

令和7年度（2025年度） 第1回吹田市都市計画審議会会議録

開催日	令和7年（2025年） 11月17日（月曜日）			
開催時間	(開会) 午後2時00分		(閉会) 午後2時32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			
公開	議案第1号		傍聴人： 1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	
	林 優子	吉田 俊之	瀧川 健一郎	
	後藤 恭平	川田 尚	浜川 剛	
	白石 透	有澤 由真	藤村 隆太郎	
市職員	副市長	辰谷 義明	都市計画室	西山係員
	都市計画部部長	清水 康司		
	都市計画部次長	大椋 啓之		
	都市計画室長兼務			
	都市計画室	清水総括参事		
	都市計画室	佐納参事		
	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	加藤主幹		
	都市計画室	服部主査		
欠席者				
委員	赤澤 宏樹	小泉 良幸	寺坂 真樹	

令和 7 年度 第 1 回  
( 2 0 2 5 年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 令和 7 年 1 月 1 7 日 (月) 午後 2 時 0 0 分  
場 所 吹田市役所 中層棟 4 階 全員協議会室

吹田市都市計画室

令和7年度第1回都市計画審議会会議録

令和7年11月17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7年度（2025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。

委員の皆様方には、お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

私は、本審議会の進行を務めさせていただきます都市計画部都市計画室参事の佐納でございます。どうぞよろしくお願ひいたします

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

○辰谷副市長 副市長の辰谷でございます。令和7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、誠にありがとうございました。

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1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（吹田市決定）について」でございます。

よろしくご審議賜りますことをお願い申し上げまして、簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。本日は、どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局 ありがとうございました。

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7年6月6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。

益田委員でございます。

○益田委員 益田でございます。よろしくお願ひいたします。

○事務局 西岡委員でございます。

○西岡委員 西岡です。どうぞよろしくお願ひします。

○事務局 後藤委員でございます。

○後藤委員 後藤でございます。よろしくお願ひします。

○事務局 川田委員でございます。

○川田委員 川田でございます。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 浜川でございます。よろしくお願ひします。

○事務局 竹村委員でございます。

○竹村委員 竹村でございます。よろしくお願ひします。

○事務局 林委員でございます。

○林委員 林でございます。よろしくお願ひします。

○事務局 白石委員でございます。

○白石委員 白石です。よろしくお願ひします。

○事務局 有澤委員でございます。

○有澤委員 有澤でございます。よろしくお願ひいたします。

○事務局 そして、本日は欠席でございますが、3月26日付けで吹田警察署長の川畑委員が辞任され、その後任としまして、同日付けで寺坂委員にご就任をいただいております。

なお、赤澤委員、小泉委員、寺坂委員は、ご欠席とのことでご連絡をいただいております。

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 辰谷でございます。よろしくお願ひいたします。

○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。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局 都市計画部次長都市計画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。どうぞよろしくお願ひいたします。

○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ひいたします。

○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。よろしくお願ひいたします。

○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ります。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

本審議会の委員総数20名のうち、本日は半数以上のご出席をいただきしております、吹田市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき、審議会が成立しておりますことを報告させていただきます。

では、これより副市長の辰谷より澤木会長へ、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)

○事務局 ありがとうございました。どうぞよろしくお願ひいたします。

次に資料についてでございますが、事前にご案内しておりましたとおり、環境負荷低減等のため、本審議会は基本ペーパーレスで実施させていただく予定でございます。

ただ、紙がないとやりづらいというところもあるかもしれません。運営していく中で、委員の皆様からのご意見もお聞きしながら、必要なものについては紙で準備させていただくようなことも検討したいと思っております。本日の会議終了後に、アン

ケートの回答にもご協力をお願いいたします。アンケートについては、本審議会の最後にご案内をさせていただきます。

もし、本日の資料を紙で見たいという方がいらっしゃれば、挙手いただけましたらお届けいたしますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

○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。

資料は事前にデータでお送りしております。紙による資料提供を希望された委員には、紙資料をお送りさせていただきました。

本日の資料は、次第、第1回都市計画審議会議案書、吹田市都市計画審議会条例及び同条例施行規則、吹田市都市計画審議会傍聴に関する取扱い要領、以上の4点でございます。

続きまして、お席に配布させていただいたおります資料としまして、委員名簿、座席表、アンケート用紙、そして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。

○事務局 それでは、澤木会長、議事の進行をよろしくお願ひいたします。

○澤木会長 そうしましたら、副市長を通じてお受けしました、市長からの諮問、本日の案件に取りかかりたいと思います。

本日、ご審議いただきます案件は、次第にありますように、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」の1件でございます。委員の皆様の慎重なご審議をよろしくお願ひいたしますとともに、議事進行にご協力いただきますようよろしくお願ひいたします。

次に、議事に入ります前に本日の傍聴者の確認をいたします。傍聴の方は、おられますでしょうか。

○事務局 傍聴希望者は、1名おられます。吹田市都市計画審議会傍聴に関する取扱い要領により傍聴していただきます。

(傍聴者入室)

○澤木会長 傍聴の方にお願いいたします。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。

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」でございます。事務局の説明をお願いいたします。

○清水主任 都市計画室の清水でございます。よろしくお願ひします。

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11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、公共施設等の敷地の用に供する土地として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、生産緑地の指定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つでございます。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。

生産緑地地区になると、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、緑地機能の発揮と合わせて、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は適用されません。

なお、平成28年に策定された都市農業振興基本計画において、都市農地は「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと位置付けが転換されました。本市におきましても、都市における農地等の適正な保全を図るため、所有者等の意向を尊重しつつ、生産緑地の追加指定にも取組んでいるところです。

続いて、生産緑地の買取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、個人の財産に生産緑地として、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申出制度が定められています。買取申出をするには、要件がございます。スライドに記載されている「主たる従事者」とは、実際に農業等に従事している方です。

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、買取申出が可能となります。なお、「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、令和4年に、告示から30年が経過しました。そこで、買取申出の要件「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。また、用地取得意向につきましては、用地取得を希望する部局等に対して、必要となる規模及び位置について意向調査をし、都市計画室にて取りまとめております。市が買い取る場合は、買い取る旨並びに時価で買い取る旨を通知後、買い取る旨を通知した者と所有者とが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、又は、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分布をお示ししています。小さく見づらいですが、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182地区、約39.66ヘクタールを指定しております。面積はピーク時より、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1号をご覧ください。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「青葉丘北の1生産緑地地区」から、4ページの「芳野町の2生産緑地地区」までの、全181地区、約39.58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。

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ページをご覧下さい。今回変更する対象となる4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、市内での概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①の「江坂町3-12生産緑地地区」から、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。議案書の8ページの中央にございますのが「江

坂町 3-12 生産緑地地区」でございます。前方スクリーンにも同地区をお示しております。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議案書では黒色縦線、スクリーンでは赤色縦線で、変更のない生産緑地地区を議案書では黒色、スクリーンでは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、周辺の緑地や公共施設など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 3-12 生産緑地地区」の変更内容について、ご説明いたします。当該地区は、告示から 30 年経過したことにより買取申出がなされ、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 0.33 ヘクタールから約 0.30 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 ページの中央にあるのが「春日 1-2 生産緑地地区」でございます。議案書では黒色の水玉模様で、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 1-2 生産緑地地区」に、追加する区域変更を行うものでございます。こちらは「春日 1-2 生産緑地地区」の現地の状況になります。前方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。現地は果樹が栽培されている状況でございます。面積は、約 0.14 ヘクタールから約 0.17 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 ページの中央にあるのが「山田東 1-1 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「山田東 1-1 生産緑地地区」に、追加する区域変更を行うものでございます。こちらは「山田東 1-1 生産緑地地区」の現地の状況になります。現地は農地として利用されている状況でございます。面積は、増加分が微量のため約 0.49 ヘクタールのままとなります。

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「垂水町 3-5

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0.08ヘクタールで、「垂水町3-5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4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181地区となります。合計面積は、変更前の約39.66ヘクタールから約0.08ヘクタール減少し、約39.58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7年10月3日から10月17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。ただいま事務局の方からの提案説明が終わりました。

議案第1号につきまして、ご質問ご意見をお受けすることといたします。委員の皆様、ご質問ご意見おありの方は、順次ご発言をお願いいたします。A委員どうぞ。

○A委員 地区の話じゃないんですけど、生緑の面積の推移のグラフを出していただけますか。

2022年問題ではないと思うんですけど、途中で赤いグラフが、ぐっと傾きが下がっているところが平成何年かであると思うんですけど、横ばいにしてそこからです。この原因というのを説明していただいたらありがたいんですけど。ちょっと踊り場のところも気になったんですけど、グラフの説明をしていただいたらありがたいです。

○澤木会長 ただ今の質問に関して事務局いかがでしょうか。

○井戸主査 都市計画室主査の井戸でございます。生産緑地につきましては、説明でもありましたとおり、農家さんの高齢化によって減少している傾向でございます。委

員おっしゃられたタイミングというのが、都市農業振興基本法策定に係るタイミングであろうかと思われます。そのタイミングで平成28年にその計画が策定されているんですけど、農地が宅地化されるものから保全されるものへと切り替えの直前になりますので、おそらくそのタイミングではないかと思っております。

○ A 委員 その後の横ばいのところはたまたまという理解でいいんですかね。途中で角度がこうなってまた落ちていくんですけど。若干ですが、たまたまということでいいんですかね。

○ 井戸主査 都市計画室主査の井戸でございます。基本的には平成4年の段階で、新規の指定の段階で、宅地化するか営農を続けるかの選択をされておりますので、制度が始まった直後については、基本的に横ばいになる傾向になるかなとは思います。

○ 澤木会長 その他、ご質問おありの方おられましたらお願ひいたします。B委員、どうぞ。

○ B 委員 先ほどの説明ですね、議案書11ページの計画図の④番のところですが。垂水町3-5。ここは死亡されて生産緑地地区になったということですが、吹田の場合広大な農地ではなくて、死亡というのが出た場合、ほとんどの方がそうなるのかなと推測するんですけど、その辺状況はどんなものですか。

○ 清水主任 都市計画室の清水でございます。死亡に伴って買取申し出を出される生産緑地もあるんですけど、中には引き続き農地として営農されている地区もございます。

○ B 委員 なるべく引き継いでもらいたいんですけど、各々事情があるということですね。わかりました。

○ 澤木会長 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させていただきます。それでは特に反対意見はないということでしたので、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」は原案どおり可決されました。傍聴人の方は大変恐れ入りますが、ここで退席をお願いいたします。円滑な議事の進行にご協力いただきありがとうございました。

(傍聴者退室)

○澤木会長 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。

○事務局 事務局の方から連絡事項が2点ございます。

1点目は、次回の開催についてでございます。

開催につきましては、来年1月30日（金）に予定しておりますので、ご予定の方よろしくお願ひいたします。また、正式な開催通知につきましては、12月末を目途にお送りさせていただきます。

2点目ですけれども、冒頭でご案内いたしましたとおり、審議会をペーパーレスで行うことについてのアンケートのご回答のお願いでございます。机上に配布しておりますアンケート用紙に、お気づきの点やご意見等をご記入されましたら、後ほど事務局で回収いたしますので、机上に置いたままにしていただきますようお願いいたします。事務局からは、以上でございます。

○澤木会長 以上を持ちまして、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)