

枚方市

都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の中間検証

令和3年12月



枚方市

都市計画マスタープラン

I 上位計画の反映	1
II 行政計画との整合	3

立地適正化計画

I 目標値の検証	5
II 届出制度の検証	6
III 行政計画との整合	7

総括	8
----	---

枚方市都市計画マスタープランは、上位計画である東部大阪都市計画区域マスタープランが令和2(2020)年10月30日に改定され、これに即したものとする必要があるので、改定内容を反映します。

P32 3)保留区域

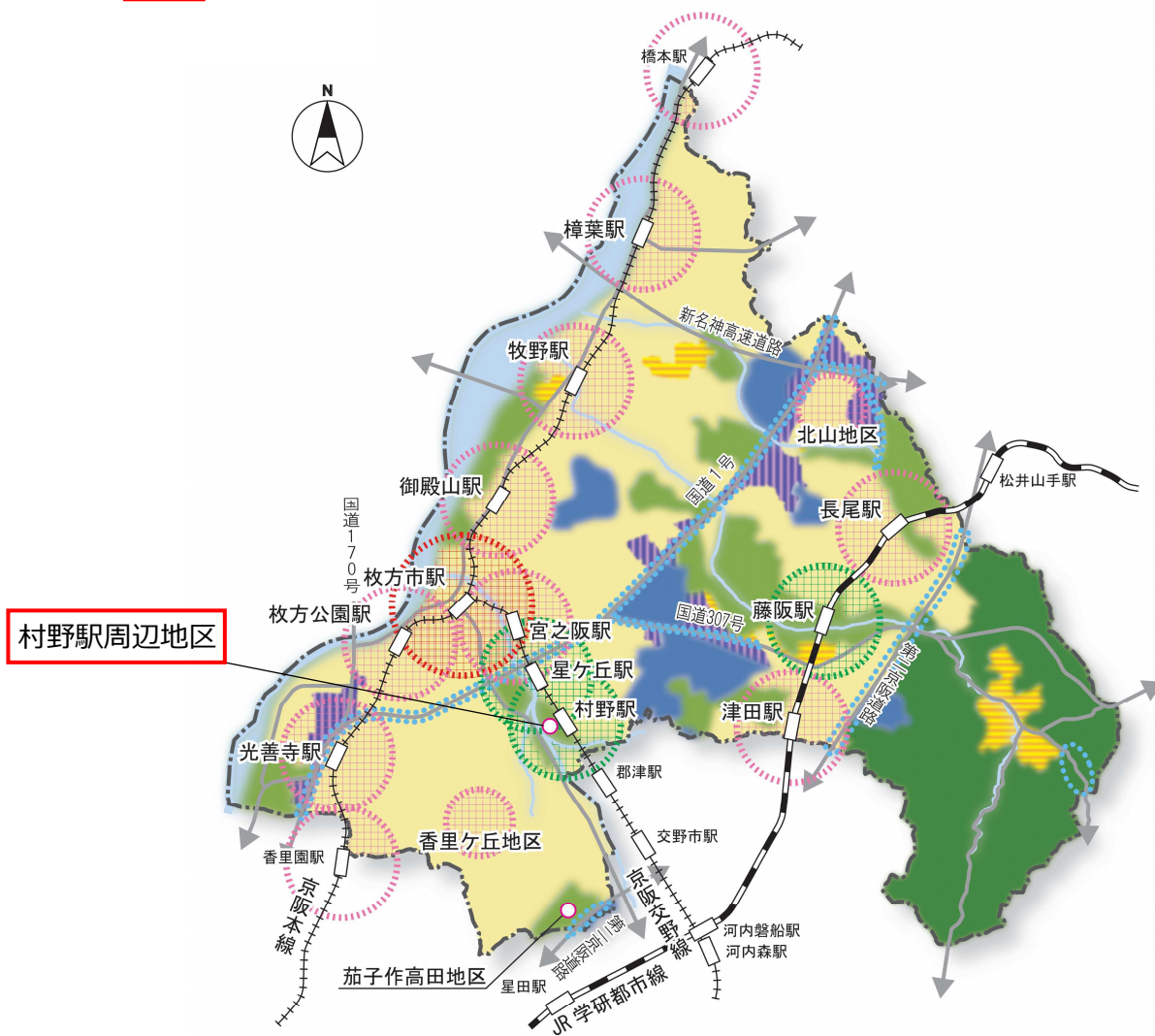
下から3行目

保留区域は、市街化区域への編入を保留した区域として設定されている区域となっており、令和2(2020)年10月時点では、茄子作高田地区や村野駅周辺地区が設定されています。※長尾荒阪地区は削除
 こういった保留区域の設定がされ、一定のまとまった範囲で事業化が見込まれる場合には、随時、市街化区域への編入に向けての関係機関との調整を図ります。

P34 土地利用方針図

反映箇所

土地利用方針図



土地利用方針

都市的	都市拠点系		広域都市機能集積ゾーン	
			都市機能集積ゾーン	
			生活利便ゾーン	
	居住系		居住ゾーン	
			環境共生居住ゾーン	
	産業系		工業集積ゾーン	
			住工協調ゾーン	
			沿道産業集積ゾーン	
	環境保全・保留区域	自然環境系		自然環境・農地ゾーン
				環境共生ゾーン
保留区域			茄子作高田地区 村野駅周辺地区	

	JR学研都市線
	京阪本線、京阪交野線
	幹線道路
	河川

都市計画に関する基本方針に変更は無いものの、分野別行政計画等において新たな方針が示されているものについて整合を図ります。

P49

上から9行目

① 土地区画整理事業

- 橋本駅に近接する楠葉中之芝地区では、鉄道駅による高い交通利便性と周辺の緑豊かな地域環境を生かした土地区画整理事業により、歴史などの地域の個性を生かしたまちなみの形成を図ります。また、自然環境と調和しつつ良好な居住機能及び商業機能を有した市街地を創出します。
- 第二京阪道路に接する茄子作南地区、星田北地区及び茄子作高田地区周辺では、隣接する交野市域を含め一体的に実施される土地区画整理事業により、広域交通網による交通利便を活用して、地域産業の活性化を図り、緑豊かで産業立地にふさわしい市街地を創出します。
- 枚方市駅周辺再整備の実現に向け、市と民間などが連携した土地区画整理事業により、交通基盤の利便性を向上させるとともに、賑わいと憩いの場となる公園・広場や安全・安心の拠点創出など、広域中心拠点にふさわしい市街地を形成します。
- 村野駅西地区周辺では、周辺の既成市街地と一体となった計画的な市街地の形成が見込まれる村野駅周辺地区として保留区域が設定されており、鉄道駅による高い交通利便性を生かした土地区画整理事業により、周辺環境との調和等を図りつつ、多様な都市機能や居住環境を有する緑豊かで駅前にふさわしい市街地を創出します。

P50

(新)最下段

令和2(2020)年2月に表明した「2050年二酸化炭素排出量実質ゼロ」をめざし、まちづくりの観点から土地利用の際の緑化の推進や、公共交通への利用転換などにより、二酸化炭素排出量の削減の取り組みを進めます。

P79

下から8行目

5) 市街地

南西部地域は、昭和初期より、工業・流通業務施設の立地が盛んとなり、昭和40年代以降住宅開発が進みました。昭和44(1969)年から行われた土地区画整理事業において官公庁団地の整備などが行われました。枚方市駅周辺においては、市街地再開発事業により、昭和47(1972)年から枚方市駅南口の駅前広場や商業施設などの整備が、昭和58(1983)年からは枚方岡本町地区において複合施設などの整備が行われました。近年では、枚方市駅周辺地区において市街地再開発事業が行われており、交通環境の改善及び多様な都市機能の導入等、広域中心拠点の形成に向けた取り組みが進められています。伊加賀西地区では、平成5(1993)年から土地区画整理事業が行われ住宅地などが整備されました。

P87

下から8行目

5) 市街地

南部地域では、昭和32(1957)年より香里地区において、日本住宅公団(現在の独立行政法人都市再生機構)により土地区画整理事業が行われ、大規模な住宅地などの整備が行われました。その後も土地区画整理事業や開発により住宅地などの整備が進みました。

平成18(2006)年より香里園駅東地区において市街地再開発事業が行われ、駅前広場や商業、住宅、医療施設などが整備されました。

近年では、茄子作南地区及び星田北地区において土地区画整理事業が行われており、第二京阪道路の交通利便を生かし、産業系の土地利用を目的とした市街地整備が進められています。また、光善寺駅西地区において、連続立体交差事業にあわせた市街地再開発事業が行われており、光善寺駅前広場を含むアクセス道の整備と都市機能の集積等、地区拠点の形成が進められています。

P89

上から9行目

便利で快適に暮らせる計画的な都市づくり

● 光善寺駅前広場の整備による利便性の向上などの計画的な土地の高度利用の促進

京阪本線連続立体交差事業にあわせた市街地再開発事業により、光善寺駅前広場などの整備による交通結節点機能の強化や賑わいとゆとりのある駅空間の形成を図るとともに、計画的な土地の高度利用を促進します。

● 茄子作南地区等における土地区画整理事業による広域交通網を利用した地域産業の活性化

茄子作南地区及び星田北地区並びに茄子作高田地区周辺では、広域幹線道路の第二京阪道路による交通利便を生かし、土地区画整理事業により地域産業の活性化を図り、緑豊かで産業立地にふさわしい市街地を創出します。

※変更の無い内容はグレー表記としています

Ⅱ 行政計画との整合

P83 地域別方針図

反映箇所



都市的関係性	産業系	環境保全
都市機能集積ゾーン	工業集積ゾーン	環境共生ゾーン
都市機能集積ゾーン	住工協調ゾーン	
生活利便ゾーン	沿道産業集積ゾーン	
居住ゾーン		

———	京阪本線、京阪交野線
———	幹線道路
———	補助幹線道路
(主)	主要地方道
(府)	府道
(市)	市道
———	主要なバス路線
———	供給処理施設
———	都市計画公園(国設公園)・緑地
(P)	ポンプ場
———	河川
———	地域界
———	市街地開発事業区域

P91 地域別方針図

反映箇所



都市的関係性	産業系	環境保全
都市機能集積ゾーン	工業集積ゾーン	環境共生ゾーン
生活利便ゾーン	住工協調ゾーン	
居住ゾーン	沿道産業集積ゾーン	

———	JR学研都市線
———	京阪本線、京阪交野線
———	広域幹線道路
———	幹線道路
———	補助幹線道路
(市)	市道
———	主要なバス路線
○	主要なバス停
———	市街地開発事業区域
———	都市計画公園(国設公園)・緑地
———	河川
———	地域界

P97 便利で快適に暮らせる計画的な都市づくり

- 鉄道駅周辺における多様な都市機能と調和した良好な居住環境の形成と都市居住の促進
 鉄道駅周辺においては、多様な都市機能と調和した利便性が高く良好な居住環境を形成し、都市居住を促進します。また、村野駅西地区周辺では、鉄道駅による交通利便性の高い立地を生かし、土地区画整理事業により既成市街地と一体となった良好な市街地の形成を促進します。

枚方市立地適正化計画

I 目標値の検証

都市再生特別措置法第84条に基づき、おおむね5年ごとに、記載された施策の実施の状況などの調査、分析及び評価を行うよう努めることとされているため、当初設定した目標値について中間検証を行います。

1) 居住に関する目標値（人口密度 約88人/ha）

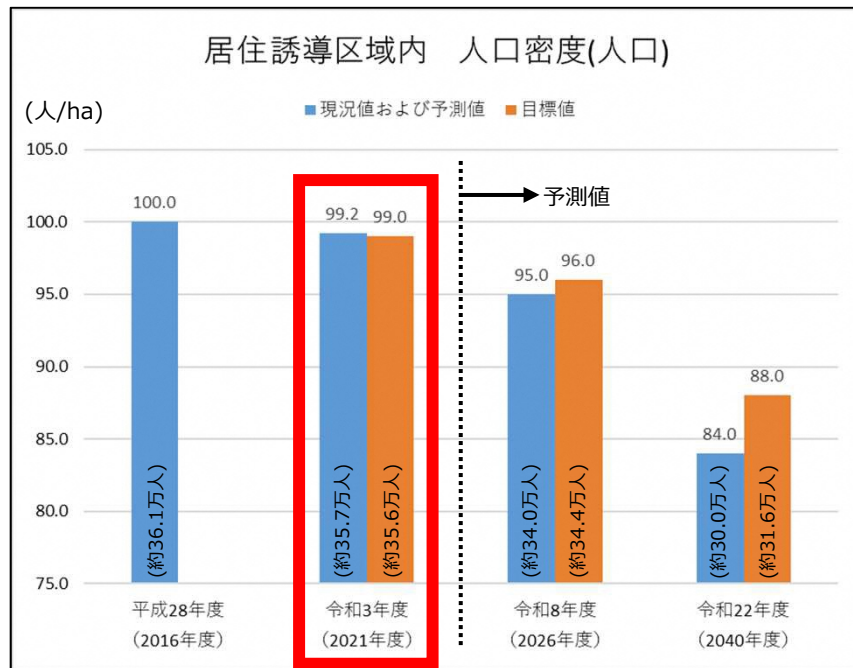
居住に関する目標値については、「枚方市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における人口ビジョンを参考にして、令和22(2040)年時点における居住誘導区域内における人口密度の目標値を、**約88人/ha**と設定しています。目標年次の令和8(2026)年時点においては、人口密度の中間目標値を**約96人/ha**として設定しています。また、今回、中間検証時点における人口密度の検証値は、平成22(2010)年と令和8(2026)年の値を線形補間することにより、**約99人/ha**と設定しました。

現況値については、国勢調査の結果に基づいて算出しており、本計画の作成時点である平成28(2016)年の現況値は平成22(2010)年のデータを採用しているため、今回、中間検証時点における現況値は、平成27(2015)年のデータを基に算出しました。

下表のとおり、中間検証時点においては、**現況値が中間検証値を上回る結果**となっており、**ゆるやかな人口密度の減少**の推移を示しています。

()はデータを採用した
国勢調査の実施年度

年度			総人口 (万人)	居住誘導区域人口 (万人)	密度
平成28年度 (平成22年度)	2016 (2010)	現況値	40.8	36.1	100.0
令和3年度 (平成27年度)	2021 (2015)	現況値	40.4	35.7	99.2
		中間検証値	40.3	35.6	99.0
令和8年度	2026	将来予測値	38.9	34.0	95.0
		中間目標値	39.2	34.4	96.0
令和22年度	2040	将来予測値	34.3	30.0	84.0
		目標値	35.9	31.6	88.0



2) 都市機能に関する目標値（立地率 約90%）

都市機能に関する目標値については、現状の施設の立地をめざすこととして、都市機能誘導施設の立地率を約90%と設定しています。目標年次の令和8(2026)年時点における中間目標値は、同様の観点から**約90%**と設定しています。

$$\text{立地率 約90\%} = (\text{◆の総数60}) / (\text{◆と●の総数67})$$

- ◆ : 60 都市機能誘導区域内にある都市機能の維持などを図る誘導施設
- : 7 都市機能誘導区域内に新たな施設立地を促進するなど都市機能の増進を図る誘導施設

都市機能誘導区域内にある都市機能は概ね維持されており、また、近年、長尾駅周辺地区や橋本駅周辺地区において、商業施設が立地することにより生活サービスの**都市機能の増進**が図られています。今後、都市機能の維持を図りつつ、さらに増進を図るか検討が必要と考えられます。

I 目標値の検証

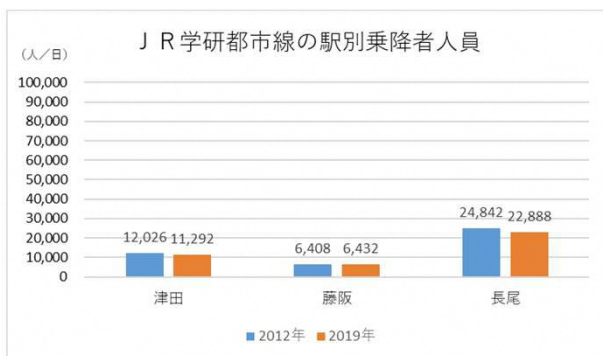
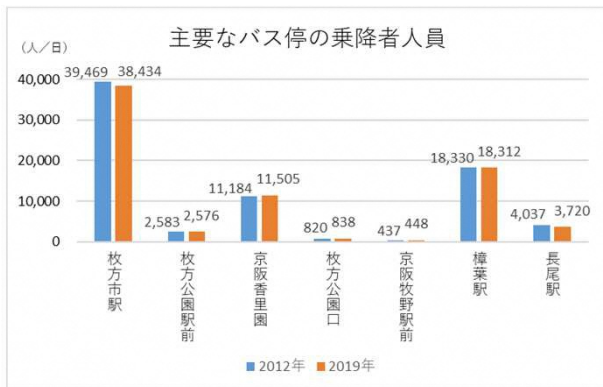
当初設定した目標値について中間検証を行います。

3) 公共交通に関する目標値（アクセシビリティ 約84%）

本計画において、最寄りの公共交通に対するアクセシビリティ（公共交通の利用しやすさ）については、20分以内の区域に居住する人口の総人口に対する比率が約84%となっています。目標値については、**現状の良好なアクセシビリティが保たれ続けていくこと**としています。

枚方市域全体においては、鉄道駅や主要なバス停における**乗降者人員に大きな変化は見られませんが**、近年の大阪国際大学(枚方キャンパス)や関西外国語大学(学研都市キャンパス)の閉鎖によって**バスの運行本数が減少**しています。しかしながら、現時点では評価要素となる公共交通及び乗降者人員に対する**新型コロナウイルス感染症の影響が不明確**なため、アクセシビリティの評価は目標年次である令和8(2026)年に検証します。

※グラフは、立地適正化計画作成時のデータと直近のデータを比較したものです。



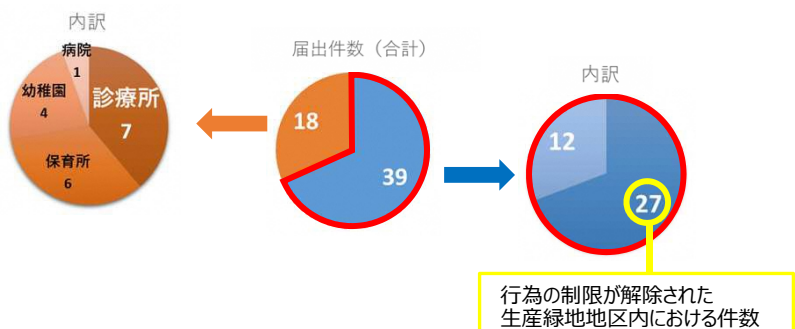
II 届出制度の検証

本計画の作成時より、届出制度の運用を経て、これまでの届出状況の検証を行います。

届出制度の概要と届出状況（2017.4～2020.3）

本計画の作成により、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するために、誘導施設の開発・建築行為は、これらの行為に着手する日の30日前までに、届出が必要となりました。また、居住誘導区域外における住宅開発などの動向を把握するために、一定規模の住宅の開発・建築行為についても同様に、これらの行為に着手する日の30日前までに、届出が必要となりました。

本計画の作成時より、各届出を通じて、その動向の把握に努めるとともに、申請者に対して本計画の周知を行い、**コンパクトなまちづくりへの誘導**を図っているところです。



届出件数は減少の傾向が見られます。近年、開発件数等の大幅な減少は無いため、これは本計画の趣旨が一定周知されたことによる効果と考えられます。

また、それぞれの届出の内訳を精査すると、都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築行為の総数の内、**診療所が約4割（7/18）**を占めます。これは、診療所が都市機能誘導区域外においても需要が高い状況が伺えます。診療所は、建築基準法上での用途地域においても立地可能な施設であり、居住圏だけでなく工業圏や商業圏においても必要とされている施設です。このことから、徒歩圏域人口カバー率が約99.7%を占める診療所については、人口が集中するエリアでの立地を促進しつつ、市全域において施設機能の維持を図っていく必要があるため、誘導施設の見直しの検討が必要と考えられます。

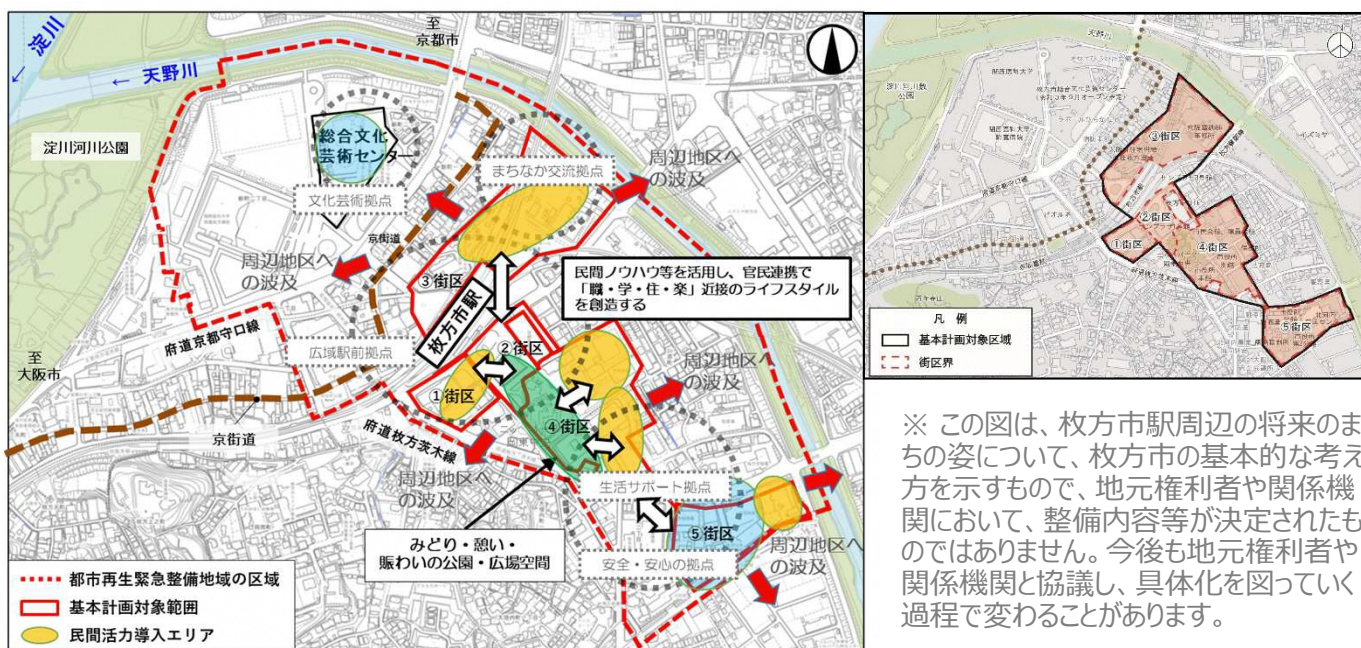
さらに、居住誘導区域外における住宅の開発・建築行為の総数の内、買取申出がなされ建築等の行為の制限が解除された**生産緑地地区内における件数が約7割（27/39）**を占めます。これは、居住誘導区域に生産緑地地区を含めないこととしているため、行為の制限が解除された生産緑地地区の取扱いについて検討が必要と考えられます。

都市計画に関する基本方針に変更は無いものの、分野別行政計画等において新たな方針が示されているものについて整合を図ります。

- P110** ■ 空き家の利活用を含めた対策計画に基づいた空き家・空き地の適正管理に関する施策の推進
 ■ 空き家を活用して若者世帯や子育て世帯の転入・定住促進を図る補助、マイホーム借り上げ制度の普及

- P112** ○ **都市再生整備計画事業（都市構造再編集集中支援事業）**
 平成27(2015)年に都市再生整備計画を作成した「枚方市駅周辺地区」、「香里団地センター地区」については、教育、文化、子育て支援施設や公共施設等の整備改善を行う事業を実施しました。
 「枚方市駅周辺地区」では引き続き、令和3(2021)年に都市再生整備計画を作成し、地域資源を生かした拠点機能の強化と公民連携での交通環境の改善による市の“玄関口”におけるまちの賑わい創出とウォーカブルなまちづくりの取り組みを推進します。

- P113** ○ **枚方市駅周辺再整備**
 ・令和2(2020)年1月に、民間事業者などが行う都市開発事業に対する様々な支援策や規制緩和などが可能となる「都市再生緊急整備地域」に指定されたことを踏まえ、制度を活用した民間活力の導入促進やまちの魅力と価値を継続して高めていくためのエリアマネジメントの仕組みづくりなどに取り組みます。
 ・1日当たり約9.5万人以上の乗降車人員となっている枚方市駅や、その駅前広場においては、1日当たり約千便、乗降車人員約4万人の市内各所に向かう複数の路線でバスが運行しているなど、本市の主要な交通機能を担っている交通結節点が形成されており、こうした交通利便性の良さを生かし、広域中心拠点の形成に取り組みます。
 ・老朽化した庁舎を建替えるにあたり、周辺の国などの官公庁の行政サービス施設を含め、施設の集約化など、公的不動産の最適利用の具体化に向けて、平成26(2014)年12月に設立した「枚方市における国・府・市有財産の最適利用推進連絡会議」において検討を進めていくとともに、市有地の公的不動産などを有効活用した建物の連鎖的な更新により、土地の高度利用を図りながら、商業、文化、行政サービスなどの都市機能の集積を図ります。
 ・多様な世代の居住ニーズに対応した快適で魅力ある居住環境の形成や都市居住の集積を図りつつ、通過交通を抑制するため交通体系の見直し、駅前広場の拡張などによる交通結節点機能の強化、人々の回遊性の向上をめざした歩行者動線の整備など、ひと優先の安全・安心の回遊空間の形成を図ります。
 ・枚方市駅周辺再整備によって、枚方市駅周辺の活性化を促進し、より質の高いまちを育ていくため、計画段階から行政や多様な関係団体による「枚方市駅周辺活性化協議会」を平成28(2016)年10月に設立しており、こうした官民連携の取り組みなどにより、エリアマネジメントの促進に向けて検討を進めていきます。
 ・上記の取り組みを具体化するために、令和3(2021)年3月に策定した「枚方市駅周辺再整備基本計画」及び「枚方市新庁舎整備基本構想」に沿って、土地区画整理事業や市街地再開発事業などの事業手法を活用して、行政機能の再編や土地の高度利用などにより、まちにゆとりを創出し、ウォーカブルなまちの実現をめざします。



- P114** ○ **光善寺駅周辺整備**
 京阪本線連続立体交差事業による鉄道施設の高架化とあわせ、組合施行の市街地再開発事業による道路や駅前広場などの都市基盤の整備を推進します。また、駅前の土地の高度利用を図ることによって、都市機能及び都市居住の誘導や施設建築物の不燃化などによる防災機能の向上を図り、駅部を中心としたコンパクト・プラス・ネットワークの形成による良好な市街地環境の整備と地域の活性化を進めていきます。

都

枚方市都市計画マスタープランは、上位計画である東部大阪都市計画区域マスタープラン（令和2年10月30日改定）の改定内容及び分野別行政計画等において新たな方針が示されている内容との整合について検証しました。

都市計画マスタープランは上位計画に即して定めることから、今後、**中間検証の結果を反映**するため、**改定に向けて手続き**を進めます。

立

枚方市立地適正化計画は、目標値や届出制度の検証、また、分野別行政計画等において新たな方針が示されているものについて検証しました。

また、近年、頻発・激甚化する自然災害に対応した安全なまちづくりを推進するため、都市再生特別措置法が改正（令和2年9月7日施行）され、立地適正計画に「防災指針」に関する事項を記載するものとされました。

今後、**中間検証の結果の反映**とあわせて、**防災指針の記載とそれに伴う都市機能誘導区域及び居住誘導区域の見直し**を行うなど、**改定に向けて手続き**を進めます。

発行年月	令和3年12月
発行	枚方市
	〒573-8666
	大阪府枚方市大垣内町2丁目1番20号
	TEL.072-841-1221（代表）
	FAX.072-841-4607
編集	E-mail tosikeikaku@city.hirakata.osaka.jp
	都市整備部都市計画課

