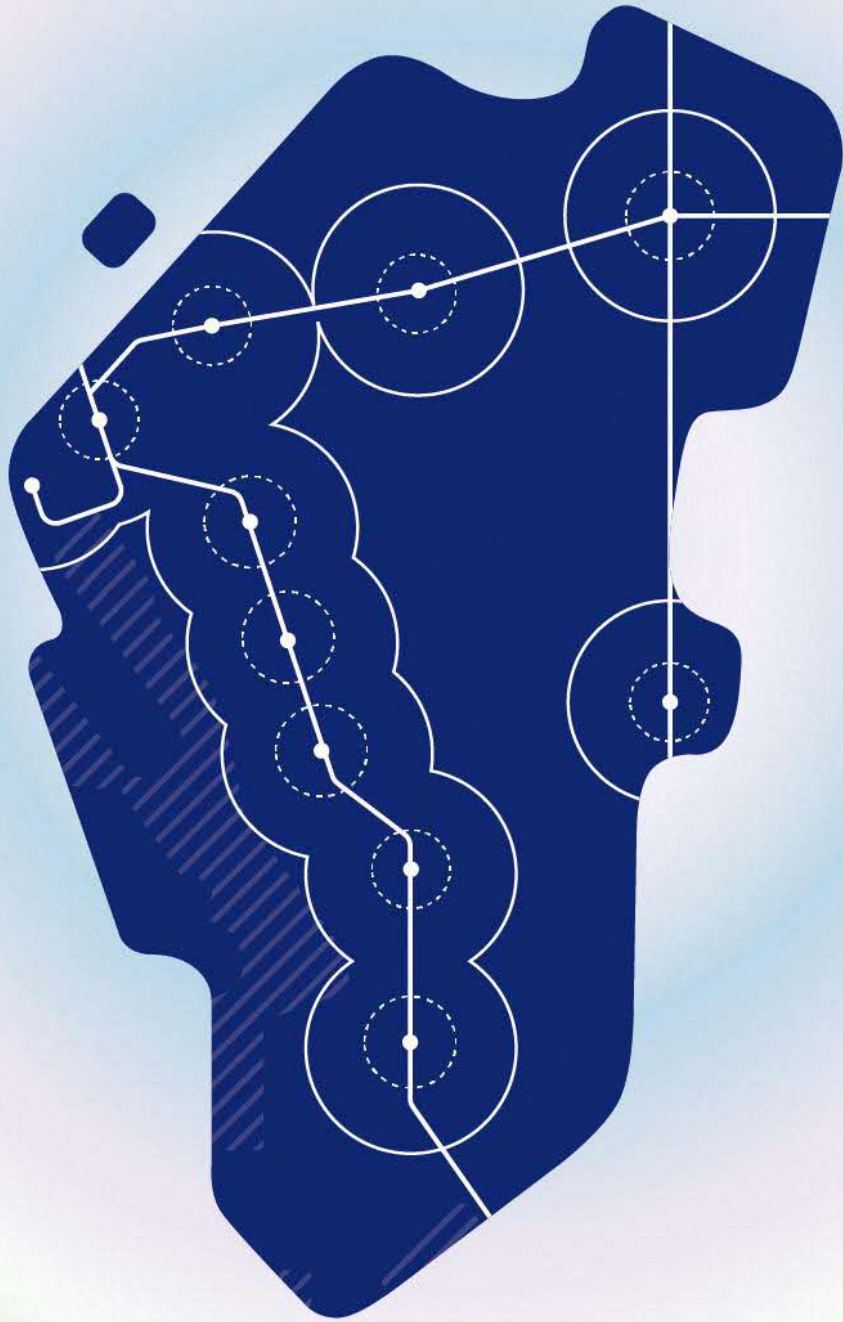


豊中市立地適正化計画 【改定版】



令和6年(2024年)2月 改定

はじめに

豊中市では、少子高齢化をはじめ、ライフスタイルの多様化から地域分権制度の変革に至るまで、さまざまな社会経済状況の変化に適応し、かつ今後想定される人口減少、高齢化の進行などに起因する新たな行政課題に対応していくため、平成 29 年度(2017 年度)、市政運営の根幹を示す「第 4 次豊中市総合計画」を策定するとともに、総合計画がめざす将来像の実現に向け、都市計画の総合的な指針となる「第 2 次豊中市都市計画マスタープラン」を策定しました。

「第 2 次豊中市都市計画マスタープラン」では、都市づくりの重点的な視点として“周辺都市との広域連携によるまちづくり”と“住・商・工が適切に立地し、公共交通を中心とした歩いて暮らせるまちづくり”を掲げ、新たに居住・都市機能・産業の誘導を進めるゾーンと、隣接市や市内のネットワークを形成するバス路線による地域連携網を都市空間の将来像に位置づけ、多様な主体の参画と協働により都市づくりを進めていくものとしています。

一方、これまでの土地利用需要が旺盛な時代では、行政が主体となり、計画的なインフラ整備や市街地再開発と、民間の強い開発需要のコントロールにより都市づくりに取り組んできましたが、一定の都市機能の整備が進み、人口減少に伴う民間の投資意欲が減退するなかでは、財政・金融・税制などの経済的インセンティブを与え、民間活力を誘引しながら、将来像の実現をめざすことが求められています。

そこで、本市では、良好な住環境の確保や市内各駅の特性を活かして、各拠点の魅力向上を図るとともに、本市の強みであるものづくりを活かした産業振興により、人口密度の維持をはじめ、現在のコンパクトな都市構造の維持・充実を進めていくため、都市再生特別措置法に基づき、都市計画マスタープランの一部として、公民連携により取り組む基本的な方針などを示す「豊中市立地適正化計画」を平成 31 年(2019 年)1 月に策定しました。

その後、令和 2 年(2020 年)6 月の都市再生特別措置法の改正により、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防災指針を定めることが必要になりました。この法改正を受け、今回の改定では、新たに防災指針を定めました。併せて計画の進捗状況に関する調査・分析・評価を行うとともに、現況の上位計画や関連計画などとの整合を図りました。

最後に、「豊中市立地適正化計画」の改定にあたり、ご指導、ご助言、ご協力をいただきました多くの方々に、心からお礼申し上げます。

令和 6 年(2024 年)2 月
豊 中 市



～ 目 次 ～

序 章 策定にあたって

第 1 節 立地適正化計画制度の概要.....	3
第 2 節 豊中市における立地適正化計画.....	4
第 3 節 めざすべき都市の骨格像.....	11
第 4 節 令和6年（2024年）2月改定の概要.....	12

第1章 市の現状と課題

第 1 節 まちの成り立ち.....	15
第 2 節 市の現状.....	16
第 3 節 市の現状分析と課題.....	72

第2章 まちづくりの方針

第 1 節 基本的な方針.....	77
第 2 節 誘導方針（ストーリー）.....	78

第3章 土地利用誘導

第 1 節 土地利用誘導の基本的な考え方.....	83
第 2 節 住居系市街地における誘導区域.....	85
第 3 節 駅周辺市街地における誘導区域.....	87
第 4 節 工業系市街地における誘導区域.....	99
第 5 節 全市的な誘導区域.....	103
第 6 節 防災指針.....	104

第4章 誘導施策

第 1 節 国等が行う施策.....	137
第 2 節 市が独自に行う施策.....	138

第5章 届出制度

第 1 節 建築等の届出.....	143
第 2 節 休廃止の届出.....	144

第6章 進行管理

第 1 節 目標と効果.....	147
第 2 節 進行管理.....	151

参考資料

用語集.....	155
豊中市立地適正化計画の策定経緯.....	159
豊中市都市計画審議会委員.....	159

序章

策定にあたって

第1節 立地適正化計画制度の概要	3
第2節 豊中市における立地適正化計画	4
第3節 めざすべき都市の骨格像	11
第4節 令和6年(2024年)2月改定の概要	12

序章 策定にあたって

第1節 立地適正化計画制度の概要

全国的な人口の急激な減少と高齢化の進行を背景に、地方都市においては、これまでの郊外開発により拡散した市街地のまま人口の低密度化が進むと、一定の人口密度に支えられてきた、医療・福祉・商業などの生活サービス機能の維持が将来困難になりかねない状況にあります。また、都市部においても、超高齢社会の到来により、医療・福祉のサービス提供や、地域の活力が維持できなくなるなどの懸念が、現実的なものとなりつつあります。さらに、厳しさを増す財政制約のもとでの社会資本の老朽化への対応が、併せて求められています。

そこで、これからの日本の都市におけるまちづくりでは、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現することや、持続可能な行財政運営基盤を構築すること、低炭素型の都市構造を実現すること、災害に強いまちづくりを推進していくことなどを目的に、都市の基本的構造のあり方について見直しを行い、『コンパクト・プラス・ネットワーク』（地域公共交通と連携したコンパクトなまちづくり）の考え方をもとに、都市構造を転換していくことが重要とされています。

このような考え方をもとに、平成26年（2014年）に都市再生特別措置法の改正が行われ、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりを進めるため、人口密度を維持し、生活サービス機能などの適切な誘導を図る方針や区域などを示し、長期的に穏やかに土地利用を誘導する「立地適正化計画」が制度化されました。

【計画に記載すべき主な事項】

- 立地適正化計画の「区域」
- 立地の適正化に関する「基本的な方針」
- 都市の居住者の居住を誘導すべき「居住誘導区域」
- 都市活動に必要な施設の立地を誘導すべき「都市機能誘導区域」
- 各都市機能誘導区域に立地を誘導すべき「誘導施設」
- 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に関する指針（防災指針）
- その他必要な事項（誘導を図るために必要な施策など）

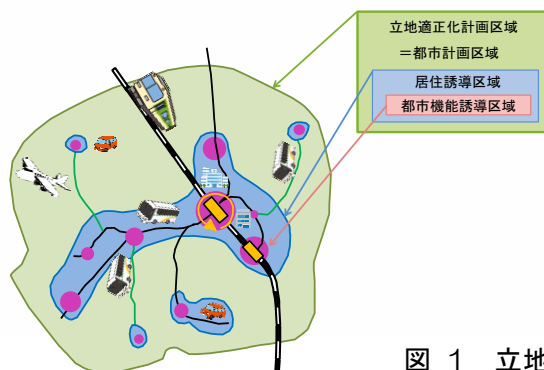


図1 立地適正化計画区域のイメージ

出典：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」（平成27年（2015年）6月1日時点版）を元に作成

第2節 豊中市における立地適正化計画

1 計画の位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法の規定により「第2次豊中市都市計画マスタープラン」の一部とみなされる計画となり、「第4次豊中市総合計画」及び「北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即するとともに、関連する分野の計画との調和のもと策定します。

このため、「第2次豊中市都市計画マスタープラン」に示す「都市づくりの目標」、「都市づくりの重点的な視点」及び「都市空間の将来像」を共有し、その実現をめざす計画としての役割を担います。

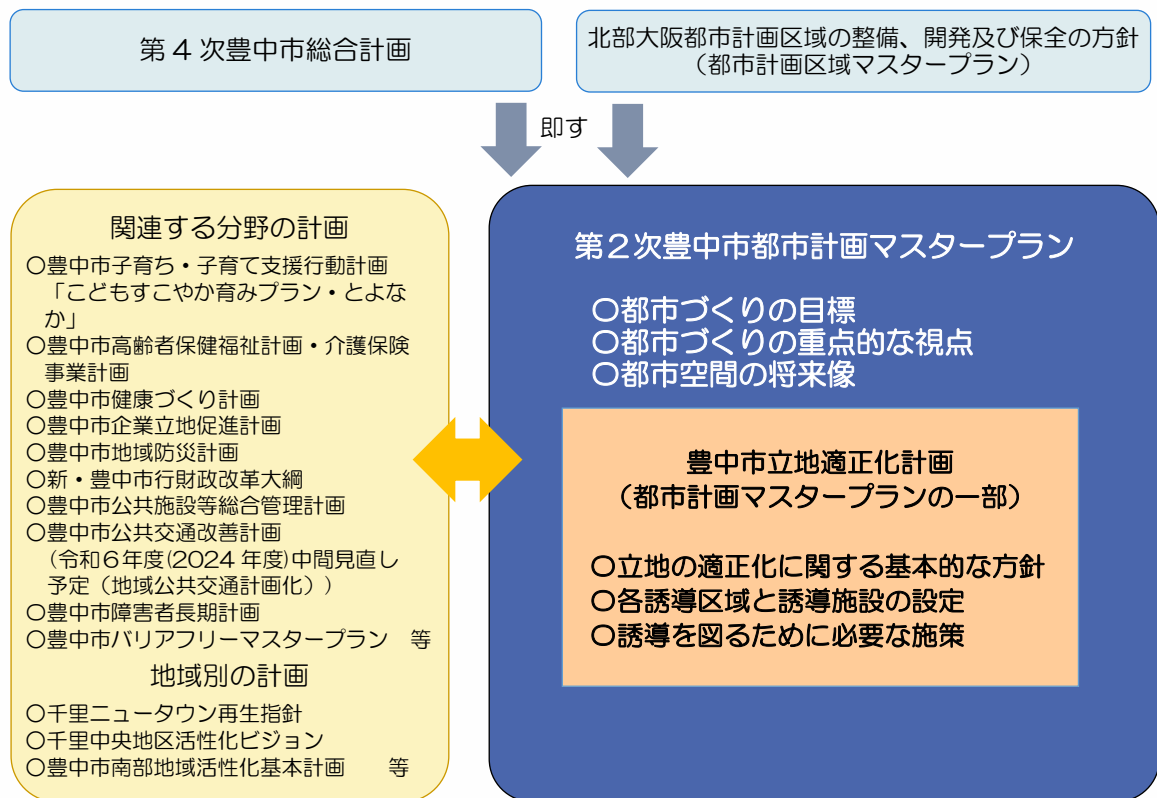


図 2 立地適正化計画と上位関連計画との関係

2 本計画とSDGsとの関わり

SDGs（持続可能な開発目標）とは、世界をよりよいものにするために、令和12年（2030年）までに達成すべき17の目標として、平成27年（2015年）に国連サミットで定められた令和12年（2030年）を期限とする、先進国を含む国際社会全体の17の開発目標とそれを実現するための169のターゲットのことで



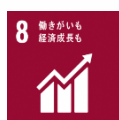
本計画の上位計画である「第4次豊中市総合計画」における取組みの方向性とSDGsに掲げられた理念や目標はおおむね合致しており、本計画を着実に取り組むことが、SDGsの達成につながるものと考えています。

SDGsの17のゴール（目標）のうち、本計画に特に関連する目標は、「目標3 すべての人に健康と福祉を」、「目標8 働きがいも経済成長も」、「目標9 産業と技術革新の基盤をつくろう」、「目標11 住み続けられるまちづくりを」です。



【目標3 すべての人に健康と福祉を】

あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する



【目標8 働きがいも経済成長も】

包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する



【目標9 産業と技術革新の基盤をつくろう】

強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る



【目標11 住み続けられるまちづくりを】

包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する

●都市計画マスタープランの概要

本市では、平成12年（2000年）に都市計画に関する基本的な方針として「豊中市都市計画マスタープラン」を策定し、その実現に取り組んできましたが、本市を取り巻く社会環境の変化などを受けて見直しを行い、平成30年（2018年）1月に「第2次豊中市都市計画マスタープラン」を策定しました。この都市計画マスタープランでは、令和22年（2040年）の人口減少期を見据えた都市づくりの考え方として、現状の公共交通を中心としたコンパクトな都市構造を維持・強化していくために、居住・都市機能・産業を誘導する各ゾーンの考え方を示しています。

○都市づくりの目標

活力あふれる便利で快適なまち

- 活力あふれる便利で快適なまちづくり
- 誰もが移動しやすい交通環境づくり

みどり豊かなうるおいのあるまち

- 自然環境や都市のみどりに触れ合える環境づくり
- まちの魅力を高める都市景観づくり

安全でゆとりのあるまち

- 住んでみたい住み続けたいまちづくり
- 安心・安全に暮らせるまちづくり

地域の個性を活かすまち

- 地域の個性を活かしたまちづくり

○都市づくりの重点的な視点

都市づくりの目標の実現に向けて、人口減少期を迎えても都市の活力を維持しながら持続可能な都市を形成するための都市づくりの重点的な視点を示します。

【視点①】周辺都市との広域連携によるまちづくり

大阪国際空港や千里中央地区などを中心に形成されている広域的なネットワークを活かし、相互の都市で相乗効果が得られるまちづくりを進めます。

市域南部では、大阪市や兵庫県と隣接する地理的特性を活かし、人や物の交流などによる結び付きを高めるまちづくりを進めます。

交通ネットワークで結ばれた周辺都市との連携による機能分担や相互利用などの取組みにより、各市の地域資源を有効に活かしたまちづくりを進めます。

【視点②】住・商・工が適切に立地し、公共交通を中心とした歩いて暮らせるまちづくり

将来的に人口減少や全市的な高齢化の進行が見込まれるなか、誰もが暮らしやすく、活力あるまちをめざすため、住・商・工の適切な土地利用の誘導とともに、公共交通を中心とした歩いて暮らせるまちづくりを進めます。

○都市空間の将来像

・都市構造

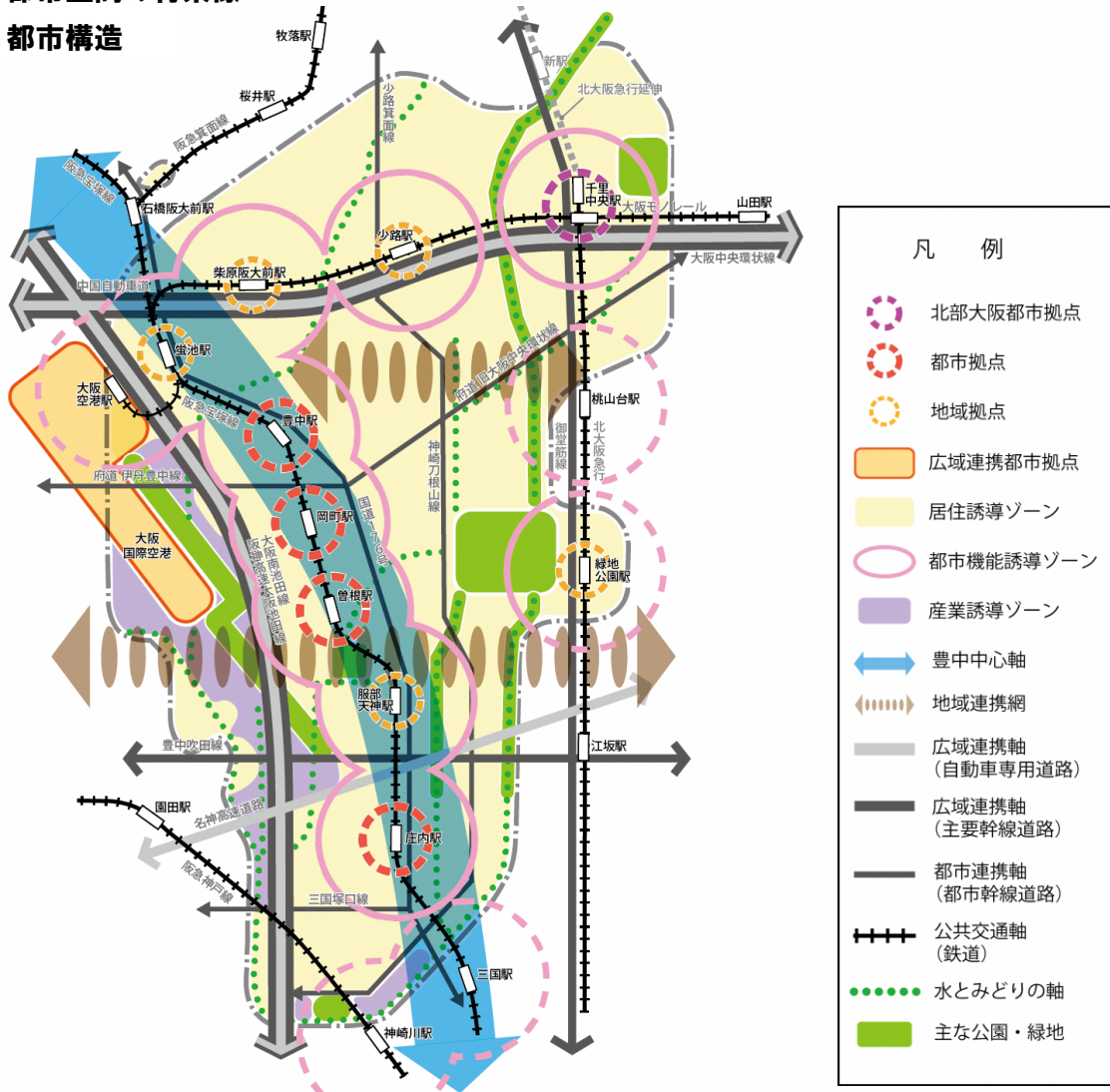


図 3 都市構造図

拠点	北部大阪都市拠点	商業・業務機能や高次都市機能が集積する北部大阪の中心的な拠点
	都市拠点	豊中駅・庄内駅周辺は商業・業務の中心、岡町駅は公共サービスの中心、曾根駅は文化・スポーツの中心として、都市全体に活力を与える拠点
	地域拠点	市民の日常生活を支える都市空間の形成を図る拠点
	広域連携都市拠点	人・物・情報が活発に行き交う交流の拠点
ゾーン	居住誘導ゾーン	公共交通の沿線地域で居住の誘導により人口密度の維持を図るゾーン
	都市機能誘導ゾーン	鉄道駅の徒歩圏で市民生活や都市活動に必要な都市機能の立地を図るゾーン
	産業誘導ゾーン	広域交通に恵まれた立地特性を活かし、流通業務施設などの事業所の集積を図るゾーン
都市軸	豊中中心軸	国道 176 号及び阪急宝塚線に沿った区域でさまざまな都市機能の集積により、市全体に活力を与える軸
	広域連携軸	自動車専用道路及び主要幹線道路で構成される周辺都市などとの広域的なネットワークを図る軸
	都市連携軸	都市幹線道路で構成される、市内及び隣接都市との連携を促進する軸
	公共交通軸 地域連携網	鉄道で構成される公共交通軸とバス路線で構成される地域連携網のネットワーク
	水とみどりの軸	公園・緑地や河川などで形成されるうるおいを創出する軸

・土地利用

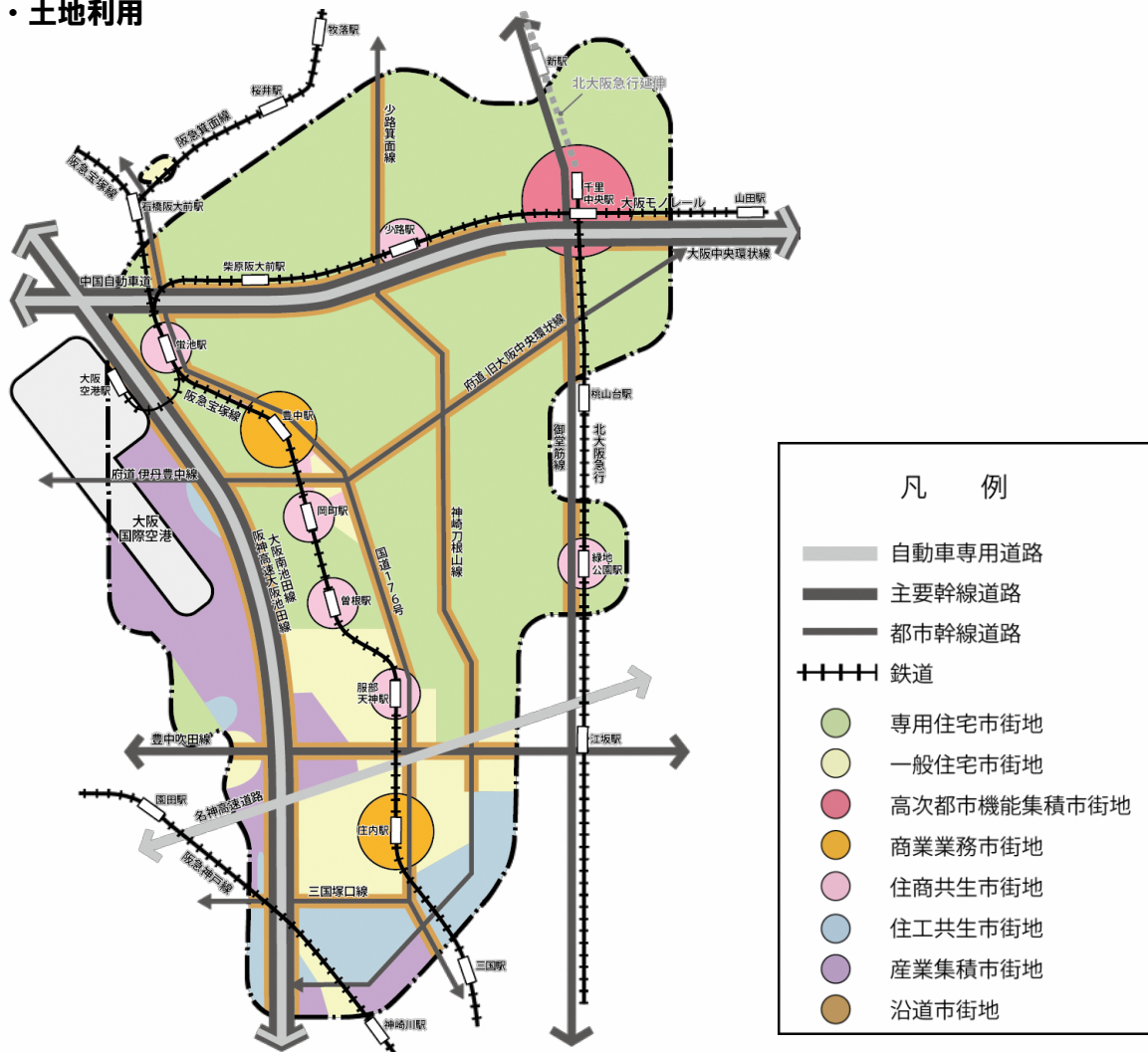


図 4 土地利用図

住宅系市街地	専用住宅市街地	住宅を中心とした市街地の形成を図るとともに、千里ニュータウンや東豊中地区などでは、みどり豊かな市街地の形成を図る
	一般住宅市街地	住宅を主体としながらも、商業施設なども立地する日常生活の利便性に富んだ市街地の形成を図る
商業系市街地	高次都市機能集積市街地	高次都市機能の導入や商業・業務機能の充実と新たな商業核の形成などにより、広域を対象とした多様な都市機能が集積する市街地の形成を図る
	商業業務市街地	商業・業務施設の集積と都市機能の充実により、活気ある市街地の形成を図る
	住商共生市街地	生活利便施設などが立地し、周辺地域の利便性向上に資する市街地の形成を図る
工業系市街地	住工共生市街地	住民と事業者のお互いの理解と尊重のもと、住工混在という地域特性をまちづくりに活かすことで、住宅と事業所が共生する市街地の形成を図る
	産業集積市街地	住民と事業者のお互いの理解と尊重のもと、住環境に配慮しながら、流通業務施設や製造業などの事業所の安定した操業環境を確保する市街地の形成を図る
沿道市街地		商業・業務施設、沿道サービス施設、生活利便施設、流通業務施設などが各路線の特性に応じて立地する市街地の形成を図る

3 策定意義

本市は、大阪市に隣接する立地特性から、都心通勤者のベッドタウンとして、早くから阪急宝塚線沿線や千里ニュータウンにおいて開発が進みました。各駅周辺では商業・業務機能が集積し、公共交通網の充実などにより、生活利便性が高く、教育・文化などの環境にも恵まれた質の高い住宅都市を形成しています。また、国土軸に位置し、広域的な道路ネットワークが形成されていることで、西部地域や南部地域では、工業系施設の立地が進み、ものづくり都市として府内でも5番目に多く事業所が立地するなど、都市の活力を支えています。さらに、北部大阪の都市拠点として、複合的な都市機能が集積する千里中央地区や、広域的な交通・交流拠点である大阪国際空港を擁しており、周辺都市をはじめとして広域連携が強い都市となっています。

こうしたなか、本市の都市計画に関する基本方針となる「第2次豊中市都市計画マスタープラン」策定にあたっての現状分析では、本市の市街地の成り立ちや土地利用、都市機能や公共交通の充足状況から、現状ではコンパクトな都市構造を呈し、市全体としては人口が微増しているものの、既に高齢化が進み、将来においては全国的な人口減少の影響を受けるものと見込まれています。そして、そのようななかで持続可能な行財政運営を行っていくためには、これまで本市が培ってきた、住宅都市やものづくり都市としての魅力を維持・向上し、今後も多世代の人々や事業者に選ばれる都市づくりを進めることが重要となります。

そこで、「第2次豊中市都市計画マスタープラン」では、「都市空間の将来像」において、周辺都市との連携のもと、地域特性に応じた住・商・工の土地利用の適切な誘導・配置による集積効果の発揮と、公共交通の利便性の向上を進めるため、居住・都市機能・産業の各誘導ゾーンを示すことと合わせて、バス路線の充実に向けた地域連携網を設定し、居住の拡散防止による利便性の高い住環境の維持と、事業所の操業環境の確保や、医療・福祉・子育て・商業などの生活サービス機能の維持・充実とともに、歩いて暮らせる都市づくりに取り組むものとしています。

そして、「都市空間の将来像」の実現を図るためには、行政・市民・事業者などが一体となり取り組むための長期的な時間軸をもったアクションプランに沿って進める必要があります。本市のように既に市街化の進んだ都市では、これまでの都市計画による規制手法などだけでなく、誘導により緩やかに住宅などの立地をコントロールしていくことが望ましいと考えられます。

そのため、将来を見据えた都市づくりの方針のもと、公的不動産の活用なども視野に入れた民間活力の誘導策を示しながら、公共交通網の活用や、居住誘導並びに生活を支える都市機能（医療・福祉・子育て・商業など）の誘導をめざす包括的な計画として「立地適正化計画」を策定し、未来を担う若者や子育て世代、高齢者などの多世代の人々や事業者に選ばれる都市づくりにつなげるものです。

4 目標年次

本計画は、「第2次豊中市都市計画マスタープラン」に示す「都市空間の将来像」を実現するものであることから、概ね20年後の令和22年（2040年）を目標年次とします。

なお、概ね5年ごとに、計画の進捗状況に関する調査・分析・評価を行うとともに、「第4次豊中市総合計画」や上位計画の改定、新たな制度への対応など、必要性が生じた場合は、適宜見直しを行うものとします。

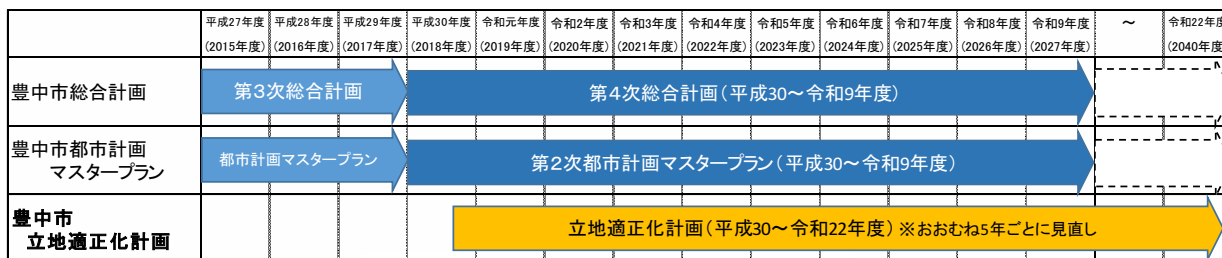


図5 目標年次

5 対象区域

都市再生特別措置法では、立地適正化計画は都市計画区域に定めるものとされています。本市は、全域が都市計画区域に指定されているため、市域全域を計画の対象区域とします。

6 地域区分

本計画における地域区分は、「第2次豊中市都市計画マスタープラン」に示す地域区分を採用します。

地域	地域区分
北部	大阪中央環状線以北の地域及び千里緑地以西の地域
北東部	千里ニュータウン及び上新田からなる千里緑地以东の地域
中北部	阪急宝塚線沿線地域で千里緑地以西及び府道旧大阪中央環状線以北の地域
中部	阪急宝塚線沿線地域で府道旧大阪中央環状線以南及び名神高速道路以北の地域
西部	阪神高速大阪池田線、大阪国際空港周辺緑地及び阪急蛍池駅以西の地域
東部	北大阪急行・御堂筋線沿線地域で天竺川以东及び名神高速道路以北の地域
南部	名神高速道路以南の地域

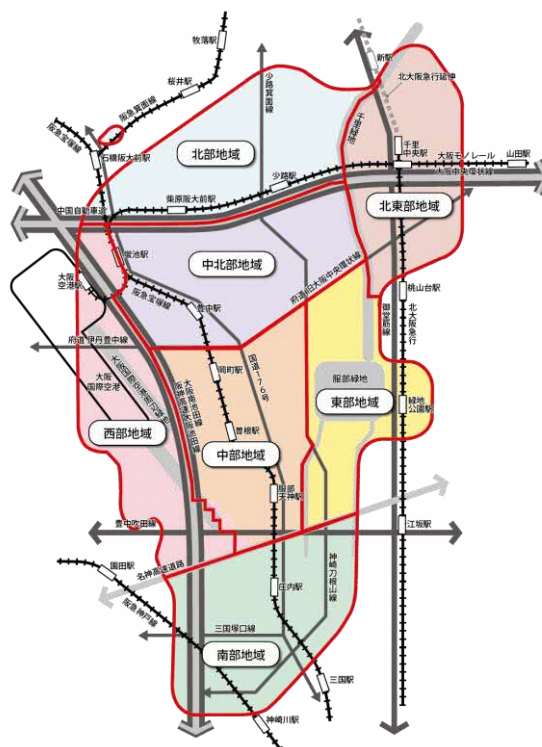


図6 地域区分

第3節 めざすべき都市の骨格像

本計画は、「第2次豊中市都市計画マスタープラン」に示す「都市空間の将来像（都市構造）」の実現に向け、その基幹となる土地利用に関し、具体的な区域や誘導の方針などを示すものであることから、「都市空間の将来像」の考え方を共有し、めざすべき都市の骨格像として設定します。

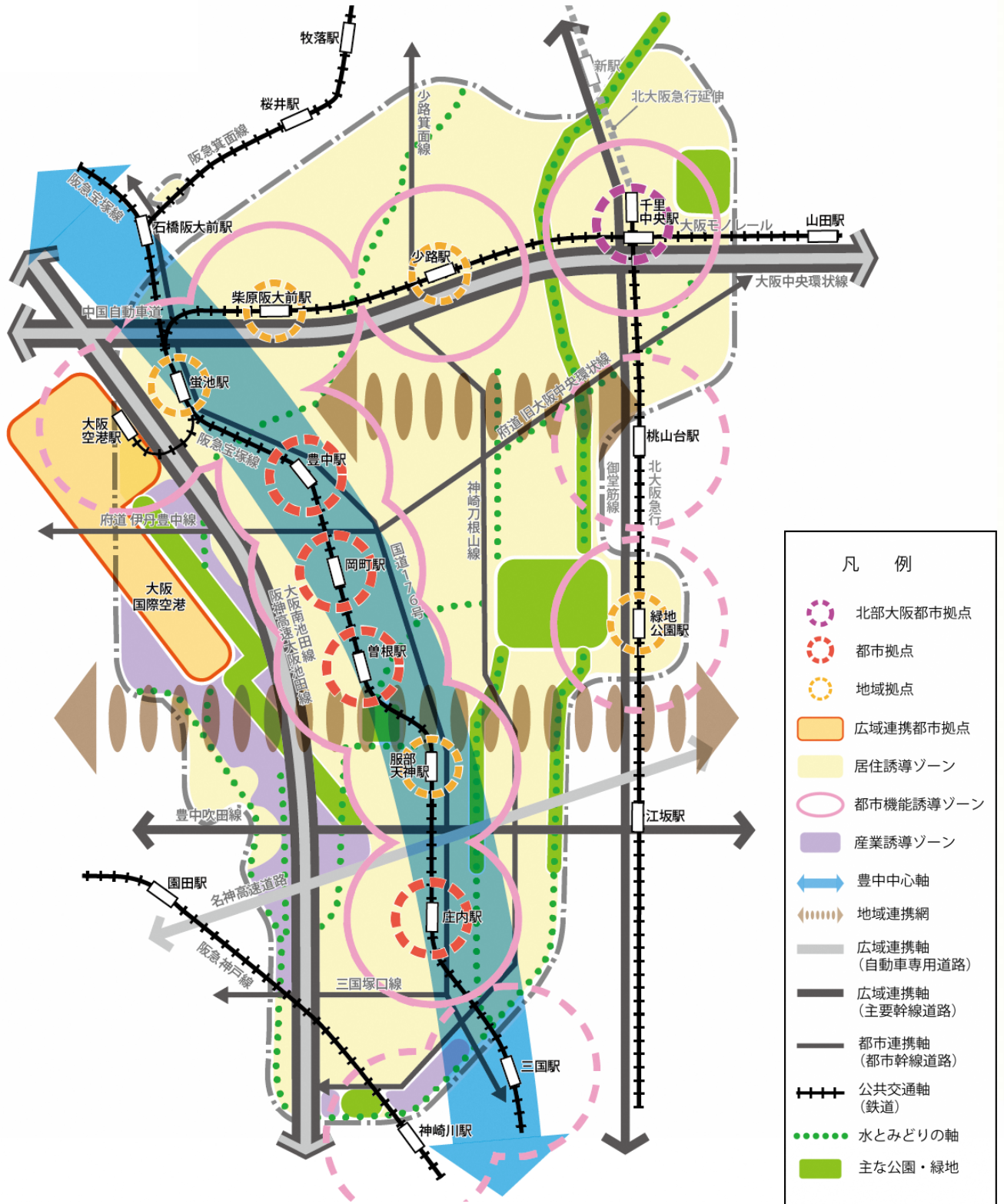


図 7 めざすべき都市の骨格像

第4節 令和6年（2024年）2月改定の概要

今回の改定では、令和2年（2020年）6月の都市再生特別措置法の改正を受け、新たに防災指針を定め、併せて計画の進捗状況に関する調査・分析・評価を行うとともに、現況の上位計画や関連計画などとの整合を図りました。主な改定内容は以下のとおりです。

表 1 主な改定内容

種別	内容	章・節
見直し	データの更新	第1章
見直し	誘導施設の見直し	第3章 第3節
新規	防災指針	第3章 第6節
見直し	市が独自に行う施策	第4章 第2節
見直し	目標と効果	第6章 第1節