

平成28年度第3回東大阪市都市計画審議会

## 議案書

日時 平成29年2月10日(金) 午後2時

場所 クリエイション・コア東大阪南館3階研修室B・C

議 案 第 1 号

平成29年 2月10日

東大阪市都市計画審議会会長 様

東 大 阪 市 長

東部大阪都市計画地区計画（高井田中一丁目地区）の決定（東大阪市決定）

について（付議）

標記のことについて、都市計画法第19条第1項の規定により、別紙のとおり付議します。

東部大阪都市計画地区計画の決定（東大阪市決定）

都市計画高井田中一丁目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	高井田中一丁目地区地区計画
位 置	東大阪市高井田中一丁目 地内
面 積	約 5.6 ha
区域の整備、開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>高井田地域は、大阪市内へのアクセス利便性も高いことから、機械金属、鋳物工場などの多くの中小企業が立地し、全国でも工場密度の高い地域である。しかし、近年では不況等の影響から工場が廃業・移転し、その跡地に住宅が立地するなど、住工の混在が進み、工場が集積している街区と住工が混在している街区がモザイク状に分布している。また、市では、東大阪市住工共生のまちづくり条例に基づき、モノづくり企業の集積を重点的に維持するモノづくり推進地域の「重点地区」に指定している。</p> <p>本地区は、このような高井田地域の南東に位置し、南側は主要地方道大阪枚岡奈良線（産業道路）に接し、永和駅の北1km圏内に存している。地区西側は、工場跡地で住宅開発が行われるなど住工混在が進んでいる。他方、地区東側に住宅はなく、産業技術支援センターや市営住宅跡地、療育センターなどの市有地のほか、製造工場や営業所等があり、今後、市有地の有効活用のため、土地利用の転換が見込まれている。</p> <p>そこで、地区東側の土地利用の転換を進めるなかで、工場の集積を図るとともに、既存の工場や住宅等の環境の悪化を防ぎながら、環境の改善をすすめ、住工が調和して共存するモノづくりのまちの形成をめざす。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区を住工共生型エリアおよび工場集積型エリアの2つの地区に区分し、次のように方針を定める。</p> <p>(1) 住工共生型エリア、工場集積型エリアともに、生活環境や操業環境の双方を悪化させる施設の立地を制限することで、住工の環境悪化を防ぐとともに、騒音や振動の排出を抑え、日照の確保や沿道の緑化の推進など環境の改善に努めることで、住工が調和して共存できる環境を整える。</p> <p>(2) 住工共生型エリアでは、地区に永く住み続けられるよう、良質な住宅を誘導する。</p> <p>(3) 工場集積型エリアでは、住工の混在を未然に防止して、工場の集積地としての魅力を高めるとともに、地域の相互理解を深めるため、地域交流できる場の設置に努める。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備、開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住工双方の環境悪化を防止するため建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2. 住工共生型エリアにおいて、永く住み続けられるよう良質な住宅を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>3. 工場集積型エリアにおいて、住宅等の混在を未然に防止し、工場の操業環境を保全するため建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>4. 敷地の細分化を防止し、ゆとりある環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>5. 日照を確保し、明るく衛生的な環境を形成するため建築物等の高さの制限を定める。</li> </ol>
--	-------------------	--

2. 地区整備計画

	地区の	名 称	A 地区 (住工共生型エリア)	B 地区 (工場集積型エリア)
	区分	面 積	約 2.4 ha	約 2.6 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、地区計画の決定の告示の際、現に存する建築物については、この限りでない。		
		(1) 建築基準法別表第二 (を) 項第 7 号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二 (を) 項第 8 号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二 (を) 項第 5 号に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積が 3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの (4) 建築基準法別表第二 (ぬ) 項第 1 号に掲げる工場 (ただし、騒音および振動に関して東大阪市生活環境保全等に関する条例施行規則別表第 5 に定める次の排出基準に適合するものはこの限りでない。) <ul style="list-style-type: none"> <li>① 騒音 第 3 種区域の排出基準</li> <li>② 振動 第 2 種区域 [I] の排出基準</li> </ul> (5) 建築基準法別表第二 (ぬ) 項第 2 号に掲げるもの		
		(6) 共同住宅、長屋その他これらに類するもので、住戸又は住室 (以下、「住戸等」という。) の面積が 40 平方メートル以上の住戸等の数が全体の住戸等の数の 3 分の 2 未満のもの	(6) 建築基準法別表第二 (を) 項第 2 号および第 3 号に掲げるもの (ただし、地区内の工場・事業所等に従事する者のためのものを除く。)	(7) 建築基準法別表第二 (を) 項第 4 号に掲げるもの
	建築物の敷地面積の最低限度	80 m <sup>2</sup> ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。 (1) 地区計画の決定の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で 80 m <sup>2</sup> に満たないもの又は現に所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば 80 m <sup>2</sup> に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。		
建築物等の高さの最高限度	21 m			

「区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

近年、住工の混在がすすんでいる高井田地域において、工場の集積の維持、促進を図るとともに、既存の工場や住宅等の環境の悪化を防ぎながら、環境の改善をすすめ、住工が調和して共存するモノづくりのまちの形成を図るため、東大阪市住工共生のまちづくり条例第11条の趣旨にのっとり、地区計画を決定するものである。



田西

区域  
詳細図

平成28年度  
東部大阪都市計画  
地区計画の決定  
(東大阪市決定)

S=1:2,500

高井田中一丁目地区

2・2・227-130 高井田東公園

凡 例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- A地区 (住工共生型)
- B地区 (工場集積型)
- 都市計画施設

区域境界

1-2	府道 大阪枚岡奈良線 中心線
2-3	市道 布施北46号線 中心線
3-4	市道 高井田西5号線
4-13, 13-5	市道 高井田西46号線 中心線
5-6	市道 高井田西51号線 中心線
6-7, 7-9	市道 高井田西50号線 中心線
7-8	市道 布施楠根線 中心線
8-1	市道 布施北53号線 中心線
9-10	敷地境界
11-12	市道 高井田西6号線 中心線
12-13	市道 布施北49号線 中心線



議 案 第 2 号

平成29年 2月10日

東大阪市都市計画審議会会長 様

東 大 阪 市 長

東部大阪都市計画特別用途地区の変更（東大阪市決定）について（付議）

標記のことについて、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項の規定により、別紙のとおり付議します。

## 東部大阪都市計画特別用途地区の変更（東大阪市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
特別用途地区（工業保全地区）	約 23 ha	
合 計	約 23 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

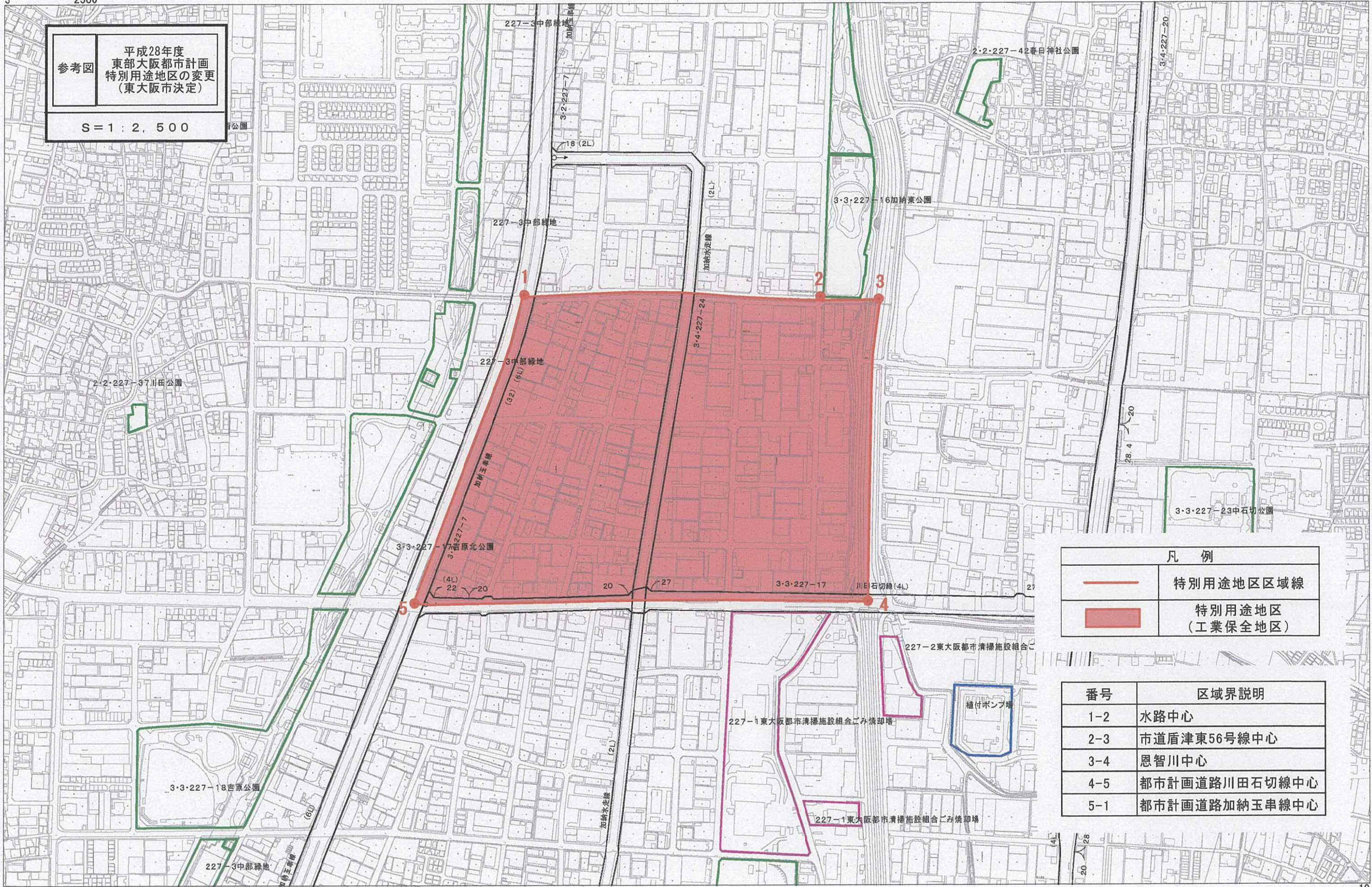
## 理 由

「東大阪市住工共生のまちづくり条例（平成25年4月施行）」の趣旨を踏まえ、工業集積の維持・保全の推進にむけて、住宅等の立地を制限して住工の混在を未然に防止するとともに、良好な操業環境を保全するため必要な制限を加えることにより、魅力的な工業機能の保全を図るため、工業保全地区を追加するものである。

あわせて、高度成長期に最盛期を迎えた伸線業を住居地域において保護するため、昭和41年8月に旧枚岡市において特別工業地区の指定をおこなったが、制限を緩和する条例が制定できないまま、現在では、伸線業をとりまく社会経済状況も大きく変化し、地区内の伸線業の多くは移転・廃業し工場であったところは住宅等に転換してしまっている。このことから、都市計画として実効性のない特別工業地区について廃止するものである。



参考図  
 平成28年度  
 東部大阪都市計画  
 特別用途地区の変更  
 (東大阪市決定)  
 S=1:2,500



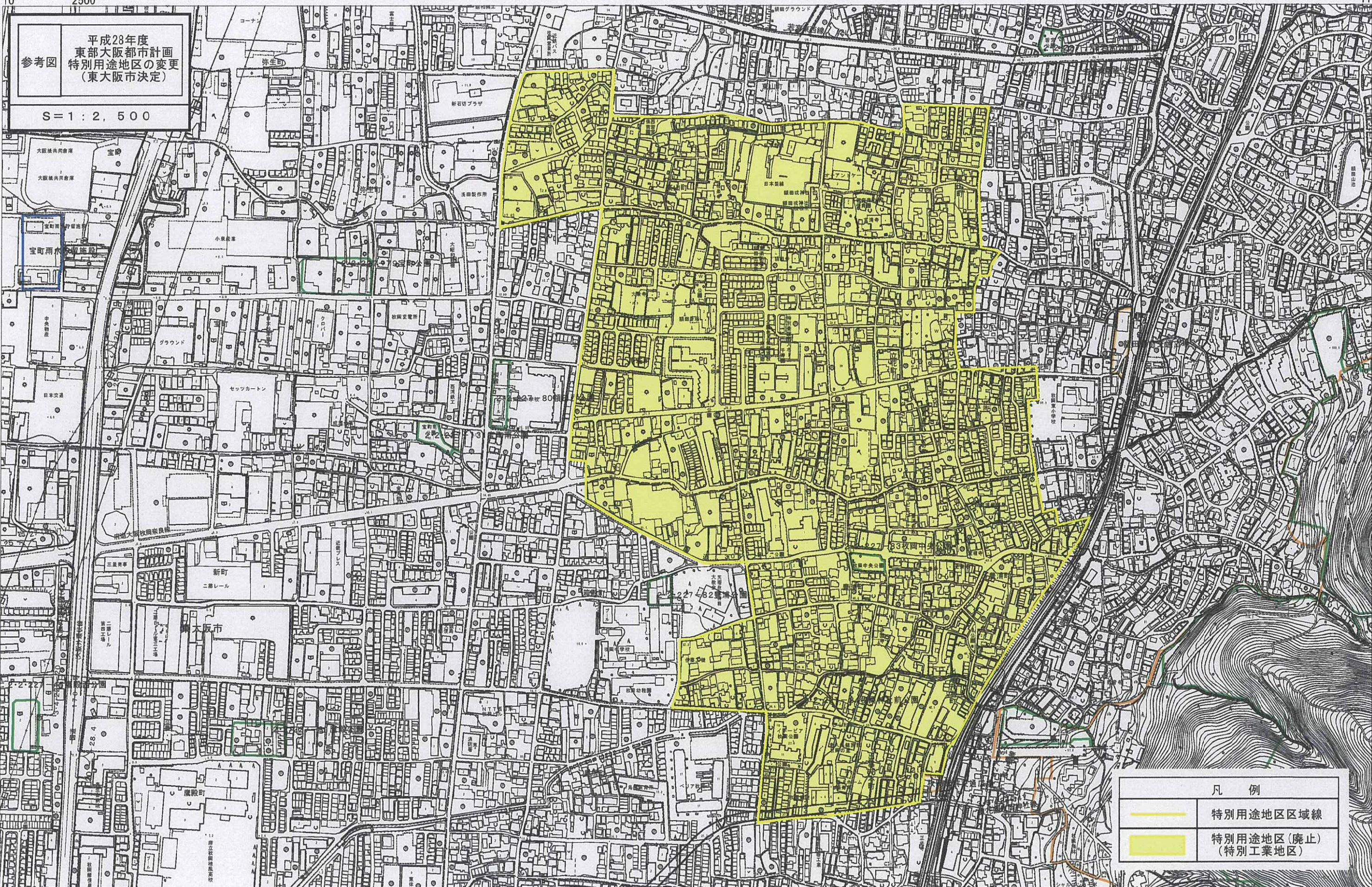
凡例


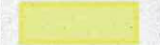
	特別用途地区区域線
	特別用途地区 (工業保安地区)

番号	区域界説明
1-2	水路中心
2-3	市道盾津東56号線中心
3-4	恩智川中心
4-5	都市計画道路川田石切線中心
5-1	都市計画道路加納玉串線中心

平成28年度  
 東部大阪都市計画  
 特別用途地区の変更  
 (東大阪市決定)

S=1:2,500



凡例	
	特別用途地区区域線
	特別用途地区(廃止) (特別工業地区)

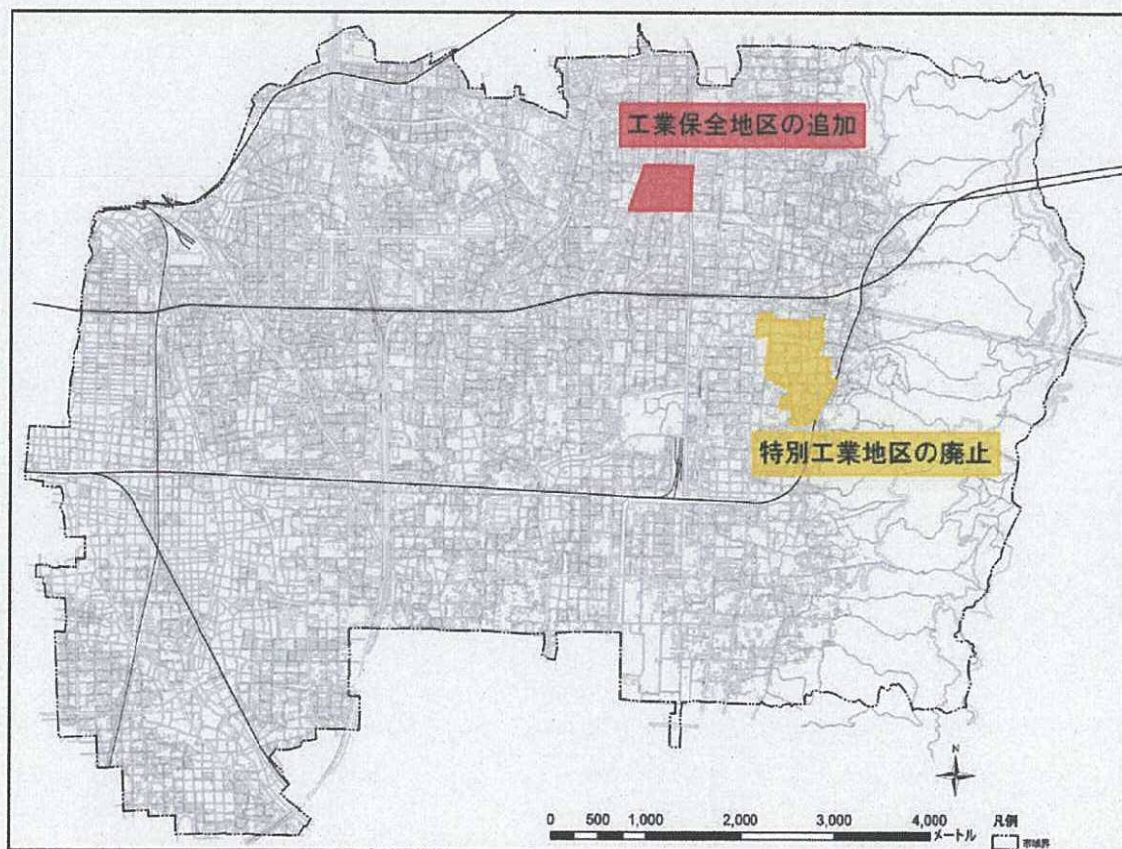
■都市計画の変更案の概要

東部大阪都市計画特別用途地区の変更（東大阪市決定）

都市計画特別用途地区について、次のように、工業保全地区を追加するとともに、特別工業地区を廃止する。

種 類	面 積	備 考
特別用途地区		
（工業保全地区）	約 23 ha (約 ー ha)	住工の混在を未然に防止するため住宅等の立地を制限するなど、良好な操業環境を維持・保全し魅力ある工業機能の保全を図る。
（特別工業地区）	約 ー ha (約 55.8 ha)	地場産業である伸線工業とそれに関連する工業（鉄線、針金、金網、鉄釘等の製造若しくはこれらに類する加工業）の保護を図る。
合 計	約 23 ha (約 55.8 ha)	

(位置図)



# 1 工業保全地区の追加

種類	工業保全地区
位置	川田四丁目及び水走五丁目地内
面積	約 23ha
備考	<p>工業地域にかかる建築物の用途の制限にくわえ、建築基準法第 49 条第 1 項に基づく条例を制定することで、次の建築物の用途を制限する。ただし条例施行の際、現に存する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 住宅【建築基準法別表第二(を)項第 2 号】(兼用住宅を除く)</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿【建築基準法別表第二(を)項第 3 号】</p> <p>(3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの【建築基準法別表第二(を)項第 4 号】</p> <p>(4) 次に掲げる建築物で、その用途に供する床面積の合計が 3000m<sup>2</sup> を超えるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物品販売業を営む店舗又は飲食店【建築基準法別表第二(を)項第 5 号】</li> <li>・ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場【建築基準法別表第二(を)項第 7 号及び建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2】</li> <li>・ 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【建築基準法別表第二(を)項第 8 号】</li> </ul>
理由	<p>東大阪市住工共生のまちづくり条例の趣旨を踏まえ工業集積の維持・保全の推進にむけて、住宅等の立地を制限して住工の混在を未然に防止するとともに、良好な操業環境を保全するため必要な制限を加えることにより、魅力的な工業機能の保全をはかるため、工業保全地区を追加するもの。</p>
区域	



## 2 特別工業地区の廃止

種類	特別工業地区 (昭和41年8月17日建設省告示第2786号。同年9月1日施行)
位置	東山町、南荘町、立花町、箱殿町、豊浦町及び出雲井本町地内
面積	約55.8ha
備考	住居地域では立地できない伸線業その他関連工業を営む工場の立地を許容するため、建築基準法第49条第2項に基づく条例を制定しようとしたが、建設大臣(当時)の承認を得られず条例の制定ができなかった。
理由	住居地域において地場産業である伸線業を保護するため昭和41年8月に指定された地区であったが、制限を緩和する条例が制定できないまま、現在では、伸線業をとりまく社会経済状況も大きく変化し、地区内の伸線業の多くは移転・廃業し工場であったところは住宅等に転換してしまっている。このことから、都市計画として実効性のない特別工業地区について廃止するもの。
区域	<p>1ha 100M 廃止する区域</p>