

令和6年度 第1回

河内長野市都市計画審議会

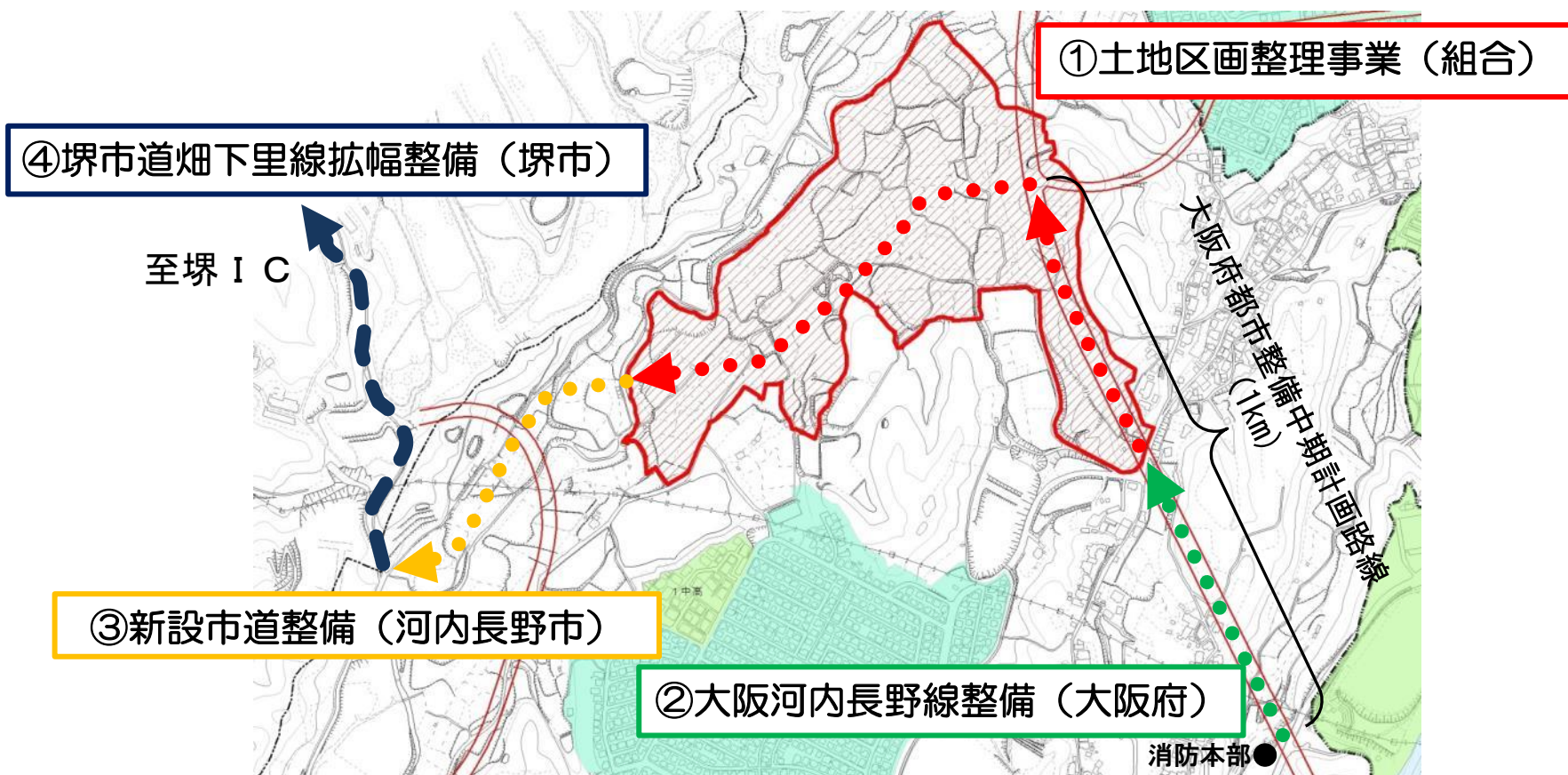
報告案件資料

- 案件1 小山田西地区のまちづくり及び堺アクセス事業について
案件2 都市計画道路の見直しについて

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. 小山田西地区のまちづくり及び 堺アクセス事業について (報告)

1. 事業概要

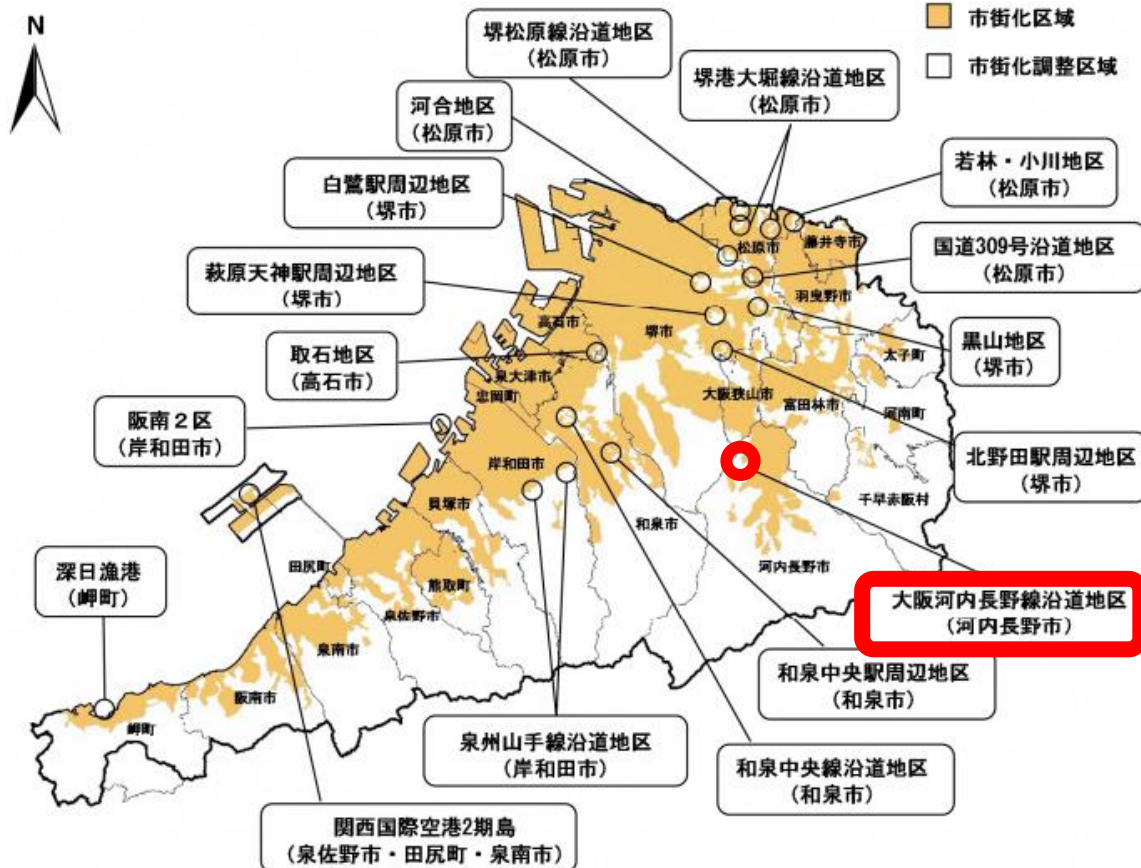


河内長野市では、堺市域への広域ネットワーク形成及び産業用地創出による地域活性化を目的として、地域の皆様や大阪府等の関係機関とともにまちづくりを行っています。

2. 上位計画における位置づけ

(1) 南部大阪都市計画区域マスタープラン

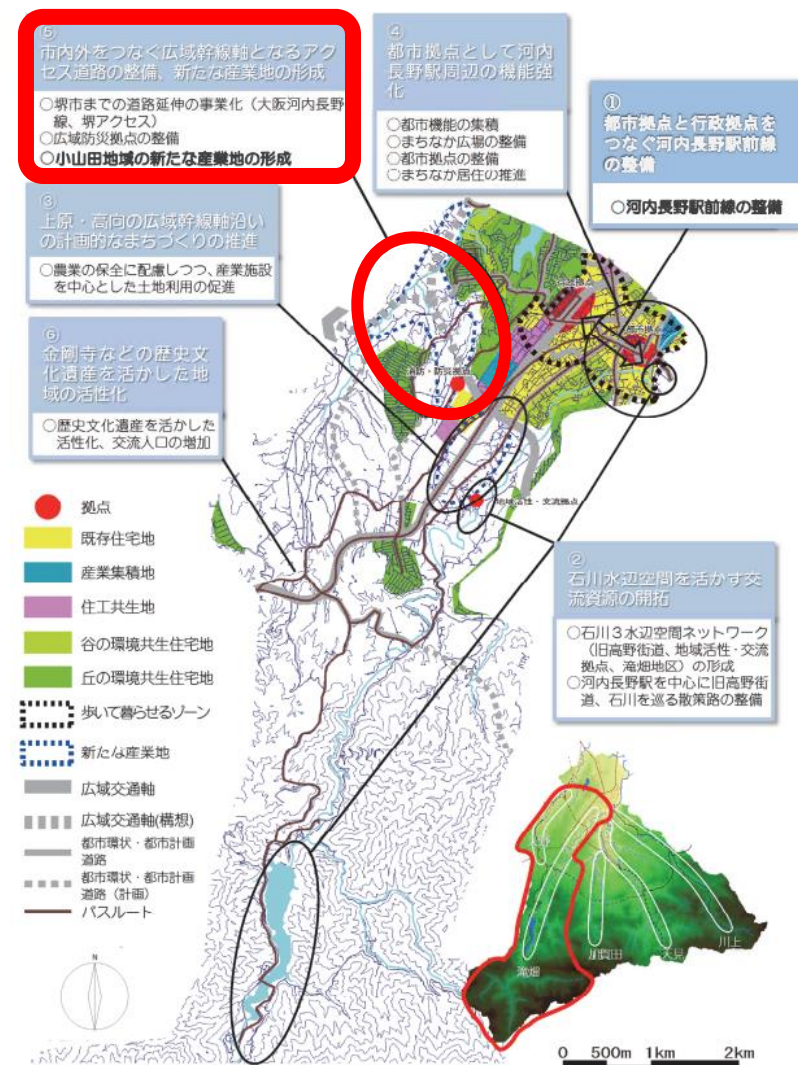
- 大阪府が令和2年10月に策定した南部大阪都市計画区域マスタープランにおいて、当地区は大阪河内長野線沿道地区として市街化区域への編入を保留する区域として設定されています。



2. 上位計画における位置づけ

(2)河内長野市都市計画マスタープラン

- 河内長野市都市計画マスタープランにおいては、当地区について市内外をつなぐ広域幹線軸となるアクセス道路（堺アクセス）を整備するとともに、新たな産業地を形成する活力創造ゾーンとして位置付けております。



3. 主な取り組み経過

令和3年1月	大阪府都市整備中期計画において、大阪河内長野線が事業予定路線（条件付）として位置付け
令和3年3月	小山田西地区活性化協議会が設立
令和4年10月	協議会にて事業化検討パートナーを選定（株フジタ）
令和5年3月	小山田西土地区画整理準備組合が設立 準備組合にて一括業務代行予定者を選定（株フジタ）
令和6年1月	大阪府建設事業評価審議会が開催され、大阪河内長野線の事業実施が決定 ※小山田西地区における土地区画整理組合の設立が着手条件

4. 当事業にあたって決定・変更する都市計画について

大阪府決定

- 区域区分（市街化区域編入）

河内長野市決定

- 用途地域
- 地区計画
- 土地区画整理事業
- 都市計画道路
- 下水道

5. 区域区分

(1) 区域区分とは

- 都道府県（大阪府）が定める都市計画で、良好な都市環境を作することを目的として、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分するものです。

市街化区域

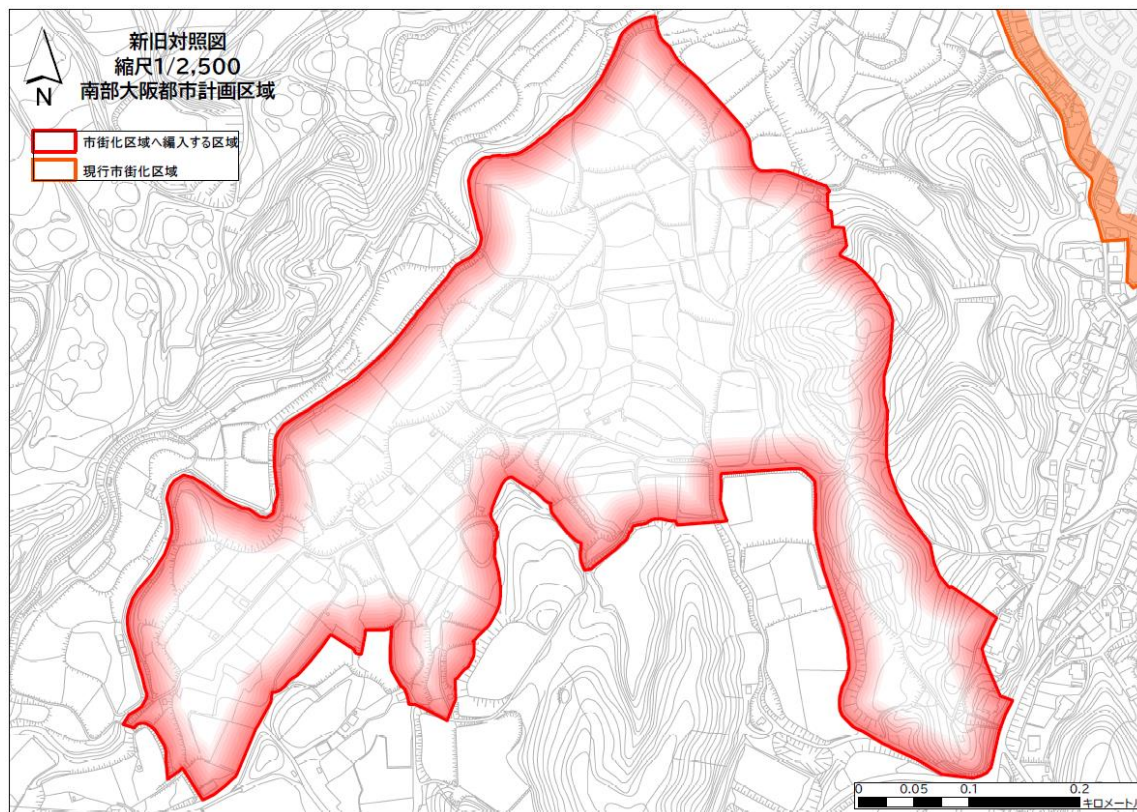
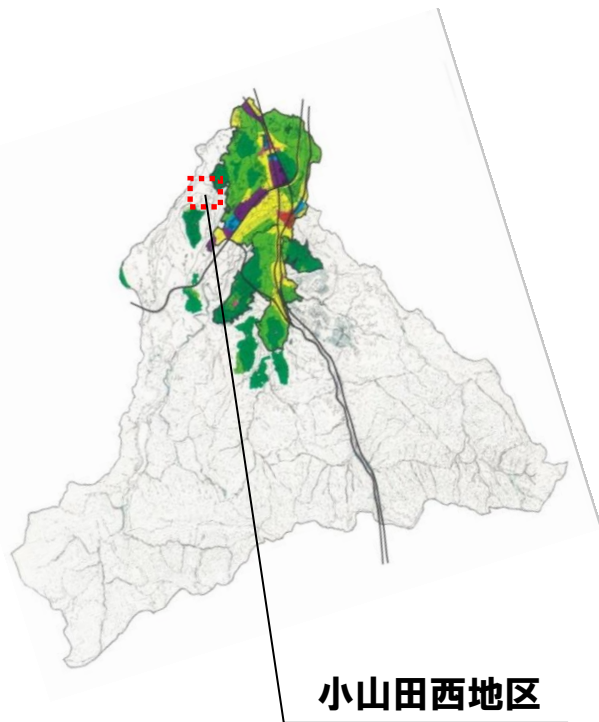
すでに市街地を形成している区域及び、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域であり、農林漁業用の建物の建築などを除き、原則として開発行為や建築行為は許可されません。

5. 区域区分

(2)区域区分見直し(市街化区域編入)案



現状の小山田西地区は全域が市街化調整区域です。
土地区画整理事業の施行（土地区画整理組合の設立）のため、
施行予定地区全域を市街化区域へ編入します。

6. 用途地域

(1) 用途地域とは

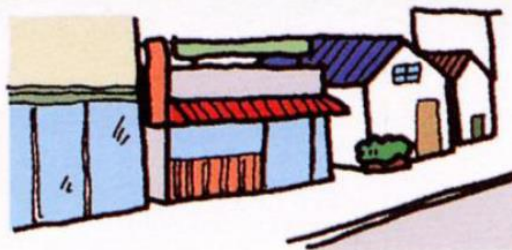
- 市町村（河内長野市）が定める都市計画で、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類の用途地域があります。
- 市街化区域には用途地域を定める必要があります。

第一種低層住居専用地域



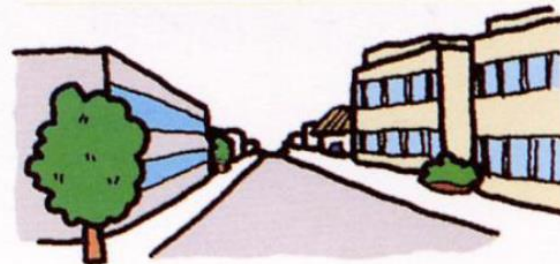
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

6. 用途地域

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

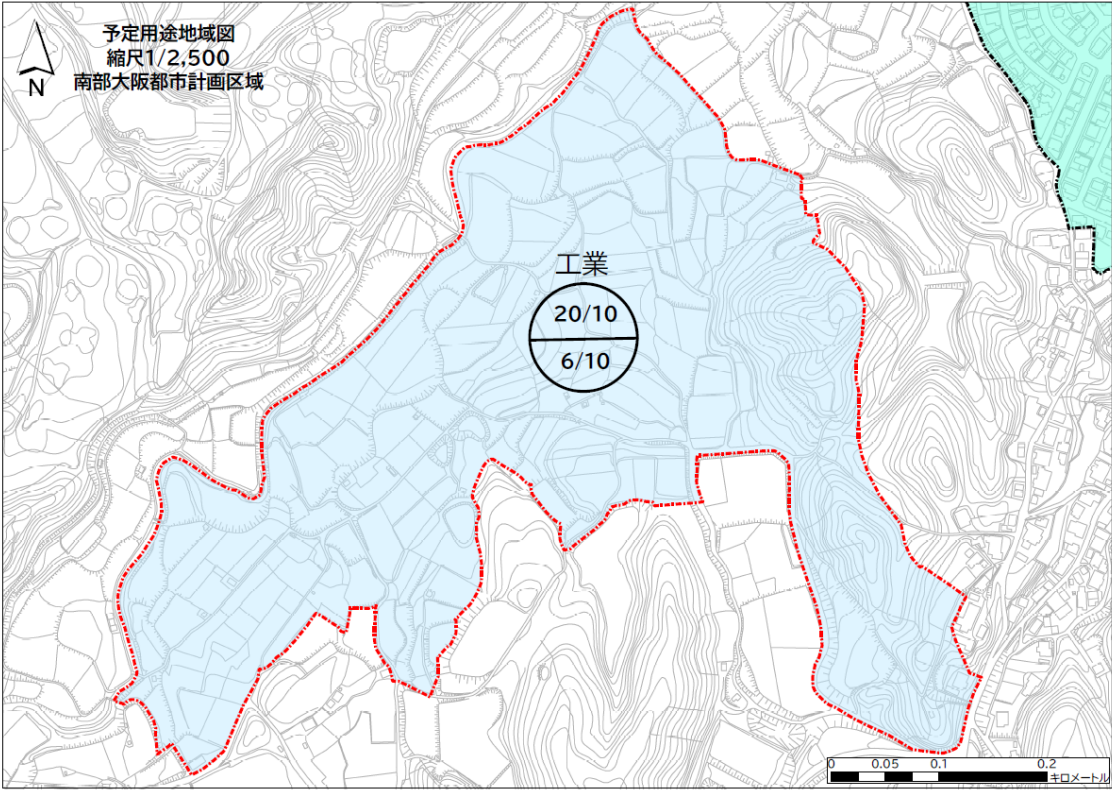
用途地域に応じて、建築物の種類、建蔽率、容積率が決まります。

※建蔽率：敷地面積に対する建築面積（建坪）の割合のこと

容積率：敷地面積に対する建築延べ床面積の割合のこと

6. 用途地域

(2) 当地区の用途地域案



用途地域	工業地域
建築物の規制	主に工場の集積を図る区域で、工場や住宅・店舗は建てることができますが、学校・病院・ホテルなどは建てられません。※
建蔽率	60%
容積率	200%

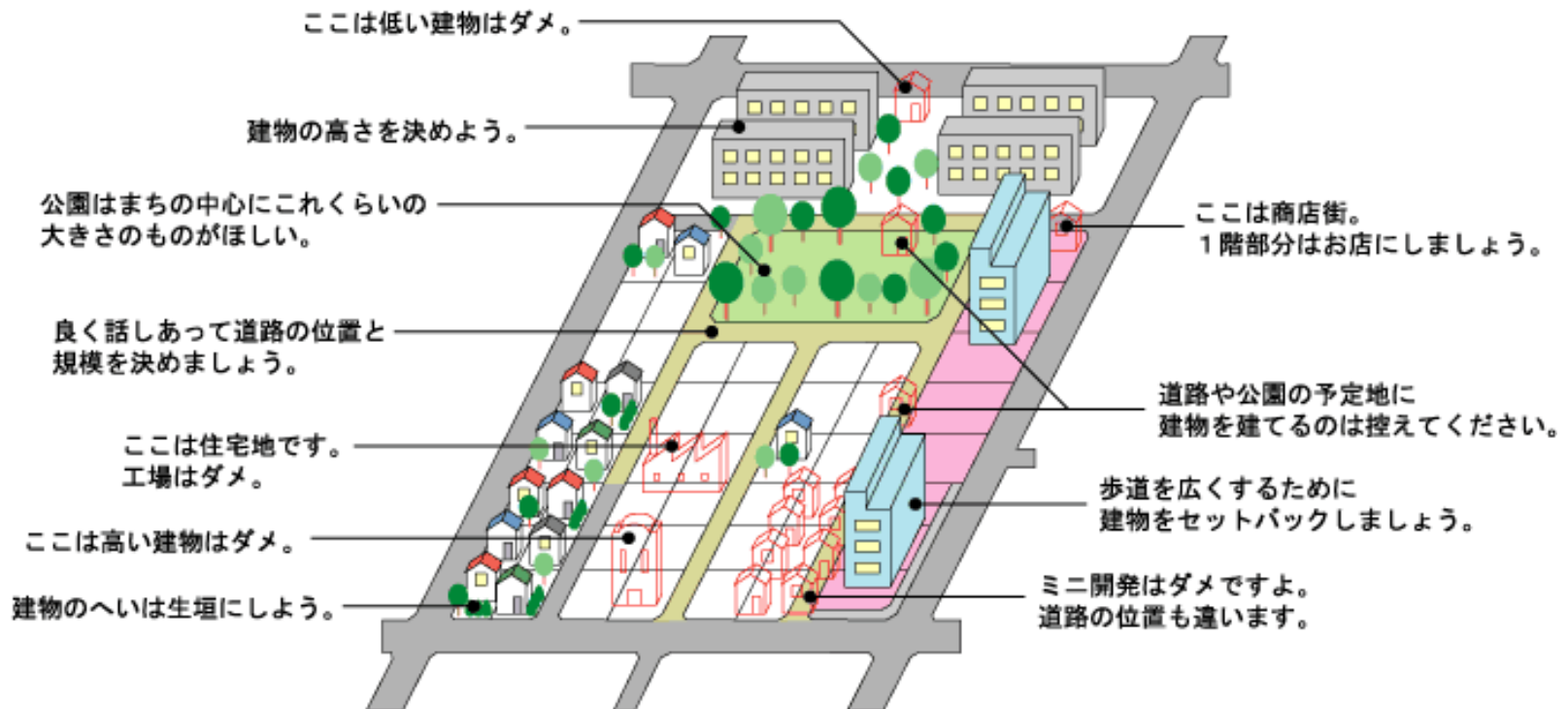
工場の集積を図る産業用地を創出するため、工業地域を指定します。

※建築物の規制については、地区計画にてよりきめ細かいルールを定めます。

7. 地区計画

(1)地区計画とは

- 市町村（河内長野市）が定める都市計画で、その地区の特性に即した建築物の規制などのまちづくりのルールを独自に定めることができます。



7. 地区計画

(2) 本地区の地区計画面案

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) 倉庫業を営まない倉庫、(3) 事務所 (4) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの、(5) 前各号の建築物に附属するもの
壁面の位置 の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区計画の区域外の隣地境界線までの距離は、5.0メートル以上とする。
建築物の敷地 面積の最低限度	1,000平方メートル以上
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メートル以下のもの
建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	屋根、外壁等の形態及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。
建築物の緑化率 の最低限度	100分の20

周辺環境と調和した良好な産業用地の創出のため、地区全域に上記の建築物等に係るルールを定めます。

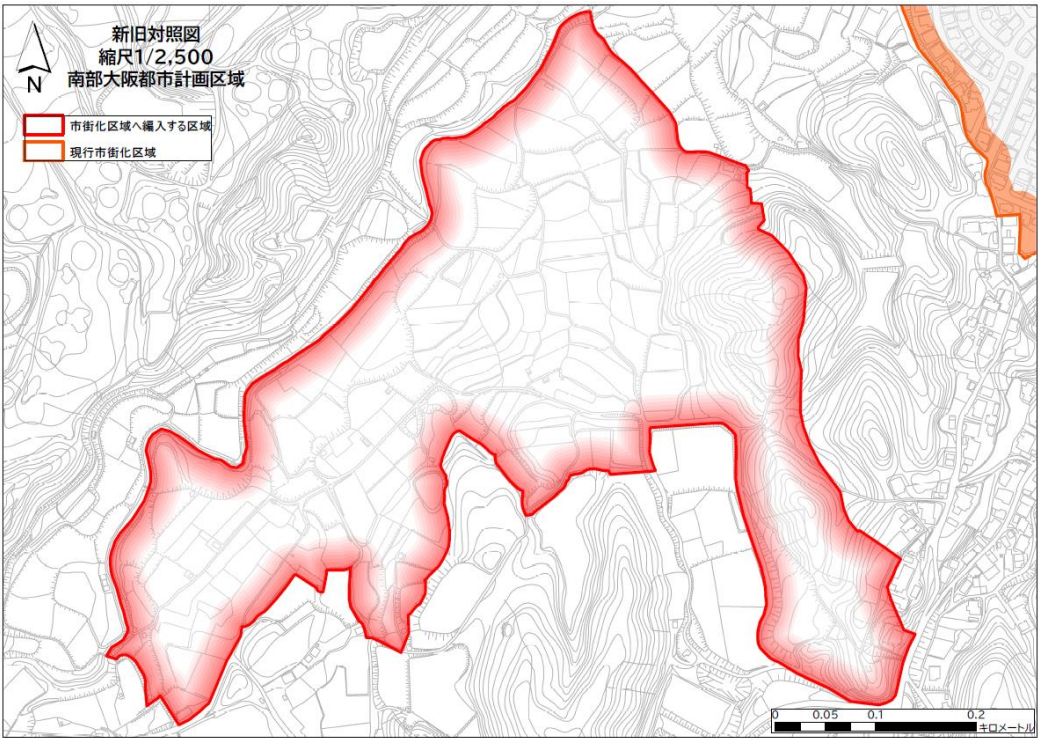
8. 土地区画整理事業

(1) 土地区画整理事業とは

- 公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法に基づいて実施される公共施設や宅地の整備事業です。小山田西地区では令和5年3月に地元地権者の皆様のご同意のもと、土地区画整理準備組合が設立されています。
- 都市計画法においては、地方公共団体（府や河内長野市）が土地区画整理事業の施行区域を定めることができます。
- 都市計画決定された土地区画整理事業の施行区域において、新たに建築物の建築をしようとする場合は、市長の許可を得なければなりません。
- 市街化区域編入と合わせて土地区画整理事業を都市計画決定することで、計画的な市街地形成の実現（土地区画整理事業の施行）を担保することができます。

8. 土地区画整理事業

(2) 当地区の土地区画整理事業案



名称

小山田西土地区画整理事業

面積

約22.9ha

土地区画整理事業の施行予定地区（市街化区域編入区域）を土地区画整理事業の施行区域として設定します。

9. 都市計画道路

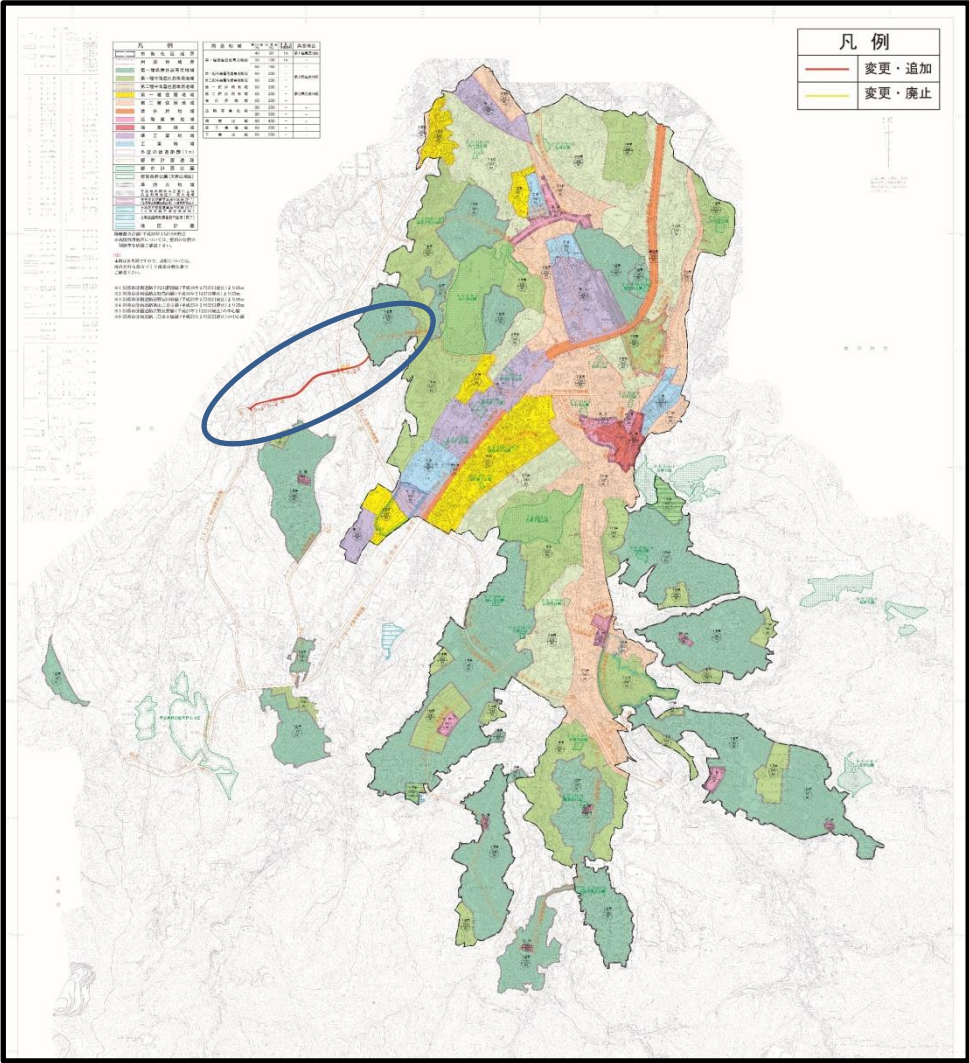
(1) 都市計画道路とは

- 都市の骨格を形成し良好な市街地環境を整備する都市計画と一体となって整備される道路のことで、市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき道路については都道府県が定め、その他は市町村（河内長野市）が定めます。
- 都市計画道路には下記の種類があります。

自動車専用道路	都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車道等、専ら自動車の交通のための道路
幹線街路	都市内におけるまとまった交通を受け持つとともに、都市の骨格を形成する道路
区画道路	地区における宅地の利用のための道路
特殊道路	専ら歩行者、自転車又は新交通等の交通のための道路

9. 都市計画道路

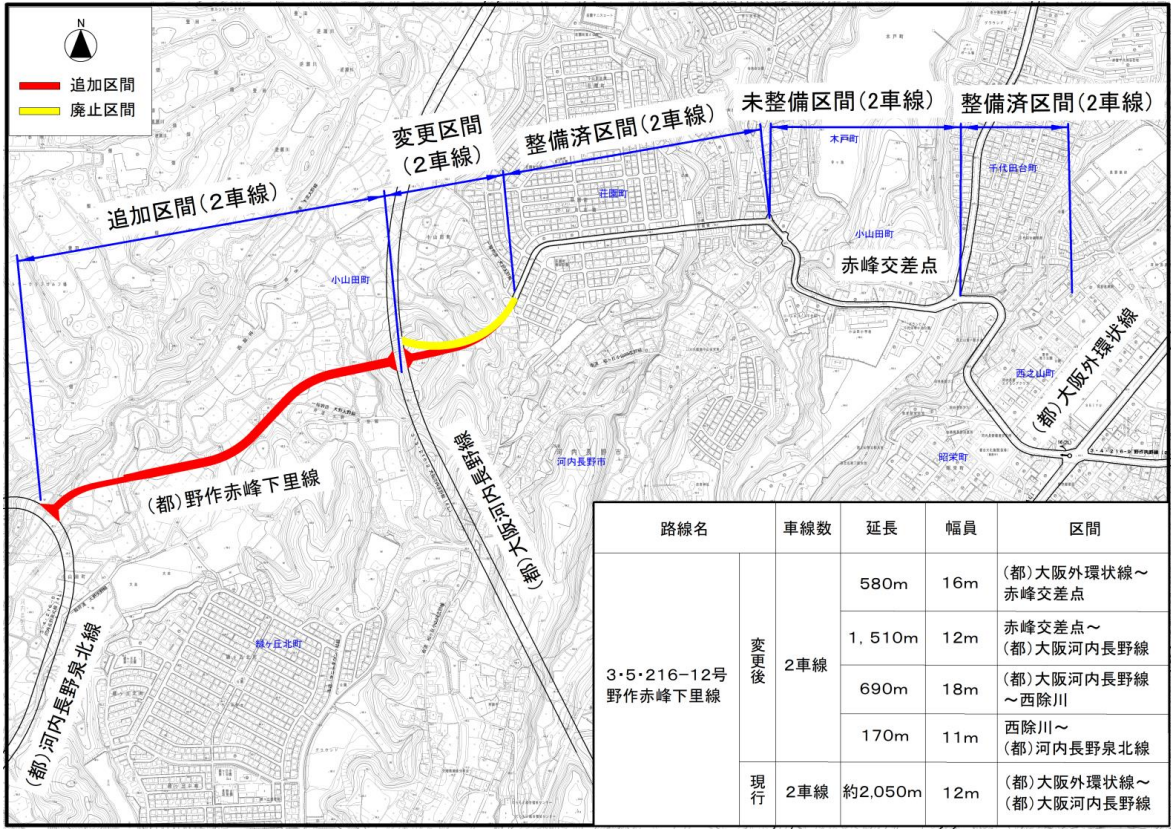
(2) 変更対象路線



名称	都市計画道路野作赤峰下里線
決定者	河内長野市
変更前 延長	約2,050m
変更後 延長	約2,950m

9. 都市計画道路

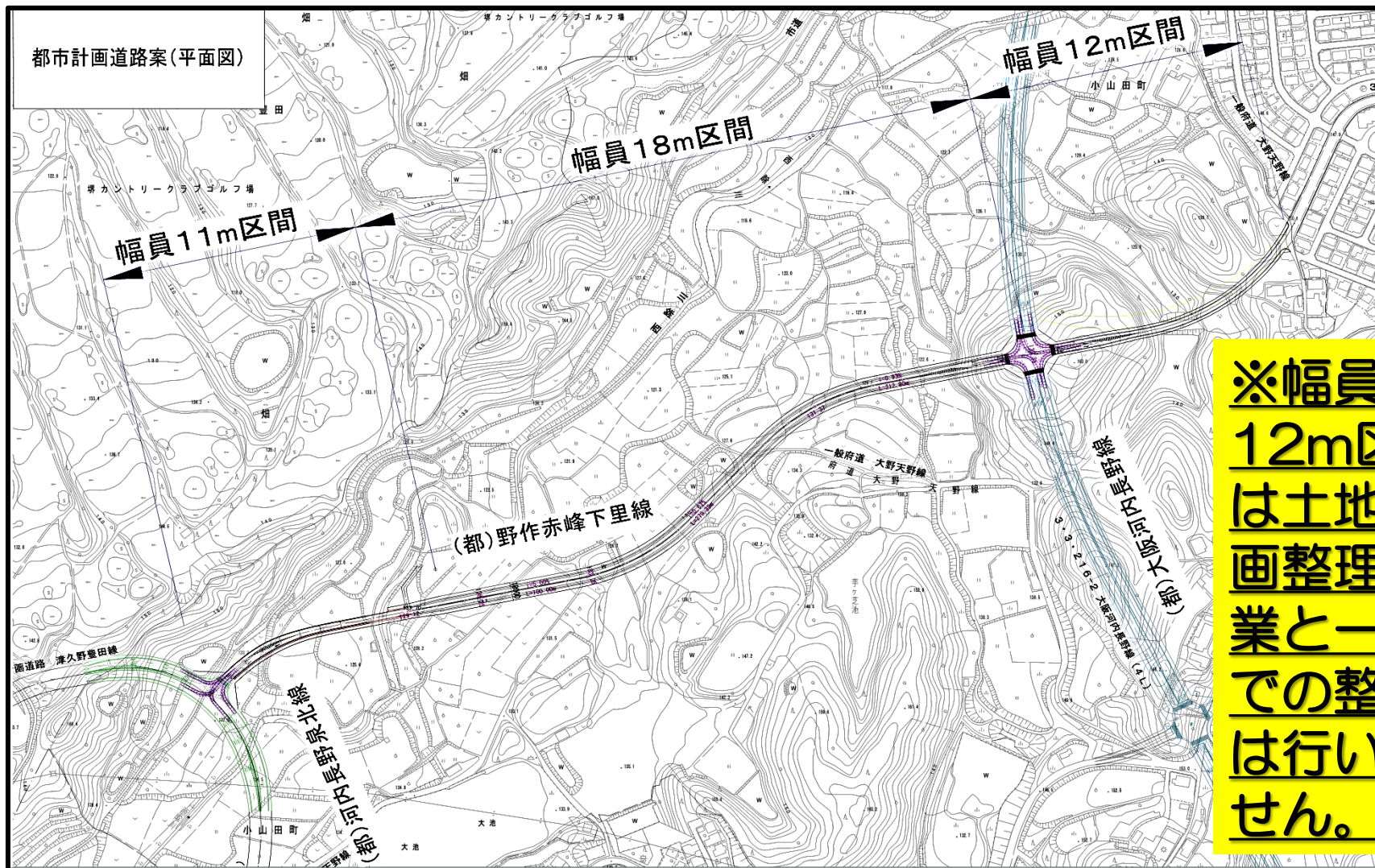
(3)変更案の概要



堺市方面への広域ネットワークを形成するため、野作赤峰下里線を延伸し、大阪河内長野線と河内長野泉北線を繋ぐ路線を形成します。

9. 都市計画道路

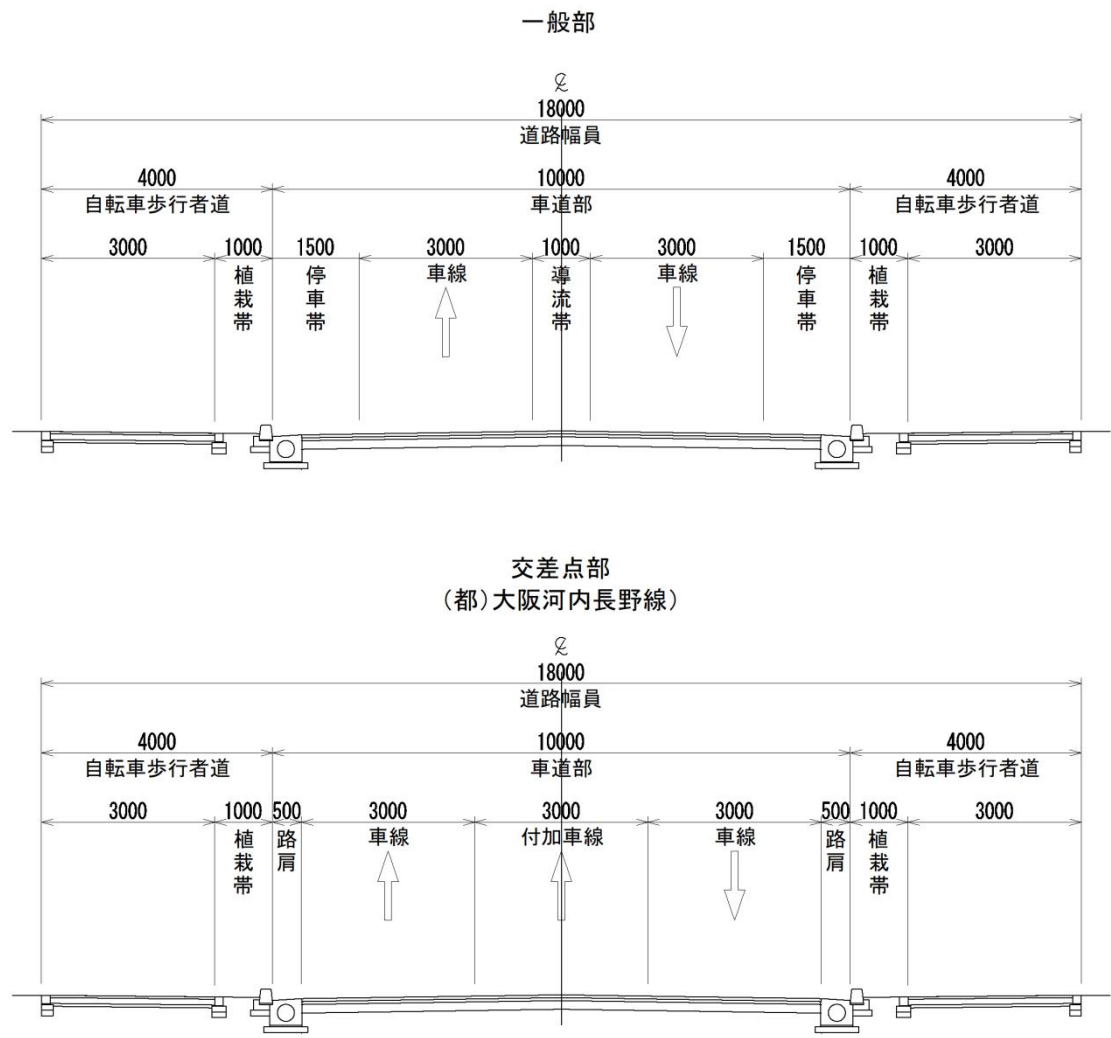
(3) 参考資料(計画平面図(案))



※幅員
12m区間
は土地区
画整理事
業と一体
での整備
は行いま
せん。

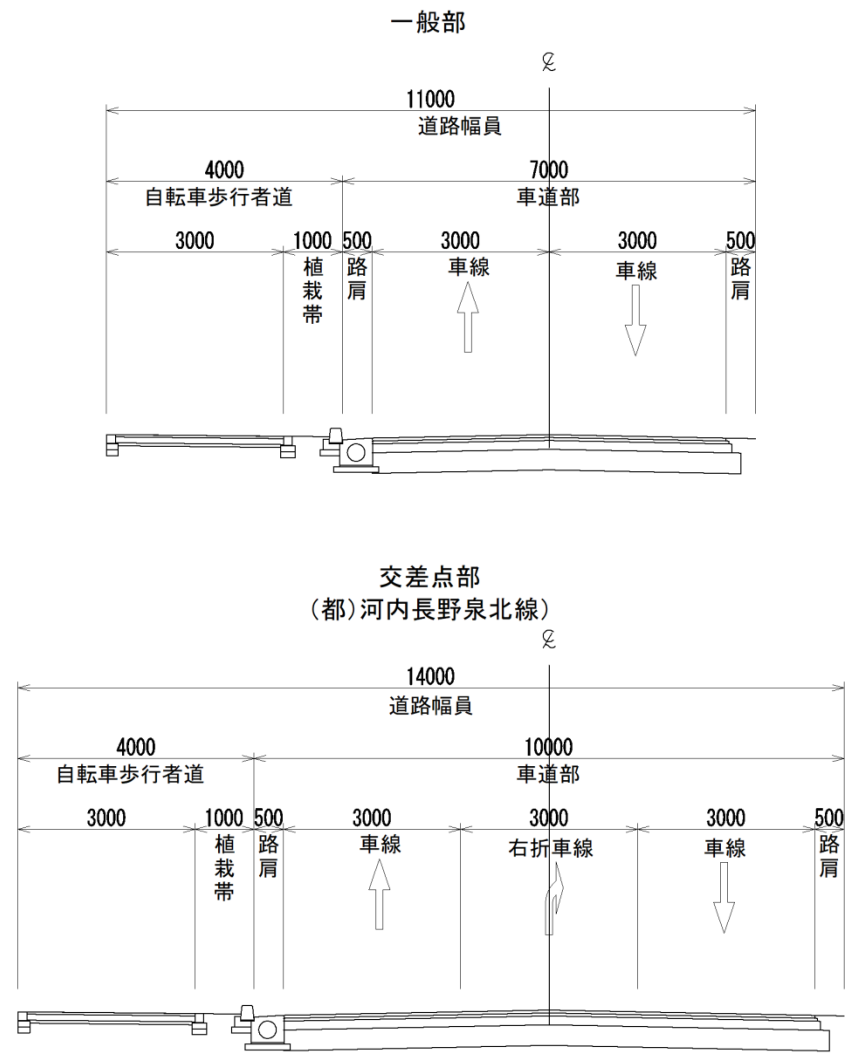
9. 都市計画道路

(3)参考資料(道路標準断面図(案)幅員18m区間)



9. 都市計画道路

(3)参考資料(道路標準断面図(案)幅員11m区間)



10. 下水道

- 都市計画においては、都市施設は円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設（都市計画施設）を定めることとしており、下水道も都市計画施設の一つです。
※都市計画道路も都市計画施設になります。
- 下水道を都市計画決定する主眼としては、下水道の全体計画で定められた排水区域並びに幹線管渠、ポンプ施設等の基幹施設の位置および区域など、下水道計画のあるべき姿を地域住民に明らかにすることにあります。
- 市街化区域においては、下水道を設置すべきものとされていることから、今後必要な手続きを進めていきます。

11. 都市計画の手続きについて

都市計画 原案の作成

地方公共団体（大阪府及び河内長野市）にて都市計画原案を作成します。

説明会の開催

地域の皆様を対象とした説明会を開催し、都市計画の目的や内容について説明します。

公聴会の開催

住民及び利害関係者が原案に対して意見を公述するところができる公聴会を開催します。
※地区計画のみ原案の縦覧手続きとなります。

都市計画 案の作成

説明会や公聴会での意見等を踏まえ、都市計画案を作成します。

都市計画案の 縦覧

作成した都市計画案を2週間縦覧します。
住民及び利害関係者は、市に意見書を提出することができます。

都市計画 審議会

都市計画案と意見書の要旨を基に都市計画審議会にて審議が行われます。

都市計画 決定・告示

都市計画の内容が正式に決定されます。

※上記の手続きの他、国や大阪府との協議が適宜行われます。

12. 今後のスケジュールについて

令和6年8～9月	都市計画公聴会の開催 地区計画原案の縦覧及び意見書受付
令和6年12月	都市計画の案の縦覧
令和7年1月	河内長野市都市計画審議会（付議）
令和7年2月	大阪府都市計画審議会（付議）
令和7年3月	都市計画決定・告示
令和7年6月	土地区画整理組合設立（事業認可）

2. 都市計画道路の見直しについて (報告)

1. 都市計画道路の見直しの必要性

河内長野市における都市計画道路は、都市の計画的発展を図るため、昭和31年4月9日に12路線を初めて決定しました。

その後、社会経済状況の変化に伴う交通量の増大への対応や、良好な市街地の形成等を図ることを目的に着実に整備を進めてきましたが、都市計画決定して以来、未だに長期間事業に着手していない、いわゆる長期未着手路線や区間が残っており、様々な課題を抱えています。

近年、人口減少や少子高齢化社会の進展等、都市を取り巻く社会経済状況も大きく変化しており、このような状況も踏まえ、将来における本市の都市計画道路について、長期間未着手となっている都市計画道路の見直しを実施するものです。

2. 都市計画道路の主な沿革

告示年月日	路線数	備 考
昭和31年4月9日	12路線	当初決定
昭和46年2月8日	10路線（府決定）	3路線追加、7路線変更
昭和46年3月30日	7路線（市決定）	4路線追加、3路線変更
昭和53年3月1日	1路線（府決定） 3路線（市決定）	向野住宅街区整備事業に伴う変更
昭和58年2月28日	4路線（府決定） 6路線（市決定）	河内長野駅前再開発、区画整理に伴う変更
平成10年8月28日	5路線（府決定）	三日市再開発に伴う、1路線追加、4路線変更
平成16年2月27日	5路線（府決定）	4路線廃止、1路線部分廃止
平成25年2月22日	2路線（府決定） 4路線（市決定）	都市計画道路の見直しにより 6路線廃止

3. 河内長野市における都市計画道路の一覧

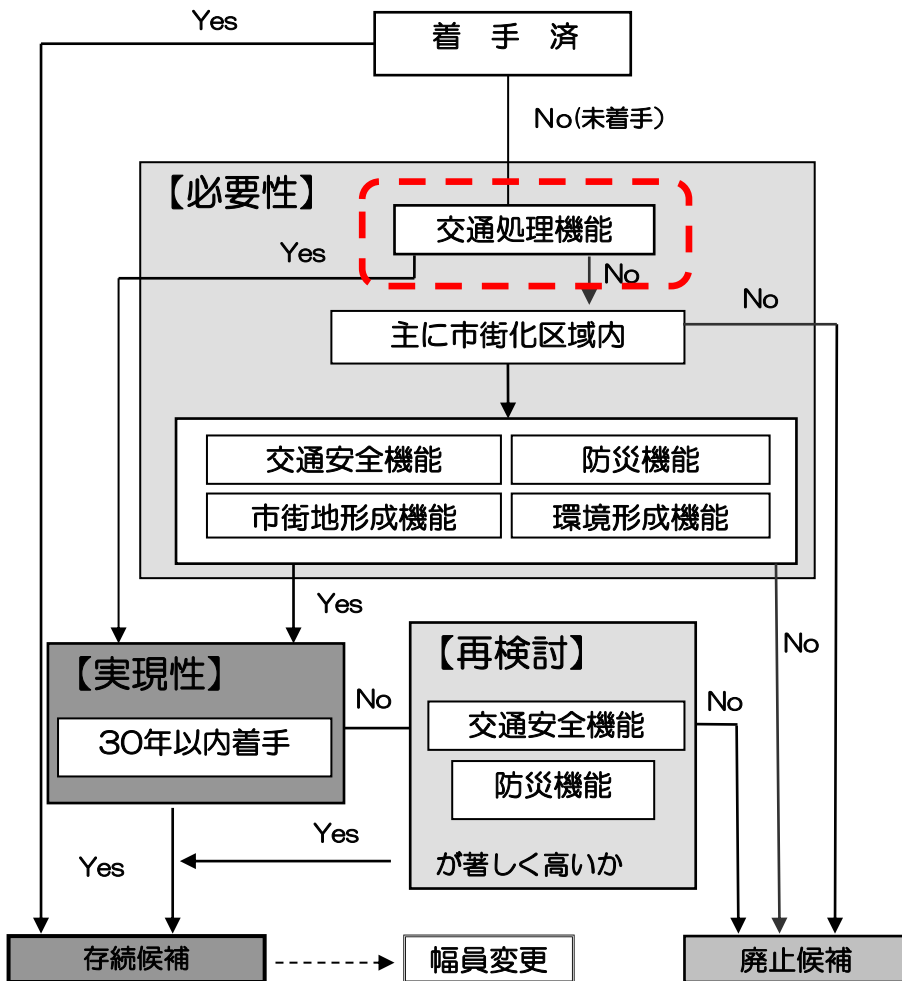
路線名	決定権者	延長 (m)	完成延長 (m)	未完成延長 (m)	事業中区間 (m)	進捗率 (%)	車線数	当初決定年月日
河内長野駅前線	大 阪 府	750	290	460	0	38.7	2～4	昭 和 3 1 年 4 月 9 日
大阪河内長野線	大 阪 府	7,480	4,060	3,420	0	54.3	2～4	昭 和 4 6 年 2 月 8 日
大阪外環状線	大 阪 府	8,060	7,120	940	0	88.3	4	昭 和 3 1 年 4 月 9 日
河内長野泉北線	大 阪 府	2,660	0	2,660	0	0.0	4	昭 和 4 6 年 2 月 8 日
小山田広野線	河内長野市	1,500	410	1,090	0	27.3	2	昭和39年11月9日
野作向野線	大 阪 府	1,350	1,350	0	0	100.0	2	昭 和 3 1 年 4 月 9 日
小塩青葉台線	河内長野市	5,350	5,350	0	0	100.0	2	昭和46年3月30日
野作赤峰下里線	河内長野市	2,050	1,300	750	0	63.4	2	昭和46年3月30日
原町狭山線	河内長野市	2,650	2,650	0	0	100.0	2	昭和43年5月20日
千代田駅前鳴尾線	河内長野市	950	80	870	0	8.4	2	昭和46年3月30日
錦町野作線	河内長野市	550	550	0	0	100.0	2	昭 和 3 1 年 4 月 9 日
千代田駅前交通広場線	河内長野市	40	40	0	0	100.0	2	昭和48年2月14日
市町向野線	河内長野市	1,030	1,030	0	0	100.0	2	昭 和 5 3 年 3 月 1 日
三日市駅前線	大 阪 府	250	250	0	0	100.0	2	昭 和 3 1 年 4 月 9 日
三日市青葉台線	河内長野市	1,280	1,280	0	0	100.0	2	昭和58年2月28日
三日市東西線	大 阪 府	250	250	0	0	100.0	2	平成10年8月28日
向野1号線	河内長野市	540	540	0	0	100.0	2	昭 和 5 3 年 3 月 1 日
向野2号線	河内長野市	210	210	0	0	100.0	2	昭 和 5 3 年 3 月 1 日
長野駅前1号線	河内長野市	190	190	0	0	100.0	2	昭和58年2月28日
本町古野線	河内長野市	90	90	0	0	100.0	-	昭和58年2月28日
合計	20路線	37,230	26,780	10,150	300	71.9		

4. 都市計画道路の見直しイメージ①

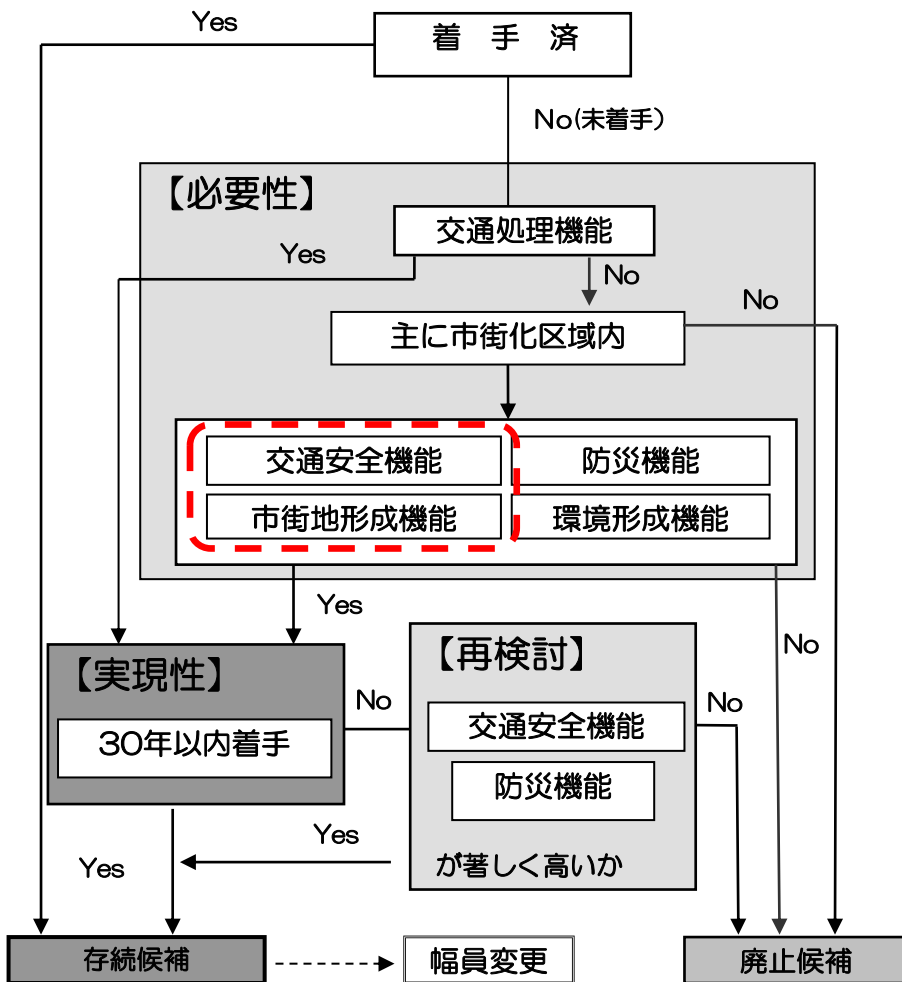
交通処理機能

評価する内容

- ◆ 物流拠点や広域幹線道路とのネットワークの有無
- ◆ 周辺道路も含め、渋滞緩和に寄与する路線かどうか
- ◆ 複数の市町村を跨ぎ、地域間の連携、交流に寄与するかどうか



4. 都市計画道路の見直しイメージ②



交通安全機能

評価する内容

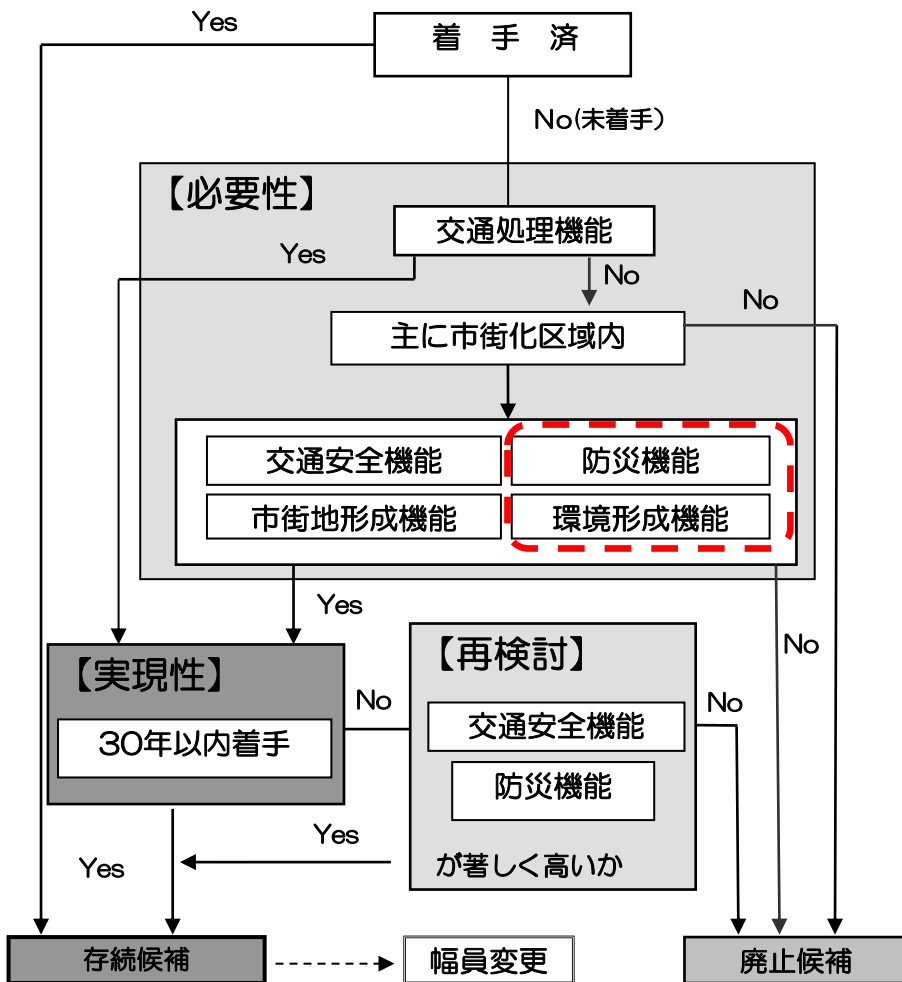
- ◆ 現道における歩道等の有無
- ◆ 現道における歩行者、自転車の利用状況
- ◆ 公共交通の円滑化に寄与するかどうか
- ◆ 徒歩や自転車による駅へのアクセス機能 等

市街地形成機能

評価する内容

- ◆ 都市機能の集約に貢献するかどうか
- ◆ 沿道型用途地域の指定状況、廃止した場合の影響
- ◆ 都市的土地利用を誘導し、市街地を形成する機能があるかどうか

4. 都市計画道路の見直しイメージ③



防災機能

評価する内容

- ◆ 広域緊急交通路の代替機能を有するかどうか
- ◆ 防災拠点や広域避難地等にアクセスしているかどうか
- ◆ 密集市街地内にある道路かどうか、また延焼防止のための幅員があるかどうか、避難や救助活動に有効な道路が他に存在しないかどうか 等

環境形成機能

評価する内容

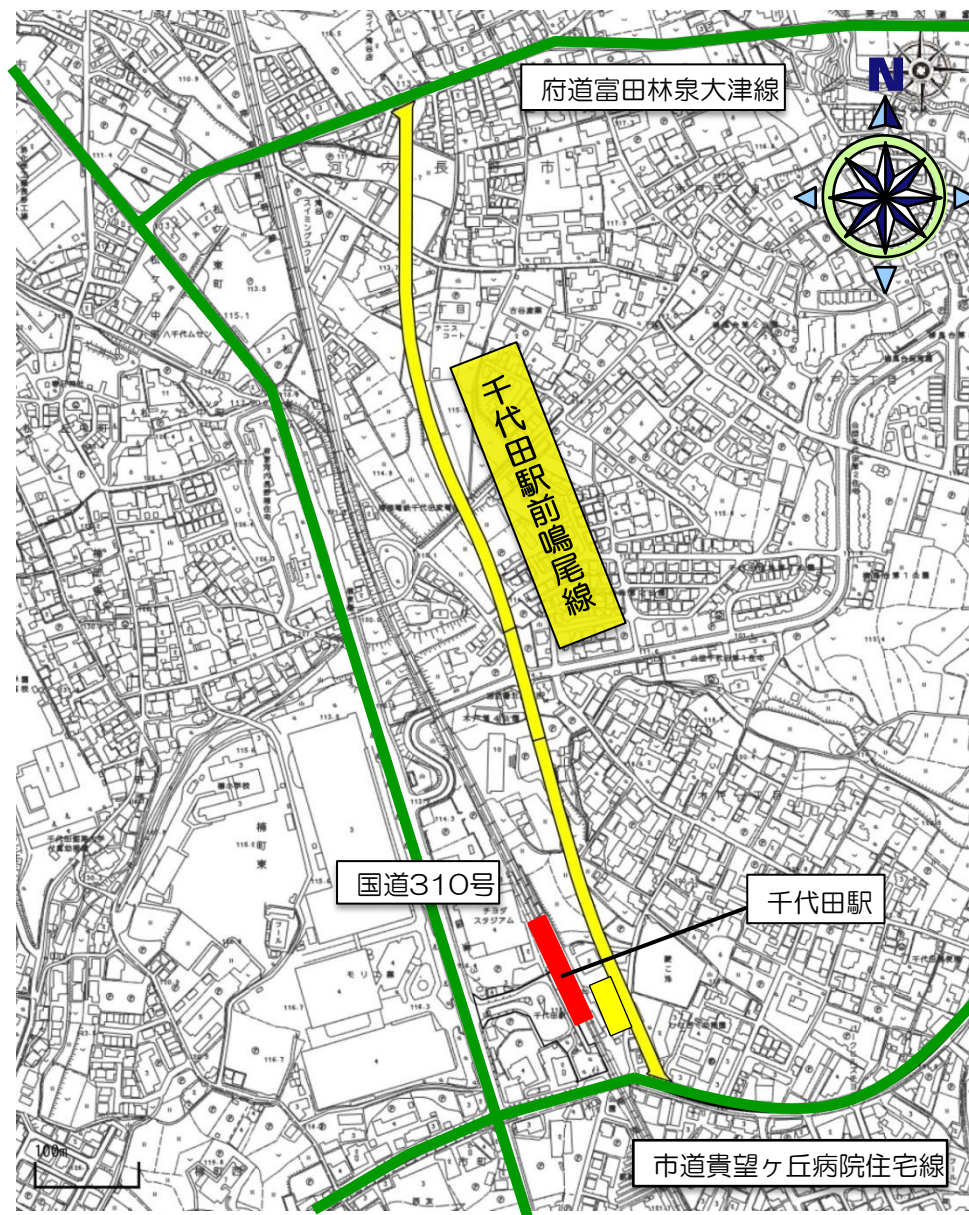
- ◆ ヒートアイランド重点対策地域内にあるかどうか
- ◆ 緑被率の少ないエリア内にあるか
- ◆ 環境負荷の少ない都市構造の形成に資する路線かどうか

5. 見直し方針(千代田駅前鳴尾線)

【延長】 950m
【幅員】 12m

- 一定の交通安全機能を有するが、その他の機能（交通処理機能、防災機能、市街地形成機能、環境形成機能）については必要性が低く、実現性も低い。
- 交通安全機能評価については必要性は有するが、著しく高いとは言えない。

全線廃止

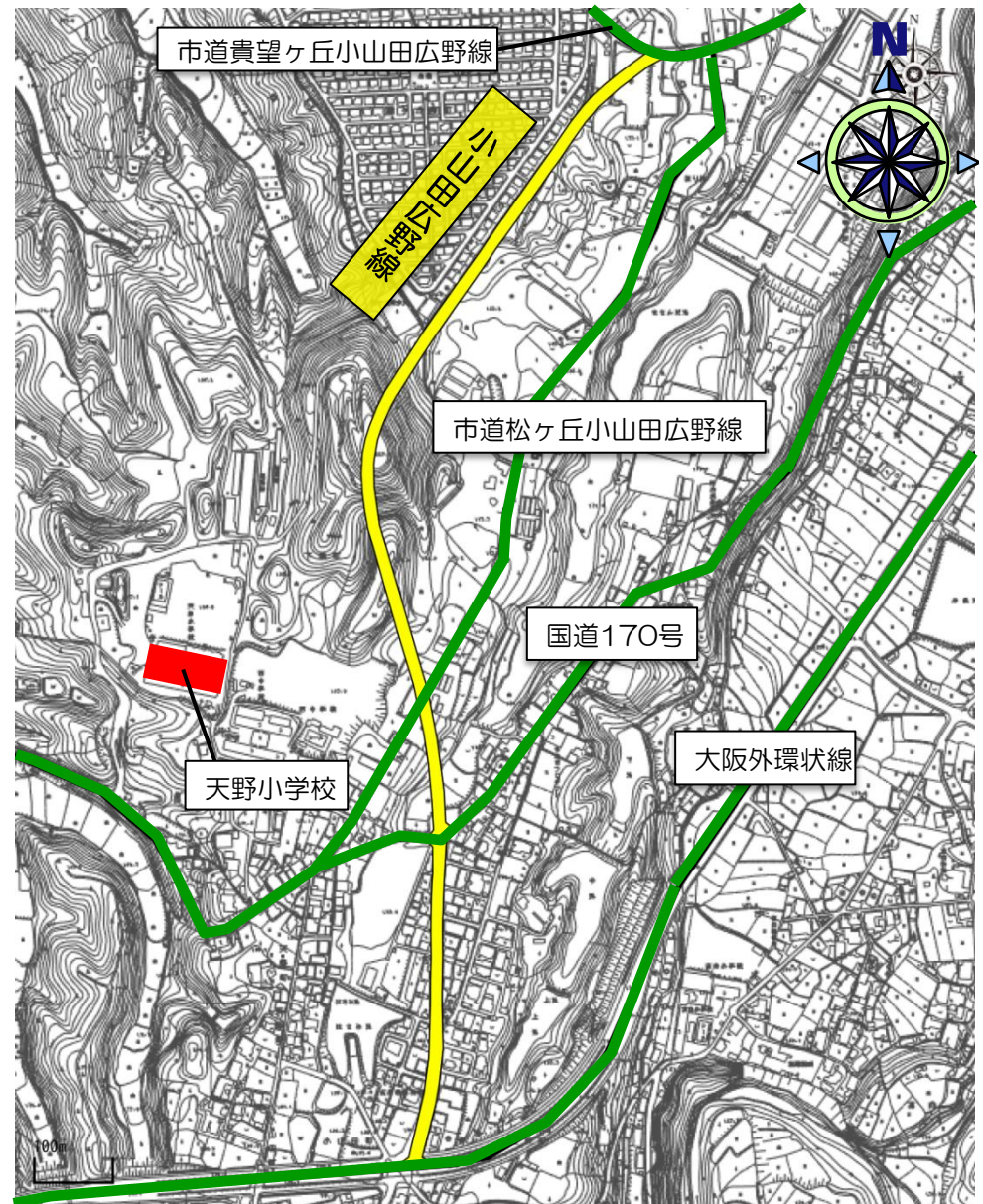


6. 見直し方針(小山田広野線)

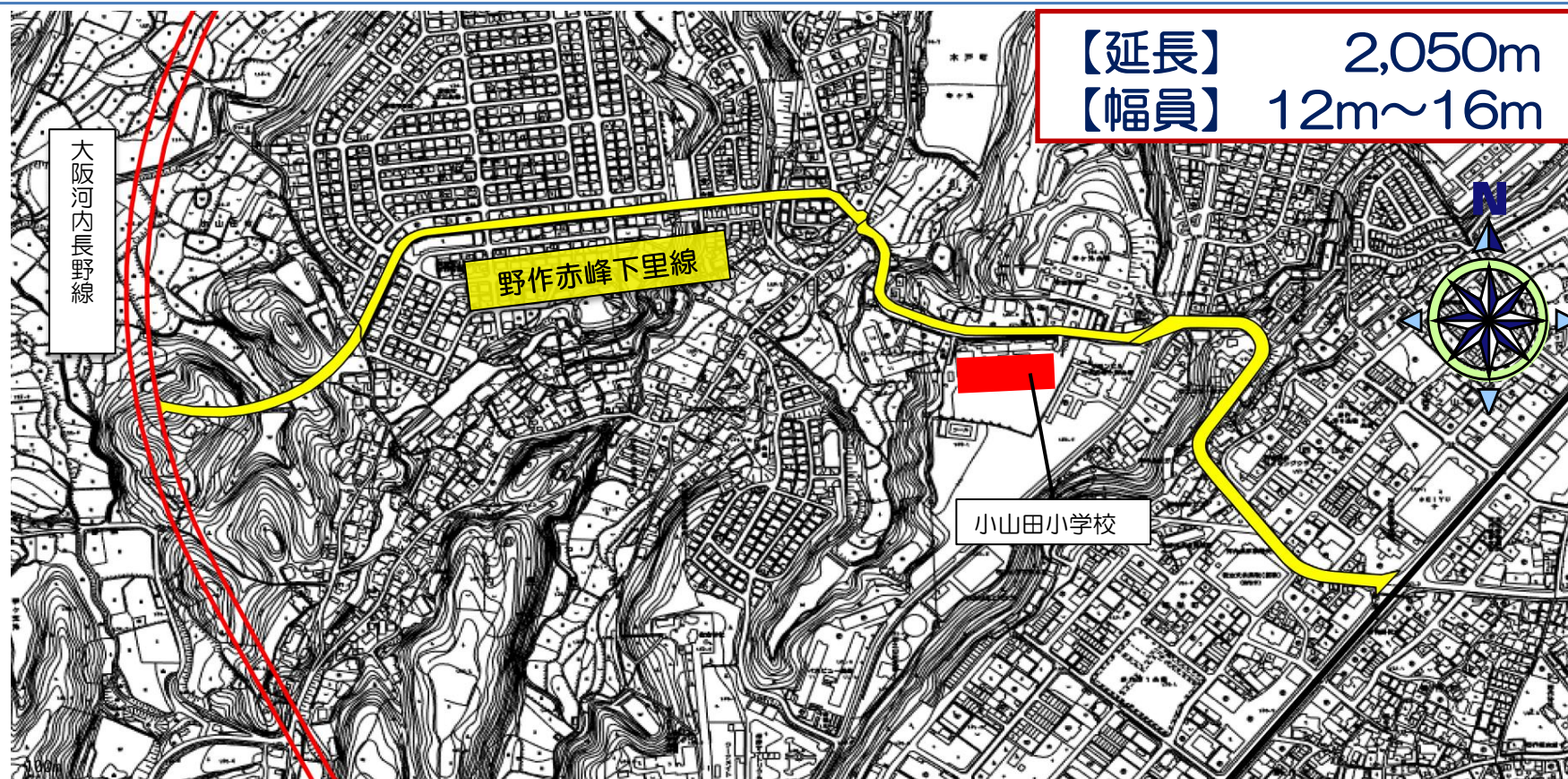
【延長】 1,500m
【幅員】 16m

- 交通処理機能はあるが、実現性は低い。
- 通学路でもある松ヶ丘小山田広野線の代替路線となるため、交通安全機能の必要性は著しく高い。
- 広域緊急交通路に接続しており、他に広域緊急交通路にアクセスする幅員の大きな路線がないことから、防災機能の必要性は著しく高い。

存続



7. 見直し方針(野作赤峰下里線)



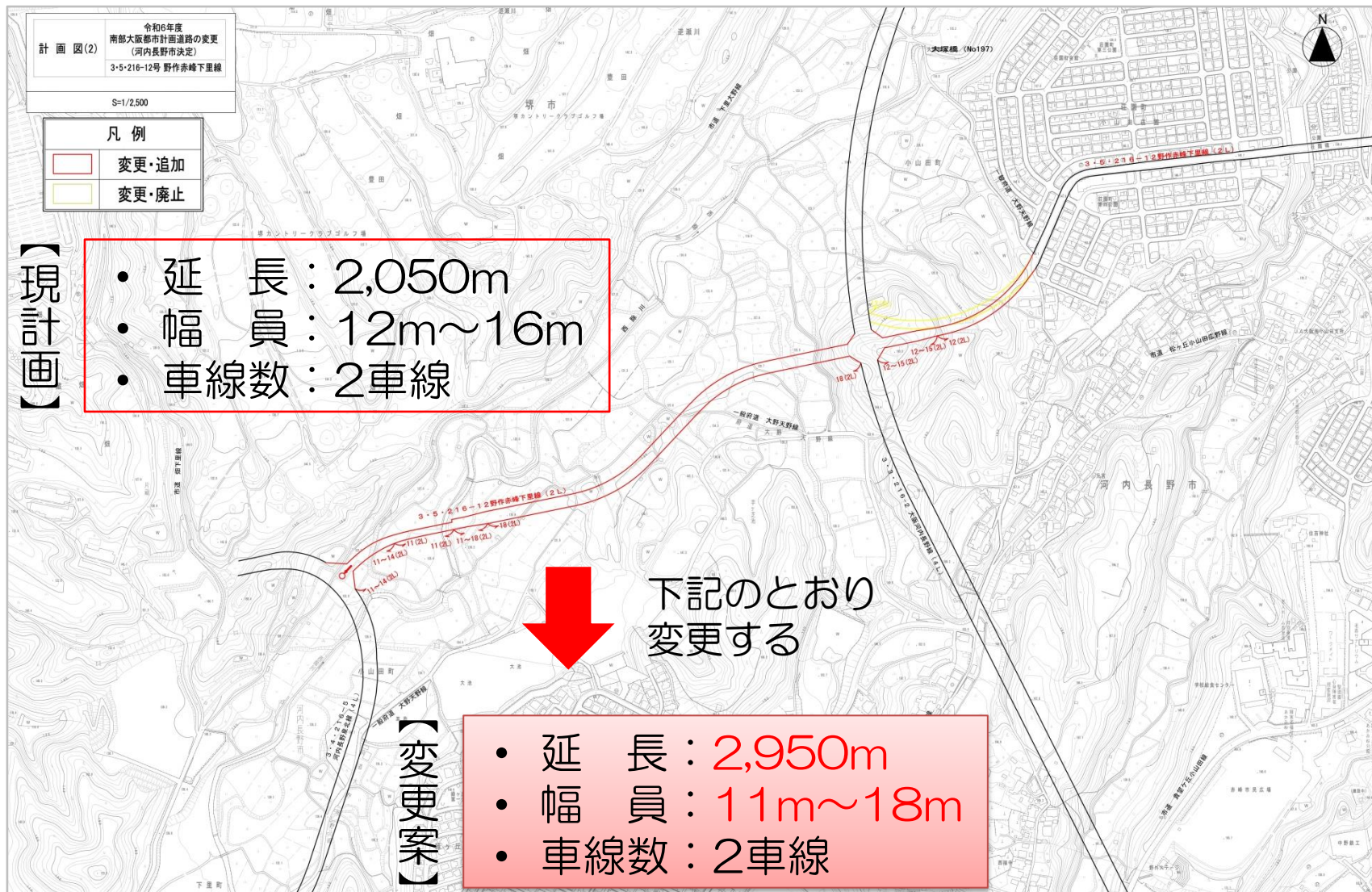
- 小学校や寺ヶ池公園（広域避難場所）へのアクセス道路であり、大阪外環状線（広域緊急交通路）に接続されていることから、交通安全機能および防災機能において必要性が著しく高い。
- 土地区画整理事業も計画されていることから実現性が高い。



存
続

8. 都市計画道路の変更(素案)について

(1)野作赤峰下里線(3・5・216-12号)



8. 都市計画道路の変更(素案)について

(2)千代田駅前鳴尾線

(3・5・216-15号)

【現計画】

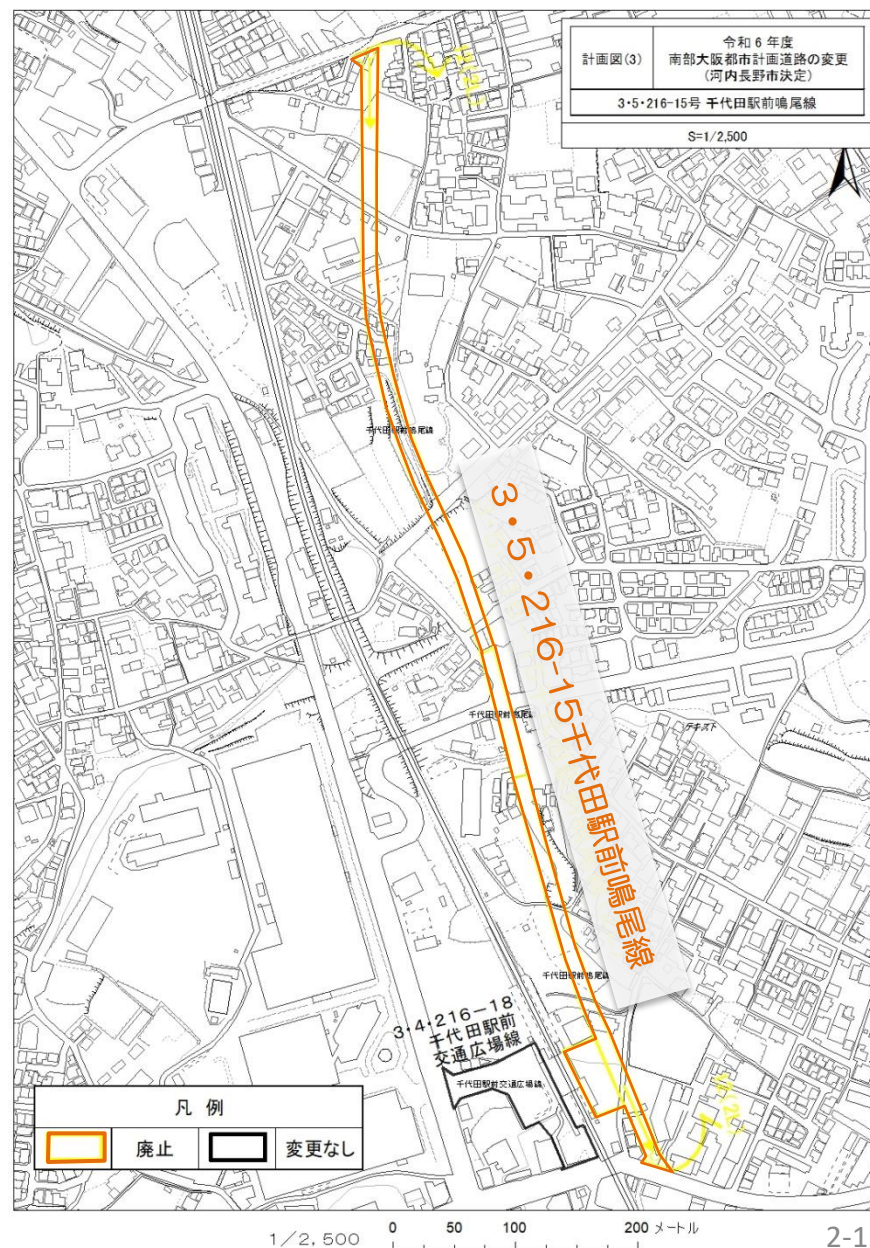
- ・ 延長 : 950m
- ・ 幅員 : 12m
- ・ 車線数 : 2車線
- ・ 広場 : 1,500m²



下記のとおり
変更する

【変更案】

廃止する



9. 今後の都市計画変更スケジュール

	日 程	関係法令	手続き項目及び内容
1	令和6年8月8日～22日	法第16条	都市計画公聴会の公述申出期間
	令和6年9月5日	法第16条	都市計画公聴会の開催 ※公述申出が無い場合は、開催しません。
2	—	—	都市計画の案の確定
3	令和6年11月	法第19条	大阪府知事への協議
4	令和6年12月	法第17条	都市計画の案の縦覧
5	令和7年1月末頃	法第19条	第3回都市計画審議会 都市計画案の承認
6	令和7年3月	法第20条	都市計画決定の告示