

パブリックコメント手続実施要項

作成日:平成31年(2019年)2月 日

案 件 の 名 称	住宅宿泊事業(民泊)の立地制限にかかる都市計画変更について
パブリックコメント手続実施の目的	住宅宿泊事業(民泊)の立地制限にかかる都市計画変更について、都市計画変更の案を作成するにあたり、広く市民のみなさまにご意見をお伺いするため実施する。
実 施 部 局 名	みどりまちづくり部 まちづくり政策室
(問 い 合 わ せ 先)	みどりまちづくり部 まちづくり政策室 (電話:072-724-6810)
パブリックコメントの対象となる資料	資料1-1:特別用途地区の変更(素案) 資料1-2:箕面市居住環境保全地区建築条例(素案) 資料2:彩都栗生地区地区計画の変更(素案たたき台) 資料3:水と緑の健康都市地区地区計画の変更(素案たたき台)
参 考 資 料	住宅宿泊事業(民泊)の立地制限にかかる都市計画変更について《パブリックコメント用概要版》
閲 覧 方 法 と 閲 覧 場 所	(1)市ホームページ (アドレス http://www.city.minoh.lg.jp/machi/***.html) (2)みどりまちづくり部 まちづくり政策室 (箕面市役所 別館4階 49番窓口) (3)行政資料コーナー (箕面市役所 別館1階 12番窓口) (4)箕面市役所豊川支所、止々呂美支所 (5)西南・中央・東生涯学習センター、みのお市民活動センター (6)西南・桜ヶ丘・萱野南・小野原図書館 ※(2)～(4)は、市役所開庁日の8時45分から17時15分まで ※(5)～(6)は、施設の開館日、開館時間
意 見 等 の 提 出 期 間	平成31年(2019年)2月21日から平成31年(2019年)3月22日まで(郵便の場合は必着)
意 見 等 の 提 出 方 法	次のうちいずれかの方法で提出してください。 (1)閲覧場所の窓口への提出 (箕面市役所まちづくり政策室、行政資料コーナー、豊川支所、止々呂美支所、西南・中央・東生涯学習センター、みのお市民活動センター、西南・桜ヶ丘・萱野南・小野原図書館) (2)郵便による送付 (〒562-0003 箕面市西小路4丁目6番1号 箕面市役所まちづくり政策室) (3)ファックスによる送付 (FAX 072-722-2466) (4)電子メールによる送付 (Email: machi@maple.city.minoh.lg.jp) ※ 閲覧場所の窓口に意見書のひな形をご用意していますので、ご利用ください。(自由な形式で提出していただいてもかまいません。)
意 見 等 を 提 出 可 能 な 人	(1)本市にお住まいのかた (2)本市に事務所又は事業所がある事業者 (3)本市にある事務所又は事業所に勤務しているかた (4)本市にある学校に在学しているかた (5)本市に対して納税義務を有しているかた (6)上記(1)から(5)に該当するかたで構成された団体 (7)箕面市域内の土地の所有者その他利害関係を有するかた
意 見 等 を 提 出 す る 際 の 必 要 記 載 事 項	(1)意見を提出しようとする素案の名称 (2)氏名及び住所(上記の「意見等を提出できるかた」のうち(2)～(4)に該当するかたにあつては、名称及び所在地、(6)に該当するかたにあつては、団体名及び団体事務局の所在地) (3)上記の「意見等を提出できるかた」のうち、該当する区分
提出された意見等及び市の考え方の公表方法	お寄せいただいたご意見は、住所・氏名などの個人情報を除き、類似のご意見などは集約させていただいた上で、そのご意見に対する市の考え方と対応も含めて、「閲覧方法と閲覧場所」に記載の方法・場所で公表します。なお、意見提出者への個別回答はいたしませんのでご了承ください。また、個人情報については他の目的で利用することはありません。 ※公表期間:ご意見に対する市の考え方について、2019年5月頃を予定
備 考	

パブリックコメント手続 意見書

件 名 (名 称)		住宅宿泊事業(民泊)の立地制限にかかる都市計画変更について
提 出 者	住 所 (所 在 地)	
	氏 名 (名 称)	
「意見等を提出できるかた」 のうち、該当する区分 (あてはまる番号に○を つ け て く だ さ い。)		(1) 本市にお住まいのかた (2) 本市に事務所又は事業所がある事業者 (3) 本市にある事務所又は事業所に勤務しているかた (4) 本市にある学校に在学しているかた (5) 本市に対して納税義務を有しているかた (6) 上記(1)から(5)に該当するかたで構成された団体 (7) 箕面市域内の土地の所有者その他利害関係を有するかた
意見・提言など		

住宅宿泊事業（民泊）の立地制限にかかる都市計画変更について

1. 住宅宿泊事業（民泊）の立地制限にかかる都市計画変更について
 - ①特別用途地区の変更（素案）
 - ②彩都粟生地区地区計画の変更（素案たたき台）
 - ③箕面森町（水と緑の健康都市）地区地区計画の変更（素案たたき台）

《パブリックコメント用概要版》

平成31年2月
箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策室

1. はじめに

これまで、箕面市域では、特区制度（国家戦略特別区域法）による民泊営業が可能でしたが、商業地域などとともに旅館・ホテルの立地が可能なエリアのみを営業可能とし、住居専用地域での営業は認めていませんでした。

平成30年6月に住宅宿泊事業法、いわゆる「民泊新法」が施行され、これにより、箕面市でも市域の全域で民泊営業が可能となりました。

民泊は、観光振興などの効果が期待される面もありますが、一方で、騒音やごみ出しなどの衛生問題で周辺住民とトラブルが起こる事例も多く報告されています。閑静な住宅街の佇まいと良好な住環境は、箕面市の魅力の根源です。こうした住宅街で野放図に民泊が営業されることは、良好な住環境の維持という視点から好ましいことではありません。

そこで箕面市では、良好な住環境を守るため、都市計画法による特別用途地区と地区計画を用いて、住居専用地域等での民泊の立地を制限することとしました。

今回、規制のルールとして、都市計画法による「特別用途地区」と「地区計画」の素案たたき台をとりまとめましたので、広く市民のみなさまのご意見をお伺いするため、パブリックコメントを実施しています。

2. 箕面市における民泊の現状と課題

旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させることができる制度として、箕面市においては現状2つの制度が存在している。

制度の比較

	特区民泊	民泊
根拠法令	国家戦略特別区域法 (大阪府は平成28年4月より実施)	住宅宿泊事業法 (平成30年6月15日施行)
所管省庁	内閣府 (厚生労働省)	国土交通省、厚生労働省
行政への申告	認定	届出
実施エリア	府が市の意見を聞いて区域を定める。 ※箕面市はホテル・旅館が建築可能なエリアのみ可能	都道府県及び保健所設置市は実施エリアについて条例で制限をかける権限があるが、市町村は関与できず、大阪府は制限する条例なし。 ※箕面市は全域で可能
年間営業日数の制限	制限なし	1 住宅あたり年間 1 8 0 日
最低宿泊日数	2 泊 3 日	制限なし

2. 箕面市における民泊の現状と課題

実施エリアの比較



…実施可能なエリア

特区民泊

ホテル・旅館が建築可能な
エリアのみ実施可



民泊

市全域で実施可



特区民泊では実施可能なエリアが限定的だったが、民泊では大阪府が制限条例を制定していないため市全域で実施可能となっている。

3. これまでの取り組み

箕面市の良好な生活環境の維持と民泊事業との両立を図るため、住宅宿泊事業法の枠組み外において生活環境を実質的に守る取り組みを実施している。

【取り組みの概要】

- ・ 事業を開始する際に消防法令への適合、専用ごみ置き場の設置状況、下水道法及び水質汚濁防止法に基づく届出状況などについて、箕面市の関係部局が合同で立入検査を実施
- ・ 市ホームページに、立入検査の結果も含め、民泊事業者の法令等への適合性を情報提供
- ・ 周辺地域の良好な生活環境に悪影響を及ぼした場合は、随時、関係法令に基づき立入検査を行い、改善指導、大阪府への指導の要請、警察への告発等を実施
- ・ 民泊事業者に事業系ごみ専用のごみ置き場の設置を義務付け
- ・ 住居専用地域においては民泊事業者専用の指定ごみ袋を設定し、ごみの適正排出を確認

→ **平成30年6月 廃棄物の発生抑制、資源化、適正処理等に関する条例を改正し、民泊事業におけるごみの排出をルール化**

立地制限ではないため、住宅街での民泊営業に対する懸念を完全に解消することはできない。

4. 都市計画による民泊の立地制限

実施制限については、別途、市町村が独自に自らの判断で都市計画法に基づく特別用途地区等を活用して、都市計画の趣旨の範囲内で立地制限をすることも可能

出典：大阪府「住宅宿泊事業法の施行に伴う対応について」



市町村は地域の実情に応じて、都市計画（特別用途地区、地区計画）で民泊の「立地」を制限できる。

- 特別用途地区 : 土地利用の基本的なルールである用途地域を補完するもので、市条例で一部制限の強化及び緩和を図る。
- 地区計画 : 地区レベルの計画。地区の特性を活かしたまちづくりを進めるため、都市レベルの計画（用途地域や高度地区）に加えて、より詳細な制限を加えることができる。

4. 都市計画による民泊の立地制限

民泊の立地制限を行う趣旨

もともと旅館・ホテル・特区民泊の立地を認めていたエリアでは引き続き民泊営業を可能とする一方、住居専用地域等においては民泊の立地を制限する。



実現のための手段

都市計画（特別用途地区、地区計画）により立地を制限する。

4. 都市計画による民泊の立地制限

特別用途地区による制限

●用途地域を補完する制度

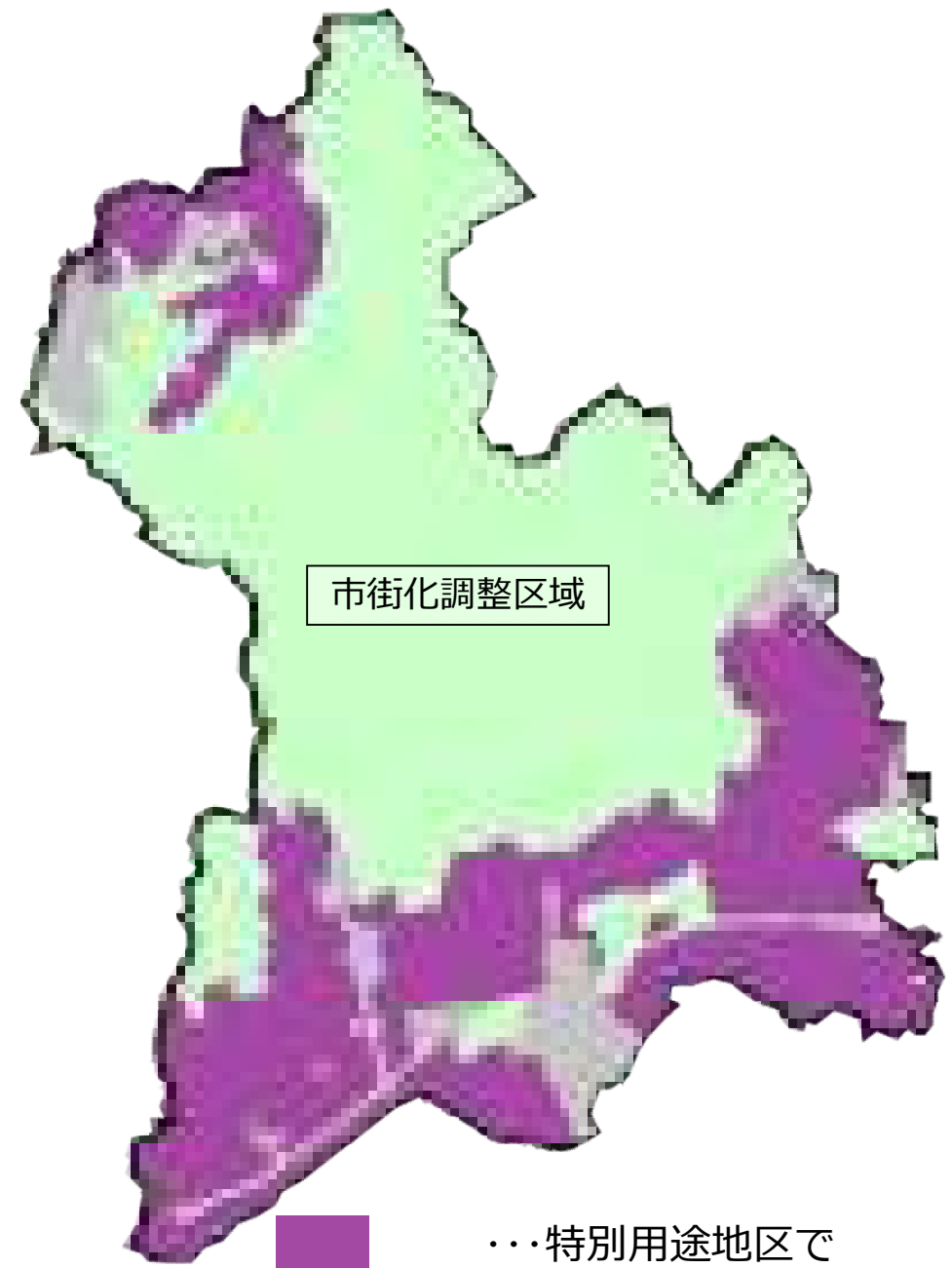
(種類) **居住環境保全地区**

(面積) 約1617ha

(位置) 第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域 (3,000㎡超に限る)

(建築用途の制限)

「住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）
第2条第5項の届出住宅」を制限



...特別用途地区で
制限を行うエリア

4. 都市計画による民泊の立地制限

地区計画による制限

- 地区単位で定める詳細なルール

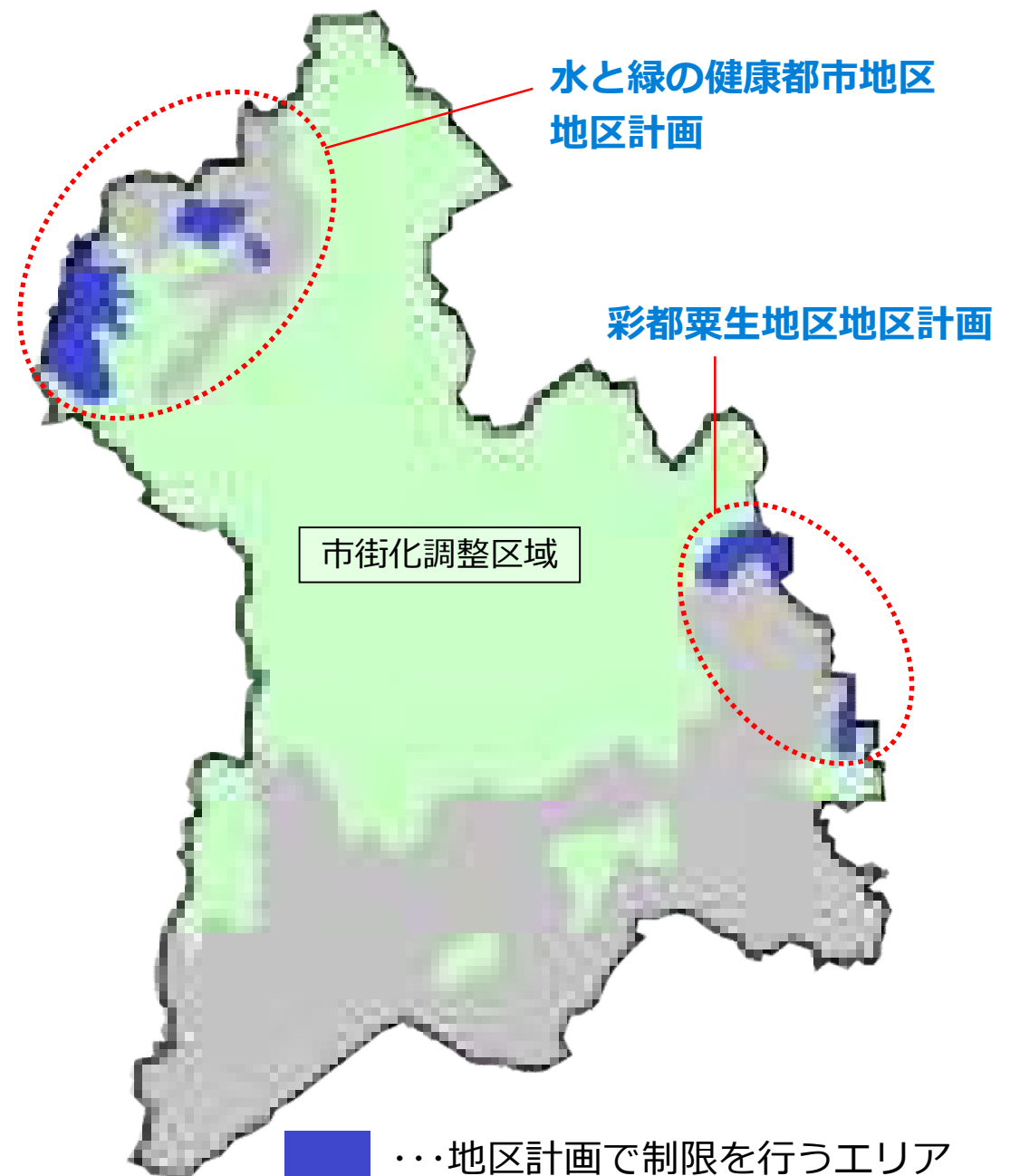
変更が必要な地区計画

彩都栗生地区地区計画

施設導入地区①、施設導入地区②

水と緑の健康都市地区地区計画

計画住宅地区 1、教育施設地区、
センター施設地区、沿道施設地区 1、
沿道施設地区 2、広域施設誘致地区



4. 都市計画による民泊の立地制限

彩都栗生地区地区計画による制限

(変更が必要な地区)

施設導入地区①、施設導入地区②

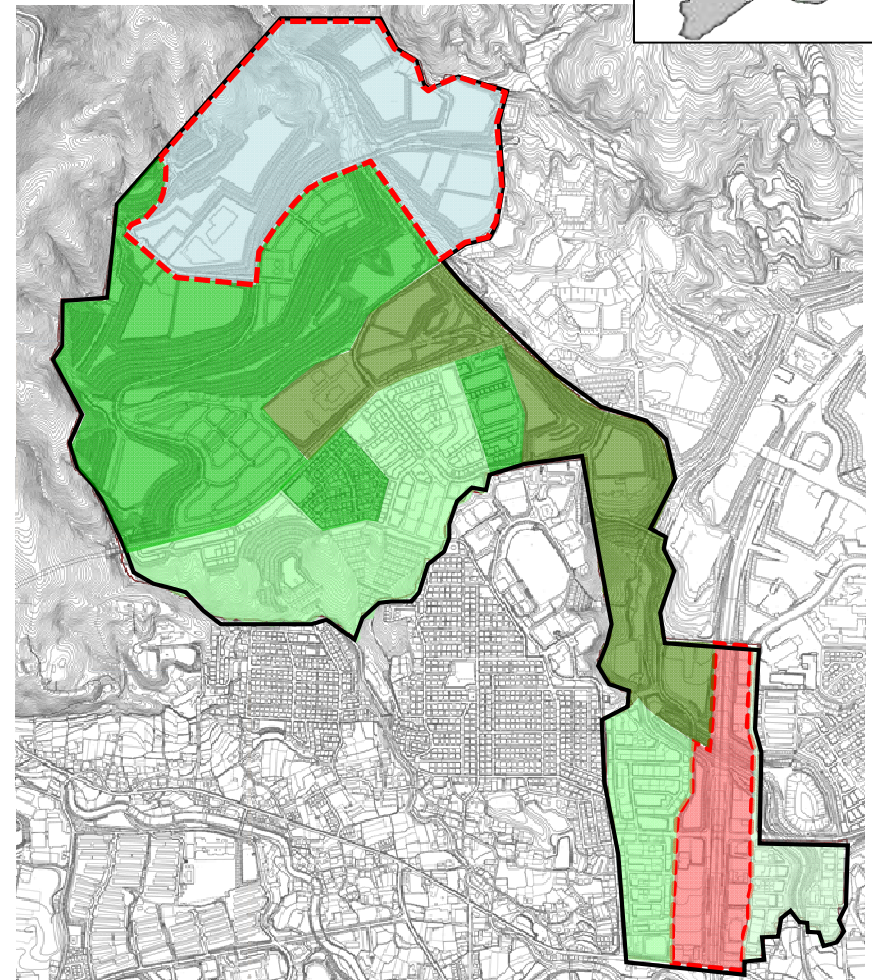
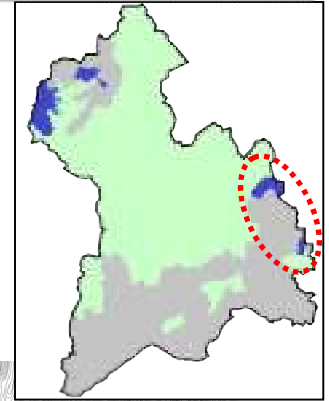
用途地域：第二種住居地域

地区計画で「ホテル・旅館」
を制限している。

(変更の内容)

「建築物等の用途の制限」に「届出住宅（住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第5項の届出住宅をいう。）」を追加する。

- 一般住宅地
- 計画住宅地（戸建等）
- 計画住宅地（中高層等）
- 施設導入地区①
- 施設導入地区②



4. 都市計画による民泊の立地制限

水と緑の健康都市地区地区計画による制限

(変更が必要な地区)

● 計画住宅地区1 ● 教育施設地区
用途地域：第二種住居地域

● 沿道施設地区1 ● 沿道施設地区2
用途地域：準住居地域

● センター施設地区
用途地域：近隣商業地域

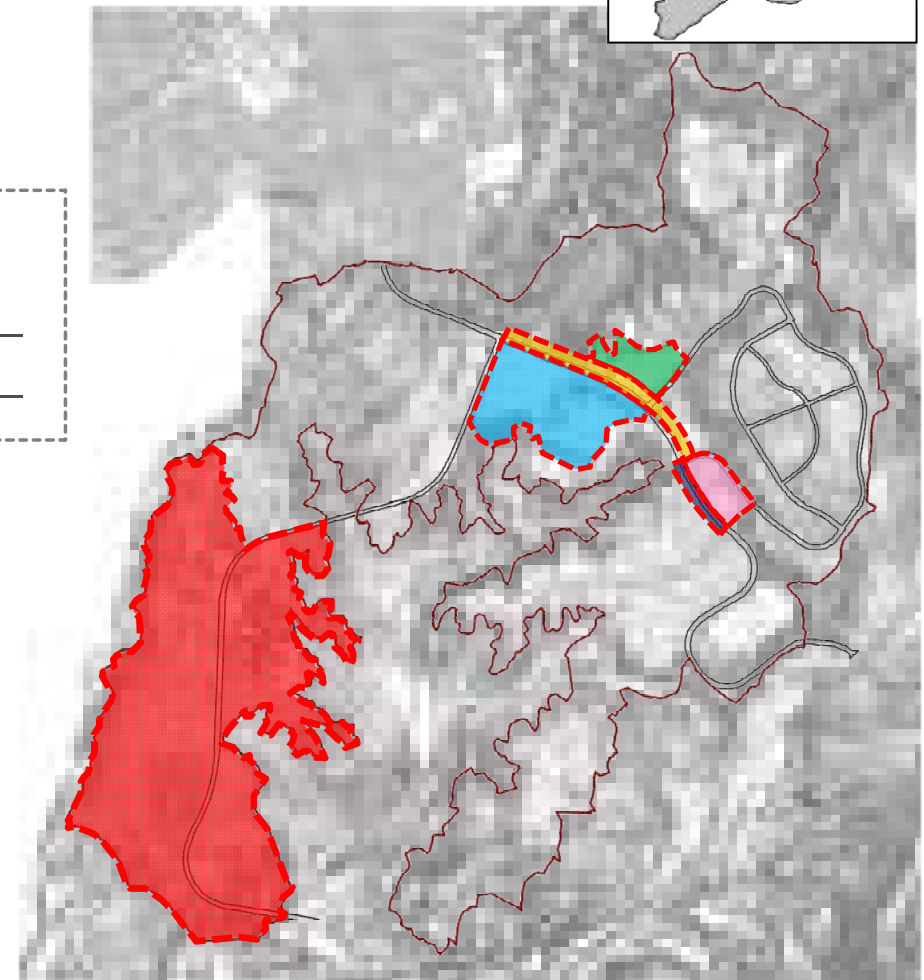
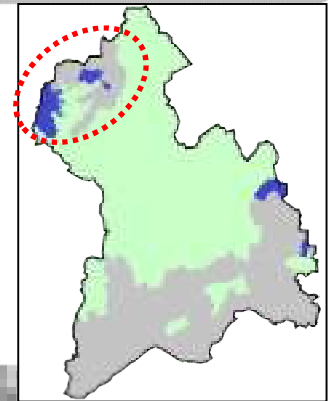
● 広域施設誘致地区
用途地域：商業地域

地区計画で
「ホテル・旅館」
を制限している。

(変更の内容)

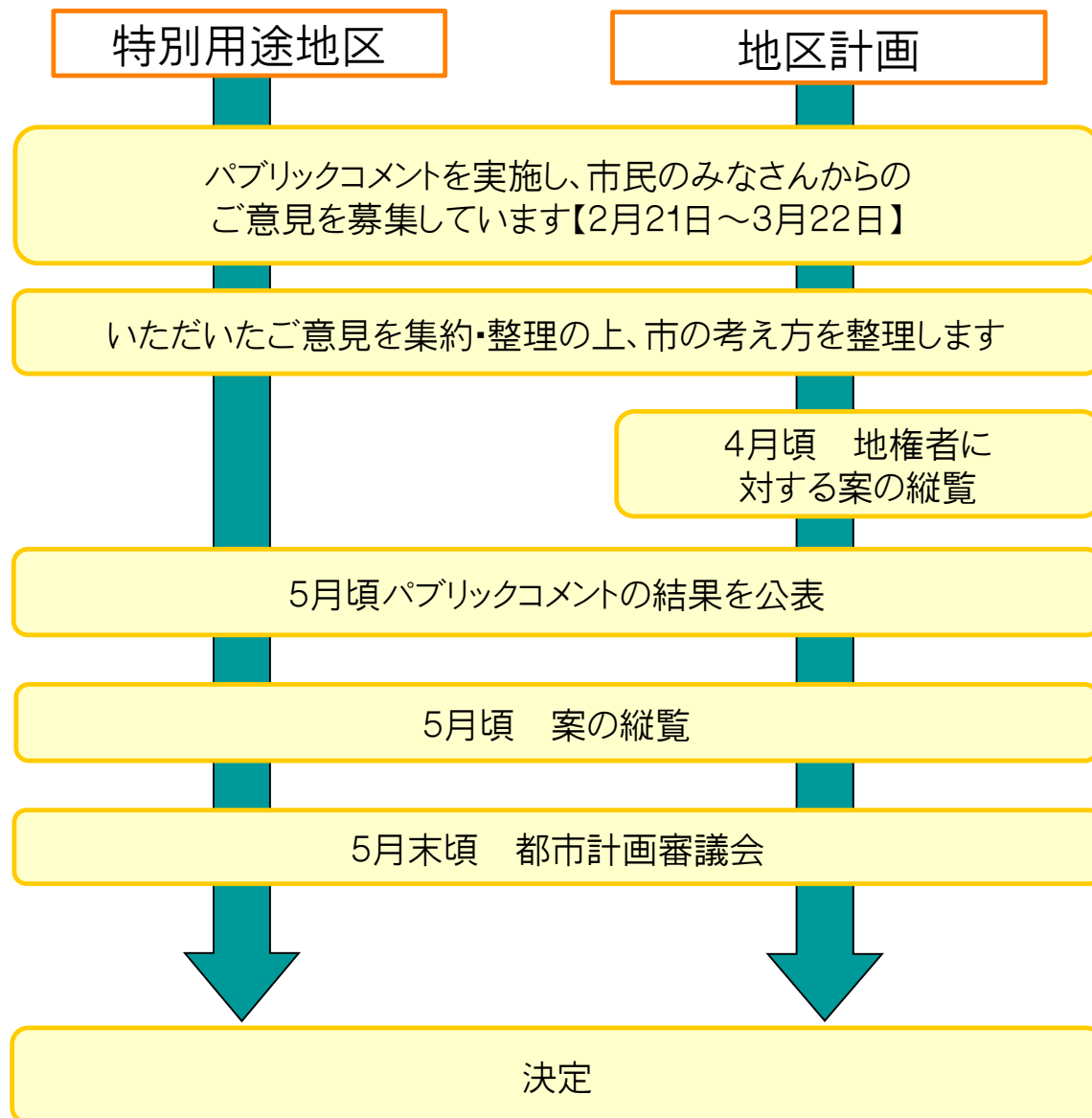
「建築物等の用途の制限」に「届出住宅（住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第5項の届出住宅をいう。）」を追加する。

- 計画住宅地区1
- 教育施設地区
- 沿道施設地区1
- 沿道施設地区2
- センター施設地区
- 広域誘致施設地区



5. 今後の流れ

パブリックコメント以降の流れは次のとおりです。



「住宅宿泊事業(民泊)の立地制限にかかる都市計画変更について」は、以下の方法でご覧いただけます。

●市内の各施設で閲覧

市役所まちづくり政策室、市役所行政資料コーナー、豊川支所、止々呂美支所、西南・中央・東生涯学習センター、みのお市民活動センター、西南・桜ヶ丘・萱野南・小野原図書館

●市ホームページで閲覧

【特別用途地区・都市計画】

http://www.city.minoh.lg.jp/machi/zyuutakusyukuhaku_pub.html

下記のとおり説明会を実施します。

●市内説明会

2月28日(木)午後7時 みのお市民活動センター
3月 1日(金)午後7時 とどろみの森学園
3月 3日(日)午前10時 グリーンホール

■ 箕面市役所みどりまちづくり部まちづくり政策室
(電話) 072-724-6810
(ファクス) 072-722-2466
(Eメール) machi@maple.city.minoh.lg.jp

資料1－1

北部大阪都市計画特別用途地区の変更（箕面市決定）

北部大阪都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
特別業務地区	約 53.0 ha	箕面市特別業務地区建築条例 （規制内容） 建築制限及び既存の建築物に対する制限の緩和
箕面森町広域誘致施設地区 （箕面森町地区）	約 72.0 ha	箕面市箕面森町広域誘致施設地区 建築条例 （規制内容） 建築制限及び建築物に対する制限 の緩和
<u>居住環境保全地区</u>	<u>約 1617.1 ha</u>	<u>箕面市居住環境保全地区建築条例</u> <u>（規制内容）</u> <u>建築制限</u>
合 計	<u>約 1742.1 ha</u>	

※下線部分・・・変更する箇所

資料1－2

箕面市居住環境保全地区建築条例（素案）

〇〇年〇月〇日
条例第〇〇〇号

（目的）

第一条 この条例は、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。）第四十九条第一項の規定に基づき、居住環境保全地区（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十条第一項（同法第二十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定により告示された北部大阪都市計画特別用途地区において定める居住環境保全地区をいう。以下同じ。）内における建築物に関する制限を定めることにより、住宅都市としての安全で快適な居住環境の保護に資することを目的とする。

（定義）

第二条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）の定めるところによる。

（適用地域）

第三条 この条例は、居住環境保全地区の区域内に適用する。

（建築の制限）

第四条 居住環境保全地区の区域内においては、法第四十八条第一項から五項までに定めるものを除くほか、住宅宿泊事業法（平成二十九年法律第六十五号）第二条第五項の届出住宅（以下「届出住宅」という。）は建築してはならない。ただし、次の各号に定める場合においては、この限りでない。

- 一 都市計画法第八条第一項に定める第一種住居地域において、届出住宅の用に供する部分の床面積の合計が三千平方メートル以下の場合
- 二 市長が良好な居住環境の保護を害しないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合

（罰則）

第五条 次の各号の一に該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第四条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
 - 二 法第八十七条第二項において準用する第四条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽されたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

（委任）

第六条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

北部大阪都市計画地区計画の変更（箕面市決定）

北部大阪都市計画彩都栗生地区地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

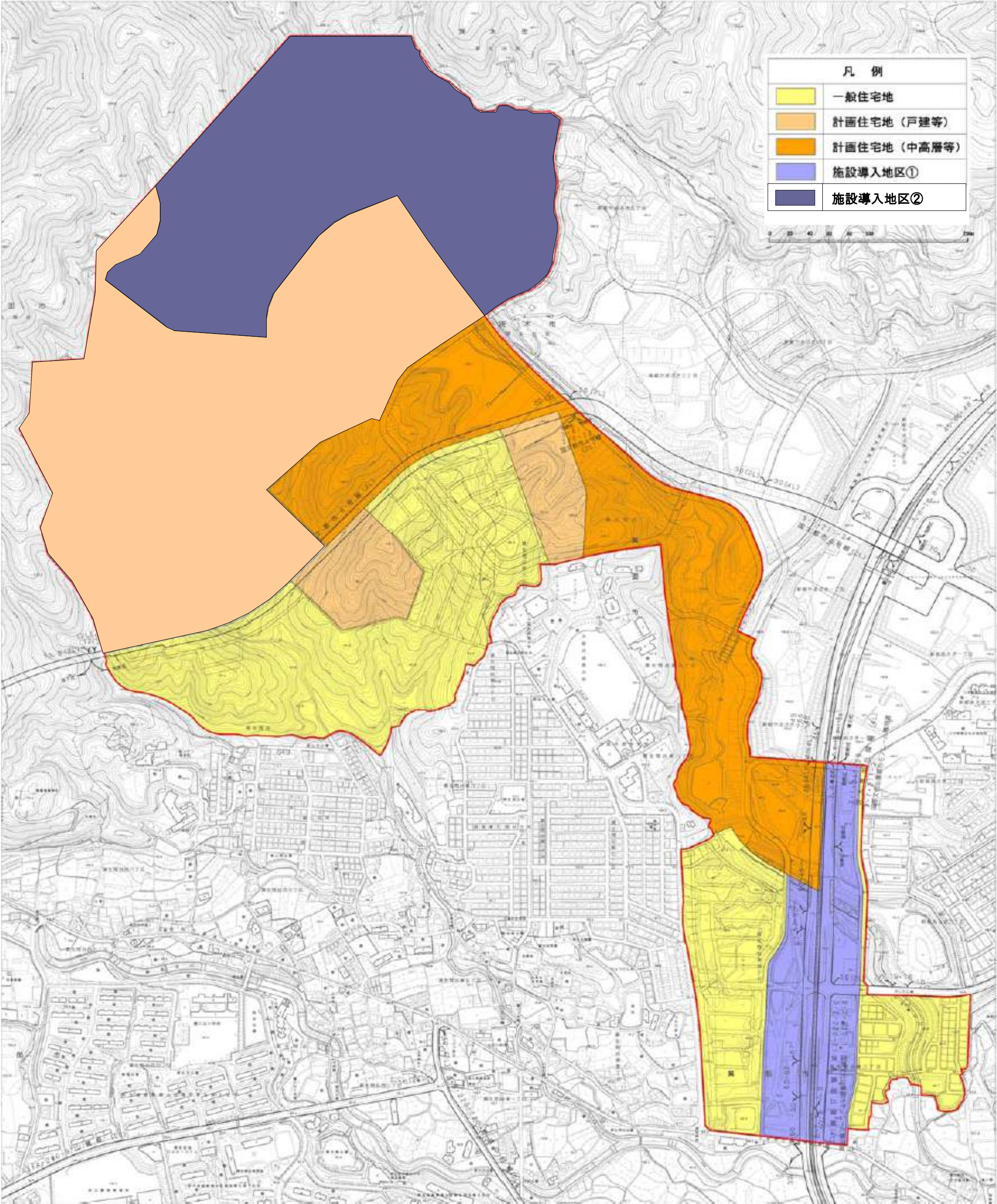
名 称		彩都栗生地区地区計画
位 置		彩都栗生南一丁目から七丁目及び彩都栗生北一丁目から七丁目
面 積		約163.5ha
区域の整備 開発及び保全の方針	地区計画の 目 標	国際文化公園都市は、文化・学術・研究分野における特色ある都市機能集積が進み、緑豊かな自然環境とレクリエーション資源にも恵まれた北大阪地域の立地条件を最大限に活かし、自然と都市が調和するアメニティの高い住環境と「国際交流」「学術文化」「研究開発」という特色ある都市機能を併せ持つ複合機能都市の形成を図るものである。 本地区計画は、この都市建設の効果の維持増進を図り、開発理念にふさわしい機能と良好な環境を備えた都市づくりを実現することを目標とする。
	土地利用の 方 針	本地区においては、茨木市域に含まれる部分と併せて、国際文化公園都市の開発理念にふさわしい良好な環境と機能を備えた都市づくりを実現するため地区を区分してそれぞれ次のような土地利用を図る。 1. 住宅地区 複合機能都市を構成する多様なニーズに対応し、定住性の高い住宅地を確保するため、以下の住宅地区分を設定する。また公益施設等を適切に配置する。 (1) 計画住宅地（中高層等） 中高層住宅を中心とする住宅地の形成を図る。なお都市計画道路国文都市4号線沿道等においては、アメニティ豊かで賑わいのある環境創出に向け、商業施設等と複合した住宅の立地誘導を図る。 (2) 計画住宅地（戸建等） 戸建住宅及び低層集合住宅により、大街区の中で計画的に住宅地形成を図る。 (3) 一般住宅地 戸建住宅を主体とする良好な住宅地の形成を図る。 2. 施設導入地区 多様な都市活動の展開される場として位置づけ、研究・学園施設、業務・サービス・文化施設等を導入し住宅地との機能分担を図る。 (1) 施設導入地区① 多様な都市機能の導入を図り、地区のエントランスゾーンにふさわしいにぎわいを創出する。 (2) 施設導入地区② 研究関連施設の立地を図る。

区域の整備開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針	1. 都市計画道路茨木箕面丘陵線、国文都市4号線を軸とし、地区の土地利用に対応して道路を適正に配置する。 また地区内の公園、その他の諸施設を相互に連絡できるよう、歩行者専用道路等を適正に配置する。 2. 誘致圏及び景観等を考慮した街区公園及び周辺の自然環境と調和した緑地等を適正に配置する。 3. 街区内の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、道路を地区施設として整備する。
	建築物等の整備の方針	1. 住宅地区 (1) 計画住宅地（中高層等） 中高層住宅を中心とする良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。なお都市計画道路国文都市4号線沿道等においては、アメニティ豊かで賑わいのある環境創出に向け、商業施設等と複合した住宅の立地を誘導する。 (2) 計画住宅地（戸建等） 戸建住宅及び低層集合住宅による良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。 (3) 一般住宅地 戸建住宅を主体とする良好な住環境の形成を図るため、建築物等の規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。 2. 施設導入地区 (1) 施設導入地区① 多様な都市機能の導入による、周辺環境と調和のとれた質の高いまちなみ形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。 (2) 施設導入地区② 研究関連施設を中心に周辺環境と調和のとれた質の高いまちなみ形成を図るため、市街地の広い範囲からの見え方を意識しつつ、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。

(2) 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路	道路1号 幅員12m、延長約330m(地区施設位置図のとおり)		
				道路2号 幅員 6m、延長約 80m(地区施設位置図のとおり)		
				道路3号 幅員 3m、延長約 23m(地区施設位置図のとおり)		
				道路4号 幅員 3m、延長約 33m(地区施設位置図のとおり)		
	地区の区分			住宅地区		
	細区分			一般住宅地	計画住宅地(戸建等)	計画住宅地(中高層等)
	細区分の面積			約38. 5ha	約52. 6ha	約28. 0ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 公衆浴場 2. 畜舎		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 学校、図書館その他これらに類するもの(集会所は除く。) 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 公衆浴場 4. 畜舎		次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 共同住宅、寄宿舎又は下宿(2号から8号までの用途に供する部分を含む建築物の場合は、延べ面積のうち過半の部分を共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するものに限る。) 2. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3. 診療所 4. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(以下「令」という。)第130条の4で定める公益上必要な建築物 5. 学校、集会所 6. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 7. 集会場、事務所又は店舗その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるもの。ただし、本号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超える場合にあっては、共用の廊下等に接する部分を除き、本号に掲げる用途に供する部分の相互間を床面積の合計500㎡以内ごとに開口部(給水管、配電管その他の管の貫通のために開口部を除く。)のない準耐火構造の床若しくは壁(小屋裏、天井裏に達せしめられているものに限る。)で区画すること。 8. 公益上必要な建築物で令第130条の5の4で定めるもの。 9. 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5の5で定めるもの及び15㎡以下の畜舎を除く。) ただし、別図に示す区域(B)においては、1号及び9号に掲げる建築物以外は建築してはならない。
						次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、届出住宅(住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第2条第5項の届出住宅をいう。以下同じ。) 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物で、当該建築物の1階以下の階に住戸又は住室を有するもの 3. ホテル又は旅館 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 自動車教習所 7. 畜舎。ただし、店舗(動物病院を含む)に附属する畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものは除く。 8. 倉庫。ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるものを除く。 (1) 主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの (2) (1)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が敷地面積の30%以下、かつ、500㎡以下であるもの (3) (1)及び(2)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの
		建築物の敷地面積の最低限度		170㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りではない。		2, 000㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りではない。
		建築物等の高さの最高限度		—	—	建築物の各部分の高さは、当該部分から別添「外壁等後退線図」に示す一点鎖線部(ア)及び(イ)の部分については道路の反対側の境界線までの水平距離に1. 25を乗じて得たもの以下とする。 ただし、高さの算定については、当該道路の路面の中心からの高さによる。
	建築物等の高さの最低限度		—	—	12m ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。 1. 12mに満たない高さの部分有する建築物(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を1の建築物とみなす。)で、その部分の水平投影面積の合計の当該建築物の建築面積に対する割合が8分の7未満であるもの 2. 別図に示す区域(A)及び(B)内の建築物 3. 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの 4. 居住の用に供する部分のみで構成される建築物以外の建築物	
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 外壁等の面から道路境界線までの距離は、0. 5m以上とする。 2. 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、1 m以上とする。		建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地境界線又は道路の反対側の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 別添「外壁等後退線図」に示す一点鎖線部(ア)の部分については敷地境界線からの距離は、10m以上とする。ただし、一点鎖線部(イ)の部分については道路の反対側の境界線までの距離は、22m以上とする。 2. 別添「外壁等後退線図」に示す(ウ)の区域については敷地境界線からの距離は、1m以上とする。 3. 前各号を除く部分については敷地境界線までの距離は、3m以上とする。 なお、建築基準法(以下「法」という。)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。	
			ただし、隣地境界線までの距離は、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号の一に該当する場合については、この限りでない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途(自動車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの 3. 自動車庫庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの		建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。 ただし、外壁等後退線図に示す破線部は、外壁等の面から当該道路境界線までの距離は、1m以上とする。 2. 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、1m以上とする。	
	かき又はさくの構造の制限		1. 道路境界線側に設置する垣又はさく(門柱及び門扉を除く。)は、生垣、フェンス又は鉄柵等とする。 2. 道路境界線側に設置する垣又はさく(生垣を除く。)は、道路境界線から0.5m以上後退して設置するものとする。 3. 道路境界線から0.5mの範囲内は植栽空間とし、かつ、建築物、垣又はさく(生垣を除く。)、擁壁その他工作物で、道路面の高さより突き出るものを設けてはならない。 ただし、人又は車両の出入りに必要な通路部分は、植栽空間とすることを要しない。			
	土地の利用に関する事項		—		大規模な造成法面(計画図に表示する法面のうち、連続して上端から下端まで高さが12m以上又は水平距離26m以上の部分)は、良好な市街地環境を確保するため維持、保全し、かつ建築物の建築又は工作物等の設置をしてはならない。ただし、公共の用に供するもの、維持管理上やむを得ないと認められるもの、敷地内への進入路及び造成法面上端から高さ5mまでの改変で市街地から見える範囲に構造物を設けない場合(植栽等で構造物を隠して設ける場合を含む)についてはこの限りではない。	

「区域、地区の区分及び地区の細区分は、計画図表示のとおり」



資料3

北部大阪都市計画地区計画の変更（箕面市決定）

北部大阪都市計画水と緑の健康都市地区地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

名 称		水と緑の健康都市地区地区計画
位 置		箕面市森町中一丁目、森町中二丁目、森町中三丁目、森町北一丁目、森町北二丁目、森町南一丁目、森町南二丁目、森町南三丁目、森町西一丁目、森町西二丁目、森町西三丁目、下止々呂美及び上止々呂美地内
面 積		約314.2ha
区域の整備開発及び保全の方針	地区計画の目 標	水と緑の健康都市は、北大阪北摂山系に属する箕面北部丘陵に位置し、水と緑に恵まれた環境を有するとともに、新名神高速道路や国道423号バイパスの整備により交通利便性の高い地域となることが見込まれている。 本地区ではこれらの地域特性を活かし、「多世代共生」、「環境共生」、「地域共生」をまちづくりのテーマとした、世代を超えて誰もがいきいきと暮らせるニュータウンの実現をめざすものである。 このため、本地区計画により、貴重な自然環境を保全するとともに、豊かな自然を享受できる居住機能や本地区にふさわしい施設機能を配置し、健康で快適な都市環境の形成を図るものである。
	土地利用の方 針	本地区においては、水と緑の健康都市の開発理念にふさわしい良好な環境と機能を備えた都市づくりを実現するため、当地区を土地利用の特性に応じて3つの地区に区分し、それぞれ次のような土地利用を図る。 また、快適で利便性の高い都市環境の形成を図るため、道路・公園・その他の公益施設等を計画的に配置する。 1. 住宅地区 良好な居住環境の形成を図るため、立地特性等を踏まえ、以下の住宅地区を適切に配置する。 (1)一般住宅地区 戸建住宅地を主体とする緑豊かで落ちつきのある低層住宅地としての土地利用を図る。 (2)里山住宅地区 自然環境を活かしたゆとりある住宅地や里山の利活用に資する施設からなる良好な市街地環境を形成する。 (3)計画住宅地区 低層住宅を主体とする住宅地や幹線道路沿道に相応しい施設からなる良好な市街地環境を形成する。 <u>(4)住宅隣接緑地地区</u> <u>住宅地に隣接する緑地エリアとして、良好な緑空間を形成する。</u> 2. 施設地区 賑わいのある市街地環境の形成を図るため、立地特性等を踏まえ、以下の施設地区を適切に配置する。 (1)センター施設地区 生活利便施設の立地を図り、本地区の中心に相応しい快適な市街地環境を形成する。 (2)沿道施設地区 幹線道路沿道に相応しい施設等の立地を図り、周辺住宅地との調和のとれた賑わいの軸を形成する。 (3)教育施設地区 大学等の教育施設の立地を図り、周辺住宅地、周辺環境との調和のとれた市街地環境を形成する。 (4)広域誘致施設地区 交通利便性の高い立地条件やすぐれた環境を活かし、広域的な施設等の立地を図る。

区域の整備 開発及び保全の方針	土地利用の方針	3. 自然環境保全地区 本地区の西側に位置する自然環境保全地区は、この地域の貴重な動物等が生息する良好な自然環境の保全を図る。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備される道路・公園等の維持・保全を図るとともに、民間開発における適切な道路・公園等の整備を誘導する。
	建築物等の整備の方針	1. 住宅地区 緑豊かで良好な居住環境の創出を図るため、住宅地の立地特性に留意して整備を行う。 (1)一般住宅地区 緑豊かで落ちつきのある住宅地を形成するため、建築物等の配置、規模及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。 (2)里山住宅地区 自然環境を活かしたゆとりある住宅地を形成するため、建築物等の配置や用途、規模及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。 (3)計画住宅地区 低層住宅を主体とする計画住宅地と幹線道路沿道に相応しい施設等からなる良好な市街地空間を創出するため、建築物等の配置や用途、規模及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。 <u>(4)住宅隣接緑地地区</u> <u>建築物等の用途は公益上必要なもののみとする。</u> 2. 施設地区 本地区にふさわしい施設機能の集積を図り、賑わいの創出に留意して整備を行う。 (1)センター施設地区 周辺住宅地との調和を図るとともに、賑わいのある沿道空間を創出するため建築物等の用途、規模等に留意して整備を行う。 (2)沿道施設地区 周辺住宅地との調和を図るとともに、センター施設地区との連続性に留意しながら、賑わいのある沿道空間を創出するため建築物等の用途、規模等に留意して整備を行う。 (3)教育施設地区 周辺住宅地との調和を図るとともに、良好な市街地空間を創出するため建築物等の配置や用途、規模及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。 (4)広域誘致施設地区 交通利便性の高い立地条件を活かし、緑豊かで良好な地区環境を創出するため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等について留意して整備を行う。 また、都市計画道路止々呂美吉川線沿道に位置することから、良好な道路沿道空間を形成するため、建築物等の配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。

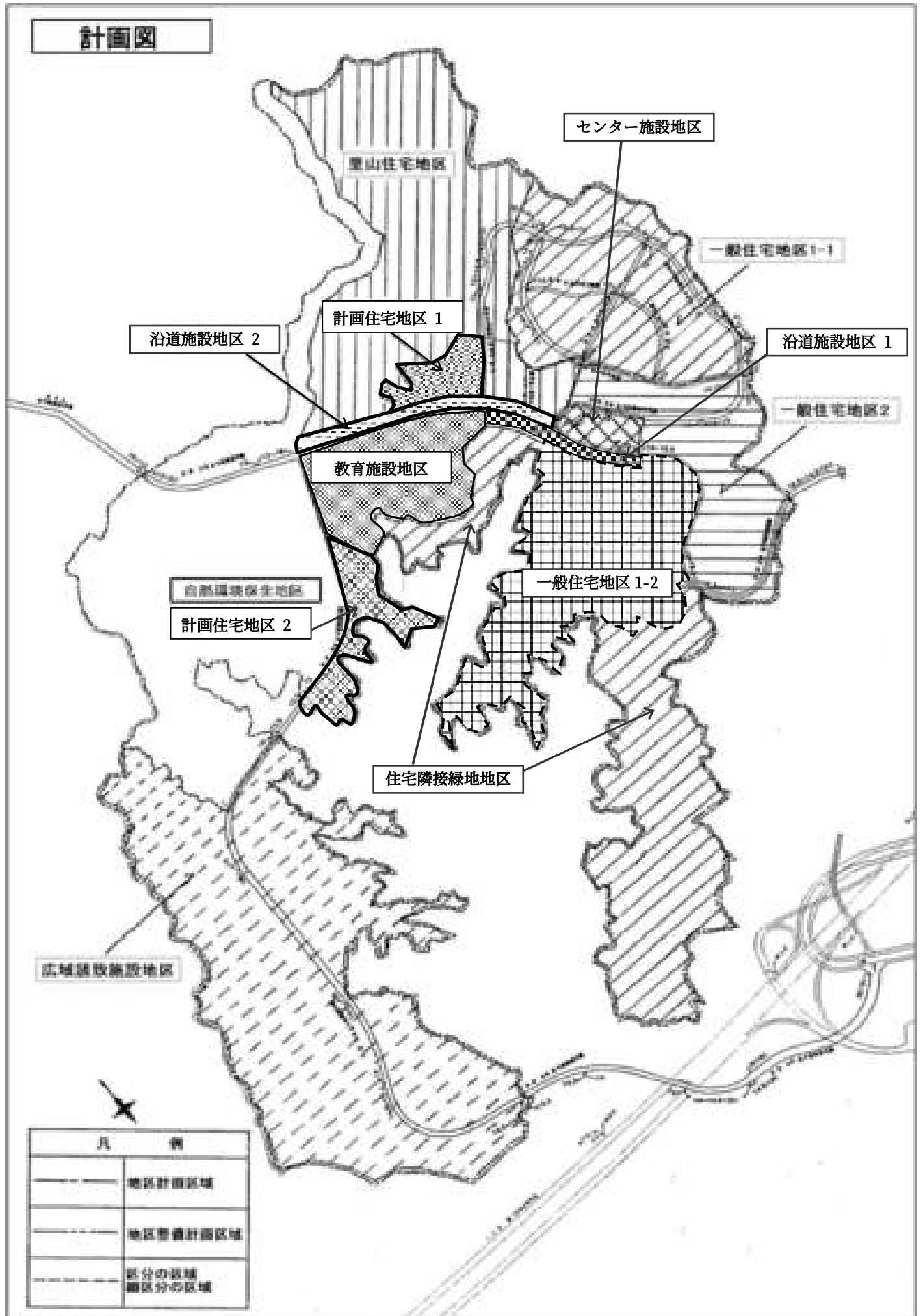
※下線部分・・・変更する箇所

2地区整備計画

地区整備計画	位置 面積	箕面市森町中一丁目、森町中二丁目、森町中三丁目、森町北一丁目、森町北二丁目、森町南一丁目、森町南二丁目、森町南三丁目、森町西一丁目、森町西二丁目、森町西三丁目、止々呂美及び止々呂美地内 約258.9ha											
	区分の名称	住宅地区						施設地区					
	細区分の名称	一般住宅地区			里山住宅地区	計画住宅地区		住宅隣接緑地地区	センター施設地区	沿道施設地区		教育施設地区	広域誘致施設地区
	細々区分の名称	一般住宅地区1-1	一般住宅地区1-2	一般住宅地区2		計画住宅地区1	計画住宅地区2			沿道施設地区1	沿道施設地区2		
	面積	約28.4 ha	約29.6 ha	約18.9ha	約46.7ha	約3.2ha	約5.4ha	約34.9ha	約2.5ha	約2.1ha	約2.6 ha	約12.6ha	約72.0ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)学校（小学校、中学校、高等学校に限る。） (2)公衆浴場 (3)畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)学校（小学校、中学校、高等学校に限る。） (2)公衆浴場 (3)畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)公衆浴場 (2)畜舎	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物 (2)前号の建築物以外の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以内のもの。 ただし倉庫については床面積の合計が150㎡以下とする。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)工場 ただし、建築基準法施行令第130条の6に掲げるもの及び自動車修理工場を除く。 (2)学校（小学校、中学校、高等学校に限る。） (3)マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。 (4)カラオケボックス (5)ホテル・旅館 (6)畜舎 ただし、店舗（動物病院を含む。）に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (7)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (i)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii)(i)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が150㎡以下であるもの。 (iii)(i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (8)自動車教習所 (9)届出住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)工場 ただし、建築基準法施行令第130条の6に掲げるもの及び自動車修理工場を除く。 (2)学校（小学校、中学校、高等学校に限る。） (3)マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。 (4)カラオケボックス (5)ホテル・旅館 (6)畜舎 ただし、店舗（動物病院を含む。）に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (7)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (i)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii)(i)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (iii)(i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (4)ばちんこ屋 (5)風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第2条第1項第3号の適用を受けるスロットマシンをもちいた遊技場その他これらに類するもの (6)ホテル・旅館 (7)届出住宅	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)住宅及び共同住宅 ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を併用または兼用する住宅及び共同住宅を除く。 (2)畜舎 ただし床面積の合計が15㎡以下のものを除く。 (3)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (i)主たる用途の部分と附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii)(i)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (iii)(i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (4)ばちんこ屋 (5)風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第2条第1項第3号の適用を受けるスロットマシンをもちいた遊技場その他これらに類するもの (6)ホテル・旅館 (7)届出住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)建築基準法別表第2(ロ)項に掲げる建築物 ただし、作業場の床面積が50㎡を超えない自動車修理工場を除く (2)学校（小学校、中学校、高等学校に限る。） (3)畜舎 ただし、店舗（動物病院を含む。）に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (4)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (i)主たる用途の部分と附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii)(i)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (iii)(i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (5)届出住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)工場 ただし、建築基準法施行令第130条の6に掲げるもの及び自動車修理工場を除く。 (2)自動車教習所 (3)学校（小学校、中学校、高等学校に限る。） (4)マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。 (5)カラオケボックス (6)客席の部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場 (7)ホテル・旅館 (8)畜舎 ただし、店舗（動物病院を含む。）に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (9)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 (i)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (ii)(i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (iii)(i)及び(ii)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (10)届出住宅	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1)中学校、高等学校、大学、専修学校 (2)図書館 (3)寄宿舎、下宿 (4)診療所 (5)店舗、飲食店で建築基準法施行令第130条の5の3の各号に掲げるもの (6)水泳場 (7)前各号に掲げる建築物のうち、届出住宅であるものを除く。	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)住宅 (2)兼用住宅 (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5)診療所等入院設備を有するもの (6)病院 (7)ホテル又は旅館 (8)マージャン屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの (9)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (10)個室付浴業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の5に定めるもの (11)届出住宅		
建築物の建ぺい率の最高限度	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6/10	
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	150㎡とし、止々呂美東西線の別図に示す区間又は付替市道2号線及びその延長部分のうち別図に示す区間に接する敷地は170㎡とする。 ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	100㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	200㎡ 別図に示す区域については150㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	200㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	200㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	—	200㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	170㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	170㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	500㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	500㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途（自動車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとす。 (1)外壁等の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、(2)及び(3)に掲げる道路境界線は除く。 (2)止々呂美東西線のうち別図に示す区間については、外壁等の面から当該道路に面する道路境界線までの距離は、2m以上とする。 (3)付替市道2号線及びその延長部のうち別図に示す区間については、外壁等の面から当該道路に面する道路境界線までの距離は、1.5 m ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途（自動車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途（自動車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途（自動車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途（自動車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途（自動車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途（自動車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途（自動車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途（自動車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、2m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途（自動車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、2m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途（自動車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4)自動車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。		
建築物等の高さの最高限度	10mとする。	10mとする。	12mとする。	12mとする。	12mとする。	12mとする。	10mとする。	16mとする。	12mとする。	12mとする。	16mとする。 （ただし、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。） 建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路止々呂美東西線及び止々呂美吉川線（以下、当該道路という。）までの水平距離に10mを加えたもの以下とする。（なお、ここでのいう高さとは、上記水平距離の基点となる当該道路の道路境界線上の点における道路地盤からの高さをいい、当該部分の地盤面が当該道路地盤より1m以上高い場合はその高低差から1mを減じたものの2分の1だけ低い位置にあるものとみなす。）	11mとする。 （ただし、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。）	
土地の利用に関する事項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	森町内の住宅地に面する部分（別添「緑地エリア図」参照）については、良好な市街地環境を確保するため改変することなく（維持、保全し、かつ建築物の建築又は工作物等の設置をしてはならない。ただし、公共の用に供するもの又は維持管理上やむを得ないと認められるものについてはこの限りではない。）	

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区の細区分及び地区の細々区分は計画図表示のとおり」

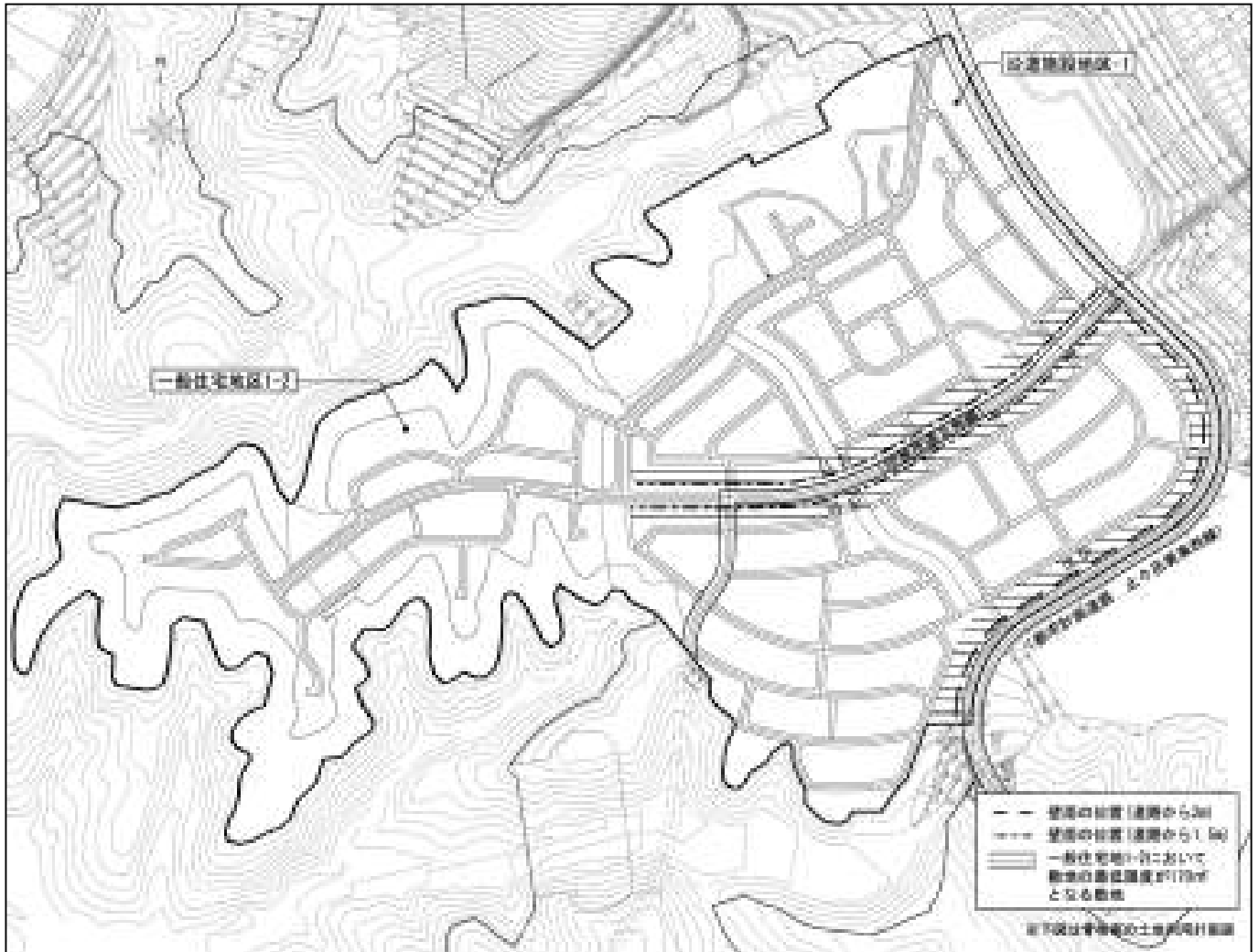
計画図



一般住宅地区 1－2（別図）

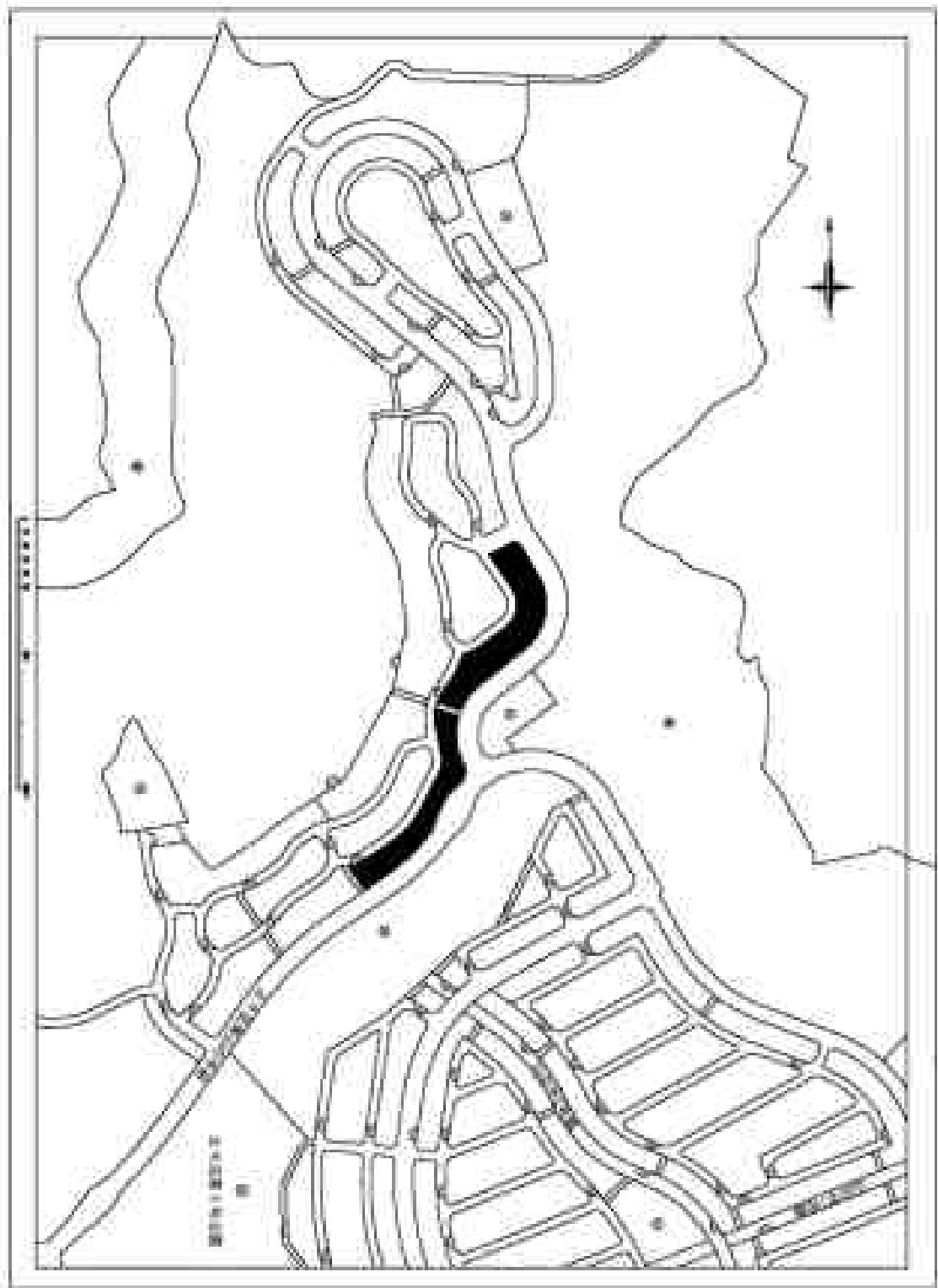
建築物の敷地面積の最低限度

壁面の位置の制限



里山住宅地区（別図）

建築物の敷地面積の最低限度



広域誘致施設地区（別図）

緑地エリア

