

(様式3)

会議の開催結果について

1 会議名	令和7年度 第2回河内長野市都市計画審議会
2 開催日時	令和7年11月21日(金) 午前10時から
3 開催場所	河内長野市役所 8階 802会議室
4 会議の概要	○付議案件 (1) 南部大阪都市計画 生産緑地地区の変更について ○報告案件 (1) 南部大阪都市計画 特別用途地区の決定について (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
5 公開・非公開の別 (理由)	公開
6 傍聴人数	1名
7 問い合わせ先	(担当課名) 成長戦略局 成長戦略部 秘書企画課(内線304)
8 その他	

* 同一の会議が1週間以内に複数回開催された場合は、まとめて記入できるものとする。

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）

大原 一郎

江川 直樹

西尾 元嗣

林 史隆

奥野 豊

高比良 昌也

工藤 敬子

嘉名 光市

山本 淑子

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。

<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認識していただきたい。

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。

<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で記載するため、改定部会での意見などを踏まえて検討したい。

7. 閉会

令和7年度 第2回

河内長野市都市計画審議会

議 案 書

議案1 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について

日 時 : 令和7年11月21日(金) 午前10時から

場 所 : 河内長野市役所 8階 802会議室

1. 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について

南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（河内長野市決定）

南部大阪都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

名 称	位 置	面 積 (ha)	備 考
市町42	河内長野市 市町地内	約 0.03	区域変更
楠町西5	河内長野市 楠町西地内	約 0.58	区域変更
向野町8	河内長野市 向野町地内	約 0.23	区域変更
加賀田16	河内長野市 加賀田地内	約 0.18	区域変更
小 計	4地区	約 1.02	
市町2 他223地区		60.23	変更なし
	228地区	約 61.25	

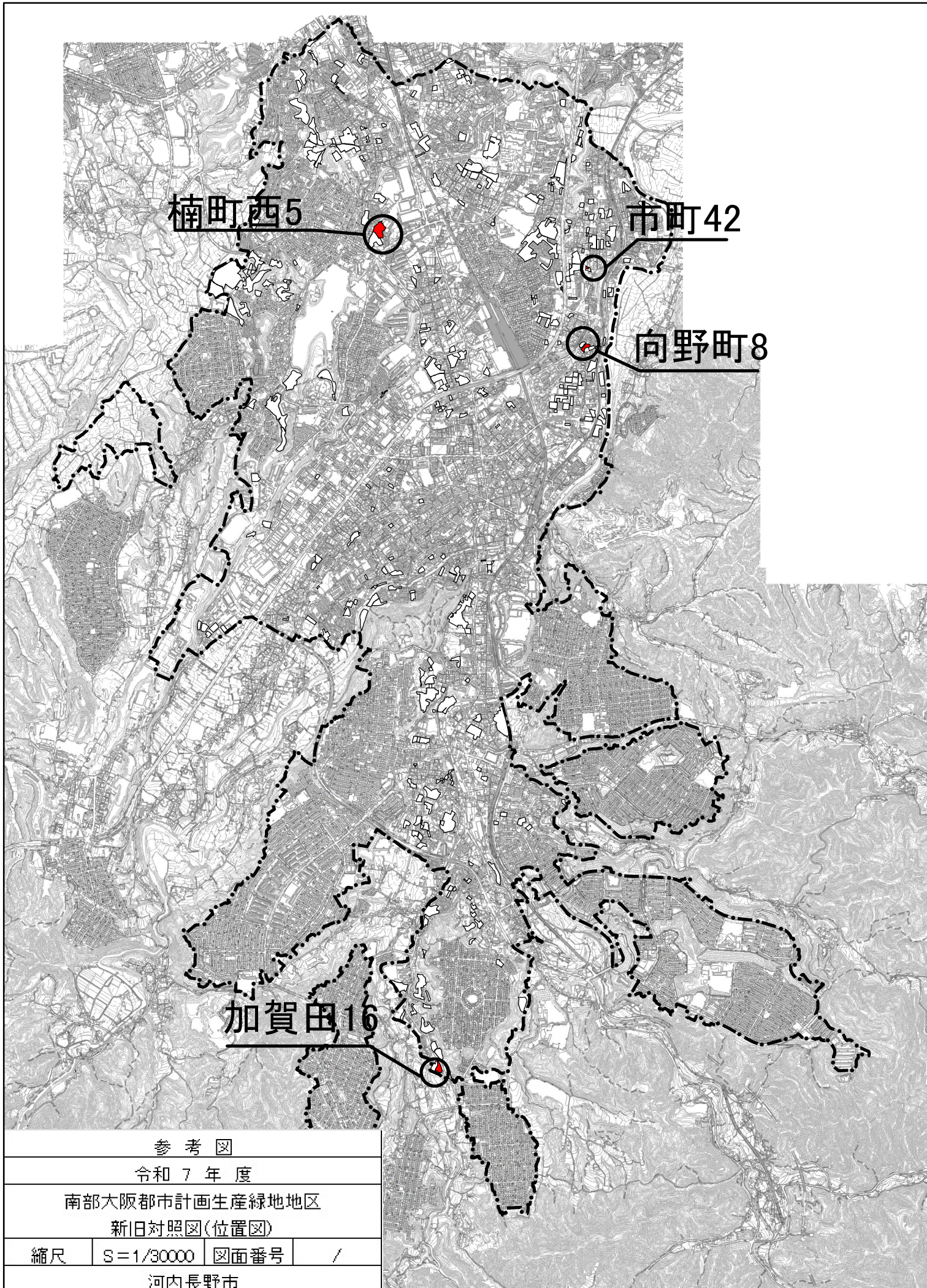
「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

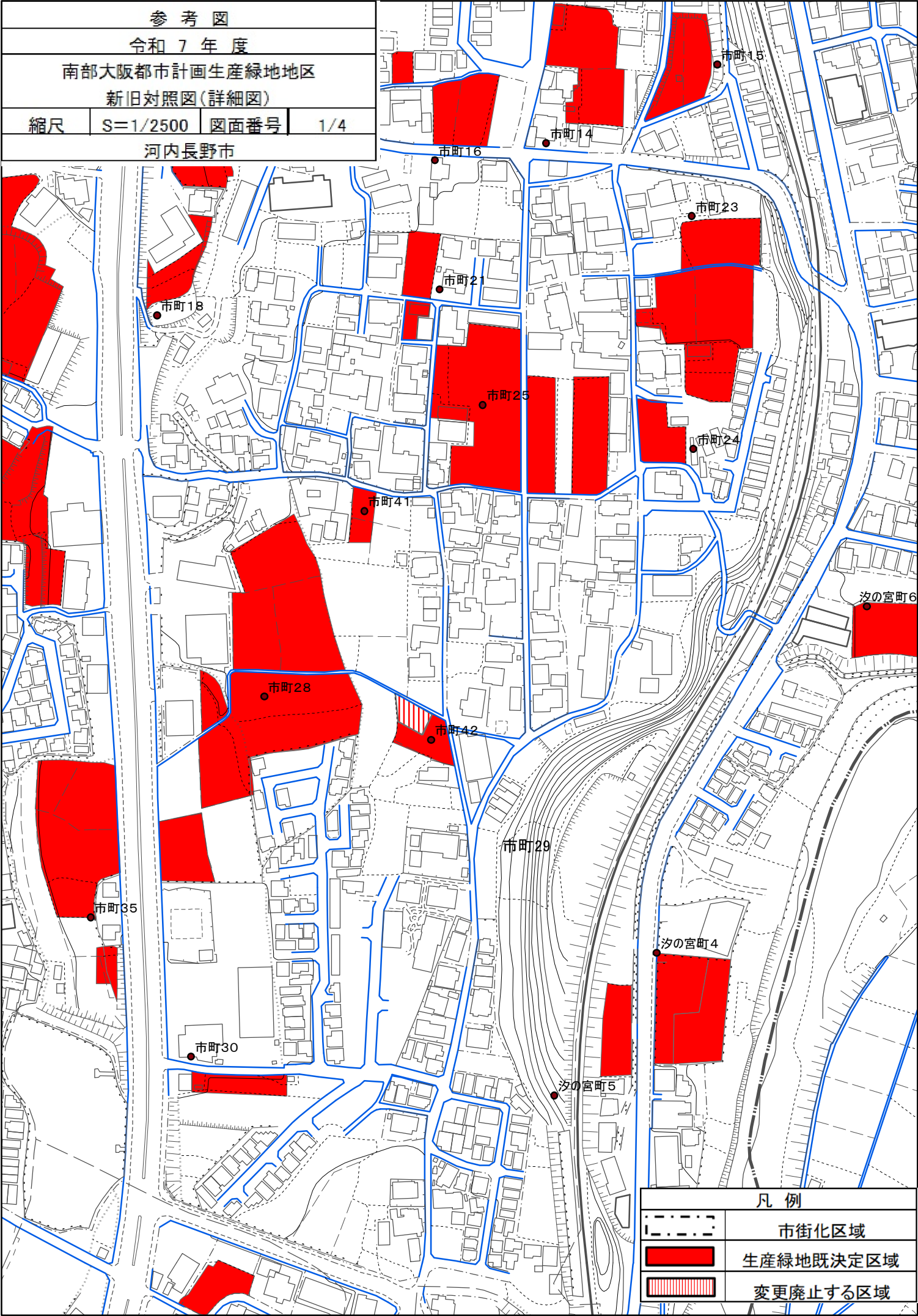
河内長野市の市街化区域内に存在する、優れた環境機能及び多目的保留地機能を有する農地等を、計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資するため、本案のとおり生産緑地地区を変更するものであり、地積更正及び生産緑地法第10条の規定に基づく買取り申出後、同法第14条の規定による制限が解除されたため、区域変更を行うものである。

新 旧 対 照 表

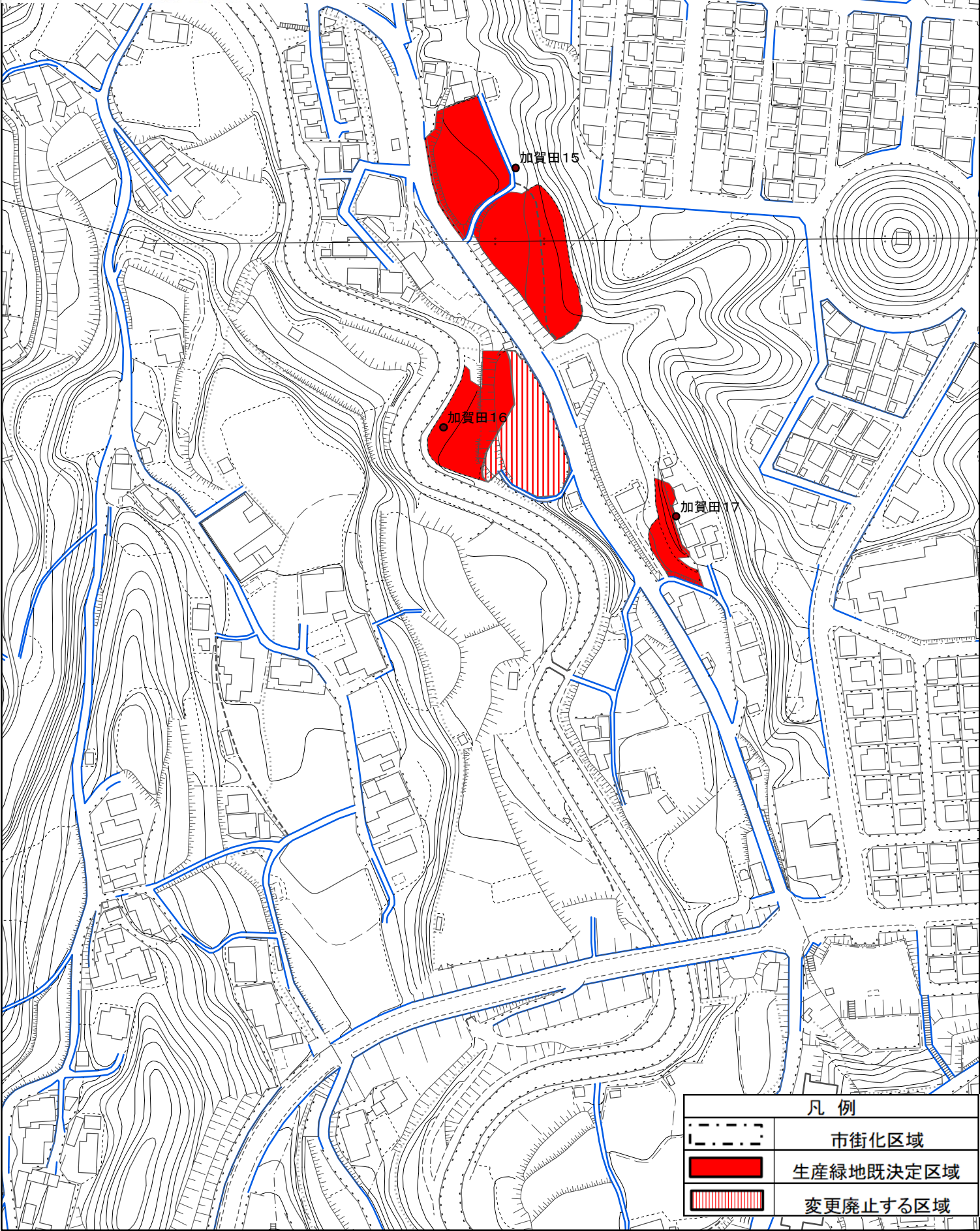
名 称	位 置	変更前 面積 ——— (ha) 変更後	追 加・ 区域変更・ 廃 止 の 別	変 更 理 由	備 考	図面番号
市町42	河内長野市 市町地内	0.05 約 ——— 0.03	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 後の制限解除による区域変更	解除年月日 R7.9.7	1/4
加賀田16	河内長野市 加賀田地内	0.35 約 ——— 0.18	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 後の制限解除による区域変更	解除年月日 R7.5.8	2/4
楠町西5	河内長野市 楠町西地内	1.05 約 ——— 0.58	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 後の制限解除による区域変更	解除年月日 R7.9.4	3/4
向野町8	河内長野市 向野町地内	0.31 約 ——— 0.23	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 後の制限解除による区域変更	解除年月日 R6.12.13	4/4
変更地区 合 計	4 地区	約 ——— 1.76 1.02	計 追 加	0地区		
生産緑地 地区合計	228 地区 228	約 ——— 61.99 61.25	区域変更 廃 止	4地区 0地区		



参 考 図			
令和 7 年 度			
南部大阪都市計画生産緑地地区			
新旧対照図(詳細図)			
縮尺	S=1/2500	図面番号	1/4
河内長野市			

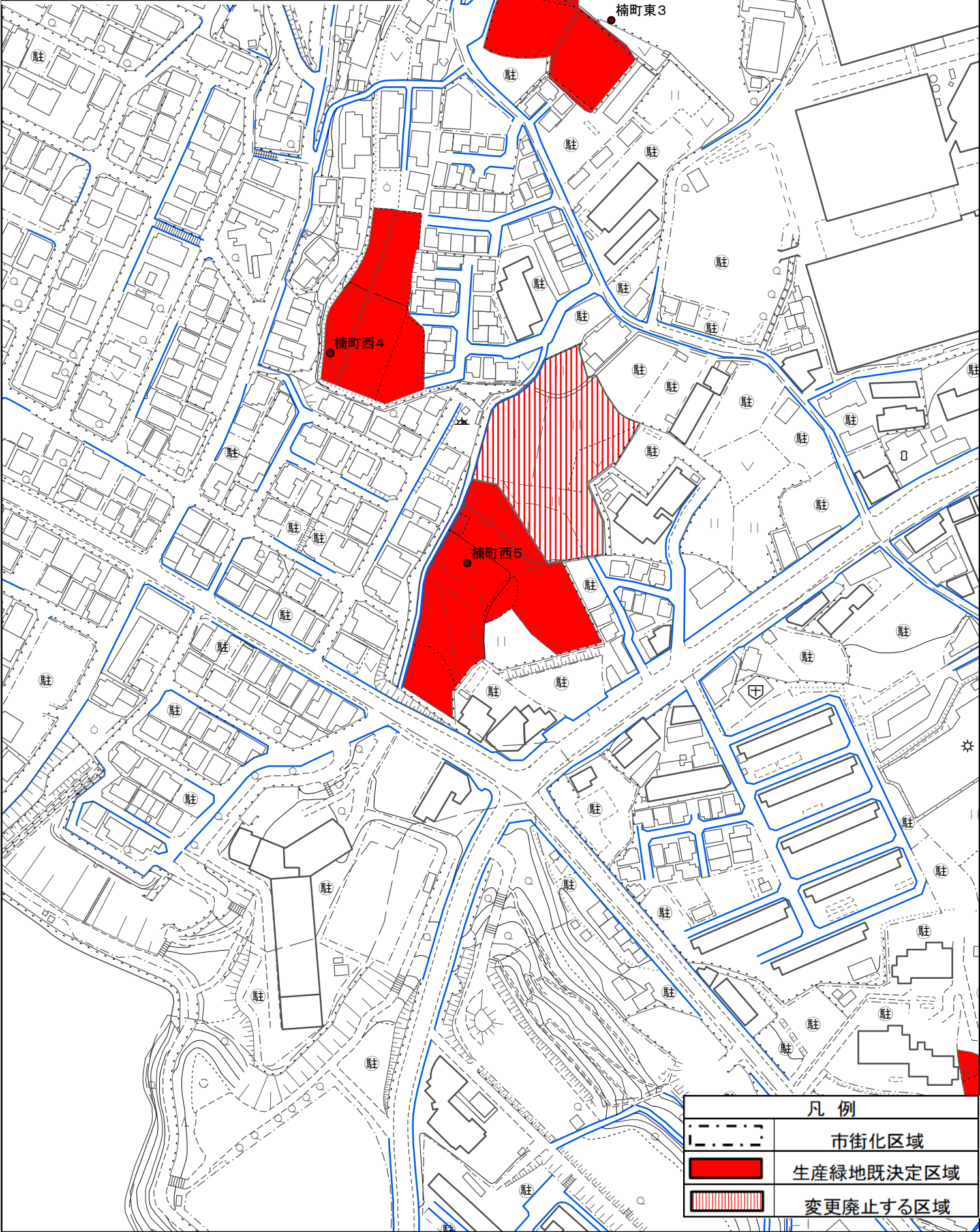


参 考 図			
令和 7 年 度			
南部大阪都市計画生産緑地地区			
新旧対照図(詳細図)			
縮尺	S=1/2500	図面番号	2/4
河内長野市			

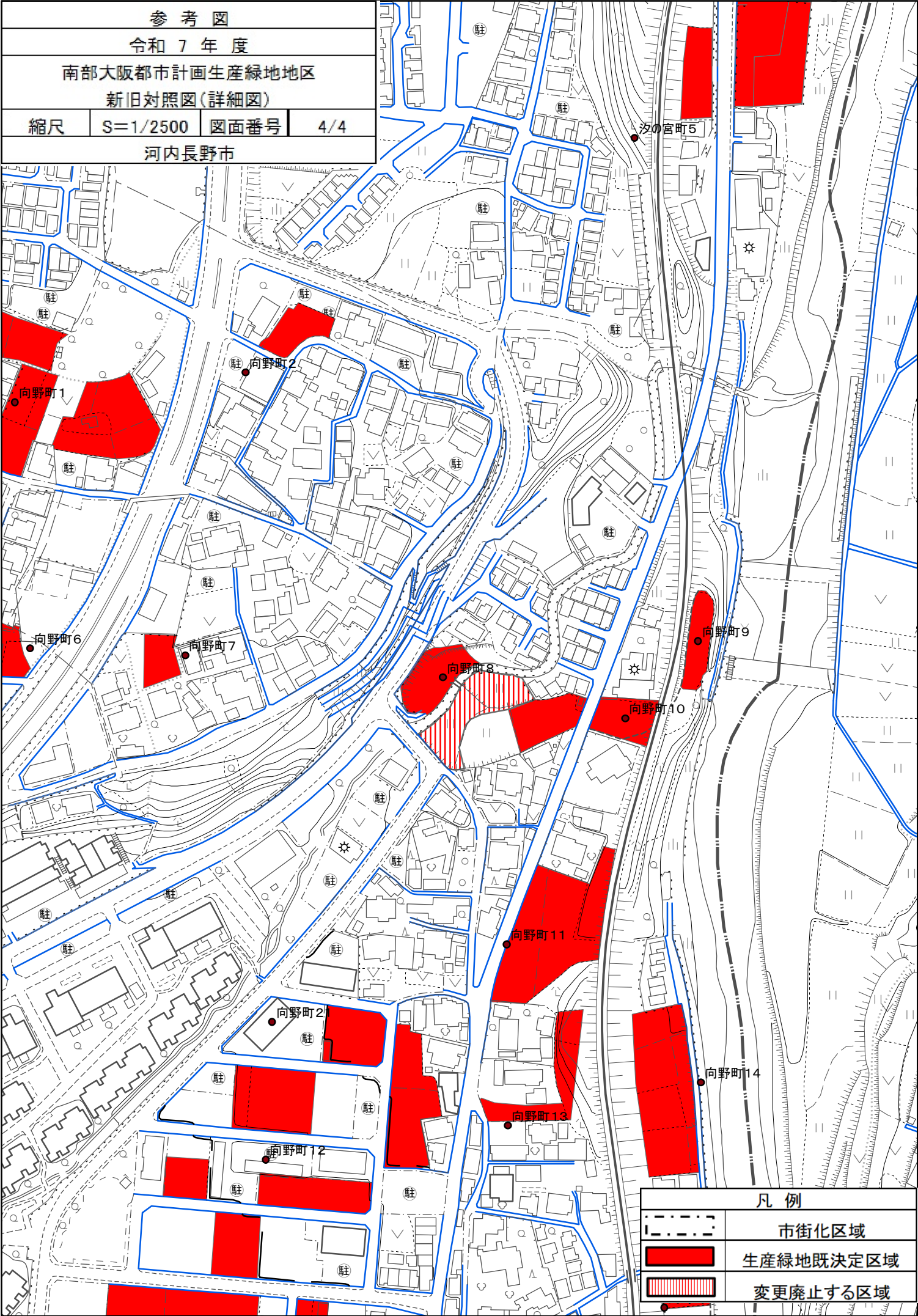


凡 例	
	市街化区域
	生産緑地既決定区域
	変更廃止する区域

参 考 図			
令和 7 年 度			
南部大阪都市計画生産緑地地区			
新旧対照図(詳細図)			
縮尺	S=1/2500	図面番号	3/4
河内長野市			



参 考 図			
令和 7 年 度			
南部大阪都市計画生産緑地地区			
新旧対照図(詳細図)			
縮尺	S=1/2500	図面番号	4/4
河内長野市			



凡 例	
	市街化区域
	生産緑地既決定区域
	変更廃止する区域

令和 7 年度 第 2 回

河内長野市都市計画審議会

報告案件資料

- 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

日 時 : 令和 7 年 11 月 21 日 (金) 午前 10 時から
場 所 : 河内長野市役所 8 階 802 会議室

1. 南部大阪都市計画特別用途地区の決定について

民泊に対する市独自の規制強化策について -かわらずなが〜く暮らせるまちに-

1. 民泊を取り巻く状況

民泊については、来阪外国人旅行者数の増加によるニーズの高まりなどから、大阪市において急増している一方、騒音やごみ出しルールの不徹底など、生活環境への悪影響が懸念されており、大阪府が規制強化に向けた検討を進めるとともに、府内他市町村でも新たな民泊の実施を制限していく動きがあります。

河内長野市においては、現状問題は起こっていないものの、他市の規制強化により本市での民泊ニーズが高まる可能性も踏まえ、良好な住環境を守るための取り組みが必要となっています。

※民泊とは…「民泊」についての法令上の明確な定義はありませんが、住宅の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指すことが一般的です。

2. 民泊制度の概要

旅館業法以外で、宿泊料を受けて住宅に人を宿泊できる制度は、河内長野市では2つあります。

【現行の制度概要】

	特区民泊	新法民泊
根拠法令	国家戦略特別区域法 (大阪府は平成 28 年 4 月より実施)	住宅宿泊事業法 (平成 30 年 6 月 15 日施行)
許認可等	認定 (認定者：大阪府)	届出 (受理者：大阪府)
営業日数の制限	制限なし	年間 1 8 0 日以内
最低滞在日数	2 泊 3 日以上	制限なし
実施エリア	府が市の意見を聞いて区域を定める。 ※ 本市はホテル・旅館が立地可能な エリアのみ可能	原則として全域で可能
周辺住民への事前説明	実施が必要(法律で規定)	実施が望ましい (法律には規定なし)
市との事前協議制度	なし	なし

【民泊件数】

※参照：内閣府 HP・国交省 HP

	特区民泊 (R7. 07 末時点)	新法民泊 (R7. 07. 15 時点)
河内長野市	2 件	5 件 ※R7. 08 届出 1 件含む
大阪府全体 (うち大阪市)	6, 7 4 1 件 (6, 6 9 6 件)	2, 2 1 5 件 (1, 9 2 5 件)

3. 市の基本方針

良好な住環境を維持するためには、規制強化が必要な一方、一律に受付を停止すれば、良好な事業者も排除することになることから、**市独自の制限を設けたうえで、適正な管理下のもとで制度を運用すること**を基本方針とし、以下の3つの取り組みを進めます。

なお、今後、想定外に住環境に悪影響を与える民泊が増加する場合は、大阪府と連携し、取り締まるとともに、特区民泊からの離脱や新法民泊の実施エリアのさらなる制限を検討します。

- ▶**取り組み① 民泊の立地をホテル・旅館が立地可能なエリアに制限**
- ▶**取り組み② 周辺住民への事前説明と市との事前協議をルール化**
- ▶**取り組み③ 通報専用窓口の設置・府と連携した指導強化**

4. 市独自の取り組み

①民泊の立地制限 新法民泊

良好な住環境を維持するうえで、開発団地などの住宅街での民泊は懸念が大きいことから、**都市計画法に基づく特別用途地区を指定**し、特区民泊と同様に、**新法民泊の実施エリアをホテル・旅館が立地可能なエリアに制限**します。(用途地域の定めがない市街化調整区域では従前通り実施可能。)

【特別用途地区による規制 (案)】

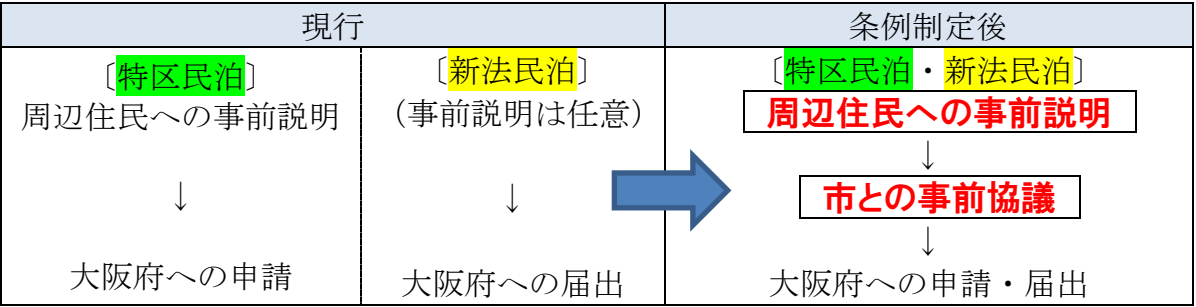
種類	居住環境保全地区	面積	約 1, 316ha
制限 エリア	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域※・工業地域		
規制内容	「住宅宿泊事業法 (平成 29 年法律第 65 号) 第 2 条第 5 項の届出住宅」を制限		

※第一種住居地域は延床面積が 3, 000 ㎡以下であればホテル・旅館が立地可能ですが、本市においては一部の開発団地や住宅街が含まれることから、民泊 (特区・新法とも) の実施エリアから除外します。

※特別用途地区とは…土地利用の基本的なルールである用途地域を補完するもので、都市計画決定を経て、市条例で一部制限の強化及び緩和を図ることが可能です。

②事前説明・事前協議をルール化 特区民泊 新法民泊

新たに「**(仮称)河内長野市民泊の適切な管理により良好な住環境を保全する条例(案)**」を制定し、特区民泊の申請・新法民泊の届出行為を「河内長野市開発事業の手続等に関する条例」の対象行為に位置付けることにより、**周辺住民への事前説明及び市との事前協議をルール化**します。



③通報専用窓口設置・府との連携強化 特区民泊 新法民泊

無許可営業を含め、民泊に関する相談先は大阪府 (保健所等) となりますが、住民の不安軽減と適切な制度運用を図るため、**市においても、通報専用窓口を設けます**。相談内容によっては、「迷惑民泊・違法民泊は許さない」との姿勢のもと、**大阪府に指導・取締りを要請**します。

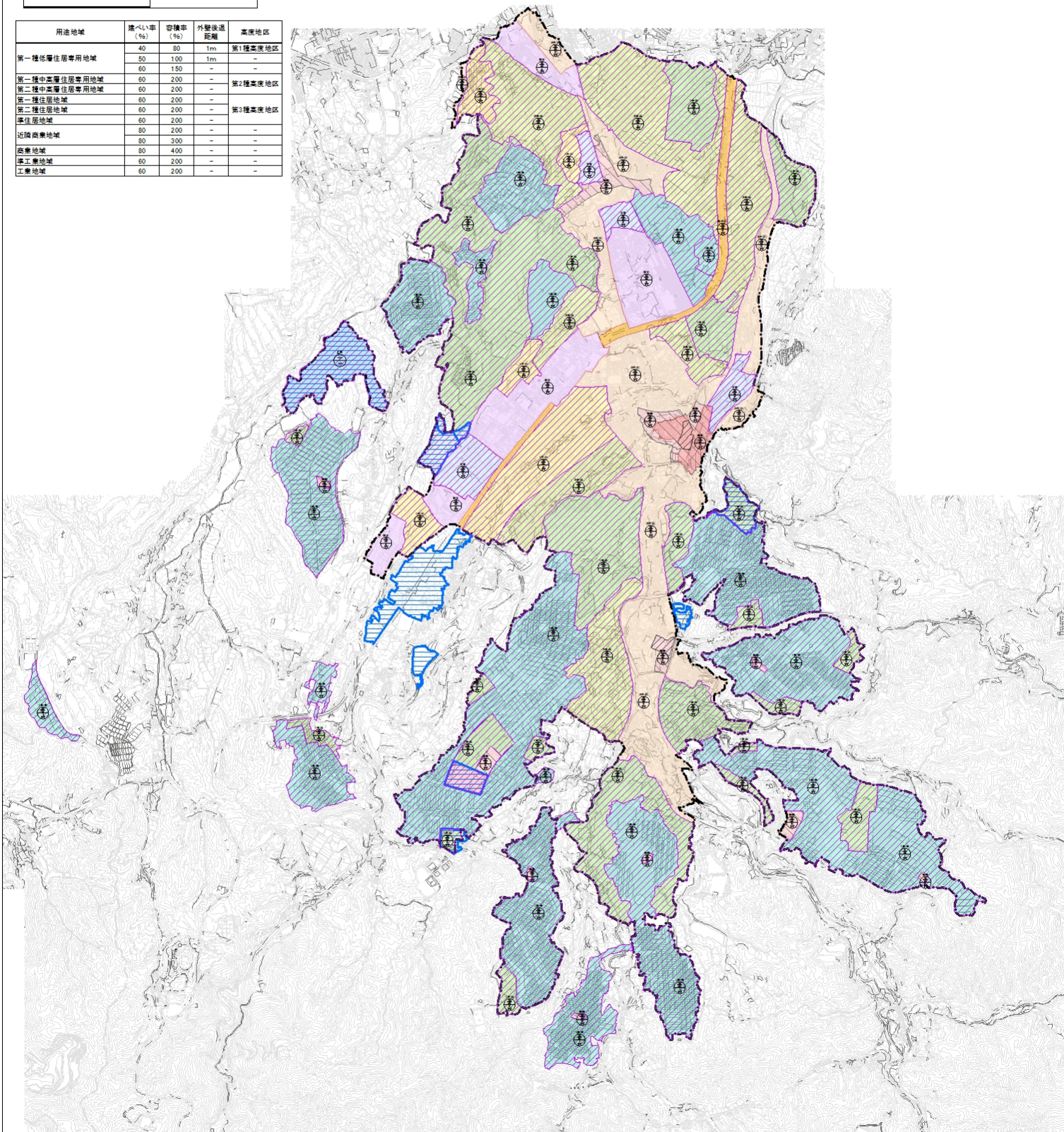
5. スケジュール

- 1 0 月 ○全員協議会
○パブリックコメント (「民泊に対する市独自の規制強化策について」) の実施
- 1 1 月 ○特別用途地区に係る公聴会の実施
- 1 2 月 ○「(仮称) 河内長野市民泊の適切な管理により良好な住環境を保全する条例」等の上程
- 1 月 ○特別用途地区原案の縦覧
- 2 月 ○都市計画審議会に特別用途地区の決定を諮問
- 3 月 ○「(仮称) 河内長野市特別用途地区内における建築制限に関する条例※」の上程
※特別用途地区の規制について、建築基準法の制限として規定するもの



凡例	
市街化区域界	建ぺい率、容積率の表示
用途地域の表示	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
その他の地域地区の表示	
防火地域	地区計画
準防火地域	特別用途地区

用途地域	隣べい率 (%)	容積率 (%)	外壁後退距離	高度地区
第一種低層住居専用地域	40	80	1m	第1種高度地区
	50	100	1m	-
	60	150	-	-
第一種中高層住居専用地域	60	200	-	第2種高度地区
第二種中高層住居専用地域	60	200	-	-
第一種住居地域	60	200	-	-
第二種住居地域	60	200	-	第3種高度地区
準住居地域	60	200	-	-
	80	200	-	-
近隣商業地域	80	300	-	-
商業地域	80	400	-	-
準工業地域	60	200	-	-
工業地域	60	200	-	-



1 : 20,000

0 500 1,000 2,000 メートル

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

第1回 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 改定部会 議事録(概要版)

○日時：令和7年10月20日（月）15：30～17：30

○場所：河内長野市役所 4階 401 会議室

○出席者：委員5名・事務局7名

（参考）委員名簿

氏名（敬称略、五十音順）	所属等
安部 誠治	関西大学名誉教授／梅田キャンパス長
池 信儀	大阪都市計画局 副理事
江川 直樹（副会長）	関西大学名誉教授
嘉名 光市（会長）	大阪公立大学大学院工学研究科教授
松尾 薫	大阪公立大学大学院農学研究科准教授

○案件

- （1）改定方針（案）について（資料1）
- （2）現状分析結果について（資料2）
- （3）3D都市モデルの活用について（資料3）

(1)改定方針(案)について（資料1）

◆会長

○資料 ページ「秩序ある用途混在による新たなまちづくり」について

- ・これは用途混在だけの話ではない。例えば、数年前に神戸市が大規模な用途地域の見直しを行ったが、そこでは「建替えのしやすさ」といった観点も含まれていた。
- ・現在の敷地で建て替えようとする、規模が大きすぎたり、逆に敷地を分割することが難しかったりする制約がある。世代交代が進むことなども踏まえ、少しルールを見直していくことも、この検討項目に含まれるかと思われる。

○インフラ整備について

- ・将来的にはインフラの総量を抑制していく必要がある。その一方で、世代交代、つまり古い団地で若い世代への「バトンタッチ」が円滑に進むような支援も重要。この10年でできることと、中長期的な視点での展望を両立させながら、計画を議論していく必要がある。

◆池委員

○人口減少対策について

- ・南河内地域の人口データを分析すると、河内長野市は全国平均と比較しても少子高齢化が顕著。このような状況下で重要なのは、人口構造そのものを変えていく視点である。
- ・市内では、空き家に若い世代が移り住むという「住み替わり」が起きていることもあり、どの団地で、どのような要因によってこの入れ替わりが起きているのかを分析し、その要因が交通インフラなのか、教育や福祉といったソフト面の施策なのか

を見極め、それを都市計画に反映させる必要があると考える。

- ・他自治体の事例として、南河内地域では太子町や大阪狭山市が若年層の人口維持で健闘している。これらの市は「子育てしやすいまち」として評価されており、そうしたソフト面の施策が人口動態に影響を与えている。都市計画を考える上でも、人々が住みたいと思うためのソフト施策と、それを支えるハードの両面からアプローチすることが重要。

◆安部委員

○インフラ整備について

- ・本計画が今後 11 年後までを見据えたものであれば、人口減少は避けられない前提として考えるべき。昨年の出生数が 300 人程度と考えると、今後、人口誘致策をとったとしても、それは他市町村との人口の奪い合いになる側面は否めない。人口が減少していく中で、10 年後の市の姿を想定し、それに見合った道路や公共施設などインフラの総量をどう考えるか、具体的なイメージを共有しながら議論を進めるべき。
- ・6 年後には、市内の小学校 1 年生は 300 人から 400 人程度になる可能性があり、学校の再配置などが非常に困難な課題となる。現実的な見通しと、それに基づく政策展開のバランスが難しいと思うが、将来を見据えた議論が必要である。

(2)現状分析結果について（資料2）

◆会長

○居住誘導区域について

- ・前回策定時は、国の方針に従い、居住誘導区域の範囲をしぼった。国は、居住誘導区域を「これからさらに人口の集積を図る地区」と位置づけ、既にインフラが整っている第一種低層住居専用地域は、これ以上人口密度を高める誘導はしないという考え方だった。しかし現在の方針では、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国の方針が出された。
- ・現在、市内の大半が大規模盛土造成地の対象になっており、居住誘導区域に含めていないと、今後、市が調査などを行う際に、補助金などで不利益が出る可能性がある。従って開発団地などの第一種低層住居専用地域も入れておいた方がいいのではないか。
- ・また、居住誘導区域の見直しと併せて、用途地域の見直しも検討したほうがいいのではないか。例えば、用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更すると、150 平米くらいの商業施設（コンビニなど）が建てられるようになり、生活がしやすくなる可能性がある。

◆江川委員

○空き家対策について

- ・空き家が増えるので建て替えをしやすくするのは分かるが、河内長野市の場合は、大きな敷地が安く手に入ることで、若いファミリー世帯が移り住んでくるという事例も多数あるので、基本的に人口が減るから使える面積は増えるという発想もあるべき。

○コンパクトシティの概念について

- ・コンパクトシティというのは、長距離移動しなくても済む、割と身近なところで豊かな生活ができる、というものであってほしい。面積の話ではなく、時間の使い方という視点で考えてほしい。

◆池委員

○その他

- ・視点として、自動運転や脱炭素、エネルギー、環境関係、空飛ぶクルマみたいなものも、10年先であればある程度普及してきていることも想定されるので、そういったところも検討してはどうか。

(3)3D 都市モデルの活用について（資料3）

◆会長

- ・市民からオンライン・オフライン両方で広く意見を聞く機会を設けるのは、良いことだと思う。
- ・見せ方として、これからの河内長野市でまちづくりが起きそうなところを対象に何かをする。あるいは、中学生や高校生など、こういったツールを自然に扱える世代から意見を集めることや学校の先生を巻き込んで、授業で活用することも考えられる。
- ・データが重いので、サクサク動かない。何らかの工夫が必要ではないか。

◆池委員

- ・大阪府でも同様の計画を進めており、現在3Dモデルを作成中。来年度からは、まちづくり計画の素案を民間開発者向けにプロモーションする際に、この3Dマップで「ここがこう変わる」というビフォーアフターを見せることを検討している。
- ・同じように、クリックすると、最終形のパースだけでなく、ビフォーアフターが見えるような仕組みにすれば、学校の授業などでも活用してもらうことが可能になるのではないか。

河内長野市都市計画マスタープラン 及び河内長野市立地適正化計画 改定方針（案）

令和 7 年 10 月 20 日

1. 都市計画マスタープランとは

土地利用、施設整備・開発事業などの市の都市計画に関する基本的な方針を定めた計画。長期的な視点に立った都市の将来像やその実現に向けた方針を明らかにし、都市づくりを進めていくための指針となる。

【(参考) 都市計画法第 18 条の 2】

市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発、保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする。

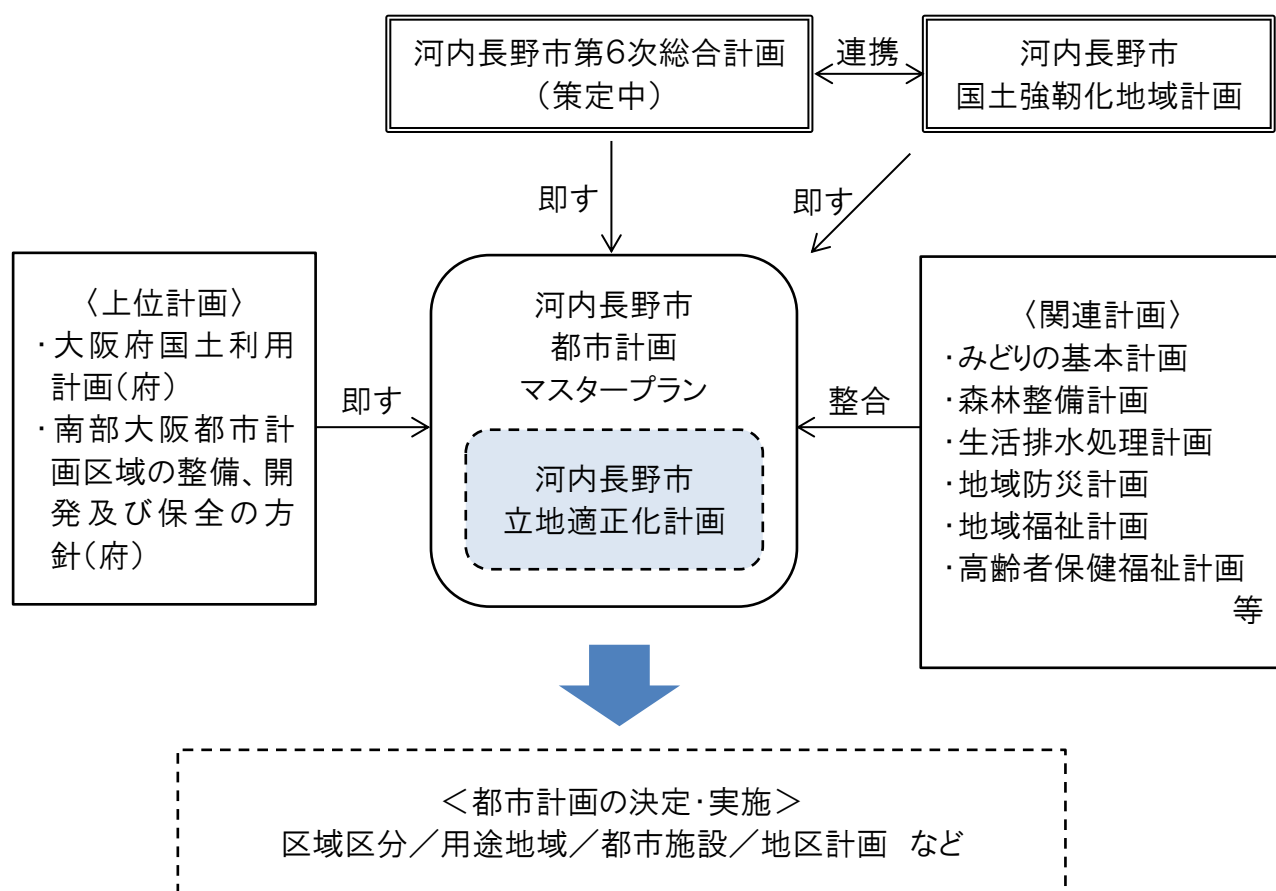
2. 立地適正化計画とは

都市計画マスタープランのアクションプランとして、居住や都市機能が適切に配置されたコンパクトな都市の実現に向けた計画。居住や生活利便施設など都市機能の誘導を図る区域とその誘導指針及び防災指針などを定める。

【(参考) 都市再生特別措置法第 81 条】

市町村は、単独で又は共同して、都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（以下、「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

3. 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の位置づけ



4. 見直しの経過

(1) 都市計画マスタープラン

- ・平成 11 年度：平成 4 年の都市計画法改正に基づき、「河内長野市第 3 次総合計画」に基づく「河内長野市都市計画の基本的な方針」を初めて策定。
- ・平成 18 年度：「河内長野市第 4 次総合計画」が策定されたことに伴い改定を行うとともに、名称を「河内長野市都市計画マスタープラン」に変更。
- ・平成 18 年度：中間見直しの時期を迎えたことや、上位計画の「南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が改定されたことを受けて、時点修正。
- ・平成 28 年度：計画期間満了に伴い、「河内長野市第 5 次総合計画」の策定と同時に改定。
- ・令和 4 年度：上位計画の「南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が改定されたことや、「河内長野市第 5 次総合計画後期基本計画」が策定されたこと、中間見直しの時期を迎えたことから、新たな施策の追加等の部分改定。

(2) 立地適正化計画

- ・平成 30 年度：計画を策定。
- ・令和 4 年度：令和 2 年 6 月に「都市再生特別措置法等の一部を改定する法律」の施行に伴い、防災指針の作成が位置付けられたことから、防災指針（大規模盛土編）の追加等の部分改定。

5. 計画の期間

(1) 都市計画マスタープラン

河内長野市第 6 次総合計画（令和 8 年度～17 年度）は、「市民にとってわかりやすい」「市の未来に“ワクワク”を感じられる」計画をめざしていることから、第 5 次総合計画と構成を大きく変更して策定を進めており、基本構想では、市の魅力やまちの可能性を示し、基本計画において、都市空間形成の考え方や市の「10 年後にめざす姿」を実現するための具体的な施策を示すとしている。

現行の都市計画マスタープランの計画期間は、令和 7 年度までとなるが、第 6 次総合計画・基本計画の内容を十分に踏まえ改定を行うため、現行計画の計画期間を 1 年間延長のうえ、令和 9 年度から令和 18 年度までの 10 年間の計画として改定する。

(2) 立地適正化計画

現行の立地適正化計画の目標年次は令和 17 年度までとなるが、立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部とみなされることから、目標年次を令和 18 年度に変更のうえ、マスタープランの改定に合わせ、一体的に改定する。

6. 改定の基本方針

(1) まちの成長を支える計画

本市では、昭和 50 年前後を中心に開発団地が数多く整備され、同世代人口の転入による急激な人口増加を経験したが、その後は、子ども世代の世帯分離による人口減少と親世代の高齢化により、人口減少・少子高齢化が急激に進んだ。

現在は、子ども世代の転出が終息し、親世代の死亡が増加するとともに、それにより生まれた空き家の循環が始まっており、近年では、若年人口が増加に転じている開発団地も出てくるなど、明るい兆しが見えてきている。

ターニングポイントを迎えている本市において、今後さらに増加が予想される空き家の好循環を生み出し、若い世代に選ばれまちへと成長するため、的確な土地利用・都市機能誘導による雇用の拡大や新たな魅力の創出を推進し、まちの成長を支える計画とする。

（２）まちの持続性を高める計画

安全で安心して暮らせるまちづくりを推進するとともに、ベッドタウンとして発展してきた本市において、人口構造や社会状況の変化に応じた土地利用の見直しを図り、まちの持続性を高める計画とする。

7. 主な検討項目（案）

（１）まちの成長を支える計画

①新たな魅力の創出

- ・雇用を拡大する産業用地の創出
- ・中心市街地及び商店街活性化に向けた駅前の土地活用や河内長野駅前線の在り方の検討
- ・新たな時代に応じた公園整備の推進
- ・地域の特性を踏まえた用途地域の見直しや地区計画の決定

②ネットワークの形成

- ・大阪南部高速道路及び堺アクセス道路の整備促進
- ・大阪狭山市のまちづくりの方向性や交通量を踏まえた大阪河内長野線の新町狭山線への延伸
- ・公共交通影響調査を踏まえた公共交通及び移動手段の在り方の検討

③公共施設の再編

- ・スポーツ需要の変化に応じたスポーツ施設の再編
- ・公園の再配置や機能集約の検討
- ・公共用地の有効活用

（２）まちの持続性を高める計画

①都市計画施設（道路、公園、上下水道等）の適切な管理・更新

- ・安全・安心・安定した道路、上下水道環境の形成
- ・公園機能を高める取り組み

②時代に応じた開発団地におけるまちづくりの推進

- ・小中一貫校や地域のまちづくりの機運を踏まえた都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定
- ・秩序ある用途混在による新たなまちづくりの可能性の検討
- ・民泊の規制等による秩序あるまちづくりの推進

③自然資本の保全

- ・安全安心な農林産品供給のための、農地や森林の保全
- ・農福連携をはじめとする、自然資本の価値を向上させる取り組み
- ・市街化調整区域における土地利用の在り方の検討

④防災指針の更新

- ・３Ｄ都市モデルを活用した災害リスクの検討
- ・風水害等に対する防災指針の策定

8. 改定の進め方

（１）情報収集・整理

１０年間の社会状況の変化を整理するとともに、庁内関係計画、それに関する詳細資料の収集・整理を行う。

（２）基礎調査による分析

人口動態や土地利用の調査及び１０年後の予測等により、市の現況及び動向を把握する。

（３）現行計画の総括

庁内関係各課への調査・ヒアリングを行い、現行計画の総括及び評価を行う。

（４）市民ニーズの把握

３Ｄ都市モデルやまちの未来図を用い、市民がまちの変化を実感できるよう周知を図るとともに、ワークショップやアンケートを通じて、まちの変化について広く意見を集める。

（５）改定項目抽出・改定案の策定

上記内容を通じ整理した情報により分析を実施したうえで、これまでの１０年間の変化をとらえるとともに、今後１０年間のまちづくりを想定し、戦略的に成長していけるよう、計画に反映すべき項目を抽出し、改定案を策定する。

９．改定体制

（１）庁内改定委員会

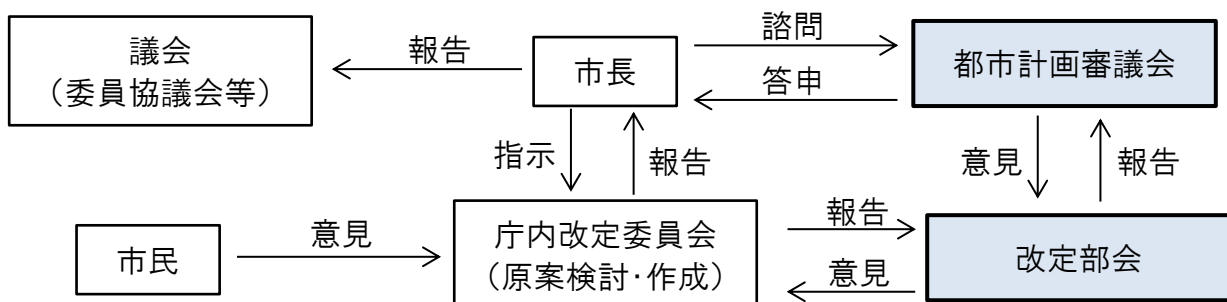
- ・副市長を委員長とし、教育長、局長級、部長級職員で構成し、計画改定の原案の検討・作成を行う。
- ・原案は、随時、改定部会へ意見を求める。

（２）改定部会

- ・河内長野市都市計画審議会条例第８条に基づき設置される部会で、外部有識者で組織される。
- ・庁内改定委員会が取りまとめた原案を調査研究したうえで、意見を求める。また、部会での調査研究結果を、都市計画審議会へ報告する。

（３）市民

- ・第６次総合計画策定時に実施した、市民アンケートや市民ワークショップ等における都市計画に関する意見の抽出
- ・３Ｄ都市モデルやまちの未来図を用いた意見募集
- ・パブリックコメント



現状分析結果について

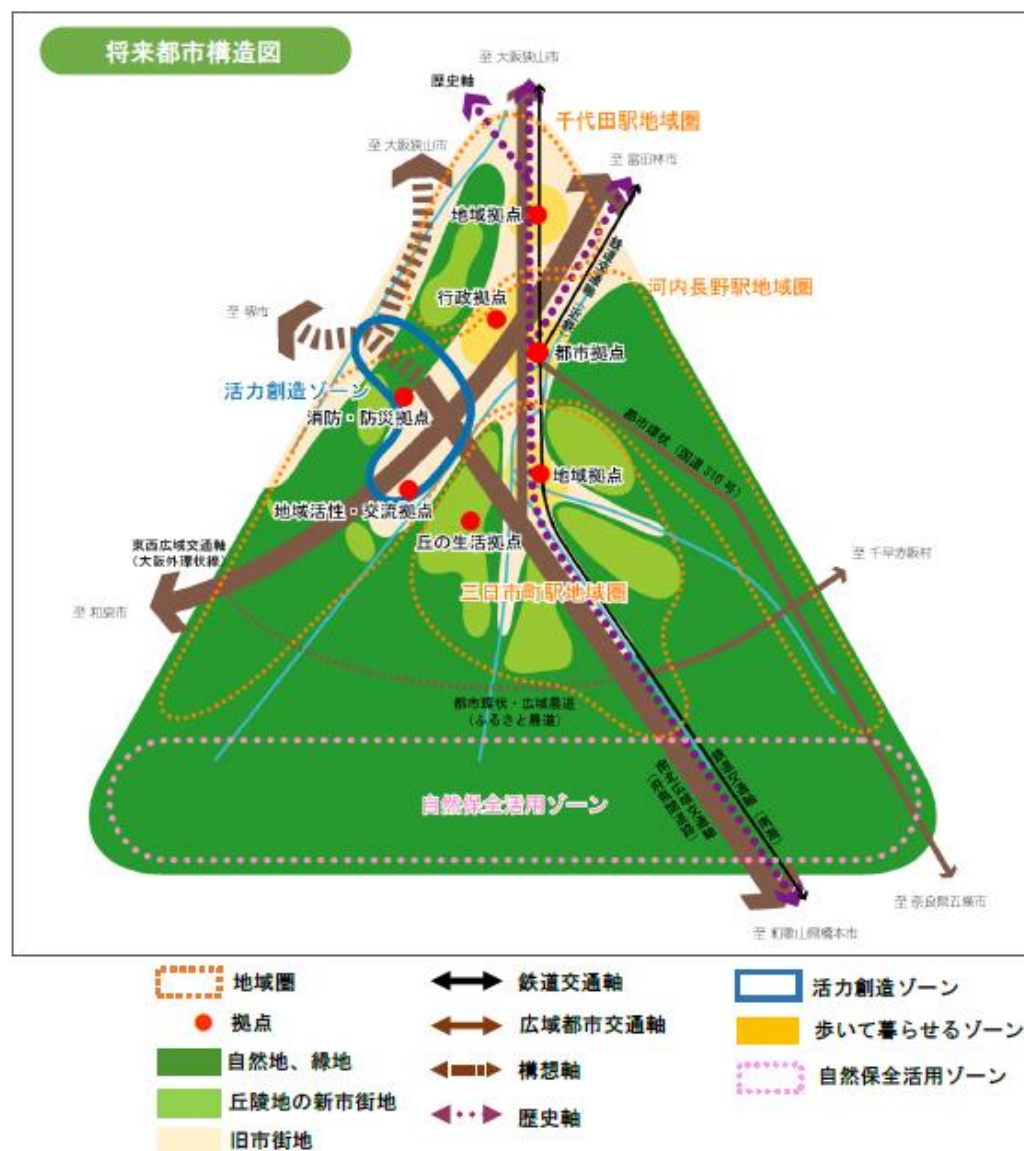
令和 7 年 10 月 20 日

目 次

1	現行計画の概要	1
2	河内長野市の現況	3
3	市民意識	14

1 現行計画の概要

【現行の都市計画マスタープラン】 将来都市構造



- 主要3駅周辺を「都市拠点」(河内長野駅)及び「地域拠点」(千代田駅、三日市町駅)と位置づけます。行政サービスや生活利便施設などの都市機能を集積し、歩いて暮らせるまちづくりを進めます。
- 古くからの歴史や自然に恵まれた5つの谷の谷筋や宿場町、丘陵部の開発団地、農林業や観光・レクリエーションの場など、多様な個性ある地域に磨きをかけます。
- 「都市拠点」「地域拠点」を核とし、公共交通ネットワークでつながるまとまりを「地域圏」と設定します。地域圏内(開発団地・既存集落)の住民が将来にわたって拠点の都市機能を利用できるよう、公共交通サービスを維持・発展させます。それぞれの地域圏で不足する機能やサービスなどは、地域圏同士で相互に連携しながら確保・維持します。
- 「三日市町駅地域圏」の中で、南花台は以南に広がる開発団地の拠点として「丘の生活拠点」と位置づけます。また、開発団地や既存集落などには、必要に応じて地域の実情に即した「小さな拠点」を設置し、日常生活サービスの補助や福祉・コミュニティの拠点としての役割を担います。
- 居住地域から離れたところに産業集積を図る「活力創造ゾーン」を設定し、企業誘致、雇用の創出による人口減少の抑制を図ります。

【現行の立地適正化計画】都市機能誘導区域、居住誘導区域（まちなか居住集積区域）

■区域設定のイメージ

■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

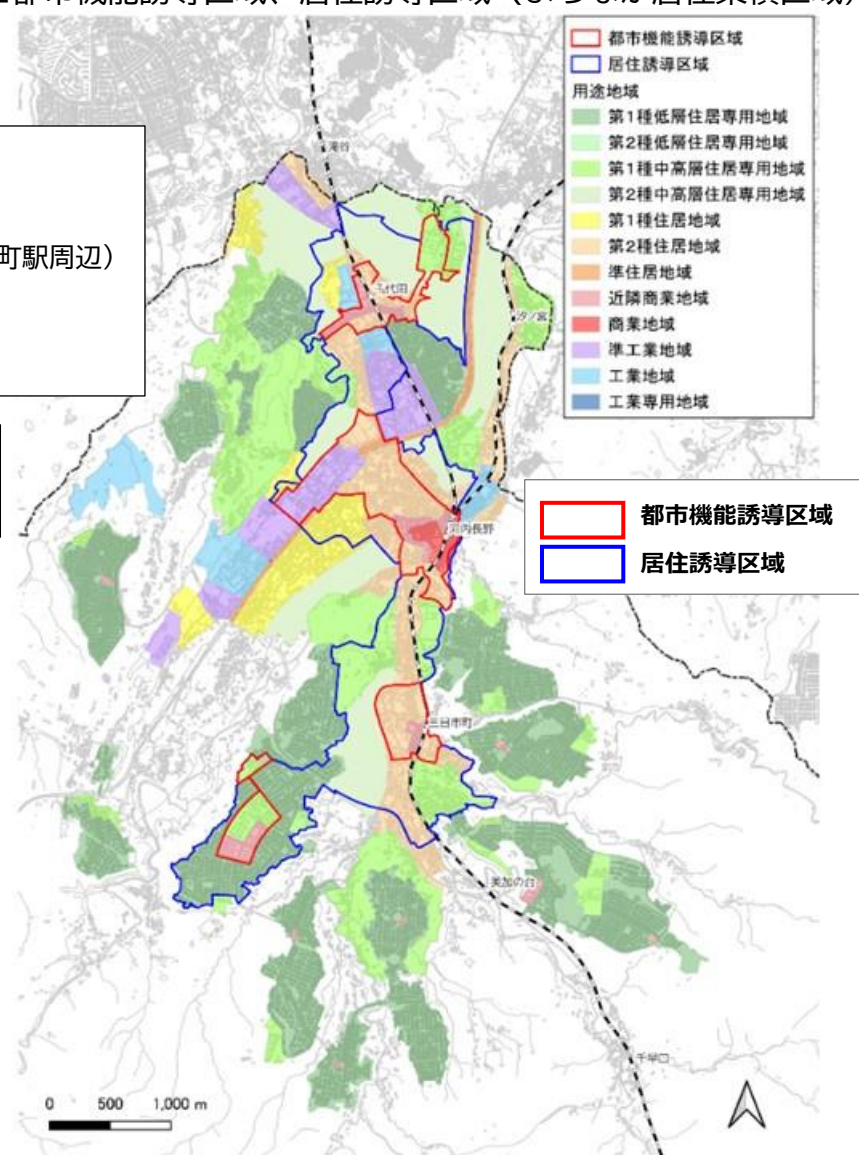
③既成住宅地域

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

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

■都市機能誘導区域、居住誘導区域（まちなか居住集積区域）



2 河内長野市の現況

人口動向

■年齢3区分別人口及び将来推計人口

- ・国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も人口の減少が続き、令和2年（2020年）の約10万2千人から、令和27年（2045年）には約6万5千人になると見込まれます。
- ・人口減少に伴い、65歳以上の高齢者割合や75歳以上の後期高齢者割合について年々上昇する見通しです。

◆年齢3区分別人口及び将来推計人口

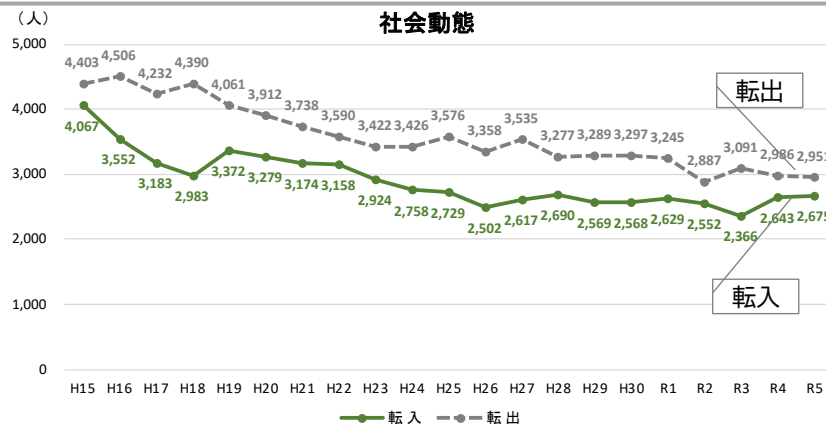
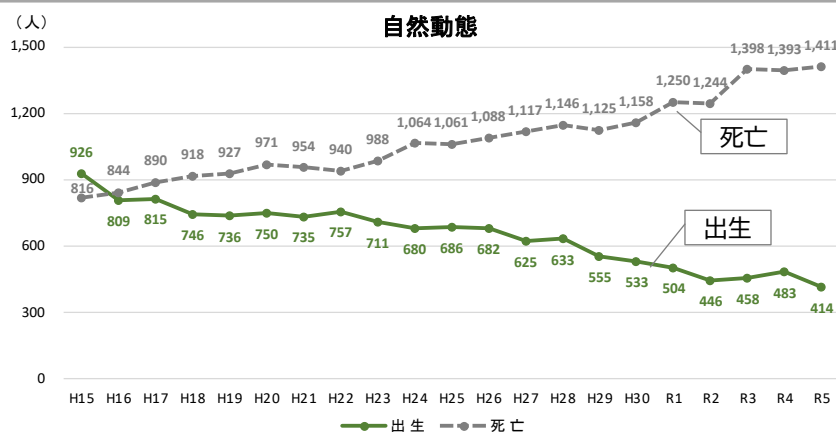


（資料：国勢調査、人口問題研究所（R2 国調ベース推計））

人口動向

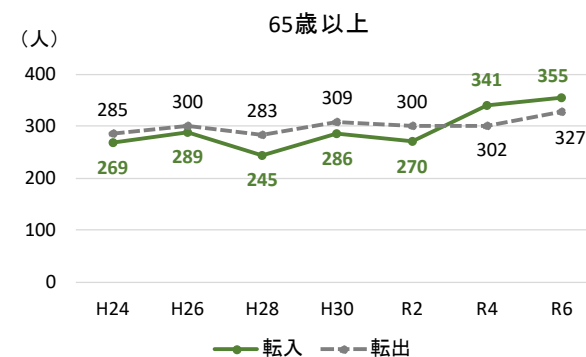
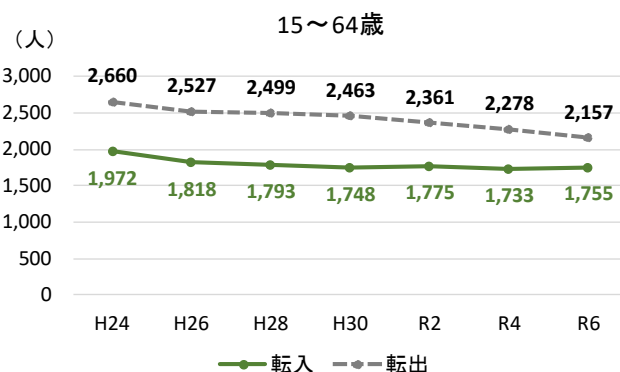
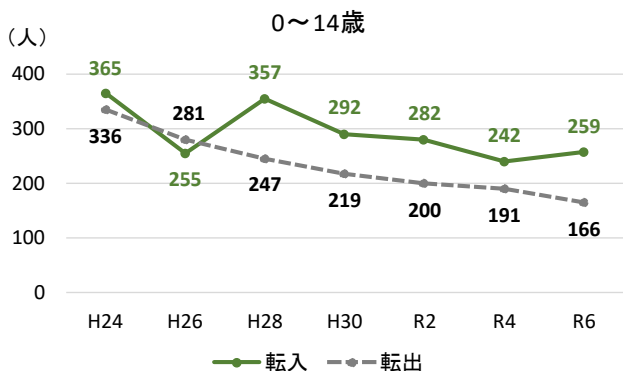
■自然動態・社会動態

- ・人口減少は、自然動態をみると、特に「出生」よりも「死亡」が大きく上回る「自然減」が主な要因となっています。この傾向は年々顕著になっています。
- ・一方で、社会動態では、転入と転出の差が縮小傾向となっています。特に0～14歳については、近年では転入が転出を上回っていることから、子育て世代が増加していることが要因として考えられます。



資料：R4 以前は河内長野市統計書
R5 は住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数

■(社会動態：年齢別3区分別転入者数および転出者数)



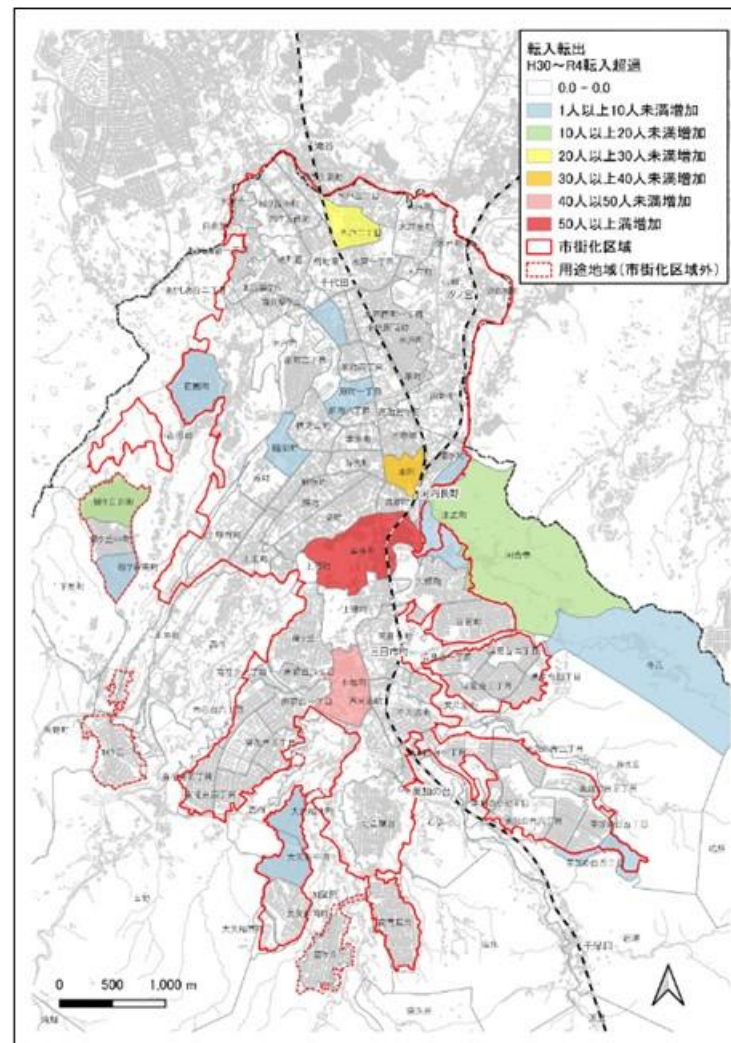
資料：住民基本台帳移動報告
※上記社会動態のグラフとは出典元が異なるため、3区分を合計した値は合致しない。

人口動向

■転入超過の地区

- ・人口減少は、高齢化の進行による「死亡」の増加による「自然減」が大きな要因ですが、近年では社会動態として転入が転出を上回る「転入超過」の地区が、駅周辺や住宅団地の一部で見られます。
- ・高齢化の進む住宅団地などで空き家が増加し、そこに若年層や子育て世帯の転入によるものと考えられます。

■転入超過の分布 H30～R4 転入超過（5年間）

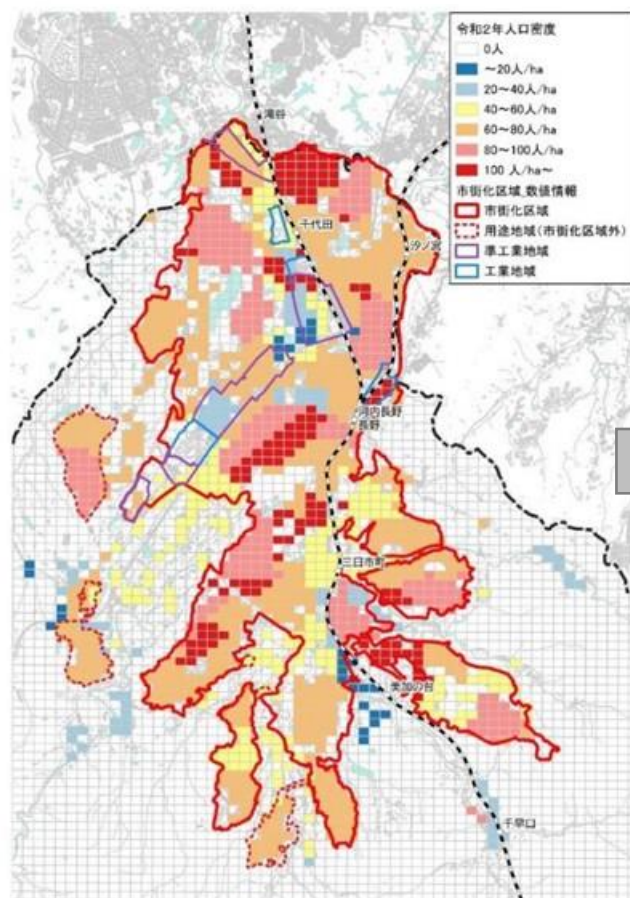


人口動向

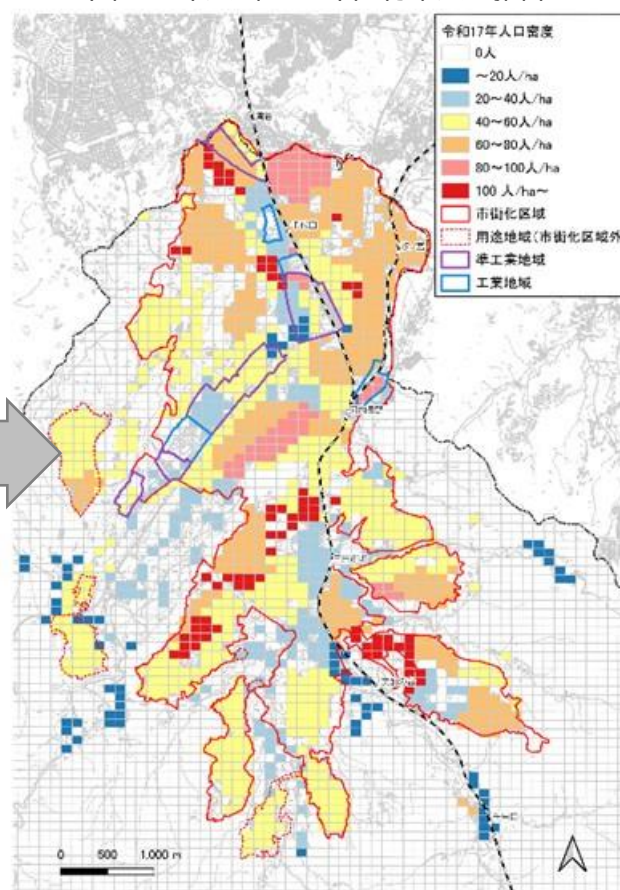
■人口分布（将来人口）

- ・現在は市街化区域の駅周辺や住宅団地を中心に人口が多く集積していますが、将来推計人口では、人口問題研究所の推計による将来推計人口では、特に市街化区域の周縁部の開発団地で特に人口減少が大きく見込まれます。しかし、近年では一部の住宅団地などでは、子育て世代が増加している地区もあり、今後の人口減少の進行が今よりも緩やかになることが考えられます。

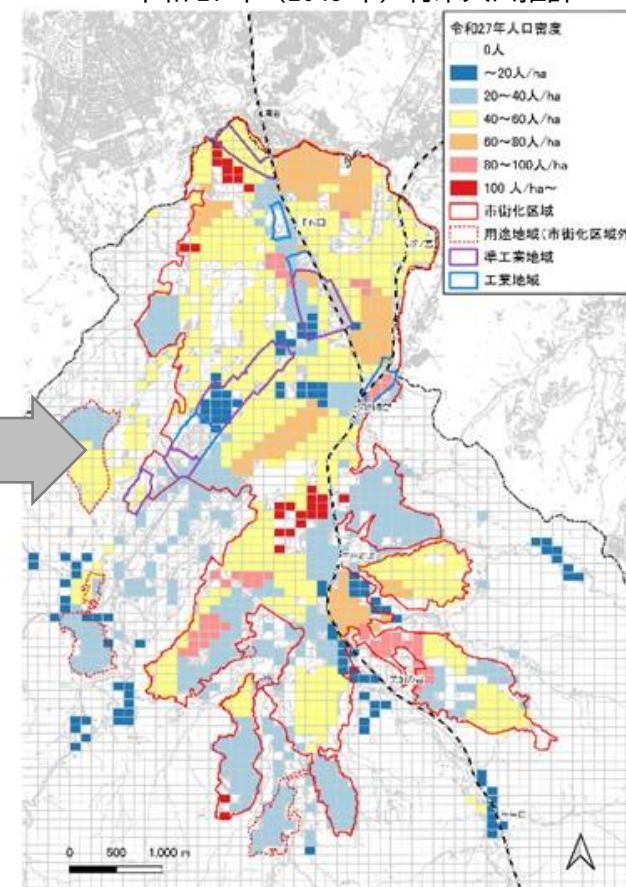
令和2年（2020年）現在



令和17年人（2035年）将来人口推計



令和27年（2045年）将来人口推計



土地利用

■土地利用現況

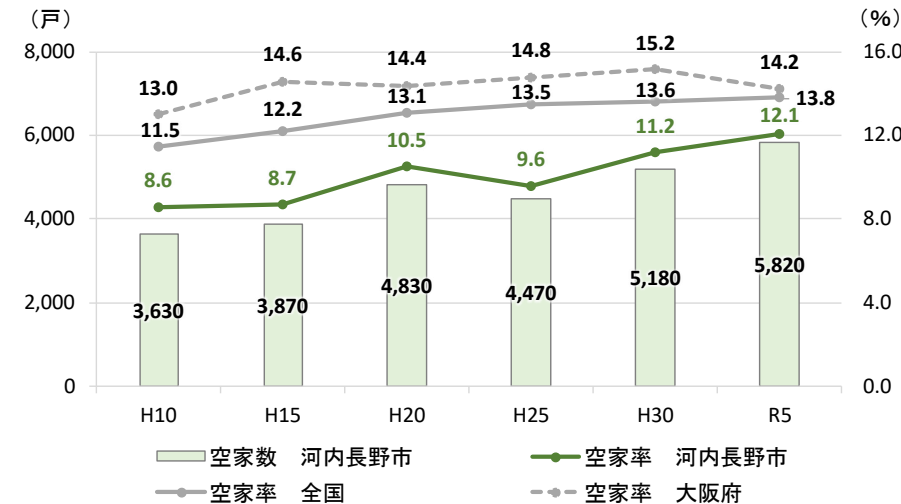
- 山林・原野等が市域の約 7 割を占め、都市近郊でありながら自然環境が豊かな住宅都市となっています。

種別	面積	構成比
田・畑等	782ha	7.1%
山林・原野等	8,128ha	74.2%
公園・緑地	215ha	2.0%
水面	66ha	0.6%
公共施設、社寺等	174ha	1.6%
宅地	1,308ha	11.9%
商業業務地	66ha	0.6%
工場地	68ha	0.6%
道路・鉄軌道敷	36ha	0.3%
その他	117ha	1.1%
総数	10,960ha	100.0%

資料：都市計画基礎調査（土地利用現況）

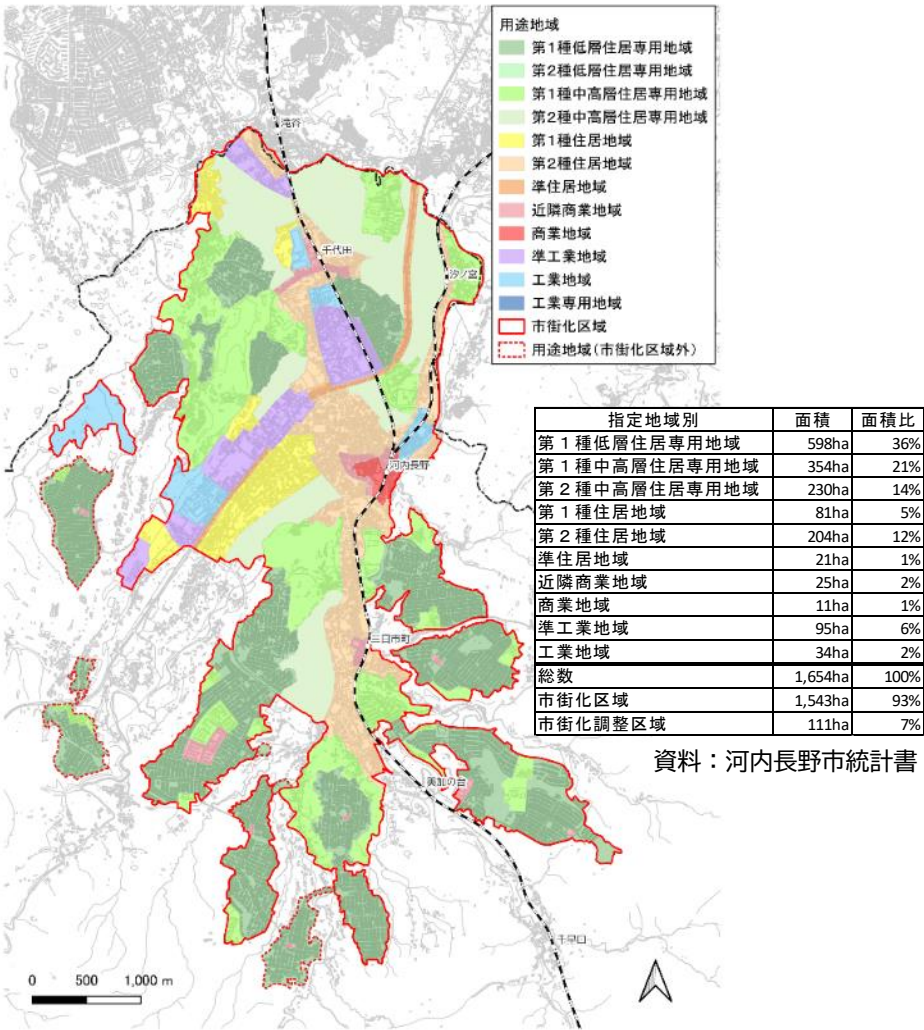
■空き家の状況

- 空家数、空家率は、年々増加傾向ですが、全国や大阪府の平均と比較すると低い水準で推移しています。

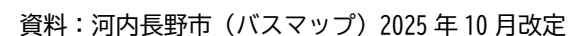
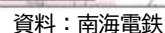


■用途地域の指定状況

- 第 1 種低層住居専用地域（36%）が特に多く指定されています。これは、昭和～平成初期にかけて開発された住宅団地（南花台、千代田台、楠ヶ丘など）による影響が大きくなっています。



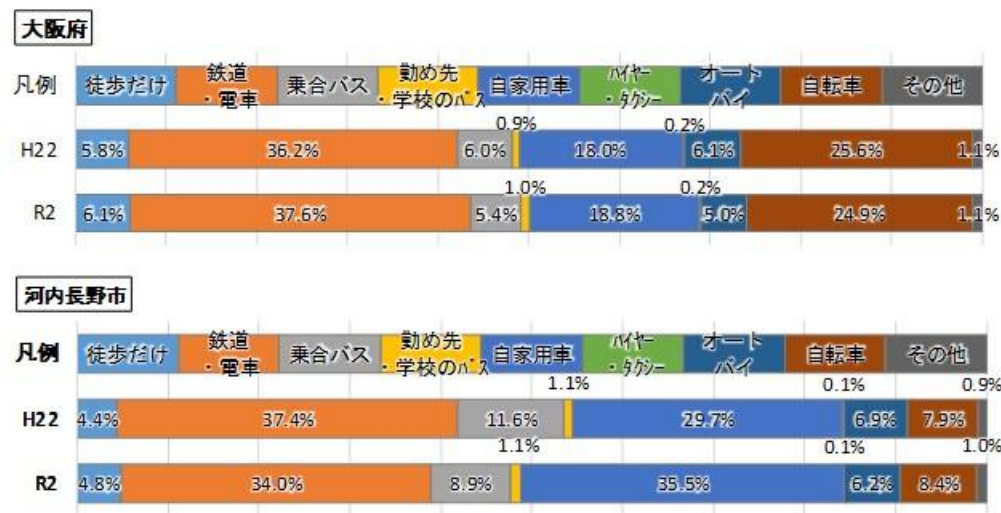
- 本市の公共交通は、鉄道駅などを拠点として、市内に張り巡らされるバス路線網により、公共交通のネットワークが形成されています。
- 現行の立地適正化計画によると、公共交通圏域を鉄道駅から 800m、バス停から 300m以内と設定した場合の人口カバー率は、約 86%となっています。
(※2025 年 10 月 1 日からバス路線が一部変更になっています)



都市交通

■利用交通手段（通勤通学）

- 河内長野市は、大阪府と比較して、自家用車の利用（令和2年35.5%）が最も高く、バスの利用（令和2年8.9%）についても高い地域となっています。
- これは、住宅地が広範囲に分散していることや、地形的に坂が多いことなどが影響していると考えられます。



資料：国勢調査

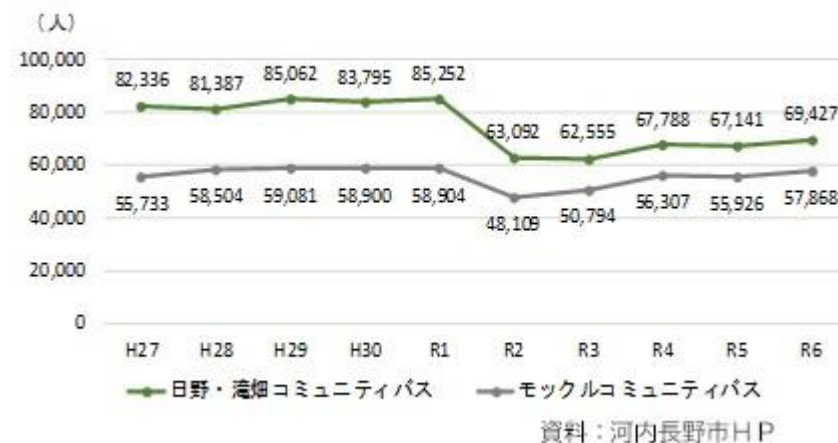
■公共交通の利用状況

- 駅別の鉄道利用者は、緩やかな減少傾向が続いており、南海河内長野駅が最も多く、令和4年には、年間839.9万人が利用しています。
- また、鉄道・コミュニティバスも同様に、新型コロナの影響で令和2年に大きく減少しましたが、近年は増加傾向となっています。

■鉄道（主要4駅）の利用状況（南海電鉄）



■コミュニティバスの利用状況



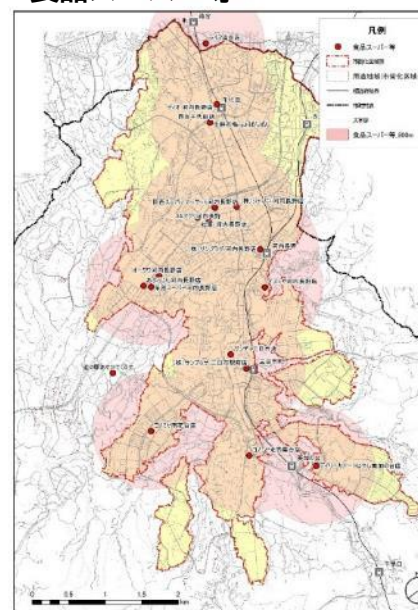
■生活サービス施設の充足状況（現行立地適正化計画）

表 施設圏域人口（施設から半径 800m）

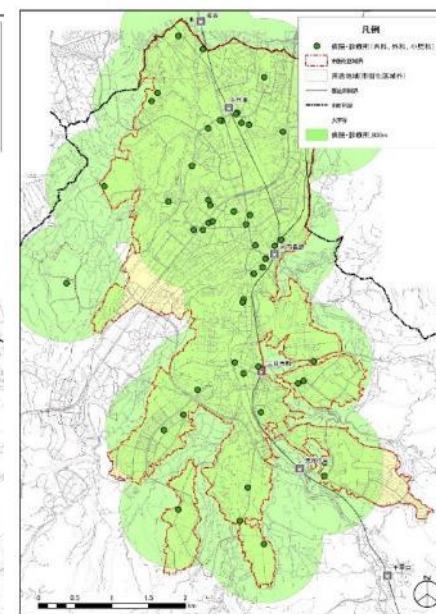
分野	施設名	全市	
		圏域内人口	人口カバー率
教育施設	小学校	76,376 人	70.0%
	中学校	55,566 人	51.0%
	高等学校	34,538 人	31.7%
子育て施設	幼稚園・保育所、 認定こども園	96,847 人	88.8%
買い物施設	スーパー	64,563 人	59.2%
	コンビニ	80,523 人	73.8%
	銀行窓口・ATM （郵便局も含む）	83,941 人	77.0%
	郵便局	75,162 人	68.9%
医療施設	病院（一般病床数 20 以上）	34,873 人	32.0%
	病院・診療所（内科、外科、小児科）	97,303 人	89.2%
	薬局	92,239 人	84.6%
高齢者福祉施設	通所型施設	93,108 人	85.4%
その他都市機能	文化・集会施設等	69,602 人	63.8%

施設の立地状況とカバー圏

食品スーパー等



病院・診療所
（内科・外科・小児科）

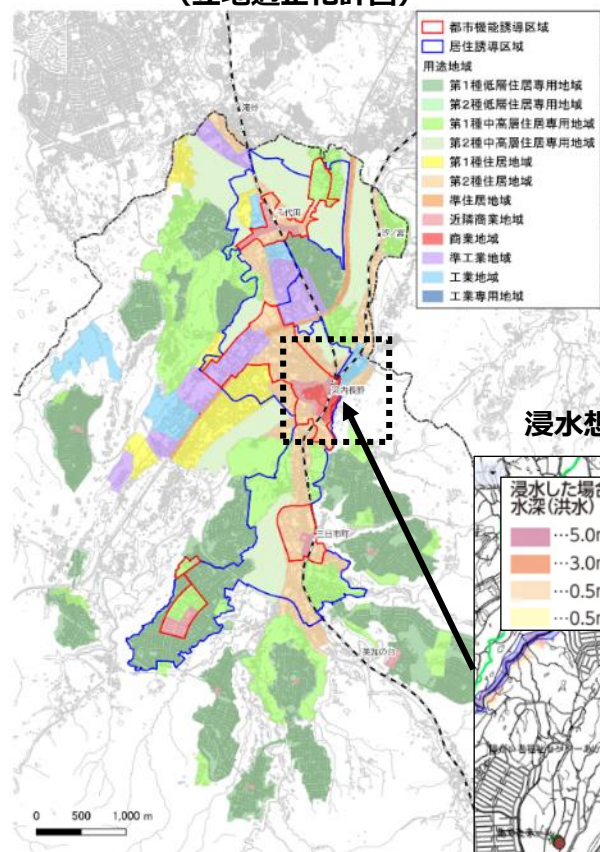


災害

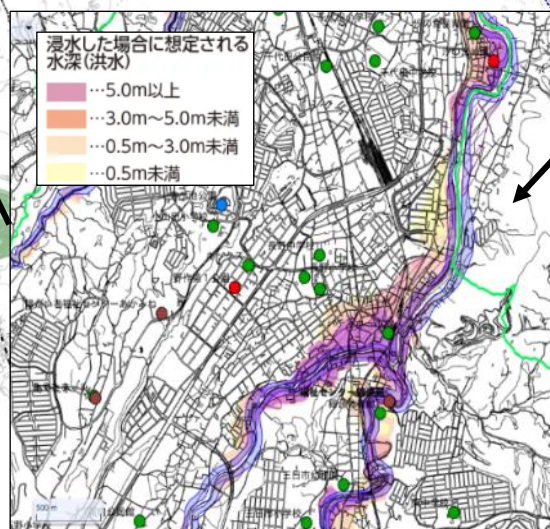
■浸水、土砂災害等

- ・災害リスクについては、立地適正化計画の前回改定時（令和5年）では、近年発生した大規模盛土崩壊（南花台の法面等）の対策として、「大規模盛土造成地編」を防災指針として示しています。
- ・その後、令和6年に市の災害ハザードマップが改定されており、最大想定規模（L2）対応として浸水想定区域が見直されています。このため、見直された浸水想定区域や土砂災害等を含め、市域全体の災害リスクを再整理し、必要に応じて誘導区域や防災指針（防災・減災対策）の見直しを行います。

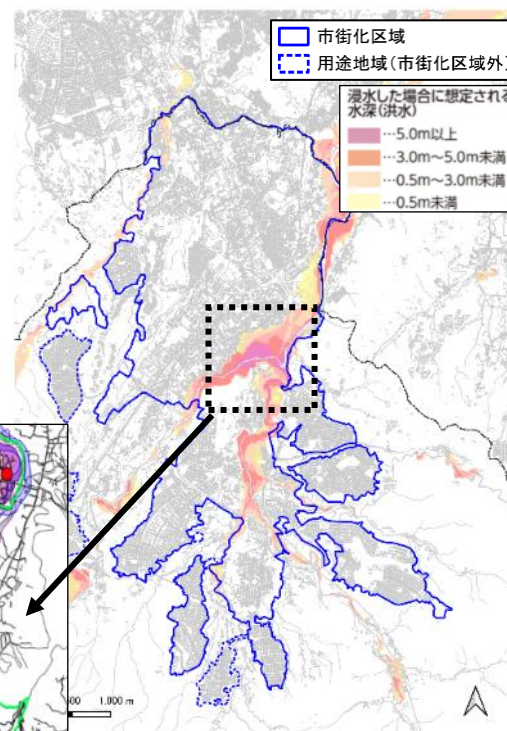
現計画における都市機能誘導区域、居住誘導区域
（立地適正化計画）



浸水想定区域（河内長野駅周辺）



浸水想定区域（河内長野市）

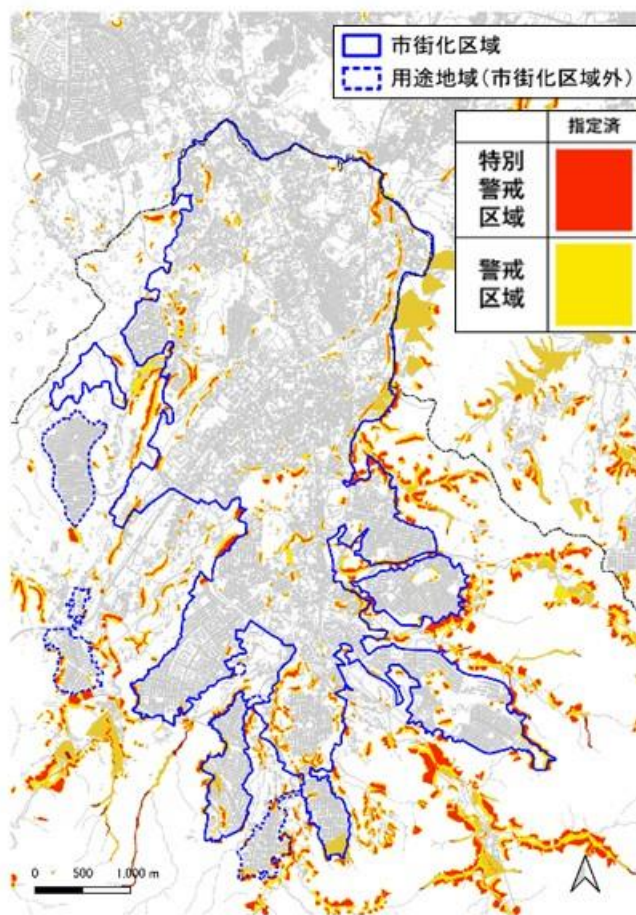


浸水想定区域（広域）

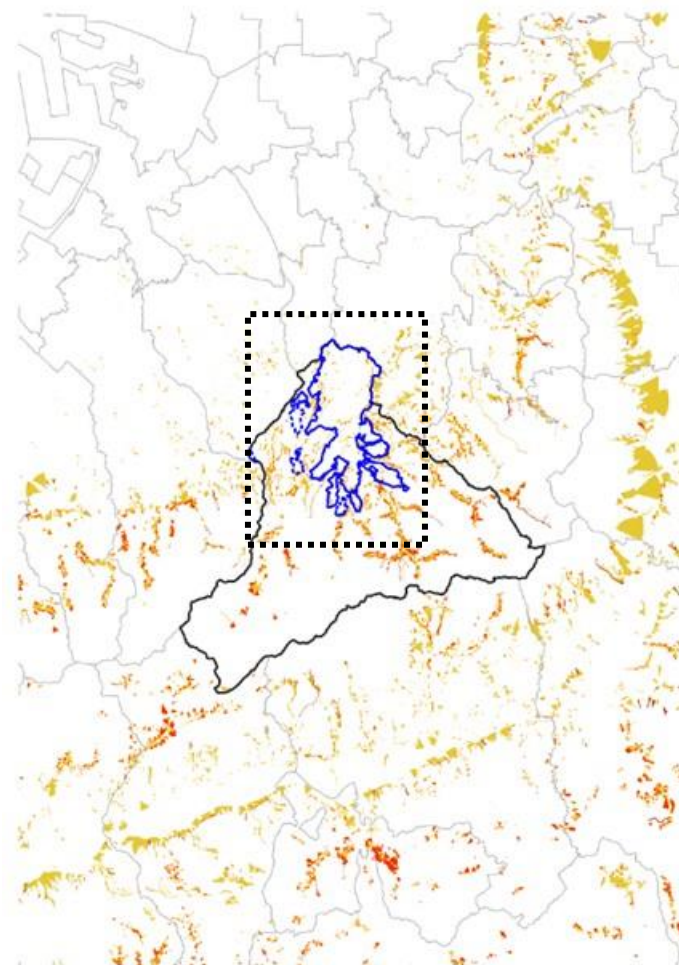


資料：重ねるハザードマップ、国土数値情報

土砂災害警戒区域等（河内長野市）



土砂災害警戒区域等（広域）

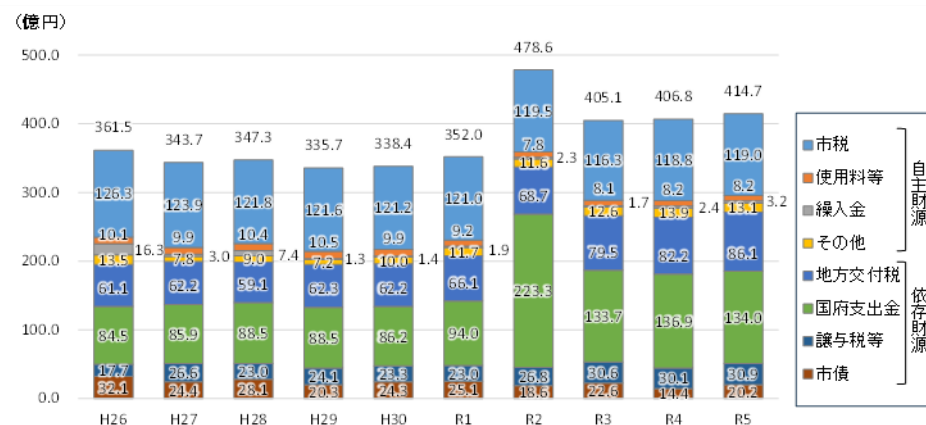


資料：重ねるハザードマップ、国土数値情報

■歳入

令和5年度の歳入は約415億円であり、新型コロナの影響等により、特に令和2年度に国府支出金大きく増加しています。

- 自主財源（市税、使用料等、繰入金、その他）について、令和5年度は約143億円であり、自主財源比率は約35%となっています。



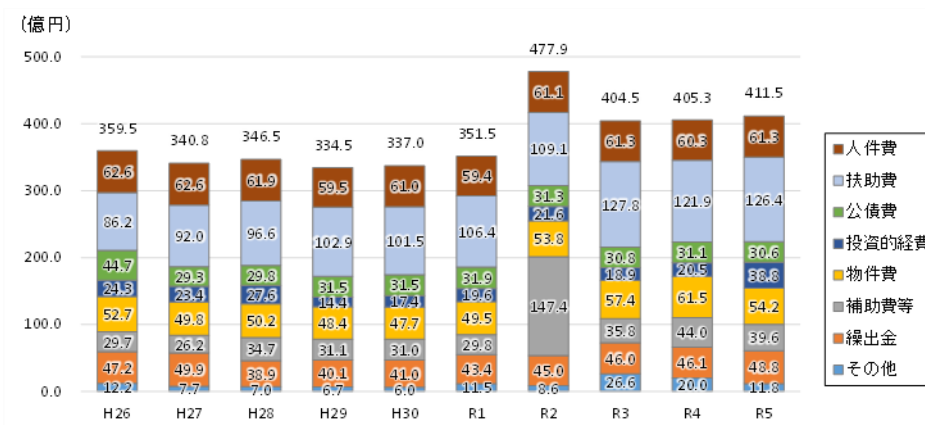
資料：河内長野市財政白書

図 歳入の推移

■歳出

令和5年度の歳出は約412億円であり、新型コロナの影響等により、特に令和2年度に補助費等が大きく増加しています。

- 令和5年度の歳出のうち、普通建設事業費などの投資的経費は約39億円(9.5%)であり、それ以外の項目を合計した消費的経費は約373億円(90.5%)となっています。
- 高齢化や福祉需要の増加に伴う扶助費が増加傾向となっています。また、人件費、扶助費、公債費の「義務的経費」が歳出総額の半数を占めています。



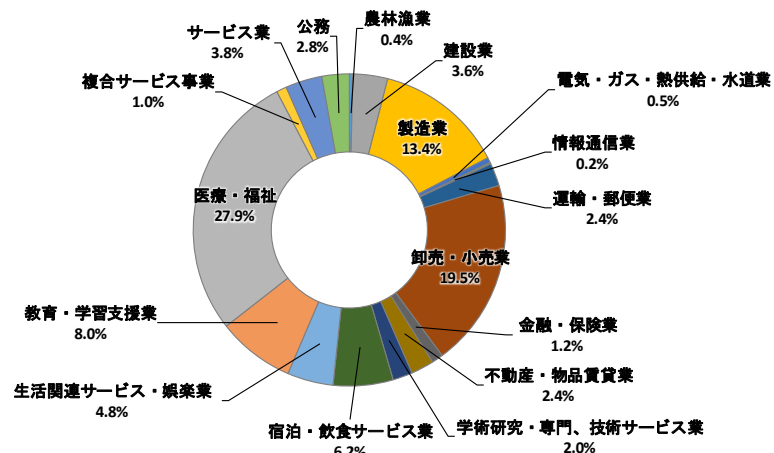
資料：河内長野市財政白書

図 歳出の推移

産業

■産業分類別従業者数の割合

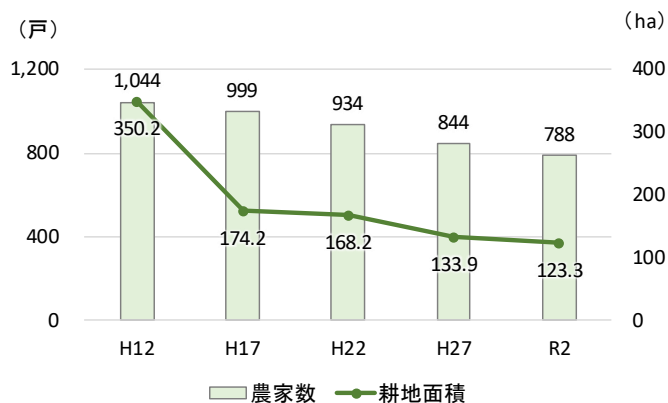
- 本市の産業分類別の従業者数割合は、卸売・小売業（19.5%）、医療・福祉（27.9%）、製造業（13.4%）が多くなっています。



資料：河内長野市統計書（R3 経済センサス活動調査）

■農業

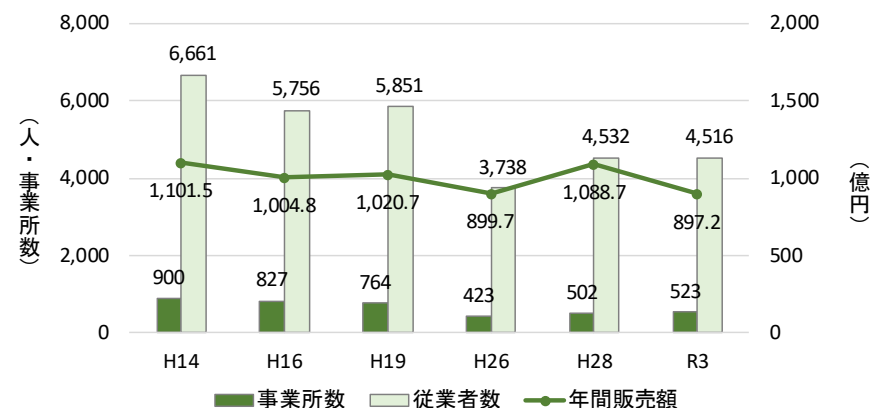
- 農業従事者の高齢化や担い手不足などにより、農家数、経営耕地面積のいずれも減少しています。



資料：農林業センサス

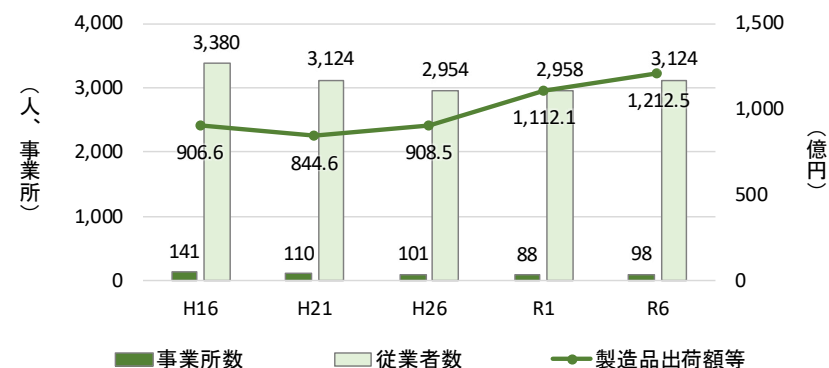
■商業

- 年間販売額は大きな変動はなく、事業所数と従業者数は減少傾向でしたが、平成 26 年以降は横ばいで推移しています。



■工業

- 製造品出荷額は増加傾向となっていますが、小規模事業者の廃業・統合などにより事業所数は減少傾向です。



資料：工業統計調査、経済センサス、経済構造実態調査

3 市民意識

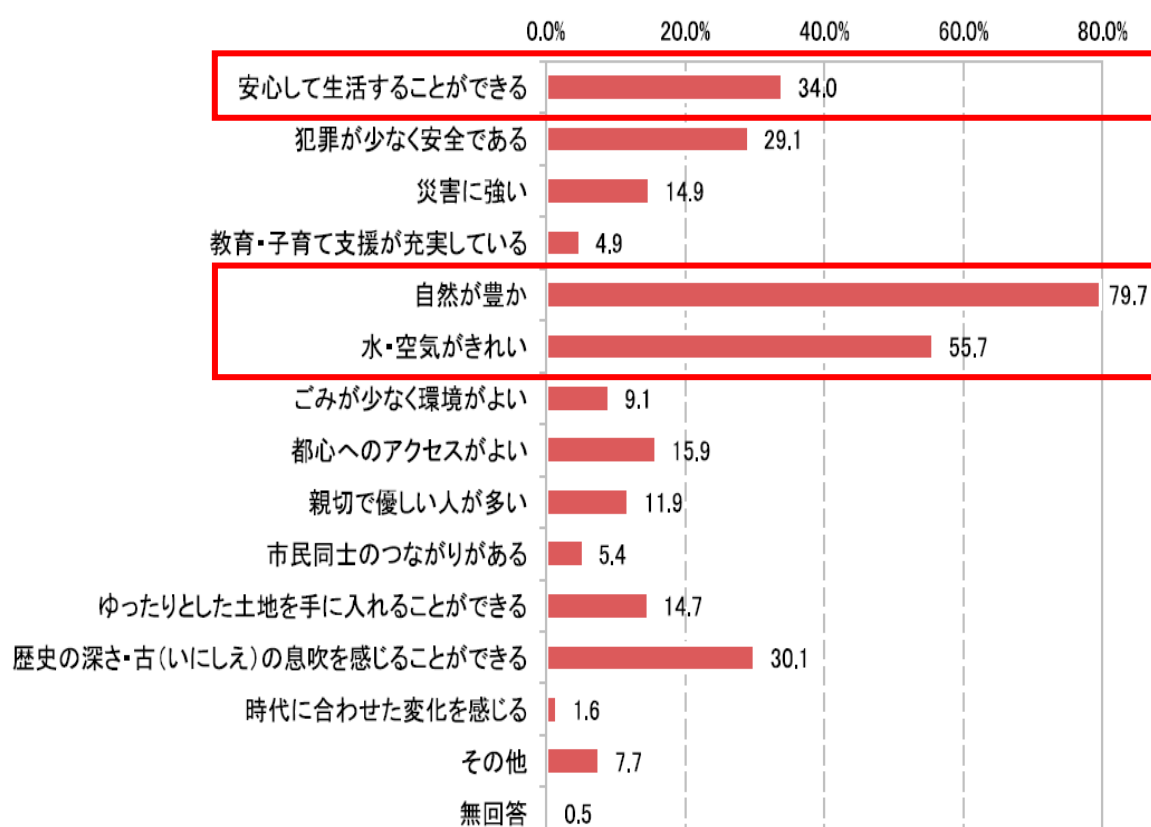
第6次総合計画 市民アンケート、小学生・中学生アンケート調査（令和6年度調査）

（1）河内長野市の強み・魅力（好きなところ・良いと思うところ）

- ・市民、小学生・中学生、ともに「安心して生活することができる」「自然が豊か」「水・空気がきれい」が高くなっています。
- ・市民については、「自然が豊か（79.7%）」が最も高くなっており、小学生・中学生は、「安心して生活できる（49.9%）」が最も高くなっています。

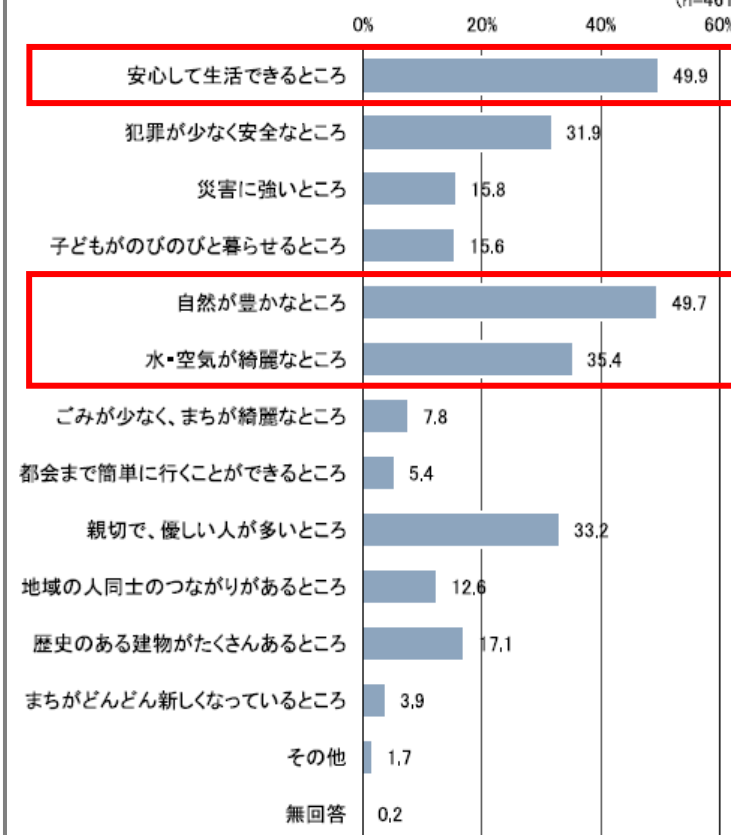
市民アンケート（大人）

(n=429)



小学生・中学生アンケート

(n=461)

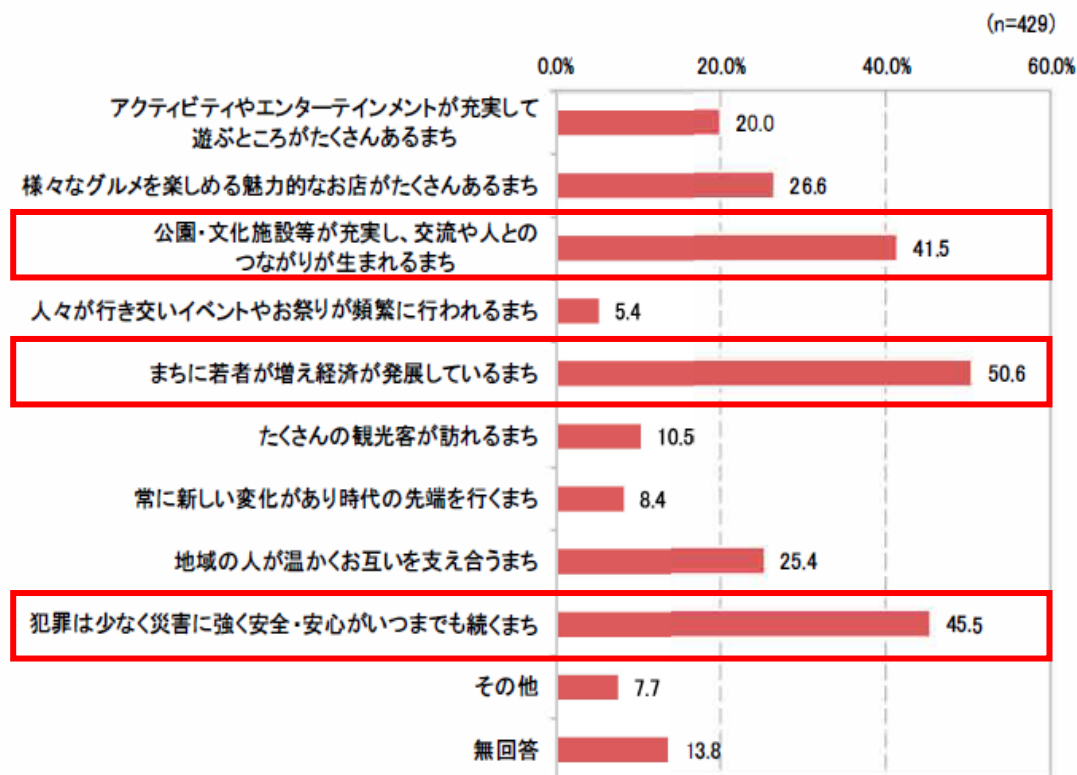


第6次総合計画 市民アンケート、小学生・中学生アンケート調査（令和6年度調査）

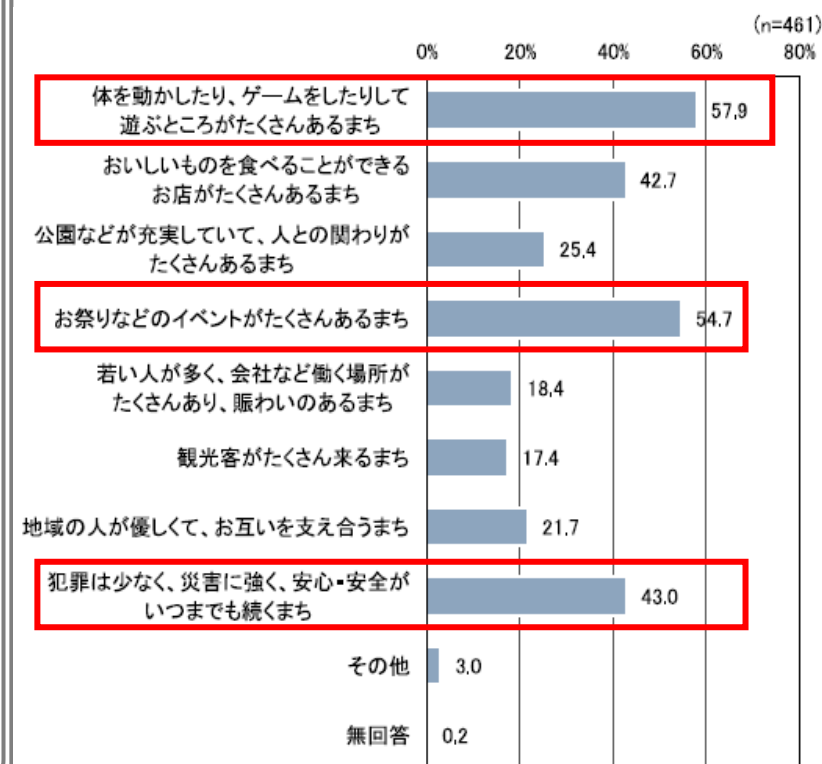
（3）10年後の河内長野市がどんなまちになればわくわくするのか

- ・市民(大人)は、「まちに若者が増え経済が発展しているまち」が最も高く、次いで「犯罪は少なく災害に強く安全・安心がいつまでも続くまち」、「公園・文化施設等が充実し、交流や人とのつながりが生まれるまち」となっています。
- ・小学生・中学生は、「体を動かしたり、ゲームをしたりして遊ぶところがたくさんあるまち」が最も高く、次いで「お祭りなどのイベントがたくさんあるまち」、「犯罪は少なく、災害に強く、安心・安全がいつまでも続くまち」となっています。
- ・市民、小学生・中学生、ともに「犯罪は少なく災害に強く安全・安心がいつまでも続くまち」が高くなっています。

市民アンケート（大人）



小学生・中学生アンケート



※調査方法：市民アンケートは、市 HP での URL 掲載、公共施設における配布、小学生・中学生は学校を通しての依頼・web アンケート）

3D 都市モデルを活用した意見聴取について

【市民対象】

1. 実施目的

- 住民参加型まちづくりを進めるため、3D都市モデルと市民投稿システムを活用した意見交換会を実施する。

2. 実施時期

- 2026 年 2 月上旬（平日夜もしくは土日）

3. 実施概要

■3D都市モデルによるオンライン住民参加システムの環境整備（ユースケース開発）

- ・3D都市モデルを通した現状を確認のうえ、近い将来にまちで著しい変化が予想される箇所（小山田西地区、赤峰産業用地、河内長野駅、堺アクセス道路周辺、美加の台の小中一貫校の整備等）をいくつかピックアップし、その将来図をWebで示すことにより、まちづくりに関する意見やアイデアについて、「いつでも」「どこでも」「だれでも」、意見を投稿できる環境を整備する。

■実施内容

- ・3D都市モデルや市民投稿システム（仮称）の説明を行い、実機を体験いただき、意見収集を行います。

【実施フロー】

① 3D都市モデルの概要、システムの操作説明

- 3D都市モデルの説明や、構築されたシステム操作説明を行います。

② システムの活用による意見収集

3D都市モデル上に表示される地点をクリックすると、市の主要プロジェクトのイメージが表示されます。

そこで、イメージを確認いただきながら、市民が意見を投稿することにより、河内長野市が意見を収集します。



※イメージ図

【庁内対象】

1. 実施目的

- 整備済の市の3D都市モデルの庁内の認知度が低いことから、庁内説明会を実施することで普及啓発を図るとともに、市の課題認識や施策検討のための有効なツールとして活用を促すことを目的とする。

2. 実施時期

- 2026 年 1 月（平日）

3. 取り組み内容

- ・3D都市モデルを活用した避難所・避難道路・リスクの高い建物分布の重畳化により災害危険性の認知共有や立地適正化計画（防災指針）における災害リスクの認識により、庁内での課題認識の促進、意識醸成による議論の活発化や、リスクに対する対策の庁内周知と推進力の強化を図る。