

令和3年度 第1回
(2021年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 令和3年11月18日(木) 午後2時05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3年度第1回都市計画審議会 会議録

令和3年11月18日

○事務局 大変お待たせいたしました。

それでは、定刻を少し過ぎましたが、ただいまから令和3年度第1回吹田市都市計画審議会を開催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、御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、咳エチケットの御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。御理解、御協力のほど、よろしくお願いいたします。なお、本日は議事の進行上、30分程度時間延長となる場合がございますので、御了承願います。

開会に当たりまして、副市長の辰谷より御挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。

○辰谷副市長 副市長の辰谷でございます。

今年度第1回目となります都市計画審議会の開会に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。委員の皆様におかれましては御多用の中、本審議会に御出席を賜り、誠にありがとうございます。先ほど事務局からございましたように、コロナウイルスの感染症対策ということで、委員の皆様におかれましても、本委員会の開催に際して基本的な感染症の対策などの御理解、御協力賜っていますことを重ねて御礼申し上げます。

本日御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、特定生産緑地地区の指定、北部大阪都市計画千里ニュータウン地区地区計画の変更、そし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のこの諮問案件4件と、吹田市立地適正化計画の改定について、ほか1件の報告事項、2件でございます。よろしく御審議賜りますようお願い申し上げまして、簡単でございますけれども開会の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 本日、澤木委員と横田委員、斎藤委員につきましては、オンラインZ o o mで会議に御参加いただいております。

本日、岡委員、上甫木委員、笠原委員は御欠席とのことで御連絡を頂いております。

なお、澤木委員は3時50分に退出される御予定です。

では、これより副市長の辰谷より吉田会長へ、本日御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 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、ほか3件の表題につきまして、次のとおり審議会に諮問いたします。どうぞよろしく申し上げます。

○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3年度第1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1号～第4号でございます。議案第1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2号「特定生産緑地の指定について」、議案第3号「北部大阪都市計画千里ニュータウン地区地区計画の変更（吹田市決定）について」、議案第4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1号～第4号は、それぞれの議案書ごとにページ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、「本日の座席表」、「吹田市都市計画マスタープラン」、「吹田の都市計画」及び「吹田市立地適正化計画（改定版）」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縦資料の報告案件2-4、「吹田市立地適正化計画（改定版）」変更素案でございます。

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願いいたします。

○吉田会長 皆様方、お忙しい中、コロナ禍がなお続く中御出席いただきまして、ありがとうございます。私も座らせていただこうと思います。

御紹介もありましたように、本日コロナ禍ということもございまして、お三方からZ o o m参加というお申し出をいただいております。Z o o m御参加のお三方それぞれカメラの前におられるようすの

で、私の声が届いているかどうか、「○」か「×」か。「○」をしていただければ幸いです。いかがでしょう。聞こえていますでしょうか。

澤木委員、いかがですか。ありがとうございます。もう一方が、横田委員ですね。横田委員、聞こえますでしょうか。良かったです。

それと、先ほど御指摘ありましたような欠席通知がお三方。上甫木委員と岡委員と笠原委員ですね。吹田の警察署長を交代されて笠原さんに替わったということで通知を受けていたんですが、笠原さん御自身、本日残念ながら御欠席の御通知をいただいております。お手元に配付もされている本吹田市都計審の条例5条に打ち込まれておりますが、定足数が過半数の参加が確認できております。そのかぎり定足数を満たし、本審議会が成立しているということを改めて確認させていただきたく、そしてまた御報告させていただきたく思います。

では、早速ながら御審議、本日いただくべき案件、市長からの諮問書、基本的には4通、1号議案・2号議案・3号議案・4号議案という形で4案件が提示されておまして御審議をいただくと。さらに2件報告事項があるということです。皆様方の慎重な御審議、議事進行への議協力をお願いいたしたく存じます。

傍聴の申請は本日でございますでしょうか。

○事務局 はい。傍聴希望の方は1名おられます。

○吉田会長 では、お入りいただきください。

今、傍聴の方が入られました。私、会長の吉田でございます。審議中は御静粛にお願いいたします。

では、ただいまより議事に入ります。議案第1号「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、事務局から御説明をいただきたく思います。

○都市計画室（田中主査） 事務局、都市計画室の田中でございます。本日はよろしくお願いいたします。

それでは、議案第1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」御説明させていただきます。議案書は1ページから14ページとなります。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御説明いたしますので、前方のスクリーンを御覧ください。

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續、流れについて御説明いたします。吹田市における指定の要件としましては、規模が300平方メートル以上であること、公共施設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、緑地機能の発揮と併せて、ヒートアイランド防止や避難地など、様々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についての概要を御説明いたします。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、救済措置といたしまして、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ございます。実際に農業に従事している方、ここでは主たる従事者と申しますが1、主たる従事者が死亡された場合。2、法的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に該当した場合にのみ限られます。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、もしくは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となっております。

続いて、実際の手続の流れですが、先ほど御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意向を基

に、その土地を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いたします。市が買い取る旨の通知をしました場合は、通知後に、買い取る部署が所有者と協議することになり、買取り後は公園、緑地、その他の公共空き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つせんを行い、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つせん不調となり、買取り申出から3か月経過いたしますと、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。少し見づらいますが、前方のスライドでお示ししております黒くお示ししております部分が生産緑地地区を表してございまして、御覧のような分布となっております。

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ございまして、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ございましたが、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185地区、約45.35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、昨年度は追加指定により面積も微増となっております。これまで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でございます。

それでは、議案書に沿って進めさせていただきます。併せて前方のスクリーンでもお示しいたしますので、御覧ください。

議案第1号、議案書第1ページを御覧ください。北部大阪都市計画生産緑地地区の変更につきまして、

次のとおり審議会に諮問させていただきます。北部大阪都市計画生産緑地地区を次のように変更いたします。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182地区、約44.11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ページを御覧ください。都市計画変更の理由でございますが、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、生産緑地法第3条に基づき新たに区域に追加するとともに、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ため廃止とする生産緑地地区の変更をしようとするものでございます。

続きまして、議案書の6ページを御覧ください。今回変更を行おうとする対象は11地区ございまして、それらを新旧対照表でお示ししております。まず、前方のスクリーンにお示ししております5地区は、追加及び追加に伴い区域が変更となります5つの地区をお示ししております。

続きまして、前方のスクリーンに示しております6地区は、行為制限解除により廃止となる6地区をお示ししております。

それでは、議案書6ページの新旧対照表の1行目であります、春日2-6地区から順番に、図面と航空写真を前方のスクリーンでお示ししながら各地区ごと御説明をさせていただきます。なお、議案書の7ページには、市内でのおおむねの位置を、位置図にてお示ししております。前方のスクリーンにも同様のものを現在、お示ししております。

それでは、議案書の8ページを御覧ください。議案書8ページの真ん中付近にございます、春日2-6生産緑地地区でございます。スクリーンでは、左側が議案書の計画図となっており、変更箇所を赤色で、該当地区以外の生産緑地地区を薄いグレー色でお示ししております。また、右側は航空写真を背景に、既存の生産緑地地区を白い線で囲いましてお示ししております。併せて御覧ください。それでは、この当該地区の変更内容ですが、こちらは保全する農地として生産緑地地区を新規で追加するものでございます。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とするものでございます。こちらが現地の写真でございます。現地はこのように果樹などが植えられ、畑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 0.05 ヘクタールとなっております。

続きまして、議案書の 9 ページを御覧ください。議案書 9 ページの都市計画公園、佐井寺南が丘公園の付近にあります、上山手町ー7 生産緑地地区でございます。スクリーンでは赤色でお示ししております箇所となります。こちらにつきましても、保全する農地として生産緑地地区を新規で追加するものであり、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、赤色でお示ししている部分を追加するものでございます。こちらが現地の写真です。現地はこのように畑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 0.06 ヘクタールでございます。

続きまして、議案書の 10 ページを御覧ください。議案書 10 ページの真ん中付近でございます、岸部中 3ー5 生産緑地地区でございます。スクリーンでは赤色でお示ししております箇所となります。こちらにつきましても、保全する農地として生産緑地地区を新規で追加するものであり、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、赤色でお示ししている部分を追加するものでございます。現地はこのように畑として営農されている状況でございます。地区の面積は 0.04 ヘクタールとなっております。

続きまして、議案書戻っていただきまして、8 ページの図面を御覧ください。議案書 8 ページの北側でございます、春日 3ー3 生産緑地地区でございます。スクリーンでは赤色でお示ししている箇所になります。こちらにつきましても、保全する農地として農地所有者より指定希望の申出がなされたため、生産緑地地区として追加を行い、当該農地と隣接しております既存の生産緑地地区である春日 3ー3 生産緑地地区に追加編入する区域変更を、都市計画決定権者の判断により行うものでございます。こちらが現地の写真です。追加しようとする農地はこのように果樹などが植えられておりまして、畑として営農されておる状況でございます。今回の区域変更によりまして、春日 3ー3 生産緑地地区の面積は約 1.06 ヘクタールから、約 1.12 ヘクタールとなります。

続きまして、議案書の 9 ページを御覧ください。議案書 9 ページの北側でございます、佐井寺南が丘ー2 生産緑地地区でございます。スクリーンでは赤色でお示ししております箇所となります。こちらについても、保全する農地として農地所有者より指定希望申出がなされたため、生産緑地地区として追加

を行い、当該農地と隣接しております既存の生産緑地地区、佐井寺南が丘－2生産緑地地区に追加編入する区域変更を都市計画決定権者の判断で行うものでございます。追加しよういたします農地は現在このように果樹などが植えられており、畑として営農されております。今回の区域変更によりまして、佐井寺南が丘－2生産緑地地区の面積は約0.15ヘクタールから、約0.17ヘクタールとなります。

続きまして、議案書11ページを御覧ください。清水－1生産緑地地区及び清水－2生産緑地地区でございます。こちらにつきましては、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、赤色の部分を廃止するものでございます。廃止となる面積は、清水－1生産緑地地区が約0.06ヘクタール、清水－2地区が約0.05ヘクタールでございます。

続きまして、議案書12ページの、原町2－1生産緑地地区及び原町2－4生産緑地地区でございます。こちらにつきましても、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、赤色の部分を廃止するものでございます。廃止となる面積は原町2－1地区が約0.53ヘクタール、原町2－4地区が約0.40ヘクタールでございます。

続きまして、議案書13ページの、山田東1－3生産緑地地区でございます。こちらにつきましては、主たる農業従事者の死亡により買取り申出がなされ、行為制限が解除されたため、赤色でお示しております部分を廃止するものでございます。廃止面積は約0.37ヘクタールでございます。

続きまして、議案書14ページの、山田東2－3生産緑地地区でございます。こちらについては、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、赤色でお示しております部分を廃止するものでございます。廃止面積は約0.06ヘクタールでございます。

以上が、今回変更の対象となります11地区の御説明でございます。

それでは、議案書の6ページを御覧ください。これら概要を御説明いたしました11地区の変更によりまして、全体の地区数は、変更前の185地区から、地区数は182地区となりまして、合計面積は変更前の約45.35ヘクタールから、約1.24ヘクタール減少いたしまして、約44.11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御報告いたします。縦覧等につきましては、都市計画法第17条に基づき、令和3年10月18日から11月1日まで縦覧を行いまして、意見書の提出及び縦覧者はご

ございませんでした。

以上が、議案第1号についての説明でございます。御審議賜りまして御承認いただきますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

○吉田会長 説明いただきました議案第1号につきまして、皆様方からの御質問・御意見を受けたく存じます。Zoom参加の方々もそれぞれミュートを外されて、私、会長の吉田に呼びかけをしていただきまして。挙手をしていただいたほうがどなたかすぐわかるかもしれません。そうして御参加ください。

では、皆様方からの御質問・御意見をいただきたく存じます。いかがでしょうか。

最後に事務のほうの説明がありましたとおり、6ページ、これが本年度というか、今回の変更リストです。11地区ということになりまして、全て廃止・減少ということではなく、市当局の働きかけもあって功を奏してだと思いますが、追加3件、追加を含む区域変更が2件という、5件のプラスがあったということで、最終的に6ページの一番下に出ておりますとおり、地区数としてはわずかながら3地区減少と。面積も最小限の減少にとどまっているということで、最終的に1ページ以下の変更後のリストというものの御承認をいただきたいという案件でございます。いかがでしょうか。

(「なし」という声あり)

○吉田会長 そうしましたら、この件につきましては、審議会として原案どおり御承認いただけるということで受け止め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 ありがとうございます。

では続きまして、議案第2号、事務局のほうの御説明に入ってください。

○都市計画室(田中主査) 引き続き、都市計画室の田中でございます。よろしくお願ひいたします。

それでは、議案第1号に引き続きまして、生産緑地地区の関連案件といたしまして、議案第2号「特定生産緑地の指定について」御説明させていただきます。議案書につきましては、議案第2号の1ページから3ページとなっておりますので、よろしくお願ひいたします。

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しながら御説明いたします。

まず、都市農地を取り巻く情勢につきまして御説明いたします。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となりました。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なされております。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について御説明いたします。生産緑地は議案第 1 号でも御説明したとおり、告示から 30 年を迎えますと買取り申出が可能となりますが、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でお示ししております。現在、平成 4 年に指定しました生産緑地の筆は 675 筆ございまして、全体の 762 筆に対して 89% を占めております。おおむね約 9 割の生産緑地が、あと 1 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 日を例に挙げまして御説明をさせていただきます。

それでは、特定生産緑地制度の概要について御説明いたします。まず、生産緑地ですが、買取り申出の要件は、農業従事者の死亡、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農業従事者の死亡、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ますので、都市計画上、大変不安定な状況となります。また、税制の軽減措置もなくなります。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について御説明いたします。生産緑地地区を定めるには、面積要件など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御説明いたします。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いたしますと、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申出基準日を10年後にする更新手続が必要となり、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られている1階部分の生産緑地地区に対して、2階部分の生産緑地は買取り申出ができる時期が10年ごとに更新制という特徴が上乗せとなります。例えば、2回更新を行いまして、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、行為制限が解除となりますと、生産緑地地区を廃止と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階部分の行為制限の解除をもって、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になります。

続きまして、本市の特定生産緑地の指定方針について御説明いたします。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は、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、指定手続について、これまでの取組と併せまして御説明いたします。特定生産緑地制度施行後は、農業委員会やJAと連携をいたしまして制度周知を行いました。説明会の開催や、生産緑地所有

者へのお知らせ送付などを行いました。また、特定生産緑地指定に当たりましては、指定事務の平準化を図るため、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。令和元年 11 月の都市計画審議会において、本市で初めてとなります特定生産緑地の指定につきまして諮問をし、その後、指定の公示を行いました。なお、今回の諮問で 3 回目の諮問となります。特定生産緑地の指定は、申出基準日前の生産緑地であることが要件であり、申出基準日までに生産緑地所有者の意向を把握する必要があるとございます。そのため本市では、令和 4 年度に申出基準日を迎える生産緑地のうち、特定生産緑地の指定申請をされていない生産緑地所有者の方に対しまして、令和 3 年 9 月に特定生産緑地指定申請の意向調査を発送いたしました。令和 3 年度末までには、令和 4 年度に申出基準日を迎える全ての生産緑地について意向を把握した後、都市計画審議会にて諮問をし、申出基準日直前に指定を行う予定としております。なお、平成 4 年以降に指定いたしま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ってまいります。

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 2 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。議案第 2 号の 1 ページを御覧ください。指定の概要でございますが、特定生産緑地の指定申請がございました 111 筆、面積は公簿で 5 万 2,033 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 2 号の 2 ページを御覧ください。令和 2 年 10 月 3 日から令和 3 年 9 月 30 日まで指定申請の受付分を一覧表でお示ししております。市の指定方針でもお示しましたが、貴重な緑の保全、確保を図るべく、適正に営農されております生産緑地で、利害関係人の同意取得ができた、一覧表にございます①から④⑩までの生産緑地全てを、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 2 号の 3 ページは、特定生産緑地の申請がございました地区を示した位置図でございます。この番号は議案 2 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④⑩まででございます。

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。平成 4 年に指定されました生産緑地 675

筆に対しまして、令和元年に 109 筆を指定、令和 2 年には 119 筆の指定を行いました。今年度は、平成 4 年指定のみでは 108 筆の指定申請があったため、全体では 49.8%の指定となります。今後につきましては、令和 4 年に申出基準日を迎える全ての生産緑地につきまして、今年度末までに特定生産緑地指定意向の把握を行うべく、未申請者に対しまして再度、制度の周知や指定意向の直接確認など、農業委員会とも連携を行いながら進めてまいります。

以上が、議案第 2 号についての説明でございます。御審議賜りまして御承認いただきますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

○吉田会長 ありがとうございます。議案第 2 号、緑地確保の上でそれぞれの議案第 1 号にも関わりますが、市内の農地ですが、それぞれの営農の意思を確認しつつ、市としては相互に緑地を確保、保全させたいということでこの制度、30 年の計画を改めて 10 年延長することによって、安易と言ったら言葉はまずいんですが、宅地並み課税というふうなことになるような、こういう制度枠組みを御利用いただきたいと、それぞれに市として働きかけて、この 1 年で特定生産緑地指定の申出を頂けたというリストが出ておまして、2 ページがリストですね。この 1 年間、40 番まで打ち込まれたところの、いわば緑地が確保できる 111 筆については申請を頂いているということで、市としてこの特定生産緑地としての指定をしたいという審議事項ということになります。皆様方からの御質問・御意見を頂きたいと思ひます。どうぞ。Zoom 参加の方々も挙手等していただければと思ひますが、いかがでしょうか。市としては再度説明がありましたが、引き続きその対象、間もなく 30 年になってというところに働きかけを続けるということで、市としての緑地保全にはしっかりまた、なお取り組んでいこうということも言っておられます。この 1 年出てきておるこの 40 件と申しますか、111 筆についての指定はこれでよろしいでしょうか。御承認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 よろしいでしょうか。では、審議会といたしまして、この議案第 2 号につきましても異議ないということで御承認いただきました。ありがとうございます。

では、引き続きということでよろしいでしょうか。議案第 3 号に移りたく存じます。事務局のほう、説明の御準備はよろしいでしょうか。

○都市計画室（片岡係員） 都市計画室の片岡でございます。よろしくお願いいたします。

議案第3号「北部大阪都市計画千里ニュータウン地区地区計画の変更（吹田市決定）について」御説明いたします。議案書は、議案第3号の1ページから18ページになります。

それでは、議案書に沿って御説明しますので、お手元の議案書の、議案第3号の1ページから3ページを御覧ください。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。まず、千里ニュータウン地区地区計画の法定計画書の構成について御説明いたします。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、議案書の2ページ、3ページには、目標を実現するための土地利用、地区施設の整備、建築物等の整備の3つの方針が掲げられており、千里ニュータウンのまちづくり指針や各住区の特性を示した「住区再生プラン（案）」などの指標等に沿って、建築物及び敷地等の規制、誘導を図るものとしています。今回、こちらの方針についての変更はございません。また、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つの地区に分けて方針を定めておりますが、今回の議案第3号では「1 戸建・低層住宅地区」及び「2 中高層住宅地区」の方針が該当いたします。

次に、お手元の議案書の4ページから6ページを御覧ください。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6ページの表下3行の下線部、中高層住宅地区の「佐竹台5丁目（1）」と「津雲台6丁目（1）」及び戸建・低層住宅地区の「佐竹台5丁目（2）」の合計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御説明いたします。前方のスクリーンを御覧ください。議案書は、議案第3号の13ページとなります。千里ニュータウンはまちびらきから約60年が経過し、少子・高齢化の進展など様々な課題とともに、老朽化した住宅の建て替えが進んでいます。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・低層住宅が立地する良好な住環境を保全すること及び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、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3号の14ページを御覧ください。太線で囲われている部分が千里ニュータウン地区地区計画の位置でございます。前方のスクリーンでは赤色でお示ししております。

続いて、こちらが千里ニュータウン地区地区計画における地区整備計画の位置図でございます。議案書は、議案第3号の15ページとなります。塗り潰しの3か所が、今回地区整備計画を追加する地区でございます。前方のスクリーンでは、緑色の丸でお示ししております。

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御説明いたします。

まずは、こちらの「中高層住宅地区 佐竹台5丁目（1）」について御説明いたします。前方のスクリーンを御覧ください。地区の名称は「中高層住宅地区 佐竹台5丁目（1）」です。位置は、佐竹台5丁目地内、地区の面積は約0.7ヘクタールでございます。本地区は、大阪府による公営住宅建替事業による土地利用転換に伴い、その建て替え事業者募集の段階から大阪府が近隣住民も交えて協議を行った内容を踏まえ、その内容を盛り込んだ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御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。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「中高層住宅地区 佐竹台5丁目（1）」の範囲でございます。本地区は、阪急南千里駅の東側に位置しております。地区の西側には府営住宅などの共同住宅が立地しています。東に隣接する戸建住宅地は、既に「戸建・低層住宅地区 佐竹台5丁目及び6丁目（1）」の地区整備計画を指定しています。

続きまして、地区の様子を撮った写真を数枚御紹介いたします。まずこちらの写真は、地区の西側から東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となっております。当該地には、建て替え済みの新しい府営住宅が完成しております。

続きまして、地区の中央部付近で、西から東に向いて撮影した写真でございます。前方の箇所は、高齢者福祉施設予定地であり、市が事業者を募集し、決定後その事業者から府から売却が行われる予定の箇所となっております。

続きまして、地区の南西側の地点から東に向いて撮影した写真でございます。写真左側の建物は、建て替え済みの新しい府営住宅でございます。

続きまして、こちらの写真は、高野台側から地区の全体を撮影した写真でございます。写真の向かって左側には戸建・低層住宅の町並みが広がっています。

ここからは、地区整備計画の内容について御説明いたします。議案書の7ページを御覧ください。本地区と、後ほど御説明いたします「戸建・低層住宅地区 佐竹台5丁目(2)」地区は、大阪府の公営住宅建替事業に伴う土地利用転換をきっかけとしたものであり、大阪府が建て替え事業者の公募条件を固める段階より協議を進めてまいりました。大阪府が建て替えを進めるに当たり、近隣住民などと協議した内容などもあり、それらを反映させたものが今回の地区整備計画となっております。まずは、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、9つの項目は建築できるものとし、それ以外を制限するものです。容積率の最高限度として、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。なお、現状の用途地域における指定容積率は200%でございます。壁面の位置の制限として、計画図に示す箇所では10メートル、その他の敷地境界線から3メートル以上後退することとしております。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及びこの地区整備計画が都市計画決定した後に新たな擁壁を設置してはならないこととしております。建築物等の高さの最高限度は10メートルから25メートルとしております。前方のスクリーンには計画図を映してしております。議案書は16ページを御覧ください。当該地区東側の戸建住宅への配慮を目的として、段階的に高さの制限をかけます。前方スクリーンでは、赤色の区域は建築物等の高さの最高限度を10メートルとしています。緑色の区域は、建築物等の高さの最高限度を20メートルといたします。青色の区域は、建築物等の高さの最高限度を25メートルといたします。そのほか、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、及び垣又は柵の構造の制限についてもそれぞれ制限してしております。以上が「中高層住宅地区 佐竹台5丁目(1)」に関する概要でございます。

続きまして「中高層住宅地区 佐竹台5丁目(1)」の南側に隣接する、緑の丸で囲っている箇所の「戸建・低層住宅地区 佐竹台5丁目(2)」について御説明いたします。前方のスクリーンを御覧ください。地区の名称は「戸建・低層住宅地区 佐竹台5丁目(2)」です。位置は佐竹台5丁目、地区の面積は約1.9ヘクタールでございます。先ほどの佐竹台5丁目(1)と同様に、本地区は大阪府による公

営住宅建替事業による土地利用転換に伴い、その建て替え事業者募集の段階から、大阪府が近隣住民も交えて協議を行った内容を踏まえ、その内容を盛り込んだ地区整備計画を追加するものです。

続きまして、現地の写真を幾つか御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。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「戸建・低層住宅地区 佐竹台 5丁目（2）」の範囲でございます。先ほど御説明しました「中高層住宅地区 佐竹台 5丁目（1）」は、当地区の北側に位置いたします。

続きまして、こちらの写真は、当該区域西側の府営住宅より撮影したものでございます。写真の赤線で囲まれている部分が、今回地区整備計画を追加する地区でございます。当該地は戸建住宅用地 74 戸の分譲が計画されており、現在は旧府営住宅の解体及び造成工事が進められています。奥に見える建物は、先ほどの佐竹台 5丁目（1）地区にて御説明しました府営住宅になります。

続きまして、こちらの写真も当該区域西側の府営住宅より撮影し、先ほどの写真よりも区域の南側を撮影したものでございます。区域の赤い線より奥側には、戸建住宅の町並みが広がっていることが御確認いただけたと思います。

続きまして、地区の南西側より北を向いて撮影したものでございます。写真の赤線より右側の部分が、今回地区整備計画を追加する地区でございます。写真の奥、右側の歩道は、開発工事により造られた歩道です。

続きまして、こちらは地区の南東側の地点で、南から北に向かって撮影した写真でございます。写真中央の手前から奥に地区整備計画の区域線を引いている先は歩行者専用道である、佐竹台専用 17 号線となります。

続きまして、地区の東側のみはらし遊園という遊園付近を撮影したものでございます。写真の左側が地区整備計画区域で、右側はみはらし遊園となっております。

ここからは、地区整備計画の内容について御説明いたします。議案書の 9 ページを御覧ください。先ほど御説明いたしました「中高層住宅地区 佐竹台 5丁目（1）」地区と同様に、本地区は大阪府の公営住宅の建替事業に伴う土地利用転換をきっかけとしたものであり、大阪府が建て替え事業者の公募条件を固める段階より協議を進めてまいりました。大阪府が建て替えを進めるに当たり、近隣住民などと

協議した内容などもあり、それらを反映させたものが今回の地区整備計画となっております。

まずは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、住宅、兼用住宅、老人ホームなど、7つの項目は建築できるものとし、それ以外を制限するものです。容積率の最高限度として、住宅の用途に供する部分は10分の10、すなわち100%としております。なお、現状の用途地域における指定容積率は200%でございます。建蔽率の最高限度として10分の5、すなわち50%としています。現状の用途地域における指定建蔽率は60%でございます。敷地面積の最低限度は150平方メートルとしますが、集会所の敷地は除きます。壁面の位置の制限として、計画図に示す箇所では10メートル、または2.5メートル後退することとし、その他の敷地境界線からは1メートル後退することとします。

前方のスクリーンには計画図を映しております。議案書は17ページを御覧ください。前方のスクリーンにて緑の破線でお示ししているところが壁面後退の制限で、10メートルとしているところです。また、青の一点鎖線でお示ししているところが壁面の位置の制限で、2.5メートルとしているところとなります。壁面後退区域における工作物の設置の制限として、先ほどお示ししました10メートルの壁面後退区域部分には、複数段以上、または高さが2メートルを超える擁壁を設置してはならないこととしております。建築物等の高さの最高限度は10メートルとしており、軒の高さにあっては7メートルとしております。そのほか、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、及び垣又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「佐竹台5丁目（2）」に関する概要でございます。

続きまして、スクリーンの図面、中央付近で緑の丸で囲っている箇所の「中高層住宅地区 津雲台6丁目（1）」について御説明いたします。前方のスクリーンを御覧ください。地区の名称は「中高層住宅地区 津雲台6丁目（1）」、位置は津雲台6丁目、地区の面積は約1.1ヘクタールでございます。本地区は市営住宅用地であり、一部の市営住宅は解体後、更地の状態となっておりますが、その跡地の売却が予定されていることから、先立って地区整備計画を追加するものです。

続きまして、現地の写真を幾つか御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。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「津雲台6丁目（1）」の範囲でございます。本地区は、阪急山田駅の西側、徒歩約5分の場所に位置しております。本地区周辺は、

西側には戸建住宅が立地し、地区東側及び南側には中高層共同住宅などが立地しております。少し離れた場所になりますが地区整備計画「複合住宅地区 津雲台5丁目(2)」も、令和元年度に都市計画決定しております。

続きまして、地区の様子を撮った写真を数枚御紹介いたします。まずは当該地区北東の端の位置から南側に向けて撮影した写真でございます。赤線が地区整備計画の区域線となり、区域線より右側が地区整備計画の区域内となります。この箇所は、市営住宅津雲台第一住宅が建っておりましたが、現在は市営住宅が解体され更地となっており、フェンスで囲まれている状態です。

続きまして、当該地区北東の端の位置から西側に向けて撮影した写真でございます。区域線より左側が地区整備計画の区域内となります。

続きまして、当該地区南西の位置から北側に向けて撮影した写真でございます。赤線が地区整備計画の区域線となり、区域線より右側が地区整備計画の区域内となります。写真の、木が生えているところはつくし遊園という遊園であり、こちらも地区整備計画の区域内に含まれます。

続きまして、地区の南側の位置で、南から北に向かったの写真でございます。工事用の仮囲いがされているのが市営津雲台第二住宅で、現在改修工事をしているところです。

続きまして、地区の東側の位置にて北から南側に向かったの写真でございます。フェンスで囲まれているところが市営津雲台第一住宅跡地となります。

続きまして、地区整備計画の内容について御説明いたします。議案書の11ページを御覧ください。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つの項目は建築できるものとし、それ以外を制限するものです。容積率の最高限度として、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。なお、現状の用途地域における指定容積率は200%でございます。壁面の位置の制限として、敷地面積が5,000平方メートルを超える場合には、敷地境界線から3メートル以上後退することとしております。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。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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、及び垣又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

「津雲台6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御報告いたします。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3年9月17日から10月1日まで縦覧を行い、10月8日まで意見書を受け付けましたところ、縦覧者、意見書の提出共にございませんでした。

次に、都市計画法第17条に基づき、広く市民等を対象に、令和3年10月18日から11月1日まで縦覧を行い意見を受け付けましたところ、縦覧者数は2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3号「北部大阪都市計画千里ニュータウン地区地区計画の変更（吹田市決定）について」の説明でございます。どうかよろしく御審議賜りまして御承認いただきますよう、よろしくお願いいたします。

○吉田会長 ありがとうございます。事務局からの説明が終わったということです。

この議案第3号、皆様お聞き取りのとおり、北部大阪都市計画のうちの、吹田市の千里ニュータウン地区の地区計画の変更が提案されております。資料1、2、3とくるうちの2ページ、先ほど指摘もありましたが、7種の地区それぞれの性格づけをしておいて、それぞれに見合った規制というものをかけさせていただく、そういう枠組みになっているわけですが、今回この千里ニュータウンの中に入ってくる3か所。6ページの一番下です。接続する形ですが、佐竹台5丁目の2つの地区と、津雲台6丁目の1つ。ここに先ほどの2ページに打ち出されている7種のうちの1と2の適用をかけると。佐竹台5丁目の2のみ戸建・低層と。あと2つについては中高層という形で縛りをかけたい、いかがかということです。御説明にありましたとおり、その3地区について、それぞれ2ページずつあるんですけどね、それぞれ打ち出されています。用途について最初は9種のみ。2番目が7種のみ。最後11ページについては8種のみ建築物用途制限を課すと。さらに容積率については、地区としては200%までいくところを150にとどめろと、あるいは100にとどめようと、あるいは150にとどめようという縛りを市としてかけていきたいと、いかがでしょうかという御提案でございます。これにつきまして、3号議案につきまして御質問・御意見を頂きたく存じます。Zoomの方を含めて御遠慮なく、いかがでしょうか。

○A 委員 会長、すみません。

○吉田会長 A 委員、どうぞ。

○A 委員 佐竹台5丁目(1)の件なんですけれども、高齢者福祉施設の予定地ということで御説明があったんですが、吹田市が募集をかけたところ、応募施設がなかったと把握をしております。ここで聞いていいのか、今後の予定というのはこちらで把握されていますでしょうか。

○吉田会長 どうぞ。

○都市計画室(田中主査) 都市計画室の田中でございます。

委員おっしゃられるとおり、公募をかけまして、今のところ事業者の応募がないということはこちらでも把握はしておりますけれども、今後の動向につきましてははまだ未定ということで聞いておる次第でございます。

以上でございます。

○吉田会長 はい。引き続きどうぞ。

○A 委員 なんで聞くかといいますと、この制限が理由になって応募者がなかった可能性があるんじゃないかと思ひまして。その辺はどういう認識なのかお聞かせいただけますか。

○都市計画室(田中主査) 都市計画室の田中でございます。

こちらの今回の制限につきましては、大阪府の府営住宅の建て替えの段階からこのような形で、例えば壁面後退をしてください、高さをこういうふうにしてくださいということを含めた要求水準書というものがまとめられておりまして、その段階から住民さんの声も受けまして、そういうものを、内容を固めたものになっておりまして、それを基に、将来的にその制限を担保していこうということで、今回地区整備計画をかけさせていただく内容になっておりますので、長い間からこのような形の制限ということの共有はしてきた中での、今回の制限内容の決定というようなところで進めておるところでありますので、特に制限が影響しているというところは考えにくいところではないかと考えております。

以上でございます。

○吉田会長 どうぞ。

○A 委員 その事業者募集のときに、事業者からの意見で、ここの使える面積を増やしたいというよう

な意見があつてということなので、なかなか利用の手が挙がらない可能性もあると思ひまして。そこは大阪府が考えることではあるんですけども、こういう制限をつける——制限をなくせということではなくて、つけることによって塩漬けになってしまう土地が出てくる危険性もあると思ひて、少し憂慮しています。それだけ、僕の憂慮だけお伝えしておきます。

○吉田会長 御要望として承るということによろしいんですね。ありがとうございました。そういう意見があつたということで対応してください。

ほかに御質問・御意見はございませんでしょうか。今出ましたように、この佐竹台のところは府営住宅の建て替えという形で市がこういう、いわば規制というか、縛りをかけさせていただいて動いていくことになっていて、特に一番最初のところですか。佐竹台5丁目の(1)については、高齢者福祉施設を定置すると。これは府が近隣住民等とも事前にやりとりをされたやに聞いていくわけで、それを受けての吹田市としての対応。今、A委員御指摘のような具体的業者が、市の規制の厳しさ等から手を挙げにくくなっている可能性等につきましては、府とも調整もする必要があるかもしれませんが、引き続き可能性追求をしていただくということで対応いただこうと思ひます。津雲台のほうは、これは市の住宅の跡ということで中高層にということのようです。この3件について、既存の千里ニュータウンの地区計画の縛り枠組みにも即して、6ページ、この3か所について1、2のところに丸をつけさせていただくという変更について、都市計画審議会として了とされるかどうか。特に、疑問含めて御意見がないようであれば——B委員、どうぞ。

○B委員 佐竹台5丁目(2)、戸建・低層のほうですね。これはどのような形で分譲されるのかにもよるんですけども、建て売りで出来上がった住宅を購入された住民の方は、これらの規制や趣旨についての理解がほぼなく、設計者との接点もないため、外構や外装の改修ですね。改修に当たり誘導を指導されることなく実施されてしまうのではないかと推察します。これらの制約は、不動産の重要事項説明書の都市計画法に基づく制限に該当するのでしょうか。それを知らずに購入された場合は、要はある意味、善意の第三者となる懸念もあるのではないかとと思ひます。見解を伺います。

○吉田会長 どうぞ。

○都市計画室(田中主査) 都市計画室の田中でございます。

先ほど B 委員から御質問のありました件につきましては、この地区計画につきましては都市計画法に基づく制限でございますので、都市計画法に基づく制限に該当いたしまして、この後諮問もあるかと思うんですけども、景観形成基準とともに重要事項説明の説明対象となり得るということで、我々は認識しております。よって、今回販売が行われます事業者から、今回引き渡しを受けます戸建住宅を買われた方には、その説明がなされるものと思っております。

以上でございます。

OB 委員 いいですか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

OB 委員 そのように思っているということなんですけれども、実際たくさんの、それぞれの宅地の数だけオーナーさんが発生するんで、しっかり認識していただくようにフォローのほうをお願いします。

それと併せて伺うんですけども、例えばカーポートの設置についても、建築士に相談して建築確認と、この地区計画に係る届出をちゃんとやられて、1メートル後退して、加えて防火仕切り。防火仕切りによっては、それに準じた仕様にて設置される場合、普通にちゃんと当たり前のことを当たり前の形で進められた場合。ただこの場合多額の費用が発生して、敷地の有効活用もできなくなるというふうになると。例えば、こうやってしっかりやられる住戸もあれば、この制度を御存じなくて、例えばホームセンターとかに発注されて無届で壁面後退なしで設置する住戸も出現すると懸念されます。実際そのようなケースが少なからずあるのは御承知のことだと思います。ちゃんと法令に従って設置された人とそうじゃない住戸が混在すると、そこで地域の間人関係にも影響が出るんじゃないかと心配します。

あと、現実問題として、敷地面積 150 平米程度でカーポートを後退というのはちょっと厳しいんじゃないかと思うんです。例えば、間口 6 メートルぐらいの敷地ですと、壁面後退すると 2 台停められないということにもなってしまいます。今回このような形で事業者さんも強制されているということですので、カーポートの柱による壁面は、後退を緩和して設けるとすることも検討していただければどうかと思うんです。見解を伺います。

○吉田会長 事務のほう、いかがでしょうか。お願いします。

○都市計画室（内橋主幹） 都市計画室の内橋です。

今のカーポートの件なんですけれども、現在の、議案書9ページにございます、佐竹台5丁目（2）の壁面の位置の制限におきましても、ほかの地区でもそうなんですけれども、外壁後退の緩和という規定というのは設けてございまして、実際こちらの緩和規定を適用することで、壁面の位置の制限の範囲にカーポートを含む建築物を建築することも可能でございます。現状で緩和規定を設けさせていただいております。

以上でございます。

○吉田会長 B委員、いかがでしょうか。今、9ページの壁面の位置の制限……。

○B委員 すみません、いいですか。

○吉田会長 どうぞ。

○B委員 緩和規定自体はいいんじゃないかというお話なんですけれども、これは3メートル以下ですよ。どっち向けに停めるのかにもよりますけれども、普通、道路に対して直角に停めるので、車の長さは4、5メートルあるので、基本的には無理があるのではないかと思うんですけれども、併せて回答をいただけますでしょうか。

○吉田会長 引き続きお願いします。

○都市計画室（内橋主幹） どういったものを計画されるかということにもあるんですけれども、制限の緩和の（2）「物置その他これに類する」という緩和規定のほうも、カーポートで適用できるような意匠もございまして、実際こちらを適用されているような事例も確認させていただいております。

以上です。

○吉田会長 B委員、いかがでしょうか。

○B委員 そうしたら、（2）の「物置その他これに類する用途」というのを自動車車庫に置き換えても構わないということでいいわけですね。

○吉田会長 のようです。

○都市計画室（内橋主幹） その辺りは、具体的には建築主事との意匠を見ての相談になってまいりますので、その状況で適用されているという事例はございます。

○OB委員 会長、いいですか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○OB委員 ただ、5平米以内とあるので、車の面積よりもはるかに小さいので、カーポートとしてはこれは機能しないんじゃないかと思うんです。ですから、今この場ではここまでにしますけれども、質疑で申し上げたようなことがないように、地区計画のこの制度というものは検討していただかなければならないのかなと、お願いしておきます。

○吉田会長 続き、どうぞ。

○都市計画室（内橋主幹） すみません、補足で説明させていただきたいんですけれども、5平米以内という面積のカウントは、壁面の位置の制限を超えている、ラインから出ている範囲内で、また柱との間で5平米とカウントいたしますので、実際目に見えては、カーポートの範囲が5平米以上出ているというような事象もございます。ラインから出ている範囲で面積のほうはカウントいたします。

以上、補足させていただきます。

○OB委員 会長、よろしいですか。

○吉田会長 どうぞ。

○OB委員 なるほど。要は壁面、セットバックしなければならない範囲で5平米までいいよと。要は、長さは3メートルまでオーケーということなわけですね。多分、これはそういうふうに理解されている人は非常に少ないんじゃないかと思うんです。この文面だけを見る限り。少しその辺り、この文面を読んで、わざわざ壁面後退してカーポートを建てられるところも結構あるんじゃないかと思うので、その辺りをもうちょっと分かりやすく周知していただかないと駄目なんじゃないかと思います。

○都市計画室（内橋主幹） こちらのほう、問合せ等をいただきましたら、建築基準法で定められております外壁後退と同じ緩和規定の文章を出させていただいておりまして、そちらの建築基準法の扱いと同様ですということでの御案内をさせていただきながら、建築主事との相談という形で計画を作っている状況になります。またその辺りは電話等で問合せございましたら、こちらのほうもしっかりと引き続き伝えてまいりたいと思います。

以上でございます。

○吉田会長 B 委員、いかがでしょうか。

○B 委員 結構です。ありがとうございます。

○吉田会長 確かに、戸建・低層住宅ということになりますと、個別の購入者とのやりとりということで、市の規制をどこまでどう理解していただけているのかというようなことで紛争が起きる可能性が、確かにありやすいということですので、そういう御指摘を受けたということで、場合によっては表現をもう少し分かりやすくしたほうがいいかもしれない。そんな御指摘を頂いたと、市のほうで受け止めていただければと思います。

ほかに御意見・御質問はございませんでしょうか。

(「なし」という声あり)

○吉田会長 そうしましたら、この第3号議案、3地域。佐竹台5丁目の(1)(2)と津雲台6丁目について、この地区計画変更させていただくことについて、審議会として了とされ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。

どうぞ。

○事務局 皆様、ここで約1時間半経過いたしましたので、換気並びに5分間ほど休憩時間を頂きたいと思えます。

○吉田会長 そうですね。

○事務局 現在の時刻が3時34分でございます。細かいですが、3時39分をめどに再開させていただきたいと思えます。少し換気と休憩を5分、よろしく願いいたします。

○吉田会長 はい。5分間の休憩ということで、39分に始めたく思えます。

休憩(午後3時34分)

再開(午後3時39分)

○吉田会長 そうしましたら、時間となりましたので再開をさせていただきます。

議案第4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」事務局の御説明を願います。どうぞ。

○都市計画室(酒井主査) 都市計画室、景観担当の酒井です。

議案第4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」御説明いたします。お手元に議案第4号の議案書を御用意ください。議案書と前方スクリーンを併せて御覧いただければと思います。

まず始めに、景観形成基準について御説明いたします。前方スクリーンを御覧ください。景観法では、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としており、吹田市景観まちづくり条例においては、景観法に規定する景観計画は本日諮問いたします、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あると位置づけております。以後、景観形成基準と略させていただきます。本日は景観形成基準の変更について諮問いたしますが、まず簡単に、景観形成基準の内容について御説明いたします。議案書第4号を1枚おめくりください。「景観形成基準（案）」の表紙があり、次に目次がございます。2枚めくっていただいて、2ページをお開きください。（1）「景観計画区域」は、吹田市全域としております。（2）「特に重点的に景観形成を図る地区」として「ア.景観形成地区」「イ.景観配慮地区」があり、本日の諮問は「ア.景観形成地区」の追加指定でございます。

3枚めくっていただきまして、ローマ数字Ⅰから始まるページをお開きください。左肩に「別表1」と示しております。こちらが市全域の景観誘導基準でございます。

2枚めくっていただくと、A3折りのカラー刷り「別表2」となっております。こちらは市全域に関わる色彩の景観誘導基準でございます。

次のページ、ローマ数字Ⅲから始まる「別表3」は、重点地区関係でございます。景観形成地区は、現在28地区指定しており、本日は新たに3地区追加指定するものでございます。

次に、景観形成基準の変更に関する流れについて御説明いたします。前方スクリーンを御覧ください。景観形成地区の指定を行うに当たり、土地所有者等と基準の内容について協議し、景観アドバイザー会議に相談をした後、案を作成しました。土地所有者等へ最終確認を行った上で、パブリックコメントを9月13日～10月15日までの33日間行いました。意見の提出はございませんでした。先日11月9日に開催しました景観まちづくり審議会に諮問し、原案どおり承認いただいております。本日の当審議会で諮問させていただいた後に、告示及び縦覧を予定しております。

次に、地区計画と景観形成基準について御説明いたします。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ます。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ありますが、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には、定める内容について役割分担をしております。地区計画では建築物の用途や規模等について定め、景観形成基準では建築物の外観デザインや色彩、通りに面する部分の植栽やしつらえといった内容を定めております。

それでは、景観形成基準の変更について御説明いたします。8ページにお戻りください。図1「景観計画区域図」でございます。景観形成地区の指定といたしまして「中高層住宅地区 佐竹台5丁目(1)」「戸建・低層住宅地区 佐竹台5丁目(2)」「中高層住宅地区 津雲台6丁目(1)」の3か所を追加指定するものです。以後の説明では、それぞれ①、②、③の地区と略して御説明いたします。議案第3号の地区計画と同じ場所ですので、地区周辺の説明は景観的に重要な箇所を中心に御説明いたします。まず、①と②の地区、佐竹台5丁目の説明をした後に、③の地区、津雲台6丁目を御説明いたします。

それでは、①の地区と②の地区を御説明いたします。当該両地区は、吹田市のほぼ中央に位置しております。画面右下の赤塗りの場所が、①及び②の地区でございます。当該地区は、阪急南千里駅の東側約1kmに位置します。当該地区の北側に、昨年度新たに景観形成地区指定しました「高野台4丁目(1)」があり、西側にも、過去に景観形成地区に指定している地区が複数ございます。これらの地区は全て中高層住宅地区となっております。阪急南千里駅から東に向かってぎんなん通りを下り、1本南側の通りに入ったところが①の地区です。②の地区は、①の地区の南側で、②の地区の南側には竹の子通りに面しております。当該地区の西側は中高層の住宅が建ち並んでおり、東側には戸建住宅が建ち並んでおります。この一帯は高低差があり、南側の竹の子通りが高く、北側の千里ぎんなん通りに向かって低くなっていく地形でございます。こちらは航空写真です。道路の街路樹や敷地内の植栽で、豊かな緑のある地域であることが分かります。①と②の地区の全体が、もともとは大阪府営住宅の敷地でしたが、府営住宅の建て替えに伴い、残地を民間活用することとなりました。①の地区の西側部分の敷地では府営住宅が建て替えられ、昨年度竣工しております。①の地区の東側の部分は、本市が高齢者福祉施設の誘致を行っている敷地でございます。②の地区は、民間活用用地として売却され、戸建分譲の開発が行われ

ている最中でございます。②の地区の東側は、緑色に着色している部分は戸建分譲地の所有者の斜面上の共有地となる予定です。

次に、周辺の写真を御紹介いたします。こちらは①の地区の北側からの写真で、写真中央に竣工済みの府営住宅が写っております。区域の大まかな境界線を赤線で示しております。こちらは、②の地区を西側敷地の府営住宅から撮影した写真です。こちらは、②の地区の南東からの写真です。竹の子通りと戸建分譲地の間は高さ1メートル程度の擁壁を造る予定となっております。こちらは②の地区の東側、戸建住宅との間にある幅3メートル程度の通路です。写真右側にはみはらし遊園の植栽が映っております。

ここからは、景観形成地区の指定内容について御説明いたします。まず、①の地区について御説明いたします。ローマ数字のⅢの90ページを御覧ください。議案書の後ろから5枚めくっていただいたところでございます。当該地区は、吹田市佐竹台5丁目内にあり、約0.7ヘクタールの面積があります。土地利用の方針は、中高層住宅地区としております。こちらは基本目標と基本方針です。この内容は、これまで景観形成地区として指定してきた千里ニュータウンのほかの地区と共通のものになります。基本、目標は「1.みどり豊かで落ち着いたある住宅地景観をつくり、はぐくむ」など、4項目。基本方針は「1.ゆとりの空間を確保し、みどり豊かで潤いのある住宅地景観をつくり、はぐくむ」など、4項目としております。

基準について御説明いたします。当該地区の基準は、これまで指定してきた千里ニュータウンの中高層住宅地区の基準を基に作成しております。「a.建築物」「1.全体計画・配置等」では、8項目を定めております。(8)の文言をこれまでの基準から変えておまして、照明灯について、色温度や配置、配光の工夫を求めており、住宅地として温かみのある夜間景観になるよう配慮を求めています。

次に、Ⅲ-91ページを御覧ください。「2.屋根の形態意匠及び素材」につきましては(1)「周辺景観と調和し、連続性に配慮した意匠とする」など、3項目設けております。「3.形態意匠及び素材」は(3)で「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」、(4)で外壁のアクセントカラー以外の色彩を定めるなど、6項目設けております。全市の色彩の景観誘導基準との違いについて、次のページで説明いたします。外壁の色彩に関して、全市の基準では、R・Y系の一部と

Y R系の色相は彩度5未満まで使用できるようになっておりますが、当該地区では、千里ニュータウンの落ち着いた景観を形成するため、R・Y系の色相は彩度3未満、Y R系の色相は彩度3以下までに抑えております。また、その他の色相については、明度7以下、彩度2以下とし、全市の色彩基準よりも明度、彩度ともに抑えた基準としております。Ⅲ-91 ページに戻ります。「4.敷際」では(3)「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」など、5項目設けております。「5.駐車場・駐輪場」は(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、3項目設けております。

Ⅲ-92 ページを御覧ください。「6.ごみ置場・付帯施設等」では、4項目設けております。(4)の太陽光パネルについては、今回初めて基準に記載するもので、設置方法など周辺の景観への配慮を求めています。「7.植栽」では(3)「道路際へ積極的に植栽を行い、周辺の緑とのつながりにも配慮する」など、3項目設けております。

次に、「b.工作物」では「1.擁壁」の基準としまして(2)「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、2項目設けております。

「c.開発行為」の基準としてまして、緑化と造成計画について定めており、千里ニュータウンの緑を保存する内容としております。

「d.屋外広告物」の基準としまして、5項目設けております。(1)で「自家用のみ」、(2)「地上設置型広告物、壁面広告物のみ」とし、(4)では「表示面積の合計は設置する壁面の20分の1以下とする」としており、吹田市屋外広告物条例の重点制限区域の許可基準よりも厳しい制限を設けております。

続きまして、②の地区について御説明いたします。Ⅲ-93 ページを御覧ください。当該地区は吹田市佐竹台5丁目内にあり、約1.9ヘクタールの面積があります。土地利用の方針は戸建分譲地とされることから、戸建・低層住宅地区としております。こちらは①の地区と同じく、千里ニュータウン共通の基本目標と基本方針となっております。

基準について御説明いたします。当該地区の基準は、これまで指定してきた千里ニュータウンの戸建・低層住宅地区の基準を基に作成しております。「a.建築物」「1.全体計画・配置等」では、5項

目を定めております。(5)では「竹の子通りからの見え方について、地形や緑の特徴を踏まえ、十分に配慮した計画とする」としてしております。

「2.屋根の形態意匠及び素材」につきましては(1)「勾配屋根を基本とし、周辺の景観に配慮した形状とする」など、4項目設けております。

Ⅲ-94 ページを御覧ください。「3.外壁の形態意匠及び素材」では(1)「周囲の建物と外壁線を乱さないものとする」など、4項目設けております。また、中高層住宅地区と異なっている部分としまして、建物の規模が小さいことから、外壁の色彩の基準を特別には定めておりません。全市の色彩基準がかかることとなります。

「4.敷際」では、5項目設けております。(3)では「隣地境界にフェンスを設ける場合は、道路境界から500mm以上控えて設置し、隣接地の緑とのつながりに配慮する」としてしております。これまでこの項目で数値を定めたことはなかったのですが、事業者との協議の中で、500mmと数値を記載することとなりました。

「5.付帯施設等」は、2項目設けております。(2)は太陽光パネルの設置に関する基準ですが、こちらも事業者との協議で設けることとなりました。

「6.植栽」は(4)「シンボルツリーを配置する場合は、可能な限り道路から見える位置に配置するよう努める」など、4項目設けております。

「b.工作物」及び「c.開発行為」の基準は、①の地区とおおむね同じ内容としておりますが「c.開発行為」「1.緑化」において、緑の保存の項目をなくしております。戸建分譲の開発段階で既存樹木は伐採されており、事業者からは、立ち枯れしている樹木が多く、保存できる樹木がほとんどなかったと聞いております。

「d.屋外広告物」の基準でございます。これまで指定している戸建・低層住宅地区と同じ内容でございます。(2)「一敷地当たりの表示面積の合計は1平方メートル以下とする」と、かなり厳しく規制しております。①及び②の佐竹台5丁目の説明は以上でございます。

それでは続きまして、③の地区「中高層住宅地区 津雲台6丁目(1)」について御説明いたします。画面左上の赤塗りの場所が③の地区でございます。当該地区の東側は、阪急山田駅周辺は景観形成地区

に指定されております。当該地区の南側には、昨年度新たに景観形成地区に指定しました「複合住宅地区 津雲台5丁目(1)」のグローバルビレッジがございます。中央の赤塗り部分が当該地区でございます。当該地区の南側は、中高層の共同住宅が建ち並んでいる中に戸建住宅が建っているような地区でございます。当該地区の西側は戸建住宅が建ち並んでおります。北側には大阪モノレールの軌道が通っております。全体的になだらかな高低差があり、南側は高く、北側は低くなっております。こちらは航空写真です。地区内の緑は遊園の植栽でございます。当該地区の北側部分は市営津雲台第一住宅の跡地で、売却予定の敷地でございます。南側の部分は、現在も市営津雲台第二住宅が建っている敷地です。西側部分には、つくし遊園がございます。第二住宅とつくし遊園については売却予定はなく、今後も使用していくと担当部署から聞いております。今回の景観形成地区の指定は、市営住宅の跡地を売却するに当たり、前もって景観形成基準を定めようとするものでございます。

次に、周辺の写真を御紹介します。こちらは当該地区の北東側からの写真です。写真中央の更地部分が市営住宅の跡地です。当該地区南側の道路からの写真です。中央建物が市営住宅で、現在外壁改修工事を行っております。写真右手前、当該地区の南東側には戸建住宅が隣接しております。当該地区西側からの写真です。写真中央は、地区内のつくし遊園の緑でございます。西側の道路から当該地区を見た写真です。第二住宅の敷地内の市営住宅の跡地及び北側を見た写真です。大阪中央環状線を挟んだ、北側にある弘済院の豊かな緑が右手に見えております。点線で示しているのが、大阪モノレールの軌道です。こちらは、大阪モノレールの車窓から当該地区を見た写真です。手前の街路樹越しに当該地区がよく見えております。

それでは、景観形成地区の指定内容について御説明いたします。Ⅲ-96 ページを御覧ください。当該地区は、吹田市津雲台6丁目内にあり、約1.1ヘクタールの面積があります。土地利用の方針は、中高層住宅地区としております。こちらは基本目標と基本方針です。①及び②の地区と同じ内容でございます。

基準について御説明いたします。「a.建築物」「全体計画・配置等」では、9項目を定めております。(9)において「モノレールからの車窓からの見え方に配慮した全体計画とする」とし、この場所ならではの配慮を求めています。

Ⅲ-97 ページを御覧ください。「2.屋根の形態意匠及び素材」「3.形態意匠及び素材」について、①の地区と同じ内容でございます。今後も残る市営津雲台第二住宅は(4)の色彩基準内の色彩で外壁改修中でございます。

「4.敷際」は①の地区と同じ内容でございます。

「5.駐車場・駐輪場」は、4項目設けております。(4)では「機械式駐車場(立体駐車場)を設置する場合は、植栽やルーバー等により隠すなど、周辺からの見え方に配慮する」としております。

Ⅲ-98 ページを御覧ください。「6.ごみ置場・付帯施設等」は、①の地区と同じ内容でございます。

「7.植栽」についても、①の地区と同じ内容でございます。

「b.工作物」及び「c.開発行為」の基準は、②の地区と同じ内容となっております。

「d.屋外広告物」の基準については、①の地区と同じ内容でございます。

以上で「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」の説明を終わります。御審議賜りますよう、よろしくお願いいたします。

○吉田会長 ありがとうございます。

この4号議案は、先ほど御承認を頂いた3号議案でも、地区計画の変更、佐竹台5丁目と津雲台と、それぞれのところに即して、改めて吹田市が持っております景観形成基準と称する文書がございまして、この中にその3地区を取り込むと。取り込んで建築物以外に様々な規制を、駐車場やら駐輪場に関して、工作物等に関して、さらに屋外広告物等に関して規制をさせていただくということで、この文書にそういうものを追加するというので、お手元の資料、分厚い形になっておりますが、具体的には目次のところ、つまり1ページの前の目次の末尾、別表3の末尾と申し上げたほうがいいですね。この議案4のところでの佐竹台5丁目2つと、津雲台6丁目1つ。これについて、記述を追加させていただくということについて御承認を頂きたいという、そういう御提案をいただいているわけです。御質問・御意見をお出しいただければと存じます。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。かなり詳しく御説明いただいて、しかるべき業者をも念頭に置きつつ、いろいろこういう形にしてほしいということにしようということですが。

B委員ですか。はい、どうぞ。

○B委員 2点ほど伺ってまいります。聞こえていますか。

まず「佐竹台5丁目（1）」と「津雲台6丁目（1）」ですね。緑化なんですけれども、これは具体的な数字については触れられていないですけれども、開発事業に伴う緑化基準を満たしておれば、それ以上については特に定めはないということによろしいのでしょうか。

○都市計画室（幡中主幹） 都市計画室の幡中です。

おっしゃるとおり、基準もあると思うんですけれども、特に佐竹台の戸建のほうでいきますと……。

○B委員 戸建のほうは取りあえずいいです。

○都市計画室（幡中主幹） いいですか。基準はそうなんですけれども、敷際になるべく緑を入れていくという形は当然しますし、この中高層住宅のほうは今後、景観アドバイザー会議にもかけて、できるだけ緑というのはよく見ながら入れていくようにしていきます。

以上でございます。

○B委員 そのまとまった開発のほうは、ある程度設計者の顔が見えているところでいろいろ規制や誘導、協議はできるかと思うんですけれども、この佐竹台5丁目（2）、こちらのほうがちょっとどういう形で分譲されるのか。完成宅地の状態で分譲されるのか、それとも売り建てないし建て売りで、ある程度設計者が限定できるような分譲されるのか。それによってこの誘導の仕方というのも変わってくるかと思うんですけれども、その辺りはどんなふうに捉えていらっしゃるのでしょうか。

○吉田会長 いかがでしょう。

○都市計画室（幡中主幹） 都市計画室の幡中です。

建て売りも売り建ても両方ございます。

以上でございます。

○B委員 要は、設計者はある程度限定できる状況だということですか。

○都市計画室（幡中主幹） そうですね。販売業者は2つあるんですけれども、売り建てのほうであれば事務所もあるかと思うんですけれども、この戸建は全て、住宅のほうは景観届出が出てきますので、このときにどういった緑を配置するのか、建物の色の基準を満たしているのか、その基準を満たしているのかというのは確認させていただきます。

以上でございます。

○OB委員 分かりました。

先ほどの佐竹台5丁目(2)ですけれども、外部の図面というか、土地利用計画図みたいなのを拝見させてもらっているんですけども、いわゆる開発事業での緑地というのは、この東側ののり面の、くの字型。そこだけということでしょうか。

○都市計画室(幡中主幹) 都市計画室の幡中です。

そのとおりでございます。

○OB委員 ということは、それぞれの住戸の設計において、この書いていらっしゃるたくさんある事項、それを実現していってもらわなければならないということで、なかなか数も多いので、それぞれ居住者の方も違うところで大変かと思うんですけども、これはその辺り、どのように実現していこうとお考えでしょうか。

○都市計画室(幡中主幹) 都市計画室の幡中です。

Ⅲ-94 ページに「敷際」というのがあるんですけども、そこに(3)のところ、道路境界から50cm控えてフェンスを建てると。その敷際のところにできるだけ緑を置きまして、その隣接のところを踏まえて緑の連続性をなるべく増やしたいとか、こういった、なるべく緑を植えてほしいと思えば、結構全体的に入れていきますので、その辺を図面等で確認、届出が出れば確認していきます。

以上でございます。

○OB委員 伺っているのは、結構これ書いていらっしゃるの努力目標的なものばかりで、具体的に緑化に関しては数値がないですね。だからその辺、一応届出ということで緑化計画図的なものを出してもらって、それに対してもっとこうできませんかという指導をしていかれるかと思うんですけども、その辺り、実現性というのが少し疑問に思うところがあるんですけども、その辺りはどのように取り組むのかというのを伺えればと思うんです。

○都市計画室(渡辺参事) 都市計画室の渡辺です。

重ねてお答えさせていただくんですけども、こちらの重点地区、指定された後に各住戸で取り組まれる設計者の方というのは、どんな方が入られるか分からないような状態で、複数入られる場合もある

と思うんです。ただ、全ての住戸に対して確認申請があるような建築物の建築に関しましては、景観担当のほうに届出が出てまいります。その協議の中で、具体的な数字のない協議にはなってくるんですけども、十分こちらの方針を理解した上で説明を受けて購入された事業者様と設計者さんと、私たちはお話すると思っておりますので、具体的なものはございませんが、実現に向けて協議を進めていきたいと考えております。

以上です。

OB委員 おっしゃることは分かるんです。明らかに、要は設計者、建築士と利害が対立する場面も往々にして想定できますので、その辺りものすごい、幾らでも時間をかけてもいいというわけではないでしょうし、実現に向けてしっかり効率的に進められるような取組をお願いしておきます。

○吉田会長 御要望いただいたと受け止めさせていただきます。

ほかに御意見・御質問ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

そうしましたら、先ほど御了承いただいた3号議案に続いて、この4号議案につきましても、3地区についてこのような形で変更をお認めいただいたとさせていただきます。ありがとうございました。

そうしましたら、続けてよろしいですか。報告案件に入りたくと思いますが、よろしいですか。

では、冒頭申し上げました、報告案件2件ございます。その最初、用途地域等一斉見直し検討業務について、事務局から御説明を願います。

○都市計画室（田邊主査） 都市計画室の田邊と申します。よろしく願いいたします。

報告案件1「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。それでは、前方のスライドを御覧ください。まず、用途地域等の一斉見直しに係る業務の進捗状況から報告いたします。用途地域等の一斉見直しにつきましては、令和4年度の都市計画変更を目指して、令和3年2月に本市における用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示した「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を、令和3年9月に今回の見直しに係る基本的視点等を示した「吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針」を策定し、それぞれ本審議会に報告してきたところです。現在は、本基本方針に基づき見直し検討地区を抽出し、各抽出地区の見直しの必要性の有無等について検討を進めております。本検討が調いましたら見直し素案を作成するなど、都市計画手続へと進み、見直し案について都市計画審議会の議を

経て都市計画変更する予定としており、今後本審議会におきましては見直し素案の報告等も行いながら進めていきたいと考えておりますので、引き続き御協力のほどよろしくお願いいたします。

次に、用途地域等の一斉見直しに係る業務と並行して進めております、高度地区許可による特例に係る許可基準の策定に係る業務について報告いたします。こちらの業務については、本審議会において詳しく説明するのは今回が初めてとなりますので、本業務の概要等と併せて進捗状況を報告いたします。

業務の概要について説明いたします。高度地区とは、用途地域と同じく「地域地区」と呼ばれる都市計画の一つで、建築物の高さを制限する都市計画となります。本市では、昭和 48 年度から建築物の各部分の高さの最高限度を設けた北側の斜線制限を定めておりましたが、平成 22 年度に、極端に高さの異なる建築物の混在の抑制や、高い建物が隣接して建築されることによる圧迫感を低減するため、北側の斜線制限に加え、建築物の高さの最高限度を設けた「絶対高さ制限」を導入した高度地区を定めております。また、平成 22 年度に絶対高さ制限を導入するに当たっては、当該制限内容に対して例外的に扱う場合の規定「許可による特例」も併せて本都市計画の計画書の中で定めております。高度地区の制限内容に適合させることが原則とはなりますが、本業務では、この例外的に扱う場合の規定「許可による特例」の運用に当たって必要な許可基準を策定するものとなります。

それでは、現在の本市の高度地区の概要について説明いたします。まず、高度地区の制限内容から説明いたします。本市では、10 メートルから 45 メートルまでの絶対高さ制限の 6 区分と、北側の斜線制限の 4 区分の組み合わせにより、合計 10 種類の高度地区を定めており、これら 10 種類の高度地区を市内ほぼ全域に指定しています。そして、本市の高度地区では、ただいま説明しました制限内容に対し、例外的に扱う場合の規定を 3 種類の形式を設定して定めております。3 種類の形式のうち 1 つ目が「適用の除外」となります。本項目に定める建築物は、高度地区の制限内容を適用しないとするものです。地区計画で高さの最高限度を定めている区域内の建築物等について、高度地区の制限内容は適用しないとしております。

2 つ目が「制限の緩和」となります。本項目に定める各種条件に該当する建築物は、高度地区の制限内容を緩和するものです。主なものとして、市街地環境への配慮の観点から一定規模以上の敷地において、敷地境界線からの建築物の後退距離に応じた制限高さの緩和があります。

3つ目が「許可による特例」となります。高度地区の制限内容に適合せず、また「1 適用の除外」や「2 制限の緩和」によっても適合しないが、市長が許可した場合に高度地区の制限内容に対する特例として扱うものです。「1 適用の除外」や「2 制限の緩和」の適用に当たっては、建築基準法に基づく手続「建築確認申請」の中で、建築計画が当該規定に適合しているかどうかの審査を行い、市長の許可が不要なものとなります。一方、許可による特例の適用に当たっては市長の許可が必要なものとなります。

許可による特例の規定内容について説明いたします。許可による特例では、第1号と第2号の2点、規定を定めております。第1号は「不適合部分を有する建築物の再度の新築（既存不適格建築物の建て替え）において市長がやむを得ないと認めるものは、絶対高さ制限の最高限度は不適合部分を増加させない範囲とする」としています。不適合部分とは、当該建築物の制限高さ（または緩和後の制限高さ）を超えている部分を指します。既存不適格建築物とは、新築時点では適合していたが、法令改正や都市計画変更等により現行法規に適合しなくなった建築物を指します。許可による特例により許可を受けた建築物は、既存不適格建築物の定義には該当しませんので、第1号による許可を受けての建て替えは1回限りとなります。

第2号は「市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況により市長がやむを得ないと認めるものは、高度地区の制限は適用しない」としています。今回、現在都市計画に定めている、この許可による特例について、運用に当たり必要な許可基準を策定したく考えております。

それでは、高度地区「許可による特例」の許可基準の策定に向けた業務の進捗を報告いたします。許可基準は令和4年度の策定を目標としており、今年度、本審議会の学識経験者で構成する常務委員会や庁内検討会議において、許可基準の方向性について整理してきました。許可による特例第1号の方向性としては、従前の床面積を確保する必要性が高く、高度地区の規定への適合が困難な場合に、従前と同等の用途、規模の建築物の建て替えに限り認める基準を定め、第三者機関、建築審査会の関与を義務づけることを考えております。

第2号の方向性としては、不適合部分を増加させないもの等を対象として考えておりますが、事前に予想できないケースに対応する余地を残す必要性があり、基準は定めず個別判断とし、第三者機関、建

築審査会の関与を義務づけることを考えております。高度地区の規定への適合を原則としつつ、これから具体的な許可基準案を検討し、今後、本審議会にも報告を行いながら進めていきたいと考えておりますので、用途地域等の一斉見直しに係る業務と併せて、こちらも御協力のほどよろしくお願いいたします。

以上、報告案件1「用途地域等一斉見直し検討業務について」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。

これにつきましては文字通り、検討中、見直し中ということで、案が固まってきた段階で審議会で諮られますので、ここでの御質問は特に受けないということで御了承ください。

続きまして、報告案件2に移りたく存じます。「立地適正化計画の改定について」の御報告です。お願いいたします。

○計画調整室（宮本主査） 計画調整室の宮本でございます。報告案件の「立地適正化計画の改定について」御説明させていただきます。

説明に当たりましては、現行の立地適正化計画の概要版、レジュメとして報告案件2-1、資料として、その後ろに報告案件2-2及び2-3、別綴じで机上配付の報告案件2-4、また、参考として、現行計画の冊子をお配りしております。

まずはレジュメ1の「吹田市立地適正化計画の概要について」、お手元の概要版パンフレットを御覧ください。抜粋して読み上げさせていただきます。

立地適正化計画は、全国的に人口減少が本格化する中、住民が健康で快適に暮らせ、かつ持続可能な都市経営を行うために、平成26年に「都市再生特別措置法」が改正され、制度化されたものです。立地適正化計画には、都市機能誘導区域と居住誘導区域の2つの区域を設定することが規定されています。本市では、今後も全国的に高い水準の人口密度を維持し続ける見通しであるため、市街地の集約を意味する「コンパクトシティ」を目指す必要はありませんが、今後の超高齢社会に対応しつつ良好なまちづくりを推進していく観点から本計画を作成しており、目標年次は、おおむね20年後の令和17年としています。

現在指定している区域について、見開きを御覧ください。居住誘導区域については、本市は全域が市街化区域であることから、市内のほぼ全域を基本として定めております。都市機能誘導区域については

7つの区域を設定し、各区域の特徴、課題に対応した誘導施設等を定めております。

続いて、パンフレットの裏面を御覧ください。上段は誘導区域に係る届出対象行為を記載しております。法的に届出義務を課すことで、長期的に緩やかに土地利用の誘導を進めていくものになります。下段には評価指標の考え方を記載しておりますが、おおむね5年ごとに施策の達成状況を客観的、かつ定量的に評価する、また、必要に応じて計画の適切な見直しを行うこととしています。

続いて、レジュメ2の「分析・評価・見直しについて」報告案件2-2を御覧ください。先ほど触れました、5年ごとの評価について、図のとおりPDCAサイクルによる進捗管理を行っております。策定から5年目を迎える本年度にこの評価を行いましたので、都市再生特別措置法の規定により本審議会に報告させていただくものです。評価のフローとして、評価指標の進捗状況の整理等と併せて、策定から5年間の都市機能誘導施設の立地状況等を整理した上で、総合評価として見直し方針を出しております。(1)「評価指標の進捗状況」としては、多くは第四次総合計画における目標値を採用しているため、進捗度の考え方も整合を取っております。なお、進捗度は、取組を実施する主体である所管部署が評価をしています。

めくっていただいたページに、各取組の最新時点の実績を記載した表をつけております。3)の「図書館の年間入館者数」や「コミセンの年間利用件数」などの数値はコロナ禍の影響により下がっておりますが、計画最終年度には目標を達成する見込みであるとして、進捗度はBとなっております。他の取組の進捗度についても、おおむねA・Bとなっており、取組の強化が必要であるCの評価はありませんでした。

続いて、めくっていただいたページに「都市機能誘導施設の立地状況に関する調査結果」をまとめております。策定から5年で、1)の「居住に適さない場所への建築行為等に係る届出」は、令和元年度に1件ございました。それについては、土砂災害特別警戒区域を一部変更するために必要な対策を講じた上で建築をされています。2)の「都市機能誘導区域外における届出」は毎年コンスタントにあります。3)の「都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止届出」についての実績はありませんでした。

続いて、4)の「誘導施設の誘導状況」については、次ページのA3資料にお示ししています。策定

から5年で①、②、③の区域で保育所、認定こども園の誘導が進んでおり、また、⑥の区域では国循、市民病院、健都ライブラリーの誘導が図られました。誘導予定としましては、①の区域を見ていただくと、米印がついている児童館、図書館が来年誘導予定となっています。前のページに戻っていただいて、

(3) 「立地適正化計画の進捗状況の総合評価」としては、現段階では令和9年度の目標値の達成に向けて、全ての評価指標において順調に推移しているため、評価指標等の見直しは行わず、現行計画どおり継続すると評価をしております。

それでは、レジュメ3の「吹田市立地適正化計画の見直しについて」説明いたします。先ほどの5年ごとの評価に伴う見直しはありませんが、法改正等に伴う見直しが必要となっているため、見直しを行うものです。この説明は、見直し概要をまとめた報告案件2-3と、主な変更箇所をまとめた変更素案の報告案件2-4、2つの資料を用いて御説明いたします。お手元が狭くなりますが御了承ください。また、報告案件2-4の資料は、図を掲載しているページは基本、カラーとしておりますが、文章のみのページは白黒としておりますことを御了承ください。

まずは、見直し概要をまとめたA3資料を御覧ください。「00 主な見直し項目」ですが、次の4項目となります。1つ目は、最近のトピックスとの関わりを追加しております。2つ目に、昨年の「都市再生特別措置法の改正への対応(その1)」として、居住エリアの環境向上の観点から、都市計画施設の改修事業を追加しております。3つ目に「法改正への対応(その2)」として、居住エリアの安全確保の観点から、防災指針を追加しております。4つ目に、都市機能誘導区域の見直しとして、近年の潮流等を踏まえた見直しをしております。

それでは、報告案件2-4の変更素案と併せて見直し項目を順に説明いたします。素案のインデックス1をお開きください。「01 最近のトピックスとの関わりを追加」として、新規にSDGsとの関わりを記載しており、本計画が関連するSDGsのゴールとして6つのゴールを対象とし、対応するアイコンを該当ページに表示しております。めくっていただいた6ページには「2050年 カーボンニュートラルとの関わり」を記載しております。

続いて、A3資料の「02 法改正(都市計画事業の認可みなし制度)への対応」でございます。こちらは昨年度の法改正により、都市計画事業の認可みなし制度が創設されたため、都市計画施設の計画的

な改修事業を立地適正化計画に位置づけるための枠組みを新たに追加するものです。従来の事業認可手続を一部簡素化するなどして、老朽化した都市インフラの改修を計画的に進めるための制度改正への対応となります。具体的には、素案インデックス2を御覧ください。居住誘導施策の1つ目「良好な住環境の形成において、老朽化の状況を考慮した上で計画的な改修を進める」という内容を3行追加しております。なお書きにありますように、この制度を活用しての具体的な改修事業が出てきましたら、ホームページに掲載することで公表します。

続いて、A3資料をめくっていただいて「03 法改正（防災指針作成）への対応」を御覧ください。まず、法改正の背景ですが、近年、自然災害により全国各地で頻発している浸水被害等の対応として、居住を誘導するに当たっては、事前にそれらのリスクや取組内容等を併せて市民に周知することで、一定のリスクがあることを認識し受け止めた上でまちづくりを進めるべきという観点から、立地適正化計画に防災指針が位置づけられました。本市は、ほぼ全域を居住誘導区域としていることを踏まえ、リスク周知等の整理を図る必要があることから防災指針を作成するものです。位置づけにありますように、本市地域防災計画や府の淀川水系神崎川ブロック河川整備計画などの、防災に関連する既往計画から、居住等の誘導を図る上で必要となる内容を抽出し整理した上で、防災指針を作成します。また、対象とする災害は、近年特に頻発、激甚化の傾向を見せており、国において具体的な検討の考え方が示されていることや、災害の影響範囲や程度の把握のしやすさ等を踏まえ、水害及び土砂災害としています。素案についてはインデックス3を御覧ください。4.3章として、80ページから約30ページ分を新規に追加しております。本市の災害リスクはめくっていただいた81ページのとおり「洪水」「内水」「高潮」「土砂災害」がメインとなっており、それらリスクと居住誘導区域設定の考え方を83ページ～105ページにわたって整理しております。時間の関係上、詳細な説明は省かせていただきますが、災害リスクのまとめのページとして106ページの表を御覧ください。水災害リスクのうち、洪水リスクについては安威川ダムの令和5年度の供用開始、内水リスクについては、雨水レベルアップ整備事業の進捗により一定のリスク軽減が見込まれるため、居住誘導区域に含めることとしています。高潮については、ソフト対策として津波・洪水避難ビルの指定等を進めることで、居住誘導区域に含めることとしています。土砂災害については、水災害と比較し、災害時の影響範囲が限られる一方、発災時に人的被害等が発生

する恐れが高いことから、土砂災害警戒区域は特別警戒区域と併せて引き続き居住誘導区域から除外します。

めくっていただいて、109 ページの表を御覧ください。居住や都市機能の誘導を図る上で必要なリスク低減に資する取組内容やスケジュールなどを、ハードとソフトに分類して設定しております。これらは、地域防災計画等の既往計画と整合を図った内容としております。防災指針についての説明は以上となります。

A 3 資料にお戻りください。続いて「04 都市機能誘導区域の見直しについて」でございます。見直しの背景としましては、都市機能誘導区域については、その範囲について、国が機能集約の考えに即したものとなるよう誘導を図っており、本市も国交省の指導、助言を受けております。そのため、都市計画マスタープランの本市の目指すべき都市空間の将来像として掲げている「地域ごとの特徴ある拠点市街地の形成」「都市間・拠点市街地間のネットワークの形成」を重視した範囲設定を基本として見直しを行っております。素案についてはインデックス 4 となりますが、内容についてはこちらの A 3 資料を用いて御説明します。区域設定の考え方について、従来からの変更点を簡単に御説明しますと、まず 1 つ目に、鉄道駅から半径 800 メートルにかかる町丁目全てを含んでいた区域を 800 メートル内とすることで、より精緻にしております。ただし書で例外を定めており、既に公的不動産の集積が図られていて、将来的な活用が見込まれる地域を含むとしています。

2 つ目に、現行計画では市域外の鉄道駅全て含んでいた区域を、都市拠点である万博記念公園周辺に位置する阪大病院前駅及び大阪・京都間を結ぶ基幹的な軸線として、広域軸に位置づけられている軸線上にある千里丘駅の 2 駅を対象とします。

3 つ目が、今回新たに設定した考え方となります。地域ごとの特性に応じた都市機能の集積を図る観点を踏まえた区域設定としております。例を 2 つ挙げておりますが、例 1 としてイメージ図 1、JR 岸辺駅南側を御覧ください。この区域は都市計画マスタープランにおいて「駅間のにぎわい形成エリア」「大学の立地を生かしたまちづくりエリア」が定められているため、おおむね当該範囲が含まれる阪急京都線以北に絞って区域を設定しています。

例 2 としてイメージ図 2、千里山駅周辺を御覧ください。こちらは都市計画マスタープランにおいて

「戸建て専用住宅を中心とした地域のまちづくりエリア」が定められており、地域の良好な住環境の保全と育成を図るため、当該地域を含めないことを基本として区域を設定しています。

4つ目の考え方については、現行計画から変更はございません。これらの考え方に沿って見直しを行った結果、右側に記載の「都市機能誘導区域変更（案）」となりました。変更前後の比較として、裏面を御覧ください。左側に現行の区域図、右側に変更案の区域図を記載しておりますが、現在、変更案の各区域境界の精査を行っておりますので、今回は全体区域図のみお示ししております。見直しの概要については以上となります。

最後に今後のスケジュールを御説明しますので、レジュメの報告案件2-1にお戻りください。「4今後のスケジュール」ですが、本審議会の後、12月20日～1月21日にかけて、変更素案のパブリックコメントを実施するとともに、1月14日に市民説明会を予定しております。その後、2月9日の都市計画審議会にて改定案を諮問いたしまして、3月下旬に公表させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

吹田市立地適正化計画の改定についての報告は以上でございます。

○吉田会長 ありがとうございます。

今、御説明ありましたように、今後のスケジュールのところで御説明ありましたように、この立地適正化計画の改定について、本審議会として改めて諮問を、年明けに受けるようです。改めて意見表明する機会はそこに譲っていただいて、本日はもう4時半を大きく回っておりますので、やりとりは控えさせていただこうかと存じます。よろしくお願いいたします。

そうしましたら、事務局のほうからお願いします。最後、締め。

○事務局 本日は長時間御審議いただき、ありがとうございます。予定時間を超過いたしまして申し訳ございませんでした。次回の開催につきましては、令和4年2月9日、水曜日、午後2時からを予定しております。正式な開催の通知につきましては、令和4年1月上旬にお知らせいたしますので、皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

○吉田会長 そうしましたら、よろしいでしょうか。長時間にわたりありがとうございます。御礼申し上げます。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。

(終了)