

2地区整備計画

位置		箕面市森町中一丁目、森町中二丁目、森町中三丁目、森町北一丁目、森町北二丁目、森町南一丁目、森町南二丁目、森町南三丁目、森町西一丁目、森町西二丁目、森町西三丁目、下止々呂美及び上止々呂美地内											
面積		約258.9ha											
区分の名称	住宅地区											施設地区	
	一般住宅地区			里山住宅地区	計画住宅地区		住宅隣接緑地地区	センター施設地区		沿道施設地区		教育施設地区	広域誘致施設地区
細区分の名称	一般住宅地区1-1	一般住宅地区1-2	一般住宅地区2		計画住宅地区1	計画住宅地区2		センター施設地区	沿道施設地区1	沿道施設地区2			
面積	約28.4 ha	約29.6 ha	約18.9ha	約46.7ha	約3.2ha	約5.4ha	約34.9ha	約2.5ha	約2.1ha	約2.6 ha	約12.6ha	約72.0ha	
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)学校(小学校、中学校、高等学校に限る。) (2)公衆浴場 (3)畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)学校(小学校、中学校、高等学校に限る。) (2)公衆浴場 (3)畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)公衆浴場 (2)畜舎	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物 (2)前号の建築物以外の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以内のもの。 ただし倉庫については床面積の合計が150㎡以下とする。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)工場 ただし、建築基準法施行令第130条の6に掲げるもの及び自動車修理工場を除く。 (2)学校(小学校、中学校、高等学校に限る。) (3)マージャン屋、ばちこ屋、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。 (4)カラオケボックス (5)ホテル・旅館 (6)畜舎 ただし、店舗(動物病院を含む。)に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (7)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (イ)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii) (i)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が150㎡以下であるもの。 (iii) (i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (8)自動車教習所 (9)届出住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)工場 ただし、建築基準法施行令第130条の6に掲げるもの及び自動車修理工場を除く。 (2)学校(小学校、中学校、高等学校に限る。) (3)マージャン屋、ばちこ屋、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。 (4)カラオケボックス (5)ホテル・旅館 (6)畜舎 ただし、店舗(動物病院を含む。)に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (7)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (イ)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii) (i)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が150㎡以下であるもの。 (iii) (i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (8)自動車教習所 (9)届出住宅	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)建築物 ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を併用または兼用する住宅及び共同住宅を除く。 (2)畜舎 ただし床面積の合計が15㎡以下のものを除く。 (3)畜舎 ただし、店舗(動物病院を含む。)に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (4)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (イ)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii) (i)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (iii) (i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (5)届出住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)建築物 ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を併用または兼用する住宅及び共同住宅を除く。 (2)畜舎 ただし床面積の合計が15㎡以下のものを除く。 (3)畜舎 ただし、店舗(動物病院を含む。)に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (4)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (イ)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii) (i)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (iii) (i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (5)届出住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)建築物 ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を併用または兼用する住宅及び共同住宅を除く。 (2)畜舎 ただし床面積の合計が15㎡以下のものを除く。 (3)畜舎 ただし、店舗(動物病院を含む。)に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (4)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (イ)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii) (i)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (iii) (i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (5)届出住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)建築物 ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を併用または兼用する住宅及び共同住宅を除く。 (2)畜舎 ただし床面積の合計が15㎡以下のものを除く。 (3)畜舎 ただし、店舗(動物病院を含む。)に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (4)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (イ)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii) (i)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (iii) (i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (5)届出住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)建築物 ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を併用または兼用する住宅及び共同住宅を除く。 (2)畜舎 ただし床面積の合計が15㎡以下のものを除く。 (3)畜舎 ただし、店舗(動物病院を含む。)に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (4)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (イ)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii) (i)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (iii) (i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (5)届出住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)建築物 ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を併用または兼用する住宅及び共同住宅を除く。 (2)畜舎 ただし床面積の合計が15㎡以下のものを除く。 (3)畜舎 ただし、店舗(動物病院を含む。)に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (4)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (イ)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii) (i)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (iii) (i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (5)届出住宅	次に掲げる建築物(届出住宅であるものを除く。)以外の建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)兼用住宅 (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5)診療所 (6)診療所へ入院設備を有するもの (7)ホテル又は旅館 (8)マージャン屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの (9)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (10)個室付浴場に係る公衆浴場その他これらに類する建築物 施行令第130条の5の5に定めるもの (11)届出住宅
建築物の建蔽率の最高限度	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6/10
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	150㎡とし、止々呂美東西線の別図に示す区間又は付替市道2号線及びその延長部分のうち別図に示す区間に接する敷地は170㎡とする。 ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	100㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	200㎡ 別図に示す区域については150㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	200㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	200㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	200㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	200㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	170㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	170㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	500㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	500㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 (1)外壁等の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、(2)及び(3)に掲げる道路境界線は除く。 (2)止々呂美東西線のうち別図に示す区間については、外壁等の面から当該道路に面する道路境界線までの距離は、2m以上とする。 (3)付替市道2号線及びその延長部分のうち別図に示す区間については、外壁等の面から当該道路に面する道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、2m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、2m以上とする。	
建築物等の高さの最高限度	10mとする。	10mとする。	12mとする。	12mとする。	12mとする。	12mとする。	10mとする。	16mとする。	12mとする。	12mとする。	16mとする。(ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。) 建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路止々呂美東西線及び止々呂美吉川線(以下、当該道路という。)までの水平距離に10mを加えたもの以下とする。(なお、ここであつた高さとは、上記水平距離の基点となる当該道路の道路境界線上の点における道路地盤からの高さをいい、当該部分の地盤面が当該道路地盤より1m以上高い場合はその高低差から1mを減じたものの2分の1だけ低い位置にあるものとみなす。)	31mとする。(ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。)	
土地の利用に関する事項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	森町内の住宅地に面する部分(別添「緑地エリア図」参照)については、良好な市街地環境を確保するため改変することなく維持、保全し、かつ建築物の建築又は工作物等の設置をしてはならない。 ただし、公共の用に供するもの又は維持管理上やむを得ないと認められるものについてはこの限りでない。	

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区の細区分及び地区の細々区分は計画図表示のとおり」