路整備】

- ・ 一級河川の寝屋川・恩智川では、河川美化や水質浄化等の取組を推進します。
- ・ 南新田地区を流れる水路は、治水機能と親水性のある交流空間として適切に管理します。

【その他の施設整備】

- ・市民活動拠点である総合文化センター（文化ホール、公民館、中央図書館）・生涯学習センター・文化情報センターについては、市民が安心して利用できるよう引き続き適切に管理します。

凡 例		
土地利用	中心商業・業務ゾーン	
	沿道サービスゾーン	
	住居・産業ゾーン	
	住工共存ゾーン	
都市拠点	中心商業・業務拠点	
	市民活動拠点	
都市軸	広域軸	
	都市機能強化軸	
	サブ地域生活文化軸	
文化散策ネットワーク		
主な地域資源		

凡 例		
都市計画道路	完了	
都市計画公園・緑地整備済		

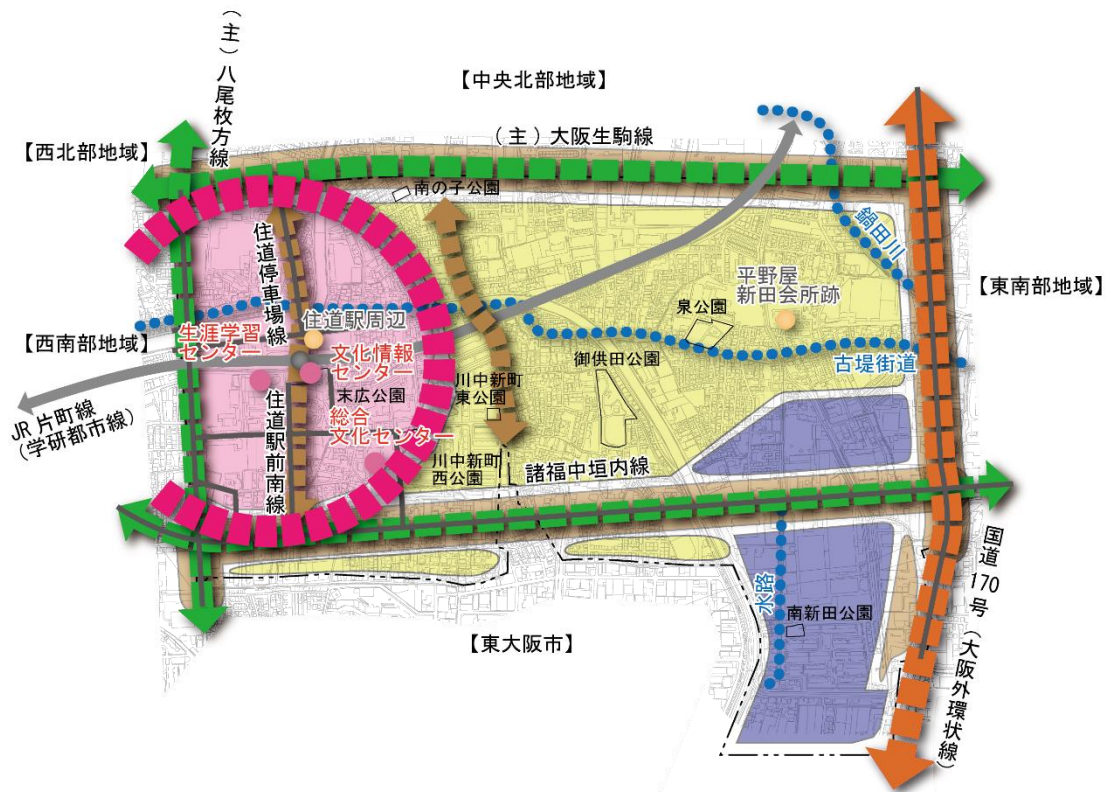
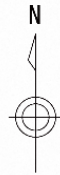
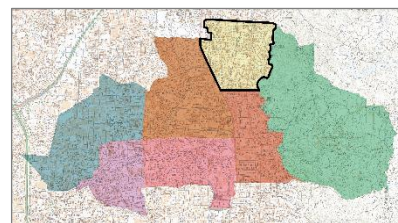


図 中央南部地域の土地利用・整備方針

5. 東北部地域



5-1. 地域の特徴

○地域の概況

本地域は、北側を四條畷市、東側を生駒山系と接し、西端を国道170号（大阪外環状線）が、中央をJR片町線（学研都市線）が通っており、北側には四條畷駅が、南端には野崎駅があります。山麓部の東高野街道沿いに形成されていた集落地以外は、田畑・山林しか見られませんでしたが、鉄道が複線化されてからは駅周辺を核として市街地の拡大・発展が活発化しました。JR野崎駅東側の商店街は、山地部地域にある野崎観音（慈眼寺）への参道としても親しまれており、野崎観音の後方に広がる緑豊かな生駒山系からは、権現川・谷田川・宮谷川等が流下しています。

北条エリアでは、公民連携による公営住宅の建替えを実施し、morinekiプロジェクトとしてまちびらきがされています。

東北部地域では、市内でも人口減少率が高くなっています。

また、山麓付近では、急傾斜地崩壊危険区域等に指定されているエリアも見られます。

○土地・建物の利用状況

地域全体に戸建住宅を中心とする住宅市街地が広がっており、東高野街道沿いには集落地から発展した敷地規模の大きい住宅地が形成されています。

JR四條畷駅周辺には、公営住宅や民間の共同住宅等も立地しており、駅の西側には良好な戸建住宅地が形成されています。

JR四條畷駅・野崎駅の東側には、比較的小規模な商業・業務施設が立地しています。

また、四條畷駅には、私立の学校が近接して立地しており、多くの学生が行き交っています。

○面的整備事業等の実施状況

都市構造再編集集中支援事業により実施した、飯盛園第2住宅の建替えに伴う鎌池公園の再整備が、令和3（2021）年度に完了しています。

○都市施設の整備状況

都市計画道路は、四條畷駅前東線（駅前交通広場を含む）及び、四條畷駅前西線の一部（駅前交通広場）が事業中、北条線が未整備ですが、その他の路線は完了しています。

都市計画公園は 全て整備が完了しています。



morineki 民間事業エリア

5-2. 地域に関する市民の意識

住民意向調査の結果によると、「買い物などの日常生活の環境が整ったまち」、「公共交通の便利な（移動しやすい）まち」、「自然（みどり、河川等）の豊かなまち」、いずれも満足している人（「満足」または「やや満足」）の割合が不満を持っている人（「不満」または「やや不満」）の割合を大きく上回っており、大東市ならではの魅力としても「飯盛山などの自然が豊か（自然が近くにある）」や「都市部に近く、交通利便性が高い」を挙げる人が特に多くなっています。

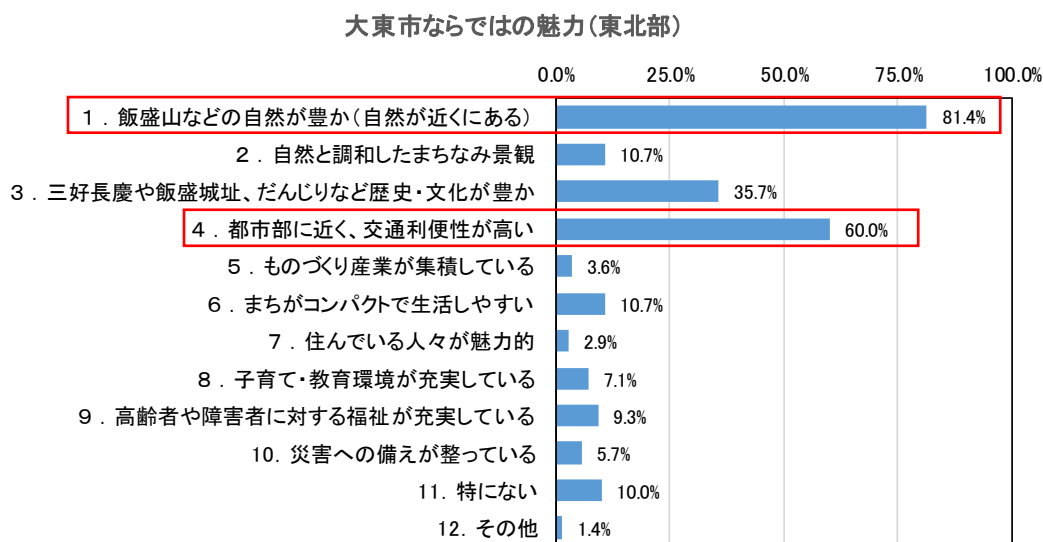
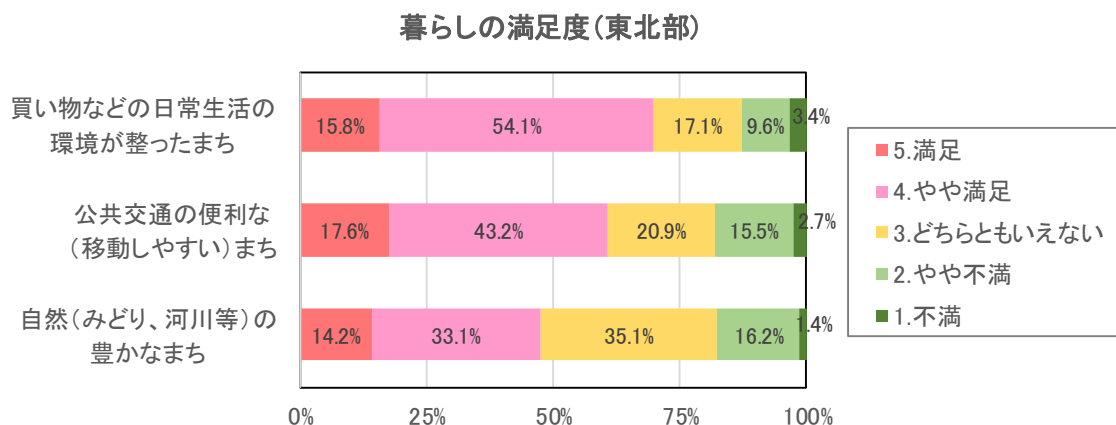


図 東北部地域の市民の意識（回答者数【不明・無回答を除く】：148件）

令和2（2020）年実施

5-3. 地域まちづくりの基本方針

◇東北部地域の将来像

「人や地域のつながりを育み、緑豊かでにぎわいのある地域」

- ▶ 地域の拠点であるJR各駅周辺においては、商業・業務・サービス機能等の充実と交通結節機能の強化を図り、地域の玄関口にふさわしい活気とにぎわいのある市街地を創出します。
- ▶ 私立の学校等の学術機能の集積するエリアでは、安全な環境整備に努めます。
- ▶ 良好な低層戸建住宅地における、ゆとりある居住環境を保全します。
- ▶ 公的賃貸住宅が多く立地するエリアでは、適切な管理及び利活用に努め、良好な居住環境を保全します。北条地域まちづくり構想のエリアにおいては、公民連携による利活用を念頭に置きながら、まちの活性化を図ります。
- ▶ 歴史的な景観や生駒山麓における緑豊かな自然環境等を適切に保全・活用するとともに、それらに調和したまちなみの形成を推進します。

5-4. めざすべき地域像

(1) 市街地の整備方針

【土地利用】

○近隣商業・業務ゾーン

- ・JR四条畷駅・野崎駅の周辺では、近隣居住者等のための商業・業務機能を集積し、市民生活における利便性向上やまちの活気・にぎわい創出を推進します。

○住居・産業ゾーン

- ・国道170号（大阪外環状線）や（府）大東四條畷線の沿道では、市民生活における利便性向上やまちの活気・にぎわい創出に資する、生活・文化・サービス施設や流通関連施設の立地を促進します。
- ・JR片町線（学研都市線）の両側に広がる住宅地では、市街地からの生駒山系の景観に配慮した良好な住環境を形成します。

○住居ゾーン

- ・地域西側の戸建住宅地では、計画的に開発された良好な低層戸建住宅地としての住環境を保全します。
- ・地域東側の戸建住宅地では、山並み等の周辺景観と調和した良好なまちなみを保全します。
- ・市営嵯峨園第1・第2住宅等については、公民連携を視野に事業手法や事業条件を整理し、建替え・整備を進めます。

○土地利用検討ゾーン

- ・北条地区においては、公民連携等の手法を用いた公共施設の再編に合わせ、都市計画の規制・緩和を検討します。

- ・飯盛城跡のある山地部地域と連携した、一体的なまちづくりをめざします。

【市街地整備】

- ・JR四条駅・野崎駅周辺では、都市構造再編集中支援事業等の支援措置を活用した整備により、居住者の利便性向上と魅力・にぎわいのある地域拠点の形成を進めます。また、地域の玄関口にふさわしい良好な景観を形成します。
- ・楠の里地区の低層戸建住宅地では良好な住宅市街地の保全を進めます。
- ・北条地区では、北条地域まちづくり次期構想として、地域が有する豊かな自然や点在する公的資産を活かし、morinekiプロジェクトとの連続性を意識しながら、エリア一帯の魅力創出を図ります。特に、築年数の長い嵯峨園住宅の建替えについては、民間事業者のサウンディング調査や地元住民等の意見も聞きながら、事業手法等の具体的な検討を進めます。
- ・生駒山系の景観を保全するため、山並みに配慮した住宅建築・施設整備を誘導します。
- ・急傾斜地崩壊危険区域等に指定されているエリアについては、指定されていないエリアへ住宅等を誘導します。
- ・東北部地域では、特に山麓付近で空家等が多くなっているため、今後、適正な管理を行うことにより、管理不全空家等の発生抑制や、利活用の推進に向けた支援の検討に努めます。

(2) 都市施設の整備方針

【道路・交通整備】

○幹線道路整備の方針

- ・(主) 枚方富田林泉佐野線、(府) 大東四條線等では、歩道幅等の安全な歩行空間の確保に努めます。
- ・(都) 四條駅東線は、JR四條駅の交通結節点としての利便性を向上させるため、早期に整備を図ります。
- ・「サブ地域生活文化軸」である(府) 野崎停車場線では、ゆとりとるおいのある空間の確保に向け、無電柱化を進めます。

○その他の道路・交通整備の方針

- ・JR片町線(学研都市線)の北条踏切は、歩行者の安全を確保するため、拡幅整備を推進します。JR野崎駅・四條駅周辺は、「大東市バリアフリー基本構想」で重点整備地区に設定しており、誰もが安全かつ便利に移動できるよう、歩道等のバリアフリー化やユニバーサルデザインの普及を推進します。
- ・JR四條駅周辺では、駅前としての機能性の向上や魅力・にぎわいの創出に向けて、休憩スペース・緑豊かな憩いの空間の形成を図ります。
- ・JR野崎駅周辺では、利便性の高い駅前を整備し、タクシーの乗車場等の交通機能を持った空間の形成を図ります。
- ・JR片町線(学研都市線)忍ヶ丘駅から住道駅間においては、踏切遮断による渋滞や市

街地分断の解消等の整備効果や沿道まちづくりの検討等、立体交差化の実現に向けて取り組めます。

【公園・緑地整備】

○文化散策ネットワーク整備の方針

- ・ JR野崎駅・四条畷駅周辺の都市拠点や地域活動拠点を、河内街道や東高野街道により連携させ、文化散策ネットワークを形成します。

【その他の施設整備】

- ・ 市民活動拠点である北条人権文化センター・野崎まいり公園・北条青少年教育センター・まなび北新・北条コミュニティセンター（地域福祉交流ルーム・北条体育館・北条グラウンド）については、市民が安心して利用できるよう引き続き適切に管理します。
- ・ 北条地域まちづくり次期構想エリア内の施設については、効率的な施設の在り方を視野に入れ、運用します。

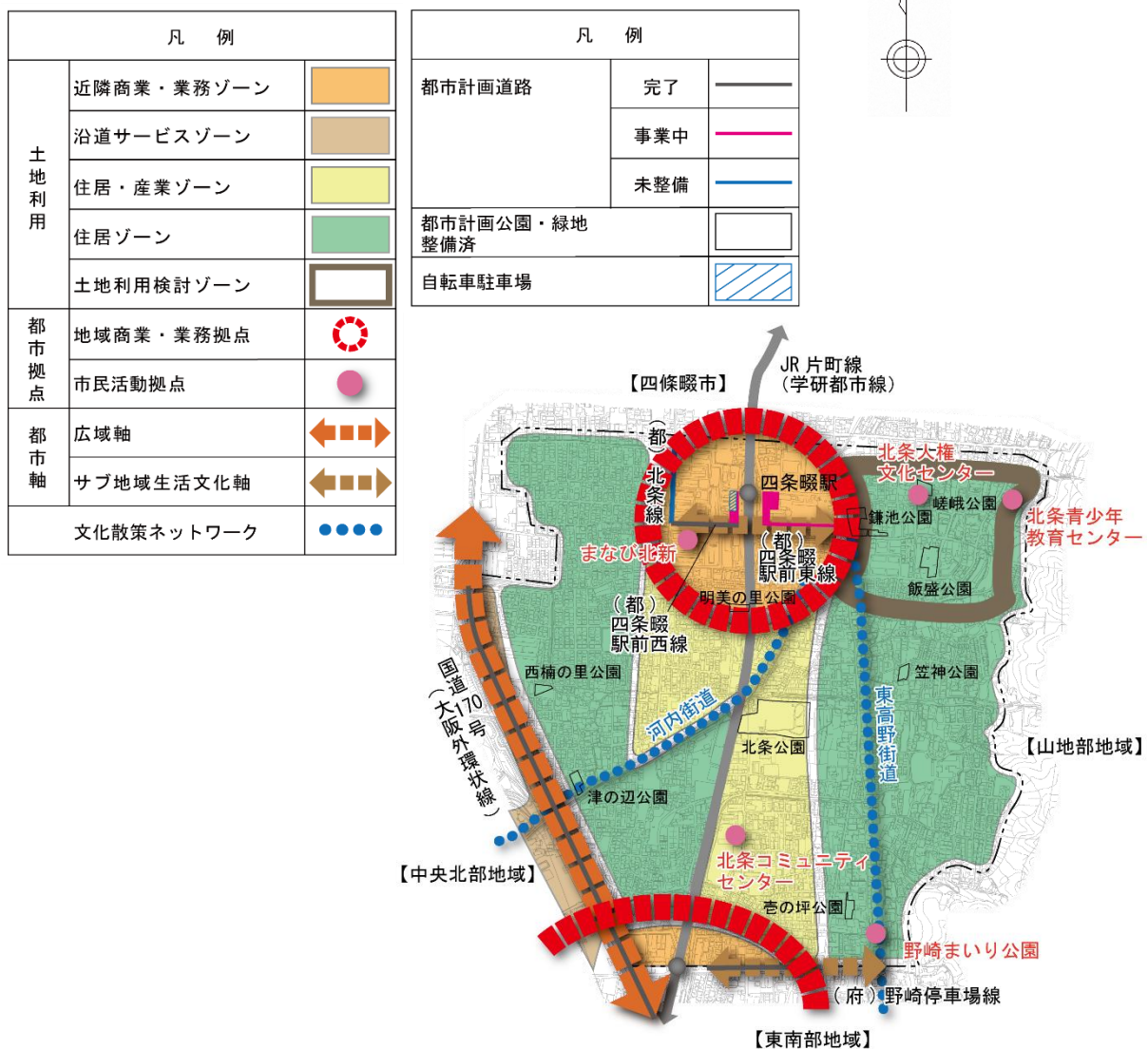
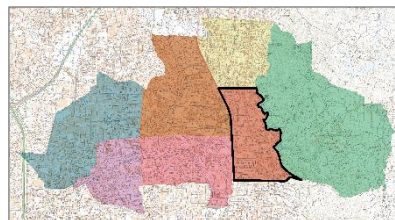


図 東北部地域の土地利用・整備方針

6. 東南部地域

6-1. 地域の特性



○地域の概況

本地域は、南側が東大阪市、東側が生駒山系に接し、西端を国道 170 号（大阪外環状線）が、中央を（主）大阪生駒線が通っており、北端には J R 野崎駅があります。

山麓部の東高野街道沿いに形成されていた集落地以外は、田畑・山林しか見られませんが、鉄道が複線化されてからは野崎駅周辺を核として市街地の拡大・発展が活発化しました。

J R 野崎駅東側の商店街は、山地部地域にある野崎観音（慈眼寺）への参道としても親しまれており、野崎観音の後方に広がる緑豊かな生駒山系からは、鍋田川等が流下しています。

東南部地域では、市内でも人口減少率が高くなっています。

また、山麓付近では、土砂災害特別警戒区域等に指定されているエリアも見られます。

○土地・建物の利用状況

地域全体に戸建住宅を中心とする住宅市街地が広がっており、東高野街道沿いには集落地から発展した敷地規模の大きい住宅地が形成され、生駒山系の山麓部には低層戸建住宅の開発地が点在しています。

J R 野崎駅周辺には小規模な商業・業務施設が、その周りには戸建住宅や公営・民間の共同住宅が立地しています。

西側の国道 170 号（大阪外環状線）沿道には、商業・業務施設や工業・運輸・流通施設が立地し、南側には私立の学校や体育館等の文教施設も集積しており、多くの学生が行き交っています。

○面的整備の実施状況

野崎南・寺川地区では、都市再生整備計画事業により市街地の整備・改善が完了しています（平成 22～26 年）。また、野崎駅周辺地区では、都市構造再編集中支援事業により、安全・安心で魅力ある駅前空間を創出する事業を推進しています。

○都市施設の整備状況

都市計画道路は、地域内の整備は全て完了しています。

都市計画公園は、未着手の中垣内公園を除き整備は完了しています。



私立の学校（大阪産業大学）

6-2. 地域に関する市民の意識

住民意向調査の結果によると、「買い物などの日常生活の環境が整ったまち」、「自然（みどり、河川等）の豊かなまち」について、満足している人（「満足」または「やや満足」）の割合が不満を持っている人（「不満」または「やや不満」）の割合を大きく上回っています。一方で「公共交通の便利な（移動しやすい）まち」については、不満を持っている人の割合が満足している人の割合を上回っています。

大東市ならではの魅力としては「飯盛山などの自然が豊か（自然が近くにある）」、「都市部に近く、交通利便性が高い」、「三好長慶や飯盛城址、だんじりなど歴史・文化が豊か」の順で多くなっています。

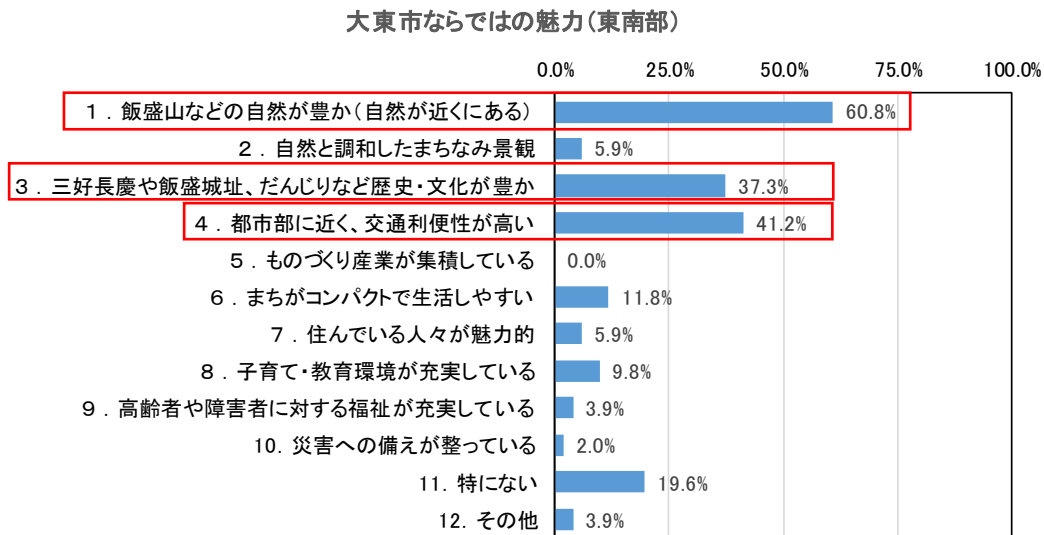
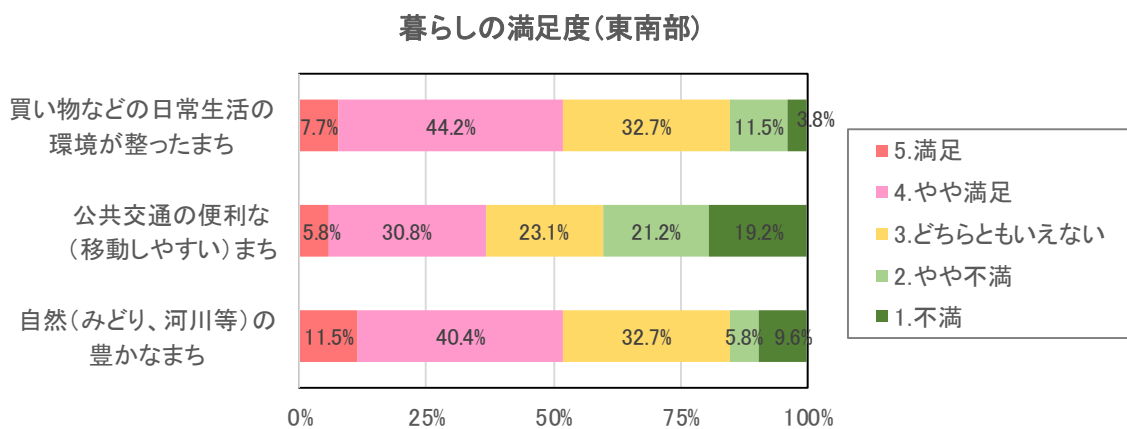


図 東南部地域の市民の意識（回答者数【不明・無回答を除く】：52件）

令和2（2020）年実施

6-3. 地域まちづくりの基本方針

◇東南部地域の将来像

「若者が集う学園都市としての顔と緑豊かな郊外型の居住環境を備えた地域」

- ▶ 地域の拠点であるJR野崎駅周辺においては、商業・業務・サービス機能等の充実と交通結節機能の強化を図り、地域の玄関口にふさわしい活気とにぎわいのある市街地を創出します。
- ▶ 私立の学校や関連施設等の学術機能の集積するエリアでは、山並みや周辺環境等に配慮しつつ、若者が集い学ぶ活気とにぎわいのある環境の形成に努めます。
- ▶ 良好な低層戸建住宅地における、ゆとりある居住環境を保全します。
- ▶ 歴史的な景観や生駒山麓における緑豊かな自然環境等を適切に保全・活用するとともに、それらに調和したまちなみの形成を推進します。

6-4. めざすべき地域像

(1) 市街地の整備方針

【土地利用】

○近隣商業・業務ゾーン

- ・ JR野崎駅周辺では、近隣居住者等のための商業・業務機能を集積し、市民生活における利便性向上やまちの活気・にぎわい創出を推進します。
- ・ JR野崎駅から東に点在する市有地については、公共施設の建替えや売却等、民間活力の導入も視野に利活用を推進します。

○沿道サービスゾーン

- ・ 国道170号（大阪外環状線）や（主）大阪生駒線、諸福中垣内線の沿道では、市民生活における利便性向上やまちの活気・にぎわい創出に資する、生活・文化・サービス施設や流通関連施設の立地を促進します。

○住工共存ゾーン

- ・ 国道170号（大阪外環状線）と諸福中垣内線が交差する付近では、地域地区に基づいて土地利用を適正に誘導し、住工が共存・調和した市街地を形成します。

○住居ゾーン

- ・ 東高野街道の東側に広がる住宅地では、比較的良好な居住環境を維持しながら都市施設の整備を進め、山並み等周辺景観との調和及び市街地からの生駒山系の眺望景観に配慮した住環境を形成します。

○住居・産業ゾーン

- ・ 上記以外のゾーンでは、住環境の整備により便利さ・住み良さ・うるおいを感じられる住宅地を創出します。

○学術・研究ゾーン

- ・ 中学校や高等学校、大学等が立地するエリアでは、学術・研究機能の充実を図るととも

に、山並みや周辺環境等に配慮しながら良好な景観を創出します。

【市街地整備】

- ・ J R野崎駅周辺では、都市構造再編集中支援事業等の支援措置を活用した整備により、居住者の利便性向上と魅力・にぎわいのある地域拠点の形成を進めます。また、地域の玄関口にふさわしい良好な景観を形成します。
- ・ 飯盛城跡のある山地部地域と連携した、一体的なまちづくりをめざします。
- ・ 土砂災害特別警戒区域等に指定されているエリアについては、指定されていないエリアへ住宅等を誘導します。

(2) 都市施設の整備方針

【道路・交通整備】

○幹線道路整備の方針

- ・ (主) 枚方富田林泉佐野線等では、歩道拡幅等の安全な歩行空間の確保に努めます。
- ・ 幹線道路の沿道では、美しいまちなみに寄与する景観形成を誘導します。
- ・ 「サブ地域生活文化軸」である(府)野崎停車場線では、ゆとりとゆるみのある空間の確保に向け、無電柱化を進めます。

○その他の道路・交通整備の方針

- ・ J R野崎駅周辺は、「大東市バリアフリー基本構想」で重点整備地区に設定しており、誰もが安全かつ便利に移動できるよう、歩道等のバリアフリー化やユニバーサルデザインを推進します。
- ・ J R野崎駅では、都市構造再編集中支援事業により、タクシーの乗車場等の交通機能を持った駅前広場を整備し、歩車の分離を図るとともに、安全性・快適性が高く誰もが利用しやすい駅施設としての整備を推進します。
- ・ 中垣内浜公園前線は、一時避難場所である中垣内浜公園へのアクセス道であり、歩行空間の確保等、更なる安全性・快適性の向上を図ります。
- ・ 東高野街道沿いでは、カラー舗装や風情のある街灯・案内板の設置により、歴史的まちなみを活かした景観を形成します。
- ・ J R片町線(学研都市線)忍ヶ丘駅から住道駅間において、鉄道の連続立体交差化により地域分断の解消や踏切遮断による交通渋滞及び踏切事故防止を図るため、整備効果及び沿道まちづくりの検討等に取り組みます。

【公園・緑地整備】

○文化散策ネットワーク整備の方針

- ・ 野崎観音等の歴史的資源、中垣内浜公園等の公園・緑地、主要な公共施設及びJ R野崎駅周辺の都市拠点を、鍋田川・谷田川等の河川・水路や水路跡地、(府)野崎停車場線の歩道により連携させ、水と緑のネットワークを形成します。

【その他の施設整備】

- ・市民活動拠点となる野崎人権文化センター・野崎青少年教育センター・歴史とスポーツふれあいセンター（歴史民俗資料館・ふれあいルーム・四条体育館・四条グラウンド）・東部図書館及び、レクリエーション拠点である市民体育館については、市民が安心して利用できるよう引き続き適切に管理します。

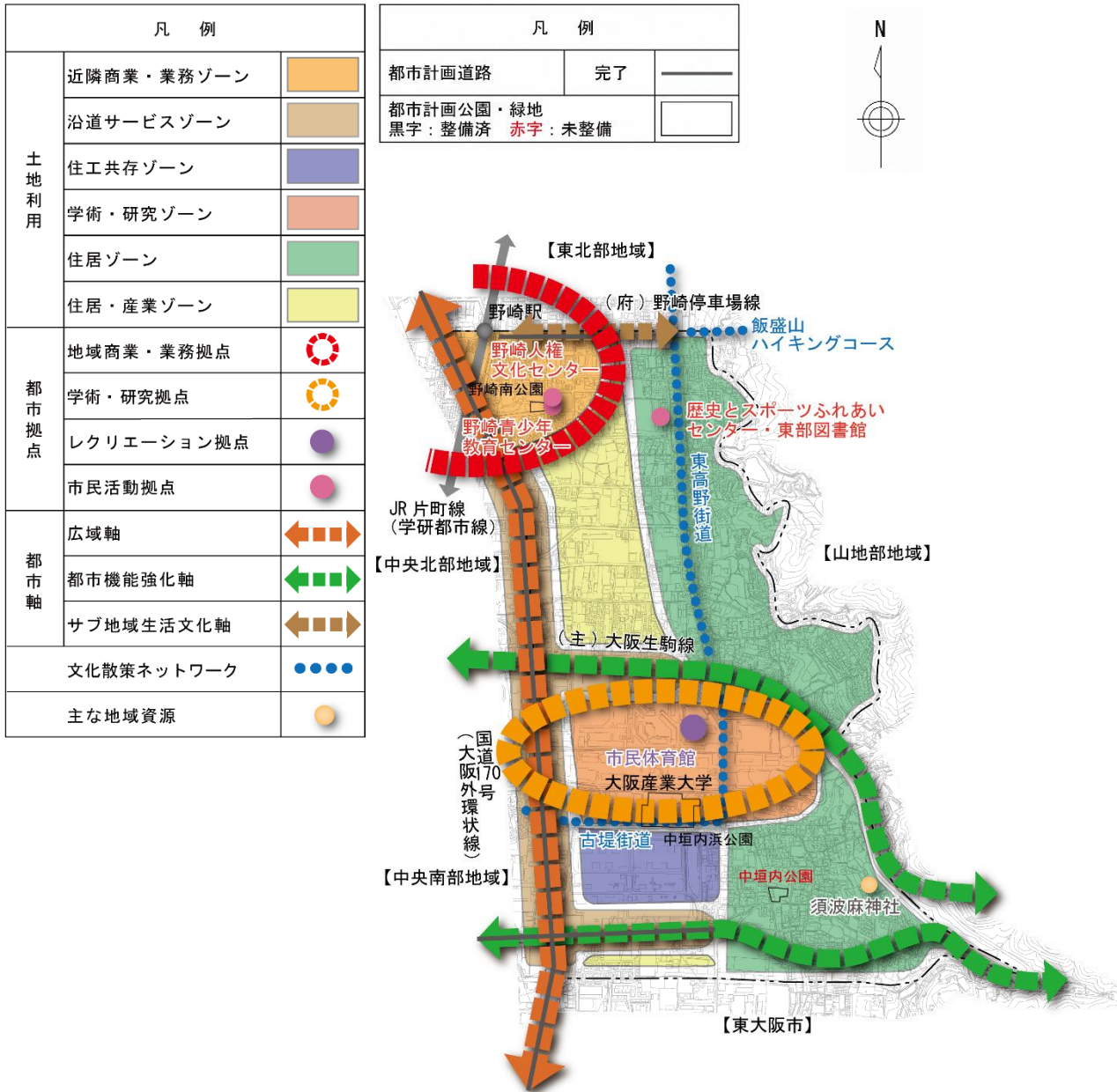
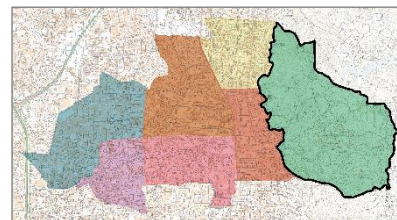


図 東南部地域の土地利用・整備方針

7. 山地部地域



7-1. 地域の特徴

○地域の概況

本地域は、市域東部の生駒山系に位置しており、中央には大阪と奈良を結ぶ（主）大阪生駒線が通っています。

古堤街道沿いに形成されていた集落地では、江戸～明治時代には川筋で水車を動力源として菓種・線香の製造や油しぼりが行われ、その後も農林業や地場産業が続けられていましたが、（主）大阪生駒線が開通してからは周辺の様子が大きく変わりました。

生駒山系の大半が市街化調整区域で、その半分程度が金剛生駒紀泉国定公園・近郊緑地保全区域^{*}の指定により開発が制限されているため、緑豊かな自然環境が残されており、広域的な市民のレクリエーションの場として親しまれています。

○土地・建物の利用状況

地域の大半が山林や農地で占められていますが、龍間地区には戸建住宅からなる昔からの集落地が形成されており、その周辺には警察の訓練施設や高齢者福祉施設、学校のセミナーハウス等が立地しています。

北側の市境界には野外活動センター、南側の府県境界にはゴルフ場等のレクリエーション施設が立地しています。

戦国時代末期の山城である飯盛城跡が、四條畷市とまたがる飯盛山の山頂に残っており、令和3（2021）年に国史跡に指定されました。



山並みと市街地



飯盛城跡

7-2. 地域に関する市民の意識

住民意向調査の結果によると、生駒山系に位置する立地から、「自然（みどり、河川等）の豊かなまち」について、いずれも満足している人（「満足」または「やや満足」）がほとんどであり、大東市ならではの魅力としても回答者全員が「飯盛山などの自然が豊かな（自然が近くにある）」を挙げています。一方で、他の地域に比べて、「都市部に近く、交通利便性が高い」の回答が少なくなっています。

（山地部地域については、回答者数が少ないため参考とします。）

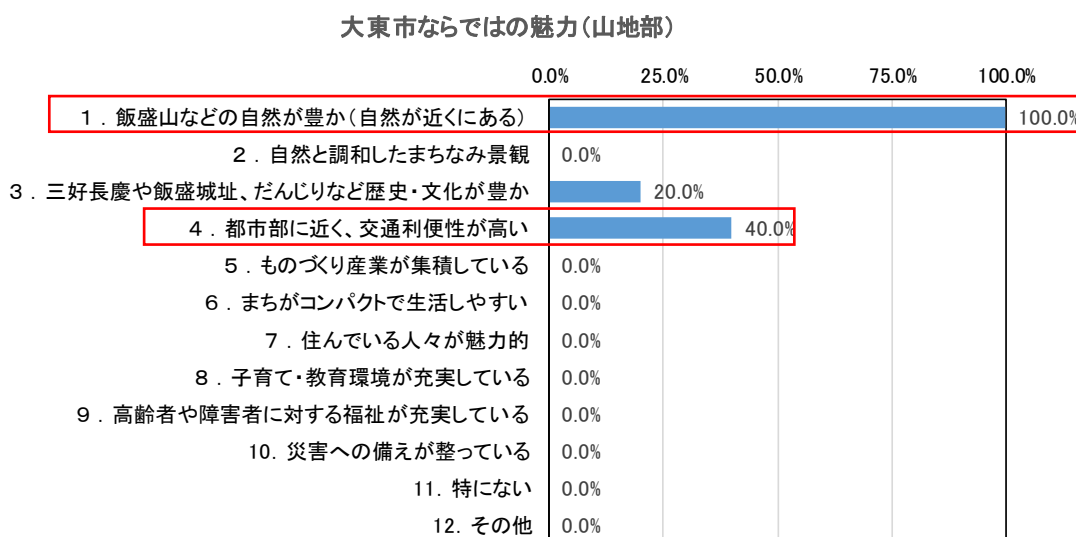
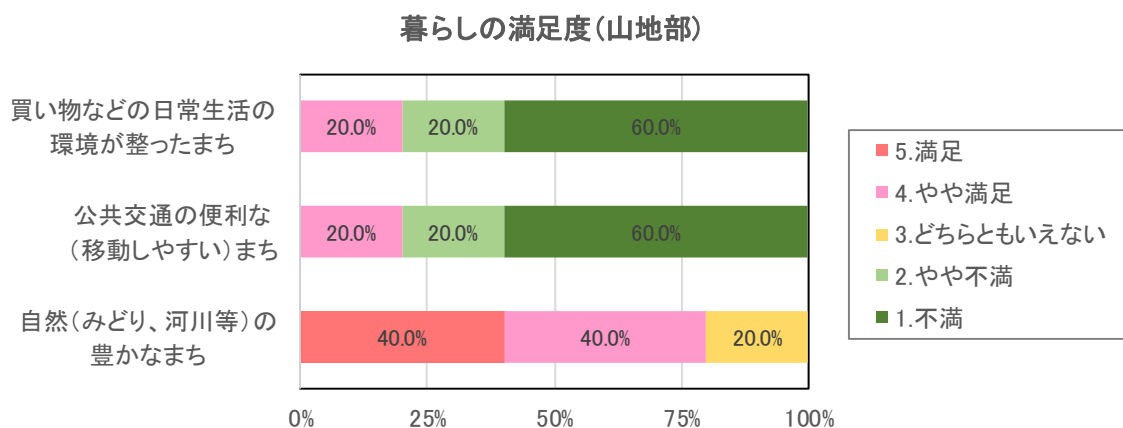


図 東北部地域の市民の意識（回答者数【不明・無回答を除く】：6件）

令和2（2020）年実施

7-3. 地域まちづくりの基本方針

◇山地部地域の将来像

「生駒山系や歴史・文化遺産等の地域資源と、 生活・活動の場が調和する緑豊かな地域」

- ▶ 集落地においては、地区計画の適切な運用により、地域コミュニティの維持及び自然環境等の周辺景観に調和した良好な住環境の保全を図ります。
- ▶ 交通便利性の向上に向けた、地域公共交通網をめざします。
- ▶ 東部地域の活性化に向け、まちの拠点となる施設の整備や、市内外からの来訪者に対する魅力発信を含めた活性化手法の検討を行います。
- ▶ 歴史的な景観や生駒山麓における緑豊かな自然環境等の地域資源を、適切に保全・活用します。

7-4. めざすべき地域像

(1) 市街地の整備方針

【土地利用】

○集落ゾーン

- ・既存集落の将来的な地域コミュニティの維持を図ります。

○緑の保全・活用ゾーン

- ・野外活動センターの周辺等では、自然環境を保全しながら、快適性・安全性が確保されたレクリエーション施設の充実を図ります。

○土地利用検討ゾーン

- ・自然資源等、周辺環境と調和を図りながら、雇用の創出等による地域の活性化や、観光・交流の振興拠点となるよう、東部山地部の活性化を検討します。
- ・龍間地区地区計画の区域内においては、現在の自然に恵まれた良好な住環境の保全を図るとともに、住宅等の建築の際には生駒山系の景観や自然環境に配慮した良好な開発を誘導し、将来的な地域コミュニティの維持と活力ある集落づくりをめざします。

○緑の保全ゾーン

- ・上記以外のゾーンでは、生駒山系の豊かな森林や自然環境の保全・再生を図りながら、治山に努めます。
- ・市民生活にゆとりと安らぎを与える生駒山系の山並みは、国定公園や近郊緑地保全区域に指定されている箇所をはじめとして、市街地からの良好な眺望景観を保全するとともに、山麓部の住環境に配慮しながら、自然環境の保全を図ります。
- ・生駒山系では、自然との触れ合いの場やレクリエーション・野外活動の場としてみどりの保全と整備を図ります。
- ・山地の美化等を充実し、自然保護とレクリエーションが共存する空間を創出します。

【市街地整備】

- ・ 野外活動センターの周辺では、レクリエーション拠点の充実を図るとともに、自然環境の保全・回復を図ります。
- ・ 隣接する東北部地域及び東南部地域と連携した、一体的なまちづくりをめざします。
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域・近郊緑地保全区域の指定や保安林^{*}がある生駒山系では、開発を規制することで災害を未然に防止する等、災害に強いまちづくりをめざします。

(2) 都市施設の整備方針

①道路・交通整備

- ・ 集落地における歩行者等の安全な動線確保のための生活道路は、最低有効幅員を4mとし、建替え時のセットバック等により改善します。
- ・ レクリエーション拠点等の利用者の交通手段確保を視野に入れながら、集落地における路線バス等の運行方法の改良により交通便利性の向上に向けた地域公共交通網の構築をめざします。

②公園・緑地整備

- ・ 飯盛山等における自然環境の保全活動を通じて、自然と触れ合える場を確保します。

③その他の施設整備

- ・ 国史跡に指定された飯盛城跡については、土地利用検討ゾーンとの相乗効果を視野に入れつつ、本市の歴史的シンボルや観光資源として活用することで来街意欲の喚起につなげることをめざし、周辺エリアも含めたまちづくりの推進やアクセス性の向上を図ります。
- ・ レクリエーション拠点である野外活動センター・龍間運動広場については、安心して利用できる地域活動拠点として引き続き適切に管理します。

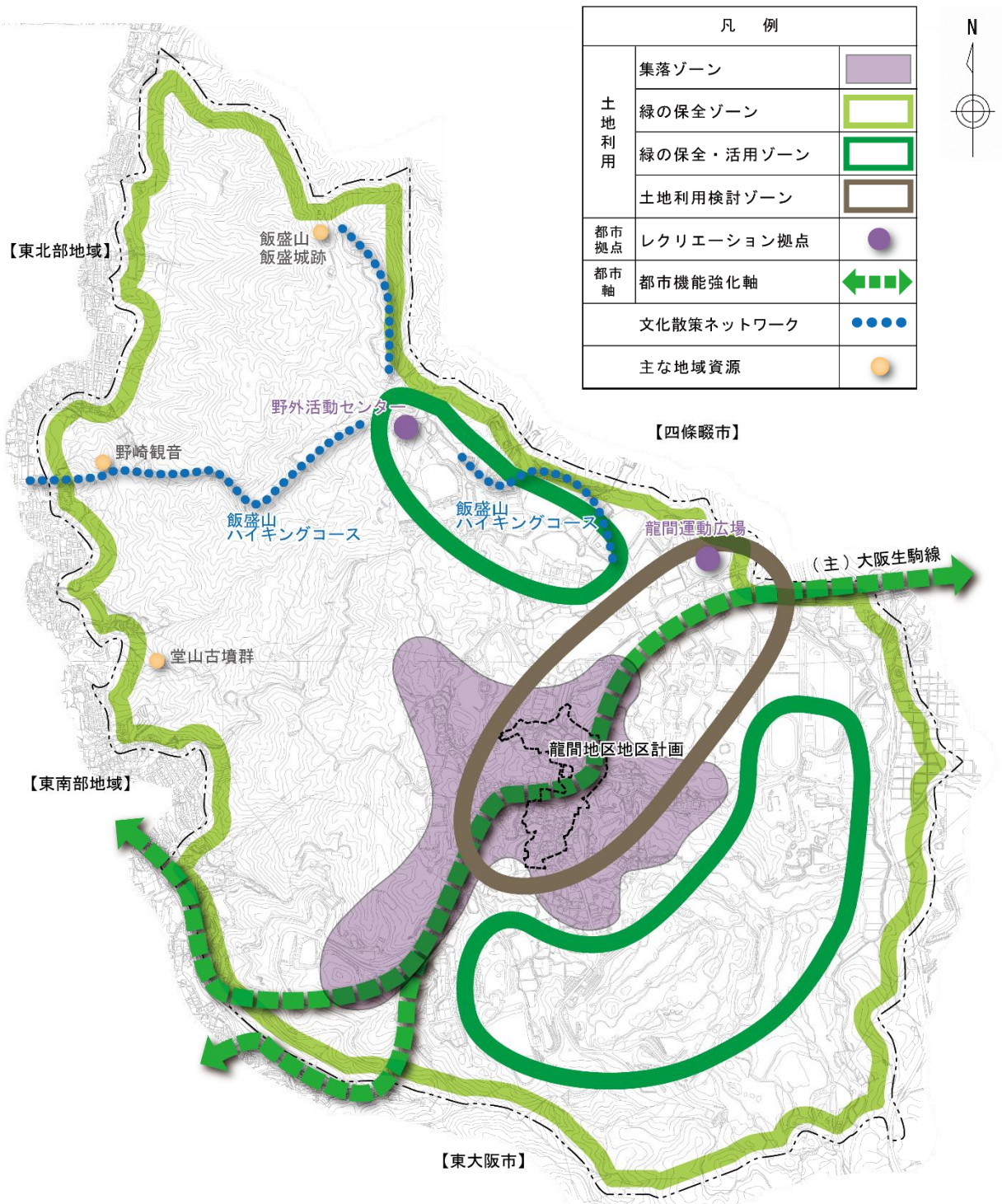


図 山地部地域の土地利用・整備方針

第Ⅲ部

施策の推進に向けて

1. 今後 10 年間における具体的な取組

第Ⅰ部 全体構想（部門別施策の取組方針）及び第Ⅱ部 地域別構想（めざすべき地域像）で示す取組方針のうち、これまでに実施している施策で今後も継続的に取り組むものや、都市施設整備・市街地整備等の具体的な施策の内容を明らかにします。

なお、ここに示す施策の内容は固定的なものではなく、社会経済情勢の変化等により、法制度の改正や上位・関連計画の見直しが行われた場合、市民・事業者と都市施設整備や市街地整備についての協議・調整が整った場合等には、その都度、必要に応じて見直しを行うこととします。

表 今後 10 年間における具体的な取組の一覧

分類	No	名称	概要
市街地 整備	1	北条地域まちづくり構想	morineki プロジェクトとの連続性を意識しながら、エリア一帯の魅力創出を図る
	2	住道駅周辺の活性化	駅前デッキと連携した末広公園や河川空間の活用等、新たなにぎわいの創出に取り組む
	3	都市構造再編集中支援事業 「野崎駅周辺地区」	野崎駅の駅舎橋上化を主体とした駅周辺の整備により、にぎわいと憩いのある地域生活拠点の形成をめざす
	4	都市構造再編集中支援事業 「四条畷駅周辺地区」	四条畷駅の東西における駅前広場の整備により、駅前空間としての機能性の強化と魅力の強化をめざす
住宅	—	市営住宅整備 (嵯峨園第1・第2住宅他)	公民連携を優先的に事業手法や事業条件を整理し、建替え・整備を進める
	—	市営住宅整備 (深野園住宅)	市有地等を活用した建替え検討を進め、快適な居住環境の形成と余剰地の活用を図る
	—	市営住宅の長寿命化	大東市営住宅長寿命化計画（策定予定）に基づき、市営住宅（移管後の旧府営住宅を含む）の計画的な改修・修繕を推進
道路・ 交通施設	5	都市計画道路 大阪住道線	計画幅員：W=25m、延長：L=約 490m 区間：諸福交差点～諸福中垣内線
	6	都市計画道路 深野北谷川線	計画幅員：W=14m、延長：L=約 540m 区間：大東中央公園～(主)大阪生駒線間約 490m 及び(府)大東四条畷線より南約 50m
	7	都市計画道路 四条畷駅前東線	計画幅員：W=13m、延長：L=約 220m 区間：全線 駅前交通広場 面積：約 2,500 m ²
	8	都市計画道路 四条畷駅前西線	駅前交通広場 面積：約 2,300 m ²
	9	都市計画道路 福島太子田線	計画幅員：W=16m、延長：L=約 400m 区間：氷野鴻池線より北側
	10	大阪モノレール専用道	計画幅員：W=8m、延長：L=約 200m 区間：諸福8丁目地内

分類	No	名 称	概 要
道路・ 交通施設	11	北条踏切改良	狭あいな北条踏切を拡幅し、安全な通行ができる車道幅員及び歩行者通路を確保
	12	鴻池新田停車場線	J R 鴻池新田駅へのアクセス道として、歩道拡幅等の安全な歩行空間の確保に努める
	13	野崎停車場線	ゆとりとuringおいのある空間の確保に向け、無電柱化を進める
	14	四条畷西自転車駐車場	立体自転車駐車場の整備を行い、自転車交通の利便性向上及び交通結節点の強化を図る
	—	橋りょう長寿命化事業	長寿命化ならびに修繕・架替えにコスト縮減を図るとともに、道路の安全性・信頼性を確保
	—	道路新設改良事業	人・車等の円滑な通行と安全確保のため、現道の改良、交差点等の段差解消、現道拡幅、歩道設置を実施
	—	地域公共交通事業	大東市公共交通基本計画に基づく交通空白地の解消等の施策を実施
公園	—	都市公園再整備事業	開設（供用）から長い年月が経過し、施設の老朽化が進んでいる公園について、バリアフリー対応をはじめとした既存公園施設のリニューアル、快適な施設への再整備を進める
下水道 ・水路 ・河川	—	公共下水道事業	未整備区域の解消により汚水処理率 100%の早期達成をめざす
	—	下水道ストックマネジメント事業	実施方針に基づき、計画的な下水道施設の修繕・改築工事を実施
	—	下水道総合地震対策事業	優先順位の高い路線からの耐震診断・耐震化を順次推進
	—	せせらぎ事業 （下水処理水利用）	下水処理水が水源として利用可能となった既存滞水水路において、都市にuringおいを与え親しまれる水辺環境の創出をめざす
	—	回遊性の向上	周辺の住環境に資する空間として水路や水路跡地等を活用・整備し、回遊性向上をめざす
	—	校庭貯留浸透施設整備事業	公立小中学校の校庭等を活用し、流域対応雨水貯留施設の計画的な整備を推進
	—	ポンプ場更新計画	老朽化した市内 30 か所のポンプ場更新計画（令和 4 年度策定）に基づき、豪雨時の内水浸水による被害を最小限に抑え、市民の生命と財産を守るため施設の更新等を実施する
地域資源	15	平野屋新田会所跡活用	平野屋新田会所と周辺遺産の保存活用計画を策定し、市民に親しまれる史跡となるような整備を行う
	16	飯盛城跡活用	飯盛城跡の保存活用計画を策定し、市民に親しまれ、観光資源にもなるような史跡整備を行う

分類	No	名 称	概 要
地域資源	17	御領地区の歴史的まちなみの保全	景観計画※に基づき、歴史的な資源を活用した景観の保全とまちの魅力発信に努める
	18	東部山地部地域の活性化	自然資源等、周辺環境と調和を図りながら、地域の活性化や観光・交流の拠点となるような土地利用の誘導を図る
その他	—	小中学校の長寿命化	大東市小中学校長寿命化計画に基づき、計画的な改修・修繕を推進

凡 例	
市街地整備	● 鉄道駅周辺の整備 ● 市街地の面的な整備
道路・交通施設	— 都市計画道路の整備 ↔ その他の道路整備 □ 自転車駐車場
地域資源	○ 地域資源の活用
地域区分の境界	---

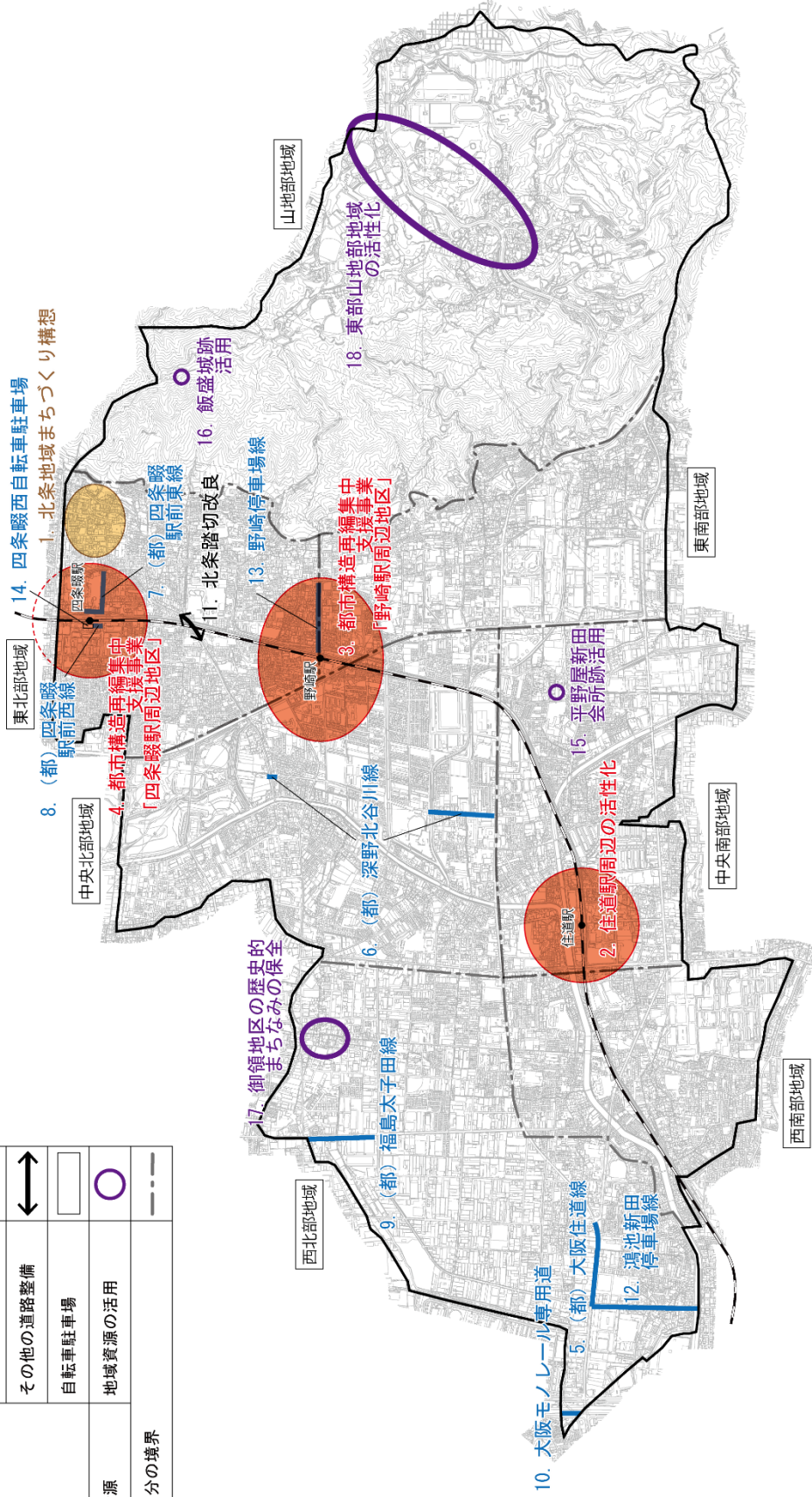


図 今後 10 年間ににおける具体的な取組内容

2. 施策の推進に向けた取組

2-1. 市民との協働・市民主体のまちづくり

「大東市都市計画に関する基本的な方針」は、都市づくり・地域まちづくりのマスタープランであり、広域的な視点からの都市基盤施設の整備や土地利用の誘導とあわせて、地域的な都市空間の形成を進めていく際の指針となるものです。

その実現に向けては、行政の主導により取り組むのではなく、市民の理解と参加の基に両者が協働して取り組んでいくことが重要です。

市民の積極的な参加がなければ、構想の具体化に向けた意見交換や協議・調整が行えないことから、市民が主体的・自主的に参加して地域まちづくりに取り組むことができる環境づくりや、市民による活動に対する各種支援策を充実する必要があります。

「都市計画に関する基本的な方針」の改訂に際しては、市民団体や事業者等で構成される「市民会議」を設置し地域に寄り添った意見を伺ってきました。今後も市民や市内の各種団体等と連携し、市民協働のまちづくりを推進できる仕組みづくりを検討していきます。

3. 施策の進行管理と今後の見通し

3-1. 効果的な施策の推進

「大東市都市計画に関する基本的な方針」に位置付けた事業を実施するにあたっては、効率的な財政運営を行うために費用対効果を十分に検証し、事業推進のための必要性や重要性の高い事業に対して重点的に投資を行う等、効果的な施策の実施に取り組みます。

また、効率的かつ効果的に事業を実施するため、公民連携等、民間の資金や活力を積極的に活用していきます。

3-2. 計画の見直しの考え方

計画の見直しについては、本計画の上位計画である総合計画の見直しを目途としつつ、用途地域等の都市計画の見直しや基盤整備の状況、社会ニーズ等を踏まえ、デジタル技術の変革に柔軟に対応しながら、必要に応じて行うこととします。

用語の解説

※用語が複数ページに出てくる場合は、最初に出てくるページ番号を記載しています。

ア行		
アドプト制度	市民と行政の連携による地域に親しまれるまちづくりを進めるため、行政が管理している道路や公園等の清掃や草花の植え付け等を市民が行うボランティア制度。	P50
生駒山系花屏風構想	大阪の市街地から見渡せる生駒山系を屏風に見立て、府民との協働により花木や紅葉の美しい樹木を植樹し、生駒山系に四季折々の彩りをもたせる構想。	P56
雨水貯留施設	集中豪雨等による洪水を防止する観点から、下水道や河川への雨水流出のピーク量を軽減させるため、地表や地下に一時的に雨水を貯留し、時間差をつけて下水道や河川に放流させる施設。	P61
雨水貯留浸透施設	特定都市河川浸水被害対策法第2条第6項（雨水貯留浸透施設）により定められる、浸水被害の防止を目的に、雨水を一時的に貯留したり、地下に浸透させる機能を有する施設。	P52
エリアマネジメント	一定のエリアを対象として、開発だけでなくその後の維持管理・運営まで考えながら、行政主導ではなく住民・事業主・地権者等が幅広くかつ主体的に取り組むことにより、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための手法。	P5
オープンスペース	都市や敷地内において建物が建っていない土地や空間のこと。	P42
カ行		
感潮河川	潮の満ち引きにより、水位や流速、流れの方向が変動したり海水が入り込んだりする河川。	P24
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に基づき、知事が指定する区域で、以下の①及び②の区域を包括する区域。 ①崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が30度以上の土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に被害のおそれのあるもの ②①に隣接する土地のうち、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為制限の必要がある土地の区域	P25
居住誘導区域	都市再生特別措置法に基づく、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて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、居住を誘導すべき区域。	P7

近郊緑地保全区域	近畿圏の保全区域の整備に関する法律で指定された保全区域内の樹林地で、無秩序な市街化の恐れが大きく、かつ保全することによって地域の住民の健全な心身の保持及び増進、災害の防止等の効果が著しいとして、同法第5条に基づき国土交通大臣が指定した区域。	P93
グリーンインフラ	自然が持つ多様な機能を賢く利用することで、持続可能な社会と経済の発展に寄与するインフラや土地利用計画。	P40
景観協定	地域のよりよい景観の維持・増進を図るために、自主的な規制を行うことができる制度。景観法第81条に基づき、一団の土地の土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に関する事項についての取り決めを定めることができる。	P57
景観計画	景観法第8条に基づき、景観づくりの基本方針の目標像に向け、良好な景観を保全・創出するための計画。	P3
下水道人口普及率	行政人口に対する下水道処理が可能となった地域の人口の割合。	P24
交通結節機能	鉄道と鉄道、鉄道とバス等のように、同じ交通手段や異なる交通手段を相互に連絡し、乗り換え・乗り継ぎができる機能。	P35
公民連携	市民全体の利益を最大化させるため、民間及び行政が連携し、公共サービスの質的充足を図ること。	P29
交流人口	観光者など、その地域を訪れる人々。	P36
コミュニティ	地域住民が自主的に参加し、その総意と協力により、住みよいまちづくりを進めるための重要な基盤となる、小中学校区、自治会・町内会等の単位での地域社会。	P33
コミュニティバス	自治体等が住民の移動手段を確保するために、住宅地や公共施設を結ぶ等、通常のバス路線ではカバーしにくい交通需要に応じて運行する小型バス。	P48
コンパクトシティ	都市の中心部に、生活に必要なさまざまな機能を集約し、効率的で持続可能な都市とする政策・考え方。	P33
サ行		
市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域および概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。	P5
市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。	P14
市街地再開発事業	市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として、都市再開発法に基づき建築物および建築敷地の整備ならびに公共施設の整備を行う事業。	P18
住宅市街地総合整備事業	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を行うため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う事業。	P18

森林環境譲与税	都道府県・市区町村が、それぞれの地域の実情に応じて森林整備及びその促進に関する事業を幅広く弾力的に実施するための財源として活用されるもので、森林環境税として税収されたものが全額、森林環境譲与税として都道府県・市区町村への譲与分。	P56
水道施設アセットマネジメント	長期的な視点に立ち水道施設のライフサイクル全体にわたって効率的かつ効果的に水道施設を管理運営するため、これらを組織的に実践する活動（資産管理）。	P52
ストックマネジメント	施設を資産として捉え、施設の状態を客観的に把握、評価し、中長期的な資産状態を予測するとともに、予算制約を考慮して施設を計画的、かつ、効率的に管理する手法。	P52
生産緑地地区	農業と調和した良好な都市の形成を図ることを目的として、生産緑地法第3条に基づき市街化区域内の農地を保全するために都市計画に定める地域地区。	P50
タ行		
大東市住工調和条例	市内の工業地域、工業地域に隣接する準工業地域等における住宅と工場の混在の防止に努め、良好なまちづくりと企業活動の調和を図ることについて、市・販売業者・事業者・市民・地域団体の責務を定めた条例。	P55
地域地区	都市計画法第8条に基づき、都市における適正かつ合理的な土地利用を規制、誘導するために都市計画で定める地域または地区で、用途地域、防火地域・準防火地域、高度利用地区、景観地区、生産緑地地区等がある。	P3
地区計画	都市計画法第12条の5に基づき、地域の実情に応じたまちづくりを進めるため、特定の地域を対象として、建築物に関するきめ細やかなルールと生活道路や公園等の公共施設に関する計画を一体的に定める地区レベルの都市計画。	P3
デマンド型乗合タクシー	予約があった時のみ運行する方式の乗合タクシー。	P48
特定生産緑地	生産緑地法第10条第2項に基づき、当初指定から30年を迎える生産緑地のうち、保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると指定した生産緑地地区。	P56
特定都市河川流域	都市部を流れる河川の流域において、著しい浸水被害が発生し、またはそのおそれがあり、河道等の整備による浸水被害の防止が市街化の進展により困難な地域に対して、特定都市河川浸水被害対策法第3条により指定するもの。	P61
都市機能誘導区域	都市再生特別措置法に基づく、居住誘導区域内において、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、効率的な提供を図る区域。	P7
都市基盤施設	都市の活動を支える道路・鉄道等の交通施設や、公園・上下水道等の施設。	P30
都市計画区域	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区域として、都市計画法第5条に基づき知事が指定する区域。	P14
都市計画公園	都市計画区域内において、都市計画法第11条に基づき整備することが決定された公園。	P22

都市計画道路	都市計画区域内において、都市計画法第 11 条に基づき整備することが決定された道路。	P5
都市計画緑地	都市計画区域内において、都市計画法第 11 条に基づき整備することが決定された緑地。	P22
都市構造再編集集中支援事業	都市再生整備計画事業の一つ。「立地適正化計画」に基づき、都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、居住の誘導など持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とした事業。	P18
都市再生整備計画事業	地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりとして、都市の再生を効率的に推進し、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とした事業。	P18
土砂災害（特別）警戒区域	土砂災害警戒区域とは、土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）第 7 条に基づき指定される、土砂災害により危害のおそれのある土地の区域。土砂災害特別警戒区域とは、同法第 9 条に基づき指定される、土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住宅に著しい危害が生じるおそれのある区域。	P25
土地区画整理事業	都市基盤が未整備な市街地や市街化の予想される地区を健全な市街地にするため、道路・公園・河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。	P18
ハ行		
ハザードエリア	土砂災害や浸水被害等のおそれがあるとして、知事により指定された区域。	P60
バリアフリー	高齢者・障害者等が社会生活をしていく上での物理的、社会的、制度的、心理的および情報面での障害を取り除いていくという考え方。	P5
保安林	森林法第 25 条に基づき、水源の涵養、土砂の崩壊、災害の防備、生活環境の保全・形成等目的を達成するために、大臣または知事が指定する森林。	P96
防火地域、準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため、建築物の規模に応じてその構造を規定している地域地区。	P3
防災協力農地制度	災害時における住民の安全確保および復旧活動の円滑化を図る用地を確保するため、避難空間、仮設住宅建設用地、復旧用資材置場として活用できる農地を、農家のご協力により、あらかじめ登録する制度。	P56
北条まちづくりプロジェクト	市営住宅の建て替え事業に留めることなく、「公民連携」により一体的なまちづくりを行うもので、少子高齢化や公共施設の老朽化等、北条地域が抱える課題を乗り越えると同時に、北条地域の良好な住宅地としての魅力を引き出し、エリア全体の価値を高めていくことを目的としたプロジェクト。	P57
保護樹木・保護樹林	自然環境保全のため、地域住民に親しまれ、由緒由来のある樹木、樹林を市が指定したもの。	P56

マ行		
まちなかウォーカーブル推進事業	都市再生整備計画事業の一つ。車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における滞在の快適性向上を目的とした、道路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組により「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業。	P42
面的整備事業	一定規模の区域において、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備と、宅地等の開発とを一体的に行う事業。	P64
ヤ行		
誘導施設	立地適正化計画において、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に寄与するとして、都市機能誘導区域へ誘導または維持すべき施設。	P7
ユニバーサルデザイン	文化・言語・国籍や年齢・性別・能力等の違いにかかわらず、出来るだけ多くの人が利用できることを目指した建築（設備）・製品・情報等の設計（デザイン）のこと。	P44
用途地域	都市内における住居、商業、工業等の用途を適切に配分し、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成を図るために都市計画法第8条に基づき指定する、建築物の用途、密度、形態等の制限を定めた13種類の地域類型。	P3
P		
P-PFI（パーク・ピーエフアイ）	都市公園の魅力と利便性の向上を図るために、公園の整備や管理を行う民間の事業者を公募し選定する制度のこと。	P50
Z		
ZEB（ゼブ）	Net Zero Energy Building の略。先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制や、外皮の断熱性能等を向上させて必要なエネルギーを減らすとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現したうえで、再生可能エネルギーの活用により、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることをめざした建築物。	P55
ZEH（ゼッチ）	Net Zero Energy House の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現したうえで、再生可能エネルギーの活用により、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることをめざした住宅。	P55

議案第94号

大東市住宅マスタープランの変更について

大東市住宅マスタープランを次のとおり変更することについて、大東市議会の議決すべき事件を定める条例（平成25年条例第24号）第2条の規定により、議会の議決を求める。

令和4年12月1日提出

大東市長 東 坂 浩 一

理 由

令和4年9月大東市議会定例会において、提出し、可決された大東市住宅マスタープランの変更について（令和4年議案第57号）の内容の一部に誤りがあったため。

大東市住宅マスタープラン
(案)

大東市

目 次

第1章	はじめに	1
1.	改訂の背景	1
2.	計画の位置づけ	2
3.	計画期間	2
第2章	住まい・住環境を取り巻く現状と課題	3
1.	住まい・住環境を取り巻く現状	3
2.	住民意向調査	15
3.	住まい・住環境に関する課題	18
第3章	市の住宅施策の目標と施策	21
第4章	具体的施策の展開	23
1.	基本目標1 誰もが安全・安心に住み続けられる住まい・住環境づくり	23
2.	基本目標2 多様なニーズに対応できる住まい・住環境づくり	29
3.	基本目標3 地域共生が実現し、次世代に引き継がれる住まい・住環境づくり	32
第5章	計画の進行管理	36
参考資料		38
	用語の解説	38

第1章 はじめに

1. 改訂の背景

近年、自然災害が頻発・激甚化し、まちや住まいの安全性がより重要視され、その他にも、高齢者への支援や子育てしやすい環境の確保、国際的な目標として策定されたSDGsに対応した持続可能なまちづくりの推進等、誰もが安全に安心して暮らせるまちづくりが求められています。安心して暮らせるまちの実現には、家族や地域が支え合い、多様な世代が共生できる環境づくりを進めることも重要です。

また、家族形態や生活様式、働き方の変化等に伴い住宅に求められる機能は多様化し、さらには、新型コロナウイルス感染症の拡大により在宅時間が増えたことから住宅への関心は高まっています。

本市では、平成26(2014)年12月に策定した「大東市住宅マスタープラン」において、令和2(2020)年度までの取組について定め、これに基づき住宅に関する施策や事業を実施してきました。

国では、令和3(2021)年3月に新たな「住生活基本計画」を策定し、本市でも令和3(2021)年4月より、「第5次大東市総合計画」及び「第2期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を取りまとめた「幸せデザイン 大東」の運用を開始しました。

これら上位関連計画の内容を踏まえ、社会情勢に合わせた取組を実施していく必要があることから、今後10年間の総合的かつ体系的な住宅施策の展開を図るための指針として「大東市住宅マスタープラン」を改訂します。

SDGs (Sustainable Development Goals)

平成27(2015)年9月に開催された国連総会において、持続可能な社会を創るための世界共通の普遍的な目標として、「持続可能な開発目標 (SDGs)」を中核とする「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択されました。SDGsは、貧困を撲滅し、経済、社会、環境がバランスよく統合された持続可能な開発を達成するために、平成28(2016)年から令和12(2030)年までの15年間に国際社会がめざすべき普遍的な目標として、17の目標 (Goals) と各目標に付随する169のターゲットを示したものです。



2. 計画の位置づけ

本計画は、国の「住生活基本計画（全国計画）」や大阪府の「住まうビジョン・大阪」、本市の最上位計画である「第5次大東市総合計画」、その他、都市計画や福祉等に係る計画と整合・連携を図ります。

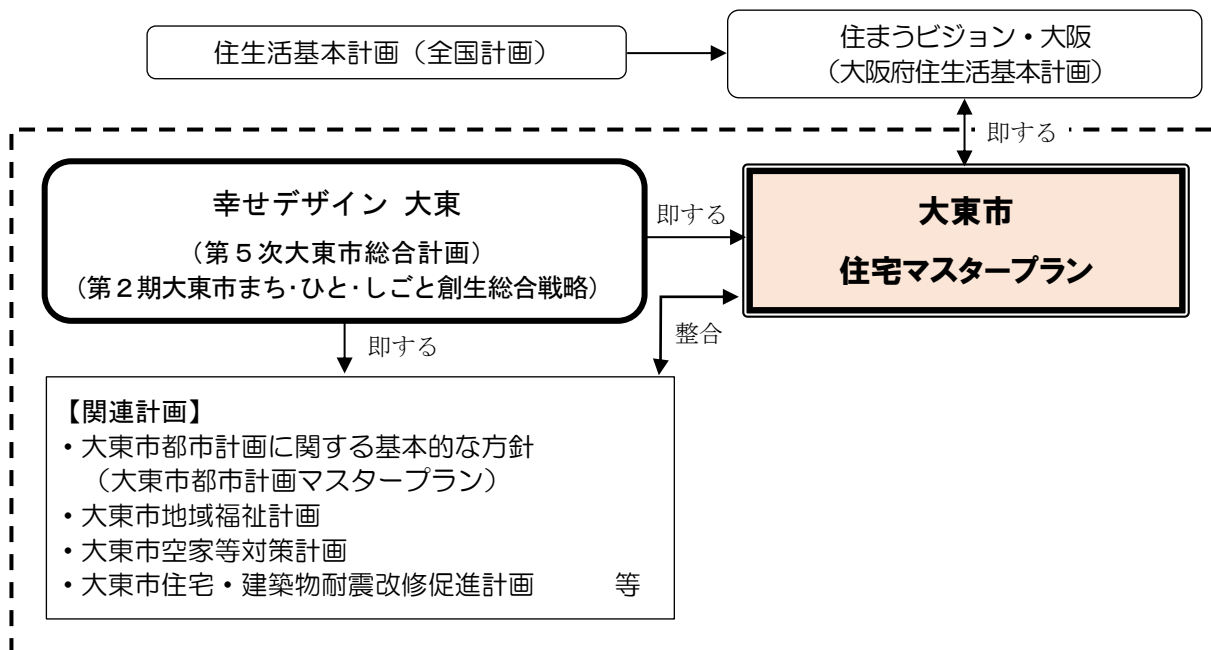


図 大東市住宅マスタープランの位置づけ

3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間とします。

第2章 住まい・住環境を取り巻く現状と課題

1. 住まい・住環境を取り巻く現状

(1) 人口

①人口・世帯数

本市の人口は、昭和50年代に10万人に達し、それ以降、増加傾向にありましたが、平成10(1998)年の約13.1万人をピークに減少傾向に転じ、令和2(2020)年時点で約11.9万人となっています。

世帯数は、増加傾向が続いており、令和2(2020)年時点で約5.7万世帯となっています。

1世帯当たり人口は減少が続いており、単身化・核家族化が進行しています。

平成22(2010)年から令和2(2020)年にかけての人口増減を見ると、工業系用途地域が指定されている市西北部で増加率が高くなっています。また、市の東北部や東南部で減少率が高くなっています。

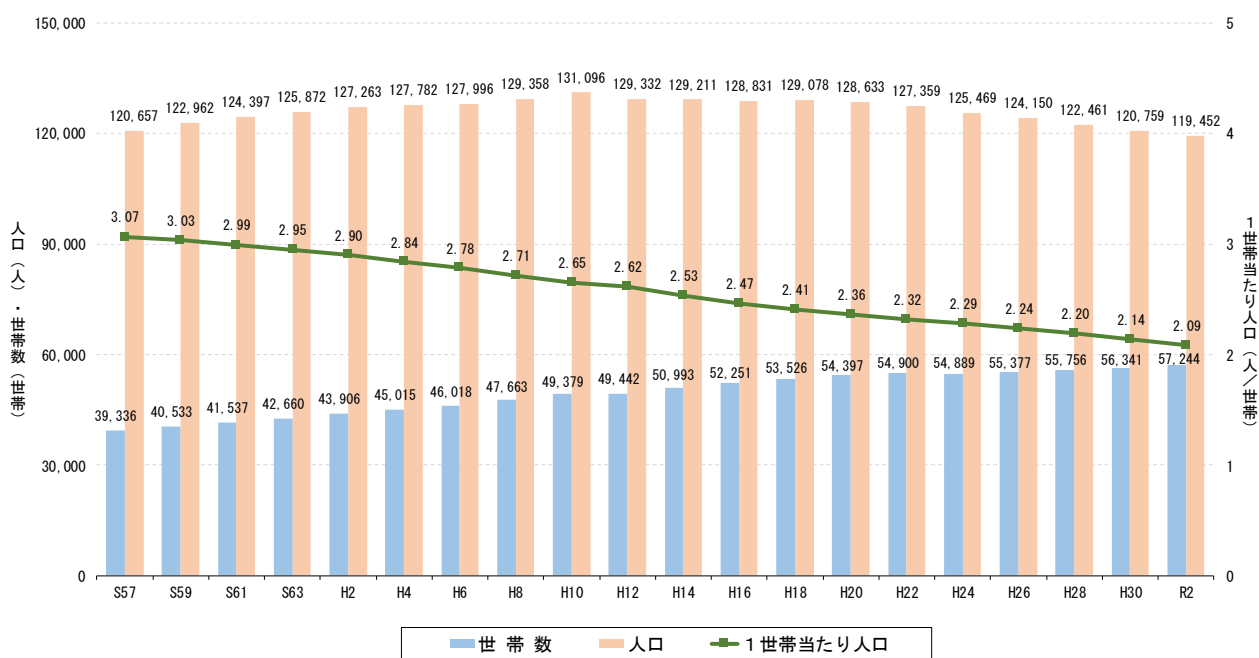


図 人口・世帯数の推移

出典：大東市市民課（各年12月）

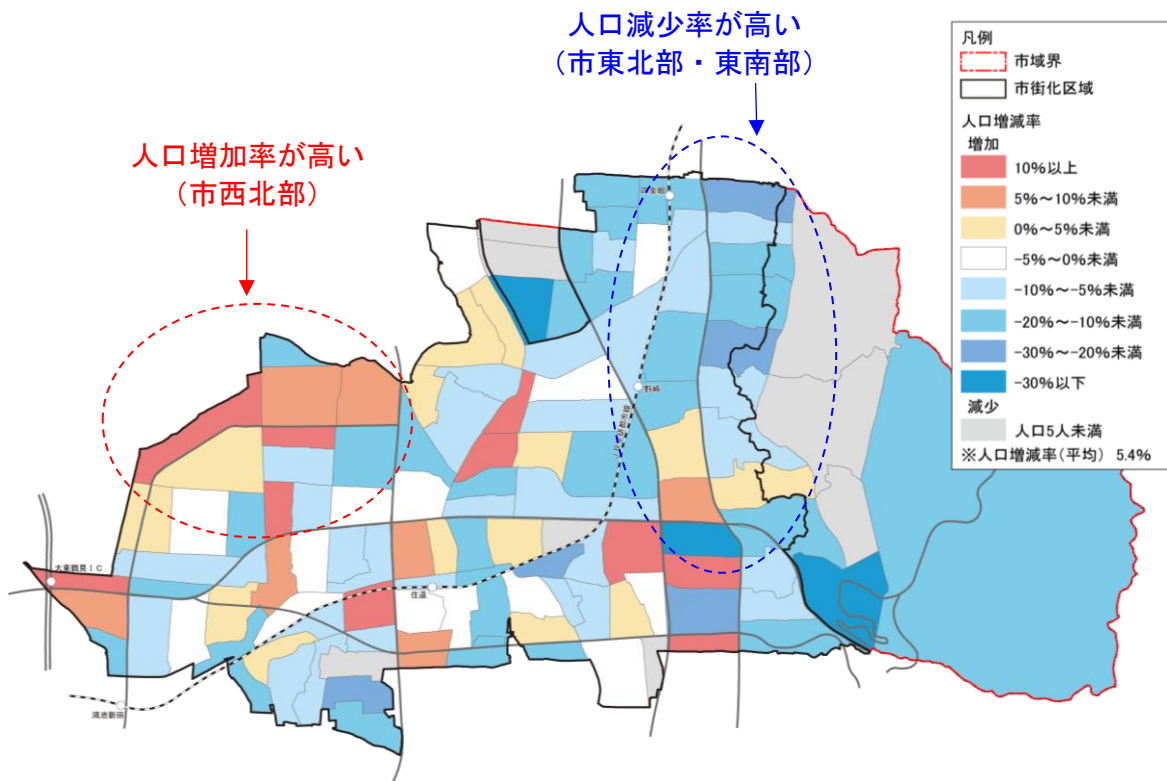


図 人口増減率（平成 22（2010）年→令和 2（2020）年）

出典：各年国勢調査

②年齢階層別人口

3 区分別人口を見ると、年少人口（0～14 歳）、生産年齢人口（15～64 歳）は減少傾向にある一方、高齢者人口（65 歳以上）は増加しており、本市においても少子高齢化が進行しています。

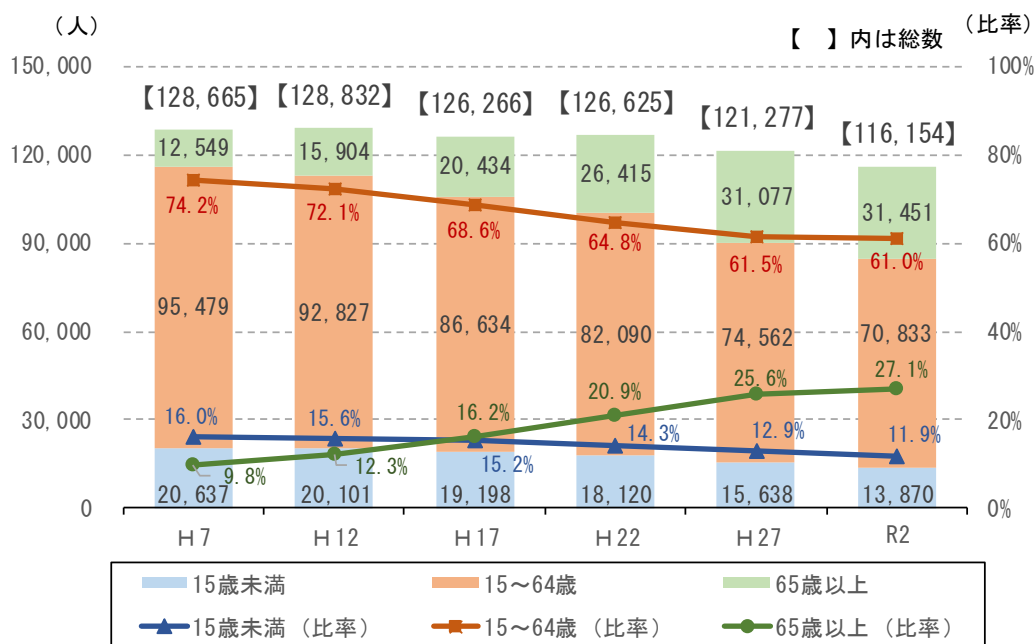
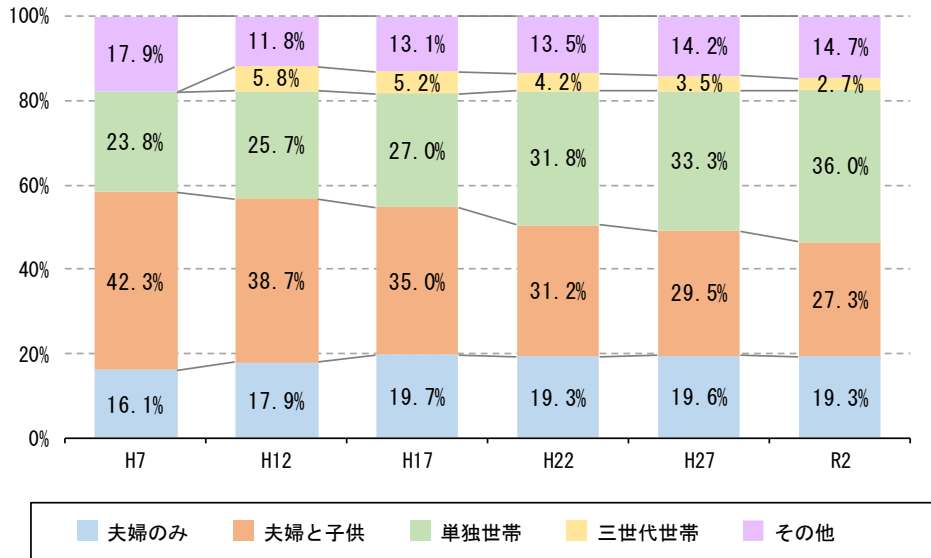


図 年齢 3 区分別人口の推移

出典：各年国勢調査

③家族類型構成比

単独世帯や夫婦のみ世帯等、小規模世帯は増加傾向である一方で、夫婦と子どもの世帯や三世代世帯は減少傾向にあり、世帯の小規模化・多様化が進んでいます。



※平成7年は三世代世帯について未調査

図 家族類型別世帯割合の推移

出典：各年国勢調査

④高齢者のいる世帯数

高齢者のいる世帯の数は増加傾向にあり、平成7（1995）年から令和2（2020）年までの25年間で、2倍以上となっています。

そのうち、他の世帯と比べて社会的に孤立するおそれや今後空家となる可能性の高い、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が大幅に増加しています。

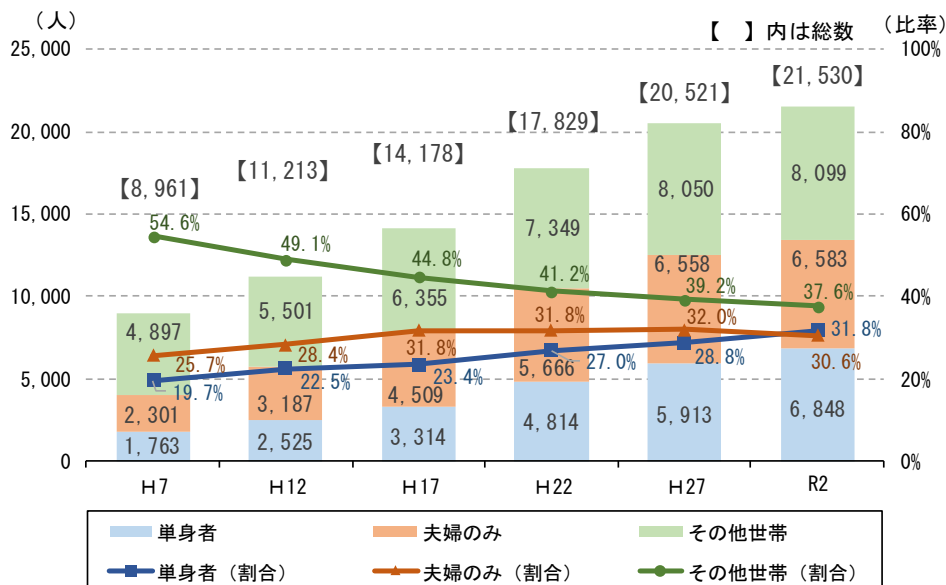


図 高齢者比率の推移

出典：各年国勢調査

(総数は年齢不詳を除く)

⑤人口動態

自然動態は、平成 24（2012）年以降は死亡が出生を上回る自然減に転じており、その規模は年々拡大傾向にあります。

社会動態は、概ね転出が転入を上回る社会減が続いていますが、転入は平成 24（2012）年が最も少なくなっています。

年齢別の転入・転出数を見ると、市内に 2 校ある大学への入学に伴うものと考えられる 10 代後半の転入超過が見られる一方で、20 代から 30 代の子育て世代が大きく転出超過となっています。大学入学をきっかけに流入してきた若年世代をその後の定住に繋げられていないと考えられます。

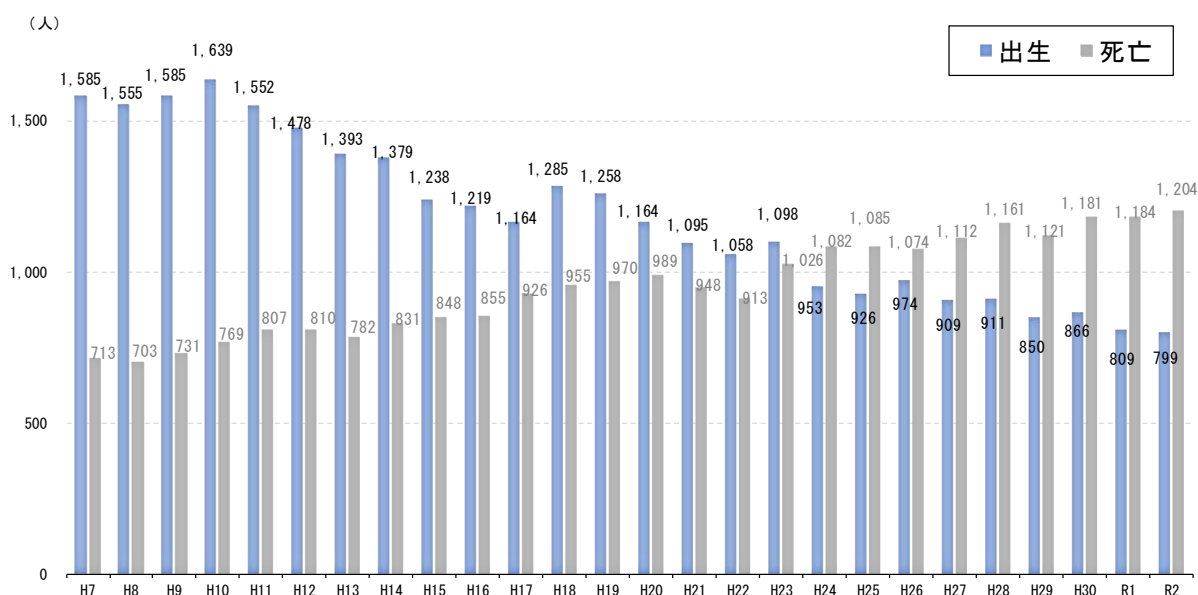


図 自然動態の推移

出典：大東市市民課

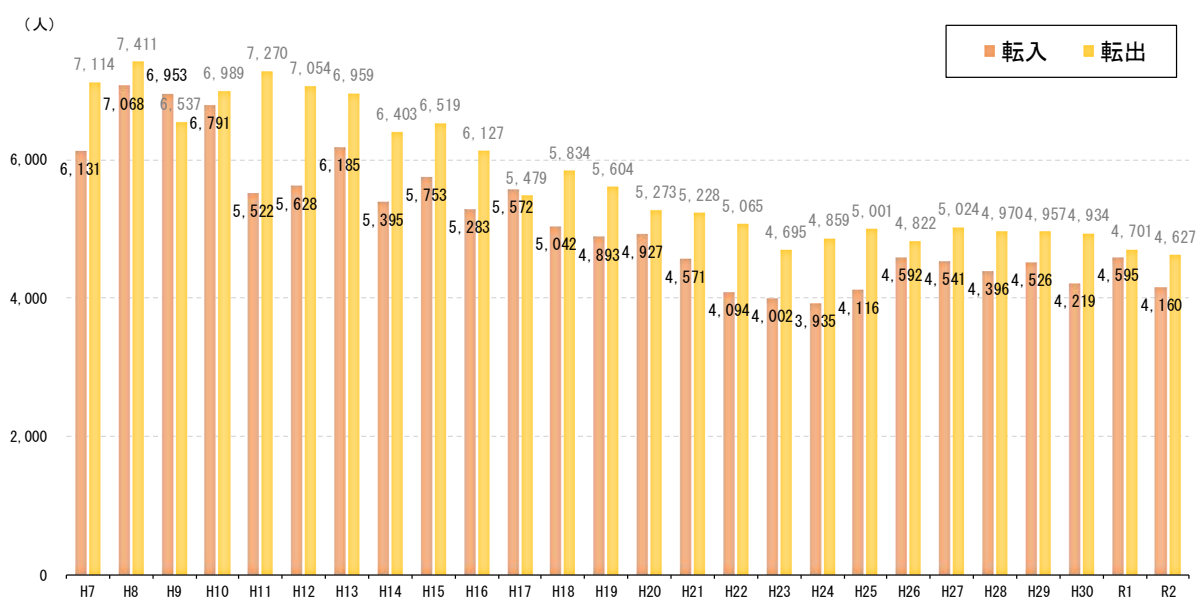


図 社会動態の推移

出典：大東市市民課

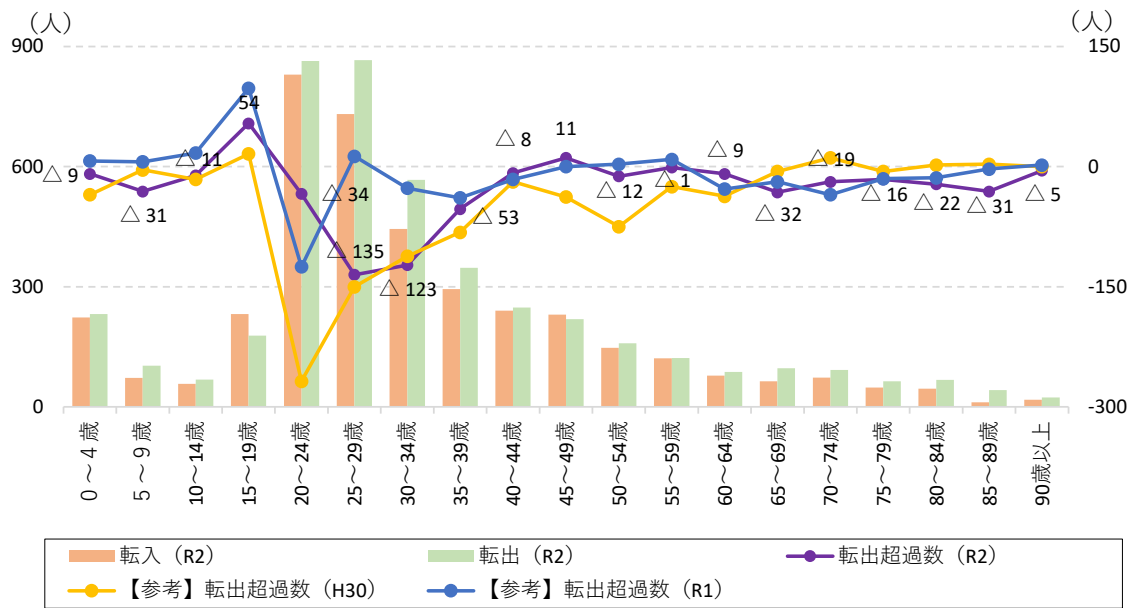


図 年齢別転入・転出数（令和2年）

出典：大東市市民課

⑥将来人口

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、本市の人口は、令和2（2020）年の119,367人から25年後の令和27（2045）年には約30ポイント減少し85,693人となり、これまで以上の人口減少の進行が予想されています。

年齢別の推移を見ると、令和2（2020）年から令和27（2045）年にかけて高齢者人口（65歳以上）が約13ポイントの増加に対し、年少人口（0～14歳）は約1ポイント減少、生産年齢人口（15～64歳）は約9ポイント減少し、少子高齢化もこれまで以上に進行すると予想されています。

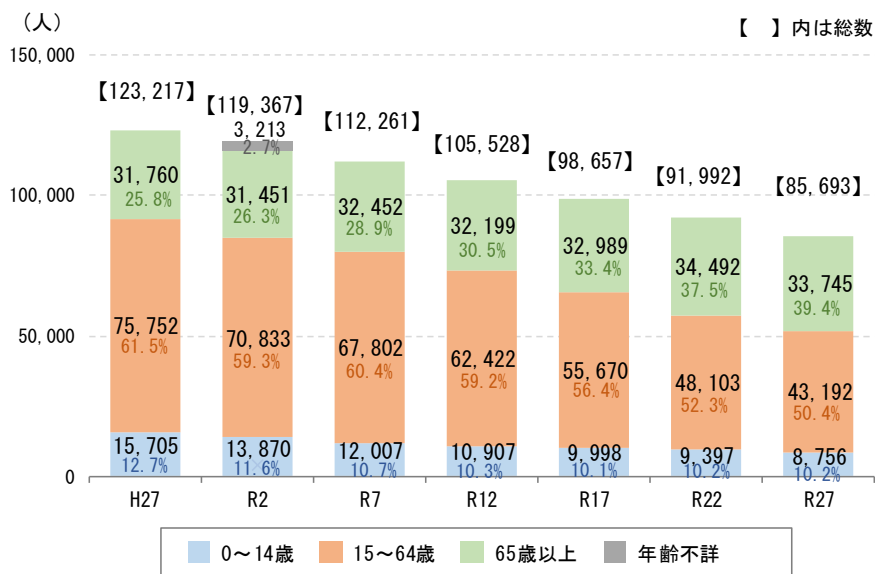


図 将来人口の年齢別推移

出典：国立社会保障・人口問題研究所

（平成27年、令和2年は国勢調査による実績値）
（令和7年以降の推計値は、平成27年の国勢調査を基に推計）

⑦昼夜間人口

昼夜間人口指数は、昭和 55（1980）年、昭和 60（1985）年は 100 以上でしたが平成 2（1990）年には 100 以下となりました。その後、100 以上に上がりましたが、平成 27（2015）年は再び 100 以下に下がり、夜間人口が昼間人口を上回っており、通勤や通学で市外へ行く人が多くなっています。

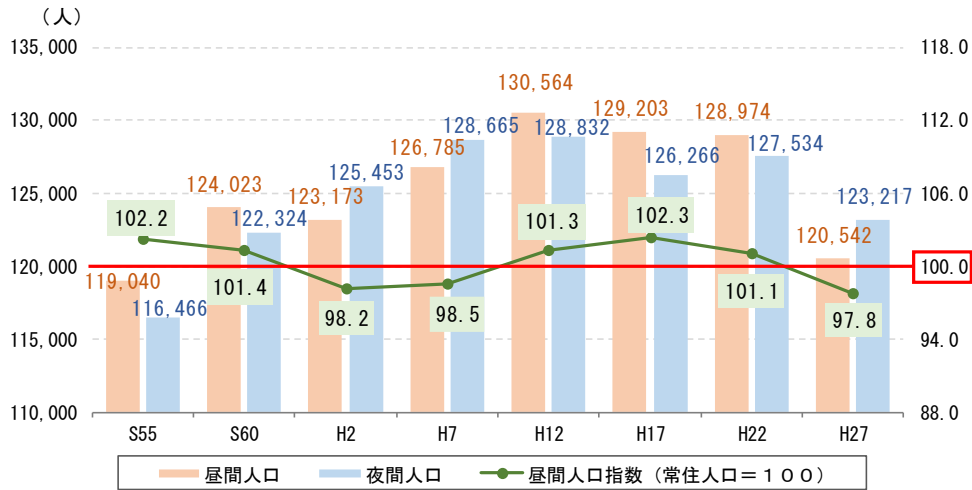
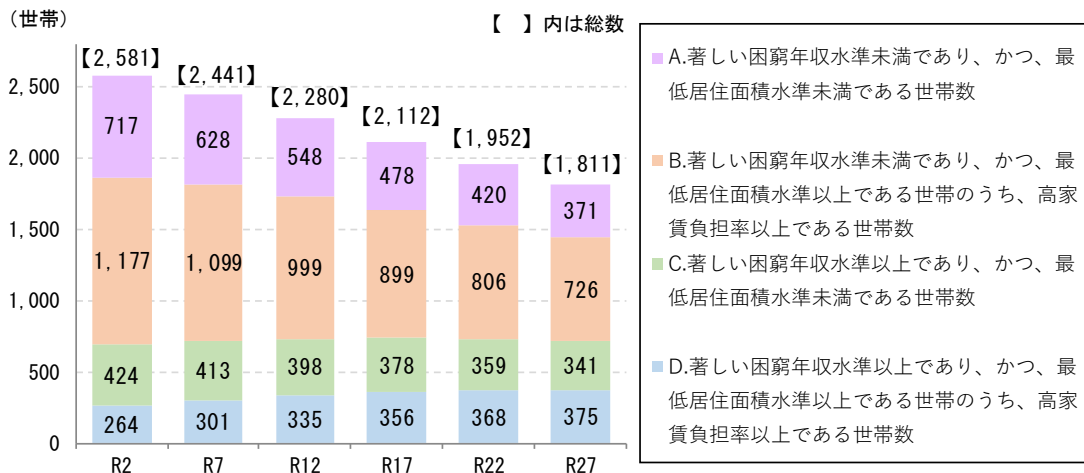


図 昼夜間人口の推移

出典：各年国勢調査

⑧住宅確保要配慮者※

高齢者・障害者・子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方を含む世帯の数（住宅確保要配慮世帯数）については、国土交通省の推計プログラムによる推計の結果、令和 2（2020）年時点で 2,581 世帯であり、その後は減少し、25 年後の令和 27（2045）年には 1,811 世帯になると予想されています。



- 誘導居住面積水準：豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積水準
- 最低居住面積水準：健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準

図 住宅確保要配慮者世帯数の推計

出典：国土交通省「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」により推計

(2) 住宅

①住宅総数・世帯総数・空家率

住宅総数は、世帯総数を上回っている状況が続いています。また、平成30(2018)年の大東市の空家率は14.4%で、近年は横ばい傾向にあったものの、平成25(2013)年から平成30(2018)年にかけて増加しており、住宅の需要と供給が一致していないことが一つの要因と考えられます。

空家率の上昇により、景観・周辺環境への悪影響や治安の悪化、火災・倒壊の危険性等、様々な問題の要因となる可能性があります。

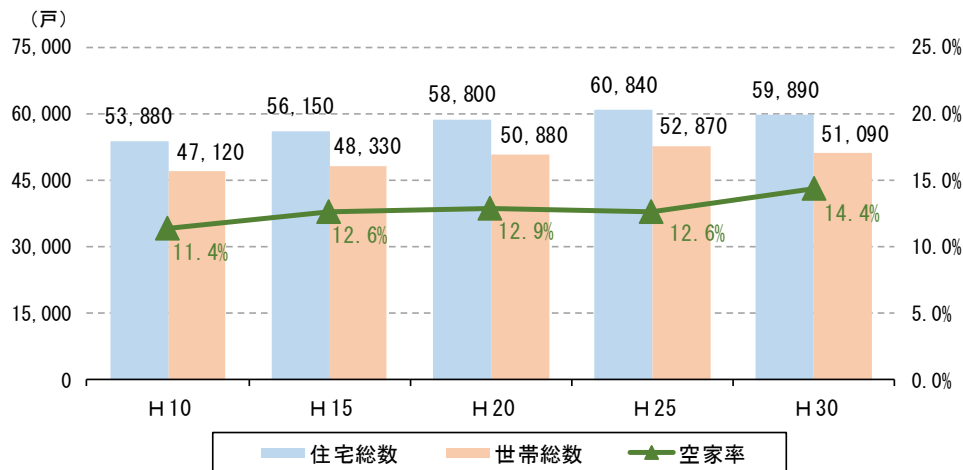
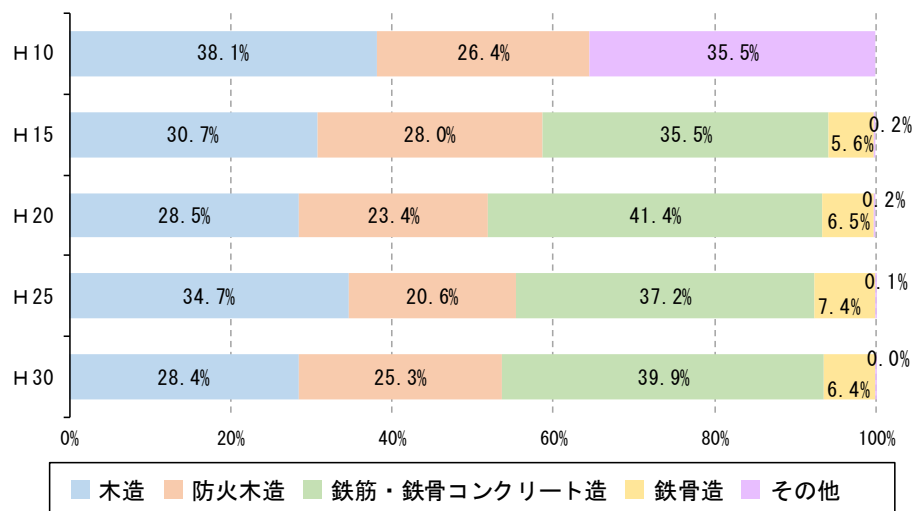


図 空家率の推移

出典：各年住宅・土地統計調査

②住宅の構造

住宅の構造では、長期的には木造の割合が減少傾向にあり、鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合は増加傾向にあります。



※平成10年は鉄筋・コンクリート造、鉄骨造について未調査

図 構造別住宅割合の推移

出典：各年住宅・土地統計調査

③住宅の建て方

住宅の建て方では、平成 30（2018）年時点で一戸建の割合が 50.9%と最も高く、次いで共同住宅が 43.3%となっています。

大阪府全体の割合と比較すると、一戸建ての割合が高く共同住宅の割合が低い状況にあります。

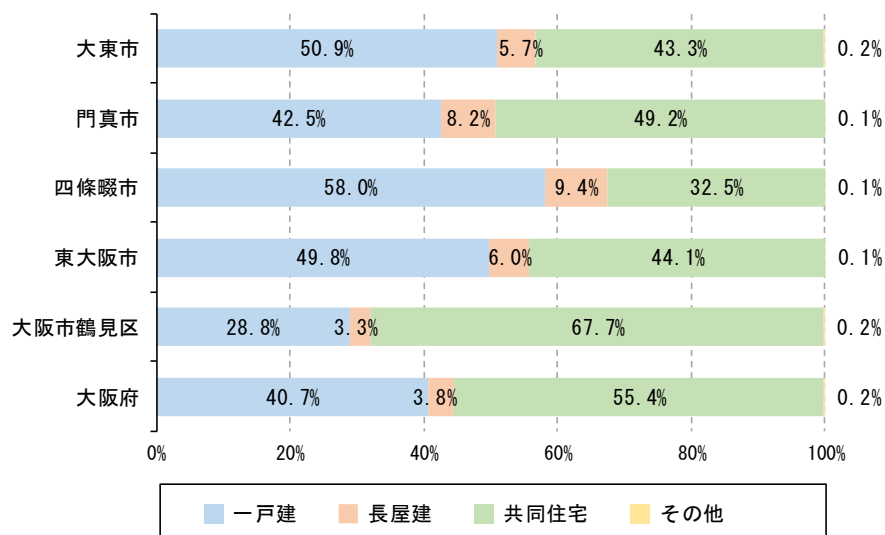


図 住宅の建て方別住宅割合《近隣市町村との比較》

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

④住宅の所有関係

住宅の所有関係では、平成 30（2018）年時点で持家の割合が 62.0%と最も高く、大阪府全体の割合と比較しても高い状況にあります。

公営の借家の割合は、大阪府全体及び大阪市鶴見区を除く周辺市と比較して、やや多くなっています。

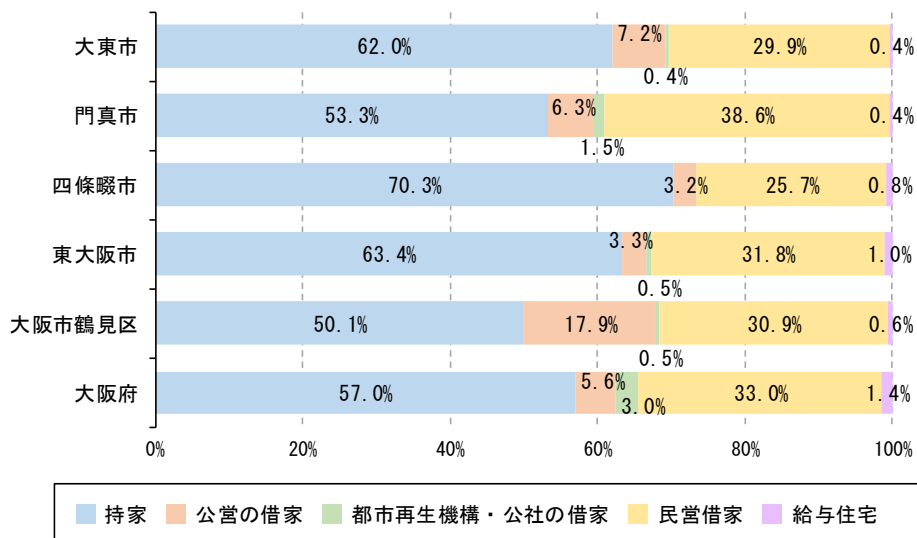


図 住宅の所有関係別住宅割合《近隣市町村との比較》

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

⑤住宅の建築時期

住宅の建築時期では、各年とも、昭和56（1981）年から平成12（2000）年にかけて建築された住宅の割合が最も高くなっています。昭和55（1980）年以前に建築された住宅（旧耐震基準の住宅）の割合は年々減少しており、平成30（2018）年には24.7%となっています。

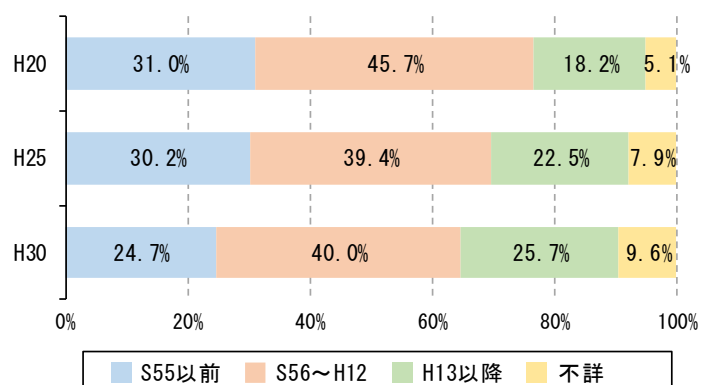


図 建築時期別住宅割合の推移

出典：各年住宅・土地統計調査

⑥居住面積水準

住宅の居住面積水準では、誘導居住面積水準を満たしている世帯は増加しており、平成30（2018）年時点で45.4%となっています。

一方で、借家や共同住宅に居住する世帯では、最低居住面積水準を満たしていない世帯も平成30（2018）年時点で9.4%と増加傾向にあり、世帯による格差が広がっています。

- ▶ 誘導居住面積水準：豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積水準
- ▶ 最低居住面積水準：健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準

表 誘導居住面積水準以上世帯の推移

大東市		H15			H20			H25			H30		
		世帯総数	水準以上の世帯数	%	世帯総数	水準以上の世帯数	%	世帯総数	水準以上の世帯数	%	世帯総数	水準以上の世帯数	%
主世帯総数		48,330	17,750	36.7%	50,880	20,210	39.7%	52,870	23,980	45.4%	51,090	23,200	45.4%
所有関係	持家	27,520	12,330	44.8%	29,380	15,470	52.7%	30,780	17,200	55.9%	30,830	17,040	55.3%
	借家	19,250	5,420	28.2%	19,780	4,740	24.0%	19,730	6,780	34.4%	18,880	6,160	32.6%
建て方	一戸建・長屋建	28,190	10,850	38.5%	27,380	11,960	43.7%	30,360	14,670	48.3%	28,900	14,210	49.2%
	共同住宅	20,070	6,900	34.4%	23,420	8,210	35.1%	22,360	9,220	41.2%	22,110	8,980	40.6%
	その他	60	10	16.7%	80	50	62.5%	150	90	60.0%	90	0	-

表 最低居住面積水準未満世帯の推移

大東市		H15			H20			H25			H30		
		世帯総数	水準未満の世帯数	%	世帯総数	水準未満の世帯数	%	世帯総数	水準未満の世帯数	%	世帯総数	水準未満の世帯数	%
主世帯総数		48,330	3,220	6.7%	50,880	4,470	8.8%	52,870	4,100	7.8%	51,090	4,800	9.4%
所有関係	持家	27,520	710	2.6%	29,380	500	1.7%	30,780	490	1.6%	30,830	760	2.5%
	借家	19,250	2,500	13.0%	19,780	3,970	20.1%	19,730	3,610	18.3%	18,880	4,040	21.4%
建て方	一戸建・長屋建	28,190	1,240	4.4%	27,380	1,170	4.3%	30,360	1,070	3.5%	28,900	880	3.0%
	共同住宅	20,070	1,970	9.8%	23,420	3,300	14.1%	22,360	3,020	13.5%	22,110	3,920	17.7%
	その他	60	0	-	80	0	-	150	0	-	90	0	-

出典：各年住宅・土地統計調査

⑦高齢者のための設備を備えた住宅の割合

手すり等の高齢者のための設備を備えた住宅の割合は、持家、借家共に大阪府の平均と比較して少なく、特に借家については大阪府の平均よりも約 10 ポイント低く、差が大きくなっています。

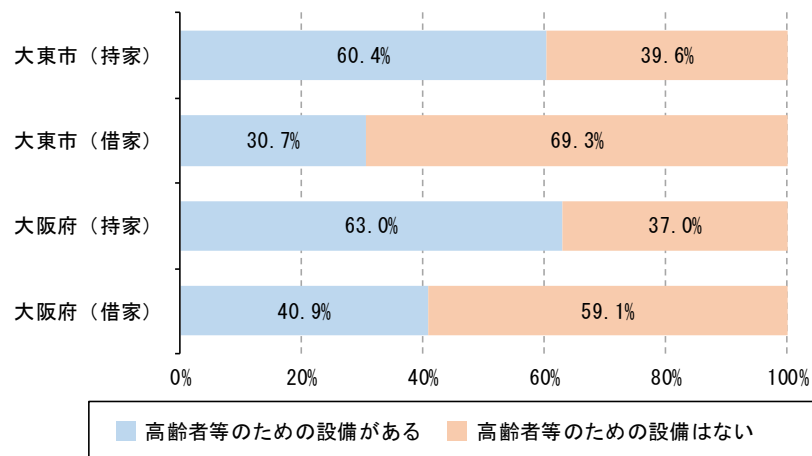


図 高齢者のための設備を備えた住宅の割合

出典：平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査

⑧公的賃貸住宅の状況

本市に位置する市営住宅の管理戸数は2,234戸、府営住宅の管理戸数は1,699戸となっています。また、大阪府住宅供給公社の管理戸数は70戸、都市再生機構（UR都市機構）の管理戸数は400戸となっています。

表 公的賃貸住宅の一覧（令和4（2022）年4月時点）

住宅名	竣工年度 (建設年度)	管理戸数(戸)
市営住宅		
	竣工年度	
南郷住宅	平成 3 年	35
大東南郷	昭和 62, 63 年	118
大東寺川	昭和 48 年	700
深野野崎園住宅	昭和 59 年	20
深野園住宅	昭和 44～48 年	260
野崎松野園住宅	平成 15 年	104
	昭和 57 年	36
飯盛園第 1 住宅	昭和 46 年	20
	平成 9, 11 年	69
大東深野住宅	昭和 49, 50 年 (建設年度)	144
大東北新町（うち特定公共賃貸住宅※1）	昭和 60 年～	492 (120)
嵯峨園第 1 住宅	昭和 46 年	48
嵯峨園第 2 住宅	昭和 51 年	40
嵯峨園第 3 住宅	昭和 55 年	16
嵯峨園第 5 住宅	昭和 61 年	18
楠公園住宅	昭和 45 年	40
もりねき住宅 ※2	令和 2 年	74
小計		2, 234
府営住宅		
	建設年度	
大東朋来	昭和 53～63 年	1, 379
ペア大東朋来住宅	昭和 60 年	76
大東末広（うち特定公共賃貸住宅※1）	平成 7 年～	244 (54)
小計		1, 699
大阪府住宅供給公社が管理する賃貸住宅		
	建設年度	
大東朋来	昭和 61 年	70
小計		70
都市再生機構（UR 都市機構）が管理する賃貸住宅		
	建設年度	
南新田	昭和 54 年	400
小計		400
合計		4, 403

※1：特定公共賃貸住宅（中堅所得のファミリーを対象に供給する賃貸住宅）

※2：借上公営

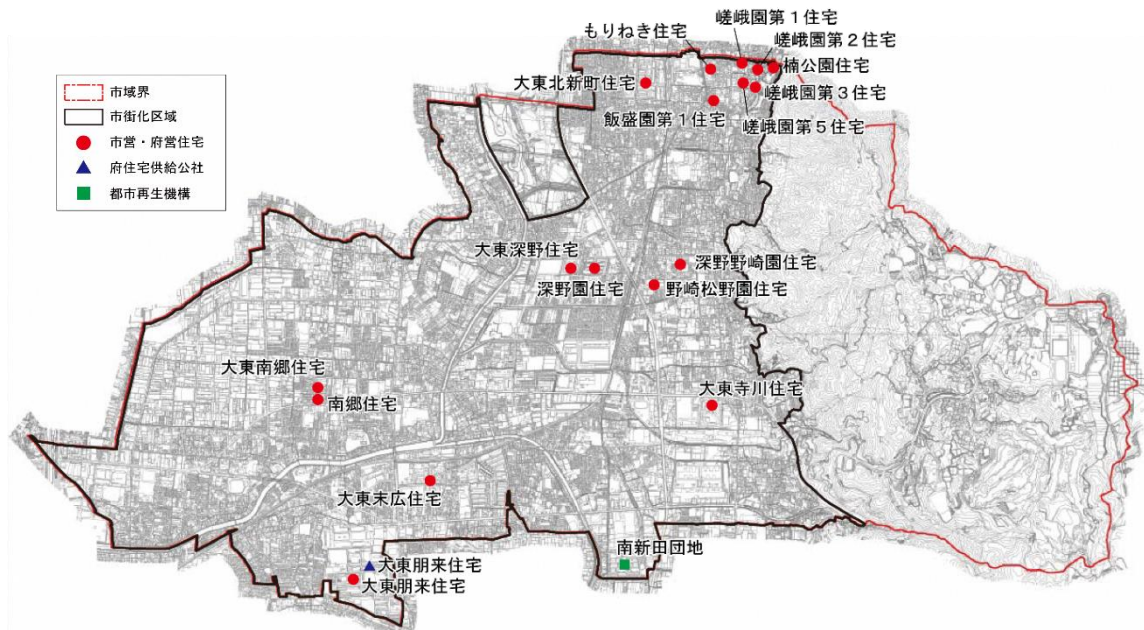


図 公的賃貸住宅の位置（令和4（2022）年4月時点）

出典：大東市建築課

（3）産業

①産業就業人口

令和2（2020）年時点で、第3次産業就業人口が全体の約7割と最も多く、次いで第2次産業就業人口が約3割、第1次産業就業人口はわずかとなっています。

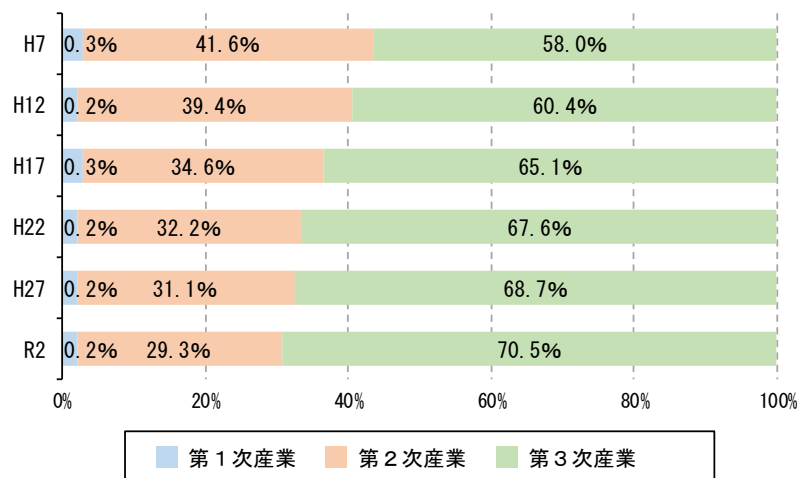


図 産業大分類別就業者割合の推移

出典：各年国勢調査

（4）防災

大東市内では南海トラフ地震や生駒断層帯地震、上町断層帯地震等の大規模地震の発生が予想されています。南海トラフ地震は、今後30年以内に70～80%程度と高い確率での発生が予想され、震度5強～6弱が想定されています。生駒断層帯地震は、想定される発生確率は低いものの、市内の西部を中心に震度7、市街地の多くで震度6強以上が想定されています。また、市域東側の山地部及びその周辺に土砂災害（特別）警戒区域^{*}や急傾斜地崩壊危険区域が指定されているほか、河川の氾濫等による市街地の浸水被害が想定されています。

2. 住民意向調査

令和2（2020）年8月に実施した「大東市の住まい・まちづくりに関するアンケート」の結果から、市民のまちづくりに関する意識を整理すると以下のようになっています。

①調査概要

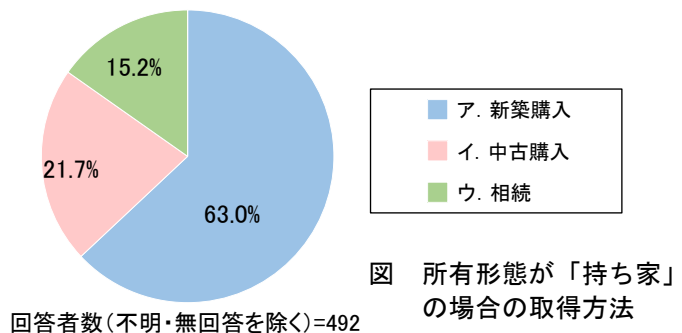
調査対象者・調査方法	令和2年3月時点で20歳以上の市民の中から、2,000名を無作為に抽出し、郵送配布・郵送回収
配布数	2,000票（うち、郵便不達1票のため、実質配布数1,999票）
有効回答数	710票
回収率	35.5%（有効回答数／実質配布数）

②回答者の属性

- ・回答者の年齢と平成27（2015）年の国勢調査の結果を比較すると、40代以下では回答者の割合が低く、60代以上では回答者の割合が高い傾向にあり、高齢の回答者が多くなっています。また、居住年数は「40年以上」が約4割を占めています。
- ・回答者の年齢層が高いこともあり、長期間大東市に住み続けている人が多くなっています。

③持ち家の取得方法

- ・持ち家の取得方法としては、新築購入によるものが約6割で最も多く、次いで中古購入、相続によるものとなっています。



④居留意向

- ・回答者全体で見ると約7割の人が現在の住まいに住み続けたいとしている一方で、20歳代では、市内の現在と異なる場所に住み替えたいとした人の割合が高くなっており、若者等のライフスタイルに合わせた住宅供給の必要性がうかがえます。

※N:回答者数(不明・無回答を除く)

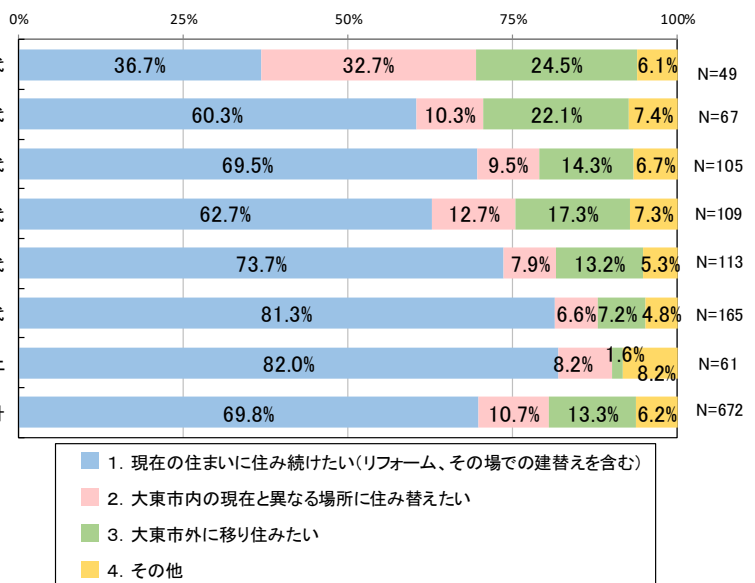
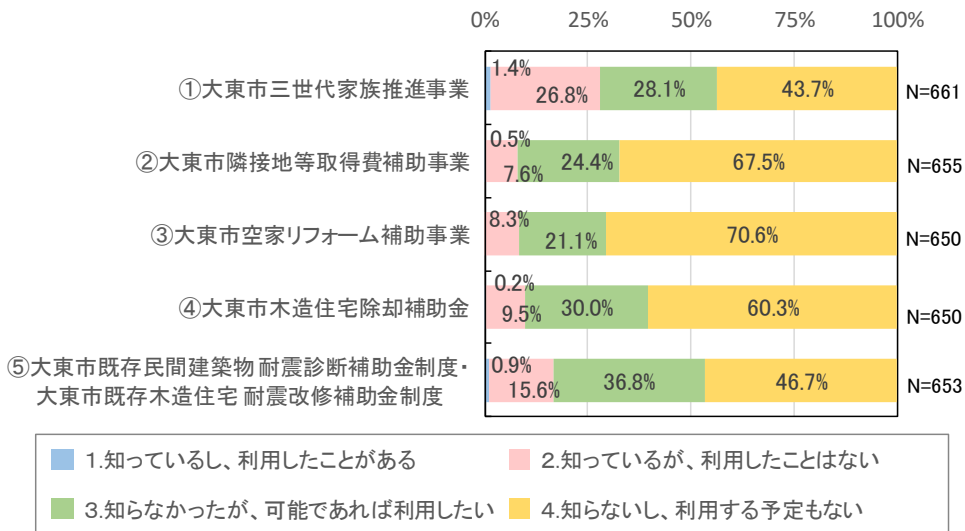


図 今後の居留意向（年齢別）

⑤住宅・住生活への支援の認知度

- ・現在、市が行っている住宅支援制度の認知度としては、「大東市三世代家族推進事業」が約3割と最も多くなっていますが、全体的に認知度は低く、制度を利用したことがある人の割合は非常に少なくなっています。
- ・一方で、制度を知らなかったが利用したいとする人も一定いることから、住宅支援制度のさらなる普及啓発が必要と考えられます。

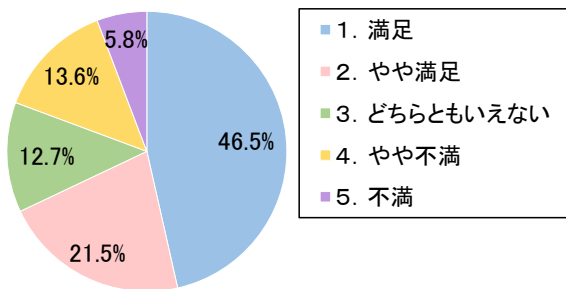


※N: 回答者数(不明・無回答を除く)

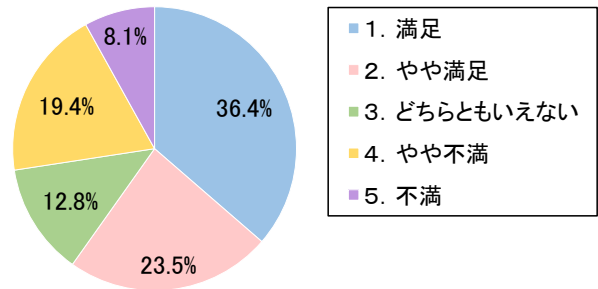
図 住宅支援制度の認知度

⑥住まいの大きさ、間取りに対する満足度

- ・住まいの大きさについては、約7割の人が満足傾向（「満足」または「やや満足」と回答した人。以下同様とする。）である一方で、約2割の人は不満傾向（「不満」または「やや不満」と回答した人。以下同様とする。）となっています。
- ・住まいの間取りについては、約6割の人が満足傾向である一方で、約3割の人は不満傾向となっています。
- ・住宅の大きさよりも、間取りに対して不満を持つ人の割合が高い傾向にあります。



回答者数(不明・無回答を除く)=693



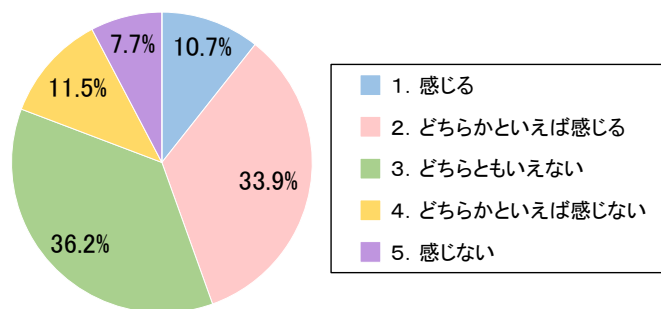
回答者数(不明・無回答を除く)=682

図 住まいの大きさに対する満足度

図 住まいの間取りに対する満足度

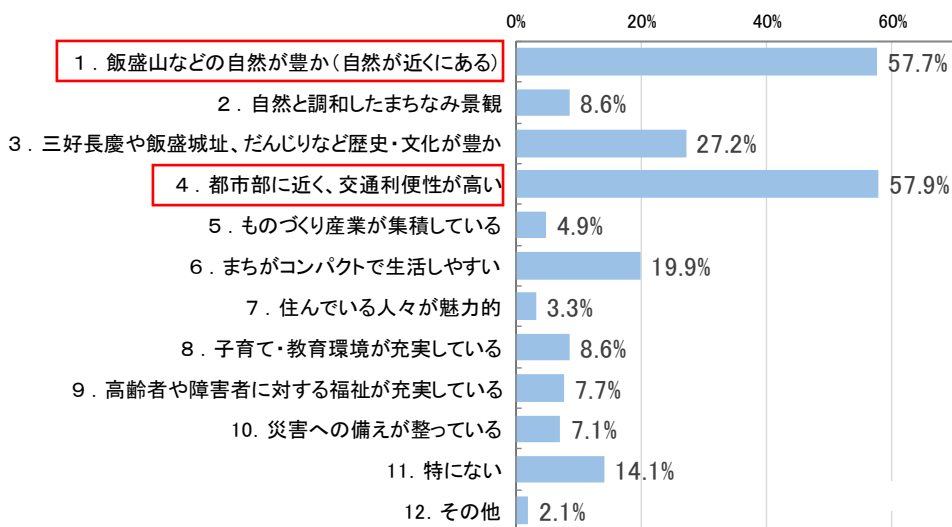
⑦大東市ならではの魅力

- ・回答者の半数近くが大東市に愛着や誇りを感じていますが、愛着や誇りを感じないとする人も約2割います。
- ・また、大東市ならではの魅力としては「交通利便性の高さ」や「自然の豊かさ」を挙げる人が多くなっています。大東市に愛着や誇りを持って暮らす人を増やすためには、さらなる市の魅力の向上や、地域の魅力の発信等が必要と考えられます。



回答者数(不明・無回答を除く)=676

図 大東市民であることに愛着や誇りを感じるか



回答者数(不明・無回答を除く)=673

図 大東市ならではの魅力

3. 住まい・住環境に関する課題

住まい・住環境を取り巻く現状や住民意向調査の結果等から、本市の住まい・住環境に関する課題を以下のとおり整理します。

(1) 居住環境の改善

- ▶ 最低居住面積水準（健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準）を満たしていない世帯の増加
- ▶ 快適な居住環境を確保し長く住み続けるための定期的な維持管理の啓発

(2) 高齢者や障害者等の安全・安心な住環境の確保

- ▶ 道路の整備や改善による快適な移動の確保
- ▶ 住宅内のバリアフリー*化や公的賃貸住宅の活用等による、高齢者や障害者等（住宅確保要配慮者）が安全で安心して生活できる住環境の確保
- ▶ 高齢者をはじめとした多様な世代が、地域とのつながりを感じられるようなふれあいの場やコミュニティの維持・形成

(3) 既存住宅の老朽化への対応

- ▶ 老朽化による住み心地や機能の低下がみられる住宅のリフォームや建替えによる対応
- ▶ 昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建てられた住宅（旧耐震基準の住宅）に対する耐震診断・改修等の助成制度の更なる周知

(4) 大規模災害リスク等への対応

- ▶ 昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建てられた住宅（旧耐震基準の住宅）の耐震化等、住まいや地域の安全・安心の確保
- ▶ 大規模災害時の延焼拡大、消防活動や避難の妨げとなるおそれのある、木造住宅等が密集する既成市街地における建物の不燃化や狭あい道路の解消
- ▶ 予測困難な集中豪雨による浸水や土砂災害等に備えた、ハード・ソフト両面からの対策実施

(5) 地球環境問題への社会的要請

- ▶ 長期優良住宅*の普及の促進に関する法律や都市の低炭素化の促進に関する法律、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）等による、住宅の長寿命化*や省エネルギー化等への対応
- ▶ 地球温暖化やヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の保全等の観点からの、住宅地の緑化や山地・河川等の自然環境の保全

(6) 多様なライフスタイルへの対応

- ライフステージの変化に合わせた住宅供給
- シェアハウスやD I Y賃貸住宅*のような住民自らが住まいやコミュニティを形づくるスタイルや、既存住宅のリフォームやリノベーション*等の需要拡大への対応
- 多様な働き方やI C T*化の推進、新しい生活様式への対応の必要性の高まり等に対応した、良好な居住環境・就業環境の確保・整備

(7) 人口減少・少子高齢化の更なる進行

- 高齢者が安全で安心して暮らすことができる住環境の確保
- 特に転出の多い子育て世代の転出抑制と、本市への新たな呼び込み

(8) 産官学連携の推進

- まちの魅力の向上や活性化につながる、産官学の連携、協働の更なる推進
- 大学生等の関係人口*の呼び込み

(9) 低未利用な土地・建物の増加

- 地域の防災、防犯、衛生、景観、地域活力等に悪影響を与えるおそれがある空家・空地の発生抑制や適切な管理、流通促進や利活用、除却
- 公的賃貸住宅における、適正管理・利活用方策の提示
- 木造住宅除却や空家リフォーム等の補助制度の更なる周知

(10) 子育てしやすいまちづくりの推進

- 子育て世代に選ばれ、長く住み続けてもらえるような魅力ある住環境の整備や、子育て世代の住宅確保の支援
- 若者や子育て世代のライフスタイルに合わせた住宅の供給
- 子どもの成長に応じた切れ目のない支援や、多様な働き方への対応
- 子育て世代や若年世代の転出を防ぎ、転入を促進する、選ばれるまちとしてのエリア価値の向上
- 施設の老朽化が進んでいる公園における安全性の向上や地域の実情に応じた機能の見直し
- 道路の整備や改善による快適な移動の確保（再掲）

(11) 地域特性に合った魅力の創出

- 利便性の高さ、自然、歴史・文化の豊かさを、いつまでも住み続けたい魅力として保全・活用し、地域特性を活かしたまちづくりの推進と、情報発信による定住の促進
- 市の西北部をはじめとした住工が混在する地域における操業環境と住環境との共存

(12) 地域との関わりの希薄等、地域課題への対応

- 人口減少、少子高齢化の進行やそれに伴う空家・空地の増加、地域活動の担い手不足等による、地域コミュニティの希薄化や地域活力の低下の進行
- 愛着や誇りを感じることでできる、住まい、集う場所としての本市の魅力の向上

「大東市住宅マスタープラン」とSDGs

本計画は、社会情勢の変化に対応し、誰もが安全・安心な住まいや暮らしを確保することを前提に、本市の強みを活かすととともに、人や環境にやさしいまちとしての価値の向上を図り、また、市民とともに愛着と誇りを持てるまちを創り上げ、次代を担う子どもたちに継承していくためのものです。

以上のことから、本計画に基づく取組は、SDGsの掲げる17の目標(Goals)のうち、以下の7つにつながるものとなります。



第3章 市の住宅施策の目標と施策

大東市住宅マスタープランの体系

大東市住宅マスタープランの将来像(全体目標)

共に創ろう みんなが住みよい 幸せのまち大東
 ~誰もが安心して住み続けられる 人にも環境にもやさしいまち~

住まい・住環境の課題

基本目標

施策の方向性

具体的施策

- (1) 居住環境の改善
- (2) 高齢者や障害者等の安全・安心な住環境の確保
- (3) 既存住宅の老朽化への対応
- (4) 大規模災害リスク等への対応
- (5) 地球環境問題への社会的要請
- (6) 多様なライフスタイルへの対応
- (7) 人口減少・少子高齢化の更なる進行
- (8) 産官学連携の推進
- (9) 低未利用な土地・建物の増加
- (10) 子育てしやすいまちづくりの推進
- (11) 地域特性に合った魅力の創出
- (12) 地域との関わりの希薄等、地域課題への対応

基本目標 1
 誰もが安全・安心に住み続けられる
 住まい・住環境づくり

- 1-1. 住宅や住宅地における防災性、安全性の向上
- 1-2. 福祉政策と連携した住宅確保要配慮者の住まいの確保と生活支援
- 1-3. 住宅や周辺環境における移動等の安全性の確保

- 1-① ハザードマップの更新と周知
- 1-② 災害の危険性の高いエリアでの住宅立地の抑制や対策の実施
- 1-③ 住宅・建築物の耐震化の促進
- 1-④ 準防火地域の指定による耐火・準耐火建築物への誘導
- 1-⑤ 地域が主体となった防犯・防災・減災体制の強化
- 1-⑥ 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
- 2-① 市営住宅等への適切な入居と計画的な維持管理の実施
- 2-② グループホーム等障害者の多様な住まいの確保
- 2-③ 高齢者・障害者等に対する入居・生活支援の推進
- 3-① 住宅のバリアフリー化や住宅性能の向上
- 3-② 道路等のバリアフリー化や歩行空間の確保

基本目標 2
 多様なニーズに対応できる
 住まい・住環境づくり

- 2-1. 住まい方の変化やニーズに対応したリフォーム等の支援
- 2-2. 良質な住宅ストックの形成
- 2-3. 地球温暖化等、環境に配慮した住宅及び住宅地の形成
- 2-4. 住まいに関する総合的な情報の提供

- 1-① ニーズに対応したリフォーム支援
- 1-② 多様な生活スタイルへの対応
- 2-① 良質な住宅ストックの形成
- 2-② 分譲マンションの適切な維持管理
- 2-③ 府営住宅の移管にあわせたまちづくりへの活用の検討
- 3-① 環境に配慮した住宅及び住宅地の形成
- 4-① 住まいに関する総合的な情報の提供

基本目標 3
 地域共生が実現し、次世代に引き継がれる
 住まい・住環境づくり

- 3-1. 多様な世代が共生するコミュニティの形成
- 3-2. 空家対策の推進による良好な住環境の形成
- 3-3. 住みたいと思える、地域特性を活かしたまちの魅力の向上

- 1-① 若年世代、子育て世代の住宅取得の推進
- 1-② 公営住宅の再編とあわせたエリア価値の向上
- 1-③ 多世代交流の場の確保
- 2-① 「大東市空家等対策計画」に基づく空家対策の推進
- 2-② 空家を活用した高齢者や子育て世代の交流施設等の整備の検討
- 3-① 地域特性を活かした良好な住環境の保全・形成
- 3-② 「大東市景観計画」等に基づいた良好な住環境の保全・形成
- 3-③ 住工調和条例の適用による良好な住環境の形成
- 3-④ 良好な住環境を備えた住宅市街地の整備
- 3-⑤ 公園や遊び場の整備
- 3-⑥ 市街化調整区域の住環境改善や地域の魅力・活力の向上

◆基本目標と施策の方向性

基本目標 1：誰もが安全・安心に住み続けられる住まい・住環境づくり

頻発・激甚化する豪雨災害や南海トラフ地震等の高まる災害リスクへの対応、障害者や今後も増加が見込まれる高齢者等の居住の安定の確保が必要です。住宅・住宅地での防災性の向上、バリアフリー化や、福祉政策との連携等により、地域での暮らしを守り、誰もが安全・安心に住み続けられる住まい・住環境づくりをめざします。

【施策の方向性】

- 1-1 住宅や住宅地における防災性、安全性の向上
- 1-2 福祉政策と連携した住宅確保要配慮者の住まいの確保と生活支援
- 1-3 住宅や周辺環境における移動等の安全性の確保



基本目標 2：多様なニーズに対応できる住まい・住環境づくり

人口減少・少子高齢化や、新たなライフスタイルへの対応が求められています。環境への配慮や、良質な住宅ストックの形成等、多様な暮らしのニーズに対応できる住まい・環境づくりをめざします。

【施策の方向性】

- 2-1 住まい方の変化やニーズに対応したリフォーム等の支援
- 2-2 良質な住宅ストックの形成
- 2-3 地球温暖化等、環境に配慮した住宅及び住宅地の形成
- 2-4 住まいに関する総合的な情報の提供



基本目標 3：地域共生が実現し、次世代に引き継がれる住まい・住環境づくり

若者に選ばれ、また、高齢者等がいきいきと暮らせるよう、子育て支援の充実や地域コミュニティの維持・形成、地域魅力の向上により、次世代に引き継がれる住まい・住環境づくりをめざします。

【施策の方向性】

- 3-1 多様な世代が共生するコミュニティの形成
- 3-2 空家対策の推進による良好な住環境の形成
- 3-3 住みたいと思える、地域特性を活かしたまちの魅力の向上



第4章 具体的施策の展開

1. 基本目標 1 誰もが安全・安心に住み続けられる住まい・住環境づくり

1-1. 住宅や住宅地における防災性、安全性の向上

①ハザードマップの更新と周知

高まる災害リスクに対して、住宅や住宅地における防災性や安全性の向上が急務となっています。本市では「大東市総合防災マップ」の全戸配布、ホームページでの公開等による防災情報の普及啓発を行っており、必要に応じて新しい情報への更新を行うとともに、災害時の避難場所、避難経路、避難方法等について周知・啓発します。



大東市総合防災マップ

主な取組	担当課
・必要に応じたハザードマップの更新と市民等への周知	危機管理室 都市政策課

②災害の危険性の高いエリアでの住宅立地の抑制や対策の実施

本市では、土砂災害特別警戒区域等災害の危険性の高いエリアにおける住宅の除却や移転に対する補助制度や、耐震診断・改修の補助制度を設けており、これらの補助制度の活用促進等、住民の安全の確保に向けた取組を推進します。また、補助制度の利用状況を踏まえ、拡充等の検討を行います。

新たな開発行為に対しては、「大東市開発指導要綱」に基づき、適切に規制・指導するとともに、災害の危険性の高いエリアでの住宅立地の抑制等に向けて、「大東市立地適正化計画」の見直しを行います。

主な取組	担当課
・土砂災害警戒区域での移転補助制度を活用した住宅の移転の促進と制度の拡充の検討	都市政策課 開発指導課
・土砂災害警戒区域等における開発行為時の適切な指導・啓発	開発指導課
・開発行為における治水対策*の強化	水政課
・「大東市立地適正化計画」におけるハザードエリアを踏まえた居住誘導区域の見直し及び居住誘導区域内における対策の検討	都市政策課

③住宅・建築物の耐震化の促進

「大東市住宅・建築物耐震改修促進計画」に基づき、耐震診断・改修に対する補助制度や耐震化に係る情報提供・発信により、耐震化を促進します。あわせて、補助制度の利用状況や他市事例を踏まえ、拡充等の検討を行います。

主な取組	担当課
・耐震診断・改修、除却等の補助制度活用促進のための、リーフレット等による情報発信・周知	都市政策課
・耐震診断・改修に対する補助制度の拡充の検討	都市政策課
・耐震化に関する相談会・展示会の実施	都市政策課

④準防火地域[※]の指定による耐火・準耐火建築物[※]への誘導

防災上の観点から、市街化区域内の建ぺい率 60%以上の地域については、耐火・準耐火建築物への誘導による火災の延焼防止・遅延を図るため、準防火地域の指定拡大に向けた検討を行います。

主な取組	担当課
・準防火地域の指定拡大に向けた検討	都市政策課
・指定拡大後、既存不適格建築物に対する防火の啓発	都市政策課 開発指導課

⑤地域が主体となった防犯・防災・減災体制の強化

自主防災組織の市内全域設置をめざすとともに、自治会や自主防災組織等による防犯・防災・減災活動に対して、情報提供や防災・減災資機材の交付等の支援を継続することで各活動の強化・活発化を図り、地域や個人による防災対策の実行につなげます。

主な取組	担当課
・防犯・防災・減災の活動に関する情報提供等、自治会や自主防災組織等との連携	危機管理室
・自主防災組織に対する防災資機材等の交付	危機管理室

⑥災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

災害発生後、市民等の安全な住まいを早急に確保するため、市営住宅の活用や応急仮設住宅用地の候補地について検討等を行います。

主な取組	担当課
・災害発生時における被災者の住まいの早急な確保	危機管理室

1-2. 福祉政策と連携した住宅確保要配慮者の住まいの確保と生活支援

① 市営住宅等への適切な入居と計画的な維持管理の実施

住宅確保要配慮者（高齢者・障害者・子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する方）の居住の安定の確保に向けて、市営住宅における住宅確保や、配慮が必要な世帯に対する応募区分の設定、地域包括センター等での住まいの相談対応等を行っており、引き続き各対象者の特性に応じて適切な市営住宅等を供給します。また、市営住宅に入居できていない住宅確保要配慮者に対しては、大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度 あんぜん・あんしん賃貸検索システムの活用や借上公営住宅の検討等による、住宅の供給に努めます。市営住宅の長寿命化に向けて、計画的な維持管理や改善、建替えの検討等を行います。

主な取組	担当課
・市営住宅の入居機会を増やすため、新たな応募区分の設置や随時募集等に向けた調査・検討	建築課
・市営住宅の計画的な維持管理の実施	建築課
・市営住宅の入退去の適正管理（家賃滞納者への法的な措置等の実施や収入超過者への住宅のあっせん等による速やかな退去の推進）	建築課
・公民連携※手法等を活用した市営住宅の効果的・効率的な建替え事業化の検討	建築課
・市営住宅長寿命化計画の策定	建築課
・府営住宅の移管等にあわせた、社宅等としての利用を含めた空室の活用	資産経営課 建築課 産業経済室
・大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度 あんぜん・あんしん賃貸検索システムの大東市内の物件の登録拡大と情報の発信	都市政策課
・借上公営住宅等を活用した住宅の供給	公民連携推進室 都市政策課 建築課



大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度 あんぜん・あんしん賃貸検索システム

②グループホーム[※]等障害者の多様な住まいの確保

障害者が地域において安心して暮らすことができるよう、障害特性に応じた多様な住まいのあり方を検討するとともに、補助制度の充実により、民間住宅や公営住宅を活用したグループホーム等の設置を促進します。

主な取組	担当課
・グループホーム等に対する利用者の障害の程度やニーズに配慮した支援の推進	障害福祉課
・グループホーム等関連の事業者への施設設置に関する促進活動の実施	障害福祉課
・グループホームの新設・増設・改修に対する補助金交付制度の実施	障害福祉課

③高齢者・障害者等に対する入居・生活支援の推進

高齢者や障害者等が住み慣れた地域でできる限り自立した生活を送ることができるよう、高齢期に適した住まい選びや入居に対する支援、自立度に応じた日常生活の支援、ICTを活用した遠隔地からの見守りの構築等、本市福祉部局と住宅部局の連携のほか、NPOや民間事業者等とのより一層の連携を図り、高齢者・障害者等のセーフティネット[※]の構築を図ります。

主な取組	担当課
・サービス付き高齢者向け住宅の活用に向けた情報の発信	高齢介護室
・高齢者の住まいに対する相談対応	高齢介護室

主な取組	担当課
・ICTを活用した高齢者の見守りの充実	高齢介護室
・地域包括支援センター※等関係機関との連携による生活支援	高齢介護室
・障害者居住サポート支援事業の推進	障害福祉課
・「第8期大東市総合介護計画」に基づく高齢者のニーズに沿った施設の整備	高齢介護室
・市民（家族）に対する介護事業所に関する情報提供	高齢介護室



サービス付き高齢者向け住宅情報検索システム

1-3. 住宅や周辺環境における移動等の安全性の確保

①住宅のバリアフリー化や住宅性能の向上

高齢者や障害者等が安全に生活できる環境を整備するため、住宅のバリアフリー化やヒートショック※対策等の住宅改造に対して助成制度を設けています。福祉用具・住宅改修等の住宅の安全性の向上に関する相談対応や情報提供の充実を図るとともに、助成制度の拡充を検討します。

また、長く住み続けるためには、定期的な住宅の手入れが必要となることから、住まいのお手入れハンドブックの作成等の取組の検討を行います。

主な取組	担当課
・高齢者や障害者のいる世帯における住宅のバリアフリー化やヒートショック対策等の住宅改造に対する助成事業等の充実・継続	高齢介護室

主な取組	担当課
・住まいのお手入れハンドブックの作成等の検討	都市政策課

②道路等のバリアフリー化や歩行空間の確保

道路や駅等の公共空間に対しては、大東市バリアフリー基本構想に基づき、各特定事業計画を設定し、重点整備地区*内のバリアフリー化を推進します。

また、狭あい道路の解消に向けて、水路等を活用した歩行空間の確保や、住宅の建替えに伴う道路後退用地の寄附に係る補助金の交付等を行います。

主な取組	担当課
・大東市バリアフリー基本構想の改訂	都市政策課
・道路における歩行空間の確保やバリアフリー化の推進	都市政策課 道路課
・水路及び水路跡地を活用した回遊性の向上に向けた検討	都市政策課
・道路後退用地の寄附を促進するための補助金交付制度の周知	道路課



歩道のバリアフリー化の取組事例（住道駅前西線の例）

2. 基本目標2 多様なニーズに対応できる住まい・住環境づくり

2-1. 住まい方の変化やニーズに対応したリフォーム等の支援

①ニーズに対応したリフォーム支援

暮らし方が多様化する中で、市民の住まいに対するニーズに対応するため、空家対策や子育て世代のリフォームや耐震化等の住まいに関する各種補助制度を設けており、これらの補助制度の活用促進に向けて、様々な方法を用いた周知を行います。

また、市民の様々な住まいのニーズに柔軟に対応できるよう、必要に応じて制度の見直しを行います。



大阪府住宅リフォームマスター制度

主な取組	担当課
・空家リフォーム補助制度及び耐震等の補助制度の周知、市民や社会のニーズに応じた制度の新設・見直しの検討	都市政策課
・大阪府住宅リフォームマスター制度 [※] の周知	都市政策課

②多様な生活スタイルへの対応

新型コロナウイルス感染症の影響等により、市民の生活意識や行動の変化とともに、住まいや暮らし方に対するニーズも変化がみられます。

ウィズコロナ、アフターコロナの生活を見据え、テレワークやサテライトオフィス[※]、コワーキングスペース[※]等、様々な働き方や暮らし方に対応できるようハード・ソフトの支援を行います。

主な取組	担当課
・多様な働き方の仕組みづくり	産業経済室
・市内企業DX [※] 推進事業による相談体制の充実・継続	産業経済室

2-2. 良質な住宅ストックの形成

①良質な住宅ストックの形成

次世代にわたって長期に住み継ぐためには、良質な住宅ストックを形成することが重要となります。国では、住宅の基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者にわかりやすく提示される制度を設け、既存住宅流通の活性化につながる制度の普及や仕組みの改善を図っています。

本市においても既存住宅の流通促進につながるよう、良質な住宅ストックの形成に資する国の各種制度の普及促進に向けて情報提供を行います。

主な取組	担当課
・長期優良住宅認定制度、住宅性能表示制度 [※] 等の内容についての周知・啓発	都市政策課

②分譲マンションの適切な維持管理

全国的に分譲マンションの高経年化が進んでおり、居住者の高齢化とともに管理組合の担い手不足が課題となっています。

本市においても高経年マンションの増加に備え、分譲マンションの適切な管理に向けて、まずは市内の分譲マンションの管理状況を把握し、大阪府と連携を図りながら、情報提供や啓発等の支援を検討します。

主な取組	担当課
・分譲マンションの管理状況の実態把握	都市政策課

③府営住宅の移管にあわせたまちづくりへの活用の検討

本市には7団地 3,153戸の府営住宅が立地しており、移管による効果やメリットがあること等から、平成29(2017)年2月に府から本市への移管することを決定し、平成30(2018)年4月1日に1団地が、令和4(2022)年4月には3団地が移管され、令和8(2026)年4月までに全ての府営住宅が移管される予定となっています。

府営住宅の移管を契機として、余剰地の活用や、空室を活用した地域活性化拠点整備、その他政策的活用等、まちづくりへの活用を検討していきます。

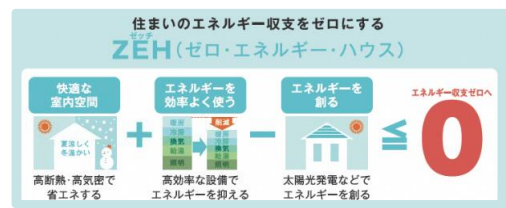
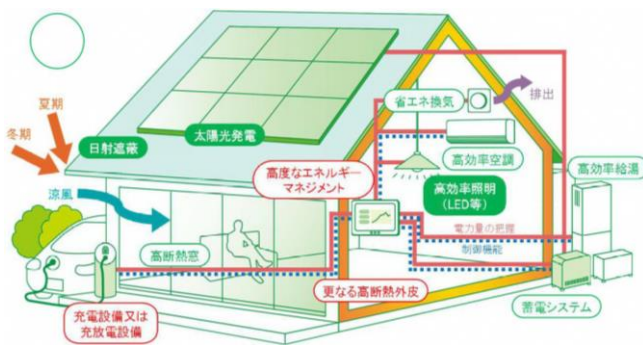
主な取組	担当課
・府営住宅の移管の実施	資産経営課 建築課
・移管を受けた府営住宅のまちづくりへの活用(余剰地や空室の有効活用)の検討	資産経営課 建築課

2-3. 地球温暖化等、環境に配慮した住宅及び住宅地の形成

①環境に配慮した住宅及び住宅地の形成

「第2期大東市環境基本計画」に基づき、省エネルギーに資する環境配慮建築物やリフォームの奨励を進めており、環境に配慮した住宅及び住宅地の形成に向けて、市民の省エネ意識の定着に向けた情報提供等、取組の充実を図ります。

主な取組	担当課
・省エネルギー住宅、環境にやさしい住まいづくり等に関する情報の提供	環境課
・太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入促進	環境課
・環境家計簿 [*] の利用促進	環境課
・ZEH [*] やZEB [*] 等の奨励・普及	環境課



ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）のイメージ

出典：国土交通省及び経済産業省 HP

2-4. 住まいに関する総合的な情報の提供

① 住まいに関する総合的な情報の提供

本市ホームページに、市内で家を建てる時やリフォームする時等、様々な場面を想定した住まいに関する情報を集めるための窓口を紹介するサイトを設けており、今後も情報内容、提供方法等を工夫しながら、情報発信していきます。また、不動産に関する無料相談を引き続き実施します。

主な取組	担当課
・住まいに関する情報を統括するホームページの周知と更新	都市政策課
・不動産無料一般相談の継続実施	都市政策課

3. 基本目標3 地域共生が実現し、次世代に引き継がれる住まい・住環境づくり

3-1. 多様な世代が共生するコミュニティの形成

①若年世代、子育て世代の住宅取得の推進

全国と同様に少子化が進行している中で、本市では子育て支援に力を入れており、市外に居住する若年世代、子育て世代の定住促進に向けた住宅取得や空家リフォーム等の補助制度の導入等を行っています。

これらの補助制度等の情報を効果的に発信するとともに、市民や社会のニーズに合うよう、補助制度の見直しを適宜行います。また、既存住宅の流通促進につながる住み替えの仕組みづくりについても検討します。

主な取組	担当課
・三世代家族推進補助事業・子育て世代空家リフォーム補助制度等の、住宅取得等に係る補助制度の利用促進に向けた周知や、市民・社会のニーズに応じた新設・見直しの検討と実施	都市政策課
・住宅の流通促進に向けて、住宅関連の団体・事業者や金融機関と行政等の連携	都市政策課

②公営住宅の再編とあわせたエリア価値の向上

「大東市公営住宅長寿命化計画」に基づく公営住宅の建替えにおいては、公民連携手法の導入等を検討し、効果的・効率的な事業を推進し、エリア価値の向上につなげます。

主な取組	担当課
・公民連携手法等を活用した市営住宅の効果的・効率的な建替え事業化の検討【再掲】	建築課

③多世代交流の場の確保

本市では、世帯の単身化や子育て世代の転出が進んでおり、地域コミュニティの衰退等による、本市全体の活力低下が懸念されています。そのような中、北条西小学校跡地に市民が気軽に交流でき、スポーツ等を通じた地域活動を行う場として北条コミュニティセンターを整備しました。今後も施設の建替え等の機会を活用し、地域の交流施設の整備を行います。

主な取組	担当課
・既存施設等の活用による多世代交流の場の確保	福祉政策課

3-2. 空家対策の推進による良好な住環境の形成

①「大東市空家等対策計画」に基づく空家対策の推進

人口減少・少子高齢化とともに増加している空家等の問題に対応するため、「大東市空家等対策計画」に基づき、空家の発生抑制や適正管理・流通・活用の促進に向け、必要な施策を検討・実施します。

主な取組	担当課
・空家リフォーム補助制度・隣接地等取得費補助制度の活用促進	都市政策課
・専門家による、空家に関する相談会の開催	都市政策課

②空家を活用した高齢者や子育て世代の交流施設等の整備の検討

空家を活用した高齢者の居場所づくりとして整備した「お茶のみ休憩所」の維持や、地域住民、NPO、大学等と連携し、高齢者や子育て世代の居場所や多世代交流等の地域貢献に資する活用に向けて、所有者とのマッチングや空家改修等に対する支援を検討します。

主な取組	担当課
・空家を活用した「お茶のみ休憩所」の維持	福祉政策課
・多様な施設等を活用した多世代交流の場の確保	福祉政策課

3-3. 住みたいと思える、地域特性を活かしたまちの魅力の向上

①地域特性を活かした良好な住環境の保全・形成

市民による景観・まちなみの形成に向けて、景観協定*や地区計画等の地区ごとのきめ細かなルール作りの制度の情報提供等による啓発や、締結・策定の支援を行います。

主な取組	担当課
・地区計画や景観協定等による地域のルールづくりに関する情報提供や支援	都市政策課

②「大東市景観計画」等に基づいた良好な住環境の保全・形成

「大東市景観計画」に基づき、地域特性に応じた自然・歴史景観の保全やゆとりある住宅景観の形成を図るとともに、景観重点地区*の指定に向けた取組を推進します。

また、屋外広告物*については、周辺の景観と調和が保たれるよう啓発を行いながら、適切な掲出を誘導します。

主な取組	担当課
・「大東市景観計画」に基づく、景観アドバイザー制度*を活用した良好な景観の保全・形成	都市政策課
・御領地区における景観重点地区指定の推進	都市政策課
・屋外広告物のでびきの配布等による屋外広告物管理者に対する普及・啓発	環境課
・屋外広告物講習会の受講啓発	環境課
・無届屋外広告物の調査と指導	環境課

③住工調和条例の適用による良好な住環境の形成

工場と住宅が混在する地域では、「大東市住工調和条例」に基づき、工場の操業環境と居住環境との調和による、事業者や住民が働きやすく住みやすい環境づくりに努めます。

主な取組	担当課
・住工調和条例の周知の推進	産業経済室
・大規模な住宅開発時の関係者による事前協議の開催	産業経済室
・住工調和を図る目的で設立された団体との情報交換	産業経済室

④良好な住環境を備えた住宅市街地の整備

道路や下水道等の都市基盤整備や民間事業者との連携等により、便利で快適な住宅市街地の整備を推進します。

主な取組	担当課
・道路や河川・水路、下水道等の都市基盤整備の推進	道路課、水政課、下水道施設課 等
・北条や野崎エリアの整備等、民間活力を誘導できる施策等を検討し、住環境の整備・改善、商業施設等を誘導	公民連携推進室 都市政策課
・道路等における歩行空間の確保	道路課



親水機能をもった水路整備（新田水路）

⑤公園や遊び場の整備

市民が緑を身近に感じることができるよう、「大東市緑の基本計画」及び「大東市都市公園再整備計画」に基づき、誰もが利用しやすい公園の再整備や身近な緑の充実を計画的に推進します。

主な取組	担当課
・機能に応じた都市公園の計画的な整備と適正な配置の推進	みどり課
・施設が老朽化した公園の機能の充実等、特色に応じた再整備	みどり課
・遊具等の適正な維持管理	みどり課

⑥市街化調整区域[※]の住環境改善や地域の魅力・活力の向上

市街化調整区域の龍間地区では、周辺の自然環境との調和を確保しつつ、地域コミュニティの維持や活力ある集落づくりを目指した地区計画を定めており、市街化調整区域内のその他地区においても、地域の魅力や活力の向上に資する住環境の改善について検討します。
また、国史跡に指定された飯盛城跡を観光資源の核として活用します。

主な取組	担当課
・飯盛城跡とも連携した、市東部山地部における地域のにぎわいや雇用の創出等を目的とした手法の検討	都市政策課

第5章 計画の進行管理

本計画の進行管理は、マネジメントシステムの考え方に基づき、PDCAサイクルによる点検・評価を行っていきます。

本計画で位置づけた各施策については、庁内関係各課との連携、市民、事業者、行政との協働のもと、効率的に推進を図っていきますが、関連計画の見直しや社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

各基本施策における行政の検討・実施の状況については、毎年チェックし、予定どおり進行していない施策は、理由・課題を整理し必要な対策を講じていきます。

計画の見直しにあたっては、毎年の基本施策の検討、実施の状況のチェックに加えて、目標の実現に向けた成果指標の達成状況をチェックします。さらに、社会情勢の変化や地域のニーズ、デジタル技術の変革等へ柔軟に対応し、既存施策の見直しや新たな施策の立案を行い、計画の改訂を行います。

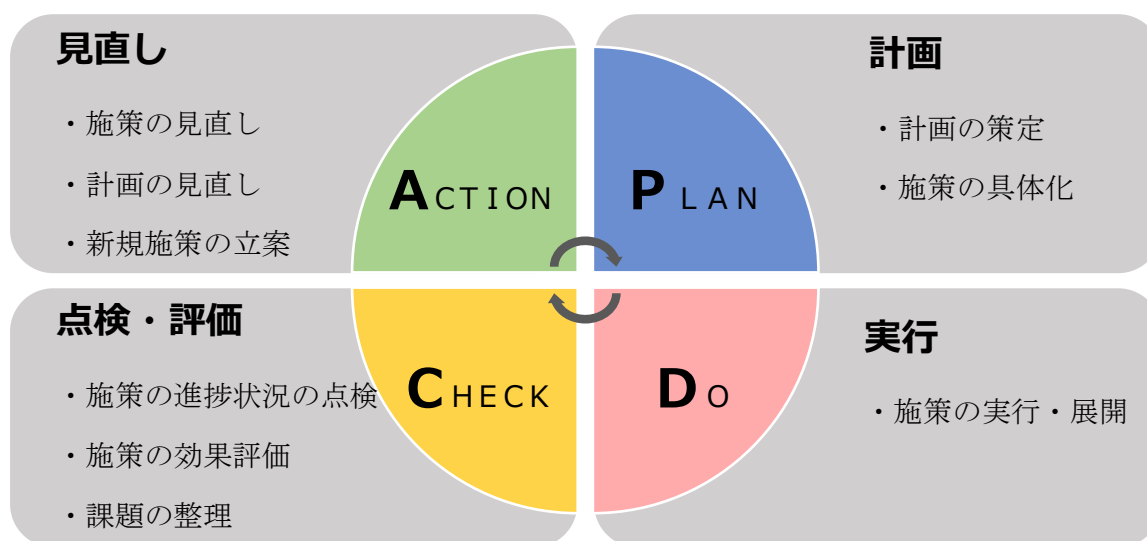


図 PDCAサイクルのイメージ

表 計画の進捗状況を把握するための指標

基本目標 1 誰もが安全・安心に住み続けられる 住まい・住環境づくり	現状値	目標値
耐震性を満たす住宅の割合 【関連計画】大東市住宅・建築物耐震改修促進計画	80% (平成 27 年)	95% (令和 7 年)
若年世代 (20 代・30 代) で「大東市内に住み続けた い人」の割合 ※大東市住まい・まちづくりに関するアンケートより	70% (令和 2 年)	80% (令和 13 年)
「快適な歩行者・自転車走行空間が確保されたまち」 と思う人の割合 【関連計画】第 2 期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略	15.4% (令和 2 年)	32% (令和 7 年)
基本目標 2 多様なニーズに対応できる住まい・住環境づくり	現状値	目標値
公営住宅の空室を活用した件数	1 件 (平成 30 年)	7 件 (令和 4 年から 令和 13 年)
高齢者 (65 歳以上の者) の居住する住宅の バリアフリー化率 (一定のバリアフリー化率) ※住宅・土地統計調査より	36.7% (平成 30 年)	50% (令和 10 年)
基本目標 3 地域共生が実現し、次世代に引き継がれる 住まい・住環境づくり	現状値	目標値
「良好な地域コミュニティが形成されたまち」と 思う人の割合 ※大東市住まい・まちづくりに関するアンケートより	17.8% (令和 2 年)	55% (令和 13 年)
「快適な歩行者・自転車走行空間が確保されたまち」 と思う人の割合 (再掲) 【関連計画】第 2 期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略	15.4% (令和 2 年)	32% (令和 7 年)

参考資料

用語の解説

※用語が複数ページに出てくる場合は、最初に出てくるページ番号を記載しています。

ア行		
大阪府住宅リフォームマイスター制度	安心して住宅リフォームが行えるよう、大阪府が指定した非営利団体が一定の基準を満たした事業者の情報を提供する制度。	P29
屋外広告物	常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示される、看板、立看板、広告塔、広告板等。	P33
カ行		
環境家計簿	日常生活で、どの程度の負荷を地球環境に与えているのかを図る方法の一つ。エネルギー消費をCO2の重さに換算して計算し、環境への負荷を数値で把握することができる。	P31
関係人口	移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域と多様に関わる人々のこと。	P19
グループホーム	障害者総合支援法に基づくグループホームは、主として夜間において、共同生活を営む住居で、相談、入浴、排せつ又は食事の介護その他日常生活上の支援を行うサービス。	P26
景観アドバイザー制度	大東市景観計画に基づき、より質の高い建築物等のデザインを誘導するため、建築等の行為の相談や事前協議等を行う際に専門家等からアドバイスを得られる制度。	P34
景観協定	地域のよりよい景観の維持・増進を図るために、自主的な規制を行うことができる制度。景観法第81条に基づき、一団の土地の土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に関する事項についての取り決めを定めることができる。	P33
景観重点地区	大東市景観計画の区域（大東市全域）のうち特に重点的に景観形成を図る必要がある景観法に基づく地区。	P33
公民連携	市民全体の利益を最大化させるため、民間及び行政が連携し、公共サービスの質的充足を図ること。	P25

	コワーキングスペース	働く個人がある場所に集い、コミュニケーションを通じて情報や知恵を共有し、状況に応じて協同しながら価値を創出できる場所。	P29
サ行			
	サテライトオフィス	企業本社や官公庁、団体の本庁舎、本部から離れたところに設置されたオフィス。	P29
	市街化調整区域	都市計画法第7条に基づき指定される、都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。	P35
	住宅確保要配慮者	住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）第2条に位置付けられた、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者。	P8
	住宅性能表示制度	国土交通大臣の登録を受けた機関が、住宅の性能に関する表示基準に従って評価を行い、その評価の結果を住宅性能評価書として交付する制度。	P30
	重点整備地区	高齢者や障害者等が自立した日常生活及び社会生活を営むことができ、また、すべての人が利用しやすい施設等の整備を通じて、誰もが笑顔で安全に暮らせる活力ある社会を実現することを目的として定める「大東市バリアフリー基本構想」において、重点的・一体的にバリアフリー化事業を実施する地区。	P28
	準防火地域	都市計画法第8条に基づく地域地区の一つで、市街地における火災の危険を防除するため、建築物の規模に応じてその構造を規定している地区。準防火地域の他に防火地域がある。	P24
	セーフティネット	ここでは住宅セーフティネットのことで、高齢者、障害者、低額所得者等、住宅確保が困難な人の居住の安定確保を図る住宅施策。	P26
タ行			
	耐火・準耐火建築物	耐火建築物とは、建築基準法第2条に定められる、主要構造部が耐火構造または政令に定めた技術的基準に適合した建築物で、かつ外壁の開口部で延焼のおそれがある部分に防火戸等の防火設備が設けられている建築物のこと。 また、準耐火建築物とは、同法第2条に定められる、耐火建築物の条件は満たしていないものの、主要構造物が準耐火構造または同等の準耐火性能を備えた建築	P24

		物。	
	地域包括支援センター	介護保険法で定められた、地域住民の保健・福祉・医療の向上、虐待防止、介護予防マネジメントなどを総合的に行う機関。	P27
	治水対策	地盤の低い大東市域（寝屋川流域）において、まちを水害から守るため、雨水を貯留する施設等を整備する対策。	P23
	長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するための基準や規模等を満たす住宅として、設計及び維持保全の計画について認定を受けたもの。	P18
	長寿命化	施設の予防保全的な管理及び計画的な改築等により既存ストックを最大限活用し、事故の未然防止及び耐用年数の延伸によるライフサイクルコストの最小化を図ること。	P18
	土砂災害（特別）警戒区域	土砂災害警戒区域とは、土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）第7条に基づき指定される、土砂災害により危害のおそれのある区域。土砂災害特別警戒区域とは、同法第9条に基づき指定される、土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住宅に著しい危害が生じるおそれのある区域。	P14
ハ行			
	バリアフリー	高齢者・障害者等が社会生活をしていく上での物理的、社会的、制度的、心理的および情報面での障害を取り除いていくという考え方。	P18
	ヒートショック	急激な温度の変化で身体がダメージを受けること。	P27
ラ行			
	リノベーション	既存の建物に新たな機能や価値を付加することを目的とした、設備更新や間取り変更を伴う改修を行うもの。	P19
D			
	DIY 賃貸住宅	入居者が好みにあわせて内装等を変更できる賃貸住宅のこと。	P19

	DX	Digital Transformation の略。進化したデジタル技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変革するという概念。	P29
I			
	ICT	Information and Communication Technology の略。情報通信技術のこと。	P19
Z			
	ZEB (ゼブ)	Net Zero Energy Building の略。先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制や、外皮の断熱性能等を向上させて必要なエネルギーを減らすとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現したうえで、再生可能エネルギーの活用により、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることをめざした建築物。	P31
	ZEH (ゼッチ)	Net Zero Energy House の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現したうえで、再生可能エネルギーの活用により、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることをめざした住宅。	P31

印刷物番号

4 - 7 0