

令和6年度第3回東大阪市都市計画審議会

報 告 案 件

日 時 令和7年2月6日(木) 午後2時

場 所 市役所本庁舎 18 階 大会議室

目 次

報告第Ⅰ号 容積率緩和制度を活用した魅力ある拠点形成ガイドラインの策定について

.....P Ⅰ

容積率緩和制度を活用した
魅力ある拠点形成ガイドラインの策定について

＜報告 第 1 号＞

(案)

容積率緩和制度を活用した
魅力ある拠点形成ガイドライン

令和 ●年 ●月

東 大 阪 市

目次

1. 策定の趣旨	- 1 -
2. 対象とする制度.....	- 2 -
2-1. 本ガイドラインの対象とする制度について	- 2 -
2-2. 高度利用型地区計画の制限事項	- 3 -
2-3. 適用に際しての必要な措置	- 3 -
3. 適用要件.....	- 4 -
3-1. 対象事業	- 4 -
3-2. 対象区域の規模	- 4 -
3-3. 対象区域	- 4 -
4. 容積率緩和の基準.....	- 5 -
4-1. 容積率緩和基準	- 5 -
4-2. 緩和する容積率の最高限度	- 6 -
4-3. 各取組の基準	- 6 -
4-4. 地区計画で定める制限事項	- 8 -
5. 手続きの流れ・維持管理等	- 15 -
5-1. 都市計画制度の手続きの流れ.....	- 15 -
5-2. 手続きの留意点	- 17 -
5-3. 企画評価書.....	- 18 -
5-4. 維持管理等.....	- 19 -

<様式>

様式第 1 号	企画評価書
様式第 2 号	企画評価書の変更等報告書
様式第 3 号	誓約書
様式第 4 号	認定申請書
様式第 5 号	建築物の容積率の最高限度の認定チェックリスト
様式第 6 号	認定通知書
様式第 7 号	工事完了報告書
様式第 8 号	維持管理責任者選任（変更）届
様式第 9 号	維持管理報告書

1. 策定の趣旨

本市は、鉄道網や道路網の発達により、国土軸や大阪都市圏内の都市に容易にアクセスできる利便性が高い都市構造を有しています。近年、JR おおさか東線の大阪駅までの延伸や大阪モノレールの南伸により、本市の課題であった南北の移動手段が確保されることとなり、さらなる利便性の向上が見込まれています。他にも、生駒山系や花園ラグビー場、鴻池新田会所などの様々な地域資源やモノづくり企業の集積や複数の大学立地といった地域特性を有しており、本市の魅力となっています。

しかし一方で、人口減少・少子高齢化問題に起因して、鉄道利用者数の減少や駅前商店街の店舗数の減少が生じており、鉄道駅周辺のにぎわい減少による地域拠点としての求心力の低下、都市の魅力低下が課題となっています。

課題解消に向けて、にぎわいのある魅力的な都市空間を形成し、都市の魅力増大を図る必要があります。そこで、都市構造の拠点となる鉄道駅周辺へ各種機能を集約することによって、より利便性の高いまちの実現を図ります。それとともに、市内の主要な鉄道駅周辺を中心に、来訪者拡大を目的とした高次の都市機能や地域を支える都市機能を集約することによって人の流れに変化を引き起こし、他の拠点となる鉄道駅周辺への来訪者数拡大を目指します。

本市では、「東大阪市立地適正化計画」に基づき、国土軸や大阪都市圏とつながる利便性を活かしたコンパクト＋ネットワークの取組を推進しています。そのための施策の1つとして、都市機能誘導区域（東大阪市立地適正化計画に規定する都市機能誘導区域）において、公開空地の創出や都市・地域に必要な施設の整備などの公共貢献を伴う都市開発を行う場合に、高度利用型地区計画の制度を活用した容積率の緩和を行います。

本ガイドラインでは、高度利用型地区計画を定めるにあたっての、対象地区や容積率の最高限度等の指定基準等について、事業者が計画構想段階から積極的に制度の活用を検討できるように事前に明示しています。事業者の検討の一助となるよう基準を示すもので、公共貢献に資するよりよい提案に対しては、本ガイドラインに示す基準に加えて評価を行うため、より魅力的な拠点形成を図る提案を期待します。

本ガイドラインにより、開発意欲の向上の促進と民間事業者による自発的な公共貢献を誘導し、にぎわいのある魅力的な拠点形成を目指します。

2. 対象とする制度

2-1.本ガイドラインの対象とする制度について

本ガイドラインで対象とする制度については、高度利用型地区計画とします。

高度利用型地区計画は地区計画の種類の一つであり、以下のような特徴があります。

- ・地区レベルでの詳細な計画であること

地域の最小単位である「地区」ごとに、道路・公園等の地区施設、建築物、土地利用に関する事項を総合的かつ詳細に計画できます。

- ・住民や開発事業者の意向を尊重した計画であること

住民・開発事業者にとっては身近で日常生活にも深くかかわる都市計画であり、地区計画では土地や建物等の財産権を大きく制限する場合もあり、計画案の作成にあたって関係権利者の意見を求めることが制度にとり入れられています。

- ・計画内容が選べること

高度利用型地区計画で定められるメニューは、地区の実情に合わせて、民間事業者が主体となり市が地元地権者等の意見を聞きながら定めたい内容を選ぶことができます。

上記の特徴から、拠点となる各駅前における機能の集約とともに、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることができる手法として、本ガイドラインにおける対象制度とします。

※高度利用型地区計画〔都市計画法第12条の8〕

適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の敷地等の統合の促進、小規模建築物の建築の抑制、敷地内の有効な空地の確保により、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、建築面積の最低限度等を定めるとともに、建ぺい率の低減の程度等に応じて容積率制限の緩和等を行うもの。

2-2.高度利用型地区計画の制限事項

制限内容		定めるべき項目
制限緩和事項	容積率の最高限度	○
	用途の制限	○※1
	道路斜線制限	○※2
制限強化事項	用途の制限	○
	容積率の最高限度	●※3
	容積率の最低限度	●※4
	建蔽率の最高限度	●※4
	敷地面積の最低限度	○
	建築面積の最低限度	●※4
	壁面の位置の制限	●※4、5
	工作物の設置の制限	○
	高さの最高限度	○
	高さの最低限度	○
	その他の制限事項	○
施設等	地区施設	○

○：定めることができる項目

●：必ず定める項目

※1：国土交通大臣の承認を要する（建築基準法第68条の2第5項（地区計画））

※2：特定行政庁の許可が必要（建築基準法第68条の5の3第2項（高度利用型地区計画））

※3：制限緩和事項として定めない場合に限る

※4：建築条例化を要する（建築基準法第68条の5の3第1項第2号（高度利用型地区計画））

※5：市街地の環境の向上を図るため必要な場合に限る（建築基準法第68条の5の3第1項第1号ロ（高度利用型地区計画））

2-3.適用に際しての必要な措置

- ・ 都市計画制度を用いて容積率緩和を適用する際には、高度利用に伴う周辺環境への配慮や調和を図られるよう、地区計画による建築物の用途の制限や高さの制限等の制限事項を定めるなど必要な措置を講じること。
- ・ 容積率緩和の評価の対象として確保するオープンスペースや導入する用途については、維持管理責任者を選任するなど、将来に渡り適切に維持・管理・運営するための必要な措置を講じること。

3. 適用要件

3-1.対象事業

地域に不足する都市機能の誘導・増進や市街地の環境改善、地域のまちづくりに資する開発行為及び建築行為であり、本ガイドラインのほか、市の分野別行政計画とも整合が図られる事業を対象とします。

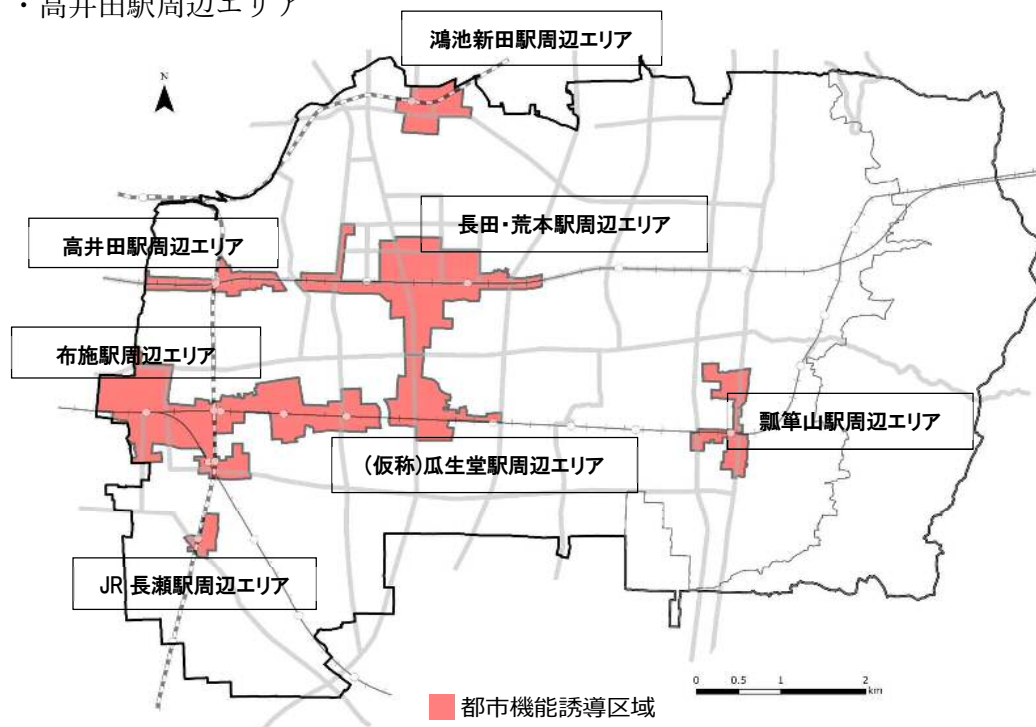
3-2.対象区域の規模

原則として、一定のまとまりのある面積 0.5ha 以上の土地の区域を対象とします。また、その区域は街区単位とし、地形地物等に界線を設定し、形状は出来る限り整形なものとしています。

3-3.対象区域

市街化区域内（第一種低層住居専用地域内を除く）かつ、東大阪市都市計画マスタープラン（立地適正化計画）に定める都市機能誘導区域内を対象とします。

- ・長田・荒本駅周辺エリア
- ・（仮称）瓜生堂駅周辺エリア
- ・鴻池新田駅周辺エリア
- ・高井田駅周辺エリア
- ・布施駅周辺エリア
- ・J R長瀬駅周辺エリア
- ・瓢箪山駅周辺エリア



4. 容積率緩和の基準

容積率の緩和については、東大阪市都市計画マスタープラン（立地適正化計画）に即し、都市機能誘導施設の立地誘導や市街地環境の改善等に資する取組を評価します。

4-1.容積率緩和基準

以下に示す緩和容積率は目安であり、あくまで一つの基準を示すものです。事業者の積極的な取組に対しては、以下の内容に加えて、更なる評価をいたします。

評価項目		取組	緩和容積率の目安※
1-1※	歩行空間の整備	幅員 2m の歩行空間（接道部が歩道の場合は、歩道と一体とした 2m の歩行空間）を確保し、歩行空間の境界から更に 2m 壁面後退すること	50%
1-2※	広場等の有効な空地の確保	広場等の有効な空地を、敷地面積の 10% 以上、整形な一団として確保する	50%
2	建ぺい率の最高限度の低減	10% 又は 20% 減	50%
		30% 以上減	100%
3	都市機能の導入	立地適正化計画において都市機能誘導施設に位置付けられている都市機能を導入する	$S/A \times 100\%$ かつ 100% 以下
4	緑化施設の整備	うるおいとやすらぎある空間の創出のため、緑化施設を整備する	$G/A \times 100\%$ かつ 25% 以下
5	災害対策施設の整備	防災性の向上に寄与する施設として、一時避難場所と備蓄倉庫を整備する	$S/A \times 100\%$ かつ 25% 以下
6	その他 (老朽化建築物の更新など)	上記以外に次の取り組みについて、市長が評価できる取組として判断した場合 ・ 老朽化建築物の更新 ・ その他、拠点性の向上や市街地環境の改善に資する取組	30%

A：敷地面積　　S：整備する施設等の床面積

G：緑化施設の面積（法律等で義務付けられているものを含める）

※ 住居系用途地域の場合は、上記緩和容積率の 2 分の 1 の率

※1-1 と 1-2 のどちらか一つの取組を必須とする。

4-2.緩和する容積率の最高限度

容積率の最高限度は、当該地区の存する用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度（以下「基準容積率」という。）が 300 %未満の場合には基準容積率に 200 %を加えた数値、基準容積率が 300 %以上の場合には基準容積率に 300 %を加えた数値を上限とする。

4-3.各取組の基準

[1-1] 歩行空間の整備

- ① 歩行空間は、原則、敷地境界線に面して設けるものとし、安心安全なゆとりある歩行者空間を創出すること。
- ② 壁面後退区域は、歩行空間を含めず 2m確保すること。植栽等の設置に有効な空間とし、良好な環境の形成に寄与すること。
- ③ 自動車が出入りする部分は必要最小限度の範囲に留めること。
- ④ 歩行者等が日常的に自由かつ円滑に通行、又は利用できる歩行空間とし、原則として、常時開放するものであること。ただし、屋内に設けられるもの等で、やむを得ないと認められるものにあつては、深夜等において閉鎖することができるものとする。
- ⑤ 歩行空間は、歩行者（車イス等を含む）等の安全等に十分な配慮がされた構造であること。
- ⑥ 官民境界は、ブロック等を設置して明示すること。
- ⑦ 敷地内に確保する歩行空間は地区計画において、地区施設として定める。

[1-2] 広場等の有効な空地の確保

- ① 広場等は、道路又は歩行空間に面して敷地内に設けられる広場として、敷地面積の 10%以上を整形な一団として確保するものであること。
- ② 歩行者等が日常的に滞留、又は利用できる広場等とし、原則として、常時開放すること。
- ③ 広場等の利用の目的や形態等に応じて、ベンチや植栽等を効果的に配置し、前面道路や歩行空間と一体となって、タイル、インターロッキングブロック及び芝生等で舗装し、歩行者（車イス等を含む）等の安全等に十分な配慮がされた構造であること。
- ④ 官民境界は、ブロックを設置して明示すること。
- ⑤ 広場等は地区計画において、地区施設として定める。

[2] 建ぺい率の最高限度の低減

- ① 建ぺい率の算定は、建築基準法第 53 条第 1 項の規定による。
- ② 建ぺい率は、10%の整数倍の数値を定める。

[3] 都市機能の導入

- ① 東大阪市都市計画マスタープラン（立地適正化計画）で提案対象区域内において、都市機能誘導施設に位置付けられている都市機能を導入すること。
- ② 緩和容積率は、5%の整数倍の値とする。

[4] 緑化施設の確保

- ① 都市緑化に貢献する敷地内の緑化を促進するために、法律等で義務付けられているものを含めて、緑化施設（都市緑地法第 34 条第 2 項に規定する緑化施設をいう）を敷地面積の 15%以上設けること。
- ② 緑化施設は、周囲から見える地上部に設けるよう努めなければならない。
- ③ 緑化施設の面積の算出にあたっては都市緑地法第 40 条の規定に基づくこととする。
- ④ 緩和容積率は、5%の整数倍の値とする。

[5] 災害対策施設の整備

- ① 帰宅困難者の一時避難場所として 100 m²以上の空間を確保、72 時間（3 日間）供給可能な非常用電源を確保すること。
- ② 帰宅困難者が 72 時間（3 日間）供給できる食料等の備蓄倉庫を整備すること。なお、備蓄倉庫は、一時避難場所とは別に、一時避難場所の 2.5%以上の面積を設けること。
- ③ 緩和容積率は、5%の整数倍の値とする。

[6] その他（老朽化建築物の更新など）

この評価は、上記(1)～(5)の評価項目以外で、都市計画提案に係る事前相談の段階から市と十分に協議・調整を図った上で、市長が評価できる取組として判断したものを対象とする。

(ア)老朽化建築物の更新

提案対象区域内に立地している旧耐震基準※の建築物の建替えを行う取組。（旧耐震建築物の建築面積が、提案対象区域内の全ての建築物の建築面積の 3 分の 2 以上の場合に限る）

※「旧耐震基準」：1981（昭和 56）年 5 月 31 日以前に確認申請における耐震基準

(イ)その他

地域のまちづくりに貢献、環境貢献、地域防災貢献等、拠点性の向上や市街地環境の改善に資する取組。

4-4.地区計画で定める制限事項

容積率の緩和を行う際には、高度利用に伴う周辺環境への配慮や調和を図るため、法律要件による制限事項に加え、地区の状況に応じて次の事項について、地区計画等による制限を図らなければならない。

(1) 建築物等の用途の制限

- ・ 周辺環境との調和を図ることができないなど、地区に相応しくない用途の建築が懸念される場合については、必要に応じて適切に定めることとする。
- ・ 制限内容は建築条例で規定する。

(2) 建築物の容積率の最高限度

- ・ 容積率緩和基準に基づき、制限緩和事項として定める。
なお、容積率緩和基準で定める項目のうち、地区計画で定められる事項*について算定した容積率の数値を、地区計画における容積率の最高限度の数値として定める。
- ・ 地区計画で定められる事項*以外の取組を行う場合、その取組について市長が認めるときは、5-2-(7)の手続きによって認定された容積率の数値を容積率の最高限度とする。
* 「4-1.容積率緩和基準」の評価項目 1-1、1-2、2、4

(3) 建築物の容積率の最低限度

- ・ 必ず定める項目であり、制限内容は建築条例で規定する。
- ・ 原則として、100%以上とし、地区内における土地の高度利用を促進するよう適切に定める。

(4) 建築物の建蔽率の最高限度

- ・ 必ず定める項目であり、制限内容は建築条例で規定する。
- ・ 用途地域で定められた建蔽率の低減に努める。

(5) 建築物の敷地面積の最低限度

- ・ 制限内容は建築条例で規定する。
- ・ 原則として、下記のとおり緩和する容積率の最高限度等を総合的に勘案し、敷地の細分化など市街地環境の悪化を招くことのないよう、適切に定める。

緩和容積率が 200%未満の場合： 500 m²以上

緩和容積率が 200%以上の場合： 1000 m²以上

(6) 建築物の建築面積の最低限度

- ・ 必ず定める項目であり、制限内容は建築条例で規定する。
- ・ 原則として、200 m²以上とし、地区内における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、市街地環境の悪化を招くことのないよう適切に定める。

(7) 壁面の位置の制限

- ・ 市街地の環境の向上を図るため必要な場合に限り、必ず定める項目であり、制限内容は建築条例で規定する。
- ・ 敷地に面する道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建蔽率の最高限度等を勘案して適切に壁面の位置の制限を定めるよう努めること。

(8) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・ 壁面の位置の制限により建築物を後退する区域（壁面後退区域）については、原則として、工作物の設置の制限を定めることで、道路と一体となった歩行空間の確保に努めること。

(9) 建築物等の高さの最高限度

高層建築物や工作物の設置による日影や景観などの影響により、地区内外の市街地環境の悪化を招くことが懸念される場合には、周辺の土地利用状況や容積率の最高限度等を総合的に勘案し、必要に応じて高さや斜線制限を定める。

取組事例 1 敷地内にオープンスペースを整備

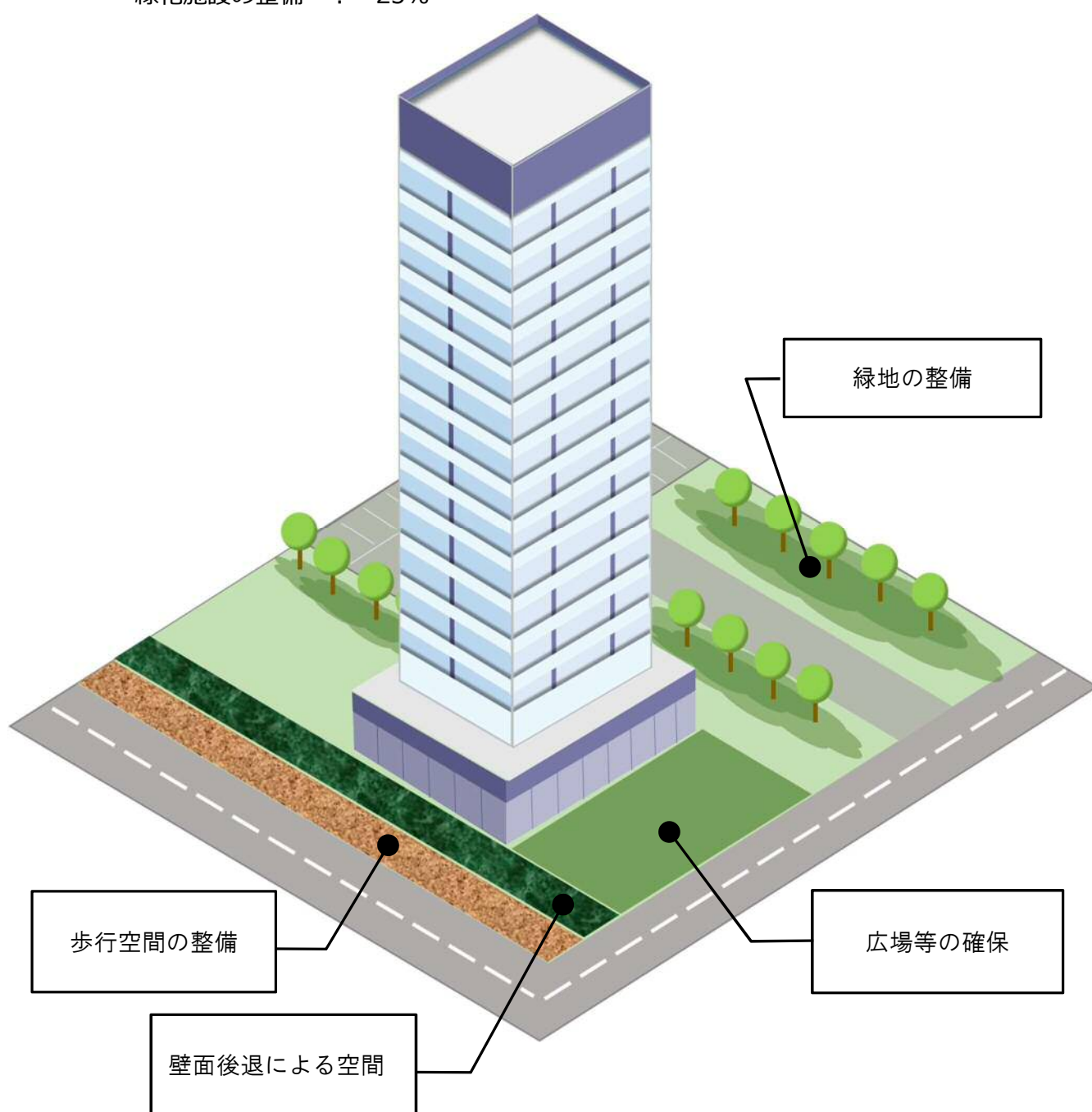
最大
125%
緩和

評価される取組

歩行空間の整備 : 50%

広場等の有効な空地の確保 : 50%

緑化施設の整備 : 25%



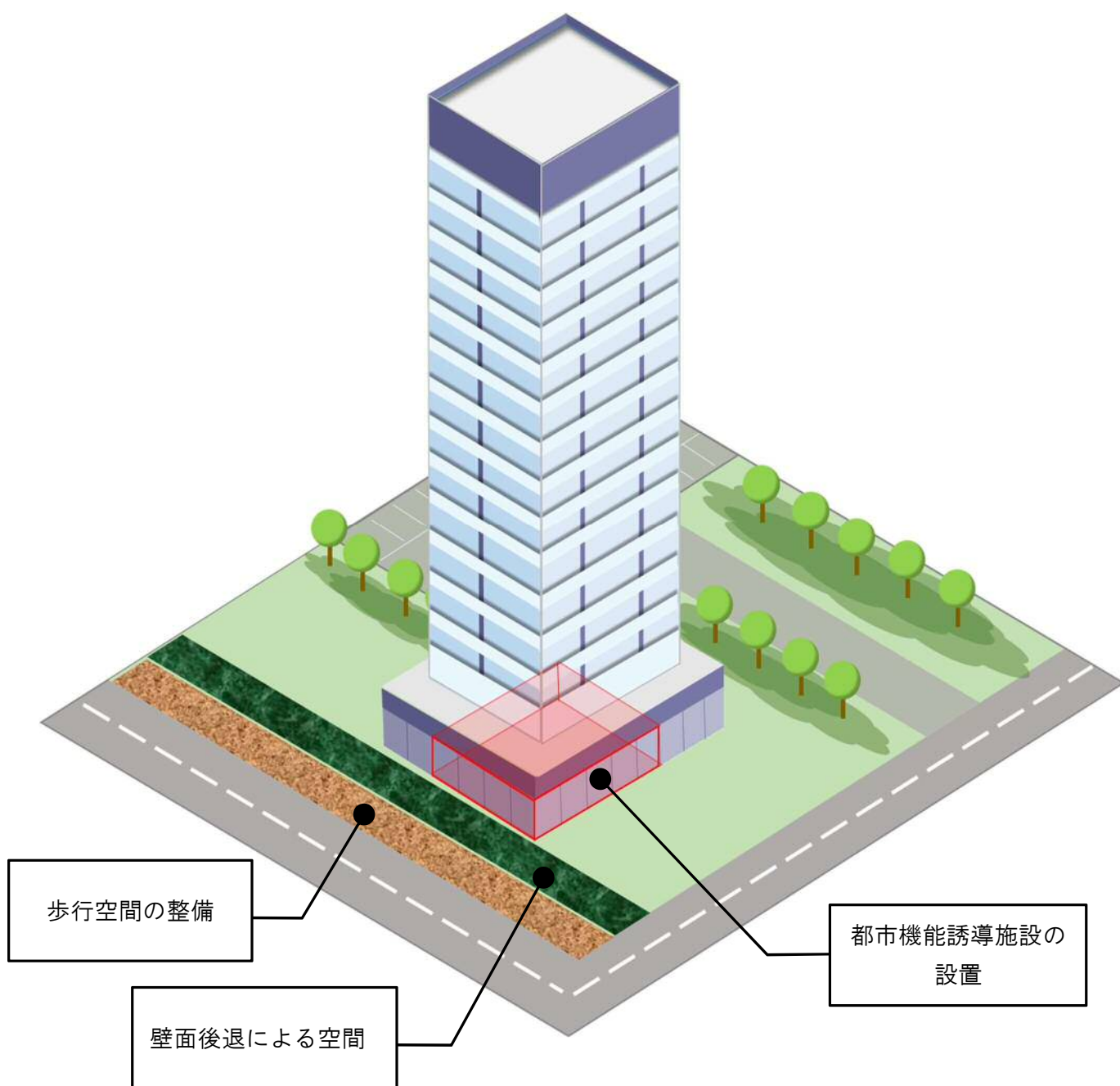
取組事例 2 都市機能誘導施設の設置

最大
150%
緩和

評価される取組

歩行空間の整備 : 50%

都市機能の導入 : 100%



取組事例 3 災害対策施設の整備

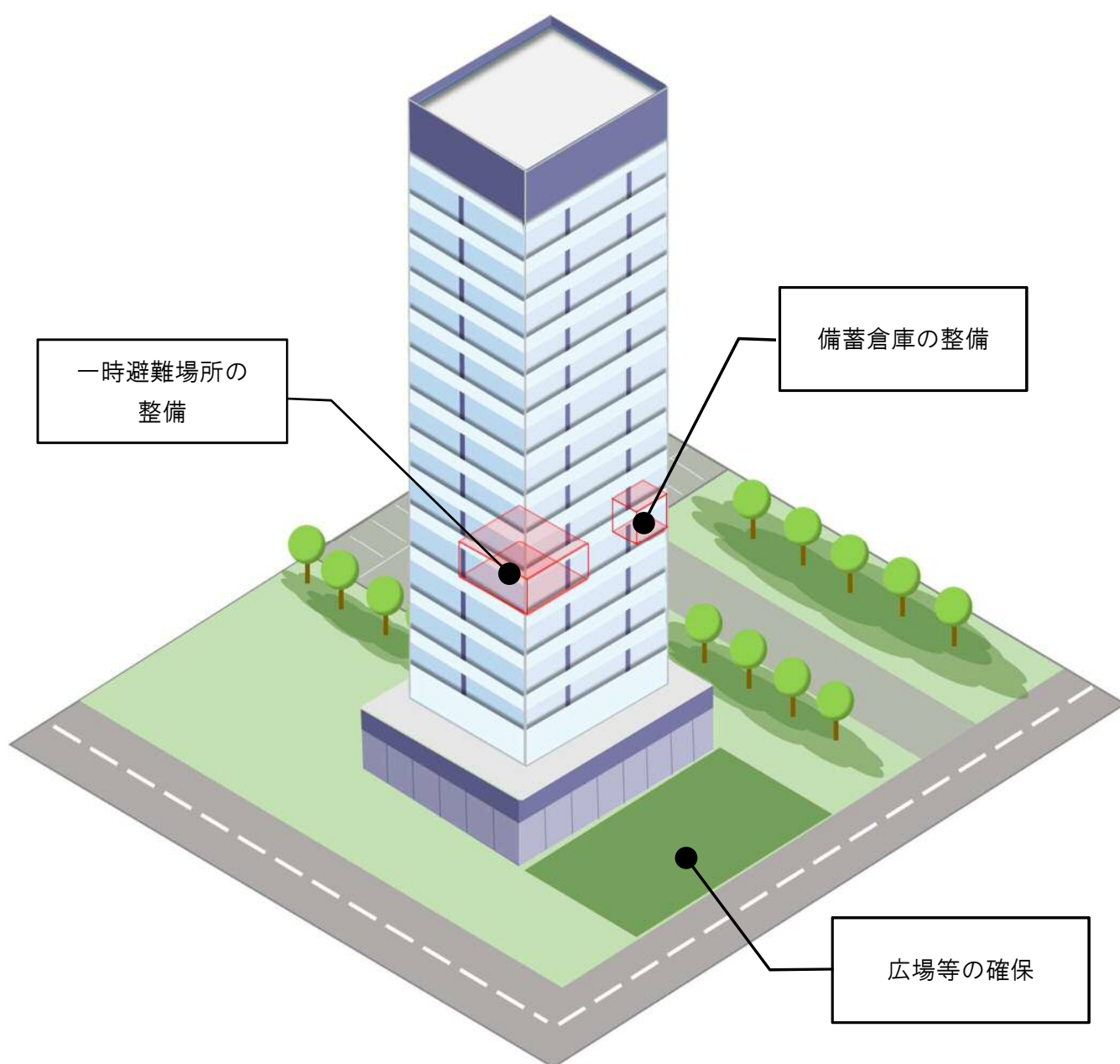
最大
75%
緩和

評価される取組

広場等の有効な空地の確保 : 50%

災害対策施設の整備 : 25%

〔帰宅困難者の一時避難場所の整備、
帰宅困難者用食料等の備蓄倉庫を整備〕



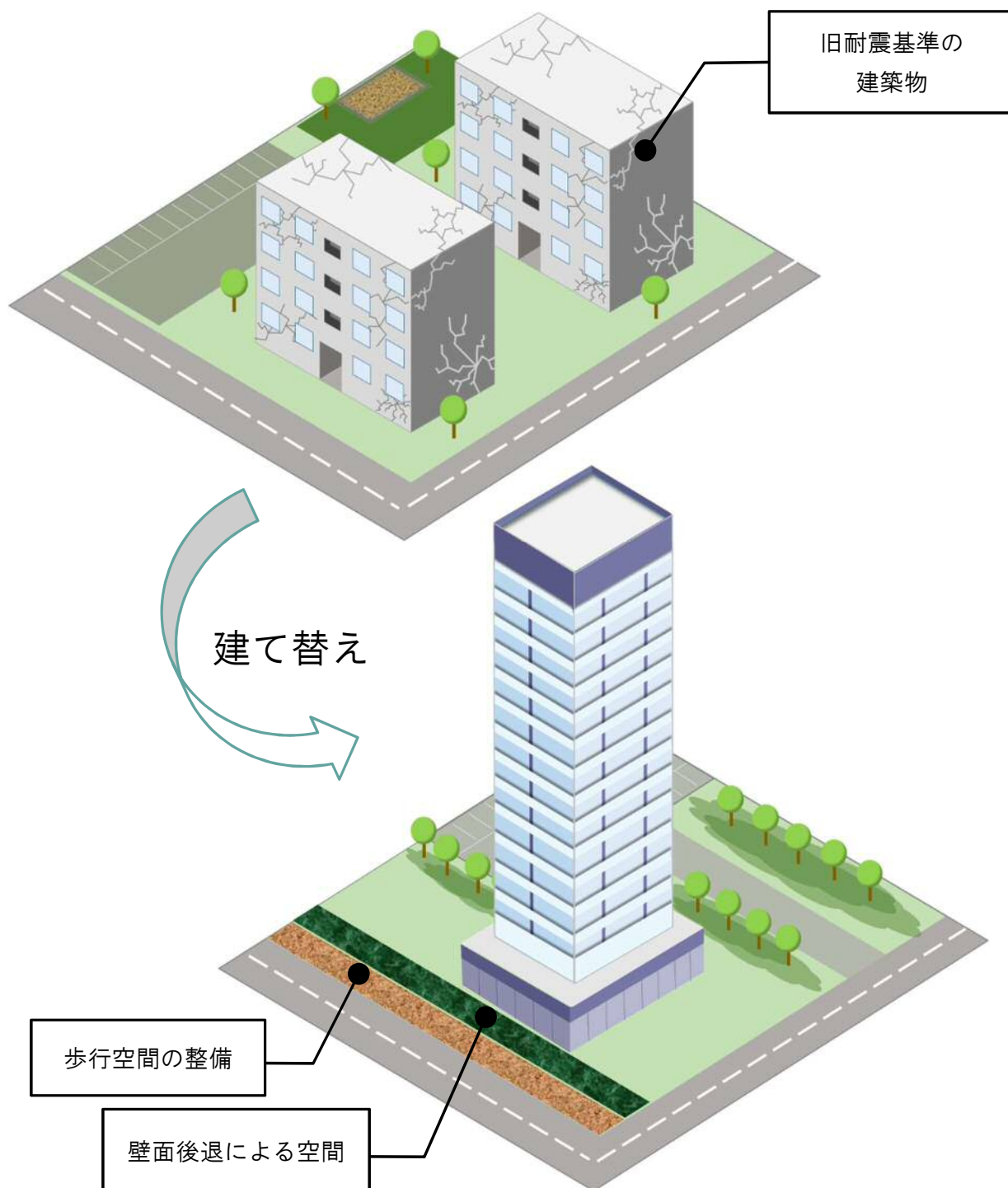
取組事例 4 老朽化建築物の更新

最大
80%
緩和

評価される取組

歩行空間の整備 : 50%

旧耐震基準の建築物の建替え : 30%



4-4.各都市機能誘導区域の誘導施設

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	大阪府保健医療計画において災害拠点病院の位置づけがある施設または小児初期救急医療体制を有するとされている施設	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	—	●	—	—	—	—	—
	地域保健法第5条に規定のある施設	保健所	—	●	—	—	—	—	—
	地域保健法第18条に規定のある施設	保健センター	—	●	—	—	●	—	●
福祉機能	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第77条第1項第9号に基づく事業を行う施設	障害者センター	●	—	—	—	—	—	—
商業機能	大規模小売店立地法第2条第2項に規定のある施設	店舗面積1,000㎡をこえる商業施設	●	●	●	●	●	●	●
子育て支援機能	児童福祉法第6条の3第6項に基づく事業を行う施設	子育て支援センター	●	—	—	—	●	●	●
教育・文化機能	男女共同参画社会基本法に基づき設置される施設	男女共同参画センター	—	●	—	—	—	—	—
	教育公務員特例法第21条に基づく事業を行う施設	教育センター	—	—	—	—	●	—	—
	社会教育法第24条に規定のある施設	社会教育センター	—	—	—	—	●	—	—
	地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える中核的な施設(のうち、地域住民が利用できる多目的ホール機能を備える施設)	文化創造館	—	—	—	—	●	—	—
	文化財保護法第27条第1項の規定により重要文化財として指定された施設	鴻池新田会所	—	—	●	—	—	—	—
	図書館法第2条第1項に規定のある施設博物館法第2条第1項に規定のある施設、これらに類する施設またはこれらを複合的に有する施設	図書館	●	—	—	—	●	—	●
行政機能	地方自治法第4条第1項に規定のある「事務所」のうち、東大阪市役所の位置を定める条例で規定される施設	本庁舎	●	—	—	—	—	—	—
	国及び地方公共団体(東大阪市を除く)が行政サービスを提供するための施設	法務局、裁判所	—	—	—	—	●	—	—
	東大阪市リージョンセンター条例第1条に規定のある施設	リージョンセンター	—	●	●	—	●	—	●

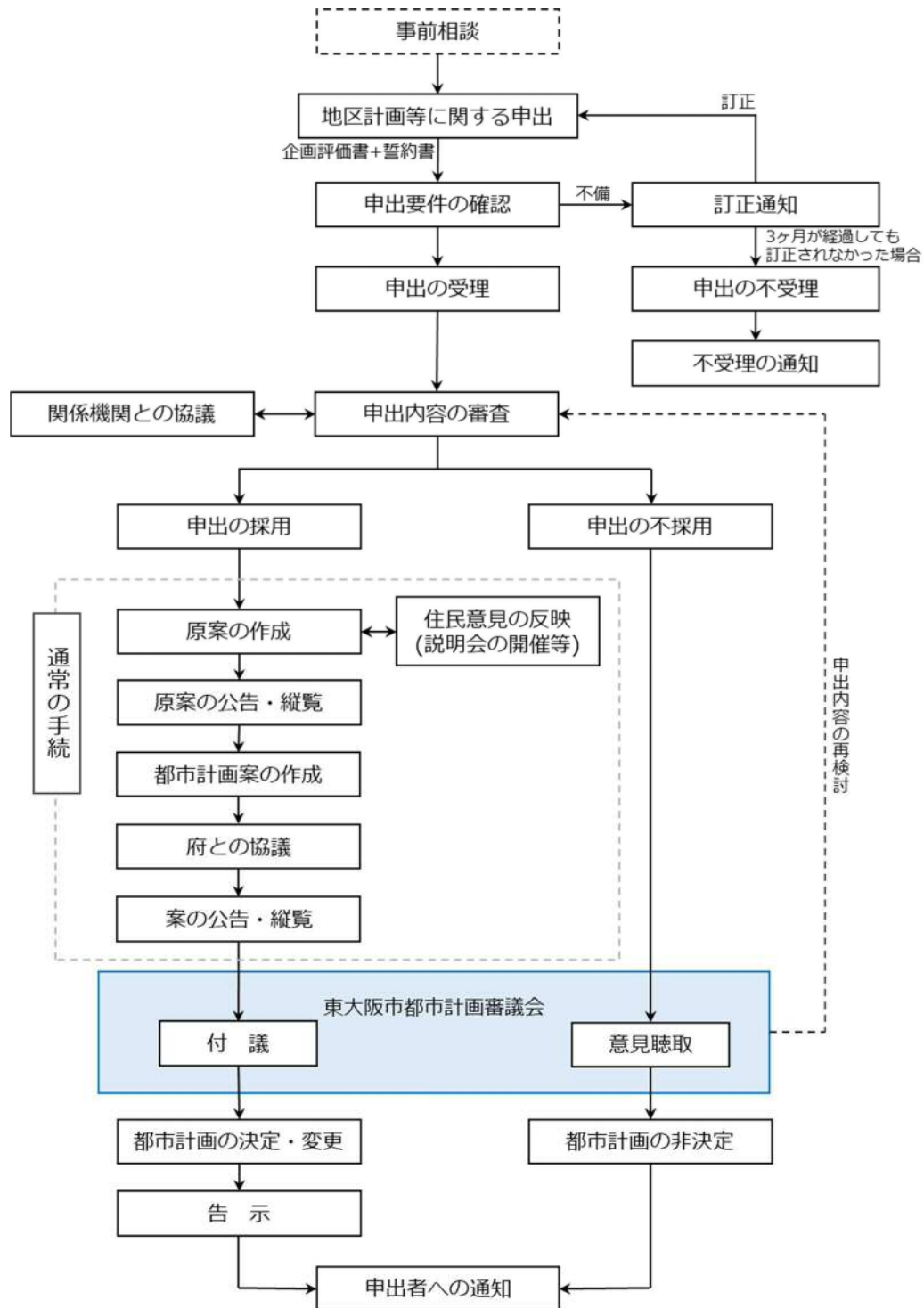
「●」：各地区において設定した都市機能誘導施設

5. 手続きの流れ・維持管理等

5-1.都市計画制度の手続きの流れ

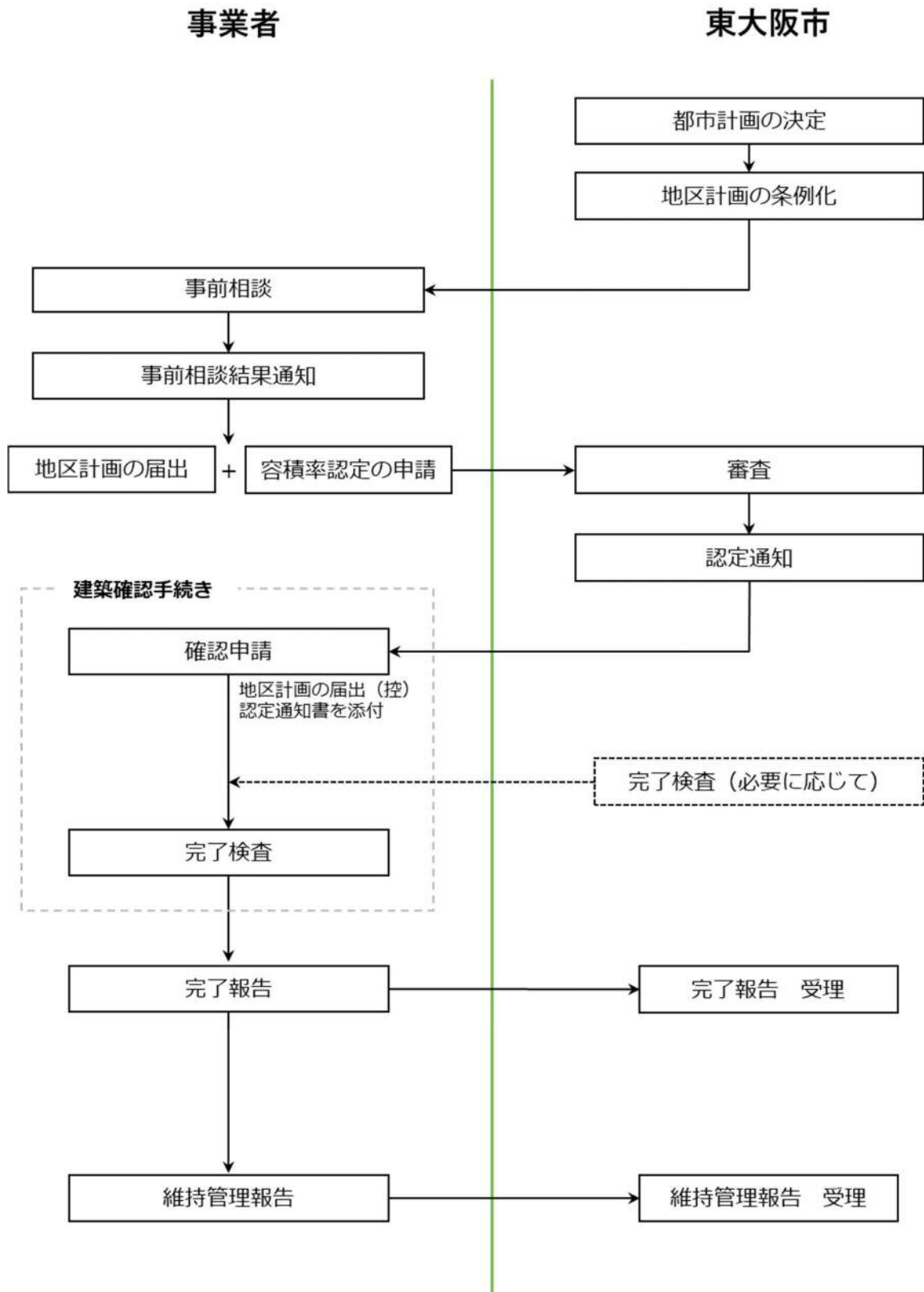
(1) 地区計画等の手続きの流れ

地区計画等については、「東大阪市地区計画等の案の作成手続に関する条例」及び「地区計画等の申出制度について（手引き）」に基づく手続きとなる。



(2) 都市計画決定後の手続きの流れ

都市計画の決定後の手続きの流れは以下である。



5-2.手続きの留意点

(1) 都市計画室への事前相談

事業者は、計画内容や容積率の緩和にあたって評価する取組の内容、活用する制度等について、都市計画室に事前に相談を行うこと。

(2) 地区計画の申出

- ① 計画に関する公共施設や歩行空間、広場等は、事業者又は関係地権者等の負担で整備するものとし、計画に関する企画提案段階で、市や関係地権者、住民、事業者等との間で、それぞれの施設整備の主体、規模、時期、将来の所有、維持、管理等について、事前に協議を行う。
- ② 事業者は、協議内容を踏まえた企画評価書及び誓約書を作成し、地区計画の申出時に添付する。
- ③ 事前相談の段階、企画評価書作成段階、地区計画申出の提出後、許認可の段階など、適切な時期に関係機関、道路管理者、警察等と十分に協議、調整を行うこと。

(3) 企画評価書の提出

- ① 企画評価書（様式第1号）は、都市計画マスタープラン等に即し、市や関係機関との協議を踏まえ、区域内の関係地権者等や周辺住民等の意見を適切に反映したものとして作成し、市が都市計画の必要性を判断するために十分な内容を備えていること。
- ② 企画評価書が備えるべき内容は「5-3.企画評価書」による。
- ③ 企画評価書提出後、開発許可・建築等の手続きや計画の具体化などに伴い、当初提出した企画評価書の記載内容に変更が生じる場合は、市と協議した上で、企画評価書の変更等報告書（様式第2号）を提出すること。また、報告は、行為の届出、容積率の認定など、都市計画法、建築基準法の諸手続に先立って適切な時期に行うこと。

(4) 誓約書による取組の担保

- ① 各取組については、その確実な整備や整備後の適切な維持管理等が担保されるよう、事業者はその内容に応じて、地区計画の申出と併せて、企画評価書の内容を遵守する誓約書（様式第3号）を提出すること。

(5) 地区計画の策定

- ① 道路や公園、広場などの公共施設及び歩行空間は、地区施設として地区整備計画で定める。

- ② 企画評価書に基づき評価対象として市が判断した取組のうち、地区計画で定められる事項について算定した容積率を、地区整備計画の容積率の最高限度に記載し、地区計画を都市計画決定する。

なお、地区計画で定められない取組も併せて行う場合は、市長に認定された容積率の数値を容積率の最高限度とすることを地区整備計画に併記する。

(6) 建築条例

- ① 建築物等の用途の制限、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等の地区整備計画に定める制限事項は、原則として市が建築基準法第 68 条の 2 第 1 項に基づく建築条例により、これらに関する制限として定める。

(7) 容積率の認定申請・通知

- ① 事業者は、具体的な開発計画や建築計画とともに、認定申請書（様式第 4 号）と建築物の容積率の最高限度の認定チェックリスト（様式第 5 号）を提出すること。
- ② 市は、申請内容を審査した後、容積率緩和を認定し、認定結果を認定通知書（様式第 6 号）により通知する。容積率緩和の認定に関わる手続や必要図書については、市長が別に定める。

(8) 完了報告書

- ① 事業者は、建築基準法第 7 条第 1 項に定められた完了検査後に、工事完了報告書（様式第 7 号）を提出すること。

5-3.企画評価書

企画評価書が備えるべき標準的な内容は次のとおりとする。ただし、市との事前相談を行い、計画の規模や内容を勘案して全ての内容を網羅する必要がないと判断された場合には必要な検討項目のみを備えること。

(1) 計画地・計画区域の現状、位置付け

- ① 計画地・計画区域の位置、現況

計画地・計画区域の位置、都市計画の指定状況、土地・建物・道路等の状況などを記載

- ② 上位計画の位置付け
東大阪市都市計画マスタープラン（立地適正化計画）等のまちづくりの方針による計画地の位置付けを記載
- ③ 計画地・計画区域の立地特性
計画地を含む周辺の都市構造やまちづくり・開発の動向などを記載

(2) 計画内容

- ① 計画の目標
- ② 基本コンセプト
- ③ 具体的な整備方針
- ④ 建築計画等

(ア) 建築計画

建築概要、配置計画の考え方、動線計画の考え方、駐車施設や駐輪施設の設置台数などを記載。必要に応じて、参考資料として、配置図、平面図、立面図、断面図等を添付すること。

(イ) まちづくりへの貢献

評価する取組が「4-1.容積率緩和基準」及び「4-3.各取組の基準」を満たしていることが十分に確認できる内容を記載

- ⑤ 周辺環境への配慮
交通、日影、風環境、電波障害、雪氷環境、落下物対策などを記載
- ⑥ 整備スケジュール
- ⑦ その他法令等の手続き状況
関係機関との協議経過や意見、対応結果等が分かる資料
都市計画図書（素案）の作成に必要な資料

5-4.維持管理等

建築主及び管理者は、次に定めるところにより、容積率緩和の評価対象となる歩行空間、広場等、都市機能、緑化施設又は災害対策施設等（以下、「評価対象施設」という。）を適正に維持管理しなければならない。

(1) 維持管理の義務

- ① 事業者は、設置する歩行空間、広場等を、広く一般に開放するとともに、評価対象施設について責任を持って適切に維持管理すること。
- ② 都市機能の導入による容積率緩和の認定を受けた建築物について、認定の際に評価対象としている施設用途を他の用途に変更しないこと。

(2) 維持管理義務の承継

建築主は、建築物または敷地を譲渡する場合、譲受人に対して評価対象施設の維持管理に関して、次の事項を文書により周知し、譲受人はそれらの義務を承継しなければならない。

- ① 都市計画法に基づく容積率の緩和制度による建築物であること
- ② 都市計画法に基づく容積率の緩和制度の趣旨及び評価対象施設の定義
- ③ 評価対象施設の維持管理及び費用負担
- ④ 評価対象施設の変更または転用の禁止
- ⑤ 評価対象施設の内容を明記した図面

(3) 維持管理に伴う手続き

- ① 建築主は、評価対象施設の建築物が存する土地又は建築物の所有権や借地権等の権利を有する者のうちから維持管理責任者を選任し、維持管理責任者選任（変更）届（様式第8号）を当該建築物等の供用開始までに市に提出すること。
- ② 物件説明書、パンフレット、管理規約、売買契約書等には、「(2)維持管理義務の承継」に掲げる事項を記載しなければならない。また、それらの作成前にその文案を市長に提出すること。
- ③ 歩行空間、壁面後退区域、広場等の変更を行なおうとする場合及び深夜等においてやむを得ず閉鎖しようとする場合には、事前にその内容について届け出て承認を受けなければならない。
- ④ 維持管理責任者は、計画図を保存するとともに、容積率緩和を受けた建築物については、市長の求めに応じて評価対象施設に関する維持管理報告書（様式第9号）を提出すること。

【様式第1号】

企画評価書

年 月 日

(あて先) 東大阪市長

計画実施者

所在地

名称

代表者名

内容を確認した建築士等

(級)建築士()登録第 号

氏名

事務所名

所在地

電話

下記の計画について、企画評価書を提出します。

記

1. 計画名称

2. 計画場所

【参考】

企画評価書が備えるべき標準的な内容は次のとおりとする。ただし、市との事前相談を行い、計画の規模や内容を勘案して全ての内容を網羅する必要がないと判断された場合には必要な検討項目のみを備えること。

(1) 計画地・計画区域の現状、位置付け

① 計画地・計画区域の位置、現況

計画地・計画区域の位置、都市計画の指定状況、土地・建物・道路等の状況などを記載

② 上位計画の位置付け

東大阪市都市計画マスタープラン(立地適正化計画)等のまちづくりの方針による計画地の位置付けを記載

③ 計画地・計画区域の立地特性

計画地を含む周辺の都市構造やまちづくり・開発の動向などを記載

(2) 計画内容

① 計画の目標

② 基本コンセプト

③ 具体的な整備方針

④ 建築計画等

(ア) 建築計画

建築概要、配置計画の考え方、動線計画の考え方、駐車施設や駐輪施設の設置台数などを記載。必要に応じて、参考資料として、配置図、平面図、立面図、断面図等を添付すること。

(イ) まちづくりへの貢献

評価する取組が「4-1.容積率緩和基準」及び「4-3.各取組の基準」を満たしていることが十分に確認できる内容を記載

⑤ 周辺環境への配慮

交通、日影、風環境、電波障害、雪氷環境、落下物対策などを記載

⑥ 整備スケジュール

⑦ その他法令等の手続き状況

関係機関との協議経過や意見、対応結果等が分かる資料
都市計画図書(素案)の作成に必要な資料

【様式第2号】

企画評価書の変更等報告書

年 月 日

(あて先) 東大阪市長

計画実施者

所在地

名称

代表者名

内容を確認した建築士等

(級)建築士()登録第 号

氏名

事務所名

所在地

電話

下記の計画について、企画評価書の内容に変更が生じたため、報告します。この報告書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

記

1. 計画名称

2. 計画場所

3. 変更の理由・内容

添付書類:変更前後の内容の違いが分かる図面、資料

【様式第3号】

誓約書

年 月 日

(あて先) 東大阪市長

計画実施者

所在地

名称

代表者名

印

下記の計画における容積率緩和基準に基づく取組事項について、必ず企画評価書に記載の
とおり整備することを誓約します。

記

1. 計画名称

2. 計画場所

認定申請書

年 月 日

(あて先) 東大阪市長

計画実施者

所在地

名称

代表者名

●●●●地区計画の規定による建築物の容積率の最高限度の認定を申請します。この申請書

及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

記

1. 申請者

氏名のフリガナ

氏名

郵便番号

住所

電話番号

2. 設計者

資格

氏名

建築士事務所名

郵便番号

所在地

電話番号

3. 代理者

氏名

郵便番号

所在地

電話番号

4. 設計概要

建築物名称

建築物所在地

主要用途

敷地面積の合計

延べ面積の合計

建築面積の合計

容積率

建ぺい率

建築物の容積率の最高限度の認定チェックリスト

項目	取組の基準	内容を確認できる図面等	整備の有無	緩和容積率の規定 (%)	本計画で緩和する容積率 (%)
1-1. 歩行空間の整備	① 歩行空間は、原則、敷地境界線に面して設けるものとし、安心安全なゆとりある歩行者空間を創出すること。			50%	
	② 壁面後退区域は、歩行空間を含めず2m確保すること。植栽等の設置に有効な空間とし、良好な環境の形成に寄与すること。				
	③ 自動車が出入りする部分は必要最小限度の範囲に留めること。				
	④ 歩行者等が日常的に自由かつ円滑に通行、又は利用できる歩行空間とし、原則として、常時開放するものであること。ただし、屋内に設けられるもの等で、やむを得ないと認められるものにあつては、深夜等において閉鎖することができるものとする。				
	⑤ 歩行空間は、歩行者（車イス等を含む）等の安全等に十分な配慮がされた構造であること。				
	⑥ 官民境界は、ブロック等を設置して明示すること。				
1-2. 広場等の有効な空地の確保	① 広場等は、道路又は歩行空間に面して敷地内に設けられる広場として、敷地面積の10%以上を整形な一団として確保するものであること。			50%	
	② 歩行者等が日常的に滞留、又は利用できる広場等とし、原則として、常時開放すること。				
	③ 広場等の利用の目的や形態等に応じて、ベンチや植栽等を効果的に配置し、前面道路や歩行空間と一体となって、タイル、インターロッキングブロック及び芝生等で舗装し、歩行者（車イス等を含む）等の安全等に十分な配慮がされた構造であること。				
	④ 官民境界は、ブロックを設置して明示すること。				
2. 建ぺい率の最高限度の低減	建ぺい率の算定は、建築基準法第53条第1項の規定による。			50% 100%	
3. 都市機能の導入	東大阪市都市計画マスタープラン（立地適正化計画）で提案対象区域内において、都市機能誘導施設に位置付けられている都市機能を導入すること。			S/A × 100% かつ 100%以下	
4. 緑化施設の確保	① 都市緑化に貢献する敷地内の緑化を促進するために、法律等で義務付けられているものを含めて、緑化施設（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化施設をいう）を敷地面積の15%以上設けること。			G/A × 100% かつ 25%以下	
	② 緑化施設は、周囲から見える地上部に設けるよう努めなければならない。				
	③ 緑化施設の面積の算出にあたっては都市緑地法第40条の規定に基づくこととする。				
5. 災害対策施設の整備	① 帰宅困難者の一時避難場所として100㎡以上の空間を確保、72時間（3日間）供給可能な非常用電源を確保すること。			S/A × 100% かつ 25%以下	
	② 帰宅困難者が72時間（3日間）供給できる食料等の備蓄倉庫を整備すること。なお、備蓄倉庫は、一時避難場所とは別に、一時避難場所の2.5%以上の面積を設けること。				
6. その他 （老朽化建築物の更新）	提案対象区域内に立地している旧耐震基準の建築物の建替えを行う。旧耐震建築物の建築面積が、提案対象区域内の全ての建築物の建築面積の3分の2以上である。			30%	
取組により緩和する容積率合計 (%)					

注記 A：敷地面積 S：整備する施設等の床面積
 G：緑化施設の面積（法律等で義務付けられているものを含める）
 ※ 住居系用途地域の場合は、上記緩和容積率の2分の1の率
 ※ 1-1.と1-2.のどちらか一つの取組を必須とする。

【様式第6号】

認定通知書

年 月 日

申請者

様

東大阪市長

印

下記の計画について、建築物の容積率の最高限度を認定しましたので通知します。

記

1. 申請年月日

2. 計画概要

建築物名称

建築物所在地

主要用途

敷地面積の合計

延べ面積の合計

建築面積の合計

容積率

建ぺい率

3. 認定した容積率の最高限度

(注意)この通知書は、大切に保存しておいてください。

工事完了報告書

年 月 日

(あて先) 東大阪市長

計画実施者

住所又は所在地

氏名又は名称

下記の計画について、工事が完了したので報告します。

記

1. 建築物名称

2. 建築物所在地

3. 認定年月日

年 月 日

4. 認定番号

第 号

5. 計画に従って工事が完了したことを確認した建築士

企画評価書の計画に従って、確実に工事が行われた旨を確認しましたので報告します。

(級)建築士()登録第 号

住所

氏名

(級)建築士事務所()知事登録第 号

名称

所在地

維持管理責任者選任(変更)届

年 月 日

(あて先) 東大阪市長

計画実施者

所在地

名称

代表者名

地区計画に係る認定を受けた計画について、下記の者を認定条件として整備される施設の維持
管理責任者として 選任
変更 しましたので、届け出ます。

記

1. 維持管理責任者

住所

氏名

連絡先

2. 認定年月日・認定番号

年 月 日 第 号

3. 建築物名称

4. 所在地

誓 約 書

上記の建築物について、認定条件として整備される施設を適切に維持管理することを誓約いたします。

維持管理責任者

住所

氏名

維持管理報告書

年 月 日

(あて先) 東大阪市長

届出者
住所

氏名

地区計画に基づき、認定条件として整備された施設の維持管理状況について、下記のとおり報告します。

記

建築物名称	
建築物所在地	
主要用途	
認定年月日 (認定番号)	年 月 日 (第 号)
建築物所有者	住所
	氏名
	連絡先 ()
維持管理責任者	住所
	氏名
	連絡先 ()

対象施設の要に供する部分の維持管理状況
(整備された施設ごとに記載)

整備施設の内容	
総括所見	
利用状況	
変更の有無その内容	
その他管理上の問題点等	

整備施設の内容	
総括所見	
利用状況	
変更の有無その内容	
その他管理上の問題点等	

添付書類: 付近見取図、配置図、対象施設の存在する階の平面図、現況写真