

令和6年度（2024年度）第1回吹田市都市計画審議会会議録

開催日	令和6年（2024年） 11月18日（月曜日）					
開催時間	（開会）午後2時00分		（閉会）午後3時47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			
	報告1		（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について			
公 開	議案第1号～第2号、報告1			傍聴人：5名		
非公開						
出席者						
委 員	会 長		澤木 昌典	会長職務代理者		横田 隆司
	井川 静恵	小泉 良幸	林 倫子	赤澤 宏樹	吉田 俊之	
	瀧川 健一朗	梶川 文代	久保 直子 (Zoom出席)	中西 勇太	村口 久美子	
	塩見 みゆき	清水 亮佑	白石 透	矢野 伸一郎	乾 詮	
	川畑 慶和	藤村 隆太郎	村上 大志			
市 職 員	副 市 長	辰谷 義明	都市計画室	井戸主任		
	都市計画部部长	清水 康司	計画調整室	木村室長		
	都市計画部次長	大椋 啓之	計画調整室	渡邊総括参事		
	都市計画室長兼務	清水総括参事	計画調整室	赤池参事		
	都市計画室	菅参事	計画調整室	工藤主幹		
	都市計画室	渡辺参事	堺主任			
	都市計画室	並田主幹				
	都市計画室	田中主幹				
	都市計画室	加藤主幹				
	都市計画室	服部主査				
	都市計画室	田邊主査				
	都市計画室	中村主任				
	都市計画室	馬場主任				
欠 席 者						
委 員	なし					

令和6年度 第1回
(2024年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 令和6年11月18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6年度第1回都市計画審議会会議録

令和6年11月18日

○事務局 それでは、定刻になりましたので、ただ今から令和6年度(2024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。

開会にあたりまして、副市長の辰谷から、ご挨拶申し上げます。

よろしく願いいたします。

○辰谷副市長 副市長の辰谷でございます。令和6年度第1回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。

委員の皆様方におかれましては、ご多用の中、本審議会にご出席を賜り、また委員の就任につきまして、快くお引き受けいただきますことを誠にありがとうございます。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おり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2件として「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」と、「特定生産緑地の指定について」の2案件でございます。

また、報告案件といたしまして、「(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について」の報告でございます。

以上、よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。本日は、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局 ありがとうございました。

本日は、久保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。

本日の議事案件といたしましては、会長の選任、諮問案件2件、議案第1号、議案第2号及び報告案件1件を予定しております。

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務めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

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6年度（2024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、第2号）でございます。

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」、議案第2号「特定生産緑地の指定について」、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、第2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、お席に配布させていただいております資料として、座席表、吹田市都市計画マスタープランの冊子でございます。

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。

井川委員でございます。

○井川委員 井川でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 小泉委員でございます。

○小泉委員 小泉です。よろしくお願い致します。

○事務局 澤木委員でございます。

○澤木委員 澤木です。よろしくお願い致します。

○事務局 横田委員でございます。

○横田委員 横田です。よろしくお願い致します。

○事務局 林委員でございます。

○林委員 林です。よろしくお願いいたします。

○事務局 赤澤委員でございます。

○赤澤委員 赤澤です。よろしくお願いいたします。

○事務局 吉田委員でございます。

○吉田委員 吉田です。よろしくお願いいたします。

○事務局 瀧川委員でございます。

○瀧川委員 瀧川です。よろしくお願いいたします。

○事務局 次に、市議会議員の委員の皆様でございます。

梶川委員でございます。

○梶川委員 梶川です。よろしくお願いいたします。

○事務局 久保委員でございます。本日はオンラインでご出席いただいております。

中西委員でございます。

○中西委員 中西です。よろしくお願いいたします。

○事務局 村口委員でございます。

○村口委員 村口です。よろしくお願いいたします。

○事務局 塩見委員でございます。

○塩見委員 塩見です。よろしくお願いいたします。

○事務局 白石委員でございます。

○白石委員 白石です。よろしくお願いいたします。

○事務局 矢野委員でございます。

○矢野委員 矢野でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 清水委員でございます。

○清水委員 清水です。よろしくお願いいたします。

○事務局 乾委員でございます。

○乾委員 乾でございます。どうぞよろしく申し上げます。

○事務局 次に、関係行政機関の吹田警察署長の川畑委員でございます。

○川畑委員 川畑です。よろしく申し上げます。

○事務局 次に、市民委員の皆様でございます。

藤村委員でございます。

○藤村委員 藤村でございます。微力ではございますがよろしく申し上げます。

○事務局 村上委員でございます。

○村上委員 村上でございます。どうぞよろしくお願いたします。

○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たします。

○事務局 都市計画部長の清水でございます。

○清水部長 清水でございます。どうぞよろしく申し上げます。

○事務局 都市計画部次長室長兼務の大椋でございます。

○大椋次長 大椋でございます。よろしく申し上げます。

○事務局 都市計画部総括参事の清水でございます。

○清水総括参事 清水でございます。どうぞよろしくお願いたします。

○事務局 都市計画室参事の渡辺でございます。

○渡辺参事 渡辺でございます。よろしく申し上げます。

○事務局 計画調整室長の木村でございます。

○木村室長 木村でございます。どうぞよろしく申し上げます。

○事務局 都市計画部総括参事の渡邊でございます。

○渡邊総括参事 渡邊でございます。よろしく申し上げます。

○事務局 計画調整室参事の赤池でございます。

○赤池参事 赤池でございます。よろしく申し上げます。

○事務局 そのほかの出席職員につきましては、お手元の座席表のとおりでございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

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。皆さま、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項の規定に基づきまして、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、立候補若しくはご推薦があればお願いいたします。立候補若しくはご推薦ございませんでしょうか。

○A委員 推薦なんですけど、学校の先生方からお願いして、名誉教授でいらっしゃる大阪大学の澤木先生をいかがかなと思って提案したいのですが。

○事務局 いま、議会選出のA委員から、大阪大学名誉教授の澤木委員に会長にお願いしてはどうかということでご意見をいただきましたが、皆様いかがでございますでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

○事務局 ありがとうございます。

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

○澤木委員 はい。

○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これからの議事進行を澤木会長にお願いしたいと存じます。澤木会長、よろしくお願ひいたします。

○澤木会長 皆さんこんにちは。

ただいま、ご推薦により皆様からご推薦いただきました澤木でございます。よろしくお願ひします。

私、実は2006年から2023年までこの審議会委員をさせていただいておりましたので、吹田市のことも色々存じておりますので、吹田市の都市計画行政の推進のお役に立てるように努力するつもりですので、よろしくお願ひしたいと思ひます。以後、着座にて失礼いたします。

これから議事に入らせていただきますが、吹田市都市計画審議会条例第4条第3項の規定に基づきまして、私（会長）に事故があるとき、又は欠けたときということで、職務代理者を指名するということが手続きとして必要になっております。

私といたしましては、学識経験者の中で建築関係に造詣が深く、委員としての経験も豊富な大阪大学大学院の横田委員に職務代理者をお願ひしたく思ひますが、指名させていただいてよろしいでしょうか。

（「異議なし」との声あり）

○澤木会長 ありがとうございます。

では、横田委員に会長職務代理者をお願ひしたいと思ひます。

○横田委員 はい、こちらこそ、どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局 では、これより、副市長の辰谷から澤木会長へ、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 よろしくお願ひいたします。

（辰谷副市長から澤木会長へ諮問書を手渡す）

○澤木会長 そうしましたら、ただ今副市長を通じて、市長からの諮問書をいただきました。本日の案件に取りかかりたいと思ひます。

本日、ご審議いただきます案件は、先程の事務局からの資料確認にも出ましたように、お手元の議案書のとおり、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」、議案第2号「特定生産緑地の指定について」の2案件と「(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について」の報告案件の1件でございます。皆様の慎重なご審議をよろしくお願いいたしますとともに、議事進行にご協力をお願い申し上げます。

次に、傍聴の方はおられますか。

○事務局 はい、本日の傍聴希望者は、5名おられます。

(傍聴人入室)

○澤木会長 傍聴の方に一言お願い申し上げます。

私、会長の澤木と申します。審議中におきましてはご静粛にお願いいたします。

それでは、これより議事に入ります。

まず、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」事務局の説明を求めますのでよろしくお願いいたします。

○中村主任 都市計画室の中村でございます。よろしくお願いいたします。

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12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、建築行為や宅地造成等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きの流れについてご説明いたします。本市における指定要件としては、3つございます。第一に、「良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地として適していること。」第二に、「規模が300

平方メートル以上であること。」第三に、「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。」でございます。この要件全てを満たす区域について、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おります。

生産緑地地区になりますと、農地として管理・営農することが義務づけられます。そして、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。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ております。

また、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とられています。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なります。生産緑地以外の農地は宅地並み課税となります。また、相続税等については、生産緑地のみ納税猶予制度が適用となります。生産緑地以外の農地は納税猶予制度が適用されません。

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いたします。

生産緑地は、将来に渡って農地を保全することを目的としています。しかし、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、要件がございます。まず、「①主たる従事者が死亡した場合」、次に「②主たる従事者が故障した場合」、最後に、「③都市計画の告示から30年経過した場合」の3つでございます。これらの、いずれかの要件に該当した場合にのみ、買取り申出が可能となります。なお、主たる従事者とは実際に農業に従事している方です。また、故障とはけがや病気などで営農できない場合を指します。本市では、平成4年から生産緑地の指定を行っております。平成4年に指定した生産緑地については、一昨年告示から30年が経過しました。そこで、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。

続きまして、実際の手続きの流れについてご説明いたします。先ほどご説明しましたいずれかの要件に該当した場合、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、買うか買わないかの判断をし、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、通知後に買い取る部署が所有者と協議をして時価を定めることとなります。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、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ます。価格の折り合いが合った場合は、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かった場合は、あっせん不調となります。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ます。したがって、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等を維持することが困難となります。よって、本審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。

それでは、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表しております。また、青い折れ線グラフが地区数を表しております。平成4年から生産緑地の指定を行っており、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。その後、区域の変更や廃止などに伴う都市計画変更を行い、現在184地区、約40.35ヘクタールを指定しております。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。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さいます。

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号をお開き下さい。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182地区、約39.66ヘクタールに変更しようとするものでごさいます。

議案書5ページをご覧ください。変更の理由でごさいます。本市の優れた環境機能および多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資するため、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ったことにより、本案のとおり生産緑地地区を変更しようとするものです。

次に、議案書6ページをご覧ください。今回変更する対象となる7地区の新旧対照表を、お示ししております。上から「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。

次に、議案書7ページをご覧ください。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、位置図左下に示されている図面番号①の「江坂町3-2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。

議案書の8ページをご覧ください。議案書8ページの左側にあるのが「江坂町3-2生産緑地地区」、及び「江坂町3-12生産緑地地区」でごさいます。前方スクリーンにも同地区をお示ししております。なお、スクリーン左側は議案書8ページに掲載

しております位置の分かる図面となります。変更のある生産緑地地区を赤色で、変更のない生産緑地地区をグレーで示しております。右側は航空写真で、該当地区の場所の目安として周辺の公園や小学校等を記載しております。以後のスライドも同様に表示しております。

それでは、「江坂町3-2生産緑地地区」、及び「江坂町3-12生産緑地地区」の変更内容についてご説明いたします。前方のスライドでは、現在「江坂町3-2生産緑地地区」に該当している生産緑地を青色の枠で囲っております。また、現在「江坂町3-12生産緑地地区」に該当している生産緑地をピンク色の枠で囲っております。今回、青色の枠で囲っております「江坂町3-2生産緑地地区」の一部の生産緑地、図面では赤色の縦線部分になります。こちらにおいて、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、当該部分を廃止するものです。

また、この廃止により「江坂町3-2生産緑地地区」の残りの生産緑地、図面では赤色交差の網かけ部分になります。こちらが300平方メートル未満となり、生産緑地地区の面積要件を満たさなくなります。しかし、こちらの面積は100平方メートル以上であり、かつ同一の街区に他の生産緑地地区が存在しております。よって、「吹田市生産緑地地区の都市計画の運用に関する要領」に基づき、ピンク色の枠で囲っております「江坂町3-12生産緑地地区」に編入する区域の変更を行うものです。これにより「江坂町3-2生産緑地地区」は面積約0.07ヘクタール全体を廃止し、「江坂町3-12生産緑地地区」の面積は約0.30ヘクタールから約0.33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」について、ご説明いたします。当該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、赤色の縦線部分を廃止し区域の変更を行うものです。面積は約0.16ヘクタールから約0.12ヘクタールとなります。

議案書の9ページをご覧ください。議案書9ページの中央にございますのが「春日2-5生産緑地地区」です。当該地区は告示から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0.78ヘクタールから約0.61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ページの中央にございますのが「春日3-2生産緑地地区」です。前方スクリーン左側の図では、青枠で囲っているところが当該地区でございます。当該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、赤色の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0.22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ページの中央にございますのが「岸部中3-3生産緑地地区」です。前方スクリーン左側の図では、青枠で囲っているところが当該地区でございます。当該地区は告示から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、赤色の縦線部分を廃止するし区域の変更を行うものです。面積は約0.35ヘクタールから約0.20ヘクタールとなります。

議案書12ページをご覧ください。議案書12ページの中央にございますのが、「青葉丘北-7生産緑地地区」です。当該地区は告示から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、赤色の縦線部分を廃止するものです。面積は約0.20ヘクタールで「青葉丘北-7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7地区の変更によりまして、全体の地区数は変更前の184地区から182地区となります。合計面積は、変更前の約40.35ヘクタールから約0.69ヘクタール減少し、約39.66ヘクタールとなるものです。

続きまして、法定手続きの経過についてご報告いたします。

都市計画法第17条に基づき、広く市民等を対象に令和6年10月4日から10月

18日まで窓口及び市ホームページで縦覧を行い意見を受け付けしました。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。

○澤木会長 どうもありがとうございました。事務局の提案説明が終わりました。

議案第1号につきまして、ご質問及びご意見を受けることといたします。順次、ご発言をお願いいたします。

○B委員 今回、2地区減ったということなんですけど。2022年問題。政府では大きい話だと思うんですね。買取り申し出、どれぐらいあったか。グラフを見る限りは、あまりそういう申し出なかったかなという印象を受けてるんですけど。吹田市さんとしてはどうとらえているのか。2022年問題では、買取り申出が多くあって、宅地に多く変わったのか、その辺について教えていただければ幸いです。

○澤木会長 ただいまのご質問に関しまして、説明をお願いいたします。

○井戸主任 都市計画室主任井戸でございます。令和4年度ですけれども、生産緑地地区の指定から30年を迎えております。その際には、生産緑地の所有者に対して特定生産緑地の指定について、案内や意向調査を行っておりました。平成4年告示の生産緑地に対して、約90%の生産緑地を特定生産緑地に指定しております。以上でございます。

○澤木会長 ありがとうございました。その他ご質問ご意見ございますでしょうか。いかがでしょうか。C委員、どうぞ。

○C委員 よろしく申し上げます。

先ほどの委員のご質問への回答で、令和4年の生産緑地が90%特定生産緑地へ移行されたということで、買取り申出が30年経過して出てくる件数が、今報告のあったようなケースになっているというところなんだろうけど、吹田市の公園なり、各部署が買い取らないというところについてなんですけど、岸部のこの生産緑地なんか

も、緑の少ないところでそういう買取りの申し出が出ている件について、緑地の確保ですとか、避難地の確保ですとかそういう観点から、吹田市としてどのように今後考えていかれるのかを、今回の案件を例にとってお伺いしていきたいと思うんです。

数点ちょっとご質問したいんですが、まずは1点目として、緑地の保全と、それから避難地等の公共空地の確保についての吹田市のお考えを教えてくださいたいと思います。

○澤木会長 どうぞ事務局お願いします。

○清水総括参事 都市計画部総括参事の清水でございます。

ご質問の緑の考え方、緑地の確保の考え方でございますけど、私どもとしましては、吹田市第2次みどりの基本計画に基づいて、それらの緑地の保全であったりとか、先ほどご紹介もありました特定生産緑地への移行であったりとか、そういったところの施策を進めているところでございます。以上でございます。

○澤木会長 C委員どうぞ。

○C委員 令和5年とかそのグラフを拝見していますと、またこれからさらに30年経過する緑地が出てくる可能性があるかと思うんですけど、特定生産緑地への移行は、前年度よりも以前から、移行への案内がされて、移行の意思が表示されていると思うんですけど、先ほど令和4年は90%とお伺いしましたが今後の見込みとしては、特定生産緑地への移行は、どれぐらいの割合で、もうすでに令和5年令和6年というところでの30年経過のタイミングを迎える緑地について、その特定生産緑地への移行の意思が表示されているか、もしくは手続きをされているかあたりを教えてくださいませんか。

○澤木会長 はい。次お願いします。

○井戸主任 都市計画室主任井戸でございます。令和5年、令和6年の生産緑地につきましては、すべて特定生産緑地の指定が終わっております。令和7年度の生産緑地につきましては、この後、特定生産緑地の議案第2号でお話をさせていただきます。

以上でございます。

○澤木会長 はい。C委員どうぞ。

○C委員 今後またこういう案件が出てくることにおいて、先ほどご説明、答弁いただきましたけど、緑地の保全とか買取りをする、買取り対象になるような緑地についての資料とかを、お示しいただくことは可能でしょうか。

○澤木会長 はい。どうぞ。

○清水総括参事 都市計画部総括参事の清水でございます。

私どもの方で、各関係部署、或いは大阪府を初めとする関係機関に対して、毎年度、用地取得計画を照会させていただきまして取りまとめをしているところでございます。その中で、特に緑地ということになりますと、服部緑地の都市計画緑地区域内における生産緑地については大阪府さんの方から用地取得計画の方をいただいておりますので、仮にそういったものが出てくれば、私どもの方から大阪府さんの方へ照会をするという形になってございます。以上でございます。

○澤木会長 よろしいでしょうか。はい。どうぞ。

○C委員 ありがとうございます。今お尋ねしたのは、今後、買い取りの申し出が出た際に吹田市として取得しようという計画についての資料を、この審議会にお示しいただけるのかどうかというご質問させていただいたんですけどいかがでしょうか。

○澤木会長 清水総括参事よろしく申し上げます。

○清水総括参事 都市計画室総括参事の清水でございます。資料の方はお示しさせていただきますのでご用意させていただきます。次回以降でよろしいでしょうか。

○C委員 はい。

○清水総括参事 よろしくお願ひいたします。

○澤木会長 よろしいでしょうか。その他ご質問ご意見ございますでしょうか。D委員、お願いします。

○D委員 ありがとうございます。今年尼崎市でも都市計画審議会の委員に入っているんですけども、これは基本的に減っていく傾向というのがある中ですね、積極的に環境や利活用、教育の意義をとらえ続けたら、追加指定も結構あるんですね。そういった追加し、増やす、攻めの政策ですけども、攻めのことについて何かされているかっていうことを1点教えて欲しいのが一つです。もう1点先ほどのご意見に関連することですけども、それを例えば政策もちょっと私、すいません初めての質疑でわかってないところが多いという前提なんですけども。市民農園。つまりそういった農地の良さをそのまま農地として活用する、市民の方が活用するという出されていることが多いんですけどもそれを例えば教育とか団体利用につなげたりとか、私専門は緑地計画で横浜市では例えば餅つき公園っていうのは非常にやっています、農業の良さでこういったもともと吹田市もニュータウンとか、都会の良さ、農村の良さを合わせて共有できるというようなことが大事だと思うんですけども、そういうことを積極的に他の都市施設に活用しながらということも含めてやることも考えられるわけです。特に都市公園は、ちっちゃな同じような公園がいっぱいあるので、同じような公園とか遊具中心の公園とか、高齢者用の公園とか広場、ただの草っぱらの公園とか、いろんな機能の再配置、特色づけをしようというふうな施策も全体的に進んでいますので、その中の一つとして何かの一次的なものというものが、公共としては農地を活用するようなパターンですけども、考えられるかなと思いながら聞いていました。二つ目は感想じみたことですけど。

○澤木会長 事務局いかがでしょうか。はい。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。生産緑地地区の追加指定につきましては、本市ホームページにおいて生産緑地の指定について案内をしているところでございます。また、農業委員会を通じて農業従事者等の生産緑地地区に関する相談を受けている状況でございます。以上でございます。

○澤木会長 その他、ご質問ご意見ございますでしょうか。E委員どうぞ。

○E委員 先ほど委員おっしゃったような市民農園みたいな形で、皆さんでされているって。ちょうど今回も議案に出ているこの「岸部中3-3の生産緑地地区」。まずは私の家の近所で、線路より向こう側のとこなんですけど、離れたところからでも来て、一緒にされているっていうお姿を垣間見えるところであって、多分その方たちが、これがなくなることは残念に思われるんだろうなというふうにひしひしと感じているんですけれども。やはり農地が減るっていうことを、やっぱりあんまり好ましいことではないかなと思っています。何か防衛策っていうもの。ただやはり、手放しはるには、亡くなるとか故障とかっていうこと以外にも、儲からへんというか、もうやってもやっても赤字やみたいな。なんかしんどいだけやみたいな。やっぱそういったところの本当の事情もあると思うんです。そういったところに対してどのような形でバックアップをかけて、やはりこれを保全する活動に、前に進めていくということもすごく大事だと思います。やっぱり昔は中央市場あったんですよ、吹田市。市場が。でもそれもなくなりましたんで。みたいな形で売る場所もなくなっているっていうところも非常にある。やっぱり、これは吹田市全体的な形で横断的に取り組んでいかなきゃいけない、経済政策としても取り組んでいかなきゃならない部分じゃないかなと思います。そういったところ、広範囲にわたって、今後やっぱりしっかり考えていかなきゃならないんじゃないかと思うんですけれども、そのあたりご見解をお聞かせいただけたらと思います。副市長に伺います。

○澤木会長 辰谷さんよろしいですか。

○辰谷副市長 確かに今ですね農業人口が減っております、それをどうするかって一つは、考え方を持たなあかんのでしょうけれども、これはこれからもしっかり議論していくことですので、今日ここで私がですね、どうこう言う気はございません。ただまちづくりは、例えば開発とかするわけじゃないので、農地の活用、農地をどうするかをね、今日はF委員もいらっしゃいますけども、ぜひいろいろ議論していきたいと思っています。

○澤木会長 F 委員。はい。

○F 委員 農業委員会 F でございます。農地利用に関しましては吹田市農業委員会としては、一つの事業として「ふれ愛農園」という事業やっております。これは市民を家族単位で募集いたしまして、最終的には岸部南の紫金山公園の中です、吹田市が保有してる農地があります。そこで稲刈りをしたり、田植えをしたり、副市長も来ていただいているんですが、それも含めて。あと学童農園ですね。子供たちの5年生対象なんですけど一部6年生もおられますが、今年度36校中20校で、学童農園を実施しております。5年生の方に、田植え稲刈りをしていただいて、なおかつ、お米ですね、提供してですね、ここで採れたお米で、学校給食ではないんですが、家庭実習の中で、お米を炊いたりとかそういう実習の中で、実際自分たちが作ったお米を食べさせていただくという、そういう活動しております。そんな中で、少しでも市民の方々にも、農業に対する理解ができればなと思ってるんですが、なかなか学校の先生方も農業をしていないことが多くって、子供たちだけではないところがありまして、校長先生とか教員の方々が5年6年のところで異動されるということもあってなかなか。ほとんどが初めての先生が作業されております。そんな中で我々農業者としては、どういう形であるのかということで、ちょうど今、今担い手の話も出ております。その中でどうして、次の世代へ引き継いでいくかということも含めて、少しでも地産地消ができるように頑張っております。あと農地の利用については、先ほどD委員の方から農地の利用、市民農園だけじゃなくてほかできないかという話がありました。大昔は市民農園をするには、いわゆる市街化農地。生産緑地ではないところでしかできなかったんですけど、法律が変わりまして、生産緑地それから納税猶予の土地に関しても、都市農地賃借法ということで、貸し出しができるようになりました。そんな関係ではもちろん規定がありまして、生産緑地とか納税猶予の申し出で、いわゆるその農地が荒れないようにするためには、5年とかいう契約の元で更新していくというね。荒れないような形で。我々も学習しながら、計画書をいただいて、査定をしているん

ですけど、その中で、ボチボチと、つい最近もそういう指定をいただいております。次の農業委員会の会議には議案として出てくると思うんですけど。そういう形で進めて参りたいと思っております。農地の保全、それから緑に対しましても、意識が向上することによってごみ問題とかいろいろありまして、農地畑とか田んぼにごみをほかすとかいうこともあります。それを各農園含めてやりますと、意識が変わってくるので、徐々に減ってきているかなと思っております。もちろんこれからどう変わるかわかりませんが、我々頑張る所存でございますので、ぜひ何かありましたら、どうぞお越しいただいて農地も見ただければと思います。よろしくお願ひします。

○澤木会長 ありがとうございます。E委員、よろしいですか。

○E委員 はい。やはり事情というのをもっともっと知っとかないとならないと思うんで。そういったことも、もう、つまびらかにおっしゃっていただいて。しんどい理由はたくさんあるけど、やっぱり精神的な部分も大きいというのは、改めて、確認させていただきましたと思います。その辺りもしっかりと市政に、市政の方で、活かしていただきたい。お願ひしときます。

○澤木会長 その他ご質問、ご意見ございますでしょうか。ご質問ご意見ないようですので、これにて質問意見を打ち切りさせていただきます。ご質問、ご意見いただきましたけども、議案に対する反対意見はなかったと思いますので、皆さんの方にお諮りしたいと思います。

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」原案どおり承認いたすことに異議ございませんでしょうか。

（異議なし。）

○澤木会長 異議なしと認めます。よって、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」、原案どおり可決されました。

続きまして議案第2号「特定生産緑地の指定」について。事務局の説明をお願いいたします。

○中村主任 都市計画室の中村でございます。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、特定生産緑地制度の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、近年の都市農地をとりま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ました。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ております。そして、面積要件や建築規制の緩和等の改正がなされました。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、本市における告示年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684筆あり、概ね9割が平成4年に指定した生産緑地となります。今年度は、平成6年に指定した生産緑地が告示から30年を迎えます。平成

6年指定の生産緑地については、昨年度までにすべて特定生産緑地に指定しております。平成4年の生産緑地地区については約9割の生産緑地を、平成5年及び平成6年の生産緑地地区についてはすべての生産緑地を、特定生産緑地に指定してきた状況です。なお、後程ご説明いたしますが、今回の議案は土地所有者より特定生産緑地の指定申請があった平成7年指定の生産緑地に対するものとなります。平成7年指定の生産緑地は1筆のみとなります。

それでは、特定生産緑地制度の概要についてご説明いたします。今後の説明につきましては、今回の議案の対象となります平成7年12月22日指定の生産緑地の場合を例に挙げてご説明いたします。

まず、生産緑地についてですが、生産緑地の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年を経過した場合の3つとなっております。また、生産緑地については税制の軽減措置がとられております。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となります。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17年12月22日以降となります。税制については、引き続き軽減措置がとられます。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ます。また、税制の軽減措置は無くなります。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き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ます。また、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き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ご説明いたします。まず、生産緑地地区の都市計画決定後は、その告示日から営農義務、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、行為制限等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17年12月22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きが可能となり、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付けをしている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27年12月22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、これまでご説明したとおり、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ます。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しております。

最後に、特定生産緑地の制度周知及び指定手続につい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ます。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はかるために、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、都市計画審議会で諮問をし特定生産緑地の指定を行っております。また、本市では指定申請をされていない方がいる場合には戸別訪問等を実施し、申出基準日を迎える生産緑地所有者全員の指定意向を確認するようにしております。なお、特定生産緑地の指定による効力については、指定の公示日からではなく、申出基準日から発生いたします。

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号をお開き下さい。

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は1筆、面積は公簿で1,097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。なお、本生産緑地は平成7年12月22日に指定した生産緑地となります。

続いて、議案第2号の2ページをご覧ください。令和5年10月3日から令和6年9月30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、スクリーン左側にも示しております、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6年度及び平成7年度に指定した生産緑地に対する特定生産緑地の指定状況についてご説明いたします。冒頭でも少しお話しましたが、平成6年度に指定した生産緑地については、令和4年度、すべて特定生産緑地に指定しております。また、平成7年度に指定した生産緑地については、今回特定生産緑地に指定しようとする1筆のみでございます。本日の審議会の意見聴取を経た上で、今回申請のあった生産緑地については特定生産緑地に指定する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。

ご審議たまわりまして、ご承認いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

○澤木会長 ありがとうございます。事務局の提案説明が終わりました。議案第2号について、ご質問及びご意見を受けることといたします。順次、ご発言をお願いいたします。B委員どうぞ。

○B委員 確認だけなんですけど。こちら都市計画決定事項じゃないということで理解しているんですけど、意見聴取ということで、議案のお題目に北部大阪都市計画というのがついてないという理解でよろしいですか。

○井戸主任 都市計画室主任井戸でございます。おっしゃる通りでございます。以上でございます。

○澤木会長 他の方いかがでしょうか。C委員どうぞ。

○C委員 すいませんちょっと特定生産緑地等で一般的な質問をさせてもらっていいですか。

平成4年度に指定されたものの90%が、先ほどもう特定生産緑地に移行しているという、そういう答弁いただいて、10年ということで特定生産緑地、10年、10年更新して20年すると、当初の生産緑地の指定から、40年経過したり50年経過

したりってしていく中で、もうすでに30年以上経過している緑地があるっていう中で、今後は高齢化によって、その10年の期限が来る前に、営農できなくなる故障や死亡によるっていう、グラフにある一番塊で、生産緑地の指定を受け、特定生産緑地の指定も受けたという農地が今後そういう故障とか死亡による買取りというようなことが、多々出てくる可能性というのが高いのかどうか、今営農されている方たちの平均年齢とかは、大体どんなもんなんでしょう。

○澤木会長 事務局お願いします。

○井戸主任 都市計画室主任井戸でございます。生産緑地の主たる従事者の方の年齢等までは、当室では把握しておりません。以上でございます。

○澤木会長 C委員どうぞ。

○C委員 ちょっと聞き方を変えて、特定生産緑地で10年更新、もうすでに多くの方がされていますけど、今後その故障、死亡による買取り、生産緑地の解除をしていくっていうようなことの可能性は、高いと見込んでおられるのか、いやいや心配ないよと思っておられるかその辺はいかがですか。

○澤木会長 事務局どうぞ。

○井戸主任 都市計画室主任井戸でございます。

生産緑地及び特定生産緑地を、行為制限解除になるための買取り申出をするためには、主たる従事者の方の死亡か故障あるいは30年経過もしくは10年経過というかたちになります。主たる従事者につきましては、主たる従事者を変更することが可能でございますので、現在の従事者の方が影響することは確かですけれども、直接的にそれが廃止に繋がるということではないかというふうにとらえております。以上でございます。

○澤木会長 よろしいでしょうか。では、E委員どうぞ。

○E委員 結局、182地区39.66ヘクタールのうち、約1割が、4ヘクタールぐらいが特定生産緑地にされてない。要は、宅地並み課税は年々増えてくんですけど

ね。支払って、やれるっていうところになるんですが。やっぱりそれをご本人たちのもちろん判断と選択によるものかとは思いますが。その辺りの事情的なものもしっかりと酌み取っておかないと。やっぱりどうしたいのかっていうのを決めるときに、しっかりと協力体制、行政ともできていないと、やっぱり本人たちで、みたいなことになってくるとね、あかんかなと思うんでその辺りのフォローアップはしっかりと欲しいなど。やっぱこのままやったら指くわえてたら4ヘクタール、10%ほどはもう消えてなくなってしまうのかなっていうの、指くわえて見ているだけじゃあかんのちゃうかなと思うんで、その辺りの方策。これ農業委員会とも、もちろん経済政策の担当部署ともしっかりと連携して行って、状況的なものをしっかりとみんなで情報共有しながら、検証を進めてもらいたいなと思ってますんで、その辺りよろしく願いしたいんですが、副市長の見解を求めます。

○澤木会長 渡辺参事どうぞ。

○渡辺参事 まず担当から答弁させていただきます。着座で失礼いたします。

2022年問題を直前とした令和元年度にですね、農業委員会さん、地域経済振興室さんと協力させていただきながら、全農業従事者をお相手に説明会をさせていただいた経過というのがございます。

制度のご説明をさせていただくのとあわせて農業されている方のご事情等も私たちが個別にお聞きしながら、それぞれご相談に乗っている経過がございます。

その経過を踏まえまして、今後もまた更新の際には悩まれる方もいらっしゃると思いますが、併せて、部署またぎで協力しながら対応していきたいと思っております。まず担当から失礼いたします。

○澤木会長 F委員どうぞ。

○F委員 農業委員会でございます。2022年問題の時に、今渡辺さんおっしゃっていましたが、かなり制度の説明をさせていただいております。ほとんど9割の方が移行されているということですので。我々の方で出てくる許可申請の方もですね、

非常にこれまで多かったですけど、特定生産緑地になってから、要するに買取り申請をかけて、地目変更の4条申請なんですけど、5条申請とかケースが非常に減ってきています。半分ぐらいになるんじゃないかなと統計的には思います。数字はどうこうあれですけど。そんな感じで、地権者の方々も意識としては持つておられると思うんですが、何せ地価が高いもんですから、なかなかいわゆる宅地にしてですね、相続するには、やはり難しいということもありまして、先ほど主たる従事者の関係とかもありました。そこら辺のことを踏まえながら、皆それぞれもちろん市としても、いわゆるフォローアップはしないといけないんですけど、農業委員会としてもしないといけないんですけど、個人さんの意向もありまして、なかなか難しい。相談の受け付けをしておりますので、ぜひお知り合いの方がおられましたら、農業委員会の事務局にご相談いただければと思います。個人的にも変わらず、よろしくお願ひしたいと思います。以上です。

○澤木会長 副市長お願いします。

○辰谷副市長 私、F委員とね、いろいろ業務もさせてもらっていることもございますし、農業また地域経済の担当しておりますので、今日ですね、やっぱりこういう生産緑地、これが少し減っていくようなね、問題があると思うんですけども、それぞれのやはり所有者のお考えっていうのはね、やっぱり前提になります。今、F委員もおっしゃいましたけど、吹田は地価が高くてですね、そういうのがございますので、その部分はですね、何とか歯止めをかける方策、これまた審議会の皆さんもですね、いろいろご議論いただけたらと思いますので、引き続きよろしくお願ひいたします。

○澤木会長 ありがとうございます。その他ご質問ご意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。ご質問ご意見ないようですのでこれにて質問、意見を打ち切ります。議案第2号の提案書についての意見はなかったと思います。いろいろご意見いただきましたけれども、全般に出していただきましたから、この議案に対するご意見はなかったと思いますので、原案の通り承認していいか皆さんにお諮りしたいと思います。

議案第2号「特定生産緑地の指定について」原案どおり承認してもよろしいでしょうか。他に、ご質問、ご意見はございませんか。

(意見なし)

○澤木会長 意見なしということですので、原案どおり可決いたします。

○澤木会長 それでは、本日の報告事項について事務局から説明をしていただきます。本日は1件でございます。

報告案件「(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について」事務局から説明をお願いいたします。

○堺主任 計画調整室の堺と申します。よろしくをお願いいたします。

報告案件といたしまして、(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業についてご説明させていただきたいと思いますので、前方のスクリーンをご覧くださいませでしょうか。

本日はご報告する内容といたしましては大きく4点ございます。

北千里駅前の事業予定区域の概要及びこれまでの取組について、市街地再開発事業の目的及び要件について、都市計画に定める事項及び予定スケジュールについて、最後に参考といたしまして、現在のまちづくり計画の概要についてご報告させていただきます。

まず初めに、事業予定区域の概要でございます。所在地としては、吹田市古江台4丁目地内、千里ニュータウン内にあります千里北地区センターの一部となります。区域面積として右図の赤破線で囲っている約3.5ヘクタールとなります。都市計画等の指定状況としていたしましては、商業地域の容積率が400%、建ぺい率80%となっております。また、45メートル第4種高度地区、防火地域に指定されておりました。立地適正化計画の都市機能誘導区域となります。

次に北千里駅前の現況と課題でございます。北千里駅前は千里ニュータウンの北部に位置しております。千里北地区センターと位置づけられております。地区セン

ターは、鉄道駅前に専門的な商店や公的サービス機関が配置されている場所となります。また、西側には図書館、児童館、公民館の複合施設「まちなかりビング北千里」が令和4年度に整備されております。

次に、課題といたしましては、施設の老朽化や商業機能が利用者ニーズと乖離していること、バリアフリー上の問題、中心に駅前ロータリーがあることによる施設間の往来阻害や周辺との連続性が不十分など、施設や歩行者動線など様々な課題がある状況でございます。

こちらは現況の写真となります。建設から50年以上経過している建物も点在しておりまして、施設の老朽化が目立ちます。また、地区内は階段が多く歩行者動線が複雑で回遊性が悪く、西側に整備されたまちなかりビングへのアクセスも悪い状況となっております。こちらは開設当時と現在の写真の比較となります。左側が開設当時、右側が令和5年10月に撮影したものとなっております。見ていただきますと、中心にある駅前ロータリーや当時から残っている建物はございますが、正面の建物が増築されていたり、当初平面駐車場だったところに立体駐車場が整備されていたりと、当時とは大きく変わっている状況がわかります。そのような状況と課題からこれまで北千里駅前のまちづくりについて取り組んでまいりました。

平成28年度に再整備の基本的な方向性を学識経験者、商業者、市民等からご意見いただきまして、「北千里駅周辺活性化ビジョン」としてとりまとめました。当該ビジョンの具体化に向け、まちづくりを進めているところでございます。平成30年度から令和3年度にかけて、市街地再開発事業の実現性の検討を実施してまいりました。令和4年4月には、地権者において北千里駅前地区市街地再開発準備組合が設立され、市街地再開発事業の実施に向けて検討を進めておられるところでございます。令和5年10月からは地域住民の皆様これまでの北千里駅前での取組などを説明するとともに、将来の北千里駅前について考えるため、北千里駅前まちづくり意見交換会を開催しております。

次に再整備手法の検討でございます。まず前提といたしまして、地区センターの位置付けを踏まえ、地域住民の生活とコミュニティの拠点としての再整備が必要となり、また、土地・建物には地権者がおり、合意形成を図りながら事業検討が必要となります。その上で、考えられる事業手法としては、大きく3つ考えられ、法定の市街地再開発事業による地区全体の一体的な建替え、中長期的・段階的に地区内全体を建替え、建替えを行わず既存施設をリニューアル、以上が考えられます。それらの事業手法をビジョンの具現化と事業実現性の観点で比較すると、下の表のとおりとなり、ビジョンで示す将来像と将来にわたる地区センター機能を担保できる一体的な再整備を進めるためには、法定の市街地再開発事業が最適と考えております。

市街地再開発事業の目的としては、周辺地域とのネットワークに寄与する新たな歩行者動線を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用や商業機能の適正化を図り、地域拠点にふさわしい機能の集積及び都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業として一体的な整備に取り組み、将来にわたり地区センターとして求められる機能と役割を担い続けられる地域拠点として再整備するというを目的に、市街地再開発事業として検討を進めているところでございます。市街地再開発事業は都市再開発法に基づき実施される事業でございます。都市再開発法第3条の1号から4号に該当する必要がございます。概要といたしましては、1号は高度利用地区等の区域内にあること。2号につきましては、現在の建物の経過年数などについての要件。3号につきましては、十分な公共施設がないことや土地利用が著しく不健全であること。4号は高度利用を図ることが当該都市の機能更新に貢献すること。以上が市街地再開発事業の要件となります。

次に市街地再開発事業を実施するにあたり、吹田市が都市計画において定める事項の概要についてご説明いたします。一つ目、市街地再開発事業の決定について、定める内容といたしましては、道路や広場などの公共施設の配置や規模に関する事項、建ぺい率や容積率などの建築物の整備に関する事項、敷地面積・整備計画などになりま

す。二つ目、高度利用地区について、定める内容といたしましては、容積率の最高限度や最低限度、建ぺい率の最高限度や建築面積の最低限度などを定めます。三つ目、都市計画道路の変更といたしましては、現在区域の中央にあります駅前ロータリーを再編するために定めるものになります。最後、四つ目は地区計画の変更といたしまして、千里ニュータウン地区地区計画に地区整備計画を追加するものです。定める内容といたしましては、歩行者通路や広場などの地区施設、建築物の用途制限や形態又は色彩その他の意匠の制限に関する事項などを定める予定となっております。

最後に都市計画決定に係る現時点で想定しているスケジュールでございます。先ほどご説明しました、吹田市が都市計画に定める事項につきまして、令和7年度末の都市計画決定を目指し、手続きを進めて行きたいと考えております。今年度から来年度第1四半期にかけまして都市計画図書の作成や管理者協議などを進めまして、令和7年第2四半期に公聴会の開催等を考えております。第3四半期には都市計画の案の縦覧を経て、令和8年2月頃の都市計画審議会において、お諮りしたいと考えているところでございます。

ここからは、参考になりますが、北千里駅前のまちづくり計画の概要についてご説明させていただきます。まず、吹田市が考えるまちづくりの方向性といたしまして、東西南北や隣接街区との歩行者動線を確認することにより、歩きやすく回遊しやすい駅前を目指します。また、施設と一体となった広場を確保し、多様な交流、活動により活性化を目指しています。ゾーニングの考え方としては、現在、地区の中央にある駅前ロータリーを北側に寄せ、駅改札前の地区中心には商業・公益棟を南側には住宅・商業棟を配置する考えでございます。

次に吹田市の取組といたしまして令和5年10月から地域住民の皆様と将来の北千里駅前を考えるため、北千里駅前まちづくり意見交換会を開催しており、北千里駅前のまちづくりに対するご意見やアイデアなどを皆様からいただいております。第1回から第4回までワークショップを重ね、皆様の思いを共有していただく中で、様々

なキーワードをお聞きすることができ、地域の皆様が思う北千里駅前の将来の利用風景イメージをカットパースという絵として取りまとめ、第5回において、確認をいただきました。この意見交換会での意見やアイデア、カットパースなどにつきましては、事業検討主体である、北千里駅前地区市街地再開発準備組合に共有し、事業計画に多く反映いただけるように働きかけてまいりました。

ここからは準備組合が考えるまちづくり計画の概要案となります。吹田市が考えるまちづくりの方向性や意見交換会での意見を参考に、現在検討中の整備イメージとなります。ゾーニングといたしましては、先ほどの吹田市の考えるまちづくりと同様、北側にロータリーを配置し、地区センターのメイン機能となる商業・公益機能（A棟）を駅改札前となる地区中央に配置、住宅・商業棟のB棟を地区南側に配置するゾーニングを考えておられます。また、駅改札前や施設屋上に広場を配置し、賑わいと憩いの場を確保する計画となっております。また、東西南北の歩行者動線の確保や隣接街区との連続性についても考慮して計画しておられるところでございます。建築物の概要と事業のスケジュール案になります。A棟といたしましては、商業・公益・駐車駐輪場を主な用途といたしまして延べ面積45,000平方メートル、高さ約25メートル、階数が地下1階・地上4階の規模となります。次にB棟については、住宅・商業・駐車場を主な用途として、延べ面積64,000平方メートル、高さ約98メートル、地上28階建ての建築物を想定されておられます。事業のスケジュールにつきましては、令和7年度末の都市計画決定を目指しており、令和8年度に組合設立、事業計画の認可、令和9年度に権利変換計画認可などの手続きを経て、令和10年度工事着工を目指されているところでございます。工事期間中も地区センター機能の継続や店舗の営業継続に配慮しながらの再整備となるため、工事期間が令和19年度までと長期間となる想定でございます。以上がまちづくり計画の概要となります。

参考といたしましてご説明いたしましたまちづくり計画の概要案につきましては、第6回まちづくり意見交換会説明資料としてホームページにも掲載しております。よ

ろしければご覧いただければ幸いです。

報告案件の説明につきましては以上となります。

○澤木会長 ありがとうございます。事務局の説明が終わりました。それでは、報告案件について、ご質問及びご意見を受けることといたします。順次、挙手でご発言をお願いいたします。

○E委員 今の9.8メートル2.8階建てとかっておっしゃってたんですけど。ここの4.5メートルの四種高度ですよ。今現在の都市計画決定されてる制度の中で、これ、9.8メートルとか建つんですか。

○澤木会長 事務局どうぞ。

○工藤主幹 計画調整室の主幹の工藤と申します。よろしく申し上げます。千里ニュータウンの建物につきましては、主に都市計画の高度地区と千里ニュータウンまちづくり指針。この二つで、建物の建築物の高さの制限を定めております。高度地区に関しましては、市街地再開発事業は適用除外となっており、また千里ニュータウンまちづくり指針においては、地区センター内の市街地再開発事業のような公共性の高い事業で、広く市民の意見をいただいた事業につきましては、適用除外となっております。以上でございます。

○E委員 そうしましたら、適用除外ってことは、今の現行の都市計画決定されてる内容で言うてはるやつが建つということになるんですね。確認です。

○工藤主幹 委員のおっしゃる通りでございます。

○澤木会長 よろしいでしょうか。その他ございましたらどうぞ。G委員どうぞ。

○G委員 Gです。ちょっと質問なんですけども、まちづくり計画ということで、北千里地区も結構、変わっていくっていうのは、感じからお見受けできます。例えば人々の流れ、流量の関係とか、あとそのバリアフリーの関係とか、あと交通のルールとの関係とか、一応規制も含めてですね、今後変わっていく、詰めはしていくとは思いますが、今ちょっと問題になっているのがですね、そういうところ、人が集まる集

客するエリアでですね、イベントが今後いろいろありますよね。あとまた選挙の街頭演説とかですね、そういういろいろな使われ方をするエリアにあってですね、いかに犯罪とかテロが起こりにくいかっていうふうなことも含めた上でのですね、開発っていうのをぜひ今後ね、考えていただくために、またその警察の方の意見を聞いていただければ、こういうふうな方策するものがあるだろうかとかね、そんなことでひょっとしたら、犯罪が起こりにくいようなソフト面とかハード面でのアドバイスもできると思いますんでですね、開発していくのは大いに結構なんですけどその辺の配慮をぜひしていただければですね、もっといいまちになってくるとと思いますんでね、よろしくをお願いします。以上です。

○澤木会長 ありがとうございます。警察の方からのご要望だと思いますが、何かありますか。事務局どうぞ。

○赤池参事 計画調整室の赤池と申します。よろしくお願いいたします。先ほどお聞きした部分につきましても、今後、管理者協議ということで、警察署の方ともご協議させていただきながら進めさせていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

○澤木会長 A委員どうぞ。

○A委員 今の署長の方からありましたよね。そうなんですけど、あの辺のすごい変わってきてまして、今の箕面船場に30何階建てのマンションもっと増えます。今度千里中央も建て替えのあおりを受けて変わってきます。北千里も。箕面、豊中、吹田にかかわるんですけど、防犯上もそうなんですけど、その辺の連携がね、吹田市が主体でやったり、当然やったらいいと思いますけど、そういったあの辺の北摂3市が絡んでくるんですけど、いわゆる千里中央、中心のあの辺はひっくるめて箕面があって、吹田があって、豊中がありますんで、そういった連携みたいなね。署長がおっしゃったとおり防犯上もそうですけど、まちのイメージみたいな。その辺をちょっと今から直接相談、情報交換しながら、ぜひ進めてもらいたいと思います。以上です。

○澤木会長 事務局、何かございますか。

○渡邊総括参事 総括参事渡邊でございます。千里ニュータウンの地区センターという形になりまして、当然千里ニュータウンには豊中市様の地域も含まれますので、私も本市と豊中市、大阪府等の関係者が集まりました千里ニュータウン再生連絡協議会というものもございますので、そういった場で豊中市さんと情報交換しながら、一体性のあるまちづくり進めていきたいと考えております。以上でございます。

○澤木会長 よろしいでしょうか。そのほかご質問ご意見ございましたらお願いします。B委員どうぞ。

○B委員 法定手続き上で、これ、市決定の都市計画だと思うんですけど。例えば国土交通省なり大阪府さんとの調整ってのはあるんでしょうか。

○澤木会長 事務局いかがでしょうか。

○工藤主幹 計画調整室の工藤と申します。今回お示ししている、都市計画決定というのは市が決定するものであるんですけども、もう一方で大阪府の方で定める再開発方針というのもございまして、そちらと今回お示しさせていただいてる、市の都市計画決定ですね。それも合わせて決定していきたいと考えております。以上でございます。

○澤木会長 他に、ご質問、ご意見あればお願いします。ご質問、ご意見等もないようですので、「（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について」の報告を終了いたします。

これで本日の審議は、すべて終了いたしました。何か、事務局の方から連絡事項がありましたら、お受けすることといたします。お願いいたします。

○事務局 皆様長時間ありがとうございました。事務局から第2回目の開催につきまして、現在のところ、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、来月12月下旬頃にお知らせいたしますので、よろしくお願いいたします。事務局からは以上でございます。

○澤木会長 以上をもちまして、本日の審議会は終了といたします。 委員各位におかれましては、議事進行にご協力いただきまして、ありがとうございました。これにて閉会いたします。

(終了)