

令和6年度 第1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 地区計画（小山田東地区）の決定（付議）

日 時：令和6年7月23日（火）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 用途地域の変更

(付議)

河 長 都 計 第 100 号
令 和 6 年 7 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

赤峰市民広場を新たな産業・ものづくりの拠点としての機能を持った産業用地とすることで、まちの活力を維持・向上させるため、本案の通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。

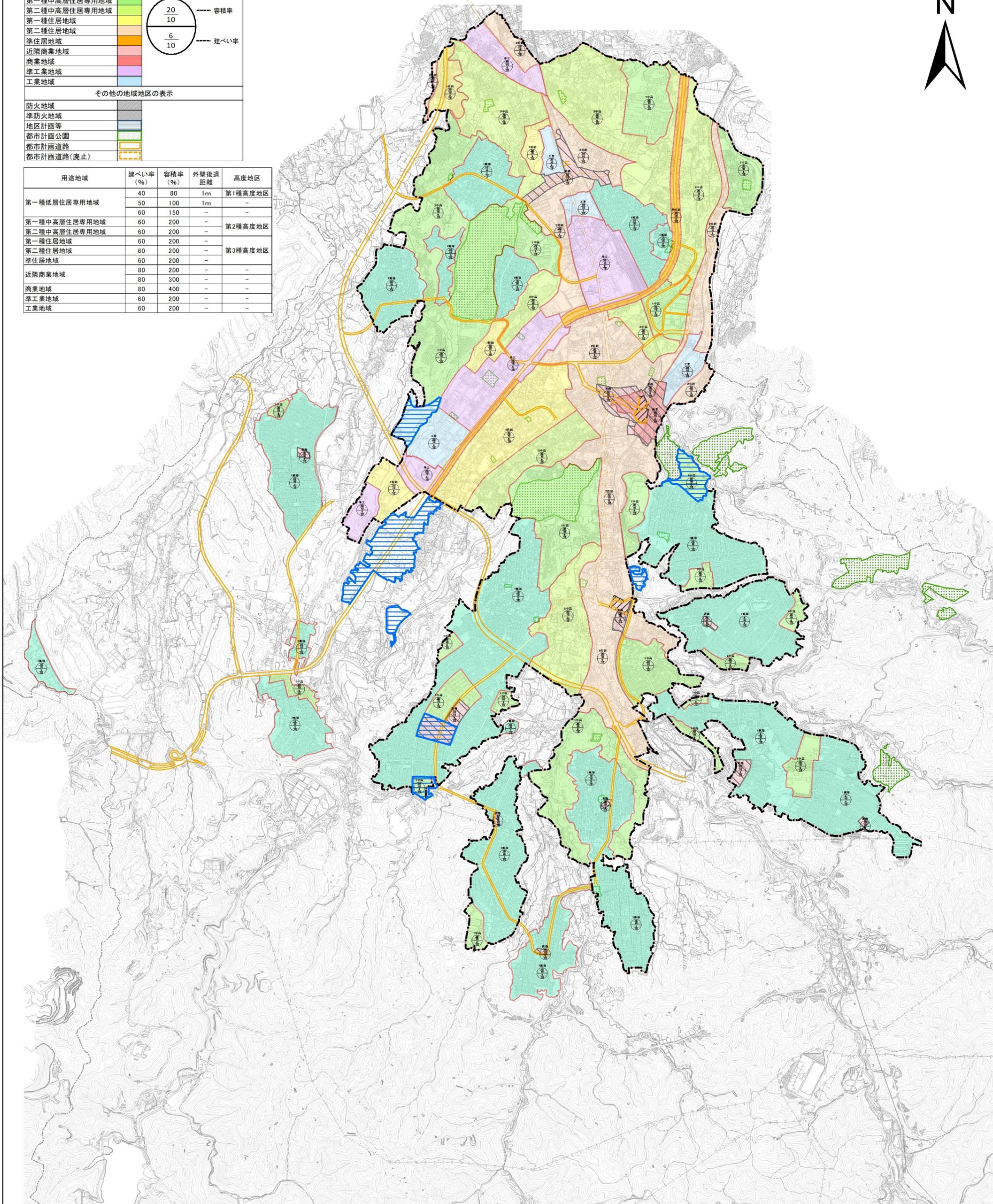
種 類	面積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
第一種低層 住居専用地域	約 138 ha	8/10 以下	4/10 以下	1.0m	150 m ²	10m	8.3%
	約 457 ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	150 m ²	10m	27.6%
	約 4.0 ha	15/10 以下	6/10 以下	— m	150 m ²	10m	0.2%
小 計	約 598 ha						36.2%
第一種中高層 住居専用地域	約 343ha	20/10 以下	6/10 以下	—	80 m ²	—	20.7%
小 計	約 343 ha						20.7%
第二種中高層 住居専用地域	約 230 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	80 m ²	—	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 m ²	—	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 m ²	—	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 m ²	—	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 m ²	—	0.2%
小 計	約 27 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	80 m ²	—	1.6%
	約 30 ha						1.8%
商 業 地 域	約 11 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	80 m ²	—	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 m ²	—	5.7%
小 計	約 95 ha						5.7%
工 業 地 域	約 41 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	80 m ²	—	2.5%
小 計	約 41 ha						2.5%
合計	約 1,654ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」



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	容積率
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	建ぺい率
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	
準防火地域	
地区計画等	
都市計画公園	
都市計画道路	
都市計画道路(廃止)	

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	-	-
商業地域	80	300	-	-
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

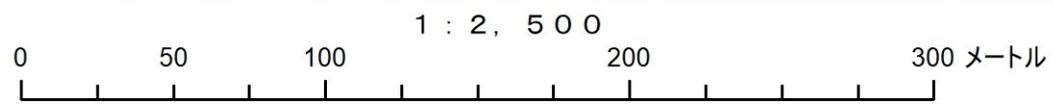
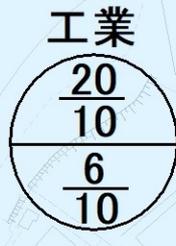
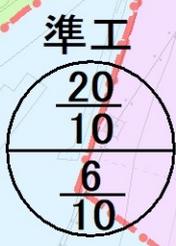
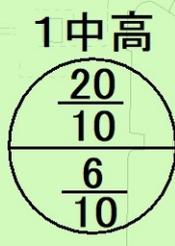
計画図

令和6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 = 1/2, 500

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	■

$\frac{20}{10}$	--- 容積率
$\frac{6}{10}$	--- 建ぺい率



上段 変更後
下段 () 内変更前

新旧対照表

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 m ²	10m	8.3%
	約 457 ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	150 m ²	10m	27.6%
	約 4.0 ha	15/10 以下	6/10 以下	— m	150 m ²	10m	0.2%
小 計	約 598 ha						36.2%
第一種中高層 住居専用地域	約 343 ha	20/10 以下	6/10 以下		80 m ²		20.7%
	(349) 約 343 ha			—		—	20.7%
第二種中高層 住居専用地域	約 230 ha	20/10 以下	6/10 以下		80 m ²		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 m ²		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 m ²		12.3%
	約 ha			—		—	
小 計	約 204 ha						12.3%
準住居地域	約 21 ha	20/10 以下	6/10 以下		80 m ²		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 m ²		0.2%
	約 27 ha	30/10 以下	8/10 以下		80 m ²		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 m ²		0.6%
	約 ha			—		—	
小 計	約 11 ha						0.6%
準工業地域	約 95 ha	20/10 以下	6/10 以下		80 m ²		5.7%
	約 ha			—		—	
小 計	約 95 ha						5.7%
工 業 地 域	約 41 ha	20/10 以下	6/10 以下		80 m ²		2.5%
	(34) 約 41 ha			—		—	
小 計	(34) 約 41 ha						2.5%
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. 南部大阪都市計画地区計画(小山田東地区)
の決定

(付議)

河長都計第100-2号
令和6年7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（小山田東地区）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

市有地の中でも利便性が高く、かつ一定規模の用地が確保できる赤峰市民広場を産業用地化し、産業の集積化や操業環境の改善、関係人口の増加を図るとともに、共働き世帯の増加に伴う家事労働の負担軽減等の課題解決に向け、同エリアに中学校における全員給食への対応が可能となる新たな学校給食センターを整備することで、地域の活性化につなげ、まちの活力を維持・向上させるため、用途地域の変更と併せて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）

都市計画小山田東地区地区計画を次のように決定する

1. 地区計画の方針

名 称	小山田東地区地区計画	
位 置	河内長野市小山田町地内	
面 積	約 6. 1 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は河内長野市第5次総合計画後期基本計画において、産業集積を図る「活力創造ゾーン」に位置付けられ、企業誘致の促進や雇用の創出により人口減少の抑制を図るエリアとされている。</p> <p>また、河内長野市都市計画マスタープランにおいては、本地区を「住工共生地」と位置付けられ、工業操業環境を守る地域として分類され、計画的なまちづくりを実施するとされている。</p> <p>上記計画の中でも、利便性が高く、かつ一定規模の用地が確保できる当該エリアを産業用地化するとともに、同エリアに中学校における全員給食への対応が可能となる新たな学校給食センターを整備するため、これらの事業の実施と併せて地区計画を定めることで、地域活性化につなげ、まち全体の活力向上を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>【A地区】</p> <p>地域経済を牽引し、まち全体の活力向上に寄与する産業・ものづくりの集積地として工場等を誘致することで、市内企業の転出防止や操業環境の改善、人口減少の抑制を図る。</p> <p>【B地区】</p> <p>小学校に加え中学校における全員給食を実施するにあたり、現学校給食センターでは十分な容量を有しておらず、加えて老朽化の課題もあることから、新たに学校給食センターを整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、垣又はさくの構造の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の整備にあたっては、周辺地域・住民に配慮し、道路等の都市基盤施設の機能等を保全するほか、工場等の施設立地に際しては、敷地内緑化などにより確保される緑地により、緑豊かな工場地とする。 ・立地企業にあつては、工場排水等の公害防止に努めるほか、騒音、振動、悪臭に関する法令を遵守し、河川や周辺環境の保全に配慮を行うこととする。 ・本地区全体で20%以上の緑化率を達成するものとする。

2. 地区整備計画

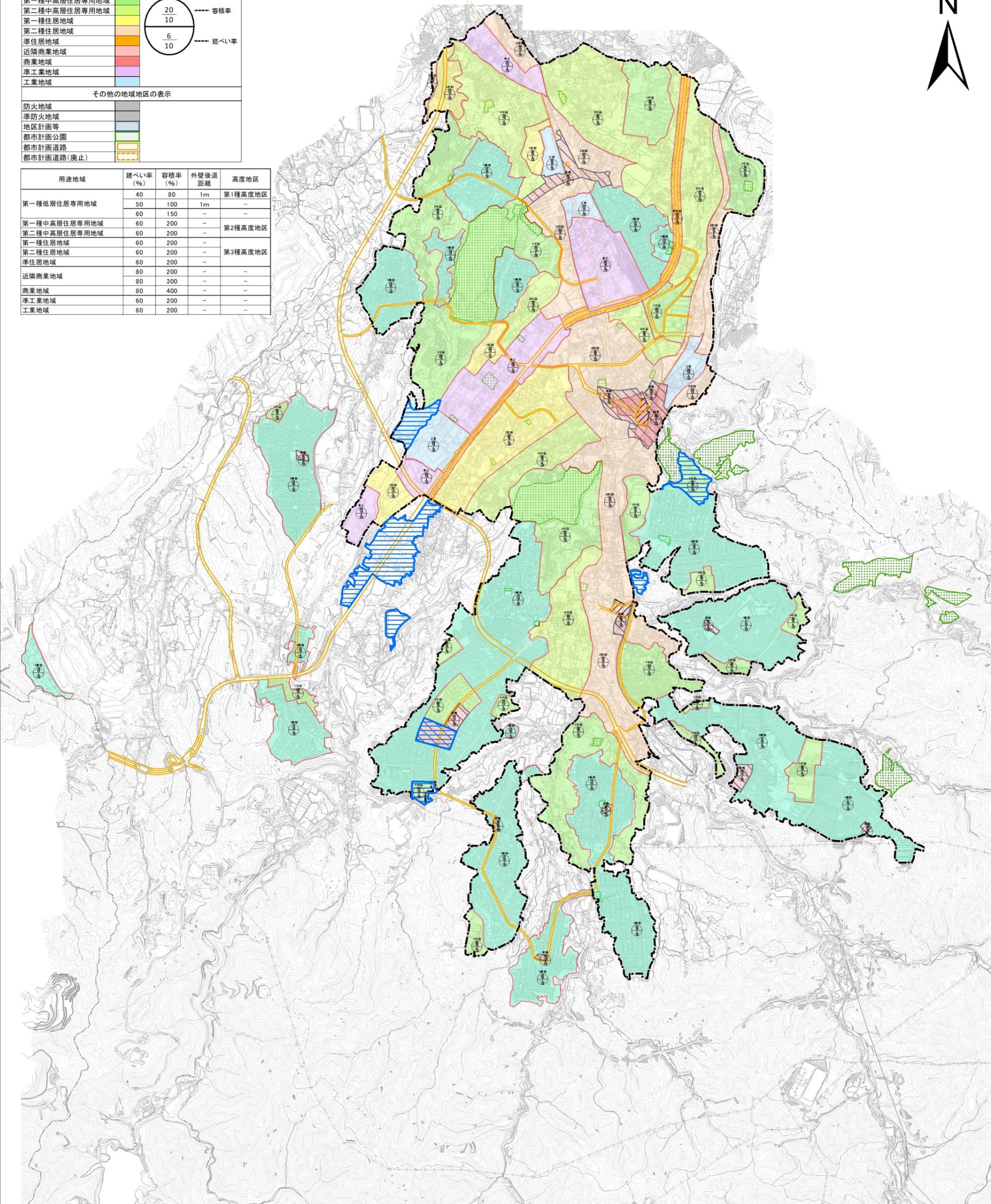
地区整備計画	地区の 区分	名称	A地区	B地区
		面積	約5.3ha	約0.8ha
	建築物等 に関する 事項	建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 工場 (2) 倉庫 (3) 店舗、飲食店（当該敷地内工場で製造・加工する製品を主に販売・提供するための店舗、飲食店に限る） (4) 保育施設（事業所に内包される保育施設に限る） (5) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 学校給食共同調理場 (2) 前号の建築物に附属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル以上	—
		建築物の緑化率の最低限度	敷地面積の10%	
		垣又はさくの構造の制限	1 道路に面する垣又はさくは、生け垣あるいはネットフェンス、鉄柵等透視可能で、開放性のあるものとし、ブロック塀その他これらに類するものは築造してはいけない。 2 前項の規定は、次のいずれかに該当する場合については、適用しない。 (1)高さ0.6メートル以内のもの (2)門 (3)門の袖でその長さが2.0メートル以内のもの	
建築物等の形態又は意匠の制限		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。		

位置及び地区計画の区域は計画図表示のとおり



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	 容積率
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	 建ぺい率
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	
準防火地域	
地区計画等	
都市計画公園	
都市計画道路	
都市計画道路(廃止)	

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	-	-
商業地域	80	300	-	-
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

