

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

平成28年度第3回東大阪市都市計画審議会  
平成29年2月10日(金)

# これまでの報告内容

## 【都市計画審議会（第1回、第2回）】

### 【第1回】

#### 工場集積と住工混在がモザイク状にみられる区域

住工双方の十分な合意のもと  
住工が共存できる工業地を形成する

住工が調和できる環境形成と  
街区単位での工場集積を図る  
**地区計画**を定める

※住工混在が進んでいる地域（高井田地域） = **地区計画の策定** をめざす

### 【第2回】

原案の縦覧や説明会などを行い、  
地区まちづくりプランの作成



まちづくりルールを定める

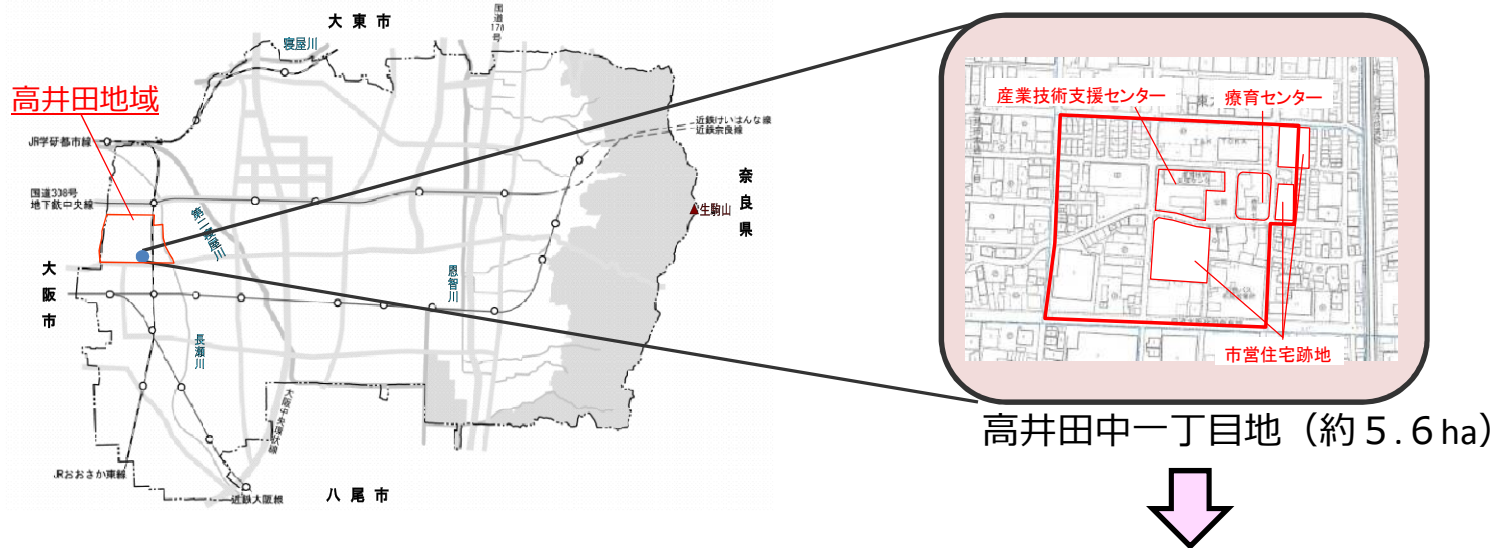
#### まちづくりルールの内容

- 用途の制限
- 敷地面積の最低限度
- 建築物の高さの最高限度

# I 地区計画の方針

- ① 地区計画の区域
- ② 地区計画の目標
- ③ 土地利用の方針
- ④ 建築物等の整備の方針

# 地区計画の方針 【①地区計画の区域 ②地区計画の目標】



## 現状

- ・地区の西側は、住工の混在が進んでいる。
- ・地区の東側は、今後、土地利用の転換が見込まれる。

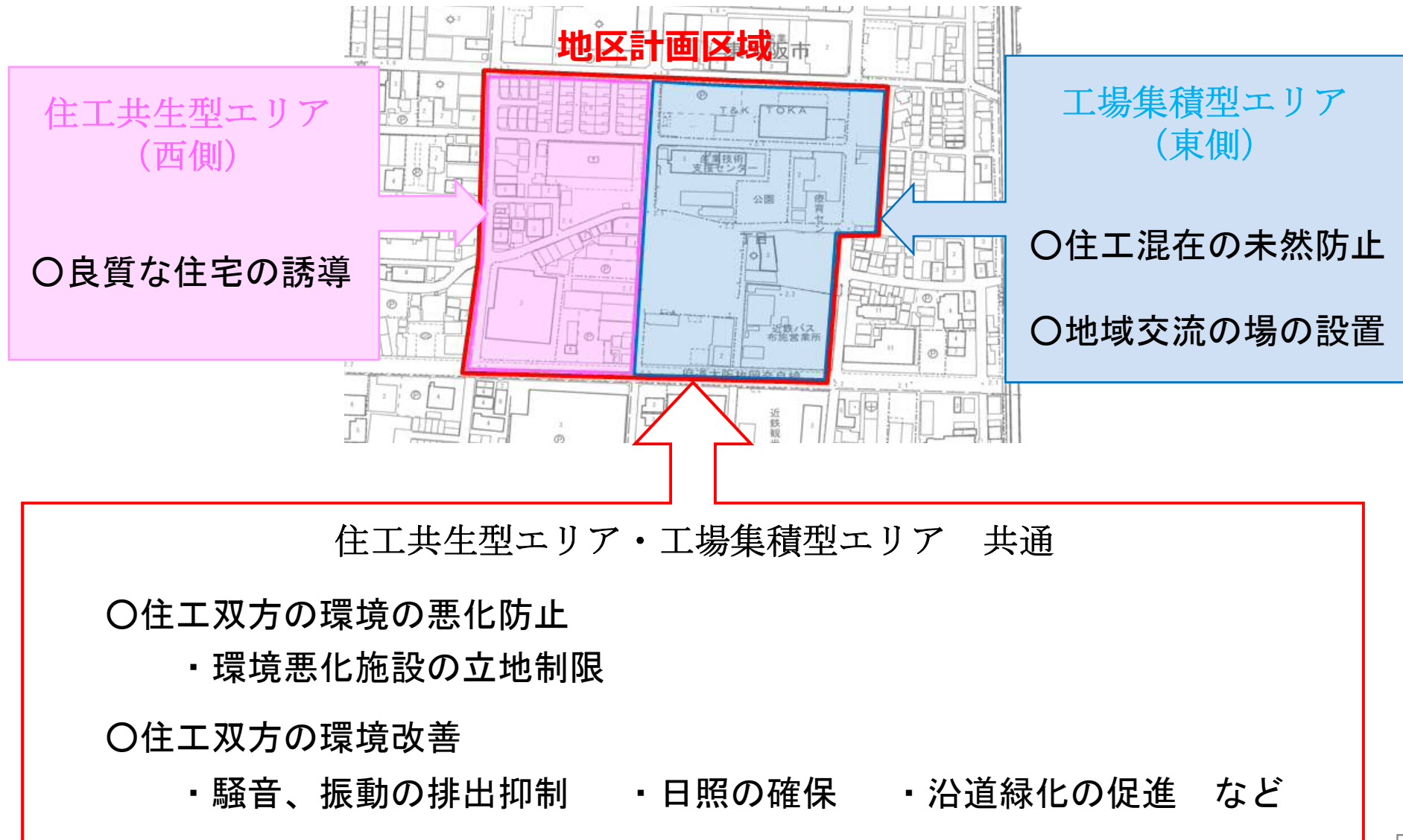
## 課題

- ・地区の西側は、既存の工場と新たな住民との間に相隣関係における問題が発生。
- ・地区の東側は、今後、新たな住工混在問題を発生させる可能性がある。

## 住工が調和して共存するモノづくりのまち高井田

- ①地区東側の土地利用の転換による工場の集積 ②既存の住宅・工場等の環境の悪化防止と改善<sub>4</sub>

# 地区計画の方針 【③土地利用の方針】



## 地区計画の方針【④建築物等の整備の方針】

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。
2. A地区において、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。
3. B地区において、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。
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。
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。

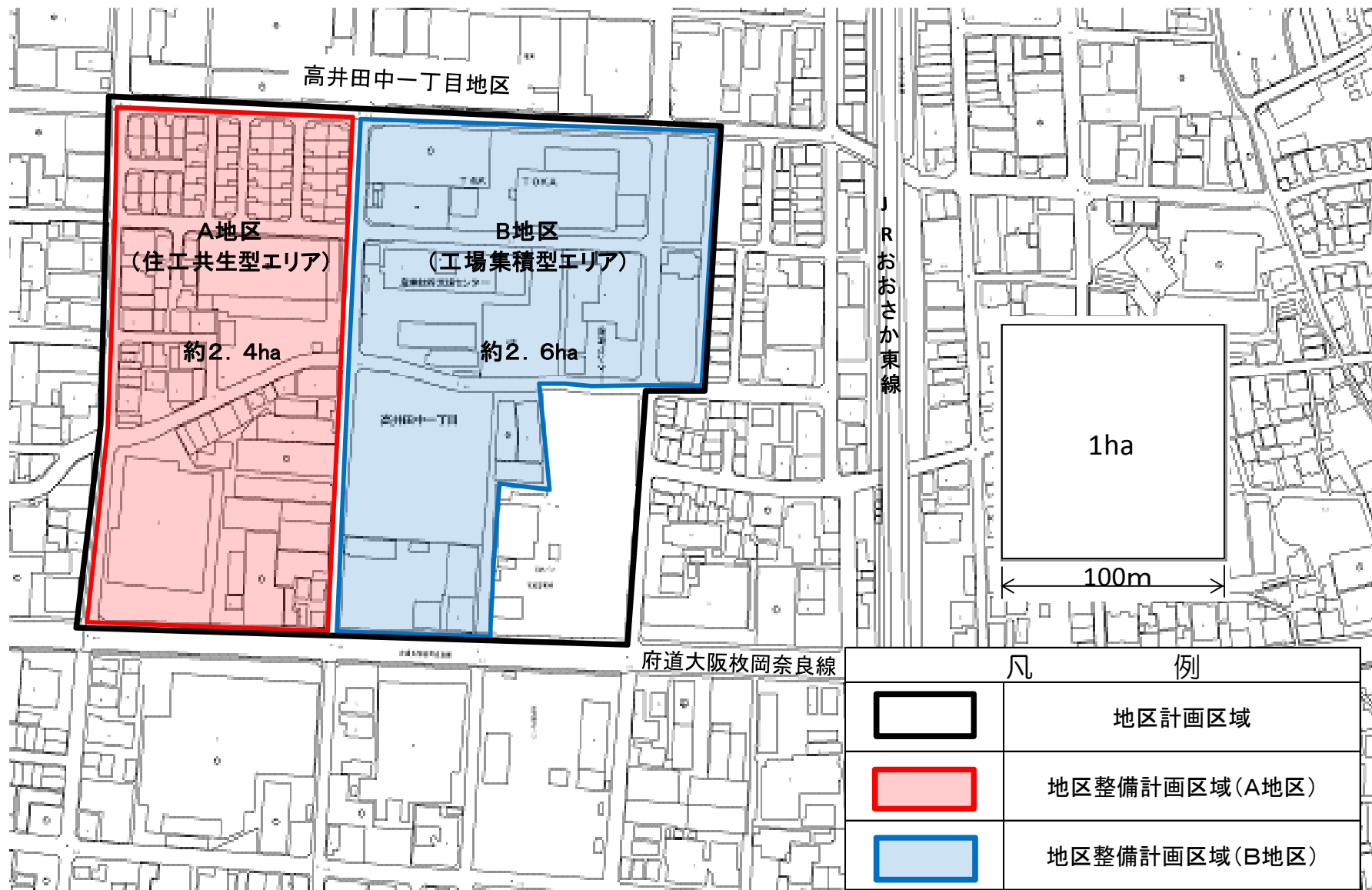


地区整備計画（具体的な建築規制） を定める

## Ⅱ 地区整備計画

- ① 地区整備計画の区域
- ② 建築物等の用途に関する制限
- ③ 建築物の敷地面積の最低限度
- ④ 建築物の高さの最高限度

# 地区整備計画【①地区整備計画の区域】





# 地区整備計画

## 【②建築物の用途に関する制限】

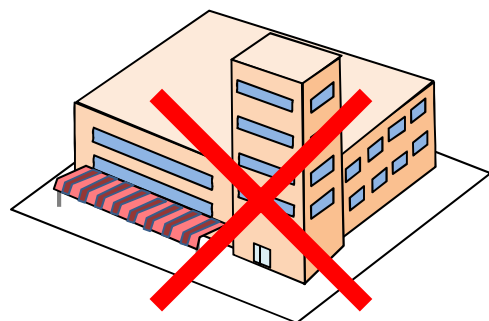
A地区  
(住工共生型)

B地区  
(工場集積型)

方針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

☆ 住工双方の環境を悪化させる施設および地区の環境と調和しない施設を規制する。

○ 店舗部分の床面積3,000㎡を超える商業施設

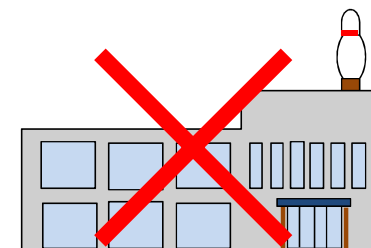


建てられる商業施設

- 店舗部分の床面積が3,000㎡以下のスーパー
- コンビニエンスストア

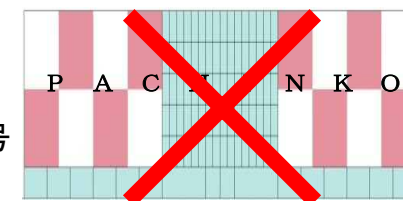
○ ボウリング場等の運動施設

※建築基準法別表第二(を)項第7号に掲げるもの

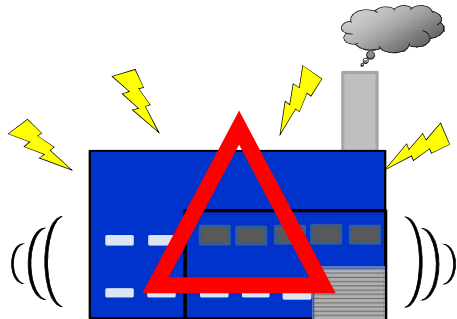


○ パチンコ店等の遊技施設

※建築基準法別表第二(を)項第8号に掲げるもの



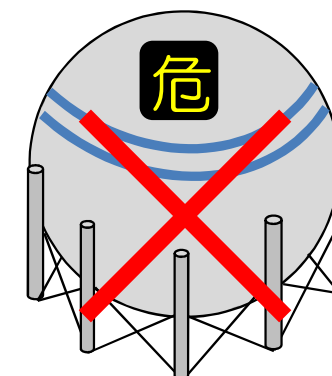
○ 騒音、振動の大きい工場



※ただし、東大阪市生活環境保全等に関する条例の準工業地域の騒音、振動の排出基準に適合した工場のみ建築できる

○ 危険物の貯蔵や処理をおこなう施設で取り扱う量が多い施設

※建築基準法施行令で定められる量



※ 現在操業中の工場や貯蔵している危険物の量が多い既存の貯蔵施設については、このルールは適用されません。

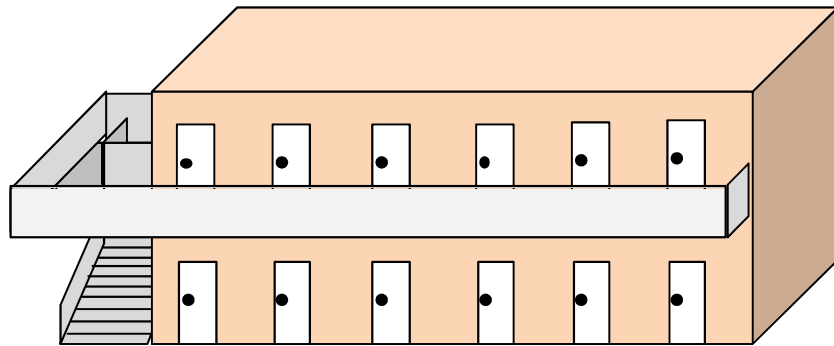
# 地区整備計画

## 【②建築物の用途に関する制限】

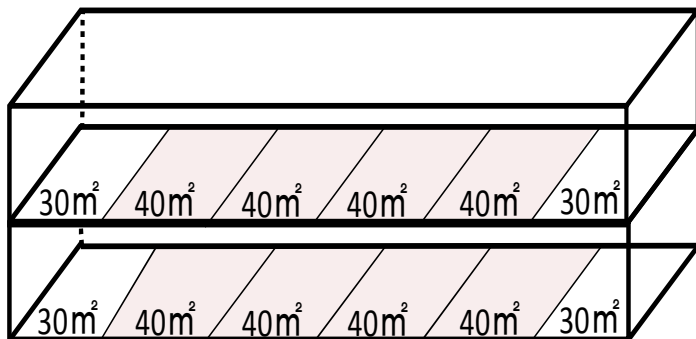
A地区  
(住工共生型)

方針2: A地区において、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

☆ ワンルームマンション等の狭小なマンションを建築することはできません。



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、建てることができます。



例えば、全12戸の場合  
8戸以上なら建てるができます。

$$\bigcirc \frac{8}{12} \geq \frac{2(8)}{3(12)} > \frac{7}{12} \times$$

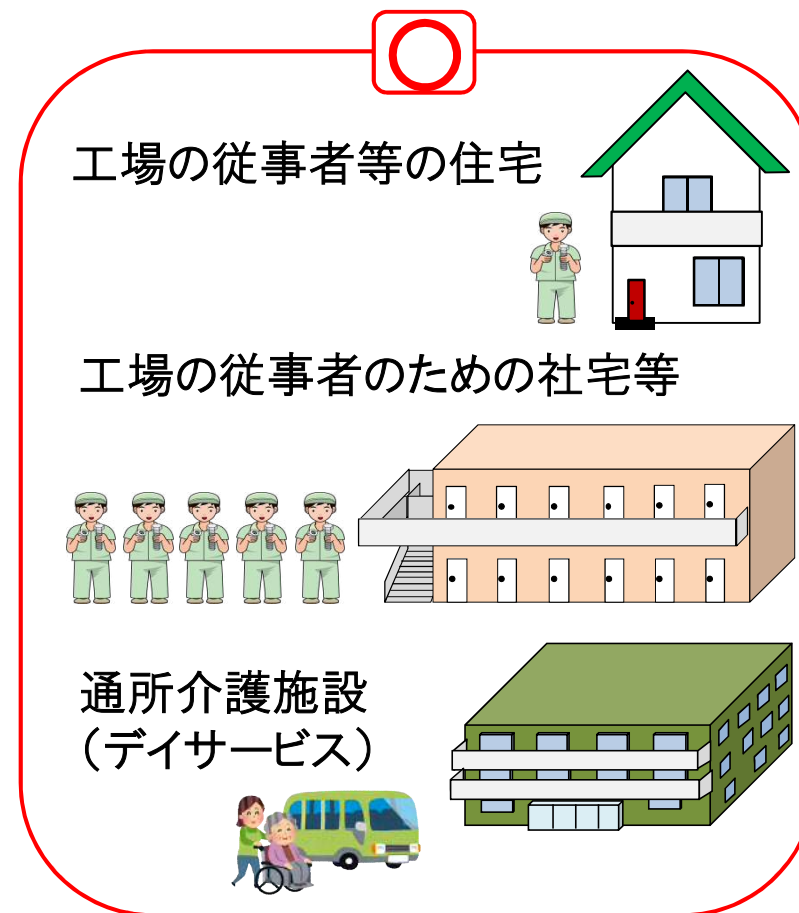
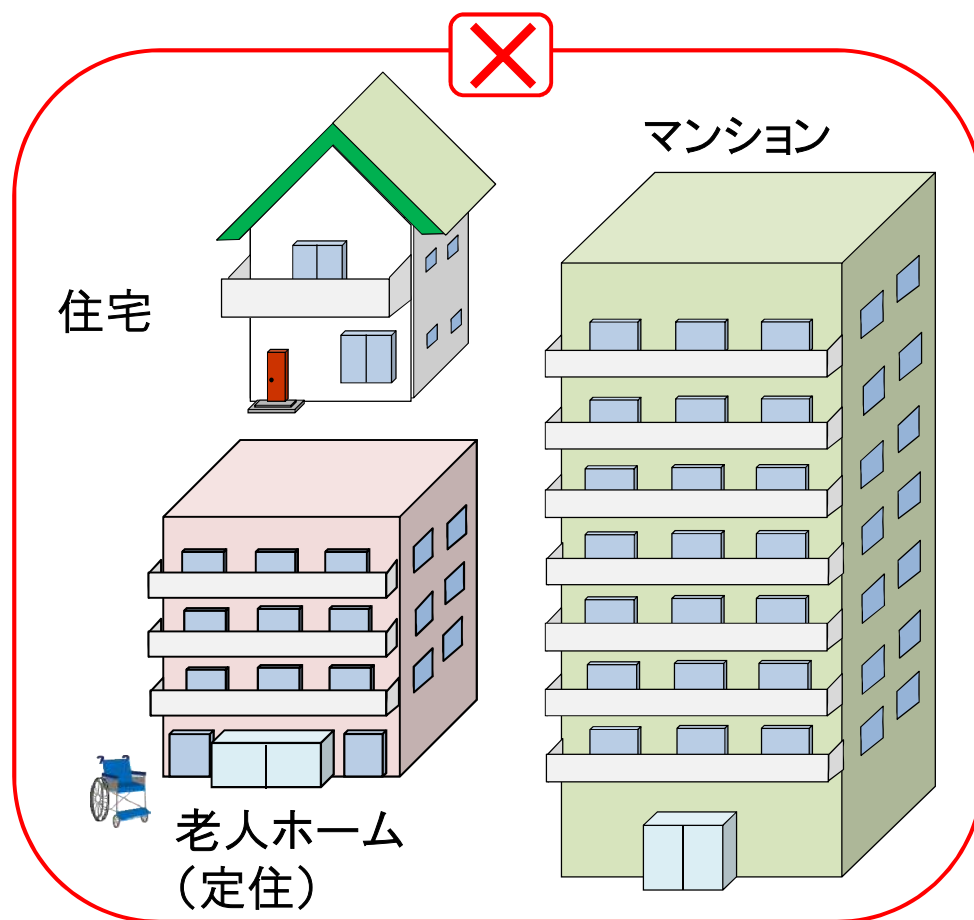
# 地区整備計画

## 【②建築物の用途に関する制限】

B地区  
(工場集積型)

方針3: B地区において、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

☆ 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は建てられません。



# 地区整備計画

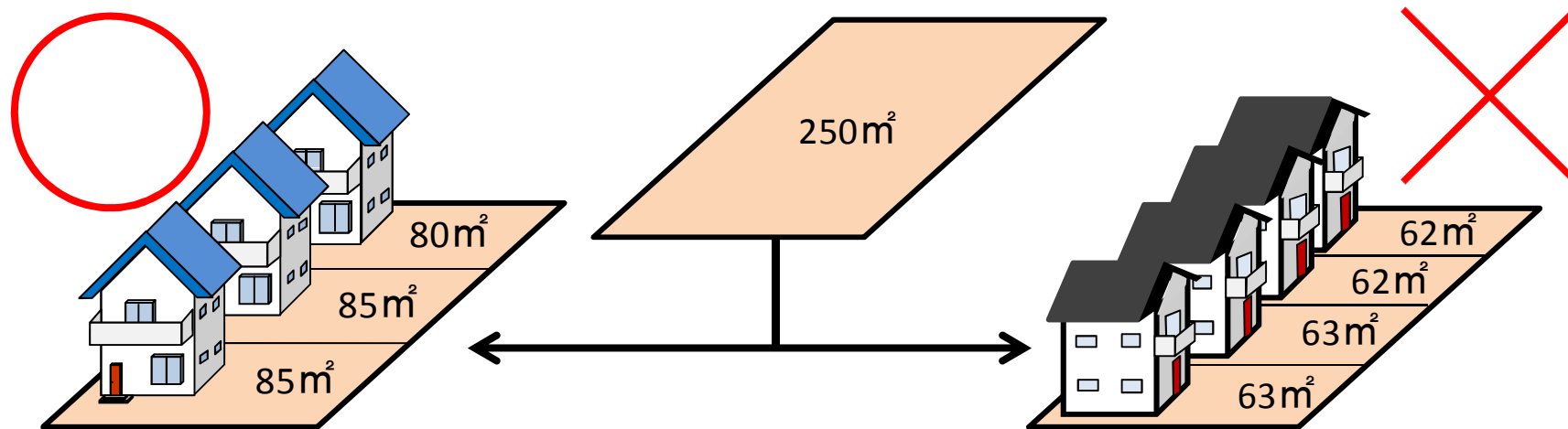
## 【③建築物の敷地面積の最低限度】

A地区  
(住工共生型)

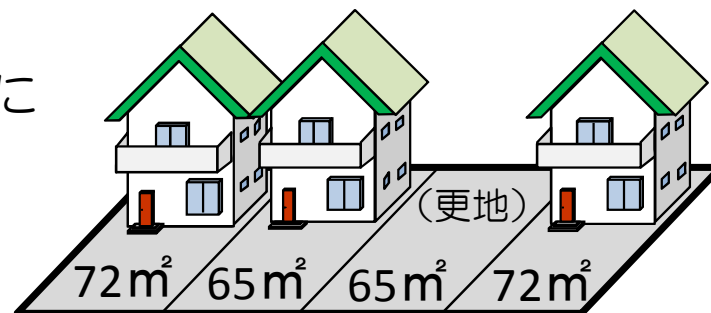
B地区  
(工場集積型)

方針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

☆ ゆとりある環境を創出するため、建物の敷地面積を80㎡以上とします。



※ただし、現にある敷地で、80㎡未満のものについては、このルールは適用されません。建物の建替えや新築をすることができます。



# 地区整備計画

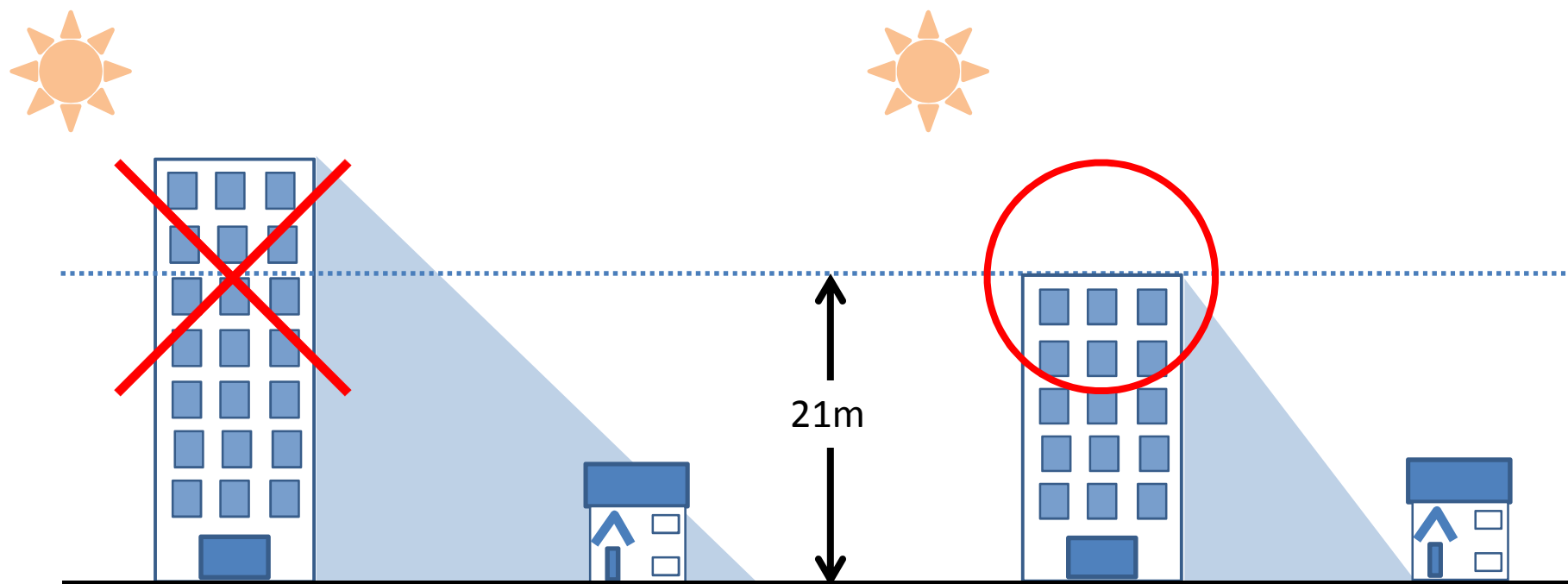
## 【④建築物の高さの最高限度】

A地区  
(住工共生型)

B地区  
(工場集積型)

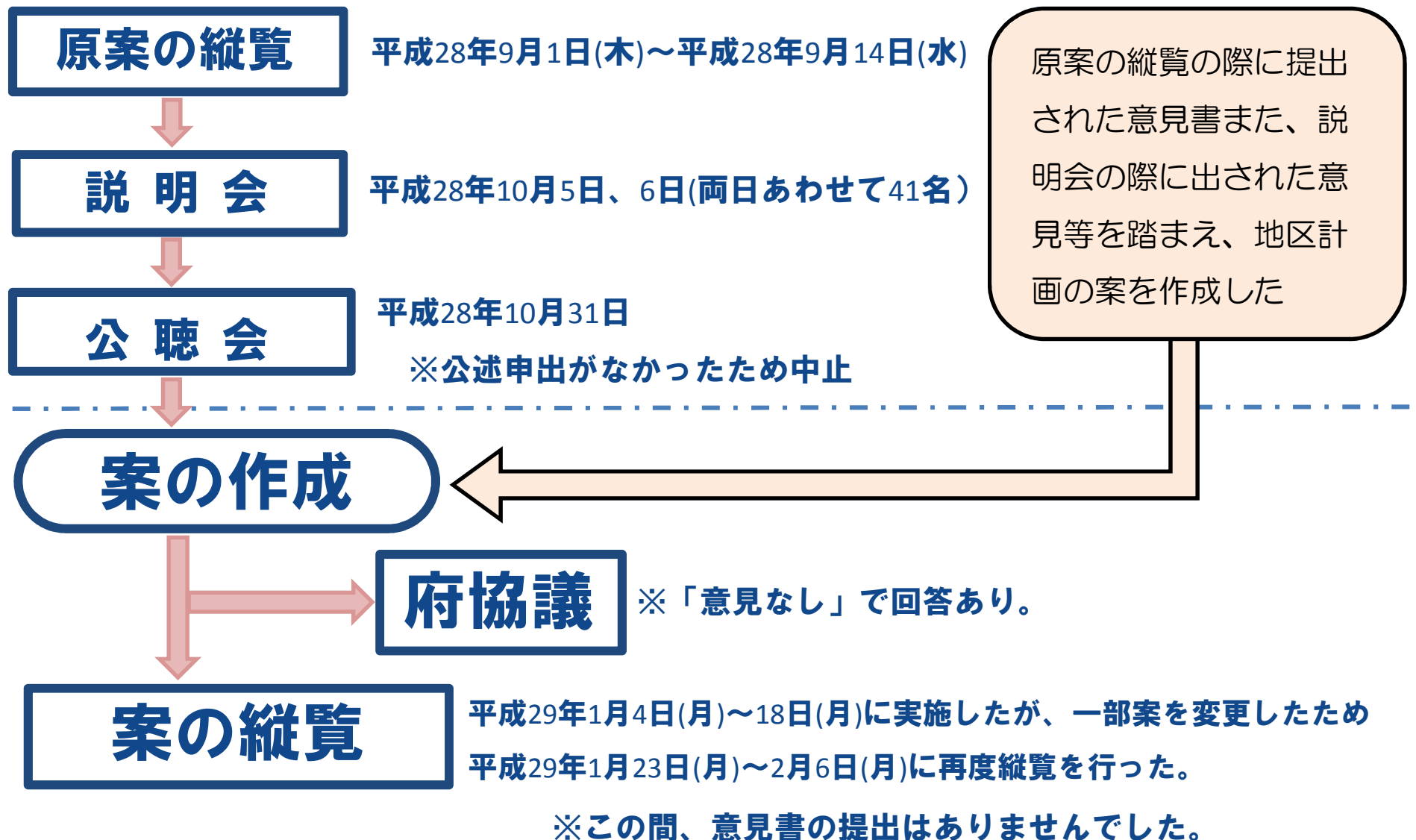
方針5: 日照を確保し、明るく衛生的な環境を形成するため建築物等の高さの制限を定める

☆ 日照を確保するために、建物の高さを21mまでとします。



※高さ21m＝一般的な建築物でおよそ7階建て程度

# Ⅲ これまでの手続き



# 今後の手続きについて

## ●都市計画決定

本審議会にて承認いただければ、速やかに行う予定

## ●告示

平成29年4月1日（予定）

## ○建築基準法に基づく条例の策定

平成29年第1回定例会において、当地区計画における建築条例を提案予定

- ・条例名

東大阪市東部大阪都市計画高井田中一丁目地区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（仮称）

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

平成28年度第3回東大阪市都市計画審議会  
平成29年2月10日(金)