

10 都 市 計 画 部

都市計画区域

都市計画区域

令和6年(2024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6年(2024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

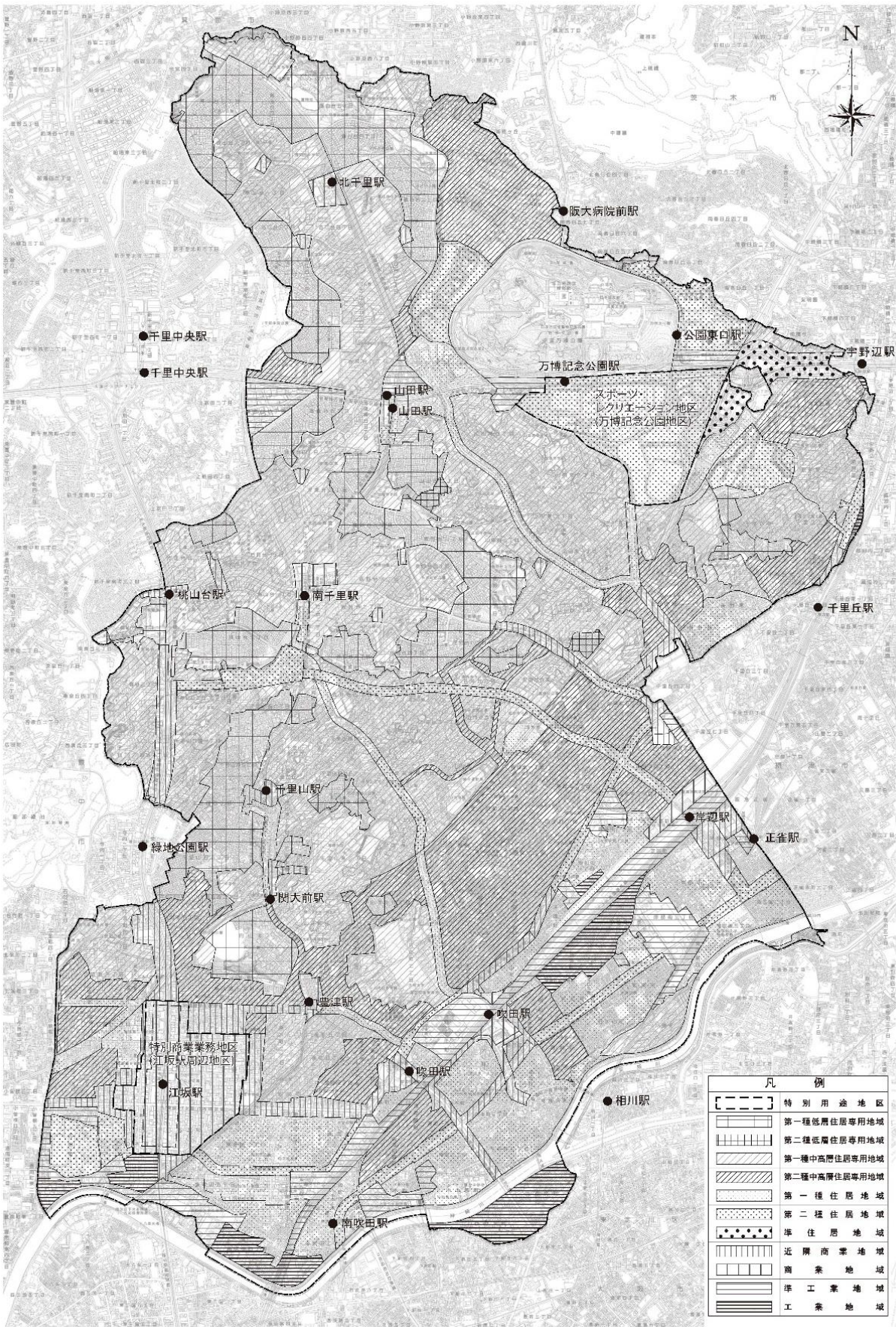
1 用途地域

令和6年(2024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 552	16.1
第1種住居地域	約 432	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 164	4.8
商業地域	約 107	3.1
準工業地域	約 179	5.2
工業地域	約 77	2.3
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(令和4年(2022年)11月30日告示)の数値

2



3 特別用途地区

令和6年(2024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6年(2024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764	約494	約811
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393	約165	約192	約70	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6年(2024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6年(2024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6年(2024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40.35	令和6年(2024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6年(2024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	
岸 部 中 5 丁 目 地 区 地 区 計 画	約 2.3	

土地地区画整理事業

1 土地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 69億9,031万8,094円 (令和 6 年(2024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)	3.6	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、令和11年(2029年)開業を目標に延伸事業を進めている。

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)

昭和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
〃 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

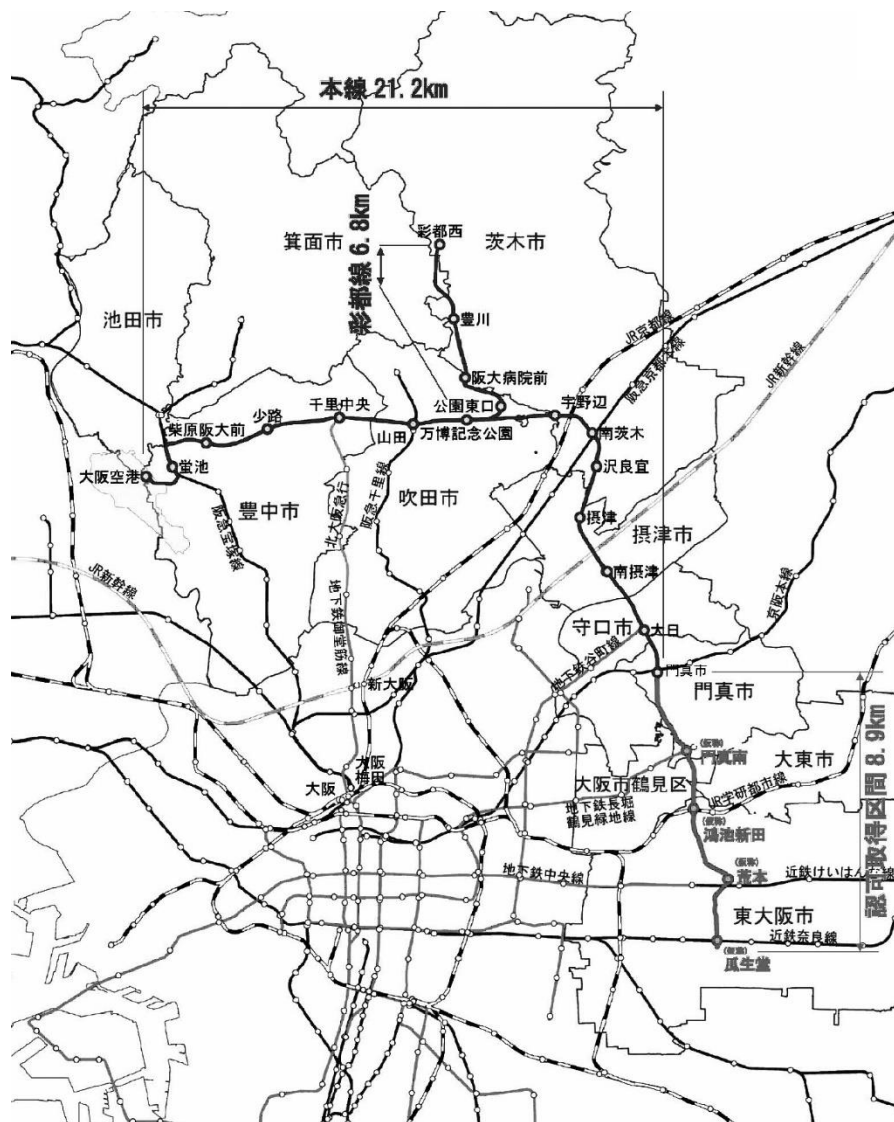
大阪府

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

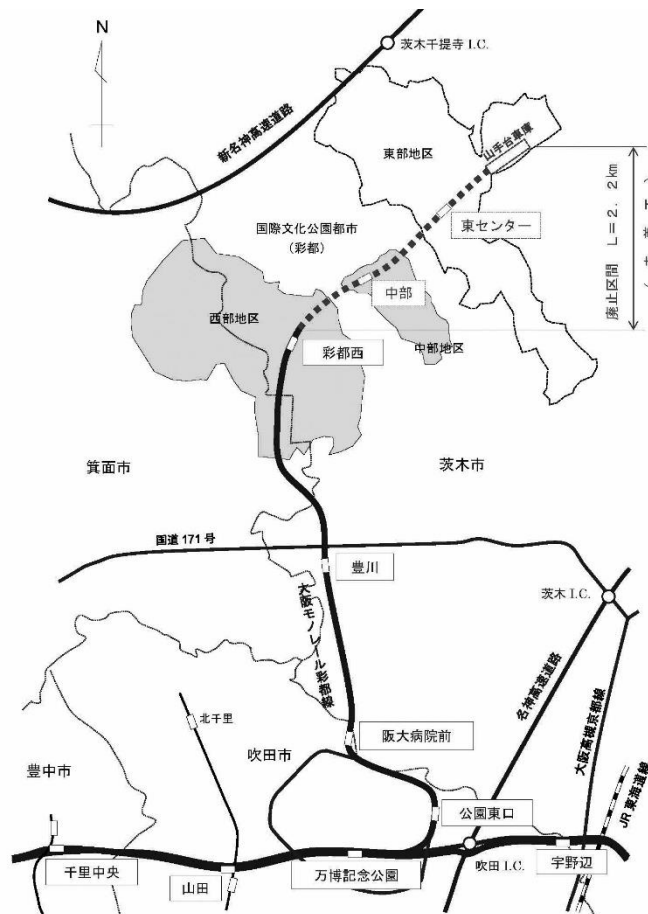
4 事業区間等

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。

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)

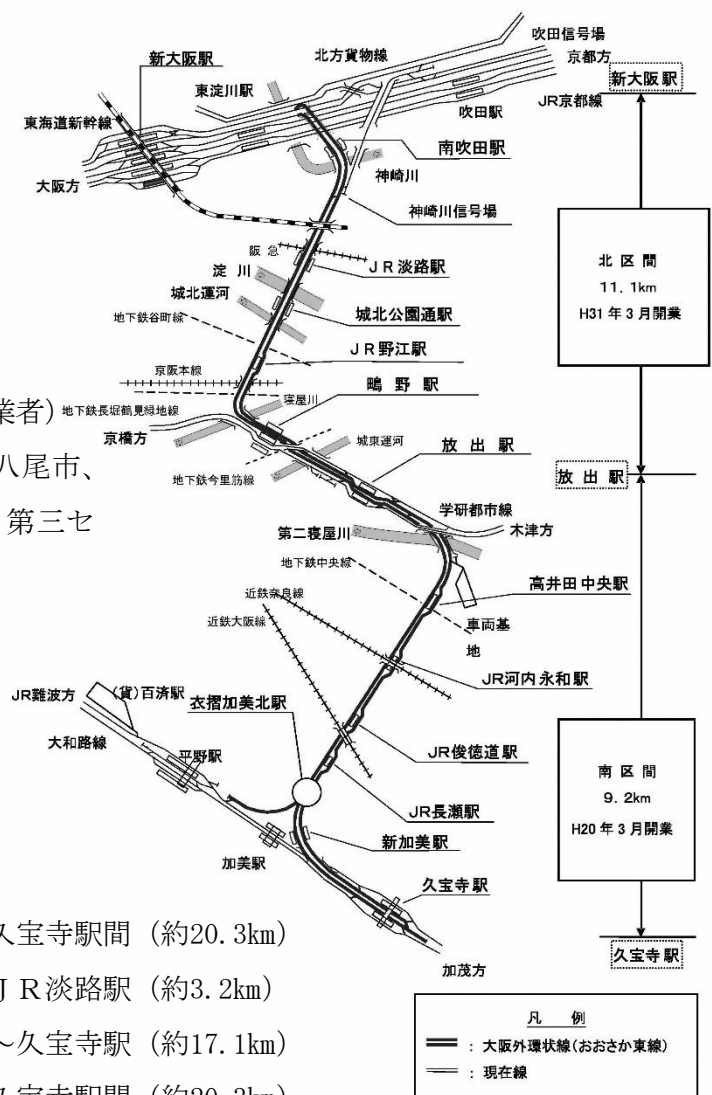
2 運営主体

西日本旅客鉄道株式会社、日本貨物鉄道株式会社(とも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

おおさか東線鉄道路線図



- 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、潤いがあり地域の特色ある景観づくりを総合的・計画的に推進するため、平成5年(1993年)に「吹田市都市景観形成基本計画」を策定し、安全性・利便性などとともに、美しさや快適さに配慮したまちづくりの取組を進めてきた。こうした中、平成16年(2004年)の景観法制定を受けて、平成19年(2007年)に、地域らしさと潤いのある景観を形成し、快適な暮らしの環境の創造に資するとともに、市民、事業者、専門家等及び行政の協働による取組により、次代につなぐ良好な景観を「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。

計画策定から10年以上が経過する中で、本市を取り巻く状況が変化してきており、上位関連計画の策定、見直しなども進められ、今後の本市のまちづくりへの対応や各種計画、施策などとの整合を図っていく必要があることから、令和4年(2022年)4月に理念や考え方は継承しつつ、景観まちづくりのより一層の推進を図るため、計画の改定を行った。

また、本市は平成20年(2008年)に景観行政団体となり、平成21年(2009年)4月に「吹田市景観まちづくり条例」及び「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」を施行、令和2年(2020年)4月には「屋外広告物法」に基づく「吹田市屋外広告物条例」を施行し、運用を行っている。

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
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)

- 令和4年(2022年)4月 「吹田市景観まちづくり計画」改定
「吹田市屋外広告物ガイドライン」作成
令和5年(2023年)4月 「吹田市景観デザインマニュアル」改定
「吹田市公共サインデザインガイドライン」作成

3 区域、地区等

(1) 景観計画区域

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

景観形成地区

地区数	面積 (ha)	備考
33地区	約122.1	令和6年(2024年)4月1日現在

(3) 屋外広告物の禁止区域

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

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

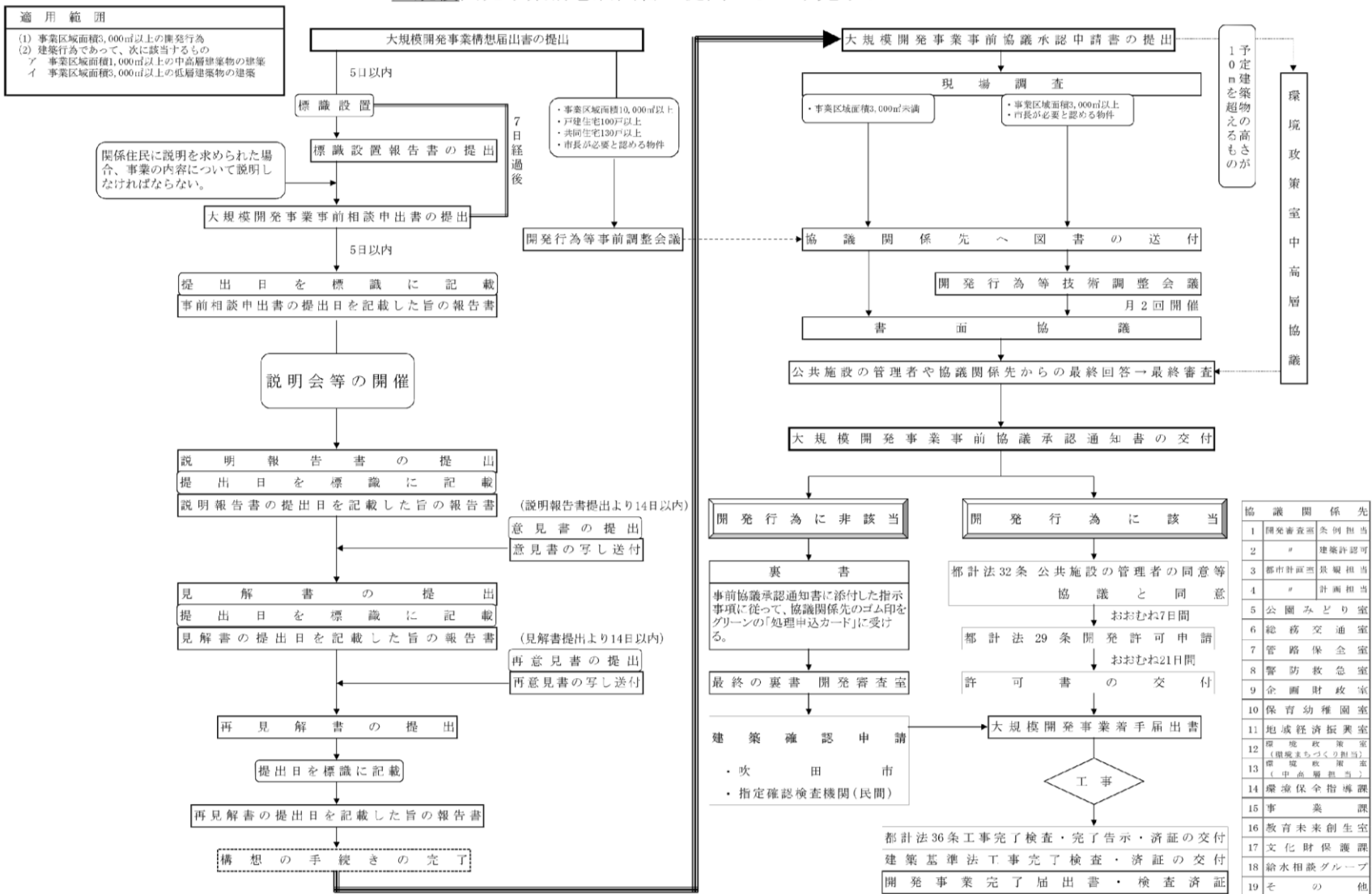
本市では、都市計画法第29条（開発行為の許可）及び宅地造成及び特定盛土等規制法第12条（宅地造成に関する工事の許可）、道路位置指定に関する事項及び優良宅地認定申請に関する事項等を所管している。

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。

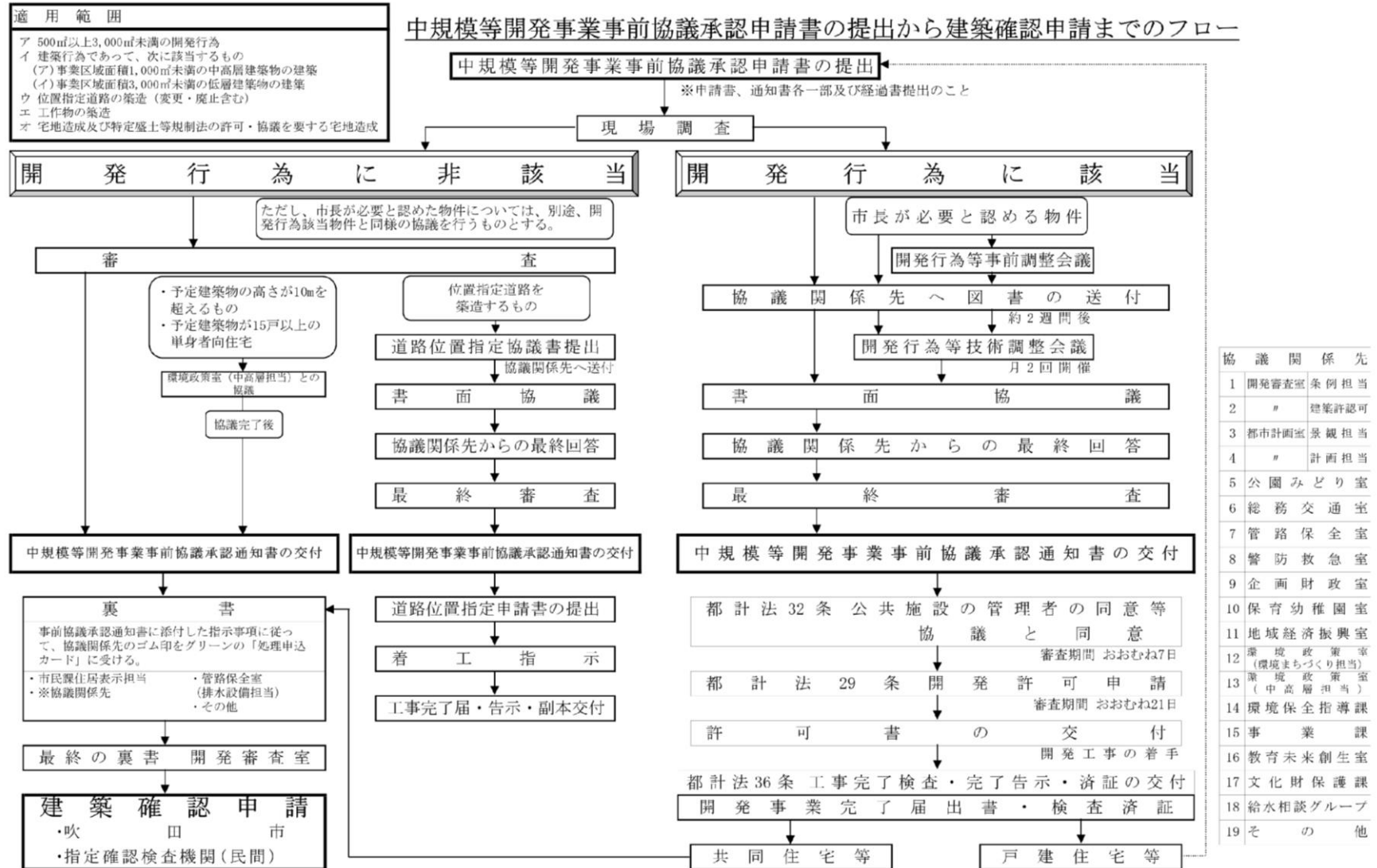
好いたすまいる条例の特色としては、事業者に対し、大規模開発事業における構想段階での関係住民への説明義務を課す手続等を盛り込み、早期の情報提供を求めている。また、公共・公益的施設の整備基準等の事項について、所管する関係部局との協議を行い、良好な近隣関係や生活環境の保持の実現に向け、より充実したまちづくりを目指している。

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 (中規模等開発事業)



3 開発許可

年度 \ 区分	受 付	許 可	
	件 数	件 数	面 積 (㎡)
令和3(2021)	23	24	108,084
〃 4(2022)	27	26	73,044
〃 5(2023)	23	24	441,812

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	件 数	切盛面積 (㎡)
令和3(2021)	24	23	71,766
〃 4(2022)	28	25	212,223
〃 5(2023)	18	19	6,066

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)
令和3(2021)	4	4	118.90
〃 4(2022)	2	2	37.09
〃 5(2023)	3	3	41.02

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㎡以上の低層建築物の建築

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㎡未満の低層建築物の建築

(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) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項の許可又は第15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 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
令和 3 (2021)	9	1,031	1,040
〃 4 (2022)	17	960	977
〃 5 (2023)	14	848	862

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、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について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)

年度 区分	令和 3 (2021)	令和 4 (2022)	令和 5 (2023)
専 用 住 宅	0	1	1
長 屋 住 宅	0	0	0
共 同 住 宅	0	0	1
商 業 施 設	1	5	1
工 場 及 び 作 業 場	2	1	2
工作物及び建築設備	3	3	2
そ の 他	1	7	3
計	7	17	10

2 計画通知

用 途 別

(単位：件)

年度 区分	令和 3 (2021)	令和 4 (2022)	令和 5 (2023)
文 教 施 設	11	4	6
福 祉 施 設	0	0	2
住 居 施 設	5	3	4
医 療 施 設	1	1	4
工作物及び建築設備	23	22	27
そ の 他	4	16	15
計	44	46	58

3 防災査察件数 (防災週間)

(単位：件)

年度	区分	防 災 査 察
令和 3 (2021)	上期	0
	下期	0
" 4 (2022)	上期	0
	下期	1
" 5 (2023)	上期	1
	下期	0

4 違反建築物取扱状況

(単位：件)

年度 区分		令和 3 (2021)	令和 4 (2022)	令和 5 (2023)	
違反建築物摘発件数		15	6	6	
違反内容	無 確 認	11	2	0	
	接道義務違反（法 4 3）	0	0	0	
	建ぺい率違反（法 5 3）	0	0	0	
	用途地域違反（法 4 8）	1	0	0	
	そ の 他 の 違 反	3	4	6	
用途別	専 用 住 宅	9	6	5	
	共 同 住 宅	1	0	1	
	工 場	2	0	0	
	その他（倉庫、車庫、事務所）	3	0	0	
措置状況	文 書 に お け る 勧 告		0	3	0
	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		5	2	0
摘発区分	パトロールによるもの		0	0	0
	通 報 に よ る も の		13	4	5
	そ の 他		2	2	1

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
令和3 (2021)	建築物に係る解体工事	340 (7)	6
	建築物に係る新築工事	73 (0)	19
	建築物以外	120 (1)	131
" 4 (2022)	建築物に係る解体工事	401 (1)	12
	建築物に係る新築工事	87 (2)	22
	建築物以外	171 (1)	135
" 5 (2023)	建築物に係る解体工事	366 (4)	13
	建築物に係る新築工事	81 (1)	33
	建築物以外	169 (0)	145

() 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	0.8ha・28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	
令和3 (2021)	297件	0件 (0戸)	297件 (297戸)
" 4 (2022)	358件	0件 (0戸)	358件 (358戸)
" 5 (2023)	283件	1件 (1戸)	284件 (284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(2007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のうち、耐震化の重要性が高く、耐震診断が義務付けられている大規模建築物については、令和7年度(2025年度)までにおおむね解消、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9年度(1997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、「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」(令和3年度(2021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領」)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」(令和3年度(2021年度)から「吹田市既存民間木造住宅耐震設計補助金交付要領」)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(木造・非木造)

区分 \ 年度	令和3(2021)	令和4(2022)	令和5(2023)
戸数(件数)	69(36)	53(45)	46(46)
金額(円)	2,789,000	3,200,000	2,300,000

既存民間木造住宅耐震設計補助金交付状況

区分 \ 年度	令和元3(2021)	令和4(2022)	令和5(2023)
戸数(件数)	9(9)	10(10)	6(6)
金額(円)	900,000	1,000,000	600,000

既存民間木造住宅耐震改修補助金交付状況

年度 区分	令和 3 (2021)	令和 4 (2022)	令和 5 (2023)
戸 数 (件数)	29 (27)	29 (29)	40 (40)
金 額 (円)	17,600,000	20,700,000	26,502,000

住 宅 政 策

1 市営住宅の現況

令和 6 年(2024年) 4 月 1 日現在

名 称	建 設 年 度	戸数	構造別
千里山東住宅	昭和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	〃 6 (1994)	36	高層耐火
新佐竹台住宅	平成27(2015)	240	高層耐火
岸部中南住宅	令和 2 (2020)	96	高層耐火
岸部中西住宅	昭和49(1974)～平成 3 (1991)	120	中層耐火
岸部中東住宅	平成14(2002)～平成17(2005)	134	高層耐火
計		1,044	

2 借上型市営住宅の現況

令和6年(2024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	既存借上型
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	〃 26(2014)	3	高層耐火	既存借上型
エクセル千里三番館住宅	〃 24(2012)	16	中層耐火	既存借上型
グリーンハイム千里Ⅱ住宅	〃 27(2015)	2	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	〃 27(2015)	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		114		

3 目標管理戸数

市営住宅の目標管理戸数は、令和4年3月に策定した「吹田市営住宅長寿命化計画」において、令和4年度(2022年度)時点の管理戸数である1,167戸(22団地・42棟)と設定している。内訳は、市建設型1,044戸(8団地・28棟)、借上型123戸(14棟)としている。

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)
令和 3 (2021)	313,083	1,178
〃 4 (2022)	308,483	1,165
〃 5 (2023)	309,251	1,160

(2) 駐車場の使用料 令和 6 年 (2024 年) 4 月 1 日現在

1 台当たり 月額 5,000 円

5 分譲マンション支援

本市では、近年企業所有地や公的賃貸住宅の建替えに伴う活用用地などを利用したマンション建設が続いており、平成 20 年 (2008 年) には 37,780 戸で全体の 24.9% だった市内のマンションは、平成 30 年 (2018 年) には 55,700 戸と、この 10 年間で 1.5 倍に急増した。その割合は全体の 32.5% を占め、全国の市町村で 3 位となっている。

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いくことが基本だが、法的・技術的な専門知識が必要とされ、分譲会社や管理会社に任せきりにならない自律的な管理を行うのは容易ではないことから、マンションの管理の適正化を一層推進するため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (マンション管理適正化法) 及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律 (マンション建替円滑化法) の改正に合わせ、令和 4 年 (2022 年) 4 月に「吹田市マンション管理適正化推進計画」を策定した。

同計画に基づき、令和 5 年 (2023 年) 3 月には「吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」を制定するなど、必要な支援等の取組を進めている。

(1) 吹田市マンション管理基礎セミナー

(単位：回)

(単位：人)

年度	開催回数	延べ参加者数
令和 3 (2021)	1	47
〃 4 (2022)	2	94
〃 5 (2023)	2	116

(2) 分譲マンション管理相談

(単位：回)

(単位：組)

年度	実施回数	延べ相談者数
令和 3 (2021)	11	29
〃 4 (2022)	12	27
〃 5 (2023)	21	50

(3) 分譲マンション管理アドバイザー派遣

(単位：回)

年度	実施回数
令和 5 (2023)	1

(4) 吹田市マンション管理組合ネットワークの支援

登録数 90組合 (令和 6 年(2024年) 3 月末日現在)

(5) 管理計画認定制度

認定数 6 件 (令和 6 年(2024年) 3 月末日現在)

(6) マンション管理状況届出制度・新築マンション管理事項届出制度

マンション管理状況届出数 612件 (令和 6 年(2024年) 3 月末日現在)

新築マンション管理事項届出数 3 件 (令和 6 年(2024年) 3 月末日現在)

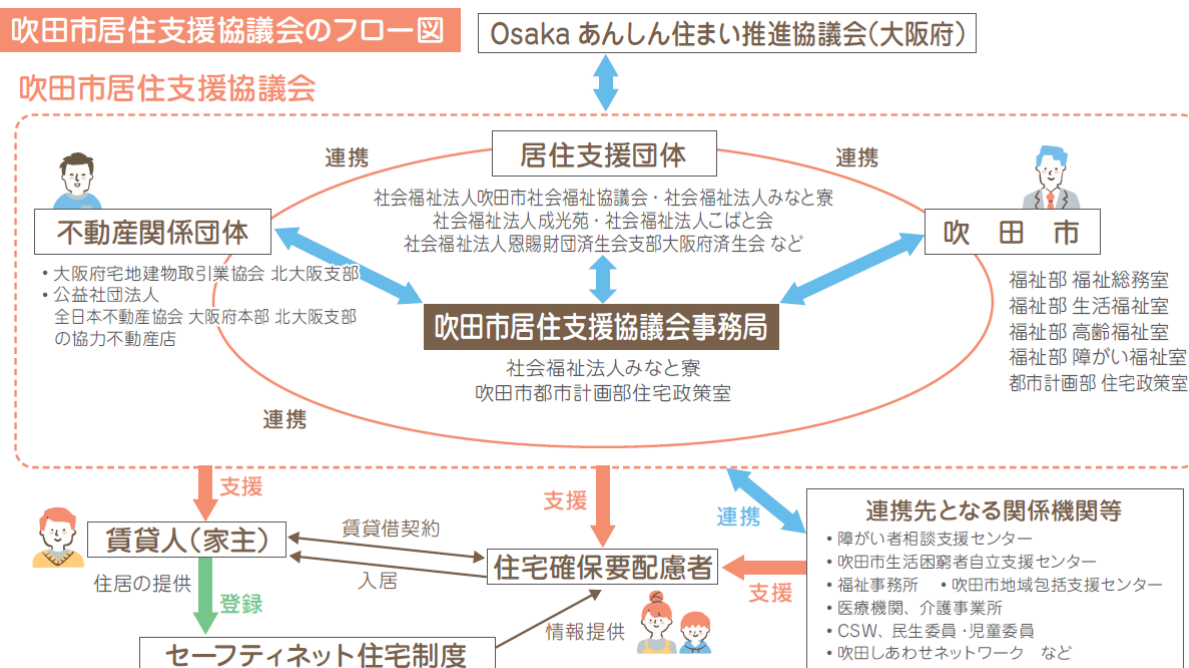
6 居住支援

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）が平成29年(2017年)に改正され、民間の空き家、空き室を活用した、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設など、住宅セーフティネット機能が強化された。

住宅確保要配慮者一人ひとりが民間賃貸住宅で安心して暮らしていくことができるよう、住宅と福祉、行政と民間が一体となって支援を行う「吹田市居住支援協議会」を令和 5 年(2023年) 2 月に設立した。

入居者だけでなく、オーナーも安心して住宅を貸せるよう、不動産関係団体や居住支援団体とともに、入居前後を通じて住宅確保要配慮者への支援を進めている。

吹田市居住支援協議会のフロー図



(1) 吹田市居住支援協議会

支援数 65件（令和6年(2024年)3月末日現在）

(2) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）

登録数 79件 1,540戸（令和6年(2024年)3月末日現在）

7 高齢者向け住宅制度

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）改正により、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、福祉指導監査室とともに登録・更新業務や、登録物件の指導・監督、立入検査等を実施している。

また、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、賃借人の死亡により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。

(1) サービス付き高齢者向け住宅

登録数 26件 1,239戸（令和6年(2024年)3月末日現在）

(2) 終身建物賃貸借事業

認可数 2件 129戸（令和6年(2024年)3月末日現在）

8 空家等対策事業

空家等は、適切な管理がなされない結果として、防犯、防災、衛生、景観等において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、空家等が増加すると、問題がより深刻化し、ひいては地域活力の低下や地域コミュニティの衰退なども懸念される。

こうした状況の中、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などの、空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めた、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。）が平成27年(2015年)5月に全面施行された。

これらの経緯を踏まえ、本市では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」（以下「対策計画」という。）を令和2年(2020年)3月に策定し、令和5(2023年)年3月には吹田市空家等の適切な管理に関する条例（以下「空家条例」という。）を制定するなど、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進めている。

(単位：件)

年度	相談件数	特記事項
令和 3 (2021)	117	対策計画に基づく特定空家等の認定 4 件 空家法第22条第 2 項に基づく勧告 6 件 空家法第22条第 3 項に基づく命令 1 件
〃 4 (2022)	121	対策計画に基づく特定空家等の認定 2 件 空家法第22条第 2 項に基づく勧告 2 件 空家法第22条第 3 項に基づく命令 2 件 空家法第22条第 9 項に基づく行政代執行 1 件 空家条例を制定
〃 5 (2023)	145	対策計画に基づく特定空家等の認定 1 件 空家法第22条第10項に基づく略式代執行 1 件

土地開発基金

1 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

2 令和5年度(2023年度)吹田市土地開発基金運用状況

令和6年(2024年)3月末現在 (単位：千円)

基金名	令和5年(2023年)当初基金総額			令和5年(2023年)4月1日～令和6年(2024年)3月31日				令和6年(2024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	412,758	926,525	1,339,283	2	0	247,461	8,611	651,608	687,677	1,339,285

令和6年(2024年)3月末基金総額 計 J

内 訳	運用中の額 H	不 動 産	175,665
		貸 付 金	475,943
		歳計現金への繰替運用	0
	現 金 I	市会計管理者保管額	687,677
	計		1,339,285

3 令和5年度(2023年度)土地開発基金運用状況明細

区分	事業名	令和5年度(2023年度) 当初現在高 A			令和6年(2024年)3月末増減高						令和6年(2024年)3月末現在高		
		筆数	面積 (㎡)	金 額 (千円)	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)
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			237,093			247,461			8,611			475,943
	小 計			237,093			247,461			8,611			475,943
不動産・貸付金等合計		6	1,262.54	412,758	0	0	247,461	0	0	8,611	6	1,262.54	651,608
現金 (市会計管理者保管額)		926,525			8,613			247,461			687,677		
基金 総 額		1,339,283			256,074			256,072			1,339,285		

令和6年(2024年)3月末現在現金(市会計管理者保管額) (円)	
年度当初額	926,524,647
特別会計新規貸付金額	247,460,516
特別会計貸付金償還額	8,611,180
一般会計繰入額	1,908
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	687,677,219

公共施設最適化

1 背景と目的

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、持続可能なまちづくりの実現に向けて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。

2 経過

平成24年(2012年) 9月 吹田市公共施設最適化推進委員会を設置

〃 25年(2013年) 3月 吹田市施設白書を作成

〃 25年(2013年) 3月 吹田市公有地利活用の考え方を作成

〃 26年(2014年) 3月 吹田市公共施設最適化計画【方針編】を策定

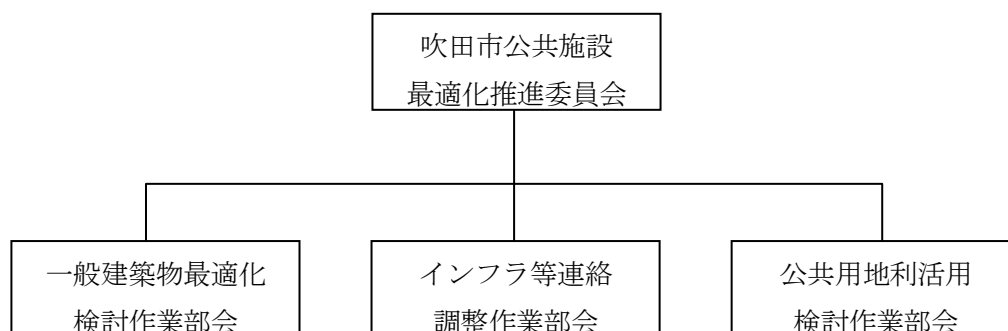
〃 28年(2016年) 3月 〃 【実施編】を策定

〃 29年(2017年) 3月 吹田市公共施設総合管理計画を策定

令和3年(2021年) 3月 吹田市公共施設（一般建築物）個別施設計画を策定

〃 4年(2022年) 3月 吹田市公共施設総合管理計画を改訂

3 推進体制



公共施設等整備基金

公共施設等整備基金の概要

- (1) 制定時期
昭和53年(1978年) 3月31日
- (2) 趣旨
公共施設等の整備資金積立て
- (3) 基金の額
37億7,253万6,602円 (令和6年(2024年)3月末現在)

市営住宅整備基金

市営住宅整備基金の概要

- (1) 制定時期 令和3年(2021年)4月1日
- (2) 趣旨 市営住宅の整備資金積立て
- (3) 基金の額 4億443万4,319円 (令和6年(2024年)3月末現在)