

将来の都市空間形成に向けた都市計画分野の方針

1 土地利用に関する方針

目指すべき都市空間の基本的な構成(将来都市構造)を踏まえ、既存の都市機能を活かした魅力ある都市空間の形成や、良好な住環境の維持・向上、農地等の自然環境の保全、景観への配慮など、地域特性に応じた計画的な土地利用を誘導するための方針を次のように示します。

(1)土地利用の方針

1)住居系

- 1 本市には、良好な戸建て・中高層住宅や大規模な公的賃貸住宅をはじめ、多様な地域特性を有した住宅地が形成されています。これらの地域に愛着や誇りを持ち、住み続けたいと思える住環境の確保を目指し、良好な住環境の維持保全や向上を図るなど、地域特性を活かした魅力ある都市居住空間の形成に努めます。
- 2 建物が密集している地域や狭い道路が多い地域をはじめ、密集市街地や住宅と工場等が混在した市街地など、多様な課題を有した住宅地が存在していることから、各地域で抱える課題の整理・改善を進め、交通利便性が高く安全で快適に暮らすことができる住環境の形成に努めます。
- 3 東部丘陵地や文化・歴史的な資源がある地域など、良好な住環境を有する住宅地については、用途混在のない低層住宅地と中高層住宅地が共存する土地利用を誘導するとともに、緑豊かな住環境の維持・向上に努めます。
- 4 都市核を取り巻く周辺地域については、日常生活に必要なサービス機能等が整った利便性の高い住宅地の形成を目指し、住宅と商業・業務機能等が複合する土地利用の誘導に努めます。



2) 産業系

- ① 寝屋川市駅、香里園駅、萱島駅、東寝屋川駅の4つの鉄道駅周辺については、商業・業務施設など多様な都市機能の集積に努めます。
また、第二京阪道路と国道170号との交差点周辺については、交通利便性を活かした広域的な交流・物流の促進を図るとともに、魅力と活力にあふれるまちづくりを目指し、商業・業務施設などの立地誘導に努めます。
- ② 幹線道路沿道については、背後の住宅地における居住環境との調和に配慮しながら、沿道サービス施設や工業流通業務施設などの立地誘導に努めます。
- ③ 住宅と工場等が混在する地域では、地域住民と企業が連携・協働しつつ、ものづくりと住まいが共存する良好な環境形成を目指し、その実現方策について検討を行うなど、調和のとれたまちづくりに努めます。

3) 自然系

- ① 公園・緑地、農地等については、ヒートアイランドの緩和や防災機能などの存在効果と、レクリエーション機能や自然とのふれあいなどの利用効果を踏まえ、都市空間における貴重なみどりとしての保全・活用に努めます。
- ② 市街化調整区域の農地等については、農業者の営農継続による生産環境としての機能のほか、環境保全や景観形成、または災害時における防災機能など多様な機能を有しており、これらに対する市民の評価や、本市におけるまちづくりの観点からも貴重な空間であるとの認識のもと、「(仮称)産業振興条例」や「大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例」に基づく農業施策等を推進するなど、農空間としての維持・保全に努めます。
なお、農空間の維持・保全を目的として、土地の所有者等が主体となったまちづくりが行われる場合は、適正な土地利用誘導を図るため、地区の実情に応じた地区計画制度の適切な運用や農業基盤整備等の農業施策の充実に努めます。
また、区域の現状や周辺の市街地形成状況、または鉄道駅周辺や幹線道路沿道などの立地特性を踏まえて、今後、計画的に土地利用を誘導していく必要がある区域については、地区計画制度を活用するなど、区域内の営農環境等に配慮した良好な土地利用の形成に努めます。

4) 第二京阪道路沿道に関する土地利用

- 第二京阪道路沿道については、農地等の自然環境や景観への配慮を図りつつ、大阪―京都間の所要時間の大幅短縮による物流などの企業活動の効率化に伴う地域産業や商業の活性化など、第二京阪道路の整備効果を活かした商業施設や工業流通業務施設の立地誘導に努めます。

(2)土地利用の配置方針

一般住宅Aゾーン

ゆとりある都市居住空間の形成を目指すとともに、便利で快適な住宅地としての土地利用の誘導に努めます。

一般住宅Bゾーン

緑豊かで良好な低層や中高層の住宅が共存する住宅地の形成に努めます。

都市居住ゾーン

都市核を取り巻く周辺地域については、商業・業務機能の補完的役割を果たすため、複合的な土地利用の形成と、住環境の整備に努めます。

商業・業務ゾーン

寝屋川市駅周辺及び香里園駅周辺については、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の集積により、更なる都市機能の充実に努めます。

また、萱島駅周辺及び東寝屋川駅周辺については、日常生活に必要となる都市機能を中心とした土地利用の形成を図るなど、地域特性に応じた商業・業務施設の集積に努めます。

沿道サービスゾーン

広域連携軸を中心とした幹線道路沿道については、周辺環境や景観に配慮しながら、沿道サービス施設や工業流通業務施設などの立地誘導に努めます。

また、駅につながる道路の沿道については、駅前にふさわしい商業・業務施設などの集積により、人々が集まるにぎわいのある空間の形成に努めます。

住工共存ゾーン

住宅地と工業地が混在している地域については、大規模工場跡地など一定のまとまりのある区域での土地利用転換が行われる場合は、地区計画制度の活用等による棲み分けを図るなど、双方の環境に配慮した土地利用の誘導に努めます。

自然環境共生ゾーン

市街化調整区域の農地等については、生産環境としての機能のほかに、環境保全や景観形成、または防災機能など多面的な機能を有していることから、市内に残された貴重な空間としての保全を前提とした上で、周辺環境や景観との調和を図りつつ、地域特性に応じた計画的な土地利用の誘導に努めます。

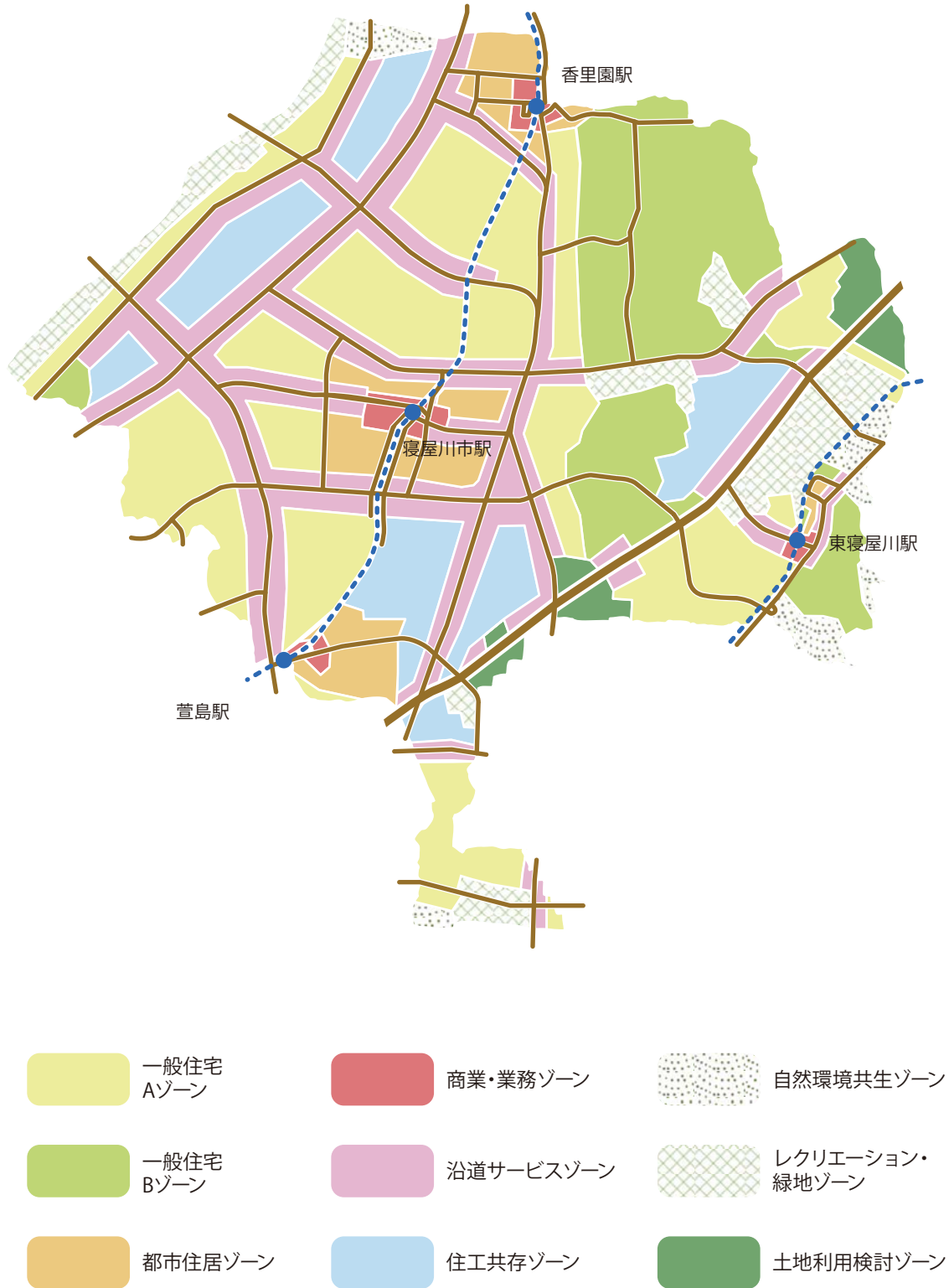
レクリエーション・緑地ゾーン

緑空間や水辺空間など、ゆとりとうるおいを感じることができるレクリエーションの場としての保全・活用に努めます。

土地利用検討ゾーン

広域幹線道路である第二京阪道路の交通利便性を活かし、都市の活力を創出する産業集積とともに、農地等の自然環境との共生を図るなど、土地所有者の意向や地区の立地特性を踏まえた上で、将来の土地利用の方向性を的確に見極め、自然環境や景観に配慮した計画的な土地利用の誘導に努めます。

◆土地利用構想図



2 市街地整備等の方針

- ① 魅力ある都市空間の形成に向けて、適切な土地利用の誘導や都市施設の整備を行うなど、地域特性に応じた市街地の整備に努めます。
- ② 都市核については、それぞれの特性に応じた都市機能の集積を図るなど、まちのにぎわいと活力ある都市空間の形成に努めます。
- ③ 第二京阪道路沿道については、まちのにぎわいや都市活力を育むため、地域特性に応じた計画的な土地利用の誘導を進めます。
- ④ 老朽化した木造賃貸住宅等が密集するなど、防災上課題の多い市街地については、安全性の向上を目指し、住環境の改善を推進します。
- ⑤ 住宅と工場等が混在した市街地については、都市活力を支える工場等の操業環境と住環境が調和した市街地の形成に努めます。
- ⑥ 市民の多様なニーズに対応した住宅政策を推進し、良質な住宅ストックの形成と良好な住環境の形成に努めます。

■ 都市核、第二京阪道路沿道等①

種 類	内 容
寝屋川市駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ● 寝屋川市駅周辺については、都市再生緊急整備地域の指定による地域整備方針に基づき、商業機能、居住機能に加えて情報系の大学と連携した教育・文化機能等の複合的な都市機能を集積するとともに、駅につながる都市計画道路寝屋川駅前線の整備を進めます。 また、市街地整備も視野に入れながら、都市計画道路対馬江大利線の整備促進や地域コミュニティの形成を図るとともに、緑化重点地区における都市計画公園初本町公園の整備など、地域特性を活かしたまちづくりを進め、水と緑に包まれた文化性の高い、魅力と活力にあふれた拠点を目指し、本市の“中心核”としての形成を推進します。
香里園駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ● 香里園駅周辺については、香里園駅東地区第一種市街地再開発事業や京阪本線連続立体交差事業を推進するとともに、民間活力の導入や産学公民が連携・協働する駅周辺のまちづくりを進め、質の高い広域拠点を目指し、本市の“北核”としての形成を推進します。
萱島駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ● 萱島駅周辺については、寝屋川や駅構内のクスの木などのシンボルを活かした景観形成や、都市再生緊急整備地域の指定による地域整備方針に基づき、防災環境軸として位置づけられている都市計画道路萱島堀溝線の整備促進や、密集市街地における共同・協調建て替えや地区計画制度の活用など、住民等との協働により進められている萱島東地区におけるまちづくりを推進するなど、災害に強いまちを目指すとともに、生活圏の中心となる魅力と個性にあふれた本市の“南核”としての形成を推進します。

■ 都市核、第二京阪道路沿道等②

種 類	内 容
東寝屋川駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ● 東寝屋川駅周辺については、駅につながる都市計画道路東寝屋川駅前線の整備を促進するとともに、地域特性を活かした市民との協働によるまちづくりを推進し、良好な景観や緑豊かな歴史文化性を備え、地域にふさわしい自然環境が充実した本市の“東核”としての形成を推進します。
第二京阪道路沿道	<ul style="list-style-type: none"> ● 第二京阪道路沿道については、広域幹線道路沿道としての立地ポテンシャルを活かし、都市活力を支える産業集積や都市景観の形成を図るとともに、既成市街地における住環境の維持・保全を図りつつ、都市的土地利用と農地などが調和した計画的な土地利用を誘導するため、地域が主体となったまちづくりを進めます。
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ● 既成市街地については、これまでに整備された道路や公園などの都市施設や市街地整備において形成された都市機能の連携・強化を図るなど、良好な既存ストックを活かした市街地の形成に努めます。

■ 住宅・住環境

種 類	内 容
密集住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ● 老朽化した木造賃貸住宅等が密集している市街地については、引き続き老朽木造賃貸住宅の建替えや除却の促進、主要生活道路や防災機能を備えた公園等の整備を推進し、災害に強い安全なまちへの改善に努めます。
住工混在区	<ul style="list-style-type: none"> ● 生活環境と操業環境の保全を目指し、土地利用形態や課題などを踏まえるとともに、将来の土地利用動向を見据えた上で、計画的に土地利用を誘導する必要がある場合については、指定用途地域のあり方や地区計画制度の活用などを検討します。 ● 大規模工場跡地など、一定のまとまりのある区域において土地利用転換が行われる場合は、地区計画制度を活用するなど、新たに形成された土地利用の維持・保全に努めます。 ● 工場等が集積する地域については、既存工場等の操業継続や、新たな工場集積等を促進するために必要となる環境の確保を図るとともに、敷地内の緑化を推進するなど、周辺の居住環境に配慮した土地利用の誘導に努めます。
旧集落地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路が狭あいだで緊急車両が通りにくい地区については、防災上必要な道路などの空間確保に努め、安全・安心な住環境の形成に努めます。
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ● 良質な住宅ストックの形成と良好な住環境の形成を計画的に行い、誰もが安心して暮らせる魅力ある住まいを実現するため、「寝屋川市住宅マスタープラン」に基づいた住宅政策を推進します。

3 道路・交通体系整備の方針

- ① 道路については、既存道路により構成される道路網を活かしながら、駅へつながる道路や広域幹線道路へのアクセス道路などの整備を推進し、都市核や地域の連携強化を図ることにより、集約連携型都市構造の強化を目指します。
- ② 都市計画道路については、効率的・効果的な整備を推進するとともに、将来の交通需要などを的確に見極めながら、道路配置の検証を行います。
- ③ 交通体系については、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ます。

種 類	内 容
道 路	<ul style="list-style-type: none"> ● 第二京阪道路の整備など、新たに構成された主要幹線道路による交通状況を踏まえ、「都市計画道路千里丘寝屋川線」、「都市計画道路寝屋線」、「都市計画道路梅が丘黒原線」の整備を促進します。 ● 駅につながる「都市計画道路東寝屋川駅前線」や「都市計画道路対馬江大利線」、「都市計画道路萱島堀溝線」の整備を促進するとともに、寝屋川市駅前のシンボルロードとして「都市計画道路寝屋川駅前線」の早期完成を目指します。 ● 京阪本線連続立体交差事業に伴い、沿線を含んだ一体的なまちづくりの観点から、駅前広場や道路の整備を図るなど、利便性の高い交通環境と快適でゆとりのある歩行者空間の形成を図ります。 ● 密集住宅地区における主要生活道路の整備を推進します。 ● 効率的な道路の維持管理を行うとともに、市民との協働により、快適な道路環境・機能の保全に努め、市民生活の利便性、快適性の確保を図ります。
鉄 道	<ul style="list-style-type: none"> ● 京阪本線連続立体交差事業を推進し、都市交通の円滑化や市街地の分断解消を図ります。
交通体系等	<ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道駅周辺での移動の円滑化や安全・安心のまちづくりを進めるため、鉄道駅へのネットワークの充実を図ります。 ● 道路整備に合わせたバス路線網の再編成を促進するとともに、バス利用者の利便性を向上させ、利用促進に努めます。 ● 新たな道路整備などが行われる際には、自転車・歩行者が安全で快適に移動できる空間づくりに努めます。 ● 放置自転車に対する啓発活動、撤去活動を行うとともに、民間活力を活用した駐輪施設の設置を推進します。 ● 市道等の安全で円滑な交通を更に確保するため、LED照明灯等による照明灯改修や街路灯の増設など、環境に配慮した交通安全施設の充実を図るとともに、自転車事故対策を推進するなど、安全な交通環境の増進を図ります。

◆都市計画道路、都市高速鉄道図

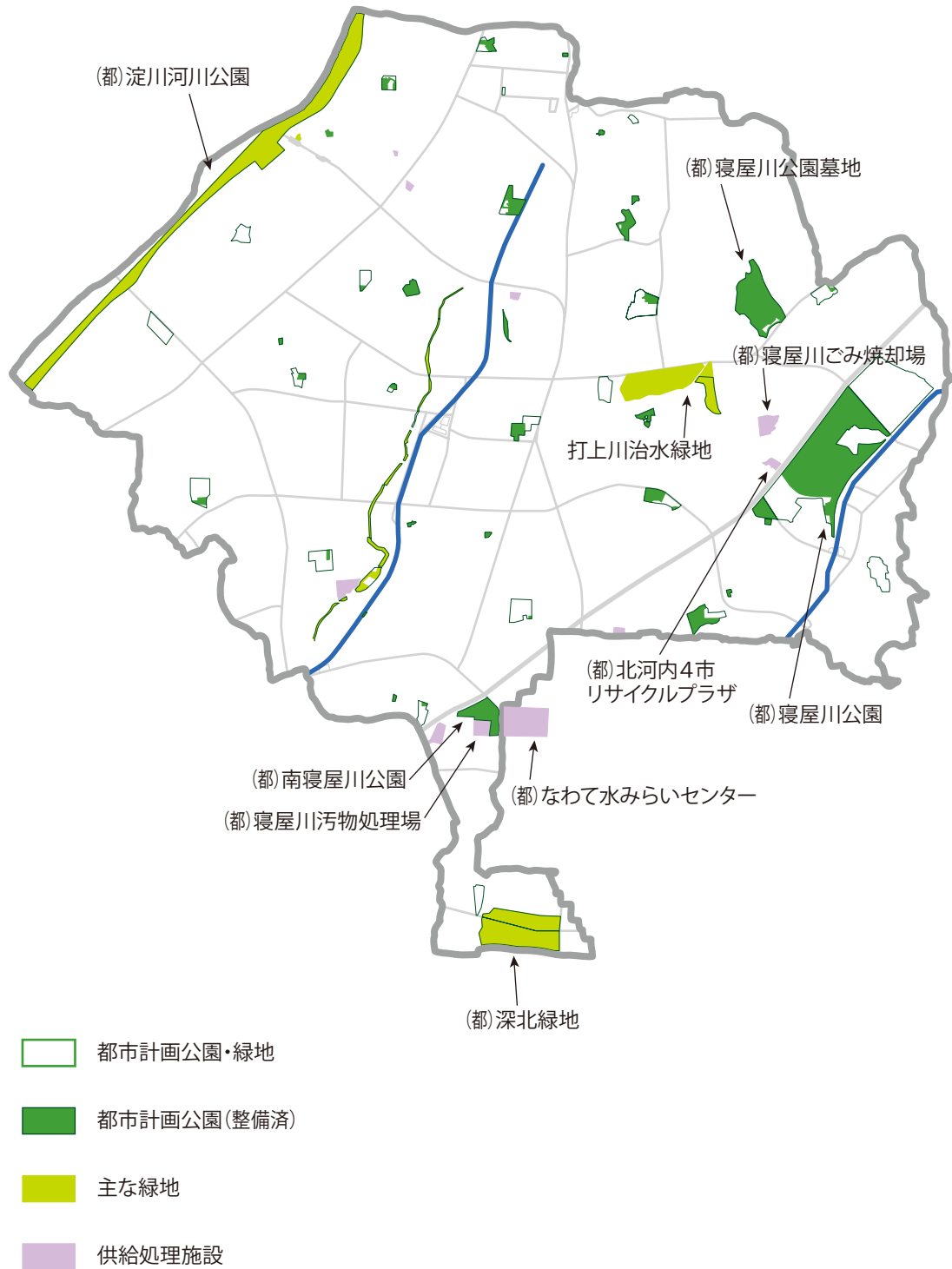


4 その他都市施設整備の方針

- ① 公園緑地については、「寝屋川市緑の基本計画」に基づく「歴史・文化と水・緑の共存」を基本理念に、市民と事業者・市が協働して、ともに育て増やしていく緑のまちづくりを推進するとともに、大阪府における都市計画公園のあり方に関する検討の動向を見極めながら、適正な公園配置等についての検証を行います。
- ② 下水道・河川については、適切な下水道処理や水辺環境の整備・保全を図り、快適でうろおいのあるまちづくりに努めるとともに、市街地などの治水機能を高め、併せて浸水の防除を図り、災害に強いまちづくりを推進します。
- ③ 供給処理施設については、北河内4市リサイクルプラザや寝屋川汚物処理場などの既存施設の適正な管理と運営を図るとともに、新たなごみ処理施設の建設に取り組みます。

種 類	内 容
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ● 寝屋川公園や淀川河川公園などのレクリエーション拠点を中心として、幹線道路の緑化や淀川・寝屋川などの水辺空間を活かした、水と緑のネットワーク軸の形成に努めます。 ● 都市計画公園の整備に努める中で、市民に身近な住区基幹公園等において、新たな整備計画を検討する場合は、ワークショップなどによる市民との協創による取り組みを推進します。 ● 民有地緑化の啓発や緑の維持管理を推進するとともに、既存施策を活用するなど、公共施設や民有地における緑化の推進や指定保存樹の保護を図ります。 ● 市街地における緑化の推進や、子どもがみどりに親しめる環境づくりを行うため、地域住民やPTAのみなさんとの協働により、小学校の校庭芝生化を進めます。
下水道・河川	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化調整区域などの下水道整備を進めるとともに、布設後の経過年数や施設の重要度を勘案し、公共下水道管の老朽化調査等を計画的に実施します。 ● 公共用水域の水質改善に向け「なわて水みらいセンター」に汚水を送水するため、汚水管を直送幹線へ接続切替えます。 ● 寝屋川流域総合治水対策の更なる推進を図るため、治水の根幹施設である門真寝屋川(三)増補幹線(二)及び寝屋川北部地下河川の早期完成、古川増補幹線及び中木田流域調節池の早期着手を促進します。
供給処理施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 環境負荷が少なく、エネルギーを有効利用し、周辺環境と調和した市民に親しまれる新たなごみ処理施設の建設を推進します。

◆都市計画公園・緑地、供給処理施設図



5 都市計画と連携して進める魅力ある都市空間づくりの方針

(1) 安全で安心できるまちづくりの方針

- ① 市民が安心して生活できる都市空間の形成を推進するため、密集住宅地区等の改善や市街地における治水機能の向上、市域建築物の耐震化率の向上に努めます。
- ② 地域防災力の向上を目指し、市民、事業者、関係機関との連携による防災体制の一層の強化を図ります。
- ③ 新たな道路整備などを行う際にはバリアフリー化を図り、安全で快適な交通環境の整備を進めます。
- ④ 安全で良質な水道水を将来にわたって安定した供給をしていきます。

種 類	内 容
都市防災・防 犯	<ul style="list-style-type: none"> ● 密集住宅地区における主要生活道路の整備の推進や老朽木造賃貸住宅の除却を促進することにより、消防活動困難区域の解消及び災害に強い市街地の形成と住環境の改善に向けた取り組みを進めます。 ● 住工混在地区における敷地内緑化を促進することにより、緩衝緑地帯の整備誘導に努めます。 ● 旧集落地区などにおける狭あい道路の解消を促進します。 ● 道路や公園、緑地などの活用による延焼遮断を図るとともに、「防災協力農地登録制度」や「生産緑地制度」を活用することにより、市街地内における緩衝機能や治水機能、避難地の確保に努めます。 ● 市域建築物の耐震化率の向上を目指し、耐震診断・改修補助金を交付します。また、既存建築物に対して、耐震化に関する助言や指示、立入検査などを行うとともに、「建築基準法」などに基づく新たな制度による勧告、命令などを行い、建築物の安全性の確保に努めます。 ● 防災行政無線の総デジタル化や防災用資機材の充実などによる地域の防災環境を整備するとともに、市民の防災意識の高揚や自主防災組織の強化を図り、地域防災力の向上に努めます。 ● 地域が一体となった防犯活動が展開できるように、市民、関係団体、警察との連携強化を図ります。 ● 防犯器材やLED防犯灯設置に対する支援を実施するなど、地域の防犯環境の整備を推進します。 ● 主要な都市公園に防犯カメラを設置し、公園内及び周辺地域の犯罪防止を図ります。

種 類	内 容
治水対策	<ul style="list-style-type: none"> ● 寝屋川流域総合治水対策における貯留対策を推進するため、学校施設などに雨水貯留施設を設置します。 ● 市内の主要な排水施設である水路などにおいて、浸水被害防止のための水路改修などを推進します。
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ● 歩行空間のバリアフリー化への取り組みとして、車いす使用者がすれ違えるように、幅の広い歩道の整備や、歩道の段差・勾配等の改善に努めます。 ● 生活道路の整備に努めるなど、高齢者・障害者にやさしいまちづくりの推進を図ります。
水道施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 経年化した配水管を計画的に耐震管に更新することにより、耐震化を進めます。 ● 水道施設の根幹となる配水池などの耐震化を計画的に進めます。 ● 水道水の安全性をより一層高めるため、水質管理体制の充実に努めます。



(2) おもむきのある景観の形成や自然環境の保全等に関する方針

- ① 「寝屋川市景観基本計画」及び「寝屋川市景観計画」に基づき、本市の特性を活かしたおもむきのある景観の形成に努めます。
- ② 本市の骨格的な自然景観である淀川や生駒山系をはじめとして、東部丘陵地などに残された貴重な自然環境を保全するとともに、地球温暖化対策や美しいまちづくりを推進するなど、市民との協働により、環境の保全に努めます。

種 類	内 容
景 観	<ul style="list-style-type: none"> ● 寝屋川市景観基本計画に基づく「景観重点ゾーン」を景観まちづくりの核として、地域住民や関係権利者等との意思疎通を図りつつ、「景観重点地区」の指定に向けた取り組みを進めます。 ● 寝屋川市景観計画に基づく「景観計画区域」と「景観重点地区」において、本市全域及び地区が持つ特性を活かした良好な景観形成を図ります。 ● 市民・事業者・行政におけるそれぞれの役割を果たしながら、協働による景観まちづくりを推進します。 ● 屋外広告物について、市独自の基準で不法看板等への規制を図ります。
自然環境	<ul style="list-style-type: none"> ● 生産緑地制度の活用などによる農地の保全に努めるとともに、「農」と接することにより、市民に農産物を生産する喜びを感じてもらうため、遊休農地を貸農園などに活用を図ります。 ● 「防災協力農地登録制度」や、レンゲ等を植栽した農地を開放する「農地景観形成推進事業」など、農地の多面的機能を活かしながら景観に配慮した「農あるまちづくり」を推進します。 ● 市民が主体となって取り組んでいる水辺環境の保全活動を支援するとともに、自然環境や景観に配慮した貴重な水辺空間の整備と保全に努めます。
都市環境	<ul style="list-style-type: none"> ● 寝屋川市環境基本計画及び(仮称)寝屋川市地球温暖化対策地域計画に基づき、事業活動等に伴う温室効果ガス排出量の削減を進めるとともに、ごみの減量・リサイクル、自然エネルギーの利用やLED照明等による省エネルギー化、ゴーヤによる壁面緑化等の取り組みにより、地球温暖化対策に関する施策を推進します。 ● 寝屋川市一般廃棄物処理基本計画に基づき、4R(発生抑制・削減・再使用・再利用)を推進するため、ごみに対する意識の高揚につながるよう市民・事業者への啓発・周知に努めます。 ● 公害を未然に防止するため、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動などについて、法令などに基づき規制・監視・指導を行います。 ● 事業所ごみの資源化の推進や減量計画書などに基づき指導するとともに、適正処理のための収集・運搬・処理業の許可などを行います。 ● 資源集団回収活動など、市民の自発的なリサイクル活動に対して支援します。 ● 安全で清潔なみどり豊かなまちづくりの推進を目的とする「美しいまちづくり条例」の内容の周知・啓発に努めるとともに、環境イベントの開催等を通じ市民の環境意識の高揚に努めます。

◆景観計画区域、景観重点地区図



