

都市計画原案説明用資料

用途地域の変更

防火地域及び準防火地域の変更

大阪市 計画調整局

計画部 都市計画課

■ 変更の概要

- 大阪市では建築物の用途や形態等を制限し、合理的な土地利用を図るため、用途地域を都市計画に定めている。
- 都市基盤の整備状況や土地利用の変化等を踏まえ、用途地域の変更をしてきている。
- 今回、大阪駅（うめきたエリア）など鉄道や道路の基盤が整った、あるいは近々整う予定の地区周辺において、合理的な土地利用と良好な市街地環境の形成を図るため、6か所（8区※¹）について用途地域の変更を行おうとするもの。
うち、商業地域に変更する3か所（4区※²）について、準防火地域から防火地域へ変更を行おうとするもの。

※1：北区、福島区、東住吉区、阿倍野区、此花区、都島区、
城東区、浪速区

※2：北区、福島区、此花区、浪速区

■ 資料の構成

■ 変更内容について

- ・ 用途地域の変更 . . . P 1
- ・ 防火地域及び準防火地域の変更 . . . P 14

■ 今後の都市計画手続きについて . . . P 18

■ 意見書の提出について . . . P 19

■ 変更内容について

- ・ **用途地域の変更** . . . P1
- ・ 防火地域及び準防火地域の変更 . . . P14

■ 今後の都市計画手続きについて . . . P18

■ 意見書の提出について . . . P19

■ 用途地域とは

○用途地域は、長期的な視点から市街地における合理的な土地利用を図るための安定的な枠組みとして、建築物の用途・密度・形態等に関する制限を定めるもの。

○大阪市では10種類の区分を指定し、用途地域毎に容積率及び建蔽率を定めている。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

引用：国土交通省HP 都市計画制度の概要
(https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html)

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		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	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり												
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、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所	1,500㎡以下のもの	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲：3,000㎡以下
風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	△	○	○	○	×	×	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲：個室付浴場等を除く
設公 校・共 等学 施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性及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	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

注 本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ない

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

引用：国土交通省HP 都市計画制度の概要を一部加工
https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html

■ 建蔽率及び容積率とは

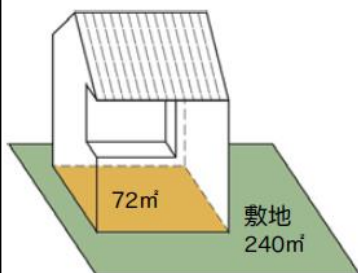
○建蔽率と容積率とは

◎建蔽率と容積率

建蔽率
= 建築面積 / 敷地面積

建築面積：建物の外壁やこれに代わる柱に囲まれた部分の面積

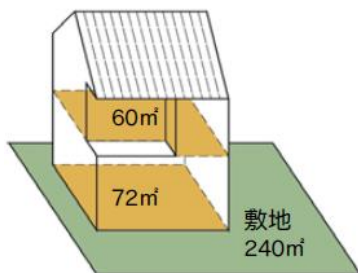
※右図の場合の建蔽率
= $72 \div 240$
= 30%



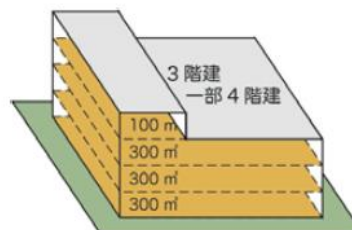
容積率
= 延べ面積 / 敷地面積

延べ面積：建物の各階の床面積の合計

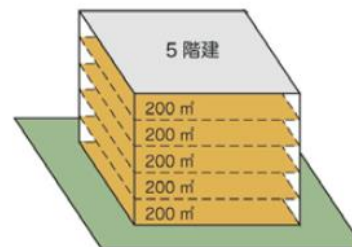
※右図の場合の容積率
= $(72 + 60) \div 240$
= $132 \div 240$
= 55%



◎同じ容積率でも・・・

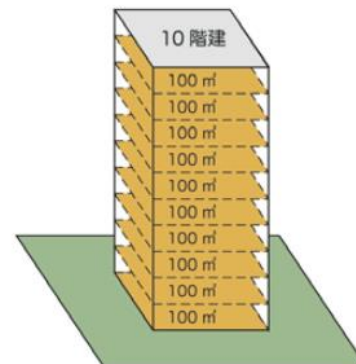


敷地面積：500㎡
建築面積：300㎡（建ぺい率 60%）
延べ面積：1,000㎡（容積率 200%）



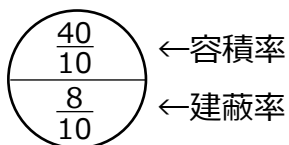
敷地面積：500㎡
建築面積：200㎡（建ぺい率 40%）
延べ面積：1,000㎡（容積率 200%）

ここにある3つの建物は、どれも同じ敷地に建つ同じ容積率の建物。それなのに、建物の形はこんなに違います。
建ぺい率60%・容積率200%が指定された市街地では、どの形の建物も建てられます。



敷地面積：500㎡
建築面積：100㎡（建ぺい率 20%）
延べ面積：1,000㎡（容積率 200%）

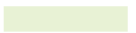
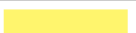
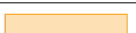
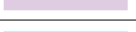
○記載の凡例について

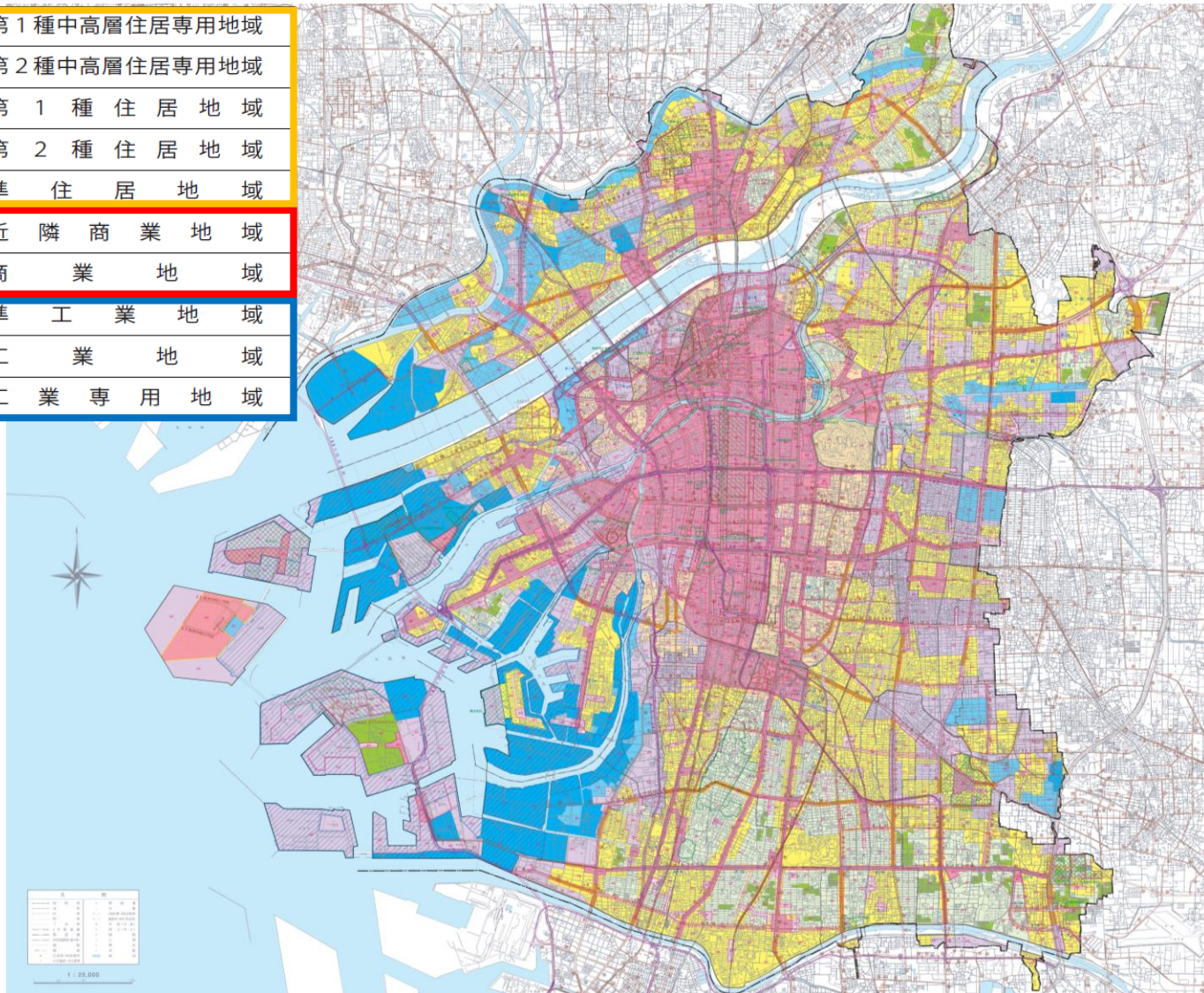


引用：国土交通省HP 景観まちづくり読本 を一部加工
(<https://www.mlit.go.jp/crd/townscape/gakushu/sub3.htm>)

■ 本市における用途地域の指定状況(市域の概括)

○主に都心部を中心に商業系地域、沿岸部に工業系地域、
周辺部に住居系地域を指定

	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
	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

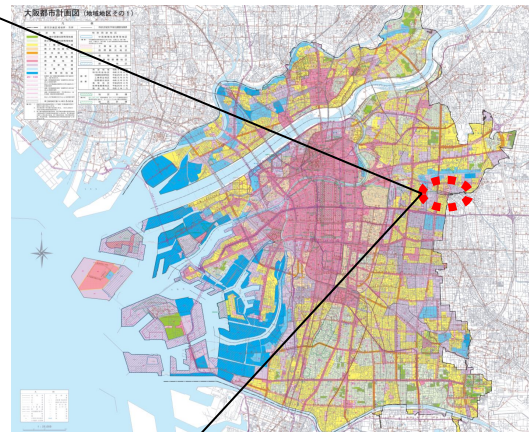
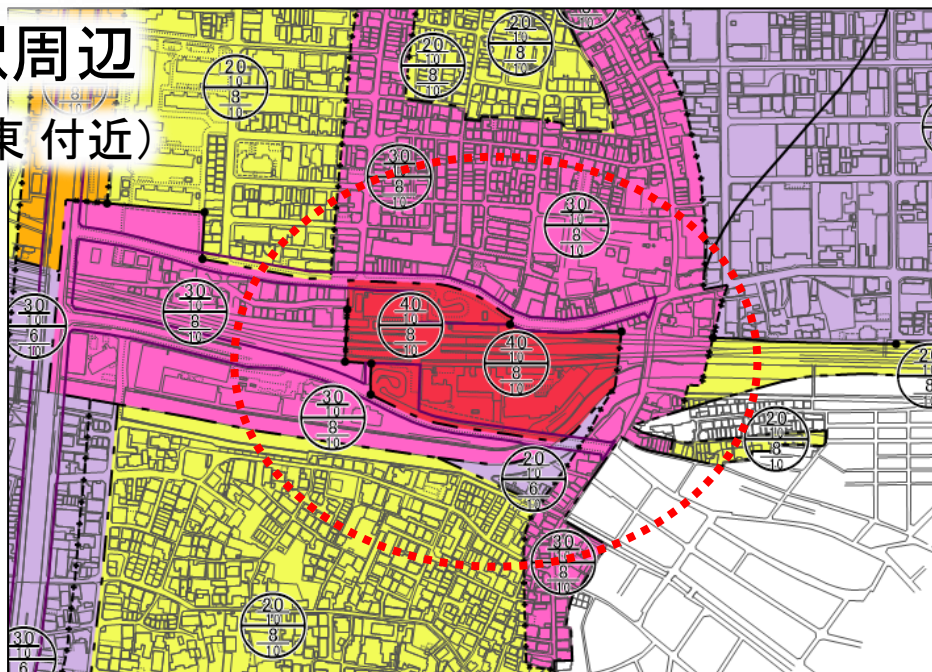


■ 本市における用途地域の指定状況(鉄道駅付近・幹線街路沿道)

○周辺部の鉄道駅付近にも商業系地域を指定

例：放出駅周辺

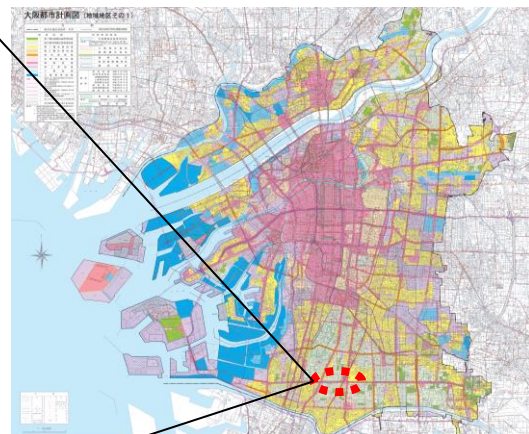
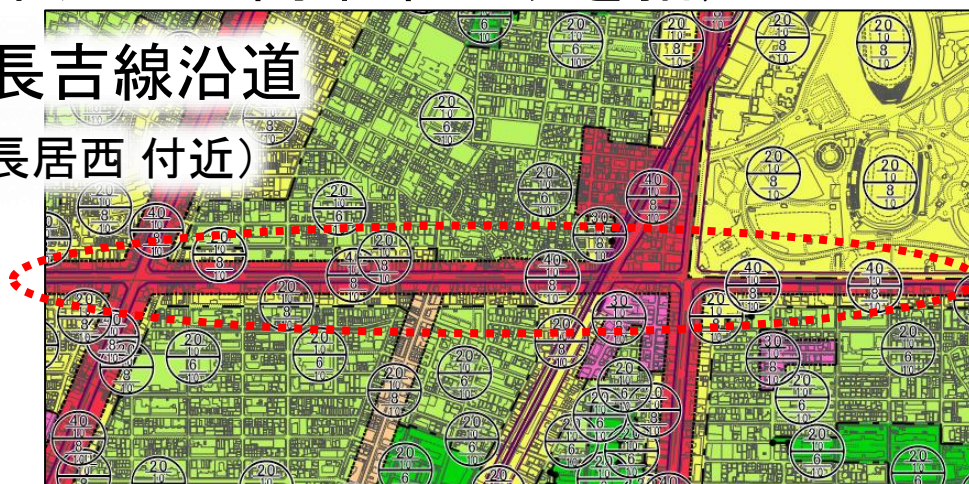
(鶴見区放出東 付近)



○幹線街路沿道にも商業系地域を指定

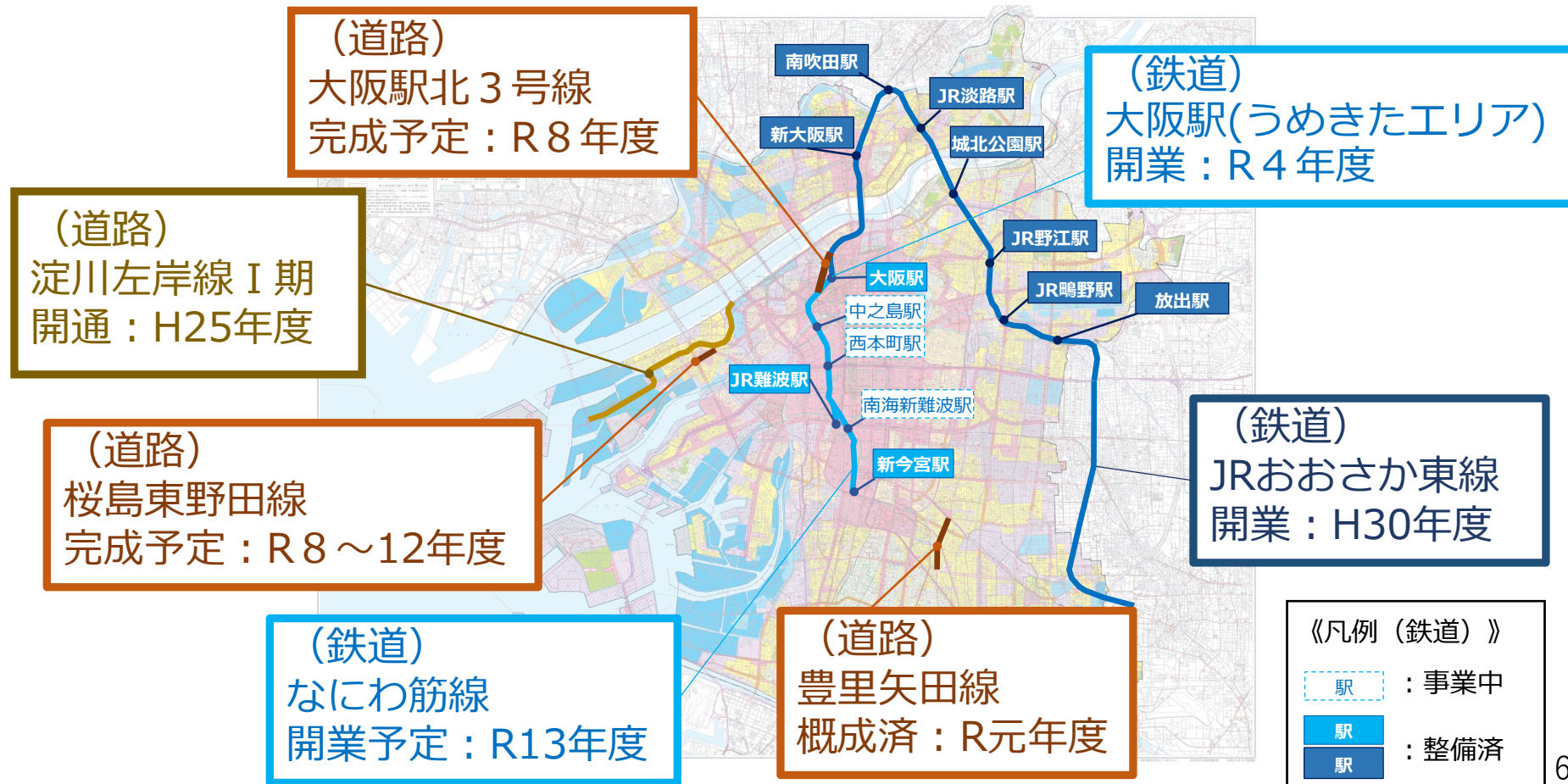
例：敷津長吉線沿道

(住吉区長居西 付近)

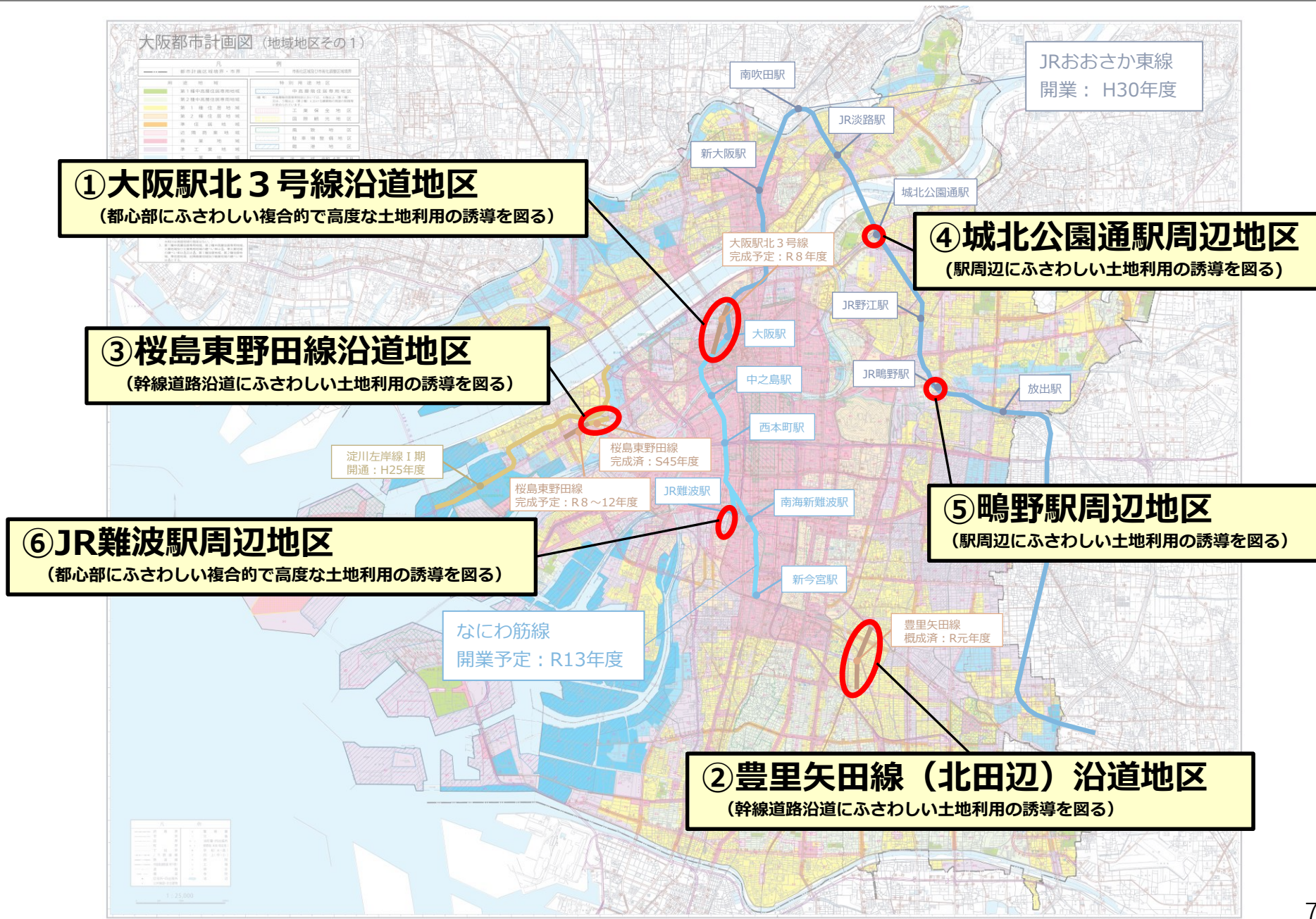


■ 用途地域の変更の目的と背景となる基盤整備

○鉄道や道路の都市基盤の整備状況や隣接地域との連続性等を考慮し、建物の建替えに応じて緩やかに各地区にふさわしい土地利用の誘導を図るため、用途地域の変更を行う。



■ 用途地域を変更しようとする6地区の位置



①大阪駅北3号線沿道地区について

(北区中津5丁目付近
～福島区福島6丁目付近)

【変更の背景となる基盤整備等】

うめきた2期エリアの基盤整備(道路・駅・公園)

- 令和4年度 東海道線支線の地下化切替が完了
大阪駅(うめきたエリア)が開業
- 令和6年度 大阪駅北3号線の一部等の街路等
が供用開始予定(先行まちびらき)
- 令和9年度 全体まちびらき予定
- 令和13年度 なにわ筋線が開業

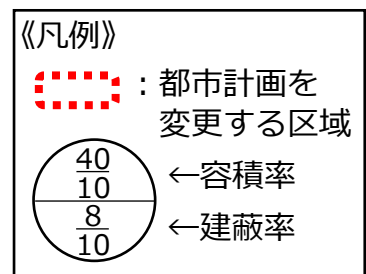
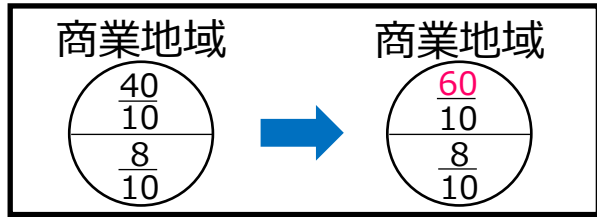
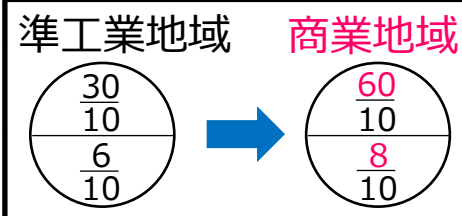
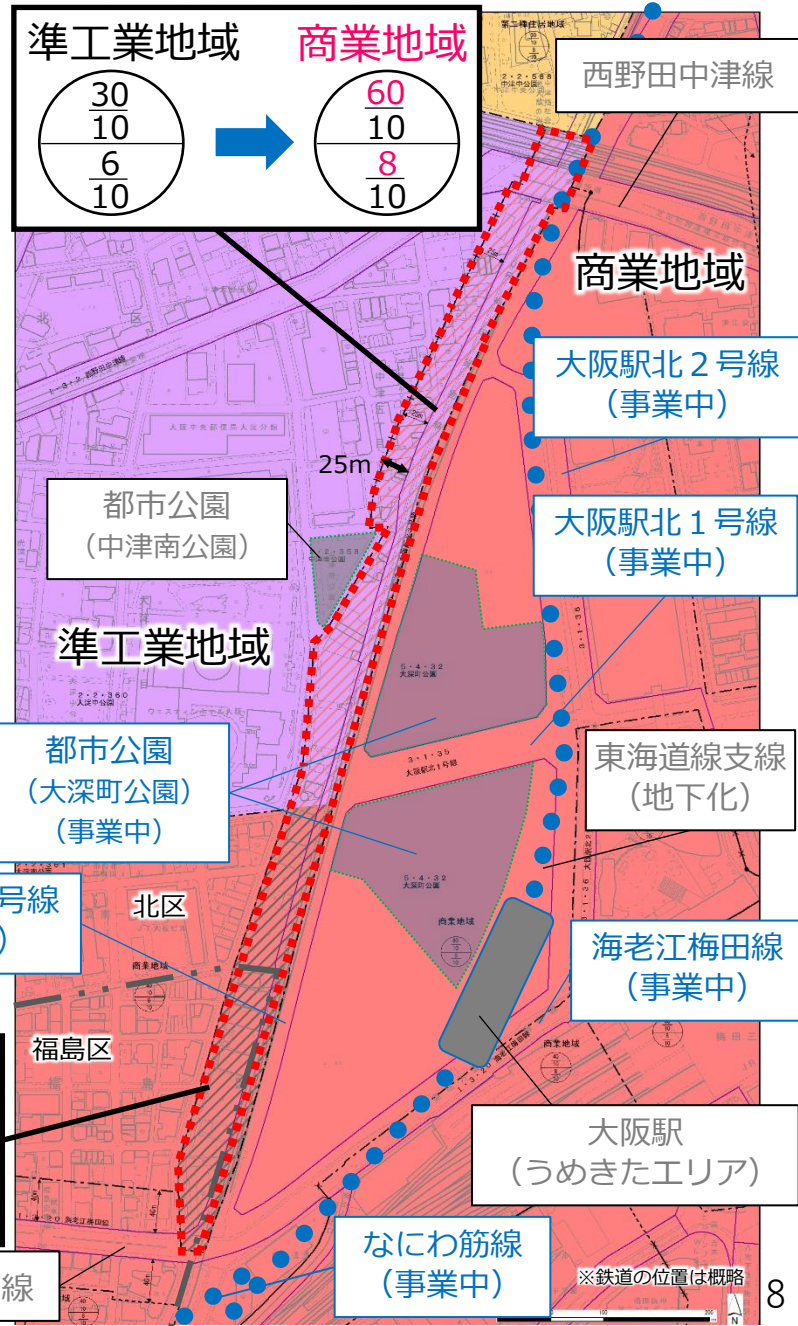
【変更の考え方】

都心部にふさわしい複合的で高度な土地利用の誘導を図るため、大阪駅北3号線の西野田中津線から海老江梅田線の区間沿道(25m又は道路中心までの範囲)を東側隣接地域と同様の商業地域、容積率600%に変更する

【用途地域の変更による効果等(例)】

より多くの床面積の建築が可能

作業場の床300㎡超の自動車修理工場、
作業場の床150㎡超の原動機を使用する工場 等
については建築不可となる



②豊里矢田線沿道地区について

(阿倍野区天王寺町北3丁目付近
～東住吉区北田辺4丁目付近)

【変更の背景となる基盤整備等】
令和元年度
豊里矢田線の芦原杭全線～木津川平野線
の区間が概成

【変更の考え方】
幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を
図るため、豊里矢田線の芦原杭全線から木津川
平野線の区間沿道を南側区間と同様に道路境界
より25mの範囲を第二種住居地域に変更する

【用途地域の変更による効果等（例）】
床面積3,000 m²超かつ10,000m²以下の
店舗や事務所等が建築可能

《凡例》

 : 都市計画を
変更する区域

40

10

8

10

←容積率

40

10

8

10

←建蔽率

第一種
住居地域

30

10

8

10



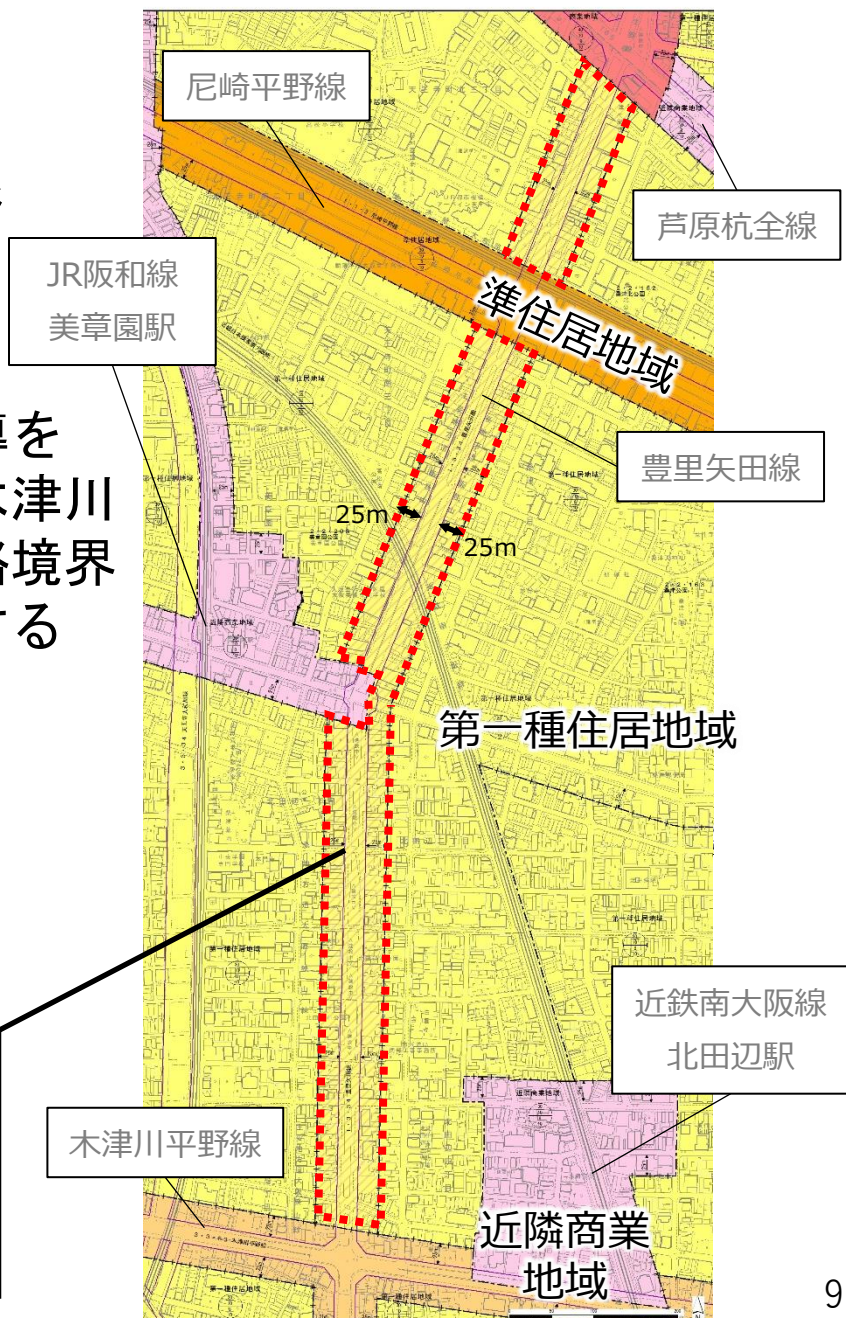
第二種
住居地域

30

10

8

10



③桜島東野田線沿道地区について（此花区朝日1丁目、2丁目）

【変更の背景となる基盤整備等】

平成25年度

淀川左岸線Ⅰ期（大開IC）が完成
令和8～12年度

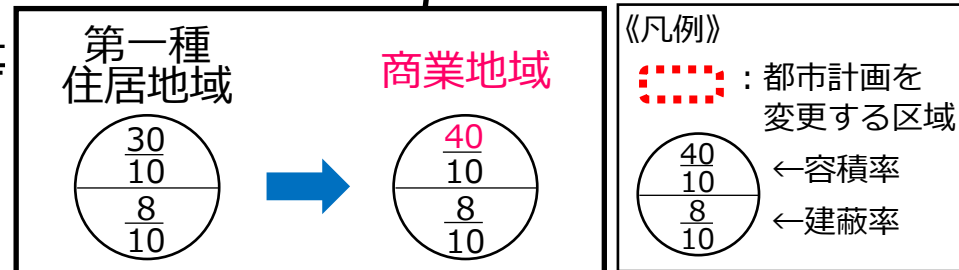
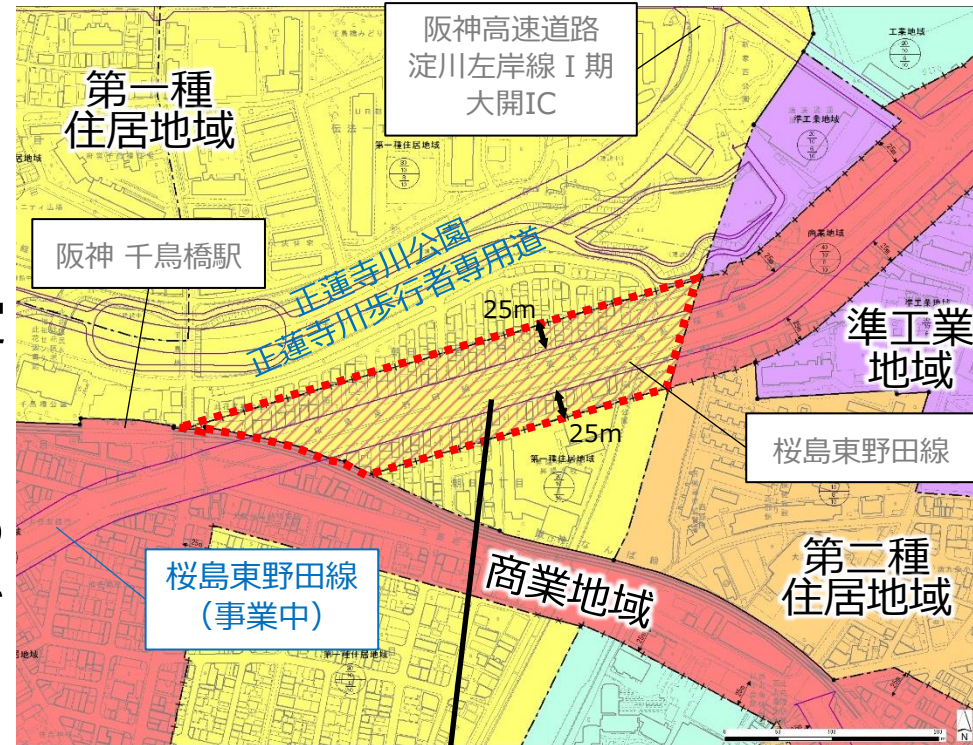
桜島東野田線の西側区間が完成予定

【変更の考え方】

幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るため、桜島東野田線沿道を東側区間と同様に道路境界より25mの範囲を商業地域に変更する

【用途地域の変更による効果等（例）】

- ・ より多くの床面積の建築が可能
- ・ 床面積3,000 m²超の店舗や事務所等が建築可能



④城北公園通駅周辺地区について (都島区大東町1丁目)

【変更の背景となる基盤整備等】

平成30年度

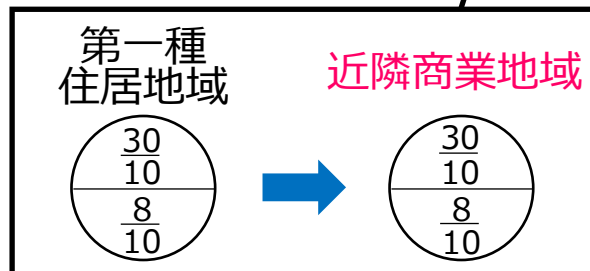
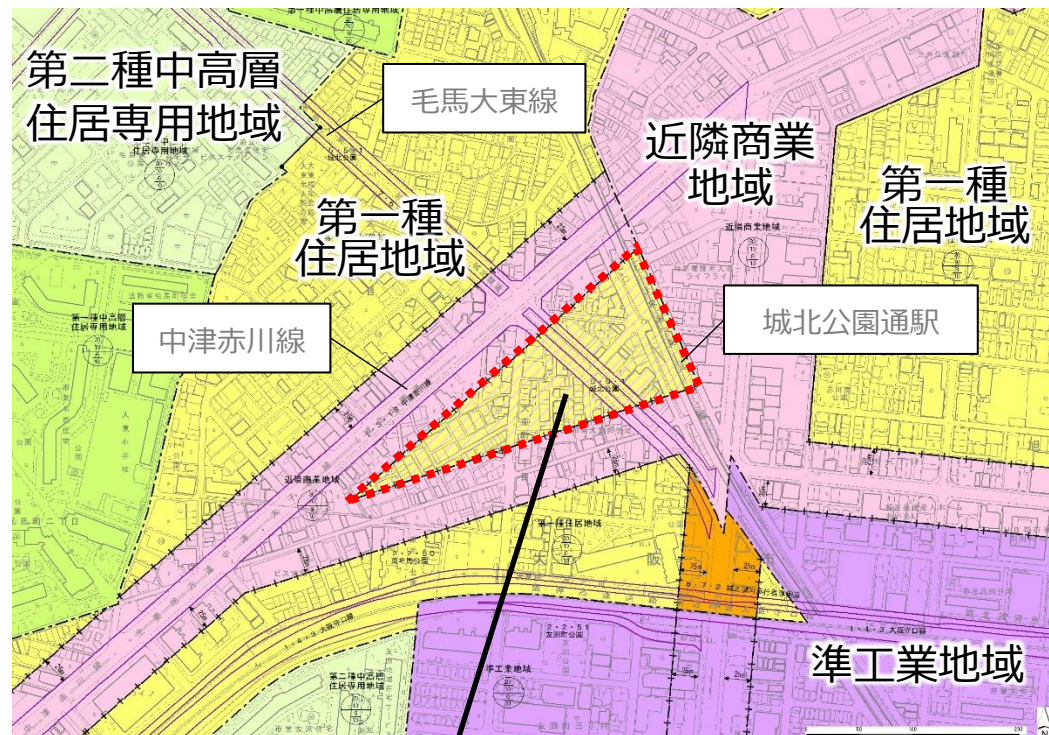
JRおおさか東線の城北公園通駅
が開業

【変更の考え方】

駅周辺にふさわしい土地利用の
誘導を図るため、駅前を北側・
南側道路沿道及び城北公園通駅
東側地域と同様の近隣商業地域
に変更する

【用途地域の変更による効果等 (例)】

床面積3,000㎡超の店舗や
事務所、ホテル等が建築可能



《凡例》

⋯⋯ : 都市計画を変更
する区域

$\frac{40}{10}$
 $\frac{8}{10}$ ←容積率
←建蔽率

⑤ 鳴野駅周辺地区について (城東区鳴野東1丁目、鳴野西5丁目)

【変更の背景となる基盤整備等】

平成30年度 JR鳴野駅 (既設) に
JRおおさか東線が
乗り入れ開始
令和2年度 JR鳴野駅の西口改札が
新たに開設

【変更の考え方】

駅周辺にふさわしい土地利用の誘導
を図るため、駅前を南側道路沿道と
同様の近隣商業地域に変更する

【用途地域の変更による効果等 (例)】

床面積3,000㎡超の店舗や事務所、
ホテル等が建築可能

《凡例》

 : 都市計画を
変更する区域

40

10

8

10

←容積率

40

10

8

10

←建蔽率

第一種
住居地域

近隣商業地域

20

10

8

10

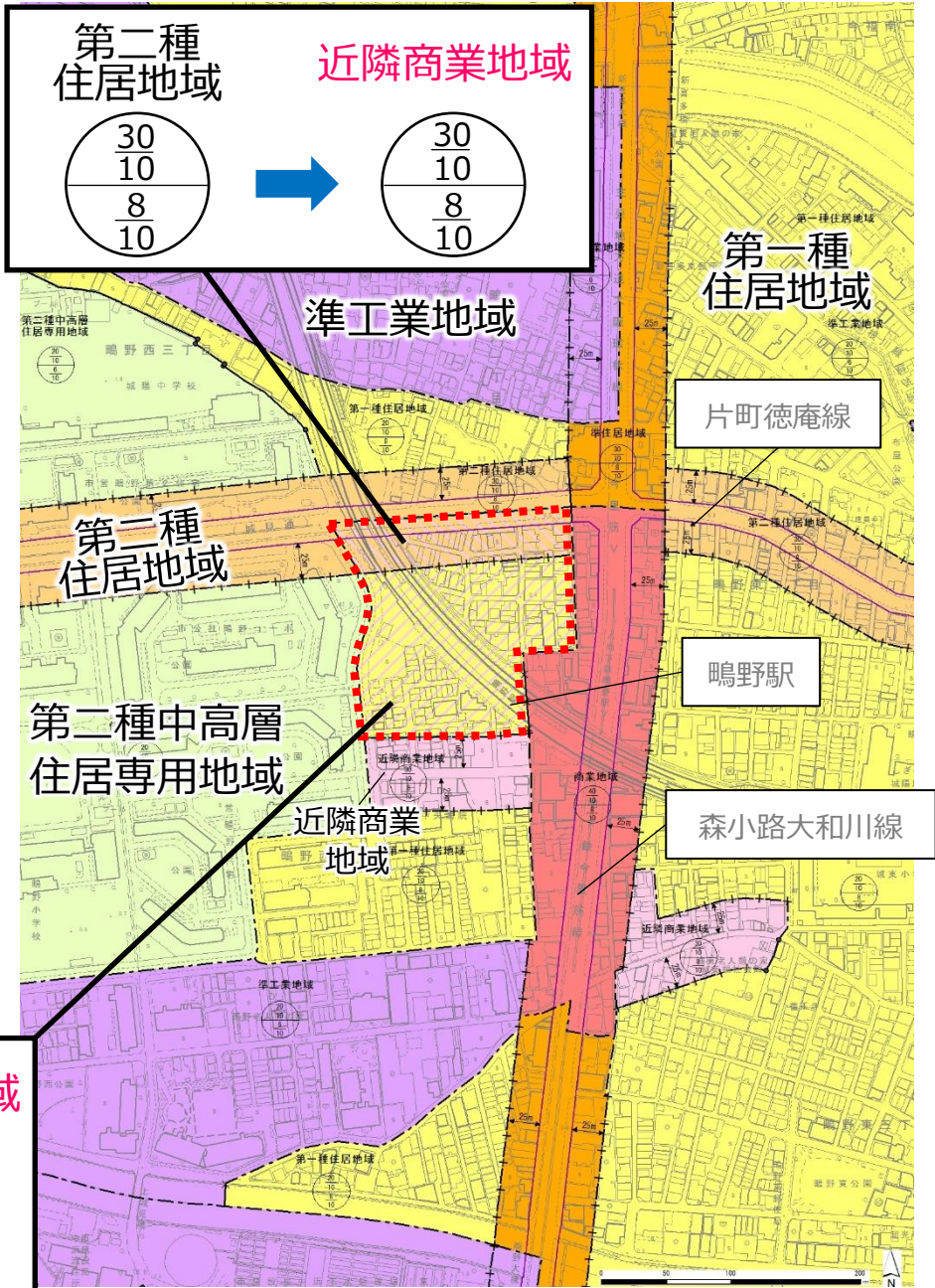
→

30

10

8

10

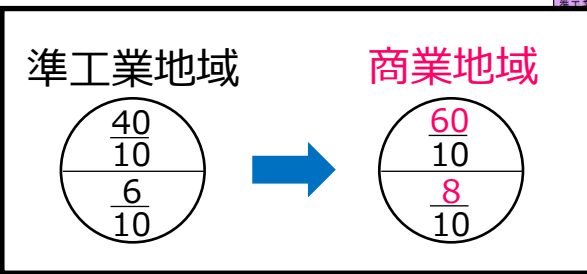
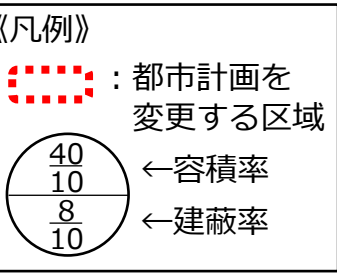
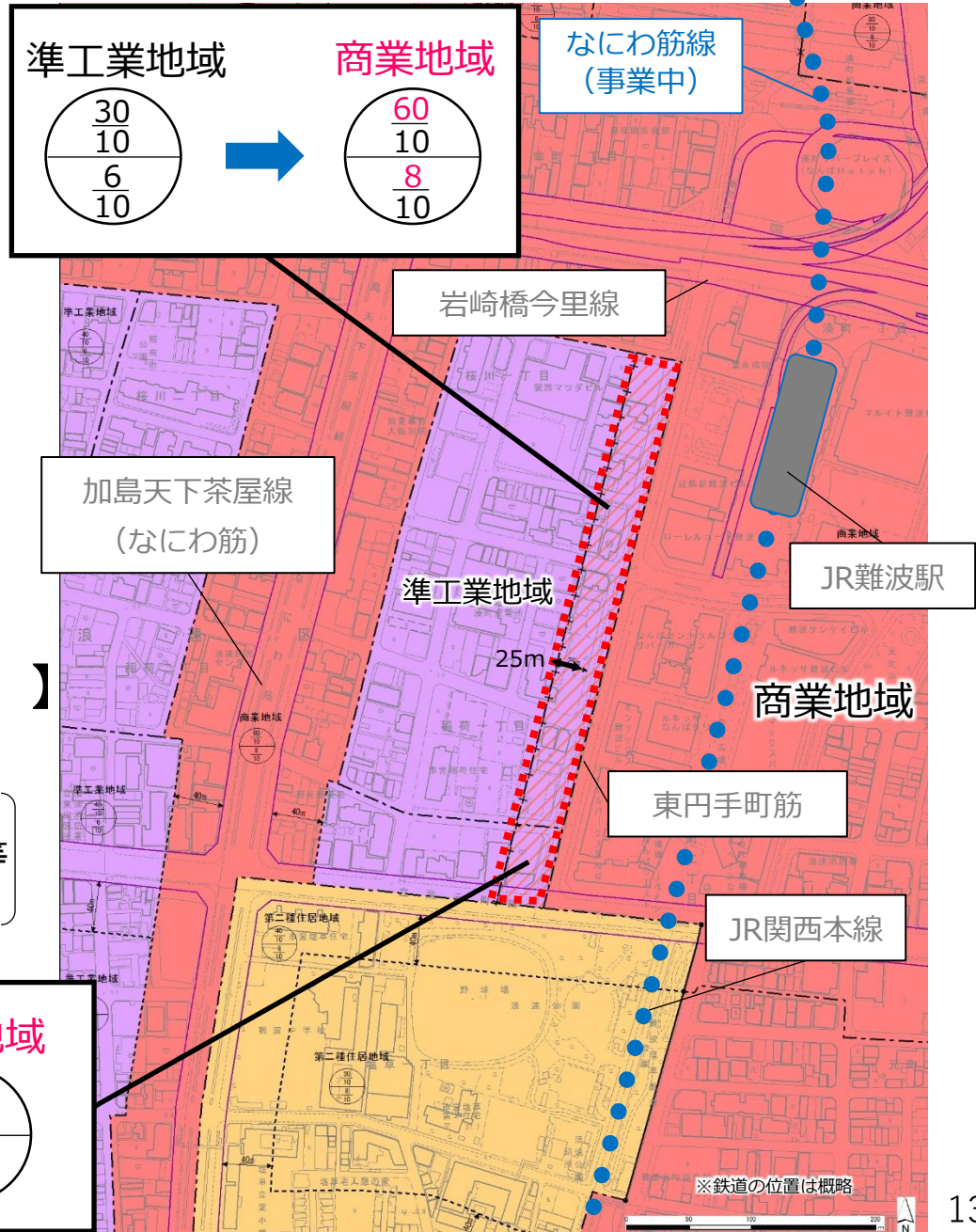


⑥JR難波駅周辺地区について（浪速区桜川1丁目、稲荷1丁目）

【変更の背景となる基盤整備等】
令和13年度
JR難波駅（既設）になにわ筋線
が乗入れ予定

【変更の考え方】
都心部にふさわしい複合的で高度
な土地利用の誘導を図るため、
東円手町筋沿道を東側隣接地域と
同様の商業地域に変更する

【用途地域の変更による効果等（例）】
より多くの床面積の建築が可能
（作業場の床300㎡超の自動車修理工場、
作業場の床150㎡超の原動機を使用する工場 等
については建築不可となる）



■ 変更内容について

- ・ 用途地域の変更 . . . P 1
- ・ **防火地域及び準防火地域の変更** . . . **P 14**

■ 今後の都市計画手続きについて . . . P 18

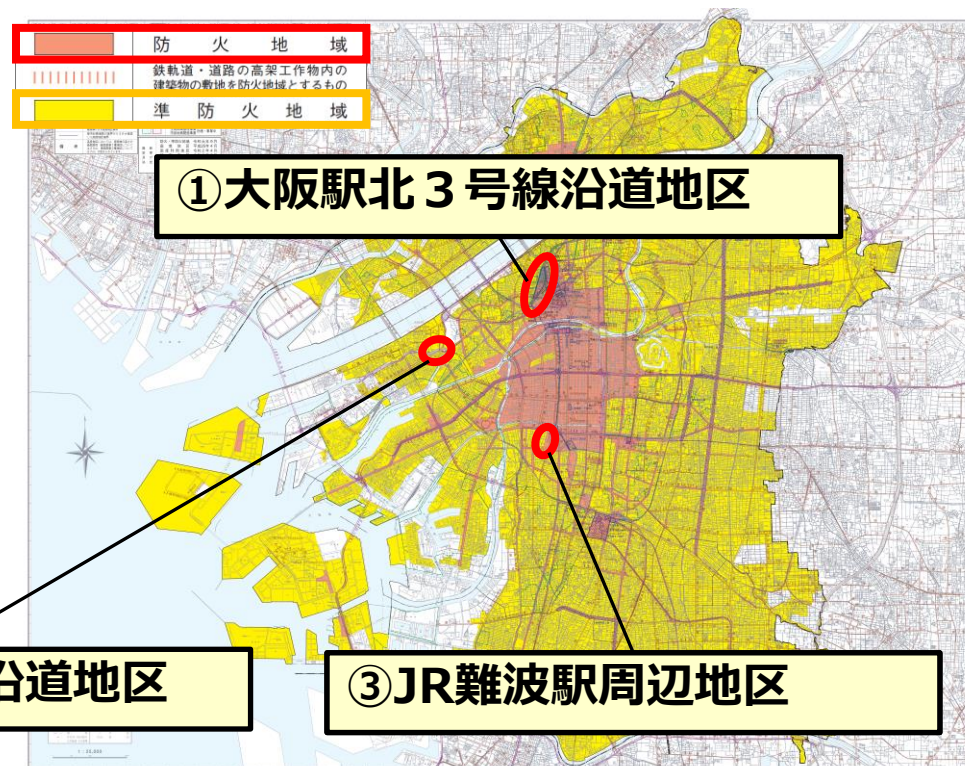
■ 意見書の提出について . . . P 19

■ 防火地域及び準防火地域とは

- 防火地域及び準防火地域は、建築物の構造等の規制により火災の危険から市街地を守るため、都市計画に定めるもの。
- 大阪市では、工業地域及び工業専用地域以外の区域を防火地域または準防火地域に指定してきている。
- そのうち、面的な広がりをもつ商業地域や幹線道路沿道の商業地域について、防火地域の指定をしてきている。

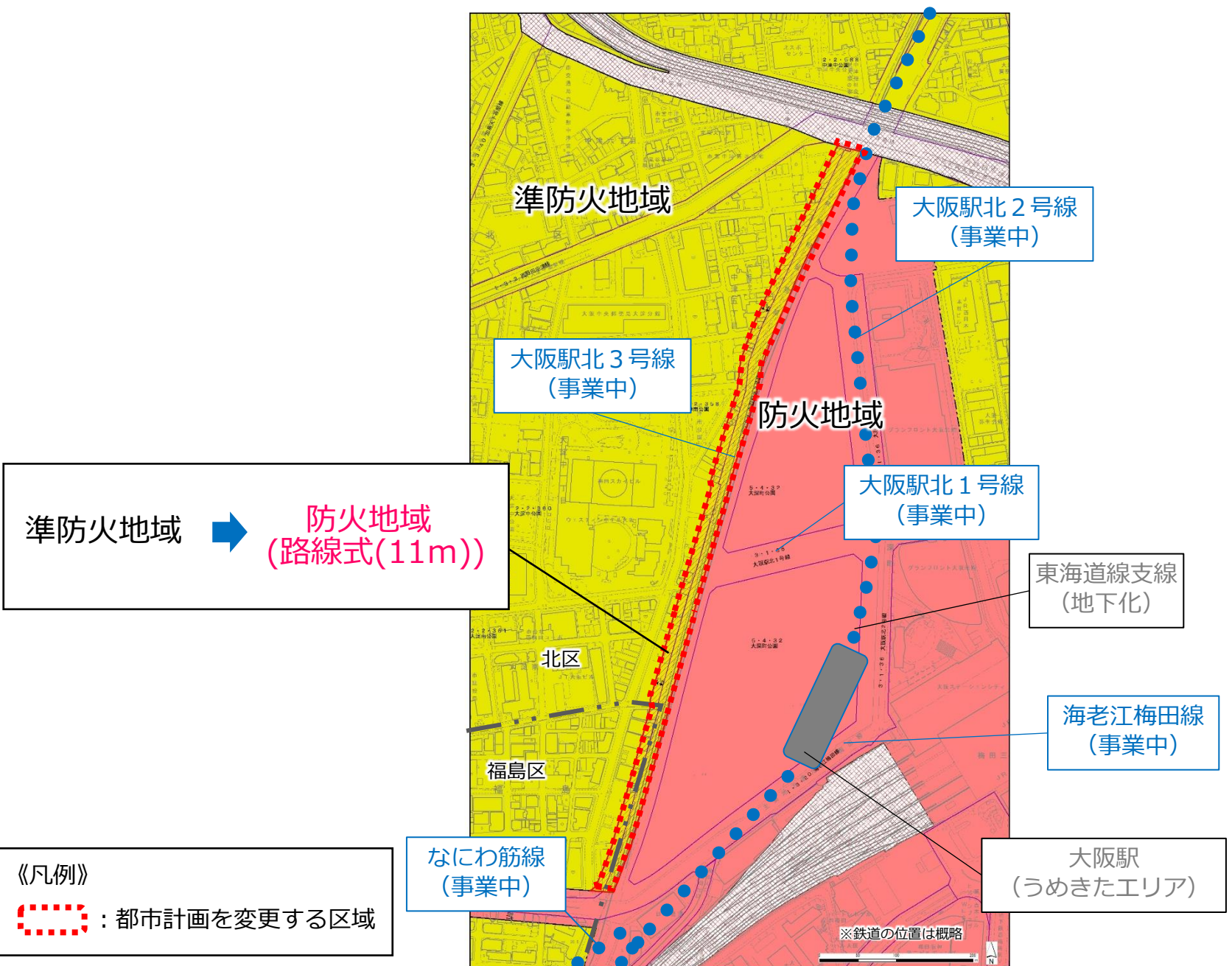
【変更の考え方】

- 用途地域を商業地域に変更しようとする地区について、準防火地域から防火地域に変更を行う。

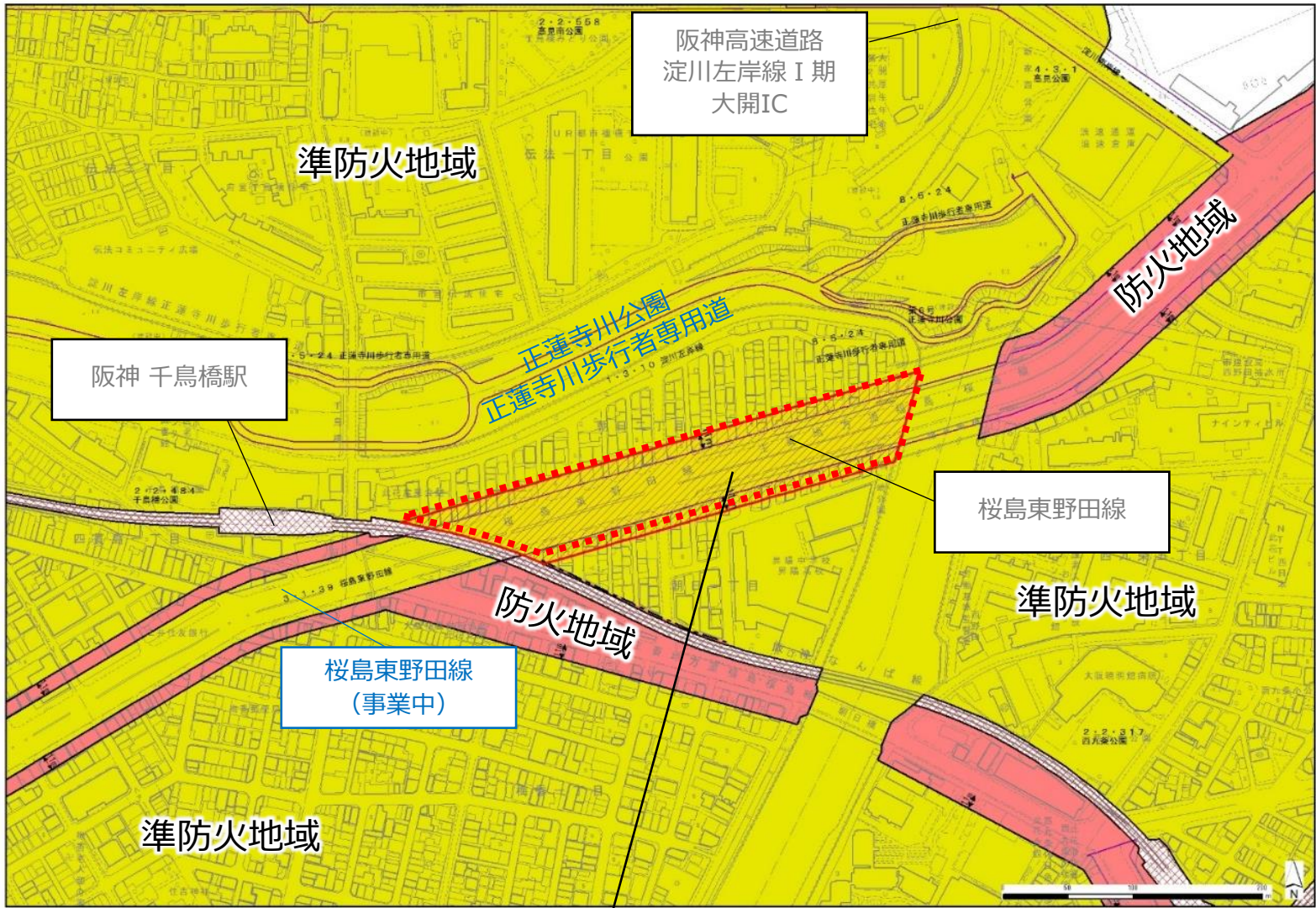


①大阪駅北3号線沿道地区について

(北区中津5丁目付近
～福島区福島6丁目付近)



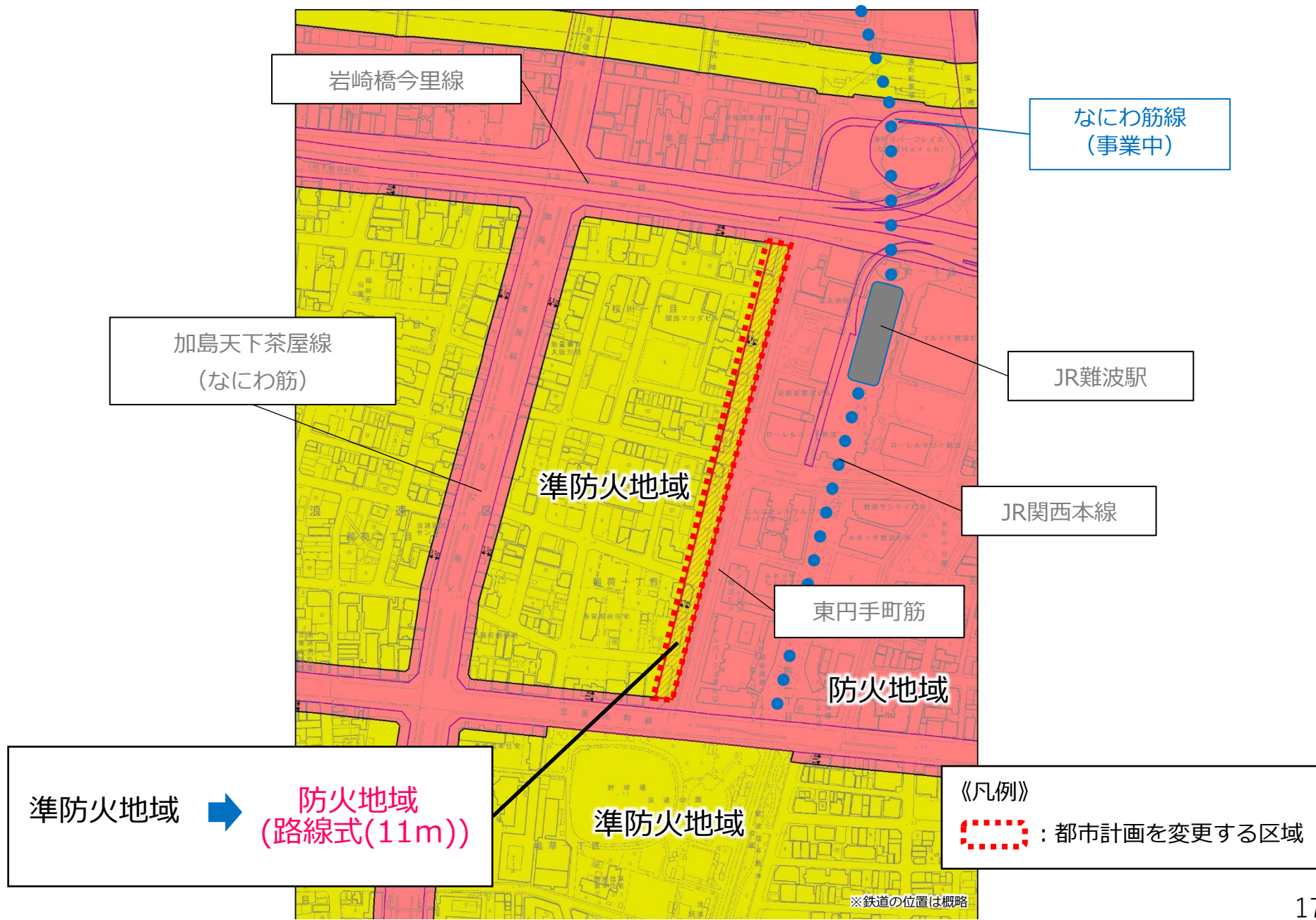
②桜島東野田線沿道地区について（此花区朝日1丁目、2丁目）



準防火地域 ➡ 防火地域
(路線式(11m))

《凡例》
⋯⋯ : 都市計画を変更する区域

③JR難波駅周辺地区について（浪速区桜川1丁目、稲荷1丁目）



■ 変更内容について

- ・ 用途地域の変更 . . . P 1
- ・ 防火地域及び準防火地域の変更 . . . P 14

■ 今後の都市計画手続きについて . . . P 18

■ 意見書の提出について . . . P 19

■ 今後の都市計画手続きについて

都市計画原案の公表【1か月】
(令和5年11月1日～11月30日)

意見書受付

都市計画原案説明会（令和5年11月15日）



都市計画案の作成



都市計画法に基づく案の縦覧【2週間】

意見書受付



都市計画審議会



都市計画変更告示

■ 変更内容について

- ・ 用途地域の変更 . . . P 1
- ・ 防火地域及び準防火地域の変更 . . . P 14

■ 今後の都市計画手続きについて . . . P 18

■ 意見書の提出について . . . P 19

■ 意見書の提出について

○大阪市民及び利害関係人で、都市計画原案について
ご意見のある方は意見書を提出することができます。

受付期間	・ 令和5年11月1日（水）～11月30日（木）
対象者	・ 本市の区域内に住所を有する方 ・ 都市計画原案に利害関係を有する方（法人その他団体を含む）
提出方法	・ 電子申請（行政オンラインシステム） 大阪市ホームページから申請が可能です。 ・ 書面（持参、郵送） 意見書（市ホームページ、計画調整局計画部都市計画課の窓口で 配布）を下記提出先へ持参又は郵送してください。 [提出先] 〒530-8201 大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所 7 階 計画調整局 計画部 都市計画課
大阪市HP リンク先	都市計画原案(用途地域及び防火地域・準防火地域の変更)に 係る説明会の開催及び意見書の受付 URL : https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000610390.html



大阪市 計画調整局 計画部 都市計画課

大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所 7 階

電話 06-6208-7882