

令和7年度 第2回河内長野市都市計画審議会 議事録

日時：令和7年11月21日（金）
午前10時～午前11時15分
場所：河内長野市役所 8階
802 会議室

次 第

1. 開会
2. 成長戦略局長挨拶
3. 委員紹介
4. 審議会成立の報告
5. 付議案件
（案件1）南部大阪都市計画 生産緑地地区の変更について
6. 報告案件
（案件1）南部大阪都市計画 特別用途地区の決定について
（案件2）河内長野市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定について
7. 閉会

出席者		欠席者	
(第3条第2項第1号)	(第3条第2項第2号)	西尾	元嗣
大原 一郎	江川 直樹	高比良	昌也
林 史隆	奥野 豊	山本	淑子
工藤 敬子	嘉名 光市		
奥村 亮	北野 廣昭		
宮本 哲	道端 俊彦		
三島 克則	垣内 俊夫		
(第3条第3項)			
岡田 秀樹			

1. 開会

2. 成長戦略局長挨拶

成長戦略局長の挨拶は、以下の通り。

令和7年度第2回都市計画審議会の開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様には、平素から、本市の都市計画行政にご尽力を賜っておりますことに、心からお礼申し上げます。また、本日は、ご多忙の中、本審議会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。

さて、本日の案件は、「南部大阪都市計画 生産緑地地区の変更について（付議）」の外、報告案件が2件でございます。

委員の皆様におかれましては、幅広い見識に基づく活発なご審議をいただき、本市の都市計画行政にお力添えを賜りますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、ご挨拶と致します。

令和7年11月21日 河内長野市 成長戦略局長 谷ノ上 浩久

3. 各委員の紹介

河内長野市都市計画審議会条例第3条第2項第1号委員、第2号委員、第3号委員の順に紹介。

4. 審議会成立の報告

委員16名の内、出席者13名。2分の1以上の出席により審議会は成立。

5. 付議案件

（案件1）南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について

○事務局から議案書に基づき説明を行った。

○委員からの質問、それに対する応答は以下の通りである。

<道端委員>

買取申出件数の推移は？

<事務局>

具体的な数値は持ち合わせていないが、生産緑地地区の面積は、この10年間で約10ヘクタールほど減少している。

<道端委員>

生産緑地地区の指定解除後の土地利用について、市民からの問い合わせも増えると思うので、対応をお願いしたい。

<宮本委員>

7 ページの加賀田 16 について、残る生産緑地地区への進入路は確保されているのか？

<事務局>

確保できていることを確認している。

○市案に同意する旨で答申することについて、全会一致で決定した。

6. 報告案件

(案件 1) 南部大阪都市計画特別用途地区の決定について

○事務局から報告案件資料に基づき説明を行った。

○委員からの質問、それに対する応答は以下の通りである。

<大原委員>

市には権限がないので、トラブルが発生した際は、大阪府に指導を要請するとのことだが、その点について詳しく聞かせてほしい。

<事務局>

大阪府内の保健所設置市以外は、指導の権限が大阪府にある。府は、年に 1 回、職員が立入検査をしており、現状適切に管理できていると聞いている。

今後市内で新たに民泊が実施された際は、府の管轄になるため、府としっかりコミュニケーションをとり、適切な管理に協力してもらえようをお願いしたいと考えている。

<大原委員>

今後、民泊対応に当たる職員数は、問題ないのか？

<事務局>

本事前協議制度は、「開発事業の手続等に関する条例」等のノウハウを活かせるため、それらを参考に、運用していきたいと考えている。

<道端委員>

大阪府の管轄下にある民泊については、トラブルは少なく、またトラブル発生時も迅速に解決していると府職員から聞いている。民泊は、報道等により、マイナス面ばかりがクローズアップされているが、プラスの面もたくさんあるので、今後は良さもどんどんアピールしてほしい。

<事務局>

今後は、民泊による空地の有効活用等にもつなげていきたいと考えている。

<江川会長>

今回の規制により、今後既存不適格となる民泊は何件あるのか？

<事務局>

現時点では3件だが、それらは規制の対象外となるので、これまで通り実施可能である。

<江川会長>

対象者には、説明しているのか？

<事務局>

個別に説明はしていないが、パブリックコメント期間中、対象者1名が来庁した時に意見交換を行った。その際、「規制は理解できるが、ルールを守って営業している人への配慮もしてほしい」との意見を頂戴した。

<宮本委員>

民泊ニーズの今後の見通しはどのように考えているのか？また、今後さらなる規制が必要となった場合、どのような手順で規制を進めるのか？

<事務局>

ニーズが増える可能性は低いと考えている。

規制の手順について、特区民泊は、3か月に1回程度開催されている内閣府の区域会議にて、区域計画を変更してもらう必要がある。

新法民泊は、「住宅宿泊事業法に基づく条例の制定を大阪府へ要請する」、もしくは「市によって、都市計画法に基づく特別用途地区を決定し、規制をする」ことが考えられる。しかし、大阪府は条例制定の予定がないことから、特別用途地区により規制をすることになると考えている。特別用途地区は、都市計画法に基づく手続きを経て、告示を行えば、規制の効力を持つ。

<嘉名副会長>

現在、特別用途地区によって、共同住宅内における民泊の規制を検討しているとのことだが、慎重に考えるべきではないか。特別用途地区は、都市計画審議会で決定されれば効力を持ち、地権者の意向が反映されにくい。そのため、都市計画の手法で制限するのであれば、地権者の意向が反映されやすい地区計画での規制が適切ではないか。いずれにしても、制限を増やすことは慎重に考えるべきである。

また、本来、新法民泊の規制は、京都市のように住宅宿泊事業法に基づく条例で規制すべきで、都市計画による規制は最終手段である。

<事務局>

副会長の指摘の通りであると考えている。しかし、本市は、京都市と異なり、住宅宿泊事業法に基づく条例の制定権限がない。また、権限者である大阪府においても意見が割れており、住宅宿泊事業法を担当する大阪府環境衛生課は、条例制定の意向がないが、大阪都市計画局は、「府が住宅宿泊事業法に基づく条例を制定し規制するほうが良い」との見解を示している。府に対しては、これまでも条例制定を要請しているが、「各市町村の意向を反映して条例を制定するのは難しい」との見解が示されているため、条例の制定は難しいと考えている。

<嘉名副会長>

営業日数の制限や近隣説明などは、市の条例で義務付けできないのか？

<事務局>

国や弁護士への相談の結果、行政手続きとしてお願いし、公益性に資するものであれば、条例に位置付けても問題ないことが確認できた。しかし、営業日数の制限など、認定要件に関する内容は、位置付けが難しいとの見解が示された。大阪市も、以前、事業者に対して、施設の周辺に事務室の設置などを求める条例の制定を検討したが、国に相談したところ、「認定要件の上乗せになり、法律に抵触する可能性がある」との見解が示されたため、断念したと聞いている。

<嘉名副会長>

住宅宿泊事業法に基づく制限をしていないにもかかわらず、特別用途地区で制限をかけるということは、非常に重たいことであると認識していただきたい。

(案件2) 河内長野市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定について

○事務局から報告案件資料に基づき説明を行った。

○委員からの質問、それに対する応答は以下の通りである。

<岡田委員>

11 ページ、大阪河内長野線について、小山田西地区より先への延伸については、府の中期計画にも位置付けていない。そのため、マスタープランへの位置付けは、必要性等を検証したうえで行ったほうが良いのではないかと。

<事務局>

あくまで、現時点での検討項目であり、委員の意見も踏まえたうえで、議論したい。

<嘉名副会長>

5ページに記載の私の意見について、「用途地域の見直しをすべき」という意味ではなく、「用途地域の見直しを検討すべき」という意味であるということを確認していただきたい。

また、6ページの居住誘導区域の拡大について、計画への防災指針の位置付けが必要なければ、現在の居住誘導区域でも不具合がないと思うが、防災指針の位置付けが必要である以上、区域の防災指針を検討することが重要であり、今回の改定で区域に開発団地を含めることは、理にかなっていると思われる。

<宮本委員>

11ページについて、「中心市街地及び商店街活性化に向けた駅前土地活用」を「中心市街地及び商店街活性化に向けた駅周辺土地活用」に、「大阪南部高速道路及び堺アクセス道路の整備促進」を、「堺アクセス道路及び大阪南部高速道路の整備促進」に変更しても良いのではないかと。

<事務局>

他に意見がなければ、ご指摘の通り対応したい。

<江川会長>

総合計画の将来都市構造図改定案について、美加の台を「一体型共創ゾーン」と位置付けているが、どのような思いでこの名前を付けたのか。

<事務局>

美加の台では、小中一貫校が開校予定であり、小学校の跡地活用も含め地域住民と一体となってまちづくりを進めていく必要があること等から名付けた。なお、本ゾーンの詳細については、都市計画マスタープランに記載するため、改定部会での意見などを踏まえて検討したい。

7. 閉会