

吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針

1	用途地域等の指定状況.....	1
2	用途地域等見直しの趣旨.....	3
3	用途地域等見直しの基本的視点.....	3
4	用途地域等見直し検討地区の抽出の考え方.....	4
5	用途地域等見直しにあたっての留意事項.....	4
6	用途地域等見直しのスケジュール（予定）.....	5
	用語解説.....	6

令和3年（2021年）9月

吹田市

1 用途地域等の指定状況

(1) 用途地域等とは

用途地域は、都市計画法に基づく地域地区の一つで、本市における総合計画や都市計画マスタープラン等に示す都市空間の将来像の実現のため、住居系、商業系、工業系等、市街地を土地の利用目的によって区分し、それぞれの地域において建物を建てる際のルールとして、用途、建蔽率、容積率等の制限を定めるものです。

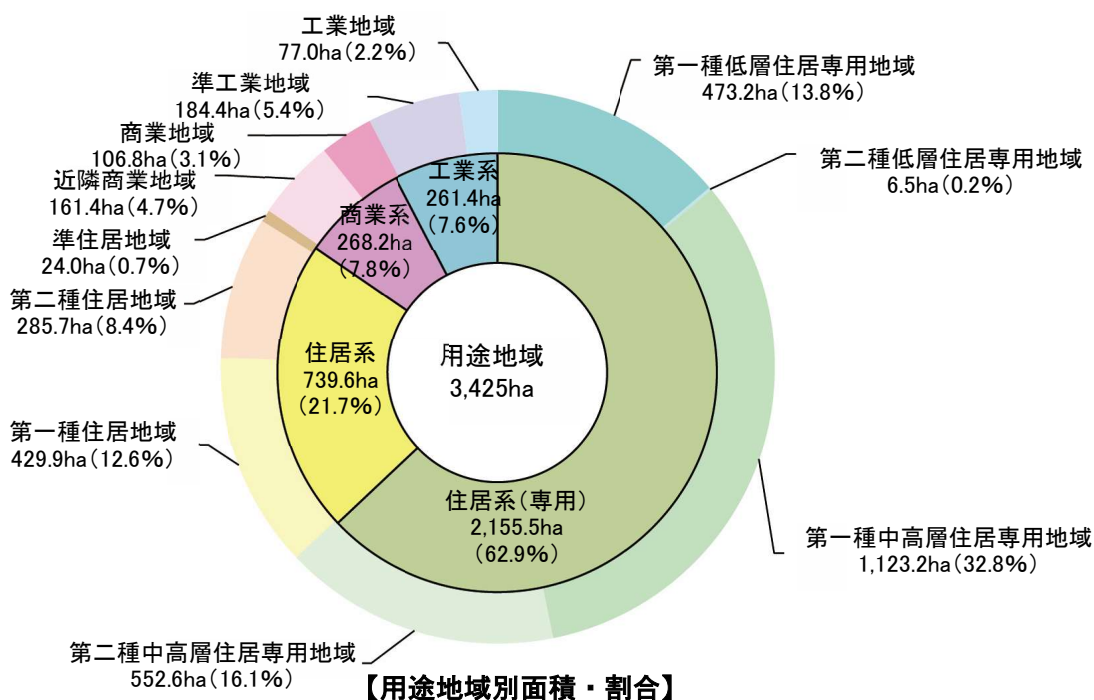
また、地域地区には、用途地域と併せて、火災等の災害に対する安全性を高めるために建物の構造を制限する「防火地域」「準防火地域」、建物の高さの限度を定める「高度地区」等の制度があり、これら地域地区（以下「用途地域等」という。）は、土地利用を誘導する基本的な制度となるものです。

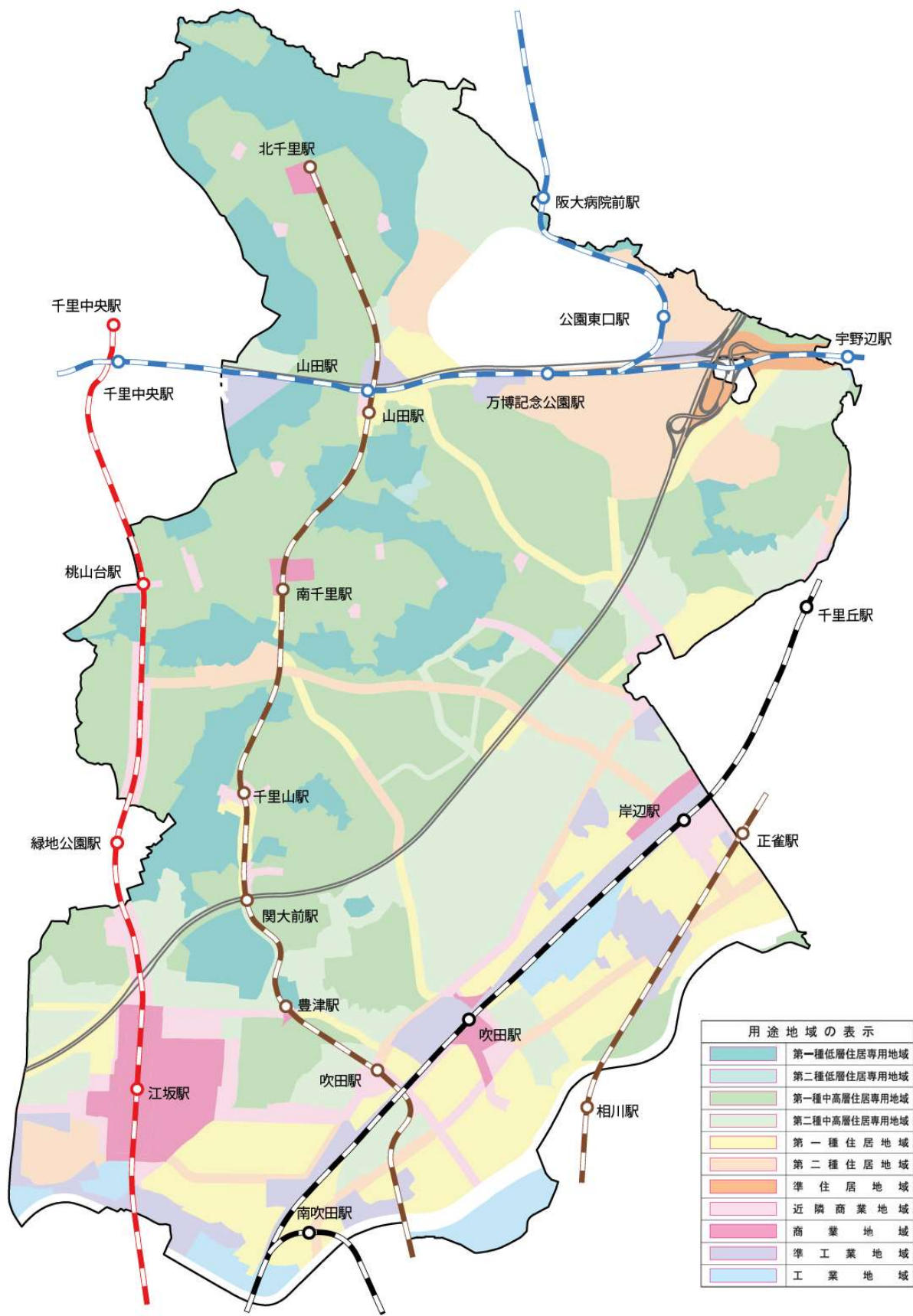
(2) 用途地域等の指定状況

本市は、千里ニュータウンの建設、土地区画整理事業に伴う宅地開発等により、住宅都市として発展してきた一方で、江坂駅や JR 吹田駅周辺等では、店舗や企業の集積が見られ、また、市内には多くの企業や大学等が立地しており、住宅を中心とした複合型都市となっています。

用途地域については、市域面積の約85%が住居系用途地域で、そのうち半数以上が中高層住居専用地域であるなど、住環境の保全を基本としつつ、商業系や工業系の土地利用についても考慮して用途地域を指定し、適切な規制・誘導を行っています。用途地域等の見直しについては、平成23年（2011年）3月に全市的な見直しを、その後は部分的な見直しを行ってきました。

なお、平成24年（2012年）4月に、用途地域の都市計画の決定権限が大阪府から本市へ移譲されたことを踏まえ、令和3年（2021年）2月に、本市の用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示す「吹田市用途地域等の指定方針及び指定基準」（以下「指定基準」という。）を策定しており、本指定基準に基づき、適切に用途地域等の指定を行います。





【用途地域】

2 用途地域等見直しの趣旨

前回の全市的な見直し以降、本市では、平成 27 年（2015 年）3 月に「吹田市都市計画マスタープラン」の改定、平成 29 年（2017 年）3 月に「吹田市立地適正化計画」の策定（平成 31 年 3 月改定）、平成 31 年（2019 年）2 月に「吹田市第 4 次総合計画」の策定を行うなど、新たなまちづくりの方向性を示しています。

平成 30 年（2018 年）4 月には、都市計画法等の一部改正により、新しい用途地域の種類として、田園住居地域が追加されています。

市街地開発事業や、都市計画道路の整備等のまちづくりが進展しています。一方で、大規模敷地における土地利用転換等により、現行の用途地域と土地利用の現況に乖離のみられる地区があります。

そこで、今回、本市では、「吹田市都市計画マスタープラン」等に示す都市空間の将来像の実現に向け、これらの課題に対応した、用途地域等の見直しの検討を行うにあたり、見直しに係る基本的視点や、見直し検討地区を抽出する考え方を示すため、「吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針」（以下「見直し基本方針」という。）を策定します。

3 用途地域等見直しの基本的視点

用途地域は、「吹田市都市計画マスタープラン」等に示す都市空間の将来像の実現に向け、まちづくりの方針に沿った市街地像に対応した安定的な枠組みとして定めるべきものとなります。そのため、「吹田市都市計画マスタープラン」等の上位計画や、土地利用の現状と動向を踏まえるなど、今回の用途地域等の見直しにあたっての基本的視点を、次のとおり設定します。

（1）都市空間の将来像の実現への視点

上位計画に示す都市空間の将来像の実現に向けた見直しの検討を行います。

（2）法・制度改正、国の動向等を踏まえた視点

法令や制度改正等に対応した見直しの検討を行います。

（3）土地利用の現状と動向を踏まえた視点

土地利用の現状と動向を踏まえ、当該土地利用に対応した見直しの検討を行います。

（4）用途地域等の境界線の整理と隣接市の用途地域等との調整の視点

用途地域等の境界線が、地形、地物等の変化により不明確なため整理が必要な箇所や、隣接市の用途地域等と差異が生じている区域で調整が必要な箇所等について見直しの検討を行います。

4 用途地域等見直し検討地区の抽出の考え方

用途地域等見直しの基本的視点を踏まえ、次のとおり見直し検討地区の抽出の考え方を設定し、用途地域等の見直しの必要性の有無、見直す場合はその方向性等について検討を行います。

(1) 「都市空間の将来像の実現への視点」に係る抽出の考え方

ア 鉄道駅周辺等の市街地（拠点市街地）において、当該地域の特性に応じた都市機能の集積を図り、拠点にふさわしい市街地の形成をめざすため、土地利用誘導を見直す必要性等について検討する地区を抽出します。

イ 道路等の基盤施設の整備や市街地開発事業等により、土地利用誘導を見直す必要性等について検討する地区を抽出します。

(2) 「法・制度改正、国の動向等を踏まえた視点」に係る抽出の考え方

ア 田園住居地域の創設により、低層住宅と農地が混在する住宅地において、土地利用誘導を見直す必要性等について検討する地区を抽出します。

イ 都市計画諸制度等の活用により、土地利用誘導を見直す必要性等について検討する地区を抽出します。

(3) 「土地利用の現状と動向を踏まえた視点」に係る抽出の考え方

ア 大規模敷地における土地利用転換が行われた、または行われる見込みのある地区を抽出します。

イ 上記のほか、現行の用途地域と土地利用の現況に乖離がみられる地区を抽出します。

ウ 現行の指定容積率・指定建蔽率等と土地利用の現況に乖離がみられる地区を抽出します。

(4) 「用途地域等の境界線の整理と隣接市の用途地域等との調整の視点」に係る抽出の考え方

ア 地形、地物等の変化により、用途地域等の境界線の整理が必要な地区を抽出します。

イ 都市計画道路の変更・廃止に伴い、用途地域等の境界線の整理が必要な地区を抽出します。

ウ 隣接市の用途地域等と差異が生じている区域で調整が必要な地区を抽出します。

5 用途地域等見直しにあたっての留意事項

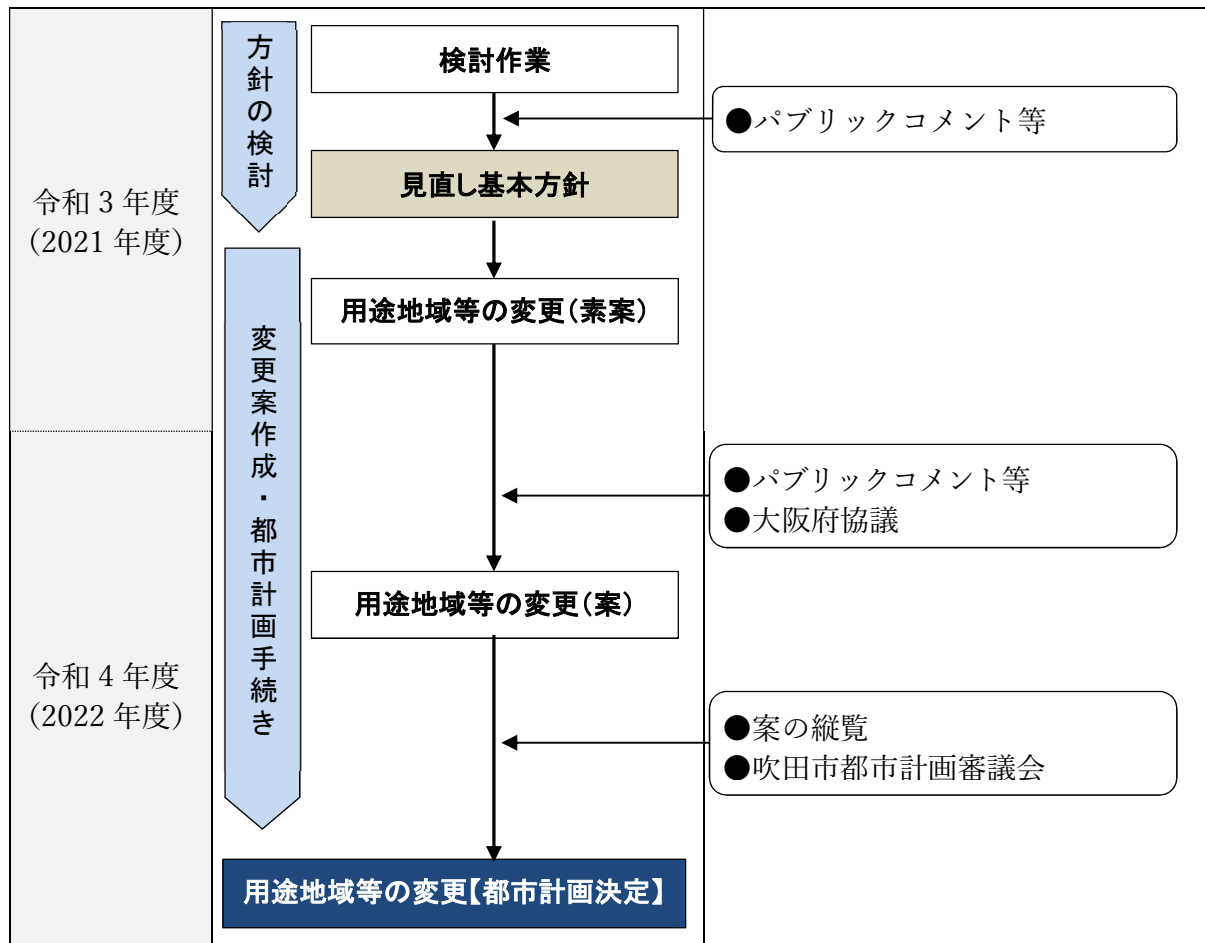
(1) 指定経緯の尊重

用途地域等の見直しにあたっては、従前の規制又は誘導等、これまでの指定経緯を考慮し慎重に行います。

(2) 形態規制の連続性への配慮

形態規制の連続性に配慮し、極端な形態規制の差が生じないように、適切な地域地区等の指定に努めます。

6 用途地域等見直しのスケジュール（予定）



用語解説

【か行】

拠点市街地

都市全体の中心的な機能や地域の生活を支える様々な機能等が集積する市街地。

形態規制

容積率、建蔽率、建築物の高さの限度、外壁の後退距離等の建築物の制限のこと。

建蔽率

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。

高度地区

市街地の環境の維持、または土地利用の促進を図るために、建築物の高さの最高限度もしくは最低限度を定める、都市計画の地域地区の一種。本市では、市内のほぼ全域において、建築物の絶対高さとは北側斜線の制限を組み合わせた 10 種類の高度地区を指定している。

【さ行】

市街地開発事業

既成市街地の機能更新及び健全な市街地形成のための総合的なまちづくり事業。土地区画整理法に基づく土地区画整理事業や都市再開発法に基づく市街地再開発事業などをさす。

指定容積率、指定建蔽率

用途地域に関する都市計画として定める容積率、建蔽率のこと。

住居系用途地域

都市計画法で定められた用途地域の中で、第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域のことをさす。

総合計画

市の最上位計画として策定される、行政運営の基本方針を示す基本構想並びにその実現を図るための基本計画及び実施計画により構成される計画。現行の総合計画は、令和元年度（2019 年度）から令和 10 年度（2028 年度）までの 10 年間を計画期間とする第 4 次総合計画。

【た行】

地域地区

土地利用に計画性を与え、土地の合理的な利用を図るため、建物の用途や形態、構造等に対する一定の制限を都市計画で定めるもの。用途地域、防火地域、高度地区、風致地区等がある。

地形、地物

道路、鉄道その他の施設、河川、がけ等のこと。用途地域の区域等の境界は、原則として、地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとしている。

中高層住居専用地域

都市計画法で定められた用途地域の中で、中高層住宅のための良好な住環境を保全するための地域のこと。第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域がある。

田園住居地域

都市計画法で定められた用途地域の中で、農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域のこと。都市計画法等の一部改正により平成30年に創設された。

都市機能

居住、商業、工業、文化、教育、情報、レクリエーション、行政、交通といった都市における様々な活動に対して種々のサービスを提供する役割。

都市空間

都市を構成している空間的な要素をさす。大きくは建築物等の諸施設とオープンスペース（道路空間、みどり空間等）に区分される。

都市計画決定

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を決定すること。

都市計画審議会

都市計画法に基づき、都市計画に関する事項の調査審議を行うため、都道府県及び市町村に置かれる。本市では条例により、学識経験者、議会の議員、関係行政機関、及び住民で構成されている。

都市計画道路

都市の骨格を形成するとともに、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための都市計画法に定める都市施設の種類。

都市計画マスタープラン

市町村の都市計画に関する基本的な方針であり、都市の将来像を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を示すもの。

土地区画整理事業

公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う面的整備事業。

【は行】

防火地域・準防火地域

耐火性の高い建物を誘導し、市街地の防災性を高めるために定める都市計画の地域地区の一種。防火地域あるいは準防火地域内では一定規模以上の建物は耐火構造にしなければならない。

【や行】

容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。

用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、地域に応じて建築物の用途や形態等についての一定の制限を定めることにより土地利用を方向づけるもの。

【ら行】

立地適正化計画

都市再生特別措置法に基づき、全国的に少子高齢化及びそれに伴う人口減少が本格化する中、住民が健康で快適に暮らせ、かつ持続可能な都市経営を行うために設けられた制度で、居住機能と都市機能（医療、福祉、商業、公共交通等）を誘導するもの。