

東部大阪都市計画地区計画 （荒本北二丁目地区）の変更

〈議案第2号（付議）〉

令和7年度 第1回東大阪市都市計画審議会

令和7年7月24日（木）

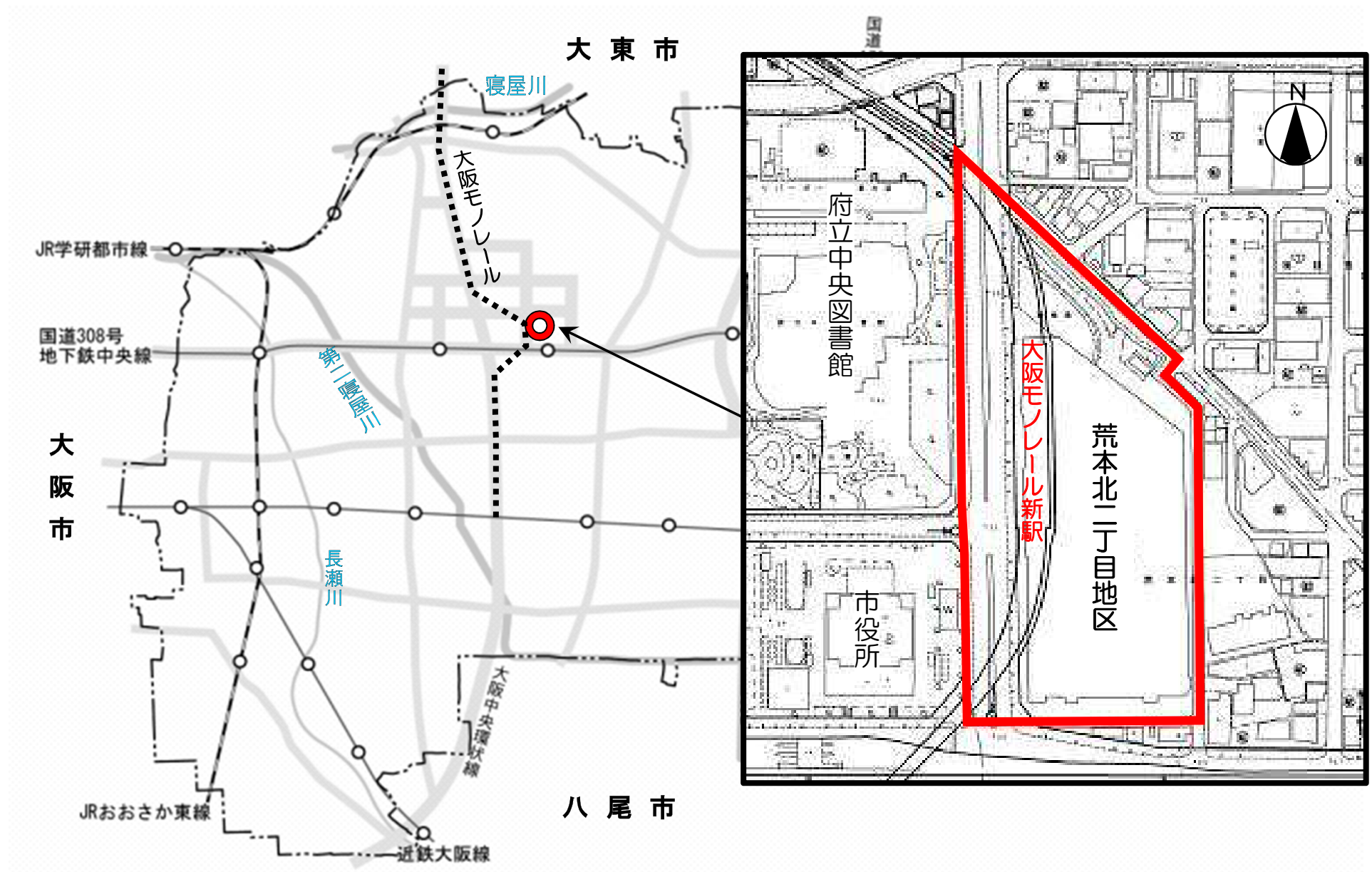
次 第

1. 今回都市計画変更の対象となる
荒本北二丁目地区について
2. 荒本北二丁目地区地区計画の変更について
3. 都市計画の手続きについて

次 第

1. 今回都市計画変更の対象となる
荒本北二丁目地区について
2. 荒本北二丁目地区地区計画の変更について
3. 都市計画の手続きについて

1. 今回都市計画変更の対象となる 荒本北二丁目地区について



1. 今回都市計画変更の対象となる

荒本北二丁目地区について

【東大阪市】 代表的なまちづくりに関する計画での位置付け

■東大阪市第3次総合計画（抜粋）

○市の中心拠点

- ・長田・荒本エリアは「**市の中心拠点**」として位置付け、**良好な景観形成及び商業・業務機能の強化**、宿泊、飲食をはじめとした**来訪者受け入れ環境**や、**居住機能の充実**を図ります。

■東大阪市都市計画マスタープラン（抜粋）

○市の中心拠点の構築

- ・高次の都市機能の集積によりエリア価値向上を図り、関西の中心として市内外から多様な人が集まり、**活力とにぎわいがあふれる"東大阪市の顔"**となる拠点を構築します。
- ・大阪モノレール南伸事業等の交通施策の推進により交通利便性を向上させ、市内外からの来訪者の増加をめざします。
- ・回遊性があるって休憩・交流等ができる空間をあわせもった、安全で快適な歩行者空間の創出に向けた取組を進め、人が集まり、滞在したいと思える**魅力的な都市空間を形成**します。
- ・うるおいややすらぎを感じることができる空間を創出し、都市部にふさわしい**良好な都市景観を形成**します。

■大阪のまちづくりグランドデザイン（抜粋）

○東部大阪 中枢エリア

- ・大規模公有地を活用した商業・交流機能の向上等、駅周辺の新たな顔となる**良好な都市空間の形成と都市機能の誘導**

次 第

1. 今回都市計画変更の対象となる
荒本北二丁目地区について

2. 荒本北二丁目地区地区計画の変更について

3. 都市計画の手続きについて

2. 荒本北二丁目地区地区計画の変更について

○地区計画変更の経緯

令和	3年3月	イオン東大阪店	閉店	
令和	4年4月	荒本北二丁目地区地区計画	施行	
令和	5年3月	開発事業者公募開始		
令和	5年10月	事業予定者該当なし		

その後

土地所有者である大阪府と本市で開発事業者の再公募に向け地区計画の変更について協議を重ね、大阪府より、当該エリアに相応しいにぎわい創出や交流促進に資する空間利用の具体化と将来にわたり担保する方策として、一定規模（1,000m²程度）の多目的広場を地区施設として位置付けることが効果的であり地区計画の変更を依頼する旨の要望を頂いたため、地区計画を変更することとしました。

2. 荒本北二丁目地区地区計画の変更について

目標、方針

地区計画

地区整備計画

■ 地区施設の配置や規模

■ 建築物等に関する事項

- 用途の制限
 - 容積率の最高限度、最低限度
 - 建蔽率の最高限度
 - 高さの最高限度、最低限度
 - 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
 - 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - 建築物等の形態意匠の制限
 - 建築物の緑化率の最低限度
 - かき又はさくの構造の制限
- など

2. 荒本北二丁目地区地区計画の変更について

■地区計画の目標の変更

荒本北二丁目地区は、近鉄けいはんな線荒本駅の北西にあたり、東大阪市役所や府立中央図書館などが立地し、モノレール新駅の設置も予定されているなど、市の中心拠点として来訪者拡大を目的とした様々な都市機能を維持・誘導し、都市の魅力増大を図るエリアとして位置付けられている。

このため、近鉄けいはんな線荒本駅とモノレール新駅に挟まれた府有地の土地利用の転換を図る中で商業施設を中心に、業務・居住機能などの様々な都市機能を誘導し、**にぎわいとゆとりが調和した都市空間を形成することで、**地区の更なる魅力増大を図ることを目標とする。

■土地利用の方針の変更

モノレール新駅の整備に合わせて、商業機能を中心とした業務・居住機能等の集積**や、来訪者・駅利用者等が滞留できるオープンスペースを確保**することにより、にぎわいある市街地環境を創出する。

2. 荒本北二丁目地区地区計画の変更について

目標、方針

地区計画

地区整備計画

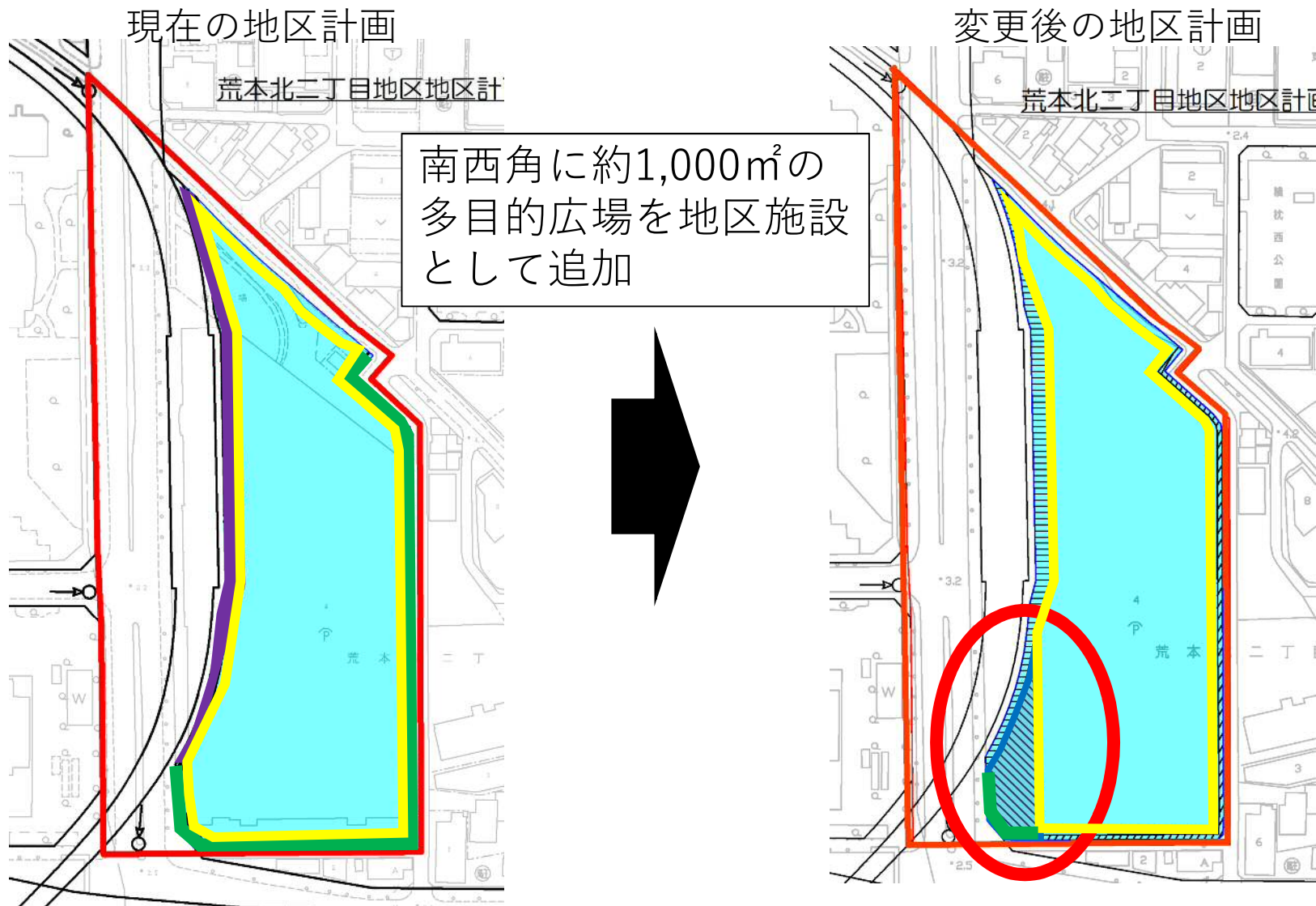
■ 地区施設の配置や規模

■ 建築物等に関する事項

- 用途の制限
 - 容積率の最高限度、最低限度
 - 建蔽率の最高限度
 - 高さの最高限度、最低限度
 - 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
 - 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - 建築物等の形態意匠の制限
 - 建築物の緑化率の最低限度
 - かき又はさくの構造の制限
- など

2. 荒本北二丁目地区地区計画の変更について

■地区施設の追加



※地区整備計画の内容（まとめ）

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290m 多目的広場 面積 約1,000㎡
	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	5,000㎡
	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. 今回都市計画変更の対象となる
荒本北二丁目地区について
2. 荒本北二丁目地区地区計画の変更について
3. 都市計画の手続きについて

3. 都市計画の手続きについて

地元説明会 （市役所 1 8 階大会議室）
令和 7 年 4 月 1 4 日（月） 19 時～ 1 3 名
令和 7 年 4 月 2 0 日（日） 10 時～ 9 名



都市計画案の縦覧・意見書の提出（2 週間）
令和 7 年 4 月 2 4 日（木）～ 5 月 7 日（水）
【意見書の提出なし】



令和 7 年 7 月 2 4 日（木） 東大阪市都市計画審議会



令和 7 年 8 月下旬 都市計画変更告示