

用途地域（案）の概要

淡路駅エリアの将来像にあつた用途地域へ変更し、望ましい市街地の形成を誘導

- ・将来開発用地 (現況) 第一種住居地域 → (変更後) 商業地域
- ・浄水場機能集約用地 (現況) 第一種住居地域 → (変更後) 準工業地域

	柴島浄水場下系地区	柴島浄水場上系地区
現況		
変更後		

地区計画（案）の概要

【地区計画の方針】

- 位置：大阪市東淀川区東淡路二丁目、東中島六丁目、柴島一丁目及び柴島三丁目地内
- 面積：約14.6ha
- 土地利用の方針

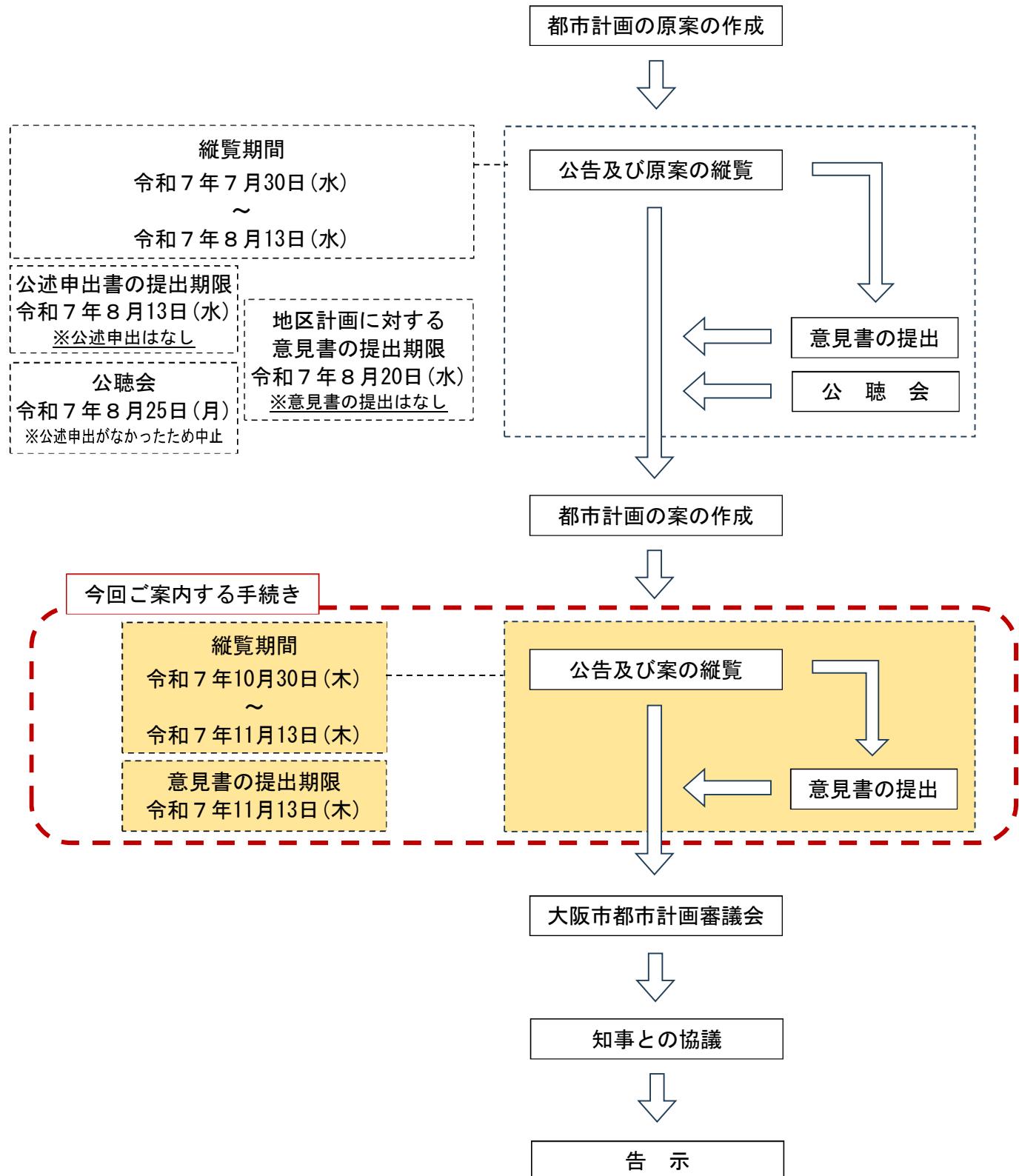
- ・業務・商業、住宅など多種多様な都市機能や交通結節機能を導入するとともに、土地の高度利用を図る。
- ・グランドレベルについては、公共空間と民間敷地とが一体となって、歩行者が回遊しやすい、にぎわい・みどり・潤いのあふれたゆとりある空間形成を図る。
- ・高架下空間における柴島浄水場開発用地との機能的・空間的な一体性の配慮とともに、周辺地域の住環境との調和を図る。
- ・地域の防災性向上や環境への負荷低減に配慮したまちづくり、ひとにやさしいまちづくりを行う。

※今回は地区計画の方針を定め、今後のまちづくりの具体化における目標等を明確化する。
柴島浄水場の機能集約や各種プロジェクトなどの進捗に応じて地区整備計画を定める予定。



地区計画を決定する区域

都市計画手続きの流れについて



用途地域による建築物の用途制限比較表																	
別紙②		第一種 専用 地域	第二種 専用 地域	田園 住居地 域	第一種 住居地 域	第二種 住居地 域	第一種 居住地 域	第二種 居住地 域	準 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 專 用 地 域	用途 地 域 の な い 区 域 ※	備考	
用途地域内の建築物の用途制限		○ 建てられる用途	× 建てられない用途	①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり													
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、50m ² 以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
事務所・等	2階以下かつ床面積の合計が150m ² 以内の一定の店舗、飲食店等*		×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500m ² 以下の場合に限り建築可能 ②当該用途に供する部分が3,000m ² 以下の場合に限り建築可能 ③当該用途に供する部分が10,000m ² 以下の場合に限り建築可能 ④物品販売店舗、飲食店が建築禁止 ⑤地域の農産物を取扱う場合に限る	
	2階以下かつ床面積の合計が500m ² 以内の一定の店舗、飲食店等*		×	×	⑤	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	*印以外の店舗、飲食店		×	×	×	×	①	②	③	③	○	○	○	③	×	③	
	*印以外の事務所等		×	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	○	▲ 3,000m ² 以内
遊 風 俗 施 設 ・ 設 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキーカー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	○	▲ 3,000m ² 以内
	カラオケボックス等		×	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	①	①	①	① 10,000m ² 以内
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等		×	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	①	×	①	① 10,000m ² 以内
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等		×	×	×	×	×	×	×	①	○	○	○	○	○	○	① 客席200m ² 未満
	キャバレー、料理店等		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	
大規模集客施設 (延べ面積が10,000m ² を超える劇場・映画館・演芸場・観覧場・店舗・飲食店・展示場・遊技場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等)		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	巡回派出所、公衆電話所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院		×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600m ² 以内
自動車教習所		×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000m ² 以内
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）		×	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300m ² 以内 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下 かつ備考欄に記載の制限		①	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	① 600m ² 以内 1階以下 ② 3,000m ² 以内 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	床面積の合計が15m ² を超える畜舎		×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000m ² 以内
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50m ² 以内		×	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下
	作業場の床面積の合計が50m ² 以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積の合計が150m ² 以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	作業場の床面積の合計が150m ² を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか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	作業場の床面積の合計が150m ² 以内		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
		作業場の床面積の合計が300m ² 以内		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの貯蔵・処理の量 危険物の	量が非常に少ない施設		×	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500m ² 以内かつ2階以下 ② 3,000m ² 以内
	量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	農産物の生産、集荷、処理施設		×	×	③	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1500m ² 以内かつ2階以下 ② 3000m ² 以内
農産物や農業の生産資材を貯蔵する倉庫		×	×	③	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③ 原動機・作業内容の制限あり
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要															

※ 市街化調整区域を除く。

注) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。