

令和元年度 第2回  
(2019年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 令和元年11月18日(月)午後2時00分  
場 所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議室

吹田市都市計画室

令和元年度第2回都市計画審議会会議録

令和元年11月18日

○事務局 皆様、お待たせいたしました。

それでは定刻になりましたので、ただいまから令和元年度第2回吹田市都市計画審議会を開催させていただきます。

開会に当たりまして、副市長の辰谷よりご挨拶申し上げます。

○辰谷副市長 ご紹介いただきました、副市長の辰谷でございます。

本年度第2回目となります都市計画審議会の開会にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、ご多用の中、本審議会にご出席を賜り誠にありがとうございます。また、平素から本市の都市計画行政の推進に格別のご理解、ご協力を賜っておりますことに重ねてお礼申し上げます。

さて、本日もご審議いただきますのは、「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）について」「特定生産緑地の指定について」「北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更（吹田市決定）について」「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変更について」の諮問案件4件と、ほかに報告事項2件でございます。

ちょっと案件が多くなっておりますが、よろしく願いいたします。

委員の皆様方には、都市計画に関する重要事項につきまして、大局的なお立場から、ご意見、ご助言を賜りまして、よろしくご審議賜りますことをお願い申し上げます。簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。本日も、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局 次に、前回の審議会に、ご都合でご欠席されました委員の方をご紹介させていただきます。

関係行政機関の吹田警察署長の舟木委員でございます。

○舟木委員 はじめまして。舟木と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

では、これより副市長の辰谷により、吉田会長へ本日、ご審議いただきます案件につきまして、諮問書をお渡しいたします。

(辰谷副市長から会長へ諮問書を手渡す)

○辰谷副市長 どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 それでは、本日の資料のご確認をさせていただきます。

まず初めに、令和元年度第2回吹田市都市計画審議会の表紙のひもとじ資料が、本日の諮問案件の議案書、議案第2号から第5号でございます。

議案第2号、北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）について。

議案第3号、特定生産緑地の指定について。

議案第4号、北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更（吹田市決定）について。

議案第5号、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変更について。

以上は、先に郵送等でお配りさせていただいております。

なお、この議案書、第2号から第5号は、それぞれの各議案書ごとにページ番号打ちをしております。

続きまして、お席に配付させていただいております資料といたしまして、本日の「次第」「座席表」「委員名簿」「吹田市都市計画審議会条例及び施行規則」「傍聴に関する取扱要領」「吹田市都市計画マスタープラン」「吹田の都市計画の冊子」及び本日の議案に関します参考資料としまして「議案第3号、特定生産緑地につつまし

てA 4判ホチキスどめ資料1部及び報告事項」、その他「都市計画区域マスタープラン改定概要」の資料A 3片面1枚でございます。以上でございますが、お手元のない資料がございましたら、お持ちさせていただきます。よろしいでしょうか。

なお、本日、案件がたくさんございまして、終了予定時刻4時を予定しておりますが、議事の都合により延長となる場合もございますので、ご了承願います。

それでは、吉田会長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

○吉田会長 はい、私の立場からも、皆様方、お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。お礼を申し上げます。

委員のうち、岡先生がお見えでないようですが、時間の都合もございますので、始めさせていただきたく思います。

それに先立ちまして、都市計画審議会条例5条2項に定足数の規程がございますが、当然のことながら過半数、確認できておりますので、本審議会成立しているということとをまず確認にして、ご報告申し上げます。

案件は、冒頭ご紹介もありましたように、副市長から諮問を受けております議案2. 3. 4. 5の4件ございます。報告事項も1件あるということで、限られた時間の中、要領よく進めさせていただきたく存じます。

2. 3. 4. 5号、それぞれですが、まずそれに先立ちまして、傍聴の方、本日おられますでしょうか。

○事務局 3名おられます。

○吉田会長 そうでしたら、入っていただきましょうか。規定上5名以内ということですが、この5名も柔軟に対応できるのではないかということ、第1回の本年度審議会のときにもちょっと申し上げましたが。お3方。

(傍聴人 入室)

○吉田会長 当審議会の会長の吉田と申します。審議中にご静粛にお願いをいたします。

そうしましたら、早速ながら議事に入りたく存じます。

議案第2号「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、ご提案内容、事務局のほう、お願いいたします。

○宮本主査 都市計画室の宮本でございます。本日はよろしく申し上げます。

それでは、議案第2号「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）について」、ご説明させていただきます。議案書は、1ページから11ページになります。失礼ですが、座って説明させていただきます。

議案説明に先立ちまして、生産緑地制度の概要や、本市における指定状況等を、前方のスクリーンにてご説明いたしますので、前方のスクリーンをごらんください。

生産緑地制度とは、市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地に適している500平方メートル以上の農地を都市計画に定めて、建築行為や宅地の造成を許可制にすることで規制をし、都市農地の計画的な保全を図るものでございます。

続いて、生産緑地に指定するときの手続の流れについてご説明します。

まず、指定するためには、規模が500平方メートル以上であること。公共施設などの敷地として適していること。営農に必要な水路があるなど、農業の継続が可能な条件を備えていることという3つの要件がございます。この要件全てに該当する区域を、土地所有者の方の同意を得て、市が都市計画決定により生産緑地地区に定めています。

生産緑地地区になりますと、建築等の行為が規制され、農小屋やビニールハウスなど、営農に必要なものしか建築が許可されません。そして30年間、農地として管理、営農することが義務づけられます。このように長い期間、相当の規制をかけることで、緑地機能の発揮とあわせて、ヒートアイランド防止や避難地など、さまざまな役割を期待される中で、生産緑地として存続しやすくなるよう、税制の軽減措置がとられています。具体的には、固定資産税については、生産緑地では農地課税で税金の負担が

少なく、生産緑地以外の農地は宅地並み課税となります。また、相続税については、生産緑地のみ納税猶予制度が適用となります。

続いて、生産緑地の買取申出制度の概要について、ご説明します。生産緑地は、将来にわたって農地を保全することを目的としていますが、個人の財産に長い期間、相当の規制をかけることとなりますので、救済措置として、買取申出制度が位置づけられています。買取申出をするには要件があり、実際に農業に従事している方、ここでは主たる従事者と言いますが、1. 主たる従事者が死亡された場合か、2. 法的な用語で故障と言いますが、けがや病気などで営農できない場合、そして3. 告示から30年経過した場合のいずれかに該当した場合のみに限られます。3の告示から30年経過した場合は、本市におきましては、約9割が令和4年8月となりますので、現状は1. 2のどちらかの状態になった場合に、生産緑地を時価で買うよう、所有者が市に対し、申し出ができるという制度内容になります。要件に該当した場合でも、相続税の納税猶予制度等も活用しながら、次世代の人が営農継続を選択される場合も多くございます。

続いて、実際の手続の流れですが、先ほど説明しました要件のいずれかに該当し、営農の継続が困難な場合、所有者より買取申出がなされます。その後、市は、大阪府や関連部局の用地取得意向をもとに、買うか買わないかを判断し、1カ月以内に所有者に通知をします。市が買い取る旨の通知をした場合は、通知後に買い取る部署が所有者と協議をして時価を定めることになり、買い取り後は公園・緑地・その他の公共空地の敷地となります。吹田市域においては、過去に一度、大阪府が都市計画道路の用地として買い取った事例がございます。一方、市が買い取らない場合は、農業従事者へ取得のあっせんを行い、価格の折り合いがついた場合は、取得された方が主たる従事者となり、生産緑地として引き継がれます。取得を希望する農業従事者がいない場合、または価格の折り合いがつかなかった場合は、あっせん不調となり、買取申出から3カ月経過しますと、営農義務や建築規制等の行為制限が自動的に解除となりま

す。この行為制限解除を迎えますと、農地転用が可能となり、いつでも土地利用ができることから、先ほど生産緑地に期待される機能として挙げました、緑地機能や避難地としての機能が維持できなくなるため、本審議会に諮問を行いまして、生産緑地地区の変更を行うこととなります。

続きまして、現在の市内の生産緑地地区の現状でございます。少し見づらいですが、黒い部分が生産緑地地区をあらわしており、ごらんのような分布になっております。指定年別の割合を円グラフであらわしますと、全体約45ヘクタールのうち、93%に当たる約42ヘクタールが、平成4年指定となっており、間もなく30年を迎えることとなります。

次に、地区数や面積の推移について、グラフでお示しいたします。赤い棒グラフが生産緑地地区の面積を、青い折れ線グラフが地区数をあらわしております。平成4年から指定を行いまして、ピーク時の平成5年には240地区、約63.67ヘクタールを指定しておりましたが、その後、区域の変更や廃止などに伴い、都市計画変更を行いまして、現在184地区、約44.96ヘクタールの指定となっており、面積はピーク時より約30%弱減少している状況でございます。しかし、本市におきましては、都市における緑の保全・確保の観点から、農業従事者の意思や指定要件等を勘案して、生産緑地の追加についても取り組んでいることから、減少率は近隣市と比べて緩やかな傾向となっております。この減少理由の多くは、主たる農業従事者の高齢化に伴い、買取申出がなされたためですが、中には都市計画道路が整備され、公共施設の敷地になったものや、特別養護老人ホームなど、公共性の高い敷地になるなど、生産緑地制度の趣旨に沿うものもございます。

それでは、前方のスクリーンでもお示ししながら、議案書に沿って説明させていただきます。

議案第2号をお開きください。議案第2号「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）について」、次のとおり審議会に諮問させていただきます。

議案書 1 ページをごらんください。北部大阪都市計画生産緑地地区を、次のように変更するものでございます。議案書 1 ページの青葉丘北-1. 生産緑地地区から、2 枚めくっていただきまして 4 ページ、芳野町-2. 生産緑地地区までの、全 184 地区、約 45.26 ヘクタールに変更しようとするものでございます。

議案書 5 ページをごらんください。変更の理由でございますが、読み上げますと、本市のすぐれた環境機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資するため、また、生産緑地法第 14 条に基づく行為の制限の解除が行われた区域について、生産緑地の機能を維持することが困難となったことにより、本案のとおり、生産緑地地区を変更しようとするものです。

次に議案書 6 ページをごらんください。今回変更する対象となる 6 地区のみを、新旧対照表でお示ししております。これらの詳細につきましては、図面番号順に、カラー図面と航空写真を前方のスクリーンでお示ししながらご説明させていただきます。

なお、議案書 7 ページに、市内での、おおむねの位置をお示ししております。それでは前方のスクリーンをごらんください。

まず、議案書 8 ページの、春日 3-1. 生産緑地地区、春日 3-6. 生産緑地地区について、2 つ合わせてご説明させていただきます。スクリーンでは、左側に議案書の計画図をカラーで、また、わかりやすいように、該当地区以外の生産緑地地区を薄いグレーでお示ししております。また右側は、航空写真を背景に、生産緑地地区を白い線で囲ってお示ししておりますので、あわせてごらんください。また、こちらの緑の線ですが、大阪府が都市計画緑地として定めている服部緑地の区域となっております。それでは、変更内容ですが、こちらは、主たる農業従事者の故障により、行為制限が解除されたため、赤色の縦線部分を廃止し、区域の変更を行うものでございます。あわせて、大きく分断されたため、北側の区域のみ、春日 3-1. 生産緑地地区とし、面積は約 2.30 ヘクタールから約 1.72 ヘクタールに減少となるものでございます。分断された南側につきましては、新たに春日 3-6. 生産緑地地区という名称を



追加するもので、面積は約0.21ヘクタールとなるものでございます。なお、該当の生産緑地が大阪府の都市計画緑地内にあることから、買取申出のフローの中で、大阪府にも買い取りの意向を確認いたしました。その結果、大阪府全体の事業の優先度等を勘案し、当該土地の取得には至りませんでした。引き続き、都市計画緑地として、都市計画上の制限が適用される区域であることから、将来の事業化に伴い、必要なときに取得なされるものと考えております。

続きまして、議案書9ページの江坂町3-3.生産緑地地区でございます。こちらは、主たる農業従事者の故障により、行為制限が解除されたため、赤色の縦線部分を廃止し、区域の変更を行うものでございます。地区の面積は約0.81ヘクタールから約0.79ヘクタールに減少となるものでございます。

続きまして、議案書10ページの北側、上山手町-1.生産緑地地区でございます。こちらは、保全する農地として生産緑地を追加する地区でございます。農地所有者より、指定希望申し出がなされたため、指定要件や現地の確認を行いまして、都市計画決定権者の判断により、水玉でお示ししている部分を追加し、区域の変更を行うものでございます。現地はこのように、田や畑、竹林として営農されている状況でございます。このことから、地区の面積は、約0.25ヘクタールから約0.81ヘクタールに増加するものでございます。なお、こちらの色がついていない部分につきましては、現状は、ため池となっております。所有者の指定意向も確認した上で、生産緑地の指定はしておりません。

続きまして、議案書10ページの南側、上山手町-2.生産緑地地区でございます。こちらでも保全する農地として、生産緑地を追加する地区でございます。先ほどの上山手町-1.生産緑地地区と同様に、水玉でお示ししている部分を追加し、区域の変更を行うものでございます。現地はこのように一体で畑として営農されている状況でございます。このことから、地区の面積は約0.05ヘクタールから約0.31ヘクタールに増加するものでございます。

議案書に戻りまして、11ページの竹谷町-2、生産緑地地区でございます。主たる農業従事者の故障により、行為制限が解除されたため、赤色の縦線部分で示しています区域の廃止を行うものでございます。以上が、今回変更いたします、6地区の説明でございます。

それでは、議案書6ページにお戻りください。これら、6地区の変更によりまして、全体の地区数は変更前の184地区から、追加と廃止がそれぞれ1地区であることから、地区数は変わらず184地区となり、合計面積は変更前の約44.96ヘクタールから約0.3ヘクタール増加し、約45.26ヘクタールとなるものでございます。

続きまして、法定手続の経過についてご報告いたします。縦覧等につきましては、都市計画法第17条に基づき、令和元年10月23日から11月6日まで縦覧を行いまして、意見書の提出及び縦覧者はございませんでした。以上が、議案第2号についての説明でございます。

ご審議賜りまして、ご承認いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

○吉田会長 ありがとうございます。皆様方、何を諮問されているかご理解いただけましたでしょうか。

生産緑地地区の、その変更をご承認いただけるかという内容です。5ページに打ち込まれている内容、2つの目的というようなことですが、一部困難になったためというようなことで、変更が提案されているということです。

その変更内容は、重ねて私の立場から押さえさせていただきますと、6ページ、この一覧に尽きるわけです。ご説明が事務局からありましたように、今回1. 2. 3. 4. 5. 6とリストが出ております。

最初の春日3-6は、3つ目の3-1と重なるような形で、6ページの一番右の図面番号を打っている①と①と重なって出ているとおりでして、7ページの場所、一番左側がこの2つです。その間に挟まる形で、江坂の②というのが出てきています。

4番目、5番目は上山手です。これが③の地域。最後6番目の竹谷、これが④という形で7ページに打ち込まれています。

ということで、今回、一覧表を4ページまでのリスト全体は184地区でして、この地区の数は変わらないと同じですが、今言った6件のところで、区域変更と一つ追加と一部廃止というものがございまして、トータルで、6ページの一番下の数値を追っていただければと思いますが、44.96から45.26という若干ではございますが、トータルで0.3ヘクタール増えるという形です。言うまでもなく、生産緑地は基本的には農地ということでお受けとめください。

ということで、それぞれの6カ所についての図面説明がございました。この案件につきまして、これを良とするかどうか、お諮りをさせていただきます。

ご質問、ご意見ございます方、忌憚なく挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。農業委員会のA委員さん、何か、もしあれば。生産緑地ですので。よろしいでしょうか。

○A委員 はい。もう既にも買取申請と、私どもでも確認をしておりますので、特に、ここで私どものほうから、どうこう言うことではないかと思っております。以上です。

○吉田会長 そうですか。では、良ということで、皆様方よろしいでしょうか。

はい、B委員。

○B委員 8ページの春日3-1が生産緑地地区の分の減の分ですが、これは服部緑地の公園緑地の供用決定区域の部分の生産緑地の全体の一部を、減にされるということで、買取申出があつて、市のほうも府のほうも買わないということで、一定、その手続をやるというための都市計画審議会と思ってるんですけども、今後、当然この用地が、市も買わない、府も買わないということであれば、より土地利用が見込まれているということになってくると思うんですけども、そのときに、3カ月後、開発業者が買われたと、一般供用になってしまいますので、あれから外れてしまいますので、土地利用が生じた場合、服部緑地の区域から外せないかというふうな都市計画変更が

出た場合、困ったものだなと。これはまたそのときには、府決定ですので、市のほうの意見を問われるときがくるかなと思うんですけども、その辺の兼ね合いを、もし、そういう案件が出たら、十分に議論していただきたいというふうに思っていますので、その辺よろしく願いしておきます。

○吉田会長　ご要望ということで、お受けとめさせていただいてよろしいですか。

市当局のほう、ご発言、もしございましたら。

確かに、この①の図面で出てくるのは、真ん中のところを廃止ということで分断されて、分断された狭いところは相応に単独で十分な指定が受けられるからということで、ここできているわけですが、今ご意見出ましたように、服部緑地の続きのようなところについて、こういうことでずると、公的な買い取りも無しにいくということについての、一定の市の当局のスタンス表明を、改めて求められているかと思いません。どうぞ。

○大椋参事　都市計画室参事の大椋でございます。市としましても、ここの服部緑地というのは貴重な緑地として位置づけがされており、重要なものと考えておりますので、今後も引き続き、大阪府に対しまして、事業化に向けて、前向きに検討していただくよう積極的に求めていきたいというふうに考えております。以上でございます。

○吉田会長　ということで、よろしいでしょうか。

○B委員　はい。

○吉田会長　竹谷のほうもそうでしょうかね。次々にマンションみたいな形になっていってしまうというのを、ずると、この審議会で追認するのはいかなものかというのは、毎回議論になるところではありますが、今回も改めて、そういうご意見が出たということでお受けとめいただければと思います。

ほかに何か特にご質問、ご意見ございませんでしょうか。

○C委員　会長、すみません。

○吉田会長　どうぞ。

○C委員 単純な質問になるんですけど、今回、生産緑地の変更というか、追加みたいなものがありまして、例えば、上山手ー1が、従来の地域の隣に、新たに含まれる地域が出てきているわけですけど、そういう場合、この30年のルールというのは、どうなるんですか。今まであった地域も含めて、この新たに告示から30年になるのか、今まであった地域は、もうだめだよとか、ちょっとその辺を教えてください。

○吉田会長 お願いします。どうぞ。

○宮本主査 都市計画室の宮本です。新規の指定に関しましては、指定から30年という都市計画上の制限がかかってきますので、今ある既存の地区については、当初指定平成4年ですので、令和4年、30年の段階で、その形になるか、一方やめられるかみたいな形ではなってきますけども、一応位置づけ的には、指定からの30年でいかせていただいております。

○吉田会長 よろしいでしょうか。

○C委員 わかりました。

○吉田会長 ほかにご質問、ご意見ございませんようですので。

○D委員 よろしいですか。

○吉田会長 どうぞ。

○D委員 9ページの江坂町3-3の一部廃止ということですがけれども、この廃止の範囲が今ちょっと、航空写真でも確認できてないんですけれども、微妙に接道しているのか否かというのが、ちょっとこの図面ではわかりにくいと思うんですけれども、その廃止後の土地利用について、この審議会でも配慮する必要があるのか否か。また今後、配慮する必要があるのであれば、この筆がどういう形で利用されるのが想像されるのか、お答えいただけますでしょうか。

○吉田会長 はい、いかがでしょう。どうぞ、お願いします。

○宮本主査 都市計画室の宮本です。現地は、前方スクリーンに示しておりますように、現在、農地転用なされまして、駐車場という土地利用になされている状況でござ

います。委員ご指摘のとおり、もう既に土地利用がなされる、次の土地利用されている状態のものを審議会に掛けさせていただくことについてですけれども、先ほどの生産緑地の枠組みでもちょっとご説明しましたが、買取申出されて、こういう制限が解除されますと、このように土地利用できるということは、緑地機能として生産緑地としての位置づけというものが存続要件がもうなくなってしまうので、ちょっと後追いの形になって本当に制度上恐縮なんですけれども、手続上、こういう制限解除されたものを、この本審議会にて諮問するという枠組みになっております。

○吉田会長 よろしいでしょうか。

○D委員 結構です。

○吉田会長 はい、ありがとうございます。

そうしましたら、この案件、審議会としてご了承いただいたということで進めさせていただきますのでよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○吉田会長 ありがとうございます。

では続きまして、議案第3号です。案件は「特定生産緑地の指定について」。これは特定という言葉が、今の第2号とは違う形の名称が出てきておりますが、これは新しい制度ということのようですので、この制度説明を含めて、この議案説明、事務のほうお願いいたします。

○宮本主査 それでは引き続き、議案第3号「特定生産緑地の指定について」、ご説明させていただきます。議案書は、1ページから3ページになります。失礼ですが、座って説明させていただきます。

この特定生産緑地の指定につきましては、本市としては初めての指定となっております。議案説明に先立ちまして、特定生産緑地制度について、前方のスクリーンでもお示ししながらご説明いたします。なお、お手元にも、スライドの資料を配付しておりますので、ご確認ください。それでは始めさせていただきます。

まずは、都市農地を取り巻く情勢についてご説明します。近年は全国的な人口減少に伴いまして、宅地需要は鎮静化してきており、現在は、より質の高い生活環境を求め、都市農地を生活に欠かせない農産物を供給し、都市の生活に潤いをもたらす緑地とみなすようになってきています。また、東日本大震災を契機として、防災の観点からも、都市農地を保全する必要性が高まっております。そのような背景から、平成27年度に、都市農業振興基本法が成立し、都市農地は、宅地化すべきものから、都市にあるべきものへと、位置づけが大きく転換されることとなりました。その流れを受けまして、平成29年度に都市緑地法と生産緑地法が改正されました。都市緑地法においては、緑地の定義に農地が明記され、生産緑地法においては、引き続き、生産緑地の保全を図ることで、身近な農業体験の場や、災害時の防災空間などとして、多様な機能の発揮が期待され、面積要件や建築規制の緩和等の改正がなされております。その法改正の中で、新しく特定生産緑地制度が創設されております。

続いて、特定生産緑地制度が創設された背景をご説明します。生産緑地は、2号議案でもご説明したとおり、告示から30年を迎えますと、買取申出が可能となっております。全国的にも多数の生産緑地が、令和4年、あと3年で、申出基準日を迎えることとなります。しかし、いつでも買取申出ができる状態は、緑地としての機能が担保されず、都市計画上、不安定な状態となります。また、買取申出が同時期に多量に発生すれば、都市農地、緑地の急激な減少などが懸念されておりました。そこで多様な機能を発揮する生産緑地を引き続き保全することを目的として、買取申出ができる時期を、さらに10年ずつ延長することができる、特定生産緑地制度が創設され、平成30年4月1日より施行となっております。

ここで、本市における生産緑地の指定状況について、告示年別の指定筆数をグラフでお示しいたします。現時点で、平成4年に生産緑地に指定をしている筆は、685筆あり、全体756筆に対して91%を占めております。また、所有者は246人中225人と、こちらも91%を占めております。面積ですと、約42ヘク

タールの生産緑地が、あと3年で告示から30年を迎えることとなります。本市におきましては、平成4年8月18日の指定が大半を占めておりますので、今後の説明につきましては、この平成4年8月18日を例に挙げてご説明いたします。

それでは、特定生産緑地制度の概要について、ご説明します。まず、生産緑地ですが、2号議案でもご説明したとおり、買取申出要件は、従事者の死亡、故障のほか、告示から30年経過する日以降となっており、税制については軽減措置がとられています。この生産緑地は、特定生産緑地制度の創設により、告示から30年経過するまでに、指定するか、指定しないかの、どちらかを選択することになります。特定生産緑地に指定した場合は、買取申出の要件が、従事者の死亡、故障のほか、申出基準日より10年延長となる令和14年8月18日以降となります。一方、指定しない場合は、いつでも買取申出が可能となりますが、都市計画上、不安定な状態となるため、税制の軽減措置がなくなります。具体的には、固定資産税については、申出基準日以降、段階的に宅地並み評価、宅地並み課税に上昇し、相続税の納税猶予は適用不可となります。

次に、生産緑地と特定生産緑地の指定手続の違いをご説明します。生産緑地地区を定めるには、2号議案でもご説明したとおり、面積要件などの指定要件を満たした農地について、都市計画法に基づき、都市計画審議会に諮問をして定めております。一方、特定生産緑地ですが、指定要件は申出基準日前の生産緑地となっており、指定に際しては、特定生産緑地として適正な農地を指定する必要があるため、生産緑地法により、都市計画審議会への意見聴取が規定されております。このように、特定生産緑地は、都市計画決定とは異なる行政手続を経て指定を行うものでございます。

続いて、生産緑地と特定生産緑地の関係を、図でご説明します。まず、生産緑地地区に、都市計画決定後は、その告示日から営農義務、管理義務や建築規制などの行為制限がかかります。次に、申出基準日までに、特定生産緑地に指定をしますと、このように2階建てのイメージとなり、行為制限等がかかっている状態で、市に買取申出



ができる申出基準日が10年延長となります。特定生産緑地に指定後は、令和14年8月18日までに、再度10年延長する更新手続きが必要となり、その後も同様に更新することが可能です。このように、都市計画法で位置づけをしている1階部分の生産緑地地区に対して、2階部分の特定生産緑地は、買取申出ができる時期が10年ごとの更新制という特徴が上乗せとなります。例えば、2回更新し、令和24年8月18日を経過した後に、従事者の死亡や故障に伴い買取申出がなされ、行為制限解除となりますと、生産緑地を廃止する都市計画変更を行うこととなります。そのため、この1階部分の行為制限解除をもって、2階部分の特定生産緑地の指定の解除となります。以上が、特定生産緑地制度の説明でございます。

それではここで、本市の指定方針について、ご説明します。特定生産緑地制度は、これまでご説明したとおり、買取申出ができる時期を、10年先延ばしにすることで、都市における緑の保全、確保を図るという制度となっております。そのため、指定方針としましては、特定生産緑地の指定に関する条項に基づき、生産緑地として適正に営農されていることを条件とし、所有者の営農継続の意思を尊重し、農地等利害関係人の同意取得ができたものについて、本市における貴重な緑の保全・確保をするべく、積極的に指定をするものでございます。

最後に、指定手続きについて、これまでの取り組みと合わせてご説明します。特定生産緑地制度施行後は、農業委員会やJAと連携し、制度周知を行い、本年2月に全体説明会を開催しました。本年5月には、平成4年指定の生産緑地所有者全員に、申出基準日到来のお知らせを送付し、指定申請の受付を開始しております。また、7月には地域別説明会を開催しました。指定に当たりまして、指定事務の平準化を図るために、農地等利害関係人の同意取得や、現地確認等を行った上で、要件の整ったものから順次、都市計画審議会にて諮問をし、指定を行います。また、次年度以降につきましても、継続して制度周知を行い、指定手続きを進めていきます。申出基準日を迎える令和4年は、最終意向確認を行った上で、申出基準日直前の指定を予定しております。

なお、平成4年以降に指定をした生産緑地につきましても、同様の流れで指定手続を行います。

それでは、前方のスクリーンでもお示ししながら、議案書に沿って進めさせていただきます。議案第3号をお開きください。

議案第3号「特定生産緑地の指定について」、次のとおり審議会に諮問をさせていただきます。議案書1ページをごらんください。指定の概要ですが、特定生産緑地の指定申請のあった筆107筆、面積は公簿で60,384平方メートルを特定生産緑地に指定するものでございます。

次に、議案書2ページをごらんください。令和元年5月7日から10月11日までの申請受付分を一覧でお示ししております。

続いて、議案書3ページは、特定生産緑地の申請があった地区を記した位置図でございます。この番号は、議案書2ページ、左端記載の番号と同一となっており、①から㊸までございます。

それでは、議案書2ページにお戻りください。本市の指定方針でもお示ししましたが、貴重な緑の保全・確保を図るべく、適正に営農されている生産緑地で、利害関係人の同意取得ができた一覧の生産緑地全てを、特定生産緑地に指定しようとするものでございます。指定に当たりましては、改めて生産緑地の営農状況等の現地確認をしております。参考に、一覧の1行目にあります①青葉丘南-1. 生産緑地地区について、前方のスクリーンでお示しいたしますのでごらんください。こちらは全体9筆で構成されている地区になっており、指定申請のあった4筆を網掛けでお示ししております。現地はこのように田として適正に営農されていることを確認しております。そのほかの地区につきましても、全てスライドの準備はしておりますので、確認したい場所がございましたら、この後の質疑にて番号をおっしゃっていただきましたら、お示しさせていただきます。

最後に、現在の特定生産緑地指定の申請状況でございます。指定対象685筆のうち、107筆の指定申請があったため、全体では15.6%の進捗となっております。これを納税猶予の適用別に分類しますと、納税猶予を受けている方からの申請は、約28%ですが、納税猶予を受けていない方からの申請は、約4%となっております。今後につきましても、農業委員会、JAと連携しながら、特定生産緑地指定に向け、本制度についての周知を行ってまいります。以上が、議案第3号についての説明でございます。

ご審議賜りまして、ご承認いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

○吉田会長 ありがとうございます。

この議案第3号、冒頭、私申し上げましたように、新たな制度。これは、昨年施行されたばかりの法改正。具体的には、この2枚ものところに改めて出ておりますが、都市緑地法と生産緑地法の改正です。2年半前に成立をして、昨年施行ということで、それに即して、10年単位で、従来の生産緑地の優遇制度と言いますか、というようなものを延長するというような制度が動き出しているということで、市長としては、この法改正に即して、今回2ページのリストに出ておりますように、先ほどの議案第2号で確認をした、184地区の生産緑地のうち、今回、2ページの一番上に出ています、10月11日までに申請を受けたもののうち38地区について、市当局として、その申請によって、営農意思と、営農状況を確認できた、現地確認済ましたということで、とりあえずということでしょうね。38地区について、市長として、この特定生産緑地に指定を改めてしたいと、いかがかと。これを是としていただけるかと、当審議会に諮問をされているということでお受けとめください。いかがでしょう。これについて、制度的枠組みについてのご質問、さらには今回10月までに申請されて、ほぼ1カ月の間に市当局が、38申請については、営農意思及び営農状況を確認できたということで、市長として、これを特定生産緑地としたいということです。いかがでしょう。どうぞ。

○A委員 農業委員会、Aでございます。都市計画室のほうに、お願い合わせまして、ご意見をとるんですが、特定生産緑地に関して、今年度発令をされたんですが、まだパーセンテージがそんなに多くないということもありまして、市のほうから各地権者のほうには、意向調査をされているというふう聞いております。それでも、どうしても人間の特性でしょうか。喉元過ぎてしまいますと、どうしても忘れがちになってしましまして、申請自体が、かなり面倒な手続をしないといけません。私も生産緑地をもっておりまして、もう手続は済ませたんですが、各筆ごとに登記簿をとって、所有者の確認等も含めまして、それを合わせて提出をするとか、かなり面倒な手続がありまして、かなり時間もかかります。その関係で、地権者の方にどうしても、事前とはいうものの、催告をしていただくとか、そういう形をしていただければと思っております。

特に、生産緑地をもっておられて、なおかつ、その土地が納税猶予がかかっている土地に関しますと、先ほど事務局のほうからも説明がございましたが、納税猶予としては、最終的には主たる農業従事者がメインになりますので、その方が死亡するまでということです。ずっとついてくるんですが、生産緑地については、制度としては、約30年で切れてしまいます。ところが納税猶予はずっと生きておりますので、その間ずっと納税猶予は引き続き行われますが、固定資産税等については5年段階で宅地並みに戻ると。ただ、その段階でも納税猶予としては受けられるという形になりますが、その主たる農業従事者が死亡されたりになりますと、その土地はもう、次は納税猶予は受けられないと、そういうことになります。ぜひ委員の方々も含めまして、そういう状況が、もし、ほかの場で、ご質問等がありましたら、生産緑地等、都市計画のほうに、もしくは農業委員会でも構いません。質問、お問い合わせをいただいて、全ての生産緑地の方が、できれば緑地保全も含めまして、ずっと生産緑地を続けていただくというふうに希望しておりますので、ぜひ事務局のほう、生産緑地、都市計画のほう、よろしくお願ひしたいと思います。

○吉田会長　という要望が出たということで、議事録に残していただき、しかるべく市長等にもお伝えいただければと思います。

○A委員　もう一点なのですが、申し訳ございません。2号議案で、今回初めてのケースだと思うんですが、生産緑地が追加されました。今回、この追加に関しては、500平方メートルを軽く超えておりますので、生産緑地の指定については、面積要件に関しては問題なかったと思うんですが、私1年ほど前に市長のほうに、農業委員の会長ということで、300平米へ、ということでご依頼をした記憶がございます。その中で、今、議会も含めまして500平米ということで吹田市は動いているんですが、こういう形で生産緑地が追加指定されるということになりますと、300というケースも出てくる可能性もありますので、再度、そういうことが起こってもならないように、もしくは、ほかの方が生産緑地を解除されて、問題になったら道連れで生産緑地が解除されるということでありましたので、ぜひその辺も、もう一度300に関してはご検討いただいて、ほかの市も300に移行している市がたくさんございます。吹田市も、横並びというわけではないと思うんですが、ぜひそういう形で、生産緑地を残すという意味でも、300のほう、再度ご検討いただければと、私のほうからお願いをしたいと思います。以上です。

○吉田会長　はい。ほかにご質問、ご意見ございませんか。

　　ちょっと私から確認させてください。2ページのこのリストの一番上に、5月から10月までの、この申請受付分ということで今回リストをつくられてますが、申請はこれ、随時ですか。どうぞ。

○宮本主査　都市計画室の宮本です。申請は随時受けております。

○吉田会長　審議会等の手続は、半年に1回というようなことで、処理していこうということでしょうか。

○宮本主査 利害関係人の同意に、相続税の納税猶予を受けている方に関しましては、税務署のほうに、こちらが、かわりに同意をとるという手続が発生しますので、審議会の1カ月ほど前を期限として、締め切りをさせていただいています。

○吉田会長 重ねてですが。

○宮本主査 年に1回。

○吉田会長 年に1回、今後。

○宮本主査 はい。

○吉田会長 とすると、令和4年というところまで、来年度、再来年度くらいで処理は終えて、処理する。

○宮本主査 はい。

○吉田会長 ということですね。

○宮本主査 今年入れて4回かけて、指定をしていきます。

○吉田会長 そうということですね。わかりました。元年、2、3、4年まで一応処理すると。

○宮本主査 はい。

○吉田会長 はい、ではそうしましたら、今回出てきております新しい制度での指定、市長のほう、あるいは市当局として、繰り返しになりますが、営農意思、営農状況等の現地確認も済ませたので、38指定について。どうぞ。

○E委員 1点だけ確認なんですけど、2ページの番号の16番と、例えば30番の面積が472平米、280平米ということになっているんですけども、いわゆる、今、生産緑地として指定されてる中で、部分的に特定生産緑地という申請があったということはわかるんですけども、最終的にトータルとして、一連のやつが500平米に達しない場合は、どういう取り扱いになるかというのを、ちょっと教えてください。

○吉田会長 どうぞ、お願いします。

○宮本主査 都市計画室の宮本です。生産緑地自体、複数の筆で構成されている地区というものが多数存在します。今回確かに先立って、例えば16番ですと、472平米の指定申請がございました。ここに関しましては、あと6筆で実は構成されておりました、最終、令和4年の段階で、全ての申請が出切らないと、どういう形になるかわかりませんが、もし、ほかの6筆の方が指定の申請をなされない場合というのは、場合によっては500平方メートル満たなくなってしまうのですが、近くに、ほかの生産緑地があった場合、一団の要件の緩和といたしまして、隣接街区のものと合わせて、生産緑地として存続できるような取り扱いのほうも、昨年度から運用しておりますので、できるかぎり、そういった道連れ、指定の意思があるのになくなるということがないように、周囲の状況を見て指定を進めているところでございます。

○吉田会長 ご質問者、よろしいでしょうか。

○E委員 そういう意味では、先ほど、農業委員会からお話があった300平米というのも、やっぱり吹田市の場合は、かなり貴重な農地でありますから、合わせて検討が必要かなというふうに思いました。

○吉田会長 はい。というご意見も出たと、記録にとどめていただければありがたい、私も思います。よろしいでしょうか。

○C委員 会長。

○吉田会長 どうぞ。

○C委員 今回の議案でもわかるとおり、生産緑地の保全に積極的に取り組んでいきたいという意向はよくわかるんですけど、最終的にというところとあれなんですけど、何ヘクタールぐらいの生産緑地を残したいと、そういう目標値があるのであればおっしゃってください。

○吉田会長 いかがでしょうか。目標値みたいなものを、当局として考えておられるのか。

○大掠参事 都市計画室の大掠でございます。具体的に目標値として、これだけというのは定めてないんですけれども、可能なかぎり、生産緑地は保全していくという立場で、いちおう全地区について、特定生産緑地の指定についてはお願い、周知しているところでございます。

○吉田会長 はい、どうぞ、重ねて。どうぞ。

○C委員 ただでさえ、過去、この30数年の間でどんどん減っていつているわけですから、従来のその優遇制度だけでは、魅力がないということですよ。転売してしまっただけがいいわけですから、進んでいつているわけで、本当に生産緑地を残したいというのであれば、吹田市独自でも何らかのインセンティブを設けないと、それは減っていくに間違いのないわけですから、そういうのは何か考えておられるんですか。

○吉田会長 という、ご質問についてはいかがでしょう。

○大掠参事 はい。現時点では吹田市独自での、という考えはありません。ただ今回、この特定生産緑地という制度ができましたので、これを活用すれば、今までの、そういう税制の優遇が継続されるということから、まずはこれをしっかりと地権者さんのほうに周知していつて、農地として継続して活用していただくという方向で、今我々は努力をしているところです。

○C委員 はい。

○吉田会長 どうぞ。

○C委員 最後は意見になりますけど、先ほども申しましたけど、現状維持だと減っていくわけですから、何らかのインセンティブをつけてあげないと、それは減っていきますよ。生産緑地を残したいというのであれば、それは何か考えるべきじゃないかということは意見しておきます。

○吉田会長 というご意見が出た。これは議会案件かもしれませんが、委員会としても、審議会の中にも、そういう意見が出たということでお受けとめいただければと思います。



よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

○D委員 先ほどの委員さんの質問と関連するのですが、同じ2ページの38申請のうち、当初の生産緑地の要件の500平米を割り込んでいるのが数点あるということで、筆単位の、一団の農地の中のある部分の筆をとということですけども、これは新たに筆単位でなくて、区画の変更とかして、この部分だけ切り分けて、特定生産緑地として申請したりということも可能なんではないでしょうか。

○吉田会長 はい、どうぞ、宮本さん。

○宮本主査 都市計画室の宮本です。指定の申請自体は、分筆しての指定申請は可能というふうに手引きのほうでは定められております。

○吉田会長 よろしいですか。

○D委員 はい、いいです。ちょっと続いて伺います。ちょっと使い勝手がいい運用にはなっているということですね。それで、今の38地区申請ですけれども、全体の割合なんかで約6ヘクタールですか。ごく一部なんですけれども、これは実際には、市のほうが主導して、あなたのところはぜひ、この特定の生産緑地の制度を使って延長してほしいみたいなことは働きかけていらっしゃるのか、それとも所有者が自発的に使いたいと申請してこられたのか、どちらでしょうか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○宮本主査 全ての方に同じ内容で、間もなく申出基準日迎えますので、特定に移行していただきたい旨を送付しておりまして、それに対して指定申請の意思のある方の指定をしておりますので、特にこちらから、あなたのところ特にではなく、全員を対象にしております。

○D委員 なるほど。

○吉田会長 よろしいですか。

○D委員 はい、いいですか。ということは、申請があっても却下されるということは、もうあり得ないという理解でよろしいのでしょうか。

○吉田会長 どうぞ。

○宮本主査 申請を受けた後には現地確認等、また合わせて農業委員会が実施してま  
す農地等パトロールにおいて、現況を生産緑地として適正に営農されているかどうか  
というところの判断をしておりますので、場合によっては、その不耕作の状態のもの  
は、その年の指定の案には、受け付けないということはありませんが、今回全て、適  
正な営農状況という回答をいただいております。

○D委員 わかりました。

○吉田会長 よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

○A委員 補足ですけど、農業委員会としては、農地が健全に耕作されているかとい  
うのを、毎年8月ぐらいに農地パトロールをしております。その中で、正常にされて  
ないケースもたまにはございます。そういう場合には、農業委員会として利用調査を  
させていただいて、意向調査、要するに、その土地を将来どうするんだということを  
意向調査をさせていただいておりますので、その情報はたぶん、都市計画とは同じデ  
ータになると思うんですが、そういう形で連携をしながらしておりますので、最悪、  
農地で保全できないということであれば、ほかの手段をとる形になると思います。  
例えば、特に宅地並み課税がかかっている農地については、雑種地に変わる可能性が  
あります。ですので、税制的に優遇が受けれないということが出てくるかと思  
います。そこら辺もご承知をいただければと思います。以上です。

○吉田会長 はい。よろしいでしょうか。

そうしましたら、審議会として、この主張、新たな制度での特定をつけた生産緑地  
の制度、指定をするということでご了承いただいたということで処理させていただき  
たく思います。ありがとうございました。

続きまして、4号。このご説明、事務のほう、お願いいたします。

○井ノ口主査 都市計画室の井ノ口でございます。よろしくお願いたします。

それでは、議案第4号「北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更について」のご説明をさせていただきます。

議案書は、議案第4号の1ページから15ページになります。失礼ですが、座ってご説明させていただきます。

それでは、議案説明に先立ちまして、地区計画制度についてのご説明をさせていただきます。スクリーンにてご説明いたしますので、前方のスクリーンをごらんください。

まず、都市計画等で定められている建築物等に関する規制について、ご説明させていただきます。この図のように、用途地域や高度地区など、都市計画などで定められている、さまざまな制限が積み重なっております。こういった制限に、その地区にふさわしい土地利用を実現するため、詳細な土地利用制限を上乗せするのが地区計画となります。つまり地区計画とは、当該地区にふさわしい土地利用を実現するため、地区住民等の合意形成を図りつつ、詳細な土地利用制限を行う制度です。言いかえますと、地区レベルの都市計画とも言えます。

次に、地区計画制度の構成ですが、目標・方針・地区整備計画の3段階で構成されています。まず、どのような目標に向かって、地区のまちづくりを進めるかを定め、次に目標を実現するための方針を定め、それらをもとに、具体的なルールである地区整備計画を定めるという流れになります。なお、方針につきましては、土地利用の方針・地区施設の整備の方針・建築物等の整備の方針の大きく3つがあります。また、具体的な制限、ルールであります地区整備計画には、公園・広場・通路などの地区施設と、用途・建蔽率・容積率などの建築物等に関する事項などがあります。以上が地区計画制度の概要であります。

それでは、議案書に沿ってご説明いたしますので、お手元の議案書の議案第4号の1ページから3ページをごらんください。なお、スクリーンの左上にお示ししております数字は、議案書の該当ページになります。こちらにお示ししておりますのは、千

千里ニュータウン地区地区計画の法定計画書の概要でございます。議案書では1ページに、名称・位置・面積がございまして、地区全体の目標がございまして、議案書2ページ、3ページには、目標を実現するための方針。こちらにつきましては土地利用、地区施設、建築物等の3つの方針が掲げられています。2ページの土地利用の方針では、千里ニュータウンの各地域の特性に合わせ、7つの地域に分けて方針が定められており、今回の議案第4号では、1. 戸建・低層住宅地区、2. 中高層住宅地区の方針が該当いたします。なお、議案書の1ページから3ページにわたってご説明をさせていただきました、本地区の地区計画の目標と方針につきましては、平成21年6月に都市計画決定され、その後、「千里ニュータウン再生指針2018」が確定されたことに伴い、平成31年3月に都市計画変更されておりますが、今回、これらについての変更はございません。

次に、お手元の議案書の4ページ、5ページをごらんください。こちらは、先ほどの千里ニュータウン地区全体の目標と方針に基づき、建築物等に関する具体的な制限である地区整備計画を定めた地区の一覧でございます。千里ニュータウン地区における地区整備計画につきましては、協議の整った地区から順次追加しております。今回は議案書5ページの表、下3行の下線分、高野台1丁目(2)、古江台3丁目(1)の中高層住宅地区を2地区、古江台1丁目(1)の戸建低層住宅地区を1地区、計3地区を追加しようとするものでございます。

続きまして、都市計画の変更理由をご説明いたします。前方のスクリーンをごらんください。議案書は、議案第4号の10ページとなります。千里ニュータウンは、まちびらきから50年余りが経過し、少子・高齢化の進展など、さまざまな課題とともに、老朽化した住宅の建てかえが本格化する時期を迎えています。老朽化した住宅の更新や土地利用の転換等に当たり、千里ニュータウンの特性及び各地域の特性を勘案し、戸建低層住宅または中高層の共同住宅等が立地する良好な住環境を保全すること

を目的として、これらの地区整備計画を定めるため、千里ニュータウン地区地区計画を変更するものでございます。

次に、位置図でございます。議案第4号の11ページをごらんください。前方のスクリーンの赤色でお示ししておりますところが、千里ニュータウン地区地区計画の位置でございます。

続いて、こちらが計画図でございます。前方のスクリーンでは、緑色の丸でお示しております3カ所が、今回、地区整備計画を追加する地区でございます。

それでは、追加する地区ごとに、地区整備計画の概要についてご説明いたします。まずはこちらの、高野台1丁目(2)についてご説明いたします。前方のスクリーンをごらんください。議案書は戻りまして6ページ、7ページとなります。地区の名称は、中高層住宅地区、高野台1丁目(2)、位置は高野台1丁目。地区の面積は約1.3ヘクタールでございます。今回は、UR団地の建てかえに伴う地区整備計画の追加でございます。

続きまして、現地の写真を幾つかご紹介したいと思います。まずこちらが、航空写真でございます。スクリーンで、赤色の線で囲まれているところが、今回、地区整備計画を定めようとする高野台1丁目(2)の範囲でございます。地区の西側には、阪急南千里駅があり、周辺には府営住宅、市営住宅などが立地しております。また、周辺には、既に地区整備計画の定められている区域があり、本地区には高野台1丁目(1)地区が隣接しております。

続きまして、地区の様子を撮った写真を数枚ご紹介いたします。まずは地区の南側から北西に向かったの写真でございます。赤線で囲まれているところが、今回地区整備計画を策定する地区でございます。続きまして、地区の南側から北東に向かったの写真でございます。こちらの赤色の線で囲まれているところが、今回、地区整備計画を追加する地区となります。続きまして、地区の北側から南へ向かったの写真ござ

います。写真左側が高野台1丁目（1）地区で、赤線で囲まれているところが、今回、地区整備計画を追加する地区でございます。

それでは、地区整備計画の具体的な内容について、ご説明させていただきます。お手元の議案書は6ページから7ページをごらんください。説明につきましては、スクリーンを中心にご説明いたしますので、前方のスクリーンをごらんください。まず地区施設の配置及び規模に関する事項といたしまして、通路を定めております。前方のスクリーンでは、緑色の点線で、地区施設の通路の位置をお示ししております。幅員が約2メートル、延長が約90メートルとなります。住区再生プランにも記載されている団地内の通路を、将来にわたって担保していくため、地区施設として定めるものです。

次に、建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限では、計画書にお示ししております共同住宅・学校・老人ホームなど、8つの項目が建築できるものとし、それ以外を制限するものです。

次に、容積率の最高限度につきましては、住宅の用途に供する部分は10分の15、すなわち150%としております。

次に、壁面の位置の制限としましては、敷地境界から3メートル後退することとしております。

次に、壁面後退区域における工作物の設置の制限として、壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならないこととしております。

そのほか、建築物等の形態、または色彩、その他の意匠の制限及び垣または柵の構造の制限についても、それぞれ制限しております。以上が、高野台1丁目（2）に関する概要でございます。

続きまして、古江台1丁目（1）について、ご説明させていただきます。まず位置につきましては、前方スクリーンの緑色の丸でお示ししているところでございます。

それでは、概要を説明させていただきます。前方のスクリーンをごらんください。議案書は、議案第4号の8ページとなります。地区の名称は、戸建低層住宅地区、古江台1丁目（1）、位置は古江台1丁目。地区の面積は約3.4ヘクタールでございます。こちらの地区は、地区内の自治会で組織する、まちづくり委員会より、都市計画提案がなされた地区でございます。

まず当地区における、まちづくりに関する取り組みの経過について、ご説明いたします。前方のスクリーンをごらんください。平成28年9月に、地区内で保育所の建設計画が持ち上がったのをきっかけに、自治会よりまちづくりについての相談がありました。そして、今後のまちづくりに向けた調査、勉強会を進めていくため、古江台1丁目西部自治会まちづくり委員会が発足しました。その後、地域とともに、まちづくりのルール策定に取り組むこととなり、調査、勉強会、課題整理、ルール化検討などを進めてまいりました。まず平成29年12月に、今後のまちづくりを進めていく上での目標、スローガンを決めました。そして平成31年3月には、自治会においてのルールである、地区のガイドブックが自治総会にて承認され、本地区のルールとなりました。そのルールを都市計画上のルールとするため、令和元年7月に地区整備計画（案）の策定に至りました。その後、住民間の合意調整を経て、まちづくり委員会より吹田市へ、都市計画提案書が提出されました。

続きまして、現地の写真を幾つかご紹介したいと思います。まずこちらが航空写真でございます。スクリーンで、赤色の線で囲まれているところが、今回、地区整備計画を定めようとする、古江台1丁目（1）の範囲でございます。地区の西側に千里中央公園があります。本地区及び地区の周囲には、低層の戸建住宅が立地しております。また、既に策定済みの古江台2丁目（1）地区に隣接しております。

続きまして、地区の様子を撮った写真を数枚ご紹介いたします。まずは、地区の西側から東に向かったの写真でございます。高台となっている市所有の緑地からの写真

で、地区内には低層の戸建住宅が立地しております。続きまして、地区の南側から北側に向かっての写真でございます。低層の戸建住宅が立地しております。

それでは、地区整備計画の具体的な内容について、ご説明させていただきます。お手元の議案書は議案第4号の8ページをごらんください。説明につきましては、スクリーンを中心にご説明いたしますので、前方のスクリーンをごらんください。建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限について説明させていただきます。今回の地区整備計画では、地区内を2つの地区に分け、立地できる建築物のすみ分けを行うことで、現状の良好な住環境を維持しようとするものです。まずA地区は、戸建住宅のほか、福祉施設や保育施設を建築することができる地区となります。次にB地区は、主に戸建住宅が立地することができる地区となります。A地区とは違い、福祉施設や保育施設が立地できない地区となります。そのほか、建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限及び垣または柵の構造の制限についても、それぞれ制限しております。以上が、古江台1丁目(1)に関する概要でございます。

続きまして、古江台3丁目(1)について、ご説明させていただきます。まず位置につきましては、前方のスクリーンの緑色の丸でお示ししているところでございます。

それでは、概要を説明させていただきます。前方のスクリーンをごらんください。議案書は議案第4号の9ページとなります。地区の名称は、中高層住宅地区、古江台3丁目(1)。位置は、古江台3丁目。地区の面積は約0.6ヘクタールでございます。こちらの地区は、旧警察待機宿舎が立地していた敷地が売却され、民間事業者により共同住宅へ土地利用転換されることに伴い、地区整備計画を追加するものでございます。

続きまして、現地の写真を幾つかご紹介いたします。まずこちらが航空写真でございます。スクリーンで、赤色の線で囲まれているところが、今回、地区整備計画を定めようとする、古江台3丁目(1)の範囲でございます。周囲には、阪急北千里駅、旧北千里小学校、府営吹田古江台団地が立地しております。



続きまして、地区の様子を撮った写真を数枚ご紹介いたします。こちらは、地区の北東から南西に向かって撮影したものでございます。現在は、新設建物の工事が行われております。こちらは、地区の東側から西側に向かって撮影したものでございます。赤線で囲まれているところが、今回、地区整備計画を追加する地区であります。

それでは、地区整備計画の具体的な内容について、ご説明させていただきます。お手元の議案書は、議案第4号の9ページをごらんください。説明につきましては、スクリーンを中心にご説明いたしますので、前方のスクリーンをごらんください。

まず、建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限では、計画書にお示ししております、共同住宅・学校・老人ホームなどの8つの項目が建築できるものとし、それ以外を制限するものです。

次に、建築物の容積率の最高限度につきましては、住宅の用途に供する部分は10分の15、すなわち150%としております。

次に、建築物等の高さの最高限度は25メートルとしております。

そのほか、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限及び垣または柵の構造の制限についても、それぞれ制限しております。以上が、古江台3丁目（1）に関する概要でございます。

続きまして、法定手続の経過についてご報告いたします。縦覧等につきましては、都市計画法第16条による、吹田市地区計画等の案の作成・手続に関する条例に基づき、利害関係者に対し、令和元年9月24日から10月8日まで縦覧を行い、10月15日まで意見書の提出を受け付けましたところ、意見書の提出、縦覧者ともにございませんでした。

次に、都市計画法第17条に基づき、広く市民などを対象に、令和元年10月23日から11月6日まで縦覧を行い、意見を受け付けましたところ、縦覧者数が1名でございました。なお、意見書の提出はございませんでした。以上が議案第4号、

北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更（吹田市決定）についての説明でございます。

どうかよろしくご審議賜りまして、ご承認いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

○吉田会長 はい、ありがとうございました。

この4号議案は、タイトル出ておりますように、北部大阪都市計画という、大阪府北部の千里地域に設定されている計画なのですが、その中に千里ニュータウン地区という、吹田の地域がごっそり入っております、その地区計画を、今回、改めて3カ所追加するような形で変更したいという諮問をいただいているということでございます。

重ねて私の立場で確認をさせていただこうと思っておりますのは、2ページの土地利用、つまり土地の利用のあり方、方針について、7種類の地区設定、種類設定が実はあると。1から7あって、それぞれのものに応じての規制枠組みがあるわけですが、今回、その1番、戸建低層というのと2番の中高層という縛りを新たに、5ページの一番下の高野台について、中高層地区指定。古江台の1丁目のほうについては、戸建低層で、3丁目のほうは高野台と同様に中高層という縛りをかけるというご提案内容です。個別には6ページ、7ページ、8ページ、9ページにかけて、その3地域についてのそれぞれの縛り制度枠組みが打ち出されているということです。それぞれ、12ページ以下に計画図ということで、この黒く塗りつぶした3カ所で、13ページの最初の高野台については説明ありましたように、UR団地、南千里の東側になるのか。いうところについての建てかえ、しかるべく通路も確保した形で、こういう中高層としての縛りを。そして14ページの古江台、千里中央公園の東側については、こういう形で、最後もう一つ、古江台の3丁目について、これも旧警察の宿舎の売却に伴う、この地域について、吹田市として、中高層住宅地区としての指定をして縛りをかけたいというご提案でございます。

ご質問、ご意見ございましたら、どうぞ、ご遠慮なく。

今ご説明ありましたように、それぞれの従来のある方に、マンションができそうだというようなこと等で、こういう指定を、ニュータウンの地区計画の枠組みの中にするべく設定をして、吹田市として、縛りをしっかりかけたいというご提案でございます。よろしいでしょうか。

○F委員 いいですか。

○吉田会長 どうぞ。

○F委員 13ページの高野台1丁目の件なんですけれども、今建て替え中で、恐らく、建て替え後も同じような形状の2棟、北側と南側に1棟それぞれ、高層の建物が建つというふうに自分では思っているんですけれども、通路を設置する意味合いというのがちょっとよくわからなくて、今も別に通路がなくなっちゃって、中を自由に、今も建て替え前、壊す前も、中に入って通り抜けて、幾らでもできたし、この左側に陸橋がありますので、そこにも、どこからでも行けるような感じになってましたが、これ、あえて通路ということを設定する意味をちょっと教えていただけますか。

○吉田会長 お願いします。どうぞ。

○井ノ口主査 説明の中でも申し上げたんですけれども、住区再生プランというものが先に設定されてまして、そちらの住区内の街区内の通路として、もう指定されているということがありまして、そちらの担保性を、これからも高めていくために、通路として都市計画に定めて、これからも維持していこうということで、今回、通路指定をさせていただきます。

○F委員 ありがとうございます。

○吉田会長 はい。

○F委員 では、今回は別に、北と南にそれぞれ建物が建つので、この通路を邪魔するようなものはないんですけど、将来にわたって、例えば、この通路を遮るような建

て方はできないよと、そういうことでもって、今とりあえず、今は何の障害もないんだけど、設定をしておくよと、そういうことよろしいですか。

○吉田会長 よろしいですか。はい、どうぞ。

○井ノ口主査 はい、都市計画室の井ノ口でございます。そのとおりでございます。

○F委員 はい、わかりました。

○吉田会長 はい、ありがとうございます。ほかにご質問、ご意見ございませんでしょうか。どうぞ。

○D委員 3件共通で、ページ数で言うと、6．7．8．9です。容積率の最高限度、住宅の用途に供する部分が150とするということで、2件についてあるんですけども、これは要は、住宅の用途以外の用途については、法律で定めるものが上限であるという理解でよろしいでしょうか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○井ノ口主査 都市計画室の井ノ口でございます。そうですね。一応、書いてあるとおり、住宅の用途に供する部分に関しては150%、それ以外については住宅が150%で、それに上乗せして、ほかのものも建築できますよという規定であります。以上でございます。

○吉田会長 よろしいですか。

○D委員 はい。ちょっと続いて伺います。ページ数にして、8のこの古江台のA・Bに、ちょっと2カ所に分けていらっしゃる件ですけれども、用途の制限について、ちょっとお伺いしたいんですけれども、2番のこの兼用住宅の中で、A地区は130条の3に定めるものということで、全部ですね。B地区については130の3、1．6．7号と3個に限定されてますけど、これちょっと具体的に、A・Bそれぞれ、どういうものが可能なのかをお示しいただけますでしょうか。

○吉田会長 いかがですか。どうぞ。

○井ノ口主査 都市計画室の井ノ口でございます。A地区のほうで130条の3に定めるもの全てということで、事務所でありますとか店舗・美容室・パン屋さんであるとか、学習塾・アトリエなどが建築できます。B地区につきましては、事務所とか学習塾・アトリエなど、特定の人が入り出すような施設のみを建築可能としております。以上でございます。

○吉田会長 よろしいですか。

○D委員 わかりました。ちょっと続けて伺います。同じく、この古江台1丁目のA地区ですけれども、この部分に関して、現状は今、これは福祉系の施設の外構工事を始められたりとかして、市の所有分についても整地されたりされてるわけですが、今後その土地利用についての想定されていることとか、市の所有分についての今後の見通しについて、お聞かせ願えますでしょうか。

○吉田会長 はい、お願いします。

○井ノ口主査 都市計画室の井ノ口でございます。法面の復旧工事に関しては、もう既に終わっている状況でございます。その、法面の上のアスファルト部分の追加工事につきまして、今後発注する予定だということは聞いております。以上でございます。

○吉田会長 ということで、よろしいですか。

○D委員 はい、結構です。また、ちょっと関連して伺っていきますけど、この隣に豊中市の千里中央公園があって、その展望台が耐震性とか安全性に問題があるとかということで閉鎖されてという状況ですけれども、市民・府民にとっては、吹田、豊中の市境関係なく、あのあたり、見晴らしがよくて、割と憩いのスペースみたいになっているところら辺で、そのあたり、豊中市さんと情報共有であるとか、連携されてることとかはございますでしょうか。

○吉田会長 何かございますか。どうぞ。

○井ノ口主査 都市計画室の井ノ口でございます。すみません。千里中央公園の展望台につきましては、ちょっと確認ができていない状況でございます。以上です。

○吉田会長 そういうご指摘あって、展望台が倒れたとかどうか知りませんが、千里中央公園に隣接してますので、豊中のほうと、場合によっては情報交流をやっていただいたほうがいいのかもかもしれません。今回、こういう形で承認をとったのだけれどということで、それを要望として私からも出しておこうと思います。以上ですか。

○D委員 続けてお伺いします。最後になりますけど、これもまた3地区共通で、随所に調和を図るものとするであるとか、色彩等に配慮しなければならないであるとか、いろいろ、その努力義務的なことが記載があるんですけど、これについての審査であるとか、検査とかは、されることはあるのでしょうか。

それと合わせて、古江台3丁目の分の、この分譲住宅のこういう、実際もう設計も終わって着工もされている状況で、要するに、地区計画の審査というか、協議を今している状況で、もう建築確認もおとりて着工しているという、この辺の前後関係については、どのように扱っていらっしゃるのかというのも伺えますでしょうか。

○吉田会長 どうぞ。

○井ノ口主査 都市計画室の井ノ口でございます。数値基準ですけれども、地区計画上は特に定めておりません。後は景観の基準に沿って、地区計画のほうも指導をさせていただいているという状況でございます。

申請の前後関係ということですが、地区計画の策定前後で、地区計画に届け出が必要か必要でないかというのが決まってくるので、地区計画上の審査につきましては、今の段階では、古江台3丁目（1）については、審査自体はされてないんですけども、内容に合うような形で計画されていると思いますので、こちらの件に関しては問題ないと認識しております。以上でございます。

○吉田会長 どうぞ。

○D委員 いわば、今の千里ニュータウンの景観基準に従って、事業者ないし設計者は、今の現状の景観基準に従って、事業者ないし設計者は、しっかりやっていたらという性善説に基づいているという理解でよろしいですか。

○吉田会長 はい。ということでしょう。はい、どうぞ。

○檀野主幹 都市計画室の檀野と申します。ただいまのご指摘ですけれども、この地区計画3地区とも共通になります。定めるに当たりましては、土地の権利者の合意が必要になってまいります。そちらの合意の協議を進める過程において、これが実際に工事に入られる前にも、最終的な地区計画の形を見据えながら、協議調整を図りながら計画を進めていただいているという事情でございますので、性善説だけではないということで、よろしく申し上げます。

○吉田会長 はい。ということでもよろしいでしょうか。

○D委員 はい。

○吉田会長 ご質問ありがとうございました。

そうしましたら、この4号議案、地区計画の変更、3地区の追加について、ご了承いただいたものとして処理させていただいてよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○吉田会長 はい、ありがとうございました。

そうしましたら、5号議案に入らせてください。

吹田市の景観まちづくり計画、この基準変更についてのご提案がございます。事務のほう、よろしく願いいたします。

○隅田主査 都市計画室の隅田でございます。よろしく願いいたします。

それでは、議案第5号「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変更について」、ご説明させていただきます。議案第5号の議案書1ページから23ページとなっております。よろしく願いいたします。座って説明させていただきます。

まず初めに、前方のスライドで、景観形成基準について、ご説明をさせていただきます。

正式名称は、「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」ですが、説明の中では短縮いたしまして、「景観形成基準」とさせていただきます。

景観法第8条第1項に、景観行政団体は、良好な景観の形成に関する計画として、景観計画を定めることができるとされており、本市景観まちづくり条例、第9条第1項において、景観法に規定されております景観計画は、本市におきましては景観形成基準であると位置づけております。定められる事項といたしましては、建築物の形態意匠の制限・高さ・色彩・壁面の位置の制限・植栽などがございます。

次に、景観形成基準の変更に関する流れについて、ご説明をさせていただきます。

景観法第9条第2項では、景観計画、本市では本日諮問させていただいております景観形成基準を定めようとするとき、都市計画区域内にかかる部分について、あらかじめ、市都市計画審議会の意見の聞かなければならないとなっております。こちらは、変更について準用されます。また、本市景観まちづくり条例第9条第5項及び第6項では、市都市計画審議会の意見を聞く前に、景観まちづくり審議会の意見を聞かなければならないとなっております。本日、当審議会に諮問させていただいております案件につきましても、先日11月1日に開催いたしました、景観まちづくり審議会に諮問し、ご承認をいただいております。

こちらは、景観形成基準の変更についてのスケジュールでございます。土地所有者等と、基準の内容について協議を行った後、8月26日から9月25日までの31日間、パブリックコメントを行い、景観まちづくり審議会を経て、本日、当審議会に諮問させていただいております。その後、告示及び縦覧を予定しております。

次に、議案書の構成について、ご説明させていただきます。

議案第5号の議案書3ページから4ページをごらんください。



目次に記載されております、81ページまでのページ番号が、景観形成基準全体のページ番号となっております。お配りしております議案書は、変更箇所を中心として基準を抜粋したものとなっております。また、お手元の議案書に記載しておりますページ番号は、抜粋したものに通し番号をつけたものとなっております。よろしくお願いいたします。

次に、議案書10ページをごらんください。

図1は、景観計画区域図でございます。本市では、市域全体を景観計画区域としております。その中で、重点的に景観形成を図る地区として、景観形成地区を現在21区指定しております。

議案書11ページ、別表1が、市域全体の景観誘導基準となっております。

次に、議案書14ページでございます。A3のカラー刷りの別表2が、市域全体の色彩基準となっております。

続きまして、議案書16ページ以降は、別表3といたしまして、景観形成地区ごとの基準となっており、お手元の議案書では、今回、変更箇所の抜粋となっております。

改めまして、議案書10ページをごらんください。

前方のスクリーンでもお示しさせていただいておりますが、本日諮問いたします変更箇所は、景観形成地区といたしまして、長野東地区(2)及び中高層住宅地区高野台1丁目(2)の、2地区を追加指定するものでございます。また、長野東地区(2)の追加指定に伴いまして、既に指定済みであった長野東地区の地区名に(1)を追加するものでございます。中高層住宅地区高野台1丁目(2)につきましては、議案第4号にてご説明させていただきました、地区整備計画と合わせて、景観形成地区の指定を行うものでございます。

まず、長野東地区(2)からご説明させていただきます。

前方スクリーンの赤で囲んでおりますところが、長野東地区(2)の場所でございます。地区の南側は、摂津市との市境になってございます。また、都市計画道路山田

摂津線と都市計画道路千里丘朝日が丘が交わるところにイズミヤ千里丘店がございます。対象地区から少し北へ上がりますと、平成20年1月に、既に景観形成地区に指定済みの、長野東地区（1）がございます。

こちらは、地区の北側道路を東側から撮った写真でございます。写真左手の仮囲いをしている箇所が対象地でございます。地区の北側道路沿いには、店舗や中高層のマンション・保育園等、さまざまな用途が混在しております。こちらは地区の西側でございます。西側にはマンション、その北側には昨年オープンした、スーパーマーケットのサタケビエラ千里丘店がございます。こちらは、地区の中央に位置する道路を、西側から東向きに撮った写真でございます。開発により道路が拡幅され、両側に歩道が設けられております。地区の西側には、今回の開発によってつくられた提供公園が完成しております。こちらは地区の南側の道路でございます。地区の南西側に隣接して戸建住宅が建っております。写真の右手側が吹田市、左手側が摂津市ということになっております。こちらは、地区の東側道路でございます。地区に隣接して戸建住宅が建ち並んでおります。

それでは、基準の内容に入らせていただきます。

議案書17ページをごらんください。また前方のスライド、右上に表示しておりますページ番号が議案書のページ番号となっておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、長野東地区（2）、この地区の用途地域は第1種住所地域でございます。

ア．位置は、長野東地内。イ．区域は図のとおりでございます。ウ．面積は1.2ヘクタールでございます。今回指定いたします長野東地区（2）は、中央の道路を挟んで北敷地と南敷地に分かれておりまして、北敷地をA地区、南敷地をB地区としております。

A地区の周辺では、スーパー等の商業系の店舗や中高層の共同住宅、B地区には主に戸建住宅に囲まれている状況になっております。A地区には今後、商業系施設及び

クリニックが、B地区には共同住宅サービス付高齢者向け住宅・保育園が入る予定となっております。

続きまして、A地区・B地区合わせた基本目標と基本方針でございます。議案書は引き続き17ページでございます。

内容といたしましては、千里丘地域を少し広域な視点で見た目標と方針となっており、平成20年1月に景観形成地区に指定済みの長野東地区（1）の目標と方針と同様の内容となっております。

まずは、北側A地区の基準の内容でございます。引き続き、議案書17ページでございます。議案書と同じ内容をスライドで前方に表示させていただき、一部抜粋してご説明をさせていただきます。

A地区のa. 建築物1. 全体計画配置等では、5つの項目を設けております。商業業務を行う地区ではありますが、周辺は中高層住宅や戸建住宅も多くあり、北側道路は幅員が少し狭いことから、（2）では、道路に面する部分は開放的な空間とし、快適な空間づくりとなる計画とするとしております。

続きまして2. 屋根の形態意匠及び素材では、3つの項目を設けております。

（1）では、周辺景観と調和し、連続性に配慮した意匠とするとしております。

続きまして、議案書18ページをごらんください。3. 外壁の形態意匠及び素材でございます。外壁の色彩につきましては、周辺の住宅地に配慮し、主に市域全体の基準から鮮やかさの基準となる彩度を抑えた色彩基準としております。

4. 敷地につきましては、4つの項目を設けており、（1）では、道路際はできるだけ緑化し、地域に潤いを与えられる植栽配置に努めるとしております。

5. 駐車場・駐輪場につきましては、2項目を設けており、（1）では、植栽等により、直接見えにくいよう配慮するとしております。

6. ごみ置場・付帯施設・屋上工作物等・付帯設備につきましては、2項目を設けており、（2）では、設備類は見えにくい位置に配置する。デザインの要素として扱

う。目隠しフェンス等で覆うなどの考慮をする。目隠しフェンスを設置する場合、市の建築物のデザインと合わせた色彩とするなど、景観に配慮したものとするとしております。

また、b. 工作物については、1. 広告塔・広告板といたしまして、周辺環境に調和した仕上げ及び高さに対する見え方について工夫するとしております。

それでは、B地区の基準に移らせていただきます。議案書は19ページをごらんください。

a. 建築物の1. 全体計画・配置等につきましては、7項目を設けております。

(6)では、敷地内に設置する照明等は、配置などを工夫し、景観に配慮したものとするとしております。

次に2. 屋根の形態意匠及び素材につきましては、3項目を設けており、こちらはA地区と同様の内容となっております。

3. 形態意匠及び素材につきましては、5項目を設けております。(2)では、バルコニーは洗濯物・室外機等が外部から見えにくいよう工夫するとしております。また外壁の色彩につきましては、明るさの基準である明度、鮮やかさの基準である彩度ともに、市域全体の基準より抑えた基準となっております。

4. 敷地につきましては、4項目を設けており、(3)では、緑の連続性、量感を考慮し、四季を演出し、地域の個性を豊かにするものとするとしております。

議案書20ページに進みまして、5. 駐車場・駐輪場では、2項目を設けており、(1)では、道路や敷地境界よりできるだけ後退し、植栽等により直接見えにくいよう配慮するとしております。

6. ごみ置場・付帯施設・屋上工作物等・付帯設備につきましては、2項目を設けており、(1)では建物と一体化する。別に設置する場合は、公共空間から見えにくいよう生垣を配置するなどの配慮を行うとしております。

b. 工作物につきましては、A地区と同様の内容となっております。

続きまして、中高層住宅地区高野台1丁目(2)について、ご説明をさせていただきます。議案書は21ページでございます。

前方スクリーンの赤色でお示ししている場所が、高野台1丁目(2)でございます。

阪急南千里駅から東へ行き、佐竹台2丁目の交差点に面した場所にあります。東側に隣接して、平成29年3月に、既に景観形成地区に指定済みの高野台1丁目(1)、道路を挟んで南側には、平成26年12月に指定済みの佐竹台2丁目(2)がございます。

こちらは地区の南側からの写真です。南側道路沿いの、のり面の緑は残される計画となっております。こちらは地区の東側の高野台1丁目(1)の写真でございます。府営住宅の建てかえが完成しており、のり面の緑地も残されております。こちらは地区の北側の写真でございます。こちらは地区の西側の写真でございます。駅へ続くデッキは、そのまま残される計画となっております。

それでは、基準の内容に移ります。議案書は21ページでございます。

当該地区の用途地域は、第1種中高層住居専用地域であり、ア.位置は、高野台1丁目地内。区域は図のとおりでございます。面積は約1ヘクタールとなっております。周辺は既に景観形成基準を指定しております、高野台1丁目(1)や、佐竹台2丁目(2)などがあるため、当該地区の基準につきましては、基本的に隣接する地区と合わせた内容となっております。

続きまして、基本目標と基本方針でございます。内容といたしましては、千里ニュータウンの共通の基本目標・基本方針となっております。

続きまして、議案書21ページから22ページをごらんください。

a. 建築物1. 全体計画につきましては、10項目設けておりまして、南側の既に指定済みの佐竹台2丁目(2)と同じく、(2)では、佐竹台2丁目交差点からの斜面緑地の見え方について、地形や緑の特徴を踏まえ十分に配慮するとしております。

2. 屋根の形態意匠及び素材につきましては、3項目設けており、周辺地区と同様の内容となっております。

議案書22ページでございます。

3. 形態意匠及び素材では、6項目を設けております。外壁の色彩につきましては、千里ニュータウンの他の地区と同様に、明度・彩度ともに、地域全体の基準より抑えた内容となっております。

4. 敷地では、5項目を設けており、(3)では、緑の連続性・量感を考慮し、四季を演出し、地域の個性を豊かにするものとするとしております。

5. 駐車場・駐輪場では、2項目設けており、(1)では、建築物との一体化やデザインの調和を図るとしております。

続きまして、議案書22ページから23ページをごらんください。

6. ごみ置場・付帯施設等につきましては、3項目設けており、(3)では、設備類は見えにくい位置に配置する。デザインの要素として扱うなどの考慮をするとしております。

7. 植栽では3項目設けており、(3)では、道路際へ積極的に植栽を行い、隣接地の緑とのつながりにも配慮するとしております。

議案書23ページでございます。

b. 工作物では、1. 擁壁の基準といたしまして、2項目を設けており、(2)では、道路際の擁壁は、植栽空間の確保や垂直緑化等により圧迫感を低減するよう配慮するなどとしております。

c. 開発行為の基準として、緑化と造成計画について定めており、千里ニュータウンらしい、のり面緑化を保存する内容としております。

パブリックコメントにつきまして、令和元年8月26日から9月25日まで実施いたしました。意見の提出はございませんでした。以上が、景観形成基準の変更についての説明でございます。

ご審議賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

○吉田会長 はい、ありがとうございました。

まず、この5号議案は、ちょっと何だかよくわからないという方もおられるかもしれませんが、景観法なる法律に従いまして、吹田市云々の、この景観形成基準なる文書があるということです。その文書は、1ページに出ておりますように、10年前の3月に吹田市として、これを告示しているわけですが、毎年のように状況変化に応じて改定をさせてきていただいていたいて、昨年もやった。そして、ことしもまた改めて、制度枠組みに従って、景観形成地区というものを2つ増やしたいと、それのご了承をいただきたいという諮問内容です。

ちょっと確認ですが、4ページの制度枠組みのところですが、図のところの修正、表の修正ということになるんですが、4ページの一番上に、景観計画区域というものを、景観法が設定しろということになってまして、吹田市は全域を景観計画区域にしています。その中で重点地区という法制度枠組みとしては、それを設定しろということで、重点地区は2種類あって、景観形成地区というのと、4ページ一番下に、この景観配慮地区というのがここに出てくるんですが、吹田市は全域を景観計画区域にしております関係で、重点地区なるものを、ここの景観形成地区という形で21カ所、既に設定しています。今年改めて、4ページ一番下のほう、(22)(23)、これを追加したいという諮問内容ということになります。いかがかと。なお、景観配慮地区なるものは、吹田市は特に設定していません。その2地区というのが、6ページ等々、こう出てくる。図面も出てきましたが、長野東地区(2)というのと、中高層住宅地区高野台1丁目という、この地域名を出すというパターンと、どういう地区、住宅地区なのかという表記と混在してるんですが、その都度処理の仕方であんな混在状況になっているようです。今回改めて(22)と(23)の追加をしたい、ご承いただけないかという諮問内容です。ご質問、ご意見ございましたら、お出しいただきたく思います。

○F委員 はい。

○吉田会長 どうぞ。

○F委員 21ページの高野台1丁目(2)です。aの建築物の位置、全体計画配置等の表がありますが、その中の(2)佐竹台2丁目交差点からの斜面緑地の見え方について、地形や緑の特徴を踏まえ、十分に配慮するとあります。この図でいうと、ちょうど計画区域の左下のスクランブル交差点のことなんですけれども、ここからの見え方について、こういう規定をすると、具体的にはどういうふうになるのかというのをちょっと教えてください。

○吉田会長 お願いします。どうぞ。

○隅田主査 都市計画室の隅田でございます。写真を見ていただきましたら、今回指定する地区になります。ニュータウンの中で、一つの吹田の景観として、ニュータウンらしさというものの位置づけとして、斜面の、法面があって、その上に共同住宅があるというようなもの、そういうものを大切にしていきたいというような考えが一つございまして、ですので、この斜面緑地というのを、そのまま残していただきたいということと、その斜面緑地の上に建物がある。そういう風景を大切にしていきたいというようなことで、こういう書き方をしております。景観の協議の中でも、そういう部分について大切であるということで、景観の協議もさせていただいております。

○吉田会長 ご質問者、いかがですか。

○F委員 はい。この向かいに市営住宅がありますよね。その法面はコンクリートになっていますよね。そういうふうにはしないという、そういう趣旨なんですか。

○隅田主査 できれば擁壁をバンと立ち上げるのではなくて、その斜面緑地というものを大切にしていきたいという趣旨がございます。

○吉田会長 はい。ご意見、ご質問、ほかにございませんか。どうぞ。

○D委員 17ページから20ページということで、この長野東地区、A地区・B地区に分かれてまして、商業施設と居住施設ということで仕分けをされてるのかと思う



んですけど、もともと地権者は一緒だったと思うんですけど、事業者はA・Bで違うんでしょうか。

○吉田会長 いかがですか。

○隅田主査 都市計画室の隅田でございます。A地区とB地区、一体的な開発となっておりますので、その真ん中に開発道路がございますけれども、北敷地と南敷地合わせて、一つのまちということで、一つの事業者で開発のほうをされております。

○吉田会長 よろしいでしょうか。

○D委員 はい。A・B一体的な開発ということなんですけれども、それぞれ規制誘導の内容が、AとBを比べると、Aがやや緩く、Bが厳しいという内容かと思うんですけども、一団的な開発の中にあって、この微妙に差をつけるところ辺の意味が、もうちょっと理解できないんですね。ですからA・B合わせた一体的な統一感であるとか連続間みたいなものを意識するのか、それとも、そういうのでなくて変化や対比も含めた変化ある景観をつくっていくのかという、そういう設計上というか、もし、そうみたいなことのほうが、明らかに重要だと考えるんです。例えば、このAでは屋根の形態意匠で光沢のないものを使用すると。Bでは、光沢を抑えた素材を使用するとあるわけですけど、例えば同じグレー系の鋼板屋根の場合に、同じ色だけど、片方はピカピカしていて、同じ色だけど片方はマットやというのが、明らかにおかしいランドスケープになるんじゃないかなと思うんですけど、そのあたりはどのようにお考えでしょうか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○隅田主査 都市計画室の隅田でございます。A地区・B地区に関しまして、一体的に協議のほうをさせていただいておるんですけども、その事業者との調整の中で、若干文言が変わってくる部分もございます。その屋根の形態意匠及び素材に関しまして、(3) A地区は光沢のないものを使用する。B地区は光沢を抑えた素材とするという、ここの違いに関しましては、A地区で、今予定されております建築物が、二層

の商業施設ということになっておりまして、周辺のマンションから屋上が見えておりますので、少し厳しく光沢のないものというふうな表現をさせていただいております。B地区につきましては、高層の共同住宅を予定しておりますので、光沢を抑えたという形で少し緩めの表現にさせていただいております、そういう形で事業者と、ちょっと細かい文言についても調整をさせていただいた結果が、今の内容となっているということでございます。

○D委員 はい、いいですか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 説明いただいていることはわかるんですけども、申し上げている、一体的な景観形成であるとか、界限全体をとらえたマナー、ランドスケープみたいなことに対するお考えは示していただけなかったのかなと思います。

例えば、色相・明度・彩度、マンセル値で示してらっしゃいますけれども、このAとBと、部分的に明度が0.5ほど違うと。これに、いかほどの効果があるのかというのは、もうほとんど理解できません。やはり、この部分的な縛りを加えるのではなくて、このA・B合わせたものが、こう魅力的なものであり、なおかつ、この周りの景観に対して、それが同じようなものなのか、対比はあるのか、そういう選択肢も含めた指導というか規制誘導があっているのかなという気がします。これ、ちょっと今さら申し上げても仕方ないかと思うので、意見として申し上げますので、今後ちょっと、その辺も配慮いただければなと思います。

最後にちょっと具体的なことだけ伺いますけれども、このマンセル値で色の指定をされてると。これの審査というのは、印刷物の提出なのか、それとも現物の見本なのか。あと、検査の段階では、例えば屋根の、これ小さいのを机で見ると、でかいのをボーンと見ると全然違いますから、例えば壁や屋根に上って、同じ色かどうか確認されるのか、そのあたり、どのような運用をされてるのかというのを伺いできますでしょうか。

○吉田会長 どうぞ。

○隅田主査 都市計画室の隅田でございます。今回指定させていただく、この景観形成基準というのが、景観の届け出が出てきたときの基準にもなるんですけれども、一般的にも同じなんですけれども、まず届け出を出していただいて、図面の数値というのが基準の中におさまっているかというふうな形で審査をさせていただきます。その後、新規の建物の場合、アドバイザー会議等を経て、いろいろ指導をさせていただきます。

外壁に関しまして、素材等が決まってきましたら、その時点で発注前に必ずサンプル測定をさせていただいております。窓口のほうに、実際使用するタイルであったり吹きつけであったりのサンプルを持ってきていただいて、そこでまず機械で測定のほうさせていただく。その後、現場が実際完了しましたら、現地のほうに職員が行きまして、また機械で測定のほうをしております。

高いところに関しましては上らせていただいて、屋根については、指定をおりますのは外壁の色ということで、屋根については色の指定というのはございません。以上でございます。

○吉田会長 よろしいでしょうか。

○D委員 1個だけ確認していいですか。その測定されたり、完了時の検査の際に、要は、その範囲内におさまってなかったりしたことって、今までありますか。

○吉田会長 どうぞ。

○隅田主査 範囲内におさまって、全市基準にということでよろしいですか。

○D委員 要は。

○隅田主査 実際と、届け出と色が違うということはどうですか。

○D委員 どうですか。どうされるんですか、その場合。

○隅田主査 その場合は、全市の基準の中におさまっておれば、変更という形で、図面のほうを変更していただくという形でございます。

○D委員 なるほど。わかりました。要は、許容範囲の中であったケースはあったけれども、それからはみ出ていることはなかったよということですね。

○隅田主査 はみ出ていることもありました。過去に。

○D委員 ありましたか。それは、検査済証とはリンクしないから、要は、そのままの状態、何ら使用することには支障がないということですね。

○隅田主査 そうです。

○D委員 そういうことですね。わかりました。

○吉田会長 よろしいですか。

○D委員 結構です。

○吉田会長 皆様方、ほかにご質問なければ、これをご了承いただけたものとさせていただきます。よろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○吉田会長 ありがとうございます。

そうしましたら、ちょっと時間を超過しているのですが、あと10分余り、報告を受けなければなりません。もうしばらく、おつき合いいただきたく思います。時間の都合のある方は、もう退席ください。どうぞ。

○内橋主査 都市計画室の内橋でございます。よろしく願いいたします。

それでは、「用途地域等一斉見直し検討業務」につきまして、ご報告させていただきます。失礼ですが、座って説明させていただきます。前方のスクリーンをごらんください。

今回は、平成23年3月の用途地域等の見直しから、おおむね10年が経過し、平成24年度に大阪府から吹田市に、用途地域の決定権者が権限移譲されてから、初めての用途地域等一斉見直しです。

令和3年度都市計画変更に向けて、今年度から3カ年かけて、本業務を実施してまいります。それでは3カ年の作業工程について、ご説明させていただきます。

1年目である今年度、現況調査を行い、2年目には、本市が今後どのような考えのもと、用途地域等を見直せばよいかを示す用途地域等の指定基準を策定し、その後、今回の用途地域等見直し方針を作成します。3年目には、見直し素案をお示しし、原案作成、都市計画変更を進めてまいります。また平行して、平成23年3月の高度地区指定による既存不適格建築物の建替え等の許可基準の制定を進めます。

本検討業務は、庁内、本審議会とも連携しつつ、検討段階に応じて随時情報を発信し、説明会、市民意見募集などを行う中で、広く意見を伺いながら検討してまいります。

今月、ランドブレイン株式会社大阪事務所と契約し、業務に着手しました。今後、庁内、本審議会と連携を図りながら、本業務を進めてまいりますので、よろしくお願い申し上げます。以上、用途地域等一斉見直し検討業務について、報告させていただきました。

○吉田会長 はい、ありがとうございます。見直しに入らなければならないというか、見直しをするということで、ご承知おきくださいというご報告でした。

ほかにどうぞ。その他がありますね。

○内橋主査 はい。引き続きまして、2つ目の報告案件、「都市計画区域マスタープランの改定（大阪府決定）について」を報告させていただきます。

お手元にお配りしております、A3の参考資料、都市計画区域マスタープラン改定概要の内容について、前方のスクリーンにて説明いたします。

本マスタープランは、都市計画法に基づく、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針として策定するものであり、都市の発展の動向などを勘案して、広域的観点から都市計画の基本的な方針を示し、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするるとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものです。

また、市町村が定める都市計画に関する基本的な方針、いわゆる市町村マスタープランや、府及び市町村が決定する個別の都市計画は、本マスタープランに即して決定されます。

本マスタープランでは、社会情勢等の変化に対応し、都市づくりに関連する国の動きと、大阪府内の新たな動きを反映することで、多様な視点から都市計画の決定方針を定めます。

次に、本マスタープランの構成について、ご説明いたします。

本マスタープランは、全5章で構成されております。第1章では、都市計画区域マスタープランの概要として、マスタープランの位置づけを記載し、第2章で都市づくりの目標・方向性・視点を定め、第3章・第4章では、区域区分・土地利用・都市施設の整備等に関する都市計画の決定方針を定めています。最後に、第5章として、都市づくりの推進に向けてを設けています。

第2章でございます、都市づくりの目標・方向性・視点について、ご説明いたします。参考資料では右上に第2章の部分が記載しております。大阪の都市づくりの基本目標といたしまして、「国際競争に打ち勝つ強い大阪の形成」「安全・安心で生き生きと暮らせる大阪の実現」「多様な魅力と風格ある大阪の創造」と、3つ定めております。また、都市づくりの方向性については、6つの方向性を定め、相互に連携させながら、大阪の都市づくりの目標の実現を目指します。都市づくりの方向性に加え、2つの都市づくりの視点を位置づけ、これまでの都市づくりを継承しつつ、都市の成熟化に対応した、大阪にふさわしい都市づくりを進める上でのポイントとしています。

本マスタープランでは、3つの目標の実現に向け、6つの方向性をもとに、2つの視点を加え、都市計画の決定方針を作成してまいります。

都市計画の決定方針は、第3章・第4章で述べております。

参考資料では、都市計画の決定方針を先ほど挙げました6つの方向性に分けた形で掲載しております。

最終章、第5章では、良好な都市づくりを行うため、都市計画と合わせて実施する都市づくりの具体的事例等について記載し、その活用に努めることとしています。

最後に、都市計画区域マスタープラン改定について、大阪府による都市計画変更スケジュールをご説明させていただきます。前方のスクリーンをごらんください。

令和2年1月20日、大阪府による公聴会が開催予定です。令和元年12月11日から25日までの公述申出と傍聴申し込み期間となります。また、変更案は、同期間に、大阪府及び本市都市計画室にて確認できます。これらの案内は、市報すいた12月号に掲載いたします。公聴会開催以降、大阪府のスケジュールによりますと、令和2年4月、府内各市町村への意見照会。令和2年5月、都市計画案の縦覧。令和2年8月には、大阪府都市計画審議会に諮問し、その後、都市計画変更がされる予定となっております。公聴会に先立ちまして、本年9月には、大阪府から府内市町村に対し、素案に対する意見聴収が実施されました。本市は、庁内照会の上、本市で進めている市街地整備事業の地区名称の記載、改定された本市計画の名称修正といった意見を出しました。現在、大阪府は、各市町村からの意見を受け、公聴会に向けた変更案を作成中です。今後、大阪府の見解を受け、調整を行ってまいります。

また、今後、本市のスケジュールといたしましては、令和2年4月に予定されている大阪府からの意見照会を受けまして、令和2年8月開催予定の、大阪府都市計画審議会までに意見回答を行うため、令和2年度1回目の本審議会にて、意見を伺いたく存じます。よろしくお願い申し上げます。以上、報告案件、都市計画区域マスタープランの改定（大阪府決定）についての報告をさせていただきました。

○吉田会長 はい、ありがとうございます。部内では「都市マス」と略称する、この都市計画区域マスタープランというのは、都市計画法に基づくものでして、今のご説明にありましたように、府レベル・都道府県レベルと市町村レベルがあるわけですが、大阪府のほうの変更というか、修正というか、改定というようなのがあって、来年9月、そこに出ておりますように、府レベルでの変更告示がスケジュールとして入

っていると。それに先立って、市のほうから、下から上に上げるというようなことを求められているということのご報告でした。何か、報告についてご質問のある方、ございませんでしょうか。よろしいですか。

そうしましたら、長時間にわたり、皆様のご協力ありがとうございました。

これで審議会は閉じさせていただきたく思います。ありがとうございました。

その他につきまして、事務局からお願いします。

○事務局 事務局からご連絡させていただきます。長時間ありがとうございました。

次回の開催予定の日程につきまして、ご連絡させていただきます。

第3回は来年、令和2年3月27日、金曜日、午後2時を予定しております。

委員の皆様、お忙しいところ大変恐れ入りますが、ご予定をよろしく願います。詳細につきましては、また、ご案内を事務局からお送りさせていただきます。以上です。

○吉田会長 はい。ありがとうございました。

(終了)