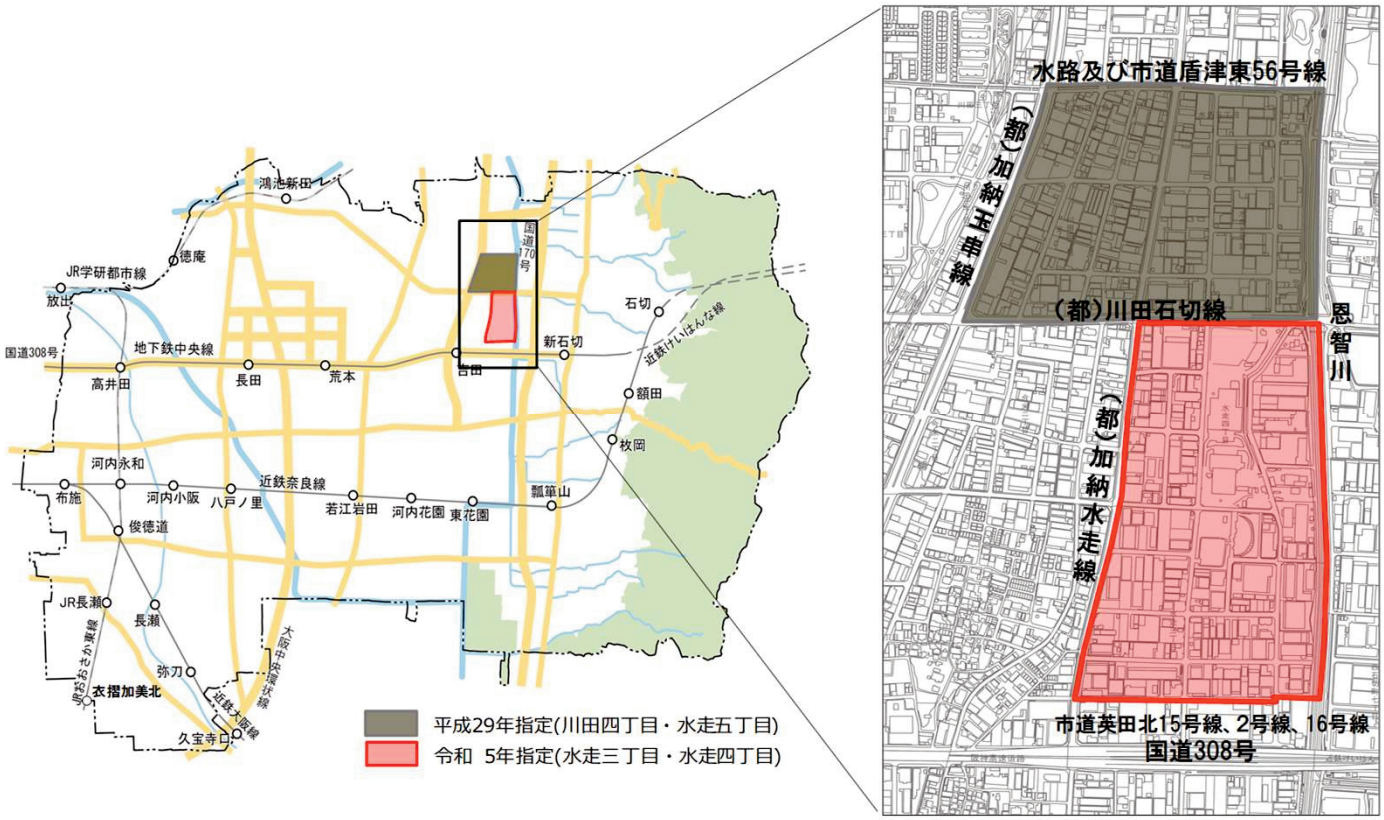
特別用途地区（工業保全地区）の概要

「東大阪市住工共生のまちづくり条例（平成25年4月施行）」の趣旨を踏まえ、工業集積の維持・保全の推進にむけて、住宅等の立地を制限することにより、住宅と工場の混在を未然に防止するとともに良好な操業環境を保全するため、平成29年４月1日に川田四丁目・水走五丁目、令和5年７月1日に水走三丁目(国道308号沿いの街区除く)・水走四丁目を特別用途地区（工業保全地区）に指定しています。

※特別用途地区とは
当該地区の特性にふさわしい土地利用の実現等を目的として、用途地域を補完するために定めるものであり、条例により、用途地域による土地の制限を強化したり緩和したりする制度です。



<u>地区の位置づけ</u>

- 用途地域は、工業地域に指定されています。
- 「東大阪市第３次総合計画」において、モノづくりのまちを維持・継承していくため、工業集積地の保全をめざす「工業集積重点ゾーン」に位置付けられています。
- 「東大阪市住工共生のまちづくり条例」において、モノづくり企業の集積を維持する「モノづくり推進地域」に指定されています。

■ 特別用途地区における建物の用途制限の内容

（東大阪市東部大阪都市計画特別用途地区工業保全地区内における建築物の制限に関する条例による）

1．住宅と工場が混在するのを未然に防止するため、住宅やマンション等の立地を制限します

次の建築物は建築できません。

- 住宅
  （住宅で工場、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものであって、居住の用に供する部分の床面積の合計が当該住宅の延べ面積の３分の２を超えないものを除く）
- 共同住宅、寄宿舎、下宿
- 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの

※水走三・四丁目において、令和5年７月１日時点で現存する上記の建物の敷地に限ってはこの制限を受けることなく、これまでと同様に建替え等が可能です。
ただし、令和5年７月１日以降に特別用途地区として適した用途の建築物が建てられた場合、以後の建替えについては、この制限が適用されます。

2．地区内に関係のない車や人が多く入ってこないよう、大規模な店舗や遊戯施設等の立地を制限します

次の建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるものは建築できません。

- 物品販売業を営む店舗又は飲食店
- ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場
- 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

■ 特別用途地区における地権者、企業向けの支援施策

特別用途地区（工業保全地区）では、地権者、企業向けに様々な支援施策を実施しています。

・都市計画に関すること　【 都市計画室 】
TEL 06-4309-3211（直通）　FAX 06-4309-3831
E-MAIL　toshikeikaku@city.higashiosaka.lg.jp

・地権者、企業向けの支援施策に関すること【都市魅力産業スポーツ部モノづくり支援室】
TEL 06-4309-3177（直通）　FAX 06-4309-3846
E-MAIL　monodukuri@city.higashiosaka.lg.jp

・条例（用途制限）に関すること　【 建築部 建築審査課 】
TEL 06-4309-3240（直通）　FAX 06-4309-3829
E-MAIL　kenchikushinsa@city.higashiosaka.lg.jp