

北部大阪都市計画高度地区計画書の規定による
特例許可に関する運用基準

平成22年10月1日策定
令和元年10月1日改定
令和7年1月1日改定

茨 木 市

北部大阪都市計画高度地区計画書の規定による特例許可に関する運用基準を次のとおり定める。

1. 目的

この基準は、北部大阪都市計画高度地区（以下「高度地区」という。）計画書第4項に規定する許可による特例に関して必要な基準を定めることによって適正な運用を行い、もって良好な住環境の形成及び市街地環境の整備改善に資することを目的とする。

2. 運用基準の取扱方針

「極端に高さの異なる建物の混在防止」と「良好な建築物の誘導」を目標とし、日照、通風、圧迫感、プライバシーの確保などの視点から、「良好な住環境の形成」及び「市街地環境の整備改善」に資する建築物に対して、4. で定める許可基準の全て（高度地区計画書第4項第2号及び第3号に規定するものについては、この基準のうち、市長が必要と認める項目）に適合し、市長が良好な市街地環境に資すると認め、建築審査会の意見を聴いた上で市長が許可したものについて特例を適用する。

3. 用語の定義

この基準で用いる用語の定義は、次のとおりとする。

(1) 法

建築基準法（昭和25年法律第201号）

(2) 令

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）

(3) 敷地

令第1条第1項第1号による「1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地」

(4) 指定建蔽率

法第53条第1項に規定する建蔽率をいう。

(5) 住居系用途地域

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、第二種住居地域、準住居地域をいう。

(6) 工業系用途地域

準工業地域、工業地域をいう。

(7) 商業系用途地域

近隣商業地域、商業地域をいう。

(8) 公共空間

市が管理する公園（児童遊園を除く。）、水路、緑地その他市長が認めるものをいう。

(9) 空地

建築物又は工作物等によって覆われていない敷地部分

(10) 空地率

空地の面積の敷地面積に対する割合

北部大阪都市計画高度地区（茨木市決定）

種 別	面 積	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	備 考
(略)	(略)	(略) (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。	

4. 許可基準

(1) 敷地条件

敷地の規模及び敷地が接する前面道路幅員は、以下の表に掲げる敷地が位置する用途地域の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる数値以上とする。

用途地域の種類	敷地規模	接道条件（前面道路幅員）
住居系・工業系用途地域	2,000㎡以上	6 m以上 8 m以上（工業地域）
商業系用途地域	（2段階の緩和を行う場合） 5,000㎡以上	8 m以上
	1,000㎡以上	

- ・敷地が住居系・工業系用途地域と商業系用途地域を含む場合の敷地面積は、敷地の過半を含む用途地域の規定を適用する。
- ・接道条件（前面道路幅員）は、原則として、前面道路だけではなく、取付道路（前面道路以上の幅員の道路）に至るまで確保されていることとする。

(2) 空地・緑化条件

敷地における空地率及び緑化面積の割合は、それぞれ以下の表に掲げる数値以上とする。

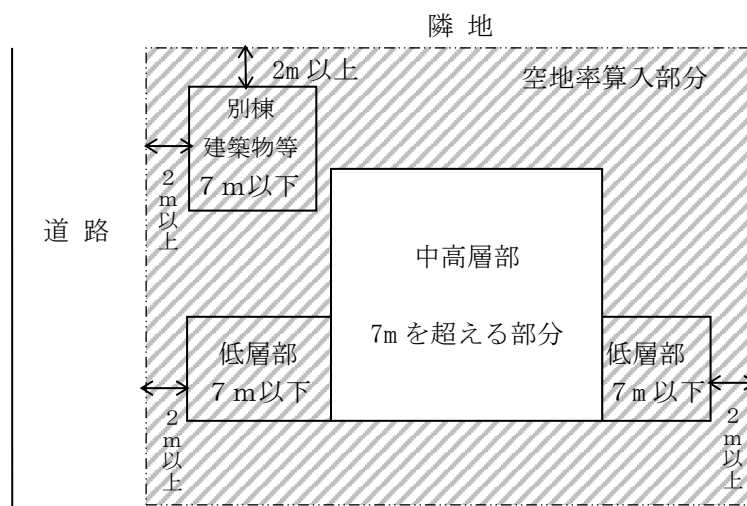
空地率	緑化面積の割合
1.2－C C:指定建蔽率	敷地の20%以上

ただし、準工業地域で工場、倉庫等を建築する場合は下表のとおりとする。

空地率	緑化面積の割合
1.1－C C:指定建蔽率	茨木市緑化施設及び公園施設等の整備に関する基準で規定する数値以上

（空地率の算定について）

- ・高さ7 m以下の建築物等については空地率に算入するものとする。



(住居系・工業系用途地域の場合)

(緑化面積の割合の算定について)

- ・緑化面積とは、植栽、花壇その他緑化のための施設（可動式のものにあっては、容量が百リットル以上のものに限る。）及び敷地内の保全された樹木、芝の面積をいう。
- ・緑化面積の算定については、茨木市緑化施設及び公園施設等の整備に関する基準の規定によるものとする。
- ・緑化面積の割合が敷地の20%以上の場合、茨木市緑化施設及び公園施設等の整備に関する基準で規定する数値を満たした上で、確保するものとする。

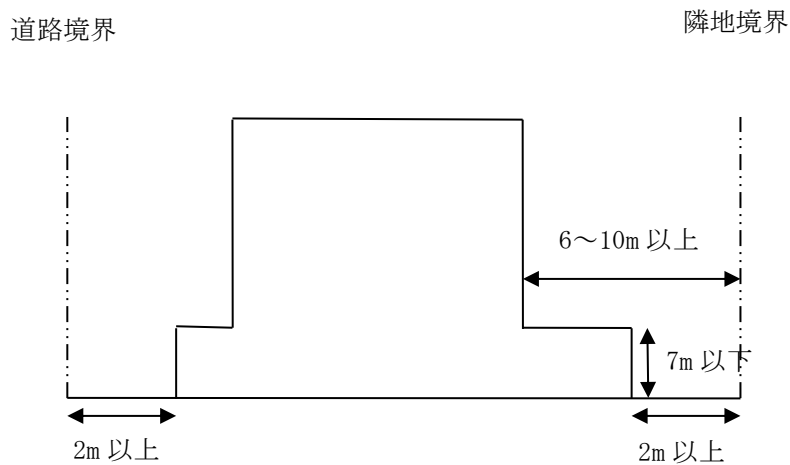
(3) 建物配置（壁面の後退距離）

建物配置（壁面の後退距離）は、それぞれ以下の表に掲げる数値以上とする。

	道路に面する部分	隣地に接する部分
住居系・工業系用途地域	2m以上	6m以上
	(2段階の緩和を行う場合) 2m以上	(2段階の緩和を行う場合) 10m以上
商業系用途地域	—	2m以上

- ・敷地が住居系・工業系用途地域と商業系用途地域を含む場合、建物配置は各用途地域で定める距離以上とする。
- ・建築物の低層部で高さが7m以下の部分、又は当該建築物の機能上必要な施設（自動車車庫、駐輪場、供給設備等）であり、建築物と別棟で高さ7m以下（平均地盤面からの高さとする。）のものについては、隣地境界線から2m以上の後退距離を確保すれば建築可能とする。ただし、道路境界線については上記表のとおりとする。
- ・都市計画法第33条及び茨木市開発行為等の手続等に関する条例に基づき設置する公園その他の公共空間が道路及び隣地に接する部分については、敷地外周とみなす。

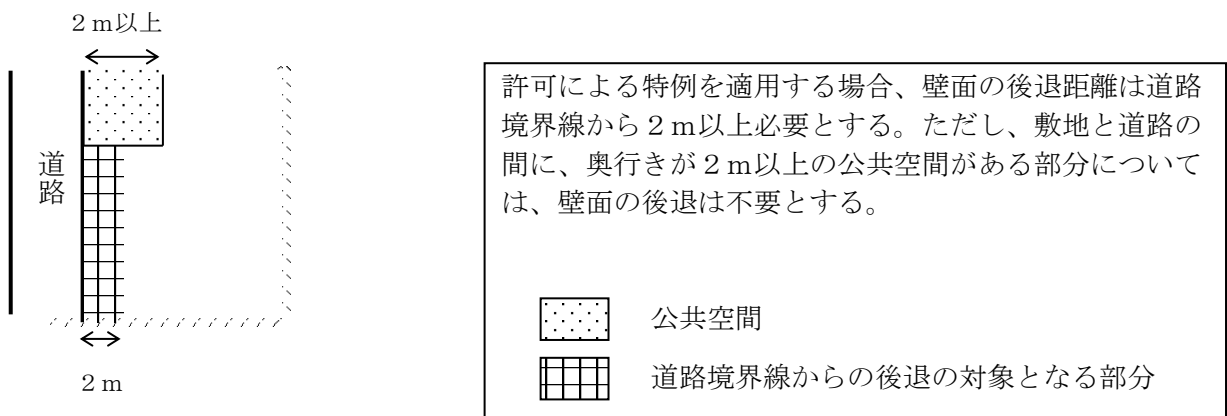
(建築物の低層部における外壁後退の考え方)



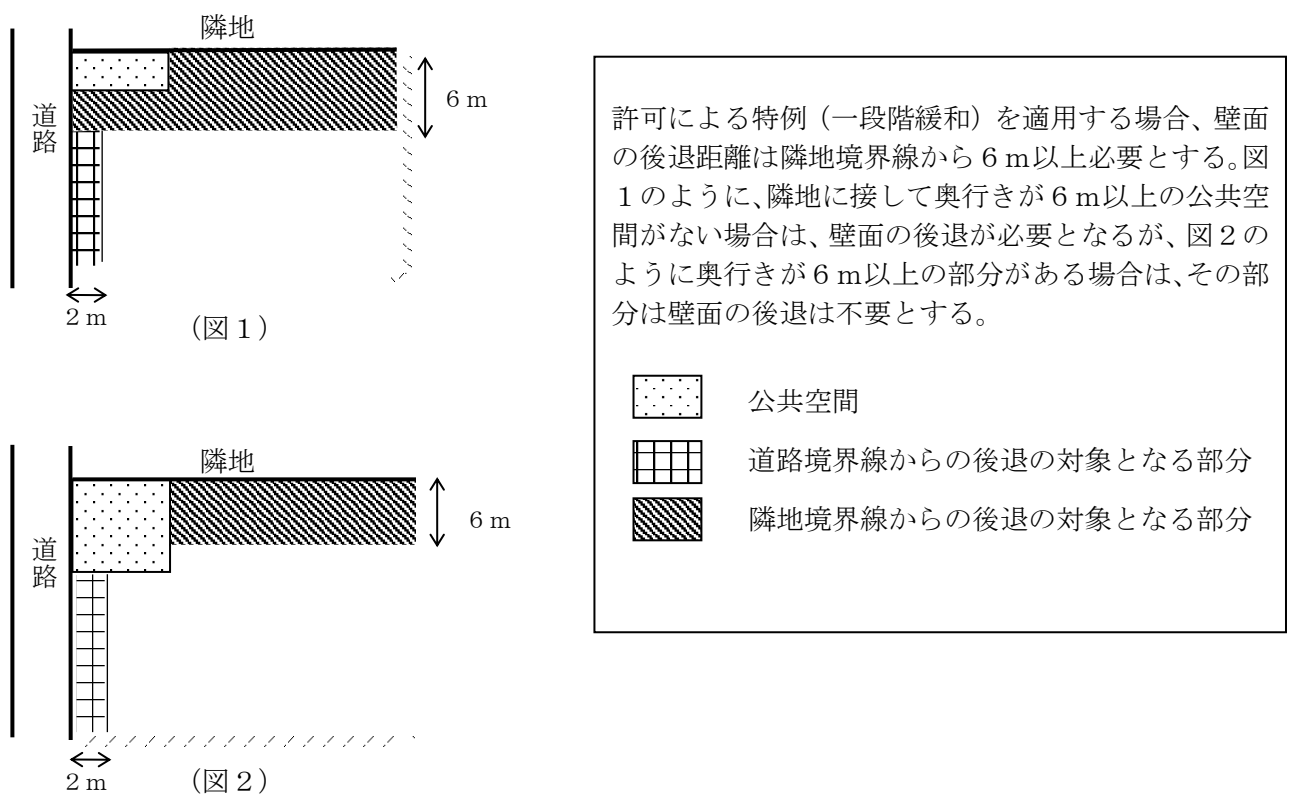
(住居系・工業系用途地域の場合)

(敷地外周とみなす場合の例)

例 1 : 道路に面して公園その他の公共空間がある場合（住居系・工業系用途地域）



例 2 : 隣地に接して公園その他の公共空間がある場合（住居系・工業系用途地域）



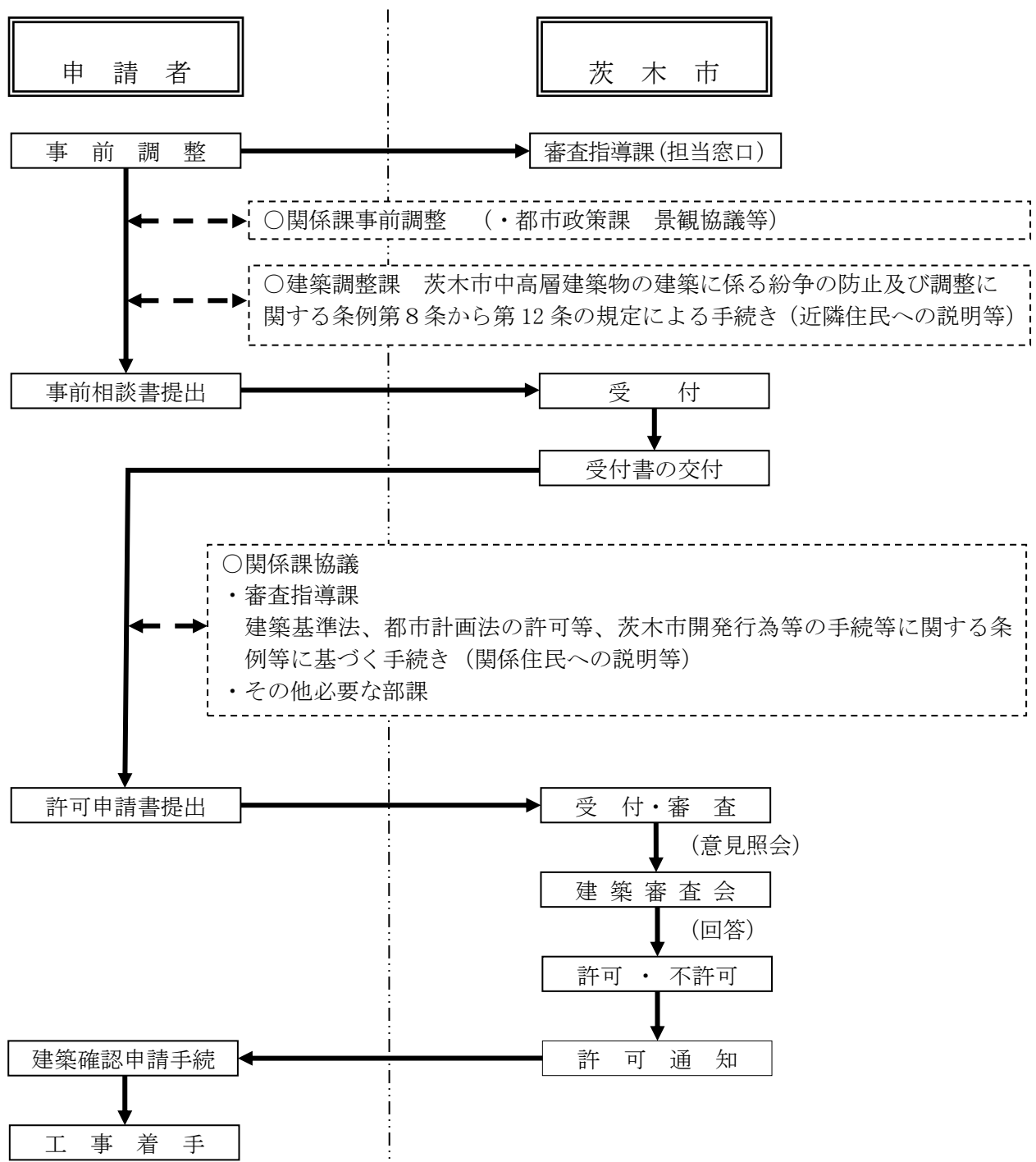
5. 高度地区計画書第4項第3号の運用例

(1) 既存不適格建築物の増築

不適合部分を増加させない範囲で増築を行う建築物で、増築後の延べ面積の合計が基準時の1.2倍を超えるものにおいて、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られる場合

6. 高度地区区域内における特例許可手続き

(1) 手続きの流れ



(2) 事前調整の実施

特例許可にあたり、審査指導課と事前調整をあらかじめ実施すること。このとき計画建築物の内容により、関係各課等の事前調整も行うこと。

(3) 高度地区特例許可事前相談書の提出

申請者は、前項の事前調整により、当該建築計画が許可の基本的要件を満足することが確認できた後、高度地区特例許可事前相談書に必要な図書を添付して、審査指導課に提出すること。

高度地区特例許可事前相談書を提出するにあたり必要な図書は別表1のとおり。

(4) 高度地区特例許可申請書（2部提出）

高度地区事前相談受付書の交付後、関係各課等との事前調整により必要とされた手続きを全て済ませ、高度地区特例許可申請書に必要な図書を添付して、審査指導課に提出すること。

高度地区特例許可申請書を提出するにあたり必要な図書は別表2のとおり。

(5) 建築審査会に必要な図書の提出

- ① 建築審査会を開催するにあたり、資料となる図書をA4版（必要に応じて、図面はA3）にし、審査指導課が指示する日までに提出すること。各資料はクリップ等の仮綴じとし、中央下部に通しページを表示すること。
- ② 建築審査会での説明用資料として、指示する図書で必要に応じ編集・加工したものをデジタルデータ化して（マイクロソフト社のパワーポイント形式）提出すること。
- ③ 建築審査会での説明用資料として、申請地及び前面道路や周辺建物の状況がわかるもの（建築模型等）を審査指導課の指示のもとに作成すること。

別表 1（高度地区特例許可事前相談書に係る添付資料）

	図書の種類	補足
1	高度地区特例許可事前相談書	茨木市高度地区に係る特例許可の手続に関する規則様式第 1 号（事前相談書）
2	付近見取図	方位、道路及び目標となる地物並びに対象となる敷地の区域
3	配置図	・縮尺、方位、敷地境界線、境界線から建築物までの距離、敷地内における建築物の位置及び用途、土地の高低、敷地の接する道路・路線敷・水路位置、道路幅員、敷地周囲の通路表示 ・空地及び緑地の配置
4	面積求積図	縮尺、求積に必要な各部分の寸法及び算定式（敷地面積、建築面積、延べ面積、緑地面積、空地面積）
5	各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途、主要部分の寸法並びにひさしの出寸法
6	四面の立面図	縮尺、建築物高さ、壁面線と敷地境界線との距離、建築物の各部分の高さの制限線、平均地盤面の表示
7	二面以上の断面図	縮尺、床の高さ、軒の高さ、建築物の高さ、建築物の各部分の高さの制限線、軒及びひさしの出寸法
8	平均地盤面算定図	縮尺、平均地盤面の算定に必要な各部分の寸法及び算定式
9	緑化計画詳細図	縮尺、緑地面積の算定式
10	委任状	代理申請の場合
11	その他市長が必要と認めるもの	

別表 2（高度地区特例許可申請書に係る添付資料）

	図書の種類	補足
1	高度地区特例許可申請書	茨木市高度地区に係る特例許可の手續に関する規則様式第 3 号（許可申請書）
2	付近見取図	方位、道路及び目標となる地物並びに対象となる敷地の区域
3	付近状況図	敷地境界線から 100m の範囲を明示し、その範囲内にある建物を用途別に着色 凡例（住宅：黄、店舗：赤、工場：水色、事務所：黄緑、道路：茶）
4	配置図	・縮尺、方位、敷地境界線、境界線から建築物までの距離、敷地内における建築物の位置及び用途、土地の高低、敷地の接する道路・路線敷・水路位置、道路の幅員、敷地周囲の通路表示 ・空地及び緑地の配置
5	面積求積図	縮尺、求積に必要な各部分の寸法及び算定式（敷地面積、建築面積、延べ面積、緑地面積、空地面積）
6	各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途、主要部分の寸法並びにひさしの出寸法
7	四面の立面図	縮尺、建築物高さ、壁面線と敷地境界線との距離、平均地盤面の表示、建築物の各部分の高さの制限線
8	二面以上の断面図	縮尺、床の高さ、軒の高さ、建築物の高さ、建築物の各部分の高さの制限線、軒及びひさしの出寸法
9	平均地盤面算定図	縮尺、平均地盤面の算定に必要な各部分の寸法及び算定式
10	緑化計画詳細図	縮尺、緑地面積の算定式
11	現場周辺状況写真	敷地を含めた周辺の状況を見渡すことができるような位置から撮影すること。

12	外観パース	現場周辺状況写真と合成したもの。
13	理由書	許可を受ける理由
14	委任状	代理申請の場合
15	既存不適格建築物に係る図書 (※必要に応じて)	現況の建築物の状態が分かる図書（建築確認検査済み書、検査済み時に添付された配置図・平面図・立面図、既存不適格となる部分のわかる図）
16	茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例（令和6年茨木市条例第23号）第11条第3項に規定する説明実施報告書	
17	緑化計画書の写し	茨木市開発行為等の手続等に関する条例（令和6年茨木市条例第22号）第22条第1項第5号の事項に係る基準に定める緑化計画書の写しをいう。
18	特例許可事前相談受付書の写し	
19	その他市長が必要と認めるもの	