

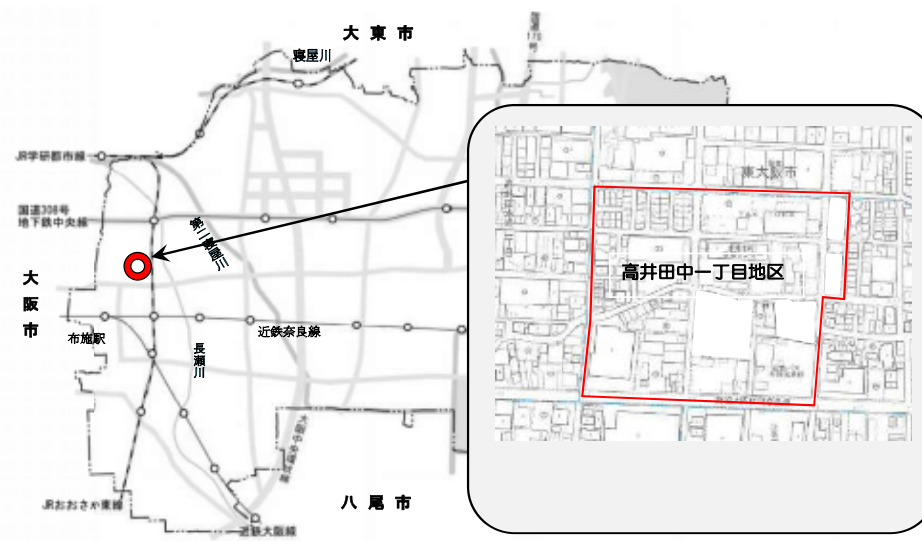
## 4 地区整備計画



地区の区分	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）
		地区の面積	約 2.4 ha
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㎡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。） ① 騒音 第3種区域の排出基準 ② 振動 第2種区域〔I〕の排出基準 (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
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		
	建築物の敷地面積の最低限度	80㎡ 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㎡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㎡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	21m	

## 高井田中一丁目地区地区計画

住工が調和して共存するモノづくりのまち  
高井田を目指します。



## 1 まちづくりの方針



- I 住民と企業がともに誇りに思える「モノづくりのまち高井田」をまもりまします。**  
 ◇ 住工が調和した環境を構築しながら、工場の跡地や低未利用地は工場になるよう、工場を誘致します。
- II 住民と企業がお互い居住し操業するうえで、環境を悪化させることのないようにします。**  
 ◇ 住工が調和して共存する地区にふさわしくない次のような施設の立地を制限します。  
 例えば、◎ 射幸心をあおるパチンコ屋、場外馬券売り場など  
 ◎ 住工双方と関係のないボーリング場、スケート場など  
 ◎ 地区に関係のない車や人の交通を増やす大型スーパーなど  
 ◎ 防災上危険な、石油類やガス類等を貯蔵・処理する施設で、その取扱う量の多いもの  
 ◇ 安心して居住し操業できるよう、大きな騒音や振動を発生させるなど環境を著しく悪化させるおそれのある工場を建設する際は、一定の基準を満たすようにします。  
 ◇ 工場を集積する街区では、安心して操業できるよう、住宅やマンション等の立地を制限します。  
 ◇ 居住し操業するうえで必要な日照等を確保するため、建物の高さを制限します。
- III 住民と企業がともに安心して居住し操業しつづけていたいと思える環境につくりかえます。**  
 ◇ 沿道の緑化や建詰まりの防止など、うるおいやゆとりが感じられる環境をつくりまします。  
 ◇ 永く住み続けられるよう良質な住宅を誘導します



## 2 まちづくりのルール

地区計画区域内をA地区（住工共生型エリア）とB地区（工場集積型エリア）に分けて、まちづくりのルールを定めています。

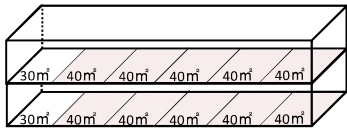
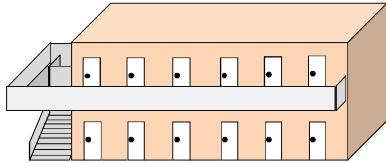
### A地区（住工共生型エリア）のみのルール

「建築できない用途の建物」を定めています。

#### ■ 次のような用途の施設は建築できません。

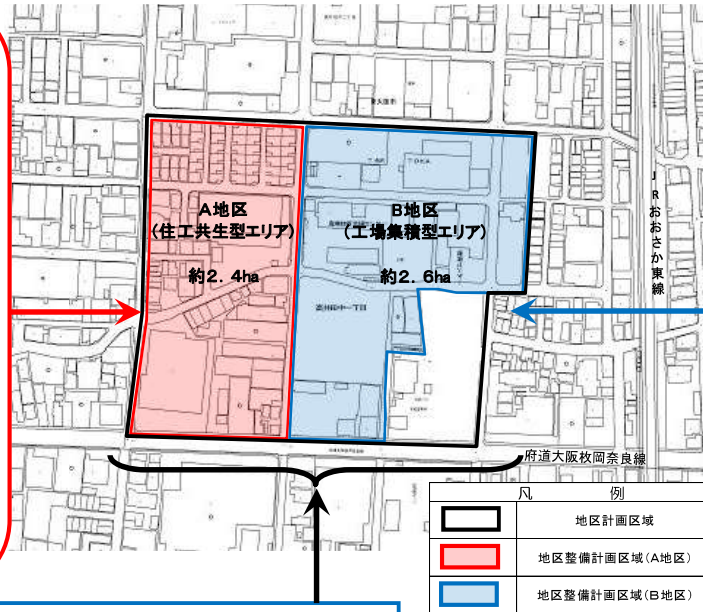
◇ ワンルームマンション等の狭小なマンション

（ただし、1戸の床面積が40㎡を超える住戸が全体の2/3以上を有するマンションについては、この限りではない）



例えば、全12戸の場合

$$\frac{7}{12} < \frac{2}{3} \leq \frac{8}{12} \quad \text{8戸以上を40㎡以上とする}$$



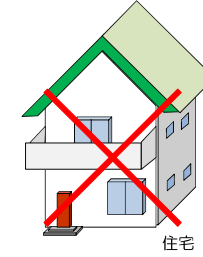
凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域(A地区)
	地区整備計画区域(B地区)

### B地区（工場集積型エリア）のみのルール

「建築できない用途の建物」を定めています。

#### ■ 次のような用途の施設は建築できません。

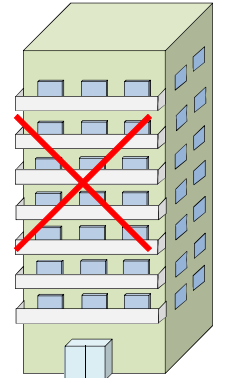
◇ 住宅、マンション、老人ホーム等主に居住の用に供するもの



住宅



定住型老人ホーム



マンション

### A地区（住工共生型エリア）・B地区（工場集積型エリア）共通のルール

「建築できない用途の建物」、「建物の高さ制限」、「建物の敷地面積の最低限度」を定めています。

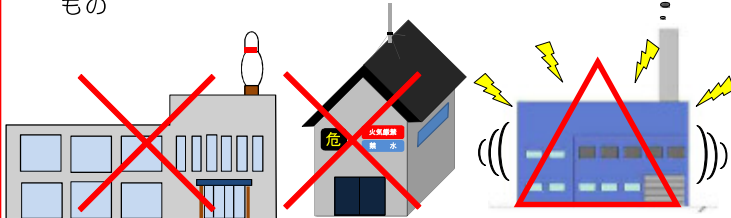
#### ■ 次のような用途の施設は建築できません。

◇ 工場の操業環境や周辺住環境と調和しない施設

- ・ ボーリング場やスケート場などの運動施設
- ・ パチンコ屋や場外馬券売場などの遊技施設
- ・ 床面積3,000㎡以上の大規模なスーパー

◇ 居住し操業するうえで、環境を著しく悪化させるおそれの大きい工場

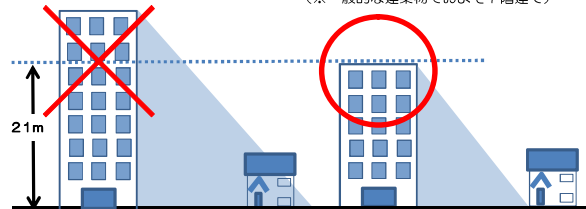
◇ 危険物の貯蔵や処理を行う施設で取扱う量の多いもの



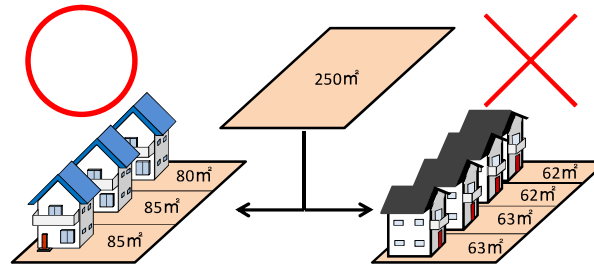
※騒音・振動の大きい工場は騒音・振動対策をしてください

#### ■ 日照を確保するため、建物の高さを21mまでとします。

（※一般的な建築物でおよそ7階建て）



#### ■ 建物の敷地面積を80㎡より小さく細分化できません。



## 3 住工共生のまちづくり条例について

### ■ 住工共生のまちづくり条例に基づく手続きが、別途必要な場合があります。

東大阪市では、市民の良好な住環境とモノづくり企業の操業環境を保全し、創出することにより、住工共生のまちを実現するため、「東大阪市住工共生のまちづくり条例」を制定しています。

### ■ 当地区計画の区域は全てモノづくり推進地域に指定されています。

本地区計画の区域は、全て同条例における「モノづくり推進地域」に含まれていることから、当地区内で住宅等の建築を行う際には、本地区計画の手続きとは別に、モノづくり推進地域における、所定の手続きを行っていただく必要があります。