

高都都第1213号
令和7年1月8日

高槻市都市計画審議会 会長 様

高槻市長 濱 田 剛 史



北部大阪都市計画用途地域の変更（高槻市決定）について（付議）

みだしのことについて、都市計画法第21条第2項の規定において準用する
同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

北部大阪都市計画用途地域の変更（高槻市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

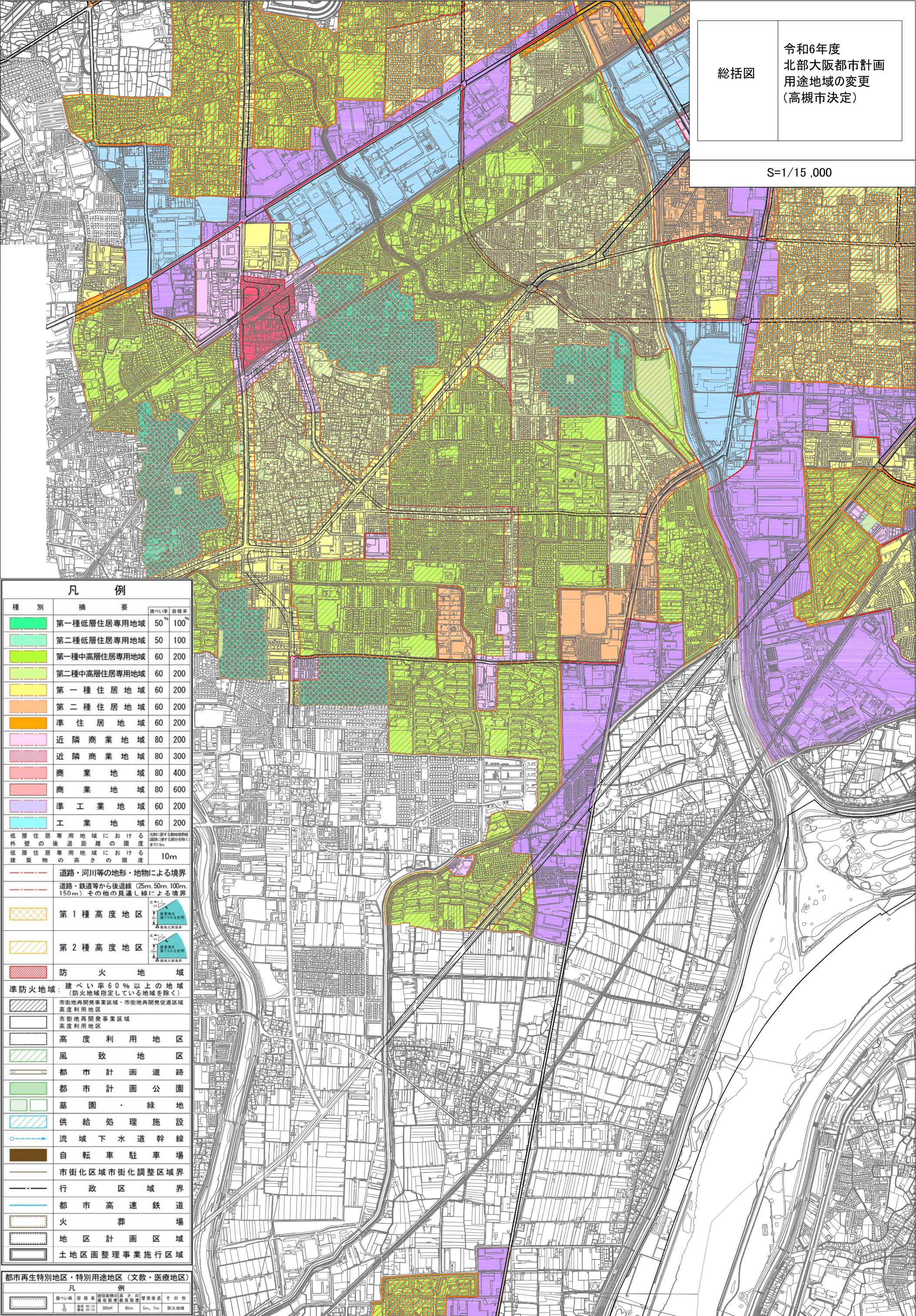
種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 662 ha	10／10以下	5／10以下	道路に接する部分を除き北側隣地境界線より1.0m	—	10m	19.8%
小 計	約 662 ha						19.8%
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 6.3 ha	10／10以下	5／10以下	道路に接する部分を除き北側隣地境界線より1.0m	—	10m	0.2%
小 計	約 6.3 ha						0.2%
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 1,150 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	34.5%
小 計	約 1,150 ha						34.5%
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 421 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	12.6%
小 計	約 421 ha						12.6%
第 一 種 住 居 地 域	約 371 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	11.1%
小 計	約 371 ha						11.1%
第 二 種 住 居 地 域	約 115 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	3.4%
小 計	約 115 ha						3.4%
準 住 居 地 域	約 25 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	0.7%
小 計	約 25 ha						0.7%
近 隣 商 業 地 域	約 29 ha	20／10以下	8／10以下	—	—	—	0.9%
	約 49 ha	30／10以下	8／10以下	—	—	—	1.5%
小 計	約 78 ha						2.3%
商 業 地 域	約 47 ha	40／10以下	8／10以下	—	—	—	1.4%
	約 5.6 ha	60／10以下	8／10以下	—	—	—	0.2%
小 計	約 53 ha						1.6%
準 工 業 地 域	約 368 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	11.0%
小 計	約 368 ha						11.0%
工 業 地 域	約 94 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	2.8%
小 計	約 94 ha						2.8%
合 計	約 3,344 ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

高齢化や人口減少の進行に伴う社会構造の変化や人々の暮らしの変化を踏まえ、地域住民や地域の多様な主体が地域活動に参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく地域共生社会の実現が求められている。

このような中、本地区を周辺と調和しつつ、地域共生社会の実現に向けた都市環境の形成を図るため、一体の街区について用途地域の変更を行うものである。

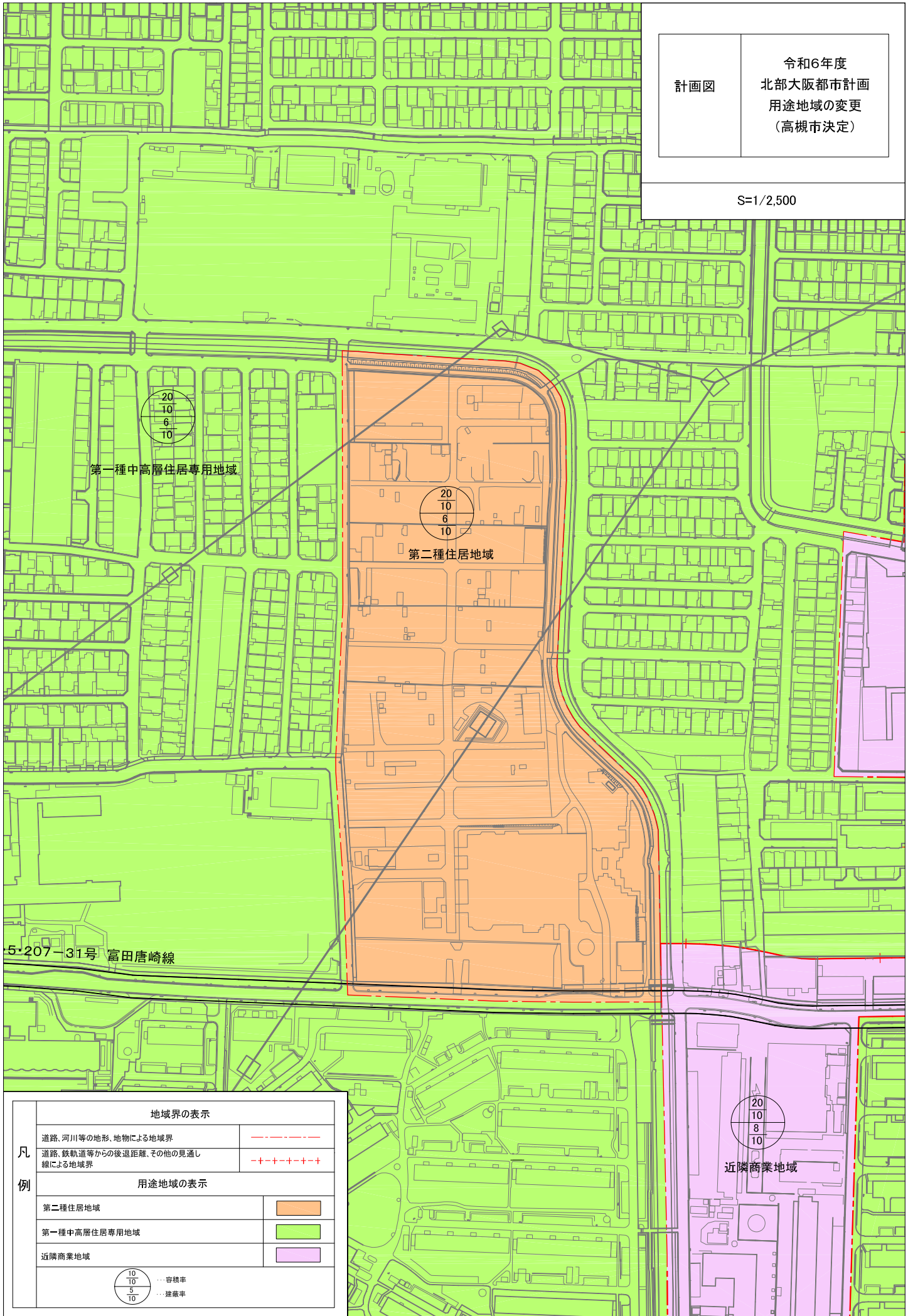


総括図

令和6年度
北部大阪都市計画
用途地域の変更
(高槻市決定)

S=1/15,000

凡 例					
種 別	摘 要	建ぺい率 容積率			
		建ぺい率	容積率		
	第一種低層住居専用地域	50%	100%		
	第二種低層住居専用地域	50	100		
	第一種中高層住居専用地域	60	200		
	第二種中高層住居専用地域	60	200		
	第一種住居地域	60	200		
	第二種住居地域	60	200		
	準住居地域	60	200		
	近隣商業地域	80	200		
	近隣商業地域	80	300		
	商業地域	80	400		
	商業地域	80	600		
	準工業地域	60	200		
	工業地域	60	200		
低層住居専用地域における外壁の後退距離の限度			北側に面する側面道路線（道路に接する部分を除く）まで10m		
低層住居専用地域における建築物の高さの限度			10m		
	道路・河川等の地形・地物による境界				
	道路・鉄道等から後退線（25m, 50m, 100m, 150m）その他の見通し線による境界				
	第1種高度地区				
	第2種高度地区				
	防火地域				
準防火地域：建ぺい率60％以上の地域（防火地域指定している地域を除く）					
	市街地再開発事業区域・市街地再開発促進区域高度利用地区				
	市街地再開発事業区域高度利用地区				
	高度利用地区				
	風 致 地 区				
	都 市 計 画 道 路				
	都 市 計 画 公 園				
	墓 園 ・ 緑 地				
	供 給 処 理 施 設				
	流 域 下 水 道 幹 線				
	自 転 車 駐 車 場				
	市街化区域市街化調整区域界				
	行 政 区 域 界				
	都 市 高 速 鉄 道				
	火 葬 場				
	地 区 計 画 区 域				
	土地区画整理事業施行区域				
都市再生特別地区・特別用途地区（文教・医療地区）					
凡 例					
	建ぺい率	容 積 率	建築物の高さの限度（図例）	壁面後退	その他
	50	100	300m	60m	5m, 7m 防火地域



高都都第1213号

令和7年1月8日

高槻市都市計画審議会 会長 様

高槻市長 濱 田 剛 史



北部大阪都市計画高度地区の変更（高槻市決定）について（付議）

みだしのことについて、都市計画法第21条第2項の規定において準用する
同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

北部大阪都市計画高度地区の変更（高槻市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

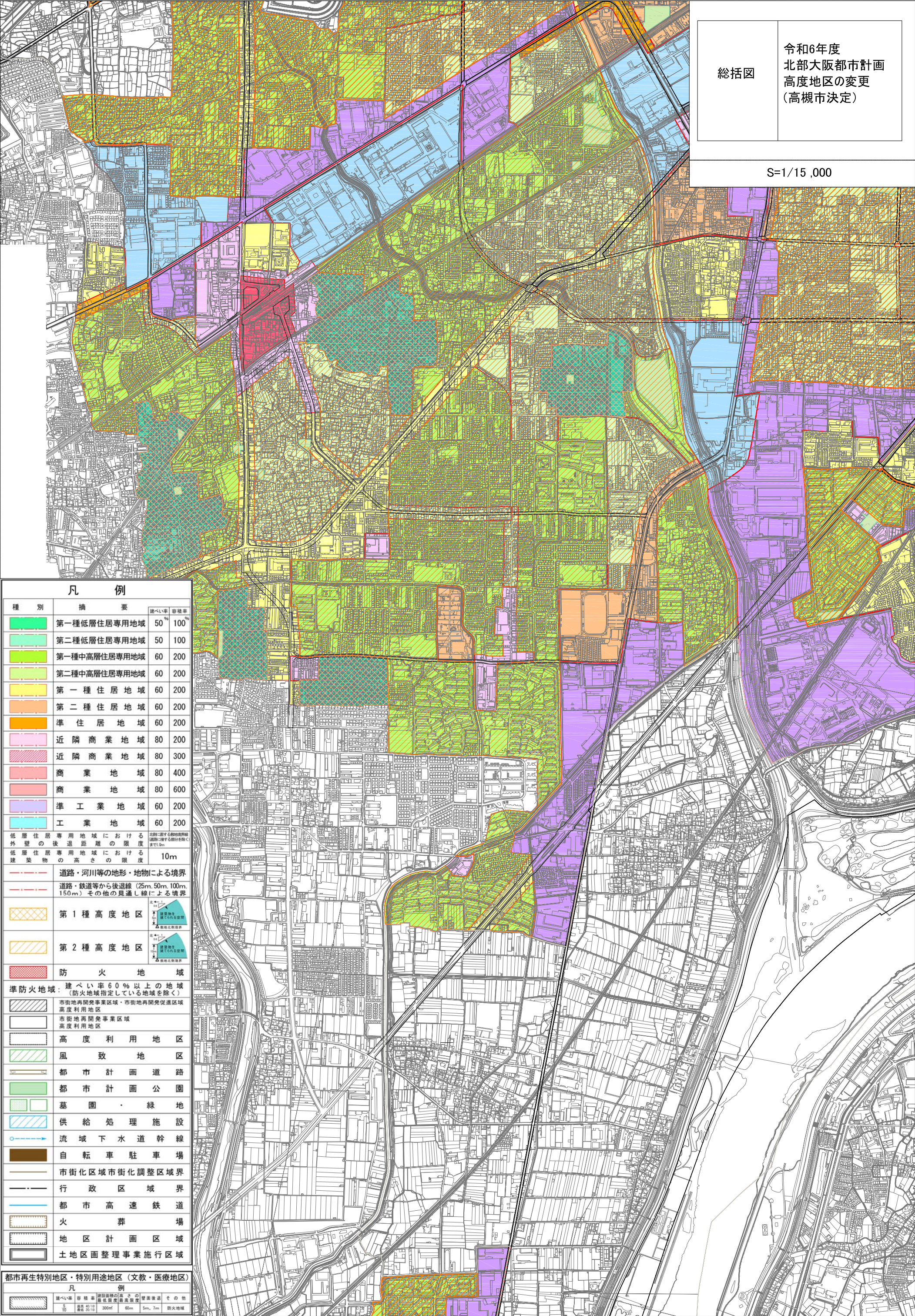
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
高度地区 (第1種)	約 669 ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第2種)	約 1,572 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	
		(適用の除外) 1. ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた一団地の住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。 (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号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。 (2) 法第86条第3項又は第4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特定行政庁が周囲の環境上支障がないと認めたもの。 (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。 (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。	

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
		(制限の緩和) 2. 本制限の適用に際しては、次の各号の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みなす。 (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) 令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) 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。	
合計	約 2,241 ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域への用途地域変更に伴い、高度地区（第2種）から指定なしに変更する。

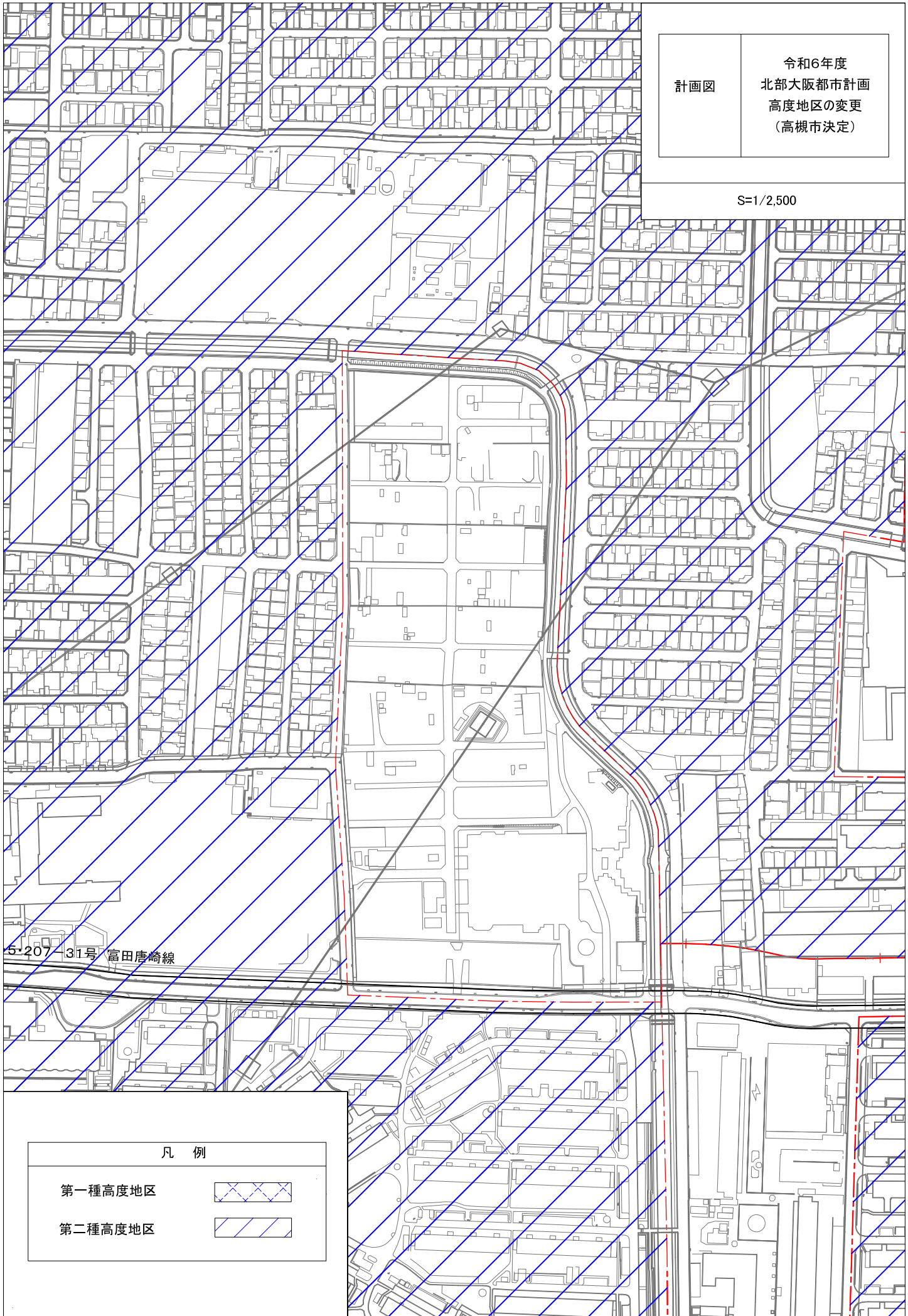


総括図

令和6年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
(高槻市決定)

S=1/15,000

凡 例					
種 別	摘 要	建ぺい率 容積率			
		建ぺい率	容積率		
	第一種低層住居専用地域	50%	100%		
	第二種低層住居専用地域	50	100		
	第一種中高層住居専用地域	60	200		
	第二種中高層住居専用地域	60	200		
	第一種住居地域	60	200		
	第二種住居地域	60	200		
	準住居地域	60	200		
	近隣商業地域	80	200		
	近隣商業地域	80	300		
	商業地域	80	400		
	商業地域	80	600		
	準工業地域	60	200		
	工業地域	60	200		
低層住居専用地域における外壁の後退距離の限度	北側に面する建築物の壁面（道路に接する部分を除く）まで10m				
低層住居専用地域における建築物の高さの限度	10m				
	道路・河川等の地形・地物による境界				
	道路・鉄道等から後退線（25m, 50m, 100m, 150m）その他の見通し線による境界				
	第1種高度地区				
	第2種高度地区				
	防火地域				
準防火地域：	建ぺい率60％以上の地域（防火地域指定している地域を除く）				
	市街地再開発事業区域・市街地再開発促進区域高度利用地区				
	市街地再開発事業区域高度利用地区				
	高度利用地区				
	風 致 地 区				
	都 市 計 画 道 路				
	都 市 計 画 公 園				
	墓 園 ・ 緑 地				
	供 給 処 理 施 設				
	流 域 下 水 道 幹 線				
	自 転 車 駐 車 場				
	市街化区域市街化調整区域界				
	行 政 区 域 界				
	都 市 高 速 鉄 道				
	火 葬 場				
	地 区 計 画 区 域				
	土地区画整理事業施行区域				
都市再生特別地区・特別用途地区（文教・医療地区）					
凡 例					
	建ぺい率	容 積 率	建築物の高さ（壁面）の限度（道路に接する部分を除く）	壁面後退	そ の 他
	50	100	300m	60m	5m, 7m 防火地域



高都都第1213号

令和7年1月8日

高槻市都市計画審議会 会長 様

高槻市長 濱 田 剛 史



北部大阪都市計画地区計画の決定（高槻市決定）について（付議）

みだしのことについて、都市計画法第21条第2項の規定において準用する
同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

都市計画川添一丁目東地区地区計画を次のように決定する

1. 地区計画の方針

名称		川添一丁目東地区地区計画
位置		高槻市川添一丁目地内
面積		約4.6ha
地区計画の目標		高齢化や人口減少の進行に伴う社会構造や人々の暮らしの変化を踏まえ、地域住民や地域の多様な主体が地域活動に参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく地域共生社会の実現が求められている。 このため、本地区において、地域共生社会の実現に資する公共・公益施設を整備するに当たり、周辺の良い住宅地の環境を保全するため、建築物の用途の制限、高さの制限等を図る。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	地区計画の目標の達成のため、地域共生社会の実現に向けた複合機能を有する公共・公益施設の整備を図るとともに、周辺の良好な住環境にふさわしい土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区周辺の交通を円滑に処理し、歩行者等が安全に通行するため、西側道路を拡幅する。 公園・広場等を計画する際は、地区全体として適切な位置に配置する。
	建築物等の整備の方針	周辺の良好な住宅地の環境を保全するため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。 また、建築物の意匠については周辺環境と調和した落ち着いたものとする。

2. 地区整備計画

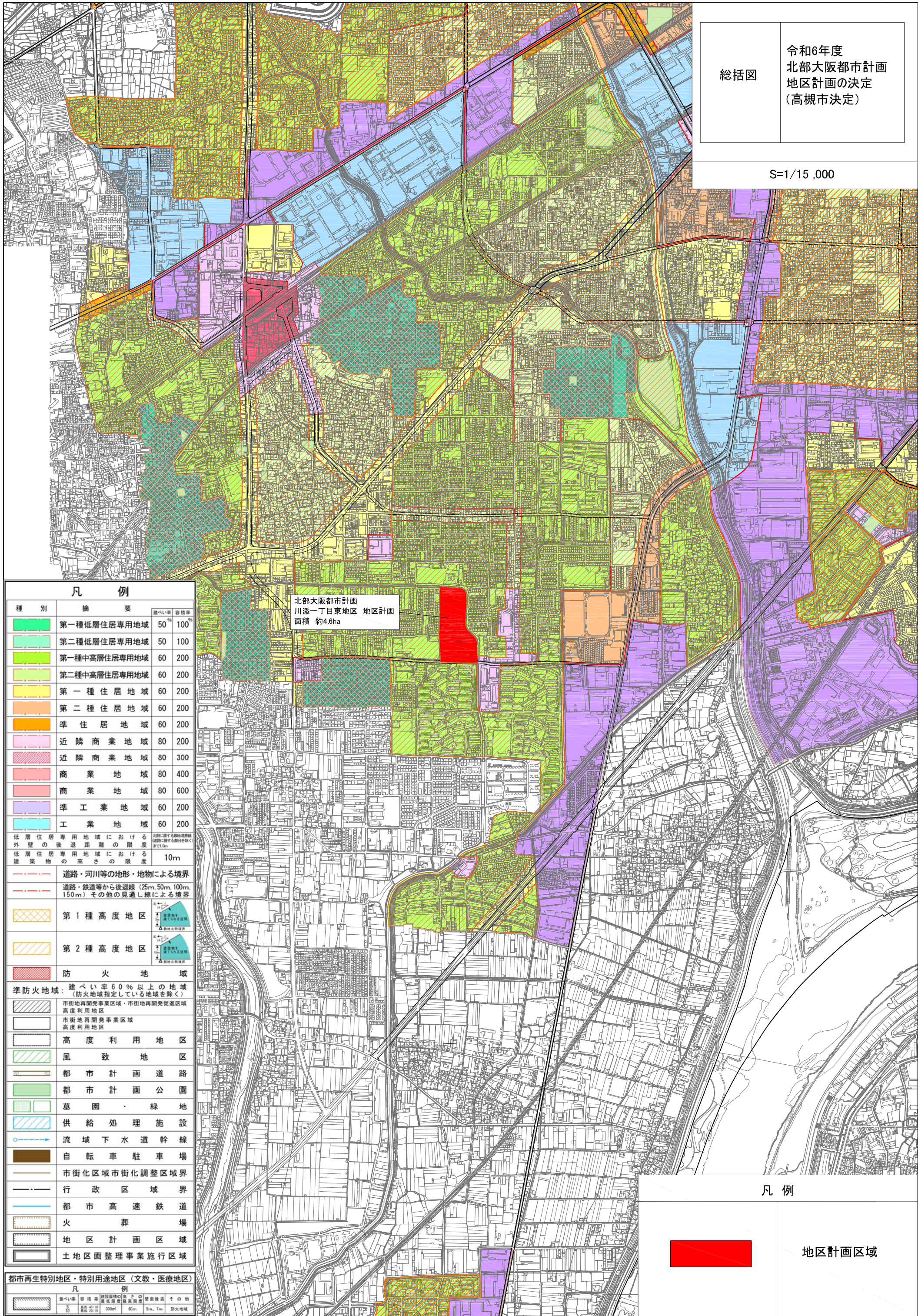
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		—
	地区の区分	地区の名称	川添一丁目東地区地区計画
		地区の面積	約4.6ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2（に）項にあつては、第七号・第八号以外のもの 2 建築基準法別表第2（ほ）項にあつては、第四号以外のもの 3 建築基準法別表第2（へ）項にあつては、第六号に掲げる用途のうち店舗、飲食店以外のもの
	建築物等の高さの最高限度又は最低限度		1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。 2 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までにおいて、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては4時間以上、10mを超える範囲においては、2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。
	備考		

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

地域共生社会実現に向け、第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域へ用途地域を変更するが、地域共生の目的や周辺住居環境に相応しくない建築物が建築されない様、建築物の用途の制限等を行うため、地区計画を定めるものである。

総括図	令和6年度 北部大阪都市計画 地区計画の決定 (高槻市決定)
-----	---

$$S=1/15,000$$


121-4

令和6年度
北部大阪都市計画
地区計画の決定
(高槻市決定)

①

25M

~~25M~~

20
10
6
10

重中高層住居専用地域

近隣商

25M

25M

25M

②

③

$$\begin{array}{r} 20 \\ \hline 10 \end{array}$$

凡 例

備考

川添105号線

都市計画道路
宮田康崎線

川添一丁目東地区
地区計画区域