

寺ヶ池公園未利用地活用に関する サウンディング調査

令和8年5月

河内長野市 成長戦略局
まち創造戦略部 まちデザイン課

1. サウンディング調査の目的

河内長野市唯一の総合公園である寺ヶ池公園の区域内には、公園との一体活用が図れていない未利用地（以下、「対象地」という。）が存在しています。この地を有効的に利活用し、寺ヶ池公園の魅力・機能向上やまち全体のにぎわいをもたらすため、官民連携による事業化をめざしています。

本サウンディング調査は、対象地の活用の際し、民間事業者のみなさまの関心度、事業の採算性（参入の可能性）、活用に関するノウハウやアイデア、課題などについて、広くヒアリングを行うものです。

なお、本調査でいただいたご意見やご意向などは、今後官民連携を行うにあたってのパートナー事業者募集等に反映する予定です。

2. 河内長野市について

河内長野市は大阪府の南部に位置し、古くから高野街道の宿場町として栄え、日本遺産認定を受けている天野山金剛寺や観心寺などがあります。歴史や文化が感じられる古くからのまちなみが続く一方、丘陵部には切り開かれた住宅地が広がります。都心からの鉄道アクセスは、南海高野線で難波から約 30 分、近鉄戦で近鉄阿倍野橋から約 40 分となっています。

また、大阪府、堺市に次いで府内 3 番目の面積がある市域の約 7 割は森林となっており、都心部へのアクセス性の良さと、緑視率の高さを両立しています。



(1) 概要

項目	内容
面積	109.63 平方キロメートル
人口	96,365 人（令和 8 年 2 月末時点）
世帯数	47,480 世帯（令和 8 年 2 月末時点）
市制施行	昭和 29 年 4 月

（２）河内長野市の取り組み

河内長野市では、少子高齢化に歯止めをかけるため「定住促進」「都市基盤の整備」「子育て支援」を柱に、まちの魅力向上に向けた事業を推進しています。

人口減少が続いていますが、近年、その減少は予測ほど進まず、ファミリー世帯の転入が増加したことで、0歳から14歳は9年連続で転入超過が続いています。一方で、高齢者の方々の死亡に伴い、今後は空き家が爆発的に増加する見込みです。これに対し本市では不動産事業者と連携した「空き家×未来プロジェクト まちの宝もの不動産」事業を新たに展開し、空き家の流通促進を積極的に進めることで、人口減少の抑制を図ります。

また、府内人気 No.1 の道の駅「奥河内くろまろの郷」を地域の魅力発信と交流人口の拡大を担う拠点としてアップデートします。さらに令和9年1月には、サッカースタジアムを併設する南花台中央公園がオープン予定です。これらの施策により、更なるにぎわいと活性化を生み出し、定住促進へとつなげます。



奥河内くろまろの郷



南花台中央公園 完成予定図

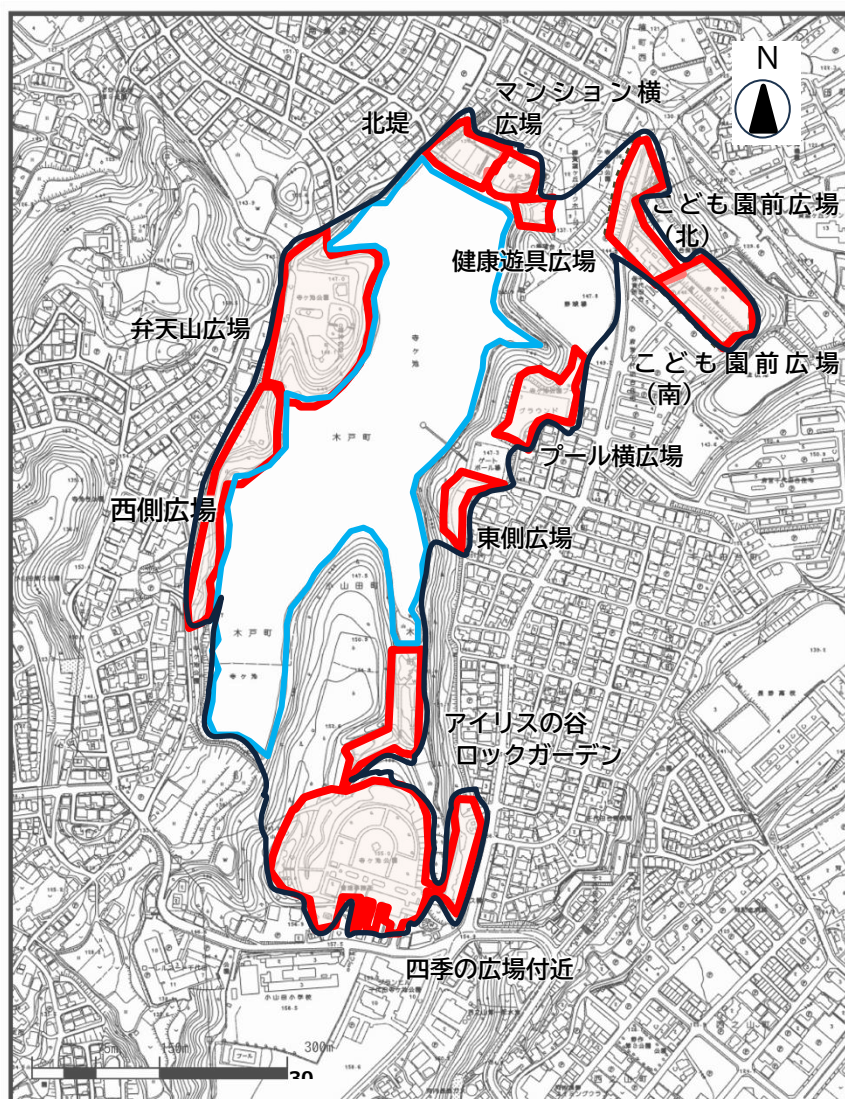
さらに、河内長野市では都市基盤の整備も着実に進められており、企業用地としての赤峰産業用地や、市南部を横断する広域農道の完成が近づいています。あわせて、外環状線（国道170号線）沿いの高向・上原地区や、市北西部の小山田西地区においても、堺方面への道路整備を含めた企業用地の造成を進めているところです。これにより、働く場の創出や交通利便性の向上、地域経済の活性化が期待されています。

子育て支援の分野では、子どもの健やかな成長のサポートや子育て家庭の孤立防止を図るため、令和7年度に試行実施していた「おむつ定期便」について、令和8年度より本格実施され、子育て世帯の日常的な負担軽減を図っています。

また、母子保健機能と児童福祉機能を一体的に運営する「河内長野市こどもファミリーセンター」を設置し、すべての妊産婦、子育て世帯、こどもに対して切れ目のない支援を実施し、こども一人ひとりの健やかな育ちを支えるとともに、保護者に寄り添った支援を充実させ、子育て世帯に選ばれる、子育てにやさしいまちの実現を目指しています。

3. 寺ヶ池公園について

当公園は本市唯一の総合公園として、寺ヶ池を中心とした自然豊かな環境を有しており、市民の憩いの場や多世代交流の拠点として重要な役割を有しています。また、令和3年には寺ヶ池・寺ヶ池水路が「世界かんがい施設遺産」に登録され、歴史・文化に親しむ場所としても楽しまれています。

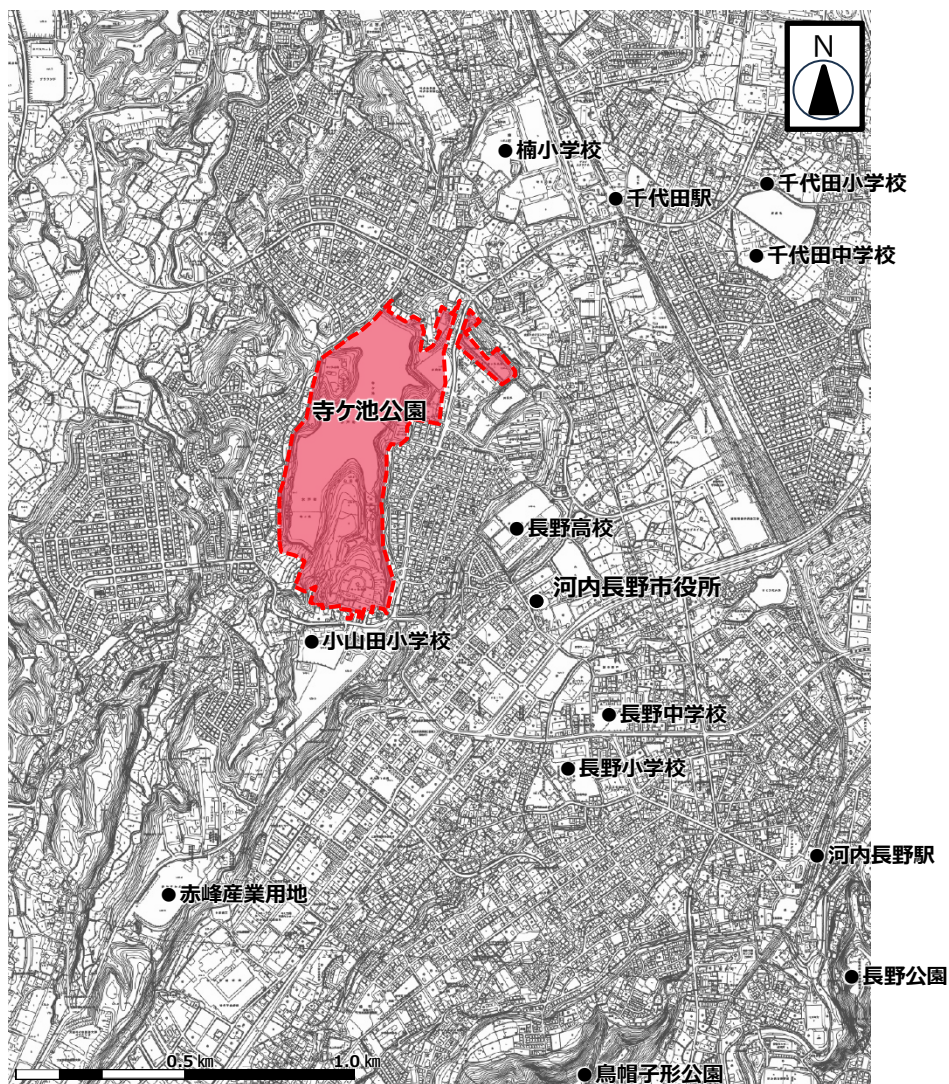


寺ヶ池公園 全体図

(1) 概要

項目	内容
所在地	大阪府河内長野市小山田町 674 番地の 5 (公園管理事務所)
用途地域	第一種中高層住居専用地域
供用面積	都市計画決定 25.4ha (うち、開設面積 13.5ha)
開設	昭和 39 (1964) 年
駐車場	無料駐車場有 (84 台 ※臨時駐車場除く)
来園者数	約 23 万人 (令和 6 年度実績)

(2) 位置図



(3) 寺ヶ池公園リニューアル事業

令和 6 年度に策定された「寺ヶ池公園リニューアル計画」に基づき、令和 7 年度より「寺ヶ池公園リニューアル事業」を実施しています。

令和 7 年度においては、ワークショップ等で市民の意見を取り入れるほか、学識経験者の専門的知見や関連団体の意見を踏まえて、「四季の広場周辺」の基本設計を実施しました。

○事業スケジュール（予定）

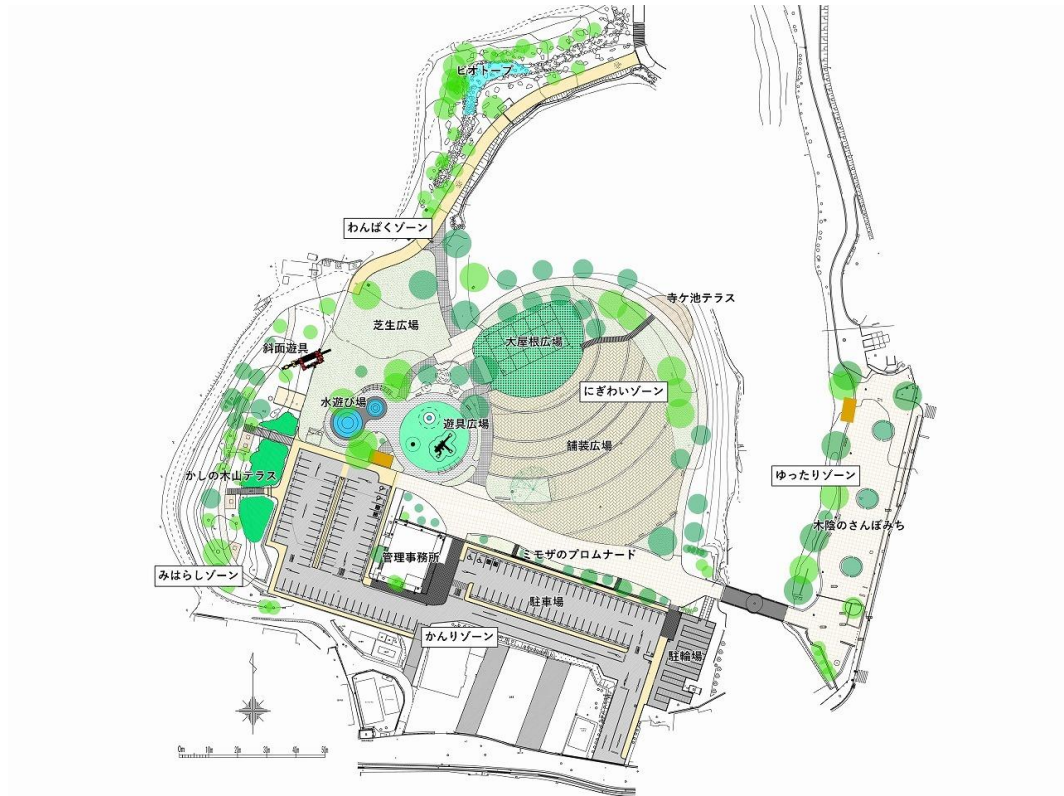
令和 8 年度：四季の広場周辺（駐車場含む）の実施設計

令和 9 年度：四季の広場周辺（駐車場含む）の整備工事開始

令和 11 年度：四季の広場周辺（駐車場含む）の供用開始（整備工事完了後）

○基本設計案概要

- ・ 従来の広場では高低差が大きく有効利用が限られていたが、平場を大きくとることで平時・イベント時・災害時いずれも効率的な運用が可能
- ・ 親子が憩うことのできる芝生広場と大屋根、インクルーシブ遊具や既存地形を活かした斜面遊具等を設置
- ・ 寺ヶ池や金剛山を臨むことができるテラスの設置
- ・ 駐車台数がイベント時に不足していたため、四季の広場前駐車場を大幅に拡張（約70台増→拡張後約150台以上を確保）



四季の広場周辺リニューアル検討図（案）



完成予想パース

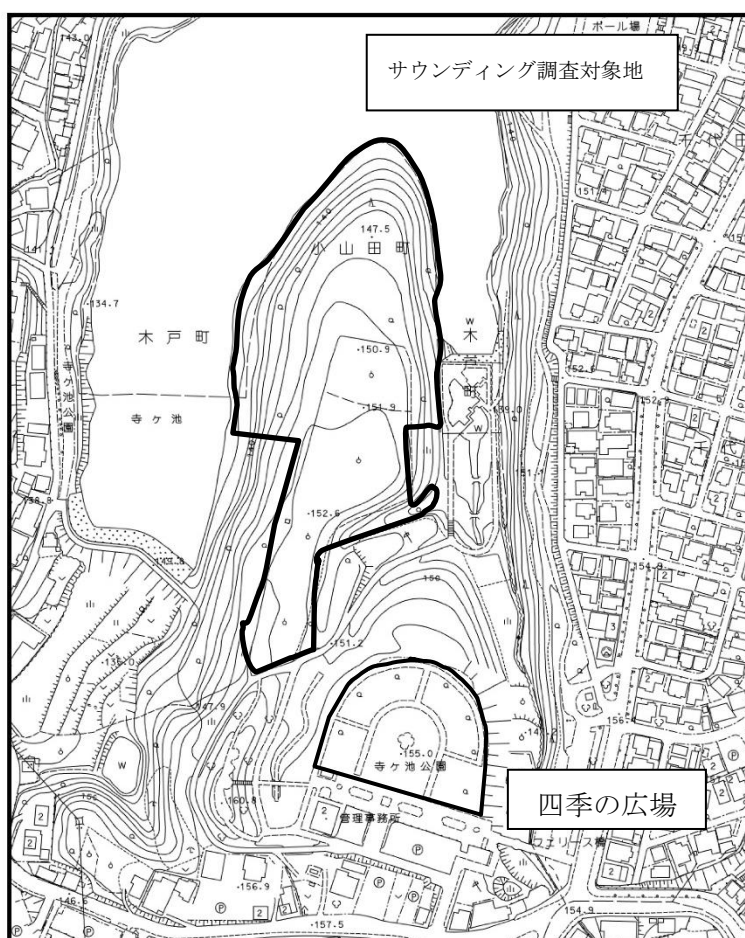
4. サウンディング調査対象地について

四季の広場の北西側に位置しており、現在は土地の有効利用がなされていない約2.0haの地域です。今後大幅にリニューアルされる四季の広場からのアクセス性が良く、半島型の地形は3方を寺ヶ池に囲まれ、唯一無二の眺望を持つロケーションとなっています。また平面地が多く様々な有効活用が見込まれます。

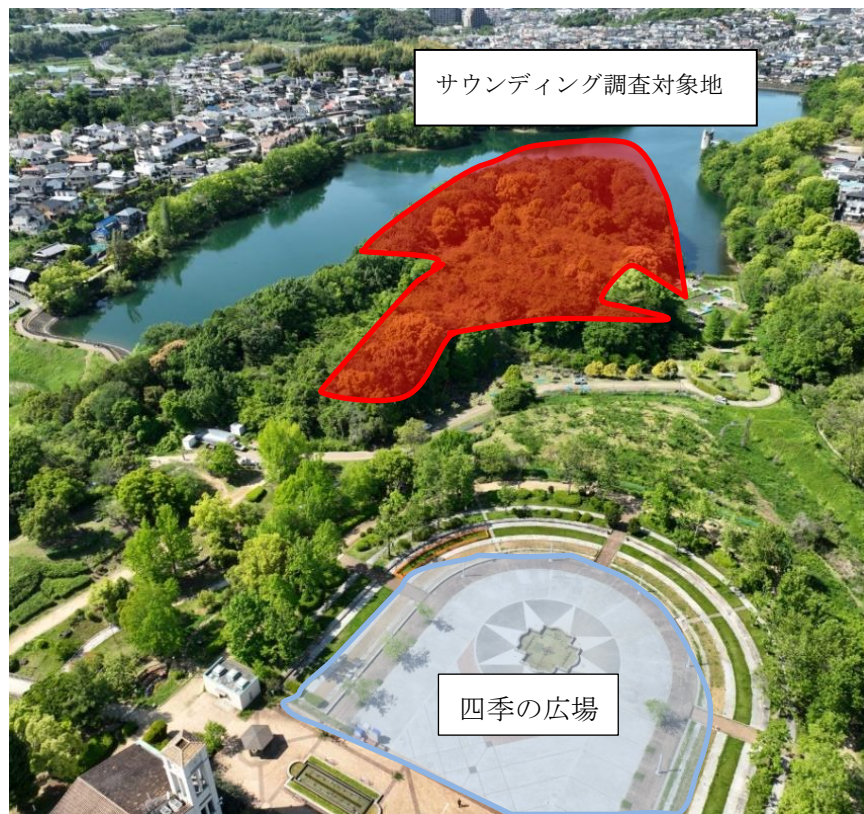
(1) 概要

項目	内容
面積	21,393 m ² (公募面積) 確定測量未実施 (令和8年度実施予定)
現況	未利用地 (地目: 山林)
インフラ等	現状なし

(2) 地形図



(3)現状写真



対象地を南側から撮影



今年度2月 撮影状況

※当該土地は現在民有地であり、今年度内に寄附受納を予定していますが、今後の状況によっては受納に至らない可能性もあります。

また、この池は農業用水のため池であるため、撮影時点の2月は水位が低い状態ですが、夏から秋にかけて水位が高くなります。

5. 活用手法の検討案

寺ヶ池公園は大幅なリニューアルを行い、より市民が愛着をもつ公園になるとともに、市外からも多くの人を訪れる拠点となることを目指しています。

さらなる公園の質の向上、来園者を増やすことを目的に、今回のリニューアルに併せた対象地の活用手法を検討しています。

案① Park-PFI

飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う事業者を公募により選定

特徴	想定される課題
・ 民間の創意工夫を取り入れたカフェ、売店等収益施設整備が可能 ・ 事業者自らが施設周辺の広場空間を整備することで、収益につながる質の高い空間整備が可能 ・ 国補助金の活用により自治体側の財源確保策の選択肢が増加	・ 利用形態に応じてインフラの引き込み等が必要なため、空間整備費用が過大となる ・ 収益施設の運用によっては管理費の捻出が困難 ・ 公園全体の指定管理者との連携 ・ 公園区域の面積が広いため、建蔽率緩和の恩恵がない

案② 公園施設の設置管理許可

事業者が公園施設の設置及び管理の許可を受け、収益施設（カフェ・売店等）を運営

特徴	想定される課題
・ 設置及び管理する施設の面積等に応じた使用料の支払が発生する ・ 管理許可期間は3年（更新可）	・ 使用料（定額）の支払が運営の負担となる ・ 施設整備の負担割合によっては、管理許可期間（3年）での設備償却が困難 ・ 公園全体の指定管理者との連携

案③ 指定管理者制度

民間事業者の人的資源やノウハウを活用した効率的な管理運営を目的とした施設管理

特徴	想定される課題
・ 原則施設整備を伴わず（全て自治体が整備）、都市公園全体の維持管理を行う ・ 管理区域、管理費用等に応じた指定管理料を市から支払う ・ 指定管理期間は5年	・ 民間事業者の創意工夫を取り入れることが困難 ・ 自治体の財政負担が大きい ・ 現指定管理の残期間の取り扱い、共同事業体組成の有無等、公園全体の指定管理者との調整が煩雑

上記はあくまでも検討案です。これらにとらわれないアイデアやノウハウ等、多種多様なご提案をお待ちしております。

6. サウンディング調査の概要

(1) 対象者

対象地の活用に向けたノウハウ・知見等を有する法人、個人事業主、又はそれらの共同体で、次に掲げる項目すべてを満たすことを条件とします。

1. 次のいずれかに該当する者でないこと
 - 一 契約を締結する能力を有しない者
 - 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - 三 河内長野市暴力団排除条例（平成 26 年河内長野市条例第 22 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団又は同条第 2 号に規定する暴力団員若しくは同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者に該当する者
2. 国税及び市町村税を滞納していないこと
3. 地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当しないこと
4. 会社更生法及び民事再生法に基づく更生・再生手続きを行っていないこと

(2) サウンディング調査期間

令和 8 年 5 月 18 日（月）～令和 8 年 12 月末予定

※調査の進捗状況次第では期間を変更する場合があります。

(3) サウンディングの手続き・流れ

サウンディング調査にご協力いただける方は、

下記リンクでご応募、詳しい内容は本市 HP をご確認ください。

応募フォーム：<https://logoform.jp/f/buGtT>

本市 HP：<https://www.city.kawachinagano.lg.jp/soshiki/21/124103.html>

面談日時・方法等を調整した後、市担当者によるヒアリングを実施いたします。

【問合せ先】

河内長野市 成長戦略局 まち創造戦略部 まちデザイン課

電話：0721-53-1111

E-mail：toshisousei@city.kawachinagano.lg.jp

●ヒアリング項目（参考）

- ・事業性に関すること（対象地域の市場性、整備に係る費用負担、維持管理コスト 等）
- ・活用方法に関すること（活用アイデア、市場のニーズ、活用課題 等）
- ・寺ヶ池公園全体との連携、地域のまちづくりに関すること
- ・その他要望、懸念事項、事業パートナーとしての意向 等

7. 留意事項

(1) 参加事業者への取り扱い

本調査への参加実績は、パートナー事業者募集時における評価の加点対象とはなりません。

(2) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、すべて参加事業者の負担とさせていただきます。

(3) 情報の取り扱い

本調査にて提供いただいた情報は、本調査の目的以外には使用しません。

(4) 今後の予定

令和 8 年度：未利用地活用に向けた事業方針検討

令和 9 年度：パートナー事業者等募集

令和 10 年度以降：対象地の活用に係る整備