

街並み形成方法の整理表

規制等 名称	根拠	策定者	目的	制限内容											行為時 の 手続 き	拘束力 (違反措置)
				用途	容積率 (建ぺい 率)	緑化率	最低 敷地 面積	制限 高さ	形態	意匠	緑化	垣又は柵	工作物	その他		
用途地域 高度地区	都市計 画法	市が定め る	土地の合理的な利用をはかるため、それぞれの地域にふさわしい建物の用途と形態を制限、誘導する	第一種 低層 第一種 中高層 ※2	100% (50%) 200% (60%)	—	150 m ² 100 m ² ※3	10m 16m※4	—	—	—	—	—	—	各法令 手続きの 規制	行為者に対する是正措置命令及び監督処分
風致地区	吹田市 風致地区 内における 建築等の 規制に関する 条例	市が定め る	生活にうるおいを与え、緑に富んだ快適な都市環境を維持する	なし	(40%)	20% 以上	なし	15m	周辺の風致と著しく不調和でないこと	同左	植栽は、敷地の周辺を生垣等で被い、道路側を中心に高木・中木・株物等を有効に配置する	生垣や柵とすること	高さが1.5m以上の擁壁を設ける場合は、道路との間に植栽空間を設ける	木竹の伐採には許可必要	市長の 許可	行為者に対する監督処分及び罰則あり
円山町地区 地区計画(案) ※1 [協議中]	都市計 画法	土地所有者の意見を聞いて、市が定める	良好な市街地の形成を図るため、戸建の低層住宅地としてゆとりある良好な住環境の形成を図る	建築物等の用途の制限あり	100%	なし	150 m ²	10m (軒高7m)	周辺の街並みの調和	同左	敷際については、緑化に努める	道路側はネットフェンスや生垣等の視界を遮らないものまたは生垣	なし	屋外広告物は、周辺環境と調和するように配慮	市長への届出	市の監督処分あり
円山町地区 景観形成基準 (案) ※1 [協議中]	景観まち づくり条例	同上	落ち着きや安らぎのある、潤い豊かで良好な住宅地景観をはぐくむ 緑豊かな風格のある住宅地景観をまもり、はぐくむ	なし	なし	なし	なし	なし	勾配屋根を基本とする周囲の建物と外壁線を乱さないものとする	周辺環境と調和した意匠	積極的に緑化を行い、地表面の仕上げは出来る限り自然素材を使用する。 道路際へ積極的に植栽を行い、隣接地のみどりとのつながりにも配慮する 植栽にめりはりをつける	生垣や並木、屋根などの連続性に配慮する	擁壁について、周辺環境に調和するよう、仕上げ及び高さに対する工夫をする 垂直緑化等による圧迫感の低減に配慮する	色彩について 数値規定あり	市長への届出	無届者等に対する勧告等あり
大林新星 和不動産が策定 予定のガイド ライン(案)	任意	事業者が定める	パッシブなまちづくりにあたって考えたこと・工夫したことや、住宅同士が相隣関係に配慮することでまち全体の環境をよくできること、ハード面だけでなく、このまちで暮らすために気を遣っていただきたいこと、このまちならではの暮らしの楽しみなどを居住者に周知する	戸建住宅	上記制限内容を明記	上記制限内容を明記	上記制限内容を明記	上記制限内容を明記	風・熱・光を活かしたパッシブデザイン、街区～住宅が一体となったパッシブデザイン、モデル住宅のパッシブデザインの考え方や事例を示す				なし	暮らし編では、居住者がパッシブ環境を最大限享受しながら、暮らしていくにあたって守るべきルールや暮らしのヒント、効果などを示す	なし	なし

※1 本事業に対する他事例を参考とした想定案であり、今後の行政協議等により、変更となる可能性がある。

※2 事業計画地の一部は、第1種中高層住居専用地域に指定されているが、事業計画地全域が千里山西風致地区に指定されていることから、風致地区の内容に制限される。

※3 敷地面積の最低限度等については、吹田市開発事業の手続等に関する条例第40条第1項別表第1に定められている。

※4 高さ制限は、第1種低層住居専用地域は第1種高度地区の10mに指定されている。第1種中高層住居専用地域は第3種高度地区の16mに指定されるが、風致地区の内容に制限される。