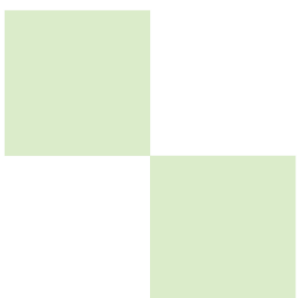


## 第 4 章

### 誘導施策

---



## 1. 誘導施策の考え方

本計画では、まちづくりの基本的な方向性として「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」を掲げ、将来にわたって暮らしやすいまちを実現するため、都市機能誘導区域や居住に関する区域ごとに誘導施策の方向性を示します。

誘導施策は、河内長野市総合計画および都市計画マスタープランに基づくとともに、各区域の施策で共通する方針として、以下の基本方針を定めます。

### (1) 施策の基本方針

#### ■ 地域特性や区域ごとのまちづくりの方向性に応じた施策の推進

本計画では、市全体での人口減少が見込まれる中、都市機能や居住の集積を図る区域や、これまでの生活や住環境を保全する区域など、区域ごとにまちづくりの方向性を定めています。

そのため、地域特性や区域ごとのまちづくりの方向性に応じた誘導施策を定め、計画の実現を図ります。

#### ■ 行政と住民・事業者などの協働による施策の推進

目指すまちづくりは、行政による取り組みだけで実現できるものではなく、地域で活動する住民や事業者の皆さんと行政と一緒に取り組み、施策を推進する必要があります。

施策の推進にあたっては、これまでのまちづくりの蓄積を活かし、取り組みを継続・発展していけるよう、行政が積極的な支援を行い、効果的に推進を図ります。これから取り組みを始める地域では、まちづくりに参加するきっかけづくりや、情報提供に努めるなど、まちづくりの進度に応じた支援策を検討します。

また、地域の企業やNPO等の民間事業者とも連携し、既存の人的・物的資源を活かした協働によるまちづくりを推進します。

#### ■ 協働によるまちづくりの例



くすまる（乗合タクシー）



南花台のまちづくり

**■ 分野間連携による総合的な取り組みの推進**

本市が抱える少子高齢化や人口減少の課題は都市計画の施策だけで解決されるものではなく、医療・福祉、子育て・教育、産業など、他分野の取り組みを総合的に進める必要があります。そのため、分野間で連携することにより、総合的に取り組みを推進します。

**■ 公的財産の有効活用**

既存ストックの有効活用と都市機能の拡散防止を促進する考え方を基本とし、以下の方針に基づき公的財産の有効活用を図ります。

市有施設は、効率的・効果的なサービスの提供を図るため、公共施設等総合管理計画に基づき、効率的な維持管理を図るとともに、施設更新時における機能の統廃合や複合機能化の促進により、施設総量の最適化や施設の有効活用を進めます。

市が実施する誘導施設の整備や民間事業者による誘導施設の整備誘導を行う際は、未利用の市有地を活用することを個別に検討するなど、公的財産の有効活用を図ります。

## (2) 低未利用地の集約等による利用促進の方針

空き地・空き家などの低未利用土地が小さな敷地単位で不規則に発生することは、コンパクトで利便性の高い市街地を形成する上で支障となるため、低未利用土地の適切な管理や、有効利用を促す必要があります。そのため、低未利用土地の利用及び管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）を定め、必要に応じて低未利用土地権利設定等促進計画制度や、立地誘導促進施設協定制度の活用に向けた検討を行います。

### ①低未利用土地の利用及び管理に関する指針(低未利用土地利用等指針)

対象区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
低未利用土地の定義	空き家、空き地及び暫定的に路外駐車場等として使用している土地
利用指針	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域においては、誘導施設の立地や、オープンカフェ、広場など誘導施設等の利用者の利便性を高める施設としての利用を促進します。</li> <li>居住誘導区域内においては、既存住宅の再生や良好な住環境の形成のための敷地統合等による利用のほか、コミュニティカフェなどの交流の場、子育て支援活動など市民活動の拠点としての利用を促進します。</li> </ul>
管理指針	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家は定期的に建物等の確認を行い、不具合を発見した場合は適切な措置を講ずるなど、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を促します。</li> <li>空き地は、定期的に除草するなど、雑草の繁茂による不法投棄の誘発、犯罪などを防止するため、必要な措置を講ずるよう促します。</li> </ul>

### ②低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用

低未利用土地権利設定等促進計画制度は、複数の低未利用地を一括して利用権等を設定することで集約し、柔軟な活用を促す制度です。

低未利用土地権利設定等促進事業区域	都市機能誘導区域
低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用土地利用等指針に即した事業であること。</li> <li>複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながるものであること。</li> </ul>

### ③立地誘導促進施設協定制度の活用

立地誘導促進施設協定制度は、交流広場、コミュニティ施設など地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する空間・施設についての協定制度で、土地所有者等の全員同意により締結できます。

対象区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地誘導促進施設は、居住者、来訪者等の利便の増進に寄与し、住宅や誘導施設の立地誘導を促進させる施設であること。</li> <li>区域内の一団の土地の所有者等は、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととします。</li> </ul>

## 2. 都市機能の誘導に関する施策

### ■ 誘導施策の方針

都市機能誘導区域は、公共交通が利用しやすい拠点の周辺で、医療・福祉・商業等の各種生活サービスが便利に利用できる区域として、以下の通り、誘導施策の方針を定めます。

#### ● 多様な都市機能が集積する拠点の形成

各拠点の特性や役割に応じて、必要な都市機能を便利に利用できるよう、誘導施設として定める都市機能の立地を誘導します。

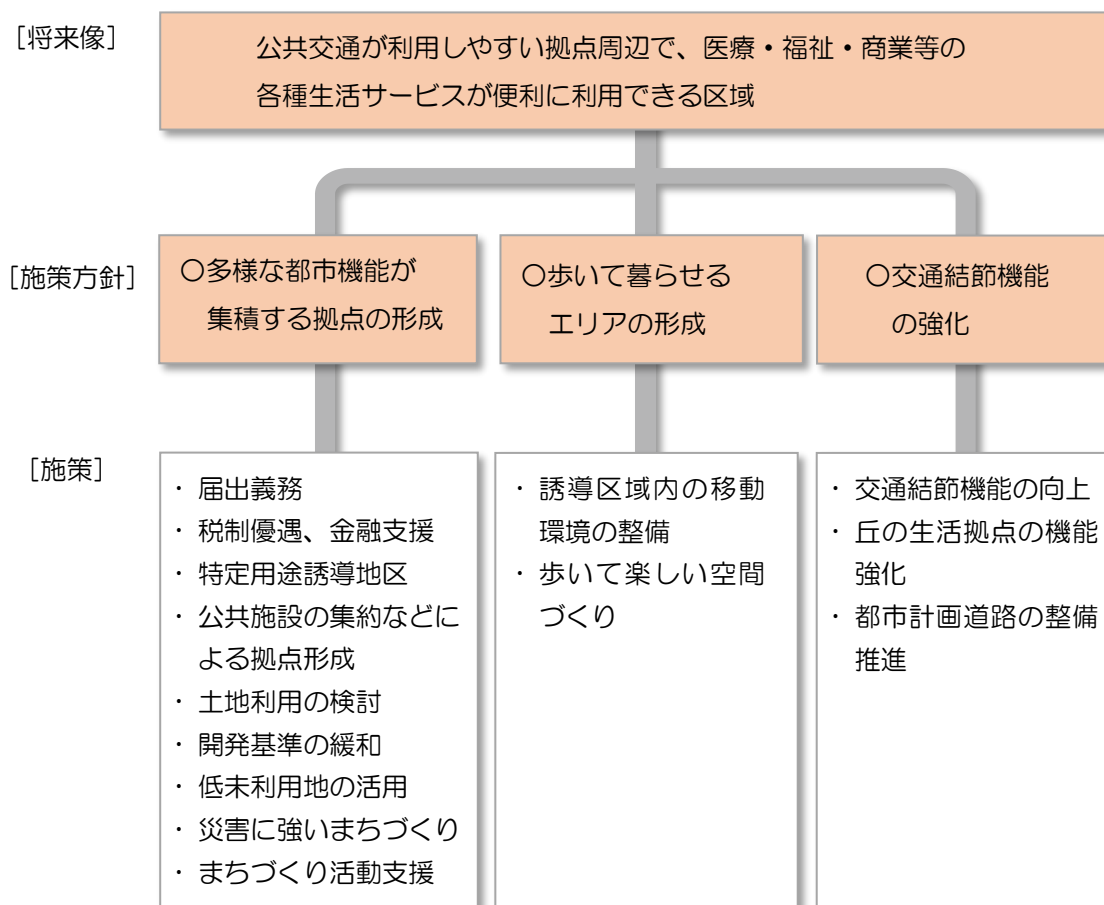
#### ● 歩いて暮らせるエリアの形成

高齢者、障がい者、子育て世代をはじめ、誰もが安全・快適に都市機能を利用できる環境づくりとして、歩いて暮らせるエリアの形成を図ります。

#### ● 交通結節機能の強化

市内各地から公共交通により、拠点周辺に便利にアクセスできるよう、公共交通の乗り換え利便性の向上や、交通アクセス向上に取り組みます。

### ■ 施策体系図



都市機能の誘導に関する施策

■：具体施策の例

施策	内容
●多様な都市機能が集積する拠点の形成	
誘導区域外での届出義務	都市再生特別措置法に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設の開発・建築行為を行おうとする場合には、着手の30日前までに市への届出が義務づけられます。また、都市機能誘導区域内の誘導施設を休止・廃止する場合にも同様に届出が義務づけられます。
税制上の優遇措置や金融支援	誘導施設に対する税制上の特例措置や、誘導施設を整備する事業者に対する民間都市開発推進機構による金融上の支援措置などを行います。 ■地方決定型地方税制特例措置（通称：わがまち特例）を活用した誘導区域内の施設整備に対する税優遇等
特定用途誘導地区	誘導区域内での特定用途誘導地区制度（誘導施設を有する建築物について、容積率・用途制限を緩和する制度）を定めることで、老朽化した施設の建替え、更新を促進します。
公共施設の集約などによる拠点形成	市内の主要な拠点である河内長野駅周辺、千代田駅周辺、三日市町駅周辺では、公共施設の集約などにより効果的な拠点形成を目指します。
土地利用の検討	誘導区域内への都市機能の集積を促進するため、適切な土地利用について検討します。 ■用途地域の変更、容積率緩和の検討
開発基準の緩和	誘導区域内の都市機能の立地において、開発基準を緩和する制度などについて検討します。 ■公園設置基準の緩和等
低未利用地等の活用	空き家、空き地や商店街の空き店舗の有効活用を行う事業者への支援を行い、都市機能の集積を図ります。 ■空き家、空き地の所有者と活用したい事業者をつなぐマッチング支援の仕組みづくりの検討
災害に強いまちづくり（市・国の支援）	防災上の課題を抱える地区について、建物更新や不燃化の促進により災害に強いまちづくりを進めます。
市民等によるまちづくり活動への支援	市民や事業者など多様な主体が関わり、まちの運営や維持管理など、拠点周辺の活性化に向けた活動を支援します。 ■タウンマネジメント組織の設立、運営支援、商店街組織の立ち上げ支援

■：具体施策の例

施策	内容
●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 (市・国の支援)	公共交通を中心として、安全・快適に歩いて暮らせる空間づくりを進めます。 ■快適な歩行空間の整備、歩道の段差解消などバリアフリー化の推進
歩いて楽しい 空間づくり	まちなかでの暮らしや滞在時間を楽しめる飲食・ショッピングの充実など、駅前を中心としたにぎわいあるまちづくりにより、歩いて楽しい魅力的なまちなか空間の創出を図ります。 ■にぎわいの場づくり、イベント開催、魅力ある店舗の充実等
●交通結節機能の強化	
拠点における交通 結節機能の向上 (市・交通事業者)	鉄道駅においては、徒歩、自転車、バイク、バス、タクシー、自動車など各交通手段でアクセスする利用者が円滑に乗り換えできるよう、環境整備を図ります。 ■駐車場、駐輪場の確保、レンタサイクルの活用等
丘の生活拠点の 機能強化	南花台中心地では、交通の乗り継ぎ拠点としての利便性向上を図るため、バスターミナル機能の設定を検討します。
都市計画道路の 整備推進	未整備の都市計画道路の整備を推進し、交通渋滞の緩和を図ることで、路線バスの利便性向上、拠点へのアクセス向上を図ります。
都市機能集約と 公共交通の連携 (市・交通事業者)	公共交通のさらなる充実を図るため拠点への都市機能集約などまちづくりと連携して、路線バスやコミュニティバスの運行について検討します。

### 3. 居住の誘導に関する施策

#### ■ 誘導施策の方針

まちなか居住集積区域は、人口減少の中にあっても、拠点を中心とした区域に高密度に集まって住むことで一定の人口密度を維持し、生活関連施設や公共交通の利便性を将来にわたって確保していく区域として、以下の通り、誘導施策の方針を定めます。

#### ● まちなか居住集積区域内への居住促進

拠点周辺の都市機能を便利快適に利用できる環境づくりや、にぎわいある魅力的なまちの形成など、まちなか居住集積区域に住むメリットを高めることで、まちなか居住集積区域への居住を選んでいただけるよう、総合的な取り組みを進めます。

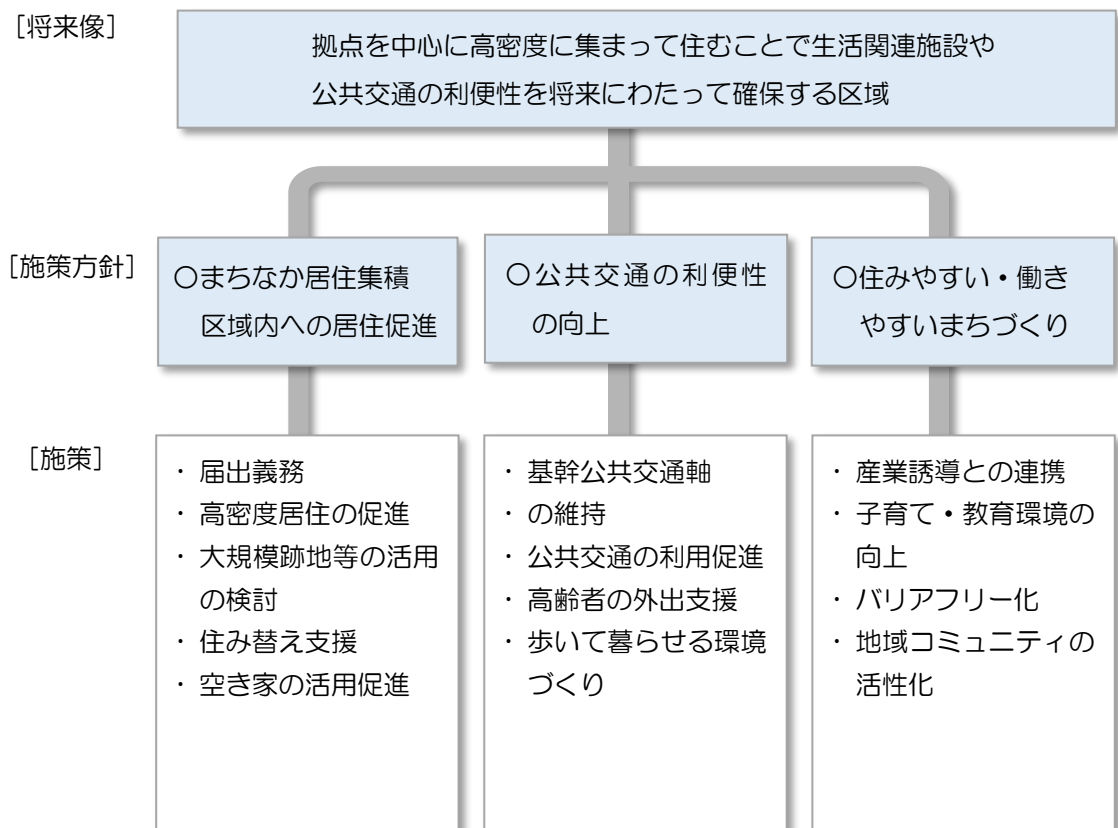
#### ● 公共交通の利便性の向上

安全で便利な交通環境を形成するため、利便性の高い公共交通環境の整備、歩いて暮らせるエリア形成などに取り組みます。

#### ● 住みやすい・働きやすいまちづくり

人口減少に歯止めをかけるため、産業誘導施策と連携した働く場の確保や、誰もが暮らしやすい居住環境の形成を図ります。

#### ■ 施策体系図





## ■ 居住の誘導に関する施策

■：具体施策の例

施策	内容
● まちなか居住集積区域内への居住促進	
誘導区域外での届出義務	まちなか居住集積区域外で、一定規模以上の住宅の建築等に対する届出制度により、届出者への周知を図ることで、区域内への居住の誘導を図ります。
高密度居住の促進	誘導区域内の居住を促進するため集合住宅の供給を促進する施策を検討します。 ■ 都市計画の見直し、開発許可基準の一部緩和、共同化推進アドバイザー派遣制度の検討等
大規模跡地等の活用 の検討	まちなか居住集積区域に隣接する区域において大規模な事業所が撤退した跡地等が発生した場合、まちなか居住集積区域への編入を検討します。
まちなか居住集積区域への 住み替え支援	市外への転出による人口減少に歯止めをかけるため、まちなか居住集積区域への住み替えを促進する支援策を検討します。 ■ 転入・転居につながる補助制度の検討、高齢者の住み替えに関する相談体制・情報提供の充実等
空き家の活用促進	まちなか居住集積区域内で空き家が発生した場合には、新たな転入を促進するため、空き家の活用や建物更新等を図ります。 ■ 除却補助制度の活用促進、空き家バンク制度の活用、登記促進等
● 公共交通の利便性の向上	
基幹公共交通軸 の維持 (市・交通事業者)	基幹公共交通軸に設定したバス路線は本市全体の交通機能を維持する上で重要な路線と位置付け、将来にわたって利便性の維持を図ります。
公共交通の利用促進 (市・交通事業者)	高齢化への対応や、さらなる利便性向上に向けたサービス改善により、バス交通の利用促進を行います。 ■ 運行時間の見直し、コンビニ等と連携したバス待ち環境の改善等
高齢者の外出支援	高齢者が自家用車に依存しなくても、安心して公共交通を利用できるよう、公共交通環境の改善を図ります。 ■ コミュニティバスの運行形態の検討、わかりやすい情報発信、バリアフリー化等
歩いて暮らせる環境 づくり	歩道の整備のほか、狭隘道路でも一方通行化や歩行者優先時間帯の設定など道路空間の有効活用により歩行者系ネットワークを構築します。

■：具体施策の例

施策	内容
●住みやすい・働きやすいまちづくり	
産業誘導との連携	<p>大阪外環状線沿道の産業誘導や工場跡地への企業誘致の取り組みと合わせて、そこで働く従業員の居住の受け皿となる住宅供給を促進します。また、必要に応じて工業系用途地域の見直しを検討します。</p> <p>■企業誘致、工業系用途地域の見直し</p>
子育て・教育環境の向上	<p>子育て世代の定住促進を図る取り組みとして、子育て・教育関連施設の充実、子育てに関する相談体制の強化、地域で子どもを育む環境づくりを進めます。</p> <p>■子育て施設の充実・活用、駅前子ども教室の実施、子育て支援コーディネーターの配置等</p>
バリアフリー化の対応	<p>高齢者・障がい者に対応した住宅供給を促進するとともに、地域の面的なバリアフリー化など歩いて暮らせる住環境の形成を図ります。</p> <p>■サービス付き高齢者向け住宅の供給促進、生活道路のバリアフリー化</p>
地域コミュニティの活性化	<p>住民主体の地域活動への支援・連携により居住地としての魅力を高めます。</p>

## 4. ゆとり住環境保全区域に関する施策

### ■ 施策の方針

ゆとり住環境保全区域では、本市の魅力である自然豊かでゆとりある良好な住環境を保全する区域として、以下のとおり施策の方針を定めます。

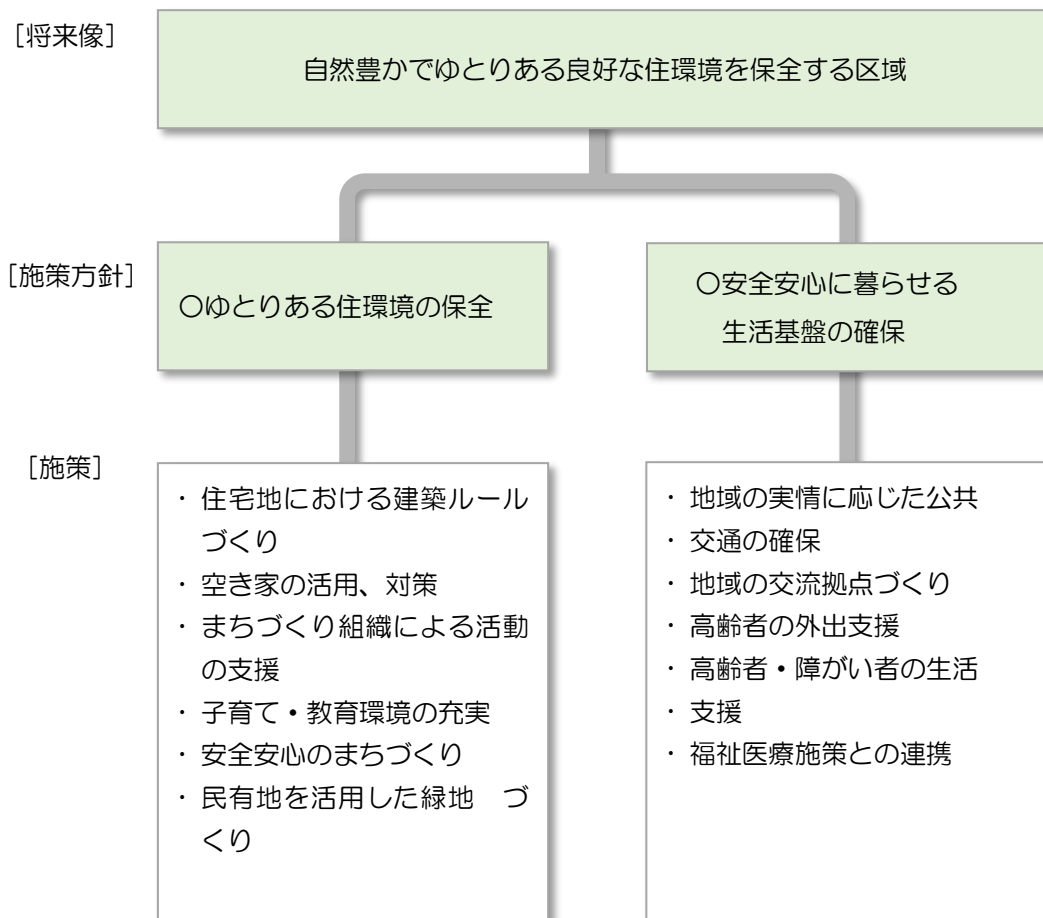
#### ● ゆとりある住環境の保全

身近なみどりの保全、地域コミュニティの活性化などにより、ゆとりある良好な住環境の保全を図ります。

#### ● 安全安心に暮らせる生活基盤の確保

地域の高齢化が進む中、安全安心な暮らしを支える生活基盤の確保を図るため、買い物などの生活支援や、地域の実情に応じた公共交通の確保について、将来にわたって確保していくための方策に取り組みます。

### ■ 施策体系図



■ ゆとり住環境保全区域に関する施策

■：具体施策の例

施策	内容
● 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	ゆとりある住環境の形成をめざし、建物・土地利用のルールづくりを促進します。 ■ 地区計画、建築協定などの活用促進
空き家の活用、対策	住環境を損なう空き家が発生しないよう、所有者に対して空き家を適切に管理するよう事前に働きかけるほか、地域コミュニティと連携し、高齢者向け住宅やサロン、カフェなど住民の集まりの場など、住宅用途にとどまらない多様な活用方策についても検討します。 ■ 所有者への啓発、空き家の活用主体への補助等
まちづくり組織による活動の支援	まちづくり組織など住民主体による緑化活動や清掃活動など、住環境の向上に向けた取り組みを支援します。
子育て・教育環境の充実	子育て世代が参加・交流する拠点となる場づくりや学校と連携した教育環境の充実に関する取り組みを進めます。
安全安心のまちづくり	地域ぐるみの防犯活動や高齢者の見守りなど安全安心のまちづくりに取り組みます。
民有地を活用した緑地づくり	空き地などの民有地を積極的に利活用し、地域住民が利用する緑地として整備・利用できる仕組みの導入について検討します。 ■ 市民緑地の整備、コミュニティガーデンの仕組みの検討
● 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 (市・交通事業者)	公共交通を継続していくため、地域の特性に応じた運行条件を検討し効率的・効果的な運用を図ります。 ■ コミュニティバス、乗合タクシー等の効果的な運営、公共交通接続性の向上等
地域の交流拠点づくり	地域住民が集まり、交流できる居場所となる拠点づくりに協働で取り組みます。 ■ コミュニティサロン、高齢者の居場所づくり、子育てサロン等
高齢者の外出支援	高齢者が自家用車に依存しなくても、安心して公共交通を利用できるよう、公共交通環境の改善を図ります。 ■ コミュニティバスの運行形態の検討、わかりやすい情報発信、バリアフリー化等
高齢者・障がい者の生活支援	高齢者や障がい者が安心して地域で暮らし続けられるよう、生活支援を行います。 ■ 移動販売車の運行、買い物代行サービス、ごみ収集支援等
福祉医療施策との連携	福祉施策との連携により、地域住民が安心して暮らし続けられるまちづくりに努めます。 ■ 在宅サービス(医療・介護)の充実、健康づくり、介護予防

## 5. 既成住宅地域に関する施策

### ■ 施策の方針

既成住宅地域は、住宅、商工業、農業などの土地利用が共生する区域として、以下のとおり施策の方針を定めます。

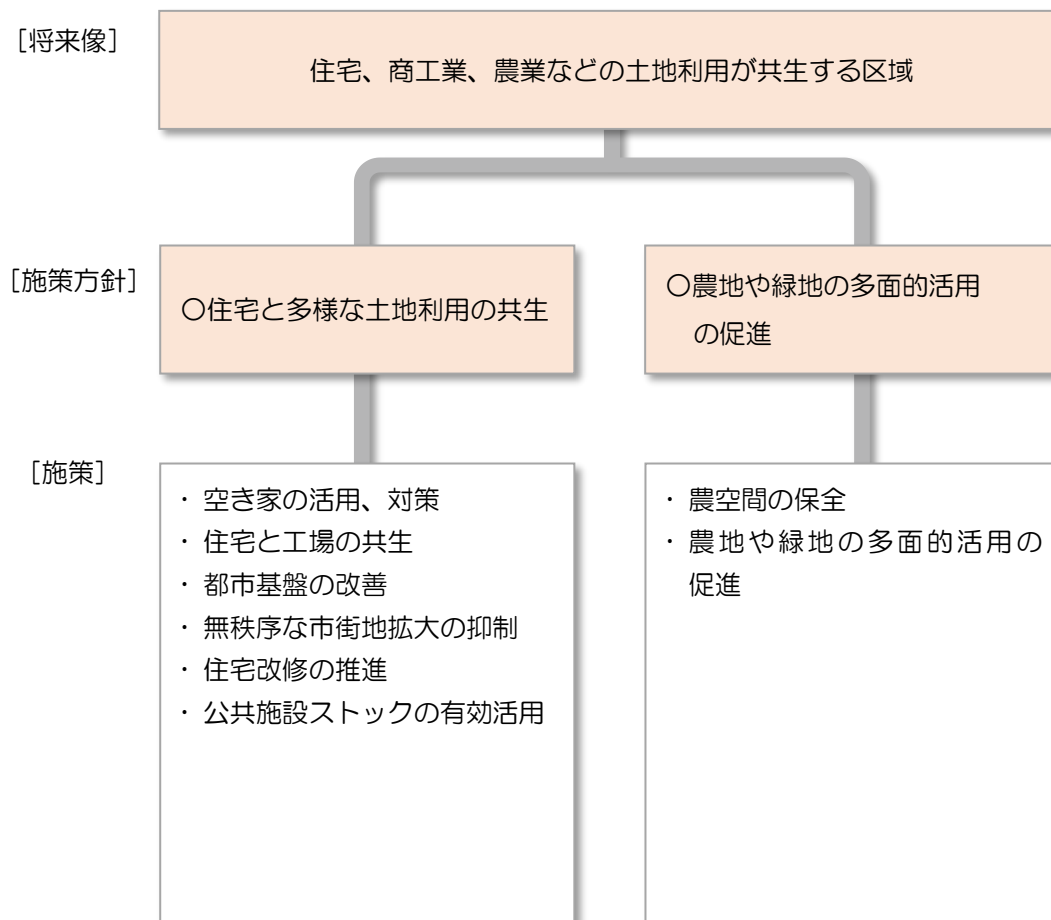
#### ● 住宅と多様な土地利用の共生

これまで形成されてきた地区の特性を踏まえ、住宅、商工業、農地などの土地利用の共生を基本としながら、住環境の保全を図ります。

#### ● 農地や緑地の多面的活用の促進

今後の人口減少に伴い発生が予想される空き地や耕作放棄地について、良好な住環境を維持するため、農地の多面的な活用や、都市内緑地の保全などにより、自然的土地利用の保全を図ります。

### ■ 施策体系図



■ 既成住宅地域に関する施策

■：具体施策の例

施策	内容
● 住宅と多様な土地利用の共生	
空き家の活用、対策	空き家が適切に管理されるよう、所有者への周知を行うとともに、空き家バンク事業などにより、空き家の有効活用を図ります。 ■ 空き家バンク制度の活用等
住宅と工場の共生	準工業地域など、工場と隣接する住宅地においては、トラブルの発生を防ぐためのルールづくりに取り組みます。
都市基盤の改善	既成住宅地域で都市基盤整備が不十分な区域では、建物更新時に狭隘道路の拡幅整備をあわせて行うなど、都市基盤の改善を図ります。
無秩序な市街地拡大の抑制	誘導区域外における開発の届出制度や、開発手続条例の適切な運用等により、無秩序な市街地拡大を抑制します。
住宅改修の推進	高齢者や障がい者などの利用に対応した住宅改造を支援するための費用の助成を行います。 ■ 住宅改造助成
公共施設ストックの有効活用	小中学校の余裕教室を有効活用し、地域施設としての活用・検討を進めます。運動場や体育館などは地域開放を継続し、地域のレクリエーション機能を果たします。 ■ 小中学校の余裕教室の有効活用、地域開放
● 農地や緑地の多面的活用の促進	
農空間の保全	安定した農業経営に欠かせない基盤整備や営農支援などにより、貴重な地域資源である農空間の保全に取り組みます。
農地や緑地の多面的活用の促進	ゆとりある住環境や緑の保全を図るため、農地や緑地の持つ多面的な機能に着目した取り組みにより自然的土地利用の保全を図ります。 ■ 都市農業振興施策と連携した生産緑地の戦略的運営、市民農園、市民緑地の創出等

## 6. 里山集落区域に関する施策

### ■ 施策の方針

里山集落区域では、恵まれた自然環境や、歴史文化などの地域資源を保全、活用する区域として、以下のとおり施策の方針を定めます。

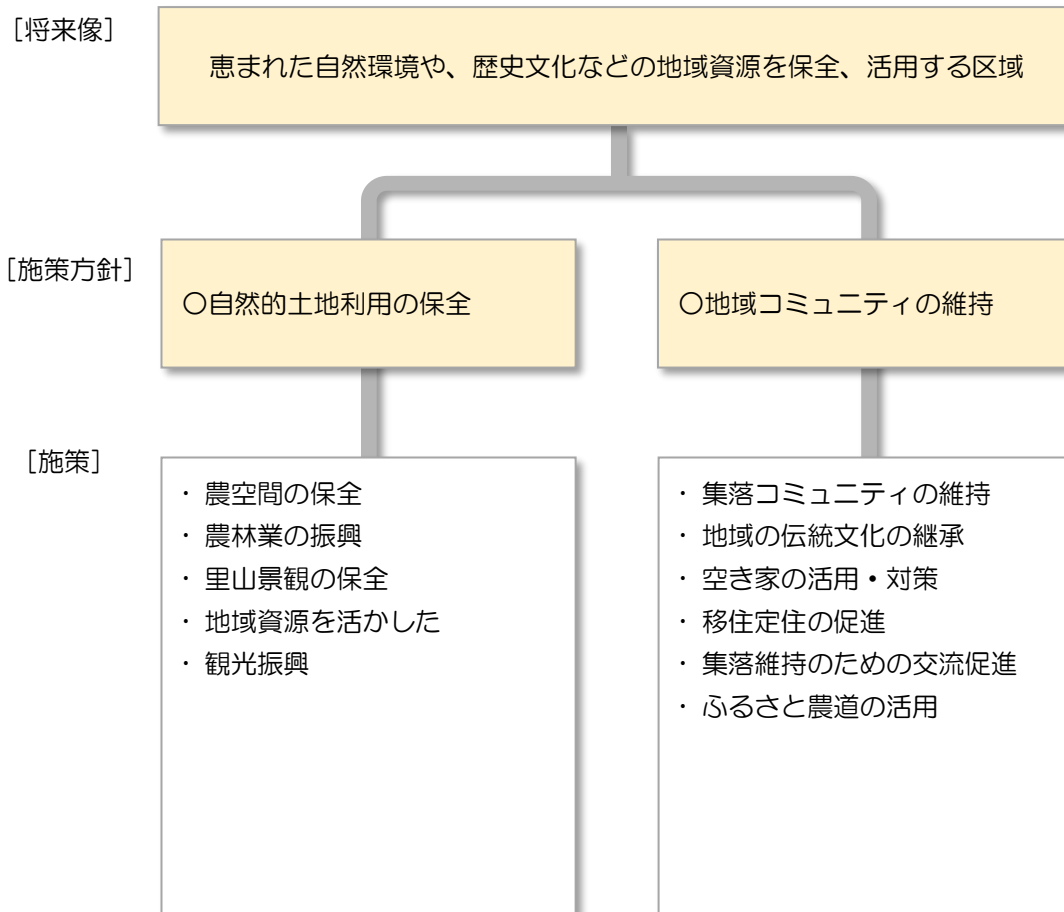
#### ● 自然的土地利用の保全

農林業や観光の振興施策による地域経済の活性化を図るとともに、河内長野らしい里山景観の保全を図ります。

#### ● 地域コミュニティの維持

将来にわたって持続可能な集落となるよう、豊かな地域資源を活用した取り組みや、コミュニティの活性化を図ります。

### ■ 施策体系図



■ 里山集落区域に関する施策

■：具体施策の例

施策	内容
● 自然的土地利用の保全	
農空間の保全	安定した農業経営に欠かせない基盤整備や営農支援などにより、貴重な地域資源である農空間の保全に取り組みます。 ■ 遊休農地、耕作放棄地の活用支援、農林業施設の改善
農林業の振興	地域の経済を支える農林業の振興に向けた取り組みを進めます。 ■ 新規就農支援（農地取得支援、情報提供）、農林業経営支援、特産品認証制度（おおさか河内材）等
里山景観の保全	山林や農地と古民家、社、堂が調和した里山集落の景観を河内長野市らしい原風景として保全を促します。 ■ 勉強会・講演会の開催、ワークショップ等
地域資源を活かした観光振興	地域資源を活かすため、観光魅力の効果的な発信や、観光振興に向けた仕組みづくりに取り組みます。 ■ シティプロモーションの継続、多言語対応の強化、SNSの活用 観光関連事業者の創業支援等
● 地域コミュニティの維持	
集落コミュニティの維持	地域のつながりを活かし、集落コミュニティの活力維持に向けた地域活動の支援を行います。
地域の伝統文化の継承	地域の伝統や祭りを盛り上げるため、歴史文化遺産の保存・活用、担い手育成の支援等に取り組みます。
空き家の活用・対策	古民家等の空き家の活用について、移住定住促進施策と連携した活用方策を検討します。 ■ 空き家バンク制度の活用等
移住・定住の促進	地域の魅力発信や相談窓口の設置、各種補助制度などにより、移住定住の促進を図ります。 ■ リーフレットの作成等
集落維持のための交流促進	高齢化や担い手不足を支えるために、ボランティアによる都市農村交流を促進します。 ■ 都市農村交流事業（援農ボランティア）等
ふるさと農道の活用	ふるさと農道の開通による地域間交流の促進、利便性の向上を図ります。