

用途地域等の見直しに関する説明会

■日時 令和7年7月10日(木) 19:00～
13日(日) 10:00～

■場所 東大阪市役所18階大会議室

東大阪市 都市計画室

変更案の概要

○東大阪市では建築物の用途や形態等を制限し、合理的な土地利用を図るため、用途地域を都市計画に定めている。

○上位計画等の変更や都市基盤施設の整備状況、土地利用の変化等を踏まえ、用途地域の見直しを行っている。

○今回、上位計画の変更による新たな目指すべきまちづくりへの対応や都市基盤施設の整備状況に応じて用途地域の変更を行おうとするもの。

○用途地域の変更に応じて、関連する都市計画についても同時に変更を予定している。

関連して変更する都市計画

- ・ 防火地域及び準防火地域
- ・ 立地適正化計画

第 次

1. 用途地域とは
2. 見直しの経緯
3. 見直しの区域
4. 今後の手続きについて

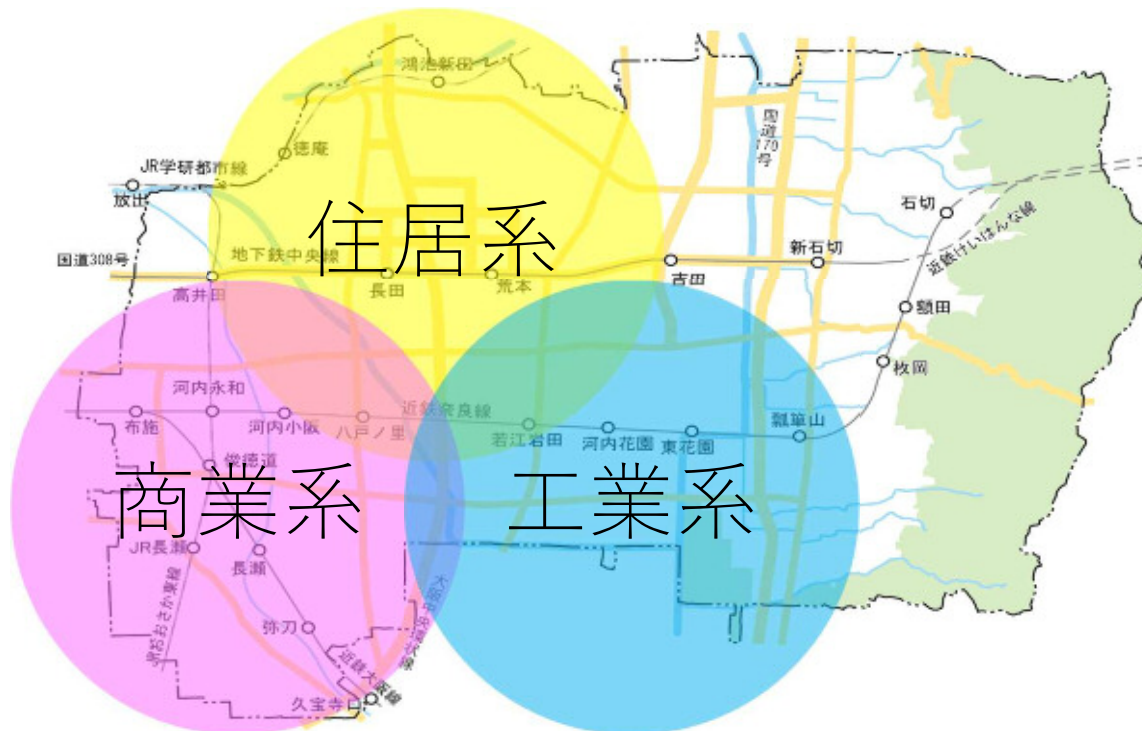
第 次

1. 用途地域とは
2. 見直しの経緯
3. 見直しの区域
4. 今後の手続きについて

用途地域とは

用途地域とは

都市計画法第8条に定められる地域地区のひとつで、市街地の住居、商業、工業などの用途を適正に配置して、機能的な都市活動を確保することを目的に、大枠としての土地利用を定めるものです。



ルール

- ・ 建築物の用途
- ・ 容積率
- ・ 建蔽率

など...

用途地域の種類

住居系



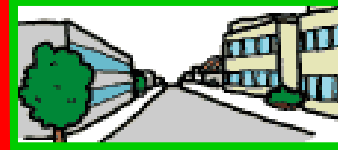
第一種低層
住居専用地域



第二種低層
住居専用地域



田園住居地域



第一種中高層
住居専用地域



第二種中高層
住居専用地域



第一種住居地域



第二種住居地域

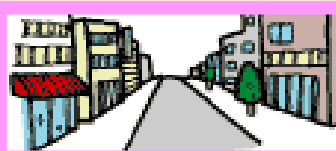


準住居地域

商業系

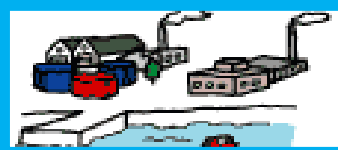


商業地域

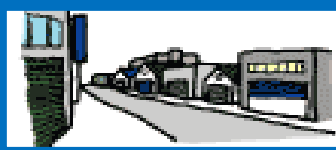


近隣商業地域

工業系



工業地域



工業専用地域



準工業地域

用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		第 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	第 一 種 住 居 地 域	第 二 種 住 居 地 域	準 住 居 地 域	田 園 住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域	準 工 業 地 域	工 業 地 域	工 業 専 用 地 域	用途地域の指定のない区域※	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く
設 等 公 施 校 校	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工 場 ・ 倉 庫 等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※ 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。

引用：国土交通省HP 都市計画制度の概要

容積率と建蔽率

建蔽率

敷地面積に対する建築面積の割合

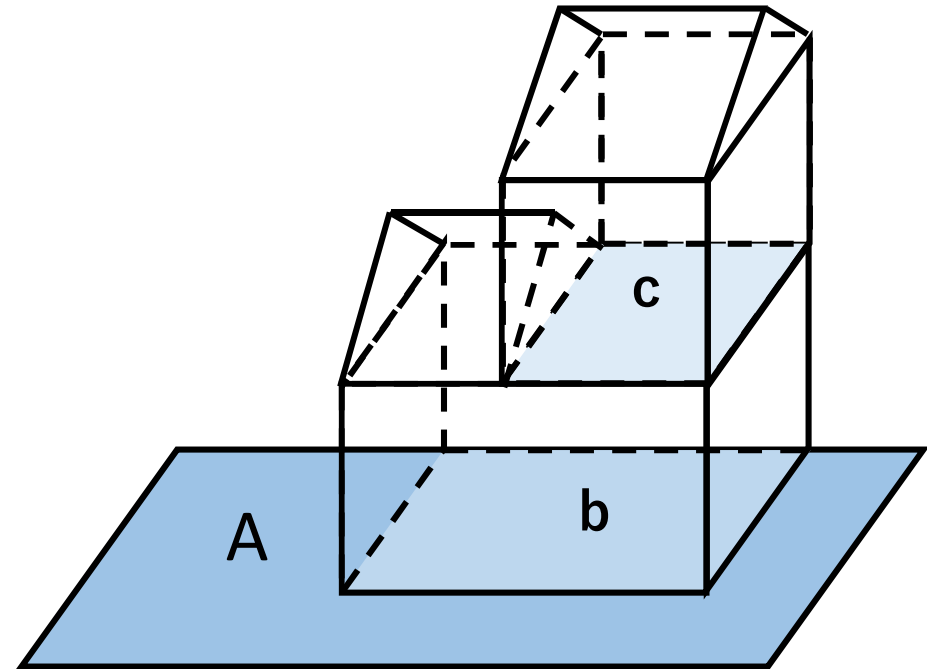
容積率

敷地面積に対する延床面積（建築物の各階床面積の合計）の割合

A = 敷地面積
b = 1階床面積（建築面積）
c = 2階床面積

$$\text{建 蔽 率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{右図の場合}) = \frac{b}{A} \times 100$$



$$\text{容 積 率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{右図の場合}) = \frac{b + c}{A} \times 100$$

指定建蔽率と指定容積率

用途地域	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住 居専用地域	第二種中高層住 居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定 のない区域
容積率 (%)	50 60 80 100 150 200				100 150 200 300 400 500			50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400		(50) (80) (100) (200) (300) (400) ※
建蔽率 (%)		30 40 50 60				50 60 80		30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 60 70 ※

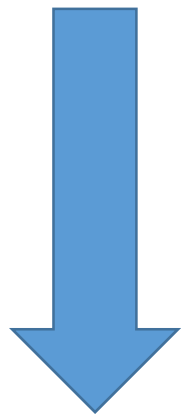
※ 用途地域の指定のない区域では、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分して都市計画審議会の議を経て指定

次 第

1. 用途地域とは
2. 見直しの経緯
3. 見直しの区域
4. 今後の手続きについて

見直しの経緯

- ・ 前回の用途地域の見直しは平成 2 7 年度



約 1 0 年の間に変わったまちづくりの計画

- ・ 「大阪のまちづくりグランドデザイン」 令和 4 年 1 2 月策定
- ・ 「東部大阪区域マスタープラン」 令和 2 年 1 0 月改定
- ・ 「東大阪市第 3 次総合計画」 令和 2 年 7 月策定
- ・ 「東大阪市都市計画マスタープラン」 令和 5 年 3 月改定
- ・ 「東大阪市立地適正化計画」 平成 3 1 年 3 月策定

- ・ **新たな目指すべきまちづくりに対応**
- ・ **都市計画道路等の事業進捗による土地利用の変化**

見直しの経緯

用途地域等に関する指定方針
パブリックコメント【意見なし】
実施期間：令和6年11月1日～12月2日



東大阪市都市計画審議会 令和7年2月6日
諮問 答申



指定方針の策定 令和7年4月



用途地域等の見直しに係る説明会
令和7年7月10日（木）
令和7年7月13日（日）

指定方針の概要

用途地域等の指定方針とは

「東大阪市都市計画マスタープラン（立地適正化計画）」で示す将来像の実現に向けて、用途地域等を指定する際の基本的な方針を定めたもの

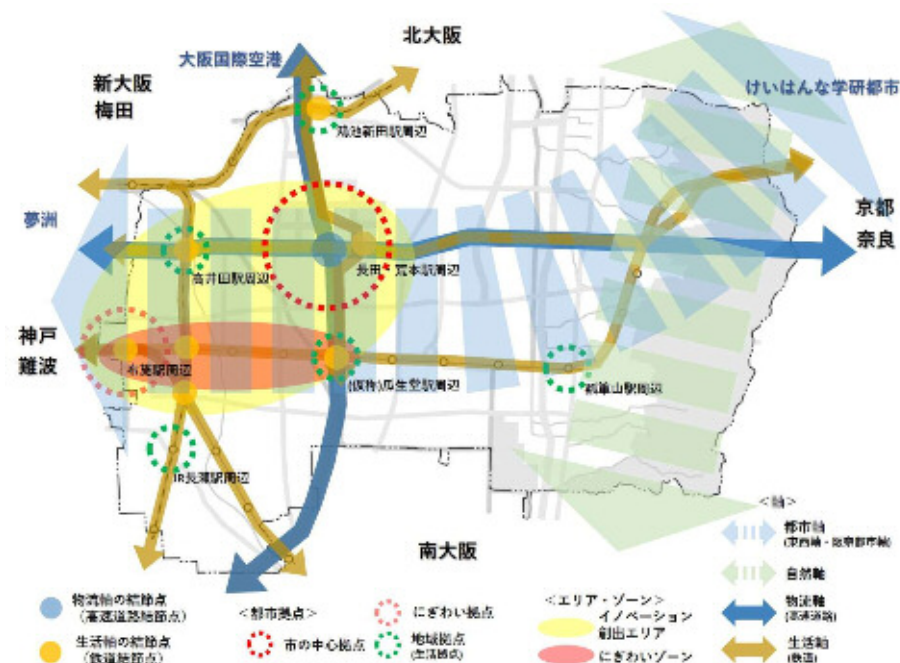
基本的な方針

○上位計画等が目指す市街地の将来像を踏まえて定めるものとし、都市づくりの課題解決に資するよう努める

○土地利用の現状と動向、基盤施設の整備状況などを総合的に勘案して定める

○容積率及び建蔽率は、建築の密度・高さ・敷地の状況等を勘案して定める

○その他の都市計画と合わせてさだめることにより地域の実情に応じた土地の合理的で健全な利用を図り、もって良好な市街地環境の形成に努める



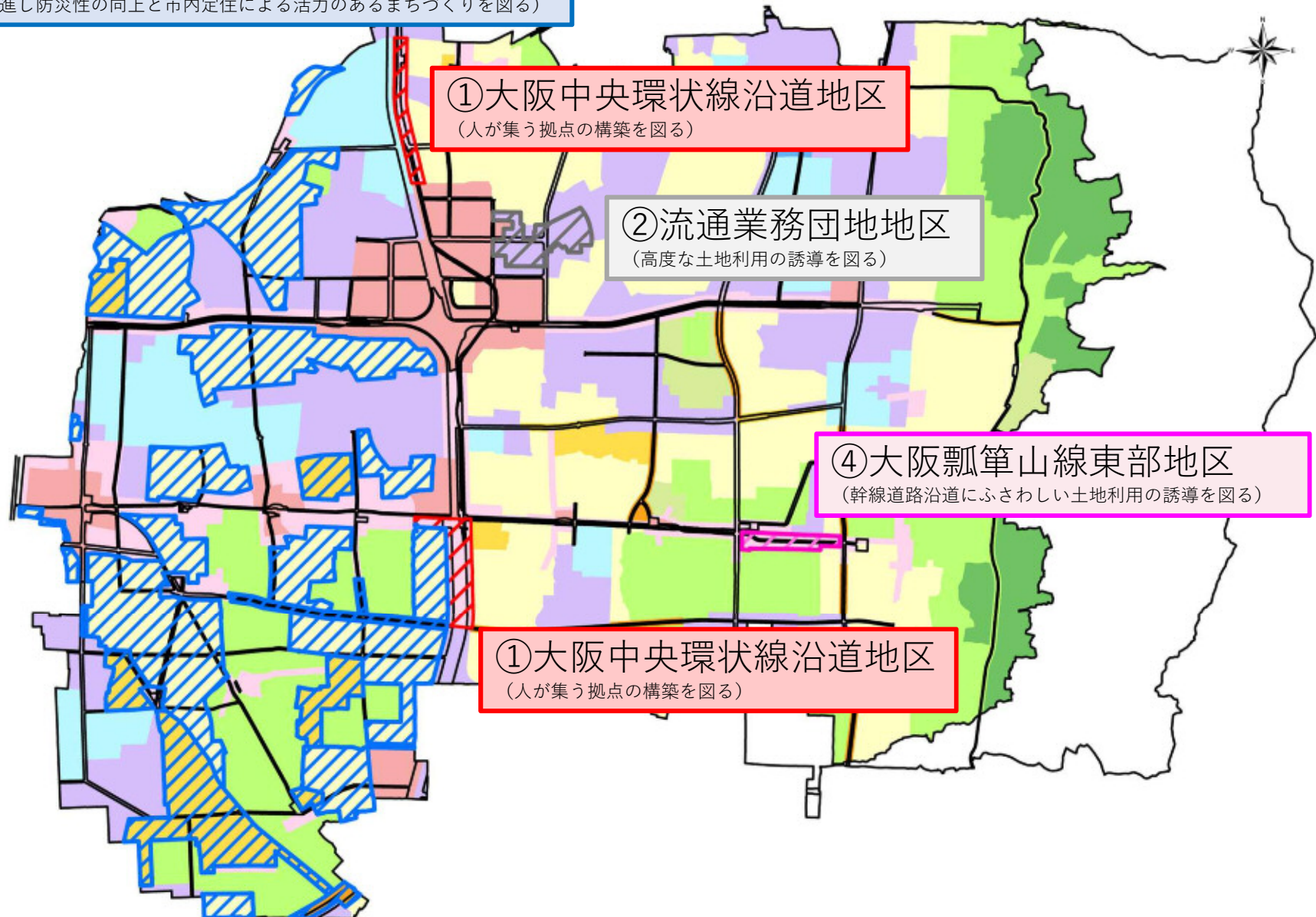
次 第

1. 用途地域とは
2. 見直しの経緯
3. 見直しの区域
4. 今後の手続きについて

見直しの区域

③大阪都心部周辺地区

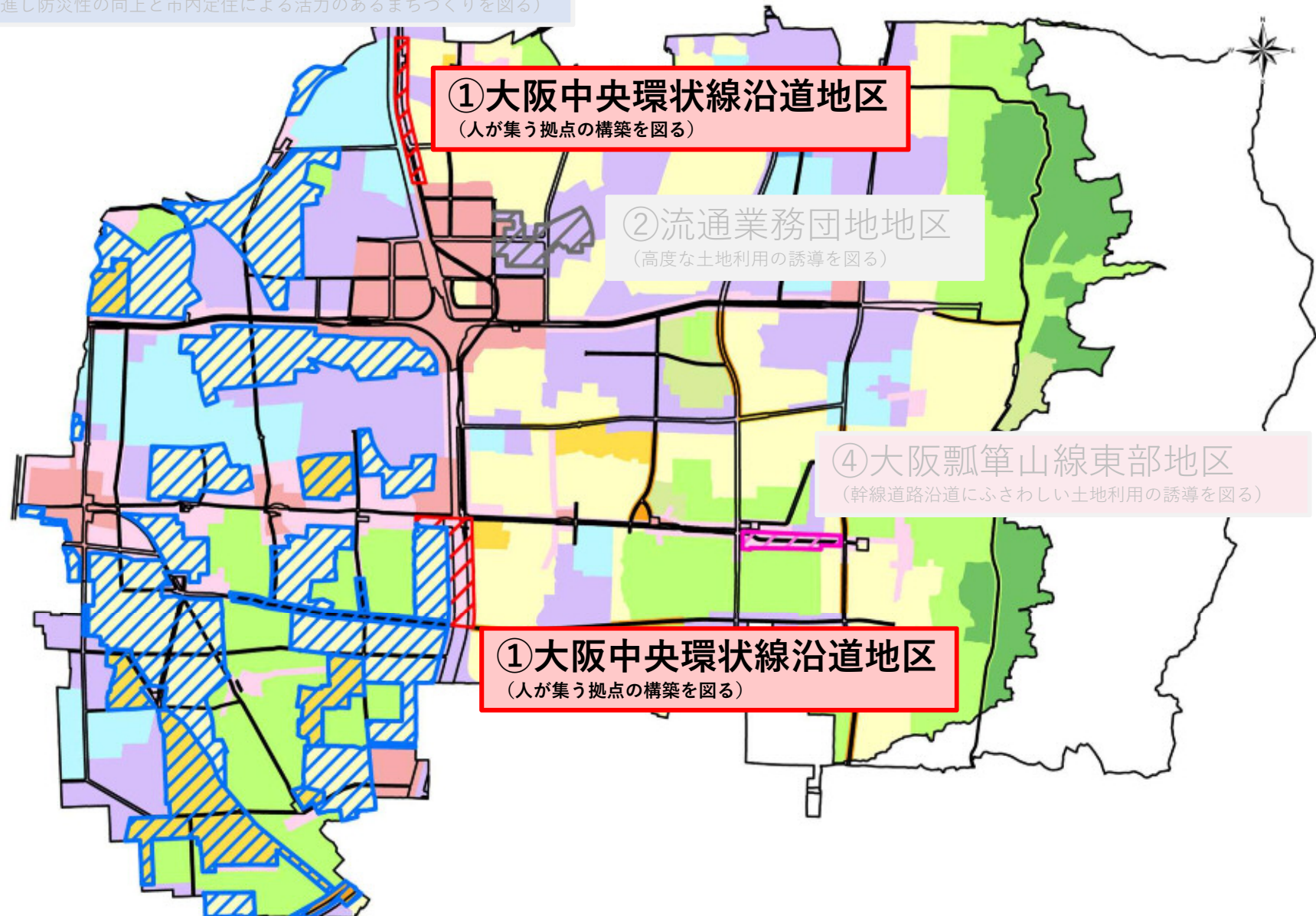
(建替えを促進し防災性の向上と市内定住による活力のあるまちづくりを図る)



見直しの区域

③大阪都心部周辺地区

(建替えを促進し防災性の向上と市内定住による活力のあるまちづくりを図る)



大阪中央環状線沿道地区

【地区選定の背景】

- 大阪モノレール南伸事業に伴い利便性向上
- 新駅周辺や幹線道路沿道に商業施設や業務施設等の集積を図る

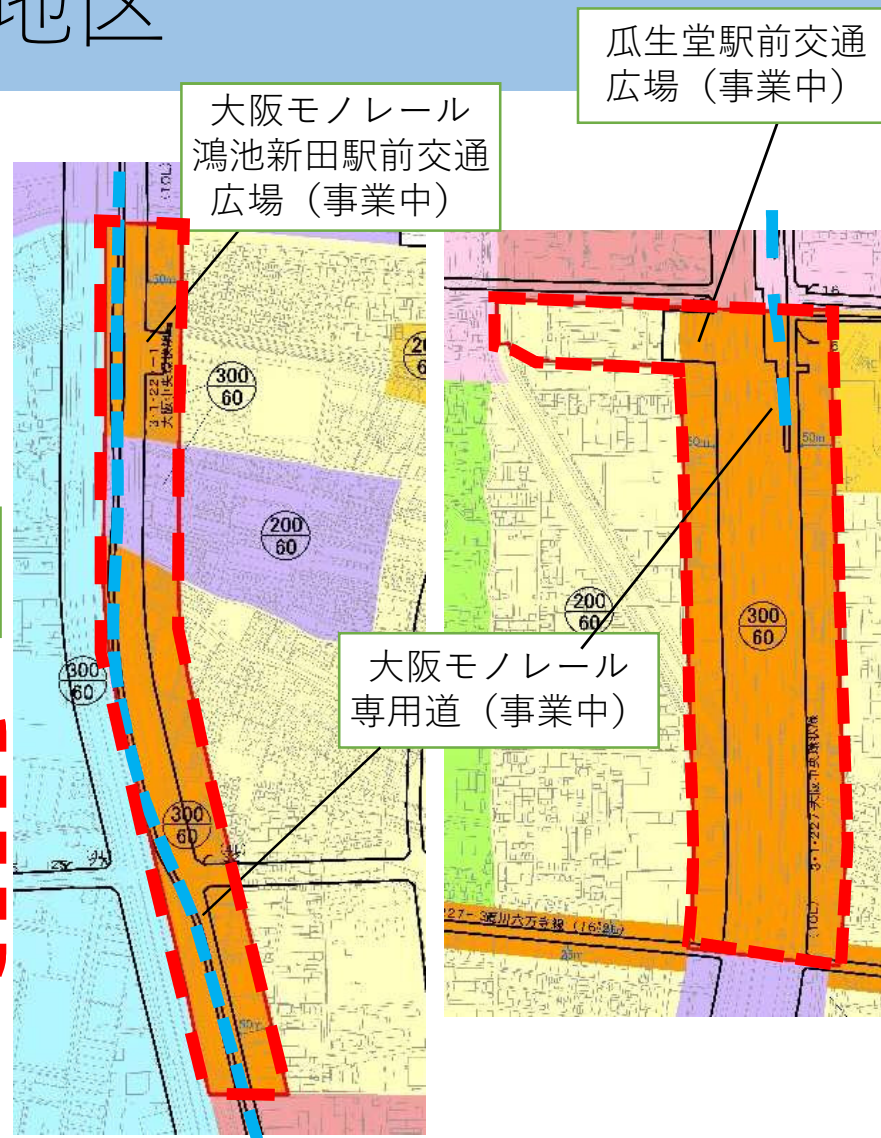


東西都市軸の強化・発展を担うエリアの形成

変更前			変更後		
用途地域	建蔽率	容積率	用途地域	建蔽率	容積率
準住居	60	300	近商	80	400
準工業	60	300			
一住居	60	200			

【用途地域の変更による効果等（例）】

- ・大規模商業施設が建築可能
(準住居地域、第一種住居地域の場所において)
- ・より多くの床面積の建築が可能
準工業地域の場所において
 - ・作業場の床面積の合計が50㎡を超える工場
 - ・危険物の量がやや多い施設 等については建築不可となる



【同時に変更を予定する都市計画】

- ・防火・準防火地域
- ・立地適正化計画

防火・準防火地域

防火・準防火地域とは

市街地における火災の危険を防除するために定める地域

防火地域

大地震後の放任火災を想定し、火災の防止や、延焼遮断を図る。小規模なものを除き、すべての建築物を耐火建築物とすることを義務付け。

準
防
火
地
域

大地震後の放任火災の際、
広域避難に支障がないよう、
延焼速度の抑制を図る。
建築物の規模に応じて制限。

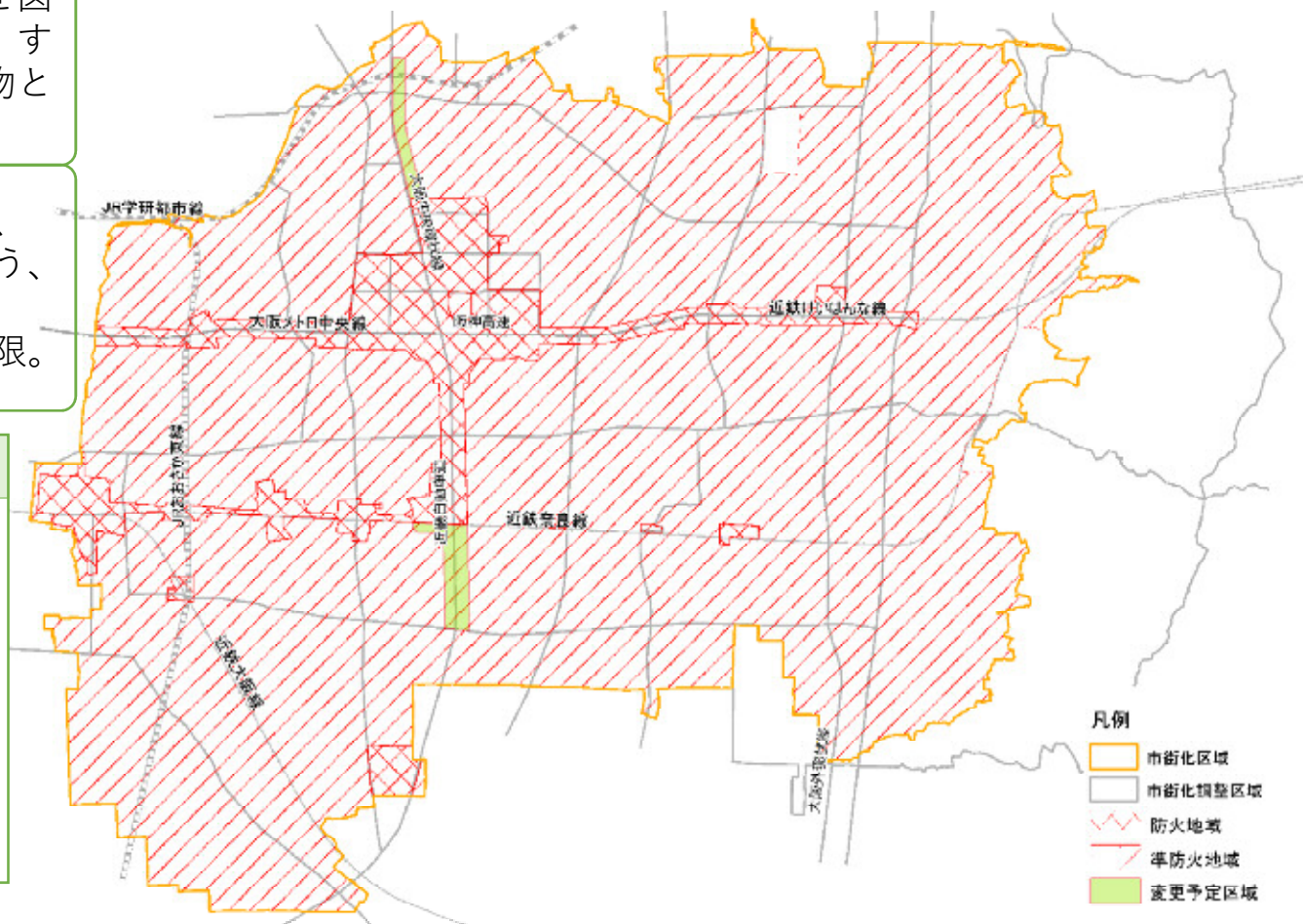
本市における指定方針

防火地域

容積率400%以上の地域

準防火地域

建蔽率**60%**以上の地域で、
延焼火災の危険性から住民
の安全を確保する必要があ
る地域



大阪中央環状線沿道地区

【防火・準防火地域の変更】

現在：**準防火地域**



延焼速度の抑制から
延焼遮断へ

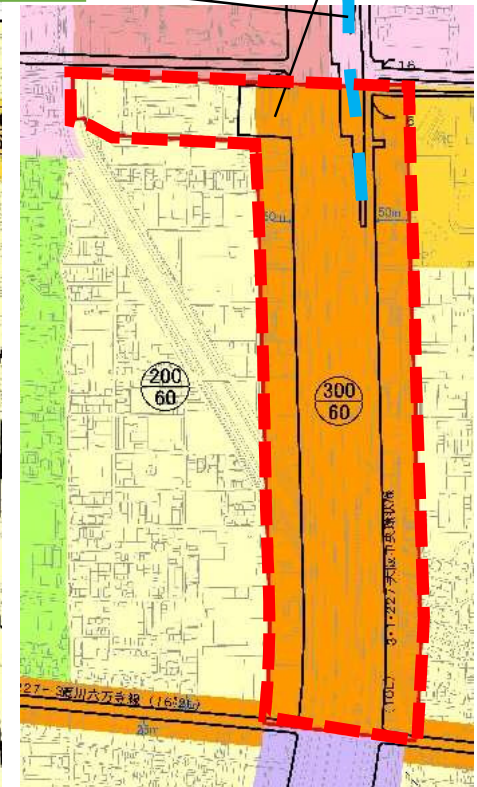
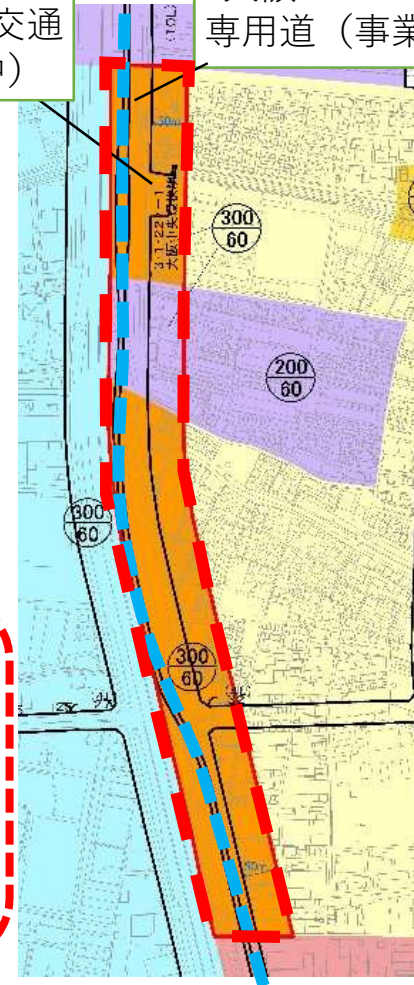
変更後：**防火地域**

< 変更前 >				< 変更後 >		
階 数	準防火地域			防火地域		
	500m2以下	500m2超 1,500m2以下	1,500m2 超	50m2以下	100m2以下	100m2 超
4階以上	耐火建築物			耐火建築物		
3階建	防火構造の 建築物	準耐火建築物		耐火建築物 準耐火建築物		
2階建						
平屋建						

大阪モノレール
鴻池新田駅前交通
広場（事業中）

大阪モノレール
専用道（事業中）

瓜生堂駅前交通
広場（事業中）



立地適正化計画

■立地適正化計画とは

人口減少等の社会情勢の変化に対応し、都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導することにより効率的なサービスの提供を図る**都市機能誘導区域**と、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるようにする**居住誘導区域**を定め、公共交通施策との連携のもと『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方でまちづくりを促進するために作成する計画です。

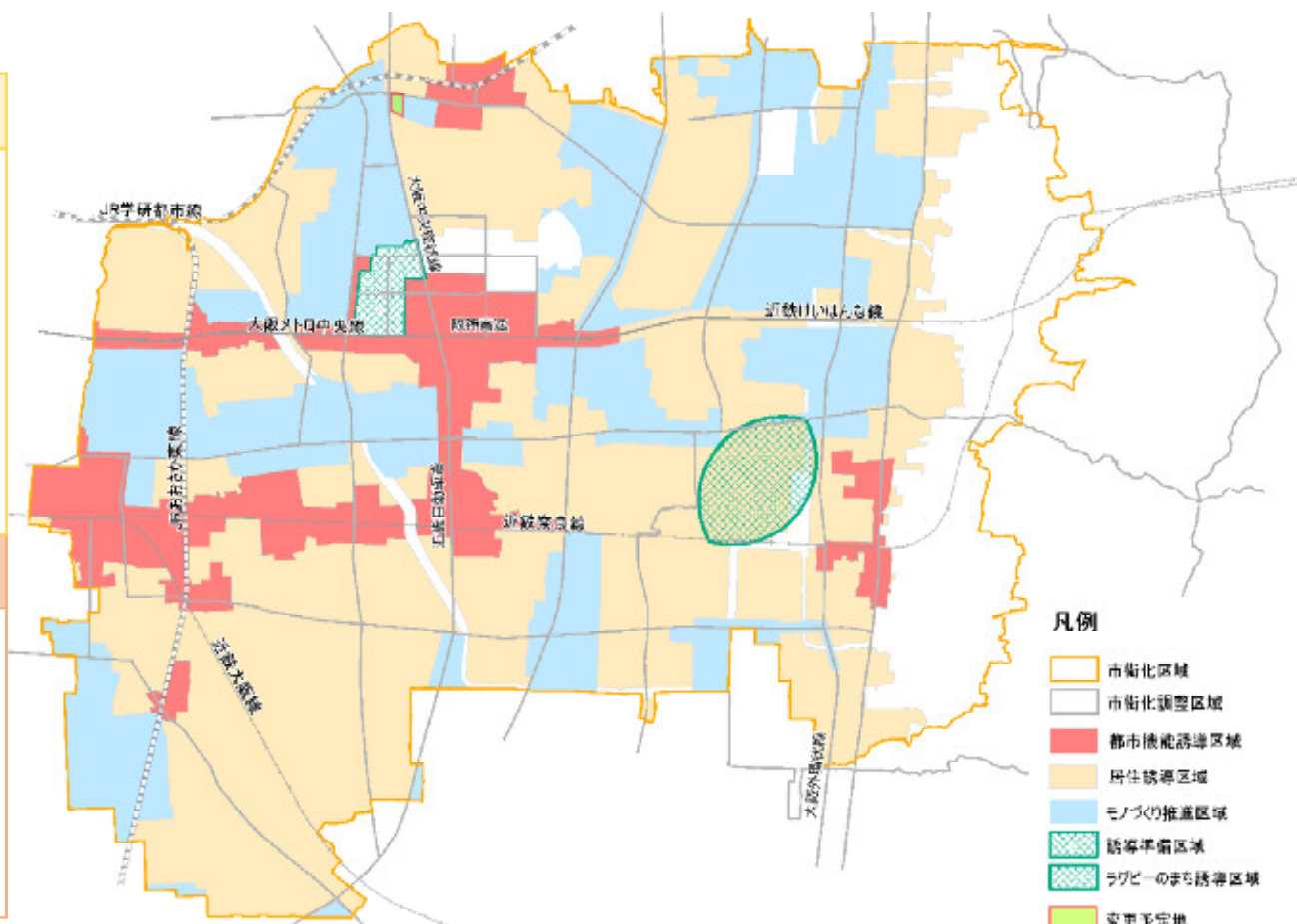
本市における区域の考え方

居住誘導区域

利便性の高い都市構造であることから、原則的には全域を居住誘導区域。但し、住宅の立地が制限されている地域、新たな住工混在発生を抑制する地域、住民の生命に危険が生ずる恐れがある地域、安全性に課題がある地域は除外

都市機能誘導区域

居住誘導区域のうち、鉄道駅から徒歩圏内の商業・業務等が集積する地域、都市機能が充実している区域、公共交通による利便性が高い区域、都市の拠点となるべき区域

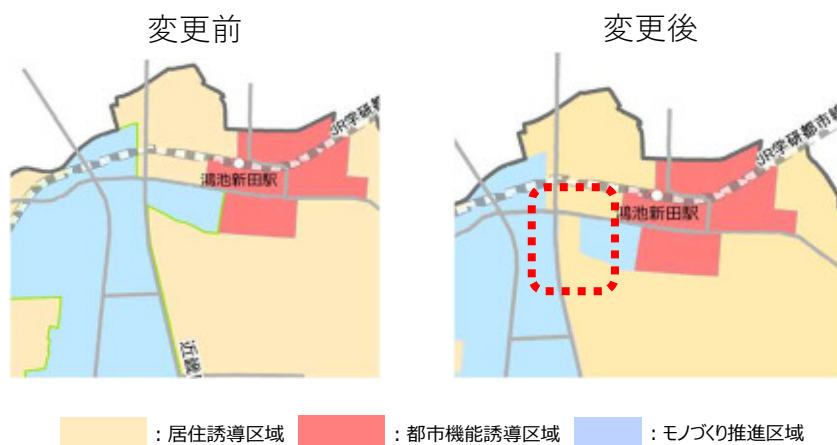


大阪中央環状線沿道地区

【立地適正化計画の変更】

○準工業地域は新たな住工混在を抑制するため居住誘導区域に含めていなかった

○近隣商業地域への変更に伴い居住誘導区域に指定を行う



02 居住誘導区域

1. 居住誘導の考え方

居住誘導区域とは「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」のことで、都市再生特別措置法第81条に「立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとし、市街化調整区域、災害危険区域等については定めないものとする」と規定されています。

本市においては、生活サービス施設が市街地の各所に立地しており、居住するには利便性が高い都市構造です。また、国立社会保障・人口問題研究所で推計されているとおり人口が減少しても、それぞれの施設周辺は高い人口密度を維持すると予測されることからこれらの施設は令和22(2040)年においても維持され、現状の利便性が継続して享受できるものと考えます。そこで、原則的には本市全域を居住誘導区域としますが、既に住宅の立地が制限されている区域、新たな住工混在発生の抑制のために除外する区域や水災害(土砂災害・水害)が予測されている地域のうち安全性に課題がある地域は除外するものとします。

出典：東大阪市立地適正化計画

第4章 コンパクトなまちづくりの推進 ～立地適正化計画～

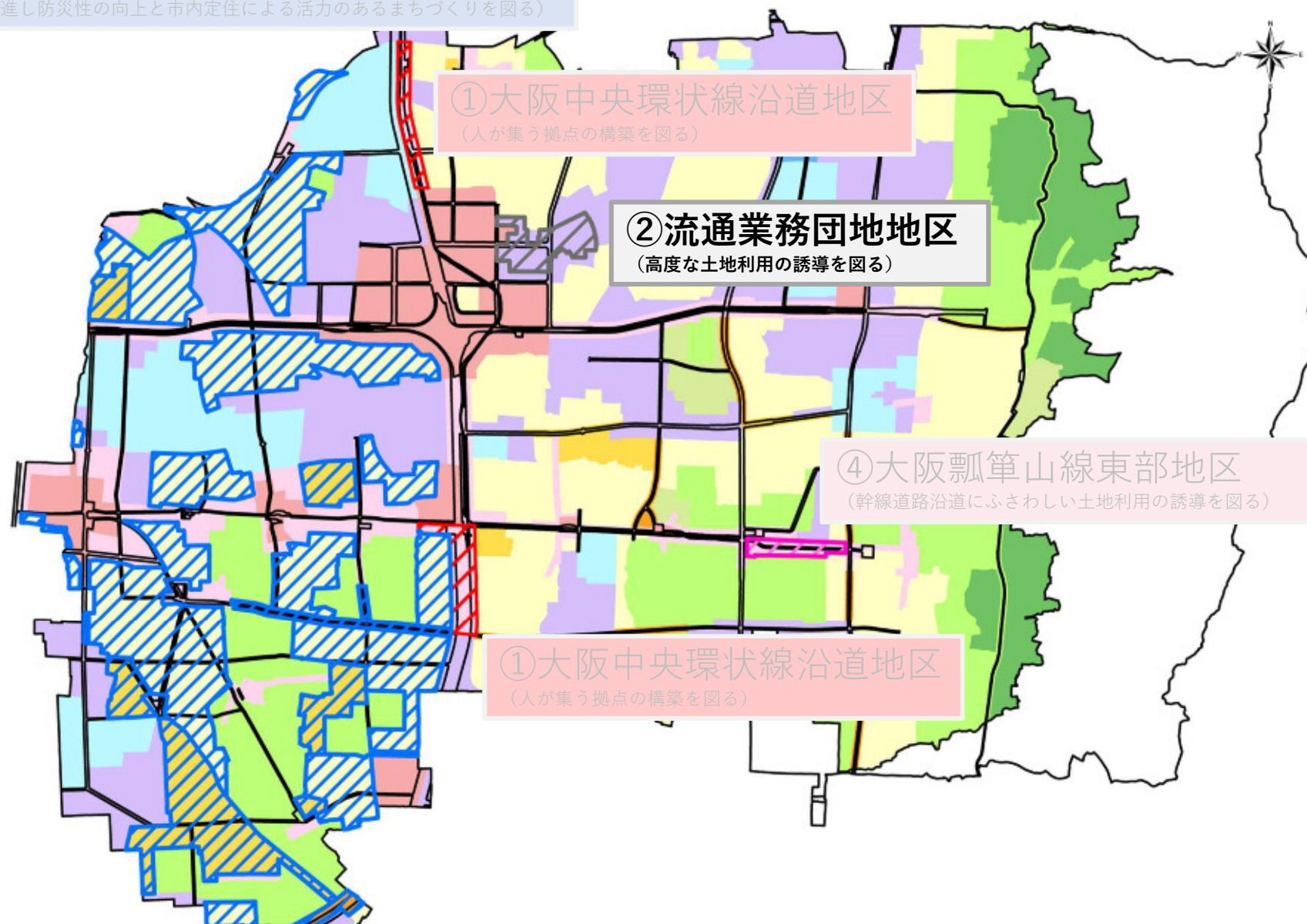
序 章
第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章

コンパクトなまちづくりの推進 ～立地適正化計画～

流通業務地区

③大阪都心部周辺地区

(建替えを促進し防災性の向上と市内定住による活力のあるまちづくりを図る)



流通業務地区

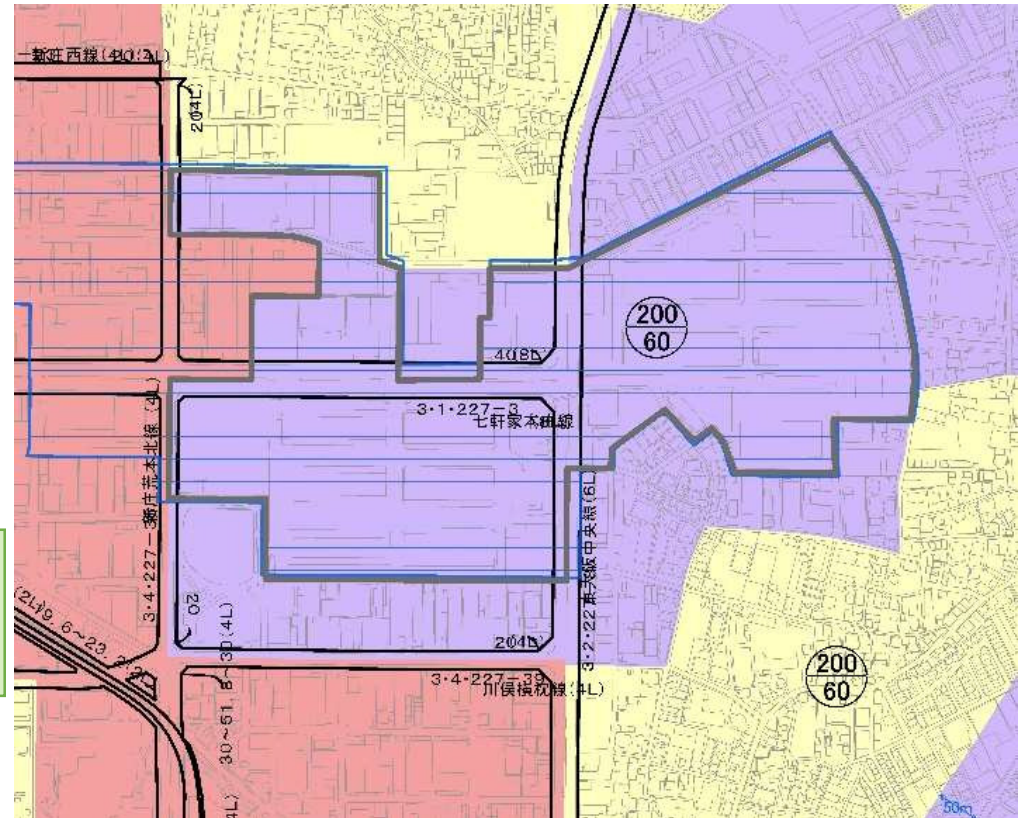
【地区選定の背景】

- ・ 物流の小口化・多頻度化による物流施設の需要増加
- ・ 市内各地において物流施設が点在
- ・ 物流機能を集約すべき流通業務地区での稼働容量を需要が上回っている



物流機能の集約・強化を行い
創造力・活力みなぎる生産の場の形成

変更前			変更後		
用途地域	建蔽率	容積率	用途地域	建蔽率	容積率
準工業	60	200	準工業	60	300



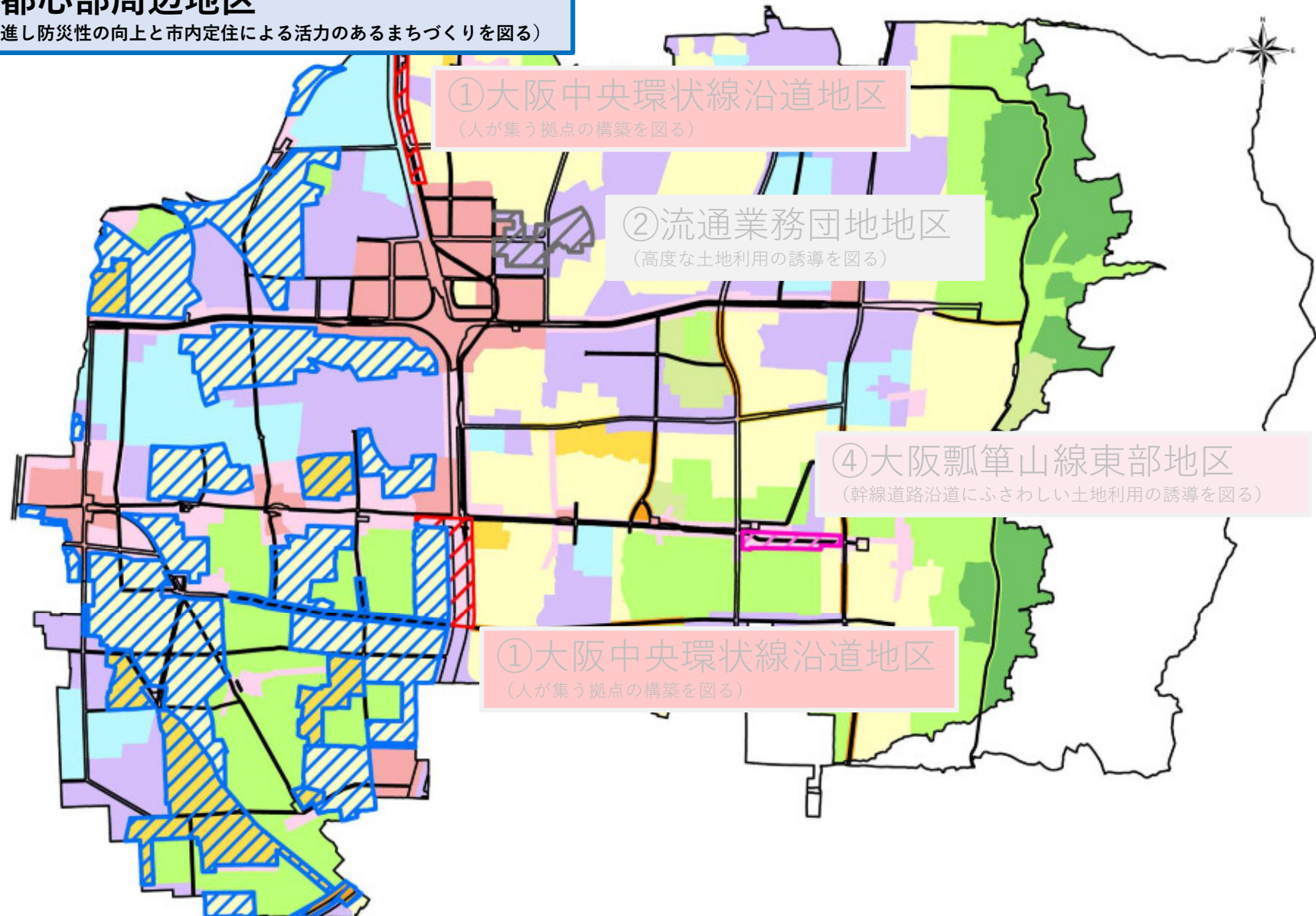
【用途地域の変更による効果等（例）】

- ・ より多くの床面積の建築が可能

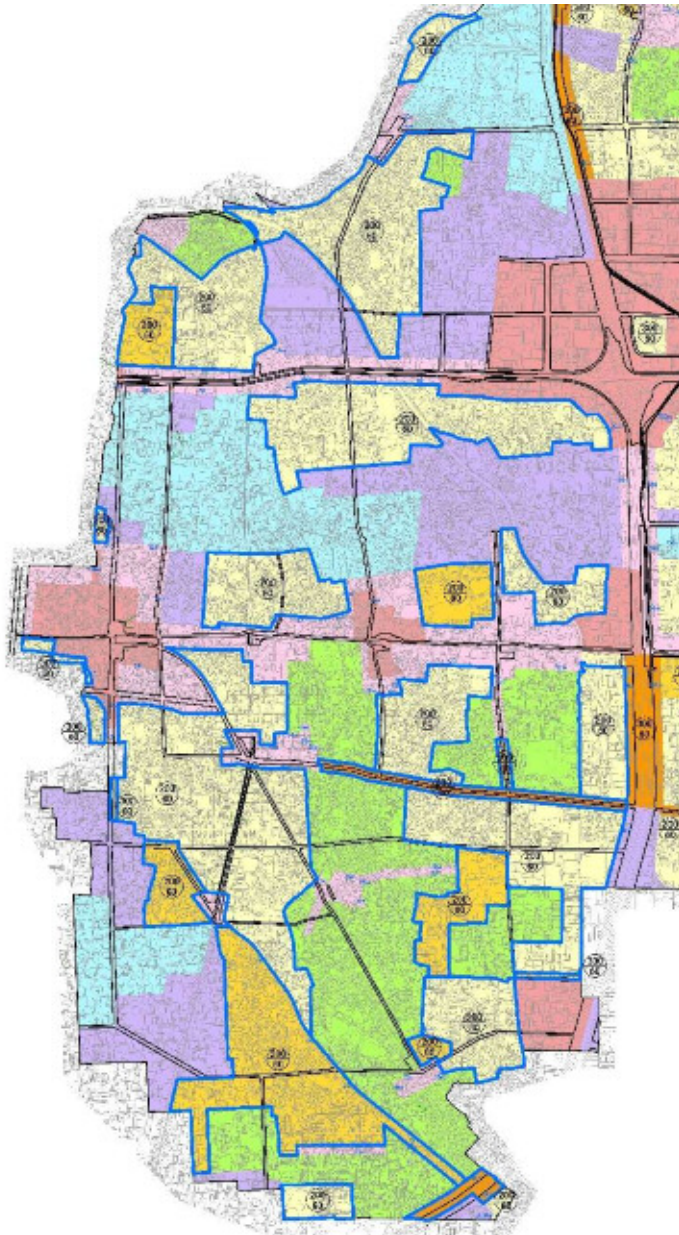
大阪都心部周辺地区

③大阪都心部周辺地区

(建替えを促進し防災性の向上と市内定住による活力のあるまちづくりを図る)



大阪都心部周辺地区



【地区選定の背景】

- ・大阪都心部周辺は老朽化住宅が多く、狭あい道路も多い
- ・狭小な敷地が多く、建替え時に敷地後退が発生する場合があるため建替えが進みにくい



災害に強いまちづくりの形成

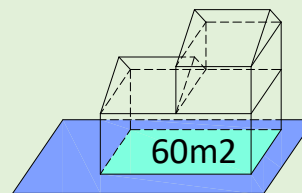
変更前			変更後		
用途地域	建蔽率	容積率	用途地域	建蔽率	容積率
一住居	60	200	一住居	80	200
	60	300			300
二住居	60	200	二住居		200
	60	300			300
準住居	60	300	準住居		300

敷地面積が100m²の土地であれば

【変更前】建蔽率60%

$100\text{m}^2 \times 0.6 = 60\text{m}^2$

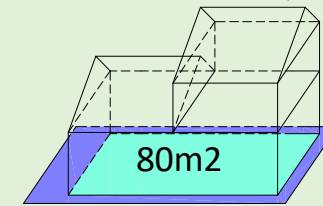
建築面積が60m²までの建築が可能



【変更後】建蔽率80%

$100\text{m}^2 \times 0.8 = 80\text{m}^2$

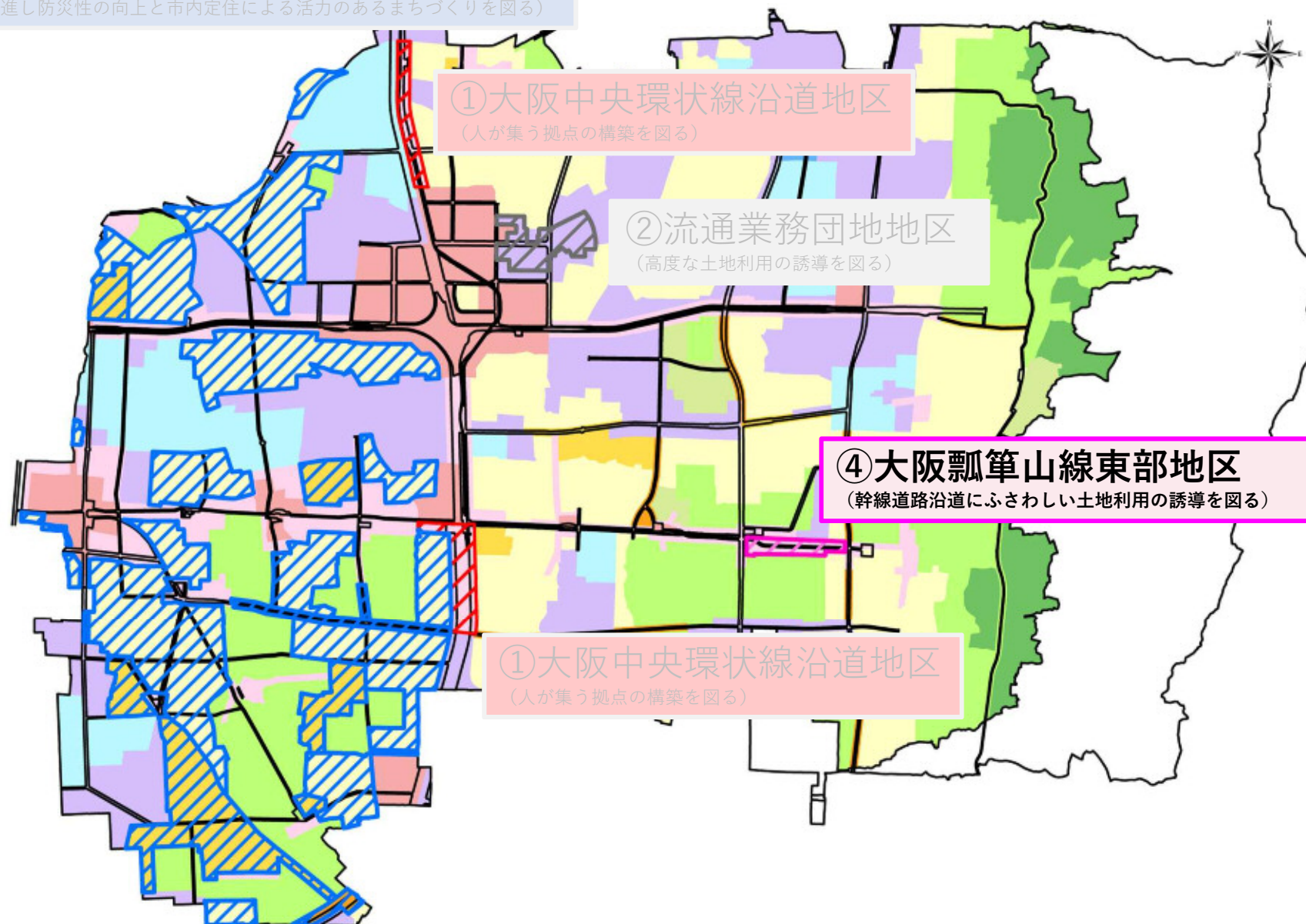
建築面積が80m²までの建築が可能



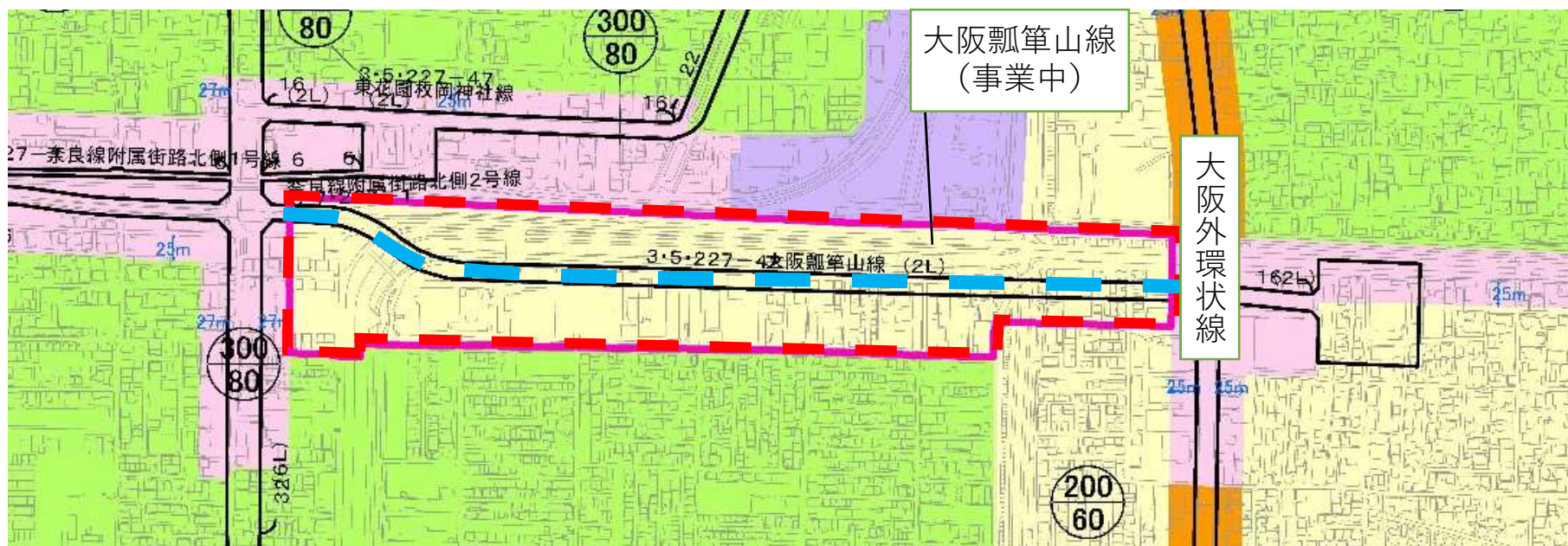
大阪瓢箪山線東部地区

③大阪都心部周辺地区

(建替えを促進し防災性の向上と市内定住による活力のあるまちづくりを図る)



大阪瓢箪山線東部地区



【地区選定の背景】

- ・都市計画道路大阪瓢箪山線の事業中区間
- ・事業後、大阪外環状線に接続することから多くの交通量が見込まれる

幹線道路沿道の活性化

変更前			変更後		
用途地域	建蔽率	容積率	用途地域	建蔽率	容積率
一住居	60	200	近商	80	300

【用途地域の変更による効果等（例）】

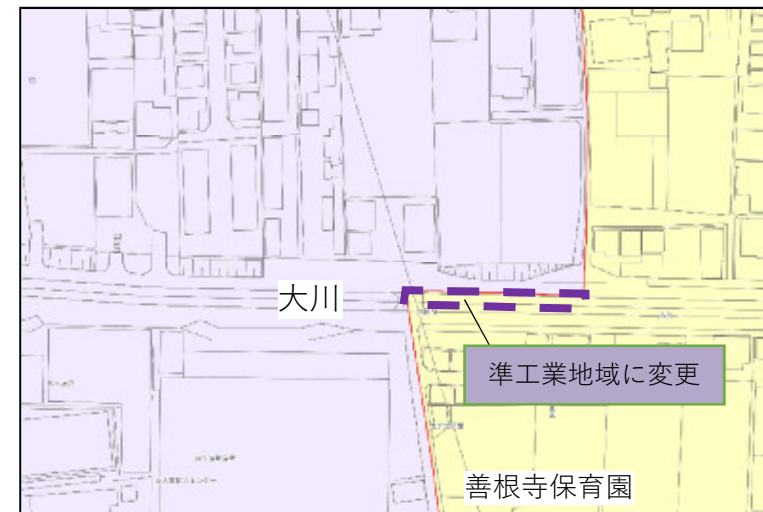
- ・より多くの床面積の建築が可能
- ・床面積3,000m²超の店舗や事務所、大規模商業施設が建築可能

軽易な変更

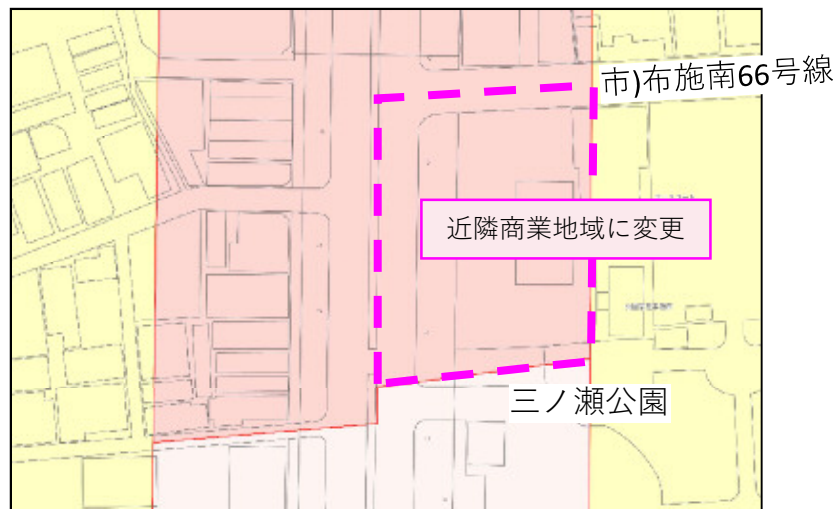
道路の整備や開発等の地形地物の変更による用地地域の変更



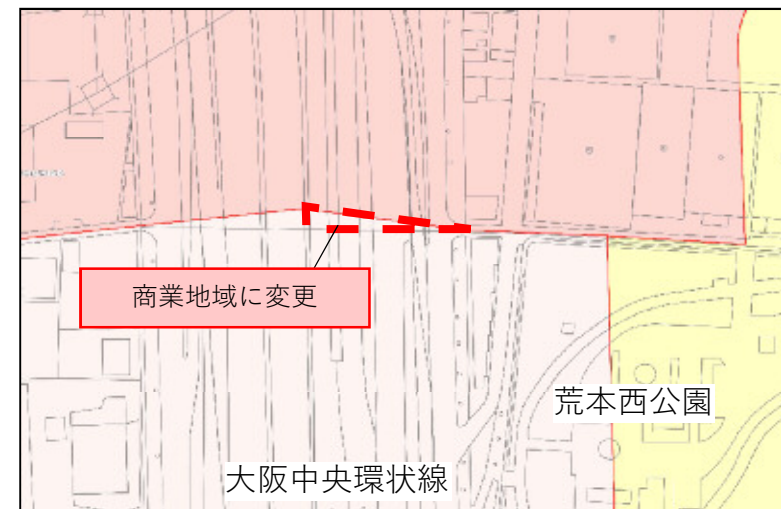
府営稲田住宅の敷地境界に変更



大川の河川中心に変更



市道布施南66号線の中心に変更



市)意岐部東69号線の中心の見通し 都)大阪中央環状線の中心に変更

次 第

1. 用途地域とは
2. 見直しの経緯
3. 見直しの区域
4. 今後の手続きについて

今後の手続きについて

本日の説明会



令和7年8月7日（木） 東大阪市都市計画公聴会

※公述申出・傍聴希望の方は、7月14日（月）～7月28日（月）
の期間中、東大阪市都市計画室にお申込みください。

※公聴会は説明会ではなく、意見を公述して頂く場です。



令和7年9月頃 都市計画案の縦覧・意見書の提出（2週間）



令和7年11月頃 東大阪市都市計画審議会



令和8年4月 都市計画決定告示