# 河内長野市立地適正化計画(素案)の概要

## 1. 立地適正化計画制度とは

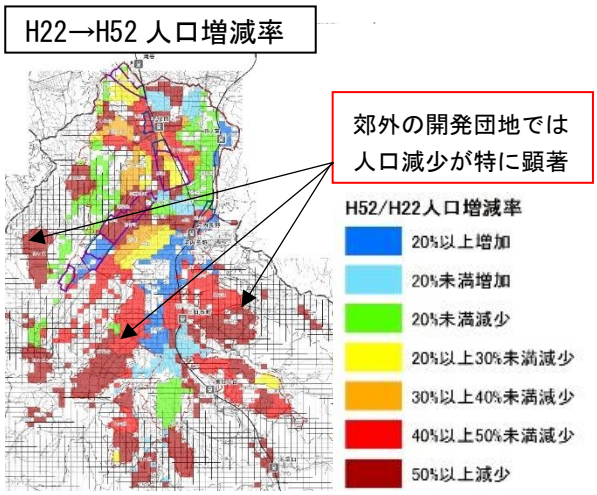
### ●立地適正化計画の策定について

全国的な人口減少、高齢化の進展を背景として、生活に必要な施設がまとまって立地し、公共交通により生活利便施設等にアクセスできる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現に向け、平成 26 年 8 月に立地適正化計画制度が創設されました。本市の都市計画マスタープランで示す将来都市構造「集約連携都市（ネットワーク型コンパクトシティ）」の実現を目指すため、平成 47 年度末（2035 年度末）を目標年次として、立地適正化計画を策定します。

### ●立地適正化計画の策定の意義

本市では、将来的に市街化区域内であっても人口密度が低い地域が見られ、特に開発団地では人口減少が顕著であることから、生活サービス機能の確保が課題となります。また、沿線人口の減少により、バス路線の維持など公共交通の確保が難しくなると考えられます。

このような課題に対応し、駅周辺への都市機能の集積や、公共交通が便利で歩いて暮らせる地域への居住の誘導、公共交通の確保、開発団地の住環境の維持・保全を図るため、立地適正化計画を策定します。




### ●立地適正化計画の方向性

**豊かな自然・歴史を感じながら、**
**安心して快適に暮らし続けられるまち**

**○多様な都市機能を集約した、利便性の高い魅力ある拠点の形成**
**○拠点を中心とした、歩いて暮らせる良質な居住地の形成**
**○地域の実情に応じた持続可能な公共交通ネットワークの確立**
**○人とふれあい、自然や歴史を実感できる心豊かな暮らしの維持**

### ●課題

**人口に関する課題**

○若年世代
- 子育て世代を含む若年層の市外流出
- 共働き世帯に対応する働く場の不足

○高齢世代
- 府内でも高い高齢化率
- 後期高齢者割合が今後増加見込み

**都市づくりに関する課題**

○拠点周辺
- 都市基盤が不十分、拠点周辺の人口減少
- 商業機能の郊外化により中心市街地が停滞

○郊外住宅地
- 人口減少、住民の高齢化が進行
- 拠点にアクセスするバス交通の需要減少

**このまま進むと…**

- 若年世代は働く場を求め市外に流出
- 車を利用しなくなった高齢者は便利な駅前を求め、市外の拠点駅前に流出

**→人口の流出により、都市の活力が失われる**

- 拠点周辺が低密度な土地利用となり、都市全体の利便性や魅力が低下
- 高齢者などの交通弱者が必要な都市機能にたどり着けなくなる
- 空き家が増え、良好な住環境の維持が困難になる

**→安心・便利に住み続けられる都市が維持できない**

### ●ターゲット

利便性の高い拠点周辺と、ゆとりある良好な郊外住宅地がつながり、
子育て世代、高齢世代が暮らしのニーズに合わせて選択できるまち

## 2. 都市機能誘導

### ●都市機能誘導の考え方

医療・福祉・商業等の各種サービスの効率的な提供を図るため、これらの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約するため、都市機能誘導区域を設定します。都市機能誘導区域は、市内各地からの公共交通による利便性が高い地区、現状で都市機能が集積し、生活サービスの拠点となっている地区を対象として設定します。

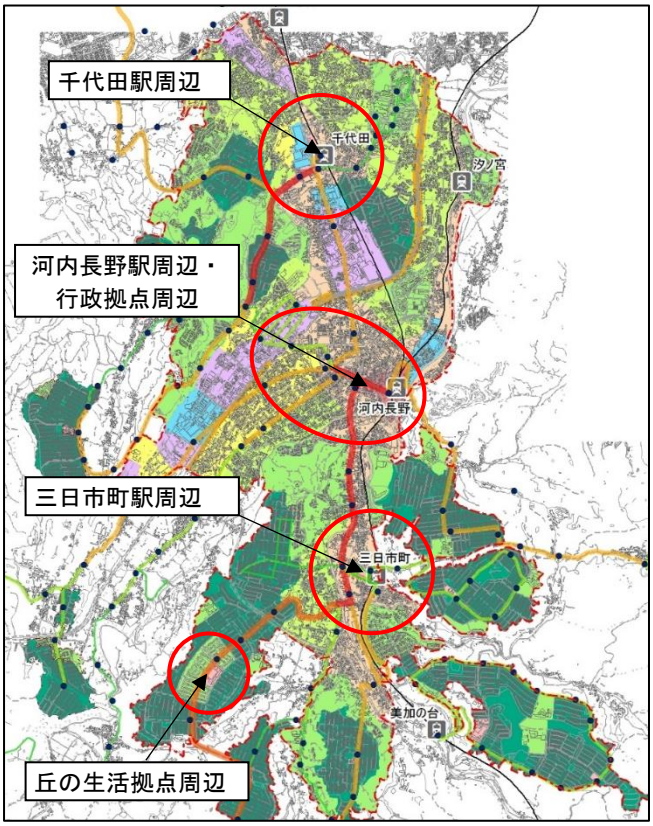
### ●拠点形成の方向性・誘導施設

#### ○河内長野駅周辺・行政拠点（市役所）周辺

河内長野駅周辺は、本市の玄関口として、市内全域及び近隣市町村からの広域利用を想定した生活機能の維持・充実、にぎわいや活力のある魅力的な拠点の形成を図ります。

市役所周辺は、大阪外環状線沿道の利便性を活かした産業誘導の取り組みと合わせ、職住近接のエリアとして、周辺地域の居住利便性を高める都市機能の充実を図ります。

| | |
|---|---|
| 医療 | 病院 |
| 福祉 | 社会福祉施設（総合相談等）、<br>子育て支援センター |
| 教育<br>・文化 | 専修学校、各種学校、文化会館、図書館 |
| 商業 | 食品スーパー、総合スーパー・百貨店、<br>金融機関 |
| 行政 | 市役所 |
| その他 | 市民交流センター、交流施設、<br>観光案内所、まちなか広場 |




#### ○千代田駅周辺

市北部の地域拠点として、公共交通を確保するとともに、日常的な生活機能が揃った利便性が高い、魅力的な拠点を形成します。

また、大阪南医療センターを核として健康医療拠点の形成を図ります。

| | |
|---|---|
| 医療 | 地域医療支援病院、病院、<br>休日急病診療所 |
| 福祉 | 子育て世代包括支援センター |
| 教育・<br>文化 | 専修学校 |
| 商業 | 食品スーパー、総合スーパー・百貨店、金融機関 |
| 行政 | 保健センター |
| その他 | 交流施設 |

#### ○三日市町駅周辺

市南部の地域拠点として、公共交通の利便性を確保するとともに、日常的な生活機能が揃った利便性が高い拠点を形成します。

| | |
|---|---|
| 医療 | 病院 |
| 福祉 | 子育て支援センター |
| 商業 | 食品スーパー |
| その他 | 交流施設、健康増進施設 |

#### ○丘の生活拠点（南花台中心地）周辺

南部の開発団地の生活拠点として、バス路線を維持し、周辺の良好な住環境と調和した利便性の高い拠点形成を目指します。ＵＲ南花台団地の集約再編においては、地域の魅力向上につながる新たな都市機能の導入などについて、関係事業者と連携して取り組みを進めます。

| | |
|---|---|
| 医療 | 病院 |
| 商業 | 食品スーパー |
| その他 | 交流施設、まちなか広場 |

## 3. 居住誘導

### ●居住誘導の考え方

人口減少の中、生活サービスやコミュニティを持続的に確保し、公共投資や公共施設の維持管理を効率的に行うため、居住に関する区域を設定し、一定のエリアにおいて人口密度の集積や維持を図ります。都市機能誘導区域にアクセスしやすい区域では、居住誘導施策の実施により、高密度集住を目指すため、「まちなか居住集積区域」を設定します。また、本市の特徴である開発団地の良好な住環境を維持するため、「ゆとり住環境保全区域」を設定します。その他の既存住宅地においても、良好な居住環境を確保していくため、地域特性に応じた区域を設定します。

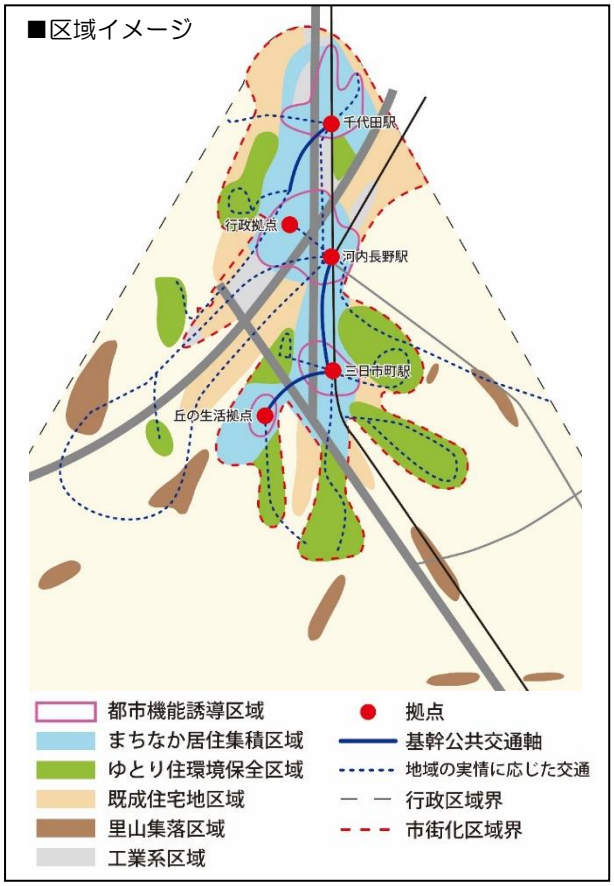
### ●居住に関する区域

#### ○まちなか居住集積区域（居住誘導区域）

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です。

高密度な居住の促進や新たな住宅の立地の誘導により、区域内への転入を促進し、子育て世代や高齢者、都心への通勤利用者など、多世代が便利・快適に暮らせる区域を目指します。

また、誰もが徒歩または公共交通を利用して拠点周辺の都市機能を便利に利用できる区域として「歩いて暮らせるエリア」の形成を図ります。




#### ○ゆとり住環境保全区域

計画的に開発された良好な都市基盤が整備されていることから、既存のストックを活かし、人口密度が低下しても、ニーズに応じて快適に暮らし続けられる区域を目指します。

鉄道駅周辺からつながるバス路線により公共交通が確保されている地域では、将来にわたって拠点周辺の都市機能を利用できるよう、地域の実情に応じた交通手段を確保します。

#### ○既成住宅地区域

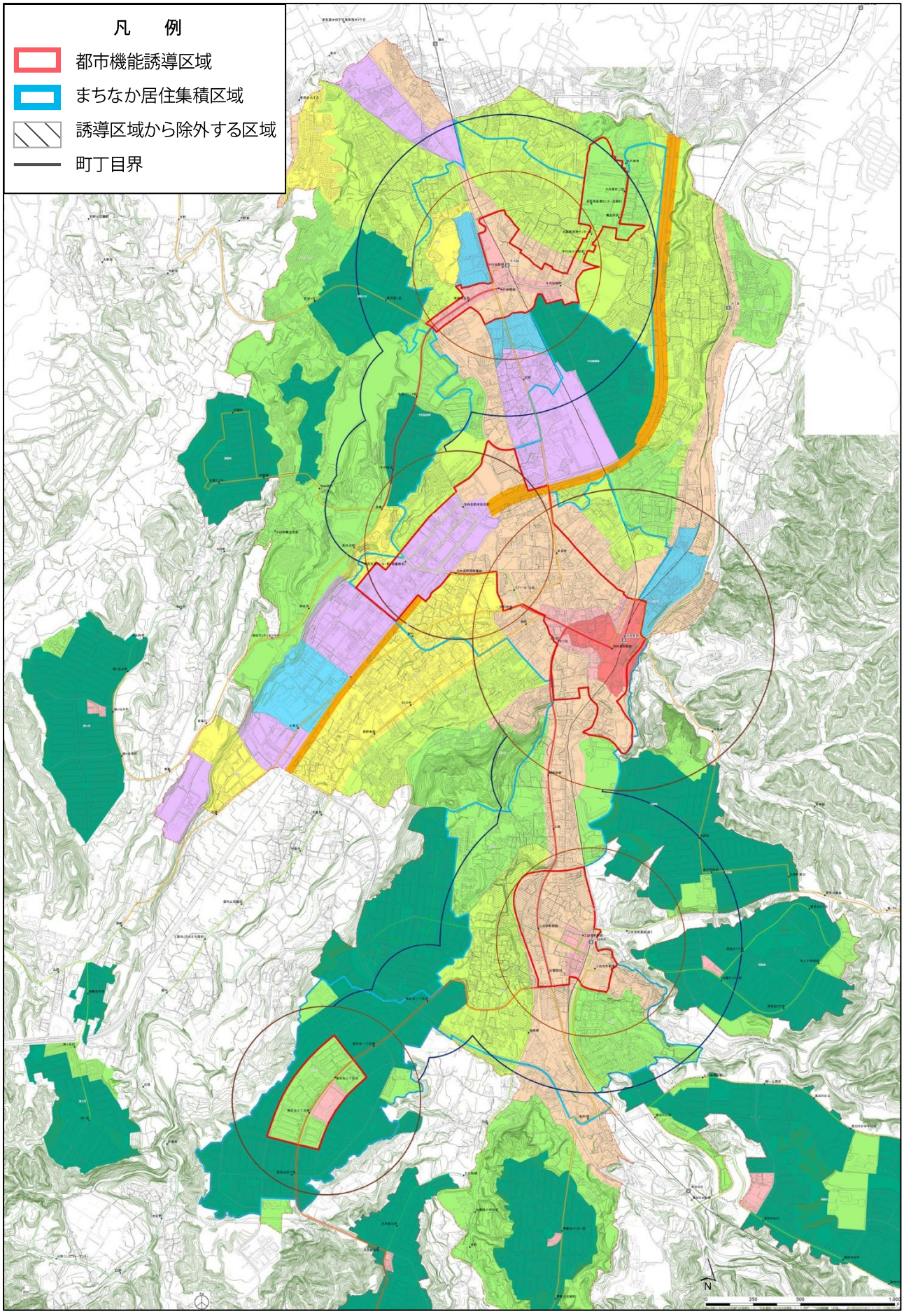
古くから谷筋等に形成されてきた市街地で、商工業や農業等と共生する区域です。都市基盤が不十分な地域も含まれ、小規模住宅開発が見られます。今後は、住宅の建替えにあわせた都市基盤の改善や、空家・空地の適切な管理により、住環境の維持を図ります。市街化区域内に残る農地は、多面的な機能を活かした活用や保全を図り、無秩序な住宅地の拡大を抑制します。

#### ○里山集落区域

市街化調整区域に点在する集落地で、今後も地域コミュニティの持続を図る区域です。

里山集落区域は、市街化調整区域に位置することから、市街化を抑制しつつ、現在の豊かな自然環境や地域文化を活かし、農林業や観光の振興、都市と農村の交流や、古民家等を活用した移住や定住の促進による担い手の育成などを通じてコミュニティの維持を図ります。

## ●都市機能誘導区域・まちなか居住集積区域図



## 4. 誘導施策

### ●施策の基本方針

誘導施策は、上位計画に基づくとともに、各区域のまちづくりの方向性に応じた施策を設定し、分野間連携による総合的な取り組みのもと、施策の推進を図ります。

### ●施策

#### ○都市機能の誘導に関する施策

**多様な都市機能が集積する拠点の形成**
- 届出義務
- 税制優遇、金融支援
- 特定用途誘導地区
- 公共施設の集約
- 土地利用の検討
- 開発基準の緩和
- 低未利用地の活用
- 災害に強いまちづくり
- まちづくり活動支援

**歩いて暮らせるエリアの形成**
- 誘導区域内の移動環境の整備
- 歩いて楽しい空間づくり

**交通結節機能の強化**
- 交通結節機能の向上
- 丘の生活拠点の機能強化
- 都市計画道路の整備推進

#### ○居住の誘導に関する施策

**まちなか居住集積区域内への居住促進**
- 届出義務
- 高密度居住の促進、住み替え支援
- 大規模跡地等の活用の検討
- 空家の活用促進

**公共交通の利便性の向上**
- 基幹公共交通軸の維持
- 公共交通の利用促進
- 高齢者の外出支援
- 歩いて暮らせる環境づくり

**住みやすい・働きやすいまちづくり**
- 産業誘導との連携
- 子育て・教育環境の向上
- バリアフリー化
- 地域コミュニティの活性化

#### ○ゆとり住環境保全区域に関する施策

**ゆとりある住環境の保全**
- 住宅地における建築ルールづくり
- 空家の活用、対策
- まちづくり組織による活動の支援
- 民有地を活用した緑地づくり　など

**安全安心に暮らせる生活基盤の確保**
- 地域の実情に応じた公共交通の確保
- 地域の交流拠点づくり
- 高齢者・障がい者の生活支援
- 福祉医療施策との連携　など

#### ○既成住宅地区域に関する施策

**住宅と多様な土地利用の共生**
- 空家の活用、対策
- 住宅と工場の共生
- 都市基盤の改善
- 無秩序な市街地拡大の抑制
- 住宅改修の推進
- 公共施設ストックの有効活用

**農地や緑地の多面的活用の促進**
- 農空間の保全
- 農地や緑地の多面的活用の促進

#### ○里山集落区域に関する施策

**自然的土地利用の保全**
- 農空間の保全
- 農林業の振興
- 里山景観の保全
- 地域資源を活かした観光振興

**地域コミュニティの維持**
- 集落コミュニティの維持
- 地域の伝統文化の継承
- 空家の活用・対策
- 移住定住の促進
- 集落維持のための交流促進
- ふるさと農道の活用

## 5. 目標値の設定

立地適正化計画の進捗や効果を定量的に把握するための評価指標と、目標計画年次における評価指標の目標値を定めます。評価指標は、計測のしやすさなども考慮し、代表的なものを設定します。

### 【居住に関する目標値】

**評価指標：まちなか居住集積区域における人口密度**

| | 現状<br>（平成 27 年） | 推計値<br>（平成 47 年） | **将来目標値<br>（平成 47 年）** |
|---|---|---|---|
| 人口 | 30,471 人 | 23,570 人 | **25,000 人** |
| 人口密度 | 73 人/ha | 57 人/ha | **60 人/ha** |

### 【都市機能に関する目標値】

**評価指標：誘導施設の立地割合**

| | | 河内長野駅・<br>市役所周辺 | 千代田駅<br>周辺 | 三日市町駅<br>周辺 | 南花台<br>中心地周辺 |
|---|---|---|---|---|---|
| 誘導施設 | 指定数 | 15 | 10 | 5 | 4 |
| | 現状立地数 | 11 | 5 | 4 | 2 |
| **立地割合** | 現状 | 73% | 50% | 80% | 50% |
| | **目標値** | **現状値以上** | | | |

### 【交通に関する目標値】

**評価指標：基幹公共交通軸の平均バス待ち時間（平日昼間）**

| 基幹公共交通軸のバス路線 | 現状<br>平均バス待ち時間 | **将来目標値<br>平均バス待ち時間** |
|---|---|---|
| 河内長野駅前～三日市町駅前 | 約 7 分 | **10 分以内（※）** |
| 千代田駅前～赤峯 | 約 7 分 | |
| 三日市町駅前～南花台 3 丁目 | 約 10 分 | |

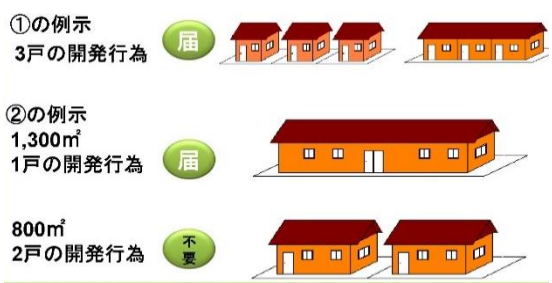
※平日 10 時～16 時の上下合計便数 36 本以上

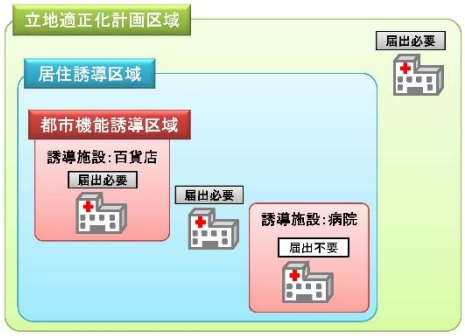
### ＜届出制度について＞

都市再生特別措置法に基づき、以下に示す開発・建築行為等を行おうとする場合には、着手の 30 日前までに市長への届出が義務づけられます。

**○居住を誘導するための届出制度**

・居住誘導区域外において、３戸以上、又は 1,000 ㎡以上の住宅等に係る開発行為、3戸以上の住宅等の建築行為等を行う場合




**○都市機能を誘導するための届出制度**

・都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の開発行為・建築行為等
・誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合