

令和 3 年度 第 1 回

河内長野市都市計画審議会

報告案件資料

1. 上原・高向地区のまちづくりについて（報告）

日 時 : 令和 3 年 7 月 2 6 日（月）午後 2 時～

場 所 : 河内長野市役所 8 階 8 0 2 会議室

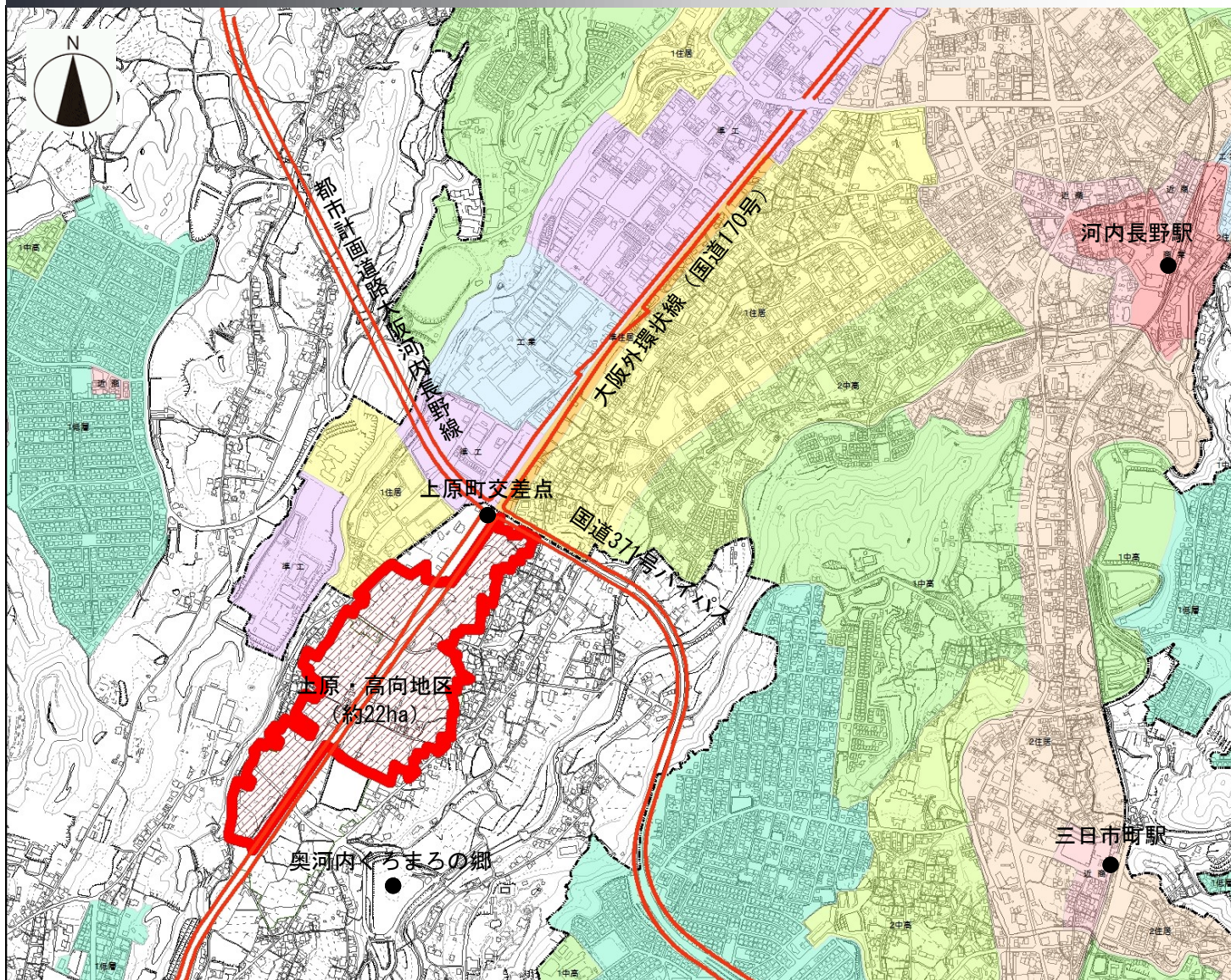
上原・高向のまちづくりについて

1. 上原・高向地区について

地区の現状

- ・地区全域が市街化調整区域及び農業振興地域であり、地区内の多くが農用地区域指定を受けている農地である。
- ・一方、地区の中心を本市主要幹線道路である大阪外環状線が横断していることから、市街化調整区域であるにも関わらず、沿道部において、ロードサービス型の商業施設によるスプロール化（無計画な虫食いの開発）が進行している。
- ・スプロール化による営農環境の悪化や後継者不足等により、転用することのできない沿道部以外の農地を中心に一部耕作放棄地が増加しつつある。

2. 位置図



4. 地区計画について

地区計画の必要性

- ・市街化調整区域で土地区画整理事業を施行するためには、都市計画法第34条各号の1つに該当する必要がある（土地区画整理法第9条第2項）。
- ⇒上原・高向地区においては、都市計画法第34条第10号の地区計画制度にのみ該当する。

地区計画とは

- ・地域に応じたまちづくりを実現するため、土地利用の方針、建築物の用途、色彩、緑化率等の細やかな制限を設けるもの。
- ・市街化調整区域で設定する場合は、都市計画マスタープランに位置付けられている必要がある。
- ・上原・高向地区においては、市街化調整区域のまま活力創造ゾーンとしての土地利用が達成できるよう、適切に設定する必要がある。

上位計画

- ・河内長野市第5次総合計画及び河内長野市都市計画マスタープランでは、当地区を「活力創造ゾーン」として、営農環境の保全に配慮しつつ、産業系土地利用を促進する地域と位置付けられている。
- ・大阪府と本市を含めた南大阪地域の大阪外環状線沿道4市にて策定した「外環状線等沿道のまちづくりの方針」においても、当地区を含めた幹線道路沿道では府市の活力となる産業系土地利用を推進すると位置付けられている。

3. 主な経過と事業スケジュール

これまでの主な経過

平成24年度～平成25年度	上原・高向地区まちづくり勉強会の設立 企業及び地権者アンケートの実施
平成26年度	上原・高向地区外環沿道土地利用協議会の設立
平成27年度	事業化検討パートナーの選定 （選定企業：清水建設㈱、㈱日本エスコン、住友商事㈱）
平成28年度	地権者土地利用意向調査の実施 事業手法（土地区画整理事業）及び事業検討区域の決定
平成29年度	事業化検討区域内地権者個別面談の実施 土地区画整理準備組合設立に向けた合意形成
平成30年度	<u>土地区画整理準備組合設立</u> 一括業務代行予定者の選定 （選定企業：清水建設㈱、㈱日本エスコン、住友商事㈱）
令和元年度	将来土地利用意向調査、施行地区の変更検討 農政（農用地指定除外）等関係機関協議
令和2年度	施行地区の縮小議決、地権者合意形成、事業計画、都市計画（地区計画）素案の検討 埋蔵文化財試掘確認調査、土地区画整理組合設立認可に向けた関係機関協議

想定事業スケジュール

令和3年度	地権者合意形成、事業計画書、定款作成、地区計画案作成、組合設立認可申請手続き、進出企業の誘致 都市計画（地区計画）及び農振農用地除外等各種手続、 <u>地区計画の都市計画決定、組合設立認可</u>
令和4年度～	組合設立総会、業務代行者との業務代行契約、埋蔵文化財調査、基本設計、実施設計、換地設計 仮換地指定、造成工事着手、建物工事着手※造成完了地区より使用収益開始
令和8年度～	造成工事概成、出来形測量 換地処分・登記・清算、組合解散認可（事業完了）

都市計画決定の今後の予定

- ・令和3年 7月 都市計画審議会へ土地利用方針について報告
- ・令和3年 8月 準備組合総会にて地区計画(案)の説明
- ・令和3年11月頃 都市計画審議会へ地区計画(案)について報告
- ・令和4年2月頃 都市計画審議会へ地区計画(案)について付議
- ・令和4年3月頃 地区計画の都市計画決定の告示

5. 土地利用について

土地利用の方針（案）

秩序ある良好な市街地を形成するため、地区を区分してそれぞれ次のような土地利用を図る。

（1）工業系業務地区

市の活性化に寄与する産業・ものづくりの拠点として工場等を誘致することによる雇用の創出により、人口減少の抑制を図る。

（2）広域集客型商業施設地区

幹線道路沿道の立地特性から、土地の集約による大街区化を行い、広域集客施設を形成し、交流人口の拡大及び雇用創出を図る。加えて、道の駅奥河内くろまろの郷と連携して広域集客性を高めるランドマークの設置を行う。

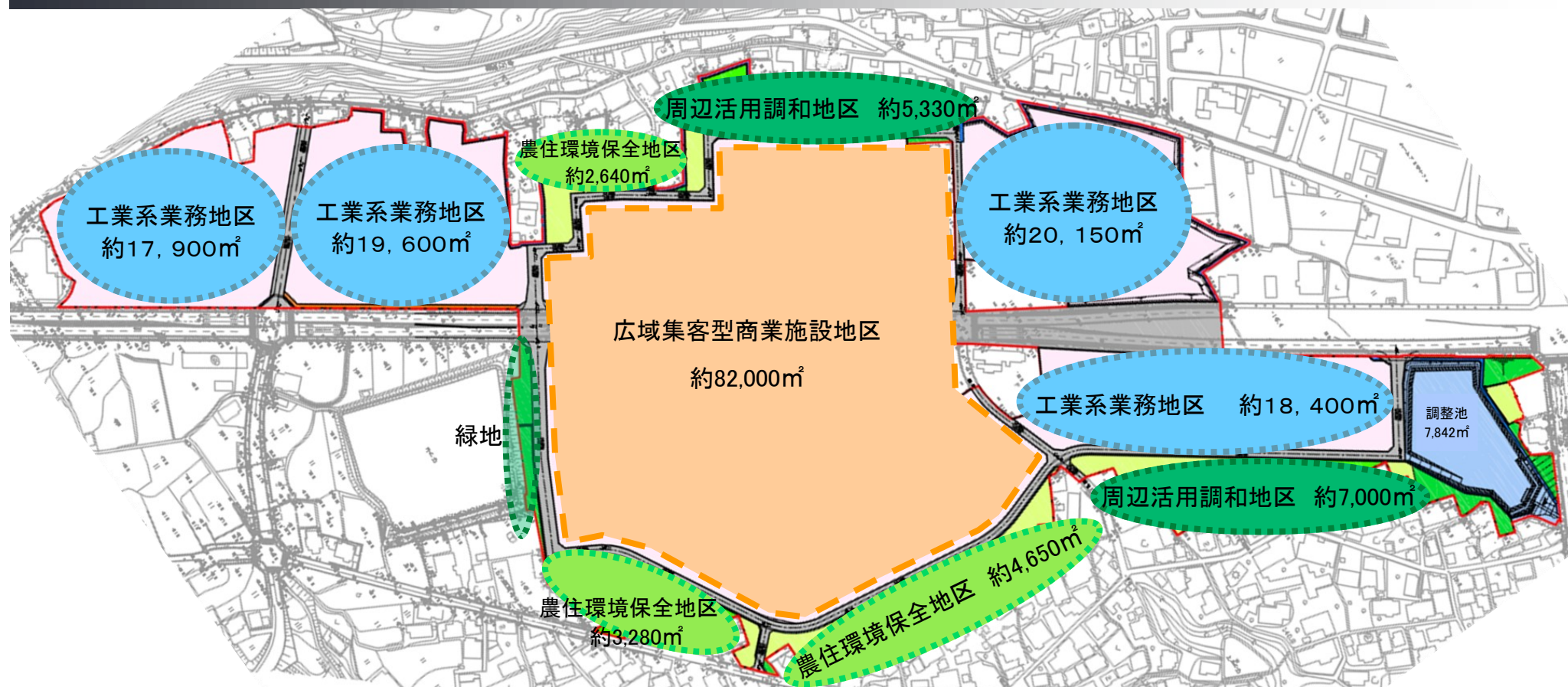
（3）周辺活用調和地区

近隣住環境を保全するため工場の立地を制限しつつ、周辺の土地利用状況と調和した活用を行うことで地域の活性化を図る。

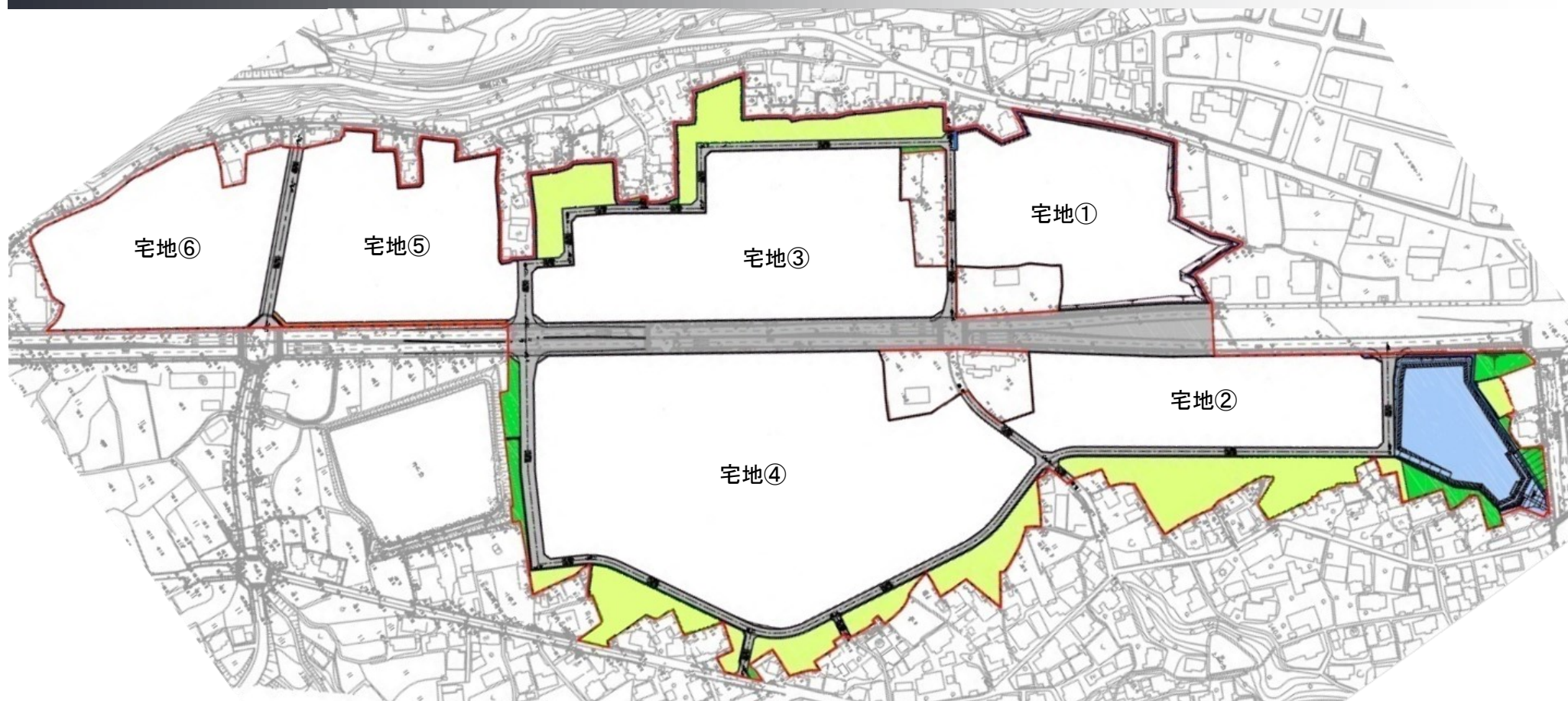
（4）農住環境保全地区

区画道路や公園を適切に配置し、営農環境や住環境を保全する。

6. 土地利用方針図（ゾーニング図）



7. 土地利用計画図



×毛欄

