

令和 5 年度 第 3 回

河 内 長 野 市 都 市 計 画 審 議 会

報告案件資料

案件 1 小山田東地区の都市計画手続きについて（報告）

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.小山田東地区の都市計画手続きについて(報告)

用途地域の変更

1. 検討地の状況

1)位置

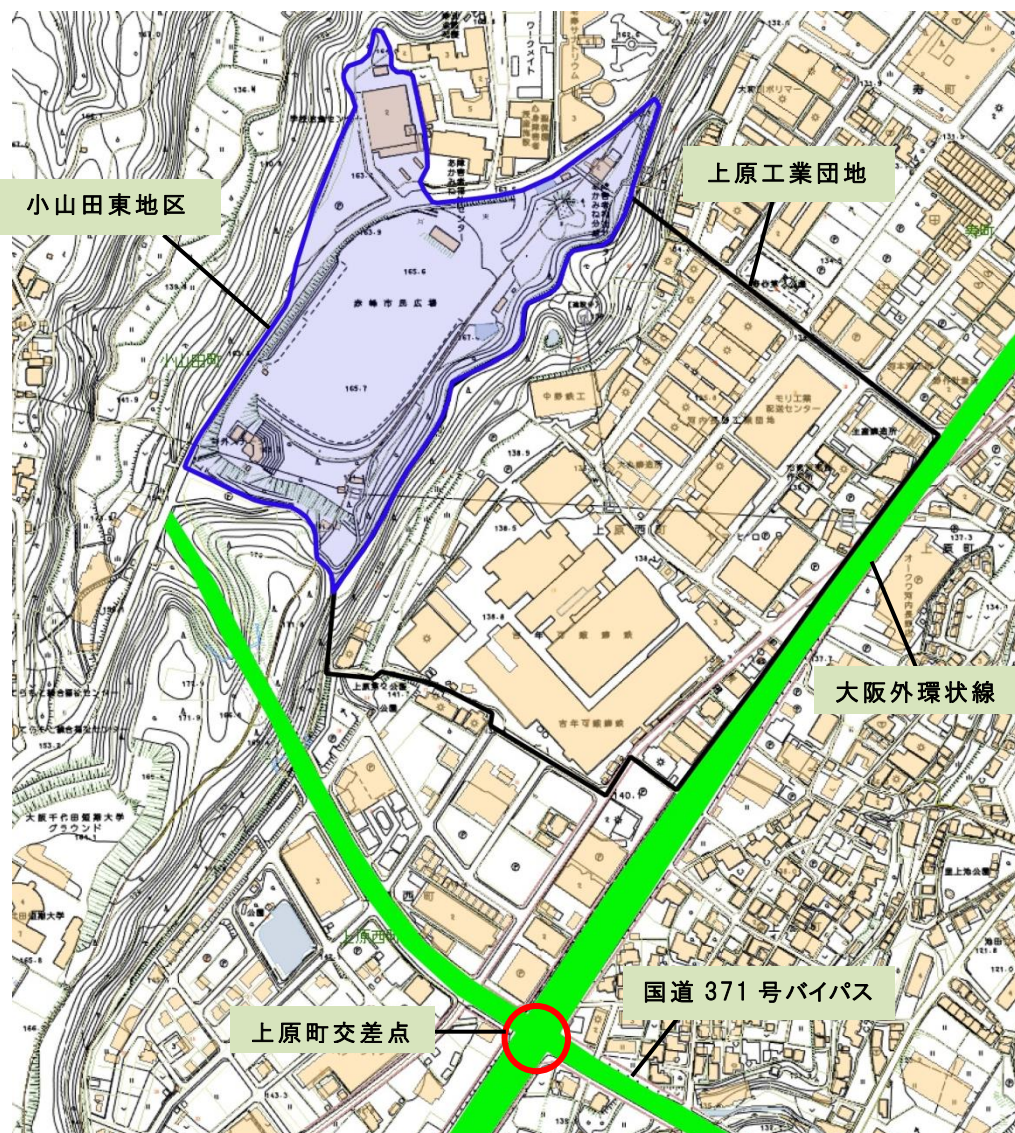
小山田東地区（以下「本地区」という。）は、市内の主要幹線道路である大阪外環状線（国道 170 号）と、和歌山県橋本市方面へつながる国道 371 号バイパスが交差する上原町交差点から北西側約 300m に位置し、幹線道路からもアクセスしやすい地区となっております。

また、本地区を産業用地化することで、近隣の上原工業団地とともに産業の集積化を図るとともに、住宅地と隣接していない特性を活かし、住工混在を防止することが可能な地区となっております。

2)都市計画等

第一種中高層住居専用地域

3)位置図



4)上位計画での位置づけ

① 河内長野市第5次総合計画

本市では、令和3年度よりスタートした第5次総合計画後期基本計画において将来都市構造として示す「集約連携都市（ネットワーク型コンパクトシティ）」の実現に向け、居住地域より離れた本地区の位置するエリアを「活力創造ゾーン」と位置付け、本市の活性化に寄与する産業・ものづくりの拠点として、企業誘致の推進や雇用の創出により人口減少の抑制を図ります。
※河内長野市第5次総合計画後期基本計画 P36「将来都市構造」P38「土地利用の方針」

② 河内長野市都市計画マスタープラン

平成28年度よりスタートした都市計画マスタープランにおいて、本地区は「住工共生地」に位置付けられ、工業操業環境を守る地域として分類されており、計画的なまちづくりを実施するとされています。
※河内長野市都市計画マスタープラン P25「土地利用の方針」P41「拠点・市街地整備の方針」

2. 産業用地化事業について

1)事業検討の経緯

本市では、市内企業が事業拡大を行うために新たな用地を検討する場合や、住工混在地域に立地し自社工場が手狭なため移転を検討する場合、市内にまとまった産業用地が無く、市外へ転出せざるを得ない状況が続いています。この状態が続けば、操業環境の悪化、産業用地の不足により、市外への転出に拍車がかかり、労働人口の減少につながるため、まち全体の活力が低下する可能性があります。

このような状況の中、平成30年12月に本市商工会より「産業用地の確保に関する要望」が出された他、令和元年11月には、学識経験者や地元産業関係者らで構成される「河内長野市産業振興推進検討委員会」から「産業振興に関する提言書」によって、赤峰市民広場の産業用地化が提言されました。

令和3年度には、産業用地化サポート業務を実施し、対象地域の現状を整理した上で、土地利用計画・事業手法の検討、立地企業のニーズ調査を行った他、近隣住民・施設を対象としたアンケート・説明会を実施し、事業の具体化を進めてきました。

上記検討や取り組みを重ねる中で、操業環境の悪化、地域の担い手となる関係人口の減少等の課題解決のため、市内企業がさらなる成長を続けるために必要な利便性及び一定規模の用地を確保することを目的とし、新たな産業・ものづくりの集積地として産業用地を整備することが望ましいとの結論に至りました。

2) 赤峰市民広場の選定理由

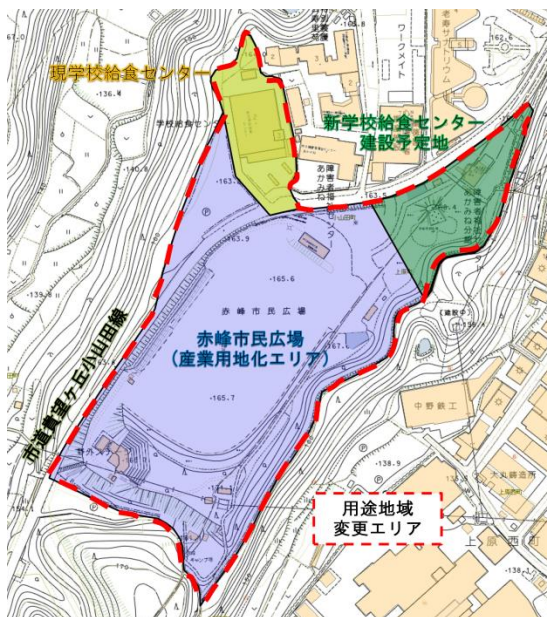
本事業は、喫緊の課題である市内企業の転出を防止するために実施するものであり、早期の事業実施が不可欠となっております。そのため、調整期間および造成工事期間の短縮が可能な地域を選定する必要がありました。

よって、本市の特性である地形や市街化調整区域の占める割合、中長期的な新規開発の余地がないことを考慮した上で、利便性が高く一定規模の用地確保が可能で、地権者との協議が発生しない市有地であり、かつ比較的容易に造成工事が施工可能な平地である赤峰市民広場を産業用地として整備することとなりました。

3. 用途地域の変更について

1) 用途地域変更の理由

市内企業の転出、労働人口の減少等の課題を解決することを目的に、赤峰市民広場を新たな産業・ものづくりの集積拠点としての機能を持った産業用地として整備するため、用途地域を変更します。



2) 用途地域変更の内容

- ① 変更面積 約 6.1 ha
- ② 用途種別 「第一種中高層住居専用地域」を「工業地域」に変更

3) 土地利用の方針

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ります。

また、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、新たな学校給食センターを整備します。

地区計画の決定

1. 検討地の状況

1)位置

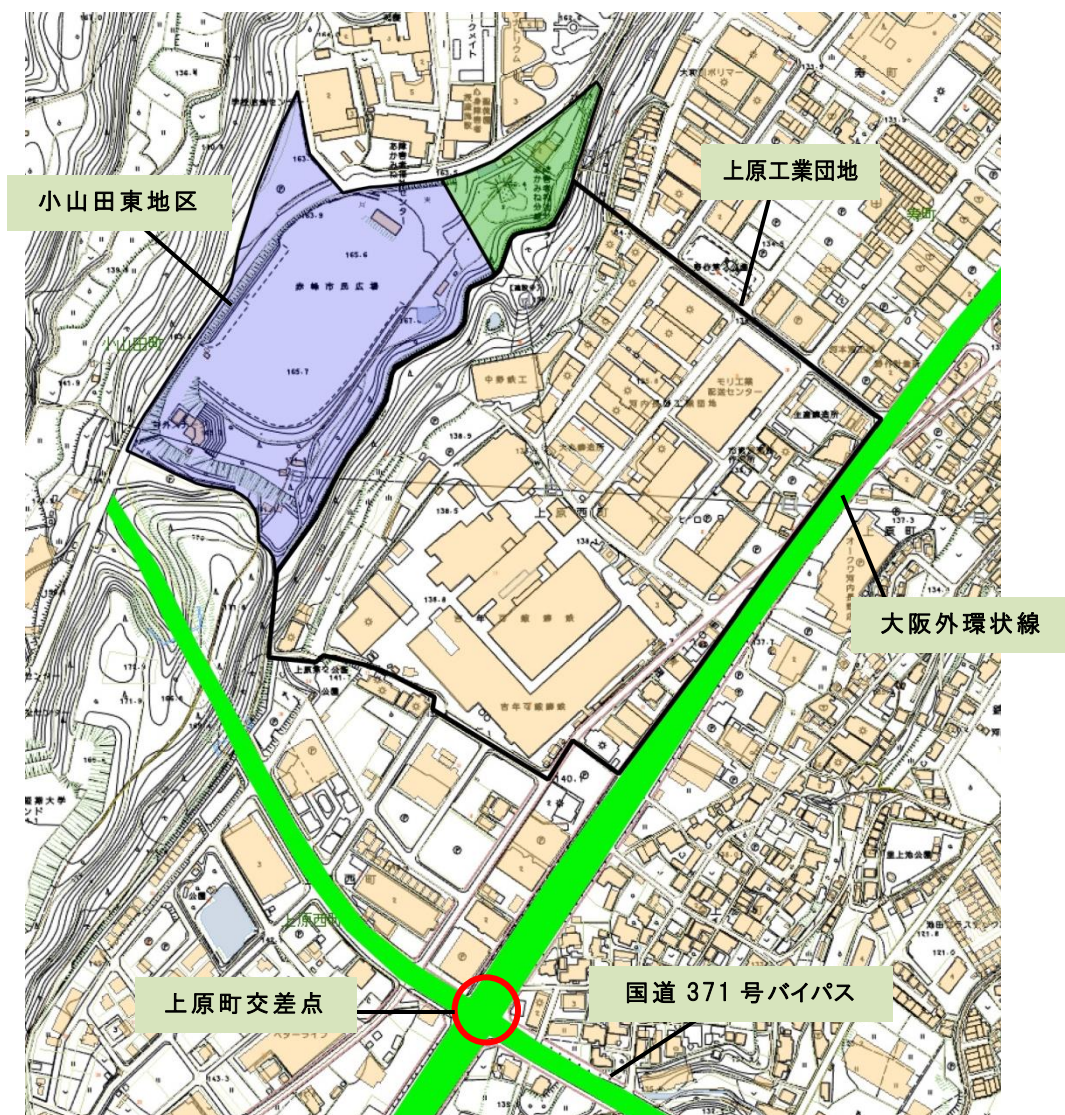
小山田東地区（以下「本地区」という。）は、市内の主要幹線道路である大阪外環状線（国道 170 号）と、和歌山県橋本市方面へつながる国道 371 号バイパスが交差する上原町交差点から北西側約 300m に位置し、幹線道路からもアクセスしやすい地区となっております。

また、本地区を産業用地化することで、近隣の上原工業団地とともに産業の集積化を図るとともに、住宅地と隣接していない特性を活かし、住工混在を防止することが可能な地区となっております。

2)都市計画等

第一種中高層住居専用地域（※工業地域に変更予定）

3)位置図



4)上位計画での位置づけ

① 河内長野市第5次総合計画

本市では、令和3年度よりスタートした第5次総合計画後期基本計画において将来都市構造として示す「集約連携都市（ネットワーク型コンパクトシティ）」の実現に向け、居住地域より離れた本地区の位置するエリアを「活力創造ゾーン」と位置付け、本市の活性化に寄与する産業・ものづくりの拠点として、企業誘致の推進や雇用の創出により人口減少の抑制を図ります。
※河内長野市第5次総合計画後期基本計画 P36「将来都市構造」P38「土地利用の方針」

② 河内長野市都市計画マスタープラン

平成28年度よりスタートした都市計画マスタープランにおいて、本地区は「住工共生地」に位置付けられ、工業操業環境を守る地域として分類されており、計画的なまちづくりを実施するとされています。
※河内長野市都市計画マスタープラン P25「土地利用の方針」p41「拠点・市街地整備の方針」

2. 産業用地化事業について

1)事業検討の経緯

本市では、市内企業が事業拡大を行うために新たな用地を検討する場合や、住工混在地域に立地し自社工場が手狭なため移転を検討する場合、市内にまとまった産業用地が無く、市外へ転出せざるを得ない状況が続いています。この状態が続けば、操業環境の悪化、産業用地の不足により、市外への転出に拍車がかかり、労働人口の減少につながるため、まち全体の活力が低下する可能性があります。

このような状況の中、平成30年12月に本市商工会より「産業用地の確保に関する要望」が出された他、令和元年11月には、学識経験者や地元産業関係者らで構成される「河内長野市産業振興推進検討委員会」から「産業振興に関する提言書」によって、赤峰市民広場の産業用地化が提言されました。

令和3年度には、産業用地化サポート業務を実施し、対象地域の現状を整理した上で、土地利用計画・事業手法の検討、立地企業のニーズ調査を行った他、近隣住民・施設を対象としたアンケート・説明会を実施し、事業の具体化を進めてきました。

上記検討や取り組みを重ねる中で、操業環境の悪化、地域の担い手となる関係人口の減少等の課題解決のため、市内企業がさらなる成長を続けるために必要な利便性及び一定規模の用地を確保することを目的とし、新たな産業・ものづくりの集積地として産業用地を整備することが望ましいとの結論に至りました。

2) 赤峰市民広場の選定理由

本事業は、喫緊の課題である市内企業の転出を防止するために実施するものであり、早期の事業実施が不可欠となっております。そのため、調整期間および造成工事期間の短縮が可能な地域を選定する必要がありました。

よって、本市の特性である地形や市街化調整区域の占める割合、中長期的な新規開発の余地がないことを考慮した上で、利便性が高く一定規模の用地確保が可能で、地権者との協議が発生しない市有地であり、かつ比較的容易に造成工事が施工可能な平地である赤峰市民広場を産業用地として整備することとなりました。

3. 地区計画について

1) 地区計画決定の理由

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にするため、用途地域を第一種中高層住居専用地域から工業地域に変更します。それに伴い、周辺環境に配慮しつつ、住工混在を防ぎ、良好な工業操業環境を維持するため、地区計画を決定します。

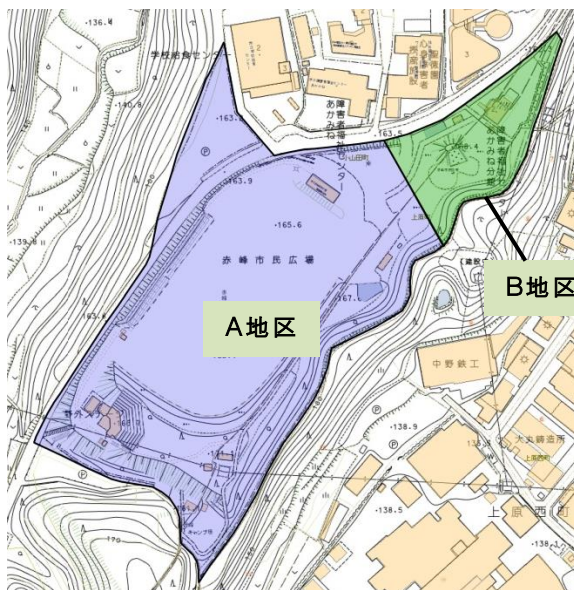
3) 土地利用の方針

【A地区】

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ります。

【B地区】

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、新たな学校給食センターを整備します。



4)建築物等の整備の方針

地区計画の目標を達成するため、各地区の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ます。

5)その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 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、緑豊かな工場地とします。
- 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します。
- 本地区全体で 20%以上の緑化率を達成するものとします。

4. 地区整備計画

1)建築物等に関する事項

①建築物の用途の制限

産業・ものづくり拠点を集積するとともに新たな学校給食センターを整備し、計画的なまちづくり及び周辺環境との調和を行うため下記のとおり必要な用途を定めます。

【A地区】

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

【B地区】

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) 前号の建築物に付属するもの

②建築物の敷地面積の最低限度

【A地区】1,000 m²

③建築物の緑化率の最低限度

敷地面積の 10%

③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ならない。
- 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

④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。

5. その他

1) 用途地域変更区域と地区計画決定区域の差異について

①経過

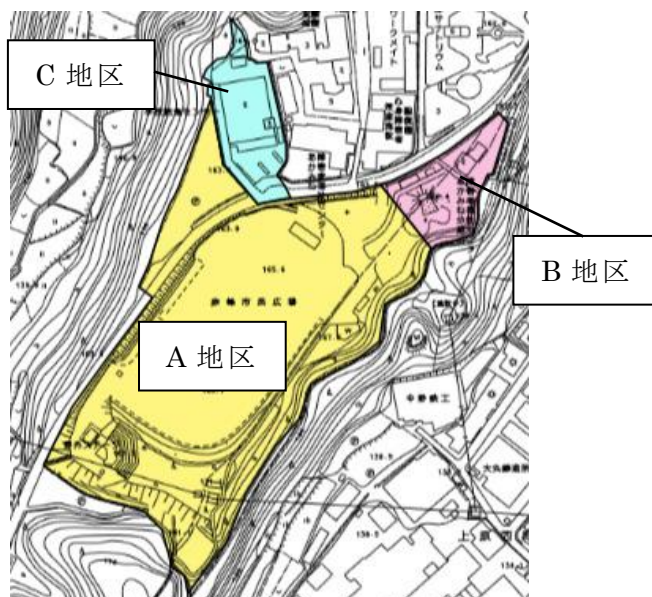
下図上のC地区は、現在の給食センター用地であり、本計画において、B地区に移転する計画となっておりますが、C地区の跡地活用の方針が市内で決定していない状況にあることから、用途地域の変更区域であるものの、地区計画の決定区域には含んでおりません。

②用途変更による無秩序な開発の可能性

C地区は市有地であり、新給食センター（B地区へ移転後）の稼働が令和9年1月を予定していることから、それまでは、無秩序な開発が行われる可能性はないと判断しております。

②今後の対応

令和8年中を最終期限とし、市の活用方針が決定した段階で地区計画の変更を実施し、適切な土地活用を図ります。



1. 小山田東地区に関する都市計画（案）
について（参考資料）

用途地域の変更

理 由 書

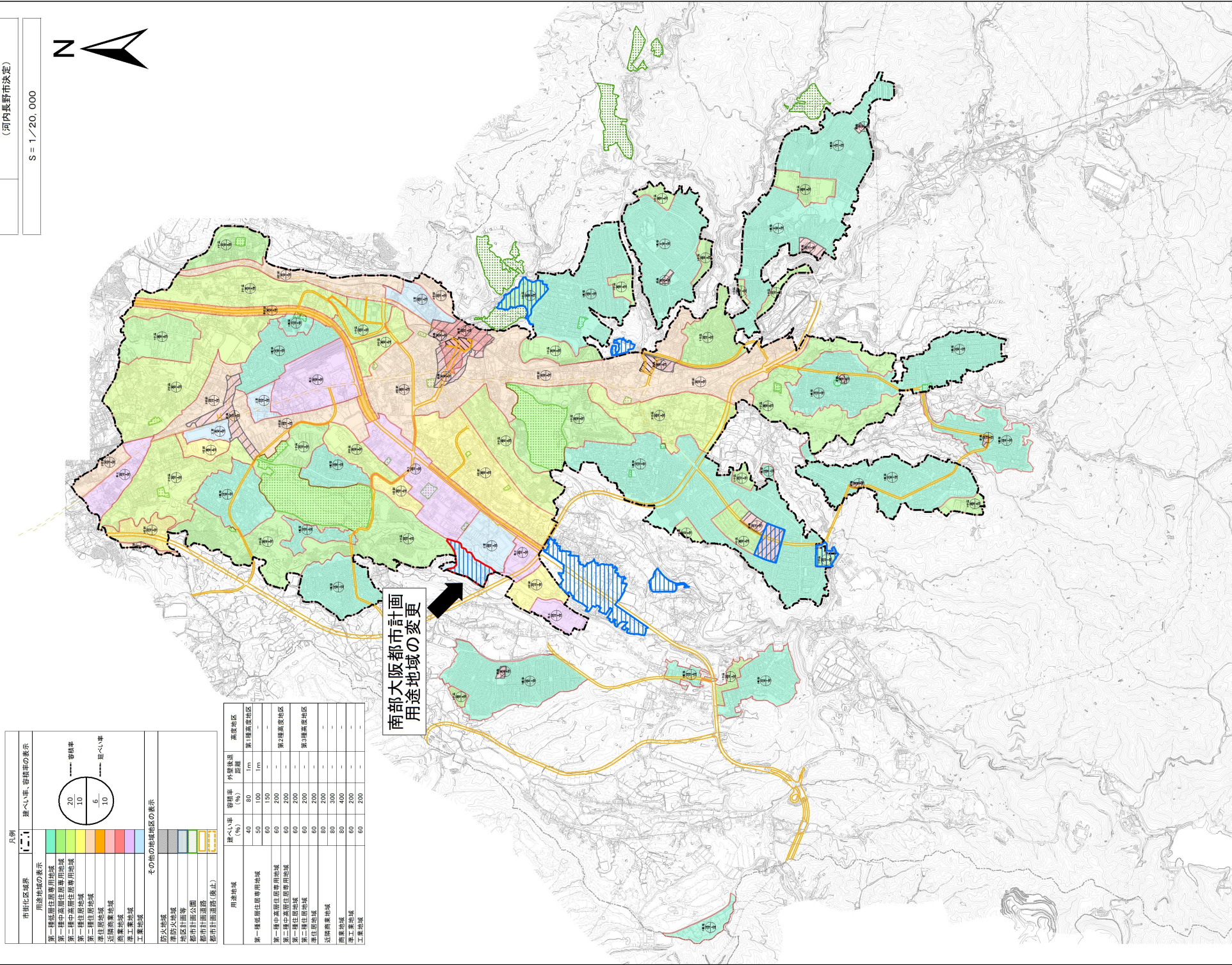
赤峰市民広場を新たな産業・ものづくりの拠点としての機能を持った産業用地とすることで、まちの活力を維持・向上させるため、本案の通り用途地域を変更するものである。

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 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 m ² 150 m ² 150 m ²	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 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 約 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 約 27 ha 約 30 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	80 m ² 80 m ²	—	0.2% 1.6% 1.8%
小 計	約 30 ha						
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」

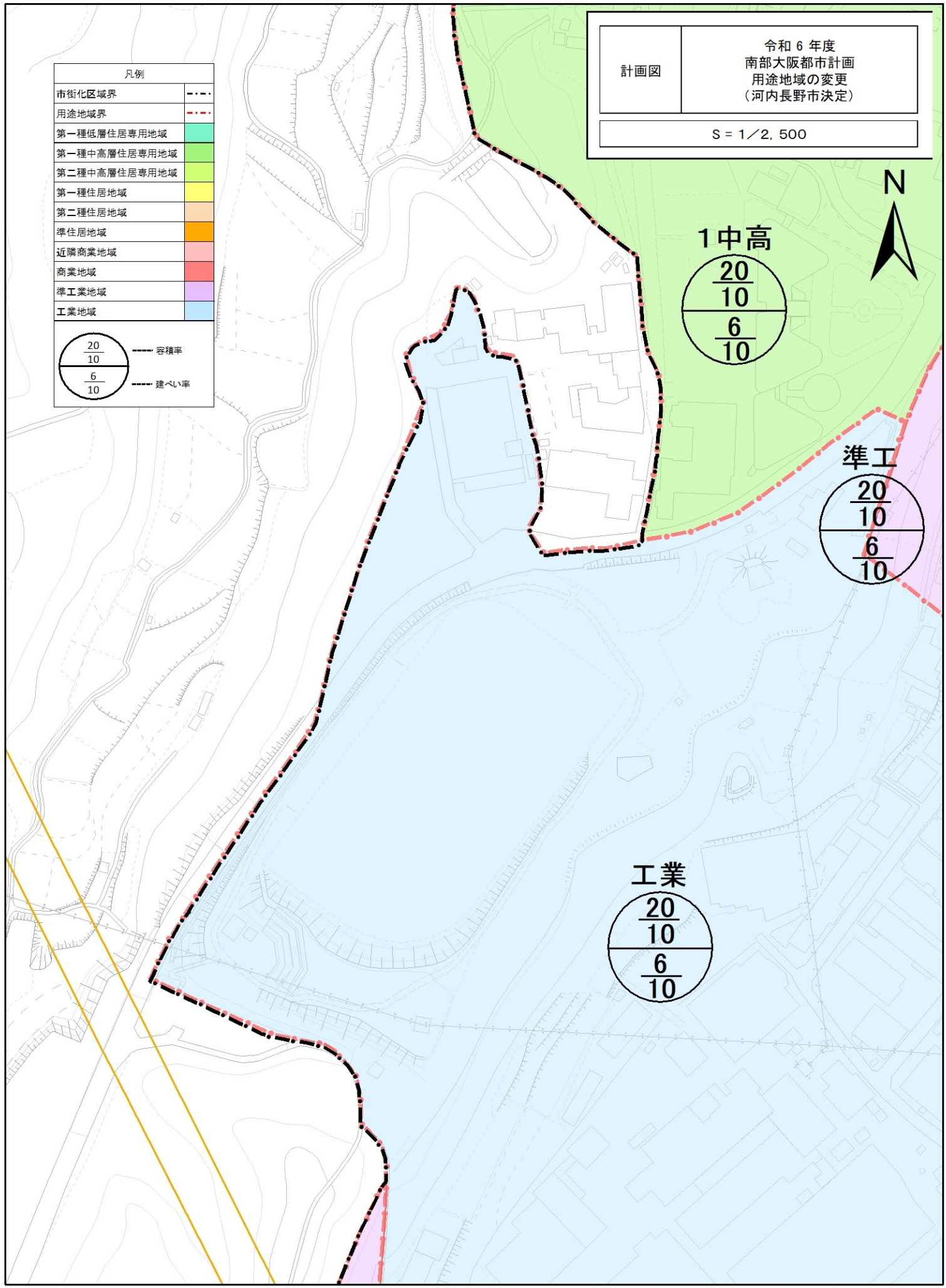


凡例	
市街化区域界	線へい車、容積率の表示
用途地域の表示	
第一種低層住居専用地域	20
第二種中密度住居専用地域	10
第三種中密度住居専用地域	6
第一種住居地域	10
第二種住居地域	6
第三種住居地域	10
近隣商業地域	10
商業地域	10
工業地域	10
工業専用地域	10
その他の地域地区の表示	
防災地域	
消防広域	
地区公園等	
都市計画公園	
都市計画道路	
都市計画道路(廃止)	

用途地域	容積率 (%)	線へい車 距離	高度地区
第一種低層住居専用地域	40	80	1m
第二種中密度住居専用地域	50	100	1m
第三種中密度住居専用地域	60	120	1m
第一種住居地域	60	200	第一種高度地区
第二種住居地域	60	200	第二種高度地区
第三種住居地域	60	200	第三種高度地区
近隣商業地域	60	200	第一種高度地区
商業地域	80	200	第一種高度地区
工業地域	80	300	第一種高度地区
工業専用地域	80	400	第一種高度地区
工業専用地域	60	200	第一種高度地区

南部大坂都市計画
用途地域の変更

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	■

20

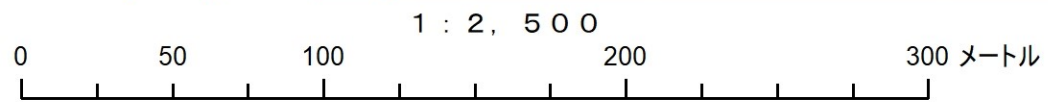
10

容積率

6

10

建ぺい率



新旧対照表

上段 変更後
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 m ² 150 m ² 150 m ²	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 343 ha (349)	20/10 以下	6/10 以下	—	80 m ²	—	20.7%
小 計	約 343 ha (349)						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 約 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 約 27 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	80 m ² 80 m ²	—	0.2% 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%
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 (34)	20/10 以下	6/10 以下	—	80 m ²	—	2.5%
小 計	約 41 ha (34)						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」

地区計画の決定

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

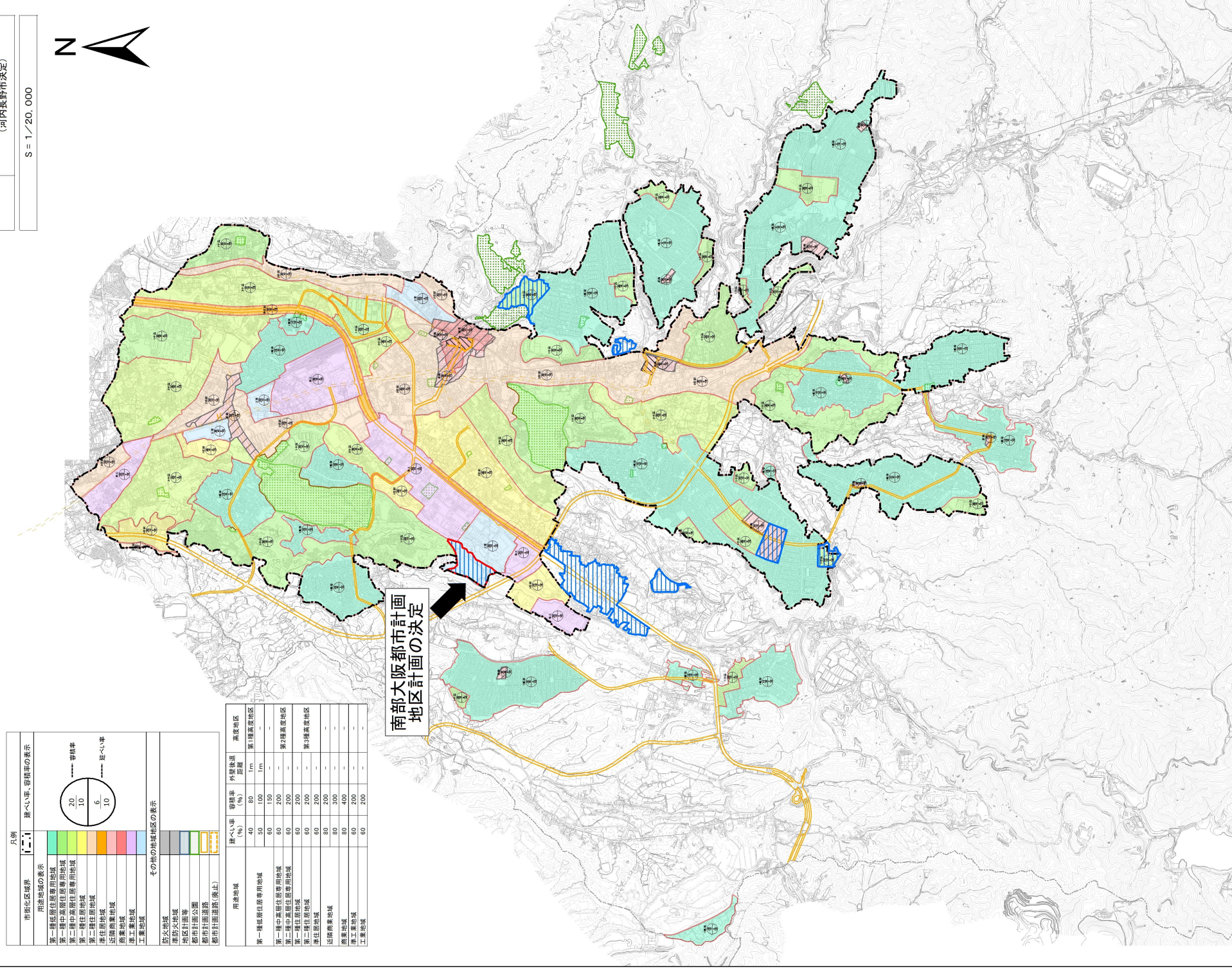
1. 地区計画の方針

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	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。 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。 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。
	土地利用の方針	【A地区】 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。 【B地区】 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。
	建築物等の整備の方針	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。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	・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	建築物等に関する事項	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

$S = 1/20,000$ 

1 : 20,000

0 500 1,000 2,000 x-10³

