

# 10 都 市 計 画 部

## 都市計画区域

### 都市計画区域

平成28年(2016年)3月31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	平成28年(2016年)3月31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

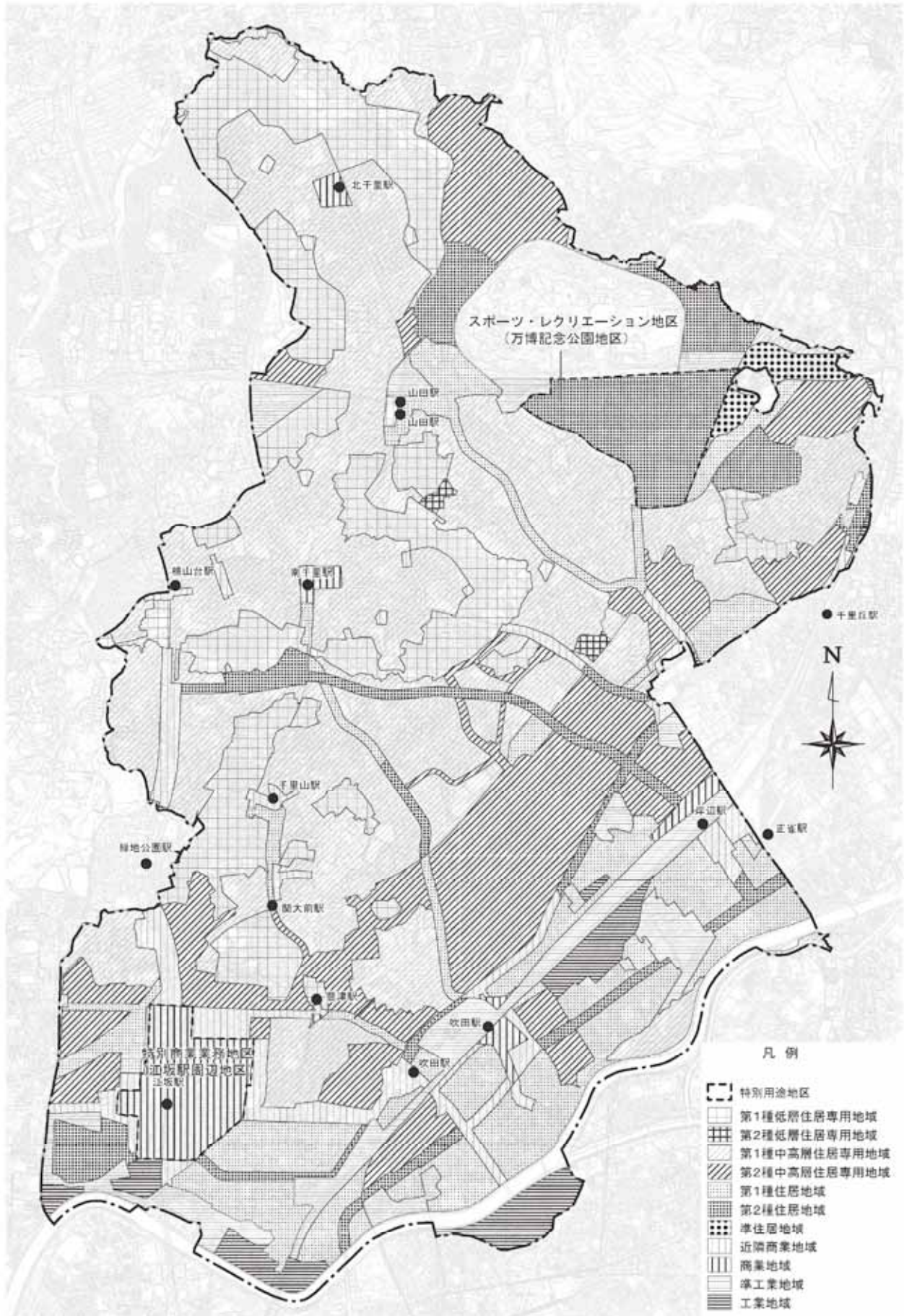
### 1 用途地域

平成28年(2016年)3月31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	8.3
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

平成28年(2016年)3月31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

平成28年(2016年)3月31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792
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88	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	平成28年(2016年)3月31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	平成28年(2016年)3月31日現在

### 7 風致地区

名 称	面 積 (ha)	備 考
千里山東風致地区	約 40	平成28年(2016年)3月31日現在
千里山西風致地区	約 88	
服部風致地区	約 11	
合 計	約 139	

### 8 生産緑地地区

地 区 数	面 積 (ha)	備 考
196地区	約 49.81	平成28年(2016年)3月31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	平成28年(2016年)3月31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	

### 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、施行中である。

##### (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年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	吹田東部拠点地区
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 69億8,721万7,962円 (平成28年(2016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・三菱東京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)

### 山田駅周辺整備事業

#### 1 計画区域

吹田市山田西 3 丁目及び 4 丁目の各一部 約 5.7ha

#### 2 事業の目的

山田駅周辺地区は大阪モノレールの開通により、本市で唯一駅が接しているという交通至便の立地特性を持った地区である。しかし、駅東側地区については一部中層の賃貸マンションが数棟見受けられる程度で、駅西地区を含め、大半が未利用地である。

このような地区を、現状のまま放置した場合、乱開発が十分に予測されることから、当地区を本市北部の地域核としてふさわしいまちとして、また、バリアフリー化された安全で快適な人にやさしいまちとなるよう、都市基盤整備を実施しようとするものである。

#### 3 事業の概要

##### (1) 整備内容

まちづくり総合支援事業（土地区画整理事業、都市再生交通拠点整備事業、地域生活基盤施設、高質空間形成施設、高次都市施設）により都市基盤施設等の整備を行い、まちのバリアフリー化を推進するものである。具体的な整備としては、山田駅東側は土地区画整理事業（都市再生区画整理事業）により、道路、公園等の都市基盤の整備を図ることに加え、駅西側は都市再生交通拠点整備事業により阪急山田駅と大阪モノレール山田駅間並びに阪急千里線東西間の歩行者動線の改善を始めとする公共空間の整備を行い、また、駅周辺地域については歩行者

用デッキの設置等の整備を行うものである。

## (2) 施行者

ア 土地区画整理事業（都市再生区画整理事業）については、吹田市を含む土地所有者12名及び借地権者1名の計13名での組合施行により、平成15年度(2003年度)に完了している。

イ 都市再生交通拠点整備事業については、阪急電鉄株式会社が整備主体となり、平成16年度(2004年度)に完了している。

ウ まちづくり総合支援事業（地域生活基盤施設、高質空間形成施設、高次都市施設）については、本市が施行主体となり、既に平成16年度(2004年度)に完了している。

## (3) 事業スケジュール

駅東地区（約2.86ha）については、平成11年(1999年)3月25日に吹田市山田駅東土地区画整理組合の設立が行われ、平成12年度(2000年度)から平成14年度(2002年度)まで工事を行い、平成15年(2003年)9月24日組合解散認可により事業が完了している。

駅西地区（約1.65ha）については、平成12年度(2000年度)から交通広場の整備に着手し、阪急山田駅舎の改良を含め、平成16年度(2004年度)に完了している。

また、事業全体としては平成16年度(2004年度)に完了している。

## 4 事業の経過

平成2年度(1990年度)で、山田駅周辺整備基本構想を取りまとめ、地区の位置付けや整備の方向の検討を行った。平成3年度(1991年度)、平成4年度(1992年度)においては整備基本計画調査等を実施し、地区の開発整備の方針、土地利用の基本方針、公共施設の整備方針等を取りまとめた。平成5年度(1993年度)、平成6年度(1994年度)、平成7年度(1995年度)は経済情勢の変化に伴う施設規模、内容等の見直しに伴う基本計画案の変更や区画整理基本計画案の作成及び課題処理方策の検討を行った。平成8年度(1996年度)はこの検討結果を受け、平成8年(1996年)9月25日に建設委員協議会を開催し、基本構想の基本理念を踏襲する中で当面の整備目標を都市基盤整備を主体に事業化を図る方針を説明し、了承を得た上、整備具体化計画、区画整理事業計画案の策定を行った。また、平成8年(1996年)12月から周辺自治会への説明会を行い、理解と協力を求めてきたところであり、平成11年(1999年)3月23日に吹田市山田駅東土地区画整理組合の設立認可を行い、同年3月25日に同組合が設立され、事業に着手したところである。

山田駅周辺整備事業の推進に際しては、市民参加、参画が不可欠であるという認識に基づき、市民の特に関心度の高い交通問題について市民、事業者、行政の三者により山田駅周辺交通問題懇談会を設置し、平成12年(2000年)1月より計8回にわたり会合を重ね、協議、検討を行い、一定の成案を得たところである。また、平成12年(2000年)7月から「山田駅周辺の将来像を考える」をテーマに山田駅周辺まちづくり懇談会を設置し、交通問題懇談会と同様に市民参画型のワークショップ方式により協議、検討を行い、本地区のまちづくりの基本方針となる「まちづくりガイドライン」の作成並びに「地区計画案」、「景観形成地区の指定に係る基準の素案」づくりを行

い、懇談会で作成された案に基づき、都市計画の変更、地区計画の決定並びに景観形成地区の指定を行ったところである。

## 大阪モノレール

大阪における衛星都市間の交通は、大阪ターミナルを經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の全線が開通した。

### 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。(なお、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

## 2 事業主体

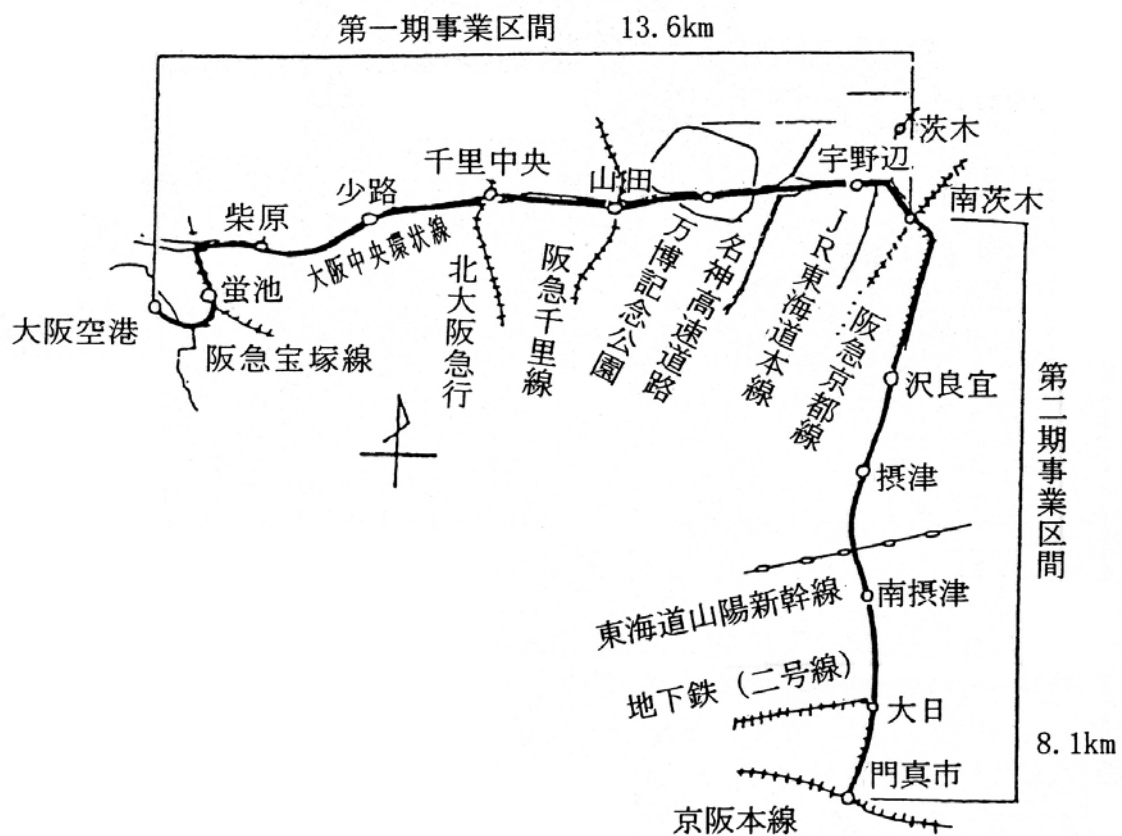
大阪府

## 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、第二期事業区間のうち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

### 2 事業主体

大阪府

### 3 運営主体

大阪高速鉄道株式会社

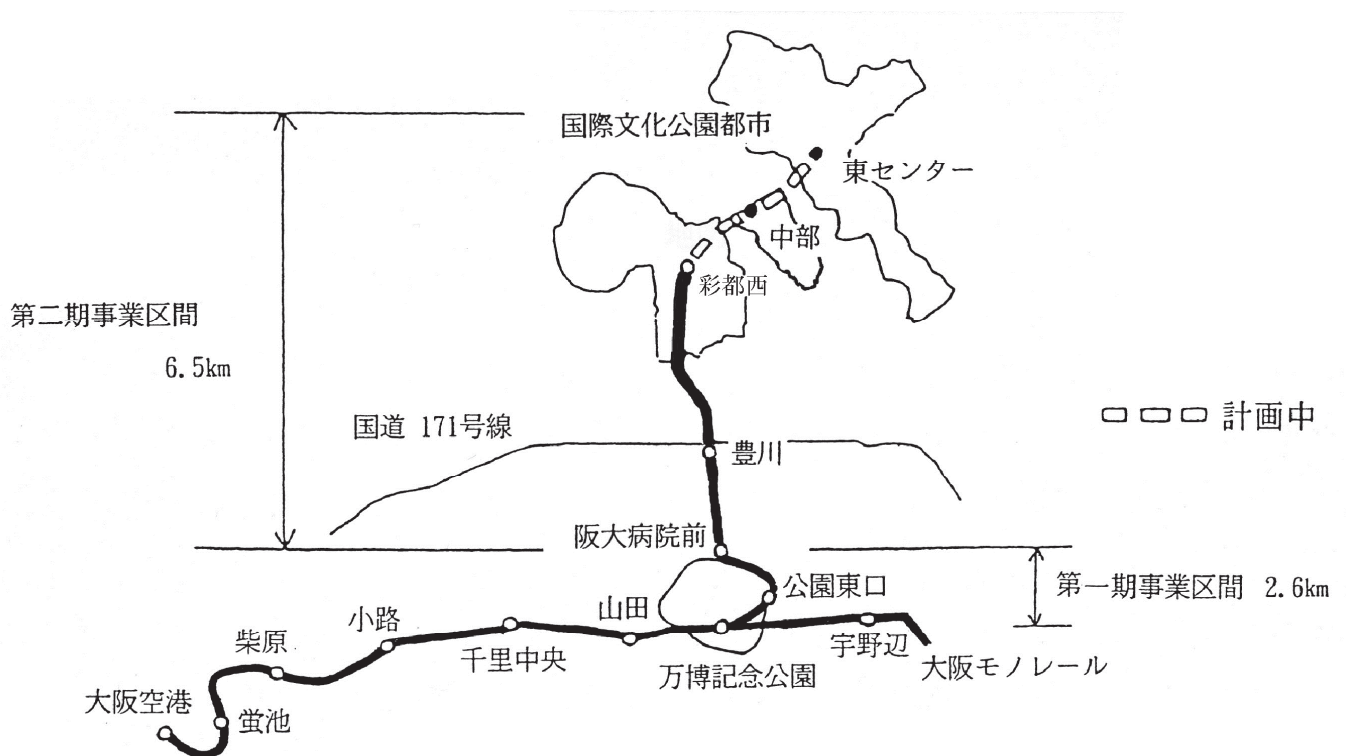
#### 4 事業区間等

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・将来6両編成）
- ・運 転 ワンマン運転

第二期事業区間（約6.5km）

- ・区 間 阪大病院前駅～（仮称）東センター駅（国際文化公園都市内）
- ・所要時間 約11分
- ・形 式 跨座型モノレール
- ・車両定員 約400人（4両編成時・将来6両編成）
- ・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丁目に新駅の設置予定)

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。

南区間(放出～久宝寺間)が平成20年(2008年)3月15日に開業し供用開始され、北区間(新大阪～放出間)については、平成21年(2009年)9月に工事計画の変更及び工事完成期限の延長について、運輸局長及び大臣認可され、平成30年度(2018年度)末に完成予定である。

今後とも関係者と協力し、出資団体としての財政的支援等を行っていく。

### 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～淡路駅(約3.2km)

・複線化区間 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

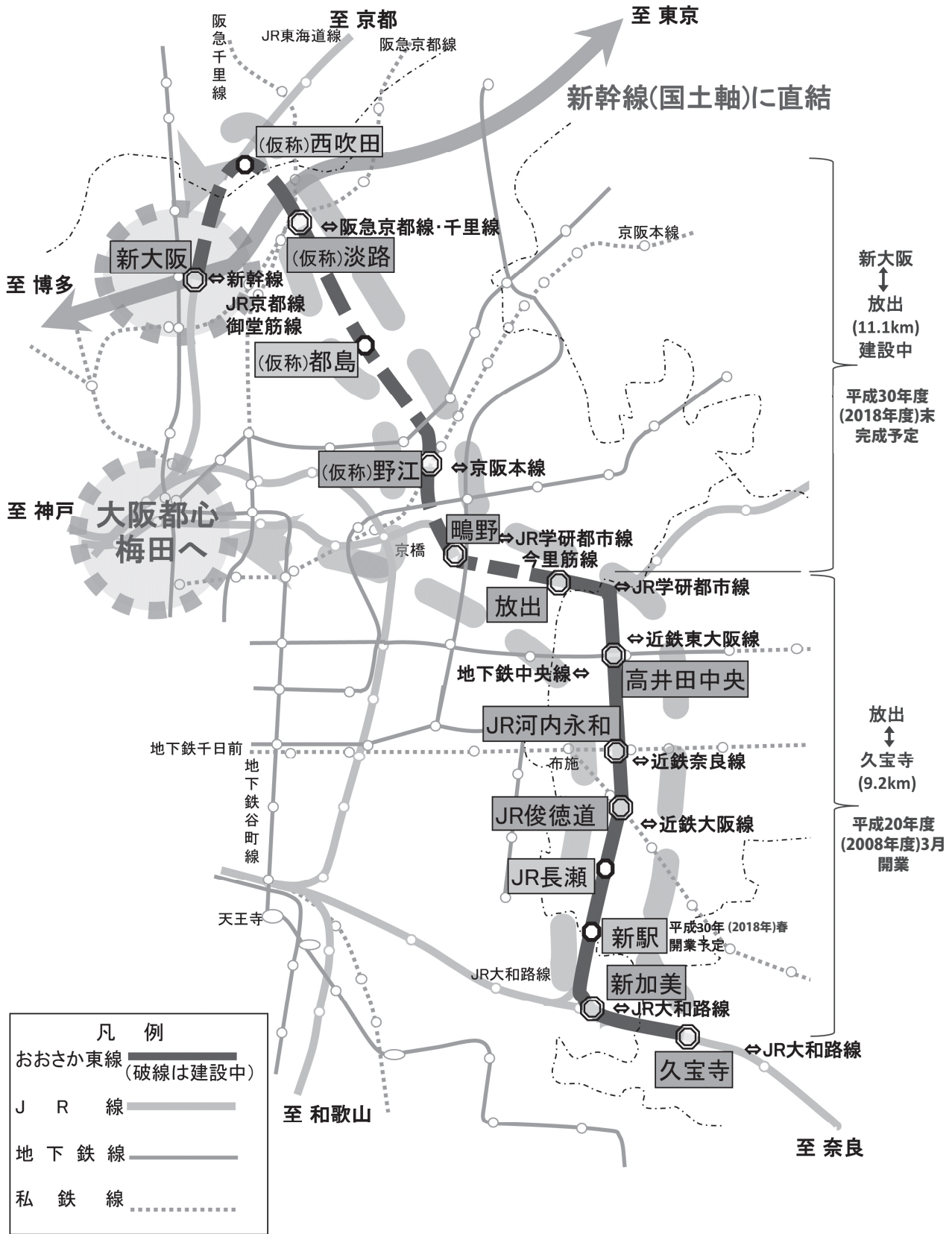
事業手法 ・国の「幹線鉄道等活性化事業費補助制度」の適用による鉄道整備

・連続立体交差事業(JR俊徳道～新加美間 約3.5km)の実施

整備時期 ・放出駅～久宝寺駅 平成20年(2008年)3月開業

・新大阪駅～放出駅 平成30年度(2018年度)末完成予定

# ～おおさか東線路線図～





## 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、さまざま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。

### 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
〃 22年(2010年)3月	「吹田市景観デザインマニュアル」改定

### 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) 景観形成地区の指定

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
	合計	約65.6

**開発指導**

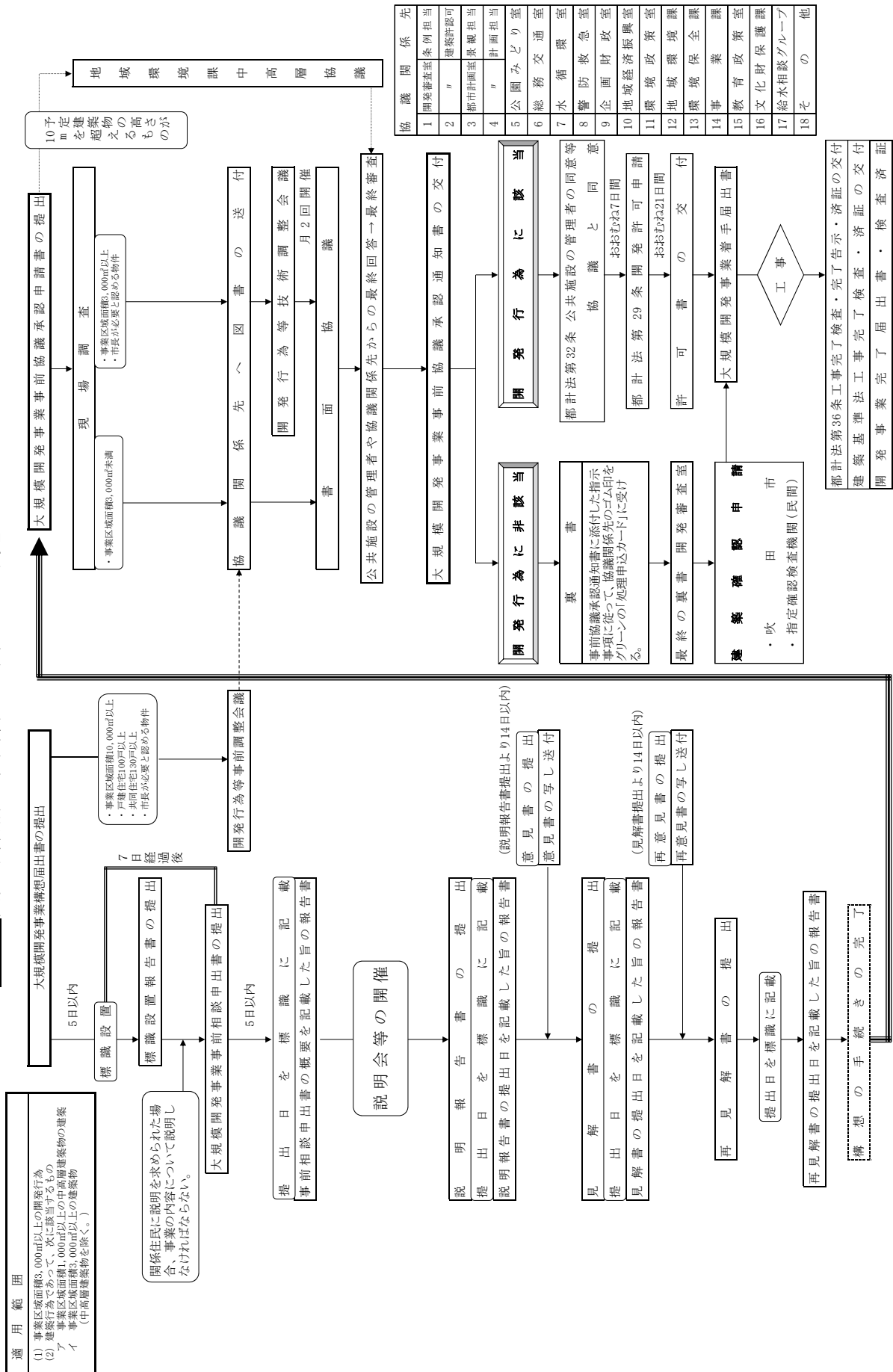
本市では、都市計画法第29条（開発行為の許可）及び宅地造成等規制法第8条（宅地造成に関する工事の許可）、道路位置指定に関する事項及び優良宅地認定申請に関する事項等を所管している。

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。

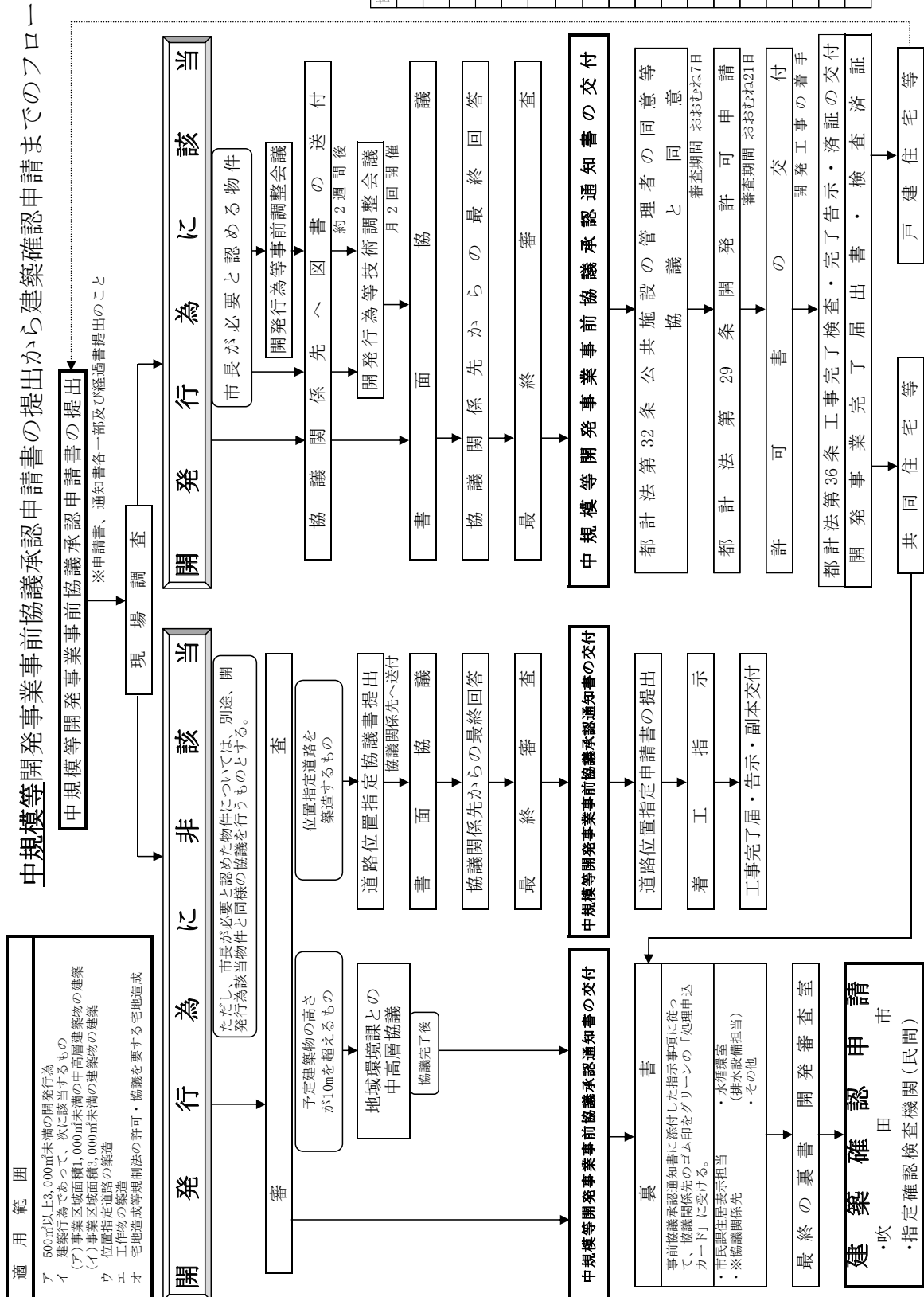
好いたすまいる条例の特色としては、事業者に対し、大規模開発事業における構想段階での関係住民への説明義務を課す手続等を盛り込み、早期の情報提供を求めている。また、公共・公益的施設の整備基準等の事項について、所管する関係部課との協議を行い、良好な近隣関係や生活環境の保持の実現に向け、より充実したまちづくりを目指している。

# 1 吹田市開発事業の手續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)



協議関係先	担当
1 開発審査室	条例担当
2 "	建築許可
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 水循環室	
8 警防救急室	
9 企画財政室	
10 地域経済振興室	
11 環境政策室	
12 地域環境課	
13 環境保全課	
14 事業課	
15 教育政策室	
16 文化財保護課	
17 給水相談グループ	
18 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25(2013)		29	341,264	32	325,901
〃 26(2014)		38	106,129	41	130,739
〃 27(2015)		35	86,842	35	86,842

### 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25(2013)		16	18,819	15	18,735
〃 26(2014)		14	5,459	12	4,997
〃 27(2015)		20	5,850	19	5,726

### 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25(2013)		3	3	47.3	
〃 26(2014)		4	6	125	
〃 27(2015)		3	4	56.31	

### 6 吹田市開発事業の手續等に関する条例

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續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（家族向住宅）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	50㎡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、50㎡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25(2013)		14	1,057	1,071
〃 26(2014)		13	1,012	1,025
〃 27(2015)		21	1,038	1,059

## 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25(2013)	平成26(2014)	平成27(2015)
	専用住宅		0	6
長屋住宅		0	0	0
共同住宅		0	0	2
商業施設		0	0	0
工場及び作業場		0	0	1
工作物及び建築設備		7	0	3
その他		5	6	5
計		12	12	13

## 2 計画通知

用 途 別

(単位：件)

区分	年度	平成25(2013)	平成26(2014)	平成27(2015)
	文教施設		9	4
福祉施設		0	1	0
住居施設		4	2	4
医療施設		0	0	0
工作物及び建築設備		29	19	15
その他		2	2	9
計		44	28	35

## 3 防災査察件数 (防災週間)

(単位：件)

年度	区分	防 災 査 察
	平成25(2013)	上期
下期		2
" 26(2014)	上期	2
	下期	2
" 27(2015)	上期	2
	下期	2



#### 4 違反建築物取扱状況

(単位：件)

区分		年度	平成25(2013)	平成26(2014)	平成27(2015)
違反建築物摘発件数			9	7	10
違反内容	無 確 認		7	2	6
	接道義務違反(法43)		0	0	0
	建ぺい率違反(法53)		1	0	1
	用途地域違反(法48)		0	0	0
	その他の違反		2	9	11
用途別	専 用 住 宅		5	5	8
	共 同 住 宅		4	0	0
	工 場		0	0	0
	その他(倉庫、車庫、事務所)		0	2	2
措置状況	文書における勧告		5	1	2
	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		7	4	6
摘発区分	パトロールによるもの		0	0	1
	通報によるもの		9	7	7
	そ の 他		0	0	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25 (2013)	建築物に係る解体工事	366 (2)	8
	建築物に係る新築工事	74 (0)	14
	建築物以外	140 (0)	116
" 26 (2014)	建築物に係る解体工事	277 (9)	5
	建築物に係る新築工事	51 (0)	17
	建築物以外	121 (0)	133
" 27 (2015)	建築物に係る解体工事	345 (5)	5
	建築物に係る新築工事	74 (0)	14
	建築物以外	149 (0)	152

( ) 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・26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	2.4ha・76区画	" 9(1997). 6. 18
高野台地区建築協定(2・3・5丁目)	9.5ha・265区画	" 17(2005). 9. 5
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	7.0ha・233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・246区画	" 23(2011). 6. 8
津雲台3・5丁目地区	2.0ha・63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25 (2013)	176件(176戸)	0件	176件 (176戸)
" 26 (2014)	169件(169戸)	0件	169件 (169戸)
" 27 (2015)	188件(188戸)	1件	189件 (190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8年度(1996年度)に「吹田市既存建築物耐震改修促進実施計画」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(2007年度)に、平成27年度(2015年度)までに耐震化率9割を目標とする「吹田市耐震改修促進計画」を策定し、建築物の耐震化の促進を図ってきたが、平成25年(2013年)に同法律が改正されたため、市計画の改定作業を進めている。

### 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」(平成27年度(2015年度)改正)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27年度(2015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27年度(2015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25(2013)	平成26(2014)	平成27(2015)
件数	34	23	30
金額(円)	7,260,000	3,048,000	5,763,000

#### 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25(2013)	平成26(2014)	平成27(2015)
件数	12	9	12
金額(円)	1,200,000	900,000	1,200,000

#### 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25(2013)	平成26(2014)	平成27(2015)
件数	16	14	26
金額(円)	7,800,000	9,800,000	18,600,000

## 住宅政策

### 1 市営住宅の現況

平成28年(2016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)	4	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	〃 46(1971)～53(1978)、 60(1985)	185	中層耐火
天 道 住 宅	平成9(1997)	29	中層耐火
津雲台第1住宅	昭和44(1969)～45(1970)	108	中層耐火
津雲台第2住宅	平成6(1994)	36	高層耐火
佐竹台住宅	昭和42(1967)	30	中層耐火
日の出住宅	〃 36(1961)～39(1964)	98	中層耐火
岸部北住宅	〃 46(1971)	30	中層耐火
岸部中住宅	〃 42(1967)～平成17(2005)	380	中層耐火 高層耐火
計		1,134	

### 2 借上型市営住宅の現況

平成28年(2016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	新築借上型
上山手町住宅	〃 9(1997)	4	中層耐火	新築借上型
佐井寺3丁目住宅	〃 10(1998)	5	中層耐火	新築借上型
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)	11	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)	4	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
千里ピュアーライフ住宅	〃 26(2014)	5	高層耐火	既存借上型
計		92		

### 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25(2013)	260,510	1,212
〃 26(2014)	261,560	1,219
〃 27(2015)	255,468	1,226

#### (2) 自動車保管場所の使用料 平成28年(2016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 平成14年度(2002年度)開始

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25(2013)	26
〃 26(2014)	28
〃 27(2015)	29

(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実施

平成15年度(2003年度)開始

平成18年度(2006年度)からは年2回に拡充

平成27年度(2015年度)

日 時：平成27年(2015年)5月24日(日) 午後1時30分～4時

テーマ：マンション管理の基礎知識

会 場：吹田市文化会館

参加者：31名

日 時：平成27年(2015年)12月5日(土) 午後1時30分～4時

テーマ：マンションのトラブル事例と解決策

会 場：吹田市立千里市民センター

参加者：43名

(3) 吹田市マンション管理組合ネットワーク

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。

登録組合数：57管理組合 平成28年(2016年)4月1日現在