

特別用途地区（中高層階住居専用地区・工業保全地区）について

特別用途地区とは、用途地域の指定の目的を補完し、特定の用途の利便の増進または環境の保護等を図るため、建築基準法に基づく条例により、建築物の用途に係る規制または緩和を行う制度であり、大阪市では、中高層階住居専用地区と工業保全地区を定めています。

1 中高層階住居専用地区

平成 7 年 2 月に、人口回復策の一環として、都心周辺で住宅と店舗・事務所が併存した区域や、住宅地を通る幹線道路沿道でマンション立地が進んでいるところ等において、住宅の確保を図り、職住のバランスのとれたまちづくりを行うため指定し、平成 22 年 4 月に一部区域を変更しています。

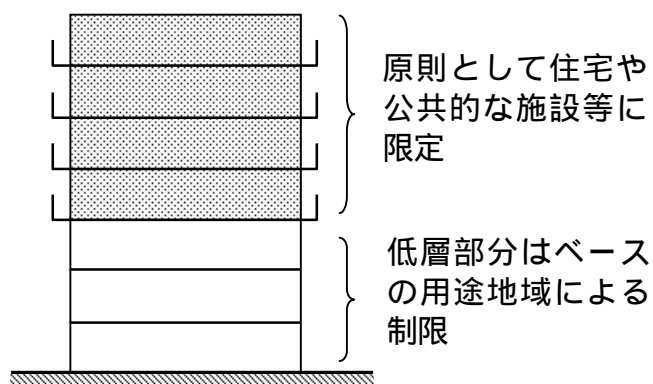
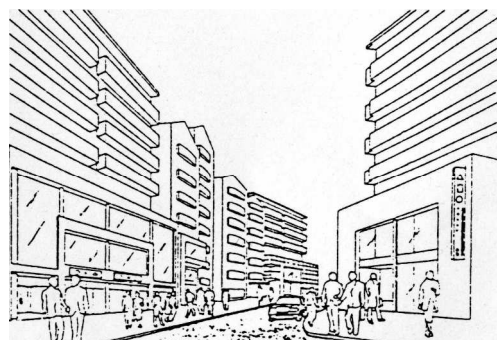
建築物の制限については、一定階以上（第 1 種では 4 階以上、第 2 種では 5 階以上）に建築できるものを原則として住宅や公共的な施設、公益上必要な施設に限っています。

また、良好な住環境を確保するため、階数に関係なく一定の風俗営業等を禁止しています。

なお、一定階以下の低層部分については、その地区に指定されているベースの用途地域に応じた制限となります。

中高層階住居専用地区の内容（イメージ）

（例）第 1 種の場合



一定の風俗営業等は、階数に関係なく禁止

《一定階以上に建てられるもの》

一定階以上（第1種では、4階以上、第2種では5階以上）の部分の用途制限を原則として第1種中高層住居専用地域（法別表第2（は）項）並とします。

大きく分けて次のような住宅と公共的な建築物などが建築できます。

（住宅等）

- ・ 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- ・ 一定規模以下の兼用住宅

（公共的な施設、公益上必要な施設）

- ・ 学校関係
- ・ 神社、寺院、教会など
- ・ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設など
- ・ 公衆浴場（個室付浴場を除く）
- ・ 診療所、病院
- ・ 交番、公衆電話所など公益上必要なもの
- ・ 税務署、郵便局など
- ・ これらに附属するもの（一定のものを除く）

《階数に関係なく建てられないもの》

- ・ 一定の風俗営業、風俗関連営業関係は建築できません。
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、個室付浴場など
- ・ その他、その地区に指定されているベースの用途地域で禁止されるものは建築できません。

《その他の取扱い》

- ・ 住宅を一定割合以上（容積率にして100%以上）確保した場合には、一定階以上の部分であっても事務所や店舗など住宅以外の用途のものを建築することが可能になります。

（例）10階建の建物のうち7～10階に住宅があり、住宅の部分の床面積の合計が敷地面積以上（容積率にして100%以上）の場合、例えば6階までを事務所とすることができます。

- ・ 別棟になっているもの（例えば事務所棟と住宅棟に分かれているもの）についても建築基準法第86条第1項等の認定（一団地認定）を受け、住宅を一定割合以上（容積率にして100%以上）確保した場合には、上記と同様に建築可能となります。

《指定区域》

区域については、必ず都市計画案内コーナー（大阪市役所7階計画部内）に備えつけの縦覧図面（縮尺1/2500）で確認して下さい。



種 類		面 積	備 考
	中高層階住居専用地区（第1種）	約195ha	地上4階以上の建物を建築する場合には、原則としてその部分を住宅とすること。
	中高層階住居専用地区（第2種）	約167ha	地上5階以上の建物を建築する場合には、原則としてその部分を住宅とすること。
合 計		約362ha	

2 工業保全地区

平成 22 年 4 月に、広範囲に多種多様な工場が集積し、大阪市のものづくり産業を支える重要な地域である西淀川区の竹島・御幣島地区において、周辺への住宅立地が進んでいる状況を踏まえ、ものづくり支援施策のひとつとして、工業機能の維持・保全を図るため指定しています。

建築物の制限については、原則として住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、老人ホーム、身体障害者福祉ホームなどを禁止しています。

《指定区域》



区域については、必ず都市計画案内コーナー（大阪市役所 7 階計画部内）に備えつけの縦覧図面（縮尺 1/2500）で確認して下さい。

種 類	面 積	備 考
 工業保全地区	約 35ha	住宅、共同住宅、寄宿舍若しくは下宿又は老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するものは建築してはならない。ただし、現に存する建築物と同等のものへの建替えであって、地区の環境を害するおそれがない場合は除く。

お問合せは

地区指定、内容については…………… 計画調整局 計画部 都市計画担当（地域地区担当）

〒530 - 8201 大阪市北区中之島 1 - 3 - 20 大阪市役所 7 階 電話 (06)6208-7882

条例による具体的な建築制限については… 計画調整局 建築指導部 建築確認担当

〒530 - 8201 大阪市北区中之島 1 - 3 - 20 大阪市役所 3 階 電話 (06)6208-9291

この用紙は大阪市のホームページでもご覧いただけます。

大阪市 H P

→

事業者の方へ

→

都市計画

→

各種届出・制度