

令和 7 年 度 第 1 回

大 阪 市 都 市 計 画 審 議 会

議 案

議 第 3 0 2 号 大阪都市計画用途地域の変更について

令和 7 年 1 2 月 1 2 日

(議 第 3 0 2 号)
大 計 第 4 6 0 号
令和7年11月19日

大阪市都市計画審議会

会長 嘉 名 光 市 様

大阪市長 横 山 英 幸

大阪都市計画用途地域の変更について（付議）

標題について、別紙案のとおり変更したいので、都市計画法
第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定
により付議します。

(案)

大阪都市計画用途地域の変更（市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 率	備 考
第一種中高層住居専用地域	約 351 ha	20/10 以下	6/10 以下	1.7 %
小 計	約 7.3 ha	30/10 以下	6/10 以下	0.0 %
第二種中高層住居専用地域	約 359 ha			1.7 %
第二種中高層住居専用地域	約 1,785 ha	20/10 以下	6/10 以下	8.5 %
小 計	約 261 ha	30/10 以下	6/10 以下	1.2 %
第一種住居地域	約 2,045 ha			9.7 %
第一種住居地域	約 3,873 ha	20/10 以下	8/10 以下	18.3 %
小 計	約 1,397 ha	30/10 以下	8/10 以下	6.6 %
第二種住居地域	約 0.9 ha	40/10 以下	8/10 以下	0.0 %
第二種住居地域	約 5,271 ha			24.9 %
第二種住居地域	約 269 ha	20/10 以下	8/10 以下	1.3 %
小 計	約 858 ha	30/10 以下	8/10 以下	4.1 %
準住居地域	約 73 ha	40/10 以下	8/10 以下	0.3 %
準住居地域	約 1,201 ha			5.7 %
準住居地域	約 43 ha	20/10 以下	8/10 以下	0.2 %
小 計	約 284 ha	30/10 以下	8/10 以下	1.4 %
近隣商業地域	約 22 ha	40/10 以下	8/10 以下	0.1 %
近隣商業地域	約 350 ha			1.7 %
商業地域	約 579 ha	30/10 以下	8/10 以下	2.7 %
商業地域	約 2,175 ha	40/10 以下		10.3 %
小 計	約 58 ha	50/10 以下		0.3 %
商業地域	約 949 ha	60/10 以下		4.5 %
商業地域	約 483 ha	80/10 以下		2.3 %
小 計	約 130 ha	100/10 以下		0.6 %
準工業地域	約 3,795 ha			17.9 %
準工業地域	約 2,886 ha	20/10 以下	6/10 以下	13.6 %
小 計	約 321 ha	20/10 以下	8/10 以下	1.5 %
工業地域	約 1,115 ha	30/10 以下	6/10 以下	5.2 %
工業地域	約 259 ha	30/10 以下	8/10 以下	1.2 %
小 計	約 38 ha	40/10 以下	6/10 以下	0.2 %
工業地域	約 5.5 ha	40/10 以下	8/10 以下	0.0 %
工業地域	約 4,624 ha			21.9 %
工業地域	約 891 ha	20/10 以下	6/10 以下	4.2 %
小 計	約 30 ha	30/10 以下	6/10 以下	0.2 %
工業専用地域	約 922 ha			4.4 %
工業専用地域	約 1,998 ha	20/10 以下	6/10 以下	9.4 %
小 計	約 1.0 ha	30/10 以下	6/10 以下	0.0 %
工業専用地域	約 1,999 ha			9.4 %
合 計	約 21,145 ha			100.0 %

「種類、位置及び区域は説明図表示のとおり」

理 由

本市では、「大阪市水道施設整備中長期計画」に基づき、計画的かつ効率的・効果的に水道施設の整備を推進していくこととしており、柴島浄水場においては、上町断層帯地震に対する耐震性確保と施設能力の適正規模化を図る観点から、機能集約を行うこととしている。

あわせて、この機能集約により生まれる用地を含む淡路駅エリアについては、「新大阪駅周辺地域まちづくり方針」における「淡路駅エリア計画」に基づき、新幹線駅との近接性や4つの駅が集積した鉄道アクセス性などの交通利便性の高さ、柴島浄水場の機能集約により生まれる余剰地や阪急電鉄京都線・千里線連続立体交差事業により生まれる高架下空間といった広大な将来開発用地を有するポテンシャルを活かしたまちづくりを進めることとしている。

本案は、これらの上位計画に沿って、将来にわたる安全で良質な水道水の安定的な供給とともに、淡路駅エリアの拠点性のさらなる向上に向け、合理的な土地利用を誘導するため、地区計画の決定と併せて、用途地域を変更しようとするものである。

(参 考)

1. 変更内容

・第一種住居地域	→ 準工業地域 (約 39.6ha)
$\left(\begin{array}{ll} \text{容積率} & 200\% \\ \text{建蔽率} & 80\% \end{array} \right)$	$\left(\begin{array}{ll} \text{容積率} & 200\% \\ \text{建蔽率} & 60\% \end{array} \right)$
・第一種住居地域	→ 商業地域 (約 0.5ha)
$\left(\begin{array}{ll} \text{容積率} & 300\% \\ \text{建蔽率} & 80\% \end{array} \right)$	$\left(\begin{array}{ll} \text{容積率} & 400\% \\ \text{建蔽率} & 80\% \end{array} \right)$
・第一種住居地域	→ 商業地域 (約 14.1ha)
$\left(\begin{array}{ll} \text{容積率} & 200\% \\ \text{建蔽率} & 80\% \end{array} \right)$	$\left(\begin{array}{ll} \text{容積率} & 400\% \\ \text{建蔽率} & 80\% \end{array} \right)$

2. 変更に係る土地の区域 (約 54.2ha)

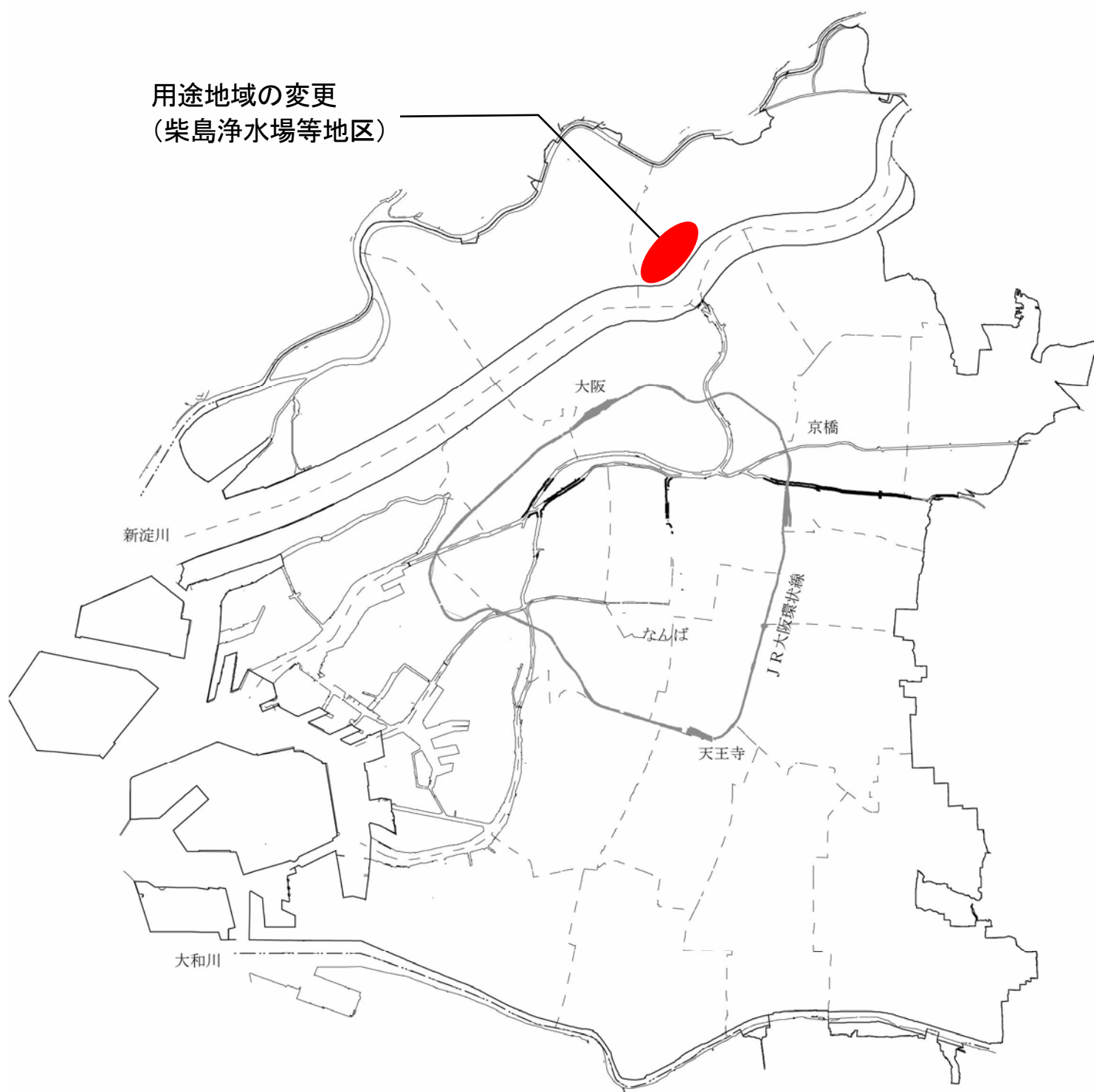
大阪市 東淀川区 東淡路一丁目、東淡路二丁目、東中島六丁目、

柴島一丁目及び柴島三丁目 地内

位置図



用途地域の変更
(柴島浄水場等地区)



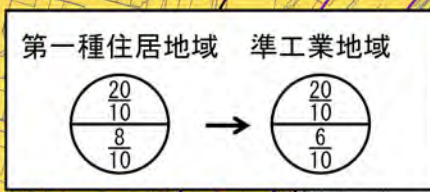
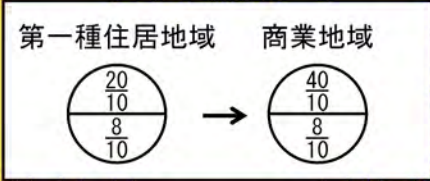
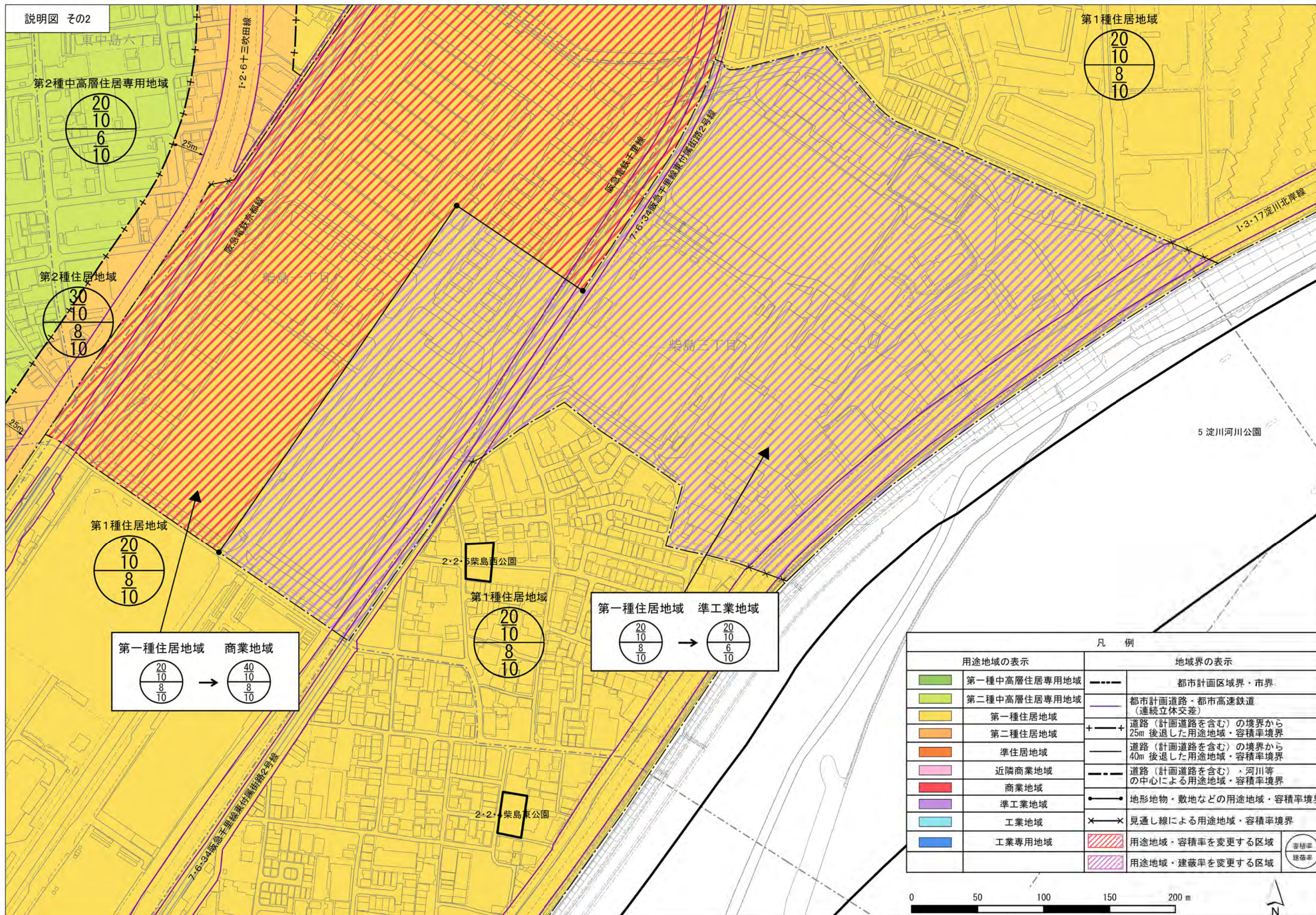
説明図 その1

The map illustrates the following key elements:

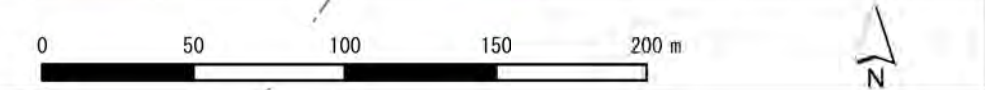
- Land Use Zones and Boundaries:**
 - 第一種住居地域 (First Type Residential Area):** Yellow background.
 - 第二種住居地域 (Second Type Residential Area):** Light green background.
 - 商業地域 (Commercial Area):** Red background.
 - 準工業地域 (Quasi-Industrial Area):** Purple background.
 - 工業地域 (Industrial Area):** Blue background.
 - 工業専用地域 (Industrial Special Use Zone):** Dark blue background.
 - 第一種中高層住居専用地域 (First Type High-Rise Residential Special Use Zone):** Green background.
 - 第二種中高層住居専用地域 (Second Type High-Rise Residential Special Use Zone):** Light green background.
- Proposed Changes (Indicated by Arrows and Circles):**
 - 第一種住居地域 → 商業地域:** Circle with 30/10 (top) and 8/10 (bottom).
 - 第一種住居地域 → 準工業地域:** Circle with 20/10 (top) and 8/10 (bottom).
 - 第一種住居地域 → 第一種住居地域:** Circle with 20/10 (top) and 8/10 (bottom).
 - 第二種住居地域 → 第二種住居地域:** Circle with 30/10 (top) and 8/10 (bottom).
 - 第二種中高層住居専用地域 → 第二種中高層住居専用地域:** Circle with 20/10 (top) and 6/10 (bottom).
- Legend (凡例):**

用途地域の表示		地域界の表示	
[Green Box]	第一種中高層住居専用地域	[Dashed Line]	都市計画区域界・市界
[Light Green Box]	第二種中高層住居専用地域	[Purple Line]	都市計画道路・都市高速鉄道 (連続立体交差)
[Yellow Box]	第一種住居地域	[+ - +]	道路(計画道路を含む)の境界から 25m後退した用途地域・容積率境界
[Orange Box]	第二種住居地域	[Solid Line]	道路(計画道路を含む)の境界から 40m後退した用途地域・容積率境界
[Pink Box]	準住居地域	[Dashed Line]	道路(計画道路を含む)・河川等 の中心による用途地域・容積率境界
[Red Box]	商業地域	[Thick Solid Line]	地形地物・敷地などの用途地域・容積率境界
[Purple Box]	準工業地域	[X - X]	見通し線による用途地域・容積率境界
[Blue Box]	工業地域	[Hatched Box]	用途地域・容積率を変更する区域
[Dark Blue Box]	工業専用地域	[Diagonal Hatched Box]	用途地域・建蔽率を変更する区域
- Scale and Orientation:**
 - Scale: 0 to 200 meters.
 - North Arrow pointing upwards.

説明図 その2



凡 例	
用途地域の表示	地域界の表示
第一種中高層住居専用地域	----- 都市計画区域界・市界
第二種中高層住居専用地域	都市計画道路・都市高速鉄道 (連続立体交差)
第一種住居地域	+—+ 道路(計画道路を含む)の境界から 25m 後退した用途地域・容積率境界
第二種住居地域	—— 道路(計画道路を含む)の境界から 40m 後退した用途地域・容積率境界
準住居地域	--- 道路(計画道路を含む)・河川等 の中心による用途地域・容積率境界
近隣商業地域	●—● 地形地物・敷地などの用途地域・容積率境界
商業地域	×—× 見通し線による用途地域・容積率境界
準工業地域	用途地域・容積率を変更する区域
工業地域	用途地域・建蔽率を変更する区域
工業専用地域	



説明図 その3

凡 例	
用途地域の表示	地域界の表示
第一種中高層住居専用地域	----- 都市計画区域界・市界
第二種中高層住居専用地域	——— 都市計画道路・都市高速鉄道 (連続立体交差)
第一種住居地域	+——+ 道路(計画道路を含む)の境界から 25m 後退した用途地域・容積率境界
第二種住居地域	——— 道路(計画道路を含む)の境界から 40m 後退した用途地域・容積率境界
準住居地域	--- 道路(計画道路を含む)・河川等 の中心による用途地域・容積率境界
近隣商業地域	●——● 地形地物・敷地などの用途地域・容積率境界
商業地域	×——× 見通し線による用途地域・容積率境界
準工業地域	用途地域・容積率を変更する区域
工業地域	用途地域・建蔽率を変更する区域
工業専用地域	容積率 建蔽率

商業地域

第一種住居地域

第二種住居地域

準工業地域

工業地域

工業専用地域

2・2・397西中島東公園

2・2・304南方南公園

2・2・2南方公園

5 淀川河川公園

0 50 100 150 200 m

北