

「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」の手続きについて

1. 協議

基本方針で示す適用地域において、建築物の建築等の計画を立てられる場合は事前に市の担当窓口と基本方針の内容について協議をしてください。

2. 報告書の提出

上記の協議に平行して、適用地域の内、中高層住宅地区(一般地区、医療センター地区、除外地区)及び近隣センター地区での建築物の建築等の計画については報告書を提出してください。

(1) 報告書の作成

報告書には、以下に示す関係図書を添付してください。

- ① 「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」の報告について(様式1)
- ② 委任状(任意様式)
- ③ 計画概要書
- ④ 付近見取り図 建築物敷地の位置を明らかに表示する地形図。
- ⑤ 配置図 建築物の外壁から敷地境界線までの壁面距離
駐車場及び駐輪場の位置、設置台数
プレイロット等の位置、設置面積
建築物の形態・意匠が分かるもの
- ⑥ 各階平面図
- ⑦ 立面図 4面
- ⑧ 断面図 2面以上、最高高さを明記して下さい。
- ⑨ その他の図面 敷地面積求積表、建物面積(建築面積・延べ面積・容積率対象面積)求積表、
平均地盤面算定表、プレイロット面積求積表 等
- ⑩ 「千里ニュータウン再生指針 2018」取組方針の該当項目(様式2)

(2) 容積率の割増し基準を適用する場合

「容積率の割増し基準」を適用する場合は、上記①～⑨の図書に加え、次の関係図書もあわせて提出してください。

- ① 容積率の割増し基準(一般地区)チェックリスト(様式3)、および各対応図番
- ② 敷地修正面積算定図
- ③ 有効環境空地の算定式

※ 図面につきましては、縮尺は特に指定をしません但判りやすいものとしてください。また、全ての図面に方位・縮尺を明記してください。

以上の関係図書の他、必要に応じて図書等を提出していただく場合があります。

3. 完了報告書の提出

上記の事業の完了後、すみやかに完了報告書を提出してください。

完了報告書には、以下に示す関係図書を添付してください。

- ① 「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」の完了報告について(様式4)、及び2.
(1)に記載の関係図書
- ② 容積率の割増し基準を適用する場合は、容積率の割増し基準(一般地区)チェックリスト(様式5)、及び2.
(2)に記載の関係図書

容積率の割増し基準

1. 容積率算定の基本方針

この基準は、豊中市の千里ニュータウン地区の第1種中高層住居専用地域の内、「千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」における一般地区に適用するとともに、各敷地における敷地特性、周辺条件、計画の内容等により、現在の良好な住環境の向上を図りつつ敷地内の空地の位置、規模等によって容積率の割増しの適切な運用を図る。

2. 容積率の算定基準

2-1. 割増しを受けるための条件

- (1) 適切な空地の確保等、良好な住環境の形成を図るため、敷地面積は、2,000㎡以上とする。
- (2) 建築物の敷地の前面道路の幅員は、原則として6m以上であり、かつ、その道路に敷地の全周の6分の1以上接していること。
- (3) 計画建築物によって生ずる日影について、隣接地に対し終日日影を生じさせてはならない。
- (4) 建築基準法第56条の2の日影の規制については、次の通り取り扱う。

日影を生じさせる用途地域	測定レベル	10m	5m
第1種低層住居専用地域	0	2時間	3時間
第1種中高層住居専用地域	1.5	2.5時間	4時間
近隣商業地域	4	3時間	5時間

- (5) 隣地斜線は、計画建築物から隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに20mを加えた数値以下とする。
- (6) 原則として敷地内の空地の30%以上を緑化するものとし、景観上の配慮を行うこと。
- (7) プレイロット・広場(テニスコート、水面)等は敷地面積の3%以上を設けるとともに、その総面積の30%以上に終日日影を生じさせてはならない。
- (8) 各住戸の主要な居室には、原則として4時間日照を確保すること。
- (9) 駐車場は、原則として全戸数の100%以上を確保すること。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。
- (10) 道路境界線から建築物までの水平距離は5m以上とし、植栽を施すこと。

2-2. 有効環境空地の面積に基づく割増し

(1) 環境空地の定義

環境空地とは、敷地内の空地のうち敷地の周囲及び敷地内の環境の向上に寄与する緑地、広場・プレイロット、人工池等(以下「緑地等」という)で一つの緑地等の幅が2m以上、かつ面積が100㎡以上の部分をいう。

(2) 環境空地の有効面積

環境空地の有効面積(以下「有効環境空地面積」という。)は、次に掲げる区分に従い、当該環境空地の部分の面積にイからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

- イ. 壁面後退により確保された空地のうち、敷地境界線沿いの幅3メートル及び道路境界線沿いの幅5メートルの緑地等の部分。 (1.0)
- ロ. 敷地内の建築物(軒の高さが2.3メートル以下の付属建築物及び専ら自動車車庫の用に供する建築物は除く)により囲まれた空地のうちの緑地等の部分。 (0.8)
- ハ. イ. 及びロ. 以外の空地のうち、緑地等の部分。 (1.2)
- ニ. その他市長が特に住環境に寄与すると認め、又は、周囲の利便の向上に寄与すると認める空地。 (0.8・1.0・1.2)

(3) 有効環境空地による容積率の割増しの算定式

$$V = A \times v + \{a \times v \times (S / A - 0.1) \times ki\}$$

A : 敷地面積

a : 敷地の修正面積(別表により設定する)

S : 有効環境空地面積の合計

V : 割増し後の延べ面積

v : 15/10

ki: 割増し係数 $1/3 + (9 - 1.5) \times 1/8 \times 1/3 = 0.6458$

別表 敷地の修正面積の設定条件

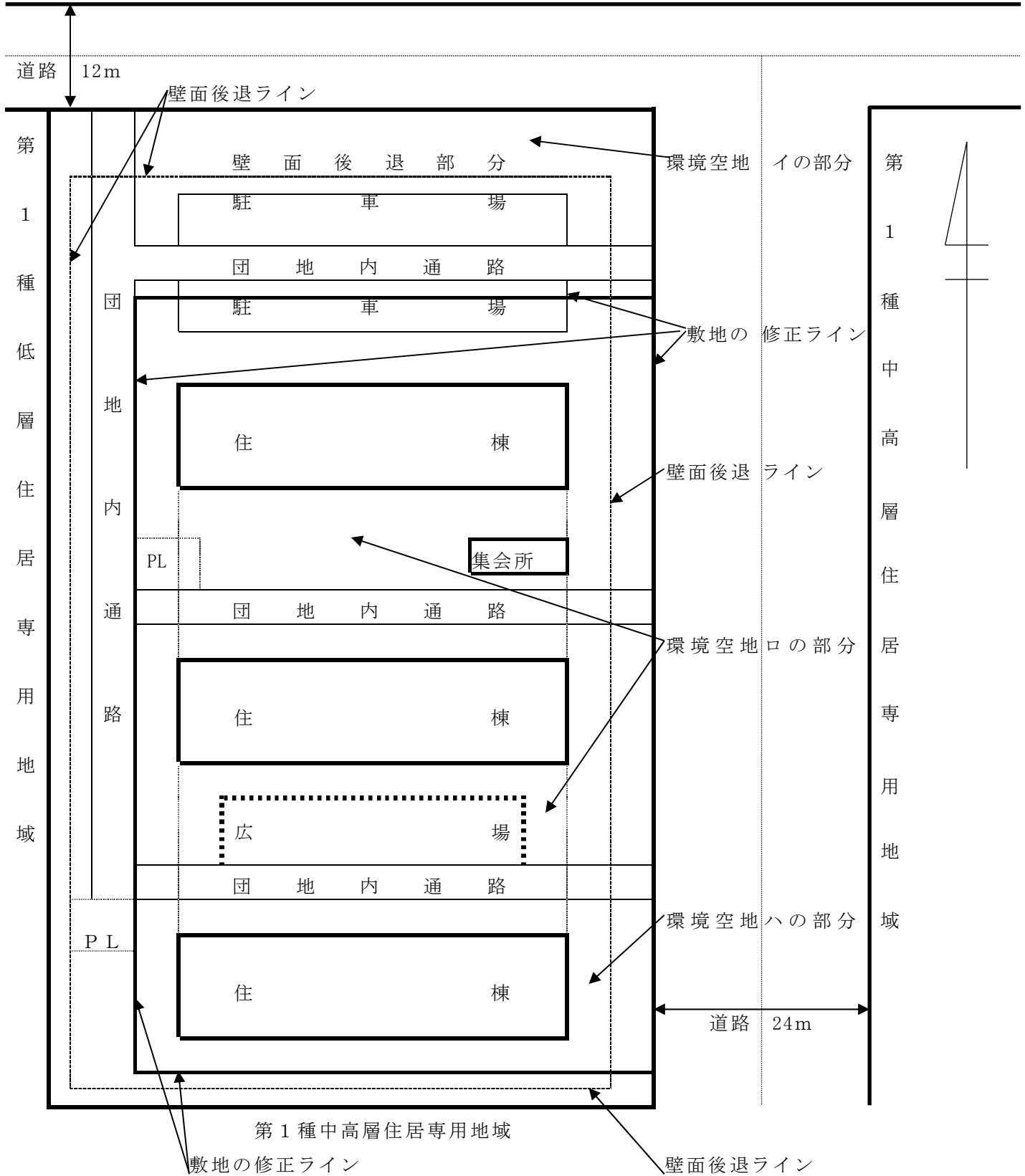
方位	第1種低層	第1種中高層	近隣商業
北側	30m	20m	20m
東・西側	20m	10m	10m
南側	10m	10m	10m

注1: 北側の方位については、敷地境界線と東西線の内角が45度以内とする。

注2: 当該敷地と隣接地の間に道路がある場合には、上記別表の該当する数値からその道路の幅員の1/2を減じた数値とする。ただし、その道路の幅が上記別表の数値の2倍以上ある場合は、当該敷地の道路境界線上とする。

敷地の修正面積設定事例

第1種低層住居専用地域



注1：敷地の修正面積

方位（用途地域）	基本	戸建配慮	道路緩和	結果
北側（第1種低層）	20m	30m	$30 - 12 / 2 = 24m$	24m
東側（第1種中高層）	10m		$10 - 24 / 2 = -2m$	道路境界線
南側（第1種中高層）	10m			10m
西側（第1種低層）	10m	20m		20m

注2：環境空地

建築物、団地内通路、駐輪・駐車場以外全て環境空地部分とする。