

東部大阪都市計画都市再開発方針等の変更 (大阪府決定) について

議案第3号

東部大阪都市計画 都市再開発の方針の変更（大阪府決定）について

議案第4号

東部大阪都市計画 防災街区の整備の方針の変更（大阪府決定）について

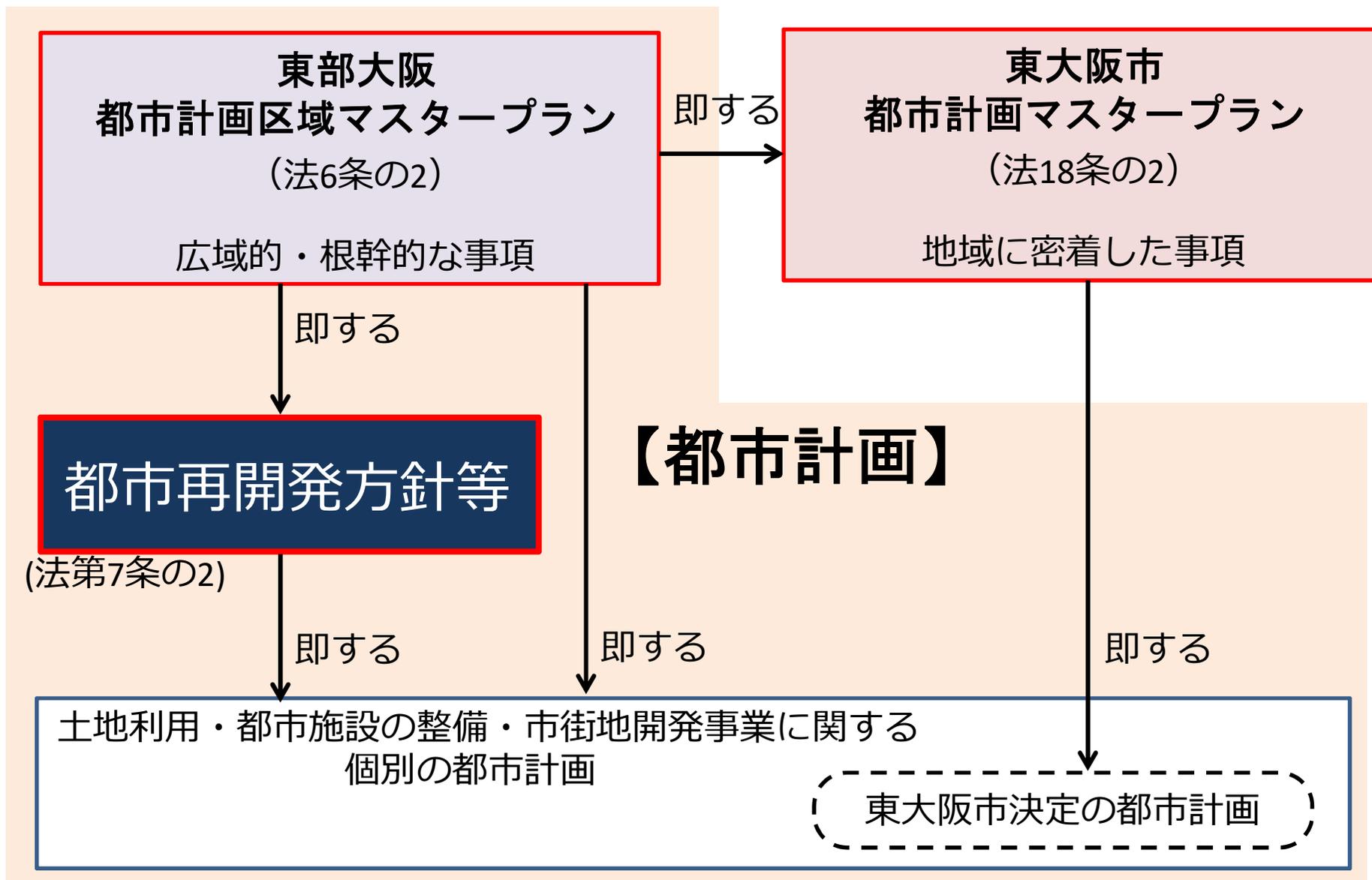
令和3年度第1回東大阪市都市計画審議会
令和3年11月26日(金)

都市再開発方針等

都市再開発方針等 (都市計画法第7条の2第1項)

- 第1号 **都市再開発の方針** (再開発法第2条の3)
- 第2号 住宅市街地の開発整備の方針 (大都市法第4条)
- 第3号 拠点業務市街地の開発整備の方針 (地方拠点法第30条)
- 第4号 **防災街区整備方針** (密集市街地整備法第3条)

都市再開発方針等の位置付け



都市再開発の方針 (都市再開発法第2条の3第1項)

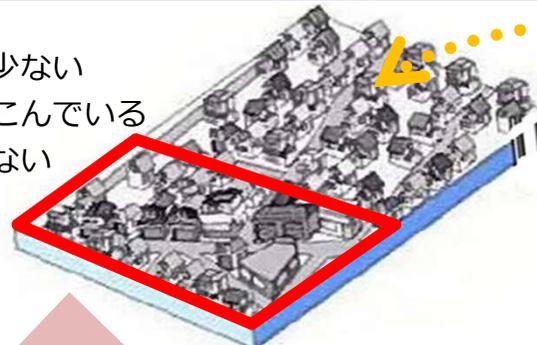
都市再開発の方針とは……

課題のある既成市街地で再開発を進めるための方針

良好な住環境や拠点のにぎわいの創出に向けた取組みを
長期的な視点に立って総合的にまとめたもの

- ・ 道路が狭い、公園や広場が少ない
- ・ 狭くて古い木造家屋が建てこんでいる
- ・ 駅前商店街のにぎわいが少ない

既成市街地



土地の高度利用や 都市機能の更新に むけた取組み

- ・ 道路の拡幅、公園の整備
- ・ 住宅の建替促進
- ・ 敷地をまとめ
商業ビルやマンションに建替



1号市街地

計画的な再開発が必要な市街地

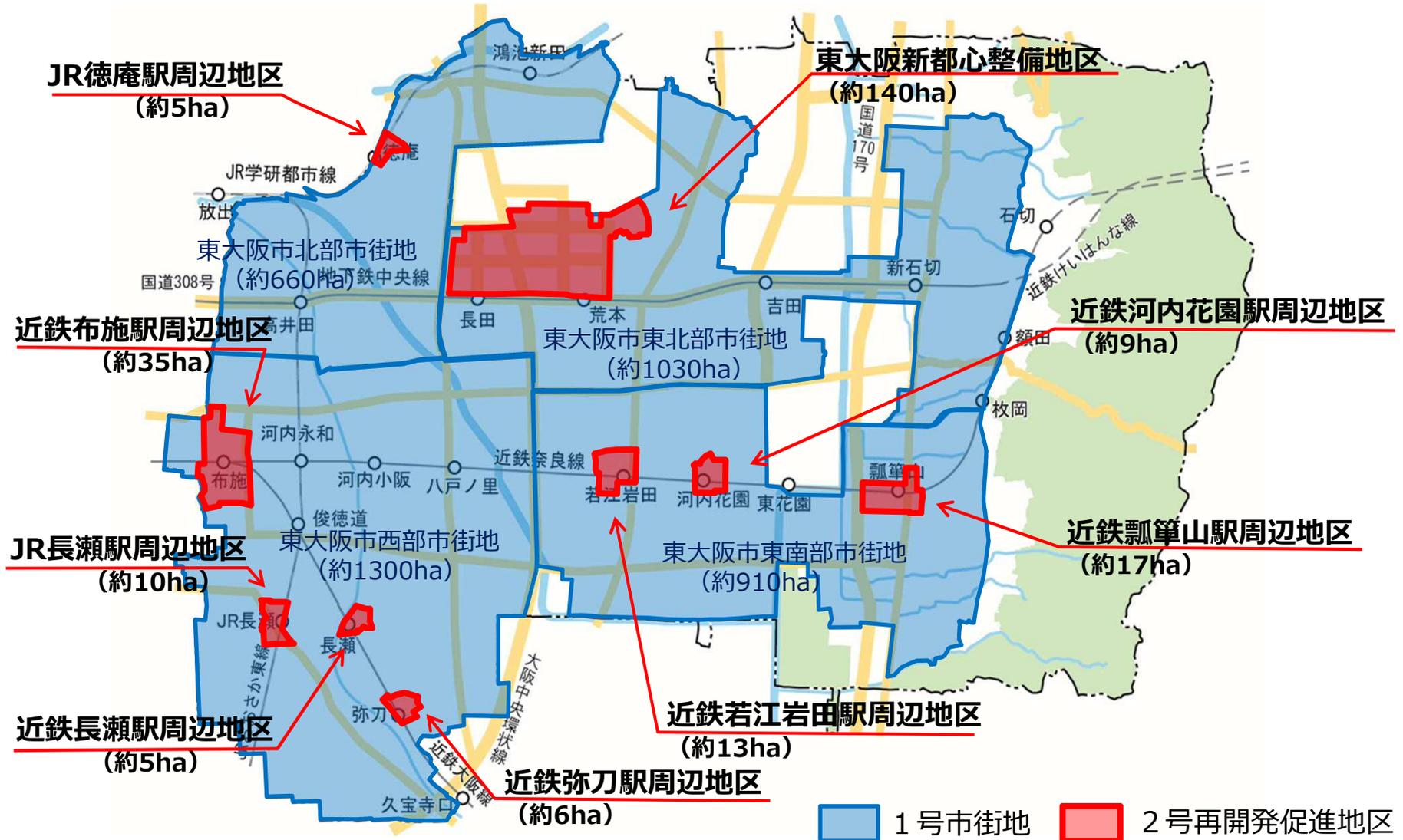
- 概ねの位置
- 再開発の目標
- 土地の高度利用・都市機能更新の方針

2号再開発促進地区

特に再開発を促進すべき地区

- 区域
- 整備・開発の計画の概要

現在の都市再開発の方針 (1号市街地・2号再開発促進地区)



都市再開発の方針【主な変更内容】

● 1号市街地

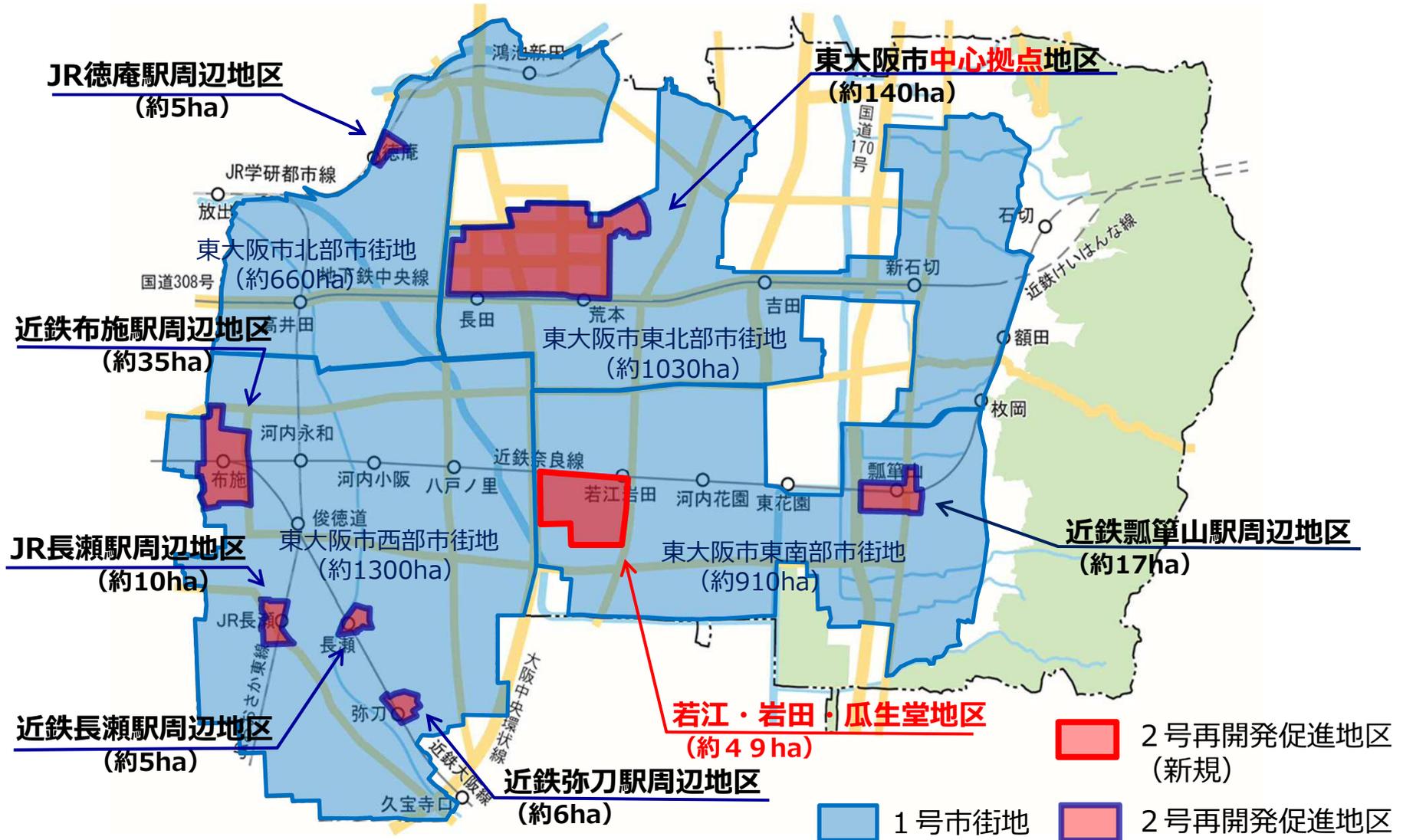
	変更内容	変更点
変更①	<p>●モノレール沿線のまちづくりを記載 令和2年度に改定された東部大阪都市計画区域マスタープランにおいて、鉄道沿線まちづくりの対象として大阪モノレール延伸部沿線も新たに盛り込まれたことにより、再開発方針にも「モノレール延伸部沿線のまちづくり」について新たに記載する。</p>	<p>■モノレール新駅が設置される1号市街地に以下の方針を追記 「大阪モノレール新駅及び既存鉄道駅周辺では地域を支える商業、業務機能や日常生活で必要となる基礎的な生活支援機能を維持・誘導するために計画的な土地の高度利用を図る。」</p>
変更②	<p>●各計画との整合を図るため文言を修正 既存の再開発方針の目標等において旧総合計画で使用されている文言等があることから、新総合計画や立地適正化計画で使用されている表現で文言を修正。</p>	<p>■変更例 変更前 ・東大阪市の中心商業業務ゾーンにふさわしい商業・業務機能の集積を図る。 変更後 ・東大阪市の中心商業業務地にふさわしい商業、業務機能等の都市機能の集積を図り、<u>地域の人びとが集まり交流するにぎわいある空間の形成を目指す。</u></p>

都市再開発の方針【変更内容】

● 2号再開発促進地区

	変更内容	変更点
変更①	<p>●再開発事業が完了した地区を指定解除</p> <p>公共主体の市街地再開発事業が完了した若江岩田地区、花園地区における2号地区の指定を解除</p>	<p>■近鉄若江岩田駅周辺地区 → 削除</p> <p>■近鉄河内花園駅周辺地区 → 削除</p>
変更②	<p>●防災再開発促進地区を2号地区に指定</p> <p>現在防災再開発促進地区に指定されている地区を2号再開発促進地区に指定。</p>	<p>■若江・岩田・瓜生堂地区 →新たに指定</p>
変更③	<p>●各計画との整合を図るため文言を修正</p> <p>既存の再開発方針の目標等において旧総合計画で使用されている文言等があることから、新総合計画や立地適正化計画で使用されている表現で文言を修正。</p>	<p>■変更例</p> <p>変更前</p> <p>・東大阪地域の都市拠点にふさわしい魅力ある各種機能を集積した新都心の形成を図る。</p> <p>変更後</p> <p>・東大阪市の中心拠点にふさわしい魅力ある各種機能を集積した拠点の形成を図る。</p>

変更後の都市再開発の方針（1号市街地・2号再開発促進地区）



防災街区の整備の方針（密集市街地整備法第3条）

防災街区の整備の方針とは……

防災上課題のある密集市街地で再開発を進めるための方針

火災・地震等の発生時における、延焼の防止や避難の安全の確保を図るための取組みを長期的な視点にたって、総合的にまとめたもの

【密集市街地】

- 老朽化した木造住宅が多い
- 敷地が狭く建詰まっている
- 道路・公園等のオープンスペースが不足している

など



- 火災時に延焼のおそれ大きい
- 災害時の避難が困難

など



防災再開発促進地区

特に再開発を促進すべき地区

- 区域
- 整備・開発に関する計画の概要

防災公共施設等の整備

防災公共施設の整備と一体となった建築物の整備

- 道路や公園等の防災公共施設
- 建築物等の整備に関する計画の概要

- 建物の不燃化
 - 道路・公園の整備
 - 危険な建物の除却
- など

防災街区の整備の方針（防災公共施設）

防災公共施設

密集市街地整備法第2条第1項第4項

密集市街地において、特定防災機能（火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保される機能をいう）を確保するために整備されるべき主要な道路、公園等の公共施設をいう。



防災再開発促進地区

防災公共施設(公園等)

- 都市公園
- 広場などの公共空地

防災公共施設(道路)

- 都市計画道路
- 主要生活道路

防災街区の整備の方針（防災再開発促進地区）



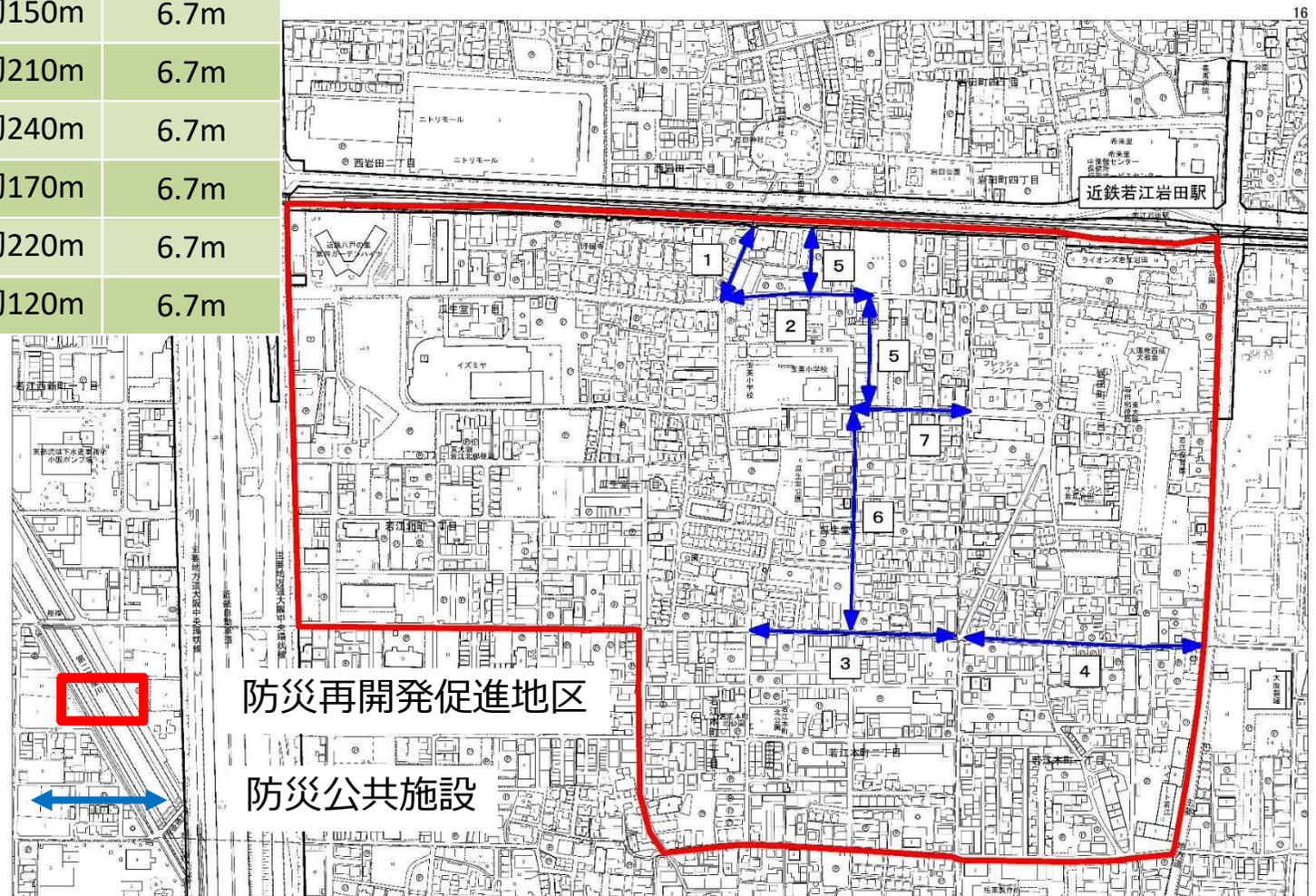
防災街区の整備の方針【変更の内容】

	変更内容	変更点
変更 ①	<p>● 防災公共施設の指定 現在、事業中の主要生活道路を防災公共施設に新たに指定。</p>	<p>■ 7路線、約1,190mを防災公共施設として新たに指定</p>
変更 ②	<p>● 建築物等の整備に関する計画の設定 当該地区に防災街区整備地区計画を定める予定であり、それに伴い地区内の建築物等の整備方針を設定。</p>	<p>■ 計画の概要 当該地区に防災街区整備地区計画を定め建築物の構造を耐火建築物又は準耐火建築物に制限することなどの規制をおこない、特定防災機能を確保する。</p>
変更 ③	<p>● 文言の修正 防災公共施設の指定に伴い文言を修正。あわせて新総合計画や立地適正化計画で使用されている表現で文言を修正。</p>	<p>■ 変更例 変更前 ・ 主要生活道路や公園等の整備を図る。 変更後 ・ <u>防災機能の向上に寄与する主要生活道路を防災公共施設に指定し、整備する。</u></p>

防災街区の整備の方針【防災公共施設の位置】

道路名	号数	延長	幅員 (整備後)						
岩田5号線	1	約80m	6.7m						
岩田38号線	2	約150m	6.7m						
桜橋通線	3	約210m	6.7m						
若江42号線	4	約240m	6.7m						
防災道路A号線	5	防災道路B号線	6	約220m	6.7m	防災道路C号線	7	約120m	6.7m
防災道路B号線	6	約220m	6.7m						
防災道路C号線	7	約120m	6.7m						

若江・岩田・瓜生堂地区



告示までスケジュール

令和3年10月15日	大阪府知事照会
令和3年11月26日	本市都市計画審議会（諮問）
令和3年12月6日～	案の縦覧
令和4年2月	大阪府都市計画審議会（予定）
令和4年3月頃	告示（予定）