

北部大阪都市計画高度地区（箕面市決定）

計画書第3項（許可による特例）に基づく許可基準

平成 15(2003)年 11 月 20 日 制定

平成 17(2005)年 9 月 6 日 改訂

平成 20(2008)年 3 月 31 日 改訂

平成 29(2017)年 10 月 11 日 改訂

令和 5(2023)年 6 月 20 日 改訂

箕 面 市

1. 目的

この基準は、北部大阪都市計画高度地区（以下「高度地区」という。）に規定する許可による特例（以下「許可」という。）に関して必要な基準を定めることによって適正な運用を行い、もって良好な住環境の形成及び市街地環境の整備改善に資することを目的とする。

2. 取扱方針

「周辺市街地への配慮」、「まちなみへの貢献」、「魅力と活力ある都市環境の形成」及び「良好な住宅の供給」を目標とし、日照、採光、通風、圧迫感、景観、アメニティなどの視点から、「良好な住環境の形成」及び「市街地環境の整備改善」に資する建築物に対して、この基準の全て（第2号及び第3号に規定するものについては、この基準のうち、市長が必要と認める項目）に適合し、建築審査会の意見を聴いた上で市長が認めたものについて特例を適用する。

基準項目		目的
敷地面積の規模		良好な住環境の形成及び市街地環境の整備改善に資する建築物として、土地の合理的利用の促進や設計の自由度を確保するため、一定規模以上の敷地面積を必要とする。
敷地と道路の関係		防災面も踏まえ、発生・集中交通量の処理などのために、一定幅員以上の道路に一定辺長以上が接する敷地形状とする。
空地率		敷地に一定の空地を設け、ゆとりある市街地空間を創出する。
緑化率		環境・景観面からアメニティの高い空間を創出する。
住宅整備基準		適正規模を有する良好な住宅の供給に資する。 ただし、住宅供給を目的としない特別用途地区においては、住宅の供給を必須としない。
建築物配置	歩道状公開空地の設置（幅員4m以上の道路に接する部分）	建築物の高さの最高限度の緩和により周辺市街地へ与える影響などを考慮し、道路に接する部分では賑わいやアメニティを創出する。
	壁面位置の指定（隣地に接する部分）	建築物の高さの最高限度の緩和により周辺市街地へ与える影響などを考慮し、隣地に接する部分では壁面位置を指定することで圧迫感等を軽減する。
	敷地の北側への配慮	建築物の高さの最高限度の緩和により周辺市街地へ与える影響などを考慮し、敷地北側に接する部分では、日照に配慮する。
景観		まちなみ、周辺市街地への影響を配慮するため、箕面市都市景観基本計画に基づいた、建築物の意匠、形態などについて周辺との調和に配慮したものを誘導する。

3. 用語の定義

この基準で使用する用語の定義は、特に定める場合を除いては、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という）及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）の定めるところによるものを原則とする。

4. 許可基準

（1）敷地面積の規模

○基準

敷地面積の規模は、表 1 に掲げる敷地が位置する用途地域の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる数値とする。

（表 1）

用途地域	敷地面積の規模
第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域 第 1 種・第 2 種住居地域、準住居地域	2,000 m ² 以上
近隣商業地域、商業地域	1,000 m ² 以上

（2）敷地と道路の関係

○基準

敷地が接する前面道路幅員は、敷地が位置する区分に応じて、それぞれ表 2 に掲げる数値とすること。また、敷地が接する前面道路の接道条件は、同表に掲げる数値とすること。

（表 2）

用途地域	道路条件	
	前面道路幅員	接道条件
第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域 第 1 種・第 2 種住居地域、準住居地域	6 m 以上	敷地外周の 1/6 以上
近隣商業地域、商業地域	8 m 以上	

※基準幅員を満たす道路に 2 面以上接する場合は、接道延長の合計が敷地外周の 1/6 以上とし、避難時に有効な道路配置となるように考慮すること。

※都市計画法第 33 条及び箕面市まちづくり推進条例に基づき設置した公園が前面道路に接する部分については、敷地外周とみなすことができる。

（3）空地率

○基準

敷地内の空地率は、表 3 に掲げる数値以上とすること。

(表 3)

空地率
1.2－C C:指定建ぺい率

※指定建ぺい率とは、法第 53 条第 1 項の規定により定められたものとする。

(4) 緑地率

○基準

敷地内の緑地率は、表 4 に掲げる数値とすること。

(表 4)

緑地率
敷地面積の 20%以上

(5) 住宅整備基準

○基準

住宅整備基準は表 5 のとおりとする。

(表 5)

住宅整備基準
原則として住戸専用床面積 75 m ² 以上／戸

(6) 建物配置

①公開空地の配置

○基準

幅員 4 m 以上の道路に接する敷地の全長にわたって、(表 6) に掲げる公開空地（歩道状公開空地及びポケットパーク）を配置する。

(表 6)

幅員 4 m 以上の道路に接する部分
2 m 以上の歩道状公開空地を設置する。 ただし、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とあわせて敷地面積の 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する。

※車路部分の面積は、公開空地の面積に算入しない。

○定義

公開空地とは、次の①に該当し、歩道状公開空地については②にも該当するものをいう。

①歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入りする敷地内の通路を除く。）であること。

- ②最小幅が2 m以上のものであり、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）にわたって設けられものであること。

○標示

標示板の設置は原則として次のとおりとし、周囲の景観と調和するように配置すること。

①公開空地標示板

建築主は、公開空地の見やすい場所に、様式第1号の標示板を2ヵ所以上設置すること。

②標示板の規格は原則として次のとおりとすること。

ア 銅板、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損しない材質であること。

イ 堅固に固定されたものであること。

ウ 大きさは、縦30 cm以上、横50 cm以上とすること。

○維持管理

建築主は、次に定めるところにより将来にわたり公開空地等を維持管理しなければならない。

①建築主は、公開空地の維持管理を適切に行うことについての誓約書を提出すること。

②建築主は、維持管理責任者を選任し、様式第2号による維持管理責任者選任（変更）届を提出すること。

③維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地の計画図を保管するとともに、その状況について様式第3号により3年毎に市長に報告するものとする。

④建築主は、建築物または敷地を譲渡する場合、譲受人に対して公開空地の維持管理の責任を負うものである旨を明示すること。なお譲受人は、当該空地の維持管理に関する建築主としての義務を承継するものとする。

⑤物件説明書、パンフレット、管理規約、売買契約書等には、次に掲げる事項を記載すること。また、それらの作成前にその文案を市長に提出するものとする。

ア 高度地区に規定する特例の許可による建築物であること

イ 高度地区に規定する特例の許可の趣旨及び公開空地の定義

ウ 公開空地の維持管理及び費用負担

エ 公開空地の変更又は転用禁止

オ 公開空地の用に供する部分を表した図面

②壁面位置の指定

○基準

建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は表6-2-1及び表6-2-2に掲げる数値とする。

(表 6 - 2 - 1)

	隣地境界線からの壁面位置の指定	
	高さ 12m以下の部分 (A欄)	高さ 12mを超える部分
第 2 種 第 3 種	敷地面積に応じて壁面の位置を指定する。 1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満：3 m以上 2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満：4 m以上 3,000 m ² 以上 4,000 m ² 未満：5 m以上 4,000 m ² 以上：6 m以上	(A欄)により後退した、高さ 12mの位置から勾配 1 : 0.6 で 16mまで
第 4 種 第 5 種		(A欄)により後退した、高さ 12mの位置から勾配 1 : 1 で 22mまで
第 6 種 第 7 種		隣地境界線から 6 m以上

(表 6 - 2 - 2)

	隣地境界線からの壁面位置の指定	
	高さ 31m以下の部分	高さ 31mを超える部分
第 8 種	隣地境界線から 4 m以上	隣地境界線から 7 m以上

③敷地北側への配慮

○基準

高度地区が適用される敷地境界線を、表 6 - 3 のとおりとする。

(表 6 - 3)

敷地の北側への配慮
高度地区が適用される敷地境界線を、A欄に示す距離だけ敷地の内側にあるものと見なす。

(7) 景観への配慮

○基準

建築物の周辺のまちなみへの配慮は表 7 のとおりとする。

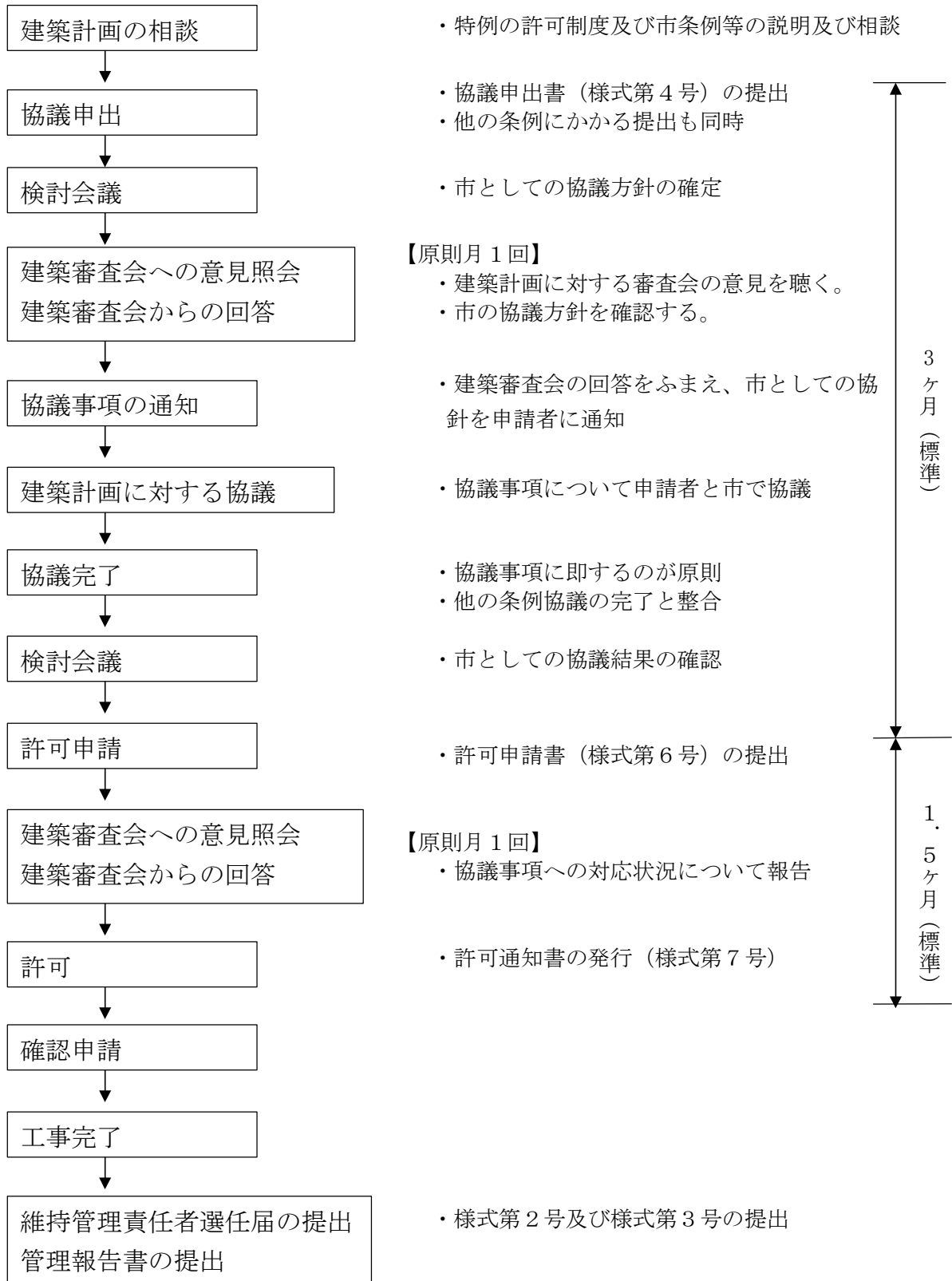
(表 7)

周辺のまちなみへの配慮
建築物の意匠、形態及び色彩等については、箕面市景観計画及び箕面市都市景観条例の基準を遵守する。 なお、第 8 種高度地区で特例を適用する際には、建築物の高さについて、周辺環境と調和した高さとする。

箕面市都市景観条例に基づき、事前相談（事前相談書の提出）の上、景観計画区域内行為等届出書の提出を完了しておくこと。

5. 許可手続き

(1) 手続きの流れ（詳細な手続きの流れは別紙1）



(2) 協議申出について

①協議申出書の提出

建築計画について、「(1) 手続きの流れ」に基づき、②の添付図書等を添付した協議申出書により、事前に協議申出を行うこと。

協議申出書は、原則として、建築審査会開催前 40 日前までに提出すること。

市長は、建築審査会の意見を踏まえて協議事項を通知する。

②添付図書等―別表 1 参照

③建築審査会に必要な資料

建築審査会開催 2 週間前までに、A 4 版に統一し、左綴じで 20 部提出すること。

(3) 許可申請について

①許可申請書

協議事項通知の内容に即したうえで、許可申請書を提出するものとする。

許可申請書は、原則として、建築審査会開催前 40 日前までに②の添付図書を A 4 版に製本し正副 2 通提出すること。

②添付図書等―別表 2 参照

③建築審査会に必要な資料

建築審査会開催 2 週間前までに、A 4 版に統一し、左綴じで 20 部提出すること。

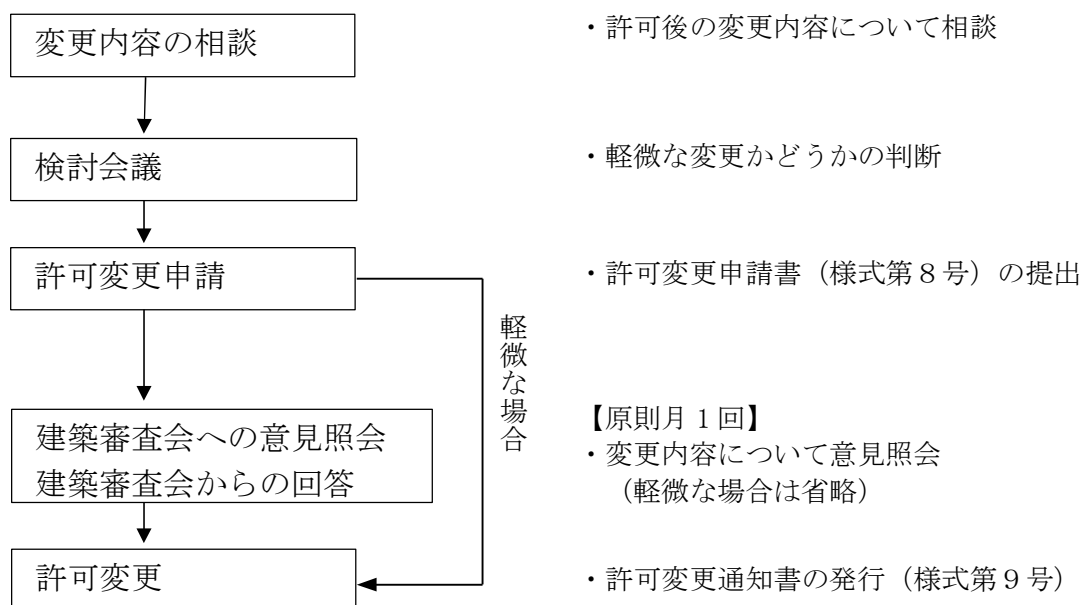
(4) その他

箕面市まちづくり推進条例を遵守すること。

(特に同条例第 3 章 (建設行為の適正化：第 18 条～第 29 条) には留意すること。)

6. 許可後の変更手続き

(1) 手続きの流れ



(2) 許可変更申請について

①許可変更申請書

変更許可申請書は、建築審査会に意見照会する必要があるときは、原則として、建築審査会開催前 40 日前までに②の添付図書を A 4 版に製本し正副 2 通提出すること。

②添付図書等

許可申請書に添付した図書のうち、変更にかかる部分について変更前と変更後を明示し添付すること。また、変更後の設計概要書を添付すること。

③建築審査会に必要な資料

建築審査会開催 2 週間前までに、A 4 版に統一し、左綴じで 20 部提出すること。

7. 地位承継

許可後に許可受け人の地位を承継するときは、地位承継届（様式第 10 号）を提出すること。

8. 附則

この基準は平成 15 年 11 月 20 日から施行する。

この基準は平成 17 年 9 月 6 日から施行する。

この基準は平成 20 年 3 月 31 日から施行する。

この基準は平成 29 年 10 月 11 日から施行する。

この基準は令和 5 年 6 月 20 日から施行する。

(別表 1) 協議申出の添付図書

	図書又は書面の種類	明示すべき事項
1	協議申出書	様式第 4 号
2	付近見取り図	方位、道路及び目標となる地物
3	設計概要書	様式第 5 号
4	配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び用途、敷地に接する道路の位置及び幅員又は敷地周囲の通路及び空地の配置並びに緑地の配置状況並びに隣接建築物の用途
5	敷地面積求積図	
6	各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び面積並びに主要部分の寸法並びにひさしの出及び幅
7	立面図（4 面）	縮尺、建築物の高さ、開口部の位置及び寸法、壁面線等の位置並びに建築物と壁面線等との距離
8	断面図	縮尺、建築物の床の高さ、各階の天井の高さ、軒の高さ、全体の高さ、軒及びひさしの出
9	建築面積、延床面積求積図	
10	公開空地の計画図	舗装、前面道路との高低差等を明示する。
11	公開空地の面積求積図	
12	日影図	
13	平均地盤面算定図	高低差がある場合に平均地盤面が算出できるようにする。
14	近隣状況説明報告書	
15	その他市長が必要と認めるもの	

※各図面には縮尺を記入すること。

(別表2) 許可申請の添付図書

	図書又は書面の種類	明示すべき事項
1	許可申請書	様式第6号
2	設計概要書	様式第5号
3	委任状	
4	理由書	許可を必要とする理由を書くこと。
5	近隣状況説明報告書	
6	公開空地の維持管理に関する誓約書	
7	付近見取り図	方位、道路及び目標となる地物
8	配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び用途、敷地に接する道路の位置及び幅員又は敷地周囲の通路及び空地の配置並びに緑地の配置状況並びに隣接建築物の用途
9	敷地面積求積図	
10	土地利用現況図	敷地の周辺（敷地の外周から百メートルの範囲をいう）の建築物及び工作物の位置、構造及び用途並びに土地の利用状況
11	現場周辺状況写真	周辺の状況が俯瞰（ふかん）できるような位置から撮影すること。
12	外観パース	主要な公開空地等及び建築計画が、把握できるよう表現すること。
13	各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び面積並びに主要部分の寸法並びにひさしの出及び幅
14	立面図（4面）	縮尺、建築物の高さ、開口部の位置、壁面線等の位置並びに建築物と壁面線等との距離 4面とし、一般規制による斜線制限を記入すること。 絶対高さの制限を赤ラインで記入すること。 隣地強化斜線を青ラインで記入すること。
15	断面図（2面以上）	縮尺、建築物の床の高さ、各階の天井の高さ、軒の高さ、全体の高さ、軒及びひさしの出 建築物の高さ、塔屋最高高さ及び居室の天井高さを記入する。前面道路及び隣地との高さの関係も明示する。 絶対高さの制限を赤ラインで記入すること。 隣地強化斜線を青ラインで記入すること。
16	公開空地の計画図	舗装、前面道路との高低差等を明示する。 縮尺1／300以上とし、公開空地等の施設、表示板の位置及び植樹計画等を記入し、公開空地等の範囲を朱書ラインで区分すること。なお、公開空地等が接する階の建物平面図も記載すること。

1 7	公開空地の面積求積図	
1 8	緑化計画詳細図	
1 9	日影図	
2 0	動線計画図	歩行者、自転車、一般車、緊急車、ゴミ収集車動線等を色分けして表示し、凡例を記入すること。なお、1階平面図も記載すること。
2 1	敷地の断面図（2断面以上）	隣地との高低差がわかるもの
2 2	平均地盤面算定図	高低差がある場合に平均地盤面が算出できるようにする。
2 3	その他市長が必要と認めるもの	

※各図面には縮尺を記入すること。

(5) 様式

目 次			頁
公開空地標示板	様式第 1 号		13
維持管理責任者選任届及び誓約書	様式第 2 号		14
公開空地に供する部分の管理報告書	様式第 3 号		15
協議申出書	様式第 4 号		17
設計概要書	様式第 5 号		18
特例許可申請書	様式第 6 号		19
特例許可通知書	様式第 7 号		20
特例許可変更申請書	様式第 8 号		21
特例許可変更通知書	様式第 9 号		22
地位承継届	様式第 10 号		23

公開空地標示板

30cm以上

公開空地標示板

この広場及び通路は、高度地区の許可基準に基づいて設けられた空地で、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものです。(箕面市)

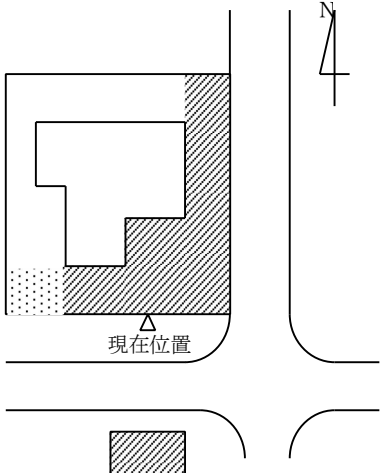
○年○月○日

建築主 ○○ ○○

管理者 ○○ ○○

公園部分

公開空地部分



50cm以上

様式第2号

維持管理責任者選任届及び誓約書

維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書

年 月 日

（宛先）箕面市長

〔建 築 主〕

住 所 _____

氏 名 _____

電 話 _____

高度地区の規定に基づく特例の許可をうけた公開空地等及び建築物の維持管理について、下記の者を管理責任者に定め、適正に維持管理することを誓約します。

また、建築物又は敷地を譲渡又は賃貸する場合は、本誓約書に基づき誓約事項を承継することを条件とします。

記

- 1 維持管理責任者 住 所
氏 名
電 話

2 建築物の概要

許 可 申 請 者

建 築 物 名 称

建 築 物 所 在 地

許 可 年 月 日

許 可 番 号

様式第 3 号

公開空地に供する部分の管理報告書

年 月 日 (宛先) 箕面市長 維持管理責任者 住所 氏名 電話 () 高度地区の規定に基づく特例の許可により設けた公開空地等に供する部分の維持管理の 状況について、下記のとおり報告します。 記					
所 有 者	氏 名	電話 ()			
	住 所				
許 可 年 月 日			許可番号		
検査済年月日			検査済証番号		
建築物の名称			主要用途		
敷 地 の 位 置 等	地名地番				
	用途地域		指定建ぺい率	%	指定容積率 %
	防火地域	防火・準防・22 条	高度地区	第 種	
	敷地面積	m ²	その他の地域地区		
建 物 概 要	建築面積	m ²	建ぺい率	%	
	延べ面積	m ²	容 積 率	%	許容容積率 %
	構造・階数	造・地上 階／地下 階			最高高さ m
前 回 の 報 告		年 月 日			

現 地 検 査 日	本件、適正に管理されていると判断して 受理してよろしいか。 所管室長	受 付 欄	
年 月 日			

公開空地等について	面 積	m ²		有 効 面 積	m ²
	所 見				
	公衆の利用状況				
	変 更 の 有 無 そ の 内 容				
	その他管理上の 問 題 点 等				
看 板 枚 数		壁面設置	枚	地上設置	枚
総 括 意 見					

〔添付図面及び明示事項〕 A 4 サイズ左綴じ製本	
1 付近見取り図 2 配置図兼 公開空地図 3 現況写真 (カラー)	方位、道路、最寄り駅及び目標となるもの 方位、縮尺、敷地境界線、建築物の位置、道路幅員、 公開空地等（茶）・緑地（緑）にて着色すること 公開空地等部、住宅に供する部分、外観4面、遠景1面 写真撮影位置図(1.2 と兼用可)

様式第 4 号

協 議 申 出 書

年 月 日

(宛先) 箕面市長

申請者住所

申請者氏名

北部大阪都市計画高度地区計画書第 3 項（許可による特例）の規定及び許可基準に基づき、許可申請に先立ち次のとおり協議を申し出ます。

建築主住所氏名		TEL					
代理人住所氏名		TEL					
敷地の位置	地名地番						
	用途地域		指定建ぺい率	%	指定容積率	%	
	防火地域	防火・準防・22 条	高度地区	第 種			
	その他規制等						
敷地面積		m ²	前面道路幅員	m	計画道路	有・無	
計画概要	主要用途			構造			
	建築面積	m ²		建ぺい率	%		
	延べ面積	m ²		容積率	%		
	階数	地上 / 地下	最高高さ	m			
	駐車台数 (公共用)	() 台		駐車場面積	m ²		
	その他						

(市記入欄)

受付欄	協議欄		建築審査会欄
年 月 日 第 号	協議事項通知 年 月 日	協議完了 年 月 日	(意見照会) 年 月 日 (回答) 年 月 日

様式第5号

設計概要書

建築主 住所 氏名		電話				
代理者 住所 氏名		電話				
建築物の名称						
敷地の 地名地番						
許可申請事項		高さ制限 m (第 種高度地区) → 高さ制限 m (第 種高度地区)				
立 地 条 件	用途地域	1 1種低層 2 2種低層 3 1種中高 4 2種中高 5 1種住居 6 2種住居 7 準住居 8 近隣商業 9 商業 10 準工業 11 工業 12 工業専用 13 用途地域の指定のない区域				
	指定建ぺい率			指定容積率		
	防火地域	1 防火 2 準防火 3 22条		その他の地域地区		
	前面道路	名称		幅員 m	接道長 m	
	敷地外周長	m		接道率 % (>1/6)		
設 計 条 件	開発面積			敷地面積		
	主要用途			構造		
	階数	地上 階 / 地下 階	高さ	m		
	建築面積 (A)	m ²		建ぺい率	%	
	延べ面積 (容積対象)	() m ²		容積率	%	
	空地率	%		緑地率	%	
	公開空地	種類		面積		
		歩道状公開空地 ポケットパーク		m ² m ²		
		合計 (S)		m ²		
		公開空地率 S/A		%		
	住宅計画	総戸数	戸	最低住戸床面積	m ²	
		住戸専用面積 75 m ² 以上の戸数		戸		
		処分形態	1 分譲 2 賃貸	平均住戸専用面積 m ²		
		駐車場等	駐車台数 (駐車場率)	台 () %	一般公共用 駐車台数	台
駐輪台数 (駐輪率)			台 () %			

様式第 6 号

特 例 許 可 申 請 書

年 月 日

(宛先) 箕面市長

申請者住所

申請者氏名

北部大阪都市計画高度地区計画書第 3 項（許可による特例）の規定及び許可基準に基づき、次のとおり許可を申請します。

建築主住所氏名		TEL					
代理者住所氏名		TEL					
敷地 の 位 置	地名地番						
	用途地域		指定建ぺい率	%	指定容積率	%	
	防火地域	防火・準防・22 条	高度地区	第 種			
	その他規制等						
敷地面積		m ²	前面道路幅員	m	計画道路	有・無	
計 画 概 要	主要用途			構 造			
	建築面積	m ²		建 ぺ い 率	%		
	延べ面積	m ²		容 積 率	%		
	階 数	地上 / 地下	最 高 高 さ		m		
	駐車台数 (公共用)	() 台		駐 車 場 面 積	m ²		
	そ の 他						

(市記入欄)

受付欄			協議欄				許可番号欄		
年 月 日 第 号			協議事項通知 年 月 日		協議完了 年 月 日		年 月 日 第 号		
決 裁 欄	部長	副部長	室長	室長補佐	グループ長	参事	担当	建築審査会欄	
								(意見照会) 年 月 日	

様式第 7 号

特 例 許 可 通 知 書

申請者

様

箕面市長

第 年 月 日



建築主住所氏名		TEL					
代理者住所氏名		TEL					
敷地 の 位 置	地名地番						
	用途地域		指定建ぺい率	%	指定容積率	%	
	防火地域	防火・準防・22条	高度地区	第 種			
	その他規制等						
敷地面積		m ²	前面道路幅員	m	計画道路	有・無	
計 画 概 要	主要用途			構 造			
	建築面積	m ²		建 ぺ い 率	%		
	延べ面積	m ²		容 積 率	%		
	階 数	地上 / 地下	最 高 高 さ	m			
	駐 車 台 数 (公共用)	() 台		駐 車 場 面 積	m ²		
そ の 他							

上記による許可申請書及び添付図書に記載の計画について、北部大阪都市計画高度地区計画書第3項（許可による特例）の規定及び許可基準に基づき、下記の条件等を付して許可しましたので通知します。

記

1. 公開空地維持管理責任者専任（変更）及び誓約書（様式第2号）を提出すること。
2. 公開空地に供する部分の管理報告書（様式第3号）を提出すること。
3. 公開空地に供する部分の管理報告書は、3年毎に市長に報告すること。

（通知）この通知書は、大切に保存しておいてください。

様式第 8 号

特 例 許 可 変 更 申 請 書

年 月 日

(宛先) 箕面市長

申請者住所

申請者氏名

北部大阪都市計画高度地区計画書第 3 項（許可による特例）の規定及び許可基準に基づき、次のとおり許可内容の変更を申請します。

建築主住所氏名	TEL
代理者住所氏名	TEL
許 可 年 月 日 及 び 番 号	
地 名 地 番	
変 更 内 容	

(市記入欄)

受付欄			建築審査会欄			許可番号欄		
年 月 日 第 号			(意見照会) 年 月 日			年 月 日 第 号		
決 裁 欄	部長	副部長	室長	室長補佐	グループ長	参事	担当	

様式第 9 号

特 例 許 可 変 更 通 知 書

第 年 月 日
申請者 様 箕面市長 印

建築主住所氏名		TEL					
代理者住所氏名		TEL					
敷地 の 位 置	地名地番						
	用途地域		指定建ぺい率	%	指定容積率	%	
	防火地域	防火・準防・22 条	高度地区	第 種			
	その他規制等						
敷地面積		m ²	前面道路幅員	m	計画道路	有・無	
計 画 概 要	主要用途			構 造			
	建築面積	m ²		建 ぺ い 率	%		
	延べ面積	m ²		容 積 率	%		
	階 数	地上 / 地下	最 高 高 さ		m		
	駐車台数 (公共用)	() 台		駐 車 場 面 積	m ²		
	そ の 他						

年 月 日 第 号にて許可した内容について、上記による許可
変更申請書及び添付図書に記載の計画について、北部大阪都市計画高度地区計画書第 3 項
(許可による特例) の規定及び許可基準に基づき、許可を変更しましたので通知します。

(通知) この通知書は、大切に保存しておいてください。

様式第 10 号

地 位 承 継 届

年 月 日

(宛先) 箕面市長

承継者

住所

氏名

法人にあっては、その名称、その主たる事務

所の所在地及び代表者の氏名

被承継者

住所

氏名

北部大阪都市計画高度地区計画書第 3 項（許可による特例）の許可にかかる地位を承継しましたので、下記のとおり届け出ます。

記

許可年月日 及 び 番 号	年 月 日 第 号
承継年月日	年 月 日
承継の原因	

添付図書 特例許可通知書の写し、位置図、土地利用計画図

(市記入欄)

決	部長	副部長	室長	室長補佐	グループ長	参事	担当	
裁								
欄								

(参考)

北部大阪都市計画高度地区（箕面市決定）（抄）

種 別	建築物の高さの最高限度
高度地区 (第1種)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。

(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

北部大阪都市計画高度地区（箕面市決定）計画書
第3項（許可による特例）に基づく許可基準【運用細則】

1. 建物配置

（1）敷地の北側

①北方向は真北とする。

（2）幅員4m以上の道路に接する部分

①4m未満の道路の取り扱いについて

→建築基準法上道路として取り扱うものについて、道路として取り扱う。

ただし敷地個別の状況により市街地整備の向上に必要と判断される場合についてはこの限りではない。

②歩道状公開空地の定義

【目的】

○まちの賑わい等の創出やアメニティの高い歩行者空間の創出など市街地環境の整備改善。

【機能】

○道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路により分断される場合を含む）にわたって設けられ、かつ、道路と一体的に利用できるもの。

【利用形態】

○歩行者が日常自由に通行し、または利用できるもの。

【道路との高低差】

○原則として道路との高低差は認めない。

ただし、歩行者の利便に供する場合はこの限りではない。

【整備方法】

○以下の点について十分配慮することとする。

- ・違法駐車への対策
- ・歩車分離 福祉のまちづくりへの配慮
- ・公開性の担保（敷地との区別の明確化）
- ・景観、アメニティの向上
- ・適正な維持管理

○車路については見切りを入れ、位置を明確化するとともに、歩道状公開空地と一体的に整備する。

【標識の掲示】

○歩道状公開空地であること、設置年月日、管理責任者、歩道状公開空地の位置を明示する。

○歩道状公開空地の機能を損なわず、誰もが見やすい場所に設置する。

○デザインや設置場所については、周辺景観の向上に十分配慮する。

【その他】

○歩道状公開空地は敷地内で設けるものであり、建ぺい率、容積率算出の際には敷地として取り扱う。

○車路は歩道状公開空地の面積に算入しない。

③ポケットパーク等の定義

【原則】

○敷地の 10%の公開空地は、出来る限り歩道状公開空地として設置する。
やむを得ない場合に限り、整形でかつ公開されたポケットパーク等を設置する。

【機能】

○ポケットパーク等の周長の 1 / 6 以上が歩道状公開空地に有効に接すること。
○原則的に歩道状公開空地と一体的に利用できること。

【利用形態】

○自由に利用できること。
○面積が小さい場合については、周辺環境のアメニティの向上を図るものとする。

【道路、歩道状公開空地との高低差】

○原則として高低差は認めない。
○ただし、利用者の利便に供するよう歩道状公開空地との高低差について配慮する場合はこの限りではない。

【整備方法】

○原則的には、歩道状公開空地と一体的に整備する。
○植栽やモニュメントの設置など、周辺環境のアメニティの向上に貢献するよう努める。(植栽を行った場合は緑地率に加算する)
○適正に維持管理できる構造とする。

【その他】

○バルコニーや出窓等についてはすべて外壁とみなす。ただしひさしについては通行上支障のないものについてはこの限りではない。

④歩道状公開空地・ポケットパークの維持管理について
維持管理報告書については 3 年ごとに提出するものとする。

⑤その他

【都市計画法及びまちづくり推進条例に基づき設置する開発公園への配慮】

○都市計画法第 33 条及び箕面市まちづくり推進条例に基づき設置する公園は、道路に面して有効で 3 m 以上の出入り口を設けること。
○この場合、公園内の道路境界から歩道状公開空地と同様の距離までは、歩道状公

開空地と一体整備するものとする。また、歩道状公開空地と当該公園との境界は見切りを行い明確にしておく。

(3) 隣地に接する部分

①自動車車庫、駐輪場、供給設備等の取り扱い

○当該建築物の機能上必要な施設については、建築物と別棟でありかつ軒高 2.3m 以下の建築物は建築可能とする。

この場合は、空地率には算入しない。

○機械式駐車場等は 2.3m 以下であれば、景観への配慮を行った場合に限り設置可能とする。

②その他

【外壁の取り扱いについて】

建築面積に入らない、躯体からはね出しの、1 m以内のバルコニーについては外壁とみなさない。ただし、隣地の近接する部分であることから、プライバシー等を考慮し、手摺りは目隠し機能を有するものとする。

2. 住宅整備基準

表5中、原則に当たらないものは次のとおりとする。

○高齢者や住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定を一層図る必要があるため、市長が必要と認め、以下の建築を行う場合

- ・公営住宅の新築及び建て替え
- ・公的住宅（公共賃貸住宅）の建て替え

○市長が多様な住宅供給の必要性を認め、地区計画においてその旨の方針が記載されたエリアで行われる建築で、当該地区計画により周辺環境と調和した建築が行われる場合

3. 敷地規模

○敷地は建築基準法に基づく敷地を原則とする

ただし、都市計画法第33条及び箕面市まちづくり推進条例に基づき設置した公園について、公園敷地が道路に接する部分については敷地の外周とみなす。

（この場合には、建築敷地と公園敷地との間にフェンスを設置しない等により、避難の妨げにならないように配慮する。）

○住居系と商業系にまたがる場合で、住居系区域が適用可能となる場合

商業系に属する敷地が 1,000 m²以上でかつ敷地全体で 2,000 m²以上の敷地である必要がある。

○住居系と商業系にまたがる場合で、商業系区域が適用可能となる場合商業系に属する敷地が 1,000 m²以上ある必要がある。

4. 前面道路幅員

主たる幹線道路までの幅員であり、敷地に接する部分だけ接道条件を満たしていても特例の許可の対象となる敷地とは見なさない。

5. 緑地率(基準：敷地面積の20%以上)

○緑地の算定については、まちづくり推進条例施行規則別表第8備考および建設行為に関する施行基準要綱第六十四条に基づいて算出すること。

○土地区画整理事業等により大街区化を図るとともに地区計画及び景観計画により地区の境界又は主要な道路沿道（以下、「周縁部等」という。）に連続性のある緑地を配置することが定められた地区において本特例による許可を受けようとする場合、地区の周縁部等に緩衝帯として機能するように配置され、周辺への配慮やまちなみへの貢献が期待できる緑地（以下、「周縁部等の連続性のある緑地」という。）については、周縁部等より4mの範囲に限りその2倍の面積を緑地率の算定における緑地面積とすることができる。

なお、「周縁部等の連続性のある緑地」は、高木にあつては8m程度、中木にあつては3m程度以下の間隔で列植したものをいい、緑地面積の算定について、高木による列植は幅4mまで、中木による列植は1列当たり幅1.5mまでの面積を計上することができる。

6. 地区計画において、市とそれ以外の者が一体となって歩行者デッキ等、広く一般の利用の用に供する地区施設を形成する場合の取扱い

○地区計画において、広く一般の利用の用に供する地区施設が位置づけられ、当該地区施設を市とそれ以外の者が一体となって整備する場合、当該地区施設の内、市有地の部分については、本特例の許可基準である公開空地の配置及び壁面の位置の指定において道路と見なすことができる。なお、当該地区施設は、周辺地区と平面的、立面的に連続性が考慮され、高低差を抑えて円滑な人の動線を確保できるものでなければならない。

○当該地区施設が建築物等の上層階を利用しているときは、当該地区施設が存するレベルを地表面と見なし、当該地区施設より下層階において外壁が生じないものとして扱う。

○当該地区施設を構成する建築物又は建築物の部分で、上空を利用していない水平投影面積（庇及び雨除け等軽易な上屋の部分を含む。）については、本特例の許可基準である空地率の算定において建築面積に算入せず空地として扱う。また、緑地率の算定において、当該空地は、敷地面積に含まない。