

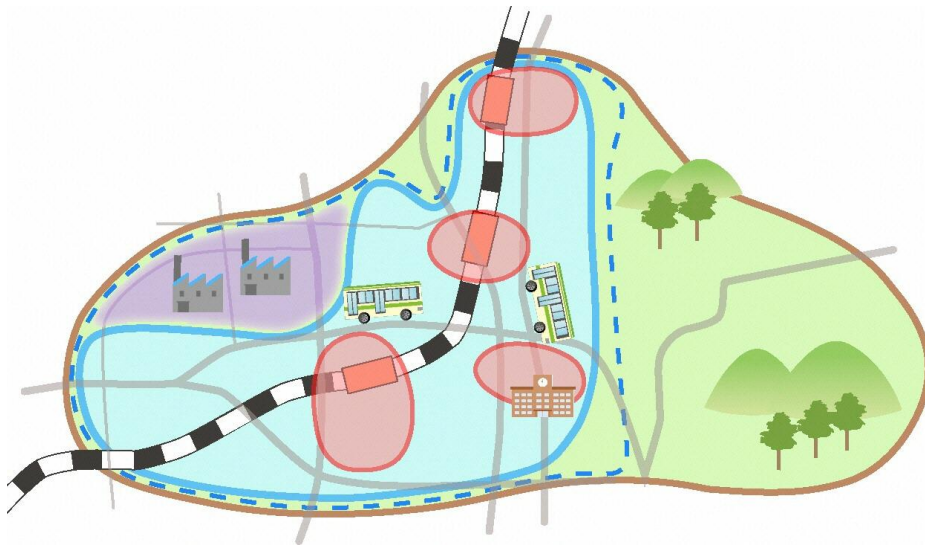
# 大東市立地適正化計画【概要版】

平成30(2018)年1月 策定  
令和 5(2023)年3月 改訂



## 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、住居や医療、福祉、商業等の生活に必要な施設を駅などの利便性の高いエリアへ計画的に緩やかに誘導し、それらを公共交通で結ぶことで、利便性の高い効率的な都市構造の実現をめざすとともに、まちの防災に関する機能確保を図るための計画です。



**居住誘導区域**

（居住を誘導し人口密度を維持するエリア）

**都市機能誘導区域**

（生活サービス施設を誘導するエリア）



## 大東市の課題とまちづくりの方針

大東市にお住まい・お勤めのみなさまが、将来に渡って安心して健康で快適に暮らせるまちを実現するにあたり、優先的に取り組むべき課題を3つ抽出し、それぞれの課題を「“職”働きやすさ」、「“住”暮らしやすさ」、「“楽”豊かさ」の3つの視点により整理しました。

都市が抱える課題

○市の経済の中核をなす第二次産業の低迷

○子育て世代の転出超過による人口減少

○まちなみの魅力低下



**職** 働きやすさ

**住** 暮らしやすさ

**楽** 豊かさ

大東市は、コンパクトな市域に産業、自然、歴史・文化など、多くの魅力がつまっています。また、近年は、職住近接による子育て、家庭の団欒など時間的なゆとりやそこでしか体験できない暮らし方など、生活の質を重視したニーズが高まっています。

これらを踏まえ、大東市立地適正化計画におけるまちづくりの方針を以下のとおり定めます。

まちづくりの方針

大東で働き、大東に住み、大東で楽しむ、子育てしやすい「職住楽」超近接のまちづくり





## 「職住楽」超近接のまちを実現するための施策

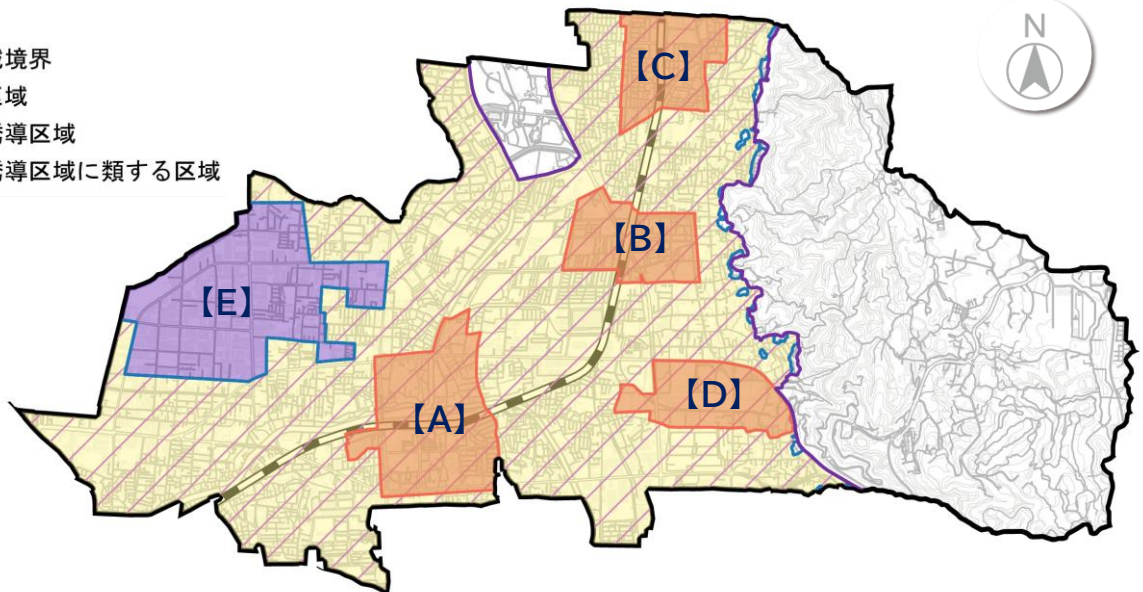
4つの施策を実施することで、大東で働き、大東に住み、大東で楽しむ「職住楽」超近接のまちを実現します。

### 施策1 「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」による都市機能の維持・誘導

「職住楽」超近接のまちの実現に向け、エリアビジョンを示すとともに、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域・都市機能誘導施設」を設定することで、各エリアへの都市機能の計画的な維持・誘導を図ります。

凡例

-  市街化区域境界
-  居住誘導区域
-  都市機能誘導区域
-  都市機能誘導区域に類する区域



※都市計画の変更、土砂災害防止法の区域指定等に伴い、区域は変更となる可能性があります。

エリア名	エリアビジョン	都市機能誘導施設
<b>[A]</b> JR住道駅 周辺エリア	公共空間・遊休不動産を活用し、多様なサービス産業を創出するエリア	商業施設（中規模・大規模）、行政施設（市役所） 子育て施設（多機能型保育施設、送迎保育ステーション） 【市独自設定】商業施設等 （駅前デッキ、公共空間を活用したマーケット等、 遊休不動産活用の都市型産業施設）
<b>[B]</b> JR野崎駅 周辺エリア	歴史・文化、スポーツ等、 地域資源を活かし、にぎわいを創出するエリア	商業施設（中規模） 【市独自設定】健康増進・商業機能兼備の複合施設 （公的不動産活用のスポーツ、歴史・文化、 食のコンテンツを備えた都市型産業施設）
<b>[C]</b> JR四条畷駅 周辺エリア	自然や公的不動産等、地域 資源を活かし、良好な住環 境を形成するエリア	教育文化施設（私立幼稚園・小学校・中学校・高等学校・大学）、 子育て施設（保育所）、商業施設（中規模） 【市独自設定】レクリエーション施設、居住機能、 商業施設（公的不動産活用の生鮮三品マルシェ・ カフェ・アウトドア関連施設等）
<b>[D]</b> 学術・研究 エリア	学術・研究機能の集積を活かし、 広域から交流人口を呼び寄せるエリア	教育文化施設（私立中学校・高等学校・大学）
<b>[E]</b> 産業集積 エリア	創(操)業支援等により、基 幹産業の製造業を中心とした 産業を集積するエリア	【市独自設定】産業施設 （工場、物流施設、研究所、社員寮等）

## 「職住楽」超近接のまちを実現するための施策

### 施策2 「職・住・楽」それぞれを充実させる施策の実施

「職住楽」超近接の構造を活かすために、それぞれの要素の充実を図る施策を実施します。

#### 職 基盤産業を守り、新たな産業を育てる環境を創出

- 大東ビジネス創造センター(D-B i z)による創業・売上向上支援
- 市内在住・就労者に限定した奨学金返還補助 等

#### 住 ココロもカラダも幸せに暮らせる住環境を創出

- 北条まちづくりプロジェクト (morinekiプロジェクト)
- 送迎保育ステーション、多機能型保育施設 (病児保育、一時預かり等) を誘導施設に設定 等



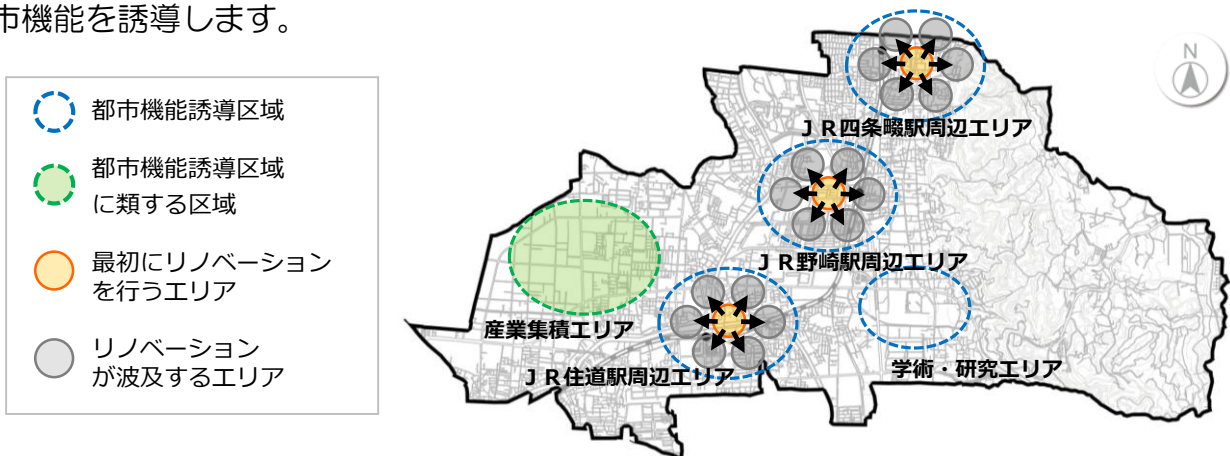
#### 楽 多くの人が集まり、楽しみ、チャレンジできる環境を創出

- 河川や住道駅前デッキ等の公共空間を活用した事業の実施
- アクティブ・スクウェア・大東 等



### 施策3 段階的なリノベーションによる都市機能の誘導

都市機能誘導区域内の小さなエリアでリノベーションを実施すると共に、それに伴うエリア価値の向上により、さらなるリノベーションを呼び込むことで、段階的・連鎖的に都市機能を誘導します。



### 施策4 「職・住・楽」を結ぶ交通ネットワークの構築

「職・住・楽」それぞれの要素を公共交通をメインとする交通ネットワークで結ぶことで、生活利便性の向上や都市の魅力・活力を増進します。

## ■ 防災指針とは

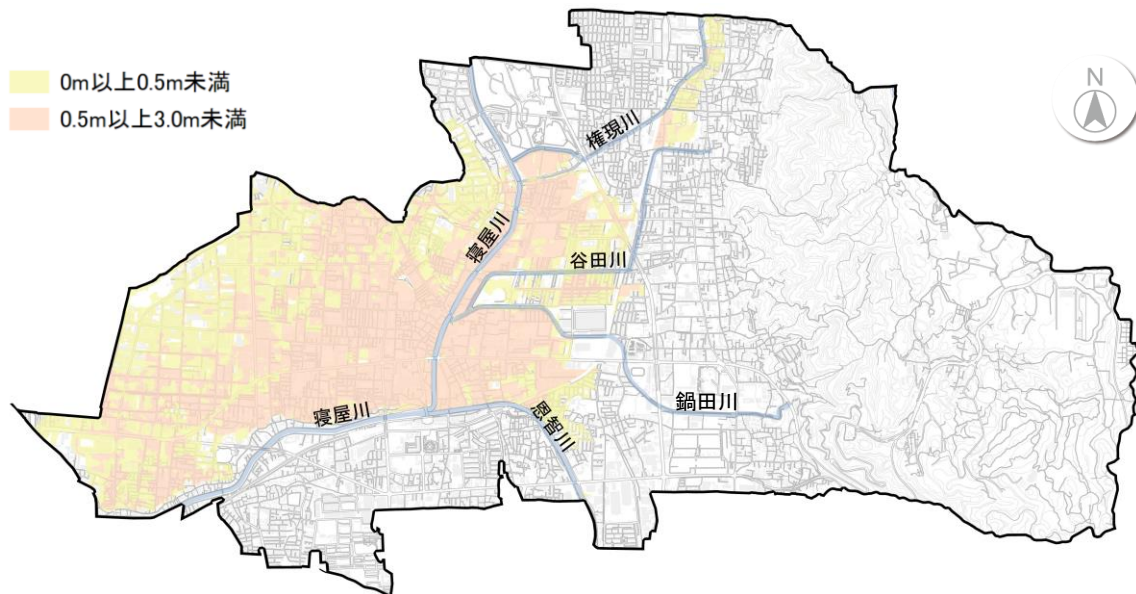
防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものです。

## ■ 災害ハザード情報

本市における災害ハザード情報を以下に示します。

### ◆ 洪水に関する情報

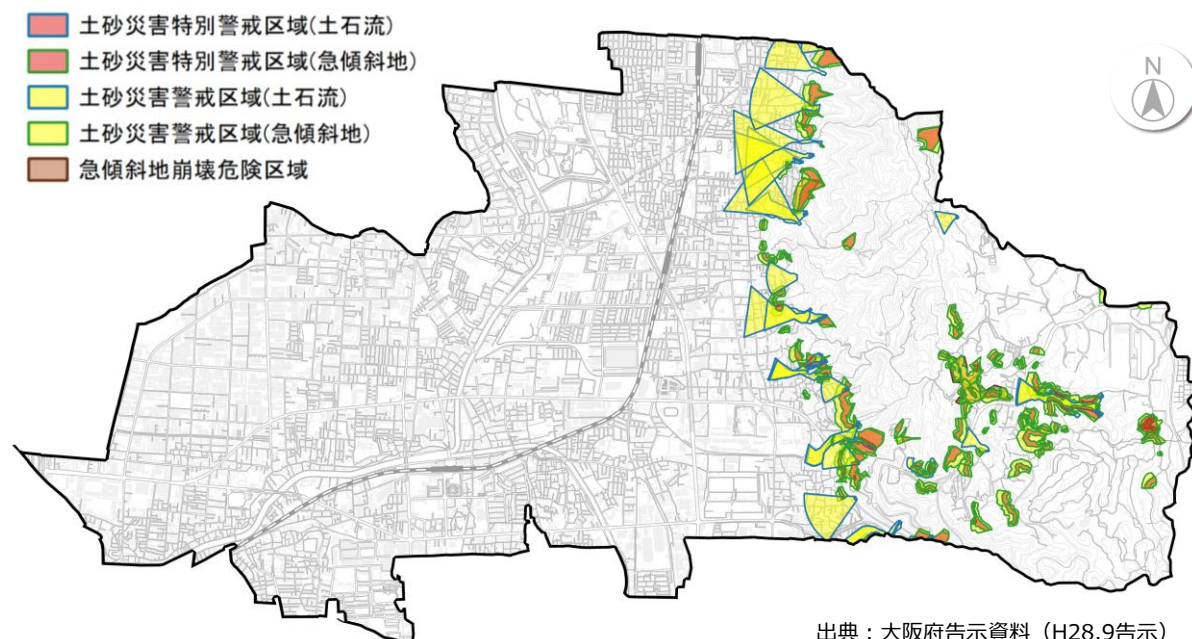
市域の28%（5.1km<sup>2</sup>）が、洪水浸水想定区域（計画規模降雨）に含まれています。



出典：洪水浸水想定区域図（淀川水系寝屋川流域：H31.3、淀川水系：R3.12）

### ◆ 土砂災害に関する情報

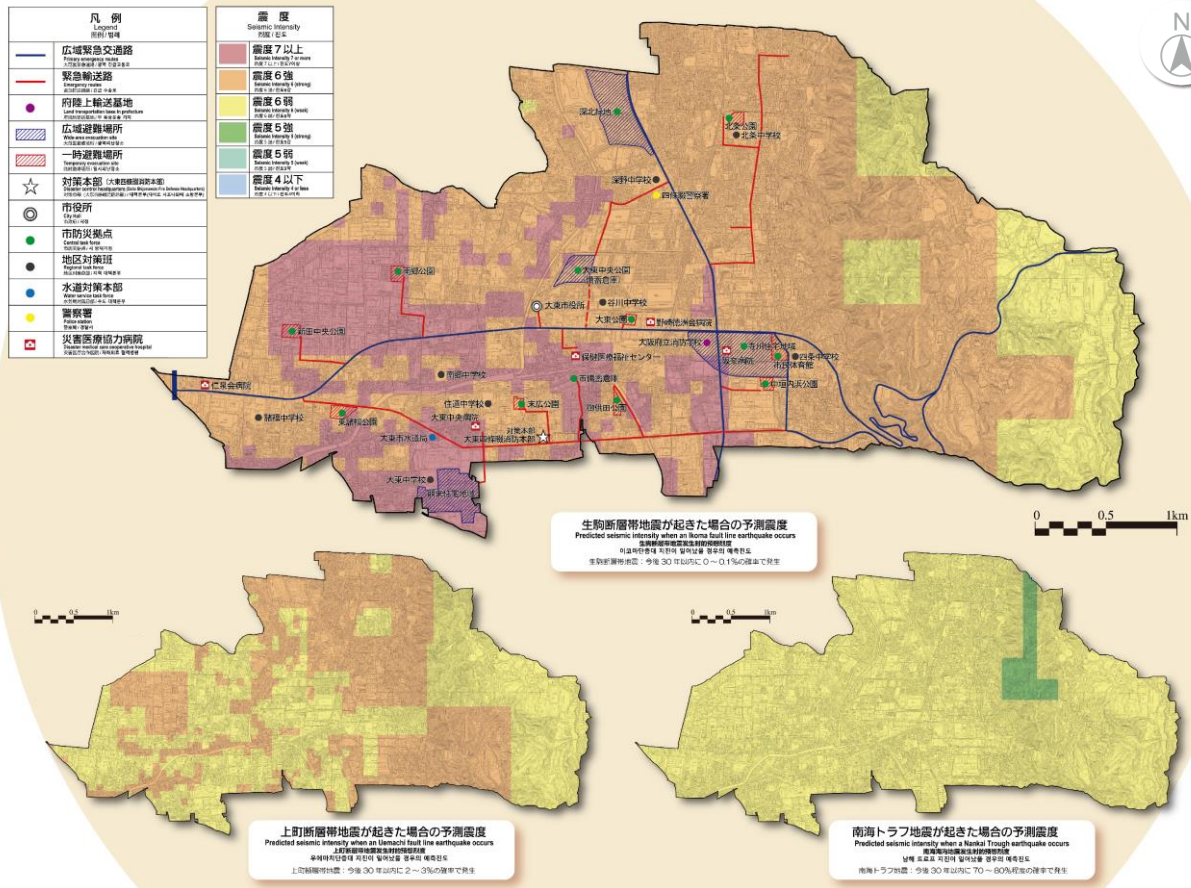
市域東部の生駒山地では土砂災害警戒区域等として、（急傾斜地：警戒区域91箇所；特別警戒区域84箇所）（土石流：警戒区域29箇所；特別警戒区域18箇所）（急傾斜地崩壊危険区域：6箇所）が指定されています。



出典：大阪府告示資料（H28.9告示）

## ◆ 地震に関する情報

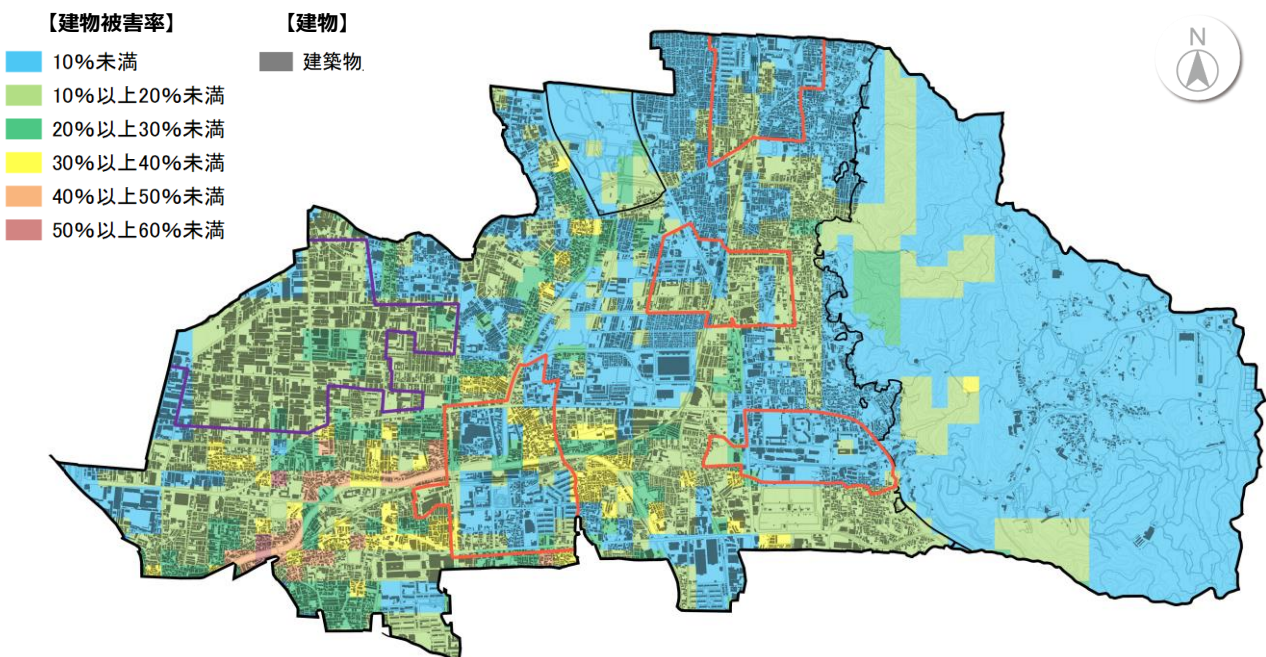
本市では、生駒断層帯地震、上町断層帯地震、南海トラフ地震などの地震による災害リスクがあります。これらの地震のうち、生駒断層帯地震の震度が最も大きく、市全域において震度6弱～7以上の揺れが予測され、建物の倒壊被害が懸念されます。



出典：大東市地震ハザードマップ（R3.4 大東市）

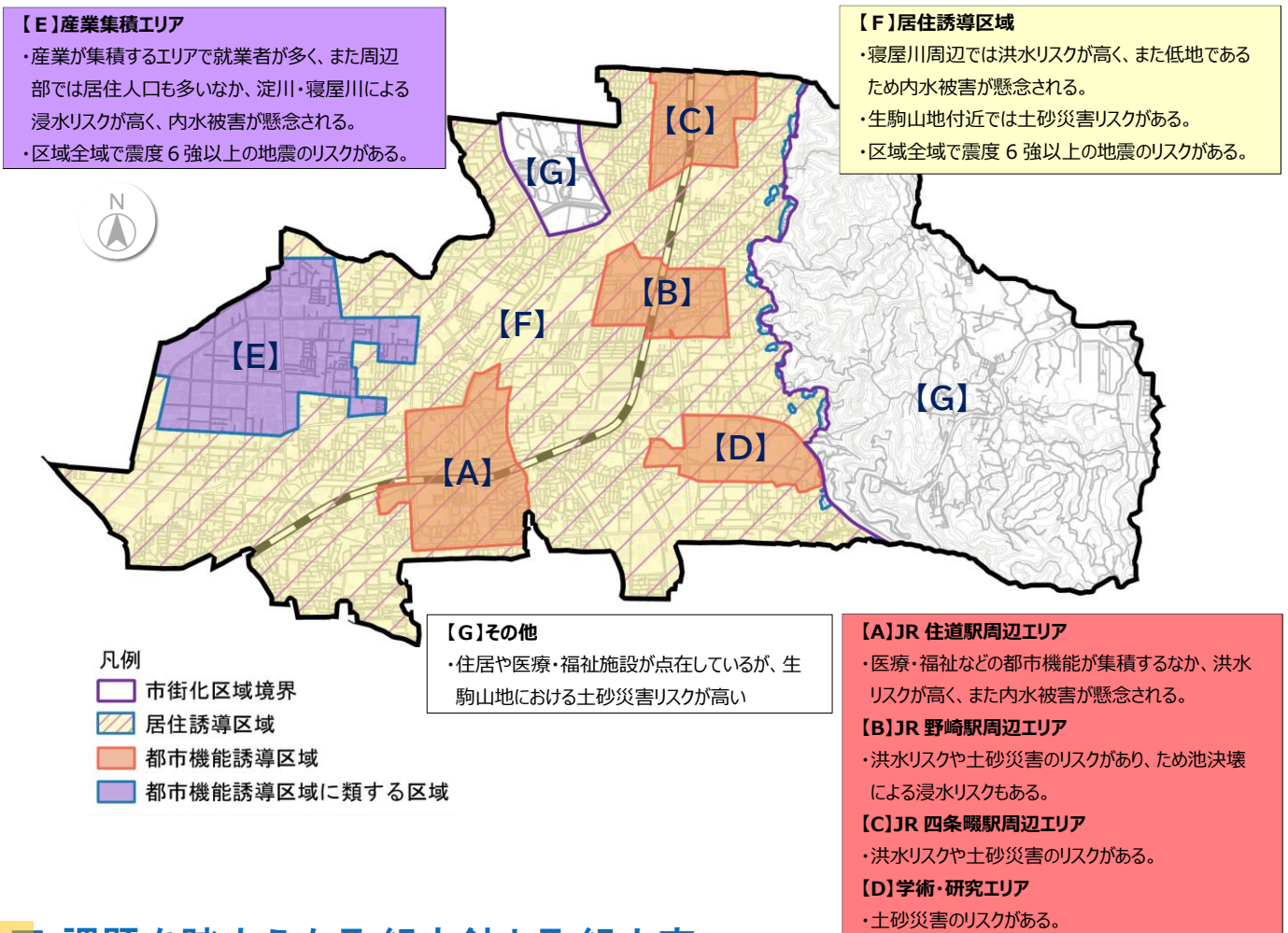
## ◆ 地震による建物被害の想定

市街地では、生駒断層帯地震が発生した場合において、震度6強～7以上の地震が予測されるなか、多数の建物が立地している状況にあります。特に市西部においては、小規模な建物が密集していることに加えて想定される建物被害率も高いことから、地震による倒壊・火災等の発生が懸念されます。



## 市内における防災上の課題

災害ハザード情報を踏まえた、本市における防災上の課題は以下のとおりです。



## 課題を踏まえた取組方針と取組内容

「大東市国土強靱化地域計画」との整合を図りながら、都市の防災機能の確保に関する指針として、取組方針と取組内容を以下のとおり設定し推進します。

取組方針		取組の内容
1	災害に強いまちづくり	1-① 都市の防災機能の強化
		1-② 建築物等の安全対策の推進
		1-③ 水害予防対策の推進
		1-④ 地盤災害予防対策の推進
2	災害に備えた防災体制の確立	2-① 防災組織の充実
		2-② 情報収集 伝達体制の整備
		2-③ 避難受入れ体制の確立
		2-④ 避難行動要支援者対策
3	地域防災力の向上	3-① 防災意識の高揚
		3-② 自主防災体制の整備
		3-③ 企業防災の促進

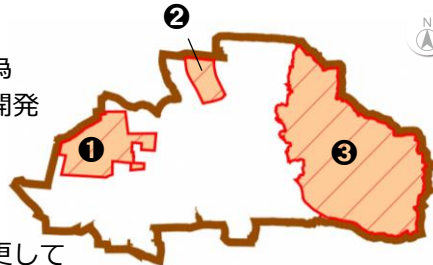
## 届出制度について

居住誘導区域外または都市機能誘導区域内外において、以下の行為を行おうとする場合は、その行為に着手する30日前までに、市への届出が必要となります。

### ◆ 居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外の区域(着色のエリア)で以下の行為を行おうとする場合は、届出が必要です。

- (1) 開発行為の場合
  - ① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
  - ② 1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- (2) 建築等行為の場合
  - ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
  - ② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合



- 〔凡例〕
- ① 工業地域
  - ② 市街化調整区域
  - ③ 市街化調整区域
  - ・ 土砂災害特別警戒区域等
  - ・ 災害危険区域

### ◆ 都市機能誘導区域内外における届出

以下に該当する施設と同じ機能を持つ施設について、都市機能誘導区域外で開発又は建築等を行う場合や都市機能誘導区域内で施設を休止又は廃止しようとする場合は、届出が必要になる場合があります。

誘導施設		
行政施設	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する事務所
教育文化施設 (学校教育施設)	大学	学校教育法第1条に規定する「大学」で、同法第2条第2項に規定する「私立学校」
	高等学校	学校教育法第1条に規定する「高等学校」で、同法第2条第2項に規定する「私立学校」
	中学校	学校教育法第1条に規定する「中学校」で、同法第2条第2項に規定する「私立学校」
	小学校	学校教育法第1条に規定する「小学校」で、同法第2条第2項に規定する「私立学校」
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する「幼稚園」で、同法第2条第2項に規定する「私立学校」
子育て施設	保育所	児童福祉法第39条に規定する「保育所」
	多機能型保育施設	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する「幼保連携型認定こども園」の機能に加え、一時預かり・病児保育等の子育て世帯が必要とする多様な特別保育サービスを提供する「多機能型保育施設」
	送迎保育ステーション	広域的保育所等利用事業実施要綱に位置付ける「こども送迎センター」
商業施設	商業施設（大規模）	総務省日本標準産業分類による区分、百貨店・総合スーパー（店舗面積：10,000㎡以上）
	商業施設（中規模）	生鮮食品を取り扱う小売店舗（店舗面積：5,000㎡以上）

大東市では、以下の8つのケースに該当する場合は届出が必要です。

		凡例：① JR住道駅周辺エリア ② JR野崎駅周辺エリア ③ JR四条囃子駅周辺エリア ④ 学術・研究エリア			
エリア					
開発又は建築等		【ケース1】エリア①以外 市役所、多機能型保育施設、送迎保育ステーション、商業施設（大規模）	【ケース2】エリア③④以外 私立中学校・高等学校・大学	【ケース3】エリア③以外 私立幼稚園・小学校、保育所	【ケース4】エリア①②③以外 商業施設（中規模）
休止又は廃止		【ケース5】エリア① 市役所、多機能型保育施設、送迎保育ステーション、商業施設（大規模）	【ケース6】エリア③④ 私立中学校・高等学校・大学	【ケース7】エリア③ 私立幼稚園・小学校、保育所	【ケース8】エリア①②③ 商業施設（中規模）

