

令和 3 年度第 1 回東大阪市都市計画審議会

報 告 案 件

日 時 令和 3 年 11 月 26 日（金） 午後 2 時

場 所 市役所本庁舎 18 階 大会議室

目 次

報告第 1 号 荒本北二丁目地区における都市計画の決定・変更について

・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1

報告第 2 号 東大阪市都市計画マスタープランの見直しについて

・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4

荒本北二丁目地区における都市計画の決定・変更について

＜報告 第 1 号＞

令和 3 年 1 1 月 2 6 日

■荒本北二丁目地区における都市計画決定・変更について【概要】

■都市計画決定・変更の目的

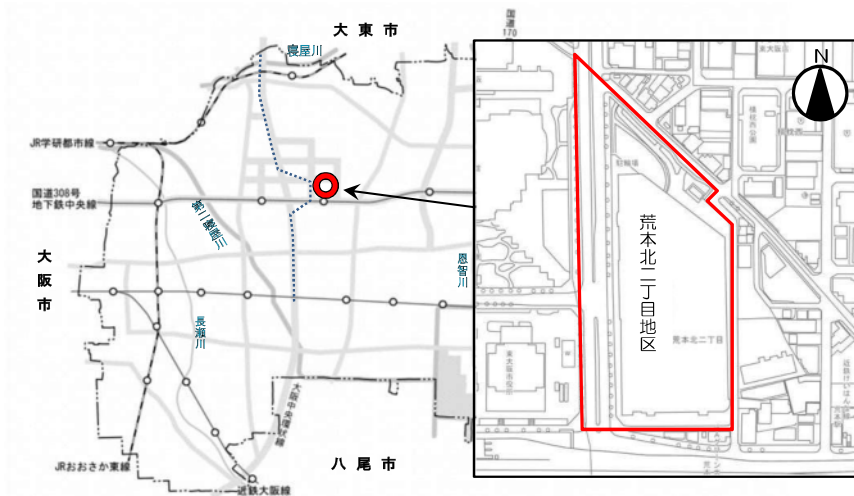
市役所東側に存する、現在解体工事が進められている大阪府が所有する大規模公有地（商業施設跡地）において、良好な都市環境の形成を図ることを目的に都市計画決定および変更を予定しています。

決定する都市計画：荒本北二丁目地区地区計画の決定
特定用途誘導地区の決定
変更する都市計画：都市計画道路 3・4・227-36号 新庄荒本北線の変更

■地区計画の決定について

・地区計画の決定

地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度です。地区内の住民等にとって良好な市街地環境の形成又は保持するために、建築規制を定めることができます。



○まちづくりの目的

土地利用の転換期を迎え、新たな駅前拠点の整備をすすめるなかで、本市の中心拠点にふさわしいにぎわいを創出する商業施設等の立地誘導を図り、周辺の住環境の悪化を防ぎながら、人が集い、にぎわい、やすらぐ新たな「駅前拠点」の形成を図る。

【地区まちづくりの将来像】

「中心拠点にふさわしい にぎわいとゆとりが調和した 人が集う新たな駅前拠点」

■地区まちづくりの方針（地区まちづくりプラン）

地区まちづくりの将来像を実現するため、次の地区まちづくり方針にそってまちづくりをすすめます。

(1)中心拠点にふさわしいにぎわいを創出する

■人が集う駅前拠点を形成する

- ① マーシャン屋・ばちんこ屋・射的場など射幸心をあおるような施設や、倉庫・工場などのにぎわいを創出しない施設の立地を規制する ⇒ **建築物等の用途の制限**
 - ② 土地の有効利用を促進する ⇒ **建築物の容積率の最低限度**
 - ③ 一定規模以上の開発がされるよう土地の細分化を防止する ⇒ **建築物の敷地面積の最低限度**
- (2)周辺環境に配慮したゆとりあるまちなみを創出する

■ゆとりある開放的な空間を確保する

- ① モノレール駅舎側でにぎわいを創出するために多目的空地を整備する
- ② ゆとりある歩行者空間を創出するために、歩道状の空地を整備するとともに、新たな施設の壁面を道路境界から後退する ⇒ **地区施設（多目的空地、歩道状空地）、壁面の位置の制限**

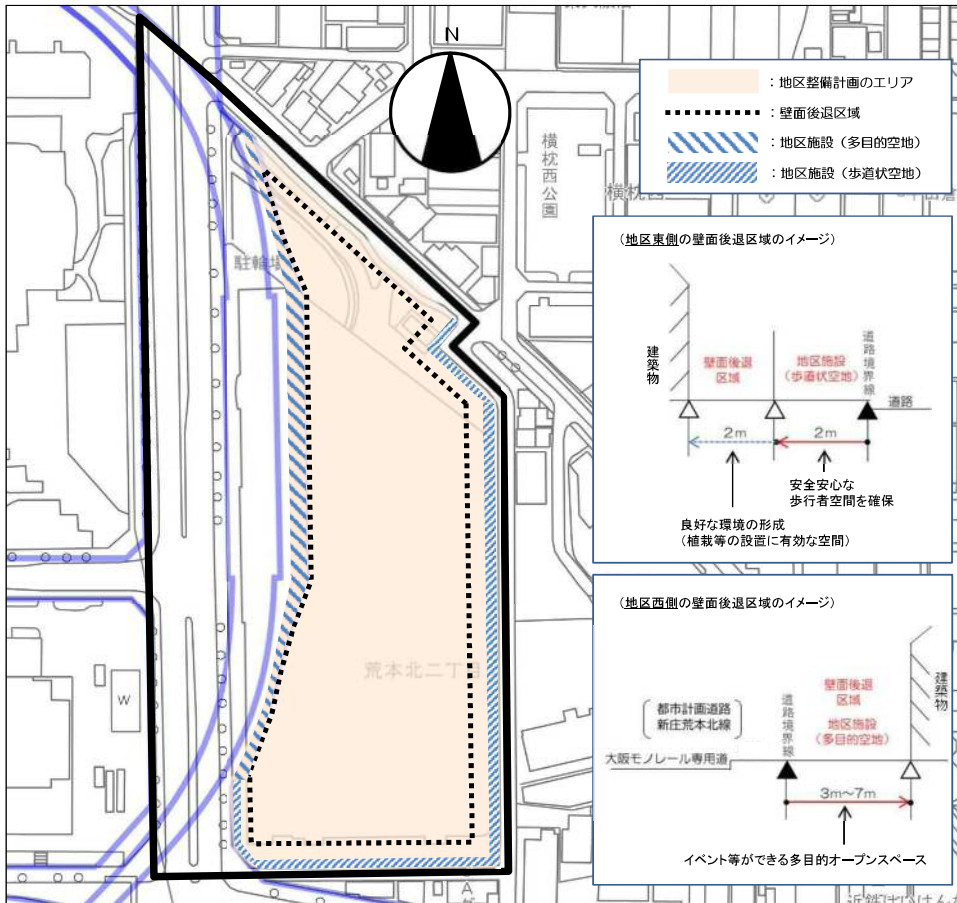
■地区計画

名称	荒本北二丁目地区地区計画
位置	東大阪市荒本北二丁目地内
地区の面積	約 3.2 ha

■地区整備計画

建築物等に関する事項	面積	約 1.8 ha
	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地 多目的空地 幅員3～7m 延長約240m 歩道状空地 幅員2m 延長約330m
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅（ただし、共同住宅を除く。） (2) マーシャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 倉庫（ただし、地区内の主たる建築物に附属する倉庫で、主たる建築物の床面積の合計の3分の1以下の倉庫を除く。） (5) 畜舎 (6) 工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の6で定めるものを除く。） (7) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号 及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 (8) 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供するもの
	建築物の容積率の最低限度	20/10
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡
壁面の位置の制限	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さ2mを超えるものは、計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、歩行者の利便の用に供する施設、公益上必要な施設又は地盤面下の部分は除く。

■計画図（地区計画）



・特定用途誘導地区の決定

特定用途誘導地区とは、都市機能誘導区域内で、指定した誘導施設に限り、容積率の緩和を行い、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地区のことです。
当地区において営業していた商業施設の閉店に伴い、地区周辺の商業施設が不足していることから、商業施設を誘導する手法として特定用途誘導地区の指定を考えております。
商業施設が不足している状況を踏まえ、建物の全部または一部が「※店舗面積が1,000㎡を超える施設」となる場合には容積率を200%緩和し、不足する商業施設の建築を誘導します。

建物の全部または一部が、※店舗面積1,000㎡を超える施設は容積率が200%緩和され、床面積を増やすことができます。

※「店舗面積」とは、大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定するものを指します。

・都市計画道路（3・4・227-36号 新庄荒本北線）の変更

周辺の土地利用状況の変化に伴い、都市計画道路新庄荒本北線の幅員を58.8mから51.8mに縮小変更します。

■都市計画決定・変更のスケジュール

都市計画道路新庄荒本北線の変更
特定用途誘導地区の決定

地区計画の決定

地元説明会

令和3年10月29日（金）19時～ 東大阪市役所18階大会議室
令和3年10月31日（日）10時～ 東大阪市役所18階大会議室

※スケジュール下にある注意書きを必ずお読みください。

令和3年11月29日（月）
東大阪市都市計画公聴会

令和3年11月1日（月）～11月15日（月）
地区計画原案の縦覧（2週間）

公述申出と傍聴希望の方は11月1日（月）～11月15日（月）に東大阪市都市計画室にお申し込みください

地区計画の予定地に土地の権利をお持ちの方でご意見のある方は、11月16日（火）～11月23日（火）に東大阪市都市計画室に意見書を提出することができます。

令和3年12月頃
都市計画案の縦覧・意見書の提出（2週間）

令和4年2月頃
東大阪市都市計画審議会

令和4年3月頃
都市計画決定・変更告示

※ 地元説明会の開催について

- ・いずれの日程も説明内容は同じです。当日の説明資料は後日ウェブサイトに掲載します。
- ・新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止対策として説明会の参加は事前予約制とします。
- ・会場の都合上、定員を設けさせて頂きます。
- ・金曜日：100名、日曜日：100名とさせて頂きます。（先着順）
- ・参加を希望される方は、「参加される方のお名前（複数人可）」、「住所」、「希望の日時」、「電話番号」を東大阪市都市計画室までご連絡ください。必要事項を入力の上、都市計画室にメールを送付頂いても結構です。
- ・参加予約は10月18日（月）9時から受付を開始します。
- ・安全面を考慮して説明会の開催を中止する場合がありますので、あらかじめご了承ください。

【問合せ先】

■都市計画に関すること

東大阪市 都市計画室
TEL 06-4309-3211（直通）FAX 06-4309-3831
E-MAIL toshikeikaku@city.higashiosaka.lg.jp

■地区計画に関すること

東大阪市 建築部市街地整備課
TEL 06-4309-3215（直通）FAX 06-4309-3834
E-MAIL shigaichiseibi@city.higashiosaka.lg.jp

東大阪市都市計画マスタープランの見直しについて

＜報告 第 2 号＞

令和 3 年 1 1 月 2 6 日

東大阪市都市計画マスタープランの見直しについて

■見直しに至る経過について

本市では平成 25 年に「東大阪市都市計画マスタープラン」（以下、「都市マス」という。）を策定し、令和 12 年を目標年次として都市づくりを進めています。その中で、策定以降、「東大阪市立地適正化計画」の策定やモノレールの南伸に伴う都市計画施設の決定などの新たな施策が進められ、また、上位計画である「東部大阪都市計画区域マスタープラン」の変更や「東大阪市第 3 次総合計画」が策定されたことから、各計画と整合を図り時代にあった土地利用の方針を定めるために中間見直しをおこないます。

■現在の状況について

現在、都市マスに位置付けている推進施策の進捗状況の把握や、人口、経済データの更新等を行っており、都市マス策定時の約 10 年前からの本市を取り巻く状況の変化を整理し、現状の課題の抽出をおこなっています。そのうえで、上位計画の変更点等をふまえて本市が目指す都市づくりの方向性や取組等を見直していきます。

■今後のスケジュール予定について

