

令和3年度 第2回
(2021年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 令和4年2月9日(水) 午後2時00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2回都市計画審議会 会議録

令和4年2月9日

○事務局 それでは、定刻になりましたので、ただいまから令和3年度（2021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。

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いたします。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、御理解、御協力をよろしくお願いいたします。

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

○辰谷副市長 副市長の辰谷でございます。

今年度第2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。委員の皆様方におかれましては御多用の中、本審議会に出席を賜りまして、誠にありがとうございます。新型コロナウイルス感染症の収束は未だ見られず、年明けからはオミクロン株が猛威を振るっているような状況でございます。現在、本市でもワクチン3回目接種をはじめとした新型コロナウイルス感染症拡大防止対策に、市一丸となって取り組んでいるところでございます。委員の皆様方におかれましても、本委員会開催に際して基本的な感染予防対策など、御理解、御協力を賜っておりますことに重ねて御礼申し上げます。

本日御審議いただきますのは、諮問案件9件でございます。議案第5号～第8号につきましては、都市計画道路、豊中岸部線の2号支線の変更に関する案件でございます。議案第9号につきましては、岸辺駅前土地区画整備事業に係る案件でございます。その他といたしまして、北部大阪都市計画駐車場の変更、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、そして、吹田市立地適正化計画の変更がございます。最後に報告事項が1件ございます。

以上、本日は多くの案件が集中してございますが、よろしく御審議賜りますようお願い申し上げます。

て、簡単ではございますが、開会に際しての御挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局 ありがとうございます。

澤木会長職務代理者、宇佐美委員、横田委員、西岡委員、井上委員、野田委員、斎藤委員、村口委員及び塩見委員につきましては、オンライン（Z o o m）にて審議会に御出席いただいております。

なお、本日、石田委員及び笠原委員は御欠席とのことで御連絡を頂いております。

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 どうぞ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3年度（2021年度）第2回吹田市都市計画審議会」の表紙のひも綴じ資料が、本日の諮問案件の議案書、第5号～第13号でございます。当該議案書及び議案第12号の参考資料は、先に郵送等でお配りさせていただいております。なお、第5号～第13号は、議案書ごとにページ番号打ちをしておりますので、御了承願います。

続きまして、お席に配布させていただいております資料といたしまして、「座席表」、「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。

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 私のほうからも、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。

では、早速入りたく思うのですが、二方御欠席と、出席される御予定でまだお見えになっておられない委員もおられますが、現時点で過半数の定足数は確認できていますね。

そうしましたら、早速ながら市長から、副市長を通じてですが、お預かりした諮問案件に取りかかりたく存じます。副市長がおっしゃられましたように、今日は案件が多いのですが、報告事項が1件、審

議事項9件と。

傍聴の方はおられますでしょうか。

○事務局 はい。傍聴希望の方は2名いらっしゃいます。

○吉田会長 じゃあ、お入りいただきください。

今、お入りいただいた傍聴の方に申し上げます。審議会長の吉田と申します。審議中は御静粛をお願いいたします。御着席ください。

これより議事に入りたく思います。副市長もおっしゃられましたが、案件が多い中、最初の5号、6号、7号、8号、9号は、実は連動していると。5案件のうち8号が中心のようで、この8号の道路変更が根底に置かれて連動して、変更の吹田市決定を諮問されているということですが、それだったら8号を5号にすればと事前レクチャーのときに申し上げましたが、それは都市計画法上そういう順番枠組みになっているということで、都計審としてはこういう順番でやっていくようです。いずれにいたしましても連動している関係で、5、6、7、8、9号については一括して御報告いただき、議事としても一括して処理をいたしたくと思いますが、いかがでしょうか。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。

そうしましたら一括処理をするということで、事務局のほうから5号～9号について、資料に基づいた御説明をお願いしたく存じます。

お願いします。

○都市計画室(田中主査) 都市計画室の田中でございます。よろしく願いいたします。

それでは、議案第5号～第9号「都市計画道路豊中岸部線に関連する都市計画変更案(吹田市決定)」について説明をいたします。ただいまより説明をさせていただきますが、今回諮問いたします議案第5号～第9号までにつきましては、関連案件となりますので、併せて説明及び諮問をさせていただきます。その後、全ての案件を併せまして御意見を伺うこととさせていただきます。

それでは初めに、議案第8号「北部大阪都市計画道路豊中岸部線」及び議案第9号「岸辺駅前土地区画整理事業の見直し検討の経緯」について説明をいたします。前方のスクリーンを御覧ください。まず

は、JR 岸辺駅周辺の道路と土地区画整理事業について、都市計画の決定経緯を説明いたします。こちらの図では、都市計画道路の計画線を黒い線で、土地区画整理事業の区域を赤い線にてお示ししております。JR 岸辺駅周辺では、都市計画道路豊中岸部線が昭和 34 年に、都市計画道路岸辺駅前線として都市計画決定しました。その後、昭和 42 年に現在の名称である「都市計画道路豊中岸部線」への名称変更を行うとともに、岸辺駅前交通広場を附帯する都市計画変更を行いました。昭和 43 年には、その駅前交通広場への円滑な交通アクセスを目的として、豊中岸部線本線の機能を補完するために、豊中岸部線 1 号支線及び 2 号支線を追加する都市計画変更を行いました。豊中岸部線本線の一部及び岸辺駅前交通広場や豊中岸部線 1 号支線の事業は完了しておりますが、本線の一部区間及び豊中岸部線 2 号支線については未整備のままとなっております。また、赤で囲まれた範囲の岸辺駅前土地区画整理事業については、健全な市街地の形成や都市計画道路などの公共施設の整備などを目的とし、昭和 45 年 3 月に都市計画決定しました。当時は、阪急京都線より南側の地域についても区画整理の対象区域でありましたが、学校用地の拡張や、当初の土地区画整理事業の土地利用計画に沿った規制、誘導により、おおむね良好な土地利用がなされてきたと判断されたため、平成 11 年 2 月に現在の区域に縮小する都市計画変更を行いました。現在計画されている区域においては、当初決定から現在に至るまで、事業化には至らないままとなっております。そのような中、豊中岸部線につきましては、図の緑色でお示しする区間、延長 417 メートルの整備を行うため、令和 3 年 3 月 16 日に大阪府が事業認可を取得いたしました。この豊中岸部線の整備につきましては、岸辺駅前土地区画整理事業での整備を予定しておりましたが、府道大阪高槻京都線の慢性的な渋滞への対応、JR 岸辺駅北側の健都へのアクセス性の向上等を目的に、直接用地を取得して整備を行う街路事業として、大阪府が実施することになりました。今回、事業認可をされた豊中岸部線本線については、JR 岸辺駅へのアクセスを、既存の豊中岸部線 1 号支線に誘導する道路設計となっております。豊中岸部線 1 号支線及び豊中岸部線 2 号支線については、昭和 43 年に岸辺駅前交通広場への円滑な交通アクセスを目的として、豊中岸部線本線への機能を補完するため都市計画決定していましたが、豊中岸部線 1 号支線のみで豊中岸部線本線の機能を一定満たしており、豊中岸部線 2 号支線を整備する必要性が低下いたしました。そのため、市で都市計画見直しの検討を行った結果、豊中岸部線 2 号支線を廃止する都市計画変更を行うこととなりました。そして、都市計画道路豊

中岸部線の事業認可に伴い、岸辺駅前土地区画整理事業についても、市では見直しの検討を行いました。決定当初は健全な市街地の形成を目的として、公共施設の整備、改善及び土地利用の増進を図るため、都市計画決定を行いました。現在の土地区画整理事業区域については、事業化の進展がないまま今日まで至りますが、この間に岸辺駅南側駅前広場の整備、豊中岸部線1号支線の整備や、商業施設の立地、学校施設の開発整備に伴い、一定水準の公共施設整備及び駅前にふさわしい土地利用が進んでいます。また、豊中岸部線本線が用地買収方式での整備が決まったことから、土地区画整理事業を実施し、都市施設の整備、改善を図る必要性等が低くなったことから、現在の土地利用状況や地域の実情を踏まえて検討した結果、土地区画整理事業を廃止とするものです。

ここからは、各議案ごとの説明を行います。議案の順番は、都市計画法における条文の順番としておりますが、説明の都合上、議案第8号及び第9号を先に説明させていただき、その後、議案第5号、第6号、第7号の順番で説明をさせていただきますので、御了承ください。

まず初めに、一連の変更のきっかけとなります、議案第8号「北部大阪都市計画道路（3・3・205-4号 豊中岸部線）の変更（吹田市決定）について」説明をいたします。議案書は、議案第8号の1ページ～6ページとなります。都市計画の変更理由を説明いたします。議案第8号の2ページを御覧ください。都市計画道路豊中岸部線は、吹田市域の拡大や名神高速道路の建設などに伴い、都市計画道路のネットワーク形成などを再検討した結果、昭和34年3月に都市計画決定し、昭和43年には豊中岸部線本線の機能補完を目的として、豊中岸部線1号支線及び豊中岸部線2号支線を変更追加した路線であります。当路線については、豊中岸部線1号支線のみで豊中岸部線本線の機能を一定満たしており、地域の実情等を踏まえて再検討した結果、長期未着手である豊中岸部線2号支線を廃止し、本案のとおり変更するものであります。議案第8号では、北部大阪都市計画道路豊中岸部線内の付帯施設である2号支線のみを廃止する都市計画変更を行うものです。

議案第8号の1ページは、今回の変更後の計画書となっております、4ページは、今回の変更後の計画図となっております。議案書5ページは新旧対照表となっております、括弧で囲っております2号支線部分を廃止といたします。

議案書6ページは新旧対照図となっております、廃止する区域を斜線にてお示ししております。前方のス

クリーンでは、廃止区域を赤色にてお示ししている部分となっております。

続きまして、議案第9号「北部大阪都市計画土地区画整理事業（岸辺駅前土地区画整理事業）の変更（吹田市決定）について」説明をいたします。議案書は、議案第9号の1ページ～4ページとなります。都市計画の変更理由を説明いたします。

議案書第9号の2ページを御覧ください。岸辺駅前土地区画整理事業は、健全な市街地の形成を目的として、公共施設の整備、改善及び土地利用の増進を図るため、その施行区域を都市計画決定しましたら、現在の土地利用状況や地域の実情等を踏まえて検討した結果、当該施行区域内では、公共施設整備及び土地利用が進んでおり、事業の必要性は低いと判断したため、施行区域を廃止し、本案のとおり変更するものであります。議案第9号では、北部大阪都市計画岸辺駅前土地区画整理事業を廃止とする都市計画変更を行うものです。

議案第9号の4ページを御覧ください。議案書では黒い太線で囲まれた区域、前方のスクリーンでは赤い線でお示ししております区域が、今回の廃止区域となります。今回の変更によりまして、岸辺駅前土地区画整理事業は全て廃止となります。

次に、議案番号が前に戻りまして、議案第5号「北部大阪都市計画用途地域の変更（吹田市決定）について」説明をいたします。議案書は、議案第5号の1ページ～6ページとなります。都市計画の変更理由を説明いたします。議案書は、議案第5号の2ページとなります。本地区では、北部大阪都市計画道路の変更に伴い、用途地域の境界の整理を行い、本案のとおり変更するものです。前方のスクリーンを御覧ください。用途地域とは、建物用途や建蔽率、容積率等の形態の制限を定めるものとなります。前方のスクリーンの図では、今回の都市計画変更案の対象となるJR岸辺駅南口周辺における、現在の用途地域の指定状況を示したものです。JR岸辺駅周辺は、吹田市都市計画マスタープランにおいて、地域ごとの特性に応じた都市機能の集積を図り、拠点にふさわしい市街地の形成を目指す都市拠点に位置づけられており、商業、サービス機能の誘導などによる、JR岸辺駅から阪急正雀駅間を連坦するにぎわいを形成するため、近隣商業地域を指定しております。図の右側の、背景がピンク色になっている区域が近隣商業地域となります。また、近隣商業地域の周辺の区域は、住環境を保全するため、第一種住居地域を指定しております。図の左下の黄色となっております部分が、第一種住居地域となります。

現在は、都市計画道路豊中岸部線2号支線の計画線から25メートルを用途地域の境界線としておりますが、境界線の根拠としております、豊中岸部線2号支線を廃止することにより、当該境界線を見直す必要が生じました。

そして、前方のスクリーンにお示ししておりますのが、用途地域の変更案となります。議案書は、議案第5号の4ページとなります。岸辺駅前土地区画整理事業や、都市計画道路豊中岸部線2号支線は廃止いたしますが、吹田市都市計画マスタープランに示す都市空間の将来像の変更はなく、引き続き都市拠点として土地利用誘導を図ります。そのため、現状の用途地域の境界線を極力維持する形で、界線の整理を行います。新たな用途地域の境界線は、現在あります道路、市道岸部南南正雀1号線の道路の端から30メートルといたします。

次に、前方のスクリーンにお示ししておりますのが、今回変更する用途地域の区域となります。議案書は、議案第5号の6ページの新旧対照図を御覧ください。今回対象となります区域は、現在の用途地域の境界線沿いの僅かな部分となります。

次に、議案第6号「北部大阪都市計画高度地区の変更（吹田市決定）について」説明をいたします。議案書は、議案第6号の1ページ～9ページとなります。都市計画の変更理由を説明いたします。議案書は、議案第6号の5ページとなります。本地区では、北部大阪都市計画道路の変更に伴う用途地域の変更と併せて、高度地区の境界線の整理を行い、本案のとおり高度地区を変更するものです。高度地区とは、建築物の高さの制限を定めるものとなります。

前方のスクリーンの図では、高度地区の変更案をお示ししております。議案書は、議案第6号の7ページとなりますが、前方のスクリーンにて説明をいたします。図で、右側の、背景が朱色となっております区域、こちらのほうが31メートル第四種高度地区。左下の、背景が黄色となっております区域が、25メートル第四種高度地区となります。高度地区も用途地域の変更と併せる形で境界線を変更いたします。

次に、前方のスクリーンにお示ししておりますのが、今回変更する高度地区の区域となります。議案書は、議案第6号の9ページの新旧対照図を御覧ください。今回変更となります区域は、先ほどの用途地域と同じ区域となります。

次に、議案第7号「北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（吹田市決定）について」説明をいたします。議案書は、議案第7号の1ページ～6ページとなります。都市計画の変更理由を説明いたします。議案書は、議案第7号の2ページを御覧ください。本地区では、北部大阪都市計画道路の変更に伴う用途地域の変更と併せて、用途地域の区分と連動した防火規制を行うため、本案のとおり防火地域及び準防火地域を変更するものです。防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険性を防除するため、建築物の構造等を制限するものです。

前方のスクリーンの図では、防火地域及び準防火地域の変更案をお示ししております。議案書は、議案第7号の4ページとなりますが、前方のスクリーンにて説明をいたします。図の中央の、背景が赤色になっている区域が防火地域、中央以外の、背景がピンク色になっている区域が準防火地域となります。防火地域及び準防火地域も先ほどの高度地区と同様に、用途地域の変更と併せる形で境界線を変更いたします。

次に、前方のスクリーンにお示ししておりますのが、今回変更する防火地域及び準防火地域の区域となります。議案書は、議案第7号6ページの新旧対照図を御覧ください。今回変更対象となります区域も、先ほどの用途地域、高度地区と同じ区域となります。

なお、議案第5号の用途地域の変更、議案第6号の高度地区の変更及び議案第7号の防火地域及び準防火地域の変更により、都市計画に定める建物用途や、指定容積率、建蔽率等について、適合しない建築物が生じるかどうか、建築物を建てる際に市に提出される書類、建築計画概要書にて確認いたしましたところ、適合しない建築物は確認されませんでした。以上が都市計画の変更案の内容となります。

続きまして、法定手続の経過について報告をいたします。都市計画法第16条に基づき、市民の方などに向けた都市計画変更素案の説明会を、令和3年10月27日の午後6時30分から、岸部市民センターにて開催したところ、7の方が参加されました。説明会においては、土地区画整理事業の廃止理由の再確認や、本地区の都市計画以外のまちづくりに関する質問等を頂戴し、事業部局を含めて回答させていただきました。

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12月10日～12月24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、意見書の提出はごさい

ませんでした。

以上が、議案第5号～第9号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申し上げます。

○吉田会長 ありがとうございます。

今、御説明いただきました経緯から始まっています、5号～9号のこの案件は、岸辺駅の南側の道路問題ですね。まず、8号議案をちょっと確認で開けてください。8号議案の一番最後、6ページに新旧対照表が出てきているわけですが、この6ページの図で新旧ということで、今回、昭和30年代、1950年代末から60年代にかけて一定の道路計画を立てていたようですが、今般、この南のほうの豊中岸部線ですか、府による整備も相まって、今回この1号支線なるものはそのまま生かした上で、2号支線を廃止したいということで8号議案が出てまいっております。それに連動して9号ということで、土地区画整理事業も施行区域の廃止という形を取らせてもらいたい。連動して、5号のところで用途地域、これの境界も変えていく必要が出ています。6号で高度地区、これの境界の変更も必要になる。7号は防火地域と準防火地域、そういう地域指定も修正させていただきたいということで、この岸辺駅南側の道路、2号支線廃止に伴う一連の吹田市決定、変更決定を諮問されているということで御理解いただけたかと存じます。諸委員の方々、疑問というような御質問、あるいは御意見を御遠慮なく頂きたいと思っております。どうぞ。

○A委員 Aと申します。

○吉田会長 A委員、どうぞ。

○A委員 はい。府の事業の進捗に伴って、今回変更ということなのですが、4件も土地利用の変更が重なっているということで、市民にとってみれば、できるだけ早く変更していただきたいとこやと思うんです。今のタイミングがベスト、最短であるのかどうか、その辺についてお聞かせいただきたいと思っています。

○吉田会長 事務方、いかがですか。

○都市計画室（田中主査） 都市計画室の田中でございます。

委員御質問がありました、このタイミングがベストかという質問でございますが、今回のきっかけと

なりましたのが、まず豊中岸部線本線の事業認可が、令和3年3月16日に行われたことがきっかけとなりまして、その際に、長期未着手でありました豊中岸部線2号支線の機能が改めて本当に必要なのかというところを検討させていただいた結果、今回、都市計画道路としての機能は不要ではないかという結論が出まして、その他それぞれ検討させていただきまして、今回の都市計画審議会に諮問させていただいたというスケジュールでございます。

以上でございます。

○吉田会長 いかがでしょう。

○A委員 すばらしいと思います。ありがとうございます。

○吉田会長 ほかの委員、御質問、御意見はございませんでしょうか。

どうぞ。

○B委員 確認なんですけれども、2号支線を廃止した後に、5号議案で用途地域の変更をされているんですけれども、このとき既存の生活道路から30メートルということで、一定の用途利用を図るということで、この生活道路についての幅員であるとか、そういうサービスができる道路なのかという、その道路の現状についてお聞かせ願えますでしょうか。

○吉田会長 いかがでしょう。25メートルの枠を廃止して30メートルにするのでしたか。

○B委員 基準を変えるわけですね。その基準を変える道路の性能は一定担保されているんですかという質問です。

○吉田会長 いかがでしょう。

○都市計画室（田邊主査） 都市計画室の田邊と申します。

御質問にありました現道、岸部南南正雀1号線なんですけれども、道路台帳で確認しまして、幅員は約3メートルから13メートルぐらいになっております。岸部南南正雀1号線につきましては、南北に走っているんですけれども、今回用途地域を変更する箇所にあたります北側部分の道路につきましては、GIS上での計測にはなるんですけれども、大体3メートル～7メートルぐらいの幅員があるような道路になっております。

以上でございます。

○B委員 一定の高度利用を図る上で、3メートルの幅員というのは特に問題はないですか。あるいは、これから改良されるというような計画があるのでしょうか。

○計画調整室（丸谷主幹） 計画調整室の丸谷と申します。

今回の廃止は、先ほど来の説明のとおり、必要性が低下しているということで廃止しようとするものですけれども、高校の開学とか、人の流れや人数などの流れが変わってきておりますので、そういったところを含めて、こういった機能が必要かの検討は今後も必要かというふうに認識しております。

以上でございます。

○吉田会長 B委員、よろしいでしょうか。

○B委員 はい、わかりました。

○吉田会長 ほかにございませんでしょうか。

はい、どうぞ。

○C委員 今回の土地区画整理事業の廃止についてなのですが、駅前にふさわしい土地利用が一定進んでいるという評価の中でというふうに認識しますけれども、大学の用地も増えておりまして、ただ、虫食い状態になっているというのは否定できないと思うんです。それを、土地区画整理事業を進めれば面的な整備ができて、線路の反対側の健都のまちづくりと併せて相乗効果も発揮できるんじゃないかと思うのですが、その辺のところはどのように検討されたのか教えていただけますでしょうか。

○吉田会長 その点はいかがでしょう。

○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、民間開発が行われている状況の中で、面的に一体的に整備すればいいのではないかと御質問であろうかと思うんですけれども、今回、事業化を改め検討する段階でも、高い減歩率であったりとかそのようなこともありまして、事業化についての合意が長期間ずっと得られていなかったということもありまして、長期未着手のままであったということもありましたので、今回この豊中岸部線本線の整備も、土地区画整理事業の中で行うということでもありましたので、そのことも併せまして、土地区画整理事業を行う必要性はないのではないかと検討をしまして、今回廃止ということで議案を諮問させていただいている次第でございます。

以上でございます。

○吉田会長 C委員、いかがでしょう。

○C委員 求めている答えと違うかと思うんですけども、その経緯はよく理解しているんです。ただ、それでも進めるということも可能なんじゃないかと。ゆくゆく20年、30年たったときに、やっぱりあそこで区画整理をやっていたらよかったとなる気もするんです。なぜそれを取らないのかという理由として、今の答弁では、ちゃんと答弁になっていないかと思うので、もう一度お答えいただけますでしょうか。

○吉田会長 C委員の御質問というか、御要望は、5号議案の一番最後のページに新旧対照表で出てきているこの枠組み、つまり、2号支線を廃止するという今回の提案、それを受けた場合、用途地域としての、住居地域の横の商業地域をこういう形にするというようなことについて、駅の北側とも場合によっては連動というようなことを再検討してほしいという、そういう要望ということになりますでしょうか。

○C委員 どちらかといいますと、第9号議案の廃止のことです。

○吉田会長 土地区画整理事業。

○C委員 区画整理の廃止で、反対するわけではないのですが、明確な理由がやはり欲しいなと思っております。

○吉田会長 これはいかがですか。

どうぞ。

○計画調整室（丸谷主幹） 計画調整室の丸谷でございます。

今回、先ほどの説明でもございましたように、一定、駅前の土地利用の増進ですとか公共施設の整備が既に図られてきておりまして、その中において土地の提供をいただいて事業を実施することにつきましては、生活再編の観点ですとか費用対効果、この辺を勘案いたしまして現実的ではないと考えております。そういう現実性の低さと、実際に2号支線の機能が不要ということで必要性が低下しているという観点から、面的な整備としては不要である、適していないということでの廃止と考えております。駅前の整備については、北側と連動して一定整備をさせていただくなどしておりまして、その北側との連

動、今後もこういった機能が必要かということにつきましては、必要に応じた検討というのは必要かと思っております。

○吉田会長 どうぞ。

○計画調整室（梶崎室長） 計画調整室の梶崎です。

説明の補足ということで、説明内容としては同じなのですが、当該地域の区画整理事業につきましては、区画整理は皆様からちょっとずつ土地を頂いて公共施設を整備するんですけども、減歩率が非常に高いこととか、地権者の同意が得られなくて、だから実現しなかったという経緯がございます。その中で、大学であるとか高校であるとか商業施設とか、もうその開発の中で必要な道路の供出とかを頂いて、大規模地権者は、区画整理をしても増進のメリットがもう見込めないような土地の箇所が大変広がっています。そんなような中で、この区画整理事業で整備すべき施設である豊中岸部線が用地買収方式を進めるということなので、皆様から土地を頂いて、区画整理事業という手法でまちづくりをするというのが、必要性、実現性ともに非常に低下したというようなことが私どもの検討の結果でございまして、個別狭隘な道路でありますとか課題につきましては、もっと別の手法で地域に取り込んでいくべきやと今、認識しております。

以上でございます。

○吉田会長 よろしいでしょうか、C委員。

○C委員 わかりました。

○吉田会長 ほかにございませんでしょうか。

どうぞ。

○D委員 Dです。

すみません、少し初歩的なところでお願いなんですけれども、今回のような関連の議案がある場合、第5号～第9号までを事前に読ませていただいて、第8号、第9号が起点になっているということ、この場で初めて理解できたという次第です。ですので、もし事前に送っていただける資料のところ、そういった関連とかを書いていただけると、非常にありがたいなと思っております。次回以降で検討いただければ助かります。

○吉田会長 御指摘ありがとうございます。私もそう思いますので、事務方はしかるべき御対応を今後していただければと存じます。

ほかはよろしいでしょうか。

○E委員 よろしいでしょうか、お願いします。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○E委員 Eです。説明いただきましてありがとうございました。よろしくをお願いします。

この2号支線の廃止ですけれども、永年にわたり都市計画が打たれた状態で、建築、改築が制限されてきたところで、今回それが廃止されたということなんですけれども、中でも、この本線のラーメン屋さんと不動産屋さんのところを西南に入った50メートルほどの長さのところ、ここは2階建てないし平屋の古い建物が、この辺りではこの部分だけ当然建築の制限があるわけで、建替えたりできなかったところが残っている状況です。今回は廃止ですよということで、その地権者並びに建築主さんへの御説明もなされているかと思うんですけれども、その辺りは御理解、御納得いただけているのか、かいつまんで御説明いただけたらと思います。

よろしくをお願いします。

○吉田会長 いかがでしょう。

○計画調整室（梶崎室長） 計画調整室、梶崎です。

すみません、今委員がおっしゃった場所をもう一度言っていただいてもよろしいでしょうか。

○E委員 この、2号支線の本線からラーメン屋と不動産屋の角を西南に入っていったところですか。ブタの文具屋さんとか飲食店とかが2、3軒並んでいるところですか。わかりますかね。

○計画調整室（梶崎室長） 場所を確認、理解しました。

○E委員 今出してもらっている地図の青い矢印の先のところの50メートルぐらいの長さの部分です。

○計画調整室（梶崎室長） 計画調整室の梶崎です。

都市計画の廃止、変更、新たな都市計画決定、用途の変更等、手続につきましては、土地に内在する要因ですので、どこの土地でもそういう変更の可能性があるわけなのですが、今回、法定の説明会の前にも、変更の方も、地権者に向けた市民説明会とか、個別に行いました。おっしゃっている当該地権者

の方が説明会に参加されたのかどうかというのは把握できないのですが、そういう面的にかけた説明の中で、特に反対とかそういう御意見はございませんでした。

以上でございます。

○吉田会長 どうぞ、E委員。

○E委員 説明会だけということなんですけれども、一軒一軒には説明に行かれたりとかはしていらっしやらないということですね。

○計画調整室（梶崎室長） 計画調整室、梶崎です。

登記上の情報にはなりますが、土地所有者全員に郵送で御案内を差し上げまして、当然、市報等のPRと併せて、広く市民の皆様にも周知ということでは努めさせていただいた次第でございます。

以上でございます。

○E委員 委員長。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○E委員 そんな状態で、苦情とかが怒ってこられたりする人とかいうのは、特に何の反応もないということですね。

○計画調整室（梶崎室長） 計画調整室、梶崎です。

個別地権者宛てに郵送ということで、周知方法に不満とかいうお声を頂いているということとはございません。

以上でございます。

○吉田会長 どうぞ、E委員。

○E委員 わかりました。結構です。

○吉田会長 そうしましたら、5号から9号、これは一括御説明いただき質疑応答を済ませたということで、審議会として御承認は頂けますでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

○吉田会長 では、一括承認を頂いたということで、原案どおり可決させていただきました。ありがとうございました。

そうしましたら、続きまして 10 号ですが。

○事務局　ここで次の案件、第 10 号の関連部局の土木部職員が前方より入室させていただきます。

○吉田会長　そうしましたら 10 号の議案、各委員、資料をお開きください。関連部局として土木部の職員に入っていました。

御説明をお願いいたします。

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

議案第 10 号「北部大阪都市計画駐車場の変更（吹田市決定）について」御説明いたします。議案書は、議案第 10 号の 1 ページ～ 5 ページになります。

前方のスクリーンを御覧ください。都市計画に定める都市施設は、先ほど御審議いただいた議案にもございました道路など、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上を図り、良好な都市環境を確保するための基盤施設です。それらの都市施設の中に、今回変更を行おうとする駐車場も含まれ、必要に応じて都市計画施設として定めることができます。吹田市では、都市計画施設として定めている駐車場が 7 か所あります。都市計画駐車場には、自動車駐車場と自転車駐車場があり、本市では自転車駐車場 6 か所、自動車駐車場 1 か所の内訳となります。今回の議案第 10 号は、こちらの赤で囲っております第 205-5 号江坂公園自動車駐車場を廃止する都市計画変更を行うものです。

次に、江坂公園自動車駐車場についての概要を御説明いたします。江坂公園自動車駐車場は、本市の江坂町 1 丁目内に位置し、面積は約 3,600 平方メートル、地下二層式の駐車場で、収容台数は約 200 台です。前方スクリーンにお出ししているものは、大阪メトロ江坂駅の東側にある江坂公園周辺の航空写真でございます。画面左側を縦に都市計画道路御堂筋線が、画面下側を横に都市計画道路豊中吹田線が走っております。江坂公園自動車駐車場は江坂公園の地下にあり、真上から見た範囲を赤色で示しております。ここからは現地の写真を数枚御覧いただきます。こちらは、地上 1 階の駐車場入口です。撮影のため、前方スクリーンの写真では入口が開いていますが、本駐車場は現在、駐車場施設として供用を廃止しており、ふだんは入口が封鎖されています。こちらは地下 1 階の駐車場の写真です。地下 2 階へ車を移動させるための昇降機があります。こちらは地下 2 階の駐車場の写真です。駐車スペースは 2 層になっており、約 200 台が収容可能です。

ここからは、江坂公園自動車駐車場のこれまでの経緯について御説明いたします。江坂公園自動車駐車場は、平成5年9月都市計画決定され、平成8年2月に供用を開始いたしました。江坂公園自動車駐車場は、「1 江坂公園周辺における駐車需要の増大による自動車駐車場不足」「2 迷惑駐車による交通混雑の防止」、この2点の改善を目的に都市計画決定し、施設を整備した後に供用開始いたしました。その後、江坂駅周辺において民間の自動車駐車場が増加したことや、平成6年9月に江坂駅周辺を違法駐車等防止重点区域に指定したことから、警察による取締りが強化されたこともあり、都市計画決定当時の交通状況及び社会情勢の変化に伴い、本駐車場の利用者は減少し続け、平成26年3月、駐車場としての利用を休止した経緯がございます。その後、本駐車場の利用を休止したことによる交通状況等の影響を確認後、平成28年3月に供用を廃止しました。こちらは、駐車場が都市計画決定される前の平成元年9月調査時点での江坂公園を中心に、半径500メートル以内に設置されていた駐車場の配置図でございます。見えづらいですが、黒で塗り潰ししている箇所が駐車場です。江坂公園を中心に、半径500メートル以内にある駐車場の数は21か所、収容台数は941台となっております。

次に、駐車場の利用休止前である平成25年5月調査時点での駐車場の配置図でございます。印がついているところが駐車場です。江坂公園を中心に、半径500メートル以内にある駐車場の数は77か所、収容台数は2,042台と、駐車場の数が供用開始当時から3倍以上となっていることや、それに伴い迷惑駐車についても減少していた経緯から、当該駐車場は平成26年3月に施設として利用を休止いたしました。なお、平成26年3月に利用休止後においても、複数回駐車場の数を調査しておりますが、数に大きな変動はありませんでした。その後、迷惑駐車についても同様に増加がないことを確認した後、平成27年6月に供用廃止に向けてパブリックコメントを実施し、平成28年3月に本自動車駐車場は施設の供用を廃止いたしました。

次に、今年度に入りまして、令和3年8月調査時点での駐車場の配置図でございます。江坂公園中心に、半径500メートル以内にある駐車場の数は81か所、収容台数は2,170台と、現在も駐車場の数や収容台数は維持されております。平成28年3月31日、供用廃止以降においても、駐車場の数及び迷惑駐車の状態も併せて確認しておりますが、駐車問題は解消されており、平成28年の駐車場の供用廃止以降による影響はないと考えております。

検討をまとめますと、「1 利用休止以降、江坂公園付近における駐車場の数に大きな変化がなく、迷惑駐車の状態は改善されている」、「2 平成 28 年 3 月に供用を廃止する段階で、管理者側が検討を行い、公共が整備運営する駐車場は不要と判断している」、「3 当該地は、公園施設としての利用が決定している」。以上、3 点の内容を踏まえまして、都市計画駐車場を廃止する都市計画変更を行うものです。

では、これより、今回の都市計画変更の内容について御説明します。議案書 2 ページを御覧ください。今回の都市計画変更の理由を読み上げますと、第 205-5 号江坂公園自動車駐車場は、路上駐車の状態及び将来の駐車需要を検討した結果、都市機能の向上を図るため、平成 5 年 9 月に都市計画決定し、整備しましたが、周辺の駐車場数が増加するなど同駐車場の利用台数が減少したことを理由として、平成 28 年に供用廃止した施設であります。都市計画決定以降の交通状況及び社会経済情勢の変化等を踏まえて検討した結果、都市計画駐車場で第 205-5 号江坂公園自動車駐車場を廃止し、本案のとおり変更するものです。今回の都市計画駐車場の変更は、先ほど御説明しました経緯と検討結果を踏まえて、都市計画駐車場江坂公園自動車駐車場の廃止を行うものです。

議案書の 4 ページは、変更後の計画図をお示ししております。変更後も江坂公園自転車駐車場は、都市計画施設として残ります。

議案書の 5 ページは新旧対照図となっており、廃止する区域を斜線でお示ししております。前方のスクリーンでは、赤色でお示ししております。

続きまして、法定手続の経過について御報告いたします。都市計画法第 16 条に基づき、市民の方に向けた都市計画変更素案の説明会を、令和 3 年 11 月 2 日の午後 6 時 30 分から、豊一市民センターにて開催しましたが、参加者は 0 名でした。

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 12 月 10 日～12 月 24 日まで縦覧を行い意見を受け付けましたところ、縦覧者の数は 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 10 号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申し上げます。

○吉田会長 御説明ありがとうございました。皆様方も御理解いただけたと思いますが、江坂のところの都市計画駐車場というものを1つ廃止したいということで御審議いただきたく存じます。御質問等がございましたら。

はい、どうぞ。

○A委員 Aです。

廃止の方向については何も異論はないですけれども、答えられる範囲で結構なのですが、廃止しても、都市計画になるのが外れても膨大な地下施設が残ります。これの、来年もコストがかかるわけで、今後はどういう利活用をしていくか、もしここで言えるのがあれば事務局から言っていただければありがたいと思います。

○吉田会長 今後はいかがでしょう。

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。

廃止を予定しておりますこの都市計画駐車場の跡地につきましては、現在、公園部局に施設の引継ぎが行われておりまして、公園施設の駐車場としての利用を予定しているということで聞いております。

以上でございます。

○吉田会長 いかがでしょう。

○A委員 ありがとうございました。安心しました。

○吉田会長 ほかに御質問、御意見はございませんでしょうか。

そうしましたら、この10号を審議会として御了承いただけ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 ここで1時間経過いたしましたので、換気をさせていただきたいと思います。今から5分間休憩をさせていただきまして、3時8分再開とさせていただきます。ちょっと窓を開けさせていただきます。よろしくお願ひします。

休憩（午後3時3分）

再開（午後3時8分）

○事務局 すみません。では、再開させていただきます。

吉田会長、お願いいたします。

○吉田会長 はい。では、議案第11号、地区計画変更、事務局の御説明をお願いいたします。

○都市計画室（和田係員） 都市計画室の和田でございます。よろしくをお願いいたします。

議案第11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11号の1ページ～12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11号の1ページ～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、「地区計画の目標」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、今回の議案第11号では「3 複合住宅地区」の方針が該当いたします。このことについては後ほど御説明します。

次に、お手元の議案書の4ページ～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ページの表の最終行の下線部、「複合住宅地区」の「藤白台5丁目（1）」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11号の9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あたり、千里ニュータウンの特性及び各地域の特性を勘案し、中高層住宅地区のうち街角や幹線道路沿いなどにおいて低層階に生活関連機能や交流機能などの立地誘導を図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 11 号の 10 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。

続きまして、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 11 号の 11 ページとなります。塗り潰しの箇所が、今回地区整備計画を追加する地区でございます。前方のスクリーンを御覧ください。こちらは、今回追加する地区の詳細計画図でございます。地区の名称は「複合住宅地区藤白台 5 丁目（1）」。位置は、藤白台 5 丁目地内。地区の面積は、約 7.0 ヘクタールでございます。本地区は、国立循環器病研究センターの跡地であり、売却された当該地域において土地利用転換がなされる予定の地区です。今回追加する地区整備計画は、土地所有者である事業者などとの協議を踏まえ作成したものとなります。こちらは、本地区の事業計画でございます。前方のスクリーンでお示ししております黄色で囲んだ共同住宅、緑色の囲みが公園、青色の囲みが戸建住宅、紫色の囲みがサービス付き高齢者向け住宅、赤色の囲みがスーパーマーケット、飲食店、薬局、診療所といった商業施設等が計画されている範囲となります。

続きまして、本地区の土地利用方針の考え方を、複合住宅地区とする理由を御説明いたします。議案書第 11 号の 2 ページを御覧ください。千里ニュータウン地区地区計画の土地利用の方針では、7 つの地区が掲げられております。このうち、本地区は複合住宅地区としております。千里ニュータウン再生指針 2018 では、幹線道路沿い等立地条件に応じて、周辺の住環境を保全しながら多様な都市機能を導入し、複合的な土地利用ができるまちとすることが必要と示しています。本地区の立地や土地利用の状況を踏まえ、良好な住環境を保全するとともに、日常生活の利便性を高める生活関連機能や、人々が楽しめる交流機能等の立地を誘導するため、複合住宅地区としております。

続きまして、現地の写真を幾つか御紹介します。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追加する複合住宅地区、藤白台 5 丁目（1）の範囲でございます。写真では、国立循環器病研究センターの建物が取り壊されている最中の様子が写っています。

また、緑色の線は、千里ニュータウン地区地区計画の区域を、青色の線で囲まれているところは、既に決定している地区整備計画の区域を示しております。本地区は、阪急北千里駅の北側に位置しております。地区の南側には都市計画道路箕面山田線が通っており、道路の反対側に位置する戸建住宅地は、既に戸建・低層住宅地区、青山台3丁目（1）の地区整備計画を定めております。地区の東側は大阪府立北千里高等学校が隣接しております。また、地区の北側は都市計画緑地千里緑地を挟み、箕面市となっております。

続きまして、本地区の様子を撮った写真を数枚御紹介いたします。なお、右上の図では写真の撮影位置を示しております。こちらの写真は、本地区南側を通る都市計画道路箕面山田線で、箕面市側を向いて撮影したものでございます。赤色の線より右側が今回追加する地区整備計画の区域内となります。敷地内は工事用の仮囲いに覆われております。また、道路を挟んだ反対側は戸建住宅地となっております。

続きまして、右上の図で示しますように、本地区西側を通る道路で撮影した写真でございます。赤色の線より右側が地区整備計画の区域内となります。道路を挟んだ反対側には、共同住宅や戸建住宅等が立地しております。

続きまして、右上の図で示しますように、本地区北側の道路で撮影した写真でございます。赤色の線は道路の中心線を示しており、赤色の線より右側が地区整備計画の区域内となります。周辺は竹やぶが広がっており、緑色の線より左側は都市計画緑地千里緑地となっております。

続きまして、右上の図で示しますように、都市計画道路箕面山田線で、敷地境界を撮影したものでございます。赤色の線より左側が地区整備計画の区域内となります。地区整備計画の区域に隣接し、大阪府立北千里高等学校が立地しております。

続きまして、右上の図で示す位置にある、高台から撮影したものでございます。赤色の波線は地区整備計画の大まかな区域を示しております。国立循環器病研究センターの建物は全て取り壊されております。

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7ページを御覧ください。まずは、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。建蔽率の最高限度として、敷地

面積が 10,000 平方メートルを超えるときは 10 分の 5、すなわち 50%としております。なお、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として、住宅の用途に供する建築物の敷地は 150 平方メートルとしております。

次に、壁面の位置の制限として、敷地面積等に応じて制限を定めております。敷地面積が 5,000 平方メートルを超え、10,000 平方メートル以下であり、かつ、建築物の高さが 20 メートル以上である場合、敷地境界線から 3 メートル以上、敷地面積が 10,000 平方メートルを超える場合は、道路に面する部分は道路境界線から 5 メートル以上、その他の部分は敷地境界線から 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。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、複合住宅地区藤白台 5 丁目（1）の内容でございます。

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 12 月 3 日から 12 月 17 日まで縦覧を行い、12 月 24 日まで意見書を受け付けましたところ、縦覧者、意見の提出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、広く市民等を対象に、令和 4 年 1 月 7 日から 1 月 21 日まで縦覧を行い、意見を受付けましたところ、縦覧者数は 2 人で行いました。なお、意見書の提出はございませんでした。

以上が、議案第 11 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お願い申し上げます。

○吉田会長 ありがとうございます。

図、資料を皆さん御覧になってすぐおわかりでしょうが、北千里高校の北側の国循、国立循環器病センター跡地を今回、北部大阪都市計画の地区計画に藤白台 5 丁目（1）という形で、7 種類の枠組みのうち 3 番目でしたかね、複合住宅地区という設定でこれを追加すると。そうすることによって規制を

かける、複合住宅地区ですから、戸建のみならず集合住宅、社会福祉施設、店舗等その他が入る、そういう形にして、しかるべき規制をかけていきたい、いかがですかということです。御質問、御意見がございましたらお出しいただきたく存じます。資料に出ておりました、ちょっとわかりにくかったかもしれませんが、この 11 号の資料の 6 ページの一番下に、今回、藤白台 5 丁目（1）として国循跡地を設定して、○がついているのは複合住宅地区です。この 7 ヘクタールくらいの土地に、7 ページ以下のこういう建築規制等をかけていくということです。よろしいでしょうかという諮問を頂いているということです。御了承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 では、審議会として御了承いただいたということで処理させていただきます。ありがとうございました。

続けていきましょう。議案 12 号、今の場所に関係するでしょう、景観まちづくりのほうの変更決定、これが諮問されている。事務局のほう、御説明いただけますでしょうか。

○都市計画室（酒井主査） 都市計画室景観担当の酒井です。よろしくお願いたします。

議案第 12 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 12 号の議案書及び参考資料を御用意ください。議案書と参考資料、前方スクリーンを併せて御覧いただければと思います。前方スクリーンを御覧ください。本日諮問いたします、景観形成基準の変更内容は 2 つございます。1 つ目は、景観形成地区の追加指定による変更です。2 つ目は、吹田市景観まちづくり計画の改定による変更でございます。この 2 つの変更は、告示予定日が異なっております。

変更内容の説明に入る前に、まず、景観形成基準について簡単に御説明いたします。景観法における景観計画を、吹田市では、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。議案第 12 号、議案書 6 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、1 つ目の変更内容は「ア.景観形成地区」の追加指定でございます。

議案書 13 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 枚めくっていただき、議案書 17 ページ、別表 2 は、市全域に係る色彩の景観誘導基準でございます。

次の 19 ページ、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 31 地区としておりますが、別表 3 のうち (1) ～ (31) の基準は割愛しております。

ここからは 1 つ目の変更、景観形成地区の追加指定による変更の内容について御説明いたします。まず、景観形成地区の追加指定に関する流れについて説明いたします。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。土地所有者等へ意見聴取を行った上で、パブリックコメントを令和 3 年 12 月 10 日～令和 4 年 1 月 17 日まで行いました。意見の提出はございませんでした。先日、2 月 7 日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、当審議会に諮問させていただき、3 月上旬をめど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、景観形成地区の追加指定の内容について説明いたします。複合住宅地区、藤白台 5 丁目 (1) の 1 か所の追加指定でございます。当該地区は、吹田市の北端に位置しております。画面上部の赤塗の場所が当該地区でございます。当該地区の南西、千里けやき通りを挟んだ向かい側に、平成 29 年に景観形成地区に指定しました青山台 3 丁目 (1) があり、ほかにも千里けやき通り沿いに、過去に景観形成地区に指定している地区が 2 地区ございます。これらの地区は、戸建低層住宅地区となっております。こちらは当該地区の周辺の用途地域図でございます。赤枠内が当該地区です。当該地区の南側は第一種

低層住居専用地域で、戸建住宅が建ち並んでおります。東側には北千里高校があり、西側には試験所や共同住宅、一部戸建住宅があり、当該地区を含めて緑色の着色範囲が第一種中高層住居専用地域です。当該地区北側は千里緑地に面しており、千里緑地の北側は箕面市で、戸建住宅が建ち並んでおります。地形は、千里けやき通りから北側の千里緑地に向かってなだらかに高くなっています。こちらは航空写真です。当該地区の北側に千里緑地が面していることが見て取れます。こちらは当該地区で予定されている開発事業の土地利用計画図です。千里けやき通り側に低層の戸建住宅の分譲地、店舗、クリニック、5階建てのサービス付き高齢者向け住宅が計画されています。千里けやき通りから離れた位置、千里緑地側に、地上10階、地下1階建ての共同住宅が計画されています。附属棟として、2階建ての共用棟や、2層3段の自走式駐車場などがございます。千里けやき通りと事業敷地の間には、下水道敷があります。

次に、周辺の写真を御紹介します。地図上の赤矢印は、撮影位置と撮影方向を示しています。千里けやき通りの歩道と事業敷地の間は下水道敷となっております。今回の事業において表面を整備し、芝生敷に低木や中木を植える計画となっております。この写真右側は、当該地区の千里けやき通りの向かい側、景観形成地区の青山台3丁目（1）の戸建住宅が建ち並んでいます。この写真の場所は高台になっており、当該地区が見下ろせます。

ここからは、景観形成地区の指定内容について説明いたします。議案書19ページを御覧ください。当該地区は吹田市藤白台5丁目内にあり、約7ヘクタールの面積があります。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となります。この図は、当該地区を2つの地区に分けたものでございます。千里緑地を背に高層の共同住宅が計画されている地区をA地区、千里けやき通り側に低層の戸建住宅、店舗、クリニック、5階建てのサ高住が計画されている地区をB地区とし、地区ごとに基準を定めております。

まずは、A地区の基準について説明いたします。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。20ページを御覧ください。「a.建築物」、「1.全体計画・配置等」では、11項目を定めております。（10）で千里けやき通りからの見え方への配慮、（11）で千里緑地の緑との調和を定めています。「2.屋根の形態意匠及び素材」については、3項目設けておりま

す。(2)で、勾配屋根とする場合の色彩の基準を定めています。「3.形態意匠及び素材」では、6項目設けております。これまでの基準と異なる内容としては、(2)に、千里けやき通りから千里緑地への眺望に配慮し、分棟とするなどの工夫をするという文言を追加しております。(4)の外壁の色彩基準については、次のスライドで説明します。画面の左側が全市の色彩基準、右側が当該地区A地区の色彩基準です。今回の基準の特徴は2点あります。点線で囲った①の部分、赤やピンクを示す色相Rの一部は、彩度1以下としております。また、②の部分ですが、これまでの千里ニュータウンの中高層の基準では、色相R、YR、Yの再度は3以下、または3未満としておりましたが、RとYの一部及びYRで、明度6未満は彩度5未満とし、茶系の使用可能範囲を広げております。

21ページに戻ります。続いて、「4.敷地」では5項目設けております。「5.駐車場・駐輪場」は4項目設けております。

22ページを御覧ください。「6.ごみ置場・付帯施設等」は4項目あり、(4)で太陽光パネルの設置方法について配慮を求めています。「7.植栽」は4項目設けております。

次に、「b.工作物」です。「1.擁壁」は2項目設けております。「2.広告塔(サインポール等)」では、高さ4メートルを超える広告塔は設置しないとしております。「c.開発行為」の基準としまして、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、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。

次に、B地区の基準について御説明いたします。B地区では低層の戸建住宅や店舗、クリニックと、5階建てのサ高住が計画されていることから、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と中高層住宅地区の基準を併せた形で作成しております。

23ページを御覧ください。「a.建築物」「1.全体計画・配置等」は、A地区とおおむね同じ内容となっておりますが、(5)「生垣や並木、屋根などの連続性に配慮する」といった戸建低層住宅地区の基準を設けております。「2.屋根の形態意匠及び素材」につきましては、4項目設けております。(2)で「建築面積が300平米以下の場合、屋根の形態は勾配屋根を基本とし、周辺の景観の配慮した形状とする」としております。建築面積が300平米以下の場合とは戸建住宅を想定しており、小規模な建物が

連なる戸建分譲地では、勾配屋根が連なる連続性のある景観となるよう定めております。(3)の勾配屋根の色彩については、A地区と同様の基準としております。「3.形態意匠及び素材」は8項目設けております。(6)では、建築面積が300平米を超える場合の外壁の色彩の基準を定めています。戸建住宅のような建築面積300平米以下の小規模な建物は、別表2の、全市の色彩の景観誘導基準がかかることとなります。建築面積300平米以下の場合は、左側の全市の色彩基準、建築面積300平米を超える場合は、右側のA地区と同じ色彩基準としています。

24ページに戻ります。「4.敷際」は4項目設けております。「5.駐車場・駐輪場」は3項目設けております。(2)で、駐車場は平面駐車を基本とし、(3)で、千里けやき通りから直接見えにくいよう工夫を求めています。

25ページを御覧ください。「6.ごみ置場・付帯施設等」には2項目設けております。(2)の太陽光パネルについて、勾配屋根などに設置する場合は屋根と一体的に見えるように設置するなど、配慮を求めています。「7.植栽」は5項目設けております。

次に「b.工作物」では、「1.擁壁」の基準として3項目設けております。(2)千里けやき通りからの見え方について、「形態意匠の連続性に十分配慮する」としております。千里けやき通り沿いの戸建分譲地に、高さ1メートル～2.5メートルの擁壁が設置されますが、意匠性のある擁壁とする計画となっています。意匠性のある擁壁が今後も維持されていくよう、(2)の項目を追加しております。「2.広告塔」の基準はA地区と同じ内容です。「c.開発行為」の基準は、A地区と同様としております。「b.屋外広告物」の基準としまして10項目設けており、周辺の住宅地と調和が図られるよう、想定される建築物の建築面積に応じて、吹田市屋外広告物条例の重点制限区域よりも厳しい制限を設けております。こちらは低層の戸建住宅を想定した(7)と、サ高住や共同住宅を想定した(8)の基準です。こちらは、店舗及びクリニックを想定した(9)の①壁面広告物の基準です。(9)の①壁面広告物の続き及び②地上設置型広告物の基準です。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、景観形成地区の追加指定による説明を終わります。

引き続きまして、2つ目の「吹田市景観まちづくり計画の改定による変更について」御説明いたします。前方スクリーンを御覧ください。まず、景観まちづくり計画の改定と、景観形成基準の変更の流れ

の違いについて御説明いたします。景観まちづくり計画は平成 19 年に策定され、令和元年度より、改定に向けて景観まちづくり審議会や町内の検討会議等を経て、令和 4 年 2 月 7 日に開催しました、吹田市景観まちづくり審議会にて諮問し、原案どおり承認されました。なお、景観形成基準の変更については、景観法に基づき都市計画審議会にも意見を聞かなければならないとあることから、本日諮問を行います。

それでは、景観まちづくり計画の改定の中で、景観形成基準の変更に関する部分について説明いたします。本市は、平成 19 年に吹田市景観まちづくり計画を策定しました。計画策定から 10 年以上が経過する中で、少子高齢化の進展等、本市を取り巻く状況が変化してきており、また、上位関連計画である、第四次総合計画の策定や、関連計画の見直しなども進められ、今後の本市のまちづくりへの対応や各種計画、施策などと整合を図っていく必要があることから、現行計画の理念や考え方は継承しつつ、近年の状況変化などを踏まえ、本市の景観まちづくりのより一層の推進を図るため、計画の改定を行うこととしました。

議案第 12 号、参考資料の 1 ページを御覧ください。この先行の告示施行日は、吹田市計画まちづくり計画の改定に併せて令和 4 年 4 月 1 日の予定です。この新旧対照表ですが、表の左側が旧、令和 4 年 3 月 31 日まで。右側が新、令和 4 年 4 月 1 日からでございます。二重下線部が変更箇所となっております。「はじめに」では、旧景観まちづくり計画の策定及び取組、景観まちづくり計画改定の背景等をまとめております。その下に、景観形成基準の位置づけの図につきましては、計画の改定に用いている図に変更しております。

2 ページを御覧ください。景観まちづくり計画の改定に伴いまして、基本目標と基本方針の文言を変更しております。「ア」では「地形を生かした潤いのある景観をまもり、はぐくむ」とし、「イ」は「潤いのある水辺景観の育成を進めます」としました。「イ」では「市民がまちを住みこなすことによる「生きる景観」をまもり、はぐくむ」とし、「全ての人が快適に暮らせる」から 1 つステージを上げております。「ウ」は「いきいきとした暮らしの舞台となる景観づくりを進めます」としてしております。「ウ」では「景観の特性を尊重した「調和と個性のある景観を」をつくり、はぐくむ」としてしております。末尾に「住みこなす」と「生きる景観」に注釈を入れました。

3 ページを御覧ください。上から 5 行目、「注）景観誘導基準における「ガイドラインや方針）」の中に、令和 4 年 4 月 1 日施行予定の「屋外広告物ガイドライン」を追加しております。

次に、4 ページを御覧ください。別表 1 「景観誘導基準」の「1.共通事項」（2）におきましては、「景域別景観まちづくり方針」としております。また、「2.建築物」（1）住居系用途地域の「3.外壁の形態意匠及び素材」の（7）、旧計画では類型別の固有名詞として用いておりました「歴史の景観」を、「歴史的な景観」に変更しております。

前方スクリーンを御覧ください。これらの変更につきましては、現行計画では類型別景観まちづくり計画と本市を 6 つのブロックに分けた地域別景観まちづくり計画において、それぞれ目標と方針を示しておりましたが、今回の計画改定ではそれぞれの場所の景観特性などを読み取り、その場所に適した景観まちづくりを進めるため、本市を 45 の景域に分け、景域ごとの景観まちづくり方針を示すこととしたため、文言を変更しました。景域とは、本市の 4 つの景観特性である「地形」「歴史」「土地利用」「都市活動・暮らし」がおおむね共通するひとまとまりの空間の範囲を指します。また、類型別の中で「歴史の景観」という固有名詞を用いていましたが、計画改定により「歴史的な景観」に変更しました。

5 ページ、6 ページにつきましても「歴史の景観」を「歴史的な景観」に変更しております。

以上で、吹田市景観まちづくりを推進するための景観形成基準の変更について、説明を終わります。御審議賜りまして、御承認のほど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 12 号案件は、2 つ内容を持っているということをお受け止めいただけているかと思います。2 つのうちの最初のは、先ほどの 11 号議案、御承認を頂いた国循の跡地を地区計画に追加する、その変更をお認めいただいたことに連動して、お手元の資料で言ったら 4 ページの一番下。吹田市には景観形成地区というものがあるがこれまで 31 か所あったわけですが、32 番目として、この藤白台 5 丁目、複合住宅地区という形で、景観関連でもここに打ち込みを入れさせていただいて、しかるべき規制をかけさせていただくことになる。資料の 19 ページ以下に、その具体的な縛りの内容が出てくる。先ほどの御説明でサ高住というのが出てきてたけれども、あれは「サービス付き高齢者向け住宅」の略ですね。サ高住というのは B 地区に入ってくるとかという話があったと思います。この国循の跡地を A 地区と B 地

区に分けると。19 ページに出ているように上、下。AとBを分けて、Bについては23 ページ以下というように、それぞれの地区の特性に併せて、太陽光パネル問題とか緑地問題、けやき通りとの関連というようなことが細かく打ち込まれる、そういう形の景観形成基準という名前の文章、吹田市が持っているこの文章をそういう形で修正というか、追加するというのが、この12号案件の前半部分です。

後半は説明に出てきた、あるいはこの資料、見開きのB4のページに出てくる、今回この文章をこういう形で「はじめに」から始めて、いろいろ文言を修正させていただきたいということも併せて12号案件として諮られているということを確認いただければと思います。

御質問、御意見を賜りたく存じます。

どうぞ。

○A委員 Aです。

教えていただきたいんですけども、A地区、B地区があって、千里けやき通りの府道箕面摂津、この位置関係を復習させていただきたいのですが、図面で教えていただきたいと思います。

○吉田会長 資料では19ページを見たものですか。

○A委員 そうです、19ページの上の図面で結構です。

○吉田会長 19ページのこの、位置関係とおっしゃられたのは。

○A委員 A地区とB地区と、府道箕面摂津線のことを知りたいということです。

○都市計画室（酒井主査） 都市計画室、景観担当の酒井です。

まず、この地区が、この赤線で囲われた地区で、千里けやき通りが南側を通っております。A地区は、千里けやき通りから離れた部分の共同住宅が建設される地区となります。B地区は、千里けやき通り沿いにありまして、サービス付き高齢者向け住宅や店舗、クリニック、あとは戸建住宅、紫色が戸建住宅。あとは提供公園が一部ありまして、この地区をB地区としております。

以上です。

○A委員 わかりました。

そうしたら、B地区のほうがかやき通りに接しているということですね。ということであれば、10

番の記載は、B地区ではよくわかるんです。千里けやき通りからの見え方について十分配慮と。A地区は1枚、2枚離れていると思うんですけども、こちらは高層住宅ということで、こちらも見え方に十分配慮しようと、そういう理解でよろしいですか。

○都市計画室（酒井主査） 都市計画室、主査の酒井です。

そういう理解で問題ありません。

○A委員 ありがとうございます。

○吉田会長 ほかに御質問、御意見はございませんでしょうか。

今、やり取りをしていた国循跡地に関しての記述のみならず、もう一つの資料……。

はい、どうぞ。E委員。

○E委員 数点伺ってまいります。よろしく申し上げます。

今、委員さんがおっしゃられたように、歩行者のアイレベルからの見え掛かりというところへんが気になるところで、B地区なんですけれども、まずはこの、今現状、府道の歩道があって、3メートルほどセットバックしたところに万能塀が建っておって、その万能塀のところがいわゆる開発区域の道路後退かと思うんですけども。セットバックしている部分というのは、あれは水路敷暗渠か何かでしょうか。どういう形になるものか、まず伺えますでしょうか。

○都市計画室（酒井主査） 都市計画室、主査の酒井です。

セットバックしている万能塀と歩道の間は下水道敷となっております、今回の開発によって、まず芝生敷になりまして、その上に低木や中木を植栽するというような計画となっております。

以上です。

○吉田会長 いかがですか。

○E委員 ということは下水道の、要は管理になっているということですけども、そこの整備の管理は吹田市がやるのですか。

○都市計画室（幡中主幹） 都市計画室主幹、幡中です。

今それは、下水道の部局と事業者で協議中になっています。

以上でございます。

○E委員 ありがとうございます。

それでちょっと気になるのは、土地利用計画図で、いわゆる道路境界のB地区のところですけども、3ブロックあって、駐車場、戸建住宅ということで、直接敷地が道路境界に接しておるところで、通常ですと、多少セットバックしてそこを緑化するということが必要なのかなと思うんですけども、今おっしゃられた3メートルほどの幅の、要は緑地となるところがあるので、そういうしつらえというか、開発区域内での境界での緑化は必要ないという理解でよろしいでしょうか。

○都市計画室（酒井主査） 都市計画室の主査、酒井です。

開発区域内の緑化は、その下水道敷から1枚中木等が植えられるような敷地がございまして、緑化もございますけれども、セットバック等につきましては、駐車場はセットバックの対象外になりますので、そういった形で駐車場はセットバックの必要はないというような理解をしております。

以上です。

○E委員 わかりました。

引き続き伺ってまいります。このB地区の、資料で言うところの23ページです。「a.建築物」、2の「屋根の形態意匠及び素材」というところで、建築面積が300平米以下の場合ということで、いわゆる300平米という規模を、一定の線を引いていらっしゃる記載が目立つんですけども。店舗ですけども、店舗のAブロックのほうに2棟あって、このBブロックのほうに4棟あるんですけども、どれが300平米以上になるのかわかりますでしょうか。

○都市計画室（酒井主査） 都市計画室、主査の酒井です。

計画では、店舗におきましては、真ん中にございます、調剤薬局がありまして、その部分は300平米以下になるんですけども、それ以外の店舗につきましては300平米を超えております。

以上です。

○E委員 ということは、1棟だけが300平米を超えないという理解でいいのですかね。

○都市計画室（酒井主査） その理解でございます。

○E委員 わかりました。ということは、ほとんど全ての建物が、いわゆる勾配屋根とする必要がないという理解でいいですか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○都市計画室（渡辺参事） 都市計画室の渡辺です。

今、建設予定の建物の規模や屋根についての御質問かと思うんですけども、今、まだ開発許可申請の前の状態です。建築の制限がかかっている状況です。各建物の規模につきましては確定したものではありませんので、今の予定でお答えさせていただきますけれども、そのとおりになるという確証のものではないことを御認識いただければと、一つお願いします。

すみません、続けて。先ほど御質問いただきました、下水道敷の整備と管理のお話なんですけれども、幡中のほうからお答えさせていただいたとおり、協議はしておるのですが、整備につきましては事業者が、吹田市の所有する下水道敷を整備するということになっております。管理につきましては現在協議中ですが、恐らく市の施設でございますので、市のほうが管理をすることになるかと思っております。

○吉田会長 E委員、いかがでしょう。

○E委員 はい、わかりました。今の段階ではちょっと、個別の建築物の計画についてはまだ未定だというふうに理解しております。

あと、いわゆる建築行為の敷地なんですけれども、それぞれの建物に対して敷地が割り当てられているのか、それとも、おおむね大きくAブロックとBブロックに分かれていると思うんですけども、いわゆる2つの敷地というふうになるのか、それはどちらでしょうか。

○都市計画室（酒井主査） 都市計画室、主査の酒井です。

A地区につきましては、1団地認定を予定されておまして、計画では仮想敷地が4つに分かれています。B地区につきましては、各建築物ごとに敷地が分割されています。

以上です。

○E委員 わかりました。

何が気になるかといいますと、要はそれぞれの地域ごとの建築行為になって、別の建築士であるとか建設業者が設計したり建築したりすることによって、その辺りの統一性であるとか文脈みたいなものがどうやって確保されるのかというのが気になるところなんですけれども、その辺りについてはどのようにお考えでしょうか。

○都市計画室（酒井主査） 都市計画室、主査の酒井です。

今、事業者が複数において、この基準についても複数の事業者と協議を行う中で決めておきまして、その事業者ごとにこちらも対応している段階ですので、各事業者ごとにその基準について御理解を頂いているというふうに理解しております。

以上です。

○E委員 わかりました。

今のところ何ともはっきりしないというところなのかなと思うんですけども、戸建の建物で、規模を抑えて分節化していったら圧迫感みたいなことをなくしていくということでもいいのかなと思うんですけども、別々の事業者であるとか建築士が設計したりすることによって、ちぐはぐになっていくということのないようにだけ御配慮いただければと思います。

続けて伺いますけれども、歩道からB地区へ行くところに駐車場が多いというか、ほとんど駐車場が歩道から下水道敷を挟んで接しているわけなんですけれども、この辺の舗装の仕上げ、車庫の部分については質感のある素材を使用するなど工夫するとありますけれども、車路については、特には規制が緩むということはもうなしということによろしいでしょうか。

○都市計画室（幡中主幹） 都市計画室主幹、幡中です。

今回、景観形成基準に対しては、建築物であったり工作物、開発行為という項目、あと、屋外広告物という項目でして、確かに道路に対しての基準は設けてはございません。ただ、市の施設ですので、重点地区を打つというのは、お知らせのほうには参ってまいります。

以上でございます。

○E委員 わかりました。

最後に屋外広告物ですね、25ページ以降には記載していただいている、いろんな形で、規模であるとか範囲的なものとか、規制をどんどんされているところかと思うんですけども、これについても、先ほどの建築行為の範囲というか、単位というか、部分によって変わってくるのかと思っておきまして、この26ページ真ん中に「集合化に努めること」と書いていらっしゃるんですけども、これは複数棟があって、それに対して集合化に努めろということなのか、それとも、例えば2階建ての建物とかでした

ら1階、2階が別々になるので、棟ごとに集約しろということなのか、その辺りのお考えを伺えますでしょうか。

○都市計画室（幡中主幹） 都市計画室主幹、幡中です。

25 ページをめくっていただきまして、「d.屋外広告物」の（1）のところなんですけれども「B地区内の事業又は営業を内容とする広告物又は掲示物件のみとする」という項目がありまして、集合化に対してはB地区の複数店舗に対しても集合化という項目と、あと、1店舗に対しても集合化を図る両方の面からの言葉になっております。

以上でございます。

○E委員 わかりました。

ですから、全部の店舗、複数の店舗で1つの商業開発というふうな理解でいいのですね。なので、先ほどから伺っていますように、連続性というか、統一感というとあれなんですけれども、ちぐはぐなものにならないようにというのと、ある程度広告物については整理され、集約されという状態であることと、あとは、歩道面から見て圧迫感であるとかそういうものが少なくて、あと、緑化に努めている状態というものをしっかりと実現していただくように御配慮いただきたいなとお願いしておきます。

以上で結構です。

○吉田会長 御指摘ありがとうございました。ここで御了承いただければ、こういう形で業者等にA地区、B地区それぞれに即して屋外広告物のありようについても縛りがかかるということでお受け止めください。それに即して進捗していくのだろうと。今どうなるのかわからないところも多いけれども。ということで、審議会として、この12号の案件について、これで御了承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 ありがとうございました。

もう一つありますね。13号の、立適という略語がありますが、立地適正化計画についての変更、これの御説明を頂きたいと思えます。

○計画調整室（丸谷主幹） 計画調整室の丸谷と申します。議案13号「吹田市立地適正化計画（改定版）の変更について」、御説明をさせていただきます。座ってさせていただきます。よろしくお願ひい

たします。

本案件につきましては、昨年の 11 月の都市計画審議会で素案を報告済みとなっております、今回諮問をさせていただくものになっております。お手元に変更案をお配りしておりますけれども、前方のスライドにて御説明をさせていただきますので、よろしくお願いたします。

まず、立地適正化計画の概要についてです。こちらにありますように「コンパクト・プラス・ネットワーク」を目指す計画としておりまして、概念図で示しておりますけれども、青色の居住誘導区域と、この中に都市機能誘導区域、赤色で示しております区域を定めることができるという計画になっておりまして、この都市機能誘導区域の中には誘導施設として、例えば医療施設ですとか福祉施設、子育て関連施設のような施設を定めることができる、という計画になっております。平成 26 年度に制度化されておりますけれども、本市としましては平成 28 年度に計画を策定しております。

それでは、立地適正化計画、平成 28 年度に策定させていただいたものを今回変更させていただくんですけれども、その背景について御説明いたします。2点ございます。

1つ目、「法改正への対応」です。昨年度、都市再生特別措置法の一部を改正する法律が施行されまして、背景といたしましては、頻発・激甚化する自然災害に対応しまして防災まちづくりを進めるということが定められております。本市に関わる部分としまして、災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくりとして、原則として災害レッドゾーンというものを除外するというのと、防災指針を定めるということが定められております。また、立地適正化計画に定める事項としまして、この赤色で示してございますように、防災指針ということが明記されております。本市としましてはこちらにありますように、関連計画が既にありますので、こちらを取りまとめることで防災指針というものを作成しようとしております。ただ、既にある既往の計画を取りまとめるということでございますので、何か防災に関する新たな取組等を定めるものではございません。

次に、機能集約の必要性です。国のほうで、都市計画運用指針ということで考え方が示されておまして、ここにありますように、都市の拠点となるべき区域、それを徒歩圏内の範囲で定めるというような考え方が示されております。この考え方に従いまして、現行計画としましては、都市計画マスタープランの駅周辺の都市拠点、地域拠点といったところから 800 メートルの範囲で設定をしてきたところな

のですが、策定からこの間、国のほうで機能集約となるような誘導を図っておられたり、本市においては指導を受けているというところがございますので、今回、都市計画マスタープランの都市空間の将来像を重視した範囲設定を基本として、より精緻な区域設定を検討してきたところです。

それでは、この変更案について、1章から御説明させていただきたいと思います。まず、背景ですけれども、先ほど御説明しましたように「コンパクト・プラス・ネットワーク」を目指す制度として立地適正化計画の制度がございます。本市が立地適正化計画を策定する意義についてなんですけれども、簡単に申し上げますと、本市では人口密度を高く維持するというので「コンパクトシティ」を目指す必要はないんですけれども、今後の超高齢化社会などの社会課題に対応しながら良好なまちづくりを推進していくために策定をいたしております。

立地適正化計画の位置づけですけれども、上位計画ですとか、各個別計画との整合を図りながら策定をしております。

続きまして、これは新たに追加した事項になるんですけれども、SDGsとの関わりを今回追加しております。SDGsの関わる目標としては6個ございます。これらの6個のゴールを各居住誘導の施策ですとか、都市機能誘導の各施策の関連するところに表示をいたしております。目標年次としましては、おおむね令和17年としております。対象区域につきましては、市域全体を対象とさせていただきます。この辺りについては現行計画と変更はございません。

また、策定の経過ですけれども、先ほど申し上げました平成28年度に策定をしております。翌年度には区域の追加、それから制度改正に伴う見直し、そして今回の赤囲みですけれども、法改正に伴う防災指針の追加等に対応するための変更を行うものです。

続いて第2章「吹田市まちづくりに関する特長と課題」です。こちらにつきましては、平成28年度当初に取りまとめておりました。特長と課題をこのように整理しております。これらの特長と課題を踏まえまして、1ページ飛ばしまして、17ページの「立地適正化の基本的な方針」というものを取りまとめております。都市計画マスタープランのまちづくりの基本理念、こちらを目指すために方針を設定して取り組んでおります。

続いて、居住誘導区域についてです。居住誘導区域設定の考え方としては、視点を6個設定しており

まして、それに基づいて区域の設定をしております。図示いたしますと、次のページにありますように、こちらの着色した部分となります。除外される部分として、1つ目。神崎川沿い及び万博公園を除外、こちらは用途地域未設定でございまして、こちらの白い部分と白い部分になります。また、2番目の、こちらの万博公園の区域のところも除外をさせていただいています。それから3番目、土砂災害のハザード区域についても除外をさせていただいています。

続いて、居住誘導の施策です。3つ定めておりますけれども、この2つ目のところで「老朽化した都市計画施設の計画的な改修」という項目を新たに追加させていただいております。

続いて、メインとなります防災指針について説明させていただきます。構成は三部構成となっております。1つずつ御説明していきます。概要ですけれども、背景は先ほど申し上げましたように、法改正の対応ということになっております。また、位置づけにつきましても先ほど御説明しましたが、関連計画を取りまとめた形で防災指針をつくっております。対象とする災害ですけれども、災害ハザードエリアが特定可能であるという視点などを踏まえまして、水害が洪水、内水、高潮の3つと、土砂災害としております。通常、水害では津波も入るんですけれども、津波の被害は想定されておりませんので、対象外としております。また後ほど説明しますが、居住誘導区域の設定の考え方としましては、土砂災害に関する区域に限り含めないものとさせていただいています。災害リスク分析と課題の抽出はこのようになっておりまして、一つ一つ見ていきます。まず、洪水です。左側が、100年に一度の降雨量で想定される災害の区域となっております。右上につきましても、1000年に一度程度の降雨量から想定される災害の区域となっております。一部、赤色の5メートルぐらい浸水をするところなどもございますが、こちらに書いてありますように、指定緊急避難場所等から500メートルの圏内においてカバーされておりますのと、また、今整備中の安威川ダム建設におきまして、この辺の南部の範囲につきましても、被害が軽減する区域とされております。これらを踏まえまして居住誘導区域に含めると整理しております。

続いて、内水についてです。内水につきましても南部を中心にハザードがありますけれども、今、雨水のレベルアップ事業を進めております。これらを踏まえまして、居住誘導区域に含めると整理しております。

続いて、高潮です。高潮につきましては、こちら南部の地域になっております。発生頻度は低いと見込まれておりますけれども、長期化する場合がありますとされております。ただ、こちらにつきましても津波・洪水避難ビル等からの500メートルの、この赤線の範囲の中であるということなどがございませので、居住誘導区域に含めるとしております。

次に、土砂災害のリスクです。こちらについては、令和3年8月時点で75か所、少し見にくいですがけれども赤色、それからその周辺にある黄色の範囲です。こちらにつきましては、災害時に人命、財産上の被害に直結するおそれが高いということで、居住誘導区域に含めないとしております。

続いて、大規模盛土造成のリスクです。こちらは、市内の丘陵部のうち、約1,896ヘクタールが宅地造成工事規制区域に指定されております。この範囲につきましては、国のマニュアルに基づいて抽出しておりますけれども、リスクの調査等をさらに進める必要がある地域としてこの範囲を指定しておりますので、滑動崩落する可能性の有無を現在調査中となっております。ですので、直ちに災害のハザードになるものではございませんので、居住誘導区域に含めるという整理をしております。

これらをまとめたものが、この表になります。土砂災害の区域だけを含めないという整理となっております。

最後に、防災まちづくりの取組方針ということで、公共施設整備等のハードの部分とソフトの部分ということで、取りまとめをさせていただいております。

続いて「都市機能誘導区域・誘導施設」第5章についてです。まず、考え方ですがけれども、視点が4つございます。一つずつ御説明していきます。都市機能誘導の設定の仕方ですがけれども、都市拠点、地域拠点、こちらは都市計画マスタープランで設定しておりますけれども、それぞれ5つ、8つございます。この鉄道駅を中心に、徒歩圏の半径800メートルで設定をしようとする考え方です。ただし、例外がございまして、江坂駅周辺で御覧いただきますけれども、この青色の800メートルの円の外側に、南吹田下水処理場ですとか体育館、こういった公共施設が集積している部分については例外的に含めるという形で区域設定しております。

続いて、市外の駅です。こちらにつきましては、都市計画マスタープランの都市空間の将来像の考え方から、万博記念公園周辺に位置する阪大病院駅前と、大阪京都間を結ぶ広域軸上に位置づけられてい

る千里丘、こちらの2駅の対象といたしております。

3つ目、こちらが新たな考え方になるんですけども、「地域ごとの特性に応じた都市機能集約を図る観点を踏まえた区域設定」としまして、2つ。「拠点市街地のまちづくり方針」、それから「地域特性を生かしたまちづくり方針」を踏まえ、区域設定をいたしております。具体的に例示を御説明いたします。まず、「拠点市街地のまちづくり方針」を踏まえた区域設定例ですが、岸边駅周辺です。現状、この点線のところ、南側まで区域設定しておりますけれども、岸边駅と正雀駅の間には駅の連担でのにぎわい形成のエリアですとか、大学立地を生かしたまちづくりエリアが設定されておりますので、その範囲に絞った形での区域設定をしております。

続いて、「地域特性を生かしたまちづくり方針」を踏まえた区域設定の例です。千里山駅周辺ですけれども、戸建専用住宅を中心とした地域のまちづくりエリアがございます。この辺りに都市機能を誘導する必要はないということで、今回除外する形での区域設定を行っております。

最後に、「重複又は近接する区域」ですけれども、こちらは一体的な区域としての設定の考え方に変更はございません。

これが参考としての比較です。現行の区域と変更後の区域です。区域の数を色分けしておりますけれども、7つのエリアということについては変更ございません。

そして次に、誘導施設の考え方です。こちらについても現行計画と変更はございませんが、ターゲットのところにSDGsの目標を表示させていただいております。

次に、都市機能誘導区域及び誘導施設について、新しい区域の範囲の中に示させていただいたものです。誘導施設についての変更はございませんので、現行計画と全て同じになっております。

続いて一つ一つの区域について、こちらも区域を縮小させていただいたのみで、それ以外の変更はないんですけども、説明していきたいと思っております。誘導施設につきましては、保育所、認定こども園、児童館、子育て支援施設、大学図書館、コミュニティセンターを設定しております。

続いて、千里山・関大前・豊津区域です。こちらについては保育所、認定こども園と大学を誘導施設としております。

続いて3つ目、江坂・南吹田区域につきましては保育園、認定こども園、図書館、コミュニティセン

ターの設定としております。

4つ目、万博記念公園・公園東口・阪大前病院前区域につきましては、大学を誘導施設としております。

5つ目、千里丘区域につきましては保育所、認定こども園としております。

6つ目、JR 岸辺駅につきましては、特定機能病院、地域の中核病院として、国循と市民病院、それから大学、図書館としております。

最後に、JR 吹田・阪急吹田区域としまして、大学と図書館としております。

次に、都市機能の誘導施策です。こちらに示します4点を挙げさせていただいております。

次、第6章「届出制度」です。これについても現行計画から変更はございませんけれども、3つございまして、居住誘導区域外における事前届出等があります。例えば、居住誘導区域外、こちらにつきましては、土砂災害のエリアに居住の住居などを建てる際に届出を要するものとして設定をしております。

第7章「進捗管理及び評価指標」です。まず、進捗管理ですけれども、5年に1回のPDCAサイクルによって見直し、計画更新を行うということで、現行計画から変更はございません。

続きまして、評価指標につきましても、目標を令和9年度としており、現行のものから変更はしておりません。

ここまでが変更案の内容でございました。最後に、変更に係るスケジュール等の御説明をいたします。パブリックコメントを12月20日から実施いたしました。意見提出数につきましては0通でございました。住民説明会をパブリックコメント期間中に実施いたしましたところ、参加者数は2名、主な意見として「都市機能誘導区域縮小の意図等について」がございました。

最後に、変更に係るスケジュール等でございます。本日の諮問、答申を頂きましたら、3月下旬に改定版の公表をしたいと考えております。

以上が、議案第13号の御説明でした。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申し上げます。

○吉田会長 はい、ありがとうございました。

そうしましたら皆様、この案件、改定版の変更案について御質問、御意見ございましたら。いかがで

しょうか。

はい、どうぞ。

○A委員 すみません、質問ということじゃないんですけれども、「はじめに」のところに「おおむね5年ごとに見直し」と書いてあるのですが、今回やって、また5年後に見直しするというものでいいのでしょうか。本論とは外れていますけれども。

○計画調整室（丸谷主幹） 5年につきましてはPDCAサイクルにより評価を行うということで、必要に応じて見直しをさせていただくということで考えております。今回、おおむね5年という時期と、ちょうど法改正がございましたので、それに対応して見直しさせていただいたところです。

○A委員 ありがとうございます。

○吉田会長 ほかに御意見ございませんでしょうか。

どうぞ。

○C委員 災害リスクをいろいろ検討いただいているんですけれども、高潮とか、JR以南とか真っ赤になるんですけれども、それでも居住誘導区域に含めるということで、ちょっとどうなのかなという気もするのですが、こういう居住誘導区域に新たに建築する、一般の個人の建物とかに何らかの規制をかけるとするのは、この計画の中では可能なんですか。例えば、そういうところに建てる場合は1メートル以上盛土をすることみたいな、何かそんなのをこういう計画の中に乗せることは可能かどうかを教えてくださいませんか。

○計画調整室（丸谷主幹） この計画は、あくまで緩やかに誘導を図るという計画になってございますので、規制等を行うことを書き込むということはするつもりはございませんし、そういうことはできないものと思っております。

○C委員 もしそういうことをしようとしたら、別の手段というのはあるのですか。

○計画調整室（梶崎室長） 計画調整室の梶崎です。

先ほどの説明の補足なのですが、確かに立地適正化計画は緩やかに数十年単位で誘導を図るという計画でございますけれども、吹田市内にはございませんが、よそでは居住の調整区域では住まない区域の設定とかも、制度としてはございます。ただ、委員おっしゃったように、建てるものに対して構造的制

約をかけるというようなことはなくて、今、浸水に対するハザードで御質問がありましたけれども、例えば土砂災害でレッドとかイエローとかいう崩落の危険があるところでもし建てようと思ったら、崩れないような構造耐力のある建築物にしなくてはならないであるとか、建築であるか、他の手法の中ではございます。ただ、今、浸水に対して具体的に制限というのは、恐らく私の知る範囲では制度がなくて、下水道部のほうで止水版の助成とかそういう制度があるということは認識しております。

以上です。

○吉田会長 どうぞ。

○C委員 意見ですけれども、高潮とかの浸水地域も避難ビルから500メートルの範囲ということですが、その避難ビルに、その範囲の人が全員避難できるわけでもないので、その辺ちょっと不安が残るなど。何らかのやはり対策は必要かなということは、意見としてお伝えしておきたいと思います。

○吉田会長 御意見として承るということかと思えます。

ほかに御質問、御意見ございませんでしょうか。文章上、何らかの記述に異議がある等々の御意見はございませんでしょうか。事前にもお目通しただけいたかとは存じますが、最後、スケジュールが出ておりますように、ここで審議会としてこの変更案について了としていただきますと、年度末に公表という流れになっていくかと思えます。

審議会としていかがでしょうか。この変更案について御了承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 ありがとうございます。御審議いただいた案件、いずれにつきましても御了承いただきました。

あとは報告案件ということになるかと思えますが、実は、報告案件の内容は検討中の事柄ということで、非公開という処理をさせていただきたく存じます。したがって、傍聴の方は恐縮ですが、ここで御退席を願います。

それと、今日で残念ながらですが、Z o o mでの御参加の委員の皆様方は事前に御了承いただけているように伺っていますが、非公開という限りにおいてZ o o m参加はいただけないということで、御退出を願います。

○吉田会長 そうしましたら、本日予定していたものは以上です。ということで、事務局のほうへ戻したく存じます。

○事務局 閉会に当たりまして、都市計画部長の清水より御挨拶をさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○吉田会長 はい。

○清水都市計画部長 都市計画部長の清水でございます。閉会に当たりまして、一言御挨拶させていただきたいと思います。本日は年度末のお忙しい中、貴重なお時間を頂き、また、長時間御審議をいただきましてありがとうございました。今年度の都市計画審議会につきましては、本日の会議が最終となります。吉田会長をはじめ、委員の皆様におかれましては、令和2年度、3年度の2か年にわたる任期の中で、地区計画の決定をはじめ、立地適正化計画の変更など、多くの議案につきまして貴重な御意見を頂くとともに、大局的な立場から御審議をいただき御答申を頂きましたこと、誠にありがとうございました。今後も本市のまちづくりに、委員の皆様から頂きました貴重な御意見、御助言を生かしてまいりたいと考えておりますので、今後とも御支援、御指導賜りますようよろしくお願いをいたします。

本日はどうもありがとうございました。

○吉田会長 私からも、皆様方、長時間にわたりありがとうございました。

では、閉じさせていただきます。

○事務局 ありがとうございました。

(終了)