

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

議案第1号

東部大阪都市計画地区計画の決定について

議案第2号

東部大阪都市計画特定用途誘導地区の決定について

議案第3号

東部大阪都市計画道路の変更について

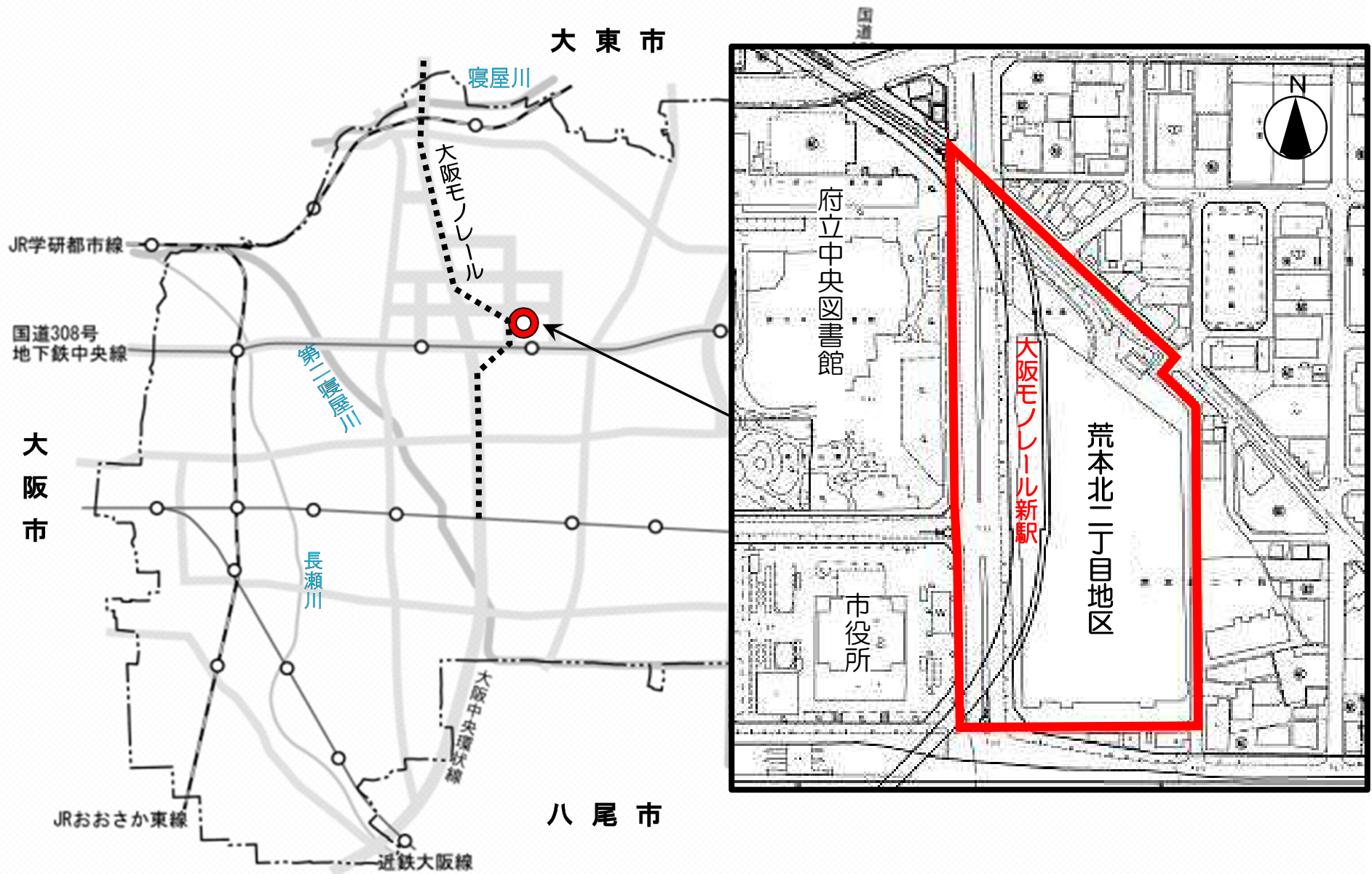
令和3年度 第2回東大阪市都市計画審議会

令和4年2月18日（金）

次 第

1. 今回都市計画決定・変更の対象となる
荒本北二丁目地区について
2. 地区計画の決定について
3. 特定用途誘導地区の決定について
4. 都市計画道路の変更について
5. 都市計画の手続きについて

1. 今回都市計画決定・変更の対象となる 荒本北二丁目地区について



1. 今回都市計画決定・変更の対象となる 荒本北二丁目地区について

○土地利用の経過

昭和48年	土地区画整理事業 完了
平成15年	カルフル東大阪店 営業開始
平成23年	イオン東大阪店に屋号変更
平成31年3月	大阪モノレール南仲に関する都市計画決定
令和3年3月	イオン東大阪店 閉店
現在	解体工事中
令和11年	大阪モノレール開業予定

土地利用の転換期

イオン東大阪店が営業していた土地は大阪府が所有する土地であり、今後は民間事業者売却する予定

次 第

1. 今回都市計画決定・変更の対象となる
荒本北二丁目地区について

2. 地区計画の決定について

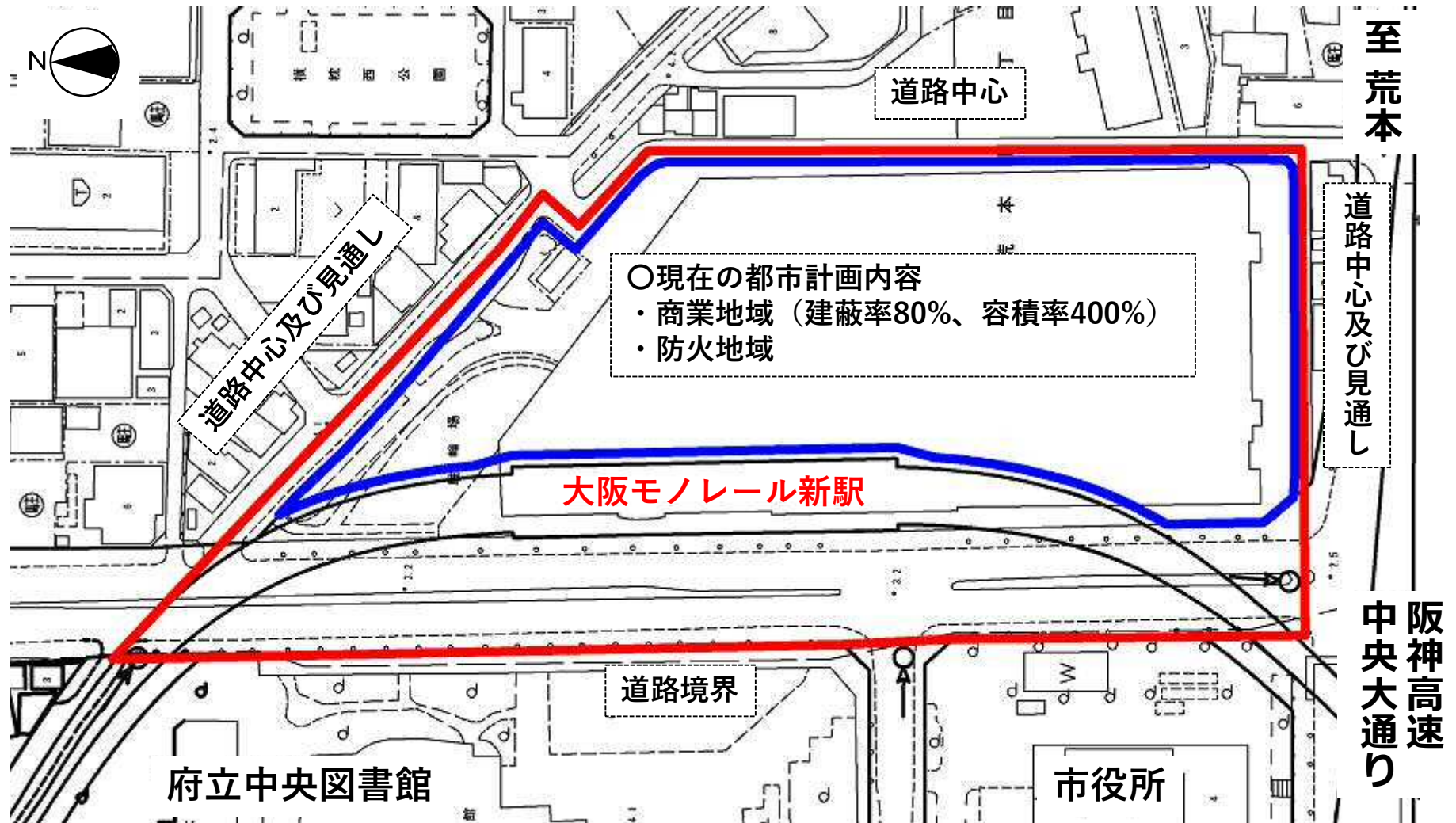
3. 特定用途誘導地区の決定について

4. 都市計画道路の変更について

5. 都市計画の手続きについて

2. 地区計画の決定について

■地区計画を定める範囲



赤線の範囲：地区計画の範囲（約3.2ha）

青線の範囲：地区整備計画の範囲（約1.8ha）

2. 地区計画の決定について

■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、周辺の住環境に配慮した、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」**

2. 地区計画の決定について

■地区まちづくりの方針

(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 マージャン屋・ぱちんこ屋・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
- ② 土地の有効利用を促進する
- 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

⇒建築物の用途の制限、建築物の容積率の最低限度、
建築物の敷地面積の最低限度

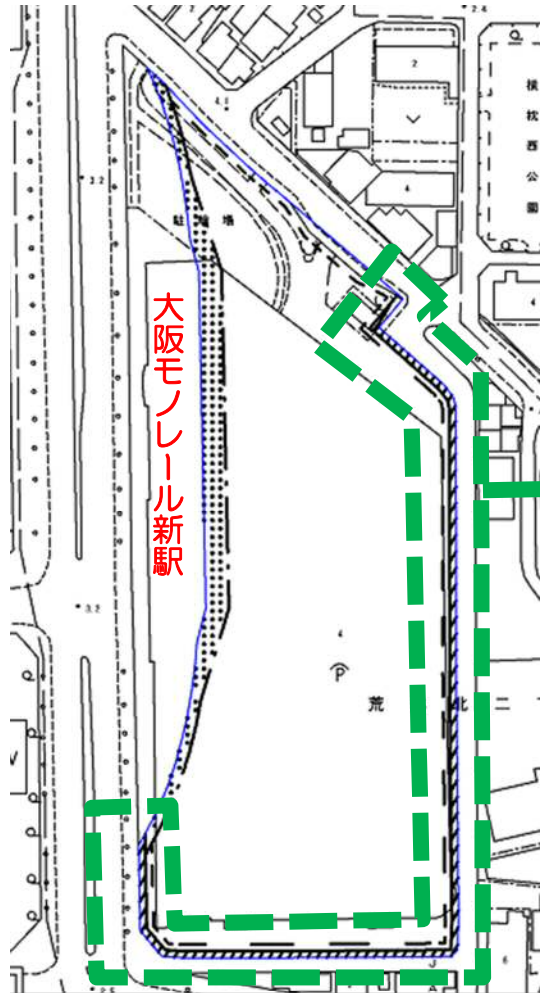
(2) 周辺環境に配慮したゆとりあるまちなみを創出する

■ゆとりある開放的な空間を確保する

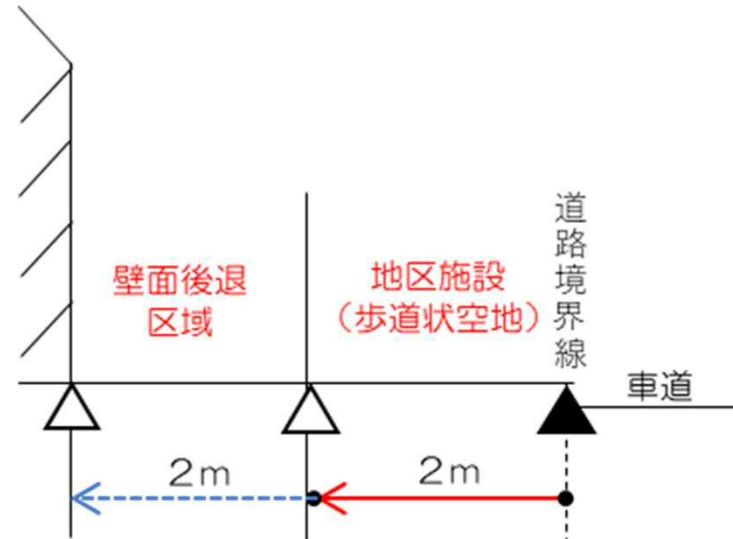
- ① モノレール駅舎側でにぎわいを創出するために多目的空地を整備する
- ② ゆとりある歩行者空間を創出するために、歩道状の空地を整備するとともに、新たな施設の壁面を道路境界から後退する

⇒地区施設（多目的空地、歩道状空地）、壁面の位置の制限

地区施設、壁面の位置の制限について



(例) 地区東側、南側のイメージ

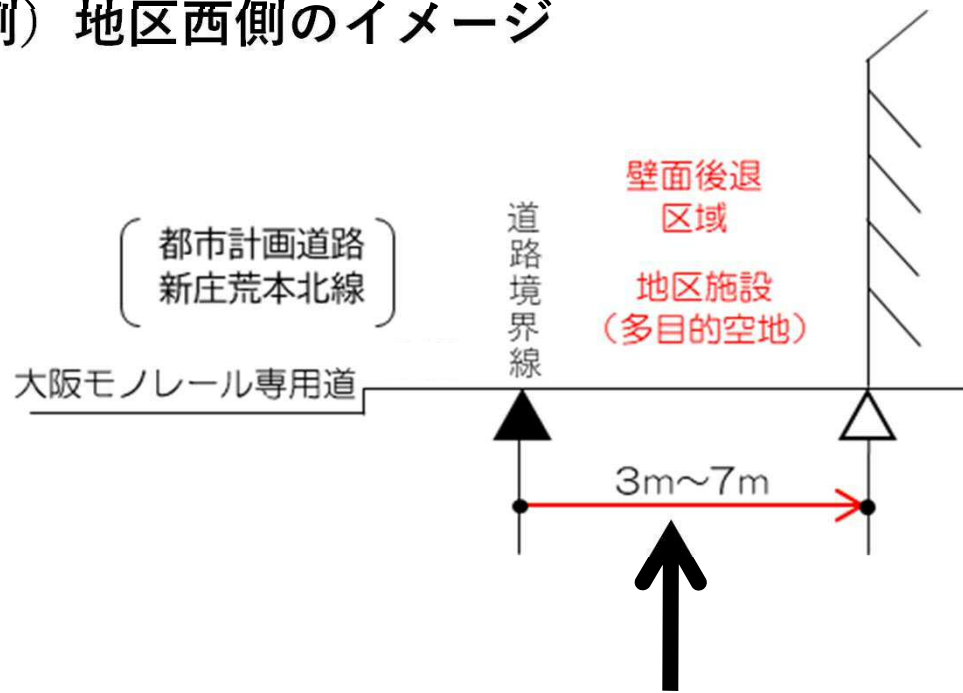


安全安心な歩行者空間を確保

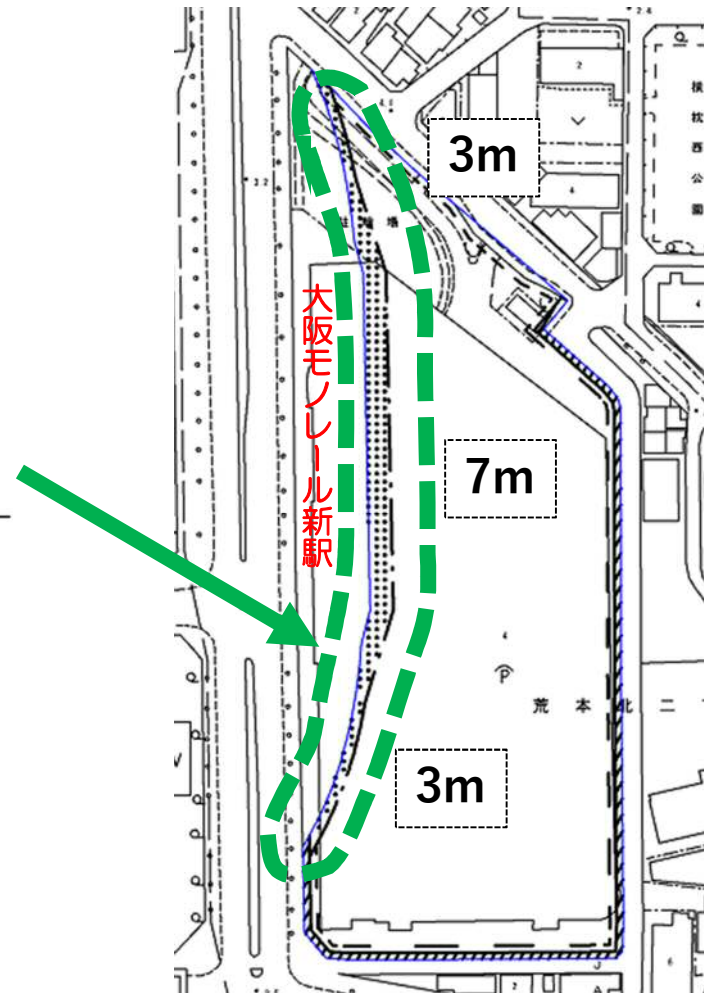
良好な環境の形成 (植栽等の設置に有効な空間)

地区施設、壁面の位置の制限について

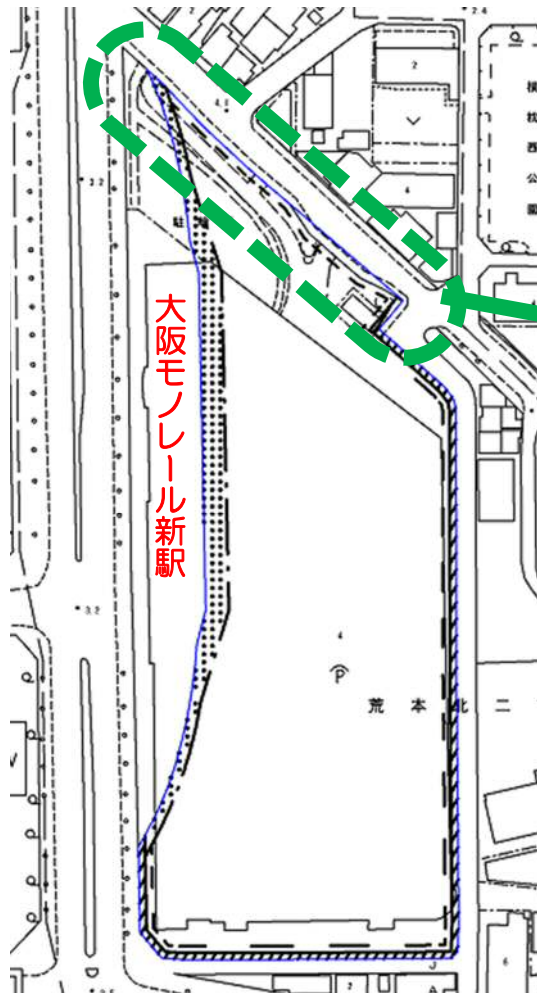
(例) 地区西側のイメージ



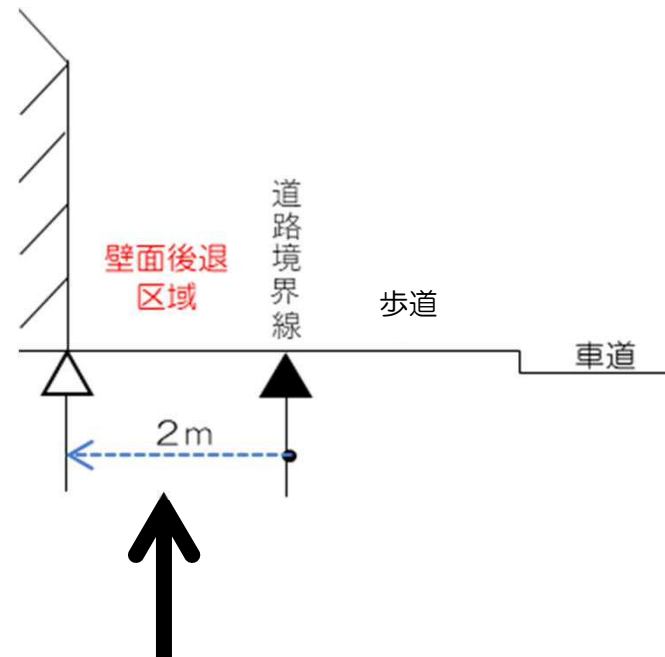
イベント等ができる多目的オープンスペース



地区施設、壁面の位置の制限について



(例) 地区北側のイメージ



良好な環境の形成（植栽等の設置に有効な空間）

※地区整備計画の内容

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) マージャン屋、ぱちんこ屋、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	5,000m ²
	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。

次 第

1. 今回都市計画決定・変更の対象となる
荒本北二丁目地区について
2. 地区計画の決定について
3. 特定用途誘導地区の決定について
4. 都市計画道路の変更について
5. 都市計画の手続きについて

3. 特定用途誘導地区の決定について

特定用途誘導地区とは

立地適正化計画で定める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です。

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。

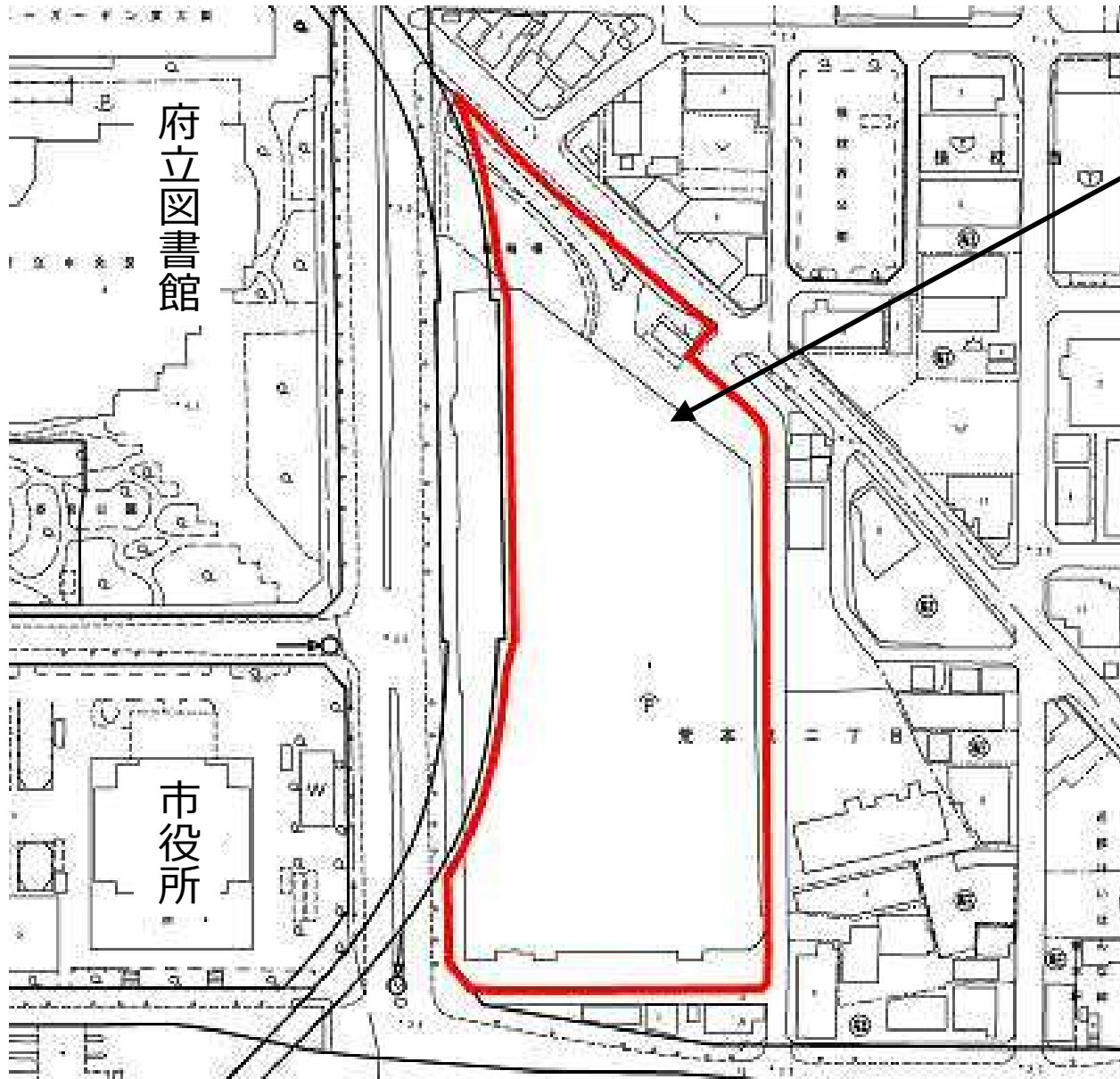
※店舗面積：大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定するもの

※荒本北二丁目地区の都市計画情報

- ・東大阪市立地適正化計画で都市機能誘導区域内
- ・用途地域（商業地域 建蔽率80%、容積率400%）
- ・防火地域

3. 特定用途誘導地区の決定について

■ 特定用途誘導地区を定める範囲



特定用途誘導地区
(面積 約1.8ha)

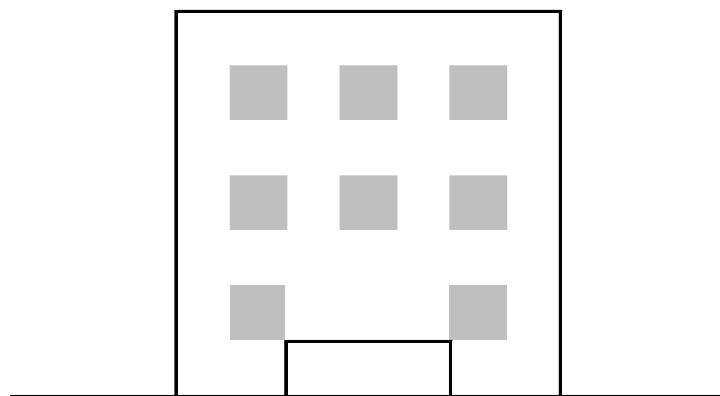
3. 特定用途誘導地区の決定について

- 指定のイメージ（店舗面積1,000㎡を超える施設を建築する場合）

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。

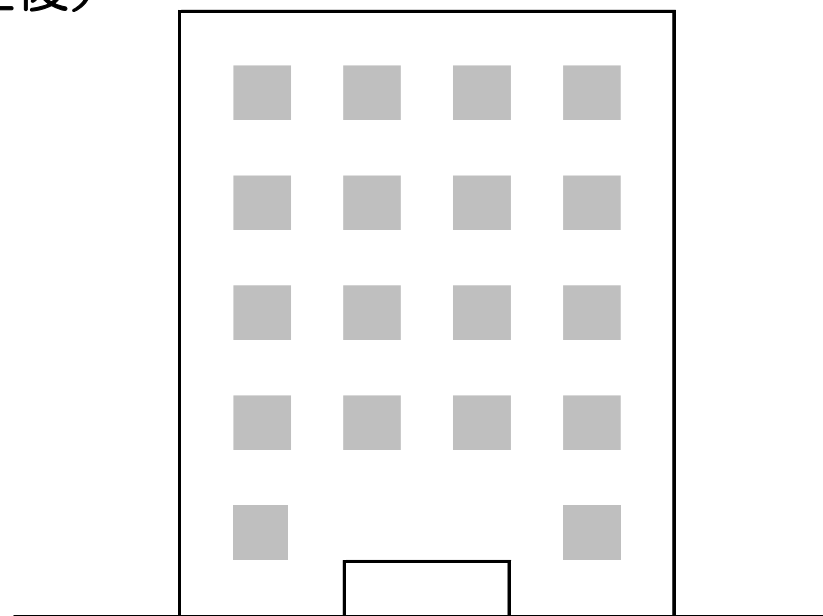
※店舗面積：大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定するもの

(指定前)



容積率：400%

(指定後)



容積率：600%

容積率を緩和することで、建築できる床面積が増えます。

次 第

1. 今回都市計画決定・変更の対象となる
荒本北二丁目地区について
2. 地区計画の決定について
3. 特定用途誘導地区の決定について
4. 都市計画道路の変更について
5. 都市計画の手続きについて

4. 都市計画道路の変更について

○変更対象の都市計画道路

都市計画道路 新庄荒本北線

○変更内容

一部区間の計画道路幅員を縮小変更します。

(変更前) 計画幅員 **58.8m**



(変更後) 計画幅員 **51.8m**

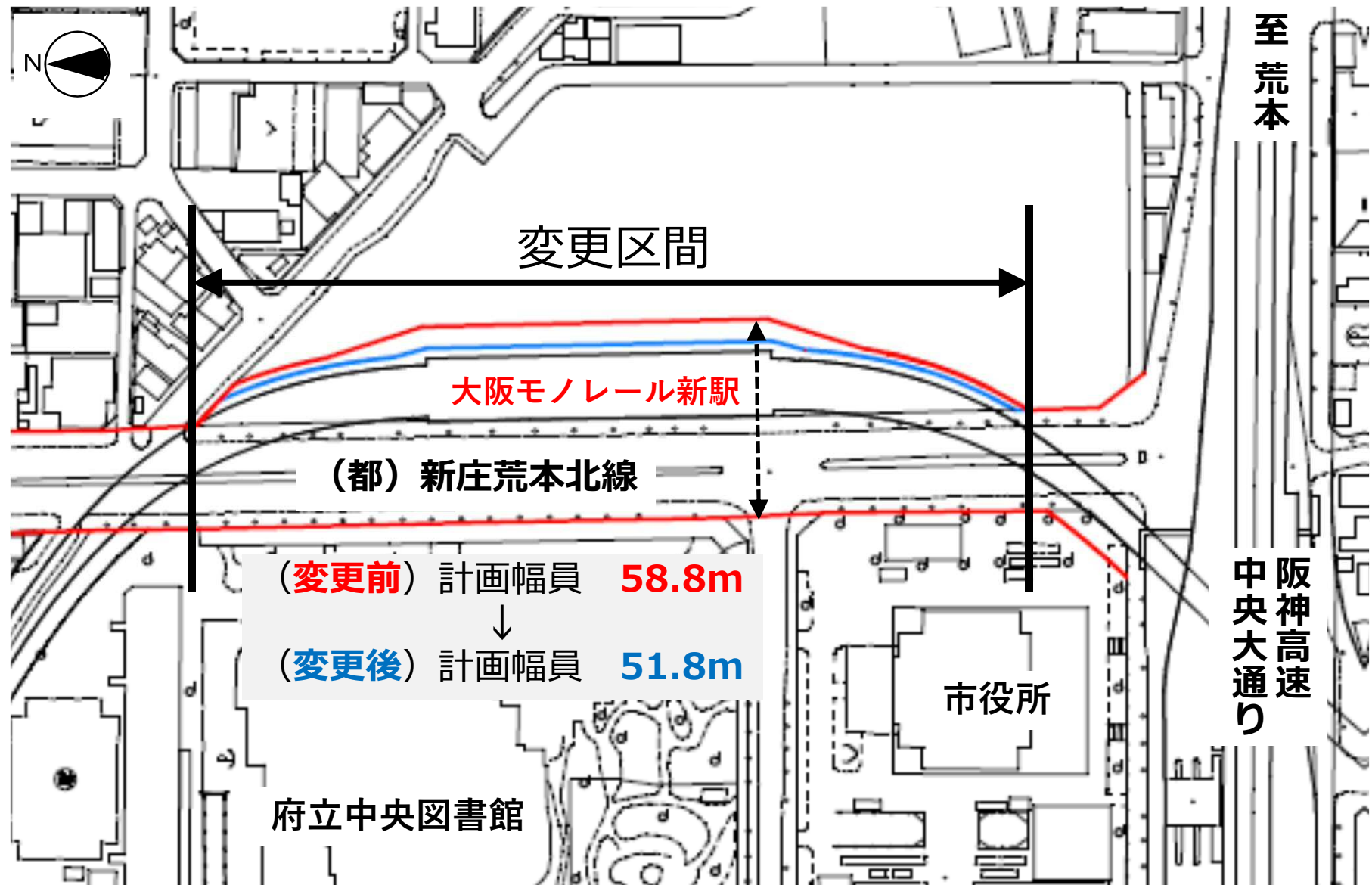
○変更理由

都市計画決定時（H31.3）から土地利用の状況が変化したことに伴い、駅舎予定地東側の一部を道路として確保する必要がなくなったため、モノレールの安全活動に必要な空間を残し、道路の計画幅員を**58.8m**から**51.8m**に縮小変更します。

※土地利用状況の変化

- ・建築物(商業施設)の解体により、空地の創出が確実に became こと。¹⁸

4. 都市計画道路の変更について



- 縮小した空間は地区計画により、にぎわい創出の空間整備を誘導します。

次 第

1. 今回都市計画決定・変更の対象となる
荒本北二丁目地区について
2. 地区計画の決定について
3. 特定用途誘導地区の決定について
4. 都市計画道路の変更について
5. 都市計画の手続きについて

5. 都市計画の手続きについて

(都市計画道路、特定用途誘導地区)

(地区計画)

