

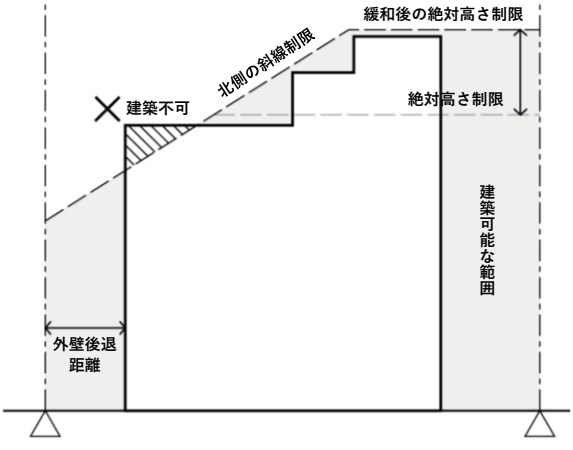
北部大阪都市計画高度地区（吹田市決定）に係る問い合わせ集

1 計画書各高度地区第1項（絶対高さ制限）及び第2項（北側の斜線制限）について

No.	Q	A
1	<p>計画書各高度地区に定める建物高さは、どこから算定しますか。</p>	<p>建築基準法に準じ、絶対高さ制限及び北側の斜線制限のいずれについても、建物高さは、地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面）から算定します。</p> <p>なお、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合においても、建築基準法に準じ、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面を地盤面とします。</p>
2	<p>敷地内に複数の建築物が存する場合、地盤面は建築物ごとに設定しますか。</p>	<p>地盤面は、建築物ごとに設定します。</p>
3	<p>絶対高さ制限について、屋上部分の階段室や昇降機塔等は、当該建築物の高さに算入しますか。</p>	<p>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、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しません。</p> <p>なお、北側の斜線制限については、屋上部分の階段室や昇降機塔等も高さに算入します。</p> <p>また、建築基準法に準じ、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しません。</p> <p>【計画書第3項第8号】</p>

4	北側の前面道路の反対側に水面等がある場合又は敷地の北側で水面等に接する場合、北側の斜線制限について制限の緩和はありますか。	前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、水面等の幅の1/2だけ外側にあるものとみなします。(建築基準法における北側斜線制限の取扱いに準じます。)  なお、絶対高さ制限については、当該緩和はありません。 【計画書第3項第1号】
5	建築物の敷地の地盤面が、北側の隣地の地盤面より低い場合、北側の斜線制限について制限の緩和はありますか。	北側の隣地の地盤面より1m以上低い場合、建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1m減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなします。(建築基準法における北側斜線制限の取扱いに準じます。)  なお、絶対高さ制限については、当該緩和はありません。 【計画書第3項第2号】
6	北側の斜線制限について、計画書各高度地区第2項では、「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」とありますが、敷地の北側において、敷地に対し直角方向に道路が接している場合、どのように考えますか？	建築基準法における北側斜線制限の取扱いに準じます。
7	高度地区の制限内容に対し、建築基準法第56条第7項(天空率による適用の除外)を適用することができますか。	適用できません。
8	既存不適格建築物の増築・改築はできますか。	不適合部分を増加させない範囲での増築(改築)で、増築(改築)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倍を超えないものは、増築(改築)できます。 【計画書第1項第2号】
9	絶対高さ制限について、当初指定の日はいつですか？	平成23年(2011年)3月29日です。

2 計画書第3項第6号又は同項第7号に規定する「制限の緩和（敷地面積及び外壁後退距離に応じた絶対高さ制限の緩和）」について

No.	Q	A
1	<p>計画書第3項第6号又は同項第7号に規定する「制限の緩和」は、北側の斜線制限にも適用されますか。</p>	<p>適用されません。            計画書第3項第6号又は同項第7号に規定する制限の緩和は、絶対高さ制限のみ適用されます。</p> 
2	<p>建築物の敷地が2種類以上の高度地区にわたる場合、制限の緩和の適用条件は、どのようにみますか。</p>	<p>敷地面積の基準に対しては、各高度地区に属する敷地の割合に関わらず、敷地全体の面積をみます。            最小距離L及び緩和後の絶対高さに対しては、敷地及び、建築物又は建築物の部分が属する高度地区ごとにみます。</p>
3	<p>敷地が、10m第一種高度地区の境界線から25mの範囲（緩和適用除外区域）の内外にまたがる場合、緩和適用除外区域にある建築物の外壁後退距離についても最小距離Lの対象となりますか。</p>	<p>最小距離Lの対象となります。</p>

No.	Q	A
4	外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のものは、最小距離Lの対象となりますか。	<p>最小距離Lの対象となりません。</p> <p>ただし、当該部分の外壁後退距離が1m以上の場合に限りです。</p> <p>※31m第三種高度地区、31m第四種高度地区又は45m第四種高度地区の区域内、かつ、商業系の用途地域の区域内にある敷地面積が1,000㎡を越える敷地の場合の考え方については、「No.10」を御確認ください。</p>
5	バルコニーは、最小距離Lの対象となりますか。	建築基準法における外壁の後退距離の取扱いに準じます。手すり形状等により取扱いが異なります。
6	地階部分は、最小距離Lの対象となりますか。	<p>建築基準法における外壁の後退距離の取扱いに準じます。</p> <p>地階かつ建築面積が発生しない場合は、最小距離Lの対象となりません。</p>
7	機械式駐車場は、最小距離Lの対象になりますか。	工作物に該当する場合、最小距離Lの対象となりません。
8	同一敷地内にある全ての建築物が、最小距離Lの対象となりますか。	<p>計画書第3項第6号に規定する制限の緩和においては、当該建築物の機能上必要な施設で建築物と別棟で軒高5m以下のものは、外壁後退距離が1m以上ある場合、最小距離Lの対象となりません。</p> <p>ただし、千里ニュータウン地区地区計画の区域内における計画書第3項第7号に規定する制限の緩和においては、物置その他これに類する用途に供し、軒高2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のものは、外壁後退距離の対象となりません。</p> <p>※計画書第3項第6号に規定する制限の緩和に関して、31m第三種高度地区、31m第四種高度地区又は45m第四種高度地区の区域内、かつ、商業系の用途地域の区域内にある敷地面積が1,000㎡を越える敷地の場合の考え方については、「No.10」を御確認ください。</p>

No.	Q	A
9	<p>建築基準法第86条第1項又は第2項（建築基準法第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認定を受けた一団の土地において、最小距離Lはどのように算定しますか。</p>	<p>当該一団地を1の敷地とみなし、最小距離Lを算定します。</p>
10	<p>31m第三種高度地区、31m第四種高度地区又は45m第四種高度地区の区域内、かつ、商業系の用途地域の区域内にある敷地面積が1,000㎡を越える敷地について、計画書第3項第6号に規定する制限の緩和の適用にあたって必要な外壁後退距離の考え方はどのようになりますか。</p>	<p>当該敷地において、道路境界線からの外壁後退距離が2m以上必要となります。</p> <p>また、居住の用に供する部分を有する建築物の場合は、上記に加え、建築物の高さ31m（45m第四種高度地区の場合は45m）を超える部分において、隣地境界線からの外壁後退距離が7m以上必要となります。</p> <p>なお、計画書第3項第6号に規定する制限の緩和を適用する建築物の機能上必要な施設で建築物と別棟で軒高5m以下の建築物等については、道路境界線からの外壁後退距離を1m以上確保することで、上記に示す道路境界線からの2m以上の確保は不要となります。</p>
11	<p>31m第三種高度地区、31m第四種高度地区又は45m第四種高度地区の区域内、かつ、商業系の用途地域の区域内にある敷地面積が1,000㎡を越える敷地において、居住の用に供する部分を有する建築物が計画書第3項第6号に規定する制限の緩和を適用するにあたっては、31m（45m第四種高度地区の場合は45m）を超える部分に、居住の用に供する部分がない場合においても、隣地境界線から外壁後退距離を7m以上確保することは必要ですか。</p>	<p>必要です。</p>

No.	Q	A
12	<p>計画書第3項第6号に規定する制限の緩和において、例えば、25m 第三種高度地区、25m 第四種高度地区では、敷地面積の条件が「1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの」と「5,000 m<sup>2</sup>を超えるもの」の2種類あります。</p> <p>25m 第三種高度地区の区域内にある敷地面積 6,000 m<sup>2</sup>の敷地において、上記「1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの」の緩和を適用することはできますか。</p>	<p>適用できます。</p> <p>ただし、千里ニュータウン地区地区計画の区域内にある敷地で、敷地面積が計画書第3項第7号の規定に該当する場合は、当該規定のみが適用できます。</p> <p>例)</p> <p>敷地面積 6,000 m<sup>2</sup>の敷地が千里ニュータウン地区地区計画の区域内、かつ、25m 第三種高度地区の区域内にある場合、計画書第3項第7号に規定する「25m 第三種高度地区、敷地面積 5,000 m<sup>2</sup>を超え 10,000 m<sup>2</sup>以下のもの」の緩和のみ適用することができます。</p>

(参考)

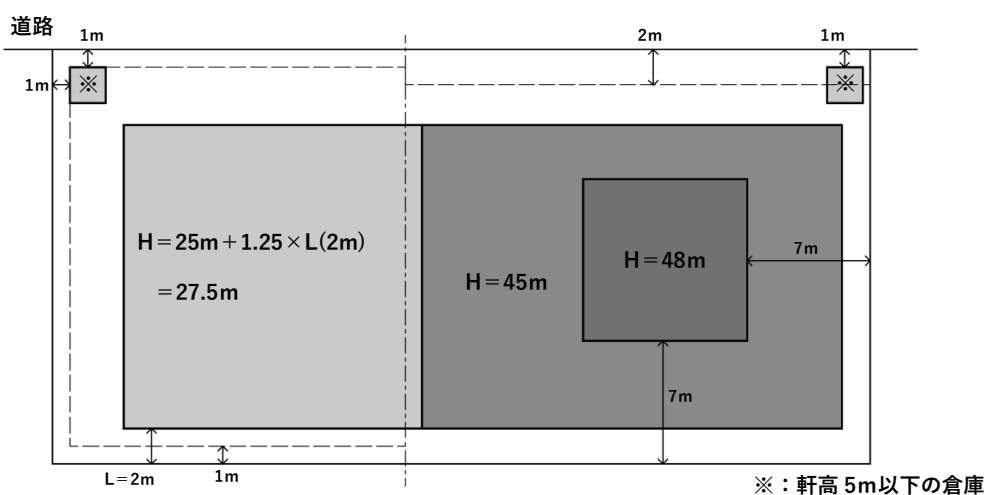
計画書第3項第6号又は同項第7号に規定する「制限の緩和」における  
緩和条件（敷地面積）に対応する緩和の適用表

		計画敷地面積 敷地面積の条件	緩和を適用する建築物の敷地面積S（計画建築物の敷地面積）									
			千里ニュータウン地区地区計画区域内									
			500㎡<S ≦1,000㎡	1,000㎡<S ≦5,000㎡	5,000㎡<S ≦10,000㎡	10,000㎡<S	S≦500㎡	500㎡<S≦ 1,000㎡	1,000㎡<S ≦5,000㎡	5,000㎡<S ≦10,000㎡	10,000㎡<S	
高度地区の 種類と敷地面積 の条件	【計画第3項第6号】 標準の緩和条件	10m第一種	500㎡を超えるもの	○	○	○	○		○	○	○	○
		12m第二種 12m第三種	500㎡を超えるもの	○	○	○	○		○	○	○	○
		16m第三種	500㎡を超えるもの	○	○	○	○		○	○	○	○
		16m第四種	5,000㎡を超えるもの 工業系用途地域においては10,000㎡を超えるもの			○※1	○				○※1	○
		25m第三種	1,000㎡を超えるもの		○	○	○			○		
		25m第四種	5,000㎡を超えるもの			○	○					
		31m第三種 31m第四種	1,000㎡を超えるもの		○	○	○			○		
		45m第四種	1,000㎡を超えるもの		○	○	○					
	【計画第3項第7号】 地区千里ニュータウン地区 内の緩和条件	25m第三種	5,000㎡を超え、 10,000㎡以下のもの								○	
			10,000㎡を超えるもの									○
31m第三種		5,000㎡を超え、 10,000㎡以下のもの								○		
		10,000㎡を超えるもの									○	
45m第四種		10,000㎡以下のもの										
		10,000㎡を超えるもの									○	

※1 工業系用途地域においては、適用できません。また、工業系用途地域とそれ以外の用途地域にまたがり、工業系用途地域に過半が属する敷地においても適用できません。

※2 各高度地区第1項で定める絶対高さ制限の緩和の適用について、詳細は計画書第3項第6号又は同項第7号に定めています。

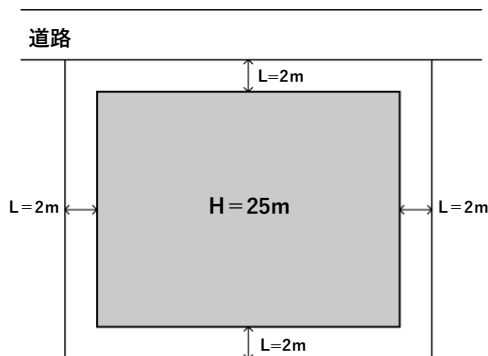
3 計画書第3項に規定する「各高度地区第1項で定める建築物の高さの最高限度の制限の緩和」の適用例

No.	適用例
1	<p>敷地面積：4,000 m<sup>2</sup> (千里ニュータウン地区地区計画区域外)            建物用途：共同住宅・店舗</p> <p style="text-align: right;">H = 適用例に示す建築物の高さ            L = 各高度地区における最小距離 L</p>  <p style="text-align: right;">※：軒高 5m 以下の倉庫</p> <p style="text-align: center;"> <b>25m 第三種高度地区</b>                      <b>45m 第四種高度地区</b>  <b>住居系用途地域</b>                              <b>商業系用途地域</b> </p> <p>計画書第3項第6号の規定の適用にあたっては、当該敷地の場合、敷地面積は4,000 m<sup>2</sup>、最小距離 L 及び緩和後の絶対高さは建築物又は建築物の部分が属する高度地区ごとにみます。</p> <p>そのため、25m 第三種高度地区の区域では、敷地面積の緩和条件は「1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの」に該当し、最小距離 L は 2m であることから、緩和後の高さの最高限度は 27.5m となります。</p> <p>また、45m 第四種高度地区の区域では、敷地面積の緩和条件は「1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの」に該当し、建築物（共同住宅・店舗）は「道路に面する部分の外壁後退距離は 2m 以上」「建築物の高さ 45m を超える部分の隣地境界線からの外壁後退距離は 7m 以上」であり、軒高 5m 以下の倉庫は道路に面する部分の外壁後退距離を 1m 確保していることから、高さの最高限度は適用しないものとなります。</p>

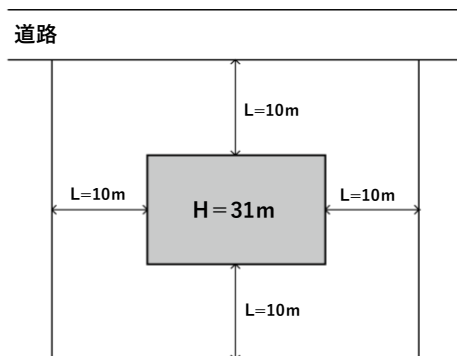


2 敷地面積：6,000 m<sup>2</sup>（千里ニュータウン地区地区計画区域内）  
 高度地区：25m第三種高度地区

H = 適用例に示す建築物の高さ  
 L = 最小距離 L



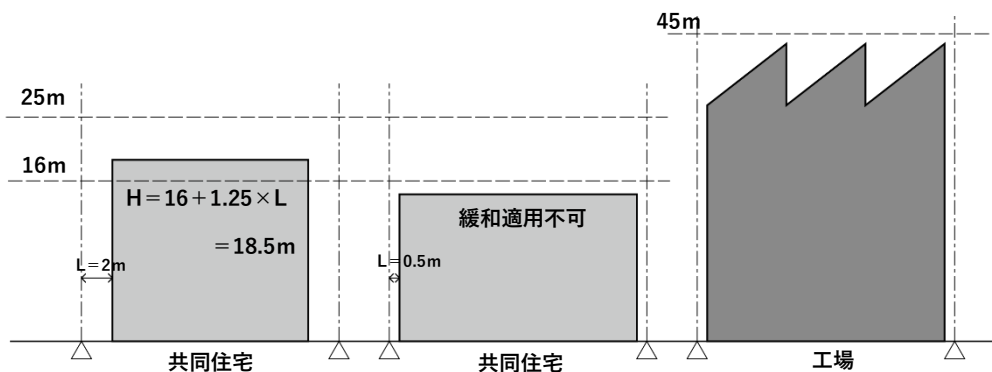
敷地面積が、千里ニュータウン地区地区計画区域内の緩和条件に該当しているため、標準の緩和基準は適用されません。高さの最高限度は25mとなります。なお、当該敷地の場合、千里ニュータウン地区地区計画区域内の緩和条件に該当させるにはLは3m以上が必要です。



敷地面積が、千里ニュータウン地区地区計画区域内の緩和条件に該当しているため、標準の緩和基準は適用されず、千里ニュータウン地区地区計画区域内の緩和基準が適用されます。緩和後の高さの最高限度は31mとなります。

3 敷地面積：1,000 m<sup>2</sup>（千里ニュータウン地区地区計画区域外）  
 用途地域：準工業地域  
 高度地区：16m第四種高度地区

H = 適用例に示す建築物の高さ  
 L = 最小距離 L



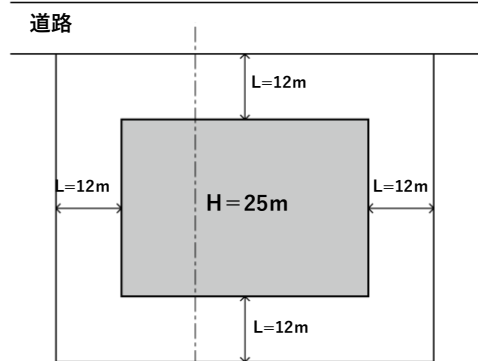
4 敷地面積：6,000 m<sup>2</sup>（千里ニュータウン地区地区計画区域外）

高度地区：16m第四種高度地区

建物用途：共同住宅

H = 適用例に示す建築物の高さ

L = 最小距離 L

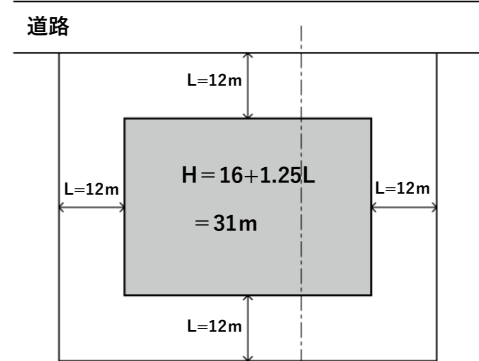


住居系用途地域 工業系用途地域

2,000 m<sup>2</sup>

4,000 m<sup>2</sup>

工業系用途地域に過半が属する敷地であるため、適用できる緩和条件は、敷地面積が「500 m<sup>2</sup>を超えるもの」となり、緩和後の高さの最高限度は 25mとなります。



住居系用途地域 工業系用途地域

4,000 m<sup>2</sup>

2,000 m<sup>2</sup>

工業系以外の用途地域に過半が属する敷地であるため、適用できる緩和条件は、敷地面積が「5,000 m<sup>2</sup>を超えるもの」となり、緩和後の高さの最高限度は 31mとなります。