

# 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 【概要版】

## 1. 策定の趣旨

- ▶ 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おり、課題解消に向けて、
  - ・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ことによって、より利便性の高いまちの実現を図ります。
  - ・市内の主要な鉄道駅周辺を中心に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。
- ▶ コンパクト+ネットワークの取組を推進するための施策の1つとして、公共貢献を伴う都市開発を行う場合に、容積率の緩和を行います。
- ▶ 本ガイドラインでは、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もので、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います。
- ▶ 本ガイドラインにより、民間事業者による開発意欲の向上や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. 対象制度

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、**高度利用型地区計画**を対象制度とします。

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     | 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      | ○       |

◆ 高度利用型地区計画とは、...  
 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。

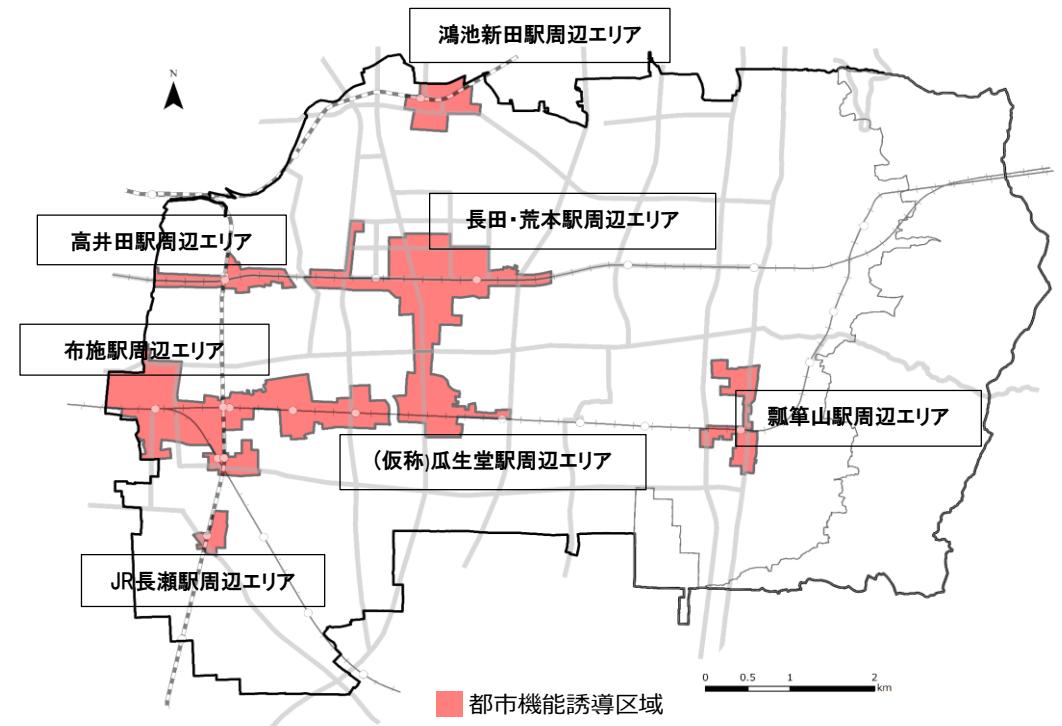
○: 定めることができる項目  
 ●: 必ず定める項目

※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り  
 ※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り

## 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
- ・JR長瀬駅周辺エリア
- ・瓢箪山駅周辺エリア



## 4. 対象事業、区域の規模

- ◆ 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、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。
- ◆ 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する。

## 5. 容積率緩和の基準

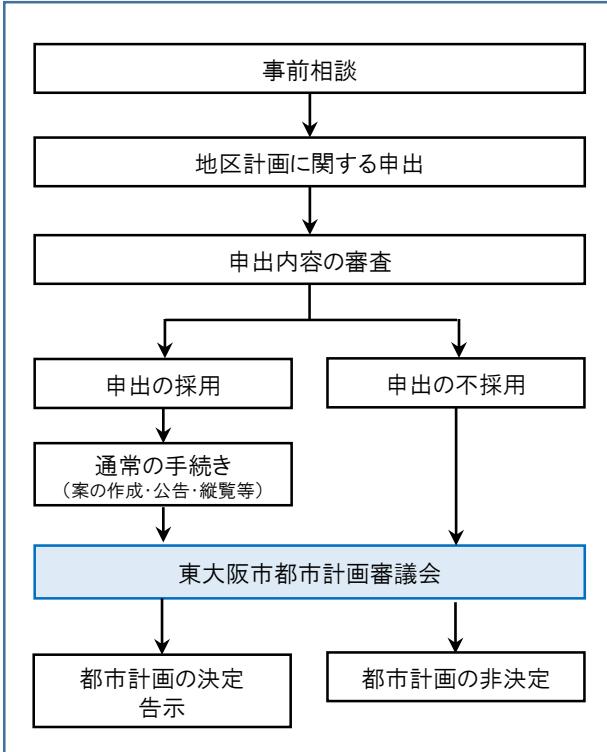
以下に示す緩和容積率は目安であり、あくまで一つの基準を示すものです。事業者の積極的な取組に対しては、以下の内容に加えて、更なる評価をいたします。

| 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×100%<br>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×100%<br>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×100%<br>かつ25%以下  |
| 6    | その他<br>(老朽化建築物の更新など) | 上記以外に次の取組について、市長が評価できる取組として判断した場合<br>・老朽化建築物の更新<br>・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%                  |

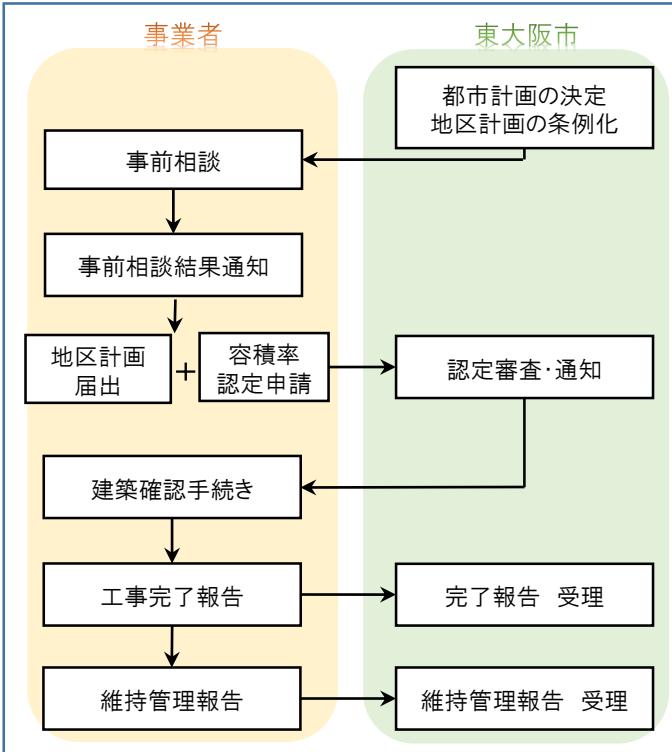
A:敷地面積 S:整備する施設等の床面積 G:緑化施設の面積(法律等で義務付けられているものを含める)  
\*1-1と1-2のどちらか一つの取組を必須とする。 \*住居系用途地域の場合は、上記緩和容積率の2分の1の率

## 6. 手続きの流れ

### 地区計画の手続きの流れ



### 都市計画決定後の手続きの流れ



## 7. 評価項目への取組事例

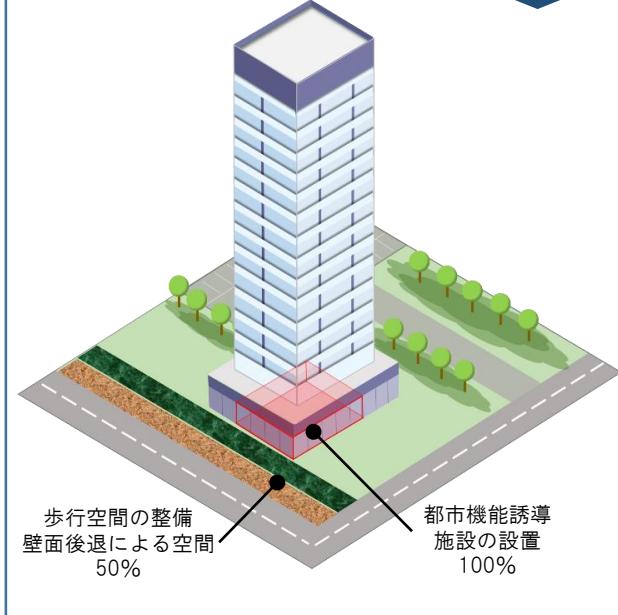
### 取組例1 オープンスペースを整備

125%  
緩和



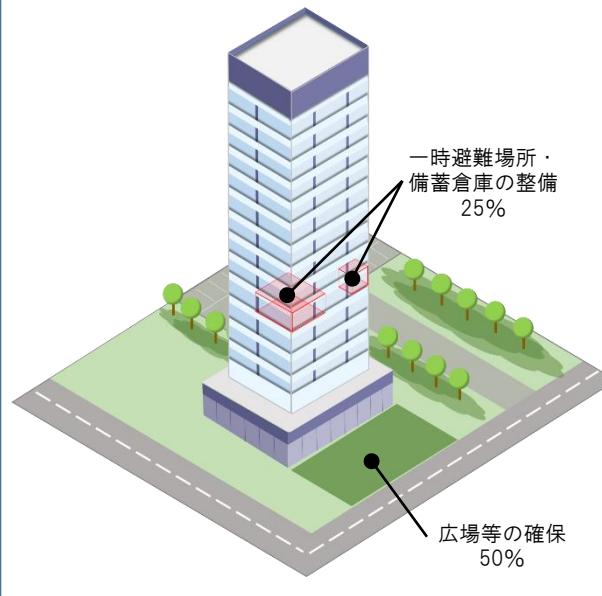
### 取組例2 都市機能誘導施設の設置

150%  
緩和



### 取組例3 災害対策施設の整備

75%  
緩和



### 取組例4 老朽化建築物の更新

80%  
緩和



#### 【市ウェブサイト】

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  
<https://www.city.higashiosaka.lg.jp/0000041373.html>



#### 【お問い合わせ先】

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

