

令和2年度 第1回
(2020年度)

吹田市都市計画審議会常務委員会

日 時 令和2年11月6日(金) 午前10時00分
場 所 吹田市役所 中層棟4階 第3委員会室

吹田市都市計画室

令和2年度第1回都市計画審議会常務委員会 会議録

令和2年11月6日

○都市計画室（渡辺参事） それでは、定刻になりましたので、ただいまから、令和2年度第1回吹田市都市計画審議会常務委員会を開催させていただきます。

本日は、ご多忙のところ、当委員会にご出席いただき、まことにありがとうございます。また、本日は新型コロナウイルス感染症拡大防止対策につきまして、ご出席の皆様には手指の消毒、検温及びマスクの着用などご協力いただきまことにありがとうございます。会議中は、換気のために少し窓を開けた状態にさせていただいております。少し肌寒いかもしれませんが、ご協力のほどよろしくお願いいたします。なお、余りにも寒いということでしたら、お申し出いただきましたら対応いたしますので呼んでください。

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

○辰谷副市長 皆様、おはようございます。副市長の辰谷でございます。

第1回となります、吹田市都市計画審議会常務委員会の開会に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、この常務委員会の委員を快くお引き受けいただきましたことを心より御礼申し上げます。

先ほど、事務局からありましたように、現在本市では新型コロナウイルス感染症拡大防止の対策に市一丸となって取り組んでいますので、皆様方には換気等、ちょっと肌寒い場合は閉めることもしますけれども、またご協力のほどをよろしくお願いいたします。

さて、本日の議題は、用途地域等一斉見直しとなります。委員の皆様方より専門的な見地から、ご議論、ご意見をいただければと思っております。何とぞ、よろしくお願い申し上げます。

簡単ではございますが、開会に当たりましてのご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。

○都市計画室（渡辺参事）ありがとうございます。

それでは、まず、本日の資料の確認をいたします。

机上配付の資料が10点ございます。A4サイズの「本日の次第」紙1枚。続きまして、「本日の座席表」同じくA4です。A4の資料が続きます。「委員名簿」、続きまして「吹田市都市計画審議会条例」両面コピーの分です。同じく「同施行規則」、そして「都市計画審議会傍聴に関する取り扱い要領」、ここまでがA4・1枚の資料になります。

続きまして、折り畳んでおりますA3サイズの「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準（案）」から始まる横長の資料。そしてA0サイズのものを折り畳んだ「都市計画図」、冊子でございますが「都市計画マスタープラン」と「吹田市の都市計画」、白と青の冊子でございます。

以上、10点を机上配付させていただいております。

続きまして、事前配付の資料が3点ございまして、左上ホッチキス止めさせていただいている表紙に「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準（案）」と書いてある資料。また、A4サイズカラー刷りのホッチキス止め、「用途地域等による建築制限について」と書かれた資料。A4サイズでホッチキス止めの「用途地域の指定のガイドライン」大阪府から出ている分です。

以上の13点になります。資料の不足等はございませんでしょうか。もし不足がございましたら、おっしゃっていただけましたら。よろしいでしょうか。

次に進ませていただきます。ご欠席の委員についてご報告いたします。

本日は、宇佐美委員、岡委員、上甫木委員、堀田委員の4名よりご欠席のご連絡をいただいております。

当委員会の定数規定につきましては、お手元資料の「吹田市都市計画審議会条例施行規則」をごらんいただけますでしょうか。本施行規則第5条第2項の規定に、定数規定がございます。本日は、8名の委員のうち、ちょうど半数のご出席をいただいておりますので当委員会は成立しておりますことを確認し、ご報告いたします。

それでは、吉田会長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

○吉田会長 改めまして、私の方から皆様方のご出席、辛うじて4名ご出席を賜うことができまして無事に開催できることを御礼申し上げます。

皆様方は学識経験者のお立場で、改めまして審議会のサブコミッティー、あるいは僕はドイツをやっていますのでウンタ・アウシュスという概念がございますけれども、そういうような形で審議会のもとでの常務委員会でお集まりいただいて、専門的な見地から審議会でご議論いただくに先立って、ご意見、ご質問等を出していただいて進めていきたいと思っております。議事進行上、ご協力をまた改めましてお願いを申し上げます。

なお、私、この小委員会の方の枠組みとして代行というのも一応確保したほうがいいだろうというお話でしたので、澤木委員、私の横ですが、会長代行をお願いしております。この点につきましても、常務委員会としてのご了承もいただきたく思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○吉田会長 よろしいでしょうか。異議なくお認めいただいたものとさせていただきます。

本日、この常務委員会にも傍聴の手続があるようでして、今日、傍聴のお申し出はいかがですか。

○都市計画室(渡辺参事) 傍聴の方はおられません。

○吉田会長 おられませんか。そうしましたら、おられないということで進めさせていただきます。

では、早速ですが、本日の議題、この見直しですね。お手元の資料をお開きいただいて、事務局のご説明をいただこうと思います。お願いします。

○都市計画室（田邊主査） 都市計画室の田邊と申します。よろしくお願ひいたします。

本日の議題、用途地域等一斉見直しについて、ご説明いたします。失礼ですが、これより座ってご説明いたします。

当室では、昨年度より、用途地域等一斉見直し検討業務について、ランドブレイン株式会社大阪事務所と業務委託契約を結び進めております。

本業務は、土地利用の規制・誘導を行う用途地域等の見直しを市内全域を対象に見直し箇所を抽出し行うものとなります。

本日は、主にお配りしております「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準（案）」について、専門的な見地からご議論いただき、ご意見を頂戴したく考えております。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

本日ご説明いたします内容は、4点ございます。

1点目は、用途地域等一斉見直し検討業務の概要についてご説明いたします。

2点目は、本日の主題に入る前に、まず、用途地域等の概要について、委員方のご専門も様々でございますので、本市における用途地域の指定状況も交えご説明いたします。

3点目は、本日の主題となります「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準（案）」の概要やポイントについてご説明いたします。

なお、「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準（案）」については、これより「指定基準」と呼ばさせていただきますのでご了承ください。

最後に、4点目は、次回以降の常務委員会についてご説明いたします。

それでは、用途地域等一斉見直し検討業務の概要についてご説明いたします。

本業務は、本市都市計画マスタープランに定める都市空間の将来像の実現に向け、用途地域等の指定を見直すことにより、各地域の特性にふさわしい土地利用を規制・誘導し、本市らしさを明確にした魅力あるまちづくりを推進することを目的に行っているものとなります。

用途地域等一斉見直しについては、直近では平成22年度に行っておりますが、平成24年度に用途地域の決定権限が大阪府から本市へ移譲されたため、今回の一斉見直しは、本市が決定権者となり初めてのものとなります。なお、権限移譲までは、大阪府が策定した用途地域の指定基準に基づき見直しを行っております。

次に、本業務における検討内容についてご説明いたします。

検討内容は、3点に大別されます。

1点目は、本日の主題となります、平成24年度の権限移譲を踏まえ作成する本市における「指定基準」について、2点目は、本「指定基準」に基づき、今回の業務で用途地域等の見直しを行うための「見直し方針」や「見直し素案」についてとなります。

3点目は、前回平成22年度の一斉見直し時に指定した、建築物の高さを制限する高度地区により、既存不適格となった建築物の建替え等に対する許可基準についてとなります。

こちらは、今、申しあげました3つの検討内容について取り組むための業務の流れをお示ししたものとなります。

なお、本年9月の都市計画審議会では、令和3年度までを業務期間としてお示ししておりましたが、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策の影響を踏まえまして、令和4年度までを業務期間として変更しております。

では、業務の流れについてご説明いたします。

昨年度は、見直し方針等の検討に先立ち、本市における都市計画等の背景整理をはじめ、人口や交通の状況、土地利用や建物の状況等について現況調査を行いました。現在は「指定基準」の策定に向けて進めております。

「指定基準」の策定後は、令和4年度の用途地域等の見直しに向けて、まず、見直し検討箇所を示した「見直し方針」を策定いたします。その後は、具体的な見直し箇所等を示した「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、都市計画変更をする予定としております。

また、「見直し方針」等の作成と並行して、高度地区の指定による既存不適格建築物の建替え等に対する許可基準を検討していく予定としております。そして、各検討内容について、庁内検討会議、本常務委員会、都市計画審議会と各会議体におきましてご意見等を頂戴しながら進めてまいります。

なお、本日の常務委員会は、指定基準の検討段階にあたるこちらになります。

それでは、用途地域等の概要について、その位置づけからご説明いたします。

まず、都市計画法に掲げられる都市計画には大きく3つの柱がございます。

1つ目が、地域地区や地区計画等の土地利用に関する計画。

2つ目が、道路、公園、下水道等の都市施設の整備に関する計画。

3つ目が、土地地区画整理事業等の市街地開発事業に関する計画です。

その中で、用途地域は、1つ目の土地利用の規制・誘導を行う地域地区の一つとなります。地域地区には、用途地域以外に、高度地区、防火地域等がございます。今回の一斉見直しでは、これらの地域地区も対象としていることから用途地域等としております。

そして、用途地域等を含む都市計画は、本市都市計画マスタープランが示すまちづくりの方針に沿って定めていくものでございまして、同マスタープランに示す都市空間の将来像を実現することが本市都市計画の目的となります。

また、本マスタープランは、本市「総合計画」や、大阪府が広域的な見地から定める「北部大阪都市計画区域マスタープラン」に即すとともに、本市の分野別計画と調整を図り定めるものとなります。

こちらは、用途地域等、土地利用に関する都市計画の関係性について図示したものととなります。

用途地域、高度地区等、土地利用に関する都市計画には様々な制度がございますが、こちらの図に示しますように、それぞれの制度はレイヤー状に重なり合う関係にございまして、これらの制度を定めていくことにより、当該土地に対し都市計画上の制限をかけていくものとなります。

各レイヤーについてご説明いたしますと、まず、一番下のレイヤーは、都市計画区域、そして都市計画区域内に定める市街化区域、市街化調整区域となります。

都市計画区域は、一体の都市として整備、開発及び保全する区域。市街化区域は、市街化を形成している、もしくは市街化を図る区域。市街化調整区域は市街化を抑制する区域となります。これらの区域は、大阪府が決定権者でございまして、本市は全域が都市計画区域かつ市街化区域に定められております。

2つ目のレイヤーは、用途地域となります。

用途地域は、地域における住環境の保護または業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じて建築規制を行うもので、用途地域を定めることにより当該土地における建築物の用途や規模について制限するものとなります。

ここでお配りしております、カラーの資料「用途地域等による建築制限について」をごらんください。本資料1ページ目に、都市計画法に掲げられる12種類の用途地域を記載しております。

用途地域の種類についてご説明しますと、まず用途地域は「住居系」「商業系」「工業系」の3種類に大別されます。

「住居系」としては、表の①から⑦が該当し、そのうち①と②が低層住居専用、③と④が中高層住居専用、⑤から⑦が商業・工業混在の用途地域となります。

「商業系」としては、⑧と⑨が、「工業系」としては⑩から⑫の用途地域が該当いたします。

本資料には記載しておりませんが、平成29年の都市計画法の改正によりまして「住居系」の一つとして新たに田園住居地域が追加されまして、現在は13種類の用途地域があります。

田園住居地域は、低層の住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な住環境と営農環境を形成している地域となります。なお、田園住居地域及び工業専用地域は、現在本市では定められておりません。

そして、これらの用途地域の種類ごとに建築物の用途については、建築基準法において建築できるものなどが決められており、容積率、建蔽率等の規模については、建築基準法で決められている範囲の中から都市計画で選択等をするものとなります。

なお、各用途地域における建築物の用途制限については、本資料の2ページ目に記載しております。

それでは、前方のスライドにお戻りください。

3つ目のレイヤーは、用途地域以外の地域地区となります。

建築物の高さの最高限度等を制限する高度地区や、市街地における火災の危険を防止するために定める防火地域等があります。

なお、先ほどのカラーの資料3ページ目において高度地区について記載をしております。こちらに記載しております10種類の高度地区を、前回平成22年度の一斉見直し時に設定し、市内ほぼ全域にこれらの高度地区を定めております。

スライドに戻りまして、最後に一番上のレイヤーは、地区計画となります。

用途地域等の地域地区で一定のまとまりをもった区域を対象に、建築物の用途や規模等について制限し、地区計画では、街区単位でのよりきめ細やかな市街地像の実現

に向け、建築物の用途や規模等に対する制限や地区施設の配置等を行うことのできるものとなります。

次に、前方のスライドは、スライドの横に貼っております「都市計画図」の内容を映し出したものとなります。「都市計画図」では、先ほどご説明いたしました2つ目と3つ目のレイヤーの制限について、用途地域は色、その他の地域地区は枠や線で表現したものになります。

現在の本市における用途地域の指定状況について少しご説明いたしますと、まず、市内の多くは緑色の住居系の用途地域となっております。特に、千里ニュータウンや千里山西の戸建て住宅地等は濃い緑色になっておりまして、こちらは第一種低層住居専用地域となります。

市内南部は、住居と商業、工業が混在する黄色の第一種住居地域が多くなっておりまして、神崎川沿いやJR西日本の線路沿いは、紫色及び水色の工業系の用途地域が広がっております。

市内各所にございますピンク色や赤色は、駅前の商業地域や千里ニュータウンの近隣センター等となります。特に、江坂駅、北千里駅、南千里駅周辺には赤色が広がっておりまして、広域で商業系の用途地域を定めております。

また、岸辺駅北側でも帯状に赤色の商業地域が広がっておりまして、こちらは健康・医療のまちづくりを進めております「北大阪健康医療都市（愛称：健都）」となります。なお、健都では地区計画を定めておりまして、用途地域上では建てることのできる娯楽施設等を、地区計画により建てることのできないものとするなど、地区計画でより詳細に用途を制限することで、健康づくりに資する施設の誘導を図っております。

以上、用途地域等の概要となります。

それでは、これより本日ご意見を頂戴したく考えております「指定基準」について、ご説明いたします。

まず、指定基準の概要についてご説明いたしますと、指定基準とは、本市において用途地域等を指定する際の基本的な考え方を示したものとなります。

繰り返しになりますが、前回の一斉見直しまでは大阪府が決定権者でございまして、大阪府の「用途地域の指定基準」や国土交通省の「都市計画運用指針」に基づき用途地域等が定められておりました。

また、大阪府は決定権限の市町村への移譲に伴い「用途地域の指定基準」を「用途地域の指定のガイドライン」として作成し直されました。そのため、本「指定基準」は、大阪府の「用途地域の指定のガイドライン」等と整合させ、また、本市都市計画マスタープランや本市の土地利用の現状・動向も踏まえまして作成しております。

今後は、本市におけるこの「指定基準」に基づき見直し方針等を策定し、用途地域等を定めていくものとなります。

では、お配りしております資料「指定方針及び指定基準（案）」につきまして、構成からご説明いたします。

本資料では、3枚目に目次のページがございます。

本「指定基準」は、3つの章で構成しております。

第一章は、「用途地域の基本的事項」を、第二章では、「用途地域等の指定方針」として基本的な指定の考え方や、見直しを検討する場合の考え方などを記載しております。第三章では、「用途地域等の指定基準」として13種類の用途地域について、指定する区域の特徴や具体的な容積率や建蔽率等の標準的な組み合わせなどを記載しております。

第一章「用途地域の基本的事項」についてご説明いたします。お手元の資料では1ページとなります。

基本的事項では、用途地域を定める目的や上位計画との整合について記載しております。お配りしております冊子「吹田市都市計画マスタープラン」も併せてごらんください。

本マスタープランでは、20ページから22ページに本市のまちづくりの長期的な目標として、目指すべき都市空間の将来像を示しております。また、23ページから63ページに、この都市空間の将来像の実現に向けたまちづくりの方針を示しております。また、土地利用の誘導、道路や公園等の都市施設の整備、環境、防災などにかかる方針を示しております。

お手元の資料「指定方針及び指定基準（案）」の1ページにお戻りください。本「指定基準」の基本的事項では、用途地域はこのまちづくりの方針に沿った市街地像に合う内容とする旨、記載しております。

なお、大阪府の「用途地域の指定のガイドライン」等においては、「用途地域は、市町村マスタープランに示す市街地の将来像にあった内容とする」などの表現で記載されておりました。これらの文言が示すところを本市として明確化すべく、先ほど申し上げました「まちづくりの方針に沿った市街地像にあう内容」という形で記載しております。

第一章は、以上となります。

第二章、「用途地域等の指定方針」について、まず「1 用途地域の指定の考え方」をご説明いたします。お手元の資料「指定方針及び指定基準（案）」では、1ページから3ページとなります。

こちらでは、地域の特性を「住宅地」「住宅と商業・業務施設等が複合的に立地する地域」「商業地」「工業地」「沿道地域」の5つに分類しておりました。それぞれの地域に対し13種類の用途地域のうちどの用途地域を指定するのか、その考え方について記載しております。

5つの分類についてご説明いたしますと、一つ目の「住宅地」は、主に戸建て住宅や中高層の共同住宅が立地する良好な住環境の保全を図る地域となります。

二つ目の、「住宅と商業・業務施設等が複合的に立地する地域」は、住宅を中心としながら、一定量の商業・業務系または工業・産業系の用途を複合させ住環境の保全と都市機能の導入を図る地域となります。

三つ目の「商業地」は、大規模な商業施設、娯楽及び業務施設または日常購買施設が集積する地域となります。

四つ目の「工業地」は、工業地としての生産活動及び周辺住宅地へ及ぼす影響を勘案し、工業の利便の増進を図る地域となります。

五つ目の「沿道地域」は、幹線道路沿道の後背地に住居専用地域が広がり、その後背地の住環境を保護する必要がある地域や、幹線道路沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域等となります。

将来的に5つの分類の間で用途地域の指定を変更するような場合は、この「指定の考え方」や関連計画等を踏まえまして地域の選定を検討していくものと考えております。

次に、「2 用途地域の見直しの考え方」についてご説明いたします。お手元の資料では3ページから4ページとなります。

用途地域は、本市都市計画マスタープランに示すまちづくりの方針に沿った市街地像に対応した安定的な枠組みとして定めるものとなりますが、都市計画上の課題が生じた際には対応が必要でございますので、次の5点の場合には、土地利用の動向等を踏まえまして本市の健全な発展に資するよう見直しを検討するものと記載しております。

1点目は、本市都市計画マスタープラン等の上位計画の変更により、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合です。

2点目は、現行の用途地域において、主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合です。

3点目は、道路等の基盤施設の整備や市街地開発事業等により、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合です。

4点目は、高齢社会の進展等に対応し、病院等、都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備等を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合です。

5点目は、都市計画提案制度を活用して、本市都市計画マスタープラン等の上位計画に適合する提案が行われた場合です。都市計画提案制度とは、土地所有者等が一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定等を地方公共団体に提案できる制度となります。

なお、これら5点については、大阪府の「用途地域の指定のガイドライン」や国土交通省の「都市計画運用指針」を踏まえ、本市として見直しを検討する場合を示すべく、5点目の都市計画提案制度のことなど、本市独自の内容も織り交ぜ、本「指定基準」に記載しております。

また、これら5点以外に用途地域の区域等の境界について、見直しを検討する場合のことも記載しております。道路や河川等を区域の境界としており、その道路等の改良などにより区域が不明確となった場合や、都市計画施設を区域の境界としており当該施設を変更する必要がある場合は検討するものとしております。

そのほか、第二章におきましては、「用途地域の区域等の設定の考え方」、「容積率及び建蔽率の考え方」、「その他の地域地区等の指定の考え方」について記載しております。お手元の資料では、4ページから7ページとなります。

まず、「3 用途地域の区域等の設定の考え方」では、主に次の2点について記載しております。

1点目は、用途地域の区域等は、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模とし、隣接する用途地域の区域等の間においては、土地利用の極度な差異が生じないように定める

ものとしています。なお、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模については、9ページ以降の第3章において、用途地域ごとに記載しております。

2点目は、用途地域の区域等の境界は、道路、河川等の地形・地物などによりまして定めるものとしています。なお、幹線道路沿道におきましては、道路の境界等からの距離をもって路線的に用途地域を定める場合がございますが、その際、当該地域の状況等に応じて、街区や地形・地物等を区域の境界とする旨記載しております。

また、市街地開発事業の区域等におきましては、比較的小規模な区域で用途地域を定めることができる旨も記載しております。

次に、「4 容積率及び建蔽率の考え方」では、容積率や建蔽率は建築物の密度、高さ、敷地の状況、道路の整備状況等を勘案し、適切な数値を定める旨記載しております。

最後に「5 その他の地域地区等の指定の考え方」では、本市で指定している地域地区や、地区計画等についての基本的な指定の考え方を記載しております。

なお、資料5ページに記載しております「高度地区」につきましては、前回の一斉見直し時において、10種類の高度地区を指定した際の考え方を盛り込んだ内容としております。例えば、工業系の用途地域におきまして、絶対高さ制限を16メートルとする高度地区を指定している際に住宅を建築する場合は、この高さ制限が適用されますが、工場を建築する場合は絶対高さ制限を45メートルに緩和するなど、当該地域において主たる用途となる建築物の立地誘導を図るための緩和規定を、本市の高度地区には設けておりまして、そういった内容を盛り込んだ記載としております。

また、資料6ページに記載しております「防火地域及び準防火地域」につきましては、大阪府の「用途地域の指定のガイドライン」では、準防火地域は建蔽率60%以上の区域に指定する旨の記載がございますが、本市では計画的に開発された市街地が大きく広がっておりまして、道路・公園等十分なオープンスペースが確保され、延焼

の恐れが少ない場合などもございますので、一律的な表現とはせず、避難の安全性や延焼の恐れが少ないなど市街地の状況を勘案して定める旨記載しております。

第二章は、以上となります。

第三章「用途地域等の指定基準」についてご説明いたします。お手元の資料では、9ページ以降のA3のページになります。

こちらでは、13種類の用途地域ごとに大きく3つの事項について記載しております。

1つ目は、当該用途地域を指定する区域の考え方について、2つ目は、当該用途地域を指定する際の配置及び規模の考え方についてとなります。

3つ目は、「指定標準」として、適用区域ごとの容積率や建蔽率、また高度地区等のその他の地域地区などについての標準的な組み合わせを記載しております。

一例として、第一種低層住居専用地域についてご説明いたします。資料の9ページをごらんください。

表の上段では、まず用途地域を指定する区域として、「①既存の良好な住環境を有する低層住宅地で、その環境を保全する必要がある区域」、「②良好な住環境を有する低層住宅地として誘導することが望ましい区域」としております。

これら2つの区域は、既に低層の戸建て住宅地として形成され、その住環境の保全が必要な区域と、今後、戸建て住宅の立地を誘導する区域を想定して記載しております。

次に、2の配置及び規模につきましては、本用途地域を配置する際は、商業地域、工業地域等と隣接して定めないことや、規模といたしましては、市街地を形成する上で一定必要となりますおおむね5ヘクタール以上の区域とすることなどを記載しております。

表の下段に記載しております「指定標準」につきましては、指定する区域の中でも「基本区域」、「低密な住環境を保全する必要がある区域」、「土地の有効利用を図

ることが必要な区域」の3つに分けまして、それぞれの区域に合わせて標準的に定める容積率や建蔽率等、建築物の規模の制限内容の標準的な組み合わせを記載しております。

指定基準につきましては、このような内容を13種類の用途地域ごとに記載しております。なお、大阪府の「用途地域の指定のガイドライン」では、「指定標準」に示す容積率等の組み合わせにつきまして、府内全域を見据え本市より幅広い数値を記載しておりますが、本市の「指定基準」では、本市における容積率等の指定状況などを踏まえた内容としております。

一例を申し上げますと、お手元の資料、大阪府の「用途地域の指定のガイドライン」をごらんください。

本「ガイドライン」の26ページには、商業地域における容積率の規準について記載されておまして、市街地の状況によって容積率は1300%まで示されております。

一方、本市におきましては、先ほどの資料「指定方針及び指定基準（案）」の18ページに記載しておまして、本市における用途地域の指定状況や市街地の状況などを踏まえ、容積率は400%と600%を示しております。

そのほか、大阪府の「用途地域の指定のガイドライン」では、商業系の用途地域を鉄道駅の周辺に配置する際、例えば、商業地域では一日の乗降客数がおおむね3万人以上であることを規準とする旨記載しております。しかしながら、本市では既成市街地が広がっており、本市都市計画マスタープランにおきましても、駅周辺については都市機能の集積を図る「都市拠点」や、生活関連機能の立地促進等を図る「地域拠点」と位置づけていることなどから、乗降客数を規準とする旨の記載をせずに、画一的ではなく本市の状況を踏まえた対応ができるようにしております。

第三章は、以上となります。

なお、本「指定基準」につきまして、本市独自の内容にも少し触れながらご説明いたしましたが、このような内容をお手元の資料、「国土交通省「都市計画運用指針」

大阪府「用途地域の指定のガイドライン」によらず吹田市独自となる事項」にまとめております。

それでは、本「指定基準」の策定までの流れについてご説明いたします。

本日の常務委員会後は、今月24日の都市計画審議会におきまして、本常務委員会でのご意見等も踏まえ修正等を行った「指定基準（案）」についてご報告いたしまして、最終案の確定に向けて進めてまいります。

そして、12月、もしくは来年1月頃からパブリックコメントを実施した後、「指定基準」を策定し、都市計画審議会へご報告する予定としております。

本「指定基準」の策定までの流れは、以上となります。

最後に、次回以降の常務委員会についてご説明いたします。

議題は2点ございます。

1点目は、令和4年度の用途地域等の見直しに向けた、検討の方向性や検討箇所を示す「見直し方針（案）」についてとなります。

本日の「指定基準」と同様に、庁内検討会議におきまして意見調整等を行った後、時期といたしましては、年明けごろに常務委員会においてご説明し、ご議論いただきたく考えてございます。

2点目は、「高度地区の指定による既存不適格建築物の建替え等に対する許可基準」についてとなります。こちらにつきましては、来年に入ってから、まず、常務委員会におきまして、既存不適格建築物や高度地区の緩和規定の使用状況にかかるケーススタディーを行っていきたく考えております。その後は、ケーススタディーを踏まえまして、許可基準の方向性を検討し、許可基準案の作成に向けて進めてまいります。

次回の常務委員会では、現在この高度地区のケーススタディーを考えておりまして、これから詳細を検討し、改めてご連絡いたしますのでどうぞよろしくお願いいたします。

以上、事務局からの説明を終わらせていただきます。

○吉田会長 事務局のご説明が終わったようですが、私の立場から、事務局が何を尋ねているのかということについての、この大枠再確認をさせてください。

この文章の冒頭、はじめにが出ておりますが、8年前の段階ということですか。2012年末ということかな。大阪府から、基本的には吹田市にこの問題領域についての決定権限の移譲というのが基本的にあって。市としてのガイドラインを昨年度末に決めていたということでもいいのでしょうか。このはじめにの一番下のほうに書いてある平成31年3月ということは昨年ですよ。この昨年末の1年半前の段階でガイドラインがあって、今回改めてしっかりとしたものにする。しっかりとしたものにするに当たって、まちづくりの方の審議会等々でもご了承もいただいて、都市計画審議会としても良とするなら良とするということを今月の24日にやると。それに先立って、今、ここの専門委員たちの意見を徴してから本審議会親委員会の方に諮ろうと。その前の事前検討会という位置づけでよろしいですか。どうぞ。

○都市計画室（田邊主査） 都市計画室の田邊と申します。今、会長がおっしゃいましたように、先ほどご説明させていただきました指定基準案を本日ご議論いただきまして、24日の都市計画審議会の方でまたご報告させていただきます。

先ほど、「はじめに」のところですが、「用途地域の指定のガイドライン（平成31年3月）」のことをお話しされたかと思うのですけれども、こちらにつきましては大阪府が作成されているものでございまして。

○吉田会長 あ、これは大阪府だ。ごめんなさい。失礼しました。

○都市計画室（田邊主査） ですので、今回ご説明させていただいた、この指定基準案につきましては、吹田市としては初めてつくりました指定基準となっております。

○吉田会長 ああ、そうか。そうか。失礼しました。

確かに、大阪府の方は、あらゆる市町村を念頭に、いわば大枠というものを設定しているにすぎないわけですよ。当然、吹田市は大阪市とも違うわけで、独自にやっぱり検討してこの方針と基準を定めようということ。当然、その前提として、大阪

府の前提にも、もちろん国の都市計画法という法があって、それらの要望を踏襲しつつ大阪府の枠組みにも沿いつつ、吹田市の独自のものも当然に踏まえて書き入れようとしているということでしょうが。

ちょっと聞き落としたのは、用途地域は12の種別で、色分けがあって吹田市もこの色分けでさっき吹田市の地図が出ていて説明があったかと思うのですが。12種以外に13種目として田園住居地域というのが入ったと言われて、それは配付資料の表に記載している、7番の準住居地域の下あたりに入ったっていう理解でいいですか。

○都市計画室（田邊主査） 都市計画室の田邊です。今、会長がおっしゃられるように、7番の準住居地域と8番の近隣商業地域の間に入ったという形です。

○吉田会長 そういうことですね。

○都市計画室（田邊主査） はい。

○吉田会長 一番下の12番は、吹田市には特にこの濃いブルーは、さっきの吹田市の地図を見た限りでも出てきていないというのは、そのとおりなのですね。

○都市計画室（田邊主査） そのとおりでございます。

○吉田会長 結局、形式的には、12種類で改めて吹田市としては色分けをしているという理解でいいですか。

○都市計画室（田邊主査） 都市計画室の田邊です。今、13種類の用途地域がございます。会長がおっしゃいましたように、工業専用地域、一番下の12番の青色と、先ほどありました田園住居地域、その2つについては本市において、まだ指定をしていないという状況でございます。

○吉田会長 はい。分かりました。

○都市計画室（田邊主査） 田園住居地域につきまして、先ほどの私の発言にちょっと補足をいたしますと、用途の制限内容につきましては、2番の第二種低層住居専用地域、こちらの用途の制限の内容に農家レストラン等が建てられることができるもの

になっておりまして、用途の規制の意味合いでは、2番と3番の間になるような用途地域となっております。

以上になります。

○吉田会長 分かりました。すみませんね。私のほうから、まず、事前に幾つか確認させていただいているわけですが、なお続けて入ってください。

皆様方も戸惑われたと思う、私自身戸惑ったのは、地域という概念、地区という概念、さらに地だけというものもあるわけですね。

これらの用語法に戸惑いを私以外の委員の皆様も抱くかと思うので申し上げるのですが、やはり都市計画法上の用語法で、国交省の結局用語法があって、それに乗った大阪府の用語法、大阪府の類型であるとか概念であるとかいうのがあって、それに当然拘束されてしまうということがあるようでして。その限りで、こっちで勝手に我々委員たち、私を含めた意見を反映させていただくということがしにくいという構造があるということでもあるようです。

都市計画法上、20種類くらい、いろいろ分けられているとか、今ちらっと出た12種類プラス1なんていうのが出てきているとかっていうのも、そういう上部枠組みとの関係だということで、とりあえずは押さえ直してくださいと事前に申し上げます。

そうしましたら、さて、この文章。私どもに専門的な見地からの疑問ないしご意見をいただくということで、今お集まりいただいているということで。この資料に基づいて、1ページの基本事項ということで、1・2が書かれていて。それが目的及び上位計画との整合をざっと書いていただいていると。

その後、ローマ数字Ⅱで方針。ここで用途地域等と出てくるのは、当然、用途地域のそういった種類以外に、例えば5ページですが上のほう、その他の地域地区等というのが出てきたりするわけですね。その他の地域地区というのでまた細かく5ページから6ページとかって出てくる。ア、イ、ウ、エ、オ、カ、キとかって出てきまして。それらを踏まえた用途地域等だということもちょっと踏まえていただきたく思います。

その上で、そうですね、半ペラページ、つまりA3になる前の7ページ、8ページは白ですね、そこまでのところでちょっとここの枠組みを分からんとか、ここはどうなっているのかというふうなご意見をまずいただきたく思います。いかがでしょうか。

ローマ数字Ⅰを踏まえて、ローマ数字Ⅱで方針が7ページまで続きます。とりわけ、その4ページの下、用途地域の区域等の設定についての考え方ということで、吹田市としては、幹線道路あるいはJR、あるいは私鉄というような道路枠組みと川というようなことを踏まえつつ、容積率、建蔽率というのをそれぞれ改めて設定をする。それが具体的には、後半のローマ数字Ⅲの指定規準というところへつながっていく考え方、枠組みがここで提示されています。

重ねて申し上げますが、用途地域という12種ないし13種の枠組み、色分けもしたもの、それを踏まえたもの以外その他というのも実はあるということで5ページから6ページ、7ページにかけて説明書きが続くと。この3、4、5、まあ3、この辺の表現について、ひっかかり等ご疑問、ご意見をいただけませんかでしょうか。

その前のももちろん、ローマ数字Ⅰの用途地域の指定の考え方は、大きく5枠組みで、ここに住宅地域と言わないで住宅地というとか、商業地というとか。それとは別に、沿道地域という用語とかが出てくるわけですが、この5つのものが前提的枠組みっていうか、考え方、類型でして。見直しの考え方で、①、②、③、⑦まで打ち出されて、ただし書があって、改めて用途地域の区域といわば線引きというか、そこらについての考え方が示されて、方針という文書が7ページまで続きます。

いかがでしょうか。どうぞ。

○A委員 農業委員会の方から1点だけ確認なのですが、今、田園住居地域ということで新しくつくりましたということで、7と8の間ぐらいに入りますよというご説明があったのですが。具体的に、その内容、区域の右側に説明があると思うのですが、容積率とか建蔽率とかその辺のところの説明がなかったように思うのですが。

あと、大きな地図の中でその区域がどこに入るのかという色分けも全然分からないので、よろしくお願ひしたいです。

○都市計画室（田邊主査） 都市計画室の田邊です。田園住居地域につきまして、詳しい指定基準の内容、容積率であったりとか建蔽率の標準的な組み合わせにつきましては、こちらの指定基準案のA3のページ、16ページの方にございまして、こちらの下段のところ指定標準という形で、大阪府の「用途地域の指定のガイドライン」の方にも田園住居地域の記載がございますので、そういった部分と整合を図りながら、また本市の状況を踏まえ容積率、建蔽率等の指定標準の組み合わせであったりとか、あと実際にどういった地域に指定するのかというところで、上段の指定する区域等にその内容について記載をしております。

以上でございます。

○吉田会長 A委員、いかがでしょうか。

○A委員 その区域が、今、16ページのその他の3のところ、この下の部分に当たりますよということで認識していいということであれば。

あと、地図上の区域の中でそれがどの部分に入るのかというのがよく分からないのですけれども。この色分けも、このページ上の中での色分けの部分と、この中にいろいろな図柄が入っていて、色分けが非常に分かりづらい。

○B委員 田園住居地域はまだ指定されていないので、地図には載ってないです。

○A委員 そういうことですね。

○都市計画室（田邊主査） はい。

○吉田会長 いつ指定するのですか。

○都市計画室（田邊主査） 指定をするかどうかについても含めまして、この指定基準案を作成した後に、実際の今回の見直しを検討していく中で田園住居地域についても指定していくのかどうか、そういったところも含めまして検討していくことになっております。

○辰谷副市長 都市計画図は現在の用途地域ですので、まだ今回の見直しはできていないのです。

○吉田会長 なるほど。

○辰谷副市長 新しく用途地域に田園住居地域が入ったのですが、これは本市の中でどういうふうにはめ込むべきかどうかと。これは結構ややこしい言い方をしましたけれども、用途地域の中で実際は、住居系は表の8までで、1から少し規制の考え方で言うと、準住居地域が一番規制が緩いんですよね。だから、8番だと緩いみたいに見えるんだけど、新しいのを追加したため8番みたいなんです。制限内容で言うと、先ほどの説明だったら、2と3の間ぐらいであり、そういう意味では、いろいろな規制が入ります。今、例えば、第1種住居地域とか、第2種住居地域にしている部分に、田園住居地域を入れると結構厳しくなるのですよ。それが、その地域ごとにどうかということがありますので、そこもまた今度見直しの考えの中でご議論いただけたらと思います。今のところはまだノーアイデアなんです。

○吉田会長 としたら、1の前というのは。一番上に位置づける。

○辰谷副市長 2と3の間となります。

○吉田会長 2と3か。

○都市計画室（渡辺参事） はい。内容的には。

○辰谷副市長 第一種低層住居地域というところかなり制限がつきます。

○吉田会長 なるほど。A委員、よろしいでしょうか。

○A委員 はい。指定していただくのは非常にいいのですが、今項目としてあがっていましたが農家レストラン等の話というのは、土地利用も含めまして、農地をいかに活用するかというので我々も頭を痛めているところなのですけど。

年間、やはり農地法第4条、第5条申請等で農地がどんどん減ってきています。今、農家レストランについては、農地の中で、ああいう範囲の中での面積を決めて建てられますよということで法律上は変わったようなのですが、ただ、なかなか吹田市とし

てはまだ例もございませんし、どういう形でもっていくかというのは、ましてや、農家のそれぞれの方々にどうアピールしていくのかというところが非常に大きな課題ではないかと思っています。なかなか吹田市の場合は、ご存じのように農地が点在しておりまして、大きな農地というのはなかなかないものですから、農家レストランという形でもっていくのはどうかというのも非常に大きな課題だと思うのです。

そういう意味で、都市計画という形でそれを考えるとすると、個人個人としては考えられると思うのですが、市全体の中でどう考えるかというのは大きな問題のような気がして、うまくいくといいのですが。この地図の中に、生産緑地地区が入ってないんですけど。どこがこの地図の中で生産緑地なのかというのは、各委員の方々は多分ご存じないと思うので。都市計画としてはもっておられるのですけれども、資料の中としては多分出てきていないので。

○吉田会長　そうか、用途地域と生産緑地との関係。とりわけ、今言った田園住居地域というのを設定することにした場合に、それとのつながりというか、追及されてしかなるべきですね。はい、どうぞ。

○都市計画室（内橋主幹）　都市計画室の内橋と申します。今の田園住居地域の制限の話になるのですけれども、今現在、農地等が広がっているエリアというのは、どちらかというところの表の3から5のあたりです。もともと店舗とかも建てられるようなエリアで農地等が点在しているということが吹田市内では見受けられる状況です。

今回の田園住居地域の趣旨としましては、どちらかというところと低層住居、店舗的なものでは2番でいう150平米ぐらいしか建てられないというような低層住居エリアかつ田園、営農も守ろうということで農家レストランとかだけは500平米まで建てられますよという、そこだけ限定的に緩めるような規制内容になってまいりますので、むしろ田園住居地域にしてしまうことでほかの店舗等は建てられなくなるというような制限もあったりしますので。そういうところもちよっと踏まえながら、今後検討をしていきたいと考えております。

○A委員 マクロとマイクロの部分でどう考えていくかという。全体としてはこうなのですけれども、なかなか個別で対応ができるかというとなかなか難しいところなので。

○都市計画室（内橋主幹） 現時点でも、十分農家レストランを建てられるようなエリアでもあったりします。

○A委員 今ここで検討するには、ちょっと課題が大き過ぎるのかなという気がするのですけれども。そういうことを意識していただいて進めていただくとありがたいと思っております。

○都市計画室（内橋主幹） はい。

○吉田会長 貴重なご意見だったと思います。ほかに、先生方、ひっかかるところをどうぞ。C先生。

○C委員 細かいことで。4ページの用途地域の区域等の設定の考え方の2行目に、土地利用の極度な差異と書いてあるんだけど。極度というのは、非常に抽象的なんだけどどうなのでしょうね。例えば、よく千里ニュータウンで低層なのに横にぼこっとマンションが建つというのは、住民にとってはこれは極度な差異と認められるんだけど、我々にとっては、それは住宅の中だということになって、この辺の表現はちょっと考えられたほうがいいのかとちょっと思ってしまいました。意見です。

○吉田会長 C先生、例えばどういう表現がいいのですか。

○C委員 具体的には思いつかないです。

○吉田会長 土地利用の、確かにこの境界線というか線引きなわけで。その限りでは。

○C委員 線引きをすると当然差異が出るので、一々これを書かないといけないのかなと。

○吉田会長 「極度な」というのを入れたときに、これは極度なのかそうでないのかという切り返しを住民から受ける可能性がある。

○C委員 別になくていいかなと思います。

○吉田会長　とってしまふ。でも、それもまた用途地域を分ける意味ともつながるといふこと。

○C委員　これはもともと用途地域のその分け方の目的に入っている話です。入っているのにわざわざそう書くと、別のプラスアルファがあるのではないかと思われることもある。

○吉田会長　確かに、「土地利用の差異を生じないように」くらいのほうが、揚げ足取りをされないようにするというのには意味があるかもしれない。

○C委員　はい。

○吉田会長　ありがとうございます。

○C委員　あくまで意見です。

○吉田会長　いやいや。ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

○B委員　全般的な話なのですけれども、大阪府のガイドラインに即していない部分というのはどの辺ですか。その差異だけを議論していけばいいのかなというか、大阪府の今までのガイドラインで問題が生じていればそこを改変しないといけないのですけれども、そうでなければ、それとの差異で吹田市独自でどういう点を打っていきたいのか指していただけると分かりやすいのかなと。説明では、準防火地域を一律の容積率では掛けないよというのはありましたけれども、ほかに何かあるのでしょうか。

○吉田会長　どうですか、田邊さん。

○都市計画室（田邊主査）　A3の資料、吹田市独自となる事項という形で、大阪府のガイドラインであったりとか、国交省の運用指針によらないところを記載しております。項目としては幾つかあるのですけれども、1つずつ申し上げさせていただきます。まず、1の用途地域の基本的事項のこちらの方につきましては、本市として、用途地域が対応する市街地像というものを明確にした記載の表現にしております。こういったところは、特に大阪府のガイドラインと内容が違ふというよりは、表現を本市として明確にしたというところではあるのですけれども。本市都市計画マスタープ

ランに書かれた、まちづくりの方針に沿った市街地像に合う内容という形で表現の記載をしております。

次に移りまして、用途地域の指定方針になるのですが、こちらで、用途地域の指定の考え方というページがあります。その中で、沿道地域、指定方針の3ページになりますけれども、こちらの方で、幹線道路沿道の後背地の住環境を保護する必要がある場合の用途地域については第一種住居地域または第二種住居地域を指定するという形で記載しております。

幹線道路沿道沿いには、準住居地域が指定されていることも他市においては多かったりはするのですが、本市は住宅地が広がっているというところもございまして、こういった内容を記載させてもらっております。

3つ目につきましては、用途地域の見直しの考え方ということで、こちらと同じく3ページになります。こちらの中で5点見直しの場合を記載しているのですが、その中で2番と3番のところ。こちらで両方とも、「かつ新たな市街地像が本市都市計画マスタープランに示すまちづくりの方針に沿ったものである場合」と記載しております。この内容のその前に、「新たな市街地像に対応した」という記載があるので、新たな市街地像というのが都市計画マスタープランにも沿ってない全く新しい市街地像というふうに解釈されては問題がございますので、用途地域の基本的事項の上位計画との整合の内容を受けまして、先ほど申し上げたような内容を記載しております。

こちらについても、大阪府のガイドラインの内容と違うものというよりも、本市として分かりやすく表現しているところでございます。

次に、5のその他の地域地区等の指定の考え方というところで、ページといたしましては5ページになります。

こちらについては、先ほどパワーポイントでも説明させていただいたのですが、平成22年度に一斉見直しがあった際に、10種類の高度地区を本市が市内ほぼ

全域に指定をしております、その際に指定の考え方をまとめておりましたので、そういった内容をこの高度地区の記載の中には織り混ぜているような内容です。

続きまして、ページといたしましては6ページになります。こちらについては、防火地域及び準防火地域の指定のところにつきましては、先ほどおっしゃられましたとおり、建蔽率が60%以上の区域に指定するよという事で大阪府のガイドラインの方では原則記載があるのですけれども、本市としては、そういった一律的な指定対象とするのではなくて、市街地の状況等を踏まえて指定をしていく旨を記載しているところがございます。

次が、用途地域等の指定基準ということで、9ページ以降のA3の資料になりますけれども。こちらの方では、標準的な組み合わせということで適用区域ごとに容積率や建蔽率の組み合わせを記載しているのですけれども、こちらについては、大阪府では府内全域を踏まえてこの指定基準を定めておられますので、幅広い容積率が指定されたりもしているのですけれども、本市においては、住宅地が広がっているところで、平均容積率等や、市街地の状況を踏まえ、本市に合わせた指定基準を示しております。

そのほか、例えば、この商業系用途地域です。指定基準の方では、17ページと18ページに近隣商業地域、商業地域の指定基準を記載しているのですけれども、大阪府の用途地域の指定のガイドラインでは、鉄道駅の一日の乗降客数を近隣商業地域であったり、商業地域を定める場合の基準とされていまして。例えば、近隣商業地域では、乗降客数が1万人以上、商業地域が3万人以上という形で記載をされているのですけれども、本市におきましては、都市計画マスタープランで鉄道駅周辺を拠点市街地として位置づけていることもありまして、そういった記載は本市のこの指定基準の中では記載しないという形にしております。

以上のような点が、大阪府のガイドライン等によらず吹田市独自となる事項になります。

○B委員 ありがとうございます。

○吉田会長 ありがとうございます。なるほど。

○B委員 すみません、もう1点というか、都市マスにとっては当然なのですが、都市マスに派生してというか、将来の土地利用、大きな都市の骨格を定めているような立地適正化計画がありますけれども、その扱いがどこにも出てこないのですが、どう考えておいたらいいでしょうか。部門別計画という位置づけになるのですか。

○都市計画室（田邊主査） 立地適正化計画なのですが、吹田市の都市計画マスタープランの一部と捉えております。

○B委員 中に入っているという理解。

○都市計画室（田邊主査） そういったところで、この指定基準の中でも都市計画マスタープランに即すという形で記載をしているのですが、その中には、立地適正化計画にも則するという形で意味合いとしては含めているところでございます。

○B委員 分かりました。吹田市さんの場合、立地適正化計画はかなり初期の段階に策定されて認定されているので、その後、国交省がいろいろ立地適正化計画の見直しをやっていて。特に、最近は防災の観点から浸水危険区域、浸水想定区域とかをどうするかというあたりが大分変わってきているのですけど。その辺の変更で、立地適正化計画の改正があって、都市マスが改正されてここに置いてくるという感じになるのですかね。特に、居住誘導区域については、土砂災害危険区域とかレッドゾーンとかはもう外せばいいんですけど、イエローゾーンとか浸水想定のところを、これからの土地利用を考えていくときのベースとしてどう扱った上で用途地域を指定していくかという、そこの考え方の整理っていうのはどうされるのかなというのがちょっと分からなかったのです。

○吉田会長 どうぞ。

○都市計画部（武田次長） 都市計画部の武田でございます。今おっしゃったように、都市計画マスタープランをちょうど作っている最後のあたりで立地適正化計画の案件

も出て、そこは盛り込んでいます。先ほど説明しましたように、一体として捉えております。

ただ、更新の時期がそれぞれずれているところもありますし、今おっしゃったように、国の方から、いろいろこういうことも盛り込みなさいということも立地適正化計画に出てきています。来年度からまた立地適正化計画の検討も始めますので、そういった中身との整合も、それぞれ改定する年度としてはずれますけれども、今回、この見直しも併せて並行しながら、条件によってはこちらの会議、もしくは検討の中で説明させていただくことも出てくるかと思えます。

今日、お配りしていなかったので申し訳ないですけど、そういったところもお示しできるようにします。

○都市計画室（大椋室長） 立地適正化計画では、都市計画マスタープランの将来像実現に向けて、一層推進するためということでおおむね5年ごとに分析、評価をしていくということになっておりますので、基本的には、用途地域の見直しの考え方も整合させていくものです。

○B委員 多分、吹田市の中でどうするかというこの後の具体的な議論でいくと、ほぼ全域が多分居住誘導区域になっていて、非居住誘導というのでここは危険だから市街地から外しましょうみたいなところはあまりなかったと思うので、用途地域を全部かけても問題はないと思うのですけれども。何か将来にわたって、ここはもう市街化せずはいこうみたいなところを含む都市では、多分、この方針にももっと根幹にかかわってくるのかなと思うのですけど。

○吉田会長 ちょっと素人的な質問になりますけれども、この5ページから始まるその他ですよ。その他のところで今指摘があったというか、6ページのこのエの防火地域とか準防火地域というこの密集地域の火事の危険、これは出てくるのですけど、今出てきているようなこの防災、つまり河川、とりわけ河川。吹田市が抱えている限りでの防災という水害想定みたいなことは、このアからキという6つのその他、キは

さらなるその他なのだけけれども。ここら辺に今出てくるような防災関係の見出し語、概念、要望というのは特にはないのですか。上位法、枠組み上。どうぞ。

○都市計画室（内橋主幹） 都市計画室の内橋です。こちらの方に書かせていただいている表現は、都市計画法で定められている地域地区というものに載っております地区名称を書いております。

○吉田会長 6種類。

○都市計画室（内橋主幹） これ以外にも、ほかに例えば、伝統的な建築物を保存するとか、ほかにもございますが、中でも、特に特化して吹田市の方で定めているものにつきまして地区として上げさせていただいています。

その地域地区の中で申し上げますと、防火・準防火地域というものが都市の防火機能を強化するという意味で、それらについては地震のときにも火災が広がらないようにとかいう意味で、最終的なところでは防災性の向上というところにもつながってまいるのですが、都市計画法の地域地区の中では、この防火地域・準防火地域というものが特段定められているものとなっております。

○吉田会長 はい。ここに風致地区、確かに出ていたり、先ほど話題になった生産緑地地区もここに出てきたりしているわけですけど。それは、カまで含めて基本的には上位法上の用語法、それに属して書くしかない。

○都市計画室（内橋主幹） そうです。地域地区ということで定めることができる地区の名称になっています。

○B委員 法律に書かれている内容です。

○吉田会長 なるほど。分かりました。

○B委員 浸水のほうは、まだ法律が追いついてないです。

○都市計画室（内橋主幹） そうです。

○吉田会長 そうか。なるほどね。

じゃあ、ローマ数字Ⅱの範囲まではとりあえずよろしいでしょうか。考え方のところの記述、先ほど3のところの「極度な」というのをちょっとご指摘いただいたくらいでよろしいでしょうか。あと。

そうしたら、ローマ数字Ⅲ。どうぞ。

○B委員 すみません。ちょっと蛇足かもしれませんが。5ページの容積率及び建蔽率のところ、特に容積率なのですけれども。

○吉田会長 5ページ一番上。

○B委員 はい。ここは、割と要点としては、既にある市街地の建築物の密度とか高さとか、あるいはハードな条件から定めるよという書き方をしているのですけれども、そこから発生する発生交通量であるとか、あるいはインフラ関係のエネルギー需要とか、そういうインフラの容量に対して大丈夫かみたいなチェックは、多分吹田市は大丈夫だと思うのだけど、そういうことは勘案すると書かなくてもいいのかなというのはいちちょっとあったのですが。

○吉田会長 勘案対象に。

○B委員 例えば、道路がもう脆弱なので、そこに高い容積率を設定してしまうともう渋滞が起きてしまうとか。大規模商業施設なんかが立地する場合には個別に調整されるのでしょうけれども。あらかじめ高い容積率を入れると、もう道路がパンクするよみたいな、その市街地が全部ビルドアップしたら。そんなことも基本的には押さえておかなくてはいけないのだけれども、多分、吹田市ではその心配がないので書かなくてもいいのかなとは思うのですけど。

○吉田会長 でも、B先生の感覚で、この2行目の勘案対象、状況等のところに何か付け加えたほうがいいのかと思われる用語はありませんか。

○B委員 ただ、国とか全体の府のガイドラインでもそこを書いていないとすれば、吹田市は何でそこをえらく気にするのだみたいなことになると思うので。

○都市計画室（内橋主幹） 「道路の整備状況」というフレーズの中で、建築基準法では幅員が12メートルいかなければ、道路の幅に対してかける割合で、もう一個容積率が出てきますので。

○B委員 ああ、そっちのほうで縛っていると。

○都市計画室（内橋主幹） その考えがこの「道路の整備状況」から反映しているのかなというふうに考えております。

○B委員 発生交通量とか計算しているのではなくて、単純に。

○都市計画室（内橋主幹） その道路の幅でという法律の規定の方であるのかなと考えておりました。

○B委員 はい。

○吉田会長 このガイドラインは、えらい大きなことを書いていますね。都市づくりにかかる政策課題。

○都市計画室（内橋主幹） 大阪府の方ですね。

○辰谷副市長 その表現というのは、ちょっと改めないという気はします。政策課題という表現は本当に大きく、ご意見は分かります。

○B委員 一番根本には、そういう道路もそうですし、電気、水等々ですね。ちゃんと処理できるインフラがあるという状態で延べ床を入れていかないとパンクしてしまうので。

○都市計画室（内橋主幹） 状況等のところでそのあたりはしっかり意識をしていきます。

○B委員 一番基本なので、もう言わなくてもいいのかなということになっているのかもしれませんが。

○辰谷副市長 まちづくりの課題というふうに言ってるのはいいですが、政策というのはやめた方がいい。

○吉田会長 はい。では、ちょっとご検討もいただきましょうか。

それでは、ローマ数字Ⅲのほう、個別に13種の用途地域を前提に吹田市のいわば標準枠組みというか、メニューをここでご提示いただいています。個別に、特に17、18は改めてご説明していただいたりしたのですが、第一種低層住居専用地域から始まってそれぞれの記述について、事務局の方でこの辺を確認したいとか、聞きたいことはございませんか。これでいいかという、そちらからお尋ねしたい点が特にございましたらどうぞ。

もちろん、先生方のほうで気づいたところがございましたらご指摘をいただければと思います。こういう形で、吹田市としては指定の規準を打ち出したいと。13種の種類に即して、大阪府のガイドラインを前提に、しかし吹田市独自の標準基準を出しているということのようですが。

○都市計画室（内橋主幹） 1点目といたしましては、全体的に指定する区域の考え方になるのですけれども、大阪府のガイドラインにおきましては、これからつくる住宅団地であったり、そういう新たな大きな開発に対する指定の考え方も盛り込まれてはいらっしゃるのですけれども、吹田市バージョンでは、今も一定整っている既成市街地が広がっておりますので、環境の保全であったり、例えば、違う用途地域からの誘導とかという視点で指定する区域の書き方をしております。その形で、特に住居系に関しましては表現をしているというのがございます。

○吉田会長 B先生、お手が挙がりかかったけど。

○B委員 先ほど、A委員がおっしゃっていた田園住居地域を吹田市で指定していこうと思うと、割と生産緑地が残っているのが緑地公園のあたりから西、南とかですよ。結構、既に分譲マンションとかが立地している地域なので、第一種低層住居専用地域並みのところって、郊外の農村地域で農地と住宅が混在しているようなところを想定しているのが田園住居地域だけれども。吹田市でしようと思うと、なかなか適地がないというか。今農地が残っているあたりの都市農地を保全しながら田園住居的な

地域に限定的にしていこうとすると、高度地区の10メートル、12メートルという制限がかかってしまうと思うので、みんな既存不適格になっていくので。

○都市計画室（内橋主幹）　そうですね。

○B委員　今後の議論でしょうけれども、田園住居地域的な環境を保全したいと思うと、別の手段でやらないと仕方がないのかなというのを感じたりしているところです。感想ですけれども、これは。

○吉田会長　いや、なるほど。でも、16ページには書きにくいことなのですかね。

○B委員　これは、国の基準で、田園住居地域はこういう意図で法改正をしてつくってきたものになるのですが。吹田市に適用しようと思うと、そのままでは無理なので。別のやり方、何でしょうかね。地区計画をかけるとか。

○吉田会長　16ページのここに、1、2、3で区域、配置規模、その他って記述をしているわけですが、これは上の規定枠組み、国やら、大阪府やらを前提に書いているのですが、吹田市としては、16ページにここはこう書かないほうがとか、ここにこういう言葉を入れたほうがというご指摘は、B先生、ありませんか。

○B委員　そこまでは難しいですね。方法を変えろみたいな話になってきます。

○吉田会長　そうか。

○都市計画室（内橋主幹）　そうですね。

○A委員　新しいことなので、数値を入れてしまうとこれに縛られてしまわないかなという気がちょっとしております。吹田市の場合、かなり理由を説明しないと先どうなっていくか分からないところが、農地に関してはあります。そこら辺を容易に変えられるような形にどこか入れておかないと、縛ってしまうと、もうこれしか都市計画ができませんよということになってしまうと、個人の意向が入ってこなくなってくるので。

あくまでも吹田市の場合は、全部宅地化農地ですので非常に地価も高いですし、保全するのはそれ相応の覚悟がないと保全できなくなってくる。ただ、農地の制度と

かで世代が変わらないとどうもできないという、そういう国の縛りがありますので農地をうまく利用できないということもあるのですが、後継者の問題も実はあるのですが、こういう形で縛ってしまうことで、ほかのことに使えないとなると。

○辰谷副市長 田園住居地域を指定しようと思っているわけではないです。

○A委員 なるほど。

○辰谷副市長 田園住居地域を指定にかけるようなところが市内にあるのかというふうに我々は思っています。これは、今回新しくできた用途地域の指定基準ですから、この基準にのっとって本当に一定の農地のところにかけるのがいいのかどうか、それは今後の議論となります。

○A委員 こうしてつくってしまうと、委員も変わりますし、それぞれの状況も変わります。

○辰谷副市長 そのために、こういう地域地区という指定があるので、そういうふうに農地との共存を、しっかり両者共存をしていく考え方として今回新たなこういう指定基準があります。

○A委員 3年計画、5年計画のような形で見直しがかげられるようになっていないと、このままずっといってしまわないかなという不安がちょっとあります。農家を担っている人たちは非常に高齢で、若者が非常に少ないのです。ですから、変化するのについていけなかつたりするので、規定してからも、見直しをかけていただくのかなという気はするのですが。ほかの項目が見直しをかけられないかもしれませんけれども。

○都市計画室（渡辺参事） 座ったままで失礼いたします。田園住居地域につきましては、先ほどから皆さんがお話しされているとおり、低層住宅の中で日影等の影響を受けない状況で営農もできながら共存していくというような趣旨で法が定められているものですので、建蔽率とか容積率とかそういった数値に関しても、低層住宅の数値

を使いながら、併せて農家レストランとかであれば建てられるというような考え方になっています。

お話にもありましたけれども、本市の生産緑地とか農地は比較的中高層地域のほうにございますので、今の段階ではここがというところがちょっと想定できないような状況になっているのです。逆に、こういった法の下で設定された数値のままにほとんどその範囲を逸脱することなく指定基準を5年更新とかで変更するのではなくて、ずっと数値を動かさないというほうが厳しい条件を設定した田園住居地域として市内にあり続けることができますので、農地に対しては非常に逆に有効なんじゃないかなというふうにも考えているのです。

法の制度としては、田園住居地域の中にある農地については、基本的にはうちが担当部局ではないのですけれども、300平米以上だったら開発してはだめですよとか、そういうような縛りもかかってくるような場所にはなってくるので、農地については、かなり有利な制度になってくるのではないかとは思っているのです。

○吉田会長 なるほど。有効に機能してくれるといいということになりますか。一応、吹田市としてこういう形の基準枠組みで田園住居地域も設定するという案になっているということですね。ほかにご意見はございませんか。ご質問でも。どうぞ。

○C委員 この吹田市独自となる事項の資料には、いろいろ文言が書いてありますが、指定基準だけ提示されていて、それはそれでいいのか。

○吉田会長 この資料も、何らかの形で指定基準の文章の中に入れるということは可能なのですか。

○都市計画室（渡辺参事） すみません、ちょっと進行を中断して申し訳ないです。ここで、公務のため副市長が退室します。申し訳ございません。

○吉田会長 ああ、そうですか。ご苦労さまでした。ありがとうございました。

○辰谷副市長 ありがとうございます。

（辰谷副市長 退室）

○吉田会長 この吹田市独自となる事項の資料は、今日の説明としては当然有効で、先ほどのご質問に対する回答ということにもなる独自なものですが、今回、示していくに当たって、こういう考え方でという独自となることが指定基準の文章には必ずしも入っていないとか、あるいは17・18ページの一番最後のこの記述についても、言葉というか文字としては必ずしもこちらの指定基準には書き込まれていませんよね。何か入れ込むことは可能ですかというようなご趣旨ですか。

○C委員 そうです。

○都市計画室（田邊主査） この指定基準自体が、大阪府のガイドラインであったりとか、都市計画用指針に即して作っているものなのですからけれども。これで、一つの単体のものとして作っているものになりますので、大阪府のガイドラインとの違いというのを分かりやすくしていきたいというところはあるのですけれども、なかなかこの中に直接的に違いというところを明確に示すのは少し難しいところもあるのかなと考えているところがございます。

そうなりますと、「用途地域の指定のガイドライン」とかそういったものも併せて公表していかないといけなくなってきますので。単体のものとして見たときに、そこは難しいかなと思っているところではあるのですけれども。どうやって分かりやすく市民の方だったりに伝えていくとか、そういうところは工夫していきたいと思えます。

○C委員 やはり吹田市独自は何やというのが市民が一番知りたいところだと。別のパンフレットか何かにするとか、限定的でもいいから。

○都市計画室（内橋主幹） そうですね。

○B委員 ガイドラインで注で入れてもいいんじゃないですか。大阪府のガイドラインではこうしているが、吹田市はこうしたみたい。本文には入らないとしても、外に。

○都市計画室（内橋主幹） 別ペーパーなりで何か。

○都市計画室（渡辺参事）　そうですね。

○B委員　米印の何番とかしておいて、これについてはって書いておけば、庁外の人
も見て、吹田市はここをこう考えたのだなというのは後々も分かりますよね。

○吉田会長　はいはい。

○B委員　開発事業者も理解しやすいと思う。

○都市計画室（渡辺参事）　そうですね。

○吉田会長　貴重なご意見だと私、思いますので、何らかの形で生かしていただければ
と思います。貴重な独自の形で吹田市がこれを作ったということが何らかの形で残
ったほうが対外的にも、事後的にも意味があるというご指摘かと思います。それはご
検討をやっぱりいただきたく思いますが。ほかにいかがですか。どうぞ、先生。

○B委員　さっきの容積率にも関係するのですけれども。容積率の緩和をされるとい
うのは、例えば都市再生特別地区の指定が後からふってくるようなことがあるのです
けれども、そういうものに対するものというのは、ここでいうと、7ページのその他
の地域地区、そこに都市計画上の課題等を勘案して、必要に応じて定めること。ここ
で逃げるしかないのですかね。結構、超高層ビルとか、超高層マンションとか急に高
度地区を度外視して入ってくるみたいな、そういうものに対する何か措置というのは、
こういう書き方しかないのですね。今のところ、市としての考え方はないですよ。

○都市計画室（田邊主査）　用途地域の中で定める容積率の考え方は記載していますが、
特化して、そういったことについての記載はしておらず。

○B委員　もうちょっと政策的なところですか、今の話は。都市マスのほうに関わる
ような。今回は一般的な用途地域に対する基準ということで。

○吉田会長　はい。そうしましたら、今日のご議論を踏まえて、ちょっと一部検討し
直していただいて、24日に都市計画審議会のほうでご了承をいただいて市民からの
意見を聞いたりというような手続を経て、今年度吹田市としてこれを確定していこう
ということで動いていくことになるということでしょうかね。

そうしましたら、これで閉じさせていただいてよろしいでしょうか。

どうも、本日はありがとうございました。閉じさせていただきます。

○都市計画室（渡辺参事）　ありがとうございました。

（終了）