

令和4年度（2022年度）第2回吹田市都市計画審議会会議録

開催日	令和4年（2022年）11月14日（月曜日）			
開催時間	（開会）午後2時00分 （閉会）午後3時54分			
場所	中層棟 4階 全員協議会室			
案件	議案第2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 ・・・原案どおり承認		
	議案第3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 ・・・原案どおり承認		
	議案第4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 ・・・原案どおり承認		
	議案第5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 ・・・原案どおり承認		
	報告1	第2次 吹田市都市計画マスタートップランの策定時期の変更について		
公開				傍聴人：〇名
非公開				

出席者

委員	会長	吉田 栄司	会長職務代理者	澤木 昌典	
	上甫木 昭春	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	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			
	都市計画部次長	武田 泰明			
	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	田中主査			
	都市計画室	田邊主査			
	都市計画室	馬場主任			
	都市計画室	井戸主任			

欠席者

委員	宇佐美 竜一	林 倫子	横田 隆司	高野 敏弘	
----	--------	------	-------	-------	--

令和 4 年度 第 2 回
(2 0 2 2 年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 令和 4 年 1 月 14 日 (月) 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4年度第2回都市計画審議会会議録

令和4年11月14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、ご出席者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、せき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く思いますので、ご理解、ご協力のほどよろしくお願ひいたします。

まず、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。

よろしくお願ひいたします。

○辰谷副市長 皆さん、こんにちは。副市長の辰谷でございます。令和4年度第2回都市計画審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、ご多用の中、本審議会にご出席賜り誠にありがとうございます。また、日頃から本市の都市施策の推進はもとより、市政全般にわたり、多大なご貢献を賜ってますことに、重ねてお礼申し上げます。

さて、本日は、諮問案件4件をご審議いただきます。議案第2号から4号につきましては、令和元年度から市内全域を対象に実施してきております用途地域等の見直しに係る都市計画変更についてでございます。議案第5号につきましては、北部大阪都市計画生産緑地地区の変更についての案件でございます。また、最後に1件、ご報告事項がございます。

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、ご挨拶とさせていただきます。本日もどうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局 では、前回の審議会にご都合でご欠席されました委員の方をご紹介させて

いただきます。

会長職務代理者の澤木委員でございます。

○澤木委員 澤木でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局 本日は、斎藤委員、矢野委員につきましては、オンライン（Zoom）にて、審議会にご出席いただいております。なお、宇佐美委員、林委員、横田委員、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。

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、諮問書をお渡しいたします。

○辰谷副市長 吹田市都市計画審議会会長、吉田栄司様。北部大阪都市計画用途地域の変更（吹田市決定）ほか3件につきまして、貴審議会に諮問いたします。吹田市長、後藤圭二。よろしくお願ひいたします。

（辰谷副市長から吉田会長へ諮問書を手渡す）

○吉田会長 頂戴いたします。

○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。令和4年度第2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2号から第5号）でございます。当該議案書、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い要領は、先に郵送等でお配りさせていただいております。なお、議案第2号から第5号は、議案書ごとにページ番号打ちをしておりますので、ご了承願います。

続きまして、お席に配付させていただいている資料としまして、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。

以上でございますが、お手元に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お願ひいたします。

○吉田会長 では、審議会を始めさせていただきます。

皆様方ご多忙のところ、お集まりいただきましたことにお礼を申し上げます。

ただいま、副市長を通じて、市長から諮問、本日の案件に早速取りかかりたいのですが、ご欠席の委員、4名おられるということですね。

○事務局　はい。

○吉田会長　林委員、横田委員、高野委員、宇佐美委員ということですが、ご連絡はいただいております。資料に審議会条例がございまして、その5条2項でしたか、定足数規定がございまして、本日20名の議員のうち半数以上の出席はいただいておりますので、審議会は成立しているということは、まず確認させていただこうかと存じます。

ご審議いただきます案件は、今、副市長からいただいた2号から5号ということで、4件ということです。ご協力よろしくお願いをしたく存じます。

案件に入る前に、傍聴の方、本日おられますでしょうか。

○事務局　傍聴者の方はおられません。

○吉田会長　そうですか。では、傍聴の方に申し上げる必要もないわけで、これより早速議事に入りたく思います。

2号からということで、北部大阪都市計画の用途地域の変更についてということで、事前に私、会長としてレクチャーを事務方からいただいた限りで、実は3号及び4号、これらが共通の場所について、言わば重複する案件になつていると、関連するという判断をさせていただきました。議案2号から4号は、併せる形で議事を進めさせていただいたほうが理解もしやすかろうと。当然、別の案件だということは相応に事務方、ご注意もいただいて、そういう形で説明をいただいたほうがよろしかろうと思うんですが、そういう形でよろしいでしょうか。まずお尋ねをさせていただきます。よろしいですか。

(「はい」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、事務局から、この2号から4号を関連するということで、まとめてご説明をいただきたく存じます。お願ひいたします。

○和田係員 都市計画室の和田と申します。よろしくお願ひいたします。

議案第2号、北部大阪都市計画用途地域の変更（吹田市決定）、議案第3号、北部大阪都市計画高度地区の変更（吹田市決定）、議案第4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）について説明いたします。

今回、諮問いたします、議案第2号から議案第4号までについては関連案件となりますので、併せて説明いたします。

また、お手元に議案書と併せまして、説明資料として表紙に用途地域等を見直しますと書かれた青色のパンフレットをお配りしております。こちらは、見直し素案の段階で作成し、市内全戸に配布したものです。

今回、諮問いたします内容は見直し素案と同じ内容であり、本パンフレットの内容は、その主な内容をお示ししたものとなります。今回は議案書と併せ、こちらも活用しながら変更内容を説明いたします。それでは、前方のスライドをご覧ください。

こちらは、本日の説明内容となります。始めに、用途地域等の位置づけや制度の概要を説明いたします。次に、今回の都市計画変更について、目的や経過、変更内容、これまでに実施した手続の結果などを説明いたします。

それでは、1、用途地域等の概要について説明いたします。

まず、用途地域等の位置づけから説明いたします。今回、都市計画変更を行う用途地域とは、土地利用の規制・誘導を行う都市計画となります。本市では、その都市計画に関する基本的な方針として、吹田市都市計画マスタープランを定め、まちづくりの長期的な目標として、本市の目指すべき都市空間の将来像やまちづくりの方針を示しております。用途地域とは本マスタープランに基づき定めているものとなります。また、吹田市都市計画マスタープランは、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。今回、土地利用に関する都市計画のうち、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の3種類の変更を行います。

次に、都市計画変更を行う用途地域等の制度概要について説明いたします。

まず、用途地域について説明いたします。都市は多くの人々が住み、働き、学び、憩う場であり、そこには様々な建物があります。しかし、用途や形態の異なる建物が無秩序に混在すると、それぞれの機能が十分に発揮できないだけではなく、生活環境の悪化などを招く要因にもなりかねません。用途地域は、住みよいまちづくりのため、都市を住宅地、商業地、工業地など、幾つかの種類に区分し、建築物の用途や建蔽率、容積率等の形態を制限・誘導するものです。高度地区は、市街地の環境の維持、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの限度を定めるものです。防火地域、準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために、建築物の構造を制限し、耐火化や防火化を図るもので

続きまして、2、用途地域等見直しの目的と経過について説明いたします。

まず、用途地域等見直しの目的について説明いたします。本市では、都市計画マスタープランで示す都市空間の将来像の実現に向け、用途地域等を指定し、適切な土地利用誘導を図っているところです。また、用途地域は、本マスタープランに基づき安定的な枠組みとして定めているものとなります。前回、平成22年度の用途地域等見直し以降おおむね10年が経過し、都市計画マスタープランの改定や企業跡地などの大規模敷地の土地利用転換などの変化がありました。そのために、今回、都市空間の将来像の実現に向け、これらの変化に伴う課題に対応するため、用途地域等の見直しについて検討し、都市計画変更案を作成しました。

こちらは用途地域等見直しの経過となります。用途地域等見直しについては、都市計画変更に向け、令和3年2月に、本市における用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示した吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準を、令和3年9月に、今回の見直しに係る基本的視点等を示した吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針

を策定し、それぞれ本審議会に報告してきました。令和3年9月に策定した吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針では、見直しの基本的視点を4点設定しました。視点1は、都市計画マスタープラン等の上位計画に示す都市空間の将来像の実現への視点。視点2は、法・制度改正、国の動向等を踏まえた視点。視点3は、土地利用の現状と動向を踏まえた視点。視点4は、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となります。本基本方針に沿って、各視点において見直し検討地区を抽出し、これまでの用途地域等の指定経緯なども考慮して、見直しの必要性の有無などについて慎重に検討した結果、視点3において5地区、視点4において7地区、計12地区を見直し地区としました。

この12地区について、令和3年度第2回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として、前回、本年度第1回都市計画審議会では見直し素案として、それぞれ報告しております。その後、都市計画法に基づく説明会や縦覧、大阪府との協議等を経て、都市計画変更案を作成しました。

それでは、3、都市計画変更案について説明いたします。

先ほど説明いたしました12地区の用途地域等、すなわち用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の区域の変更と、その他の変更の2つに分けて説明いたします。議案書は、第2号が用途地域の変更、第3号が高度地区の変更、第4号が防火地域及び準防火地域の変更となります。

まず、用途地域の変更理由を説明いたします。議案書は、議案第2号の2ページになります。なお、前方のスライドの左上に議案書のページ番号を示しております。土地利用や市街地整備の状況等を踏まえ、都市空間の将来像の実現に向け、適切な土地利用を誘導するとともに、良好な都市環境の保全及び形成に努め、都市の健全な発展を図るために、本案のとおり用途地域を変更するものです。

次に、高度地区の変更理由を説明いたします。議案書は議案第3号の5ページになります。周辺環境と調和し、まちづくりの方針に沿った市街地像に合う土地利用誘導

を図るとともに、用途地域の変更に併せて境界線を整理するため、本案のとおり高度地区を変更するものです。

次に、防火地域及び準防火地域の変更理由を説明いたします。議案書は議案第4号の2ページになります。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。

こちらは変更を行う地区、12地区の一覧となります。議案書での変更内容の掲載ページは、用途地域が議案第2号の3ページから24ページ、高度地区が議案第3号の6ページから23ページ、防火地域及び準防火地域が議案第4号の3ページから8ページになります。議案書では、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の3種類に分けて変更地区をお示ししておりますが、用途地域等の変更内容の説明につきましては、パンフレットの裏面を用いて、地区ごとにまとめさせていただきます。そのために、議案書と併せ、パンフレットをご覧いただきながら説明をお聞きいただければと思います。なお、前方のスライドに示す地区の番号とパンフレットに示す地区的番号は同じですが、議案書に示す地区的番号は、議案書ごとに付番しているため、異なりますことをあらかじめご了承ください。

それでは、パンフレット裏面をご覧ください。視点3から5地区、続いて、視点4から7地区について説明いたします。

始めに、1番、岸部中5丁目地区について説明いたします。

なお、議案書では、議案第2号、4ページと15ページ及び議案第3号、7ページと18ページにお示ししている地区となります。前方のスライドの左上に対応する議案番号及びページ番号を記載しており、本地区以降においても同様にお示しております。

こちらは変更を行う地区周辺の航空写真です。変更を行う地区は、国立循環器病研究センターの北側に位置し、幹線道路が交わる交差点付近に面する区域となります。周辺には、住宅や工場などが立地しております。また、東側には摂津市が近接してお

ります。変更地区では工場跡地において、Suita サスティナブル・スマートタウンとして、北側に商業施設、南側に多世代複合施設や共同住宅の建築がなされ、土地利用転換が行われております。また、令和 2 年 12 月に岸部中 5 丁目地区地区計画を定めております。こちらは、整理番号 1-1 の区域の写真であり、現在スーパー・マーケットや家電量販店などの商業施設が立地しております。こちらは、変更地区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、前のスライドの左側の表は、現在の都市計画の内容になり、パンフレットの図の左下の表に対応しています。工場跡地であったこともあり、現在は変更を行う地区の多くの範囲で紫色の準工業地域、南部の一部の範囲で薄緑色の第二種中高層住居専用地域を指定しています。吹田市都市計画マスタープランにおいて、幹線道路沿道地域では、周辺地域との調和に配慮しつつ、交通アクセスの利便性を生かした幹線道路沿道にふさわしい土地利用に努めるとしております。本地区では、都市計画マスタープランや土地利用状況等を踏まえ、ピンク色の近隣商業地域への変更を行います。こちらが変更案の内容です。近隣商業地域に見直す変更区域のうち、北側の商業施設が立地する、整理番号 1-1 の区域は、近隣商業地域のうち基本として定める容積率 300%、25m 第四種高度地区に、整理番号 1-2、1-3 の区域においては、当該区域周辺の低層住宅や歴史的な町並みにも配慮が必要な区域として容積率 200%、16m 第四種高度地区に変更を行います。以上、1 番、岸部中 5 丁目地区の変更内容となります。

次に、2 番、南吹田 4 丁目 A 地区について説明いたします。なお、南吹田 4 丁目では、変更を行う地区が 2 地区あるため、A 地区と B 地区に区分しております。こちらは変更を行う地区周辺の航空写真です。変更を行う地区は市域の南部 JR 南吹田駅から JR 東海道線をまたいだ西側に位置しており、大阪市や神崎川に接してあります。周辺には、大規模工場や住宅などが立地しております。変更を行う地区では、ゴルフ練習場跡地において、戸建住宅の建築がなされ、土地利用転換が行われました。こちらは、整理番号 2-1 の区域の写真であり、戸建住宅などが立地しております。整理

番号 2－2 の区域は企業用地となっております。こちらは変更地区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あり、変更地区では準工業地域を指定しております。吹田市都市計画マスタープランにおいて、大規模な工場などの土地利用転換に際しては、その動向に応じて適切な土地機能の誘導に努めるとしております。本区域では、都市計画マスタープランや土地利用の状況等を踏まえ、北側の戸建住宅が立地する整理番号 2－1 の区域は黄色の第一種住居地域に変更を行います。こちらが変更案の内容です。整理番号 2－1 の区域を第一種住居地域に変更を行うことに併せ、南側の工場の敷地がある整理番号 2－2 の区域は水色の工業地域に変更を行います。

次に、3番、岸部南1丁目地区について説明いたします。こちらは変更地区周辺の航空写真です。変更地区は、市域の東部に位置し、摂津市に隣接している、阪急正雀駅の北側の区域となります。周辺には店舗や住宅、工場などが立地しております。こちらは変更地区の現在の写真であり、店舗や住宅などが立地しております。また、本地区的東側は摂津市となっております。こちらは変更地区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。現在は、変更地区では近隣商業地域、容積率 200%、建蔽率 80% を指定しております。こちらが変更案の内容です。吹田市都市計画マスタープランにおいて、JR 岸辺駅周辺は都市拠点に位置づけ、JR 岸辺駅から阪急正雀駅間を連携するにぎわいの形成を目指すとしており、近隣商業地域を指定しております。令和3年2月に策定した吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準では、各用途地域における適用区域ごとの容積率や建蔽率等の標準的な組合せを定めており、近隣商業地域について、「基本として定める区域」は容積率 300% を指定することを標準としており、本指定基準等を踏まえ、本地区では容積率 300% に変更を行います。

次に、4番、山田丘地区について説明いたします。こちらは変更地区周辺の航空写真です。変更地区は、大阪大学吹田キャンパス内に位置しており、茨木市に隣接しております。周辺には、大阪モノレール阪大病院前駅や万博記念公園が立地しております。

す。変更地区には医学部附属病院等の建物が立地しております。また、平成30年1月に大阪大学地区地区計画を定め、建築物等の高さの最高限度等を定めております。こちらは、変更地区周辺における現在の高度地区の指定状況を示したものです。現在は、変更地区では45m第四種高度地区を指定しております。また、大阪大学内のその他の区域は25m第三種高度地区を指定しています。こちらが変更案の内容です。本地区では個別のまちづくりとして、高度地区とは別に、大阪大学地区地区計画で建築物等の高さの最高限度を定めています。また、吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準では、第二種中高層住居専用地域における標準的な組合せとして45m第四種高度地区を指定することは定めておりません。そのため、大阪大学内の他の区域における高度地区の指定状況も踏まえ、本地区では高度地区を25m第3種高度地区に変更を行います。

次に、5番、長野東地区について説明いたします。こちらは変更地区周辺の航空写真です。変更地区は、名神高速道路の東側に位置しており、周辺には南山田小学校や病院、住宅などが立地しております。変更地区では、企業施設跡地において戸建住宅等の建築がなされ、土地利用転換が行われております。また、平成20年1月に長野東地区地区計画を、平成23年3月に現在指定している高度地区を定めています。こちらは整理番号5-1の区域の現在の写真であり、5-1や5-2の区域には戸建住宅が立地しております。こちらは、変更地区周辺における現在の用途地域等の指定状況を示したものです。現在は、変更地区では緑色の第一種中高層住居専用地域を指定しており、容積率200%と150%の境界線を黒破線のとおり指定しております。こちらが変更案の内容です。地区計画で定める容積率や現在の土地利用状況を踏まえ、容積率200%と150%の境界線を黒破線のとおり変更を行います。

視点3より変更を行います5地区においての説明は以上です。

続きまして、視点4の7地区についてご説明いたします。

初めに、6番、岸部中1丁目地区について説明いたします。こちらは変更地区周辺

の航空写真です。変更地区は健都レールサイド公園の北側に位置し、都市計画道路天道岸部線に近接した区域となります。都市計画道路天道岸部線は既に整備が完了しております。変更地区には、事務所や市営岸部中住宅などが立地しております。こちらは変更案の内容です。現在の準工業地域の境界線は左側の赤い線、都市計画道路整備前にあった道路の端からの距離をもって定めていることから、準工業地域の境界線について整理を行います。新たな準工業地域の境界線は、右側の赤い線、都市計画道路整備後の現在の道路の端から 25 メートルとします。境界線を左側の線から右側の線に変更することにより、赤色で示す区域内において用途地域を変更します。

次に、7番、朝日町地区について説明いたします。こちらは変更地区周辺の航空写真です。変更地区はJR吹田駅の南側に位置し、周辺には店舗や住宅などが立地しております。変更地区では、平成18年度から平成23年度までJR吹田駅南側駅前広場再整備事業により駅前広場のバリアフリー化を実施し、駅前広場の形状が変化しております。こちらは変更地区の現在の写真であり、変更地区は道路上に位置しております。こちらは変更案の内容です。現在の容積率400%と600%の境界線は上側の赤い線、駅前広場再整備前の道路の中心線をもって定めており、駅前広場の整備に伴い道路形状が変更となつたことから、容積率の境界線について、現在の道路形状に合わせ、下側の赤い線に見直す形で変更を行います。境界線を上側の線から下側の線に変更することにより、赤色で示す区域内において、容積率、高度地区を変更します。

次に、8番、南吹田4丁目B地区について説明いたします。こちらは変更地区周辺の航空写真です。変更地区は市域の南部に位置しており、大阪市や神崎川に近接しております。周辺には大規模工場や住宅などが立地しております。変更地区には事務所が立地しております。こちらは変更案の内容です。現在の用途地域の境界線は上側の赤い線、敷地内にある通路の中心線をもって定めていましたが、通路がなくなつたことにより、用途地域の境界線について、下側の赤い線、当該敷地の区域で定めるよう整理を行います。境界線を上側の線から下側の線に変更することにより、赤色で示す

区域内において、用途地域を変更します。

次に、9番、旧・都市計画道路服部西之庄線地区について説明いたします。こちらは変更地区周辺の航空写真です。変更地区は、阪急豊津駅東側に当たり、旧・都市計画道路服部西之庄線の北側に位置し、周辺には住宅、店舗などが立地しております。なお、青色の破線は都市計画道路服部西之庄線を示しており、平成25年8月に廃止しております。変更地区には事務所が立地しております。こちらは変更案の内容です。現在の用途地域の境界線は、下側の赤い線、旧・都市計画道路の計画線から25メートルの位置に定めていましたが、本都市計画道路の廃止により、用途地域の境界線については、上側の赤い線、現在の道路の端から25メートルとします。境界線を下側の線から上側の線に変更することにより、赤色で示す区域内において、用途地域と防火地域及び準防火地域を変更します。

次に、10番、旧・都市計画道路春日豊津線地区について説明いたします。こちらは変更地区周辺の航空写真です。変更地区は、阪急千里山駅の西側に当たり、旧・都市計画道路春日豊津線、いわゆるレッチワースロードの北側に位置しております。周辺には、店舗や住宅などが立地しております。なお、青色の破線は都市計画道路春日豊津線を示しており、平成25年8月に廃止しております。変更地区には店舗や店舗併用の住宅などが立地しております。こちらは変更案の内容です。現在の用途地域の境界線は、下側の赤い線、旧・都市計画道路の計画線から25メートルの位置に定めていましたが、本都市計画道路の廃止により、上側の赤い線、現在の道路の端から25メートルとします。境界線を下側の線から上側の線に変更することにより、赤色で示す区域内において、3種類全ての用途地域等を変更します。

次に、11番、都市計画道路千里丘朝日が丘線地区について説明いたします。こちらは変更地区周辺の航空写真です。変更地区は、市域の東部に位置し、JR千里丘駅の西側に位置しております。周辺には共同住宅や戸建住宅などが立地しております。また、令和2年3月に都市計画道路千里丘朝日が丘線の一部線形及び幅員を変更して

おります。こちらは変更地区の現在の写真であり、変更地区は道路上に位置しております。こちらが変更案の内容です。現在の用途地域の境界線は、上側の赤い線、都市計画変更前の都市計画道路の中心線をもって定めていましたが、本都市計画道路の幅員変更等を行ったことから、用途地域の境界線について下側の赤い線、都市計画変更後の都市計画道路の中心線とします。境界線を上側の線から下側の線に変更することにより、用途地域、容積率、高度地区を変更します。

次に、12番、青葉丘南地区について説明いたします。こちらは変更地区周辺の航空写真です。変更地区は市域の北東部に位置し、茨木市に隣接しております。周辺には大阪モノレール宇野辺駅や工場、住宅などが立地しております。こちらは変更地区的現在の写真であり、変更地区は道路上に位置しております。こちらは変更案の内容です。茨木市は、府道大阪中央環状線の中心線の北側は工業地域、南側は第一種中高層住居専用地域を指定しており、市境界で用途地域の指定に差異が生じていることから、周辺の土地利用の状況等も踏まえ、用途地域を第一種中高層住居専用地域から工業地域に変更を行います。

変更地区、12地区についての説明は以上です。

次に、用途地域等の変更地区以外のその他の変更として、高度地区計画書第4項の変更案について説明いたします。

議案書では、議案第3号の1ページから4ページに高度地区計画書を示しており、該当部分は4ページに示す第4項許可による特例になります。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なります。また、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種類定めています。この3種類のうち、今回の変更に係る規定は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て不適合となったものの建替えや、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替えが発生していくことが考えられます。

そこで、現在、当室では、この許可による特例の運用基準の作成を進めており、令和3年度に都市計画審議会に報告いたしました運用基準の方向性案を基に、運用基準の作成を進めてきました。その方向性の一つとして、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、今回、高度地区計画書に追記する変更を行います。

なお、運用基準については、本年度末の策定を目指して、現在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しているところです。そして、本年12月頃に、運用基準案についてパブリックコメントを実施する予定にしており、都市計画審議会にもご報告しながら進めていきたく考えております。

また、高度地区計画書第1項第3号において、条ずれに伴う変更を行います。

以上が、都市計画変更案の内容になります。

続きまして、4、議案第2号から第4号についての、法定手続等の結果について報告いたします。

都市計画法第16条に基づき、市民の方などに向けた見直し素案の説明会を、本年6月から7月にかけ計5回開催し、延べ27人の方が参加されました。説明会においては、用途地域等見直しを実施する考え方や個々の見直し地区における変更内容の再確認についての質問等を頂戴し、回答をいたしました。なお、説明会は計7回の開催を予定しておりましたが、内2回はお申込みがございませんでしたので、5回の開催としております。

次に、用途地域等の見直し素案に対する市民の方などに向けたパブリックコメントを、本年6月17日から7月28日まで実施し、意見を受け付けましたところ、16通19件の意見提出がございました。用途地域等の変更内容に関する意見を頂戴し、変更に係る考え方を示す形で、本市ホームページ等で公表しました。

次に、都市計画法第17条に基づき、広く市民等を対象に本年9月22日から10月6日まで縦覧を行い、意見を受け付けましたところ、縦覧者数が2人ございましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上が、議案第2号から第4号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 今、事務局からの報告が終わったわけで、この後、皆様方からご質問やご意見をいただくわけですが、ちょっとその前に、お手元の資料開いていただいて下のオレンジ、つまり、視点3のリストの4番目、山田丘地区がございますが、実はこれにつきましては、実は用途地域変更ではなくて、高度地区変更対象のものなんですけど、大阪大学の医学部附属病院、これが関わる場所だということで、会長職務代理者の澤木委員は、大阪大学の工学研究科の先生として、医学部附属病院とは全く関わりがないのですが、大阪大学ってことで、利害関係者になりはしまいかっていうような点がありまして、私、事務局ともちょっとやり取りしたんですが、その高度地区変更と言っても、市の指定基準に基づいて、この45メートル設定しているものを周辺との関係で25メートルへ落とすという方向に変更するっていうふうなことで、学部も違う、病院と全く関わりを持っておられない澤木委員にご退席をいただくまでの措置を取る必要が果たしてあるのかということで、私としてはないような気がするのですが、皆様方のご意見を伺ってからと思います。いかがでしょうか。これはやはりご退席いただいてしかるべきだっていうご意見ございましたら、ご遠慮なくお出しいただければと存じます。

(「問題なし」という声あり)

○吉田会長 よろしいですか。

ありがとうございました。ご在席のまま議事進行します。

私自身、この案件、最初会長としてレクチャー受けていて、この資料を見ながらですが、すごい戸惑いました。途中でついていけなくなったりあるんですが、その私の立場から、ちょっとだけ補足させてください。

最初、分からなかったのは、皆様方、ちょっとこの資料見ていただきたいんですが、用途地域等があるんですね。「等」と書いてあることをちょっと見渡す限りでは、用途地域変更なんだろうというふうに、こう思っていたんですが、この用途地域のパンフレットをこのまま裏返して虹色みたいな、このページありますよね。用途地域等というのは、用途地域以外に高度地区というものを含み、さらに3番目、防火地域、準防火地域というのも含んでタイトルとして用途地域等になってる、つまり3種類ありますて、冒頭申し上げましたように、用途地域変更について2号議案で、高度地区変更について3号議案で、4号議案が防火、準防火地域ということになっているということを、まず押さえてください。最初のところ、この見直し、これも確認していただいたほうがいいかな、皆様方お手元にこの都市マスと略称する都市計画マスタープランでございまして、ここの冒頭というか、表紙に出てますように、これ2015年改定で、2024年までの都市マスなんですね、都市計画マスタープラン。ところが、これでもう8年目に入ってるわけですが、その間に土地の利用状況が大きく変わってきたているわけです。その変わってきているものを受け、これを言わば一遍修正する必要がある、それで2024年を迎えていく必要があるということで、パンフレットを開いていただいての、基本的視点4点を、昨年、最終的に市長の下、こういう基本方針でいこうということが決められていて、常務委員会等でいろいろ検討もしたりしたんですが、そういうことで、1、2、3、4という視点を設定して、いろいろ見てみたところ、視点1と視点2で変更する必要というところ、ちょっと見当たら

ない中、視点3で変更したほうがいいというところが5つ、それで、緑色のこの視点4で見直したほうがいいと思われるものが7地区出てきた。合わせて12地区がこの下に全部出ているわけですよ。5地区と7地区全部合わせると12なんですが、実は、最初の3号議案での用途地域関係は10か所です。ちょっとメモしていただければと思いますが、2号議案の用途地域変更は3ページの位置図に10か所だけ出でます。3号議案の高度地区は、先ほど言いました山田丘地区含めて6ページに地図がありますが、6か所出でます。防火関係が4号議案ですが、6ページにやはり地図があつて、これは2か所です。ということで、全部で18か所あるんですが、重複しているので、この最初に出てくる12という形で、場所が確定した形で示されているんです。

まず、1、4号議案、用途地域に関しては、この12のうち10か所、高度地区に関しては、先ほどの阪大の4番目を含めて、4のオレンジ色のところを含めて6か所です。最後、防火関係で2か所。ということで、2、3、4が大きく重なるので、一括してご説明いただいたということで、改めてお受け止めいただければと存じます。

そうしましたら、委員それぞれのところで、改めてのご意見、ご質問をお出しいただきたく存じます。ご遠慮なく。いかがでしょうか。

ついでにちょっと申し上げると、この、先ほどの虹色と言いましたが、この虹色の数も、あれ、違うぞと思ったのは、虹色のところに出でているのは法令上の用途地域の13種なんですが、その13種、虹色の一番下に書いてあるんですが、吹田市では真ん中茶色の田園住居地域、一番下の工業専用地域というのはありません。あれ、おかしいな、この資料では11種類しかないのにと思って、この13種類確認したところ、法令上13種類の用途地域になっていますが、吹田市には2種類指定がないということで、11種類が並んでいるとお受け止めください。

ご遠慮なくどうぞ。ご質問、ご意見。この見直しはちょっと納得いかん、これは何でこう変更しようとしているのだっていうような、ご意見を賜りたく存じますが、いかがでしょうか。繰り返しになりますが、昨年のこの用途地域等3種類のものについて

ての変更いろいろ検討して、府とのやり取りもし、最後、ご報告ありましたように、説明会、パブリックコメントの手続も踏んで、これの一番下ですね、この一番下に出てきているような形で本日この審議会にこれで進めてよいかという質問を受けているということです。これでよろしいでしょうか。審議会として、都市計画審議会として、この見直し案に即して対応を市として進めていくということをご了承いただいたものとして進めさせていただいてよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○吉田会長 ありがとうございました。

そうしましたら、2号、3号、4号、審議会のご了承をいただけたものとして進めさせてください。

じゃあ、換気等で5分ちょっと休憩させていただきましょう。

○事務局 皆様お疲れさまです。では、これより15時5分まで換気と休憩をさせていただきたいと思います。15時5分から再開いたしますので、恐れ入りますが、お席にお戻りいただきますようお願いいたします。

(5分間 換気)

○吉田会長 そうしましたら、再開させていただきたく存じます。

議案第5号、北部大阪都市計画生産緑地地区の変更についてお諮りをいたします。

事務局の説明、始めてください。お願いします。

○澤井係員 都市計画室の澤井でございます。それでは、よろしくお願いします。

それでは、議案第5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20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。

次に、生産緑地に指定するときの手続の流れについてご説明いたします。吹田市における指定の要件としましては、規模が300平方メートル以上であること、公共施設などの敷地として適していること、営農に必要な水路があることなど、農業の継続が可能な条件を備えているという3つの要件がございます。この要件全てに該当する区域を土地所有者の方の同意を得て、市が都市計画決定により生産緑地地区に定めています。生産緑地地区になりますと、建築等の行為が規制され、農小屋やビニールハウスなど、営農に必要なものしか建築が許可されません。そして、30年間農地として管理・営農をすることが義務づけられます。このように、長い期間相当の規制をかけることで、緑地機能の発揮と併せてヒートアイランド防止や避難地など、環境機能としての様々な役割を期待される中で、生産緑地として存続しやすくなるよう税制の軽減措置が取られています。

具体的には、生産緑地の固定資産税では、農地課税で税金の負担が少なく、生産緑地以外の農地は宅地並み課税となります。また、相続税については、生産緑地のみ納税猶予制度が適用となりますが、生産緑地以外の農地は納税猶予は適用されません。

続いて、生産緑地の買取り申出制度について概要をご説明いたします。生産緑地は、将来にわたって農地を保全することを目的としていますが、個人の財産に長い期間相当の規制をかけることになりますので、救済措置として、買取り申出制度が定められています。買取り申出をするには要件があり、実際に農業に従事している方、ここでは主たる従事者といいますが、主たる従事者が死亡された場合は、法的な用語で故障といいますが、けがや病気などで営農できない場合、そして、告示から30年経過した場合のいずれかに該当した場合のみに限られます。

実際に手続の流れですが、先ほど説明しました要件のいずれかに該当し、営農の継

続が困難な場合、所有者より買取り申出がなされます。その後、市は大阪府や関連部局の用地取得意向を基に、買うか買わないかを判断し、1か月以内に所有者に通知をします。市が買い取る旨の通知をした場合は、通知後に買い取る部署が所有者と協議をして時価を定めることになり、買取り後は、公園、緑地、その他の公共空地の敷地となります。一方、市が買い取らない場合は、農業従事者へ取得のあっせんを行い、価格の折り合いがついた場合は、取得された方に生産緑地として引き継がれます。取得を希望する農業従事者がいない場合、または価格の折り合いがつかない場合はあっせん不調となり、買取り申出から3か月経過しますと営農義務や建築規制等の行為制限が自動的に解除となります。この行為制限解除により農地転用が可能となり、いつでも土地利用ができるところから、先ほど生産緑地に期待される機能として上げました緑地機能や避難地としての機能が維持できなくなるため、本審議会に諮問を行いました、生産緑地地区の変更を行うことになります。

次に、現在の市内の生産緑地地区の現状でございます。黒い点の部分が生産緑地地区を表しており、ご覧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。赤い棒グラフが生産緑地地区の面積を、青い折れ線グラフが地区数を表しております。平成4年から指定を行いました、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た、現在182地区、約44.11ヘクタールの指定となっており、面積はピーク時より約30%弱減少している状況でございます。この減少の理由の多くは、主たる農業従事者の高齢化に伴い買取り申出がなされたためですが、中には、都市計画道路が整備され公共施設の敷地になったものや、特別養護老人ホームなどの公共性の高い敷地になるなど、生産緑地制度の趣旨に沿うものもございます。

それでは、議案書に沿って進めさせていただきます。あわせて、前方のスクリーンもご覧ください。

議案第5号をお開きください。議案第5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ページをご覧ください。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枚めくつていただきまして、4ページ、芳野町－2生産緑地地区までの全187地区、約42.07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5ページをご覧ください。変更の理由でございますが、本市の優れた環境機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資するため、生産緑地法第3条に基づき、新たに区域に追加するとともに、生産緑地法第10条に基づく買取りの申出後に、生産緑地法第14条に基づく行為の制限の解除が行われた区域について、生産緑地の機能を維持することが困難となつたため、廃止とする生産緑地地区の変更をしようとするものです。

次に、議案書6ページをご覧ください。今回変更する対象となる17地区を新旧対照表を2分割してお示ししております。上から追加、区域変更、廃止となっております。今回は追加7地区、区域変更8地区、廃止2地区の計17地区が変更地区となります。これらの詳細につきましては、新旧対照表の一番上に記載しております五月が丘北－3地区から順番に、図面と航空写真を前方のスクリーンでお示ししながらご説明させていただきます。議案書7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。

これから、今回変更対象となる生産緑地の変更内容についてご説明させていただきます。議案書戻っていただきまして、8ページをご覧ください。議案書8ページの右側にあるのが、五月が丘北－3生産緑地地区、左側にあるのが、五月が丘北－4生産緑地地区でございます。前方のスクリーンにも同地区を表示しております。なお、スクリーン左側は、議案書8ページに掲載している位置の分かる図面となり、今回の変更対象となる生産緑地地区を赤色で示し、該当地区以外の生産緑地地区を薄いグレー

でお示ししております。右側は航空写真になります。以後のスライドも同様に表示していきます。

それでは、五月が丘北－3 生産緑地地区、五月が丘北－4 生産緑地地区の変更内容ですが、これらの生産緑地は保全する農地として、生産緑地地区を新規で追加するものでございます。生産緑地の追加の大まかな流れは、農地所有者より指定希望申出がなされ、指定要件や現地の確認を行い、都市計画決定権者の判断により追加するものとなっております。赤色の水玉模様でお示ししている部分が追加する地区になります。

こちらは、五月が丘北－3 生産緑地地区の現地の状況になります。前方スクリーンに左側に現地写真を、右側に位置図をお示ししてまして、位置図にある矢印が撮影箇所をお示ししております。現地は稲が植えられ、田として営農されている状況でございます。地区の面積は、約 0.10 ヘクタールでございます。次に、五月が丘北－4 生産緑地地区の現地の状況をお示しします。こちらも先ほどと同様に現地は稲が植えられ、田として営農されている状況でございます。地区の面積は、約 0.10 ヘクタールでございます。また、五月が丘北－4 生産緑地地区は、現在、学童農園としても活用されています。

議案書の 9 ページをご覧ください。議案書の 9 ページの佐井寺北公園の東側にある佐井寺 3－5 生産緑地地区でございます。スクリーンでは、赤色の水玉模様でお示ししている箇所を、新規で生産緑地地区に追加するものでございます。

佐井寺 3－5 生産緑地地区の現地の状況となります。現地は、このように野菜が植えられ、畑として営農されている状況でございます。地区の面積は、約 0.03 ヘクタールでございます。

議案書の 10 ページをご覧ください。議案書 10 ページの上側にあるのが、千里山高塚－2 生産緑地地区、下側にあるのが千里山東 4－2 生産緑地地区でございます。スクリーンでは、赤色の水玉模様でお示ししている箇所となります。千里山東 4－2 生産緑地地区は、生産緑地地区を新規で追加するものでございます。千里山高塚－2

生産緑地地区は、今までに説明した生産緑地地区の追加と同様の流れとなります。当該農地と隣接している既存の生産緑地地区である千里山高塚－2 生産緑地地区に追加編入する区域変更を、都市計画決定権者の判断により行うものでございます。

千里山東4－2 生産緑地地区の現地の状況となります。現地は柿など果樹が植えられ、畠として営農されている状況でございます。地区の面積は、約0.05ヘクタールでございます。

次に、千里山高塚－2 生産緑地地区の現地の状況をお示しします。現地は野菜などが植えられ、畠として営農されている状況でございます。なお、写真の左手にある扉から左側の薄く赤囲みしている場所が、既存の生産緑地地区、千里山高塚－2 生産緑地地区となります。今回の区域変更によりまして、千里山高塚－2 生産緑地地区の面積は、約1.02ヘクタールから約1.03ヘクタールとなります。

議案書の11ページをご覧ください。議案書11ページの真ん中付近にあります山田市場－2 生産緑地地区でございます。スクリーンでは、赤色の水玉模様でお示ししている箇所を新規で生産緑地地区に追加するものでございます。

山田市場－2 生産緑地地区の現地の状況となります。現地は野菜などが植えられ、畠として営農されている状況でございます。地区の面積は、約0.06ヘクタールでございます。

議案書の12ページをご覧ください。議案書12ページの左側にあるのが青葉丘北－2 生産緑地地区、右側にあるのが青葉丘北－7 生産緑地地区となります。本地区では、青葉丘北－2 生産緑地地区において、主たる農業従事者の故障により買取り申出がなされ、行為制限が解除されました。生産緑地は、物理的に一体的な区域ごとに指定するため、行為制限の解除に伴い、スクリーンにお示ししている赤色縦線部分を廃止し、左側を青葉丘北－2 生産緑地地区の区域を変更。右側を青葉丘北－7 生産緑地地区として新たに地区名称を追加するものです。それぞれの面積は、青葉丘北－2 生産緑地地区が約0.38ヘクタールから約0.05ヘクタールとなり、青葉丘北－7

生産緑地地区が約 0. 20 ヘクタールとなります。

議案書の 13 ページをご覧ください。議案書 13 ページの真ん中にあります青葉丘南 - 1 生産緑地地区でございます。本地区は、主たる従事者の故障により、買取り申出がなされ行為制限が解除されたため、赤色縦線部分を廃止し区域の変更を行うものです。面積は、約 0. 93 ヘクタールから約 0. 83 ヘクタールとなります。

議案書の 14 ページをご覧ください。議案書 14 ページの真ん中にあります青葉丘南 - 2 生産緑地地区でございます。本地区は、主たる従事者の故障により買取り申出がなされ、行為制限が解除されたため、赤色縦線部分を廃止し区域の変更を行うものでございます。面積は、約 1. 58 ヘクタールから約 0. 23 ヘクタールとなります。

議案書の 15 ページをご覧ください。議案書 15 ページの左側にあるのが江坂町 3 - 2 生産緑地地区、右側になるのが江坂町 3 - 1 生産緑地地区でございます。本地區では、江坂町 3 - 2 生産緑地地区において、主たる農業従事者の死亡により買取り申出がなされ、行為制限が解除されたため、スクリーンにお示ししている赤色縦線部分を廃止し、左側を江坂町 3 - 2 生産緑地地区の区域を変更、右側を江坂町 3 - 1 生産緑地地区として、新たに地区名称を追加するものです。それぞれの面積は、江坂町 3 - 2 生産緑地地区が約 0. 58 ヘクタールから約 0. 13 ヘクタールとなり、江坂町 3 - 1 生産緑地地区が約 0. 30 ヘクタールとなります。

議案書の 16 ページをご覧ください。議案書真ん中付近にあります春日 2 - 3 生産緑地地区でございます。スクリーンでは、赤色の水玉模様でお示ししている箇所となります。当該農地は、隣接している既存の生産緑地地区である春日 2 - 3 生産緑地地区に追加編入する区域変更を、都市計画決定権者の判断により行うものでございます。

春日 2 - 3 生産緑地地区の現地の状況となります。現地は竹が植えられ、竹林として営農されている状況でございます。今回の区域変更により、春日 2 - 3 生産緑地地区の面積は、約 0. 22 ヘクタールとなります。

議案書の 17 ページをご覧ください。議案書 17 ページの真ん中付近になります春

日4－2生産緑地地区でございます。スクリーンでは、赤色の水玉模様でお示ししている箇所、春日4－2生産緑地地区に追加編入するものでございます。

春日4－2生産緑地地区の現地の状況となります。対象の農地は、既存の生産緑地と一体となる土地であり、現地では柿が植えられ、畠として営農されている状況でございます。今回の区域変更により、春日4－2生産緑地地区の面積は、約0.15ヘクタールから約0.18ヘクタールとなります。

議案書の18ページをご覧ください。議案書18ページの真ん中にあります千里山竹園1－2生産緑地地区でございます。本地区は、主たる従事者の故障により買取り申出がなされ、行為制限が解除されたため赤色縦線部分を廃止し、区域の変更を行うものでございます。面積は、約0.37ヘクタールから約0.05ヘクタールとなります。

議案書の19ページをご覧ください。議案書19ページの真ん中にあります垂水町3－10生産緑地地区でございます。本地区は、主たる従事者の死亡により買取り申出がなされ、行為制限が解除されたため赤色縦線部分を廃止するものです。面積は、約0.17ヘクタールで、垂水町3－10生産緑地地区全体の廃止となります。

議案書20ページをご覧ください。議案書20ページの真ん中にあります広芝町－5生産緑地地区でございます。本地区は、主たる従事者の死亡により買取り申出がなされ、行為制限が解除されたため赤色縦線部分を廃止するものです。面積は、約0.19ヘクタールで、広芝町－5生産緑地地区全体の廃止となります。

それでは、議案書6ページにお戻りください。これら17地区の変更によりまして、全体の地区数は変更前の182地区から、地区数は187地区となり、合計面積は、変更前の約44.11ヘクタールから約2.04ヘクタール減少し、約42.07ヘクタールとなるものでございます。

続きまして、法的手続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、令和4年10月14日から10月28日まで縦覧を行

いまして、縦覧者 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、よろしくお願ひ申し上げます。

○吉田会長 事務局の説明が終わりまして、この 5 号議案につきましてのご質問、ご意見を受けるに先立ちまして、私、Zoom 参加の委員におわびします。先ほど私は、Zoom 参加の委員のことを念頭に置かず、資料を上の方に提示させていただきまして、カメラを意識しておりませんでした。おわび申し上げます、お許しください。

そうしましたら、5 号につきましてのご質問、ご意見を伺うわけですが、ちょっと補足させていただければ、この 6 ページのリストの、数字は打ってありませんが上から下まで先ほどご説明あったように、追加としては 7 か所、変更として 8 か所、廃止 2 か所っていうことで、17 のリストが載って出ているわけですが、右側に図面番号っていうのがこう出ておりまして、リストだと。それが、7 ページにその場所を特定できるような形で出ておりまして、数字が重なって出てくるところは追加しつつ変更するとか、変更しつつ廃止するとかいうようなことだとお受け止めください。最終的には、6 ページの一番下の、言わば変更後、5 地区が増えるんだけど 2 ヘクタールほど減少するっていう形で、1 ページから 4 ページまでの新たなリストとしてこの 1 年間の変更、これをご承認賜りたいということでの諮問だとお受け止めください。

そうしましたら、ご質問、ご意見お出しいただければと存じます、ご遠慮なく。この地区についてこういう点はどうなのだっていうこと、気になるっていうふうなことございましたら、お出しいただければ。

どうぞ。

○A 委員 すみません。まず、これ生産緑地地区の変更という、これは 1 年に 1 回議案で出てくるんですか。

○吉田会長 そうです、毎年。ここに出ておりますのは、昨年の 9 月以降今年の 8 月まではこれ、という 1 年の間にお申出あったものについて検討をして、こういう新た

なリストにして打ち出したいということで、この諮問委員会、審議会に諮問されてい
るというお受け止め。毎年この作業はしております。

○ A 委員 分かりました。

すみません。それで、1ヘクタール言うたら何平方メートルですか。

○ 吉田会長 10,000です。100メートル、100メートルが1ヘクタールで
す。

○ A 委員 100メートル、100メートル、1ヘクタールね。

○ 吉田会長 はい。

○ A 委員 ほんで、さつき生産緑地の条件として3つですか、言われてたんですけど、
その中に面積要件は300平方メートルですよね。500平方メートルから緩和され
て300平方メートルということで、それはできるだけ緑地を残していくみたいという、
そういうことだと思うんですけど、例えば、8ページの追加というのがありますね。
8ページの五月が丘北-3や五月が丘北-4とか、こういうのは、追加というのは、
今まで生産緑地に面積的にできなかつたのを、今回緩和されたので申請をされて生
産緑地にしようと、そういう意味なんですか。

○ 吉田会長 事務局、お願いします。

どうぞ。

○ 田中主査 都市計画室の田中でございます。

委員ご質問のありました五月が丘北-3、五月が丘北-4の、今回生産緑地地区の
追加でございますが、ここの地区につきましては、ここは過去に土地区画整理事業が
行われた区域でございまして、もともと生産緑地の意味合いとしましては、公共施設
のリザーブ用地としての意味合いもありますので、過去区画整理が行われた箇所につ
いては、そういう用地は二重計上になるんではないかというような議論もありました
ので、今まで追加をしてこなかったという経緯がございました。ただ、平成29年に
生産緑地法等の改正がありまして、緑としての機能をしっかりと重要視していくとい

う国の方針のもと法律改正がありまして、それを基に、吹田市としましても新たな生産緑地の追加の基準を見直し、令和3年4月から新たな追加指定の要領を定めまして、過去に区画整理が行われた地区におきましても、面積要件等が足りていれば、申出があれば追加をしていこうということで、今回追加に至ったものでございます。以上でございます。

○吉田会長 どうぞ。

○A委員 そしたらね、この追加要件を緩和してやるまでは、税金の関係はどうなっていたんですか。

○吉田会長 宅地並みかと思いますが、お願いします。

○田中主査 都市計画室の田中でございます。

もともとこの生産緑地に追加されるまでは、評価としましては農地課税ではなくて、宅地並み課税ということでの評価をされておったというところでございます。以上でございます。

○吉田会長 どうぞ。

○A委員 もう一回、すみません。そしたら、それまでも農地として生産されてたんですよね。だから、要件緩和されて生産緑地にしようといえばそういうことですけど、それまで、ほんなら税金一生懸命払っていたのは、何か、何て言うんですかね、取り返してあげるとか、ほかにも追加がぼこっとこうありますやんか。多分、同じようなことかなと思うんですけど、9ページの佐井寺とか、10ページも千里山東関係とか、山田市場とかですね、ぼこっとこう、追加で、単独でというかね、出てきてるんですけど、同じようなことかなと思うんですけど、何かちょっと、あれですね。損されてきたというか、ちゃんと緑でこうやってこられたのに気の毒やなと率直に思ってるんですけど、何かその辺は、何かせっかくやってきはった人に、税制の優遇みたいのはプラスアルファはないんですか。

○吉田会長 いかがでしょう、事務局。

どうぞ。

○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ことも分かるんですけれども、ただ、先ほども申し上げたとおり、農地というものは、市街地にある農地については、宅地化すべきものから市街地にあるべきものという大きな方針転換があって、吹田市としても追加指定をしていくと方針を転換したものでございますので、言うなれば、指定の基準を改めて門戸を開けたというような形になっておりますので、一定農業従事者の方にも周知をしていきながら、ご理解をいただきながら、また追加申出があれば積極的に追加をしていくというようなところの流れかなというふうに思っております。以上でございます。

○A委員 ちょっと最後ですけど。

○吉田会長 はい。

○A委員 300平米以下の農地もあると思うんですけど、だからそこは、今までどおりいろいろ作っとられても税金の関係はね、何も恩恵がないという、何かそれはちょっと調べられてね、そういうとこがひょっとして幾つもあって、そこに税制の優遇をしていただいたら、これからもちょっと希望を持ってというんですかね、生産を続けていただけるようなことにならないのかなって、もちろん、それぞれ所有は個人の方ですから、どうされるかは、それは最終的にそこそちらのほうで決められるんですけど、できるだけ緑を残していく、農地を残していくということでは、何か法律学のあれを待ってるよりは、市として何か独自にできないのかなというのをちょっと思ってるんで、一度、300平米以下でも生産地としてやっておられる方がどれだけいるのかちょっと1回調べていただいて、どこかで教えていただくようなことがあれば、ぜひ参考にでもしたいと思うんですけど、その点はどうでしょうか。

○吉田会長 いかがでしょうか、そういうご意見出ていますが。

○渡辺都市計画室参事 参事の渡辺です。

生産緑地地区なんすけども、税制優遇という制度はついてくるんですけども、本

来、公共施設に適した用地を指定するということが趣旨の大前提でございますので、法律で500平米、法の施行令で300平米から500平米までの間で条例で定めることができるという制度になってございますので、生産緑地の指定のほうは300平米を下回ってということは、制度上、現在不可能な状況にはなっております。ただ、農地の保護という観点におきましては、生産緑地云々にかかわらず、農業委員会と連携を取りながらできる限り農業を続けたいとおっしゃる方について、できることをしたいきたいなとは考えておりますが、残念ながら先ほど答弁もありましたように、税制に関しましては、生産緑地に指定しなければ宅地並み課税ということにはなってございますので、その辺り、おっしゃってる内容をかなえるということは非常に難しいかと思います。以上です。

○A委員 すみません、意見ですけど、公共用地に適応するのが一つ条件ですけど、実際には買取りなんてほとんどしてないと思うんですね。買取り申出があったって、市が買い取るか言ったって、そんなことは僕はあまり農業委員会なんかも出てましたけどね、ほとんどそんなの聞いたことはなくて、条件としてはちょっと、今の時代違うのかなと。昔みたいにいろいろ公共施設を造らなあかんとかそういうときにはね、一つの材料になったのかなと思うんですけど、今はちょっと違うんじゃないかなとは思いますね。ぜひお願いします。

○吉田会長 じゃあ、ご意見、ご質問。

○C委員 今、A委員の話でちょっと補足というか、私も意見を言わせていただくと、今ここにある生産緑地地区という形で指定されておりますので、一人の所有者が全ての地区を管理してるわけではなくって、何人の方も合わさって同一地区の中で生産緑地の地区ということを指定されておられるんですよね。その中で、500を300に下げる、それともう一つは、生産緑地の買取り申出があったときに、道ずれの解除という形、お聞きになったことがある思うんですが、地区が離れてしまうと生産緑地の区域から外れてしまうので、一つの生産緑地として維持できないということで、今

回300に下がりましたので、地区がひついてるのみでなくとも生産緑地として指定ができるというふうになっております。ただ、生産者のほうからのあくまでも申請でございまして、いわゆる宅地並み課税でもって維持するのか、いわゆる生産緑地として維持するのかっていうのは、いわゆる地権者の意向が入ってまいりますので、一概にどうこうっていうのはできないと思うんです。そういう意味で、千里山高塚－2の生産緑地に関して見てみると、面積的にはここだけですと非常につらいんですが、横に隣接してますので、多分所有者がそのほうがいいだろうということで指定されたんじゃないかと思います。そういう形で、一番顕著に出てるのは、ご説明にもありましたように、地区は増えるけども面積は減るという形が一番顕著な例かなと思います。吹田市はこういう形でだんだん、この30年を期限にこれからも増えてくるんじゃないかなと思いますので、そういう意味では我々も地権者のほうに維持できるようにご相談をしながら活動してるところでございます。以上です。

○吉田会長 ありがとうございました、ご指摘、ご説明。

ほかに各委員のほうからご質問、ご意見ございましたら。

どうぞ。

○B委員 この生産緑地の解除っていうのは本日をもって正式になってなるんかなと思うんですけど、既にこの、次の開発行為に移っている状況にあるとこもあるのかなと思うんですね。ちょっと竹林がもう既に伐採されてるみたいな、それはもちろん構わないと思うんですけど、そうすると、今日の決定とかっていうのは形骸化していくしまってるんじゃないかなと思うんですけど、そういう点からの問題意識っていうのは、何かあるんですかね。

○吉田会長 ありますか。

お願いします。

○田中主査 都市計画室の田中でございます。

委員おっしゃられるとおり、買取り申出がございまして、その手続を終えまして、

3か月後には生産緑地にかかる行為制限が解除になるということになりますので、行為制限が解除になりましたら、営農管理でありましたり、上に建築物を建てたら駄目だよとかいう制限が解除になりますので、実はできてしまうというような状況にもなります。ですので、今回ここで諮問をさせていただいている内容というのは、もう既にこういった制限が解除になったものを都市計画としてここを地区として外しますというような形での諮問というふうになっており、実際、心苦しいところではあるんですけども、今回新たに追加になりますというような地区もございますので、それと併せて今回は諮問させていただいているというような状況とお読み取りいただけたらというふうに思います。以上でございます。

○吉田会長 B委員、いかがでしょう。確かに審議会としてじくじたる思いみたいなものがございまして、そうではあるのですが、まあこれはご承認をいただくほかあるまいかっていう案件ですね、毎年のことながら。

ということで、また今年もこういう形で出てきてちょっとまた減ったということではあります、都市計画審議会としてこれはやむなしということでお受け止めいただければと存じます。いかがですか、よろしいですか。

（「異議なし」という声あり）

○吉田会長 では、この議案につきましても、審議会ご承認いただいたものとして進めさせていただきます。ありがとうございました。

あと、報告案件があるやに伺っています。

○井戸主任 都市計画室の井戸と申します。よろしくお願ひいたします。

報告案件1 「第2次吹田市都市計画マスタープランの策定時期の変更について」説明いたします。本市では、机上にお配りしております冊子、吹田市都市計画マスター プランを策定し、都市計画に関する施策を推進しているところですが、現在、当室では、次の第2次吹田市都市計画マスタープランの策定時期についての検討を進めています。本日は、現在検討しております策定時期案や当該案の意思決定に向けたスケ

ジユールについて報告いたします。

それでは、前方のスライドをご覧ください。まず、吹田市都市計画マスタープランの概要について説明いたします。都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づく都市計画に関する基本的な方針のことをいい、長期的な見通しをもった上で都市の将来像を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を示すものとなります。現在の吹田市都市計画マスタープランは、平成16年1月に概ね20年先の令和6年を目標年次として策定し、平成27年3月に中間見直しとして改定しているものとなります。当該マスタープランでは、まちづくりの基本理念や都市空間の将来像、土地利用誘導や拠点市街地等の施策テーマ別のまちづくりの方針などを示しております。

次に、吹田市都市計画マスタープランの位置づけについて説明いたします。吹田市都市計画マスタープランは、本市の総合計画と、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の内容に則すとともに、本市の他の分野別計画と調整を図り定めているものとなります。例えば、本市は、現在吹田市第4次総合計画を策定しており、当該総合計画の基本構想に示す都市空間の方向性と、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は、合致している状況となります。

それでは、第2次吹田市都市計画マスタープランの策定時期案について説明いたします。まず、吹田市都市計画マスタープランの上位計画の策定状況から説明いたします。吹田市第4次総合計画は、計画期間を令和元年度から令和10年度として、平成31年3月に策定しております。大阪府の北部大阪都市計画区域マスタープランは、目標年次を令和12年として、令和2年10月に策定しております。現在の吹田市都市計画マスタープランは、これら上位計画に沿った内容となっております。なお、吹田市第4次総合計画は、令和4年度から令和5年度の2か年で中間見直しの作業を行っておりますが、基本計画を見直すものとしており、基本構想に示す都市空間の方向性は変更しない予定となっています。そのため、次の第2次吹田市都市計画マスタープランについては、吹田市第5次総合計画に即したものとするため、上位計画の策定

サイクルを踏まえ、当該マスタープランの策定時期を第5次総合計画策定後の令和12年度頃とすることを検討しております。また、第2次吹田市都市計画マスタープランの策定までは、現行の吹田市都市計画マスタープランを令和6年以降も引き継ぎ、関連計画とも調整を図りつつ都市計画に関する施策を進めることを検討しております。

最後に、これまでの経過と今後のスケジュールについて説明いたします。策定時期案の検討に当たっては、まず、本年8月に当該案に対する影響等を把握するため全庁照会を行い、庁内調整を図ってまいりました。本日の吹田市都市計画審議会での報告後は、庁内検討会議やパブリックコメントを経た後、第2次吹田市都市計画マスタープランの策定時期についての意思決定を行う予定です。

以上、報告案件1「第2次吹田市都市計画マスタープランの策定時期の変更について」の説明を終わらせていただきます。

○吉田会長　これは、報告案件でご審議いただくべきものではありませんが、ちょっと確認したいというようなってのがございましたらお受けしますが、よろしいですか。こういう策定時期変更ということで、市としては臨むつもりだということでお受け止めいただければと存じます。よろしいでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

○吉田会長　本日の審議、報告含めてですが、全て終了ということです。

事務局のほう、何か追加ございましたか。

○事務局　皆様お疲れさまでした。ありがとうございました。

次回以降の開催予定の日程案につきまして、現在のところは未定でございます。開催の有無につきましては、年明け1月中に事務局からご連絡させていただきます。よろしくお願ひいたします。以上です。

○吉田会長　まだ年度終わっておりませんので、何かまた日程設定、場合によっては中止があるかもしれません、年越しで皆様方にご協力いただくこともあるうかと思ひます。

本日は、皆様本当にありがとうございました。閉じさせていただきます。

(終了)