

東 大 阪 市

用途地域等に関する指定方針

令和7年4月

東 大 阪 市

はじめに

平成 24 年 4 月 1 日に都市計画法が一部改正され、土地利用規制の根幹となる用途地域の都市計画の決定権限が、大阪府から市町村に移譲された。市で用途地域の指定ができるようになったことから、用途地域及びその他地域地区等をあわせ活用することで、市固有の政策課題の解決にむけた総合的な土地利用規制が可能となった。

用途地域は、土地利用規制の安定的な枠組みをあたえるものであることから、その指定は、目指すべき市街地像の実現という目的のもとに、都市計画の継続性や他都市との調和等に十分配慮したうえで行わなければならない。そのため、用途地域その他地域地区等の指定に関して、本市の基本的な考え方をあらかじめ明らかにしておくことが必要である。

これを踏まえ、本市の特性に応じた土地利用の規制・誘導を図るべく、大阪府が定める「用途地域の指定のガイドライン」との整合を図りながら、平成 26 年 12 月に「東大阪市用途地域等に関する指定方針」（以下「指定方針」という。）を定め、指定方針に基づいて、適切に用途地域等の指定を行ってきた。

指定方針策定後に、国における「田園住居地域」の創設、大阪府の「用途地域の指定のガイドライン」及び「都市計画区域マスタープラン」の改定が行われた。

一方、本市では、『東大阪市第 3 次総合計画』で掲げる本市の将来都市像「つくる・つながる・ひびきあうー感動創造都市 東大阪ー」を都市計画の分野で実現するために都市づくりの基本目標とし、令和 5 年 3 月に『東大阪市都市計画マスタープラン（立地適正化計画）』（以下「都市計画マスタープラン」という。）の改定を行っている。

これらの各計画と整合を図りつつ、適切な土地利用の方針を定めるために、指定方針の改定を行う。

もくじ

はじめに

1. 基本的事項

- (1) 用途地域指定の目的…………… 1
- (2) 基本となる計画等…………… 1
- (3) 本指定方針の役割…………… 1

2. 基本となる計画等における土地利用の方向

- (1) 都市づくりの基本方針…………… 2
- (2) 東大阪市がめざす将来都市構造…………… 2
- (3) 立地適正化計画で定める誘導施策・方針について…………… 4

3. 用途地域等の指定方針

3-1. 用途地域の指定方針

- (1) 基本方針…………… 5
- (2) 指定の考え方…………… 5
- (3) 見直しの時期…………… 8
- (4) 指定又は見直しにあたっての留意点…………… 10

3-2. その他の地域地区等の指定の考え方

- (1) その他地域地区…………… 12
- (2) 地区計画等…………… 14

4. 大規模集客施設の適正立地に関する方針

- (1) 背景と目的…………… 16
- (2) 基本的な考え方…………… 16
- (3) 大規模集客施設の適正立地に関する方針…………… 17

5. 運用について…………… 18

1. 基本的事項

(1) 用途地域指定の目的

用途地域の指定は、市街地における土地利用規制の根幹として、将来のあるべき市街地像の実現に向け、適正かつ合理的な土地利用を誘導することにより、都市の健全な発展に資することを目的とする。

そのため、密集市街地の改善、拠点におけるにぎわいの創出、生活環境と工場等の操業環境との調和、東大阪らしい景観の形成など、各地域における都市づくりの課題の解決にむけて、その他地域地区や地区計画等とあわせ定めることにより、これらの都市計画が一体として、地域の特性にふさわしい、また地域の実情に応じた、土地利用の誘導が図れるよう、その積極的な活用に努める。

(2) 基本となる計画等

都市計画マスタープラン等（「都市計画マスタープラン」「東大阪市第3次総合計画」、「東部大阪都市計画区域マスタープラン」を示す。）が目指す市街地の将来像を基本としつつ、都市づくりのさまざまな課題の解決に向けて定められた方針及び計画等との整合に留意する。

(3) 本指定方針の役割

- 1) 本指定方針は、都市計画マスタープランが掲げる都市づくりの基本目標の実現に向けて行う、用途地域及びその他の地域地区等の指定又は見直しに関し必要な事項を定めるものである。
- 2) また、今後増加が予想される都市計画提案制度に基づく計画提案については、目指すべき市街地像や地域の特性、実施しようとする事業等により計画提案の内容は多様なものになることが想定される。そのため、計画提案者のめざすべき方向性を、あらかじめ明らかにしておくとともに、用途地域その他の地域地区に関する計画提案を採用するかどうかを判断する際の基準とする。

2. 基本となる計画等における土地利用の方向

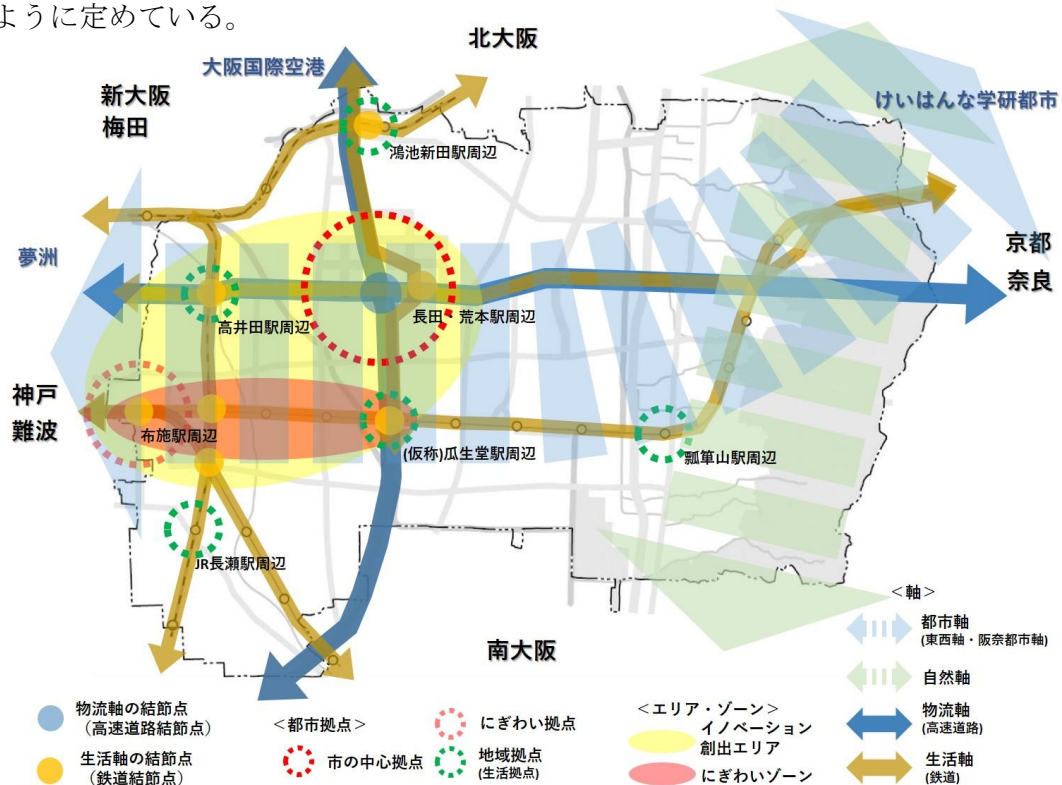
(1) 都市づくりの基本方針

都市計画マスタープランは、将来都市像「つくる・つながる・ひびきあうー感動創造都市 東大阪ー」を実現するため、都市づくりの基本方針を次のように設定している。

都市づくりの基本方針	
■基本方針1	新たな価値を創造する拠点を構築し、人・モノ・情報の交流を呼び起こす都市づくり
■基本方針2	「安全・快適な生活の場」と「創造力・活力みなぎる生産の場」が調和した都市づくり
■基本方針3	水・みどり・歴史に囲まれた豊かな環境を創造し、次世代になぐ都市づくり

(2) 東大阪市がめざす将来都市構造

「東大阪市第3次総合計画」でめざす土地利用構想を踏まえ、都市づくりの基本目標を実現するために、都市計画マスタープランでは、本市の将来都市構造を次のように定めている。



■ 軸

	都市軸 (東西軸・阪奈都市軸)	◇夢洲などの臨海部、けいはんな学研都市といった産業拠点とのつながりを結ぶ広域的な軸
	自然軸	◇生駒山系の自然資源を活かした取組をめざす広域的な軸
	物流軸 (高速道路)	◇都市間移動を円滑にし、産業を支える上で重要な高速道路
	生活軸 (鉄道)	◇都市間移動を円滑にし、生活を支える上で重要な鉄道路線

■ 拠点

	市の中心拠点	長田・荒本駅周辺エリア	◇「市の中心拠点」として多様な人や知の交流とイノベーション創出を促す都市空間の創造や様々な都市機能を集積し、都市魅力の向上をめざします。
	にぎわい拠点	布施駅周辺エリア	◇多様な人が集まり交流するにぎわいのある空間を形成することで、周辺の商業・業務機能等の強化を図り、利便性と魅力の高いまちをめざします。
	地域拠点 (生活拠点)	(仮称)瓜生堂駅周辺エリア 鴻池新田駅周辺エリア	◇大阪モノレール南伸に伴い、「市の中心拠点」とのつながりがうまれることから、地域を支える都市機能や日常生活で必要となる基礎的な都市機能の集積により、利便性の高いまちをめざします。
		高井田駅周辺エリア	◇駅の北東部と南西部にはモノづくり推進地域が広がっており、鉄道駅周辺への都市機能誘導によりモノづくり推進地域内での新たな住工混在発生の抑制をめざします。
		JR長瀬駅周辺エリア 瓢箪山駅周辺エリア	◇地域を支える都市機能や日常生活で必要となる基礎的な都市機能の集積により、利便性の高いまちをめざします。

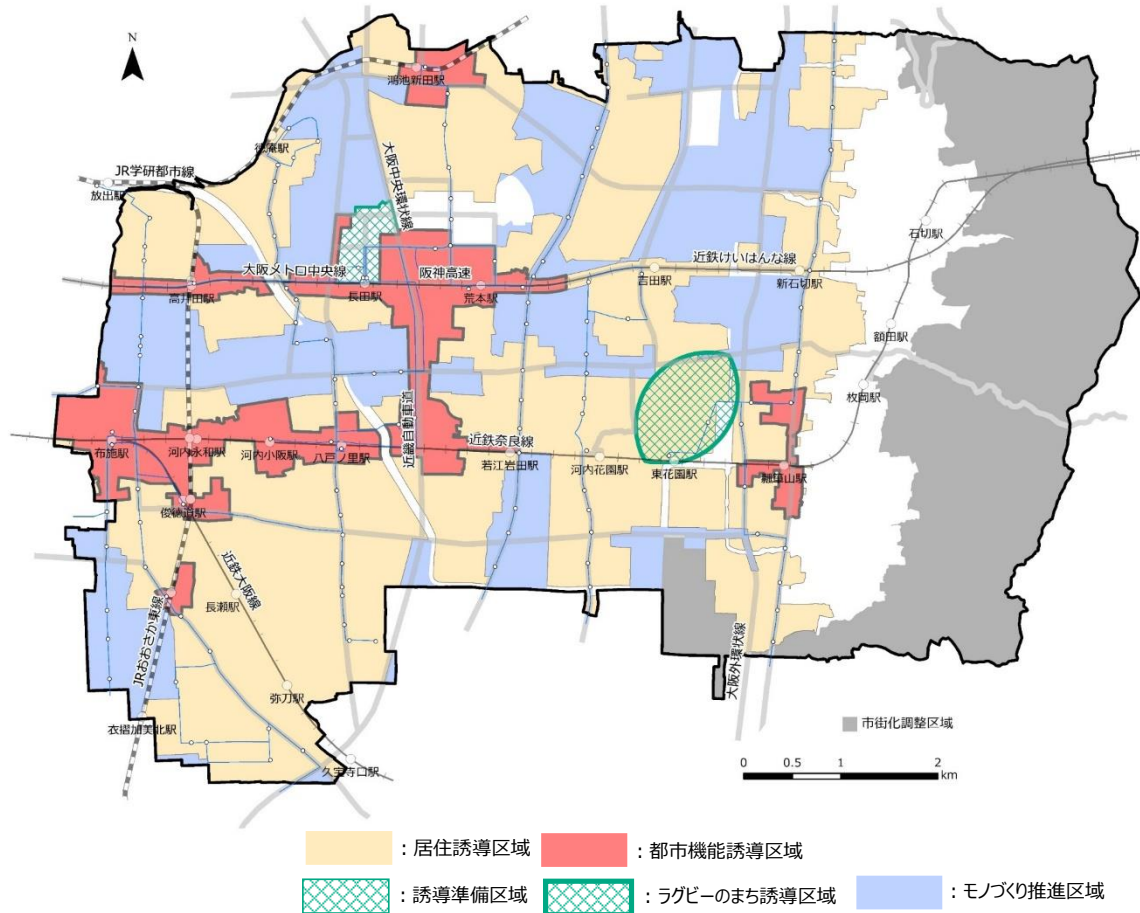
■ エリア・ゾーン

	イノベーション創出エリア	◇本市が持つ立地特性、都市機能、都市空間を一体として捉え、多様な主体の共創によりイノベーション創出を促す都市機能の誘導やにぎわいを創出し、東部大阪の中枢と東西都市軸の強化・発展を担うエリアの形成をめざします。
	にぎわいゾーン	◇多様な人が集まり、交流するにぎわいのある空間を形成することで、周辺の商業・業務機能等の強化を図り、地域特性に応じた都市魅力の向上をめざします。

(3) 立地適正化計画で定める誘導施策・方針について

「東大阪市立地適正化計画」において、本市の居住誘導区域、都市機能誘導区域等の区域は次のように定めている。

【区域図（総括図）】



区域名(エリア)	誘導方針等
居住誘導区域	◇都市の居住者の居住を誘導すべき区域
都市機能誘導区域	◇都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域
誘導準備区域 (長田駅周辺エリア)	◇「市の中心拠点」として多様な人や知の交流とイノベーション創出を促す都市空間の創造や様々な都市機能を集積し、都市魅力の向上をめざします。
ラグビーのまち誘導区域 (ラグビーのまち誘導エリア)	◇市内外からの来訪者拡大を目的とした各種機能を誘導するとともに市内外へイメージ発信することで、人の交流が育まれる魅力あふれるまちづくりを推進します。
モノづくり推進区域 (モノづくり推進エリア)	◇モノづくり企業の良好な操業環境と市民の良好な住環境を維持・保全・創出するため、モノづくり企業の施設を誘導し、新たな住工混在発生の抑制をめざします。

3. 用途地域等の指定方針

3-1. 用途地域の指定方針

(1) 基本方針

- 1) 用途地域は、都市計画マスタープラン等が目指す市街地の将来像を踏まえて定めるものとし、本市の都市づくりの課題の解決に資するよう努めるものとする。
- 2) 用途地域は、地域の土地利用の現状と動向、道路等公共施設の整備状況、円滑な交通の確保、周辺の市街地環境への影響、隣接する用途地域との整合などを総合的に勘案し定めるものとする。
- 3) 用途地域に関する都市計画として定める容積率及び建ぺい率は、地域における建築物の密度・高さ・敷地の状況、道路・公園等の都市施設の整備状況等を勘案して適切に定めるものとする。
- 4) 用途地域の指定にあたっては、その他の地域地区や地区計画等とあわせ定めることにより、地域の特性にふさわしい、また地域の実情に応じた、土地の合理的で健全な利用を図り、もって良好な市街地環境の形成に努めるものとする。

(2) 指定の考え方

①住宅地

- 1) 住宅地は、住居の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、良好な住居の環境を保護するため、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域（以下「住居専用地域」という。）を基本として定めるものとする。

また、低層住宅と農地が混在する住宅地において、両者の調和により良好な住居の環境と営農環境の形成を図る場合は、田園住居地域を基本として定めるものとする。

- 2) 住居の環境を保護しつつも、商業業務施設等を複合的に立地させることで活力ある都市機能の導入を図る場合は、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域を定めるものとする。
- 3) 住宅地における用途地域は、当該地域における地形等の自然条件、都市施設の整備状況、交通施設との関係、義務教育施設を中心とする住区構成、建築物の用途・密度・高さ・敷地等の現況並びに市街化の動向などを考慮して定めるものとし、不適格建築物の分布状況や隣接する用途地域との整合、具体的な開発計画などに十分配慮することとする。

また、建築物の不燃化を促進することで、大規模な地震等で発生する市街地火災の延焼を防止し、都市の防災性を高めるように配慮して定めるものとする。
- 4) 住宅地における用途地域の規模は、住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び田園住居地域について、近隣商業地域を含む一団の面積が概ね80ha以上になることを目標とする。
- 5) 幹線道路に近接して住居専用地域を定める場合は、自動車交通による騒音・振動・排気ガス等の影響が予測されることから、住居専用地域の環境の保全を図るため、幹線道路の沿道には原則として、沿道における土地利用の現況及び動向を勘案しつつ、緩衝となる用途地域を路線的に定める。

②商業地

- 1) 商業地は、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、商業地の位置づけに応じて、適切な密度構成にしたがった商業施設又は業務施設等の集積を図るため、商業地域又は近隣商業地域を定めるものとし、大規模な商業施設、業務施設又は娯楽施設等が集積する地域については商業地域を、また、日用品販売店舗等日常生活サービス施設等の集積する地域については、近隣商業地域を定めることを基本とする。

- 2) 商業地における用途地域は、商業業務施設の集積度、建築物の密度・高さ等の現況、市街地再開発事業の進捗状況、道路・鉄道・駅前交通広場等の整備による交通ネットワークの形成状況等を考慮し、周辺の住宅地等へ及ぼす影響に配慮して定めるものとする。
- 3) 商業地における用途地域の規模は、現に商業地であり、かつ将来にわたって商業地として認められる区域、又は商業地として開発されることが確実な区域で、拠点機能の形成に必要な区域に限定し、いたずらに過大となることのないよう定める。

③工業地

- 1) 工業地は、工業生産活動の増進や公害の発生の防止等を勘案し、工業の利便を害するおそれのある施設の混在を防止し工業の利便の増進を図るため、工業専用地域又は工業地域を基本として定めるものとする。

また、住宅等の混在を排除することが困難又は不相当と認められる工業地で、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を図る地域、そのほか流通業務施設や沿道サービス工場等の集約的な立地を図る地域については、準工業地域を定める。
- 2) 工業地における用途地域は、工場及び流通業務施設の立地状況、工場の業種別分布状況、住宅等の混在状況、道路や上下水道等都市施設の整備状況、交通施設との関係、周辺の住宅地との関係、工業地としての発展性の程度、工場立地法による工場適地、その地域の将来像を示した産業ビジョン等との整合、などを考慮して定める。
- 3) 工業地における用途地域の規模は、工業専用地域、工業地域及び準工業地域を含む一団の面積が概ね 20ha 以上になることを目標とする。ただし、周辺の住宅地に公害の影響を及ぼさないことが明らかな場合には、概ね 5ha 以上で定めることができる。

④幹線道路の沿道等

- 1) 幹線道路の沿道については、①～③の用途地域の指定方針に加え、当該地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況等を勘案して定めるものとし、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は準住居地域のうちから適切な用途地域を定めるものとする。
- 2) 自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で、道路交通騒音が環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域を、またその他の自動車交通量が比較的少ない道路に面する地域のうち、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居とあわせて商業等の用に供する地域については準住居地域を、それぞれ定めるものとする。
- 3) ただし、商業地への商業・娯楽・文化・交流等多様な機能の集積を促進する観点から、大規模集客施設^{註)}の適正な立地を図るため、幹線道路沿道の準工業地域への大規模集客施設の立地を制限する必要がある場合は、特別用途地区をあわせて指定するものとする。

註) 劇場・映画館・演芸場・観覧場、又は店舗・飲食店・展示場・遊技場・勝馬投票券発売所・場外車券場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分（劇場・映画館・演芸場・観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000m²を超えるもの

(3) 見直しの時期

用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものである。

しかし、次のような場合には、用途地域の指定の継続性に十分配慮しながら、土地利用の動向、道路等の公共施設の整備状況等の把握に努め、都市づくりの課題に対応し、都市の健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しを行うものとする。

- 1) 都市計画マスタープラン等の変更に応じて、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合で、土地利用の誘導を図るうえで重要な基盤施設等の整備が確実になったとき
- 2) 現行の用途地域指定の主たる目的である建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあることが明らかな場合で、そのため新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが適当であり、それが都市計画マスタープラン等の目指す市街地の将来像に即した都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められるとき
- 3) 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じた場合で、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが適当である次のような時期
 - a) 幹線道路等の沿道においては、整備事業の進捗状況及び整備の見通し等を勘案した適切な時期
 - b) 市街地開発事業（土地区画整理事業を除く）の施行区域においては、事業の都市計画決定を行うとき
 - c) 土地区画整理事業の施行区域においては、仮換地の指定を行うなど基盤整備が確実になったとき
- 4) 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、日用品販売店舗、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の立地又は機能更新を誘導するため、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合
- 5) 地域の住民や事業者等の主体的な取組みのもと、都市計画提案制度等を活用して、都市計画マスタープラン等が目指す市街地の将来像に適合する提案が行われた場合

(4) 指定又は見直しにあたっての留意点

① 区域の設定と見直し

- 1) 用途地域の種類ごとの区域、又は同じ種類の用途地域の区域内でも容積率等の制限内容が異なる区域（以下「用途地域の区域等」という。）は、各用途地域に見合った適切な規模を有するよう定めるとともに、隣接する用途地域の区域等の間で土地利用に極端な差異を生じないように定めるものとする。

- 2) 用途地域の区域等の境界は、原則として、道路・鉄道・河川・緑地等土地の範囲を明示するのに適当な施設又は地形・地物により定めるものとする。

また、幹線道路の沿道等に用途地域等を路線的に定める場合は、道路の境界等からの距離をもって区分することとし、地域の状況等に応じて、街区を単位とすることや地形・地物等を区域の境界とすることが適当な場合はこれによる。

- 3) 用途地域の区域等が、道路・河川等の新設・改良又は廃止により不明確になった場合等には、区域の境界の見直しを行うものとする。

また、道路等の都市計画施設を境界としている用途地域の区域等で、当該都市計画施設を変更する必要がある場合は、原則として、都市計画施設の変更にあわせて用途地域の区域等の境界の見直しを行うこととする。ただし、都市計画施設と同時に見直すことが困難な場合又は区域の境界の見直しによる影響が少ないと認められる場合等は、適当な時期を別に定めて見直すことができる。

② 望ましい土地利用への誘導

- 1) 用途地域の見直しにあたっては、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域及び準工業地域については、土地利用転換の現状や将来の見通し等を十分に考慮した上で、必要に応じて住居専用地域、商業地域、工業地域もしくは工業専用地域への見直しを検討する。

- 2) また、指定容積率に対して実質利用されている容積率が著しく低いと認められる地域については、道路等の基盤施設の整備の現況や将来の見通し、当該地域における開発の動向、地域周辺の市街地との密度バランス等を十分勘案したうえで、

地域の実情に応じた容積率への見直しを検討する。

- 3) 第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域及び準工業地域を指定する場合は、都市計画マスタープラン等が目指す市街地の将来像を踏まえ、望ましい土地利用への誘導や地域環境の保護を図るため、必要に応じて特別用途地区や地区計画等を活用する。
- 4) 大規模工場跡地等における土地利用転換や低未利用地の開発等により良好な環境が形成されている地域については、用途地域の見直しや地区計画の指定により、適切な土地利用の保全を図る。

③用途地域の指定の継続性への配慮

- 1) 用途地域の都市計画は、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定めるものであることから、市街地の将来像の大幅な変更にあわせて見直す場合や大規模な土地利用転換に対応するため見直す場合等を除いて、用途地域の見直しにあたっては、その継続性に十分配慮するものとする。
- 2) 用途地域の種類又は容積率等を見直し、制限内容を強化しようとする場合は、不適格建築物の発生状況等を十分に把握し、その発生割合が極力少なくなるように配慮するものとする。ただし、周辺環境との調和や地域住民の合意形成が図られている場合はその限りでない。
- 3) 用途地域の種類又は容積率等を見直し、制限内容を緩和しようとする場合は、都市機能の更新や居住環境の保全等地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じためざすべき市街地像を実現するため、原則として地区計画等をあわせて定めるものとする。
ただし、用途地域の区域等の境界に基準としていた地形・地物等が変化した場合等で、周辺の市街地環境に及ぼす影響が軽微であると認められるときは、その限りでない。

3-2. その他の地域地区等の指定の考え方

目指すべき市街地像を実現するため、用途地域を補完し、都市機能の秩序ある集積、良好な市街地環境の保全又は形成、合理的な高度利用の促進、都市の不燃化等、地域の特性や課題に応じて、きめの細かい土地利用を誘導していくため、用途地域の指定とあわせ、その他の地域地区及び地区計画等の積極的な活用を図る。

(1) その他地域地区

①特別用途地区

- 1) 用途地域を補完して、特別の目的から地区の特性にふさわしい特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、必要に応じて特別用途地区を定める。
- 2) 特別用途地区の指定にあたっては、用途地域との関係を十分に考慮したうえで、商業業務施設の高度な集積を図るべき地区、学校等の教育文化施設の集積を図るべき地区、大規模集客施設の立地を制限すべき地区、特定の工業の利便を増進すべき地区又は住工が調和して共存できる環境の維持・形成を図るべき地区など、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模に定めるものとする。

②高度地区

- 1) 市街地における将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図るため、必要に応じて高度地区を定める。
- 2) 市街地の中心部の商業業務地や駅前交通広場周辺等で、特に土地の高度利用を図る必要がある地区においては建築物の高さの最低限度を定める。一方、住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要がある地区、または眺望や景観に配慮すべき土地や建築物等が存し、それらと調和した街並みの形成を図る必要のある地区においては、日照又は良好な街並みの維持・形成等に配慮して、建築物の高さの最高限度を定める。

③高度利用地区

- 1) 市街地の中心部において、土地の高度利用を図りながら、都市環境の改善や都市機能の更新を誘導するため、必要に応じて高度利用地区を定める。
- 2) 高度利用地区は、枢要な商業業務地又は住宅地で都市計画に指定されている容積率が有効に利用されていない地区、土地の利用状況が著しく不健全で都市環境の改善や災害の防止が必要な地区、都市基盤施設が十分で高次の都市機能が集積しているものの建築物の老朽化等が進行している地区などにおいて、市街地再開発事業等とあわせて定めることを基本とする。
- 3) そのほか、商店街等で歩道と一体となった歩行者のための空間を確保すべき地区、ペンシルビルの乱立を防止する必要がある地区等、土地の高度利用を図りながら建築物の敷地内に有効な空地を確保して、良好な市街地環境の誘導を図る必要がある場合に定めるものとする。

④防火地域及び準防火地域

- 1) 都市防災の観点から、建築物の不燃化又は難燃化を促進し、市街地における火災の危険を防除するため、必要な防火対策が講じられた区域等を除いて、防火地域又は準防火地域を定める。
- 2) 防火地域及び準防火地域は、市街地の密度構成に応じて定めることを基本とし、容積率を 400%以上に指定する地域には防火地域を、容積率を 300%に又は建ぺい率を 80%に指定する地域には準防火地域を、原則定めるものとする。ただし、準防火地域については、道路・公園等十分なオープンスペースが確保されている場合等延焼するおそれが少ないと認められるときは、この限りではない。
- 3) そのほか、災害時における住民の安全な避難を確保するため特に必要と認められる避難地及び避難路の周辺、又は防災上課題のある密集市街地など延焼による火災の危険性が高い地域については、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。特に、建ぺい率を 60%以上に指定する地域で、延焼による火災の危険

から住民の安全を確保する必要があると認められる場合は、原則、準防火地域を定めるものとする。

⑤生産緑地地区

- 1) 市街化区域内に存する一団の農地等のうち、公害又は災害の防止並びに良好な都市環境の確保に有効なもの、もしくは公園・緑地等公共施設の用地に適したものについて、生産緑地地区を定める。
- 2) 生産緑地地区の指定にあたっては、当該地域の土地利用の方針、公園・緑地その他公共空地等の整備の現況及び将来の見通し等地域の実情を踏まえて定めるものとする。

⑥その他の地域地区

- 1) ①～⑤以外のその他の地域地区については、合理的な土地利用の増進、良好な都市環境の保護などを勘案して、必要に応じて定めるものとする。

(2)地区計画等

- 1) 良好なまちなみの保全や無秩序な開発の防止、特定の都市機能の誘導など、住民等の意見を反映しながら、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区計画等の積極的な活用を図る。
- 2) このほか、不適格建築物が多い又は点在しているなど用途地域を変更することが困難な場合においては、用途地域の見直しを段階的に進めていくために、地区計画等を活用し良好な市街地環境の形成を図る。
- 3) 都市の枢要な位置にある工場・倉庫の跡地等低未利用地や再開発が必要な密集市街地、道路等の公共施設が不足している地区において、適切な土地利用転換を誘導し、公共施設と良好な施設建築物との一体的整備を行うことにより、適正な土地の高度利用と都市機能の更新を図る必要がある場合は、地区計画に再開発等

促進区を定める。

- 4) 第二種住居地域、準住居地域又は工業地域内において、商業その他の利便の増進を図るため、適切な配置及び規模の公共施設の整備とあわせた、大規模集客施設の整備により、都市機能の増進を図る必要がある場合は、地区計画に開発整備促進区を定める。
- 5) 公共施設の整備水準に見合った土地利用を誘導するため、未整備の幹線道路の沿道等において高い容積率を指定する場合には、誘導容積型地区計画をあわせて定める。

4. 大規模集客施設の適正立地に関する方針

(1) 背景と目的

- 1) 平成 18 年のまちづくり三法の改正にともない、大規模集客施設の立地が原則商業地域、近隣商業地域及び準工業地域に限定され、その他の用途地域や市街化調整区域での立地には地区計画等の決定が必要となった。あわせて都市計画提案制度において開発業者等が計画提案することが可能になった。
- 2) これを受けて、大阪府では、集約連携型の都市構造を形成し無秩序な市街地の拡大を抑制する観点から、平成 19 年 11 月「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」を策定した。
- 3) 本市においても、これらを踏まえ、将来都市像の実現にむけた大規模集客施設の適正な立地に関して方針を定め、今後この方針に基づいて、その適正な立地を図るとともに、大規模集客施設の立地を目的とした地区計画等の計画提案を受けた場合に当該計画提案を採用するかどうかの判断をおこなうものとする。

(2) 基本的な考え方

- 1) 大規模集客施設は、商業・娯楽・文化・交流等多様な機能をもち、地域の中心となる施設であるため、都市機能の拡散を防止し集約的な都市構造を実現する観点から、交通の利便性が高く、現に商業業務地が形成されている、もしくは今後商業業務地が形成されることが確実な区域において、その立地を誘導することを基本とする。
- 2) とくに市街化区域では、多様な機能を集約して交流機能を高め、にぎわいを創出するため、立地適正化計画に定める都市機能誘導区域など立地効果の高い区域への立地を誘導するものとし、それにあたっては、基盤施設の新たな整備や維持管理のためのコストの増加、自動車交通の集中による交通渋滞の発生や歩行者の安全性の低下、また多数の人や車の進入による周辺の住居の環境及び工場等の操

業環境の悪化などに十分配慮するものとする。

- 3) 一方、市街化調整区域は、緑地として保全すべき区域であり、都市機能の増進につながるなど特別な場合をのぞいて、原則としてその立地を抑制するものとする。
- 4) また公共公益施設等についても同様の観点から、高齢者を含めた多数の人が利用しやすいところに適切な立地を図る。とくに他都市からの来訪者が多数想定されるような広域的な施設については、都市拠点やにぎわい拠点への立地を原則とする。

(3) 大規模集客施設の適正立地に関する方針

- 1) 上記の基本的な考え方を踏まえ、大規模集客施設の適正な立地を図るべき区域は、鉄道駅の徒歩圏、もしくは幹線道路の沿道で後背地の土地利用と調和のとれた区域で、立地適正化計画に定める都市機能誘導区域、又は、一定規模以上の低未利用地等で、地区計画等の活用により、必要となる基盤施設の整備とあわせ、計画的で良好な整備を図る区域とする。
- 2) その一方、良好な住居の環境を形成している住宅地、密集市街地など都市基盤の整備が遅れている区域、また工場等の操業環境を保護すべき工業地などについては、大規模集客施設の立地を抑制するものとし、必要がある場合は、特別用途地区等の活用によりその立地を制限するものとする。
- 3) また市街化調整区域については、原則として大規模集客施設の立地は抑制するものとする。ただし、周辺を市街化区域に概ね囲まれており、施設の立地が都市機能を増進し都市の発展に寄与すると認められる場合で、なおかつ、新たな公共投資をともなわず、周辺の土地利用や交通環境等と調和するものに限って、その立地を認めるものとする。

5. 運用について

- 1) 法律等の改正が行われた場合等、社会経済情勢の変化を踏まえ、政策誘導の視点からこの指定方針の内容を再検討し、必要に応じて変更するものとする。
- 2) 土地利用に関するその他の都市計画の決定等にあたっては、この指定方針を踏まえて行うものとする。
- 3) この指定方針は、本市全域を対象として統一的な運用を図るものとするが、特段の定めのない事項のほか、この指定方針により難い理由があるときは、特別の運用ができるものとする。
- 4) この指定方針は、令和7年4月1日から施行する。