

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 高向・上原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		高向・上原地区地区計画
位 置		河内長野市上原町、高向地内
面 積		約 22.4ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本区域は市内中心部を南北に縦断している大阪外環状線（国道170号）と、和歌山県へのアクセス道路である国道371号の交通結節点であり、交通利便性のすぐれた地区である。 大阪府と共に策定した「外環状線等沿道のまちづくりの方針」においては、当地区を含めた「大阪外環状線等沿道では、産業系施設を中心とした都市的土地利用と農的土地利用が調和した土地利用を目指す」と位置付けられている。 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、「活力創造ゾーン」として、「本市の活性化に寄与する産業・ものづくりの拠点として、産業系の土地利用を主とした計画的なまちづくりを進める地域」として位置付けている。 このようなポテンシャルの高い立地条件を活かしつつ、社会情勢や地域の実情に応じた適切な土地利用を進めるため、土地区画整理事業の実施と併せて地区計画を定めることにより、周辺の営農環境へ配慮しつつ、秩序ある良好な市街地の形成と、交流人口の拡大、雇用の創出による地域経済の活性化を図ることを目標とする。

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	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る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。
	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、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、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、建築物の緑化率の最低限度を定める。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	秩序ある市街化を図るため、土地区画整理事業により、道路・公園等の都市基盤施設の整備及び緑地の確保を図り、整備後もこれらの都市基盤施設の機能等を保全する。 また、当該事業により、河川への雨水流出が増加することから、下流河川に悪影響を及ぼさないよう、大和川下流域調整池技術基準(案)に適合した流出抑制施設(調整池)を区域内に設ける。

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区の区分		名称	工業系業務地区	広域集客型商業施設地区	周辺活用調和地区	農住環境保全地区
			面積	約 8 . 1 h a	約 1 0 . 5 h a	約 2 . 3 h a	約 1 . 5 h a
	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（建築基準法別表第二（る）第 1 号に掲げる工場を除く。） （２）倉庫 （３）事務所 （４）前各号の建築物に附属する事業所内保育施設 （５）危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二（る）項第 2 号に掲げるものは除く。） （６）前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 （１）建築基準法別表第二（り）項の各号に掲げるもの （２）住宅、共同住宅、兼用住宅、寄宿舍又は下宿 （３）マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの （４）神社、寺院、教会その他これらに類するもの （５）自動車教習所 （６）店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 1 0 , 0 0 0 平方メートルを超えるもの	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 （１）建築基準法別表第二（に）項の各号に掲げるもの （２）住宅、共同住宅、兼用住宅、寄宿舍又は下宿。ただし、市長が建築するに支障がないと認める住宅に該当する場合は、この限りでない。 （３）神社、寺院、教会その他これらに類するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 （１）市長が建築するに支障がないと認める住宅。ただし、共同住宅、兼用住宅、寄宿舍又は下宿は除く。 （２）建築基準法別表第二（ち）項第 2 号に掲げる農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（政令で定めるものを除く） （３）建築基準法別表第二（ち）項第 3 号に掲げる農業の生産資材の貯蔵に供するもの （４）前各号の建築物に附属するもの
		建築物等の高さの最高限度		—	—	—	1 0 メートルとする。
		壁面の位置の制限		建築物等の用途の制限、工業系業務地区欄における 1 項の（１）、（２）、（５）、（６）について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。	—	—	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル以上	1,000平方メートル以上	150平方メートル以上	150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 （２）門 （３）門の袖でその長さが2.0メートル以下のもの （４）本地区計画の都市計画が告示された際、現に存する垣又はさくで前項の規定に適合しないこととなるもの （５）前号の規定により前項の規定の適用を受けない垣又はさくについて増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合（増築又は改築をする場合は、その部分が前項の規定に適合すること。） （６）土地区画整理法第77条第1項の規定による移転を行う場合			—
		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。	屋根、外壁等の形態及び色彩は、各建築物が一体的なまち並みを形成するよう配慮するとともに、周囲の山並みの眺望景観に調和した形状、落ち着いた色合いのものとする。	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	10分の2			—
備考						

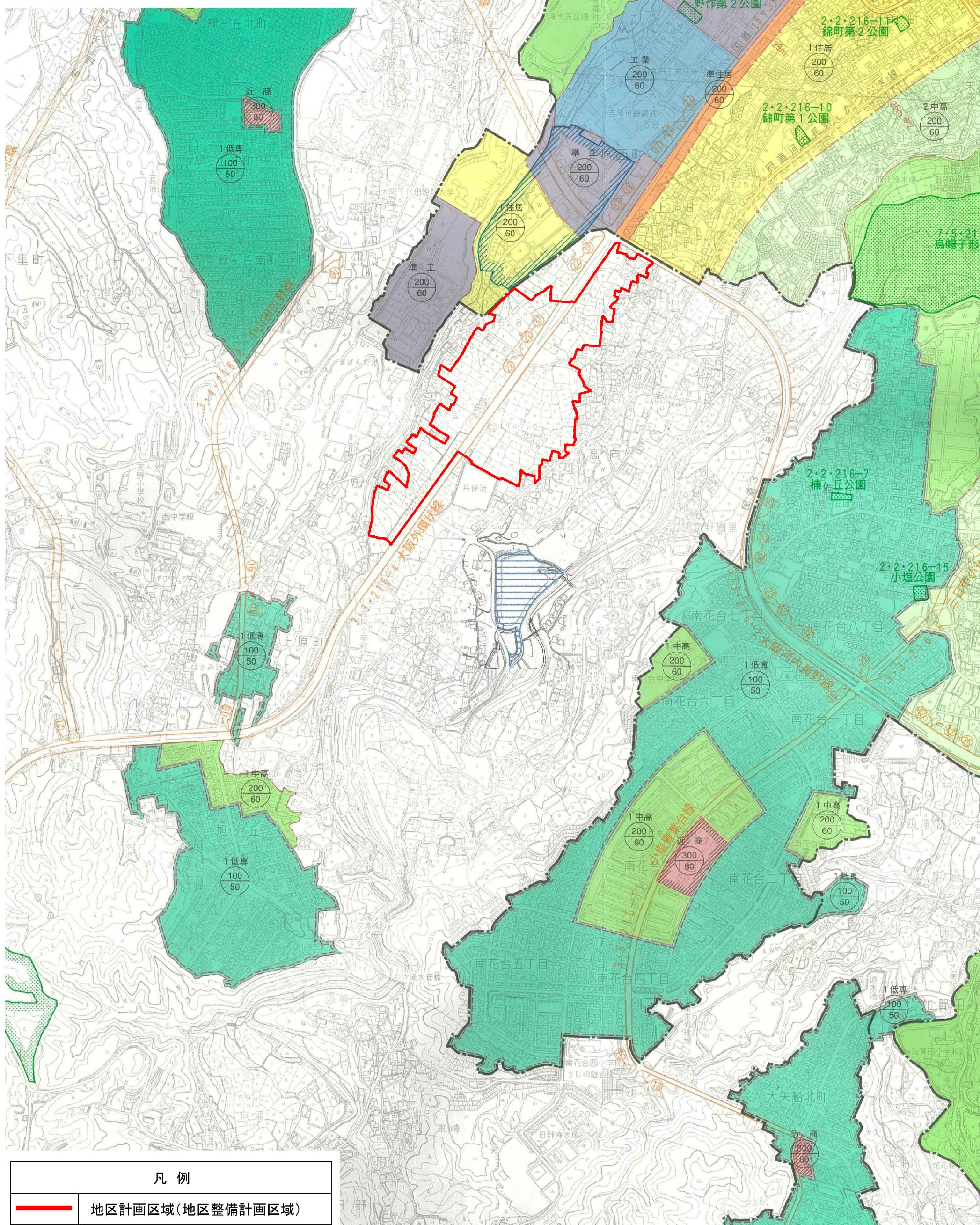
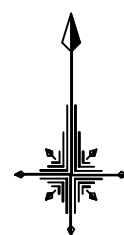
位置及び区域、地区の区分は計画図表示のとおり

理由

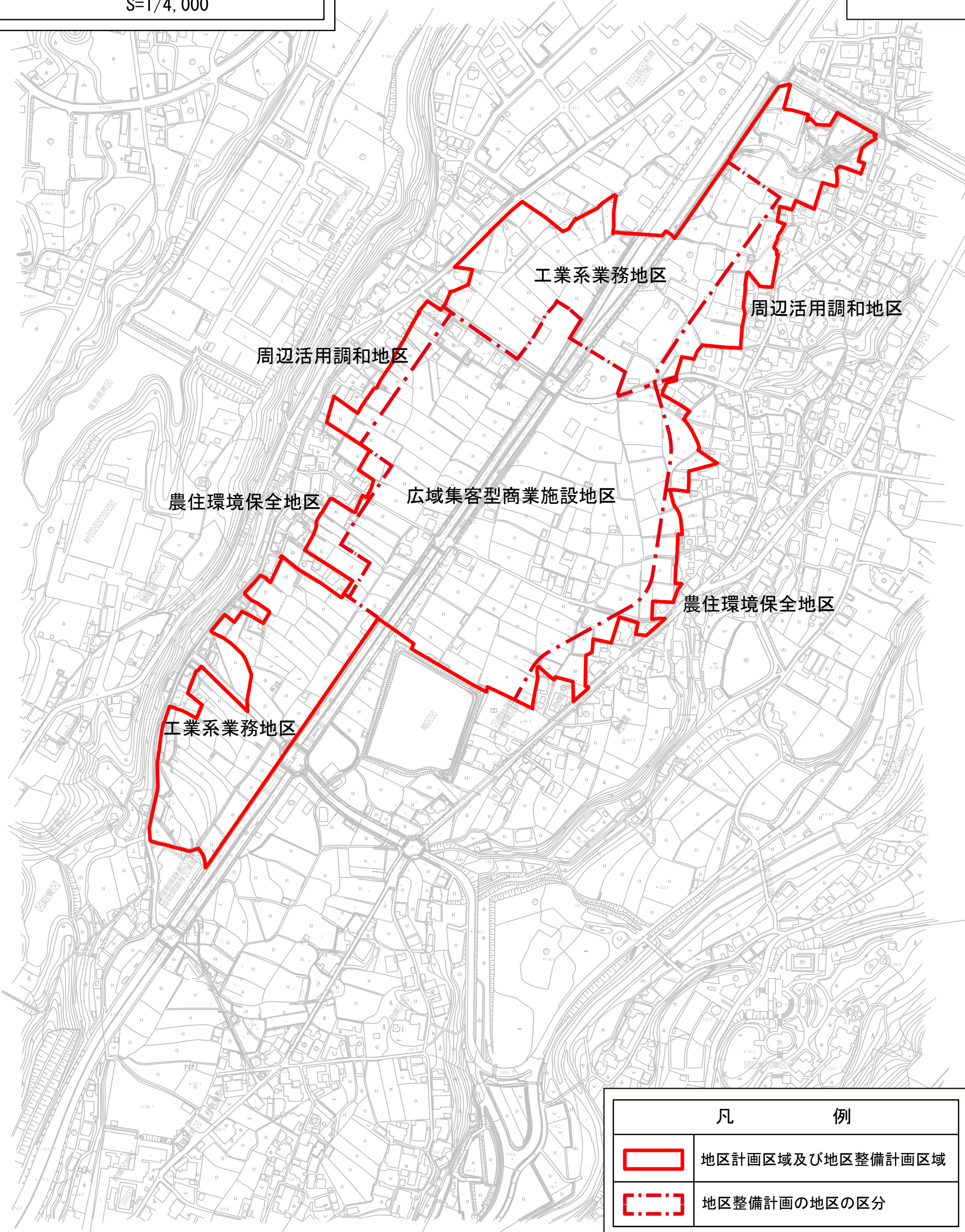
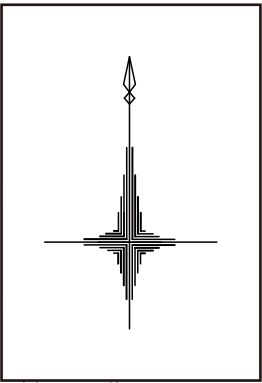
市街化調整区域に存する幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化を図るとともに、無秩序な土地利用の抑制と、地域の実情に応じた適切な土地利用を進めるため、本案のとおり地区計画を決定しようとするものである。

総括図

令和4年度
南部大阪都市計画
地区計画の決定
(河内長野市決定)

$$S = 1 / 10,000$$


計画図	令和4年度 南部大阪都市計画 地区計画の決定 (河内長野市決定)
	S=1/4,000



凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	地区整備計画の地区の区分