

令和5年度

第1回羽曳野市都市計画審議会

議案書

目 次

議決事項

議案第 1 号 南部大阪都市計画尺度地区地区計画の決定（羽曳野市決定）

議案第 2 号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（羽曳野市決定）



羽 都 都 第 898 号
令 和 5 年 9 月 21 日

羽曳野市都市計画審議会
会長 ペリー 史子 様

羽曳野市長 山入端 創



令和5年度第1回羽曳野市都市計画審議会への付議について

このことについて、次の事項を審議会に付議します。

記

- 議決事項 (1) 南部大阪都市計画尺度地区地区計画の決定 (羽曳野市決定)
(都市計画法第19条第1項の規定に基づく付議)
- (2) 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更 (羽曳野市決定)
(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
規定に基づく付議)

議案第 1 号

南部大阪都市計画尺度地区地区計画の決定
(羽曳野市決定)

南部大阪都市計画尺度地区地区計画の決定（羽曳野市決定）

都市計画尺度地区地区計画を次のように決定する。

（１）地区計画の方針

令和 年 月 日 市告示第 号

名	称	尺度地区 地区計画
位	置	羽曳野市尺度 地内
面	積	約 3.8 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は羽曳野市の南部に位置し、南阪奈道路及び羽曳野インターチェンジに近接していることから、交通アクセスの利便性を活かした、物流業務地の形成を図るため、地区計画の策定により、建築物等の規制、誘導を行い、秩序ある地区の形成を行う。
	土地利用の方針	交通アクセスの利便性を活かした物流業務地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	周辺環境に配慮し、緑地及びその他公共空地（1ha当たり600㎡の雨水貯留槽）を地区施設として位置づける。
	建築物等の整備の方針	周辺環境と調和した地区の形成を図るため、建築物に関する制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	緑豊かな潤いのある良好な環境の形成を図るため、計画地の周辺沿いの緑化に努める。

（２）地区整備計画

地	地区施設の配置及び規模	緑地	緑地 約1,158㎡
		その他公共空地	雨水貯留槽① 約 400㎡ 雨水貯留槽② 約 516㎡ 雨水貯留槽③ 約 358㎡
区 整 備 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1)輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫、作業場又は事務所 (2)前号の建築物に付属するもの	
	建築物の容積率の最高限度	150%	
	建築物の敷地面積の最低限度	20,000㎡	
	建築物等の高さの最高限度	20m	
	建築物の緑化率の最低限度	20%	
	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。	
	かき又はさくの構造の制限	道路に面して、かき又はさくを設置する場合は、生垣あるいは鉄柵・パイプフェンス等透視可能なものとし、さくの内側に沿って緑化を施したのものとする。	
備	考		

「地区計画の区域、地区整備計画及び地区施設の位置は計画図表示のとおり」

理由

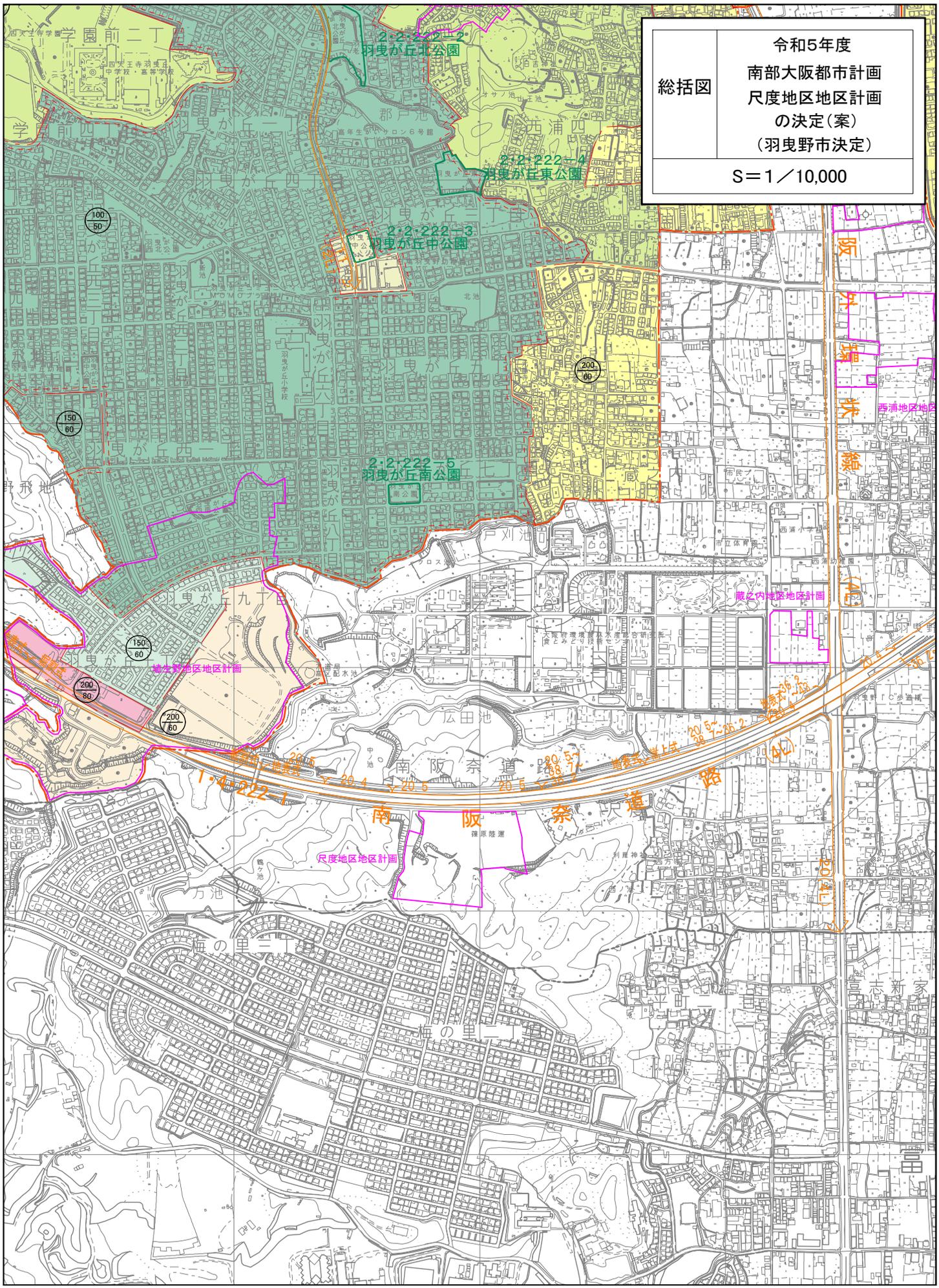
本地区は、南阪奈道路及び羽曳野インターチェンジに近接することから、特に利便性が高い地区であり、「羽曳野市都市計画マスタープラン」において土地利用検討ゾーンに位置づけられるとともに、産業・流通業務施設などの立地を誘導する地区である。

この度、交通アクセスの利便性を活かした物流業務地の形成を図るために、本案のとおり地区計画を決定しようとするものである。

総括図

令和5年度
南部大阪都市計画
尺度地区地区計画
の決定(案)
(羽曳野市決定)

S=1/10,000



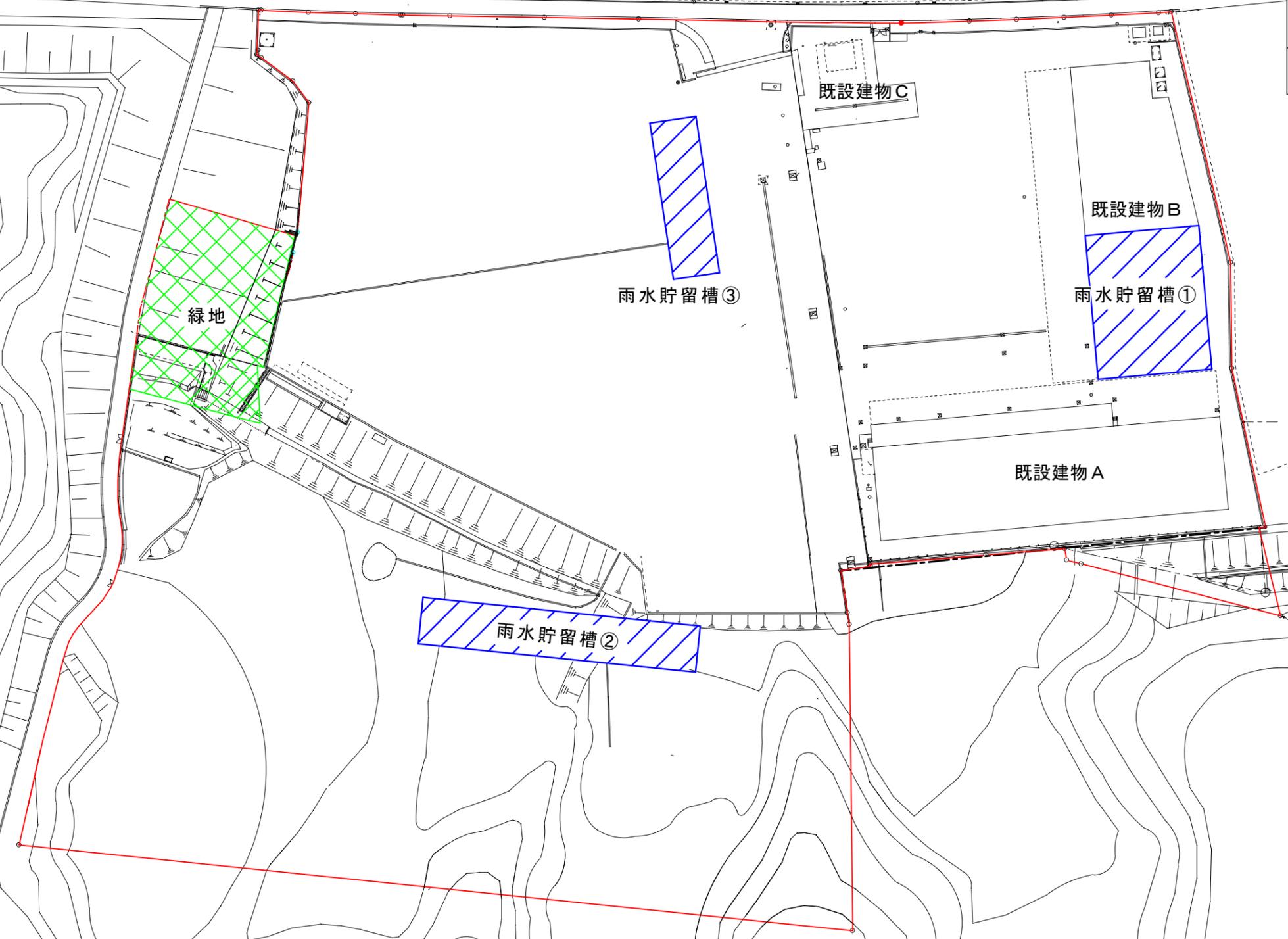
南 阪 奈 道 路

主要府道美原太子線

計画図
令和5年度
南部大阪都市計画
尺度地区地区計画
の決定(案)
(羽曳野市決定)

S = 1 / 1, 0 0 0

凡 例	
地区計画区域及び 地区整備計画区域	
緑 地	
雨水貯留槽	



緑地

雨水貯留槽③

既設建物B

雨水貯留槽①

既設建物A

雨水貯留槽②

既設建物C

議案第2号

南部大阪都市計画生産緑地地区の変更
(羽曳野市決定)

南部大阪都市計画生産緑地地区の変更(羽曳野市決定)

南部大阪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		備考	図面番号
高鷲6	高鷲一丁目地内	約	0.06 ha	区域変更	1/11
高鷲2	高鷲八丁目地内	約	- ha	廃止	2/11
南恵我之荘19	南恵我之荘五丁目地内	約	0.07 ha	区域変更	3/11
南恵我之荘22	南恵我之荘五丁目地内	約	0.04 ha	追加	3/11
伊賀11	伊賀四丁目地内	約	0.11 ha	区域変更	4/11
檜山8	檜山地内	約	- ha	廃止	4/11
檜山6	檜山地内	約	0.25 ha	区域変更	4/11、5/11
高鷲12	高鷲二丁目地内	約	0.11 ha	区域変更	6/11
高鷲14	高鷲五丁目及び六丁目及び伊賀一丁目地内	約	0.53 ha	区域変更	6/11
高鷲25	高鷲六丁目及び伊賀一丁目地内	約	0.40 ha	追加	6/11
伊賀17	伊賀一丁目地内	約	0.13 ha	追加	6/11
誉田5	誉田及び誉田七丁目地内	約	- ha	廃止	7/11
誉田16	誉田七丁目地内	約	- ha	廃止	7/11
誉田21	誉田七丁目地内	約	- ha	廃止	7/11
はびきの3	はびきの六丁目地内	約	0.13 ha	区域変更	8/11
河原城17	河原城地内	約	- ha	廃止	9/11
古市4	古市三丁目地内	約	0.08 ha	区域変更	10/11
蔵之内2	蔵之内地内	約	0.06 ha	区域変更	11/11
小計	18地区	約	1.97 ha		
島泉1 他161地区	162地区	約	32.44 ha	変更なし	
合計	174地区	約	34.41 ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

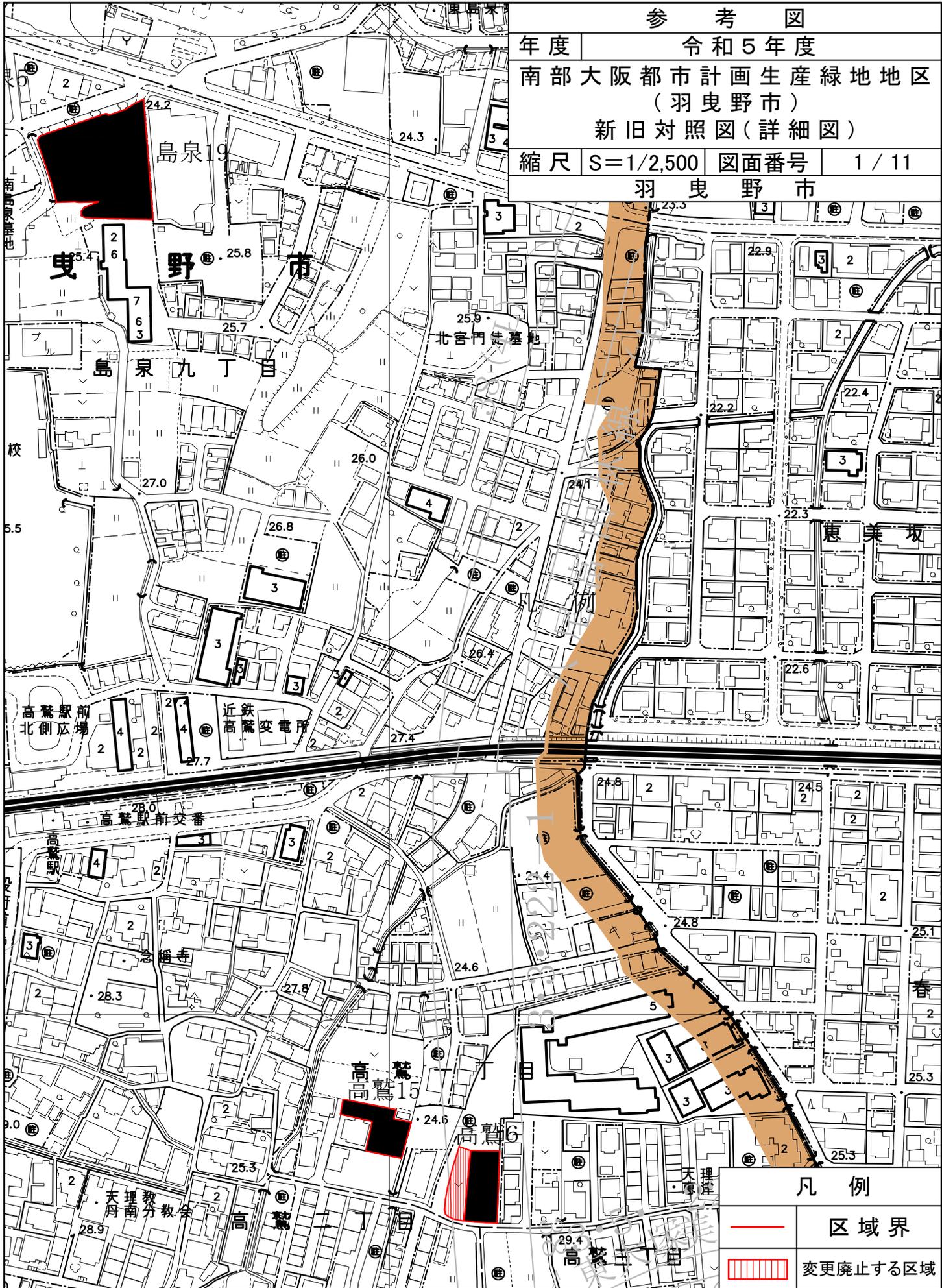
生産緑地法第 10 条に基づく買い取り申し出後、同法第 14 条の規定に基づく

行為制限解除による生産緑地地区に関する都市計画を変更するものである。

新旧対照表

名 称	位 置	変更前面積	追加 区域変更 廃止の別	変更理由	備考	図面 番号
		変更後面積				
高鷲 6	高鷲一丁目地内	約 0.09 ha 約 0.06 ha	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過)後の行為制限解除による 区域変更	制限解除 令和 5年 3月 1日	1/11
高鷲 2	高鷲八丁目地内	約 0.11 ha 約 - ha	廃止	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過)後の行為制限解除による 廃止	制限解除 令和 4年 11月 19日	2/11
南恵我之荘 1 9	南恵我之荘五丁目 地内	約 0.18 ha 約 0.07 ha	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過)後の行為制限解除による 区域変更(南恵我之荘19・22に分割)	制限解除 令和 4年 11月 19日	3/11
南恵我之荘 2 2	南恵我之荘五丁目 地内	約 - ha 約 0.04 ha	追加	都市計画決定権者の判断による追加 (南恵我之荘19の区域変更に伴う分割 による追加)	-	3/11
伊賀 1 1	伊賀四丁目地内	約 0.33 ha 約 0.11 ha	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過)後の行為制限解除による 区域変更	制限解除 令和 4年 11月 18日	4/11
榎山 8	榎山地内	約 0.16 ha 約 - ha	廃止	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過)後の行為制限解除による 廃止	制限解除 令和 5年 3月 6日	4/11
榎山 6	榎山地内	約 0.33 ha 約 0.25 ha	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過)後の行為制限解除による 区域変更	制限解除 令和 5年 6月 30日	4/11 5/11
高鷲 1 2	高鷲二丁目地内	約 0.19 ha 約 0.11 ha	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過)後の行為制限解除による 区域変更	制限解除 令和 5年 7月 7日	6/11
高鷲 1 4	高鷲五丁目及び六 丁目及び伊賀一丁 目地内	約 1.35 ha 約 0.53 ha	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過)後の行為制限解除による 区域変更(高鷲14・25・伊賀17に分割)	制限解除 令和 4年 11月 18日 令和 4年 11月 19日 令和 4年 12月 16日	6/11
高鷲 2 5	高鷲六丁目及び伊 賀一丁目地内	約 - ha 約 0.40 ha	追加	都市計画決定権者の判断による追加 (高鷲14の区域変更に伴う分割による 追加)	-	6/11
伊賀 1 7	伊賀一丁目地内	約 - ha 約 0.13 ha	追加	都市計画決定権者の判断による追加 (高鷲14の区域変更に伴う分割による 追加)	-	6/11
誉田 5	誉田及び誉田七丁 目地内	約 0.13 ha 約 - ha	廃止	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過)後の行為制限解除による 廃止	制限解除 令和 5年 3月 1日	7/11
誉田 1 6	誉田七丁目地内	約 0.18 ha 約 - ha	廃止	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (故障)後の行為制限解除による廃止	制限解除 令和 4年 10月 11日	7/11

菅田 2 1	菅田七丁目地内	約 0.13 ha 約 - ha	廃止	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過) 後の行為制限解除による 廃止	制限解除 令和 4 年11月22日	7/11
はびきの 3	はびきの六丁目地内	約 0.18 ha 約 0.13 ha	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過) 後の行為制限解除による 区域変更	制限解除 令和 4 年11月24日	8/11
河原城 1 7	河原城地内	約 0.06 ha 約 - ha	廃止	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過) 後の行為制限解除による 廃止	制限解除 令和 4 年11月19日	9/11
古市 4	古市三丁目地内	約 0.11 ha 約 0.08 ha	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過) 後の行為制限解除による 区域変更	制限解除 令和 5 年 1 月 3 日	10/11
蔵之内 2	蔵之内地内	約 0.18 ha 約 0.06 ha	区域変更	生産緑地法第10条に基づく買取申出 (30年経過) 後の行為制限解除による 区域変更	制限解除 令和 4 年11月19日	11/11
変更地区合計	地区	約 3.71 ha	廃止	6 地区		
		約 1.97 ha	区域変更	1 2 地区 (内、区域変更に伴う分割による追加 3 地区)		
都市計画 区域合計	177地区	約 36.15 ha	〔面積増減計 : △1.74〕			
	174地区	約 34.41 ha				



参 考 図

年度	令和5年度		
南部大阪都市計画生産緑地地区 (羽曳野市)			
新旧対照図(詳細図)			
縮尺	S=1/2,500	図面番号	1/11
羽 曳 野 市			

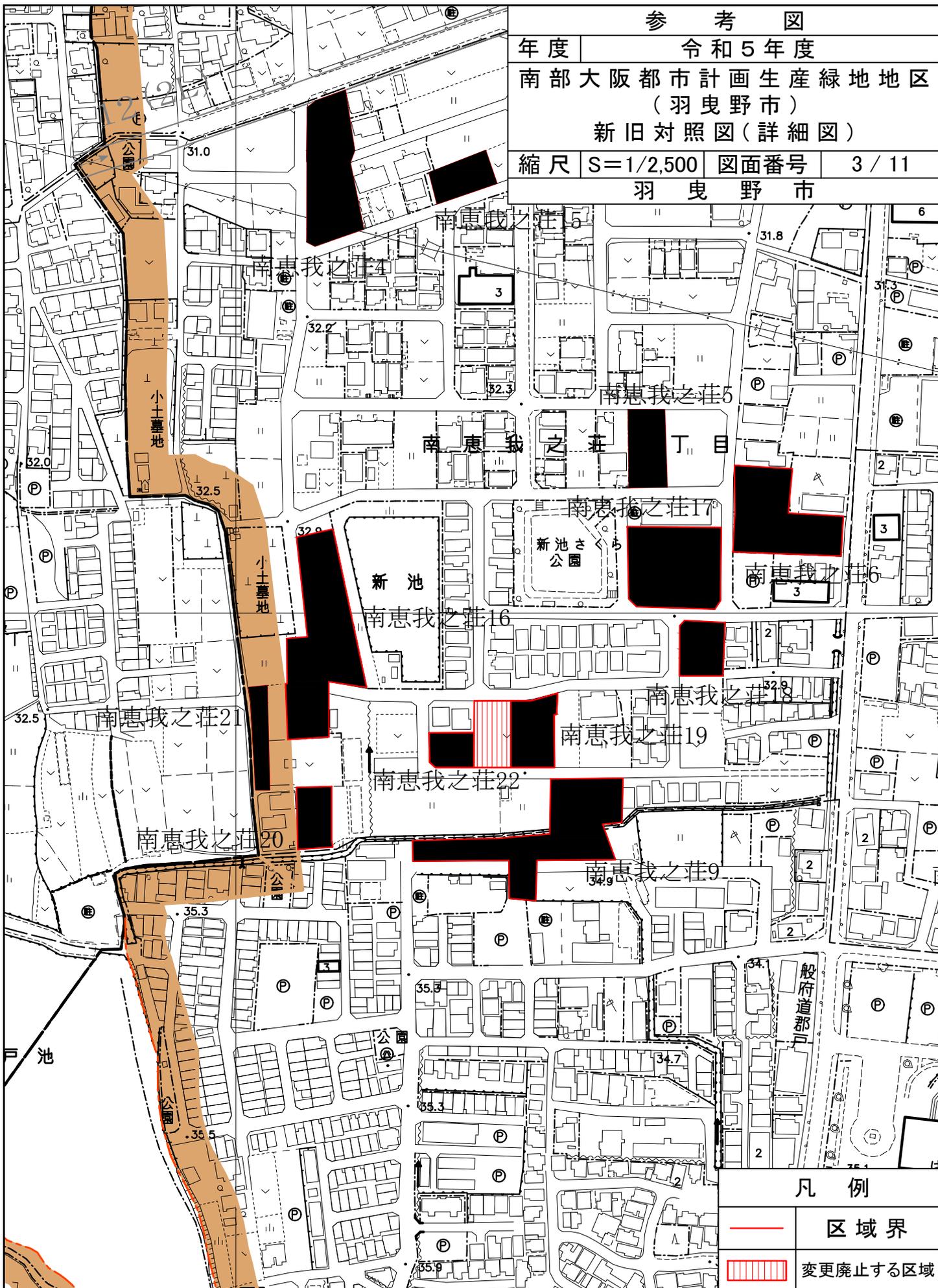
凡 例

	区域界
	変更廃止する区域

参 考 図

年度 令和5年度
南部大阪都市計画生産緑地地区
(羽曳野市)
新旧対照図(詳細図)

縮尺 S=1/2,500 図面番号 3 / 11
羽 曳 野 市



凡 例

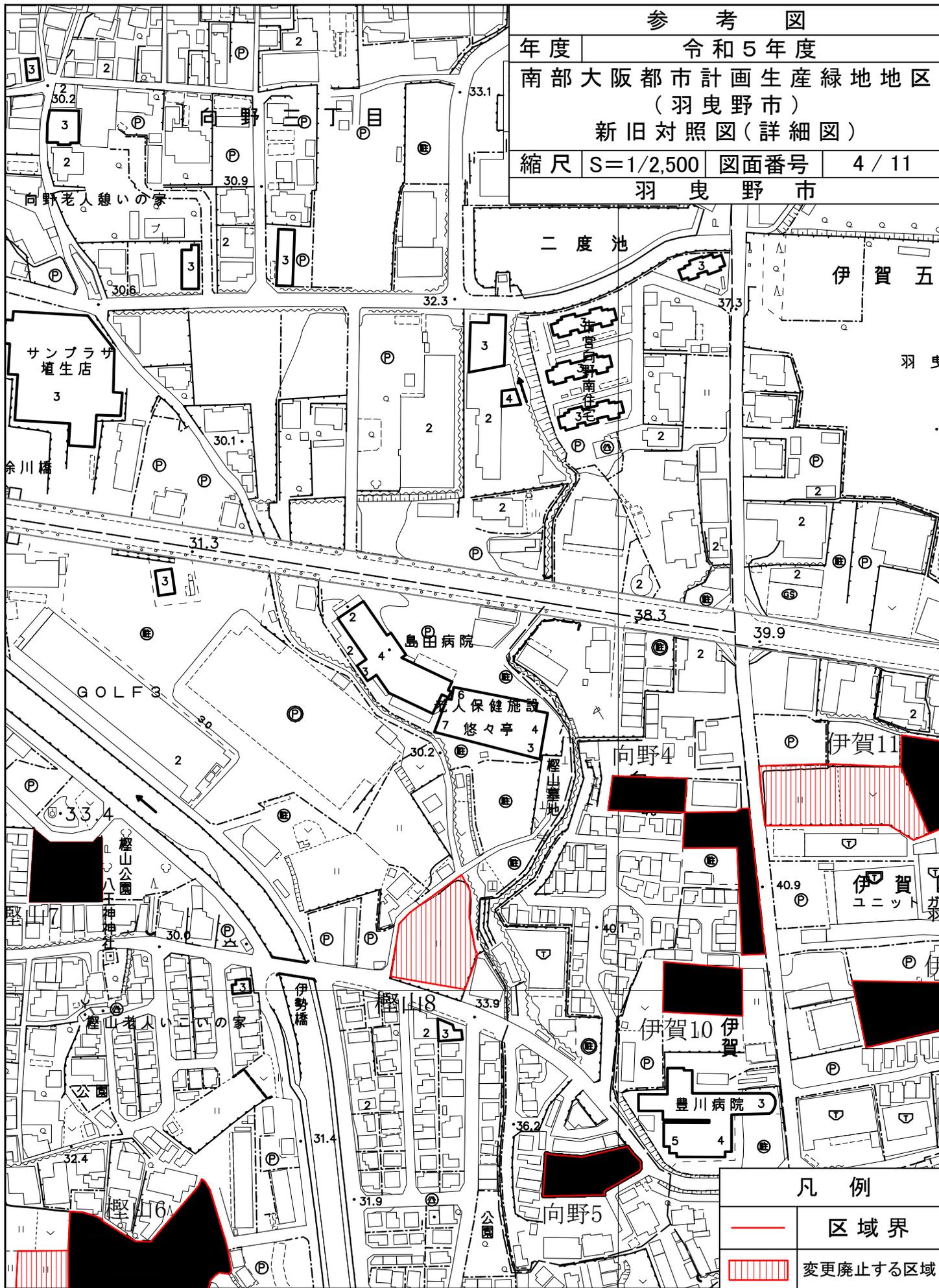
- 区域界
- ▨ 変更廃止する区域

参 考 図

年度 令和5年度
南部大阪都市計画生産緑地地区
(羽曳野市)
新旧対照図(詳細図)

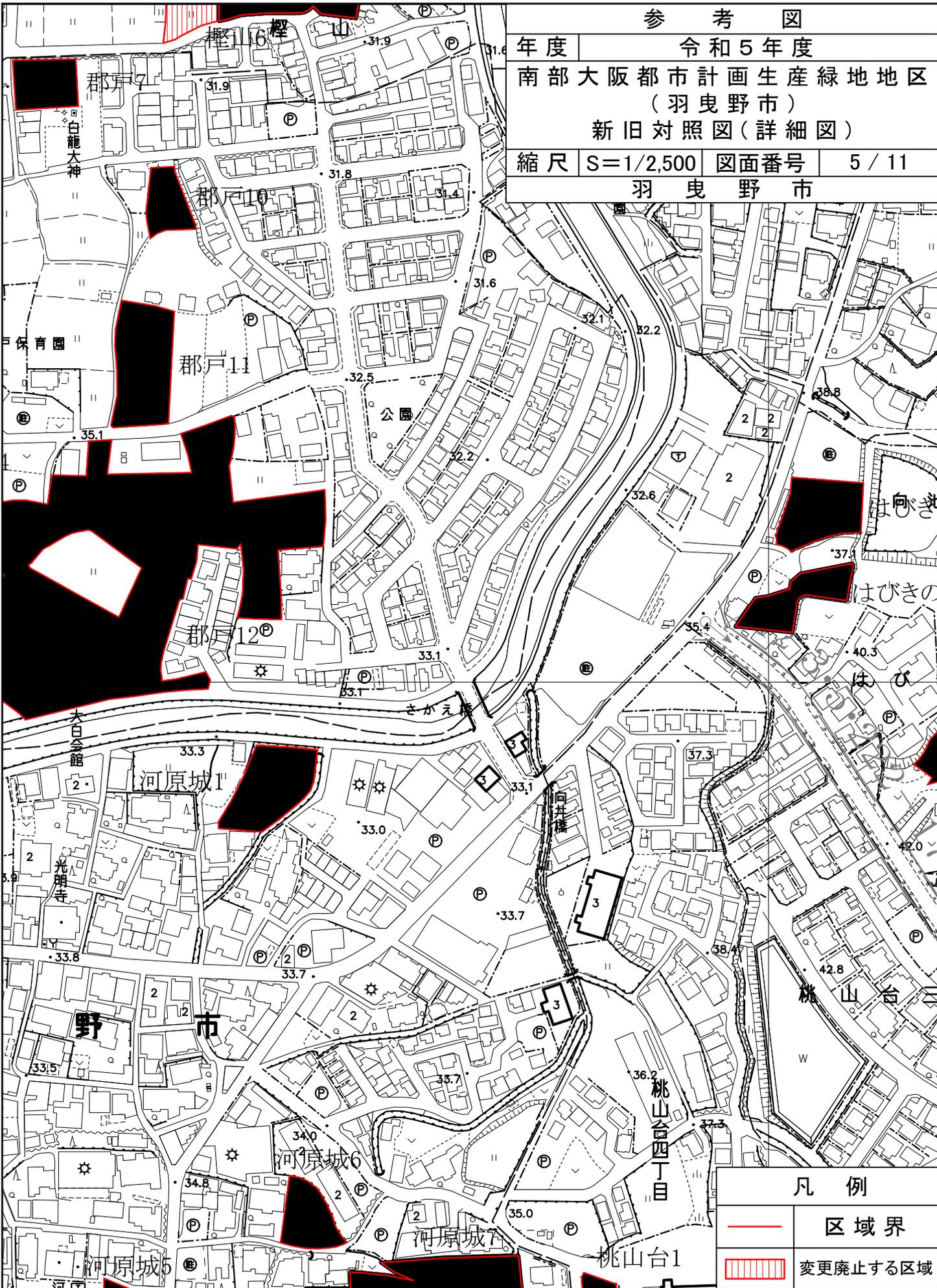
縮尺 S=1/2,500 図面番号 4 / 11

羽 曳 野 市



凡 例

- 区域界
- 変更廃止する区域



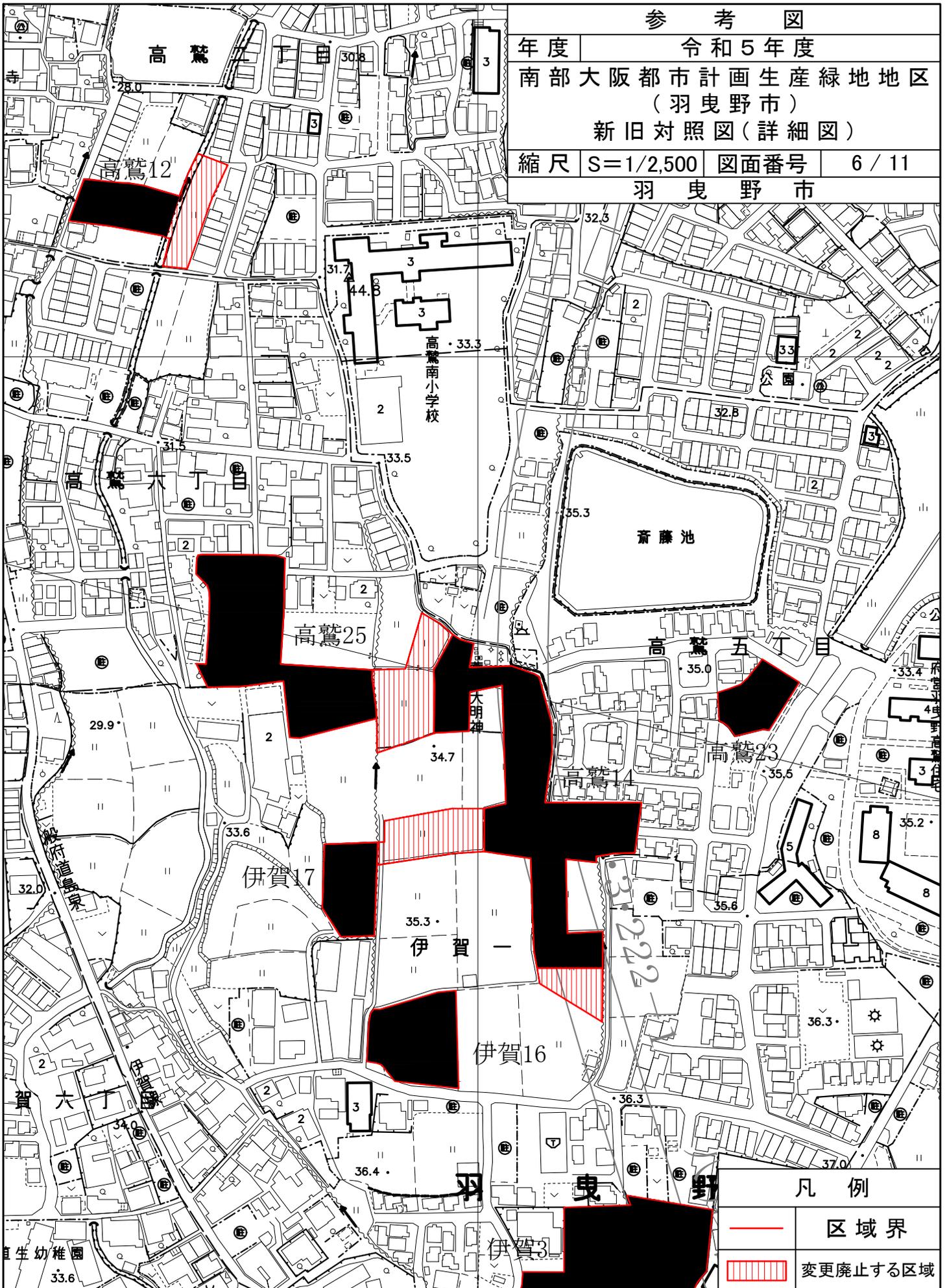
参 考 図

年度 令和5年度
 南部大阪都市計画生産緑地地区
 (羽曳野市)
 新旧対照図(詳細図)

縮尺 S=1/2,500 図面番号 5 / 11
 羽 曳 野 市

凡 例

- 区域界
- 変更廃止する区域

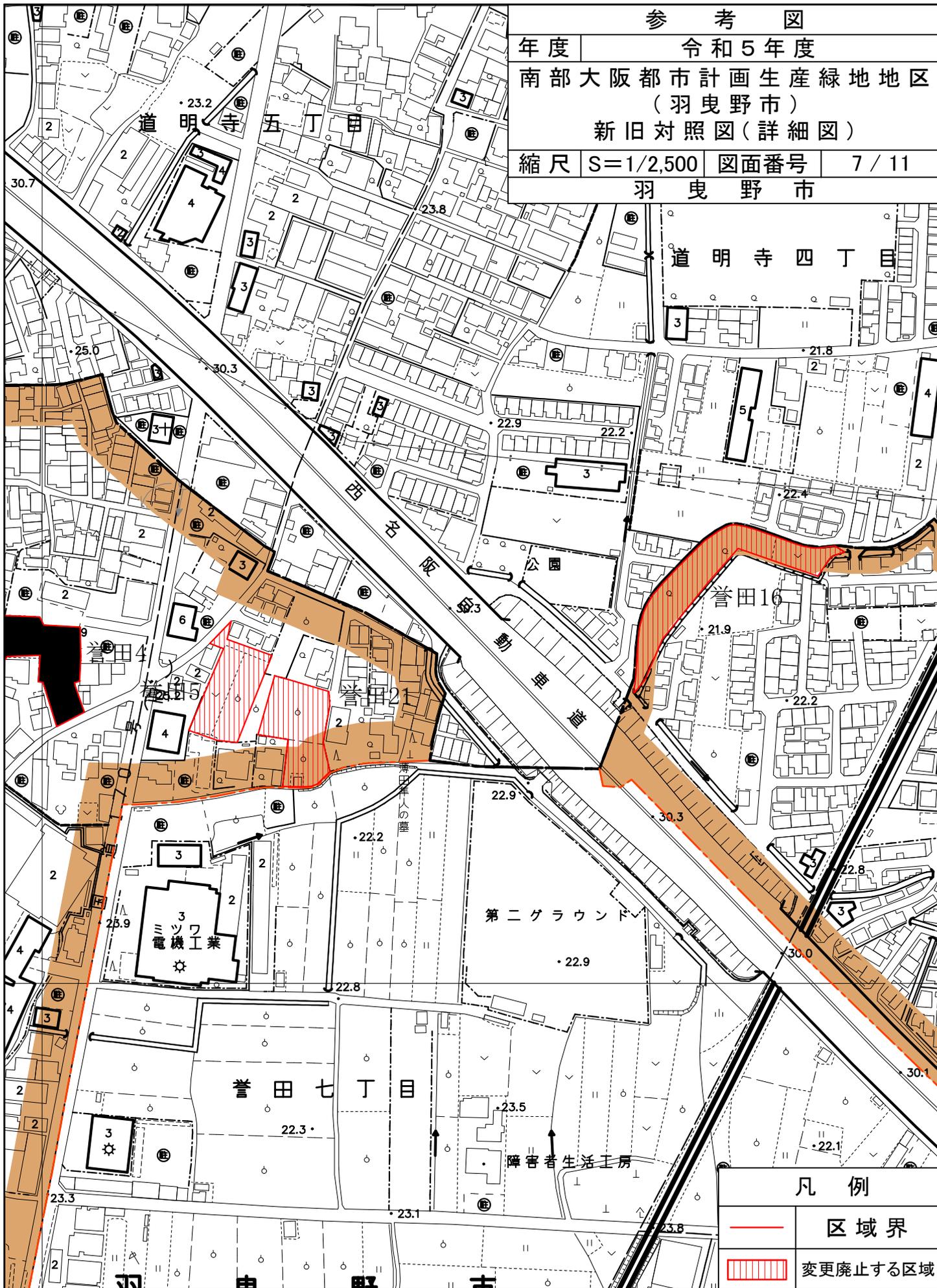


参 考 図

年度 令和5年度
 南部大阪都市計画生産緑地地区
 (羽曳野市)
 新旧対照図(詳細図)

縮尺 S=1/2,500 図面番号 6 / 11
 羽 曳 野 市

凡 例	
	区域界
	変更廃止する区域



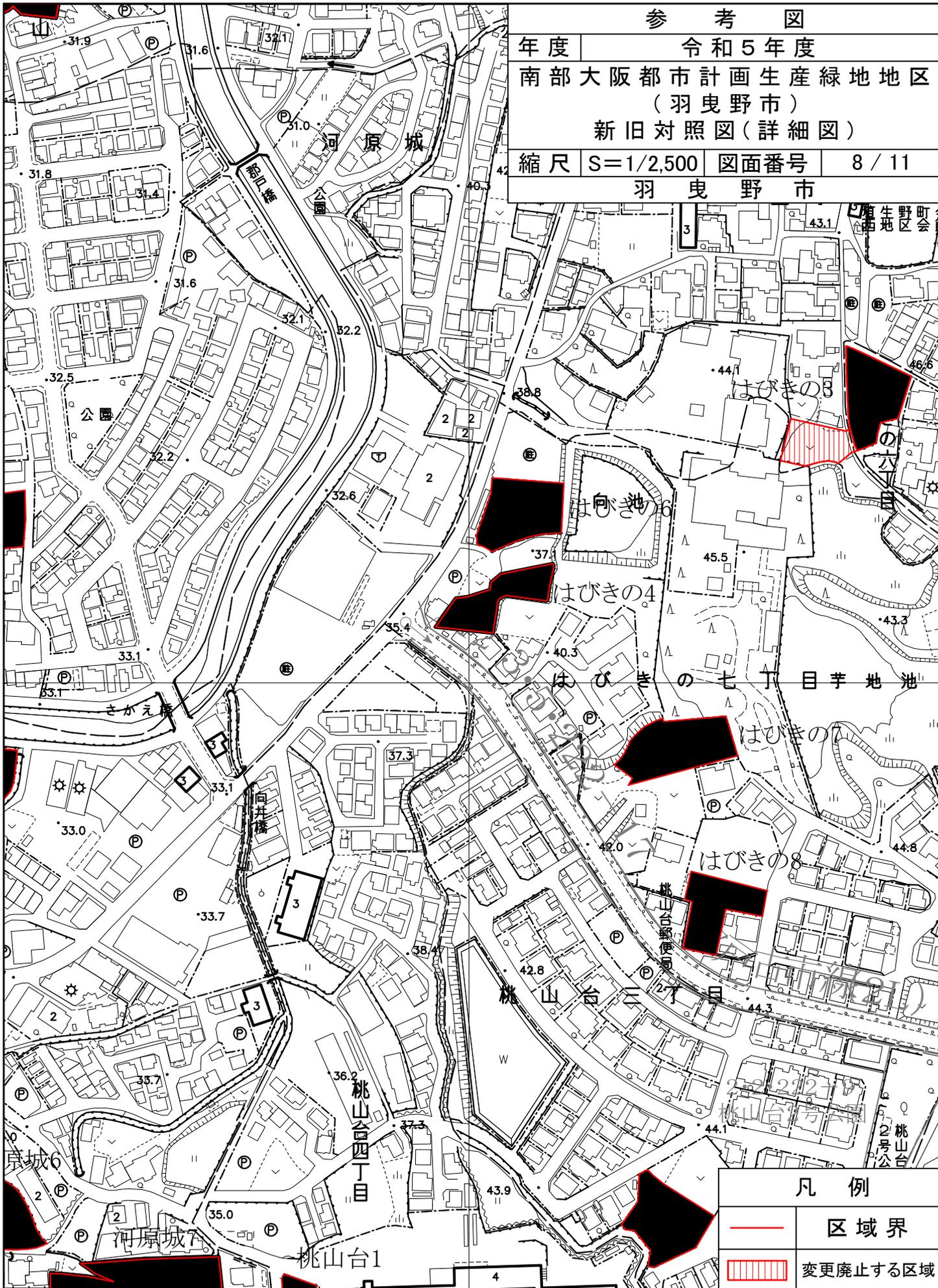
参 考 図

年度 令和5年度
 南部大阪都市計画生産緑地地区
 (羽曳野市)
 新旧対照図(詳細図)

縮尺 S=1/2,500 図面番号 7 / 11
 羽 曳 野 市

凡 例

- 区域界
- 変更廃止する区域

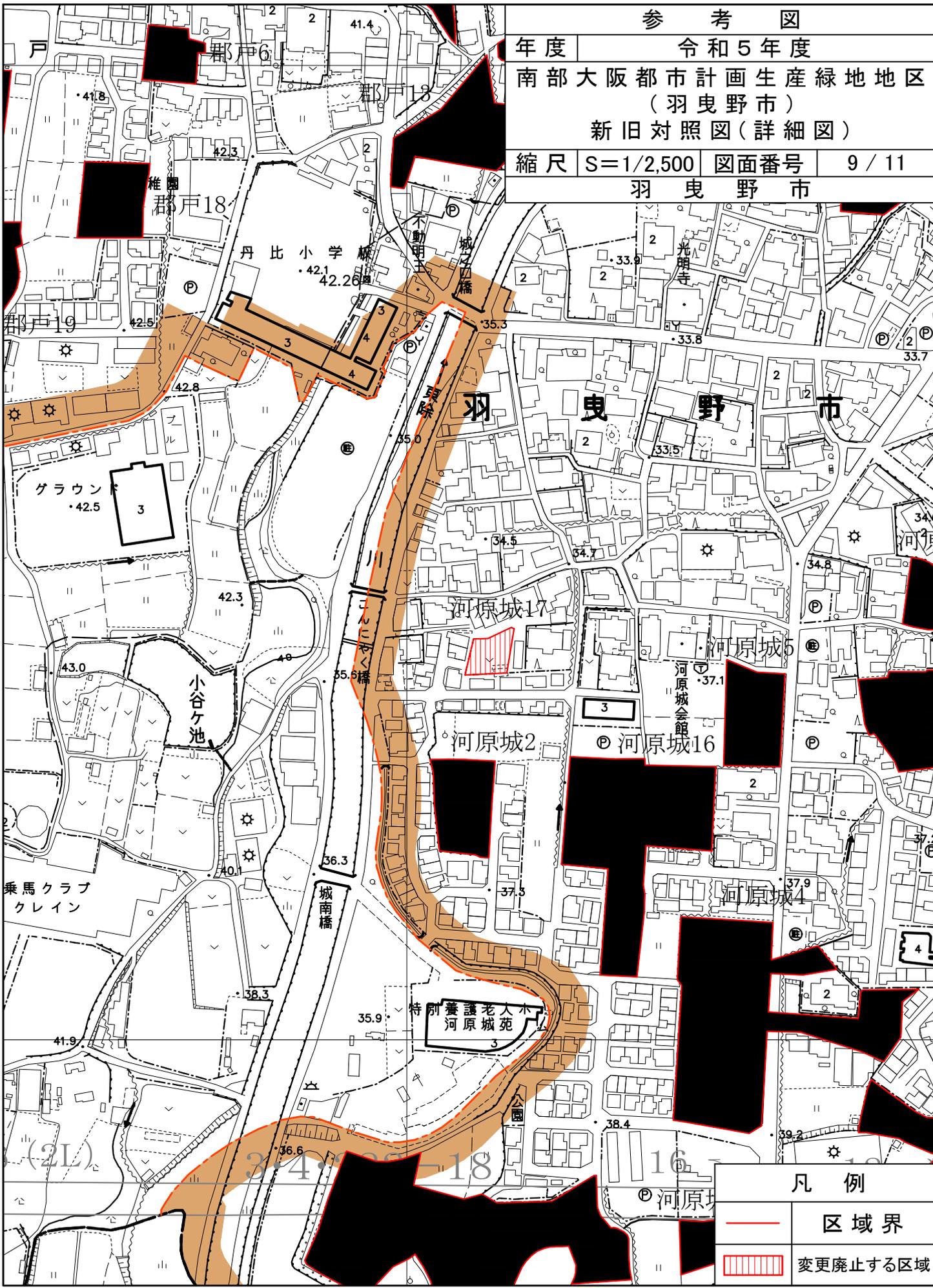


参 考 図

年度	令和5年度		
南部大阪都市計画生産緑地地区 (羽曳野市)			
新旧対照図(詳細図)			
縮尺	S=1/2,500	図面番号	8 / 11
羽 曳 野 市			

凡 例

	区域界
	変更廃止する区域



参 考 図		
年度	令和5年度	
南部大阪都市計画生産緑地地区 (羽曳野市)		
新旧対照図(詳細図)		
縮尺	S=1/2,500	図面番号
		9 / 11
羽 曳 野 市		

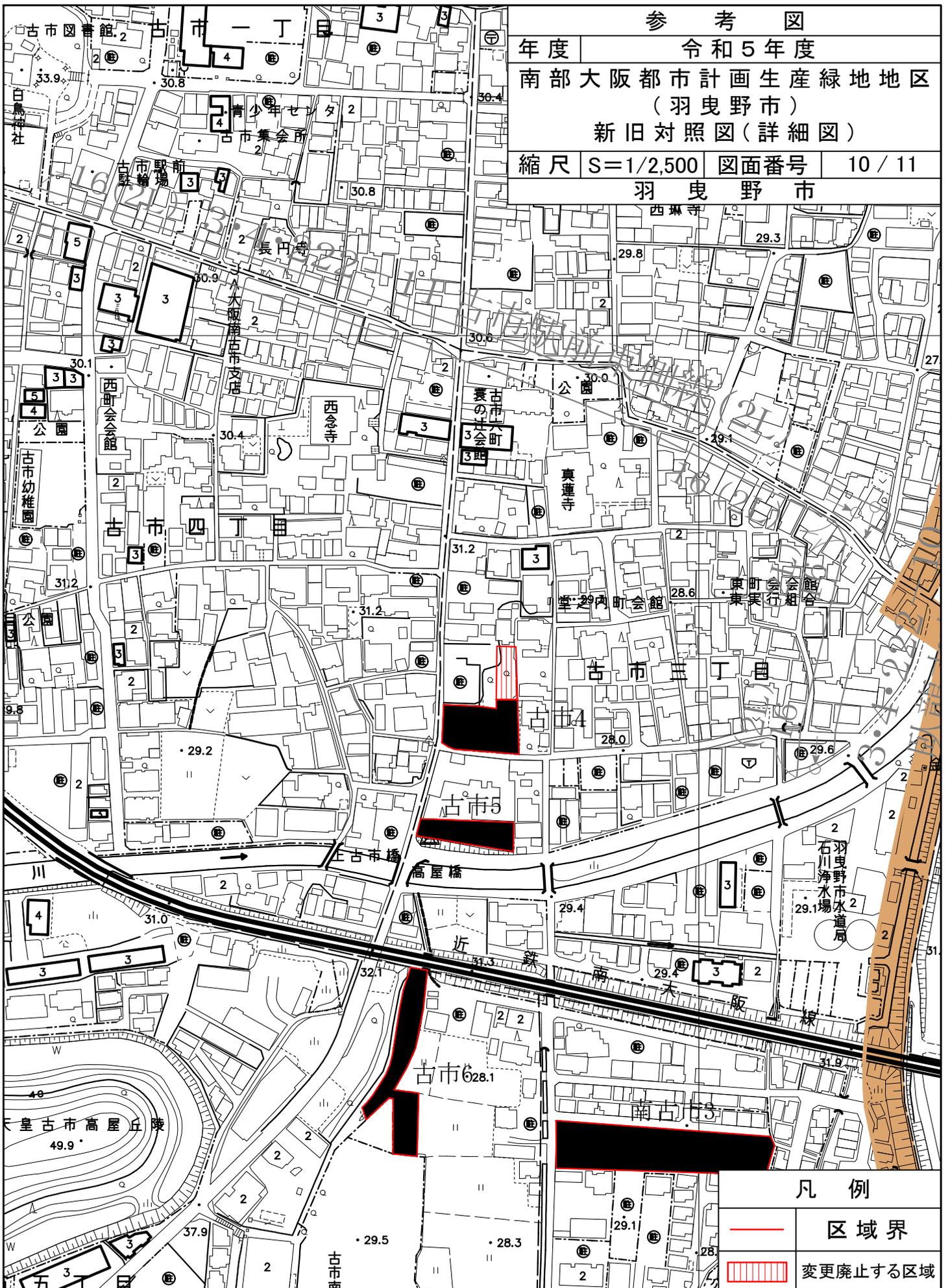
凡 例	
—	区域界
▨	変更廃止する区域

参 考 図

年度 令和5年度
南部大阪都市計画生産緑地地区
(羽曳野市)
新旧対照図(詳細図)

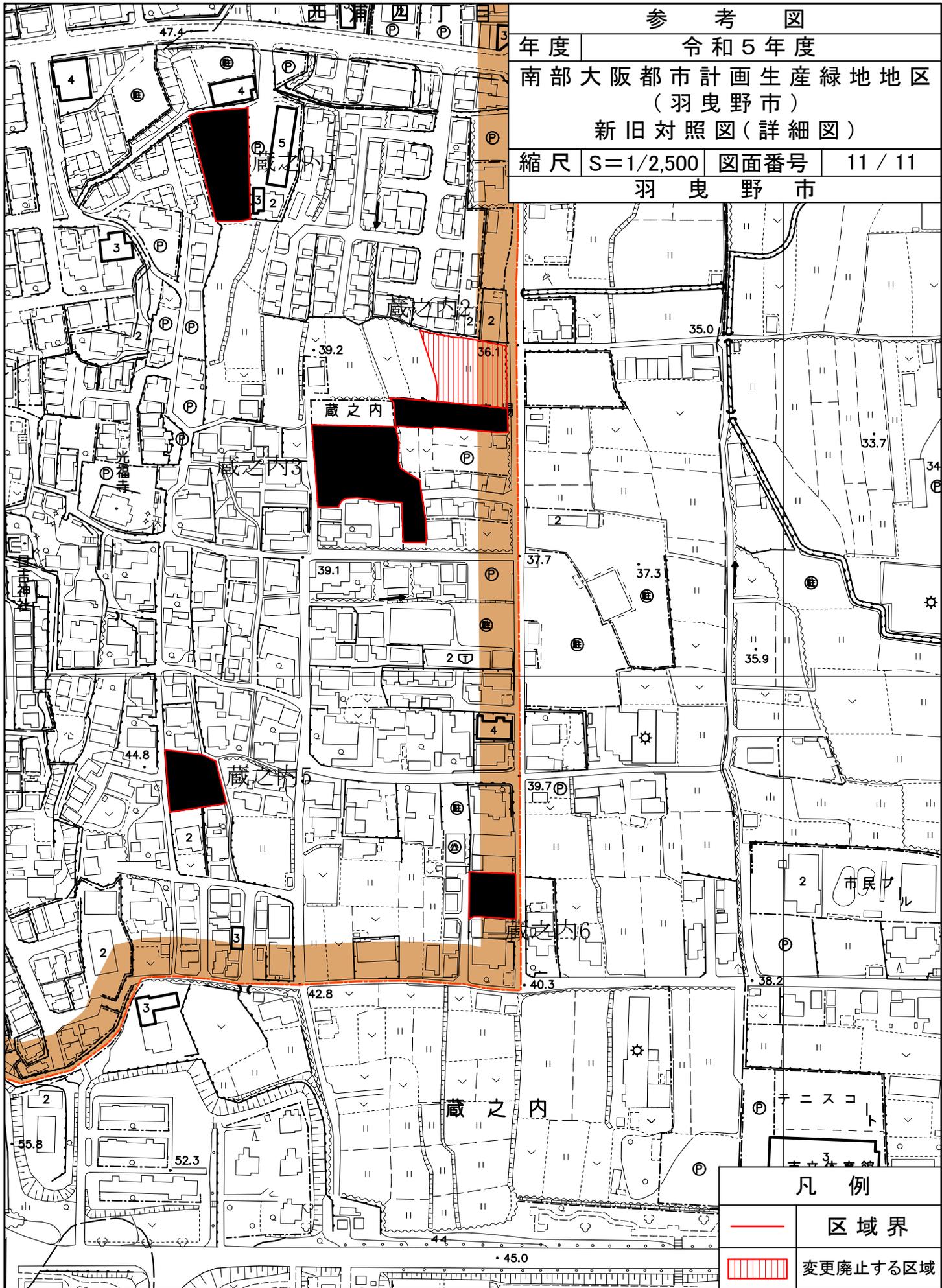
縮尺 S=1/2,500 図面番号 10 / 11

羽 曳 野 市



凡 例

- 区域界
- ▨ 変更廃止する区域



参 考 図

年度 令和5年度
 南部大阪都市計画生産緑地地区
 (羽曳野市)
 新旧対照図(詳細図)

縮尺 S=1/2,500 図面番号 11 / 11
 羽 曳 野 市

凡 例

- 区域界
- 変更廃止する区域

羽曳野市の生産緑地地区指定状況

年度	市告示		計画決定合計		増減		備考
	年月日	番号	地区数	面積	地区数	面積	
平成4年度(当初)	平成4年8月18日	第85号	170	49.66	170	49.66	当初指定①
平成4年度②	平成4年11月30日	第133号	223	61.42	53	11.76	当初指定②
平成5年度	平成5年12月6日	第141号	224	62.10	1	0.68	当初指定③
平成6年度	平成6年12月9日	第206号	224	62.34	0	0.24	
平成7年度	平成7年12月22日	第206号	225	61.22	1	-1.12	
平成8年度	平成8年12月13日	第209号	224	60.98	-1	-0.24	
平成9年度	平成9年12月15日	第186号	224	60.48	0	-0.50	追加指定あり
平成10年度	平成10年12月10日	第205号	217	56.41	-7	-4.07	
平成11年度	平成11年12月10日	第227号	217	55.83	0	-0.58	
平成12年度	平成12年12月12日	第264号	215	55.44	-2	-0.39	
平成13年度	平成13年12月12日	第204号	214	54.69	-1	-0.75	追加指定あり
平成14年度	平成14年12月10日	第190号	209	53.82	-5	-0.87	
平成15年度	平成15年12月12日	第155号	207	51.65	-2	-2.17	
平成16年度	平成16年12月28日	第204号	207	50.85	0	-0.80	
平成17年度	平成18年3月2日	第31号	204	49.54	-3	-1.31	
平成18年度	平成18年12月15日	第240号	203	48.43	-1	-1.11	
平成18年度	平成19年2月28日	第980号	204	47.92	1	-0.51	
平成19年度	平成19年12月11日	第243号	204	47.78	0	-0.14	
平成20年度	平成21年4月2日	第94号	203	47.57	-1	-0.21	
平成21年度	平成21年10月7日	第231号	203	47.43	0	-0.14	
平成22年度	平成23年2月8日	第23号	201	45.86	-2	-1.57	
平成23年度	平成23年11月28日	第231号	199	45.16	-2	-0.7	
平成24年度	平成24年11月15日	第199号	198	44.55	-1	-0.61	
平成26年度	平成26年12月24日	第266号	191	43.32	-7	-1.23	
平成27年度	平成27年12月24日	第272号	189	42.99	-2	-0.33	
平成28年度	平成28年12月22日	第259号	194	43.83	5	0.84	追加指定あり
平成29年度	平成29年12月4日	第276号	186	42.56	-8	-1.27	
平成30年度	平成30年12月19日	第308号	183	41.45	-3	-1.11	
令和元年度	令和元年12月5日	第289号	180	39.58	-3	-1.87	
令和2年度	令和2年12月11日	第332号	179	39.42	-1	-0.16	
令和3年度	令和3年12月13日	第358号	178	36.96	-1	-0.21	面積修正(誤)39.42ha→(正)37.17ha 37.17ha-0.21ha=36.96ha
令和4年度	令和4年12月8日	第356号	177	36.15	-1	-0.86	面積修正(誤)36.96ha→(正)37.01ha 37.01ha-0.86ha=36.15ha
令和5年度	令和5年12月予定	第 号	174	34.41	-3	-1.74	