

1 条件整理

(1) 広域現況

■周辺施設立地状況

○日常購買施設

- ・日常購買施設は、JR京都線より北に大型小売店が4店舗（コーナン、ダイエー、エディオン、ヤマダ電機）あり、富田小学校より南に大型小売店が1店舗（コノミヤ）ある。
- ・コンビニや小規模スーパーなど身近な日常購買施設は、駅前や商店街周辺には立地しているが、団地周辺にはない。

○学校

- ・学校は、幼稚園が1園（富田）、小学校が2校（富田、赤大路）、中学校が1校（第四）、その他には府立高槻支援学校がある。

○公共施設

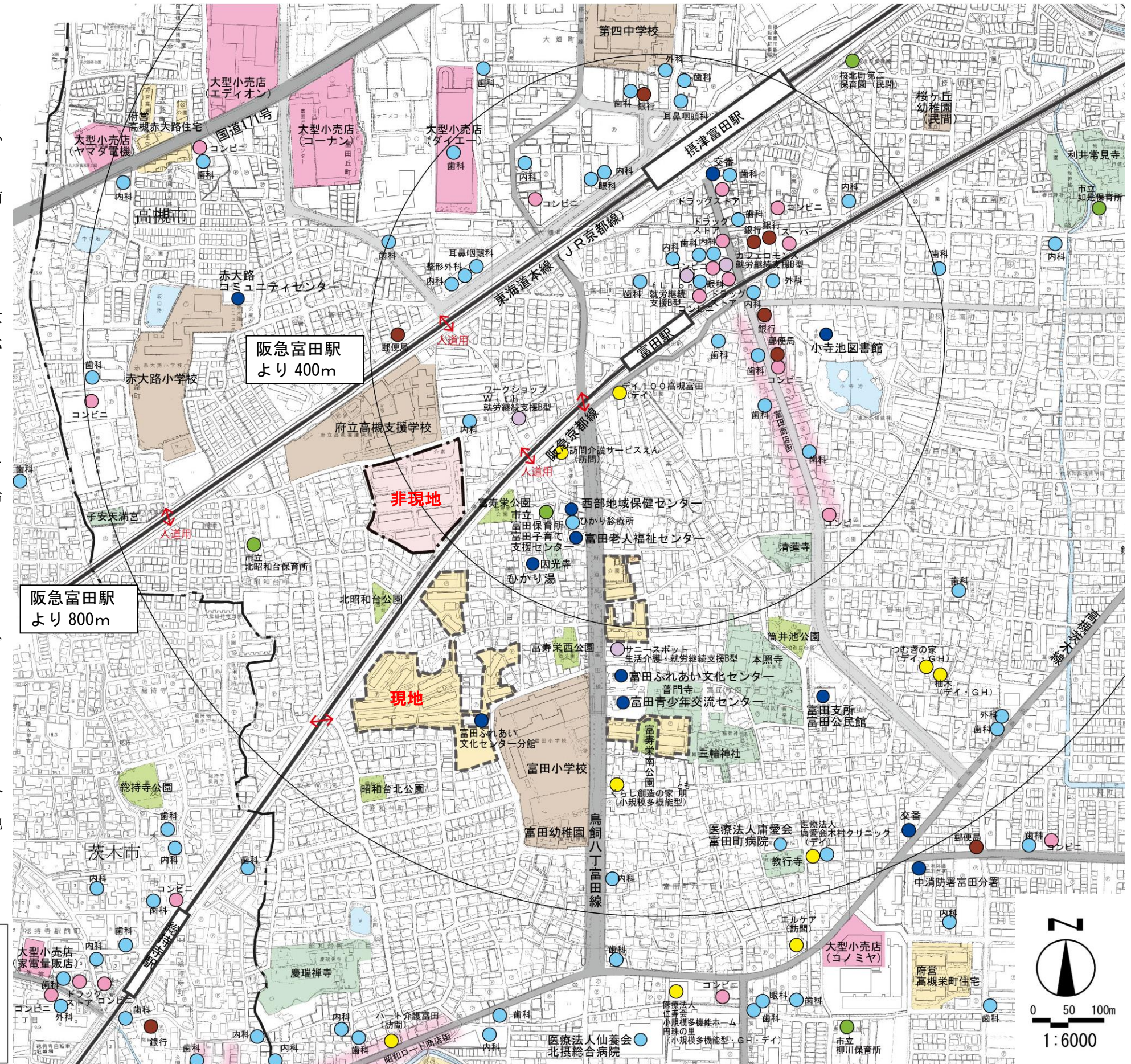
- ・公共施設は、富田ふれあい文化センター、富田青少年交流センター、西部地域保健センターなどが府道鳥飼八丁富田線沿道に立地しているが、一部で老朽化が進んでいる。

○福祉施設

- ・福祉施設は、デイサービスが比較的多く地域に立地しており、その他グループホームや小規模多機能型居宅介護施設などがある。
- ・子育て支援施設は、保育所が2か所（富田、北昭和台）ある。

○医療施設

- ・富寿栄住宅周辺には、ひかり診療所、富田町病院、北摂総合病院が立地している。小規模なクリニックは駅前に多く立地している。



市境界	医療施設	学校
富寿栄住宅（現地）	日常購買施設	公共賃貸住宅
JR摂津富田社宅（非現地）	子育て支援施設	都市計画公園
踏切	介護福祉施設 ・高齢者関係	寺社
公共施設	障がい者支援施設	
銀行・郵便局		

■道路ネットワークの状況

○現地敷地について

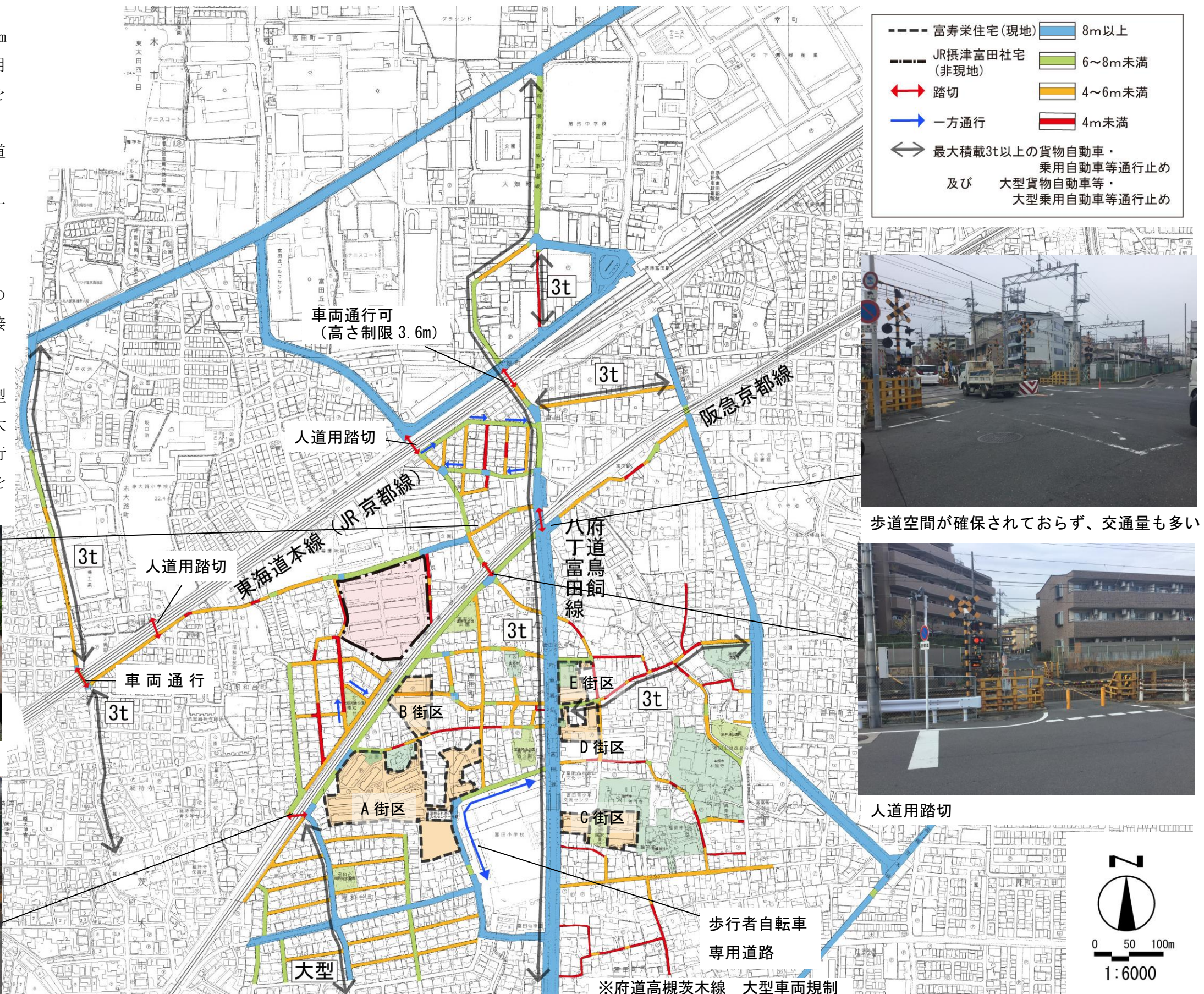
- ・富寿栄住宅 A 街区は敷地南東・北西で幅員 6m 以上の道路に接している。歩行者・自転車専用道路に工事車両が進入する場合は、通行許可を取る必要がある。
- ・B 街区も同様に、敷地北西で幅員 6m 以上の道路に接している。
- ・C, D, E 街区は幅員 8m 以上である府道鳥飼八丁富田線に接道している。

○非現地敷地について

- ・JR 摂津富田社宅敷地は、北側で幅員 6m 以上の道路に接しており、西側は 4m 未満の道路に接している。
- ・なお、工事にあたっては府道高槻茨木線は大型車輛規制があり、府道鳥飼八丁富田線は、最大積載 3t 以上の貨物自動車・乗用自動車等は通行止めとなっているため、工事車両は通行許可を取る必要がある。

※道路幅員は主要な部分のみ CAD 図より図測

※関連する主なものを示す



府道鳥飼八丁富田線に至るまでの道路



大型車両 (3t) 通行不可



歩道空間が確保されておらず、交通量も多い



人道用踏切

(2) 敷地条件

■ 富寿栄住宅(現地)

- ・府道を挟んで、計5つの街区に分かれ、西側には鉄道線路が通る住宅である。
- ・管理戸数は508戸。
※うち12・13号棟52戸はH30年度に解体工事を実施

A街区

- ・北西の阪急京都線沿いの富田南総持寺線と南東の富田小学校沿いの富田町212号線、昭和台町109号線で接道を取っている。
- ・団地入口は街区の東側と北側のみである。
- ・街区の中央部分に駐車場が集まっている。
- ・周辺に戸建住宅が立ち並び、小学校や墓地が隣接している。墓地の間には擁壁が立っている。
- ・街区に入り組んだ形で、除却予定の公共施設(富田ふれあい文化センター分館)が立地する。
- ・高低差については、12・13号棟及び3・4・7号棟にかけて南側敷地境界において本敷地が高くなっている。

B街区

- ・敷地は、まとまった規模であり、比較的整形。
- ・周辺が戸建住宅に囲まれている。
- ・街区内を市道が通る。

C街区

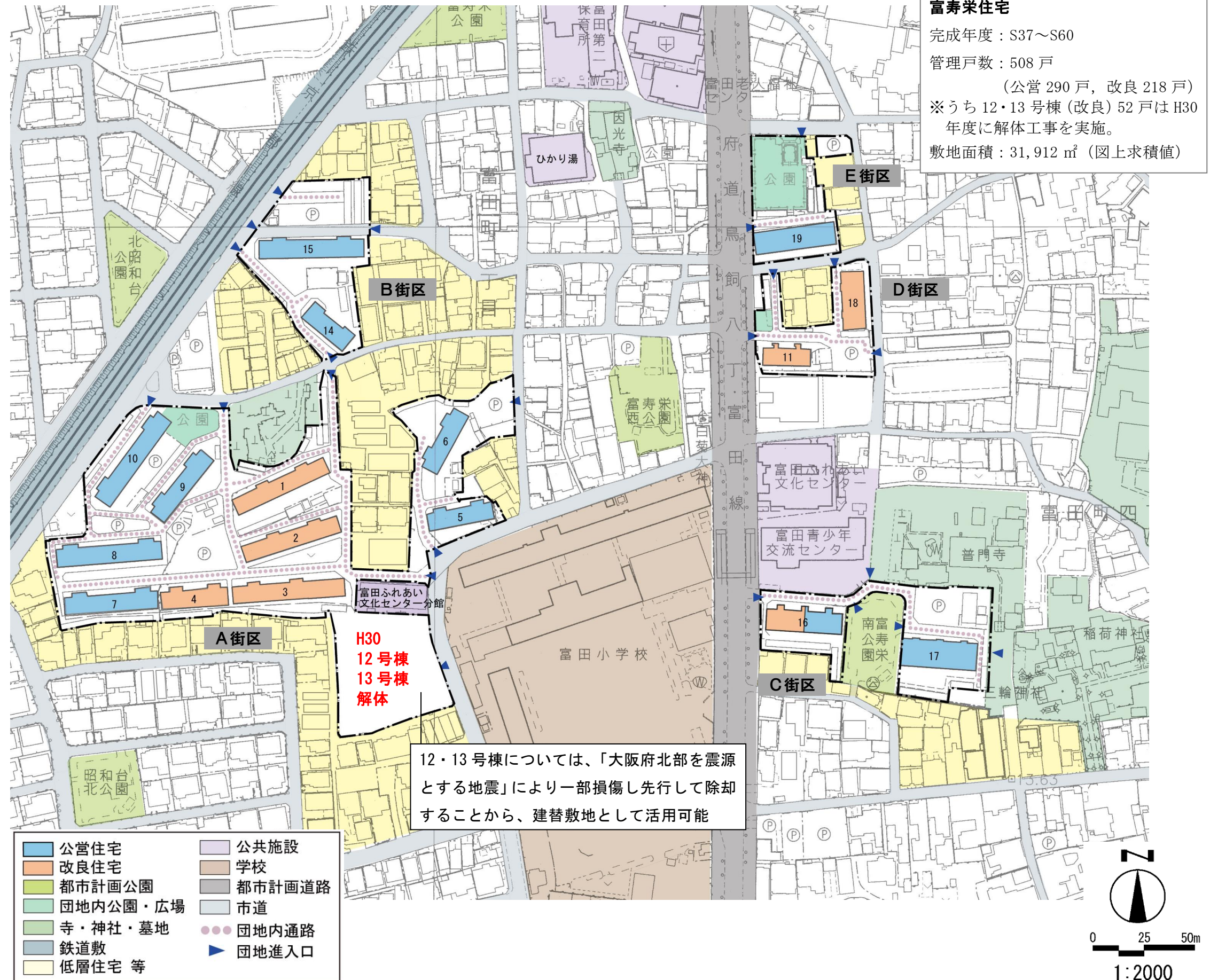
- ・公園や周辺通路からの団地入口があり、複雑な進入経路である。
- ・公園が入り組んだ不整形な地形。
- ・寺や神社に隣接している。

D街区

- ・民地が入り組んだ地形で、不整形である。

E街区

- ・耐用年限1/2に満たない住棟を含む。
- ・街区面積の半分程度を人工地盤の公園が占め、その地下が駐車場である。

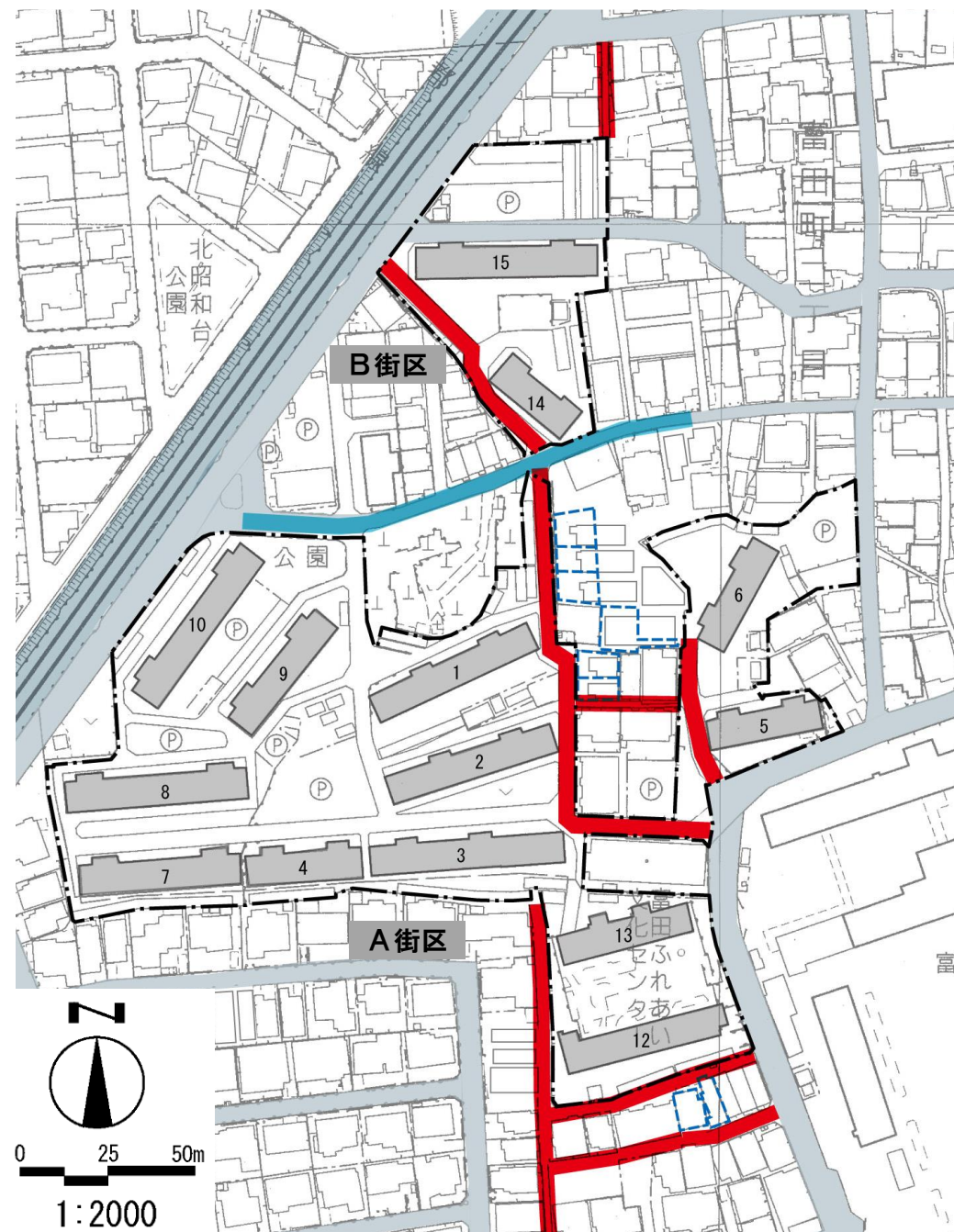


A街区 (1~10号棟)

- ・A街区とB街区の間は2項道路となっており、3頁の通り一部幅員が4m以下となっている。
- ・1・2号棟東側と5・6号棟西側の団地内通路は、戸建住宅等への進入路として利用されている。また、これらの住宅は一部43条但し書き許可により建築されているため、団地建替えの際に、通路としての機能を確保する必要がある。

B街区 (14・15号棟)

- ・街区の南西側には、基準法上の道路でない団地内通路が通っている。また、現在は団地内を市道が通っており、建替え後も担保する必要がある。



C街区 (16・17号棟)

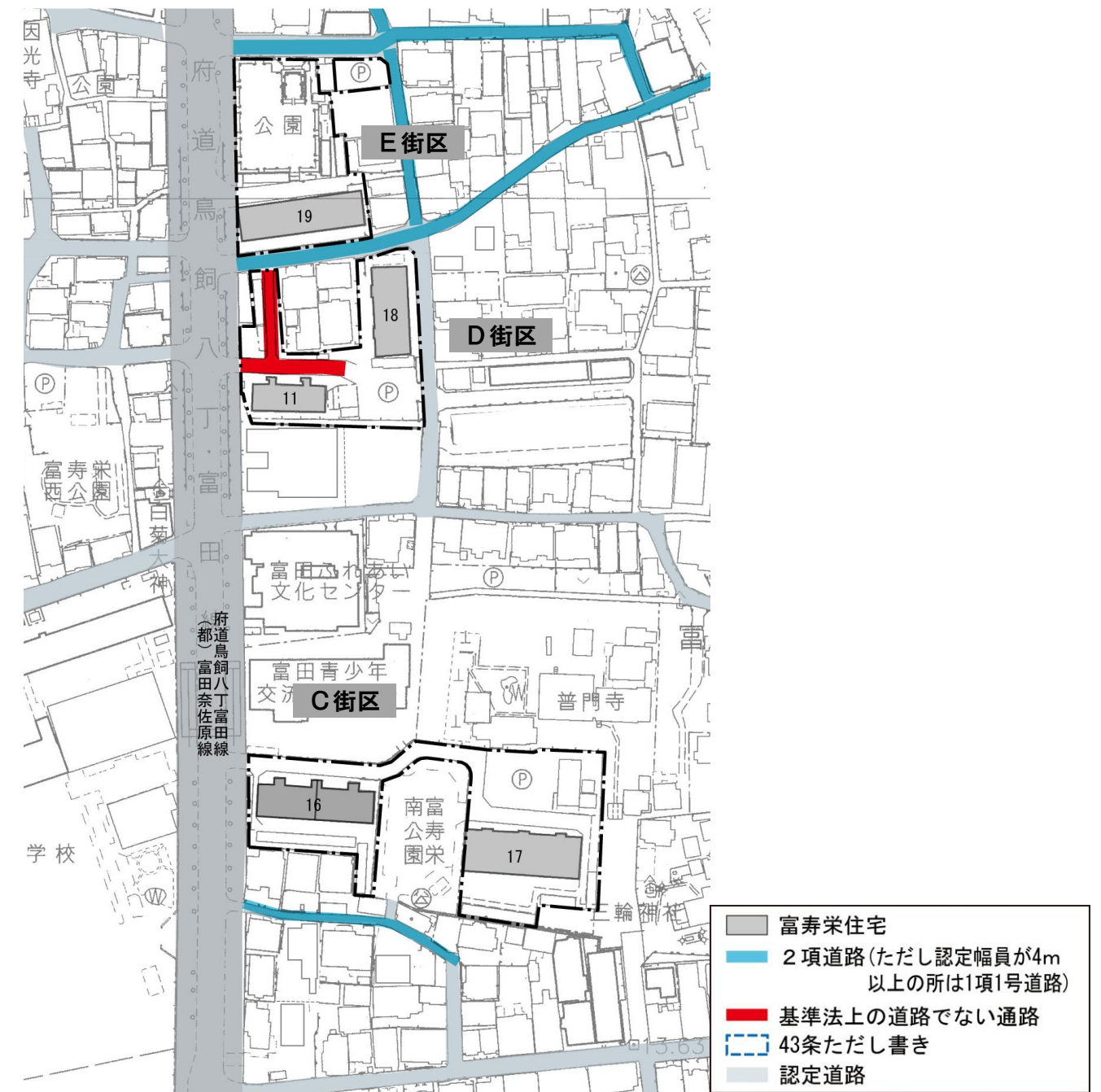
- ・道路からの進入口は、府道のみで、都市計画公園の富寿栄南公園へは、主として団地内通路を通過してアクセスしている。

D街区 (11・18号棟)

- ・D街区の北側は2項道路となっているが、市道区域の幅員が4m以上であれば、建築基準法42条1項1号道路である。

E街区 (19号棟)

- ・街区の西側に府道があり、その他の北・東・南側は2項道路となっているが、市道区域の幅員が4m以上であれば、建築基準法42条1項1号道路である。



①1号棟北側の市道からみる墓地とA街区



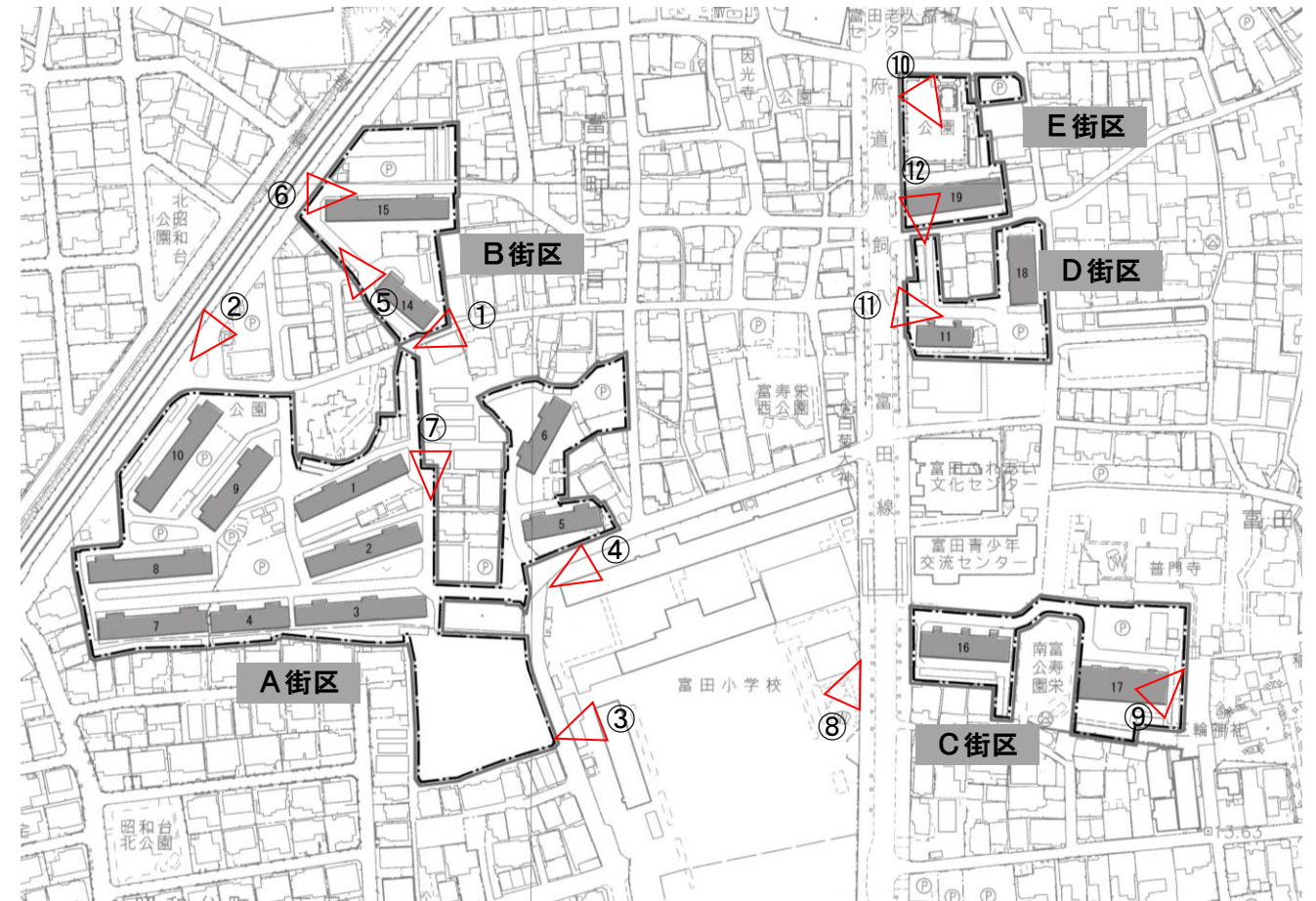
⑤14号棟西側に立ち並ぶ戸建住宅



②A・B街区西側を通る市道と鉄道線路



⑥B街区内を通る市道



③12号棟南側に隣接する戸建住宅



⑦戸建住宅と1,2棟の間の団地内通路



⑨C街区に入る進入口



⑪D街区の進入口



④富田ふれあい文化センター一分館



⑧C・D・E街区西側を通る府道鳥飼八丁富田線

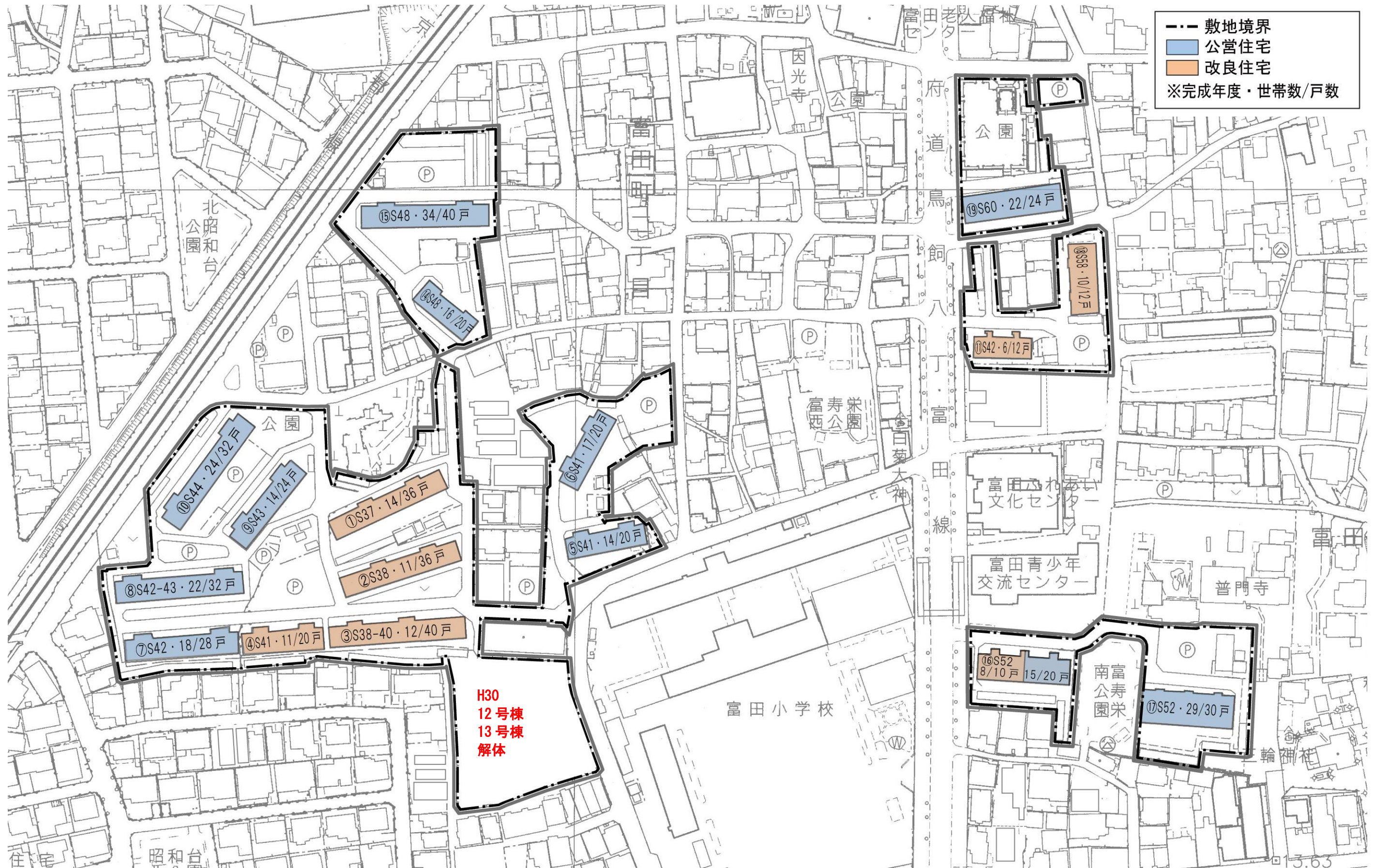


⑩E街区の人工地盤を使用した公園



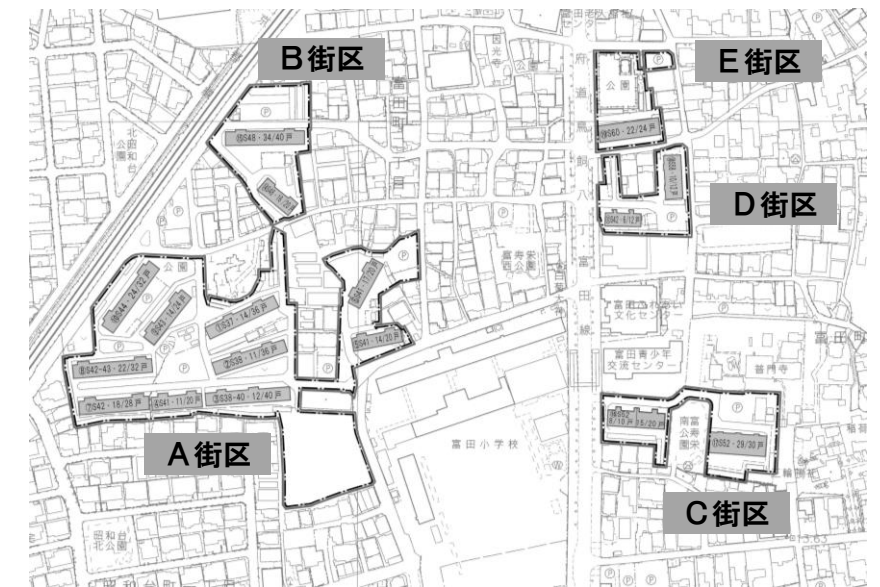
⑫D街区に挟まれる形で位置する戸建て住宅



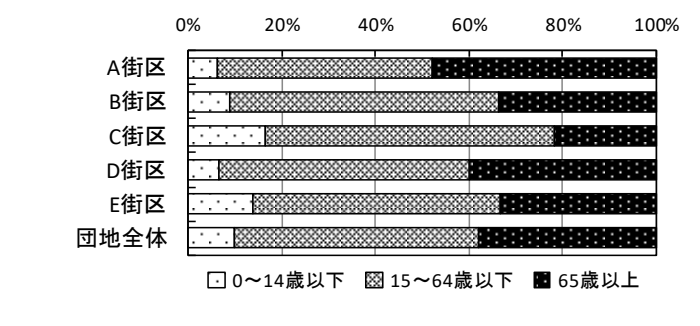
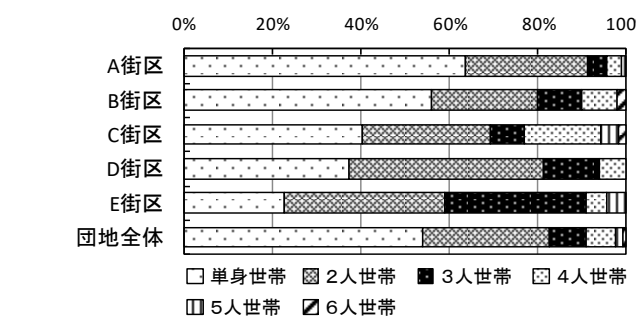
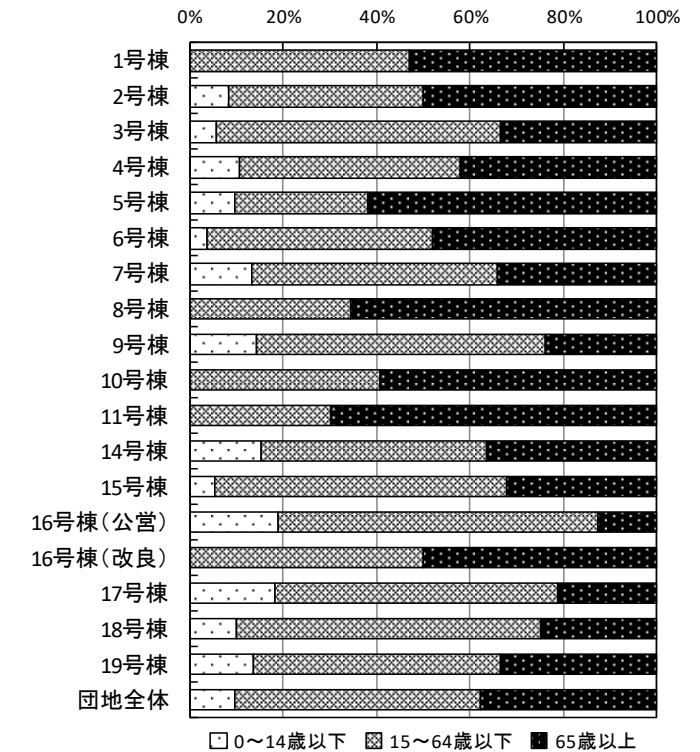
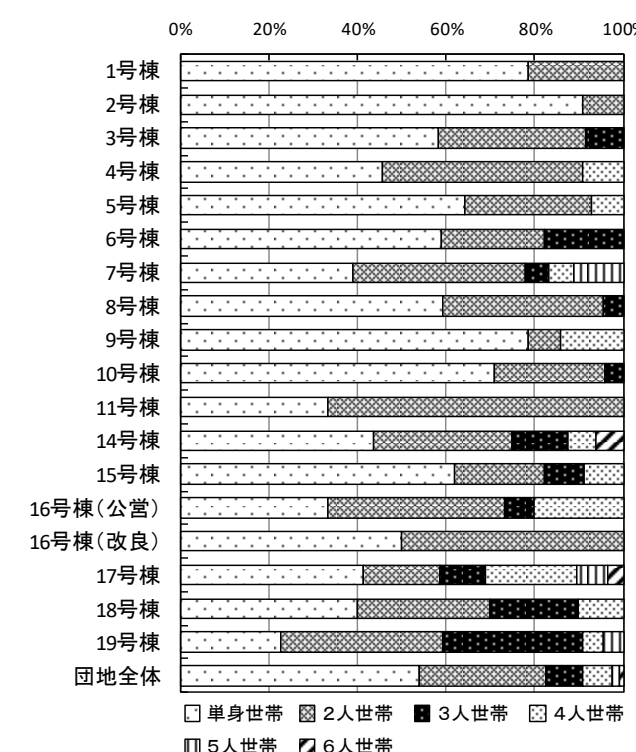


○入居者の状況

- ・団地全体の入居率は、58.5%である。建築年数の古い1号棟は38.9%、2号棟は30.6%、3号棟は30.0%と低い。
- ・世帯人員では、団地全体の半数程度が単身世帯であり、建築年数の古い2号棟は90%程度が単身世帯である。一方で、建築年数が比較的新しい17号棟、19号棟の40%程度が3人以上世帯である。
- ・団地全体の年齢3区分別人口では50%程度が生産人口（15～64歳以下）であり、40%程度が老年人口（65歳以上）である。5号棟、8号棟、11号棟では60～70%が老年人口である。



街区	棟番号	管理戸数	入居世帯数	入居率	空家戸数	空家率	世帯人員	高齢者数(65歳以上)
A街区	1	36	14	38.9%	22	61.1%	17	9
A街区	2	36	11	30.6%	25	69.4%	12	6
A街区	3	40	12	30.0%	28	70.0%	18	6
A街区	4	20	11	55.0%	9	45.0%	19	8
A街区	5	20	14	70.0%	6	30.0%	21	13
A街区	6	20	17	85.0%	3	15.0%	27	13
A街区	7	28	18	64.3%	10	35.7%	38	13
A街区	8	32	22	68.8%	10	31.2%	32	21
A街区	9	24	14	58.3%	10	41.7%	21	5
A街区	10	32	24	75.0%	8	25.0%	32	19
A街区	計	288	157	54.5%	131	45.5%	237	113
B街区	14	20	16	80.0%	4	20.0%	33	12
B街区	15	40	34	85.0%	6	15.0%	56	18
B街区	計	60	50	83.3%	10	16.7%	89	30
C街区	16公	20	15	75.0%	5	25.0%	32	4
C街区	16改	10	8	80.0%	2	20.0%	12	6
C街区	17	30	29	96.7%	1	3.3%	71	15
C街区	計	60	52	86.7%	8	13.3%	115	25
D街区	11	12	6	50.0%	6	50.0%	10	7
D街区	18	12	10	83.3%	2	16.7%	20	5
D街区	計	24	16	66.7%	8	33.3%	30	12
E街区	19	24	22	91.7%	2	8.3%	51	17
富寿栄住宅	計	456	297	65.1%	159	34.9%	522	197



○富寿栄住宅（現地）の課題

①少子・高齢化が進む居住者への対応

- ・入居者の高齢化、小規模世帯化が進んでおり、仮移転の負担軽減が求められる。また、団地コミュニティの維持や地域の活力向上を図る方策が必要である。

②周辺の動線ネットワークを改善する道路・敷地内通路の計画

- ・団地内通路からアクセスする宅地（A街区）や団地内を通過する市道（B街区）があり、周辺の動線ネットワークが敷地内に入り組んでいる。建替えにあたっては、これらの動線ネットワークを改善する必要がある。

③敷地規模・形状や接道条件の悪い中で建替効率を高める工夫の検討

- ・不整形な敷地形状や小さく分かれた街区構成といった住棟配置上不利な敷地条件となっており、建替効率を高める工夫が必要である。

④建設年度の幅を考慮した建替手順の検討

- ・耐用年限 1/2 に満たない住棟が混在しており、複数工期での建替計画を検討する必要がある。

【B街区】
 ・まとまった敷地規模があり形状は比較的整形
 ・団地内の市道の担保
 ・周辺の戸建への配慮

【D・E街区】
 ・耐用年限 1/2 に満たない住棟含む
 ・地形は悪いが、立地は良い

北側が鉄道敷であり、建物・工事等の影響が小さい

団地内通路からアクセスする宅地

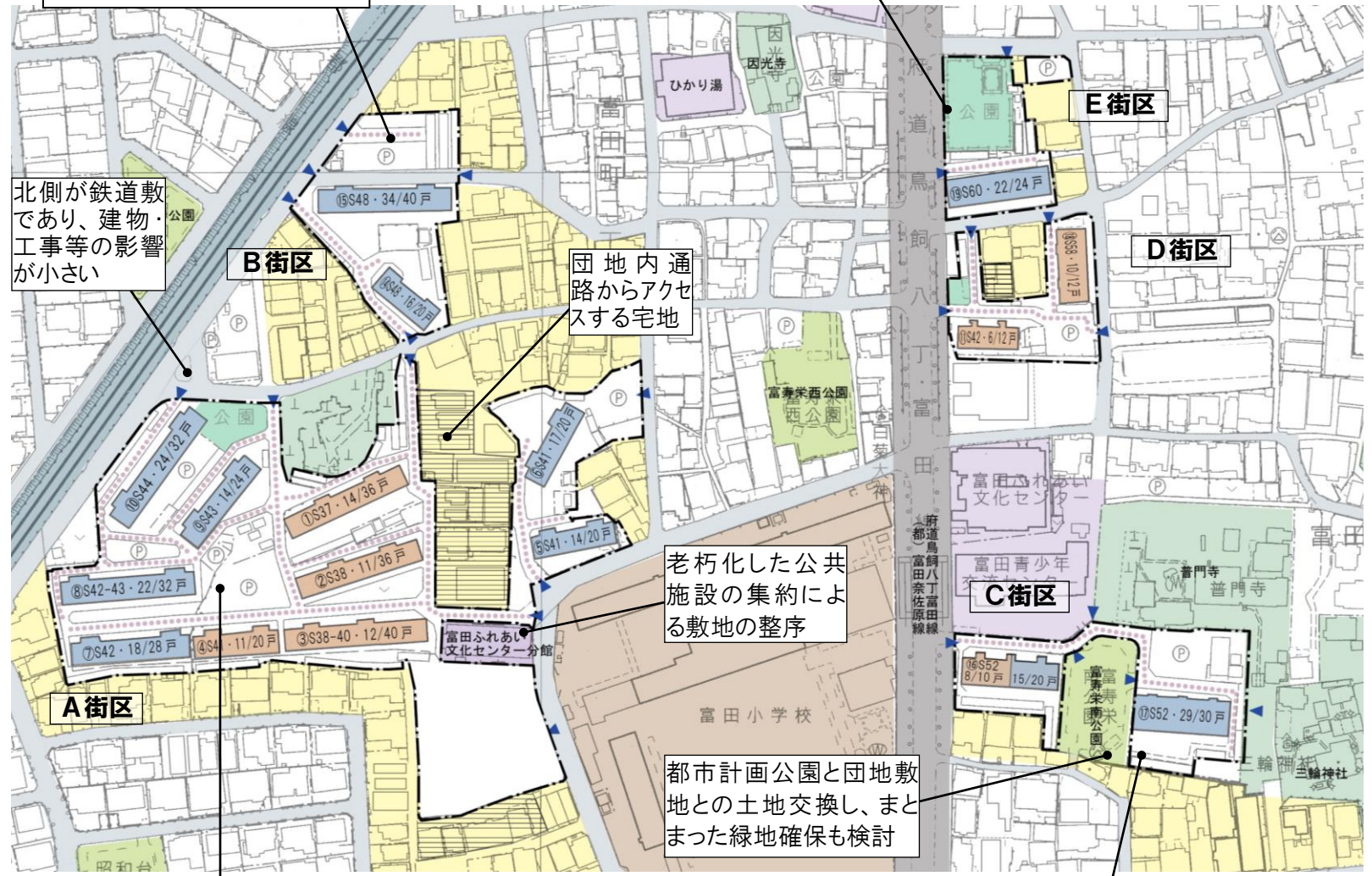
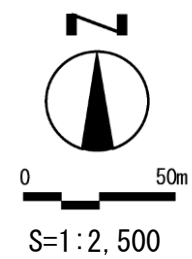
老朽化した公共施設の集約による敷地の整序

都市計画公園と団地敷地との土地交換し、まとまった緑地確保も検討

【A街区】
 ・敷地規模が大きく建替戸数を集約しやすい
 ・周辺の戸建て・学校への配慮

【C街区】
 ・府道から都市計画公園や東側の普門寺参道へのアクセスに配慮
 ・公園と寺社により周辺環境良好

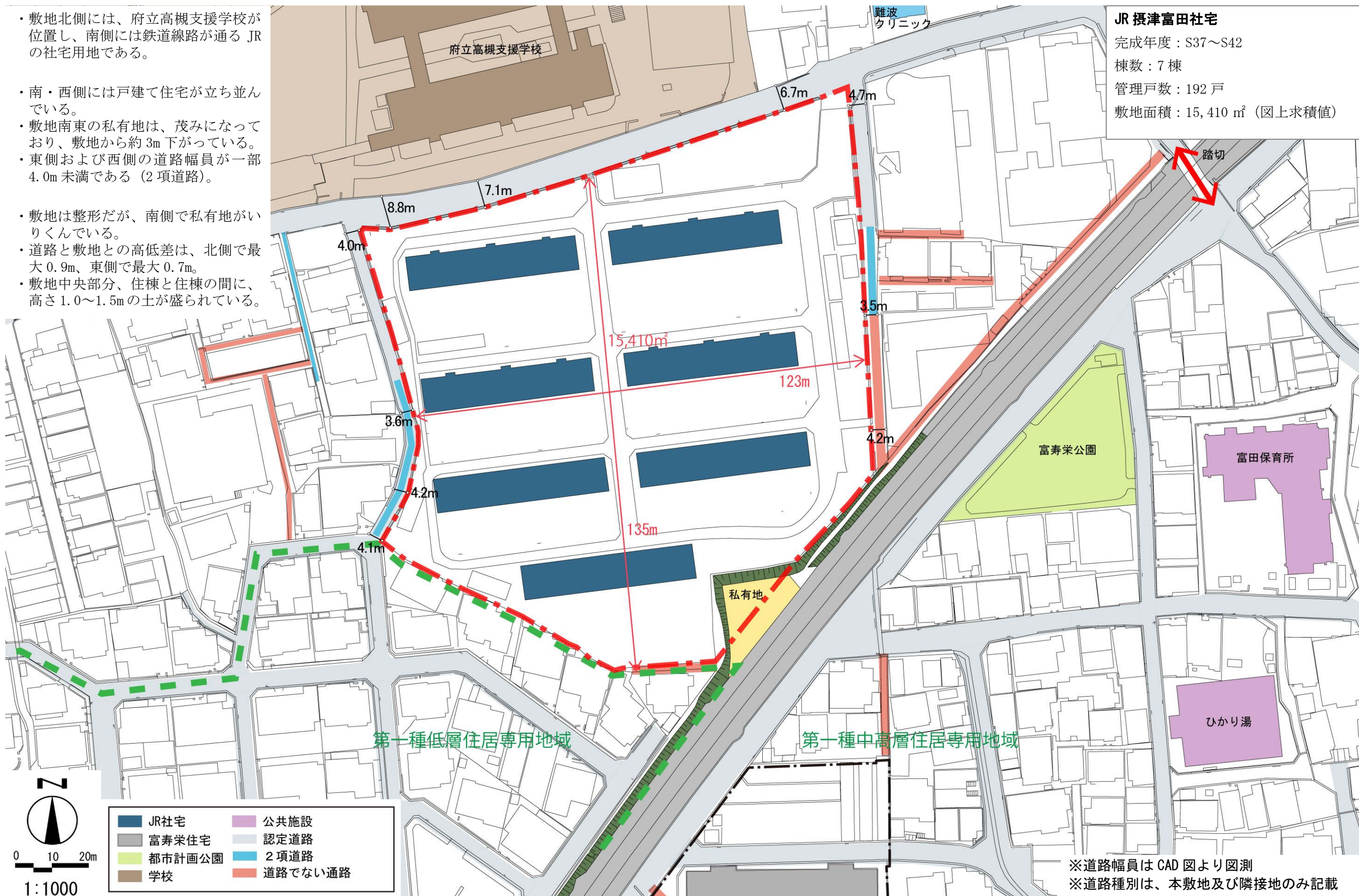
公営住宅	低層住宅
改良住宅	接道不良宅地
※完成年度・世帯数/戸数	公共施設
都市計画公園	教育施設
団地内公園・広場	都市計画道路
寺・神社・墓地	市道
空地・駐車場等	団地内通路
鉄道敷	団地出入口



団地現況図

■ JR 摂津富田社宅（非現地）

- ・敷地北側には、府立高槻支援学校が位置し、南側には鉄道線路が通る JR の社宅用地である。
- ・南・西側には戸建て住宅が立ち並んでいる。
- ・敷地南東の私有地は、茂みになっており、敷地から約 3m 下がっている。
- ・東側および西側の道路幅員が一部 4.0m 未満である（2 項道路）。
- ・敷地は整形だが、南側で私有地がいくつにわかれている。
- ・道路と敷地との高低差は、北側で最大 0.9m、東側で最大 0.7m。
- ・敷地中央部分、住棟と住棟の間に、高さ 1.0~1.5m の土が盛られている。



①敷地北側の道路



②敷地西側低層住宅



③敷地南側低層住宅



④敷地南東の私有地（茂み）



⑤府立高槻支援学校



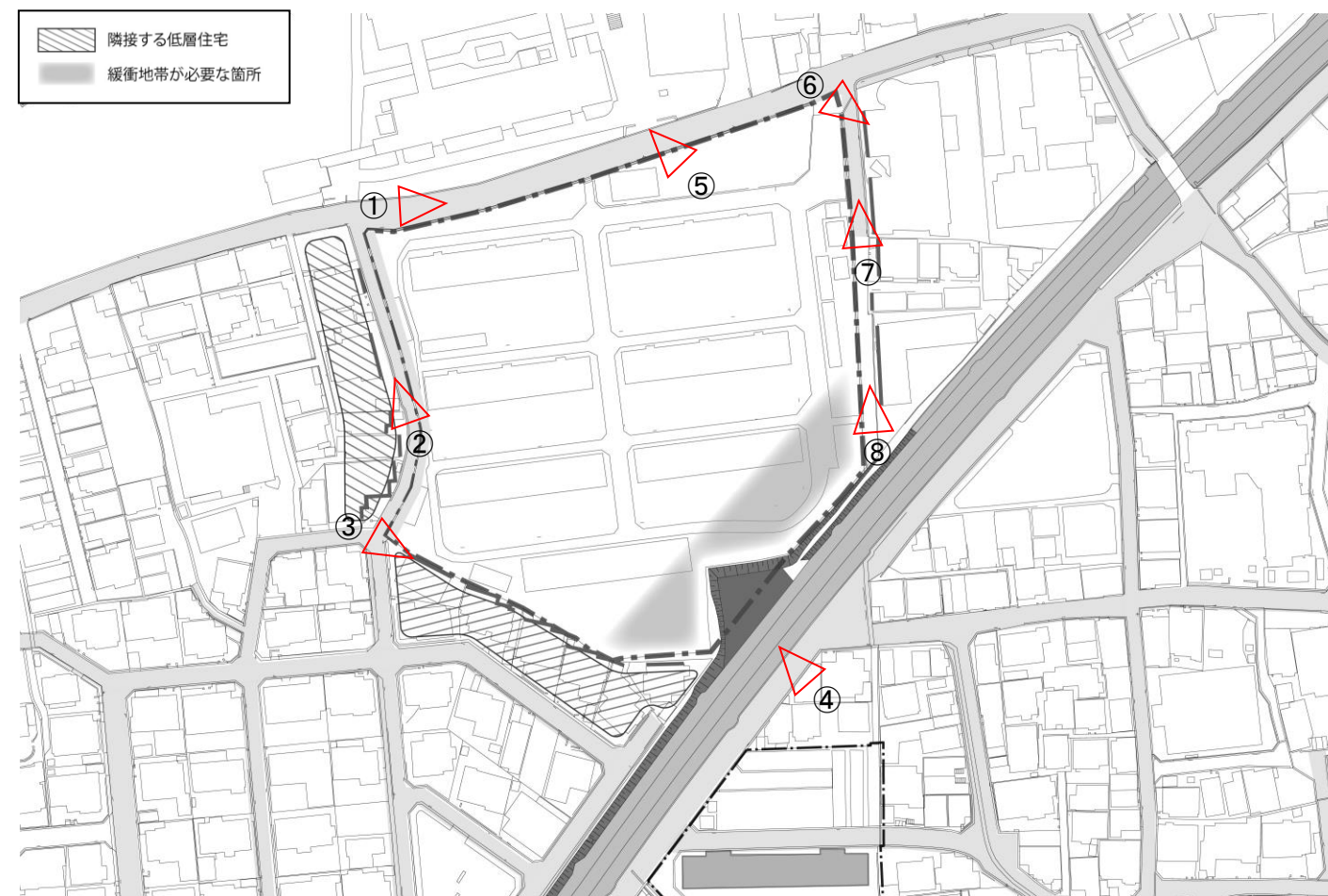
⑥敷地東側社員寮（研修センター）



⑦敷地東側道路（北側）



⑧敷地東側道路（南側）



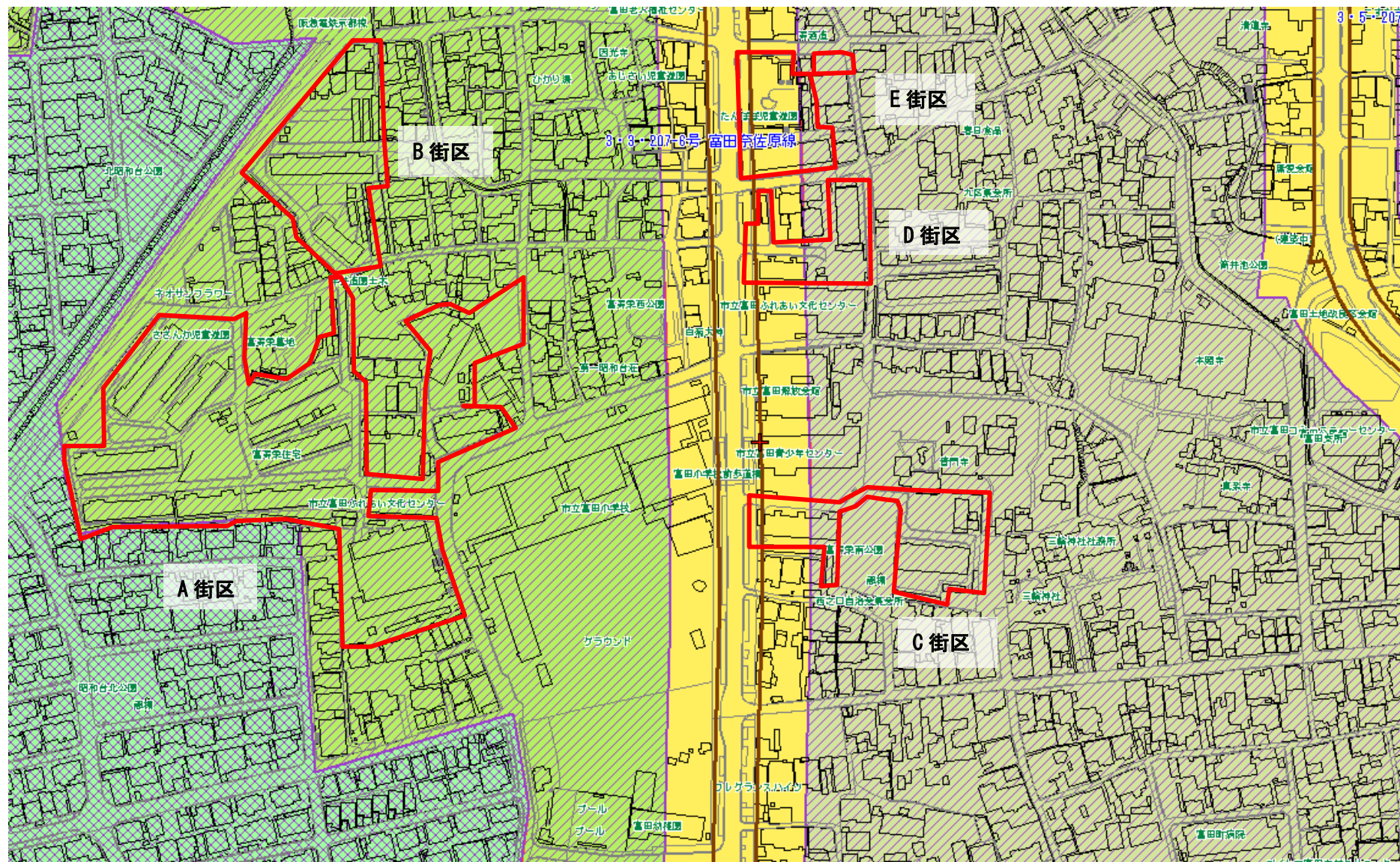
○JR 摂津富田社宅（非現地）の課題

- ①周辺地域とのコミュニティ形成の検討
 - ・敷地周辺の住民と富寿栄住宅入居者が一体となった新たなコミュニティを形成する方策が必要である。
- ②敷地周辺道路の拡幅を含めた建替計画の検討
 - ・敷地東西の道路に、一部幅員 4m 未満の部分がある。
 - ・敷地周辺の道路は、道路ネットワークの向上に向け、拡幅を含めた検討が必要である。
- ③周辺との関係性の配慮
 - ・敷地西側、南西側に建ち並ぶ、戸建て住宅地への配慮（圧迫感の軽減など）が求められる。
 - ・敷地東側の社員寮（研修センター）、アパートに対しても、同様に配慮が求められる。
 - ・敷地南側に鉄道線路が通っているので、住棟との間に緩衝地帯が必要である。

(3) 法規制条件

■都市計画法・建築基準法（現地）

- ・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)
: 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以西)
- ・高度地区 : 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))

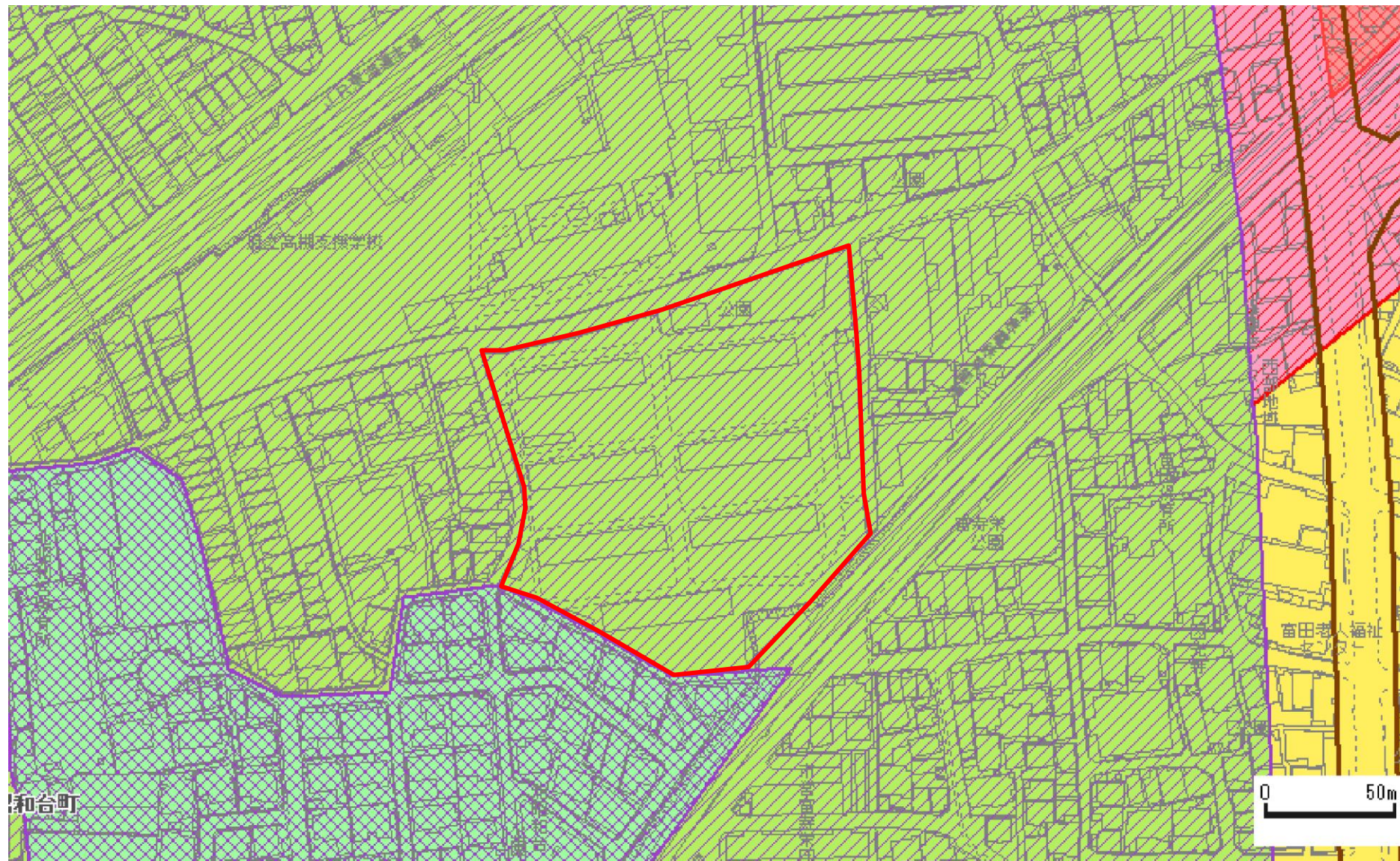


内容	凡例	
用途地域、区域区分	第一種低層住居専用地域	
	第二種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
	準住居地域	
	近隣商業地域(容積率200%)	
	近隣商業地域(容積率300%)	
	商業地域	
	準工業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	
	市街化調整区域	
特別用途地区		
地区計画		
都市再生特別地区		
防火、準防火	防火地域	
	*準防火地域: 建ぺい率60%以上の地域(防火地域指定している地域を除く)	
都市施設 (都市計画道路)	都市計画道路	
高度地区	第1種高度地区	
	第2種高度地区	

出典: わが街高槻ガイド

■都市計画法・建築基準法（非現地）

- ・用途地域 : 第一種中高層住居専用地域
- ・高度地区 : 第二種高度地区 敷地北側境界より立上り 10m、勾配 6/10
- ・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)



内容	凡例	
用途地域、区域区分	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	防火地域	
	*準防火地域: 建ぺい率60%以上の地域(防火地域指定している地域を除く)	
都市施設(都市計画道路)	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 青字：各担当課との協議結果

	<p>開発事業の手続等に関する条例</p> <p>※第6条により地方公共団体が行う開発事業は適用外となっているが、各事項への対応について、どのように考えたかを整理しておくことが必要。</p>	<p>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）</p>																
<p>適用範囲等</p>	<p>○いずれかの開発事業に適用</p> <p>①500㎡以上の土地の区画形質の変更</p> <p>②500㎡以上の建築行為（増築、改築等を目的とするもので、1,000㎡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>※道路跨ぎの飛び地は不可。A・B街区を一区域とすることは可能。</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㎡以上、出来る限り整形の形状 ※絶対条件ではないが、整形が望ましい。 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 幹線道路でない6m未満の道路跨ぎの区域申請は可能 																
<p>建蔽率</p>		<p>※建築基準法第53条に準ずる</p>																
<p>容積率</p>		<p>※建築基準法第52条第1項および第2項に準ずる</p>																
<p>壁面位置</p>	<p>○予定建築物の外壁から敷地境界線までの水平距離：1m以上確保（中高層建築物）</p>	<p>○避難道路に面する場合、その境界線から1m以上後退（原則）</p>																
<p>高さ</p>		<p>※建築基準法第56条に準ずる</p>																
<p>日影規制</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なければならない。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） <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（窓の中心部分）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 ※現時点、工区分けは認めていない（仮に工区分けできても、既存部分を含めた安全計画が必要） <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>※建築基準法施行条例の日影規制の規制時間を考慮すればよいが、測定面については要相談</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>																
<p>道路、通路</p>	<p>○配置</p> <ul style="list-style-type: none"> 共同住宅の建築を目的とする開発事業の建築敷地は6m以上の道路に接続（施行面積が3000㎡未満の開発事業を除く）するものとする <p>○幅員</p> <ul style="list-style-type: none"> 歩行者、自動車専用道路：3.0m以上、主要区画道路：6.7m以上、準幹線道路：9.7m以上 施行区域面積0.3ha以上1.0ha未満：主要区画道路6.7m 1.0ha以上5.0ha未満：主要区画道路6.7m、準幹線道路9.7m 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 <p>○転回路：幅員4.0m以上、奥行き6m</p> <ul style="list-style-type: none"> 袋路状道路の転回路：右表の通り <table border="1" data-bbox="890 1575 1513 1711"> <thead> <tr> <th>道路延長</th> <th>45mを超え 70m以下</th> <th>70mを超え 80m以下</th> <th>80mを超え 100m以下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有効幅員 4.0m以上</td> <td>2か所</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0m以上</td> <td>1か所</td> <td>2か所</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.0m以上</td> <td>1か所</td> <td>1か所</td> <td>1か所</td> </tr> </tbody> </table> <p>○構造</p> <ul style="list-style-type: none"> 縦断勾配：1%以上8%以下、車道の横断勾配：1.5% 交差点取付部：縦断勾配 2.5%以下、縦断勾配制限長 6m以上 	道路延長	45mを超え 70m以下	70mを超え 80m以下	80mを超え 100m以下	有効幅員 4.0m以上	2か所			5.0m以上	1か所	2か所		6.0m以上	1か所	1か所	1か所	<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） （二つの避難通路を確保し、その一方が幅員6m以上の道路、残りは1.5mの通路に面していればよい）
道路延長	45mを超え 70m以下	70mを超え 80m以下	80mを超え 100m以下															
有効幅員 4.0m以上	2か所																	
5.0m以上	1か所	2か所																
6.0m以上	1か所	1か所	1か所															
<p>歩道</p>	<p>○幅員：2.5m以上</p> <p>○構造：舗装は透水性舗装を標準</p> <p>○縦断勾配：5%以下、横断勾配：1%（透水性舗装以外の箇所は2%）</p>																	

	<p style="text-align: center;">開発事業の手續等に関する条例</p> <p>※第6条により地方公共団体が行う開発事業は適用外となっているが、各事項への対応について、どのように考えたかを整理しておくことが必要。</p>	<p style="text-align: center;">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）</p>
<p>広場等、公園等</p>	<p>○面積（①、②のどちらも満たすこと）</p> <p>①<u>施行区域の面積の3%以上</u></p> <p>②<u>計画人口3,000人未満：3㎡×計画人口</u> <u>3,000人以上5,000人未満：4㎡×計画人口</u> 等</p> <p><u>（共同住宅を建築する場合、計画人口の面積算出にあたり、計画戸数から16戸を減じて行うことが可能）</u></p> <p>※<u>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</u></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（※絶対条件ではない） ・公園は公道に面して配置 ・公園用地に含まれる法面面積は公園面積の10%以下 <p>※複数街区分の公園等を集約配置することは可能と考えられる</p> <p>※既存公園を敷地に取り込んで再配置することは可能</p>	<p>○区域が1,000㎡以上の住宅団地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>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</u> （※自動車が行き交うような大きい通路は広場面積には含まないが、歩行通路程度なら可能） ・<u>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</u> <p>※「高槻市開発事業の手續等に関する条例」に基づき協議されたものは、その協議内容による</p>
<p>駐車場</p>	<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（7階以下の部分）50戸以下：戸数の6/10、51～200戸：戸数の8/10 <u>201戸以上：戸数の10/10</u> <p>（8階以上の部分）戸数の10/10</p> <p>（例：7階以下の320戸の共同住宅 50戸×6/10+150戸×8/10+120戸×10/10=270台）</p> <p>※中心市街地においては、前記の2分の1とする</p> <p>※単身者用は算定された台数の1/2以上とし、中心市街地の緩和と重複適用しない</p> <p>※<u>駐車台数は住棟単位で算定することも可能</u></p> <p>○軽自動車駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>設置台数の20%以下</u> ・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 	
<p>集会施設</p>	<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>	
<p>ゴミ集積場</p>	<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</p>	

	開発事業の手続等に関する条例 ※第6条により地方公共団体が行う開発事業は適用外となっているが、各事項への対応について、どのように考えたかを整理しておくことが必要。	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> <ul style="list-style-type: none"> 単身者用住戸（専用面積 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>○説明会の実施（中高層建築物）</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>○消防水利施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 施行区域面積 5ha 未満：消火栓又は防火水槽 40m³/基 <p>○梯子車等の進入路及び操作空地の配置、構造等</p> <ul style="list-style-type: none"> 進入路等は、梯子車が接続する道路から容易に進入でき、建物棟ごとに1か所寄りつける位置にあること。消防活動空地に至るまでの通路は 25t 耐圧が必要。 空地：幅員 5.5m 以上、長さ 10m 以上 建物との離隔：2～8m（樹木がないこと） 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 	

○公共施設緑化推進要領

市、府、国及び他の公共団体が施設を新設しようとするときは、建築計画とあわせて公共施設緑化基準（公営住宅の場合 30%以上）ならびに下記①～⑥を満足する緑化計画をたてること。

①計上できる面積は、緑化施設の種類に応じた施設面積に算入割合を乗じて得た面積とする。

緑化施設の種類	樹木による緑化	接道部緑化	花による緑化	棚もの緑化	芝生地等緑化	駐車場緑化	可動式植栽基盤による緑化	屋上緑化	壁面緑化	太陽光、太陽熱利用パネル
算入割合	100%	150%	100%	100%	50%	25%	100%	100%	100%	100%

②原則として地上部において緑化面積の3分の2以上を確保すること。

③原則として緑化面積の3分の2以上は樹木による緑化であること。

④樹木による緑化面積は、下記⑤の樹木本数基準に基づき一定の密度で樹木等により緑化される植栽基盤の面積を言う。ただし、独立木の場合は、下記⑥によることができる。

⑤植栽本数は、地上部における平坦な樹木植栽地においては、樹木による計画植栽面積 100㎡当たり高木を 10 本以上、中木を 15 本以上、低木を 30 本以上植栽すること。ただし植栽必要本数の半数を超えない範囲について、下表により換算可能。なお、高木とは植栽時に樹高が 3m 以上、中木は 1.5m 以上 3m 未満、低木は 1.5m 未満のものをいう。

換算基準	高木 1 本⇔中木 2 本	高木 1 本⇔低木 20 本	中木 1 本⇔低木 10 本

⑥独立木における緑化面積は、次の面積を標準として算出可能。なお、植栽される樹木の枝葉の水平投影面積が標準面積を上回るときは、その面積とすることができる。

標準面積	高木 1 本 10㎡	中木 1 本 5㎡	低木 1 本 0.5㎡

○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）	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 ・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 ※緑化率の算定にあたっては、別敷地となる開発公園は含まない
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
	節水型衛生器具	節水型衛生器具を採用する
長寿命化	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