

北部大阪都市計画高度地区の変更（池田市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
高度地区 (第1種)	約191ha	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、当該部分からの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518ha	建築物の各部分の高さは、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以下とする。	
		<p>(適用の除外)</p> <p>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、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。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項の規定により、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物で法第2条第35項の規定に基づく特定行政庁（以下「特定行政庁」という。）が周囲の環境上支障がないと認めたもの。</p> <p>(2) 法第86条第3項、同条第4項又は法第86条の2第2項（法第86条の2第8項において準用する場合を含む）の規定により、令第136条の12に定められた一団地内の空地及び一団地の面積の規模を有する敷地に建築される建築物で特定行政庁が周囲の環境上支障がないと認めたもの。</p> <p>(3) 法第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。</p>	

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
		<p>(4) 特定行政庁が、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る建築物。</p> <p>(制限の緩和措置)</p> <p>2. 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 令第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。</p> <p>(4) 法第86条第1項又は第2項（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。</p>	
合 計	約709ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

土地利用の合理化を図るため用途地域の変更を行うことに伴い、一部地区について、第2種高度地区から無指定に、また、無指定から第2種高度地区に変更するものである。

