

千里ニュータウンのまちづくり指針改正 新旧対照表

(下線部は改正部分)

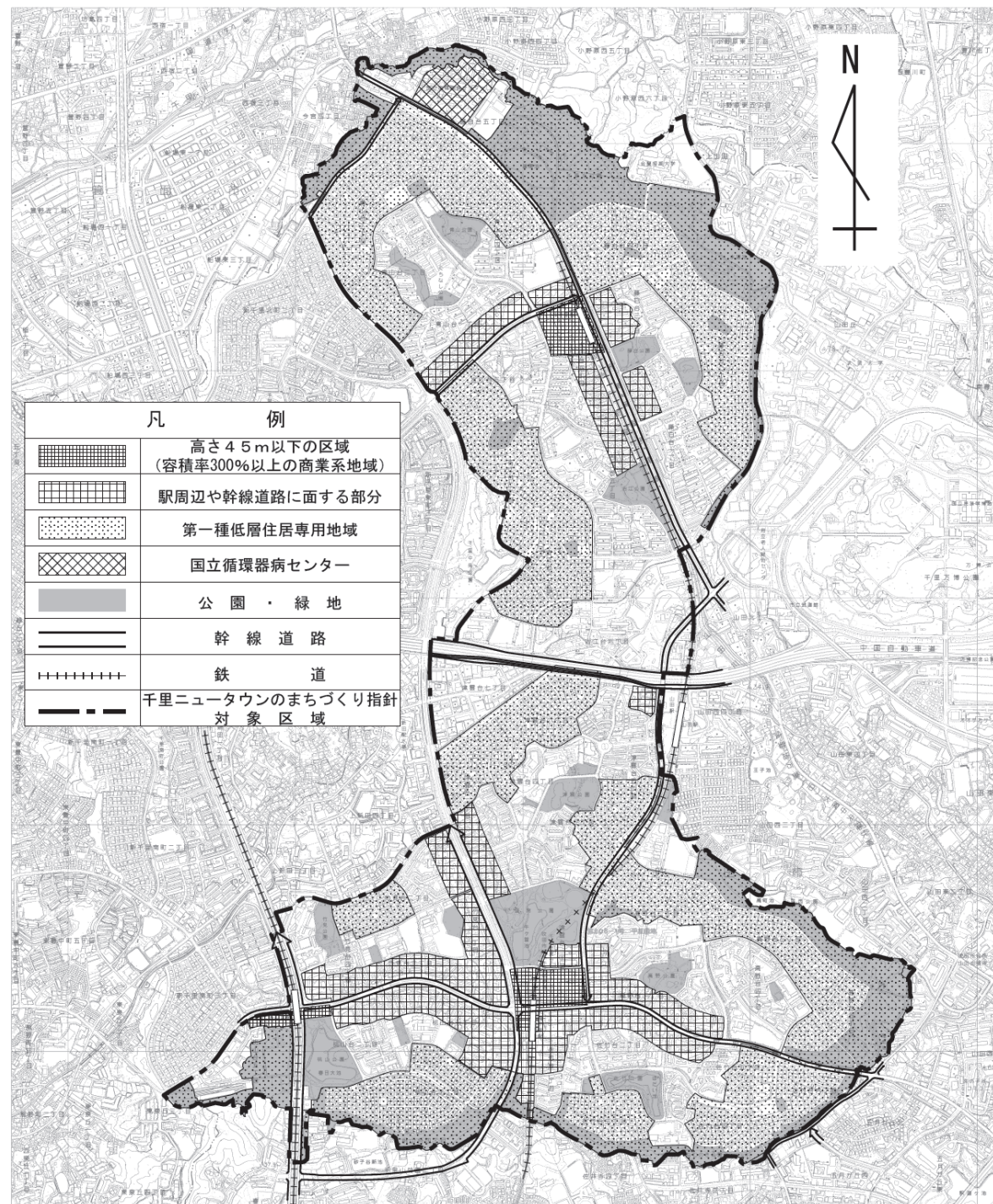
改正後	改正前
<p>(p7)</p> <p>II-2 高さ、容積率、建ぺい率について</p> <p>2-(4) 容積率について (第一種・第二種中高層住居専用地域)</p> <p>容積率は150%以下を標準とします。</p> <p>—— 略 ——</p>	<p>(p7)</p> <p>II-2 高さ、容積率、建ぺい率について</p> <p>2-(4) 容積率について (容積率200%以上の住居系の地域)</p> <p>容積率は150%以下を標準とします。</p> <p>—— 略 ——</p>
<p>(p8)</p> <p>2-(5) 建ぺい率について (第一種・第二種中高層住居専用地域)</p> <p>建ぺい率は1ヘクタール以上の敷地では50%以下を標準とします。</p> <p>—— 略 ——</p>	<p>(p8)</p> <p>2-(5) 建ぺい率について (容積率200%以上の住居系の地域)</p> <p>建ぺい率は1ヘクタール以上の敷地では50%以下を標準とします。</p> <p>—— 略 ——</p>
<p>(p14)</p> <p>II-6 建物の外壁面の後退の指標</p> <p>6-(1) 敷地面積1ヘクタール以上の共同住宅(2棟以上の建物群が予想されるため)道路に面する部分は、5メートル以上後退してください。ただし、新たな歩道設置により、道路を拡幅した場合は、別途協議とします。</p> <p>6-(2) 敷地面積0.5ヘクタール以上で、高さ20メートル以上の共同住宅外周に面する部分は、3メートル以上後退してください。</p> <p>6-(3) 上記にかかわらず、まちなみを考慮して、建物の外壁面を後退することが必要です。</p> <p>※原則として、機械式駐車場も対象とします。ただし、中木等による植栽により隣接</p>	<p>(p14)</p> <p>II-6 建物の外壁面の後退の指標</p> <p>6-(1) 敷地面積1ヘクタール以上の共同住宅(2棟以上の建物群が予想されるため)道路に面する部分は、5メートル以上後退してください。ただし、新たな歩道設置により、道路を拡幅した場合は、別途協議とします。</p> <p>6-(2) 敷地面積0.5ヘクタール以上で、高さ20メートル以上の共同住宅外周に面する部分は、3メートル以上後退してください。</p> <p>6-(3) 上記にかかわらず、まちなみを考慮して、建物の外壁面を後退することが必要です。</p>

改正後	改正前
<p data-bbox="471 268 1130 296">地へ配慮されている場合等はこの限りではありません。</p> <p data-bbox="552 312 792 340">—— 略 ——</p> <p data-bbox="418 447 492 474">(p18)</p> <p data-bbox="418 491 739 518">Ⅲ 本指針の運用について</p> <p data-bbox="433 535 492 562">(略)</p> <p data-bbox="418 579 1457 743">事業者の方は、本指針を十分にご理解いただき、建替え等の計画案に配慮・工夫されたことがらを反映されたうえで、<b>チェックリスト（様式あり）</b>を記入し、<b>連合自治会等へ提出してください。その後、このチェックリストを活用し</b>地域の方々と<b>まちづくりの</b>話し合いをされ、事業化していただくこととなります。</p>	<p data-bbox="1605 312 1846 340">—— 略 ——</p> <p data-bbox="1472 447 1546 474">(p18)</p> <p data-bbox="1472 491 1792 518">Ⅲ 本指針の運用について</p> <p data-bbox="1486 535 1546 562">(略)</p> <p data-bbox="1472 579 2510 743"><b>本指針では、詳細にわたる基準までは定めておらず、運用は地域でのまちづくりの話し合いによることを原則としています。</b>事業者の方は、本指針を十分にご理解いただき、建替え等の計画案に配慮・工夫されたことがらを反映されたうえで、地域の方々と話し合いをされ、事業化していただくこととなります。</p>

改正後

(p19) (本頁は全部改正)

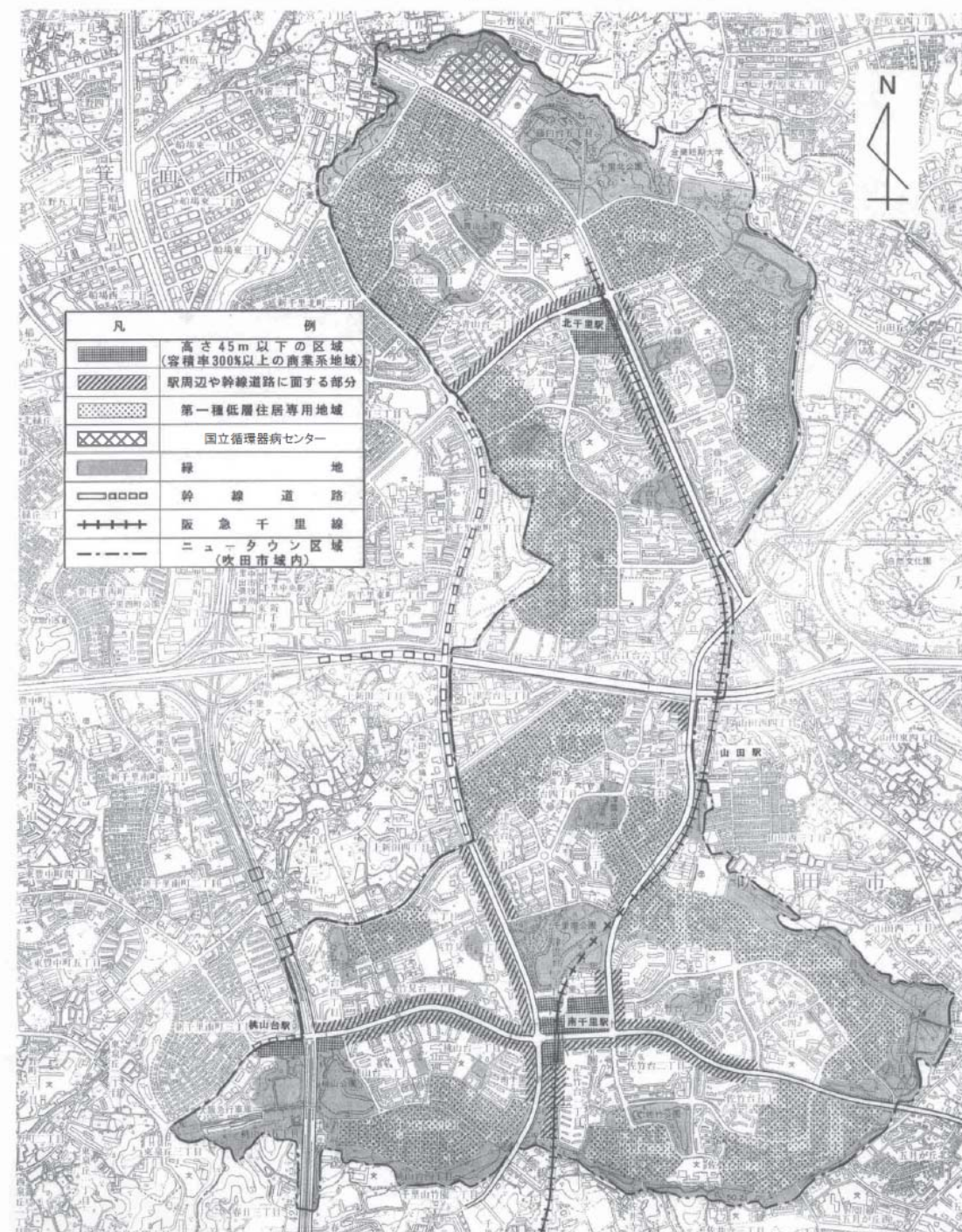
### 建物の高さの数値指標



改正前

(p19)

### 千里ニュータウンの建物の高さ (参考)



改正後

千里ニュータウンのまちづくり指針における主な数値指標等 (参考)

制限項目	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	近隣商業地域		商業地域	準工業地域
現行法規制の概要等	建ぺい率= 40 % 容積率= 80 % 第1種高度地区 外壁後退= 1.5m	建ぺい率= 60 % 容積率= 200 % 第2種高度地区		建ぺい率= 60% 容積率= 300% 準防火地域	建ぺい率= 80% 容積率= 200% 第2種高度地区 準防火地域	建ぺい率= 80% 容積率= 300% 準防火地域	建ぺい率= 80% 容積率= 400% 防火地域	建ぺい率= 60% 容積率= 200%
建築物の用途	原則として1戸建専用住宅	第1種中高層住居専用地域内に建築できる建築物	第2種中高層住居専用地域内に建築できる建築物	第1種住居地域内に建築できる建築物	近隣サービス施設と住宅		商業、業務、娯楽文化施設と住宅	準工業地域内に建築できる建築物
容積率の最高限度	80% (※1)	150% (別途規定あり)		300% (※1)	200% (※1)	300% (※1)	400% (※1)	200% (※1)
建ぺい率の最高限度	40 (※1)	敷地面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上 50%を標準とする		60% (※1)	80% (※1)		80% (※1)	60% (※1)
敷地面積の最低限度	原則として 200 m <sup>2</sup>	-		-	-	-	-	-
有効空地	① 敷地面積 20,000 m <sup>2</sup> 以上は 50%以上 ② 敷地面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上は 40%以上 ※ 有効空地の定義は p14 を参照のこと				-		-	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域と同様
緑化率	敷地面積 20,000 m <sup>2</sup> 以上は 30%以上 (ただし、目標値は全て 30%以上とする)							
建築物高さの最高限度	10m (※1)	ア. 31m~45m (p19「建築物の高さの数値指標」参照のこと) イ. 敷地が第1種低層住居専用地域に接する場合、以下のA、Bのいずれかを満たすこと (詳細は p9~12 参照) A. 第1種低層住居専用地域に接する部分が、建物の長辺側の部分: 前面道路の反対側の境界線から 40m 以内の建築物高さ 25m 以下 20m 以内の建築物高さ 10m 以下 第1種低層住居専用地域に接する部分が、建物の短辺側の部分: 前面道路の反対側の境界線から 25m 以内の建築物高さ 25m 以下 20m 以内の建築物高さ 10m 以下 B. 第1種低層住居専用地域に接する部分が、建物の長辺側の部分: 前面道路の反対側の境界線から 36m 以内の建築物高さ 20m 以下 16m 以内の建築物高さ 10m 以下 第1種低層住居専用地域に接する部分が、建物の短辺側の部分: 前面道路の反対側の境界線から 25m 以内の建築物高さ 20m 以下 16m 以内の建築物高さ 10m 以下 ※ 敷地が第1種低層住居専用地域に接する場合、道路斜線は p10 の下図による。			45m	45m	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域と同様	
外壁面の後退	敷地境界線より 1.5m 以上 (※1)	① 敷地面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上の場合、道路に接する部分は敷地境界線より 5m以上後退 他の部分は 3m以上後退 ② 敷地面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上で、かつ、高さが 20m以上の場合、 敷地境界線より 3m以上後退 ※ 機械式駐車場について規定あり		-		-	-	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域と同様

※1 本指針で定める数値ではありませんが、参考のため、都市計画により定められている数値を記載しています。  
 (注) 本表に記載のほか、本文に示すとおり、まちなみを考慮し、種々の工夫、配慮を行ってください。

改正前

千里ニュータウンのまちづくり指針における主な数値等指標 (参考)

制限項目	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	近隣商業地域		商業地域	準工業地域
現行法規制の概要等	建ぺい率= 40 % 容積率= 80 % 第1種高度地区 外壁後退= 1.5m	建ぺい率= 60 % 容積率= 200 % 第2種高度地区		建ぺい率= 60% 容積率= 300% 準防火地域 (佐竹台1丁目地区)	建ぺい率= 80% 容積率= 200% 第2種高度地区 準防火地域	建ぺい率= 80% 容積率= 300% 準防火地域 (桃山台1・5丁目地区)	建ぺい率= 80% 容積率= 400% 防火地域	建ぺい率= 60% 容積率= 200% (津雲台7丁目地区)
建築物の用途	原則として1戸建専用住宅	第1種中高層住居専用地域内に建築できる建築物	第2種中高層住居専用地域内に建築できる建築物	第1種住居地域内に建築できる建築物	近隣サービス施設と住宅		商業、業務、娯楽、文化施設と住宅	準工業地域内に建築できる建築物
容積率の最高限度	現行どおり	150%以下を標準とする		同左	現行どおり		現行どおり	現行どおり
建ぺい率の最高限度	現行どおり	10,000㎡以上は50%を標準とする		同左	現行どおり		現行どおり	現行どおり
敷地面積の最低限度	200㎡	-		-	-		-	-
有効空地率	-	① 敷地面積 20,000㎡以上 50% ② 敷地面積 10,000㎡以上 40% 注:10m以下の建築物の屋上緑化は有効空地に含む		同左	-		-	-
緑 披 率	敷地面積規模により別途規定あり ただし、目標値は全て30%以上とする							
建築物高さの最高限度	10m	① 31m~45m ② 第1種低層住居専用地域に道路を挟んで建物が長辺に接する場合 A. 第1種低層住居専用地域側の道路境界線から40m以内の建築物高さ10~25m B. 第1種低層住居専用地域側の道路境界線から36m以内の建築物高さ10~20m ③ 第1種低層住居専用地域に道路を挟んで建物が短辺に接する場合 A. 第1種低層住居専用地域側の道路境界線から25m以内の建築物高さ10~25m B. 第1種低層住居専用地域側の道路境界線から25m以内の建築物高さ10~20m		同左	同左	45m	45m	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域と同様
壁面位置の制限	敷地境界線より1.5m以上のこと	① 敷地面積 10,000㎡以上で、道路に接する部分は敷地境界線より5m以上とし、他の部分では3m以上のこと ② 敷地面積 5,000㎡以上で、かつ、高さが20m以上の共同住宅は、敷地境界線より3m以上のこと ③ 上記の①及び②以外のものであって必要と認められるもの		-		-	-	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域と同様
建築物等の形態又は意匠及び敷地への制限	地形やまちなみの調和を考慮し、地域の特性や環境に配慮すること	地形やまちなみの調和を考慮し、地域の特性や環境に配慮すること 敷地は、外壁後退部分等を緑化する等景観に配慮すること			地形やまちなみの調和を考慮し、地域の特性や環境に配慮すること			
垣若しくは柵の構造の制限	公園等また道路に面する部分は、生垣等良好な景観に配慮すること	門・塀・垣根・工作物等を工夫し、視界を遮る構造物を少なくする等良好な景観に配慮すること						