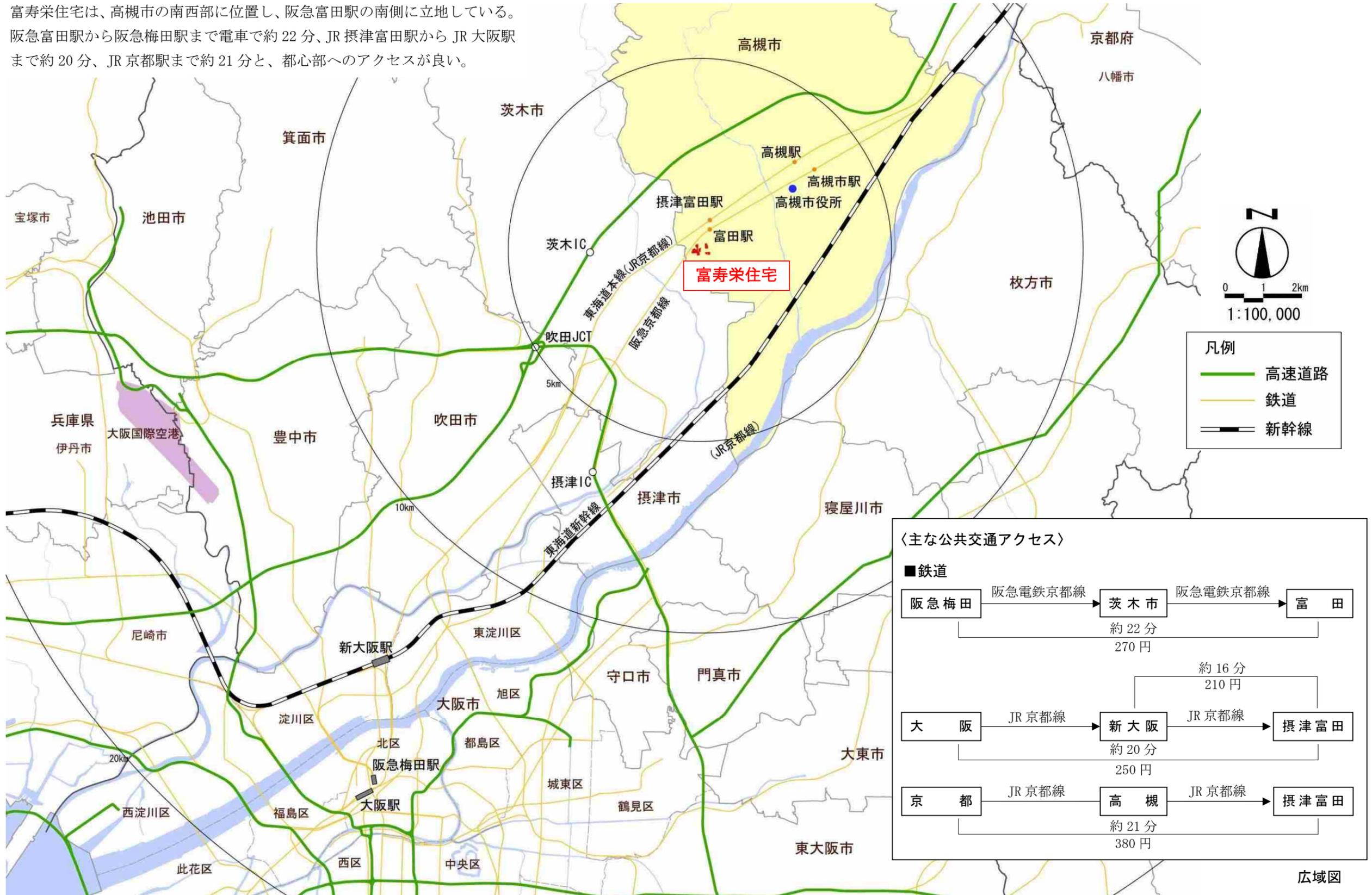


1 現況の整理

(1) 広域の状況および上位・関連計画

①立地条件

- ・ 富寿栄住宅は、高槻市の南西部に位置し、阪急富田駅の南側に立地している。
- ・ 阪急富田駅から阪急梅田駅まで電車で約 22 分、JR 摂津富田駅から JR 大阪駅まで約 20 分、JR 京都駅まで約 21 分と、都心部へのアクセスが良い。



②大阪府の上位・関連計画

1. 大阪府住生活基本計画

：計画期間 平成 23～32 年度

新しい住宅まちづくり政策の枠組みと展開方向を明示し、府民、民間業者、NPO、市町村、府など、住宅・まちづくりに関わる様々な主体が連携・協働を図り、住まいとまちづくりに関する施策を一体的かつ総合的に展開するための指針として、「安全・安心で居住魅力と活力ある大阪」を目標に策定された。(以下、関連部分のみ抜粋)

■施策の方向性

1. 安心して暮らせる住まいとまちの形成

(1) 今後の住宅セーフティネット構築の方向性

- ・ 住宅困窮者に対して、公営住宅の直接供給だけでなく、住宅バウチャー制度等、間接供給による対応を検討する。
- ・ 公的賃貸住宅を住宅セーフティネットとしてだけでなく、空き住戸や敷地の空きスペース等を活用することで、様々な用途の施設を確保・導入を図るなど、地域の課題解消や地域力向上につなげる。
- ・ 市町営住宅の大規模団地や同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅が建設された地域では、建替えにより生みだされる用地を活用し、地域の活性化につながる多様な住宅供給や施設等の導入を目指す。

(2) 福祉の住まいとまちづくりの推進

- ・ 高齢者、障がい者をはじめとする誰もが安全に暮らせるよう、公的賃貸住宅のバリアフリー化を進める。

2. 安全を支える住まいとまちの形成

(1) 住宅・建築物の耐震化

- ・ 市町営住宅をはじめとした公的賃貸住宅の耐震化を推進する。

4. 活力と魅力あふれる住まいとまちの形成

(2) 多様な住まいやまちを選択できる環境整備

- ・ 公的賃貸住宅の用地や住戸等の公的資産を活用し、子育て支援施設等の確保・導入を図る。

■市街地タイプ別の施策の展開方向

(3) 市街地タイプ別の現状と課題、目標、施策の展開方向

・ 大規模団地

地域住民の交流を活性化するため、周辺地域に広がりのある施設や、子育て世帯や高齢者向けの住宅など、民間活力も活用しながら、多様なニーズに対応した施設や住宅の確保・誘導を図る。

・ 同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅が建設された地域

空家等の地域活動拠点としての活用など、これまで以上に民間との連携が図られるよう、市町に働きかける。

2. 大阪府営住宅ストック総合活用計画

：計画期間 平成 23～32 年度

府営住宅の建替え、改善等の事業を適切に選択し、良質なストックの形成に資するとともに、入居管理や資産活用等、総合的な活用を進めるため、今後 10 年間の活用方針を示す計画として位置付けられている。(以下、関連部分のみ抜粋)

① 地域力向上に向けた住まいづくり

- ・ 地域課題の解消や地域力向上のための新たな施設の導入、空室や集会所等を活用した入居者や地域の住民サービス等の充実など
- ・ 大規模団地における規模の縮小や小規模団地の集約化等を検討

② 安全・安心でやさしく暮らせる住まいづくり

- ・ 全ストックの 95%以上を目標として耐震化、耐震化が困難な住棟の用途廃止
- ・ 全ストックの 60%以上を目標としてバリアフリー化、中層住宅へのエレベーター設置 など
- ・ 建替事業での太陽パネルの設置など、環境への配慮

③ 地域コミュニティの活性化と住民福祉の支援

- ・ 若年世帯の入居促進、団地内共用部分の管理のあり方の検討
- ・ ふれあいリビングの推進など、コミュニティや福祉に配慮した施設整備

3. 大阪府高齢者・障がい者住宅計画

：計画期間 平成 23～32 年度

「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」を改定し、今後の高齢者・障がい者の住まいとまちづくりに関する総合的な施策推進の基本となる計画として、策定された。「高齢者・障がい者が住みなれた地域で、安全、安心、快適に暮らせる住まいとまちづくり」の実現を目指し、以下の 4 項目を具体的な施策としている。また、高齢者・障がい者向け住宅の供給目標を設定している。

(1) 高齢者・障がい者の居住の安定

- ・ 公的賃貸住宅における優先入居、住替え等の促進
- ・ 民間住宅における入居支援
- ・ 住まい情報の一元化などの情報提供
- ・ 住宅と福祉の連携強化

(2) 高齢者・障がい者の居住ニーズに対応した住宅の整備

- ・ 公的賃貸住宅のグループホーム・ケアホームとしての活用
- ・ 民間賃貸住宅の供給

(3) 住まいのバリアフリー化

- ・ 公的賃貸住宅のバリアフリー化
- ・ リフォーム補助制度の活用促進、相談対応などによる民間住宅のバリアフリー化

(4) 福祉のまちづくりの推進

- ・ 都市施設や市街地の整備改善の促進
- ・ 福祉のまちづくりに関する意識の高揚

■高齢者・障がい者向けの住宅の供給目標等(以下、関連部分のみ抜粋)

- ・ 公営住宅における車いす常用者世帯向けに 1,600 戸(平成 23～32 年度)
- ・ 公営住宅のグループホームとして 515 人分(平成 23～26 年度)

③ 高槻市の上位・関連計画

1. 高槻市総合戦略プラン（第5次高槻市総合計画） ：基本構想・計画の計画期間 平成23～32年度

長期的な視野に立って、効率的かつ着実に魅力あるまちづくりを進めるために策定され、基本構想、基本計画、実施計画によって構成される。実施計画は2年間とし、ローリング方式で毎年見直しを行う。（以下、関連部分のみ抜粋）

（1）将来の都市像

- ① 憩いの空間で快適に暮らせるまち
 - ・ 1住宅当たりの延べ床面積の目標値が90㎡
- ② とともに支え合う安全・安心のまち
 - ・ 住宅の耐震化率の目標値が95%
- ③ 子育て・教育の環境が整ったまち
- ④ 行き交う人々でにぎわう魅力あるまち
- ⑤ 都市の特長を利用した活力あるまち
- ⑥ 地域に元気があって市民が誇れるまち

（2）重点目標

- ① 次代を担う世代が住みたいと思えるまちをつくる
- ② 誰もが安心して生活できるまちをつくる

■第二次実施計画（以下、関連部分のみ抜粋）

：計画期間 平成25,26年度

将来の都市像1）憩いの空間で快適に暮らせるまち

- ・ 市営住宅の改善
住宅確保が困難な世帯に対する住宅セーフティネットとしての機能の充実を図るため、老朽化する富寿栄住宅を建て替える

将来の都市像4）行き交う人々でにぎわう魅力あるまち

- ・ 富田駅周辺地区まちづくり
富田地区交通まちづくり基本構想に基づき、地域住民や商業者が行う「駅周辺のにぎわいと活力のあるまちづくり」や「歴史資源を活用したまちづくり」の活動を支援

2. 高槻市住宅マスタープラン：計画期間 平成23～32年度

高槻市における住生活の安定確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定された。平成15年に策定されたマスタープランを改定し、住宅施策の基本的な方針・目標を定め、これに基づき基本的な施策、実現に向けた体制等についての計画を定めている。（以下、関連部分のみ抜粋）

（3）住宅施策の課題及び基本的な方針

- ④ 良質な住宅ストックの形成・活用
- ⑥ 公営住宅のグループホームとしての活用など、住宅市場と連携した住宅確保要配慮者の居住の安定を図る
- ⑧ 歴史的まちなみなど地域特性に配慮した住宅・住宅地の形成

（4）市営住宅の供給目標量

計画期間内の供給目標量 約520戸
（既存住宅の建替え 508戸+空家募集 約10戸）

（5）住宅施策の目標を達成するために必要な基本的施策

- ① 様々な暮らしが実現できる住まい・まちづくり
 - ・ 新婚・子育て世帯の生活に配慮した住環境の形成
 - ・ 交通利便性を活かしたまちなか居住の促進
 - ・ 住宅ストックの再生と流通促進
- ② 誰もが安全・安心に住み続けられる住まい・まちづくり
 - ・ 防災や防犯に配慮した住宅・住宅地の形成
 - ・ 高齢者・障がい者・ひとり親家庭等の民間賃貸住宅への入居の円滑化
 - ・ 市営住宅の長寿命化を図るとともに、グループホーム等としての活用など、公的賃貸住宅の有効活用による住宅セーフティネットの構築
 - ・ 住宅のユニバーサルデザイン化の促進
- ③ 次世代に引き継ぐことができる住まい・まちづくり
 - ・ 質の高い住宅ストックの形成
 - ・ 地球温暖化や健康に配慮した住宅・住宅地の形成
 - ・ 地域特性を活かしたまちづくりの推進

3. 高槻市営住宅長寿命化計画：計画期間 平成23～32年度

国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、団地別・住棟別に適切な事業手法を選定し、計画的・効率的な住宅更新や適切な維持管理を進めることを目的としている。また、「高槻市住宅マスタープラン」の施策別計画として位置付けられている。（以下、関連部分のみ抜粋）

（3）市営住宅の課題・役割と長寿命化計画の目的

- ② 市営住宅の役割
 - ・ 民間賃貸住宅市場における住宅確保が困難な世帯に対する住宅市場を補完するセーフティネットとしての役割
 - ・ 富寿栄住宅は面的な広がりが大きいため、道路・公園施設・福祉施設の整備など、地域環境の向上への寄与が求められる。
 - ・ 市営住宅は高齢者などへの対応や環境配慮の点で、借家居住のあり方を市民に示すモデルとなる整備が求められる。

（4）市営住宅の長寿命化に関する基本方針

- ① 日常的な維持管理の方針
 - ・ 住棟単位での修繕履歴のデータベース化を行うなど、適切なストックマネジメントを推進
- ③ その他良質な住宅ストックの形成に関する方針
 - ・ 最新の市営住宅である川西住宅を基準とし、建設時期の異なる住宅間の性能格差をできるだけ小さくする。また、省エネルギー対策等級4に準じる水準の確保を目指す。

（5）長寿命化を図るべき市営住宅（富寿栄住宅関連部分のみ抜粋）

- ⑤ 団地別住棟別活用方針の設定
 - ・ 一体的な敷地に位置した住棟は、まとまった建替事業を合理的・効率的に行う。
 - ・ 仮移転の少ない効率的な事業化を目指し、比較的古い住棟から事業化
 - ・ 余剰地は公共公益施設の整備など、活用の方向性について検討
- ⑥ 建替事業実施方針（案）
 - ・ 建設年度の古い住棟からの建て替えが原則だが、敷地の高度利用を推進する観点より、必要に応じて順番は入れ替える。
 - ・ 「高槻市住宅マスタープラン」における市営住宅の供給目標量に基づいた管理戸数を上限とする。
 - ・ 子育て機能や高齢者のデイサービス機能などの公共公益施設等の併設とともに、余剰地が確保できる場合は、多様な住宅供給など、若い世代の定住等にも貢献する事業展開を目指す。

4. 高槻市高齢者・障害者住宅計画 ：計画期間 平成23～32年度

「高槻市住宅マスタープラン」の施策別計画として位置付けられ、高齢者・障がい者が居住を希望する地域・住み方で安心して暮らせるよう、それぞれの住宅課題に即した住宅・居住施設・住環境を整備することを基本的な考え方としている。（以下、関連部分のみ抜粋）

（4）推進する施策と供給計画

- ① 推進する施策
 - ・ 市営住宅のグループホーム等の推進や建替え時における車いす用住戸整備の検討などにより、それぞれの生活課題に応じた住宅・居住施設の供給
 - ・ 大規模な市営住宅の建替え時における高齢者・障害者福祉施設併設の検討など、安心して住み続けられるまちの形成
- ② 高齢者向け住宅の供給計画
平成32年度末の供給必要戸数 約690戸

5. 高槻市都市計画マスタープラン ：計画期間 平成23～32年度

都市計画に関する基本的な方針として、市域全体の都市づくりの方向性を示す「全体構想」と、地域別の都市づくりの方向性を示す「地域別構想」が定められている。「住みたい・住み続けたい・訪れたい都市（まち）たかつき」を基本理念としている。（以下、関連部分のみ抜粋）

■全体構想

市街地整備の方針（富田都市拠点）

- ・都市基盤施設の強化を図り、鉄道駅へのアクセス機能や安全性、快適性の向上を図る。
- ・生活機能や商業機能を集積することにより、まちなか居住を推進し、拠点としての魅力を高める。
- ・造り酒屋や神社仏閣などの歴史豊かな地域資源や商業集積を活用した都市づくりによって、にぎわいと活力ある拠点形成をめざす。

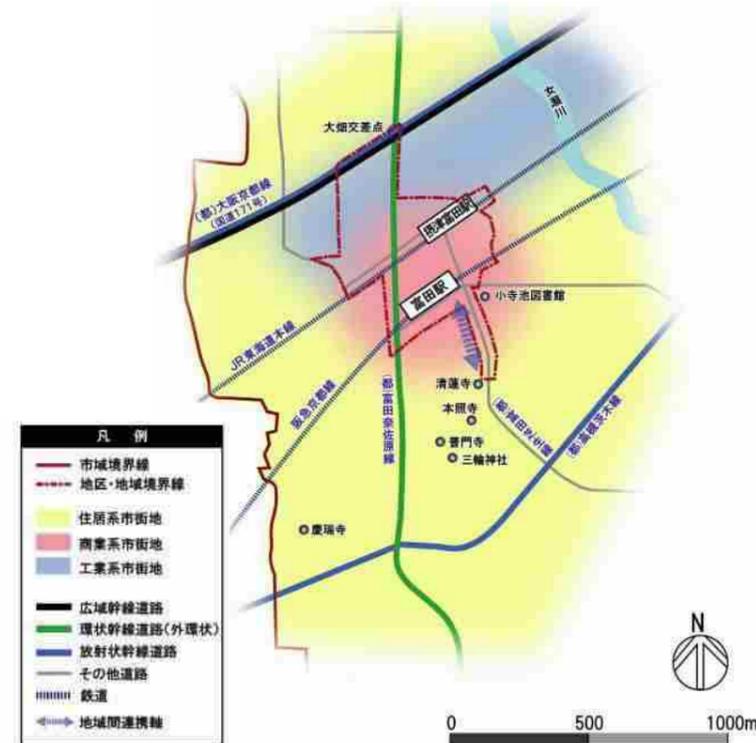
■地域別構想

高槻北西地域（JR以北、芥川以西）及び高槻南西地域（JR以南、芥川以西、番田井路以北）の富田駅周辺地区を重点地区として位置付けている。

（2）富田駅周辺地区〔重点地区〕

「生活する人々が生きづく、歴史・文化へのアクセス拠点」をテーマに、以下の3点を目標として掲げている。

- ① 富田地区の特性を活かしたにぎわいと趣きのある都市拠点の形成
- ② 鉄道駅への多様なアクセス機能の充実
- ③ 地区周辺の交通体系の強化



■地域別の都市づくりの方針

（4）高槻南西地域（JR以南、芥川以西、香田井路以北）

- ① 歴史的資源を活かしたまちづくりの促進
- ② 地域内交通の円滑化
- ③ 老朽化した大規模住宅団地の更新への対応



6. 富田地区交通まちづくり基本構想

富田地区全体のまちづくりの将来像や目指すべき方向性を示すとともに、地域の活性化につながる阪急京都線（富田駅周辺）高架化の実現に向けて、踏切道等総合対策プログラムの基となるものとして、平成21年4月に策定された。（以下、関連部分のみ抜粋）

■交通まちづくりの基本方針

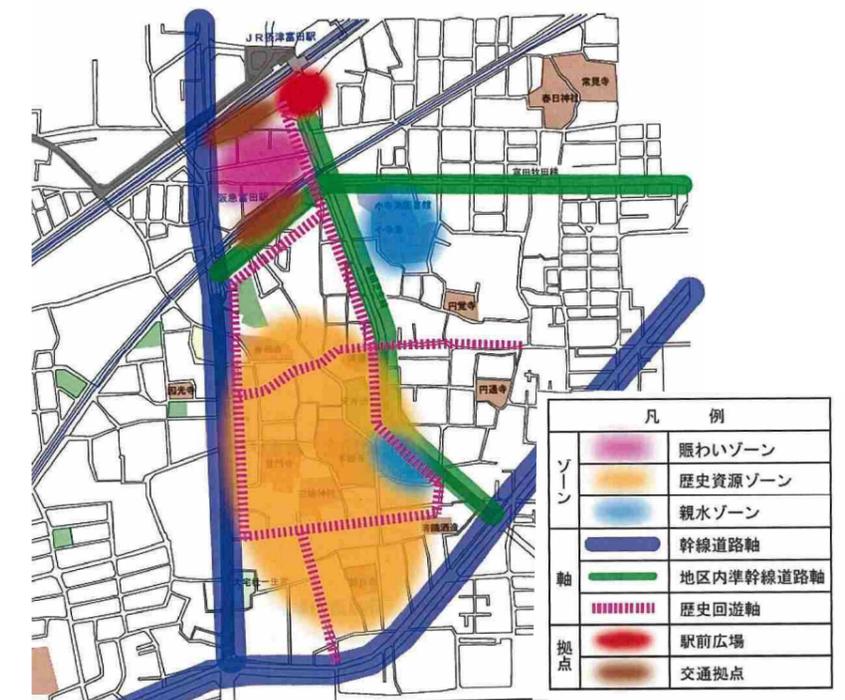
- ① 誰もが安全快適に歩けるまちづくり
- ② 歴史的資源を活かしたまちづくり
- ③ 駅周辺の賑わいと活力のあるまちづくり

（4）路線毎の整備方針

- ① 富田奈佐原線
 - ・安全、快適に歩くことができる歩行者空間の確保

■ゾーニング

③ 拠点



■歴史ゾーンの整備方針

- ① 歴史資源ゾーンの道路整備
 - ・JR摂津富田駅、阪急富田駅から歴史資源ゾーンを結ぶ「歴史回遊軸」と位置付けられた道路は、歴史的まちなみに配慮し、誰もが安全に楽しく散策できるような歩道整備を行う
 - ・その他の歴史資源ゾーン内の道路については、歴史資源の景観を阻害することがないように、歴史資源同士を結ぶ道路において、統一した舗装の整備を行う
- ② 歴史資源の案内板・説明板の整備

■今後の展開方針

取りまとめ	誰もが安全快適に歩けるまちづくり	歴史資源を活かしたまちづくり	駅周辺の賑わいと活力のあるまちづくり
短期目標	<ul style="list-style-type: none"> ● JRガード下の安全対策の検討と実施 ● 富田奈佐原線の早期整備の要請 ● 富田芝生線整備に向けての具体化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 歴史まちづくり計画の検討 ● 歴史資源散策ルートの設定と、その周辺環境整備 	<ul style="list-style-type: none"> ● JR～阪急間の違法駐輪対策の検討と実施
中長期目標	<ul style="list-style-type: none"> ● 富田芝生線の整備 ● 富田奈佐原線の整備 ● 富田牧田線の整備 ● 阪急京都線（富田駅周辺）の高架化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 歴史的まちなみ景観 	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅周辺の富田地区にふさわしいまちづくりに向けての取組

7. 高槻市高齢者福祉計画・介護保険事業計画

：計画期間 平成 24～26 年度

高齢者のための総合的な計画とする観点より、効果的かつ効率的に高齢者の保健福祉サービスが提供できるようにするため、策定された。(以下、関連部分のみ抜粋)

■高齢者・福祉・介護サービスの実施状況

(2) 地域における自立生活の支援に向けて

①自立生活支援サービスの取組み状況

- ・閉じこもりがちな高齢者を対象に、9 か所の街かどデイハウスで日帰りサービスを提供

②地域密着型サービスの取組み状況

- ・地域密着型サービスの基盤整備を合計 15 か所整備

■施策の取組み

(2) 介護サービスの充実強化

①介護サービスの充実

- ・地域密着型サービスの基盤整備に努め、地域ごとの課題や特性に適切に対応できるサービスの提供体制の充実を図る

(3) 介護予防と健康づくりの推進

①介護予防と効果的な推進

- ・介護予防を目的とした3つのプログラムを、街かどデイハウスにおいて実施

- ・二次予防事業対象者に対する通所型介護予防事業の展開

(4) 多様な生活支援サービスの確保や権利擁護などの推進

②多様な生活支援サービスの確保

- ・介護サービスの対象外となる軽易な日常生活の援助
- ・緊急通報装置や福祉電話、電磁調理器などを貸与・給付
- ・介護保険の給付を受けていない閉じこもりがちな高齢者を対象にした日帰りサービスの提供、街かどデイハウスの充実

(5) 高齢期になっても安心して住み続けることのできる高齢者の住まいづくり

②高齢者が安心して暮らせる住まいの確保

- ・養護老人ホームの介護ニーズへの対応や経費老人ホームに対する事務費の補助、有料老人ホームの整備促進

③サービス付き高齢者向け住宅の整備促進

(7) 認知症高齢者支援策の充実

②認知症高齢者のための支援サービスの確保

- ・認知症対応型共同生活介護等の地域密着型サービスの基盤整備に努める。

■介護サービス量の見込み

(3) 日常生活圏域の設定

- ・高槻南圏域(富田町、昭和台町など)

サービス事業所が94か所あり、その内地域包括支援センターが2か所位置している。

(4) 地域支援事業の事業量と費用額の見込み

		平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	
介護 予 防 事 業	二次予防事業				
	二次予防事業対象者把握事業	実施人数	14,200人	14,700人	15,200人
	通所型介護予防事業				
	介護予防教室 (ますます元気教室)	参加人数	700人	735人	760人
	訪問型介護予防事業	保健師等が適時訪問			
	一次予防事業				
	介護予防普及啓発事業				
	講演・相談会	実施回数	280回	320回	360回
	介護予防教室	実施回数	108回	118回	128回
	地域介護予防活動支援事業				
生活管理指導短期宿泊	実施日数	年 863日	年 863日	年 900日	
介護予防活動通所型 (街かどデイハウス介護予防事業)	参加人数	12,200人	12,500人	13,000人	
	実施回数	1,729回	1,760回	1,800回	
地域介護予防活動支援事業 (ますます元気クラブ)	実施回数	250回	290回	330回	
地域介護予防活動支援事業 (出前講座等)	実施回数	35回	65回	65回	
包括的 支 援 事 業	介護予防マネジメント 総合相談支援・権利擁護事業 包括的・継続的マネジメント事業	地域包括支援センターにて実施			
任 意 事 業	介護給付費用適正化事業	実施回数	3回 (12か月分)	3回 (12か月分)	3回 (12か月分)
	家族介護支援事業				
	介護用品支給事業	利用者数	105人	110人	120人
	家族介護慰労金支援事業	支給人数	3人	3人	3人
	認知症サポーター養成事業	養成数	1,500人	1,500人	1,500人
	徘徊高齢者SOSネットワーク	利用者登録数	80人	100人	120人
		協力機関登録数	200か所	220か所	240か所
	その他事業				
	成年後見制度利用支援事業	申立件数	30件	30件	30件
	介護保険支援対策(住宅改修理由書作成)		700件	750件	800件
	高齢者地域支え合い事業	訪問対象者数	2,800人	2,850人	2,900人
	介護相談員派遣等事業	派遣箇所数	149所	160か所	160か所
	シルバーハウジング生活援助員派遣事業		年20戸	年20戸	年20戸
	配食サービス事業	配食数	117,000食	139,000食	142,000食
		利用者	980人	1,020人	1,040人
徘徊高齢者家族支援サービス	GPS貸出人数	45人	55人	65人	
	サポーター登録数	50人	70人	70人	
生活・介護支援サポーター事集	登録数	50人	70人	70人	
	利用者数	30人	50人	60人	

(5) 介護基盤の整備

- ・現状、特定施設入居者生活介護が550床あり、平成26年度には合計750床を目標としている。

■保健、福祉サービスの目標量

②福祉サービス

- ・街かどデイハウス介護予防事業：
延べ参加人数 13,000人、実施回数 1,800回
(平成26年度までの総計値)

8. 高槻市次世代育成支援行動計画(後期計画)

：計画期間 平成 22～26 年度

子育てしやすい環境の実現や仕事と生活の調和の推進に重点を置き、関係機関や事業所、市民との協働による取組を示すものとして策定された。本計画では、本市が今後進めていく子育て支援施策の方向性や目標を定めている。(以下、関連部分のみ抜粋)

■基本目標

(1) 地域における子育ての支援

- ① 地域における子育て支援サービスの充実
 - ・つどいの広場の増設 など

(2) 仕事と家庭の両立支援の推進

- ① 仕事と子育て両立のための基盤整備
 - ・病後児保育実施施設の増設 など

(3) 親と子の健康の確保及び増進

(4) 親と子が共に学び育つ教育環境の整備

(5) 安心して子育てができる生活環境の整備

- ① 安心・安全なまちづくりの推進
 - ・安心・安全な歩道の整備や交差点の改良
 - ・地元自治会との協働による公園づくり など

(6) 要保護児童への対応などきめ細やかな取り組みの推進

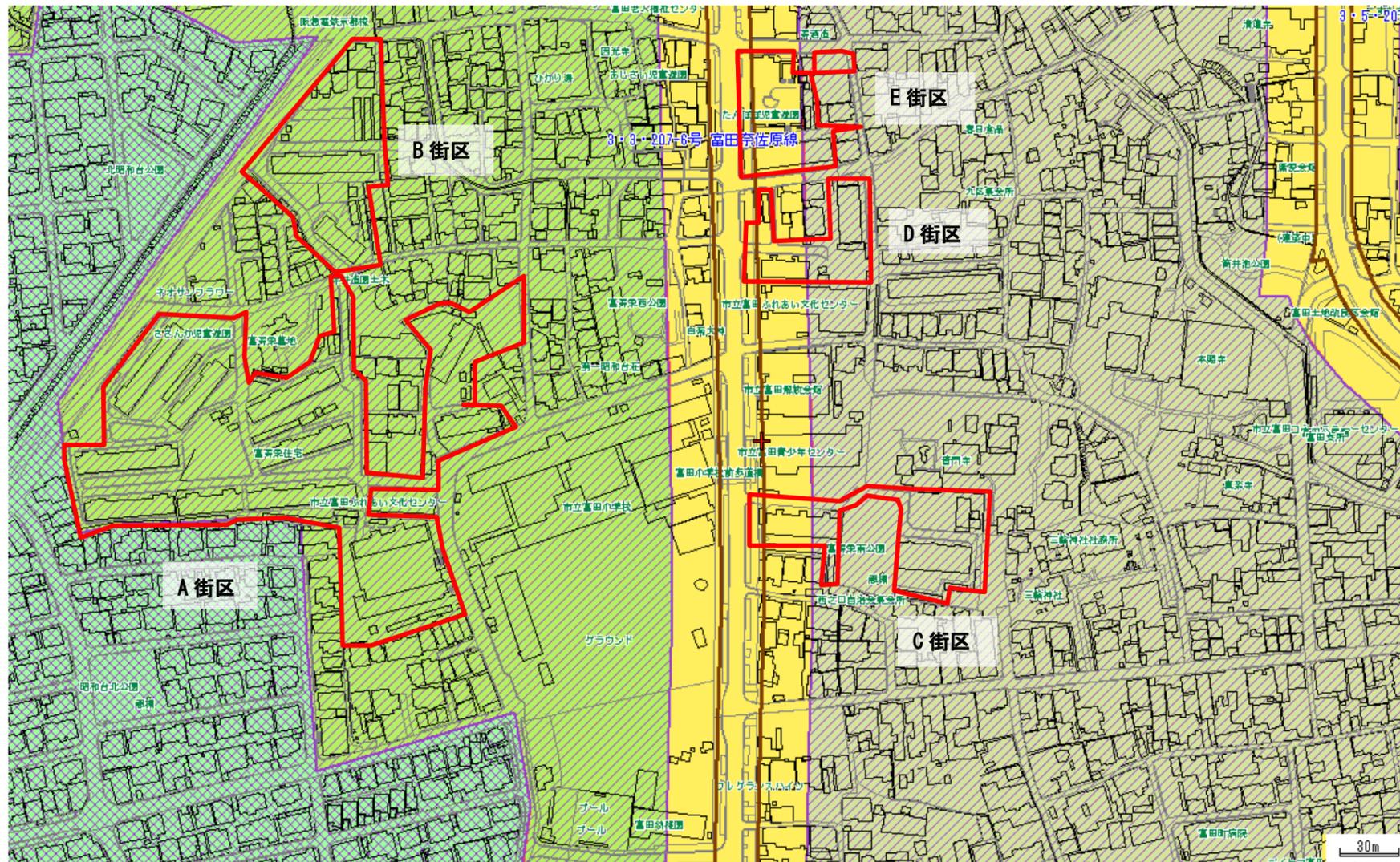
■目標事業量の設定

	現状 (平成21年度見込み)	目標事業量 (平成26年度)
通常保育事業	4,787人	5,087人
延長保育事業	39か所、566人	42か所、608人
トワイライトステイ事業	4か所、17人	4か所、17人
休日保育事業	1か所、20人	2か所、40人
病児・病後児保育事業	1か所、3人	4か所、12人
学童保育	3,060人	3,060人
地域子育て支援拠点事業 [地域子育て支援センター]	5か所	5か所
地域子育て支援拠点事業 [つどいの広場]	13か所	15か所
一次預かり事業 (保育所型)	20か所、180人	23か所、207人
一次預かり事業(地域密着型・機能拡充型での運用を含む)	4か所、33人	7か所、45人
ショートステイ事業	4か所、17人	4か所、17人
ファミリー・サポート・センター事業	1か所	1か所

④法規制条件

■都市計画法・建築基準法

- 用途地域 : 第一種中高層住居専用地域 (A・B街区)
: 第二種中高層住居専用地域
(C・D・E街区／(都)富田奈佐原線道路境界より25m以東)
- 高度地区 : 第一種住居地域 (C・D・E街区／(都)富田奈佐原線道路境界より25m)
: 第二種高度地区 敷地北側境界より立上り 10m、勾配 6/10
(第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域のみ)
- 防火・準防火等 : 準防火地域
- 建ぺい率 : 60%
- 容積率 : 200% 又は、道路幅員 (m) × 40 (いずれか小さい方)
- 道路斜線規制 : 勾配 1.25/1、適用範囲 20m
- 隣地斜線規制 : 立上り 20m、勾配 1.25/1
- 日影規制 : 4h、2.5h (4m) (対象建築物: 10m超の建築物)
(第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域)
: 5h、3h (4m) (対象建築物: 10m超の建築物)
(第一種住居地域)
: 3h、2h (1.5m) (対象建築物: 軒高7mを超える又は3階以上の建築物)
(第一種低層住居専用地域 (A街区の南側、鉄道軌道敷以西))



内容	凡例
第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域(容積率200%)	
近隣商業地域(容積率300%)	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
市街化調整区域	
特別用途地区	
地区計画	
都市再生特別地区	
防火、準防火	
都市施設 (都市計画道路)	
高度地区	
第1種高度地区	
第2種高度地区	

出典：わが街高槻ガイド

■その他主要な法令

	開発事業の手続等に関する条例	建築基準法（一定の複数建築物に対する制限の特例に関する認定基準）
適用範囲等	<p>○いずれかの開発事業に適用</p> <p>① 500 m²以上の土地の区画形質の変更</p> <p>② 500 m²以上の建築行為（増築、改築等を目的とするもので、1,000 m²未満は除く）</p> <p>③ 開発行為の許可を要する開発事業（都市計画法第29条に準ずる）又は道路の位置の指定を要する開発事業（建築基準法第42条第1項第5号に準ずる）</p> <p>④ 長屋（3戸以上）及び共同住宅の建築行為</p> <p>⑤ 中高層建築物（第一・二種中高層住居専用地域及び第一種住居地域では、10m超の建築物）の建築行為</p> <p>※隣接して行われる2以上の開発事業は、1の開発事業とみなす</p>	<p>○一団地の総合的設計制度</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象区域の面積：1,000 m²以上、出来る限り整形の形状 認定することによって、袋路となる敷地が出現しないこと
建蔽率		※建築基準法第52条に準ずるが、複数の街区にまたがる場合は各街区単位で適用
容積率		※建築基準法第53条第1項及び第2項に準ずるが、複数の街区にまたがる場合は各街区単位で適用
壁面位置	○敷地境界線までの水平距離：1m以上確保	○避難道路に面する場合、その境界線から1m以上後退（原則）
高さ		※建築基準法第56条第1項第1号に準ずる
日影規制	<p>※建築基準法施行条例に基づく</p> <p>中高層建築物を建築しようとする事業主は、日照、採光、通風その他当該建築物が地域に与える影響を十分理解して、施行区域の周辺住民及び利害関係者に対する説明会等を行い、施行区域の周辺住民と協定書を締結するよう努める必要がある。また、学校、児童福祉施設、老人福祉施設その他の市長が定める建築物及び公園に対して日影となる部分が生じないように配慮するとともに、日影となる部分が生じる場合には、これらの設置者又は管理者と協議しなければならない。</p>	<p>○日影時間</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象建築物：高さが10mを超える建築物 平均地盤面からの高さ：4m 日影時間：4時間（第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域） ：5時間（第一種住居地域） <p>○日影時間の測定</p> <ul style="list-style-type: none"> 日影を受ける建築物の居住部分を有する壁面を隣地境界線とみなす 測定高さは、居住部分の窓面の高さとする ※平均地盤面からの高さが4m以下の場合も、4mとする <p>○一団地内の主要な公園等には、適切な日照が得られていること</p> <p>○既存の建築物が区域内の他の建築物に生じさせる日影は審査対象としない</p>
道路、通路	<p>○幅員、配置</p> <ul style="list-style-type: none"> 6m以上の道路に接続（施行面積が3000 m²未満の開発事業を除く） 歩行者、自動車専用道路：3.0m以上、主要区画道路：6.0m以上、準幹線道路：9.0m以上 施行区域面積0.3ha以上1.0ha未満：主要区画道路6.0m 1.0ha以上5.0ha未満：主要区画道路6.0m、準幹線道路9.0m 一般区画道路：施行区域面積 1ha未満 4.0m以上 1ha以上 5.0m以上 通り抜け道路の幅員：140m以下の道路延長 4.0m以上 袋路状道路：35～45m以下の延長 4.0m以上、5.0m以上各一か所 等 <p>○転回路：幅員4.0m以上、奥行き6m</p> <p>○構造</p> <ul style="list-style-type: none"> 縦断勾配：1%以上4%以下、車道の横断勾配：2% 交差点取付部：縦断勾配 2.5%以下、縦断勾配制限長 6m以上 	<p>○道路</p> <ul style="list-style-type: none"> 全周の1/6が道路に接していること 主たる前面道路の現状の幅員は原則として6m以上 <p>○避難通路</p> <ul style="list-style-type: none"> 主要な避難通路の幅員は6m以上（連担建築物の場合、4m以上）
歩道	<p>○幅員：2.5m以上</p> <p>○縦断勾配：5%以下、横断勾配：2%</p>	

	開発事業の手続等に関する条例	建築基準法（一定の複数建築物に対する制限の特例に関する認定基準）
広場等、公園等	<p>○面積（①、②のどちらも満たす）</p> <p>① 施行区域の面積の3%以上</p> <p>② 計画人口3,000人未満：3㎡×計画人口 3,000人以上5,000人未満：4㎡×計画人口 等</p> <p>※既存住宅（開発により滅失するすべての種類の住宅）がある場合、算出面積から既存住宅の人口を基に算出した面積の1/2を減じることが可能</p> <p>○まとまりのある整形とし、原則300㎡（基本面積）以上</p> <p>○算出面積が1,500㎡未満の開発事業で、共同住宅の建築の場合、算出面積のうち20%は災害等を考慮したまとまりのある緑地を整備</p> <p>○施行区域面積が3,000㎡未満の共同住宅の建築を目的とする開発事業では、公園等の必要面積が基本面積に満たない場合、必要面積以上のプレイロット等のオープンスペースを設置（努力義務）</p> <p>○算定面積が基本面積に満たず、かつ施行区域面積が3,000㎡以上のものについては、基本面積の確保及び負担について別に協議</p> <p>○配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園用地は、施行区域の中央部に確保 ・公園は公道に面して配置 	<p>○区域が1,000㎡以上の住宅団地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空地面積の6%以上の広場等（避難通路と一体となった共用庭、並びに団地内公園及び広場等）を設置 ・空地に植樹により緑化した面積は、広場等の面積とあわせて、対象区域の空地面積のおおむね30%以上を確保 <p>※「高槻市開発事業の手続等に関する条例」に基づき協議されたものは、その協議内容による</p>
駐車場	<p>○自動車駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自動車1台：2.5m×5.0mを標準 ・共同住宅 50戸以下：戸数の6/10、51～200戸：戸数の8/10、201戸以上：戸数の10/10 （例：250戸の共同住宅 50戸×6/10+150戸×8/10+50戸×10/10=200台） <p>※8階以上の共同住宅は、1戸当たり1台以上の駐車場を施行区域内に設置。ただし、中心市街地においては、前記の2分の1とする。</p> <p>○軽自動車駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設置台数の20%以下 ・軽自動車1台：2.2m×3.5mを標準 <p>○自転車駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自転車1台：1.9m×0.6mを標準 ・非単身者共同住宅：1戸当たり2台以上確保 ・単身者共同住宅（専有面積35㎡未満）：1戸当たり1台以上確保 	
集会施設	<p>○70㎡以上を確保</p> <p>○施設数：計画総戸数 50～200戸の場合、1か所（200戸増すごとに1か所増）</p>	
ゴミ集積場	<p>○通り抜けできる場所に設置できない場合、4t収集車が転回可能な空間を設置</p> <p>○面積、取出口の幅員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一戸建て住宅及び長屋建住宅において、計画戸数ごとに規定 （例：計画戸数30戸の場合 面積 11.0㎡、取出口の幅員 1.5m） ・共同住宅における計画戸数の算定：専用面積区分 35㎡以上70㎡未満 戸数の7/10 70㎡以上 戸数の9/10 <p>※算定戸数が30戸を超える場合、11.0㎡に「0.2㎡×超過した戸数」を加算 （例：専用面積50㎡で100戸の共同住宅 11.0㎡+(100戸×7/10-30戸)×0.2㎡=19.0㎡）</p>	

	開発事業の手続等に関する条例	建築基準法（一定の複数建築物に対する制限の特例に関する認定基準）
その他	<p>○計画人口の算定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅の専用面積 35㎡以上70㎡未満：一戸当たり 2.2人 70㎡以上：一戸当たり 2.7人 <p>○共同住宅の管理</p> <p>①単身者用住戸（専有面積 35㎡未満）を有する共同住宅：管理事務所を設け、管理人を置くこと。ただし、単身者用住戸が 30 戸未満の共同住宅で他の適切な方法により確実な管理が行えると認められる場合はこの限りでない。</p> <p>○説明会の実施</p> <p>②予定建築物の外壁面より外側水平方向に、予定建築物の高さの概ね 2.5 倍の距離以内に居住している付近住民に対し、説明会を開くなどしてあらかじめ建築計画等について十分説明を行い、その意見を尊重し、紛争等が生じないように努めるものとする。</p> <p>○消防水利施設</p> <p>③施工区域面積 5ha 未満：消火栓又は防火水そう 40m³/基</p> <p>○梯子車等の進入路及び操作空地の配置、構造等</p> <p>④進入路等は、梯子車が接続する道路から容易に進入できる位置にあること</p> <p>⑤空地：幅員 5.5m 以上、長さ 10m 以上 1 面以上の自力避難の困難な開口部の存する側面に並行して設けること</p>	

■環境に配慮した公共建築物整備指針（以下、関連部分のみ抜粋）

高槻市の公共建築物に係る新築、増築又は改修工事等の整備事業を対象とし、大阪府「建築物環境配慮指針」（平成 18 年 3 月策定）で定めるもののほか、公共建築物整備における環境配慮に関し、必要な事項を定めるものとして、平成 15 年 4 月に策定された。対象となる施設は、雨水利用を除いてすべての公共建築物。

		整備基準
周辺環境への配慮	緑化（敷地内緑化、建物緑化）	<p>公共施設緑化基準による緑化率（当該公共施設の敷地面積に対する樹木等の植栽面積の割合）を満足すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅：緑化率 30%以上 ・太陽光発電又は太陽熱利用のためのパネルを建築物上に設置する場合、当該パネルに係る面積を樹木等の植栽面積として算出することができる
省エネルギー	建物計画（形状・方位）	敷地に関する要因の把握をふまえ、気象条件にあった建物（形状・方位）を計画する
	建物断熱性	断熱材の利用、窓の断熱性能の向上、ひさし等の適正配置により、建物の断熱を適正に行い、冷暖房エネルギーを低減する
	エネルギー計画（空調熱源システム）	計画・設計の初期段階で、整備に関する計画案に基づき、空調熱源システムを選定する
	コージェネレーションシステム	建築物の電力負荷、給湯及び冷暖房負荷を考慮し、コージェネレーションシステムの導入を検討する
再生可能エネルギー	照明の適正化	設置にあたっては、適正な照明機器の設置及び運用を行う
	太陽光発電	建築物の規模や電力需要を配慮し、太陽光発電装置の導入を検討する
	太陽熱利用機器	太陽熱利用システムの導入（給湯、暖房等への利用）を検討する
省資源	森林バイオマスの利用	森林バイオマスを活用した設備の導入を検討する
	雨水利用	雨水利用システムの導入（屋外散水、修景用水等への利用）を検討する ※すべての公共建築物で、屋根面積が概ね 3,000㎡以上の建築物が対象
長寿命化	節水型衛生器具	節水型衛生器具を採用する
	建築物の長寿命化の検討	建築物を永く使い続けられるようにすることで資源の消費、廃棄物の発生を抑制し、環境への負荷を緩和する