

平成30年度 第2回
(2018年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 平成30年11月22日(木) 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

平成30年度第2回都市計画審議会会議録

平成30年11月22日

○菅参事 皆様、お待たせしました。それでは定刻になりましたので、ただいまから平成30年度第2回吹田市都市計画審議会を開催させていただきます。開会に当たりまして副市長の辰谷よりご挨拶を申し上げます。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。本年度第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。

本日は委員の皆様におかれましては、公私ともにご多用の中、本審議会にご出席賜りまことにありがとうございます。

また、委員の皆様方には、平素から本市行政の推進に格別のご理解、ご苦勞を賜りますことを厚く御礼申し上げます。

本日はお手元の議題にもございますが、都市計画生産緑地地区の変更、都市計画緑地（第205-1号千里緑地）の変更、都市計画地区計画（大阪大学地区）の決定、並びに都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）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、この5つの諮問案件とあわせて、吹田市立地適正化計画の改定につきましてご報告をさせていただきます。

この改定につきましては本年、本市で被害を受けました大阪北部地震、また西日本豪雨、また台風など近年多発しております大規模災害に備え、防災対策や災害リスク等踏まえたものとしてございます。

委員の皆様方におかれましては、大局的なお立場からご意見、ご助言を賜りよろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。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。

○菅参事 ありがとうございます。

次に、前回の審議会にご都合でご欠席されました委員の方のご紹介させていただきます。学識経験者の宇佐美委員でございます。

○宇佐美委員 宇佐美です。よろしくお願いいたします。

○菅参事 ありがとうございます。では、これより副市長の辰谷より吉田会長へ本日も審議いただきます案件につきまして、諮問書をお渡しいたします。

(辰谷副市長から会長へ諮問書を手渡す)

○菅参事 それでは、最初に本日の資料のご確認をさせていただきます。まず初めに平成30年度第2回吹田市都市計画審議会の表紙のひもとじ資料が、本日の諮問案件の議案書、議案第3号から第7号でございます。第3号から第7号の議案書及び報告事項の資料につきましては、さき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7号はそれぞれの各議案書ごとに右下及び左下にページ番号を打たせていただいております。

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、本日の次第、座席表、吹田市都市計画審議会条例及び施行規則、傍聴に関する取り扱い要領、都市計画マスタープラン、吹田の都市計画、内本町南高浜町周辺のまちなみガイドライン及び吹田市立地適正化計画の冊子でございます。参考資料といたしまして、議案第3号の生産緑地につきましての資料A4カラー片面1枚、議案第5号大阪大学地区につきましての資料A3カラー片面1枚、議案第6号千里ニュータウン地区につきましての資料A4片面1枚でございます。また、議案第7号景観まちづくり計画につきまして20ページから23ページにつきまして、大変お手数をおかけいたしますが、A4両面2枚の差し替えがございます。以上でございますが、お手元にはない資料がございましたら、お持ちさせていただきます。皆様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 そうしましたら私の立場からも皆様方、ご多忙のところお集まりくださいますありがとうございます。御礼申し上げます。そうしましたら、副市長を通じ

まして、今市長から受け取らせていただきました諮問案件第3号から第7号に入りたくと思いますが、その前に、定足確認ということで、本日欠席を伺っているのは、岡委員と上甫木委員と堀田委員の3名ということです。それ以外の方々はお集まりいただいておりますので、当然過半数の定足数を満たしているということ、吹田市都市計画審議会条例の第5条2項の規定によって本審議会は成立しているということをまず最初確認させていただきます。ご審議いただきました案件、先ほどから資料確認を経て、皆様のお手元、整っておられるかと存じます。そうしましたら、その最初第3号議案、ここから入って、そうか、その前に傍聴の手続きを確認したいのですが、傍聴の方は本日おられますか。

○菅参事 はい、傍聴希望者の方が1名おられます。

○吉田会長 そうですか。お入りいただきましょう。

(傍聴人 入室)

○吉田会長 傍聴の方、審議会長の吉田栄司と申します。審議中にご静粛にお願いをいたします。

そうしましたら早速ながら、議事に入らせていただきたく思います。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）を行いたいということで、お諮りをしたい。事務局のご説明を始めてください。

○宮本主査 都市計画室の宮本でございます。本日はよろしくお願いたします。

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16ページになります。失礼ですが、座って説明させていただきます。

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

生産緑地法では、農地所有者の意向を基に、保全する農地と、宅地化する農地に区分し、保全する農地について、都市計画法に基づき平成4年から生産緑地地区に定め

てきております。生産緑地地区内の農地は農地課税の実施とあわせて相続税の納税猶予の適用が可能となっており、一方の宅地化する農地は宅地並み課税が実施されております。近年では、都市農業の多様な機能が評価され、都市農地は「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置づけを転換することとされ、都市農業振興施策と十分連携し、生産緑地制度の運用を行うことが望ましいとされております。

次に、制度の概要についてフロー図にてご説明いたします。

まず生産緑地地区として都市計画決定する上での要件といたしましては、現に農業等の用に供されている農地などで、

- ・区域の面積が一团で500平方メートル以上であること
- ・公共施設等の敷地の用に供する土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であること

などの要件を満たすことが必要です。また、建築等の行為が規制され、農地として管理することが義務づけられますことから、土地の所有者等の同意も必要となっております。

続いて、買取申出ができる要件についてご説明いたします。生産緑地の営農に当たり、主たる農業従事者が死亡された場合、それから法的な用語として「故障」といいますが、病気やケガなどで農業に従事できなくなった場合、告示の日から30年が経過した場合の、3点のいずれかに該当するに至った場合、当該農地の所有者は、生産緑地を続けるか、市長へ買取り申し出をするか選択することになります。

ここで、買取申出がでてきた場合、市長は、買い取るか、買い取らないかを判断し、所有者に1ヶ月以内に通知しなければなりません。買い取らない場合は、その後、営農を希望する方が取得できるようあっせんを行いまして、不調の場合は、買取申出から3ヶ月を超えますと、行為の制限の解除となります。行為の制限が解除となった農地は、建築規制や農地の管理義務などの制限が解除され、土地利用が可能となりますことから、生産緑地地区から除外するという都市計画変更を行うこととなります。以

上が、制度の概要説明になります。

続きまして、平成29年6月15日に、生産緑地法が一部改正されましたので、改正内容について簡単にご説明させていただきます。なお、詳細につきましては、お配りしております議案第3号参考資料の上段をあわせてごらんください。

改正点は3点ございまして、1つ目は、生産緑地地区の規模について、500平方メートル以上が要件でしたが、市町村の条例で定める規模で、300から500平方メートル未満の間で面積要件を定めることが可能となりました。引き下げに当たりましては、『公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して必要があると認めるときは、条例で区域の規模を別に定めることができる』と規定されておりますので、現在引き下げの必要性について関連部署交えて協議・検討しているところでございます。

2つ目は、生産緑地地区内における建築規制が緩和されました。従来は農業用倉庫など農業生産等に必要の施設のみ設置が可能であったものが、一定の条件を満たした場合、直売所や農家レストラン等の設置が可能となりました。

3つ目は、特定生産緑地制度の創設です。告示日から30年経過後は、いつでも買取申出が可能となることから、都市農地の保全が課題となっておりましたが、この制度の創設により買取申出が可能となる時期を告示日から30年よりさらに10年延長が可能となりました。今後、告示日から30年を迎えるまでに、所有者の同意を基に、特定生産緑地に指定をしていくことで将来の保全を確実にするものでございます。

続きまして、現在の市内の生産緑地地区の現状でございます。少し見づらいですが、黒い部分が生産緑地地区をあらわしており、ごらんのような分布になっております。

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。平成4年から指定をしており、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、187地区、約45.83ヘクタールの指定となっており、面積はピーク時の

約3割減少している状況でございます。

減少の理由としましては、指定後20年以上の歳月が流れており、主たる農業従事者の高齢化に伴う買取申出があげられますが、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。

これらの状況を踏まえまして、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おります。以上が、本市における生産緑地地区の概要でございます。

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

議案第3号をお開きください。議案第3号「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）」について、次のとおり審議会に諮問させていただきます。

議案書1ページをごらんください。北部大阪都市計画生産緑地地区を次のように変更するものでございます。議案書1ページの青葉丘北-1生産緑地地区から、2枚めくっていただきまして、5ページ芳野町-2生産緑地地区までの、全184地区、約44.96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6ページをごらんください。変更の「理由」でございますが、読み上げますと『本市の優れた環境機能および多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資するため、また、生産緑地法第14条に基づく行為の制限の解除が行われた区域について、生産緑地の機能を維持することが困難となったことにより、本案のとおり生産緑地地区を変更しようとするものです。』。

次に、議案書7ページをごらんください。今回変更する対象となる9地区のみを新旧対照表でお示ししております。これらの詳細につきましては、図面番号順にカラー図面と航空写真を前方のスクリーンでお示ししながら、ご説明させていただきます。なお、議案書8ページに、市内でのおおむねの位置をお示ししております。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。まず、議案書 9 ページの「春日 2-5 生産緑地地区」でございます。スクリーン左側は議案書の計画図をカラーで、右側は航空写真を背景に該当の生産緑地地区を白い線で囲ってお示ししておりますので、あわせてごらんください。こちらの緑の線で囲ってありますが、大阪府が都市計画緑地として定めている服部緑地の区域となっております。本市において都市計画で定めている生産緑地地区と一部重複している区域について、事業用地として大阪府が取得されましたので、赤色の縦線部分を廃止し、区域の変更を行うものでございます。地区の面積は、約 1.03 ヘクタールから約 0.78 ヘクタールに減少となるものでございます。

続きまして、議案書 10 ページの「上山田-2 生産緑地地区」でございます。こちらは、主たる農業従事者の故障により行為制限が解除されたため、赤色の縦線部分を廃止し、区域の変更を行うものでございます。地区の面積は、約 0.17 ヘクタールから約 0.05 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 11 ページの「岸部中 4-1 生産緑地地区」でございます。こちらは保全する農地として生産緑地を追加する地区でございます。農地所有者より指定希望申出がなされたため、指定要件や現地の確認を行いまして、都市計画決定権者の判断により、水玉でお示ししている部分を追加し、区域の変更を行うものでございます。現地はこのように一体で畑として営農されている状況でございます。このことから、地区の面積は、約 0.09 ヘクタールから約 0.13 ヘクタールに増加するものでございます。

続きまして、議案書 12 ページの「佐井寺 4-1 生産緑地地区」でございます。主たる農業従事者の故障により行為制限が解除されたため、赤色の縦線部分を廃止し、区域の変更を行うものでございます。地区の面積は、約 0.43 ヘクタールから約 0.25 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 13 ページの「垂水町 3-9 生産緑地地区」でございます。こ

ちらは、区域精査の結果、現在の区域図が指定申出図面と合致していなかったことから、都市計画決定権者の判断により、赤色の縦線部分を廃止し、区域の変更を行うものでございます。地区の面積は、約0.08ヘクタールから約0.05ヘクタールに減少となるものでございます。なお、今回の変更は、提出された申出図面を正しく反映するもので、現地や課税の状況に変更はございません。

続きまして、議案書14ページの「山田東4-6・4-7生産緑地地区」でございます。こちらは2つあわせてご説明させていただきます。まず左側の「山田東4-6生産緑地地区」でございますが、主たる農業従事者の故障により行為制限が解除されたため、赤色の縦線部分を廃止するものでございます。当地区では、廃止に伴い残った土地を青色の網掛けでお示ししておりますが、こちらが面積要件の500平方メートルに満たないため、青色の網掛け部分は、隣接街区にあります「山田東4-7生産緑地地区」に編入するものでございます。これにより、「山田東4-6生産緑地地区」の区域の廃止を行うものでございます。あわせて、「山田東4-7生産緑地地区」の面積は、約0.08ヘクタールから約0.11ヘクタールに増加するものでございます。一団の区域の考え方について、議案第3号参考資料をもう一度ごらんください。

参考資料の下段をスライドにうつして補足説明させていただきます。営農意思があっても生産緑地地区が廃止される事例としまして、今回の山田東のように複数の所有者からなる生産緑地地区の買取申出に起因するものや、道路等の公共施設が設置された場合に、残された農地が500平方メートルに満たない場合があげられます。

500平方メートルに満たない小規模な農地でも保全対象とするよう検討が行われ、法改正とあわせて運用改善として一団の定義が緩和されることとなりました。これにより、個々の農地は100平方メートルを下限としつつ、同一街区、隣接街区の農地を一団とみなして指定することが可能となっております。吹田市においては、営農意思のある生産緑地を保全することを目的に、道連れ廃止の救済に限り、この緩和を適

用することとしており、今回の山田東４－６について隣接街区の山田東４－７に区域編入を行ったものでございます。

議案書に戻りまして、１５ページの「岸部南３－１生産緑地地区」でございます。主たる農業従事者の死亡により行為制限が解除されたため、赤色の縦線部分でお示ししています区域の廃止を行うものでございます。

続きまして、議案書１６ページの「佐井寺４－３生産緑地地区」でございます。主たる農業従事者の故障により行為制限が解除されたため、赤色の縦線部分でお示ししています区域の廃止を行うものでございます。以上が、今回変更いたします９地区の説明でございます。

それでは議案書７ページをごらんください。これら９地区の変更によりまして、全体の地区数は、変更前の１８７地区から３地区を廃止することで１８４地区となり、合計面積は、変更前の約４５．８３ヘクタールから約０．８７ヘクタール減少し、約４４．９６ヘクタールとなるものでございます。

続きまして、法定手続き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、平成３０年１１月１日から１１月１５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 資料の１６ページまで続くわけですが、中心的に把握するには７ページ、この新旧対照表かと思えます。７ページの一番下に出てくる、このトータルの地区数でいうと９つということですが、先ほどご説明ありましたように①から⑧までということ、⑧が⑨地区はどこだということですが、⑥が７ページの右端に打ち出されている番号で、⑥真ん中でやや下と一番下、これが先ほどの区域編入扱いということ、⑥ということ、⑥で処理されている限りで⑧までしか打ち込まれてませんが、⑨地区についての変更です。廃止は３地区ということになっております。その新旧対照表の新、こうい

う形になるというものが1ページから5ページまで出ているということでお受けとめ
ください。これにつきまして、委員皆様方からのご意見、ご質問を受けたく思います。
いかがでしょうか。毎年こうやって出てくると農地が徐々に減ると、今回も0.

87ヘクタール減るということでやむなし、お認めいただきたいという諮問をいただ
いているわけです。いかがでしょう。また同じことを繰り返して、やりとりしてもし
ようもないというか、私としても緑地というか、生産緑地維持、何とかしていただ
けないかと当然農業従事者の高齢化というような流れの中、止めにくい。かといって市
が買い上げてといっても、買い上げた後どうするんだということもある中、非常につ
らいところではあるけれども、枠組み上、こういうご本人等々のというか、相続者
等々のお申し出を受けて地区変更、これをお認めいただかざるを得ないかというこ
とです。よろしいでしょうか。

A委員。

○A委員 今までずっと問題になっていた道連れ解除の要件が緩和というか、引き下
がったところであるんですが、先ほどのご説明の中で道連れ解除の救済の場合
にのみこうするみたいなふうに聞こえてしまったんですけれども、私の認識間違っ
てますか。

○吉田会長 山田東の件でしょうか。A委員。

○A委員 はい。

○吉田会長 お願いします。

○宮本主査 今回の運用改善につきましては、個々の100平米の農地を5個、あわ
せても1団の農地としてできるというような取り扱いにはなっておるんですが、今回、
吹田市の中では一定条件整理しまして、道連れの救済に限り適用するということで
整理させていただいています。

○A委員 その道連れの救済のみということではなくって、過去今まで道連れ解除に
なってしまったところで、まだ農業続けているところもあるんですけれども、そうい

った場合も救済できるような条例制定とかということを考えられるんじゃないのかなというふうにも思っているんですけども、そのあたりはいかがお考えですか。

○宮本主査 今まで過去に道連れ廃止となりました案件、7件ございますが全て近くに生産緑地地区がないところが多くなっておりまして、単独で500平米未満の方が道連れ廃止となっておるんですけども、今の運用改善のままでは農地の再指定というのは面積要件を満たさないことから難しいのかなと思っております。

○A委員 面積要件は300に下がりますよね。

○宮本主査 300には、今まだ検討中でして、300に引き下げの方向性はまだ出ておりません。

○A委員 わかりました。ただ、極力積極的に今会長がおっしゃったように何ですけども、法の改定の内容等もですが、市で条例制定できるものというものもあると思うので、そのあたり精査して今後もしっかり検討してほしいと思います。

○吉田会長 そうですね。先ほどの300云々は国のほうがそういう改正をしたに、まだとどまっていて、吹田市のほうの条例修正ということには至ってないやにも伺っているんで、そういう救済を図るような市の対応をお願いしたいなというふうに、ここで議論することではないかもしれませんが。

○A委員 せなあかんということですね。

○吉田会長 必要なことで受けとめいただきたく思います。私の立場で。よろしいでしょうか。こういうことで3号議案について審議会として了承ということでご処理願いたく思います。

続きまして、4号議案のご説明をお願いいたします。

○田中主査 都市計画室の田中です。よろしくをお願いいたします。

今回諮問させていただきます議案第4号「北部大阪都市計画緑地 第205-1号千里緑地の変更（吹田市決定）」をご説明いたします。失礼ですが、座ってご説明させていただきます。

まず説明に先立ちまして、都市計画緑地についての概要を説明いたします。

公園・緑地には様々な種類があります。

例えば、太古の昔から存在し、自然公園法で自然公園として指定されている自然公園や、河川区域など河川法で管理されているものや、民有地に存在する緑地など様々あります。前方スクリーン左側の図面を見ていただくとおわかりいただけるように、千里ニュータウン周辺には、千里万博公園や千里北公園・千里南公園など様々な公園や遊園も存在しております。

それらの公園などに対して、今回ご説明させていただきます千里緑地は、都市計画において定められる都市計画緑地です。都市計画緑地とは、都市計画法第11条第1項第2号に規定される都市施設の一つであり、自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上など都市環境の維持・保全・改善の目的とともに、散策の用に供するなどの機能を担う公共用空地のことです。この緑地は、都市計画において位置や規模を決定し、整備されます。その中で、今回都市計画変更をしようとする千里緑地は画面の右側の図面に示しているものとなります。

それでは議案書にてご説明しますので、お手元の議案書の議案第4号1ページの計画書をごらんください。なお、スクリーンの左上にお示ししております数字は、議案書の該当ページになります。

千里緑地は、市内中部から北部にかけての、おおよそ千里ニュータウンの外周部に整備された、面積58.8ヘクタールに及ぶ都市計画緑地であります。都市の無秩序な開発拡散、すなわちスプロール防止と公園以外の自然の確保などの理由により、昭和38年に計画決定し、千里ニュータウンの造成と同時に都市計画緑地として整備されました。

千里緑地の整備後、所有および管理は大阪府によって行われてきましたが、平成9年に所有・管理が吹田市に移管され、現在に至っております。

続きまして、都市計画の変更理由についてご説明いたします。議案書は、議案第

4号の2ページになります。

千里緑地は、吹田市北部の千里ニュータウン周辺に位置し、これまで自然環境の確保と市民のレクリエーションの場としてその役目を果たしてきておりますが、緑地の質及び機能の向上を図るため、本案のとおり一部区域の変更を行うものであります。

吹田市の「みどりの基本計画」において千里緑地は、みどりの骨格として位置づけがされており、環境保全や景観形成などの点から本市にとって非常に重要な役割を担っておりますが、ニュータウン造成当時に整備された千里緑地は整備後約50年以上が経過しており、その保全と維持管理が課題となっております。

本案は、未活用地の整備で新たな緑地を創出し、千里緑地として魅力の向上を図ること、また、緑地の質や機能の向上のために適切な維持管理を行うことができる施設整備を行うことと共に、地域課題の緑地隣接道路の幅員拡大を行い、歩行者の安全確保のための空間を確保することを目的として一部区域の変更を行うものであります。

こちらは、位置図でございます。議案書は議案第4号の3ページとなります。先ほどもご説明させていただきましたが、千里緑地は、市内中部から北部にかけての、およそ千里ニュータウンの外周部に位置しております。

それではこれより、区域の変更箇所についてご説明いたします。議案書は議案第4号の6ページをごらんください。

新旧対照図3分の1から3分の3でお示ししております箇所が、今回の変更対象箇所でございます。町丁目で申し上げますと、新旧対照図3分の1は高野台5丁目、新旧対照図3分の2及び3分の3は佐竹台3丁目となります。それぞれの箇所の詳細をご説明いたします。

初めに、新旧対照図3分の1、高野台5丁目に位置する箇所でございます。前方のスクリーン及び、議案第4号の7ページをごらんください。図面上の斜線のハッチングで示しております区域は、今回新たに追加する区域です。

こちらの区域は、かつては認定道路として利用されていた区域であり、この道路の

ために緑地が分断される形となっていました。現在は、認定道路としては廃止されており、

この1, 245平方メートルある元道路用地を千里緑地に新たに追加し、市民の皆様が快適に緑地の散策ができるような園路の整備と低木及び地被類の植樹を行う予定であり、千里緑地としての質と機能の向上を図ろうとするものです。

続きまして、新旧対照図3分の2、3分の3、佐竹台3丁目に位置する区域の詳細についてです。前方のスクリーン及び、議案第4号の8ページ及び9ページをごらんください。議案書ではクロスのハッチング、スクリーンでは黄色で告示しております箇所が、緑地を減少させる区域でございます。

当該区域は、千里緑地に面している道路と緑地との間には高低差があり、千里緑地の道路際は斜面地となっております。この斜面地が原因で、緑地として維持管理がしにくい状況となっているとともに、地域課題である歩行者の安全空間を確保する整備についても長年の課題となっております。

この斜面地部分について、緑地の境界変更を行い、面積にして1, 620平方メートル分を、都市計画緑地の区域から除きます。

減少させた緑地部分は、斜面地に一部手を加え、地域課題である歩行者の安全空間確保を行うため道路幅員の一部拡幅を行うとともに、緑地の質を高めて、緑地の維持管理をしやすくするための管理用通路の整備を行います。

議案第4号の9ページ及びスクリーンで斜線のハッチングで告示しております箇所は、佐竹台3丁目地内において追加する区域です。当該区域は、かつて駐車場として利用されておりましたが、高野台5丁目の区域と同様、現在はフェンスがされた立入禁止の未利用地となっております。

この未利用地547平方メートルを緑地に追加し、アスファルト舗装を撤去した上で新たな植栽を行う予定であり、新たなみどりをふやし、周囲の住環境に調和した良好な景観の形成を図ります。

佐竹台3丁目につきましては、減少部分1,620平方メートルと追加部分547平方メートルを合計しまして、1,073平方メートルの減少となります。

以上の変更を行うことによる、千里緑地全体面積の増減については、議案第4号の5ページをごらんください。

増加する面積は0.12ヘクタール、緑地を減少させる区域は0.11ヘクタールとなります。若干面積が増加することになりますが、都市計画の手続き上、面積はヘクタール表記の小数第1位までを表現するため、千里緑地全体の面積は58.8ヘクタールとなり、変更前後で表記面積の変更はありません。

最後に、法定手続きの経過についてご報告いたします。

近隣住民の方を含めた、市民の方に向けた説明会を、平成30年8月27日に千里ニュータウンプラザにて開催し、住民の方13名が参加されました。説明会においては道路の拡幅や工事等についての質問があり、担当部署より回答させていただきました。

都市計画法第17条に基づく縦覧につきましては、市民の方等に平成30年10月15日から10月29日まで縦覧に供し、意見を受け付けましたところ、1名の方が縦覧され、意見書の提出はございませんでした。

以上が、議案第4号「北部大阪都市計画緑地 第205-1号千里緑地の変更（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 はい、ありがとうございます。この4号議案につきましても、ポイントは5ページの新旧対照で把握していただければと思います。私もこれを見て5ページの一番右端のところ、細かい追加と削除、6ページ、7ページ、8ページという3カ所について行って、トータルとして0.12増加で減少を削って、歩行通路等をつくるというような形のところ、その面積が0.11、あれっと思ったのはその横、面積の新旧が58.8のままと聞いたわけですが、確かに小数点1桁ということでは

うと四捨五入の範囲内で増減の0.01は吸収されてしまうということですよと言われて、納得しました。こういうことで皆様方も6ページ、7ページ、8ページのこの図は4ページで言えば、いずれも一番下の右下のほうに位置するところ、ちょっとわかりにくいんですが、僕も位置関係がはっきりしなかったんですが、先ほど画面に映し出されたので、皆様方は場所把握はできたかと存じます。ということで、細かいながら千里緑地内の自然環境確保で住民その他、市民のレクリエーションの場ということで整備をし直して歩行通路をつくったり、一部植栽し直して、その他を入れるということで、こういう変更処理をしたいということで皆様方にお諮りするということのようです。

ご意見、ご質問をお出しいただければと存じます。いかがでしょう。

○B委員 7ページの参考資料ですが、これハッチングしているところが現状は6メートルの舗装道路と思うんですが、いいですかね。そうですね。これを舗装撤去するという解釈でいいんですか。

○吉田会長 追加と増加のちょっとこの7ページの図の説明。

○B委員 現状は今、舗装道路ですね。舗装されていますやん。

○吉田会長 ②ですか。はい、どうぞ。

○田中主査 今、委員がご指摘のところに関しましては、現状アスファルトの道路になっているんですけれども、この都市計画変更を経ました後にもう一度、再整備をいたしまして、また園路として、植栽も一部施しながら園路として一部整備をするという予定となっております。

○吉田会長 園路って何でした。

○田中主査 公園内の道です。

○B委員 ということは、完全に舗装を撤去して緑地帯にするという解釈でいいですか。舗装は撤去なんですかね。

○吉田会長 通路は確保ですか。

○田中主査 今、現状も人が通っておられるところもございますので一部分はもう一度、再舗装ということで、舗装もし直しながら一部植栽帯も整備をしていくという形になります。

○B委員 6メートルの幅員が小さくなるということですか。狭くなるということですか。

○田中主査 今、現状の通路よりは狭くはなるということです。

○B委員 ちょっと私が心配しているのは、この南北にバリカーありますね。バリカーが設置されていますけれども、ここはバイクがしょっちゅう横断する箇所なんです。公園で歩行者の安全確保と言いながら、その辺の解決も一緒にやっていただけたらなと思って、バイクが全く通れないような格好にしていただけたらありがたいんですけれども。

○吉田会長 それはいかがでしょう。対応可能でしょうか。

○B委員 公園にするのであれば、歩行者確保のために、安全確保のために。

○吉田会長 あるいは、その計画なのか。

○B委員 車は確かにバリカーで通れませんけれども、バイクはしょっちゅう、ここを横断する場所なんです。

○吉田会長 事務方いかがでしょう。どうぞ。

○真壁次長 今、ご指摘いただいた件については、我々も、もともと緑地と緑地に挟まれた歩行者専用の通路となってるということから、バイクの通行というのはもともと望ましくないというふうには考えておりますので、どこまで完全に閉鎖ということが、どこまでできるのか、狭くすればするほど人も通りにくくなるということですので、いろいろ、あと車椅子等々、いろんなことを配慮しながら考えていかなければいけないと思いますけれども、なるべくそういう方向も含めて今後の整備は検討したいと考えております。

○吉田会長 ということでよろしいでしょうか。

○B委員 はい、結構です。

○吉田会長 そんなようなこと、ご意見も出たということも受けとめていただければと思います。はい、ほかにどうぞ。

○A委員 今回の議案、これが変更後、道路の整備とかをこれは市がすることになるのですか。

○田中主査 この後、都市計画変更を経ました後に、市が事業を行うという形になります。

○A委員 そうしたら、その費用についても、もちろん今後の管理の費用についても市が負担していかなあかんということですか。

○柿本主幹 現在この道路と緑地は市の土地でございまして、維持管理費とか整備費用も今後予算要求して整備を行っていく予定でございまして。

○A委員 これも大阪府から市が移管を受けてるとということですか。全部。いつ全部受けた。

○田中主査 この緑地の移管に関しましては、平成9年に大阪府より吹田市に移管が行われております。

○A委員 そういうこと。

○吉田会長 既に。

○A委員 今まで駐車場にしていたところの部分については、駐車場とかの駐車料金は市に入ってたんですか。

○吉田会長 駐車場、駐輪場かな。

○A委員 駐車場。大阪府時代は駐車場だったということ。

○吉田会長 8ページについて駐車場を。はい、どうぞ。

○田中主査 委員ご指摘のこちらの前の図で3番のところに関しましては、もともと大阪府の住宅供給公社さんが駐車場として利用されていたところではあったんですけども、そこを利用は現在されておりませんでして、市のほうに受け継ぎ、用地とし

ではそのまま受け継ぎをされまして、現在に至っておると、そのまま未利用地という形で受け継ぎをしておるとい形になっています。

○A委員 わかりました。ちょっと確認したかったので結構です。

○吉田会長 緑化についての概算要求処理というのは、もう始めているのですか。次年度とか先送りですか。

○鳥越主査 道路室、鳥越です。来年度の予算要求をしております。

○吉田会長 そうですか。ということで対応可能だと。

○A委員 新年度予算で。

○鳥越主査 はい、財政部局のほうに要望しております。

○A委員 骨格やけど出すということやな。

○吉田会長 ここでご了解いただければ、さらにお墨つきをもらっているぞということで予算化。

○真壁次長 すみません、予算要求は土木部からさせていただいております。ただし、まだ予算について今審議、協議中ですので、今先ほど委員がご指摘いただきました骨格に乗るのか、もしくはそれ以降の再予算になるのかということについては、今後の調整かなというふうに考えています。我々としては、要求はさせていただいているということです。

○A委員 これ実計に今まで乗ってなかった新規の事業だから、それがこういう形ではんといきなり出てきて、ここで認めたから、もう継続事業という形で、だだっとなだれ込むような、そういうことはだめだよということだけ言っておきます。

○吉田会長 それはよろしいでしょうか。

○A委員 すみません。これも行政上のことで。

○吉田会長 そうしましたら、ご説明いただきましたような千里緑地内の一部変更ということで増減は大枠としてはないということですが、3カ所について修正をしたいというお諮りに対して審議会は是とするということでご了承いただけたものとさせて

いただいてよろしいでしょうか。

(「はい」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、次の5号案件。これ見出しでお気づきのよう、大阪大学地区の地区計画の決定です。ご承知のように、吹田キャンパスを阪大がお持ちでして、茨木のほうにもつながっているわけですが、その案件、そういった関連についてのご承認をいただきたいという諮問でして、前回、関西大学問題について、私が退席したことにも連動してですが、職務代行者として澤木委員がおられて、澤木先生が阪大の教員ということで、ご退席いただいたほうがいいのかと前例に則してということでもあるんですが、いかがでしょうか。居てはったらいいと強いご意見も出ておりますが、ほかにやはりという方おられませんか。

○A委員 現状とかを聞きやすいし、どうなんでしょうか。

○吉田会長 私は退席しましたが、澤木委員には残っていただくということでよろしいでしょうか。ご異議ございませんか。では早速、事務のほう説明をお願いいたします。

○田中主査 続きまして諮問させていただきます。議案第5号「北部大阪都市計画地区計画（大阪大学地区）の決定（吹田市決定）」をご説明いたします。失礼ですが、座ってご説明させていただきます。

それでは議案書にてご説明しますので、お手元の議案書の議案第5号5ページをごらんください。なお、スクリーンの左上にお示ししております数字は、議案書の該当ページになります。こちらが大阪大学の位置図でございます。万博公園の北側に位置している、この着色している区域が、大阪大学吹田キャンパスの位置でございます。こちらは詳細の位置図でございます。大阪大学の約100ヘクタールの敷地は、吹田市・茨木市の2市にまたがり、箕面市にも隣接しています。今回諮問させていただく地区計画は、吹田市・茨木市の2市にまたがった敷地を持つ大阪大学吹田キャンパス

全体に対して策定いたしますが、吹田市域部分は吹田市の都市計画審議会に、茨木市域部分は茨木市の都市計画審議会にそれぞれ諮問をさせていただきます。

続きまして、都市計画の決定理由についてご説明いたします。

前方のスクリーンをごらんください。議案書は、議案第5号の4ページになります。本地区は、北摂山系を背景とした千里丘陵の中に位置し、大学の学術研究施設や附属病院などが立地している地区であります。また、地区内は外周部に現存する樹林地を初め、地区内の街路樹や緑地など、豊かなみどりを有しています。現存する豊かなみどりやオープンスペースを維持保全し、地域に開かれた歩行者空間の確保など、本地区の魅力の維持、向上を図りながら、土地の高度利用や建築物の集約化により、大学に求められる学術・研究、医療環境が確保される建築物等の形態制限を総合的に規制誘導し、大学の立地を生かしたまちづくりを進めるため、本案のとおり地区計画を決定するものであります。

こちらにお示ししておりますのは、「大阪大学地区地区計画」の吹田市域の法定の計画書の概要でございます。議案書は議案第5号の1ページから2ページとなります。議案書議案第5号の1ページは、表の上より「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、この「目標」を実現するために、3つの方針を掲げており、土地利用の方針は議案第5号の1ページに、地区施設の整備方針、建築物等の整備方針は議案第5号の2ページに記載をしております。

続いて、こちらが計画図でございます。議案書は議案第5号の6ページとなります。赤で囲まれた区域が、今回諮問させていただく吹田市域側の区域でございます。具体的な位置で言いますと、吹田市山田丘及び千里万博公園地内であり、区域の面積は約77ヘクタールとなっております。

続きまして、現地の写真を幾つかご紹介したいと思います。まずこちらが、航空写真でございます。スクリーンで赤色の線で囲まれているところが、大阪大学地区地区計画の範囲でございます。地区の周辺には万博公園、千里北公園などの公園や、大阪

モノレールの阪大病院前駅があります。

続きまして、地区周辺の様子を撮った写真を数枚ご紹介いたします。写真内に赤線で示しておりますのが、本地区計画のおおよその区域となっております。

こちらは、地区の南東部を撮影したものです。写真右側奥に万博外周道路があり、左側が本地区となります。こちらは、地区の南東部から北側へ向かっての写真です。写真中央部にある大阪モノレールの左側が本地区となります。

続きまして、こちらは、地区の西側を撮影したものです。写真上側が本地区となります。道路沿いに緩衝帯となる樹林地が広がっています。こちらは地区の北側より箕面市側へ向かって撮影したものです。写真奥側は箕面市となりまして、大学敷地より地盤面が高いことがおわかりいただけると思います。

それでは、地区整備計画の具体的な内容について、ご説明させていただきます。なお、本地区計画区域は2市にまたがっておりますので、本日は参考資料として、茨木市域を含めた大阪大学地区全体の計画図を机上配布させていただいております。こちらの折り畳んだA3の資料となっております。そのお配りさせてもらった資料とともにスクリーンをあわせてごらんください。

まず、「地区施設の配置と規模」についてです。地区施設の整備の方針にもあったように、地域に開かれた魅力的な歩行者空間の形成を図るため、大学の骨格動線に沿って、両側に幅員2メートル以上の歩道を地区施設として指定します。

こちらが地区施設のイメージです。現状、骨格動線の両側には2メートル以上の歩道がおおむね整備されている状況となっております。こちらを地区施設として指定することで、将来にわたり地域に開かれた魅力的な歩行者空間の形成を図ります。既にこちらに2メートル以上のものが整備を現状されております。

次に、「建蔽率の最高限度」についてです。敷地内に緑地や空間を確保するため、建築物の建蔽率の最高限度を定めることとします。建蔽率の最高限度につきましては10分の3つまり30%とします。

次に「壁面の位置の制限」についてです。地域に開かれた魅力的な歩行者空間やオープンスペースの形成を図るため、壁面の位置の制限を定めることとします。前方スライド及び全体計画図の黄色で囲まれている部分については、車路の中心から6メートル、黒色で囲まれている部分については、車路の中心から8メートル、黄緑色で囲まれている部分については、車路の中心から9メートル、青色で囲まれている部分については、車路の中心から11メートル後退することとします。

こちらは断面のイメージとなります。骨格動線からの後退のほかに、周辺的环境に配慮するため、敷地境界線より10メートル後退することとします。

こちらは壁面後退のイメージになります。こちらの写真は代表的な骨格動線の『壁面の位置の制限』のイメージをお示ししております。

前方スライドのオレンジの矢印で記載しているものは、車路の中心からの後退距離であり、それぞれ、骨格動線に沿って6から11メートル壁面を控えることとしています。

この車路は現況幅員にバラつきがありますので、複数の後退距離が表記されていますが、前方スライドの黄色の線のとおり、後退の基本的な考え方は、骨格動線の車路の端から3メートル、5メートル、7メートル後退することとしております。

次に、「建築物等の高さの最高限度」についてです。濃い緑で表示されている、敷地周囲及び里山部分については、緑化保全地区として既存の緑地を保存する地区となり、高さ制限は10メートルとなります。黄緑で表示されている、学術研究地区A地区は周辺の低層住宅に配慮し、高さを抑える地区となり、高さ制限は25メートルとなります。黄色、ピンクで表示されている、学術研究地区B地区・C地区については、学術研究施設等の充実を図るとともに、地域に開かれた歩行者空間やオープンスペースの形成を図る地区となり、高さ制限はそれぞれ43メートル、45メートルとなります。青色で表示されている、医療学術研究地区は、医療・学術・研究環境の充実を図るため、集約的な立地誘導を図る地区となり、高さ制限は45メートル+1.

25Lとなります。Lとは外壁後退の距離であり、外壁後退距離に応じて高さの最高限度が決まることとなります。こちらは、高さの断面イメージであり、周辺の環境に配慮し敷地境界に近づくほど、建築物の高さが抑えられています。

次に「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」です。建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周辺のまちなみとの調和を図るものとし、敷際については、緑化に努めなければならないこととします。

最後に「緑化率の最低限度」及び「現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限」です。緑化率の最低限度は25%とし、茨木市域を含めた大学キャンパス全体で緑化率25%を確保していただくとともに、網掛けされた箇所は、現存する樹林地、草地等を保存することで、みどり豊かな空間となるよう誘導します。

次に、吹田市、茨木市、箕面市の地域住民の方を対象に地区計画についての説明会を行いましたので、ご報告させていただきます。平成30年8月30日19時より大阪大学内の银杏会館にて説明会を開催し、参加人数は21人でした。

最後に、法定手続き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きに関する条例」に基づき、利害関係者に対し、平成30年9月18日から10月2日まで縦覧を行い、10月9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、市民の方等を対象に平成30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「北部大阪都市計画地区計画（大阪大学地区）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。これもまた新旧と言いたいところですが、こ

これは新たな決定を求められてるという理解でよろしいですね。阪大吹田キャンパスと通称言わせていただいている千里丘陵の中に位置する、阪大スペース、キャンパスですね。そこで建物等をいろいろ大きく建て替え、その他をしたいというご意向をお持ちということで、阪大としては吹田市及び4分の1、3分の1弱ですか、茨木のほうにもかかっているということで、茨木市役所のほうとも連携を取りまして3者との協議、この間ほぼつまって吹田地域については、本日お諮りするような形の地区計画としての阪大地区について、1ページ、2ページ、3ページというような、言うなれば縛りをこの阪大吹田キャンパスの建て替え、その他についてかけさせていただくことになる、するという事について審議会としてゴーサインをいただけるかという諮問を受けてるとお受けとめください。当然近隣には吹田市民が居住しているということで、阪大の中の通路というようなところ、さらには緑というようなのも共有させていただきたいということで、いろんな縛りをかけさせていただくと、阪大のほうもそれで結構ですと言ってくださっているということのようです。委員の皆様方のほうからご意見、お質問をお出しただければと存じます。いかがでしょう、この5号議案、1ページ以下から3ページ、かなり細かく目標設定した上で1ページ、土地利用の方針をこう打ち出し、地区施設の整備方針やら、建築物、これが重要でしょうが、整備方針を打ち出して、具体的に地区を5つに分けて、それぞれの建物の縛り等、こういうことではいかがか、わかりましたと阪大に言っていたらいいと思います。いかがでしょう。

○A委員 建蔽率の最高限度が10分の3、30%なんですけれども、今の現状は何%。

○田中主査 現状、地区計画がかかる前の建蔽率に関しまして60%となっております。それを30%にするという形になっております。

○吉田会長 建蔽率の縛りはかなり厳しいですね。

○A委員 そうじゃなくって今の現状で。

○檀野主幹 今現状 21%が現在建っている建物の建蔽率になります。

○A委員 いろいろ建物があるやにこう見えるんですけども、これ全部入れても 21%。

○檀野主幹 そのとおりでございます。

○A委員 これが緑比率も 25%と言うことですがけれども、これはここにある緑化保全地区であったり、保全緑地地区であったりという、そういったものも全部入れての上での 25%とされるのか、学術研究地区Cだったらピンク色ですよ。ピンク色だったらピンク色の中で、青色だったら青色の地区の中で 25%ということなんですか。

○田中主査 これに関しましては、阪大の敷地全て茨木市域も含めて、全ての中で 25%という形での制限ということで考えています。

○A委員 今、既に何%になっているんですか。

○檀野主幹 今、大学側の概算になりますけれども、30%弱、約 29%ほどと概算として出ています。それはちょっと前後する可能性があります、そういうように伺っております。

○A委員 保全緑地と緑化保全地区というのは、これからも緑化のままということですよ。それが今現在 29%あるということですか。

○檀野主幹 今、お示ししている議案のほうに示されている保全緑地以外にも実際には緑地がありまして、それらを含めた形での緑化率が 29%ということでございます。

○A委員 そしたら、学術研究地区Aとされているところ、25メートルまでは建てられるよというところは、今、緑地のところは結構多いですよ。それも入れての 29%ということですか。

○檀野主幹 そのとおりでございます。

○A委員 減ることはあるか。

○吉田会長 わずかながらでしょうかね。

○A委員 純然たる吹田地域だけの緑比率はどうなんですか。

○檀野主幹 市域におかれた数字としましては、今回の議案の図面のほうをごらんいただきましても、ある程度おわかりいただけるかと思うんですけれども、茨木市のほうがやはり多くて、茨木市のほうで50%程度、吹田市のほうで20%程度だったというふうに伺っております。

○吉田会長 よろしいでしょうか。

○A委員 吹田市域内は増やすということを考えておられるということで理解していいですか。

○吉田会長 外周部分を広げるということのようですよね。黄緑色。

○檀野主幹 緑のほうを増やすというよりは、現状ある緑を将来にわたって維持、守っていかうというような趣旨でございます。

○A委員 現状ある緑を保った状態で茨木市域部分を除き、吹田市域だけでどれぐらいの緑比率になるのですか。

○吉田会長 数字はわかっていますか。

○檀野主幹 吹田市域だけで言いますと、こちらも概算の数値にはなりますが、約23%となります。

○A委員 そしたら、先ほど言った学術研究地区Aのところは、建物とか建って今の緑地部分が減ることになったら、この25%を下回る、今でも下回っているんですけれども、もっと下回っていくことになってしまうと思うんですけれども、どうですか。

○檀野主幹 現状では敷地全体としては、今回の保全する緑地以外の緑地も含めまして29%ほどございますので、仮に薄い緑の学術研究地区A地区のところは建物が建ったとしても25%下回るものではないというふうに理解しております。

○A委員 さっき私が聞いたのは吹田市域内だけでということですか。要はですけど、先ほど言っている学術研究地区Aもほとんど吹田市域内なんですよ。だから、保全緑地の地区というのも大半が、大半というか半分以上は茨木やなというのは見てわかる。茨木のほうが多いなというのは見てもわかるんですけれども。だから結局、学術研究

地区Aのほうは今緑地になっているようなところも、今後25メートル建てられるということになっていくわけやから、緑地が減っていくという可能性は大なわけですね。

○吉田会長 大なんですか。

○檀野主幹 学術研究地区Aのエリアにつきましては、緑地があるエリアもありますし、現状建物があるエリア、また駐車場なんかのエリアもあろうかと思えますけれども、仮に緑を減らして建物を仮に建てたとしても、今回地区計画で定める敷地全体での25%は守っていただく形で保全していただくというふうに考えております。

○A委員 今29%なんで、あと4%減っても守っていただけることになるんですけども、だから私が言っているのは茨木のほうは関係ないです。吹田のほうではどうなんですかということです。吹田の市域内だけやったら。

○大椋参事 都市計画室の大椋です。今、委員のおっしゃっている学術研究地区A地区で吹田市域にほとんどあります。今この色で薄黄緑色で塗ってあるところと、濃い緑になっているところがあるんですけども、その濃い緑のところは実際今現地、樹林保全保存緑地ですね。緑があるところ、ここはしっかり守っていきましょうという内容になっています。薄い黄緑になっているところは、実際は土地利用されたりしているところで建物が建っているところもあります。ここについては、高さを制限、通常の今の高度地区の規定であれば45メートルまで建てられるところなんですけれども、そこを25メートルとするエリアで設定しています。なので緑地につきましては、この今の濃い緑のところ、茨木市も合わせて、ぎりぎり29%ありますので、ここを減らしていくということは大学さんのほうも考えていらっしゃらないというふうに聞いていますので、ここがなくなっていくことには考えていないです。

○A委員 例えば、新たな建物を建築します。確認申請を出す場合の全体の敷地面積とか建てる面積とかというのが、ピンクはピンクの中でいくのか、どう言ったらいいの、普通の建物ならここいっぱい建ちますよね。その研究棟とかいっぱいあると思う

んですけれども、だからその土地の中での、どういう形でのこの建蔽の最高限度であったりとか、緑比率の最低限度であったりというのもわかりにくい。確認申請はどのような段階で出てくるのかなと将来。例えば、今回も高さ制限45ちょっと超えてる建物もあるというのも聞いているんですけれども、既存不適格になっていくわけですよ。何棟かあるとは聞いているんですけれども、将来それは建てかえるときはお下げになるでしょう。ただその後も建てかえるときに、一遍に全部を建てかえるわけじゃないやろから、1棟ずつになっていくときに、だから確認申請が出ました。そういうときにどういう形の審査というか、チェックというか確認ができるのかなというみたいなものも。大き過ぎてわからない。

○吉田会長 どうぞ、お願いします。確認申請。

○檀野主幹 まず、確認申請の申請なんですけれども、今回の大阪大学吹田キャンパスが吹田市と茨木市の2市にまたがっている状況であります。2市にまたがっているのではあるんですけれども、敷地の過半を占めるほうが吹田市になりまして、確認申請自体は茨木市域の大阪大学吹田キャンパスも含めて、吹田市のほうに提出されるというのがまず1点となります。その上で、その茨木市域も含めた大阪大学吹田キャンパスの確認申請が出た際には、その敷地全体での建築面積から出る建蔽率と緑化率を計算するという形になります。以上でございます。

○A委員 だから今全体での建築面積21%と言われましたけれど、今21%分しか建物は建ってないということ。この敷地の中で。

○檀野主幹 そのとおりでございます。

○A委員 もっとあるように見えて仕方ないんですけれども。

○吉田会長 よろしいですか。

○C委員 キャンパス全体が1つの敷地と認定されちゃうんです。中に道が走ってるんですけれども、これは敷地内通路なので、これも被建蔽地の面積に入ってくるんです。一般の市街地的に見ると、道路も除いて建物が建ってる街区の中で、建物の比率

って見るので、そうすると普通の柵と同じような感じなんですけれども、この敷地って全部の1つの敷地なので通路、通路というか道路の部分も緑とか庭と同じように被建蔽面積に入ってくるんです。だからその分で見た目の建蔽率と実建蔽率の数字でいうと違いが印象ではあると思います。

○A委員 どう見てもこの敷地の中で建物は2割ちょっとしか建っていないようには見えませんもんね。

○C委員 実際はそうなんですよ。建物と地面に色を塗ってしまうと、その地面のほうに道路がいっぱい走ってたりとかしているのです。

○吉田会長 よろしいでしょうか。

○A委員 私、行ってますからね。いつも歯学部とあれとは。

○吉田会長 茨木市のほうの関係、向こうは向こうで審議会をにかけていくらしいですが、およそ、こちらのほうが大きいわけで、こちらのゴーサインをいただかないことには動きがとれないようなところもやや聞いております。審議会として、これをご了承いただきたくご提案申し上げるところですが、いかがでしょう。

(「はい」という声あり)

○吉田会長 よろしいでしょうか。ありがとうございます。ご了承いただいたものとして進めさせていただきます。

続きまして6号、千里ニュータウンのこちらは変更です。事務のほう、ご説明お願いします。

○田中主査 それでは、続きまして議案第6号「北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更（吹田市決定）」について、ご説明をさせていただきます。失礼ですが、座ってご説明させていただきます。

それでは、議案書に沿ってご説明しますので、お手元の議案書の議案第6号の1ページから3ページをごらんください。なお、スクリーンの左上にお示ししています数字は、議案書の該当ページになります。こちらにお示ししていますのは、「千里ニュー

続いて、計画図でございます。議案第6号の10ページをごらんください。前方のスクリーンでは千里南公園の北側に位置する丸で囲っているこちらが、今回追加する地区でございます。また、計画図などに使用している地形図が古いため、それを補う参考資料といたしまして、現状の位置図を机上に配布させていただいております。議案第6号参考資料をごらんください。網掛けをしている箇所が、今回整備計画を追加する区域でございます。なお、この資料は、審議会終了後に回収させていただきますので、審議会終了後は机上に置いてお帰りください。今回、地区整備計画を追加いたします、津雲台3丁目(2)の概要についてご説明いたします。前方のスクリーンをごらんください。議案書は6ページとなります。

- ・地区の名称は、「中高層住宅地区（津雲台3丁目(2)）」

- ・地区の面積は、約0.9ヘクタール

でございます。今回は大阪府住宅供給公社により分譲された団地の建て替えに伴う、地区整備計画の追加でございます。

続きまして、現地の写真を幾つかご紹介したいと思います。まずこちらが、航空写真でございます。スクリーンで赤色の線で囲まれているところが、今回地区整備計画を定めようとする津雲台3丁目(2)の範囲でございます。地区の東側には、既に整備計画が定められた、津雲台3丁目(1)地区が立地し、南側には千里南公園があり、東側に阪急千里線が通っております。

続きまして、地区の様子を撮った写真を数枚ご紹介いたします。まずは、地区の南西側から北東側に向かったの写真でございます。写真手前の仮囲いで囲まれている部分が今回整備計画を追加する地区でございます。

続きまして、地区の南東側から北側に向かったの写真でございます。写真左側が整備計画を追加する地区、その右側は、既に地区整備計画を策定済みの地区でございます。

続きまして、地区の西側から東側に向かったの写真でございます。写真手前側が、

地区整備計画を追加する地区でございます。それでは、地区整備計画の具体的な内容について、ご説明させていただきます。お手元の議案書の方は、6ページから7ページをごらんください。説明につきましては、スクリーンを中心にご説明いたしますので、前方のスクリーンをごらんください。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、それ以外は制限するものです。

次に、「壁面の位置の制限」としましては、敷地境界から3メートル以上を後退することとします。

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

次に、「建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限」については周辺のまちなみとの調和を図るものとし、敷地については、緑化に努めなければならないこととします。以上が、津雲台3丁目(2)に関する概要でございます。

続きまして、法定手続き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きに関する条例」に基づき、利害関係者に対し、平成30年9月28日から10月12日まで縦覧を行い、10月19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、市民等に平成30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人で、意見書の提出はございませんでした。

以上が、議案第6号「北部大阪都市計画地区計画(千里ニュータウン地区)の変更(吹田市決定)」についての説明でございます。どうかよろしくご審議賜りまして、ご承認いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

○吉田会長　ご説明いただきましたように、この6号議案は地区計画、千里ニュータウン地区の地区計画を変更したいと。具体的には津雲台3丁目の(2)という形の地

域について追加を、中高層住宅地区指定をしたい、そういう追加をしたいという諮問内容ということになります。具体的に11ページのこの地図、詳細計画図。太線で囲まれた11ページのこの地域。府営住宅があった、それが老朽化して建てかえを要するというので今回吹田市の地区計画、千里ニュータウンの地区計画の中にここを追加で入れて縛りかけるといふご提案ということになります。6ページ、7ページのような3枠組み、用途制限、壁面制限等を中高層住宅地区という形にして縛るといふことの提案です。ご質問、ご意見お出しください。いかがでしょう。すぐその横、11ページのこの図は古いぞというようなご指摘も受けそうだということ、現況図出していただきましたが、これは何かやっぱり著作権があるので、お持ち帰りいただくとまずいらしいってことを事前に伺いました。今、新たにプレミストというふうなマンションが既にこの右側には建っていると。似たようなものがここにまた建つことが予測されると。その限りでこういう縛りを津雲台（2）という形でかけるといふ中高層住宅地区縛りにかけたいということなんです。

○A委員 実はこれは、昨年5月に請願が出てまして、今おっしゃられた新しく建ったプレミスト南千里の建てかえのときに、今回申請出ているいわゆる千里津雲台A分譲住宅の皆さんからいろいろと意見が出て、その意見を受けてこのプレミスト南千里パークブリーゼは地区計画をつくった。その地区計画が津雲台3丁目（1）になるんですね。もちろん自分たちが言っていてそういったものも取り入れて地区計画が当時（1）がつくられたんでしょう。となると言ったらご本人たちももちろんつくるといふのが道理かなってというところで、今回地区計画をつくられたというふうに推察はするんですけど、結局津雲台3丁目（1）と今回の（2）というのと同じような形の内容になってるんですか。その確認をしたいんです。

○吉田会長 はい、どうぞ。同じでしょうね。違うわ。あれ。津雲台3丁目は同じ中高層住宅地区ですね。5ページの上から2段目が（1）ですね。同じ縛りという理解でよろしいんじゃないですか。

○A委員 同じ縛りやね。

○檀野主幹 基本的にニュータウンの中のゾーニングとしては中高層住宅地区として同じでございます。3丁目の(1)のほうとの違いといいますのは、(1)のほうは1ヘクタール1万平米を超える敷地を含んだ土地でありますので、1万平米を超えた建物に対して、例えば建蔽率が50%以下に下さいというようなものが含まれていたり、面積によっても違いは出ているというところでございます。今回の津雲台3丁目の(2)のほうは敷地面積が1万平米以下の7千数百平米ですので、そういったところの土地利用の違いというのが出ております。以上でございます。

○A委員 請願されてたときの内容とかはもちろんクリアになってると考えていいんですか。

○吉田会長 いかがですか。

○檀野主幹 請願された際の大きなポイントといいますか、請願内容につきましては一つはこちらのほうは千里ニュータウンの中にあるので、千里ニュータウンのまちづくり指針や千里ニュータウン全体にかけられておりますのは千里ニュータウンの地区計画を尊重した計画として下さいというような内容でありましたり、あとは敷地内に緑地や空地を確保して下さいという内容。またあと、自走式の駐車場をつくられる場合については騒音や排ガスなどについても配慮いただきたいというような内容が請願の主な内容だったと考えております。その点については要求されてる側の内容に100%答えられてるかどうかというのはありますが、ニュータウンのまちづくり指針や地区計画を尊重するという意味では一つ今回の地区整備計画の追加というのが一つ答えになるのかなというふうに考えております。あと、緑地や空地を確保という点につきましても、緑化の努力義務でありましたり、今回の地区計画におきましても壁面の位置の制限、一定加えることで対応というのは働きかけてと考えております。その他、駐車場に関する話につきましても開発協議の中におきまして、事業者側への配慮を求める指導を役所のほうからもしまして、事業者としては一定、駐車場の舗装な

んかも余り音が大きくなならないような舗装にするだとか目隠し、音が伝わらないようにフェンスを高くするだとかという対応をするとともに、ソフト面の話では管理規約のほうに周辺は騒音が起こらないようにということで管理規約にも明示するというような答えをいただけるというふうに伺っております、という状況でございます。

○A委員 先に建てた側のほうはいろいろ言われたことも含めて、例えばですけども、防災用の専用通路を設けたり、公共の広場も2カ所、410、480おおむね900平米ぐらいは設けたりみたいなことをなさったわけなんですよ。そういうことをするように求めてはった側の人が今回建てる時になって、どうなんですかね。要は、このときも周辺の環境に配慮して調和をということで求めておられた。反対にこれが今求められている側になっているところなんですね。だから求めたことに対して求められる側になってという部分があるんですけど、その当たりのなもので隣接の調和が大事ですから、自分ら言ってこっちやってるのに、こっち言ったらそっちやってへんやんみたいな、何かそういうことになる今後の調和的なもの問題が出てくるんじゃないかないうそういう心配もあるんですけど、そういうところがある意味、行政指導できっちりとお互い配慮し合っていていただいて調和できるっていうのが基本。そのための地区計画であるんじゃないかなと思うんで。そのあたりどこまできっちり調和できているんですか。

○吉田会長 それって答えられるんですかね。

○梶崎参事 今委員ご指摘ありましたようにA分譲の建てかえに当たりまして、隣のプレミストさんのほうからお願いいただいてその内容について行政も調整に入ったということは事実でございます。ただ、プレミストさんが解釈をされてる中で、定めた地区計画とかが、A分譲の方のご要望という部分でないところがございます。それは当該地の売却の条件につけられているものであるとか、住区再生プランに位置づけられた広場の設置でありますとか、また当該プレミストさんはOPHさんと一緒に開発されてますので、全体の中でのプレイロットと広場の設置をされておりますので、その

辺ではちょっとご解釈のところと齟齬がございます、その辺をご説明させていただきまして、申し立ての方と新たに建てられるA分譲側の方との話というのは一定円満には進んでいただけたものというふうに考えております。以上です。

○A委員 いや、過去の経緯経過も知っててわかってて、今回こういう審議案件が出てきて、それをよしとするっていうのが反対によしとしていいのかどうかっていうところの確認だけちょっとできないとやっぱりよしとしにくい部分も出てきますよね。

○吉田会長 いや、それは難しいでしょ。具体的には。どういう業者がどう入って、どこまで行政側の項目が出てたのか、それ請願っていうのを全部聞く必要は必ずしもないっていう問題もありますけど、とにかく、既に指定を受けている津雲台3丁目と文字どおり隣り合わせの地域で近隣住民というか旧住民ですか。そういう方々から請願が出てるっていうようなことをご承知の上のことだと思います。確かに、平米数が違うというか1ヘクタールを隣は超えてるけど、こっちは切っているっていうふうなことで縛りがまたちょっと違うというような問題もあったりするようですが、吹田市としては当然中高層住宅地区として地区追加、この地区を追加するという事で隣等々のあるいは住民等々のあるいは旧住民等々の意見も相応に聞きながら、やっていってもらおうと。しかし、市としてはこういう中高層住宅地区として指定してしかるべく縛るということでご了承いただきたくご提案いただいているということですので、私としては是ということにさせていただければと思うんですが。

○A委員 一言意見いいですか。正直このところをまた一斉に建てかえるっていうような、なくての話し合いの中での、それがよくまとまらしたんはすごいなとか思うんですけど、やっぱりそういう努力を重ねておられる中で今後のまちの将来的なものも含めての大事なものは調和だと。そのあたりを損なうことのないようにしっかりとさせていただきたいと。それは意見としてきっちり議事録のほうに残していただきたいと思います。

○吉田会長 そういう意見があったということは留めていただければと私としても思

います。よろしいでしょうか。そうしましたら、この6号につきましても、ご了承は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す。

議案としてご審議いただく最後、7号です。景観まちづくり計画についてのこの景観形成基準変更。この諮問をいただいております。事務のほうから資料、説明お願いいたします。

○隅田主査 それでは、議案第7号、吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準の変更についてご説明させていただきます。座って説明させていただきます。

初めに、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律が異なり、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指定をする際には、地区に必要な歩道や広場の位置づけや建物の用途や規模については地区計画で定め、通りに面する部分の植栽や設え、建物の外観のデザインや色味といった部分は景観形成基準に盛り込むように役割分担をしております。策定手続きにつきましては、景観形成基準は景観法に基づき本審議会の意見を聴くという手続きに加え、景観まちづくり条例に基づき、本審議会の前に景観まちづくり審議会の意見も聴くこととなっております。なお、景観まちづくり審議会は先日11月15日に開催し、変更内容についてご承認をいただいております。本日の景観形成基準の変更内容でございますが、2つございまして、一つ目に景観法第8条第2項第2号の良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項に、『内本町・南高浜町周辺のまちなみガイドライン』を追記するものです。

2つ目に景観形成地区の指定でございまして、千里丘北地区と円山町地区の指定となっております。両地区ともに民間開発により大規模な土地利用の転換が図られることから、今後良好な住宅地としての景観を形成していく必要がある地域と認められるため景観形成地区の指定を行うものでございます。千里丘北地区につきましては、平

成24年度に、地区の指定を既に行っておりますが、一部基準を定めていない部分について基準を追加するものでございます。この千里丘北地区と円山町地区に関しましては、先月10月1日に開催しました当審議会において、地区計画の指定について審議され、既に告示されております。本日スライドを使用してお説明させていただきますが、議案書、左右隅のページ番号をスライド右上に表示しておりますので、ご参照ください。議案書の8ページ、9ページでございます。行為の制限の変更箇所はアンダーラインを入れております箇所でございます。今回は、注意書き部分の、**景観誘導**基準における「ガイドラインや方針」に、平成30年6月に作成いたしました『内本町・南高浜町周辺のまちなみガイドライン』を追記いたします。また、それに伴い、『平成21年4月1日現在』という文言を削除いたします。内本町・南高浜町周辺のまちなみガイドラインに関しましては、本日、参考でお手元にお配りさせていただきます。

続きまして、2つ目の変更、景観形成地区の指定についてご説明させていただきます。議案書は16ページでございます。まず、千里丘北地区についてでございます。位置につきましては、千里丘北及び千里丘中地内となり、ミリカヒルズとして、開発がなされた場所でございます。北側に吹田東高校、千里丘中学校、さらに北側には大阪モノレールが走っております。面積は12.2ヘクタールでございます。平成24年度に地区の指定と、A地区、B地区、C地区について基準を定めています。今回は、D地区について、基準を追加するものです。土地利用につきましては、10月1日の当審議会でご審議いただきました、地区計画の説明と重なる部分がございますが、簡単に説明させていただきます。A地区には神社と緑地、B地区は千里丘北小学校、中央C地区が約1,200戸の共同住宅となっております。D地区は、ピンクの網掛け部分になります。こちらは、D地区を拡大したものです。今回基準を追加するD地区は、現在、保育園・フィットネス・店舗・モデルルームの用途に使用されております。共同住宅部分に関しましては現在建設中でございます。地区の写真でござい

ます。こちらの写真、道路左側がC地区、右側がD地区でございます。既に基準が定められ、共同住宅が建っているC地区は、建物は道路から控えて建設されており、前面には植樹帯が設けられ、圧迫感が低減されております。こちらは、D地区西側の法面の緑地でございます。

引き続き、議案書16ページをごらんください。地区の基本目標、基本方針は平成24年度に既に定められたものでございまして、基本目標は「丘陵地の千里丘らしい景観をまもり、はぐくみ、次代につなぐ。」基本方針は「緑をまもり、つくり、はぐくむ。」、「なだらかな丘陵の景観をまもり、つくり、はぐくむ。」となっております。

続きまして、議案書21ページでございます。

千里丘北地区のAからC地区の基準は既に策定されておりますので、今回はD地区の説明となります。また、会議の時間の都合上、詳細の基準内容は省略させていただきますのでご了承いただきますようお願いいたします。千里丘北地区のD地区は、店舗や保育所等がある地区でございますが、基準の内容は、南側に隣接する共同住宅の地区であるC地区と同等の内容となっております。また、既存樹木をできるだけ残す、活かす、移植する、また緑化を図るための空間の確保など、緑化に関する基準が多いことも特徴でございます。議案書21ページ、22ページのD地区の基準の表の左側の項目にありますように、建築物に関しては、1全体計画・配置等、2屋根の形態意匠及び素材、3形態意匠及び素材、4敷際、5駐車場・駐輪場、6ごみ置き場・付帯施設等、7植栽の7項目について基準を設けております。また、工作物、開発行為、造成計画についても基準を定めております。基準内容に関しましては、先日11月15日に開催しました、景観まちづくり審議会にてご承認をいただいておりますが、景観審議会の中で、D地区の特性についても明記すべきとのご意見をいただきましたので、一部追記をしております。追記部分は、議案書21ページ、表の3形態意匠及び素材の中の(4)の『住宅、店舗・事務所等の建築用途にかかわらず、』を追記いた

しました。D地区にはC地区と違い、店舗や保育所がありますが、住宅地と同様に落ち着いたまちなみを形成する配色とするという特性を明記いたしました。以上が、千里丘北地区D地区の説明でございます。

次に円山町地区についてご説明させていただきます。議案書は23ページでございます。対象地の位置は円山町地内となっております。区域につきましては、図のとおりで、北は名神高速道路、南東に垂水の杜の緑地、南西と北東は既成住宅地、東は昨年戸建ての開発が行われた場所でございます。面積は7.9ヘクタールでございます。こちらは、円山町地区の土地利用計画図でございます。地区全体として、戸建てが約300戸、赤い枠で囲った部分が、公園や緑地、緑のラインで示したところは、歩行者専用道及び自転車歩行者専用道でございます。また、地区内中央を南北に走る道路は幅員9メートルで、2.5メートル中央分離帯の中に高木による並木が形成される予定です。こちらは地区の東側からの写真です。赤いラインより手前が景観形成地区の範囲です。奥に見えますのが、垂水の杜の緑地でございます。名神高速道路側からの写真です。赤いラインより右側が、景観形成地区の範囲で、名神沿いの法面横には公園ができる計画となっております。

引き続き議案書23ページでございます。対象地とその周辺は風致地区に入っており、周辺のまちなみは植栽豊で、敷地にゆとりがあることを踏まえ、目標と方針を定めております。『オ』基本目標は、落ち着きや安らぎのある、潤い豊で良好な住宅地景観をはぐくむ。緑豊かな風格のある住宅地景観をまもりはぐくむ。としており、『カ』基本方針としましたは、みどり豊かで落ち着きのある住宅地景観をまもり、はぐくむ。地域にとけこむ新しいまちなみの創出。としております。

引き続き、議案書23ページでございます。基準内容に関しましては市内の他の戸建ての景観形成地区と同等の内容となっております。表左側にありますように、建築物としまして、1全体計画、2屋根の形態意匠及び素材、3外壁の形態意匠及び素材、24ページに移りまして、4敷際、5植栽の5項目を定めております。円山町地区は

風致地区であることを踏まえ、他の戸建ての景観形成地区にはない『植栽』の項目を設けております。工作物に関しましても、擁壁について基準を設けております。住居系の地域の全市的な景観の届出対象となる規模は、建築物では高さ10メートルを超えかつ建築面積が300㎡を超えるものとなっておりますので、一般的な戸建て住宅は景観の届出対象にはなっておりませんが、景観形成地区の指定をすることで、規模にかかわらず景観の届出が必要となり、この円山町地区に関しましても個別の景観協議を行っていただくこととなります。以上で、円山町地区の説明を終わります。

パブリックコメントの報告でございます。平成30年10月1日から10月30日まで、30日間パブリックコメントを実施し、意見提出は0件でございました。

以上が議案第7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の内容でございます。ご審議いただきますよう、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。この第7号議案は今説明受けましたように幾つかの変更を認めいただきたいというものです。まず最初は、9ページでいいのかな。ちゃんと把握してなかったんですが内本町・南高浜町周辺のまちなみガイドラインなるものが本年6月に策定されたということで、都計審としても都市計画法関連で景観法にも関連する市の景観まちづくり計画のこの文書上、これを書き込む必要があるというので9ページ、この良好な景観の形成ための行為制限っていう記述のところに策定されたばかりのこれをやはり書き込もうということ、及び以下それを、まちなみガイドラインなるものをちゃんとそこに加えると。それとの関係もあって、21年4月、平成21年4月1日現在とかつていう記述がある、これを削除したいというのが1点目です。その後、10月1日、前回の都計審でご審議いただいて、千里丘の北地区ですね。例の東高校の近くのこの地域のD地区。A、B、C、Dってあって、A、B、Cについてはもう既に決まって、Dについて空白だったところについてご審議、ご了承、地区計画として入れるということをお認めいただきました。さらに、例の日生グラウンドの跡地、円山町ですね。あそこに戸建てを建てるってということにつ

いての枠組み編入ということをご審議、ご了承いただきました。そこ二つの地区について、この景観まちづくり形成基準という文書の中に前回ご了承いただいた地区変更したものについて書き込むということで、4ページのこの景観形成地区のリストの中、千里丘北地区、Dを含む形に書きかえるということで円山町地区もここに入れ込む。前回地区計画指定していただいたものについてこういう形で書き込むということの了解を求められているとお受けとめください。ご質問、ご意見どうぞ。なお、冒頭説明ありましたように、景観まちづくり審議会本体が先週開催されて既にご了承もいただいていると。そこでのご意見も反映させたものになっているというご説明だったかと思います。いかがでしょう。

○A委員 実はこれあるんですけど、ほとんどが全体、セットバックを将来しなきゃならない。

○吉田会長 それは何ですか。

○A委員 道路幅が幅員が狭いところが。

○吉田会長 吹田市全域の問題。きょうのこのまちづくり景観に関したら何ページにかかわる。

○A委員 追加になるまちづくりガイドラインの。

○吉田会長 何ページにかかわるんですか。

○A委員 5ページ見てください。

○吉田会長 なるほど、言われた。その6月に策定されたやつですね。

○A委員 だから、この景観づくりとされている中の町並みの特徴であったりとかつていう部分については将来建てかえとかの場合はセットバックを絶対せなあかん地域なんですね。この中っていうのは。見たらわかると思うんですけど。これをするということであれば未来永劫道路は広がらないというか、塀は残したままで建てかえ、じゃあしていったら見た目は変わらないのねみたいな形にも相なってくるんですけども、ちょっとすごい、複雑な心境だったんですよ、これに。これをしっかりと景観を

守っていくということはどうなんかなという。

○吉田会長 それをここで議論することはちょっとできないんですが、本日からかかっている7号との関係で何かご意見があるようであれば。

○A委員 基本的にこれをね、しっかりと保全していきましょうというような形であれば正直皆さんお家建てかえないでくださいねって言うのと同じようなことにもなってくるので、だから千里ニュータウンのニュータウン指針もそうですけど、やっぱりその指針を守ってやりましょう。これガイドライン、これを守っていきましょうというのとちょっと意味合い的には違うので、ちょっと1回そのあたりまで難しいなど。ここに載せていっていいものかどうかというは私はちょっと悩ましいところがあるなと思ったんです。

○吉田会長 しかし、この良好な景観形成のための行為制限のところにはこれが6月にできた限りはこれを記述しないわけには、無視するわけには。

○A委員 まさかこれを載せると思わなかったです。

○吉田会長 なるほど。そういう意識をお持ちでなかったってことか。でも、こういうのが出た限りは。

○A委員 そういう話聞いてなかったですから。ここに載ってくるというのも実は寝耳に水だったんですよ。

○吉田会長 でも、行為制限指針には当然になるものなんでしょうね。都市計画室発行。ほかの委員の方。

○隅田主査 都市計画の景観のほうで今現在持っておりますガイドラインや方針というものを今現在全て並べて記述をしております。このガイドラインに基づいて、ご対象の地区になるところに関しましては、あくまでガイドラインにはなるんですけども、参考にさせていただき少しでも要素を取り入れていただきたいというものです。こちらの内本町・南高浜町周辺のまちなみガイドラインも同じように実行させていただいたということでございます。

○A委員 ただ、千里ニュータウンのまちづくり指針とかになってきたら、例えば建蔽抑えましょう、容積抑えましょうみたいなありますやん。もちろん千里丘地域のほうももちろん配色であったりとかそういったものもありますやん。だから、将来建てかえるといったとき、新しい建物を建てるっていうときに、守ってくださいな的なやつなんですよね。ただ、それと違ったらこの町並み、これはちょっと趣は違うなというところはあるねんね。これ守っていきましようみたいな形もあるからね。だから、似て非なるよりは全く似ていないものがここに加わっちゃったかなというところの感が私はあるんですよ。

○吉田会長 でも、歴史景観っていうのも景観ですから、僕は入って当然かっていう受けとめをしますが。ほかに関連してのご発言ございません。そういうご意見も出た。寝耳に水だ。ちょっと似て非なるものだというご意見も。

○A委員 似て非なるよりは全く違うものという異色なものであるなというところは否めないと思います。

○吉田会長 そうですかね。ほかにご意見ございません。委員の方々。今はこの行為制限のところこれを加えるっていうことの提案ですが、これはそれなりに6月に出てる限りそういう行為制限ガイドラインでもあろうという受けとめを私はします。それ以外ほかの円山町その他の記述いかがですか。千里丘北のDを追加、書き込むと。D地区を打ち込んで21ページ以下ざっと建築物その他工作物やら等々に。

○A委員 千里丘北の新たに加わるやつが今まであるやつと違うところっていうのがあるんやったらちょっと言って。

○吉田会長 先ほど紹介はあったかと思うんですが、21ページの下3形態意匠のところの(4)にやや記述として、「住宅、店舗・事務所等の建築用途にかかわらず」っていうような用語を入れて配慮を強く打ち出させるっていう紹介がありました。

(4)の記述追加。それでいかがでしょう。「住宅、店舗・事務所等の建築用途にかかわらず」って言って、色彩への要請縛りという感を強めるという記述追加が。

○隅田主査 新地区との違いといたしまして、D地区に関しましては、店舗、事務所等を、住宅以外の用途の建物がございますので、景観まちづくり審議会のほうでご意見いただきました住宅、店舗、事務所等の用途にかかわらずというようにD地区の特性をこちらには記述をしております。そちらが違いになります。

○吉田会長 ご質問者、ということよろしいですか。

○A委員 これ前回のときも申し上げてますけれども、やはりこのあたりは周辺に住宅じゃなくて教育施設が張りついていますから。何やら高台の上にあるそこにまた14階建てとか建ててくると、もうすぐ下には千里丘中学校のプールが丸見えになるとかっていったところも指摘してますよね。そういったあたりにはどのような形で配慮してるのか。見る側とみられる側というね。やっぱり景観というのは双方に対してしっかりと配慮せなあかんのやと思うんですけれども、そのあたりどこまで配慮してくれてるんですか。

○隅田主査 議案書21ページのほうをあけていただきまして、特には後方は中学校が控えているということもあるんですけれども、まず建築物の全体計画・配慮等のところにおきまして、(2)ですね。例えば、「周辺に与える圧迫感、突出感を軽減し、緑化を図る空地を確保するなど、敷地境界線から後退した計画とする。」、(5)の「既存の緑地や樹木を活かした緑地計画とする」。また、(7)の植栽のところでしたら「敷地内の既存樹木は、できるだけ残すあるいは移植するなど修景に活かすよう配慮する。」であったり、開発行為のところでも緑化(1)で「敷地内の既存樹木は、できるだけ残す」というような形で特に緑の部分について記述を多く入れております。そういう教育機関に対してだけというわけではなく、全てに対して周囲の環境に配慮すべきという内容になっておりますので、その中には教育機関に対しても配慮を当然すべきという意味が含まれているということです。景観協議の際にはそういう周辺に教育機関があるというご意見を踏まえて、しっかりと事業者と協議していくということでございます。以上でございます。

○A委員 この中にはまだ小学校も、これB地区になるねんね。D地区は高校、中学がすぐそばにあるという。そういう特徴があんねんね。だから周りに住居が張りついてるといっているのではなくって。だから近隣の住環境じゃなくって近隣の教育環境に関係してくるんやんか。ほんま張りついてる住宅ないもん、ここは。もともとから。だから本来他の地域と違う特徴はそういうところなんですよね、ここの分は。そういう特徴が全くないというか加えられてないというか、入ってないというか。何かよそのでやってるやつをコピーアンドペーストしてるだけじゃないよと。ここにはここに合ったものをきちっと計画書として積み上げていってこれないをつくってこれない困るよということ。

○吉田会長 例えば、何かこの項目のところにこういう記述をみたいなご提案ってます。

○A委員 やっぱり教育環境に最も配慮すべきことだと思うんですよね。

○吉田会長 教育環境。その一文をどこかに入れろと。建築物な、工作物、開発行為、どこにそういう言葉を入れるのがふさわしいとお考えですか。

○A委員 やっぱり全体計画、配慮等の配慮のところに入るべきじゃないでしょうかね。

○吉田会長 全体計画、配慮ね。

○A委員 ただ、これD地区とあとC地区も学校の横なんですよ。だからCとDはやっぱり学校が横にありますから。

○吉田会長 C。

○A委員 はい、Cの横も。

○吉田会長 Cはここには収録されてないのか。前の前の前のページ。

○A委員 だから、これだけ教育機関とぴったりくっついてこっただけ高層住宅が建ってるなんてところはオール吹田市域どこ探してもここぐらいやでっていうところもあるからね。そういった部分においてはしっかりここの地域の特徴としてきちっとこれ

は守ってほしい、配慮してほしいというところは入れてもいいと私は思うんです。

○吉田会長 私が質問したらおかしいでしょうが、都計審としてこういう議案の修正権ってというのはあるんですかね。過去。

○大掠参事 意見を聞く場です。

○吉田会長 そうですよ。諮問だもんな。

○大掠参事 それと、先ほどのA委員の教育環境に配慮したって、ここの地域の特徴をしっかりと書き込めっていうご意見なんですけれども、私どもとしまして、ここの地域だけじゃなくてほかにもやはり教育機関ですとか、そういった近接してるところもございます。それ以外にも配慮しなければならない施設っていうのは学校以外でも住居であったり、事業所であったり、いろいろな配慮が必要になってくると考えています。ここでは周辺環境というざくっとした書き方をしているんですけれども、この景観形成地区に指定することによって我々と協議をする場を持たなければいけなくなりますので、その中で今回いただいた意見とかしっかりと我々反映させて将来的にここがどうあるべきかって、どういう計画にするべきかっていうのを事業者と協議してやっていこうという形で今回計画を承認していただきたいとこちらとしましては思っております。

○A委員 ここの開発の中で小学校を新しくつくらないとあかんかったっていうこと。もちろん今後中学校もパンクするだろうみたいなこともあるんやけれども。それだけ教育環境にえらい影響を与えてくれる開発ではあったんですよ、ここは。そのところはしっかりと行っていいと思いますし、もちろんそんな上からも下見たら中学校のプール丸見えなんて許しがたい、それをしっかりと配慮して見えないように工夫しといてもらわんと困ります。景観というのは見る側ですけど、見られる側のことも考えてもらわんと困りますからね。そこのところよろしく願いしときます。

○吉田会長 重ねて教育、学校施設等近接してるDについては特にそういう配慮を求める声が審議会が出たということで、残していただければと思います。よろしくお願

いします。この7号も審議会として了とする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。

時間は過ぎてるんですが、実は報告事項もう一つ残っておりまして、立適っていわゆる、立地適正化計画についての報告まだ残っております。もうしばらくおつき合ってください。お願いします。

○平井主幹 報告案件の「立地適正化計画の改定」について説明させていただきます。失礼ですが、座って説明させていただきます。

○平井主幹 報告案件1-1の資料に沿って説明させていただきます。まず、1の「改定予定箇所について」でございます。前回の都市計画審議会でも報告させていただきましたとおり、本年9月の国土交通省の立地適正化計画に係るハザードに関するヒアリングにおきまして、土砂災害や浸水のハザードに対する助言・指導を受けたところでございます。加えて、10月26日付で、国土交通省から各市町村あてに「立地適正化計画における災害の発生のおそれのある区域の取り扱いについて」改めて通知が出されました。今般、これらの背景を踏まえまして、吹田市立地適正化計画における居住誘導区域設定において、防災対策や災害リスクを踏まえた検討を行い、改定を行おうとするものでございます。具体的には、土砂災害防止対策推進法で定める「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」を居住誘導区域から除外し、また、水防法で定める「浸水想定区域」に対する、主にソフト面での防災対策の記述の追加を行うものでございます。

報告案件1-2の新旧対照表をごらんください。こちらは左側に現行の立地適正化計画、右側に改定素案をお示ししておりまして、変更部分を朱書きでお示ししております。

73ページをごらんください。「(1)居住誘導区域の設定の考え方」の「③土砂災害の懸念がある区域」において、都市計画運用指針に基づきまして、土砂災害特別警戒区域については、原則として居住誘導区域には含まないこととしております。

次の74ページをごらんください。「(2) 居住誘導区域の設定」の「図4. 1 居住誘導区域図」の凡例部に注釈を追加し、「土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域と重複する箇所を除く」としております。

次に75ページをごらんください。「区域の設定根拠」の「③」、土砂災害警戒区域に関する記述においては、土砂災害特別警戒区域とあわせて、宅地の造成等の適切な地形の変更が行われ、区域指定の解除がされるまでは、居住誘導区域に含めないこととしており、また、「④」の浸水想定区域に関する記述では、降雨量や水位の観測体制、水害時の事前の避難体制についての記述を追加しております。

次、76ページをごらんください。「(3) 居住誘導区域における配慮事項」では、「土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域」を居住誘導区域から除外するため、「土砂災害警戒区域等での十分な安全性の確保」の項目を削除し、「浸水想定区域での十分な安全性の確保」として、吹田市地域防災計画による応急復旧対策や洪水ハザードマップによる避難に関する情報提供等の記述を追加しております。

次に2の「届出制度・軽微な変更について」でございます。少し飛びまして、103ページから105ページをごらんください。左側の現行立地適正化計画の空白につきましては、右側の改定素案でページを追加しているため、1ページずれているものでございます。

次に、「6届出制度」におきまして、「土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域」を居住誘導区域から除外することにより、今後、居住誘導区域外で開発行為等を行う場合は届出が必要になることから、「(1) 居住誘導区域に関する届出」追加するものでございます。

戻りまして、101ページ、102ページをごらんください。「5. 4 都市機能誘導の施策」では、都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を促進する施策として、「具体的な整備事業」を記載しておりますが、事業の追加に関しましては、都市再生特別措置法で定められている「軽微な変更」に該当するため、今後、本審議会でご意見を

伺うという形をとらず、随時変更させていただくものでございます。

最後に、3の「スケジュールについて」をごらんください。本審議会の後、12月から来年1月にかけて改定素案の「パブリックコメント」を実施するとともに、1月中旬に市民説明会を予定しております。その後、2月21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。「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 私が重ねて申し上げる必要はないと思いますが、73ページ以下の記述、国交省からの要請を受けてということですね。あと103ページ以下、ここらの届出制度記述追加等々ご報告いただきました。何かご意見ございましたら。よろしいでしょうか。はい。じゃ、ご報告を受けたということ。

○B委員 すみません。大した問題じゃないですけど。74ページ。地図がありますが、おおさか東線新駅となっていますが、これは駅名決まったんですね。南吹田ですかね。決まってるんですか。もう訂正したほうがいいのかなと。

○吉田会長 74ページ一番下の新駅の記述。

○B委員 南吹田。

○吉田会長 よろしいでしょうか。ご対応いただけるということで、ご指摘ありがとうございました。

○B委員 それと、75ページなんですけど、⑤の右側で、「南海トラフ巨大地震による大規模な津波被害はないと想定されていることから」という部分があるんですが、これは今回吹田の場合は神崎川を。

○吉田会長 神崎川をさかのぼってくる。

○B委員 これを例えば遡上して、被害が発生する可能性がないかなと思うんですけど、これはどういうふうにお考えでしょうか。影響はないということ。

○吉田会長 府のほうでの資料からはそれは出てこないようですが。

○平井主幹 お手元にお配りしております立地適正化計画改定版というものがござい

まして、こちらの63ページにですけれども、海溝型地震といたしまして、3行目になるんですけれども、本市では津波による大規模な被害、建物被害、人的被害はないとされているということを受けて、書かせていただいております。

○B委員　そうですか。

○吉田会長　これを直さないとかんという問題。

○A委員　でも、20センチぐらいって言ってたやんか。うちの近所は。

○吉田会長　やっぱり大規模な。

○A委員　それは無視でいいの。

○梶崎参事　今、津波の遡上の話いただきましたけど、ここで大規模な建物被害というような表現をしておりますけれど、水深が加味されておまして、止水板、下水道部のほうでやってる止水板でありますとか、例えば垂直避難とか単に床が上がってれば被害が及ばないものにつきましては大規模な被害というようなところには数えずに、今計画のほうに反映してないというところがございます。

○吉田会長　ということのようです。ご指摘でも重要とも思えますが、一応この立的上はそういう記述を踏襲させていただくというご報告でした。そうしましたら、本日予定していた議案、処理案件は終わりました。事務局のほうから次回のことを含めて何かご連絡いただけるようですが。

○菅参事　では、事務局よりご連絡申し上げます。次回の開催予定の日程につきましてご連絡をさせていただきます。第3回は来年、平成31年2月21日、木曜日午後2時からを予定しております。議員の皆様、お忙しいところを恐れ入りますが、ご予定のほど、よろしく願いいたします。詳細につきましては、またご案内を事務局からお送りさせていただきます。以上です。

○吉田会長　長時間にわたり、ありがとうございました。案件が多かったということでお許しください。閉じさせていただきます。

(終了)