

北部大阪都市計画高度地区の変更（箕面市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種別	面積	建築物の高さの最高限度	備考
高度地区 (第1種)	約 638ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第2種)	約 19ha	1 建築物の高さの最高限度は、12 メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第3種)	約 669ha	1 建築物の高さの最高限度は、12 メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第4種)	約 276ha	1 建築物の高さの最高限度は、16 メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第5種)	約 12ha	建築物の高さの最高限度は、16 メートルとする。	
高度地区 (第6種)	約 214ha	1 建築物の高さの最高限度は、22 メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第7種)	約 38ha	建築物の高さの最高限度は、22 メートルとする。	
高度地区 (第8種)	約 141ha	建築物の高さの最高限度は、31 メートルとする。	
合計	約 2,007ha		
		（適用の除外） 1. ただし、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）の規定により定められた一団地の住宅施設若しくは市街地再開発事業の区域内に建築される建築物、同法の規定により行われる都市計画事業の施行として建築される建築物、住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 1 項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物又は次に該当する建築物についてはこの限りでない。	

		建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 3 条第 2 項の規定により法第 58 条の規定の適用を受けずその適用を受けない期間の始期（以下「基準時」という。）における敷地内において、不適合部分を増加させない範囲で増築及び改築を行う建築物で、増築後の延べ面積の合計が基準時における面積の合計の 1.2 倍を超えないもの及び改築に係る部分の床面積の合計が 50 平方メートルを超えず、かつ、基準時における延べ面積の合計の 2 分の 1 を超えないもの。 （制限の緩和） 2. 本制限の適用に際しては次の各号の定めるところによる。 （1）北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。 （2）建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下この項において同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。次項において同じ。）より 1 メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。ただし、建築物の高さの最高限度については適用しない。 （3）建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。）第 131 条の 2 第 2 項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線は、ないものとみなす。 （4）法第 86 条第 1 項から第 4 項の規定（法第 86 条の 2 第 8 項において準用する場合を含む。）の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。 （5）建築物の高さの最高限度については、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。	
--	--	---	--

		(許可による特例) 3. 次の各号の一に該当し、市長が建築審査会の意見を聴いて許可した場合においては、当該各号に定めるものとする。 (1) 市長が市街地環境の整備向上に資すると認める建築物 ①第2種高度地区及び第3種高度地区においては、建築物の高さの最高限度は16メートル ②第4種高度地区及び第5種高度地区においては、建築物の高さの最高限度は22メートル ③第6種高度地区及び第7種高度地区においては、建築物の高さの最高限度は31メートル ④第8種高度地区においては、建築物の高さの最高限度は適用しない (2) 基準時における敷地内において、不適合部分を有する建築物の再度の新築で、敷地の形状等から市長がやむを得ないと認めるもの 建築物の高さの最高限度は、不適合部分を増加させない範囲とする (3) 市長が公益上やむを得ないと認め、又は周囲の環境を害するおそれがなく、かつ、建築物の用途上やむを得ない、若しくは土地の状況によりやむを得ないと認める建築物 建築物の高さの最高限度及び建築物の各部分の高さの最高限度は適用しない	
--	--	---	--

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

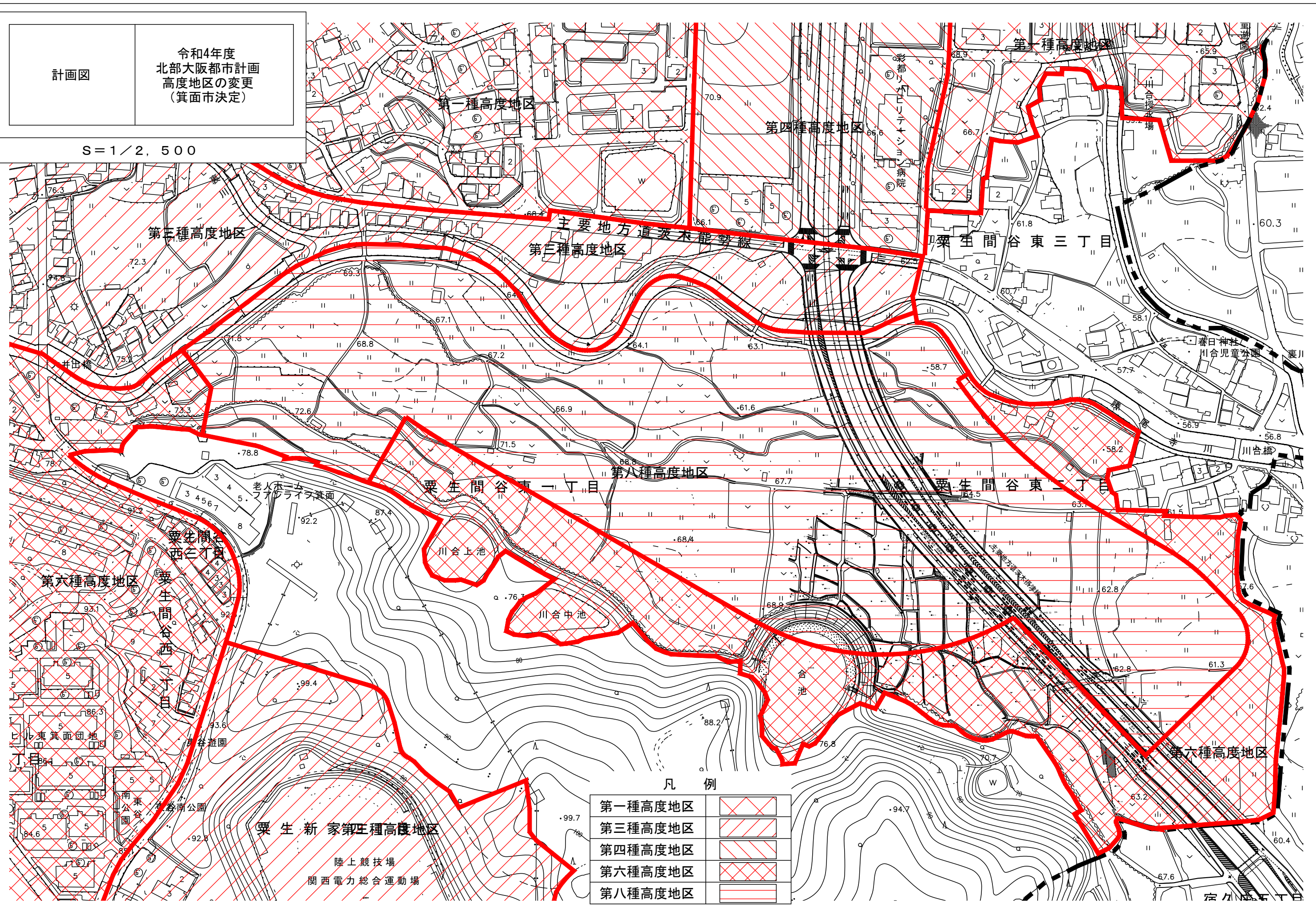
本市の東部地域は、国土軸である新名神高速道路と、北摂地域の幹線道路である府道 1 号茨木摂津線が国道 1 7 1 号と交わる交通ポテンシャルの高いエリアであると同時に、土地地区画整理事業により良好な住環境が整備され、近年急速に人口が増加している国際文化公園都市（彩都）を内包するエリアである。

今般、この地域が持つ特性を生かして、より計画的かつ合理的な土地利用を促進し、周辺地域及び本市全体の魅力向上に繋げるため、川合・山之口地区において市街化調整区域から市街化区域へと区域区分の変更を行い、新たに高度地区を設定するとともに、国際文化公園都市（彩都）西部地区において社会情勢の変化に伴い、多世代が住まう魅力と活力ある複合機能都市の形成を図るため、土地地区画整理事業で整備が行われた区域の一部の高度地区を変更するものである。

計画図

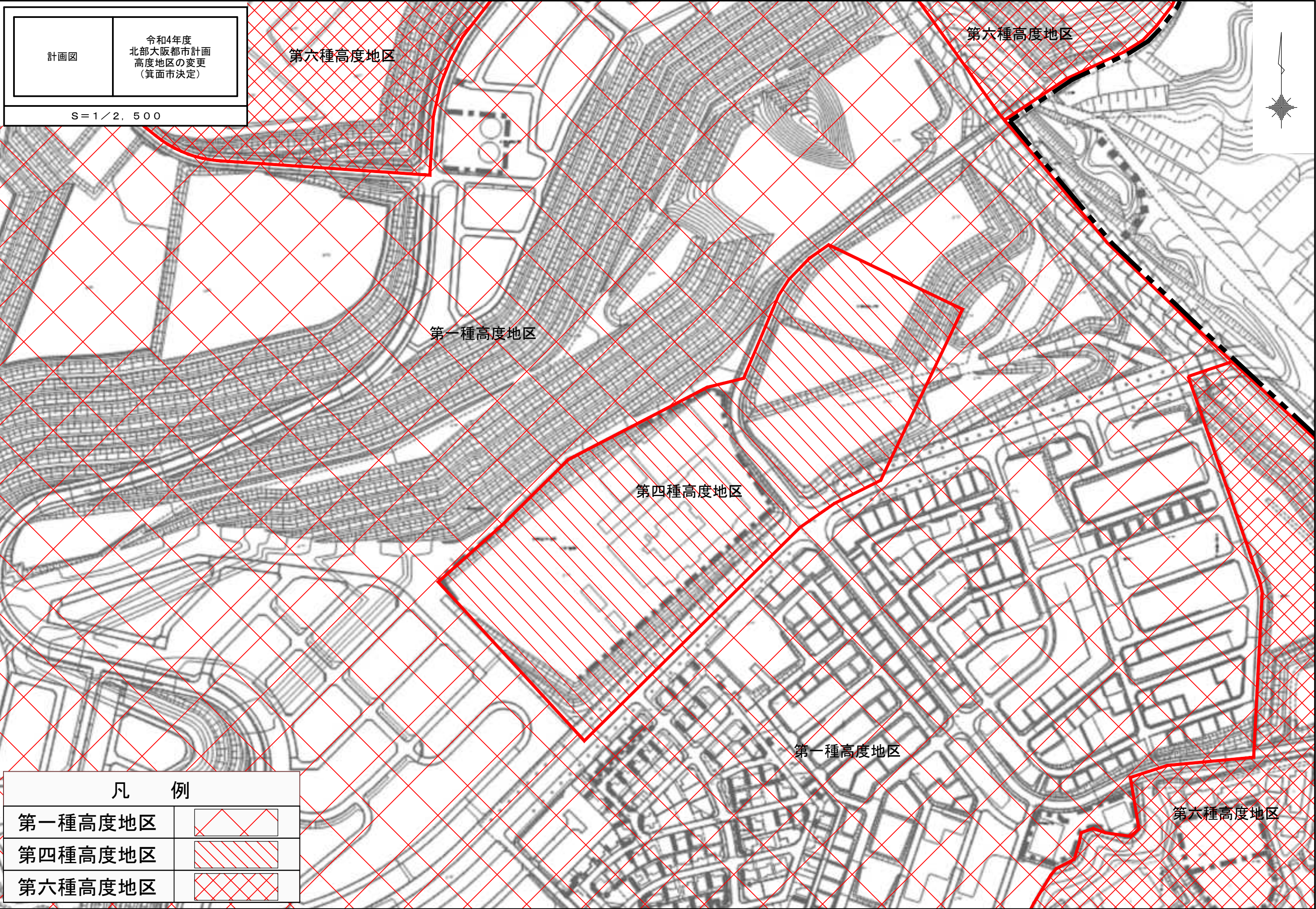
令和4年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
(箕面市決定)

S=1/2,500



凡 例

第一種高度地区	
第三種高度地区	
第四種高度地区	
第六種高度地区	
第八種高度地区	



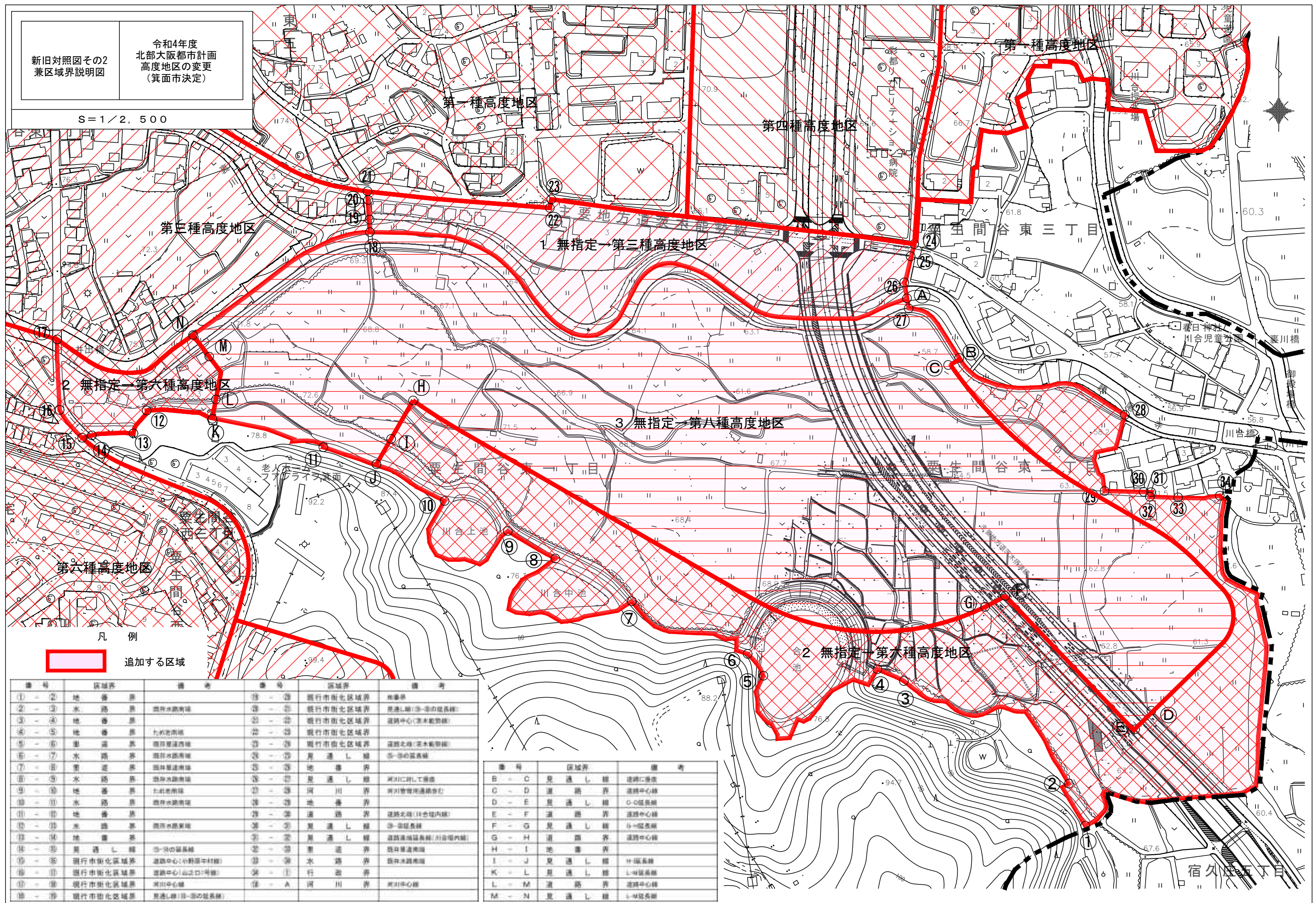
新旧対照表

上段 変更後

下段 () 内変更前

種別	面積	建築物の高さの最高限度	備考
高度地区 (第1種)	約 638.2ha (635.5)	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第2種)	約 19.0ha	1 建築物の高さの最高限度は、12 メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第3種)	約 669.2ha (666.9)	1 建築物の高さの最高限度は、12 メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第4種)	約 275.6ha (273.7)	1 建築物の高さの最高限度は、16 メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第5種)	約 11.8ha	建築物の高さの最高限度は、16 メートルとする。	
高度地区 (第6種)	約 214.3ha (212.4)	1 建築物の高さの最高限度は、22 メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第7種)	約 38.0ha	建築物の高さの最高限度は、22 メートルとする。	
高度地区 (第8種)	約 140.8ha (128.0)	建築物の高さの最高限度は、31 メートルとする。	
合計	約 2,006.9ha (1,985.3)		
		(適用の除外)	
		(略)	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

$$S = 1/2, \quad 500$$


番 号	区域界	備 考	番 号	区域界	備 考
① - ②	地 番 界		⑬ - ⑭	銀行市街北区域界	地番界
② - ③	水 路 界	既存水路南端	⑭ - ⑮	銀行市街北区域界	見通し線(③-④間の延長線)
③ - ④	地 番 界		⑮ - ⑯	銀行市街北区域界	道路中心(芝本駅前線)
④ - ⑤	地 番 界	ため池南端	⑯ - ⑰	銀行市街北区域界	
⑤ - ⑥	重 道 界	既存重道西端	⑰ - ⑱	銀行市街北区域界	道路北端(芝本駅前線)
⑥ - ⑦	水 路 界	既存水路南端	⑱ - ⑲	見 通 し 線	⑤-⑥間の延長線
⑦ - ⑧	重 道 界	既存重道南端	㉑ - ㉒	地 番 界	
⑧ - ⑨	水 路 界	既存水路南端	㉑ - ㉒	見 通 し 線	河川に対して垂直
⑨ - ⑩	地 番 界	土地区画線	㉒ - ㉓	河 川 界	河川管理用通線中心
⑩ - ⑪	水 路 界	既存水路南端	㉓ - ㉔	地 番 界	
⑪ - ⑫	地 番 界		㉔ - ㉕	道 路 界	道路北端(川合線内線)
⑫ - ⑬	米 路 界	既存水路東端	㉕ - ㉖	見 通 し 線	③-④間延長線
⑬ - ⑭	地 番 界		㉖ - ㉗	見 通 し 線	道路南端延長線(川合線内線)
⑭ - ⑮	見 通 し 線	③-④間の延長線	㉗ - ㉘	重 道 界	既存重道南端
⑮ - ⑯	銀行市街北区域界	道路中心(小野瀬中村線)	㉘ - ㉙	水 路 界	既存水路南端
⑯ - ⑰	銀行市街北区域界	道路中心(山崎上町線)	㉙ - ㉚	行 政 界	
⑰ - ⑱	銀行市街北区域界	河川中心線	㉚ - A	河 川 界	河川中心線
⑱ - ㉑	銀行市街北区域界	見通し線(③-④間の延長線)			

番 号	区 域 界	備 考
B - C	見 通 し 線	道路に接合
C - D	道 路 界	道路中心線
D - E	見 通 し 線	C-C延長線
E - F	道 路 界	道路中心線
F - G	見 通 し 線	G-G延長線
G - H	道 路 界	道路中心線
H - I	地 帯 界	
I - J	見 通 し 線	H-H延長線
K - L	見 通 し 線	L-L延長線
L - M	道 路 界	道路中心線
M - N	見 通 し 線	L-L延長線

