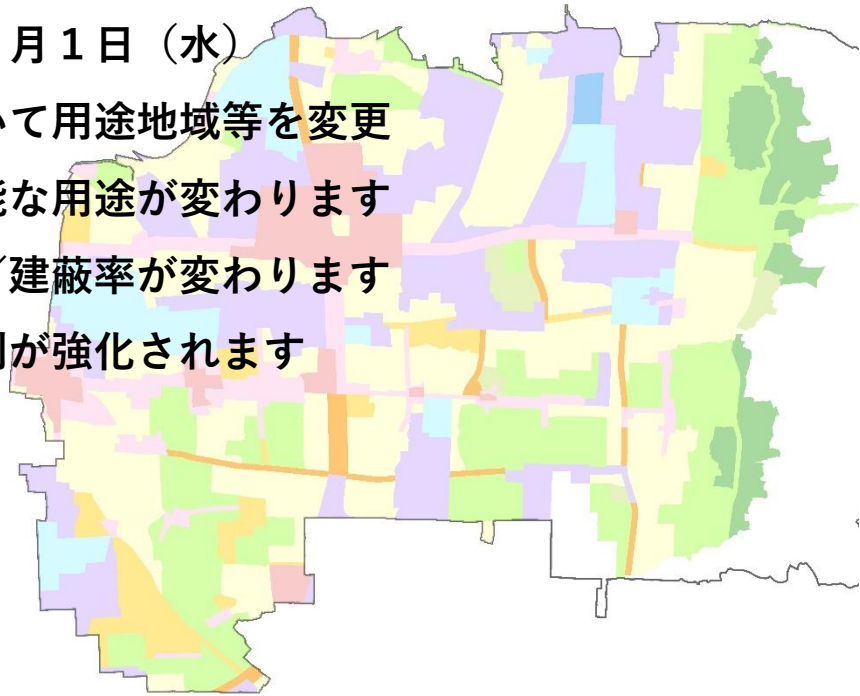


東大阪市からのお知らせ

# 令和8年4月1日より 用途地域等を変更します



- ✓変更日 令和8年4月1日（水）
- ✓変更内容 市内において用途地域等を変更
- ✓影響
  - ・ 建築可能な用途が変わります
  - ・ 容積率／建蔽率が変わります
  - ・ 防火規制が強化されます



→裏面で「変更エリア」と「変更内容」をご確認ください

## Q 用途地域等とは？

用途地域は、市街地の住居、商業、工業などの用途を適正に配置して、大枠としての土地利用を定めるものです。用途地域の変更に関連して「防火規制の強化」や「前面道路幅員による容積率の低減数値の変更」、「立地適正化計画の変更（居住誘導区域）」を行うことため、まとめて「用途地域等」としております。

## Q 進行中の建築計画はどうなるの？

令和8年3月31日までに確認済証を受け工事着手された案件については、変更前の基準が適用されます。**令和8年4月1日以降の工事着手**については変更後の基準が適用されることになります。



目指す土地利用の姿 1. 土地の高度利用を促し、商業業務地の形成を図ります

対象：大阪中央環状線の沿道

大阪中央環状線沿道を近隣商業地域に指定します。  
あわせて、防火地域に指定します。

現在 第一種住居地域(200/60)  
準住居地域・準工業地域(300/60)

変更後 近隣商業地域(400/80)

建築できる建物の例



大型商業施設



高層マンション



劇場・映画館

準工業地域から近隣商業地域へ変更する区域を  
立地適正化計画における居住誘導区域に指定します。

目指す土地利用の姿 2. 土地の高度利用を促し、物流を効率的に集約し機能の強化を図ります

対象：流通業務団地

物流施設の需要増加に対応し、物流機能の集約を図るため指定容積率を200%から300%に緩和します。

現在 準工業地域(200/60) 変更後 準工業地域(300/60)

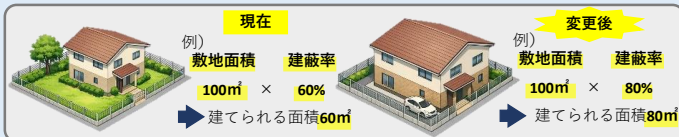


目指す土地利用の姿 3. 老朽化住宅が多い地域の市街地の更新を促し、防災性の向上を図ります

対象：市内西側※1の第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域

住宅の建て替えを促進するため、建蔽率を60%から80%に緩和します。合わせて防火規制の強化※2を行います。

前面道路幅員による容積率の低減数値を0.4から0.6に変更します。



建てられる建築面積が増え、ゆとりある間取りが可能になります。  
建替え促進や防火規制の強化により防災性の向上につながります。

※1：大阪中央環状線より西側

※2：建蔽率60%を超えて建築する場合は準耐火建築物以上  
(東大阪市建築基準法施行条例の改正)

目指す土地利用の姿 4. 幹線道路沿道の活性化を図ります

対象：大阪瓢箪山線事業中の区間

事業完了後、多くの交通量が見込まれることから近隣商業地域に指定します。

現在 第一種住居地域(200/60) 変更後 近隣商業地域(300/80)

建築できる建物の例



大型商業施設



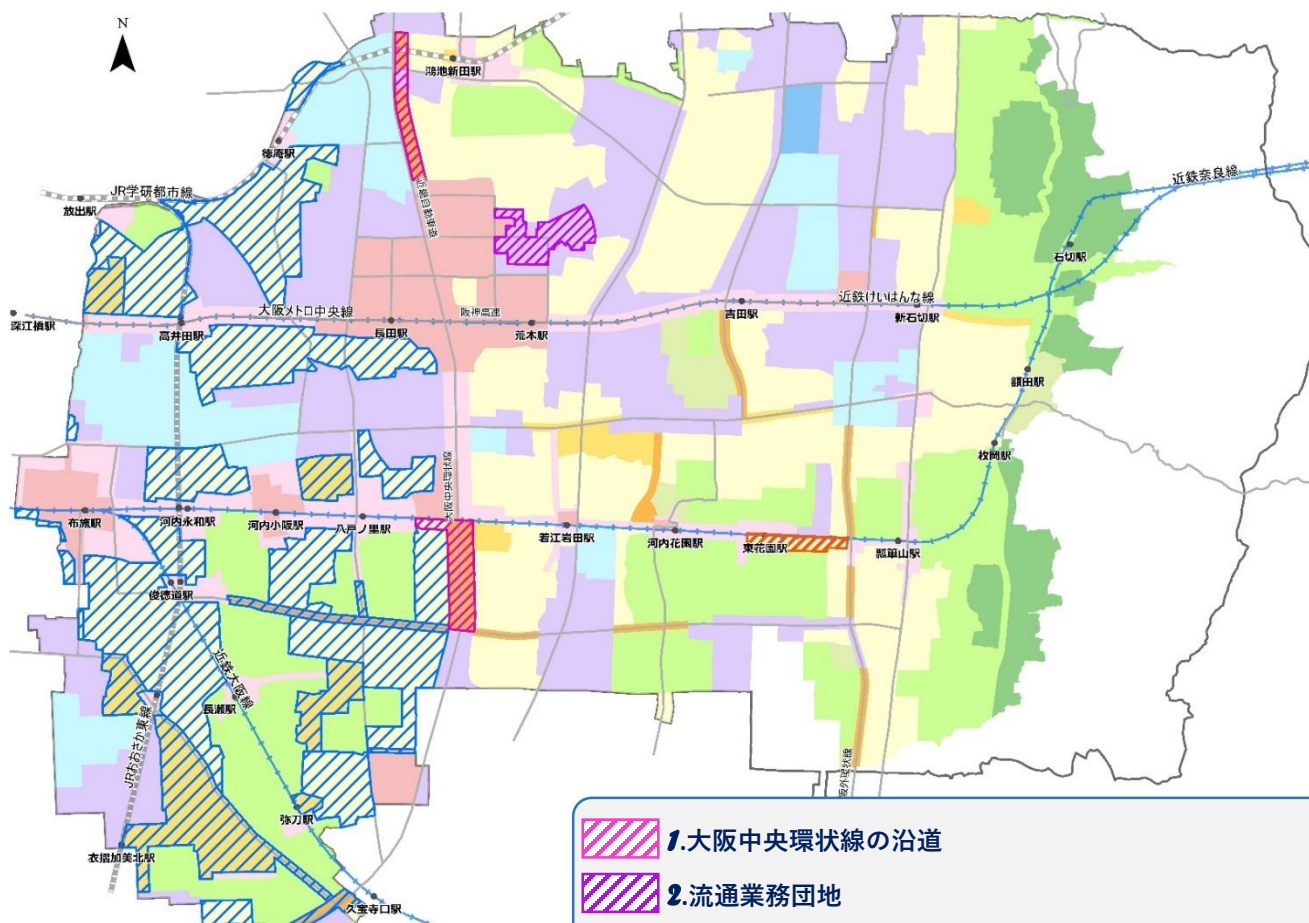
高層マンション



劇場・映画館

用途地域の変更箇所

※変更箇所を容易にするために都市計画図を加工（省略化）しています。詳細な区域については東大阪市都市計画室のホームページをご覧ください。



【お問い合わせ先】

<都市計画に関すること>  
都市計画室  
電話番号：06-4309-3211

<建築確認に関すること>  
建築部建築審査課  
電話番号：06-4309-3240