10　都　市　計　画　部

都市計画区域

都市計画区域

平成30年(2018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30年(2018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

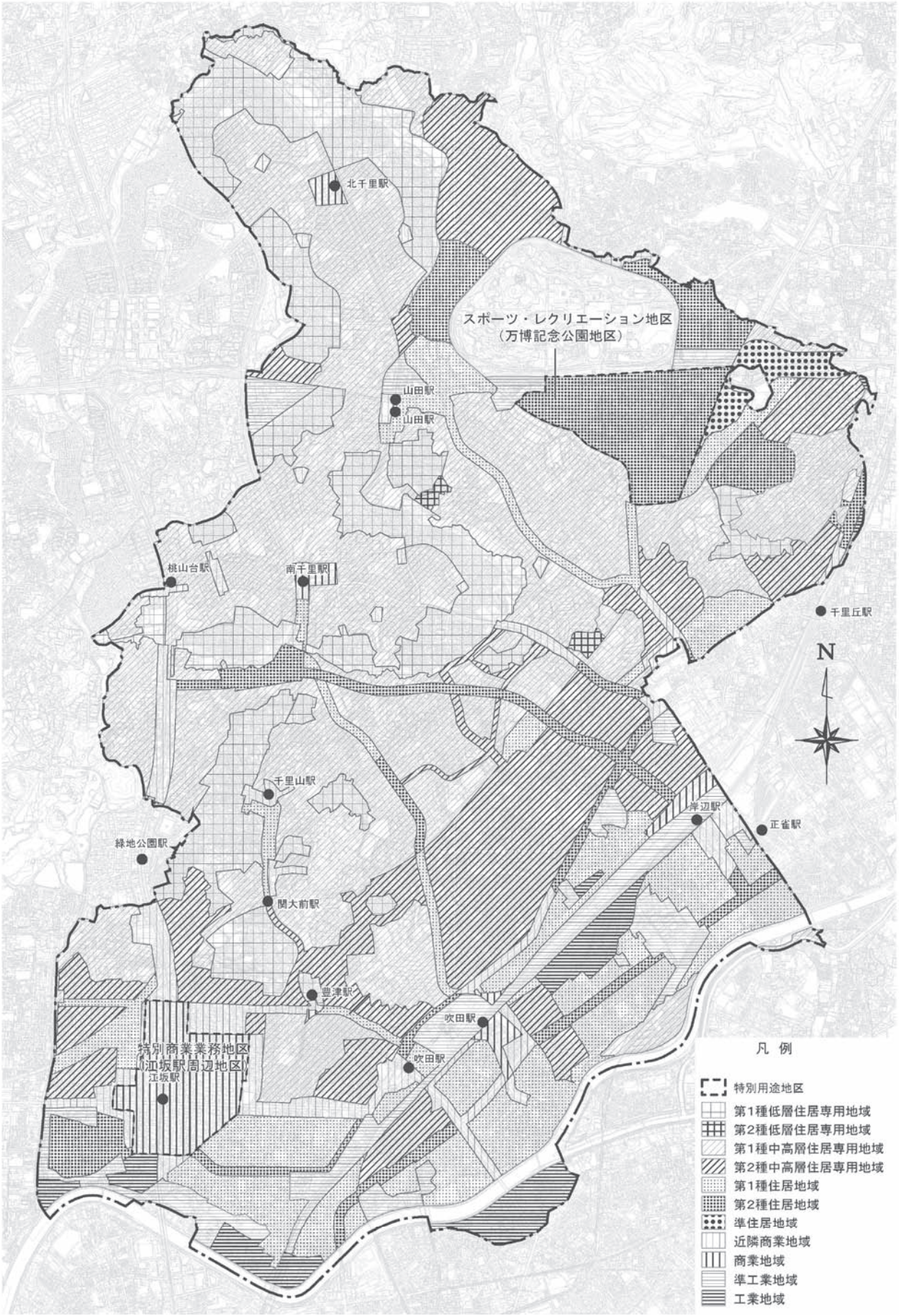
1　用途地域

平成30年(2018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	8.4
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


北千里駅
スポーツ・レクリエーション地区
（万博記念公園地区）
山田駅
山田駅
桃山台駅
南千里駅
千里丘駅
N
千里山駅
岸辺駅
正雀駅
緑地公園駅
関大前駅
豊津駅
吹田駅
吹田駅
特別商業業務地区
江坂駅周辺地区
江坂駅
凡 例
特別用途地区
第1種低層住居専用地域
第2種低層住居専用地域
第1種中高層住居専用地域
第2種中高層住居専用地域
第1種住居地域
第2種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域

3　特別用途地区

平成30年(2018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30年(2018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	平成30年(2018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30年(2018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　47	平成30年(2018年) 3 月31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
187地区	約　45.83	平成30年(2018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30年(2018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	
関西大学地区地区計画	約 35.5	

土地区画整理

１　土地区画整理事業への取組

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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

⑴　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)

⑵　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)

⑶　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

⑴　制定時期　　昭和60年(1985年)３月30日

⑵　趣　　旨　　都市計画施設の整備資金積立て

⑶　基金の額　　51億4,935万7,134円（平成29年(2017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

⑴　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	ＪＲ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

⑵　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。（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

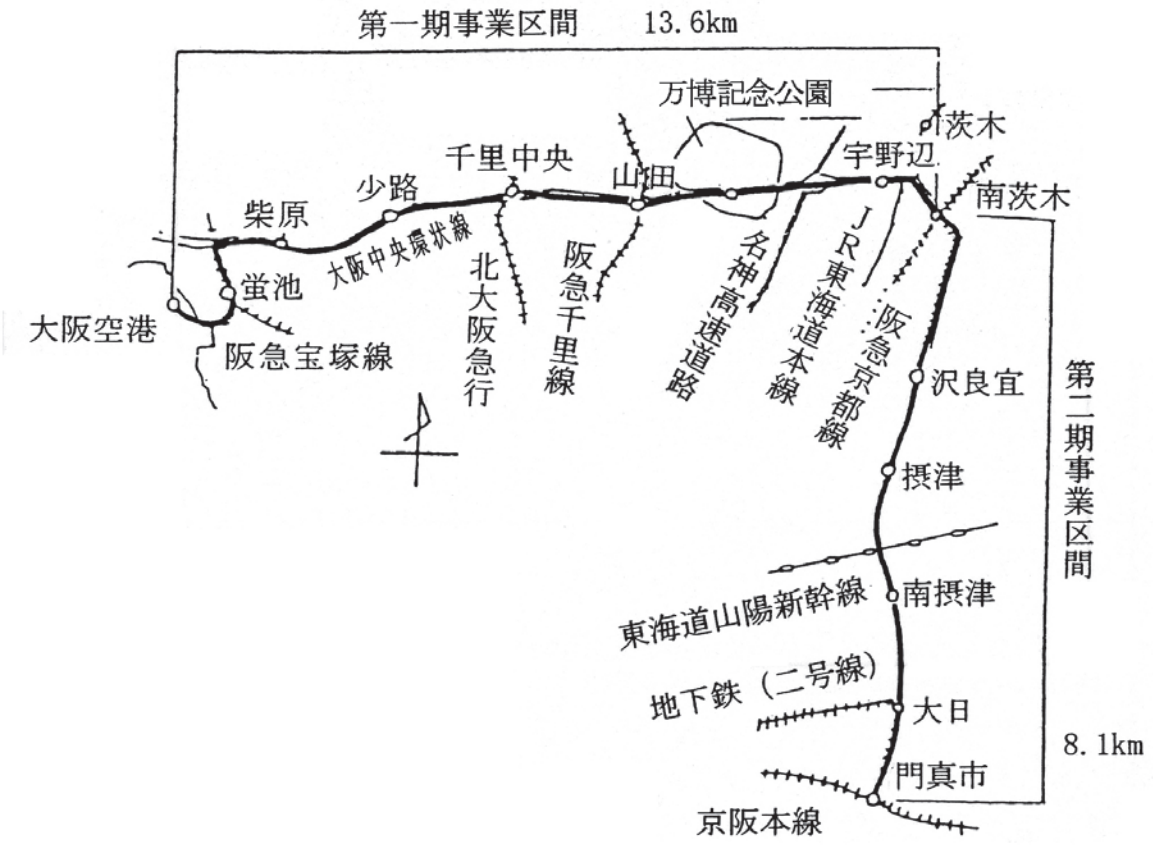
・区　　間　　門真市駅～大阪空港駅

・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）

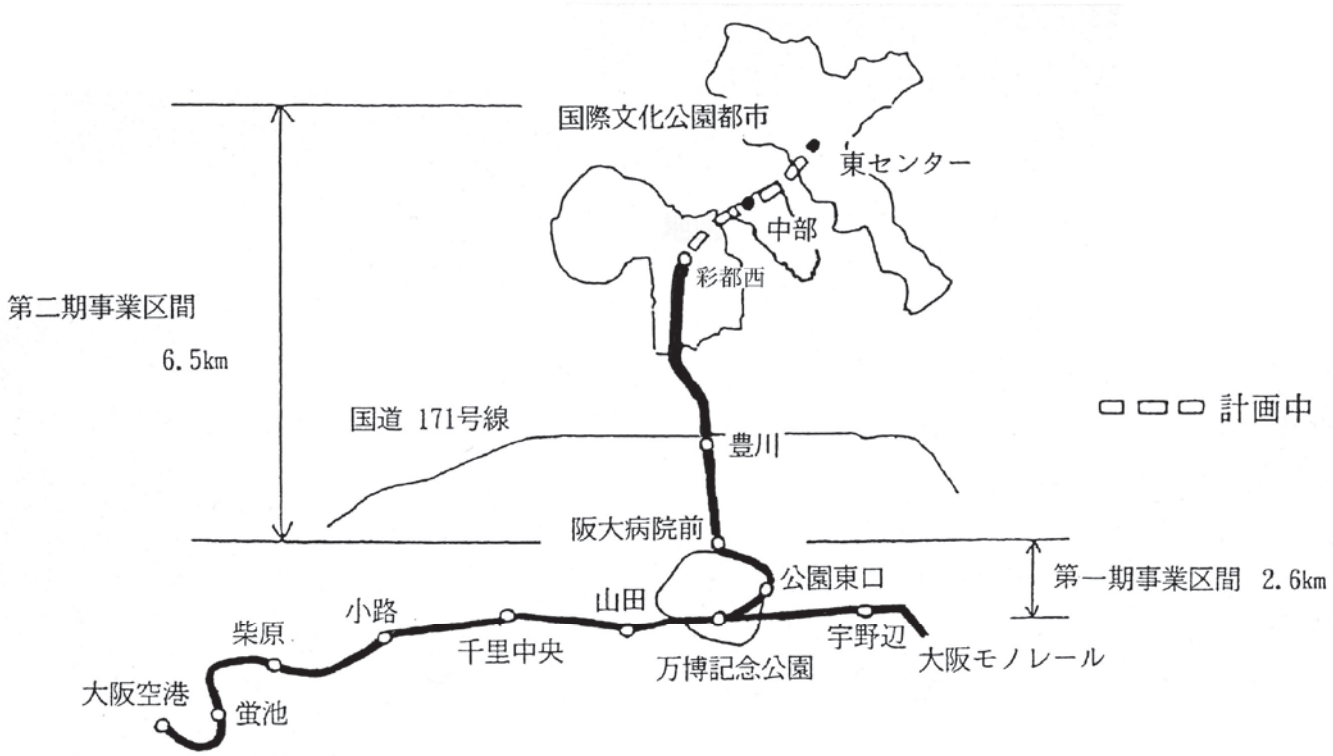
・区　　間　　阪大病院前駅～（仮称）東センター駅（国際文化公園都市内）

・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)

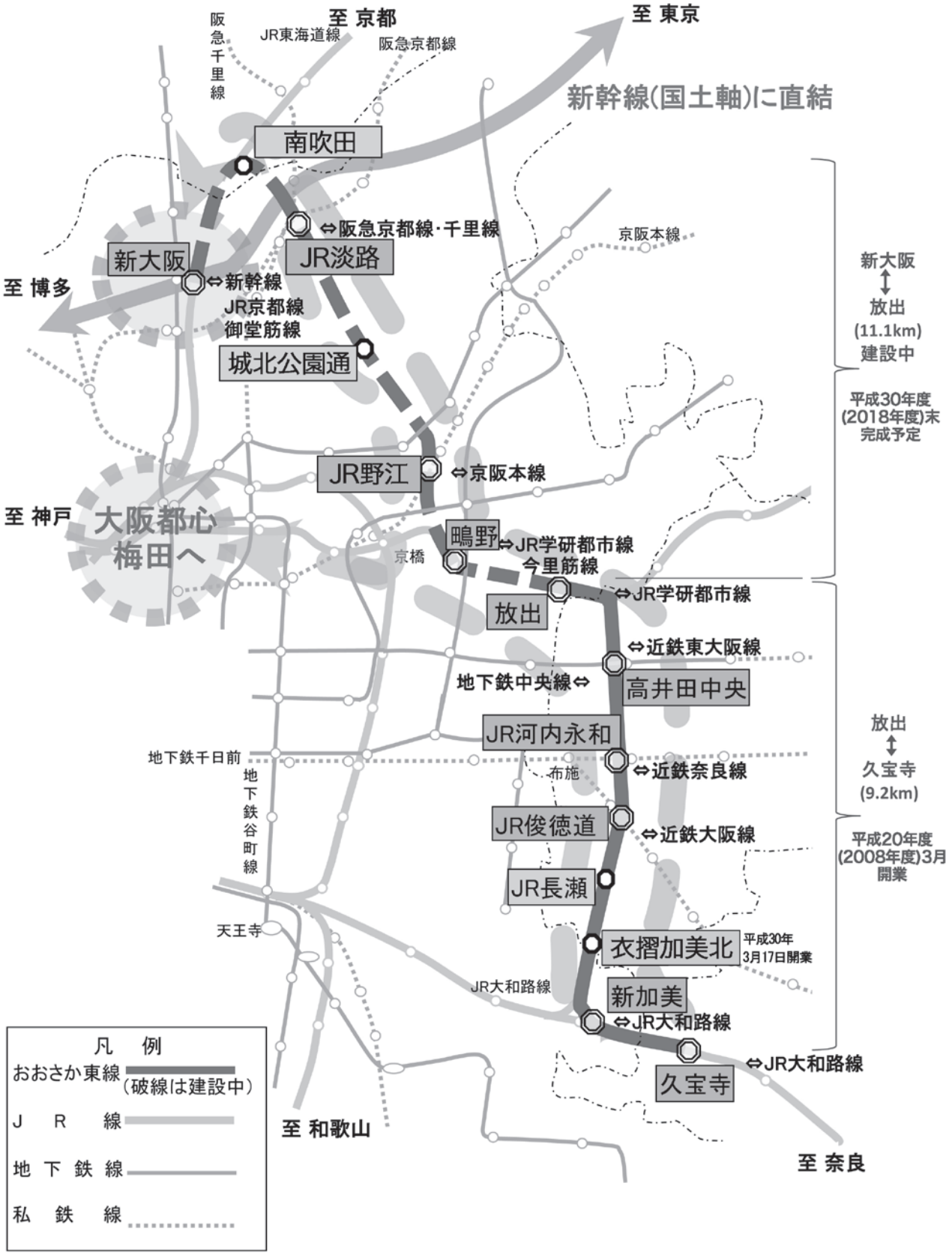
２　運営主体

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～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	
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～


至 京都
JR東海道線
阪急京都線
阪急千里線
至 東京
新幹線(国土軸)に直結
南吹田
⇔阪急京都線・千里線
JR淡路
京阪本線
新大阪
⇔新幹線
至 博多
JR京都線
御堂筋線
城北公園通
JR野江
⇔京阪本線
至 神戸
大阪都心
梅田へ
鴫野
⇔JR学研都市線
今里筋線
京橋
放出
⇔JR学研都市線
⇔近鉄東大阪線
地下鉄中央線⇔
高井田中央
JR河内永和
地下鉄千日前
布施
⇔近鉄奈良線
地下鉄谷町線
JR俊徳道
⇔近鉄大阪線
JR長瀬
天王寺
衣摺加美北
平成30年
3月17日開業
JR大和路線
新加美
⇔JR大和路線
⇔JR大和路線
久宝寺
至 和歌山
至 奈良
新大阪
↕
放出
(11.1km)
建設中
平成30年度
(2018年度)末
完成予定
放出
↕
久宝寺
(9.2km)
平成20年度
(2008年度)3月
開業
凡　例
おおさか東線
(破線は建設中)
J　R　線
地下鉄線
私鉄線

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

⑴　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

⑵　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
	合計	約88.7

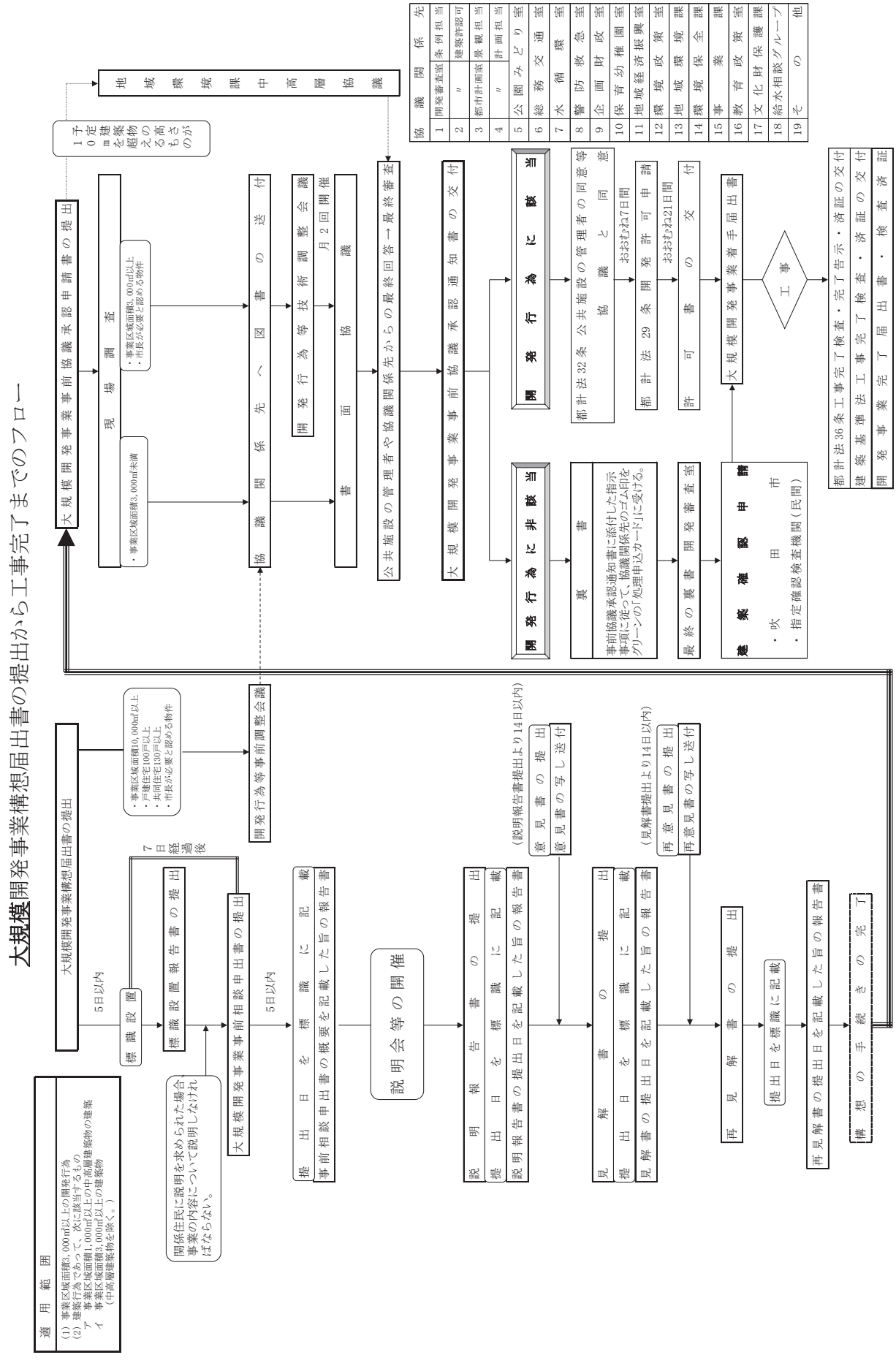
開 発 指 導

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。

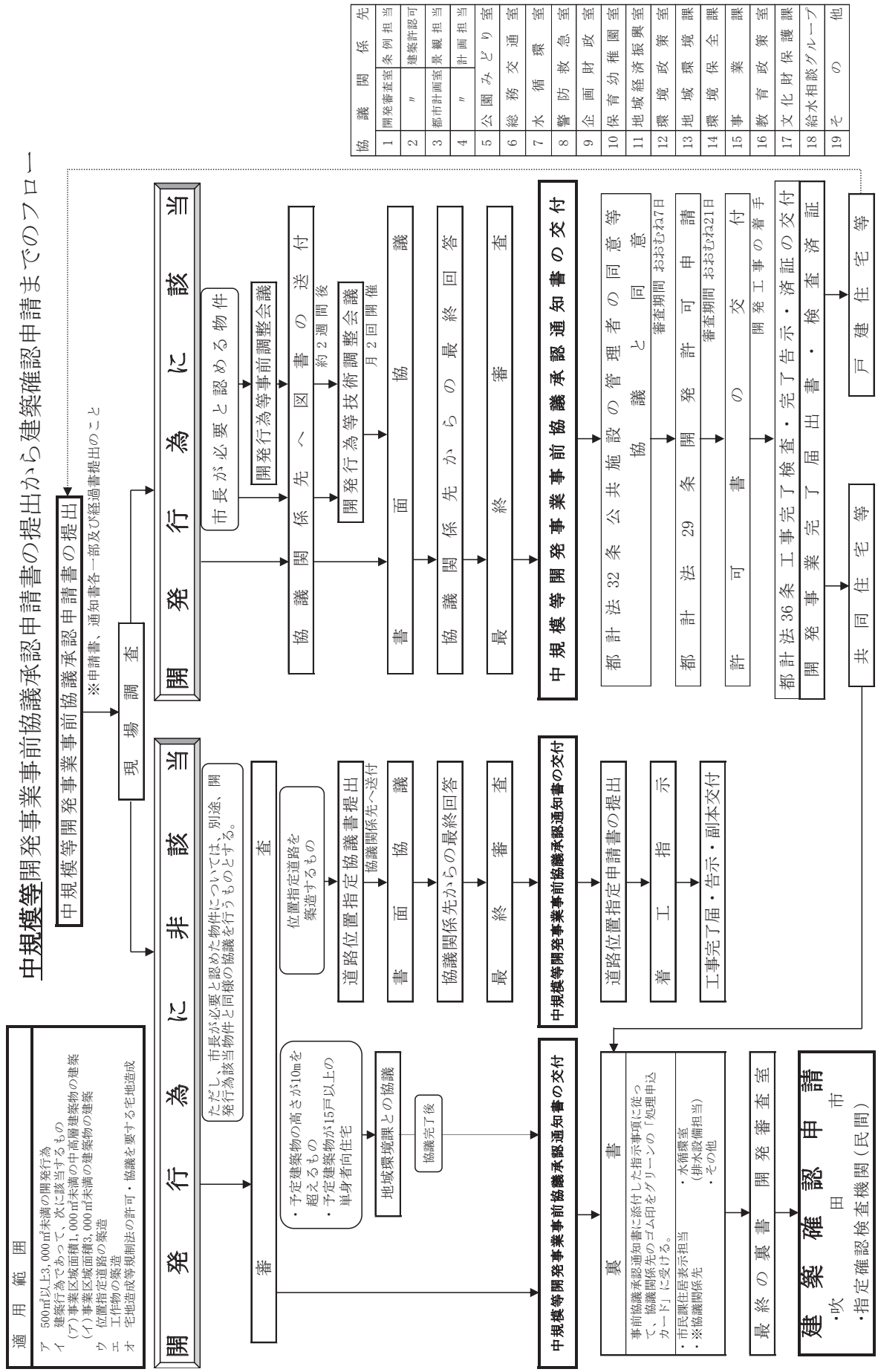
また、昭和44年(1969年)より「開発指導要綱」を制定し、無秩序な開発の抑制と道路、公園等の公共施設の確保等を図ってきたが、これを拡充強化するものとして、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」（愛称　好いたすまいる条例）を制定し、平成16年(2004年)７月１日から施行している。

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続等に関する条例フロー
（大規模開発事業）



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）



3　開発許可

区分 / 年度	受付		許可	
	件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）
平成27(2015)	35	86,842	35	86,842
〃 28(2016)	29	101,348	27	87,606
〃 29(2017)	27	280,641	28	293,867

4　宅地造成に関する工事許可（協議を含む）

区分 / 年度	受付		許可	
	件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）
平成27(2015)	20	5,850	19	5,726
〃 28(2016)	19	5,831	20	6,004
〃 29(2017)	20	127,615	17	126,312

5　指定道路（法第42条）延長（変更、廃止は含まず）

区分 / 年度	受付	指定	
	件数	件数	延長（m）
平成27(2015)	3	4	56.31
〃 28(2016)	5	4	132.46
〃 29(2017)	0	1	21.18

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。

⑴　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。

⑵　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

⑶　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	
そ　の　他　の　地　域	70㎡

⑷　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。

⑸　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27(2015)	21	1,038	1,059
〃 28(2016)	17	951	968
〃 29(2017)	30	916	946

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27(2015)	平成28(2016)	平成29(2017)
専用住宅	2	1	0
長屋住宅	0	0	0
共同住宅	0	0	0
商業施設	3	3	2
工場及び作業場	1	3	0
工作物及び建築設備	3	5	10
その他	4	7	3
計	13	19	15

2　計画通知

用　途　別　（単位：件）

区分＼年度	平成27(2015)	平成28(2016)	平成29(2017)
文教施設	6	5	8
福祉施設	1	1	4
住居施設	4	0	2
医療施設	0	0	0
工作物及び建築設備	15	11	12
その他	9	5	5
計	35	22	31

3　防災査察件数（防災週間）

（単位：件）

年度＼区分		防災査察
平成27(2015)	上期	2
	下期	2
〃 28(2016)	上期	2
	下期	2
〃 29(2017)	上期	3
	下期	2

4　違反建築物取扱状況

（単位：件）

区分＼年度			平成27(2015)	平成28(2016)	平成29(2017)
違反建築物摘発件数			10	7	9
違反内容	無確認		6	1	1
	接道義務違反（法43）		0	0	0
	建ぺい率違反（法53）		1	2	6
	用途地域違反（法48）		0	0	0
	その他の違反		11	5	10
用途別	専用住宅		8	4	5
	共同住宅		0	1	0
	工場		0	0	0
	その他（倉庫、車庫、事務所）		2	2	4
措置状況	文書における勧告		2	4	4
	工事の施工停止命令（法9条10項）		0	0	0
	本命令（法9条1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		6	4	4
摘発区分	パトロールによるもの		1	0	0
	通報によるもの		7	8	5
	その他		2	0	4

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
〃 28 (2016)	建築物に係る解体工事	328（5）	6
	建築物に係る新築工事	64（0）	9
	建築物以外	136（0）	168
〃 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

（　）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	2.2ha・ 69区画	〃 29(2017)．6．18
高野台地区建築協定(2･3･5丁目)	9.7ha・268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
古江台6丁目西部地区	2.6ha・ 1区画	〃 28(2016)．9．26

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27 (2015)	174件	1件（2戸）	175件（176戸）
〃 28 (2016)	185件	1件（1戸）	186件（186戸）
〃 29 (2017)	161件	0件（0戸）	161件（161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、平成32年度(2020年度)までの建築物の耐震化目標95％を定め、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」（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27(2015)	平成28(2016)	平成29(2017)
戸　数（件数）	300(30)	410(56)	245(33)
金　額（円）	5,763,000	7,748,000	5,204,000

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27(2015)	平成28(2016)	平成29(2017)
戸　数（件数）	12(12)	21(21)	12(12)
金　額（円）	1,200,000	2,100,000	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27(2015)	平成28(2016)	平成29(2017)
戸　数（件数）	26(26)	24(24)	21(21)
金　額（円）	18,600,000	18,470,000	12,800,000

住 宅 政 策

1　市営住宅の現況

平成30年(2018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	〃 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)	380	中層耐火 高層耐火
新佐竹台住宅	平成27(2015)	240	高層耐火
計		1,108	

2　借上型市営住宅の現況

平成30年(2018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	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)	8	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)	12	高層耐火	既存借上型
計		105		

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

⑴　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27(2015)	255,468	1,226
〃　28(2016)	271,686	1,231
〃　29(2017)	285,187	1,213

⑵　自動車保管場所の使用料　　平成30年(2018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って行う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。

⑴　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27(2015)	29
〃　28(2016)	26
〃　29(2017)	30

⑵　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29年度(2017年度)

日　時：平成29年(2017年)６月25日（日）　午後１時30分～４時10分

テーマ：マンション管理の基礎知識

会　場：吹田市立千里市民センター　大ホール

参加者：60名

日　時：平成29年(2017年)12月３日（日）　午後１時30分～４時30分

テーマ：マンション管理の基礎知識～民泊問題から委託まで

会　場：吹田市立千里市民センター　大ホール

参加者：37名

⑶　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：75管理組合　　平成29年(2017年)12月25日現在

６　空家等対策計画策定事業

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、併せて空家等の有効活用促進を目的とした、空家等対策の推進に関する特別措置法が施行された。

吹田市域内で、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、「吹田市空家等対策計画」を策定する。

＜事業スケジュール＞

平成30年(2018年)　空家等の実態調査

平成31年(2019年)　空家等対策計画の策定、法定協議会の開催