

10 都 市 計 画 部

都市計画区域

都市計画区域

令和2年(2020年)4月1日現在

名 称	備 考
北部大阪都市計画区域	豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、三島郡島本町、豊能郡豊能町、及び能勢町

市街化区域及び市街化調整区域

市街化区域及び市街化調整区域

	面積 (ha)	備 考
市 街 化 区 域	約3,609	令和2年(2020年)4月1日現在
市街化調整区域	0	

(注) 面積については、国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」の数値

都市計画地域地区の指定

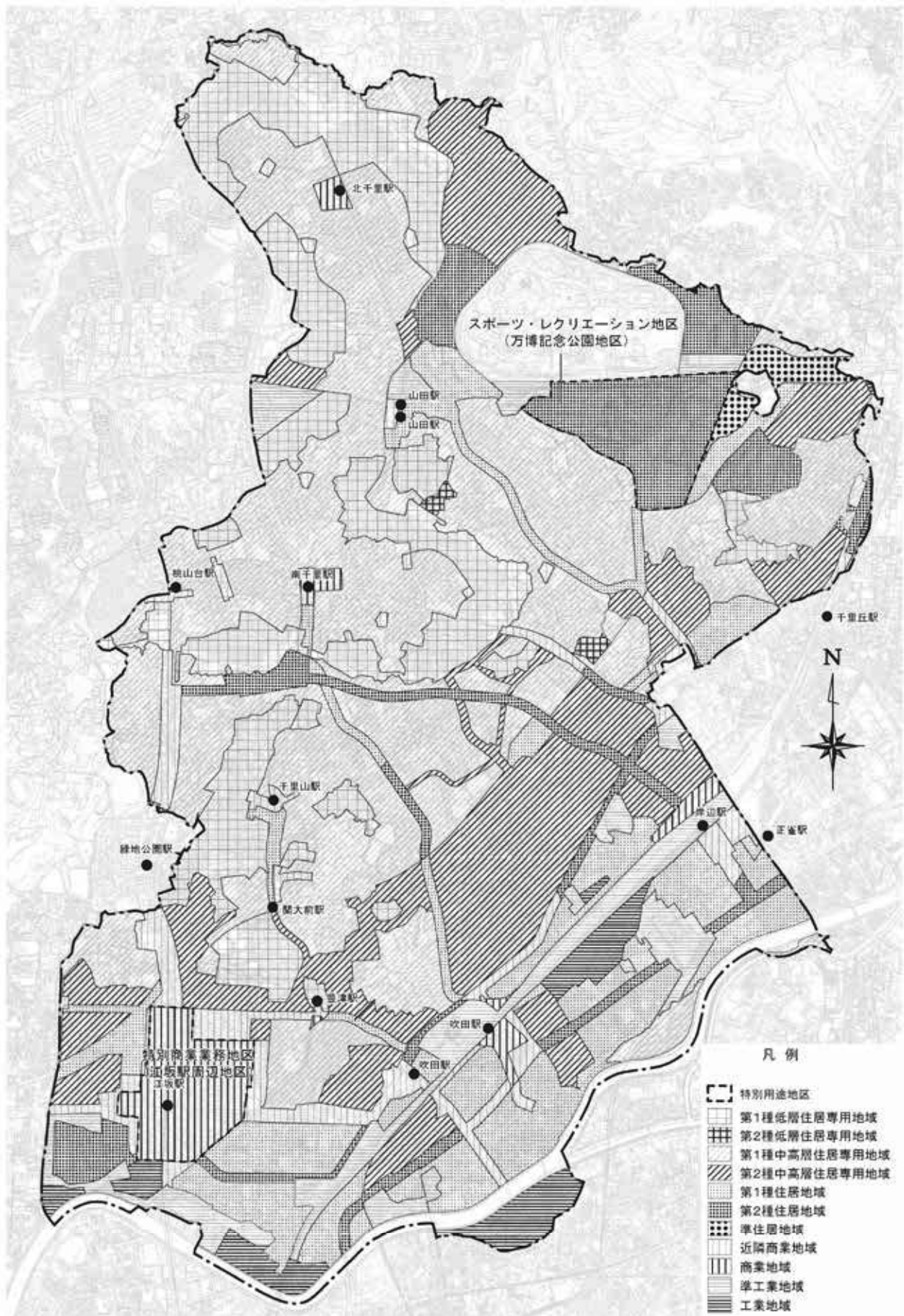
1 用途地域

令和2年(2020年)4月1日現在

地 域	面積 (ha)	構 成 比 (%)
第1種低層住居専用地域	約 473	13.8
第2種低層住居専用地域	約 6.5	0.2
第1種中高層住居専用地域	約 1,123	32.8
第2種中高層住居専用地域	約 553	16.1
第1種住居地域	約 430	12.6
第2種住居地域	約 286	8.4
準住居地域	約 24	0.7
近隣商業地域	約 161	4.7
商業地域	約 107	3.1
準工業地域	約 184	5.4
工業地域	約 77	2.2
工業専用地域	0	0.0
計	約 3,425	100.0

(注) 面積については、最終変更(平成25年(2013年)8月12日告示)の数値

2 用途地域の現況



3 特別用途地区

令和2年(2020年)4月1日現在(単位:ha)

スポーツ・レクリエーション地区 (万博記念公園地区)	特別商業業務地区 (江坂駅周辺地区)	合 計
約 92	約 78	約170

4 高度地区

令和2年(2020年)4月1日現在(単位:ha)

種類	10m第一種 高度地区	12m第二種 高度地区	12m第三種 高度地区	16m第三種 高度地区	16m第四種 高度地区	25m第三種 高度地区
面積	約471	約6.5	約22	約765	約495	約799
種類	25m第四種 高度地区	31m第三種 高度地区	31m第四種 高度地区	45m第四種 高度地区	合 計	
面積	約391	約165	約192	約81	約3,387	

5 高度利用地区

名 称	面 積 (ha)	備 考
国鉄吹田駅前地区	約 3.6	令和2年(2020年)4月1日現在
JR吹田駅北口地区	約 1.8	

6 防火地域及び準防火地域

防火地域 (ha)	準防火地域 (ha)	備 考
約 121	約 1,062	令和2年(2020年)4月1日現在

7 風致地区

名 称	面 積 (ha)	備 考
千里山東風致地区	約 47	令和2年(2020年)4月1日現在
千里山西風致地区	約 88	
服部風致地区	約 9	
合 計	約 144	

8 生産緑地地区

地 区 数	面 積 (ha)	備 考
184地区	約 45.26	令和2年(2020年)4月1日現在

9 地区計画

名 称	面 積 (ha)	備 考
山田駅周辺地区地区計画	約 4.6	令和2年(2020年)4月1日現在
千里丘上地区地区計画	約 1.1	
新芦屋上地区地区計画	約 4.0	
長野東地区地区計画	約 8.8	
千里丘西地区地区計画	約 4.1	
千里ニュータウン地区地区計画	約 746	
北大阪健康医療都市地区地区計画	約 14.8	
原町4丁目・岸部北2丁目地区地区計画	約 3.5	
尺谷地区地区計画	約 6.0	
千里山駅前東地区地区計画	約 0.5	
千里丘北地区地区計画	約 12.2	
関西大学地区地区計画	約 35.5	
円山町地区地区計画	約 7.9	
大阪大学地区地区計画	約 77.0	

土地区画整理

1 土地区画整理事業への取組

(1) 市施行

千里ニュータウン、万国博覧会会場跡地など計画的に整備された新市街地を北部に擁する本市は、大阪市に隣接することから、無秩序な宅地化が進行するおそれがあった。

このため、市として土地区画整理事業を推進し、公共施設の整備の改善及び宅地の利用の増進を図ってきた。地区については6地区あり、南吹田第2地区(110.5ha)は昭和46年度(1971年度)、江坂地区(15.2ha)は昭和48年度(1973年度)、南吹田第1地区(126.1ha)は昭和51年度(1976年度)、佐井寺東地区(47.1ha)は昭和61年度(1986年度)、佐井寺南地区(45.0ha)は平成9年度(1997年度)、佐井寺北地区(11.8ha)は平成10年度(1998年度)にそれぞれ換地処分
の公告をした。

(2) 都市再生機構施行

吹田操車場跡地地区については、平成20年(2008年)7月に都市計画決定し、平成21年(2009年)4月に独立行政法人都市再生機構施行による事業計画の認可を取得し、平成28年(2016年)3月に換地処分をした。

(3) 組合施行

高塚地区(2.1ha)は平成13年度(2001年度)、山田駅東地区(2.8ha)は平成15年度(2003年度)、江坂町三丁目地区(1.5ha)は平成15年度(2003年度)にそれぞれ換地処分の公告をした。

2 これまでの土地区画整理事業

(1) 市施行の事業経過

区 分	南吹田第1地区	南吹田第2地区	江坂地区	佐井寺東地区
面積 (約 ha)	126.1	110.5	15.2	47.1
区域決定 年月日	昭和36年8月24日 (1961年)	昭和36年8月24日 (1961年)	昭和45年1月30日 (1970年)	昭和50年11月25日 (1975年)
事業決定 年月日	〃 40年2月10日 (1965年)	〃 39年3月30日 (1964年)	〃 45年7月15日 (1970年)	〃 51年10月26日 (1976年)
仮換地指定 年月日	〃 41年11月26日 (1966年)	〃 40年3月12日 (1965年)	〃 47年7月15日 (1972年)	〃 53年8月7日 (1978年)
換地処分 公告の日	〃 51年12月24日 (1976年)	〃 46年10月13日 (1971年)	〃 48年9月21日 (1973年)	〃 61年5月21日 (1986年)

区 分	佐井寺南地区	佐井寺北地区
面積 (約 ha)	45	11.8
区域決定 年月日	昭和56年12月18日 (1981年)	昭和63年11月18日 (1988年)
事業決定 年月日	〃 58年12月20日 (1983年)	平成元年3月31日 (1989年)
仮換地指定 年月日	〃 60年12月25日 (1985年)	〃 3年11月1日 (1991年)
換地処分 公告の日	平成9年11月7日 (1997年)	〃 11年1月13日 (1999年)

(2) 都市再生機構施行

区 分	吹田操車場跡地地区
面 積 (約 ha)	15.1
区 域 決 定 年 月 日	平成20年7月17日 (2008年)
事 業 決 定 年 月 日	〃 21年4月27日 (2009年)
仮 換 地 指 定 年 月 日	〃 23年11月21日 (2011年)
換 地 処 分 公 告 の 日	〃 28年3月18日 (2016年)

(3) 組合施行の事業経過

区 分	高塚地区	山田駅東地区	江坂町三丁目地区
面 積 (約 ha)	2.1	2.8	1.5
区 域 公 告 年 月 日	平成9年6月6日 (1997年)	平成11年1月14日 (1999年)	平成12年2月7日 (2000年)
組 合 設 立 認 可 告 示 年 月 日	〃 10年3月13日 (1998年)	〃 11年3月23日 (1999年)	〃 12年4月1日 (2000年)
仮 換 地 指 定 年 月 日	〃 13年6月11日 (2001年)	〃 13年10月24日 (2001年)	〃 14年7月30日 (2002年)
換 地 処 分 公 告 の 日	〃 14年3月18日 (2002年)	〃 15年6月24日 (2003年)	〃 16年1月26日 (2004年)
組 合 解 散 認 可 公 告 の 日	〃 14年6月13日 (2002年)	〃 15年9月24日 (2003年)	〃 16年5月14日 (2004年)

都市計画施設整備基金

- (1) 制定時期 昭和60年(1985年)3月30日
- (2) 趣 旨 都市計画施設の整備資金積立て
- (3) 基金の額 53億6,145万7,134円 (令和2年(2020年)3月末現在)

市街地再開発事業

1 事業の目的

市街地再開発事業は、市街地の都市機能が低下している区域において、細分化された宅地を統合し、不燃化された建築物を建築するとともに、道路、公園等の公共施設の整備を行うことにより、市街地土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る立体的整備事業である。

2 これまでの市街地再開発事業

(1) 市施行の事業経過

区 分	国鉄吹田駅前 第一種市街地再開発事業	J R吹田駅北口地区 第一種市街地再開発事業
施 行 者	市	市
面 積 (約 ha)	3.62	1.8
都市計画決定 年 月 日	昭和46年12月15日 (1971年)	平成2年3月9日 (1990年)
事業決定 年 月 日	〃 48年6月1日 (1973年)	〃 3年1月30日 (1991年)
建築工事完了公告 年 月 日	〃 55年1月24日 (1980年)	〃 8年3月12日 (1996年)

※ 吹田市開発ビル株式会社

・資本金及び出資者

資本金は1億円で吹田市(41%)、アサヒビール、大阪ガス、毎日放送(各13%)及びりそな・三菱UFJ・三井住友銀行と北おおさか信用金庫(各5%)の各社が出資している。

・事業目的

ア 不動産の売買、賃貸及び管理

イ 駐車場の経営

ウ たばこ及び飲食料品等の販売

エ 経営に関する調査研究及び指導

オ 損害保険代理業、生命保険代理業、広告代理業

カ 前各号に付帯する一切の事業

(2) 組合施行の事業経過

区 分	藤白台地区 第一種市街地再開発事業
施 行 者	組合
面 積 (約 ha)	1.1
都市計画決定 年 月 日	平成12年 3月31日 (2000年)
事業決定 年 月 日	(再開発組合設立認可) 平成13年 1月23日 (2001年)
建築工事完了公告 年 月 日	" 15年 2月24日 (2003年)

大阪モノレール

大阪における衛星都市間の交通は、大阪ターミナルを経由した放射状の極めて不便な交通形態となっていた。このため、北摂市長会では交通混雑の緩和、車公害の防止、万博記念公園の広域的な利用の促進、大阪都市圏の均等的発展等を図るため、府道大阪中央環状線沿いにモノレール建設を要望した。下記の経緯を経て、平成9年(1997年)8月22日には、門真市駅から大阪空港駅まで開通した。平成31年(2019年)3月には門真市駅～(仮称)瓜生堂駅間(約8.9km)について軌道法による運輸事業特許を取得し、同区間の軌道法による工事施行許可が令和2年(2020年)4月に大臣認可された。

1 経 緯

昭和48年(1973年)	北摂市長会で国・府等に対し要望
〃 49年(1974年)	大阪府において都市モノレールについての基礎調査
〃 50年(1975年)	中央環状線の自動車交通実態調査
〃 51年(1976年)	モノレール沿線地域整備構想に関する調査
〃 52年(1977年)	経営採算性等の調査
〃 55年(1980年)	測量、ボーリング等の実施、大阪高速鉄道株式会社の設立
〃 56年(1981年)	ルート、駅位置、車庫位置が大阪府より発表されるとともに、地元説明会が開催され、都市計画審議会の審議を経て計画の正式決定。(都市計画決定告示 昭和57年(1982年)5月17日)
〃 56年度(1981年度)末	軌道法による運輸事業特許の取得
〃 57年(1982年)	千里中央駅～南茨木駅(約7.0km)の事業計画及び工事施行許可を受け、起工式が行われる。
平成2年(1990年)6月1日	第一期事業区間である大阪空港駅～南茨木駅間(約13.6km)のうち、千里中央駅～南茨木駅間の開業
〃 3年(1991年)3月7日	第二期事業区間として南茨木駅～門真市駅までの間(約8.1km)について事業認可
〃 3年(1991年)3月22日	軌道法による工事施行認可
〃 6年(1994年)9月30日	第一期事業区間のうち、柴原駅～千里中央駅間の開業
〃 9年(1997年)4月1日	第一期事業区間のうち、大阪空港駅～柴原駅間の開業
〃 9年(1997年)8月22日	第二期事業区間の南茨木駅～門真市駅間の開業
〃 31年(2019年)3月19日	門真市駅～(仮称)瓜生堂駅間(約8.9km)について軌道法による運輸事業特許の取得
令和2年(2020年)3月27日	門真市駅～(仮称)瓜生堂駅間(約8.9km)について事業認可

令和2年(2020年)4月1日 門真市駅～(仮称)瓜生堂駅間(約8.9km)について軌道法による
工事施行認可

2 事業主体

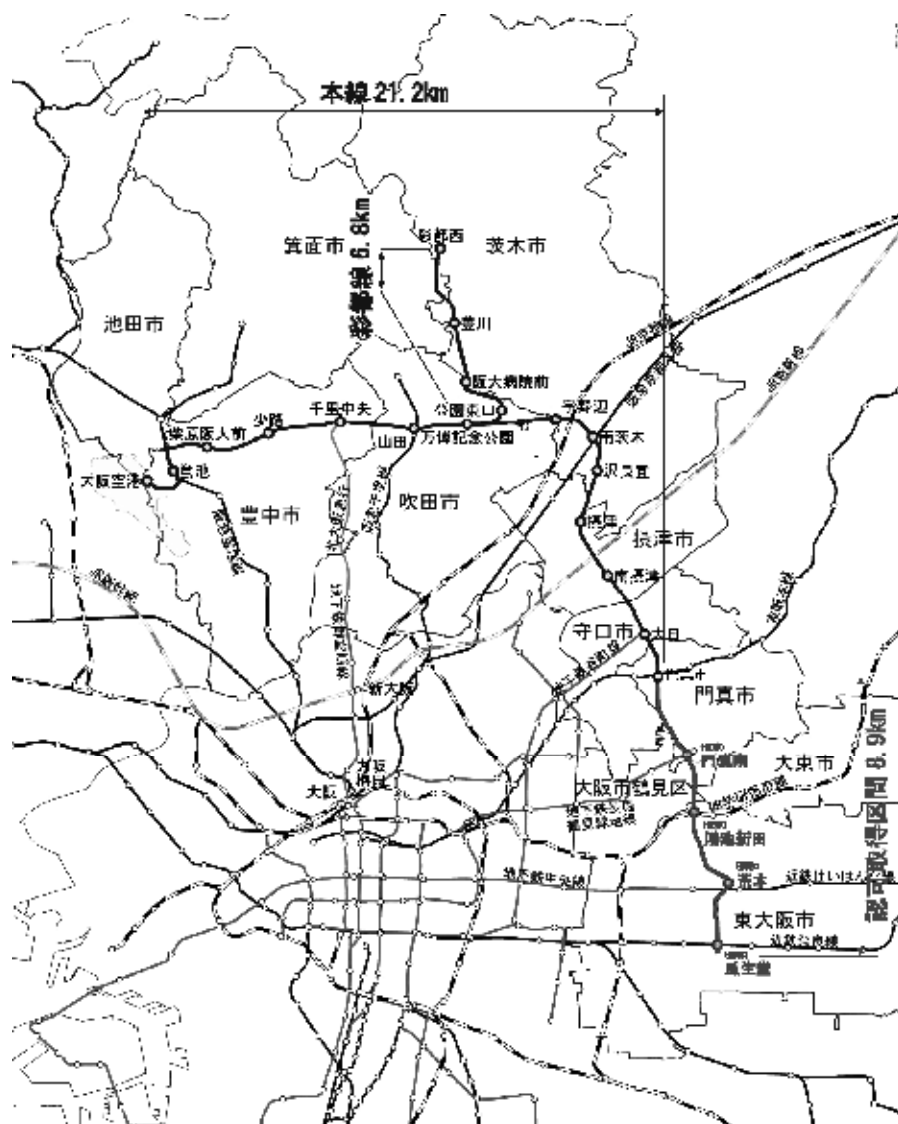
大阪府

3 運営主体

大阪高速鉄道株式会社

4 事業区間等

- ・区 間 門真市駅～大阪空港駅
- ・所要時間 約36分
- ・形 式 跨座型モノレール
- ・車両定員 約400人(4両編成時)
- ・運 転 ワンマン運転



国際文化公園都市モノレール

本計画は国際文化公園都市（箕面市、茨木市）から大阪方面への輸送を確保するとともに、国際文化公園都市と千里周辺の文化学術研究施設群、さらには大阪空港や新幹線との広域的な交通ネットワークと連絡を図るものである。

第一期事業区間の万博記念公園駅から阪大病院前駅間（2.6km）は、下記の経緯を経て、平成10年(1998年)10月1日に開通し、第二期事業区間の阪大病院前駅から彩都西駅間（4.2km）は、平成19年(2007年)3月19日に開通した。

1 経緯

昭和61年(1986年)11月	国際文化公園都市構想発表、交通アクセスとしてのモノレール利用
〃 63年(1988年)1月	万博記念公園駅に分岐部設置協議
〃 63年(1988年)9月	分岐部工事認可
平成元年(1989年)5月	分岐部完成、運輸政策審議会第10号答申で位置付け
〃 4年(1992年)7月	吹田市都市計画審議会
〃 5年(1993年)1月	第一期事業区間軌道法による運輸事業特許の取得
〃 5年(1993年)11月	第一期事業区間都市計画決定告示
〃 6年(1994年)2月	第一期事業区間都市計画事業認可
〃 6年(1994年)3月	第一期事業区間軌道工事施行認可・工事着手
〃 7年(1995年)9月	第二期事業区間軌道法による運輸事業特許の取得
〃 7年(1995年)11月	第二期事業区間都市計画決定告示
〃 8年(1996年)5月	第二期事業区間軌道法に基づく施行認可進達
〃 9年(1997年)1月	第二期事業区間軌道工事施行認可
〃 9年(1997年)2月	第二期事業区間都市計画事業認可
〃 10年(1998年)10月1日	第一期事業区間の万博記念公園駅から阪大病院前駅間の開業
〃 19年(2007年)3月19日	第二期事業区間のうち、阪大病院前駅から彩都西駅間の開業
〃 31年(2019年)3月19日	第二期事業区間のうち、彩都西駅から(仮称)東センター駅間の軌道運輸事業廃止許可

2 事業主体

大阪府

3 運営主体

大阪高速鉄道株式会社

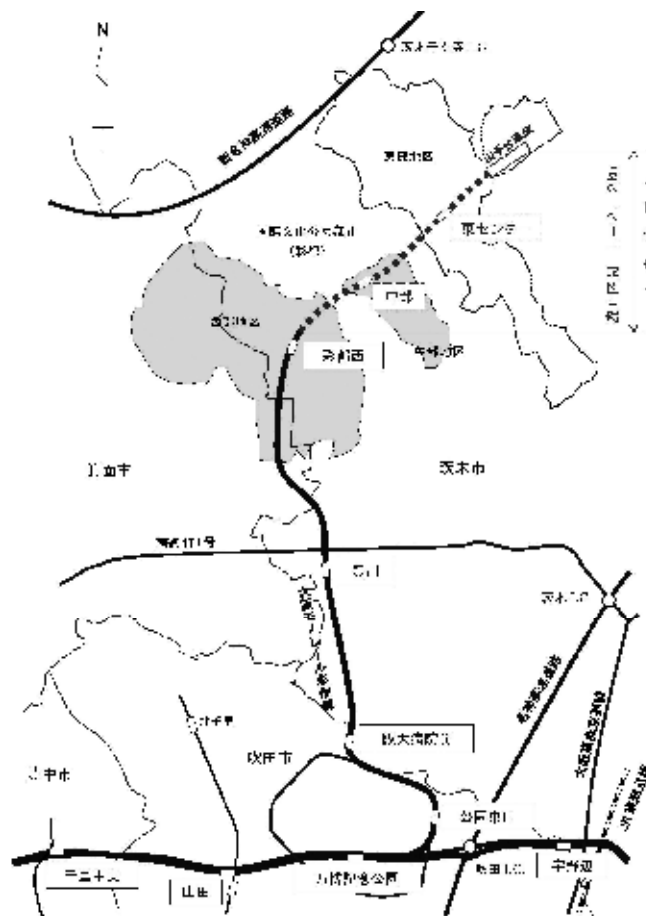
4 事業区間等

第一期事業区間（約2.6km）

- ・区 間 万博記念公園駅～阪大病院前駅
- ・所要時間 約6分
- ・形 式 跨座型モノレール
- ・車両定員 約400人（4両編成時）
- ・運 転 ワンマン運転

第二期事業区間（約4.3km）

- ・区 間 阪大病院前駅～彩都西駅
- ・所要時間 約6分
- ・形 式 跨座型モノレール
- ・車両定員 約400人（4両編成時）
- ・運 転 ワンマン運転



大阪外環状線(おおさか東線) 鉄道事業

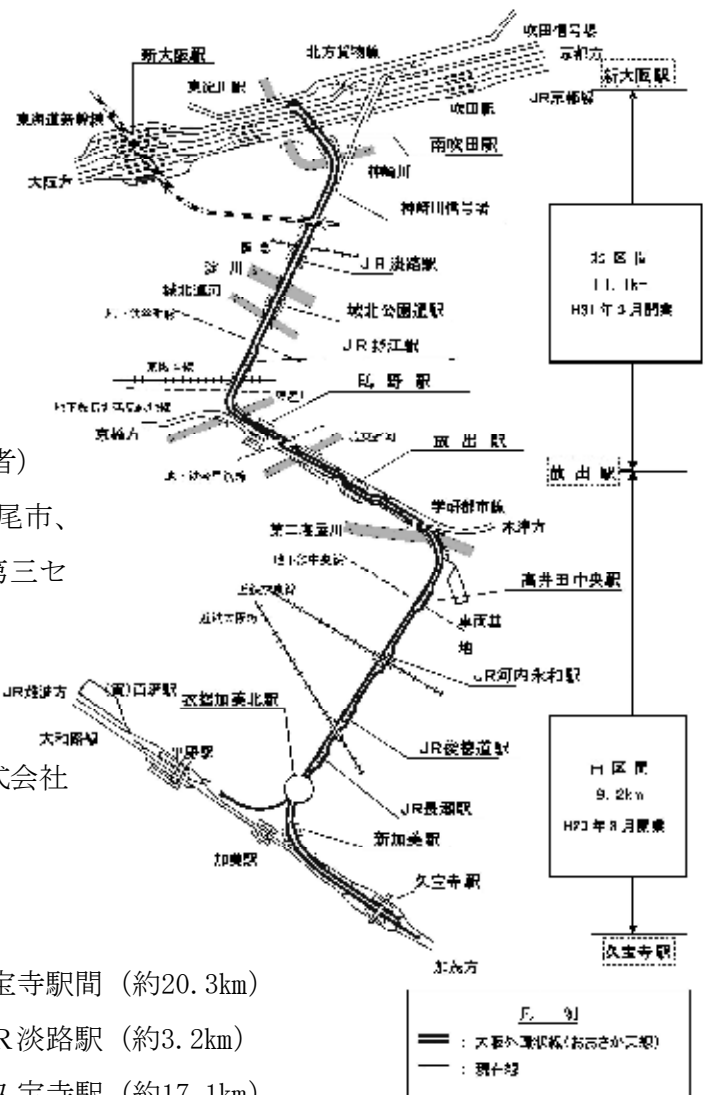
大阪外環状線(おおさか東線)は、JR城東貨物線を複線電化し旅客線化するもので、建設区間は東海道線新大阪駅～関西線久宝寺駅間延長20.3kmで、駅数は14駅となっている。(本市内は南吹田2丁目に、南吹田駅が設置された。)

本市では、沿線市など関係団体とともに城東貨物線電化客車運行促進連盟及び大阪外環状線鉄道建設連絡協議会を通じ本路線の早期事業化を要望した結果、平成8年(1996年)11月に建設主体となる第三セクター大阪外環状鉄道株式会社を設立、同年12月には鉄道事業免許を取得した。平成11年(1999年)2月に都島～久宝寺間の環境影響評価書を大阪府知事に提出し、同区間の工事施行について国土交通大臣認可を取得し、平成11年度(1999年度)より本工事に着手した。

また、都島～新大阪間については、平成14年(2002年)11月に環境影響評価書を大阪府知事に提出し、同区間の工事施行認可が平成14年(2002年)12月に大臣認可された。

平成20年(2008年)3月に南区間(放出～久宝寺間)、平成31年(2019年)3月に北区間(新大阪～放出間)が開業し、全線開業した。

おおさか東線鉄道路線図



1 建設主体

大阪外環状鉄道株式会社(第三種鉄道事業者)

(大阪府、大阪市、東大阪市、吹田市、八尾市、西日本旅客鉄道株式会社等の出資による第三セクター)

2 運営主体

西日本旅客鉄道株式会社、日本貨物鉄道株式会社
(共に第二種鉄道事業者)

3 事業概要

整備延長	・全区間	新大阪駅～久宝寺駅間(約20.3km)
	・新線建設区間	新大阪駅～JR淡路駅(約3.2km)
	・複線化区間	JR淡路駅～久宝寺駅(約17.1km)
	・電化区間	新大阪駅～久宝寺駅間(約20.3km)
旅客駅	・設置駅数	14駅
	・ホーム長	8両対応

- 事業手法 ・ 国の「幹線鉄道等活性化事業費補助制度」の適用による鉄道整備
・ 連続立体交差事業（JR 俊徳道～新加美間 約3.5km）の実施

景観まちづくり推進事業

1 事業の概要

本市では、平成5年(1993年)3月に「吹田市都市景観形成基本計画」を策定し、様々な取組を進めてきた。平成19年(2007年)3月には基本計画の見直しを行い、次代につなぐ良好な都市景観を「まもり、つくり、はぐくむ」ための基本的な方向性を示すものとして「吹田市景観まちづくり計画」を策定した。

平成16年(2004年)に初めての景観に関する総合的な法律である「景観法」が制定され、本市では平成20年(2008年)4月から景観法に基づく景観行政団体となり、平成21年(2009年)4月から「吹田市景観まちづくり条例」、「吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準」の運用を行っている。

誇りや愛着の持てる吹田らしい景観、快適な暮らしの環境の創造に資する美しい景観を「まもり、つくり、はぐくみ」、未来の子供たちへ確実につなぐため、市民、事業者、専門家等及び市の相互の協働により景観まちづくりを推進していく。

本市は令和2年(2020年)4月に中核市となり屋外広告物法に基づく「吹田市屋外広告物条例」が施行された。

良好な景観を形成又は風致を維持し、公衆に対する危害を防止することを目的とし、屋外広告物の表示や屋外広告物を掲出する物件の設置・維持、並びに屋外広告物業について、必要な規制を行っていく。

2 これまでの経過

- | | |
|-----------------|--|
| 平成5年(1993年)3月 | 「吹田市都市景観形成基本計画」策定 |
| 〃 6年(1994年)3月 | 「景観形成推進プラン」作成 |
| 〃 6年(1994年)3月～ | 「吹田市景観デザインマニュアル」作成 |
| 〃 9年(1997年)3月 | 「吹田市都市景観要綱」制定(同年7月施行) |
| 〃 19年(2007年)3月 | 「吹田市景観まちづくり計画」策定 |
| 〃 20年(2008年)4月 | 景観法に基づく「景観行政団体」となる |
| 〃 20年(2008年)12月 | 「吹田市景観まちづくり条例」制定(平成21年(2009年)4月施行) |
| 〃 21年(2009年)4月 | 「吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準」
(景観法第8条第1項の景観計画)策定 |

平成22年(2010年)3月 「吹田市景観デザインマニュアル」改定
 令和元年(2019年)12月 「吹田市屋外広告物条例」制定(令和2年(2020年)4月施行)

3 区域、地区等の指定

(1) 景観計画区域の指定

指定年月日：平成21年(2009年)4月1日

指定区域：吹田市全域

(2) 重点地区の指定

景観形成地区

指定年月日	地区名	面積(ha)
平成14年(2002年)7月1日	山田駅周辺地区	約4.6
〃 17年(2005年)8月2日	新芦屋上地区	約4.0
〃 20年(2008年)1月16日	長野東地区	約8.8
〃 22年(2010年)3月15日	戸建・低層住宅地区(青山台4丁目(1))	約1.1
〃 22年(2010年)3月15日	公共・公益施設地区(藤白台4丁目(1))	約1.1
〃 22年(2010年)3月15日	中高層住宅地区(佐竹台1丁目(1))	約2.9
〃 22年(2010年)3月15日	中高層住宅地区(佐竹台2丁目(1))	約4.7
〃 22年(2010年)8月23日	中高層住宅地区(竹見台4丁目(1))	約2.9
〃 22年(2010年)8月23日	原町4丁目・岸部北2丁目地区	約3.5
〃 23年(2011年)7月22日	中高層住宅地区(青山台2丁目(1))	約2.0
〃 23年(2011年)7月22日	中高層住宅地区(藤白台3丁目(1))	約5.4
〃 25年(2013年)3月1日	中高層住宅地区(津雲台3丁目(1))	約4.1
〃 25年(2013年)3月1日	千里丘北地区	約12.2
〃 26年(2014年)1月16日	中高層住宅地区(藤白台3丁目(2))	約6.8
〃 26年(2014年)12月5日	中高層住宅地区(佐竹台2丁目(2))	約1.5
〃 28年(2016年)9月30日	北大阪健康医療都市地区	約14.8
〃 29年(2017年)3月5日	中高層住宅地区(高野台1丁目(1))	約3.8
〃 29年(2017年)3月5日	中高層住宅地区(藤白台1丁目(1))	約2.6
〃 29年(2017年)3月5日	戸建・低層住宅地区(青山台3丁目(1))	約1.1
〃 29年(2017年)3月5日	戸建・低層住宅地区(青山台4丁目(2))	約0.8
〃 30年(2018年)11月29日	円山町地区	約7.9
〃 30年(2018年)11月29日	長野東地区(2)	約1.2
令和元年(2019年)12月10日	中高層住宅地区(高野台1丁目(2))	約1.0
〃 2年(2020年)4月1日	戸建・低層住宅地区(古江台6丁目(1))	約3.0
〃 2年(2020年)4月1日	中高層住宅地区(青山台1丁目(1))	約1.1
〃 2年(2020年)4月1日	複合住宅地区(津雲台5丁目(1))	約2.7
	合計	約105.6

(3) 屋外広告物の禁止区域の指定

指定年月日：令和2年(2020年)4月1日

指定名称及び区間：旧西尾家住宅、吉志部瓦窯跡（工房跡含む）、七尾瓦窯跡、山田伊射奈岐神社本社本殿、中西家住宅、蔵人稲荷神社本殿、江坂素盞鳴尊神社本殿、ヒメボタル生息地とそのヒメボタル、伊射奈岐神社風致保安林、垂水神社風致保安林、素盞烏尊神社風致保安林、高速自動車国道中央自動車西宮線・一般国道423号・府道大阪中央環状線・府道南千里茨木停車場線、府道茨木摂津線、府道箕面摂津線、都市計画道路十三高槻線・西日本旅客鉄道株式会社東海道本線・西日本旅客鉄道株式会社おおさか東線・阪急電鉄株式会社京都線の路端から両側100メートル未満の区域（本市の区域内に限る。ただし、都市計画法第2章の規定による商業地域、近隣商業地域を除く。）

(4) 広告景観特定地区の指定

指定年月日：令和2年(2020年)4月1日

地区名：万博公園周辺地区

開発指導

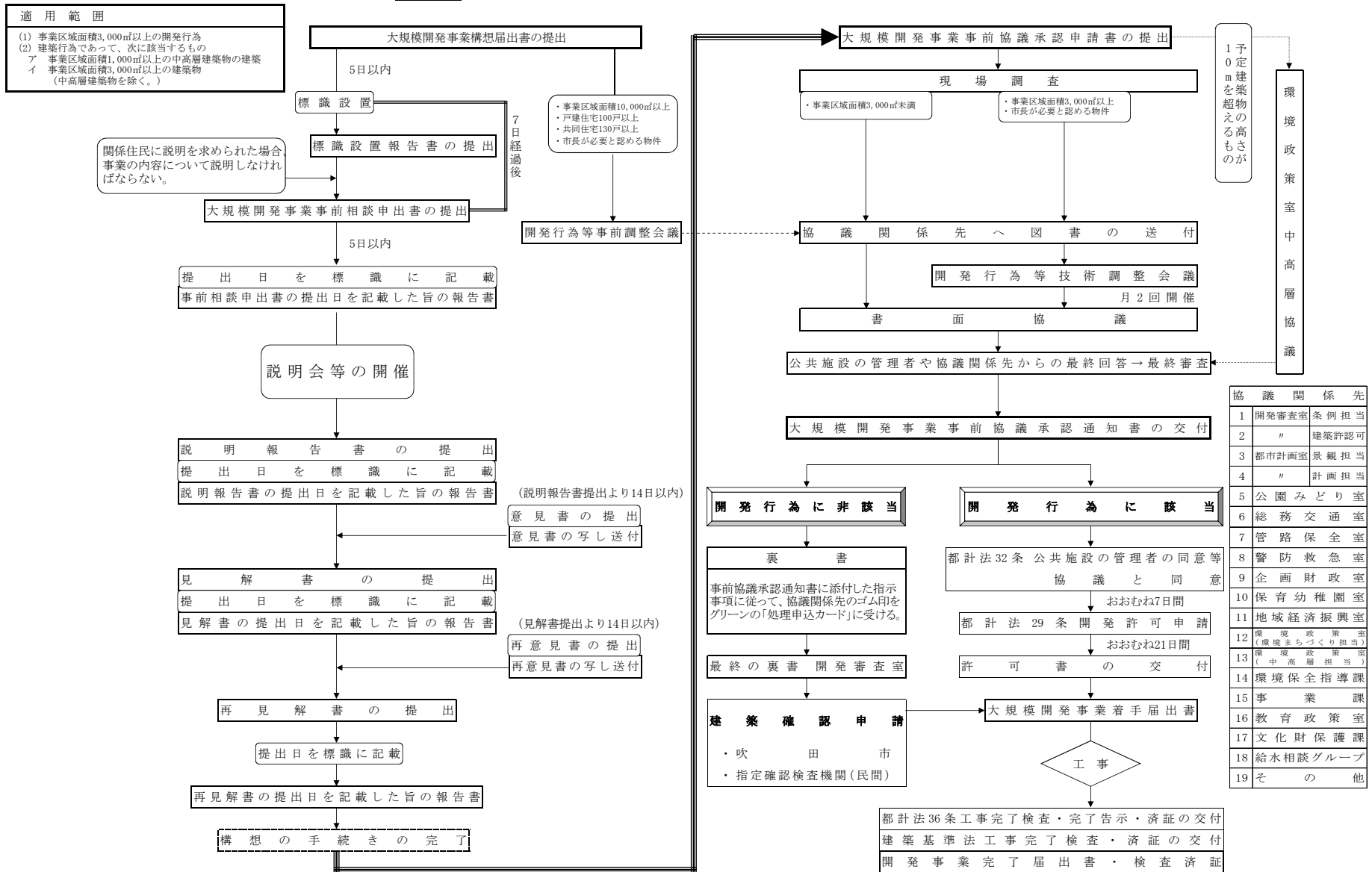
本市では、都市計画法第29条（開発行為の許可）及び宅地造成等規制法第8条（宅地造成に関する工事の許可）、道路位置指定に関する事項及び優良宅地認定申請に関する事項等を所管している。

また、昭和44年(1969年)より「開発指導要綱」を制定し、無秩序な開発の抑制と道路、公園等の公共施設の確保等を図ってきたが、これを拡充強化するものとして、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」（愛称 好いたすまいる条例）を制定し、平成16年(2004年)7月1日から施行している。

好いたすまいる条例の特色としては、事業者に対し、大規模開発事業における構想段階での関係住民への説明義務を課す手続等を盛り込み、早期の情報提供を求めている。また、公共・公益的施設の整備基準等の事項について、所管する関係部局との協議を行い、良好な近隣関係や生活環境の保持の実現に向け、より充実したまちづくりを目指している。

1 吹田市開発事業の手続等に関する条例フロー
(大規模開発事業)

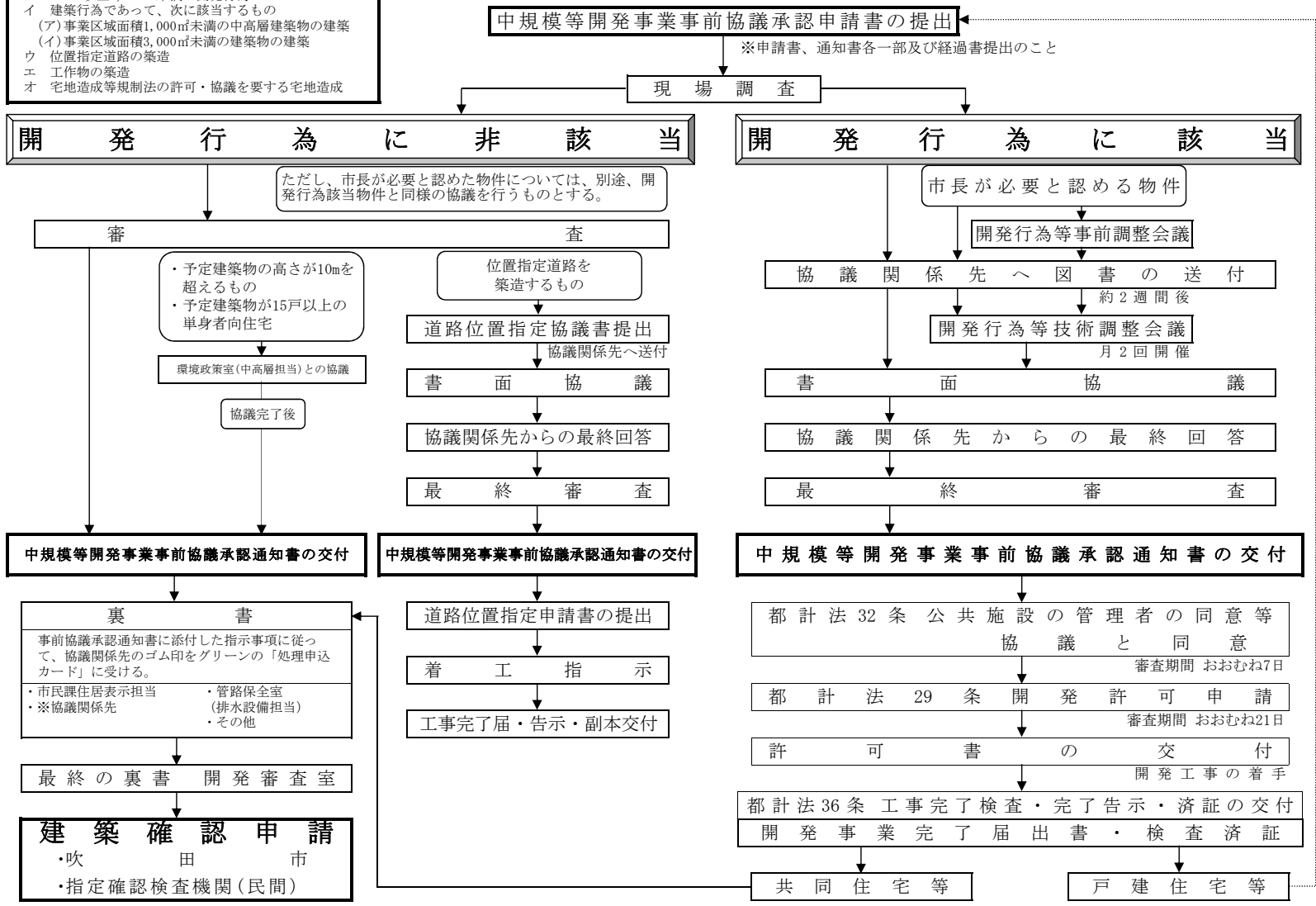
大規模開発事業構想届出書の提出から工事完了までのフロー



2 吹田市開発事業の手続等に関する条例フロー
(中規模開発事業)

中規模等開発事業事前協議承認申請書の提出から建築確認申請までのフロー

適用範囲	
ア	500㎡以上3,000㎡未満の開発行為
イ	建築行為であって、次に該当するもの (ア)事業区域面積1,000㎡未満の中高層建築物の建築 (イ)事業区域面積3,000㎡未満の建築物の建築
ウ	位置指定道路の築造
エ	工作物の築造
オ	宅地造成等規制法の許可・協議を要する宅地造成



協議関係先		
1	開発審査室	条例担当
2	"	建築許認可
3	都市計画室	景観担当
4	"	計画担当
5	公園みどり室	
6	総務交通室	
7	管路保全室	
8	警防救急室	
9	企画財政室	
10	保育幼稚園室	
11	地域経済振興室	
12	環境政策室 (環境まちづくり担当)	
13	環境政策室 (中高層担当)	
14	環境保全指導課	
15	事業課	
16	教育政策室	
17	文化財保護課	
18	給水相談グループ	
19	その他	

3 開発許可

年度	区分	受 付		許 可	
		件 数	面 積 (㎡)	件 数	面 積 (㎡)
平成29(2017)		27	280,641	28	293,867
〃 30(2018)		36	231,557	35	498,735
令和元(2019)		36	160,991	35	163,667

4 宅地造成に関する工事許可（協議を含む）

年度	区分	受 付		許 可	
		件 数	面 積 (㎡)	件 数	面 積 (㎡)
平成29(2017)		20	127,615	17	126,312
〃 30(2018)		19	8,201	21	8,538
令和元(2019)		11	5,229	9	4,724

5 指定道路（法第42条）延長（変更、廃止は含まず）

年度	区分	受 付		指 定	
		件 数	件 数	延 長 (m)	
平成29(2017)		0	1	21.18	
〃 30(2018)		5	5	145.77	
令和元(2019)		2	1	25.92	

6 吹田市開発事業の手続等に関する条例

平成16年(2004年)3月31日公布（同年7月1日施行）し、下記の内容となっている。

(1) 目的

開発事業に関する必要な手続並びに公共施設及び公益的施設の整備に関する基準その他必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の保全及び形成を図り、もって土地利用における公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(2) 適用範囲

ア 大規模開発事業

(ア) 事業面積3,000㎡以上の開発行為

(イ) 建築行為であって、事業面積1,000㎡以上の中高層建築物の建築

(ウ) 建築行為であって、事業面積3,000㎡以上の建築物の建築（中高層建築物を除く）

イ 中規模等開発事業

(ア) 事業面積500㎡以上3,000㎡未満の開発行為

(イ) 建築行為であって、事業面積1,000㎡未満の中高層建築物の建築

(ウ) 建築行為であって、事業面積3,000㎡未満の建築物の建築（中高層建築物を除く）

(エ) 建築基準法第42条第1項第5号の道路の築造

(オ) 建築基準法施行令第138条第1項各号の工作物の築造

(カ) 宅地造成等規制法第8条第1項の許可又は第11条の協議を要する宅地の造成

(3) 一戸建住宅の宅地の規模基準

1 区画の敷地面積の最低限度表

用 途 地 域	1 区画の敷地面積の最低限度
第1種低層住居専用地域	150㎡
第2種低層住居専用地域	100㎡
第1種中高層住居専用地域	
第2種中高層住居専用地域	70㎡
その他の地域	

(4) 共同住宅（家族向住戸）の規模基準

1 区画当たりの専有部分の面積表

敷 地 面 積	1 区画当たりの専有部分の面積（平均）
500㎡未満	55㎡以上
500㎡以上1,500㎡未満	60㎡以上
1,500㎡以上3,000㎡未満	67㎡以上
3,000㎡以上	75㎡以上

(注) 1 区画当たりの専有部分の面積は、専用使用できる部分からバルコニー等の共用部分を除く部分の面積の平均面積とする。この場合、1 区画の専有部分の面積の最低限度は、55㎡とする。

(5) 整備する公共施設等

- ア 道路
- イ 公園、緑地等
- ウ 排水施設
- エ 防火水槽又は消火栓
- オ 集会施設又はプレイロット
- カ ごみ置場
- キ 駐車施設
- ク 障がい者対策等
- ケ 下水道施設
- コ 上水道施設

事前協議承認申請受付件数

年度	区分	大規模開発事業	中規模等開発事業	合 計
平成29(2017)		30	916	946
〃 30(2018)		20	1,054	1,074
令和元(2019)		19	1,107	1,126

建築指導

本市は、昭和46年(1971年)4月から特定行政庁として建築基準法に基づく確認業務を行っている。業務の主な内容は、建築基準法に基づき、建築物を建築しようとする場合において、その計画が同法の基準に適合するか否かを審査するとともに、適切な工事監理がなされているかを検査する中間検査及び完了後の検査を行っている。既存建築物においても必要に応じて消防、その他関係部局と協力し、防災上、特に必要性のある建築物に重点を置いて防災査察を実施し、改善の指導を行っている。

建設工事におけるリサイクルについては、平成14年(2002年)5月「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」が施行され、本市はそのうち分別解体等の実施に関する事務を行っている。

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である長期優良住宅について、平成21年(2009年)6月4日「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、本市はその認定等の業務を行い長期優良住宅の普及に関する事務を行っている。

その他各種許可、認可、承認等の業務を行なうとともに、良好な住環境を確保するため、建築協定等の諸制度を活用してその実現に向け努力している。

違反建築指導については、建築基準関係規定に基づき、地域の住環境を保持するため、建築現場等のパトロールを実施することに併せ市民の協力により、違反建築物の早期発見、早期是正に重点を置いている。

また、特定建築物及び特定建築設備等で特定行政庁の指定するものの所有者(又は管理者)から維持管理の状況を定期的に報告を受け、その建築物が適法であるか、維持管理が適切かどうかを把握し、適法でなければ改善指導を行っている。

1 建築確認

用 途 別

(単位：件)

区分	年度	平成29(2017)	平成30(2018)	令和元(2019)
	専 用 住 宅		0	3
長 屋 住 宅		0	0	0
共 同 住 宅		0	0	0
商 業 施 設		2	3	3
工 場 及 び 作 業 場		0	0	1
工 作 物 及 び 建 築 設 備		10	11	3
そ の 他		3	6	2
計		15	23	9

2 計画通知

用 途 別

(単位：件)

区分	年度	平成29(2017)	平成30(2018)	令和元(2019)
	文 教 施 設		8	6
福 祉 施 設		4	0	1
住 居 施 設		2	8	5
医 療 施 設		0	0	0
工 作 物 及 び 建 築 設 備		12	5	31
そ の 他		5	3	1
計		31	22	44

3 防災査察件数 (防災週間)

(単位：件)

年度	区分	防 災 査 察
	平成29(2017)	上期
下期		2
" 30(2018)	上期	2
	下期	1
令和元(2019)	上期	2
	下期	0

4 違反建築物取扱状況

(単位：件)

区分		年度	平成29(2017)	平成30(2018)	令和元(2019)
違反建築物摘発件数			9	4	8
違反内容	無 確 認		1	0	1
	接道義務違反(法43)		0	0	0
	建ぺい率違反(法53)		6	0	0
	用途地域違反(法48)		0	0	0
	その他の違反		10	4	7
用途別	専用住宅		5	3	8
	共同住宅		0	0	0
	工場		0	0	0
	その他(倉庫、車庫、事務所)		4	1	0
措置状況	文書における勧告		4	0	1
	工事の施工停止命令(法9条10項)		0	0	0
	本命令 (法9条項)	施工停止	0	0	0
		是正又は除却	0	0	0
	仮使用禁止命令(法9条7項)		0	0	0
	告 発		0	0	0
是 正 完 結		4	6	4	
摘発区分	パトロールによるもの		0	0	3
	通報によるもの		5	3	3
	そ の 他		4	1	2

5 建設リサイクル

特定建設資材(コンクリート、コンクリート及び鉄からなる建設資材、木材、アスファルト)について、その分別解体等及び廃棄物の適正な処理を図ることを目的とした「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(略称：建設リサイクル法)」が平成14年(2002年)5月に本格施行され、本市は対象建設工事の届出書の受理から審査、現場調査、助言、勧告など分別解体等の実施に必要な事務を行っている。

年 度	工事種別	リサイクル法に係る届出件数	リサイクル法に係る通知件数
平成29 (2017)	建築物に係る解体工事	341 (2)	6
	建築物に係る新築工事	80 (0)	20
	建築物以外	130 (0)	189
平成30 (2018)	建築物に係る解体工事	458 (6)	10
	建築物に係る新築工事	88 (0)	23
	建築物以外	143 (0)	158
令和元 (2019)	建築物に係る解体工事	450 (0)	7
	建築物に係る新築工事	85 (2)	18
	建築物以外	128 (1)	144

() 内の数値は変更届出件数

6 建築協定の認可

建築協定は、地域の住民が地域の特性をいかし、自発的に建築基準法以上のルールを取り決めて、それらをお互いに守り合うことを制度化したものである。

地 区 名 称	区 域	認 可 年 月 日
桃 山 台 3 丁 目	0.7ha・27区画	平成22(2010). 5. 1
佐 竹 台 3 丁 目 地 区	1.4ha・31区画	〃 8(1996). 1. 17
桃 山 台 3 丁 目 第 二	2.3ha・72区画	〃 29(2017). 6. 18
高野台地区建築協定(2・3・5丁目)	9.7ha・270区画	〃 15(2003). 2. 4
古江台1丁目中部地区	2.9ha・84区画	〃 15(2003). 4. 25
佐竹台5丁目・6丁目	2.9ha・71区画	〃 17(2005). 1. 28
青 山 台 4 丁 目	7.1ha・235区画	〃 18(2006). 3. 6
高 浜 地 区	1.0ha・93区画	〃 20(2008). 8. 14
青 山 台 2 ・ 3 丁 目 地 区	8.5ha・247区画	〃 23(2011). 6. 8
津雲台3・5丁目地区	2.1ha・66区画	〃 24(2012). 2. 10

7 長期優良住宅認定件数

年度	認定件数		計
	一戸建ての住宅	共同住宅等	
平成29 (2017)	161件	0件 (0戸)	161件 (161戸)
〃 30 (2018)	177件	0件 (0戸)	177件 (177戸)
令和元 (2019)	219件	0件 (0戸)	219件 (219戸)

耐震改修促進

1 耐震改修促進計画

平成7年(1995年)1月の阪神・淡路大震災を契機として、同年12月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が施行されたのを受け、平成9年度(1997年度)に、「吹田市既存建築物耐震改修実施計画」を策定した。

平成18年(2006年)に同法律が改正され、平成19年度(2014年度)に「吹田市耐震改修促進計画」を策定し、建築物の耐震化目標を定め、耐震化促進を図ってきた。

平成25年(2013年)に同法律が改正され、平成28年度(2016年度)に「住宅建築物耐震化計画(吹田市耐震改修促進計画)」を策定し、耐震化目標を多数の者が利用する建築物については令和2年度(2020年度)までに95%、住宅については令和7年度(2025年度)までに95%と定め、耐震化促進を進めている。

2 既存民間建築物の耐震診断・設計・改修補助

平成8年度(1996年度)に策定した「吹田市既存建築物耐震改修促進実施計画」に基づき、特定建築物等の所有者・管理者に対し、耐震診断・改修の計画実施の概要調査を行い、平成9年度(1997年度)に「吹田市既存民間建築物耐震診断補助金交付要綱」(令和2年度(2020年度)から「吹田市既存民間建築物耐震診断補助金交付要領」)を制定し、平成10年度(1998年度)から耐震診断費用の補助を行っている。また、既存民間木造住宅については、平成21年度(2009年度)から「吹田市既存民間木造住宅耐震改修補助金交付要綱」(平成30年度(2018年度)改正)により耐震改修費用の補助を、平成24年度(2012年度)には「吹田市既存民間木造住宅耐震設計補助金交付要綱」(平成30年度(2018年度)改正)を新設し、耐震設計費用の補助を行い、耐震診断・設計・改修費用の補助を行っている。

既存民間建築物耐震診断補助金交付状況

区分 \ 年度	平成29(2017)	平成30(2018)	令和元(2019)
戸数(件数)	245(33)	102(84)	56(55)
金額(円)	5,204,000	4,171,000	2,474,000

既存民間木造住宅耐震設計補助金交付状況

区分 \ 年度	平成29(2017)	平成30(2018)	令和元(2019)
戸数(件数)	12(12)	28(28)	18(18)
金額(円)	1,200,000	2,800,000	1,756,000

既存民間木造住宅耐震改修補助金交付状況

区分 \ 年度	平成29(2017)	平成30(2018)	令和元(2019)
戸数(件数)	21(21)	37(36)	58(49)
金額(円)	12,800,000	21,100,000	36,950,000

住宅政策

1 市営住宅の現況

令和2年(2020年)4月1日現在

名称	建設年度	戸数	構造別
江坂住宅	昭和23(1948)	1	木造
千里山東住宅	〃 62(1987)	126	中層耐火
千里山西住宅	〃 56(1981)	63	中層耐火
千里山住宅	〃 59(1984)	45	中層耐火
豊津住宅	〃 49(1974)～53(1978)、60(1985)	155	中層耐火
天道住宅	平成9(1997)	29	中層耐火
津雲台第2住宅	平成6(1994)	36	高層耐火
岸部北住宅	昭和46(1971)	30	中層耐火
岸部中住宅	〃 42(1967)～平成17(2005)	332	中層耐火 高層耐火
新佐竹台住宅	平成27(2015)	240	高層耐火
計		1,057	

2 借上型市営住宅の現況

令和2年(2020年)4月1日現在

名 称	管理開始年度	戸 数	構造別	備考
佐井寺南が丘住宅	平成8(1996)	7	中層耐火	既存借上型
穂波町住宅	〃 8(1996)	6	高層耐火	既存借上型
上山手町住宅	〃 9(1997)	6	中層耐火	既存借上型
佐井寺3丁目住宅	〃 10(1998)	5	中層耐火	既存借上型
垂水町3丁目住宅	〃 13(2001)	15	高層耐火	新築借上型
千里山西1丁目住宅	〃 22(2010)	18	中層耐火	新築借上型
第5清涼マンション住宅	〃 24(2012)	15	高層耐火	既存借上型
グリーンハイム千里南が丘住宅	〃 24(2012)	11	高層耐火	既存借上型
エクセル千里三番館住宅	〃 24(2012)	12	中層耐火	既存借上型
グリーンハイム千里Ⅱ住宅	〃 24(2012)	4	高層耐火	既存借上型
オークヴィラ上山手住宅	〃 25(2013)	2	高層耐火	既存借上型
千里ピュアライフ住宅	〃 26(2014)	12	高層耐火	既存借上型
ヴィオラ千里住宅	令和元(2019)	3	高層耐火	既存借上型
ラフィーネ高塚住宅	〃 元(2019)	4	中層耐火	既存借上型
計		120		

3 供給計画

新築借上型市営住宅

住宅に困窮する高齢者・障がい者の住宅を確保するため、一定の水準と設備を持つ民間賃貸住宅に対して建設費を補助し、それを20年間借り上げて期間を限定した市営住宅として供給する。

既存借上型市営住宅

空家の増加が問題となりつつある民間住宅市場において、既存ストックの有効活用や高齢者・子育て世帯などへの住宅の供給の観点から、民間の不動産関連団体と協議会を設置し、市場に流通している賃貸住宅を住戸単位で10年間借り上げて期間を限定した市営住宅として供給する。

4 使用料収入状況

(1) 市営住宅の使用料の収入状況

(借上型市営住宅を含む)

(決算、単位：千円)

年 度	住 宅 使 用 料	住宅戸数 (管理戸数)
平成29(2017)	285,187	1,213
〃 30(2018)	311,519	1,171
令和元(2019)	313,022	1,177

(2) 自動車保管場所の使用料 令和2年(2020年)4月1日現在

1台当たり 月額 3,500円

5 分譲マンション支援

分譲マンションは、我が国において都市型の居住形態として定着しているが、共同住宅としての居住形態や区分所有による所有形態から生ずる維持・管理、老朽化などに伴う建て替えなどについて多くの課題が指摘されている。

マンションの維持・管理については、区分所有者や管理組合が主体となることが基本であるが、一方、法律や技術的な専門知識が必要とされるため、マンションの管理の適正化の推進のため必要な情報提供を行う。

(1) 分譲マンション管理相談

マンション管理士・一級建築士がマンションの維持や管理について相談に応じ助言を行う。

(毎月第4月曜日 午後1時30分から午後4時30分まで、祝祭日を除く)

(単位：組)

年 度	延べ相談者数
平成29(2017)	30
〃 30(2018)	25
令和元(2019)	19

(2) マンション管理基礎セミナー

マンションの維持・管理について専門家による講演会を年2回実施している。

(単位：人)

年 度	延べ参加者数
平成29(2017)	97
〃 30(2018)	113
令和元(2019)	82

(3) 吹田市マンション管理組合ネットワークの支援

市内の分譲マンション管理組合が、大規模修繕やマンション内のトラブルなどの様々な問題について、自主的に情報交換を行い、知識を深め合うことによって、さらに良好な管理組合の運営や維持管理を行えるよう、「吹田市マンション管理組合ネットワーク」の自主的な運営を支援する。

登録数 76組合（令和2年(2020年)3月末日現在）

6 サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）改定により、居室の広さや設備、バリアフリーなどの住宅としてのハード面の条件だけでなく、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスの提供が受けられるなど、ソフト面の条件も備えるサービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設された。

令和2年度(2020年度)からは、吹田市の中核市移行に伴い、登録・更新業務や、登録物件の指導・監督及び立入検査業務を実施している。

登録数 17件 715戸（令和2年(2020年)3月末日現在）

7 終身建物賃貸借事業

賃借人の居住の安定を図るため、高齢者住まい法に基づき、賃借人が死亡することによって賃貸借契約が終了する（相続されない）終身建物賃貸借制度が創設された。

これまでも大阪府から認可にかかる権限を移譲されてきたが、令和2年度(2020年度)からは、吹田市の中核市移行に伴い、同法に基づき認可にかかる業務を実施している。

認可数 0件（令和2年(2020年)3月末日現在）

8 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の改正により、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅としてセーフティネット住宅の登録制度が創設された。

令和2年度(2020年度)からは、吹田市の中核市移行に伴い、登録・更新業務を実施している。

登録数 55件 1,219戸（令和2年(2020年)3月末日現在）

9 空家等対策事業

適切な管理が行われていない空家等の問題の解消及び生活環境の保全を図り、あわせて良好な空家等の活用を促進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）が施行された。これに基づき定められた空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針では、空家等については、第一義的に所有者等が自らの責任により適切に対応することを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体である市町村が対策を実施することが重要であるとされている。

これらの経緯を踏まえ、空家等の問題の解消に向けた施策を総合的かつ計画的に推進する「吹田市空家等対策計画2020」を策定し、良好な生活環境の保全と地域特性に合ったきめ細やかな対策を実施していく。

（単位：件）

年 度	相談件数	特記事項
平成29(2017)	88	空家法第14条第2項に基づく勧告2件 空家法第14条第3項に基づく命令1件
〃 30(2018)	267	吹田市空家等実態調査を実施
令和元(2019)	119	空家法第7条第1項に基づく吹田市空家等対策協議会を設置 吹田市空家等対策計画2020策定

土地開発基金

土地開発基金の概要

- (1) 制定時期 昭和44年(1969年)11月1日
- (2) 趣 旨 公用若しくは公共の用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要がある土地をあらかじめ確保することにより、公共事業の円滑な執行を図る。
- (3) 基金の額

令和元年度(2019年度)吹田市土地開発基金運用状況

令和2年(2020年)3月末現在 (単位:千円)

基金名	令和元年度(2019年度)当初基金総額			平成31年(2019年)4月1日～令和2年(2020年)3月31日				令和2年(2020年)3月末基金総額		
	運用中の額	現金	計	一般会計繰入額	一般会計繰出額	増	減	運用中の額	現金	計
	A	B	C	D	E	F	G	H=A+F-G	I=B+D+G-E-F	J=H+I
土地開発基金	175,665	886,686	1,062,351	0	0	0	0	175,665	886,686	1,062,351

令和2年(2020年)3月末基金総額 計 J

内	運用中の額 H	不動産	175,665
		貸付金	0
		歳計現金への繰替運用	0
訳	現金 I	市会計管理者保管額	886,686
		計	1,062,351

令和元年度(2019年度)土地開発基金運用状況明細

区分	事業名	令和元年度(2019年度) 当初現在高 A			令和2年(2020年)3月末増減高						令和2年(2020年)3月末現在高		
					増 B			減 C			A+B-C		
		筆数	面積 (㎡)	金額 (千円)	筆数	面積 (㎡)	金額 (千円)	筆数	面積 (㎡)	金額 (千円)	筆数	面積 (㎡)	金額 (千円)
不動産	片山公園整備用地	5	932.56	61,418	0	0	0	0	0	0	5	932.56	61,418
	公共事業予定用地 及び代替地	1	329.98	114,247	0	0	0	0	0	0	1	329.98	114,247
	小計	6	1,262.54	175,665	0	0	0	0	0	0	6	1,262.54	175,665
貸付金等	公共用地先行取得 特別会計貸付金			0			0			0			0
	小計			0			0			0			0
不動産・貸付金等合計		6	1,262.54	175,665	0	0	0	0	0	0	6	1,262.54	175,665
現金 (市会計管理者保管額)				886,686			0			0			886,686
基金総額				1,062,351			0			0			1,062,351

令和2年(2020年)3月末現在現金(市会計管理者保管額) (円)	
年度当初額	886,686,217
特別会計新規貸付金額	0
特別会計貸付金償還額	0
一般会計繰入額	0
一般会計繰出額	0
歳計現金への繰替償還額	0
歳計現金への繰替貸付額	0
計	886,686,217

公共施設最適化の推進

1 趣旨

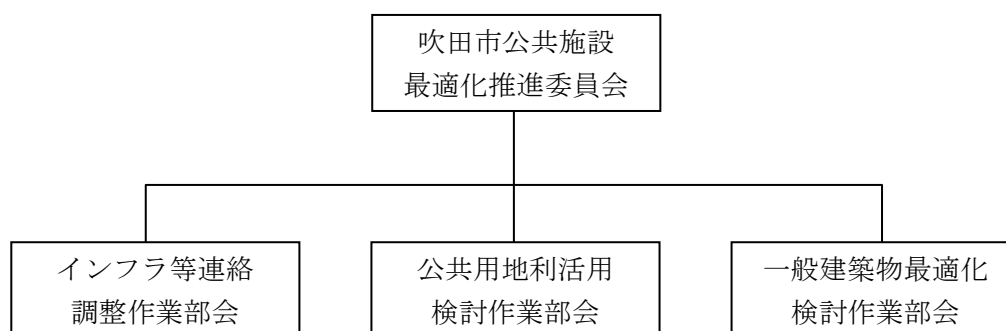
本市では、平成24年（2012年）9月に道路や橋りょう、上下水道などの社会生活基盤を含めた公共施設の最適化を総合的かつ戦略的な視点から円滑に進めることにより、政策の立案・執行を適切に行うため、吹田市公共施設最適化推進委員会を設置した。

平成29年（2017年）3月には、これまで取り組んできた一般建築物及びインフラ・プラント系施設の最適化の基本的な考え方を整理しながら、吹田市公共施設総合管理計画を策定し、今後は本計画に基づき、公共施設の総合的かつ計画的な管理に取り組む。

2 経過

- 平成24年（2012年）9月11日 吹田市公共施設最適化推進委員会を設置
- 〃 25年（2013年）3月26日 吹田市施設白書を作成
 - 〃 25年（2013年）3月26日 吹田市公有地利活用の考え方を作成
 - 〃 26年（2014年）3月31日 吹田市公共施設最適化計画【方針編】を策定
 - 〃 28年（2016年）3月31日 〃 【実施編】を策定
 - 〃 29年（2017年）3月31日 吹田市公共施設総合管理計画を策定

3 公共施設最適化推進体制



4 公共施設最適化の概要

施設の老朽化の進展や人口構成を始めとする社会情勢の変化を見据え、施設の維持管理や老朽化による更新等に係るトータルコストの縮減、財政負担の平準化を行うこと、そして公共施設を全ての人々が安全快適に利用できることを目的として、日常的な維持管理や老朽化した施設の更新等を適切に行うとともに、施設の複合化や集約化、公有地の利活用を図るなど、総合的かつ計画的な管理により公共施設の最適化を進める。