

(案)

北部大阪都市計画高度地区の変更 (吹田市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建物高さの最高限度	備考
10m 第一種 高度地区	約 471ha	1 建築物の高さの最高限度は、10メートルとする。 2 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。）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5メートルを加えたものとする。	
12m 第二種 高度地区	約 6.5ha	1 建築物の高さの最高限度は、12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1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたものとする。	
12m 第三種 高度地区	約 22ha	1 建築物の高さの最高限度は、12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。	
16m 第三種 高度地区	約 764ha	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。	
16m 第四種 高度地区	約 494ha	1 建築物の高さの最高限度は、16メートルとする。	
25m 第三種 高度地区	約 811ha	1 建築物の高さの最高限度は、25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。	
25m 第四種 高度地区	約 393ha	1 建築物の高さの最高限度は、25メートルとする。	
31m 第三種 高度地区	約 165ha	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。	
31m 第四種 高度地区	約 192ha	1 建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。	
45m 第四種 高度地区	約 70ha	1 建築物の高さの最高限度は、45メートルとする。	
合計	約 3,387ha		

(適用の除外)

- 1 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) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）（以下、「法」という）の規定により定められた一団地の住宅施設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、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、法第 11 条に基づき定められる都市施設、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。
 - (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）（以下、「建築基準法」という）第 3 条第 2 項の規定により建築基準法第 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又は改築を行う建築物で、増築又は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。
 - (3) 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 17 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 次の各号の一に該当する建築物については、各高度地区第 1 項で定める建築物の高さの最高限度を適用しない。
 - (1) 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。
 - (2) 都市計画において決定された特別用途地区の区域のうち建築物等の高さの最高限度又はこれに相当する事項が定められている区域の建築物で、当該都市計画等に適合した建築物。

(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する。
 - (2) 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) 建築基準法第 86 条第 1 項又は第 2 項（建築基準法 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、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) 工業地域又は準工業地域内（以下、「工業系用途地域」という）において、住宅（長屋を含む。）、共同住宅、寄宿舎、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各高度

(案)

地区第1項に定める建築物の高さの最高限度を「45メートル」とする。ただし、千里ニュータウン地区地区計画区域内においては「31メートル」とする。

- (6) 市街地環境に配慮した建築物として、敷地面積（異なる高度地区にまたがる敷地または16m第三種高度地区、16m第四種高度地区において工業系用途地域とそれ以外の用途地域にまたがる敷地の場合には、それぞれの高度地区または用途地域に該当する部分の面積の合計を敷地面積として扱う）及び建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁後退距離」という。）の最小値（以下「最小距離L」という。）に応じて各高度地区第1項で定める建築物の高さの最高限度を次のとおりとする。ただし、最小距離Lは1メートル以上とし、また、10m第一種高度地区の境界線から25メートルの範囲においては本号で規定する建物高さの最高限度は適用しない。

高度地区	敷地面積	建物高さの最高限度
10m 第一種高度地区	500平方メートルを超えるもの	10+1.25Lメートル若しくは16メートルのうち小さい数値
12m 第二種高度地区 12m 第三種高度地区	500平方メートルを超えるもの	12+1.25Lメートル若しくは16メートルのうち小さい数値
16m 第三種高度地区 16m 第四種高度地区	500平方メートルを超えるもの	16+1.25L（近隣商業地域、商業地域においては16+2.5L）メートル若しくは25メートルのうち小さい数値
	5,000平方メートルを超えるもの 工業系用途地域においては10,000平方メートルを超えるもの	16+1.25L（近隣商業地域、商業地域においては16+2.5L）メートル若しくは31メートルのうち小さい数値
25m 第三種高度地区 25m 第四種高度地区	1,000平方メートルを超えるもの	25+1.25L（近隣商業地域、商業地域においては25+2.5L）メートル若しくは31メートルのうち小さい数値
	5,000平方メートルを超えるもの	Lが10メートル（近隣商業地域、商業地域においては7メートル）以上の場合45メートル
31m 第三種高度地区 31m 第四種高度地区	1,000平方メートルを超えるもの	31+1.25Lメートル若しくは45メートルのうち小さい数値（Lが10メートル以上の場合は45m） ただし、近隣商業地域、商業地域においては道路に面する部分の外壁後退距離が2メートル以上で45m（居住の用に供する部分を有する建築物については、建築物の高さ31メートルを超える部分の隣地境界線からの外壁後退距離を7メートル以上とする）
45m 第四種高度地区	1,000平方メートルを超えるもの	45+1.25Lメートル ただし、近隣商業地域、商業地域においては道路に面する部分の外壁後退距離が2メートル以上で建築物の高さの最高限度を適用しない（居住の用に供する部分を有する建築物については、建築物の高さ45メートルを超える部分の隣地境界線からの外壁後退距離を7メートル以上とする）

なお、16m第三種高度地区、16m第四種高度地区において、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ついては、本号で規定する敷地面積は10,000平方メートルを超えるものとする。

また、建築物の一部または当該建築物の機能上必要な施設で建築物と別棟のものについて、外

(案)

壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの、または、当該建築物の機能上必要な施設で建築物と別棟で軒高5メートル以下の建築物については外壁後退距離が1メートル以上の場合には最小距離Lの対象としない。

(7) 千里ニュータウン地区地区計画区域内において次に示すものについては、(6)号に関わらず各高度地区第1項で定める建築物の高さの最高限度を次のとおりとする。ただし、10m 第一種高度地区の境界線から25メートルの範囲においては本号で規定する建物高さの最高限度は適用しない。

高度地区	敷地面積	外壁後退距離	建物高さの最高限度
25m 第三種高度地区 25m 第四種高度地区	5,000平方メートルを超え、 10,000平方メートル以下のもの	敷地境界線から3メートル以上	31メートル
	10,000平方メートルを超えるもの	道路境界線から5メートル以上かつ隣地境界線から3メートル以上	
31m 第三種高度地区 31m 第四種高度地区	5,000平方メートルを超え、 10,000平方メートル以下のもの	敷地境界線から3メートル以上	45メートル
	10,000平方メートルを超えるもの	道路境界線から5メートル以上かつ隣地境界線から3メートル以上	
45m 第四種高度地区	10,000平方メートル以下のもの	—	45メートル
	10,000平方メートルを超えるもの	道路境界線から5メートル以上かつ隣地境界線から3メートル以上	適用しない

また、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの、または、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のものについては外壁後退距離の対象としない。

(8) 各高度地区第1項で定める建築物の高さの最高限度については、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、12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。

(許可による特例)

4 次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が吹田市建築審査会の同意を得て許可したものについては、当該各号に定めるものとする。

(1) 建築基準法第3条第2項の規定により、不適合部分を有する建築物の再度の新築において、市長がやむを得ないと認めるものについては、各高度地区第1項で定める建築物の高さの最高限度は、不適合部分を増加させない範囲とする。

(2) 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、市長がやむを得ないと認めるものについては、各高度地区の第1項及び16m 第四種高度地区、25m 第四種高度地区、31m 第四種高度地区、45m 第四種高度地区を除く各高度地区の第2項は適用しない。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」