

### 第3章 誘導区域及び誘導施設

---

## 1. 居住に関する区域

### (1) 居住に関する区域とは

大規模な住宅開発により人口を増加させてきた本市では、鉄道駅等の拠点から同心円状に住宅地が展開したのではなく、市街化区域内外にわたり、広い範囲に良好な住環境を有する開発団地が点在しています。

そこで、拠点へのアクセスのしやすさ、地域の特性などに基づき、居住に関する区域を以下の4つに分類し、区域設定を行います。

#### ① 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としてまちなか居住集積区域(居住誘導区域)を定めます。

まちなか居住集積区域(居住誘導区域)では、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、高齢者や障がい者をはじめ、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。



駅周辺の高密度居住



にぎわいあるまちなかの形成

#### [まちなか居住集積区域での暮らしのイメージ]

- ・若年世帯や高齢者など多様な世代が集まって暮らす都市型居住
- ・自家用車がなくても徒歩や公共交通で買い物や生活サービスが便利に利用できる
- ・商業や広場のにぎわいなどまちなかの活気が感じられる暮らし

## ②ゆとり住環境保全区域

本市では昭和 40 年代以降、大規模な住宅地が開発され、良好な住環境を有する郊外住宅地が形成されています。

本市の特性である開発団地を「ゆとり住環境保全区域」に設定し、今後もゆとりある良好な住環境を維持保全する区域とします。

ゆとり住環境保全区域では、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、今後、空家が発生した場合には、小規模な店舗や、地域の集まりの場など住宅以外の用途への転換も視野に入れ、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。

現在、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。



良好な住環境の保全



空家を活用した子育て拠点

### [ゆとり住環境保全区域での暮らしのイメージ]

- ・みどり豊かな自然環境やゆとりが感じられる落ち着いた郊外居住
- ・地域の実情に応じた交通手段により買い物や生活サービスが利用できる暮らし
- ・子育て世代や高齢者などが地域のつながりの中で心豊かに暮らせる

### ③既成住宅地域

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を「既成住宅地域」とします。

既成住宅地域は現在、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る区域です。

今後は、住宅の建替えにあわせた都市基盤の改善や、空家や空地の適切な管理により、住環境の維持を図ります。

また、生産緑地など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るなど、無秩序な住宅地の拡大を抑制します。



#### [既成住宅地域での暮らしのイメージ]

- ・職住一体の商工業など地域に根付いた営みを大事にする暮らし
- ・便利な都市近郊で、身近に農業を営みながら暮らせる
- ・自家用車と公共交通を利用して買い物や生活サービスが利用できる暮らし

#### ④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を「里山集落区域」とします。

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。



地域の農産物



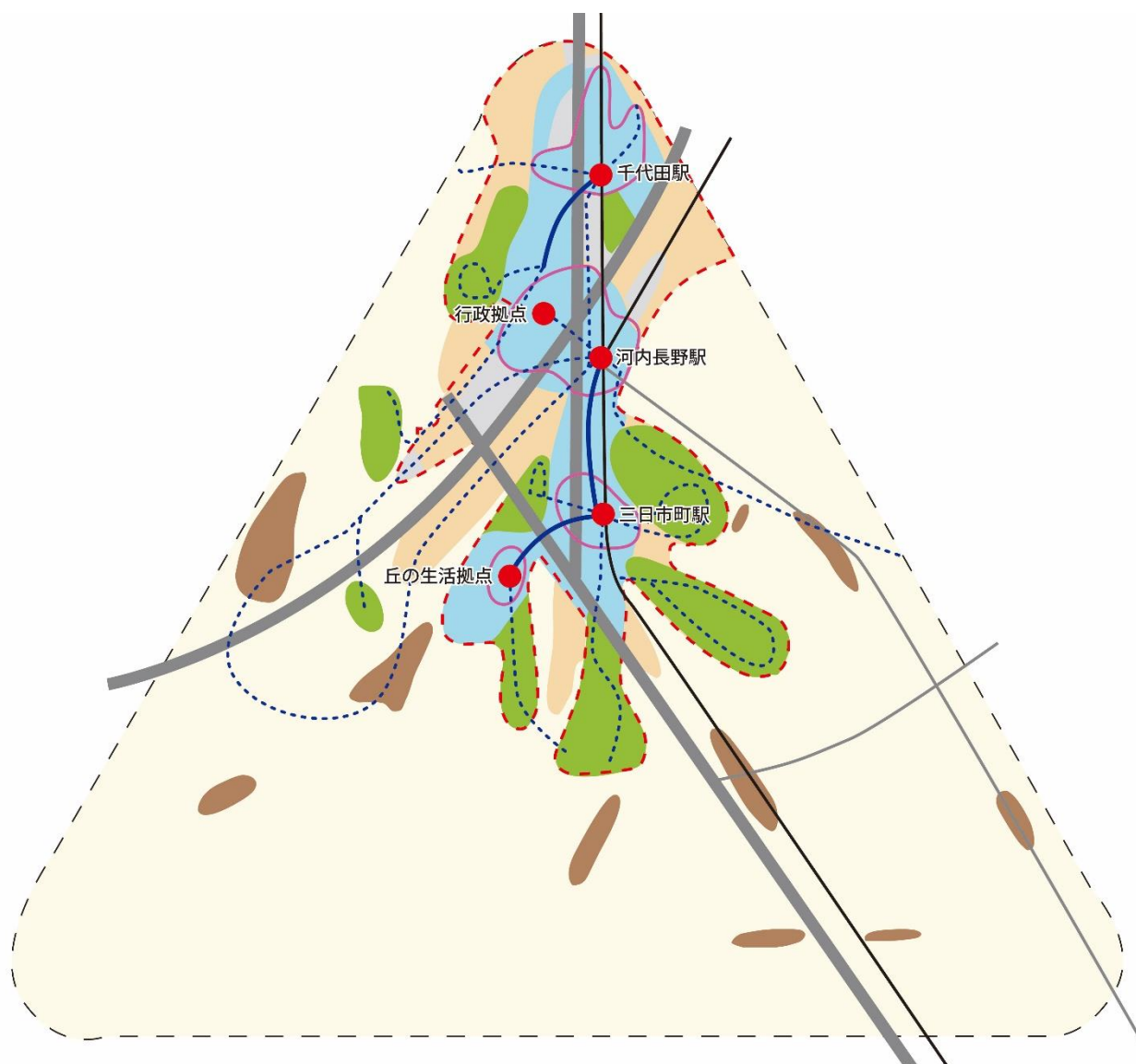
集落景観

#### [里山集落区域での暮らしのイメージ]

- 豊かな自然環境と、伝統行事や地域文化を大事にする暮らし
- 古民家や農産物など、都会からの移住者・来訪者にとって新鮮な魅力がある暮らし
- 自家用車を利用して買い物や生活サービスが利用できる暮らし



## ■区域の設定イメージ



凡 例

- 都市機能誘導区域
- まちなか居住集積区域
- ゆとり住環境保全区域
- 既成住宅地区域
- 里山集落区域
- 工業系区域

- 拠点
- 基幹公共交通軸
- 地域の実情に応じた交通
- 行政区域界
- 市街化区域界

## (2)居住に関する区域の設定方針

居住に関する区域は、都市計画区域のうち、既存の住宅地である区域を対象として設定します。

「まちなか居住集積区域」は、人口減少の下であっても、人口密度を維持する区域として、以下の基本的な視点に基づき、区域を設定します。

その他の居住に関する区域については、住宅地の特性に応じて区域を設定します。

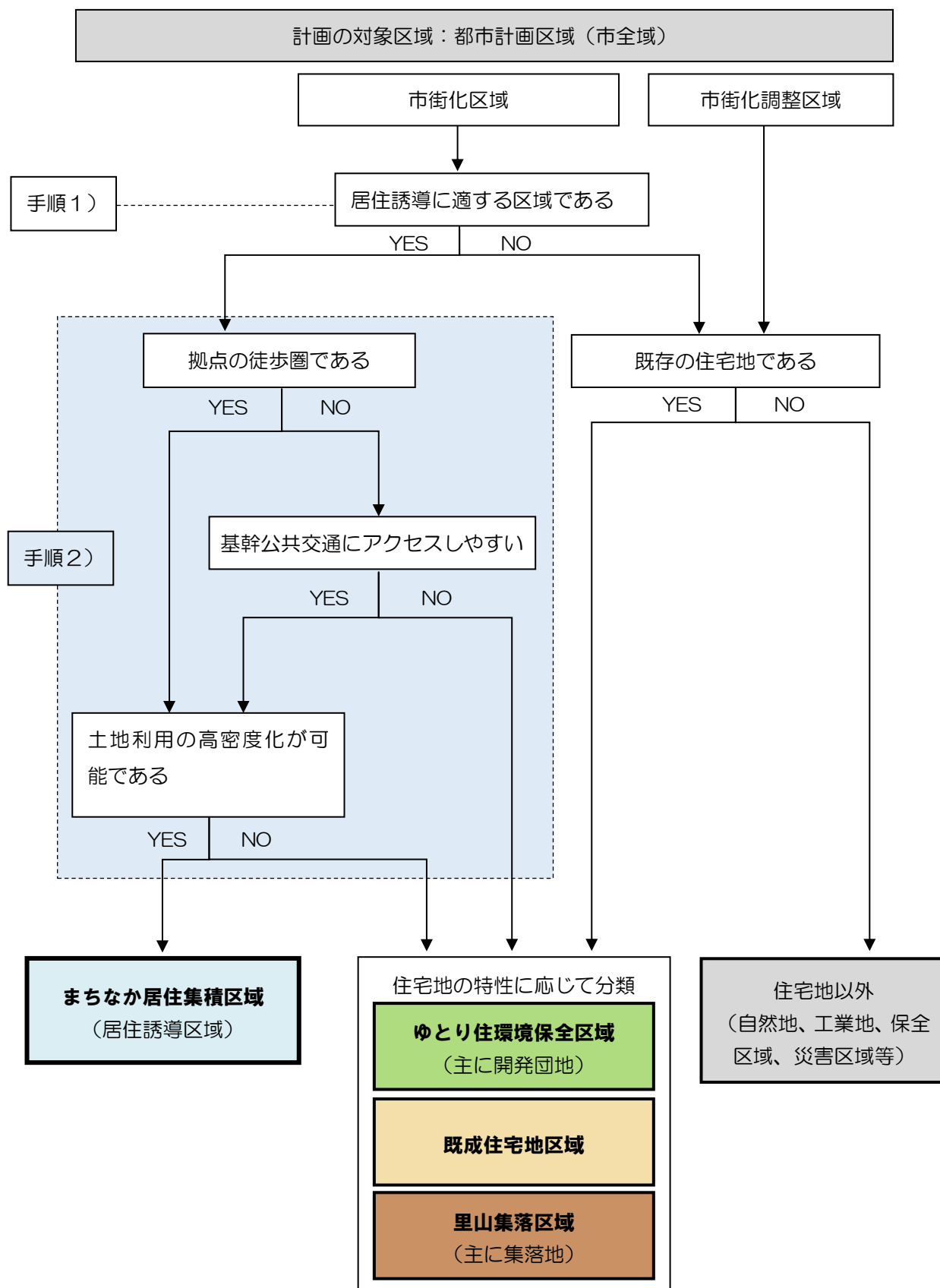
### □まちなか居住集積区域設定の視点

- 居住や都市機能を持続的に確保できる区域
  - ・都市機能や居住が集積している都市の拠点並びにその周辺の区域
- 拠点への容易なアクセスができる区域
  - ・都市の拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 土地利用の高度化が可能な区域
  - ・土地利用条件などから、土地利用の高度化が可能であり、居住誘導施策により高密度な人口集積を図ることができる区域
- 災害等に対する安全が確保できる区域

### (3)居住に関する区域の設定方法

居住に関する区域の設定フローについて、以下に示します。

#### ■区域の設定フロー





### 手順1)居住の誘導に適さない区域

居住に関する区域の設定にあたり、市街化区域のうち、以下に示す区域は「居住の誘導に適さない区域」として、まちなか居住集積区域から除外することとします。

#### ①法令等による居住誘導区域に含むことが望ましくない区域等

災害等の危険がある区域や、自然環境を保全すべき区域など、市街地の現況から見て、居住誘導が望ましくないと判断する区域については、まちなか居住集積区域から除外します。

| 都市計画運用指針                                                                  | 区域                       | 本市の状況 |        | 面積<br>ha | 市街化区<br>域内割合 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|--------|----------|--------------|
|                                                                           |                          | 市全体   | 市街化区域内 |          |              |
| 居住誘導区域に含まない<br>こととされている区域                                                 | 市街化調整区域                  | あり    | -      | 9,420    | -            |
|                                                                           | 農用地区域                    | あり    | なし     | -        | -            |
|                                                                           | 自然公園法に基づく特別地域            | なし    | なし     | -        | -            |
|                                                                           | 保安林                      | あり    | あり     | 9.7      | 0.6%         |
| 原則として、居住誘導区域<br>に含まない区域<br><br>適当ではないと判断され<br>る場合、居住誘導区域に含<br>まないこととすべき区域 | 土砂災害特別警戒区域               | あり    | あり     | 28.8     | 1.9%         |
|                                                                           | 地すべり防止区域                 | なし    | なし     | -        | -            |
|                                                                           | 急傾斜地崩壊危険区域<br>(災害危険区域含む) | あり    | あり     | 1.8      | 0.1%         |
|                                                                           | 津波災害特別警戒区域               | なし    | なし     | -        | -            |
|                                                                           | 土砂災害警戒区域                 | あり    | あり     | 118.1    | 7.7%         |
|                                                                           | 浸水想定区域                   | あり    | あり     | 15.3     | 1.0%         |
|                                                                           | 都市洪水想定区域                 | なし    | なし     | -        | -            |
|                                                                           | 都市浸水想定区域                 | なし    | なし     | -        | -            |
| その他                                                                       | 生産緑地                     | あり    | あり     | 71.6     | 4.6%         |

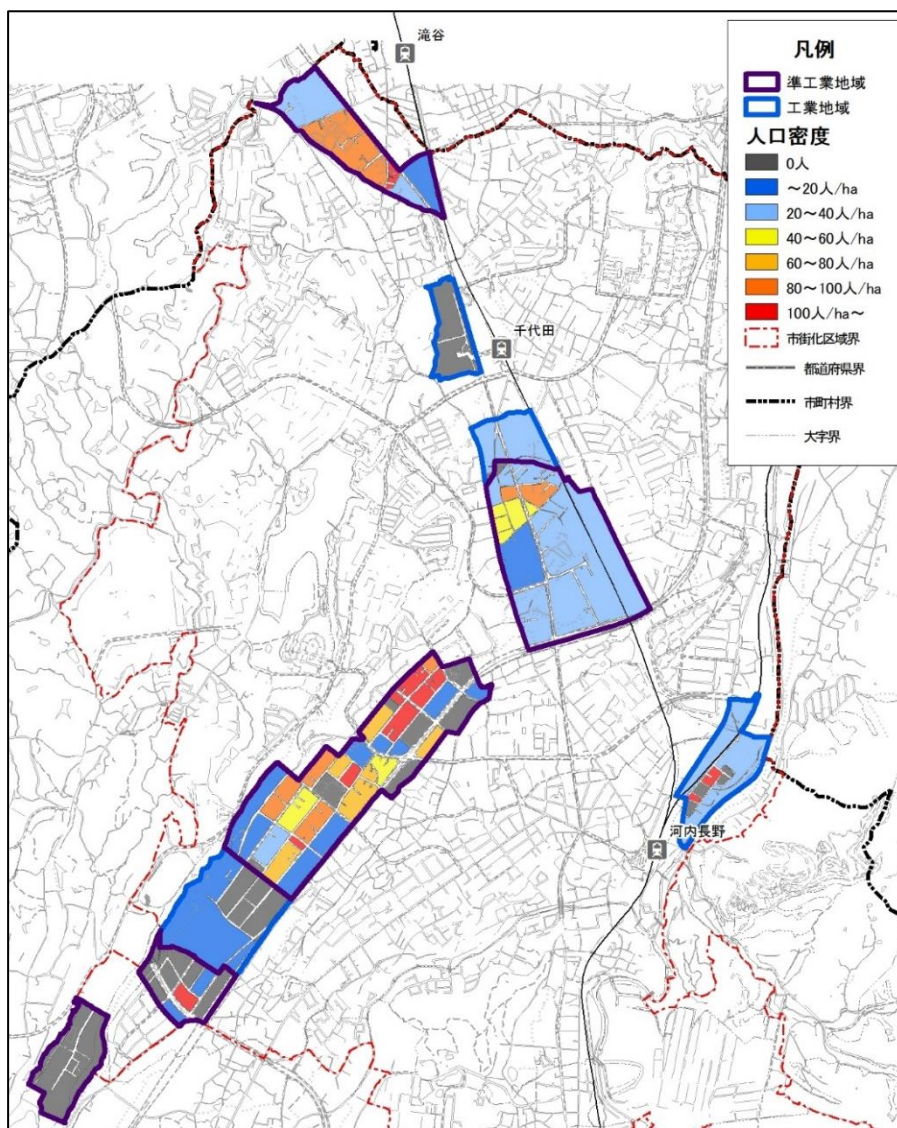
※市街化区域面積 1,543ha

## ②工業系土地利用の区域

○準工業地域、工業地域のうち居住人口密度が低い区域

準工業地域、工業地域については、住環境の保全や工場の操業環境保全のため、現状の住宅や事業所の立地状況について詳細に検討した上で、区域を設定します。

これらの区域について、街区別の人口密度集計を算出し、人口密度 40 人/ha 未満の街区はまちなか居住集積区域から除外します。ただし、主に商業施設が立地している街区は区域に含むこととします。また、区域の連担性を考慮し、人口密度の低い工場地に周囲を囲まれた街区はまちなか居住集積区域から除きます。また、住居系用途地域であっても、現状で大規模な工場等が立地し、人口密度が低い地域はまちなか居住集積区域から除きます。



出典：住基台帳人口（平成 29 年）

○地区計画等により住宅が制限されている区域

産業の誘致など方向性が明確で、居住誘導に適さない区域はまちなか居住集積区域から除外します。

## 手順2)まちなか居住集積区域に設定する区域

### ①拠点の徒歩圏内である区域

#### 【考え方】

都市機能の集積を図る拠点の徒歩圏内の区域は利便性の高い区域として、積極的に居住の集約積を図ります。

#### 【設定方法】

- ・都市機能誘導区域を設定する拠点の徒歩圏として、鉄道駅（河内長野駅、千代田駅、三日市町駅）の周辺 800m 圏域、行政拠点、丘の生活拠点の周辺 500m 圏域を基準とします。

### ②基幹公共交通にアクセスしやすい区域

#### 【考え方】

都市機能誘導区域から離れた区域であっても、バスによる公共交通利便性が確保される基幹公共交通軸の沿線は、積極的に居住の集積を図ります。

#### 【設定方法】

- ・基幹公共交通軸（河内長野駅～三日市町駅～南花台三丁目、千代田駅～赤峯）のバス停周辺 300m を基準とします。

### ③土地利用の高密度化が可能である区域

#### 【考え方】

まちなか居住集積区域は、「高密度集住型」の居住を誘導するため、開発団地など高度利用が不可能な土地利用の規制ある区域は、まちなか居住集積区域には含まないこととします。（南花台を除く）

#### 【設定方法】

- ・拠点や基幹公共交通軸の徒歩圏内であっても、第一種低層住居専用地域は、まちなか居住集積区域には含まないこととします。

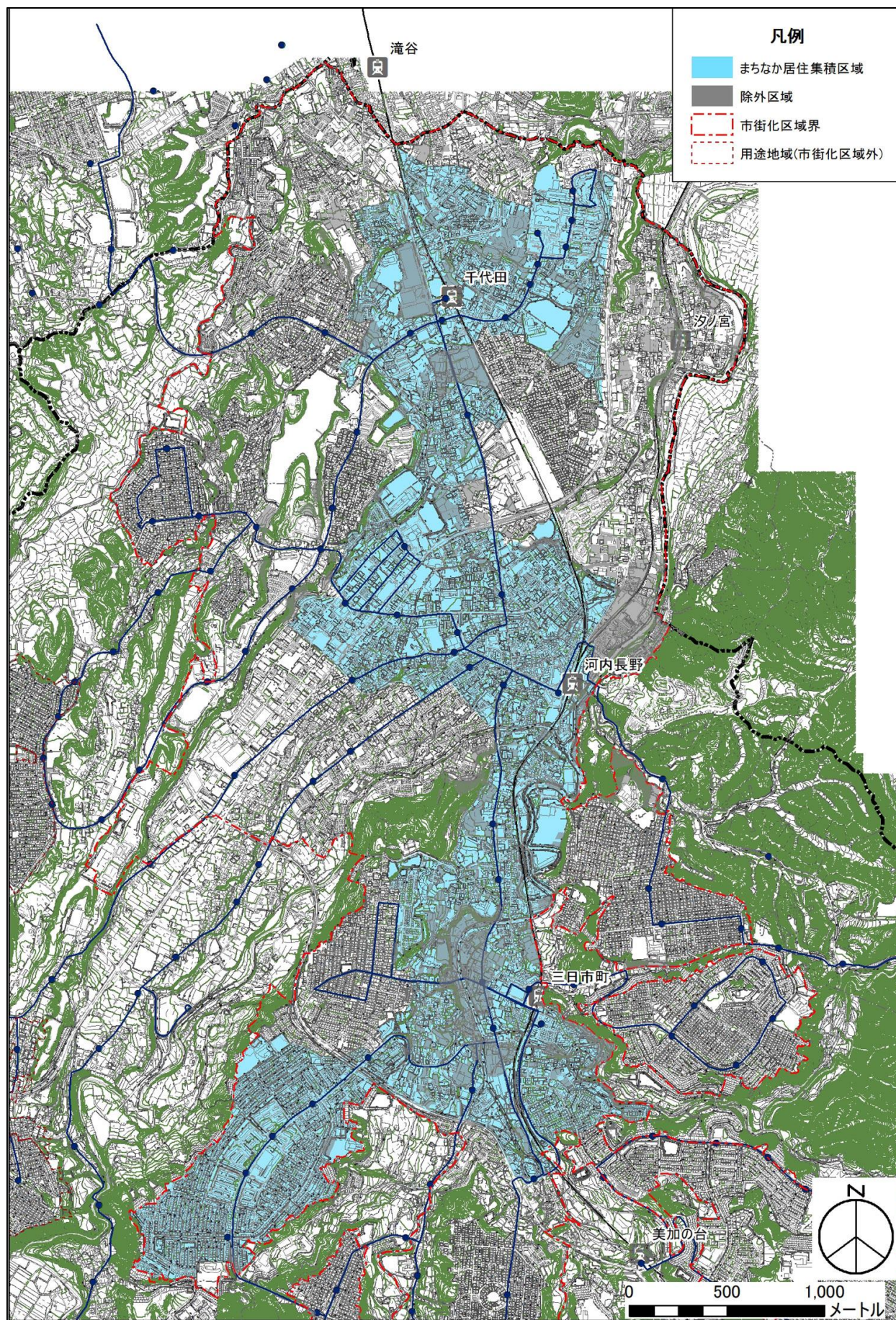
以上の設定基準に基づき、まちなか居住区域を設定しますが、実際の設定にあたっては、公共交通までの道のり距離、高低差等を考慮します。

また、「高密度集住型」の居住を誘導するため、開発団地など高度利用が不可能な第一種低層住居専用地域は、まちなか居住集積区域には含まないこととします。

※ただし、南花台は、都市機能誘導区域が存在すること、「南花台スマートエイジング・シティ」団地再生モデル事業を実施していることなどから、用途地域の変更等も含めて土地利用の高密度化を検討する可能性があるため、例外的にまちなか居住集積区域に含めます。



#### (4) まちなか居住集積区域図





## 2. 都市機能の誘導に関する区域

### (1) 都市機能誘導区域とは

都市機能の誘導を図るため、将来の都市構造における拠点を設定し、その周辺に都市機能誘導区域を設定します。

都市機能誘導区域は、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、集約することを目的に設定する区域です。

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、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として設定します。



### (2) 都市機能誘導区域の設定方針

本市の目指す将来都市構造の実現に向け、都市機能を集約することが望ましいと考えられる拠点周辺に都市機能誘導区域を設定します。都市機能誘導区域の設定にあたっては、以下に示す視点から、総合的に判断し、設定します。

#### □都市機能誘導区域設定の視点

○バス路線の起点など、市内各地からの公共交通によるアクセスの利便性が高い地区

○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

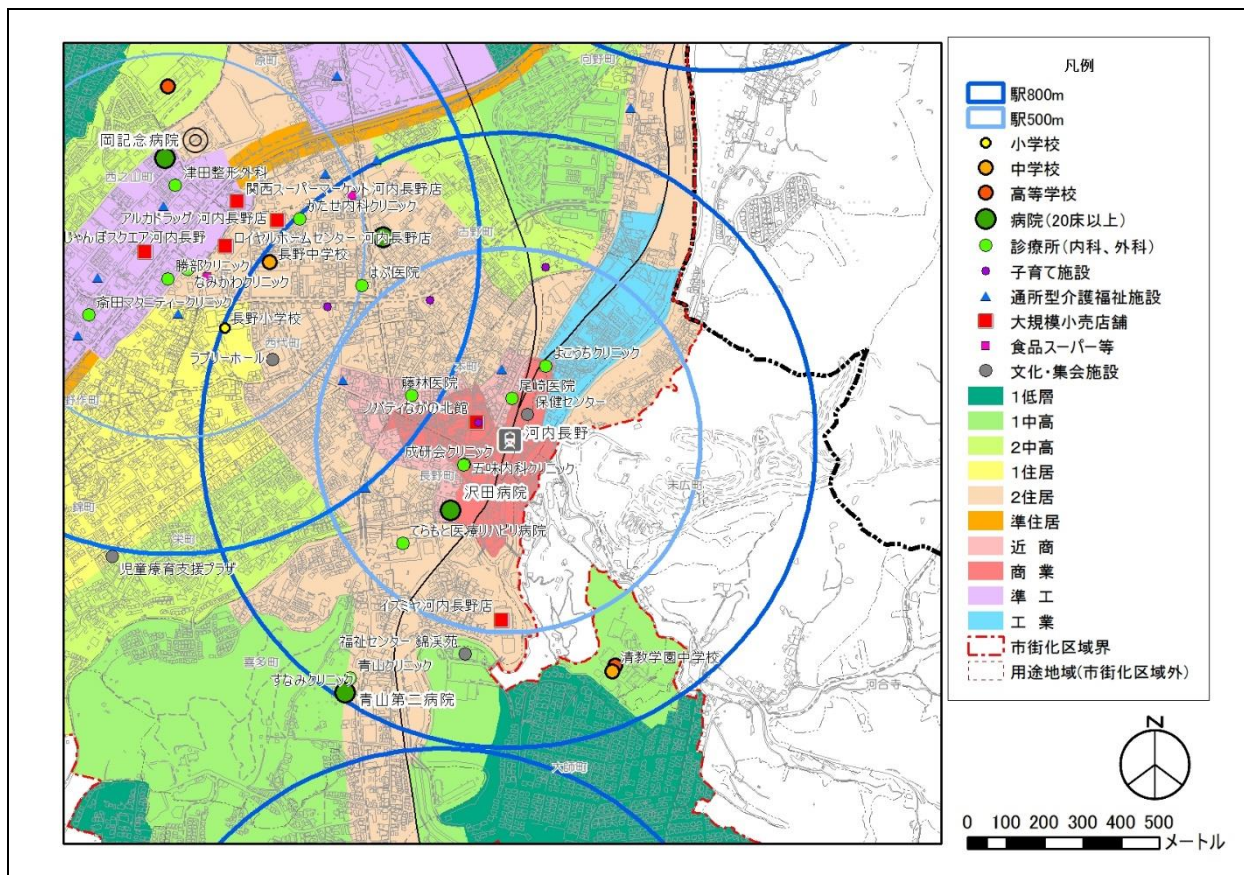
※誘導区域は、区域内を徒歩や自転車で容易に移動できる範囲で、連担性等を考慮するとともに、施設の立地が可能な用途地域等も考慮する。

※都市機能を誘導するための施策を具体的に推進していくため、上位計画や地区別のまちづくり方針との区域の整合を図る。

### (3) 拠点候補区域の現況

都市機能誘導区域を設定する区域を選定するため、公共交通によるアクセスの利便性が高いと考えられる鉄道駅周辺や、現状で都市機能の集積が見られる区域を「拠点候補区域」として挙げ、区域の現況を把握した上で、区域設定を判断します。

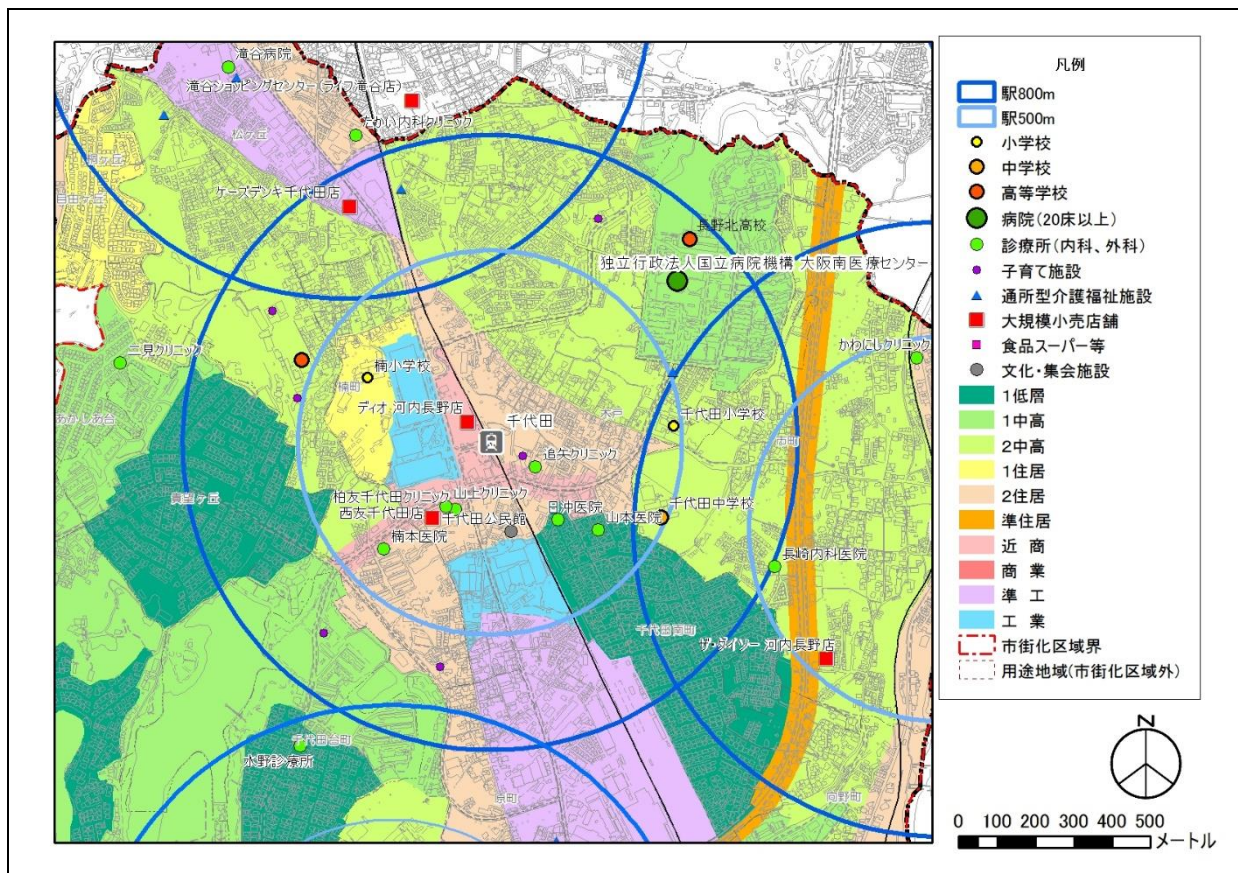
# ①河内長野駅周辺



|      |          |                                                                       |                                     |
|------|----------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 交通条件 |          | ○バス停：河内長野駅前 ○系統数：22 系統 ○平日昼間バス本数：180 本                                |                                     |
| 用途地域 |          | 商業、近商、2 住居（工業、1 低専は区域から除く）                                            |                                     |
| 都市機能 |          | 500m 圏内施設                                                             | 500m～800m 圏内施設                      |
| 医療   | 病院       | 澤田病院                                                                  | 寺元記念病院、青山第二病院                       |
|      | 診療所      | 尾崎医院、五味内科クリニック、てらもと医療リハビリ病院、成研会クリニック、藤林医院、よこうちクリニック                   | 青山クリニック、かたせ内科クリニック、はぶ医院、すなみクリニック    |
| 商業   | 大規模小売店   | ノバティながの北館、イズミヤ河内長野店                                                   |                                     |
|      | スーパー     | イズミヤ河内長野店、サンプラザ河内長野店                                                  | ジャパン河内長野店                           |
| 福祉   | 保育所・幼稚園等 | 錦溪幼稚園、長野保育園、子ども・子育て総合センター「あいっく」                                       | 清教学園幼稚園                             |
|      | 通所型介護施設  | 福寿デイサービスセンター、デイサービスセンターあそしえ、リハビリ介護デイサービスかんがるー、てらもと医療リハビリ病院通所リハビリテーション | 寺元記念病院通所リハビリテーション、青山第二病院通所リハビリテーション |
| 公共施設 | 文化施設     | ノバティホール                                                               | ラブリーホール                             |
|      | 集会施設     |                                                                       |                                     |

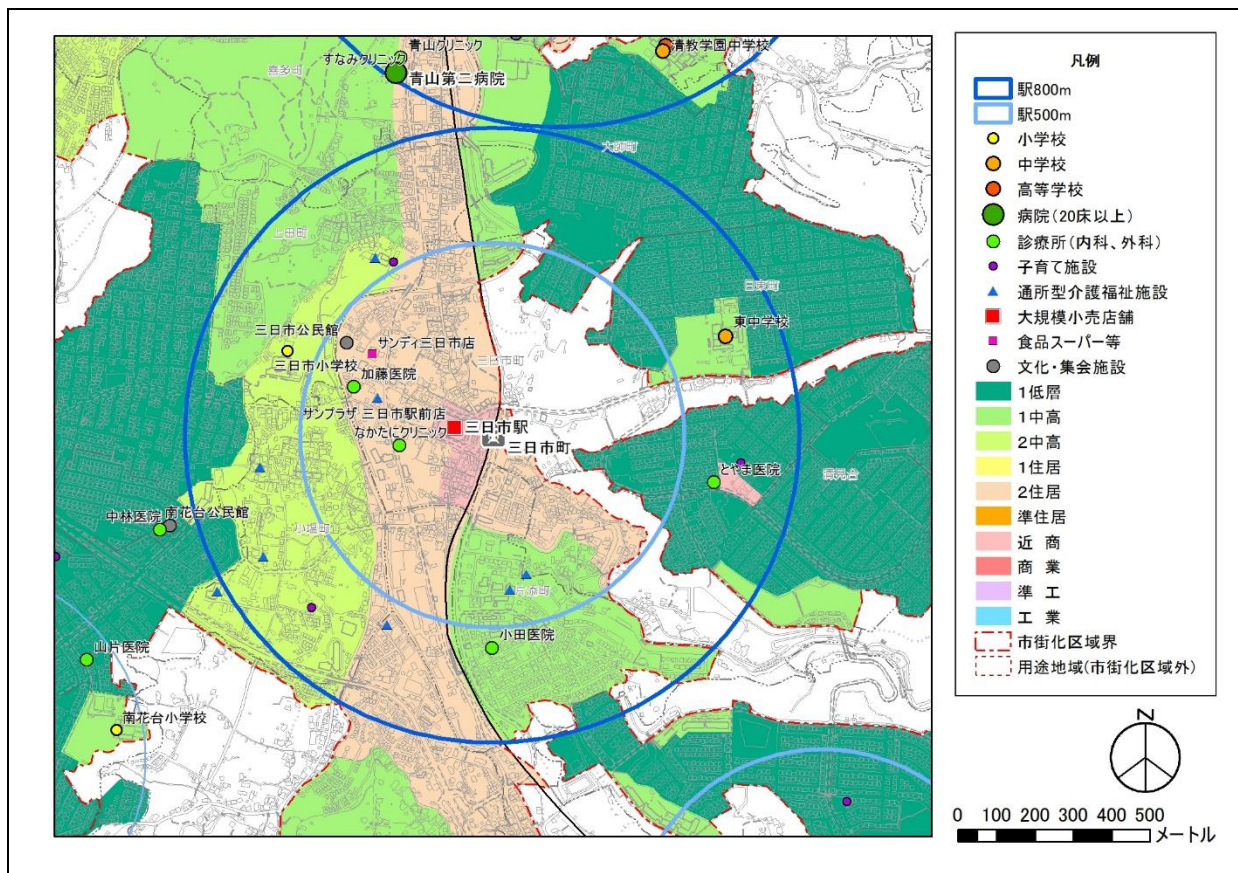


## ②千代田駅周辺



|      |          |                                           |                                                 |
|------|----------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 交通条件 |          | ○バス停：千代田駅前 ○系統数：6 系統 ○平日昼間バス本数：78 本       |                                                 |
| 用途地域 |          | 近商、1 住居、2 住居、(工業、準工業、1 低専は区域から除く)         |                                                 |
| 都市機能 |          | 500m 圏内施設                                 | 500m～800m 圏内施設                                  |
| 医療   | 病院       |                                           | 大阪南医療センター                                       |
|      | 診療所      | 追矢クリニック、柏友千代田クリニック、楠本医院、山上クリニック、日沖医院、山本医院 |                                                 |
| 商業   | 大規模小売店   | 西友千代田店、ディオ河内長野店                           | ケースデンキ千代田店                                      |
|      | スーパー     | 西友千代田店、生鮮市場 richばんばん、ディオ 河内長野店            |                                                 |
| 福祉   | 保育所・幼稚園等 | ひなぎく幼稚園                                   | 千代田台保育所、ちづる保育園、柳風台保育園、大阪千代田短期大学附属幼稚園、おおさかちよだ保育園 |
|      | 通所型介護施設  |                                           | くみのき苑デイサービスセンター千寿、デイサービスヒーリング                   |
| 公共施設 | 文化施設     | 千代田公民館                                    |                                                 |
|      | 集会施設     |                                           |                                                 |

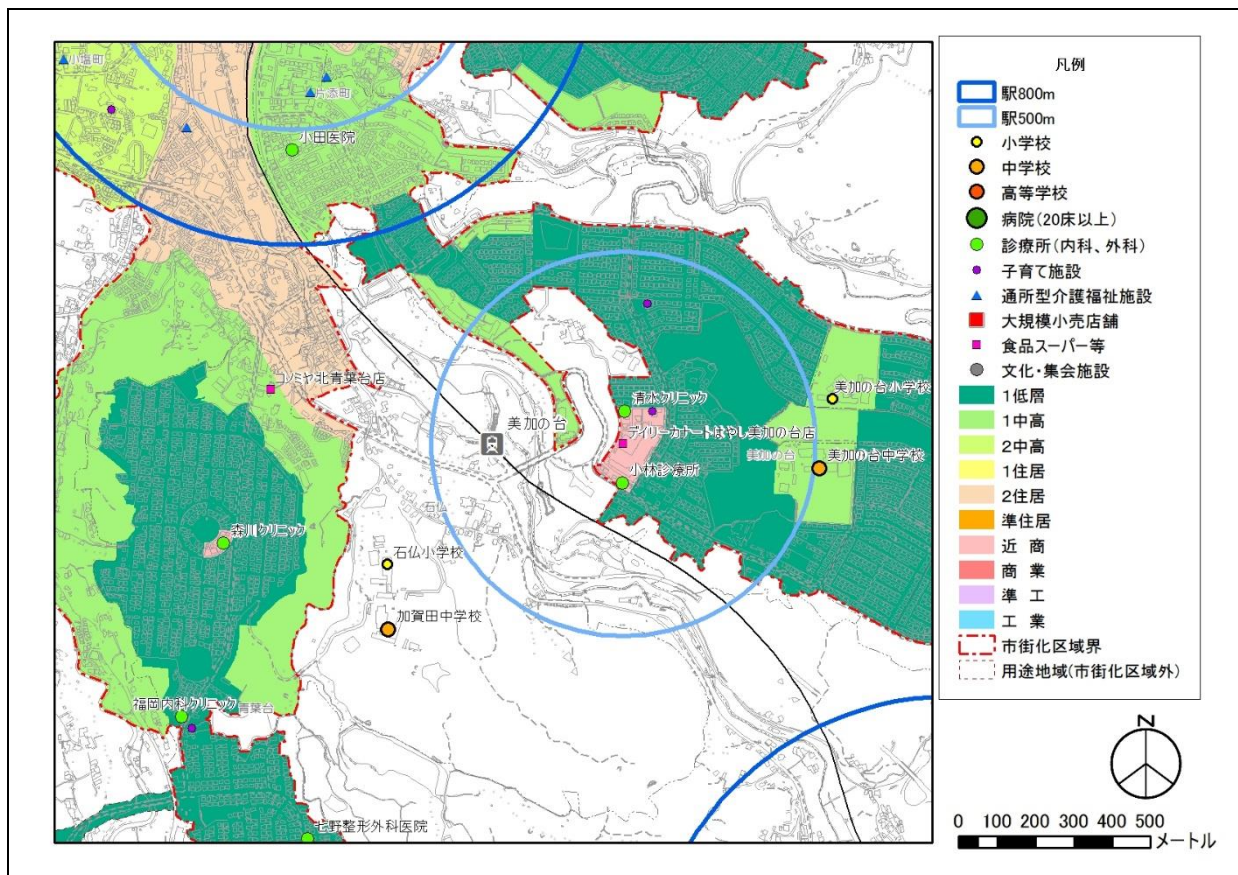
### ③三日市町駅周辺



|      |              |                                              |                                                          |
|------|--------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 交通条件 |              | ○バス停：三日市町駅前 ○系統数：13 系統 ○平日昼間バス本数：85 本        |                                                          |
| 用途地域 |              | 近商、2 住居、（1 低専は区域から除く）                        |                                                          |
| 都市機能 |              | 500m 圏内施設                                    | 500m～800m 圏内施設                                           |
| 医療   | 病院           |                                              |                                                          |
|      | 診療所          | 加藤医院、なかたにクリニック                               | 小田医院、とやま医院                                               |
| 商業   | 大規模小売店       | サンブラザ 三日市駅前店                                 |                                                          |
|      | スーパー         | サンディ三日市店、サンブラザ 三日市駅前店                        |                                                          |
| 福祉   | 保育所・幼稚園等     |                                              | 三日市幼稚園、大典保育園、天宗清見台園                                      |
|      | 通所型介護施設      | デイサービスセンター陽気、三日市リハビリデイサービス、ケアセンター通所介護ドリーム三日市 | デイサービスセンターふれあいの丘、デイサービスセンターまごころ、デイサービス美楽来る、デイサービスセンターかぐら |
| 公共施設 | 文化施設<br>集会施設 | 三日市公民館、三日市市民ホール                              |                                                          |



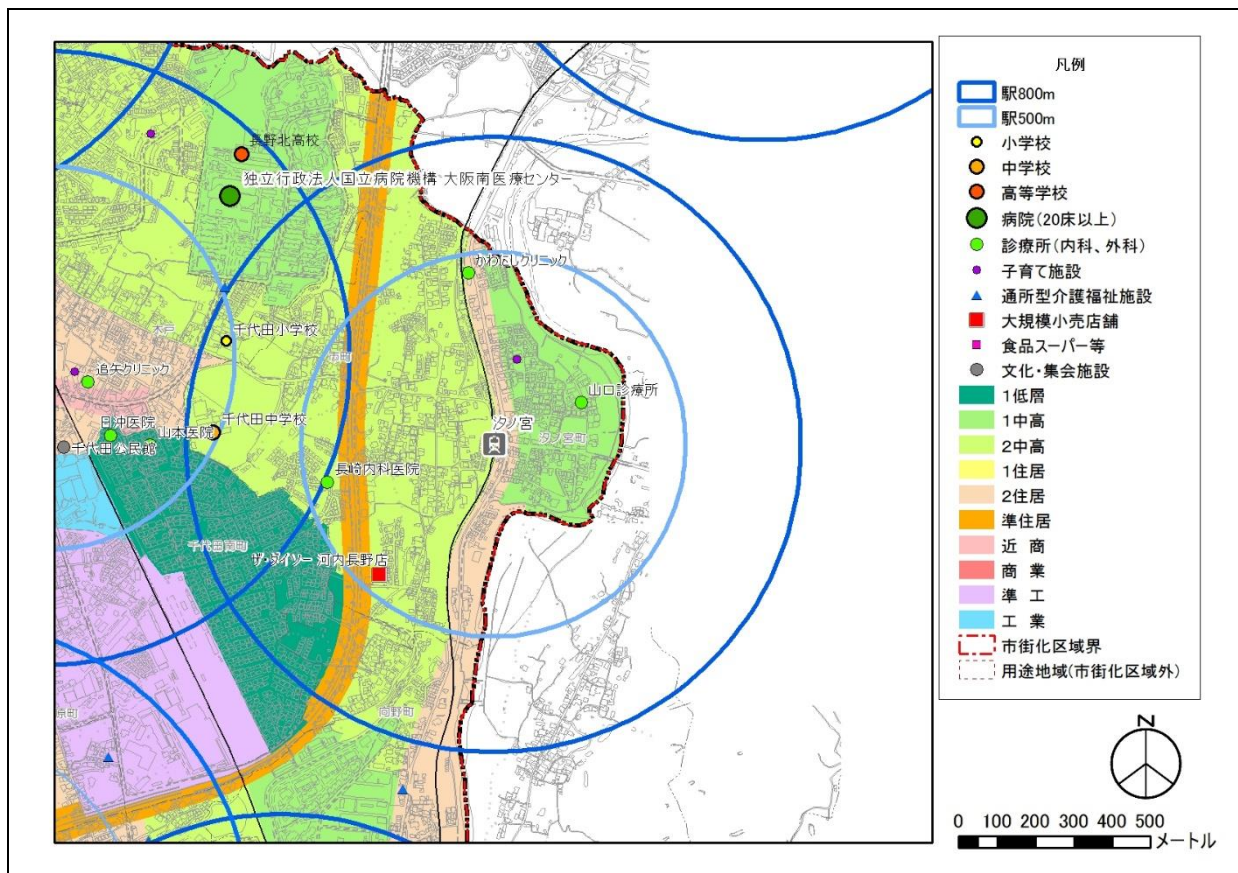
#### ④美加の台周辺



|      |          |                                           |                |
|------|----------|-------------------------------------------|----------------|
| 交通条件 |          | ○バス停：美加の台口    ○系統数：2 系統    ○平日昼間バス本数：18 本 |                |
| 用途地域 |          | 近 商    : 約 2.3ha    (1 低専は区域から除く)         |                |
| 都市機能 |          | 500m 圏内施設                                 | 500m～800m 圏内施設 |
| 医療   | 病院       |                                           |                |
|      | 診療所      | 小林診療所、清水クリニック                             |                |
| 商業   | 大規模小売店   |                                           |                |
|      | スーパー     | デイリーカナートはやし美加の台店                          |                |
| 福祉   | 保育所・幼稚園等 | 美加の台保育園、えびーく幼稚園                           |                |
|      | 通所型介護施設  |                                           |                |
| 公共施設 | 文化施設     |                                           |                |
|      | 集会施設     |                                           |                |

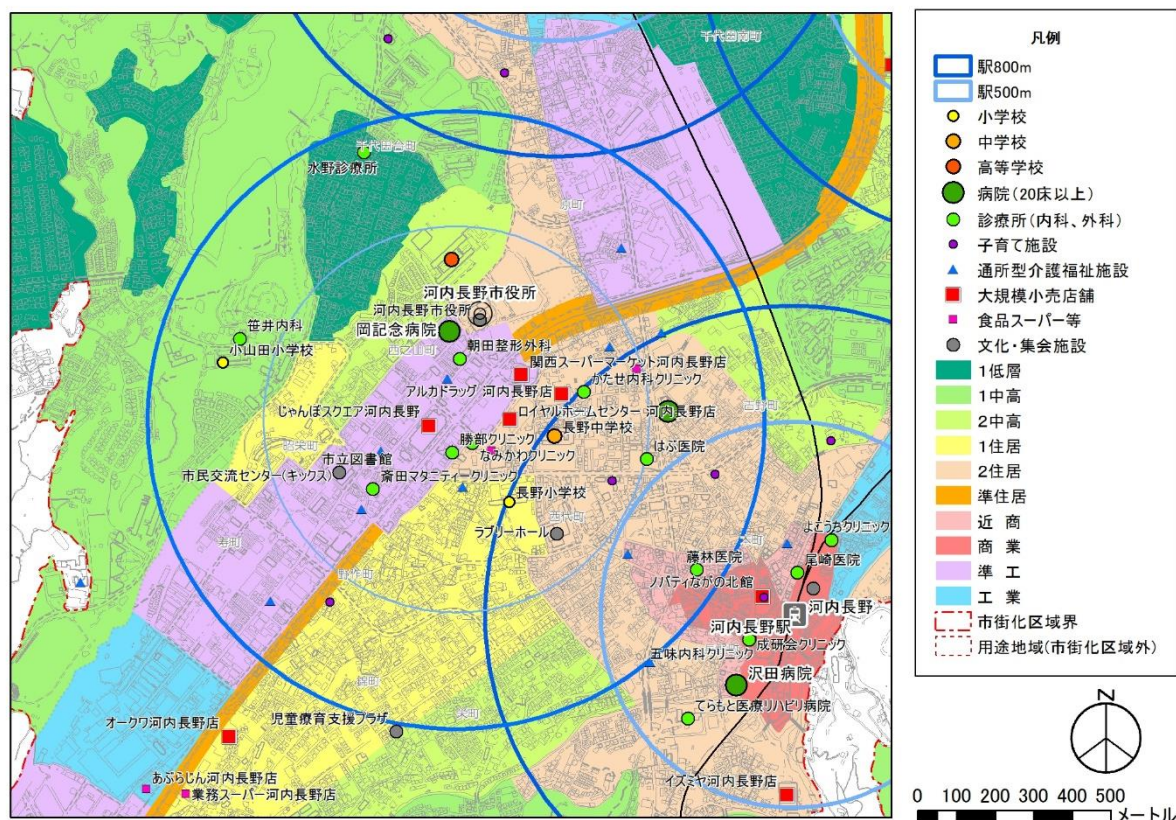


## ⑤汐ノ宮駅周辺



|      |          |                              |                |
|------|----------|------------------------------|----------------|
| 交通条件 |          | ○バス停：なし                      |                |
| 用途地域 |          | 2 住居、1 中高、2 中高、(1 低専は区域から除く) |                |
| 都市機能 |          | 500m 圏内施設                    | 500m～800m 圏内施設 |
| 医療   | 病院       |                              |                |
|      | 診療所      | かわにしクリニック、長崎内科医院、山口診療所       |                |
| 商業   | 大規模小売店   | ザ・ダイソー 河内長野店                 |                |
|      | スーパー     |                              |                |
| 福祉   | 保育所・幼稚園等 | 汐の宮保育園                       |                |
|      | 通所型介護施設  |                              |                |
| 公共施設 | 文化施設     |                              |                |
|      | 集会施設     |                              |                |

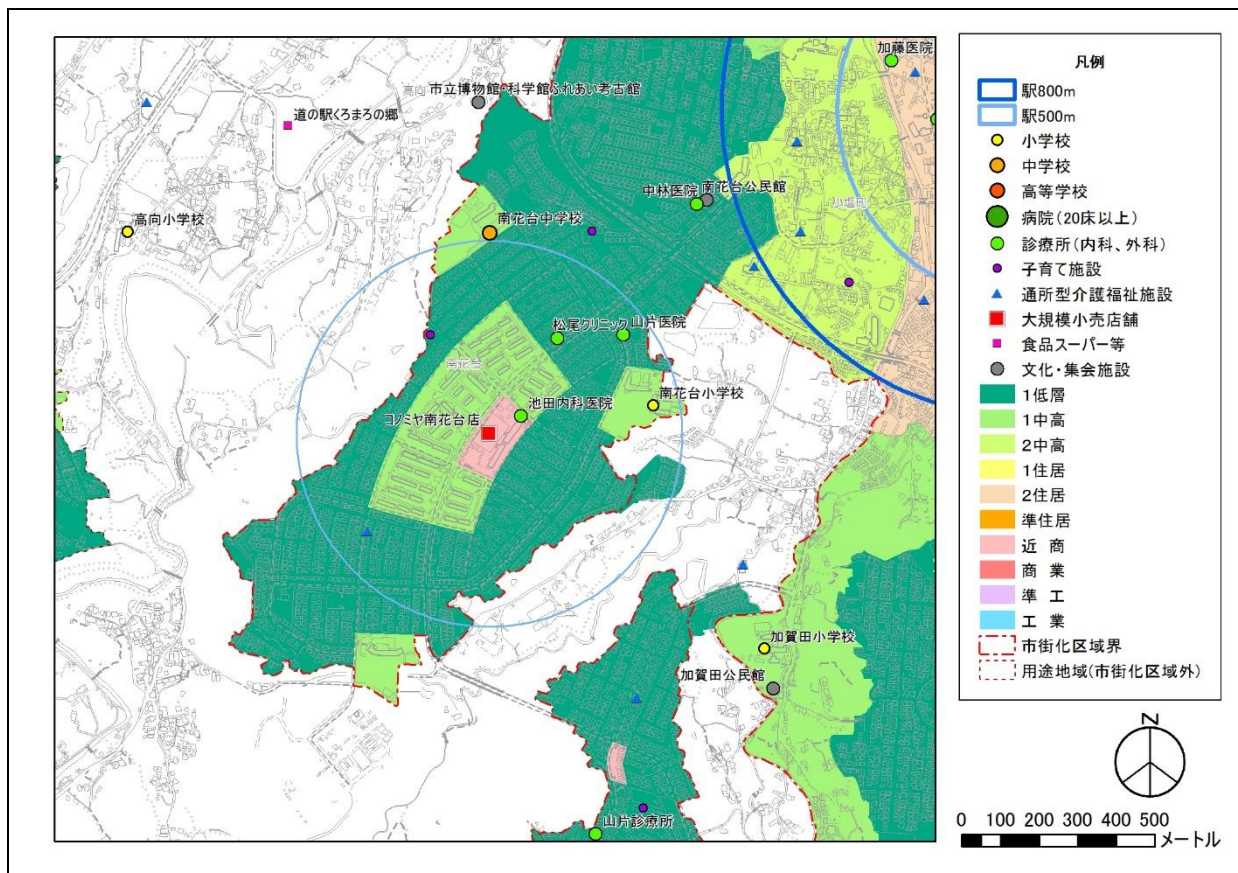
## ⑥行政拠点(市役所)周辺



|      |              |                                                                                                      |                                                          |
|------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 交通条件 |              | ○バス停：河内長野市役所前    ○系統数：3 系統    ○平日昼間バス本数：12 本                                                         |                                                          |
| 用途地域 |              | 2 住居、準住居、1 住居、(準工業、1 低専は区域から除く)                                                                      |                                                          |
| 都市機能 |              | 500m 圏内施設                                                                                            | 500m～800m 圏内施設                                           |
| 医療   | 病院           | 岡記念病院                                                                                                | 寺元記念病院                                                   |
|      | 診療所          | かたせ内科クリニック、勝部クリニック、朝田整形外科、なみかわクリニック、斎田マタニティークリニック                                                    | 笹井内科、はぶ医院、水野クリニック、藤林医院                                   |
| 商業   | 大規模小売店       | じゃんぼスクエア河内長野、ロイヤルホームセンター 河内長野店、関西スーパーマーケット河内長野店、アルカドラッグ 河内長野店                                        |                                                          |
|      | スーパー         | 関西スーパーマーケット河内長野店、ジャパン河内長野店、松源・河内長野店、JAアグリ河内長野                                                        |                                                          |
| 福祉   | 保育所・幼稚園等     | 清教学園幼稚園                                                                                              | 長野保育園、聖愛保育園                                              |
|      | 通所型介護施設      | デイサービスセンターみかん、やすらぎの村河内長野、ヒューマンライフケア 河内長野の湯、デイサービスステーションURARA、デイサービスセンターただいま、デイサービスリハビリセンターステップケア河内長野 | 生登福祉デイサービスセンター、福寿デイサービスセンター、寺元記念病院通所リハビリテーション、デイサービスすみか寿 |
| 公共施設 | 文化施設<br>集会施設 | ラプリーホール、市民交流センター(キックス)、市立図書館                                                                         |                                                          |



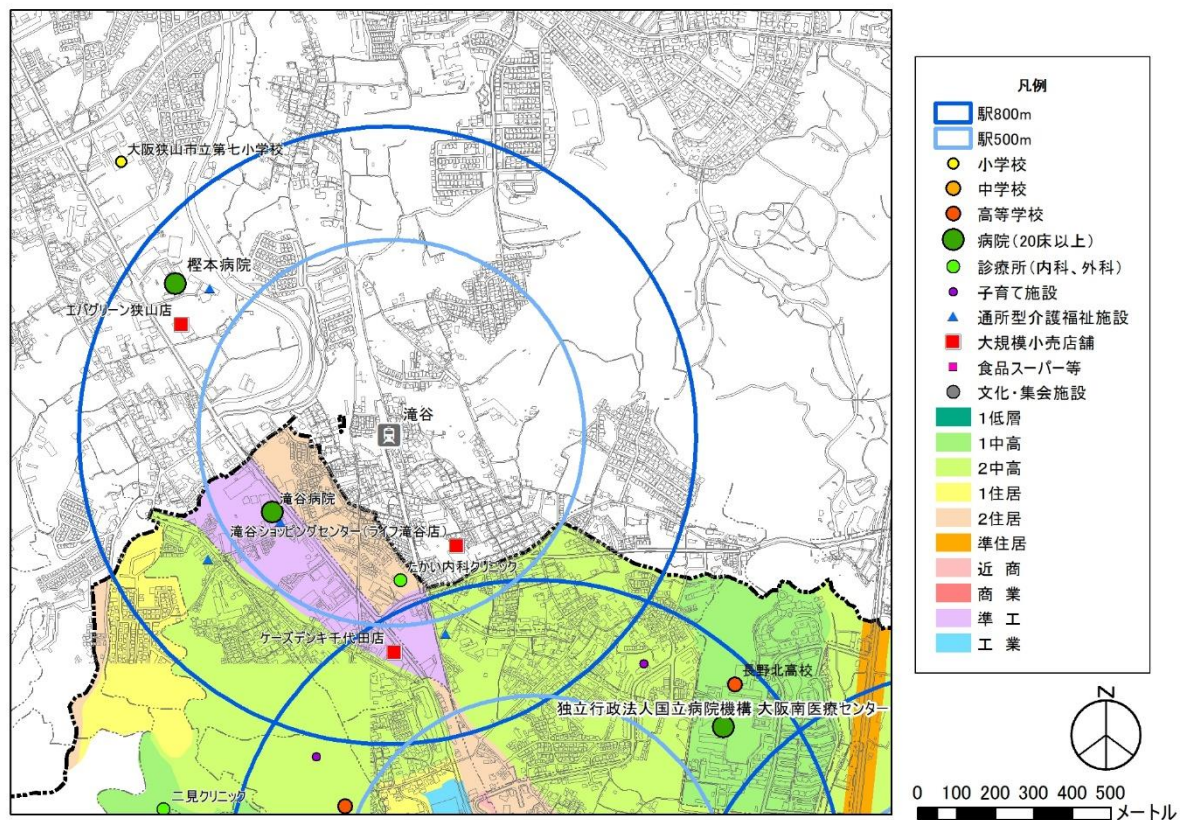
# ⑦丘の生活拠点(南花台三丁目)周辺



|      |          |                                       |                |
|------|----------|---------------------------------------|----------------|
| 交通条件 |          | ○バス停：南花台三丁目北 ○系統数：7 系統 ○平日昼間バス本数：37 本 |                |
| 用途地域 |          | 近商、1 中高 : 約 15.9ha (1 低専は区域から除く)      |                |
| 都市機能 |          | 500m 圏内施設                             | 500m～800m 圏内施設 |
| 医療   | 病院       |                                       |                |
|      | 診療所      | 池田内科医院、山片医院、松尾クリニック                   |                |
| 商業   | 大規模小売店   | コノミヤ南花台店                              |                |
|      | スーパー     | コノミヤ南花台店                              |                |
| 福祉   | 保育所・幼稚園等 | 南嶺保育園                                 |                |
|      | 通所型介護施設  | デイサービスかれん                             |                |
| 公共施設 | 集会施設     |                                       |                |



# ⑧滝谷駅周辺(参考)※河内長野市外



|      |          |                                  |                |
|------|----------|----------------------------------|----------------|
| 交通条件 |          | ○バス停：なし    ○系統数：-    ○平日昼間バス本数：- |                |
| 用途地域 |          | 2 住居、準工業                         |                |
| 都市機能 |          | 500m 圏内施設                        | 500m～800m 圏内施設 |
| 医療   | 病院       | 滝谷病院                             |                |
|      | 診療所      | 高井クリニック内科・眼科                     |                |
| 商業   | 大規模小売店   | 滝谷ショッピングセンター（ライフ滝谷店）             |                |
|      | スーパー     | 滝谷ショッピングセンター（ライフ滝谷店）             |                |
| 福祉   | 保育所・幼稚園等 |                                  |                |
|      | 通所型介護施設  | 老人デイサービスセンター翠浩苑                  |                |
| 公共施設 | 集会施設     |                                  |                |

## ○区域別のまとめ

### 【都市機能誘導区域に設定する区域】

- ・都市拠点（河内長野駅周辺）、地域拠点（千代田駅周辺、三日市町駅周辺）では、施設が充足しているとともに、バス路線数・便数が多く、公共交通の拠点となっていることから、都市機能誘導区域を設定します。
- ・行政拠点（市役所周辺）では、外環状線沿道の商業施設をはじめ、行政機能を中心として都市機能が充足しており、市内でも主要な集積区域を形成していることから、都市機能誘導区域を設定します。
- ・丘の生活拠点（南花台中心地）は診療所、食品スーパー、保育園、高齢者福祉施設が立地し、各機能が一定揃っています。また、周辺の開発団地につながるバス路線が多いことから、開発団地における生活利便性を確保するため、都市機能誘導区域を設定します。

### 【都市機能誘導区域に設定しない区域】

- ・汐ノ宮駅周辺は住宅地であり、現状で目立った都市機能の集積は見られず、またバス路線がなく公共交通の拠点ではないため、都市機能誘導区域を設定しません。
- ・美加の台中心地は近隣商業地域に商業施設等の立地が見られますが、バス路線が美加の台内で完結していること、都市機能の誘導が可能な面積が小さいことから、都市機能誘導区域を設定しません。

#### ■拠点周辺の施設充足状況

| 拠点候補地          |              | 河内長野駅        |            | 千代田駅       |            | 三日市町駅       |            | 美加の台       | 汐ノ宮駅       | 市役所周辺      |            | 南花台<br>三丁目 | 滝谷駅(参考)<br>※市外 |
|----------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|
| 都市構造上の<br>位置付け |              | 都市拠点         |            | 地域拠点       |            | 地域拠点        |            | -          | -          | 行政拠点       |            | 丘の生活拠点     | -              |
| バス路線<br>昼間本数   |              | 22系統<br>180本 |            | 6系統<br>78本 |            | 13系統<br>85本 |            | 2系統<br>18本 | 路線バス<br>なし | 3系統<br>12本 |            | 7系統<br>37本 | 路線バス<br>なし     |
| 範囲             |              | 500m<br>圏内   | 800m<br>圏内 | 500m<br>圏内 | 800m<br>圏内 | 500m<br>圏内  | 800m<br>圏内 | 500m<br>圏内 | 500m<br>圏内 | 500m<br>圏内 | 800m<br>圏内 | 500m<br>圏内 | 500m<br>圏内     |
| 医療             | 病院           | 1            | 3          | —          | 1          | —           | —          | —          | —          | 1          | 2          | —          | 1              |
|                | 診療所          | 6            | 10         | 6          | 6          | 2           | 4          | 2          | 3          | 5          | 9          | 3          | 1              |
| 商業             | 大規模<br>小売店   | 2            | 2          | 2          | 3          | —           | 1          | —          | 1          | 4          | 4          | 1          | 1              |
|                | 食品<br>スーパー   | 2            | 3          | 3          | 3          | 2           | 2          | 1          | —          | 4          | 4          | 1          | 1              |
| 福祉             | 保育所・<br>幼稚園等 | 3            | 4          | 1          | 6          | —           | 3          | 2          | 1          | 1          | 3          | 1          | —              |
|                | 通所型介<br>護施設  | 4            | 6          | —          | 2          | 3           | 7          | —          | —          | 6          | 10         | 1          | 1              |
| 公共<br>施設       | 集会施設         | 1            | 2          | 1          | 1          | 2           | 2          | —          | —          | 3          | 3          | —          | —              |
| 施設数計           |              | 19           | 30         | 13         | 22         | 9           | 19         | 5          | 5          | 24         | 35         | 7          | 5              |

※大規模小売店と食品スーパーは該当施設に重複あり

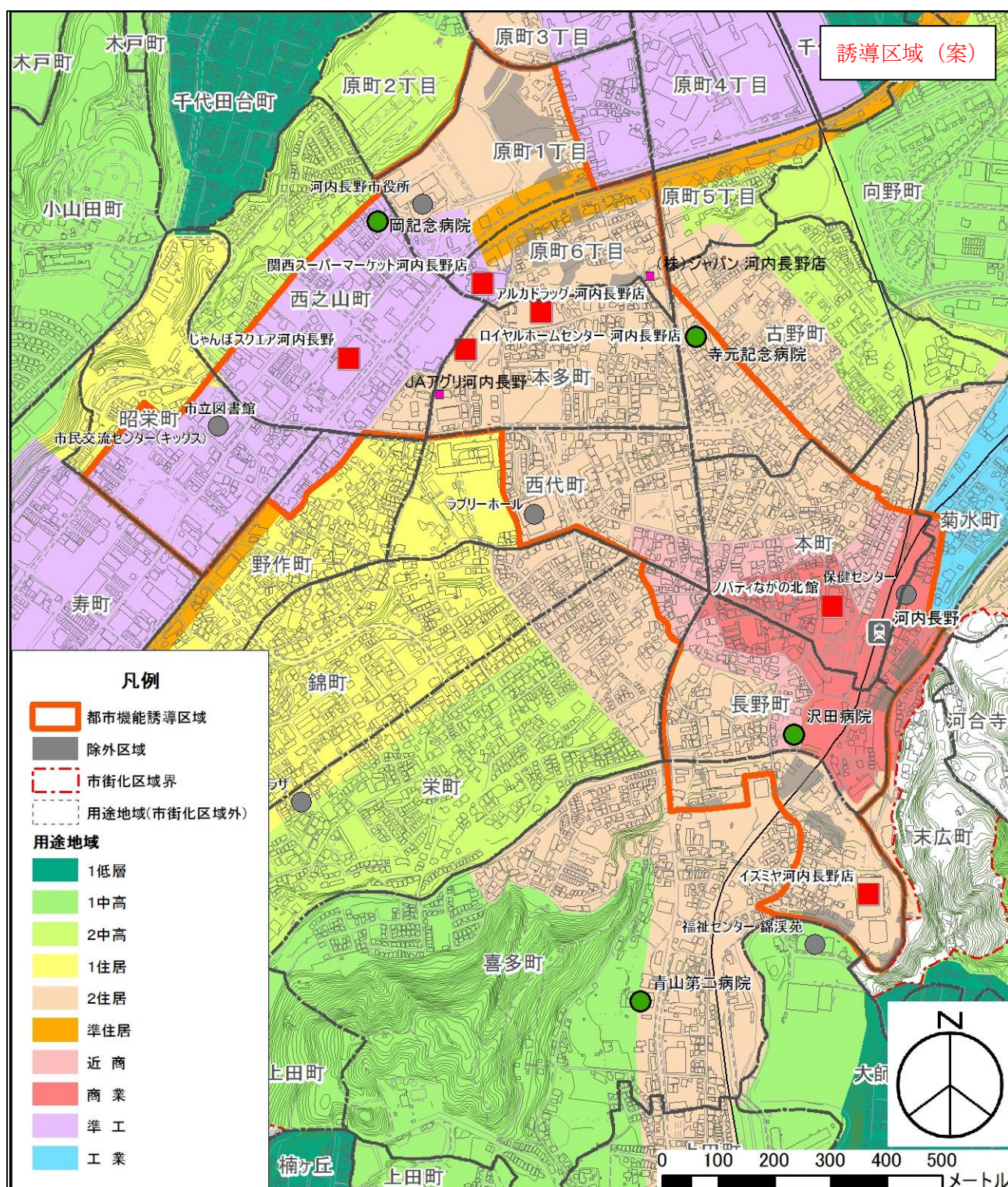


#### (4)都市機能誘導区域図

現状の施設立地状況や、本市の目指す将来都市構造を踏まえ、河内長野駅周辺、行政拠点周辺、千代田駅周辺、三日市町駅周辺、丘の生活拠点周辺について、都市機能誘導区域を設定します。

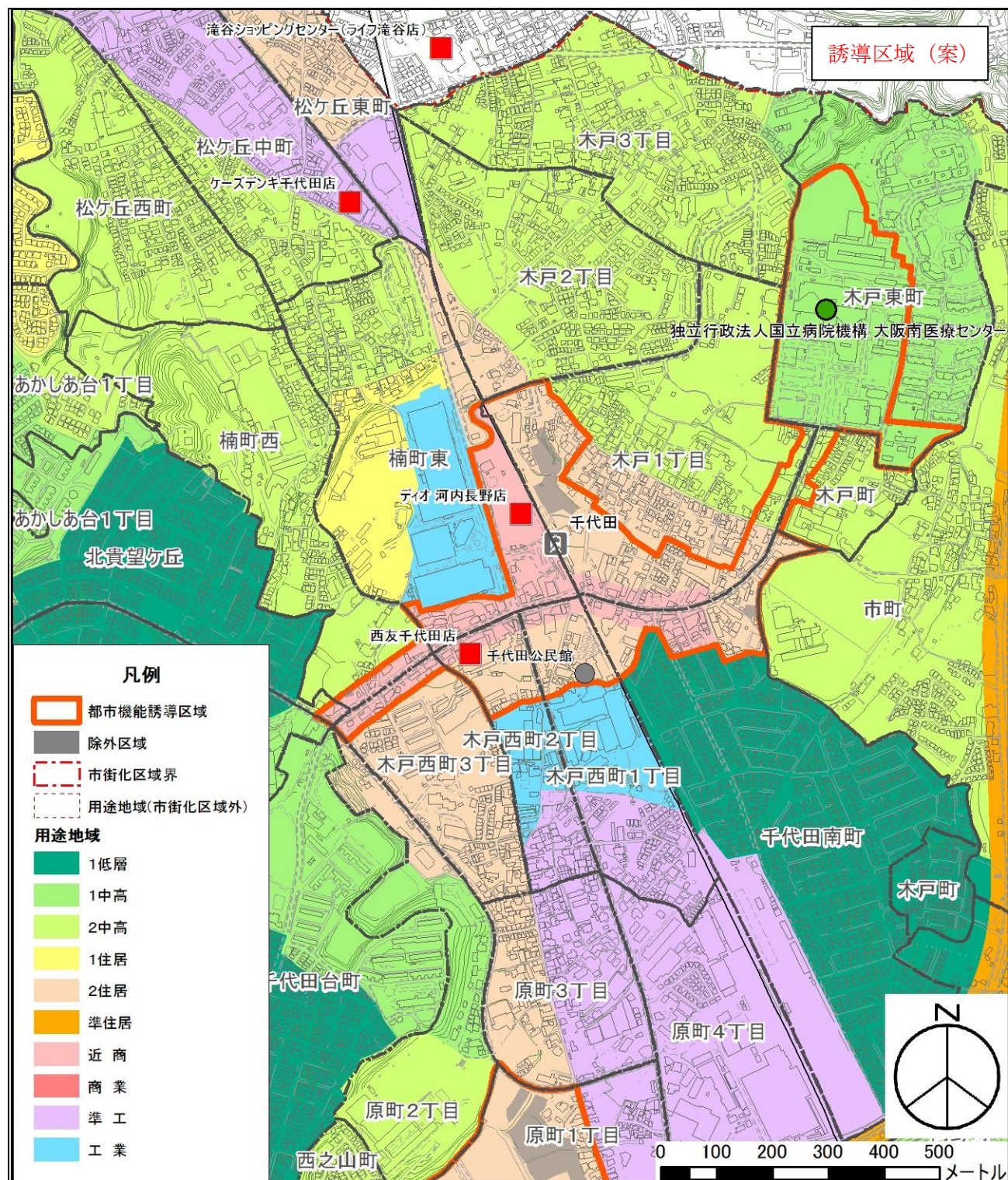
都市機能誘導区域図を以下に示します。

##### ①河内長野駅及び行政拠点周辺



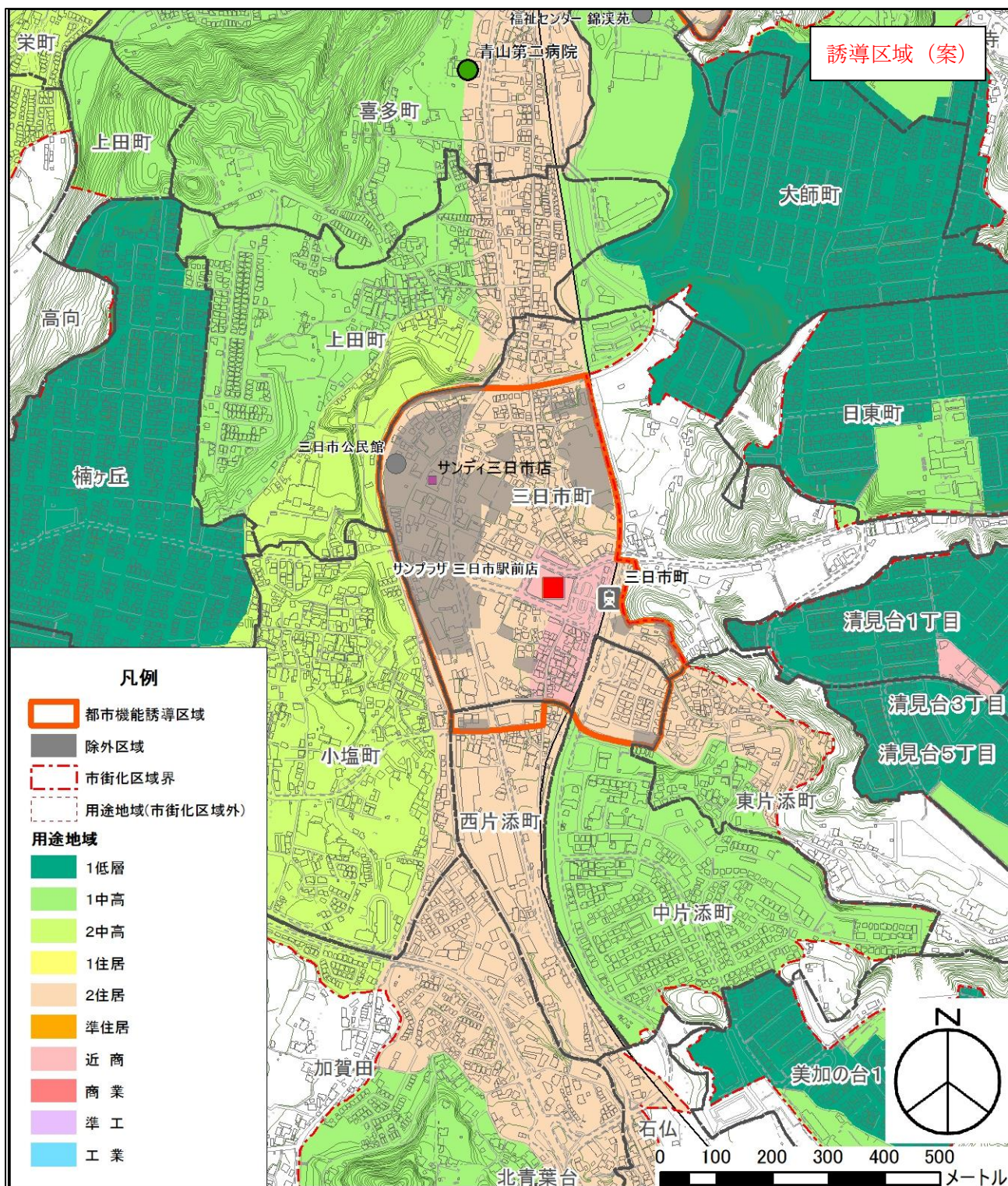


## ②千代田駅周辺



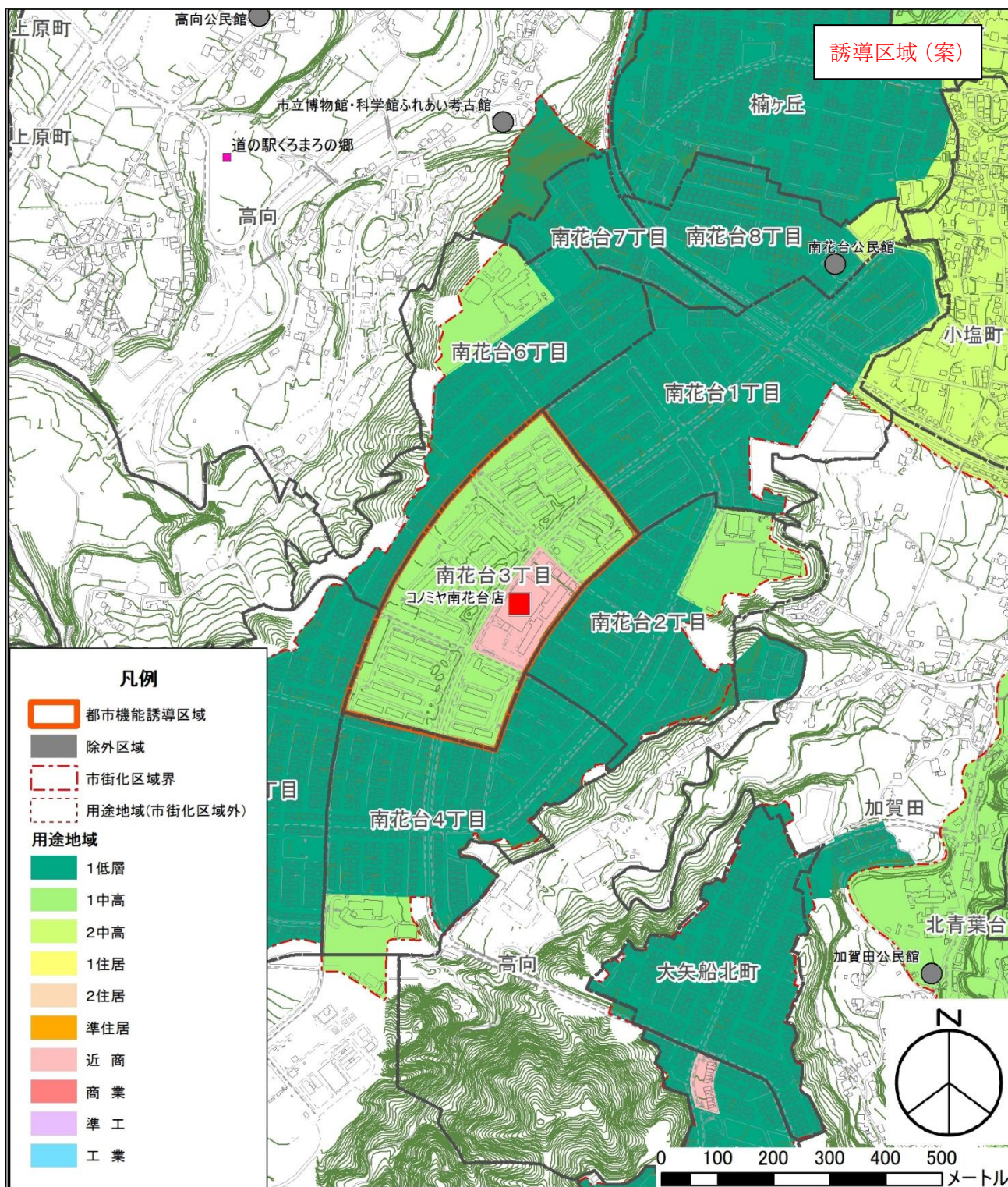


### ③三日市町駅周辺





#### ④丘の生活拠点(南花台三丁目)周辺





## 【参考】都市計画運用指針(第8版 平成29年6月改訂)

### ○都市機能誘導区域について

#### (1) 基本的な考え方

- ・医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。
- ・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である。

#### (2) 都市機能誘導区域の設定

- ・都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、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。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間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

#### <留意すべき事項>

- ・都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることがましい。
- ・都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。
- ・都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。ただし、都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる。

【参考】都市計画運用指針(第8版 平成29年6月改訂)

○居住誘導区域の設定について

(1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

(2) 居住誘導区域に含まないこととされている区域（都市再生法第81条第1項による）

- ・市街化調整区域
- ・災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ・農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用区域又は農地法に掲げる農地等の区域
- ・自然公園法に基づく特別地域、森林法に基づく保安林、自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地域、特別地区等

(3) 原則として、居住誘導区域に含まない区域

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・津波災害特別警戒区域
- ・災害危険区域（上記に掲げる区域を除く）
- ・地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域

(4) 居住の誘導が適当ではないと判断される場合、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ・土砂災害防止法に規定する土砂災害警戒区域
- ・津波防災地域づくりに関するに規定する津波災害警戒区域
- ・水防法に規定する浸水想定区域
- ・特定都市河川浸水被害対策法に規定する都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域

(5) 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域

- ・工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- ・特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ・過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと判断する区域
- ・工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと判断する区域

＜留意すべき事項＞

- ・今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定するべきではなく、また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。
- ・都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。
- ・居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。
- ・市街地の周辺の農地のうち、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、保全を図ることが望ましい。



### 3. 誘導施設

#### (1) 誘導施設とは

誘導施設とは、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、立地適正化計画において、具体的には以下のような施設を設定できることになっています。

○高齢化の中で必要性の高まる施設

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など

○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施設

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施設

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

## (2)誘導施設の設定

都市機能誘導区域を定める拠点別に誘導施設を設定します。誘導施設の設定にあたっては、都市機能誘導区域内に現状で立地している施設を設定することを基本とし、それに加え、今後の拠点形成の方向性を見据えた上で、新たに立地を誘導することが望ましい施設を定めます。

### ①河内長野駅・行政拠点周辺

#### ●地区の現状

[河内長野駅周辺]

- ・河内長野駅は、市内最大の乗降客数を有し、市内各地を結ぶバス路線の起点となる交通結節点であり、市の玄関口となっています。
- ・駅西側を中心に、病院、商業施設、金融機関など、広域を対象とした都市機能が多数集積しています。また、交流施設「ノバティホール」や子育て支援センター「あいっく」の他、徒歩圏内に本市の文化活動の中心的機能を担う文化会館「ラプリーホール」などの公共施設が立地しています。
- ・長野商店街は、空き店舗や空き地が目立ち、都市機能の低下や、建物の老朽化による防災面の課題を抱えています。
- ・都市計画マスタープランにおいて河内長野駅周辺を「都市拠点」に位置付け、自然や歴史資源を活用した回遊性の向上、防災機能の向上、都市サービス機能の集積の方針を示しています。また、駅周辺地区のまちづくり方針を策定し、都市計画道路の整備や土地の共同利用などのまちづくりを連鎖的に推進する方針を定めています。

[行政拠点周辺]

- ・大阪外環状線沿道に市役所や図書館、警察署など行政施設の他、病院、大型量販店、スーパー、飲食店などが立地し、市内でも有数の都市機能の集積拠点となっています。鉄道駅からやや離れており、バス本数が少なく、公共交通の利便性がやや低くなっています。
- ・都市計画マスタープランでは「行政拠点」として、施設連携によるにぎわい創出や都市拠点との連携強化の方針を示しています。

#### ●拠点形成の方向性

[河内長野駅周辺]

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や福祉の拠点機能の維持・充実を図ります。ノバティながの、ラプリーホールなどの核となる施設とも連携し、生活に必要な都市機能に加え、にぎわいや活気のある魅力的な拠点の形成を図ります。駅周辺の歩道の整備などにより、公共交通を中心に歩いて暮らせるゾーンの形成を目指します。

[行政拠点周辺]

大阪外環状線沿道では、自動車交通の利便性を活かした産業誘導の取り組みと合わせて、職住近接のエリアとして、周辺地域の居住の利便性を高める都市機能の充実を図ります。そこで、既存の行政機能、商業機能の集積の強みを活かしながら、子育て・教育、福祉などの生活関連施設などの都市機能の誘導を図ります。バスや自転車を利用した都市拠点との連携を強化するとともに、誘導区域内においては、歩行空間の整備などにより、施設間の移動の安全性や快適性の向上を図ります。



## ●誘導施設の設定

### 【誘導施設】

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 医療    | 病院                         |
| 福祉    | 社会福祉施設（総合相談等）、子育て支援センター    |
| 教育・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、金融機関     |
| 行政    | 市役所                        |
| その他   | 市民交流センター、交流施設、観光案内所、まちなか広場 |

### 【法律上の誘導施設に位置づけないが、立地が望まれる施設】

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| 医療    | 診療所、調剤薬局                          |
| 福祉    | 地域包括支援センター、障がい者相談支援事務所、認定こども園、保育所 |
| 教育・文化 | 幼稚園                               |
| 商業    | 娯楽施設（映画館等）                        |
| その他   | 宿泊施設（ビジネスホテル）                     |

## ②千代田駅周辺

### ●地区の現状

- 千代田駅の一乗降客数は約 1 万 5 千人であり、市北部のバス路線の起点であることから、市北部の交通拠点となっています。駅西側には、日用品を取り扱う大型小売店舗やスーパーマーケット、銀行、公民館などの生活関連施設が充実しています。また、駅東側の徒歩圏内には、地域の医療の中核となる大阪南医療センターが立地しています。
- 駅周辺は都市計画マスタープランにおいて、「地域拠点」に位置付け、必要な交通機能や都市機能の集積を図る方針を示しています。また、駅と主要施設及びそれらをつなぐ経路を、重点的かつ一体的にバリアフリー化を図る区域に指定し整備を進めています。

### ●拠点形成の方向性

市北部の地域拠点として、地域での暮らしに必要な公共交通を確保するとともに、日常的な買い物、子育て・教育、医療など生活に必要な機能が揃った利便性が高く、魅力ある拠点を形成します。

また、大阪南医療センターを核として、保健医療施設の移転、連携強化による機能集約をすることで、健康医療拠点の形成を図ります。

### ●誘導施設の設定

#### 【誘導施設】

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 医療    | 地域医療支援病院、病院、休日急病診療所    |
| 福祉    | 子育て世代包括支援センター          |
| 教育・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                   |

#### 【法律上の誘導施設に位置づけないが、立地が望まれる施設】

|    |                                   |
|----|-----------------------------------|
| 医療 | 診療所、調剤薬局                          |
| 福祉 | 地域包括支援センター、障がい者相談支援事務所、認定こども園、保育所 |



### ③三日市町駅周辺

#### ●地区の現状

- ・三日市町駅の一日乗降客数は約 1 万 6 千人となっています。また、南花台、大矢船、南ヶ丘、青葉台など、南部の開発団地につながるバス路線の起点として、市南部の交通拠点であるとともに、これらの地域の都市機能を担う地域拠点となっています。
- ・駅周辺の地区はかつて高野街道の宿場町として栄え、その面影を残すまちなみが形成されています。
- ・駅西側は、市街地再開発事業により、駅前広場や複合施設「フォレスト三日市」が整備され、スーパーマーケットや健康増進施設などの生活関連施設や、交流施設「三日市市民ホール」などの生活関連施設が充実しています。
- ・都市計画マスタープランでは、駅周辺を「地域拠点」に位置付け、必要な交通機能や都市機能の集積を図るとともに、旧高野街道の歴史的なまちなみを活用した整備の方針を示しています。

#### ●拠点形成の方向性

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、日常的な買い物、子育て・教育、医療など生活に必要な機能が揃った利便性が高い拠点を形成します。

特に、市南部の開発団地では、将来人口推計において人口減少や高齢化の進行が見込まれます。これらの地域の活性化を図るため、地域拠点の魅力を高める都市機能の集積を図るとともに、健康増進や生きがいづくりなど、地域の状況に対応した都市機能の充実を図ります。

#### ●誘導施設の設定

##### 【誘導施設】

|     |             |
|-----|-------------|
| 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 |

##### 【法律上の誘導施設に位置づけないが、立地が望まれる施設】

|    |            |
|----|------------|
| 医療 | 診療所、調剤薬局   |
| 福祉 | 認定こども園、保育所 |

#### ④丘の生活拠点(南花台中心地)周辺

##### ●地区の現状

- ・南花台 3 丁目付近は南花台団地の中心機能を担うだけでなく、大矢船や南ヶ丘につながる生活拠点としての機能を担っています。
- ・地区内に立地する公的住宅のUR南花台団地では、集約型団地再生事業が予定されています。
- ・都市計画マスタープランでは、「丘の生活拠点」として、バス拠点機能や商業、文化・医療・福祉機能などを集積させる方針を示しています。

##### ●拠点形成の方向性

南花台、大矢船、南ヶ丘の生活拠点として、河内長野駅、三田市町を結ぶバス路線を維持するとともに、既存の商業、教育、医療、福祉機能を引き続き、確保します。子育て・教育、福祉、医療など生活に必要な機能の誘導や、幹線道路沿道に新たな商業機能の立地を誘導することで、周辺の良い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や、多世代が交流できる広場の整備に向けて、関係事業者と連携して取り組みを進めます。

##### ●誘導施設の設定

###### 【誘導施設】

|     |             |
|-----|-------------|
| 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 |

###### 【法律上の誘導施設に位置づけないが、立地が望まれる施設】

|    |            |
|----|------------|
| 医療 | 診療所、調剤薬局   |
| 福祉 | 認定こども園、保育所 |

## 各拠点の誘導施設

○：現に立地する施設（維持）

◎：現状で施設が立地せず、新規立地を誘導する施設

△：法律上の誘導施設に位置づけないが、立地が望まれる施設

### ■誘導施設一覧

| 施設        |                             | 河内長野駅<br>行政拠点 | 千代田駅 | 三日市町駅 | 丘の生活拠点 |
|-----------|-----------------------------|---------------|------|-------|--------|
| 医療        | 地域医療支援病院                    | -             | ○    | -     | -      |
|           | 病院                          | ○             | ◎    | ◎     | ◎      |
|           | 休日急病診療所                     | -             | ◎    | -     | -      |
|           | 診療所                         | △             | △    | △     | △      |
|           | 調剤薬局                        | △             | △    | △     | △      |
| 福祉        | 社会福祉施設（総合相談等）               | ◎             | -    | -     | -      |
|           | 地域包括支援センター                  | △             | △    | -     | -      |
|           | 障がい者相談支援事務所                 | △             | △    | -     | -      |
|           | 認定こども園                      | △             | △    | △     | △      |
|           | 保育所                         | △             | △    | △     | △      |
|           | 子育て支援センター、<br>子育て世代包括支援センター | ○             | ◎    | ○     | -      |
| 教育・<br>文化 | 幼稚園                         | △             | -    | -     | -      |
|           | 専修学校                        | ◎             | ○    | -     | -      |
|           | 各種学校                        | ◎             | -    | -     | -      |
|           | 図書館                         | ○             | -    | -     | -      |
|           | 文化会館                        | ○             | -    | -     | -      |
| 商業        | 商業施設（食品スーパー）                | ○             | ○    | ○     | ○      |
|           | 商業施設（総合スーパー・百貨店）            | ○             | ○    | -     | -      |
|           | 金融機関                        | ○             | ○    | -     | -      |
|           | 娯楽施設（映画館等）                  | △             | -    | -     | -      |
|           | 宿泊施設（ビジネスホテル）               | △             | -    | -     | -      |
| 行政        | 市役所                         | ○             | -    | -     | -      |
|           | 保健センター                      | -             | ◎    | -     | -      |
| その他       | 市民交流センター                    | ○             | -    | -     | -      |
|           | 交流施設                        | ○             | ◎    | ○     | ○      |
|           | 健康増進施設                      | -             | -    | ○     | -      |
|           | 観光案内所                       | ○             | -    | -     | -      |
|           | まちなか広場                      | ◎             | -    | -     | ◎      |



## 施設の定義

### ■施設一覧

| 大分類    | 小分類           | 定義                                                                              |
|--------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 医療施設   | 地域医療支援病院      | 医療法第4条1項の規定により、地域医療の充実と効率的な医療提供体制を確保するため、かかりつけ医を支援する機能を有する病院で、府知事の承認を得たもの       |
|        | 病院            | 医療法第1条の5に規定する病院(病床数二十以上)の内、内科・外科・整形外科・小児科・リハビリテーション科のいずれかを療科目としているもの            |
|        | 診療所           | 医療法第1条の5に規定する診療所(病床数十九以下)の内、内科・外科・整形外科・小児科・リハビリテーション科のいずれかを療科目としているもの           |
|        | 調剤薬局          | 医療法第1条の2に規定する調剤薬局                                                               |
| 福祉施設   | 地域包括支援センター    | 介護保険法第115条の46第1項に規定する施設                                                         |
|        | 子育て支援センター     | 子育てについての相談、情報の提供その他援助を行うとともに、乳幼児又はその保護者が相互に交流を行う場所を提供する施設                       |
|        | 子育て世代包括支援センター | 母子保健法第22条に規定する施設                                                                |
|        | 保育所           | 児童福祉法第39条第1項に規定する保育所                                                            |
|        | 認定こども園        | 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条、17条第1項に規定する認定こども園                          |
| 教育文化施設 | 幼稚園           | 学校教育法第1条に規定する幼稚園                                                                |
|        | 専修学校・各種学校     | 学校教育法第124条、第134条に規定する学校                                                         |
|        | 図書館           | 図書館法第2条第1項に規定する図書館                                                              |
|        | 文化会館          | 市民文化の向上を目的とする施設であり、広く一般市民に利用される会議室、ホール等を備えるもの                                   |
| 商業施設   | 総合スーパー・百貨店    | 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設(共同店舗・複合施設等含む)で、衣料品、日用雑貨、食料品等を取扱うもの       |
|        | 食品スーパー        | 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設(共同店舗・複合施設等含む)で、主に生鮮食料品を取扱うもの             |
|        | 金融機関          | 銀行法第2条に規定する銀行、長期信用銀行法第2条に規定する長期信用銀行、信用金庫法に基づく信用金庫のうち、店頭窓口を有する形態の店舗(郵便局、JAバンク除く) |
| その他    | 交流施設          | 市民の交流の促進等を目的とする施設であり、広く一般市民に利用される会議室、ホール等を備えるもの                                 |
|        | 健康増進施設        | 室内プール及びトレーニングジム、スタジオ等の室内の運動施設を有する会員制の施設                                         |