

令和元年(2019 年) 5 月 7 日

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 実施結果公表

[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

[結果公表閲覧期間]

令和元年(2019 年) 5 月 7 日(火) から 6 月 5 日(水) まで(予定)

[閲覧場所]

- ・市ホームページ
(アドレス http://www.city.minoh.lg.jp/machi/zyuutakusyukuhaku_pub.html)
- ・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)
- ・行政資料コーナー (箕面市役所 別館 1 階 12 番窓口)
- ・箕面市役所豊川支所、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

[実施結果概要]

- ◆募集期間 平成31年(2019 年) 2 月 21 日(木) から 3 月 22 日(金) まで
- ◆意見の件数 5 件(2 名)
- ◆いただいたご意見と市の考え方 次ページ以降に記載(ご意見は誤字、脱字を除き原文のままとしています)

問い合わせ先:

箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策室
電話 072-724-6810(直通)

	いただいたご意見	市の考え方
【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	- この案件については、基本的に問題なく、推進していただきたい。 住宅街に、民泊設備ができて、不特定多数の人が出入りするの、住宅環境として望ましくないの、というまでもない。 - 今般の民泊に関する制限の都市計画変更は、時代を先取りする対応として先見の明あり、大いに評価します。 近年、大阪万博の開催決定や、箕面新駅の誕生で、利便性の向上に伴い、箕面市でも民泊需要も増大する可能性も大と史料されます。 ついで、民泊の進出は、箕面市は「住みよさランキング」「シビック・プライド」等の評価も高く、箕面特有の住環境、景観等の阻害要因となる可能性もあり、厳しい条例対応が望まれます。	ご理解いただきありがとうございます。引き続き手続きを進めてまいります。
2	以下のようなケースでは、例外措置が認められることが考えられないか。 箕面市には、江戸・明治時代から続く「古民家」がたくさん残っている。こうした古民家の活用策として、外国人観光客に人気の高い「古民家民泊」は、箕面市の観光資源になりうる。箕面市にはすでに古民家を活用した飲食店、物品販売や個人の作品の展示会場となっている場所がある。商売はできるが、民泊はダメというのは、少し違和感がある。 厳しく規制を運営するのではなく、抜け道にならないようにはするが、個々の事情をよく聞いての例外があってもいいと思う。	民泊については、騒音やごみ出しなどの衛生問題で周辺住民とのトラブルが懸念されます。本市の良好な住環境を守るため、住居専用地域等での民泊の立地を制限しようとするもので、もともとホテル・旅館の立地が可能な近隣商業地域、商業地域等では民泊の実施が可能です。
3	このパブリックコメント募集案件は、法的・専門的な正確性を優先している内容なので、素人には極めてわかりにくい。住宅街での民泊を制限したいとの趣旨なら、それだけを聞けばいい。それに加え、彩都・箕面森町の都市計画を変更したいということをくっつけているから、2種類の内容となり、両方を理解しようとするのは、変更による利害当事者でなければ、面倒となる。	- 彩都、箕面森町において他の地域と同じルールで民泊を制限するために、今回、両地域の都市計画の変更を併せて行う必要があったものです。 - ご指摘のとおり制度が複雑でわかりにくいため、市民説明会を市内3箇所で開催し、内容の周知に努めました。

4	・「彩都栗生地区地区計画の変更」及び「水と緑の健康都市地区地区計画の変更」の制定は必定と考えられますし、「居住環境保全地区建築条例」の内、第四条一項の床面積「三千平方メートル」を「千五百平方メートル」へとよりシビアな規制への対応が望ましいと考えます。	・ご意見の対象となる第一種住居地域は、市街地に必要な店舗・宿泊施設等の沿道施設を立地させるために、住宅地の道路沿いだけに絞って指定されています。ホテル・旅館等の場合にあっては、床面積1,500㎡以下まで縮小すると採算に合わないため、そもそも立地すること自体を規制することになってしまいます。このため、現行の床面積3,000㎡以下の制限が妥当と考えます。
【2】その他のご意見（【1】に含まれないご意見）について		
5	・（民泊に）改修等を伴う場合、改修後の外観、色調、看板等にも何らかの制約を設けては如何かとも思います。	・建築物の外観、色調、看板等については、箕面市景観計画、箕面市都市景観条例等に基づき事業者と協議、調整することで、引き続き良好なまちなみ景観の形成に努めてまいります。

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

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

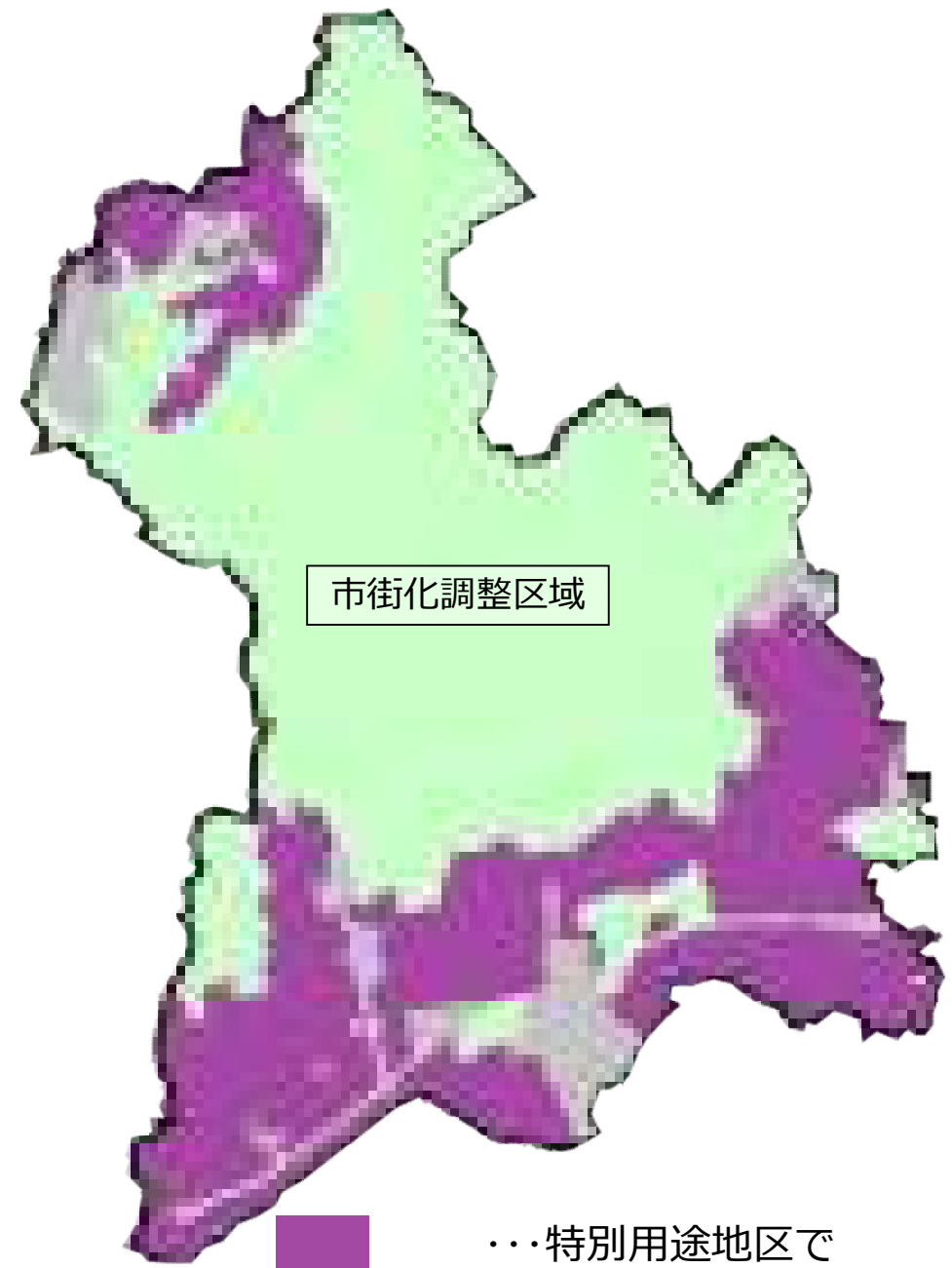
(種類) **居住環境保全地区**

(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

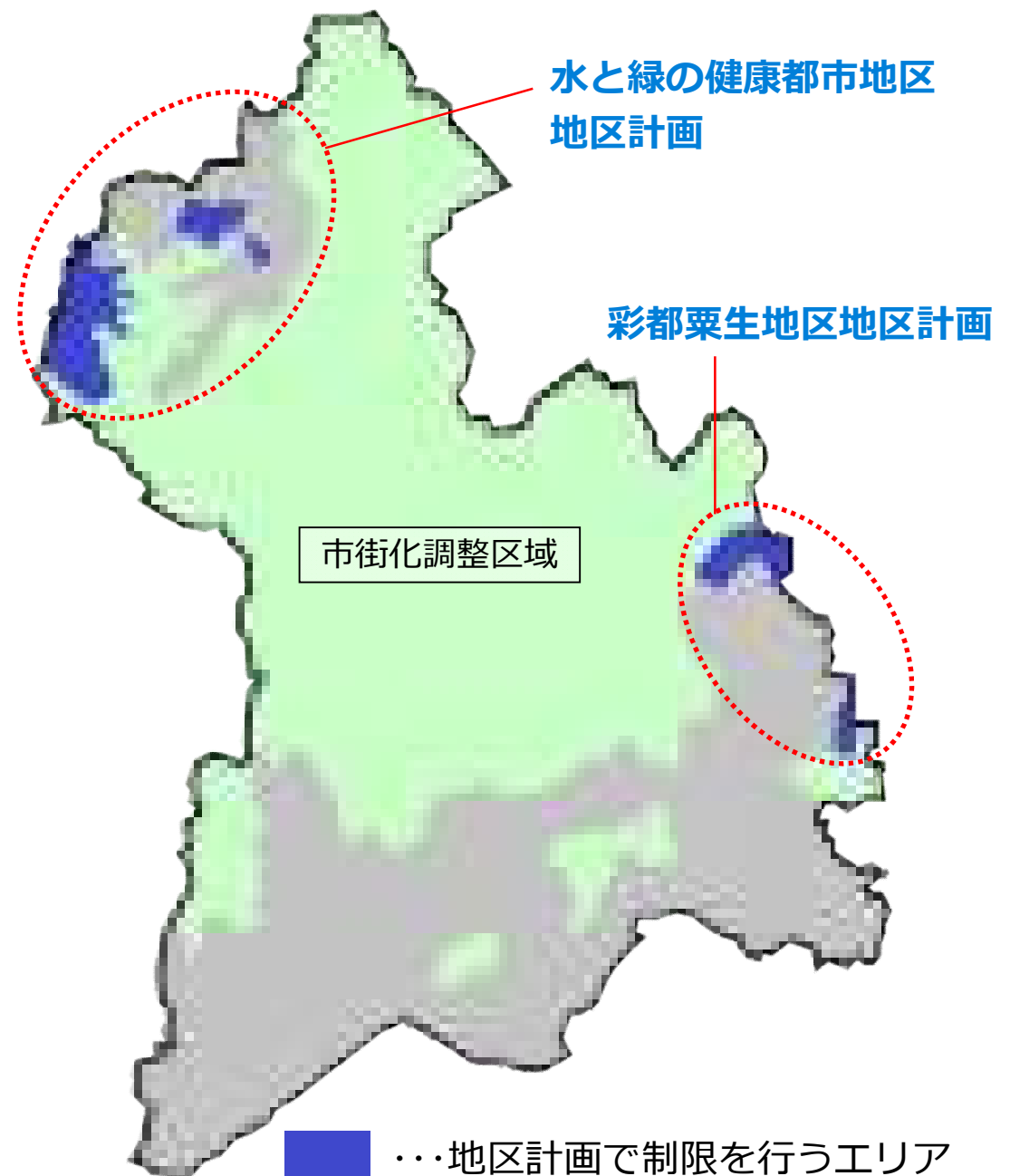
変更が必要な地区計画

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

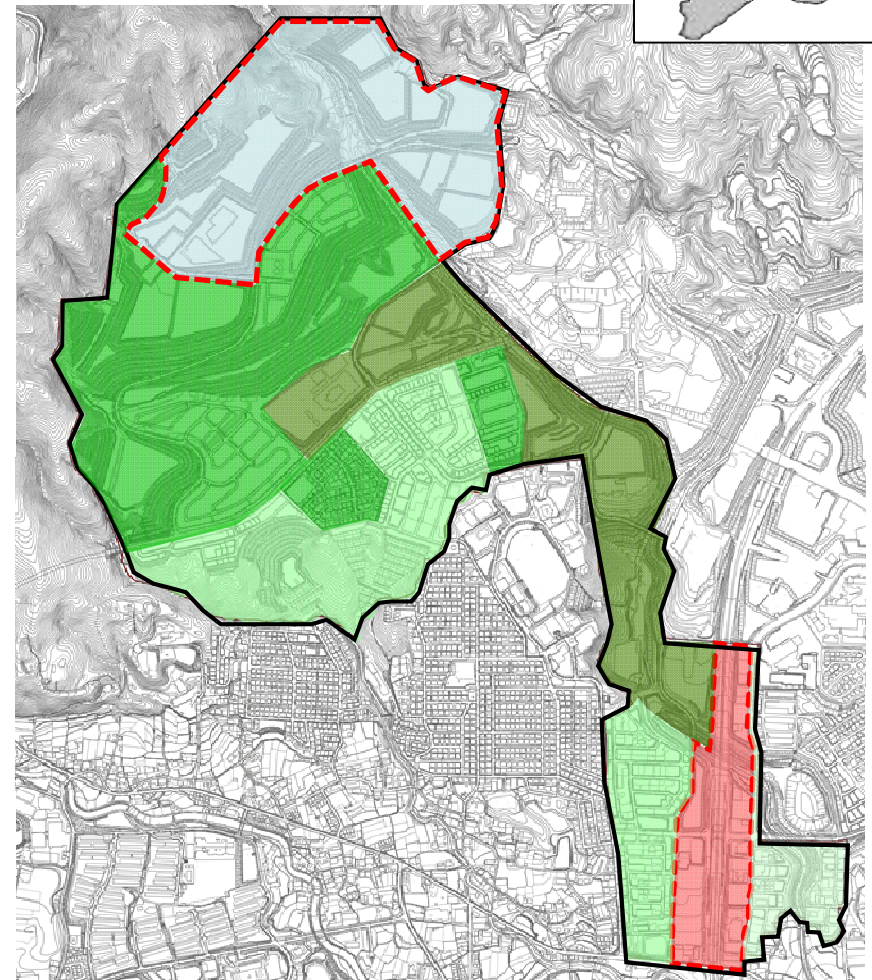
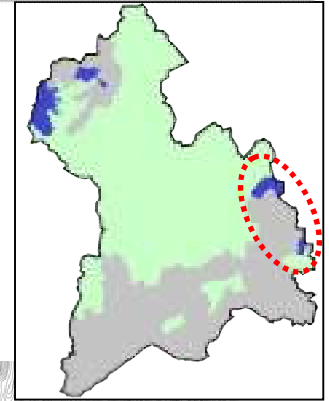
用途地域：第二種住居地域

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

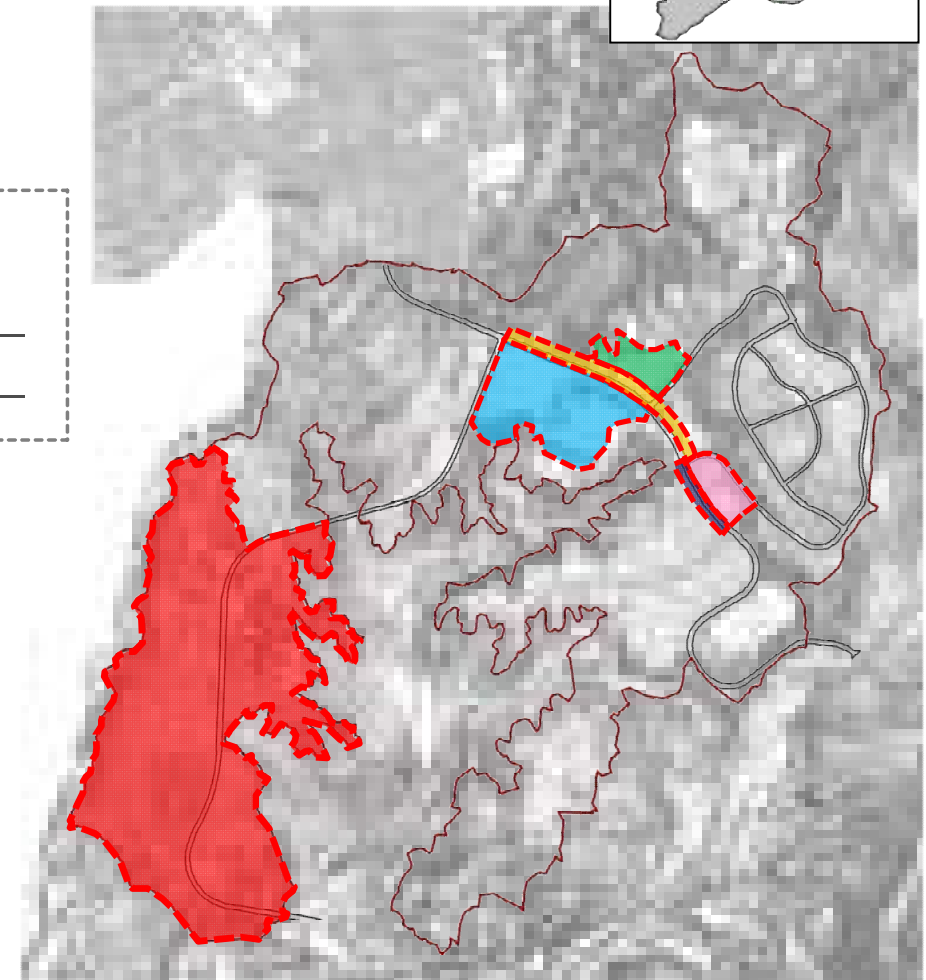
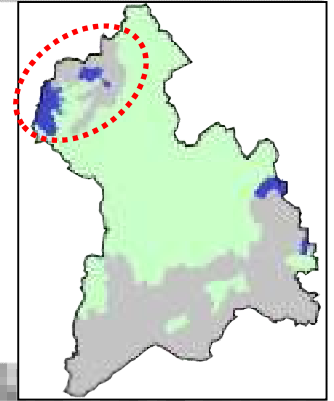
● 広域施設誘致地区
用途地域：商業地域

地区計画で
「ホテル・旅館」
を制限している。

(変更の内容)

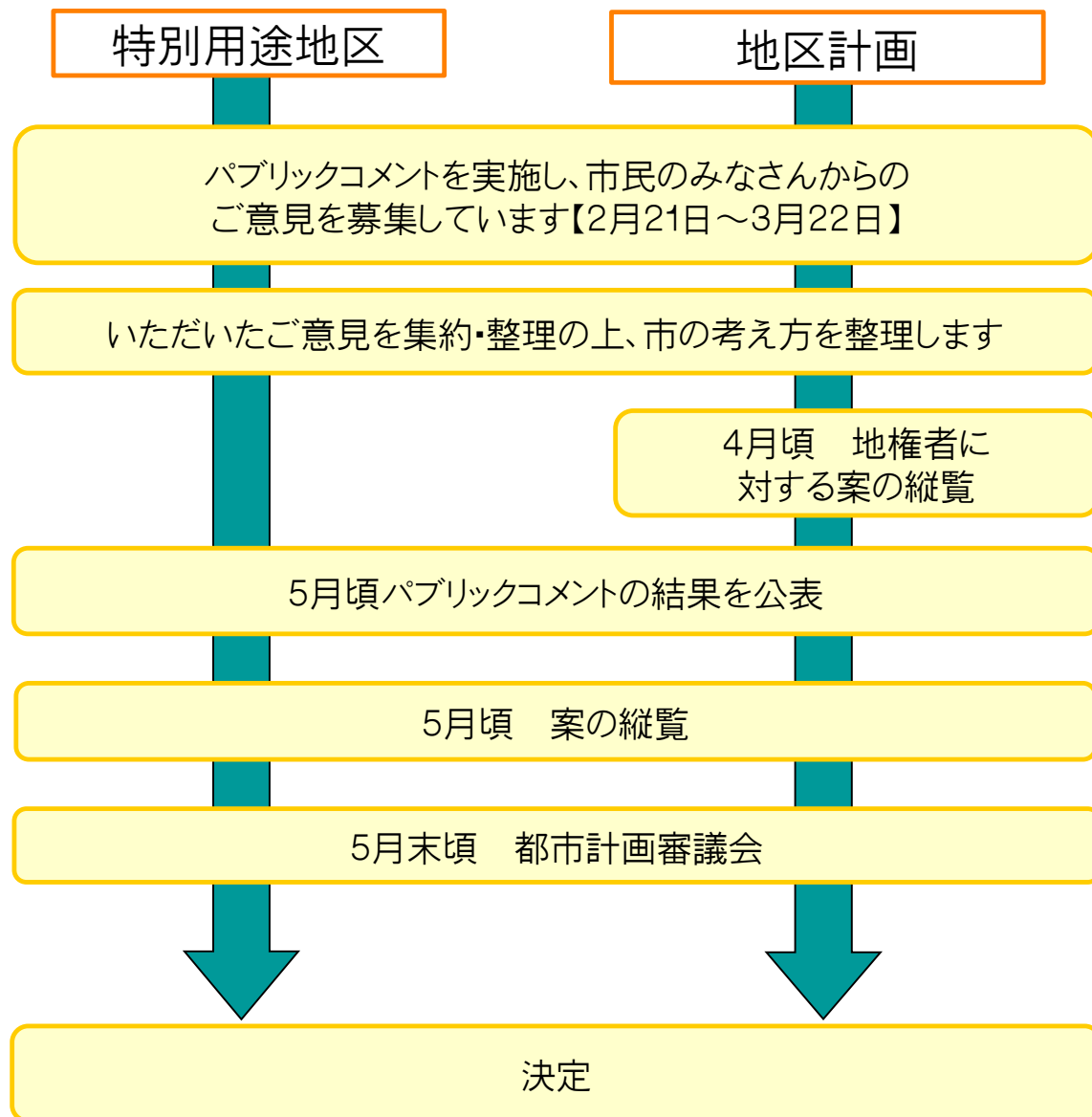
「建築物等の用途の制限」に「届出住宅（住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第5項の届出住宅をいう。）」を追加する。

- 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

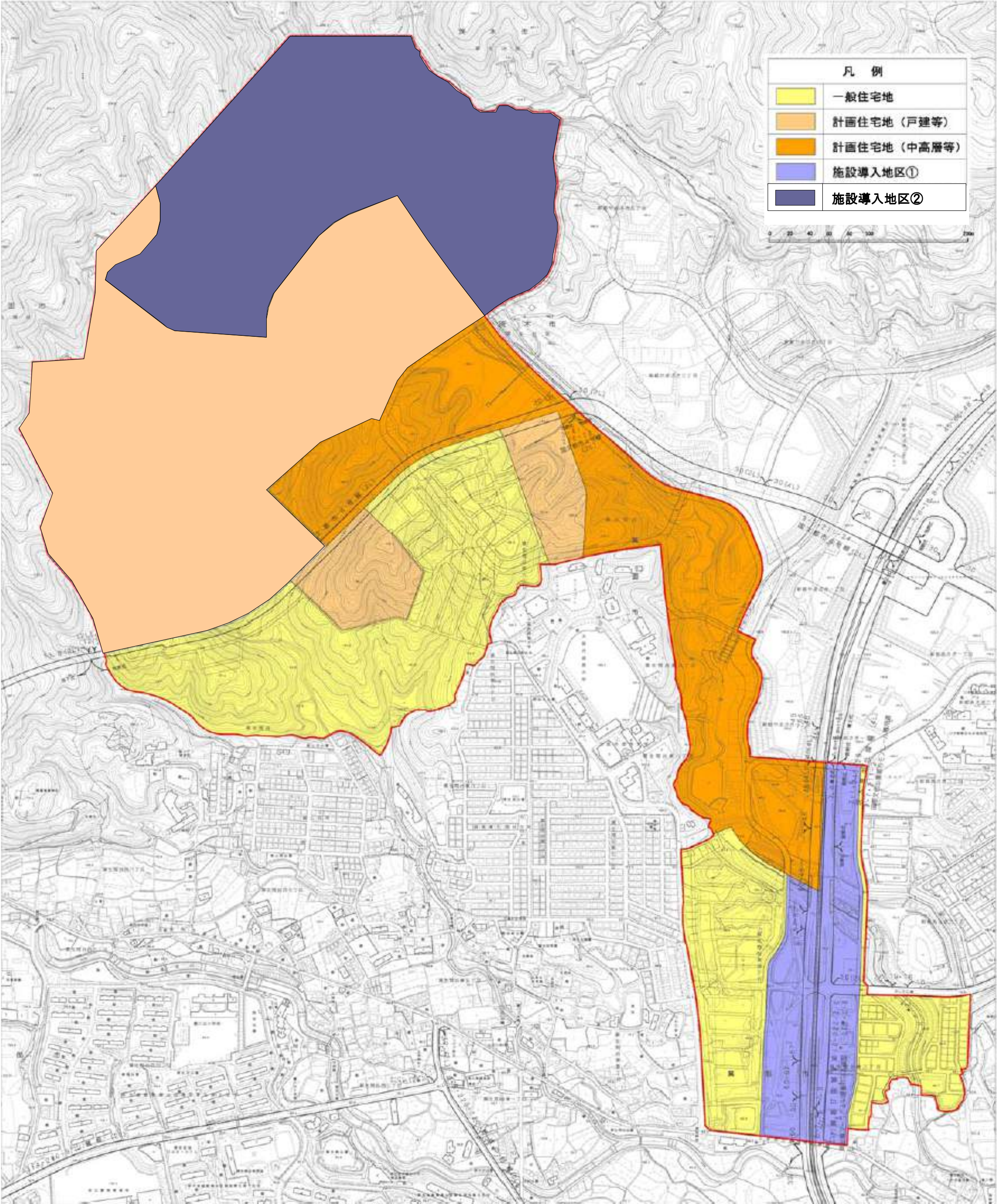
名 称		彩都栗生地区地区計画
位 置		彩都栗生南一丁目から七丁目及び彩都栗生北一丁目から七丁目
面 積		約163.5ha
区域の整備 開発及び保全の方針	地区計画の 目 標	国際文化公園都市は、文化・学術・研究分野における特色ある都市機能集積が進み、緑豊かな自然環境とレクリエーション資源にも恵まれた北大阪地域の立地条件を最大限に活かし、自然と都市が調和するアメニティの高い住環境と「国際交流」「学術文化」「研究開発」という特色ある都市機能を併せ持つ複合機能都市の形成を図るものである。 本地区計画は、この都市建設の効果の維持増進を図り、開発理念にふさわしい機能と良好な環境を備えた都市づくりを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			
	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。

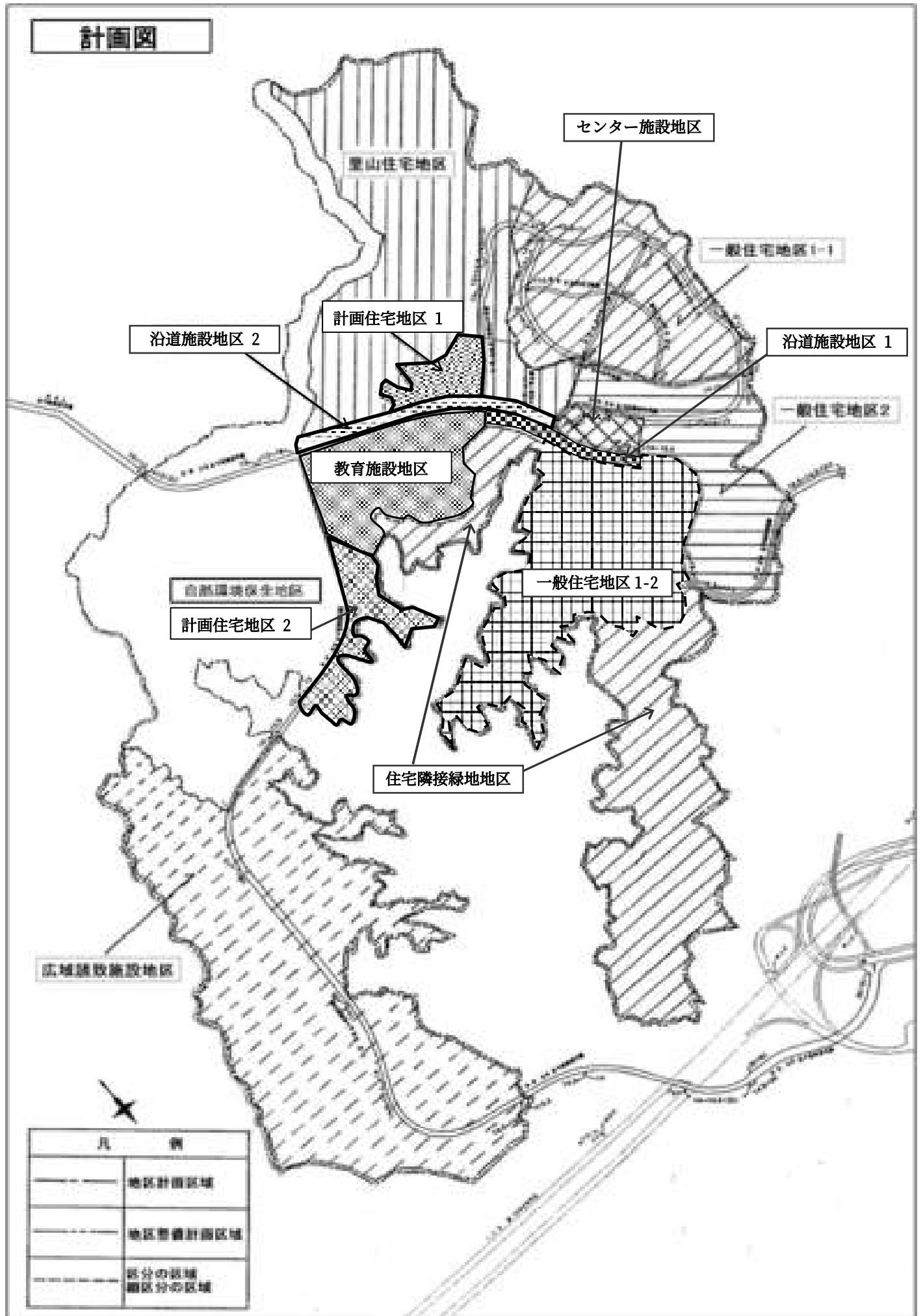
※下線部分・・・変更する箇所

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																																																			
		面　　積		一般住宅地区1-1			一般住宅地区1-2			一般住宅地区2			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																																									
建築物等に関する事項	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（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。）			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5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)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5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(い)項第9号及び第10号に掲げる建築物			次に掲げる建築物は、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、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。 (4)ばちこ屋 (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5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			次に各号に掲げる建築物は、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、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。 (4)ばちこ屋 (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5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(に)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別棟の附属倉庫の用に供する建築物で敷地内の床面積の合計が150㎡以下であるもの。 (ii)主たる用途の部分と別棟の附属倉庫の用に供する建築物で敷地内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5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(に)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別棟の附属倉庫の用に供する建築物で敷地内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)主たる用途の部分と別棟の附属倉庫の用に供する建築物で敷地内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5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(に)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別棟の附属倉庫の用に供する建築物で敷地内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)主たる用途の部分と別棟の附属倉庫の用に供する建築物で敷地内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5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)診療所で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			次に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)診療所で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			次に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)診療所で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			次に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)診療所で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		—			—			—			—			—			—			—			—			—			—																																									
	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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。 (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分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、1.5m 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。</		

「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」

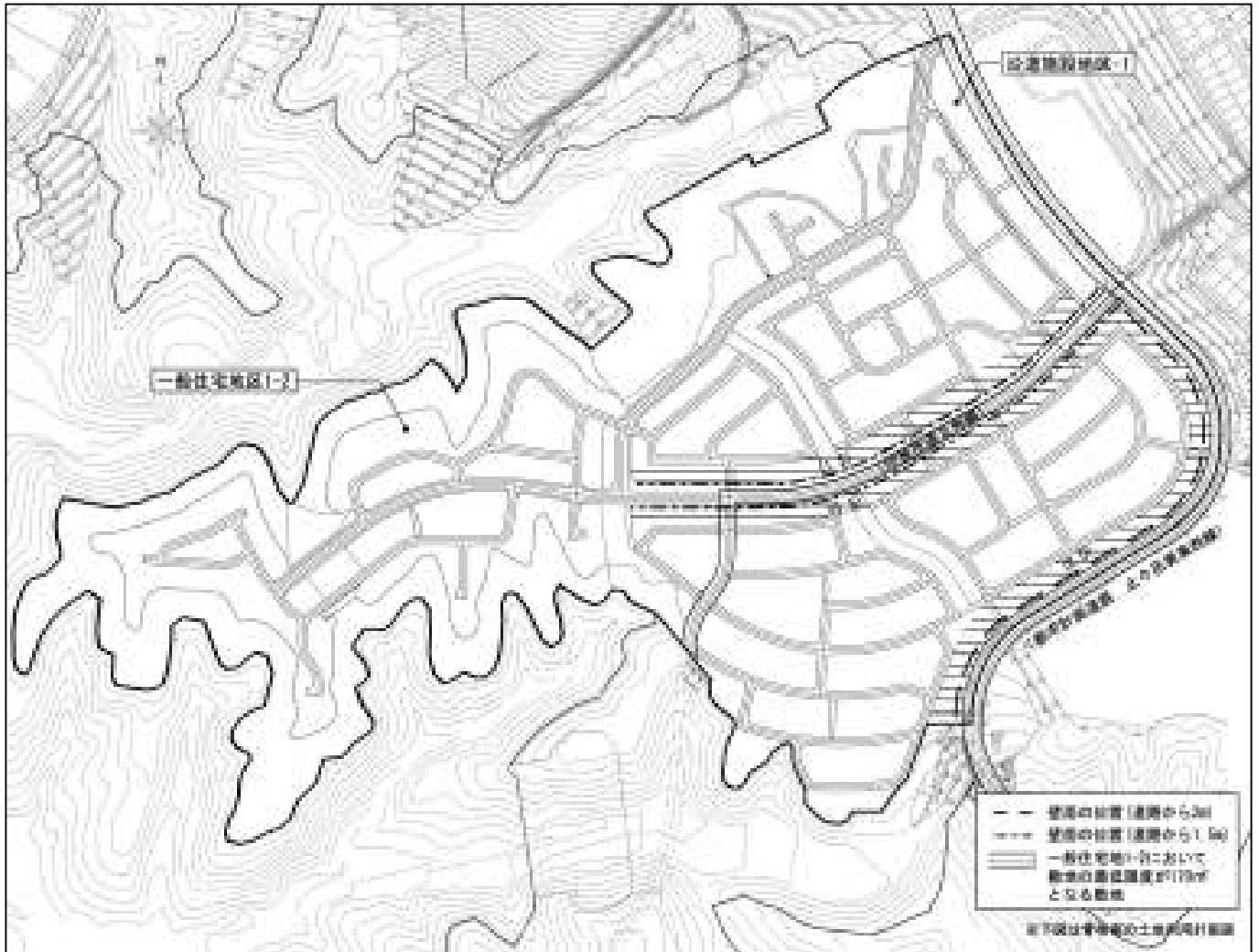
計画図



一般住宅地区 1－2（別図）

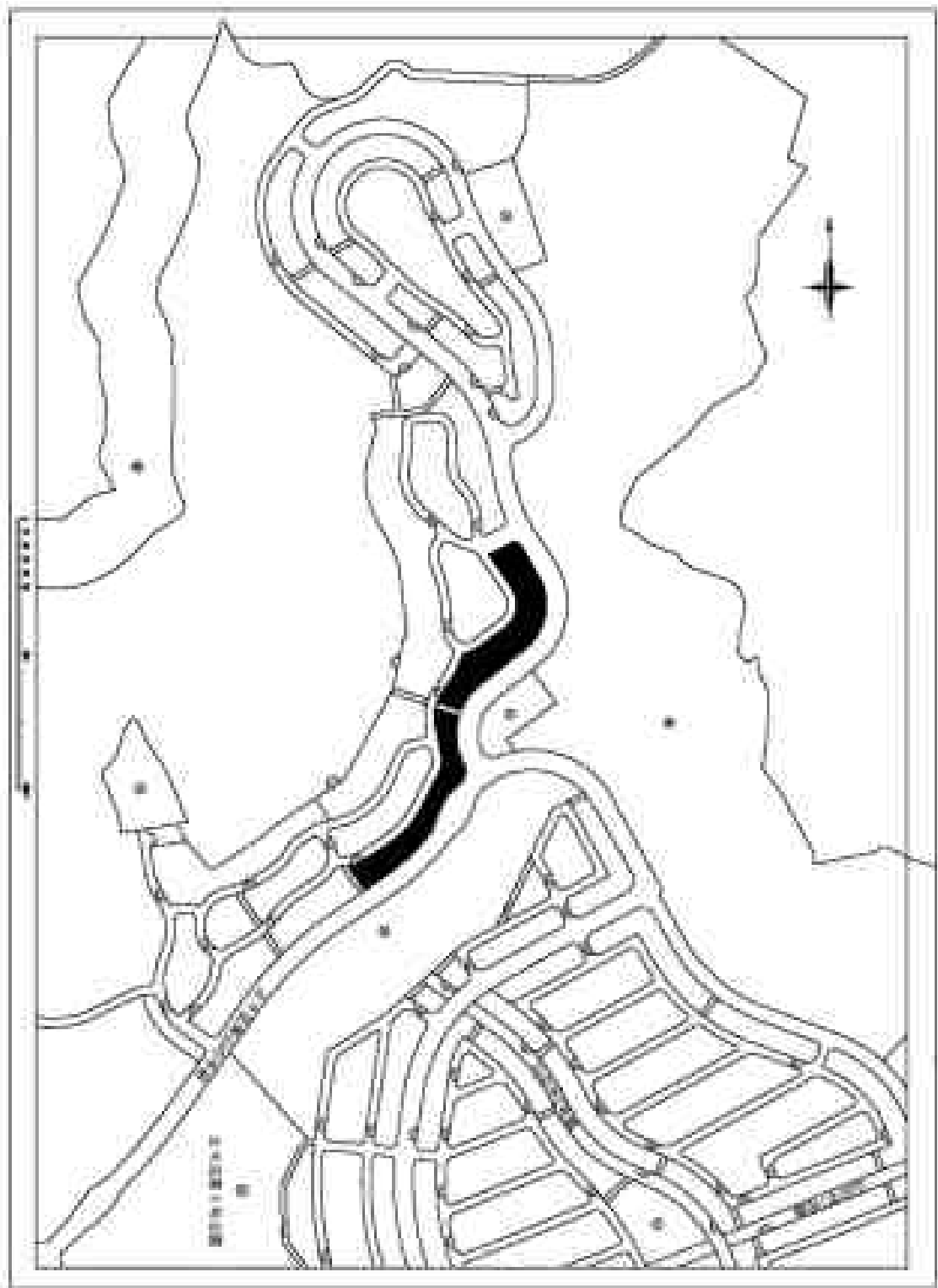
建築物の敷地面積の最低限度

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

