

南部大阪都市計画高度地区の変更(堺市決定)

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 (第一種)	約 1,089ha	1 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 (第二種)	約 3,284ha	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。	
高度地区 (第三種)	約 201ha	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が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第四種)	約 328ha	1 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2 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。	
高度地区 (第五種)	約 127ha	1 建築物の高さは、31メートル以下とする。	
高度地区 (第六種)	約 5.5ha	1 建築物の高さは、45メートル以下とする。	

(用語の定義)

1. この計画書における用語の定義は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 基準時 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
- (2) 既存不適格建築物 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ない建築物
- (3) 建替え 建築物の全部若しくはその一部を除却し、引き続き、基準時における建築物の主要用途と同一のものを新築、増築又は改築すること。

(適用の除外)

2. 次の各号の一に該当する建築物については、高度地区（第一種）、高度地区（第二種）、高度地区（第三種）及び高度地区（第四種）第 2 項の制限は適用しない。

- (1) 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若しくは市街地再開発事業の区域内に建築される建築物
- (2) 都市計画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
- (3) 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

3. 基準時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延べ面積の合計の 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 を超えないものについては、本制限は適用しない。

(認定による適用の除外)

4. 次の各号の一に該当する建築物のうち、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については、高度地区（第一種）、高度地区（第二種）、高度地区（第三種）及び高度地区（第四種）第 2 項の制限は適用しない。

- (1) 法第 59 条の 2 第 1 項の規定による許可を受ける建築物

(2) 法第 86 条第 3 項若しくは第 4 項又は法第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の規定による許可を受ける建築物

5. 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については、高度地区（第一種）、高度地区（第二種）、高度地区（第三種）及び高度地区（第四種）第 2 項の制限は適用しない。

6. 基準時の敷地内において、既存不適格建築物の建替えて、特定行政庁が、本制限に適合させることが困難で、かつ、市街地の環境の維持に支障がないと認めるものについては、高度地区（第四種）第 1 項、高度地区（第五種）及び高度地区（第六種）の制限は適用しない。

(制限の緩和)

7. 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。ただし、高度地区（第四種）第 1 項、高度地区（第五種）及び高度地区（第六種）については、この限りでない。

(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。

(4) 法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項若しくは第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定又は法第 86 条第 3 項若

		<p>しくは第4項若しくは第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可を受ける建築物については、これらの建築物が同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置)</p> <p>8. 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する北側斜線制限によるものとする。ただし、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する北側斜線制限によることにより、新たに制限が加わる場合及びその敷地部分に係る高度地区の北側斜線制限より強化される場合については、この限りでない。</p>	
合 計	約 5,034ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」