

# ■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

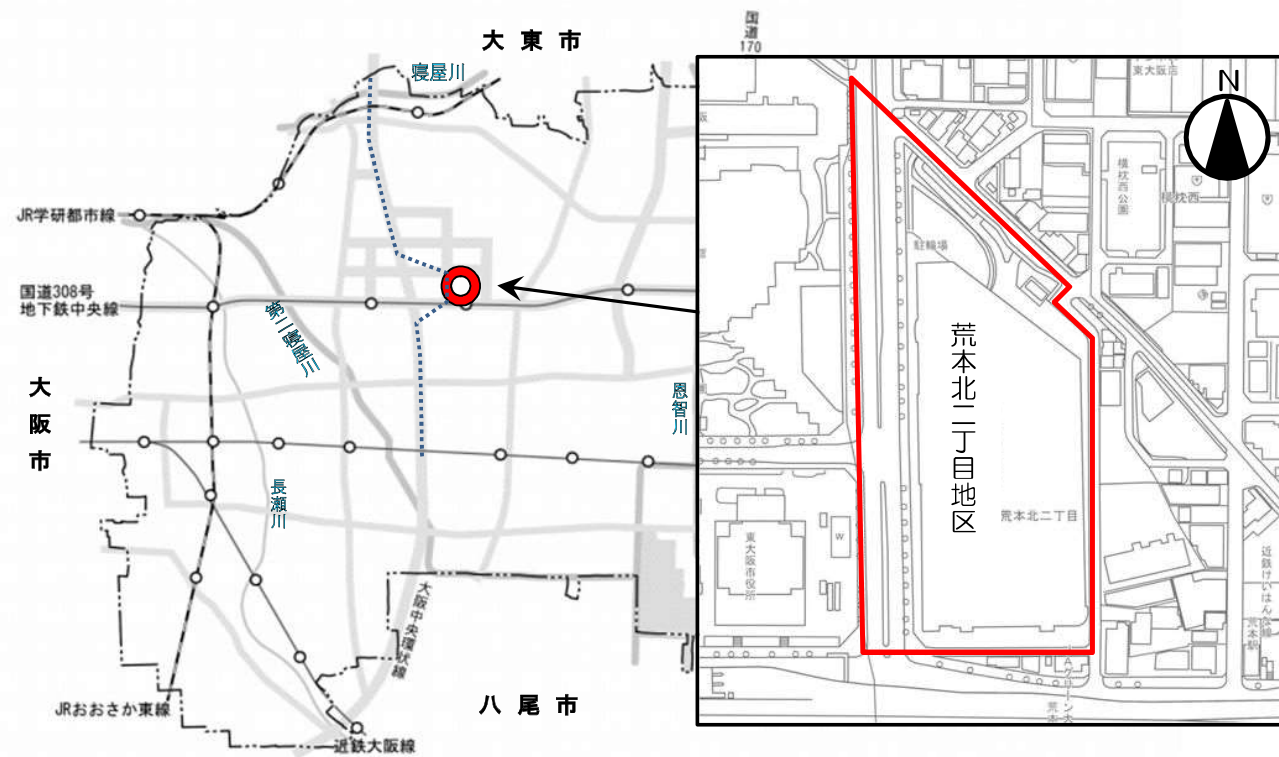
市役所東側に存する、現在解体工事が進められている大阪府が所有する大規模公有地（商業施設跡地）において、良好な都市環境の形成を図ることを目的に都市計画決定および変更を行いました。

決定した都市計画：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  
 変更した都市計画：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**

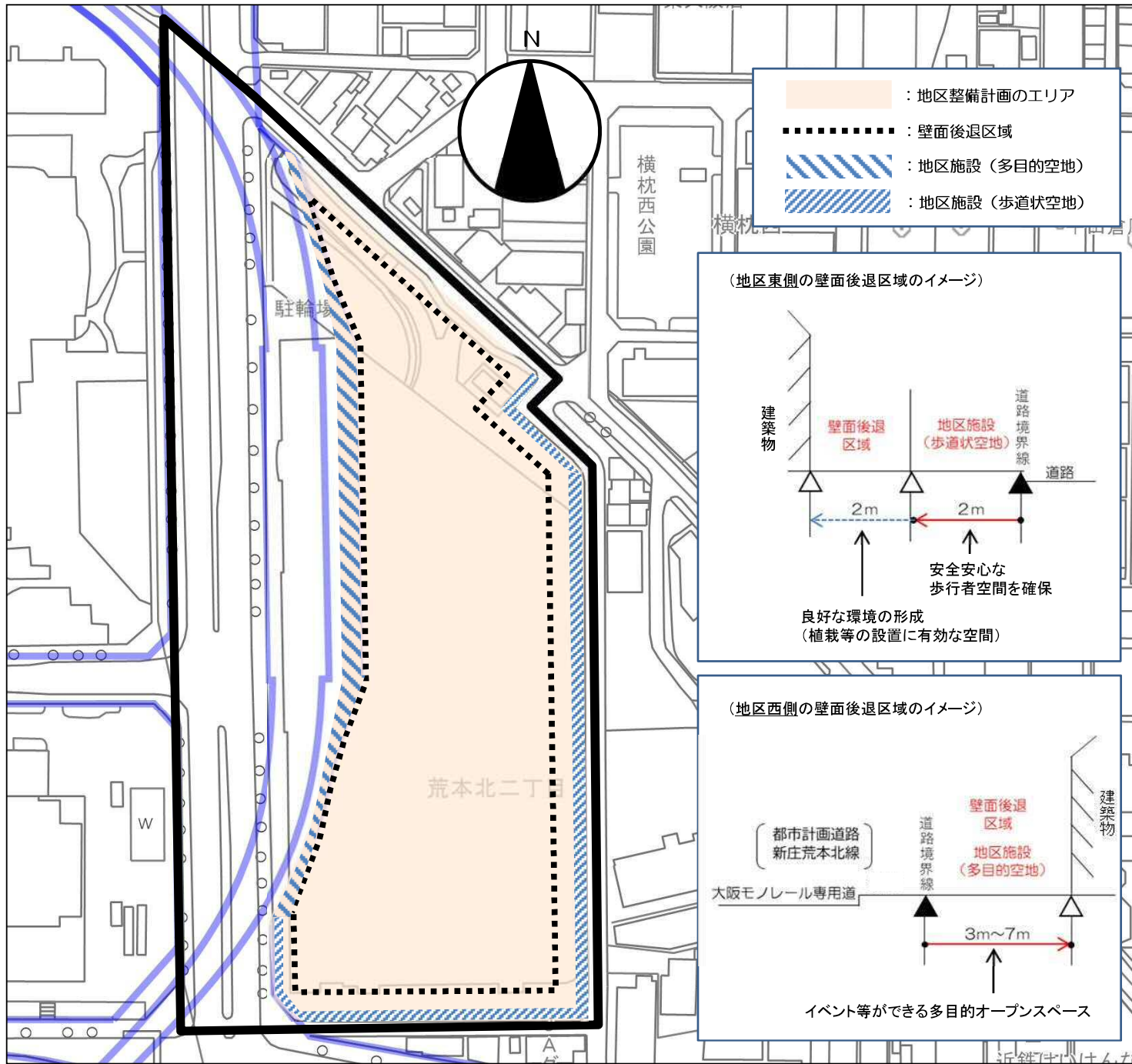
## ■地区計画

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

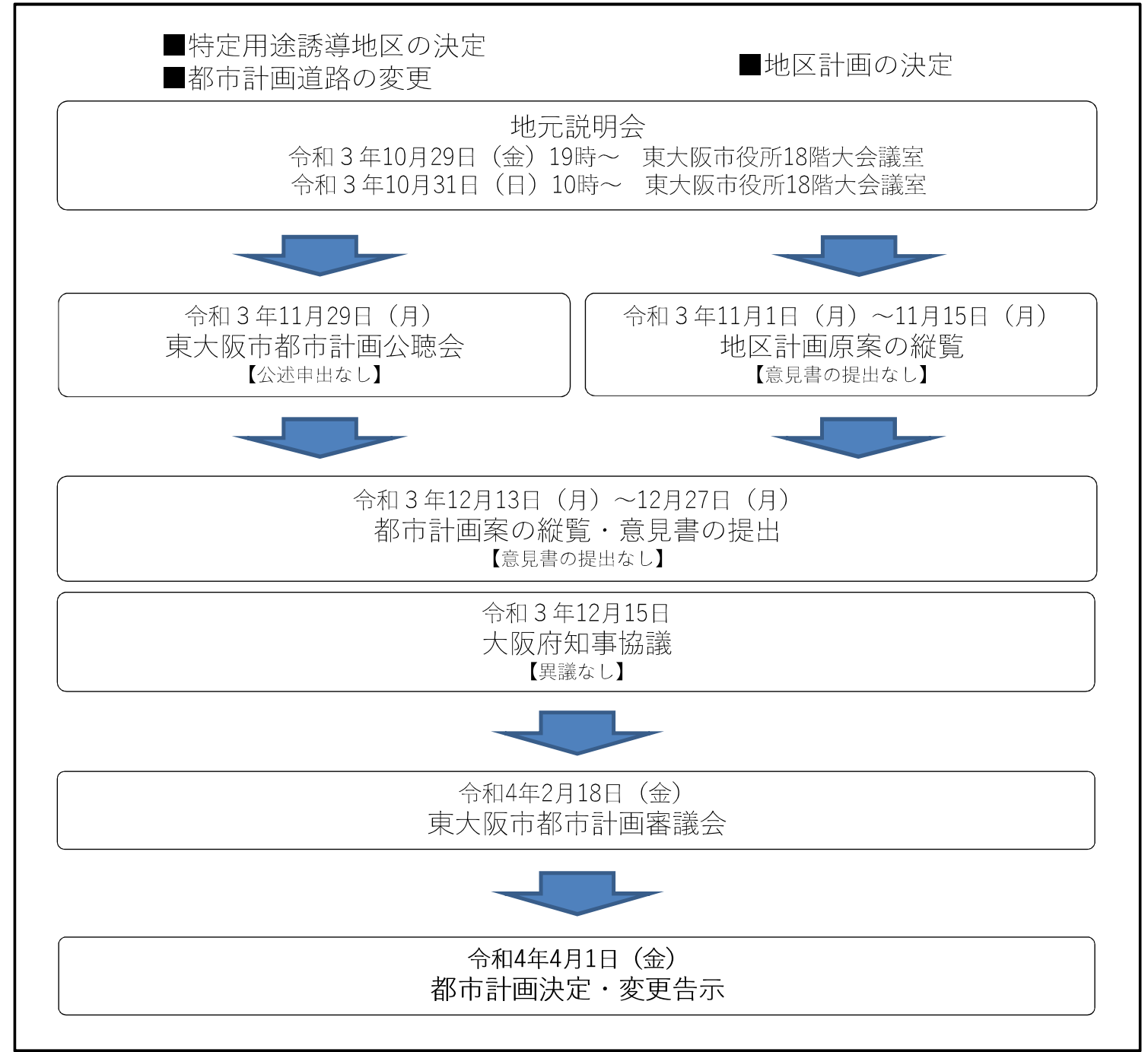
## ■地区整備計画

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	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）



■都市計画決定・変更の経過



・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に縮小変更しました。

【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](mailto: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](mailto:shigaichiseibi@city.higashiosaka.lg.jp)