# 寝屋川市立地適正化計画

平成30（2018）年４月
寝屋川市

# 寝屋川市立地適正化計画

平成 30(2018)年４月

寝 屋 川 市

# ごあいさつ

少子高齢化による人口減少が全国的に課題となっている中、本市においても例外とは言えず、人口減少・少子高齢化の進行により人口構成が大きく変わることが予想されています。

このため、今後、こうした社会情勢の変化を踏まえつつ、中長期的に幅広い視点で、コンパクトな都市の実現を推進することが重要となります。

今回策定いたしました立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部となるもので、都市全体の構造を見直し、居住や医療、商業などの暮らしに必要なサービス施設の立地の適正化を図るとともに公共交通ネットワークの形成などと一体的に取り組む「コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成」を基本に、将来においても持続可能な都市経営の実現を目指すものです。

今後とも、本計画に基づき、効率的・効果的に都市空間を活用できる環境整備と、ゆとりある生活環境の創出に取り組み、「快適で魅力あるまちづくり」を推進してまいりますとともに、市民の皆様に暮らしが良くなったと実感していただける、また、住みたい、住み続けたいと思っていただける「笑顔が広がるまち　寝屋川」の実現に向け、全力で取り組んでまいりますので、皆様方には、より一層のご支援、ご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

最後になりましたが、本計画の策定に、多大なるご尽力をいただきました寝屋川市都市計画審議会委員の皆様方をはじめ、市民の皆様から貴重な御意見を賜りましたことに対して、心より御礼申し上げます。

寝屋川市長　北川法夫

# はじめに

本市は、大阪中心部から約 15㎞、京都中心部から約 35㎞の距離に位置しており、淀川と市内の中心部を流れる寝屋川の恩恵を受け、豊かな水と緑の自然環境に包まれ、発展してきたまちです。

昭和 35(1960)年頃から高度経済成長期を経て昭和 50(1975)年頃まで大幅に人口が増加し、昭和 50(1975)年には 25 万人を超え、大都市圏への交通アクセスが便利なことから、ベッドタウンとして開発が進められ、今も多くの人が暮らす住宅地や、市内に位置する４つの鉄道駅を中心に、商業・教育・文化機能をはじめとする都市機能が集積する都市核が形成されています。また、京阪本線及びＪＲ片町線（学研都市線）、第二京阪道路、国道１号・163 号・170 号等の広域連携軸による都市核間の連携や、市内を走る主要地方道等の地域連携軸による都市核と生活圏域の機能連携が図られており、いわば「多極ネットワーク型」都市構造が形成されつつある都市機能や公共交通が一定充足している利便性の高い都市です。

しかし、本市においても国と同様、これまで経験したことのない人口減少・少子高齢化の進行により、人口構成が大きく変わることが国立社会保障・人口問題研究所により推測されています。近年では、市外への転出人口が市内への転入人口を上回る転出超過となっており、特に 20 歳代から 30 歳代の若年層の転出が顕著となっていることから人口構成の偏在化が進むものと考えられます。一方、高度経済成長期の急激な人口増加の受け皿として住宅建設が進んだことから、極めて高い人口密度となっているため、人口減少による人口密度の低下（人口規模の低減）はあるものの、ゆとりある都市空間の創出にもつながるものと考えられます。

本市では、平成 28(2016)年 2 月に「寝屋川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、人口減少に対応するための調整戦略と、歯止めをかける積極戦略の２つの視点で将来的な人口減少に対応し、「確かなくらし　次代につなげる　ワガヤネヤガワ」の実現に向けて取り組んでいます。そのリーディングプロジェクトのひとつとして、「歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり」を位置付けており、本市の都市構造上の課題を踏まえ、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（以下、「都市再生特別措置法」という。）」の施行により、平成 26(2014)年 8 月に新たに創設された「立地適正化計画制度」を活用し、本市の有する地域資源を活かした課題解決を図り、暮らしやすく、住みたい、住み続けたいまちの実現を目指します。

# 目　次

## 寝屋川市立地適正化計画


**序　章　立地適正化計画の概要**

1　立地適正化計画策定の背景と目的 …… P 1

2　立地適正化計画の位置付け …… P 2
1）立地適正化計画の意義と役割 …… P 2
2）立地適正化計画で定める事項 …… P 3
3）計画の対象区域 …… P 4
4）計画の目標年度 …… P 4

3　寝屋川市立地適正化計画の位置付けと関連する計画 …… P 5
1）第五次寝屋川市総合計画（後期基本計画）…… P 6
2）寝屋川市人口ビジョン、寝屋川市まち・ひと・しごと創生総合戦略 …… P 7
3）寝屋川市都市計画マスタープラン …… P 8
4）寝屋川市公共施設等総合管理計画 …… P 9

**第１章　本市を取り巻く現状と将来見通し**

1　寝屋川市の概況 …… P10

2　都市計画等 …… P11
1）土地利用 …… P11
（1）用途地域の指定状況 …… P11
（2）土地利用 …… P12
（3）空き家の状況 …… P13
2）道路 …… P14
（1）都市計画道路の整備状況 …… P14
（2）道路網 …… P15

3　人口の現状と将来見通し …… P16
1）人口推移 …… P16
（1）総人口及び年齢３区分別人口の推移 …… P16
（2）５歳階級別人口の推移 …… P17
（3）人口移動（転入・転出）の状況 …… P18
（4）人口推移等 …… P19
2）地区別人口の推移 …… P21
（1）人口の現状 …… P21
（2）将来人口推計 …… P22

4　交通の状況 …… P25
1）公共交通網の状況 …… P25

# 目　次


2）公共交通利用者数の推移 …… P25
（1）鉄道利用者数の推移 …… P26
（2）路線バス利用者数の推移 …… P26

3）交通手段別分担率 …… P27

4）基幹的な公共交通路線の徒歩圏カバー率 …… P27

5　都市機能（生活サービス）の立地状況 …… P28

6　災害リスクの状況 …… P32
1）浸水 …… P32
（1）浸水想定区域（洪水）…… P32
（2）浸水想定区域（内水）…… P33

2）土砂災害（土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域）…… P34

7　財政の状況等 …… P35
1）歳入・歳出の状況 …… P35

2）公共施設・インフラの維持・更新費 …… P36

8　市民意識 …… P37

9　まちの課題 …… P38

第2章　立地適正化計画の基本的な方針
1　寝屋川市が抱える課題（立地適正化計画で解決する課題）…… P40

2　まちづくりの方針 …… P42

3　持続可能なまちを実現するための施策の方向性 …… P43

第3章　居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設の設定
1　居住誘導区域 …… P44
1）居住誘導の考え方 …… P44

2）居住誘導区域の設定 …… P45

2　都市機能誘導区域及び誘導施設 …… P51
1）都市機能誘導の考え方 …… P51

2）都市機能誘導区域となり得るエリア …… P52
（1）寝屋川市都市計画マスタープランにおける都市核 …… P52
（2）交通結節拠点（乗り継ぎ等）…… P53
（3）都市機能等の集積度が高い地域や生活の拠点、
かつ交通拠点となり得るエリア …… P53
（4）都市機能誘導区域となり得るエリアの候補 …… P54

# 目　次

３）維持・誘導すべき施設（誘導施設） ････････････････････････････････････ P55
（１）各エリアのエリア特性の整理 ････････････････････････････････ P56
（２）各エリアの目指す方向性と誘導方針 ･･････････････････････････ P58
（３）誘導方針 ･･････････････････････････････････････････････････ P59
（４）誘導施設の設定 ････････････････････････････････････････････ P60

４）都市機能誘導区域の設定 ･････････････････････････････････････････ P67
（１）香里園駅周辺地区【中心拠点】･･････････････････････････････ P68
（２）寝屋川市駅周辺地区【中心拠点】････････････････････････････ P68
（３）萱島駅周辺地区【中心拠点】････････････････････････････････ P69
（４）寝屋川公園駅周辺地区【中心拠点】･･････････････････････････ P69
（５）緑町周辺地区【生活拠点】･･････････････････････････････････ P70
（６）仁和寺周辺地区【生活拠点】････････････････････････････････ P70
（７）寝屋川団地・三井団地周辺地区【生活拠点】･･････････････････ P71

３　居住誘導区域及び都市機能誘導区域図 ･････････････････････････････････ P72

## 第４章　計画の推進方策

１　居住及び都市機能の維持・誘導を図るための施策 ･･･････････････････････ P74
１）誘導施策 ････････････････････････････････････････････････････････ P74

２）公共交通ネットワークに関する施策 ･･･････････････････････････････ P79

３）関連施策等 ･･････････････････････････････････････････････････････ P79

４）公的不動産の活用方針 ････････････････････････････････････････････ P79

２　届出制度 ･･････････････････････････････････････････････････････････ P80

３　計画の評価 ････････････････････････････････････････････････････････ P82
１）評価指標（目標値）の設定 ････････････････････････････････････････ P82

２）計画の評価方法及び管理 ･･････････････････････････････････････････ P83

## 寝屋川市立地適正化計画【参考資料編】

### 参考資料

１　人口の分布（町丁目ベース） ････････････････････････････････････P 参 － 1

２　人口の分布（100ｍメッシュ） ･･･････････････････････････････････P 参 － 11

３　アンケート調査結果の概要（エリア分析） ･････････････････････････P 参 － 21

４　（参考）将来的に都市機能誘導区域になり得る区域 ･･････････････････P 参 － 59

# 寝屋川市立地適正化計画

# 序　章　立地適正化計画の概要

## 1　立地適正化計画策定の背景と目的

我が国における多くの都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれております。拡散した市街地のままで人口が減少し、居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療、福祉、子育て支援、商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。さらに、厳しい財政状況の下、急速に進展している社会資本の老朽化への対応が求められています。

このような中、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすることや災害に強いまちづくりの推進等が求められています。
立地適正化計画は、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークを形成するため、居住や医療、商業などの暮らしに必要なサービス施設の立地の適正化を図る計画です。

本市においても、国と同様、これまで経験したことがない人口減少・少子高齢化の局面を迎えつつあります。本市には、生活サービスや行政サービスが一定程度集積した、「拠点性を有するエリア」が複数存在しています。まちの成り立ちの中で形成されたこれらの「拠点」を活用し、生活サービスなどが住まいの身近に存在する、あるいは公共交通により容易にアクセスできる環境を整えることが、人口減少下での市民の暮らしを維持・増進し、更には、人口減少を緩やかなものとするための都市構造を実現することと捉えています。

本計画は、本市の持続可能性の確保のために、拠点の形成と交通ネットワークの充実による都市構造を実現し、次代につながる、暮らしやすい、住みたい、住み続けたいまちを目指すための都市計画の基本的な方針の一部として定めるものです。

## 2 立地適正化計画の位置付け

### 1）立地適正化計画の意義と役割

国土交通省では、「立地適正化計画の意義と役割」を示しています。本市に置き換えると、次の７つの役割を果たすといえます。

■ 立地適正化計画の意義と役割

① 都市全体を見渡したマスタープラン
立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられるものです。

② 都市計画と公共交通の一体化
居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。

③ 都市計画と民間施設誘導の融合
民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

④ 寝屋川市の主体性と大阪府の広域調整
計画の実現には、隣接市との協調･連携が重要です。

⑤ 市街地空洞化防止のための選択肢
居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

⑥ 時間軸をもったアクションプラン
計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

⑦ まちづくりへの公的不動産の活用
厳しい財政状況や施設の老朽化等を背景として、公的不動産※の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。

※公的不動産：国及び地方公共団体が所有している不動産。
ここでは、寝屋川市や大阪府等が所有している不動産を指します。

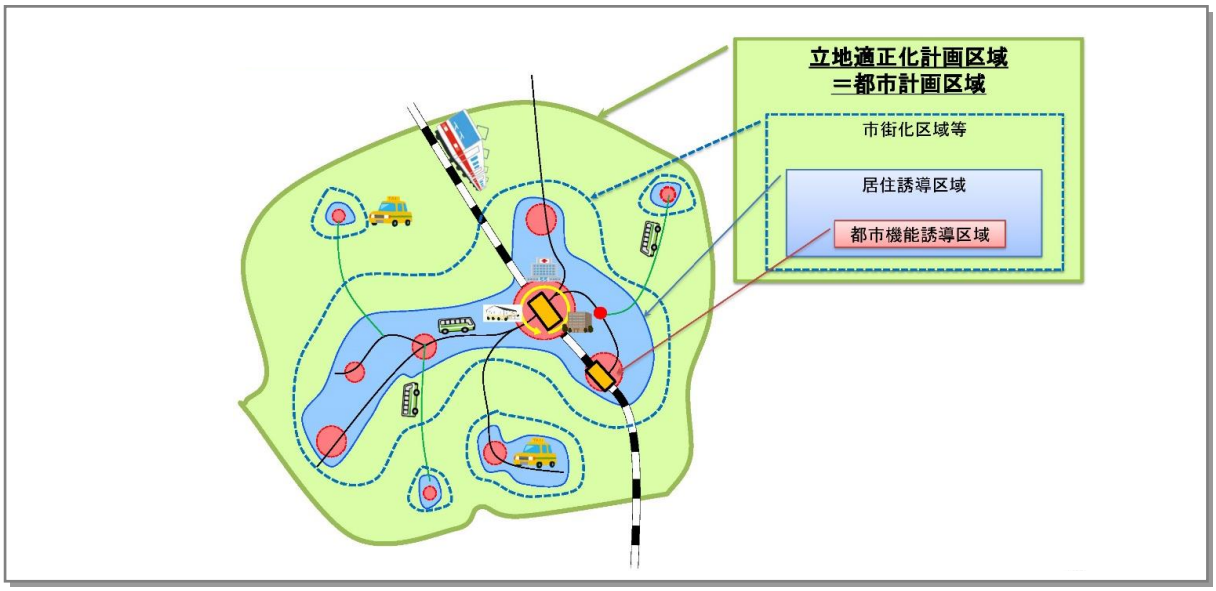
## 2）立地適正化計画で定める事項

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条に基づき、次の事項を定めることとされています。

■ 立地適正化計画で定める事項

〇住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設）の立地の適正化を図る区域（居住誘導区域、都市機能誘導区域）
〇都市機能誘導区域に立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）
〇都市機能増進施設及び住宅の立地の適正化に関する基本的な方針
〇都市機能誘導区域及び誘導施設を誘導するための市が講ずる施策
〇居住誘導区域に居住を誘導するために市が講ずる施策

■ 立地適正化計画のイメージ




＊出典：国土交通省ＨＰ

**① 居住誘導区域**

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域をいいます。

**② 都市機能誘導区域**

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や地域拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域をいいます。

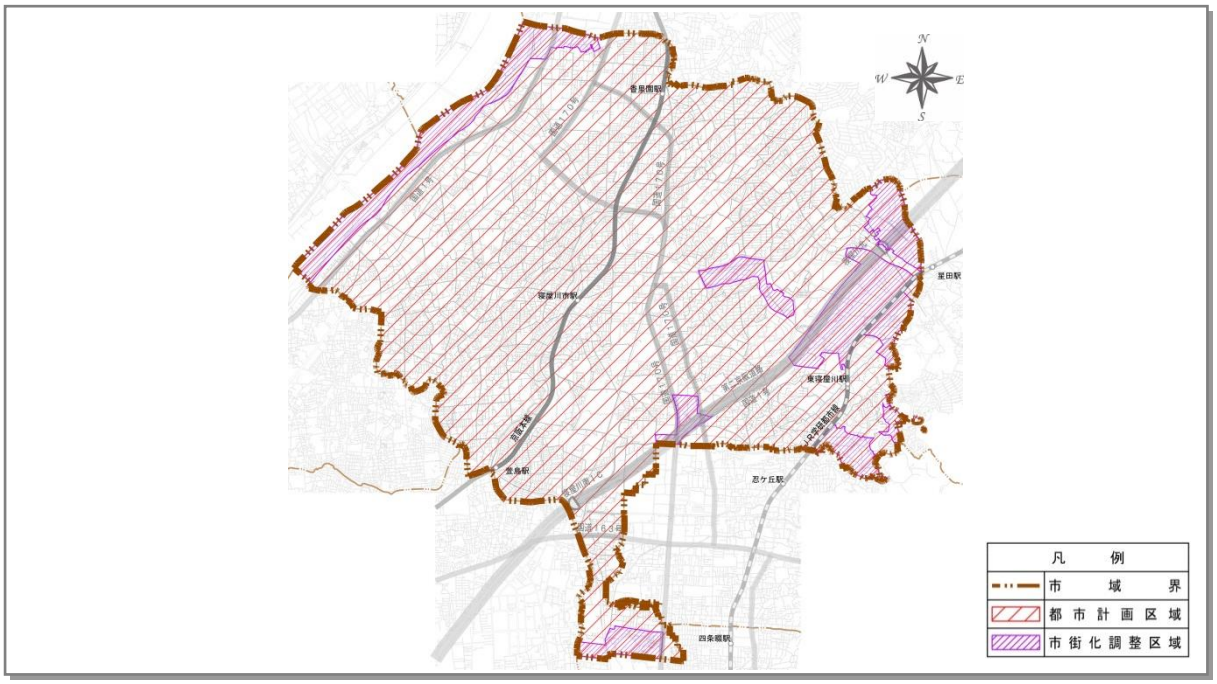
**③ 誘導施設**

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導または維持すべき施設をいいます。施設としては、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便性の向上を図るための施設であって、都市機能の増進に寄与するものをいいます。

## 3）計画の対象区域

寝屋川市立地適正化計画の対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づき、都市計画区域全体、すなわち市域全体とします。

■ 寝屋川市立地適正化計画の対象区域




## 4）計画の目標年度

立地適正化計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望し、策定するものとされています。

寝屋川市立地適正化計画の目標年度は、「寝屋川市都市計画マスタープラン」の目標年度や、「寝屋川市人口ビジョン」の目標年度を勘案し、概ね 20 年後の平成 52(2040)年度末とします。

なお、社会経済情勢の変化や上位計画、関連する計画の改定などに対応するとともに、計画の達成状況も踏まえ、必要に応じて見直しを行い、計画を改定します。

■ 寝屋川市立地適正化計画の計画期間

○計画期間：平成 30(2018)年度から平成 52(2040)年度まで（概ね 20 年）

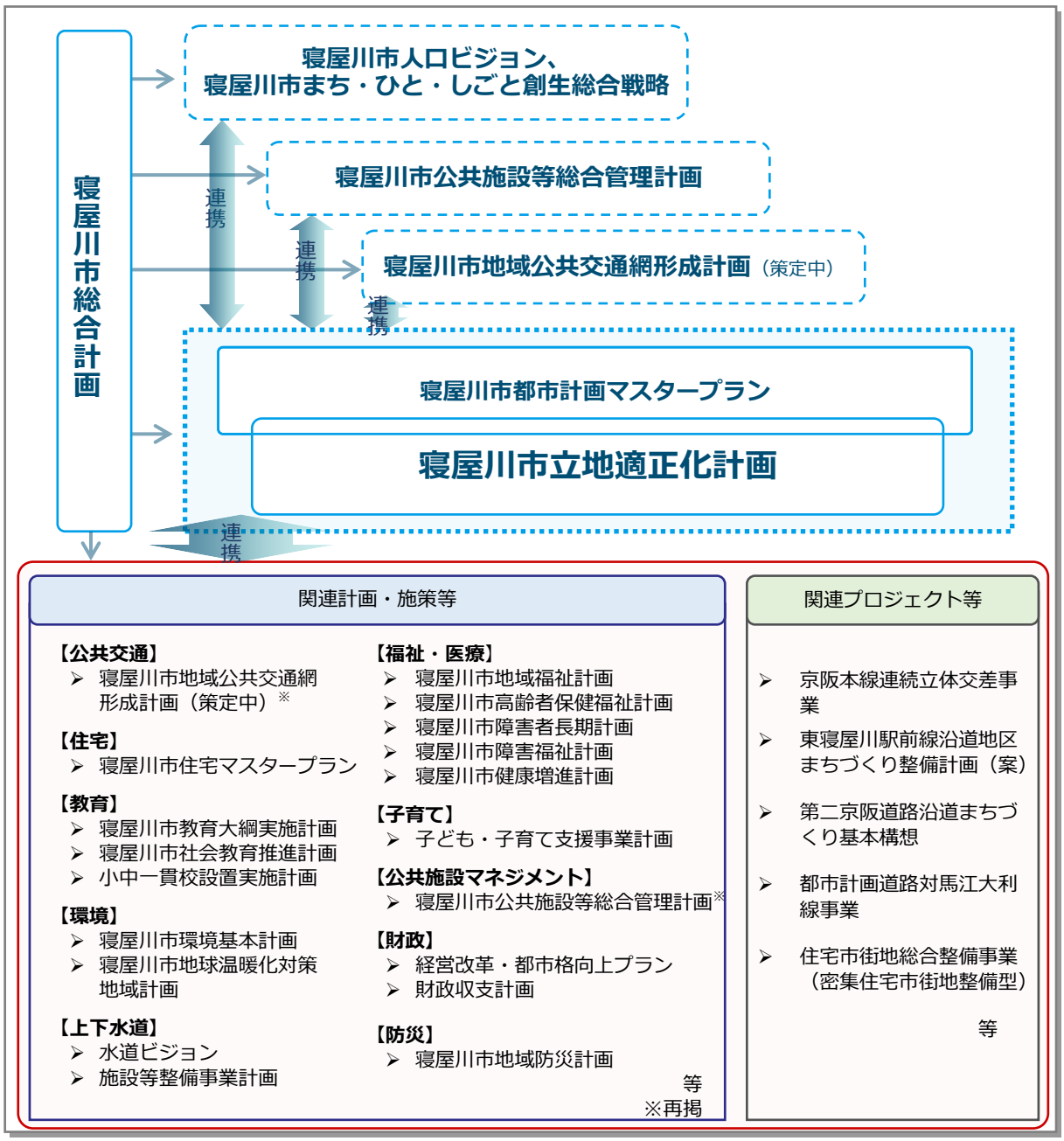
## 3 寝屋川市立地適正化計画の位置付けと関連する計画

立地適正化計画は、居住や医療・福祉・商業、公共交通などの様々な都市機能と都市全体を見渡した都市計画マスタープランの一部としてみなされる計画です。

本計画は、上位計画である「寝屋川市総合計画」や関連する「寝屋川市都市計画マスタープラン」との整合を図るとともに、各種関連計画との連携を図ります。

下図は、本計画の位置づけと関連計画との関係性を示したものです。次頁以降に、関係の深い「第五次寝屋川市総合計画（後期基本計画）」「寝屋川市人口ビジョン」「寝屋川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」「寝屋川市都市計画マスタープラン」「寝屋川市公共施設等総合管理計画」の概要を紹介します。なお、「寝屋川市地域公共交通網形成計画」は、平成 30(2018)年度末策定予定となっています。

■ 計画の位置付け、関連性



## 1）第五次寝屋川市総合計画（後期基本計画）（H28.2 策定）

平成 22(2010)年度に策定された「第五次寝屋川市総合計画」は、本市の最上位の計画です。基本構想、基本計画、実施計画により構成され、基本構想は、本市の将来の目標やそれを実現するためのまちづくりの大綱を示すものです。基本計画は、計画期間を前期と後期に分け、基本構想に基づいて実施していく具体的な施策の内容を明らかにしたもので、施策の展開方針をまちづくりの分野別に示しています。実施計画は、基本計画に定められた施策について、事業の具体的内容を体系的にまとめたものを示しています。

計画目標年次は、基本構想が平成 32(2020)年度、前期基本計画が平成 27(2015)年度、後期基本計画が平成 32(2020)年度で、現在後期基本計画期間中です。

立地適正化計画は、当計画における「利便性の高いまちをつくる」等の施策のひとつといえます。

### ■ 計画概要

〇策定年次：平成 28 年 2 月 （(参考)総合計画：平成 22 年 11 月）

〇計画期間：平成 28 年度から平成 32 年度
（(参考)総合計画：平成 23 年度から平成 32 年度）

〇基本理念等：
【キャッチフレーズ】笑顔が広がるまち 寝屋川

＊□：本計画との関連箇所

## 2）寝屋川市人口ビジョン、寝屋川市まち・ひと・しごと創生総合戦略（H28.2 策定）

平成 27(2015)年度に策定された「寝屋川市人口ビジョン」及び「寝屋川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」は、全国的な人口急減・超高齢化という我が国が直面する大きな課題に対し、国が策定した「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を踏まえ、本市における平成 72(2060)年における人口の将来展望に基づき、人口減少を抑制するために早急に取り組むべき施策や、人口減少を踏まえた中長期的な取組などを定めています。

「寝屋川市人口ビジョン」では出生率の増加及び転出数の抑制の推進とともに、長期的な定住環境の整備を進め、平成 52(2040)年の目標人口を 20 万人としています。

「寝屋川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、「寝屋川市人口ビジョン」で定めた人口の将来展望を実現するため、平成 31(2019)年度までの５年間における具体的な施策・取組を示しています。

立地適正化計画は、当計画における「確かなくらし次代につなげるワガヤネヤガワ」を目指して、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを実現するための施策のひとつといえます。

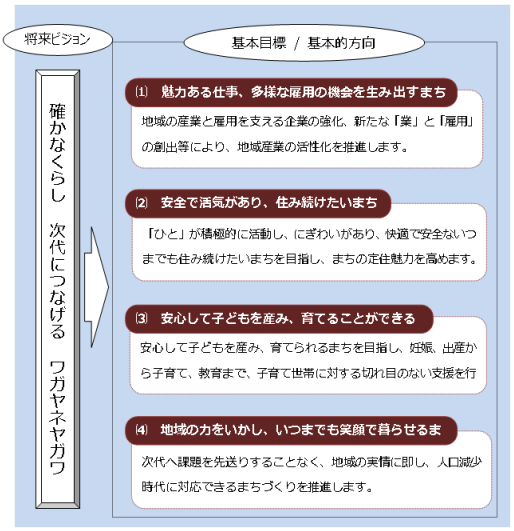
### ■ 計画概要

○策定年次：平成 28 年 2 月

○計画期間：平成 27 年度から
平成 31 年度

○基本理念等：
【将来ビジョン】
確かなくらし 次代につなげる
ワガヤネヤガワ

○基本方針等：




### ■ リーディングプロジェクト概念図

## 3）寝屋川市都市計画マスタープラン（H24.3 改定）

平成 23(2011)年度に改定された「寝屋川市都市計画マスタープラン」は、「第五次寝屋川市総合計画」で目指す将来都市像の実現に向けて、空間的なまちづくりをより具体的に進めていくため、土地利用計画や道路・公園など都市施設整備の基本的な方向性、また地域ごとのまちづくりの基本的な方針などを示しています。

計画目標年次は、平成 32(2020)年度です。

立地適正化計画は、当計画（都市計画の基本的な方針）の一部として定める計画です。

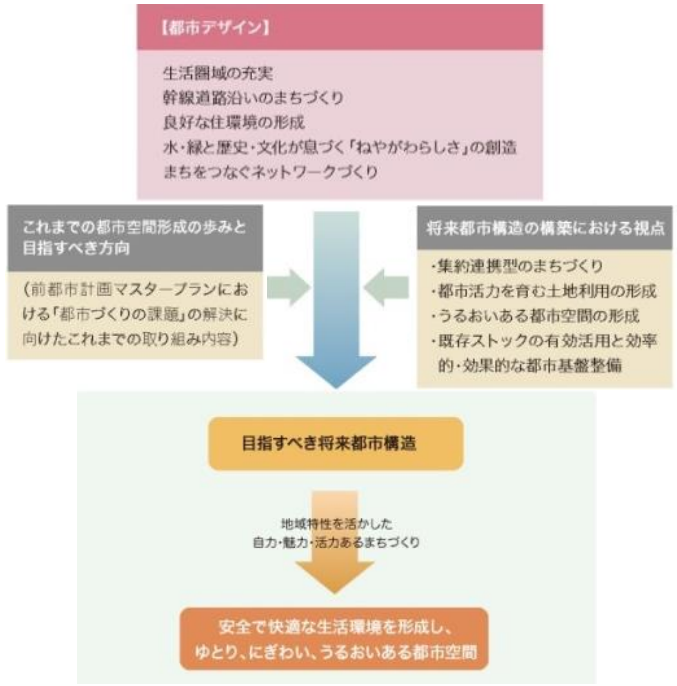
### ■ 計画概要

○策定年次：平成 24 年 3 月

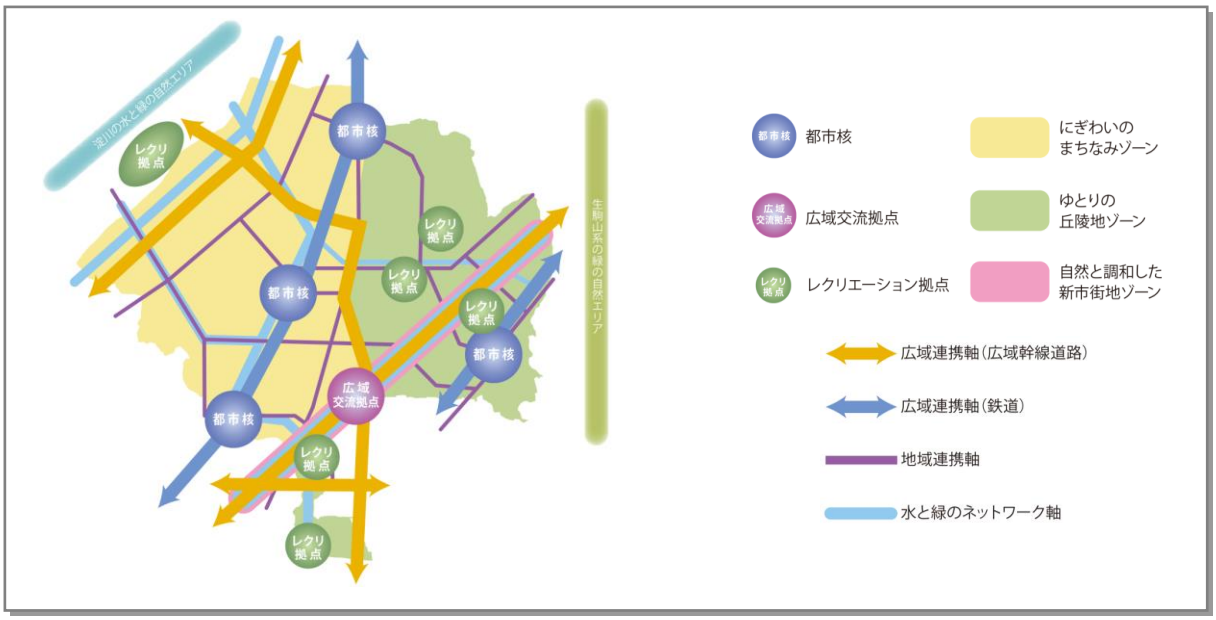
○計画期間：平成 24 年度から
平成 32 年度

○基本理念等：
【将来都市像】
安全で快適な生活環境を
形成し、ゆとり、にぎわい、
うるおいある空間

○基本方針等：




### ■ 将来都市構造図



## 4）寝屋川市公共施設等総合管理計画(H29.3 策定)

平成 28(2016)年度に策定された「寝屋川市公共施設等総合管理計画」は、人口減少・少子高齢化の進行の中、公共施設等の最適な配置を実現し、限られた財源で適切な維持管理・更新を図っていく必要性から定められたものです。公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を総合的かつ計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに、その最適な配置を実現するため、今後の公共施設等の在り方についての方針を示しています。

立地適正化計画で誘導する都市機能の増進に寄与する施設（誘導施設）は、公共施設も対象となるため、当計画との連携及び整合性を図ることが必要です。

### ■ 計画概要

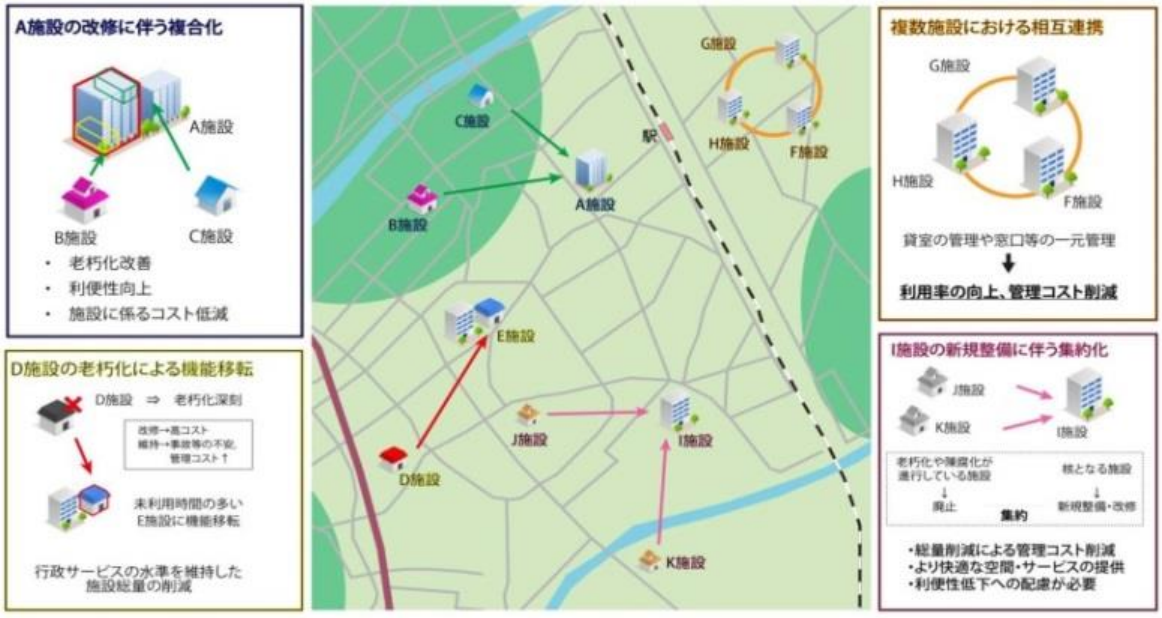
〇策定年次：平成 29 年 3 月

〇計画期間：平成 29 年度から
平成 38 年度

〇基本方針等：

### ■ 施設の統廃合・再編の視点

・施設の集約化・複合化によるワンストップサービスを図る。
・施設の移転の場合は、公共交通の利便性に配慮する。
・新施設への更新の場合は、既存施設の保有面積を超えないよう配慮する。
・存続する意義の薄れた機能・施設の廃止を検討する。



# 第１章　本市を取り巻く現状と将来見通し

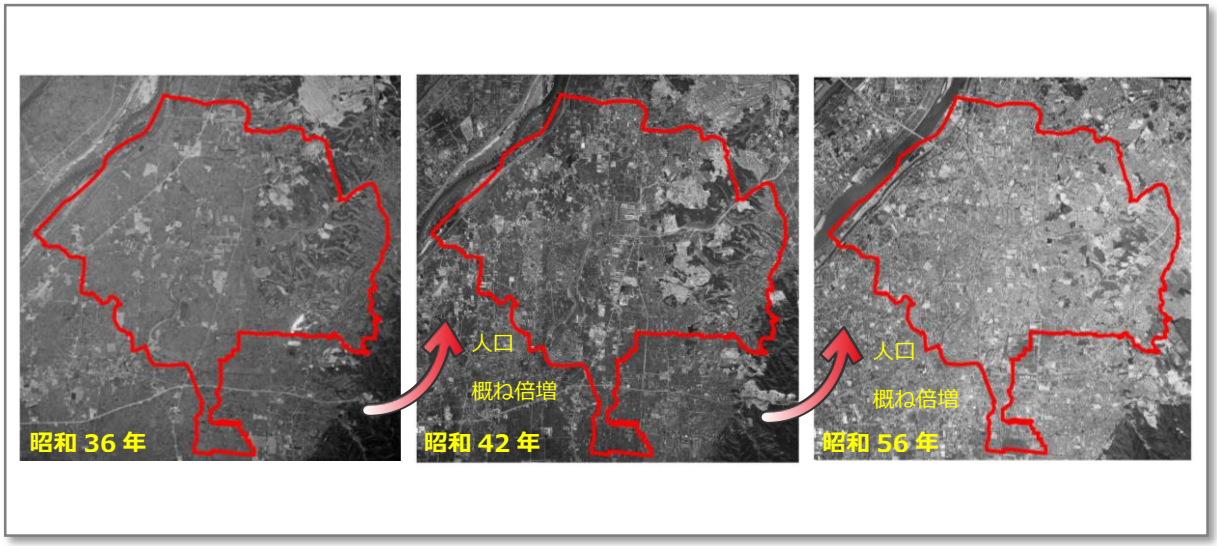
## １　寝屋川市の概況

本市は、大阪中心部から約 15km、京都中心部から約 35km の距離に位置しており、面積約 24.7km$^2$、人口約 23 万 8 千人の都市です。人口密度は約 9,616 人/ km$^2$（96 人/ha）と非常に高く、市内のほとんどが市街化区域であり、人口集中地区（DID）に指定されています。

また、市内に位置する４つの鉄道駅を中心に、商業・教育・文化機能をはじめとする都市機能が集積する都市核が形成されています。西部は平坦地、東部は丘陵地となっており、京阪本線（３駅）とＪＲ片町線（１駅）の２つの路線が平行に走っていることにも起因して、同じ寝屋川市でありながら西部と東部では日常生活圏が異なるという特徴がありながらも、端から端まで約７km のコンパクトなまちが形成されています。

■ 寝屋川市の位置

■ まちの変遷




＊「地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）」より作成

# 2 都市計画等

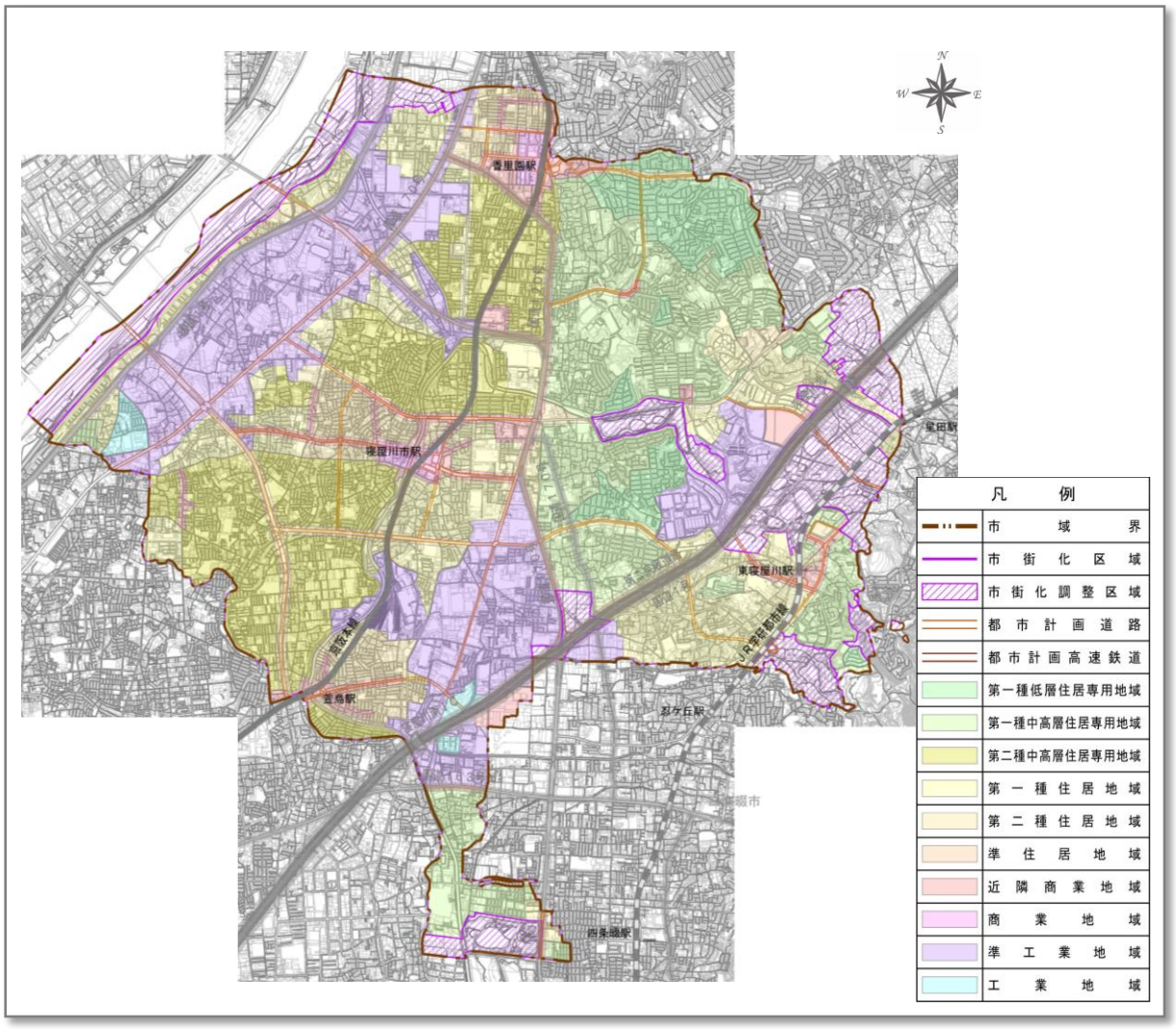
## 1）土地利用

### （1）用途地域の指定状況

駅周辺や準工業地地域を除き、概ね住居系の用途地域が指定されています。

国道 170 号東側は第 1 種低層住居専用地域や第 1 種中高層住居専用地域に、西側は第 2 種中高層住居専用地域や第 1 種住居地域に指定されているエリアが多くなっています。また、京都守口線以西には準工業地域が多く分布しています。

■ 用途地域図

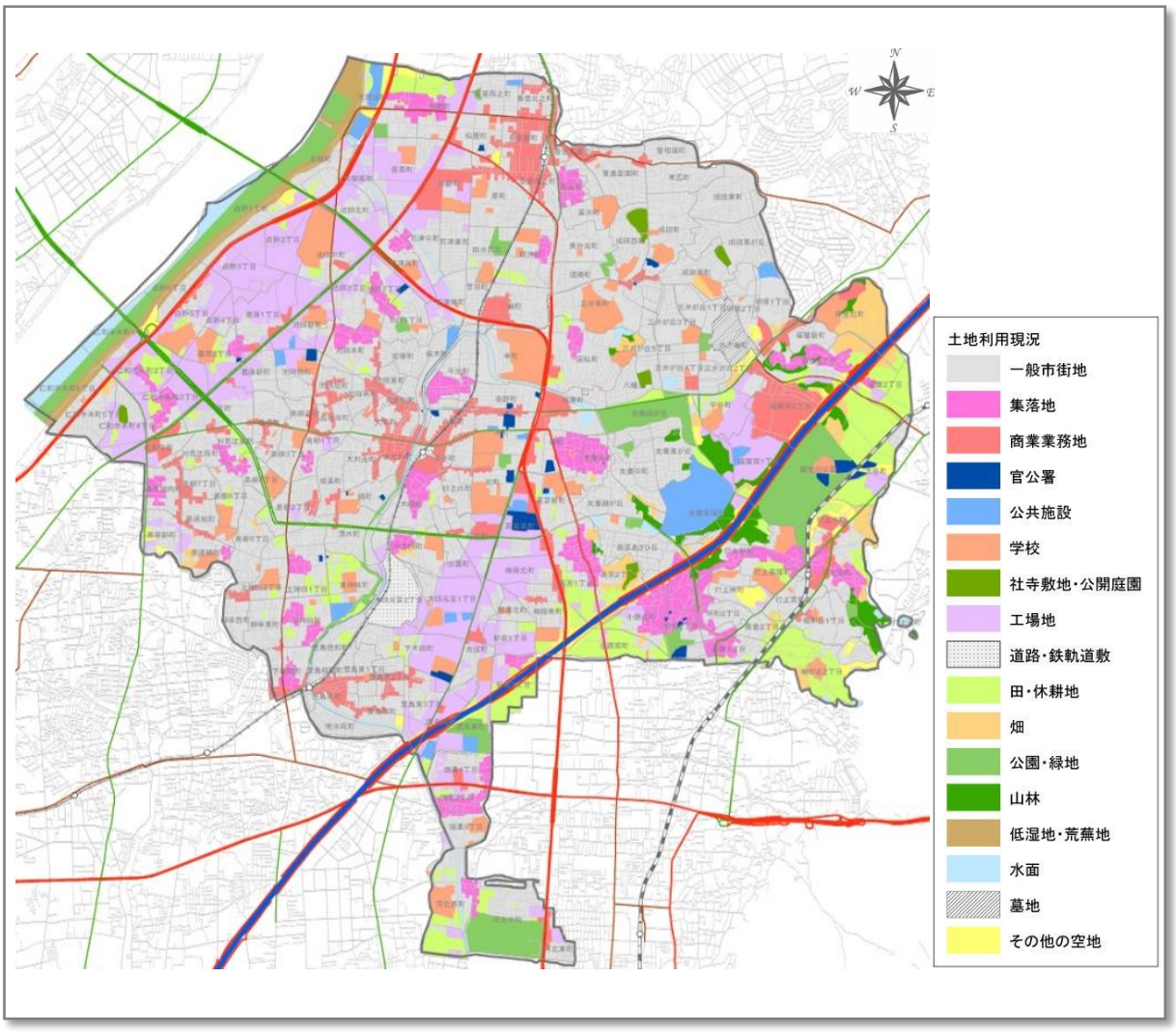



＊寝屋川市資料より

## （2）土地利用

第二京阪道路沿道は田畑や公園緑地等も一定存在し、ゆとりのある土地利用が行われていますが、京阪沿線等のその他の地域については、住宅・商業・工業が混在する土地利用となっています。

■ 土地利用の状況

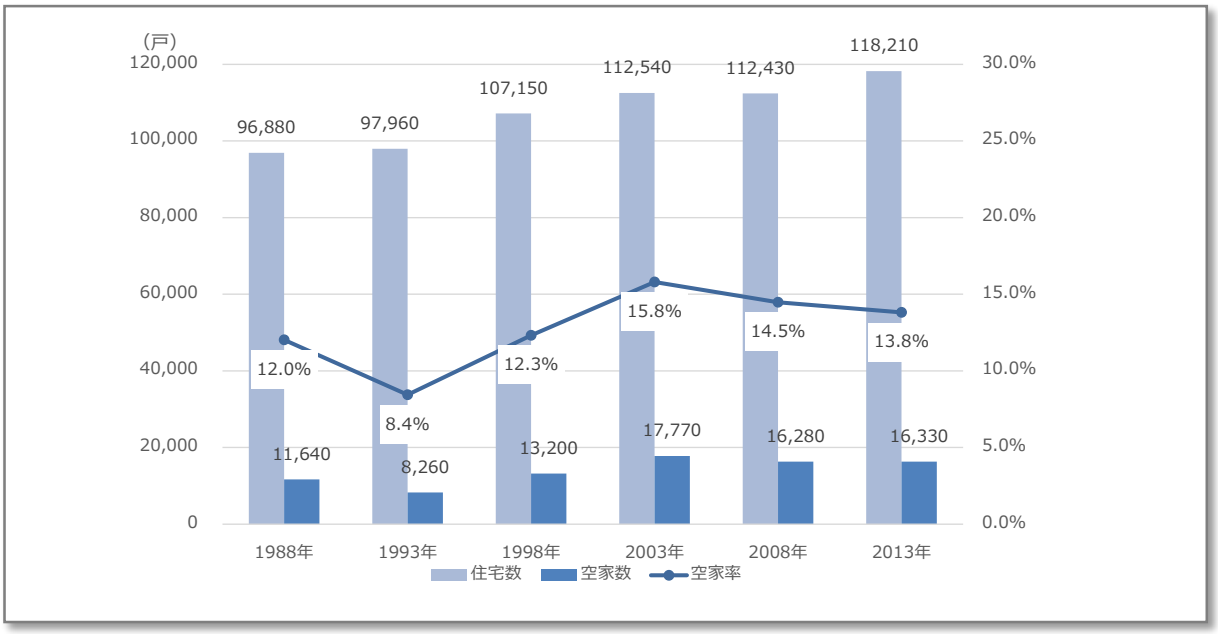



＊寝屋川市資料より

## （3）空き家の状況

本市の空き家数は平成 25(2013)年の「住宅・土地統計調査」の結果では、約 1 万 6 千戸となっており、この 20 年間で約 8 千戸増加しています。また、本市の空き家率は、13.8%であり、全国の 13.5%や大阪府の 14.8%と同等の状況にあります。

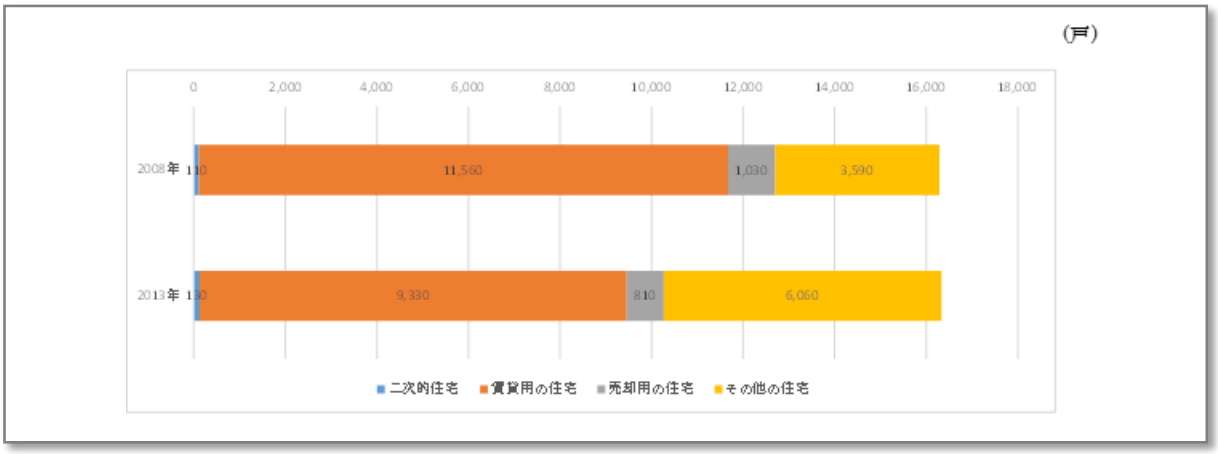
■ 空き家数及び空き家率




＊「住宅・土地統計調査（総務省）（各年）」より作成

「住宅・土地統計調査」における空き家数について、平成 20(2008)年と平成 25(2013)年の調査結果を比較すると、総数は 16,290 戸から 16,330 戸と 40 戸の増加に留まっていますが、主に空き家等対策の対象となる「その他の住宅」に分類されている住宅は、約 2,500 戸増加しています。「その他の住宅」の内訳をみると、「一戸建」の増加数 640 戸に対し「長屋建・共同住宅・その他」の増加数は約 1,800 戸と増加数の大部分を占めています。さらに、空き家のうち「腐朽･破損あり」の変化を見ると、「一戸建」、「長屋建・共同住宅・その他」ともに「その他の住宅」が著しく増加しています。

■ 空き家数の変化




＊「住宅・土地統計調査（総務省）（各年）」より作成

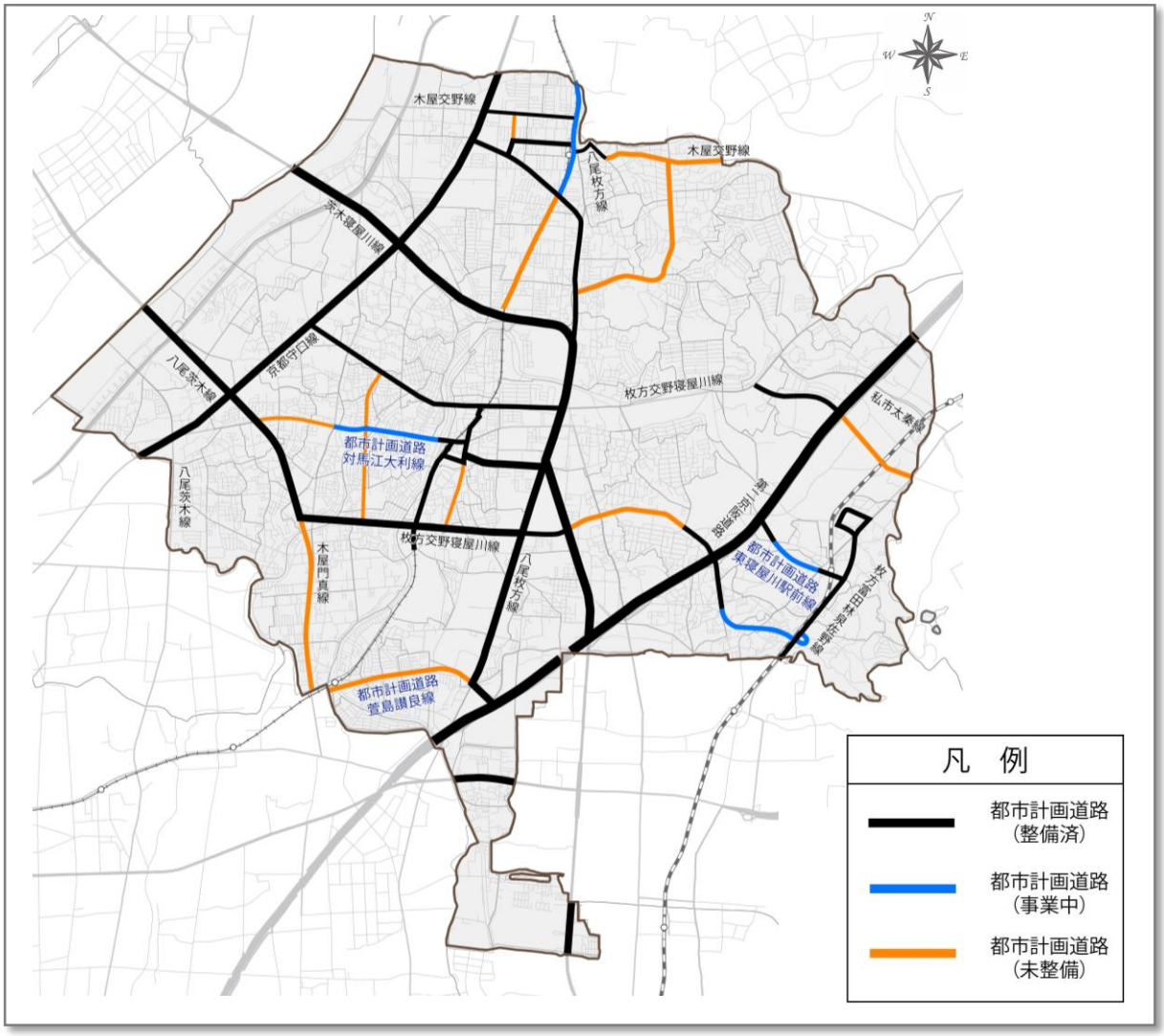
## 2）道路

### （1）都市計画道路の整備状況

都市計画道路は、大阪市から放射状に伸びる方向（東西方向）の幹線道路やその直近のアクセス道路の整備は進んでいるものの、これらの路線を相互に連絡する道路や位置的にこれらの路線と離れた道路の整備が進んでおらず、地域ごとに都市計画道路整備の隔たりがみられます。

現在、市施行により、寝屋川市駅西側に繋がる都市計画道路対馬江大利線及び寝屋川公園駅西側から第二京阪道路に接続する都市計画道路東寝屋川駅前線の事業中です。将来、駅に繋がる路線となる都市計画道路萱島讃良線の整備を予定しています。また、当該路線は、隣接市における都市計画道路の整備により広域的な利用も可能となり、密集住宅地区の解消などにも期待できるものと考えています。

■ 都市計画道路の整備状況

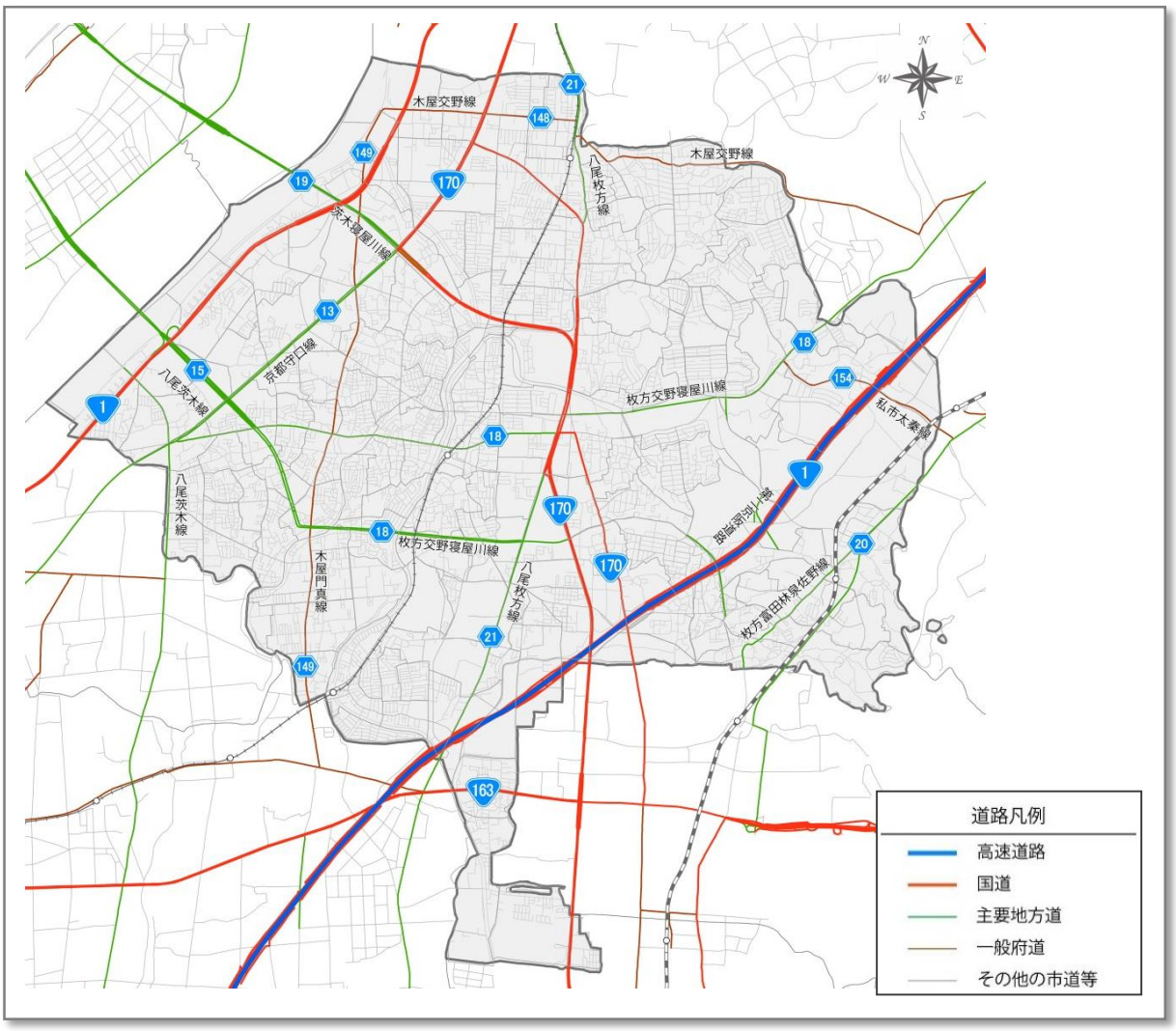



＊寝屋川市資料より

## （2）道路網

道路網の状況は、第二京阪道路及び国道 1 号及び国道 170 号等の幹線道路が整備されており、市内外の自動車交通を支えています。

### ■ 道路網の状況




＊国土数値情報より作成

# 3 人口の現状と将来見通し

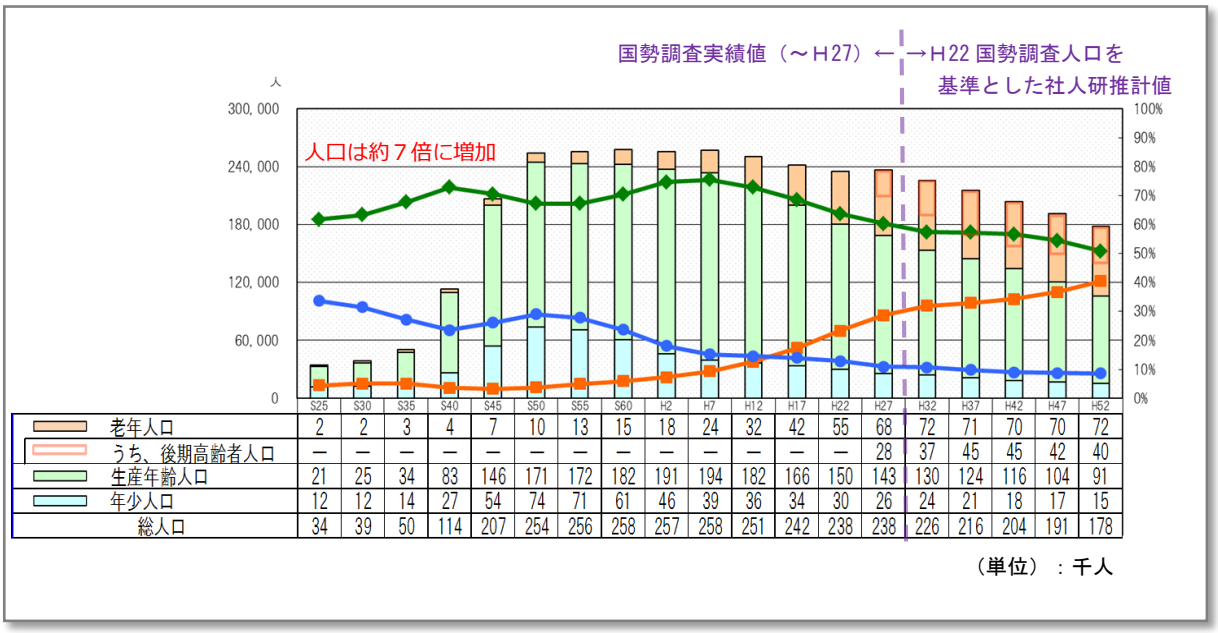
## 1）人口推移

### （1）総人口及び年齢3区分別人口の推移

本市の人口は平成７(1995)年にピークを迎えており、全国平均よりも早く人口減少傾向となっています。また、生産年齢人口（15～64 歳）も平成７(1995)年にピークを迎え、既に減少に転じ、今後もその傾向が維持されるものと予測されています。年少人口（15 歳未満）は一貫して減少、高齢者人口（65 歳以上）が一貫して増加しており、少子高齢化が今後とも続くと予想されています。

高齢者人口（65 歳以上）はこれまで増加基調でしたが、国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）推計によると、平成 32(2020)年以降７万人程度で横ばいになるものと予測されています。生産年齢人口（15～64 歳）及び年少人口（15 歳未満）の減少傾向は続くものと予測されていることから、平成 32(2020)年以降はより一層人口減少が顕著に現れることとなります。

■ 寝屋川市の人口推移




| | S25 | S30 | S35 | S40 | S45 | S50 | S55 | S60 | H2 | H7 | H12 | H17 | H22 | H27 | H32 | H37 | H42 | H47 | H52 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 老年人口 | 2 | 2 | 3 | 4 | 7 | 10 | 13 | 15 | 18 | 24 | 32 | 42 | 55 | 68 | 72 | 71 | 70 | 70 | 72 |
| うち、後期高齢者人口 | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － | 28 | 37 | 45 | 45 | 42 | 40 |
| 生産年齢人口 | 21 | 25 | 34 | 83 | 146 | 171 | 172 | 182 | 191 | 194 | 182 | 166 | 150 | 143 | 130 | 124 | 116 | 104 | 91 |
| 年少人口 | 12 | 12 | 14 | 27 | 54 | 74 | 71 | 61 | 46 | 39 | 36 | 34 | 30 | 26 | 24 | 21 | 18 | 17 | 15 |
| 総人口 | 34 | 39 | 50 | 114 | 207 | 254 | 256 | 258 | 257 | 258 | 251 | 242 | 238 | 238 | 226 | 216 | 204 | 191 | 178 |

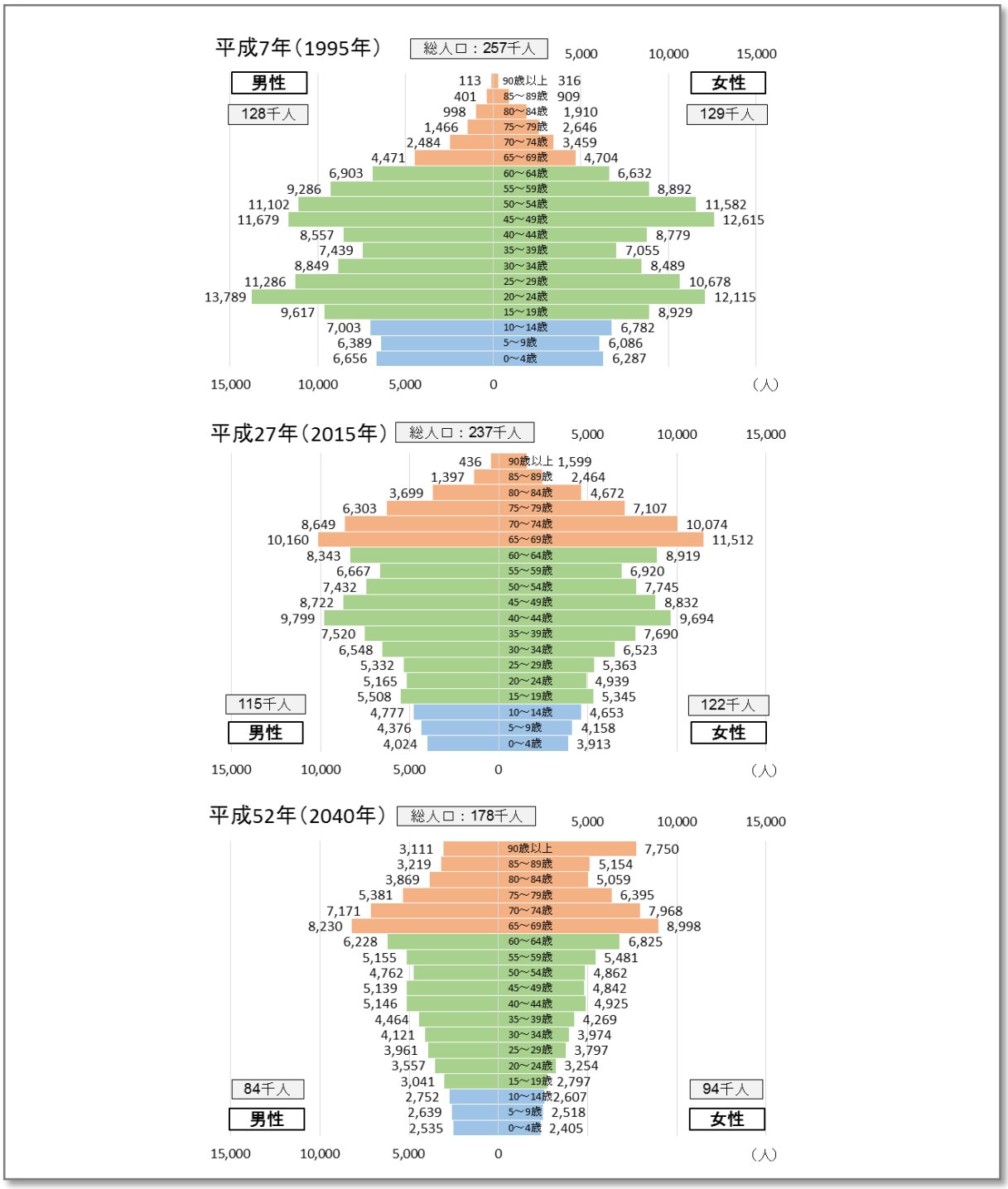
（単位）：千人

＊「国勢調査（～H27)」、
「将来人口推計（社人研(H25.１推計))」より作成

## （2）5歳階級別人口の推移

総人口がピークであった平成 7 (1995) 年時点では 20 歳から 24 歳の層が最も多くの人口を占めていましたが、平成 27 (2015) 年時点では 65 歳から 69 歳の層が最も多くの人口を占めています。平成 52 (2040) 年時点では 65 歳から 69 歳の層が最も多くの人口を占めると予測されていますが、60 歳以上の人口のシェアが極めて多くなっています。

■ 年齢階級別人口

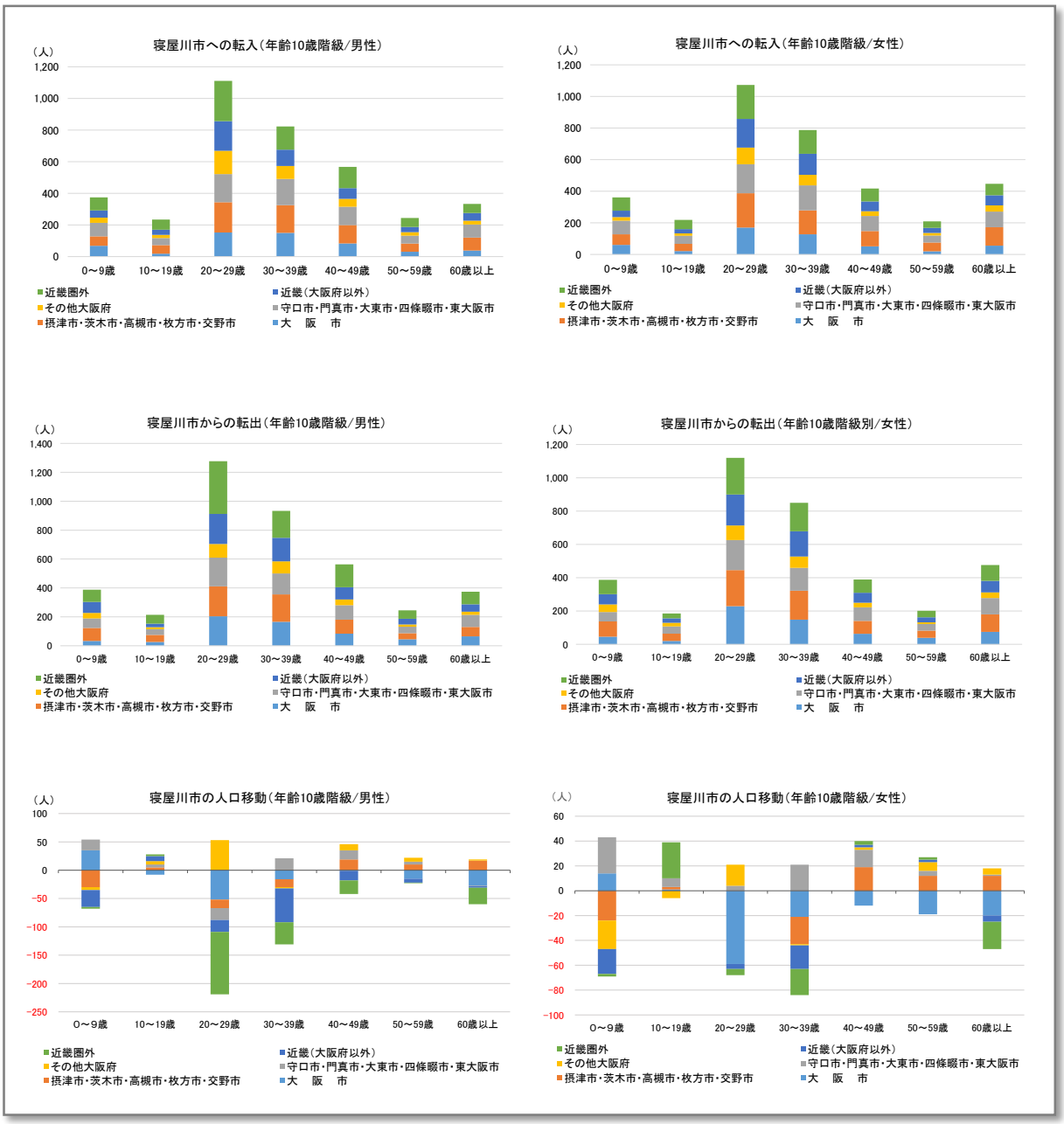



＊出典：H2・H27：「国勢調査」、
H52：「日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）」

## （3）人口移動（転入・転出）の状況

転入転出ともに 20 歳代から 30 歳代が多くなっています。しかし、転入者数に比べて転出者数が多い転出超過状況にあるために、総人口の減少に繋がっています。20 歳代から 30 歳代の転出超過に伴い、0 歳から 9 歳も転出超過となっており、若い子育て世帯が転出超過にある状況がうかがえます。またその転出先は摂津市や茨木市などといった近隣の住宅都市をはじめとした大阪府内への転出超過が多くなっています。

■ 人口移動（転入・転出）の状況



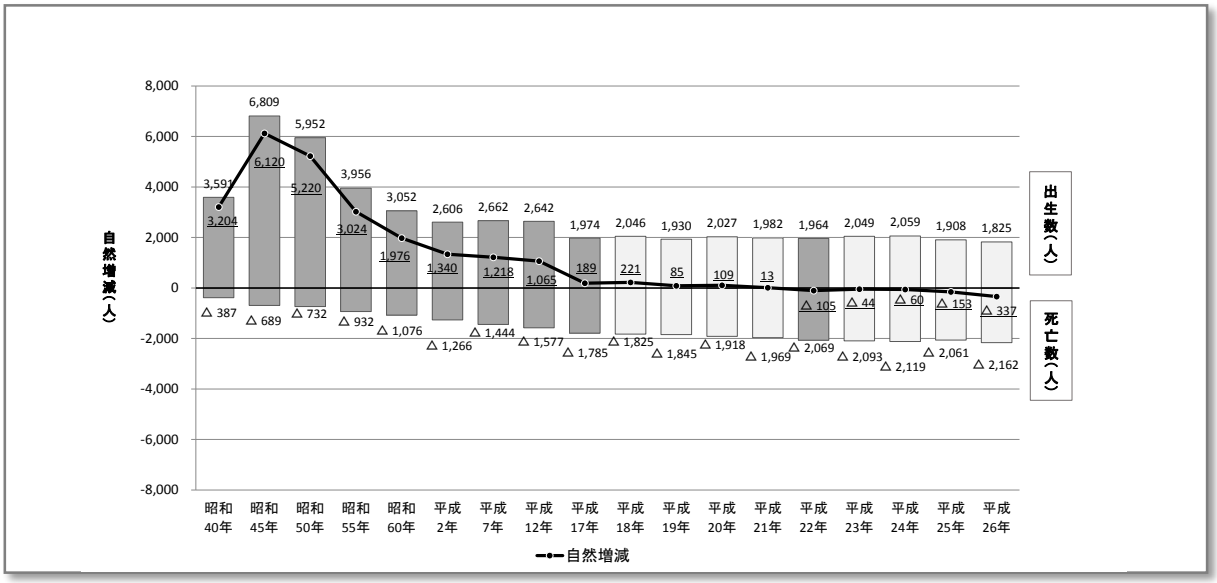

＊出典：「住民基本台帳移動報告（総務省）（H26）」

## （4）人口推移等

### ① 自然増減の推移

出生数と死亡数の差である自然増減数は、これまで増加基調でしたが、平成 22(2010)年には初めて死亡数が出生数を上回り、その後は、自然減少が続いています。

■ 自然増減



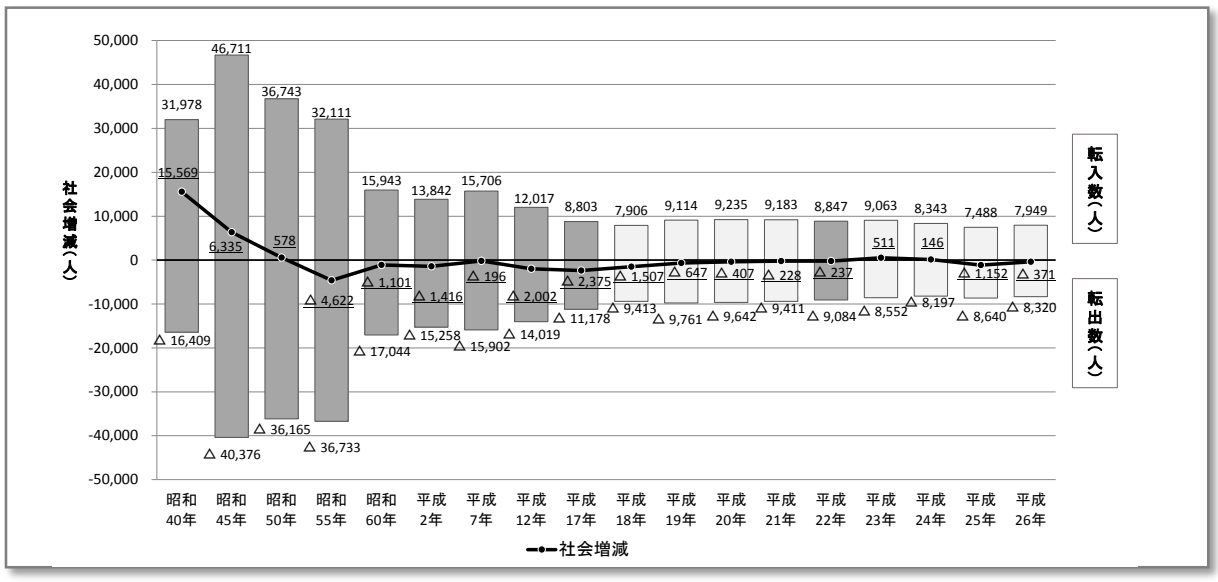

＊出典「寝屋川市人口ビジョン」
（寝屋川市統計書）

### ② 社会増減の推移

昭和 55(1980)年に初めて社会減となり、転出者が転入者を上回る傾向に転じました。

以降も平成 23(2011)年、平成 24(2012)年を除き、転出数が転入数を上回っている状況が続いています。

■ 社会増減

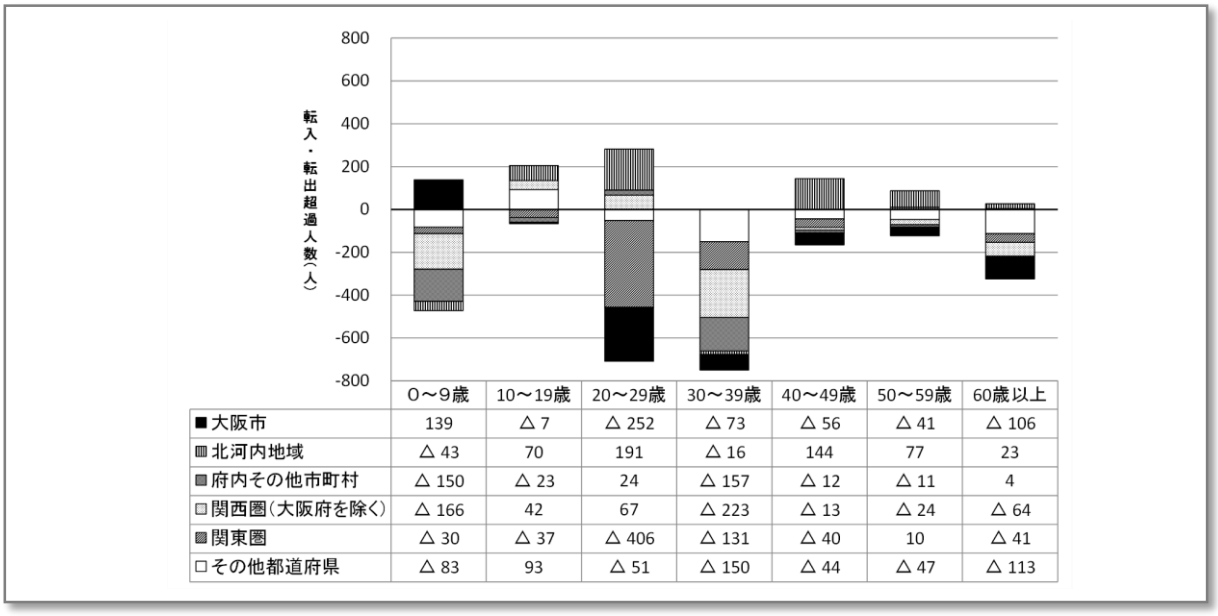



＊出典「寝屋川市人口ビジョン」
（寝屋川市統計書）

## ③ 年齢別、転入元・転出先別の社会増減

30 歳から 39 歳の年代では、全体の転出超過人数の４割以上を占めています。

■ 社会増減（年齢別、転入元・転出先別）



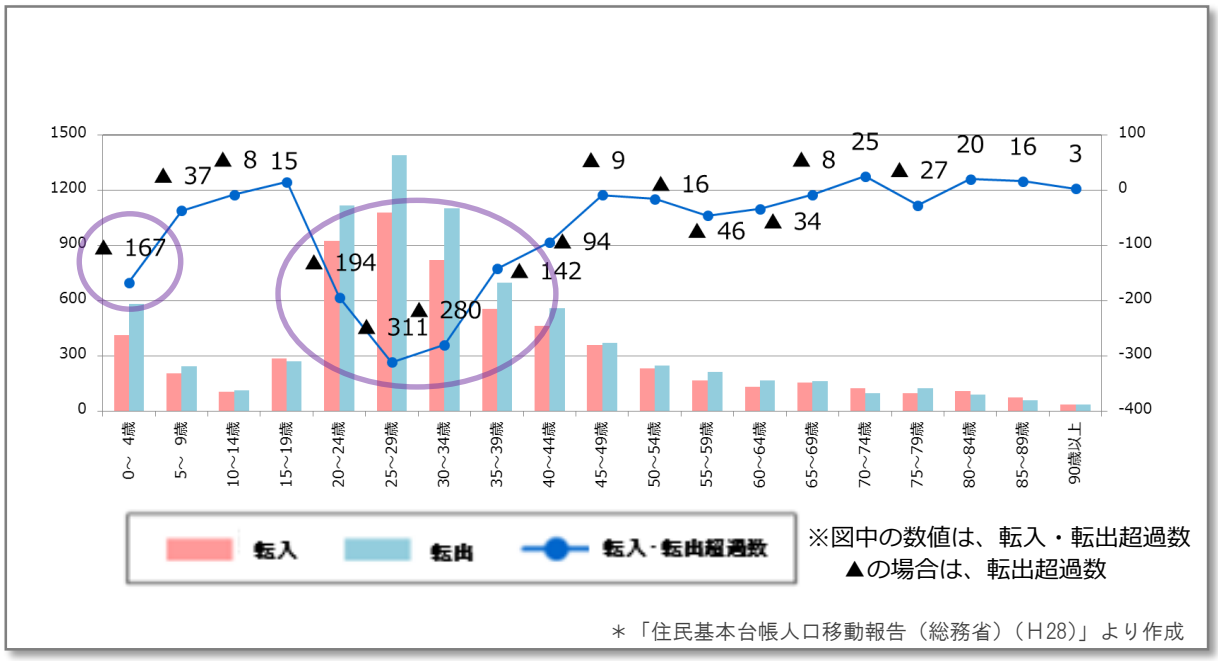

| | 0～9歳 | 10～19歳 | 20～29歳 | 30～39歳 | 40～49歳 | 50～59歳 | 60歳以上 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ■大阪市 | 139 | △ 7 | △ 252 | △ 73 | △ 56 | △ 41 | △ 106 |
| ▥北河内地域 | △ 43 | 70 | 191 | △ 16 | 144 | 77 | 23 |
| ▩府内その他市町村 | △ 150 | △ 23 | 24 | △ 157 | △ 12 | △ 11 | 4 |
| □関西圏（大阪府を除く） | △ 166 | 42 | 67 | △ 223 | △ 13 | △ 24 | △ 64 |
| ▨関東圏 | △ 30 | △ 37 | △ 406 | △ 131 | △ 40 | 10 | △ 41 |
| □その他都道府県 | △ 83 | 93 | △ 51 | △ 150 | △ 44 | △ 47 | △ 113 |

＊出典「寝屋川市人口ビジョン」
（住民基本台帳人口移動報告（総務省））

## ④ 年齢別（５歳階級）の社会増減

５歳階級の転入・転出超過数をみてみると、平成 28（2016）年の人口の社会増減は、0 歳から 4 歳人口及び 20 歳代から 30 歳代人口の子育て世代とその子世代の転出超過が顕著です。

■ 年齢別　転出者数と転入者数の差（H28）




※図中の数値は、転入・転出超過数
▲の場合は、転出超過数

＊「住民基本台帳人口移動報告（総務省）（H28）」より作成

## 2）地区別人口の推移

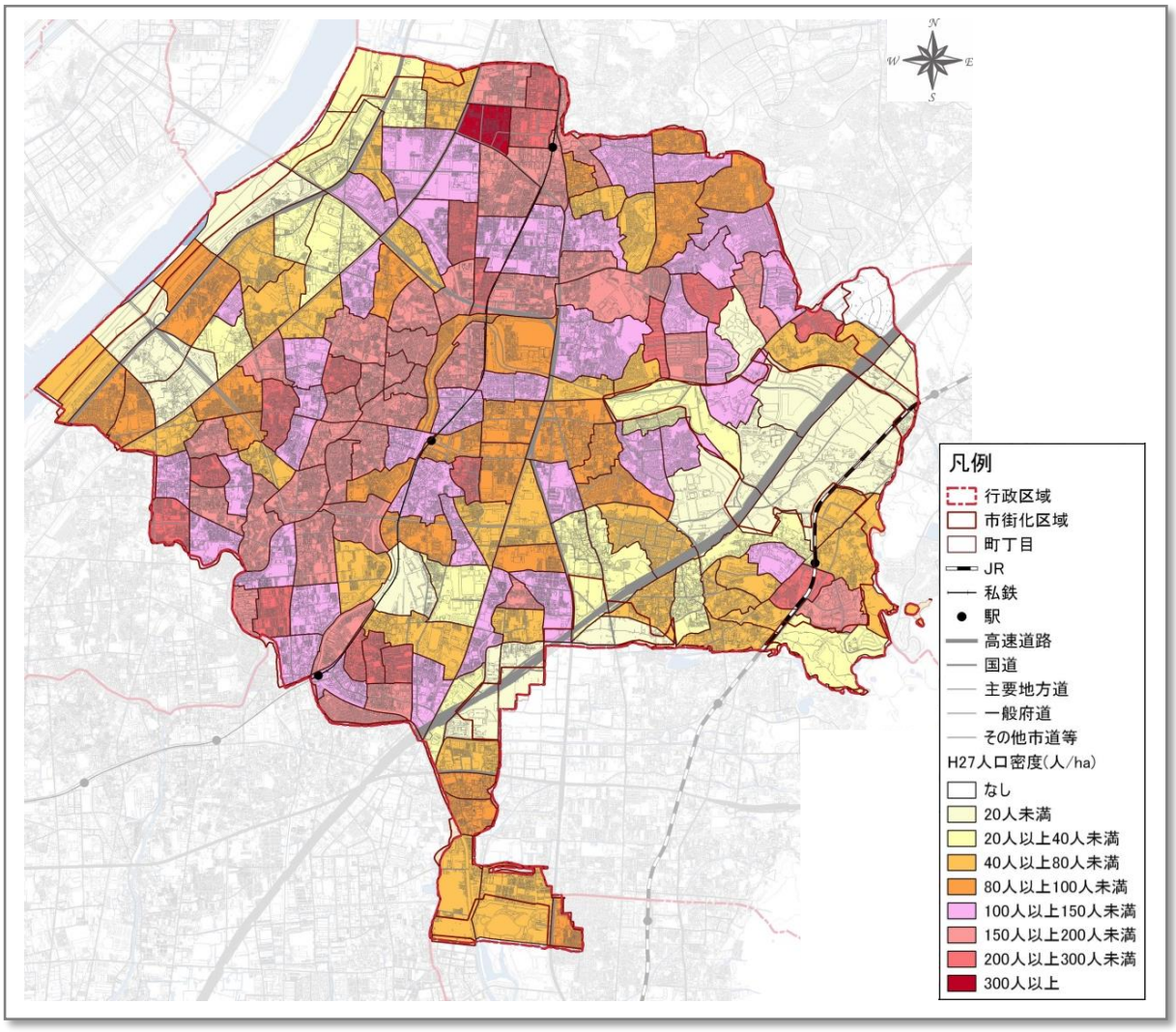
### （1）人口の現状

#### ○ 平成 27 (2015) 年人口分布

市街化区域内は 100 人/ha を上回る地域も多く、人口集積が進んでいます。

人口密度が 40 人/ha を下回る箇所は準工業地域のうちの工業集積地、鉄道車両基地や大規模商業施設周辺等であり、住宅としての土地利用が進められる箇所においては既に高密度な市街地が形成されています。

■ 人口の分布（H27）



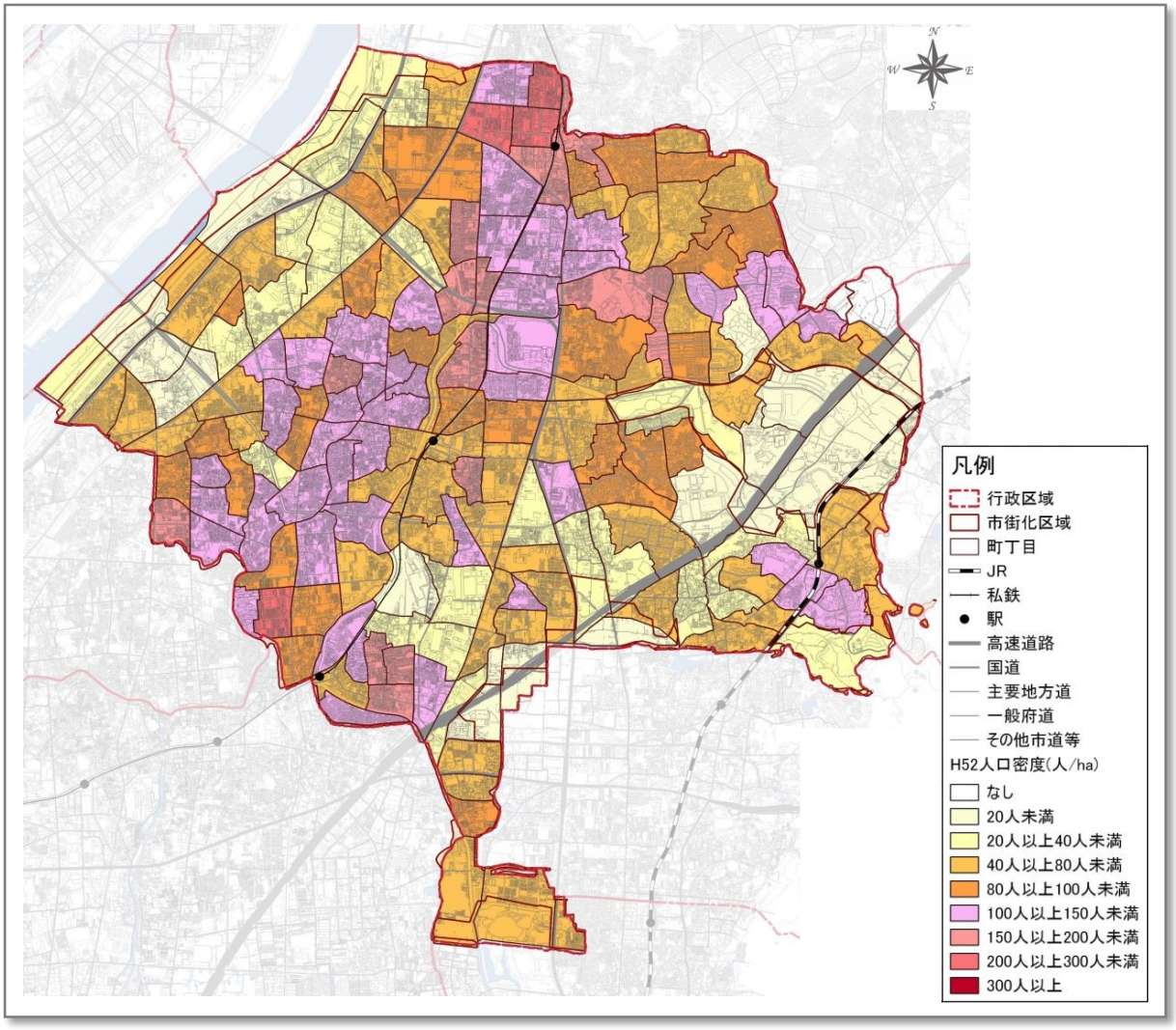

＊「寝屋川市住民基本台帳（H27. 10）」より作成

## （2）将来人口推計

### ○ 平成 52(2040)年人口分布

平成 52(2040)年時点では、一部 40 人/ha を下回る地域が混在しているものの、市街化区域内は将来的にも 40 人/ha を上回る地域が多く存在しています。特に香里園駅周辺は、人口密度が高い状況です。

■ 人口の分布（H52）

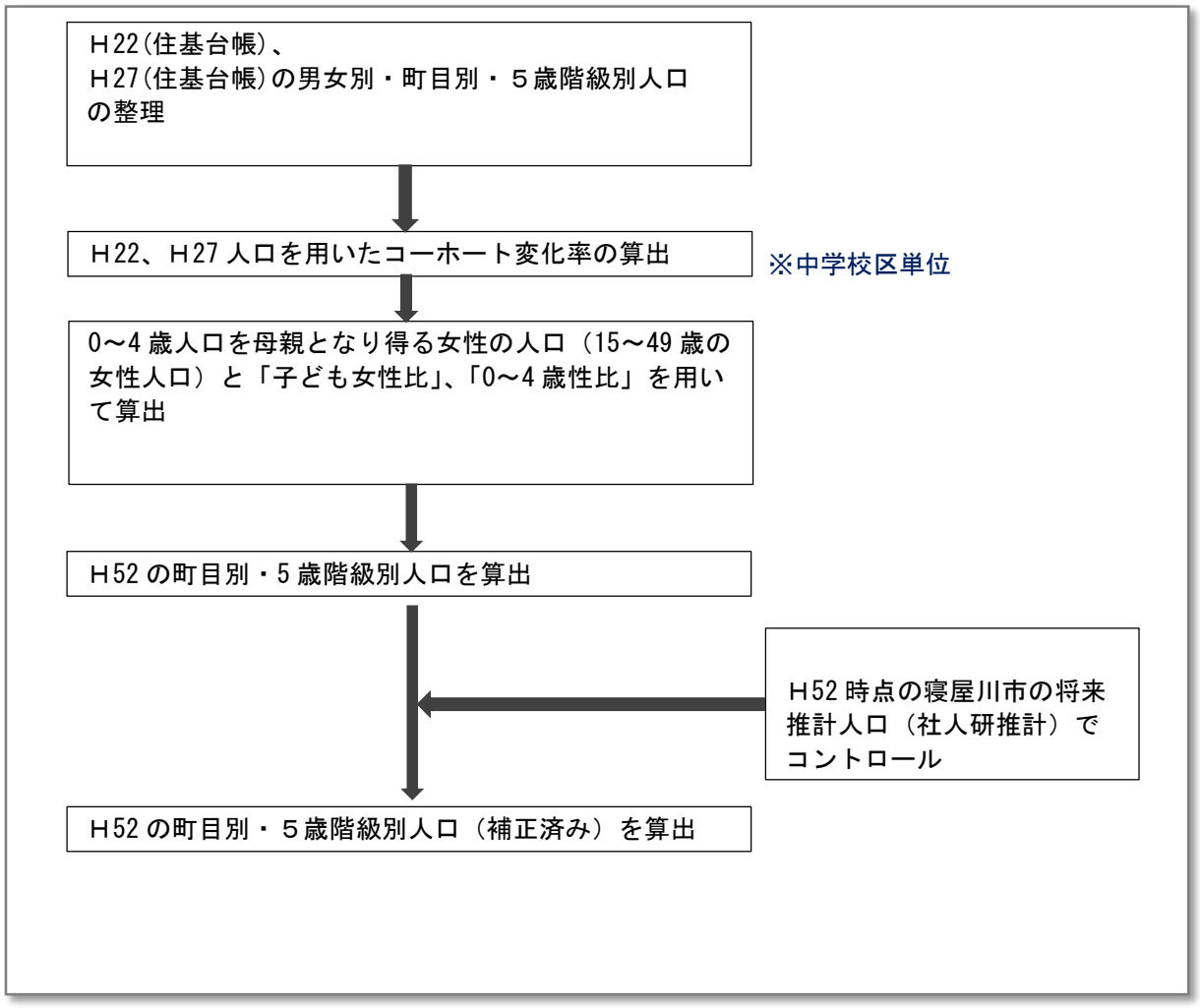



＊社人研推計を基に寝屋川市作成

## ○「寝屋川市立地適正化計画」と「寝屋川市人口ビジョン」における将来推計人口の相違

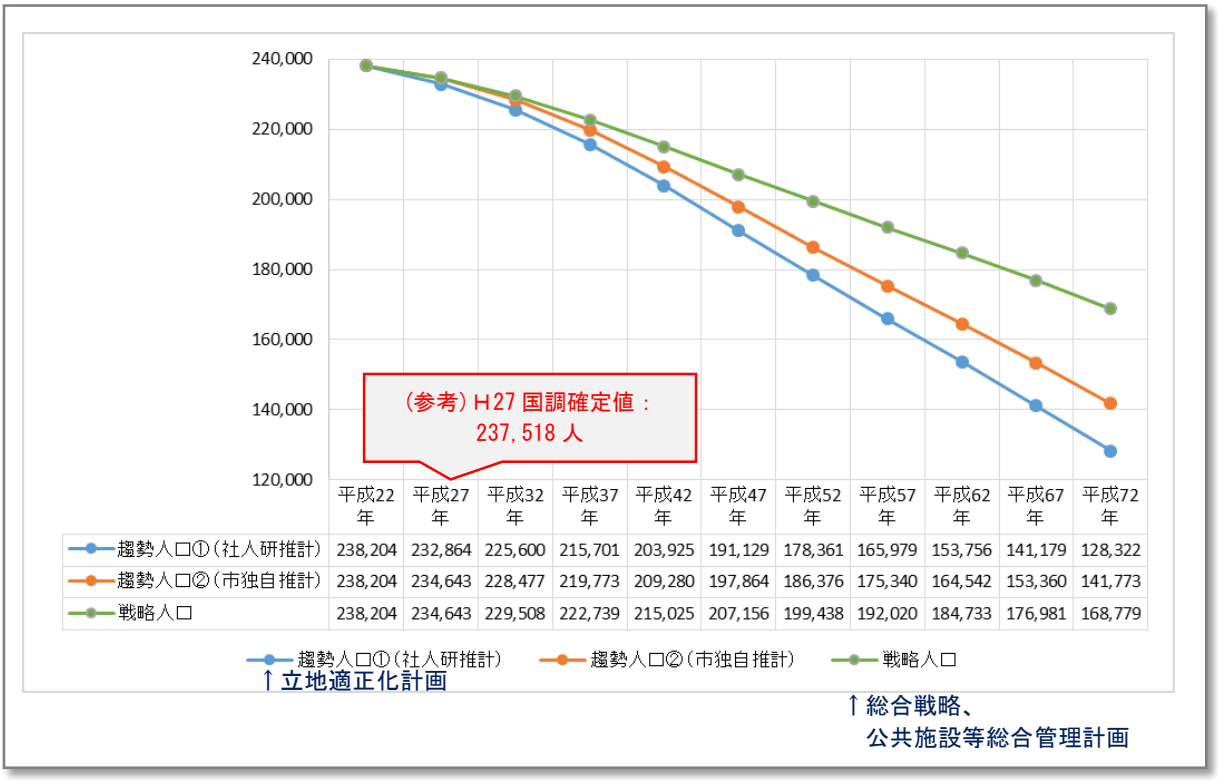
立地適正化計画では、対策を講ずることなく現状のまま推移した場合における将来像を想定し、都市構造上いかなる課題が生じる恐れがあるのか、的確に分析を行なうことが重要とされています。したがって、客観的データとして、社人研による将来推計人口を用いました。ただし、分析時点では平成 22(2010)年の地区別人口を基準人口とした推計であるため、基準人口を平成 27(2015)年の住民基本台帳人口とし、市内地区別の社会移動を反映させるため、中学校区単位の平成 22(2010)年と平成 27(2015)年の間に生じた各コーホートの人口変化率を算出したうえで人口推計を行ない、全市の人口との整合を図るため、社人研推計値で補正（トータルコントロール）を行ないました。（「子ども女性比」、「0～4 歳性比」は社人研の値を用いて算出。）

■ 将来人口の予測方法（立地適正化計画）



また、「寝屋川市人口ビジョン」では、分野横断的施策を戦略的に展開した場合の将来推計人口（下表、戦略人口）と趨勢のまま推移した場合の将来推計人口（下表、趨勢人口②）が示されています。

■ （参考）将来推計人口（人口ビジョン）




| | 平成22年 | 平成27年 | 平成32年 | 平成37年 | 平成42年 | 平成47年 | 平成52年 | 平成57年 | 平成62年 | 平成67年 | 平成72年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 趨勢人口①（社人研推計） | 238,204 | 232,864 | 225,600 | 215,701 | 203,925 | 191,129 | 178,361 | 165,979 | 153,756 | 141,179 | 128,322 |
| 趨勢人口②（市独自推計） | 238,204 | 234,643 | 228,477 | 219,773 | 209,280 | 197,864 | 186,376 | 175,340 | 164,542 | 153,360 | 141,773 |
| 戦略人口 | 238,204 | 234,643 | 229,508 | 222,739 | 215,025 | 207,156 | 199,438 | 192,020 | 184,733 | 176,981 | 168,779 |

＊出典：「寝屋川市人口ビジョン」

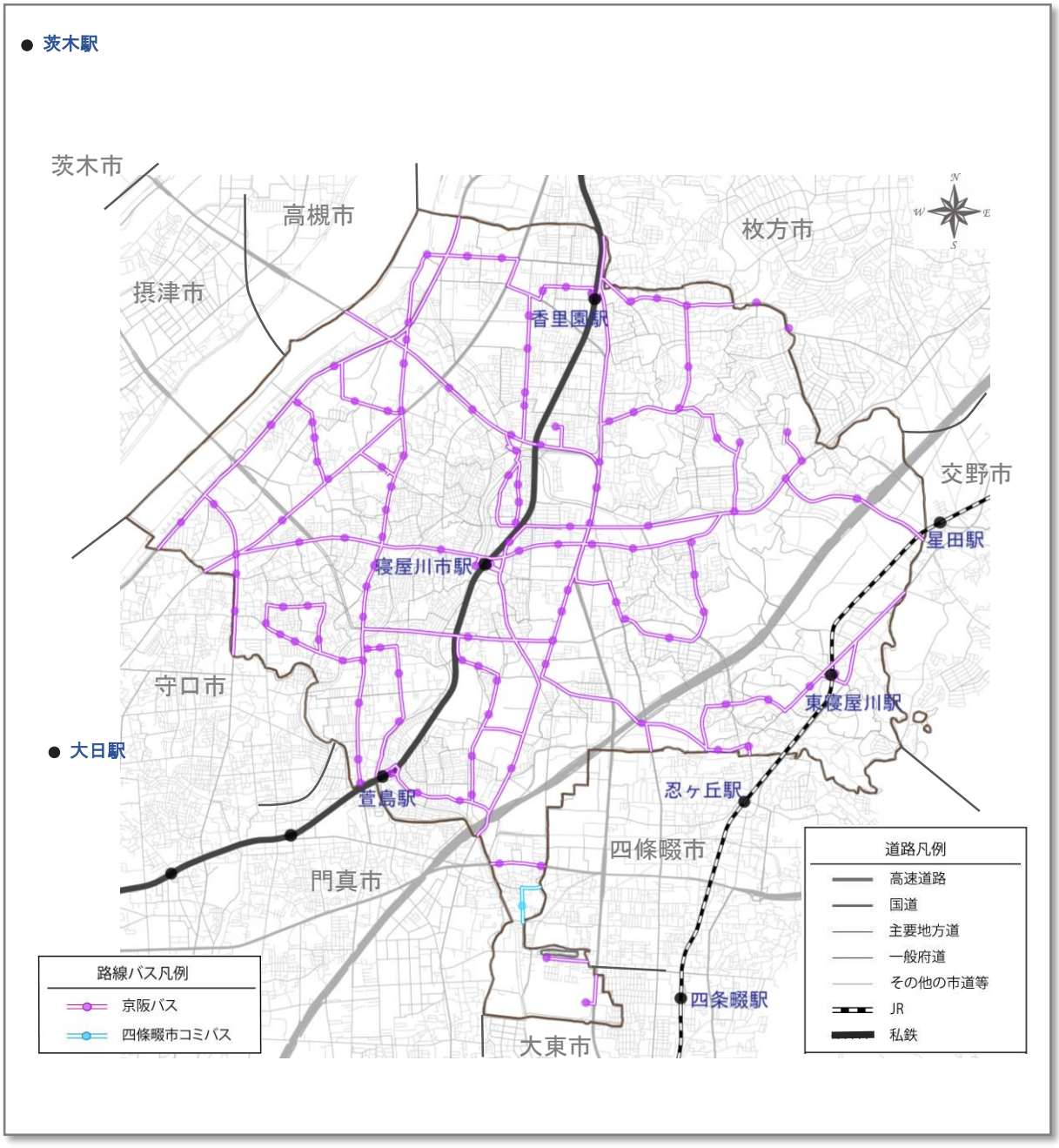
# 4 交通の状況

## 1）公共交通網の状況

市域中央を京阪本線（香里園駅、寝屋川市駅、萱島駅）が縦断しており、東部はＪＲ片町線（寝屋川公園駅）が市内に立地していますが、星田駅（交野市）、忍ヶ丘駅（四條畷市）、四条畷駅（大東市）、大日駅（守口市）及び茨木駅（茨木市）にも市内から利用可能な状況です。

路線バスは主に香里園駅や寝屋川市駅を拠点として運行されており、先の鉄道と合わせれば、公共交通網は概ね市域を網羅している状況です。また、住宅団地内にはバスターミナルを有する場所もあり、市民の交通を支えています。

■ 公共交通網の状況



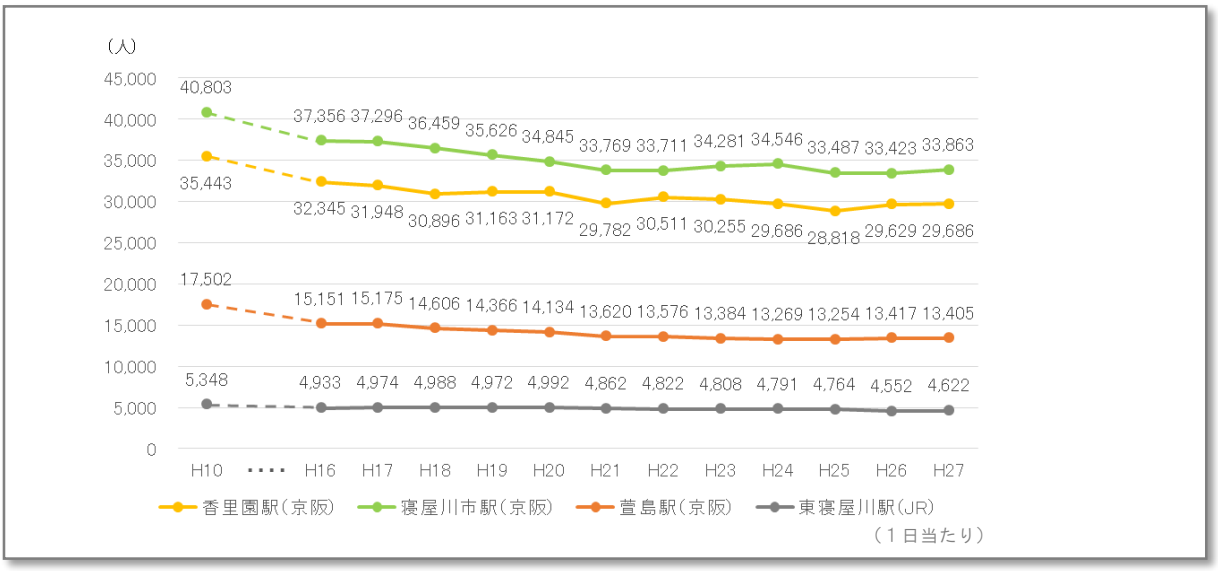

＊国土数値情報より作成

## 2）公共交通利用者数の推移

### （1）鉄道利用者数の推移

市内の鉄道利用者数は、寝屋川市駅が最も多く、次いで香里園駅となっています。この２駅の利用者数は他の２駅に比べて多くなっています。ピーク時の平成 10(1998)年と比べると、各駅ともに乗客数は大きく減少しています。

■ 鉄道利用者の推移（乗車）

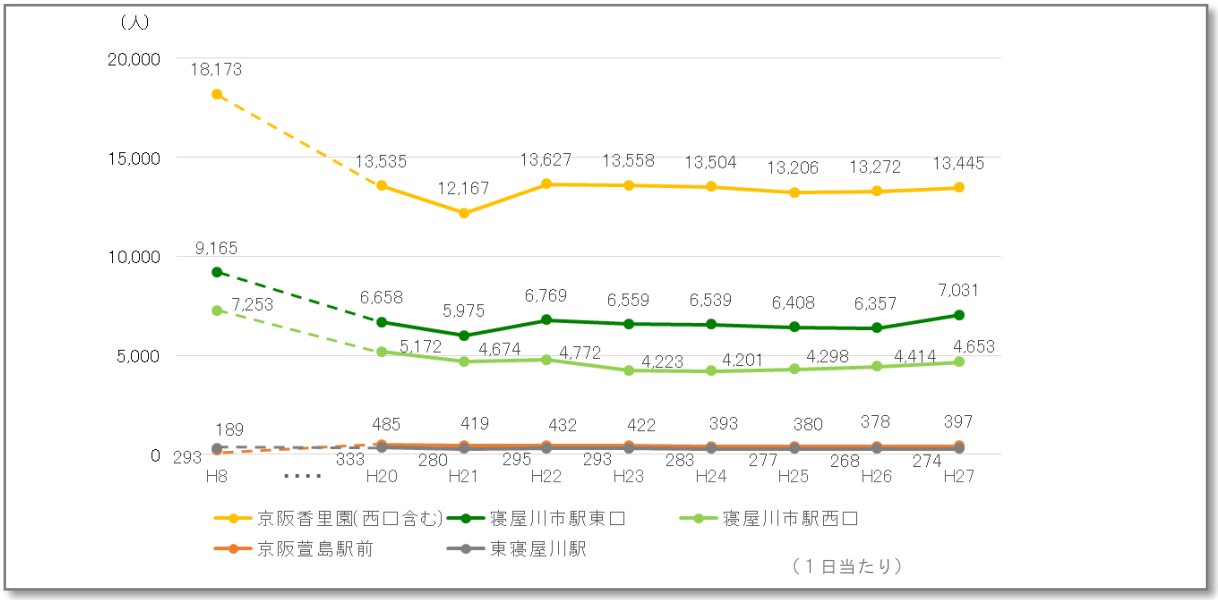



＊「寝屋川市統計書（各年）」より作成

### （2）路線バス利用者数の推移

市内のバス利用者数は、香里園駅が最も多く、次いで寝屋川市駅となっています。萱島駅や寝屋川公園駅は、路線バスが運行されているものの、利用者は少ない状況です。バス利用者数の推移は概ね横ばいとなっていますが、ピーク時の平成８(1996)年と比べると、乗降客数は大きく減少しています。

■ 寝屋川市内京阪バス概況と主要停留所乗降客数

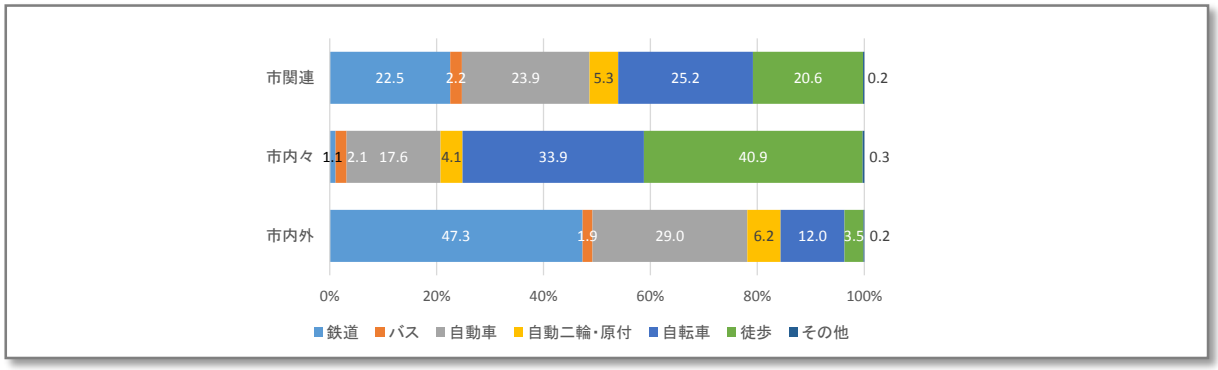



＊「寝屋川市統計書（各年）」より作成

## 3）交通手段別分担率

本市の代表交通手段分担率は、全体でみると自転車が最も高く、路線バスが最も低い状況です。

■ 交通手段別分担率

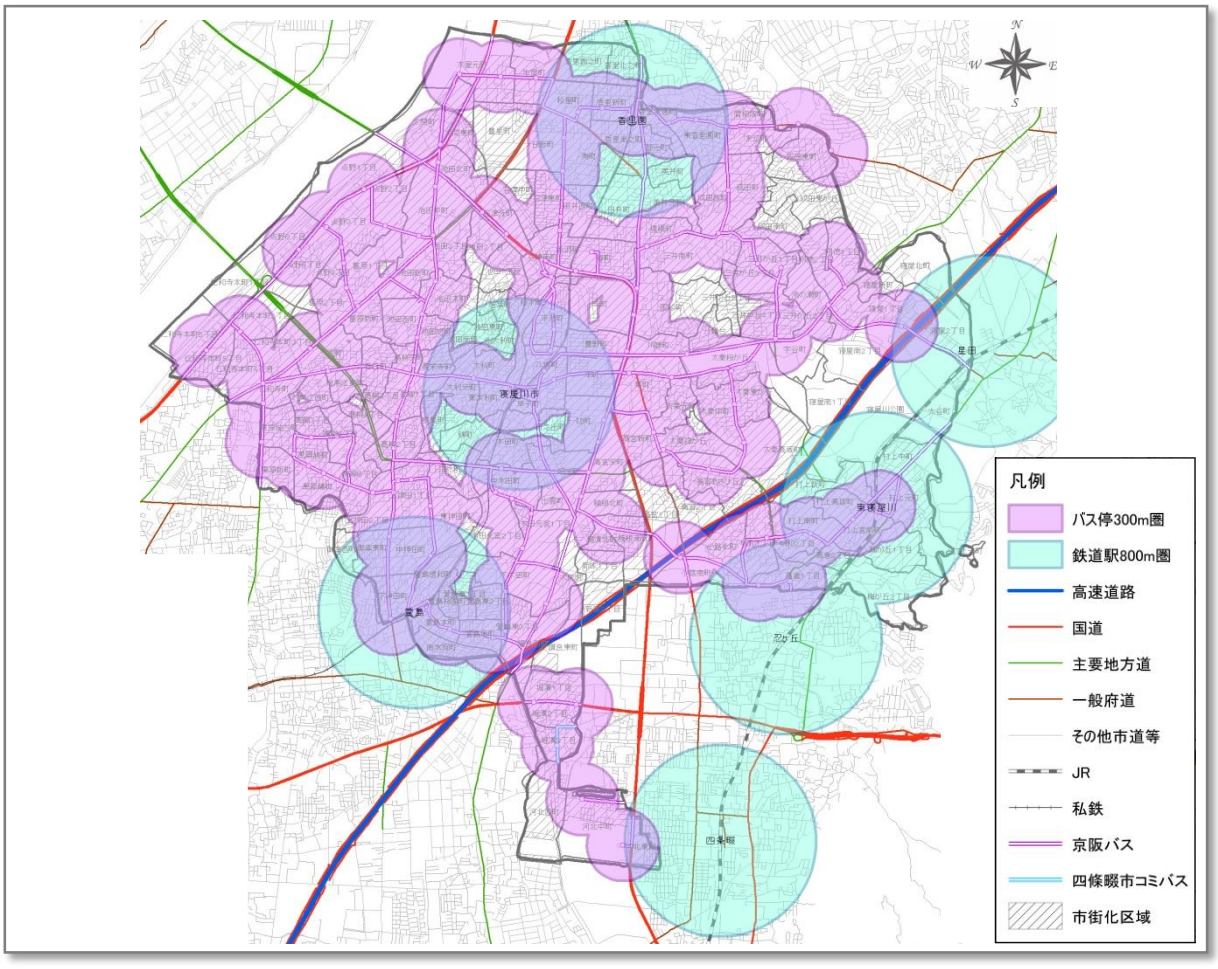



＊「第５回近畿圏パーソントリップ調査（H22）」より作成

## 4）基幹的な公共交通路線の徒歩圏カバー率

市内における鉄道駅やバス停からの徒歩圏（鉄道駅から 800m、バス停から 300mと設定）は、概ね市域を充足しており、市内各所からのアクセス性は良好な状況です。

■ 公共交通圏域図

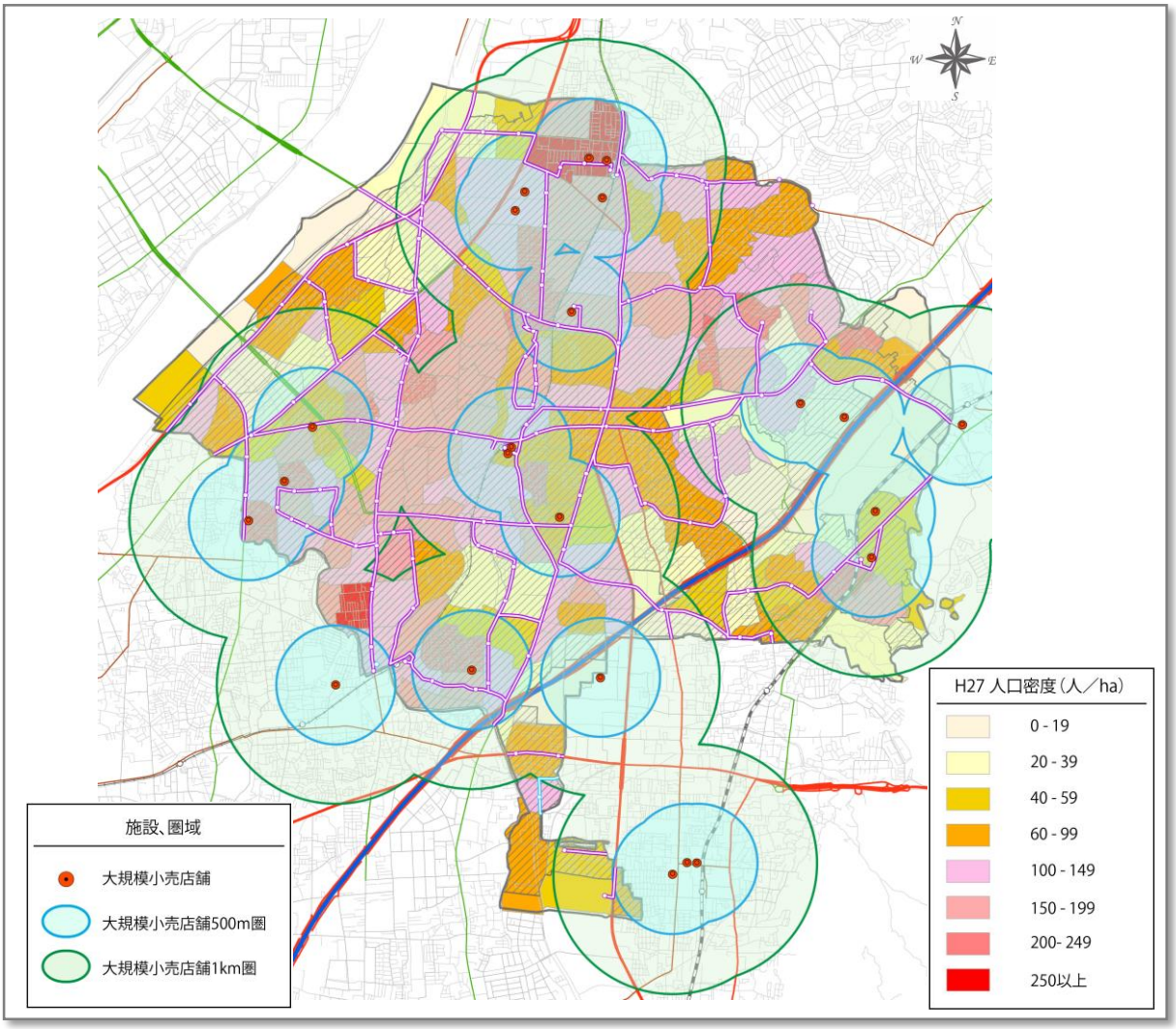



＊国土数値情報より作成

## 5　都市機能（生活サービス）の立地状況

大規模商業施設、病院・診療所、福祉施設、子育て関連施設といった日常サービス施設は、それぞれ広範囲に点在しています。概ね市域を充足しており、市域全体に対するサービスが確保されています。（圏域は１km と設定。ただし、診療所は 500m。）

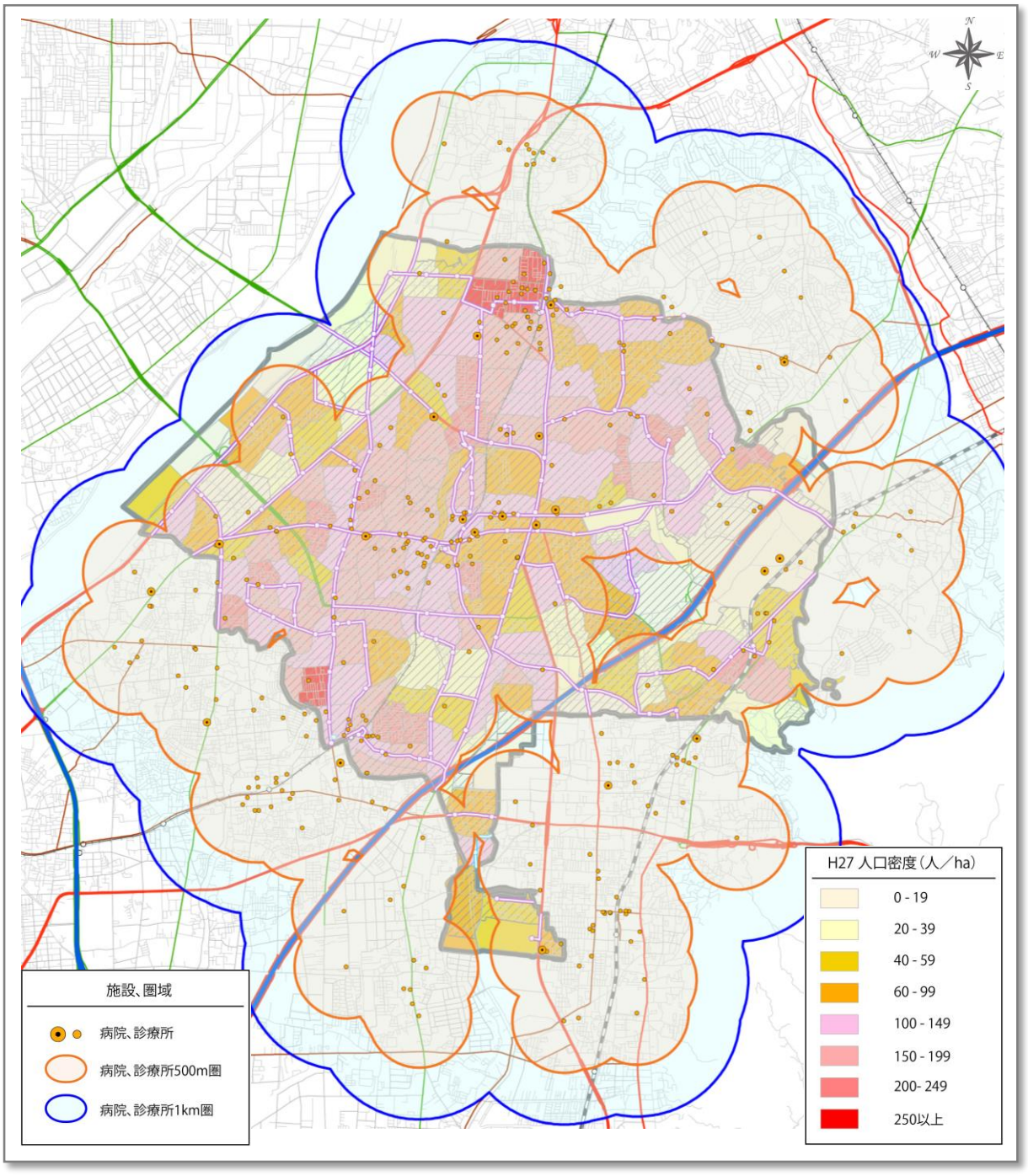
### ■ 大規模商業施設の分布




＊「寝屋川市住民基本台帳」、「大規模小売店舗総覧 2016※」より作成

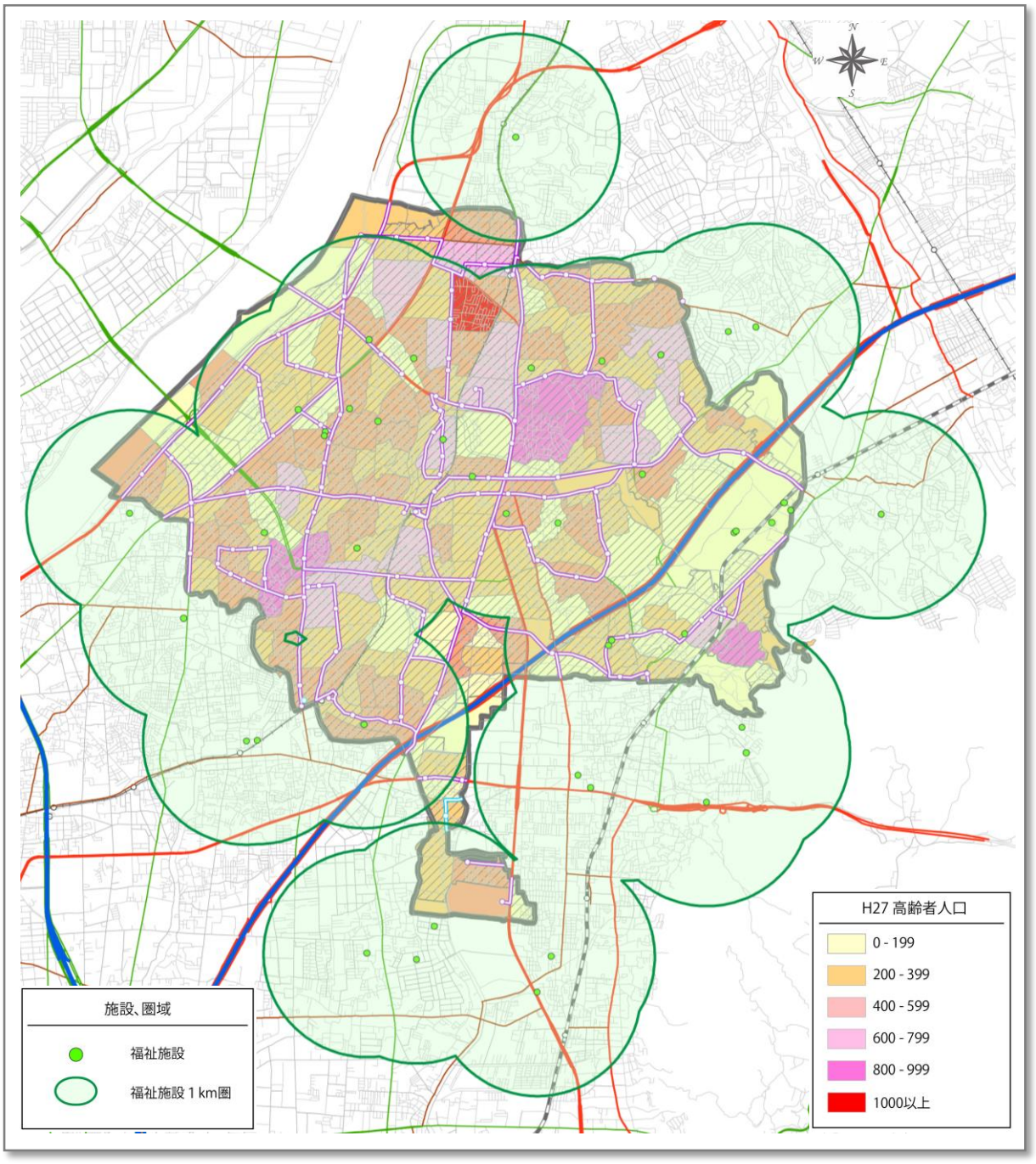
※調査時点 H27（2015）. 7 現在
※大規模小売店舗立地法に基づき、大阪府に届けが出されている大型小売店（店舗面積が 1, 000 ㎡を超える小売店舗）のうち「食料品」を取扱う店舗を抽出

## ■ 病院・診療所の分布



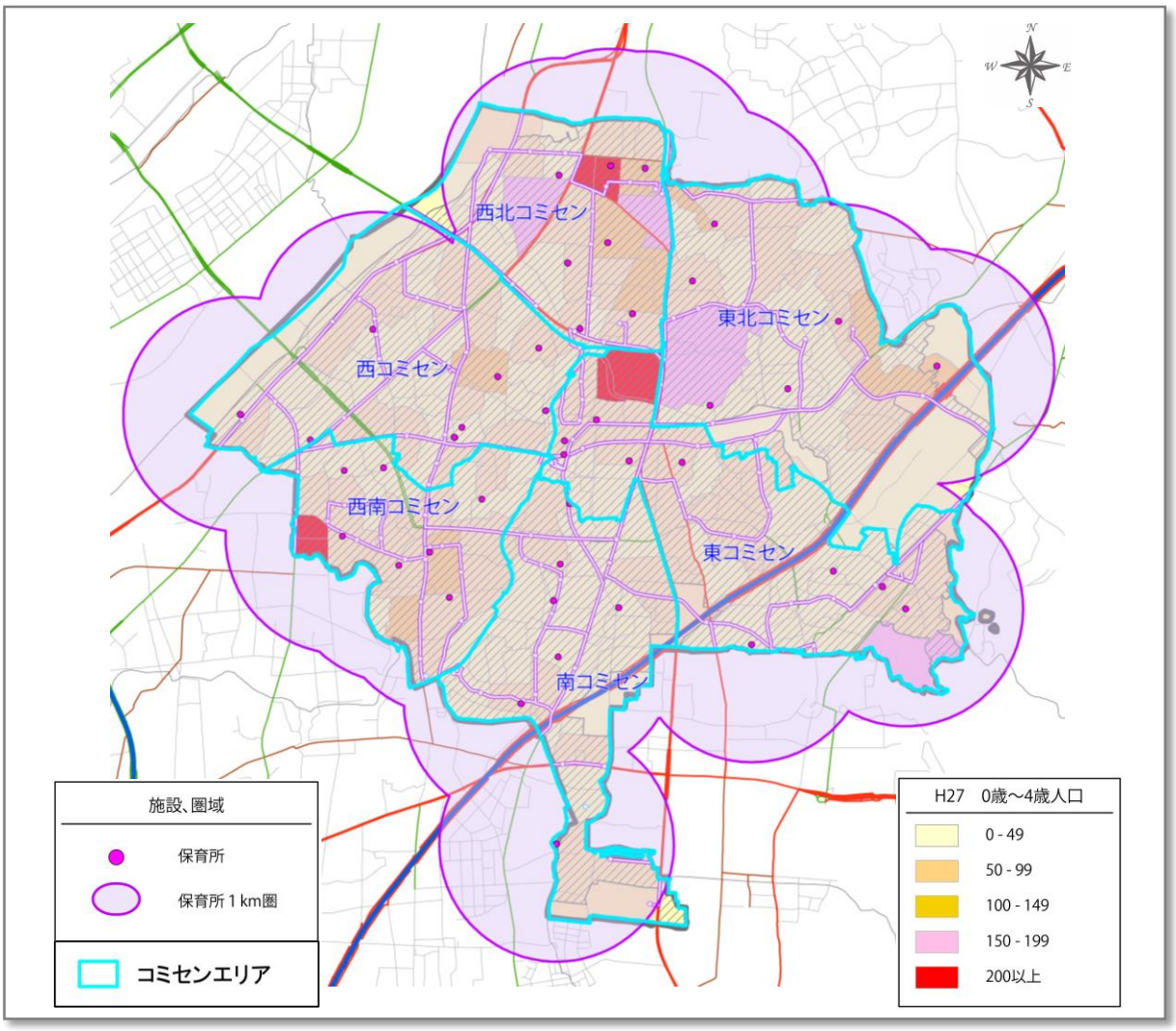

＊「寝屋川市住民基本台帳」、
国土数値情報より作成

## ■ 福祉施設の分布




＊「寝屋川市住民基本台帳」、
国土数値情報より作成

## ■ 子育て関連施設の分布




＊「寝屋川市住民基本台帳」、
寝屋川市資料より作成

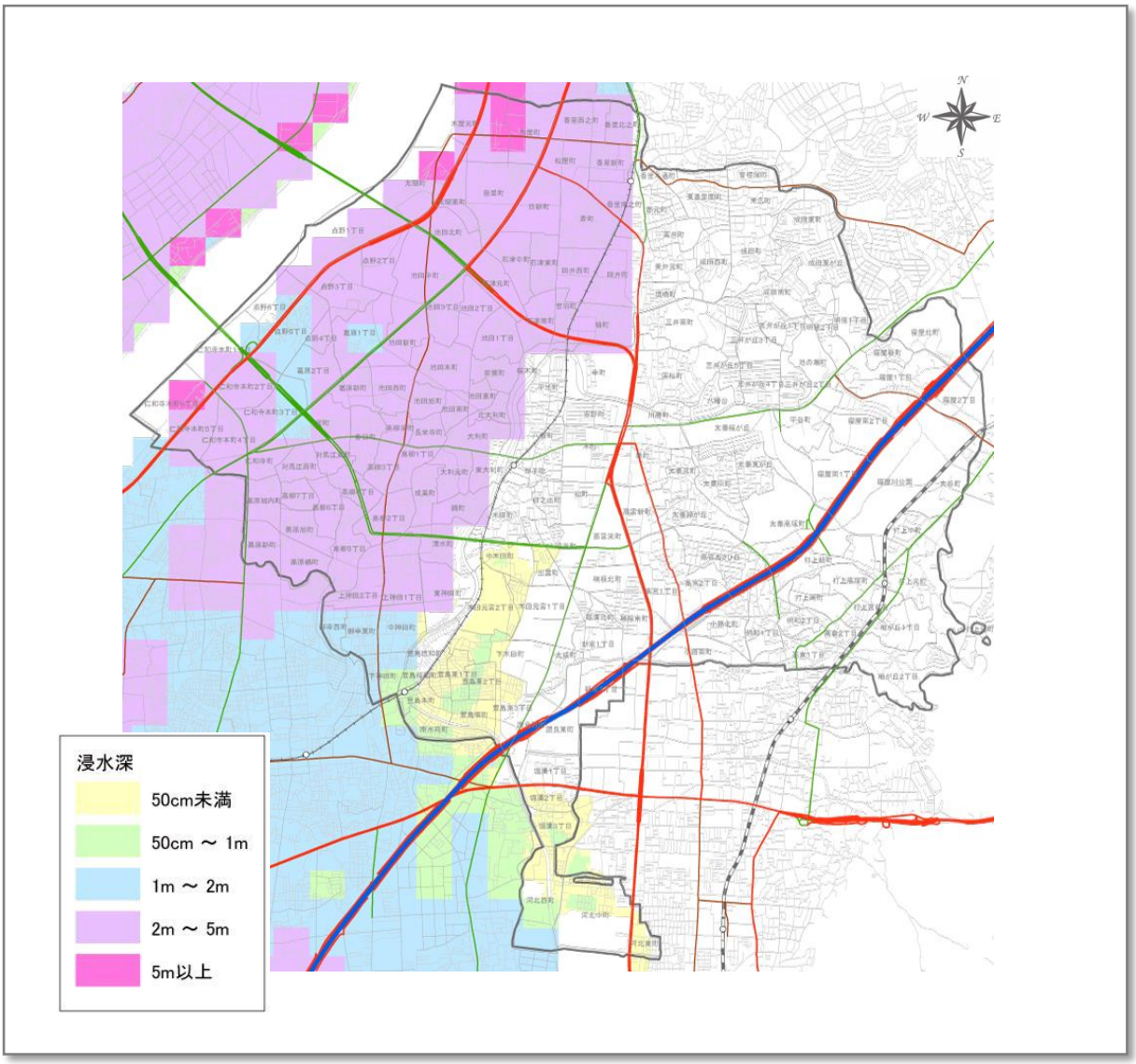
## 6 災害リスクの状況

### 1）浸水

#### （1）浸水想定区域（洪水）

大雨によって淀川（本川）の河川が氾濫した場合に予測される浸水範囲と浸水深は、以下のように京阪本線以西のエリアで約２ｍから５ｍと想定されています。

■ 洪水ハザード

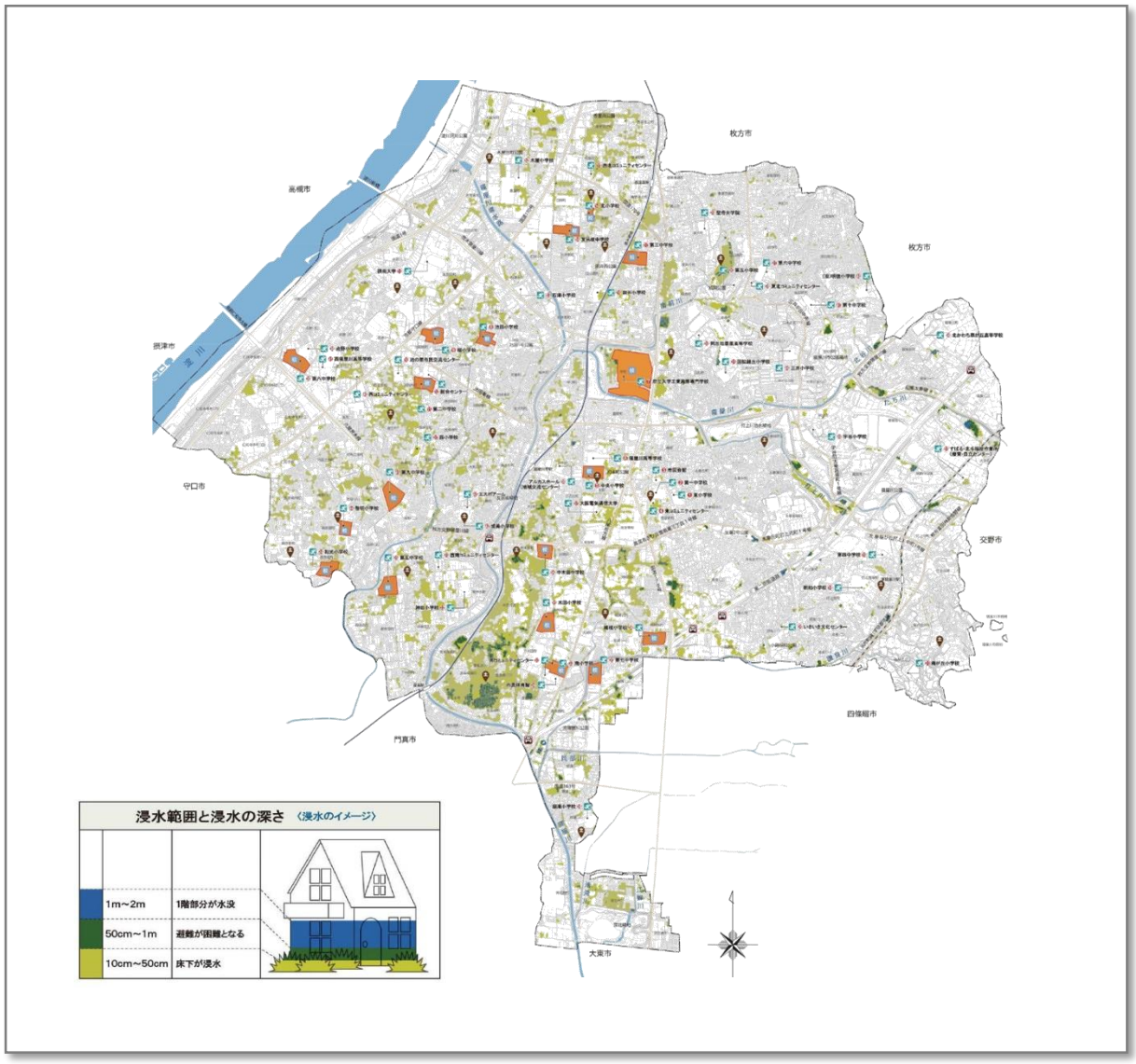



＊国土数値情報より作成

## （2）浸水想定区域（内水）

既往最大降雨時（H24.8.14：最大時間雨量 143mm/h、総降雨量 162mm/日）に予測される浸水範囲と浸水深は、以下のように市内に点在し、10 cm から 50 cm、一部 50cm から 1m と想定されています。

### ■ 内水ハザード



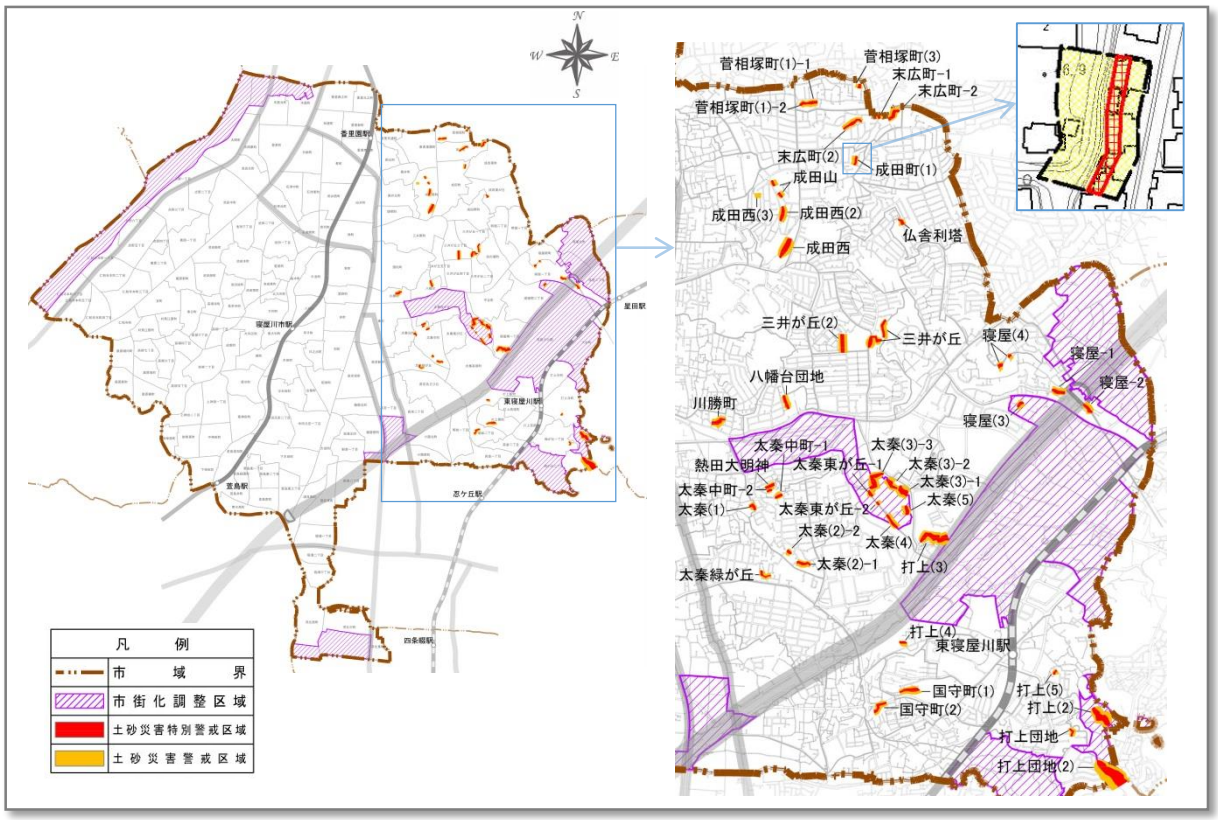

＊出典：「寝屋川市内水ハザードマップ」

## 2）土砂災害（土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域）

平成 28(2016)年 9 月までに大阪府により 42 か所の土砂災害警戒区域、41 か所の土砂災害特別警戒区域が指定されています。

本市の特徴として外縁部ではなく、市内に点在しており、住宅への区域指定も見受けられます。

### ■ 土砂災害ハザード




＊「土砂災害防止法の指定区域（大阪府）」より作成

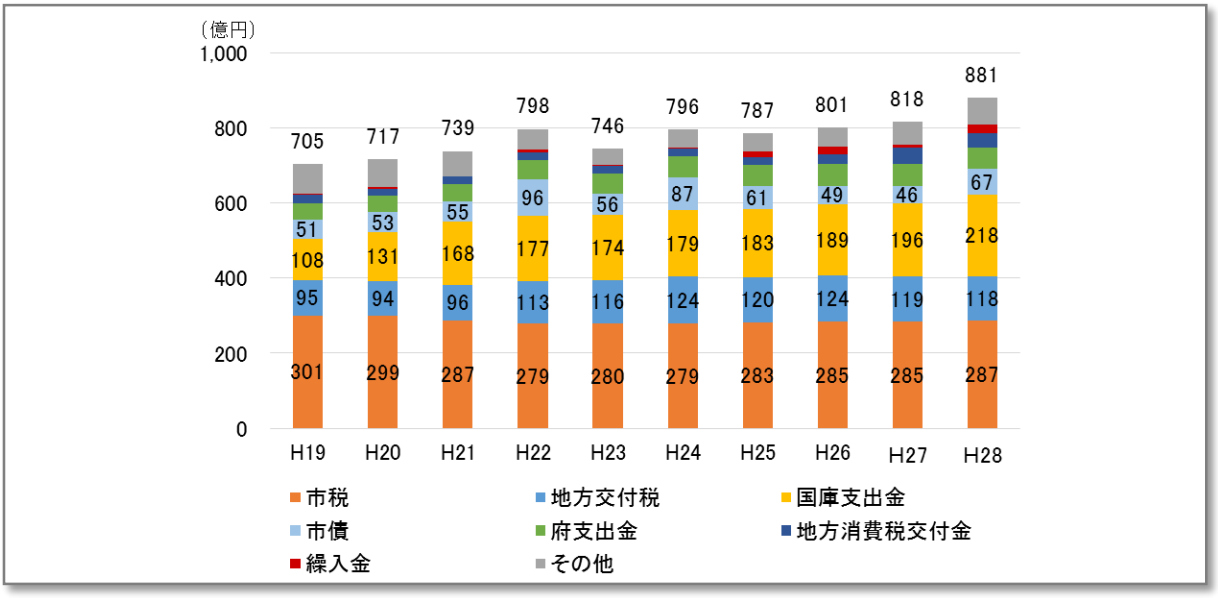
# 7 財政の状況等

## 1）歳入･歳出の状況

本市は、厳しい財政状況の中、行財政改革を積極的に推進し、健全な財政運営に取組んできたところですが、今後、人口減少・少子高齢化による市民税等の減少、社会保障関連経費の増加等、非常に厳しい状況が予測されます。

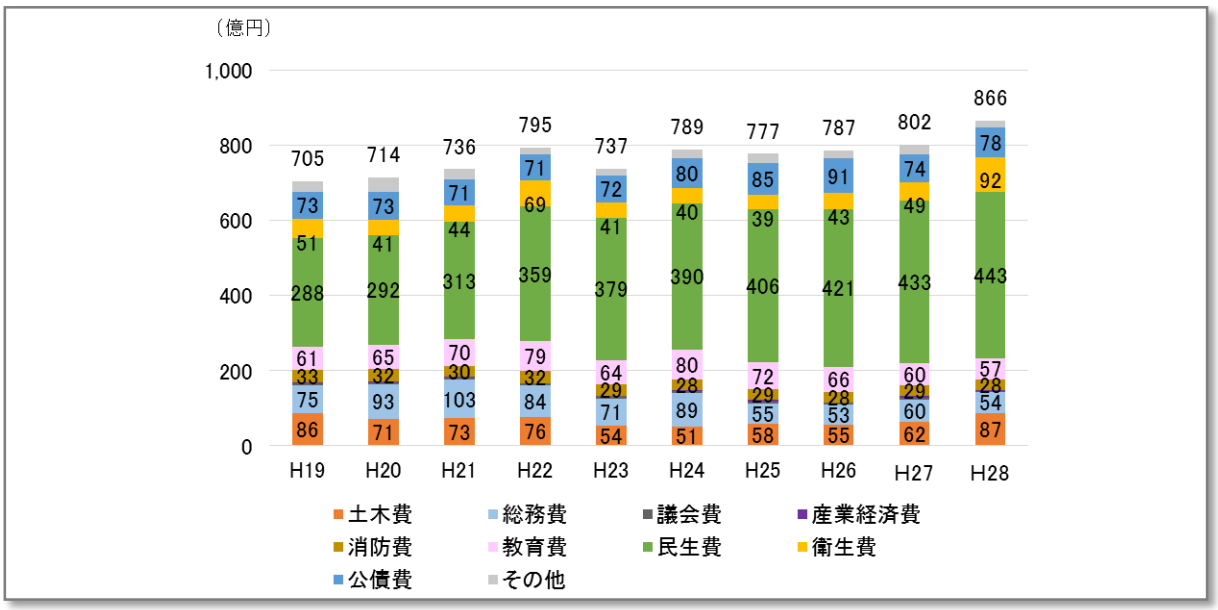
過去 10 年間の歳入・歳出決算額の推移は以下のとおりです。

■ 一般会計（歳入）




＊「寝屋川市統計書（各年）」、寝屋川市資料より作成

■ 一般会計（歳出）



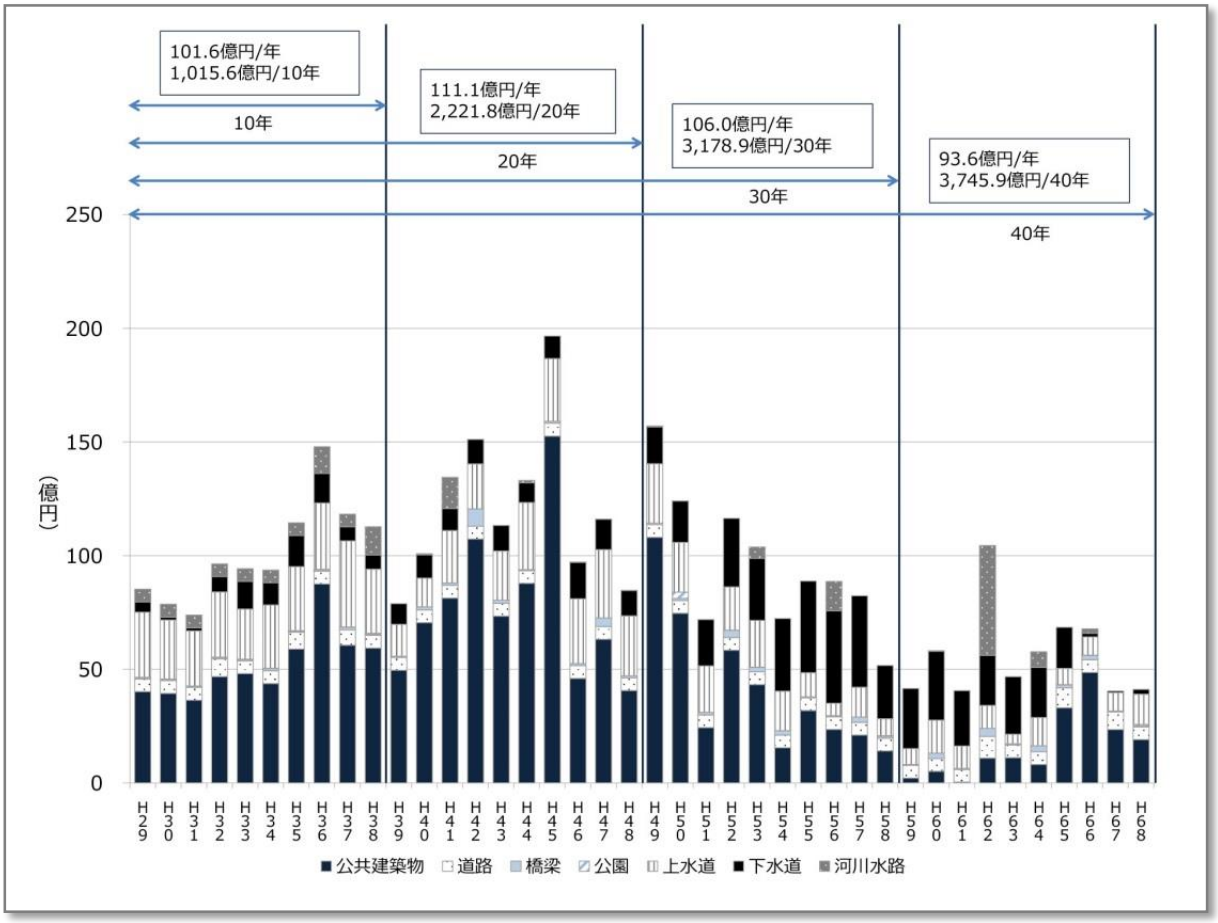

＊「寝屋川市統計書（各年）」、寝屋川市資料より作成

## 2）公共施設・インフラの維持・更新費

本市の保有する公共建築物は 161 施設、約 417,444 ㎡（H28.3.31 時点）です。

昭和 35(1960)年頃から高度経済成長期を経て、昭和 50(1975)年頃にかけて多くの公共建築物が整備されていることから、今後 20 年の間に老朽化が進み、耐用年数を迎えることとなります。したがって、今後厳しい財政状況が見込まれる中、維持管理更新コストの増大（約 100 億円/年）が懸念されており、長寿命化等の取組が必要となります。

### ■ 将来費用推計結果



## 8 市民意識

立地適正化計画策定にあたり、市民の意見を反映するため、アンケート調査を実施しました。アンケート調査では、お住まいの状況や、外出時の移動手段、駅前などに必要となる施設、定住意向に関する意見等を把握しました。

概要については、以下のとおりです。

### ■ 調査概要

〇調査対象者：寝屋川市にお住まいの満 18 歳以上の男女
〇調査期間　：平成 29(2017)年１月 30 日から２月 21 日
〇調査方法　：郵送による配布・回収
〇配布数　　：3,000（無作為抽出　※ただし、中学校区別の人口比率に批准）
〇有効回収数：1,470（約 49%）

### ■ 調査結果概要

〇日常生活の外出での移動手段
：鉄道（69%）、徒歩（49%）、自転車（49%）、バス（38%）

〇バス等の利便性を高めるために必要だと考える取組
：運行本数の増加（41%）、路線バスルートの見直し・増設（33%）

〇日常生活における施設利用状況（利用頻度、立地場所、移動手段）
・商業施設（コンビニ）：週に１回以上（31%）、お住まいの周辺（54%）、徒歩（39%）
・商業施設（スーパー等）：週に１回以上（70%）、お住まいの周辺（57%）、自転車（33%）
・商業施設（複合施設）：月に２～３回程度（22%）、お住まいの周辺（38%）、自動車・バイク等（35%）
・商業施設（商店街、商店）：週に１回以上（14%）、寝屋川市駅周辺（24%）、自転車（29%）
・生活サービス施設（郵便局、銀行等）：週に１回以上（36%）、お住まいの周辺（44%）、自転車（33%）
・医療施設（診療所等）：月に１回程度（27%）、お住まいの周辺（44%）自転車（27%）
・医療施設（総合病院）：年に１回程度（30%）、不明（46%）、自動車・バイク等（20%）
・子育て支援施設（子育て支援センター等）※：週に１回以上（48%）、お住まいの周辺（54%）
・高齢者福祉施設（デイサービス等）※：週に１回以上（約６割）、お住まいの周辺（４割強）
・教育文化施設（図書館、コミュニティセンター等）※：年に１回程度（27%）、寝屋川市駅周辺（５割弱）
・教育文化施設（市民会館、市民体育館）：年に１回程度（５割強）

※回答者が少ないことなどにより、回答者に対する割合

〇利用施設の満足度、将来の重要度
：現状の満足度より、将来の重要度が高い傾向。
特に、商業施設や生活サービス施設、医療施設に対する将来の重要度が高い。

〇定住意向
：これからも今の場所に住み続けたい人（79%）

アンケート結果については、次節に関連する内容を記載するとともに、巻末の参考資料編に概要をまとめています。

## 9 まちの課題

本市のまちの課題は以下のようにまとめられます。

### ○ 人口

・全国平均より早い平成７(1995)年をピークに減少に転じています。
・高齢者数も平成７(1995)年から平成 27(2015)年の 20 年で概ね倍増しています。
（約２万４千人→約６万８千人）
・平成 24(2012)年から 26(2014)年の３か年では、20 歳代から 30 歳代の子育て世代の転出超過人数が多い状況です。
・人口密度は過密で、工業集積地等を除き、40 人/ha を大きく上回っています。
⇒現状のまま推移した場合、平成 27(2015)年から平成 52(2040)年の 25 年で５万人の人口減少（約 23 万人→約 18 万人）が推測されており、さらにその年齢構成は、高齢者の増加（約６万８千人→約７万２千人）、生産年齢人口の減少（約 14 万人→約９万人）、年少人口の減少（約２万６千人→約１万５千人）と推測されています。人口減少、高齢化に伴う地域の活力低下が懸念されます。

### ○ 公共交通

・市内移動は徒歩・自転車利用割合が高く、路線バスの利用割合は低い状況です。
・鉄道駅やバス停からの徒歩圏は概ね市域を充足しており、市内各所からの公共交通へのアクセス性は良好といえます。
・一方、市内移動のバスはそのルート、運行本数に着目すると、交通利便性向上の余地があるといえます。
・民間路線バスの交通空白エリアをカバーするルートで、コミュニティバス（タウンくる）が走行しています。公共交通の確保に資するため、行政負担が生じている状況です。
⇒現状では路線バスの分担率は低いですが、将来的に高齢者が増加する見通しの中、自動車・自動二輪・自転車からの利用転換が推測され、公共交通の担う役割の重要性は増すものと考えられます。
⇒策定予定の地域公共交通網形成計画において、バス以外に、デマンド※等多様な交通手段の導入について検討する必要があります。

※デマンド：利用者が電話などで乗車を予約して運行する形態の交通。

＜アンケート調査結果より＞
・移動手段としては、鉄道の利用が最も多く、次いで徒歩・自転車の利用が多くなっています。
・バスの利用は、寝屋川団地・三井団地にお住まいの方の利用割合が他のエリアに比べて高くなっています。

### ○ 都市機能（日常生活サービス）

・大規模商業施設、病院・診療所、福祉施設、子育て支援施設はそれぞれ広範囲に点在しています。

また、障害者福祉施設については、施設種別にもよりますが、概ね点在しています。
施設の立地とその利用圏域の関係性をみると、概ね市域を充足（カバー）しています。
・大規模商業施設や病院等の利用圏域が広い都市機能は、圏域人口（施設によっては年齢別人口）とのバランス、また施設の立地場所の利便性に着眼すると、市域全体に対するサービスが行き届いていない部分もあるといえます。
⇒将来人口の年齢構成の変化や、市の目指す方向性を踏まえると、現状充足していても将来的に不足する可能性のある施設や戦略的に立地誘導を図るべき施設があります。
⇒都市機能については、量ではなく質の向上の観点から立地の適正化について検討する必要があります。

＜アンケート調査結果より＞
・全体として、商業施設や生活サービス施設、医療施設等が立地し、それぞれの満足度も比較的高い状況です。
・香里園駅周辺エリアは、お住まいの周辺及び最寄駅周辺での各施設の利用割合や満足度が高い状況です。
・寝屋川市駅周辺エリアは、図書館等の配置の満足度が他のエリアと比較して高い割合となっています。一方、医療施設や商業施設等は、市外で利用されている割合が比較的高いことから、施設の規模や必要とする機能が満たされていないものと推察されます。
・萱島駅周辺エリアは、寝屋川市駅周辺エリア同様、医療施設や商業施設等は、市外で利用されている割合が比較的高いことから、施設の規模や必要とする機能が満たされていないものと推察されます。
・寝屋川公園駅周辺エリアは、住まい周辺の商業施設に対する満足度が市域全体と比較して低い割合になっています。また、銀行（生活サービス施設）や医療施設、図書館や教育施設の配置などの不満の割合が比較的高いことから、施設の規模や必要とする機能が満たされていないものと推察されます。

## ○ 災害ハザード

・土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が市域東側の丘陵地に点在しています。
・淀川氾濫時、約２ｍから５ｍの浸水が西部で想定されています。
・また内水浸水も市域各所で見込まれています。
⇒居住及び都市機能の誘導にあたっては、これら災害リスクにも配慮する必要があります。
（災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、または軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案します。）

## ○ 財政等

・歳入は、市税収入は平成 22(2010)年当時はリーマンショックの影響等により減少していましたが、平成 25(2013)年以降は増加の傾向にあります。
・歳出は、民生費が大幅に増加しています。
・今後厳しい財政状況が見込まれる中、公共施設の維持管理更新コストの増大が懸念されます。
⇒将来人口の年齢構成の変化により、歳入が減少し、民生費等の義務的経費の歳出が増加することが見込まれ、今後ますます厳しい財政状況が予測されます。
⇒公共施設の長寿命化等の取組が必要です。

# 第２章　立地適正化計画の基本的な方針

## １　寝屋川市が抱える課題（立地適正化計画で解決する課題）

前章では、人口、都市機能、交通といった様々な視点で、本市の現状と将来見通しを整理しました。本市の持続可能性を鑑みると、様々な課題がありますが、その要因といえる人口の年齢構成の偏在は、昭和 35(1960)年頃から高度経済成長期を経て、昭和 50(1975)年頃における急激な市街化に伴う人口急増によるものといえます。これらを踏まえ、本市の持続可能性を確保するにあたって、次の３つの課題を最も懸念されるものとして抽出しました。

### ① 人口　～子育て世代の転出超過～

前章で整理したように、本市は近年市外への転出超過が顕著な状況です。住民基本台帳移動報告によると平成 28(2016)年の転出超過数は 1,294 人で、特に 20 歳代から 30 歳代は全体の７割を占める 927 人となっています。また、その子世代の 0 歳から 4 歳では、全体の約１割を占める 167 人となっています。

子育て世代の転出超過は、人口の社会減少だけでなく、自然減少にもつながる深刻な課題です。また、将来の担い手の減少、都市のにぎわい低下、働く世代の減少により市税収入の減少が懸念されます。

この状況を踏まえ、本市では「寝屋川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づく様々な人口の定住・流入促進の施策を実施しているところですが、立地適正化計画の観点からも子育て世代の転出超過に対応する必要があります。

### ② 年齢構成の変化　～超高齢社会の進行～

人口の総数もさることながら、年齢構成の変化も重要です。昭和 35(1960)年頃から高度経済成長期を経て、昭和 50(1975)年頃における急激な市街化に伴う人口急増により、平成 7(1995)年から平成 27(2015)年の 20 年間で 65 歳以上の高齢化率は 9.3%から 28.7%と 3.2 倍となり、すでに高齢化の影響を受けている状況です。平成 27(2015)年に約６万８千人であった 65 歳以上の高齢者は、将来的（平成 52(2040)年）には約７万２千人と過去 20 年が激増であったのに対し、微増と推測されていますが、人口が減少見込みであることから、その割合は、28.7%から 40.5%となる見込みです。また、75 歳以上の後期高齢者は、約２万８千人から約４万人となり、その割合も 12.2%から 22.4%と高くなる見通しです。

超高齢社会の進行は、高齢者数が微増であっても人口が減少、すなわち生産年齢人口が減少することにより高齢化率が高まることによります。円滑な移動に支障が出たり、買い物など自宅周辺の生活環境の整備が必要になります。財政面では、介護・医療費の増加が懸念され、また単身高齢者には、安心して生活できる環境が求められます。

この状況を踏まえ、本市では、「寝屋川市地域福祉計画」や「寝屋川市高齢者保健福祉計画」に基づく様々な高齢者施策を実施しており、また、介護予防などの観点からも「寝屋川市健康増進計画」の策定に取り組み、施策を検討していることから、立地適正化計画においても超高齢社会の進行に対応する必要があります。

### ③ 都市のスポンジ化

本市は、急激な人口増加に伴い、田畑があったところに道路や公園などの都市基盤が十分整備されていないまま、急激に住宅等が建築され、狭あいな道路や狭小な住宅地、いわば密集市街地が形成されてきました。その時代のニーズにより増加する人口の受け皿として形成された密集市街地も、その住宅環境は、現代のニーズにあわなくなってきました。また、文化住宅や長屋住宅などの住宅ストックは、更新がなかなか図られず、空き家・空き室も多い状況です。このように空き地や空き家等が小さな敷地単位で点在して相当程度の分量で発生している状況は、まさに都市のスポンジ化※ともいえます。

都市のスポンジ化は、狭あいな道路が多く、空き家等も多い状況を表しています。また、大規模団地の老朽化に伴う空き室等も深刻な課題といえます。密集市街地は、地震やそれに伴う火災等の災害に対して脆弱な都市構造であるため、大規模自然災害への対応が求められます。

この状況を踏まえ、本市では、老朽化した木造集合住宅等が密集している香里地区（約133.0ha）、池田・大利地区（約66.0ha）、萱島東地区（約48.7ha）の重点整備地区とその他地区（約8.7ha）に対し、民間の力による木造集合住宅等の良好な建替えの促進と、道路・公園等の地区公共施設整備を総合的に進める「寝屋川地区住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）」に取り組んでいます。立地適正化計画の観点からも都市のスポンジ化に対応する必要があります。

※都市のスポンジ化：都市内部において、空き地・空き家等が小さな敷地単位で点在して相当程度の分量で発生すること

## 2 まちづくりの方針

前節では、立地適正化計画における主な課題を３つあげました。これらを解決するにあたっては、都市のスポンジ化の解消を図りながら、人口減少・少子高齢化に対応する必要があります。それらに対応する定住・流入促進にあたって、ターゲットを特に子育て世代に据える必要があると考えます。一方、市民アンケートにおいても、「今の場所に住み続けたい」と回答した人は約８割にのぼりますが、一方で約２割の人が「今の場所に住み続けたくない」と回答しており、課題解決のためには、地域の魅力を向上し、暮らしやすく、住み続けたいまちづくりが必要と考えます。密集住宅の強いイメージを払しょくし、本市の「都市格」を向上させることが、持続可能な住みよいまちにつながると考えます。

以上より、持続可能な都市として目指すまちの姿（まちづくりの方針）を以下のように定めます。

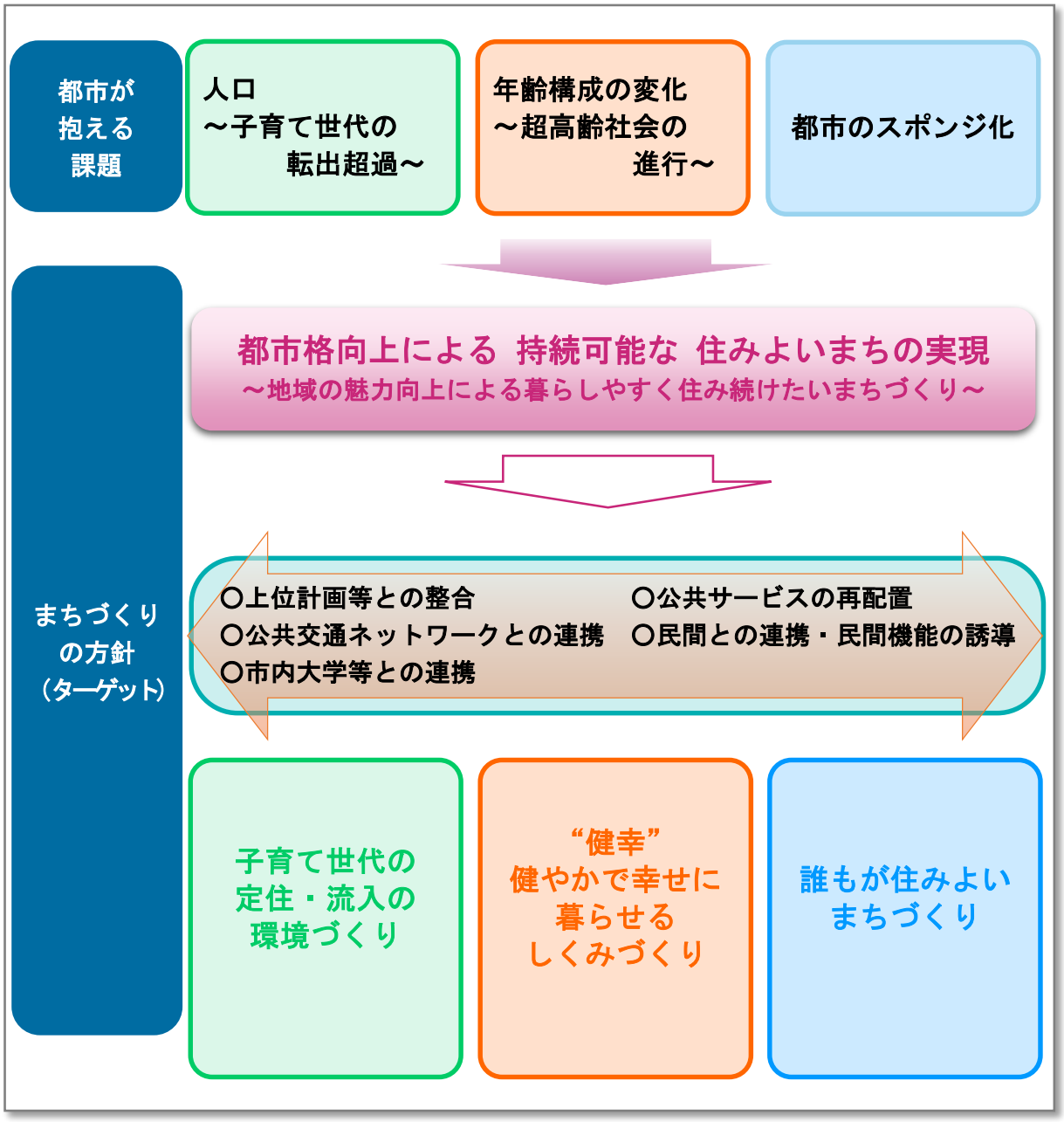
### ■ まちづくりの方針（ターゲット）

都市格向上による 持続可能な 住みよいまちの実現
～地域の魅力向上による暮らしやすく住み続けたいまちづくり～

## 3 持続可能なまちを実現するための施策の方向性

寝屋川市立地適正化計画では、３つの主な課題を解決するため、「都市格向上による 持続可能な 住みよいまちの実現」をまちづくりの方針と定めました。この目指すべき将来像を実現するため、３つの課題に対応した以下の３つのターゲットを踏まえた施策を実施します。

■ 課題に対応した施策の方向性



# 第３章 居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

## １ 居住誘導区域

### １）居住誘導の考え方

居住誘導区域は、「立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとし、市街化調整区域、災害危険区域等については定めない（都市再生特別措置法第 81 条第 11 項）」と規定されています。また、「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域（都市計画運用指針）」とされています。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。

本市においては、コンパクトな市街地に人口の集積がみられ、その集積に応じた生活サービス施設や公共交通網が形成されるなど、一定の生活利便性が確保されています。また、将来においても、人口減少により、人口密度の低下（人口規模の低減）が推測されるものの、一定の人口集積が維持されるものと推測されています。すでに過密な状況からさらに居住を誘導する区域を絞ることは更なる過密を生むことにつながるため、本市の居住誘導区域は市街化区域から大きく区域を狭めることは適切ではないと考えます。

したがって、居住誘導区域の設定にあたっては、本市の課題である定住魅力を高めるようなゆとりある居住環境への転換を機軸に据えたものとします。具体的には、住宅都市であることを最大限活かし、都市再生特別措置法で居住誘導区域に定めることができない市街化調整区域を除く市域全域を基本とし、①法令等により住宅建設が制限され、居住が不可能なエリア、②災害の危険性が高く、居住に適さないエリア、③工業系用途地域で、実際に住宅以外の土地利用が集積しており、現状の環境を優先すべきエリアを除外した区域を居住誘導区域として定めます。

**参考｜工業系用途地域内の住工混在エリア等における居住誘導の考え方**

○本市においては、「都市計画法」及び「寝屋川市開発事業に関する指導要綱」により、開発事業に関して良好な都市環境の保全及び形成を図っています。

○近年、工業系用途地域における工場等跡地において、住宅等への土地利用転換が見受けられますが、産業施設も本市の活力や雇用を支える維持すべき都市機能のひとつと考えます。工業系用途地域においては、住工が混在している状況ですが、従来の工場等操業環境を守りつつ、工業・産業系の土地利用と住宅系の土地利用の維持・共存を図っていくこととします。

## 2）居住誘導区域の設定

人口減少の中にあっても人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域を「居住誘導区域」として設定します。

### ■ 寝屋川市居住誘導区域の考え方

○市街化区域内で、将来的にも人口密度を維持すべき区域を「居住誘導区域」と設定します。

○ただし、以下の区域を除きます。

①居住が不可能なエリア：住宅以外の土地利用とする区域

a) 地区計画により住宅建築制限のある区域
b) 生産緑地地区
c) 都市計画公園区域（開設済）

②居住に適さないエリア：災害の危険性が高い区域

a) 土砂災害特別警戒区域
b) 土砂災害警戒区域

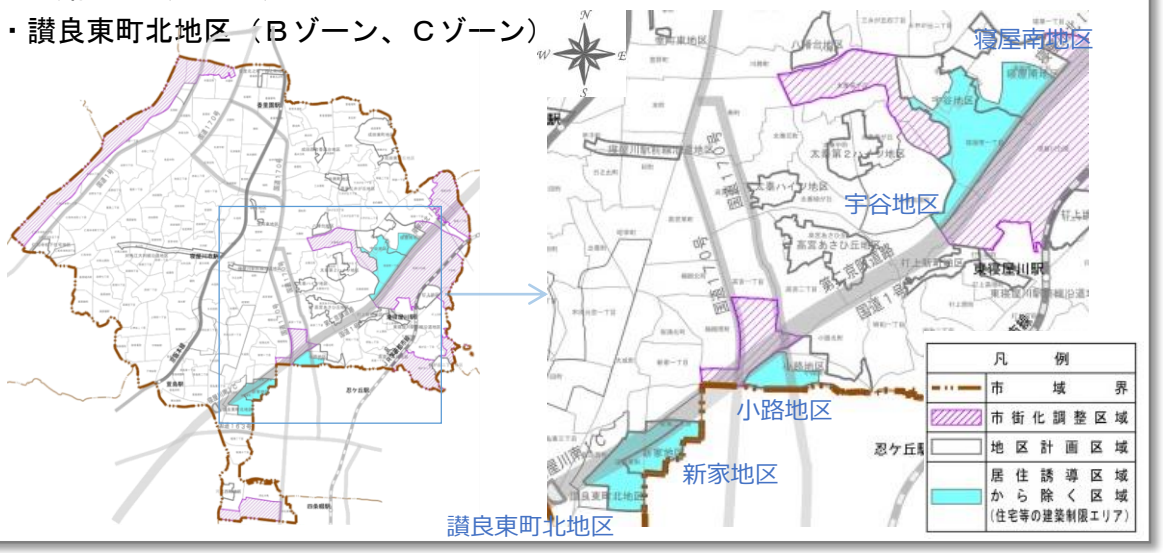
③住宅以外の土地利用の維持を図るエリア：工業・産業系の土地利用を守る区域

・工業系用途地域のうち、一定規模の住宅以外の土地利用（工場・産業系の土地利用）が集積するなど実際の建物用途等を踏まえたエリア

## ■ 地区計画により住宅建築制限のある区域（①-a））

○地区計画により住宅等の建築制限が設定されている区域：5 地区 8 ゾーン
（H29.10 現在）

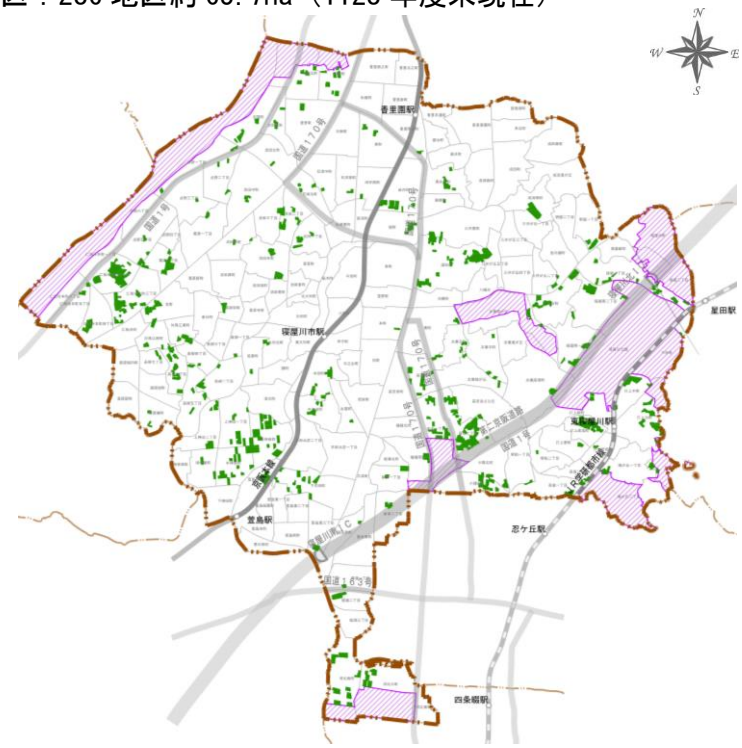
- 寝屋南地区（A 地区、B 地区）
- 宇谷地区（工業流通ゾーン）
- 新家地区（A ゾーン、B ゾーン）
- 小路地区（A 地区）
- 讃良東町北地区（B ゾーン、C ゾーン）




＊寝屋川市資料より

## ■ 生産緑地地区（①-b））

○生産緑地地区：286 地区約 63.7ha（H28 年度末現在）

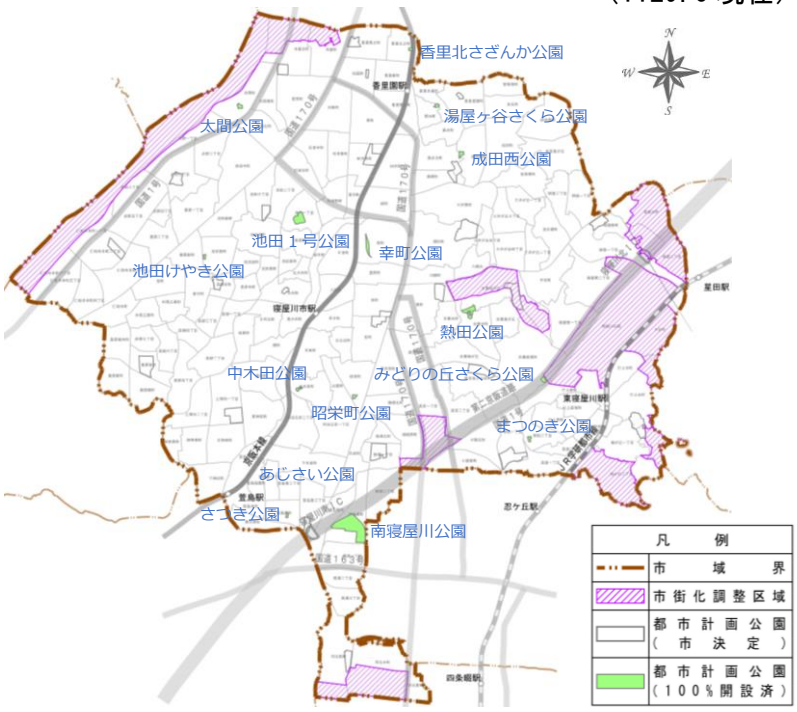



＊寝屋川市資料より

## ■ 都市計画公園区域（開設済）（①-c））

○都市計画公園（寝屋川市決定）のうち、100%開設済の公園：15 か所 8.06ha
（H29.6 現在）

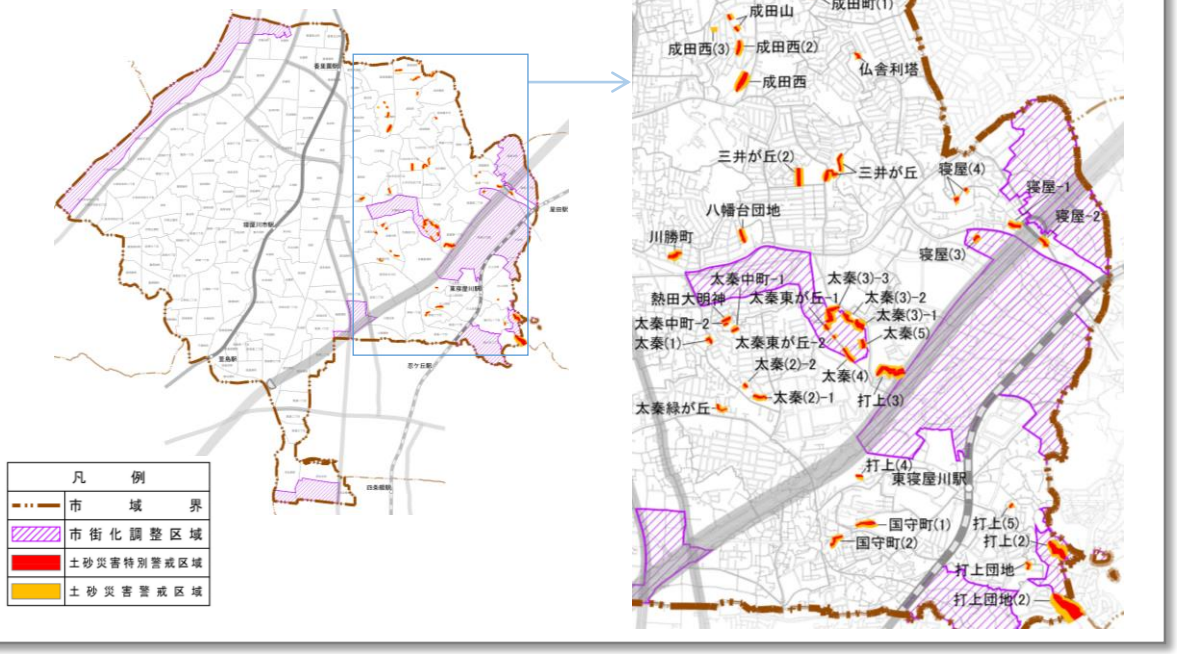
- 成田西公園
- 池田１号公園
- さつき公園
- 中木田公園
- 熱田公園
- 昭栄町公園
- 太間公園
- まつのき公園
- 香里北さざんか公園
- あじさい公園
- 湯屋ヶ谷さくら公園
- 池田けやき公園
- 幸町公園
- みどりの丘さくら公園
- 南寝屋川公園




＊寝屋川市資料より

## ■ 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（②）

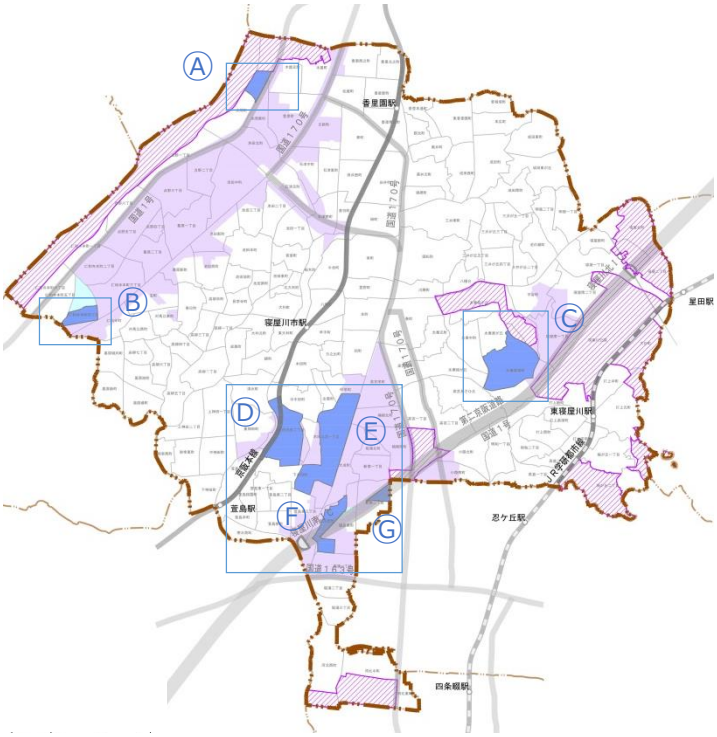
○土砂災害特別警戒区域：41 か所
土砂災害警戒区域：42 か所
（H28.9 現在）




＊「土砂災害防止法の指定区域（大阪府ＨＰ）」より作成

## ■ 工業系用途地域のうち住宅以外の土地利用が集積するエリア（③）

〇工業地域、準工業地域のうち、一定規模の住宅以外の土地利用が集積するエリア
：７か所

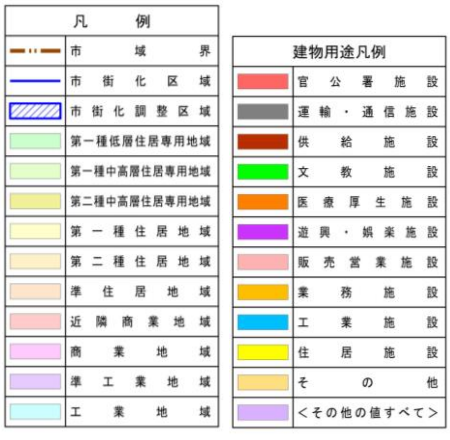



## ■ 工業系用途地域のうち住宅以外の土地利用が集積するエリア（③）／Ⓐ・Ⓑ・Ⓒ

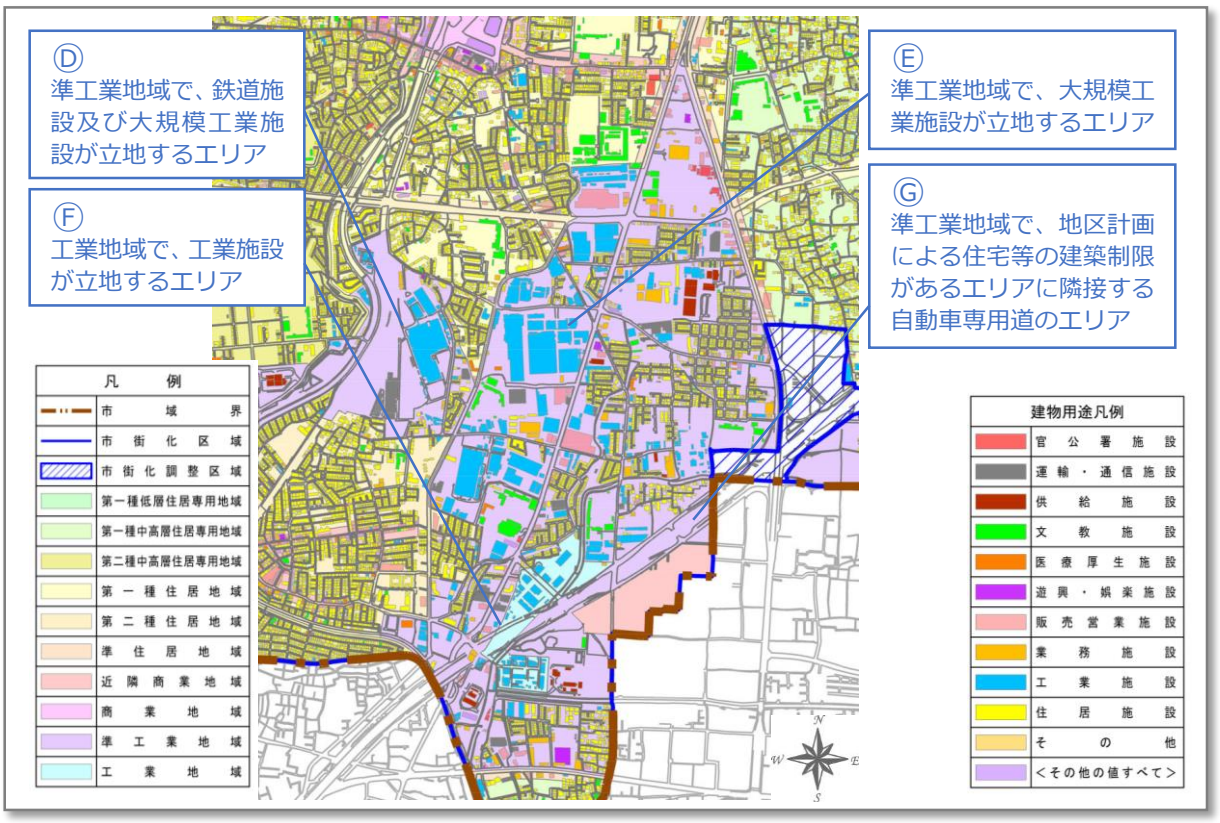
Ⓐ
準工業地域で、国道１号で分断され、供給施設（排水機場）が立地するエリ

Ⓑ
工業地域で、大規模工業施設が立地するエリア

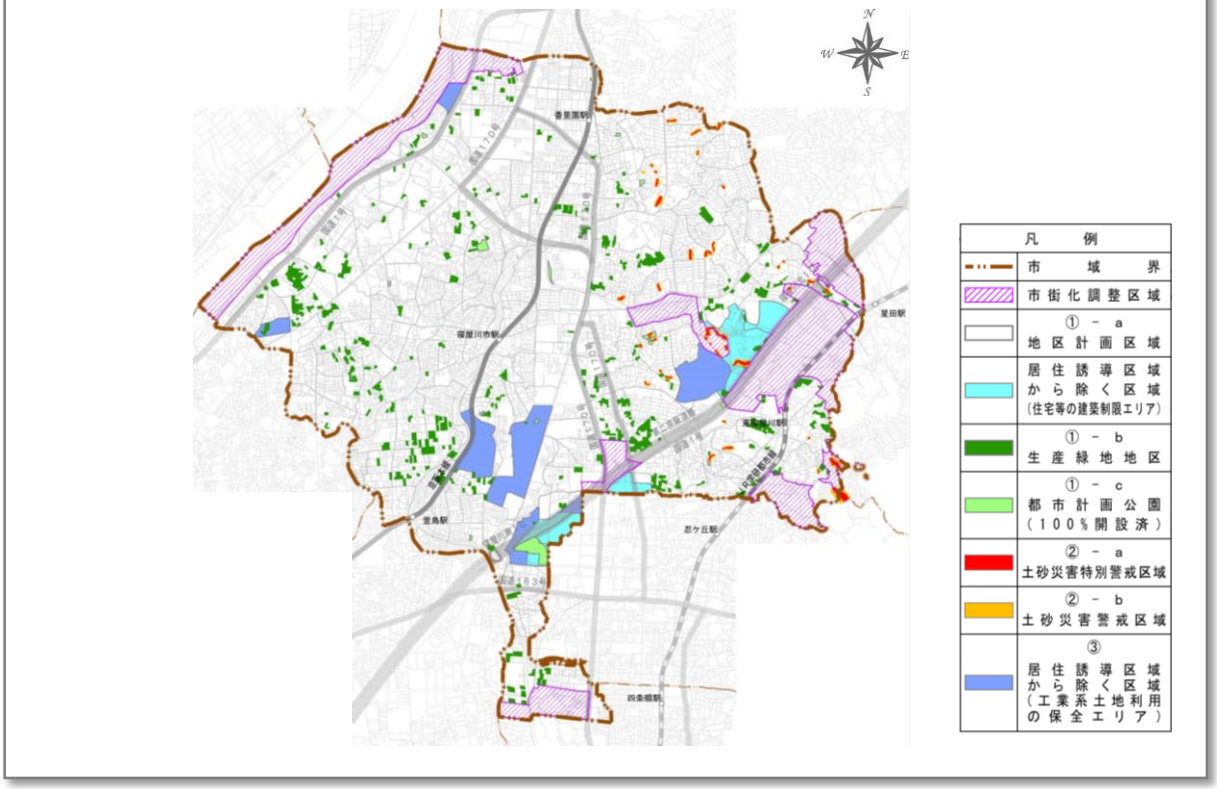
Ⓒ
準工業地域で、供給処理施設（浄水場）が立地するエリア



## ■ 工業系用途地域のうち住宅以外の土地利用が集積するエリア（③）／Ⓓ～Ⓖ

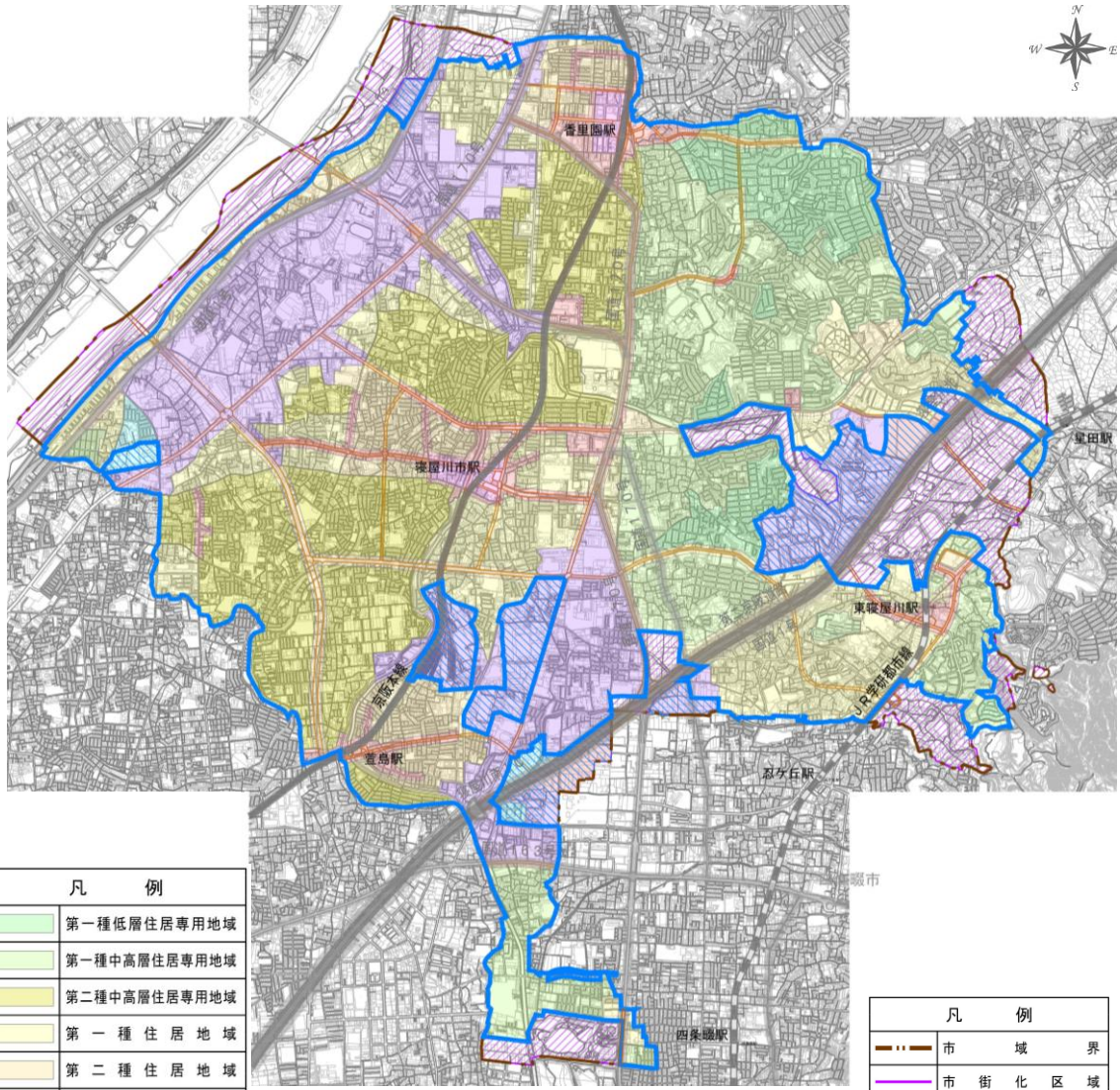



## ■ 居住誘導区域から除くエリア（①～③）総括図



## ■ 居住誘導区域

〇市街化区域から、①②③の区域を除外したエリアを「居住誘導区域」に設定




※居住誘導区域に含まない生産緑地地区、都市計画公園、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域は図示していません。

## 2 都市機能誘導区域及び誘導施設

### 1）都市機能誘導の考え方

都市機能誘導区域は、「立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする（都市再生特別措置法第 81 条第 12 項）」と規定されています。都市機能の誘導は、強制的ではなく、緩やかに行うものです。また、ここでいう誘導とは、新たな立地だけでなく維持も含みます。

また、「原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべき（都市計画運用指針）」とされています。このため、都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられるとされています。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの区域間を容易に移動できる範囲で定められるとされています。

本市においては、上位計画である「寝屋川市都市計画マスタープラン」において、４つの鉄道駅周辺を都市の拠点（都市核）、第二京阪道路と国道 170 号の交差部を広域交流拠点として位置付けています。また、公共交通によるアクセスの利便性が高いエリアとして、交通結節点（乗り継ぎ等）としてバスターミナル機能が５か所あります。これらは都市機能誘導区域になり得るエリアとして検討します。さらに、これらに加え、各拠点を公共交通でネットワークする視点、新たな拠点形成の可能性、地域や日常生活の拠点への生活サービス施設の立地誘導の必要性の観点から、上位計画で位置付けのないエリアであっても、地域や日常生活の拠点等について都市機能誘導区域の可能性を検討します。

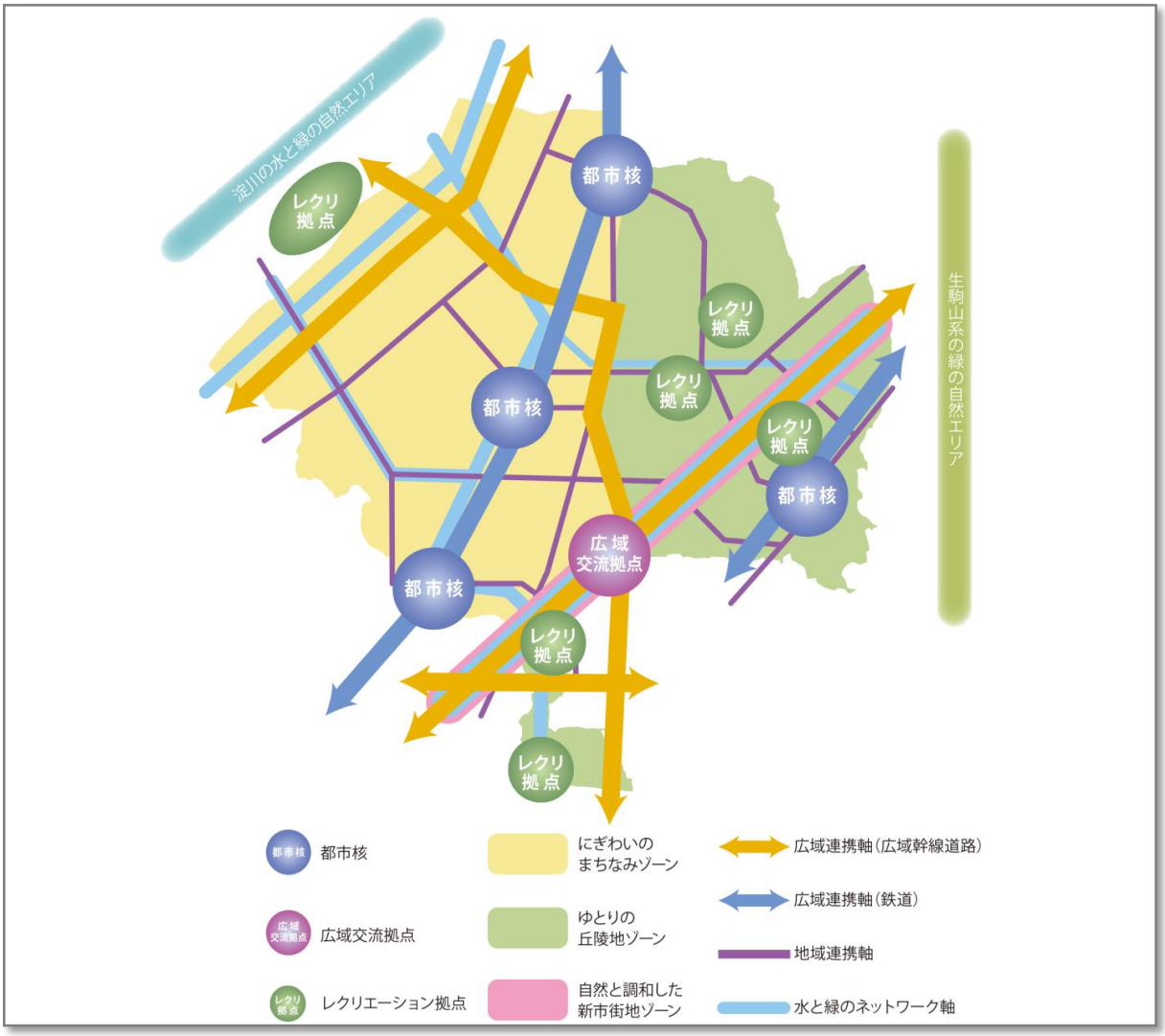
## 2）都市機能誘導区域となり得るエリア

### （1）寝屋川市都市計画マスタープランにおける都市核

本市では、平成 24(2012)年 3 月に「寝屋川市都市計画マスタープラン」を改定しました。都市計画マスタープランは、長期的視点にたった都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするもので、「都市計画に関する基本的な方針」を指します。寝屋川市都市計画マスタープランは平成 32(2020)年を目標年度とし、下図に示す将来都市構造を掲げ、都市機能を集積する拠点等を示しています。

寝屋川市立地適正化計画では、寝屋川市都市計画マスタープランに位置付けたこれらの拠点のうち、既に多くの都市機能が集積している鉄道駅周辺の４つの都市核を都市機能誘導区域となり得るエリアとします。

■ 将来都市構造図




＊出典：「寝屋川市都市計画マスタープラン（H24.3）」

○都市機能誘導区域【中心拠点】となり得るエリア
- 香里園駅周辺エリア
- 寝屋川市駅周辺エリア
- 萱島駅周辺エリア
- 寝屋川公園駅周辺エリア

### （2）交通結節拠点（乗り継ぎ等）

都市機能誘導区域は、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等を設定することが考えられます。本市は、市内の移動は徒歩や自転車の利用が多く、バスの利用は少ない状況ですが、将来的に 65 歳以上の高齢者に加え、75 歳以上の後期高齢者が増加する見通しの中、今後、公共交通による移動の需要は高まるものと考えられます。

以上を踏まえ、寝屋川市立地適正化計画では、現状で“滞留”する空間のある、または空間確保の可能性のあるバス回転場を有する５つのエリアについて、周辺の人口動向、都市機能の立地状況を鑑み、今後地域の生活の拠点としてのポテンシャルを有することから、都市機能誘導区域になり得るエリアとします。

○都市機能誘導区域【地域・生活拠点】となり得るエリア
- 寝屋川団地周辺エリア
- 三井団地周辺エリア
- 太秦住宅周辺エリア
- 仁和寺周辺エリア
- （旧）教育センター周辺エリア

### （3）都市機能等の集積度が高い地域や生活の拠点、かつ交通拠点となり得るエリア

本市が有する課題を解決するための手段のひとつである前章で述べた「立地適正化計画の基本的な方針」に照らすと、既計画に“拠点”と位置付けられているエリアに限らず、すでに人口や都市機能の集積度が高いエリアの資源を活用し、各拠点をネットワークでつなぐ視点を加えることにより、新たに拠点として位置付けるポテンシャルのあるエリアもあると考えます。本市では、地域住民の日常生活を支える機能は、日常生活圏域ごとに大きな隔たりなく立地していますが、特に集積度が高いエリアは、地域の生活を支える拠点として位置付けることにより、今後の機能強化が図れるものと考えます。

本市は、２小学校区で１中学校区を編成し、また２中学校区に１館のコミュニティセンターが立地しており、６地区のコミュニティセンター単位で地域のコミュニティが形成されています。地域や生活の拠点は、概ねこれらの単位でまかなわれています。

京阪寝屋川市駅・香里園駅のほぼ中央に位置する緑町は、大規模商業施設や教育施設を中心として形成されたエリアです。都市機能の立地そのものは多くはありませんが、都市機能の圏域を重ねると（次頁「図：都市機能誘導区域となり得るエリアの候補」参照）、各都市機能の圏域が多数重なっており、市内の他の地域や生活の拠点に比べると、ポテンシャルの高いエリアといえます。また、国道 170 号も通過していることから、交通拠点となり得るポテンシャルを有しているといえます。

以上を踏まえ、寝屋川市立地適正化計画では、地域・生活の拠点の中でも、都市機能等の集積度が特に高く、今後、交通拠点になり得るエリアについても都市機能誘導区域になり得るエリアとします。

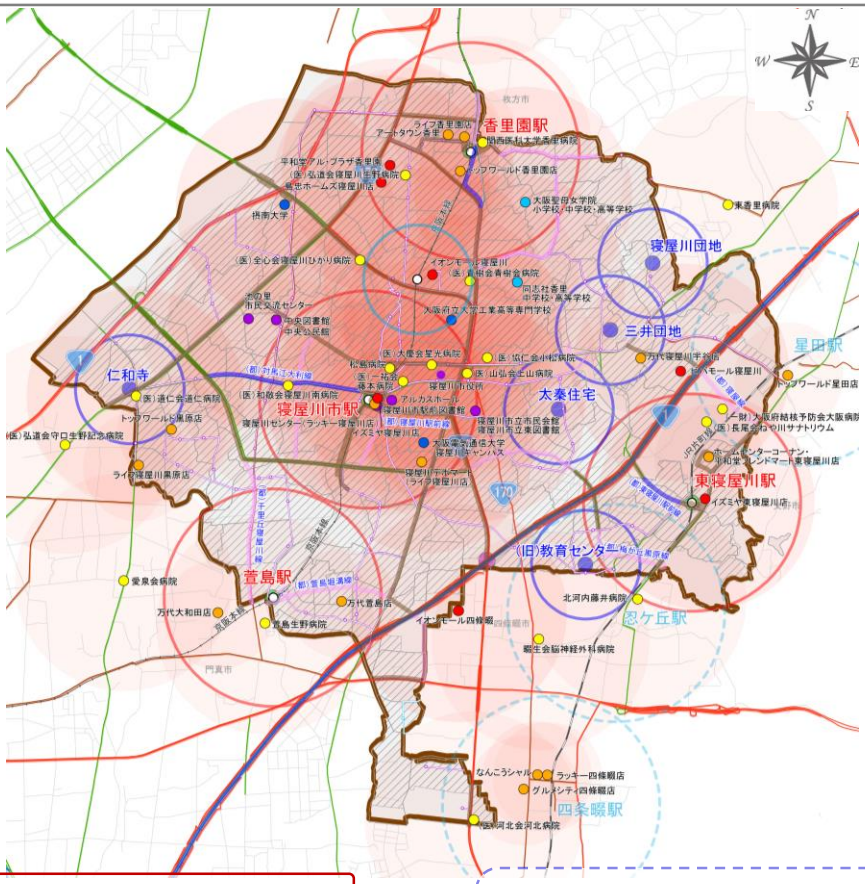
○都市機能誘導区域【地域・生活拠点】となり得るエリア
- 緑町周辺エリア

## （４）都市機能誘導区域となり得るエリアの候補

（１）～（３）で示す 10 のエリアは、概ね下図に示す範囲となります。

第２章「立地適正化計画の基本的な方針」に照らし、次項３）「維持・誘導すべき施設（誘導施設）」において都市機能誘導区域となり得るエリアごとの方向性、誘導方針を整理のうえ、維持・誘導すべき施設（誘導施設）及び誘導するエリアを検討し、４）「都市機能誘導区域の設定」において区域を定めます。

■ 都市機能誘導区域となり得るエリアの候補




**※現時点で拠点機能があり位置付けのあるエリア**

○ （１）市内に位置する鉄道駅周辺

＋

**※今後新たな拠点となる可能性のあるエリア**

○ （２）交通結節拠点（乗り継ぎ等）

○ （３）鉄道沿線で駅勢圏外のエリア

等

各拠点をネットワークでつなぐ視点
新たな拠点形成の可能性
地域・生活拠点への立地誘導の必要性

| No. | エリア名 | 種別 | 中心の位置 |
|---|---|---|---|
| (1) | 香里園駅周辺エリア | 中心拠点 | 市内 |
| | 寝屋川市駅周辺エリア | 中心拠点 | 市内 |
| | 萱島駅周辺エリア | 中心拠点 | 市内 |
| | 東寝屋川駅周辺エリア | 中心拠点 | 市内 |
| (2) | 寝屋川団地周辺エリア | 生活拠点 | 市内 |
| | 三井団地周辺エリア | 生活拠点 | 市内 |
| | 太秦住宅周辺エリア | 生活拠点 | 市内 |
| | 仁和寺周辺エリア | 生活拠点 | 市内 |
| | (旧)教育センター周辺エリア | 生活拠点 | 市内 |
| (3) | 緑町周辺エリア | 生活拠点 | 市内 |

## 3）維持・誘導すべき施設（誘導施設）

立地適正化計画で定める誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、都市計画運用指針（国土交通省）において、以下の施設などを定められるとされています。

■ 誘導施設として考えられる施設（都市計画運用指針）

・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

また、同指針によると、誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することになりますが、具体的な整備計画のある施設を設定することも考えられる、とされています。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい、とされています。

そこで、寝屋川市立地適正化計画における誘導施設の設定にあたっては、中心拠点、生活拠点と区分した都市機能誘導区域となり得るエリアとして抽出した 10 のエリアを念頭に、以下の手順で誘導施設と誘導施設の立地を誘導すべき区域（都市機能誘導区域）を検討します。

■ 寝屋川市立地適正化計画における誘導施設の考え方（設定手順）

〇手順１：各エリアのエリア特性の整理
・都市機能誘導区域となり得るエリアの中心部が市内に位置する 10 のエリアの特性として、各エリア圏域内の都市機能集積状況を整理
➡地域・生活拠点について、都市機能誘導区域となり得るエリアの絞り込み

〇手順２：各エリアの目指す方向性と誘導方針の検討
・都市機能誘導区域となり得るエリアの現状と課題を踏まえた目指す方向性を検討
・誘導方針の検討

〇手順３：誘導施設の検討
・「立地適正計画に関する基本的な方針」及び「誘導方針」に照らし、本市の課題解決のために必要と考えられる都市機能を抽出し、当該機能をどのエリアに誘導すべきかをあわせて検討
・都市機能の具体の施設について検討

## （1）各エリアのエリア特性の整理

■ 中心拠点における都市機能集積状況（1km圏）

| | 寝屋川市駅 | | 香里園駅 | | 萱島駅 | | 寝屋川公園駅 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 種類 | 広域 ◎ | 近隣 ○ | 広域 ◎ | 近隣 ○ | 広域 ◎ | 近隣 ○ | 広域 ◎ | 近隣 ○ |
| 商業 | 5 | - | 3 | - | 2 | - | 3 | - |
| 行政 | 1 | 1 | - | 1 | - | 1 | - | 1 |
| 文化 | 4 | - | - | 1 | - | - | 1 | - |
| 医療 | 6 | 57 | 2 | 46 | 1 | 38 | 3 | 11 |
| 学校 | 大学 1<br>高 1 | 中 1<br>小 2<br>幼 2 | 高 1 | 中 3<br>小 4<br>幼 4 | - | 中 1<br>小 1<br>幼 2 | - | 中 1<br>小 2<br>幼 1 |
| 子育て | - | 13 | - | 8 | - | 4 | - | 3 |
| 福祉 | - | 障 4 | - | 障 1 | - | 老 1<br>障 2 | - | 老 2<br>障 2 |
| 小計 | 18 | 80 | 6 | 68 | 3 | 50 | 7 | 23 |
| 合計 | 98 | | 74 | | 53 | | 30 | |

（H28.3 時点）

最も数が多い（子育て、福祉以外は、広域的施設を対象）

上記に次いで数が多い（子育て、福祉以外は、広域的施設を対象）

広域的施設で立地していないエリア

※広域：主として全市的に利用が想定される施設
近隣：主として駅近隣の利用が想定される施設

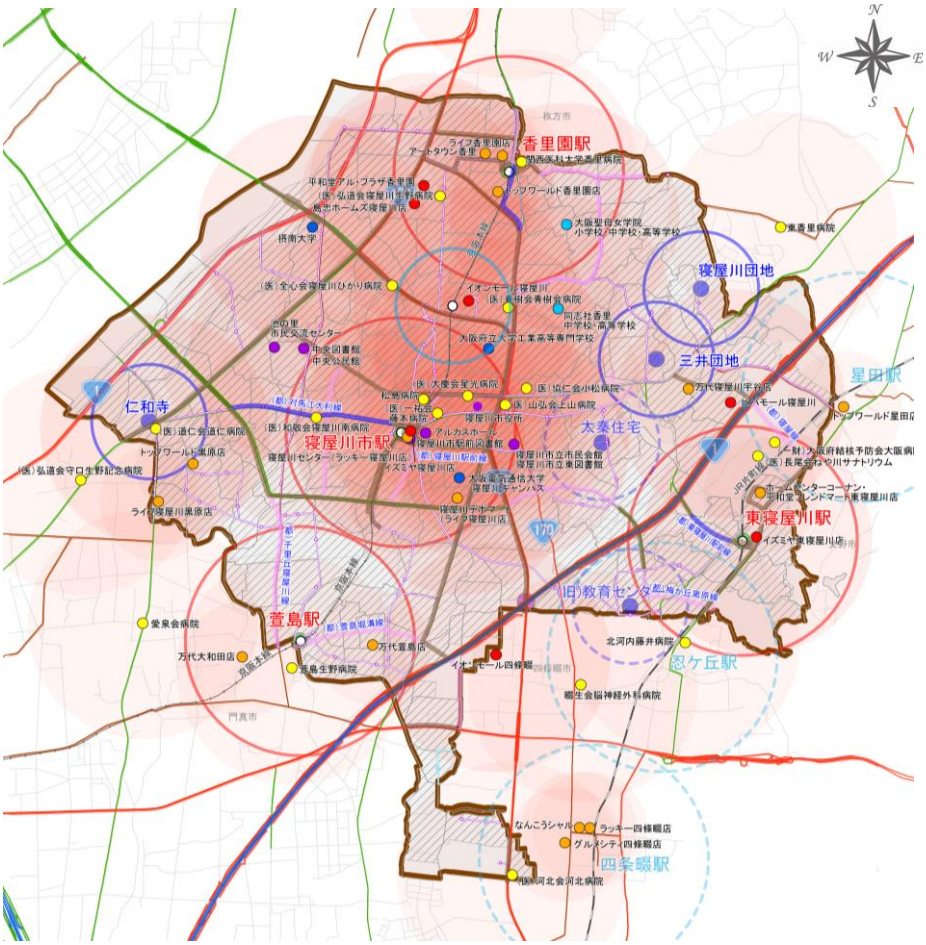
■ 生活拠点における都市機能集積状況（500m圏）

| | 寝屋川団地 | | 三井団地 | | 太秦住宅 | | 仁和寺 | | (旧)教育センター | | 緑町周辺 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 種類 | 広域 ◎ | 近隣 ○ | 広域 ◎ | 近隣 ○ | 広域 ◎ | 近隣 ○ | 広域 ◎ | 近隣 ○ | 広域 ◎ | 近隣 ○ | 広域 ◎ | 近隣 ○ |
| 商業 | - | - | 1 | - | - | - | 1 | - | - | - | 4 | - |
| 行政 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - |
| 文化 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - |
| 医療（病院） | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | 9 | 27 |
| 医療（診療所） | - | 6 | - | 3 | - | - | - | 7 | - | 1 | - | - |
| 学校 | - | 中 1 | - | 小 2<br>幼 1 | - | 幼 1 | - | - | - | - | 高専 1<br>高 1 | 中 3<br>小 4<br>幼 2 |
| 子育て | - | 1 | - | 1 | - | - | - | 2 | - | 1 | - | 10 |
| 福祉 | - | 老 1<br>障 1 | - | 老 1 | - | 老 1 | - | - | - | 児 1<br>老 1<br>障 1 | - | 老 1<br>障 5 |
| 小計 | 0 | 10 | 1 | 8 | 0 | 2 | 1 | 10 | 1 | 5 | 16 | 52 |
| 合計 | 10 | | 9 | | 2 | | 11 | | 6 | | 68 | |

※緑町周辺エリアにおいては、1km 圏
（H28.3 時点）

交通結節拠点（生活拠点）で都市機能誘導区域となり得るエリアの候補のうち、緑町周辺エリア、仁和寺周辺エリア、寝屋川団地・三井団地周辺エリアを、他エリアとの近接性や、都市機能の集積状況を踏まえた拠点性を鑑み、都市機能誘導区域となり得るエリアとして選びました。

## ■ 都市機能誘導区域となり得るエリア




**※現時点で拠点機能があり位置付けのあるエリア**

○ （1）市内に位置する鉄道駅周辺

＋

**※今後新たな拠点となる可能性のあるエリア**

○ （2）交通結節拠点（乗り継ぎ等）

○ （3）鉄道沿線で駅勢圏外のエリア

等

各拠点をネットワークでつなぐ視点
新たな拠点形成の可能性
地域・生活拠点への立地誘導の必要性

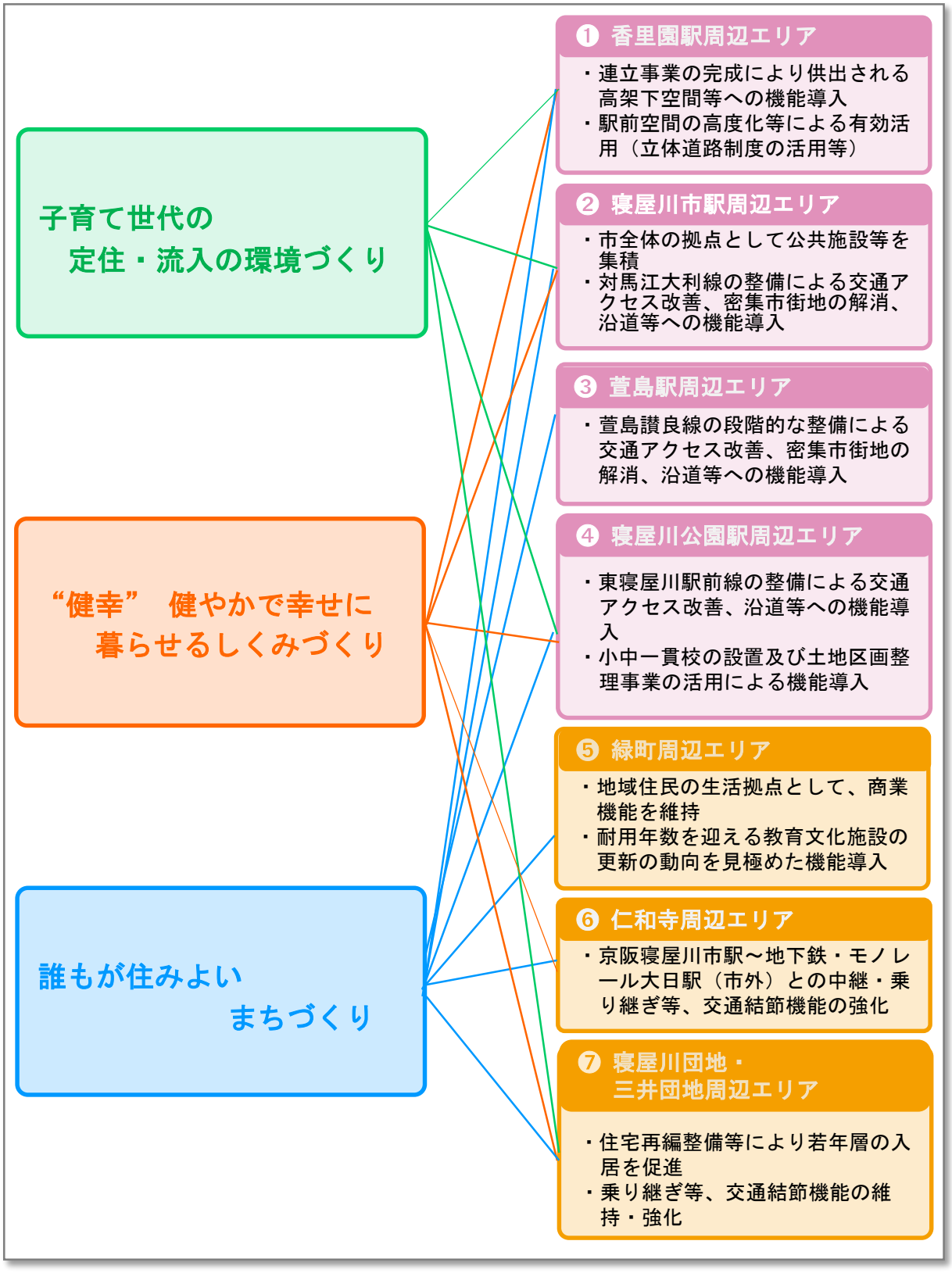
| No. | エリア名 | 種別 | 中心の位置 |
|---|---|---|---|
| ❶ | 香里園駅周辺エリア | 中心拠点 | 市内 |
| ❷ | 寝屋川市駅周辺エリア | 中心拠点 | 市内 |
| ❸ | 萱島駅周辺エリア | 中心拠点 | 市内 |
| ❹ | 東寝屋川駅周辺エリア | 中心拠点 | 市内 |
| ❺ | 緑町周辺エリア | 生活拠点 | 市内 |
| ❻ | 仁和寺周辺エリア | 生活拠点 | 市内 |
| ❼ | 寝屋川団地周辺エリア | 生活拠点 | 市内 |
| | 三井団地周辺エリア | 生活拠点 | 市内 |

※寝屋川団地周辺エリア、三井団地周辺エリアはその近接性と類似性から、ひとつのエリアとして捉えます。

## （2）各エリアの目指す方向性と誘導方針

都市機能誘導区域となり得る７つのエリアの現状と課題を踏まえ、３つのまちづくりの方針（ターゲット）に対する各エリアにおける、特に目指す方向性を次のように整理しました。

■ 各エリアの目指す方向性



## （3）誘導方針

本市では、人口減少や生産年齢人口の減少、高齢化の進行が進んだ概ね 20 年後を見据え対応できるよう、「子育て世代の定住・流入の環境づくり」「“健幸” 健やかで幸せに暮らせるしくみづくり」「誰もが住みよいまちづくり」によって「都市格向上による 持続可能な 住みよいまちの実現～地域の魅力向上による暮らしやすく住み続けたいまちづくり～」を目指します。

実現に向けて、居住及び都市機能を維持・誘導の観点から、３つのまちづくりの方針（ターゲット）に対し、以下の誘導方針を設定しました。

### ■ 「子育て世代の定住・流入の環境づくり」にかかる誘導方針

**〇子育て世代の定住・流入促進に向けた環境整備**

・子育て世代のニーズに即した都市機能を導入し、子どもを産み、育て、働きやすい環境づくりを充実します。
・子育てに係る新たなサービス機能を有する施設を誘導します。
・地域に根付いた小中一貫教育を推進します。
・子育て世代に対する住宅環境の充実を図ります。

### ■ 「 “健幸“ 健やかで幸せに暮らせるしくみづくり」にかかる誘導方針

**〇誰もが健やかで幸せな暮らしの実現**

・多世代の交流による持続的なコミュニティを形成します。
・中核市移行による健康関連施策の充実・強化を図ります。
・公共施設再編を契機に連鎖的に都市機能の立地を促進します。
・高齢者の地域活動を促進します。
・交流の場、運動の場を提供します。
・交流の場、運動の場への公共交通網（バス等）の確保を目指します。

### ■ 「誰もが住みよいまちづくり」にかかる誘導方針

**〇都市のスポンジ化への対応**

・まちの魅力向上を図ります。
・密集市街地の早期解消を図ります。
・安全・安心なまちづくりへの対策を講じます。
・空き家・空き地・空き室・空き店舗等の解消を図ります。
・団地再生を誘導します。
・来街者の利便性の向上を図ります。
・生活利便施設の充実を図ります。
・駅前のにぎわいを創出します。
・土地の境界確定による土地の流動促進を図ります。

## （4）誘導施設の設定

誘導施設は、「立地適正化計画の基本的な方針」に掲げる３つのまちづくりの方針（ターゲット）ごとの誘導方針を踏まえて設定します。

### ① ターゲット1：子育て世代の定住・流入の環境づくり
### ➡子育て世代の定住・流入促進に向けた環境整備

子育て世代の市外流出を抑制し、市内への流入を促進するには、子育て世代のニーズを的確に捉え、ニーズに即した都市機能の導入が必要です。また、昨今の社会環境を踏まえると、子どもを産み、育て、働きやすい環境づくりの充実が必要です。

したがって、子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる子育て支援施設や、特に本市では就学前児童を有する世帯の市外転出が顕著なことから、児童を対象とした教育施設等の教育文化施設といった学校教育環境の充実が必要です。

また、本市には、大学や高等専門学校といった教育施設が立地しており、若年層の昼夜間の市内滞留があるものの、卒業後の就職や結婚、出産のライフステージにおいて、本市を住処として選択するとは限りません。子育て世代にとって暮らしやすいまちづくりをすることによって、進学を機に本市を知りえた学生も定住・再流入の可能性が高まります。

したがって、教育施設等の教育文化施設の維持・誘導も必要です。

### ○ 子育て支援施設

未就学児やその親世代を対象とした、子育て支援サービスには、保育所、幼稚園、認定こども園に加え、本市では概ね中学校区単位で地域子育て支援拠点（子育て支援センター、つどいの広場）を配置しています。

昨今、待機児童問題とともに保育所と保育士の不足している現状に注目が集まっていますが、本市では、施設数は一定充足しています。しかし、ターゲット層である子育て世代のニーズを的確に捉えたこれまでにない子育て支援サービスを提供することが必要と考えます。未就学児の一時預かりや天候に左右されずに安全に遊ぶことができるスペースを有し、子育て家庭の負担を軽減させるような機能を備えた子育て支援施設を新たに整備することにより、子育て世代の市外への転出超過の低減に寄与すると考えられます。このような新しい子育て支援施設は、本市の中心であり、顔といえる寝屋川市駅周辺エリアに立地することが効果的です。

■ 誘導施設

○寝屋川市駅周辺エリアに
「子育て支援施設（子育て世代包括支援、屋内遊びスペース）」を立地誘導

## ○ 教育文化施設／学校教育施設（児童教育）

進学、就職、結婚、出産等のいわば人生の節目、ライフステージや家族構成の変化により、居住の形態や場所のニーズも変化します。特に子育て世代にとっては、子が乳幼児期の保育環境もさることながら、長きにわたる教育環境を重視されている傾向があります。特に、小学校入学前にマイホーム購入による転居も一般的によくみられる傾向です。したがって、子育て世代の定住・流入促進にあたっては、学校教育環境の充実も重要な要素となります。

本市では、教育を核とするブランド化をソフト・ハード両面から推進していく観点から、その施策のひとつとして、小中一貫教育を推進しているところです。現在 24 の小学校、12 の中学校が立地していますが、モデル的に施設一体型の小中一貫校の設置を進めることにより、市内外への本市の教育環境のアピールにつながります。

また、「寝屋川市公共施設等総合管理計画」における公共施設の総量抑制の観点からも、学校教育施設については、小中一貫校の設置を含め、教育施設の適正な配置を進める、とされています。したがって、誘導するエリアについては、施設単体ではなく、その効果が十分に発揮できる公共施設再編の観点から選定します。

### ■ 誘導施設

○寝屋川公園駅周辺エリアに
「教育文化施設／学校教育施設（小中一貫校）」を立地誘導

## ○ 教育文化施設／学校教育施設

鉄道軸と国道 170 号との交差部にある緑町周辺エリアには、複合的な商業施設が現在休業中で、教育文化施設（学校教育施設）である大阪府立大学工業高等専門学校が立地しています。教育文化施設は、今後施設の耐用年数を迎えることから、現地建替え、移転建替え等の対応が想定されますが、都市機能誘導区域にある教育施設の積極的維持を図る観点から、当該エリアの誘導施設として、教育文化施設（高等専門学校）を設定します。誘導施設としては、高等専門学校だけに限らず、教育施設として大学等も含むものとします。

### ■ 誘導施設

○緑町周辺エリアに
「教育文化施設（高等専門学校、大学等の教育施設）」を立地誘導

### ② ターゲット2：“健幸”健やかで幸せに暮らせるしくみづくり
### ➡誰もが健やかで幸せな暮らしの実現

今後の高齢社会を踏まえると、介護・医療に関する支出の増加（または、占める割合の増加）が見込まれます。また、特に 75 歳以上の後期高齢者の増加が推測される中、現状では自転車や徒歩で市内を移動している層も、公共交通等による移動への転換が見込まれます。そこで、持続可能な都市経営の観点や、市民ひとりひとりが健康であることが暮らしの基本であることを踏まえ、誰もが元気で、健やか、幸せな暮らしの実現を図ることが必要です。本市は、平成31(2019)年 4 月の中核市移行に向けて取り組んでいます。中核市は、保健所を設置して保健衛生行政を担当することになり、今後さらなる健康関連施策の充実・強化が図られることになります。

したがって、中核市移行に伴う保健所設置を最大限に活用し、医療・福祉・健康施策と連携を強化、すなわち、病院等の医療施設の充実、利便性の向上が必要です。また、世代間交流の場は、高齢者の地域活動を促進し、予防医療の観点からも重要です。したがって、教育文化施設（文化・交流施設）も誘導施設として検討します。さらに、利便性の高い行政サービスの提供を行う観点から、行政機能の機能集約化も必要です。

#### ○ 医療施設

医療需要・必要病床数については、「大阪府保健医療計画」や「大阪府地域医療構想」において、本市が位置する北河内医療圏の保健医療体制について整理されています。圏域内では、今後病床数を増やす計画はなく、また、市内の医療施設は充足しているといえますが、その立地については、アクセスを向上することにより、利便性の向上が図られます。市内に位置する医療施設はすべて民間病院となりますが、老朽化による建替え等のタイミングで移転する場合、鉄道駅至近への立地誘導を図ることにより、利便性が向上します。市内に位置する４駅のうち、すでに香里園駅至近に病院が立地していること、萱島駅至近にも市外ではありますが、病院が立地していることを踏まえ、本市の中心であり、顔といえる寝屋川市駅周辺エリア、また生活圏域が大きく異なる寝屋川公園駅周辺エリアに立地することが効果的です。

また、地域や生活圏域ごとに立地が望ましい診療所については、現在市内各所に分布しています。今後の高齢社会を踏まえると、特に高齢化率が高く、またバスによりネットワークが確保されているものの鉄道駅まで距離のある寝屋川団地及び三井団地周辺エリアには、特に将来的にも診療所の維持が必要です。

■ 誘導施設

○寝屋川市駅周辺エリア、寝屋川公園駅周辺エリアに
　「医療施設（複数診療科を備えた病院）」を立地誘導
○寝屋川団地・三井団地周辺エリアに
　「医療施設（診療所）」を立地誘導

## ○ 教育文化施設／文化･交流施設

生涯を通した健康づくりにあたっては、病気になったら利用する医療だけでなく、健康でいられるようにする予防医療が必要です。高齢者単独世帯数が増加する中、ふれあいの機会創出や、生涯教育やスポーツ活動等による生きがい・交流づくりも必要です。ターゲット１も踏まえると、高齢者だけでなく子どもも含めた多世代の利用や世代間交流を可能とする場の提供が有効です。

６か所のコミュニティセンターにおいて、スポーツ・文化活動の場が設けられていますが、さらに教育の視点を加えると、本市東側エリアには図書館がなく、地域住民が気軽に立ち寄り、交流の場ともなり得る施設が不足しています。自宅や職場とはまた違う、心地のよい第３の場所となり得るような世代間交流も可能とする教育、文化・交流施設の立地を寝屋川公園駅周辺エリアへ誘導します。

■ 誘導施設（独自設定）

○寝屋川公園駅周辺エリアに
「教育文化施設／文化・交流施設（世代間交流の場）」を立地誘導

また、生活するにあたって、最低限必要なサービスだけではく、暮らしに潤いや楽しみといった付加価値に対するニーズも高まっています。

本市の価値や魅力を高める機能として、伝統文化・芸術に係る施設の立地を香里園駅周辺エリアへ誘導します。

■ 誘導施設（独自設定）

○香里園駅周辺エリアに
「教育文化施設／文化・交流施設（伝統文化・芸術に係る施設）」を立地誘導

## ○ 行政施設

寝屋川市駅周辺エリアは、市内の中核的機能が集積しており、利便性が高いエリアです。市内外を結ぶ南北の鉄道軸と、東西を結ぶ道路軸上のバス交通は、寝屋川市駅東西２か所に位置する交通広場において交通の結節拠点を形成しており、市内各所から最もアクセス利便性が高いエリアといえます。寝屋川市駅東側エリアは、市街地再開発事業により新たな拠点が創出され、本市の課題である鉄道へつながる都市計画道路もあわせて整備されました。寝屋川市駅西側エリアは、後背にも市街地が広がっていますが、バスが走る道は歩道も整備されていない中、歩行者、自転車、自動車・バスの通行が多く非常に危険な状況です。拠点である寝屋川市駅への交通アクセスの改善を図り、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの推進を図るとともに、都市計画道路対馬江大利線の整備と併せて、当該エリアの課題である密集市街地の改善や沿道まちづくりを進めていきます。

このように、本市の中心である寝屋川市駅周辺エリアの基盤が徐々に整う中、市内に点在する行政施設の機能集約化を将来的に駅周辺に立地を誘導することによって、市民の利便性向上につながります。

### ■ 誘導施設

○寝屋川市駅周辺エリアに
「行政施設（市役所本庁舎等施設）」を立地誘導

## ○（参考）交通結節機能の維持・強化

交通結節拠点として、近年の地下鉄大日駅利用需要の高まり等から、仁和寺周辺エリアや、前述した高齢化が著しい寝屋川団地・三井団地周辺エリアについては、特に乗り継ぎ等の交通結節拠点の機能強化が必要です。

### ③ ターゲット3：誰もが住みよいまちづくり
### ➡都市のスポンジ化への対応

空き地、空き家・空き室等の増加による都市のスポンジ化に対しては、そのストックをどのように有効活用していくか、という視点が必要です。空き家等に居住を誘導するには、住宅そのものや住環境の向上が必要になってきますが、利便性を高め、地域の価値を向上することも有効です。

したがって、生活に必要な商業施設等の生活サービス機能の維持・誘導が必要です。また、本市への交流促進や駅前のにぎわい創出のため、魅力を高める機能として宿泊施設の立地の誘導を独自施設として設定します。

### ○ 商業施設

生鮮食品や日用品等、生活に必要な買い物ができる商業施設は、身近なエリアへの立地が望ましいです。これまでに述べてきた都市機能誘導区域のエリアのうち、誘導施設を設定するエリアすべてに商業施設を誘導施設として設定します。なお、エリアにより維持または誘導する商業施設の規模は、周辺の人口や都市機能の集積度によって異なります。地域特性を踏まえ、以下のように設定します。

■ 誘導施設

○寝屋川市駅周辺エリアに
「商業施設（大規模）」を立地誘導
○香里園駅周辺エリア、萱島駅周辺エリア、寝屋川公園駅周辺エリア、緑町周辺エリアに
「商業施設（中規模）」を立地誘導
○仁和寺周辺エリア、寝屋川団地・三井団地周辺エリアに
「商業施設（小規模（日用品等の買い物ができる施設））」を立地誘導

### ○ 生活サービス機能/銀行等金融機関

寝屋川公園駅周辺エリアは、地理的に市内の他エリアと大きく生活圏が異なるといえます。本市は西部が平坦地であるのに対し東部は丘陵地となっており、鉄道も南北に並行に走っていることから、当該エリアと本市の中心である寝屋川市駅周辺エリア等はバス交通により結ばれていますが、そのネットワークは強いとは言い難い状況です。

そこで、平成 31(2019)年度末の完成に向け、寝屋川公園駅から第二京阪道路に接続し、寝屋川市駅方面へアクセスする都市計画道路東寝屋川駅前線の整備と、当該道路整備を含む打上高塚町地区土地区画整理事業に着手しました。土地区画整理事業によって新たに生み出される用地には、地域住民の暮らしを支え、鉄道駅周辺に相応しい都市機能の集積の促進を図ることが求められます。また、当該エリアは、市営住宅等の公共施設の再編が先導的に行われています。

医療施設（病院）や、世代間交流を可能とする教育文化施設（文化・交流施設）を当該エリアの誘導施設として設定していますが、他の拠点エリアとの連携が弱い当該エリアには、生活するうえで必要な機能を鉄道駅周辺に集約し、拠点としてふさわしい機能を備えることが有効です。さらに、生活サービス機能のうち、不足する機能についても立地誘導を図ります。

■ 誘導施設

〇寝屋川公園駅周辺エリアに
「生活サービス機能（銀行等金融機関）」を立地誘導

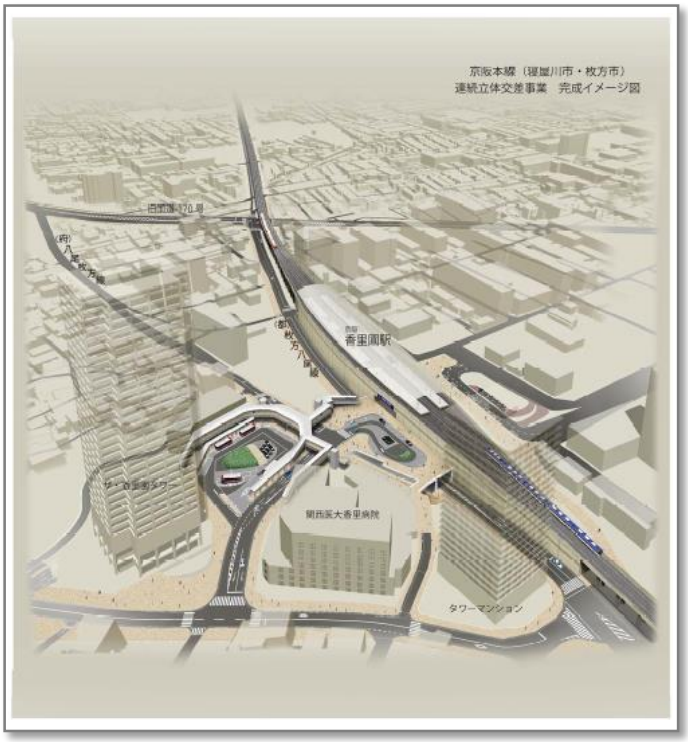
## ○ 宿泊施設

香里園駅周辺エリアは、駅前の再開発事業等により、商業、サービス業などの拠点が形成され、駅前としての都市機能の集積が高いエリアです。駅勢圏には私立学校や成田山不動尊が、駅前には関西医科大学香里病院が立地するなど、駅を拠点として市内外の交流が多くみられるエリアという特徴があります。

さらに、現在香里園駅を含む区間で、平成 40(2028)年度末の完成に向け、鉄道の高架化（連続立体交差事業）の事業中であり、完成後は駅至近の高架下等や駅前空間の高度化等による有効活用（立体道路制度の活用等）による新たな空間が生み出されます。

これらを活用するなど、香里園駅周辺エリアの立地特性を活かし、本市の価値や魅力を高める機能として、宿泊施設の立地を誘導します。

■ 連続立体交差事業　完成イメージ図




■ 誘導施設（独自設定）

〇香里園駅周辺エリアに
「宿泊施設」を立地誘導

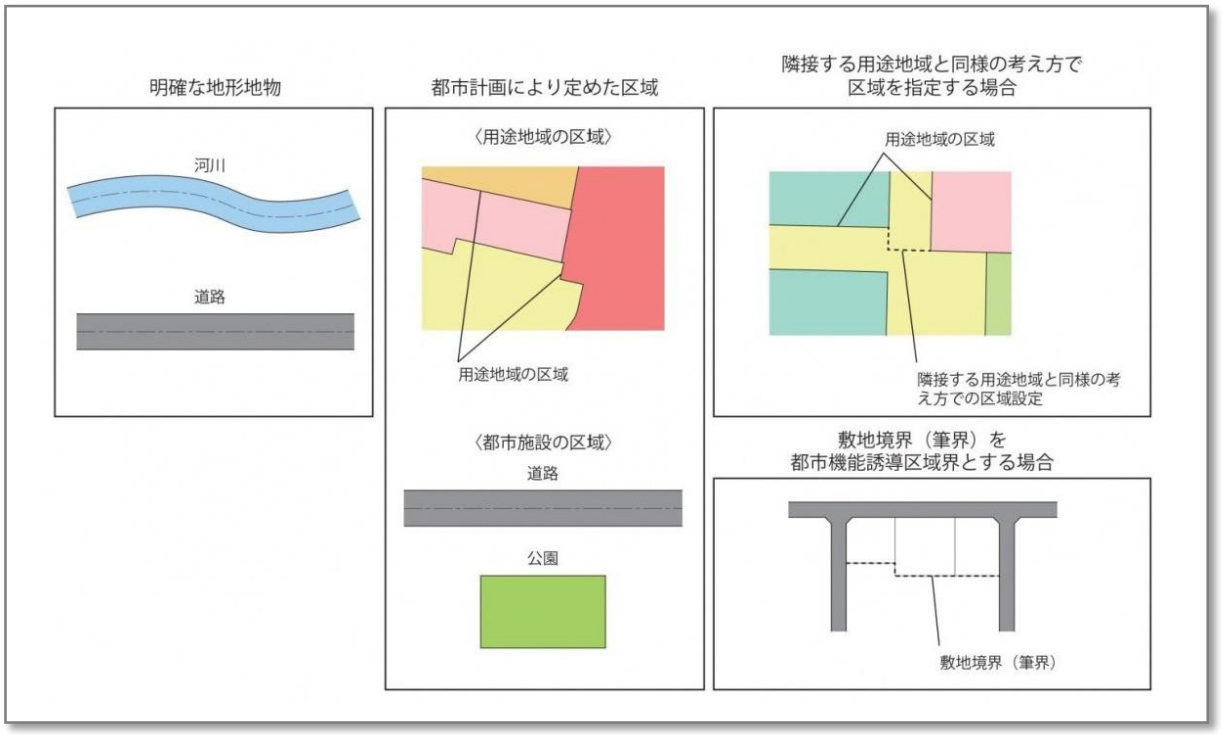
## 4）都市機能誘導区域の設定

２）で抽出した都市機能誘導区域の７つのエリアに対し、具体の区域を設定します。

都市機能誘導区域は、徒歩圏域を鑑み、拠点の中心となる鉄道駅から 800m、バスターミナルから 300mの範囲を基本として用途地域や土地利用の状況等を踏まえて設定します。また、立地しようとする施設が区域内外のどちらに位置するのかを明確にする必要があります。したがって、区域設定にあたっては、既存の土地利用状況を勘案し、原則として明確な地形地物、または都市計画（用途地域の区域、都市計画施設の区域）の境界を都市機能誘導区域の境界として定めます。

また、土地の利用状況により、上記の考え方で区域の境界を設定できない場合は、敷地境界（筆界）を都市機能誘導区域の境界として設定します。

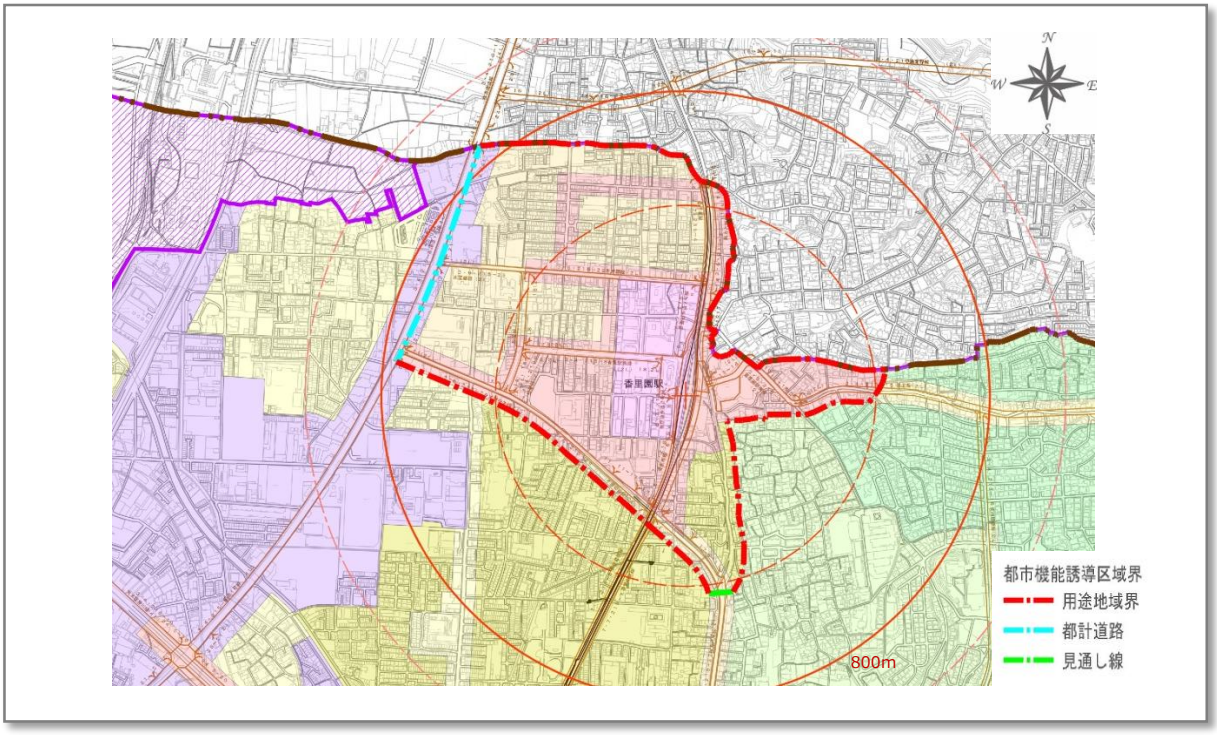
■ 区域線の考え方




次頁以降に、各都市機能誘導区域について示します。

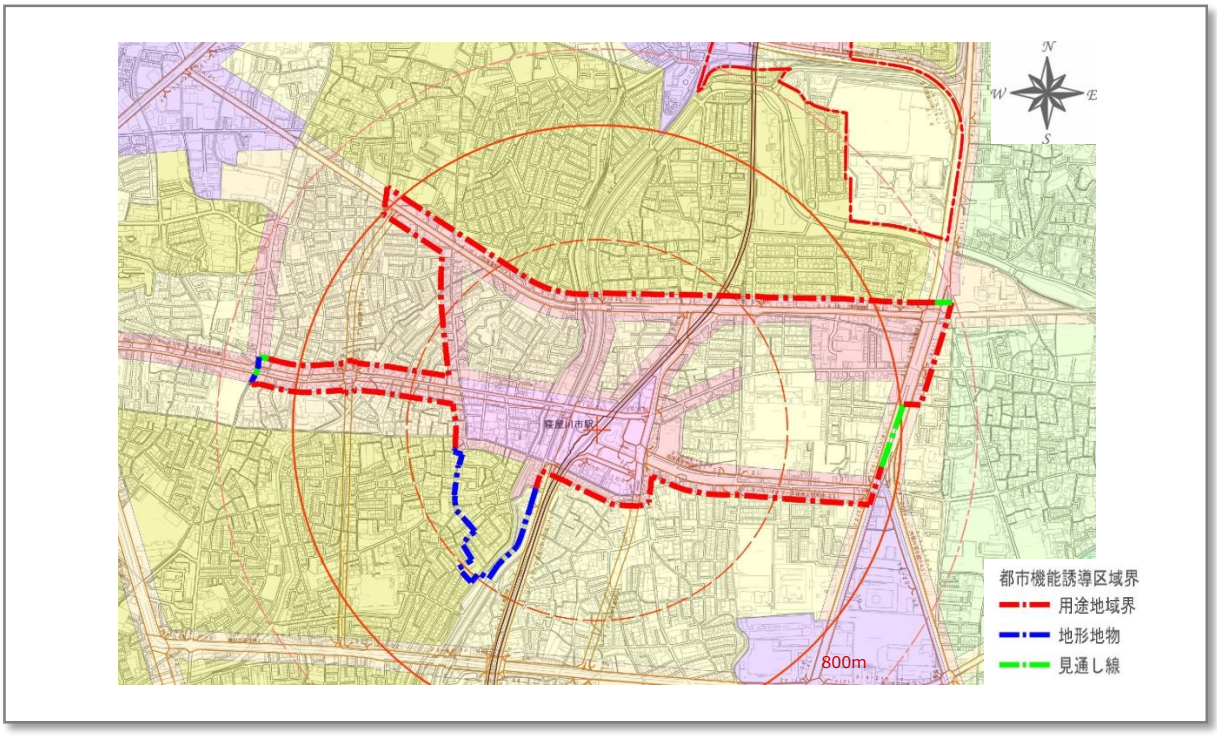
## （1）香里園駅周辺地区【中心拠点】

■ 都市機能誘導区域（香里園駅周辺地区）



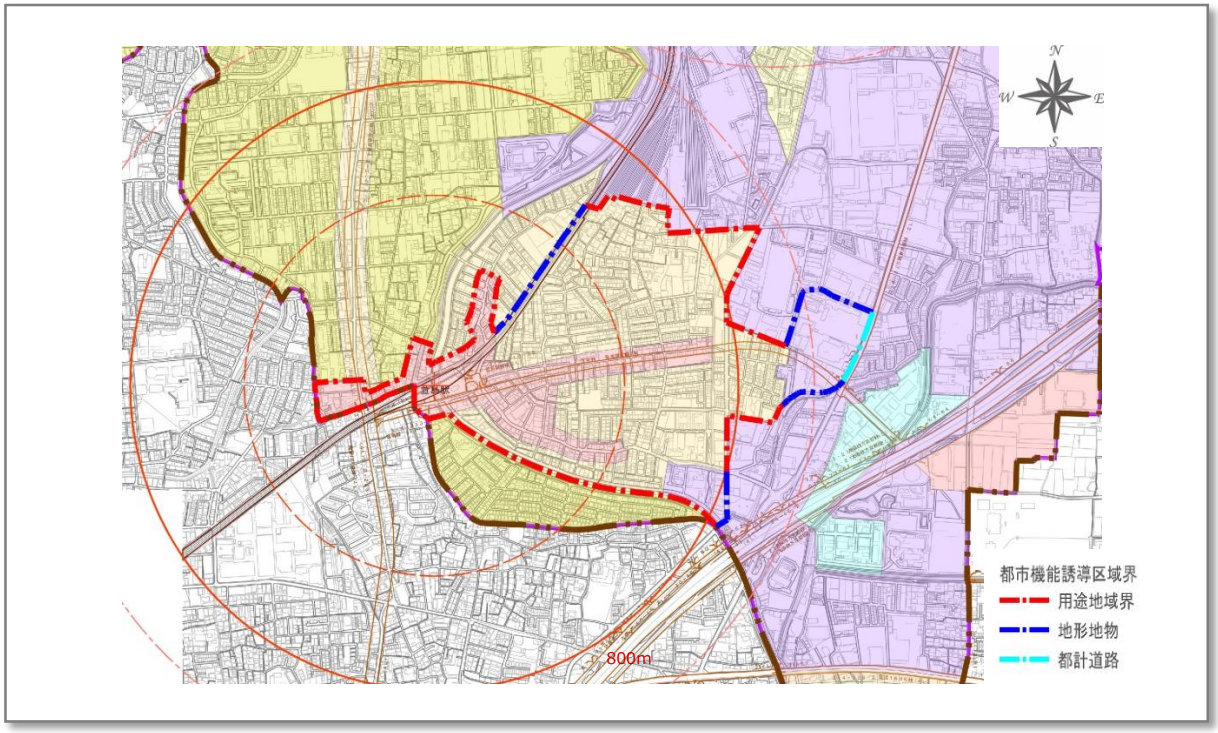

## （2）寝屋川市駅周辺地区【中心拠点】

■ 都市機能誘導区域（寝屋川市駅周辺地区）



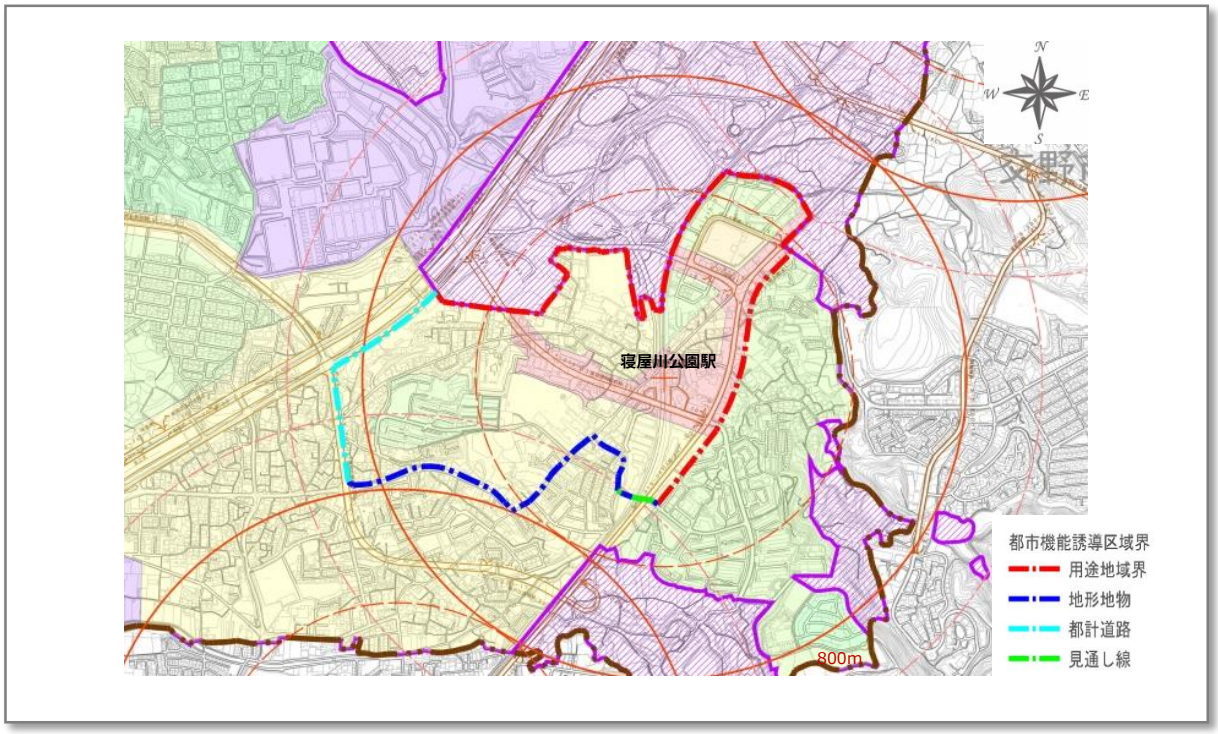
## （3）萱島駅周辺地区【中心拠点】

■ 都市機能誘導区域（萱島駅周辺地区）



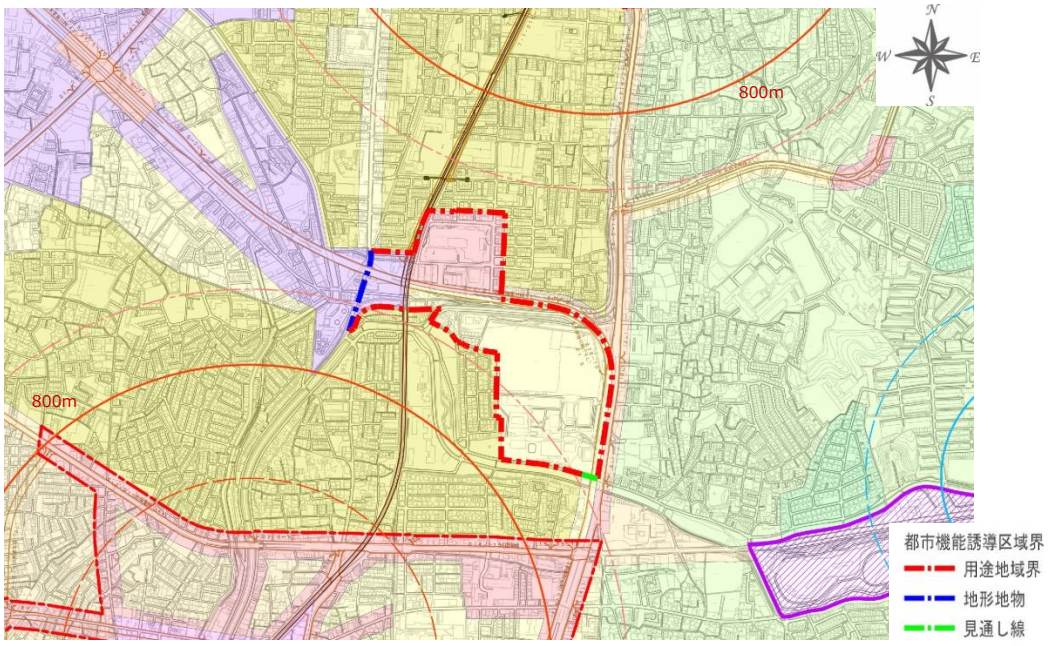

## （4）寝屋川公園駅周辺地区【中心拠点】

■ 都市機能誘導区域（寝屋川公園駅周辺地区）



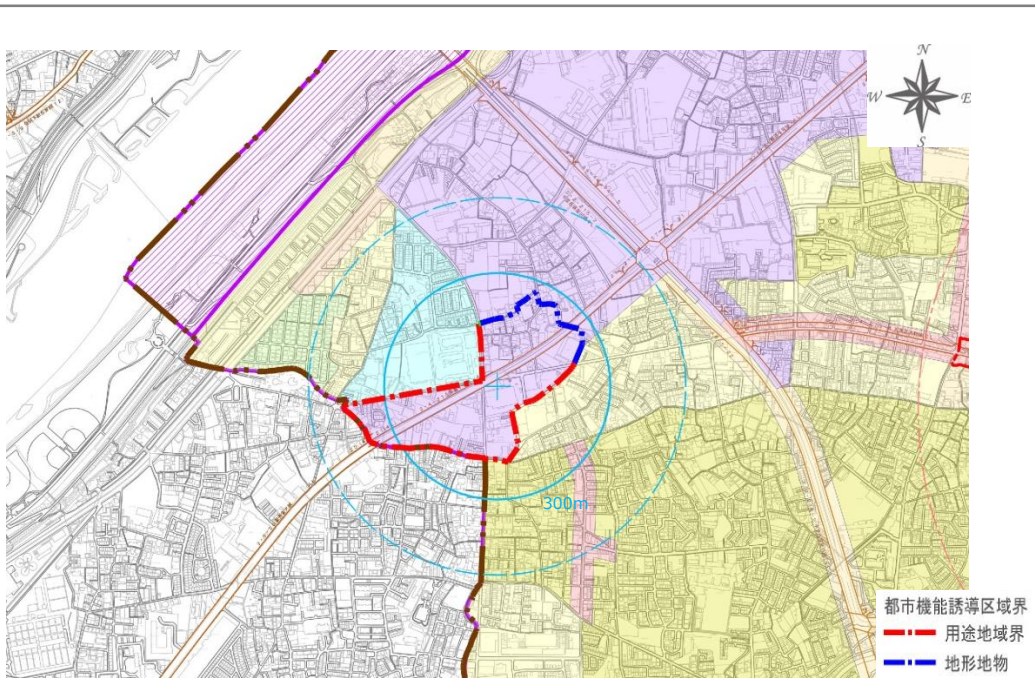
## （5）緑町周辺地区【生活拠点】

■ 都市機能誘導区域（緑町周辺地区）



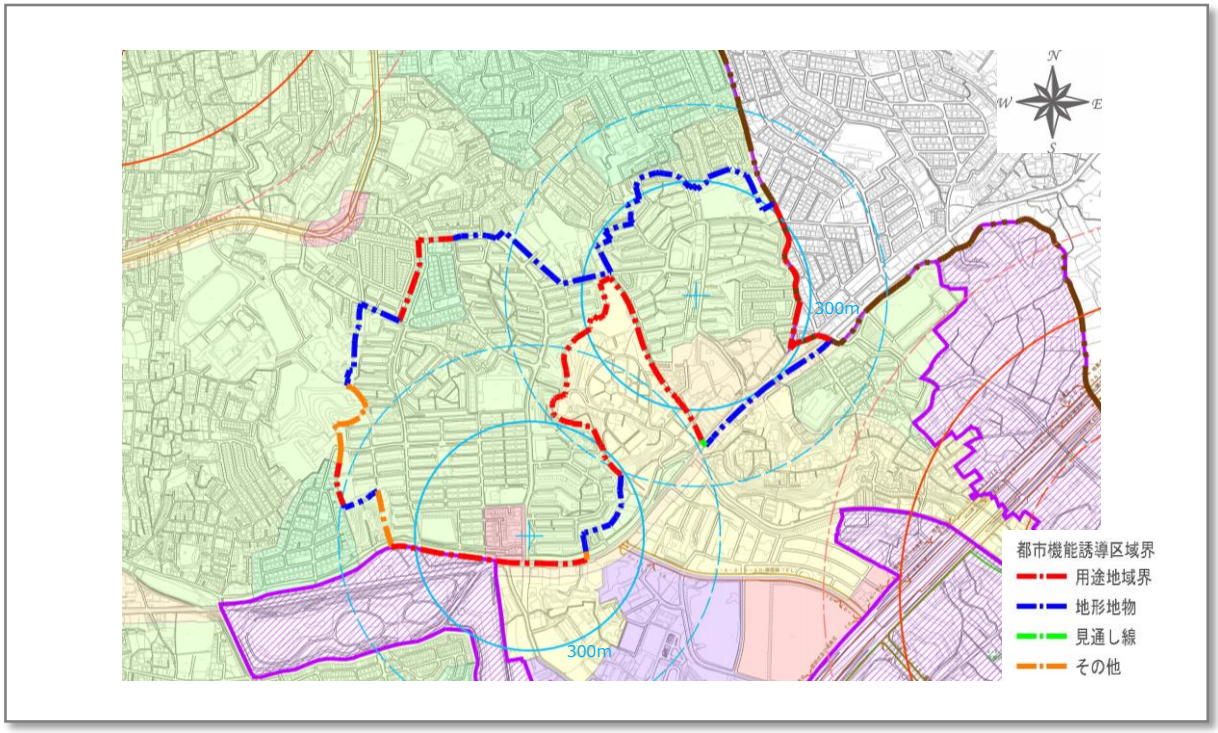

## （6）仁和寺周辺地区【生活拠点】

■ 都市機能誘導区域（仁和寺周辺地区）



## （7）寝屋川団地・三井団地周辺地区【生活拠点】

■ 都市機能誘導区域（寝屋川団地・三井団地周辺地区）

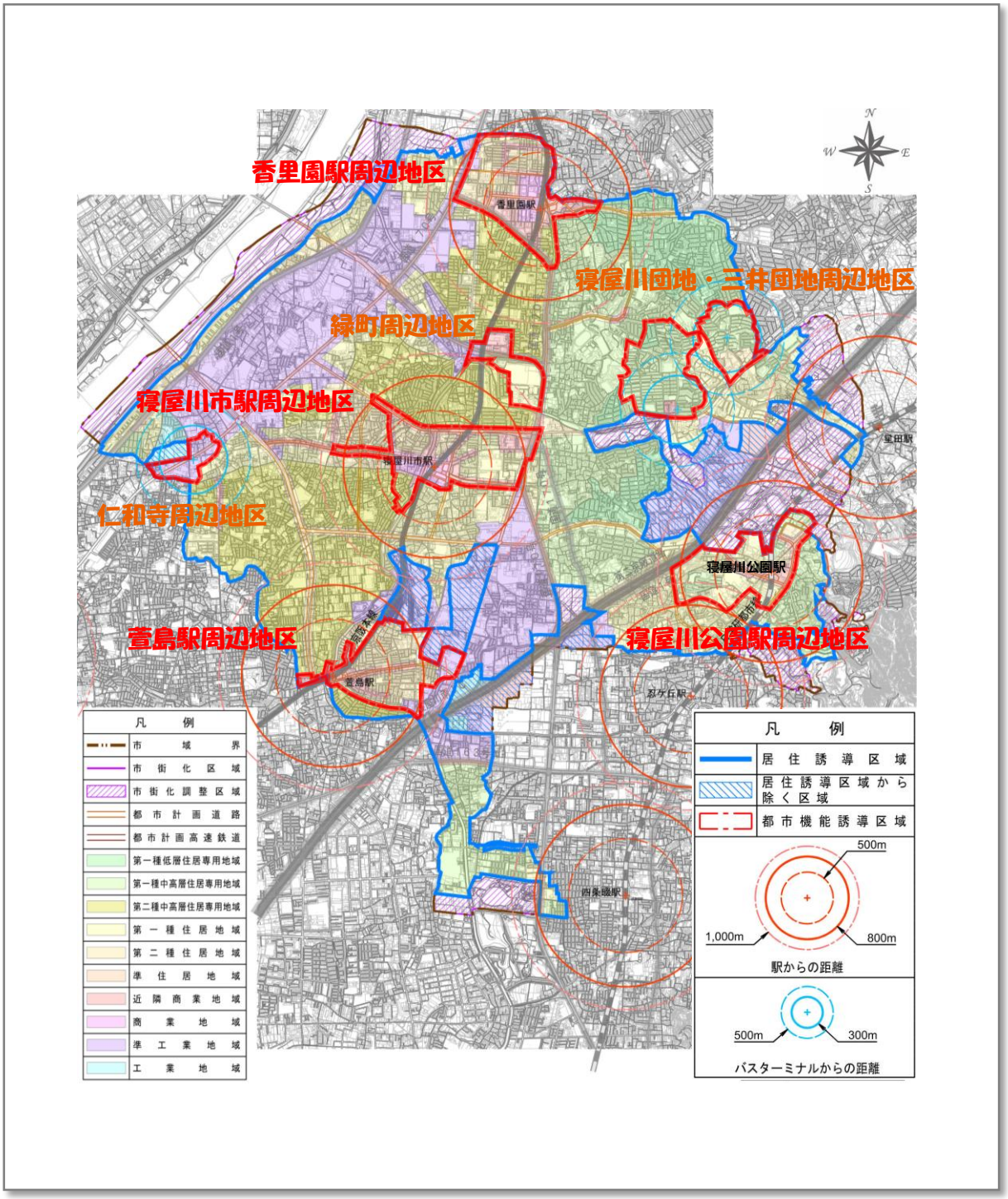



※寝屋川団地周辺地区、三井団地周辺地区はその近接性と類似性から、ひとつの地区として設定します。

## 3 居住誘導区域及び都市機能誘導区域図

以上をまとめると、寝屋川市立地適正化計画における居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設は下図のようになります。

■ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域図



## ■ 誘導施設一覧

| 誘導施設 | | | 都市機能誘導区域 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 名称 | | 定義 | ❶香里園駅周辺地区 | ❷寝屋川市駅周辺地区 | ❸萱島駅周辺地区 | ❹寝屋川公園駅周辺地区 | ❺緑町周辺地区 | ❻仁和寺周辺地区 | ❼寝屋川団地・三井団地周辺地区 |
| 医療施設 | 病院 | 医療法第１条の５第１項に規定する「病院」で複数診療科を備えた施設 | － | ○ | － | ○ | － | － | － |
| | 診療所 | 医療法第１条の５第２項に規定する「診療所」 | － | － | － | － | － | － | ○ |
| 商業施設 | 商業施設（大規模） | 複合的な大型小売店舗（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：3,000㎡以上） | ○ | － | ○ | ○ | ○ | － | － |
| | 商業施設（小規模） | 日用品等の買い物ができる施設（店舗面積：1,000㎡以上） | － | － | － | － | － | ○ | ○ |
| 教育文化施設（学校教育施設） | 高等専門学校及び大学 | 学校教育法第１条に規定する「高等専門学校」及び「大学」 | － | － | － | － | ○ | － | － |
| | 小中一貫校 | 学校教育法施行規則に規定する小学校及び中学校が一貫した教育を行う「小中一貫型小学校・中学校」、または学校教育法第１条に規定する「義務教育学校」 | － | － | － | ○ | － | － | － |
| 教育文化施設 | － | 世代交流の場 | － | － | － | ◆ | － | － | － |
| | － | 伝統文化・芸術に係る施設 | ◆ | － | － | － | － | － | － |
| 社会福祉施設（子育て支援施設） | 子育て支援施設 | 「子育て世代を包括的に支援する機能」、または「屋内遊びスペース」を有する施設 | － | ○ | － | － | － | － | － |
| 行政機能 | － | 市役所本庁舎等施設 | － | ○ | － | － | － | － | － |
| 宿泊施設 | － | 宿泊施設 | ◆ | － | － | － | － | － | － |
| 生活サービス機能 | 銀行等金融機関 | 銀行、郵便局など窓口機能のある金融機関 | － | － | － | ○ | － | － | － |

※○：法に基づく誘導施設
◆：法に基づかない本市独自の誘導施設

# 第４章 計画推進方策

## １ 居住及び都市機能の維持･誘導を図るための施策

### １）誘導施策

本計画に掲げる将来都市構造や居住及び都市機能の維持・誘導を図るための３つの誘導方針を実現していくため、誘導施策に取り組みます。

誘導施策は、本市の最上位計画である「寝屋川市総合計画」や、人口減少を克服し地方創生を目指す「寝屋川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」のほか、公共交通や公共施設などの関連計画を踏まえて設定するものであり、①国が直接行う施策、②国の支援を受けて寝屋川市が行う施策、③寝屋川市が独自に講ずる施策があり、本計画においては、次のように定めます。

#### ① 国が直接行う施策

■ 都市機能誘導区域内に誘導施設を立地するための施策

〇誘導施設に対する税制上の特例措置
〇民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

#### ② 国の支援を受けて寝屋川市が行う施策

■ 居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

〇居住者の利便の用に供する施設の整備

■ 都市機能誘導区域内に誘導施設を立地するための施策

〇誘導施設の整備
〇歩行空間の整備
〇民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

これらの施策に対しては、都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業及び都市機能立地支援事業）の活用が考えられます。

## ③ 寝屋川市が独自に構ずる施策

■ 「子育て世代の定住・流入の環境づくり」にかかる施策等（1/2）

**○子育て支援の推進**
- 待機児童ゼロプラン等の施策との連携

**○地域就労支援の推進**
- 創業支援、経営支援などによる雇用の創出
- 国や関係機関等との連携による就労促進

**○学校教育の推進**
- 小中一貫校の設置
- 英語教育（英語村）、各種人材の配置などの学習支援
- 教育を核とするブランド化の推進
- 教育を軸とした地域の連携強化
- 通学路の安全確保

**○三世代隣居・近居・同居の推進**
- 子育て世代と親世代の隣居等による市内定住、市内流入を促進

**○関連施策等**
- 地域活性化のための包括連携の推進
- ワガヤネヤガワ・ベンチャービジネスコンテストの開催
- 定住促進等に向けた情報発信
- 結婚新生活への支援
- 妊娠期から子育て期にわたる切れ目のない支援（寝屋川版「ネウボラ」）
- 多子世帯等への保育所保育料支援
- 保育コンシェルジュの配置
- 子育てに関する携帯端末用アプリケーションの構築
- 不育症治療費助成
- マイ保育所事業の推進
- 子育て情報の配信
- 妊婦健康診査受診助成
- 地域子育て支援拠点事業の推進
- 赤ちゃんの駅の設置
- こんにちは赤ちゃん事業の推進
- 子育て応援リーダー事業の推進
- 子育て応援サポーター事業の推進
- 保育士バンク事業の推進
- ねやがわ子育てナビの配布
- 父子健康手帳の交付
- いじめ防止対策の推進
- 学校司書の配置
- 子どもサポート会議の開催
- 教育活動支援人材の活用

■ 「子育て世代の定住・流入の環境づくり」にかかる施策等（2/2）

**○関連施策等**
- ・ドリームプランの推進
- ・児童生徒支援人材の配置
- ・外国人英語講師の派遣
- ・英検受検料補助
- ・ＩＣＴ教育推進事業

■ 「 ”健幸“ 健やかで幸せに暮らせるしくみづくり」にかかる施策等

**○交流の場の提供**
- ・市民会館、総合センター、コミュニティセンター、市民ギャラリー等交流の場の提供
- ・駅周辺における交流の場の整備

**○運動の場の提供**
- ・各種スポーツ事業への参加促進（寝屋川ハーフマラソン等）

**○社会福祉の提供**
- ・医療・福祉・健康施策との連携、新たな拠点の創出

**○社会教育の場の提供**
- ・子どもから高齢者まで教育環境を充実

**○外出手段の提供**
- ・地域公共交通網との連携
- ・駅に通じる歩きやすい都市計画道路の整備

**○健康・省エネ住宅の推進**
- ・高い断熱性能や省エネルギー性能を有する住宅の建設等の促進

**○関連施策等**
- ・自転車サイクルロード事業の推進
- ・地域活性化のための包括連携の推進（再掲）
- ・スポーツ活動推進事業の推進
- ・地域支え合いの推進
- ・元気アップ介護予防ポイント事業の推進
- ・認知症サポーター養成講座の実施
- ・地域包括支援センター（高齢者の総合相談窓口等）の運営
- ・救急医療情報キットの普及
- ・健康高齢者祝い金の交付
- ・社会マナー教育の推進

■ 「誰もが住みよいまちづくり」にかかる施策等

**○シティプロモーション**

・サクラ☆プロジェクト※の推進

**○密集市街地の解消**

・京阪本線３駅周辺に拡がる密集市街地における、都市計画道路の整備や避難経路にもなる主要生活道路の整備、住環境の改善など

**○浸水対策**

・高宮ポンプ場整備事業などの促進

**○空き家・空き店舗等の有効活用**

・空き家、空き店舗に係る除却、利活用の促進

**○地籍調査の推進**

・土地利用の促進

**○関連施策等**

・地域活性化のための包括連携の推進（再掲）
・商業活性化総合支援
・古川水路の浚渫
・雨水貯留施設の整備
・校庭貯留浸透施設等の設置
・ポンプ施設の改修
・安全に通行・歩行できる道路の管理

※サクラ☆プロジェクト：「桜を市民の誇り・和みとする」ため、市の木である桜を始め、市が有する様々な地域資源やポテンシャルをいかし、市内外の人々に対して、

1. 市域が“桜”に彩られるまちづくり
2. 桜と「食」を融合した魅力づくり、にぎわいづくり
3. 市民全体で桜を育み、プロジェクトを進化させる

という３つの視点をもってシティプロモーションを行うことにより、まちの魅力の向上につなげ、人の流れを作り、地域産業の活性化を図ることを目的としたプロジェクト。桜のライトアップや植樹、桜をイメージしたスイーツづくり・サクラのにぎわいづくりなどの事業を実施。

## ④（参考）居住及び都市機能の維持・誘導に向けての実現化方策

居住及び都市機能の維持・誘導に向けて展開する施策（実現化方策）の一例を示します。

### ■ 寝屋川公園駅周辺整備

〇寝屋川公園駅周辺エリアは、本市の都市核のひとつでありながら、本市の中枢を担う寝屋川市駅へ鉄道がつながっていないこと、都市計画道路が未整備であること、都市機能の集積度が比較的低いことから、都市計画道路の整備と都市機能の集積が課題となっています。

〇当該エリアでは、平成 25(2013)年３月に「東寝屋川駅前線沿道地区まちづくり整備計画（案）」を策定しました。都市計画道路東寝屋川駅前線の事業認可を平成 28(2016)年７月に取得し、また、寝屋川市打上高塚町土地区画整理組合が平成 29(2017)年８月に認可されました。平成 31(2019)年度末の道路供用開始に向け、現在、駅までのアクセスを向上させる道路整備と一体となった沿道まちづくりに取り組んでいます。

〇当該事業によって整備される道路により、拠点間（鉄道駅）をつなぐ交通ネットワークの強化、災害時における寝屋川公園（広域避難地）への円滑な避難経路の確保、駅に通じる歩きやすいみちの確保が図られます。
また、都市機能を新たに誘導する用地が創出されることになり、本計画で定める誘導施設を誘導する用地としての活用が期待されます。

## 2）公共交通ネットワークに関する施策

本市では、「寝屋川市都市計画マスタープラン」において、今後の人口減少や高齢化を見据えた都市空間形成におけるまちづくりの方向を示しており、交通体系についても「集約連携型都市構造」の強化を目指し、鉄道やバスなどの公共交通機関の更なる充実を目指すとともに、移動の円滑化や安全・安心で快適な交通環境の整備を推進しています。また、本計画に掲げる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現にあたって、公共交通はまさに「ネットワーク」を担う重要な移動手段であるといえます。

以上より、「寝屋川市都市計画マスタープラン」における道路・交通体系整備の方針を踏まえつつ、本計画で掲げる将来都市構造を実現するため、現在策定中の「寝屋川市地域公共交通網形成計画」等に基づく公共交通施策と連携した取組を検討し、展開していきます。

## 3）関連施策等

序章で述べたように、本計画は様々な計画との連携が必要となってきます。したがって、上位計画等と整合を図りつつ、関連する計画・施策とも連携します。

また、特に公共サービスの再配置にあたっては、「寝屋川市公共施設等総合管理計画」や策定中の「個別計画」との整合性を図ります。

さらに、市内大学等との連携を図ってまいります。

## 4）公的不動産の活用方針

都市機能の維持・誘導、そして充実にあたって、すでに過密な環境の本市においては、その用地の供出が最大の課題といえます。特に今後のまちづくりにおいては、民間活力を活用し、公民連携で推進することが望まれます。

このような中、既存の公的不動産や、事業等により新たに生み出される公的不動産については、将来を見据えた適正な公共施設の配置を進めていく必要があることから、「寝屋川市公共施設等総合管理計画」とも連携・整合を図り、既存の公的不動産を活用し、公共施設並びに民間施設の立地誘導を図ってまいります。

## 2 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となります。

なお、届出は以下の開発・建築行為を行おうとする場合に、原則としてこれらの行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。また、届出義務については計画の公表時から発生します。

### ■ 居住誘導区域に関する届出（都市再生特別措置法第 88 条）

○居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握し、誘導を図るため、以下の居住誘導区域外で行われる一定規模以上の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合に必要

**○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**
**３戸の開発行為** 届

**②の例示**
**1, 300 ㎡**
**１戸の開発行為** 届

**800 ㎡**
**２戸の開発行為** 不要

**○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**
**３戸の建築行為** 届

**１戸の建築行為** 不要

### ■ 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）

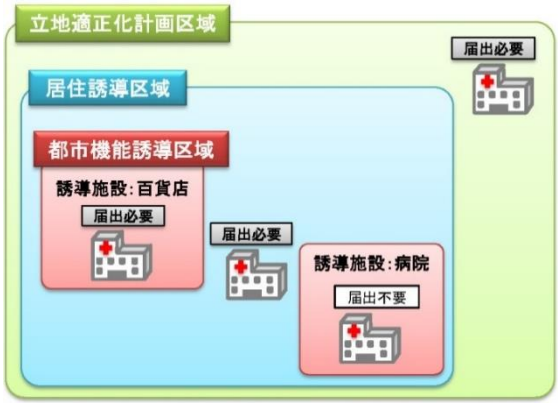
○都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握し、誘導を図るため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する開発行為又は建築等行為を行おうとする場合に必要

**○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。

**○建築等行為**

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



## ■ 届出の対象となる施設及び区域

| 届出対象施設 | | | 届出が不要な区域 | 届出が必要な区域 |
|---|---|---|---|---|
| 医療施設 | 病院 | 医療法第１条の５第１項に規定する「病院」で複数診療科を備えた施設 | ❷寝屋川市駅周辺地区<br>❹寝屋川公園駅周辺地区 | 左記以外の区域 |
| | 診療所 | 医療法第１条の５第２項に規定する「診療所」 | ❼寝屋川団地・三井団地周辺地区 | |
| 商業施設 | 商業施設（大規模） | 複合的な大型小売店舗（店舗面積：10,000 ㎡以上） | ❷寝屋川市駅周辺地区 | |
| | 商業施設（中規模） | 生鮮食品を取り扱う小売店舗（店舗面積：3,000 ㎡以上） | ❶香里園駅周辺地区<br>❸萱島駅周辺地区<br>❹寝屋川公園駅周辺地区<br>❺緑町周辺地区 | |
| | 商業施設（小規模） | 日用品等の買い物ができる施設（店舗面積：1,000 ㎡以上） | ❻仁和寺周辺地区<br>❼寝屋川団地・三井団地周辺地区 | |
| 教育文化施設（学校教育施設） | 高等専門学校及び大学 | 学校教育法第１条に規定する「高等専門学校」及び「大学」 | ❺緑町周辺地区 | |
| | 小中一貫校 | 学校教育法施行規則に規定する小学校及び中学校が一貫した教育を行う「小中一貫型小学校・中学校」、または学校教育法第１条に規定する「義務教育学校」 | ❹寝屋川公園駅周辺地区 | |
| 社会福祉施設（子育て支援施設） | 子育て支援施設 | 「子育て世代を包括的に支援する機能」、または「屋内遊びスペース」を有する施設 | ❷寝屋川市駅周辺地区 | |
| 行政機能 | － | 市役所本庁舎等施設 | ❷寝屋川市駅周辺地区 | |
| 生活サービス機能 | 銀行等金融機関 | 銀行、郵便局など窓口機能のある金融機関 | ❹寝屋川公園駅周辺地区 | |

※届出の対象となるのは、法に基づく誘導施設のみです。
　法に基づかない本市独自の誘導施設は、当該都市機能誘導区域以外への立地の場合も届出は不要です。

## 3 計画の評価

本計画に記載された施策及び事業の取組状況については、概ね５年ごとに取組状況の調査、分析及び評価を行い、本計画の進捗状況について検討を行うとともに、必要に応じて適切に本計画の見直しを行うものとします。

### 1）評価指標（目標値）の設定

以下に示すように、評価指標を設定するとともに、その目標値を設定します。

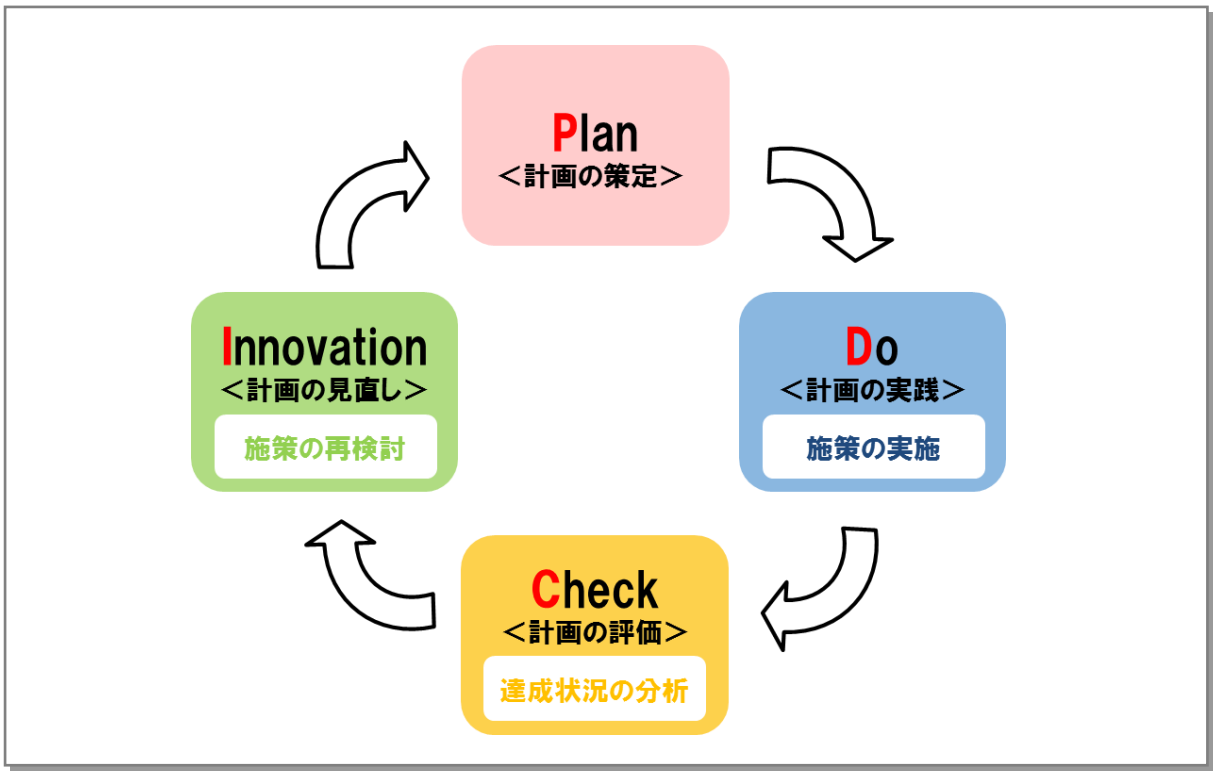
| 方針 | 評価指標 | 基準値 | 目標値 |
|---|---|---|---|
| | | ― | 平成 52(2040)年 |
| ①子育て世代の定住・流入の環境づくり | 転出超過数（特に子育て世代）の減少<br>出典：総務省 住民基本台帳移動報告 | 1,294 人<br>（H28(2016)年） | 556 人<br>（６割減） |
| | 子育て世代の減少抑制<br>出典：寝屋川市住民基本台帳<br>＊現状趨勢：国立社会保障・人口問題研究所 | 48,425 人<br>（H25(2013)年） | (現状趨勢：41,468 人)<br>目標値　：45,000 人<br>（+3,532 人） |
| ②”健幸“健やかで幸せに暮らせるしくみづくり | 各種スポーツ事業の参加者数<br>出典：まち・ひと・しごと創生総合戦略 | 30,361 人<br>（H28(2016)年） | 33,397 人<br>（１割増） |
| | 市内移動の徒歩・自転車分担率の維持<br>出典：近畿圏パーソントリップ調査 | 74.8%<br>（H22(2010)年） | 74.8%<br>（維持） |
| | ４駅の乗降客数の減少抑制<br>出典：大阪府統計年鑑 | 162,590 人<br>（H27(2015)年） | (現状趨勢:126,000 人)<br>目標値　：137,000 人<br>（+11,000 人） |
| ③誰もが住みよいまちづくり | 密集地区における不燃領域率の向上<br>出典：寝屋川市資料 | 36.2%<br>（H27(2015)年） | 40%<br>（１割増） |
| | 空き家の抑制<br>出典：住宅・土地統計調査 | 13.8%<br>（H25(2013)年） | 10.0%<br>（３割減） |
| | 地籍整備の進捗率<br>出典：寝屋川市資料 | 2.58%<br>（H28(2016)年） | 10%<br>（４倍） |

## 2）計画の評価方法及び管理

本計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望して作成しており、目標年度を平成 52(2040)年と設定しています。本計画の実現に向け、Ｐ（Plan）⇒Ｄ（Do）⇒Ｃ（Check）⇒Ｉ（Innovation）サイクルの考え方により、概ね５年ごとを目安に、本計画で設定した目標値の達成状況の評価を行います。

計画の評価をもって、計画に見直しが必要となった場合は、計画期間中であっても必要に応じ適宜改定を行います。

■ 計画の評価（ＰＤＣＩサイクルのイメージ）



# 寝屋川市立地適正化計画

# 【参考資料編】

# 参考資料

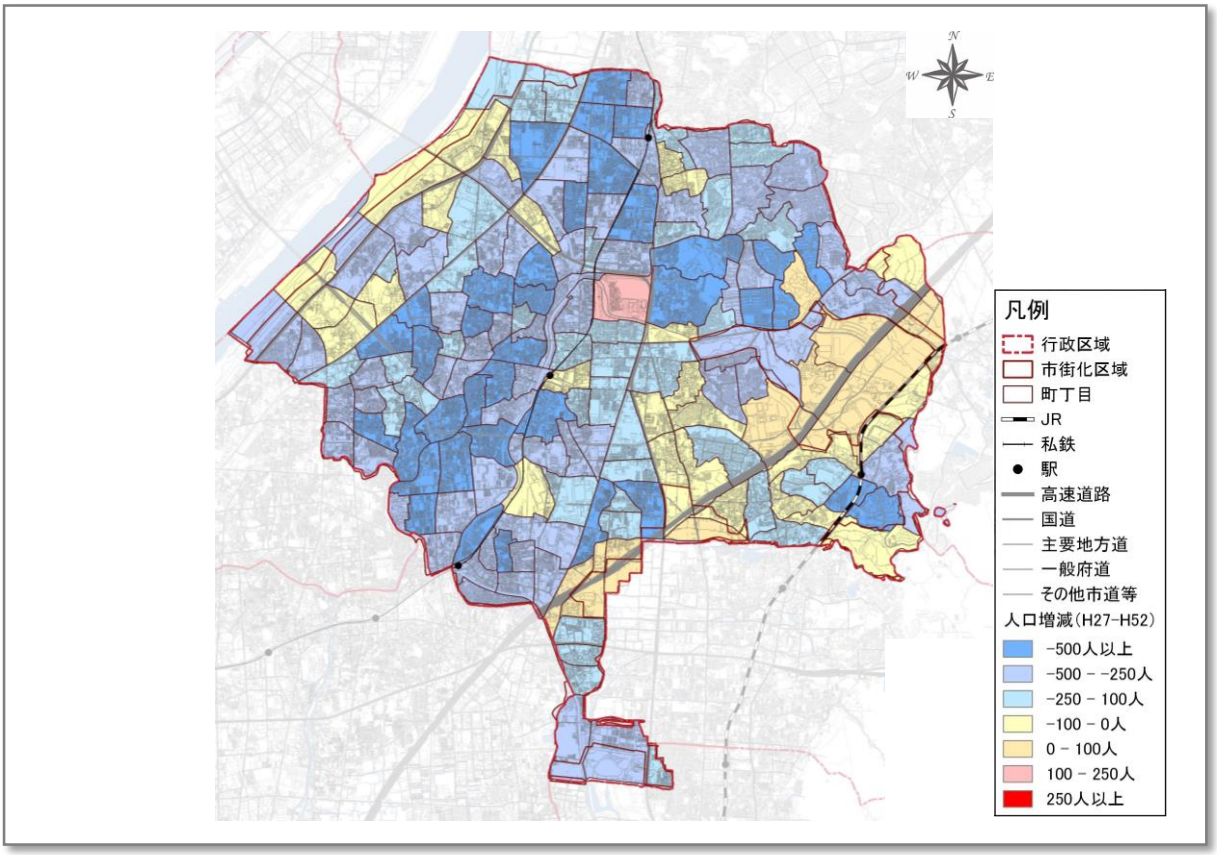
## 1 人口の分布（町丁目ベース）

本計画における人口分布は、町丁目ベースで把握しました。

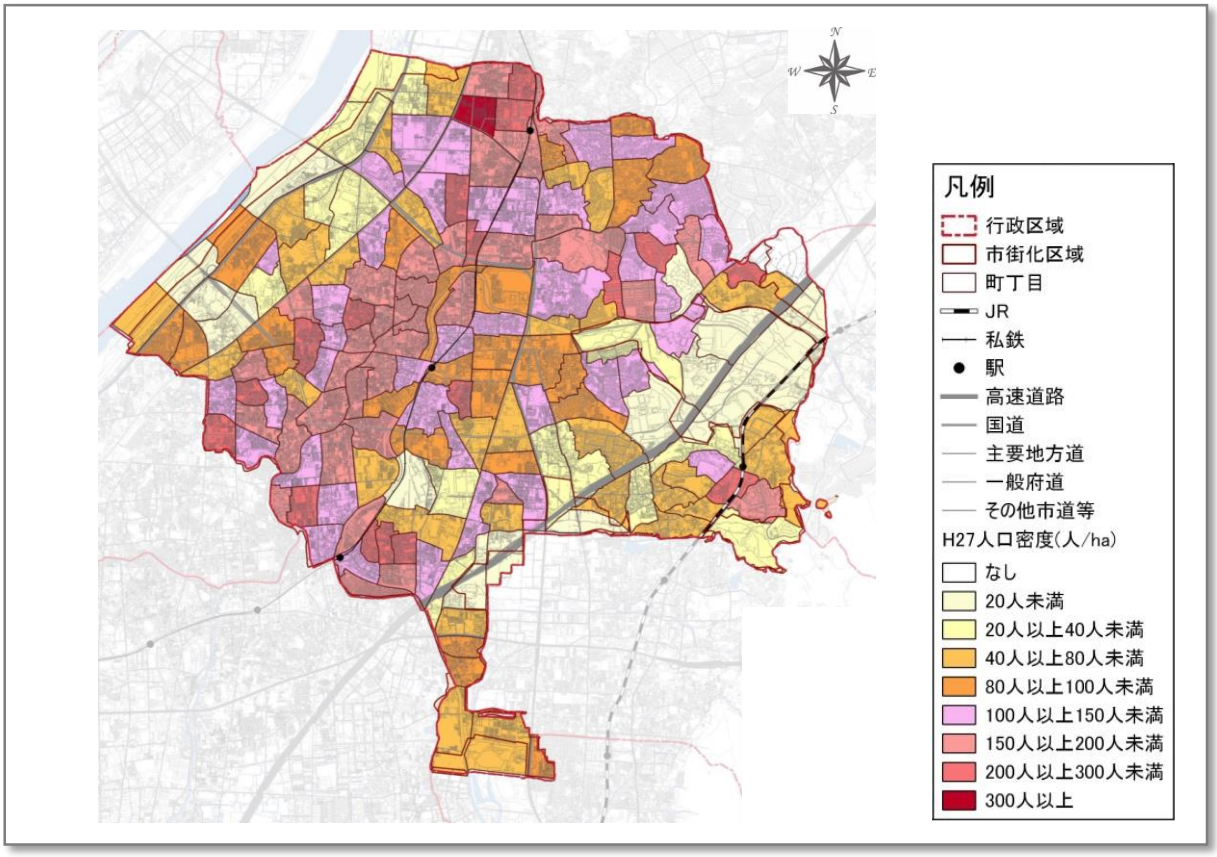
参考に、３区分別人口等の詳細について、現状の平成 27(2015)年、将来推計の平成 52(2040)年、また、現状と将来の増減等について示します。

### （1）総人口

■ 人口の分布（総人口）／H27→H52 人口増減

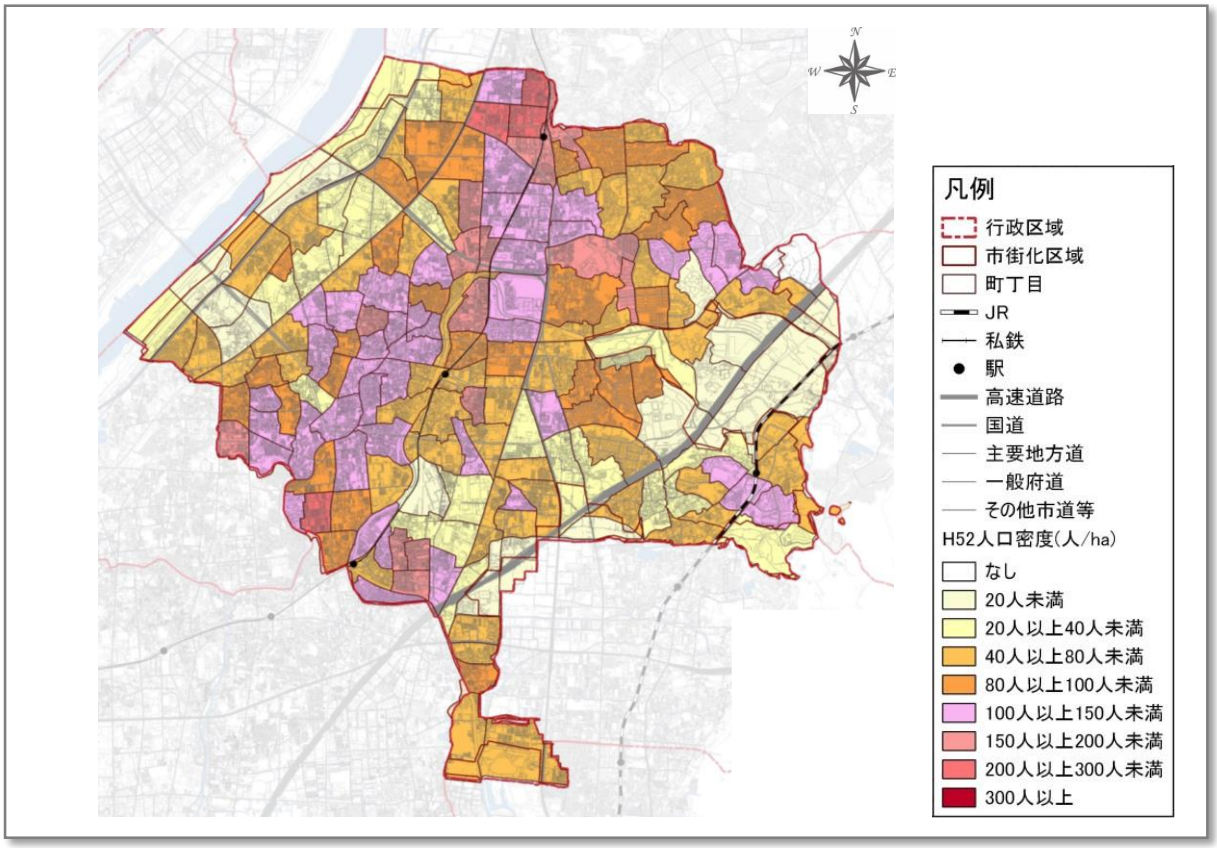


## ■ 人口の分布（総人口）／H27



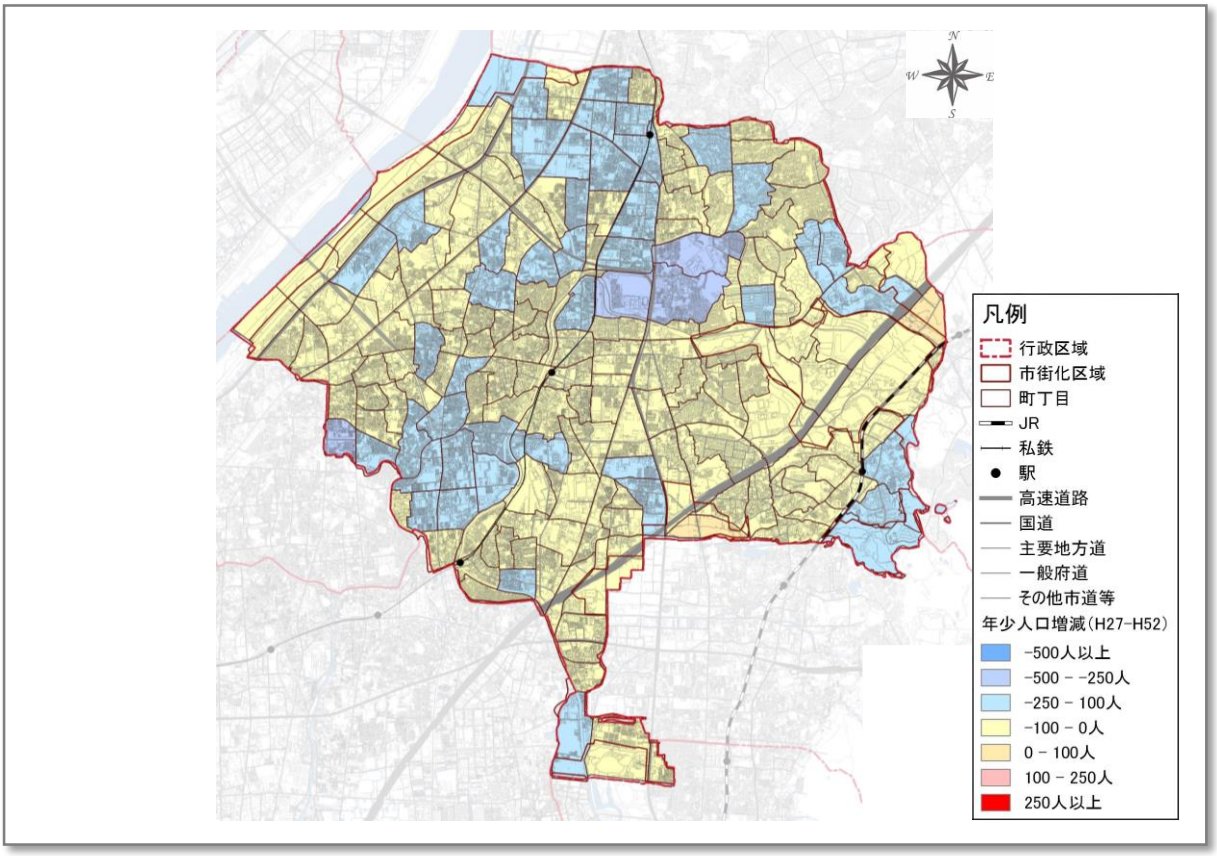

＊「寝屋川市住民基本台帳（H27.10）」より作成

## ■ 人口の分布（総人口）／H52

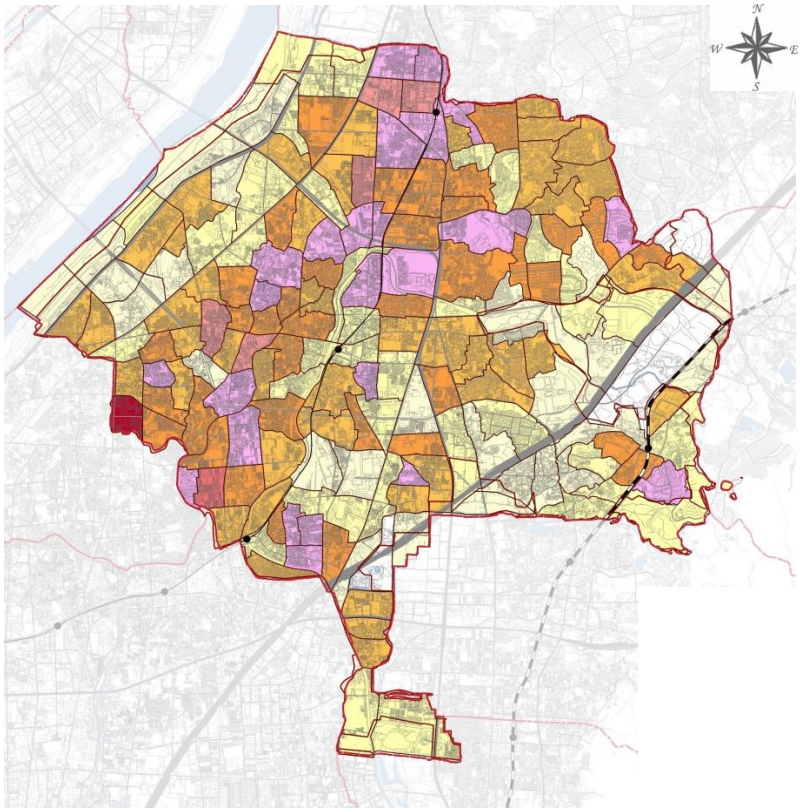


## （2）年少人口（0歳から 14 歳）

■ 人口の分布（年少人口(0 歳～14 歳)）／H27→H52 人口増減

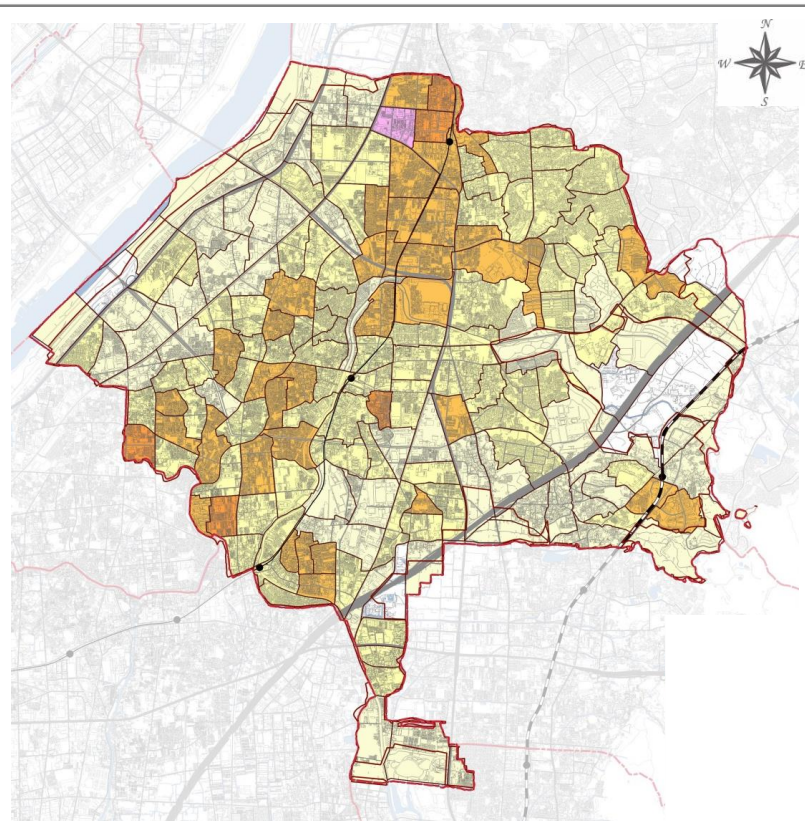


## ■ 人口の分布（年少人口(0 歳～14 歳)）／H27



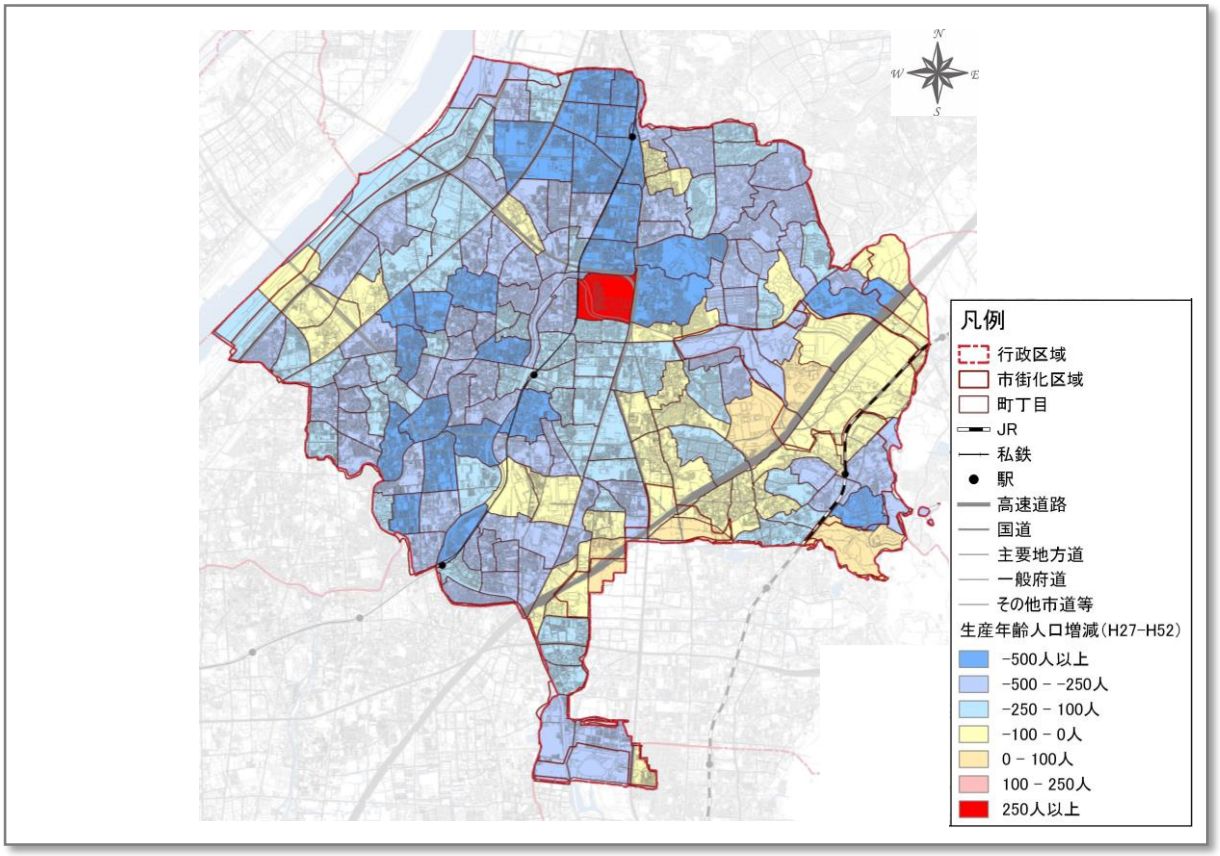

＊「寝屋川市住民基本台帳（H27.10)」より作成

## ■ 人口の分布（年少人口(0 歳～14 歳)）／H52

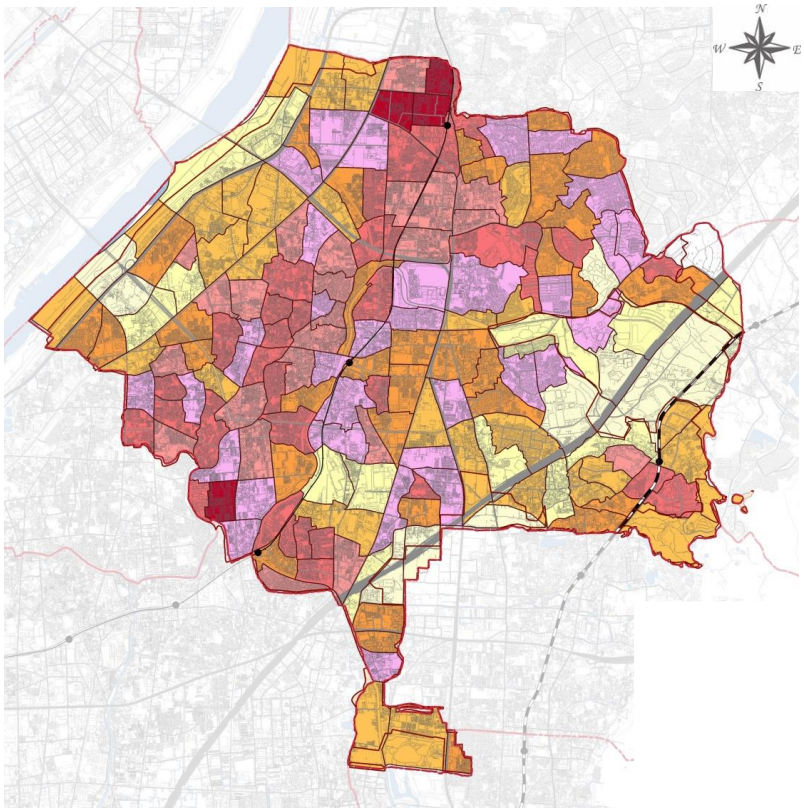


## （3）生産年齢人口（15 歳から 64 歳）

■ 人口の分布（生産年齢人口(15 歳～64 歳)）／H27→H52 人口増減

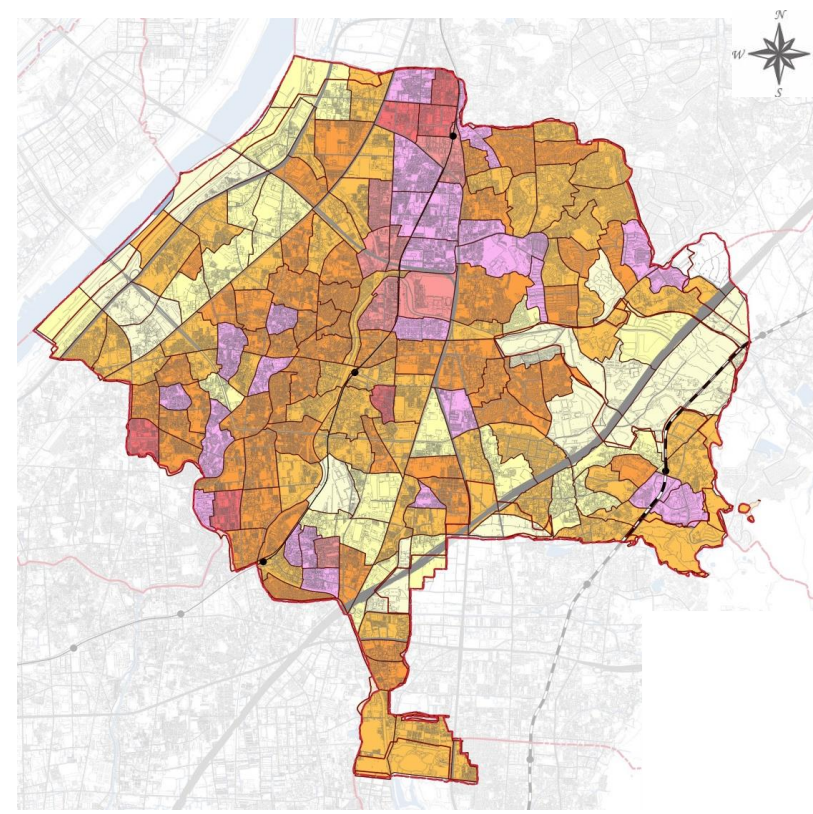


## ■ 人口の分布（生産年齢人口(15 歳～64 歳)）／H27



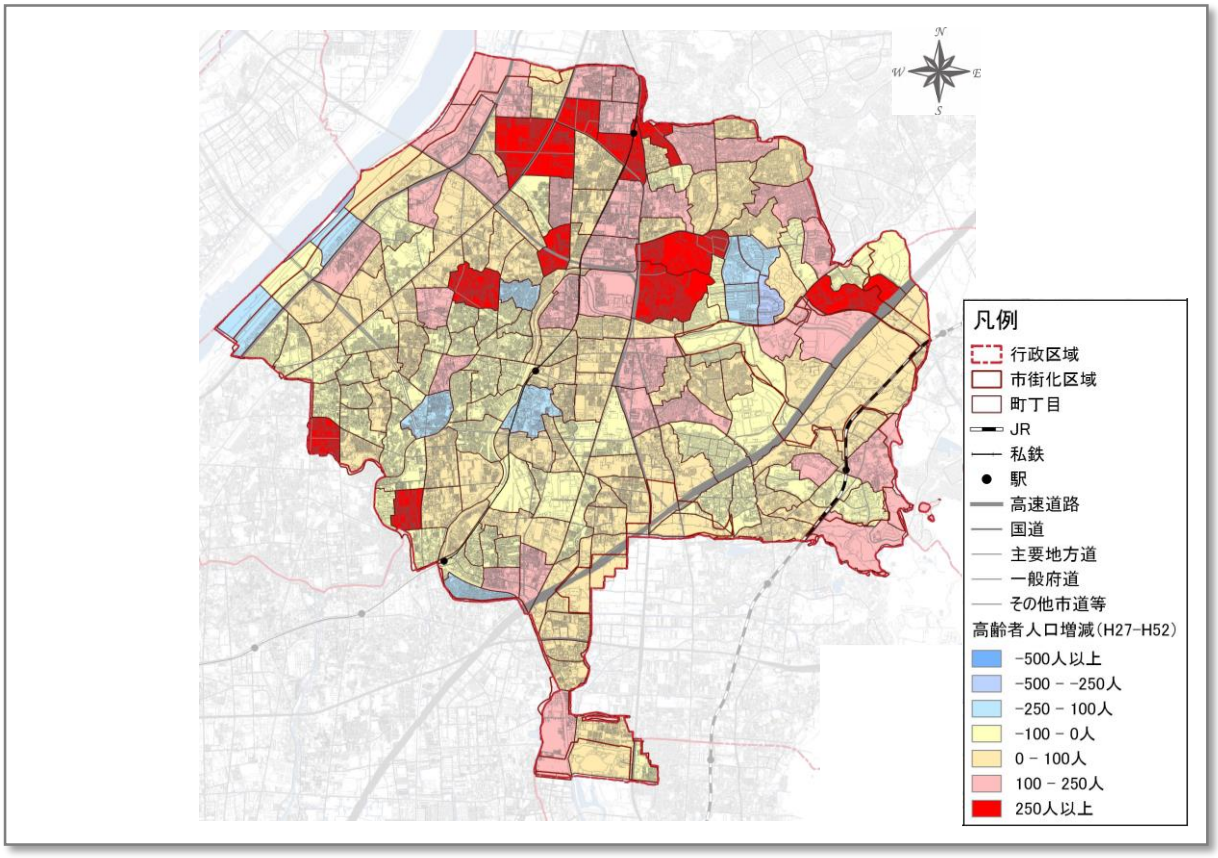

＊「寝屋川市住民基本台帳（H27.10)」より作成

## ■ 人口の分布（生産年齢人口(15 歳～64 歳)）／H52

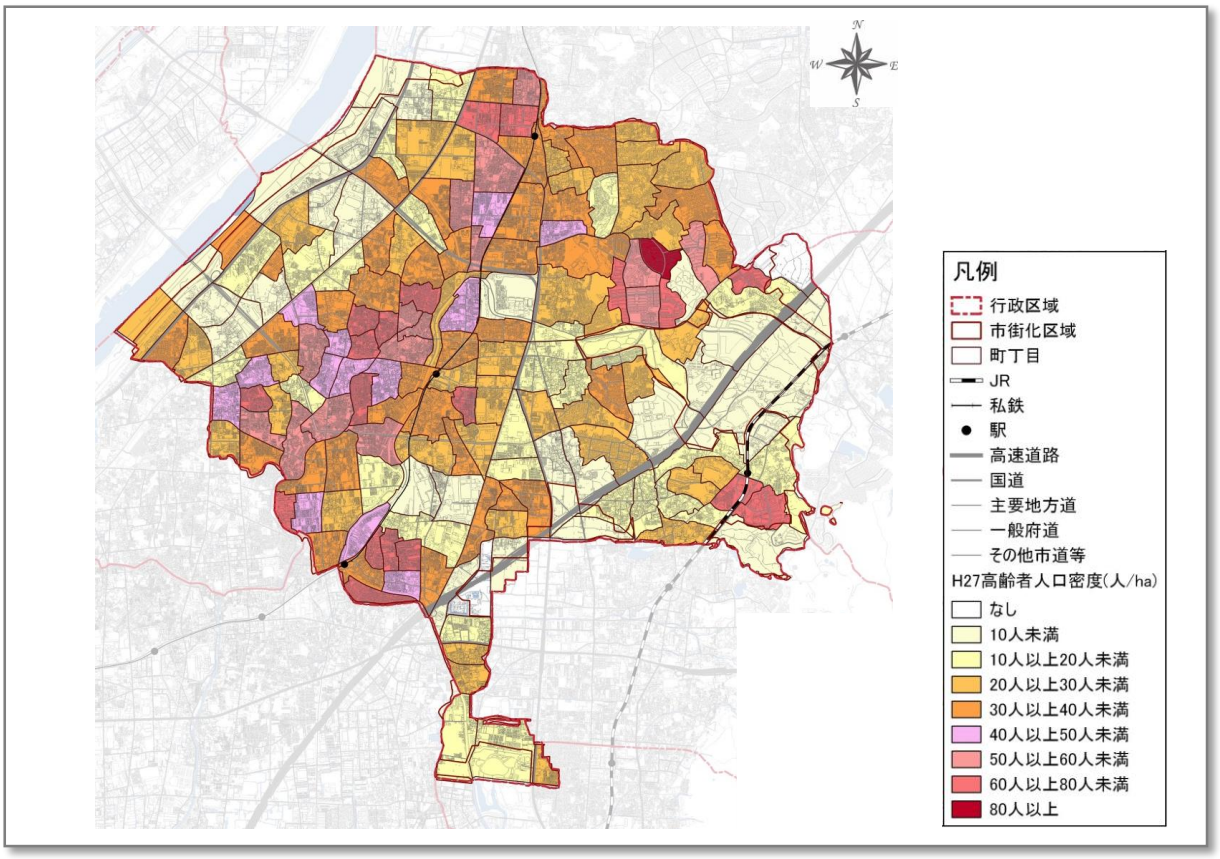


## （4）高齢者人口（65 歳以上）

■ 人口の分布（高齢者人口(65 歳～)）／H27→H52 人口増減

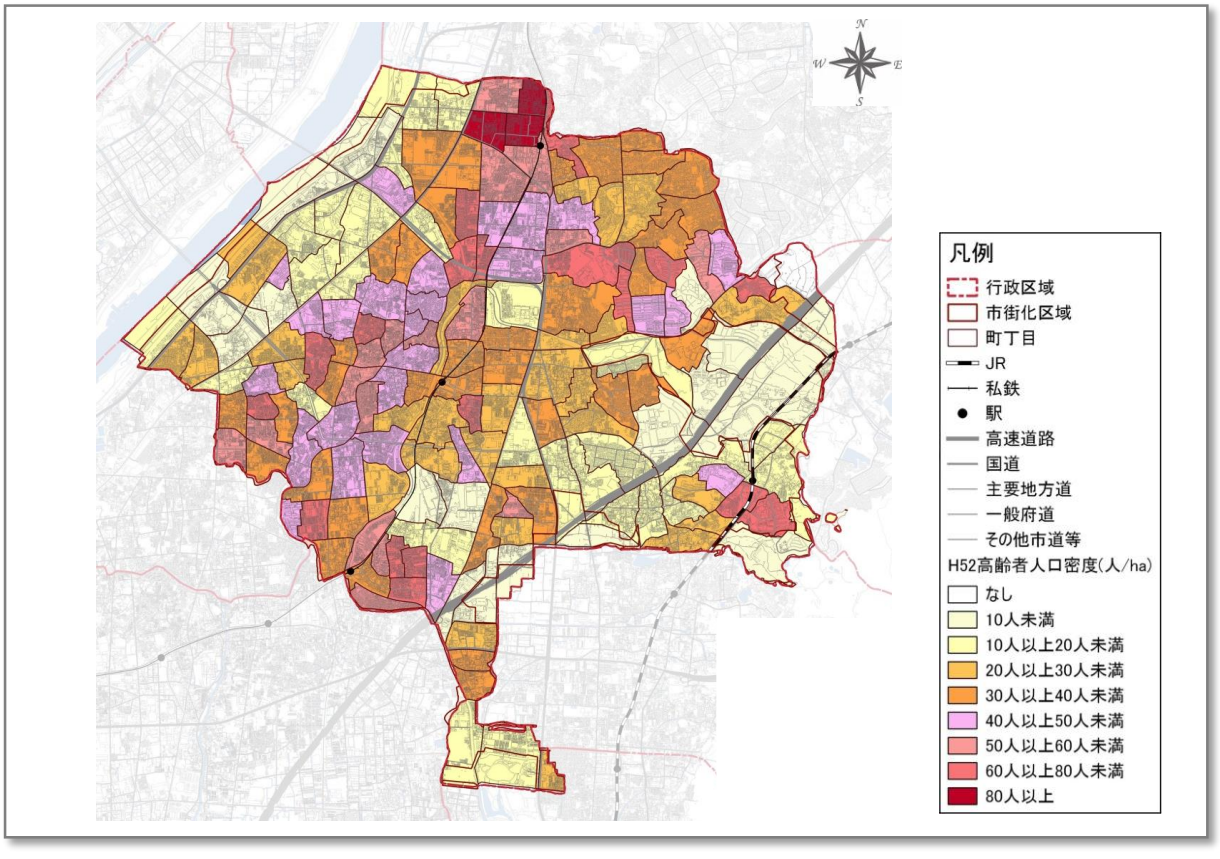


## ■ 人口の分布（高齢者人口(65 歳～)）／H27



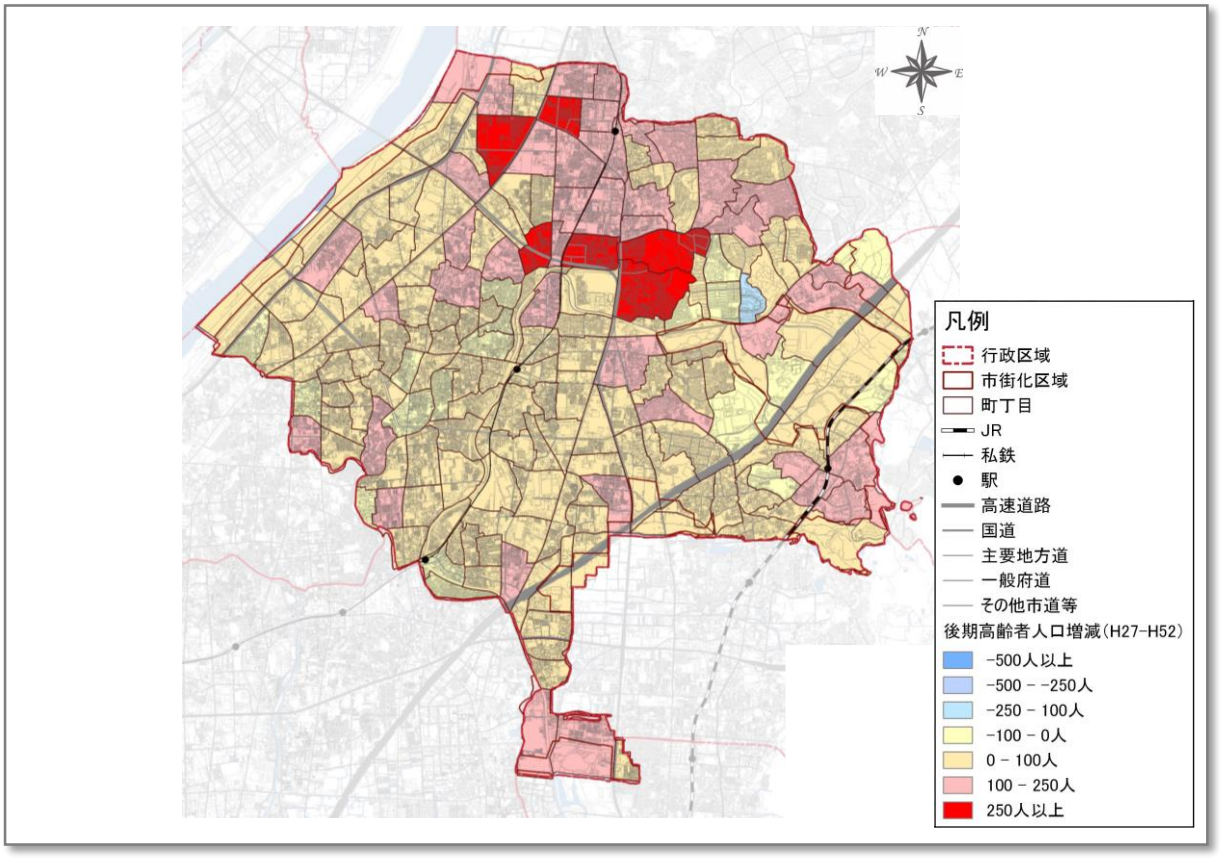

＊「寝屋川市住民基本台帳（H27.10）」より作成

## ■ 人口の分布（高齢者人口(65 歳～)）／H52

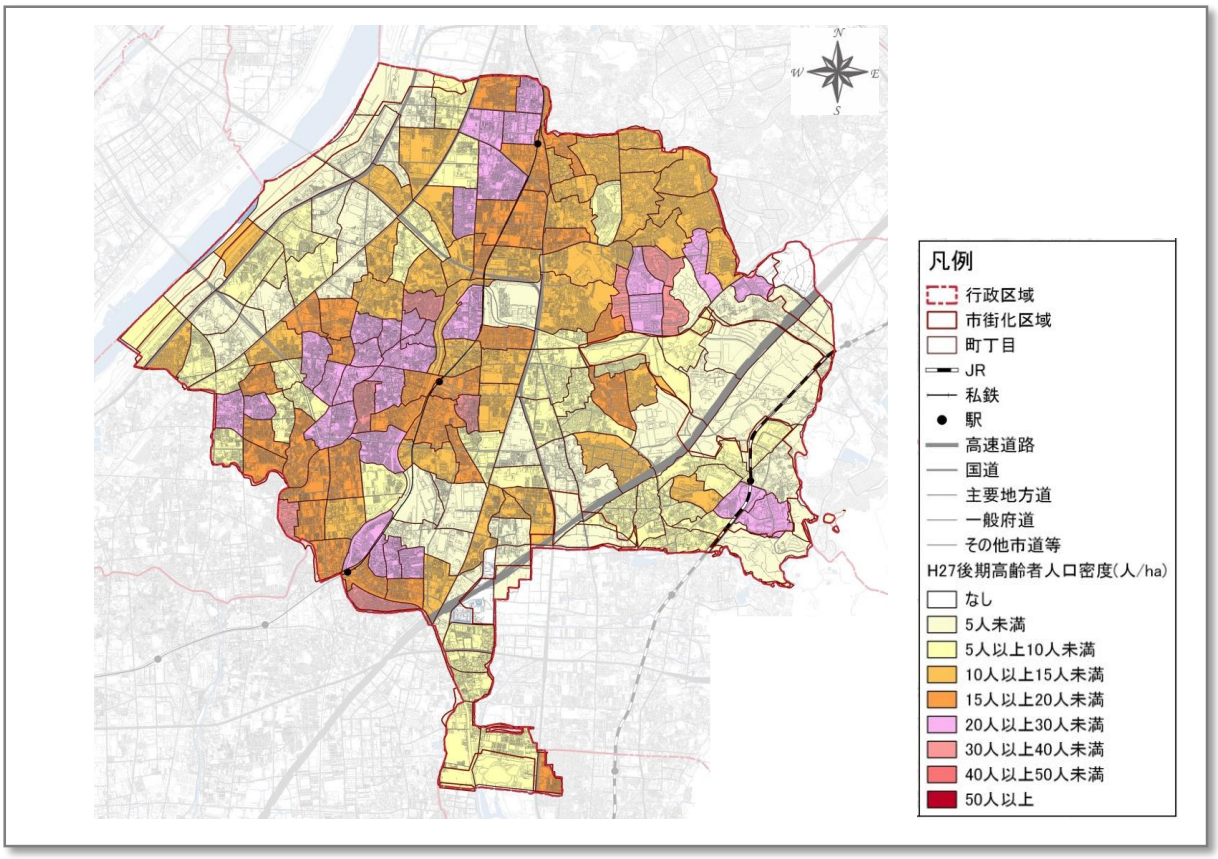


## （5）後期高齢者人口（75 歳以上）

■ 人口の分布（後期高齢者人口(75 歳～)）／H27→H52 人口増減

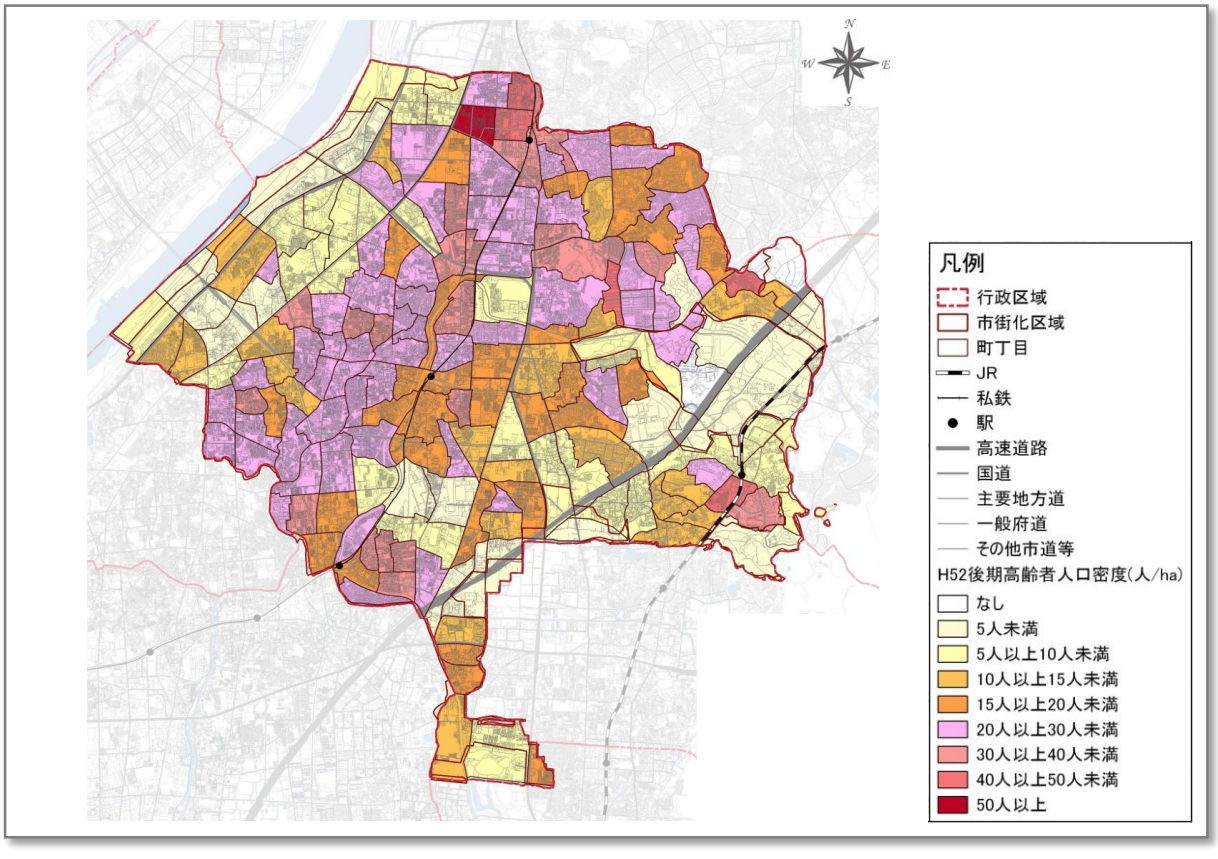


## ■ 人口の分布（後期高齢者人口(75 歳～)）／H27




＊「寝屋川市住民基本台帳（H27. 10)」より作成

## ■ 人口の分布（後期高齢者人口(75 歳～)）／H52



## 2 人口の分布（100mメッシュ）

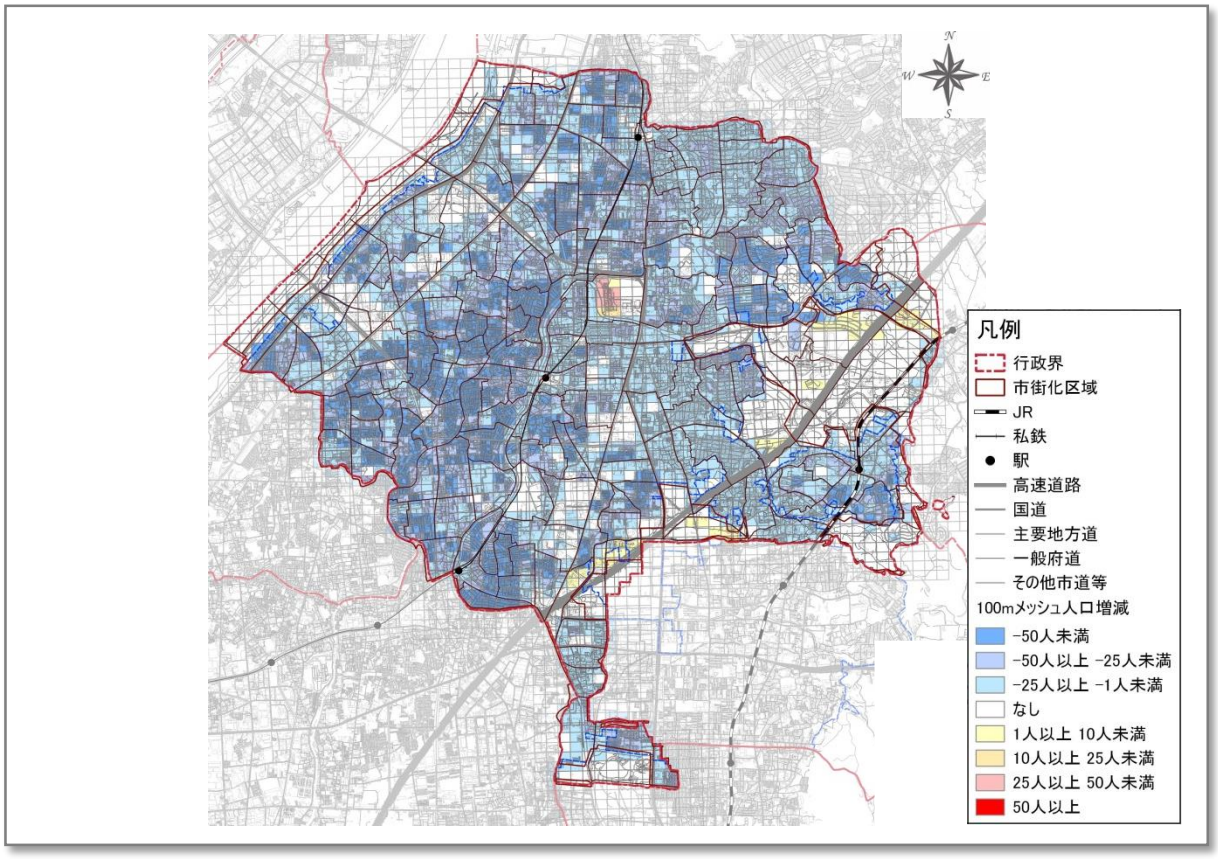
本計画における人口分布は、町丁目ベースで把握しましたが、参考に 100mメッシュの人口分布を示します。

町丁目単位から 100mメッシュへの人口の推計按分にあたっては、「都市計画基礎調査」の建物用途のうち住居系建物数を 100mメッシュごとに集計し、この集計値の比に従って、統計または推計値の配分を行ったものです。

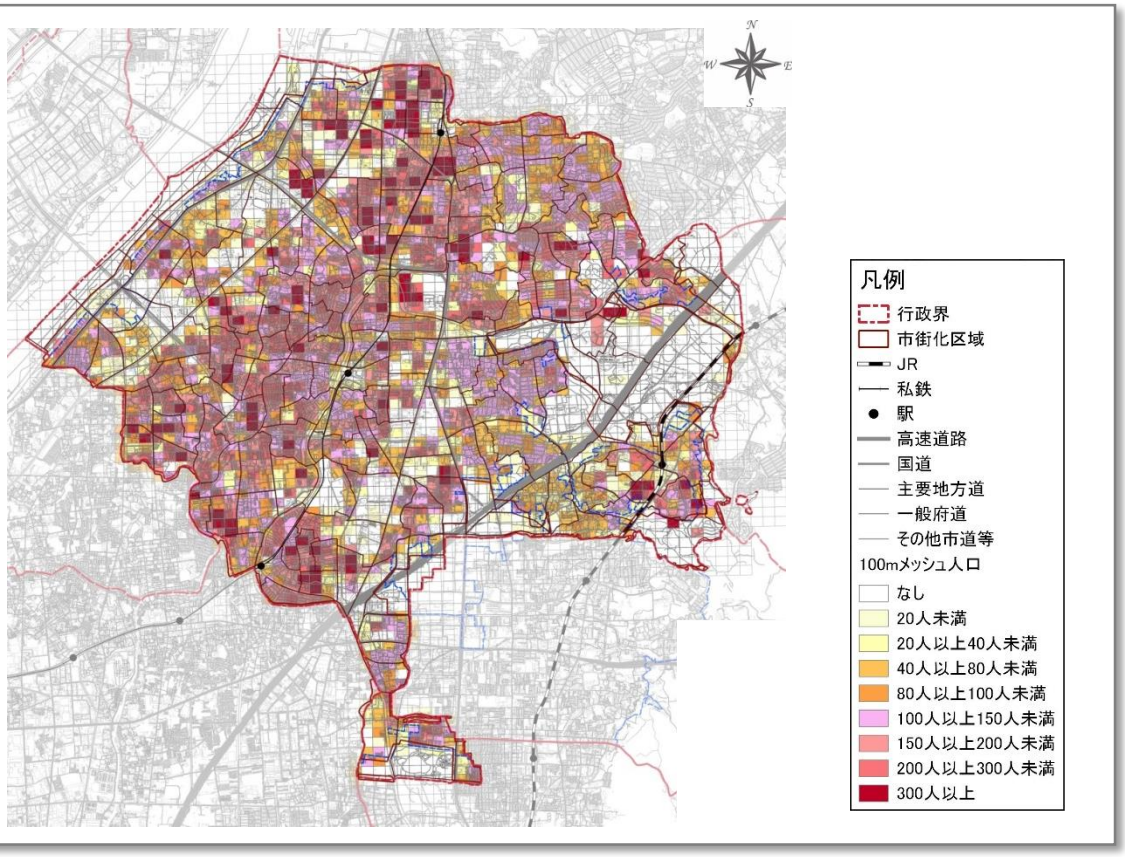
町丁目ベースと同様、現状の平成 27(2015)年、将来推計の平成 52(2040)年、また、現状と将来の増減について示します。

### （1）総人口

■ 人口の分布（総人口）／H27→H52 人口増減

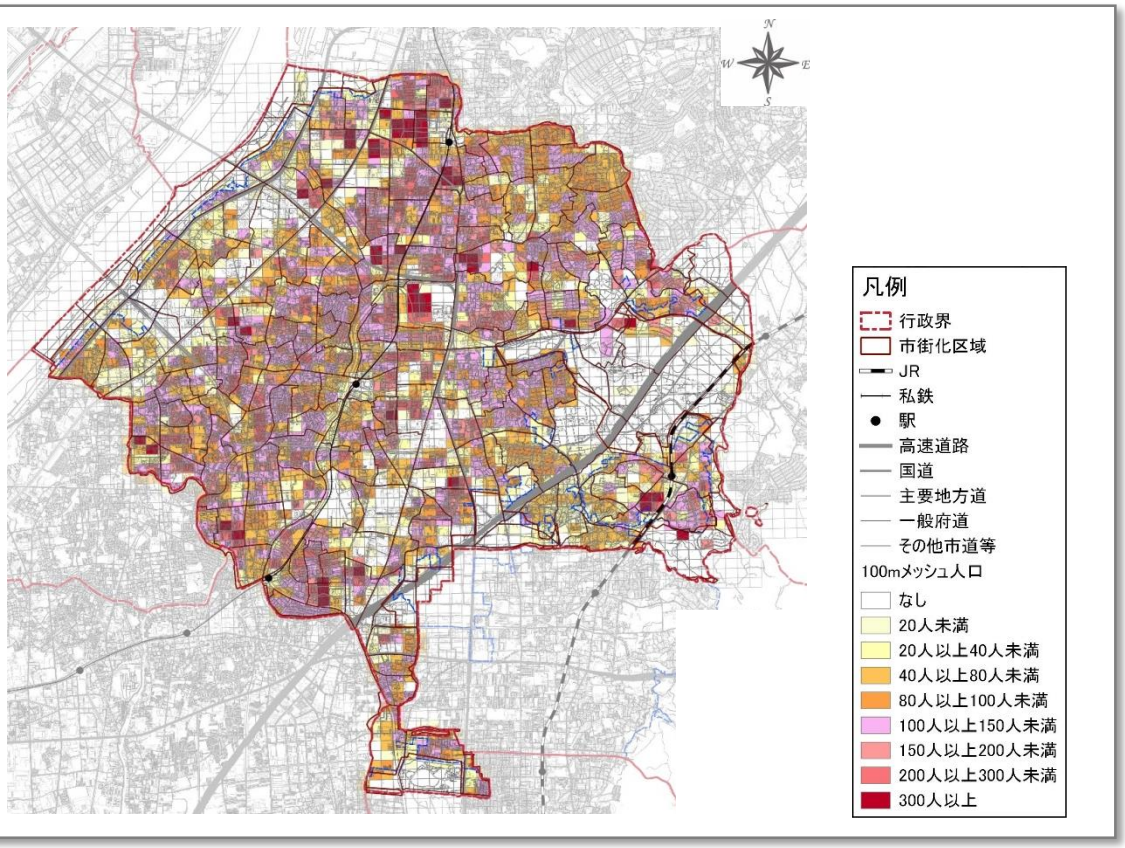


## ■ 人口の分布（総人口）／H27



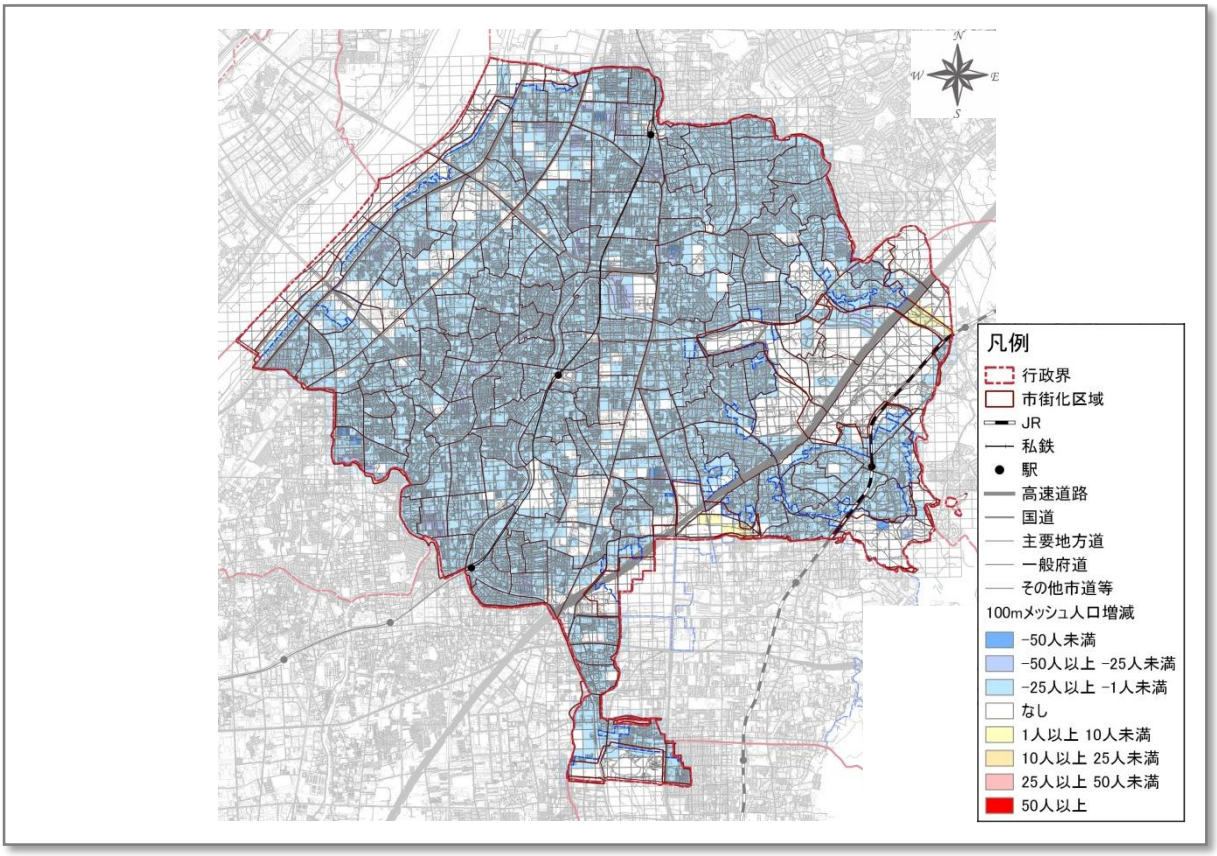

＊「寝屋川市住民基本台帳（H27.10）」より作成

## ■ 人口の分布（総人口）／H52

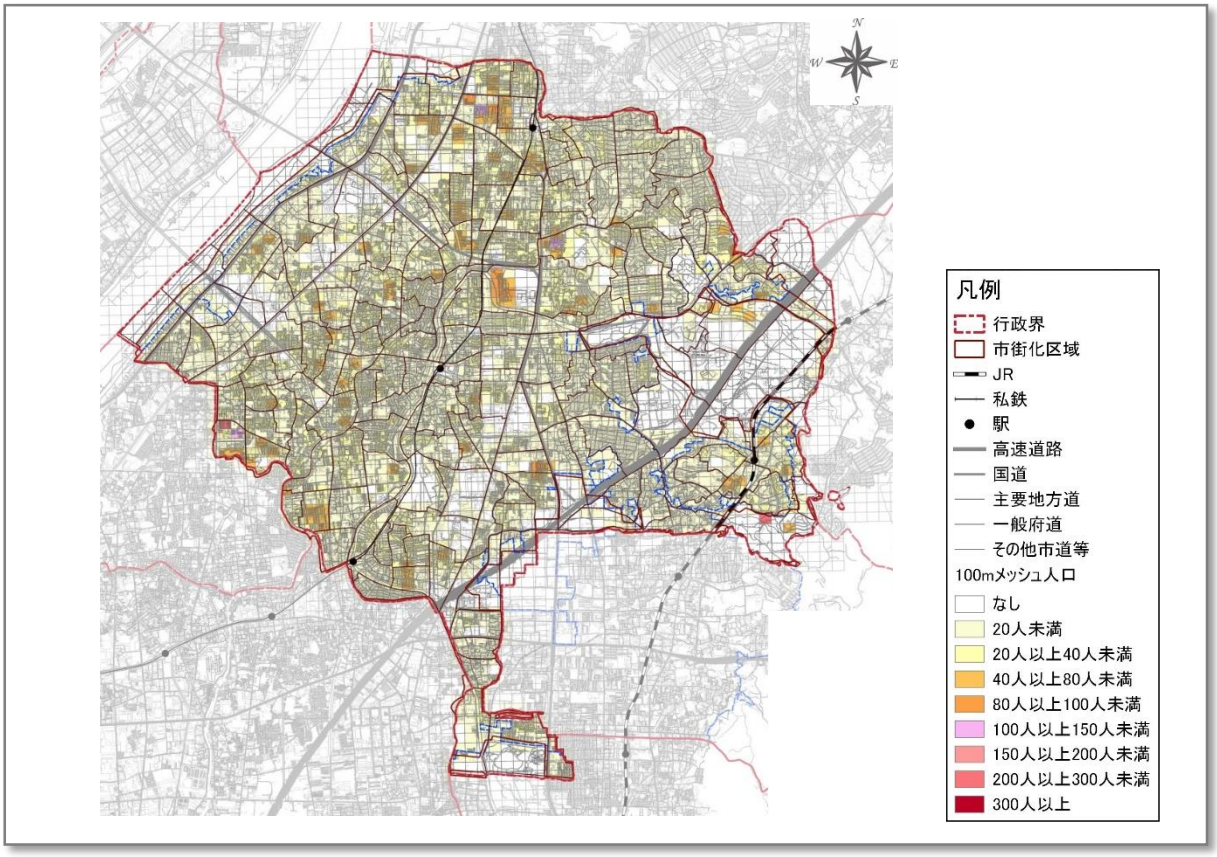


## （2）年少人口（0歳から 14 歳）

■ 人口の分布（年少人口(0 歳～14 歳)）／H27→H52 人口増減

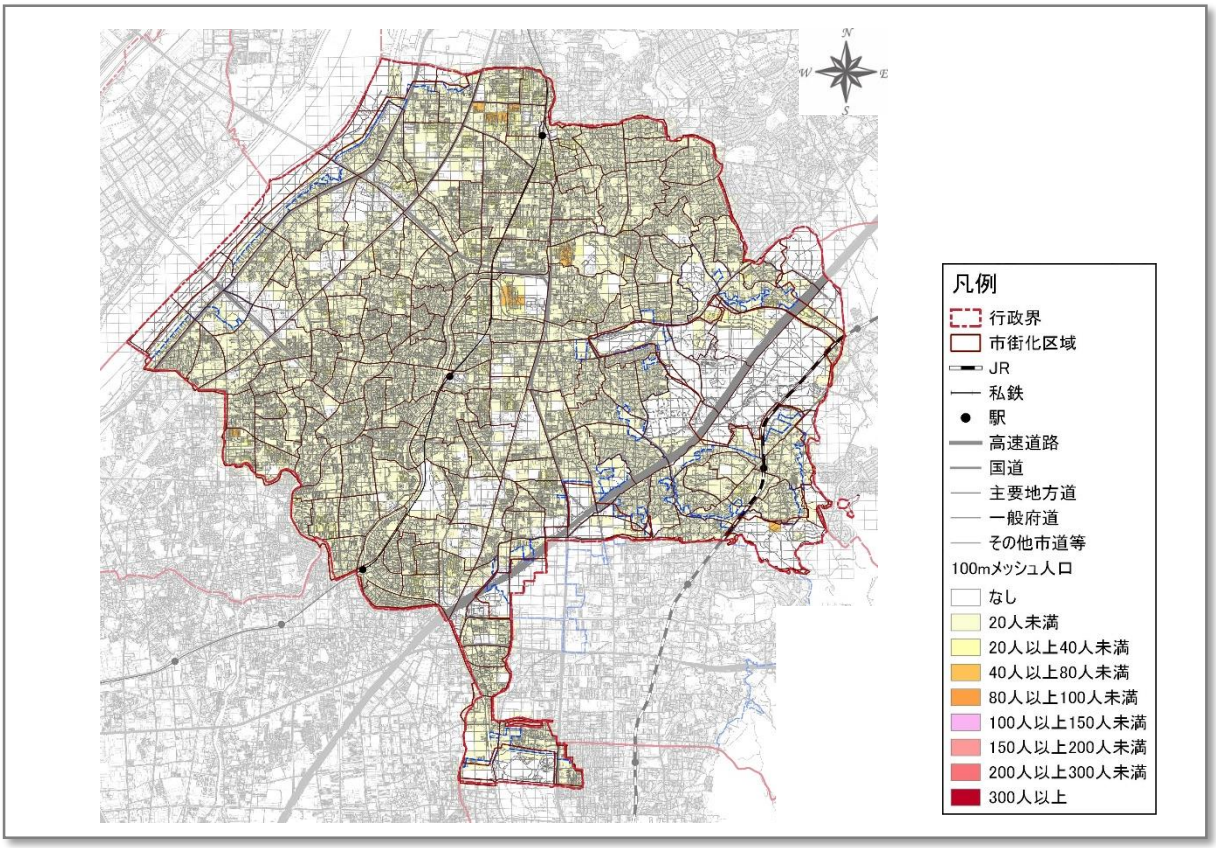


## ■ 人口の分布（年少人口(0 歳～14 歳)）／H27



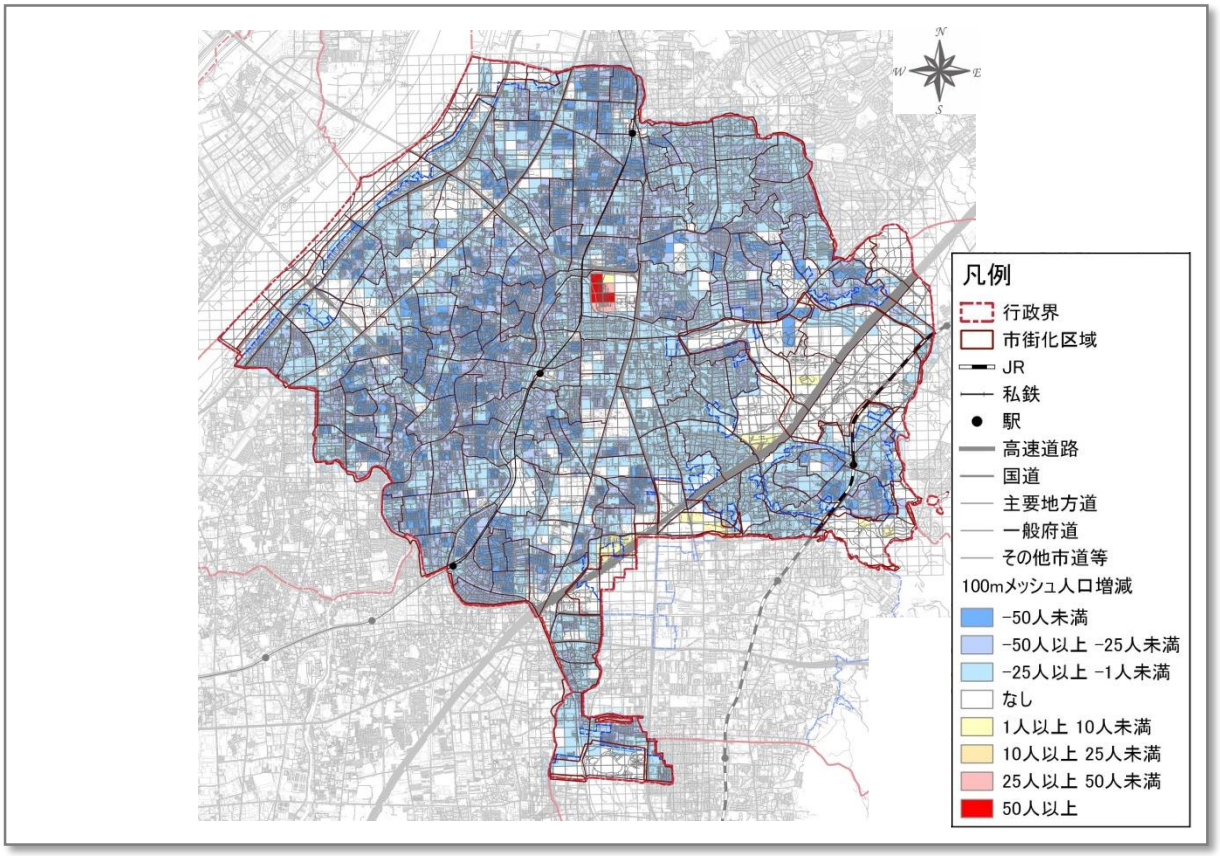

＊「寝屋川市住民基本台帳（H27.10)」より作成

## ■ 人口の分布（年少人口(0 歳～14 歳)）／H52

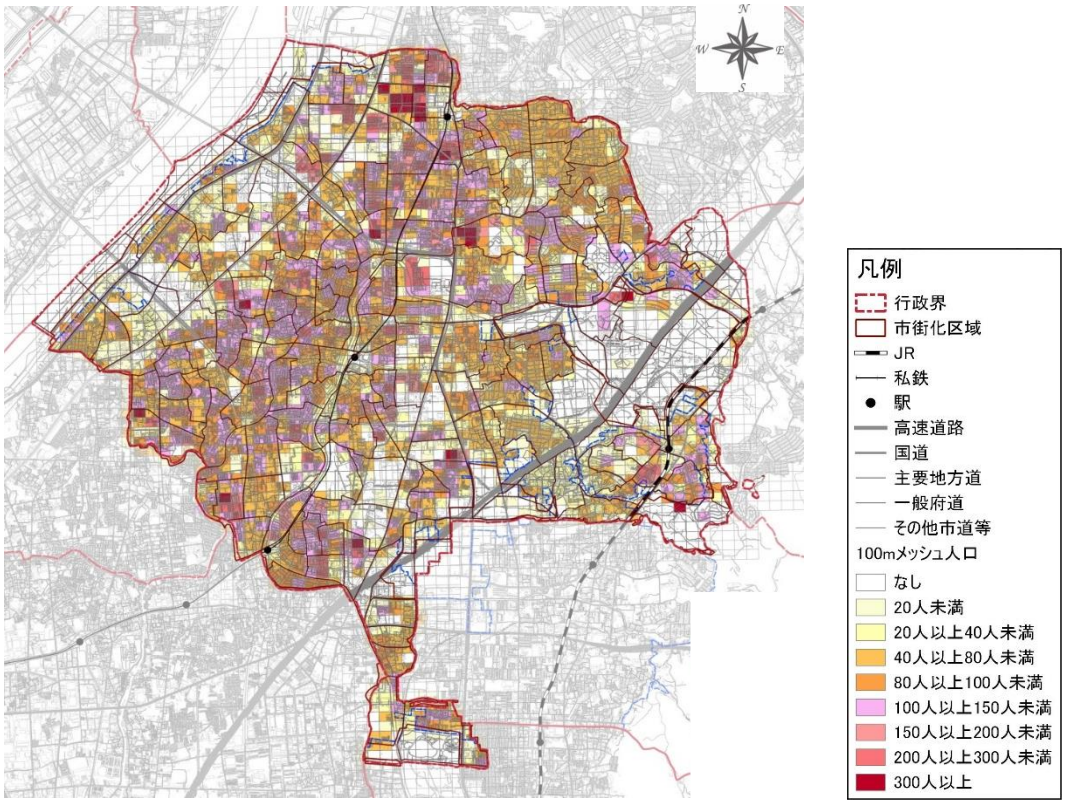


## （3）生産年齢人口（15 歳から 64 歳）

■ 人口の分布（生産年齢人口(15 歳～64 歳)）／H27→H52 人口増減

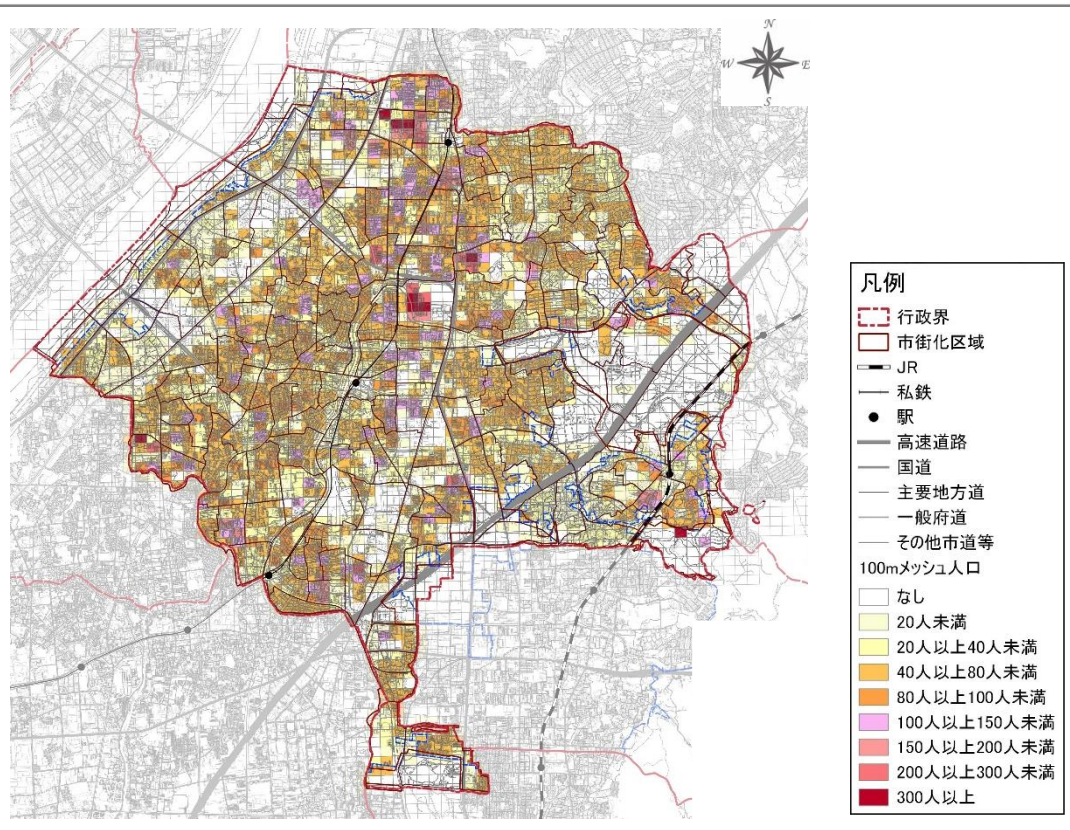


## ■ 人口の分布（生産年齢人口(15 歳～64 歳)）／H27



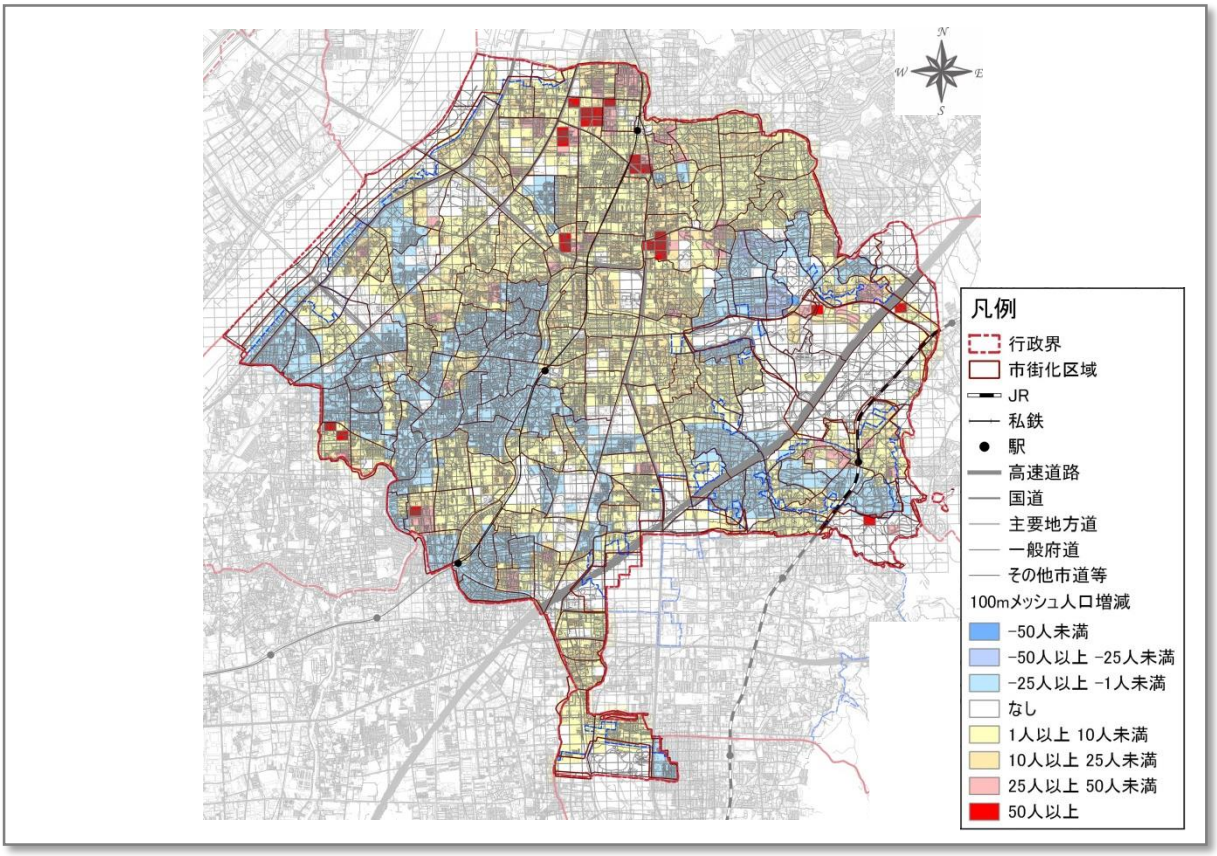

＊「寝屋川市住民基本台帳（H27. 10)」より作成

## ■ 人口の分布（生産年齢人口(15 歳～64 歳)）／H52

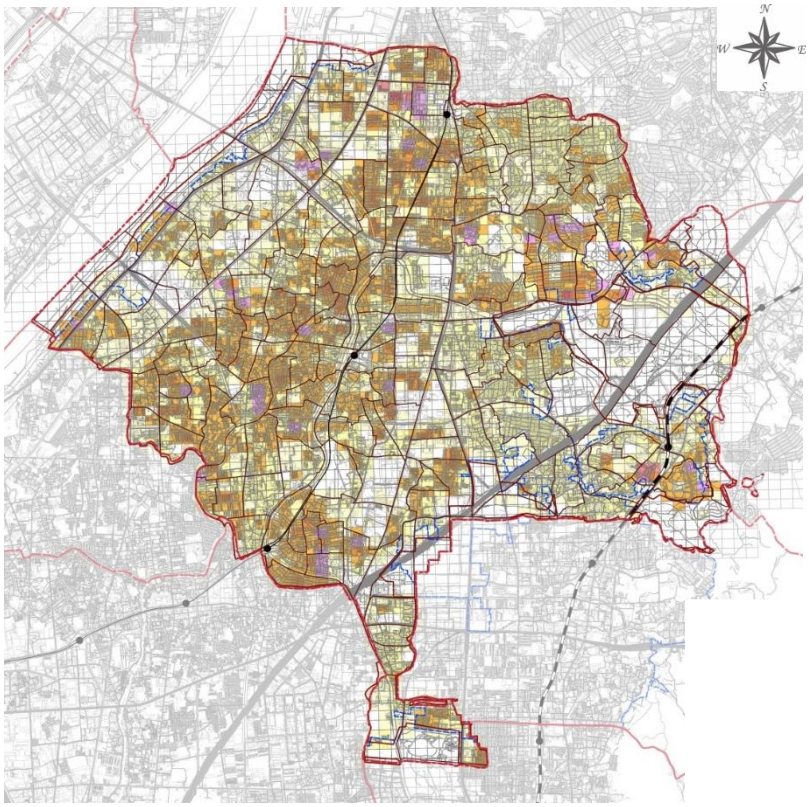


## （4）高齢者人口（65 歳以上）

■ 人口の分布（高齢者人口(65 歳～)）／H27→H52 人口増減

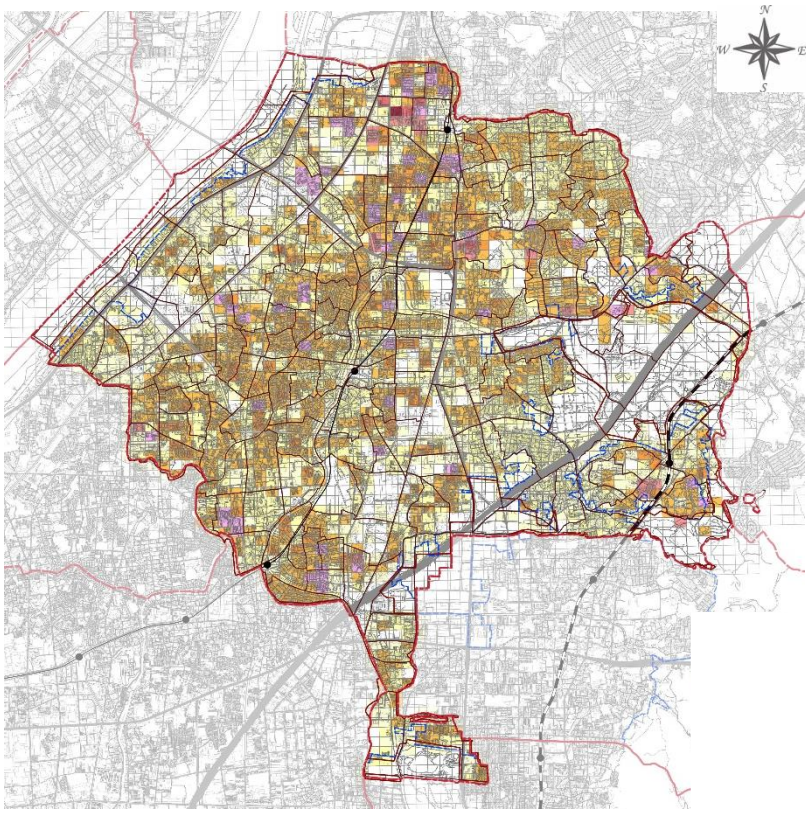


## ■ 人口の分布（高齢者人口(65 歳～)）／H27



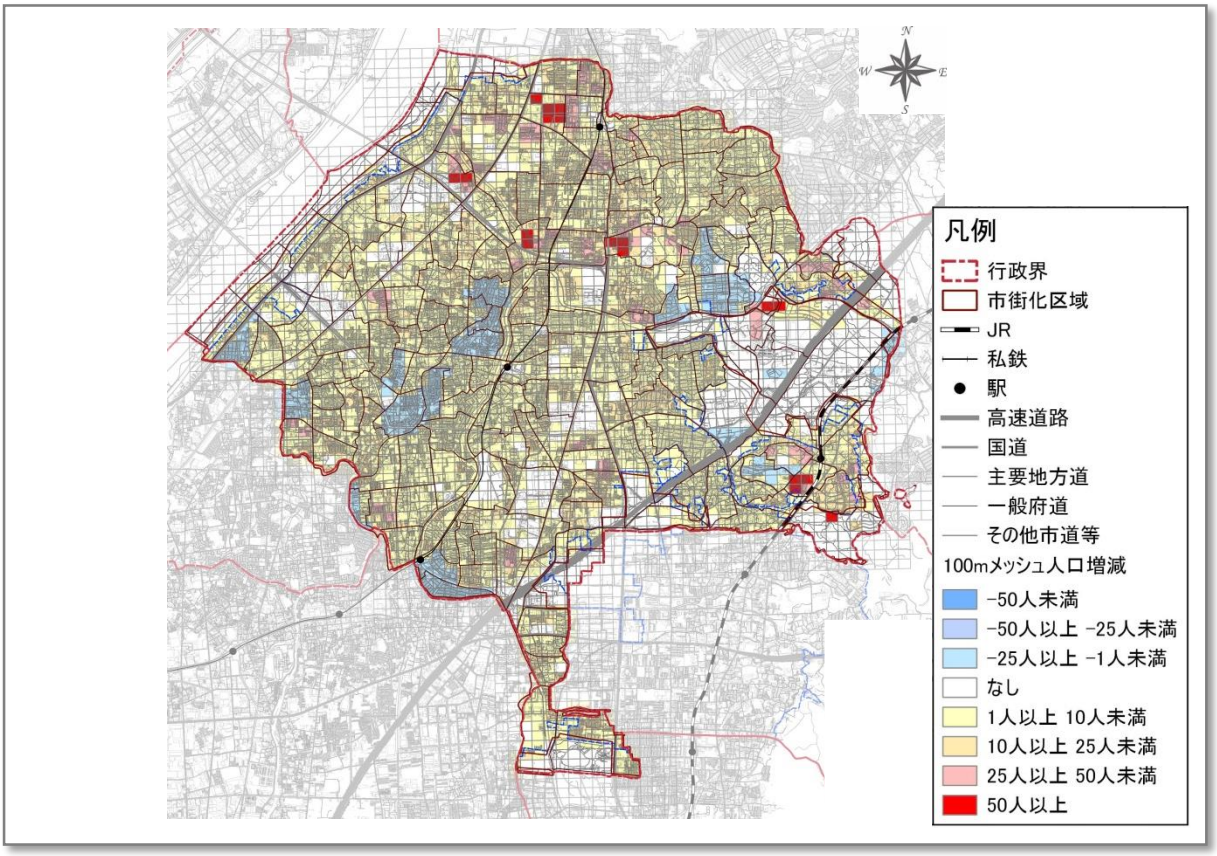

＊「寝屋川市住民基本台帳（H27.10)」より作成

## ■ 人口の分布（高齢者人口(65 歳～)）／H52

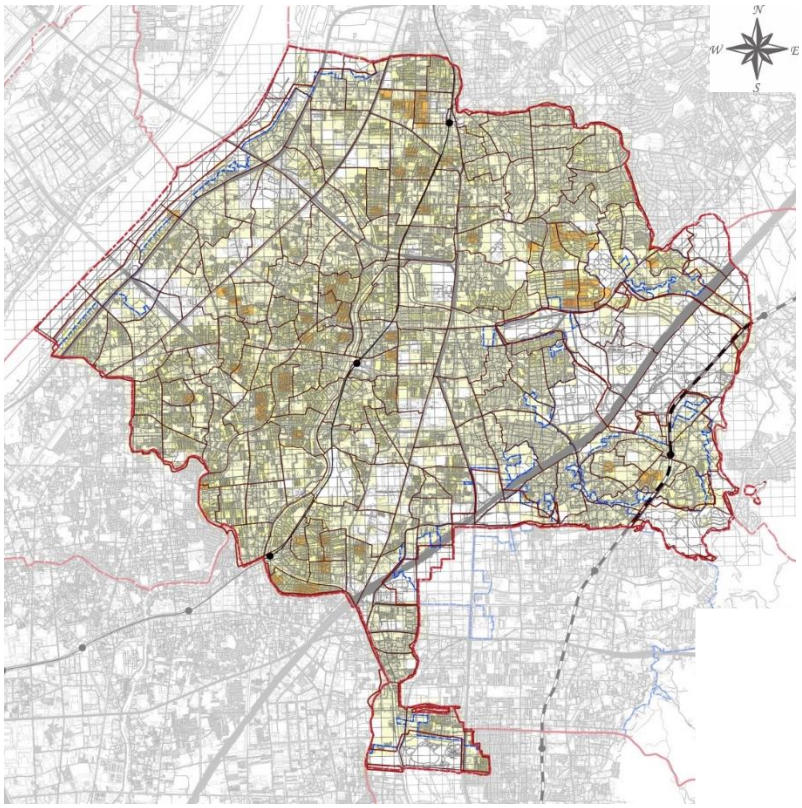


## （5）後期高齢者人口（75 歳以上）

■ 人口の分布（後期高齢者人口(75 歳～)）／H27→H52 人口増減

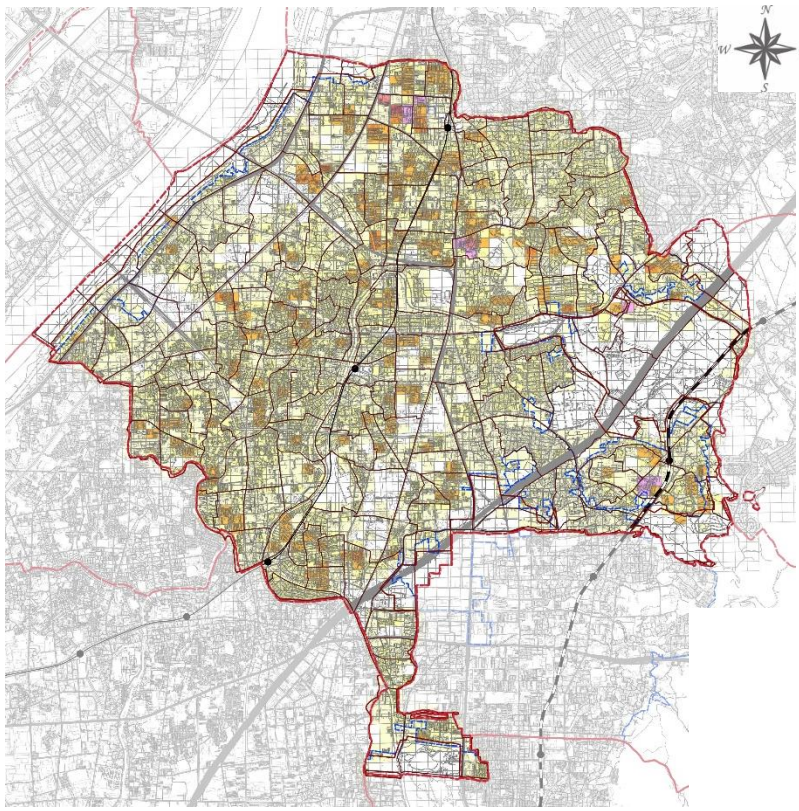


## ■ 人口の分布（後期高齢者人口(75 歳～)）／H27




＊「寝屋川市住民基本台帳（H27.10）」より作成

## ■ 人口の分布（後期高齢者人口(75 歳～)）／H52



## 3 アンケート調査結果の概要（エリア分析）

### まちづくりに関するアンケート調査結果について

寝屋川市では、今後の少子高齢化、人口減少が予測される中、コンパクトなまちづくりと地域交通ネットワークの連携により、持続可能な都市を実現するため、『寝屋川市立地適正化計画』を平成 29(2017)年度末の策定に向けて取り組んでいるところです。

当該計画の策定に向けて、市民のみなさまのお住まいの状況や、外出時の移動手段、駅前などに必要となる施設、定住意向に関するお考えやご意見などを参考にさせていただくため、まちづくりに関するアンケート調査を実施いたしました。

アンケート調査については、寝屋川市内にお住まいの 18 歳以上の男女（平成 28(2016)年 12 月 1 日現在）3,000 人を対象に、平成 29(2017)年 1 月 30 日（月）から平成 29(2017)年 2 月 21 日（火）の期間において実施し、計 1,470 件（回答率約 49%）の回答をいただきました。

アンケートにご協力いただきました皆様にはこの場をお借りして、お礼申し上げます。

アンケート調査の結果をもとに、駅周辺等の状況を把握するため、各駅及びバスターミナル、商業施設などのあるエリア毎に集計を行った結果についてご報告いたします。

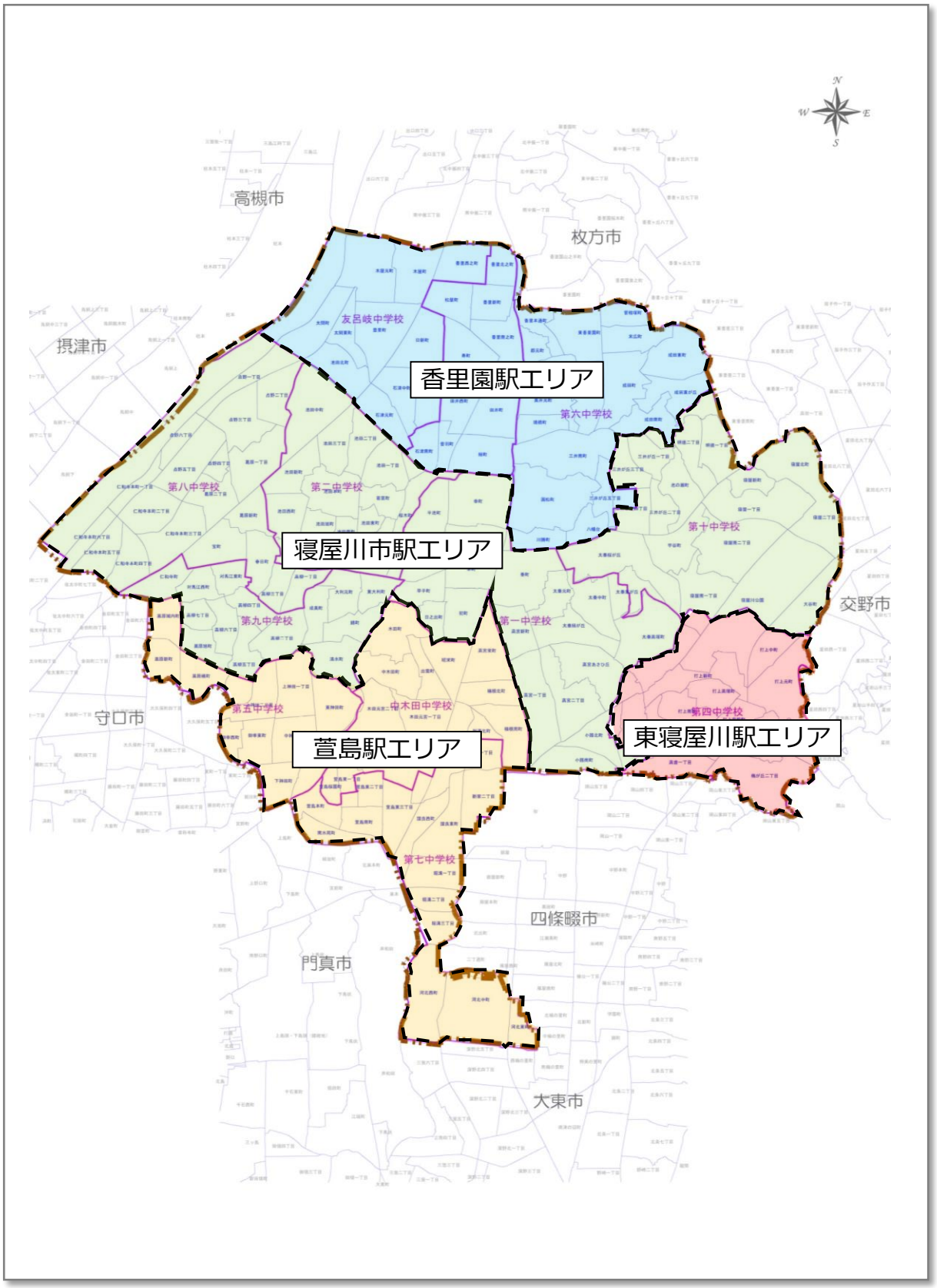
なお、当該エリアについては、町丁目ごとのデータを中学校区を参考にして、今回のアンケート用に独自に集計するためのエリア設定としています。このため、実際の利用駅等とは異なる場合があります。

エリア内の町丁目については、別表及び各エリア区分図１及び２のとおりです。

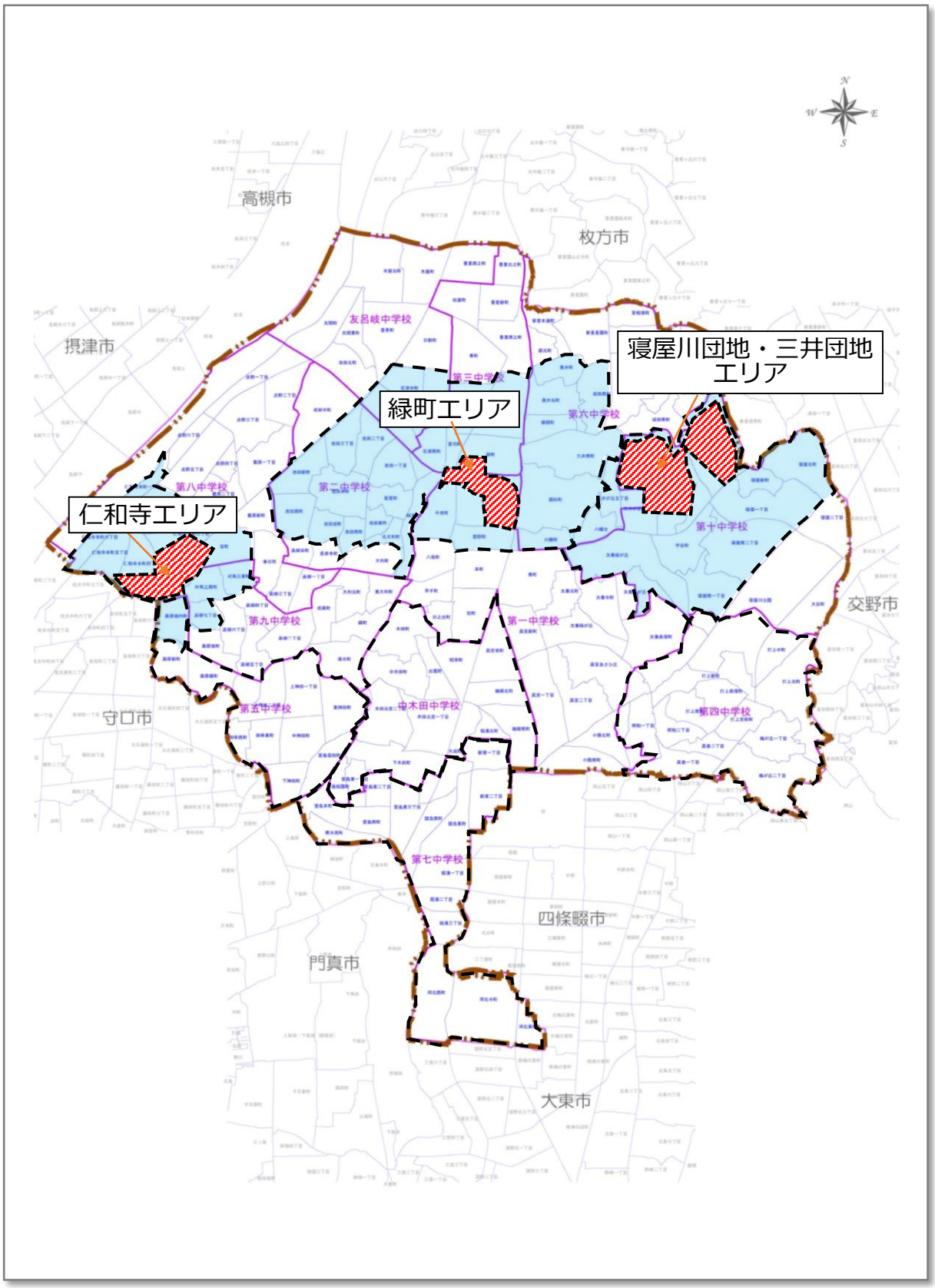
■ 別表

| 別表エリア | エリア内の町丁目 |
|---|---|
| 香里園駅<br>エリア<br>（P.参 - 23） | 香里北之町、香里新町、香里南之町、寿町、松屋町、石津南町、音羽町、田井町、田井西町、緑町、菅相塚町、香里本通町、郡元町、境橋町、末広町、成田町、成田西町、成田東町、成田東が丘、成田南町、東香里園町、美井町、美井元町、三井南町、川勝町、国松町、八幡台、三井が丘四丁目、三井が丘五丁目、池田北町、香里西之町、木屋町、木屋元町、大間町、大間東町、豊里町、石津中町、石津東町、石津元町、日新町 |
| 寝屋川市駅<br>エリア<br>（P．参 - 28） | 太秦高塚町、太秦中町、太秦東が丘、太秦緑が丘、太秦元町、小路北町、小路南町、高宮新町、高宮あさひ丘、高宮一丁目、高宮二丁目、秦町、幸町、豊野町、初町、早子町、日之出町、平池町、本町、八坂町、池田一丁目、池田二丁目、池田三丁目、池田東町、池田本町、石津南町、大利町、北大利町、桜木町、若葉町、池田旭町、池田西町、池田南町、池田中町、高柳栄町、長栄寺町、春日町、葛原新町、高柳一丁目、高柳三丁目、宝町、葛原一丁目、葛原二丁目、点野一丁目、点野二丁目、点野三丁目、点野四丁目、点野五丁目、点野六丁目、仁和寺本町一丁目、仁和寺本町二丁目、仁和寺本町三丁目、仁和寺本町四丁目、仁和寺本町五丁目、仁和寺本町六丁目、大利元町、清水町、成美町、高柳二丁目、錦町、東大利町、黒原旭町、高柳四丁目、高柳五丁目、高柳六丁目、高柳七丁目、対馬江西町、対馬江東町、仁和寺町、池の瀬町、成田東が丘、成田南町、三井が丘一丁目、三井が丘二丁目、三井が丘三丁目、三井が丘四丁目、明徳一丁目、明徳二丁目、太秦桜が丘、宇谷町、大谷町、寝屋一丁目、寝屋二丁目、寝屋北町、寝屋新町、寝屋南一丁目、寝屋南二丁目、寝屋川公園 |
| 萱島駅<br>エリア<br>（P．参 - 33） | 上神田一丁目、上神田二丁目、萱島信和町、下神田町、中神田町、東神田町、黒原橘町、黒原城内町、黒原新町、高柳五丁目、御幸西町、御幸東町、萱島東一丁目、萱島東二丁目、萱島東三丁目、萱島本町、萱島南町、讃良西町、讃良東町、下木田町、新家一丁目、新家二丁目、大成町、南水苑町、河北中町、河北西町、河北東町、堀溝一丁目、堀溝二丁目、堀溝三丁目、出雲町、萱島桜園町、木田町、木田元宮一丁目、木田元宮二丁目、昭栄町、中木田町、楠根北町、楠根南町、高宮栄町、堀溝北町 |
| 東寝屋川駅<br>エリア<br>（P．参 - 38） | 打上新町、打上高塚町、打上中町、打上南町、打上宮前町、打上元町、高倉一丁目、高倉二丁目、明和一丁目、明和二丁目、梅が丘一丁目、梅が丘二丁目、太秦高塚町、小路北町、高宮あさひ丘、大谷町、寝屋南一丁目、寝屋川公園 |
| 緑町エリア<br>（P．参 - 42） | 幸町、豊野町、平池町、秦町、池田一丁目、池田二丁目、池田三丁目、池田東町、北大利町、桜木町、若葉町、池田旭町、池田新町、池田西町、池田本町、池田南町、石津南町、音羽町、田井町、田井西町、緑町、境橋町、成田西町、美井町、美井元町、川勝町、国松町、三井南町、石津中町、石津東町、石津元町 |
| 仁和寺エリア<br>（P．参 - 47） | 黒原城内町、高柳七丁目、対馬江西町、対馬江東町、仁和寺町、仁和寺本町一丁目、仁和寺本町二丁目、仁和寺本町三丁目、仁和寺本町四丁目、仁和寺本町五丁目、仁和寺本町六丁目、宝町 |
| 寝屋川団地・<br>三井団地エリア<br>（P．参 - 52） | 池の瀬町、成田東が丘、三井が丘一丁目、三井が丘二丁目、三井が丘三丁目、三井が丘四丁目、三井が丘五丁目、八幡台、明徳一丁目、明徳二丁目、太秦桜が丘、太秦東が丘、宇谷町、寝屋一丁目、寝屋北町、寝屋新町、寝屋南一丁目、寝屋南二丁目 |

■ エリア区分図１（香里園駅、寝屋川市駅、萱島駅、東寝屋川駅）



■ エリア区分図２（仁和寺、緑町、寝屋川団地・三井団地）



## ○ 香里園駅エリア

**＜エリアの概要＞**

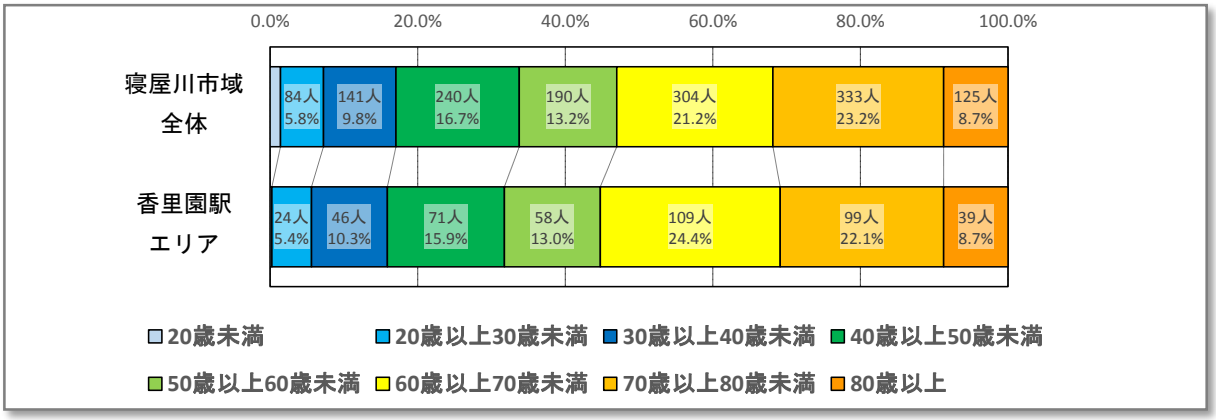
・香里園駅エリアは、枚方市に隣接する寝屋川市の北部に位置し、駅西側は平坦地で商業店舗等が立地、老朽木造集合住宅等が密集し、駅東側は丘陵地で良好な住宅地が立地しています。

**＜エリアの特性＞**

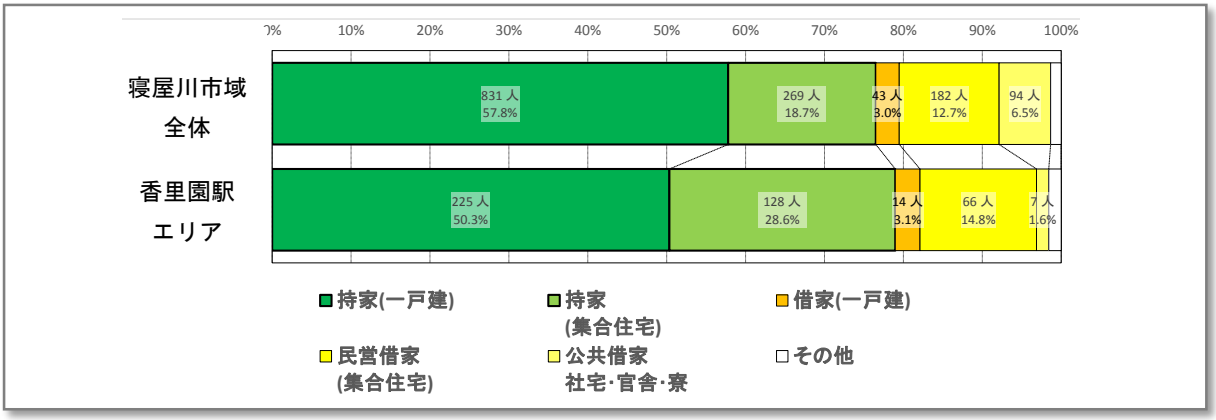
・アンケートの結果から、エリア内の高齢者の回答割合が比較的高くなっています。また、持家の集合住宅の割合が比較的高くなっています。

・公共交通では鉄道の利用の割合が高く、次いで徒歩の割合が高くなっています。

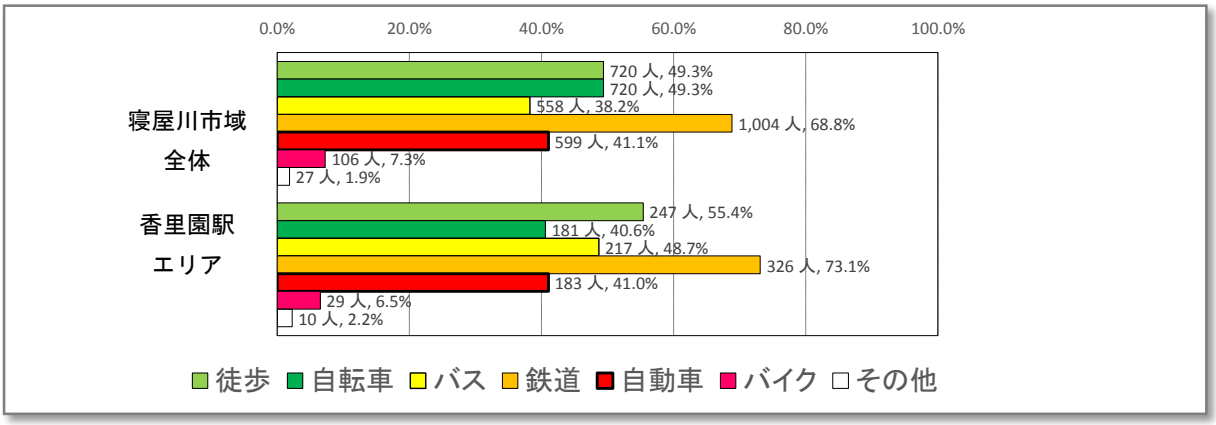
### ■ 年齢階層別の人口構成




### ■ 住宅の所有関係・型




### ■ 住民の方々の移動手段



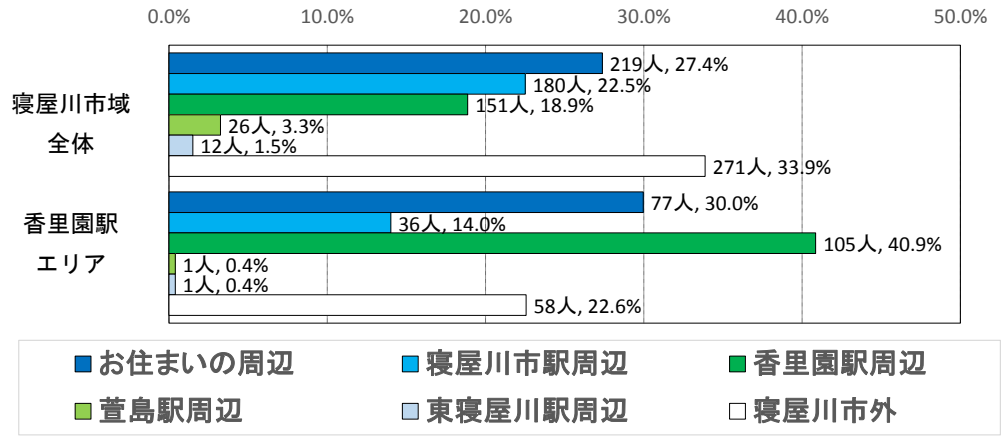
**＜エリア内の利用施設と満足度＞**

・香里園駅前に複数診療科を備えた病院が立地することなどから、お住まいの周辺および香里園駅周辺の病院の利用割合が高く、満足度も高くなっています。

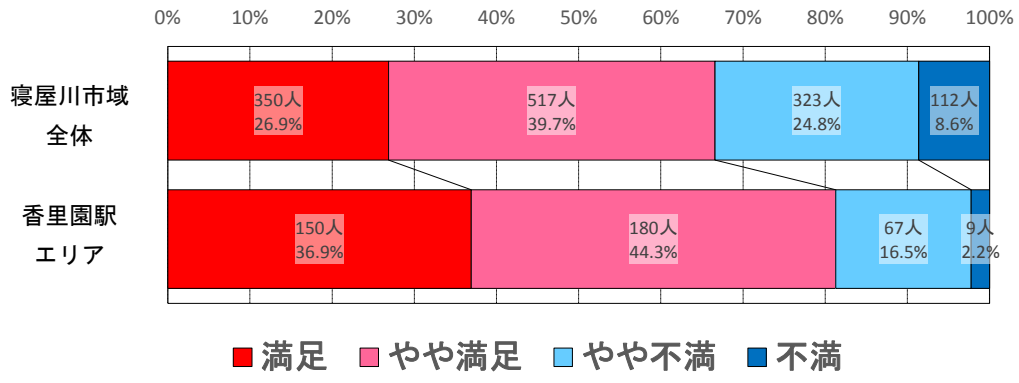
・香里園駅周辺には、スーパーや商店街などの商業施設が立地、集積しており、お住まいの周辺及び香里園駅周辺の利用割合が高く、満足度も高くなっています。

・子育て支援施設は、お住まいの周辺の利用割合が高くなっています。

■ 利用する医療施設（病院）の場所

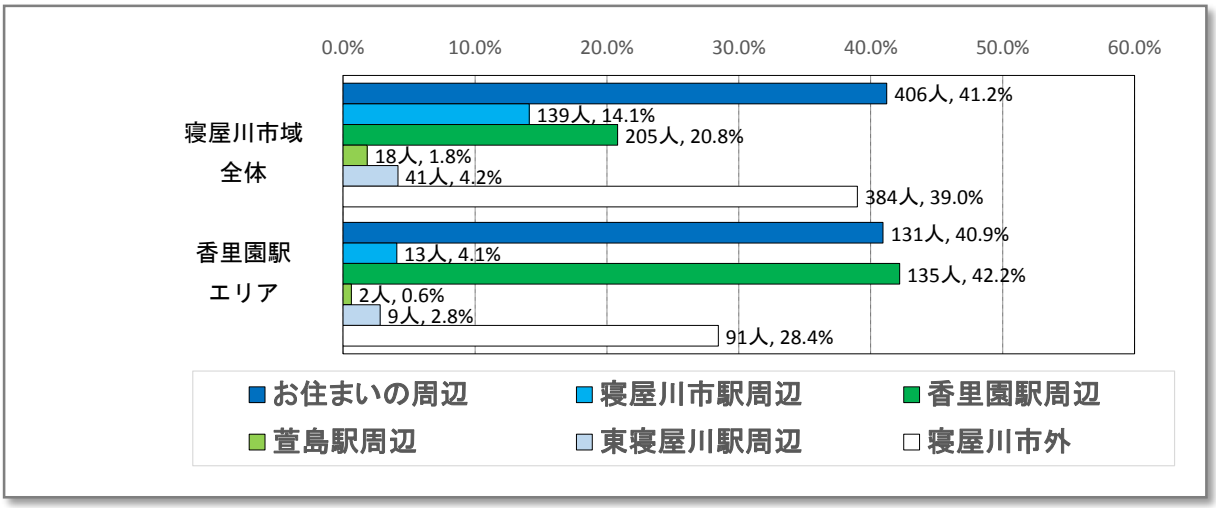



■ 住まい周辺の医療施設（病院）に対する満足度

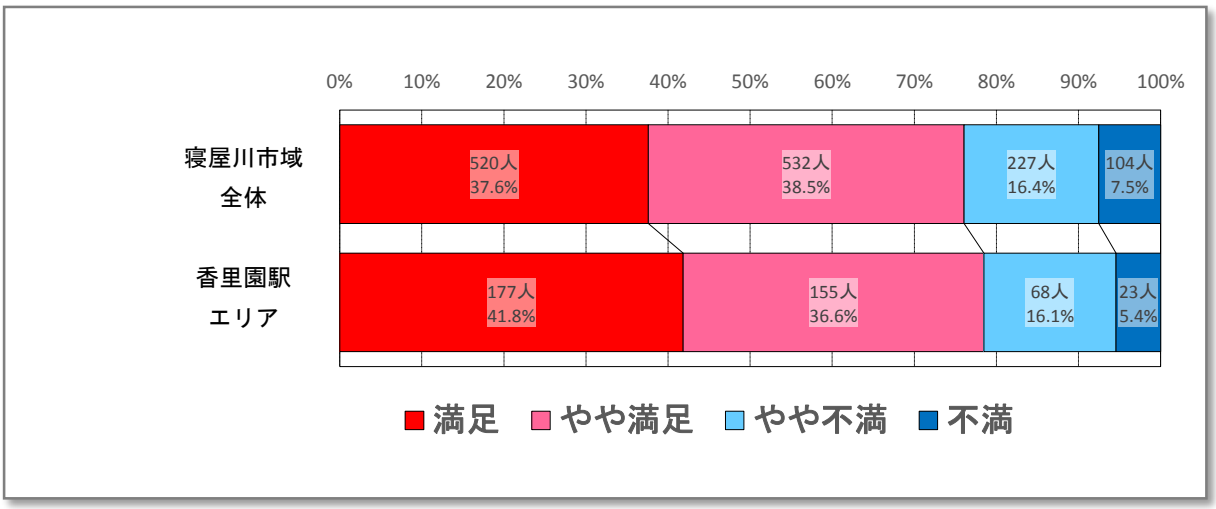



参考資料

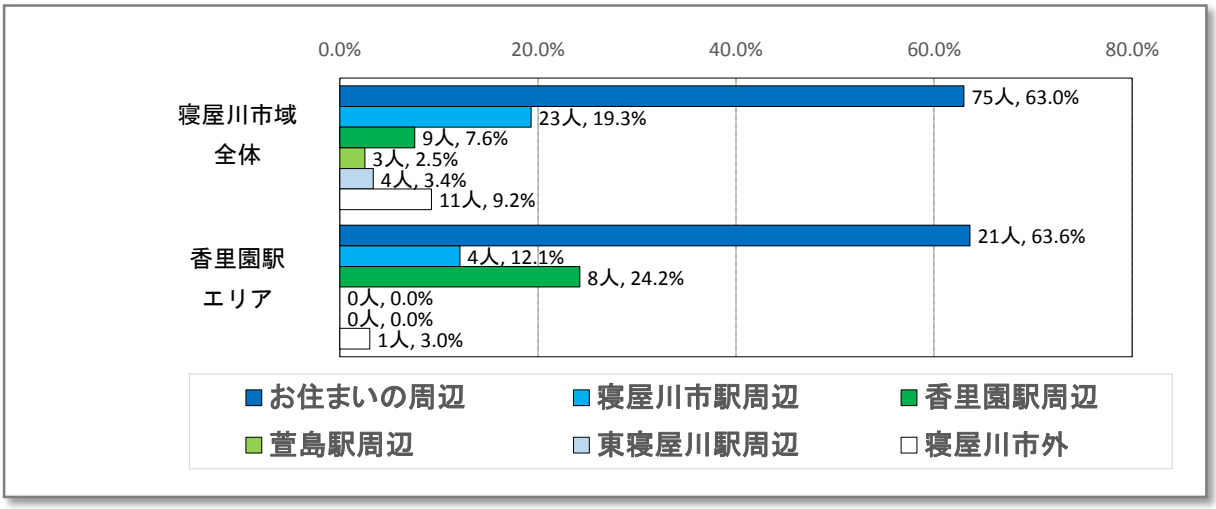
## ■ 利用する複合商業施設の場所




## ■ 住まい周辺の商業施設に対する満足度




## ■ 利用する子育て支援施設の場所



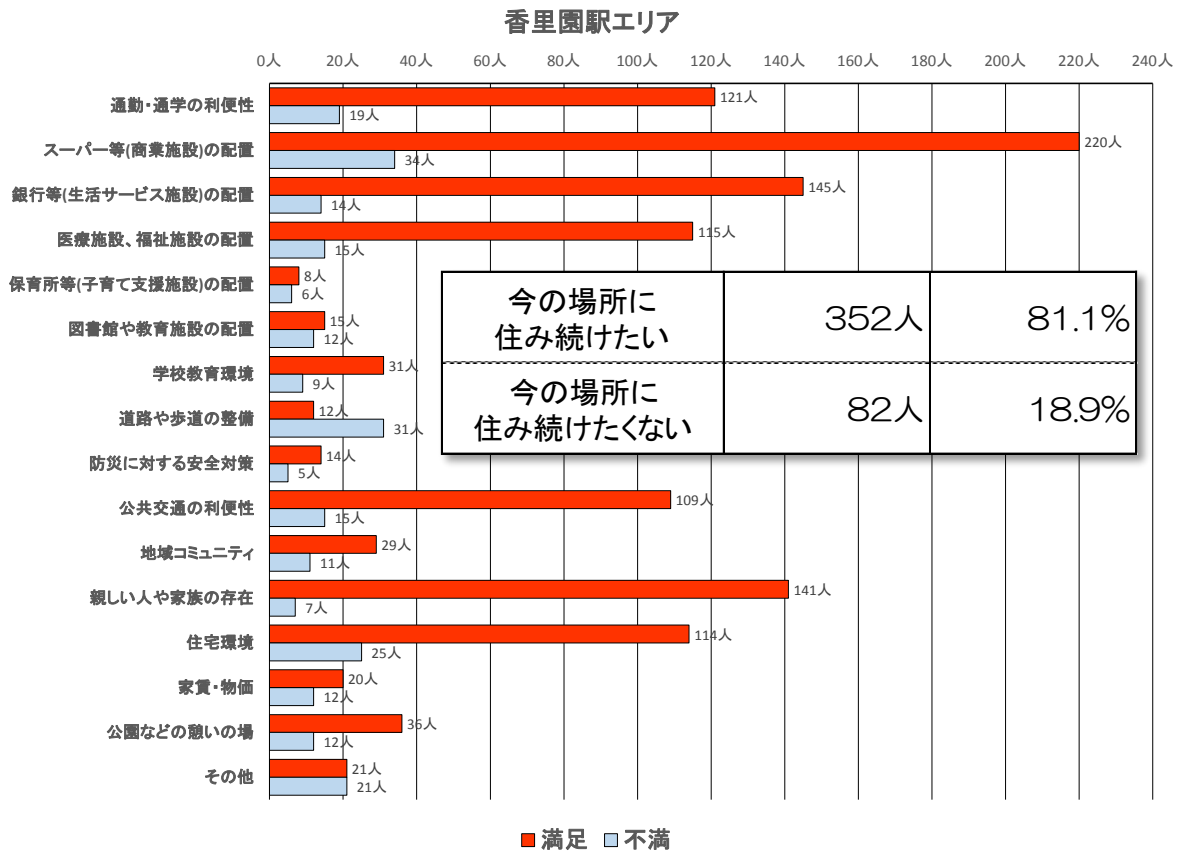
**＜エリア内の定住意向＞**

・エリア内の定住意向は、住み続けたいと思う割合が、81.1%と市内平均と比べて高い割合となっています。

・住み続けたい理由としては、「スーパー等（商業施設）」、「銀行等（生活サービス施設）」、「医療施設」などの配置に満足していることや、「親しい人や家族が身近にいる」、「通務・通学に便利」、「住宅環境」、「公共交通の利便性」などとなっています。

・住み続けたくない理由として、「道路や歩道の整備」の不満の割合が高く、「スーパー等（商業施設）」の配置については、不満の割合の中では比較的高い割合になっています。

■ 住み続けたい理由と住み続けたくない理由



**【香里園駅エリアにおける考察】**

・香里園駅エリアは、商業施設や生活サービス施設、医療施設などが立地し、それぞれの満足度も高く、親しい人や家族の存在、通勤・通学の利便性、住宅環境や公共交通の利便性が良いなど、利便性が高く住みよいまちであることが伺えます。
・しかしながら、道路や歩道の整備の不満の割合が比較的高く、商業施設の配置については、不満の割合の中では比較的高いことから、密集住宅地区内の狭隘道路などの整備を促進することや、駅周辺、特に駅東側に少ない商業施設の誘導などが必要と考えられます。
・また、現在事業中の京阪本線連続立体交差事業に伴い、高架化や周辺道路の状況が抜本的に更新されることと併せて、必要となる機能を有する施設の誘導や、浸水対策を進めることなども必要と考えられます。

## ○ 寝屋川市駅エリア

**＜エリアの概要＞**

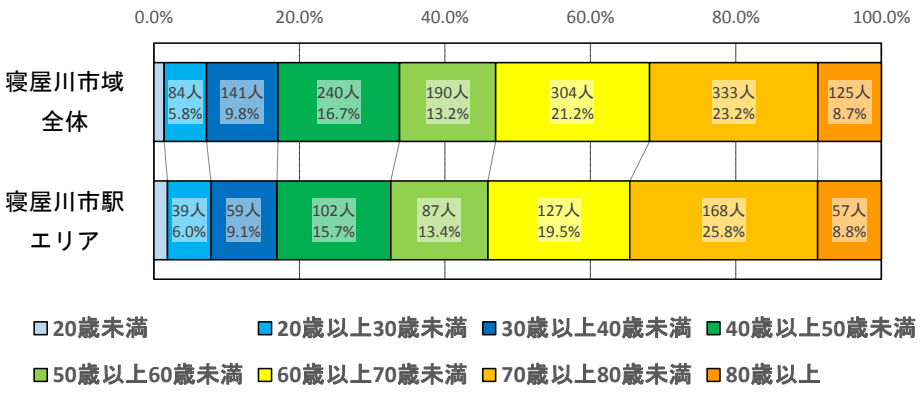
・寝屋川市駅エリアは、本市の中心に位置し、駅を中心に住宅をはじめ商業、教育・文化施設など多様な都市機能が集積しており、駅東側は市街地再開発事業や街路事業による基盤整備により、良好な土地利用が図られつつあり、駅西側は老朽木造集合住宅等が密集していますが、都市計画道路対馬江大利線の整備が進められています。

**＜エリアの特性＞**

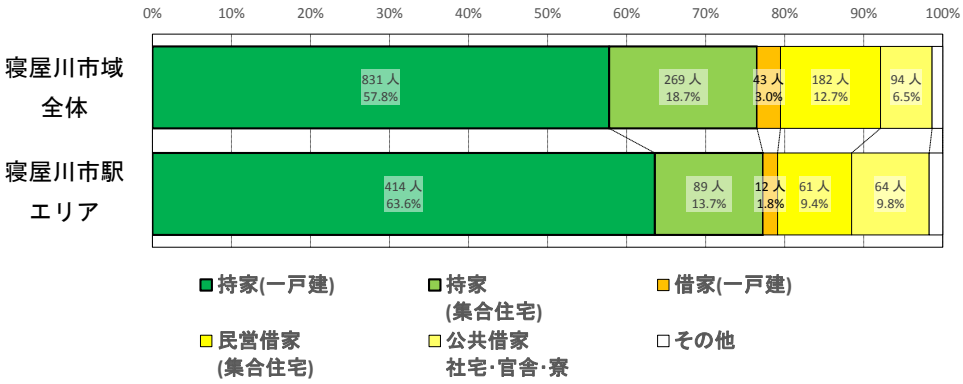
・アンケートの結果から、エリア内の高齢者の回答割合が比較的高くなっています。また、持家の一戸建の割合が比較的高くなっています。

・公共交通では鉄道の利用の割合が高く、次いで自転車の割合が高くなっています。

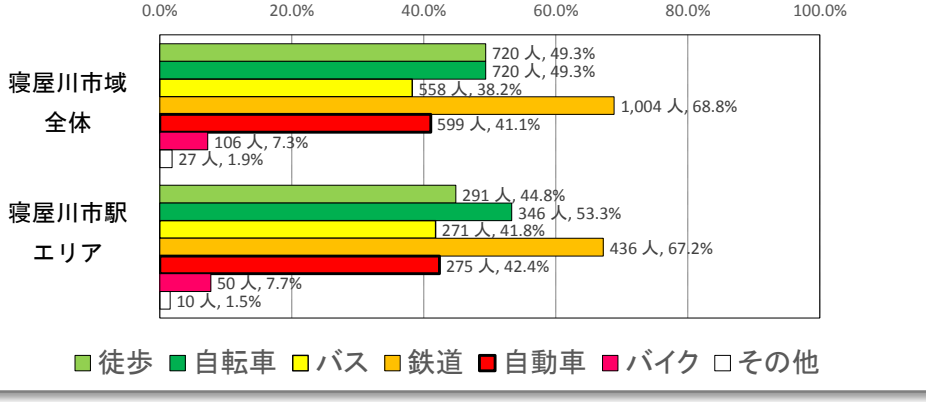
### ■ 年齢階層別の人口構成




### ■ 住宅の所有関係・型




### ■ 住民の方々の移動手段

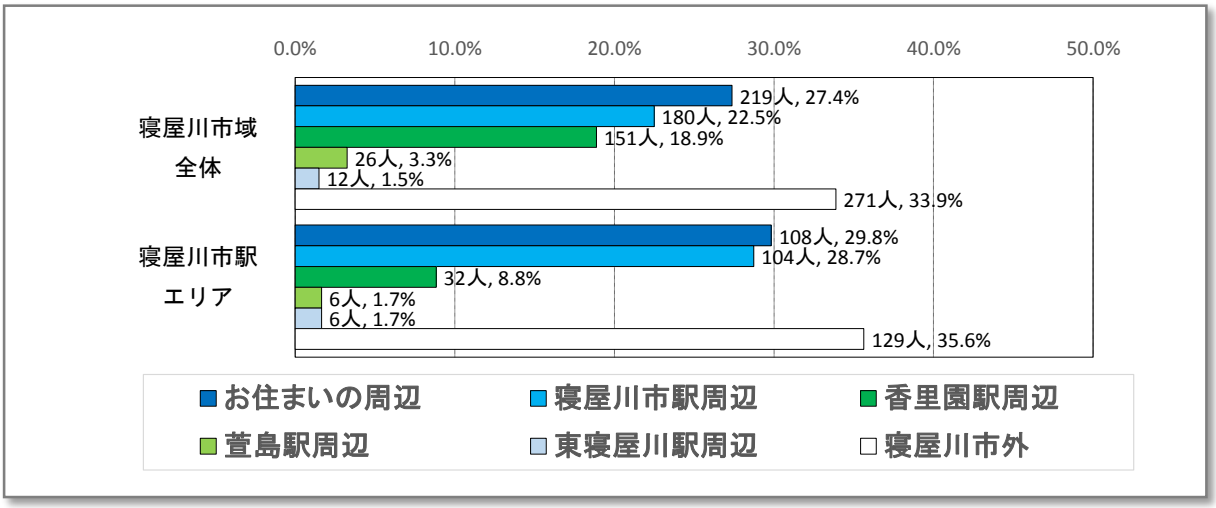



参考資料

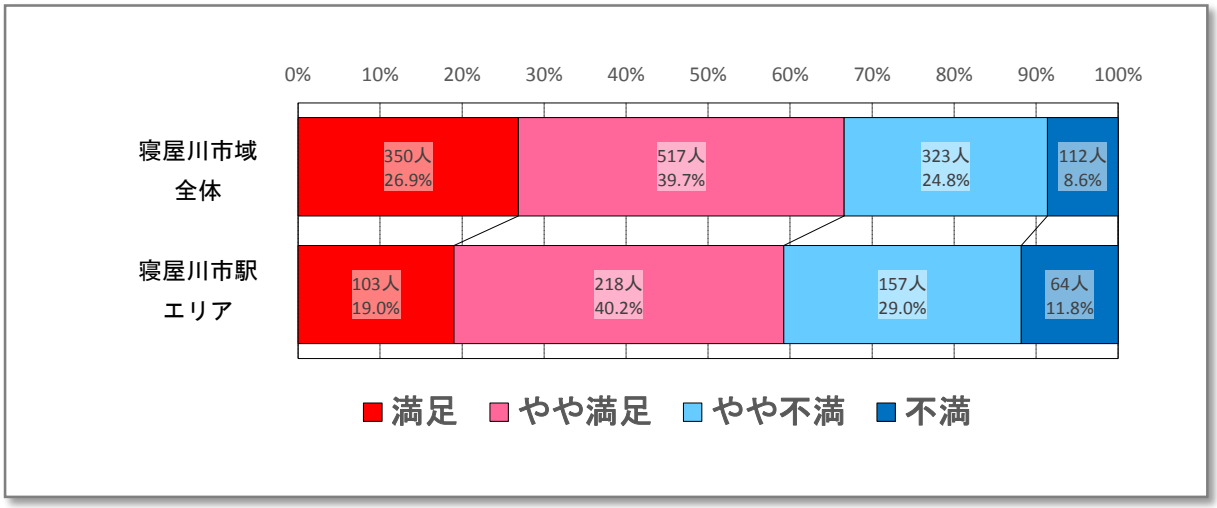
**＜エリア内の利用施設と満足度＞**

・病院の利用は、寝屋川市駅周辺及び市外病院の利用割合は高くなっていますが、満足度は比較的低くなっています。
・寝屋川市駅周辺には、スーパーや商店街などの商業施設が立地、集積しているものの、市外にある複合商業施設を月に１回以上利用及び月に２～３回程度の利用割合が高くなっています。
・子育て支援施設は、お住まいの周辺及び寝屋川市駅周辺の利用割合が高くなっています。

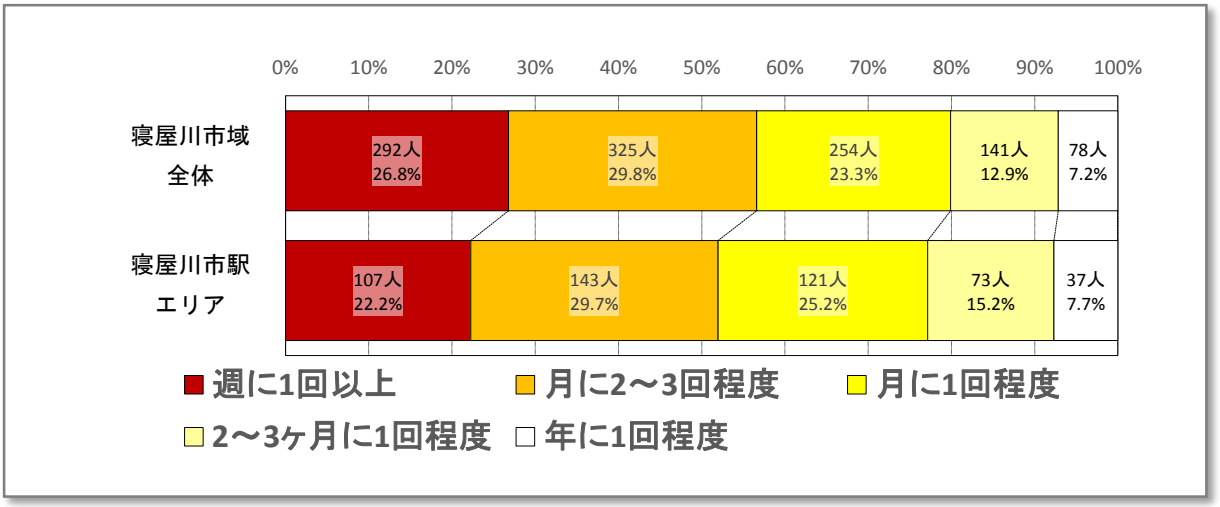
■ 利用する医療施設（病院）の場所



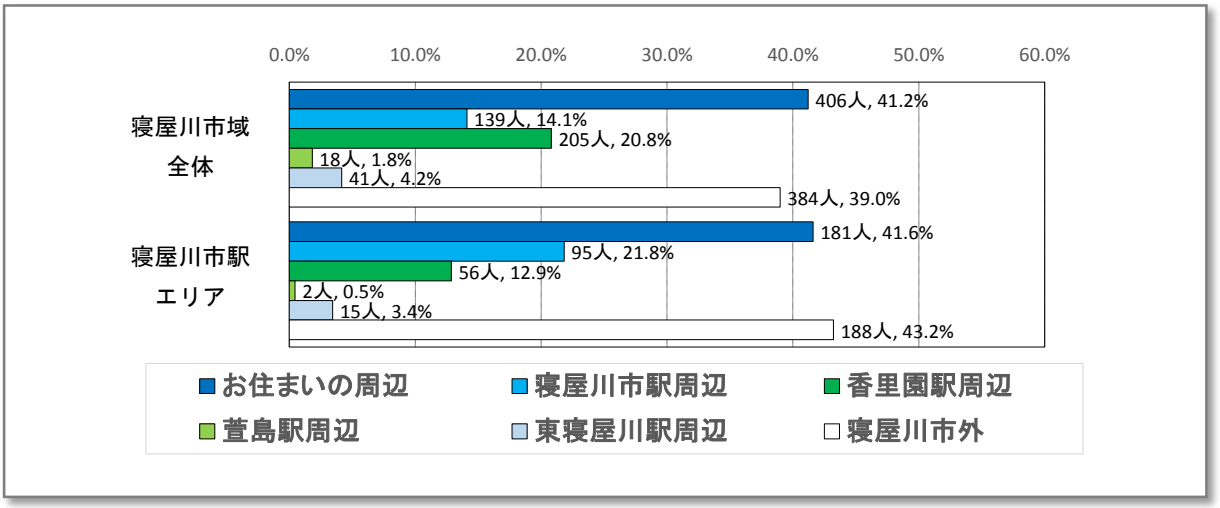

■ 住まい周辺の医療施設（病院）に対する満足度



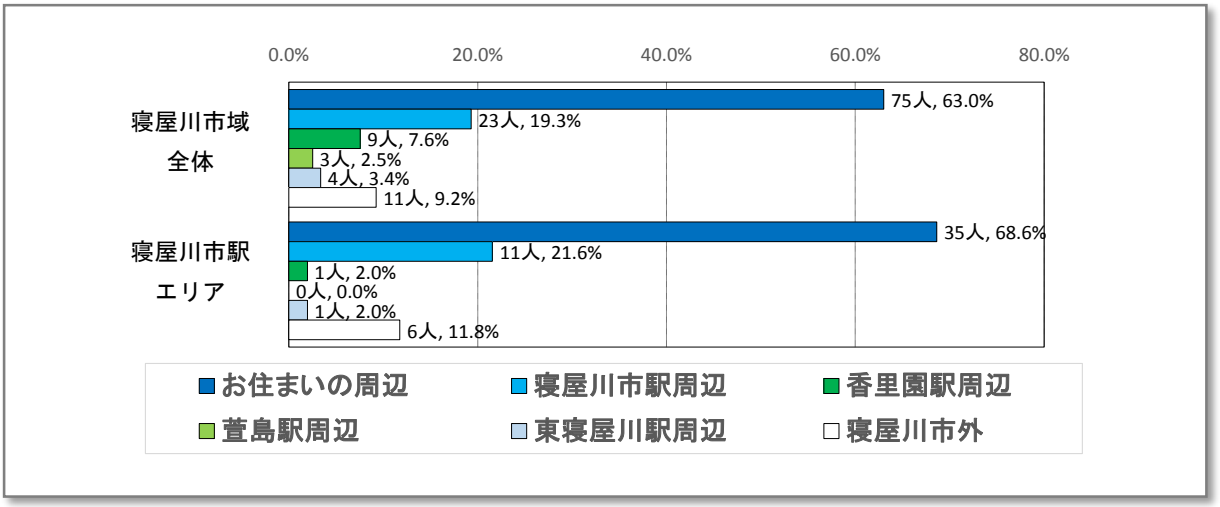
## ■ 複合商業施設の利用状況




## ■ 利用する複合商業施設の場所



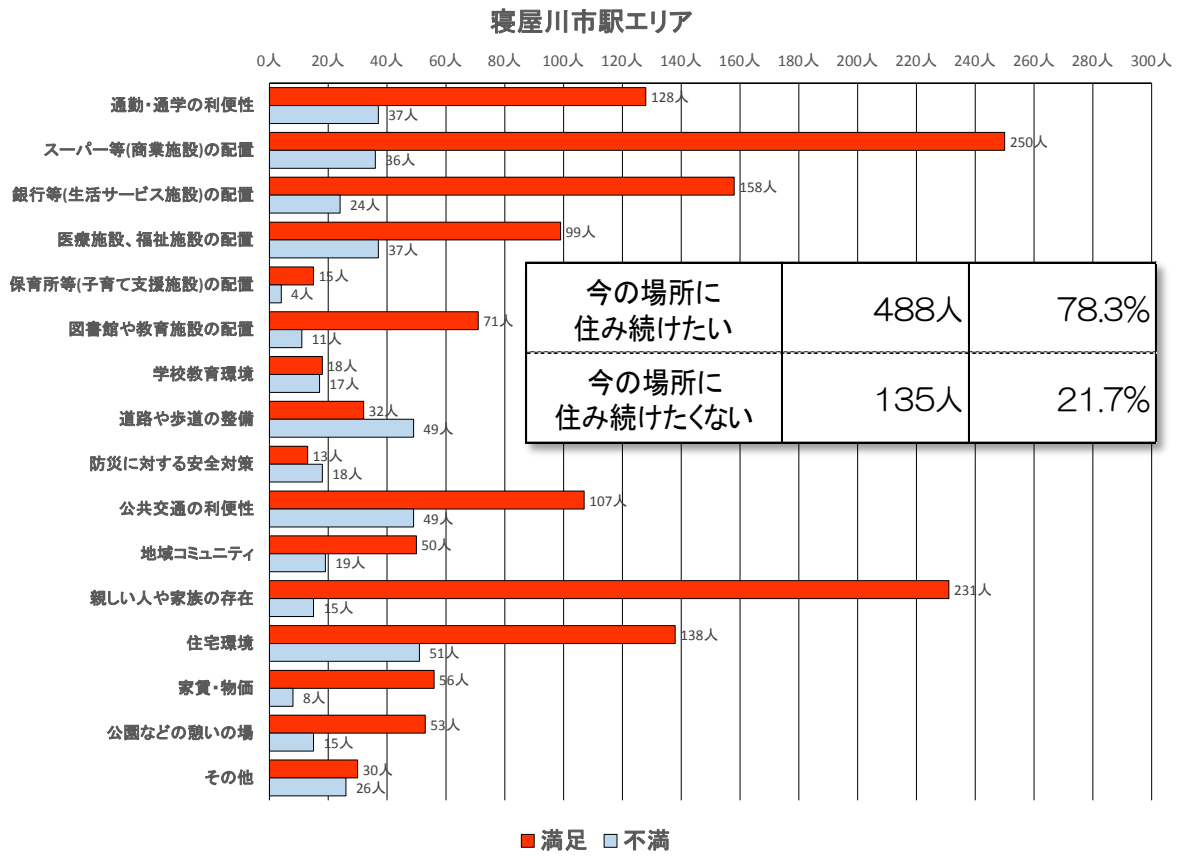

## ■ 利用する子育て支援施設の場所



**＜エリア内の定住意向＞**

・エリア内の定住意向は、住み続けたいと思う割合が、78.3%と市内平均と比べて低い割合となっています。
・住み続けたい理由として、「スーパー等（商業施設）」、「銀行等（生活サービス施設）」などの配置に満足していることや、「親しい人や家族が身近にいる」、「住宅環境」、「通勤・通学の利便性」などとなっています。
・住み続けたくない理由として、「道路や歩道の整備」、「防災に対する安全対策」の不満の割合が高くなっています。

■ 住み続けたい理由と住み続けたくない理由



## 【寝屋川市駅エリアにおける考察】

・寝屋川市駅エリアは、商業施設や生活サービス施設、医療施設などが立地し、それぞれの満足度も比較的高く、特に図書館等の配置については、他のエリアと比較して高い割合になっています。
・また、通勤・通学や公共交通の利便性も高く、親しい人や家族の存在や住宅環境の満足度の割合も高いことから、住みよいエリアであることが伺えます。
・しかしながら、医療施設や商業施設など市外で利用されている割合が比較的高いことから、施設の規模や必要とする機能が満たされていないものと推察されます。このため、必要となる機能を有する施設を誘導することなどが考えられます。
・また、道路や歩道の整備に対する不満の割合が比較的高いことから、駅周辺における密集住宅地区内における狭隘道路などの整備と併せて、都市計画道路対馬江大利線の整備を促進し、沿道への必要となる機能を有する施設を誘導することなどが考えられます。
・防災に対する安全対策への不満の割合が比較的高いことから、浸水対策など重点的に進めており、古川雨水幹線整備事業などを引き続き進めていくことが必要と考えられます。

## ○ 萱島駅エリア

**＜エリアの概要＞**

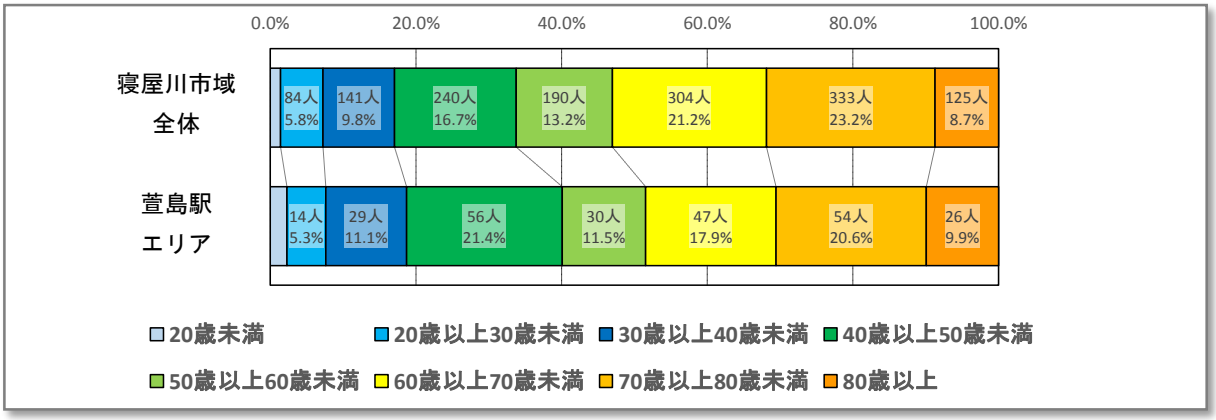
・萱島駅エリアは、門真市に隣接する寝屋川市の南部に位置し、駅周辺には既存の商店街の形成による商業店舗等が立地、駅東側では老朽木造集合住宅等が密集したエリアとなっています。

**＜エリアの特性＞**

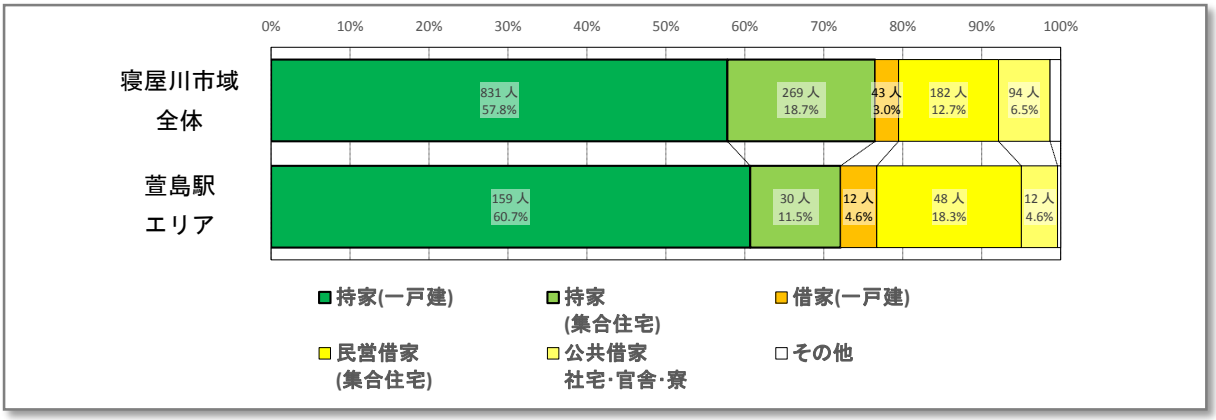
・アンケートの結果から、エリア内の 30 歳代から 40 歳代の回答割合が比較的高くなっています。また、持家の一戸建及び民営借家（集合住宅）の割合が比較的高くなっています。

・公共交通では、鉄道の利用の割合が高く、次いで自転車の割合が高くなっています。

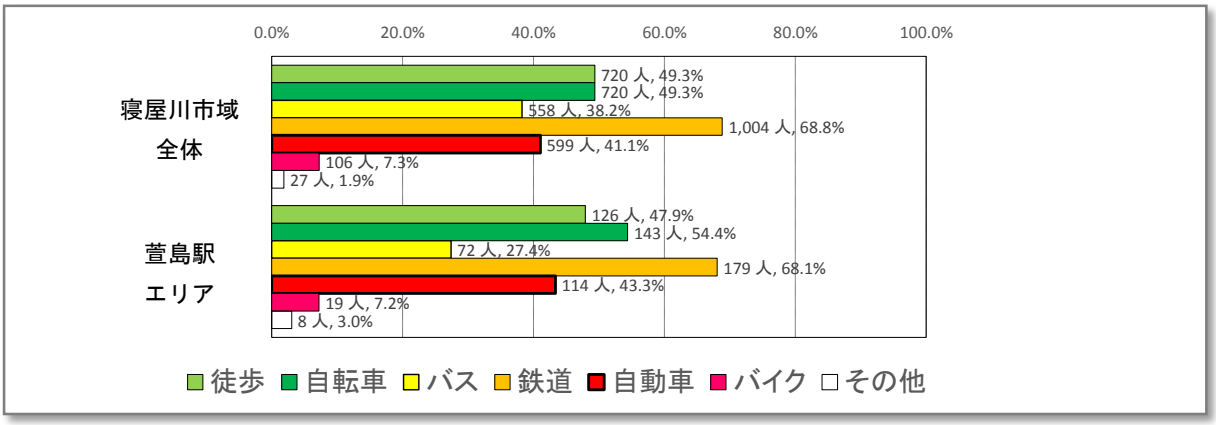
### ■ 年齢階層別の人口構成




### ■ 住宅の所有関係・型



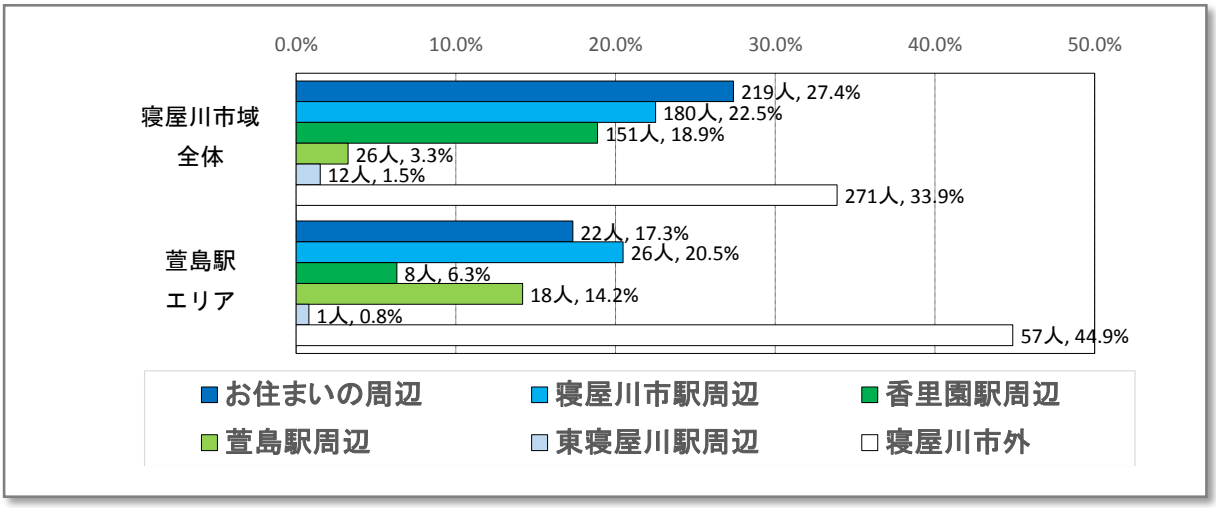

### ■ 住民の方々の移動手段



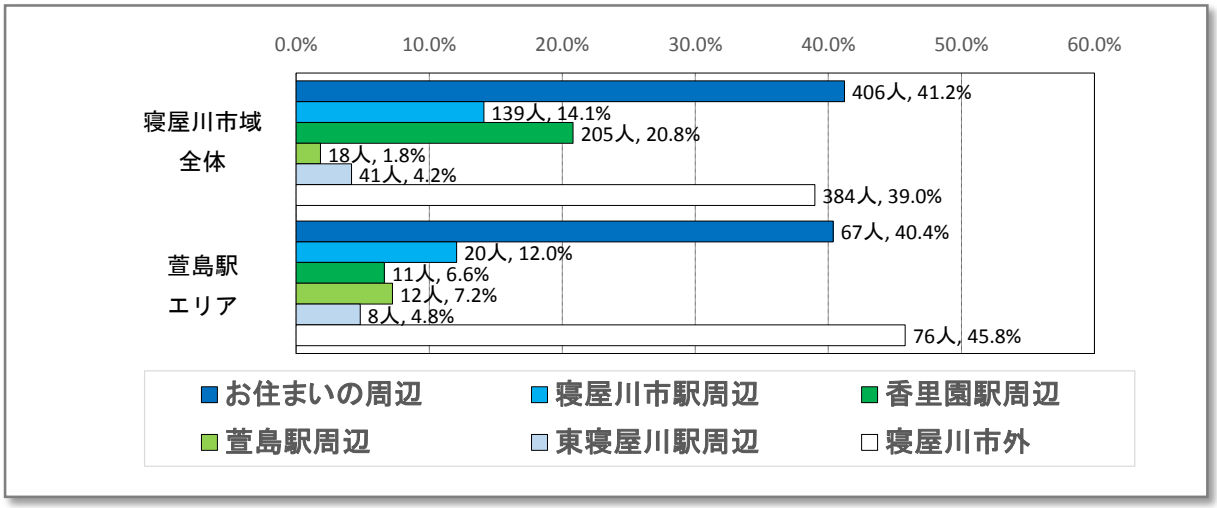
**＜エリア内の利用施設と満足度＞**

- 病院の利用は市外の利用割合が高くなっています。
- 商業施設は、萱島駅周辺での利用が少なく、市外の複合商業施設の利用割合が高くなっています。
- 子育て支援施設は、お住まいの周辺及び寝屋川市駅周辺の利用割合が高くなっています。
- 公共交通の利便性に対する不満の割合が高くなっています。

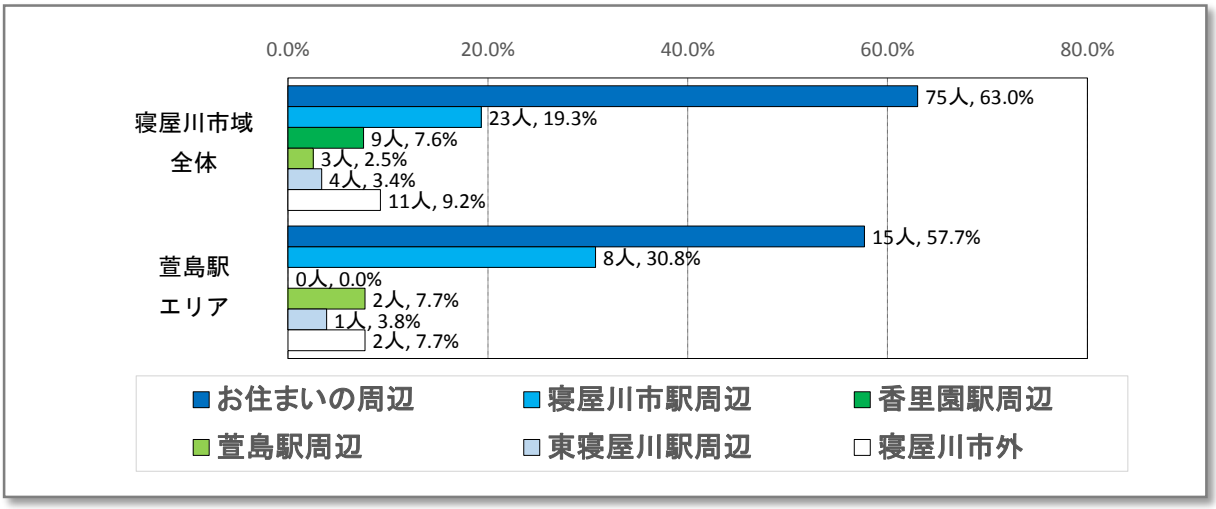
■ 利用する医療施設（病院）の場所



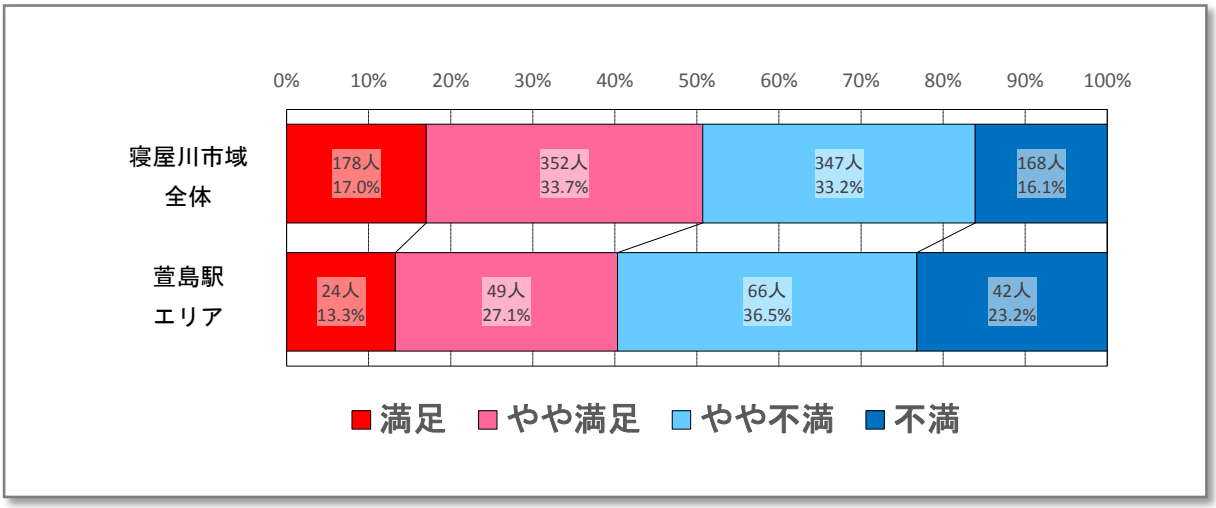

■ 利用する複合商業施設の場所



## ■ 利用する子育て支援施設の場所



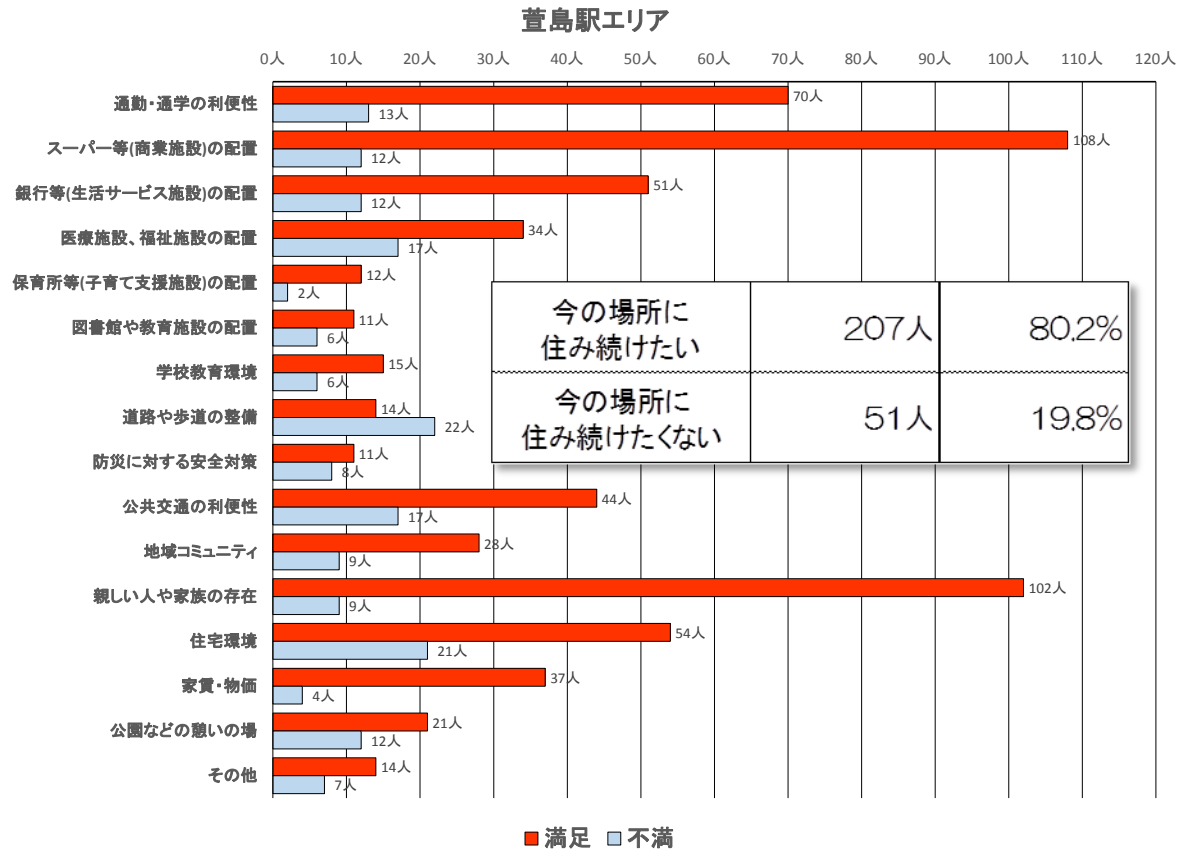

## ■ 公共交通の利便性に対する満足度



**＜エリア内の定住意向＞**

- エリア内の定住意向は住み続けたいと思う割合が、80.2%と市内平均と比べて高い割合となっています。
- 住み続けたい理由として、「スーパー等（商業施設）」、「銀行等（生活サービス施設）」などの配置に満足していることや、「親しい人や家族の存在」、「通勤・通学に便利」などとなっています。
- 住み続けたくない理由として、「道路や歩道の整備」の不満の割合が高く、「住宅環境」については、不満の割合の中では比較的高い割合になっています。

■ 住み続けたい理由と住み続けたくない理由




参考資料

**【萱島駅エリアにおける考察】**

・萱島駅エリアは、商業施設や生活サービス施設、医療施設などが立地し、それぞれの満足度が比較的高い割合になっています。
・また、通勤・通学や公共交通の利便性、親しい人や家族の存在や住宅環境などの割合も高いことから、住みよいエリアであることが伺えます。
・しかしながら、医療施設や商業施設など市外で利用されている割合が比較的高いことから、施設の規模や必要とする機能が満たされていないものと推察されます。このため、必要となる機能を有する施設を誘導することなどが考えられます。
・また、道路や歩道の整備に対する不満の割合が比較的高いことから、駅周辺における密集住宅地区内における狭隘道路などの整備促進や、今後の都市計画道路萱島讃良線の整備と併せて、沿道に必要となる機能を有する施設を誘導することなどが考えられます。

## ○ 東寝屋川駅エリア

**＜エリアの概要＞**

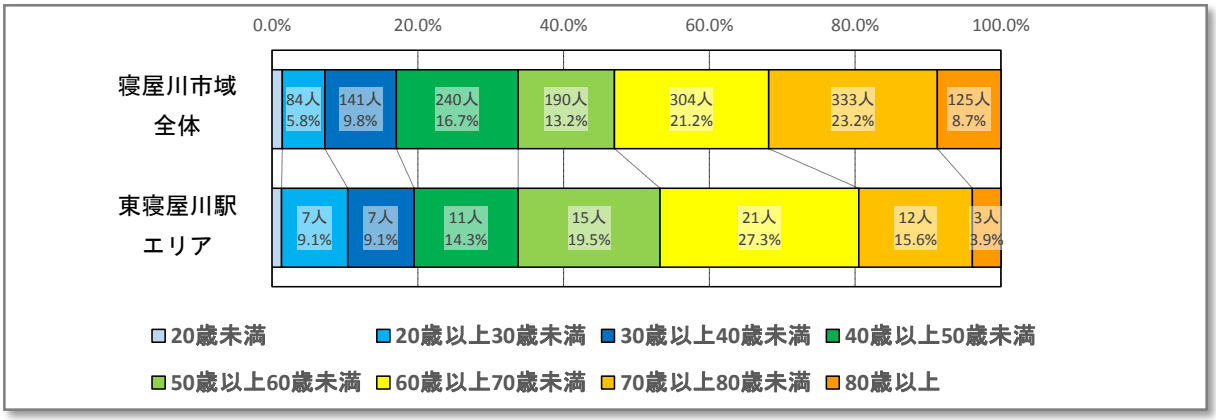
・東寝屋川駅エリアは、寝屋川市の東部に位置し、駅周辺に商業施設や集合住宅が立地、駅東側の中高層の住宅団地や駅西側には住宅地が形成されており、現在、進められている土地区画整理事業後には、商業・医療施設などが誘致される予定となっています。

**＜エリアの特性＞**

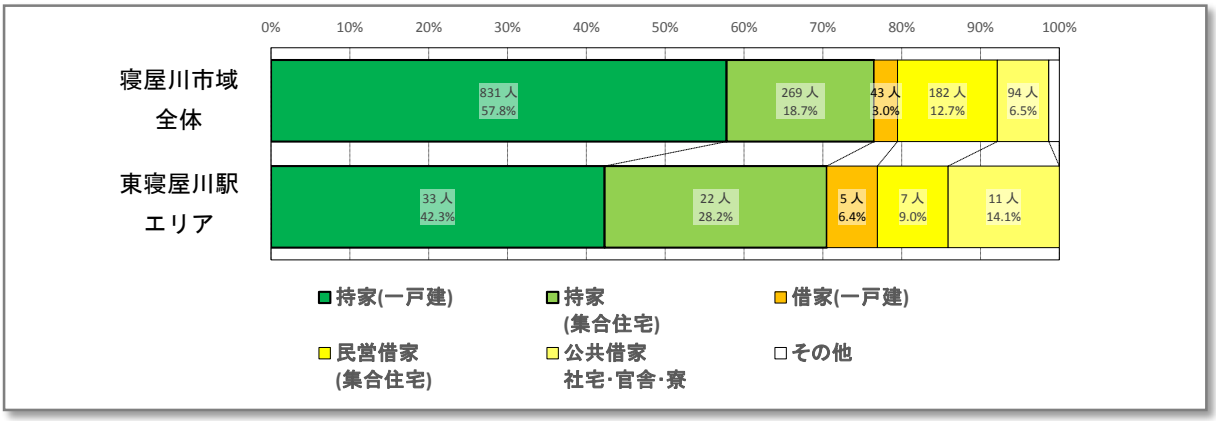
・アンケートの結果から、エリア内の 50 歳代から 60 歳代の回答割合が比較的高くなっています。また、持家の集合住宅の割合が比較的高くなっています。

・公共交通では鉄道の利用の割合が高く、次いで自動車の割合が高くなっています。

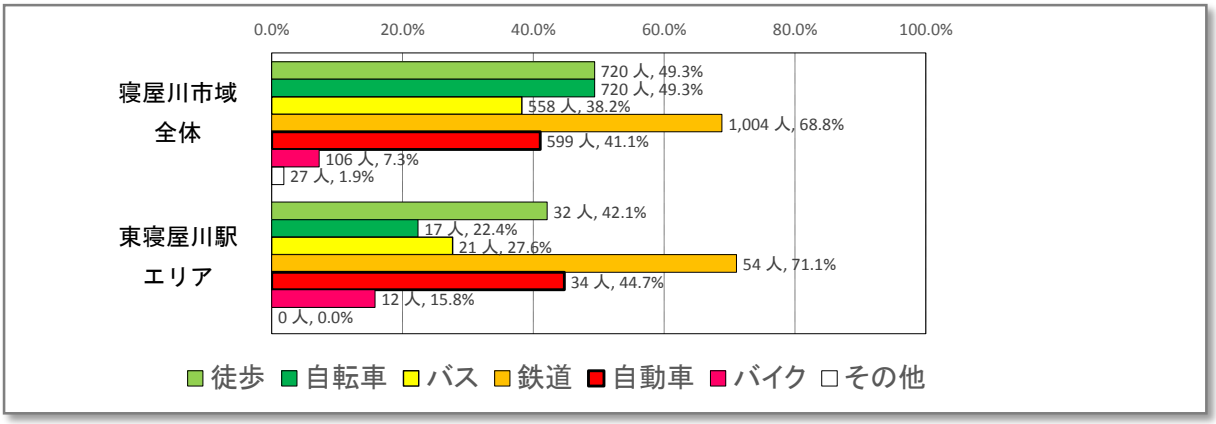
### ■ 年齢階層別の人口構成




### ■ 住宅の所有関係・型




### ■ 住民の方々の移動手段

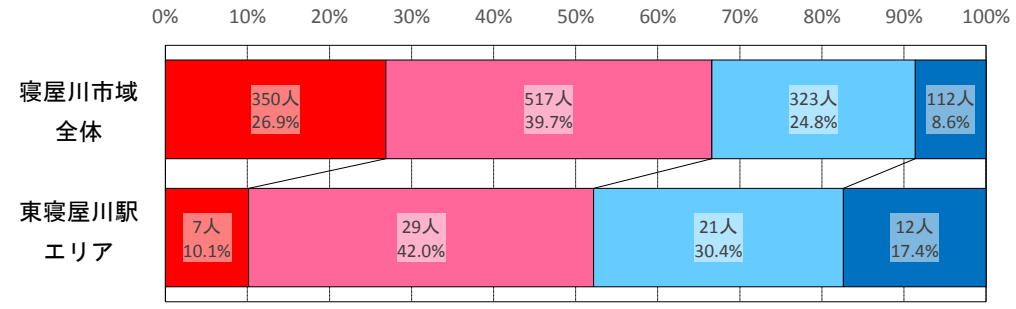



参考資料

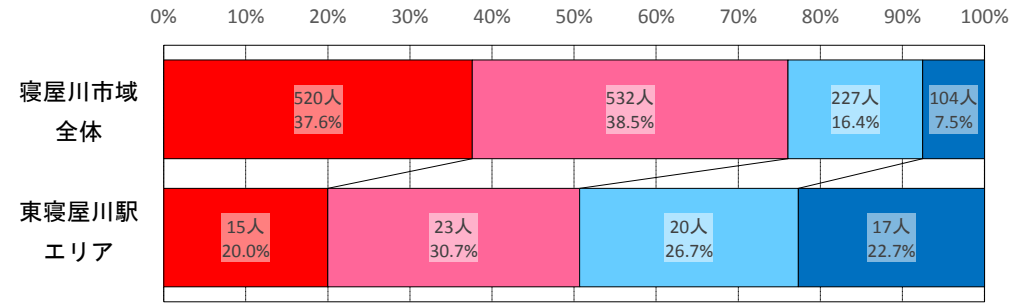
**＜エリア内の利用施設と満足度＞**

・住まい周辺の病院の立地に対する満足度は比較的低くなっています。
・住まい周辺の商業施設の立地に対する満足度は比較的低くなっています。
・公共交通の利便性に対する不満の割合が高くなっています。

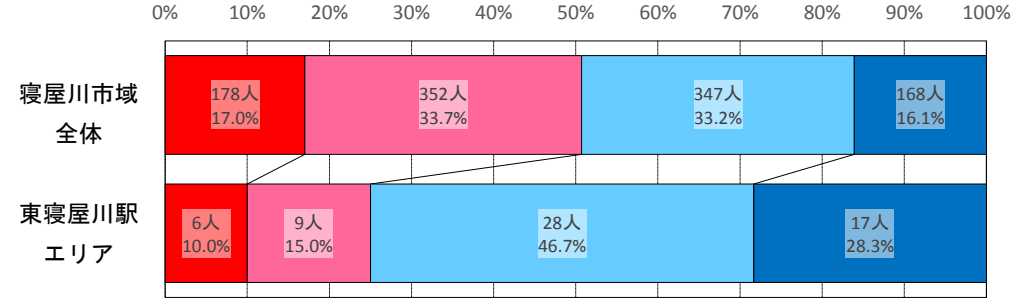
■ 住まい周辺の医療施設（病院）に対する満足度




■ 住まい周辺の商業施設に対する満足度



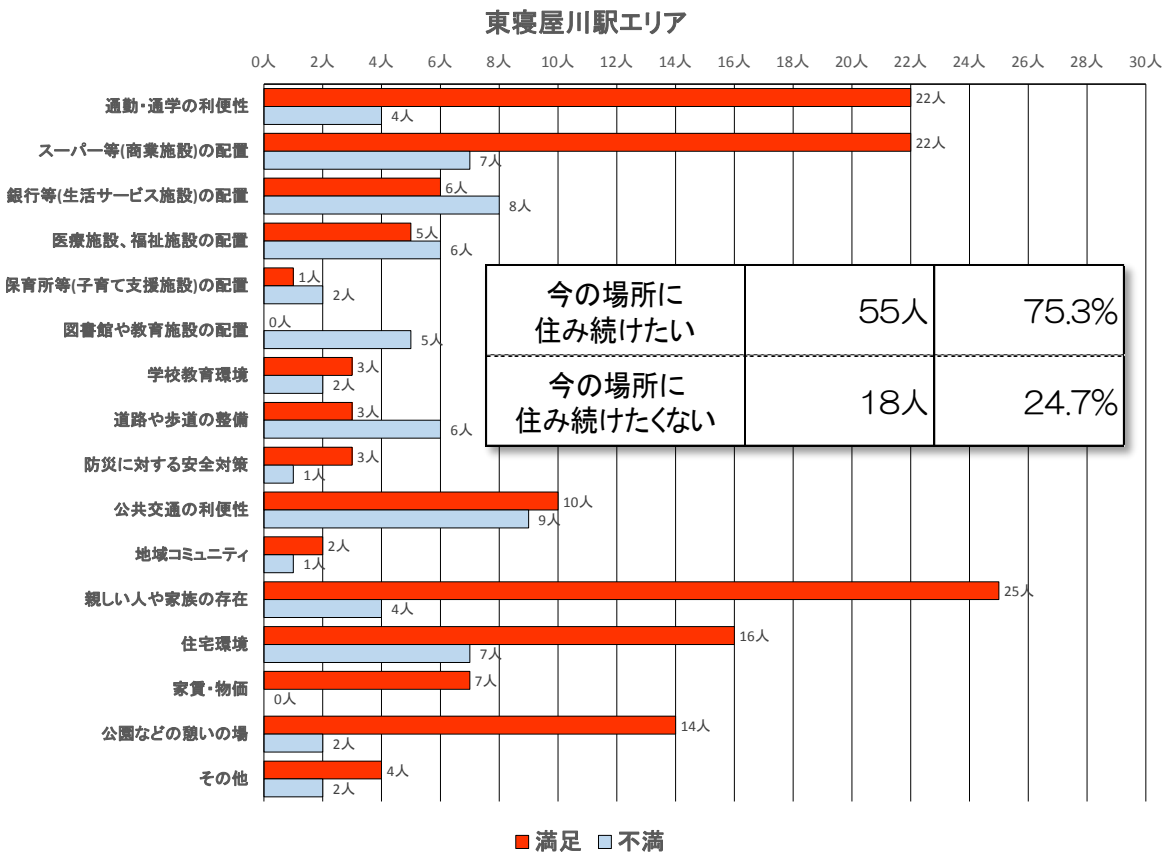

■ 公共交通の利便性に対する満足度



**＜エリア内の定住意向＞**

・エリア内の定住意向は、住み続けたいと思う割合が、75.3%と市内平均と比べて低い割合となっています。
・住み続けたい理由として、「スーパー等（商業施設）」の配置に満足していることや、「親しい人や家族の存在」、「通勤・通学の利便性」、「住宅環境」、「公園など憩の場」などとなっています。
・住み続けたくない理由として、「銀行等（生活サービス施設）」、「医療施設」、「図書館や教育施設」の配置や、「道路や歩道の整備」の不満の割合が高くなっています。

■ 住み続けたい理由と住み続けたくない理由




参考資料

**【東寝屋川駅エリアにおける考察】**

・東寝屋川駅エリアは、商業施設の配置、通勤・通学の利便性が高く、親しい人や家族の存在、住宅環境の満足度の割合が高いことから、住みよいエリアであることが伺えます。
・更に公園などの憩いの場に満足する割合も比較的高いことから、寝屋川公園や市街化調整区域における緑等が近くにあることが要因と考えられます。
・しかしながら、住まい周辺の商業施設に対する満足度は市域全体と比較して低い割合になっています。
・また、銀行等（生活サービス施設）や医療施設、図書館や教育施設の配置などの不満の割合が比較的高いことから、土地区画整理事業後における商業・医療施設の誘致予定と併せて、駅周辺に必要となる機能を有する施設を誘導することなどが考えられます。
・また、公共交通の利便性が不満の割合の中では比較的高い割合になっていることから、都市計画道路東寝屋川駅前線の整備等と併せて、公共交通網の再編等が必要と考えられます。

## ○ 緑町エリア

**＜エリアの概要＞**

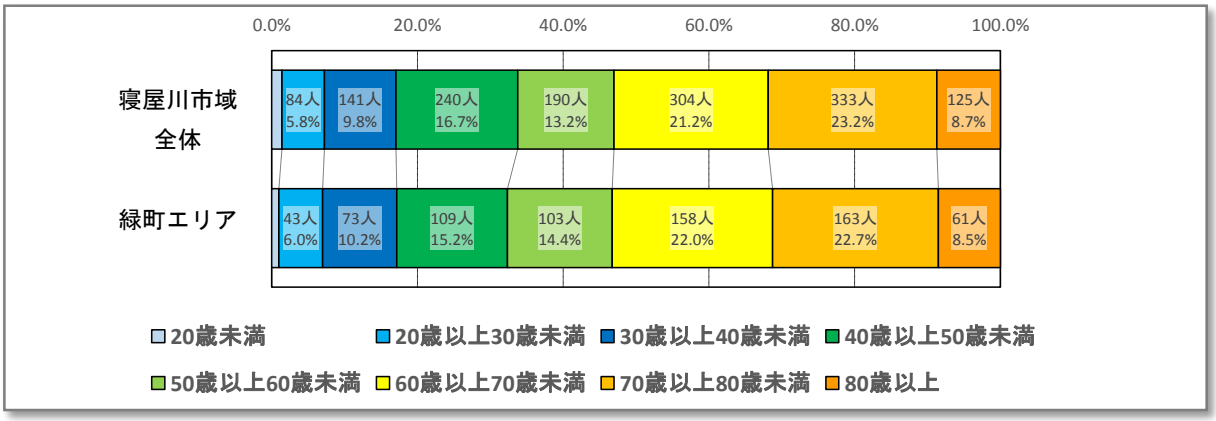
・緑町エリアは、鉄道と国道 170 号の交差部に位置し、商業施設（現在休業中）と大阪府立大学工業高等専門学校が立地し、地域住民の生活拠点として周辺には良好な住宅が立地しています。

**＜エリアの特性＞**

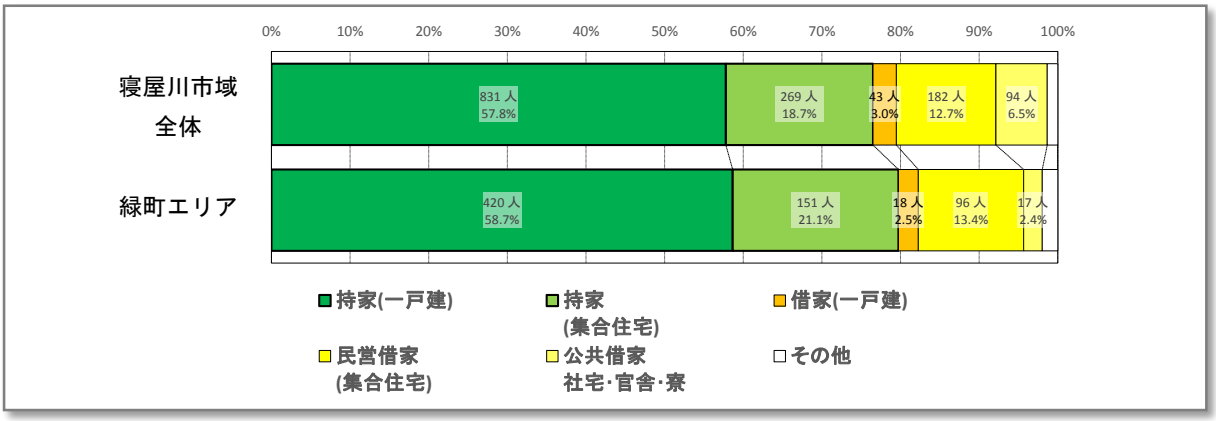
・アンケートの結果から、エリア内の高齢者の回答割合が比較的高くなっています。また、持家の一戸建及び集合住宅などの割合が比較的高くなっています。

・公共交通では鉄道の利用の割合が高く、次いで徒歩の割合が高くなっています。

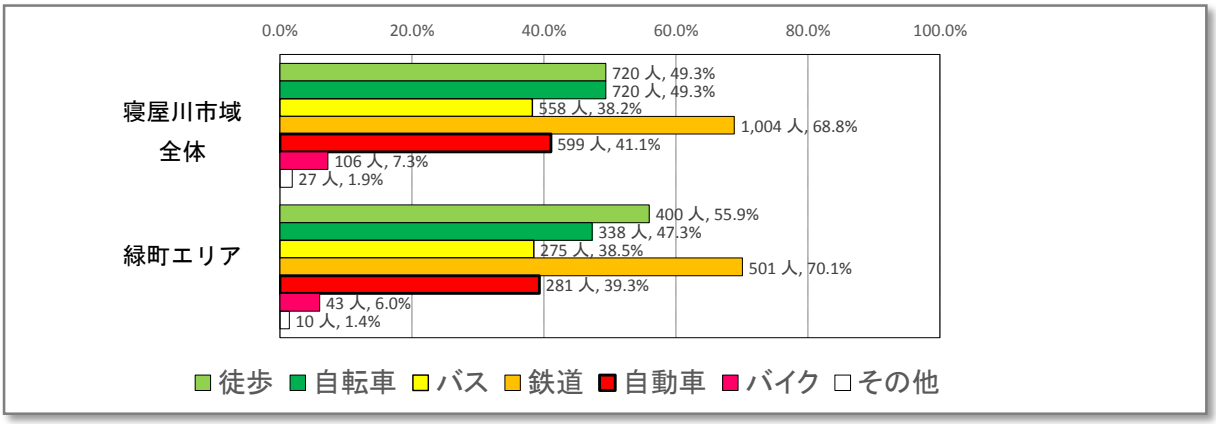
### ■ 年齢階層別の人口構成




### ■ 住宅の所有関係・型




### ■ 住民の方々の移動手段

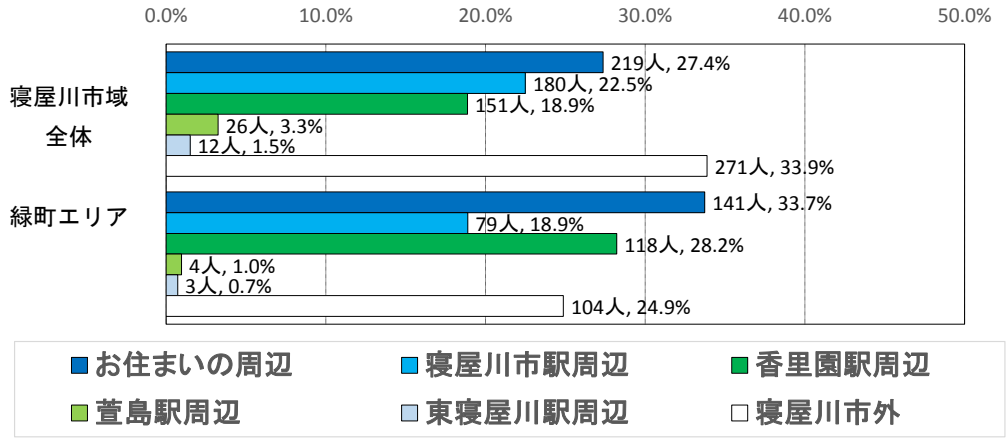



参考資料

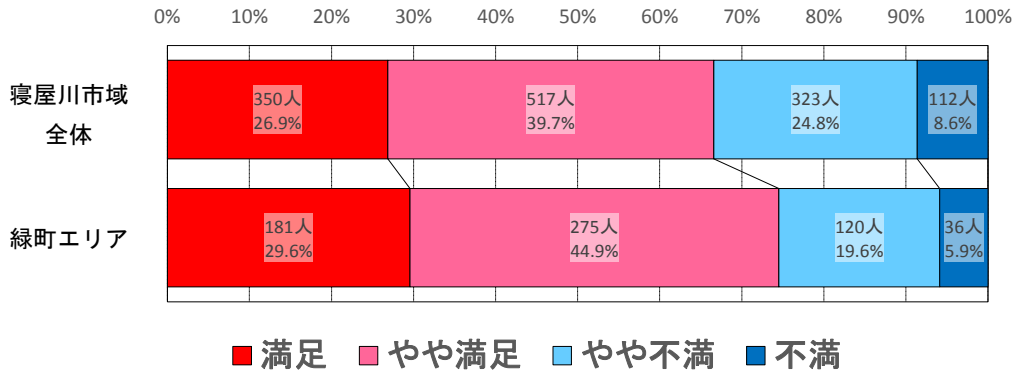
**＜エリア内の利用施設と満足度＞**

・お住まいの周辺の病院の利用割合が高くなっていますが、市外病院の利用割合も比較的高く、満足度も高くなっています。
・エリア内に商業施設が立地していることから、満足度は高くなっています。
・子育て支援施設は、お住まいの周辺の利用割合が高くなっています。

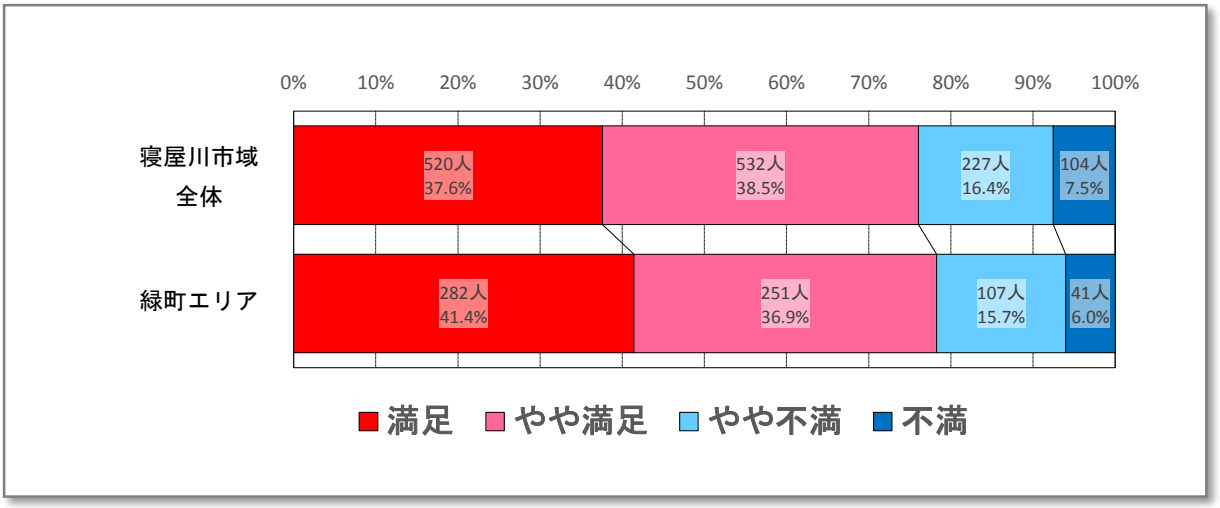
■ 利用する医療施設（病院）の場所



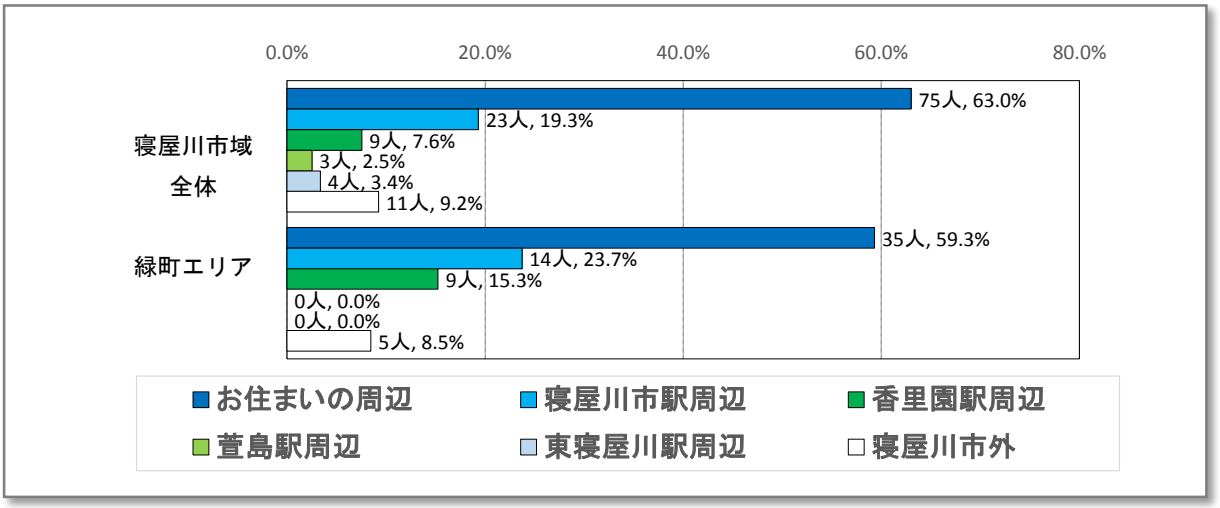

■ 住まい周辺の医療施設（病院）に対する満足度



## ■ 住まい周辺の商業施設に対する満足度



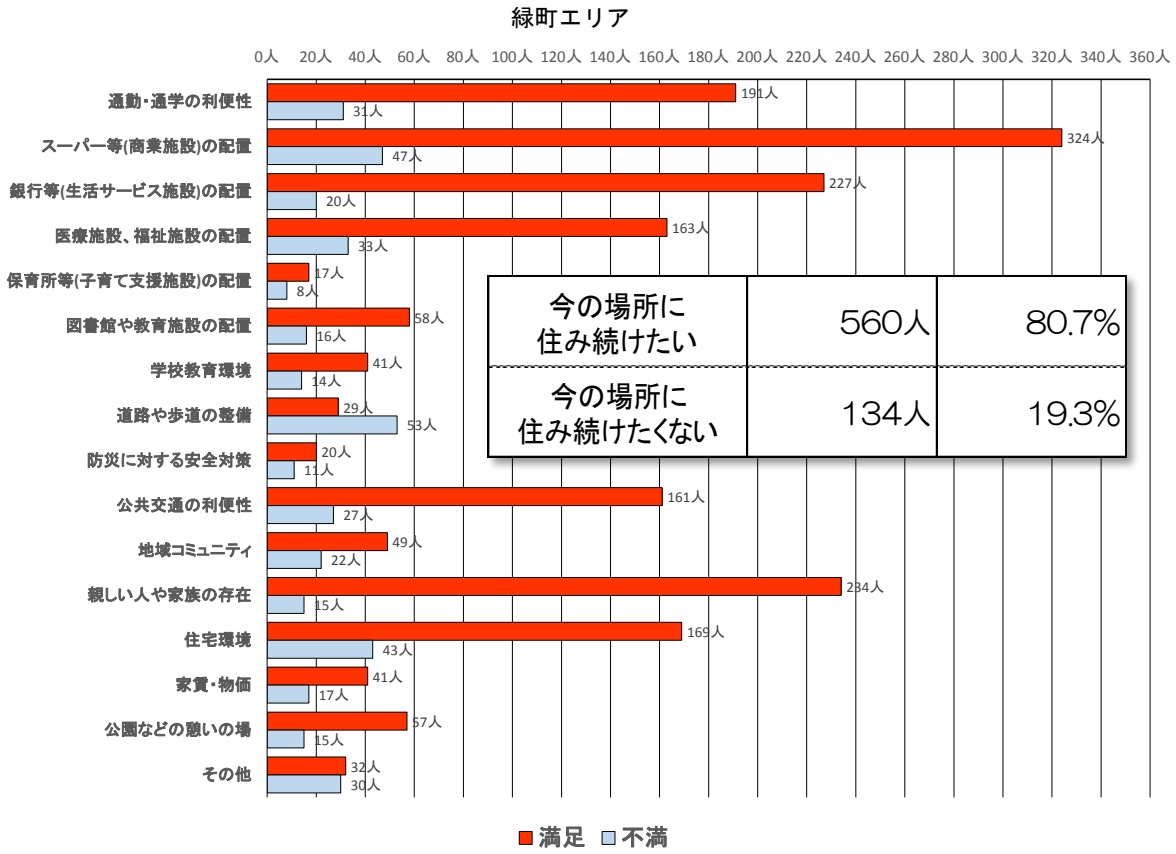

## ■ 子育て支援施設の利用場所



**＜エリア内の定住意向＞**

・エリア内の定住意向は、住み続けたいと思う割合が、80.7%と市内平均と比べて高い割合となっています。
・住み続けたい理由として、「スーパー等（商業施設）」、「銀行等（生活サービス施設）」、「医療施設」の配置に満足していることや、「親しい人や家族の存在」、「通勤・通学の利便性」、「住宅環境」、「公共交通の利便性」などとなっています。
・住み続けたくない理由として、「道路や歩道の整備」の不満の割合が高くなっています。

■ 住み続けたい理由と住み続けたくない理由



**【緑町エリアにおける考察】**

・緑町エリアは、商業施設や生活サービス施設、医療施設などが立地し、それぞれの満足度が比較的高い割合になっています。
・また、通勤・通学や公共交通の利便性も高く、親しい人や家族の存在、住宅環境の割合も高いことから、住みよいまちであることが伺えます。
・しかしながら、商業施設の一部において現在休業中の店舗があることから、引き続き、施設の規模や必要とする機能が満たされていないものと推察されます。このため、必要となる機能を有する施設を維持することなどが考えられます。
・また、道路や歩道の整備に対する不満の割合が比較的高いことから、密集住宅地区内における狭隘道路などの整備を促進することなどが考えられます。
・エリア内における大阪府立大学工業高等専門学校や、少し離れた場所には摂南大学が立地するため、学生の通学等に対する利便性の向上も考慮が必要と考えられます。

## ○ 仁和寺エリア

**＜エリアの概要＞**

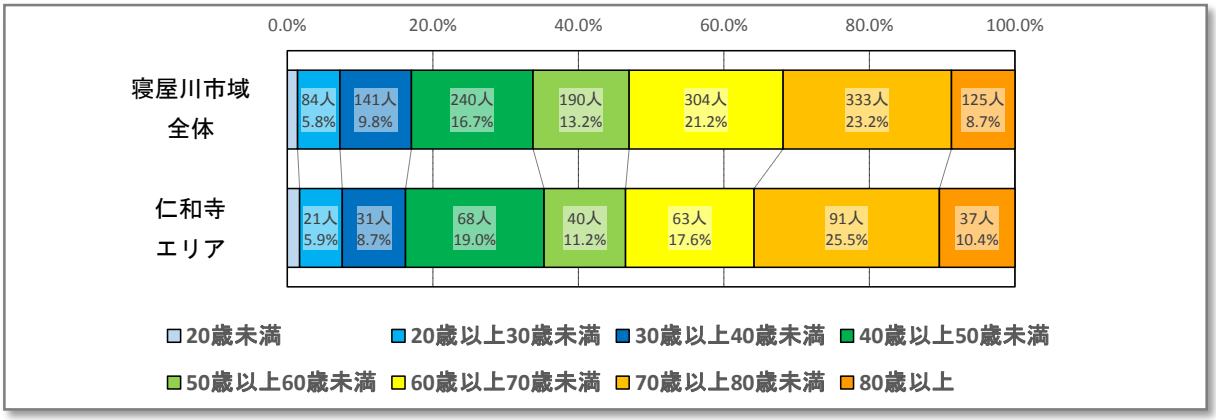
・仁和寺エリアは、守口市に隣接する寝屋川市の西部、淀川左岸に位置し、周辺は住宅と工場の混在や、公的賃貸住宅が立地し、大日駅との中継・乗り継ぎとなる公共交通ネットワークの拠点となっています。

**＜エリアの特性＞**

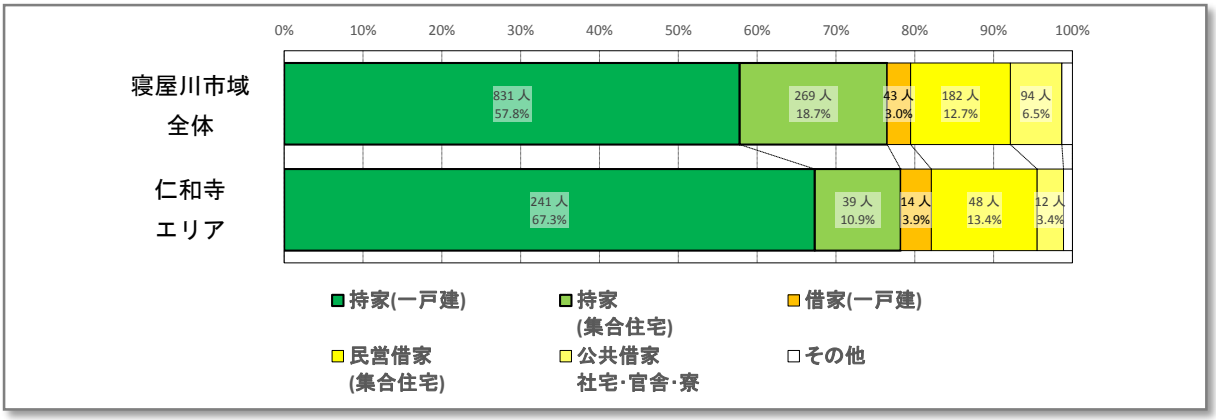
・アンケートの結果から、エリア内の高齢者の回答割合が比較的高くなっています。また、持家の一戸建の割合が比較的高くなっています。

・公共交通では鉄道の利用の割合が高く、次いで自転車の割合が高くなっています。

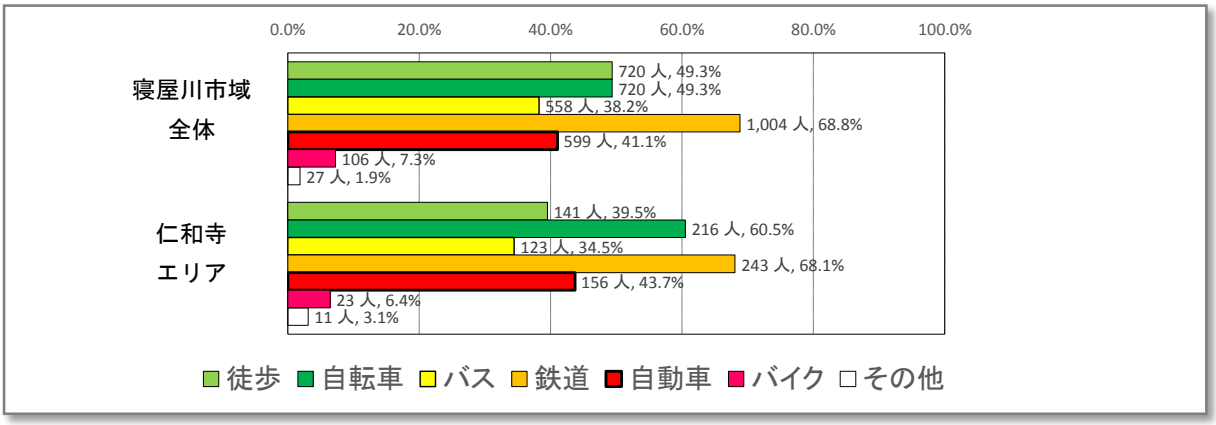
### ■ 年齢階層別の人口構成




### ■ 住宅の所有関係・型



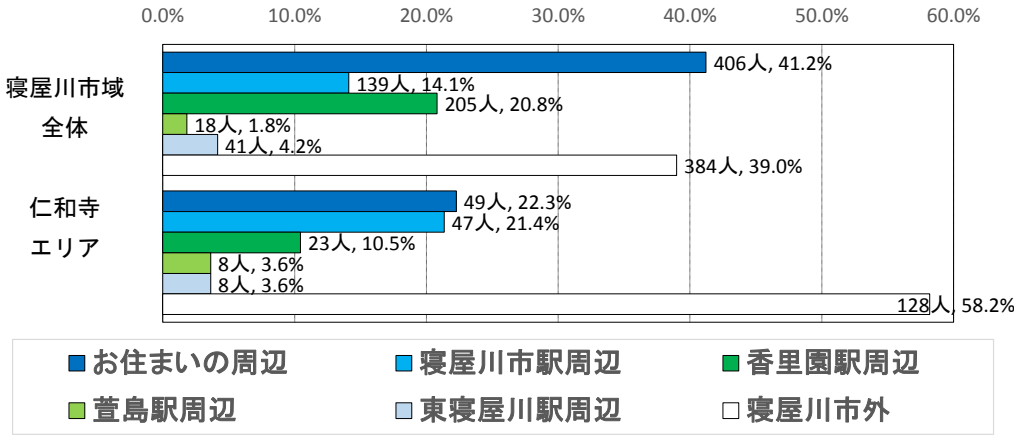

### ■ 住民の方々の移動手段



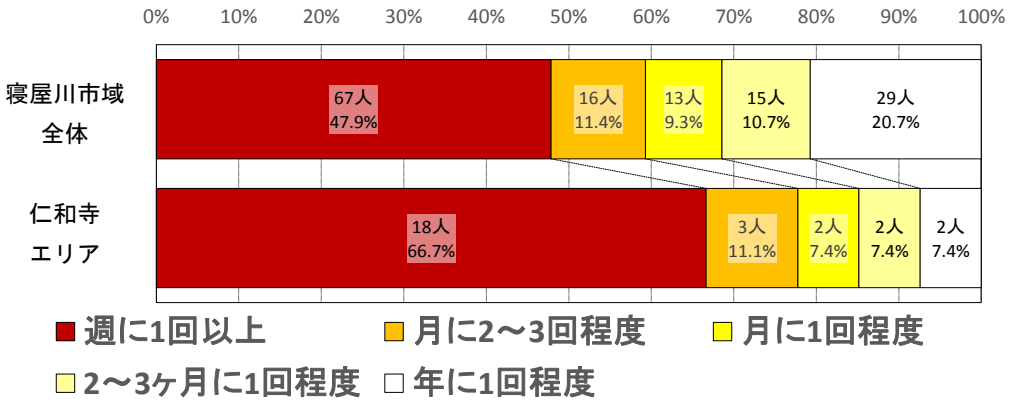
**＜エリア内の利用施設と満足度＞**

・商業施設は、市外の複合商業施設の利用割合が非常に高くなっています。
・子育て支援施設は、お住まい周辺の利用割合が高くなっています。
・公共交通の利便性、道路や公園等の整備に対する不満の割合が高くなっています。

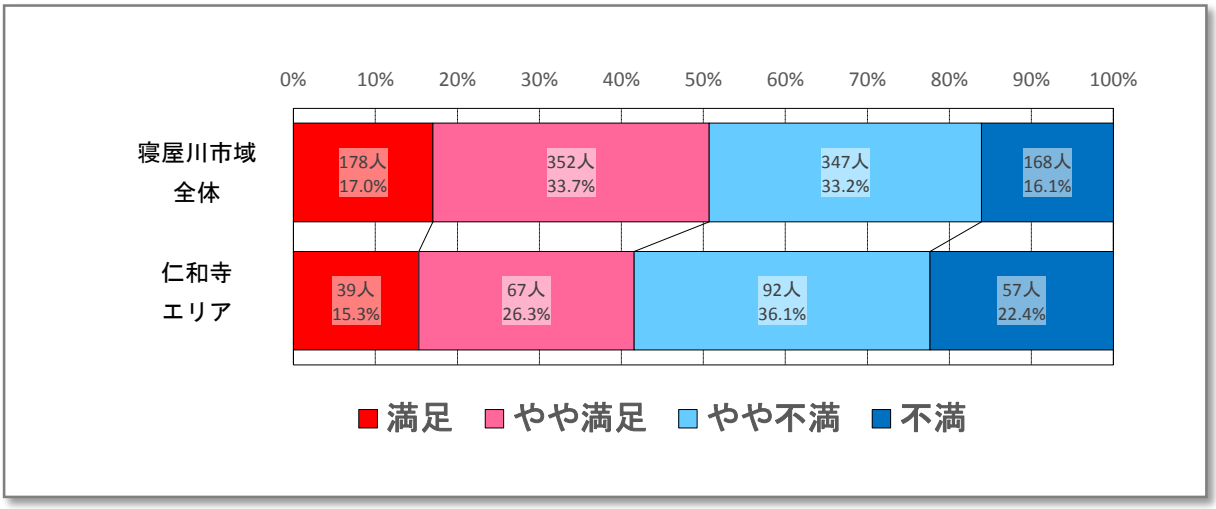
■ 利用する複合商業施設の場所



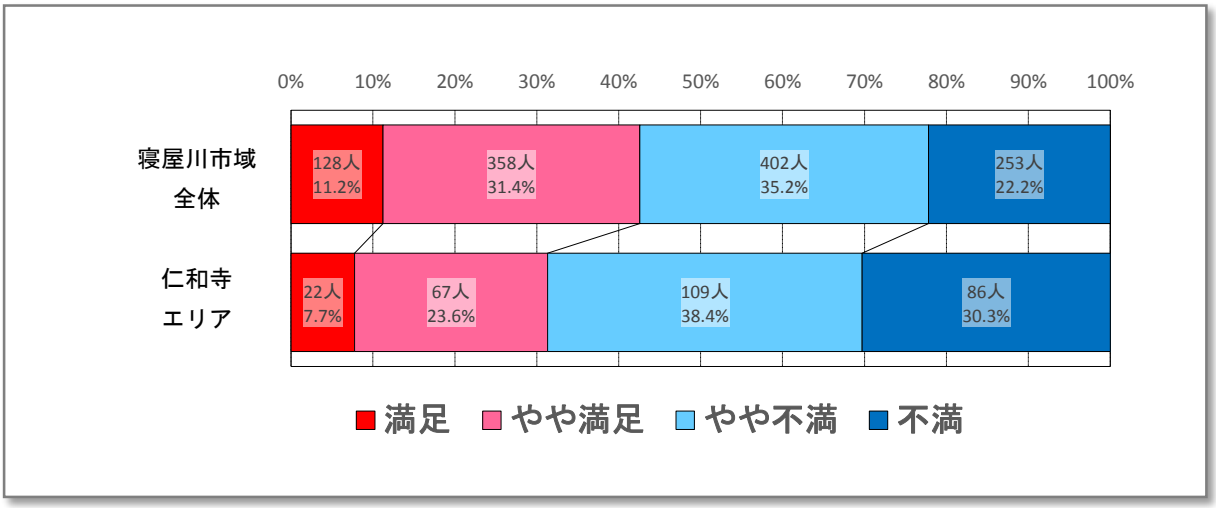

■ 子育て支援施設の利用状況



## ■ 公共交通の利便性に対する満足度



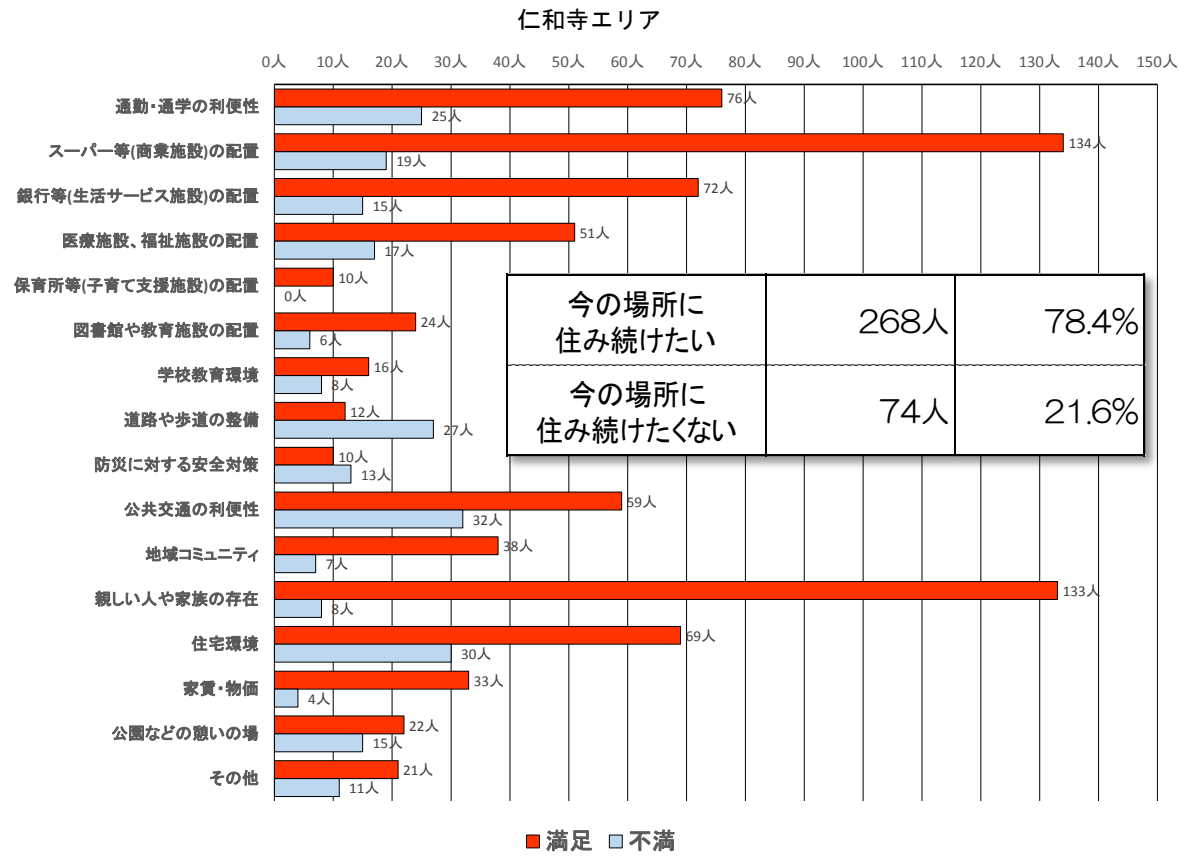

## ■ 道路や公園等の整備に対する満足度



**＜エリア内の定住意向＞**

・エリア内の定住意向は、住み続けたいと思う割合が、78.4%と市内平均と比べて低い割合となっています。
・住み続けたい理由として、「スーパー等（商業施設）」、「銀行等（生活サービス施設）」の配置に満足していることや、「親しい人や家族の存在」、「通勤・通学の利便性」、「住宅環境」などとなっています。
・住み続けたくない理由として、「道路や歩道の整備」の不満の割合が高くなっています。

## ■ 住み続けたい理由と住み続けたくない理由



**【仁和寺エリアにおける考察】**

・仁和寺エリアは、商業施設や生活サービス施設、医療施設などが立地し、それぞれの満足度が比較的高い割合になっています。
・また、通勤・通学や公共交通の利便性も高く、親しい人や家族の存在、住宅環境の満足度の割合も高いことから、住みよいエリアであることが伺えます。
・しかしながら、商業施設など市外で利用されている割合が比較的高いことから、施設の規模や必要とする機能が満たされていないものと推察されます。このため、必要となる機能を有する施設を誘導することなどが考えられます。
・また、道路や歩道の整備の不満の割合が比較的高く、住宅環境、公共交通の利便性に対する不満の割合の中では比較的高いことから、公共で管理する道路整備の検討や公共交通の利便性に資する交通結節機能の向上を図ることなどが必要と考えられます。

## ○ 寝屋川団地・三井団地エリア

**＜エリアの概要＞**

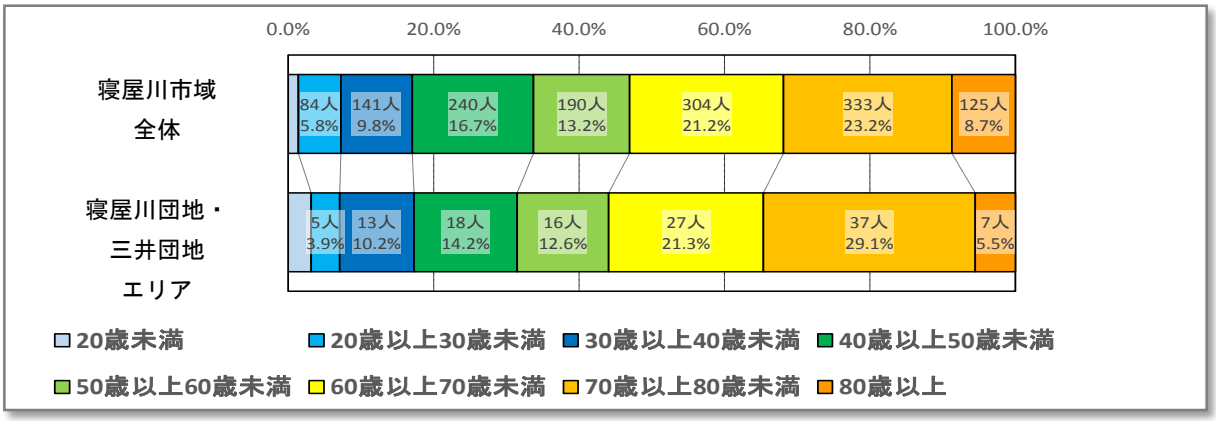
・寝屋川団地・三井団地エリアは、寝屋川市の東部に位置し、大阪府・大阪府住宅供給公社・ＵＲ都市機構の大規模な団地が集積し、団地内には２か所のバスターミナルが設置されています。

**＜エリアの特性＞**

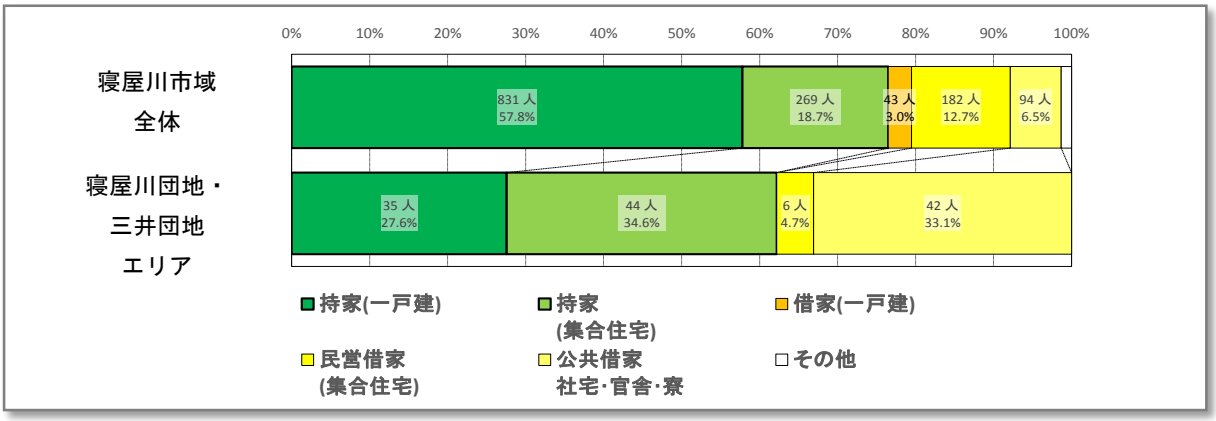
・アンケートの結果から、エリア内の高齢者の回答割合が比較的高くなっています。また、持家の集合住宅及び公共借家の割合が比較的高くなっています。

・公共交通では鉄道の利用の割合が高く、次いでバスの割合が高くなっています。

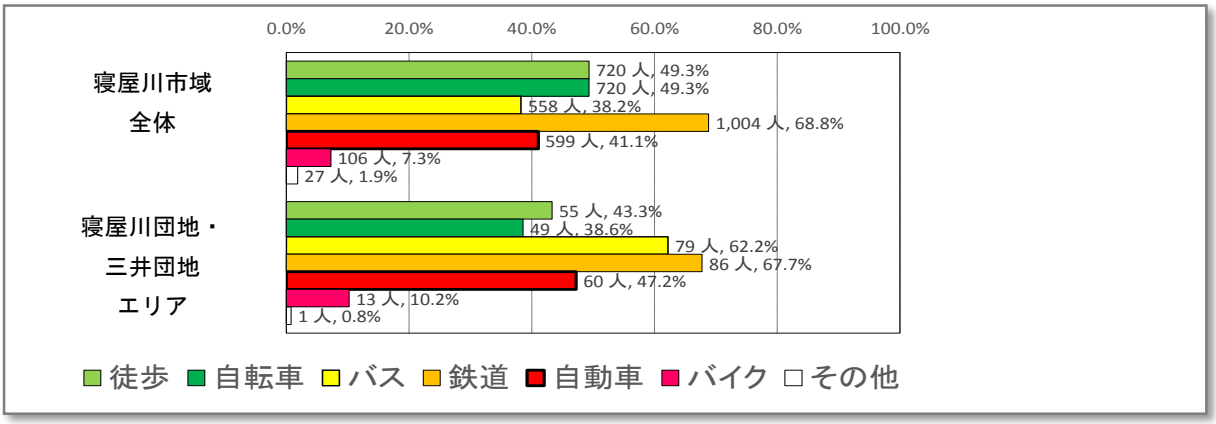
### ■ 年齢階層別の人口構成




### ■ 住宅の所有関係・型




### ■ 住民の方々の移動手段

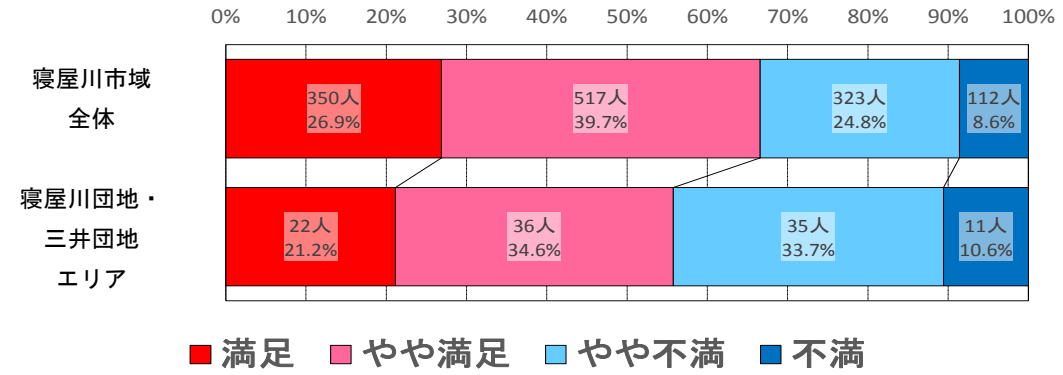



参考資料

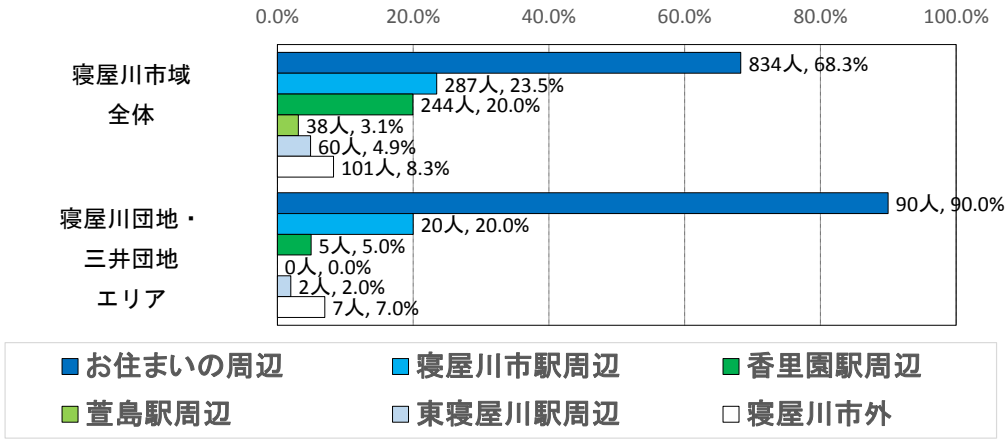
**＜エリア内の利用施設と満足度＞**

・住まい周辺の医療施設の満足度の割合が比較的低くなっています。
・住まい周辺の商業施設等の満足度等の割合が比較的低くなっています。
・公共交通の利便性に対する不満が比較的高くなっています。

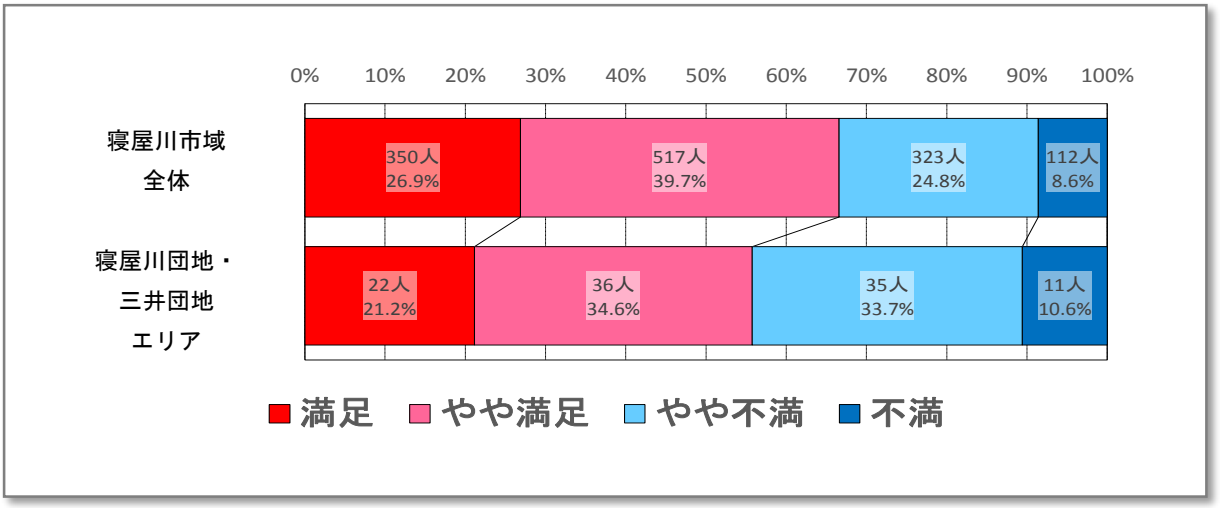
■ 住まい周辺の医療施設（病院）に対する満足度



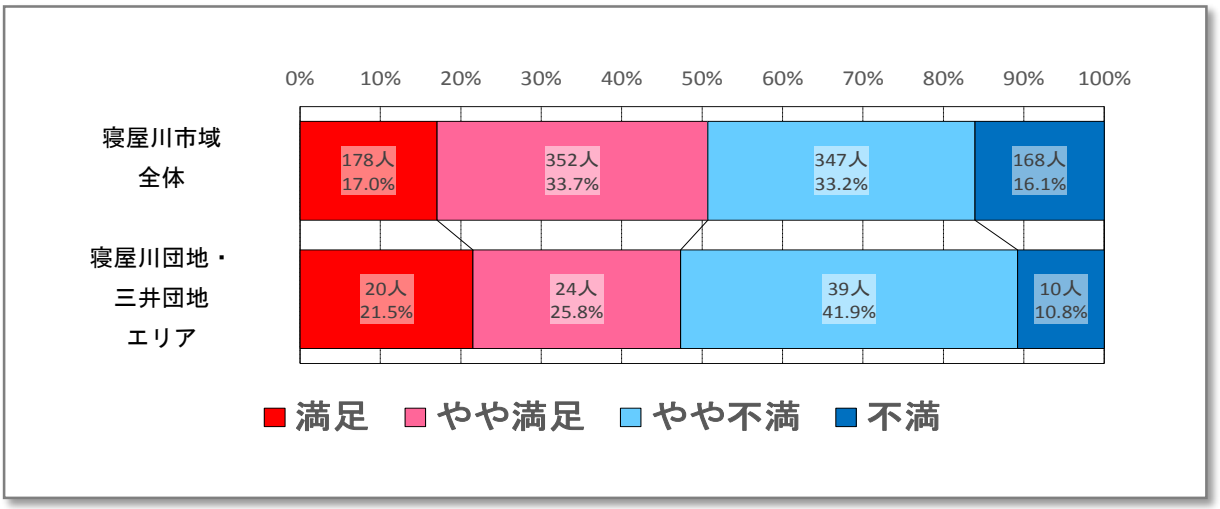

■ 利用するスーパーマーケットの場所



## ■ 住まい周辺の商業施設に対する満足度




## ■ 公共交通の利便性に対する満足度

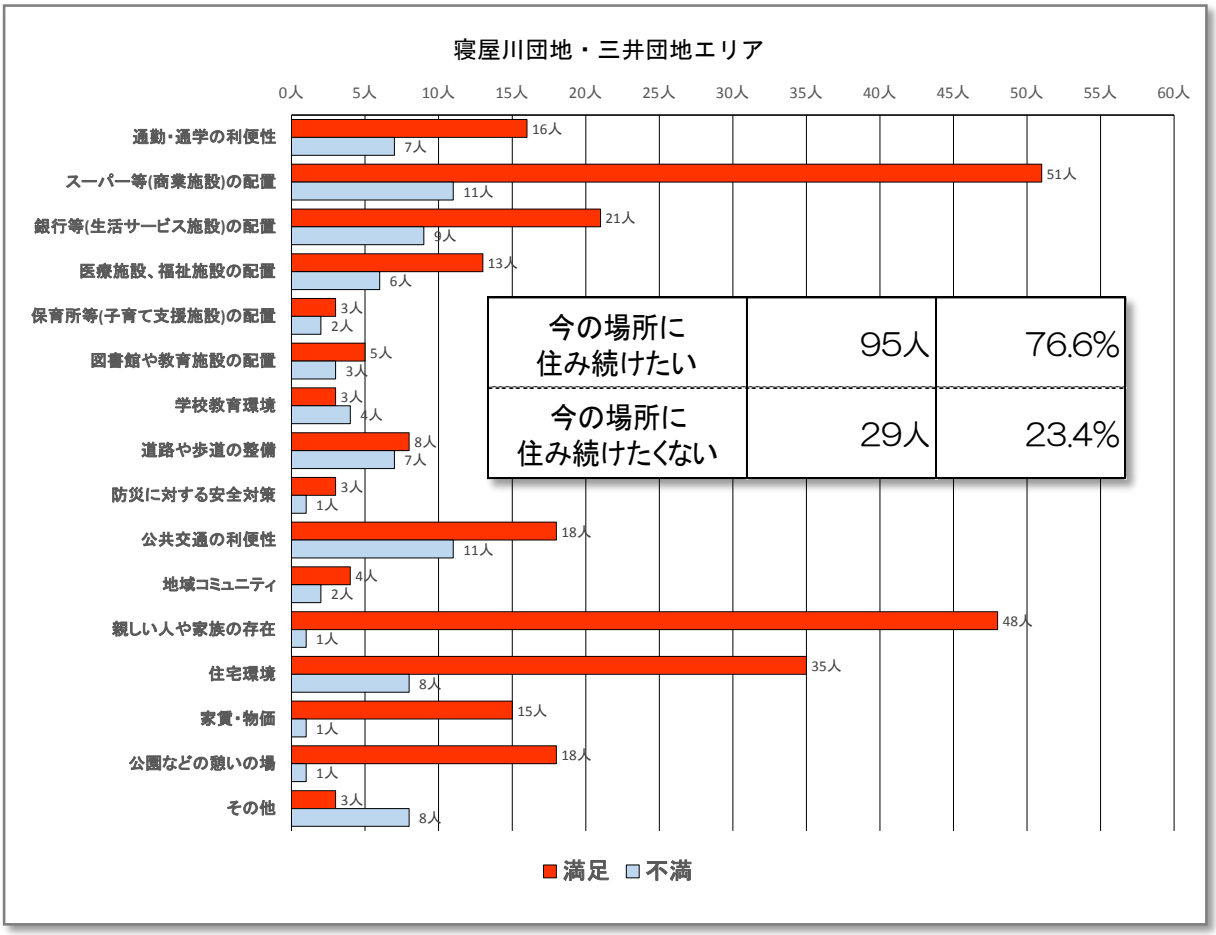



参考資料

**＜エリア内の定住意向＞**

・エリア内の定住意向は、住み続けたいと思う割合が、76.6%と市内平均と比べて低い割合となっています。
・住み続けたい理由として、「スーパー等（商業施設）」の配置に満足していることや、「親しい人や家族が身近にいる」、「住宅環境」などとなっています。
・住み続けたくない理由として、「スーパー等（商業施設）」などについては、不満の割合の中では比較的高い割合になっています。

■ 住み続けたい理由と住み続けたくない理由



**【寝屋川団地・三井団地エリアにおける考察】**

・寝屋川団地・三井団地エリアは、商業施設の配置、通勤・通学の利便性、公共交通の利便性、親しい人や家族の存在、住宅環境の満足度の割合が高いことから、住みよいエリアであることが伺えます。
・しかしながら、住まい周辺の医療施設に対する満足度が比較的低いことや、商業施設などの配置の不満の割合が比較的高いことから、団地内における施設の規模や必要とする機能が満たされていないものと推察されます。このため、必要となる機能を有する施設を誘導することなどが考えられます。

## 4（参考）将来的に都市機能誘導区域になり得る区域

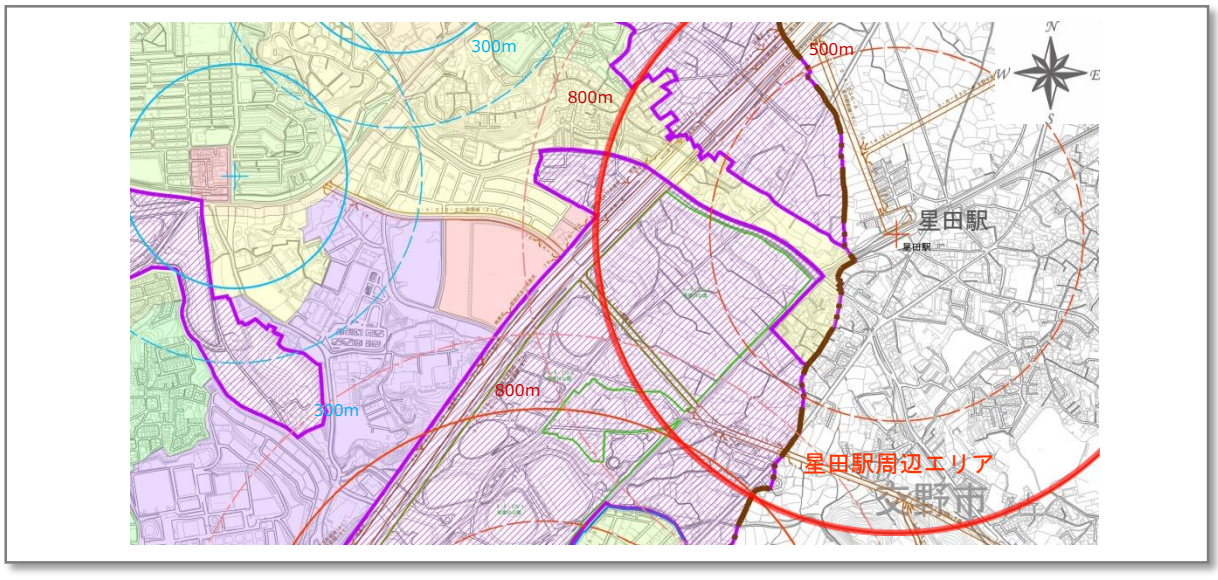
淀川左岸に位置する本市は、北は枚方市、東は交野市、南は四條畷市及び大東市、南西は門真市、西は守口市と隣接し、行政界を跨いで市街地が連なっています。したがって、市境にお住まいの地域住民の日常生活圏域は、必ずしも行政圏と一致しないのが実情です。本市に位置する京阪香里園駅・京阪萱島駅は隣接する枚方市・門真市にお住まいの地域住民の日常生活圏域でもあり、市外に位置するＪＲ星田駅（交野市）・ＪＲ忍ケ丘駅（四條畷市）・ＪＲ四条畷駅（大東市）の概ね１㎞の徒歩圏域内に本市は含まれており、これら３つのエリアの方向性については、隣接市との協議・調整を行ってまいります。

また、より求心性の高い 500m圏域で考えると、星田駅周辺エリアのみ本市域が含まれています。ＪＲ星田駅は、快速停車駅であり、交通アクセスも高く、本来人口及び都市機能を集積するポテンシャルの高いエリアといえます。また、ＪＲ星田駅の北側に接して、平成 28(2016)年に「星田駅北土地区画整理準備組合」が設立され、交野市域においても、市街化区域への編入を前提とした土地区画整理事業の実施と、駅前に相応しい機能導入が予定されています。

こうした動向を踏まえると、本市域の星田駅周辺エリアのポテンシャルも更に向上することが想定されます。ただし、当該エリアは、現在市街化を抑制する市街化調整区域に指定されており、人口及び都市機能の集積を図る可能性がありながらも、都市再生特別措置法に基づき、都市機能誘導区域に設定することはできません。また、立地適正化計画は本来市街地の拡大を前提とした計画ではありませんが、市内の過密ともいえる住環境の改善に資することができ、今後周辺の都市基盤が整っていくことを見据え、新たな大きな投資を伴うことなく、コンパクト・プラス・ネットワークの理念に則した都市構造の構築に寄与するともいえます。

そこで、市民ニーズに即した良好な住環境を実現できるエリアである星田駅周辺エリアについては、立地ポテンシャルを活かした誘導が可能なエリアとして、今後の動向を見極めて、将来的に都市機能誘導区域となり得るエリアとして捉えます。

■ 将来的に都市機能誘導区域【中心拠点】になり得るエリア（星田駅周辺エリア）



寝屋川市立地適正化計画

寝屋川市　まち政策部　都市計画室

住所：〒572-8555　大阪府寝屋川市本町１番１号

ＴＥＬ：072-824-1181（代表）　ＦＡＸ：072-825-2618

http://www.city.neyagawa.osaka.jp

平成 30(2018)年４月

この冊子は、500 部作成し、一部当たりの印刷単価は、2,531 円です。

寝屋川市
NEYAGAWA CITY