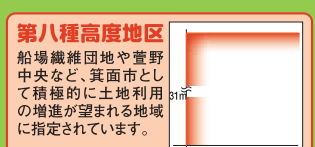
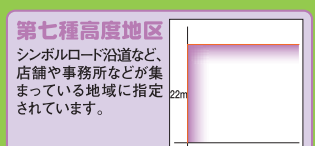
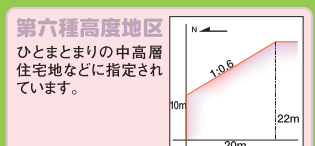
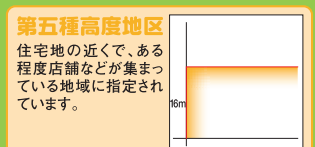
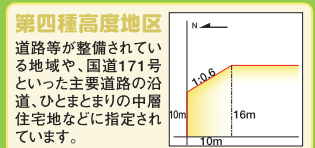
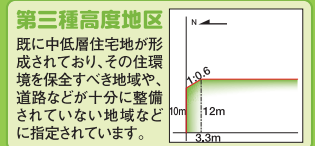
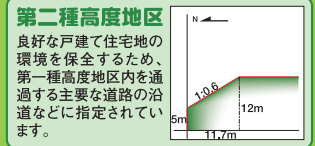
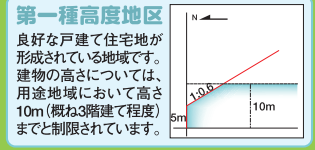
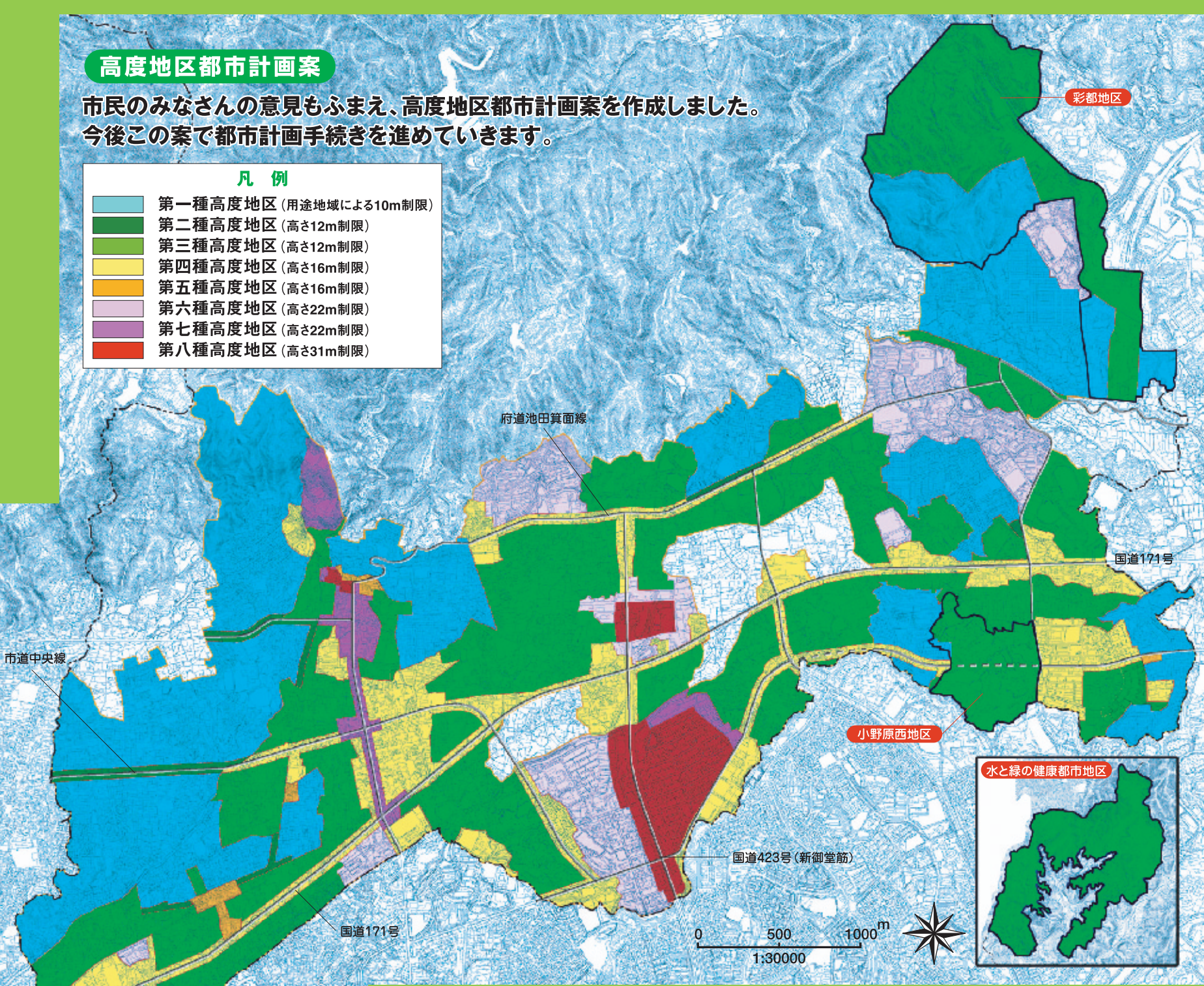


高度地区都市計画案

市民のみなさんの意見もふまえ、高度地区都市計画案を作成しました。今後この案で都市計画手続きを進めていきます。

凡例

第一種高度地区 (用途地域による10m制限)
第二種高度地区 (高さ12m制限)
第三種高度地区 (高さ12m制限)
第四種高度地区 (高さ16m制限)
第五種高度地区 (高さ16m制限)
第六種高度地区 (高さ22m制限)
第七種高度地区 (高さ22m制限)
第八種高度地区 (高さ31m制限)



●地区計画の方針が定められている「小野原西地区」「水と緑の健康都市地区」「彩都地区」の3地区は、地区整備計画が定まってまちづくりの方向性が明らかになるまでの暫定措置として第3種高度地区を指定しています。

●地区整備計画や建築協定等により、高さ制限が別途定められている地区は、その制限を守る必要があります。

特例の許可基準

高度地区は、市街地の実情や将来像を考慮し、全市民的視点から建物高さの誘導を図っており、個別の敷地の実情などにきめ細やかな対応が出来るものではありません。そのため、個別の敷地でみた場合、一律に高さ制限をすることによって壁面が隣地に近接して弊害が出てくる場合など、良好な住環境の形成や、市街地環境の整備改善に資するような建築計画に対して、指定の目的に反し

ない範囲で弾力的な運用が必要となる場合が考えられます。そこで、「周辺市街地への配慮」「まちなみへの貢献」「良好な住宅の供給」を目標として基準を定め、特例の許可の運用を行います。市長が許可する際には、良好な住環境に寄与する建築計画かどうかを専門機関の意見を聴いて許可することとします。

緩和の上限

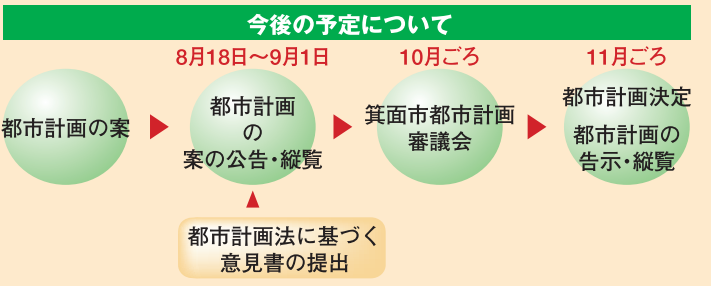
	許可前	許可後
低層ゾーン		
中低層ゾーン	12m (3.4階程度)	16m (5階程度)
中層ゾーン	16m (5階程度)	22m (7階程度)
中高層ゾーン	22m (7階程度)	31m (10階程度)
高層ゾーン	31m (10階程度)	—

既存不適格建築物について

現在建っている建物のうち、今回導入される高さ制限を超えている建物を既存不適格建築物といいます。既存不適格建築物は、建て替え時には高さ制限にあわすことが原則となり、特例の許可を使って建て替えることも可能です。ただし、特例許可を使っても必要な住戸数が確保できないなどのやむを得ない場合には、条件付きで現在ある建物の高さまでを認めていきます。

許可の基準

建物高さ誘導方針	高度地区種別(主たる用途地域)	敷地規模	前面道路幅員接道規定	景観	空地率	緑化	住宅整備基準	建物配置(壁面位置の指定)		
								敷地の北側	幅員4m以上の道路に接する部分	隣地に接する部分
基準項目の目的										
		発生・集中交通量など周辺市街地への環境負荷等を配慮し、一定規模・形状以上の敷地を対象とする。	まちなみ、周辺市街地への影響を配慮する。		周辺市街地への圧迫感を軽減するため、一定規模の空地を確保する。	環境・景観面などからアメニティの高い空地を創出する。	適正規模を有する良好な住宅の供給に資する。	敷地北側に対する日照などに配慮する。	まちの賑わい等の創出や、アメニティの高い歩行者空間を創出すると同時に、市街地環境の整備改善に資する。	高さ制限を緩和することにより発生する周辺への圧迫感を緩和し、また敷地北側に対する日照等に配慮する。また、高層ゾーンにおいては住宅と業務施設の混在が予想されることから、一定の住環境を確保する。
中低層ゾーン	第2,3種(住居系)	2,000㎡以上	6m以上敷地外周の1/6以上	建築物の意匠・色彩等については(箕面市都市景観基本計画に基づき)周辺との調和に配慮したものであること	空地率:1.2-C以上(C:建ぺい率)	敷地面積の20%以上の緑地を設ける	原則として専用床面積75㎡以上	高度地区が適用される敷地境界を、④欄に示す距離だけ敷地の内側にあるものと見なす。	幅員2m以上の歩道状公開空地を設ける。この時、歩道状公開空地の面積が敷地面積の10%に満たない場合は、歩道状公開空地の面積の10%以上となるポケットパーク等を歩道状公開空地に連担して設置。	高さ12m以下の部分
	第3種(商業系)	1,000㎡以上								④欄により指定された位置から勾配0.6で16mまで
中層ゾーン	第4種(住居系)	2,000㎡以上	1000~2000㎡未満:3m以上							
	第5種(商業系)	1,000㎡以上	2000~3000㎡未満:4m以上							
中高層ゾーン	第6種(住居系)	2,000㎡以上	3000~4000㎡未満:5m以上							
	第7種(商業系)	1,000㎡以上	4000㎡以上:6m以上							
高層ゾーン	第8種(商業系)	1,000㎡以上	4m以上後退							高さ31m以上の部分は敷地境界線から7m後退



都市計画の案の公告・縦覧について

市では、高度地区の都市計画の案の内容について、都市計画法第17条に基づいて下記により案の縦覧を行います。また、縦覧期間中であれば案に対する意見書の提出ができます。

縦覧期間:平成15年(2003年)8月18日(月)から9月1日(月)までの土日を除く午前8時45分から午後5時15分
縦覧場所:箕面市役所別館4階 まちづくり推進課(窓口番号44番)
意見書の提出期間:縦覧期間と同じ9月1日(月)必着

意見書の提出方法:郵送、電子メール、FAXでお願いします。
意見書の取扱い:提出された意見書を取りまとめて、これらの意見に対する市の考え方を整理し、都市計画審議会に提出します。(個別の回答はいたしません)