

令和 7 年度 第 1 回  
大 阪 市 都 市 計 画 審 議 会  
議 案

議 第 302 号 大阪都市計画用途地域の変更について

令和 7 年 12 月 12 日



(議 第 3 0 2 号)  
大計 第 4 6 0 号  
令和 7 年 1 月 1 9 日

大阪市都市計画審議会

会長 嘉名光市様

大阪市長 横山英幸

大阪都市計画用途地域の変更について（付議）

標題について、別紙案のとおり変更したいので、都市計画法  
第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定  
により付議します。



(案)  
大阪都市計画用途地域の変更 (市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	備考
第一種中高層住居専用地域 小計	約 351 ha	20/10 以下	6/10 以下	1.7 %
	約 7.3 ha	30/10 以下	6/10 以下	0.0 %
	約 359 ha			1.7 %
第二種中高層住居専用地域 小計	約 1,785 ha	20/10 以下	6/10 以下	8.5 %
	約 261 ha	30/10 以下	6/10 以下	1.2 %
	約 2,045 ha			9.7 %
第一種住居地域 小計	約 3,873 ha	20/10 以下	8/10 以下	18.3 %
	約 1,397 ha	30/10 以下	8/10 以下	6.6 %
	約 0.9 ha	40/10 以下	8/10 以下	0.0 %
	約 5,271 ha			24.9 %
第二種住居地域 小計	約 269 ha	20/10 以下	8/10 以下	1.3 %
	約 858 ha	30/10 以下	8/10 以下	4.1 %
	約 73 ha	40/10 以下	8/10 以下	0.3 %
	約 1,201 ha			5.7 %
準住居地域 小計	約 43 ha	20/10 以下	8/10 以下	0.2 %
	約 284 ha	30/10 以下	8/10 以下	1.4 %
	約 22 ha	40/10 以下	8/10 以下	0.1 %
	約 350 ha			1.7 %
近隣商業地域	約 579 ha	30/10 以下	8/10 以下	2.7 %
商業地域 小計	約 2,175 ha	40/10 以下		10.3 %
	約 58 ha	50/10 以下		0.3 %
	約 949 ha	60/10 以下		4.5 %
	約 483 ha	80/10 以下		2.3 %
	約 130 ha	100/10 以下		0.6 %
	約 3,795 ha			17.9 %
準工業地域 小計	約 2,886 ha	20/10 以下	6/10 以下	13.6 %
	約 321 ha	20/10 以下	8/10 以下	1.5 %
	約 1,115 ha	30/10 以下	6/10 以下	5.2 %
	約 259 ha	30/10 以下	8/10 以下	1.2 %
	約 38 ha	40/10 以下	6/10 以下	0.2 %
	約 5.5 ha	40/10 以下	8/10 以下	0.0 %
	約 4,624 ha			21.9 %
工業地域 小計	約 891 ha	20/10 以下	6/10 以下	4.2 %
	約 30 ha	30/10 以下	6/10 以下	0.2 %
	約 922 ha			4.4 %
工業専用地域 小計	約 1,998 ha	20/10 以下	6/10 以下	9.4 %
	約 1.0 ha	30/10 以下	6/10 以下	0.0 %
	約 1,999 ha			9.4 %
合計	約 21,145 ha			100.0 %

「種類、位置及び区域は説明図表示のとおり」

## 理 由

本市では、「大阪市水道施設整備中長期計画」に基づき、計画的かつ効率的・効果的に水道施設の整備を推進していくこととしており、柴島浄水場においては、上町断層帶地震に対する耐震性確保と施設能力の適正規模化を図る観点から、機能集約を行うこととしている。

あわせて、この機能集約により生まれる用地を含む淡路駅エリアについては、「新大阪駅周辺地域まちづくり方針」における「淡路駅エリア計画」に基づき、新幹線駅との近接性や4つの駅が集積した鉄道アクセス性などの交通利便性の高さ、柴島浄水場の機能集約により生まれる余剰地や阪急電鉄京都線・千里線連続立体交差事業により生まれる高架下空間といった広大な将来開発用地を有するポテンシャルを活かしたまちづくりを進めることとしている。

本案は、これらの上位計画に沿って、将来にわたる安全で良質な水道水の安定的な供給とともに、淡路駅エリアの拠点性のさらなる向上に向け、合理的な土地利用を誘導するため、地区計画の決定と併せて、用途地域を変更しようとするものである。

( 参考 )

1. 変更内容

・第一種住居地域	→ 準工業地域 (約 39.6ha)
$\begin{cases} \text{容積率} & 200\% \\ \text{建蔽率} & 80\% \end{cases}$	$\begin{cases} \text{容積率} & 200\% \\ \text{建蔽率} & 60\% \end{cases}$
・第一種住居地域	→ 商業地域 (約 0.5ha)
$\begin{cases} \text{容積率} & 300\% \\ \text{建蔽率} & 80\% \end{cases}$	$\begin{cases} \text{容積率} & 400\% \\ \text{建蔽率} & 80\% \end{cases}$
・第一種住居地域	→ 商業地域 (約 14.1ha)
$\begin{cases} \text{容積率} & 200\% \\ \text{建蔽率} & 80\% \end{cases}$	$\begin{cases} \text{容積率} & 400\% \\ \text{建蔽率} & 80\% \end{cases}$

2. 変更に係る土地の区域 (約 54.2ha)

大阪市 東淀川区 東淡路一丁目、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

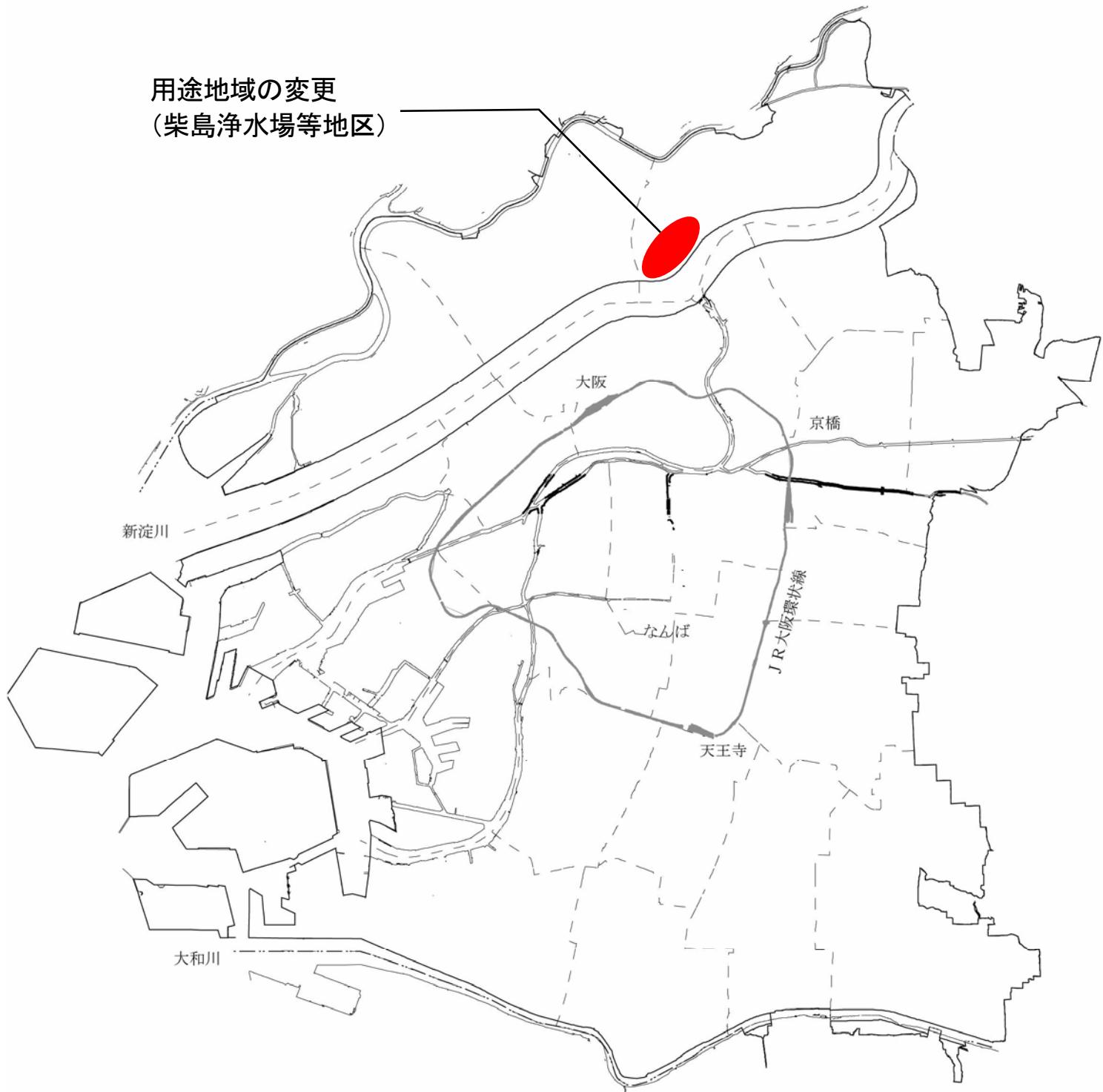


## 位置図



用途地域の変更

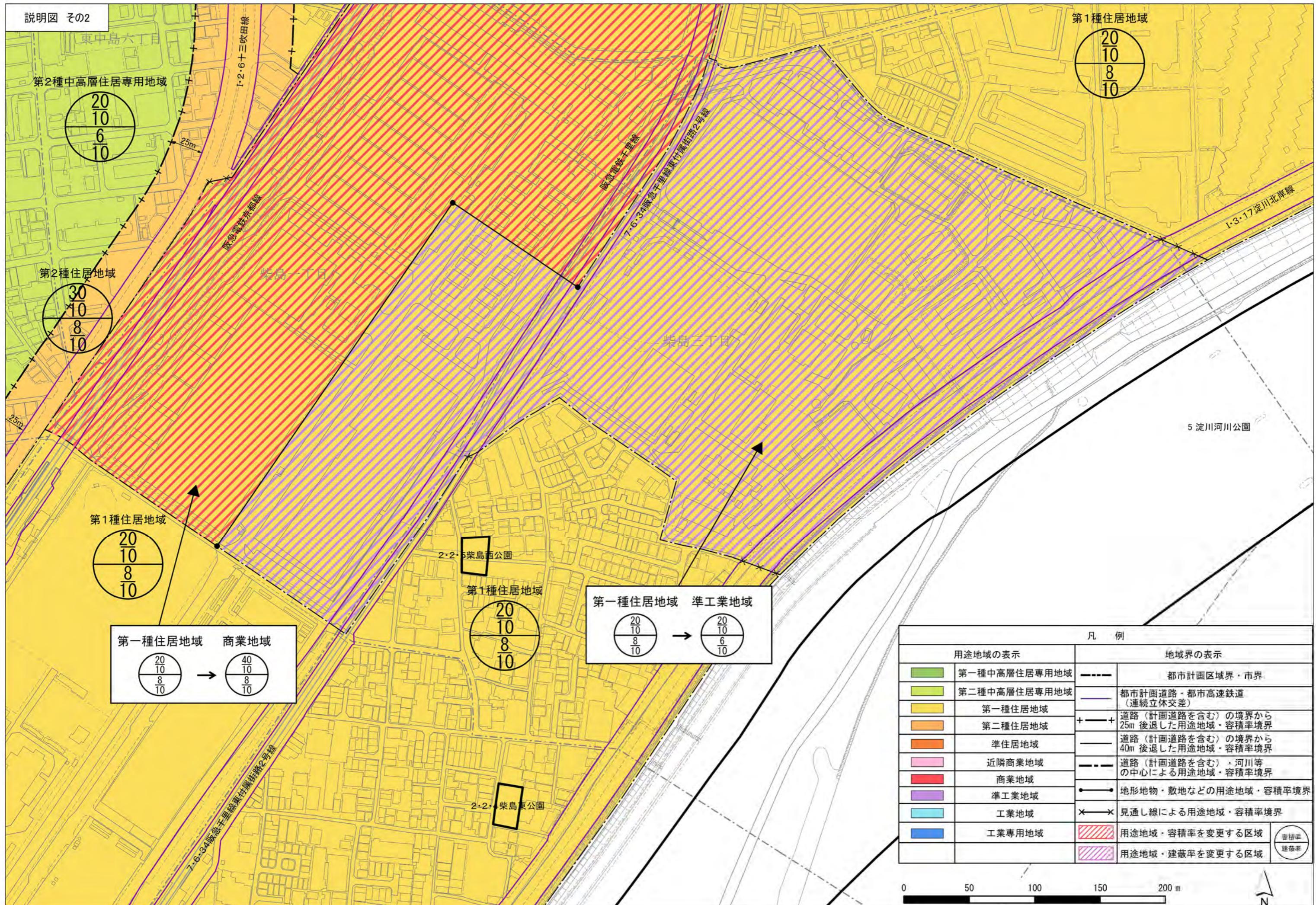
(柴島浄水場等地区)







## 説明図 その2



説明図 その3

