

高都都第1292号
平成29年12月22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	建築物の建ぺい率	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	その他及び備考
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 1154 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	34.5%
小計	約 1154 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 110 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.3%
小計	約 110 ha						3.3%
準住居地域	約 25 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.8%
小計	約 25 ha						0.8%
近隣商業地域	約 29 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.9%
小計	約 49 ha 約 78 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	1.5% 2.3%
商業地域	約 47 ha	40/10以下	—	—	—	—	1.4%
小計	約 5.6 ha 約 53 ha	60/10以下	—	—	—	—	0.2% 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 3344 ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

成合南地区は新名神高速道路と名神高速道路に接する交通利便性に優れた地区であり、成合南土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設が整備され、物流・製造業・商業をはじめ経済活力に資する宅地の供給等、複合的な土地利用を図る地区であることから、当該地区を区域区分の編入に併せて準工業地域に指定するものである。

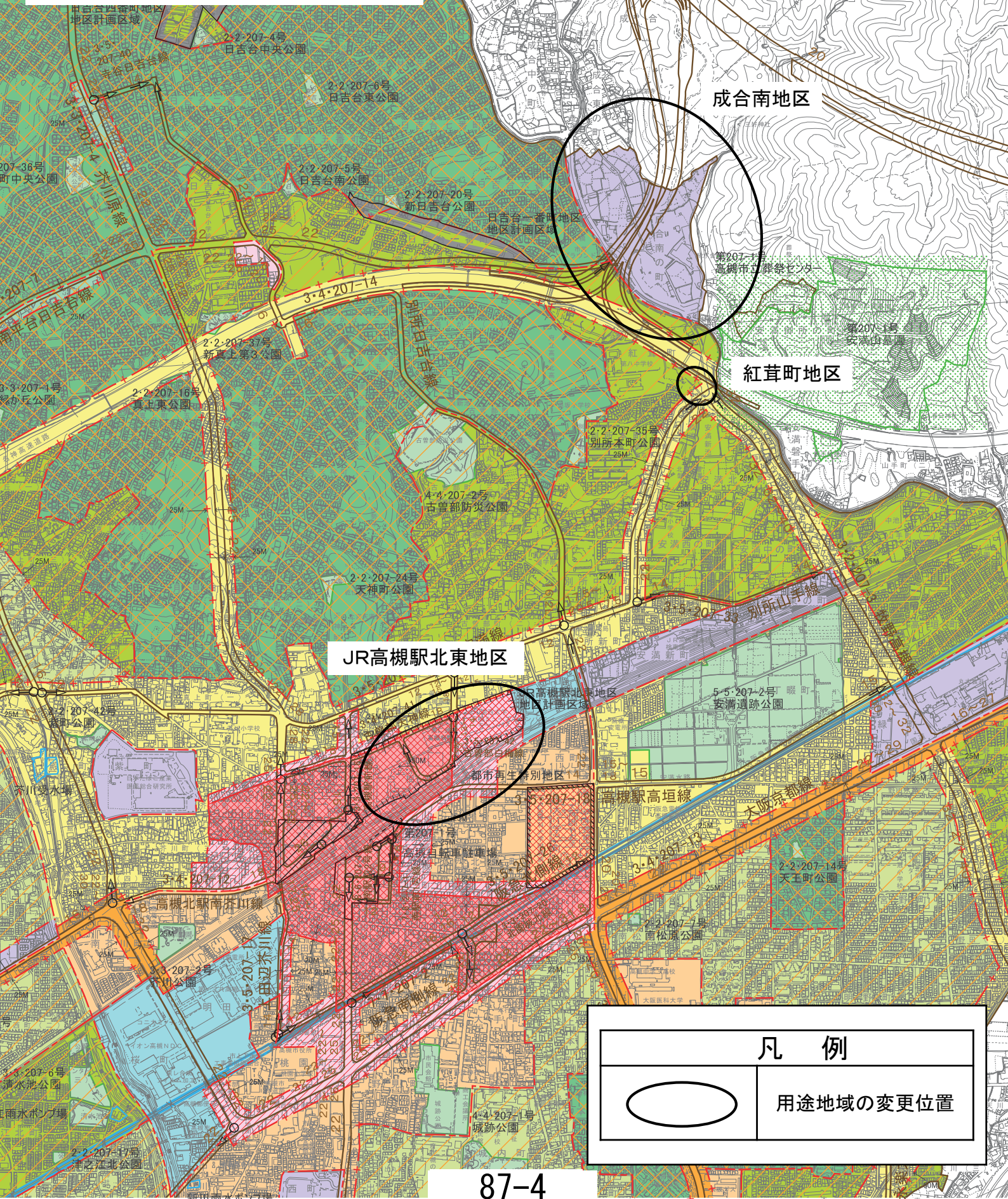
紅茸町地区は都市計画道路の変更に伴い、都市計画道路によって定めていた用途地域の界線整理を行うものである。

JR高槻駅北東地区は再開発等促進区を定め一体的な高度利用を図ってきた地区であり、平成28年度にすべての都市開発事業が完了したことから、その土地利用にふさわしい用途地域である商業地域及び近隣商業地域に変更するとともに、隣接する軌道敷等についても、当該地区と一体となって用途地域を指定していたことから、併せて界線整理を行うものである。

総括図

平成 29 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 (A4)



成合南地区

紅苺町地区

JR高槻駅北東地区

凡 例



用途地域の変更位置

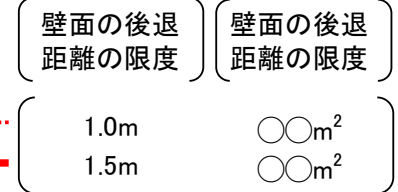


計画図
1/3

平成29年度
北部大阪都市計画
用途地域の変更
(高槻市決定)

S=1/2,500

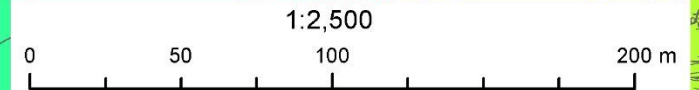
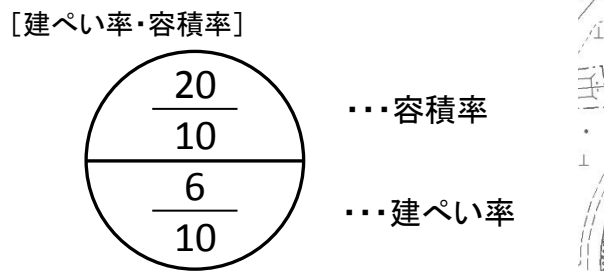
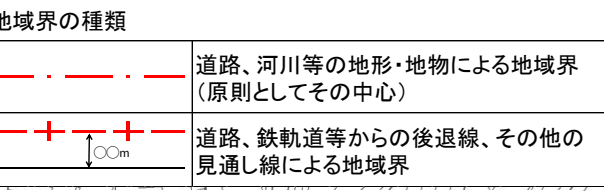
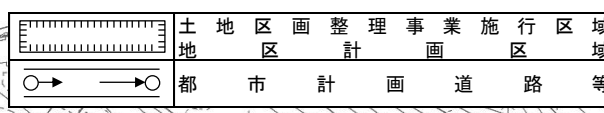
外壁後退、建ぺい率、容積率、敷地面積の最低限度表示



地域境界線の内側に沿って赤色で表示
 <隣> 道路に接する部分を除き隣地境界線により後退
 <北側> 道路に接する部分を除き北側隣地境界線より後退

市街化区域界

凡例		
用途地域の表示	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%
	80%	300%
商業地域	80%	400%
	80%	600%
準工業地域	60%	200%
工業地域	60%	200%





第一種中高層住居専用地域



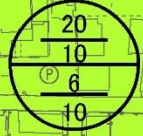
準工業地域



第一種住居地域



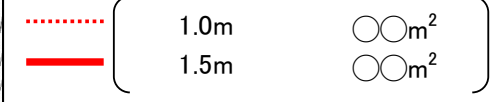
第一種中高層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域

外壁後退、建ぺい率、容積率、敷地面積の最低限度表示

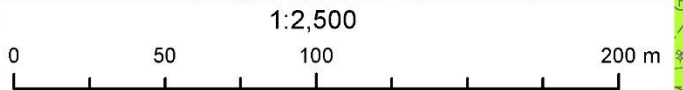
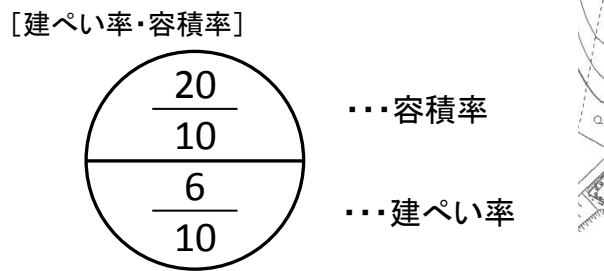
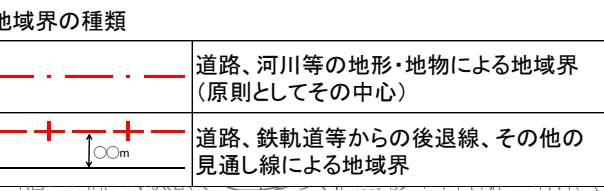
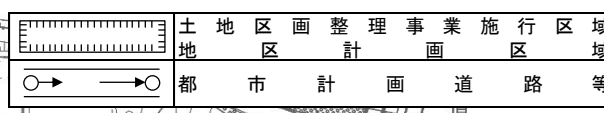
〔壁面の後退距離の限度〕 〔壁面の後退距離の限度〕



地域境界線の内側に沿って赤色で表示
 <隣> 道路に接する部分を除き隣地境界線により後退
 <北側> 道路に接する部分を除き北側隣地境界線より後退

市街化区域界

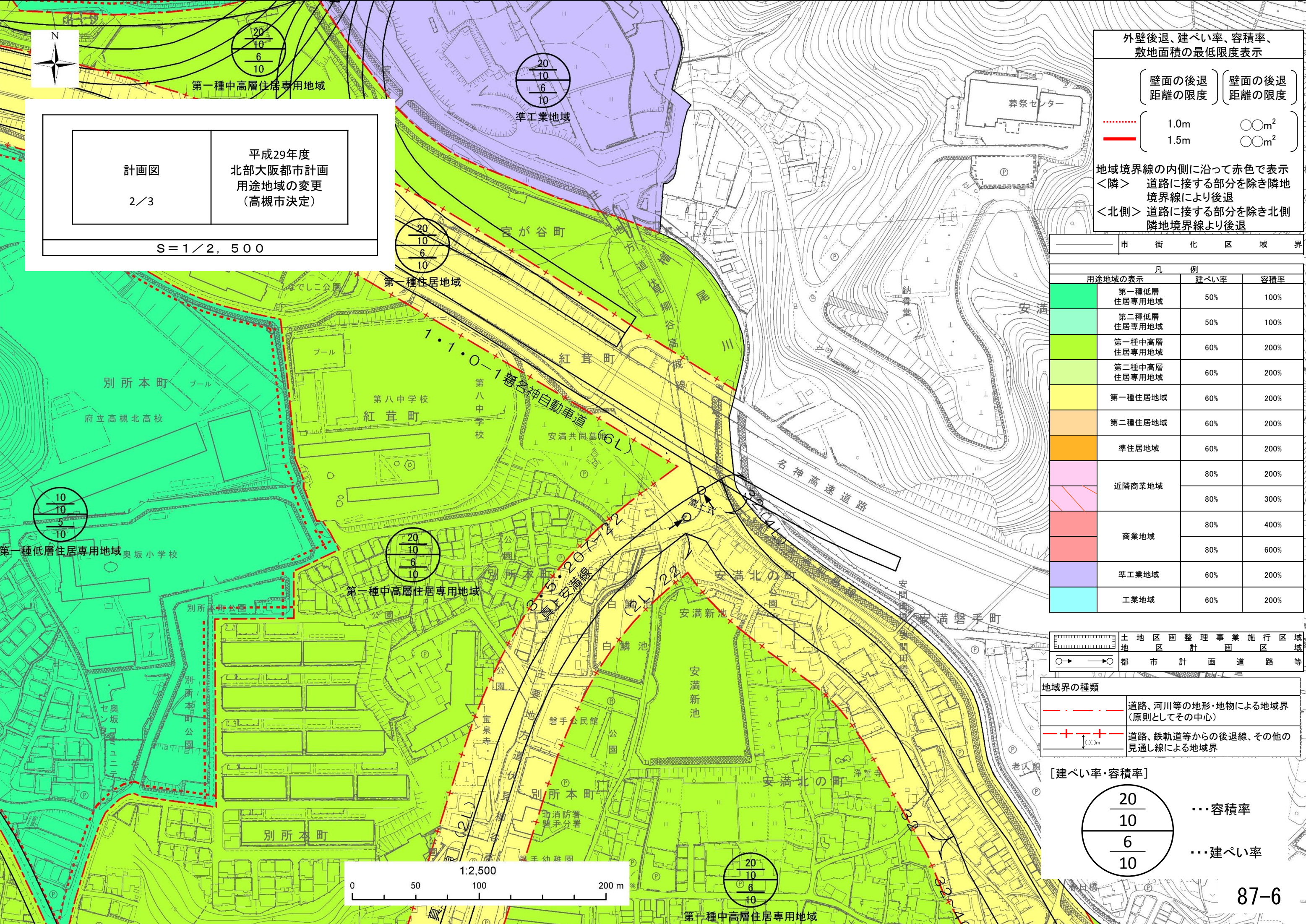
凡例		
用途地域の表示	建ぺい率	容積率
第一種低層住居専用地域	50%	100%
第二種低層住居専用地域	50%	100%
第一種中高層住居専用地域	60%	200%
第二種中高層住居専用地域	60%	200%
第一種住居地域	60%	200%
第二種住居地域	60%	200%
準住居地域	60%	200%
近隣商業地域	80%	200%
	80%	300%
商業地域	80%	400%
	80%	600%
準工業地域	60%	200%
工業地域	60%	200%

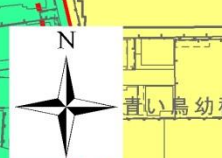


計画図
2/3

平成29年度
北部大阪都市計画
用途地域の変更
(高槻市決定)

S=1/2,500





計画図
3/3

平成29年度
北部大阪都市計画
用途地域の変更
(高槻市決定)

S=1/2,500

外壁後退、建ぺい率、容積率、敷地面積の最低限度表示

〔壁面の後退距離の限度〕 〔壁面の後退距離の限度〕

..... 1.0m ○○m²
—— 1.5m ○○m²

地域境界線の内側に沿って赤色で表示
 <隣> 道路に接する部分を除き隣地境界線により後退
 <北側> 道路に接する部分を除き北側隣地境界線より後退

市 街 化 区 域 界

凡 例		
用途地域の表示	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%
	80%	300%
商業地域	80%	400%
	80%	600%
準工業地域	60%	200%
工業地域	60%	200%

土地区画整理事業施行区域
地区計画区

都市計画道路等

地域界の種類

..... 道路、河川等の地形・地物による地域界 (原則としてその中心)

—+—+—+ 道路、鉄軌道等からの後退線、その他の見通し線による地域界

100m

[建ぺい率・容積率]

20/10 ...容積率
6/10 ...建ぺい率

