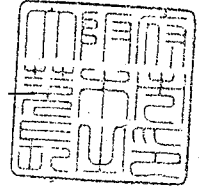


議 第 1 4 4 号
令和 6 年 7 月 17 日

茨木市都市計画審議会会長 様

茨木市長 福 岡 洋



北部大阪都市計画高度地区の変更（茨木市決定）について（付議）

標記について、次のとおり変更したいので、都市計画法第21条第2項の規定において準用する、同法第19条第1項の規定により付議します。

北部大阪都市計画高度地区の変更（茨木市決定）

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 401 ha	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。）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以下とする。	
高度地区 (第2種)	約 1,020 ha	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3種)	約 534 ha	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4種)	約 166 ha	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5種)	約 1,192 ha	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6種)	約 16 ha	1 建築物の高さの最高限度は、31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 65 ha	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。	
高度地区 (第8種)	約 4.6 ha	建築物の高さの最高限度は、43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汚物処理場、ごみ焼却場、一団地の住宅施設、流通業務団地も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。	

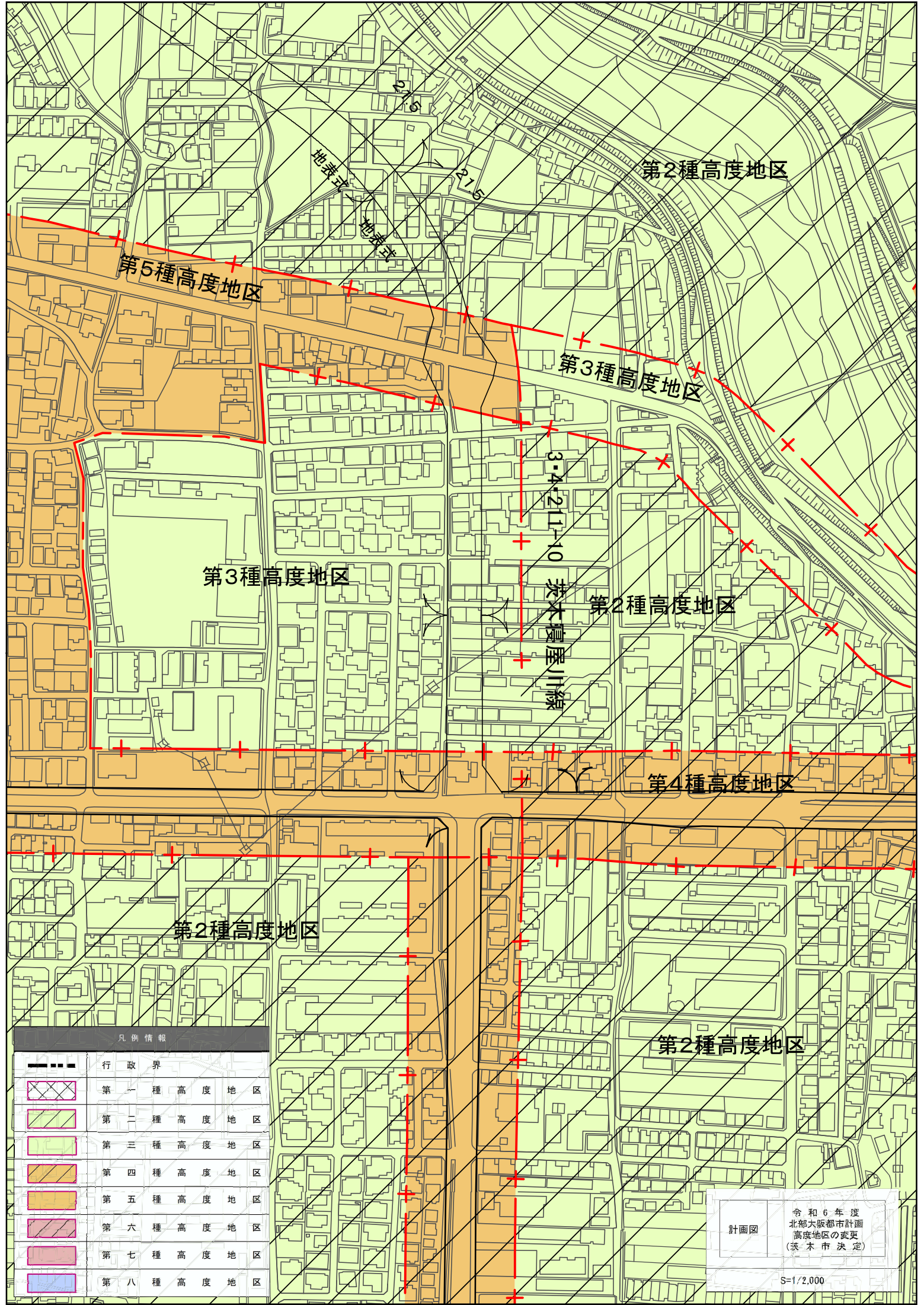
		(1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 3 条第 2 項の規定により法第 58 条の規定の適用を受けず、その適用を受けない期間の始期（以下「基準時」という。）における敷地内において、不適合部分を増加させない範囲で増築及び改築を行う建築物で、増築後の延べ面積の合計が基準時における面積の合計の 1.2 倍を超えないもの及び改築に係る部分の床面積の合計が 50 平方メートルを超えず、かつ、基準時における延べ面積の合計の 2 分の 1 を超えないもの。 (2) 不適合部分を有する建築物で建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）第 8 条第 3 項の規定による認定を受けた計画に基づく耐震改修を行うもの。 2 都市計画法第 12 条の 4 第 1 項の規定による地区計画等の区域のうち地区整備計画で建築物等の高さの限度が定められている区域内の建築物で、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針並びに地区整備計画に適合した建築物については建築物の高さの最高限度を適用しない。 （制限の緩和） 3 本制限の適用に際しては、次の各号に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) 本計画書に規定する建築物の各部分の高さの最高限度について、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。 (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 項又は第 2 項（法 86 条の 2 第 8 項において準用する場合を含む。）の規定の適用により、法第 2 条第 32 号の規定に基づく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) 工業地域内において、住宅（長屋を含む。）、共同住宅、寄宿舍、下宿又はこれらに附属する建築物の用途に供しない建築物については建築物の高さの最高限度を 31 メートルとする。 （許可による特例） 4 本制限の適用に際しては、次の各号に定めるところによる。 (1) 市長が良好な市街地環境の形成に資すると認め、法第 78 条の規定に基づく建築審査会（以下「建築審査会」という。）の意見を聴いて許可した建築物については、建物高さの最高限度を次のとおりとする。 ①第二種高度地区、第三種高度地区においては 22 メートル。ただし大規模敷地を有する場合は 31 メートル ②第四種高度地区、第五種高度地区においては 31 メートル。ただし大規模敷地を有する場合は 43 メートル ③第六種高度地区、第七種高度地区においては 43 メートル ④第八種高度地区においては建築物の高さの最高限度を適用しない。 (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、建築審査会の意見を聴いて許可したものについては、建物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) 市長が公益上必要と認め、又は市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況によりやむを得ないと認め、建築審査会の意見を聴いて許可したもの。	
合 計	約 3,398 ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

北部大阪都市計画道路の変更に伴い、用途地域と合わせ、高度地区の境界の整理を行い、本案のとおり変更するものである。



第5種高度地区

第2種高度地区

第3種高度地区

第3種高度地区

第2種高度地区

第4種高度地区

第2種高度地区

第2種高度地区

3.4.211-10 茨木豊屋川線

地表式
地下式

凡例情報	
行政界	行政界
第一種高度地区	第一種高度地区
第二種高度地区	第二種高度地区
第三種高度地区	第三種高度地区
第四種高度地区	第四種高度地区
第五種高度地区	第五種高度地区
第六種高度地区	第六種高度地区
第七種高度地区	第七種高度地区
第八種高度地区	第八種高度地区

計画図
令和6年度
北都大阪都市計画
高度地区の変更
(茨木市決定)

S=1/2,000