

議案第3号
令和4年11月14日
(2022年)

吹田市都市計画審議会
会長 吉田 栄司 様

吹田市長 後藤圭二

北部大阪都市計画高度地区の変更（吹田市決定）について

標題のことについて、次のとおり貴審議会に諮問します。

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的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

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 第一種高度地区的境界線から 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 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 25 メートルのうち小さい数値 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 5,000 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 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）以上の場合は 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

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第一種高度地区的境界線から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るもの	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るもの	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。

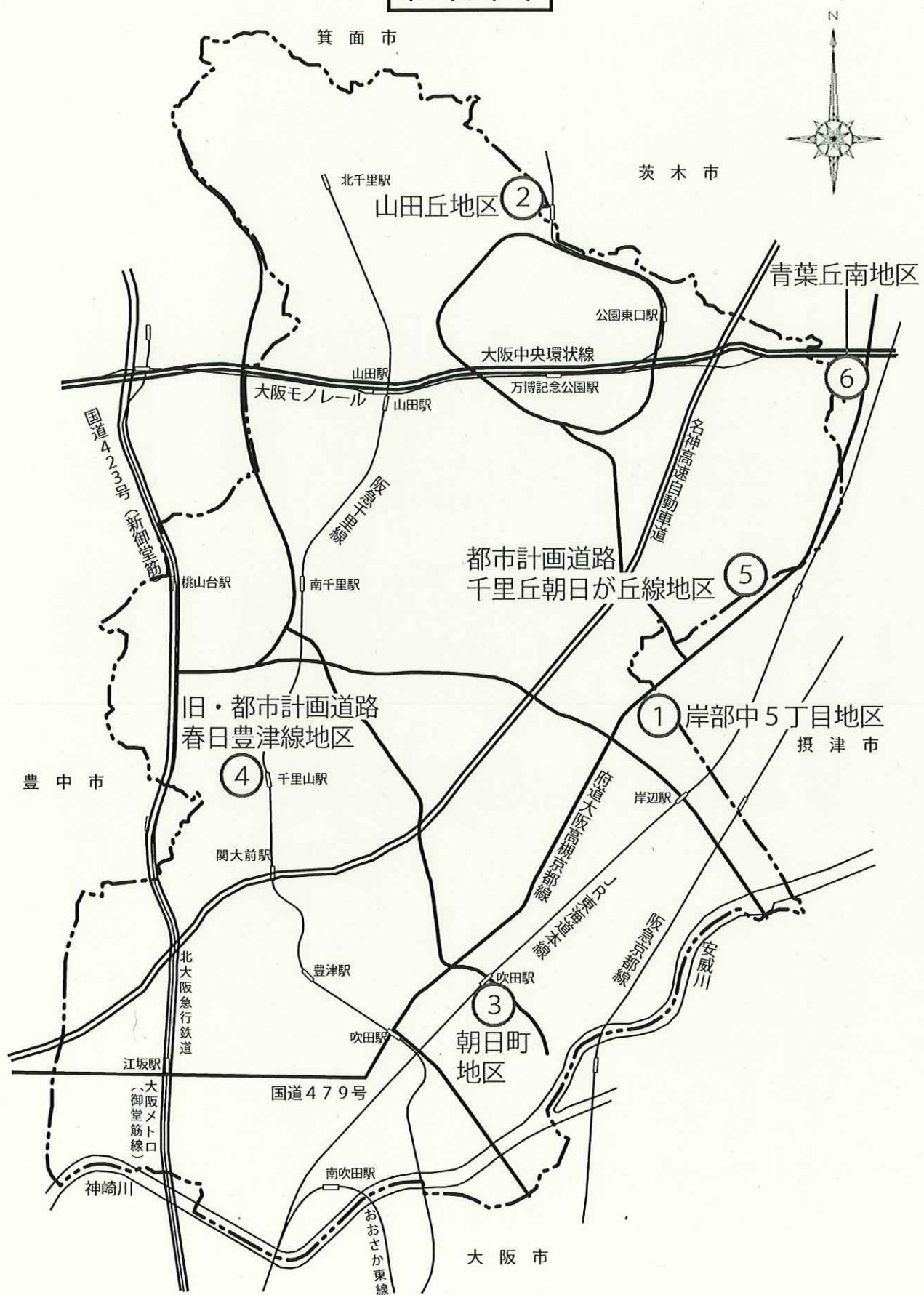
- (1) 建築基準法第3条第2項の規定により、不適合部分を有する建築物の再度の新築において、市長がやむを得ないと認めるものについては、各高度地区第1項で定める建築物の高さの最高限度は、不適合部分を増加させない範囲とする。
- (2) 市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況により、市長がやむを得ないと認めるものについては、各高度地区の第1項及び16m第四種高度地区、25m第四種高度地区、31m第四種高度地区、45m第四種高度地区を除く各高度地区の第2項は適用しない。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

周辺環境と調和し、まちづくりの方針に沿った市街地像に合う土地利用誘導を図るとともに、用途地域の変更に併せて境界線を整理するため、本案のとおり高度地区を変更するものである。

位置図

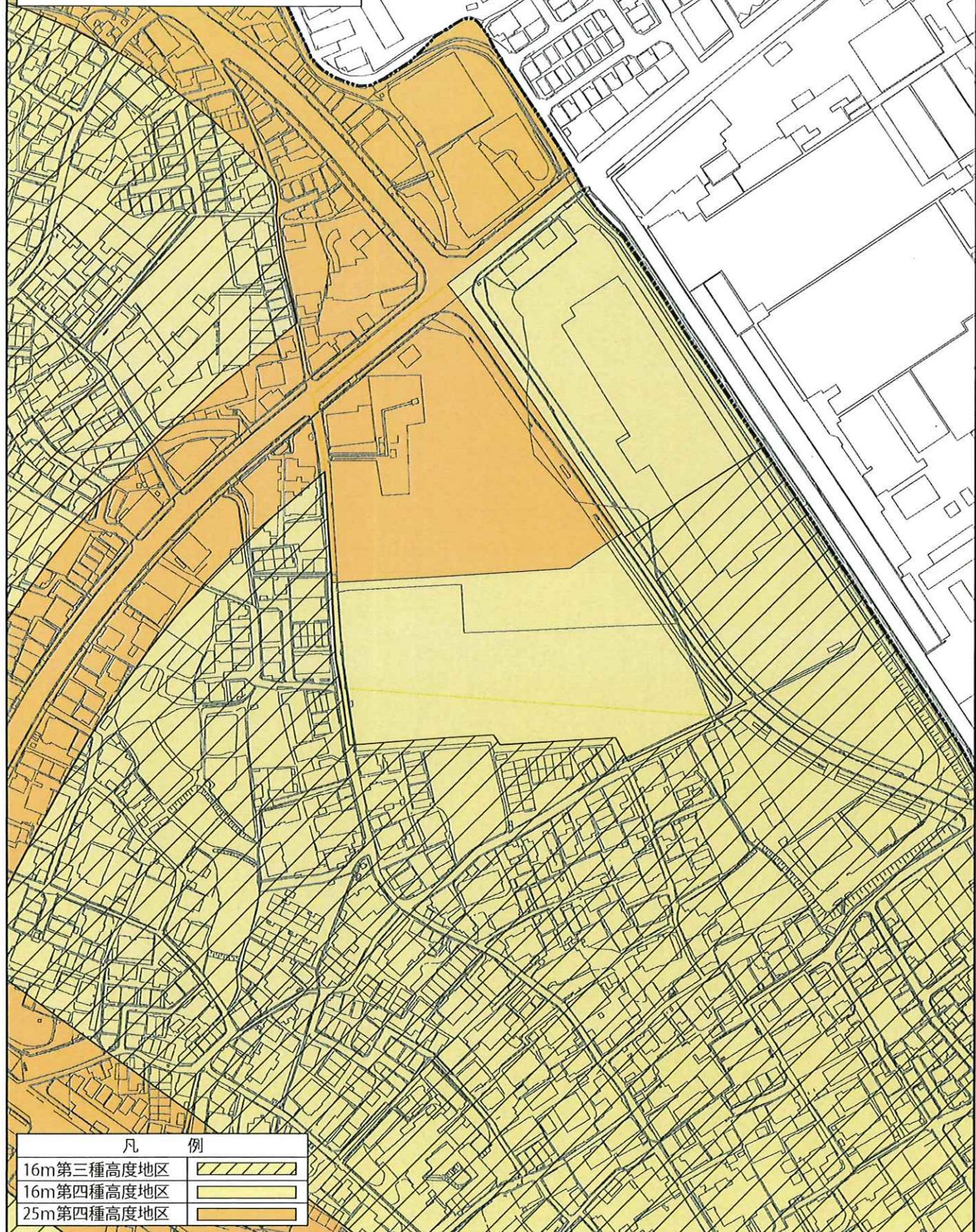


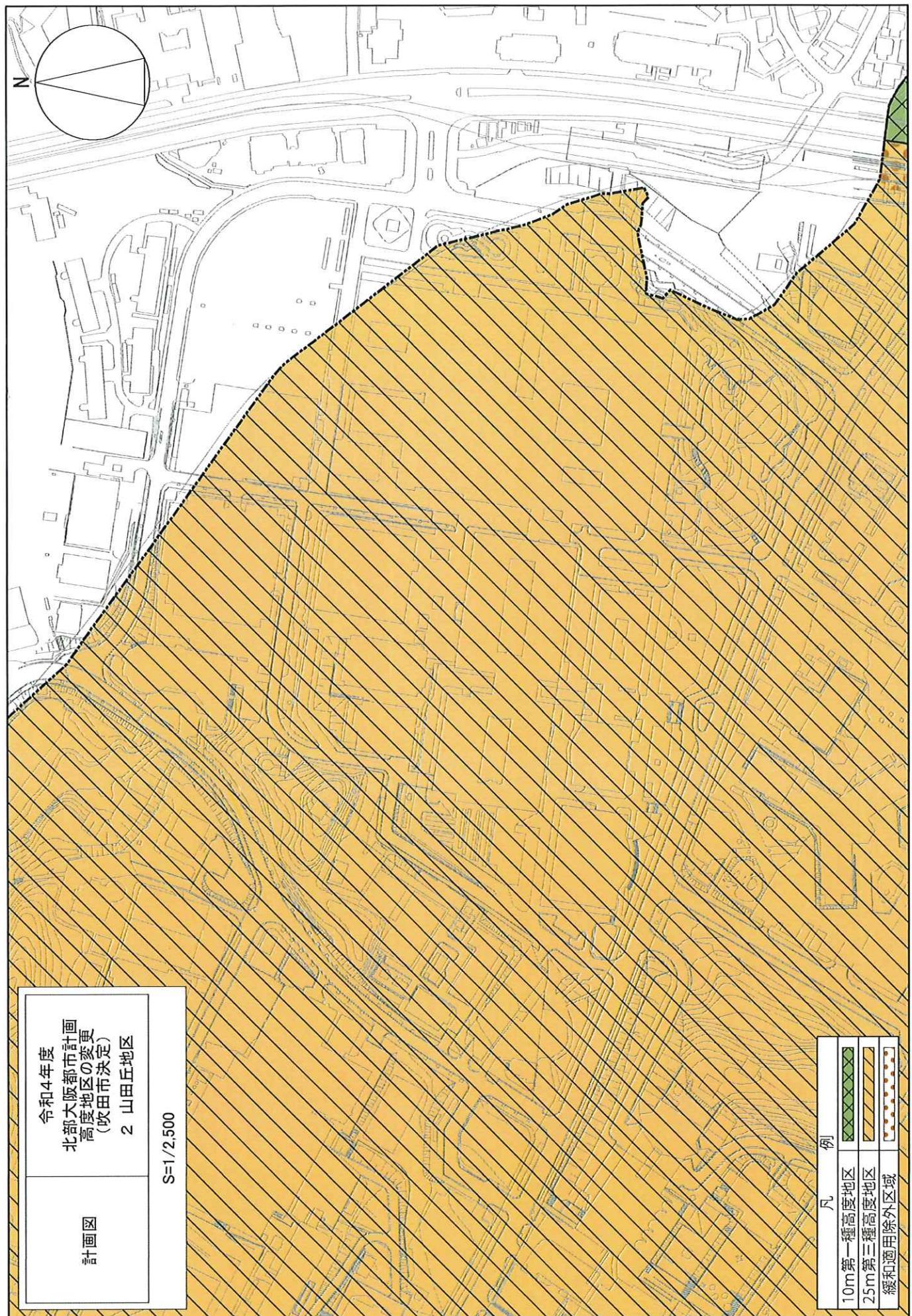
計画図

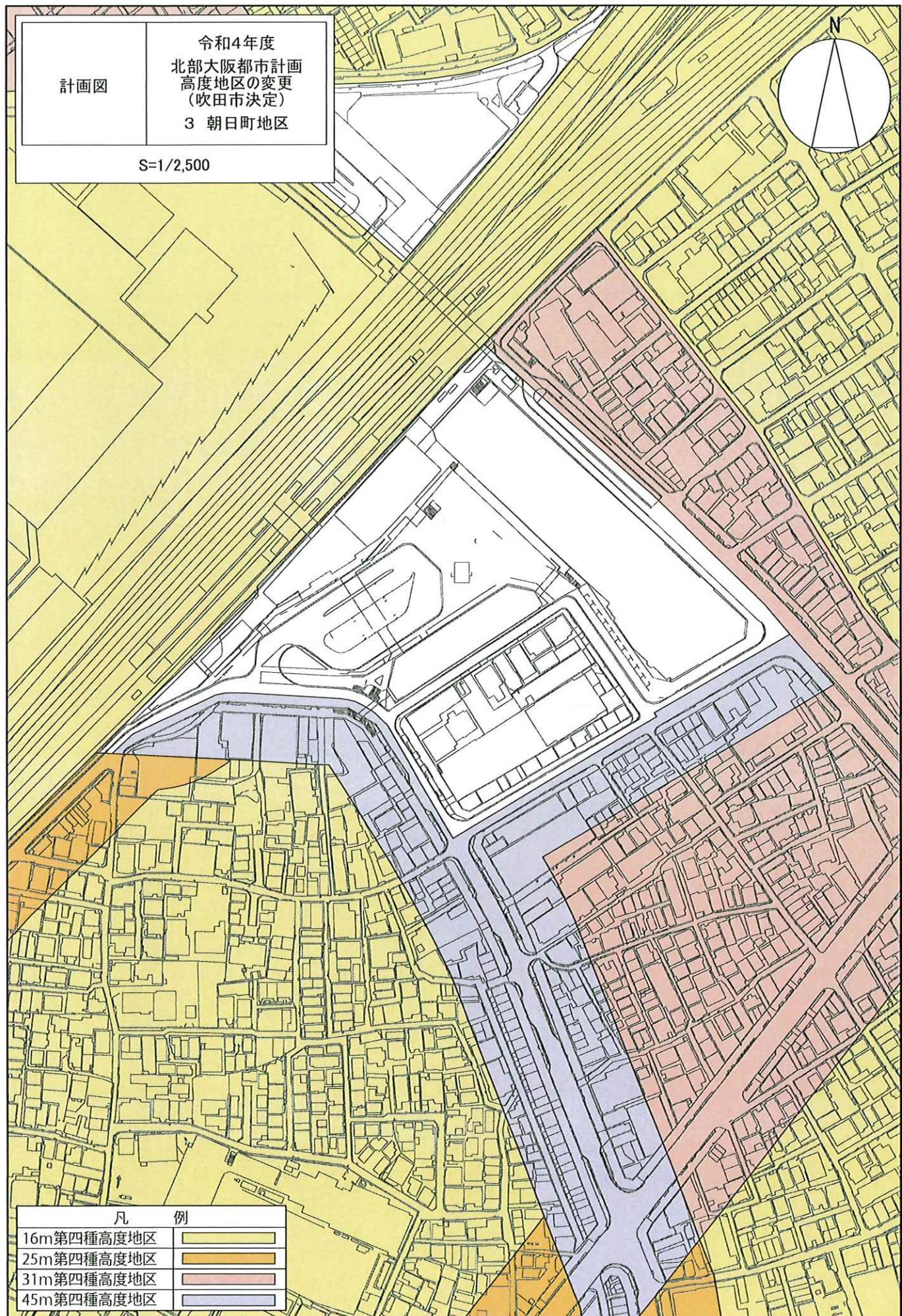
令和4年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
(吹田市決定)
1 岸部中5丁目地区

S=1/2,500

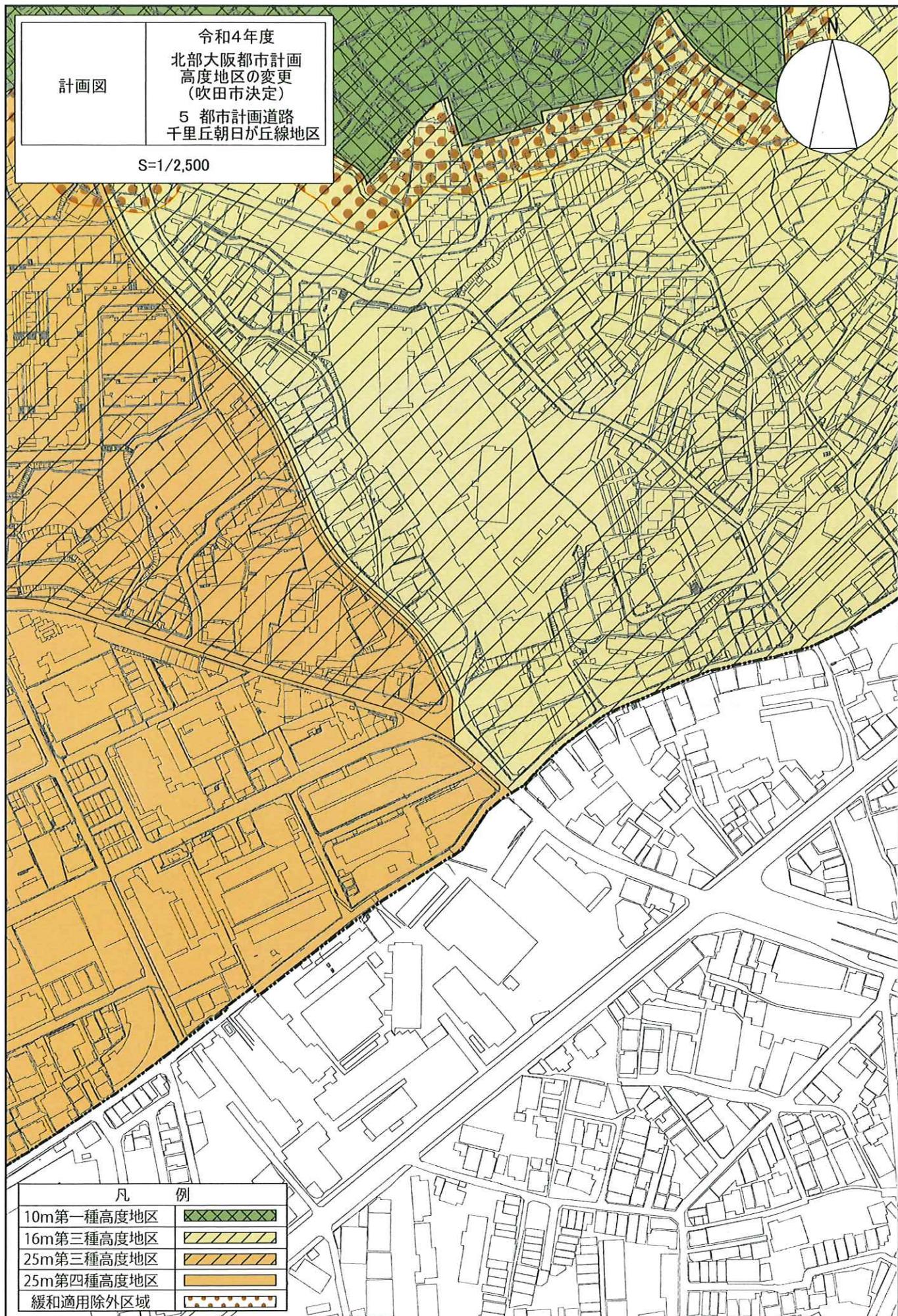
N

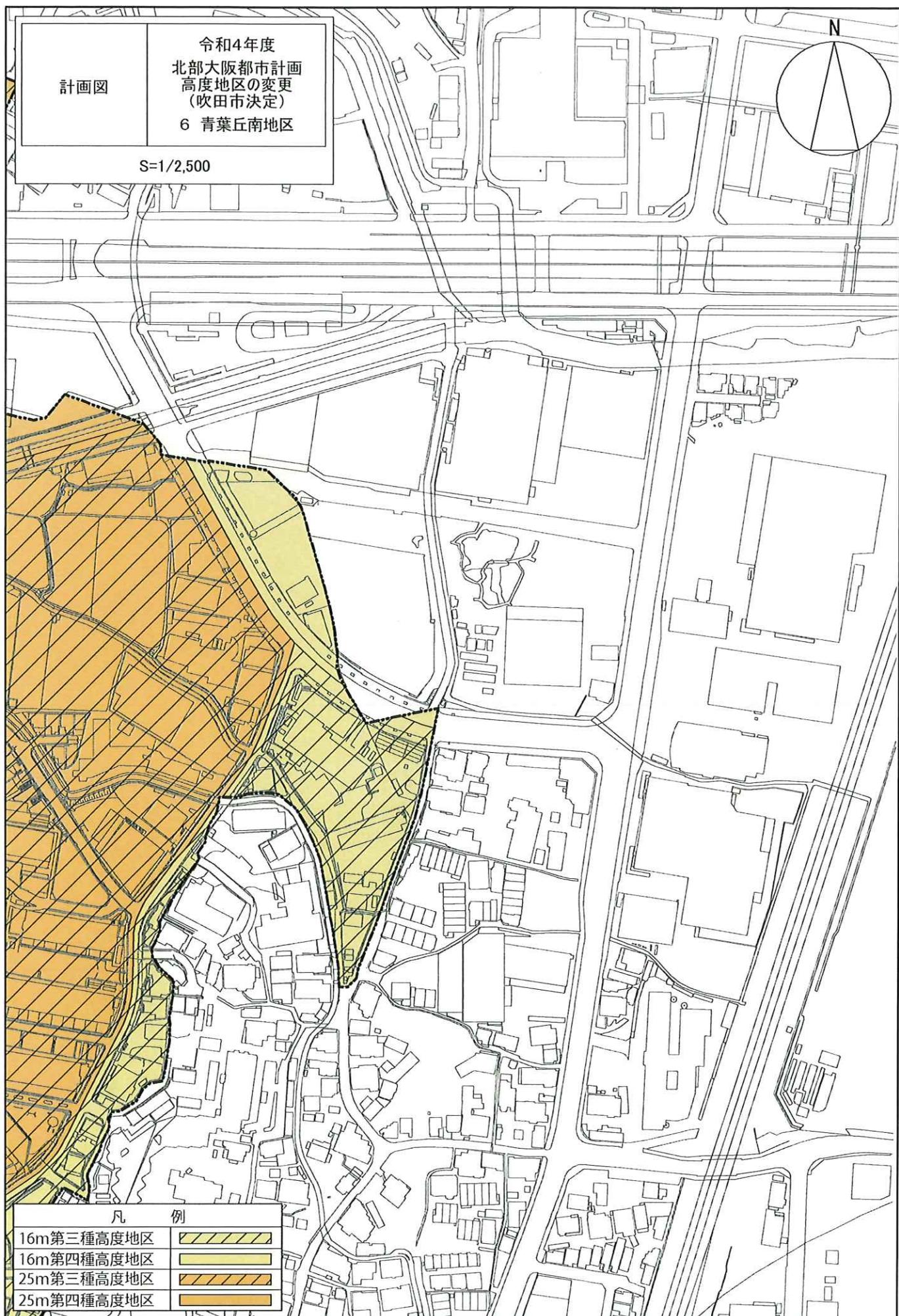












新旧対照表

北部大阪都市計画高度地区の変更 (吹田市決定)					
変更前		変更後			
都市計画高度地区を次のように変更する。					
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	建物高さの最高限度		
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。	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。	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。	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765ha	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。	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195ha	1 建築物の高さの最高限度は、16メートルとする。	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799ha	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。	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391ha	1 建築物の高さの最高限度は、25メートルとする。	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。	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。	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81ha	1 建築物の高さの最高限度は、45メートルとする。	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		約3,387ha		

変更前

(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建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的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 本則限の適用に際しては、次の各号に定めるとこころによる。

(1) 北側の前面道路の反対側に水面、緑路敷その他これらに接するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、緑路敷、その他これらに接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、緑路敷その他これらに接するものに接する隣地境界線は、当該水面、緑路敷その他これらに接するものの幅の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、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) 工業地域又は准工業地域内(以下、「工業系用途地域」という)において、住宅(戸屋を含む)、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

(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建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的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 本則限の適用に際しては、次の各号に定めるとこころによる。

(1) 北側の前面道路の反対側に水面、緑路敷その他これらに接するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、緑路敷、その他これらに接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、緑路敷その他これらに接するものに接する隣地境界線は、当該水面、緑路敷その他これらに接するものの幅の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8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、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) 工業地域又は准工業地域内(以下、「工業系用途地域」という)において、住宅(戸屋を含む)、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では各高度

変更前

変更後

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) 市街地境界に配慮した建築物として、敷地面積（異なる高密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、それぞれの高密度地区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」）という。）に応じて各高密度地区第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、最小距離は1メートル以上とし、また、10m 第一種高度地区的境界線から25メートルの範囲においては本号で規定する建築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のうち小さい数値	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	500 平方メートルを超えるもののうち小さい数値	12+1.25L メートル若しくは 16 メートルのうち小さい数値
12m 第三種高度地区	500 平方メートルを超えるもののうち小さい数値	12+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
16m 第三種高度地区	500 平方メートルを超えるもののうち小さい数値	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
16m 第四種高度地区	5,000 平方メートルを超えるもののうち小さい数値	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 第三种高度地区	1,000 平方メートルを超えるもののうち小さい数値	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
25m 第四种高度地区	5,000 平方メートルを超えるもののうち小さい数値	31+1.25L メートル若しくは 45 メートル以上の場合は 45m
31m 第三种高度地区	1,000 平方メートルを超えるもののうち小さい数値	31+1.25L メートル若しくは 45 メートル以上の場合は 45m
31m 第四种高度地区	1,000 平方メートルを超えるもの	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、建築物の高さを有する建築物についても、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離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 第四种高度地区	1,000 平方メートルを超えるもの	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離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 第三种高度地区、16m 第四种高度地区において、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

変更前

変更後

高度地区	敷地面積	外壁後退距離	建物高さの 最高峰度
25m 第三種高度地区	5,000 平方メートルを越え、敷地境界線から 3 メートル以上	31 メートル	
25m 第四種高度地区	10,000 平方メートル以下 のもの	5 メートル 以上かつ敷地境界線から 3 メートル以上	
	10,000 平方メートルを 越えるもの	5 メートル 以上かつ敷地境界線から 3 メートル以上	
31m 第三種高度地区	5,000 平方メートルを越え、敷地境界線から 3 メートル以上	45 メートル	
31m 第四種高度地区	10,000 平方メートル以下 のもの	5 メートル 以上かつ敷地境界線から 3 メートル以上	
	10,000 平方メートルを 越えるもの	5 メートル 以上かつ敷地境界線から 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 越えるもの	5 メートル 以上かつ敷地境界線から 3 メートル以上	

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峰度については、陸戸窓、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋蓋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、市長が許可したものについては、当該各号に定めることとする。

(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) 市街地の景観を害するおそれがない、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、各高度地区的第 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」

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 メートル以下での建築物についてでは外壁後退距離が 1 メートル以上の場合には最小距離 1 の対象としない。

(7) 千里ニュータウン地区計画区域内において次に示すものについては、(6)号に限らず各高度地区第 1 項で定める建築物の高さの最高峰度を次のとおりとする。ただし、10m 第一種高度地区的境界線から 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 最高峰度
25m 第三種高度地区	5,000 平方メートルを越え、敷地境界線から 3 メートル以上	31 メートル	
25m 第四種高度地区	10,000 平方メートル以下 のもの	5 メートル 以上かつ敷地境界線から 3 メートル以上	
	10,000 平方メートルを 越えるもの	5 メートル 以上かつ敷地境界線から 3 メートル以上	
31m 第三種高度地区	5,000 平方メートルを越え、敷地境界線から 3 メートル以上	45 メートル	
31m 第四種高度地区	10,000 平方メートル以下 のもの	5 メートル 以上かつ敷地境界線から 3 メートル以上	
	10,000 平方メートルを 越えるもの	5 メートル 以上かつ敷地境界線から 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 越えるもの	5 メートル 以上かつ敷地境界線から 3 メートル以上	

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峰度については、陸戸窓、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋蓋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) 市街地の景観を害するおそれがない、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、各高度地区的第 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的第 2 項は適用しない。

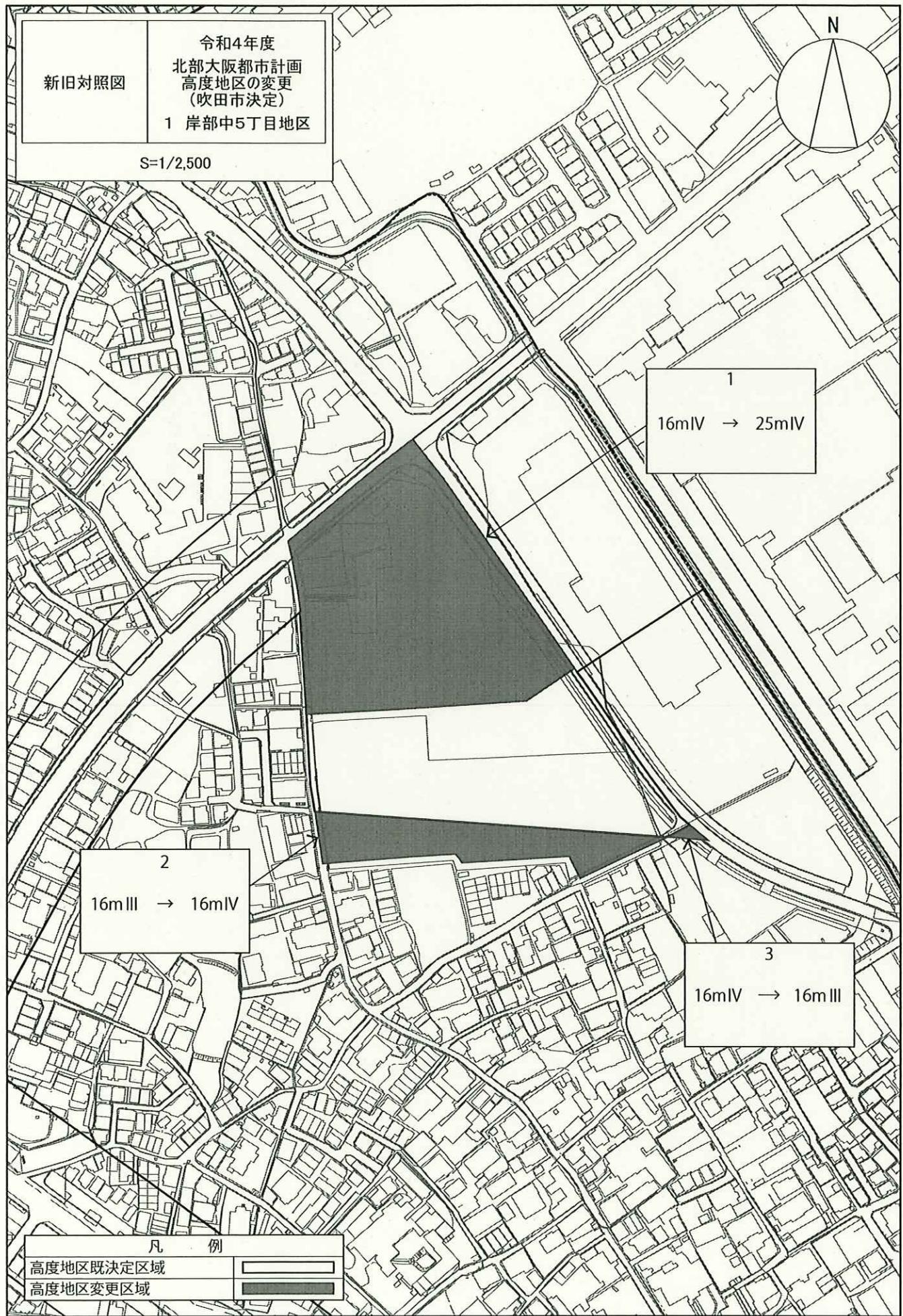
「位置及び区域は計画図表示のとおり」

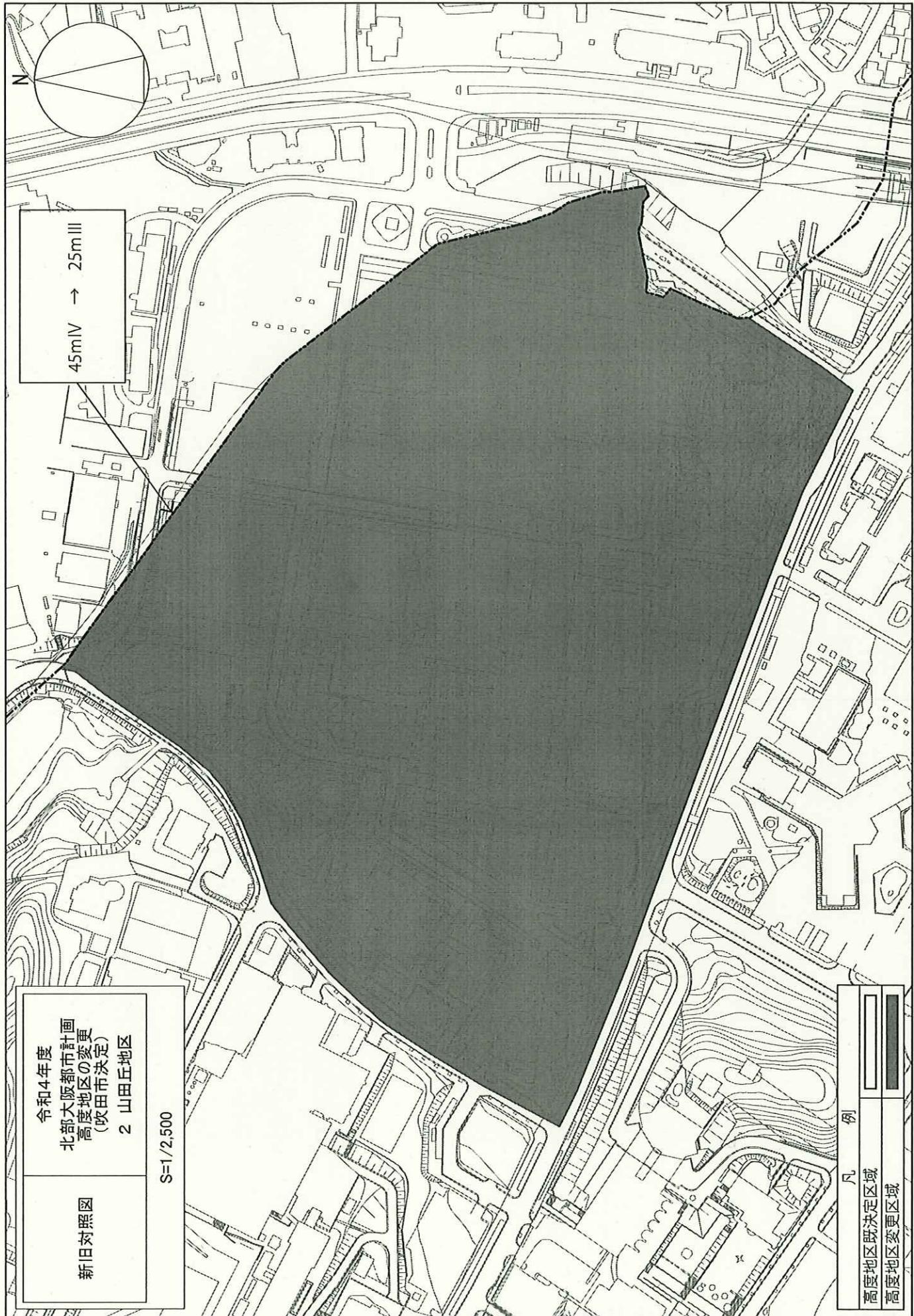
新旧対照表

上段 変更後
下段 () 内は変更前

種類	面積	備考
高度地区 (10m第一種高度地区)	約 470.5ha	
高度地区 (12m第二種高度地区)	約 6.5ha	
高度地区 (12m第三種高度地区)	約 21.8ha	
高度地区 (16m第三種高度地区)	約 764.4ha (約 764.7ha)	
高度地区 (16m第四種高度地区)	約 493.5ha (約 494.6ha)	
高度地区 (25m第三種高度地区)	約 810.6ha (約 799.5ha)	
高度地区 (25m第四種高度地区)	約 392.8ha (約 391.4ha)	
高度地区 (31m第三種高度地区)	約 164.6ha	
高度地区 (31m第四種高度地区)	約 191.7ha	
高度地区 (45m第四種高度地区)	約 70.1ha (約 81.2ha)	
計	約 3386.5ha (約 3386.5ha)	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」





新旧対照図

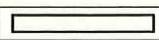
令和4年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
(吹田市決定)
3 朝日町地区

S=1/2,500

45mIV → 無指定

凡 例

高度地区既決定区域



高度地区変更区域



新旧対照図

令和4年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
(吹田市決定)
4 旧・都市計画道路
春日豊津線地区

S=1/2,500

16m III → 25m IV

凡 例

高度地区既決定区域

高度地区変更区域

新旧対照図

令和4年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
(吹田市決定)
5 都市計画道路
千里丘朝日が丘線地区

S=1/2,500

1

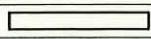
25mIV → 25mIII

2

25mIV → 16mIII

凡 例

高度地区既決定区域



高度地区変更区域



