

地域地区（用途地域等）について

1 用途地域

大都市やその周辺地域では、人口集中が激しく、さまざまな産業・経済活動が活発に行われているため、そのままでは、いろいろな用途や形態の建物の無秩序な混在がおり、騒音・日照阻害などによる生活環境の悪化を招くばかりでなく、居住・商業業務・工業など都市機能が混乱し、住みにくく不便な街になってしまいます。

そこで、建築物の用途・規模・形態などの規制や誘導を通じて、市街化区域内の土地利用の方向づけを行うために、都市計画で用途地域が定められています。

用途地域は、マスタープラン等の上位計画で定める将来のあるべき土地利用を実現するよう、土地利用の現況や動向、市街地整備や都市施設の整備の状況等を勘案して決定されます。

(1) 用途地域の種類

用途地域	地域のイメージ
第1種低層住居専用地域	低層住宅に係る住環境を保護するための専用地域
第2種低層住居専用地域	小規模店舗の立地は認める、低層住宅に係る住環境を保護するための専用地域
第1種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る住環境を保護するための専用地域
第2種中高層住居専用地域	必要な便利施設の立地は認める、中高層住宅に係る住環境を保護するための専用地域
第1種住居地域	大規模な店舗・事務所の立地を制限し、住環境を保護するための地域
第2種住居地域	店舗・事務所等の併存を図りつつ、住環境を保護するための地域
準住居地域	道路沿道型施設等と調和した住環境を保護するための地域
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、低層住宅に係る住環境を保護するための地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗・事務所等の利便の増進を図る地域
商業地域	店舗・事務所等の利便の増進を図る地域
準工業地域	環境悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る地域
工業地域	主として工業の利便の増進を図る地域
工業専用地域	工業の利便の増進を図るための専用地域

(2) 本市における指定内容

本市では第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、田園住居地域を除く10地域が指定されています。また、それぞれの用途地域の指定とあわせて、容積率および建ぺい率が定められています。

	第1種 低層住居 専用地域	第2種 低層住居 専用地域	第1種 中高層住居 専用地域	第2種 中高層住居 専用地域	第1種 住居地域	第2種 住居地域	準住居 地域	田園住居 地域	近隣商業 地域	商業地域	準工業 地域	工業地域	工業専用 地域
容積率 (%)	50 60 80 100 150 200		100 150 200 300 400 500			100 150 200 300 400 500		50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400	100 150 200 300 400
建ぺい率 (%)	30 40 50 60		30 40 50 60			50 60 80		30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60

注 容積率・建ぺい率のうち、太数字は本市で指定されているものです。また、建築基準法により、容積率や建ぺい率の付加制限や特例のほか、高さ制限や日影規制といった建築物の形態に関する制限があります。

(3) 用語の定義

- * **容積率とは** 建築物の各階床面積の合計（いわゆる延床面積）の敷地面積に対する割合のことをいいます。たとえば、敷地面積いっばいに建築した平屋の建物は 10/10(=100%)、2階建は 20/10(=200%) になります。同様に、敷地の半分に建築した平屋は 5/10、2階建は 10/10、3階建は 15/10 ということになります。
- * **建ぺい率とは** 建築物の建築面積（いわゆる建て坪）の敷地面積に対する割合のことをいいます。同じ敷地で建て坪が同じであれば、階数に関係なく建ぺい率は同じになります。

2 防火・準防火地域

都市ではさまざまな施設や建物が密集しているため、大震災時など火災が発生した場合の延焼の危険も大きくなっています。そこで、こうした都市内の地域では、建築基準法や消防法による個々の建物内での一般的な防火規制のほか、特に市街地における火災の危険性を防除するために、都市計画で「防火地域」および「準防火地域」が定められています。

本市では、建築基準法改正による建ぺい率規制・絶対高さ規制の緩和などをうけて昭和 48 年の用途地域指定の際に、工業地域と工業専用地域を除くほとんど全市域を防火地域または準防火地域として指定していました。その後も、都市防災不燃化促進事業関連や用途地域の変更にあわせて追加指定を行ってきており、今後とも防災性の向上をはかっていくこととしています。

防火地域や準防火地域内では、一定の基準により建築物の耐火化や防火化が義務づけられますが、これは個人の生命や財産を守るとともに、都市の防災機能を向上させるという大きな役割をもっており、その建築規制の内容は、建築基準法により細かく規定されています。

また、このほかにも建築基準法に基づく規制があります。

(1) 都市計画による指定区域

＜防火地域＞ 本市の防火地域は、都心部を中心に JR 環状線内や副都心的な地区に集団的に指定されているもの、路線的に幹線道路の沿道（奥行 11m）や高架鉄道敷など、さらに都市防災不燃化促進事業関連として避難路となる道路の沿道（おおむね奥行 30m）に指定されているものなど、市域の約 1 割の区域が指定されています。

＜準防火地域＞ 市内では、建物の不燃構造が一般化されていることから、原則として工業地域・工業専用地域を除く全市域が準防火地域に指定されています。

(2) 建築基準法による規制

＜第 22 条区域＞ 本市では、都市計画による上記の防火地域・準防火地域以外の区域全域が建築基準法第 22 条の規定に基づく区域に指定されています。

＜特定防火地域＞ 用途地域が第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域及び準工業地域の一部で建築物の建ぺい率の限度が 80%とされている地域（防火地域を除く）については、別途、大阪市建築基準法施行条例による制限があります。

(3) 都市防災不燃化促進事業関連

3大都市圏など、大規模な地震が発生した場合に大きな被害が予想される地域において、震災時における避難の安全を確保するため、避難地・避難路周辺でとくに早急に不燃化をはかるべき区域について、一定高さ以上の耐火建築物の建築を促進していく「都市防災不燃化促進事業」がすすめられています。

都市計画道路森小路大和川線の一部の区間において、定められた要件に適合して建築する場合、一定の助成制度があります。

（お問合せは、都市整備局 企画部 住宅政策課 大阪市役所 6 階 電話(06)6208-9629）

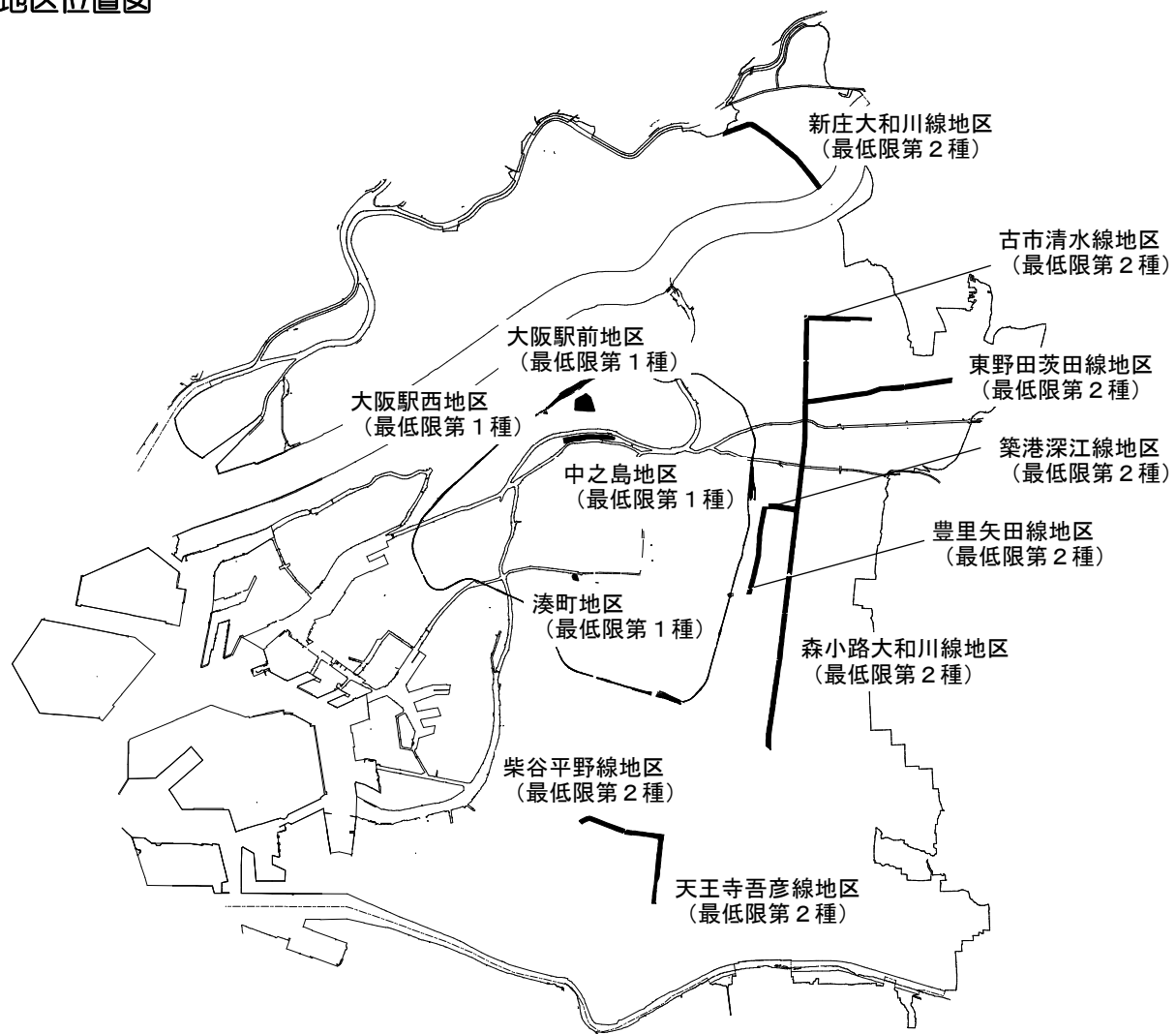
3 高度地区

本市の防火地域のうち、都市防災不燃化促進事業に関連して、震災時の避難路となる都市計画道路の沿道（計画道路の境界からおおむね奥行 30mの区域）に指定されている防火地域については、あわせて建築物の高さの最低限度を規制する「高度地区（最低限第2種）」が指定されており、建築物の高さを7m以上とするよう都市計画で定められています。（都市計画道路豊里矢田線、天王寺吾彦線、柴谷平野線、東野田茨田線、新庄大和川線、古市清水線、森小路大和川線及び築港深江線の各一部区間）

また、本市における高度地区としては、このほか都心の高度利用をはかるための「高度地区（最低限第1種）」が指定されています。（大阪駅前周辺、中之島、湊町の一部）

<p>高度地区 (最低限第1種)</p>	<p>建築物の各部分の高さの最低限度は20mとする。 (ただし、高さ20m以上の部分が建築物の建築面積の1/3以上ある場合は、その建築物の他の部分についてはこの規定は適用されない。)</p>
<p>高度地区 (最低限第2種)</p>	<p>建築物の各部分の高さの最低限度は7mとする。 (ただし、高さ7m以上の部分が建築物の建築面積の1/2以上ある場合のその建築物の他の部分、または建築敷地が都市計画道路豊里矢田線、天王寺吾彦線、柴谷平野線、東野田茨田線、新庄大和川線、古市清水線、森小路大和川線及び築港深江線に面しない場合や、建築敷地の面積の1/2以上が都市計画施設の区域内にかかる場合、についてはこの規定は適用されない。)</p>

高度地区位置図



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階都市計画局計画部内）に備えつけの縦覧図面（縮尺1/2500）で確認して下さい

4 その他の地域地区、地区計画等

1. 特別用途地区（中高層階住居専用地区・工業保全地区）内においては、建築基準法にもとづく条例により用途制限が定められています。（詳しくは、個別リーフレットをご覧ください。）
2. 駐車場整備地区においては、駐車場法にもとづく「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」により、一定規模を超える建築物に附置すべき駐車施設について、商業地域又は近隣商業地域内と同様の基準で設置することが定められています。（詳しくは、個別リーフレットをご覧ください。）
3. 臨港地区内においては、建築基準法第 48 条による用途制限は適用されず、港湾法にもとづく「大阪港臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例」による用途制限が適用されます。
（お問合せは、港湾局 営業推進室 開発調整担当 ATC ビル ITM 棟 10階 電話(06)6615-7740）
4. 風致地区内においては、「大阪市風致地区内における建築等の規制に関する条例」により、建ぺい率が 40%に制限されるほか、建築物の高さの制限や壁面の後退距離などが定められています。（詳しくは、個別リーフレットをご覧ください。）
5. 高度利用地区内においては、建築物の容積率及び建築面積の最低限度、容積率・建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限などが定められています。
6. 特定街区内においては、建築物の容積率及び高さの最高限度、壁面の位置の制限などが定められています。
7. 都市再生特別地区内においては、建築物その他の工作物の誘導すべき用途（必要な場合に限る）、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限などが定められています。
8. 地区計画の地区整備計画の定められている区域においては、地区の整備方針に応じて、建築物の用途、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限などが定められています。

お問合せは

用途地域などについては……………都市計画局 計画部 都市計画課

〒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

建築物の建築規制内容については……………都市計画局 建築指導部 建築確認課

〒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

都市計画一般については……………都市計画案内コーナー（大阪市役所7階 都市計画局 計画部内）

用途地域、防火・準防火地域等の指定内容については、（住宅地図等をお持ちのうえ）必ず都市計画案内コーナーに備えてある2500分の1縦覧図又は大阪市都市計画窓口システム（O-MAP）で確認してください。（自由にご覧いただけます。）なお、インターネットによる都市計画情報サービスを行っております。ただし、本サービスは都市計画その他の内容を明示・証明するものではありません。利用条件を確認の上、参考としてご利用ください。

※ 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HP → 市政 → 方針・条例 → 主要な計画、指針・施策
→ 事業別計画、指針・施策 → 都市計画 → 地域地区 → 用途地域
