

# 豊中市立地適正化計画 【改定版】



令和6年(2024年)2月 改定

概要版



## ～ 目 次 ～

<b>序 章</b>	<b>策定にあたって</b>	
	● 立地適正化計画制度の概要.....	1
	● 豊中市における立地適正化計画.....	1
	● めざすべき都市の骨格像.....	2
<b>第1章</b>	<b>市の現状と課題</b>	
	● 本計画により解決すべき課題.....	2
<b>第2章</b>	<b>まちづくりの方針</b>	
	● 基本的な方針.....	3
	● 誘導方針（ストーリー）.....	3
<b>第3章</b>	<b>土地利用誘導</b>	
	● 土地利用誘導の基本的な考え方.....	4
	● 住居系市街地における誘導区域.....	4
	● 駅周辺市街地における誘導区域.....	5
	● 工業系市街地における誘導区域.....	6
	● 全市的な誘導区域.....	6
	● 防災指針.....	7
<b>第4章</b>	<b>誘導施策</b>	
	● 国等が行う施策.....	9
	● 市が独自に行う施策.....	9
<b>第5章</b>	<b>届出制度</b>	
	● 建築等の届出.....	10
	● 休廃止の届出.....	10
<b>第6章</b>	<b>進行管理</b>	
	● 目標と効果.....	10
	● 進行管理.....	10

### 令和6年（2024年）2月の改定の概要

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。

# 序章 策定にあたって

## ● 立地適正化計画制度の概要

人口減少と高齢化の進行を背景に、高齢者や子育て世代が安心できる健康で快適な生活環境の実現や、持続可能な行財政運営基盤の構築などを推進するためには、『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なっています。このような考え方をもとに、平成26年（2014年）の都市再生特別措置法改正により、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ための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。

## ● 豊中市における立地適正化計画

### 1 計画の位置づけ

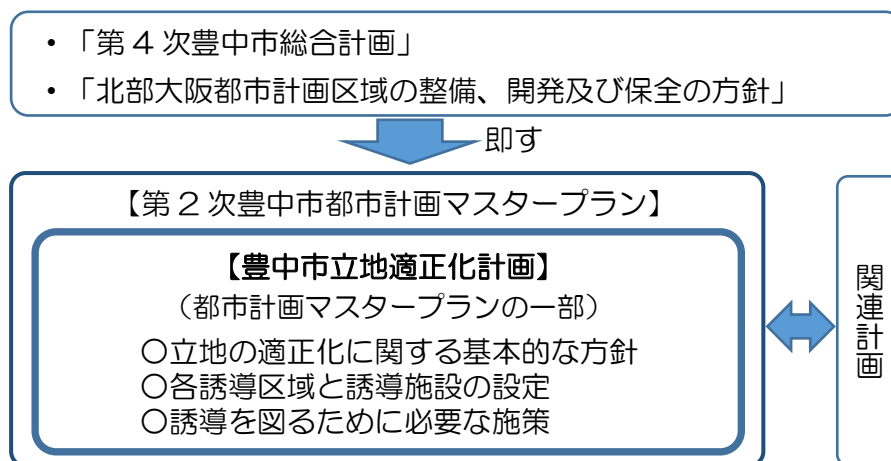


図1 立地適正化計画と上位関連計画との関係

### 2 策定意義

将来的な人口減少、少子高齢化社会において持続可能な行財政運営を行っていくためには、本市の住宅都市やものづくり都市としての魅力を維持・向上し、多世代の人々や事業者には選ばれる都市づくりを進めることが重要です。そこで、「第2次豊中市都市計画マスタープラン」の「都市空間の将来像」では、居住・都市機能・産業の各誘導ゾーンやバス路線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や事業所の操業環境確保、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」の実現のため、公共交通網の活用や居住の誘導並びに都市機能の誘導をめざす包括的な計画として、本計画を策定し、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は選ばれる都市づくりにつなげるものです。

### 3 目標年次

概ね20年後の令和22年（2040年）を目標年次とします。

### 4 対象区域

市域全域を計画の対象区域とします。

## ● めざすべき都市の骨格像

本計画の「めざすべき都市の骨格像」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」の考え方を共有します。

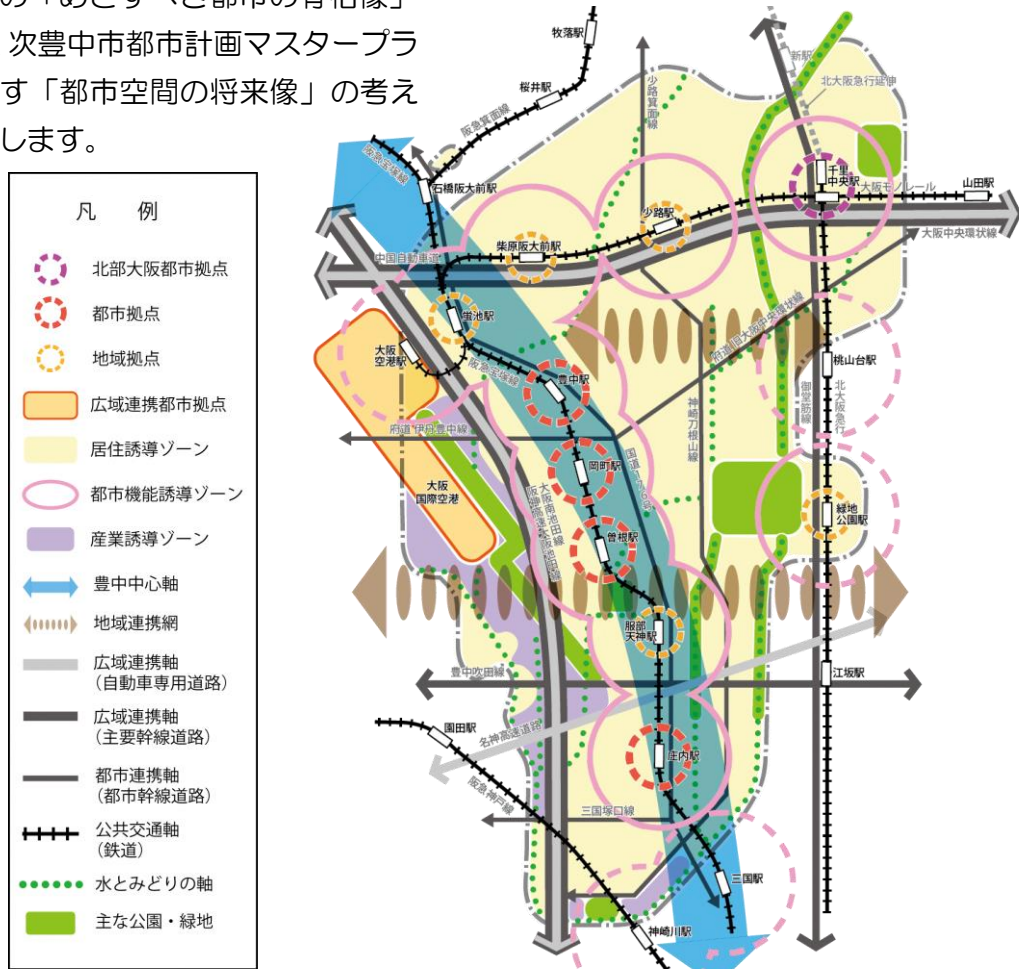


図 2 めざすべき都市の骨格像

## 第1章 市の現状と課題

### ● 本計画により解決すべき課題

#### ①事業所集積地への居住の拡散防止

商業施設の減少や施設の老朽化による各駅周辺の拠点機能の低下とともに、今後見込まれる人口減少・少子高齢化により現状の効率的な都市機能サービスの低下が懸念されます。また、事業所集積地における住宅立地の進行により、事業所の安定した操業環境の確保が課題となっています。そこで、適切な居住誘導と拠点の魅力向上に係る都市機能誘導により、良好な住環境の確保と拠点機能の維持・向上を図るとともに、事業所集積地での住工混在を防止し、安定した操業環境の形成を図ります。

#### ②南部地域での人口減少と少子高齢化対策

南部地域では、他の地域に比べて人口減少と少子高齢化の進行がみられ、地域コミュニティの維持が困難となることなどが懸念されるほか、児童・生徒数が他地域に比べて減少しており、クラス替えができないことによる人間関係の固定化や、教育活動の制約などの教育環境上の問題が懸念されます。そこで、公共施設の再編や教育環境の充実により、特に子育て世代の転入・定住の促進を図ります。

## 第2章 まちづくりの方針

### ● 基本的な方針

将来見込まれる全国的な人口減少・少子高齢化や現在の課題を踏まえながら、社会状況の変化にも対応する持続可能な都市づくりを進めるため、居住・都市機能・産業の適切な立地誘導により、都市活動の基盤となる人口密度の維持や都市機能集積を図り、また、本市の立地特性や地域資源の活用による魅力創造に取り組むことで、人口が減少するなかでも居住者の定住や新たな居住者の転入を促進し、多世代の人々に選ばれる魅力ある都市をめざします。

#### <基本的な方針>

本市の特性を活かした土地利用誘導と拠点の魅力向上により、多世代の人々に選ばれる都市づくり

### ● 誘導方針（ストーリー）

#### 方針1. 居住と産業の適切な土地利用誘導（ターゲット：多世代）

##### ①居住と産業のそれぞれを誘導する区域を設定

居住と産業を適切に誘導する区域を設定し、居住地での生活利便性の維持・向上とともに、職住近接の居住地として、産業振興による働く場の確保を進め、多世代の人々に選ばれる都市づくりをめざします。

- ◆居住誘導区域での良好な住環境の保全・形成
- ◆産業誘導区域での企業立地促進施策による産業振興の推進

##### ②公共交通網で結ばれた拠点の魅力向上による居住誘導

各拠点の特性を活かす都市機能の誘導により、利便性向上やにぎわい創出を図り、多世代の人々に選ばれる都市づくりをめざします。

- ◆地域特性を活かした各拠点の魅力向上
- ◆老朽公共施設の再編に伴う公共施設の多機能化と複合化による利便性向上
- ◆広域的拠点の特性を活かす都市機能の誘導による地域から市全域の活性化

#### 方針2. 南部地域の活力を高める都市づくり（ターゲット：子育て世代）

子育て、教育環境の充実を図り、安心して子育てができるまちづくりをめざします。公共施設再編や学校再編による跡地については、公民連携によるまちづくりの検討などを進め、新たなにぎわい創出などをめざします。

- ◆公共施設再編による地域拠点の形成
- ◆学校再編による教育環境の向上

# 第3章 土地利用誘導

## ● 土地利用誘導の基本的な考え方

地域特性を活かした土地利用誘導と拠点の魅力向上の実現に向けて、本市の土地利用を次の3つの市街地に区分し、各市街地のまちの成り立ちや現況、将来想定などを踏まえて、各誘導区域を設定します。

### ■ 住居系市街地

主に住居系の用途に供されている地域

### ■ 駅周辺市街地

広域利用される都市機能が集まる商業系用途を含む駅周辺の地域

### ■ 工業系市街地

主に事業所などが立地する工業系用途の地域

・用途地域の無指定地域  
 ・大阪国際空港の一部  
 ↓  
**誘導区域設定の対象外**



図3 土地利用の考え方

## ● 住居系市街地における誘導区域

- ・概ね公共交通徒歩圏内
- ・住宅を中心とした市街地が形成されている
- ・将来的にも高い人口密度が見込まれる

### 【一般型居住誘導区域】

⇒引き続き一定の人口密度の維持を図る区域

### 【居住誘導区域から除く区域】

#### ■ 法令により住宅建築が制限されている区域

保安林、生産緑地地区（生産緑地法第14条による行為の制限が解除されたものを除く）、特別緑地保全地区

#### ■ 災害の発生が予想される区域

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域

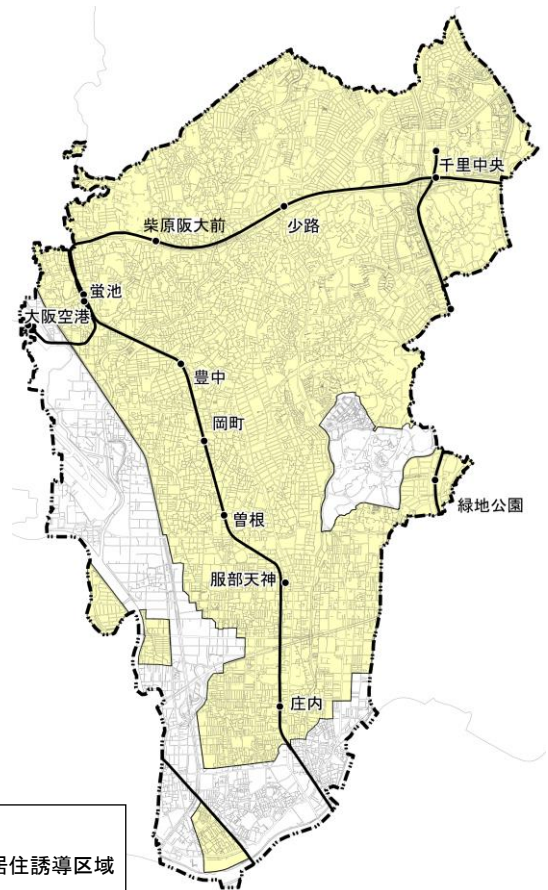
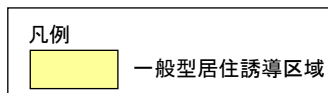


図4 一般型居住誘導区域

## ● 駅周辺市街地における誘導区域

### 1 駅周辺市街地における誘導区域の考え方

- ・市域全ての駅の周辺
- ・駅からの徒歩圏域  
(半径 800m (庄内駅は 1,000m) 内)



#### 【都市機能誘導区域】

⇒拠点の魅力向上を進め、利便性の高い公共交通を介し、市全体の魅力として共有  
⇒各区域の特性を活かした魅力向上につながる施設などを誘導施設として設定

#### <都市機能誘導区域>

- 千里中央駅周辺区域
- 蛍池駅・大阪空港駅周辺区域
- 豊中駅・岡町駅周辺区域
- 曾根駅・服部天神駅周辺区域
- 庄内駅周辺区域
- 柴原阪大前駅・少路駅周辺区域
- 緑地公園駅周辺区域

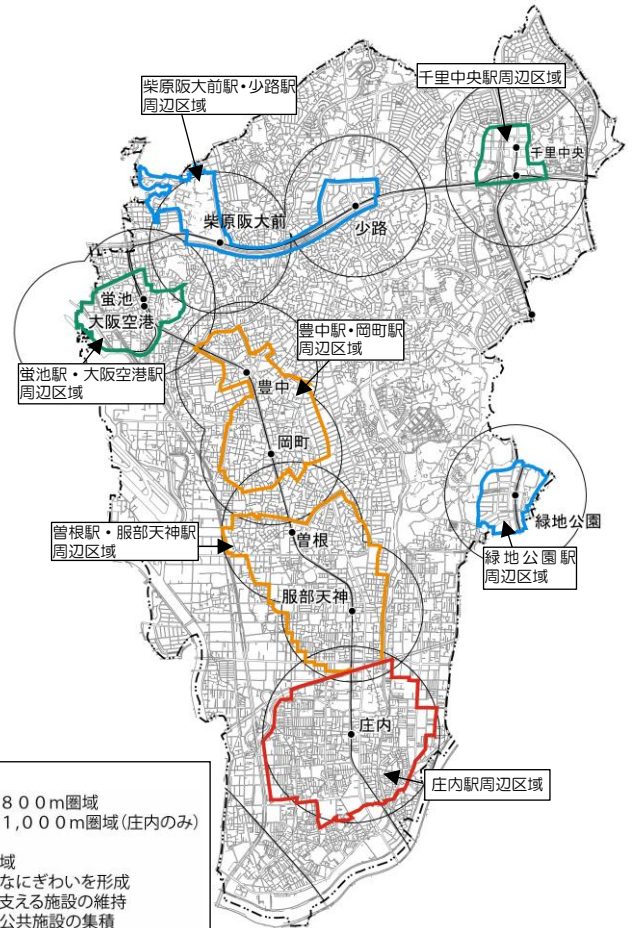


図 5 都市機能誘導区域

### 2 誘導施設の設定

本市における誘導施設は、駅周辺に集約することが望ましい施設を対象として、以下の視点に基づいて設定します。

- ・広範囲を対象とする拠点的功能を有する施設
- ・拠点の特性を活かし魅力形成に寄与する施設
- ・拠点の利便性の維持・向上のために必要な施設

表 1 都市機能誘導区域と誘導施設

目的による区域分類	都市機能誘導区域	誘導施設
広域的なにぎわいを形成	千里中央駅周辺	集会機能付ホテル、大型商業施設・百貨店、図書館、保健センター、交流施設、病院、介護予防センター
	蛍池駅・大阪空港駅周辺	集会機能付ホテル、大型商業施設、交流施設、病院
拠点の公共施設の集積	豊中駅・岡町駅周辺	集会機能付ホテル、大型商業施設、子育て支援センター、母子父子福祉センター、福祉活動支援センター、保健センター、図書館、生活情報センター、病院
	曾根駅・服部天神駅周辺	野球場、市民ホール、大型商業施設、図書館、障害福祉センター、交流施設、病院、介護予防センター、児童発達支援センター
子育て支援機能の充実	庄内駅周辺	大型商業施設、大学、子育て支援センター、学校等支援拠点施設、図書館、保健センター、交流施設、就労支援施設、病院、介護予防センター
安心を支える施設の維持	柴原阪大前駅・少路駅周辺	大学、病院、介護予防センター
	緑地公園駅周辺	病院

## ● 工業系市街地における誘導区域

事業所が集積し、住宅立地が進んでいない地域



### 【産業誘導区域（市独自の区域）】

⇒住民と事業者のお互いの理解と尊重のもと、安定した操業環境の維持・形成を図る



既に住工混在となっている地域や、旧集落などの地域



### 【住工共生型居住誘導区域】

⇒住民と事業者のお互いの理解と尊重のもと、職住近接の特性を活かしながら、住宅と事業所が共生する市街地の形成を図る

※P4に示す【居住誘導区域から除く区域】に記載する区域を除きます。

凡例	
	産業誘導区域
	住工共生型居住誘導区域

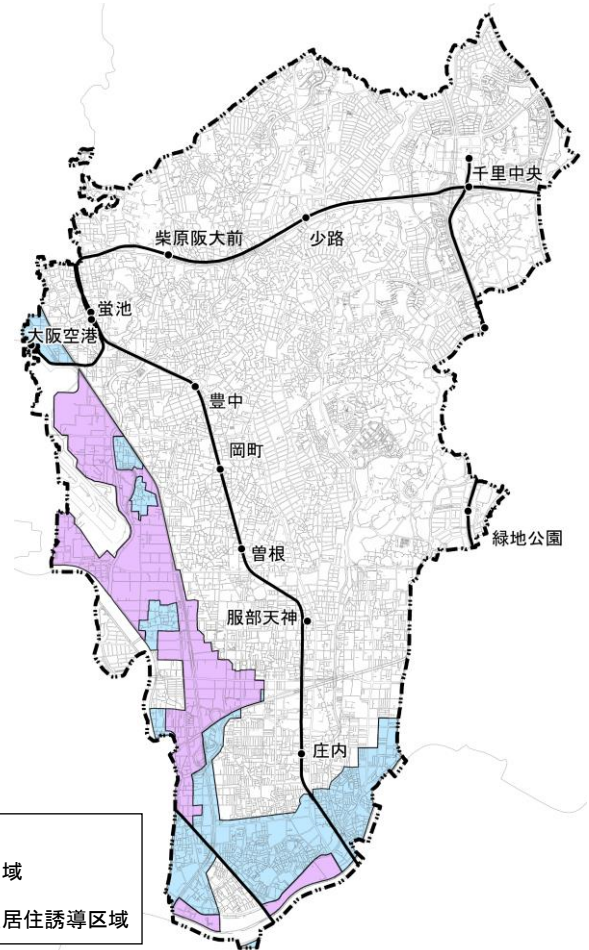


図 6 産業誘導区域と住工共生型居住誘導区域

## ● 全市的な誘導区域

これまで整理した各誘導区域を合わせて、全市的な土地利用の誘導区域として示します。

災害リスクについては、豊中市総合ハザードマップに示す情報を確認するなど、事前に把握しておくことが重要です。

※一般型居住誘導区域・住工共生型居住誘導区域・都市機能誘導区域は、「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」、「生産緑地地区（生産緑地法第 14 条による行為の制限が解除されたものを除く）」、「特別緑地保全地区」、「保安林」を除きます。

凡例	
	都市機能誘導区域
	一般型居住誘導区域
	住工共生型居住誘導区域
	産業誘導区域

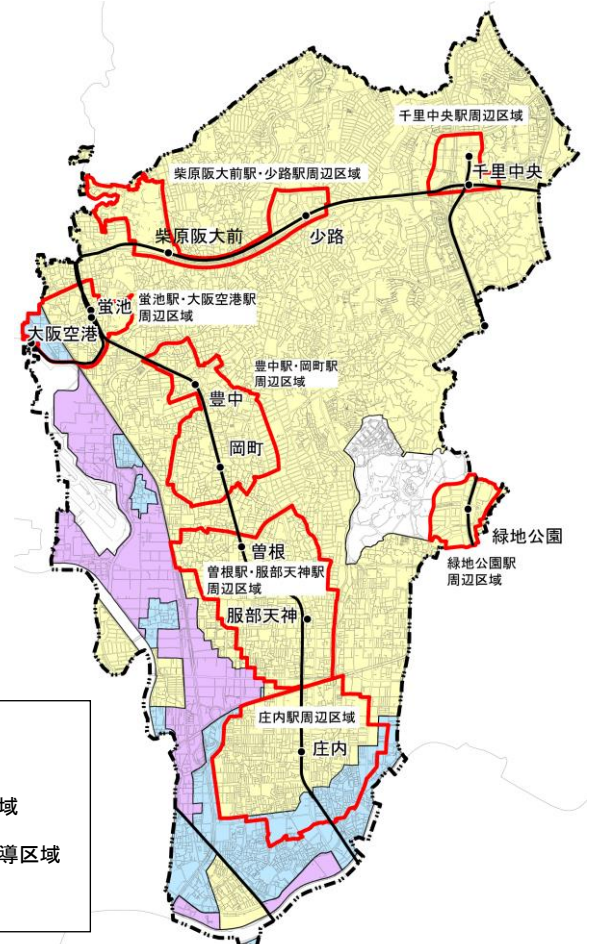


図 7 全市的な誘導区域



## ● 防災指針

防災指針は、都市再生特別措置法第81条第2項第5号において「居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針」とされ、本計画では、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの将来像及び取組み方針などを示します。

また、防災関連計画である「豊中市地域防災計画」、「豊中市強靱化地域計画」などとの整合を図ります。

## ○防災課題の抽出

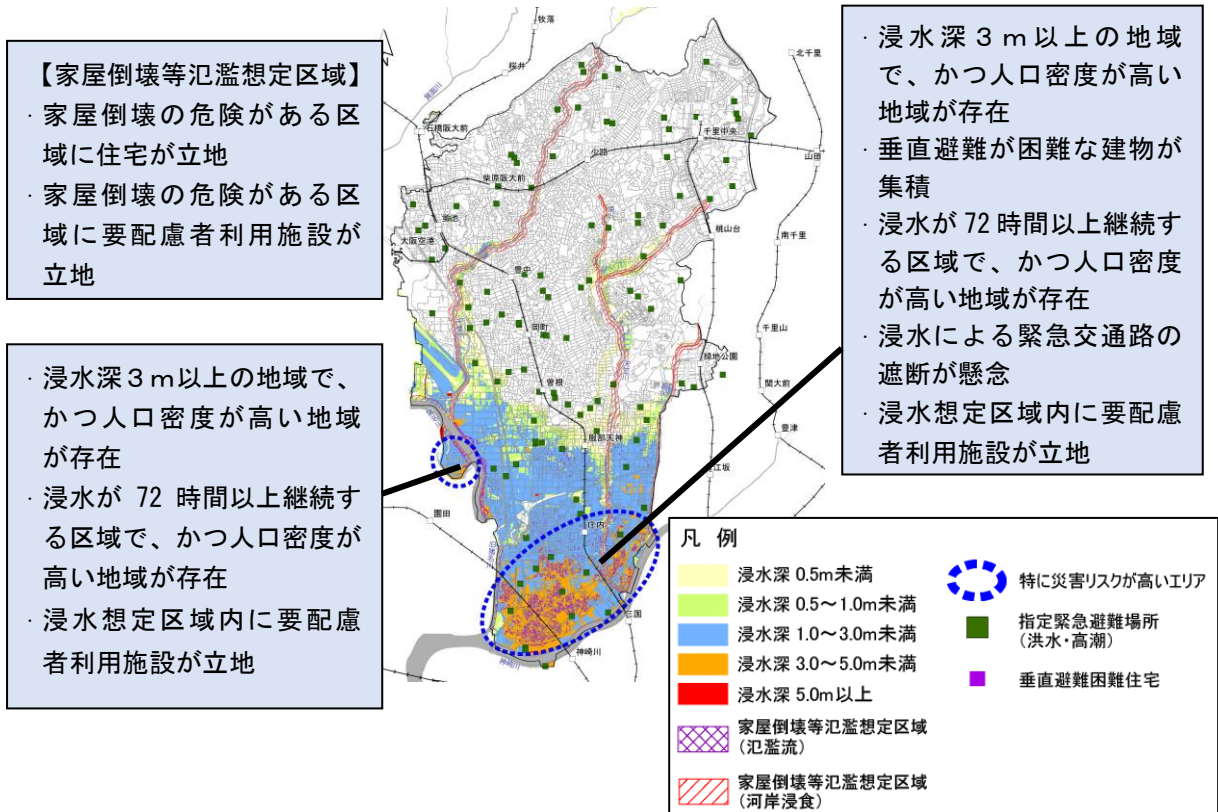


図 8 防災課題図

## ○防災まちづくりの将来像

防災まちづくりの将来像（豊中市地域防災計画「防災ビジョン」）

「安全、安心、災害に強いまち豊中」

- 目標 1 災害に柔軟に対応する「減災」を推進するまち
- 目標 2 生命と暮らしを守るまち
- 目標 3 市民相互が「多様な視点」で支えあうまち

## ○防災まちづくりの取組方針

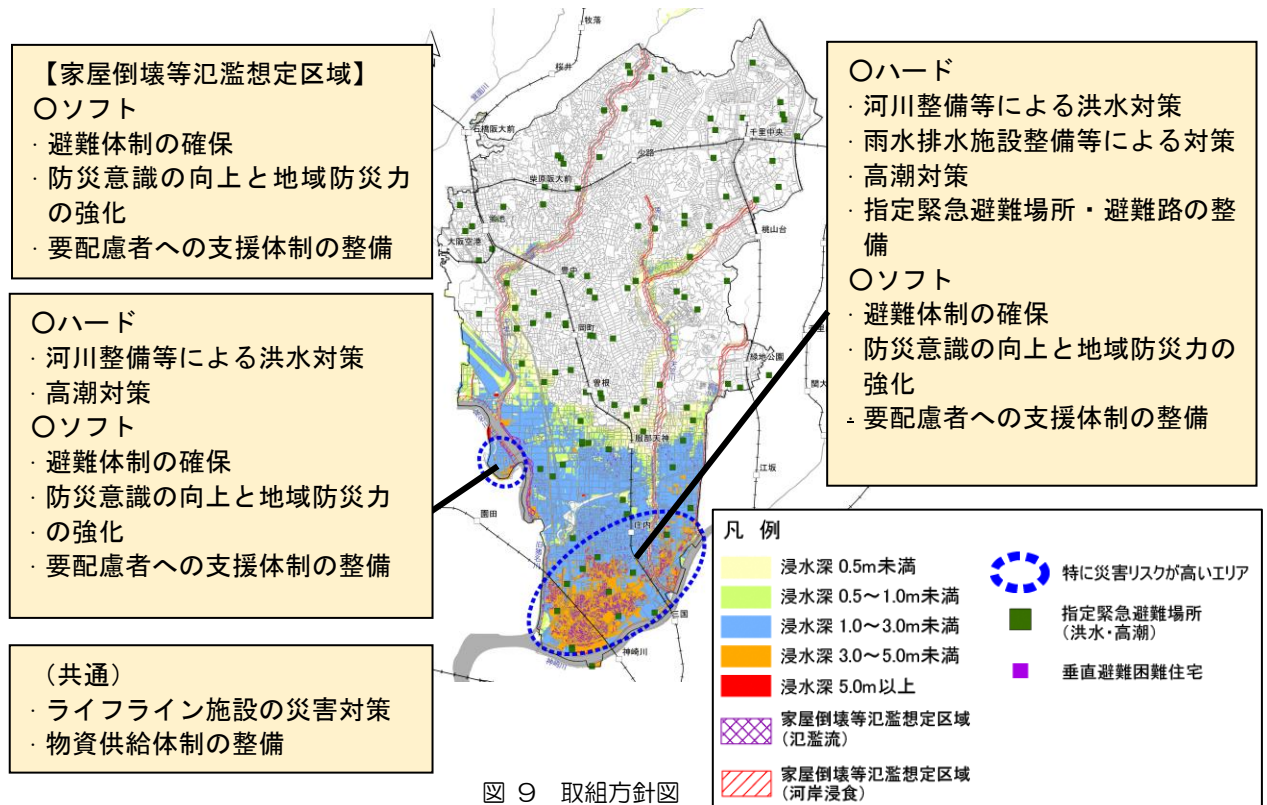


図 9 取組方針図

## ○防災に関する目標値

指標	現状値	目標値
洪水・高潮避難ビル指定数	令和5年(2023年) 7件	令和10年度(2028年度) 17件
マイ・タイムライン作成支援サービスを利用して作成した人数	令和5年(2023年) 0人※	令和9年度(2027年度) 1,000人
校区自主防災組織の組織率	令和5年(2023年) 73.2%	令和9年度(2027年度) 80%

※令和5年度（2023年度）にサービス提供開始

## 第4章 誘導施策

### ● 国等が行う施策

#### 1 国等が直接行う施策

##### <税制支援>

民間事業者による誘導施設の整備に対する、税制上の特例措置（買換特例や所得税軽減など）を行います。

##### <金融支援>

民間事業者による誘導施設の整備に対する、（一般財団法人）民間都市開発推進機構による金融上の支援措置（事業者に対する支援限度額の引き上げ）を行います。

#### 2 国の支援を受けて市等が行う施策

##### <交付金等の活用による事業実施>

- ・都市再生特別措置法等に基づく国の支援制度の活用

老朽化した公共施設等の施設再編による多機能化等、国の支援制度を活用して事業実施を進めます。

### ● 市が独自に行う施策

#### 方針1：居住と産業の適切な土地利用誘導

##### ① 居住と産業のそれぞれを誘導する区域を設定

- ・地域特性に応じた住環境の保全・形成
- ・道路ネットワークの形成
- ・地域包括ケアシステムの推進
- ・産業振興の推進
- ・地域活性化と人づくりの推進
- ・空き家の利活用
- ・子育て・子育て支援
- ・老朽化した都市計画施設の改修事業の推進
- ・バリアフリー化の取組み

##### ② 公共交通網で結ばれた拠点の魅力向上による居住誘導

- ・公共施設等マネジメント
- ・空港と地域の活性化
- ・公共交通網の充実
- ・新たな図書館サービス網の構築
- ・千里中央地区の活性化
- ・東西軸活性化

#### 方針2：南部地域の活力を高める都市づくり

##### ● 南部地域の活性化…「豊中市南部地域活性化構想」「豊中市南部地域活性化基本計画」

##### ○ 子どもたちの元気があふれるまちづくり

- ・魅力ある学校づくり
- ・地域のつながりを活かした子育て・子育て支援環境の充実

##### ○ 誰もが安全に安心して暮らせるまちづくり

- ・災害に強く、安心して暮らせるまちづくり

##### ○ にぎわいとゆとりあるまちづくり

- ・庄内コラボセンター整備
- ・公的不動産の有効活用
- ・神崎川駅周辺の活性化

## 第5章 届出制度

### ● 建築等の届出

#### 1 居住誘導に関する届出（都市再生特別措置法第 88 条関係）

居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅の開発又は建築等行為を行おうとする場合は、届出対象行為に着手する 30 日前までに、市長への届出が必要です。

##### 【届出対象行為】

開発行為	・ 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・ 1 戸又は 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
建築等行為	・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

#### 2 都市機能誘導に関する届出（都市再生特別措置法第 108 条関係）

誘導施設を有する建築物に関する開発又は建築等行為を、当該施設が設定されている都市機能誘導区域外で行おうとする場合は、届出対象行為に着手する 30 日前までに、市長への届出が必要です。

##### 【届出対象行為】

開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築等行為	・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする場合

### ● 休廃止の届出

#### 休廃止の届出（都市再生特別措置法第 108 条の 2 関係）

都市機能誘導区域内で、当該都市機能誘導区域に設定されている誘導施設を休止又は廃止する場合は、休止又は廃止をする日の 30 日前までに、市長への届出が必要です。

## 第6章 進行管理

### ● 目標と効果

#### 1 目標

方針	1:居住と産業の適切な土地利用誘導			2:南部地域の活力を高める都市づくり
指標名	全人口に対する居住誘導区域内人口の割合	産業誘導区域内の工業・運輸系事業所延床面積	公共交通の利用圏域力バー率	全年少人口に対する南部地域の年少人口の割合
策定時	99.3% 平成 27 年(2015 年)	699,136 ㎡ 平成 28 年(2016 年)	99.1% 平成 27 年(2015 年)	10.6% 平成 27 年(2015 年)
現況値	99.3% 令和 4 年(2022 年)	746,709 ㎡ 令和 4 年(2022 年)	100.0% 令和 4 年(2022 年)	9.9% 令和 4 年(2022 年)
目標値 令和 22 年(2040 年)	99.3%以上	699,136 ㎡以上	99.1%以上	12.3%以上

#### 2 効果

《目標の達成により期待される効果》

##### 適切な土地利用誘導と拠点の魅力向上による均衡のとれた都市

指標	策定時 平成 28 年(2016 年)	現況値 令和 5 年(2023 年)	目標値 令和 22 年(2040 年)
住宅地地価変動の地域差指数 ※南部地域の住宅地地価平均の対 5 年前増減比 ／市全体の住宅地地価平均の対 5 年前増減比	0.97	0.96	1.00 以上

### ● 進行管理

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、豊中市都市計画審議会における第三者評価を行い、評価結果を踏まえ、上位計画や関連計画などの見直しとの整合性を図りながら、必要に応じて本計画の見直しを行います。



市の木【キンモクセイ】



市の花【バラ】



## 豊中市立地適正化計画【改定版】概要版

平成31年(2019年)1月 策定  
令和6年(2024年)2月 改定

豊中市 都市計画推進部 都市計画課  
〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号 06-6858-2525(代表)

