高度地区見直し素案について説明会を行いました。結果は次のようになりました。

説明会

	日時	場所	参加者
第1回	4月14日（月）19:00～20:30	4中開放教室	15
第2回	4月15日（火）19:00～20:30	西南公民館	5
第3回	4月17日（木）19:00～21:00	東生涯学習センター	15
第4回	4月19日（土）14:00～16:30	メイプルホール	26

計4回　計61人

出前説明会

	日時	参加者
第1回	4月24日（木）	19
第2回	5月2日（金）	13
第3回	5月2日（金）	22
第4回	5月9日（金）	30
第5回	5月10日（土）	24
第6回	5月11日（日）	45
第7回	5月13日（火）	10
第8回	5月14日（水）	13
第9回	5月17日（土）	13
第10回	5月21日（水）	15
第11回	5月23日（金）	14
第12回	5月25日（日）	14
第13回	5月27日（火）	9
第14回	5月30日（金）	14

計14回　計255人

相談窓口　平成15年4月22日（火）～5月16日（金）の間の毎週火～金曜日の午前中に設置しました。

意見募集　5月1日から31日までの間、意見募集を行い11通の意見が寄せられました。

説明会と意見募集において出された市民意見のうち、主に都市計画の案作成に係る意見と市の考え方。

意見内容	市の考え方
建物の高さ制限については、箕面市民の9割が望むところであるので平成15年11月の施行に向けて、作業を進めてほしい。	11月頃施行予定で、進めていきます。
市街地活性化、商業活性化を行なうためには、土地の高度利用が必要であり、今回の高度地区の見直しは活性化の妨げになる。豊中亀岡線沿道、船場特別業務地区など、用途地域が近隣商業地域、商業地域については高さ制限を導入すべきではない	箕面市は比較的中低層建築物を中心とした住宅都市であり、商業系用途地域の後背地には中低層住宅地が形成されています。よって商業地といえども、周辺の住環境への配慮は必要です。また商業活性化を図るためには、定住性の高い魅力あるまちづくりを進めていくことも重要です。よって、商業活性化を図るためにも商業地も含めた高さ制限の導入が必要であると考えています。
山麓保全という観点からは、山なみ景観への影響が大きい山麓線以北で、既成の建築物程度に高さ制限を設定しているので、妥当な案と考える	ご理解いただきありがとうございます。
用途地域の如何に関わらず、低層戸建て住宅を主とする地域については、これらの住環境を保全するために、10mの高さ規制導入が望ましい	今回見直し対象となっている地域のうち住居系用途地域は、主に建ぺい率60%、容積率200%を定めている地域であり、10m制限にするとこの容積率を使うことが不可能となります。高度地区の指定内容が用途地域の指定内容を制限してしまうことになり、都市計画として不整合が生じるため、10m制限は設定できません。なお、今回は高度地区の見直しであり、現在の用途地域の指定内容との整合を図ることを前提に検討を進めています。さらに地域の実情に応じたきめ細かな建物高さ制限を行う手法として、地域のみなさんでルール化をはかる地区計画制度がありますので、ご検討下さい
高度地区の界線付近で、高さの差違のある建物が隣接することになり、住環境に問題が生じるので、なだらかにするための工夫が必要ではないか	高度地区は市域全体を対象に一定の方針にもとづいて定めているもので、地区の実情に応じたきめ細かい指定を行うことは難しいため、地区計画など他の手法による対応が必要であると考えています
高度地区は傾斜地に配慮して、前面道路からの高さとする高さ制限にすべき	建築基準法に基づき運用すべきと考えています。ご指摘の点については地域の実情をふまえた地区計画でルール化すべきと考えています。
桜井駅前再開発は8階建てを想定しているが、現在の高度地区見直し案では、事業成立が困難となるので第8種にすべきである	都市計画事業の実施や地区計画の策定など、まちづくりの方向性が定まり手法等も確立して良好な街づくりが担保されるような場合で、まちづくりの内容に整合させるため高度地区の見直しを行う必要がある場合には、柔軟に見直しを行っていきます。
船場の特別業務地区内は、高度地区を指定すべきではない	特別業務地区であるが、現状として高層マンションの建設が相次いでおり、一定の居住環境を誘導する必要があること、周辺は中低層を中心として形成されている住宅地があることから、高さ制限は必要であると考えています。
小野原東地区では第1種高度地区に隣接して第4種高度地区が指定されており、住環境の保全育成という点で問題があるので見直すべき	土地区画整理事業によって道路基盤等が整備されている地域であり、土地利用動向や指定効果、空閑地の状況を判断し、それぞれの高度地区を指定しています。第4種の指定経過や地域特性等をふまえながらご指摘の内容について、一部見直します。
豊中亀岡線沿道は、今後8～10階建ての土地利用が進むと考えられる。また、地元組織等により商業振興に向けて、集客店舗構想や景観形成など組織的な取り組みが行われているところであり、第7種ではなく第8種に指定すべき地域である	豊中亀岡線沿道については、用途地域が近隣商業地域であることや土地利用の現況、また後背地には中低層住宅を主とした住宅地が既に形成されていることをふまえ、第7種が適当であると考えています。今後、地区計画等の策定など高度地区を見直す必要性が出てきた場合に、再度検討していきたいと考えています
特例の許可制度を活用しようと思っても、周辺住民の反対にあって市は許可できない。よって特例の許可制度はやめて、高度地区そのものをもっと緩い制限にすべきである	極端な高さの差異のある建築物の混在防止という高度地区の見直し目的をふまえ、現況等に考慮した高さ制限を設定しています。特例の許可は、一律に高さ制限をすることによって壁面が隣地に近接するなどの弊害への対策であり、良好な住環境を実現するために一定の基準と手続きで運用していくことを考えています
事業者は、特例の許可制度を活用して高い建物を建てることになり、結局は差異のある建築物の混在は防げないので特例の許可は行うべきではない	特例の許可は、一律に高さ制限をすることによって壁面が隣地に近接するなどの弊害への対策であり、良好な住環境を実現するために一定の基準で運用していくことを考えています。また、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
異なる高度地区指定がなされている境界地域については、特例を認めるべきでない	境界地域を例外的に扱うことは、運用上非常に難しいと考えております
現在建設中のマンションで、この絶対高さ制限を超える建物は、建て替え時には制限の範囲内で建て替えなければいけないのか	既存不適格建築物の建て替え時には、望ましい居住環境の誘導や土地利用の公平性の観点から、制限に適合させることが原則となります。但し、特例の許可による緩和がある他、共同住宅については居住権の確保という観点から、緩和を行っても必要な住戸数が確保できないなどやむを得ない場合には、条件付きで既存までの高さを認めていきます。
市街化調整区域でも高さ制限を行うべきではないか	市街化調整区域は基本的には市街化を抑制する地域であり、高度地区の指定ができない地域です。しかし法律の定めの中で建設できる建築物があり、現況のままでは高さ制限は無制限となってしまうため、市街化区域で高さ制限を導入する目的をふまえ、その手法等について検討していきたいと考えています
市内で高層マンションの建設が相次ぐ中で、いろいろ問題が起こっている。もっと早くに絶対高さ制限を導入していれば、この様な事態は防げたのではないか	これまでは、大阪府下一律の方針に基づいて高度地区の指定を行っていましたが、平成12年の都市計画法の改正により、高度地区の決定権限が実質的に市の権限となったため、平成13年度から市独自の高度地区の指定に向け見直しを進めているものです
高度地区は今回指定されると、今後一切変更できないのか	土地区画整理事業や市街地再開発事業など新たなまちづくり手法が導入される場合や地区計画が定められる場合、また、土地利用動向の大きな変化や総合計画等の変更があるなど、高度地区の見直しが必要な場合には柔軟に見直していく予定です

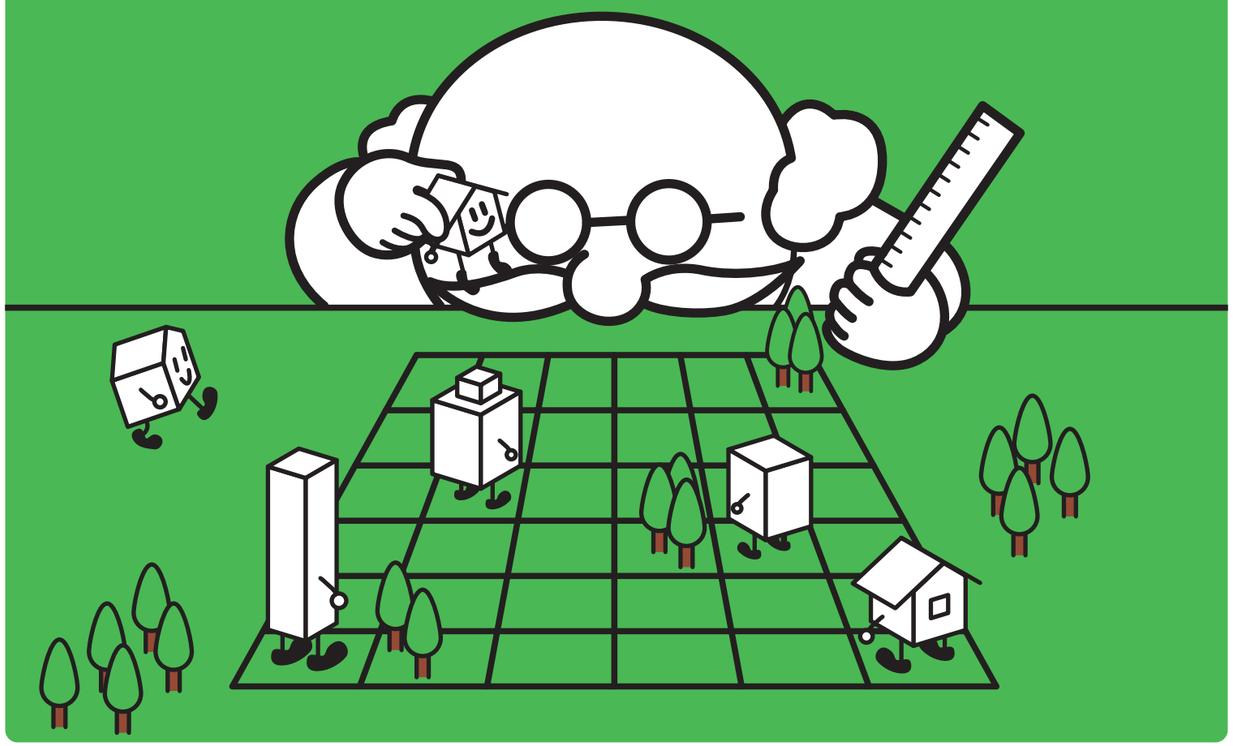
市民意見の概要と市の考え方については、ホームページでも詳しく掲載しています。　http://www2.city.minoh.osaka.jp/MACHI/

みのおのまちが変わりつつあります！

都市計画
高度地区見直し

よりよい箕面のまちづくりを目指して、着々と進んでいます。
案の縦覧期間中、意見書を提出することができます。

建物の高さ制限を導入する都市計画の案ができました。



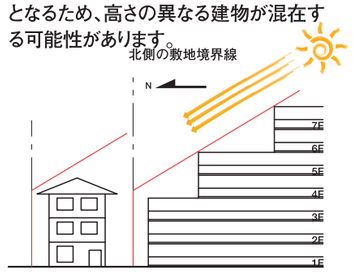
箕面市では、本市の比較的低層を中心とした良好な住環境を保全育成するため、現在、都市計画として定められた高度地区について、新たに高さ制限を導入する見直しを行っています。

高度地区とは？

建物を建てるときに、高さや場所を無秩序に建てると、まちとして日が当たらなかったり、風通しが悪くなったりします。そこで、日照、通風、採光等を確保し、まちの環境を維持するために、建物の高さを制限するのが高度地区です。

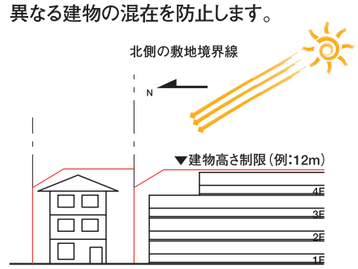
現在の高度地区制度

制限の範囲内で、建物の高さが無制限となるため、高さの異なる建物が混在する可能性があります。



見直し後の高度地区制度

建物の高さを制限することで、高さの異なる建物の混在を防止します。



箕面市都市整備部まちづくり推進課
〒562-0003 箕面市西小路4丁目6番1号
TEL:072-724-6810（直通）FAX:072-722-2466
ホームページでもご覧になれます http://www2.city.minoh.osaka.jp/MACHI/

PRINTED WITH SOY INK
R100 古紙配合率100%再生紙を使用しています