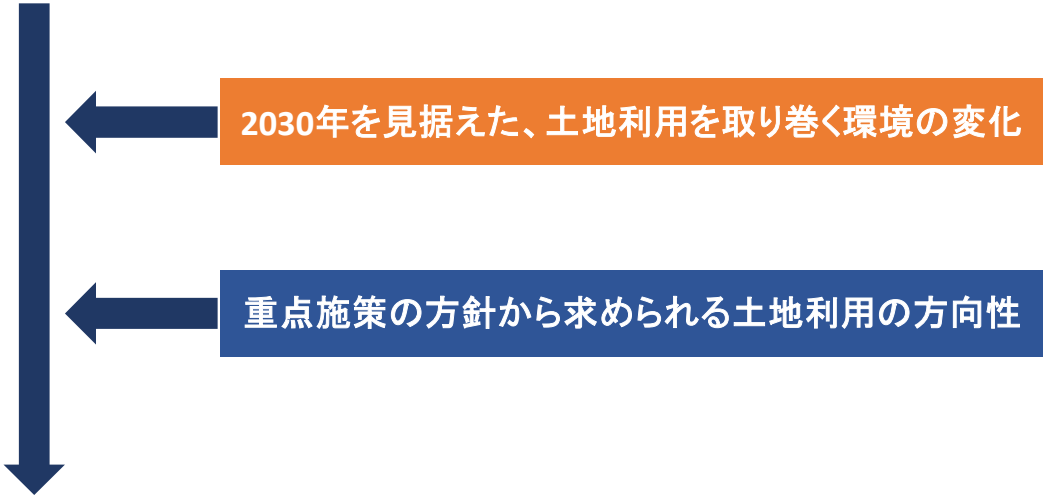


# 土地利用構想の検討

1

## 土地利用構想の検討の流れ

持続可能な都市経営に向けた土地利用上の課題と強み



総合計画で目指す土地利用の方向性

2

## 課題1 市街地の用途混在（特に住工の混在）

- ・住居系地域に居住する人口が減少。一方、工業系地域に居住する人口が増加。  
 →工業系にも居住が拡大し、住工混在をはじめとした用途混在が進む  
 →住居系用途地域だけでなく工業系用途地域へも住宅進出が進み、居住エリアが拡大している

【用途地域別の人口】

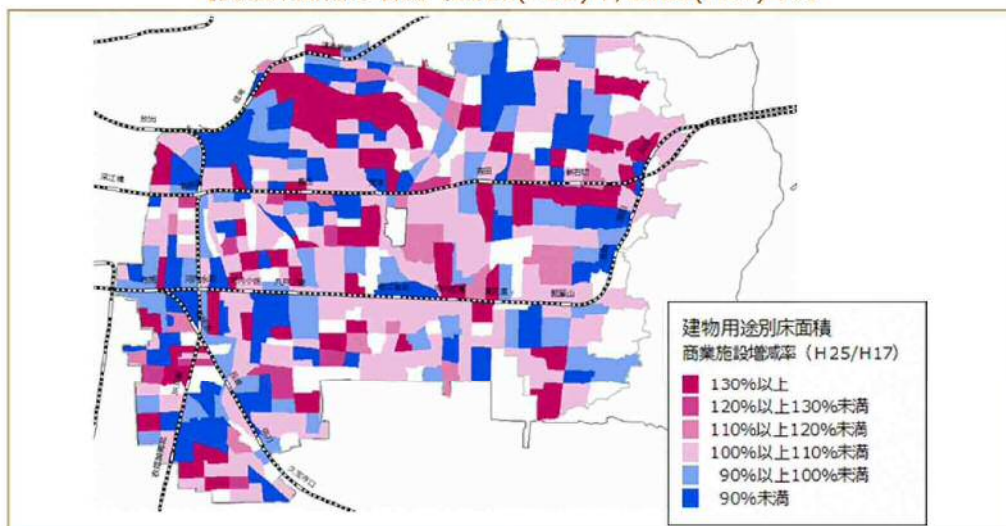


【国勢調査及び東大阪市都市計画資料集より作成】

## 課題2 駅周辺のにぎわい減少

- ・商業床面積は幹線道路沿道を中心に増加傾向にあるが、商業集積地域（特に布施駅から八戸ノ里駅に至る区域）で減少がみられる。

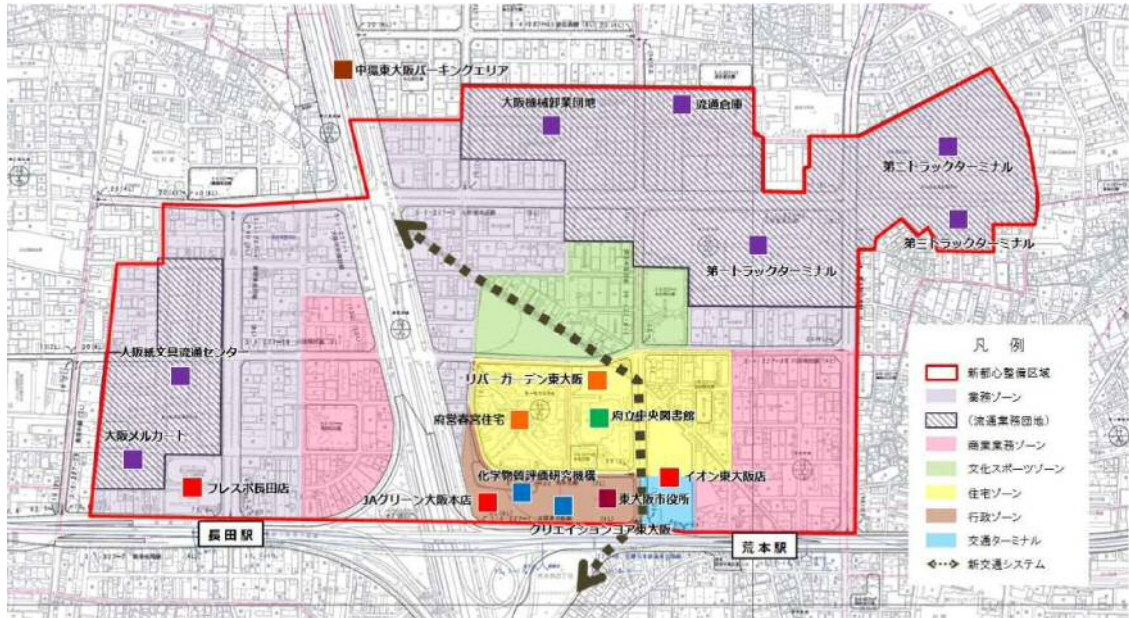
【商業床面積の増減（2013(H25)年/2005(H17)年）】



【都市計画基礎調査より作成】

### 課題3 拠点のにぎわい・魅力の欠如

・長田・荒本の新都心整備区域は、第2次総合計画で都市拠点と位置づけ、公共施設の立地が一定進んだが、集客施設等の立地等、都心としての広域的な機能は不十分である

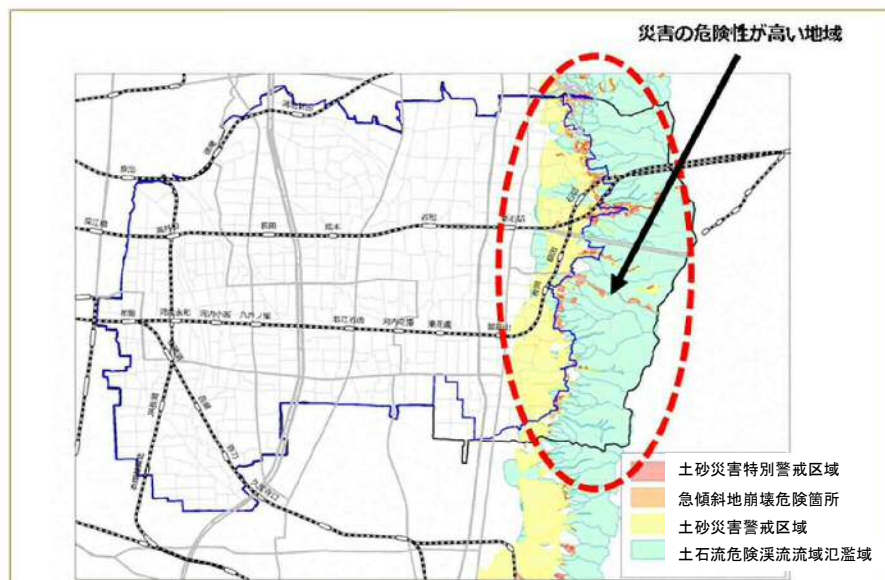


5

### 課題4 安全性に課題がある地域の存在

・生駒山麓の地域(概ね旧国道170号以東)は、土砂災害特別警戒区域等の指定があるが、住宅地が広がっている

【土砂災害特別警戒区域 等】

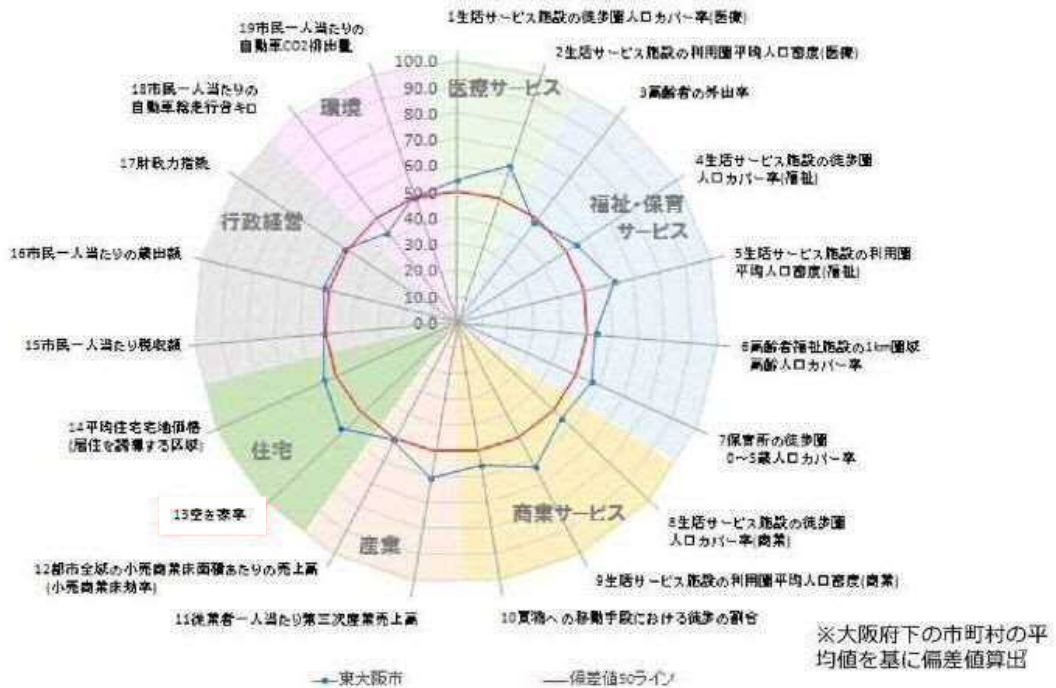


6

# 持続可能な都市経営に向けた土地利用上の課題と強み

## 強み1 生活サービス施設が充実

・生活サービス施設(医療、福祉、子育て支援、商業施設、教育施設、公共施設)が至る所に立地し、大阪府下の市町村と比較しても利便性が高い

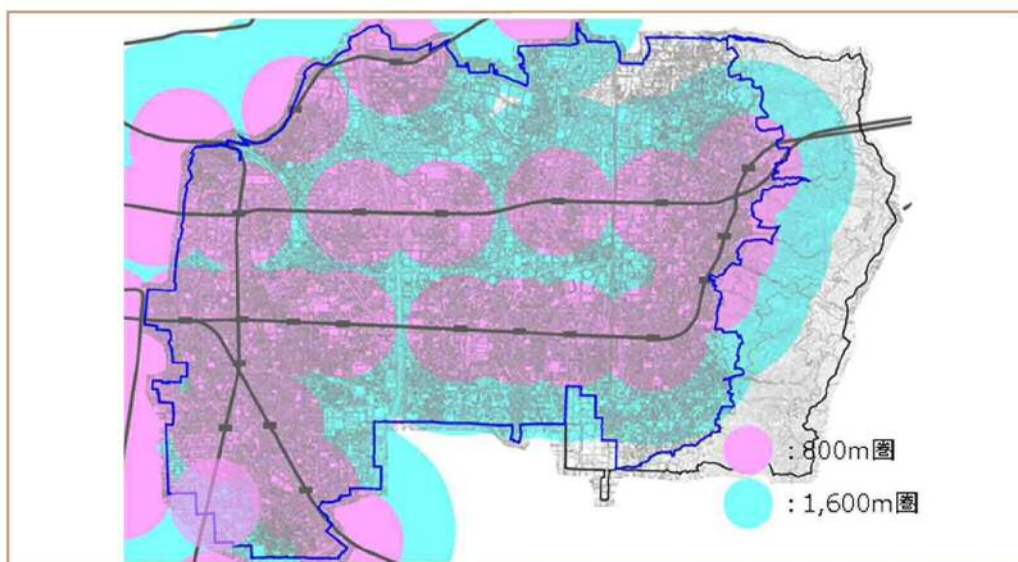


# 持続可能な都市経営に向けた土地利用上の課題と強み

## 強み2 鉄道網が充実

・現在、市内には鉄道が6路線、鉄道駅は23箇所、駅から1,600m圏域で市街化区域のほぼ全域が覆われる。

【鉄道駅の圏域別カバーエリア】



## 1.人口減少による影響

- ・人口減少局面に突入しているにもかかわらず、居住エリアは拡大傾向にあり(課題1)、空き家・空き店舗の増加等の課題が深刻になることが想定される。

## 2.災害に強いまちづくり

- ・大雨、台風等による自然災害が増加傾向、南海トラフによる大規模地震の発生確率が高まる中、災害に強いまちづくりが求められる。

## 3.来訪者受入強化に向けた環境整備

- ・本市の交通網は、近隣都市間アクセスだけでなく、新大阪駅（国土軸）へ直結する鉄道網の完成、さらに大阪モノレールの整備により空港アクセス網が強化され、広域都市間アクセスが充実することから、ビジネス、観光目的の国内外からの来訪者を受入れる「関西の中心」としてのハブ機能を目指すべく、受入強化に向けた(土地利用上の)環境整備が求められる。

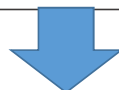
9

## 重点施策の方針から求められる土地利用の方向性

### 重点施策の方針1.「人が集まり、活気あふれるまち」

#### <目指すまちの姿>

- ・通勤、通学をはじめ、スポーツや文化活動、観光目的などで多くの人々が東大阪市を訪れている。
- ・大学が多く、製造業などの産業が活発という特徴を生かし、知と技術が融合するなど、新しい時代のビジネスが誕生している。
- ・チャレンジしやすい環境のもと、多くのベンチャー企業が誕生し、創造的な事業が営まれている。
- ・市内外から多くの人々が集まり賑わう、東大阪市の顔となる拠点形成されている。



#### <求められる土地利用の方向性>

- ・働く場の保全 → 工業集積、商業業務地の維持など
- ・訪れる人を迎え入れる環境整備 → 駅周辺のにぎわい創出など
- ・東大阪市の顔となる拠点の形成 → 中心拠点の形成

10

## 重点施策の方針から求められる土地利用の方向性

### 重点施策の方針2.「若者・子育て世代に選ばれるまち」

#### <目指すまちの姿>

- ・子どもや若者がたくさんいて、東大阪市に愛着を持ち、いきいきと暮らしている
- ・次世代を担う豊かな人材が、個性や能力を発揮して活躍している

### 重点施策の方針3.「高齢者が元気に活躍できるまち」

#### <目指すまちの姿>

- ・高齢者が地域や社会と関わりながら、元気に生きがいを持って暮らしている。
- ・高齢者と若者が互いに支えあいながら暮らしている。



#### <求められる土地利用の方向性>

- ・歩いて暮らせるまち(生活利便機能が駅周辺等に集約されたまち)の形成  
→にぎわいゾーン、地域拠点をはじめとした駅周辺での生活利便機能の維持など
- ・住環境の向上  
→住宅と工場など土地利用の混在解消、公園・緑地等のレクリエーションの場の充実など
- ・災害に強い住宅地の形成 →密集市街地の改善、空き家の発生・放置予防など

11

## 総合計画で目指す土地利用の方向性

### ①にぎわいのある拠点の創出

- ・長田・荒本周辺エリアを「市の中心拠点」として位置づけ  
→「市の中心」として市内から人が集まるだけでなく、交通の要衝地としての特性を活かし「関西の中心」として広域・近隣から人が集まる場所となるよう商業業務機能の強化、来訪者受入環境(宿泊、飲食等)や居住機能の拡充を図る。
- ・布施～(仮称)瓜生堂駅までの近鉄奈良線沿線一帯を「にぎわいゾーン」として位置づけ  
→主として市民や近隣都市住民の利便に供するエリアとなるよう、既存の集積機能(行政施設、文化施設、商業業務施設等)の活用、更新を図る。  
また、鉄道結節点となる駅周辺(布施、永和、(仮称)瓜生堂)は、来訪者受入に向けた機能誘導を図る。
- ・鴻池新田、高井田、JR長瀬、瓢箪山駅周辺を「地域拠点」として位置づけ  
→地域住民の日常生活を支える拠点となるよう、商業施設等をはじめとした生活利便機能の維持を図る。

12

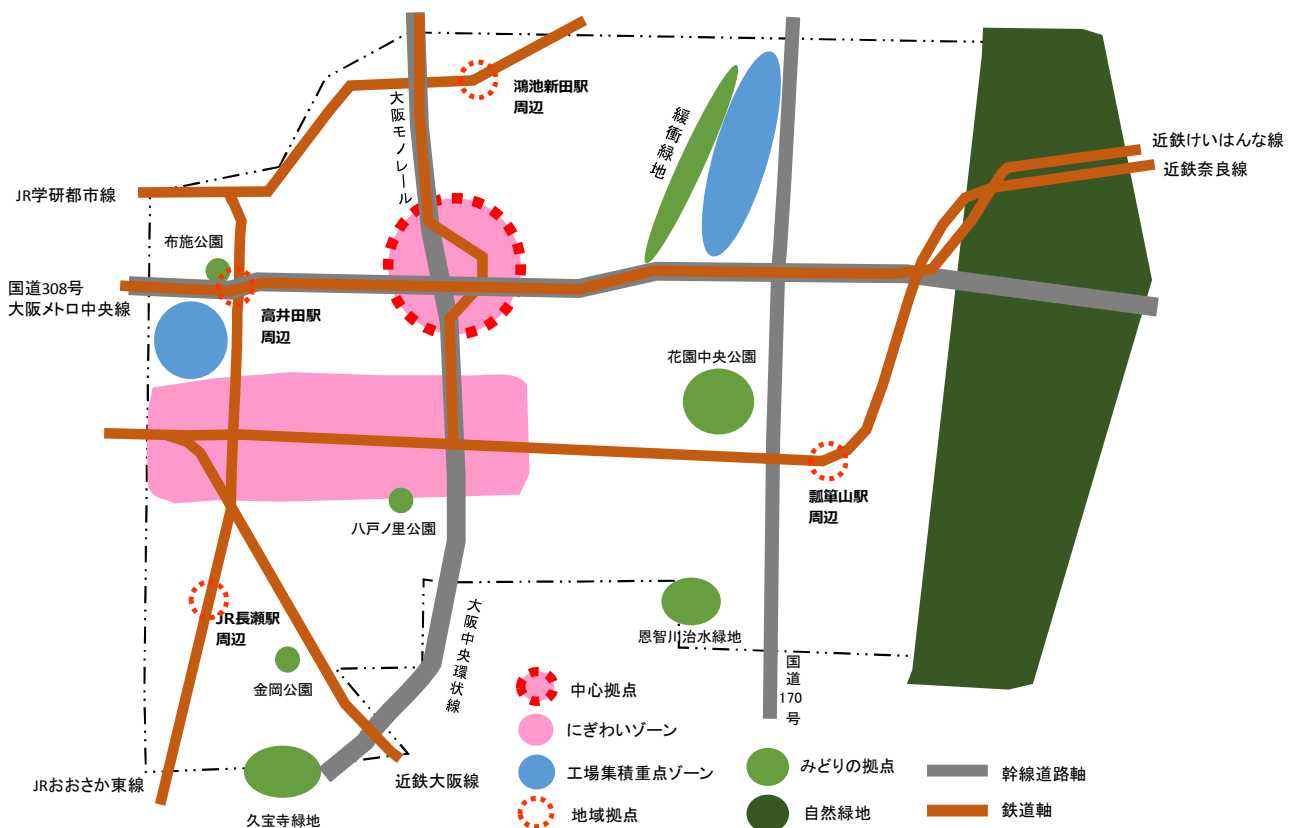
## ②工業集積地の保全

- ・モノづくりのまちとして、工業集積地の保全をめざす。
  - 加納工業団地とその周辺に広がる工業集積地、高井田周辺の工業集積地を「工業集積重点ゾーン」と位置づけ、重点的に保全を図る。
  - 他の工業集積地において、事業活動が継続されるよう操業環境の保全に努める。

## ③災害に強く、良質な住宅地の形成

- ・市内全域の住宅地において、若者・子育て世代をはじめ、あらゆる人が暮らしやすい住宅地となるよう、災害に強く、良質な住宅地の形成をめざす。
  - 老朽化した住宅、空き家の再生・活用を促進する。
  - 大規模公園等の「みどりの拠点」をはじめとしたレクリエーションの場の充実や、駅周辺の生活利便機能の維持を図る。
  - 住宅と工場などの土地利用の混在の解消に努める。
  - 密集市街地の改善、空き家の発生・放置予防等、災害に強い住宅地の形成を推進する。

13



14