

大阪府河内長野市 高向・上原地区 企業用地のご紹介

Kawachinagano Takou Uwahara Project

河内長野市高向・上原土地区画整理組合

LOCATION 立地概要

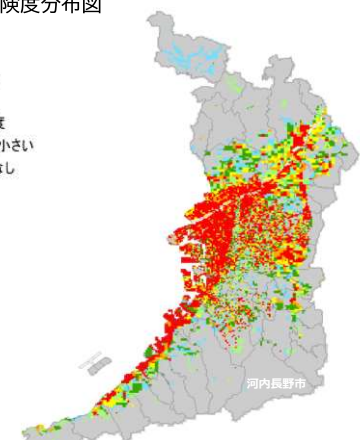
立地環境・アクセス

高向・上原地区が立地する河内長野市は大阪府南東部に位置し、南海高野線及び近鉄長野線の2路線が連絡し、都心部まで約30分という交通利便性を有しています。また地震による液状化等の災害に強い頑強な地勢環境であり、安心安全な操業が可能です。

その中でも、高向・上原地区は、市の主要幹線道路である大阪外環状線沿道に位置するとともに、他県へと繋がる国道371号との結節点に位置しており、河内長野市の交通及び産業の中心となるエリアです。



大阪府 液状化危険度分布図



OUTLINE プロジェクト概要

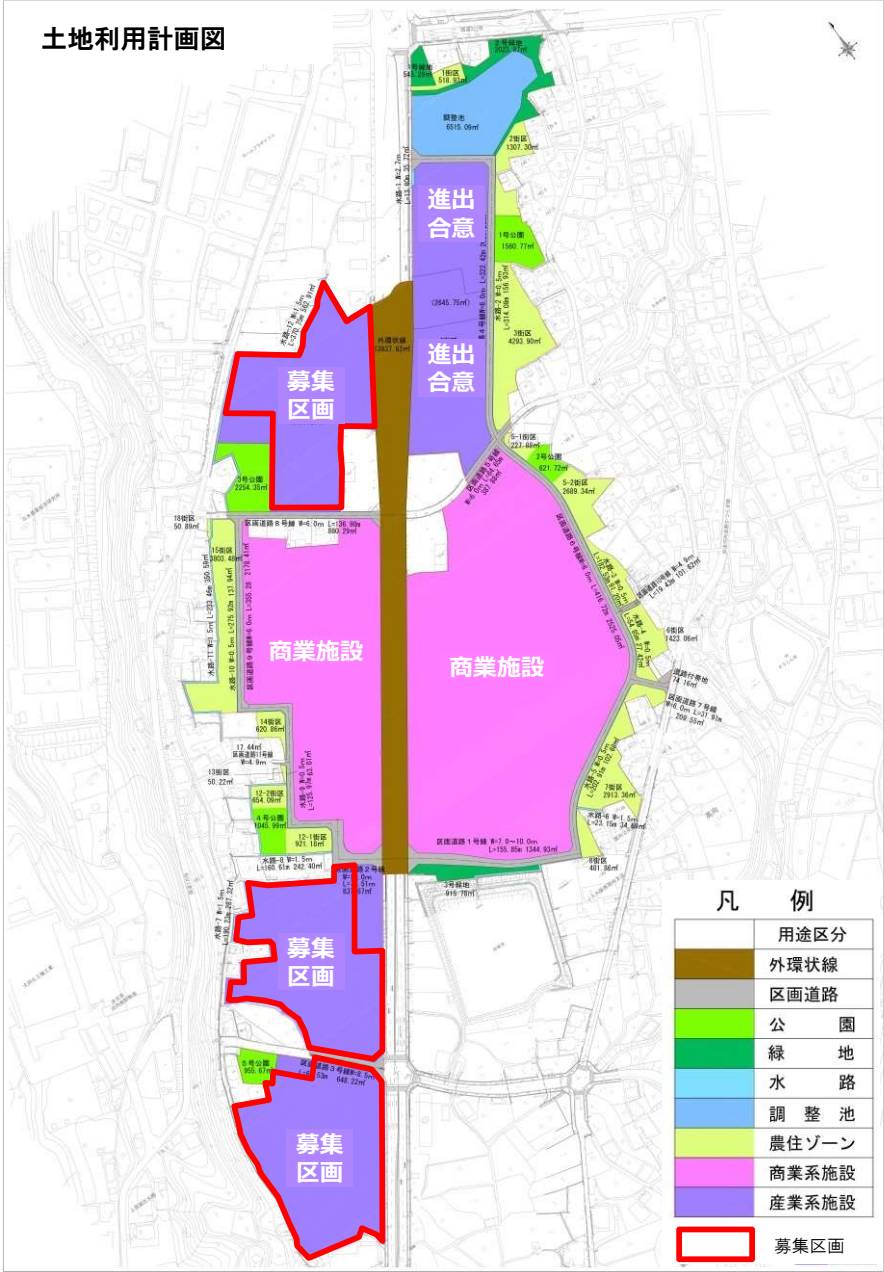
河内長野市高向・上原土地区画整理事業 事業概要

- ・当該地区は大阪外環状線（国道170号）沿道に位置する約21.5haの地域です。
- ・これまでは農地が広がる地域でしたが、大阪外環状線の開通とともに、沿道での民間開発が進んだことにより、地元地権者発意のもと、幹線道路沿道のポテンシャルを活かした産業用地創出等を目的とした組合施行による土地区画整理事業を施行しています。
- ・事業検討段階より民間活力による事業推進のため、民間事業者の参画を図っており、現在は土地区画整理組合の一括業務代行者として清水建設(株)・(株)日本エスコン・住友商事(株)が参画しています。
- ・土地利用計画としては、地区中央部に一括業務代行者である(株)日本エスコン及び住友商事(株)が土地を取得しテナント誘致を行う商業施設が立地し、北側及び南側の外環状線沿道に産業系施設の企業誘致を計画しています。地区外縁部には農業等を継続して営む農住ゾーンを配置し、メリハリのある計画的なまちづくりを進めています。
- ・都市計画上の位置付けは市街化調整区域ですが、土地利用計画にあわせた地区計画の都市計画決定がなされており、地区計画の制限範囲内での開発や建築が可能となっております。
- ・この度は、産業系施設用地 3 区画の分譲をご紹介します。

全体事業計画 概要

事業名	河内長野市高向・上原土地区画整理事業
施行者	河内長野市高向・上原土地区画整理組合
一括業務代行者	清水建設(株)・(株)日本エスコン・住友商事(株)
施行地区面積	約21.5ha
事業費	約51.5億円
事業認可日	令和5年1月4日
事業施行期間	令和5年1月～令和10年3月

土地利用計画図



SUMMARY 区画概要

河内長野市高向・上原地区 募集区画について

項目	内容
募集区画数	3区画（A区画、B区画、C区画） ※詳細図面は別紙
面積	A区画：約15,460㎡ B区画：約15,870㎡ ※各区画分割協議可 C区画：約16,480㎡
譲渡形態	売却
売買契約可能時期	2025年6月以降
建築・引渡可能時期	2027年夏頃以降 ※区画によって変動・要協議
価格	80,000円/㎡ ※協力金（負担金及び敷地整備費）を含む参考価格
用水	上水：本管150mm 要応談(取り出しは買主負担) 地下水：井戸掘削可能 要応談
電力	隣接の電柱施設から受電(引込は買主負担)
ガス	都市ガス：誘導計画を含め供給事業者と検討中 プロパン：要応談
排水	污水：公共下水道に接続 雨水：雨水管へ流入し調整池を経由して河川へ排水
都市計画 ※詳細は地区計画を ご確認ください。	区域区分：市街化調整区域 ※地区計画に適合した開発・建築可 用途地域：指定無 ※準工業地域並み工場施設等の建築可 地区計画：高向・上原地区地区計画 ※主な規制は以下のとおり 用途制限：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(別表第二(る)２号は除く。) （６）前各号の建築物に附属するもの 建蔽率・容積率：60%・200% 緑化率の最低限度：20%
特記事項	・大阪府産業集積促進地域（府企業立地促進補助金対象地域） ・周知の埋蔵文化財包蔵地（高向遺跡）※一部指定外有 要詳細確認 ・B区画については農地転用許可が必要 ※要詳細確認 ・C区画の一部について土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の指定有 ・売主及び契約形態については組合より詳細説明

