

第8章 誘導施策

8.1 誘導施策

誘導施策は、先に示した「誘導方針」に基づき設定します。

なお、「方針4：災害に強い安全・安心なまちづくり」に対する施策については、「第9章 防災指針」の中で示します。

8.1.1 都市機能の集約による便利でにぎわいのある拠点づくり

「方針1：都市機能の集約による便利でにぎわいのある拠点づくり」について、以下のように誘導施策を設定します。

表 8-1 「方針1：都市機能の集約による便利でにぎわいのある拠点づくり」に関する施策

分類	誘導施策	実施主体	実施時期の目標		
			短期 5年	中期 10年	長期 20年
都市機能の集約・再編	誘導施設の都市機能誘導区域への誘導	島本町	→	→	→
	新庁舎の建設	島本町	→		
	民間活力の導入や学校体育館との合築なども踏まえた町立体育館のあり方の検討	島本町	→	→	→
	ふれあいセンターの更なる多機能化の検討	島本町	→	→	→
	その他公共施設の集約・再編	島本町	→	→	→
	民間活用（PPP/PFI）による公共施設整備・管理の効率化	島本町	→	→	→
にぎわいのある拠点づくり	JR 島本駅西地区においてまちの玄関口にふさわしい良好な市街地形成の推進	島本町 民間	→	→	
	公園や街路樹などの整備による歩きたくなる空間の創出	島本町 大阪府	→	→	→
	歴史文化の情報発信拠点として、町のにぎわい創出の場として、歴史文化資料館の有効活用	島本町	→		
	店舗・イベントへの支援・PRなどによる商店街の活性化	島本町 民間	→	→	→
	まちなかでの人々の交流・活動施設の整備	島本町 民間	→	→	→
公的不動産、低未利用土地の活用	空家、空き店舗の活用促進	島本町 民間	→	→	→
	公的不動産の活用	島本町 民間	→	→	→
	低未利用土地の利用と管理	島本町 民間	→	→	→
魅力向上のための担い手づくり	セミナーの開催や融資などによる、事業者の支援や企業立地の促進	島本町 民間	→	→	→
	イベント等のにぎわいづくりに取り組む団体や事業者への支援	島本町	→	→	→

分類	誘導施策	実施主体	実施時期の目標		
			短期 5年	中期 10年	長期 20年
誘導施設整備に向けての支援制度の充実	企業立地促進奨励金制度等を活用した企業立地の促進	島本町			→
	都市機能誘導区域内の空き店舗、あき地での開業希望者支援（店舗改装・家賃補助、経営指導等）	島本町			→

8.1.2 公共交通と徒歩で暮らせる、子育てしやすく便利で健康的なまちづくり

「方針2：公共交通と徒歩で暮らせる便利で健康的なまちづくり」について、以下のように誘導施策を設定します。

表 8-2 「方針2：公共交通と徒歩で暮らせる、子育てしやすく便利で健康的なまちづくり」に関する施策

分類	誘導施策	実施主体	実施時期の目標		
			短期 5年	中期 10年	長期 20年
安全、便利、快適で、外出しやすい環境整備	居住誘導区域への居住の誘導	島本町	→	→	→
	開発指導を通じた周辺と調和した良好な住環境の形成	島本町	→	→	→
	公園や街路樹などの整備による歩きたくなる空間の創出	島本町 大阪府 国	→	→	→
	歩行者や自転車利用者に配慮した計画的な道路整備	島本町 大阪府 国	→	→	→
	誰もが安全・快適に移動し、生活できるよう、公共施設などのバリアフリー化	島本町 大阪府 国	→	→	→
	公園・学校施設・公共施設などの既存資源を有効活用し、放課後や休日に過ごす場の充実	島本町	→	→	→
公共交通の維持と利用環境の向上	事業者と連携した鉄道駅を拠点とするバス交通の維持と路線の充実	島本町 民間	→	→	→
	福祉ふれあいバスの継続と円滑な運行	島本町	→	→	→
居住誘導のための支援制度の充実	空家等に対する利活用施策も含めた必要な支援の実施	島本町	→	→	→
	空家所有者への指導などによる周辺の生活環境の保全	島本町	→	→	→
健康的な生活支援	高齢者や障害者などの外出支援	島本町	→	→	→
	生活習慣の改善や、健康の保持・増進など、住民が主体となった健康づくり活動への支援	島本町	→	→	→
	健康と密接な関係にある食の重要性について啓発し、ライフステージに応じた食育の推進	島本町	→	→	→
	「いきいき百歳体操」及び「かみかみ百歳体操」など、住民主体の健康づくり活動の充実	民間	→	→	→
	健康を維持し、地域コミュニティなどで活躍できるよう、年長者クラブ活動やボランティア活動の支援	島本町	→	→	→
	スポーツ活動の機会の提供、住民が主体的に運営・企画するイベントや団体活動の支援	島本町	→	→	→

8.1.3 持続可能な集落地域づくり

「方針3：持続可能な集落地域づくり」について、以下のように誘導施策を設定します。

表 8-3 「方針3:持続可能な集落地域づくり」に関する施策

分類	誘導施策	実施主体	実施時期の目標		
			短期 5年	中期 10年	長期 20年
集落での生活、コミュニティ維持のための支援	地域の関係機関・団体の連携と課題共有を図り、見守りや支え合いの地域活動の促進	島本町	→	→	→
	地域福祉に関する相談支援体制の強化	島本町	→	→	→
	活発なコミュニティ活動が行われる環境づくり	島本町	→	→	→
	高齢者や障害者等に対応した住宅改造支援	島本町	→	→	→
	生活支援（移動販売車の運行、買い物代行サービス、介護サービス等）	島本町	→	→	→
空家等の活用	空家等に対する利活用施策も含めた必要な支援の実施	島本町	→	→	→
	空家所有者への指導などによる周辺的生活環境の保全	島本町	→	→	→
	移住定住の取組との連携や、自然環境での暮らしの推進などを通じた、空家の利活用についての検討	島本町	→	→	→
都市部とのアクセシビリティの維持	都市部と集落部の公共交通の維持・向上（福祉ふれあいバスや乗合タクシー配車サービスの維持・継続、周辺市町と連携した配車サービス、わかりやすい情報発信、バリアフリー 等）	島本町	→	→	→
	府道柳谷島本線や府道伏見柳谷高槻線の整備及び維持・管理	島本町 大阪府	→	→	→
	大沢から市街地へのアクセス確保のための近隣市との広域的な連携体制の強化	島本町 近隣市	→	→	→
移住促進のための支援制度の充実	移住のための相談窓口の設置	島本町	→	→	→

8.2 まちづくりにおける公的不動産の活用方針

(1) 公共施設の適正管理

「島本町公共施設総合管理計画（改訂版）」（令和4（2022）年3月改訂）に基づき、「将来の世代に過大な負担を残すことなく、必要な施設を安全に引き継ぐ」ことを基本目標として、老朽化の状況や維持・更新費用、利用状況などを考慮しながら、施設の統廃合や多機能・複合化を検討するとともに、民間資本の活用や広域連携などによる施設保有量の圧縮を図り、施設の適正配置を進めます。

また、計画的な維持保全による長寿命化、施設運営の効率化などを進め、維持・更新費用の削減や平準化を図ります。

(2) 遊休地などの活用

統廃合などにより廃止となった施設や利用予定のない遊休地は、立地条件やその必要性などに応じて都市機能の誘導について検討を行うとともに、売却や賃貸などを進め、得られた財源を他の施設の新築・改修費や管理運営費などに充てることとします。

8.3 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等

あき地・空家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。このため、権利設定等を促進する事業等の活用についても検討しながら、低未利用土地の利用促進や発生の抑制等に向けて適切な対策を図ってまいります。

8.3.1 低未利用土地利用等指針

低未利用土地の利用促進や発生の抑制等に向けて適切な対策を図るため、次の通り指針を定めま

(1) 利用指針

1) 居住誘導区域内

住宅や居住者の利便を高める施設等の立地、良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること。

2) 都市機能誘導区域内

誘導施設の立地や都市機能増進施設の利用者の利便を高める施設等の利用を推奨すること。

(2) 管理指針

1) 空家等

定期的に建物等の確認や清掃を行うなど適切な管理を促す。

2) あき地等

雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講ずるよう、適切な管理を促す。

8.3.2 低未利用土地権利設定等促進事業区域、事業に関する事項

(1) 低未利用土地権利設定等促進事業区域

居住誘導区域又は都市機能誘導区域とする。

(2) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

1) 促進すべき権利設定等の種類

地上権、賃借権、所有権等とする。

2) 立地を誘導すべき誘導施設等

居住誘導区域における住宅、都市機能誘導区域における誘導施設等とする。

8.3.3 立地誘導促進施設協定に関する事項

(1) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域

居住誘導区域又は都市機能誘導区域とする。

(2) 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

居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権者等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。

公園、緑道など、居住者等の利便の増進に寄与し、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導を促進させる施設

8.4 届出・勧告制度

8.4.1 届出制度

(1) 届出制度の概要

届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きや都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。

本計画の策定に伴い、都市計画区域内において、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられ、区域外における誘導施設の整備や一定規模以上の開発行為等を行う場合は、町長への届出が必要となります。

(2) 居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、町長への届出が必要となります（法第88条第1項）。



図 8-1 居住誘導区域外における届出対象行為

(3) 都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外で誘導施設を有する開発行為等を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、町長への届出が必要となります（法第108条第1項）。

届出があった際、町長は、必要に応じて誘導施設の立地を適正なものとするための勧告や都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせん等を行うことができます（法第108条第3項、第4項）。

<届出対象行為>

○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。

○開発行為以外

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 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

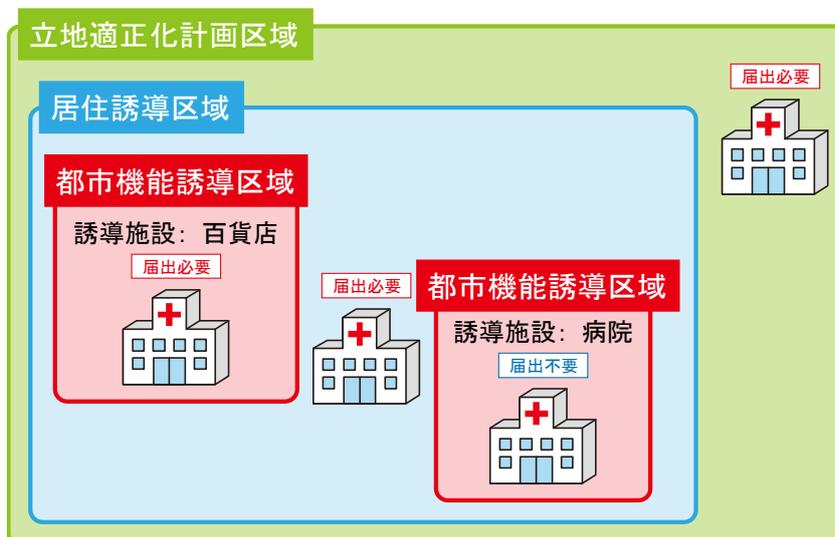


図 8-2 届出が必要となる場合のイメージ

(4) 都市機能誘導区域内での施設の休止または廃止の届出

都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、その30日前までに、その旨を町長に届け出る必要があります（法第108条の2第1項）。

8.4.2 勧告制度

町長は、8.4.1に関する届出があった場合に、都市機能誘導区域内や居住誘導区域内において誘導施設や住宅の立地の誘導を図るうえで支障があると認めるときは、立地を適正なものとするために必要な勧告や土地の取得についてのあっせん等を行うことがあります（法第88条第3項、第4項、第108条第3項、第4項）。