

令和5年度（2023年度）第1回吹田市都市計画審議会会議録

| | | | | | |
|-------|------------------------|--|-------------|--------|-------|
| 開催日 | 令和5年（2023年）11月17日（金曜日） | | | | |
| 開催時間 | （開会）午後2時00分 | | （閉会）午後4時13分 | | |
| 場 所 | 中層棟 4階 全員協議会室 | | | | |
| 案 件 | 議案第1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 | | | |
| | 議案第2号 | 特定生産緑地の指定について・・・原案どおり承認 | | | |
| | 議案第3号 | 北部大阪都市計画千里ニュータウン地区地区計画の変更（吹田市決定）について・・・原案どおり承認 | | | |
| | 議案第4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・・・原案どおり承認 | | | |
| | | | | | |
| 公 開 | 議案第1号～第4号 | | | 傍聴人：1名 | |
| 非公開 | | | | | |
| 出席者 | | | | | |
| 委 員 | 会 長 | 吉田 栄司 | 会長職務代理者 | 横田 隆司 | |
| | 宇佐美 竜一 (Zoom参加) | 林 倫子 | 吉田 俊之 | 梶川 文代 | 久保 直子 |
| | 浜川 剛 | 塩見 みゆき | 柿原 真生 | 清水 亮佑 | 今西 洋治 |
| | 矢野 伸一郎 | 泉井 智弘 | 川畑 慶和 | 上口 浩幸 | |
| 市 職 員 | 副 市 長 | 辰谷 義明 | 都市計画室 | 井戸主任 | |
| | 都市計画部部長 | 清水 康司 | 都市計画室 | 金子主任 | |
| | 都市計画部次長 | 武田 泰明 | 都市計画室 | 澤井係員 | |
| | 都市計画室 | 大椋室長 | 都市計画室 | 寺坂係員 | |
| | 都市計画室 | 菅参事 | 計画調整室 | 木村室長 | |
| | 都市計画室 | 渡辺参事 | | | |
| | 都市計画室 | 並田主幹 | | | |
| | 都市計画室 | 田中主幹 | | | |
| | 都市計画室 | 内橋主幹 | | | |
| | 都市計画室 | 服部主査 | | | |
| | 都市計画室 | 郷原主査 | | | |
| | 都市計画室 | 田邊主査 | | | |
| | 都市計画室 | 酒井主査 | | | |
| | 都市計画室 | 清水主任 | | | |
| 欠 席 者 | | | | | |
| 委 員 | 赤澤 宏樹 | 上甫木 昭春 | 堀田 稔 | 今泉 篤 | |

令和5年度 第1回
(2023年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 令和5年11月17日(金) 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5年度第1回都市計画審議会会議録

令和5年11月17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5年度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。

よろしく願いいたします。

○辰谷副市長 ご紹介いただきました、副市長の辰谷でございます。令和5年度第1回都市計画審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様におかれましては、ご多用の中、本審議会にご出席を賜り誠にありがとうございます。また、日頃から本市のまちづくり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1号「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更」について、議案第2号「特定生産緑地の指定」について、議案第3号「北部大阪都市計画千里ニュータウン地区地区計画の変更」について、議案第4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、以上の4件でございます。

よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。甚だ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い申し上げます。

○事務局 次に、前回の審議会以降、委員の交代がございましたので、ご紹介をさせていただきます。

まず最初に、令和5年6月6日及び11月9日付けでご就任いただきました、市議会議員の委員の皆様を議席番号順でご紹介させていただきます。

梶川委員でございます。

○梶川委員 どうも梶川です。よろしくお願ひいたします。

○事務局 久保委員でございます。

○久保委員 よろしくお願ひします。

○事務局 浜川委員でございます。

○浜川委員 よろしくお願ひします。

○事務局 矢野委員でございます。

○矢野委員 よろしくお願ひいたします。

○事務局 塩見委員でございます。

○塩見委員 よろしくお願ひいたします。

○事務局 柿原委員でございます。

○柿原委員 柿原です。よろしくお願ひいたします。

○事務局 清水委員でございます。

○清水委員 よろしくお願ひします。

○事務局 今西委員でございます。

○今西委員 よろしくお願ひいたします。

○事務局 泉井委員でございます。

○泉井委員 よろしくお願ひします。

○事務局 3月23日付けで、吹田警察署長の高野委員が辞任され、その後任として、同日付けでご就任いただきました、川畑委員でございます。

○川畑委員 川畑です。よろしくお願ひします。

○事務局 学識経験者で、会長職務代理者としてご尽力いただきました澤木委員につきましては、3月31日付けで辞任されました。その後任として、兵庫県立大学教授の赤澤委員にご就任いただいております。

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。

まずはじめに、令和5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号から第4号でございます。当該議案書、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。なお、この議案書第1号から第4号は、それぞれの議案書ごとにページ番号打ちをしております。

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、11月9日現在の委員名簿、座席表、「吹田市都市計画マスタープラン」及び「吹田の都市計画」の冊子でございます。

以上でございますが、お手元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。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 はい。そうしましたら、会長を務めさせていただいております、関西大学の吉田と申します。

そうしましたら、本日皆様方、ご多忙のところ、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。私のほうから、まずお礼を申し上げます。

ご欠席の委員が、今もう既にちらっと出ていた赤澤委員と、ほか3名おられるということでしたが。

○事務局 はい。

○吉田会長 はい。了解しました。Z o o m参加の方がお1人おられると伺っております。

○事務局 宇佐美委員でございます。

○吉田会長 宇佐美委員、聞こえますでしょうか。

はい。ありがとうございます。

資料にもつけさせていただいております、吹田市都市計画審議会条例、その5条2項の規定に定足数が定められているわけですが、それに従いまして、本日は20名の委員のうち半数以上、過半数という定足数を満たしているということで、本審議会が

成立していることは、まず確認させていただきたく思います。

改めましてということで、この同じ審議会条例4条に出てくるんですが、会長を置くほか、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あります。この規定に従いまして、職務代理者を指名したく思うのですが、私といたしましては、学識経験者委員の中で建築関係にご造詣が深く、経験も豊富な大阪大学大学院の、私の今横にお座りいただいています、横田委員に職務代理者をお願いしたく思っておりますが、それでよろしいでしょうか。ご承認をいただきたく思うのですが。

(「異議なし」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す。

では、職務代理者もこれで決まったということで、記録にとどめておいていただきたく思います。

では、先ほど申し上げた副市長から諮問案件をいただくという手続に進行させていただくのかな。

○事務局 はい。ではこれより、副市長の辰谷により吉田会長へ、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 吹田市都市計画審議会会長、吉田栄司様。北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）ほか3件について、貴審議会に諮問いたします。令和5年11月17日。吹田市長、後藤圭二。よろしく願いいたします。

(辰谷副市長から吉田会長へ諮問書を手渡す)

○吉田会長 はい。頂戴いたしました。

冒頭にもちらっと既に出ているわけですが、お手元の資料にも即しますが、本日ご審議いただきます案件4件、1号から4号までです。皆様方のご慎重なご審議をよろしく願いしたく存じます。

本日、傍聴のお申出はございましたか。

○事務局 はい。ちょっとお待ちください。

○吉田会長 はい。

○事務局 本日の傍聴希望者は1名いらっしゃいますので、はい。よろしく願いいたします。

入っていただいてよろしいですか。

○吉田会長 はい。どうぞ。

○事務局 はい。

(傍聴者入室)

○吉田会長 傍聴の方に申し上げます。私、審議会長の吉田と申します。審議中はご静粛に願います。

○傍聴者 承知しました。

○吉田会長 お願いします。

それでは早速ですが、議事に入りたく存じます。

まずは第1号「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更」について、事務局のご説明、お願いいたします。

○清水主任 都市計画室の清水でございます。よろしく願いいたします。

議案第1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、ご説明いたします。議案書は、1ページから16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などを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。

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など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します。本市における指定要件としましては、規模が300平方メートル以上であること。公共施設等の敷地として適していること。営農に必要な水路があるなど、農業の継続が可能な条件を備えていることの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、営農に必要なものなどしか建築が許可されません。そして農地として管理、営農することが義務づけられます。

このように規制をかけることで緑地機能の発揮と併せて、ヒートアイランドの防止や避難地など、環境機能としての様々な役割が期待される中、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等については、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の概要について、ご説明します。

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となりますので、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、①主たる従事者が死亡された場合、②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、③都市計画の告示から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。

本市では平成4年から生産緑地の指定を行っており、平成4年に指定した生産緑地については、昨年告示から30年が経過し、買取り申出の要件、③都市計画の告示から30年経過した場合を満たした買取り申出をすることも選択できるようになりました。

た。

実際の手続の流れですが、先ほどご説明しました要件のいずれかに該当した場合、所有者より買取り申出がなされます。その後、市は関連部局や大阪府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いたします。市が買い取る旨の通知をした場合は、通知後に買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土地となります。

一方、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かない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かった場合は、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。この行為制限の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ことから、先ほど生産緑地に期待される機能として挙げました、緑地機能や避難地としての機能などを維持することが困難となるため、本議会に諮問を行いまして生産緑地地区の変更を行うこととなります。

次に、現在の市内の生産緑地地区の現状でございます。黒い点々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います。

また、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年から指定を行っており、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、現在187地区、約42.07ヘクタールを指定しており、面積はピーク時より約3割減少している状況でございます。

減少理由の多くは、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や整備された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。併せて、前方のスクリーンもご覧ください。

議案第1号をお開きください。議案第1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、次のとおり本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。なお、スクリーンの右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。

北部大阪都市計画生産緑地地区について、議案書1ページの青葉丘北-1生産緑地地区から4ページの芳野町-2生産緑地地区までの全184地区、約40.35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な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15地区の新旧対照表を、前方のスライドでは2分割してお示ししております。上から、追加・区域変更・廃止の順に変更する生産緑地地区をお示ししております。

今回は、追加3地区・区域変更6地区・廃止6地区の計15地区が変更地区となります。詳細につきましては、これから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、変更地区について、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、位置図中央に示されている、図面番号1の朝日が丘町-4生産緑地地区から図面番号順に説明させていただきます。

議案書 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、朝日が丘町－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っており、今回変更追加する生産緑地は赤色の水玉模様で示し、変更のない部分は薄いグレーでお示ししております。右側は航空写真で、該当地区の場所の目安として周辺の高速道路や小学校などを記載しており、以後のスライドも同様に表示しています。

それでは、朝日が丘町－4 生産緑地地区の変更内容ですが、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の申出がなされ、指定要件や現地の確認を行い、都市計画決定権者の判断と本審議会の議を経て追加するものとなっております。

こちらは、朝日が丘町－4 生産緑地地区の現地の状況になります。前方のスクリーンの左側に位置図を、右側に現地写真をお示ししており、位置図にある矢印が撮影方向を示しております。現地は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 0.08 ヘクタールでございます。

続けて、同じページの左側にあります、上山手町－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す。面積は約 0.31 ヘクタールから約 0.28 ヘクタールとなります。なお、スクリーンにお示ししている赤色の縦線部分は、以後のスライドも同様に廃止部分として表示しています。

議案書の 9 ページをご覧ください。議案書 9 ページの左側に集まっております生産緑地のうち、まず左上側にあります、江坂町 3－2 生産緑地地区の区域変更についてご説明いたします。

前方のスライドでは、江坂町 3－2 生産緑地地区に現在該当している生産緑地を青枠で囲んでおります。今回、本地区の一部において告示から 30 年経過したこと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0.13ヘクタールから約0.07ヘクタールとなります。

続けて、同じページの左下側にあります、江坂町3-3生産緑地地区の区域変更と、江坂町3-13生産緑地地区及び江坂町3-14生産緑地地区の地区名称の追加について、まとめてご説明いたします。前方のスライドでは、江坂町3-3生産緑地地区に現在該当している生産緑地を青枠で囲んでおります。今回、本地区の一部において、主たる従事者の故障と告示から30年経過したこと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。また、生産緑地地区は物理的に一体的な区域ごとに指定するものであるため、江坂町3-3生産緑地地区の一部の生産緑地地区については、江坂町3-3生産緑地地区から外れ、江坂町3-13生産緑地地区、江坂町3-14生産緑地地区として地区名称の追加を行うものです。面積については、江坂町3-3生産緑地地区が約0.79ヘクタールから約0.23ヘクタールとなります。江坂町3-13生産緑地地区が約0.09ヘクタール、江坂町3-14生産緑地地区が約0.16ヘクタールとなります。

続けて、同じページの右側にあります、江坂町4-1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と告示から30年経過したこと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0.48ヘクタールから約0.16ヘクタールとなります。

議案書の10ページをご覧ください。議案書10ページの中央にあります、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0.83ヘクタールから約0.70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ページの中央にあります、豊津町-2生産緑地地区でございます。本地区は告示から30年経過したこと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0.20ヘクタールから約0.15ヘクタールとなります。

議案書の12ページをご覧ください。議案書12ページの中央にあります、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するものです。面積は約0.23ヘクタールで、青葉丘南-2生産緑地地区全体の廃止となります。

議案書の13ページをご覧ください。議案書13ページの左上側にあります、岸部北3-3生産緑地地区でございます。本地区は、告示から30年経過したこと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0.13ヘクタールで、岸部北3-3生産緑地地区全体の廃止となります。

続けて、同じページの右側にあります、岸部中3-4生産緑地地区でございます。本地区は告示から30年経過したこと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0.06ヘクタールで、岸部中3-4生産緑地地区全体の廃止となります。

議案書の14ページをご覧ください。議案書14ページの中央にあります、岸部中1-1生産緑地地区でございます。本地区は、告示から30年経過したこと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、岸部中1-1生産緑地地区全体の廃止となります。

議案書の15ページをご覧ください。議案書15ページの中央にあります、五月が丘南-2生産緑地地区でございます。本地区は、告示から30年経過したこと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0.05ヘクタールで、五月が丘南-2生産緑地地区全体の廃止となります。

議案書の16ページをご覧ください。議案書16ページの中央にあります、南吹田2-1生産緑地地区でございます。本地区は、告示から30年経過したこと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0.24ヘクタールで、南吹田2-1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15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、地区数は184地区となり、合計面積は変更前の42.07ヘクタールから1.72ヘクタール減少し、約40.35ヘクタールとなるものでございます。

続きまして、法定手続の経過についてご報告いたします。

都市計画法第17条に基づき、広く市民などを対象に、令和5年10月6日から10月20日まで窓口及びホームページにて縦覧を行い意見を受け付けましたところ、意見書の提出はございませんでした。

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 事務局からの説明が終わりました。皆様方からのご質問ご意見を受ける前に、ちょっと私のほうから補足を。

今回、初めてこの審議会の委員をお務めいただくことになった方も多々おられる、何人かおられるやに伺いましたので、ちょっと補足させていただきますが、この制度は70年代から一応生産緑地枠組みの法律ができていたようですが、90年代に入って改めて3都市圏、首都圏と中部とこの近畿というところの都市圏のその市街化区域内の農地等を、果樹園やら森林というかそういうものも含む形で生産緑地なるものを設定して、その生産緑地を保全させようということで制度枠組みが出来上がっていると。プラス面は主要には税制問題です。固定資産税、地方税というか市町村税ですね。これの減免をかけてあげるとすると。さらに国税としての相続税の納税猶予制度も乗っているようですが、同時にその営農義務を課させていただきます、建物とその他の、いわば規制制限というのもかけさせていただきますという制度だということでお受け止めください。ちらっと出ましたように300平方メートルと要件があるわけですが、これはかつて500平方メートルだったのをちょっと狭めてきているというふうなこともあるようです。そういう制度としてお受け止めいただくと。年間単位で制度処理をしていくということですので、都市計画審議会としては、恒例というか毎年こういう案

件を処理、この秋することになっている。つまり夏頃から次の夏頃ぐらいまで、この申請手続が進行するというので、この秋、11月期あたりにここにかけさせていただいてご承認をいただければ、吹田市として決定して手続を進行させるというものと受け止めください。

この資料の見方ですが、まず1ページの冒頭に、この変更という形で、次のように変更すると、ずっとリストが出てきまして、こういう形にするということで、その変更後のものをここに掲げさせて、そういうリストを出させていただいていると。先ほどの説明で出ましたように、今年度は、6ページの15地区の変更を新旧対照で分かりやすく打ち出して、6ページの一番下にリストが書き込まれていますが、15地区変更を今回お諮りすると。そのトータルは若干減になると、1.72ヘクタール減になるんですかね。その15地区のうち、内訳は追加が3、変更が6、廃止が6ということで、トータルとしてプラス3、マイナス6で184地区になります。こういうリストが1ページ以降に出てますということで、お受け止めいただければと思います。

そうしましたら、ご質問、ご意見等ご遠慮なくお出しいただきたく思います。いかがでしょう。

市のほうとしては、個別のそのリストに出ておりますとおり、それぞれの変更理由に文字通り合理性があるという認定を一応しているということでご説明がありました。6ページのリスト、ちょっと分かりにくかったのは一番上の、追加と、さらに追加が2つあるのですが、これは江坂のところ、計画図②の9ページのところ、実は地区変更でこの分けて切り離された地区に別途の名称を付すという形での追加なんです。そうであるがゆえに、8ページの黒斑部分の追加、これだけは新規ですが、あと2つの追加は切り離しによる地区名称を別途につけるということでの追加だとお受け止めください。あとは説明にあったとおり、それぞれ30年経過等々、そこの制度枠組みに即して、故障というのは、病気になられて営農できないということでお申出があつてというふうなことだとお受け止めいただければと存じます。

よろしければこれで審議会としては承認して、この決定に即して手続を進めていただくということにしたいと思うのですが、よろしいでしょうか。

はい。では、そうさせていただきます。ありがとうございました。

では、続きまして、2号議案に移らせてください。

ご説明、事務局お願いします。

○清水主任 都市計画室の清水でございます。よろしくお願いいたします。

議案第1号に引き続き、生産緑地の関連案件といたしまして、議案第2号「特定生産緑地の指定」について、ご説明いたします。

議案書は、1ページから3ページになります。議案説明に先立ちまして、特定生産緑地の制度概要等を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、近年の都市農地を取り巻く情勢についてご説明いたします。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、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の緩和等の改正がなされております。本市では令和2年度に生産緑地地区の面積要件を500平方メートルから300平方メートル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。

次に、特定生産緑地制度が創設された背景について、ご説明いたします。生産緑地は告示から30年を迎えますと買取り申出が可能となります。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、本市における告示別の生産緑地の指定筆数をグラフでお示ししております。本市の生産緑地は709筆あり、おおむね9割が平成4年告示の生産緑地となります。昨年度、平成4年に指定した生産緑地が告示から30年を迎え、平成4年告示の生産緑地のうち約9割の筆を特定生産緑地にしております。今年度は平成5年12月8日に指定した生産緑地が告示から30年を迎えますが、その筆は全体の709筆に対して8筆あり、所有者は全体の240人に対して5人となります。

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。今後の説明につきましては、今年告示から30年を迎える平成5年12月8日指定の生産緑地を例に挙げてご説明いたします。

まず生産緑地ですが、買取り申出の要件は、主たる農業従事者が死亡した場合、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、税制について軽減措置が取られております。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。なお、生産緑地の告示の日から起算して30年を経過する日を申出基準日と呼びます。特定生産緑地に指定した場合は、買取り申出の要件が主たる従事者の死亡、故障のほか、申出基準日の10年後となる令和15年12月8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、特定生産緑地に指定しない場合は、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、固定資産税等については、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、相続税等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、ご説明いたします。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。一方、特定生産緑地です

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、行為制限など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年後となります。特定生産緑地に指定後は、令和15年12月8日までに再度さらに申出基準日を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階部分の生産緑地地区に対して、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年ごとの更新制となります。例えば2回更新し、令和25年12月8日が経過した後に、主たる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も解除となります。

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、ご説明いたします。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べく、積極的に指定を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しており、以後令和元年より特定生産緑地一覧及び位置図により、本審議会において諮問をしております。

最後に、特定生産緑地の指定手続について、これまでの取組と併せてご説明いたします。特定生産緑地制度の施行後は、生産緑地所有者全員に制度周知を行っており、申出基準日の3年前に該当する生産緑地所有者に対し、申出基準日到来のお知らせを送付し、指定申請の受付をしております。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などを行った上で、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、指定の公示を行っております。今回の諮問で5回目の諮問となり、これまで指定したものも含めて申出基準日より、その効力が発生いたします。なお、本市では返答のない方や申請のなかった方には個別訪問などを実施し、申出基準日を迎える生産緑地所有者全員の意向を確認しております。

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2号をお開きください。

議案第2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をさせていただきます。

議案第2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4筆、面積は公簿で709平方メートル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2号の2ページをご覧ください。令和4年6月16日から令和5年10月2日までの申請受付分を一覧でお示ししております。市の指定方針でお示しましたように、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、一覧にお示ししております生産緑地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2号の3ページは、スクリーン左側にお示ししております、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。また、スクリーン右側には航空写真で当該地を示しております。

最後に、平成5年度に指定した生産緑地に対する特定生産緑地の指定申請状況について説明いたします。現在、平成5年度に指定した生産緑地は8筆あり、そのうち3筆は令和3年度に、1筆は令和4年度に特定生産緑地に指定しております。今回4筆の指定申請があり、指定いたしますと平成5年度に指定した生産緑地については100%特定生産緑地を指定することとなります。今後につきましては、本審議会の意見を踏まえた上で、今回申請のあった生産緑地については、申出基準日前までに特定生産緑地の指定を行う予定で考えております。

以上が、議案第2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 2号議案のご説明が終わりました。これにつきましてもちよっとつけ加えると、もうほぼ説明は尽きていたかなとは思いますが、1号議案の生産緑地制度枠組みが30年枠組みで90年代に始まったという話を先ほどしましたが、それに上乘せするような制度があつてしかるべきという議論がなされて、特定とつけることで生産緑地のうち、さらなる10年、30年プラス10年、その30年経過するに先立って、お申出を受けるように意向確認をする、そういう手続を取ることで10年間継続可能にさせる、そういう保全制度だとお受け止めください。今回これ4筆ということで、朝日が丘町の営農されている方のほうからお申出があったということで、これを特定生産緑地に加えたいという案件、これが諮問されております。ご承認に先立って、ご質問、ご意見承りたく思います。いかがでしょうか。ご遠慮なく。

よろしいでしょうか、この新たな特定制度というのにお申出があつて4筆加わることになるということで、この指定ということについて、審議会としてはご承認ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○吉田会長 ありがとうございます。

そうしましたら2号議案も可決、原案どおりということでお進めください。

はい。ありがとうございます。

もう続きましてでよろしいですか。休憩を取りたいという方、おられますか。

よろしいですか。

そうしましたら、3号議案のほうの説明に入ってください。

○澤井係員 都市計画室の澤井でございます。よろしく願いいたします。

議案第3号「北部大阪都市計画千里ニュータウン地区地区計画の変更(吹田市決定)」について、ご説明いたします。

議案書は、議案第3号の1ページから12ページになります。

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3号の1ページから3ページをご覧ください。なお、スクリーンの右上にお示ししております数字は、議案書の該当ページになります。

まず、千里ニュータウン地区地区計画の法定計画書の構成について、ご説明します。議案書では1ページに名称、位置、面積がございまして地区全体の目標がございまして。議案書の2ページ、3ページ目には、目標を実現するための土地利用、地区施設の整備、建築物等の整備の3つの方針が掲げられており、千里ニュータウンのまちづくり指針や各住区の特性を示した住区再生プラン(案)などの指標等に沿って、建築物及び敷地等の規制、誘導を図るものとしています。

今回、これらの目標や方針についての変更はございません。また、2ページ目の土地利用の方針では、千里ニュータウンの各地域の特性に併せ7つの地区に分けて方針を定めており、今回議案第3号で、3複合住宅地区の方針が該当いたします。このことについては、後ほどご説明いたします。

次に、お手元の議案書の4ページから6ページをご覧ください。こちらは、先ほど

の千里ニュータウン地区全体の目標と方針に基づき、建築物等に関する具体的な制限である地区整備計画を定めた地区の一覧でございます。千里ニュータウン地区における地区整備計画につきましては、順次追加しております。

今回は議案書 6 ページの表の最終行、複合住宅地区の古江台 3 丁目（2）地区を追加しようとするものでございます。

続きまして、都市計画の変更理由をご説明いたします。前方のスクリーンをご覧ください。議案書は、議案第 3 号の 9 ページとなります。千里ニュータウンは、まちびらきから約 60 年が経過し、少子高齢化の進展など様々な課題とともに老朽化した住宅の建て替えが進んでいます。老朽化した住宅の更新や土地利用の転換等に当たり、千里ニュータウンの特性及び各地域の特性を勘案し、中高層住宅地区のうち、街角や幹線道路沿いなどにおいて、低層階に生活関連機能や交流機能などの立地誘導を図ることを目的として地区整備計画を定めるため、千里ニュータウン地区地区計画を変更するものでございます。

次に位置図でございます。議案第 3 号の 10 ページをご覧ください。太線で囲んでいる部分が千里ニュータウン地区地区計画の位置でございます。前方のスクリーンでは赤色でお示ししております。

続きまして、こちらが千里ニュータウン地区地区計画における地区整備計画の位置図でございます。議案書は議案第 3 号の 11 ページとなります。塗り潰しの箇所が、今回地区整備計画を追加する地区でございます。

それでは、今回地区整備計画を追加する地区の詳細な位置及び区域について、ご説明いたします。赤色の線で囲んでいるところが、今回地区整備計画を追加する複合住宅地区、古江台 3 丁目（2）の区域でございます。本地区は、阪急北千里駅の西側に位置しております。区域は北側の幹線道路、都市計画道路千里 3 号線のほか、3 つの道路の中心線で囲んでいる箇所となります。地区内については、現在の詳細な土地利用状況は後ほどご説明いたしますが、前方スライドの灰色に塗り潰した箇所には北千

里小学校及び北千里保育園の跡地である市有地が、西側に隣接する敷地には民間の福祉施設が、さらにその西側には市所有の道路敷がございます。

次に、地区周辺の状況について、ご説明いたします。こちらは航空写真に地区計画の位置図を重ね合わせたものでございます。先ほどのスライドと同様に、前方のスライドで示す赤色の線で囲んでいるところが、今回地区整備計画を追加する複合住宅地区、古江台3丁目（2）の区域でございます。緑色の線は千里ニュータウン地区地区計画の区域を、青色の線で囲んでいるところは、既に決定している地区整備計画の区域を示しております。地区周辺の状況につきましては、東側に千里北地区センターが立地しているほか、地区の南北には共同住宅等が立地しております。

地区周辺の都市計画についてご説明いたします。赤色の線で囲んでいるところが、今回地区整備計画を追加する複合住宅地区古江台3丁目（2）の区域でございます。今回追加する地区及び地区周辺の用途地域については、地区の東側の商業地域と南西側の第1種低層住居専用地域を除き、第1種中高層住居専用地域を指定しています。なお地区整備計画については、本地区の南側の共同住宅が立地する区域では、中高層住宅地区古江台3丁目（1）を、北側の共同住宅が立地する区域では中高層住宅地区青山台1丁目（1）を定めております。

こちらは、議案第3号の12ページにございます詳細計画図で、薄く赤色で塗っている区域が今回地区整備計画を追加する区域となります。地区の名称は、複合住宅地区古江台3丁目（2）、位置は古江台3丁目地内、地区の面積は約2.4ヘクタールとなります。

それでは、地区内の土地利用状況について、ご説明いたします。本地区では、北千里小学校及び北千里保育園の跡地において、土地利用転換が進んでいます。

まず、市有地である当該跡地における状況から説明いたします。前方のスライドで示しますと緑色で囲んでいる区域では、保育所が令和4年4月に開所しています。青色で囲んでいる区域では公民館、図書館、児童センターで構成される複合施設、まち

なかりビング北千里が令和4年11月に開館しています。黄色で囲んでいる区域は、高齢福祉施設が令和5年3月に開所しています。赤色で囲んでいる区域では、事業用地として令和5年8月から公募型プロポーザルを実施しているところとなります。地域住民等の交流や周辺施設と連携したにぎわいの創出の実現を目的として、事業用地に本市が広場等を整備し、それ以外の事業用地の一部を事業者に貸し付け、利活用を図ることとしています。市有地となります北千里小学校等の跡地の状況は以上となります。

次に、市有地の西側になります紫色で囲まれた区域は民有地であり、民間の福祉施設が立地しています。今回追加する地区整備計画は、本市担当所管を含む土地所有者等との協議を踏まえ作成したものととなります。

本地区の様子を撮った写真を数枚ご紹介いたします。なお右上の図では、写真の撮影位置と向きをお示ししております。

こちらの写真は、本地区の北東側を撮影したものでございます。赤色の線の内側が今回追加する地区整備計画の区域内となります。仮囲いに覆われている範囲は、現在公募型プロポーザルを行っている事業用地となっており、その奥に複合施設、まちなかりビング北千里が立地しています。

続きまして、右上の図で示しますように、本地区の中心近く北側から北千里駅に向かって撮影した写真でございます。こちらに高齢福祉施設が立地しています。また、写真中央に本地区の東側に隣接する千里北地区センターが見えます。

続きまして、右上の図で示しますように、本地区の北側から地区の中心に向かって撮影した写真でございます。写真左側に高齢福祉施設が、中央に保育所が、右側に民間の福祉施設が立地しています。また、高齢福祉施設の手前に見える仮囲いは事業用地となります。

続きまして、右上の図で示しますように、本地区を南西側から撮影した写真でございます。赤色の線は道路中心線を示しており、赤色の線の内側が地区整備計画の区域

内となります。

続きまして、右上の図で示しますように、区域の南西側から北東に向かって撮影した写真でございます。赤色の線より左側が地区整備計画の区域内となっており民間の福祉施設が立地しています。また、写真右側に、本地区の南側に隣接する共同住宅が見えます。

続きまして、右上の図で示しますように、区域の南東側から北西に向かって撮影した写真でございます。赤色の線より右側が地区整備計画の区域内となっており、写真奥側に民間の福祉施設が立地しております。また、写真右側には保育所が見えます。

続きまして、右上の図で示しますように、本地区内から事業用地を撮影した写真でございます。赤色の点線より下側が地区整備計画の区域内となります。写真の右側には複合施設、まちなかりビング北千里が立地しております。写真左側には共同住宅が見えますが、こちらは中高層住宅地区青山台1丁目（1）の区域となります。

最後に右上の図で示しますように、本地区を南東の建物から撮影したものでございます。赤色の線及び破線は、地区整備計画の大まかな区域等を示しております。区域の手前に見えるのが複合施設、まちなかりビング北千里、奥に見えるのが事業用地となります。地区の写真紹介は以上となります。

それでは、本地区の土地利用方針の考え方について、複合住宅地区とする理由をご説明いたします。議案第3号の2ページをご覧ください。千里ニュータウン地区地区計画の土地利用の方針では、7つの地区が掲げられております。このうち、本地区は複合住宅地区としております。「千里ニュータウン再生指針2018」では、幹線道路沿い等立地条件に応じて周辺の住環境を保全しながら多様な都市機能を導入し、複合的な土地利用ができるまちとすることが必要と示しています。本地区は幹線道路に接しており、また周辺には千里北地区センター及び共同住宅等が立地していることなどを踏まえ、周辺の住環境との調和を配慮しつつ、日常生活の利便性を高める生活関連機能等の立地誘導を図るため、複合住宅地区としております。

続きまして、地区整備計画の内容について、ご説明いたします。議案書の7ページをご覧ください。地区整備計画の内容については、千里ニュータウンのまちづくり指針の指標等に沿って、建築物の規制、誘導に関わる数値等を定めております。まずは容積率の最高限度として、住宅の用途に供する部分は10分の15、すなわち150%としております。なお、現状の用途地域における指定容積率は200%でございます。建蔽率の最高限度として、敷地面積が1万平方メートルを超えるときは10分の5、すなわち50%としております。なお、現状の用途地域における指定建蔽率は60%でございます。

次に、壁面の位置の制限として、敷地面積等に応じて制限を定めております。敷地面積が5,000平方メートルを超え、1万平方メートル以下であり、かつ建築物の高さが20メートル以上である場合、敷地境界線から3メートル以上、敷地面積が1万平方メートルを超える場合は、道路に面する部分は道路境界線から5メートル以上、その他の部分は敷地境界線から3メートル以上後退することとしております。壁面後退区域における工作物の設置の制限として、壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならないこととしております。そのほか、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限、及び垣または柵の構造の制限についても、それぞれ制限しております。

以上が、複合住宅地区古江台3丁目(2)の内容でございます。

続きまして、法定手続の経過について、ご報告いたします。縦覧等につきましては、都市計画法第16条による、吹田市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき、利害関係者に対し、令和5年8月18日から9月1日まで縦覧を行い、9月8日まで意見書を受け付けましたところ、意見書の提出はございませんでした。

次に、都市計画法第17条に基づき、広く市民等を対象に令和5年9月15日から9月29日まで、窓口及び市ホームページにて縦覧を行い意見を受け付けましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上が、議案第3号「北部大阪都市計画千里ニュータウン地区地区計画の変更(吹

田市決定)」についての説明でございます。

どうかよろしくご審議賜りまして、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 説明が終わりました。私のほうからの補足としましては、このまず議案の表題ですが、「北部大阪都市計画」という、まずこの8文字は、大阪府の区分です。大阪府が府内を4か所に分けていて、大阪市を別にした上で、北部大阪、南部大阪、東部大阪というふうに府内を4つに分けていて、我々のこの吹田や豊中等は北部大阪に入るということで押さえてください。その中で千里ニュータウン地区という、吹田市内の図で10ページに、このひょうたんのような図が吹田市の北西部ですよね。千里ニュータウン地区と設定されているひょうたん型の地域があって、その中についての地区計画が既に定められています。4ページ、5ページと、このリストが出てきていて、5ページの一番下という形になりますが、今回今年度、この古江台3丁目(2)という地区名をつけたものを追加すると。それについては、この市の制度枠組み上、7種、1から7と数字がついてますが、吹田市の枠組みは、1ページからですが、2ページに土地利用の方針枠組みとして7種に分けるという形を既に取ってしまして、そのうち、今回のこの北千里小学校、保育園の跡地については、市当局で議論した中で、結局はこの3のいわば、周りも住宅地ではあるけれど、駅にも近いこの地域については複合という形で、住宅のみならず公的利用、先ほどもう既に紹介されていますように、福祉関連等々の施設が入ってもよいということで複合という設定をして、こういう形での計画書に変更したいと、そういう市からのご提案を、どう審議会として是とするかどうか、これを尋ねられているとお受け止めください。よろしいでしょうか。

そうしましたら、ご質問、ご意見、お出しいただきたく思います。いかがでしょう。

最終的にこの11ページに、このひょうたん型の千里ニュータウン地区の北千里駅にも近いこの北千里小学校、保育園の跡地を古江台3丁目(2)として複合住宅地区

に指定をして、まちづくり上、建蔽率やら容積率やらの縛りをかけて、市としてはいきたいと。そういう形でこの計画書の中にそれを加えたいというお申出です。12ページにその地域の図面が出ていて、その上のほうになるのかな。北千里駅は。これについて、今回こういう縛りをかけていく、複合住宅地区として古江台3丁目(2)を加えるということで、審議会としてご了承いただけますでしょうか。

○A委員 はい。

○吉田会長 どうぞ。

○A委員 すみません。質問をさせていただきます。

敷地、区域の関係ですけど、道路敷が入っているということで、市の道路敷も入っているというご説明だったと思いますが、他の地区でそういったところがちょっとあったように思っていないので、なぜ道路敷が入っているのかということをお願いしたいのと、これを含めることによって、今の道路敷がどのような変更が可能になるのかということも併せてお示しくください。

○吉田会長 はい。2点ご質問いただいていると思いますが、事務局いかがですか。まず、どうぞ。

○井戸主任 都市計画室主任、井戸と申します。

先ほどのご質問ですけれども、まず千里ニュータウンの地区計画におきましては、既に地区計画全体の区域というものを指定している状況でございます。その中で地区整備計画を順次指定している状況でございます。地区整備計画につきましては原則として全て指定していくことを目標としております。そのため、今回は街区単位で地区整備計画を指定しようとするものでございますが、本地区を街区で考えたときに、ご質問にありました道路敷を含んでいる状態でございます。こちらの道路敷を含むことによりまして、同じ制限がかかってくることにはなりますけれども、基本的に地区計画の地区整備計画で制限する内容というものが、土地利用に関するものでございますので、あまり道路敷に対して地区整備計画をかけることによって、基本的には何か

影響があるということはないですけれども、この制限内容の効力が道路敷にも掛かってくるという状況でございます。以上でございます。

○吉田会長 質問者、今の回答でよろしいでしょうか。

○A委員 すみません。この道路敷を含めるということのご説明の意味が、ちょっと私よく理解できなかったのですが、かけた際に、特に道路敷としての利用について変更はないということなので、なぜ含めるのかというのがちょっとごめんなさい。もう一度教えていただけたらと思います。

○井戸主任 都市計画室主任、井戸でございます。

すみません。もう一度ご説明させていただきます。今回の地区整備計画の区域に関しましては、街区単位で区域の設定を考えております。その街区の中に道路敷が今回含まれているという状況でございます。千里ニュータウンに関しましては、地区計画の区域内を、基本的に地区整備計画の指定を全てしていこうという方針でございますので、今回街区単位で地区整備計画の区域を検討した際に、ここの道路敷も含んだということですが、よろしいでしょうか。

○内橋主幹 都市計画室の主幹、内橋と申します。

ニュータウンは先ほどから、全部地区整備計画で埋めていくというお話の中で、こちらは道路中心からで全ての区域もやっておりますので、今回はその中に道路敷という法敷きの法面になっているところも入ってはいますけれども、もともと全て周りの街区を囲んでいる道路の中心からで全ての区域は指定させていただいている方針で、これまでも進めさせていただいております。

○A委員 今までもということですね。

○内橋主幹 はい。今までも道路中心から指定させていただいております。今回はこの街区の中にも、法敷の道路敷も含まれているという状況でございます。

○吉田会長 12ページの図で、太い線が全て道路の真ん中に設定されている。道路敷を全て含む形で地区をカウントしているということで、よろしいですか。ここだけ

ではありません。

○A委員 はい。分かりました。ありがとうございます。

○吉田会長 ほかにいかがでしょうか。これはこういうことで、やはり駅にも近いという限りでは単なる住宅地ではないということで、こういう複合の指定をして縛りをかけさせていただくというご提案ですが。ご了承いただけますでしょうか。

はい。どうぞ。

○B委員 これは土地利用方針が3の複合住宅地区ということで、いわゆる街角とか幹線道路沿いなどの地区については云々ということで、低層階に日常生活の利便性を高める生活関連機能や交流機能等の立地誘導を図るということですが、要は、道路と同じ高さにあって初めて成立する土地利用だと思います、この3は。だから道路からすぐに建物に入れる、低層階に。ただ、ここはもうぼーんと、もう法面なので、正直、道路に接してないですよ。実際ここを土地利用するときに。まちかどリビングのところぐらいしか、実は道路に接しているところがなかったのですが、ですよ。なのに何でこの3の地区を選んでいるのかをお聞きしたのですが。

○井戸主任 はい。

○吉田会長 お願いします。

○井戸主任 都市計画室主任、井戸でございます。

千里ニュータウンの地区計画の場合、「千里ニュータウン再生指針2018」という書き物ののっとりまして、こちらにも記載されております、歩いて暮らせるまちとして充実を図るため、幹線道路沿い等、立地条件に応じて多様な都市機能を導入し複合的な土地利用ができるまちとすることが必要と「千里ニュータウン再生指針2018」での記載がございます。その再生指針に基づきまして、地区の幹線道路沿い等の立地状況や土地利用状況等を踏まえまして、生活関連施設の立地誘導をはじめ、良好な住環境の保全、周辺と調和した良好な景観の形成を図るため、複合住宅地区とするということにしております。

本地区に関しましては、先ほど委員おっしゃったとおり、まちなかりビング北千里側からのアクセス、今こちら街区としては土地利用様々ございますけれども、接している部分につきましては、そちらと、あと地区の西側からのアクセスが可能にはなってはおります。以上でございます。

○吉田会長 はい。質問者どうぞ。

○B委員 アクセス可能になっているという、まちなかりビング側と千里北公園古江線のところ側といったら共同の通路になるわけですね。保育園とか高齢福祉施設と。あそこからしか入れませんですよ、この土地には。だから出入り口も共同になるんですよ、福祉施設、保育園と。ポイントを出してくれたら分かると思うけど。高さがずっとあるから、だからその千里北公園古江線側からといったら、もう1か所だけですよね。今実際に、あの保育園、福祉施設に入るところからしか、もう高さ的に無理ですよ。あとずっと高い法面になっているから。だから、そこからしか入らないのに、そこに中高層住宅で日常生活の利便性を高める生活関連機能、交流機能といっても、歩行的なことしか考えてないのか、いずれ、車で入るといったら、その2ポイントしかないのですが、そのまちなかりビングからのところと、その共同のところですよ、高齢者福祉施設と。だからその車両で来るという、もちろん車両が入らなかつたら何の物品も運び込みもできないしということですが、そこに生活なさる方とかそういうこともということにこれ住宅地区であれば、になってきた場合に、その車の通行とかもどうしていくのかというところがあるので、ちょっと無理があるんじゃないかなと。もうほんとに。通常出入りできるといったら、本当に福祉施設と共同のところの通路でないと無理だと思います。だからそこを出入りする、あとどうなんだろう。その限定された人とかだけじゃなくて、そこに生活利便性施設、商業施設とかそういったものも入ってくるとなったら不特定多数の方も出入りしていくということにもなっていく中に、保育園とか高齢者の施設と同じところを出入り口としなきゃならないという土地になるんですね、ここは。だからその3を複合住宅地区にさ

れたというところについては、非常に違和感があるのですが、どうですか。

○吉田会長 事務方、いかがですか。

○田邊主査 都市計画室の田邊と申します。

都市計画として、この地区計画を定めるものとなっておりますので、こちらの今回地区整備計画を追加する街区全体を見まして、その立地状況ですね、幹線道路沿いであったりとか周辺の土地利用の状況であったりとか、あとは街区内の土地利用の状況ですね。今は事業用地のところをメインにお話をいただいているところでありますけれども、そのほかにもまちなかりビング北千里もそうですし、保育所、高齢福祉施設、あと民間の福祉施設もございまして、そういった状況を踏まえて今回複合住宅地区としているところでございます。その事業用地等へのアクセスにつきましては、車両の交通についての話もありましたけれども、法面において通路を整備する予定ということとは事業所管から聞いているところでございます。以上でございます。

○B委員 はい。

○吉田会長 どうぞ。

○B委員 常日頃は、例えば住宅開発の申請のときなどは、公道の設置要件とかというの、厳しく指導する側の立場となつてのところであるけど、本当に公道に接しているところも微々たる、入り口しかないんですよ。共同のところと、まちなかりビングの横のところと。だからちょっと、その土地利用的に、7番ぐらいかな、ちょっと3番はきついんじゃないかなと思う。ただその辺り、今も9月11日から9月29日の間かな、ここの土地利用の参加表明、件数大分来てますか、この参加表明。9月29日で締め切っておりますけど。

○内橋主幹 都市計画室主幹の内橋でございます。

現在、資産経営室がプロポーザルを実施中ということですので、詳細については回答を控えさせていただくという形になっております。申し訳ありません。

○B委員 はい。

○吉田会長 はい。

○B委員 どっちが先付けなのか後付けなのか分かりませんが、ただ提案している内容が、この3の地区にしなかったら、提案してる内容にマッチしないとかそういうタイミングのように今思っちゃうんですけど、そんな形で決めようとしているのですか。

○内橋主幹 今回は特に、この場所でどういうものをつくるかということで地区計画を考えさせていただいているのではなくて、ニュータウン全体を、既に地区計画の本市の目標がある中での全体での7つの土地利用の方針がある中で、この地区ではどれがふさわしいかということで、土地利用とその形態制限について制限をかけさせていただくために今回都市計画変更をあげさせていただいている状況です。

○B委員 はい。

○吉田会長 どうぞ。

○B委員 ただ、今現在プロポーザル実施中ですよ。これは今月中に選定を終わらせるということですが、本来だったら、こういう土地利用としての計画を立ててくださいとって先に示すべきものを、今決めていて、もう向こうはプロポーザルをしているわけですよ。何か順番がちょっと間違っているなというふうに思って、だから向こうのほうから出てきているその内容に合わせるために、こっちの地区計画、今決定しているようなタイミングになってしまうので、これはもう順序的におかしいと思いますけど。

○内橋主幹 現在実施されている、北千里小学校跡地等北東側利活用事業の事業者募集要項にも、この後諮問します4号議案の分と併せまして、今回かけたい都市計画変更（案）は示させていただいておりまして、この形で都市計画変更を予定しておりますということで、先に募集要項にも出させていただいた状態での募集をさせていただいております。

○B委員 はい。

○吉田会長 はい。

○B委員 とりあえず、車両の通行とかそういったものなんかも非常に困難というか、都合悪い。やっぱり保育園とか福祉施設と共同の出入り口しか通行できないというような、工事車両なんかも、そこしか通行できないような状況になるというのも、やはり私としては、すごい危険だし危ないなというところもありますし、危惧しますので、その辺り。やっぱり、ごめんなさいね、私が勘ぐり過ぎなのかもしれませんけど、やっぱりタイミング的に出てきている提案に合わせるみたいなタイミングという、それもありますけど、やっぱりなぜもっと早い時期に、この都計審などでも設定できなかったのですか。これ、8月から募集要項を配って始めてますよね。

○吉田会長 どうぞ。

○内橋主幹 地区計画というものの自体が、吹田市が考えるまちづくり、街区単位でのきめ細かなまちづくりというものを進める制度ではありますけれども、やはりその土地の地権者さんの合意もいただきながら進めていくようなものになってまいりますので、各所管部署とも話をさせていただきながら進めていく中で今回になっております。ただ、後追いにならないように、先ほどの事業者の募集要項にはしっかり載せていけるようなタイミングで、きちんと計画書をお示しさせていただけるような形で進めさせていただいております。

○B委員 はい。

○吉田会長 はい。

○B委員 とにかく福祉施設があるので、そこと隣り合わせになるということもあるので、もちろん、まちなかりビングには図書館、公民館、児童センターというものもあるということから、やっぱりかなりご利用に当たっては、その福祉の観点からも合理的配慮云々の観点からも、やっぱり様々な観点で気をつけてもらわなきゃいけないと思っていますので、実際にそういうことも含めて、指定という形ができるのだったらと思っていますがそれがないので、ただやっぱり福祉の観点、この3の地区設定

では、本当に福祉のことが、だからないんですね。もう既に福祉の施設が入っているエリア内であって。これ何でこうなるのかなと思って。5などは福祉施設や云々が入って、福祉というのが入ってくるんですけど、もうまさしく、もう今現状福祉なんですよね。だから何で3なのか、3は、もう福祉のふの字もないんですけど。

○吉田会長 この2ページに出てくる、もちろん1ページからですが、この枠組みそのもの、あるいはその文言の是非を、ここでは議論できません。ただ私としては、ここに生活関連というふうに打ち込まれている中に、それらも教育関係、福祉関係、医療関係というようなことを含めて読み込み得ると思うのです。そういうことでしかし読み方でB委員と私、やり取りするつもりはございません。B委員は、この提案を是とできないということをおっしゃられようとして。

○B委員 いえいえ、そういう意味ではないです。

○吉田会長 3よりも7みたいなこともちょっと言われたのですが。

○B委員 7、まあまあ。

○吉田会長 7こそは、訳が分からないと私は思いますが、3のほうがあらゆるものを飲み込んで、単なる住宅地区ではなくて、こういった医療やら、さっき言葉重ねますが、教育やらいろんなものが入り得るようにして、いろんな縛りをかけて、法面どうのこうの、私自身ちょっとその土地勘がないのでピンとこないところがありますが、それについても先ほども事務局の説明で、道路その他アクセス、要するに駐車場をどうする必要があるのかみたいなことも、それなりの施設、事業との関係で整備させるというふうなことでアプローチ、市はするべく3にしているというふうな説明だったかと受け止めております。僕は、そう読めるなというふうには思っております。B委員が、これにちょっと異議ということで、具体的にこういう指定のほうがいいと、こういう7番のほうがいいというのであれば、それを皆さんにお諮りしようとも思いますが、いかがですか。

○B委員 はい。

○吉田会長 はい。

○B委員 ちょっとだから住宅というのは、現場を見に行ったら分かると思います。住宅が建てられるかどうか。かなりが一んともう上に高い法面のもっと上なんです。この土地。ただ、だからもうほんとは出入り口としたら、高低差のことも考えると、本当に高齢福祉施設と保育園と共同のところ、黄緑色と黄色のところの出入り口、あそこからしか、もう高さ的に無理なんです。もう工事車両も入れないような土地なんですよ。

○吉田会長 はい。どうぞ。

○渡辺参事 都市計画室の渡辺です。様々ご意見ありがとうございます。

複合住宅地区を選びました理由につきましては、先ほど担当のほうからご説明させていただいたとおりでして、委員おっしゃられる高低差の問題が現地にあるということも事実でございます。北側の道路からは、約10メートル程度ののり面がありますので、委員のおっしゃられるように、道路のアクセスは黄色と緑の重複している通路1か所のみ。また歩行者が現在上がれるようなアクセスはできない状況というのは事務局としても認識しております。その状況を認識させていただいている中で、私ども、地形であるとか、土地利用アクセスの設計であるとか、その辺りはコントロールできるような部署ではございませんでして、この場所をどの地域として選んでいくかということニュータウンのこの土地利用の方針を見ながら、7つの地域の中から選定していくに当たりまして、3番を選びましたのは、複合住宅地区とは書いてございますが、住宅を中心に複合という意味ではございませんで、こちらの用途地域の限り、様々な建物を建てることのできるような地域ということで複合的に、福祉は入っていないことではなくて、福祉も含めて、こういったところは自由に活用ができるような場所ということで3番は選ばせていただいております。

また、7番というお話が先ほど出まして、サービス施設地区というのは。

○B委員 違います。ぼろっと言ってしまっただけです。

○渡辺参事 では、こちらは割愛いたします。

○B委員 ただ実際、公共公益的な施設、公共施設が入ってますし、保育園があつて福祉の施設もあつてという、だから今の現状が一番合うのは7になるのかなと思つたんです。今実際のところと言えば、もうほんとに保育所あつて高齢施設があつて、まちなかりビング、図書館、公民館、児童センターですよ。だから公共施設、公益施設ですよ。今の現状でいえば7なんです。ただ、だからもうほんとに出入り口はともかく黄緑、あそこだけなので、高さ的に。

○内橋主幹 現状、公益施設のほうは、確かに割合として多く入ってはございますが、3番につきましては先ほどもありましたように、住宅に特化せず、この中高層住宅地区の中でも、特にいろいろな機能に入つてほしいという場所について定めさせていただこうと思つているのが3番の複合住宅地区です。なので、確かに車両の出入りは北側からしかないというところはありますけれども、公共公益施設に限らず、いろいろな民間の交流施設であつたり、店舗であつたりとかいろいろ皆さんが便利になるような機能を誘導していきたいという地区が3番の複合住宅地区の位置づけになっておりますので、今だけでなく将来にわたっても、どのような土地利用をしていきたいかというところで選ばせていただいております。

○B委員 いや、ただあんまり騒がしくなるのも好ましくないところなんです。隣の状況から見たらね。もちろん図書館の側も騒がしかったら困りますよね。

○内橋主幹 ただ、用途地域を変えたわけではございませんので、今の第1種中高層住居専用地域でできるものができます。それに「千里ニュータウンのまちづくり指針」でうたっております形態の制限をかけさせていただいている地区整備計画を今回出させていただきます。

○B委員 ただ、法面、ともかくピンクのあの角のところというのは、もう10メートルあるわけですから、高さが。道路から。だから、そういう土地で、もうほとんど、ほぼ法面ですね、あのピンクの。実際、事業として使えるような土地といったら2,000

平方メートルあるかないかぐらいかなと思いますけど、その2,000平方メートル、ピンクの中であと残り使える広さ2,000平方メートルぐらいですやんか。もうほとんど法面ですから。だからやっぱり、どんなものでもどんどんどんどん来て、ウエルカムウエルカムと言えるような土地でもないなとは思いますが、その辺り懸念しております。

○吉田会長 ごめんなさい。B委員、懸念表明されて疑義を表明されて無理ではないかというようなことも言われたのですが、この諮問されている3号議案に対して、修正提案をされるということですか。ちょっとそれを確認させていただきませんか。

○B委員 できれば、それはお考えいただけたらなと思います。

○吉田会長 いやいや、委員にご提案いただかないと決を採れないのです。

○B委員 ただ、どうなのでしょう。

○吉田会長 修正提案を出されるのであれば、それをかけさせていただいて、それを是とする委員が多ければ、本審議会としては、この諮問されている原案を修正すべく、副市長を通じて市長に申し上げることになります。

○B委員 でも先生は3でもいいと思われるんですか。現場見てらっしゃらないから。

○吉田会長 いろいろ説明を聞いている限りで、この複合住宅地区が最も懐も広いし、いいのかなと受け止めを、とりあえずはしましたが。

○B委員 ただ土地の現状を見る限りは、懐広く何にでも利用しやすいかといったらそうでもないし。

○吉田会長 そうですかね。

○B委員 やっぱり福祉施設、横が図書館になっているので公共施設なので、あまり騒がしいような、そういうものは無理なところですよ、絶対に。

○吉田会長 副市長、今お手を挙げられた。どうぞ。

○辰谷副市長 担当から話したことの繰り返しになりますけど、これはニュータウンの中で、今回土地利用の方針として7つの地区ということで、ここの用途は第一種中

高層住居専用地域です。本来1から3の住宅地区の中でどれを当てはめるかというほうが本当は筋なんです。

○吉田会長 皆さん、ちょっと追いついていけない方がおられますので、今話題にしているのは2ページの種類の7つのうちの3を原案として、今諮問を我々は受けているのですが。

○辰谷副市長 そうすると、住宅地区の1とか2というのは、全くその住宅を造るときのもので、もうこの3の複合住宅地区で、確かにB委員おっしゃったように、もうちょっとここに細かく書くこともできたんだけど、福祉がないから福祉ができないじゃないんです。ですからそういう意味で、住宅地区が3つある中で我々は複合住宅地区、今回、複合的ないろんな要素を持っているのでということで3にしているという、これはもう、そういうスタンスなんです。だから、もっと地区をたくさん増やせたらといったいろんなことを議論できますけど、千里ニュータウン地区については、もうずっとこの7地区でこれだけお示しのように地区をずっと追加してきていますので、この中で当てはめたら3ではないかというふうに我々思っておりますので、よろしく願いいたします。

○吉田会長 という副市長の発言ございましたが、B委員、重ねて。

○B委員 今後、ただやはり、実際今プロポーザルで選定中で、どういう提案が出てきてみたいなのが、今月中なのですよね、決まるのが。あともうちょっとなのですが、ただやっぱりそれを見たときに、またこれを考えるというのもありなのか、そうしないとしょうがないのかなと思ったりもしますが、ただ、いかんせん、ほんとうに出入り口は、もうそこしか取れないから、福祉施設と共有のところしか取れないから、だからその辺りについては、ほんとに不特定多数の方が一緒に車で出入りするわみたいなことは、やっぱり避けたい。そういう思いはご理解いただけたらなと思います。

○吉田会長 というご意見を承るということでよろしいですか、B委員。

○B委員 はい。

○吉田会長 はい。そうしましたら、いろいろ貴重なご意見をいただいたということで、具体化するに当たって、あるいはその事業区域ですか、そこへのプロポーザル、それらの選定時にそれらもちよっと生かしていただく。場合によっては、そのアクセスの通路拡張等々も検討できるのであればしていただきたいということのようですね。

○B委員 重要な意見です。

○吉田会長 はい。そうしましたら、ほかにご質問、ご意見ございませんでしょうか。よろしければ、じゃあこういうことで市のほうとして、この跡地、かなり広大な地域ですよね。ここで提案されている複合住宅地区という枠組みに即した規制を当局としてはやっていきたいということ、これをご承認いただいたということを進めさせていただくことになるということによろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

○吉田会長 はい。ありがとうございます。3号議案もご承認賜りました。

では最後ですが、これに関わって、この地域に関わって、この開発等々に関わっての4号議案になろうかと思えます。お願いします。

○金子主任 都市計画室の景観担当の金子と申します。よろしく申し上げます。

議案第4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、説明させていただきます。

お手元に、議案第4号をご用意ください。1枚おめくりいただいて、「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(案)」をご覧ください。以後、「景観形成基準」と略させていただきます。表紙右下に記載しているとおり、下線部が変更箇所でございます。

本日諮問します、景観形成基準の位置づけについて、簡単に説明します。前方スクリーンをご覧ください。景観形成基準とは、景観法における景観計画のことで、良好な景観の形成に関する計画を定めています。景観法では、都市計画区域に係る部分でこの景観計画を定めようとするとき、または変更しようとするときには、あらかじめ

市都市計画審議会の意見を聞かなければならないとしていることから、本日、当審議会に諮問をするものでございます。

景観形成基準の概要をご説明します。議案書 8 ページをご覧ください。なお、スクリーンの右上には、議案書の該当ページを示しております。

(1) 景観計画区域、吹田市全域を景観計画区域として設定しております。(2) 特に重点的に景観形成を図る地区として、ア. 景観形成地区、イ. 景観配慮地区があります。ア. 景観形成地区は、現在 32 地区指定してございます。イ. 景観配慮地区の指定地区はございません。

議案書 10 ページをお開きください。3. 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項(1)で、届出対象行為を定めています。スライドでは建築物の届出対象行為について抜粋して示しております。ア. 景観計画区域と、イ. 重点地区(ア)景観形成地区では、届出が必要な建築物の規模が異なっております。住居系の用途地域の場合、景観計画区域では届出の対象とならない高さ 10 メートル以下の建築物でも景観形成地区では届出の対象となります。

11 ページをご覧ください。(2)では行為の制限を定めています。ア. 景観計画区域では、本市における良好な景観の形成に向けた行為の制限は、景観誘導基準(別表 1 及び別表 2)のとおりとしております。別表 1 は議案書 15 ページから 18 ページまで、別表 2 は 19 ページにございます。これらを全市基準と呼んでおります。イ. 重点地区では、別表 3 において、地区ごとの行為の制限、基準を定めております。議案書 21 ページ上部に記載しておりますが、景観形成地区の(1)から(32)までの基準は、議案書からは省略させていただいております。

続きまして、議案書 14 ページ、図 1、景観計画区域図でございます。スライドにはカラーで映しておりますので、前方スクリーンをご覧ください。薄いオレンジ色の範囲が景観計画区域で吹田市全域です。赤色の部分が景観形成地区で、現在 32 地区指定しておりますが、本日の諮問は、この景観形成地区を 1 地区追加するという変更

でございます。

次に、景観形成基準の変更の手順について説明します。景観形成地区の指定を行うに当たり、本市担当所管を含む土地所有者等に内容について協議し、景観アドバイザー会議にて相談をした上で案を作成しました。土地所有者等へ景観まちづくり条例に基づく意見聴取を行い、パブリックコメントを令和5年9月1日から10月2日まで行いました。意見の提出はございませんでした。また、11月14日には吹田市景観まちづくり条例に基づき、景観まちづくり審議会に諮問し、原案どおり承認いただいております。本日、景観法に基づき、当審議会に諮問させていただいた後に、告示及び縦覧を予定しております。

それでは、景観形成基準の変更内容の説明に入ります。変更内容は、景観形成地区、複合住宅地区（古江台3丁目（1））の指定でございます。なお、本地区は、先ほど諮問いたしました議案第3号の地区整備計画を追加する地区と同じ区域でございます。説明が重複する部分もございますが、ご了承ください。

画面中央赤塗りの部分が本地区です。北千里小学校と北千里保育園の跡地、それに隣接する既存敷地と道路に囲まれた範囲で、約2.4ヘクタールの面積があります。

画面の右上、阪急北千里駅から300メートルほど西に進んだ位置でございます。本地区北側の道路は、三色彩道と呼ばれ、この道路を東に進むと令和3年度に開催した吹田市景観まちづくり賞のまちなみ部門を受賞した紅葉の名所がございます。また、本地区の東側には、古江路の愛称で親しまれている道路が通っております。三色彩道を挟んだ北側の赤枠は、北千里小学校のグラウンド跡地で、現在は民間の共同住宅が建っており、令和2年度に中高層住宅地区として景観形成地区に指定しております。

こちらは航空写真です。周辺の街路樹やUR団地内の豊かな緑が見て取れます。地形は本地区北東の交差点から、西側、南側に向かってなだらかに高くなっています。

本地区の土地利用状況について、簡単にご説明します。網掛け部分が北千里小学校等の跡地で、土地の利活用が進んでいる状況です。詳細説明は重複しますので割

愛させていただきます。紫色の部分は私有地であり、平成11年から民間の福祉施設が立地しております。南西の細長い形状の部分は吹田市が管理する道路敷で緑地帯となっています。

次に、周辺の写真を紹介します。こちらは、三色彩道と古江路の交差点、本地区の北東側からの写真です。事業用地の斜面が写っております。この斜面は約10メートルの高低差があります。写真右側の建物が北千里小学校跡地の青山台1丁目(1)の共同住宅です。

三色彩道からの写真です。写真中央寄りに高齢の福祉施設と保育所にアプローチする通路が写っています。事業用地への車でのアプローチは、この位置からとなります。

こちらは、本地区南西からの写真です。地区内の緑地帯には桜などの高木が植わっています。

南側道路から地区内を写した写真です。写真左側に福祉施設、中央に保育所、保育所の後ろに高齢福祉施設が写っています。保育所の敷地は道路より約3メートル低く、敷地内が斜面となっています。

本地区南東からの写真です。古江路の街路樹、まちなかりビング北千里の斜面緑地、写真左側、地区外の共同住宅の敷地の緑が見て取れます。

こちらは、まちなかりビング北千里の敷地内から事業用地を写した写真です。

ここからは景観形成地区複合住宅地区(古江台3丁目(1))の指定内容について説明いたします。

それでは議案書の21ページをお開きください。本地区は、吹田市古江台3丁目地内にあり、約2.4ヘクタールの面積があります。

ここで少し地区整備計画と景観形成基準の関係について説明いたします。前方スクリーンをご覧ください。地区整備計画と景観形成基準は、それぞれ根拠とする法令が異なります。定められる内容は、重なる部分もありますが、本市では同じ場所に地区整備計画と景観形成地区を指定する際には、定める内容について役割を分担しており

ます。地区整備計画では、建築物の用途や規模等について定め、景観形成基準では建築物の外観デザインや色彩、通りに面する部分の植栽やしつらえといった内容を定めております。

景観形成地区の説明に戻ります。議案書 21 ページと前方スクリーンをご覧ください。オ. 基本方針です。スライドの青枠内には、景観まちづくり計画における景域別景観まちづくり方針を示しております。景域とは、景観特性がおおむね共通するひとまとまりの空間の範囲のことです。本地区は景域 1. 千里ニュータウン界限に当たりますので、景域 1 の方針をそのまま本地区の基本方針 1 としております。また、本地区は、景域 3. 北千里駅界限に隣接しており、隣接する景域の景観特性が本地区にもにじみ出してくることから、基本方針 2 は「落ち着いた空間を形成し、人々の交流やにぎわいが感じられる景観を育む」としております。

続きまして、基準の説明に入ります。カ. 基準、「別表 1・別表 2 の景観誘導基準を満たした上で以下の基準とする。ただし、一部基準を除く」としてあります。原則として、吹田市全域に係る基準を景観形成地区にもかけるようにしておりますが、後に説明します外壁の色彩基準において、一部全市基準とは異なる基準を設けてあります。

具体的な基準の内容です。複合住宅地区のため、これまで指定してきた千里ニュータウンの戸建低層住宅地区の基準と、中高層住宅地区の基準を合わせた形としてあります。主な項目のみ抜粋して説明させていただきます。a. 建築物、1. 全体計画・配置等では 7 項目定めています。(4) で、「既存の斜面緑地や景観木の保全や育成に努め、それを生かした緑化計画とすることで風景を継承する」としており、景観上重要な樹木を景観木として表現し、保全や育成に努めます。本地区内の小学校跡地は一度更地にされているので、過去から残る景観木はありませんが、近年の土地利用転換で植えられた樹木の保全や育成に努め、風景を継承することとしています。(7) では、三色彩道と古江路からの見え方への配慮を求めており、千里ニュータウンの特徴である良好な道路景観を守り育むことを意図して設けております。

議案書 22 ページをご覧ください。2. 屋根の形態意匠及び素材については 3 項目設けています。「(2) 勾配屋根とする場合は、周辺景観と調和し、落ち着いたまちなみを形成する色彩とする」としています。続いて 3. 形態意匠及び素材です。9 項目設けています。(4) では、外壁だけでなく、手すりや隔て板についても色への配慮を求めています。(5) (6) は、外壁の色彩基準です。(5) では、高さ 10 メートル以下で建築面積が 600 平方メートル以下の比較的小規模な建築物については、全市基準の別表 2 によるものとしています。なお、ただし書きにおいて、「外壁に木材を使用する部分は明度の下限値はこの限りでない」としており、木材を使用する部分は暗い色の外壁も使用可能としています。(6) は、これまで指定してきた千里ニュータウンの中高層住宅地区と同等の色彩基準で、全市基準よりも彩度を抑えた、より落ち着いた色彩となるよう定めています。

前方スクリーンをご覧ください。色彩の誘導基準(代表的な色彩のカラーチャート)を用いて、色彩基準について説明させていただきます。議案書の 20 ページにも同じ図がございます。この図の中の水色の枠内が全市基準において使用可能な色彩です。

(5) の比較的小規模な建築物の場合は、全市基準と同じ色彩基準とし、木材を使用する部分は明度の下限値を設けないものとし、スライドの黄色の枠内が使用できるものとします。全市基準よりも明度を緩和する理由を次のスライドで説明します。

スライドに表示しているのは、片山町にある吹田グリーンプレイスの写真です。令和 3 年度に開催した吹田市景観まちづくり賞のまちなみ部門を受賞しました。暗い色の杉材を外壁に使用しており、植栽や人の活動の背景として、落ち着いた中にもにぎわいを創出しています。この建物は高さが 10 メートル以下であるため、景観の届出対象外の規模ですが、景観形成地区に建築する場合は、高さ 10 メートル以下の建築物でも景観の届出の対象となり、原則として別表 1、別表 2 の景観誘導基準への適合を求めています。しかしながら、本地区においても小規模の建築物であれば、吹田グリーンプレイスのような外観デザインが可能となるように (5) において、木材を使

用する部分は明度の下限值はこの限りでないとしています。

また、本地区のまちなかりビング北千里は、吹田市公共施設への木材利用促進ガイドラインにのっとり、大屋根の軒天上や内部に木材をふんだんに使用した木のぬくもりが感じられる施設となっています。外壁に木材を使用する部分の色彩基準を緩和することで、地区内の建物と調和を図りながら木材利用を促進することを期待しています。

続きまして、(6)の小規模の建築物を除く建築物の外壁の色彩基準をスライドに赤枠で示しています。赤枠からはみ出している部分、水色の部分が全市基準よりも厳しくなることで使用できなくなる色彩です。

議案書22ページに戻ります。「(7)高台に立地する特性を考慮し、中高層部の外壁の色彩は高めの明度とするなど、空になじみやすい色彩計画とする」としています。現時点では中高層の建物の新築計画はありませんが、数十年後の土地利用転換を見越した内容の項目です。

続いて、4.敷地です。「(2)道路際は、できるだけ周辺の緑地と連続性をもたせ、花や緑により四季を演出するなど、緑豊かな景観の形成を図る」など、4項目設けております。

議案書23ページをご覧ください。5.駐車場・駐輪場は、「(2)道路や敷地境界線よりできる限り後退し、植栽等により直接見えにくいよう配慮する」など、4項目設けています。6.ごみ置場・付帯施設等は3項目あり、(2)で、設備類の周辺からの見え方への配慮を求めています。

7.植栽は3項目設けています。(1)で、敷地内の既存樹木について記載しています。全体計画でも景観木について触れていますが、事業計画上、景観木が残せない場合でも植え替えるなどの対応を求めています。

次にb.工作物です。1.擁壁の基準として、「(2)道路に面する擁壁は植栽空間の確保や表情のある仕上げ等の工夫により、圧迫感を低減し、デザインの要素とし

て扱う」など、3項目を設けています。2. 広告塔等では、高さ4メートルを超える広告塔等は設置しないとしています。ただし書きで、「期間を定め設置するもので、まちなみに配慮し協議したものは、この限りでない」としていますが、これは期間限定の行事などで設置する広告塔などを想定しています。

c. 開発行為では、緑化と造成計画について定めています。2. 造成計画で、「既存の斜面緑地の保全や継承に努め、地形の特性を生かし、周辺景観とも調和に配慮した造成計画とする」とし、既存の斜面緑地の保全を強調しています。

議案書24ページと前方スクリーンをご覧ください。d. 屋外広告物の基準としては9項目設けています。本地区は、吹田市屋外広告物条例における重点制限区域に当たりますので、重点制限区域の許可基準に上乘せする形で、この9項目の基準がかかることとなります。地区内には小規模な商業施設ができる可能性もあることから、細やかな基準を設けています。(1)で、「地区内の事業または営業を内容とする広告物または掲出物件のみ」としております。

(7)、(8)では、建物用途によって基準を分けて規制しています。これは建物の用途によって必要とされる広告物の表示面積が異なるためです。(7)、住宅の用途のみに供する敷地では、大きな広告を掲出する必要がありませんので必要最小限の数値としています。(8)は、住宅以外の用途の敷地です。①壁面広告物は、面積などは許可基準のとおりですが、デザインなどの工夫を求めています。②地上設置型広告物は、1基当たりの表示面積を10平方メートル以下、1敷地で2基までとしています。許可基準では、地上設置型は1基当たり20平方メートル以内で、1敷地当たりの表示面積の規制はないため、②はより厳しい基準となっています。(9)は、ただし書きです。期間を定め表示するものや、地区の名称や地区の案内図などの広告物は、まちなみに配慮したものとなるよう協議した上で、上記(1)から(8)の基準を緩和できるものとしています。

以上で、「吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準の変更」につ

いての説明を終わります。

ご審議賜りまして、ご承認いただけますよう、よろしくお願い申し上げます。

○吉田会長 はい。説明いただきました。私のほうから申し上げなきゃいけないのは、まずもってタイトルです。タイトルで「形成基準の変更」と出されると、何か数値の変更を求められてるのかというふうに受け止めがちですが、そうではなくて、この景観形成基準というタイトルの文書が吹田市にあるわけです。この1ページのタイトル。こういう文書の中に、議案3で今回ご承認いただいた地区計画変更を受けて、古江台の土地について、この景観形成基準のためのこの文書枠組みのところに、5ページです。複合住宅地区として33番目のこの古江台を入れるということ、文書の中にⅢ-107以下という形で入れるということのご承認を求められているということです。

なお、3号議案のほうでは、41地区あって42地区目として入れたのですが、今回のこっちのほうでは32まであって33番目に入れる、その上で、古江台3丁目(2)ではなく、こっちのほうでは(1)として出てくるということで、同じ地区なのですが、文書上、同じ地区について違う数値、さっきのほうは(2)42番目、今度は33番目として(1)として出てくるという、ちょっとそういう文書上の扱いが違うということ戸惑われると思いますが、ちょっとそういうことで説明させていただきます。

この5ページです。Ⅲ-107以下で、先ほどご承認いただいた地区計画枠組みに即してのこの地区について、景観上、どういう縛りを入れるかということが21ページ以下、今回こうやって出てきている。先ほどずっと幾つか拾い読みをしていただきましたが、様々な形で建物やら意匠、工作物について、さらに屋外広告物についてまで、こういう縛りをここにかけたいと、それでよろしいかと諮問されているとお受け止めください。

はい。そうしましたら、ご質問、ご意見いただきたく思います。いかがでしょう。

かなり細かいので全部説明を事務のほうで幾つか拾い読みしていただき、重要な

ところを。でもなかなか追いつけなかったかとは思いますが。でもアンダーライン、こういう形でかなり厳しめに21ページ以下、複合住宅地区（古江台3丁目（1））という形で、この北千里小学校跡地について縛りをつけるということで、業者等々にこういうことをお願いしますよと、色についてもこういう縛りがここはありますよと。高さについてもありますよというようなことを文書として残しておくと。これでよろしいかと審議会、都計審、今我々改めて求められている。そうだ、景観審議会のほうが、先にやって。この後か。

○田中主幹 景観まちづくり審議会は11月14日に行いました。

○吉田会長 で、どうだったの。議案等。

○渡辺参事 原案どおり承認いただいています。

○吉田会長 もう承認されてる。都市計画のほうにも求められてるということです。

我々は従という形で、主従ですね、一応我々のほうの意見も聞くという制度枠組みです。よろしいでしょうか、これ。

はい。ありがとうございました。

そうしましたら、この案件についても都市計画審議会として良とすると、可とするということで結論いただきました。

どうもありがとうございました。

ちょっと時間を過ぎてしまいました、4件もあったのでちょっと過ぎてしまった、お許してください。

そうしましたら、案件は以上ということで、あと事務局のほうからお願いします。何か。

○事務局 皆様、長時間ありがとうございました。

事務局より、第2回の審議会の開催につきましては、現在のところは開催は未定とさせていただきます。正式な開催の有無につきましては、また改めてご案内させていただきます。よろしくお願いたします。

○吉田会長 はい。そうしましたら、どうも皆様方、ご協力ありがとうございました。
これにて散会とさせていただきます。 ありがとうございます。

(終了)