

令和 7 年度 第 3 回

河 内 長 野 市 都 市 計 画 審 議 会

報告案件資料

案件 1 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

日 時 : 令和 8 年 2 月 2 日 (月) 午前 9 時 30 分から

場 所 : 河内長野市役所 8 階 802 会議室

目 次

1	現行計画の総括	1
	（１）施策等の進捗状況	1
	（２）立地適正化計画における目標値の進捗状況（中間総括）	3
2	次期計画に向けた方向性の検討	7
	（１）都市計画マスタープランにおける将来都市構造の見直し	7
	（２）立地適正化計画における居住誘導区域（まちなか居住集積区域）の見直し	9

1 現行計画の総括

(1) 施策等の進捗状況【都市計画マスタープラン】

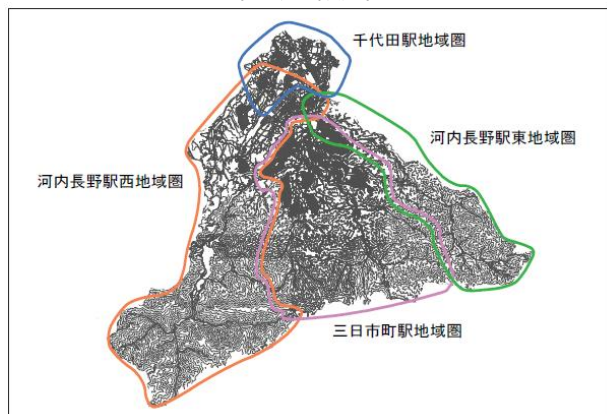
■都市計画マスタープラン（進捗状況）

- ・都市計画マスタープランの進捗状況として、地域別構想の重点的な取り組みについて、関係各課への進捗状況の把握を行いました。
- ・地域別構想の全体では、約 66%の施策が「概ね達成及び順調に進んでいる」結果となりました。未着手は約 24%でした。
- ・地域別では、特に「河内長野駅西地域圏」での進捗率が約 80%と高い結果となっています。

全体	A：概ね達成	5	12.2%
	B：順調に進んでいる	22	53.7%
	C：全体として遅れ気味	4	9.8%
	D：未着手	10	24.4%
	合計	41	100.0%

地域圏	評価	施策数	割合
千代田駅地域圏	A：概ね達成	0	0.0%
	B：順調に進んでいる	3	42.9%
	C：全体として遅れ気味	1	14.3%
	D：未着手	3	42.9%
	合計	7	100.0%

都市計画マスタープラン
(地域の設定)



地域別構想（重点的な取り組み）

■千代田駅地域圏

- ①傾斜地緑地（グリーンベルト）や寺ヶ池公園の保全、活用
- ②千代田駅と生活圏をつなぐ交通手段の確保
- ③地域拠点として千代田駅周辺の機能強化
- ④千代田駅周辺の歩いて暮らせるゾーンの形成

■河内長野駅西地域圏

- ①都市拠点と行政拠点をつなぐ河内長野駅前線の整備
- ②石川水辺空間を活かす交流資源の開拓
- ③上原・高向の広域幹線軸沿いの計画的なまちづくりの推進
- ④都市拠点として河内長野駅周辺の機能強化
- ⑤市内外をつなぐ広域幹線軸となるアクセス道路の整備、新たな産業地の形成

■河内長野駅東地域圏

- ①河内長野駅周辺の水・緑・歴史の回廊形成
- ②観心寺、河合寺などの歴史文化遺産を活かした地域の活性化
- ③コミュニティ醸成の場となる小さな拠点の形成
- ④河内長野駅周辺の定住促進、歩いて暮らせるゾーンの整備

■三日市町駅地域圏

- ①史跡烏帽子形城跡、三日市宿場町などの歴史を活かした地域づくり
- ②開発団地の生活サービスを担う丘の生活拠点の形成
- ③ニュータウン再生のモデルづくり
- ④地域拠点として三日市町駅周辺の機能強化
- ⑤三日市町駅周辺の歩いて暮らせるゾーンの形成

河内長野駅西地域圏	A：概ね達成	2	13.3%
	B：順調に進んでいる	10	66.7%
	C：全体として遅れ気味	1	6.7%
	D：未着手	2	13.3%
	合計	15	100.0%

河内長野駅東地域圏	A：概ね達成	1	12.5%
	B：順調に進んでいる	4	50.0%
	C：全体として遅れ気味	1	12.5%
	D：未着手	2	25.0%
	合計	8	100.0%

三日市町駅地域圏	A：概ね達成	2	18.2%
	B：順調に進んでいる	5	45.5%
	C：全体として遅れ気味	1	9.1%
	D：未着手	3	27.3%
	合計	11	100.0%

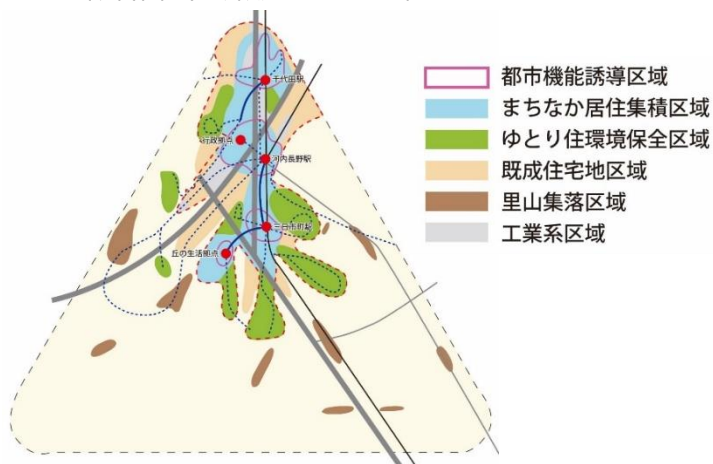
(1) 施策等の進捗状況【立地適正化計画】

■立地適正化計画（進捗状況）

- ・立地適正化計画の進捗状況としては、各区域別の誘導施策の取り組みについて、関係各課への進捗状況の把握を行いました。
- ・誘導施策の全体では、約82%の施策が「概ね達成及び順調に進んでいる」結果となりました。未着手は約17%でした。
- ・区域別の誘導施策では、都市機能・居住誘導、各住宅区域とも高い進捗結果となっています。

全体	A：概ね達成	18	25.4%
	B：順調に進んでいる	40	56.3%
	C：全体として遅れ気味	1	1.4%
	D：未着手	12	16.9%
	合計	71	100.0%

立地適正化計画
(現計画の区域設定のイメージ)



①まちなか居住集積区域（居住誘導区域）

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

②ゆとり住環境保全区域

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

③既成住宅地

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

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

地域圏	評価	施策数	割合
都市機能の誘導に関する施策	A：概ね達成	2	12.5%
	B：順調に進んでいる	8	50.0%
	C：全体として遅れ気味	1	6.3%
	D：未着手	5	31.3%
	合計	16	100.0%
居住の誘導に関する施策	A：概ね達成	3	17.6%
	B：順調に進んでいる	10	58.8%
	C：全体として遅れ気味	0	0.0%
	D：未着手	4	23.5%
	合計	17	100.0%
ゆとり住環境保全区域に関する施策	A：概ね達成	3	20.0%
	B：順調に進んでいる	11	73.3%
	C：全体として遅れ気味	0	0.0%
	D：未着手	1	6.7%
	合計	15	100.0%
既成住宅地に関する施策	A：概ね達成	4	44.4%
	B：順調に進んでいる	3	33.3%
	C：全体として遅れ気味	0	0.0%
	D：未着手	2	22.2%
	合計	9	100.0%
里山集落区域に関する施策	A：概ね達成	6	42.9%
	B：順調に進んでいる	8	57.1%
	C：全体として遅れ気味	0	0.0%
	D：未着手	0	0.0%
	合計	14	100.0%

(2) 立地適正化計画における目標値の進捗状況（中間総括）

■居住に関する目標値

- ・誘導施策の実施効果を定量的に把握するための評価指標として、まちなか居住集積区域内（居住誘導区域）の人口密度を設定しています。
- ・まちなか居住集積区域（居住誘導区域）の人口密度は、令和 18 年次には **48 人/ha（前回 51/ha）** となることが推計されます。
- ・都市機能を効率的に提供するために必要な人口密度 40 人/ha を上回るものの、誘導施策の実施等により人口減少を抑制し、人口密度の維持を図ることから、将来目標値として、まちなか居住集積区域（居住誘導区域）の見直しを踏まえ、新たに人口密度を設定します。

前回（現行計画）

評価指標：まちなか居住集積区域における人口密度

まちなか居住集積区域 （居住誘導区域）	現状 （平成 27 年）	推計値 （令和 17 年）	将来目標値 （令和 17 年）
人口	30,471 人	23,570 人	25,000 人
人口密度	66 人/ha※ (73 人/ ha)	51 人/ha※ (57 人/ha)	54 人/ha※ (60 人/ha)

※前回（現計画）策定後に「まちなか居住集積区域」が417ha→461haに訂正があったため、人口密度について訂正している。（ ）内は訂正前の現計画に掲載している数値。

※人口は、国勢調査の数値

現 在

評価指標：まちなか居住集積区域における人口密度

まちなか居住集積区域 （居住誘導区域）	現状 （令和 2 年）	推計値 （令和 17 年）	推計値 （令和 18 年）	将来目標値 （令和 18 年）
人口	27,456 人	22,461 人	22,080 人	検討中
人口密度	60 人/ha	49 人/ha	48 人/ha	検討中

■都市機能に関する目標値

- ・都市機能誘導区域は、誘導施設として定める施設の維持および新規の立地を目標とし、現状値以上の立地割合（誘導施設指定数に占める立地数の割合）を将来目標値としています。
- ・千代田駅周辺では、誘導施設の立地数が前回 6 施設から 10 施設に増加（病院等の新規立地）しており、誘導施設の集積による利便性が高まっています。

評価指標：誘導施設の立地割合 【前回（現行計画）】

		河内長野駅 及び行政拠 点周辺	千代田駅 周辺	三田市町駅 周辺	丘の生活 拠点周辺
誘導施設	指定数	15	10	5	5※
	現状立地数	11	6※	3※	2
立地割合	現状	73%	60%※	60%※	40%※
	将来目標値 (令和 17 年)	現状値以上			

※前回（現計画）の策定後に、施設数・立地割合を訂正している。



評価指標：誘導施設の立地割合 【現在】

		河内長野駅 及び行政拠 点周辺	千代田駅 周辺	三田市町駅 周辺	丘の生活 拠点周辺
誘導施設	指定数	15	10	4	5
	現状立地数	11	10	2	3
立地割合	現状	73%	100%	50%	60%
	将来目標値 (令和 17 年)	現状値以上			

【参考】誘導施設一覧（現状立地している誘導施設）

施設	河内長野駅 行政拠点	千代田駅	三田市町駅	丘の生活 拠点
医療	地域医療支援病院	大阪府医療センター	-	-
	病院	南河内おおた病院 →	現立地なし 新規誘導	現立地なし 新規誘導
	休日急病診療所	保健センター（休日急病 診療所）	-	-
福祉	社会福祉施設（総合相 談等）	現立地なし 新規誘導	-	-
	子育て支援センター、 子育て世代包括支援 センター	子ども・子育て総合センター「あ いこく」	こどもファミリーセン ター「ゆめこく」 →	現立地なし 新規誘導 ○→
	専修学校	現立地なし 新規誘導	ベガサス大阪看護学 校	-
教育・文化	小中一貫校	-	-	南花台小学 校・南花台中学 校 →
	各種学校	現立地なし 新規誘導	-	-
	図書館	市立図書館	-	-
	文化会館	ラブリールホール	-	-
商業	商業施設（食品スーパ ー）	イズミヤ河内長野店、関西スーパ ーマーケット河内長野店	ディオ河内長野店	フォレスト三田市
	商業施設（総合スーパ ー・百貨店）	ノバティながの北館、じゅんぽ スクエア河内長野	西友千代田店	-
	金融機関	三菱UFJ銀行河内長野支店、紀 陽銀行河内長野支店、南都銀行河 内長野支店	りそな銀行河内千代田 支店、徳島大正銀行千代 田支店、大阪シティ信用 金庫河内長野支店	-
	市役所	市役所	-	-
政行	保健センター	-	保健センター →	-
	市民交流センター	市民交流センターキックス	-	-
	交流施設	ノバティホール（河内長野駅前市 民センター）、子ども交流ホール	千代田公民館 （前回からすでに立地 ○→）	三田市市民ホール、 三田市公民館
	健康増進施設 ※	-	-	※健康増進支援セ ンター（市の運営終 了）○→「-」なし
その他	観光案内所	モックルステーション、モックル テラス	-	-
	まちなか広場	現立地なし 新規誘導	-	現立地なし 新規誘導

※「健康増進施設」は、市が運営する「健康増進支援センター」が民間施設と
なったため、今回の見直しでは、誘導施設から除外する予定。

新規立地

■交通に関する目標値

- ・将来にわたって拠点周辺の都市機能を利用できるよう、拠点を中心とした公共交通ネットワークを確保することとしています。
- ・バス路線においては、将来にわたって利便性の維持を図り、平日昼間の平均バス待ち時間 10 分以内（基幹公共交通軸）を確保することを将来目標値としていましたが、人口減少や深刻な運転手不足の中でもバス路線網の維持するため、2025 年 10 月に南海バスとのバス路線の再編を実施し、全体的にバスの本数が減少したことにより、平均待ち時間が増加しています。

評価指標：基幹公共交通軸の平均バス待ち時間（平日昼間 10 時～16 時）

【前回（現計画）】

基幹公共交通軸 バス路線	現状	将来目標値 （令和 17 年）
	平均バス待ち時間	平均バス 待ち時間
河内長野駅前～三日月町駅前	約 7 分	10 分以内
千代田駅前～赤峰	約 7 分	
三日月町駅前～南花台三丁目北	約 10 分	

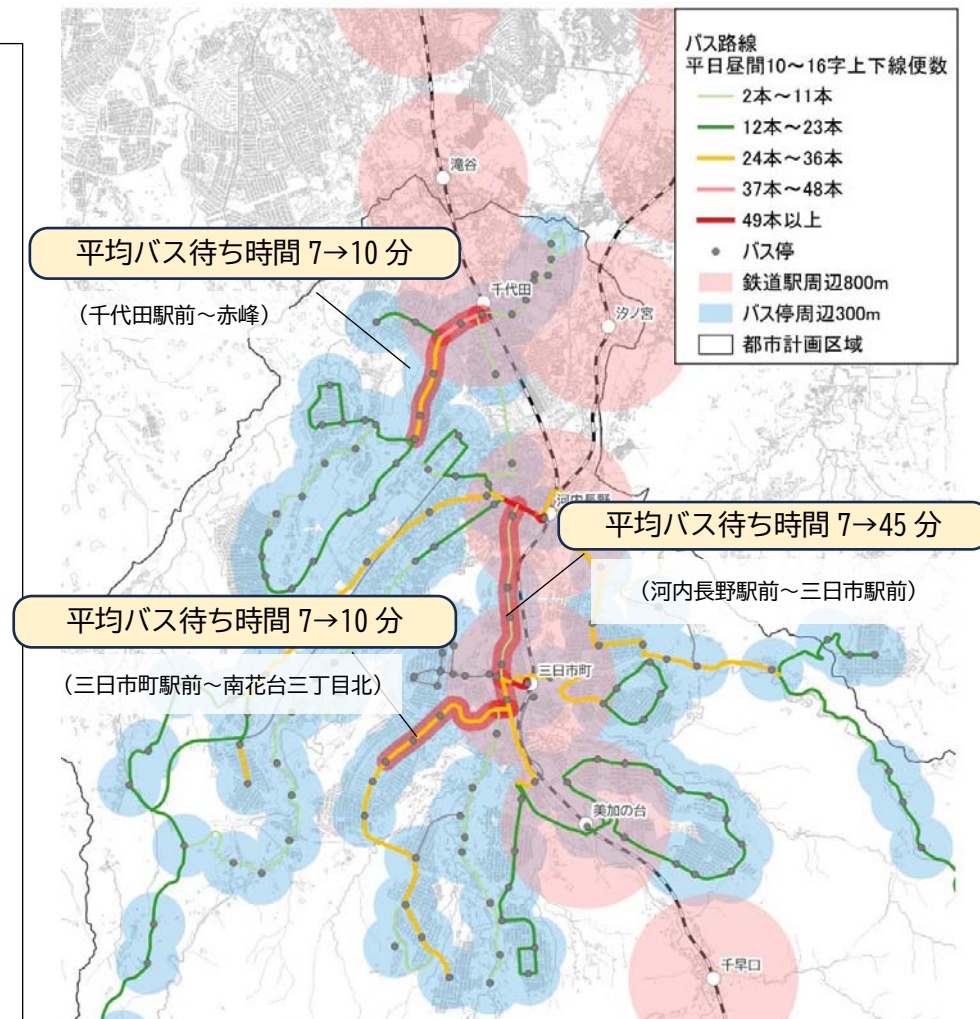
※平日の 10 時～16 時のバスの平均待ち時間



【現在】

基幹公共交通軸 バス路線	現状	将来目標値 （令和 17 年）
	平均バス待ち時間	平均バス 待ち時間
河内長野駅前～三日月町駅前	約 45 分（上下 8 本）	10 分以内
千代田駅前～赤峰	約 10 分（上下 35 本）	
三日月町駅前～南花台三丁目北	約 10 分（上下 38 本）	

※2025 年 10 月に南海バスの路線を大幅に減便・再編により、全体的に本数が減少。

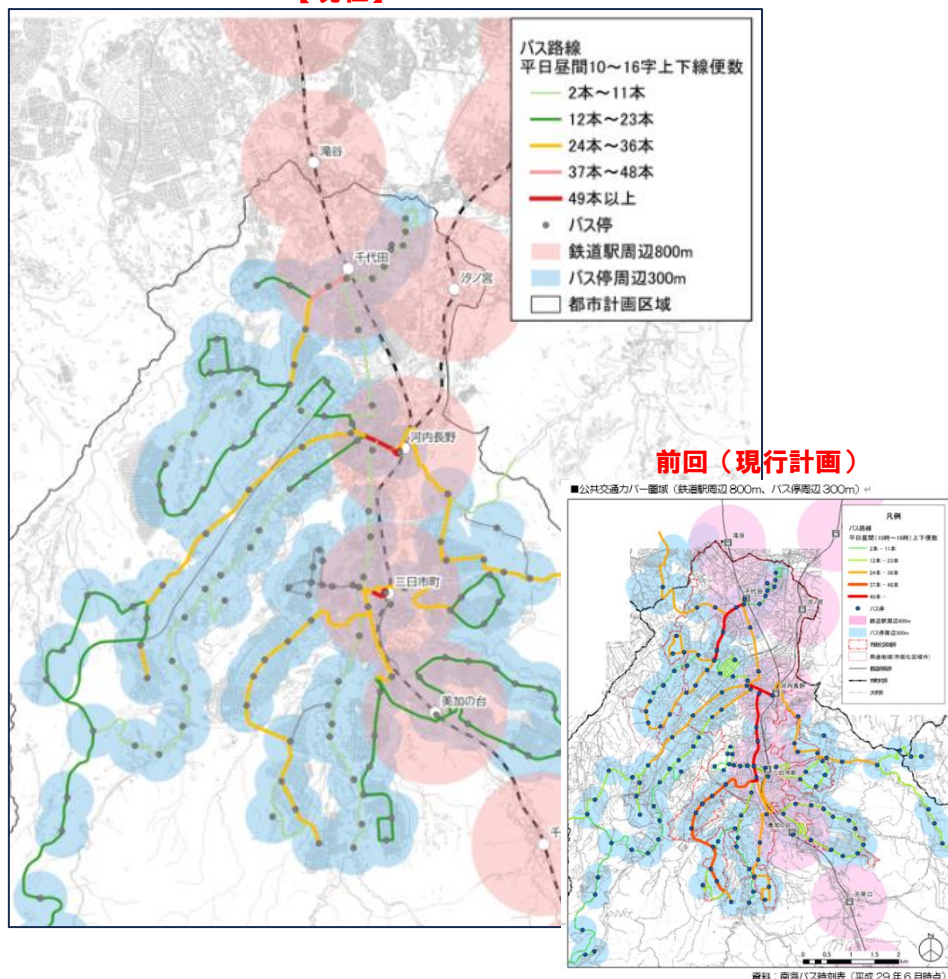


【参考】■公共交通人口カバー率

①公共交通人口カバー率

- 公共交通圏域を鉄道駅から 800m、バス停から 300m以内と設定した場合の人口カバー率は、**約 89%**（前回約 86%）となっており、高いカバー率となっていますが、2025 年 10 月のバス路線再編により、全体的に本数が減少しています。

公共交通カバー圏域(鉄道駅 800m、バス停 300m) 【現在】

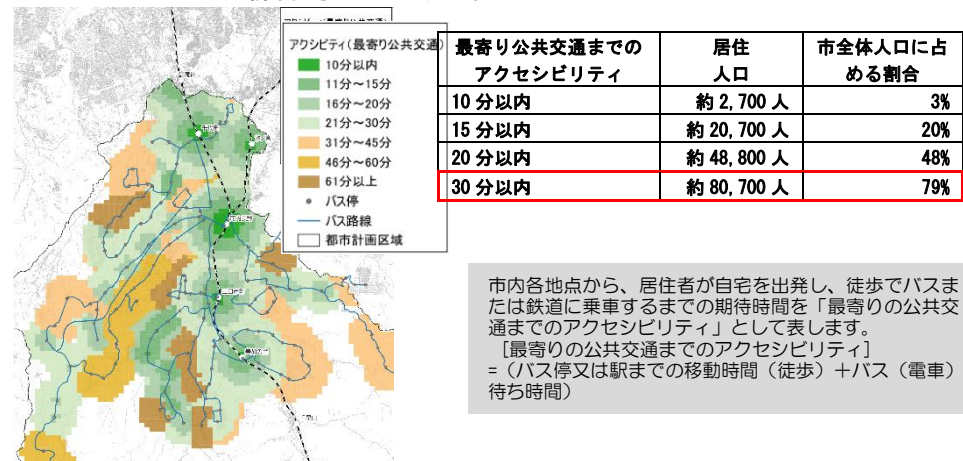


【参考】■公共交通の利便性(アクセシビリティ)の分析

②最寄りの公共交通までのアクセシビリティ

- 最寄りの公共交通(主にバス停)までのアクセシビリティが 30 分以内の範囲に居住する人口は市全体人口の**約 79%**（前回約 91%）となっています。

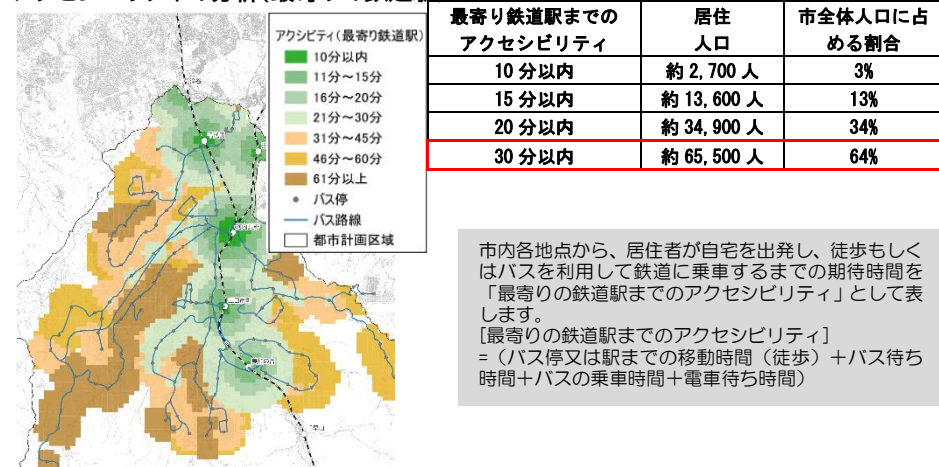
アクセシビリティの分析(最寄りの公共交通)



③最寄りの鉄道駅までのアクセシビリティ

- 最寄りの鉄道駅までのアクセシビリティが 30 分以内の範囲に居住する人口は市全体人口の**約 64%**（前回約 79%）であり、15 分以内の範囲の居住人口は**約 13%**（前回約 17%）で、鉄道駅の利便性が高い地域は一部の市街地に限られます。

アクセシビリティの分析(最寄りの鉄道駅)



2 次期計画に向けた方向性の検討

(1) 都市計画マスタープランにおける将来都市構造の見直し

- ・第6次総合計画の策定に伴い、現計画の将来都市構造を見直し。
〔見直しのポイント〕・「活力創造ゾーン」に「下里」を追加
・「一体型共創ゾーン」を新たに設定し、「美加の台」を指定

■将来都市構造（修正案）

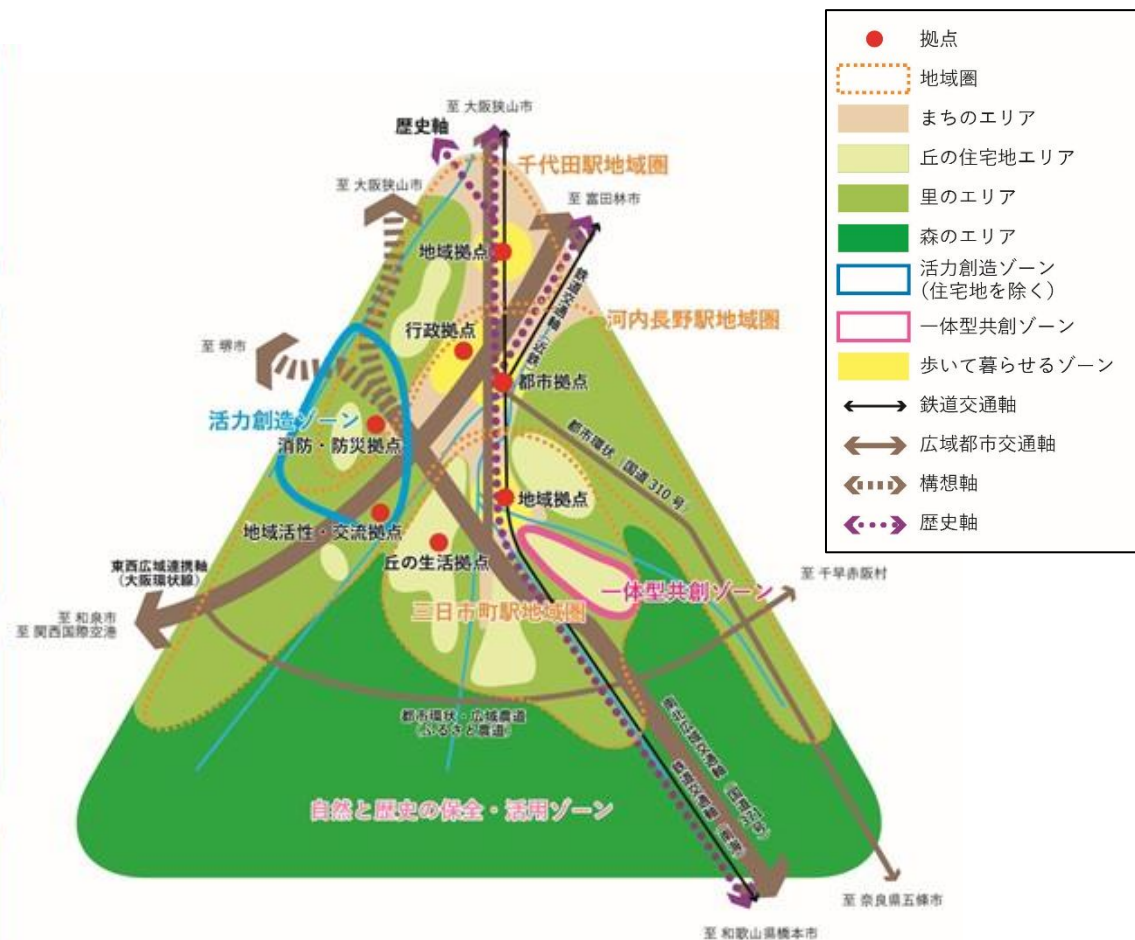
河内長野駅を**都市拠点**、千代田駅と三日月市町駅を**地域拠点**と位置づけ、それぞれの駅の周辺に都市機能を集積させた**歩いて暮らせるゾーン**を設定します。また、都市機能の拠点として、**行政拠点**、**消防・防災拠点**、**地域活性・交流拠点**を位置づけます。

3駅を核として、公共交通ネットワークでつながるまとまりを**地域圏**に設定し、住民の日常サービスを確保します。

産業集積を図る**活力創造ゾーン**を設定し、雇用を創出します。

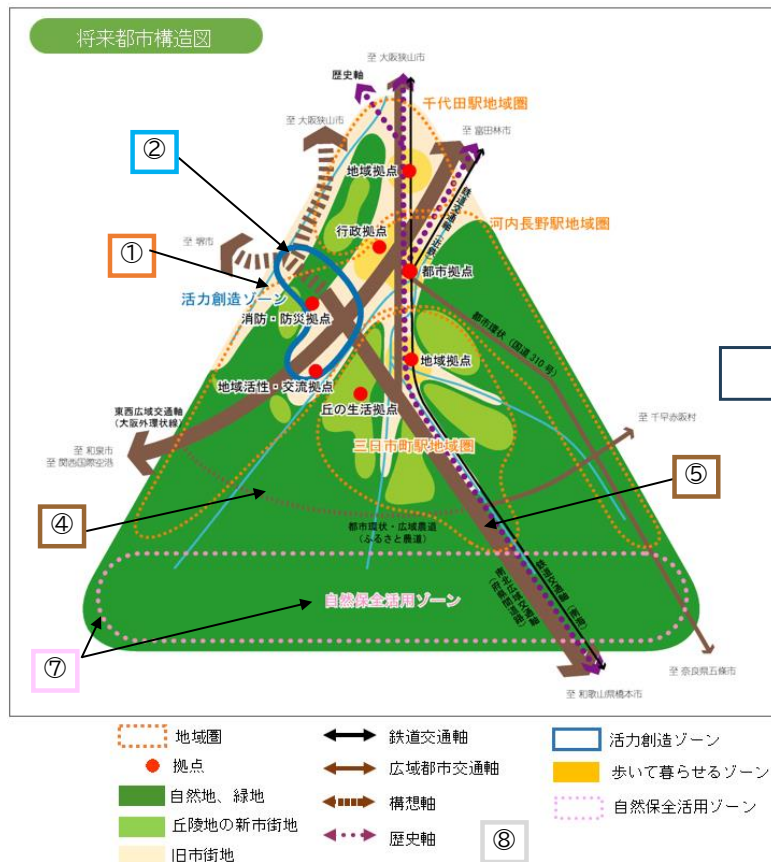
南部に広がる開発団地の拠点として**丘の生活拠点**を位置づけるとともに、**一体型共創ゾーン**では、地域の实情に応じた特色あるまちづくりを進めます。

古くからのまちなみも残る里のエリアと豊かな自然が広がるエリアに**自然と歴史の保全・活用ゾーン**を設定し、まちを彩る自然と歴史を守り継ぎます。



〔参考：修正の主なポイント〕

現行都市マスの「将来都市構造図」



事務局の修正案



修正内容

- ①「地域圏」範囲を修正（オレンジ破線）
※「河内長野駅地域圏」から緑ヶ丘を削除し、「千代田駅地域圏」に緑ヶ丘を追加
- ②「活力創造ゾーン」範囲を修正（水色実線）
※下里を追加
- ③「一体型共創ゾーン」を新規に指定（ピンク実線）
※美加の台
- ④「都市環状・広域農道（ふるさと農道）」の「構想軸」部分（茶色破線）を「広域都市交通軸」（茶色実線）に修正（事業完了）
- ⑤「南北広域交通軸（国道 371 号）」のラインを道路線形にあわせて修正（茶色実線）
- ⑥「里のエリア」を新規に指定
- ⑦「自然保全活用ゾーン」を廃止し、「森のエリア」、「まちのエリア」、「里のエリア」を新たに「自然と歴史の保全・活用ゾーン」に指定
- ⑧凡例の修正
 - ・自然、緑地⇒森のエリア
 - ・丘陵地の新市街地⇒丘の住宅地エリア
 - ・旧市街地⇒まちのエリア
 - ・里のエリアを新規に追加
 - ・活力創造ゾーン⇒活力創造ゾーン（住宅地を除く）
 - ・一体型共創ゾーンを新規に追加
 - ・自然保全活用ゾーンを凡例から削除

(2) 立地適正化計画における居住誘導区域（まちなか居住集積区域）の見直し

- ・本市は、全国的にも早い段階で立地適正化計画を策定しており、前回策定時は、国が居住誘導区域の範囲を絞るよう方針を示していたため、市街化区域のほぼ全体を居住誘導区域に設定している自治体もある中、本市は他市よりも居住誘導区域が狭い設定（市街化区域の約3割程度）となっています。
- ・その後、国が防災について新たな考え方を示し、「大規模盛土造成地の安全確保に取り組んでいくべき」との方針が出され、今回の改定において、開発団地を居住誘導区域に入れ、安全性の確保等を進めていくかどうか検討が必要となりました。
- ・第6次総合計画など、市全体で空き家の循環に取り組んでおり、特に開発団地において増加が見込まれる空き家の循環を進めていますが、現状の区域設定ではこの方針に合致していません。
- ・これら社会情勢の変化や施策との整合を図るため、現計画の居住誘導区域の見直しについて検討を進めます。

■本市における居住誘導区域（まちなか居住集積区域）の見直しの考え方

現行計画

■地域特性等に基づく居住地特性

①まちなか居住集積区域（居住を誘導すべき区域）▶居住誘導区域

②ゆとり住環境保全区域（開発団地）▶居住誘導区域外（南花台除く）

③既成住宅地（谷筋形成市街地）▶居住誘導区域外

④里山集落区域（市街化調整区域）▶居住誘導区域外

■居住誘導区域の設定方針

・居住や都市機能を持続的に確保できる区域（人口・都市機能の集積）

・拠点への容易なアクセスができる区域（公共交通の利便性）

・土地利用の高度化が可能である区域（拠点周辺地域など）

・災害等に対する安全が確保できる区域（災害リスクが少ない）

【居住の誘導に適さない区域】

▶災害レッドゾーン、工業系土地利用区域

■居住誘導区域の設定（区域図参照）

●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

●基幹公共交通軸（河内長野駅～三日市町駅～南花台三丁目北、千代田駅～赤峰）のバス停周辺 300m の区域

見直しの考え方

■地域特性等に基づく居住地特性

①まちなか居住集積区域（居住を誘導すべき区域）▶居住誘導区域

②ゆとり住環境保全区域（開発団地）▶団地再生状況に応じ居住誘導区域へ含める

③既成住宅地（谷筋形成市街地）▶居住誘導区域への対応を調整

④里山集落区域（市街化調整区域）

■居住誘導区域の設定方針：現行計画に準じ「防災指針」を反映

都市再生特別措置法・都市計画運用指針・手引き		居住誘導区域の設定方針
居住誘導区域に含めない区域	土砂災害特別警戒区域	含まない
	急傾斜地崩壊危険区域	含まない
	災害危険区域	含まない
	保安林の区域	含まない
	地すべり防止区域	含まない
居住を誘導することが不敵と判断される場合は原則として居住誘導区域に含めない区域	土砂災害警戒区域	含まない
	浸水想定区域（洪水・氾濫）	防災指針による取組を行い居住誘導区域に含める
慎重に判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域	含まない
	大規模盛土造成地	居住誘導区域に含める※

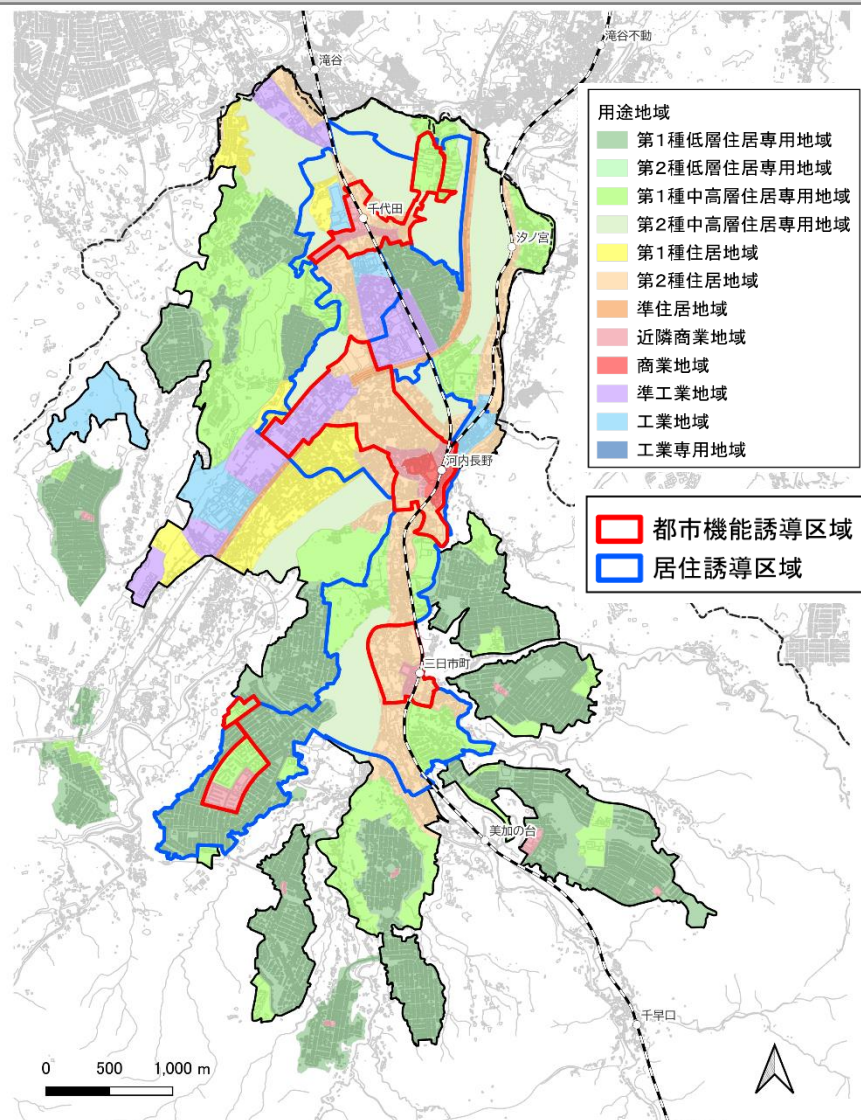
■居住誘導区域の設定（区域図参照）

●現行計画の区域に加え、②ゆとり住環境保全区域（開発団地）を居住誘導区域に含めることを検討する。

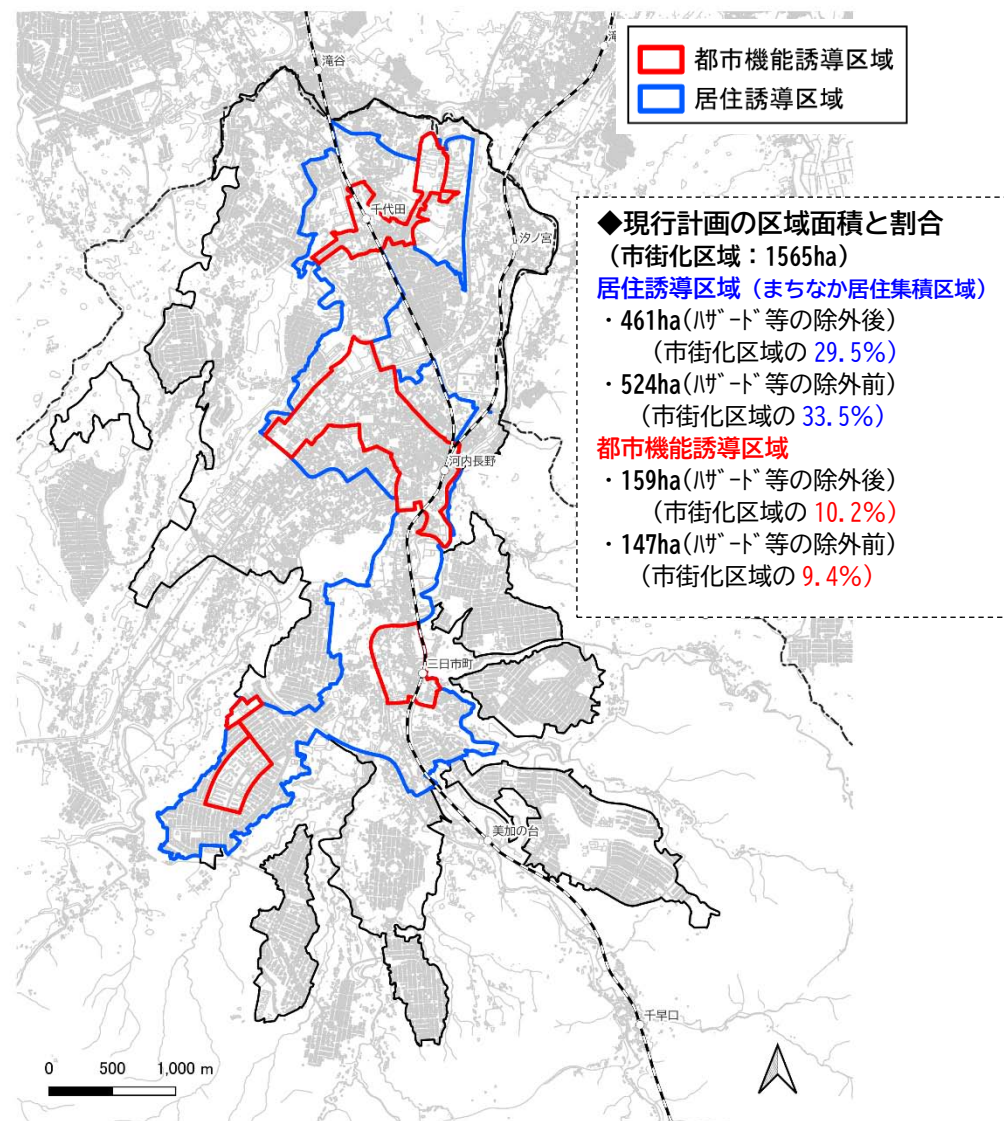
※防災指針に「大規模盛土造成地は、開発団地に多く分布し、居住誘導区域に追加して含める場合は、防災指針に基づき、継続的な盛土地の安全性に関する調査等を実施し、災害リスクの回避や低減を図っていくこととする。」と記載する。

◆「居住誘導区域（まちなか居住集積区域）」の見直し方向について

現行計画（背景：用途地域）

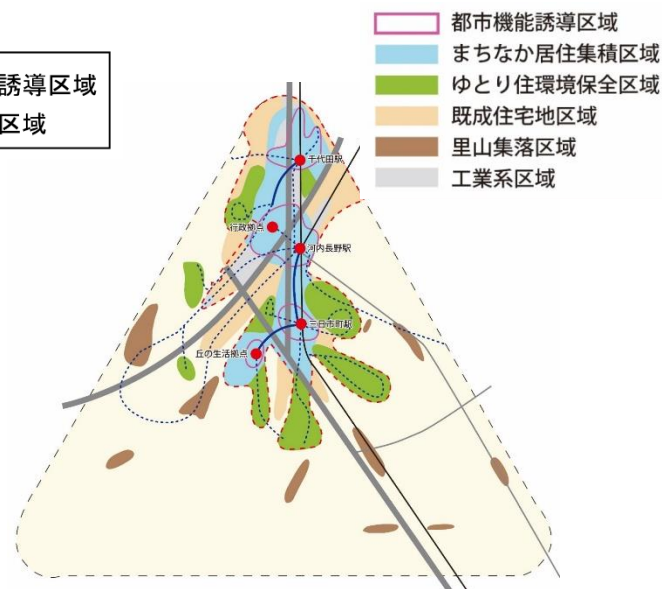
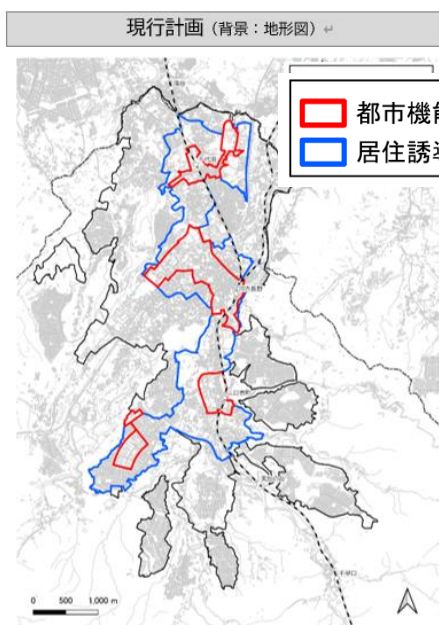
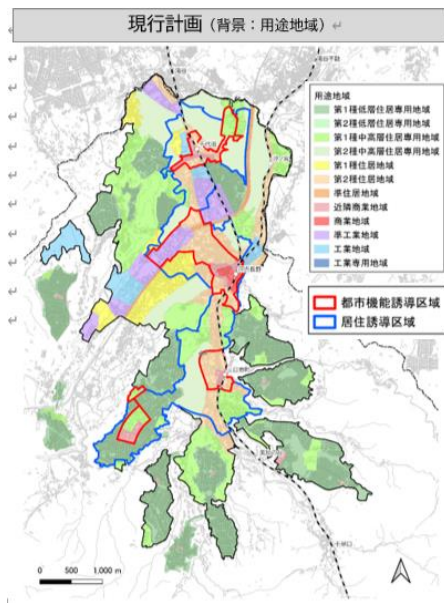


現行計画（背景：地形図）

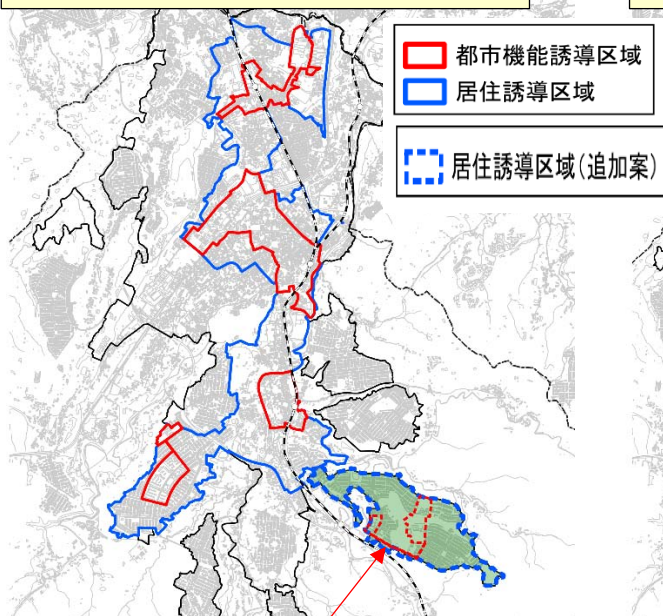


居住誘導区域（まちなか居住集積区域）

現計画

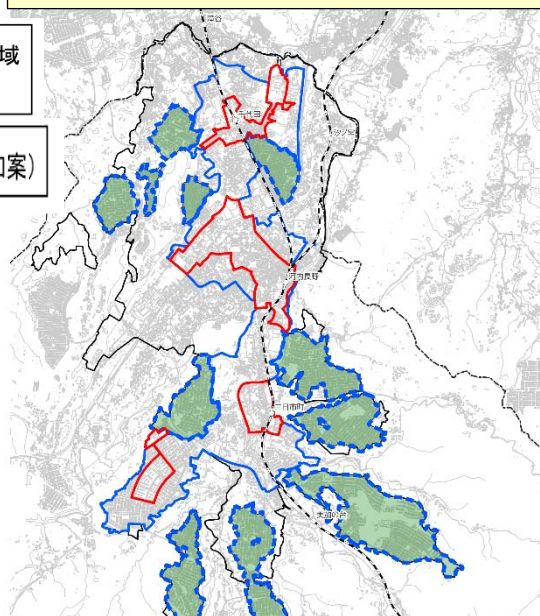


案1 美加の台の開発団地を追加



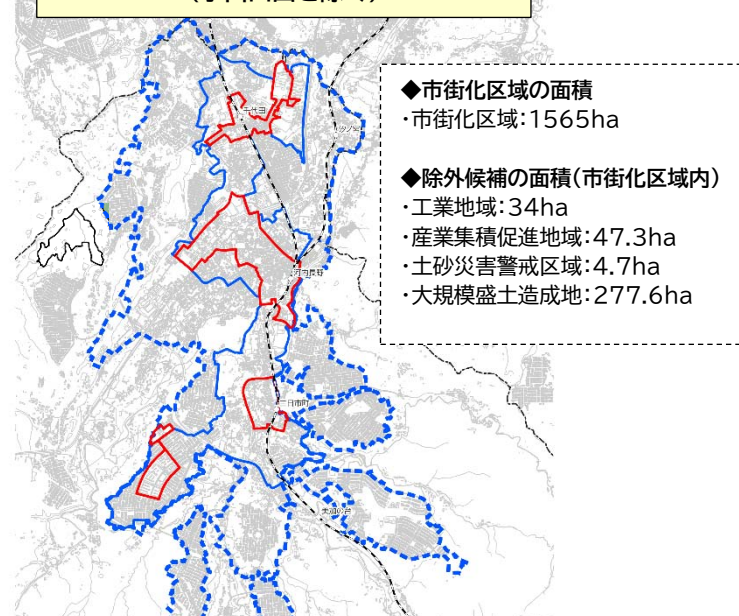
案1 美加の台（緑色）：106ha 追加
居住誘導区域：630ha（※ハザード等の除外前）
（市街化区域の40%）
都市機能誘導区域：12ha

案2 市街化区域内の開発団地を追加



案2 開発団地全体（緑色）：447ha 追加
居住誘導区域：971a（※ハザード等の除外前）
（市街化区域の63%）

案3 市街化区域全体に広げる
（小山田西を除く）



案3 市街化区域全体に広げる：（小山田除く）
居住誘導区域：1543ha（※ハザード等の除外前）
（市街化区域の98%）

居住誘導区域（まちなか居住集積区域）

見直しイメージ

【参考】居住誘導区域とは

・居住誘導区域は、人口が減少していく中であっても人口密度を維持することによって生活サービスや公共交通が持続的に確保されるよう、人口の維持・誘導を定める区域に指定するもの。

●「居住誘導区域」の望ましい区域像

①生活利便性が確保される区域

・都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

・医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
・国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となりますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

・土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

(資料：立地適正化計画の手引(国土交通省))

●「居住誘導区域」の設定

・居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

ア 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

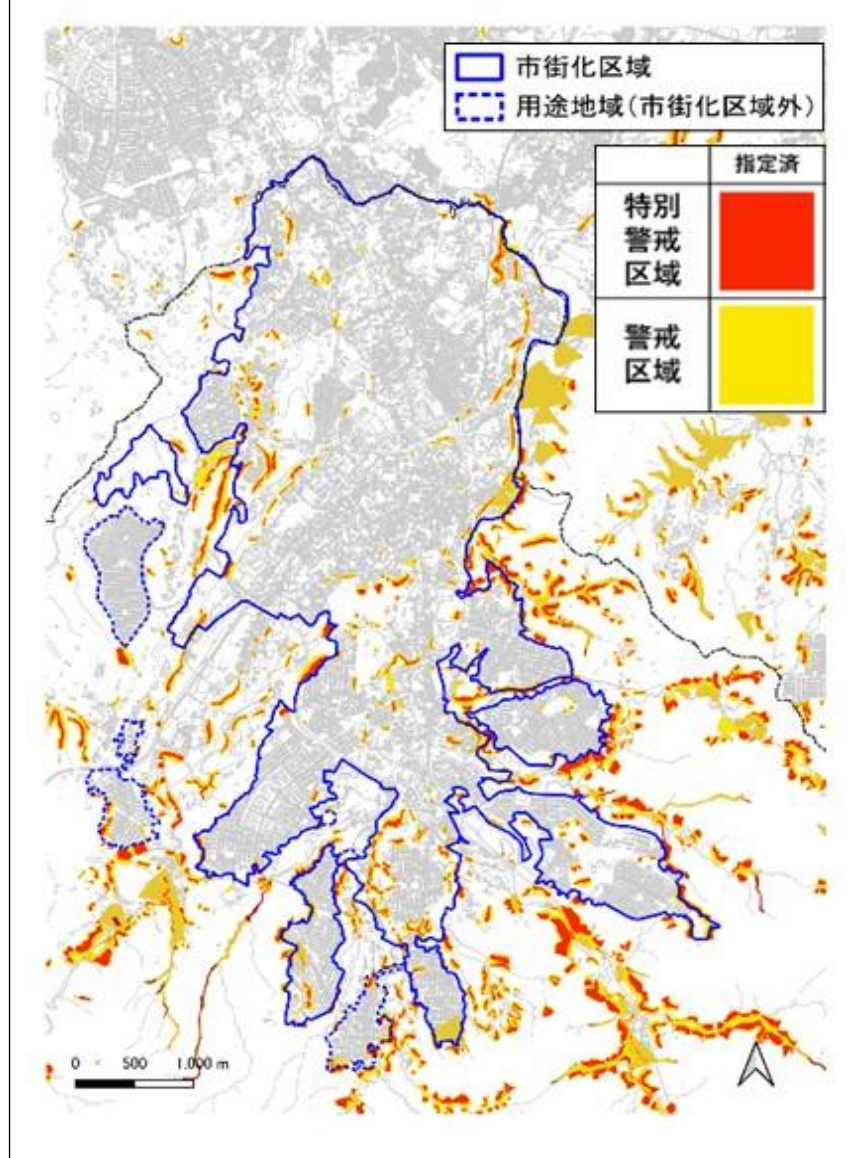
イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

ウ 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

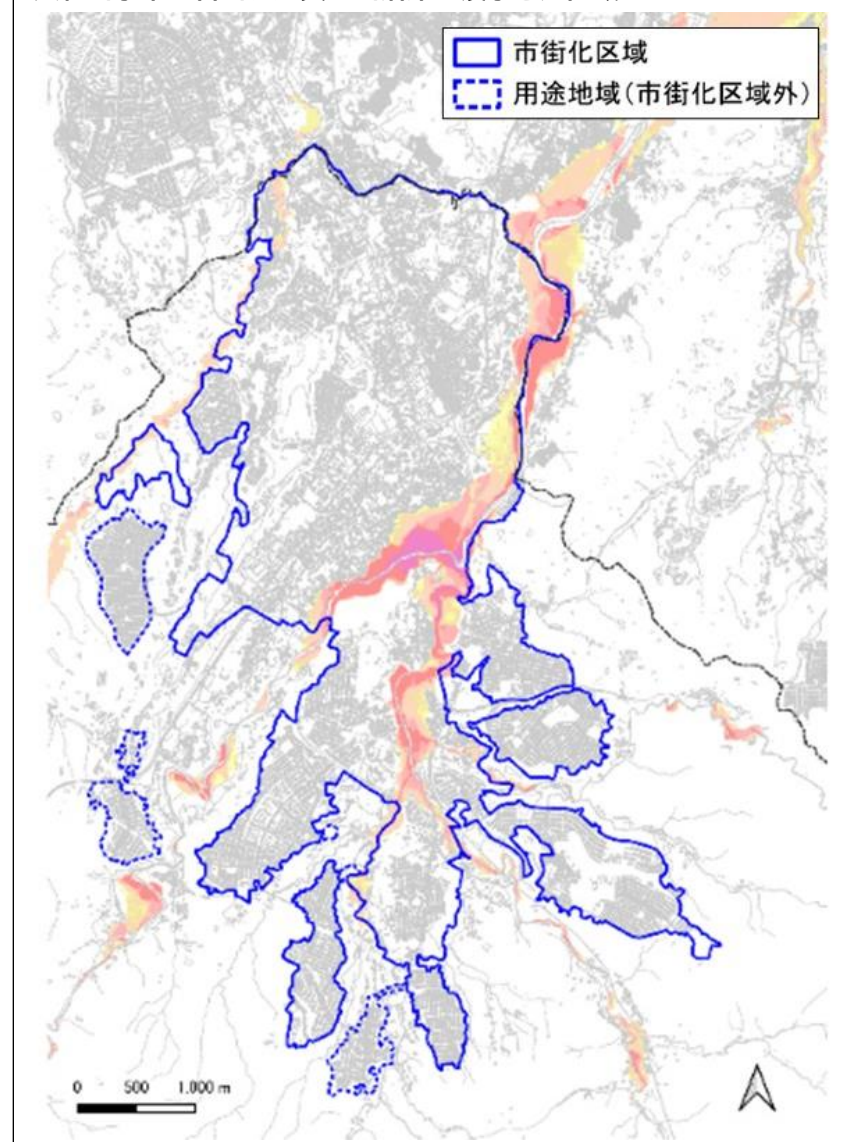
(資料：都市計画運用指針(国土交通省))

【参考】災害ハザードの状況：土砂災害・浸水・避難所カバー圏域・大規模盛土造成地等

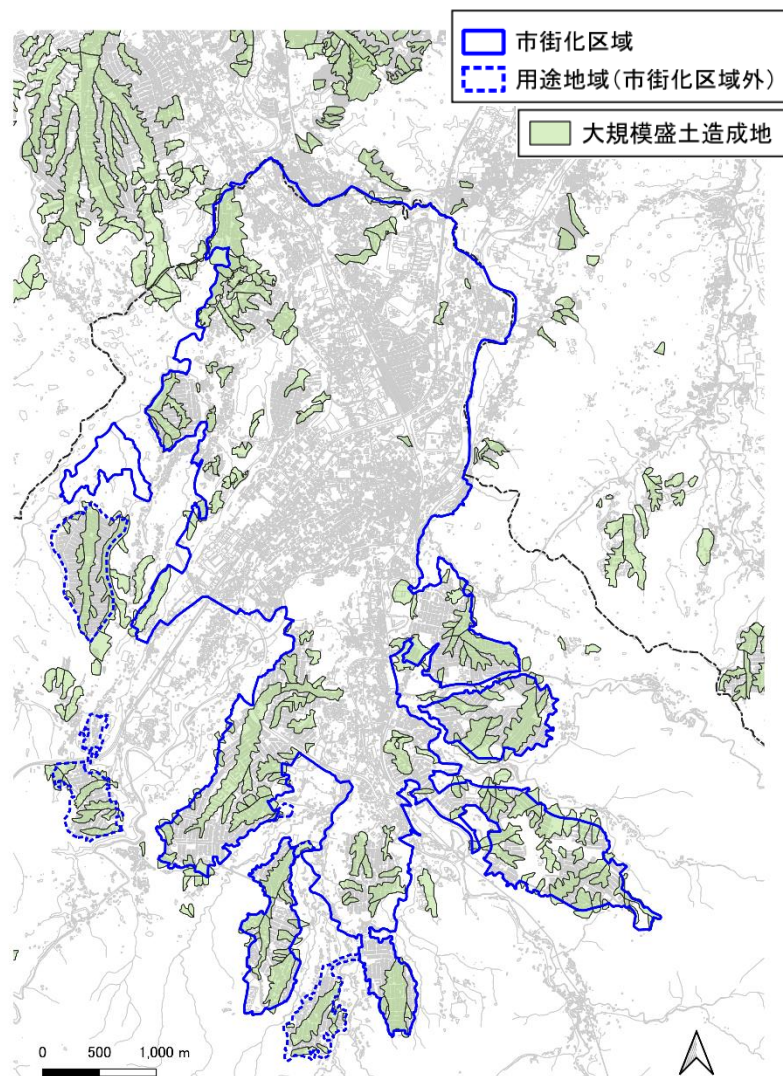
■土砂災害 開発団地周辺や谷筋等に特別警戒及び警戒区域が分布



■浸水想定区域（最大想定規模）
大和川水系の石川、加賀田川沿岸に浸水想定区域



■大規模盛土造成地
開発団地において大規模盛土造成地が広く分布



※大規模盛土造成地は、開発団地に多く分布し、居住誘導区域に追加して含める場合は、防災指針に基づき、継続的な盛土地の安全性に関する調査等を実施し、災害リスクの回避や低減を図っていく必要がある。

■避難所カバー圏域
市街化区域を概ねカバー（南部開発団地の一部を除く）

