

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（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
-------------	-----------------

(4) 問い合わせ先

「基本方針」に関する問合せ先は下記のとおりです。

《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

別表1

地区名		町名	住居表示番号等【平成27年（2015年）4月現在】	
低層住宅地区		新千里北町	1丁目	2番～17番
				19番～21番
			2丁目	1番～18番
		22番～39番		
		3丁目	5番～18番	
			新千里西町	2丁目
		8番～20番		
		新千里南町		3丁目
			1丁目	
2丁目	14番～28番			
	3丁目	10番～37番		
中高層住宅地区	一般地区	新千里北町	1丁目	1番
				18番
				22番
			2丁目	19番
				40番～41番
				住居表示のない区域のうち地番が46－1、46－3、46－5の敷地
		3丁目	1番～ 4番	
			新千里東町	2丁目
		3丁目		
				5番 1号
			7番	
		新千里西町	2丁目	1番～ 3番
				7番
				21番～24番
			3丁目	1番
		新千里南町	1丁目	1番～ 5番
				2丁目
			9番のうち地番が2丁目9－2の敷地	
	12番 23号と地番が2丁目12－2の敷地			
	3丁目	2番～ 9番（2－118を除く）		
	上新田	1丁目	19番 1号	
			24番 3号	
	医療センター地区	新千里北町	2丁目	21番
		新千里東町	3丁目	5番 2号～ 5号
		新千里西町	3丁目	3番
		新千里南町	2丁目	11番
	除外地区	新千里南町	2丁目	2番～ 8番
9番 5号～18号				
10番				
3丁目			1番	
東泉丘		2丁目	2020－1 2021－1 2021－4 2022－1 2022－2 2番27号	
近隣センター地区		新千里北町	2丁目	20番
		新千里東町	3丁目	6番
		新千里西町	3丁目	2番
		新千里南町	2丁目	12番 1号～11号と地番が2丁目12－15の敷地
中央センター地区	東町地区	新千里東町	1丁目	全て
			2丁目	1番
	西町地区	新千里西町	1丁目	全て

別表2

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)			
			一般地区		医療センター地区		除外地区					
	地区計画が策定された地区（※１）	その他の地区	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		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)	西町地区 (千里中央西地区)	
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)	地区計画・地区整備計画の内容による。	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		近隣サービス施設と住宅	地区計画・地区整備計画の内容による。		
容積率の最高限度	80％（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※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)	200％ (現行法規制のとおり)					200％ (現行法規制のとおり)
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）					80％（現行法規制のとおり）
建築物の敷地面積の最低限度	地区計画・地区整備計画の内容による。	230㎡	－		建築協定の内容による。	－	－	地区計画・地区整備計画の内容による。	－	－		
建築物の高さの最高限度		10m 軒高＝7m	地区計画・地区整備計画の内容による。	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)	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)		0	地区計画・地区整備計画の内容による。		
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。)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。)(※3)	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。医療施設部分は別途協議。)(※3)		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。)(※3)	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。)及び業務用、施設利用者用として近隣サービス施設延面積300㎡に1台以上(ただし、立地・地形の状況からやむをえないと判断したときは別途協議するものとする。)(※3)		住宅以外については業務用、従業員用及び施設利用者用として延面積150㎡に1台以上住宅については中高層住宅地区に準じた運用を行う。		
自転車駐車場 (以下「駐輪場」)の設置台数	－		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％以上の駐輪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％以上の駐輪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。)		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

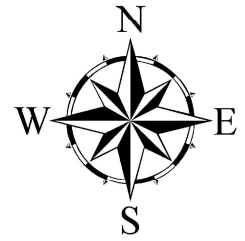
※2 地区計画が策定された地区 ①新千里西町B団地地区 ②新千里東住宅地区 ③新千里南町団地地区 ④新千里西町団地地区 ⑤新千里北住宅地区 ⑥新千里南住宅地区

※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(「マンション建替型総合設計制度」併用型)」による

地区別図



凡例

- 低層住宅地区
- 一般地区
- 医療センター地区
- 除外地区
- 近隣センター地区
- 中央センター地区
- 外形線

