

# 東大阪市用途地域等に関する 指定方針の変更について

〈議案 第1号〉

令和6年度 第3回東大阪市都市計画審議会

令和7年2月6日（木）

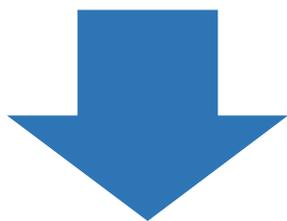


# 用途地域等の指定方針とは

平成24年まで

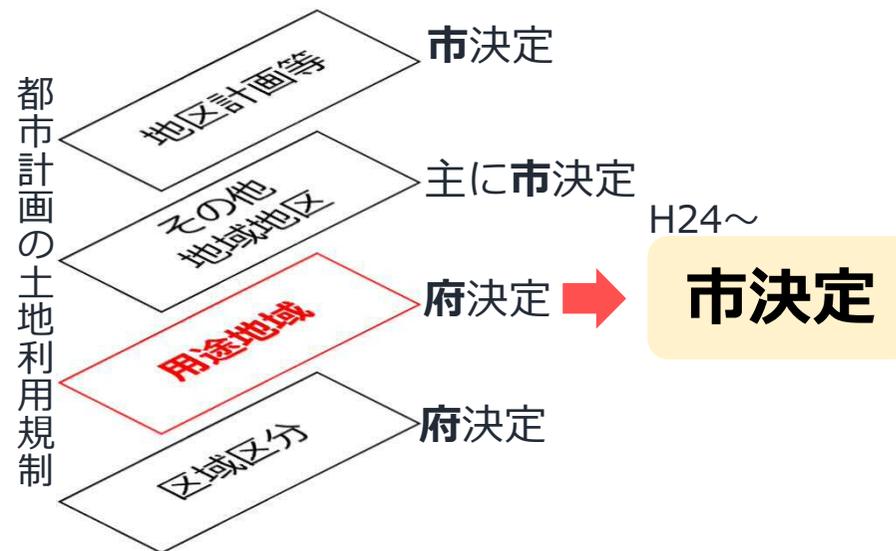
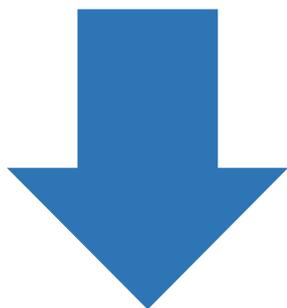
用途地域は大阪府が指定

昭和12年に市内西側の一部に定められたのが始まり  
昭和43年～平成24年 大阪府が指定



平成24年4月

用途地域の決定権限が市に移譲



平成26年12月

「東大阪市用途地域等に関する指定方針」策定

- 用途地域等の指定・見直しに関する基本的事項を定める
- 都市計画提案の採用・不採用の判断基準とする

# 指定方針の主な内容

## ■基本方針

- ・用途地域は、市街地の将来像を踏まえて定める
- ・地域の実情に応じた土地の利用を図る

## ■指定の考え方

- ・住宅地、商業地、工業地、幹線道路の沿道の用途地域の指定の考え方

## ■見直しの時期

- ・用途地域の指定の継続性に配慮し、都市づくりの課題に対応するよう随時行う
- ・都市計画マスタープラン等の変更に応じて行う

## ■見直しにあたっての留意点

- ・継続性に十分に配慮

## ■用途地域以外の地域地区の考え方

- ・特別用途地区、高度利用地区、防火・準防火地域など

# 用途地域の指定の考え方 ～住宅地～

## 住宅地

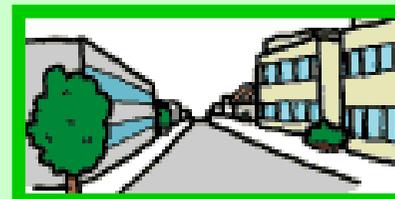
### ● 良好な住居の環境の保護



第一種低層  
住居専用地域



田園住居地域



第一種中高層  
住居専用地域

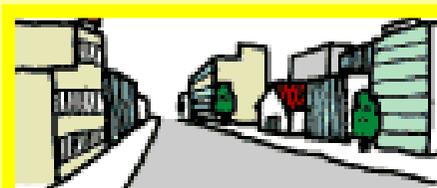


第二種低層  
住居専用地域



第二種中高層  
住居専用地域

### ● 住居の環境の保護と商業業務施設の複合立地



第一種住居地域



第二種住居地域



準住居地域

近隣商業地域を含んで一団で80ha以上  
幹線道路沿道には原則緩衝となる用途地域を路線式で定める

# 用途地域の指定の考え方 ～商業地・工業地～

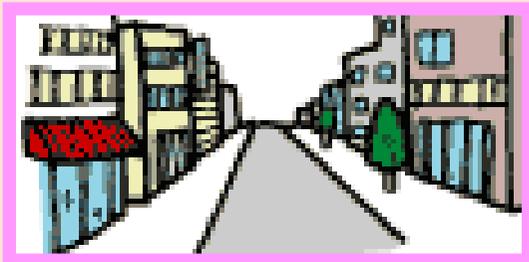
## 商業地

- 大規模な商業・業務・娯楽施設等の集積地域



商業地域

- 日常生活サービス施設の集積地域

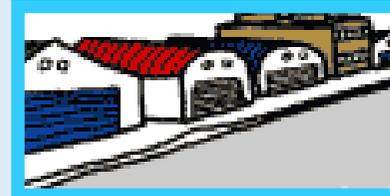


近隣商業地域

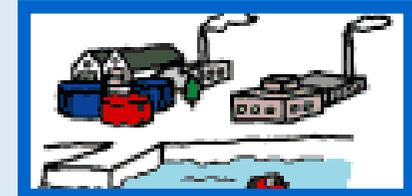
いたずらに過大とならないよう定める

## 工業地

- 工業の利便を害する施設の混在防止

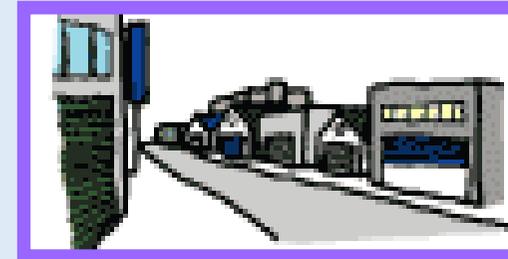


工業地域



工業専用地域

- 住宅等の混在の排除が困難  
流通業務施設・沿道サービス工場の  
集約立地



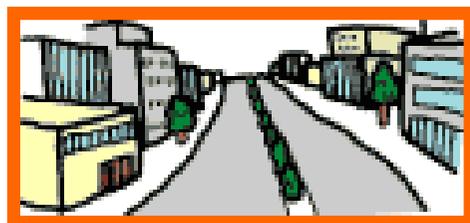
準工業地域

一団で20ha以上  
周辺住宅地へ影響を及ぼさない場合は5ha以上

# 用途地域の指定の考え方

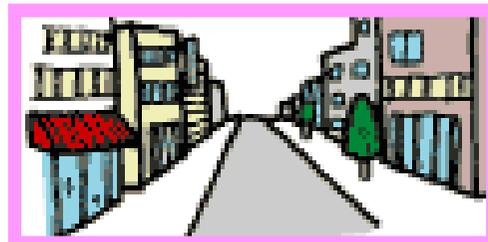
～幹線道路の沿道等～

- 交通量が少なく  
用途の広範な混在を防止



準住居地域

- 交通量が多く  
騒音が基準を超過するおそれ



近隣商業地域



商業地域



準工業地域

# その他の地域地区等の指定の考え方

地域の特性にあった土地利用の誘導を図るため、  
必要に応じて用途地域とあわせ定めます

特別用途地区	用途地域を補完して、地区の特性にふさわしい特定の用途の利便増進や環境保護を図る
高度利用地区	市街地の中心部で、土地の高度利用を進めながら、都市機能の更新を図る
防火・準防火地域	建物の不燃化・難燃化を促進し、市街地の火災を防除する
その他の地域地区	合理的な土地利用の増進、良好な都市環境の保護などを図る
地区計画等	住民等の意見を反映しつつ、地区の実情に応じた都市環境の維持・形成を図る

# 指定方針策定後の経過

平成26年12月 東大阪市用途地域等に関する指定方針 策定  
平成27年 3月 東大阪市用途地域の指定基準 策定

平成27年度 用途地域全域の見直し

## 【国】

平成30年4月 「田園住居地域」 の創設

## 【大阪府】

平成31年3月 「用途地域の指定のガイドライン」 改定  
令和2年10月 「都市計画区域マスタープラン」 改定  
令和4年12月 「大阪のまちづくりグランドデザイン」 策定

## 【東大阪市】

平成31年3月 「東大阪市立地適正化計画」 策定  
令和2年7月 「東大阪市第3次総合計画」 策定  
令和5年3月 「東大阪市都市計画マスタープラン  
(立地適正化計画)」 改定

令和 7年 3月 東大阪市用途地域等に関する指定方針 改定予定  
東大阪市用途地域の指定基準 改定予定

# 指定方針改定のポイント

## 主な改定のポイント

① 田園住居地域の創設

② 東大阪市都市計画マスタープランの改定

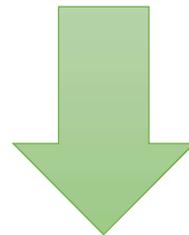
③ 東大阪市立地適正化計画の策定

## 田園住居地域とは・・・

農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。



指定の考え方に  
以下の文章を追加



低層住宅と農地が混在する住宅地において、両者の調和により良好な住居の環境と営農環境の形成を図る場合は、田園住居地域を定められるものとします。

# 都市計画マスタープランの改定

令和5年3月改定

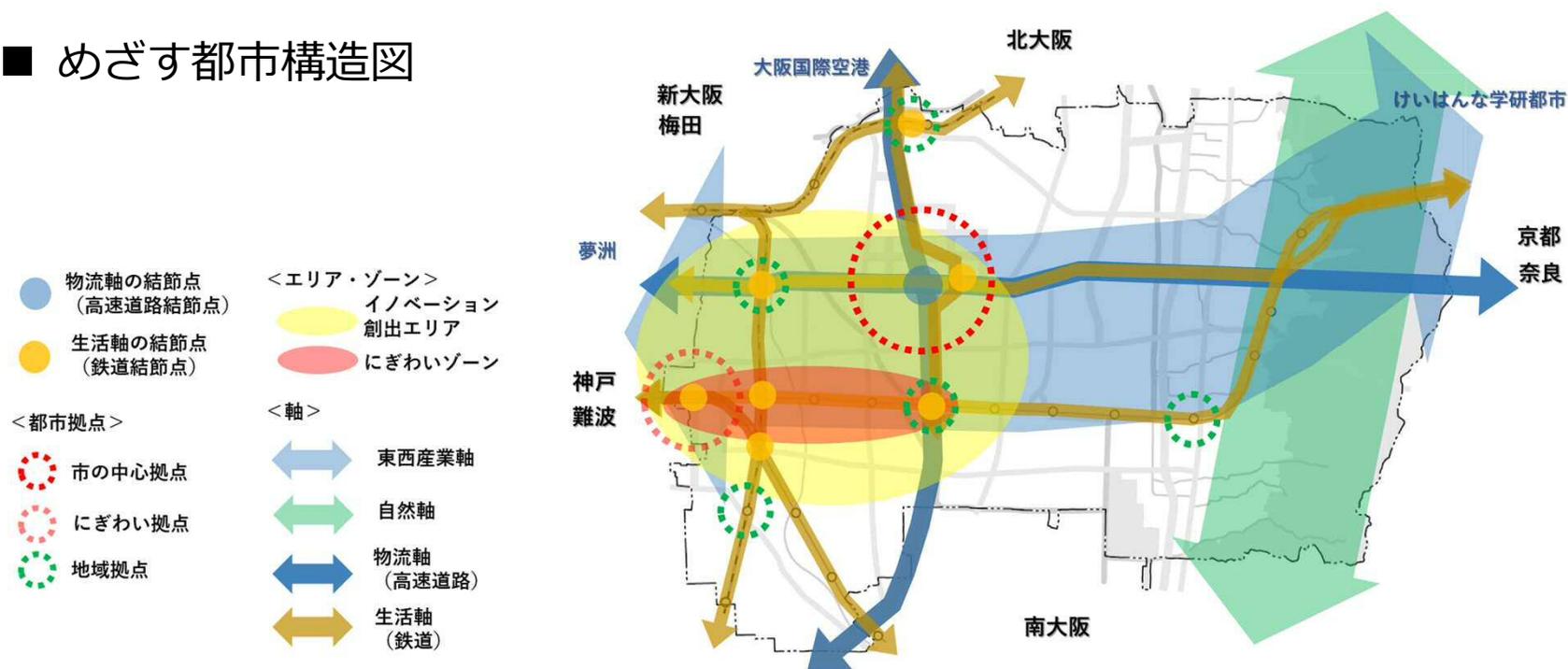
## ■ 都市づくりの基本目標

つくる・つながる・ひびきあう  
- 感動創造都市 東大阪 -

## ■ 都市づくりの基本方針

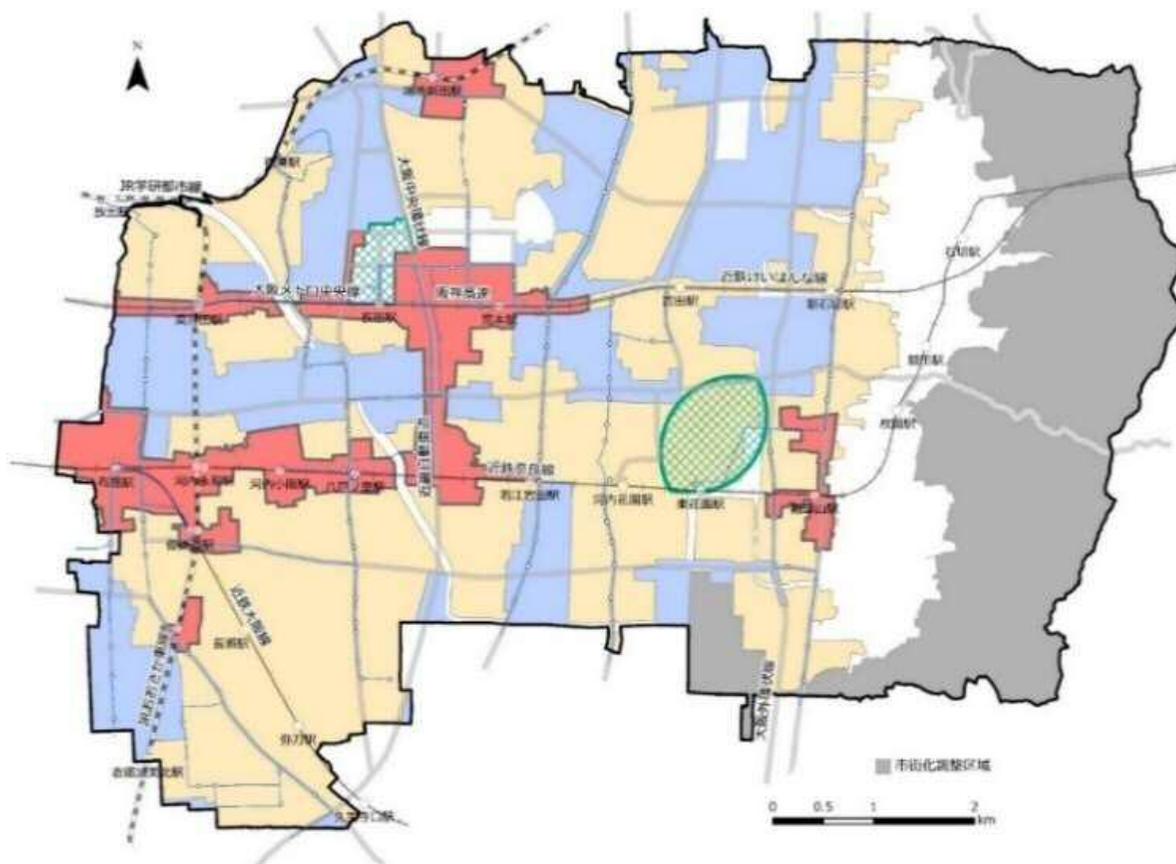
- 1 新たな価値を創造する拠点を構築し、人・モノ・情報の交流を呼び起こす都市づくり
- 2 「安全・快適な生活の場」と「創造力・活力みなぎる生産の場」が調和した都市づくり
- 3 水・みどり・歴史に囲まれた豊かな環境を創造し、次世代につなぐ都市づくり

## ■ めざす都市構造図



# 立地適正化計画の策定

平成31年3月 策定



- : 居住誘導区域 ■ : 都市機能誘導区域  
■ : 誘導準備区域 ■ : ラグビーのまち誘導区域 ■ : モノづくり推進区域

## ◇ 居住誘導区域

都市の居住者の居住を誘導すべき区域

## ◇ 都市機能誘導区域

都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

## ◇ 誘導準備区域

「市の中心拠点」として多様な人や知の交流とイノベーション創出を促す都市空間の創造や様々な都市機能を集積し、都市魅力の向上をめざします。

## ◇ ラグビーのまち誘導区域

市内外からの来訪者拡大を目的とした各種機能を誘導するとともに市内外へイメージ発信することで、人の交流が育まれる魅力あふれるまちづくりを推進します。

## ◇ モノづくり推進区域

モノづくり企業の良い操業環境と市民の良い住環境を維持・保全・創出するため、モノづくり企業の施設を誘導し、新たな住工混在発生を抑制をめざします。

# 指定方針改定のスケジュール

令和6年11月1日（金）～12月2日（月）  
パブリックコメント 【意見なし】



令和7年2月6日（木） **東大阪市都市計画審議会**



令和7年3月 **指定方針の改定**