

令和4年度（2022年度） 第1回吹田市都市計画審議会会議録

開催日	令和4年（2022年） 7月22日（金曜日）				
開催時間	（開会） 午後2時00分 （閉会） 午後2時51分				
場 所	中層棟 4階 全員協議会室				
案 件	議案第1号 特定生産緑地の指定について・・・原案どおり承認				
	報告1 用途地域等一斉見直し検討業務について				
公 開	議案第1号、報告1			傍聴人： 0名	
非公開					
出席者					
委 員	会 長 吉田 栄司				
	宇佐美 竜一	上甫木 昭春	林 倫子	堀田 稔	吉田 俊之
	馬場 慶次郎	後藤 恭平	石田 就平	木村 裕	矢野 伸一郎 （Zoom出席）
	野田 泰弘 （Zoom出席）	斎藤 晃 （Zoom出席）	益田 洋平	竹村 博之	今泉 篤
	上口 浩幸				
市 職 員	副 市 長	辰谷 義明	都市計画室	和田係員	
	都市計画部部長	清水 康司	都市計画室	澤井係員	
	都市計画部次長	武田 泰明	計画調整室	梶崎室長	
	都市計画室	大椋室長			
	都市計画室	菅参事			
	都市計画室	渡辺参事			
	都市計画室	上原主幹			
	都市計画室	内橋主幹			
	都市計画室	玉木主幹			
	都市計画室	田邊主査			
	都市計画室	田中主査			
	都市計画室	馬場主任			
	都市計画室	井戸主任			
	都市計画室	梶屋係員			
欠 席 者					
委 員	澤木 昌典 会長職務代理者		横田 隆司	高野 敏弘	

令和 4 年度 第 1 回
(2 0 2 2 年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 令和 4 年 7 月 2 2 日 (金) 午後 2 時 0 0 分
場 所 吹田市役所 中層棟 4 階 全員協議会室

吹田市都市計画室

令和４年度第１回都市計画審議会会議録

令和４年７月２２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４年度第１回吹田市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策につきまして、ご出席の皆様には大変お手数をおかけしますが、手指消毒、検温及びマスクの着用、咳エチケットのご協力をお願いしております。

なお、１時間に１回程度の換気をさせていただきたいと思いますので、ご理解、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

まず、開会にあたりまして、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１回目となります都市計画審議会の開会にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様方にはこのたび、本審議会の委員の就任につきまして、快くお引き受けいただきましたことに、まず心より御礼申し上げます。令和６年３月までの間、どうぞよろしくお願いいたします。

先程、事務局から申し上げましたように、現在、本市でもワクチン４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。本委員の皆様方におかれましても、本審議会開催に際して、基本的な感染予防対策にご理解、ご協力を賜っておりますことに重ねて御礼申し上げます。

さて、本日ご審議いただきますのは、議案第１号「特定生産緑地の指定について」

の諮問案件 1 件と報告事項 1 件でございます。

以上、よろしくご審議賜りますようお願い申し上げまして、簡単ではございますが開会の挨拶にさせていただきます。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 本日は、矢野委員、野田委員、斎藤委員につきましては、オンライン、Zoomにて審議会にご出席をいただいております。

なお、澤木委員、横田委員及び高野委員は、ご欠席とのことでご連絡をいただいております。

会長が選任されるまでの間、事務局の私、都市計画室の菅が議事の進行をさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

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。令和 4 年度第 1 回吹田市都市計画審議会の表紙の資料が、本日の諮問案件の議案書、議案第 1 号でございます。当該議案書、用途地域のパンフレット、委員名簿、吹田市都市計画審議会条例施行規則及び傍聴に関する取扱要領は、先に郵送等でお配りさせていただいております。

続きまして、お席に配付させていただいております資料としまして、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」でございます。

また、昨年度 2 月開催の都市計画審議会でご覧させていただきました「吹田市立地適正化計画（改定版）」につきまして冊子ができあがりしましたので、合わせて配付させていただきます。

以上でございますが、お手元に無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、初回の審議会でございますので、委員の皆様をご紹介させていただきます。最初に、学識経験者の委員の皆様でございます。

宇佐美委員でございます。

○宇佐美委員 宇佐美です。よろしくお願いします。

○事務局 上甫木委員でございます。

○上甫木委員 よろしく願いいたします。

○事務局 林委員でございます。

○林委員 林です。よろしく願いいたします。

○事務局 堀田委員でございます。

○堀田委員 堀田でございます。

○事務局 吉田栄司委員でございます。

○吉田栄司委員 吉田です。栄司です。

○事務局 吉田俊之委員でございます。

○吉田俊之委員 吉田俊之でございます。よろしくお願いします。

○事務局 次に、市議会議員の委員の皆様でございます。

馬場委員でございます。

○馬場委員 馬場です。よろしくお願いします。

○事務局 後藤委員でございます。

○後藤委員 後藤でございます。よろしくお願いします。

○事務局 石田委員でございます。

○石田委員 石田でございます。よろしくお願いします。

○事務局 木村委員でございます。

○木村委員 木村です。よろしくお願いします。

○事務局 オンラインでご参加の矢野委員でございます。

○矢野委員 矢野です。よろしく願いいたします。

○事務局 同じくオンラインでご参加の野田委員でございます。

同じくオンラインでご参加の斎藤委員でございます。

○斎藤委員 斎藤です。よろしくお願いします。

○事務局 益田委員でございます。

○益田委員 益田です。よろしくお願いします。

○事務局 竹村委員でございます。

○竹村委員 どうぞよろしくお願いします。

○事務局 次に、市民委員の皆様でございます。

今泉委員でございます。

○今泉委員 今泉です。よろしくお願いします。

○事務局 上口委員でございます。

○上口委員 上口です。よろしくお願いします。

○事務局 続きまして、市の出席者を紹介させていただきます。

副市長の辰谷でございます。

○辰谷副市長 辰谷です。どうぞよろしくお願いします。

○事務局 都市計画部長の清水でございます。

○清水都市計画部長 清水でございます。どうぞよろしくお願いします。

○事務局 都市計画部次長の武田でございます。

○武田都市計画部次長 武田でございます。どうぞよろしくお願いします。

○事務局 都市計画室長の大椋でございます。

○大椋都市計画室長 大椋でございます。どうぞよろしくお願いします。

○事務局 都市計画担当参事の渡辺でございます。

○渡辺都市計画室参事 渡辺でございます。よろしくお願いします。

○事務局 主幹の内橋でございます。

○内橋主幹 内橋でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 主幹の玉木でございます。

○玉木主幹 玉木です。どうぞよろしくお願いします。

○事務局 主査の田中でございます。

○田中主査 田中でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 主査の田邊でございます。

○田邊主査 田邊でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 主任の井戸でございます。

○井戸主任 井戸でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 係員の澤井でございます。

○澤井係員 澤井でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 係員の和田でございます。

○和田係員 和田でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 計画調整室室長の梶崎でございます。

○梶崎計画調整室長 梶崎です。よろしくお願いいたします。

○事務局 最後に、私、都市計画室総務担当参事の菅でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

本日、委員20名のうち半数以上のご出席をいただいておりますので、吹田市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、本審議会は成立しておりますことをご報告させていただきます。

それでは、会長選任の案件でございます。

皆様、お配りしております委員名簿、審議会条例等をご参照ください。会長につきましては、吹田市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、学識経験者につき委嘱された委員のうちから委員の選挙により定めることとなっております。どなたか、立候補もしくはご推薦があればお願いいたします。

○A委員 よろしいでしょうか。

○事務局 はい、A委員、お願いいたします。

○A委員 私としましては、これまでの的確なご判断、また、豊富なご経験をお持ちの関西大学の吉田栄司委員に引き続きお願いできればいかかなと思っております。いろいろとお忙しいかと思いますが、よろしくお願いいたします。

がでしょうか。

○事務局 ありがとうございます。

ただいま、A委員から吉田栄司委員に会長にとのご推薦をいただきました。

委員の皆様方、いかがでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○事務局 ありがとうございます。

ただいま、委員の皆様方から異議なしとご賛同いただきました。したがって、吹田市都市計画審議会会長に吉田栄司委員を選出したいと存じますが、吉田栄司委員、お引き受けいただけますでしょうか。

○吉田栄司委員 はい、私でよろしければ、あと1期ぐらいさせていただきます。よろしく願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

それでは、会長が決まりましたので、吉田栄司委員には会長席にご移動いただきます。

(吉田栄司委員 会長席に移動)

○事務局 これからの議事進行を、会長にお願いしたいと存じます。

吉田会長、よろしく願いいたします。

○吉田会長 ちょっと申し訳程度に、ちょっと長いことやってるなとも思うんですが、あと1期ぐらいはさせていただこうかと思います。皆様方、ご協力よろしく願いいたします。

早速ですが、まず、これがあった。議事に入らせていただくに先立ちまして、条例の第4条第3項でしたか、私、会長に事故あるとき、または欠けたときということで、職務代理者を指名する必要がございます。私といたしましては前回と同様に、学識経験者の中で大阪大学の都市環境学にご造詣の深い澤木教授に職務代理者を引き続きお引き受けいただこうということで、お願いしたく思っておりますが、皆様方、ご異論

ございませんでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

○吉田会長　ありがとうございます。

では、澤木委員、今日はどうしてもものっぴきならぬ用があって出席かなわないけれどもということでしたので、澤木委員に会長職務代理者、改めてお願いをしたく思います。

○事務局　事務局にて、澤木委員に確認をさせていただきます。

○吉田会長　そうしましたら、私のほうから指名させていただいたということで記録にとどめていただければと存じます。

○事務局　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ご審議いただきます案件につきまして、諮問書をお渡しさせていただきます。

（辰谷副市長から吉田会長へ諮問書を手渡す）

○辰谷副市長　特定生産緑地の指定について、審議会に諮問いたします。よろしくお願いいたします。

○吉田会長　今、特定生産緑地の指定についてということで、市長名で都市計画審議会会長宛て議案書いただきました。

本日の議案はこの１件だけということで、あと、報告案件が１つあると伺っている。

傍聴の方は、本日ございますでしょうか。

○事務局　本日の傍聴者はございません。

○吉田会長　そうしましたら、議事に早速入らせていただこうかと存じます。

皆様方、お手元に議案第１号、特定生産緑地の指定についてという文書をご用意いただけてるかと存じます。

では、事務局からご説明お願いしたく存じます。お願いします。

○澤井係員　私、都市計画室の澤井でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、議案第 1 号の特定生産緑地の指定について説明させていただきます。

議案書は、議案第 1 号の 1 ページから 4 ページになります。議案説明に先立ちまして、生産緑地制度及び特定生産緑地制度の概要や、本市における指定状況等を説明いたしますので、前方のスクリーンをご覧ください。

まず、生産緑地制度とは、市街化区域内の農地で良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地に適している一定規模以上の農地を都市計画に定めて、建築行為や宅地の造成を許可制にすることで規制をし、都市農地の計画的な保全を図るものでございます。生産緑地地区に指定されると、税制の優遇措置や規制が都市計画の告示から 30 年を経過するまで継続されます。

続きまして、近年の都市農地を取り巻く情勢について説明します。平成 27 年に都市農業振興基本法が制定され、都市農地はそれまでの宅地化すべきものから都市にあるべきものへと位置づけが大きく転換されました。その流れを受けまして、平成 29 年に都市緑地法と生産緑地法が改正されました。都市緑地法においては、緑地の定義に農地が明記され、生産緑地法においては、引き続き生産緑地の保全を図ることで、身近な農業体験の場や災害時の防災空間などの多様な機能の発揮が期待されることから、面積要件や建築規制等の緩和の改正がなされております。本市では、令和 2 年度に面積要件を 500 平米から 300 平米に引き下げております。この法改正の中で新しく特定生産緑地制度が創設されております。

続いて、特定生産緑地制度が創設された背景を説明します。生産緑地は告示から 30 年を迎えると、いつでも買取り申出ができる状態となっており、令和 4 年度には全国的に多数の生産緑地が申出基準日を迎えることとなります。しかし、いつでも買取り申出ができる状態は緑地としての機能が担保されず、都市計画上、不安定な状態となります。また、買取り申出が同時期に多量に発生すれば、都市農地、緑地の急激な減少などが懸念されます。そこで、多様な機能を発揮する生産緑地を引き続き保全することを目的として、買取り申出ができる時期をさらに 10 年ずつ延長することがで

きる特定生産緑地制度が創設され、平成30年4月1日に施行されました。

こちらは、本市における告示年別の生産緑地指定筆数をグラフでお示ししております。現在、平成4年に指定した生産緑地の筆は647筆あり、全体の733筆に対して88%を占めております。また、所有者は248人中224人と、こちらも90%を占めております。今年度におおむね約9割の生産緑地が告示から30年を迎えることとなります。本市におきましては、平成4年8月18日の指定が大半を占めておりますので、今後の説明につきましては、この平成4年8月18日を例に挙げてご説明いたします。

それでは、特定生産緑地制度の概要についてご説明します。まず、生産緑地ですが、買取り申出の要件は従事者の死亡した場合、従事者の故障した場合、告示から30年を経過する場合の3つとなっており、税制については軽減措置が取られています。生産緑地は特定生産緑地制度の創設により、告示から30年経過するまでに特定生産緑地に指定するか指定しないかのどちらかを選択することになります。特定生産緑地に指定した場合は、買取り申出の要件が従事者の死亡、故障のほかに、申出基準日より10年後となる令和14年8月18日以降となります。税制については、引き続き軽減措置が取られます。一方、指定しない場合は、いつでも買取り申出が可能となり、都市計画上、不安定な状態となります。また、税制の軽減措置もなくなります。具体的には、固定資産税については、申出基準日以降、段階的に宅地並み評価、宅地並み課税に上昇し、相続税の納税猶予は適用不可となります。

次に、生産緑地と特定生産緑地の指定手続の違いについてご説明します。生産緑地地区を定めるには、面積要件などの指定要件を満たした農地について都市計画法に基づき、都市計画審議会の議を経て定めております。また、行為制限解除に伴う地区の変更や廃止も諮問案件となっております。一方、特定生産緑地制度ですが、指定要件は申出基準日前の生産緑地となっており、指定に際しては、生産緑地法により都市計画審議会への意見聴取が規定されております。このように、特定生産緑地は都市計画

決定とは異なる行政手続を経て行うものでございます。

続いて、生産緑地と特定生産緑地の関係を図で説明いたします。まず、生産緑地地区の都市計画決定後は、その告示から営農義務、管理義務や建築規制などの行為制限がかかります。次に、申出基準日までに特定生産緑地に指定しますと、このように2階建てのイメージとなり、行為制限がかかっている状態で、市に買取り申出ができる申出基準日が10年後となり、令和14年8月18日となります。特定生産緑地に指定後は、令和14年8月18日までに、再度さらに申出基準日の10年後にする更新手続が必要となり、その後も同様に更新することが可能です。

このように、都市計画法で位置づけをしている1階部分の生産緑地に対して2階部分の特定生産緑地は、買取り申出ができる時期が10年ごとの更新制という特徴があります。例えば、2回更新し、令和24年8月18日を経過した後に、従事者の死亡や故障に伴い買取り申出がなされ、行為制限解除となりますと、生産緑地を廃止する都市計画変更を行うこととなります。そのため、この1階部分の行為制限解除をもって2階部分の特定生産緑地の指定の解除となります。

以上が特定生産緑地制度の説明でございます。

続いて、本市の特定生産緑地の指定方針について説明します。特定生産緑地制度はこれまで説明したとおり、買取り申出ができる時期を10年先延ばしにすることで都市における緑の保全、確保を図るという制度となっております。そのため、指定方針としましては、特定生産緑地の指定に関する条項に基づき、生産緑地として適正に営農されていることを条件とし、所有者の営農継続の意思を尊重し、農地等利害関係人の同意取得ができたものについて、本市における貴重な緑の保全、確保をするべく、積極的に指定するものでございます。なお、本市の指定方針については、令和元年11月の都市計画審議会においてご報告のほうをさせていただいております。

最後に、指定手続について、これまでの取組と併せて説明します。特定生産緑地制度施行後は、制度周知を行い、平成4年指定の生産緑地所有者全員に申出基準日到来

のお知らせを送付し、指定申請の受付を開始しております。指定に当たりましては、指定事務の平準化を図るために、農地等利害関係人の同意取得や現地確認等を行った上で、要件の整ったものから順次、都市計画審議会にて諮問をし、指定を行います。令和元年11月の都市計画審議会において、本市で初めてとなる特定生産緑地の指定について諮問をし、その後、指定の公示を行いました。今回の諮問で4回目の諮問となり、これまでの指定を行った3回分も含めて、申出基準日よりその効力が発生いたします。

本市では、返答のない方や申請のなかった方には戸別訪問等を実施し、令和4年に申出基準日を迎える生産緑地所有者全員の意向を確認いたしました。なお、平成5年以降に指定した生産緑地につきましても、同様の流れで指定手续を行います。

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

議案第1号をお開きください。議案第1号、特定生産緑地の指定について、次のとおり審議会に諮問させていただきます。議案第1号の1ページをご覧ください。指定の概要ですが、特定生産緑地の指定申請のあった筆258筆、面積は公簿で11万4,635平米を特定生産緑地に指定するものでございます。

続いて、議案第1号の2、3ページをご覧ください。令和3年10月1日から令和4年6月15日までの申請受付分を一覧でお示ししております。市の指定方針でもお示しましたが、貴重な緑の保全、確保を図るべく、適正に営農されている生産緑地で、利害関係人の同意取得ができた一覧表の生産緑地全てを特定生産緑地に指定しようとするものでございます。なお、これらの生産緑地については、農業委員会と連携を図り、適正に営農されていることを確認しております。

続いて、議案第1号の4ページは、特定生産緑地の申請があった地区を記した位置図でございます。この番号は、議案第1号の2、3ページの左端記載の番号と同一となっております。1から62までございます。

最後に、現在の特定生産緑地の指定申請状況でございます。平成４年度に指定されました生産緑地６４７筆に対しまして、令和元年度分が１０７筆、令和２年度分が１１９筆、令和３年度分が１０８筆となります。今年度分は平成４年度指定のみでは２５０筆の指定申請があったため、全体では約９０％の指定となります。今後につきましては、本審議会の意見を踏まえた上で、申請のあった生産緑地については、申出基準日前の８月上旬に特定生産緑地の指定を行う予定となっております。

以上が議案第１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 事務局、ご苦労さまでした。

皆様方、これで制度枠組みはご理解をいただけたかと存じます。

本日、諮問を受けている項目、特定生産緑地の指定、これでよろしいかということでお諮りいただいているわけですが、簡単に重ねて私のほうから申し上げますと、１ページに出てくるこのタイトルですね、特定がつかない生産緑地制度があるわけですね、一定規模の、３００平米でしたか、以上の農地について生産緑地っていう指定を受けている。それで、緑の保全に資するということになっているわけですが、その枠組み、基本的に３０年っていう制度枠組みで、特定生産緑地指定で引き続き税の優遇その他受けていっていただきたい、買取り申出ができるということにもなるわけですが。今回１ページに出てますように、令和４年８月をめどにということですので、３０年前、平成４年、１９９２年から３０年たつということで、その方々、それぞれ営農もしておられることを確認した上で特定生産緑地を受けられますかっていうお尋ねを全ての方全員に意思確認も済ませられたということで、そのリストが２ページ、３ページに出ている。今、最後の円グラフで確認もされましたように、９０％を超える形で営農を続けているし、これからもということをお願いしていて、今回が６２地区番号が付されていて、トータルで１１万平米以上になるということで、私はもっと削られる、減ってるんじゃないかと危惧したんですが、皆さん方、吹田市内で９割の

方が引き続きっていうことでお申出をいただいている。これについてよろしいかという、そういう諮問をいただいているということでお受け止めください。場所等については4ページに表になっているものの場所確認ができるようになっているということでございます。

いかがでしょうか。どなたからでもご質問、ご意見出していただければと存じます。Z o o m参加の委員の方からでもご遠慮なく。ご了解いただけますでしょうか。よろしいでしょうか。

どうぞ。

○A委員 1点だけちょっと確認と教えてほしいんですけど、2ページ、3ページに筆ごとの面積等が書いてあるんですけど、その中で、面積要件が300平米を下回るものが5番と62番にあるんですけどよね。これ、2段階方式で生産緑地であり、かつ、特定生産緑地なので、300平米以上ないと対象にならないんじゃないかなというふうに思うんですが、これはどう理解したらいいですか。

○吉田会長 お願いします。3か所あるのかな。

○A委員 3か所か。

○吉田会長 5番、15番、それと62番になるのか。

お願いします。

○田中主査 都市計画室の田中でございます。

今回諮問をさせていただいておりますのは4回目の諮問ということになっておりまして、令和元年、2年、3年と、4年指定のものにつきましてもその生産緑地地区が何人かの所有者で構成されているものがございまして、令和元年、令和2年、令和3年で都市計画審議会のほうでご意見を頂戴したものもございまして、それらが合わさって面積要件をクリアしているというものでございます。今回その面積要件を満たしていなくても、合わさって面積要件を満たしているということになっております。以上でございます。

○A 委員 それは、空間的には連担した形で存在しているというふうに理解したらいいんですね。

○田中主査 都市計画室、田中でございます。

そのとおり、委員おっしゃられるとおりでございます。

○吉田会長 ありがとうございます。

私自身もちゃんとそれを確認してませんでした、累計ということでご理解いただければということでした。

ほかにご質問、ご意見ございませんでしょうか。

はい、どうぞ、B 委員。

○B 委員 令和4年の8月に生産緑地が切れるもののうち、特定生産緑地に指定されてない分では、逆に令和元年から進めてきて、どれぐらいの規模であるんでしょうか。パーセントでも面積でもいいんで教えていただければと思います。

○吉田会長 お願いします。

○田中主査 都市計画室の田中でございます。

B 委員がおっしゃられる特定生産緑地に今回指定がなされない生産緑地なんですけれども、今回のものの指定が終わりましたら、おおむね9割が指定になりますので、残り1割が今回指定をされないということになっております。筆数で申し上げますと、今回指定をなさらない筆数で申し上げますと63筆、647分の63筆の方が今回、特定生産緑地に指定されない生産緑地になるという形になっております。以上でございます。

○吉田会長 よろしいでしょうか。

○B 委員 本件にそれほど関係ないかもしれませんが、指定されない生産緑地は買取り申出か何かっていう手続が、それは8月の段階から進んでいくっていう形でよろしいんでしょうか。

○田中主査 都市計画室の田中でございます。

特定生産緑地に指定されない生産緑地につきましては、自動的に生産緑地が解除されるわけではございませんでして、その所有者の方から改めまして30年を経過したことを要件としまして買取り申出ということをしていただく必要がございます。ですので、この8月18日以降、その所有者の方から買取り申出の手続をしていただくなり、していただかない方は自動的に解除にならないということになります。以上でございます。

○吉田会長　よろしいでしょうか。

補足、お願いします。結局、1割の方を買取り申出ができるっていうことになる。

○田中主査　ちょっと一部補足させていただきます。申し訳ございません。今63筆を今回指定にしないということで説明しましたけれども、令和3年の11月に行われた都市計画審議会以降に、その生産緑地をお持ちの方が既に主たる従事者の方がお亡くなりになられたりとか、主たる従事者の故障が要件となりまして、もう既にお買取り申出をされていらっしゃる方が63筆の中で28筆含まれておりますので、その方はもう自動的に今回、特定生産緑地には指定しないという方になりますので、実質的に残り63から28を引きました35筆が実質的な生産緑地だけでも特定生産緑地に指定しないものになるというところでございます。以上でございます。

○吉田会長　B委員、よろしいでしょうか。

ほかにございませんでしょうか。

そうしましたら、都市計画審議会として、この特定生産緑地の指定についてご了承いただいたということで進めさせていただきます。ありがとうございました。

では、引き続きですか、まだそんなに時間はたっていないので。報告に移らせていただこうかと存じます。

○井戸主任　都市計画室の井戸と申します。よろしくお願いいたします。

報告案件1、用途地域等一斉見直し検討業務について説明いたします。

それでは、前方のスライドをご覧ください。本日は、本検討業務において取り組ん

であります用途地域等一斉見直しと高度地区許可による特例に関する運用基準の経過報告をいたします。

それではまず、用途地域等一斉見直しについて報告いたします。

こちらは、用途地域等一斉見直しのスケジュールとなります。用途地域等一斉見直しにつきましては、令和４年度の都市計画変更に向けて、令和３年２月に本市における用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示した吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準を、令和３年９月に今回の見直しに係る基本的視点を示した吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針を策定し、それぞれ本審議会に報告してきました。また、前回、令和３年度第２回の都市計画審議会では、本基本方針に基づき検討した見直し予定地区について報告いたしました。現在は見直し素案を作成し、説明会を開催するなど、都市計画手続を進めているところでございます。

見直し素案の概要については、お配りしておりますパンフレットを開いていただいて、裏面をご覧ください。前方のスライドにはパンフレット裏面の上部を表示しております。見直し素案の概要について少しご説明いたしますと、こちらに示しますように、吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針で設定した４点の見直しの基本的視点のうち、視点３、土地利用の現状と動向を踏まえた視点で５地区、視点４、用途地域等の境界線の整理と隣接市の用途地域等との調整の視点で７地区、計１２地区の見直し地区がございます。１２地区それぞれの見直し内容については、パンフレット裏面の下部に示す内容となります。各見直し地区の説明は割愛いたしますが、地区ごとに現在と見直し素案の内容を表で示しておりますのでご確認ください。

また、見直し素案については、パンフレットの内容以外にその他の変更内容として、高度地区に関する変更がございます。本市の高度地区は、平成２２年度以前から定めていた建築物の各部分の高さの最高限度を定める北側の斜線制限に加え、極端に高さの異なる建築物の混在等を抑制するため、平成２２年度に建築物の高さの最高限度を定める絶対高さ制限を導入したものととなります。そして、先ほどの高度地区の制限内

容に対しては、例外的に扱う場合の規定を３種類定めております。今回、この３種類のうち変更に係る規定は、３つ目の許可による特例となります。許可による特例とは、高度地区の制限内容に適合させることを原則としつつ、市長が許可したものは制限内容に対し特例として扱うものとなります。本市の高度地区では、許可による特例への対象とするものとして、既存不適格建築物、つまり既に存在している建築物で、都市計画変更等により制限内容に対し不適合となったものの建て替えや、市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況により市長がやむを得ないと認めるものを規定しております。絶対高さ制限を導入した平成２２年度からは約１０年が経過しており、今後、既存不適格建築物の建て替えが発生してくることが考えられます。

そこで、現在、当室では、後ほど改めてご報告いたしますが、この許可による特例の運用に当たって必要な運用基準の作成を進めており、許可における透明性及び公平性の確保のため、市長が許可をするに当たっての第三者機関の関与、吹田市建築審査会の同意を得ることを位置づけるべく、高度地区計画書に追記する変更を行います。

以上が見直し素案の概要となります。

続きまして、都市計画手続に係るスケジュールの詳細について説明いたします。

現在は、見直し素案について都市計画法第１６条に基づく説明会を終え、パブリックコメントを実施しているところとなります。説明会については５回開催し、計２７名の参加者がございました。見直し地区の状況や見直しに至った検討の流れを説明し、説明内容等に対するご質問をいただき、その場にて回答をさせていただきました。パブリックコメントが済みましたら、見直し原案を確定し、都市計画法第１９条に基づく大阪府協議や、都市計画法第１７条に基づく案の縦覧を行ってまいります。そして、次回の都市計画審議会において、見直し案について諮問する予定でございますのでよろしくお願いいたします。

以上、用途地域等一斉見直しについての経過報告となります。

次に、高度地区許可による特例に関する運用基準についてご報告いたします。

こちらは、高度地区許可による特例に関する運用基準の策定に係るスケジュールとなります。運用基準につきましては、令和４年度の策定に向け、令和３年度に都市計画審議会の学識経験者で構成する常務委員会や庁内検討会議において運用基準の方向性案について整理しました。令和３年度第１回の都市計画審議会において報告したその方向性案を基に、現在、運用基準の作成を進めているところとなります。運用基準の方向性の一つとして、第三者機関の関与、吹田市建築審査会の同意を位置づけようとしていることから、その吹田市建築審査会へ運用基準案の詳細についてご報告しながら検討をまいります。そして、運用基準案が作成できましたら、パブリックコメントを実施し、本審議会にもご報告しながら策定に向けて進めていきたいと考えておりますので、用途地域等一斉見直しと併せ、よろしくお願いいたします。

以上、高度地区許可による特例に関する運用基準の経過報告となります。

報告案件１、用途地域等一斉見直し検討業務についての説明を終わらせていただきます。

○吉田会長　ありがとうございました。

これは報告案件ですので、審議案件と異なりましてご意見、ご質問ということにはならないのですが、ちょっと確認し直したいというようなことがございましたらお受けしようかとは思います。いかがでしょうか。

今の報告にありましたように、これは見直し、秋以降っていうか、１１月予定ですか。第２回の都計審で改めて諮問された際に審議事項とするわけですが、今の段階での経過報告についてちょっと確認し直したいことがございましたらご遠慮なく。よろしいですか。よろしいでしょうか。

そうしましたら、報告案件も終わるということで、あとは、もう事務局にお返ししたらよろしいでしょうか。

○事務局　はい、ありがとうございました。

では、事務局より連絡事項を申し上げさせていただきます。

次回以降の開催予定の日程案につきまして、ご連絡させていただきます。第2回の都市計画審議会は11月14日月曜日午後2時からを予定しております。また、第3回につきましては、今のところ未定ですが、案件が生じましたら、来年3月下旬、午後2時を予定しております。委員の皆様におかれましては、お忙しいところ恐れ入りますが、まずは第2回、11月14日月曜日午後2時からのご予定をよろしく願いたします。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。以上でございます。

○吉田会長　ありがとうございました。

そうしましたら、今日の日程は全て終わりということでよろしいでしょうか。

皆様方、ご協力ありがとうございました。では、散会ということにさせていただきます。

(終了)