

千里ニュータウンのまちづくり指針 (良好な住環境をつくるガイドライン)

平成 16 年 4 月 1 日

(令和 年 月 日改正)

吹 田 市

は じ め に

現在、千里ニュータウンは大規模な住宅団地の建替え等の時期を迎えつつあります。まちは既に存在し、時を重ねており、生活者や所有者がいます。今後、千里ニュータウンは長期的に建替え等を繰り返しながら改良を重ねていくこととなりますが、市民や事業者の方々も行政とともに協働のまちづくりに参加していただきたいと考えています。

共同住宅等の建替え等を進めようとしている方々は、まちづくりの重要性について再認識していただき、本指針に沿って、まちなみの調和に配慮し、建物・工作物等の形状・色彩等を工夫し、建物の外壁面の後退や緑化等に積極的に努めることにより、これまで育まれてきた良好な環境を継承することが可能となってきます。市民や事業者等の方々が無努力され、それを行政がまちづくりのシステムとして支えることにより、協働のまちづくりにつながっていくこととなります。

本指針を活用して、まちづくりに取り組んでいただくことで、みどり豊かでゆとりのある良好な住環境が再生でき、時代に合った新しい千里ニュータウンの姿が見えてくるものと期待しています。

本指針の主旨や内容が広く市民や事業者等の方々に認知され、その方向性がより確かになった時には、新たな都市計画等の位置付けを行うなど、千里ニュータウンのまちづくりを積極的に推進していきたいと考えています。

目 次

明日の千里ニュータウンをめざして	1～2
I 基本的なことから	3～5
I-1 みどり豊かでゆとりある良好な住環境	3
I-2 多世代が定住でき、永く住み続けられ 心の豊かさにもつながるまちづくり	3
I-3 ユニバーサルデザイン等の導入	3
I-4 安心・安全の生活の確保	4
I-5 都市の熱環境への負荷の低減	4
I-6 地形を活かし、遠景や近景を眺め、メリハリのあるまちづくり	4
I-7 魅力ある場所をつくるデザイン	4
I-8 美しく開放された空間づくり	5
I-9 地区計画や建築協定などの積極的活用	5
II 技術的なことから(計画の作り方と数値指標)	6～17
II-1 地形を活かし、魅力ある住宅地景観をつくることや まちなみの連続性への配慮	6
II-2 高さ、容積率、建ぺい率について	6～9
II-3 近隣の建物の配置状況への配慮	9～12
II-4 周辺から見た都市景観への配慮	13
II-5 オープンスペースや緑化スペースと歩行者動線	13
II-6 建物の外壁面の後退の指標	14
II-7 有効空地の指標	14
II-8 敷地面積の規模の指標等	15
II-9 防犯性の高い良質な住宅ストック	15
II-10 景観デザイン	15～16
II-11 まちの庭園化	16
II-12 工作物などの作り方	16～17
III 本指針の運用について	18
別図 千里ニュータウンの建築物の高さ(参考)	19
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)	20～21

明日の千里ニュータウンをめざして

千里ニュータウン建設計画は、戦災復興にも一定の目処がつき、高度経済成長に伴い、大都市への人口集中化現象が顕著になり、また、戦後の人口増加による住宅需要に対応するために、大阪府により大規模住宅団地の建設計画が検討され、大阪市から 10～15 km 圏の千里丘陵の一面がその適地として、昭和 33 年(1958 年)に千里ニュータウンとして、開発計画が決定されたものです。

歴史をさかのぼると、20 世紀初頭にイギリスで田園都市計画論が唱えられ、その後、アメリカで近隣住区論が発表され、これが住宅団地計画の基礎理論となり、イギリスでは大ロンドン計画にも取り入れられ、ハーローを始めとするニュータウンが建設されました。千里ニュータウンは、この近隣住区論に基き、日本流にアレンジされた我が国最初の大規模ニュータウンです。

当時の社会的背景からは、大阪市のベッドタウンを建設するという意識が強く、大量に、かつ、早急に住宅供給を行う必要があったことにより、千里ニュータウン内の住宅戸数の約 60%が公共賃貸住宅で占められ、昭和 30 年代の居住水準の、いわゆる中層の団地型集合住宅が建設されました。

その後約 40 年が経過し、居住水準の向上や高齢化に伴うバリアフリー化、また、ライフスタイルの変化や個性化に十分な対応ができていないことに併せ、施設の老朽化も相まって、ここ数年、市民も含め、まちのあり方が議論されるようになってきました。

千里ニュータウンは、一事業者で、約 10 年という短い期間で一体的、総合的にまちづくりが行われたことにより、道路・公園といった都市基盤施設は一定の秩序を保ち、質、量とも他の地域に比べ高い水準にあります。

また、日常購買施設や公共公益施設などの身近な生活関連施設がある近隣センターと住宅地エリアは厳格に分離して配置されているように、土地利用の純化が図られており、四季それぞれに季節感のあるすばらしい居住環境が形成されていますが、今後進められる住宅団地の建替え等に対しては、豊かなみどりとゆとりある住環境をいかに継承していくかが求められています。

千里ニュータウンに居住する人だけでなく、若年層にも支持されるような、文字どおり、多世代の人々が住む場、交流する場を目指し、みんなでもう一度千里の良さを再認識し、現代のニーズに合ったまちに再生していく必要があります。

この「千里ニュータウンのまちづくり指針」は、市民参加でまとめられた新たな千里ニュータウンのまちづくりの方向性を示す「千里ニュータウン再生ビジョン」を基に作成したものです。

「千里ニュータウン再生ビジョン」にも記述されているように、千里ニュータウンが新たな時代を担う役割として、次の3点を掲げています。

- 1、「時代をリードし続けてきた千里の継承」
- 2、「学術研究機関との連携による新都市機能の再編」
- 3、「パートナーシップ型のまちづくりのバイオニア」

千里ニュータウンは今日まで日本のニュータウンの先導的役割を果たしてきました。まちびらきから50年以上を経過したまちは、幾度かの改修・改造等を重ねつつ、老朽化と、現在の多様な生活ニーズへの対応を図るということから、住宅団地の建替え等が進んでいます。

建替え、又は改修・改造を行うことにより生じる問題点については、十分協議していただくことが重要です。

建替え等によるまちの再生は、みどり豊かでゆとりある良好な住環境という、千里の価値を損なうことのないよう進めることが前提であり、団地等が建替わっても、千里のまちがさらに改善・改良されていく必要があります。今後も引き続き、日本のニュータウンの先導的役割を果たしていくことが求められています。

また、千里ニュータウンとその周辺が開発された中で、周辺には大学を始めとする学術研究機関や高度医療機関、文化・芸術施設等が整備されてきたことから、グレーター千里(広域千里)の核としての役割も大切な要素となってきました。

今後も、千里ニュータウンが抱える様々な課題に取り組むため、地域づくりとしての市民の方々の参加により、まちづくりの対話を進めながら、千里ニュータウンの再生を進めていくことが重要であると考えています。

この「千里ニュータウンのまちづくり指針」は、高さや空間のあり方に一定の節度をもたせながら、周辺環境との調和を図ることを目標に、開発協議の手続きの中で誘導していく技術的なことがらを中心にまとめたもので、これからの住宅団地の建替え事業等に一定の方向性を示すものと考えています。

まちは長い歴史の中で、その地域特有の文化が生まれ育ちます。千里の文化を全国に向けて、市民や事業者の方々とともに発信していきたいと考えています。

I 基本的なことから

I-1 みどり豊かでゆとりある良好な住環境

これまで培われてきたうるおいのある豊かなみどり、オープンスペース、ゆとりある空間、快適な歩行者空間などに見られる良好な住環境という千里ニュータウンの「資産」の継承に努めるとともに、地域特性を踏まえた計画を立案することを基本とします。

本来、建物の外観はその事業者の考えるところにより、建物の一部としてつくられるものですが、一方では、その外観によって構成されるまちなみは、住民や訪れる人にとって、良好な環境として享受されるものでもあります。千里ニュータウンのみどり豊かでゆとりある良好な住環境は、多くの人々が日常眺めながら行きかい、まちの誇りともなっているなど、本市にとっても大切な都市景観の特徴の一つです。

共同住宅の建替え等の計画にあたっては、このような特徴をさらに明確にして、建物のデザインや色彩、敷地などの修景や緑化に工夫を重ね、千里ニュータウンらしさを保ち続けていただきたいと考えています。

I-2 多世代が定住でき、永く住み続けられ心の豊かさにもつながるまちづくり

大規模な住宅団地等の建替え等により、居住者の転出入が予想されます。そのような状況に対応する受け皿として、多様な住戸タイプ（間取り）の住宅計画が必要となってきます。また、高齢化や少子化の傾向も考慮した日常生活へのサービス施設等については、一般的には、地区センターや近隣センターに設置することとなりますが、今後は住宅団地内や一般住宅地でも、立地条件等の検討をした上での配置も考える必要があります。

まちは単に住む場としての役割だけでなく、働く場として、また遊び場としての要素も含んでいます。さらに交流という要素も持っており、職・住・遊と交流を絡ませて、環境や文化や歴史の流れの中に人々は生活しています。千里ニュータウンは、住環境を重視したまちづくりを進めるとともに、利便性やコミュニティなどの面から、そしてまちの活性化など総合的な観点から、永く住み続けられ心の豊かさにもつながるまちづくりを考えていただく必要があります。

I-3 ユニバーサルデザイン等の導入

住宅は日々改善改良が進んでいます。ユニバーサルデザインやバリアフリーの導入、インターネット等に対応する情報通信設備の導入など、さらに良好で良質な住宅供給を行う必要があります。

I-4 安心・安全の生活の確保

犯罪への備えを万全にするなど、安心して生活ができる住宅を目指すとともに、災害等から居住者を守る安全面での対策を充実させることが必要です。防犯・防災・避難に十分留意し、維持管理が容易な計画をする必要があります。

I-5 都市の熱環境への負荷の低減

都市の熱環境への負荷の低減を図るため、屋上緑化を含め、みどりに覆われた面積の拡充や、雨水の浸透性のある地盤面積の拡充を求めます。また、都市部で短時間に激しい降雨が頻発する傾向から、地下ピット等での雨水調整機能の整備を求めます。さらに、省エネルギーやパッシブソーラー（断熱や風通し）を考えた住宅構造にする必要があります。

I-6 地形を活かし、遠景や近景を眺め、メリハリのあるまちづくり

千里ニュータウンは商業・業務・住宅などの用途の混合化と、延床面積の増大化が徐々に進む傾向にあります。そのため、まちの成長管理の方策として、メリハリのある高さや空間の確保などの規制誘導が必要となっています。そして、千里ニュータウンらしさを保ち続け、地域の良いところを活かし残していくためには、今一度地域の実状を再点検し、建築計画を進めていただく必要があります。

特にメリハリのあるまちづくりを行うためには、低層住宅地や中層住宅地などの、周辺の土地利用状況に調和した内容となるように配慮する一方、地区センターのある駅周辺や幹線道路の沿道など、一定の地区については、地域特性を踏まえ、土地の有効利用を図ることも必要となってきます。

I-7 魅力ある場所をつくるデザイン

今日、文化の高度化が進むにつれて、デザインの多様化や総合化に加え、個性化が求められています。文明の近代化の流れに対して、人間性を重視する考え方から、地域の文化や歴史を取り戻そうということがあり、まちなみとしては、人が歩いていて楽しい親しみのある空間づくりを、積極的に進める必要があります。

魅力ある場所は、訪れる人が、なつかしきや趣きなど、あるいは新しいデザインなどを感じ、思うところから始まります。新しく建替わる建物群の中で、地域の良いところを活かし、個性や風格や魅力のある場所をつくり加えていくデザインが求められます。

I-8 美しく開放された空間づくり

都市の建物群の高さや面積の規模が大きくなるにつれ、何も建てない空間が必要になります。都市の空間が立体的に見えてきますので、敷地内で開放されたセミパブリックスペース（中間領域）を拡大し、美しくする必要があります。また住戸・住棟の隣棟間隔なども配慮する必要があります。

都市の空間をつくるという面では、以下のことを念頭において計画を進めていただく必要があります。

8-(1) 敷地内での有効空地の拡充に努めるとともに、空間の作り方も工夫する。

8-(2) 歩道の整備や歩道に面する敷地などでは、開放感のある空間をつくる。

8-(3) 建物の形態や意匠だけでなく、工作物や緑化についても工夫する。塀や垣根をなくしたり、低くしたり、季節感のある高木や中低木をバランスよく配置し、花や芝生なども取り入れる。

8-(4) 市街地景観を形成する建物を群として考えてください。高さのラインについて一定のバランスを取ってまちなみをつくる。また、低層住宅地に接する中高層住宅は、近隣の建物の建っている状況を考慮して設計上の工夫や配慮をする。

8-(5) 狭小敷地や複雑な土地利用をさげ、また、ペンシルビルなどをつくらないようにする。

I-9 地区計画や建築協定などの積極的活用

共同住宅等の建替え等を進める場合、地域でまちづくりの話し合いをし、事業者は地区計画等の提案に努めてください。

事業者は建替え等を検討し始めた構想の段階から、まちづくりとして地域の方々に計画を説明し、話し合いを始め、それをもとに行政との協力による、協働のまちづくりを進めてください。周辺地域も含めた地区計画や建築協定、さらには都市景観形成や緑化の促進・保全を図りながら、良好な住環境の形成や保全に努めてください。

II 技術的なことから(計画の作り方と数値指標)

建築物の形態規制については、都市計画や建築基準法で規定されており、また、開発行為については、協議による指導を行っています。以下の内容は、まちなみを誘導するため、共同住宅等の建替え等の計画において、配慮すべきことごとについて、具体的な計画の作り方と数値指標を示すものです。

II-1 地形を活かし、魅力ある住宅地景観をつくることやまちなみの連続性への配慮

- 1-(1) 集合住宅地は、変化や特徴があり親しみのある都市景観を目指し、造成計画は、できる限り現在の地形を活かした計画としてください。
- 1-(2) 道路に面して敷地に高低差があるときは、背の高い大きな擁壁をつくらず、階段状の構造にしたり、緩傾斜の法面にしたり、季節感のある緑化修景を設ける等の工夫をしてください。
- 1-(3) まちなみの連続性を考えながら、さらに歩行者が通れたり見たりできる、開放性のある空間づくりにも配慮してください。

具体的には高い塀をつくらない、周辺からも敷地内のみどりや花が見えるようにするなど、視覚的にも開放するように工夫し、防犯上からも視覚的に閉鎖された空間を少なくする努力をしてください。休日に敷地内の花や庭を地域に開放されることは、地域づくりの一つとなります。みどりは存在するだけでなく、活用し、育てることが必要です。歩道部分の樹木や花なども、住民が育てる地域活動になれば、まちをみんなで育てる意欲につながる事となります。

II-2 高さ、容積率、建ぺい率について

2-(1) 遠景としての高さを決める要因

- ① その地域の都市的発達レベルや、経済的・社会的ポテンシャルが、都市の建造物ボリュームを作ります。
- ② 明治以降、日本の都市は鉄道駅を中心に形成されてきましたが、戦後、車社会の発展に合わせ、幹線道路を軸に建物が形成されています。
- ③ 低層・中層・高層という段階的高さや、低層群・中層群・高層群というバランスが遠景的には望ましいことです。

千里ニュータウンの建設時は、景観に対する配慮が今日のように重要視されていなかったこともあり、前記のようにはなっていないところもあります。

2-(2) 近景としての高さを決める要因

- ① 道路幅員と公園などの公共空地との位置関係
- ② 駅との位置関係
- ③ 低層住居専用地域との位置関係
- ④ 日影や北側高度斜線、斜線制限（建築基準法の規制）
- ⑤ 敷地の大きさと敷地内の有効空間
- ⑥ 敷地の形状、高低差など

建物の高さの2倍ぐらいの位置に近づくと、建物が強く意識され、遠景としてではなく近景として認識されます。

2-(3) 建物の高さについて（別図参考）

- ① 容積率300%以上の区域（商業地域、近隣商業地域）

原則として、45メートル以下の高さとします。

ただし、近隣住区を束ねた地区の中心として計画・整備され、商業機能や業務機能、公共公益機能のほか、住機能を含めた社会ニーズに対応した様々な都市機能の充実が求められる地区センターにおいては、制約を設けることにより、健全な都市機能の更新を妨げるおそれがあります。このことから、機能集積を図りながら、広場などゆとりある空間を確保する場合においては、高さの数値指標を設けないものとします。その場合においても、公益性の高い事業*であり、様々な手続きの中で、広く市民の意見を聴取したものに限り、

*市街地再開発事業など

- ② 駅周辺（おおむね300メートルの範囲）や幹線道路に面する部分

（45メートル以下の高さを想定）

高さが31メートルを超える場合、地域でまちづくりの話し合いをし、地区計画等の提案に努めてください。また、一律に高さをそろえるまちなみとせず、一街区として良好な建物群としてください。特に下記の③の高さの地域が街区としてまたがる場合、全体的に群として計画してください。

- ③ 上記以外の地域（容積率200%以上の区域で31メートル以下の高さを想定）

高さがおおむね25メートル（8階建）を超える場合、地域でまちづくりの話し合いをし、地区計画等の提案に努めてください。また、一律に高さをそろえるまちなみとせず、一街区として良好な建物群としてください。

上記の高さについては、塔屋・傾斜屋根は除きます。また、用語などの定義は都市計画法や建築基準法を準用してください。

2-(4) 容積率について（第一種・第二種中高層住居専用地域）

容積率は150%以下を標準とします。

ただし、下記のものについて、地域の方々と事業者並びに行政の三者でまちづくりの条件をつくり、それを満たす場合はこの限りではありません。

- ① 地域に寄与する福祉サービス施設などを設置し、高さや壁面後退について隣接するまちなみに配慮する場合。
- ② 区分所有建物の建替えて、高さや壁面後退について隣接するまちなみに配慮する場合。
- ③ 災害復興など、やむを得ない場合。

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）

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。

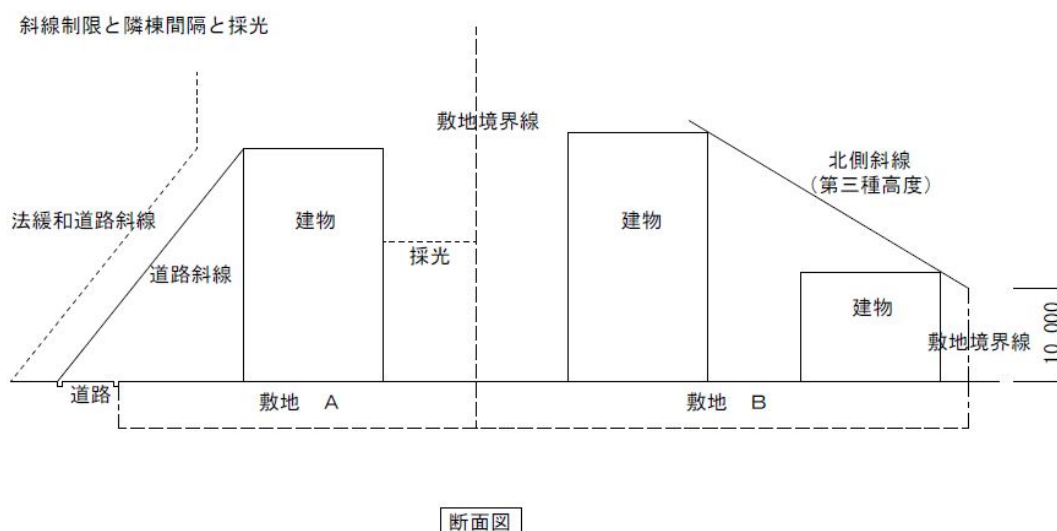
2-(6) 都市の建造物と空間のバランス

高い建物を建てる時、建物に隣接して何も建てない絶対空間（空地）が必要となってきます。具体的には道路、公園、河川、海岸、山林（鉄道敷地も含む。）などの公的空間領域（パブリックスペース）と、敷地としての私的空間領域（プライベートスペース）がありますが、敷地内の中間領域として外部に開放される空間があります。まちづくりは、ハード面としてこの中間領域（セミパブリックスペース）を拡大し、美しくすることから始まります。

2-(7) 住戸・住棟の隣棟間隔・空地、日照、採光、プライバシー

- ・地域の実状に応じた良好な住環境の確保のため
「住宅市街地の改善等の指針」（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修〔公営住宅の整備〕）
- 1、自然環境に関する快適性について
緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することが出来ること。
 - 2、市街地の空間のゆとりに関する快適性について
住戸・住棟の隣棟間隔・空地を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。
 - 3、美観的快適性について
地域の気候、風土、文化等に即して、良好な美観を享受することができること。

- ・隣棟間隔や空地は建物の向きや形態にもよりますが、おおむね 18 から 24 メートルくらいの距離（表情の識別限界）が適切とも言われています。しかし、実際はかなり近接して建物が向き合っている状況です。建築基準法の採光規定では、敷地境界と建物の間に、居室の窓が採光上有効となる空間を求めています。



- ・日照については、団地内の住宅の居室では、4 時間以上が望ましいと考えています。（日影規制とは異なります。）
- ・プライバシーは、近接性の問題がありますが、自己でも対応処理することが可能です。

II-3 近隣の建物の配置状況への配慮

3-(1) 大規模住宅団地建替え計画の低層住宅地への配慮指標

共同住宅を建てる場合の低層住宅地への配慮は、建物の外壁面の後退と併せて計画する必要があります。

建築基準法では道路斜線が定められていますが、まちなみの配慮として下記の二例等を示します。まちなみづくりに工夫してください。

- ① 一例として、1ヘクタールを超える敷地で、複数の建物からなる一団地の住宅棟が低層住居専用地域に面する場合、（高さ 25 メートル以下）
 - ・建物の長辺が面する場合の建物の高さは、道路反対側の境界から 20 メートル以内の範囲は高さ 10 メートル以下とし、40 メートル以内の範囲は高さ 25 メートル以下とします。（A-1 図参照）

- ・建物の短辺が面する場合の建物の高さは、道路反対側の境界から 20 メートル以内の範囲は高さ 10 メートル以下とし、25 メートル以内の範囲は高さ 25 メートル以下とします。(A-2 図参照)

もう一つの例として、1ヘクタールを超える敷地で、複数の建物からなる一団地の住宅棟が低層住居専用地域に面する場合、(高さ 20 メートル以下)

- ・建物の長辺が面する場合の建物の高さは、道路反対側の境界から 16 メートル以内の範囲は高さ 10 メートル以下とし、36 メートル以内の範囲は高さ 20 メートル以下とします。(B-1 図参照)

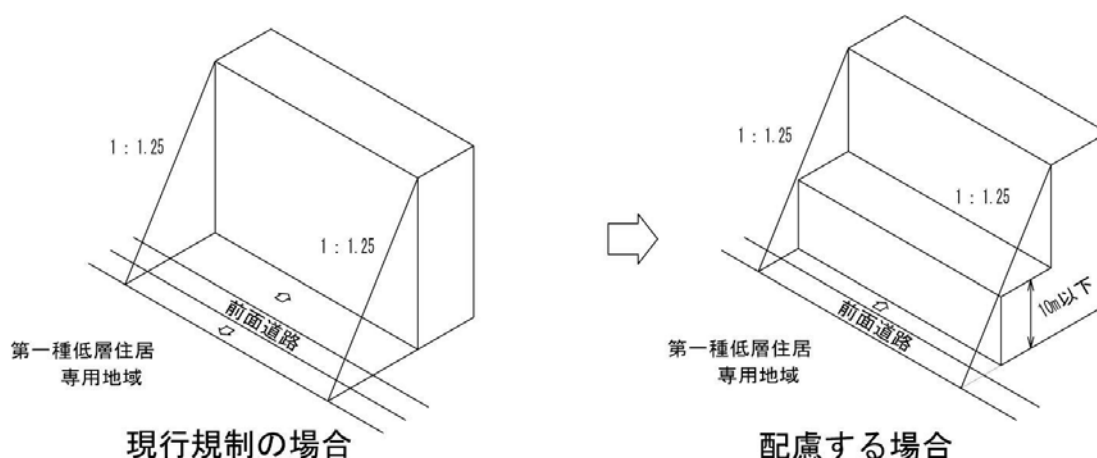
- ・建物の短辺が面する場合の建物の高さは、道路反対側の境界から 16 メートル以内の範囲は高さ 10 メートル以下とし、25 メートル以内の範囲は高さ 20 メートル以下とします。(B-2 図参照)

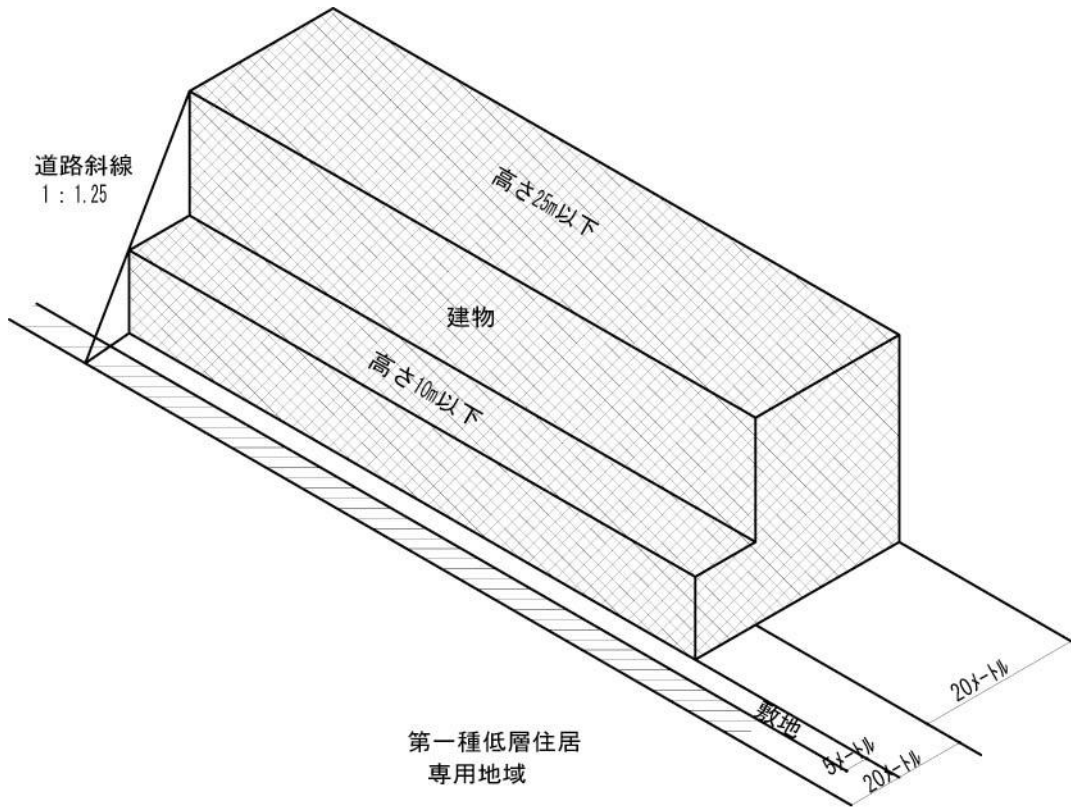
② 1ヘクタール以下の敷地では現状の建物状況から、おおむね 25 メートル程度の高さが望ましいと考えています。

* 建物の高さは階高が一定でなく、また、千里ニュータウンは地形的にも高低差がありますので、必ずしも高さと同階数は一致しません。建物の高さは周辺とのバランスを考慮し、まちなみとしてある程度協調することが大切です。

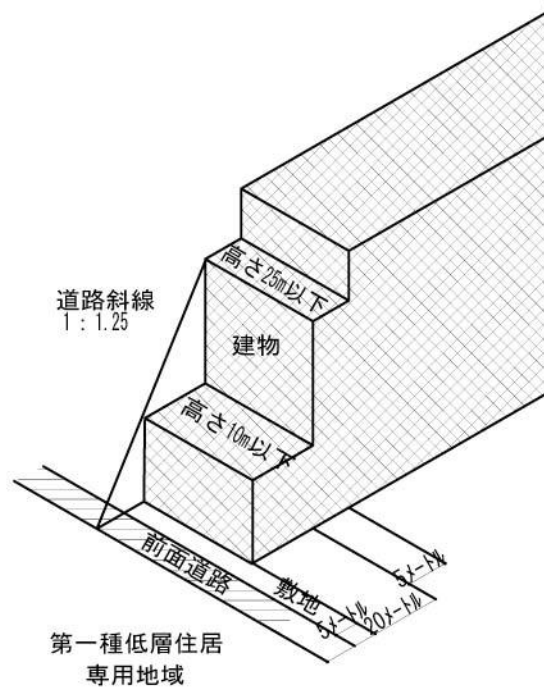
参考 おおむね 25 メートルは 8 階建に相当します。
 おおむね 20 メートルは 6 階建に相当します。

低層住宅地への配慮のイメージ

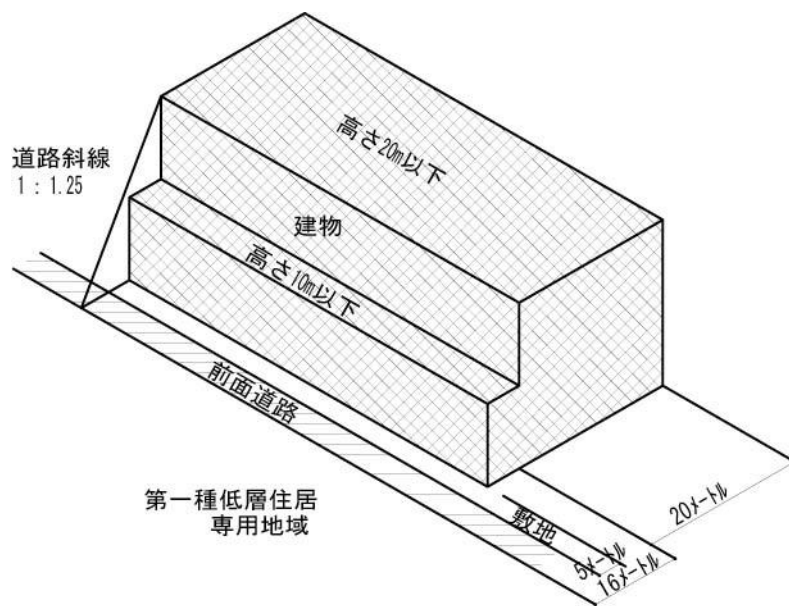




A-1 図

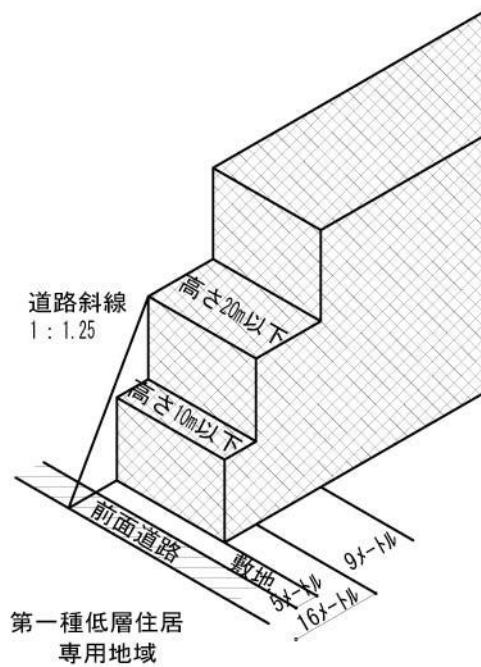


A-2 図



第一種低層住居
専用地域

B-1 図



第一種低層住居
専用地域

B-2 図

3-(2) 中高層住宅建替え計画の一街区としての配慮

まちなみは、これまで1敷地1棟ごとに、話し合いを重ねて造られてきました。その経過のなかで、一部地区では高さや壁面後退について、隣接地と協調されたまちなみが見受けられますが、敷地によっては道路に面する部分が狭く、一方向のみの避難ルートとなっているところもあります。今後は、これらのことを踏まえ、建物群としてまちの良好なデザインを目指すとともに、隣接地との協議を進め、通風、日照、避難路などの工夫をしていただくことが必要です。

II-4 周辺から見た都市景観への配慮

高層化に伴い空間の開放性が求められ、近接することによる圧迫感が少なくなる形態の工夫が必要となります。特に歩道のない区画道路に面する場合、十分に検討を加える必要があります。

近隣の建物の建っている状況にもよりますが、工夫された事例からみますと、下記の対応が考えられます。

- ① 高層部分の端部をカットする。
- ② 低層部分を高層部分の前に張り出す。低層建物を高層建物の前に配置する。
- ③ 建物周囲の一階部分の庇を大きく張り出す。
- ④ 建物を階段状につくる。
- ⑤ 敷地に隣接して中高木を植える。
- ⑥ 建物の外観に凹凸など変化の表情をつける。
- ⑦ 建物に隣接して広場や水場、モニュメントなどを配置し、変化をつける。
- ⑧ 建物を高層化し、建ぺい率を低くし、建物配置を工夫する。

II-5 オープンスペースや緑化スペースと歩行者動線

オープンスペースは建物と付属する構造物以外の通路、駐車場、駐輪場、広場、庭園などの利用となります。広場や庭園は公開することがよいと思われませんが、防犯管理からは十分に検討していただくことが必要です。建ぺい率は40%以下が望ましいと考えていますが、駐車場などから建ぺい率が高くなる場合は、屋上などを庭園として整備することが望まれます。歩行と一体となるオープンスペースの整備は、みどりの効果も大きくなります。植栽も中高木・低木・花など高さや配置を工夫したり、視線の通り方にも工夫してください。

II-6 建物の外壁面の後退の指標（商業系用途地域以外）

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。

道路以外に面する部分は、3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。

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。

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。

※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地へ配慮されている場合等はこの限りではありません。

II-7 有効空地の指標（商業系用途地域以外）

7-(1) 敷地面積2ヘクタール以上（数棟以上の建築群となるため）

・歩道設置 歩道整備が必要な場合、原則として車道に面する部分は幅員3.5メートル以上とします。

（2ヘクタール未満であっても、地域の状況や歩道の連続性を勘案して、歩道設置を求める場合があります。）

・敷地内 原則として有効空地は50%以上とします。

なお、駐車場や駐輪場などの建築物であっても、屋上の高さが地上10メートル以下で、屋上に広場や植え込みをつくり、一般市民に休日開放できるよう配慮した場合、有効開放空地とし有効空地に含むものとします。

7-(2) 敷地面積1ヘクタール以上

・敷地内 原則として有効空地は40%以上とします。

* 有効空地の定義

通路・広場・植え込み・遊び場・水場などの空地で建物の底部分は含みません。
（青空の駐車場・駐輪場（面積の1/2相当）は含まない。誘導路は有効空地とします。）

・有効開放空地の定義・条件

- ① 有効空地の内、道路に面しているもの。
- ② 一般の通行者が立ち入りできるもの。
 - ・ 夜間や平日は閉鎖されても良い。
(防犯や管理のための閉鎖であり、年間 50 日程度開放出来ること)
 - ・ 高さ 10 メートル以下の屋上の広場・植え込みも可能。(可視性があること)
 - ・ 維持管理が容易であること。(転落防止等の処置をすること)

II-8 敷地面積の規模の指標等

- 8-(1) 低層住居専用地域の戸建て住宅の最小敷地面積は、200 平方メートルを原則とします。
- 8-(2) 商業、業務地ではペンシルビルとならないよう、また土地利用上複雑とならないよう計画してください。また、中高層住居専用地域でも、近隣の建物状況と調和した土地利用となるよう、工夫する必要があります。
- 8-(3) 分割して土地利用を行う場合は、広い間口の確保や、宅地形状を整形とするなど、周辺環境との調和に配慮した計画に努めてください。

II-9 防犯性の高い良質な住宅ストック

大阪府安全なまちづくり条例(平成 14 年大阪府条例第 1 号)に、防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針が示されていますので、活用してください。

II-10 景観デザイン

景観デザインは、「まちなみの表情をつくる」、「景観を演出する」、「要素を工夫する」ことから始まります。そしてまちなみの特性や計画地の条件などによって、工夫の仕方は違ってくるものです。計画を進めるにあたって、まず計画地とその周辺の状況を把握した上で、全体的なバランスを考慮しながら、以下の点を計画に反映してください。

- ① 個性とまちなみのバランスを考える。
- ② 地域らしさをデザインに活かす。
- ③ 機能や安全性を同時に満たす。
- ④ 生活感や季節感を演出する。
- ⑤ 時間の経過や維持管理を考える。

特に、道路に接する敷地では、「見せる」、「かくす」をうまく組み合わせながら、「ゆとり」、「ひろがり」のある、質の高いまちなみ空間をつくってください。また、人に生きている自然として、優しさや安らぎを与えるものである、花やみどりを敷地に上手に取り込むことにより、生き生きとしたまちなみ空間をつくってください。

まちの景観を良くしていくには、市民及び事業者を含めすべての人がその価値を認め、大切にす、育てていくという気持ちがまず必要です。一人の小さな努力から少しずつ工夫を重ねていくことにより、まちの顔は大きく変わっていくことになります。

II-11 まちの庭園化

11-(1) 多様な緑化手法の導入について

- ① 2ヘクタール以上の住宅団地の緑化率は30%以上とし、みどりの空間の拡大に努めてください。
- ② 屋上緑化や花のある庭園づくりをできる限り計画に取り入れてください。植栽の種類を多くしたり、自然を感じさせる、季節を感じさせる、シンボルツリーや思い入れのある植栽など、視覚的に印象が残るよう計画に努めてください。

11-(2) 団地内の歩行ルートについて

千里ニュータウン内には多くの歩行者専用道路があり、また、地形を利用した住宅団地内の通路に歩行ルートが連続しています。住宅団地の敷地内も含めた、快適な歩行空間の形成に努める必要があります。また、ところどころの辻や曲がり部分にポケットパーク等をつくり、工夫を凝らしながら歩行の楽しさを演出し、まちの話題をつくり、コミュニティづくりを進めていただく必要があります。季節や風景などの変化が歩行を楽しくしてくれますので、歩行空間は開放的で立体的な見せ方の工夫をしてください。

II-12 工作物などの作り方

まちなみとしての空間づくりには、道路に面する歩道の状況と、それに面する建物の外観、玄関口、道路際の装飾やみどりの状況、人の通る姿などがあります。つまり、門や塀、垣根、工作物などもまちなみの表情という面では重要なことであり、工夫の仕方によっても変わってきます。建物が高層化されるにつれ、より「ゆとり」や「ひろがり」をもたせるための工夫も必要となります。以下の点を計画に取り入れて考えてください。

- ① 塀やフェンスなどは低く（1.2メートル以下）、透視可能な状況とする。
- ② 視界をさえぎる構造物などを少なくする。
- ③ 建物の周囲に花のある植え込みやモニュメント等を設ける。

建築物の外壁面の後退により、歩道状有効空地をつくることができます。一般的な歩道としては、2メートルの幅を確保する必要がありますので、高木は3メートル桧程度、中低木や花ならば1メートル桧程度の植え込みとなることを考慮して、幅員を確保してください。

まちなみは連続的なものです。1棟1戸だけで工夫するよりも、隣地との境界も共同で工夫し、整備すれば、つながりのあるまとまった空地が生まれ、防犯や避難にも大きな効果があります。外構部分を締め切るよりも開かれることにより、コストも少なく管理も簡単になり、参加型の美しいまちなみができあがります。

まちづくりは1戸、1棟から始まります。事業者の方々から率先してさまざまなアイデアを出し、取り組んでいただきたいと思います。

Ⅲ 本指針の運用について

本指針は「千里ニュータウン再生ビジョン」を受け、市民の方々等のご意見ご要望を反映する中で作成しました。今後、千里ニュータウンをさらに住み良いまちへとしていくには、地域の方々からこれが良い、これを残したい、このように変えたいという、具体的なことをお示しいただくことが大切です。その積み重ねがこの指針の地域ごとの運用基準となってきます。まず、できることから、市民の方々と事業者が行政とともに、協働して取り組んでいくものと考えています。

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、チェックリスト（様式あり）を記入し、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地域の方々とまちづくりの話し合いをされ、事業化していただくこととなります。

Ⅳ 本指針の実施日

本指針は平成 16 年(2004 年)6 月 1 日から実施します。

本指針は平成 20 年(2008 年)6 月 16 日に改正しました。

本指針は平成 21 年(2009 年)11 月 5 日に改正しました。

本指針は令和 年(年) 月 日に改正しました。

担当課

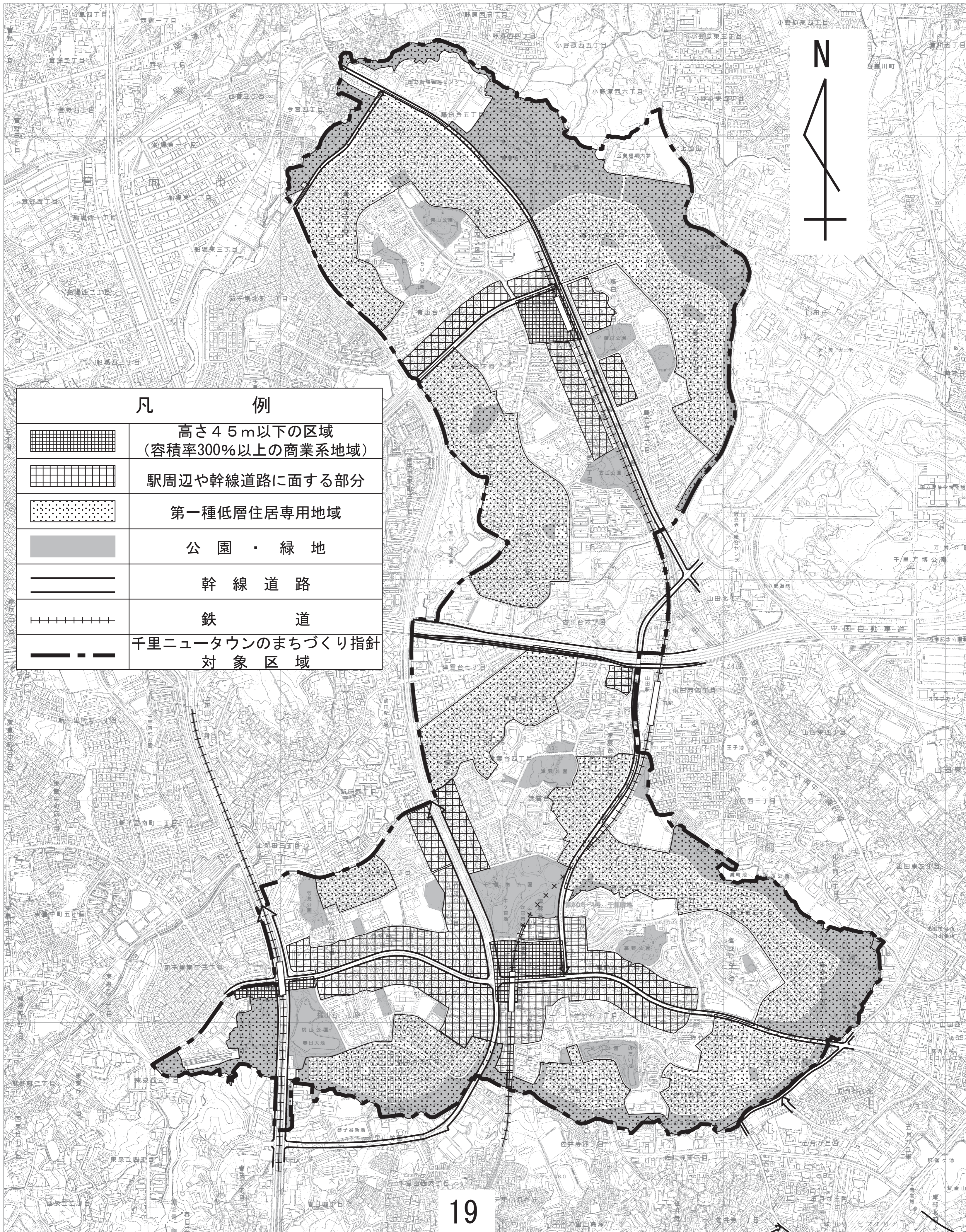
吹田市都市計画部計画調整室

吹田市泉町 1 丁目 3 番 4 0 号

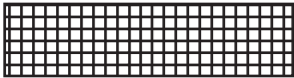

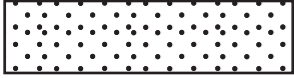


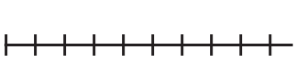

電 話：0 6 - 4 8 6 0 - 6 2 1 7

F A X：0 6 - 6 3 6 8 - 9 9 0 1

建物の高さの数値指標



凡 例

	高さ45m以下の区域 (容積率300%以上の商業系地域)
	駅周辺や幹線道路に面する部分
	第一種低層住居専用地域
	公園・緑地
	幹線道路
	鉄 道
	千里ニュータウンのまちづくり指針 対象区域

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 %	建ぺい率= 60 % 容積率= 200 %		建ぺい率= 60% 容積率= 300%	建ぺい率= 80% 容積率= 200%	建ぺい率= 80% 容積率= 300%	建ぺい率= 80% 容積率= 400%	建ぺい率= 60% 容積率= 200%
	10m 第一種高度地区 外壁後退= 1.5m	25m 第三種高度地区 31m 第三種高度地区	25m 第三種高度地区	31m 第四種高度地区 準防火地域	25m 第三種高度地区 31m 第三種高度地区 準防火地域	45m 第四種高度地区 準防火地域	45m 第四種高度地区 防火地域	25m 第四種高度地区
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	80%(※)	150% (別途規定あり)		300%(※)	200%(※)	300%(※)	400%(※)	200%(※)
建ぺい率の最高限度	40%(※)	敷地面積 10,000 m ² 以上は 50%を標準とする		60%(※)	80%(※)		80%(※)	60%(※)
敷地面積の最低限度	原則として 200 m ²	-		-	-		-	-
有効空地	① 敷地面積 20,000 m ² 以上は 50%以上 ② 敷地面積 10,000 m ² 以上は 40%以上 (注) 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 ² 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(※)	ア. 31m~45m (注) p19「建物の高さの数値指標」参照のこと			45m	45m (別途規定あり)	第1種中高層住居専用地域、 第2種中高層住居専用地域と同様	
		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 (注) 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 (注) 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						
外壁面の後退	敷地境界線より 1.5m 以上 (※)	① 敷地面積 10,000 m ² 以上の共同住宅の場合、 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			-	-	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	
		② 敷地面積 5,000 m ² 以上で、かつ、高さが 20m以上の共同住宅の場合、 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)						

※ 本指針で定める数値ではありませんが、参考のため、他の関係法令等により定められている数値を記載しています。
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。