

令和 2 年度 第 2 回
(2 0 2 0 年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 令和 2 年 1 1 月 2 4 日 (火) 午後 2 時 0 0 分
場 所 吹田市役所 中層棟 4 階 全員協議会室

吹田市都市計画室

令和2年度第2回都市計画審議会会議録

令和2年11月24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2年度第2回吹田市都市計画審議会を開会させていただきます。

本日は、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策につきまして、ご出席者の皆様には大変お手数をおかけいたしますが、手指消毒、検温及びマスクの着用、咳エチケットのご協力をお願いしております。なお、1時間に1回程度の換気をさせていただきたいと思っておりますので、ご理解、ご協力のほどをよろしくお願いいたします。

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。よろしくお願いいたします。

○辰谷副市長 皆様、こんにちは。副市長の辰谷でございます。

今年度、第2回となります都市計画審議会の開会に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。委員の皆様におかれましては、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。

先ほど、事務局からありましたように本市では新型コロナウイルス感染症拡大防止の対策に市一丸となって取り組んでいるところでございます。皆様方にはご理解、ご協力のほどをよろしく、重ねましてお礼申し上げます。

さて、本日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」、「北部大阪都市計画岸部中5丁目地区地区計画の決定（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、報告事項が1件で

ございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げまして、甚だ簡単ではございますけど開会に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。

本日もよろしくお願いいたします。

○事務局 次に前回の審議会にご都合で欠席されました委員の方をご紹介します。

学識経験者の堀田委員でございます。

○堀田委員 堀田です。

○事務局 なお、本日上甫木委員と舟木委員は欠席とのことでご連絡をいただいております。岡委員はまだお見えでございせんが審議会を始めさせていただきます。

では、これより副市長の辰谷より吉田会長へ、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。

(辰谷副市長から吉田会長へ諮問書を手渡す)

○辰谷副市長 稟議でございます。よろしくお願いいたします。

○吉田会長 はい。

○事務局 それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。

まずはじめに令和2年度第2回吹田市都市計画審議会の表紙の紐綴じ資料が本日の諮問案件の議案書、議案第3号から第6号でございます。議案第3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4号「特定生産緑地の指定について」、議案第5号「北部大阪都市計画岸部中5丁目地区地区計画の決定(吹田市決定)について」、議案第6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」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3号から第6号は、それぞれの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、傍聴に関する取扱い要

領、吹田市都市計画マスタープラン及び吹田の都市計画の冊子でございます。また、本日の報告に関します参考資料といたしまして、A4 ホッチキス止めの資料「吹田市用途地域等に関する施政方針及び指定基準（案）」、A3 横の資料「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準（案）国土交通省「都市計画運用指針」」から始まります資料、及びA3 横のカラー刷り資料「用途地域等による建築制限について」でございます。

以上でございますが、お手元が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。

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 私の立場からも本日、ご参集いただきましてありがとうございます。まずお礼を申し上げます。

早速ながら、ただいま副市長を通じて市長から諮問をいただいた案件に取りかかりたく思います。ご紹介のありましたとおり上甫木委員と舟木委員のご欠席のご連絡。さらには出席ご通知の岡委員、現時点でおられません。吹田市都市計画審議会条例5条第2項に定足数規定がございまして、過半数と。本日20名の委員のうちの半数以上ご出席いただいておりますので、本審議会が成立しているということがまず確認できるかと思えます。

本日、ご審議いただく案件4件と1件の報告事項がございまして。皆様のご審議、ご協力お願いをいたしたく思います。

本日は傍聴希望は出ておりますでしょうか。

○事務局 本日は、傍聴希望者の方はおられません。

○吉田会長 わかりました。

そうしましたら早速議事に入らせていただきます。

議案第3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」、事務局のご説明をお願いします。

○田中主査 都市計画室の田中でございます。本日はよろしくお願いたします。

それでは議案第3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9ページとなります。失礼ですが、座ってご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覧ください。

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一定規模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、ご説明いたします。吹田市における指定の要件といたしまして、規模が300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三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年間農地としての管理、営農を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合わせて、ヒートアイランド防止や避難地など様々な役割が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取られています。

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の課税となります。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が、生産緑地以外の農地は納税猶予が適用されません。

続いて、生産緑地の買取り申出制度の概要についてご説明いたします。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り申出制度が位置づけられています。買取り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」といいますが、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」といいますが、けがや病気などで営農ができない場合。そして③告示から30年経過した場合のいずれかの場合に該当した場合に限られます。③の告示から30年経過した場合については、本市の当初指定の告示が平成4年8月であり、30年経過するのは令和4年8月となりますので、現状では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、申出ができるという制度内容になります。

続いて実際の手続の流れですが、先ほど説明いた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、所有者より買取り申出がなされます。その後、市は大阪府や関連部局の用地取得意向を基に買うか、買わないかを判断し1か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、買取り後は公園、緑地、その他の公共空地の敷地となります。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に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、買取り申出から3か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、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、黒い点でお示ししている部分が生産緑地地区を表しており、ご覧のような分布となっております。指定年別の割合を円グラフで表しますと、全体約45ヘクタールのうち93%に当たります約42ヘクタールが平成4年指定となっております、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表しております。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45.26ヘクタールの指定となっております、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昨年度は追加指定により面積も微増となっております。この減少理由の多くは主たる従事者の高齢化に伴い、買取り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の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。

それでは議案書に沿って進めさせていただきます。合わせて前方のスクリーンもご覧ください。議案第3号をお開きください。議案第3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ページをご覧ください。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「青葉丘北一1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「芳野町一2生産緑地地区」までの全185地区、約45.35ヘクタールに変更しようとするものでございます。

議案書の5ページをご覧ください。続きまして、変更の理由でございますが読み上げますと、本市の優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ございます。

次に議案書の6ページをご覧ください。今回変更する対象となります3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、表の右側にお示ししている①、②の図面番号順に図面と航空写真を、この後前方のスクリーンでお示しながらご説明をさせていただきます。なお議案書の7ページに市内のおおむねの位置をお示ししております。

それでは続きまして、前方のスクリーンをご覧ください。議案書は8ページをご覧ください。議案書8ページの北側「岸部中4-3生産緑地地区」でございます。スクリーンでは左側に議案書の計画図をお示ししており、変更箇所を赤色で、こちらになります。当該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。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。また前方、茶色でお示ししております線は都市計画道路となります。こちらの変更内容ですが、こちらにつきましては保全する農地として生産緑地地区を追加するものでございます。農地所有者より指定希望申請が出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赤色でお示ししております部分を追加するものでございます。こちらは現地の写真でございます。現地はこのように田として営農されている状況でございます。地区の面積は、約0.03ヘクタールでございます。

続きまして、議案書8ページの「岸部中3-1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買取り申出がなされ、行為制限が解除されたため

赤色の部分を廃止し、区域の変更を行うものでございます。面積は約0.39ヘクタールから0.29ヘクタールに減少となるものでございます。

続きまして、議案書の9ページをご覧ください。議案書9ページは「春日2-1生産緑地地区」でございます。こちら前方の緑色の線は大阪府が都市計画緑地として定めている吹田市の服部緑地の区域をお示ししております。こちらにつきましては、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赤色でお示ししております部分を追加し、区域の変更を行うものでございます。こちらが現地の写真となっております。現地はこのように竹林として営農されている状況でございます。地区の面積は約0.58ヘクタールから約0.74ヘクタールに増加するものでございます。

以上が今回変更いたします3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3地区の変更によりまして、全体の地区数は変更前の184地区から追加が1地区であることから地区数は185地区となり、合計面積は変更前の約45.26ヘクタールから約0.09ヘクタール増加し、約45.35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2年10月26日から11月9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3号についてのご説明でございます。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。

この案件は、皆様ご承知のとおり生産緑地地区という生産緑地法に基づく農地保全目的で市が決定する制度枠組みなわけで、毎年この秋の収穫の時期が終わった11月期でこういう手続で変更するかどうかということでお諮りをするということになって

いるようです。説明の中で皆様方ご理解いただけたと思いますが、6ページこれをお認めいただけるかという諮問内容です。3地区、一つは地区追加ということで184が185になる。あと2地区については既存のものを一部増やす、一部減らすという合計3件の変更、これをお認めくださいという諮問をいただいたということでございます。皆様方、いかがでしょうか。ご質問、ご意見、お出しいただければと存じます。

トータルで9アールぐらいでしたか。わずかながら6ページの変更前、変更後の面積数値が出ております。やや増加ということで、減らなくてよかったなというふうに私は受け止めますが、いかがでしょうか。お認めいただけますでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○吉田会長 よろしいですか。ありがとうございました。この件、ご了承いただいたものとさせていただきます。

では4号議案、この説明また事務局からお願いいたしたく思います。

○安田係員 都市計画室の安田でございます。よろしくお願いたします。

それでは議案第3号に引き続き、生産緑地の関連案件といたしまして、議案第4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。議案書は議案第4号の1ページから3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。

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お示しながらご説明いたします。まず都市農地を取り巻く情勢についてご説明します。

平成27年に都市農業振興基本法が制定され、都市農地はそれまでの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ました。その流れを受けまして、平成29年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多様な機能の発揮が期待されることから面積要件や建築規制の緩和等の改正がされております。こ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。生産緑地は議案第3号でもご説明したとおり、告示から30年を迎えますと買取り申出が可能となっており、全国的にも多数の生産緑地が令和4年、あと2年でこの申出基準日を迎えることとなります。しかし、いつでも買取り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。また買取り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ます。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、買取り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日に施行されました。

こちらは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にお示ししております。現在、平成4年に指定した生産緑地は677筆あり、全体の760筆に対して、89%を占めております。また所有者は249人中、222人とこちらも89%を占めております。面積につきましては、約42ヘクタールの生産緑地があと2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年の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議案第3号でもご説明しましたように買取り申出の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取られています。生産緑地は特定生産緑地制度の創設により、告示から30年経過するまでに特定生産緑地に指定するか、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、買取り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年後となる令和14年8月18日以降となります。一方、指定しない場合は、いつでも買取り申出が可能となり、税制の軽減措置もなくなりますので都市計画上、不安定な状態となります。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、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、都市計画審議会の議を経て定めております。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いたします。まず生産緑地地区の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り申出ができる申出基準日が10年後となります。特定生産緑地に指定後は、令和14年8月18日までに再度さらに10年後とする更新手続が必要となり、その後に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している1階部分の生産緑地地区に対し、2階部分の特定生産緑地は買取り申出ができる時期が10年ごとの更新制という特徴が上乘せとなります。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、買取り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。

続きまして、本市の特定生産緑地の指定方針について、ご説明いたします。特定生産緑地制度は、これまでご説明したとおり買取り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になっております。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、確保をすべく積極的に指定をするものでございます。なお、本市の指定方針については令和元年11月の都市計画審議会において、ご報告させていただいております。

最後に指定手続についてこれまでの取組を合わせて、ご説明いたします。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、昨年2月に全体の説明会を開催いたしました。昨年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月には地域別の説明会を開催しました。指定に当たりましては、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し、指定を行います。昨年11月の都市計画審議会において、本市で初めてとなる特定生産緑地の指定について諮問をし、その後指定の公示を行いました。本年度以降につきましても、継続して制度周知を行い、指定の手続を進めていきます。令和3年度当初には特定生産緑地に指定されていない生産緑地の所有者へ再度意向の確認を行い、令和3年度末に最終の意向確認を行った上で、令和4年度に申出基準日直前の指定を予定しております。なお平成4年以降に指定した生産緑地につきましても同様の流れで指定の手続を行います。

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説明させていただきます。議案第4号をお開きください。議案第4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させていただきます。

議案第4号の1ページをご覧ください。指定の概要ですが特定生産緑地の指定申請のあった筆、119筆。面積は公簿で7万1,175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。

続いて、議案第4号の2ページをご覧ください。令和元年10月12日から令和2年10月2日までの申請受付分を一覧でお示ししております。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。なお、これらの生産緑地については農業委員会と連携を図り、適正に営農されていることを確認しております。

続いて、議案第4号の3ページには特定生産緑地の申請があった地区を記した位置図を示しております。この番号は議案第4号の2ページ、左端記載の番号と同一となっております。①から54までございます。

最後に現在の特定生産緑地の指定申請状況でございます。現在の指定対象となる平成4年、平成5年に指定された生産緑地の685筆に対しまして、令和元年に109筆を指定し、令和2年には119筆の指定申請があったため、現在33.3%の指定となります。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制度について、周知を行ってまいります。

以上が議案第4号についてのご説明でございます。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。

この制度はご説明にございましたとおり、3年前の生産緑地法改正によって打ち出されているもの、特定を付けた生産緑地、この指定が市に委ねられるわけですが、先ほど市の方針ということで打ち出されておりますとおり、緑地の維持ということからいってもこれは積極的に生産緑地従事者の方々にお申し出を頂いて、税の負担の軽減、優遇税制を活用していただきたいということで周知もしつつ、お申し出を待つと。先ほど最後のところで状況説明がございましたとおり、3年前の法改正を受けて前年度の段階で107筆で、今回2度目ということで119筆というと合わせて226筆ということになるということですが、平成の段階での母数というのが685筆でした。

まだ3分の1程度なのでこれを広く周知もしたいところであるという説明もありましたが、今回諮られているのは、1ページに出ておりますとおり昨年10月から今年の10月までに申請していただいた119筆について市として特定生産緑地に指定したいが、いかがかということでお諮りいただいているとお受け止めください。これも基本的によい制度だということ、緑地保全のためには。ということで、啓蒙というか情報提供というかそういうことをさらに積極的に進めていただきたいところでもある。やや低いのかなという気がしないでもありませんから。いかがでしょうか。この119筆、お申出いただいたものについて、市として指定すると、特定生産緑地として。

お認めいただけますでしょうか。ご疑問等ございましたら、ご遠慮なく。どうぞ。

○A委員 数点伺いますけれども、今回54件ですか。指定最終になっているということで。相談や問合せがあったけれども、要は指定の対象とならなかった件であるとか、面積の根拠ですね。実測のデータをどのように確認されているのか。それとあと11、18、ちょっと説明を伺っていて私の認識不足かもしれないですけど、面積174平米とか284平米というのがあったり、300平米以上というのがボーダーラインになるのかなと思っていて、そのあたりはどのように解釈すればいいかということをお教えいただけますでしょうか。

○吉田会長 事務局、どうぞ、お願いします。

○田中主査 都市計画室の田中でございます。委員ご質問の件に関しまして、指定の相談があって、こちら側がこれは駄目ですということではじかせていただいたといえますか、指定に至らなかったというケースのものは今現在のところはございません。

また面積の根拠でありますけれども、面積指定の際には登記簿を持ってきていただきますので、その公簿面積でもって300平米に足るかどうかというところも含めて確認をしておるところでございます。以上でございます。

○吉田会長 質問者、よろしいでしょうか。どうぞ。

○A委員 300平米未満の⑪、⑬ですね。

○田中主査 すみません、都市計画室の田中でございます。今回、下回っているところもあるように見えるんですけども、これに関しましては令和元年から複数筆で構成されている地区でございます、そこが前年度指定されているところに今回足しましたということでトータルとしまして、300平米を超えるというところで今回、下回っているところが入っているという状況でございます。以上でございます。

○吉田会長 どうぞ。

○A委員 ちょっと話が前後して恐縮なんですけれども、面積の根拠は公簿ということなんですけれども、その実面積と異なる場合も大変多いのではないかと思うんですけども、そのあたりは何か法令に従って判断するであるとか、そういう根拠があるのでしょうか。

○吉田会長 どうぞ。

○田中主査 都市計画室の田中でございます。特定生産緑地の指定につきましては、基本的には公簿面積で指定するというところで事務の取り扱いをしております。以上でございます。

○吉田会長 よろしいでしょうか、質問者。

○A委員 はい。

○吉田会長 ほかにいかがでしょうか。

そうしましたら、審議会としてはこの指定を了承するというところでよろしいでしょうか。

(「はい」という声あり)

○吉田会長 そうしましたら4号議案、ご了承いただけたものとさせていただきます。ありがとうございました。

続きまして、5号、事務のほうご説明をお願いします。

○井戸主任 都市計画室の井戸でございます。よろしくお願いたします。

それでは議案第5号「北部大阪都市計画岸部中5丁目地区地区計画の決定(吹田市決定)について」、ご説明いたします。議案書は議案第5号の1ページから6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。

初めに位置について、ご説明いたします。議案書では議案第5号の5ページとなります。なお、スクリーンの右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。こちらは今回、地区計画を策定しようとする岸部中5丁目地区地区計画の位置図でございます。この着色している区域が岸部中5丁目地区の位置となります。

ここで地区周辺の状況について、ご説明いたします。スクリーンをご覧ください。こちらは地区周辺の航空写真でございます。中央の赤色の線で囲っている箇所が岸部中5丁目地区でございます。本地区は、民間企業の工場跡地が土地利用転換される地区となっており、こちらの航空写真の撮影時点は令和2年2月であるため、区域内は更地となっております。オレンジ色の破線は、摂津市との市境となっており、本地区は摂津市との市境近く、また写真角に見えております岸辺駅及び健都、北大阪健康医療都市の北側に位置しています。緑色でお示ししているのは、地区周辺の都市計画道路となっており、本地区は都市計画道路、大阪高槻京都線及び大阪高槻京都線と健都を結ぶ都市計画道路岸部中千里丘線との交差点付近に位置しています。周辺の土地利用としては、幹線道路沿いでは住宅と商業施設等が立地しており、地区東側では工場や倉庫などが立地しております。その他の場所では住宅が多く立地しており、特に本地区西側及び南側は戸建て住宅が多く立地する住宅地となっております。

こちらは本地区周辺における吹田市及び摂津市の用途地域図になります。中央、赤枠で示しております箇所が本地区の区域となっております。区域内の多くは準工業地域で区域南の一部が第二種中高層住居専用地域となっております。地区周辺においては、吹田市側には第二種中高層住居専用地域が、摂津市側には準工業地域がそれぞれ広がっております。幹線道路沿道においては、沿道利用のための第二種住居地域等の

指定があり、中でも本地区が接している交差点の向かい側では近隣商業地域を指定しております。

続いて、本地区内の事業計画について、ご説明いたします。こちらは本地区における土地利用計画及び周辺の地形図となっております。赤線の区域内において、開発に伴い道路及び公園が整備されており、青色は道路、緑色は公園をそれぞれ示しております。なお、これら道路及び公園については、今年9月にて市への移管が完了しております。区域内の土地利用としては、区域北部には商業施設が、区域南部には共同住宅等がそれぞれ立地する計画となっております。

続いて、地区周辺の写真を幾つかご紹介いたします。引き続き、スクリーンをご覧ください。左上の図は写真の撮影場所を示しております。また写真の中で赤色でお示ししているのが岸部中5丁目地区のおおよその区域でございます。まず初めに地区の北側、交差点の対側から撮影した写真です。本地区は幹線道路の交差点に面しております。現在は、工事用の仮囲いが設置してあります。こちらは地区北から南東を撮影した写真です。都市計画道路岸部中千里丘線に接しており、道路対側には物流倉庫が立地しています。こちらは地区の区域内、東端の中央付近から西向きに撮影した写真です。現時点で区域内の道路の整備が完了し、市に移管されています。こちらは地区南側の写真です。地区の南は戸建て住宅等の住宅地となっております。こちらは地区西側の写真です。こちらについても住宅地となっております。

地区の状況等のご説明については以上となります。

それではこれより議案書の内容について、ご説明いたします。本市都市計画マスタープランにおけるまちづくりでは、都市計画の将来像の実現に向けたまちづくりの方針において、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導、また工場跡地の土地利用転換に際する適切な都市機能の誘導を図ることとしております。

こちらは今回、地区計画を策定しようとする理由でございます。議案書は議案第5号の4ページとなります。本地区は、幹線道路である都市計画道路大阪高槻京都線及

び都市計画道路岸部中千里丘線の交差点付近に位置しており、企業工場跡地が土地利用転換される地区であります。本地区では周辺の住環境に配慮しつつ、中高層の住宅等及び利便施設が立地する地区として良好な街並みの形成及び幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図ることを目的として本案のとおり地区計画を決定するものです。

それでは計画書を中心に地区計画の内容について、ご説明いたします。議案書は、議案第5号の1ページから3ページとなります。計画書の構成としては、表の上より「名称」、「位置」、「面積」がございまして、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」として、「地区計画の目標」、「土地利用の方針」及び「建築物等の整備の方針」がございまして、またこれら目標及び方針に基づき、具体的な建築物等に対する制限を定める「地区整備計画」がございまして。

議案書の1ページをご覧ください。地区の名称は岸部中5丁目地区、位置は岸部中5丁目地内、地区の面積は約2.3ヘクタールとなっております。目標と方針の内容について、ご説明いたします。議案書へは議案第5号1ページとなります。幹線道路の交差点に位置し、また企業工場跡地の土地利用転換に際した適切な都市機能な誘導が求められる本地区においては、周辺の住環境に配慮しつつ中高層の住宅等及び利便施設が立地する地区として良好な街並みの形成及び幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図ることを目標としています。

この目標実現のため、地区を二つに区分し、それぞれの地区について土地利用の方針を定めています。複合住宅地区では、中高層の共同住宅等が立地する地区として、良好な住環境の形成を図ることとしています。利便施設地区では、周辺の住環境に配慮しつつ、幹線道路沿道にふさわしい利便施設が立地する地区として商業機能の誘導を図ることとしています。また、それぞれの地区の土地利用の方針に従い、建築物の用途の制限などの建築物等の整備の方針を定めています。

地区の区分について、こちらの計画図にてご説明いたします。議案書は前後いたしますが、議案第5号6ページとなります。計画図は地区計画及び地区整備計画の区域

を示しているものです。先ほどの土地利用の方針の中で区分を分けた複合住宅地区及び
便利施設地区については南北に区分しております。地区周辺の住宅地に多く接する
南部を「複合住宅地区」、都市計画道路大阪高槻京都線に接している北部を「便利施
設地区」としております。なお、地区の境界線については区域内の道路中心線及び地
番の境界としております。

それでは具体的な地区整備計画の制限内容について、ご説明いたします。議案書は
議案第5号2ページ及び3ページとなります。まず「建築物等の用途の制限」につい
てです。本地区の多くは準工業地域となっているため、工場等を中心として多様な用
途の建築物を建てることのできる地域となっております。そこでこちらの制限におい
て、地区の区分ごとに建築してはならない建築物を記載しております。複合住宅地区
については、住宅以外の用途を多く制限しており、店舗等については1,500平方
メートルまでしか建築できないこととしております。こちらの制限は地区周辺に広く
指定しております第二種中高層住居専用地域と同等の制限となっております。便利施
設地区については、娯楽施設や倉庫、工場等について制限しております。こちらの制
限は本地区が接している交差点周辺の用途である近隣商業地域で建てることのできる
建築物から住環境に影響を与える可能性のある一部の娯楽施設や工場等を制限した内
容となっております。

続きまして「壁面の位置の制限」についてです。議案書は議案第5号3ページとな
ります。先ほどの用途の制限と同様に地区の区分ごとに制限を設定しており、建築物
の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離について、複合住宅地区
においては3メートル、便利施設地区においては2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、またはその他意匠の制限」、及び「垣または柵の構
造の制限」を設けており、周辺の街並みとの調和や敷地緑化、道路に対する柵等の制
限について記載しております。

最後に法定手続の経過について、ご報告いたします。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2年9月14日から9月28日まで縦覧を行い、10月5日まで意見書を受け付けました。縦覧者、意見書の提出共にございませんでした。なお、こちらの手続については地区の区域内の土地の権利者等を対象としているものであり、土地の権利者である事業者については事前に協議を実施しております。

次に、都市計画法第17条に基づき、市民の方等を対象に令和2年10月26日から11月9日まで縦覧を行い、意見を受け付けましたところ、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

以上が議案第5号「北部大阪都市計画岸部中5丁目地区地区計画の決定(吹田市決定)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5号議案は、今ご説明のありましたとおり大阪高槻京都線と岸部中千里丘線交差点近くの、パナソニックの工場跡地ということのようですね。写真でも出ておりましたとおり現時点で更地になっているということで、事業者がしかるべく開発をしたいということだったので、市としてはここに打ち出した都市計画地区計画を設定して、決定をして縛りをかけたい。いかがかというふうに諮問されているわけです。1ページに出ておりますように目標方針を打ち出して、この図面は6ページの2.3ヘクタールある工場跡地を二つに区切って開発をしたいということのようなので、2ページから3ページにかけて、つまり住宅ということになるとその周辺の第二種中高層住居専用地域に囲まれているところでもあるので、それと同様の縛りをかけさせていただきたい。さらに利便施設ということも予定しているようだけれども、それについても近隣の商業施設等と同等の縛りはかけさせていただくということで2から3ページにかけて、建物の用途についての制限をこう列挙し、壁面その他についてもこう縛らせ

ていただきたい、いかがかということです。この諮問について、ご疑問、ご質問、ご意見を賜りたく存じます。いかがでしょうか。市としては当然、準工業地域だったわけけれども、住宅プラス商業というようなことで開発がされるというのであれば当然、こういう縛りをかけさせていただきたいと、その旨審議会にこの決定をお諮りして了とさせていただければ、そういう地区計画をしていくということのようです。いかがでしょうか。ご了承いただけますでしょうか。どうぞ。

○A委員 ちょっと数点伺いたいと思います。この件に限らない件なんですけど、地区計画の趣旨って、その地区に住んでおられる方とか事業を営んでいる方の総意に基づいて進める、策定するものという認識があるわけですけども、今回のようなゼロベースの場合というのは、要は代表者となる事業者1社がその地区計画の主体となるということなんでしょうか。今回、ちょっと1社だけなのか。ブロックに分かれていて、マンション棟ごとに事業者も違うんじゃないかなと思うんですけど、そのあたりどういう感じか。仕組みとか構成を伺えますでしょうか。

○吉田会長 どうぞ。

○井戸主任 都市計画室の井戸でございます。先ほどのご質問についてなんですけれども、開発の事業者としては1社、パナソニックホームズ株式会社のみとなっております。すまいる条例に基づく開発に伴う地区計画の策定に関する協議をさせていただいておりますので、協議としてはパナソニックホームズ株式会社と地区計画の内容については協議させていただきました。なお、現段階ではパナソニックホームズが共同事業者であるJR西日本不動産開発に、土地の一部の割当てを行っておりますので、事業主体として2社ということになっております。ただ協議としては、パナソニックホームズと協議をさせていただいております。内容についてはパナソニックホームズを通じてJR西日本不動産開発に伝えていただいているという状況でございます。以上でございます。

○吉田会長 いかがでしょうか。どうぞ。

○A委員 続けて伺います。その件については結構です。

これもこの件に限らないですけど、地区計画の例えば、目標であるとか方針、策定設定、主体というのは基本的には届出者、今回でしたら開発事業者さんということになるのかなと思うんですけども、実際そのこういった技術基準であるとか、そういったものをつくるというのはどういうプロセスで進めていらっしゃるのか伺えますでしょうか。事業者のほうで組織を整えて、これで審議してくださいと。それに対して、市は審議会を経て許可というか受け付けているのか、そういう手続が済んだと認識するのか。そのあたりのプロセスを伺えますでしょうか。

○吉田会長 どうぞ。

○井戸主任 都市計画室の井戸でございます。まず地区計画の趣旨といたしましては、地区計画の目標方針を含めまして、策定主体としてはやはり市になります。市になりますので、目標方針を立てているのも市ということでございます。地区計画の制度上、地区計画の案を作成するに当たっては地権者等との意見を聞いた上で、案を作成することになっておりまして、今回についても事業者との協議を進めながら目標方針を定めていることになります。

具体的なプロセスで申し上げますと、まずこちらからどのような土地利用を考えているのかということをお伺いした上で、一度地区計画案という形で協議を進めまして、その中で具体的な制限内容についても順次、詰めていくというような進め方で現在に至っております。以上でございます。

○吉田会長 よろしいでしょうか。どうぞ。

○A委員 続けてでございます。現場の状況も既に工事を着工している状況で、今こうやって集団規程であるとか、壁面について、技術基準についても審議しているところかと思うんですけど、実際問題としてこの条件でいくよというのは当然、事業者と合意されているかと思うんですけど、このタイミングとして、例えば、この壁面後退線3メートルと2メートルをやっぱり5メートルと10メートルにすべきだとか、容

積率の制限をもうちょっと入れるべきだとかいう話になることは全く想定されていないという理解でよろしいでしょうか。今、ここで定めてらっしゃる技術基準に対して、やっぱりこれは壁面後退線であるとか容積率の緩和などであるとか、集団規程的なものがありますよね。そういったことについて審議会の審議を得られてない状態で実際に工事を進めてらっしゃる、そこにちょっと違和感というか、心配というか、そういうものがあるわけなんですけれども。そういう状況にはならないという前提で進めてらっしゃるのではと思うんですけど、その辺の根拠というか、お考えについて伺えませんか。

○吉田会長　どうぞ。

○内橋主幹　都市計画室の内橋でございます。本案につきましては、こちらの都市計画の考えを持った上で、地区計画案に関しまして事業者等のご意見を聞きながら作成してまいっておりますので、この考えで一定進めていく形で今回諮問させていただいている状況ではございます。なので、実際この制限内容に見合った形での確認申請も下りてという形で進んでいますが、今後、もしこちらお諮りさせていただく中で変わっていくとなりますと、結果的にまた地権者さんのご意見、ご意向を反映した形でまた諮問をかける形になってまいりますので、状況的に規制内容として合わないものというのやはり制限内容としてかけていくことは難しくなっていくという状況にございます。

○吉田会長　どうぞ。

○A委員　わかりました。要は都市計画法、建築基準法上は建築することは当然可能であり、そういう権利があると。ただ地区計画において、例えば、審議会の審議で保留であるとか、そういった結果になったらその地区計画自体を諦めるか、再度答申されるか、そういう理解でよろしいですか。

○内橋主幹　都市計画室の内橋でございます。おっしゃるとおりでございます。

○A委員 ちょっと続けて伺います。技術基準のところ、例えば、3ページの「壁面の位置の制限」。3メートルと2メートルとあるわけですがけれども、この緩和規定として、(2)の建築物の軒の高さが5メートル以下であるとき。例えば、門であるとか、駐輪場、ごみ置き場的なものがその緩和規定に適合されて、道路際ぎりぎりに建てられますよと。それと同時に「垣または柵の構造の制限」ですね。道路に面する垣または柵で、建築物に附属するものはネットフェンス等、要はシースルーなどで造りなさいと。これちょっと何か食い違いというか、相互に。要は自転車置き場やごみ置き場は造れるけれども、要は、塀は駄目だよ、みたいな話になって、ちょっと違和感があるかと思うんですけど、そのあたりのお考えを伺えますでしょうか。

○吉田会長 どうぞ。

○井戸主任 都市計画室の井戸でございます。まず外壁後退の緩和についてなんですけれども、こちらについては周囲に圧迫感を与えないようにということで、こちらの緩和。圧迫感を与えないものについては建ててもいいよということで緩和を設けております。今、現在の土地利用の計画といたしましては、一部確かにごみ置き場等が敷地近くに建っているものもあるんですけども、その他、基本的には生け垣等で計画をしていただいているという状況でございます。

こちらの壁面位置の制限の緩和規定と垣・柵との制限とのバランスについてなんですけれども、必ずしも緩和される、軒高5メートル以下のものについて、敷地ぎりぎりに建つことを想定しているわけではございませんので、本当に敷地に建てる垣・柵についてはシースルーのものにしてくださいねという制限内容になっております。以上でございます。

○A委員 重ねて伺いますけれども、今(2)の建築物5メートル以下の緩和規定については、もうある程度、この緩和規定をつくらないと計画上厳しいのじゃないかなということで事業者と協議の結果、こういう緩和規定を付けられているのか。以前の話は記憶にないんですけども、ほぼほぼ全ての吹田市の地区計画ではこの緩和規定

が付いているのか、どっちでしょうか。理想から言うと、低い建物、ごみ置き場も自転車置き場もセットバックしてもらおうほうがいいに決まっていますよね。わざわざこうしてらっしゃるのは何か、慣例的なものなのか。今回、特に計画上、配慮されているのか、いずれでしょうか。

○吉田会長　　お願いします。

○井戸主任　　都市計画室の井戸でございます。こちらの壁面の位置の制限の緩和規定については、都市計画法上で別に定めております高度地区の緩和を利用する際の外壁後退の緩和規定と同じ文章としております。高度地区の緩和規定については、外壁後退をした分だけ、高さの緩和を受けられると。大体、ざっとそういう制度になるんですけれども、そこについても周辺に圧迫感を与えないものについては後退の対象とせず、緩和規定が使えるという形になっております。その高度地区に準ずる形で設けた緩和規定となっております。以上でございます。

○吉田会長　　よろしいでしょうか。

これは5メートル以下であるときというのは、特別例外ではなく吹田市全域での一般例のようです。

そうしましたら、こういう形でこの2.3ヘクタールの開発について、市として地区計画の決定をするということで、ご了承いただけたということにさせていただきますと思います。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した。

○事務局　　ちょっと1時間経過いたしますので。

○吉田会長　　休憩しますか。

○事務局　　5分ほど。

○吉田会長　　5分休憩ということで、窓を開けられる。

（4分間　換気）

○吉田会長 再開させていただきます。6号議案の景観形成基準の変更、事務局のほうからご説明をお願いします。

○河股係員 都市計画室の河股でございます。それでは議案第6号「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。議案書は議案第6号1ページから22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。

まず初めに「景観形成基準」について、ご説明させていただきます。景観法第8条第1項では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こととされており、吹田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いては、本日諮問させていただきます景観形成基準であると位置づけております。

次に景観形成基準の変更に関する流れについてご説明させていただきます。景観法で規定されている景観計画を定めようとするときに都市計画区域に係る部分について、あらかじめ市都市計画審議会の意見を聞かなければならないとなっており、本日当審議会に諮問するものです。また、本日の当審議会に諮問する前に景観まちづくり条例第9条第5項に基づき、吹田市景観まちづくり審議会に諮問をし、原案どおり承認をいただいております。

次に地区計画と景観形成基準について、ご説明させていただきます。地区計画と景観形成基準はそれぞれ根拠とする法令が異なり、景観形成基準は景観法や景観まちづくり条例に基づき定めております。定められる内容は、重なる部分もございますが吹田市では同じ場所に地区計画と景観形成地区を指定する際、地区計画では建物の用途や地区に必要な歩道や広場の位置づけについて定め、景観形成基準では建物の外観デザインや色味、通りに面する部分の植栽といった部分を盛り込むように役割分担をしております。本日諮問いたします景観形成基準の変更点は先ほどの地区計画と同様の場所に景観形成地区として、岸部中5丁目地区を追加するものです。

地区計画と同様の場所ですので、当該地区についての説明は景観的に重要な箇所を中心に説明させていただきます。こちらは当該地区の各景観要素をまとめたものがございます。赤で囲んでおります場所が当該地区でございます。当該地区の周辺で茶色の部分は旧集落の景観が残る地域となっており、旧集落の景観に配慮する必要があると考えております。こちらは航空写真になります。黄色で示している道路が旧集落の中心を通る道路で、大阪高槻京都線と岸辺駅をつなぐ道路になります。

続いて、地区周辺の写真を幾つかご紹介いたします。左上の図は写真の撮影場所を示しております。こちらは地区西側の道路を北側から撮ったものです。西側には二層の、奥には低層の戸建て住宅となっております。こちらは地区の西側の道路を南から撮ったものがございます。こちらは地区の南西部になります。このあたりの地域は歴史的な建物が多く、道路も自然色舗装となっているなど歴史を感じさせる地域となっております。

こちらは景観形成基準の告知までのスケジュールになります。当基準案を作成するまでに景観まちづくり審議会や景観アドバイザー会議でご意見をいただいております。土地所有者との協議を昨年度8月末頃から開始し、一定の合意形成が取れたため9月18日から10月19日までパブリックコメントを行いました。11月5日に景観まちづくり審議会に諮問をし、原案どおり承認をいただいております。本日の当審議会への諮問の後に行政手続を経て、告示施行となります。

それでは基準の内容に移ります。議案書19ページをご覧ください。議案書の右下のハイフンを付けている番号が議案書のページ番号となります。スライド右上に議案書のページ番号を示しております。岸部中5丁目地区の位置は図のとおりで面積は約2.3ヘクタールとなっております。地区の区分につきましては、先ほどの地区計画と同様に区分しております。基本目標と方針は地域の歴史や幹線道路沿いの活気とにぎわいに焦点を当てた内容としております。

まず北側の利便施設地区の基準でございます。「a 建築物」「1. 全体計画配置等」では10項目を定めておりまして、(9)では交差点及び大通りからの見え方に配慮した全体計画とする。(10)では旧集落等の歴史を感じる景観の要素を取り入れた計画とする、としています。

議案書19ページから20ページになります。「3. 形態意匠及び素材」では7項目を設けております。(6)外壁のアクセントカラーにつきましては、当該地区は用途地域が準工業地域となっているため、全市基準といたしましては各立面の5分の1以内となっておりますが、各立面の10分の1以内とすることで全市基準の商業地域と同様の基準としています。「4. 敷際」では、4項目設けておりまして、(1)道路際はできるだけ緑化し、地域に潤いを与えられるよう植栽を積極的に配置するなど。

「5. 駐車場・駐輪場」は3項目設けておりまして、(2)道路や敷地境界よりできる限り後退し、植栽等により直接見えにくい配慮をするなど、としています。「6. ごみ置き場・附帯施設等」につきましては、3項目設けておりまして、(2)では附帯施設等は植栽等により公共空間から直接見えにくいよう配慮する、としています。

「7. 植栽」では、3項目設けておりまして、(2)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、としています。

次に「b 工作物」では、広告塔について周辺環境に調和した仕上げ及び高さに対する工夫をする、としております。

「c 開発行為」につきましては、「1. 緑化」といたしまして、(2)周辺の景観と調和し良好な景観とするため樹木の配置及び樹種の構成を考慮して緑化する、としています。「2. 造成計画」といたしましては、歩行者動線を意識した出入り口の配置とし、敷際の連続性や路面素材について考慮する、としています。

議案書21ページに移ります。「d 屋外広告物」の基準としまして、7項目設けており、当該地区の広告物は自家用のみとする。(2)で壁面、地上設置型、屋上広告物のみ、としております。その他の突出し広告物や立て看板などは同じ内容の広告物

を必要以上に掲出することがなく、地区全体で統一感のあるデザインでなければ掲出することはできない基準となっております。（４）壁面広告物につきまして、現在の用途地域である準工業地域であれば屋外広告物条例に基づく一般制限区域の基準になります。壁面広告物であれば、一基当たりの面積は取付壁面の５分の１以内であり、全ての壁面広告物の表示面積は１建築物につき５０平米以内ですが、当該建築基準で総標示面積の合計は取付壁面の２０分の１以下としております。こちらの基準は全市基準に上乘せとなります。

次に（イ）「複合住宅地区」について、ご説明させていただきます。先ほどの利便施設地区と異なる箇所について、ご説明させていただきます。

「３．形態意匠及び素材」につきましては、（６）アクセントカラーについて、当該地区は先ほどと同様で用途地域が準工業地域となっているため、全市基準としましては各立面の５分の１以内のアクセントカラーを使用することができますが、周辺に戸建て住宅などがあるため、そちらのほうに配慮をし住居系の全市基準と同様のアクセントカラーの各立面の２０分の１以内とする、などの７項目を定めております。

議案書２２ページに移ります。次に「屋外広告物」の基準になります。当該地区は大半が準工業地域であるため、多くの屋外広告物の掲出が可能となっております。そのため、当該基準で中高層住居専用地域と同等の規制を行います。掲出できる広告物は壁面広告物及び地上設置型広告物のみとしています。こちらも利便施設地区同様に立て看板などについては過度な掲出でなく、周辺に配慮し協議したものについては一定掲出を可能としています。また（４）及び（５）では壁面広告物と地上設置型広告物の基準を定めております。こちらの基準を上乘せすることで住居系、現在は一般制限区域の基準がかかっておりますが、今回の景観形成地区の基準を上乘せすることで全体的には中高層住居専用地域と同等の重点制限地域の基準同等になるように設定しております。

最後に岸部中5丁目地区につきまして、令和2年9月18日から10月19日までパブリックコメントを実施し、意見提出はゼロ件でございました。

以上で、議案第6号景観形成基準の変更についての説明を終わります。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 ありがとうございます。これは先ほどの説明にありましたとおり、議案第5号の例のパナソニック工場跡地。これにつきまして、先ほどご了承いただいた地区計画の制度枠組みとは別途、景観まちづくり、つまり景観法に基づき本市のまちづくりの条例を設定しているわけですが、景観まちづくりの推進のための景観形成基準の変更に乗せたい。基準の変更と言われると数値の変更のように受け取られるかと思いますが、この形成基準という名称の文章が市にございます。それが1ページからです。その中に今回の跡地についてを打ち込みたい。つまり4ページの別表3の景観形成地区の一番最後、28番目の項目としてこの地区を設定して、景観法、景観まちづくり条例等に基づく形成基準の縛りを改めてかけたい、いかがかという諮問を受けているということです。

具体的には、19ページに出てますように、全部にアンダーラインが付いているのはこの文章の中に28番目のこの項目を立てて、アのところで商業用の地域についての縛りと。21ページのほうに住居のほうのところについてもこういう縛りを。従来、準工業地域だったので相当緩めだったのだけれども、今回こういう形で住宅用、商業用、開発しようというのであれば許可基準を相応に例えば、5分の1から20分の1とか、5分の1から10分の1とか絞らせるような形で許可基準を設定したいが、いかがかと。これを先ほどの説明があつて、景観まちづくり審議会が本体で、そちらのほうでご議論いただいて、了とされたとのことですが、実は景観法によって都計審のほうにも聞くようにもその了承を取るように対応しているということをお受け止めください。こちらはこちらとして当然、ご疑問、ご議論あつてしかるべきですので、ご遠慮なくご質問等出していただければと存じます。いかがでしょうか。よろしいでし

ようか。かなり厳しい基準を課しているなという印象がありますが、その許可基準に従っていただきたいと、市としては強く要請をし、業者も分かりましたというふうに基本的には言っているようです。よろしいでしょうか。どうぞ。

○A委員 ちょっとまた数点伺います。まず良好な環境であるとか、そういう周辺環境という行為が頻繁に出てくるところで、恐らく岸部の先ほど地図で示してくれた古い集落があったまち、旧跡みたいなものを想定されているかと思うんですけれども、この現場の周辺の環境、どのように読み解いていらっしゃるかという当たりがすごい疑問だなと思うんです。産業道路沿いの何か商業施設の看板がいっぱいある風景であるとか、この岸部中、岸部千里丘、中千里ですか、反対側にある白い大きな物流倉庫、南側の白い大きな病院であるとか、ちょっと考えてらっしゃるかもしれない。付近で残っているのは南側の農協の建物で位置であるとか、その辺ぐらいかなど思うんですけれど、そのあたりどう解釈してらっしゃるのか、お伺いできますでしょうか。

○吉田会長 やや抽象的なご質問ですが、何か回答があれば。

○隅田主査 都市計画室の隅田でございます。この地域は、周辺の説明をさせていただきましたように、都市計画道路や幹線道路がまずありまして、こちら沿いに関しましては、目標とか方針を定めておりますように一定にぎわいということが必要であると。それと相反するような形にはなるんですけれども、岸部の旧集落というものもあります。そちらの歴史的な要素も含んだ形で大きな幹線道路沿いのにぎわいも両方要素を取り入れたような形でまちづくりというのをしていくということで事業者等と協議のほうを進めております。となりに大きな準工業地域における倉庫があるんですけれども、特にそちらについて何か意識をして計画に入れていただくというようなお話は今のところしておりません。以上です。

○吉田会長 どうぞ。

○A委員 ちょっと質問も漠然としてあれだったんですが、要は失われつつある岸部のいにしえの心象風景みたいなものを感じるような仕掛けみたいなものやっ

うというところぐらいなのかなと思います。建築物でそんなことできる道理もないので、歩行者であるとかアイレベルの地帯、外構であるとか、そういうところできめ細やかなことができればいいのかなとは思いますが。

そこでちょっと気になるのは、既に完成している先ほどの都市計画道路ですね。岸部中千里丘線ですか、あそこのいわゆる舗装であるとか景観のデザインですね。路面柵とか街灯とかそこは、今回諮問していらっしゃる議案との関連性みたいなものは何か土木部と調整とかされているのでしょうか。

○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。岸部中千里丘線ですね。こちらの都市計画道路は、舗装の色については自然色のものを使ってはいただいておりますが、特に歴史的な要素をとというようなことでは、この都市計画道路のことについて景観として協議はいたしておりません。以上でございます。

○吉田会長　どうぞ。

○A委員　ちょっと特に意識というか、調整されてないということなんですけど、今後目に入ってくる風景というのは、要は敷地境界関係ないところ辺ですので、先ほどちょっと繰返し出てきた質感であるとか、素材感であるとか。そういうところを意識されるのであればちょっと今後は土木部と合わせて調整、協調していただければいいかなと思います。

続けて最後に1点だけ伺いますけど、この屋外広告物「自家用のみとする」というような記載があるわけですがけれども、例えば、商業施設の場合ですと「何とかスーパー」という文字だけの字体を認めるとか、例えば、スポーツショップであったら「何とかスポーツショップ」の下に例えば、「ナイキ・アディダス・アシックス」とでっかくざーと並んでますよね。ああいうものも自家用とみなして許可されるのかどうか、お伺いできますでしょうか。

○吉田会長　どうぞ。

○幡中主幹 都市計画室の幡中です。店舗なんですけども、中で営業した分に対しての屋外広告物に対しては自家用という扱いにしております。以上でございます。

○A委員 すみません、今のことでちょっとよく理解できなかつたんですけれども、中で営業している店舗が要は、掲示主が中の店舗の掲示主であれば何でもオーケーということでしょうか。

○幡中主幹 そのとおりです。靴屋であれば、言われるようにここで「アシックス」であったりとか、「プーマ」とか「アディダス」というのも広告物の一つにはなっています。自家用広告物となります。以上でございます。

○吉田会長 今のご質問は、21ページの一番上の商業地域についての屋外広告物について「自家用のみとする」とした上で、(2) (3) (4) (5) (6) (7)という縛りはかけられていますので、自家用であれば、つまりスポーツ店であれば、どんなものであっても屋外広告物ということではもちろんなくて、そこに入っているスポーツ店として出すのだったら、こういう縛りをかけますよ。ましてやスポーツ店以外のものが打ち出されるということは許されませんよということだと受け止め得ると思います。相当、先ほどの説明にもありましたように(4)のところは準工業地域であれば5分の1だったところを20分の1まで縛るというような縛りをかけているということで何でもいいということにはならないというふうに思いますが。

はい。

○A委員 おっしゃるように意匠や形態、面積についてはそれで縛れていると思うんですけれども、自家用のみとするということは、その建物、お店を表示することに制限しているという意図だと解釈されると思うんです。やはりその拡大解釈であるとか、その契約の状態をうまいこと何て言うんですか。抜け穴を抜けるじゃないですけど、そういったことも可能じゃないかなと思うんですけど、今後その辺についても何かちょっと対応が必要かなと思います。

○隅田主査 都市計画室、隅田でございます。屋外広告物のことに関しましても、事前協議制を取っておりますので、そのあたりは申請があったときに内容について、きちんと協議をさせていただいて、そういう抜けがないようにということで申請者と話をさせていただいて、認められるものについては認めていくということになります。以上でございます。

○吉田会長 どうぞ。

○A委員 しっかり景観行政の意図や目的が確保されるように取組のほうをお願いしておきます。以上です。

○吉田会長 要望は出されたとお受け止めいただければと思います。

そうしましたらこの6号議案はこれで……。

どうぞ。

○B委員 すみません、質問なんですけども今回、パブリックコメントが0件ということで、ちょっと寂しいなと思ってまして、せっかく職員の皆さんが頑張っていたいて、すばらしい案になっていると思うんです。ですので、より多くの市民の皆さんにご覧いただいて、職員の皆さんの仕事振りもご理解いただきたいし、新しくできるまちづくりについても皆さんにご理解いただきたいと思うところなんですけど、パブコメの募集について、ホームページと「市報すいた」ではされていると思うんですけど、それ以外で何か工夫されたことがあれば教えてもらえますか。

○吉田会長 どうぞ。

○隅田主査 都市計画室、隅田でございます。今回の岸部中5丁目につきましては、コロナの関係もありまして、例えば、出張所であったりとか地域にある公共施設というのに意見用紙なんかを置いたりとか、というのはさせていただかなかったんですけども、そのあたり景観まちづくり審議会のほうでも以前からご意見をいただいておりますので、そういうご意見に基づいて、地域に近い公共施設についても多く設置することとは一度させてはいただいております。コロナの関係で余りそういう出張

所まで出てきていただいて、意見をいただきたいということはちょっと控えようということで今回はそういう形は取っておりません。以上でございます。

○吉田会長　どうぞ。

○B委員　ご努力いただいているということなのですが、例えば、「市報すいた」を見ましても、書きぶりがS S Tのことを言っているとはちょっと分からんなどという内容になってまして、景観形成基準の変更についてだけで、どこの地区のことなのか分からない。これだけ見たら、そうじゃなくて岸部のS S Tのことですと書いてあったら、岸部の人も見るでしょうし、また全市的に注目もある内容ですので、全市的に見ていただく。見ても意見はないかもしれませんが、たぶん見ている人も少ないんじゃないかなと思うので、ちょっとそういうホームページも「市報すいた」の書きぶりもちょっと工夫をしていただいたほうがいいのかということだけ意見として申し上げておきます。

○吉田会長　ご意見をいただいたということで残させていただこうと思います。

ほかにご意見、ご質問はございませんでしょうか。

そうしましたらこの6号議案につきましても、都市計画審議会として了とすることということで、ありがとうございました。

本日の審議案件は以上4件終わりました。あと一つ、報告事項があるということですので、もうしばらくお付き合いください。残り時間わずかですが、お願いします。

次第に出ておりますとおり用途地域等の一斉見直しの検討作業についてご報告いただきます。お願いします。

○田邊主査　都市計画室の田邊と申します。よろしくお願いたします。報告案件「用途地域等一斉見直し検討業務について」、説明いたします。失礼ですが、これより座ってご説明いたします。

まず資料の説明をさせていただきますと、資料は3点ございます。本日、配付しております一つ目がA4ホッチキス止めの資料「吹田市用途地域等に関する指定方針及

び指定基準案」、二つ目がA3横の資料「吹田市用途地域等」から始まり、「吹田市独自となる事項」とタイトルを記載している資料。三つ目がA3横のカラーの資料「用途地域等による建築制限について」となります。なお、これらの資料につきましては、11月6日に開催いたしました常務委員会時点での内容をベースとして作成している案でございますので、説明に先立ちご報告いたします。

それでは前方のスクリーンをご覧ください。前方のスクリーンでは、用途地域等一斉見直し検討業務のスケジュールをお示ししております。まず業務期間について、本年9月の都市計画審議会では、令和3年度までとお示ししておりましたが、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策の影響を踏まえまして、令和4年度までと変更しております。

それでは、本業務についてご説明いたします。この業務は土地利用の規制誘導を行うため、都市計画決定している用途地域等について市内全域を対象に見直しを検討するものとなります。前回の一斉見直しは平成22年度に行っておりますが、平成24年度に用途地域の決定権限が大阪府から本市へ移譲されたため、本市が決定権者となってからは初めての一斉見直しになります。また、権限移譲されるまでは大阪府が策定した「用途地域の指定基準」に基づき、見直しを行っております。そのため、本業務ではまず本市における指定基準「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準案」を策定し、その後今回の業務で用途地域等の見直しを行っていくための「見直し方針」や都市計画手続として「見直し素案」について検討を進めてまいります。また「見直し方針」等の作成と並行し、前回の一斉見直しに指定した高度地区により既存不適格となった建築物の建替え等に対する許可基準の検討も進めてまいります。そして、これらの検討に当たっては庁内検討会議、常務委員会、都市計画審議会と各会議体におきまして、検討内容をご報告し、適宜ご意見等を頂戴しながら進めてまいります。

本日、ご報告いたします「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準案」を庁内検討会議や11月6日に開催した常務委員会にてご意見を頂き、作成しているものとなります。

それでは、「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準案」について、ご説明いたします。なお「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準案」をこれより「指定基準」と言わせていただきますので、ご了承ください。

まず本指定基準の概要について、ご説明いたします。指定基準とは、本市において用途地域等を指定する際の基本的な考え方を示したものとなります。繰返しとなりますが、前回の一斉見直しまでは大阪府が用途地域の決定権者でございまして、大阪府の「用途地域の指定基準」や国土交通省の「都市計画運用指針」に基づき、用途地域等が定められておりました。また大阪府は決定権限の市町村への移譲に伴い、「用途地域の指定基準」を「用途地域の指定のガイドライン」として作成し直されました。そのため、本市における指定基準は大阪府の「用途地域の指定のガイドライン」等と整合させると共に本市都市計画マスタープランや土地利用の現状、動向を踏まえ作成しているものとなります。そして今後は、本指定基準に基づき見直し方針、見直し素案を作成し、都市計画変更へと進めてまいります。

では本指定基準の構成から説明いたします。お配りしておりますA4ホッチキス止めの資料「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準案」と併せて、スライドをご覧ください。本資料では、3枚目の目次のページとなります。なお、スライドの左上に本資料の見出し、またはページ数をお示ししております。

本指定基準は、三つの章で構成しております。第1章では「用途地域の基本的事項」、第2章では「用途地域等の指定方針」として基本的な指定の考え方や見直しを検討する場合の考え方などを記載しております。第3章では「用途地域等の指定基準」として、都市計画法で掲げられる13種類の用途地域について、指定する区域の考え方や指定する区域の特徴や具体的な容積率や建蔽率等の組合せなどを記載しております。

第1章「用途地域の基本的事項」について、ご説明いたします。お手元の資料では1ページになります。基本的事項では、用途地域を定める目的や上位計画との整合について記載しております。まず本市都市計画マスタープランでは、まちづくりの長期的な目標として、本市の目指すべき都市空間の将来像を示しております。また、都市空間の将来像の実現に向けたまちづくりの方針を示しております。土地利用誘導、都市施設整備、環境、防災などに係る方針を示しております。基本的事項では、用途地域はこのまちづくりの方針に沿った市街地像に合う内容とする旨、記載しております。第1章は以上となります。

第2章「用途地域等の指定方針」について、ご説明いたします。まず「1. 用途地域の指定の考え方」からご説明いたします。お手元の資料は1ページから3ページとなります。こちらでは、地域の特性を五つに分類し、それぞれの地域に対して都市計画法に掲げられる13種類の用途地域のうち、どの用途地域を指定するのか、その考え方を記載しております。なお、13種類の用途地域についてはお配りしておりますA3横のカラーの資料「用途地域等による建築制限について」をご参照ください。

では五つの分類について、ご説明いたします。まずお手元の資料では1ページとなります。一つ目の「住宅地」は、戸建て住宅や中高層の共同住宅が立地する良好な住環境の保全を図る地域等となります。次にお手元の資料では2ページに移りまして、二つ目の「住宅と商業・業務施設等が複合的に立地する地域」は、住宅を中心としながら一定量の商業・業務系または工業・産業系の用途を複合させ、住環境の保全と都市機能の導入を図る地域等となります。三つ目の「商業地」は商業、娯楽及び業務施設、または日常購買施設が集積する地域となります。四つ目の「工業地」は、工業地としての生産活動、及び周辺住宅地に及ぼす影響を勘案し、工業の利便の増進を図る地域等となります。最後にお手元の資料では3ページに移りまして、五つ目の「沿道地域」は、幹線道路沿道の後背地に住居専用地域が広がり、その後背地の住環境を保護する必要がある地域や幹線道路沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域等と

なります。将来的に、この五つの分類の間で用途地域の指定を変更する場合は、この指定の考え方や関連計画等を踏まえて、検討していくものと考えております。

「2. 用途地域の見直しの考え方」について、ご説明いたします。お手元の資料では3ページから4ページとなります。用途地域は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ものとなります。しかしながら、都市計画上の課題が生じた際には対応が必要となりますので、次の5点の場合は土地利用の動向等を踏まえ、見直しを検討する旨など記載しております。

1点目は、本市都市計画マスタープラン等の上位計画の変更により計画的な都市利用の誘導を図る必要がある場合です。2点目は、現行の用途地域において主たる用途とされている建築物以外の建築物が相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合です。3点目は、基盤施設の整備や市街地開発事業等により新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合です。4点目は、高齢社会の進展等に対応し、病院等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備等を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合です。5点目は、都市計画提案制度を活用して本市都市計画マスタープラン等の上位計画に適合する提案が行われた場合です。なお、都市計画提案制度とは土地所有者等が一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定等を地方公共団体に提案できる制度となります。またこれら5点以外にも用途地域の区域等の境界について、見直しを検討する場合のことも記載しております。

そのほか第2章において、記載の内容について説明いたします。お手元の資料では4ページから7ページとなります。

まずお手元の資料では4ページとなります。「3. 用途地域の区域等の設定の考え方」では、主に用途地域の区域等の境界、規模や配置の考え方について記載しており

ます。なお、こちらで示す考え方を受けまして、8ページ以降の第3章では各用途地域の趣旨に応じた相当の規模や配置について記載しております。

次に、お手元の資料では5ページに移りまして、「4. 容積率及び建蔽率の考え方」では、建築物の密度、高さ、敷地の状況等を勘案し、適切な数値を定める旨について、「5. その他の地域地区等の指定の考え方」では、本市で指定している地域地区や地区計画等の基本的な指定の考え方について記載しております。第2章は以上となります。

第3章「用途地域等の指定基準」について、説明いたします。お手元の資料では8ページ以降のページとなります。なお、28ページ以降の工業系用途地域以外は見開きで用途地域ごとの指定基準をお示ししております。用途地域等の指定基準では、都市計画法で掲げられる13種類の用途地域ごとに大きく三つの事項について記載しております。

一つ目は、当該用途地域を指定する区域の考え方について。

二つ目は、当該用途地域を指定する際の配置及び規模の考え方について、記載しております。三つ目は、指定標準として適用区域ごとの容積率や建蔽率、高度地区等のその他の地域地区などについて標準的な組合せを記載しております。第3章「用途地域等の指定基準」では、このような内容を13種類の用途地域ごとに記載しております。第3章は以上となります。

以上、本市指定基準の概要について、ご説明いたしましたが、本指定基準における本市独自となる事項について、お配りしておりますA3横の資料「吹田市用途地域等」から始まり、「吹田市独自となる事項」と記載している資料にまとめております。「本市独自となる事項」のうち、抜粋してご説明いたします。時間の都合もございまして、抜粋させていただきます。

まずA3横の資料では、右側中段に記載しております「指定標準」についてとなります。なお、指定基準では8ページ以降のページとなります。大阪府の「用途地域の

指定のガイドライン」では指定標準に示す容積率等の組合せ等について、府内全域を踏まえ本市より幅広い数値を区域の状況に応じて記載されていますが、本市の指定基準では本市における市街地の状況や容積率の指定状況等を踏まえた内容としております。

次にA3横の資料では、右下に記載しております「商業系の用途地域の配置」についてです。なお、指定基準では24ページから27ページに商業系の用途地域について記載しております。大阪府の「用途地域の指定のガイドライン」では、商業系の用途地域を鉄道駅の周辺に配置する際、例えば、近隣商業地域では一日の乗降客数がおおむね1万人以上見込まれることを基準とする旨、記載しております。一方、本市では既成市街地が広がってしまして、本市都市計画マスタープランにおきましても、駅周辺を都市拠点等に位置づけていることから乗降客数を基準とする旨を記載せずに、画一的ではなく、本市の状況を踏まえた内容にできるようにしております。

それでは最後に、本指定基準について策定までの流れをご説明いたします。本指定基準を議題とし、10月に庁内検討会議を、11月6日に常務委員会を開催いたしました。常務委員会では平成29年の都市計画法の改正により、新たに追加された用途地域、田園住居地域に関するご質問や本指定基準を示す際に、先ほど申し上げたような本市の独自性が分かる工夫ができないかといったご意見、また、言葉の表現に係るご意見等を頂戴いたしまして、対応等行っているところでございます。そして、本都市計画審議会後は、指定基準の最終案の確定に向けて進めてまいります。その後は、12月下旬からパブリックコメントを実施した後、指定基準を策定させ都市計画審議会にご報告する予定としております。

ちょっと長くなりましたが、以上、用途地域等一斉見直し検討業務について、ご報告を終わらせていただきます。

○吉田会長 ありがとうございます。

ご報告は、今のご説明でお分かりのとおり、用途地域等の指定が法律の改正によって大阪府から吹田市等の市町村に移ったということで、吹田市としても新たに定めることとなるということで都市計画審議会のもと、常務委員会というところで、いわばサブ委員会ですが学識委員を中心ということで検討を進めているところでございます。ご承知おきくださいということで、ご報告を終わらせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

(「はい」という声あり)

○吉田会長 あと事務のほうからお願いします。

○事務局 長時間ありがとうございました。

前回、事務局より第3回の都市計画審議会の開催につきまして、令和3年2月10日水曜日、午後2時を予定しておりますとお伝えしておりましたが、現在のところ開催は未定とさせていただきます。正式な開催の有無につきましては、令和3年1月上旬にお知らせいたしますので、よろしく願いいたします。以上です。

○吉田会長 ありがとうございます。

ちょっと時間が超過いたしました。本日ありがとうございました。閉じさせていただきます。ありがとうございます。

(終了)