

第4章

居住及び都市機能の誘導を図る ための施策



第4章 居住及び都市機能の誘導を図るための施策

1. 「職・住・楽」それぞれを充実させる施策の実施

「職住楽」超近接のまちを実現するにあたっては、「職・住・楽」それぞれの要素が十分な機能を兼ね備えてこそ、「職住楽」超近接の構造が活きてきます。そのため、都市計画的な手法のみならず、現在、本市で実施している様々な施策を複合的に実施します。

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・売上向上に特化した支援
- ・大東市企業立地促進補助制度（市内産業集積地において、工場等の立地に対する一部補助）
- ・未来人材奨学金返還支援事業（市内在住・在勤者に対して、奨学金返還の一部補助）
- ・市内の学生と企業をつなぐ就職マッチング
- ・女性の就労・起業を促すセミナーの実施
- ・子育て世代が働きやすい職場環境づくりに取り組む企業への表彰・認定制度を創設
- ・女性、若者、高齢者、障害者等、潜在的労働力が活躍できる働き方の検討、啓発
- ・公民連携による公的不動産・公共空間を活用した創（操）業支援、都市型産業・雇用創出

住

■ ココロもカラダも幸せに暮らせる住環境を創出

- ・三世代家族推進事業（親世帯と同居・近居する場合の引越代、住宅の新築・購入費用等の補助、金融機関との連携による住宅資金借入支援）
- ・隣接地等取得費補助事業
（隣地買取り時の不動産取得費用等の補助、連携金融機関による住宅ローンの金利優遇）
- ・送迎保育ステーション事業
- ・多機能型保育施設による子育て支援サービス（病児保育、一時預かり等）
- ・北条まちづくりプロジェクト（morineki エリア）を核とした隣接エリアへのリノベーションの波及
- ・市営住宅への新婚・子育て世帯の優先入居枠設定の検討
- ・J R 野崎駅周辺整備
（駅前広場整備、立体駐輪場、シンボルロード整備、電線類地中化 等）
- ・J R 四条駅周辺整備（駅前広場整備、立体駐輪場、都市計画道路 四条駅駅前東線の整備）

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・末広公園等の公共空間を活用した事業の実施（大東ズンチャッチャ夜市等）
- ・アクティブ・スクウェア・大東を核とした隣接エリアへのリノベーションの波及
（スポーツ・歴史・文化・食のコンテンツを備えた交流拠点化）
- ・民間事業者のまちづくりへの参画を促す仕組みの構築
（「公民連携事業指針」、「公民連携基本計画」、「事業者提案制度」等）
- ・公民連携事業を担う人材の育成（公民連携セミナーの開催等）



2. 段階的なリノベーションによる都市機能の誘導

都市機能誘導区域に、一度に必要な都市機能を誘導するのは困難です。時間をかけて段階的に誘導して行く必要があります。

そのために、まずは都市機能誘導区域内に小さなエリア（スモールエリア（半径 200～300m 程度の徒歩 5～6 分で端から端まで歩けるエリア））を設定し、まちづくり会社等の民間事業者が主導となり、公共空間や公的不動産、民間の遊休不動産をリノベーションすることで、都市機能の立地を促し、エリア価値の増進を図ります。

その後、エリア価値の増進による更なるリノベーション（民間開発を含む）を呼び込むとともに、周辺エリアにその効果を波及させることで、段階的に都市機能の立地を図って行きます。

これを連鎖的に繰り返すことで、将来において都市機能誘導区域に必要な都市機能を集積し、「職住楽」超近接のまちづくりを実現します。



図 4-1 段階的・連鎖的な立地誘導のイメージ



3. 「職・住・楽」を結ぶ交通ネットワークの構築

本市においては、一部の市街化区域や市街化調整区域を除き、概ね網羅的に公共交通が導入されていますが、将来においても、市域の大部分において人口密度が維持されると共に、高齢者も増加傾向にあることから、今後も公共交通を維持・改善して行く必要があります。

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

● 交通に関する施策

- ・東部地域の公共交通の運行維持・見直し
- ・公共交通体系の見直し・検討

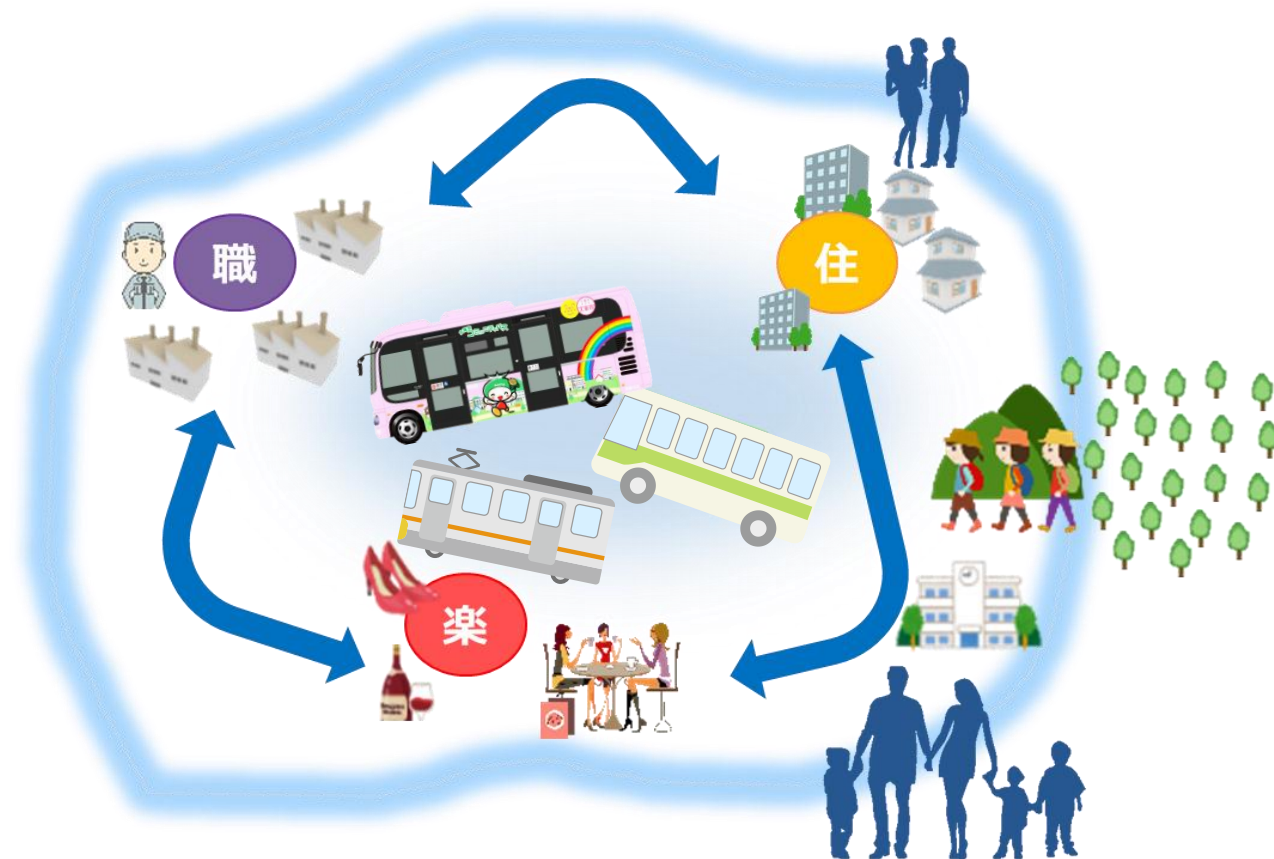


図 4-2 「職・住・楽」を結ぶ交通ネットワークのイメージ



4. 届出制度

居住及び都市機能の立地の適正化を図るため、都市再生特別措置法に基づき、次のとおり届出が必要になります。

(1) 居住誘導区域に関する届出（都市再生特別措置法第 88 条）

居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅開発・建築等行為（下図参照）を行おうとする場合は、原則として着手の 30 日前までに市への届出が必要になります。

都市機能誘導区域

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○開発行為以外

① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
 ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合


立地適正化計画区域

居住誘導区域


都市機能誘導区域

誘導施設:百貨店

届出必要




届出必要



誘導施設:病院

届出不要





※都市機能誘導区域内であっても、その区域に病院が誘導施設に設定されていない場合は、届出が必要


居住誘導区域

○開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
 ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)


①の例示 届  3戸の開発行為


②の例示 届  1,300㎡ 1戸の開発行為

800㎡ 不要  2戸の開発行為

○建築等行為

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)
 ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示 届  3戸の建築行為

1戸の建築行為 不要 



(2) 都市機能誘導区域に関する届出（都市再生特別措置法第108条）

第3章に示す都市機能誘導施設に係る開発又は建築等を行う場合や施設を休止又は廃止しようとする場合には、原則として着手の30日前までに市への届出が必要な場合があります。誘導施設の開発又は建築等とは、新築、又は改装や用途変更によって誘導施設の機能を備えることをいいます。

具体的には、以下のケースに該当する場合は、届出が必要です。

		凡例：A JR住道駅周辺エリア B JR野崎駅周辺エリア C JR四条駅周辺エリア D 学術・研究エリア			
エリア					
開発又は建築等		【ケース1】エリアA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C・D以外 私立中学校・高等学校・大学	【ケース3】エリアC以外 私立幼稚園・小学校、保育所	【ケース4】エリアA・B・C以外 商業施設（中規模）
休止又は廃止		【ケース5】エリアA 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C・D 私立中学校・高等学校・大学	【ケース7】エリアC 私立幼稚園・小学校、保育所	【ケース8】エリアA・B・C 商業施設（中規模）

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）

