

東大阪市からのお知らせ

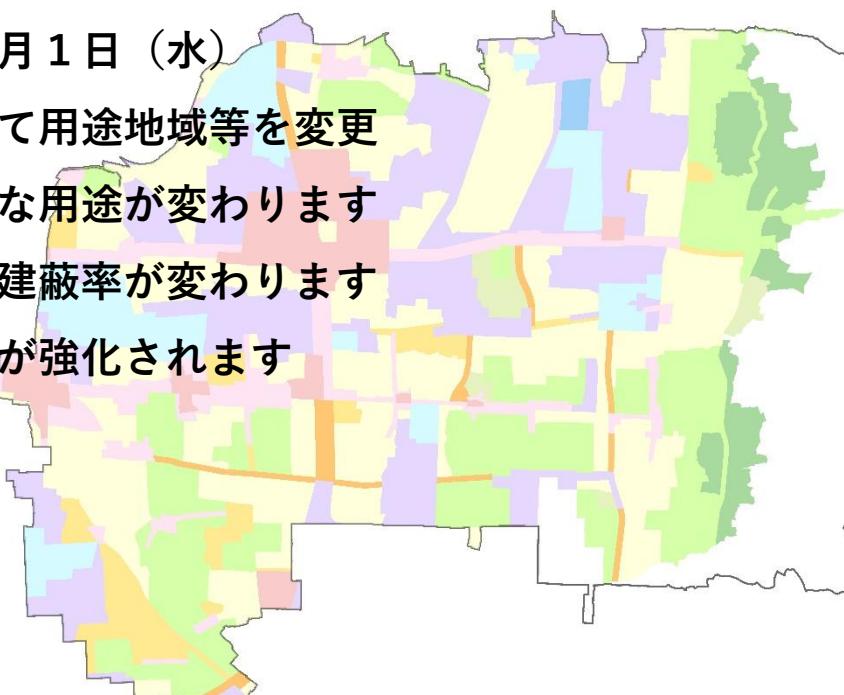
# 令和8年4月1日より 用途地域等を変更します



✓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する「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に指定容積率を200%から300%に緩和します。

現在

準工業地域(200/60)

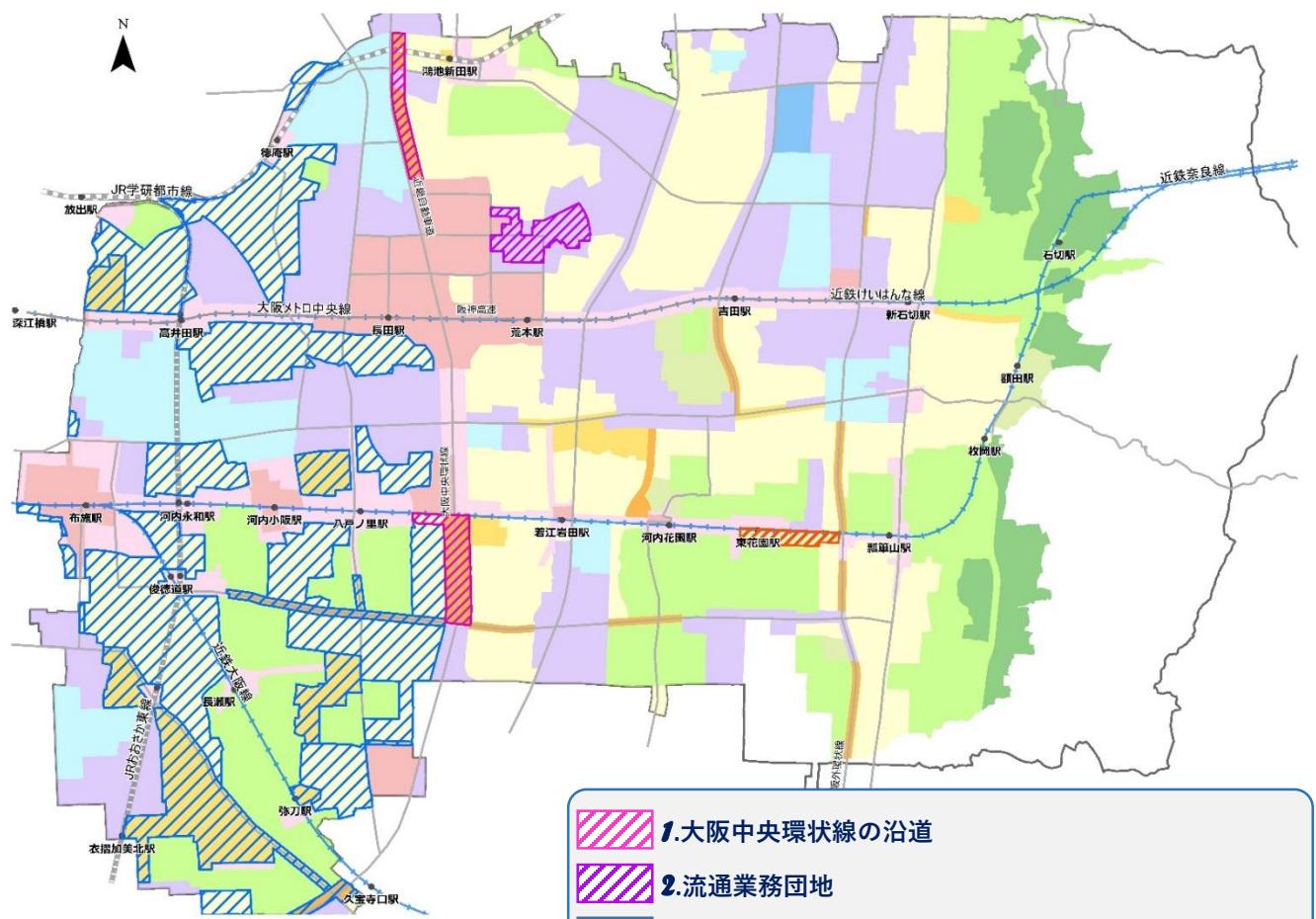
変更後

準工業地域(300/60)



## 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

## 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