

用途地域等の見直しについて

■用途地域等とは

用途地域とは、土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域のことで、建築できる用途や規模などに関する一定のルールを定めたものです。

今回の見直しでは、用途地域の見直しに加え、指定容積率・建蔽率の見直し、防火・準防火地域の変更を行う予定であるため、それらをまとめて「用途地域等」としています。

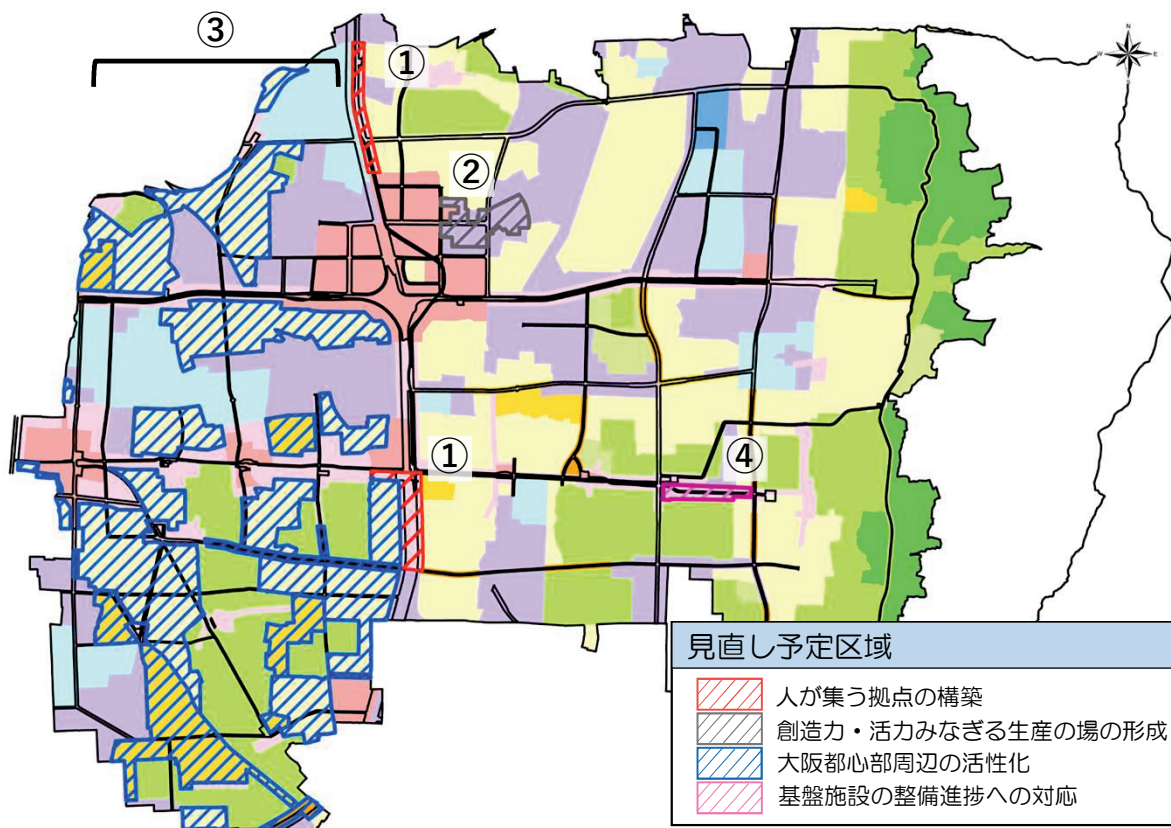
■今回の見直しについて

前回、平成27年に行った用途地域の見直しから10年近く経過しており、この間に第3次総合計画の策定や都市計画マスタープランの改定、立地適正化計画の策定を行い新たなまちづくりの方向性を明らかにしました。これらの上位計画が示すまちづくりを実現するため用途地域等について見直しを行います。

変更する都市計画等

- ・用途地域の変更
- ・防火・準防火地域の変更
- ・立地適正化計画の変更（居住誘導区域の変更）

都市計画素案



■見直しの視点

○上位計画に沿った土地利用の誘導

- ・人が集う拠点の構築
- ・想像力・活力みなぎる生産の場の形成
- ・大阪都心部周辺の活性化

○経年変化による土地利用の誘導

- ・基盤施設の整備進捗への対応

○その他軽易な変更

- ・界線根拠がなくなったことによる見直し

■スケジュール（予定）

都市計画素案の説明会

令和7年7月10日（木）午後 7時から 本庁舎18階大会議室
令和7年7月13日（日）午前10時から 本庁舎18階大会議室

令和7年7月14日（月）から28日（月） 公述申出の受付

令和7年8月7日（木） 都市計画公聴会
（公述申出があった場合に開催）

令和7年9月頃 都市計画案の縦覧及び
意見書の受付

令和7年11月上旬 都市計画審議会

令和7年12月頃 都市計画変更

見直し予定区域の概要

①人が集う拠点の構築

約33.8ha

大阪モノレール南伸事業に伴い、新駅周辺や大阪中央環状線の沿道において、土地の高度利用を促進し、商業業務等の機能の充実を図るため、近隣商業地域へ変更を行います。また、指定容積率を400%にすると共に準防火地域から防火地域への指定を行い都市の不燃化を目指します。合わせて準工業地域から近隣商業地域へ変更を行う箇所において立地適正化計画の居住誘導区域への指定を行います。

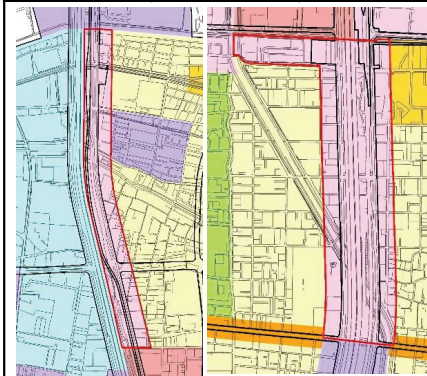
変更前		
用途地域	建蔽率	容積率
一住居	60	200
準住居		300
準工業		



準防火地域の規制

	500㎡ 以下	500㎡超 1,500㎡ 以下	1,500㎡ 超え
4階以上	耐火 構造		
3階建			
2階以下	防火 構造	準耐火 構造	

変更後		
用途地域	建蔽率	容積率
近商	80	400



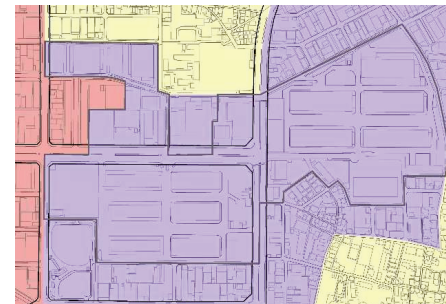
防火地域の規制

	100㎡以下	100㎡超え
4階以上	耐火構造	
3階建		
2階以下	準耐火構造	

②創造力・活力みなぎる生産の場の形成

約27ha

流通業務団地に指定されている準工業地域において昨今の物流ニーズに対応すると共に流通業務施設の集約・高度利用を図るため、指定容積率を200%から300%に緩和します。



変更前		
用途地域	建蔽率	容積率
準工業	60	200

変更後		
用途地域	建蔽率	容積率
準工業	60	300

③大阪都心部周辺の活性化

約718ha

狭小敷地であり老朽化住宅が多く存在する市内西側の住居系用途地域（専用住居地域を除く）において老朽化住宅の更新と定住促進を図るため、指定建蔽率を60%から80%へ緩和を行います。合わせて建築条例にて防火規制の強化を行い災害に強いまちづくりを目指します。

※建蔽率が60%を超える建築物を建てる場合に準耐火建築物の規制を実施

④基盤施設の整備進捗への対応

約10.2ha

現在、都市計画事業中である大阪瓢箪山線の近鉄東花園駅から大阪外環状線までの区間において沿道の活性化を図るために、近隣商業地域へ変更を行います。

変更前		
用途地域	建蔽率	容積率
一住居	60	200



変更後		
用途地域	建蔽率	容積率
近商	80	300



【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