令和５年度　第３回

河内長野市都市計画審議会

議　案　書

議案１　南部大阪都市計画用途地域の変更（付議）
議案２　南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（付議）
議案３　南部大阪都市計画地区計画（南花台三丁目南地区）の決定（付議）

日　時　：令和６年１月２３日（火）午前１０時から
場　所　：ノバティながの南館　３階 ノバティホール 多目的ホール

1.　南部大阪都市計画用途地域の変更（付議）

河長都計第３４５号
令和６年１月２３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

南部大阪都市計画用途地域の変更（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。

理　由　書

「南花台スマートエイジング・シティ」団地再生モデル事業の一環として、UR 南花台団地の跡地の一部を、観覧場を含む新たな公園や飲食店等として整備を進めるため、本案のとおり用途地域を変更するものである。

南部大阪都市計画用途地域の変更（河内長野市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種　類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約　138 ha	8/10 以下	4/10 以下	1.0m	150 ㎡	10m	8.3%
	約　457 ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	150 ㎡	10m	27.6%
	約　4.0 ha	15/10 以下	6/10 以下	― m	150 ㎡	10m	0.2%
小　計	約　598 ha						36.2%
第一種中高層住居専用地域	約　349 ha	20/10 以下	6/10 以下	―	80 ㎡	―	21.1%
小　計	約　349 ha						21.1%
第二種中高層住居専用地域	約　230 ha	20/10 以下	6/10 以下	―	80 ㎡	―	13.9%
小　計	約　230 ha						13.9%
第一種住居地域	約　81 ha	20/10 以下	6/10 以下	―	80 ㎡	―	4.9%
	約　ha						
小　計	約　81 ha						4.9%
第二種住居地域	約　204 ha	20/10 以下	6/10 以下	―	80 ㎡	―	12.3%
小　計	約　204 ha						12.3%
準住居地域	約　21 ha	20/10 以下	6/10 以下	―	80 ㎡	―	1.3%
小　計	約　21ha						1.3%
近隣商業地域	約　3.3 ha	20/10 以下	8/10 以下	―	80 ㎡	―	0.2%
	約　27 ha	30/10 以下	8/10 以下		80 ㎡		1.6%
小　計	約　30 ha						1.8%
商　業　地　域	約　11 ha	40/10 以下	8/10 以下	―	80 ㎡	―	0.6%
小　計	約　11 ha						0.6%
準工業地域	約　95 ha	20/10 以下	6/10 以下	―	80 ㎡	―	5.7%
小　計	約　95 ha						5.7%
工　業　地　域	約　34 ha	20/10 以下	6/10 以下	―	80 ㎡	―	2.1%
小　計	約　34 ha						2.1%
合計	約 1,654ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

南部大阪都市計画図（河内長野市）

凡例
市街化区域界
用途地域界
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
外壁の後退距離（1m）
都市計画道路
都市計画公園
府営長野公園（天野山地区）
準防火地域
高度利用地区
住宅地区整備事業施行区域（完了）
住宅地区整備事業施行区域（高度利用地区）
土地区画整理事業施行区域（完了）
土地区画整理事業施行区域（高度利用地区）
地区計画

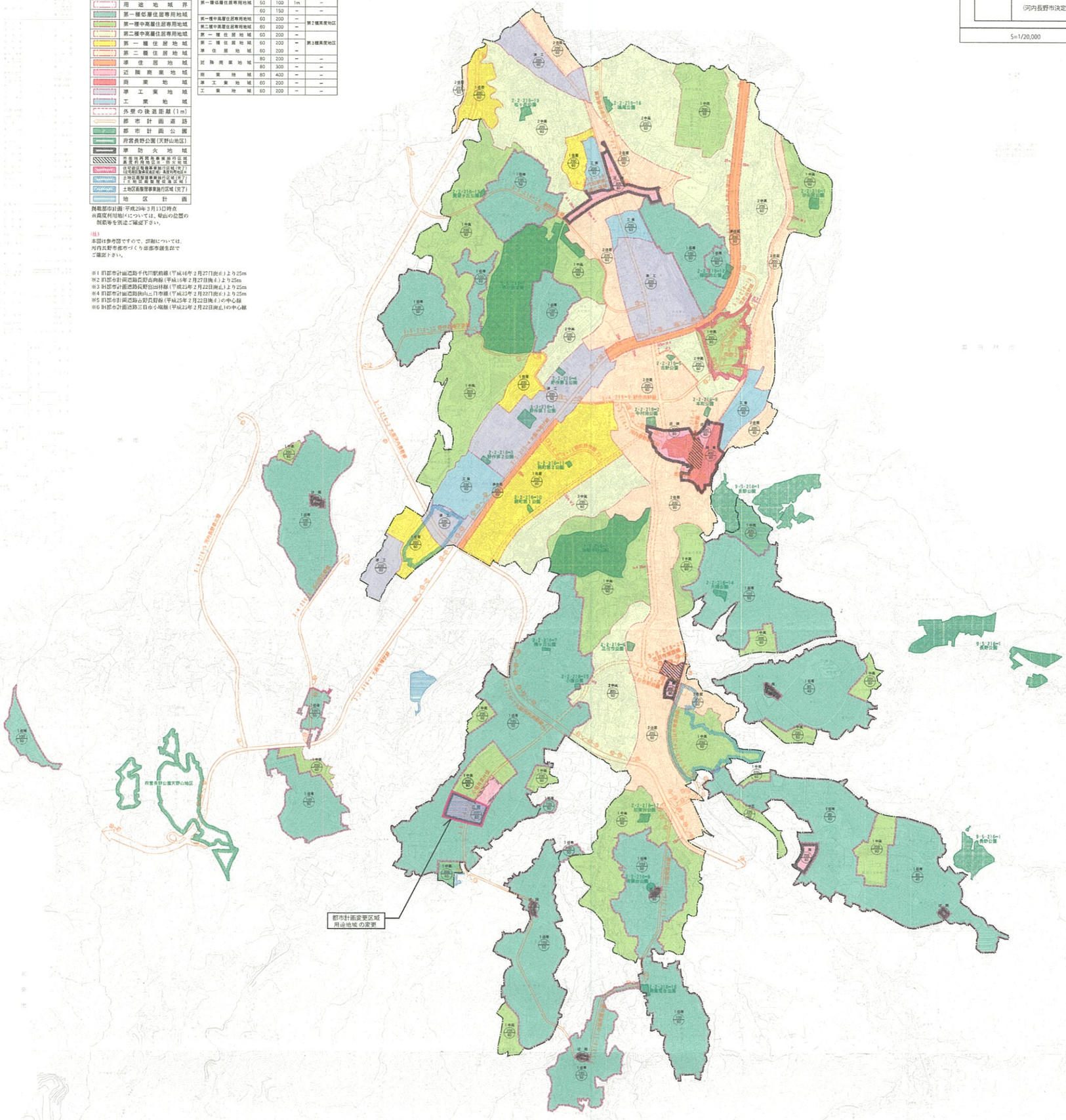
用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	外壁後退距離	高度地区
第一種低層住居専用地域	40	80	1m	第1種高度地区
	50	100	1m	－
第一種中高層住居専用地域	60	150	－	－
第二種中高層住居専用地域	60	200	－	第2種高度地区
第一種住居地域	60	200	－	第2種高度地区
第二種住居地域	60	200	－	第3種高度地区
準住居地域	60	200	－	第3種高度地区
近隣商業地域	80	200	－	－
	80	300	－	－
商業地域	80	400	－	－
準工業地域	60	200	－	－
工業地域	60	200	－	－

掲載都市計画：平成29年3月13日時点
※高度利用地区については、駅前の位置の制限等を別途ご確認下さい。

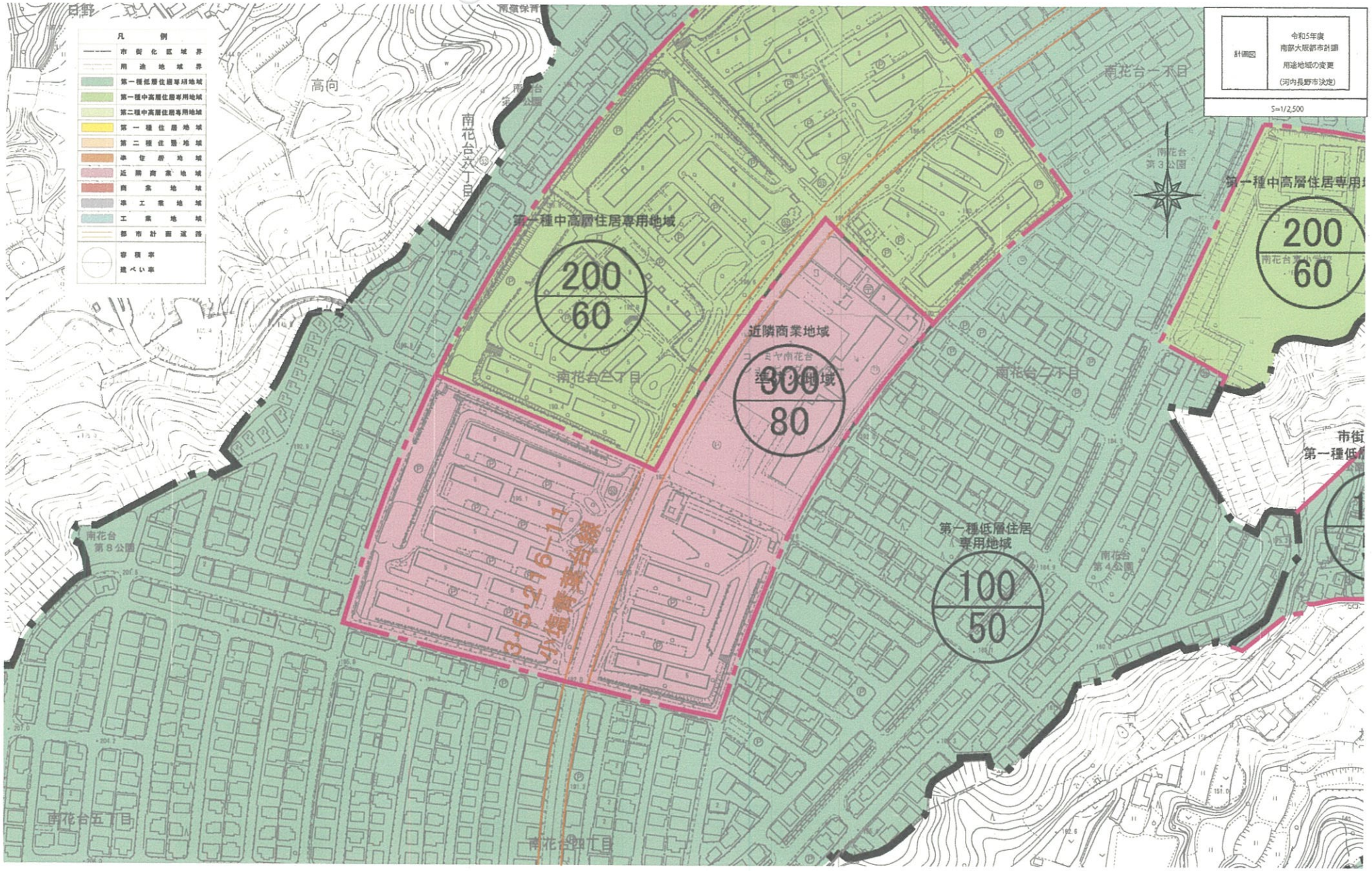
（注）
本図は参考図ですので、詳細については、河内長野市都市・くらし部都市調整課でご確認下さい。

※1 都市計画道路千代田駅前線（平成16年2月27日施行）より25m
※2 都市計画道路長野高向線（平成16年2月27日施行）より25m
※3 都市計画道路長野岩出林線（平成23年2月22日施行）より25m
※4 都市計画道路向山三日市線（平成23年2月22日施行）より25m
※5 都市計画道路高野長野線（平成25年2月22日施行）の中心線
※6 都市計画道路三日市小塚線（平成23年2月22日施行）の中心線

総括図	令和5年度 南部大阪都市計画 用途地域の変更 （河内長野市決定）
S=1/20,000	



1 : 20,000



1:2,500

0 25 50 75 100 125 250m

上段　　変更後

新旧対照表　　下段（　）内変更前

種　類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約　138 ha 約　457 ha 約　4.0 ha	8/10 以下 10/10 以下 15/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m — m	150 ㎡ 150 ㎡ 150 ㎡	10m 10m 10m	8.3% 27.6% 0.2%
小　計	約　598 ha						36.2%
第一種中高層住居専用地域	約　349 ha (354)	20/10 以下	6/10 以下	—	80 ㎡	—	21.1%
小　計	約　349 ha (354)						21.1%
第二種中高層住居専用地域	約　230 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	80 ㎡	—	13.9%
小　計	約　230 ha						13.9%
第一種住居地域	約　81 ha 約　　ha	20/10 以下	6/10 以下	—	80 ㎡	—	4.9%
小　計	約　81 ha						4.9%
第二種住居地域	約　204 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	80 ㎡	—	12.3%
小　計	約　204 ha						12.3%
準住居地域	約　21 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	80 ㎡	—	1.3%
小　計	約　21ha						1.3%
近隣商業地域	約　3.3 ha 約　27 ha (22)	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	80 ㎡ 80 ㎡	—	0.2% 1.6%
小　計	約　30 ha (25)						1.8%
商　業　地　域	約　11 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	80 ㎡	—	0.6%
小　計	約　11 ha						0.6%
準工業地域	約　95 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	80 ㎡	—	5.7%
小　計	約　95 ha						5.7%
工　業　地　域	約　34 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	80 ㎡	—	2.1%
小　計	約　34 ha						2.1%
合計	約 1,654ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

２．南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（付議）

河長都計第345-2号
令和6年1月23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

南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（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。

理　由　書

用途地域の変更にあわせて、都市の不燃化を促進するため、本案のとおり準防火地域を変更しようとするものである。

南部大阪都市計画防火地域および準防火地域の変更(河内長野市決定)

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種類	面積	備考
防火地域 準防火地域	約 3.3ha 約 37ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

南部大阪都市計画図（河内長野市）

凡例
市街化区域界
用途地域界
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
外壁の後退距離（1m）
都市計画道路
都市計画公園
府営長野公園（天野山地区）
準防火地域
高度利用地区・防火地域
住宅市街地整備事業施行区域（完了） 住宅市街地整備総合区域（高度利用型）（完了）
土地区画整理事業施行区域（完了） 土地区画整理促進区域
土地区画整理事業施行区域（完了）
地区計画

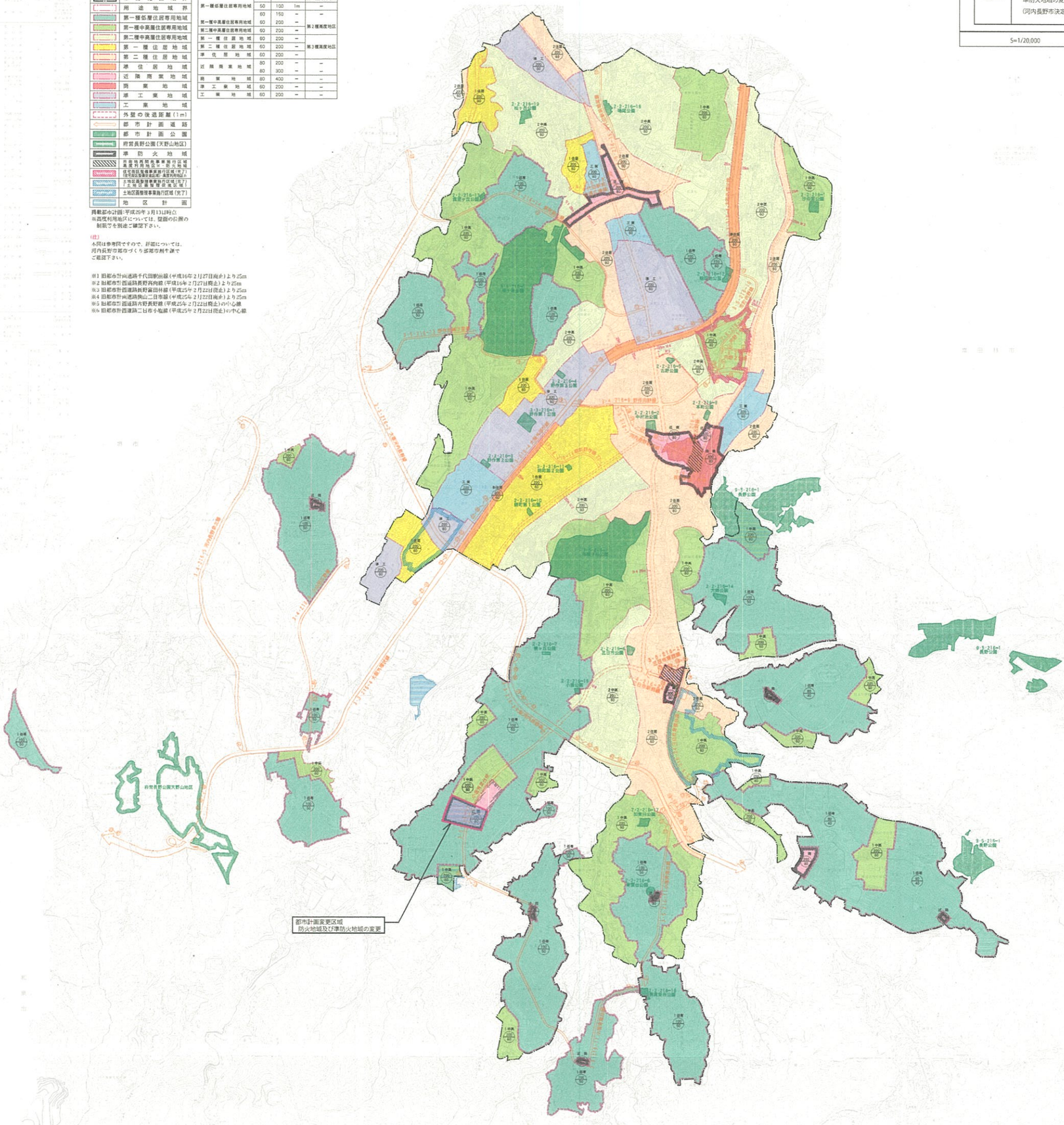
掲載都市計画：平成29年3月13日時点
※高度利用地区については、建築の容積の制限等を別途ご確認下さい。

（注）
本図は参考図ですので、詳細については、河内長野市都市づくり部都市政策課でご確認下さい。

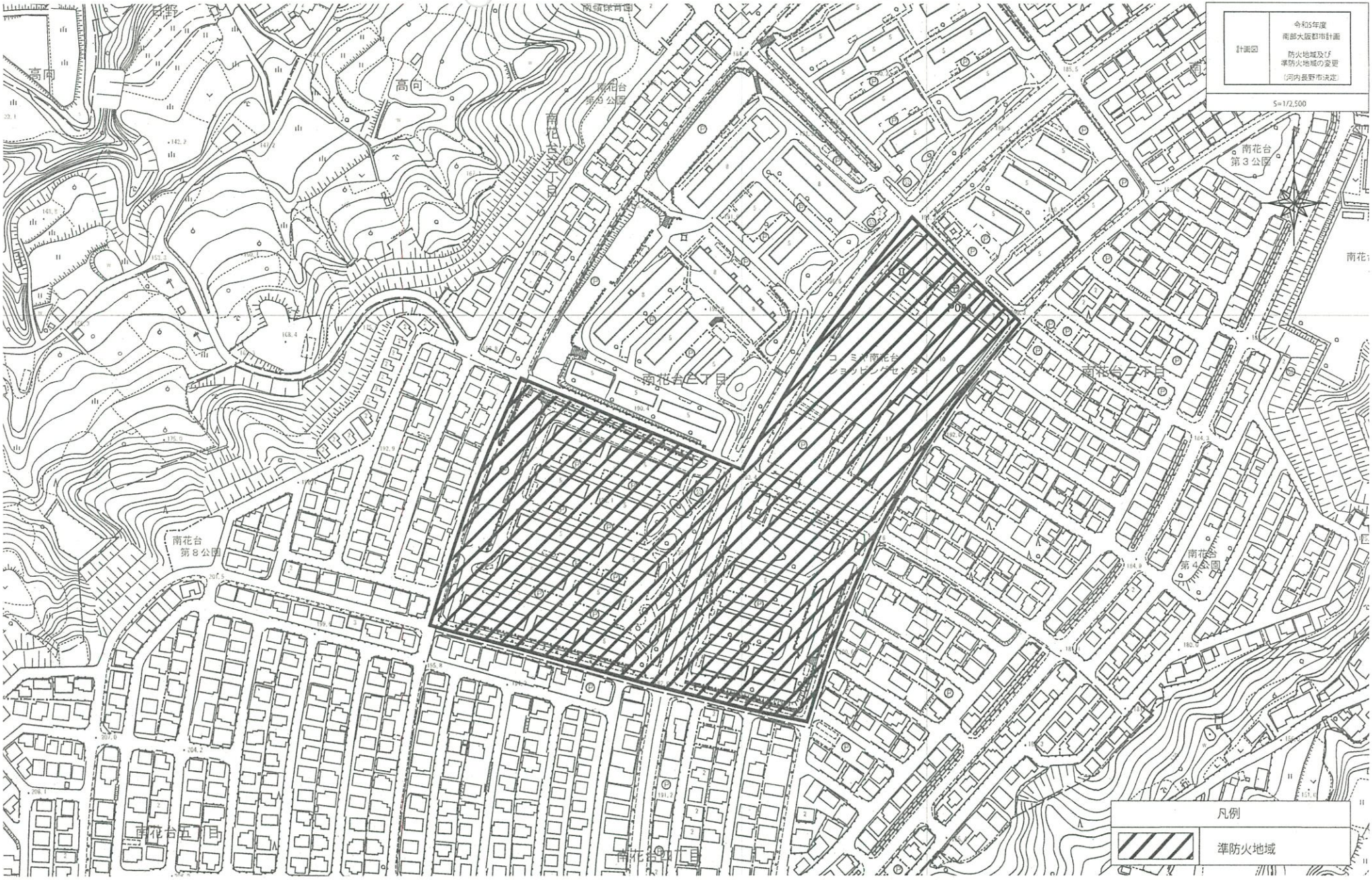
※1 旧都市計画道路千代田駅前線（平成16年2月27日廃止）より25m
※2 旧都市計画道路長野西向線（平成16年2月27日廃止）より25m
※3 旧都市計画道路長野富田林線（平成25年2月22日廃止）より25m
※4 旧都市計画道路楠山二日市線（平成25年2月22日廃止）より25m
※5 旧都市計画道路古野長野線（平成25年2月22日廃止）の中心線
※6 旧都市計画道路二日市小楠線（平成25年2月22日廃止）の中心線

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

総括図	令和5年度 南部大阪都市計画 防火地域及び 準防火地域の変更 （河内長野市決定）
S=1/20,000	



1：20,000



1:2,500

0 25 50 75 100 125 250m

上段　　変更後

新旧対照表　　下段（　）内変更前

種類	面積	備考
防火地域 準防火地域	約 3.3ha 約 36.9ha (32.0)	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

３．　南部大阪都市計画地区計画（南花台三丁目南地区）の決定（付議）

河長都計第345-3号
令和6年1月23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

南部大阪都市計画地区計画（南花台三丁目南地区）の決定
（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。

理　由　書

「南花台スマートエイジング・シティ」団地再生モデル事業の一環として、UR 南花台団地の跡地の一部を、観覧場を含む新たな公園や飲食店等として整備を進めるため、本案のとおり地区計画を決定するものである。

南部大阪都市計画地区計画の決定（河内長野市　決定）

都市計画南花台三丁目南地区地区計画を次のように決定する

1. 地区計画の方針

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>南花台三丁目南地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>河内長野市南花台三丁目地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約４．９ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>地区計画の目標</td><td>本地区は都市計画マスタープランにおいて、丘の生活拠点として、地域内外の多世代が交流できる施設を誘導し、新たな地域の魅力創出を図る地区と位置付けている。
上記計画の中で、施設運営者、地域及び行政が連携し、多世代が交流できる観覧場を含む公園を整備することで、交流人口や定住人口の増加につなげ、地域内の経済循環を生み出し、生活の質の向上を目標とする。</td></tr>
<tr><td>土地利用の方針</td><td>観覧場を含む都市公園を整備し、レクリエーションの拠点として、魅力や活力の増進を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>地区計画の目標を達成するため、ゾーニングを行い、各地区の建築物等の整備方針を定める。
（１）　Ａ地区
都市公園として整備し、都市公園法上の公園施設の内、観覧場および観覧場に附属する施設を設置できるよう制限を定める。
（２）　Ｂ地区
都市公園として整備し、都市公園法上の公園施設を設置できるよう制限を定める。
（３）　Ｃ地区
既存の幼保連携型認定こども園を保持しつつ、周辺の良好な住環境と調和を図れるよう制限を定める。また、将来においても、都市公園と連携した幼稚園、保育所、認定こども園、児童福祉施設等を誘導できるよう制限を定める。</td></tr>
<tr><td>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>本地区周辺は住宅街であることから、地域住民の意見を踏まえ、遮音や遮光など、周辺環境に配慮した整備を検討する。</td></tr>
</table>

2. 地区整備計画

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>A地区</td><td>B地区</td><td>C地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約3.2ha</td><td>約1.4ha</td><td>約0.3ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
（1）都市公園法第2条第2項に規定する公園施設</td><td>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
（1）都市公園法第2条第2項に規定する公園施設</td><td>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
（1）幼稚園
（2）保育所
（3）認定こども園
（4）建築基準法施行令第19条に規定する児童福祉施設等</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td>—</td><td>—</td><td>200/100</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建蔽率の最高限度</td><td>都市公園法第4条の規定に準ずる。</td><td>都市公園法第4条の規定に準ずる。</td><td>60/100</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="3">屋根、外壁等の形態および色彩は景観に配慮するとともに、良好な周辺環境に調和し、落ち着いた形状色合いのものとする。</td></tr>
</table>

「地区計画の区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

南部大阪都市計画図（河内長野市）

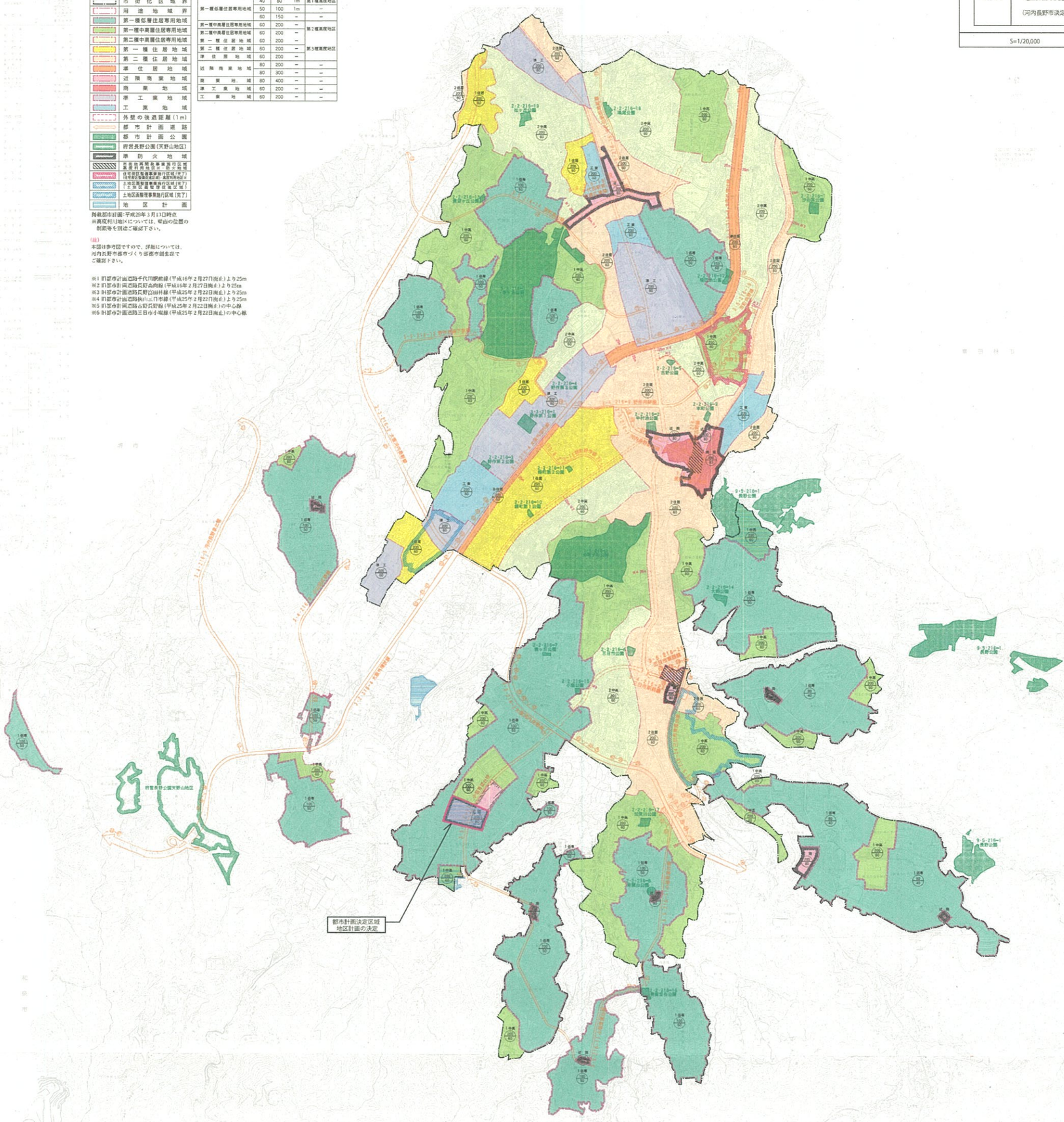
凡例	
	市街化区域界
	用途地域界
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	外壁の後退距離（1m）
	都市計画道路
	都市計画公園
	府営長野公園（天野山地区）
	準防火地域
	高度利用地区
	住宅市街地総合整備事業施行区域（完了）（住宅市街地総合整備事業施行区域（完了）（土地区画整理促進区域）
	土地区画整理事業施行区域（完了）
	地区計画

用途地域	建ぺい率(%)	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	－	
近隣商業地域	80	200	－	－
	80	300	－	－
商業地域	80	400	－	－
準工業地域	60	200	－	－
工業地域	60	200	－	－

掲載都市計画：平成28年3月13日時点
高度利用地区については、駅前の位置の制限等を別途ご確認下さい。

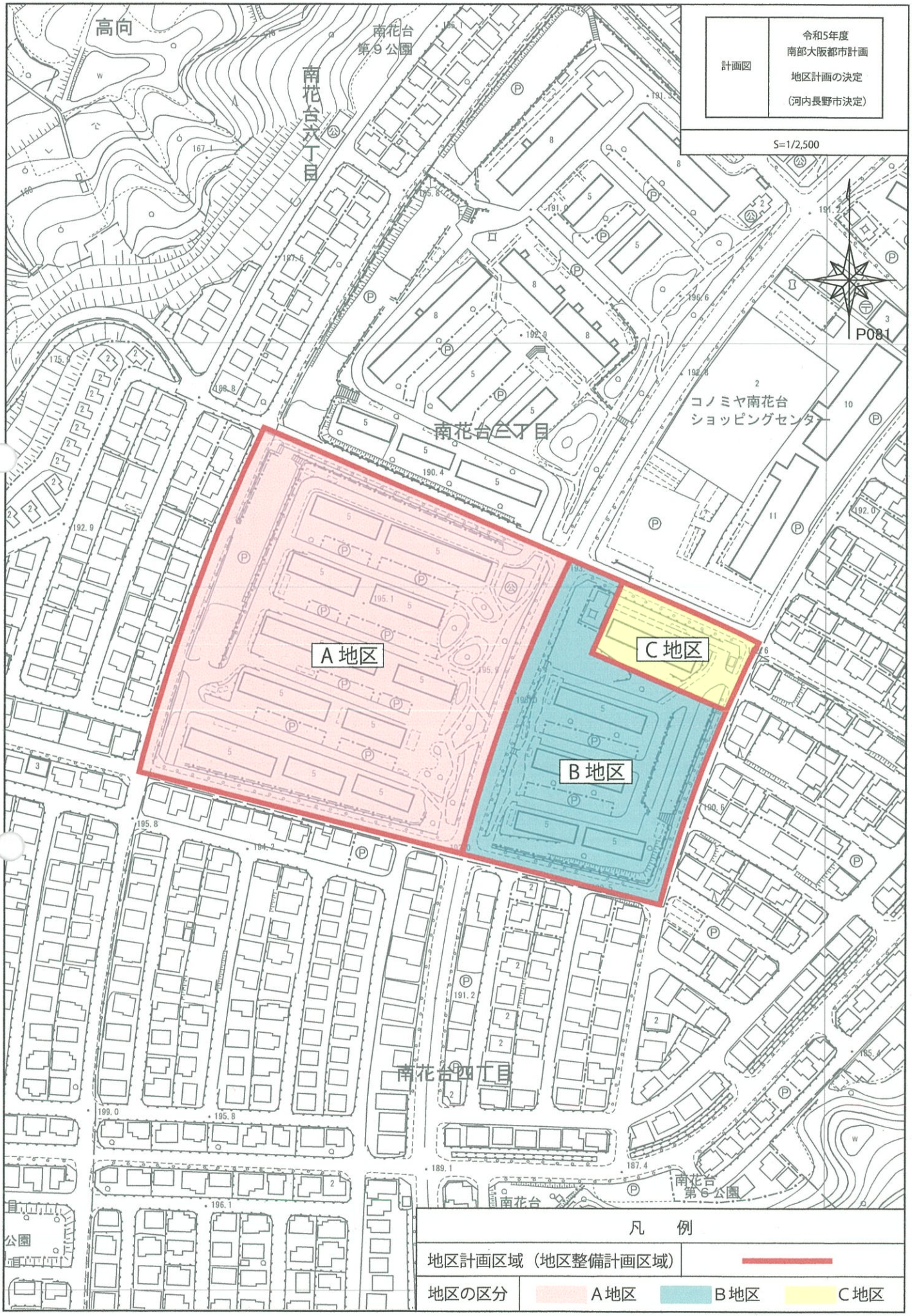
（注）
本図は参考図ですので、詳細については、河内長野市都市づくり部都市創生課でご確認下さい。

※1 町都市計画道路千代田駅前線（平成16年2月27日廃止）より25m
※2 町都市計画道路長野高向線（平成16年2月27日廃止）より25m
※3 町都市計画道路長野公園林線（平成25年2月22日廃止）より25m
※4 町都市計画道路狭山三日市線（平成25年2月22日廃止）より25m
※5 町都市計画道路小野長野線（平成25年2月22日廃止）の中心線
※6 町都市計画道路三日市小屋線（平成25年2月22日廃止）の中心線



総括図	令和5年度 南部大阪都市計画 地区計画の決定 （河内長野市決定）
S=1/20,000	

1：20,000


計画図
令和5年度
南部大阪都市計画
地区計画の決定
（河内長野市決定）
S=1/2,500
高向
南花台
第９公園
南花台六丁目
南花台三丁目
コノミヤ南花台
ショッピングセンター
A地区
B地区
C地区
南花台四丁目
南花台
第６公園
公園
凡　例
地区計画区域（地区整備計画区域）
地区の区分
A地区
B地区
C地区