

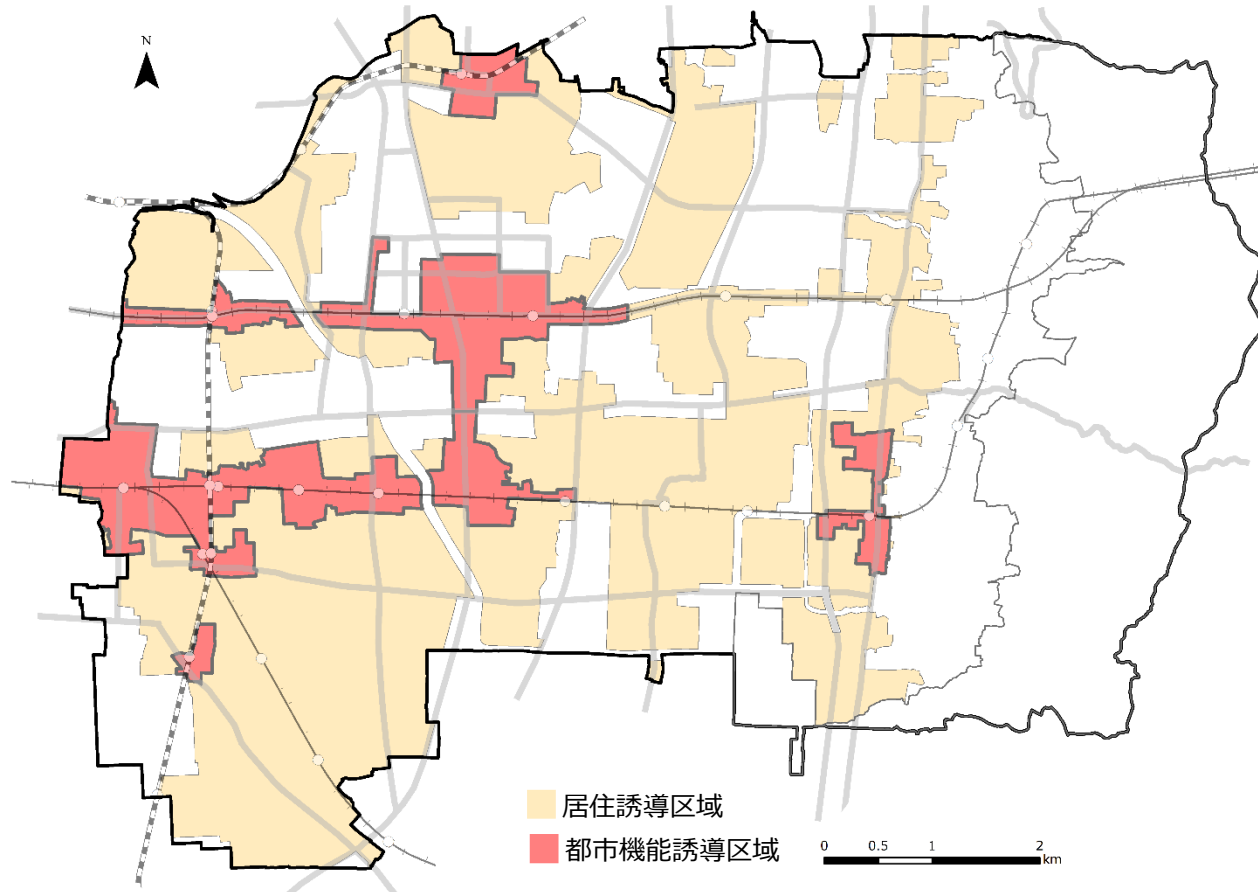
東大阪市における立地適正化計画

【2019年3月25日公表（2023年3月31日変更）】

本市では、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（都市再生特別措置法第81条第1項）として「東大阪市立地適正化計画」を2019年3月25日に作成・公表しました。

現在は、都市計画マスタープランの改定に伴い、2つの計画を1つにまとめ、「東大阪市都市計画マスタープラン(立地適正化計画)」として運用しております。

● 誘導区域図



居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外において届出の対象

となる行為を行う場合は都市再生特別措置法に基づき、**行為に着手する日の30日前までに市長への届出**が必要となります。

注) 居住誘導区域には、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域などの安全性に課題がある地域、モノづくり推進地域や他の施策等により居住の誘導が不可能な区域は含まれていません。

注) 都市機能誘導区域は、居住誘導区域と重複します。

居住誘導区域外における事前届出について（住宅）

● 届出の目的

届出は、本市が居住誘導区域外における住宅の立地動向を把握するためのものです。

● 届出について

下記の開発及び建築等の行為を行う場合は、**その行為に着手する30日前までに、本市に届出が必要となります**（都市再生特別措置法第88条第1項）。

○開発行為	○建築等行為
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為（規模要件無し）	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの	② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合
①の例示 3戸の開発行為 届	①の例示 3戸の建築行為 届
②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届	1戸の建築行為 不要
800㎡ 2戸の開発行為 不要	

※ただし、次に掲げる行為については、届出は不要となります。

- ① 住宅で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ② 住宅で仮設のものの新築又は建築物を改築し若しくはその用途を変更して住宅とする行為
- ③ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ④ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為

※「住宅」とは 一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。

● 届出に必要な書類

《開発行為の場合》 提出部数は各1部

◆ 開発行為届出書・・・様式1

◆ 添付図書

- ① 位置図で縮尺2,500分の1程度のもの
- ② 当該行為を行う土地の区域図面で縮尺1,000分の1以上のもの（現況図）
- ③ 設計図で縮尺100分の1以上のもの（土地利用計画図または造成計画図）
- ④ その他参考となるべき事項を記載した図書（住宅の戸数が判断できる資料等）

《建築等行為の場合》 提出部数は各1部

◆ 住宅等を建築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書・・・様式2

◆ 添付図書

- ① 位置図で縮尺2,500分の1程度のもの
- ② 敷地内における住宅の位置を表示する図面で縮尺100分の1以上のもの（配置図）
- ③ 住宅の2面以上の立面図及び各階平面図で縮尺50分の1以上のもの
- ④ その他参考となるべき事項を記載した図書（住宅の戸数が判断できる資料等）

《届出した内容を変更する場合》 提出部数は各1部

◆ 行為の変更届出書・・・様式3

◆ 添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

都市機能誘導区域外における事前届出について

(医療、福祉、商業、子育て支援、教育・文化、行政施設)

- 届出の目的
届出は、本市が都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するためのものです。

- 届出について
市が都市機能誘導区域ごとに定める誘導施設の開発及び建築等の行為を行う場合は、**その行為に着手する 30 日前までに、本市に届出が必要となります**(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項)。

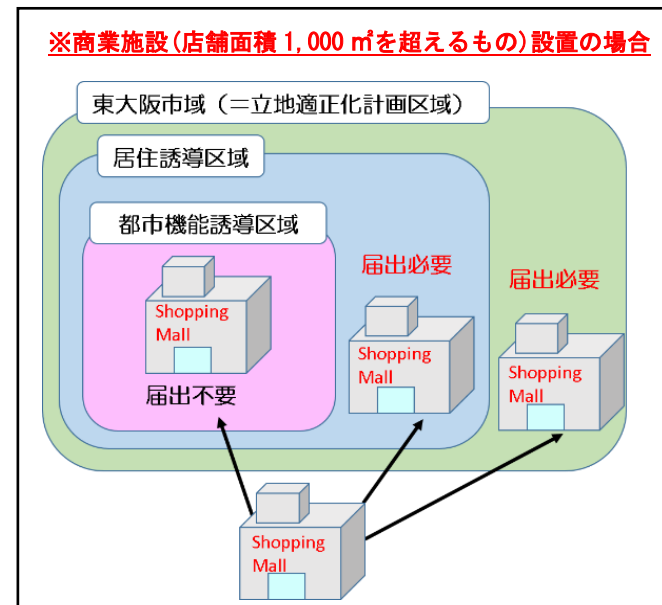
○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行うおとす場合。

○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

- ※ただし、次に掲げる行為については、届出は不要となります。
- ①仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
 - ②仮設の新築又は建築物を改築し若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
 - ③非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - ④都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為



- 届出に必要な書類
《開発行為の場合》 提出部数は各 1 部
◆開発行為届出書・・・様式 4
◆添付図書
①位置図で縮尺 2,500 分の 1 程度のもの
②開発行為を行う土地の区域を表示する図面で縮尺 1,000 分の 1 以上のもの (現況図)
③設計図で縮尺 100 分の 1 以上のもの (土地利用計画図または造成計画図)
④その他参考となるべき事項を記載した図書 (誘導施設であることが判断できる資料等)
- 《建築等行為の場合》 提出部数は各 1 部
◆誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書・・・様式 5
◆添付図書
①位置図で縮尺 2,500 分の 1 程度のもの
②敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺 100 分の 1 以上のもの (配置図)
③建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 50 分の 1 以上のもの
④その他参考となるべき事項を記載した図書 (誘導施設であることが判断できる資料等)

- 《届出した内容を変更する場合》 提出部数は各 1 部
◆行為の変更届出書・・・様式 6
◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

都市機能誘導区域内における事前届出について

(医療、福祉、商業、子育て支援、教育・文化、行政施設)

- 届出について
都市機能誘導区域の区域内において、誘導施設の休止又は廃止を行う場合は、**休止及び廃止しようとする 30 日前までに、本市に届出が必要となります**(都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項)。

- 届出に必要な書類
《開発行為の場合》 提出部数は各 1 部
◆誘導施設の休廃止届出書・・・様式 7
◆添付図書
①位置図で縮尺 2,500 分の 1 程度のもの
②その他参考となるべき事項を記載した図書 (誘導施設であることが判断できる資料等)



●誘導施設一覧(届出を要するもの)

維持・誘導する都市機能			都市機能誘導区域						
			① 長田荒本駅 周辺エリア (市の中心 拠点地区)	② (仮称) 瓜生堂駅 周辺エリア (瓜生堂 地区)	③ 鴻池新田駅 周辺エリア (鴻池新田 地区)	④ 高井田駅 周辺エリア (高井田 地区)	⑤ 布施駅 周辺エリア (布施地区)	⑥ JR長瀬駅 周辺エリア (長瀬地区)	⑦ 瓢箪山駅 周辺エリア (瓢箪山 地区)
医療機能	医療施設	大阪府立中河内救命救急センター 市立東大阪医療センター	—	●	—	—	—	—	—
		保健所	—	●	—	—	—	—	—
		保健センター	—	●	—	—	●	—	●
福祉機能	福祉施設	障害者センター	●	—	—	—	—	—	—
商業機能	商業施設	店舗面積1,000㎡をこえる商業施設	●	●	●	●	●	●	●
子育て支援機能	子育て支援施設	子育て支援センター	●	—	—	—	●	●	●
教育・文化機能	教育・文化施設	男女共同参画センター	—	●	—	—	—	—	—
		教育センター	—	—	—	—	●	—	—
		社会教育センター	—	—	—	—	●	—	—
		文化創造館	—	—	—	—	●	—	—
		鴻池新田会所	—	—	●	—	—	—	—
図書館	●	—	—	—	●	—	●		
行政機能	行政施設	本庁舎	●	—	—	—	—	—	—
		法務局、裁判所	—	—	—	—	●	—	—
		リージョンセンター	—	●	●	—	●	—	●

※誘導施設は、●維持及び新たに誘導する施設

【問合せ先】東大阪市 都市計画室
〒577-8521 東大阪市荒本北一丁目1番1号
TEL 06-4309-3211 (直通) FAX 06-4309-3831
E-MAIL toshikeikaku@city.higashiosaka.lg.jp