

令和 8 年度 第 1 回

箕面市都市計画審議会

議 案 書

日 時 令和 8 年（2026 年）6 月 3 0 日（火）
午前 10 時 0 0 分

場 所 箕面市西小路 4 丁目 6 番 1 号
箕面市役所 本館 3 階 委員会室

令和8年度 第1回
箕面市都市計画審議会 案件一覧表

案件番号	案 件 名	決定権者	頁
案件 1	高度地区の変更について（報告）	箕面市	1-1

R08 箕都ま第 000159 号
令和8年(2026年)6月17日

箕面市都市計画審議会
会長 増田 昇 様

箕面市長 原 田 亮



高度地区の変更について【報告】

現在高度地区の変更について、次のとおり検討しておりますので報告いたします。
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。

高度地区計画書 新旧対照表

上段 下線変更後

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 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60メートル(ただし、都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画が定められた地区を除く) (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」

高度地区の変更について（報告）

令和8年(2026年)6月30日
箕面市

目次

1. 高度地区について	P. 2
2. 高度地区の許可による特例について	P. 2
3. 課題と検討概要	P. 3
4. 高さの最高限度の検討	P. 4
5. 検討結果	P. 5
6. 都市計画の変更案	P. 5
7. 今後のスケジュールについて	P. 6

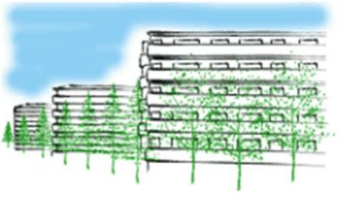
1. 高度地区について

■ 高度地区とは（都市計画法第9条第18項）

高度地区とは、日照、通風、採光等を確保し、良好な市街地環境の維持などを目的として、建物の高さを制限するものです。

■ 市の建物の高さの誘導方針

本市では、高さの極端に異なる建物の住み分けや、比較的低層を中心とした良好な住環境の保全育成を図るため、市街地の現況等を勘案して5段階の建物の高さを設定し、高度地区を指定しています。

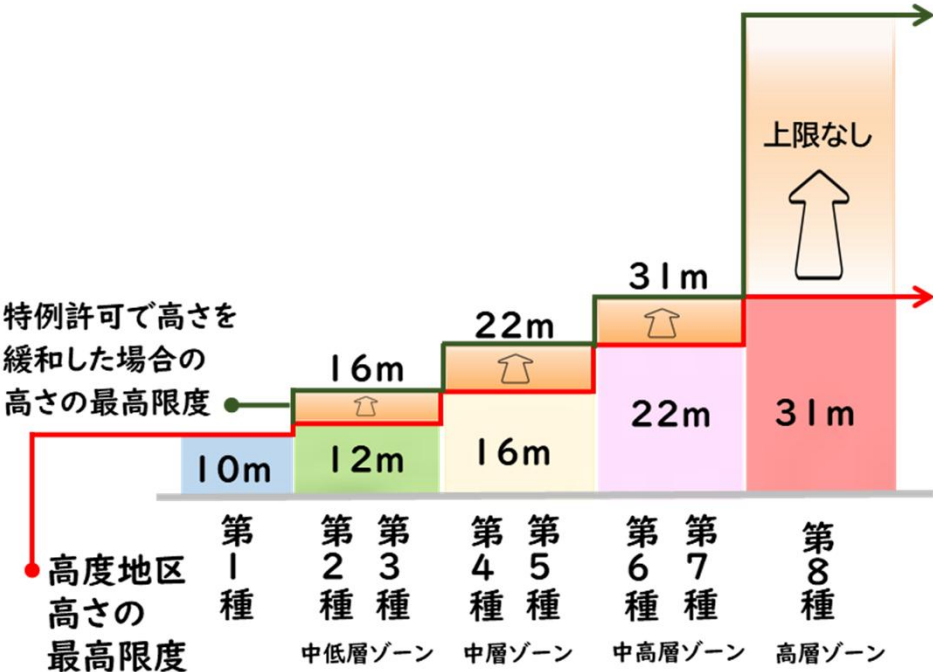
	低層ゾーン	中低層ゾーン		中層ゾーン		中高層ゾーン		高層ゾーン
高さの誘導方針	第一種低層住居専用地域、及び第二種低層住居専用地域が指定されている区域	 高密度な市街化が望まれない区域、周辺及び沿道が既に低層として土地利用が行われている区域など		 近隣商業地域がスポット的に指定されている区域、幹線道路沿道区域 など		 商業地域及びスポット指定を除く近隣商業地域が指定されている区域 など		 商業地域が指定されており、都市構造上（全市的な観点から）高層利用が望まれる区域 など
高度地区	第1種	第2種	第3種	第4種	第5種	第6種	第7種	第8種
高さの最高限度	10m ※用途地域による規定	12m		16m		22m		31m

2. 高度地区の許可による特例について

■ 許可による特例（以下「特例許可」という。）

高度地区は、全市的な視点から、建物の高さの誘導を図るものであり、個別の敷地の事情などにきめ細やかな対応ができるものではありません。

そのため、市では「魅力と活力ある都市環境の形成」などを目標とし、日照、採光、通風、景観、圧迫感、アメニティなどの視点から基準を定め、その基準を全て満たす良好な住環境に寄与する建築計画については、特例許可を受けることで建物の高さの制限を一定限度まで緩和することができるとしています。



▶ 特例許可を受けた場合の建物の高さの最高限度は次のとおりです。

	中低層ゾーン		中層ゾーン		中高層ゾーン		高層ゾーン
高度地区	第2種	第3種	第4種	第5種	第6種	第7種	第8種
高さの最高限度	12m	⇒ 16m	16m	⇒ 22m	22m	⇒ 31m	31m ⇒ 制限なし

※ 第1種高度地区については、用途地域による高さ規制のため特例許可は適用しない

3. 課題と検討概要

■ 第8種高度地区における特例許可について

第8種高度地区では、基準を全て満たし特例許可を受けた場合、用途地域で定める容積率の範囲内で無制限に高い建物 ※1を建築することができます。

ただし、地区計画に建築物等の高さの最高限度を定める地区は、その高さが建物の最高限度となるため、実際には、一部の地区を除いて、第8種高度地区で定める高さを超えて建築することはできません。

第8種高度地区が指定されている地域							
箕面森町の一部	箕面駅前周辺	箕面萱野駅周辺	船場東の一部 船場西の一部	粟生間谷東8丁目の一部 (阪大キャンパス跡地)	川合・山之口の一部		
上記のうち、地区計画の有無と名称 及び 特例許可を受けた場合における建築物等の高さの最高限度							
○	○	×	○	○	×	○	○
水と緑の健康都市地区	箕面駅前地区	左記以外	萱野中央地区	箕面船場駅前地区	左記以外	粟生間谷東8丁目(大阪大学箕面キャンパス跡地)地区	川合・山之口地区
31m	40m	無制限	敷地から地区計画区域の外縁部までの最小距離に0.6を乗じて12mを加えた高さ	100m にぎわい交流地区除く	無制限	31m	31m

■ 課題 無制限に高い建物を建築することができる現状は、山なみ景観の保全や景観の連続性の確保、周辺環境との調和に影響を与える可能性があり、引き続き、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、市は、地区計画区域を除く第8種高度地区でも、建物の高さの最高限度の検討が必要であると考えています。

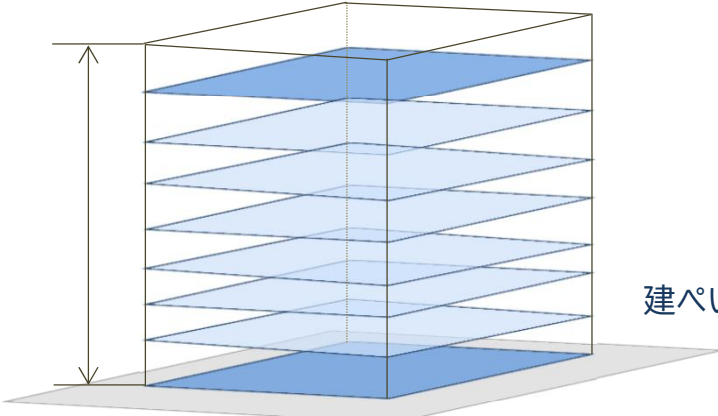
3.

※1 容積率の範囲内で建物を建築する とは

事業者は、自己の利益を確保するため、容積率の範囲内で最大限の延べ床面積を確保した建物の建築を目指す傾向にありますが、その手法はさまざまです。

土地利用パターン ①

敷地を有効に活用し、1つのフロアの床面積を大きくすることで、最大限の延床面積を確保した建物とする

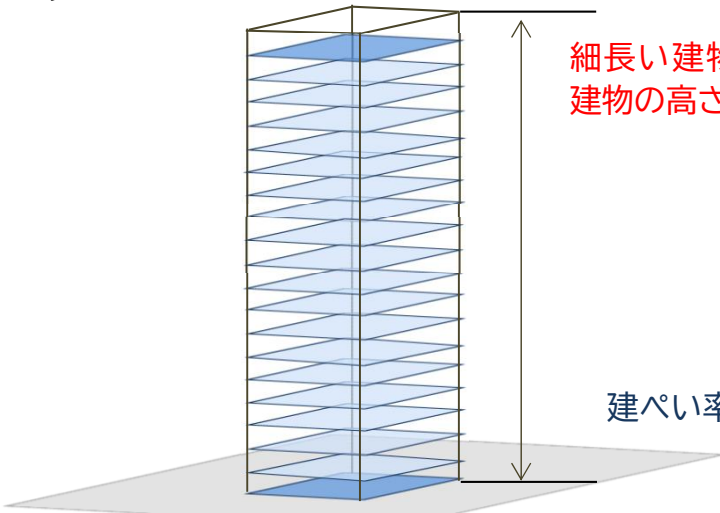


建ぺい率 80%

ある程度横に広がる建物になることで、建物の高さが比較的低層に抑えられる

土地利用パターン ② 【本案件の検討事項】

建物の高さを出すことを優先し、1つのフロアの床面積を小さくすることで、最大限の延床面積を確保した建物とする



細長い建物にすることで建物の高さが出る

建ぺい率 50%

本案件は、土地利用パターン②のような建物の高さを出すことを優先した建物が建ち並ぶことによって、山なみ景観や周辺建物との不調和を生じ、良好な住環境を脅かす恐れがあるため、建物の高さの最高限度の検討を進めるものです。

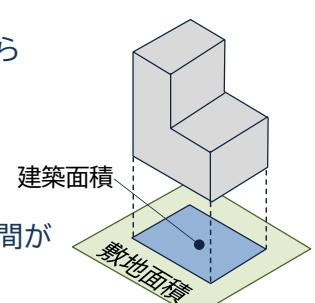
4. 高さの最高限度の検討

■ 建物高さのシミュレーション結果

建ぺい率（％）＝ $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

敷地に対して真上から見た時の建物面積の割合です。

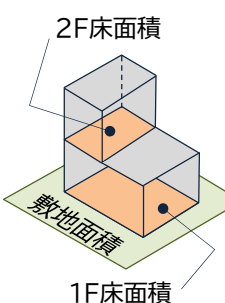
数値が小さくなればなるほど、敷地に空間が生まれます。



容積率（％）＝ $\frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

敷地に対する建物のトータル床面積の割合です。

一般的に容積率の上限値に近づくよう建築が計画されるため、各階の床面積は、建物の高さに影響を与えます。



階高＝建物1階分の高さ

(参考) 階高の目安
 共同住宅、事務所など：3m～3.5m
 商業施設、研究施設など：4.5m～6m



階高が高い建物ほど、同じ階数でも建物の高さは高くなります。

例) 船場東で特例許可を受ける場合の検討　：　建ぺい率：80％、容積率：600％（上限値）

① 建ぺい率を上限値で試算した場合

地区計画区域外で特例許可を受けて建築する場合、40％の空地を確保するため、建ぺい率の上限値を60％、**1つのフロアの床面積が最も大きくなるよう計画した場合**の試算をしています。

敷地面積 a	1,000㎡		2,000㎡	
階高 b	3.5m	6m	3.5m	6m
建築面積の上限 A (敷地面積 a × 60%)	600 ㎡		1,200 ㎡	
延床面積の上限 B (敷地面積 b × 600%)	6,000 ㎡		12,000 ㎡	
階数 C (延床面積 A ÷ 建築面積 B)	10 階		10 階	
高さ (階数 C × 階高 b)	35 m	60 m	35 m	60 m

4.

② 建ぺい率を上限値の半分で試算した場合

地区計画区域外で特例許可を受けて建築する場合、40％の空地を確保するため、建ぺい率の上限値を60％、**建物の高さを出すことを優先し、1つのフロアの床面積を上限値の半分となるよう計画した場合**の試算をしています。

敷地面積 a	1,000㎡		2,000㎡	
階高 b	3.5m	6m	3.5m	6m
建築面積 (60％の半分) A (敷地面積 a × 60% × 0.5)	300 ㎡		600 ㎡	
延床面積の上限 B (敷地面積 b × 600%)	6,000 ㎡		12,000 ㎡	
階数 C (延床面積 A ÷ 建築面積 B)	20 階		20 階	
高さ (階数 C × 階高 b)	70 m	120 m	70m	120 m

■ 山なみ景観への影響

令和7年度に船場東で計画された約60mの建物について、市は特例許可を出しています。特例許可に当たっては、景観アドバイザーへの相談やシミュレーションを経て、船場地区での特例許可について、60m程度の建築物であれば山なみ景観への影響がないことを確認しました。

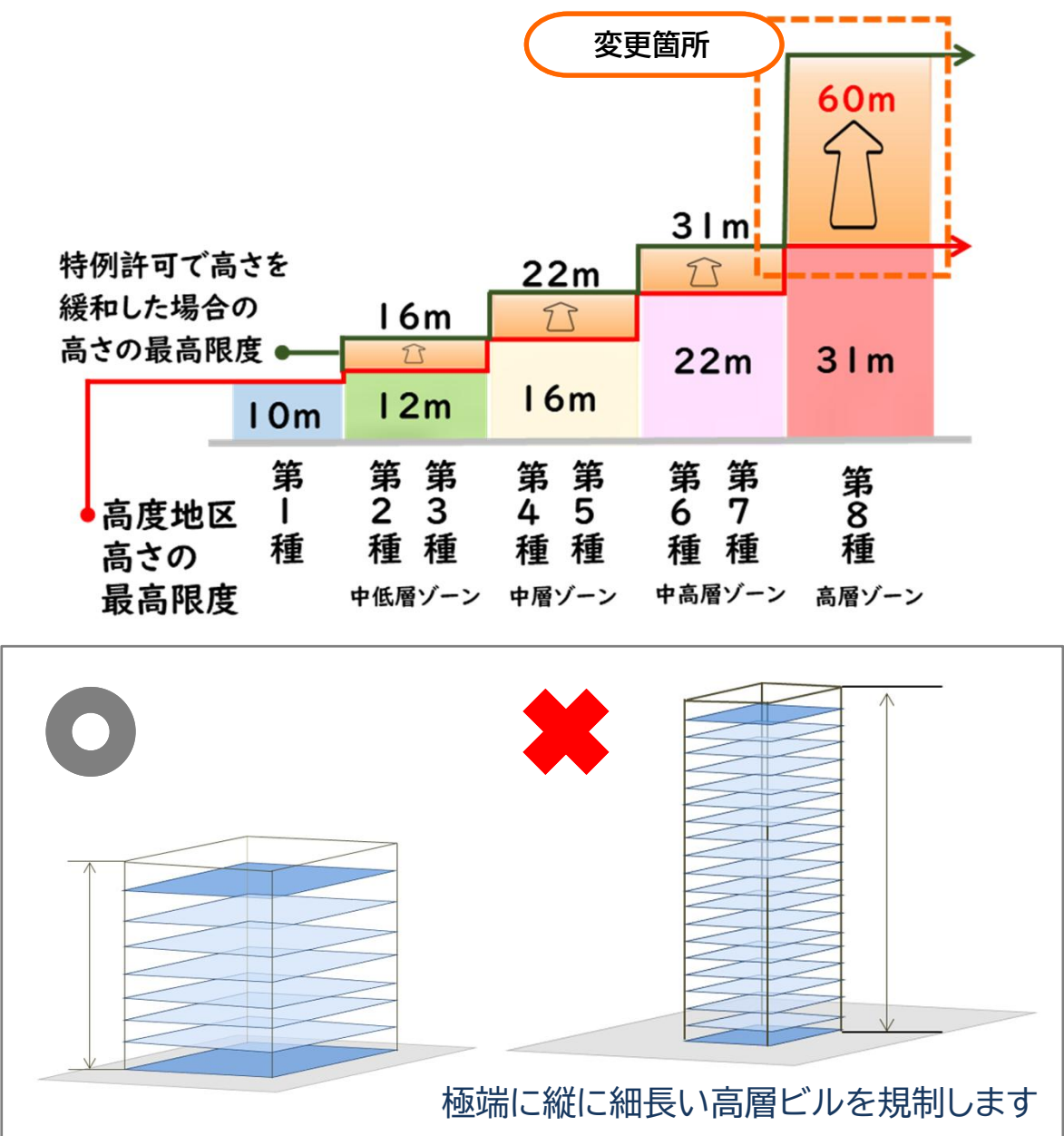
一方で、それ以上に高い建物は、山なみ景観に影響を与える可能性が懸念されています。

5. 検討結果

■ 検討結果

市は、引き続き、市全域で比較的低層を中心とした良好な住環境を保全していくべきと考えていますが、箕面船場地域のように、地域の特性を活かし、一定の高さを許容した上で、業務集積拠点としてのまちの発展に寄与していくことも重要と捉えています。

一方で、市が大切にしている背景となる山なみ景観への調和も図りながら、良好な市街地環境を形成していくため、今後、極端に縦に細長い高層ビルが建ち並びまちとなることがないように、地区計画区域を除く第8種高度地区でも、建物の高さの最高限度を設ける変更を行います。



6. 都市計画の変更案

■ 都市計画の変更案

北部大阪都市計画高度地区（箕面市決定）計画書第3項について、次のとおり変更します。
 なお、当該変更により、高度地区で指定する建物の高さの最高限度が変更されるものではありません。

変更前	変更後
（許可による特例）	（許可による特例）
（1）④	（1）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	第8種高度地区においては、建築物の高さの最高限度は60メートル（ただし、都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画が定められた地区を除く）

7. 今後のスケジュールについて

