

千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針 新旧対照表

■駐車場設置基準 千里ニュータウン地区（低層住宅地区以外） ※ファミリータイプは専有面積 40 m<sup>2</sup>以上、単身者タイプは 40 m<sup>2</sup>未満

対象物件	現行基準	改正案	土地利用条例
民間集合住宅	原則として、戸数の 100%以上(但し、将来必要となった場合に戸数の 100%以上の駐車場を確保できる計画とした場合には、戸数の 80%以上とする。)	原則として、ファミリータイプは戸数の 70%以上(但し、将来必要となった場合に戸数の 70%以上の駐車場を確保できる計画とした場合には、戸数の 50%以上とする。) 単身者タイプは戸数の 25%以上とする。	40 m <sup>2</sup> 以上:20 戸以下 1/3、21 戸以上 1/2 40 m <sup>2</sup> 未満 : 1/4
公的賃貸住宅	原則として、戸数の 70%以上(但し、将来必要となった場合に戸数の 70%以上の駐車場を確保できる計画とした場合には、戸数の 50%以上とする。)	原則として、ファミリータイプは戸数の 50%以上(但し、周辺の交通の状況等を勘案して、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。) 単身者タイプは戸数の 25%以上とする。	

(民間集合住宅) 稼働率は 100~60%弱、過半が 70%未満、平均で約 75%。➡路上駐停車防止の点から改定案のとおり一定数は確保する。

(公的賃貸住宅:UR、公社、府営、市営) 稼働率は約 30~20%、過半が 30%未満、平均で約 25%。➡民間集合住宅と乖離しているため、基準を区分。

■駐輪場設置基準 千里ニュータウン地区（低層住宅地区以外） ※ファミリータイプは専有面積 40 m<sup>2</sup>以上、単身者タイプは 40 m<sup>2</sup>未満

対象物件	現行基準	改正案	自転車駐車場設置要綱, 土地利用条例
全ての集合住宅	原則として、住宅戸数の 200%以上(但し、将来必要となった場合に戸数の 200%以上の駐車場を確保できる計画とした場合には、戸数の 150%以上とする。)	原則として、ファミリータイプは戸数の 120%以上(但し、周辺の交通の状況等を勘案して、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。) 単身者タイプは戸数の 100%以上とする。	ファミリータイプ: 戸数の 2 倍 単身者用: 戸数分

- ・稼働率は約 220~50%弱、過半が 100~150%、平均で約 115%。
  - ・分布の幅が広いことから、世帯の年齢構成の変化が自転車の保有率に大きく影響することが想定される。
  - ・シェアサイクルの普及等により、自転車所有率の低下が見込まれる。
- ➡千里ニュータウン地区内における稼働率調査結果及び今後の見込みを踏まえた改定案とした。

別表2 改定箇所は赤色+下線

改定後(案)

制限項目	低層住宅地区		中高層住宅地区				近隣センター地区	中央センター地区 (千里中央地区)		
	地区計画が策定された地区(※1)	その他の地区	一般地区		医療センター地区			新千里東町近隣センター地区	その他の地区	東町地区 (千里中央東地区)
			地区計画が策定された地区(※2)	その他の地区	新千里東町地区	その他の地区	除外地区			
現行法規制の概要	第1種低層住居専用地域 建ぺい率=40% 容積率=80% 外壁後退=1.5m 第1種高度地区		第1種中高層住居専用地域 (一部第2種中高層住居専用地域) 建ぺい率=60% 容積率=200% 第2種高度地区				近隣商業地域 建ぺい率=80% 容積率=200% 準防火地域 第2種高度地区		商業地域 建ぺい率=80% 容積率=600% 防火地域	
建築物の用途	地区計画・地区整備計画の内容による。 一戸建て専用住宅を基本とする。 (計画内容により緩和)		住宅・公益的施設(計画内容により緩和)		建築協定の内容による。		医療施設と住宅		当該用途地域内に建築できる建築物の用途	
容積率の最高限度	80%(現行法規制のとおり)		地区計画・地区整備計画の内容による。		原則として150%を基本とする。 (周辺の状況及び計画内容により緩和 ※5)		200%(現行法規制のとおり)		原則として150%を基本とする。 (周辺の状況及び計画内容により緩和)	
建ぺい率の最高限度	40%(現行法規制のとおり)		50%		60%(現行法規制のとおり)		50%		60%(現行法規制のとおり)	
建築物の敷地面積の最低限度	230㎡		-		建築協定の内容による。		-		-	
建築物の高さの最高限度	地区計画・地区整備計画の内容による。 10m 軒高=7m		原則として40mを基本とする。 (周辺の状況及び計画内容により緩和)		建築協定の内容による。		原則として40mを基本とする。 (周辺の状況及び計画内容により緩和)		原則として40mを基本とする。 (周辺の状況及び計画内容により緩和)	
壁面位置の制限	敷地境界線より1.5m、2階北側部分は3.0m(北側が道路の場合2階北側部分の3.0mは緩和)		敷地境界線より3.0m以上 容積率又は高さを緩和した場合は道路側は5.0m以上(敷地の形状及び規模等により緩和)		建築協定の内容による。		-		-	
建築物の形態又は意匠の制限	建築物等の形態・意匠については周辺の環境と調和のとれたものとする。		建築物等の形態・意匠については周辺の環境と調和のとれたものとする。		建築物の形態・意匠については周辺の環境と調和のとれたものとする。		建築物の形態・意匠については周辺の環境と調和のとれたものとする。		建築物の形態・意匠については周辺の環境と調和のとれたものとする。	
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分は生垣等良好な景観形成が図られる形態とする。		-		-		-		-	
自動車駐車場(以下「駐車場」)の設置台数	1戸当たり1台以上		原則として、ファミリータイプは戸数の70%以上(但し、将来必要となった場合に戸数の70%以上の駐車場を確保できる計画とした場合には、戸数の50%以上とする。) 単身者タイプは戸数の25%以上とする。 住宅以外については業務用、従業員及び施設利用者用として延面積150㎡に1台以上(※3)		原則として、ファミリータイプは戸数の70%以上(但し、将来必要となった場合に戸数の70%以上の駐車場を確保できる計画とした場合には、戸数の50%以上とする。) 単身者タイプは戸数の25%以上とする。(※3)		原則として、ファミリータイプは戸数の70%以上(但し、将来必要となった場合に戸数の70%以上の駐車場を確保できる計画とした場合には、戸数の50%以上とする。) 単身者タイプは戸数の25%以上とする。(※3)		原則として、ファミリータイプは戸数の70%以上(但し、将来必要となった場合に戸数の70%以上の駐車場を確保できる計画とした場合には、戸数の50%以上とする。) 単身者タイプは戸数の25%以上とする。(※3)	
自転車駐車場(以下「駐輪場」)の設置台数	-		原則として、ファミリータイプは戸数の120%以上(但し、周辺の交通の状況等を勘案して、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。) 単身者タイプは戸数の100%以上とする。				原則として、ファミリータイプは戸数の120%以上(但し、周辺の交通の状況等を勘案して、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。) 単身者タイプは戸数の100%以上とする。		住宅については中高層住宅地区に準じた運用を行う。	
プレイロット等の設備面積	-		住宅建設戸数が50戸以上の場合、敷地面積の3%以上		-		住宅建設戸数が50戸以上の場合、敷地面積の3%以上		住宅建設戸数が50戸以上の場合、敷地面積の3%以上	

※1 地区計画が策定された地区 ①新千里南町1丁目地区 ②新千里南町2丁目地区 ③新千里西町2丁目地区 ④新千里北町1丁目地区 ⑤新千里西町3丁目地区 ⑥新千里北町3丁目地区 ⑦新千里北町2丁目地区

※2 地区計画が策定された地区 ①新千里西町B団地地区 ②新千里東住宅地区 ③新千里南町団地地区 ④新千里西町団地地区 ⑤新千里北住宅地区 ⑥新千里南住宅地区

※3 公的賃貸住宅における駐車場設置台数については、別紙「公的賃貸住宅における駐車場設置基準」による

※4 既存物件についても、当該基本方針の基準を適用する(平成4年7月1日以降建築された物件に限る。)

※5 容積率の緩和については、別紙「容積率の割増し基準」又は「容積率の割増し基準(「マツコ」建替型総合設計制度」併用型)」による

※6 自動車駐車場・自転車駐車場の設置台数におけるファミリータイプはその専有面積が40㎡以上、単身者タイプは40㎡未満のものとする

※7 将来、駐車場・駐輪場が不足した場合には敷地内もしくは隣接敷地等で必要台数分の駐車場・駐輪場を確保する等の措置を取ること

# (案)

※赤字下線が改定、着色見え消しが現行

## 公的賃貸住宅における駐車場設置基準

### 1. 方針

豊中市千里ニュータウン内において、都市再生機構、大阪府住宅供給公社、大阪府及び豊中市が設置する賃貸住宅（以下「公的賃貸住宅」という。）に対し、適正な駐車場設置台数の基準を定めることにより、良好な住環境の確保を図ることを目的とする。

なお、民間集合住宅については「豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」に定められている設置基準を適用する。

### 2. 公的賃貸住宅における駐車場設置基準

原則としてファミリータイプは戸数の~~70~~50%以上。

~~(但し、将来必要となった場合に戸数の70%以上駐車場を確保できる計画とした場合には、戸数の50%以上とする。)~~周辺の交通の状況等を勘案して、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

単身者タイプは戸数の25%以上。

#### <参考>民間集合住宅における駐車場設置基準

原則としてファミリータイプは戸数の~~100~~70%以上

~~(但し、将来必要となった場合に戸数の100%以上の駐車場を確保できる計画とした場合には、戸数の80%以上とする。)~~

単身者タイプは戸数の25%以上。

### 3. 考え方

3-1 ~~70~~50%以上の駐車場を確保できる計画とは、敷地内に余剰空間（他の法律、指導により設置しているものは除く）を設けるなど、社会状況の変化等に伴う駐車場需要の増加に対応できる計画をいう。

3-2 既存建築物に対する駐車場設置台数については、本基準に示す駐車場設置基準によることができる。

3-3 一の団地について段階的に建替えを行う場合、全体が建替えを完了するまでの間についての取扱いは個別協議によるものとする。

平成27年(2015年)4月1日 施行

令和8年(2026年)●月●日 改定

# 豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針

## 1. 経過と方針

千里ニュータウンは、昭和36年（1961年）から昭和44年（1969年）にかけて開発された、わが国で初めての大規模なニュータウンです。

このニュータウンは、単なる大量の住宅建設にとどまらず、大阪都市圏における良好な住宅地の供給を図るため、計画的な土地利用、施設配置計画に基づき、旧市街地の持つ諸々の問題点を排除した理想的な生活環境の創出を目的として整備され、良好な住環境を形成しています。

このため、昭和61年（1986年）に豊中市が策定した「豊中市新総合計画」において、無秩序な開発が進行しないよう、千里ニュータウン地区とその周辺を「住環境保全ゾーン」として位置付け、将来に亘って適切な規制・誘導を図りながら、良好な住環境の形成に努めることとしました。

しかし、千里ニュータウン地区においては、建設完了後約20年が経過した頃から、低層住宅地区では、世代交替などを契機に、宅地の細分化問題が、また、中高層住宅地区では、生活水準の向上に伴い住居規模の問題や設備の老朽化等に起因する建替え問題が発生してきました。

そのため、平成元年（1989年）2月に「千里ニュータウン地区における住環境保全に対する基本的な考え方」案を、千里ニュータウン地区の住民の皆様方に対し提案したところ、種々のご意見をいただきました。

市として、この問題は行政と住民が一体となって、より良いまちづくりを進めるため、地元住民の皆さんの意見の反映を図るべく、学識経験者の客観的な意見もとり入れることとし、平成元年（1989年）6月、7名の学識経験者で構成された「豊中市千里ニュータウン地区住環境懇談会」を設置し、千里ニュータウンの将来の土地利用のあり方について、様々な角度から検討がなされ、平成2年（1990年）末同懇談会より意見の提起を受けました。

その内容は、公的機関の計画的な開発による現状のゆとりある緑豊かな住環境が形成された経過を配慮し、第1種低層住居専用地域では、すでに地元で行われている建築制限の申し合わせ事項など、住民の皆さんの主体的な努力の尊重、第1種中高層住居専用地域での建替え等に関しては、一律に制限を加えるのみでなく、当該敷地の持つ条件、周辺状況、建物の形態等、総合的な観点から、当初案に対しある程度の緩和を認めても良いとし、緩和を行う場合は、第三者機関においても客観的、専門的な評価を加え、住環境の維持、保全を図ることが望ましい、というものです。

豊中市は、この意見提起を参考とし、千里ニュータウン地区の住環境保全のための基本的な事項を「豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」（以下「基本方針」という）としてまとめ、平成4年（1992年）7月1日から運用を開始しました。

## 2. 適用地域と内容

### (1) 適用地域

この「基本方針」の適用地域は千里ニュータウン（千里丘陵住宅新住宅市街地開発事業の区域）の豊中市域とします。

当該地域の建築物の用途形状等を踏まえ、「低層住宅地区」、「中高層住宅地区」（一般地区、医療センター地区、除外地区に細分）、「近隣センター地区」及び「中央センター地区」（東町地区と西町地区に細分）に区分して適用します。

各地区の区分は別表1のとおりです。（別紙地区別図参照）

なお、現状の建築物の用途等を変更しようとする場合は、別途協議してください。

### (2) 内容

各地区における基本方針の内容は別表2のとおりです。

なお、別表2記載事項のうち、主な補足説明事項は次のとおりです。

- ①「低層住宅地区」の「壁面位置の制限」における「北側」及び「道路」の定義について
  - ・「壁面位置の制限」における「北側」とは、真北に直交する線と敷地の境界線のなす角が45°以内の面とします。
  - ・「壁面位置の制限」における「道路」とは、市道として認定されている幅員1.5m以上のもので（自転車・歩行者専用道路を含む）とします。
- ②「中高層住宅地区」の「容積率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」における「周辺状況及び計画内容により緩和」について
  - ・別紙「容積率の割増し基準」に適合していると判断した場合は、その算定式で算出された床面積を用いた容積率を限度とし、高さの制限は適用しないものとします。（ただし現行法規制の範囲内）
- ③地区計画・地区整備計画が策定された地区の取扱い
  - ・低層住宅地区において地区計画・地区整備計画が策定された地区については、地区計画・地区整備計画で策定された項目以外の「基本方針」の項目を適用するものとします。
  - ・中高層住宅地区において地区計画・地区整備計画が策定された地区については、「基本方針」の項目のうち「駐車場の設置台数」、「駐輪場の設置台数」、「プレイロット等の設置面積」についてのみ適用するものとします。
- ④新千里東町医療センター地区の取扱い
  - ・新千里東町医療センター地区については、建築協定が締結されており、「基本方針」の項目のうち「駐車場の設置台数」、「駐輪場の設置台数」についてのみ適用するものとします。
- ⑤「容積率の最高限度」、「建ぺい率の最高限度」、「建築物の高さの最高限度」、「壁面位置の制限」及び「容積率の割増し基準」について
  - ・用語の定義及び算定方法については、建築基準法に準ずるものとします。

## 3. その他

### (1) 自治会申し合わせ

「低層住宅地区」については、各自治会で建築に関する申し合わせを取り決めていますので、建築にあたっては事前に各自治会に問い合わせてください。

### (2) 千里ニュータウン地区の今後の土地利用の考え方

千里ニュータウンをとりまく社会経済環境は変化しており、千里ニュータウンにおいても、団地の建て替えや千里中央地区の再整備の動きが本格化しています。

また、「基本方針」の内容は、土地・建物所有者の権利の制限や義務付けにつながるものであり、こうしたことは、地区計画や建築協定など、法令に基づくルールに従って行なうことが適切であると考えられます。

そこで、平成15年（2003年）6月に4名の学識経験者と3名の市職員で構成する「千里ニュータウン地区における土地利用のあり方及び地区計画等の活用に関する調査委員会」を設置し、千里ニュータウンの良好な住環境を維持しながら「再生」を推進するための考え方について検討を行い、「千里ニュータウン地区の今後の土地利用の考え方（案）」を策定しました。

そして、この案について同年10月に地元説明会を開催すると共に、本市のホームページへの掲載や印刷物の配布などによって市民の皆さんにお知らせしてご意見をお聴きし、「千里ニュータウン地区の今後の土地利用の考え方」（以下「土地利用の考え方」という。）として取りまとめました。

本市は「基本方針」に対する協力をお願いしつつ、「土地利用の考え方」の内容の実現に向けた取り組みを支援していきます。

### （3）別表2の修正経過について

①地区計画の都市計画決定により、次のとおり該当する地区を「地区計画が策定された地区」に移行しました。

・ 低層住宅地区

平成23年11月14日	新千里南町1丁目地区
平成25年11月12日	新千里南町2丁目地区
平成29年8月18日	新千里西町2丁目地区 新千里北町1丁目地区
平成30年8月8日	新千里西町3丁目地区
令和元年8月13日	新千里北町3丁目地区
令和2年10月1日	新千里北町2丁目地区

・ 中高層住宅地区

[一般地区]

平成19年2月23日	新千里西町B団地地区
平成21年2月20日	新千里東住宅地区 新千里南町団地地区
平成22年2月19日	新千里西町団地地区
平成28年8月19日	新千里北住宅地区 新千里南住宅地区

・ 近隣センター地区

平成29年3月25日	新千里東町近隣センター地区
------------	---------------

・ 中央センター地区（千里中央地区）

平成18年2月21日	千里中央地区
------------	--------

②建築協定の認可により、次のとおり該当する地区を移行しました。

・ 中高層住宅地区

[医療センター地区]

平成20年9月12日	新千里東町医療センター地区
------------	---------------

※別表2では「新千里東町地区」と表記

③建築基準法の改正に伴い、次のとおり変更しました。

平成21年4月13日	地階部分の容積率の緩和規定が設けられたため、中高層住宅地区の内容のうち、緩和規定を削除
------------	---

④制限項目の内、駐車場・駐輪場の設置台数を次のとおり見直しました。

平成27年4月1日	設置台数について緩和規定を追加
-----------	-----------------

令和8年●月●日 設置台数について見直し

《問い合わせ先》

豊中市 都市計画推進部 都市整備課 北部整備係（第2庁舎5階）

TEL：06-6858-2674 FAX：06-6854-9534

Eメール [hokubuseibi@city.toyonaka.osaka.jp](mailto:hokubuseibi@city.toyonaka.osaka.jp)