特別用途地区（中高層階住居専用地区・工業保全地区・国際観光地区）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、工業保全地区及び国際観光地区を定めています。

1 中高層階住居専用地区

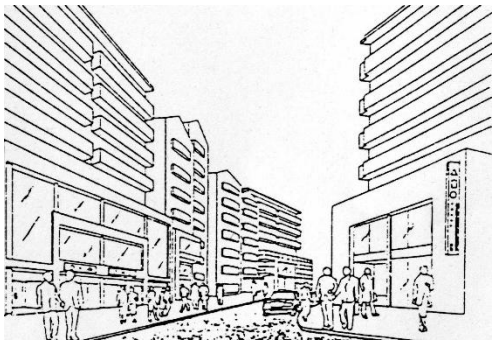
平成７年２月に、人口回復策の一環として、都心周辺で住宅と店舗・事務所が併存した区域や、住宅地を通る幹線道路沿道でマンション立地が進んでいるところ等において、住宅の確保を図り、職住のバランスのとれたまちづくりを行うため指定し、平成 22 年４月に一部区域を変更しています。

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。※①

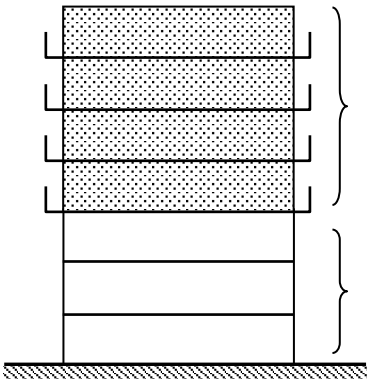
また、良好な住環境を確保するため、階数に関係なく一定の風俗営業等を禁止しています。※②

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※②

※①

《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、寄宿舎、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、身体障がい者福祉ホーム、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）

※②

《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、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》

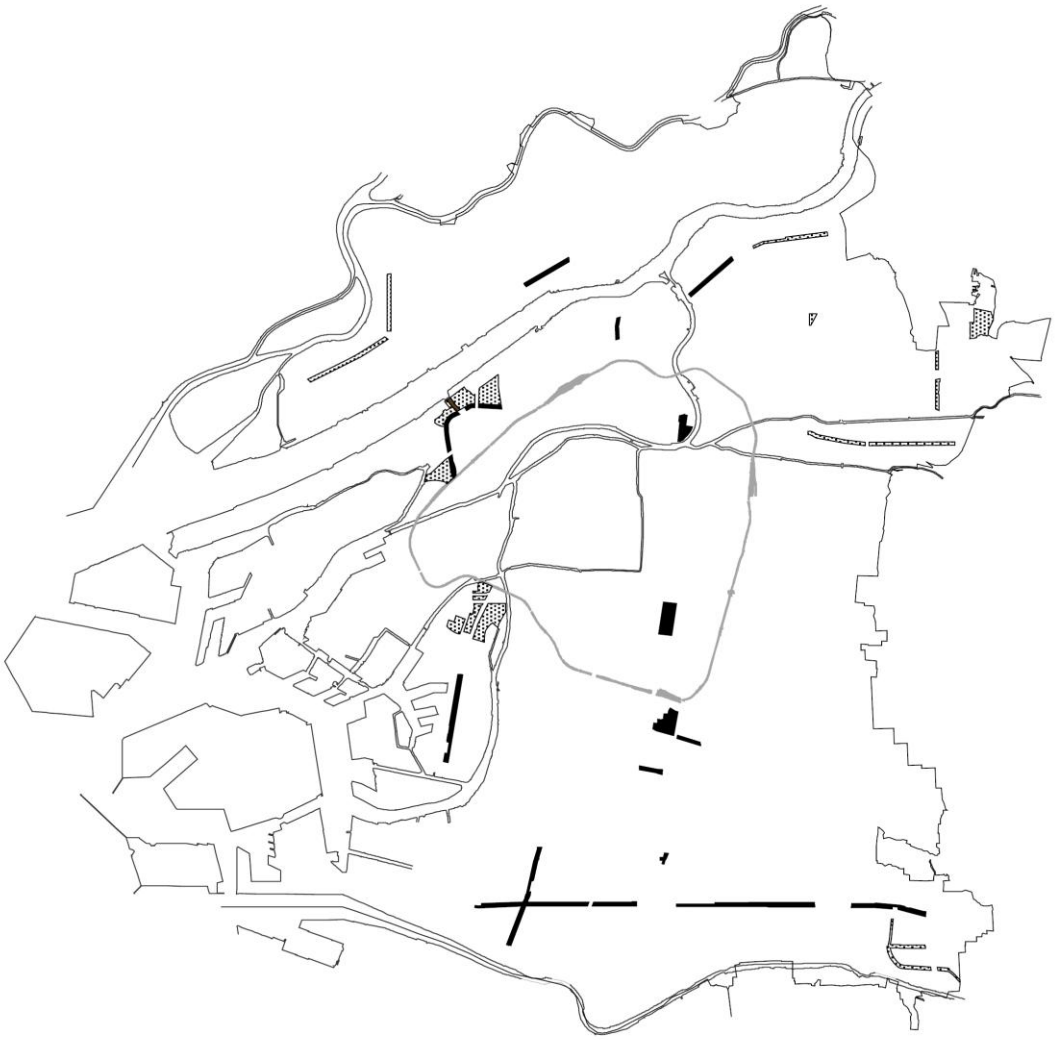
- 住宅を一定割合以上（容積率にして 100%以上）確保した場合には、一定階以上の部分であっても事務所や店舗など住宅以外の用途のものを建築することが可能になります。

（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。

また、平成 25 年 1 月に、本市の国際コンテナ戦略港湾の一翼を担う夢洲コンテナターミナルの背後地に位置し、産業・物流拠点のまちづくりをめざす重要な地域である此花区の夢洲地区において、環境・新エネルギー関連産業等の施設や物流施設の立地を推進し、工業機能の維持・保全を図るため指定し、令和元年 9 月に一部区域を変更しています。

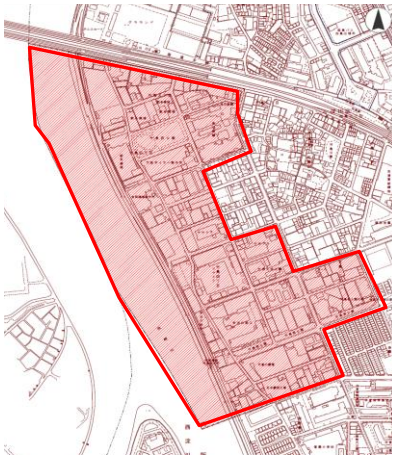
建築物の制限については、原則として住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム、身体障がい者福祉ホームなどを禁止しています。

なお、各地区で禁止する内容が一部異なります。（下表を参照）

《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。

（竹島・御幣島地区）



（夢洲地区）



種　　類		面　積	備　　考
	工業保全地区 （竹島・御幣島地区）	約 35ha	住宅、共同住宅、寄宿舎若しくは下宿又は老人ホーム、身体障がい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。
	工業保全地区 （夢洲地区）	約 12ha	住宅、共同住宅、下宿、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの、老人ホーム、身体障がい者福祉ホームその他これらに類するもの、神社、寺院、教会その他これらに類するもの、図書館、博物館その他これらに類するもの、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、店舗、飲食店（物品販売業を営む店舗又は飲食店舗であって、その用途に供する部分の床面積の合計が 1 千㎡以下のものを除く。）、展示場、遊技場、場外勝舟投票券発売所、カラオケボックスその他これに類するもの、自動車教習所、畜舎、ごみ処理施設、産業廃棄物処理施設は建築してはならない。

3　国際観光地区

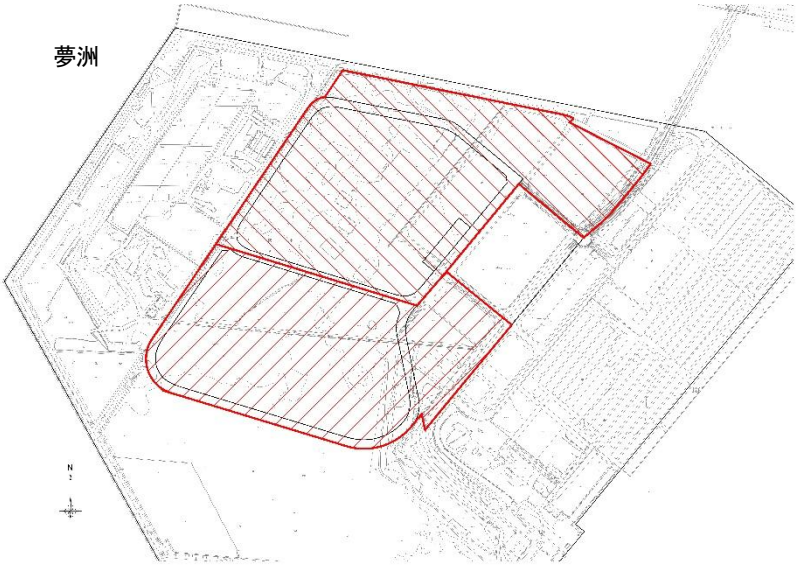
令和元年９月に、都心に近接し、広大な用地の確保ができる臨海部において、その立地特性を活かした新たな国際観光拠点の形成に向けた、適切な都市機能の誘導及び維持・保全を図るため指定し、令和８年９月に一部区域および規制の内容を変更しています。

建築物の制限については、原則として幼稚園、小学校、中学校、高等学校、個室付浴場などを禁止しています。

なお、各地区で禁止する内容が一部異なります。（下表を参照）

《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
	国際観光地区Ａ地区	約 68ha	学校（幼保連携型認定こども園、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものを除く。）、個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するものは建築してはならない。
	国際観光地区Ｂ地区	約 57ha	学校（幼保連携型認定こども園、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものを除く。）、個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、場内車券売場、勝舟投票券発売所は建築してはならない。

地区指定、内容については･･･････････････　計画調整局 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

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

※　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、施策・指針　→　都市計画　→　地域地区　→　特別用途地区

2026. 9