

ここをチェック 2

建物の用途の制限について

用途地域

建物の用途に関する規定は、まちづくりにおける土地利用のあるべき姿を実現し、建物の密度や形態などの制限とあわせて市街地の環境を守り、住み良いまちづくりを行うための基本的なルールです。これによって、いろいろな用途の建物が無秩序に混在することによる生活環境の悪化や業務活動の阻害を防止するとともに、調和のとれた用途の集約による良好な環境や効率的・機能的なまちがつくられるようになっています。具体的には、都市計画法により地域ごとに「用途地域」が指定され、その用途地域ごとに建築基準法では、建てられる建物の用途が決められています。

大阪市では、下の表のとおり、10種類の用途地域を定めています。

用途地域については、大阪市役所7階の計画調整局「都市計画案内コーナー」で調べることができます。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います。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。利用条件を確認のうえ、参考としてご利用ください。

都市計画情報（マップナビおおさか）

<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html>

例 示	第一種 中高層 住居専 用地域	第二種 中高層 住居専 用地域	第一種 住居 地域	第二種 住居 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	工業専 用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
保育所等、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	(4)
2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	(4)
上記以外の店舗、飲食店	×	(1)	(2)	(3)	(3)	○	○	○	(3)	(4)
上記以外の事務所等	×	(1)	(2)	○	○	○	○	○	○	○
ボーリング場、スケート場、水泳場等	×	×	(2)	○	○	○	○	○	○	×
ホテル、旅館	×	×	(2)	○	○	○	○	○	×	×
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	(2)	○	○	○	○	○	○	○
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	×	×	×	(3)	(3)	○	○	○	(3)	×
カラオケボックス等	×	×	×	(3)	(3)	○	○	○	(3)	(3)
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定の規模以下の付属車庫等を除く）	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×
客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
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、車券売場、勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
キャバレー、料理店	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
作業場の床面積の合計が50㎡以下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150㎡以下の自動車修理工場	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡以下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	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡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もの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	×	(1)	(2)	○	×	×	×	○	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○

(凡例) ○ 建てられる用途 × 建てられない用途

(1) 当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。 (3) 当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能。

(2) 当該用途に供する部分が3,000㎡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。

※ この表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。