

令和3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
(河内長野市決定) について (付議)

議案2 特定生産緑地の指定について (諮問)

日 時 : 令和3年11月24日 (水) 午後2時～

場 所 : 河内長野市役所8階 802会議室

河長都計第421号
令和3年11月24日

河内長野市都市計画審議会
会長 井戸清明様

河内長野市長 島田智明

南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（河内長野市決定）について
（付議）

標記について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第
19条第1項の規定により、次のように審議会に付議します。

南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（河内長野市決定）

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 (h a)	備 考
木戸町 4	木戸町地内	約 0.16	区域変更
市町 3 9	市町地内	約 -	廃止
楠町西 5	楠町西地内	約 1.05	区域変更
市町 3 5	市町地内	約 0.43	区域変更
千代田南町 2	木戸町地内	約 0.10	区域変更
向野町 1 5	向野地内	約 0.85	区域変更
錦町 1 1	錦町地内	約 -	廃止
小塩町 1 4	小塩町地内	約 0.25	区域変更
小 計	8	約 2.84	
市町 2 外 2 2 8 地区		62.46	変更なし
235地区		約 65.30	

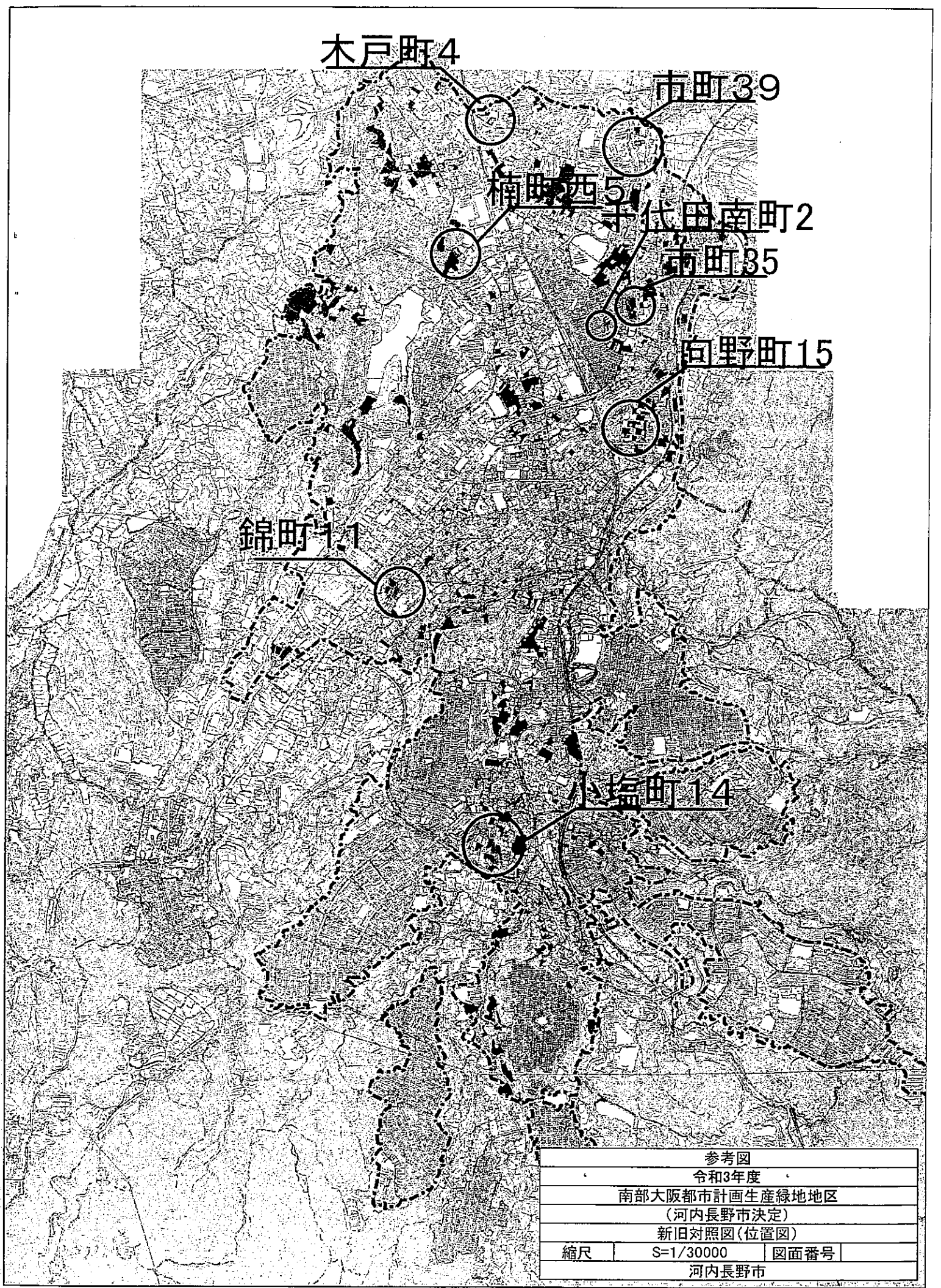
「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

河内長野市の市街化区域内の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、都市計画決定権者の判断による追加、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条の規定による行為制限解除がなされたため、区域変更、地区の追加及び廃止を行うものである。

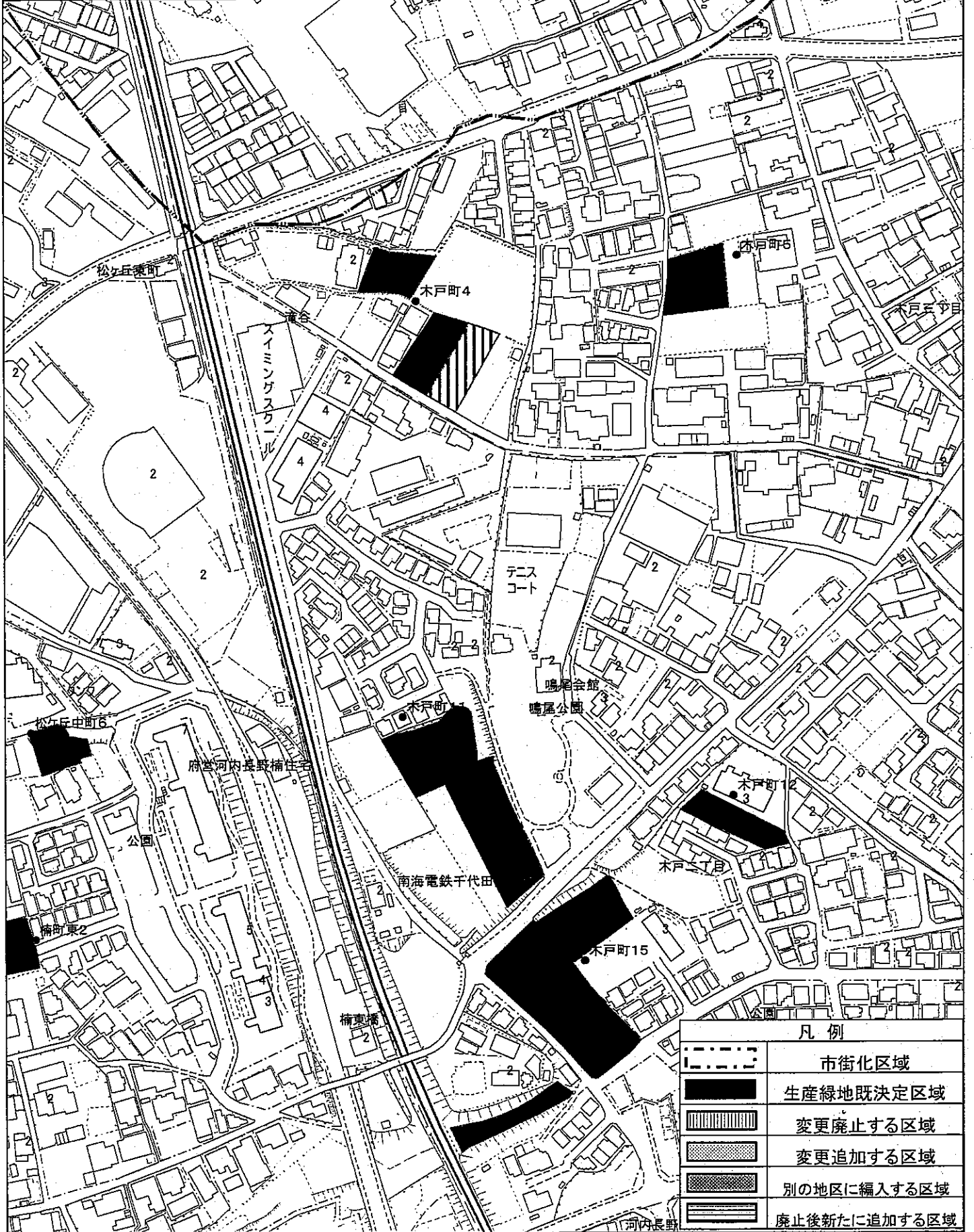
新 旧 対 照 表

名 称	位 置	変更前 面積 —— 変更後 (ha)		追 加 区域変更 ・ 廃止の別	変 更 理 由	図面番号
		約				
木戸町4	河内長野市 木戸町地内	0.23 約	0.16	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	1/7
市町39	河内長野市 市町地内	0.10 約	-	廃止	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廃止	2/7
楠町西5	河内長野市 楠町西地内	0.92 約	1.05	区域変更	都市計画決定権者の判断による区域の変更	3/7
市町35	河内長野市 市町地内	0.65 約	0.42	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	4/7
市町35	河内長野市 市町地内	0.42 約	0.43	区域変更	都市計画決定権者の判断による区域の変更	4/7
千代田南町2	河内長野市 木戸町地内	0.08 約	0.10	区域変更	都市計画決定権者の判断による区域の変更	4/7
向野町15	河内長野市 向野地内	0.87 約	0.85	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	5/7
錦町11	河内長野市 錦町地内	0.11 約	-	廃止	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廃止	6/7
小塩町14	河内長野市 小塩町地内	0.20 約	0.25	区域変更	都市計画決定権者の判断による区域の変更	7/7
		——				
変更地区 合 計	8 地区	約 3.16 2.84		計 追 加 区域変更 廃 止	0地区 8地区 2地区	
生産緑地 地区合計	237 地区 235	約 65.62 65.30				



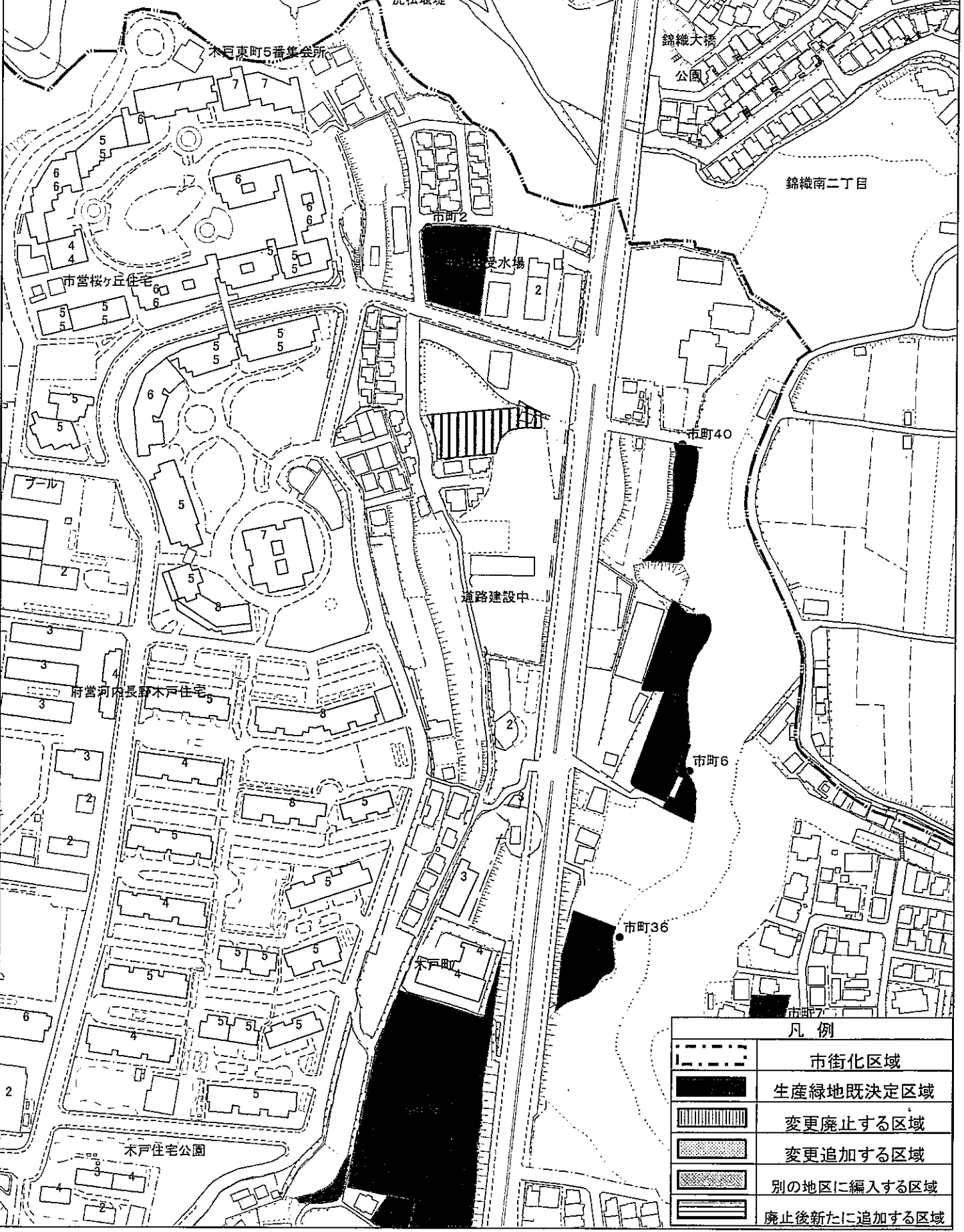
参考図		
令和3年度		
南部大阪都市計画生産緑地地区		
(河内長野市決定)		
新旧対照図(位置図)		
縮尺	S=1/30000	図面番号
河内長野市		

参考図		
令和3年度		
南部大阪都市計画生産緑地地区		
(河内長野市決定)		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号 1/7
河内長野市		



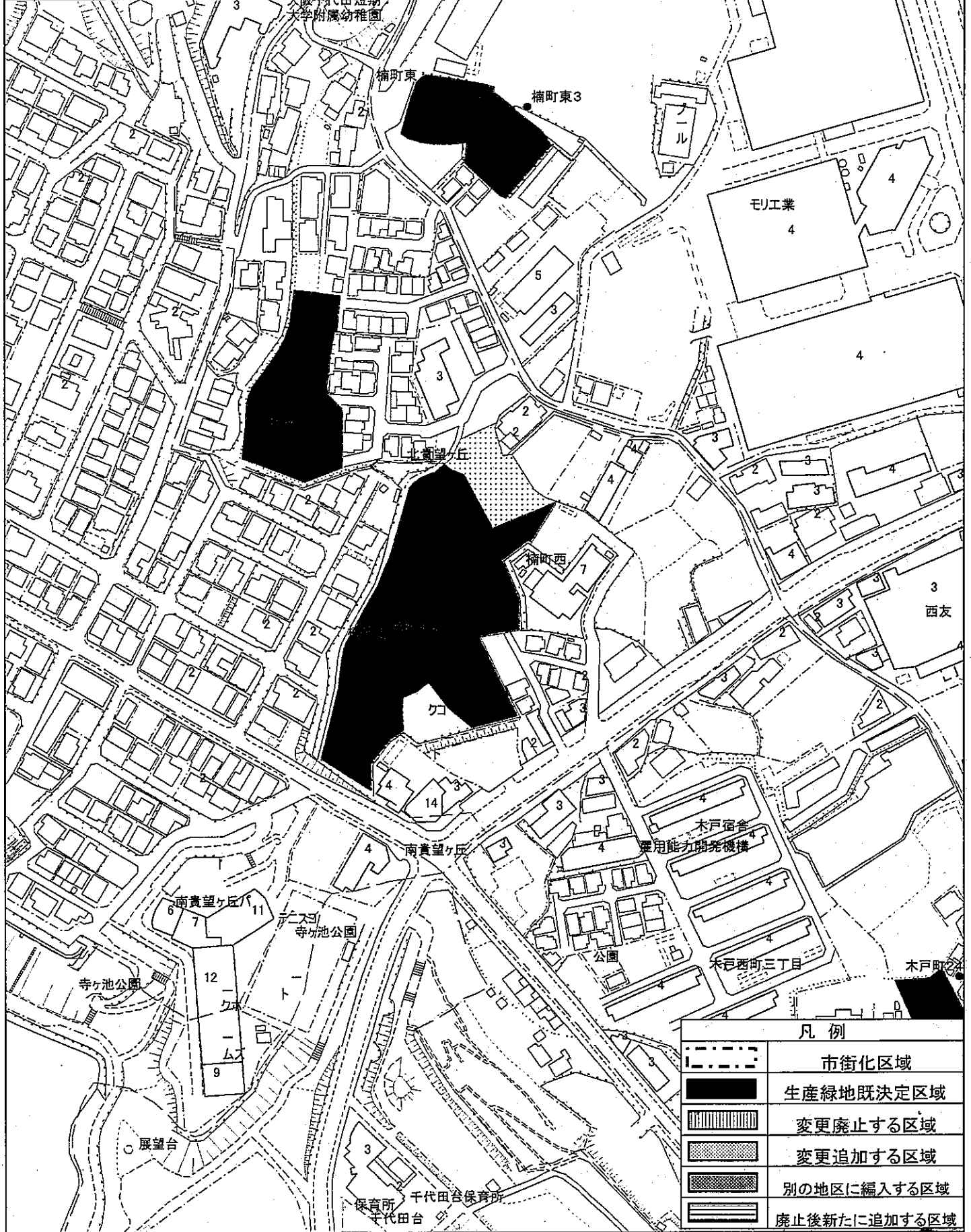
凡例	
	市街化区域
	生産緑地既決定区域
	変更廃止する区域
	変更追加する区域
	別の地区に編入する区域
	廃止後新たに追加する区域

参考図		
令和3年度		
南部大阪都市計画生産緑地地区		
(河内長野市決定)		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号 2/7
河内長野市		



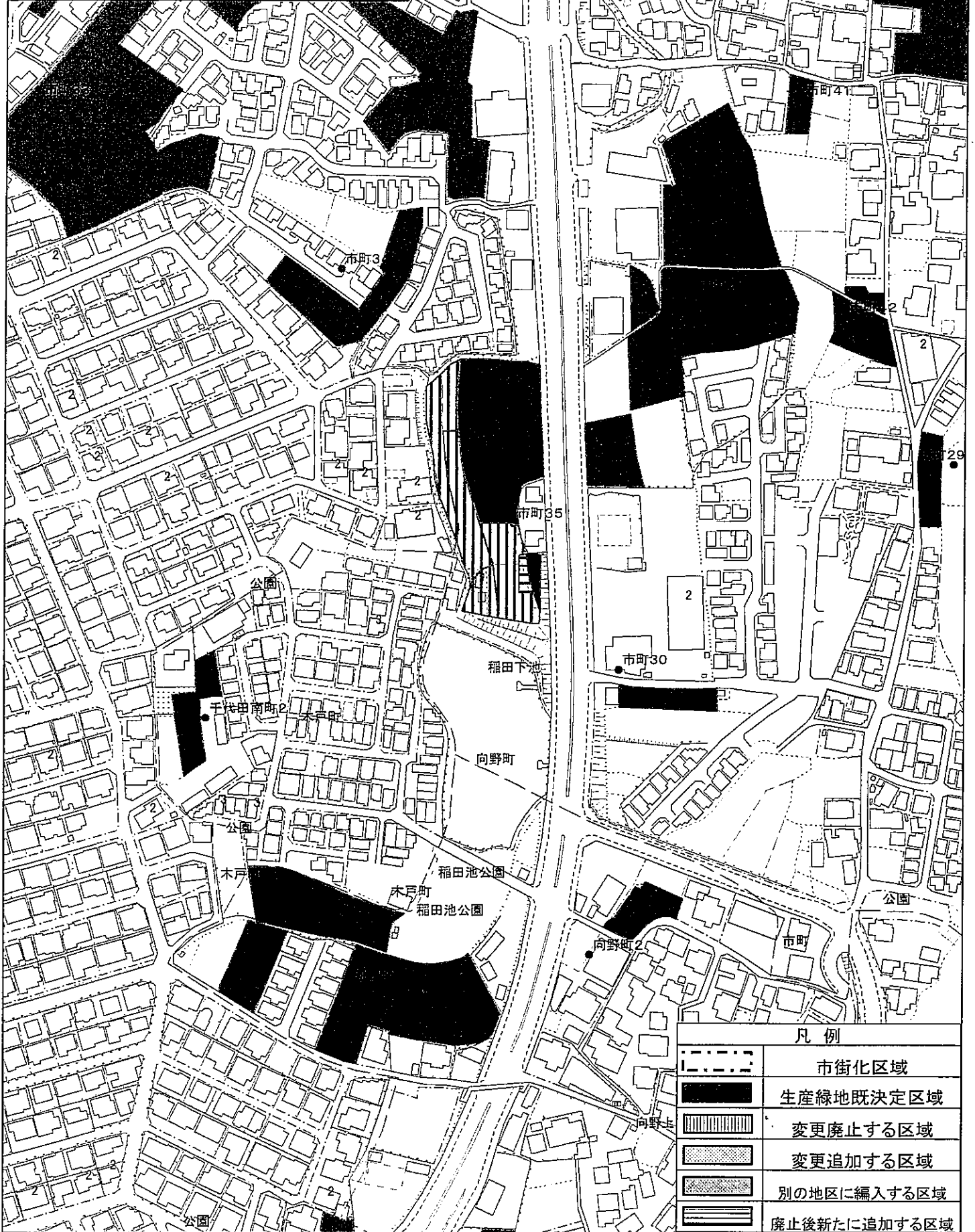
凡例	
	市街化区域
	生産緑地既決定区域
	変更廃止する区域
	変更追加する区域
	別の地区に編入する区域
	廃止後新たに追加する区域

参考図		
令和3年度		
南部大阪都市計画生産緑地地区		
(河内長野市決定)		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号 3/7
河内長野市		



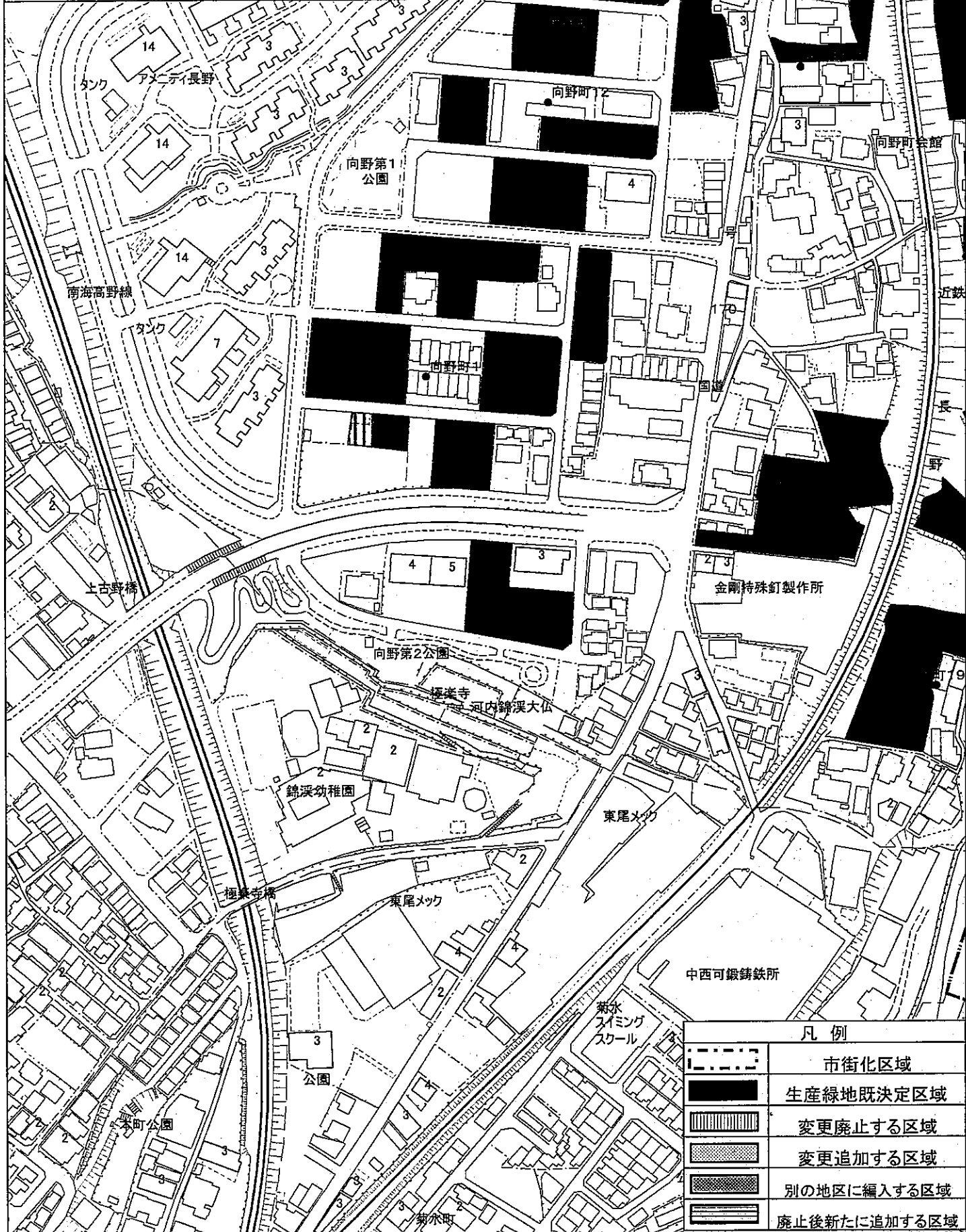
凡例	
	市街化区域
	生産緑地既決定区域
	変更廃止する区域
	変更追加する区域
	別の地区に編入する区域
	廃止後新たに追加する区域

参考図		
令和3年度		
南部大阪都市計画生産緑地地区		
(河内長野市決定)		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号 4/7
河内長野市		



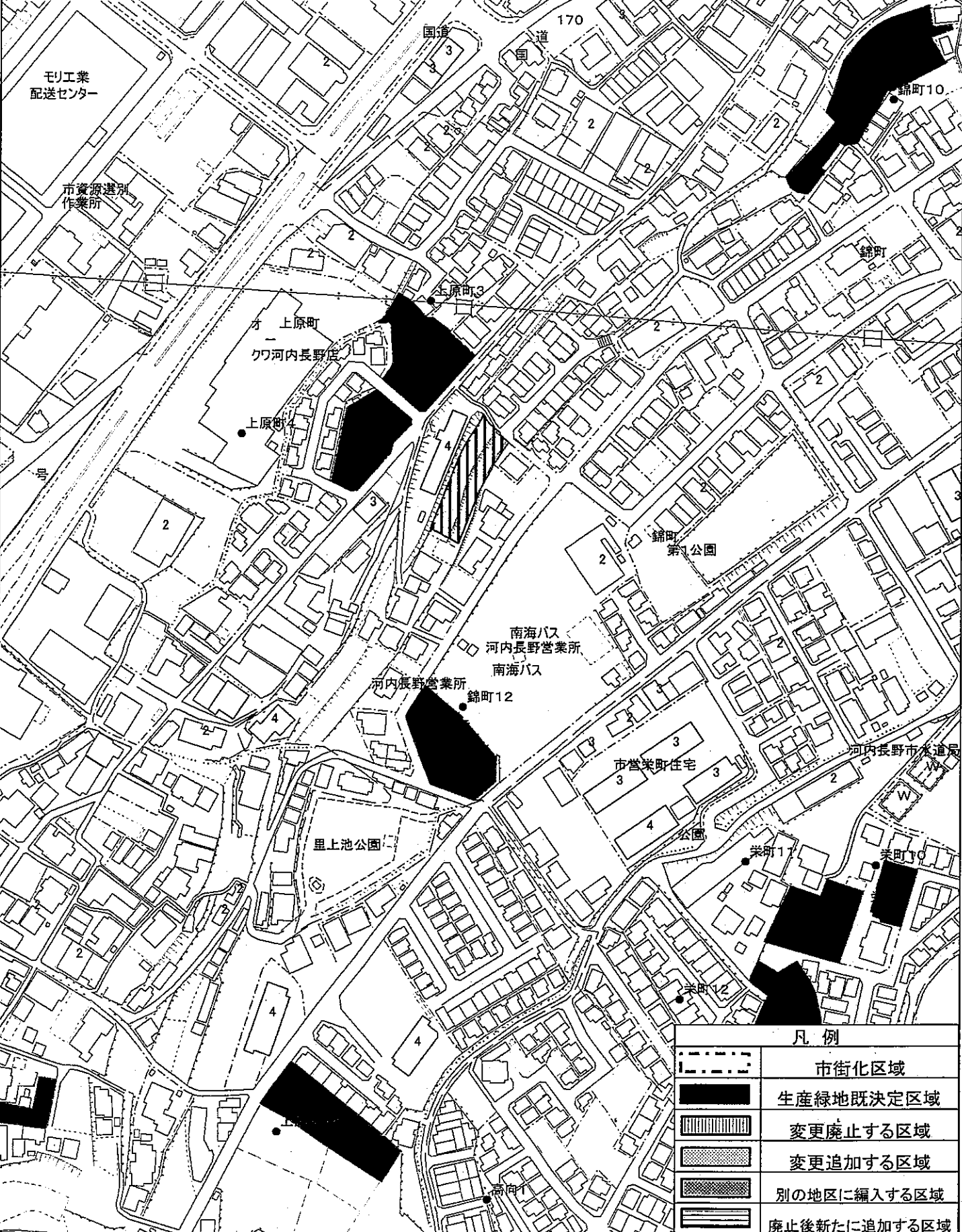
凡例	
	市街化区域
	生産緑地既決定区域
	変更廃止する区域
	変更追加する区域
	別の地区に編入する区域
	廃止後新たに追加する区域

参考図		
令和3年度		
南部大阪都市計画生産緑地地区		
(河内長野市決定)		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号
		5/7
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
	変更追加する区域
	別の地区に編入する区域
	廃止後新たに追加する区域

参考図			
令和3年度			
南部大阪都市計画生産緑地地区			
(河内長野市決定)			
新旧対照図(詳細図)			
縮尺	S=1/2500	図面番号	6/7
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
	変更追加する区域
	別の地区に編入する区域
	廃止後新たに追加する区域

河長都計第421-2号
令和3年11月24日

河内長野市都市計画審議会
会長 井戸清明様

河内長野市長 島田智明

特定生産緑地の指定について（諮問）

標記について、河内長野市都市計画審議会条例第2条第1項に基づき、審議会のご審議をいただきますよう諮問します。

特定生産緑地の指定について

生産緑地地区に関する都市計画についての都市計画法第20条第1項の規定による告示の日からまもなく30年を経過することとなる生産緑地について、その保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であることから、当該生産緑地を特定生産緑地に指定するにあたり、生産緑地法第10条の2第3項の規定により、都市計画審議会の意見を聴取するものです。

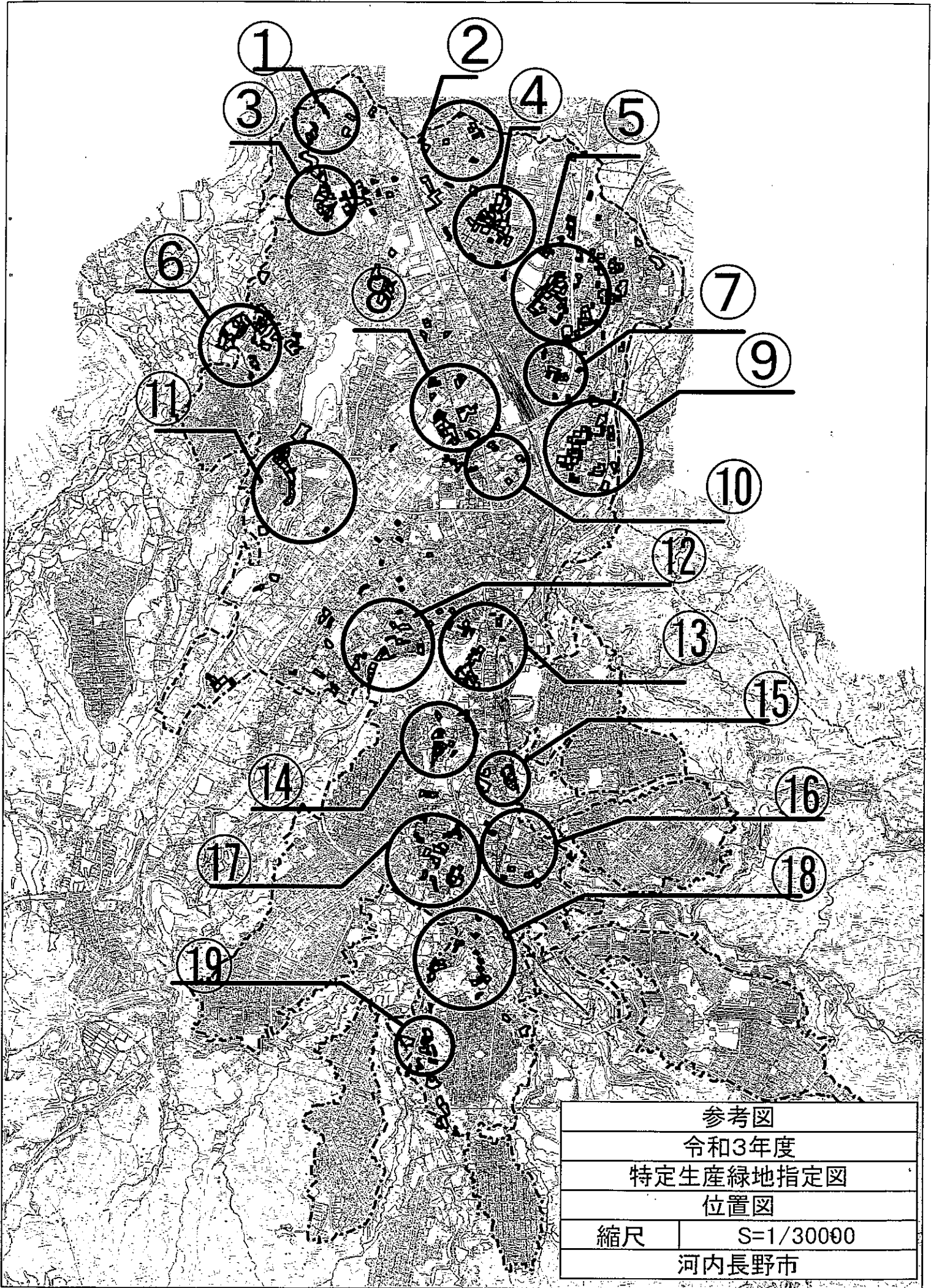
特定生産緑地の指定（案）

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の2第1項の規定に基づき、特定生産緑地を次のように指定する。

名 称	位 置	面積	備 考	図面番号
松ヶ丘中町 8	河内長野市松ヶ丘中町地内	約 0.12 ha		1/19
松ヶ丘西町 1	河内長野市松ヶ丘西町地内	約 0.14 ha		1/19
松ヶ丘西町 6	河内長野市松ヶ丘西町地内	約 0.16 ha		1/19
木戸町 1	河内長野市木戸三丁目地内	約 0.09 ha		2/19
木戸町 5	河内長野市木戸三丁目地内	約 0.10 ha		2/19
木戸町 6	河内長野市木戸三丁目地内	約 0.14 ha		2/19
楠町西 1	河内長野市楠町西地内	約 0.36 ha		3/19
木戸町 18	木戸一丁目地内	約 0.56 ha		4/19
市町 10	市町地内	約 0.15 ha		5/19
市町 33	市町地内	約 0.55 ha		5/19
市町 34	市町地内	約 0.11 ha		5/19
市町 28	市町地内	約 0.01 ha		5/19
小山田町 6	小山田町地内	約 0.66 ha		6/19
千代田南町 2	木戸町地内	約 0.02 ha		7/19
向野町 1	向野町地内	約 0.26 ha		7/19
向野町 2	向野町地内	約 0.02 ha		7/19
向野町 6	向野町地内	約 0.07 ha		7/19
原町 1	原町三丁目地内	約 0.05 ha		8/19
原町 4	原町三丁目地内	約 0.07 ha		8/19
原町 6	原町一丁目地内	約 0.21 ha		8/19
原町 7	原町一丁目地内	約 0.09 ha		8/19
原町 9	原町一丁目地内	約 0.07 ha		8/19
向野町 12	向野町地内	約 0.10 ha		9/19
向野町 14	向野町地内	約 0.07 ha		9/19
向野町 15	向野町地内	約 0.26 ha		9/19
向野町 21	向野町地内	約 0.20 ha		9/19
原町 14	原町六丁目地内	約 0.09 ha		10/19
原町 15	原町五丁目地内	約 0.20 ha		10/19
古野町 2	古野町地内	約 0.14 ha		10/19
小山田町 14	小山田町地内	約 0.84 ha		11/19
寿町 1	寿町地内	約 0.06 ha		11/19

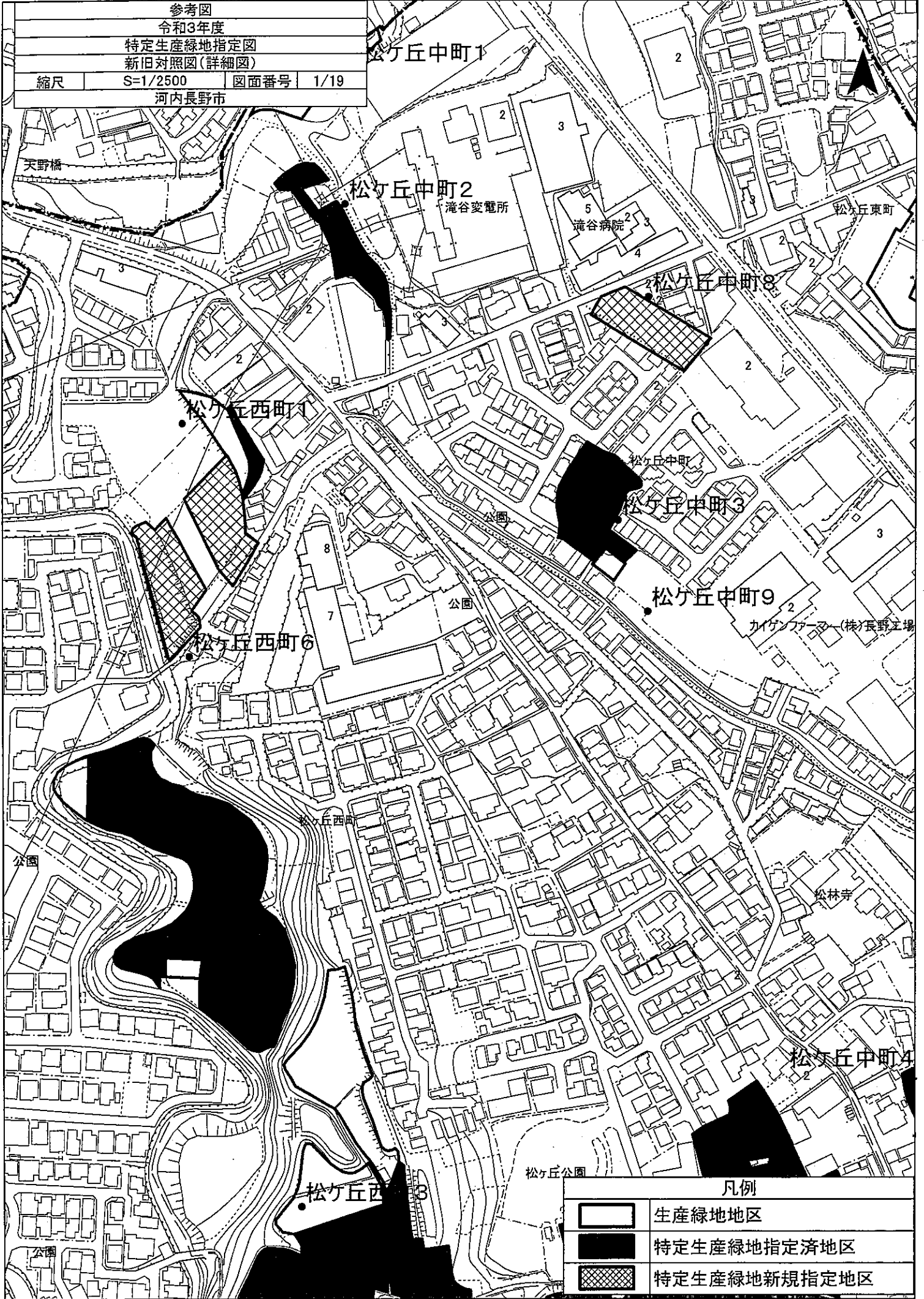
名 称	位 置	面積	備 考	図面番号
栄町 5	栄町地内	約 0.06 ha		12/19
栄町 10	栄町地内	約 0.05 ha		12/19
喜多町 6	喜多町地内	約 0.07 ha		12/19
喜多町 3	喜多町地内	約 0.15 ha		13/19
喜多町 9	喜多町地内	約 0.14 ha		13/19
上田町 2	上田町地内	約 0.14 ha		14/19
上田町 5	上田町地内	約 0.11 ha		14/19
三日市町3	三日市町地内	約 0.52 ha		15/19
三日市町5	三日市町地内	約 0.05 ha		16/19
片添町3	片添町地内	約 0.11 ha		16/19
小塩町 6	小塩町地内	約 0.06 ha		17/19
小塩町 7	小塩町地内	約 0.20 ha		17/19
小塩町 10	小塩町地内	約 0.15 ha		17/19
小塩町 14	小塩町地内	約 0.11 ha		17/19
加賀田 1	加賀田地内	約 0.06 ha		18/19
加賀田 6	加賀田地内	約 0.15 ha		18/19
加賀田 7	加賀田地内	約 0.13 ha		18/19
加賀田 8	加賀田地内	約 0.21 ha		18/19
加賀田 19	加賀田地内	約 0.07 ha		18/19
加賀田 20	加賀田地内	約 0.02 ha		18/19
加賀田 10	加賀田地内	約 0.08 ha		19/19
合 計	51地区	約 8.61 ha		

「区域は指定図表示のとおり」

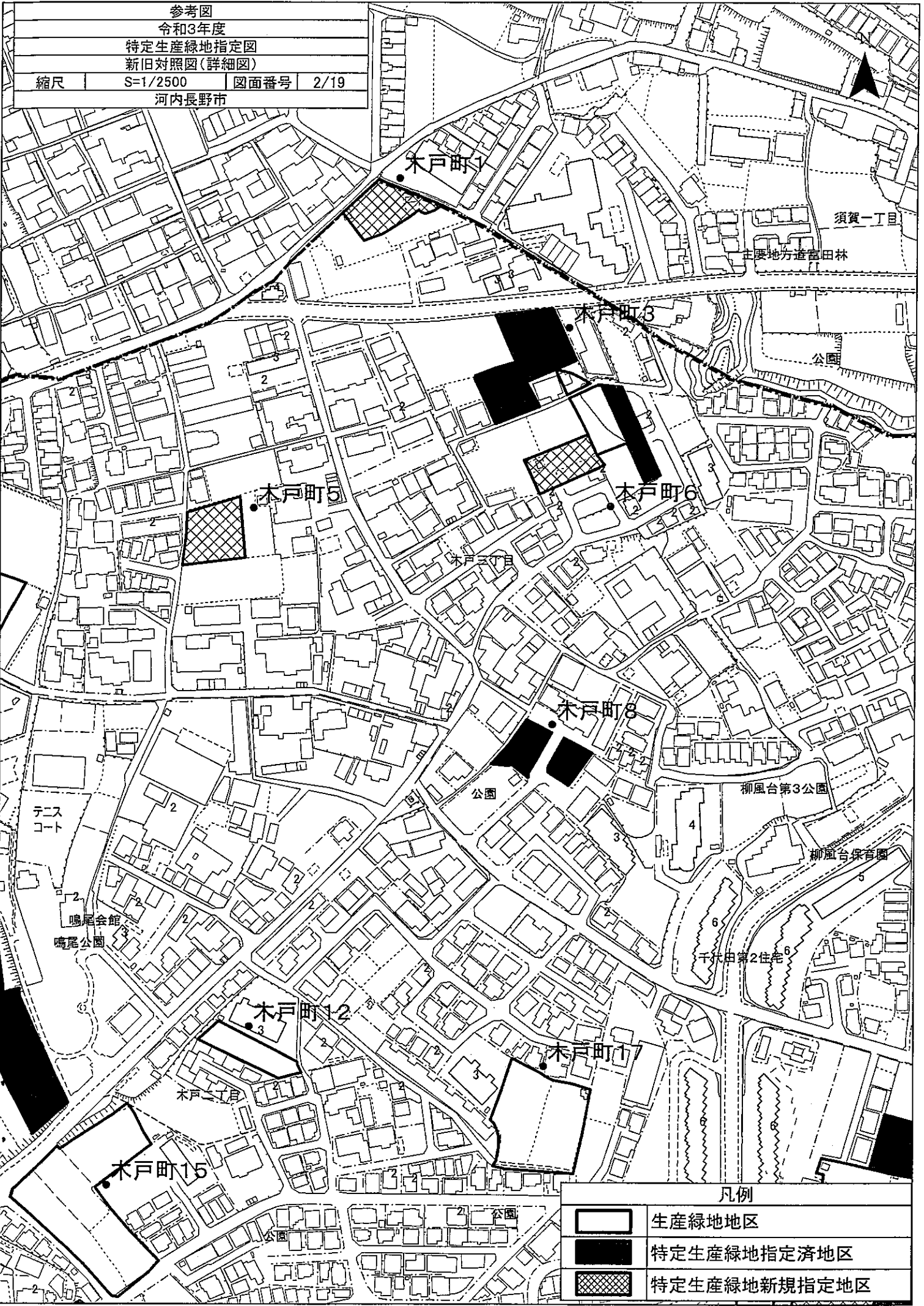


参考図	
令和3年度	
特定生産緑地指定図	
位置図	
縮尺	S=1/30000
河内長野市	

参考図		
令和3年度		
特定生産緑地指定図		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号 1/19
河内長野市		



凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区



参考図	
令和3年度	
特定生産緑地指定図	
新旧対照図(詳細図)	
縮尺	S=1/2500 図面番号 2/19
河内長野市	

凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図

令和3年度

特定生産緑地指定図

新旧対照図(詳細図)

縮尺

S=1/2500

図面番号

4/19

河内長野市

千代田第2住宅

N

木戸町17

木戸東町

大阪南医療センター

公園

公園

UR都市機構千代田団地

木戸町18

木戸丁目

木戸町20

菱子池

木戸町21

木戸本郷 自治会館

木戸町28

千代田小学校

木戸町

UR千代田幼稚園

南海高野線

凡例



生産緑地地区

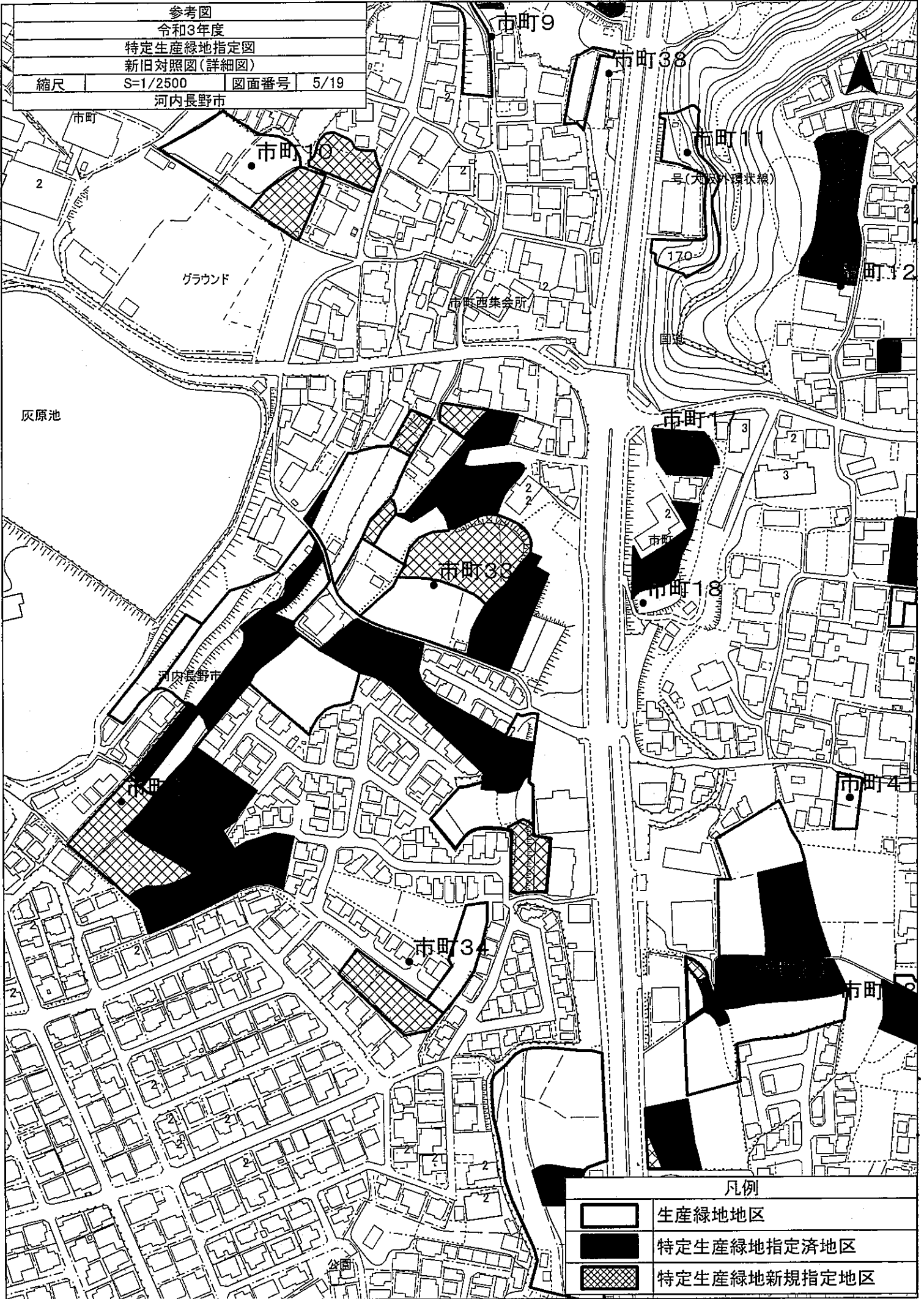


特定生産緑地指定済地区



特定生産緑地新規指定地区

参考図		
令和3年度		
特定生産緑地指定図		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号 5/19
河内長野市		



凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図

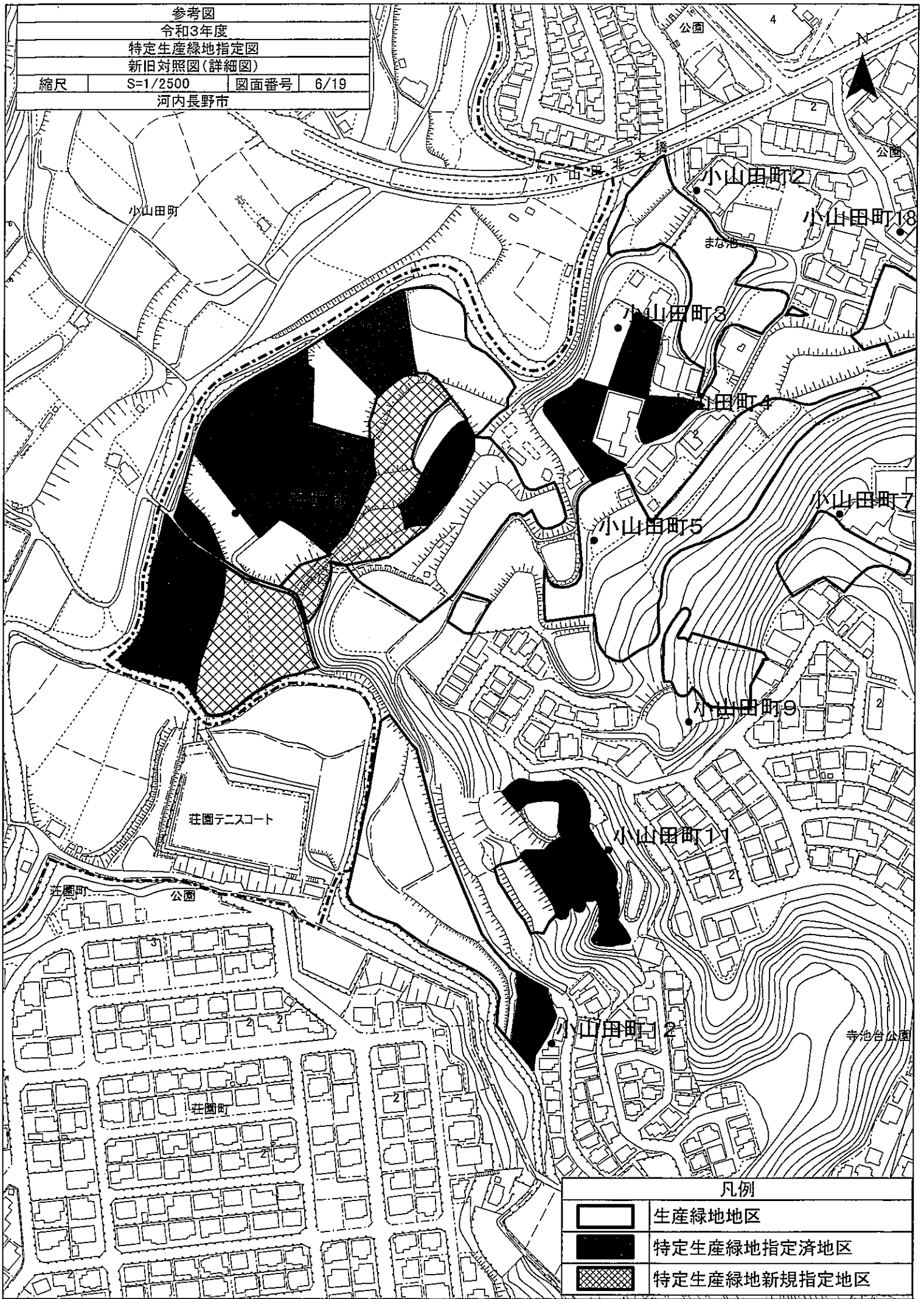
令和3年度

特定生産緑地指定図




新旧対照図(詳細図)

縮尺 S=1/2500 図面番号 6/19

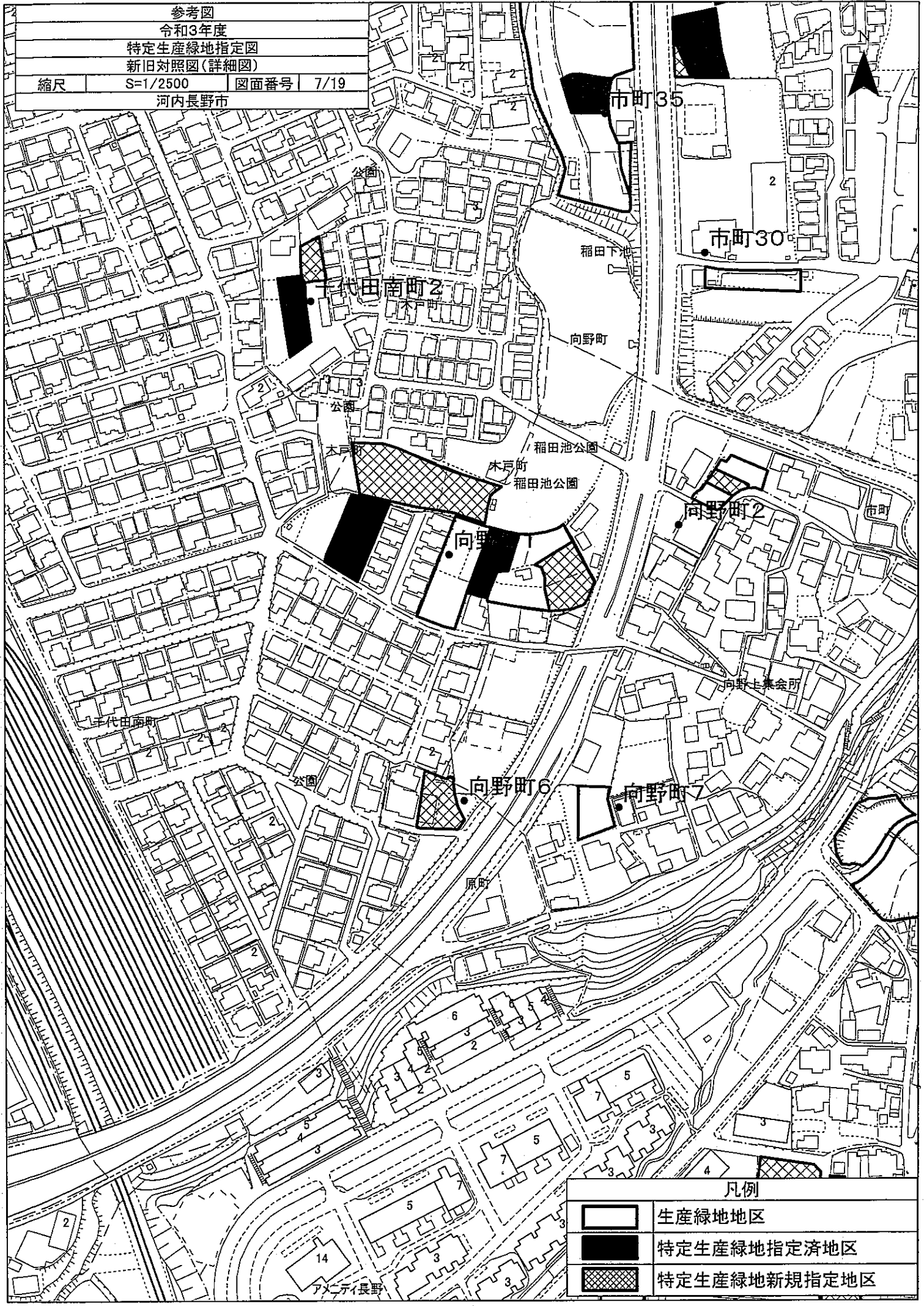
河内長野市



凡例

	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図		
令和3年度		
特定生産緑地指定図		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号 7/19
河内長野市		



凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図

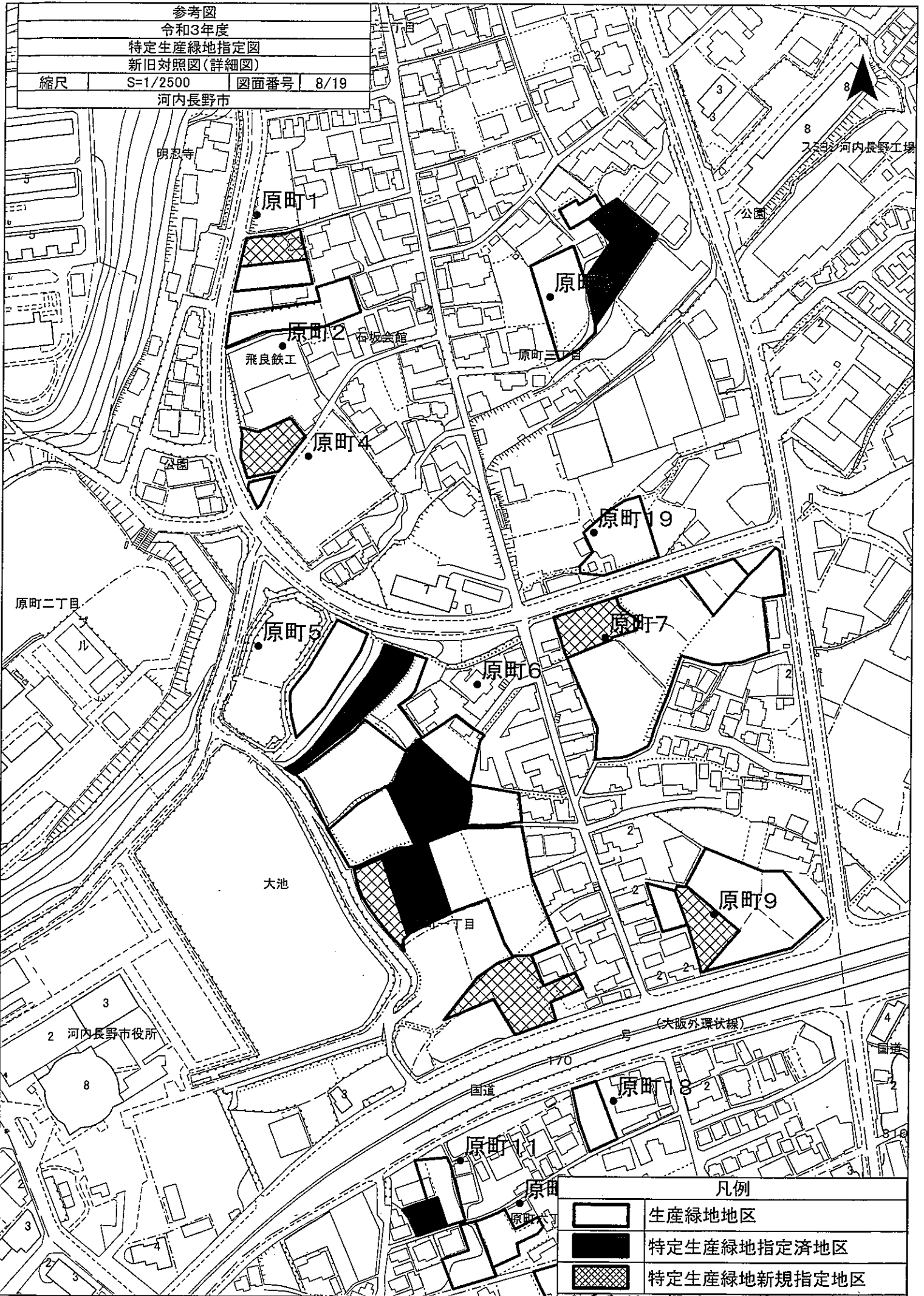
令和3年度

特定生産緑地指定図

新旧対照図(詳細図)

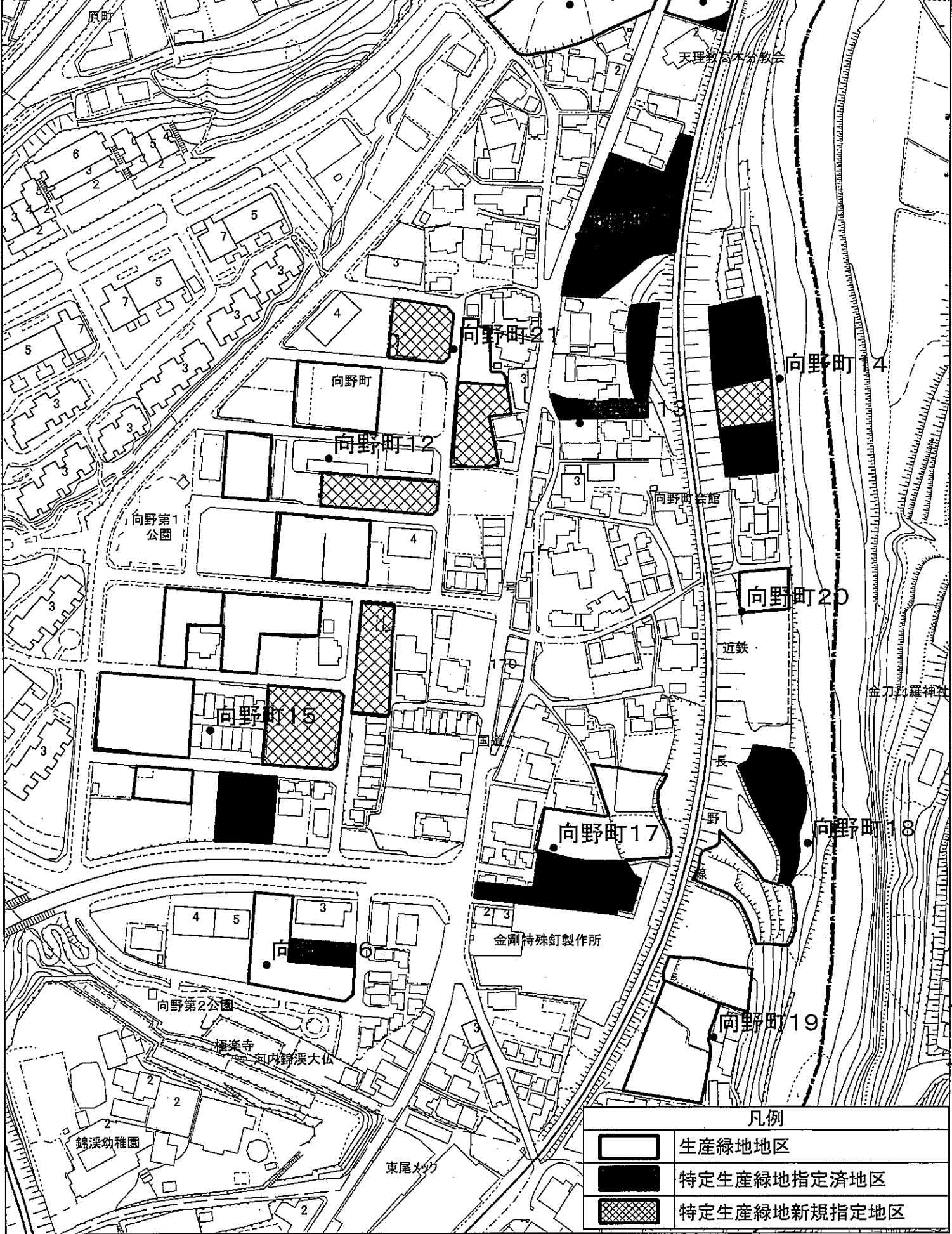
縮尺 S=1/2500 図面番号 8/19

河内長野市



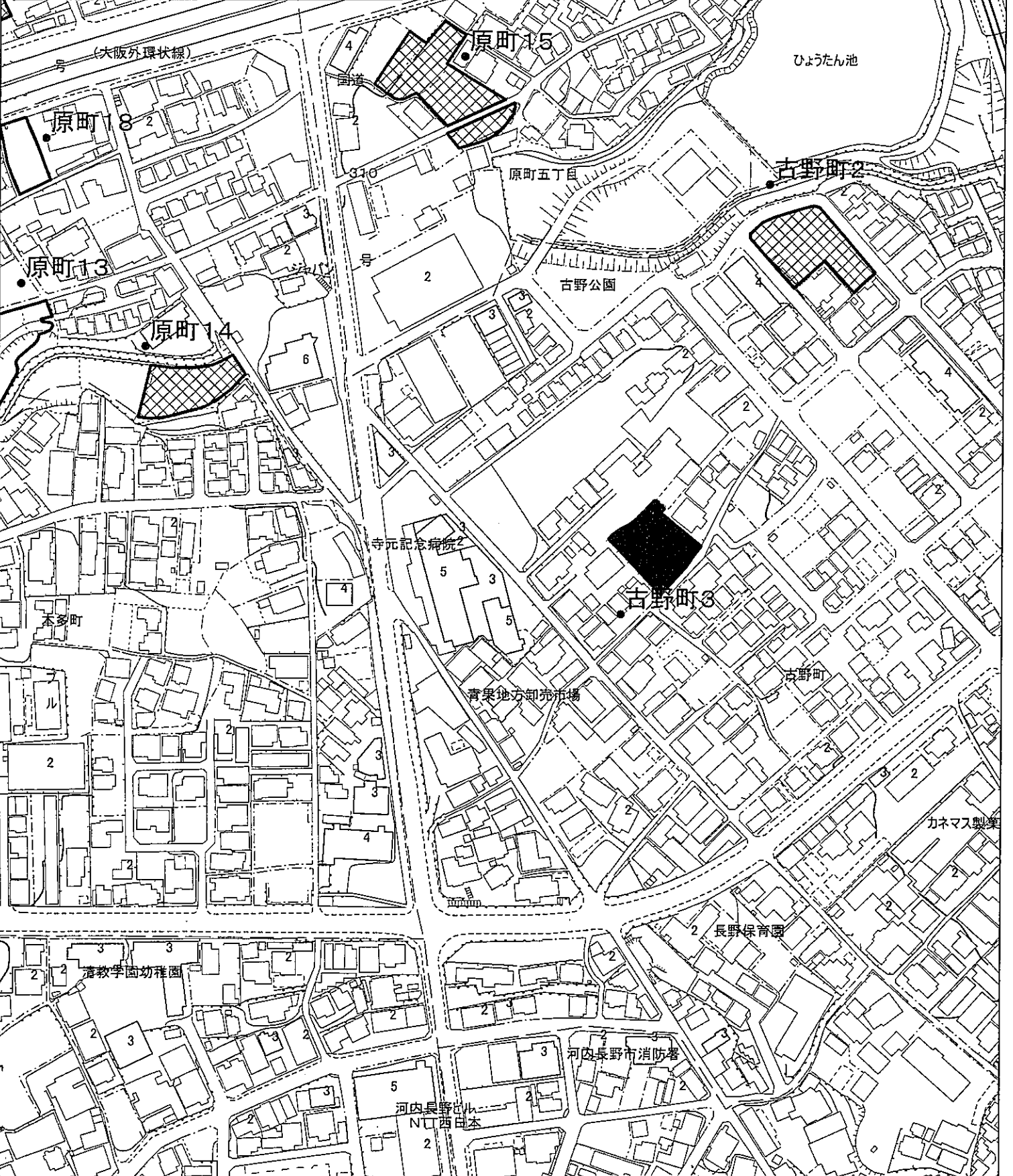
凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区




参考図		
令和3年度		
特定生産緑地指定図		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号 9/19
河内長野市		



凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図	
令和3年度	
特定生産緑地指定図	
新旧対照図(詳細図)	
縮尺	S=1/2500 図面番号 10/19
河内長野市	



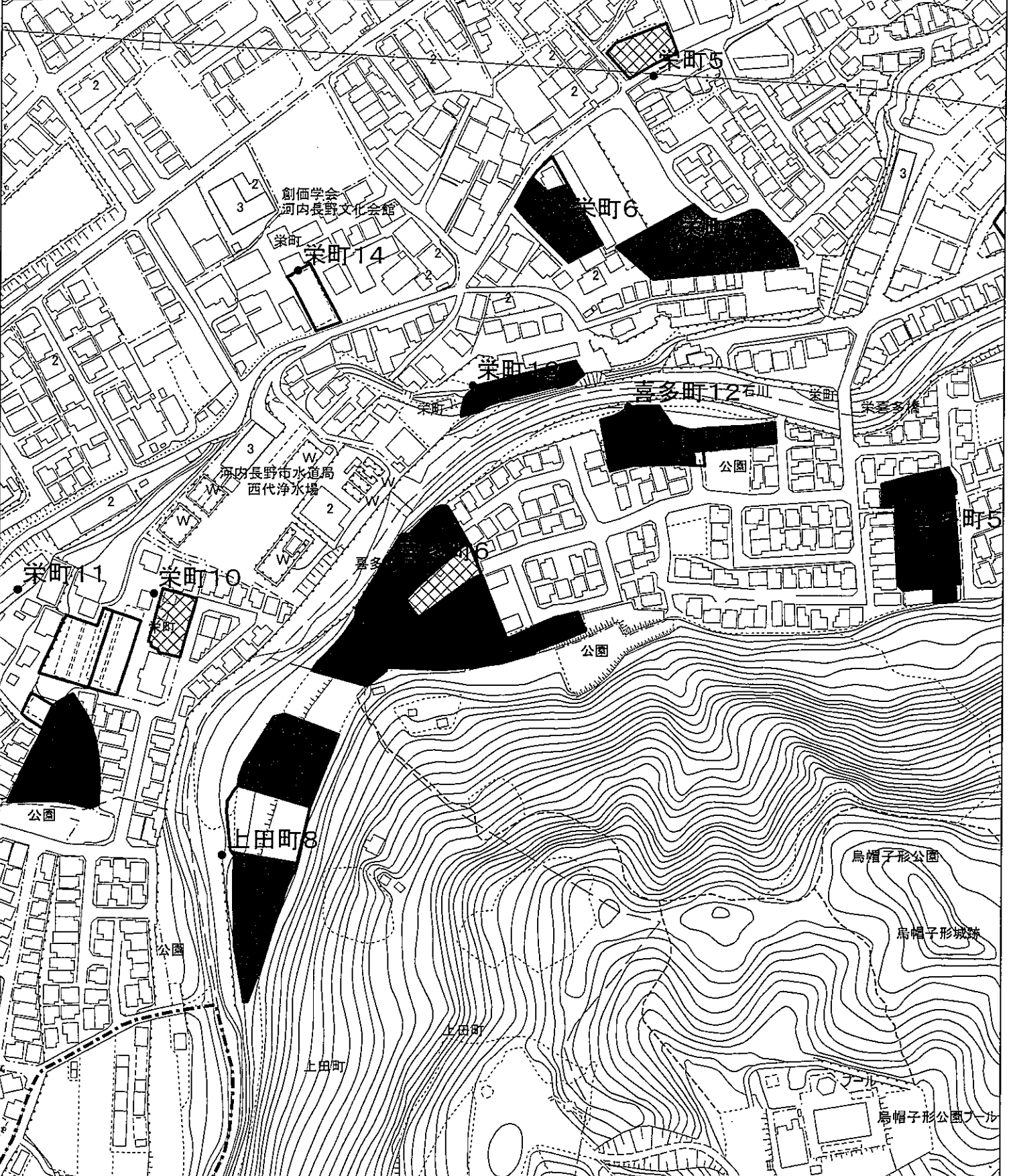
凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図		
令和3年度		
特定生産緑地指定図		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号 11/19
河内長野市		



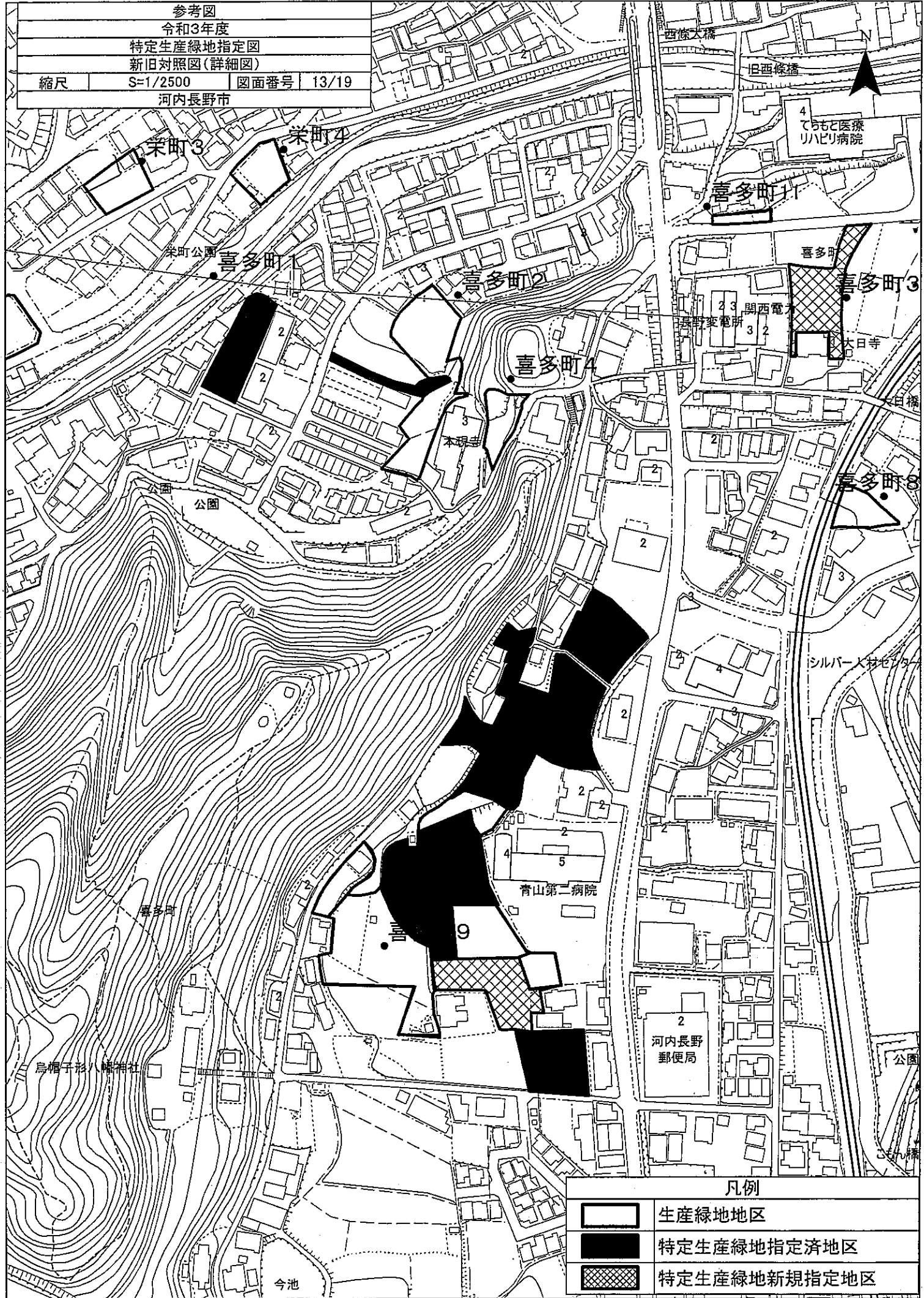
凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図		
令和3年度		
特定生産緑地指定図		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号 12/19
河内長野市		



凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図	
令和3年度	
特定生産緑地指定図	
新旧対照図(詳細図)	
縮尺	S=1/2500 図面番号 13/19
河内長野市	



凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図

令和3年度

特定生産緑地指定図

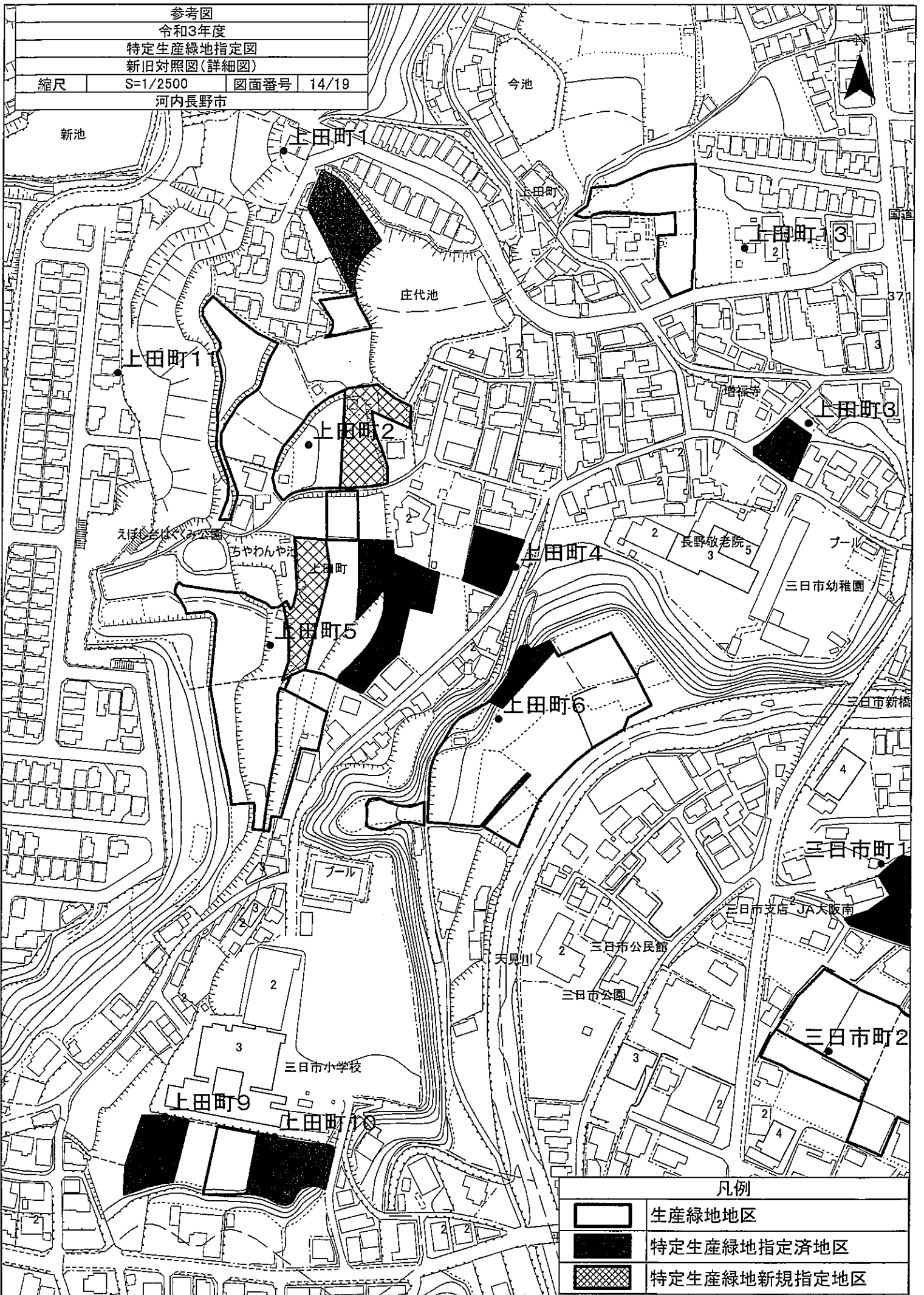
新旧対照図(詳細図)

縮尺




S=1/2500

図面番号 14/19

河内長野市



凡例

	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図

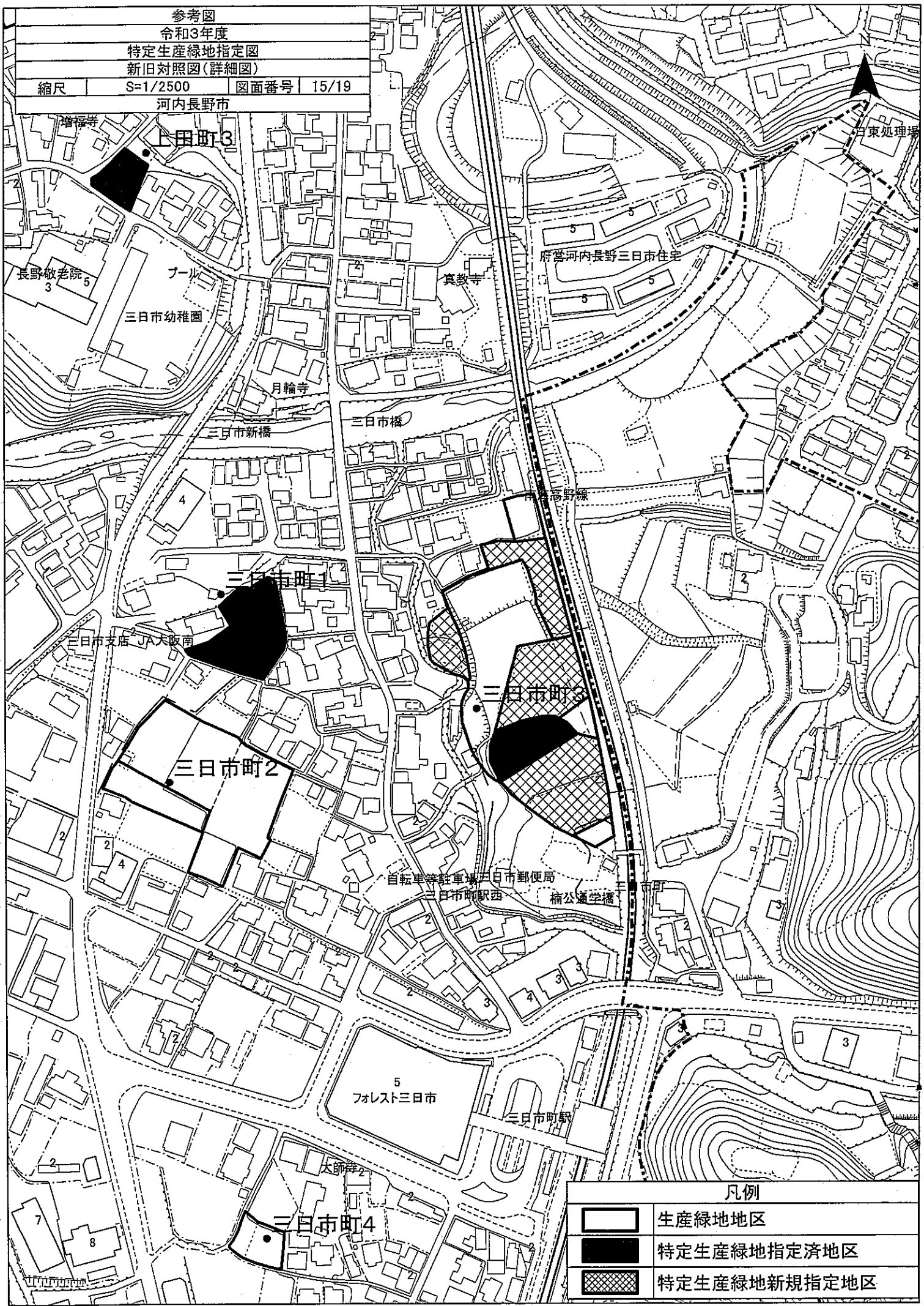
令和3年度




特定生産緑地指定図

新旧対照図(詳細図)

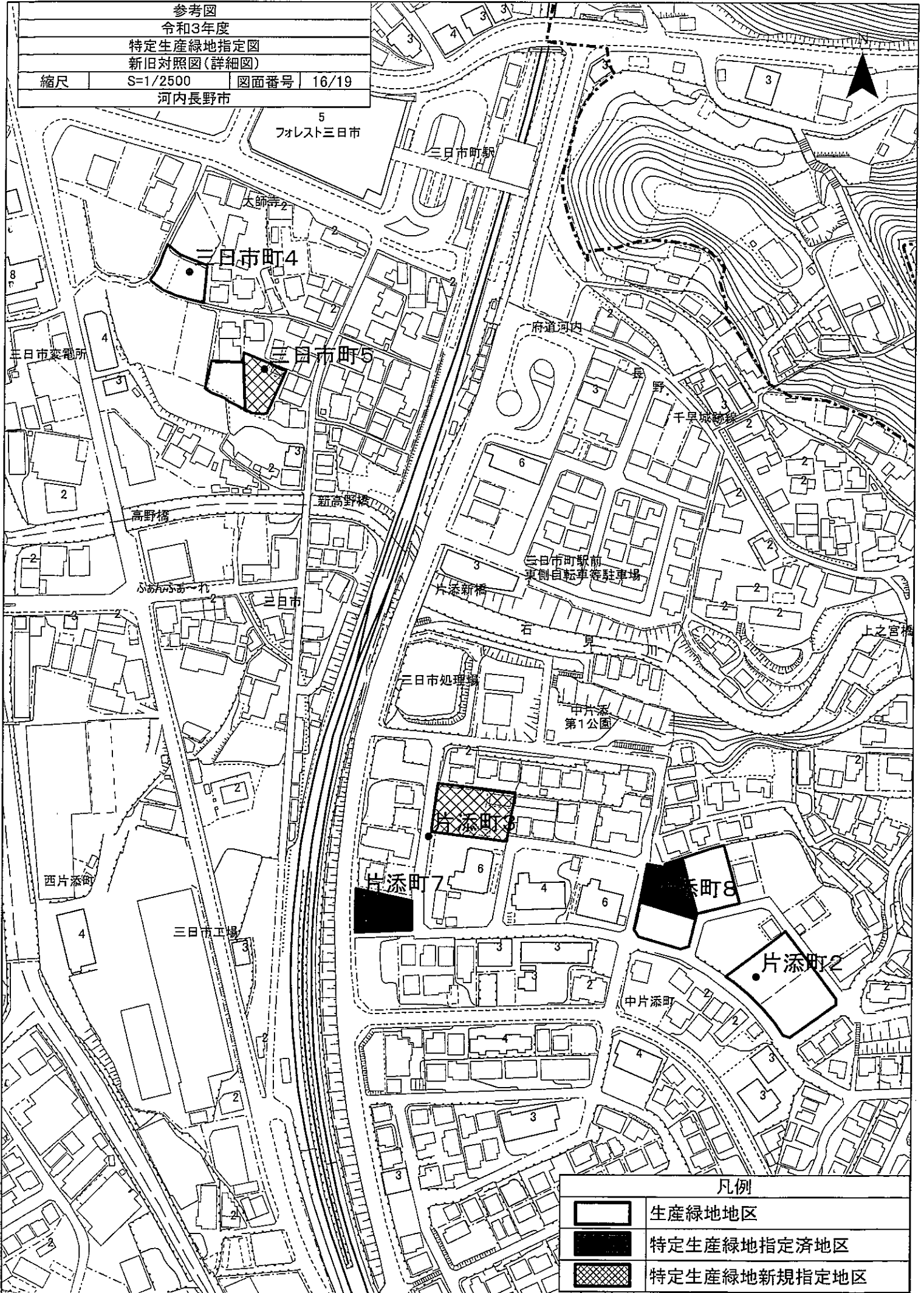
縮尺 S=1/2500 図面番号 15/19

河内長野市



凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図		
令和3年度		
特定生産緑地指定図		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号 16/19
河内長野市		



凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図

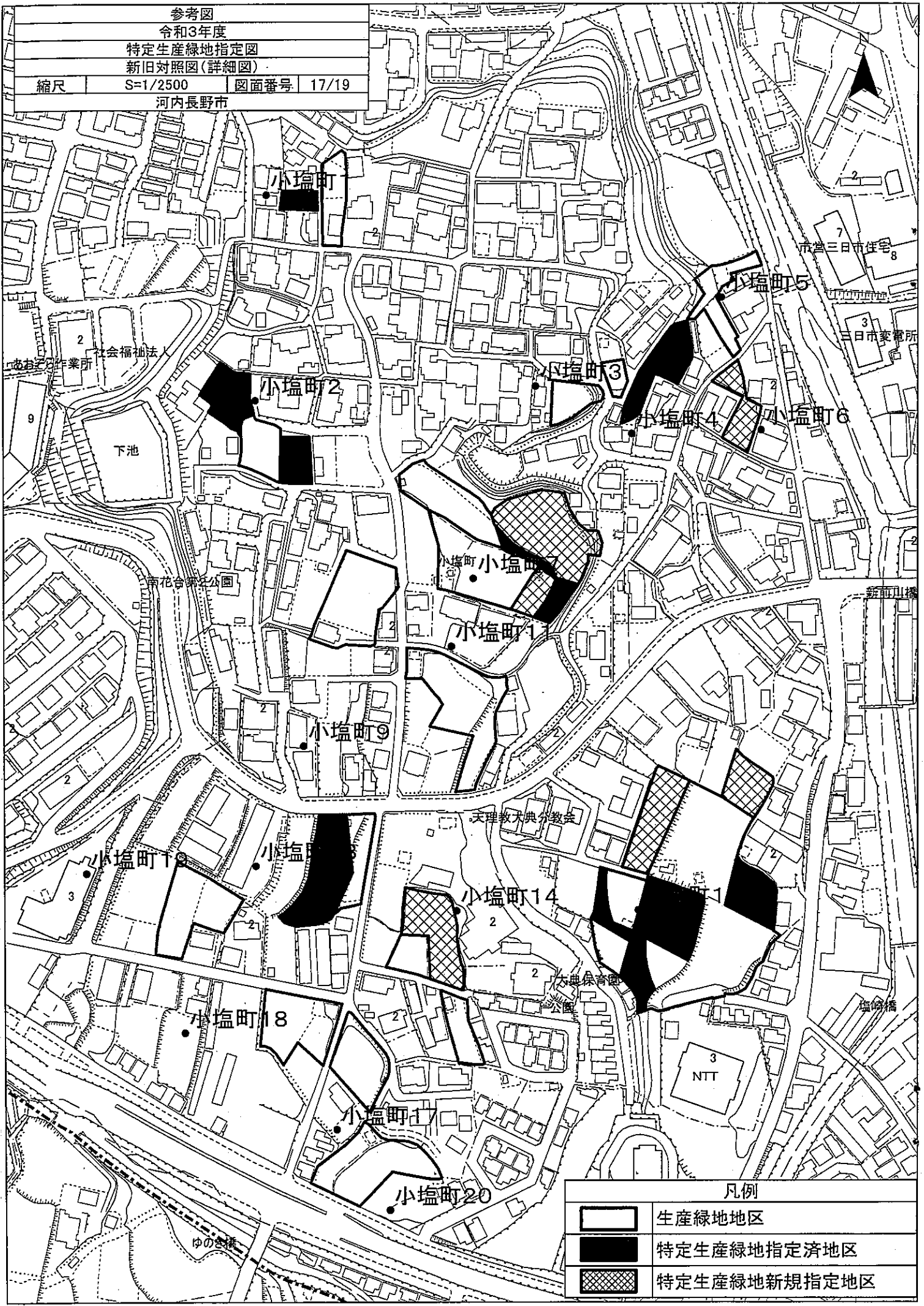
令和3年度

特定生産緑地指定図

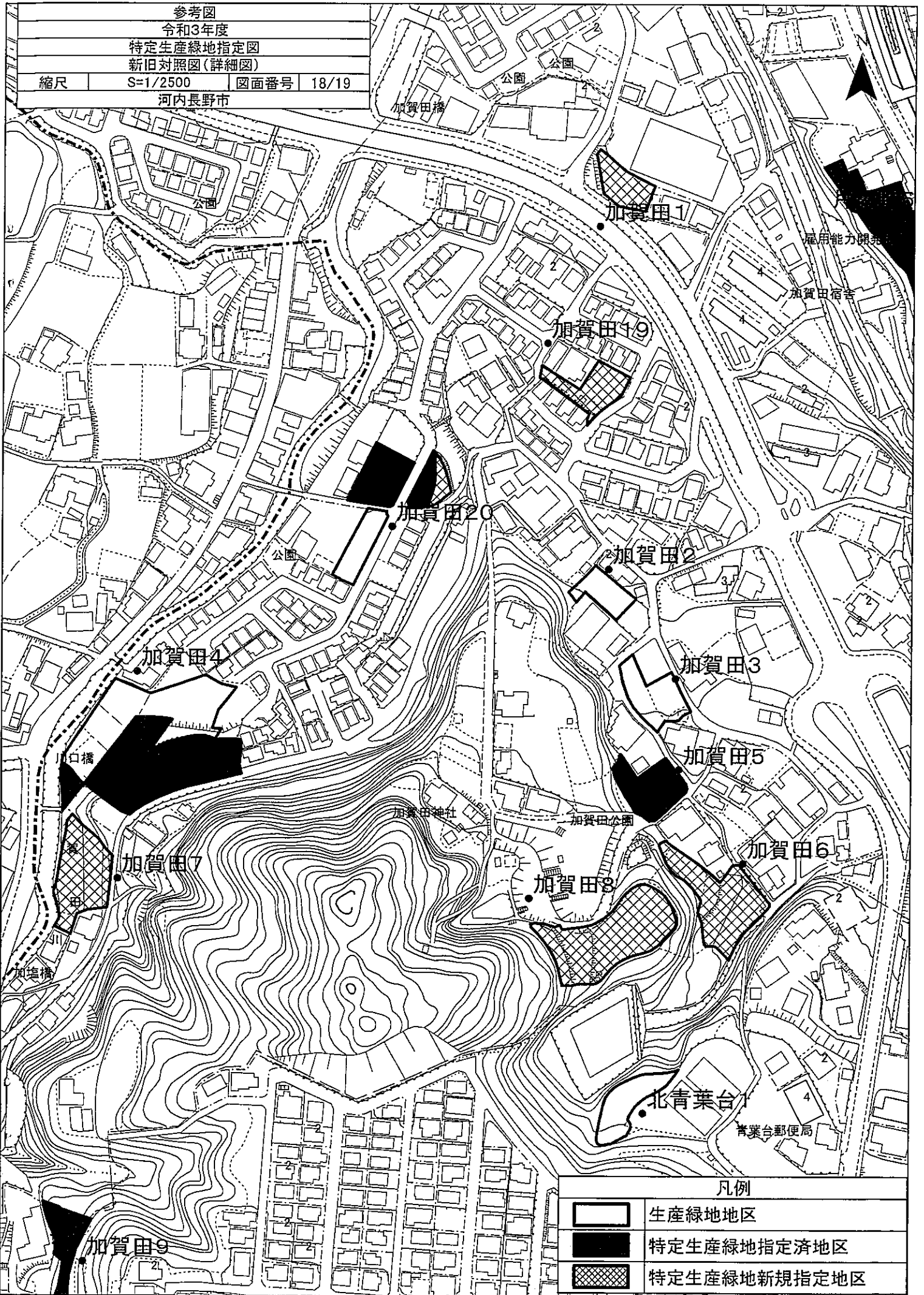
新旧対照図(詳細図)

縮尺 S=1/2500 図面番号 17/19

河内長野市



凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区



参考図		
令和3年度		
特定生産緑地指定図		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2500	図面番号 18/19
河内長野市		

凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

参考図	
令和3年度	
特定生産緑地指定図	
新旧対照図(詳細図)	
縮尺	S=1/2500 図面番号 19/19
河内長野市	



凡例	
	生産緑地地区
	特定生産緑地指定済地区
	特定生産緑地新規指定地区

令和3年度 第2回河内長野市都市計画審議会 資料

1. 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（河内長野市決定）について

参考資料

○特定生産緑地制度の概要

生産緑地は、指定の日から30年が経過すると、いつでも「買取り申出」が可能となるため、都市計画上、不安定な状態に置かれることとなります。

このため、買取り申出ができる期日を10年延期できる「特定生産緑地制度」が創設されました。

特定生産緑地は、所有者等の同意を基に指定するもので、指定後の利点や制限は、現在の生産緑地と同様となります。

指定後は、所有者等の同意を得て、10年毎に指定を延長することが可能です。

なお、特定生産緑地としての法的効力が生じるのは、生産緑地の指定から30年が経過する時点です。

平成4年11月30日
(1992年)

生産緑地

30年

所有者等の同意

令和4年11月30日
(2022年)

特定生産緑地

10年

所有者等の同意

令和14年11月30日
(2032年)

特定生産緑地

10年

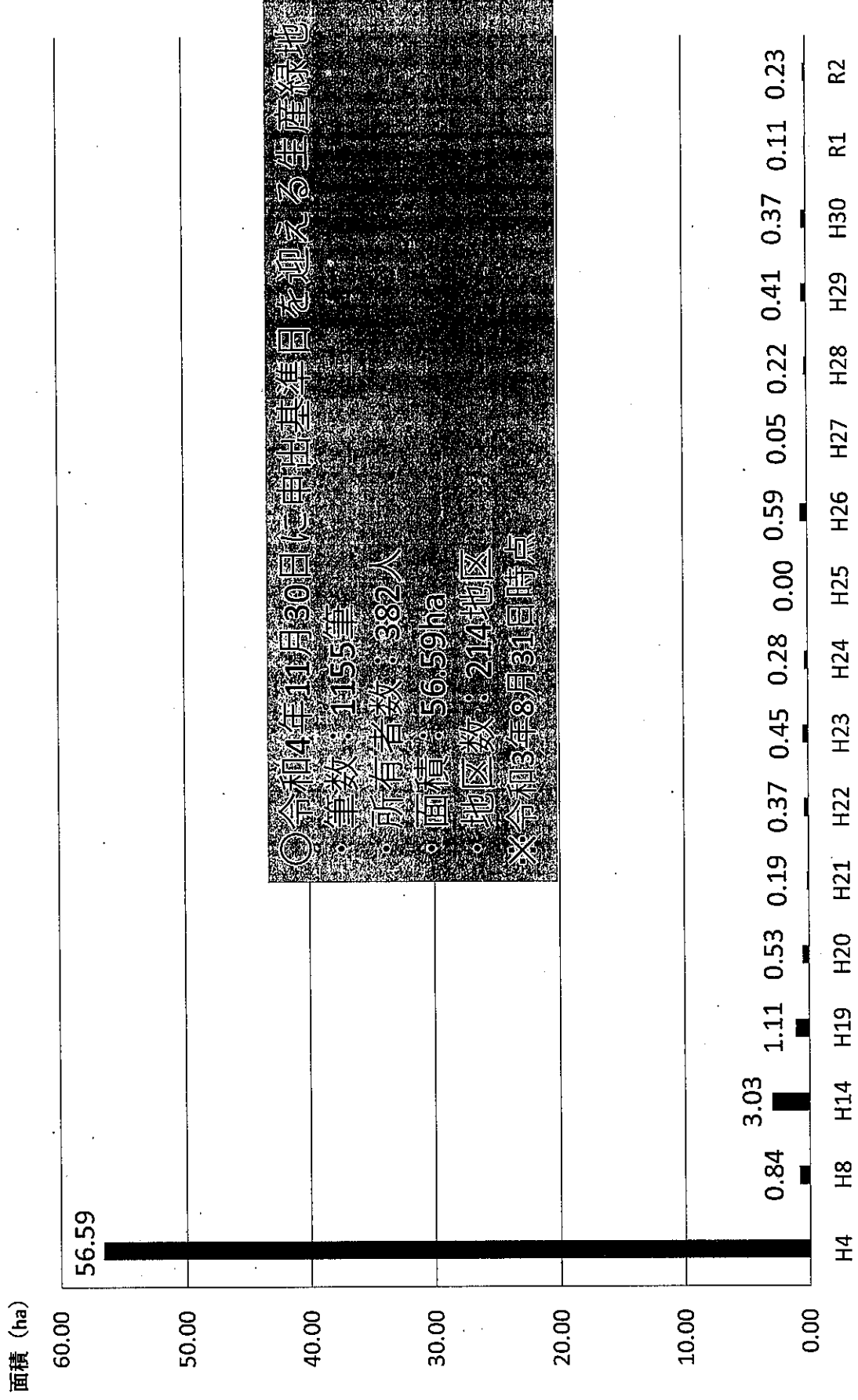
10年毎に延長可能

○特定生産緑地指定による違いについて

	営農義務 建築制限	買取り申出 ができるとき	固定資産税 都市計画税 の優遇	相続税 (納税猶予) の優遇
生産緑地	有	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地の指定から30年経過後 主たる従事者が死亡又は故障したとき 	○	○
特定生産緑地に 指定する生産緑地	有	<ul style="list-style-type: none"> 特定生産緑地の法的効力が生じた時点から10年経過後 主たる従事者が死亡又は故障したとき 	○	○
特定生産緑地に 指定しない生産緑地	有 ※3	<ul style="list-style-type: none"> いつでも可能 	× ※1	× ※2

- ※1 段階的に5年間で、宅地並み課税の農地にもどります。
- ※2 現在受けている納税猶予は継続されます。新たな納税猶予は受けられません。
- ※3 特定生産緑地に指定しない場合であっても、生産緑地を解除するには買取り申出の手続きが必要となります。

○生産緑地指定面積（告示年度別）



○特定生産緑地の指定手続きについて

平成30年度

・農業委員会だより
に制度概要を掲載
(8月)

令和元年度

・JA実行組合長会
議での制度の説明
(6月)

・指定後30年経過
のお知らせ及び説明
会開催の案内の送付
(8月)

・説明会の開催(4
回:259人参加)
(10月)

・申請書類の送付
(11月)

・申請受付開始
令和元年12月1日

令和2年度

・申請受付開始
令和元年12月1日～
令和2年8月31日
(令和2年度指定分)

・都市計画審議会
(11月)

・指定の公示

令和3年度

・所有者等への制度
の周知等

・申請受付開始
令和2年9月1日～
令和3年8月31日
(令和3年度指定分)

・都市計画審議会
(11月)

・指定の公示

令和4年度

・所有者等への制度
の周知等

・申請受付開始
令和3年9月1日～
令和4年7月31日
(令和4年度指定分)

・都市計画審議会
(11月)

・指定の公示

特定生産緑地効力発生
※令和4年11月30日【申出基準日】

○特定生産緑地申請状況 (令和元年12月1日～令和3年8月31日 受付分)

特定生産緑地指定対象 (平成4年11月30日指定分)

- ・筆数：1155筆
- ・所有者：382人
- ・面積：56.59ha

進捗率

- 筆数
 - ・全体 58.4% (674筆/1155筆)
 - ・納税猶予あり 64.5% (222筆/344筆)
 - ・納税猶予なし 55.7% (452筆/811筆)
- 所有者 55.8% (213人/382人)
- 面積 55.3% (31.28ha/56.59ha)

○特定生産緑地申請状況 (令和元年12月1日～令和3年8月31日 受付分)

生産緑地 指定年度	生産緑地地区		特定生産緑地			
	対象地区		既指定区域		新規指定区域	
	地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積
平成4年度	214 地区	約 56.59 ha	119 地区	約 22.94 ha	51 地区	約 8.2 ha
平成8年度	1 地区	約 0.84 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成14年度	25 地区	約 3.03 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成19年度	13 地区	約 1.11 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成20年度	2 地区	約 0.53 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成21年度	4 地区	約 0.19 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成22年度	4 地区	約 0.37 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成23年度	3 地区	約 0.45 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成24年度	3 地区	約 0.28 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成25年度	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成26年度	3 地区	約 0.59 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成27年度	1 地区	約 0.05 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成28年度	3 地区	約 0.20 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成29年度	2 地区	約 0.41 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
平成30年度	4 地区	約 0.37 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha
令和元年度	1 地区	約 0.11 ha	- 地区	約 - ha	- 地区	約 - ha

※新規指定区域の地区数には、地区の一部指定も含まれる。

※各年度の地区数(既指定区域数と新規指定区域数)は重複している地区も含まれる。

令和3年度 第2回

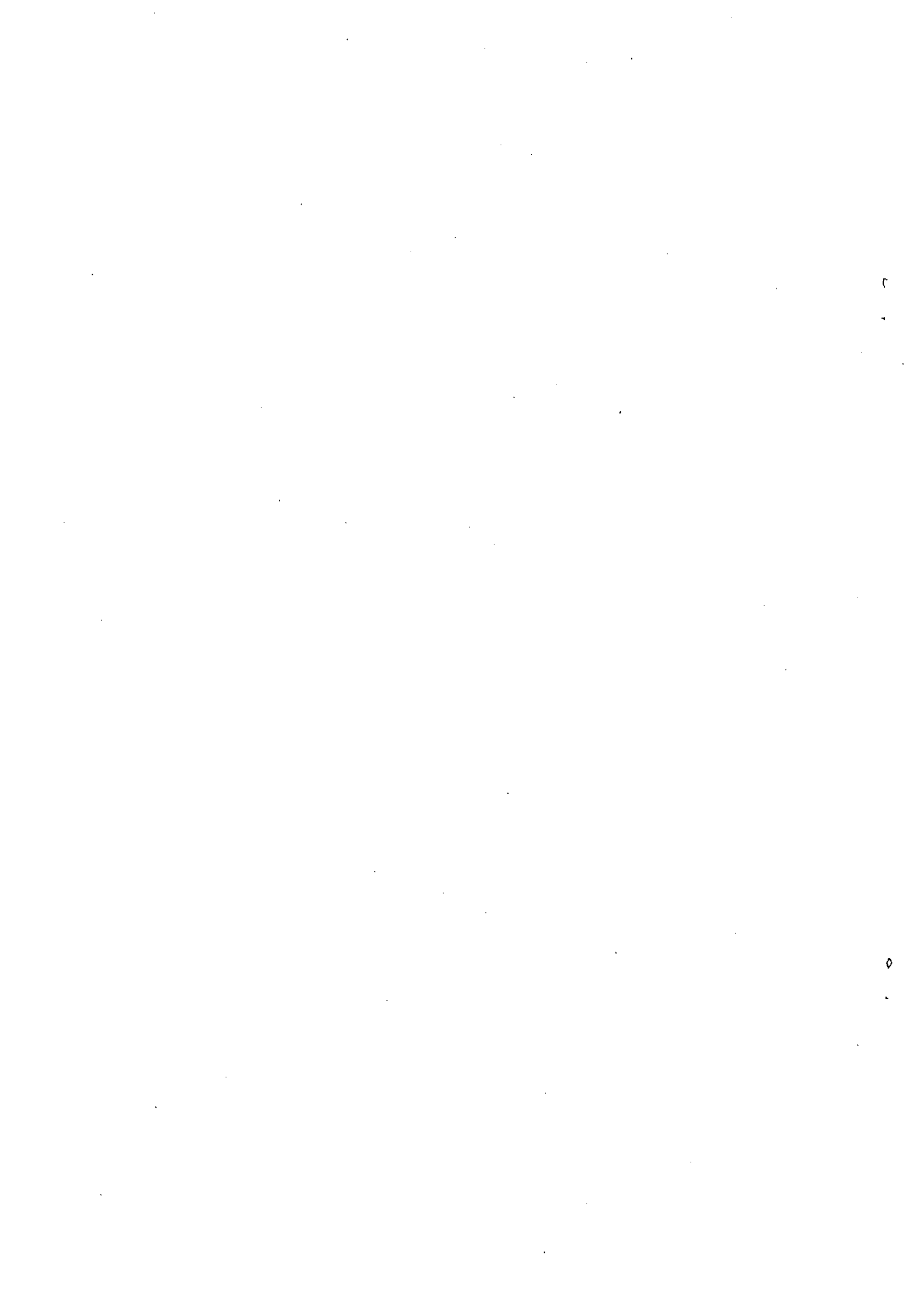
河内長野市都市計画審議会

報告案件資料

- 案件1 都市計画マスタープラン改定の方針について（報告）
- 案件2 市街化調整区域における地区計画運用基準の改定
（素案）について（報告）

日 時 : 令和3年11月24日（水）午後2時～

場 所 : 河内長野市役所8階 802会議室

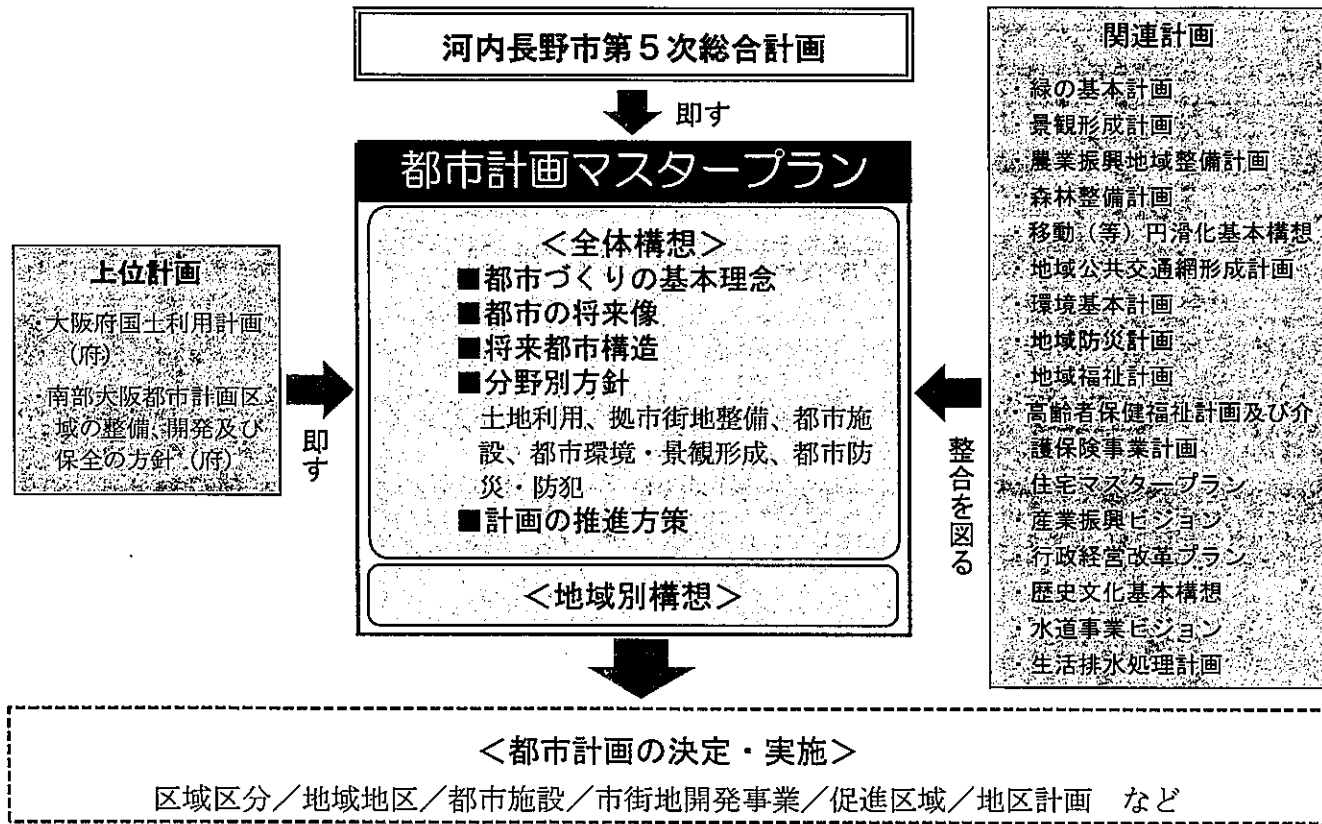


河内長野市都市計画マスタープラン改定の方針について

1. 都市計画マスタープランについて

都市計画マスタープランとは、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するもので、都市づくりを進めていくための指針となるものです。

都市計画マスタープランは、上位計画に即し、関連計画との整合を図っています。



3. 改定の方向性

「第5次総合計画後期基本計画」の将来都市構造や土地利用の方針に変更がなく、改定された「南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」にも即していることから、現在の都市計画マスタープランを維持しつつ、以下の3点について追加・修正等の部分改定を行います。

現在の都市計画マスタープランを維持

追加・修正等

1. 新たな施策の取組
2. 関連計画との整合
3. 都市計画マスタープラン策定後の経年に伴う数値、文言の変更

4. 具体的な改定内容

1. 新たな施策の取組

- ・南花台では、平成26年度より開発団地再生モデルの構築を目指し「南花台スマートエイジング・シティ」団地再生モデル事業に取り組んできました。
- ・また、平成29年12月にUR都市機構による集約型団地再生事業が開始され、跡地活用の検討について、市、関西大学、UR都市機構による『南花台地区「丘の生活拠点」に関するまちづくり連携協定』を締結し、地域住民の意見を取り入れながら、具体的な集約跡地活用の検討を行ってきました。
- ・これらの検討の結果をふまえ、女子サッカーチームと連携したまちづくりを目指して、跡地を活用しサッカースタジアムを整備することを計画しています。
- ・なお、サッカースタジアムの整備には、用途地域の変更等の都市計画変更手続きを伴うため、必要な記載を行います。

2. 関連計画との整合

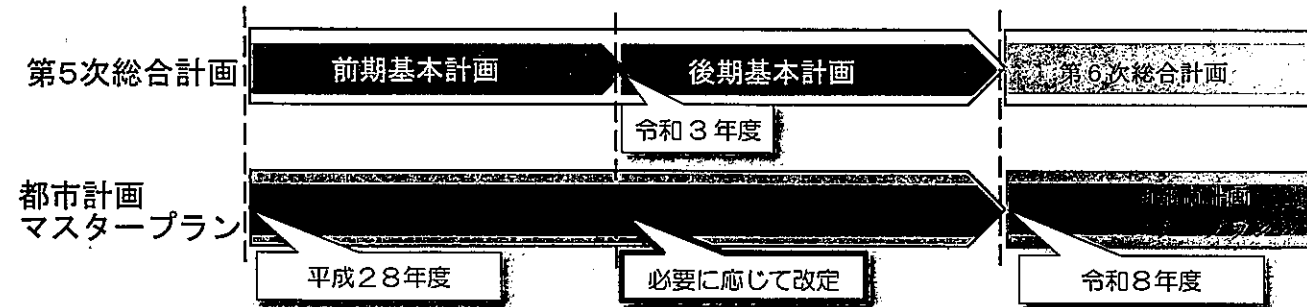
- ・「緑の基本計画」の改定に伴う、都市計画公園や都市公園等に関する表現の整合を行います。また、平成28年度以降に改定された関連計画について、内容の確認を行い、整合していない場合は追加、修正を行います。

3. 都市計画マスタープラン策定後の経年に伴う数値、文言の変更

- ・第3章「分野別方針」、第4章「地域別構想」について、担当課の意見を踏まえ、必要な数値・文言・表現の追加、修正を行います。

2. 改定の目的・背景

現在の都市計画マスタープランは、平成28年3月の策定から5年が経過し、また令和3年3月に第5次総合計画後期基本計画が策定されたことから、中間見直しの時期となります。

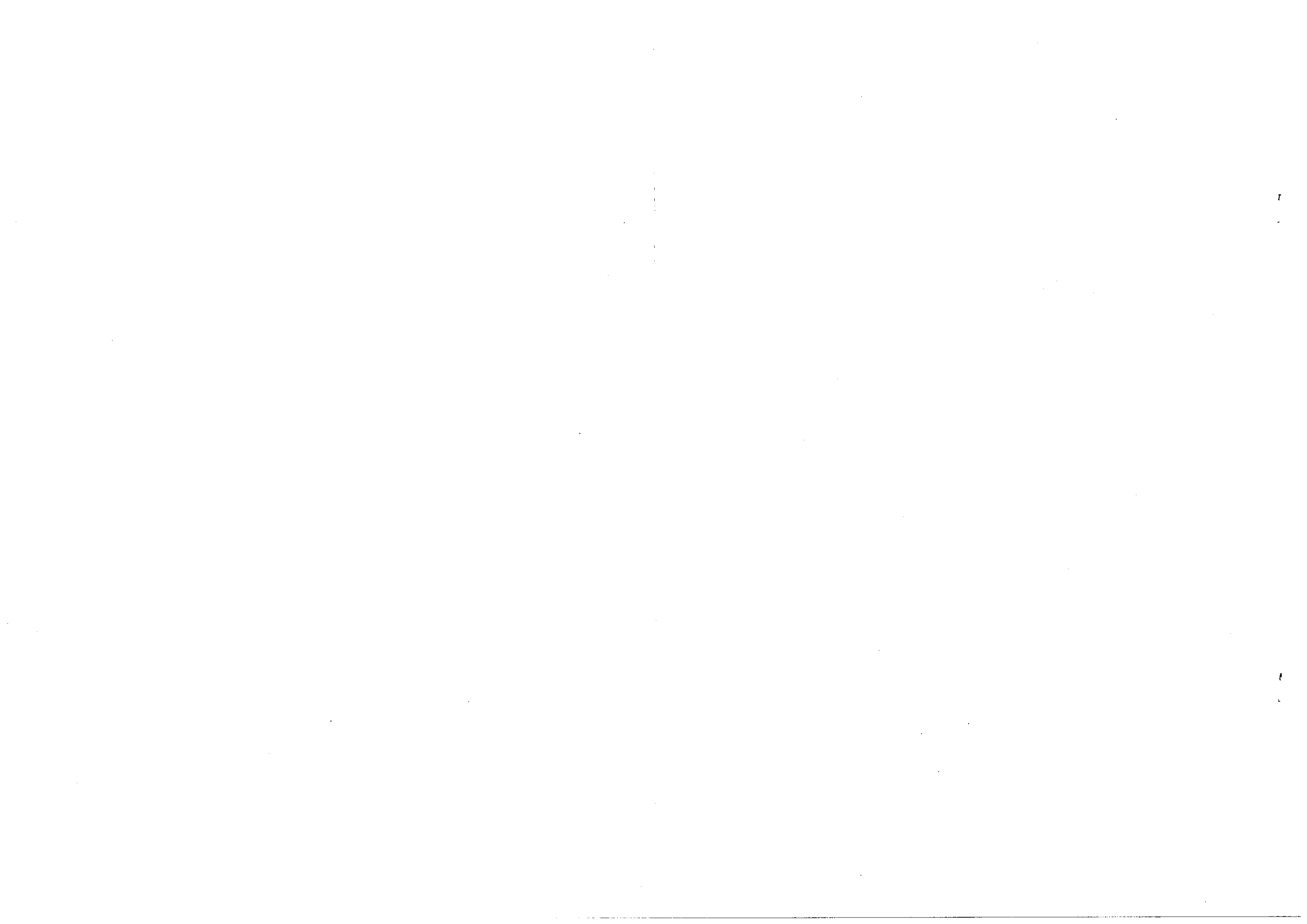


令和2年10月に、上位計画の「南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が改定されたことや、関連計画の「緑の基本計画」の改定が予定されていることなどから、これらの計画との整合を図ります。

また、開発団地を多く抱える本市では、急速な人口減少と少子・高齢化が進み、まちの活力の低下が課題となり、この課題に対応する新たな施策の取組を実施する必要があります。

5. 今後のスケジュール(案)

- 令和4年 2月：都市計画審議会(中間報告)
- 令和4年3~4月：パブリックコメントの実施
- 令和4年 7月：都市計画審議会(諮問)
- 令和4年 8月：都市計画マスタープラン公表

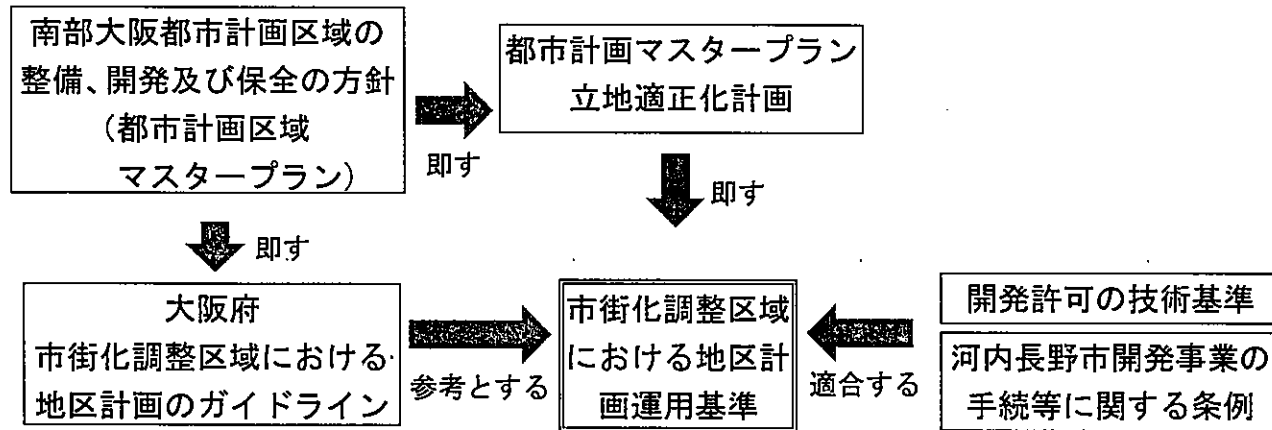


市街化調整区域における地区計画運用基準の改定（素案）について

1 市街化調整区域における地区計画運用基準について

市街化調整区域の地区計画は、市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲で、優良な農地の保全および災害防止や自然環境の保全などとの調和を図りつつ、地域の特性にふさわしい良好な環境の維持・形成を図るための適正な開発を誘導するものです。

市街化調整区域における地区計画の運用基準（以下、「運用基準」という。）は、河内長野市都市計画マスタープランに示す範囲で、市街化調整区域における地区計画の原案の作成に関し必要な事項を定めることにより、本市の市街化調整区域にふさわしい地区計画を誘導することを目的としています。



2 改定の目的・背景

令和2年10月に都市計画区域マスタープランが改定されたことに伴い、大阪府の市街化調整区域における地区計画のガイドライン（以下「ガイドライン」という。）が改定されたことや、平成31年3月に河内長野市立地適正化計画を策定したことなどから、これらと整合させるために運用基準を改定する必要があります。

また、運用基準は開発行為の手法を都市計画法第29条の開発許可を想定していますが、現に開発許可以外の手法として土地区画整理事業を活用した取組みが進んでいることから、土地区画整理事業にも対応できるよう改定する必要があります。

3 改定の方向性

河内長野市都市計画マスタープランにおいて、市街化調整区域の地区計画対象範囲を追加する予定はないことから、新たな【類型】の追加は行わず、ガイドライン及び河内長野市立地適正化計画との整合や、土地区画整理事業に対応するための部分改定を行います。

4 具体的な改定内容

1. ガイドラインとの整合

①適用区域の制限

ガイドラインとの整合を行うため、地区計画の「対象区域外」として以下のとおり追加、削除を行います。

改正（案）	現行
【適用区域の制限】 地区計画の区域には、原則次に掲げる区域又は地域などを含まないものとする。	【適用区域の制限】 地区計画の区域には、次に掲げる区域又は地域などを含まないものとする。 <u>（ただし、開発に伴い解消が見込める急傾斜地、土砂災害特別警戒区域などの区域は除く）</u>
③農地法による農地転用が許可されない農地	③ 流通業務市街地の整備に関する法律に規定する「流通業務団地」
⑩ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する「土砂災害特別警戒区域」及び「土砂災害警戒区域」	⑩ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する「土砂災害特別警戒区域」
⑫ 建築基準法に規定する「災害危険区域」	
⑬ 上記⑨から⑫のほか、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがあるなど、災害リスクのある区域	
⑭ 史跡、名勝、天然記念物、建造物などの指定文化財、その他国、府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域	⑫ 史跡、名勝、天然記念物、建造物などの指定文化財、その他国、府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
⑮ 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づき指定される「鳥獣保護区」	⑬ 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づき指定される「鳥獣保護区」 <u>※歴史的景観保全活用地区計画を定める場合において、⑫文化財保護上保全を必要とする区域を地区計画の区域に含めることができる。</u>

②適用区域の類型基準

ガイドラインとの整合を行うため、以下のとおり文言を削除します。

改正（案）	現行
【適用区域の類型基準】 ○市街化区域に近接する地域 <活用の目的> 市街化区域の近隣地区で、既に無秩序な市街化が進んでいる地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの。	【適用区域の類型基準】 ○市街化区域に近接する地域 <活用の目的> 市街化区域の近隣地区で、既に無秩序な市街化が進んでいるまたは進む恐れがある地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの。

2. 立地適正化計画との整合

立地適正化計画の誘導施設に位置付けられている以下の施設を運用基準から削除します。

改正(案)	現行
<p>○環境調和型土地利用地域</p> <p><留意点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域資源を活用し地域経済の活性化につながる技術先端型業種の生産施設およびその研究開発施設など 	<p>○環境調和型土地利用地域</p> <p><留意点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域資源を活用し地域経済の活性化につながる技術先端型業種の生産施設およびその研究開発施設または大学・大学院教育・研究施設 ・医療法による医療施設 ・学校教育法による学校や専修学校などの教育施設などが望ましい。

3. 土地区画整理事業への対応

①文言の修正

土地区画整理事業は認可であることから、運用基準において「許可」または「開発許可」と記載されているものを土地区画整理事業にも対応した表現に修正します。

改正(案)	現行
<p>【基本方針】</p> <p>市街化調整区域で行われる開発行為については、法第34条各号に該当すると認める場合でなければ行うことができないとされており、法第34条第10号の地区計画は市が決定する都市計画である。</p>	<p>【基本方針】</p> <p>市街化調整区域で行われる開発行為については、法第34条各号に該当すると認める場合に限り許可を行うことができるとされており、その内地区計画は市が決定する都市計画である。</p>
<p>【地区計画を定めるに当たっての留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区施設整備の確実性が確保される整備計画書を作成すること。 ・開発行為に必要な許認可を受けられるなど、開発行為の実施が確実であること。 ・地区計画決定後、必要な許認可の手続きを行い、すみやかに開発行為に着手すること。 	<p>【地区計画を定めるに当たっての留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区施設整備の確実性(地区施設はすべて、開発許可を最初に受ける)が確保される整備計画書を作成すること。 ・開発許可後、すみやかに開発行為に着手すること。

②適用区域の類型基準

土地区画整理事業による移転住宅等の建築を可能とするため、建築物の用途制限で非住宅系用途の緩和規定を追加します。

改正(案)	現行
<p>【適用区域の類型基準】</p> <p>■類型</p> <p>○新産業地地域</p> <p><建築物の用途制限など></p> <p>住宅開発を抑制するため非住宅系用途を基本とし、周辺の土地利用を考慮した適正な建築物の用途制限を図る。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。</p>	<p>【適用区域の類型基準】</p> <p>■類型</p> <p>○新産業地地域</p> <p><建築物の用途制限など></p> <p>非住宅系用途とし、周辺の土地利用を考慮した適正な建築物の用途制限を図る。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。</p>

③住民の合意形成

開発許可は全員同意でなければ許可されませんが、土地区画整理事業については、全員同意でなくとも認可が可能となります。

市街化調整区域であることから、土地区画整理事業についても原則は全員同意としますが、特段の理由がある場合に限り、市の判断によってその要件を緩和できるように文言を追加します。

改正(案)	現行
<p>【住民の合意形成】</p> <p>事業者は、素案の検討段階から当該地区の住民および周辺住民の参加機会を設け、説明会などを実施してその意見を地区計画に反映させるよう努めること。</p> <p>事業者は、当該申請に係る区域内の住民および当該区域内の土地について所有権又は対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権などを有する者の、全員の同意を得なければならない。</p> <p>ただし、開発行為を実施するにあたり、市長が支障ないと判断できる場合はこの限りではない。</p>	<p>【住民の合意形成】</p> <p>事業者は、素案の検討段階から当該地区の住民および周辺住民の参加機会を設け、説明会などを実施してその意見を地区計画に反映させるよう努めること。</p> <p>事業者は、当該申請に係る区域内の住民および当該区域内の土地について所有権又は対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権などを有する者の、全員の同意を得なければならない。</p>

5 今後のスケジュール(案)

令和3年12月：公聴会

令和4年 2月：河内長野市都市計画審議会(諮問)

令和4年 3月：運用基準改正

令和3年度 第2回河内長野市都市計画審議会 資料

1. 都市計画マスタープラン改定の方針について

報告案件参考資料

1. UR南花台団地集約事業について

①南花台のまちづくりについて

南花台地区においては、平成26年度から河内長野市・関西大学・UR都市機構が中心となり、住民・行政・大学・企業の公民学の連携による住民本位のまちづくり「南花台スマートエイジング・シティ団地再生モデル事業」を推進してきた。

○これまでの経過

- 平成26年10月 「南花台スマートエイジング・シティ」団地再生モデル事業立ち上げ
- 平成27年10月 (株)コノミヤより空き店舗を無償で貸し受け「コノミヤテラス」整備
- 平成28年 3月 第5次総合計画に「丘の生活拠点」として位置付け
- 平成29年 4月 南花台西小跡地を活用した錦秀看護専門学校誘致（開校）
- 平成29年12月 UR都市機構において『UR南花台団地集約型団地再生事業』着手
- 平成30年 2月 『南花台地区「丘の生活拠点」に関するまちづくり連携協定』締結
※UR都市機構・河内長野市・関西大学の3者連携協定
- 平成30年12月 『南花台地区「丘の生活拠点」形成に向けたまちづくり連携協定』締結
※(株)コノミヤ・河内長野市・関西大学の3者連携協定
- 令和 2年10月 河内長野市と(株)スペランツァ大阪「ホームタウン契約」を締結
- 令和 2年12月 UR南花台団地集約跡地の活用方針に関するアンケート実施

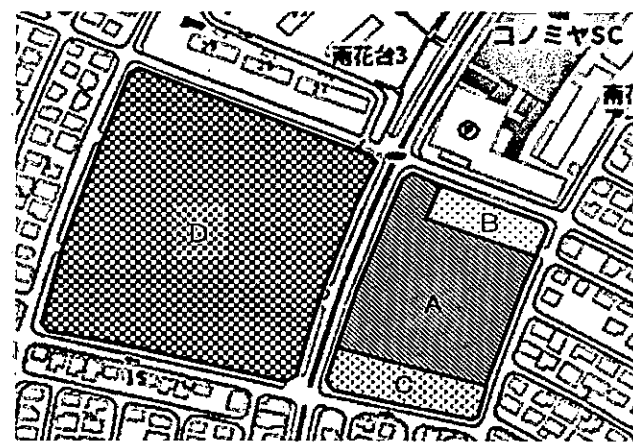
②UR跡地の活用について

平成29年12月にUR都市機構による集約型団地再生事業が開始し、これを受けて、平成30年2月に河内長野市・関西大学・UR都市機構による「南花台地区「丘の生活拠点」に関するまちづくり連携協定」を締結し、具体的な集約跡地活用の検討を開始した。
これまで、未来予想図づくりワークショップや住民集会といった地域住民を対象とした跡地活用についてのワークショップやアンケート、意見箱の設置等を行い、多くの方々から意見をいただきながら、その具体化をニーズ調査等と合わせて進め、UR跡地の活用方針を決定した。

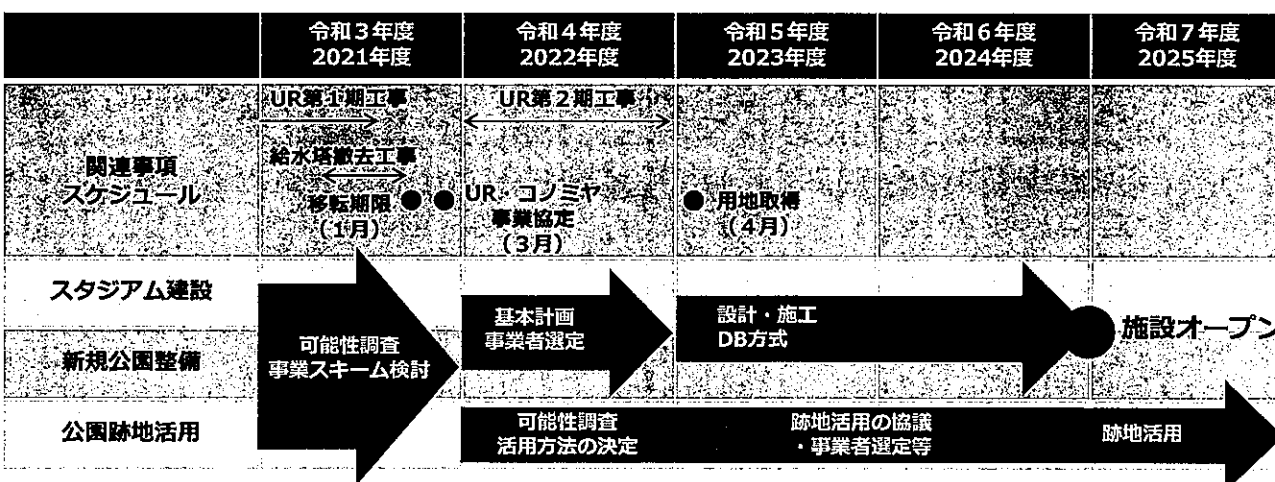
方針1 地域の活力を高め、子育て世代に魅力ある場の創出 アンケート、ヒアリング、ワークショップ等の結果より子育て世代が魅力を感じる場、憩いの場、多世代が交流できる場の整備を目指す。	方針2 まちづくりの新たな可能性を高め、連携を創出できる機能の誘致 連携が見込め、継続的なまちづくりに寄与する機能の誘致を目指す。	方針3 将来にわたり、まちづくりの再編可能な土地利用の実現 20年・30年後のまちの再編を見越し、用地分割を最小限にし、可能な限り一体的な土地利用を図る。
---	--	--

③ UR跡地の活用案

- A・Cゾーンには公園機能に加え、臨時駐車場機能を備え、防災機能を高めるとともに、公園内への設置許可による新たな機能を誘致することを検討。
- Dゾーンにはスタジアム・駐車場・公園機能の設置を検討。
- A・C・Dゾーンを一体的にスポーツ公園として平面計画を進める。



④事業スケジュール（想定）



2. 南花台地域住民の合意形成に向けた取り組み等

サッカースタジアムを建設し、サッカーチームと連携したまちづくりを進めるにあたり、南花台の住民の理解を深め、合意形成を図ることを目的とし、下記取り組みを実施した。

	内容	日時	備考
1	サッカーチームと連携したまちづくりに関する説明会	令和3年7月25日	参加者：90名 ※来場者へアンケートを実施 回収：59通
2	サッカーチームと連携したまちづくりに関する公聴会	令和3年9月24日	住民参加者：9名
3	サッカースタジアム整備と地域内公園のあり方に関するアンケート	(アンケート実施期間) 令和3年 9月中旬～30日	配布：1,000通 有効回答数：449通 ※南花台住民1,000世帯を無作為抽出し、アンケートを送付

○アンケート等結果(抜粋)

①サッカーチームと連携したまちづくりに関する説明会 来場者アンケート

サッカーチームと連携したまちづくりに

Q1.期待する点		Q2.不安な点 ※Q1.2ともに複数回答/上位3項目を抜粋	
	回答数		回答数
1	まちの活性化	1	交通渋滞
2	交流人口の増加	2	騒音
3	定住人口の増加	3	治安の悪化

Q3.自由記述（主な意見）

- ・サッカーチーム、スペランツァとの連携は南花台発展に大いに貢献すると思う。
- ・少子高齢化、ゴーストタウン化を抑制し南花台及び、河内長野市の活性化に繋げるためにはぜひ成功させて欲しい。
- ・ぜひとも南花台、河内長野市の再生のきっかけになってほしい。
- ・子育て世代が住みたくなる町になる様大いに改革して頂きたいです。サッカーの件、大賛成です。
- ・活性化する為に娯楽施設とありますがもってのほか、静かな住宅地を守って欲しい。
- ・子供も近隣の友人達も仲良く平和に暮らしてきてくれたのに、何故今さらサッカースタジアム？

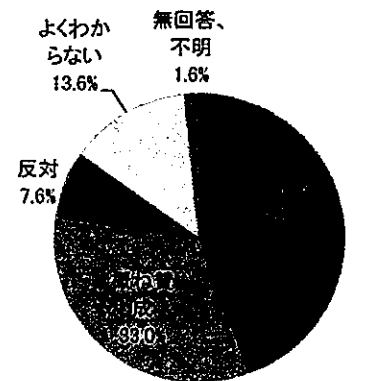
②公聴会での意見

- ・スタジアム建設前から、サッカーチームと連携したまちづくりの盛り上がりを作ってほしい。
- ・物理的なバリアフリーだけでなく、障がい者が楽しめるスタジアム整備を検討してほしい。
- ・交通量については、ソフト面だけでなく信号や歩道橋等のハード整備も含めて検討してほしい。
- ・スタジアム整備によるメリットや、騒音、光害、交通渋滞等の不安に対しては、具体的な数値を挙げて説明を。
- ・この土地がスタジアムとなるのが本当に南花台のためになるのか。
- ・スタジアムをなぜ閑静な住宅街に建てる必要があるのか。
- ・近所への騒音問題が気になる。周辺のごもたちが落ちていて勉強したりできない。

③サッカースタジアム整備と地域内公園のあり方に関するアンケート

Q1.スタジアム建設に関する意見

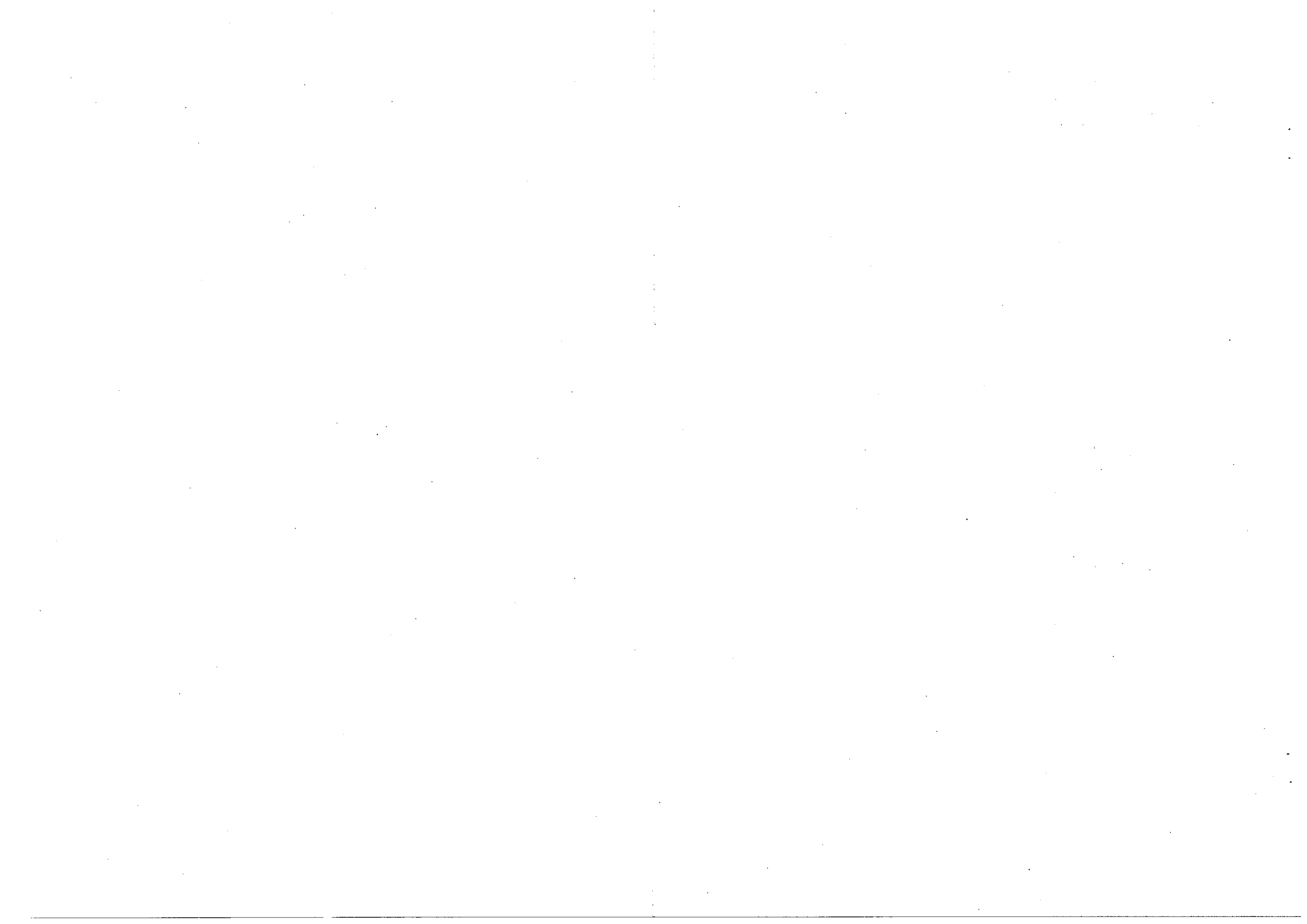
	回答数	構成比
1	賛成	44.3%
2	概ね賛成	33.0%
3	反対	7.6%
4	よくわからない	13.6%
5	無回答、不明	1.6%
計	449	



Q2.どのような情報が明らかになり、どのような条件がクリアすれば賛成となるか (Q1にて「2.概ね賛成」「4.よくわからない」と回答した方を対象)

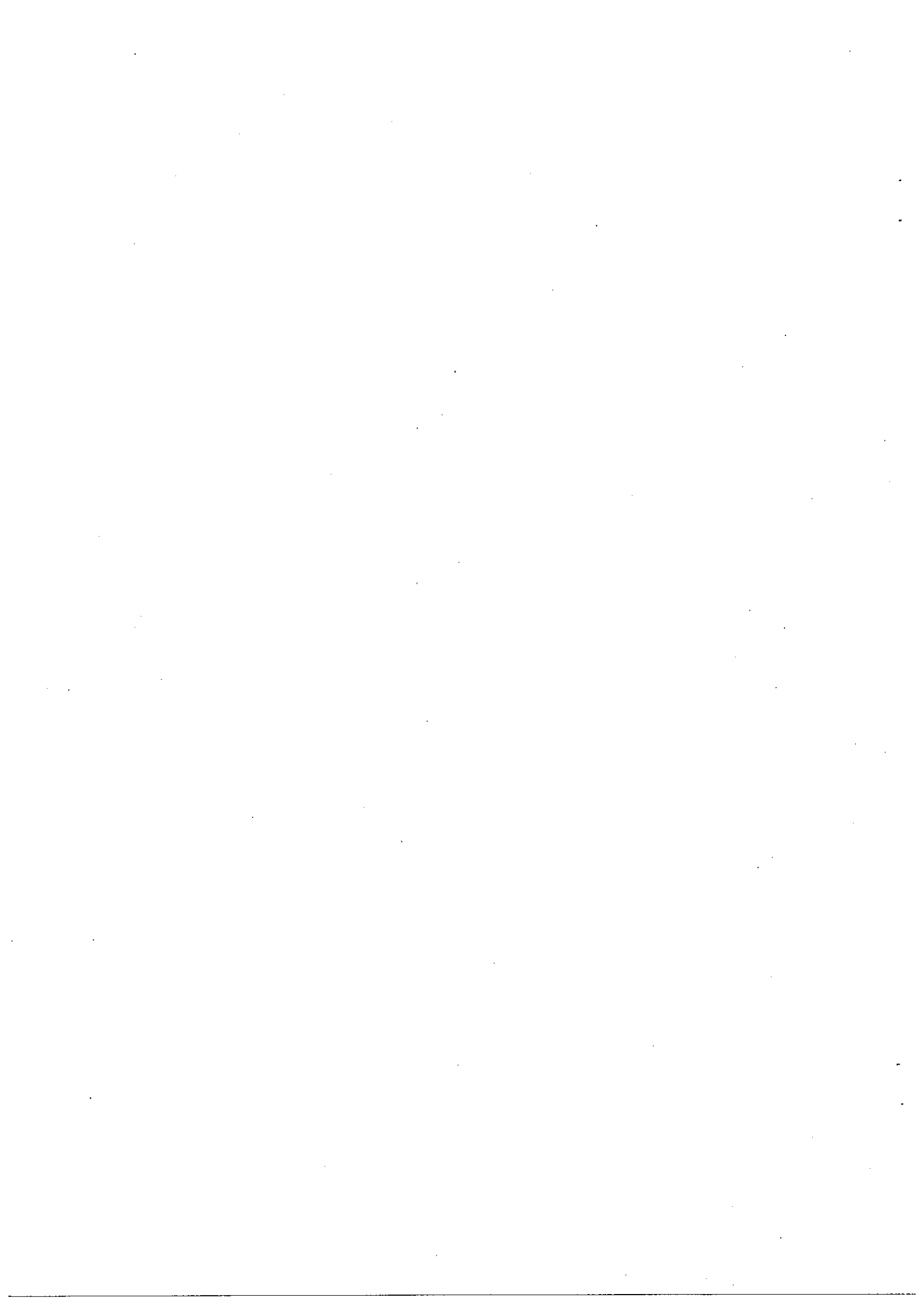
	回答数	構成比	
1	団地内の交通計画（交通渋滞）や駐車場計画が問題にならないことの確認	142	67.9%
2	ごみのポイ捨てなどの衛生面や風紀の乱れへの十分な対策	85	40.7%
3	中長期的なスタジアム管理の展望や方策	70	33.5%
4	スタジアムのサッカー以外の具体的な活用方針	68	32.5%
5	団地内の治安（安心安全なまち）の維持	67	32.1%
回答母数		209	

※令和3年10月28日時点の速報値。Q2については複数回答/上位5項目を抜粋



2. 市街化調整区域における地区計画運用基準の改定（案）について

報告案件参考資料



「市街化調整区域における地区計画の運用基準」
(素案)

令和 年 月改定版

河内長野市都市づくり部都市計画課

市街化調整区域における地区計画の運用基準

【目的】

地区計画は、本市が定める都市計画であり、主として当該地区の住民などにとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設および建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画である。特に市街化調整区域においては、市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲で、優良な農地の保全および災害防止や自然環境の保全などとの調和を図りつつ、地域の特性にふさわしい良好な居住環境の維持・形成を図るための適正な開発を誘導するものである。

よって、本運用基準に基づく地区計画は、河内長野市総合計画または河内長野市都市計画マスタープランのもとで、大規模な人口を見込む開発や新たな市街地の形成、および周辺地域に宅地のスプロール化を招くような開発を認めるものではなく、独自のまちづくりの支援策として活用が認められる土地利用制度であることから、この制度を有効に活用するため本運用基準により、市街化調整区域における地区計画の原案作成に関し必要な事項を定め、本市の市街化調整区域にふさわしい地区計画を誘導することを目的とする。

【定義】

この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）において使用する用語の例による。

【基本方針】

市街化調整区域で行われる開発行為については、法第34条各号に該当すると認める場合でなければ限り許可を行うことができないとされており、法第34条第10号のその内地区計画は市が決定する都市計画である。

地区計画は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状および将来の見通しを勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生などに関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成または保持のため、その区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従って秩序ある開発行為、建築または施設の整備が行われるものであり、市街化区域における市街化の状況を勘案して地区計画の区域の周辺における市街化の促進することがないなど当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障が無いよう定めるものであり、本市地区計画の運用基準に適合していなければならない。

なお、法第19条第3項により、あらかじめ大阪府と協議する必要があることから南部大阪都市計画区域マスタープラン、大阪府の市街化調整区域における地区計画ガイドラインや大阪府土地利用基本計画書などにに基づき、協議を通じて広域的な見地からの調整をはかる必要がある。また、開発許可の技術基準である法第33条や、河内長野市開発事業の手続等に関する条例にも適合している必要がある。

【対象区域の類型など】

対象区域の類型は、大阪府「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」に準じ、基準については大阪府基準を前提とし、地域ごとに定めがあるものについては、その基準に従うこととする。

【適用区域の設定】

市街化調整区域の地区計画の適用区域は、河内長野市都市計画マスタープランに記載のある区域とする。

区域の境界は、原則として道路、河川、水路などの地形地物により明確かつ恒久的に定める。

【適用区域の制限】

地区計画の区域には、原則次に掲げる区域又は地域などを含まないものとする。
~~(ただし、開発に伴い解消が見込める急傾斜地、土砂災害特別警戒区域などの区域は除く)~~

- ① 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
- ② 農地法に規定する「優良な集団農地」及びその他長期にわたり農地として保全すべき土地の区域
- ③ ~~流通業務市街地の整備に関する法律に規定する「流通業務団地」~~
農地法による農地転用が許可されない農地
- ④ 集落地域整備法に規定する「集落地域」
- ⑤ 大阪府自然環境保全条例に規定する「大阪府自然環境保全地域」「大阪府緑地環境保全地域」
- ⑥ 都市緑地法に規定する「緑地保全地域」
- ⑦ 近畿圏の保全区域の整備に関する法律に規定する「近郊緑地保全区域」
- ⑧ 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」
- ⑨ 地すべり防止法に規定する「地すべり防止区域」
- ⑩ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する「土砂災害特別警戒区域」及び「土砂災害警戒区域」
- ⑪ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
- ⑫ 建築基準法に規定する「災害危険区域」
- ⑬ 上記⑨から⑫のほか、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがあるなど、災害リスクのある区域
- ⑭ ⑭ 史跡、名勝、天然記念物、建造物などの指定文化財、その他国、府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
- ⑮ ⑮ 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づき指定される「鳥獣保護区」

※歴史的景観保全活用地区計画を定める場合において、~~⑫文化財保護上保全を必要とする区域を地区計画の区域に含めることができる。~~

【適用区域の類型基準】

地区計画の対象とする区域は、河内長野市都市計画マスタープランに示す範囲で、以下のいずれかに該当する地域とすること。

■全類型共通事項

<道路>

地区計画区域内においては、地区内道路の円滑な交通を確保するよう、また、幹線道路の沿道地区では、幹線道路の円滑な交通を確保するよう十分配慮し交通環境を整備し、幅員や接続道路などは、大阪府の開発基準に従うものとする。また後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。

ただし、住宅系用途で地区計画を策定する場合、道路基準については、河内長野市開発事業の手続等に関する条例第45条の「ゆとり開発認定基準」に配慮するものとする。

<緑被率>

市民の癒しや憩いの空間を大切にし、自然との調和や環境の保全への適切な配慮を図るべく、一団の土地利用において、連続性と有機的なつながりをもたせた緑地・公園・敷地内緑化など緑被率を20%以上必ず確保し機能的に配置するものとする。また、屋上緑化・芝生化などを用い、緑被率を出来る限り高めるよう努力するものとする。

■類型

○拠点周辺地域

<活用の目的>

駅の徒歩圏における主として良好な市街地の形成を目的とするもの。

<立地基準>

河内長野市都市計画マスタープランに示す、地域の実情に合わせた土地利用を行う地域のうち「拠点への機能集積」を図る地域であり、地区全域が鉄道駅（河内長野駅・三日市町駅）から概ね500m以内の地区。

（概ねとは、70%以上とする。）

<建築物の用途制限など>

隣接市街化区域内の制限を十分に考慮した上で、住宅系用途と非住宅系用途または低層住宅と中高層住宅を混在させないよう、適切に区分する。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

1ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

○市街化区域に近接する地域

<活用の目的>

市街化区域の近隣地区で、既に無秩序な市街化が進んでいるまたは進む恐れがある地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの。

<立地基準>

地域全体が市街化区域から概ね100m以内の区域で、市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地区（概ねとは、区域面積が70%以上とする）。なお、公共施設の跡地活用と、市街化区域に適法に建築された工場の拡張をする場合に限る。

<建築物の用途制限など>

非住宅系用途とし、周辺の土地利用を考慮した適正な建築物の用途制限を図る。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

0.5ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

○新産業地地域

<活用の目的>

幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化などを目的とするもの。

<立地基準>

河内長野市都市計画マスタープランに示す「新たな産業地の設定」をする地域であり、車線数が2車線以上の幹線道路（大阪外環状線、都市計画道路 大阪河内長野線に限る）の沿道地区である地区。

<建築物の用途制限など>

住宅開発を抑制するため非住宅系用途を基本とし、周辺の土地利用を考慮した適正な建築物の用途制限を図る。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

3ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

○幹線道路沿道地域

<活用の目的>

幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、無秩序な土地利用の抑制と地域経済の活性化などを目的とするもの。

<立地基準>

国道371号、新たに整備される都市計画道路の沿道地区

<建築物の用途制限など>

非住宅系用途とし、周辺の土地利用を考慮した適正な建築物の用途制限を図る。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

1ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

○農林業の振興に資する施設

<活用の目的>

ふるさと農道沿道における森林や農地などにおいて、交通の利便性が良いことから土地利用の圧力が高まるおそれがある地区で、緑の景観を守り、無秩序な土地利用を抑制する為に、農林業の振興に資する施設などの土地利用を誘導し、市全体の活性化に資することを目的とするもの。

<立地基準>

ふるさと農道の沿道地区。

<建築物の用途制限など>

非住宅系用途とし、農林業の振興に資する施設の設置のために適正な建築物の用途制限を図る。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

1ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

○環境調和型土地利用地域

<活用の目的>

河内長野市が都市計画マスタープランにおいて定めた、河内長野市独自の土地利用を展開することを目的とするもの。

<立地基準>

河内長野市が定めた都市計画マスタープランに示す「地域の実情に合わせた土地利用」を図る地域、のうち「その他」の「下里」「日野・加賀田」の限定した2つの地域。

<建築物の用途制限など>

非住宅系用途を基本とし、周辺の土地利用を考慮した適正な建築物の用途制限を図る。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

まとまった一団の区域で原則50ha以上とする。

<留意点>

社会情勢や企業の動き、地域のまちづくりの機運の高まりに伴って開発の可能性が上昇した場合において、都市活力と市民福祉の向上につながるよう、周辺地域の環境に配慮した産業施設・地域活性化施設の立地の誘導をめざすものとする。

なお、産業施設・地域活性化施設は

- ・周辺環境に調和し市民の雇用機会の拡大につながる産業施設
- ・地域資源を活用し地域経済の活性化につながる技術先端型業種の生産施設およびその研究開発施設などまたは大学・大学院教育・研究施設
- ~~・医療法による医療施設~~
- ~~・学校教育法による学校や専修学校などの教育施設などが望ましい。~~

<環境アセスメント(環境影響評価)>

事業者は、開発事業を始める前に環境アセスメント(環境影響評価)を行うものとする。

○既存集落地域

<活用の目的>

既存集落地域の住環境や地域コミュニティの維持・地域の活性化に資することを目的とする。地域に必要な施設を設置する区域（小さな拠点）を設定する場合は、公共施設などの多機能化や跡地利用なども目的とすることができる。

<立地基準>

建築物が連たんし、戸数密度が概ね10戸/ha以上で自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成し、幅員6.5m以上の主要な道路が既に整備されている集落（主として農林漁業者が居住する既存集落は除く。）であり、地域まちづくり計画（※）などにおいて位置付けられている区域と施設。

※地域まちづくり計画

集落及び集落の住民が所有、管理する農地や山林などを含む一体的な区域を対象として、地元組織が主体となって作成したもの。地域の将来のまちづくりの考え方や検討プロセス、検討メンバーなどが記載されていること。

<建築物の用途制限など>

既存集落においては、住宅系用途に限定する（分譲住宅の開発は不可）。また、地域に必要な施設を設置する区域（小さな拠点）においては、生活関連施設などの地域コミュニティの維持のために必要なものに限定する。

<区域の面積>

0.5ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

○歴史的景観保全活用地域

<活用の目的>

河内長野らしい歴史的なまちなみを守り、郷土に対する愛着心の喚起や地域コミュニティの発展、交流人口の増加を図ることを目的とするもの。

<立地基準>

市が作成した歴史文化基本構想などにおいて、相当の期間、土地利用制限などにより地域の魅力を向上させるものとして位置付けられ、地域の活動が行われている地域。

<建築物の用途制限など>

当該地区における歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図るためにふさわしい建築物の用途とする。なお、建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

0.5ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

【地区計画の内容】

当該地区のまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 名称
- 位置
- 面積

○区域の整備、開発および保全方針

・ 地区計画の目標	当該地区整備等の総合的な指針であり、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定める
・ 土地利用の方針	当該地区整備等の総合的な指針であり、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定める
・ 地区施設の整備の方針	当該地区整備等の総合的な指針であり、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定める
・ 建築物等の整備の方針	当該地区整備等の総合的な指針であり、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定める
・ その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	当該地区整備等の総合的な指針であり、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定める

○地区整備計画

地区計画の方針に基づき、地区計画の目的を達成するために必要な事項について定める。

・ 地区施設の配置および規模

道路	主として街区内の居住者の用に供する道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める
公園	主として街区内の居住者の用に供する道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める
緑地	主として街区内の居住者の用に供する道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める
広場	主として街区内の居住者の用に供する道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める
その他公共空間	主として街区内の居住者の用に供する道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める

・ 建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限	良好な居住環境の保持等を目的として適正に用途配転を行うために定める
容積率の最高限度	周辺の環境と調和するよう定める
容積率の最低限度	周辺の環境と調和するよう定める
建ぺい率の最高限度	敷地内空地を確保し密集を防止する場合定める
敷地面積の最低限度	狭小敷地の居住空間の悪化を防止する場合定める
建築面積の最低限度	一定以上の土地利用を図ることを目的とする場合定める
壁面の位置の制限	敷地内空地の確保、良好な街区景観の形成等のため、道路・隣地境界からの後退距離を確保するため定める
建築物等の高さの最高限度	良好な居住環境の確保や街並み景観の形成を促進するため定める
建築物等の高さの最低限度	一定以上の土地利用を図ることを目的とする場合定める
建築物の階数の最高限度（日影規制・北側斜線）	良好な居住環境の確保や街並み景観の形成を促進するため定める
建物の形態又は意匠の制限	良好な街区景観を保全あるいは形成するために定める
垣又はさくの構造の制限	良好な街区景観を保全あるいは形成するために定める
建築物の緑化率の最低限度	建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある場合定める
・ 土地の利用に関する事項 樹林地、草地等の保全	農用地、農林に関する事項は定めない

【地区計画を定めるに当たっての留意事項】

- ・市街化調整区域にかかる各種関係法令および上位計画（方針）との整合を図る。
- ・市道認定基準との整合が図られていること。
- ・地区施設については、原則として行政による新たな施設整備が発生しないものとする。
なお、施設整備の技術基準は市開発事業の手続等に関する条例に適合し、法第33条の開発基準以上の基準であること。
- ・地区施設について将来管理者となるべき者の合意を得ること。
- ・地区施設整備の確実性（~~地区施設はすべて、開発許可を最初に受ける~~）が確保される整備計画書を作成すること。
- ・開発行為に必要な許認可を受けられるなど、開発行為の実施が確実であること。
- ・地区計画決定後、必要な許認可の手続を行い開発許可後、すみやかに開発行為に着手すること。

【地区計画素案の申出の要件】

地区計画に適合する開発行為は、開発許可の対象となり、当該事業の実施が地区計画の要件となるため、原則として当該区域内において面的な開発行為を行おうとする事業者が主体となり、関係機関と協議の上作成し市長に申し出ることができる。

【住民の合意形成】

事業者は、素案の検討段階から当該地区の住民および周辺住民の参加機会を設け、説明会などを実施してその意見を地区計画に反映させるよう努めること。

事業者は、当該申請に係る区域内の住民および当該区域内の土地について所有権又は対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権などを有する者の、全員の同意を得なければならない。

ただし、開発行為を実施するにあたり、市長が支障ないと判断できる場合はこの限りではない。

【地区計画の原案の策定】

市長は申出が行われたときは、河内長野市都市計画審議会の意見を聞き、地区計画の原案を作成するなど必要な措置を講ずる。

【条例による制限の適用】

市長は、地区計画の区域内において、建築制限条例を地区計画の都市計画を決定後、速やかに制定する。

