

R07 箕面政第 000684 - 001 号
令和 8 年 (2026 年) 2 月 24 日

箕面市都市計画審議会
会長 増田 昇 様

箕面市長 原 田 亮



北部大阪都市計画高度地区の変更について【付議】

標記のことについて、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により、貴審議会の議決を求めたく、付議します。

つきましては、説明資料を送付いたしますので、ご査収ください。

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 205ha	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 150ha	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

川合・山之口地区は本市東部に位置しており、主要道路である茨木箕面丘陵線が縦断し、都市計画道路川合山之口線が整備予定であるなど、交通利便性の高い立地であることに加え、背景には山なみ景観が広がり、地区内には自然環境が存する緑豊かなゆとりある地区である。

本地区は、交通利便性を活かしたまちの賑わいと自然環境が調和した良好な市街地の形成をめざし土地区画整理事業によるまちづくりを進めてきた。

今般、この地域が持つ特性を活かして、より計画的かつ合理的な土地利用を促進するため、地区の一部において高度地区を変更するものである。

