

東部大阪都市計画地区計画の変更（東大阪市決定）

都市計画高井田中一丁目地区地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

	名 称	高井田中一丁目地区地区計画
	位 置	東大阪市高井田中一丁目 地内
	面 積	約 5.6 ha
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>高井田地域は、大阪市内へのアクセス利便性も高いことから、機械金属、鋳物工場などの多くの中小企業が立地し、全国でも工場密度の高い地域である。しかし、近年では不況等の影響から工場が廃業・移転し、その跡地に住宅が立地するなど、住工の混在が進み、工場が集積している街区と住工が混在している街区がモザイク状に分布している。また、市では、東大阪市住工共生のまちづくり条例に基づき、モノづくり企業の集積を重点的に維持するモノづくり推進地域の「重点地区」に指定している。</p> <p>本地区は、このような高井田地域の南東に位置し、南側は主要地方道大阪枚岡奈良線（産業道路）に接し、永和駅の北1km圏内に存している。地区西側は、工場跡地で住宅開発が行われるなど住工混在が進んでいる。他方、地区東側に住宅はなく、産業技術支援センターや市営住宅跡地、療育センターなどの市有地のほか、製造工場や営業所等があり、今後、市有地の有効活用のため、土地利用の転換が見込まれている。</p> <p>そこで、地区東側の土地利用の転換を進めるなかで、工場の集積を図るとともに、既存の工場や住宅等の環境の悪化を防ぎながら、環境の改善をすすめ、住工が調和して共存するモノづくりのまちの形成をめざす。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を住工共生型エリアおよび工場集積型エリアの2つの地区に区分し、次のように方針を定める。</p> <p>(1) 住工共生型エリア、工場集積型エリアともに、生活環境や操業環境の双方を悪化させる施設の立地を制限することで、住工の環境悪化を防ぐとともに、騒音や振動の排出を抑え、日照の確保や沿道の緑化の推進など環境の改善に努めることで、住工が調和して共存できる環境を整える。</p> <p>(2) 住工共生型エリアでは、地区に永く住み続けられるよう、良質な住宅を誘導する。</p> <p>(3) 工場集積型エリアでは、住工の混在を未然に防止して、工場の集積地としての魅力を高めるとともに、地域の相互理解を深めるため、地域交流できる場の設置に努める。</p>

区域の整備、開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	<p>本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 住工双方の環境悪化を防止するため建築物等の用途の制限を定める。2. 住工共生型エリアにおいて、永く住み続けられるよう良質な住宅を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。3. 工場集積型エリアにおいて、住宅等の混在を未然に防止し、工場の操業環境を保全するため建築物等の用途の制限を定める。4. 敷地の細分化を防止し、ゆとりある環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。5. 日照を確保し、明るく衛生的な環境を形成するため建築物等の高さの制限を定める。
-----------------	------------	--

2. 地区整備計画

	地区の	地区の	A 地区（住工共生型エリア）	B 地区（工場集積型エリア）
	区分	面積	約 2.4 ha	約 2.6 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、地区計画の決定の告示の際、現に存する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二（わ）項第7号に掲げるもの</p> <p>(2) 建築基準法別表第二（わ）項第8号に掲げるもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第二（わ）項第5号に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超えるもの</p> <p>(4) 建築基準法別表第二（る）項第1号に掲げる工場（ただし、騒音および振動に関して東大阪市生活環境保全等に関する条例施行規則別表第5に定める次の排出基準に適合するものはこの限りでない。）</p> <p>① 騒音 第3種区域の排出基準</p> <p>② 振動 第2種区域〔I〕の排出基準</p> <p>(5) 建築基準法別表第二（る）項第2号に掲げるもの</p>		
		<p>(6) 共同住宅、長屋その他これらに類するもので、住戸又は住室（以下、「住戸等」という。）の面積が40㎡以上の住戸等の数が全体の住戸等の数の3分の2未満のもの</p>	<p>(6) 建築基準法別表第二（わ）項第2号および第3号に掲げるもの（ただし、地区内の工場・事業所等に従事する者のためのものを除く。）</p> <p>(7) 建築基準法別表第二（わ）項第4号に掲げるもの</p>	

建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>80 m²</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。</p> <p>(1) 地区計画の決定の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で 80 m²に満たないもの又は現に所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば 80 m²に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。</p>
	建築物等の高さの最高限度	21 m

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」