

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〉

令和6年度 第3回東大阪市都市計画審議会

令和7年2月6日（木）

策定の趣旨

平成31年3月に立地適正化計画を策定し、
拠点形成・都市機能の誘導を図っている

課題

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

課題解消にむけて

■ 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

より利便性の高いまちの実現

人の流れに変化を引き起こす

策定の趣旨

施策の一つとして

公共貢献を伴う都市開発を行う場合に、容積率の緩和を行う

- 事前に対象地区や容積率の最高限度等の指定基準等について、事業者の検討の一助となるよう基準を示す
- 公共貢献に資するよりよい提案に対しては、基準に加えて評価を行う

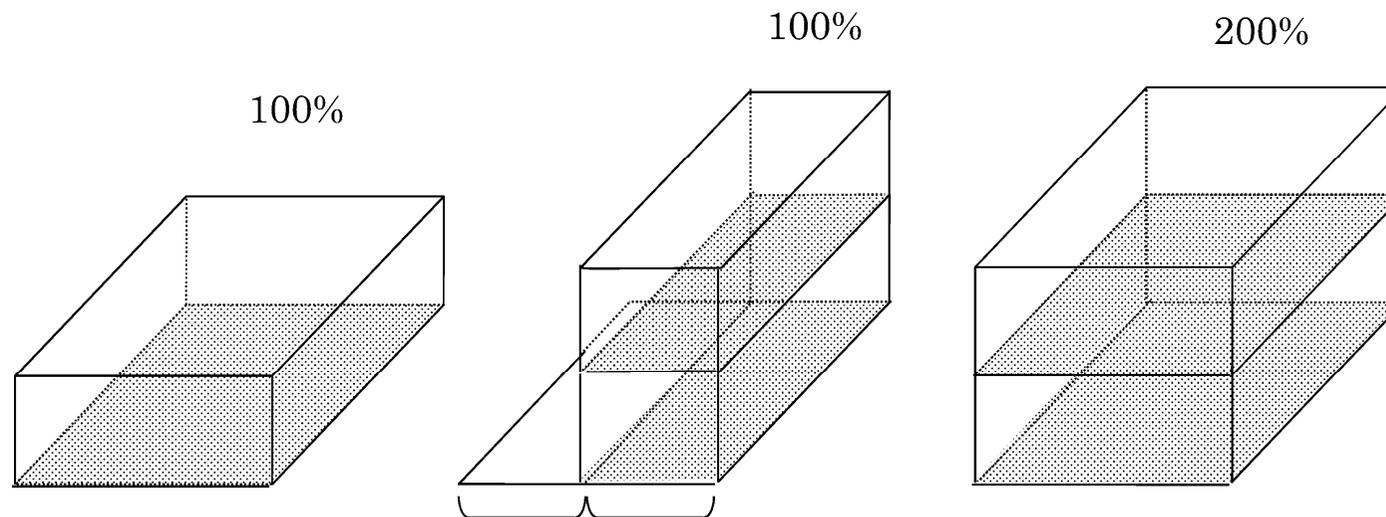
民間事業者による開発意欲の向上
自発的な公共貢献を誘導

にぎわいのある魅力的な拠点形成

容積率とは・・・

延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合

$$\text{容積率 (\%)} = \boxed{\text{延べ面積}} \div \boxed{\text{敷地面積}} \times 100$$



建築物に適用される容積率制限は、①、②のいずれか小さい数値が適用される。

- ① 用途地域に関する都市計画で定められる容積率
- ② 前面道路の幅員により定まる容積率

対象とする制度

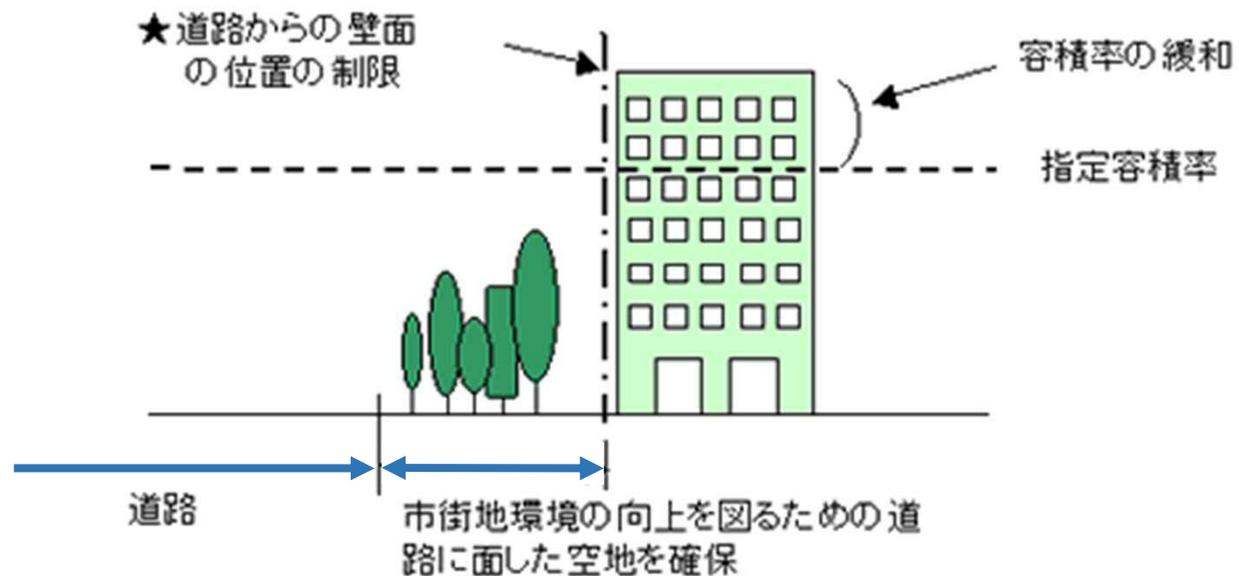
拠点となる各駅前における機能の集約
合理的かつ健全な高度利用と
都市機能の更新を図ることができる手法

対象制度

高度利用型地区計画

高度利用型地区計画の特徴

- 地区レベルでの詳細な計画であること
- 住民や開発事業者の意向を尊重した計画であること
- 計画内容が選べること



高度利用型地区計画の制限

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

※2：特定行政庁の許可が必要

※3：制限緩和事項として定めない場合に限る

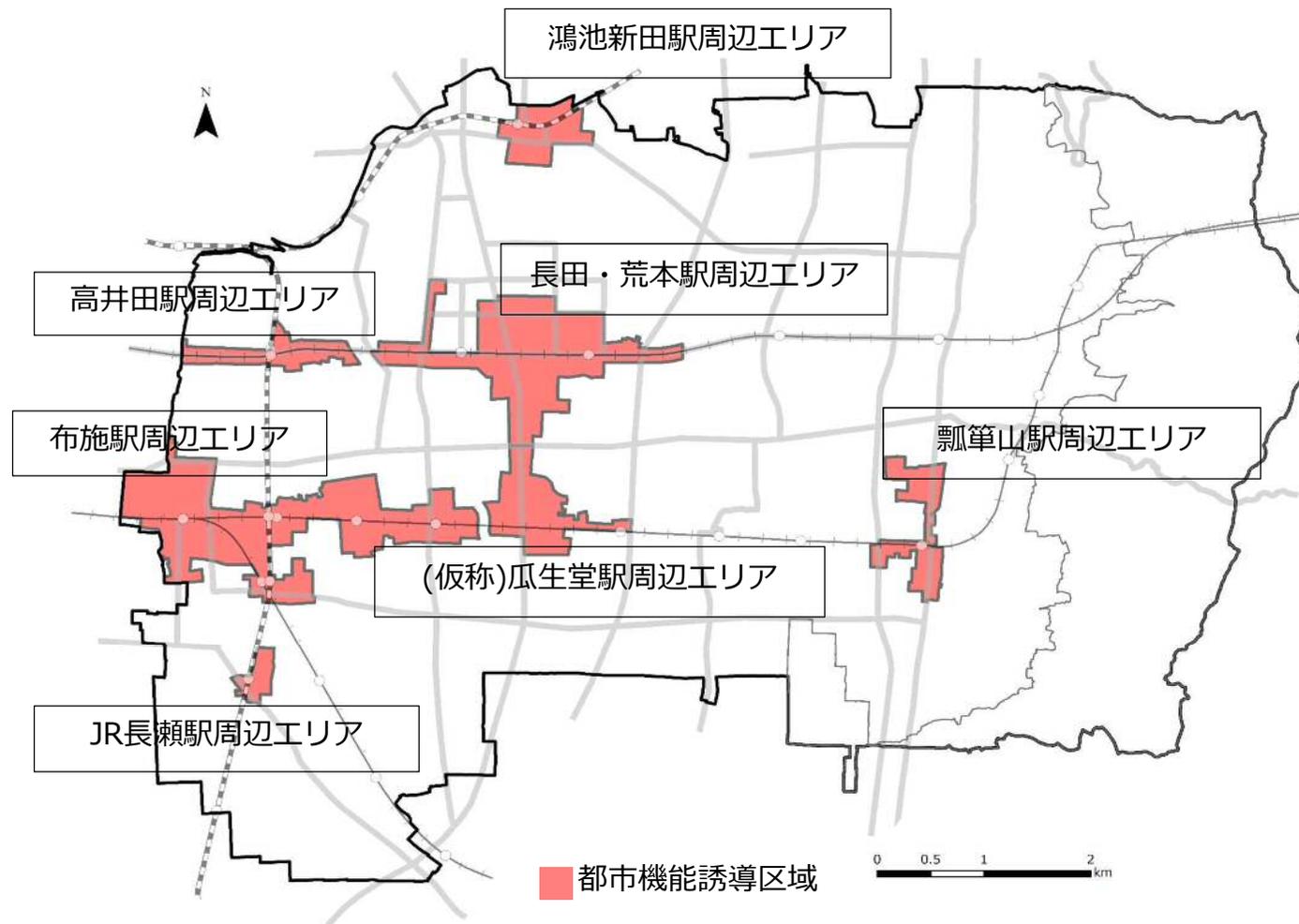
※4：建築条例化を要する

※5：市街地の環境の向上を図るため必要な場合に限る

対象区域

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。

原則として、面積0.5ha以上の街区単位の土地を対象とします。



容積率緩和の基準

緩和容積率は目安であり、あくまで一つの基準
事業者の積極的な取組に対しては、更なる評価

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）

※1-1と1-2のどちらか一つの取組を必須とする。

* 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

評価項目への取組事例

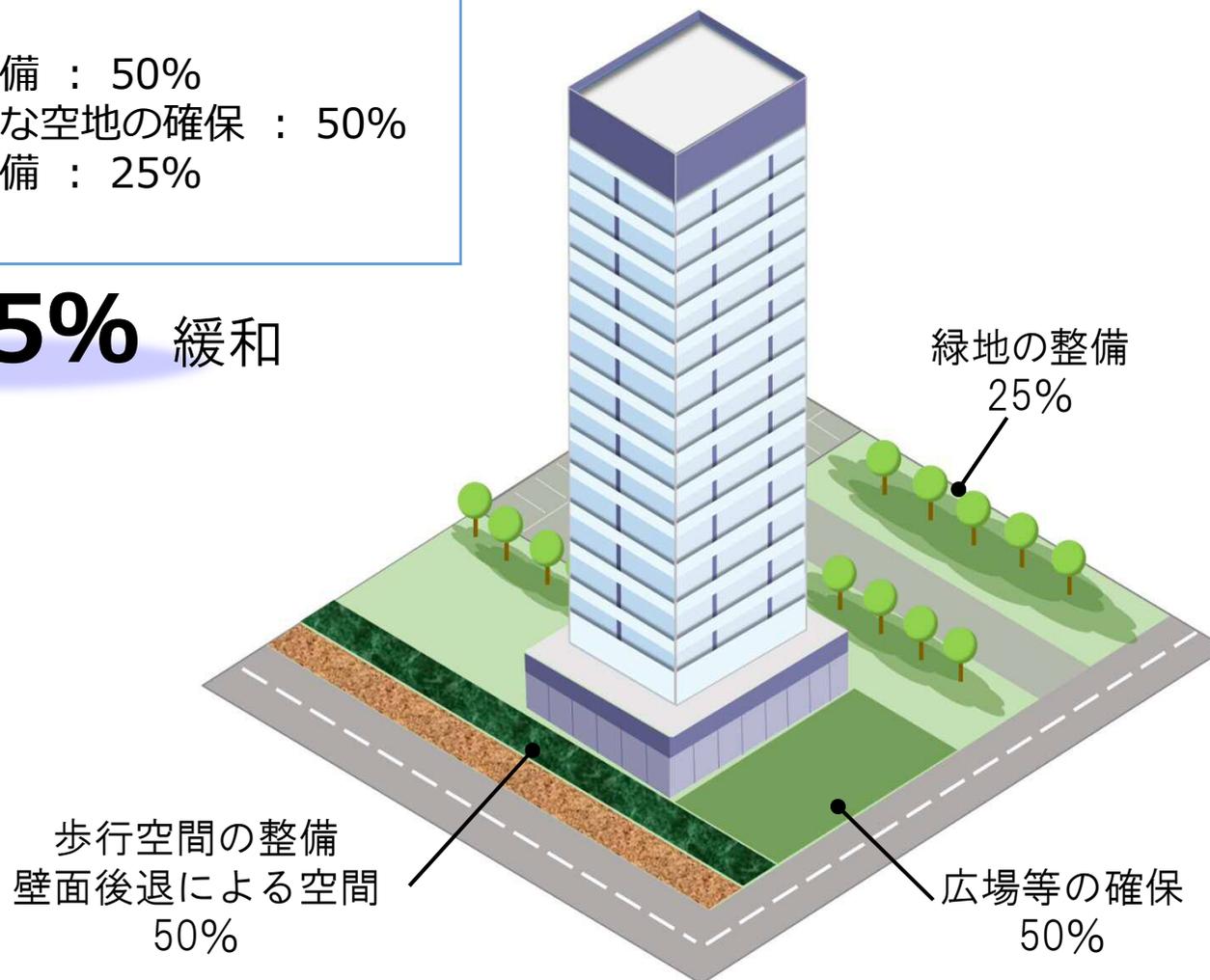
取組事例 1 敷地内にオープンスペースを整備

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%



125% 緩和



評価項目への取組事例

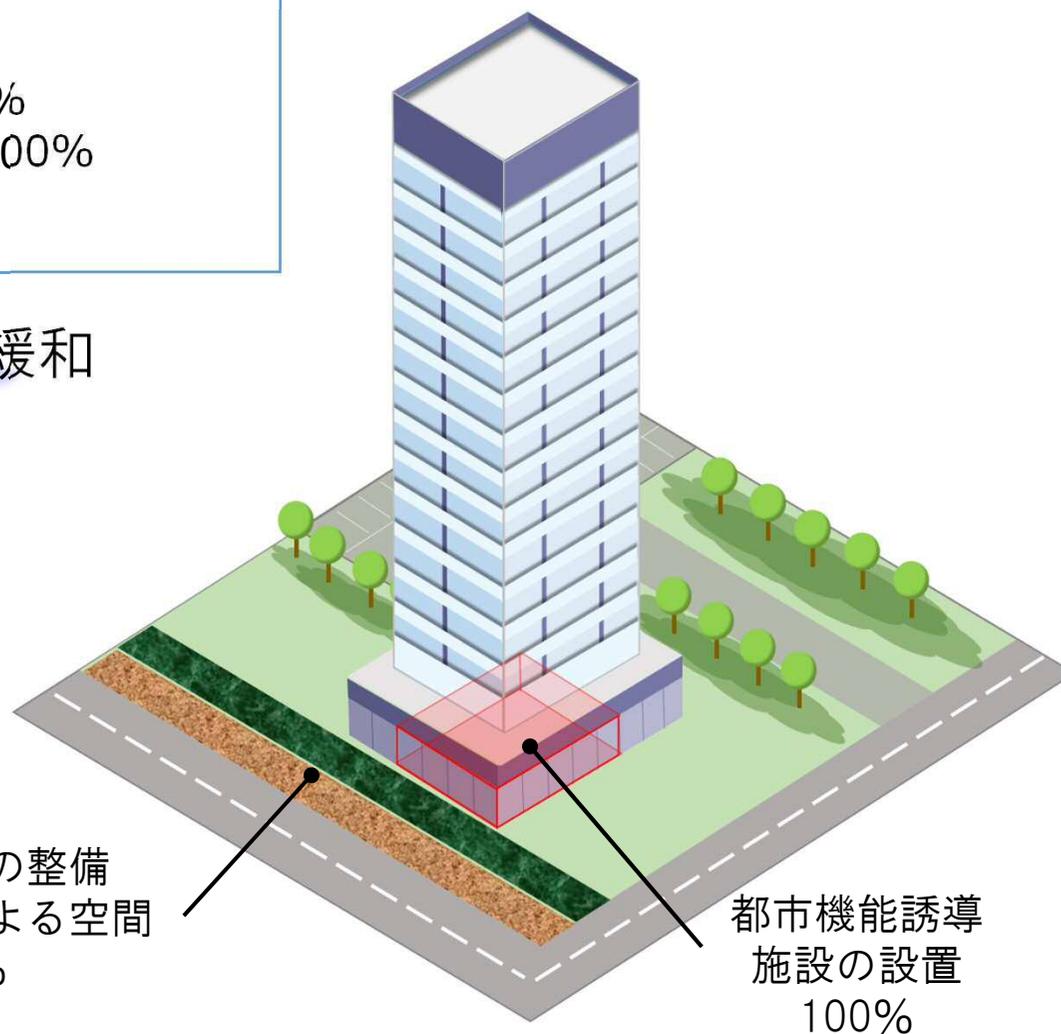
取組事例 2 都市機能誘導施設の設置

評価される
取組

歩行空間の整備 : 50%
都市機能の導入 : 100%



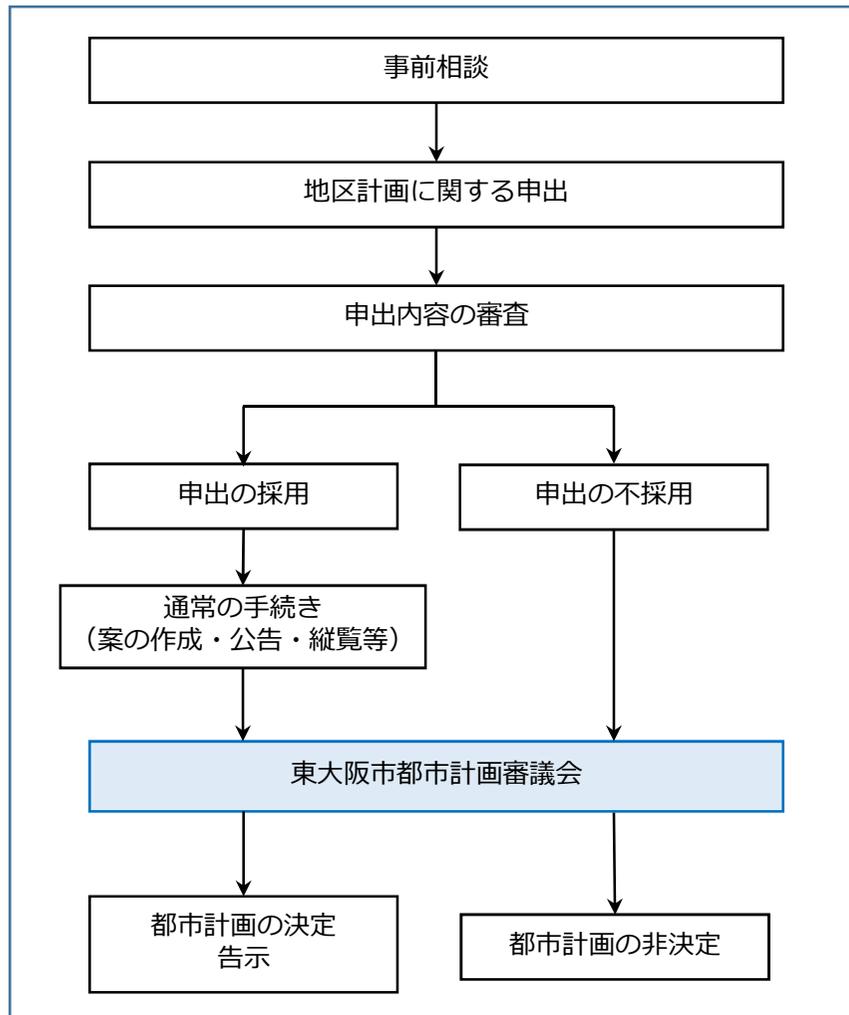
150% 緩和



手続きの流れ

■ 地区計画の手続きの流れ

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



■ 都市計画決定後の手続きの流れ

