

東部大阪都市計画地区計画の変更 (東大阪市決定) について

議案第2号

東部大阪都市計画地区計画（東大阪被服団地）の変更(東大阪市決定) について

議案第3号

東部大阪都市計画地区計画（河内花園駅前地区）の変更(東大阪市決定) について

議案第4号

東部大阪都市計画地区計画（高井田中一丁目地区）の変更(東大阪市決定) について

平成29年度第2回東大阪市都市計画審議会

平成29年11月27日(月)

変更する地区計画【3地区】

高井田中一丁目地区地区計画

平成29年4月1日告示

東大阪被服団地地区計画

平成元年3月15日告示

河内花園駅前地区地区計画

平成15年4月1日告示

吉田九丁目地区地区計画

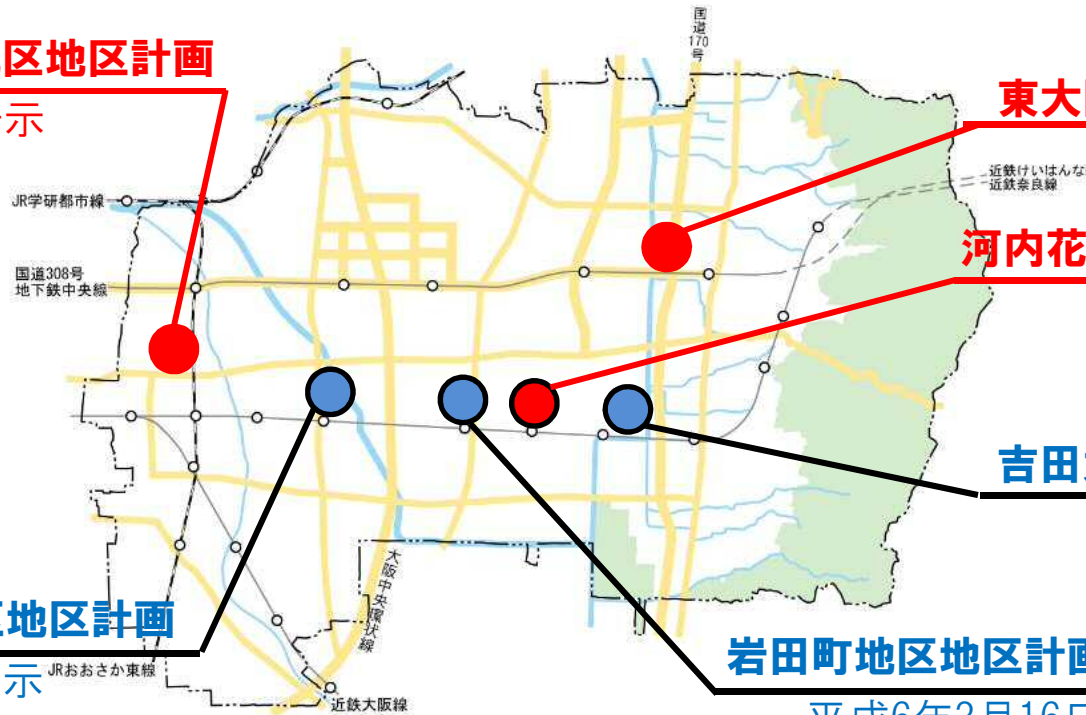
平成8年5月1日告示

御厨南二丁目地区地区計画

平成28年4月1日告示

岩田町地区地区計画

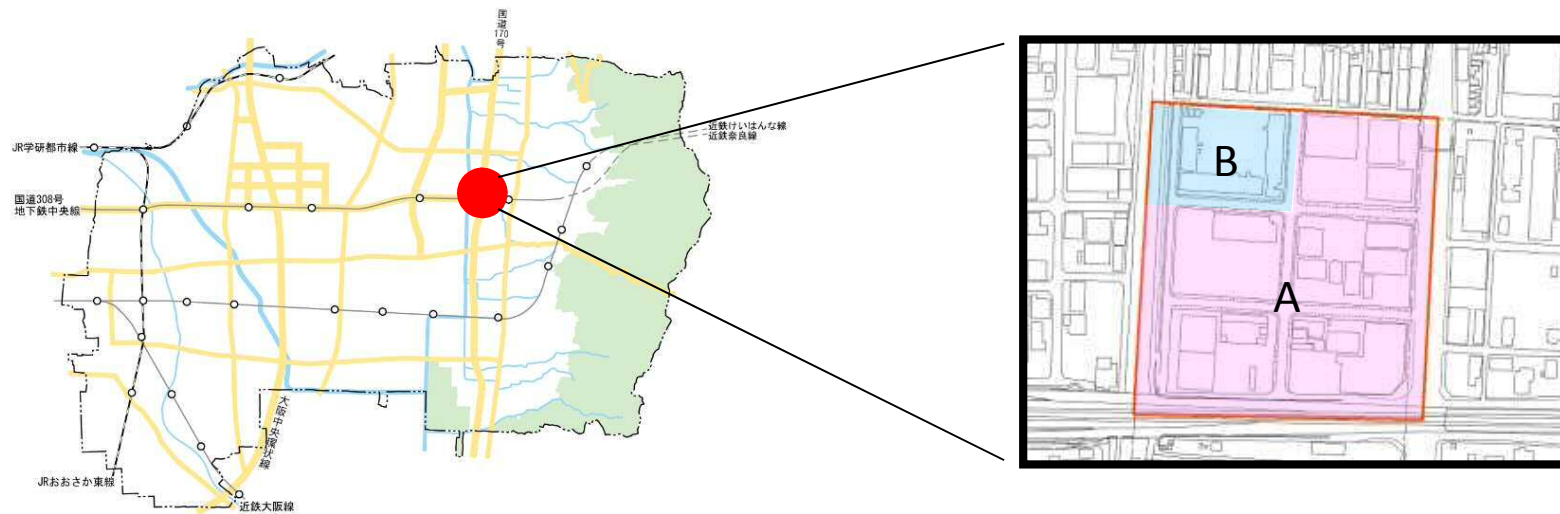
平成6年3月16日告示



	変更概要	変更しようとする地区計画
A	法改正による条項ズレの修正など表記上の変更 (制限の変更をとみなわない)	東大阪被服団地地区計画 高井田中一丁目地区地区計画
B	平成18年の用途地域の変更にともない、制限の内容を変更	河内花園駅前地区地区計画

【A. 法改正による条項ズレの修正など表記上の変更(制限の変更をとみなさない)】

東大阪被服団地地区計画



方針	トータルファッションシティへの転換をめざす		
地区整備計画			
地区施設	建築物に関する事項		
	地区区分	面積 (ha)	定めのある制限事項
道路	A	6.2	<ul style="list-style-type: none"> ・用途 ・最低敷地面積 ・壁面の後退 ・垣・さくの構造
	B	1.2	

主な変更点

【地区整備計画】 A地区B地区共通の「建築物等の用途の制限」

旧 第3号 待合、料理店、キャバレー、舞踏場その他これらに類するもの

平成27年の風営法の改正により、ダンスホール（舞踏場）が風営法の規制対象施設から除外、新たに1号を設ける

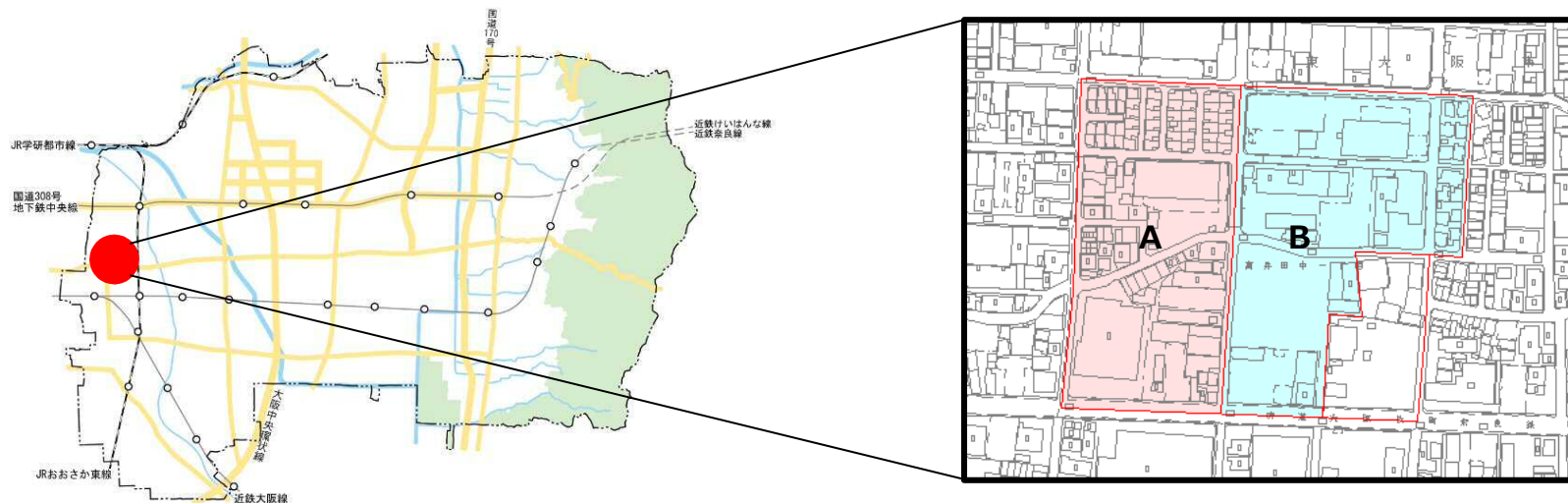
新 第3号 料理店、キャバレーその他これらに類するもの
第4号 ダンスホール
(以下、各号の号数を一つずつずらす)

【その他、現行の建築基準法の表記にあわせて変更】

- 第1号 「まあじゃん屋」 → 「マーじゃん屋」
- 第3号 「待合」を「その他これらに類するもの」に含む
- 第6号 「自動車教習場」 → 「自動車教習所」

【A. 法改正をともなう表記の変更(制限の変更をともなわない)】

高井田中一丁目地区地区計画



方針	住工が調和して共存するモノづくりのまち高井田をめざす	
地区整備計画		
建築物に関する事項		
地区区分	面積 (ha)	定めのある制限事項
A	2.4	<ul style="list-style-type: none"> ・用途 ・建築物の敷地面積の最低限度 ・建築物の高さの最高限度
B	2.6	

主な変更点

【地区整備計画】 A地区B地区共通の「建築物等の用途の制限」

旧	建築基準法別表第2 (を) 項
	建築基準法別表第2 (ぬ) 項

平成29年建築基準法の改正より、別表の項がズれる
(田園住居地域の創設にともない、(ち)項~(わ)項が(り)項~(か)となった)

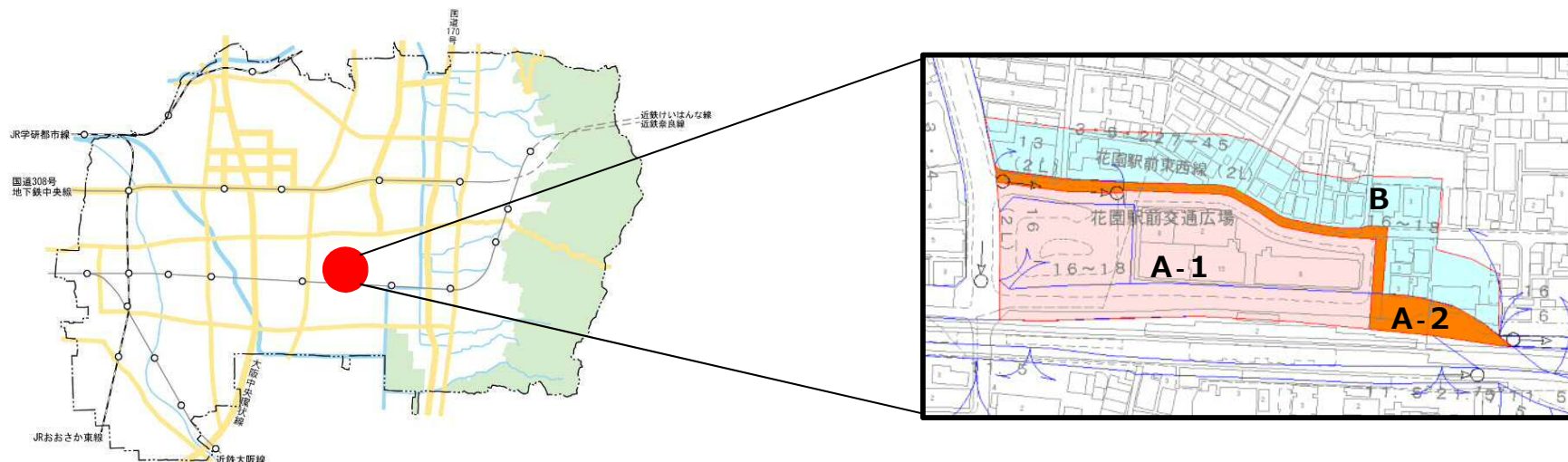
新	建築基準法別表第2 (わ) 項
	建築基準法別表第2 (る) 項

【その他、計画書内の表記を統一する】

「㎡」 「平方メートル」 → 「m²」 に統一

【B. 平成18年実施の用途地域の変更にあわせた制限内容の変更】

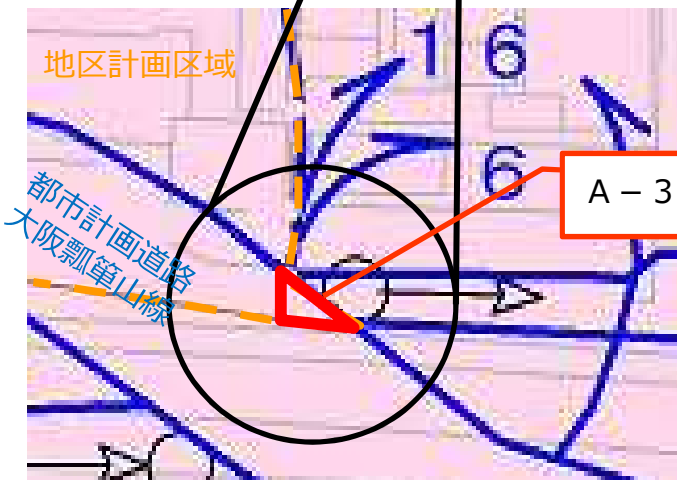
河内花園駅前地区地区計画



方針	周辺環境の改善と駅前再開発にあわせたにぎわいの創出をめざす		
地区整備計画			
地区施設	建築物に関する事項		
	地区区分	面積 (ha)	定めのある制限事項
道路	A	1.3	<ul style="list-style-type: none"> ・用途 ・壁面の位置の制限 ・建築物の容積率の最高限度、最低限度 ・建築物の建ぺい率の最高限度 ・建築物の建築面積の最低限度 ・建築物等の形態又は意匠の制限
	B	0.7	<ul style="list-style-type: none"> ・用途 ・建築物等の形態又は意匠の制限

主な変更点

【地区整備計画】 A地区の「容積率の最高限度」「建ぺい率の最高限度」



旧	指定用途	商業地域	近隣商業地域	第一種住居地域
	地区区分	A-1	A-2	A-3
	容積率	400	300	200
	建ぺい率	80	80	60



平成18年の用途地域の変更

新	指定用途	商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域
	地区区分	A-1	A-2	A-3
	容積率	400	300	300
	建ぺい率	80	80	80

A-2地区とA-3地区を合併

今年度の地区計画の変更（まとめ）

A：建築基準法等の改正に伴う表記上の変更

変更する地区計画 {
・ 東大阪被服団地地区計画
・ 高井田中一丁目地区地区計画

実質的な制限の変更はない

B：平成18年の用途地域の変更にあわせ、制限の内容を変更

変更する地区計画・・・河内花園駅前地区地区計画

変更地区が道路上であるため、制限の変更による影響はない

都市計画の手続き

案の作成

府協議

※政令により協議不要

案の縦覧

平成29年10月16日(月)～30日(月)に縦覧を行った。

※この間、意見書の提出はありませんでした。

都市計画審議会

※本審議会にて承認いただければ、速やかに決定する予定

告示

※平成30年4月1日(予定)

地区計画建築条例の改正

【改正する条例】

今回変更する3地区を含む
すべての地区の地区計画建築条例

【改正の内容】

- 今回の都市計画変更にともなうもの
- 罰則の強化（罰金20万円以下 → 50万円以下）
- 既存の建築物に対する制限の緩和の用途地域等関係（令第137条の7）の改正 など

平成30年第1回定例会において、条例改正を提案予定

東部大阪都市計画地区計画の変更 (東大阪市決定) について

議案第2号

東部大阪都市計画地区計画（東大阪被服団地）の変更(東大阪市決定) について

議案第3号

東部大阪都市計画地区計画（河内花園駅前地区）の変更(東大阪市決定) について

議案第4号

東部大阪都市計画地区計画（高井田中一丁目地区）の変更(東大阪市決定) について

平成29年度第2回東大阪市都市計画審議会
平成29年11月27日(月)