

平成27年度 第2回
(2015年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 平成27年11月20日(金) 午前10時00分
場 所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議

平成27年度第2回吹田市都市計画審議会会議録

平成27年11月20日

○吉田会長 定刻ともなりましたので、皆様、お集まりいただきましてご苦労さまです。吉田でございます。そうしましたら始めてさせていただこうかと思ひます。よろしく。

○杉本参事 それでは定刻になりましたので、ただいまから平成27年度2015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。

まず、開会に当たりまして副市長の池田よりご挨拶を申し上げます。

○池田副市長 皆様、おはようございます。

本年、8月7日付で副市長に就任いたしました池田でございます。この都市計画審議会、今回、初めて出席させていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

本年度、第2回目の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、公私何かとご多忙のところ審議会にご出席いただきましてありがとうございます。また平素から、本市、都市計画行政にご尽力、ご協力ご支援賜りまして重ねて御礼を申し上げます。ありがとうございます。

本日は、また後ほど担当のほうからご説明をさせていただきますが、ご審議賜りますのは3件、「北部大阪都市計画生産緑地の変更」、それから「北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更」、及び「北部大阪都市計画地区計画（吹田東部拠点地区）の変更」の3件でございます。

委員の皆様におかれましては十分にご審議賜りますようお願いを申し上げまして、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、どうぞよろしくお願ひいたします。

○杉本参事 ありがとうございます。次に、前回の審議会にご都合で欠席されておりました学識経験者の委員をご紹介します。

岡委員でございます。

○岡委員 関西大学の岡と申します。よろしくお願いいたします。

○杉本参事 柏原委員でございます。

○柏原委員 柏原でございます。よろしくお願いいたします。

○杉本参事 続きまして、本日の議案に関連いたしまして、出席させていただいております市の職員の紹介をさせていただきます。

まずは、特命統括監の米丸でございます。

○米丸特命統括監 米丸でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○杉本参事 健康医療担当理事の石田でございます。

○石田理事 石田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○杉本参事 都市整備部担当理事で、吹田操車場跡地まちづくり室長事務取扱の乾でございます。

○乾理事 乾でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○杉本参事 千里再生担当理事の山本でございます。

○山本理事 山本でございます。よろしくお願いいたします。

○杉本参事 高齢福祉室参事で保健センター兼務の岸本でございます。

○岸本参事 岸本でございます。よろしくお願いいたします。

○杉本参事 吹田操車場跡地まちづくり室参事の清水でございます。

○清水参事 清水でございます。よろしくお願いいたします。

○杉本参事 同じく主幹の清水でございます。

○清水主幹 清水と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○杉本参事 同じく主査の玉木でございます。

○玉木主査 玉木です。よろしくお願いいたします。

○杉本参事 それでは、これより副市長の池田より吉田会長へ諮問書をお渡しさせていただきます。よろしくお願いいたします。

(池田副市長から会長へ諮問書を手渡す)

○杉本参事 それでは、本日の資料のご確認をさせていただきます。

本日の審議会の議案書につきましては先にお配りをさせていただいております。席に配布させていただいております資料としまして、本日の次第、座席表、委員名簿、そして都市計画審議会条例及び施行規則、傍聴に関する取扱い要領、これはクリップでとめております。

次に本日の議案に関します資料としまして、A3版片面カラー刷り1枚ものの参考資料として「佐竹台5丁目・6丁目の住環境保全のための取り組み概要」と「吹田東部拠点地区地区計画変更の概要」、それと北大阪健康医療都市地区地区計画の「ゾーニング参考図」、それからA4版両面モノクロ刷りの「吹田操車場跡地まちづくり実行計画」の冊子、同じくA4版両面モノクロ刷りの「北大阪健康医療都市（健都）～吹田操車場跡地のまちづくり～」の冊子、同じくA4版両面モノクロ刷りの「吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画（エコまち計画）」の冊子、それからA4版片面モノクロ刷り2ページの「吹田市「健康・医療まちづくり」基本方針」、以上でございます。

お手元がない資料がありましたらお持ちいたします。

よろしいでしょうか。

それでは吉田会長、議事の進行のほう、よろしく願いいたします。

○吉田会長 はい。本当に皆様方、ご多忙のところ、お集まりいただきましてありがとうございます。まず御礼を申し上げます。

で、本日の欠席委員のほうは、澤木さん、ほか。

○杉本参事 小屋委員です。

○吉田会長 というところが確認されております。2名ということですね。

○杉本参事 はい。

○吉田会長 その限りにおきまして、定足数を満たしておりますということで、審議

会条例の5条2項の規定に従いまして成立を確認させていただきたく思います。

副市長からご案内ございましたように、本日ご審議いただきます案件は3件ということで、3、4、5という数字が打たれております。慎重な審議をお願いいたします。

本日は、傍聴のお申し出はございますでしょうか。

○藤原主幹 はい。2名おられます。

○吉田会長 そうしましたらお入りいただきましょう。

(傍聴人、入場)

○吉田会長 審議会長の吉田でございます。傍聴人のお二方、審議中にご静粛をお願いいたします。

では、審議を始めさせていただこうと思います。

順番どおりということで、議案第3号北部大阪都市計画生産緑地の変更につきまして、事務局のご説明をお願いしたいと思います。どうぞ。

○天野主査 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○天野主査 都市整備室の天野でございます。どうぞよろしく申し上げます。失礼ですが座って説明をさせていただきます。

議案第3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。

議案説明に先立ちまして生産緑地の概要説明をさせていただきます。

スクリーンにてご説明をいたしますので、前方のスクリーンをごらんください。

生産緑地地区は農地等を前提としており、土地所有者の意向を受け、宅地化する農地と保全する農地に区分されたもののうち、保全する農地につきまして都市計画法に基づく生産緑地地区の指定を行っているものでございます。

市内の生産緑地の現状でございますが、千里ニュータウンや万博記念公園を除く

市域に広く分布しております。特に春日、千里山及び佐井寺に集中しております。

面積は平成4年ごろの約63ヘクタールの指定をピークに、その後、区域の追加や廃止などに伴い都市計画変更を行っております。現在、約53ヘクタールの指定となっております。総じて減少傾向となっております。

減少の理由といたしましては、当初指定から20年以上が経過し、農業従事者の高齢化による死亡や農業従事に支障を来す病気、けがに伴う買い取り申し出の増加が挙げられます。

買い取り申し出につきましては、生産緑地法第10条に基づくもので、農業従事者の死亡や病気やけがを理由といたしまして、市長に対して生産緑地地区の買い取り申し出ができることとされております。買い取り申し出が提出され市が受理した場合、次のような手続を進めます。

市長は買い取るか、買い取らないかを決め、申請者である所有者に通知しなければなりません。

市長が買い取る場合は、法律の目的に沿って行政が適正な管理を行います。

一方で市長が買い取らない場合は、さらに農業従事を希望する方が取得できるようあっせんを行うこととなります。あっせんが不調の場合は、生産緑地法第14条に基づき制限の解除となります。生産緑地地区の廃止となります。

以上が生産緑地の概要でございます。

それでは議案書に戻りまして、議案第3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。

なお、お手元の議案書ですが、ページ番号を各ページの下の隅につけておりますので、このページ番号でご説明いたします。

議案書1ページをごらんください。

「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でご審議いただくものでございます。

3ページをごらんください。

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。

3ページから7ページにわたり一覧表をお示ししております、今回の変更を含めた全ての地区について記載をしております。全体には議案書7ページの表の一番下にお示ししておりますとおり、地区数が196地区、面積の合計が約49.81ヘクタールとなるものでございます。

次に8ページをお願いいたします。

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、また、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及び公共施設等の用に供した区域について、生産緑地の機能を維持することが困難となったため、本案のとおり生産緑地地区を変更しようとするもの」でございます。

次に9ページをごらんください。新旧対照表をお示ししております。

ここには、表の左の列から順に、変更箇所の「地区名称」、「位置」、「変更前・変更後の面積」、変更の種類といたしまして、「追加・区域変更・廃止の別」、「変更理由」、「図面番号」をお示ししております。

なお、一番右の「図面番号」①から⑨につきましては、議案書11ページから19ページのそれぞれの地区の新旧対照図の番号に対応しております。

今回変更するのは、新旧対照表の表中、一番左の列に示します名称「千里山竹園1-5生産緑地地区」から下に「山田西4-1生産緑地地区」に至る13地区でございます。

次に、10ページをごらんください。

ここでは位置図といたしまして、今回の変更箇所の市域内におけるおおむねの位置をお示ししております。なお、図に示しております数字は、議案書11ページから19ページのそれぞれの地区の新旧対照図の番号に対応しております。

それでは、それぞれの地区を変更理由別にご説明いたします。前方のスクリーンでご説明させていただきますので、スクリーンをごらんください。

初めに保全する農地として、生産緑地地区を追加する地区でございます。

1地区ございまして、「岸部中3-2生産緑地地区」でございます。点々でお示ししております区域を追加するものでございます。

こちらが現地の写真でございまして、畑として営農されております。

このことから地区の面積は、変更前の約0.05ヘクタールから変更後約0.17ヘクタールに増加するものでございます。

次に、公共施設の設置により区域を廃止する地区でございます。

1地区ございまして、「岸部中2-1生産緑地地区」でございます。このたび特別養護老人ホームが設置されたために、スクリーン上の赤色の縦線でお示ししております全区域を廃止するものでございます。

次に、主たる農業従事者の死亡や故障を事由といたしまして、生産緑地法第10条に基づき買い取り申し出がなされ、行為制限が解除されたことにより区域を一部または全部、廃止する生産緑地地区でございます。11地区ございますので、順番にご説明させていただきます。

「千里山竹園1-1生産緑地地区」及び「千里山竹園1-5生産緑地地区」につきましては、前方のスクリーンにお示ししておりますように、2つに生産緑茶地区はもともと1つの「千里山竹園1-1生産緑地地区」でございました。

このたび、赤色の縦線でお示ししております区域について、区域が廃止され、区域が分割されたため、もともとの「千里山竹園1-1生産緑地地区」の区域を変更し、また分割された残りについては、新たな名称「千里山竹園1-5生産緑地地区」として地区の名称を追加するものでございます。

このことから、「千里山竹園1-1生産緑地地区」の面積は、変更前約4.7ヘクタールから変更後約3.53ヘクタールに減少となり、「千里山竹園1-5生産緑地

地区」の面積は、約0.14ヘクタールとなるものでございます。

続きまして、「岸部中4-2生産緑地地区」につきましては、スクリーン上の赤色の縦線でお示ししております区域につきましては、一部を廃止し、区域変更を行うものでございます。

このことから、地区の面積は、変更前の約0.28ヘクタールから変更後約0.07ヘクタールに減少となるものでございます。

続きまして、「千里山竹園2-1生産緑地地区」につきましては、スクリーン上の赤色の縦線でお示ししております区域につきましては、一部を廃止し区域変更を行うものでございます。

このことから、地区の面積は、変更前の約0.98ヘクタールから変更後約0.74ヘクタールに減少となるものでございます。

続きまして、「山田東4-6生産緑地地区」につきましては、スクリーン上の赤色の縦線でお示しております区域につきましては、区域変更を行うものでございます。

このことから地区の面積は、変更前の約0.21ヘクタールから変更後約0.08ヘクタールに減少となるものでございます。

続きまして、「尺谷-2生産緑地地区」につきましては、スクリーン上の赤色の縦線でお示ししています全ての区域を廃止するものでございます。

続きまして、「千里山月が丘-3生産緑地地区」につきましては、スクリーン上の赤色の縦線でお示ししております全ての区域を廃止するものでございます。

続きまして、「千里山月が丘-4生産緑地地区」につきましては、スクリーン上の赤色の縦線でお示ししております全ての区域を廃止するものでございます。

続きまして、「千里山西6-2生産緑地地区」につきましては、スクリーン上の赤色の縦線でお示ししております全ての区域を廃止するものでございます。

続きまして、「山田西3-1生産緑地地区」につきましては、スクリーン上の赤色の縦線でお示ししております全ての区域を廃止するものでございます。

続きまして、「山田西4-1生産緑地地区」につきましては、スクリーン上の赤色の縦線でお示ししております全ての区域を廃止するものでございます。

以上、これら13地区の変更によりまして、議案書7ページの一番下の最終行にもお示ししておりますとおり、全体の地区数は、変更前の202地区から196地区となり、合計面積は、変更前の約52.77ヘクタールから約49.81ヘクタールとなり、約2.96ヘクタールの減少となるものでございます。

最後に法定手続の経過についてご報告させていただきます。

縦覧等につきましては、都市計画法第17条に基づき、平成27年10月21日から11月4日まで縦覧を行い、意見を受け付けたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上が、議案第3号「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）」についてのご説明でございます。

○吉田会長 はい。ざっとご説明をいただいたわけですが、何を問われているのか、もう一つピンときておられない方もおられようかとも思いますので、ちょっと私のほうから補足させてください。

お手元の資料で今回、この3号という形での諮問をいただいているこの案件は、3ページの冒頭一番上に出ておりますように、生産緑地の地区枠組みがあると。それを変更することは、いかがということ問われているわけです。

一覧表になっていて、どこをどう変えた案なのかというのが、まずわからないぞというのがございますので、ちょっとご説明を。私、事前にひっかかってお尋ねしてありますので皆様方にご披露します。

例えば9ページ、この一覧表、新旧対照表をごらんください。

結局、今回の変更の個別地区変更のリストがこの9ページです。で、上から下までざっと数えますと、13地区の追加区域変更廃止等々の変更、これがリストアップ化されていると、で、この13地区というのが、例年より多いのではないかというこ

とです。

トータル、9ページ一番下、最後のご説明のところでは取りまとめられておりましたように、この枠組みのところ、生産緑地合計202あったところを結局196に減少と、面積としてはその横9ページ一番下ですが、52.77ヘクタールから49.81まで、ついに50ヘクタールを切る形で今回、変更申請といいますか、これが市長名で、ご了承いただけまいかというふうに都市計画審議会に諮問されているということになります。

その理由という形で書かれているのが8ページでして、ずっと見ていきますと3行目に、「また」の前に、「ため」というのがあって、下から2行目にも「ため」って出てきますので、今回の変更の理由として目的は2つあると。

上のほうの「ため」は農地保全に資するためということですが、これは具体的には9ページの一番上と2番目ぐらいがちょっとかかわる、形式的ですが、つまり増加なんですね。生産緑地の追加と区域変更追加というような形で、いわば追加というようなことになる限りにおいては農地保全のためというようなものもあると。

で、「また」って書かれて、8ページですが、生産緑地機能を維持することが困難となって縮小あるいは廃止ということをお認めるためというようなことも、重ねて理由として掲げられているわけですし、それが9ページの具体的なリストでいうと、3番目以下、区域変更で数字を見たら減少だということがおわかりいただける。

さらに真ん中以下は、ずっとこう廃止なんですね。

ということで、これは今回、7区が廃止ということでご提案がなされていると。

で、冒頭、フローチャートというかフローが出ておりましたように、生産緑地法の枠組みで言えば、それぞれ生産緑地で農業を農地として活用していただいて、一定の保護をも税制その他させていただいたものを、従事者の死亡というようなことを主たる原因とするような形でこういう申請がなされて、それを市長としてはお認めせざるを得ない。つまり本来は買い取るというふうな形で一定の維持等を約すべきと

ころ、当然、先立つものとはというようなこともございます中、こういう形でその申請を受けざるを得ない、いかがかと市長から私どもは尋ねられている。

そのリストが3ページ以下のところで読み取れない、アンダーラインを付していただければいいのではないかとちょっと思ったんですが、これは制度枠組み上、こう変更するという形のリストという限りで備考欄にもそういう、ここを修正するというような形で書き込む慣行ではないということで、わかりにくいわけです。

が、例えば5ページのリストをずっと追っていくというか、5ページでいうと下から3分の1ぐらい、ちょっと2行欄がありますよね。豊中岸部線、5ページです。備考欄の豊中岸部線って書いてある3つ上に、竹園1-5、0.14ヘクタールになるというのと、それからちょっと上へ上がっていくと、この竹園1-5と1-1というのも実は今回の修正リストの9ページで言えば1番目と4番目です。9ページの一番上と4番目、え、何、これが一つの地図で一つの地域でということか？なんですが、そのことは9ページの右隅の図面番号でともに①、4番目も①と打たれていますでしょう。これが11ページに収められて、11ページにこの2つが打ち込まれているわけです。

こういうことで新たな変更を、斜線部分というふうなことで1つの地図に書いている限りで、9ページでは右隅、①の地図、図面だということで1番目と4番目が出ている。

ただし、5ページリストでは、そのことを記述するような形でアンダーライン等を打つ等のことを慣行的にはできない形で、変更リストとして、こう変更するというものを掲げさせていただかざるを得ないとのことでした。

で、9ページがメインで、この新旧対照というような形での変更を、今、3号議案としてはご了承いただきたく、私の立場でご提案を申し上げる形になっているということでお受けとめいただければと思います。

はい、ご質問、ご意見、お出しいただきたく存じます。

9 ページの中でちょっと特記すべきところを説明もされていましたが、上から7番目の廃止、岸部中、ここの廃止につきましては、死亡というのとやや違うような公共施設、特養設置ということでの廃止ということのようです。

いかがでしょう。

○A委員 よろしいですか、質問。

○吉田会長 どうぞ。

○A委員 質問です。11ページの計画図①なんですけれども、2カ所の生産緑地が解除されていると思います。これは一体とした山が一つの生産緑地というか自然の塊があったものだと思うのですけれども、その1カ所ずつ、2カ所解除されて真ん中に残ったところの農地は、農地というか営農環境はどうなるのかというのもちょっと心配ですし、それから真ん中のこれはどっちと言ったらいいのかな。1-1になるのかな、違う。生産緑地を解除したほうですね。解除したほうは番号がないので、真ん中のしま状のものは、一般の市街地となるんだと思うのですけれども、例えば、ここに何か建つとすれば、これは施設道のように見えているのですけれども、そういうことに対する今後の吹田市としてのケアというか、監視というか、そういうものはどういうふうにするのかというのを教えていただきたいのですけれど。

○吉田会長 お答えしにくいかもしれませんが、しかるべき方はどなたになるんでしょう。ご答弁いただけるとしたら。突然、副市長に振られてもということでしょうか。いかがでしょう、お願いします。

○武田室長 はい。

○吉田会長 お願いします。

○武田室長 都市整備室室長の武田でございます。今、委員からご質問がありました、確かにこの区域はもともと1団の農地でございました。地形といたしましては、上のほうでジゲ池、ちょっと点が抜けておりますがジゲ池という池がかなり高いところにあって、段々の農地で田んぼであったり、一部畑がなされたりとかしているところ

で、たまたま今回の所有者のお持ちの区域がこのような形ということで解除される、今回こういう手続にのってきたということでございますけれども、もともとこの1段の土地として公共施設もしくはこの指定するに当たって、その土地が公共施設のリザーブ用地となるように道なども一定あるものとして、この指定をしておりまして、基本的にこの今、特におっしゃいました真ん中のところにつきましては、その左上といたしますか、後谷新池と書いていますこれはアチラダニと読みますけれども、こちらとの間に一定の道はまだ細いながらもあります。ただ、生産緑地、最初にご説明いたしましたように残す農地と、市街化をしていく農地ということでいいますと、今回これが外れていきますと市街化がなされている方向になると、その段階では、当然、必要なインフラでありますとか、道路とか、そういったものは設置された上で開発されていくものと思われまます。

市といたしましては、そのこのところで必要な下水道やそういうインフラも含めまして、適切な指導をしていかなければならないというふうに考えております。

○吉田会長 いかがでしょう、先生。

○A委員 それでしたら、この2つの解除されたものの中に残った農地というのは、どういうふうにするんでしょう。これは段々畑状、段々畑状じゃない、棚田状態になっているところでしたっけね。どうでしたっけね。ちょっと竹林の、どうなっていましたっけ。

○吉田会長 地形、今のわかりやすいような図面じゃなくて写真とかありますか。

○A委員 竹林ですね、ここね。

○A委員 竹林と農園があったんじゃないかしら。

○吉田会長 どうぞ。

○A委員 段々畑が横ですね。

○天野主査 現地の状況でございますけれども、なだらかな丘陵といたしますか、丘状にはなっている地形でございます。で、今回、廃止されました間につきましては、航

空写真のほうでも見えてますとおり、畑などもされております。で、その上側、山のほうに行きますと竹林などがあるような状況になっております。

○吉田会長 結局、今のところは分断というか分割されることになって、その限りにおいて従来必ずしも指定を受けてなかったところを追加という形で、名称変更されるということですよ。具体的には農地としての利用をさらに、さらにというか難しいところではないかというご質問であるわけですが、生産緑地に改めて指定されたというか、地区名称として生産緑地になった限りにおいては、先ほどご答弁がありましたようにしかるべく農地として使いやすいように困難な状況がちょっと見てとれる、そこら辺の特別の配慮というか、ご指導を願う。生産緑地としてここは追加されましたと、名称をそういうものをちゃんとつけました。したがってということで、ご対応いただけるし、当局として対応していただけるということでよろしいですね。

○武田室長 はい。

○吉田会長 ということで、先生のご懸念があったということで市当局のほうは受けとめて対応の方よろしくお願いいたしたいと思います。

それ以外いかがでしょう。急に言われてずらっと追っていくということは、それぞれの議員の土地カン、その他、余りないところについてあれこれ言いにくいと、わからないということはあるかと思いますが、どうぞ。

○B委員 よろしいでしょうか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○B委員 ②の変更理由で追加の分ですけれども、これは都市計画決定権者の判断により追記の追加ということですが、これは要するに確認なのですから、手続としては所有者が申し出られて、それを行政として一定の判断をされてここに挙げているという、要するに理由にあるこの環境機能及び多目的保留地機能を有する農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資するという、この判断は一定されているという理解でよろしいのでしょうか。そのあたりでちょっと補足的な説明があれば、

お願いしたいのですけれど。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○天野主査 都市整備室天野でございます。追加につきましては、所有者の方の希望に沿いまして、農業をされてる農家の方の希望に沿いまして吹田市のほうが基盤整備がされていないですとか、商業利用、高度利用をされるような土地柄でないというようなどころも勘案いたしまして追加を行っているところでございます。

以上でございます。

○吉田会長 はい。追加の場合も、廃止の場合も、当然のことながら、生産緑地法に基づく条件を当然にチェックをされて、で、こういう形で追加してしかるべしと、要件充足というご判断のもとというふうにご理解いただければと思います。

はい、ほかに。

○C委員 はい、会長。

○吉田会長 どうぞ。

○C委員 済みません。Cでございます。ちょっと根本的などころでお伺いしたいのですが、この買い取り申し出があつて、それが買い取りをしないとなつて営農者もないということになったら、もう生産緑地地区というのが全部なくなっていってしまうということになると思うのです。

そこでお伺いしたいのが、過去、市長が買い取りを判断した事例というのがどれぐらいあるのかということ、あと、今後、この生産緑地地区というのをどれぐらい残すつもりなのかと、このままいったら営農者がどんどん数が減っていきますのでゼロに限りなく近づいていくと思うのですが、一定、歯どめをかけるおつもりがあるのかということ、あと営農者のほうが買い取りたいとなつた場合の補助制度みたいなものがあるのかということ、その3点をお伺いしたいと思います。

○吉田会長 いかがでしょう。はい、どうぞ。

○天野主査 都市整備室の天野でございます。買い取り申し出制度の中で買い取った

という事例は、吹田市の中では近年ございません。ただし、その枠外でありましたら、都市計画道路の整備で生産緑地を事前に買い取ったというようなところはございます。

補助制度についてですけれども、今、現在のところ、そういう制度はございません。

○吉田会長 もう一つあったのですが、市としてのこういう減少への歯どめのようなことは考えておられないのか、否か、どうぞ。

○武田室長 都市整備室室長の武田でございます。今、おっしゃいました農地が、先ほどグラフでもお示ししましたが、ピークが60ヘクタールを超えていて、現在、今回で50ヘクタールに若干割り込むというふうな2割ぐらい減ってきたというような状況でございます。今までの経緯も、微減といいますか、減少傾向にあるのは間違いないのですけれども、今回ここにお示ししていますお亡くなりになったり、病気になったりとかという、この手続に来るまでにほぼ200地区、そこに実際、地区の中にはたくさんの農業の従事者がいらっしゃいますので、毎日といえはちょっとおおげさかもしれませんが1週間に何度も、ご相談を。いろいろ、このごろ指定してから二十数年たっておりますので、かなりご高齢の方になってきている。確かにそういった意味では続けていくのは難しいというようなご相談を我々の部署であったり、農業委員会の部署であったり、農業振興のほうの部署で、それぞれの部署で連携しながら聞いているところです。

当然、ご高齢の方が、例えば、やりにくくなって、その息子さんが引き継いで、また、その従事者変更というような形で続けられている例もたくさんある中で、結果的に今回の手続といったものが今回、お示ししているとおりでございますけれども、このままであれば全部なくなってしまうのではないかというご懸念に関しましては、吹田市の農地全体の、今、70ヘクタールぐらいの、ほぼ8割近くが生産緑地に指定されておる状況の中、基本的には農地を続けていかれるというお思いの方から農業振興、そういった連携も含めまして、まだまだこれは続いていくものだと思っています。

ただし、どうしてもご高齢でしかも継がれる方がいらっしゃらないとか農業できない、近隣の農地の方もできないという、この手続になる前に本来はそういった話を事前にされているので、本当に手続の中であっせんというようなことは逆に手続になってしまっていますけれども、実際は、そういった動きが実際の動きでございまして、たちまちとかいうようなふうには、今のところ農業施策も含めて無いように聞いております。

ですので、まだまだ、こういった農地は続けていくし、吹田市としてはそういった環境を保全するためにもこういう制度は続けていきたいというふうに考えております。

○C委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○C委員 ですから何ヘクタールは残しましょうという、そういう具体的な数字は持っていないですけども、できるだけ残していきたいということによろしいですか。

○吉田会長 どうぞ。

○武田室長 都市整備室室長の武田でございます。そのとおりでございます。

○吉田会長 了承されるのですか。

○C委員 何かしら施策はとらないといけないと思いますけど、今、その施策を、私も、それじゃ、こうしてくださいと言えませんので、どうぞ、はい。

○吉田会長 どうぞ。

○A委員 生産緑地だから緑地ですので、ある意味そういう意味で緑地ですし、コンパクトな生活環境の中でいろんな体験をさせながら子供を育てる話であるとか、人々の暮らしの中でも農に携わることの豊かさであるとか、いろいろ吹田市の魅力として打ち出さなければいけないところがあって、その中でも、この千里山竹園とか、春日の農園農地というのはとても重要なものだとは私は思っています。で、大きな緑を北のほうに抱えていた吹田市なのですが、それが1960年以降、大きくなくなっている

わけですから、この南のほうでちょうど、そのはざまのところでそれを担保する、で、そうしながら市民の生活を豊かにするという、やっぱり考える必要があると思いますので、買い取らなくても例えばせつかく農地として土ができて上がっている場所ですので、借りるとか、それからそうやって市民の活動の場にするとか、新しいことをちょっと考える時期ではないかと思います。

もう住宅は要らないですし、本当の意味では、新しい住宅ではなくて既に市街化されているところ、全部、市街化区域ですけれども、既に家の建っているところに家を建てていくというのがやるべきことだと思いますので、ちょっと方向転換をされてもいいかなというふうに思います。意見です。

○吉田会長 はい、どうぞ、副市長。

○池田副市長 副市長の池田です。A委員のおっしゃるご指摘は、まさにおっしゃるとおりだと思います。吹田市は全城市街化区域になっておるもので比較的、緑の豊かな環境に守られているという市街地になっていますから、その環境を維持していく、できれば発展させていく必要があると思っております、それはもちろん都市計画手法も有力な手法ですが、それを含めさまざまな緑施策を講じているところです。吹田市では全域で緑被率30%というのが目標になっていて、都市計画手法以外の手法、樹木を保全するいろんな税制上の優遇措置とかいろいろ手法がありますから、そういった手法を組み合わせるとしての必要な場所については確保していきたいと思っております。

ただ、その実際に、一つ一つの箇所につきましては、例えば都市計画事業なら都市計画公園をするにしてもさまざまな基準、また事業計画というものもありますし、そのほか市民の方に所有権を持っていただきたいながら樹木を保全していく、そういった手法につきましても、地主の方のご理解、ご同意というものがなくなってまいります。

今回、ご審議をお願いしております生産緑地につきましては、市の全体の緑施策

の中で考えましても、生産緑地というところからは外す箇所、それか一部、追加するべき箇所という整理をした上でご審議をお願いしているところでございまして、市全体の緑施策につきましては、今回のご審議をお願いしている案件も含めて、全体として考えてまいりたいと思いますのでよろしくお願ひいたします。

○吉田会長 　という副市長のご答弁をいただけたということは、可としたく私としては思います。いかがでしょうか。

冒頭申し上げたようにこういう形での変更をお認めいただきたいという形での諮問をいただいて、私どもとしては、ううんと、こう、うなりながらですが、複数の委員から、やはり市の緑地保全というか農地保全枠組みですが、緑地保全、それが環境保全ということに照らせば残念な変更で、これを受け入れざるを得ないのかもしれないけれどもという声が複数上げられて、副市長がそれに対する受けとめをさせていただくと答弁されたということでよろしいでしょうか。

私自身、実は冒頭、何と50ヘクタールを切るというふうに論争を誘発的な実は議事進行しておりまして、それに即したご発言もいただいたということで、私としては可としたく思うのです。いかがでしょう、各委員。

○D委員 　ほかにも質問があるんですけどいいですか。

○吉田会長 　はい、ほかに、重ねて。どうぞ。

○D委員 　いずれにしてもこれは追加地域が0.14ヘクタール、区域変更でマイナスの1.63ヘクタール、廃止でマイナスの1.47ヘクタール、で、マイナスの2.96ヘクタールという、大きくこう計算したらそうなるのですが、ただ、それだけじゃなくてちょっと気になるのが、例えば都市計画道路、沿線上の土地の周辺でないのかなと思われるところもあって、で、また、都市計画道路の、というか黒線、これは変更になった、廃止になった、だからみたいな形で、言うたら都市計画道路ができるときにはどうせ売るねんからずっと農地にしてたけれども、もうそれがなくなったら、じゃ、もうやめようかみたいな形になっているのかな、そういうところがあるんじゃ

ないかなってちょっと心配があるんですけど、この都市計画道路との関係で言うたら、どこが該当するというか、しないというか。

○吉田会長 どうぞ、あります。

○天野主査 都市整備室の天野でございます。今回の変更に関しましては、都市計画道路が関係しているような地区はございません。以上でございます。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 いいですか。

○吉田会長 はい。

○D委員 ただ、既に都市計画道路をするということを前提で市が手に入れていた土地に、近接しているところがあるのかないのかの確認をしたいのです。

○吉田会長 それはいかがですか。はい、どうぞ。

○天野主査 都市整備室の天野でございます。近接しているところということも今回に関しましては、ない、と認識しております。

○D委員 先ほど先生からの質問で、都市計画道路云々とかって武田室長の答弁の中であったかなと思うのですが。

○吉田会長 過去の事例として、市が道路との関係で生産緑地を買い上げたという例はあるけれどもというご説明だったかと思えます。はい、どうぞ。

○武田室長 そのとおりでございます。以前に、例えば十三高槻線のところで大阪府さんの施行による部分を買取られたりとか、市のほうで豊中岸部線じゃなくて、当時の名称では千里丘豊津線でそういった事例がございましたということでございます。そういう過去の事例でございます。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 じゃ、今回には含まれていないということでは、一見、安堵したんですけど

れども、やはり都市計画道路の計画路線変更ないし廃止をしたところが前回もございましたので、その関係をもってして、また、生産緑地の面積が減る可能性も今後なきにしもあらずだと思いますので、そのあたりについてどういう形で、また、それも保全していくかということを考えなければならないと。

○吉田会長 そうですね。そういう問題はあるということの認識は。

○D委員 先ほど市として、今後の方針を考える中において、それもしっかりと視野に入れておいていただきたいと思います。

○吉田会長 はい、ありがとうございました。

○E委員 よろしいですか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○E委員 これ、ほとんど地権者側からの申し出でしょう。

○吉田会長 そうなんですよね、うん、そうです。

○E委員 これ10件もあるわけですよね。

○吉田会長 そうですね。

○E委員 単なる後継者がいないから放棄するというような形じゃなくて、やはり僕は大きな相続税とか、そういうものが大きな問題になってくると思うのですよね。私も考えていますと、そうすると、じゃ、相続するためにどっかで金をつくらなければならないと、普通はこういう農地を手放すのが一番手っ取り早いわけですよね。で、これは変な形の業者に売るほうが、建築業者とかそういう方が買ってくれるような土地であれば割に高い値段で売れるでしょう。多分、そういう形で売れない土地が多いんだと思うんですよね。そうすると買い取りの申し出を行政側にやっていくということ、だけど、これ、そうだけどんどん受け皿をきちっとしていかないと、申し出はしてくるわ、市は買い取れないとかというようなことになってきたら思わぬ方向へ行く可能性はありますよね。この土地の後の使い方がね。

だから、吹田市としてはできるだけ緑化農地をふやそうという方向で、僕は、総

合計画の中に入れていましたけど、そのときは言うていましたから、地域の農業をもう少し活性化しようやって言ってる中でどんどん減っていくという、これはやっぱり税法的に、予算的にやっぱりどっかで考えていかないと。この比率を下げてもいいということになればそれはそれでいいんでしょうけども、どんどんそういう方向へ行くんじゃないかなと。

だから基本的にもう少し、この放棄されていく農地をどうしていくかということはやっぱり予算の裏づけがなかったら申し出があっても、いや、それは受けられませんということになってきたらどんどん減っちゃうような気がするんですけどね。

○吉田会長 そうですね。

○E委員 だから税法はまたかわりますからね。まだ、地権者、もっと高くなるわけです。税金、高くなるわけですから。ちょっとした土地を持っていたら、ものすごくやっぱり税金をとられる時代になってくるでしょうし。だから、それ、今後もっとふえる可能性はありますね。

○吉田会長 重ねてそういうご懸念、文字どおり抜本的な緑地保全策ということ、場合によっては予算化みたいなことを、長期計画的にでも進めてもいただかないとこういう言葉を使ったらよくないでしょうが、ずるずると減少の一途ということになりかねませんのでという、そういう要望、そういうご懸念が重ねて表明されたというふう

に市当局はお受けとめいただければと思います。

○D委員 会長、加えてよろしいですか。

○吉田会長 はい、どうぞ、まだ。

○D委員 今、Eさんがおっしゃっていたように、ご本人のご希望のその発端的なものが、やはり都市計画等の変更、近所に大きな道路が通るだろうからずっと持っておいたとか、そういうものとかがもしあった場合とかというのも含めて、先ほどお聞きしてたんですけども、ただ、やはり都市計画をこちらが変更した、それが事由によるものであれば当然買い取るということを今後は考えておいておかなければならない

だろうなと思いますし、先ほど委員さんがおっしゃっていた市民活動にというような形の、借りるというような形も考えていかなければならないだろう、これは全般的にそれも視野に入れて考えていってもらわないと。ただ、本当に市の、市ないし府と都市計画等の変更等に基づくものであれば、当然責任が発生するというところでちょっと確認をしたかったんですけど、今後もそれを考えといてもらいたいと思います。

○吉田会長 はい、ありがとうございました。はい、どうぞ。

○池田副市長 重ねてのご説明で恐縮ですけれども、私が言うまでもなく委員各自、既に十分ご認識いただいていることかとは思いますが、生産緑地は、市街化区域内の農地に対して健全にという表現をしていいのかわかりませんが、営農継続していただくための制度でございます。ですから生産緑地を維持していこうということについては、まず、一義的には吹田市の中の農業施策、現在、生産緑地の中で営農されている方が継続して農業を営んでいただける、そういう環境を整えるということが第一義だと思っております、そういう意味で吹田市全体で取り組むべき課題であると思います。

ただ、制度としては将来的な公共用地のリザーブ用地として取得もできるということになっておりますから、多くの委員の方からご提案いただいているように買い取るような、買い取りの申し出があれば買い取れるような制度も検討すべきではないかというご指摘については、十分、それを踏まえて今後検討はしていきたいと思っております。

○吉田会長 はい、ありがとうございます。

○D委員 はい。だからリザーブ用地ということであれば、もちろん、今、計画路線の中でも、まだ、土地の買収等が終わってないところの肝心の用地としてリザーブしていくとか、そういったことも含めて考えてください。

○吉田会長 はい、そういうことでよろしいでしょうか。

○D委員 はい。

○吉田会長 ご答弁をいただいたということで、審議会としてはこの3号議案をご了承いただけたということによろしいでしょうか。

(一同賛同の声)

○吉田会長 ありがとうございます。では、続きまして4号議案のほうを、ご説明をお願いいたします。

○檀野主査 それでは、議案第4号「北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更（吹田市決定）」についてご説明をさせていただきます。

議案書のほうは21ページから33ページになります。

なお、お手元に配布させていただいていますA3カラー印刷の「佐竹台5丁目・6丁目の住環境保全のための取り組み概要」は、本議案の参考資料となります。

それでは議案説明に先立ちまして、地区計画制度についての説明を行いたいと思います。

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らんください。

まず、地区計画とはということですが、当該地区にふさわしい土地利用を実現するため、地区住民等の合意形成を図りつつ、詳細な土地利用規制を行う制度でございます。いわば地区レベルの都市計画とも言えます。

次に地区計画制度の構成ですが、「目標」、「方針」、「地区整備計画」の3段階で構成されております。

まず、どのような目標に向かつての地区のまちづくりを進めるかを定め、次に目標を実現するための方針を定め、これらをもとに具体的なルールである整備計画を定めるという流れになります。

なお、方針につきましては、「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」の大きく3つがございます。

また、具体的な制限・ルールでございます「地区整備計画」には、公園・広場・通路などの「地区施設」と呼ばれるものと、用途、建蔽率、容積率など「建物に関する

る事項」などがございます。

続きまして制度の特徴であります、大きく4つ挙げております。

1つ目は住民や土地の権利者が主体的に関与するものであること、2つ目は、街区単位や共通した特徴を持つ地域ごとに決めることができるということ、3つ目は町の状況に合わせたオーダーメイドのルールを決めることができるということ、4つ目は新築や増築時等にルールを守って建築することによって、ゆっくりとまちの目標、将来像に近づいていくことなどがこの制度の特徴でございます。

以上が地区計画制度の概要であります。それでは議案説明に移りたいと思います。

お手元の議案書21ページをごらんください。

「北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更（吹田市決定）」について、貴審議会に諮問するものでございます。

議案書に沿ってご説明しますので、お手元の議案書の23ページをごらんください。なお、スクリーンの左上にお示ししております数字につきましては、議案書の該当ページをあらわしておりますのでよろしく申し上げます。

こちらにお示ししていますのは、具体的な「千里ニュータウン地区地区計画」の法定の計画書と呼ばれるものでございます。

表の上部から「名称」、「位置」、「面積」がございまして、先ほどご説明いたしました地区計画の「目標」がございまして。

「目標」の概要をご紹介しますと、吹田市域に8つの住区から構成される千里ニュータウンでは、現在、さまざまな課題を抱えながら更新期を迎えております。

平成19年に大阪府、吹田市、豊中市、公的賃貸住宅事業者等により策定されました「千里ニュータウン再生指針」の中で掲げられた、まちづくりに協働する多様な主体の共通目標を踏まえて、本地区計画では、「開発当時の理念を次代に継承、発展させながら、文化的な環境の中で子供から高齢者まで多様な世代が交流し、ふれ合い支えあって暮らせる活気のあるコミュニティを育み、すべての人が安心して安全に住

み続けられる市街地の形成」を目標に掲げております。

次に、お手元の議案書のほうは24ページ、25ページをごらんください。

先ほどのまちの「目標（将来像）を実現するための方針」、こちらにつきましては、土地利用、地区施設、建築物等の3つの方針が掲げられております。

土地利用の方針では、千里ニュータウンの各地域特性に合わせ、7つの地区に分けて方針が定められており、今回の議案第4号では、「1 戸建・低層住宅地区」の方針が該当いたします。

なお、議案書の23ページから25ページにわたって説明させていただきました本地区の地区計画の「目標」と「方針」につきましては、平成21年6月に本都市計画審議会にてご審議いただき、都市計画決定がされておりました、今回、これらについての変更はございません。

次に、お手元の議案書の26ページ、27ページをごらんください。

こちらは、先ほどの千里ニュータウン地区全体の「目標」と方針に基づきまして、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、協議の整った地区から順次、追加しております。今回は、議案書27ページの表、一番下の段に、戸建・低層住宅地区としまして佐竹台5丁目及び6丁目（1）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。

前方のスクリーンのほうをごらんください。

千里ニュータウンはまちびらきから今年で50年余りが経過し、少子・高齢化の進展などさまざまな課題とともに、老朽化した住宅の建替えが本格化する時期を迎えております。

戸建・低層住宅地区として、質の高い豊かな緑に包まれた良好な住環境を保全し、

表情の豊かなゆとりあるまちなみの形成を図る方針のもと、佐竹台5丁目及び6丁目（1）におい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が、前方のスクリーンで青色の枠の区域が、千里ニュータウン地区地区計画の位置をお示ししております。

続きまして、こちらが計画図でございます。

前方のスクリーンでは、オレンジでお示ししているところが今回追加する地区でございます。

次に、追加しようとする佐竹台5丁目及び6丁目（1）の地区整備計画に関する概要についてご説明いたします。

名称は、「戸建・低層住宅地区（佐竹台5丁目及び6丁目（1）」）、位置は、佐竹台5丁目の一部及び6丁目の一部、地区の面積は、約4.6ヘクタールでございます。

続きまして、当地区における「まちづくりに関する取り組みの経過」についてご説明いたします。

前方のスクリーンのほうをごらんください。

こちらの地区は、昭和37年に当該地区の入居が始まりまして、翌年、38年には自治会も発足しました。自治会の名称は、千里ニュータウン内の第一期分譲地ということもありまして、「一期会」と呼ばれております。

その後、近年になりまして、ニュータウン内の他の地域と同様に、相続や転出などによる財産処分によりまして、敷地分割を初めとする環境の変化に関する問題に直面するようになりました。

そのような中、地域では住民間で当該地区のまちなみを残したいとの思いで、平成17年に建築協定の認可を申請され、締結されております。

その後、建築協定運営委員会の委員を中心に、地域でまちなみの保全に努められてきたところですが、建築協定の更新時期を前に、「運営に対する負担や継続性への

検討」と「協定内容の総点検」をするため、平成24年には、自治会に「住環境保全委員会」が設置されまして、組織的なまちづくりに関する検討が始められました。

このころから地域から市のほうにも協力要請もありまして、地域とともに取り組むこととなりまして、調査や勉強会、課題整理、ルール化検討、住民間の合意形成などを経まして、平成27年に地区整備計画（案）の作成に至りました。

その後、自治会総会にてこの内容も承認されまして、市のほうに素案を提出されております。

続きまして、こちらは地域での協議の様子です。向かって左側の写真が、まちづくり委員会発足直後の会議の様子で、右側が自治会総会時の様子でございます。

また、こちらにありますように、地域住民とは、地域内のさまざまな課題、例えば、北東下がりの地形による日照問題に関するものや、建物用途と車両通行の問題のほか、住まい方やマナーに関することまで幅広く議論してまいりました。

続きまして、現地の写真を幾つかご紹介したいと思います。

まず、こちらのほうが航空写真になりまして、スクリーンで赤色の線で囲まれているところが、今回、地区整備計画を定めようとする佐竹台5丁目及び6丁目（1）の範囲でございます。現状、閑静な戸建て住宅が立ち並ぶ地域となっております。

また、対象地の西側には、大阪府営住宅、南側には市立佐竹台幼稚園、また、北側には府道豊中・摂津線を挟みまして市立高野台中学校がそれぞれ立地しております。

続きまして、地域内の様子を撮った写真を数枚ご紹介いたします。

まずは、地域の中ほどから西側に向かったの写真でございます。

続きまして、地域の西側から北東に向かったの写真でございます。

続きまして、地区の北西から南東に向かったの写真でございます。

ごらんいただきましたように、緑とゆとりのある閑静な戸建て住宅街でありまして、地区内は高低差のある北東下がりの斜面地であることや、クルドサックと呼ばれる袋路状の道路と、歩行者専用道の組み合わせによる歩車分離がなされたまちなみで

あることなども、当該地区の特徴でございます。

それでは、引き続きまして、地区整備計画の具体的な内容についてご説明させていただきます。

お手元の議案書のほうは28ページ、29ページになりますが、説明につきましてはスクリーンを中心に説明いたしますので、前方のスクリーンをごらんください。

建築物等に関する事項として、「建築物等の用途の制限」でございます。これは、今回の佐竹台5丁目及び6丁目（1）での取り組みで、住民それぞれがみずからの住まい方をイメージしながら時間をかけて検討してきたものでございます。

地域内での議論としましては、2世帯住宅のあり方と戸建て住宅地における医療、福祉のあり方などの点が大きなポイントであったと思います。

結果としましては、住宅、2戸以下の長屋と、あと学習塾やアトリエ等との兼用住宅、診療所など以外の建築物は、建築してはならないとしております。

なお、診療所につきましては、スクリーンでは黄色でお示ししております「沿道区域」内でしか建築できないことや、住宅との兼用でなければならないことや、診療所自体の床面積は160平米以下とすることなどを条件としております。

次に「建築物等の高さの最高限度」ですが、地域の地形的特徴を勘案し、最高の高さを10メートル、また、軒の高さを7メートルとしております。

その他、建築物等の「形態又は色彩その他の意匠の制限」及び「かき又は柵の構造の制限」についても、それぞれ制限しております。

続きまして、法定手続の経過についてもご報告いたします。

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」に基づきまして、利害関係者に対し、平成27年9月10日から9月24日まで縦覧を行い、10月1日まで意見書を受け付けたところ、意見書の提出はございませんでした。なお、縦覧者数は3名でございました。

次に、都市計画法第17条に基づきまして、広く市民等に平成27年10月21

日から11月4日まで縦覧を行いまして、意見を受け付けたところ、意見書の提出はございませんでした。

なお、縦覧者数は1名でございました。

以上が、議案第4号「北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更（吹田市決定）」についてのご説明でございます。

以上でございます。

○吉田会長 はい、ありがとうございました。

これにつきましても、ちょっと私のほうから補足をさせてください。

23ページから資料、こう出てきているわけですが、今回、市長から私ども審議会に諮問をいただいておりますのは、冒頭23ページ、上に出ているように、こういう形に千里ニュータウン地区の地区計画を変更したいが、いかがと、そういうお尋ねなわけです。ご説明がありましたように地区計画というのは、基本的には住民側の発意といいますか、その意思を前提とする規制枠組みだということでお受けとめいただいて、この千里ニュータウンは50年以上たつわけですが、その当初から、この別途枠組みを持っている。で、23ページに出ておりますように、こういったこの地区計画については目標が、23ページ下のほうですが、750ヘクタール弱のところ、こういう目標のもとということで、①から⑥が真ん中に出ておりますが、こんな目標でまちづくりを進めると。で、そのためにということで、24、25に3つの方針、1つは、まずもって土地利用についての方針、続けて、地区施設整備の方針、もう一つは建築物整備の方針と3つの方針があると。

最初の24ページのほうの土地利用方針というのは、土地のあり方を7種、1から7打ち出されている、こういう形で特性を7区分してといいますか、7種を設定して、それぞれに応じた縛りをかけようというふうにしていると、で、26、7のところ、で、打ち出されている地区整備の土地利用枠組みでいうと、横欄に1から7の7種類の土地利用のあり方、こういう枠組みがあって、それぞれ住民が自分たちのとこ

ろは、こういう土地利用地域だというふうにしてほしいというようなことでずっと決められてきていたところ、27ページの一番下ですね、今回、佐竹台5丁目と6丁目の82戸でしたか、のところで住民意思表示として、戸建・低層住宅地区という指定をここにかけるといふことの要請が出て、この変更をお認めいただきたいという諮問だとお受けとめください。で、戸建・低層住宅地区ということ言えば、一番の地域としては5番目になるということですか。○を数えると5番目ですね。で、28ページ、個別、具体的にこの5丁目と6丁目、それを冒頭の23ページの一番上、これまたアンダーラインを打っていないわけですが、佐竹台5丁目と6丁目がここにやはり入ってくるということになる、そういう変更ということになるわけですが、具体的に28ページを見ますと、説明がありましたように4.6ヘクタールに当たるこの5丁目、6丁目の82戸の地域においては、戸建・低層ということ縛り、規制がかかるその限りで高さ制限10メートル等々が出てくると。あと、備考欄に一定の緩和枠組みというのも出てきていて、その中に沿道区域、29ページ、ざっとアンダーラインも打っていませんが、一定の沿道区域と沿道区域以外というふうな実はちょっと区分があるというようなことのようにです。

30ページで改めて、この1960年代以降の50年の枠組みの中でいろいろ建替え問題というのが生じている。

今回、この5丁目、6丁目のところを先ほどから説明しているような、戸建・低層住宅地区という形の計画、つまりは規制枠組みにしていくという変更を市長が是としてここに諮問しておられる。

場所として33のところ、真っ黒に打ち出されているけれども、スクリーン上は黄色だったからまだいいんだけど、白黒にすると真っ黒で何だこれはってなるんですが、先ほどちょっと申し上げた沿道区域と沿道区域以外ということで、診療所その他を建てる等との、そういうことでは沿道区域はどこかということちゃんと明記する必要があるというようなことで、沿道区域とそれ以外というふうな新たな佐竹台5丁

目、6丁目の枠組み、これを諮っていただいていると、私としては皆様方にこういう市長の提案を是とする方向でご了承いただけないかというご提案を申し上げているという形になります。

いかがでしょう、ご質問、ご意見、お出しただければ。

基本的に、住民たちのご意向を前提にということで動いてきていて、最終的な法定手続、縦覧、その他の手続も踏まれて、要件充足といいますか、手続完了ということでもあるという限りでは、ご了承いただきたくご提案申し上げるということになります。

どうぞ。ちょっとこちらお先でした。D委員、どうぞ。

○D委員 いや、いいですよ。Iさん先で。

○吉田会長 Dさん、どうぞ。

○D委員 まず、建築協定の更新時期を控えてということやってんけど。

○吉田会長 それはどこの文言と。

○D委員 こちらの、平成23年度、更新時期を控えということで、これは建築協定って10年やったよね。で、建協、いつ発足したの、これ。

○吉田会長 いかがですか。どうぞ。

○檀野主査 都市整備室の檀野でございます。建築協定のほうは平成17年1月28日に発足されております。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 建築協定の時点と今回の範囲と、変更というか違いがあるのですか。建協の範囲イコールが地区計画になっているのですか。

○檀野主査 よろしいですか。

○吉田会長 どうぞ。

○檀野主査 都市整備室の檀野でございます。建築協定の範囲と地区計画の範囲は多

少違いまして、違う部分がこのL字の角になっている部分の宅地、この部分が建築協定には含まれるんですが、地区計画のほうには含んでいないと。これはなぜ含まなかったかという、この方は、この土地自体は自治会単位としては別の自治会になりまして、今回の取り組みにおきましては自治会で一定まとまりをとりたいということです。この建築協定には入れられているけれども地区計画には入らなかった方にもご相談方々しながら、エリア設定としては自治会単位でまとめようというふうにされたということでもあります。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 そうしたら、これ例えば合意確認書についても、配布提出は82軒で、回収結果は合意83軒、その他9軒とあるのですけど。

○吉田会長 それは、一番下か。

○D委員 これは結局は73軒は合意なさったけど、9軒は合意なさらなかったということなのかな。

○吉田会長 どうぞ。

○檀野主査 都市整備室の檀野でございます。合意は73軒なのですが、残り9軒は合意していないわけですが、全てが反対ということではなくて、明確にもともと反対だということをおっしゃられたのはお一方、1軒でした。あとは空き家とか、白紙でご回答された方もいらっしゃいまして、最終的にその方々にも、住民の合意確認した後もアプローチをかけながら、最終的には市のほうで都市計画法第16条の縦覧もかけながら意思を確認して、異論はなかったというふうに捉えております。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 そしたら建築協定からちょっとエリアは狭まったけれども、結局、もともとは自治会が別のところやったから、一つの自治会としてはまとまったと、一期会全

体が入ったということで認識しておきます。もう返事はいいです。

○吉田会長 はい。

○D委員 それと、あと地区整備計画案の概要のその他の備考のところ、既存不適格となる建物の救済措置、小規模増築等許容とかということで、括弧書きでもあるのですが、これはちょっと内容的に具体的にはどういう事例が上がってくるんですか。

○吉田会長 いかがですか。

○檀野主査 都市整備室の檀野でございます。一つは、不適格に関する緩和に関しては、2つメニューとしてご用意しております。まず、1つは用途が不適格の場合と、もう一つは高さに関する不適格がある場合、事後的に増築等をされる場合、一切できないということになると困りますので、一定の緩和を定めてるということでございます。

例えば高さ制限に関しましては、前のスクリーンにお示ししておりますような、最高高さ10メートルと軒の高さ7メートルを決めておりますが、仮に10メートルをもともと超えていた建物があったときに、増築しようと思ったら、これがネックになって増築できないということになり、まずいケースが想定されるんじゃないかと。そういう想定がされるケースの一つがこういった平家のガレージを建てたり、あとは棟は一緒ですが横に低い部分を増築したいとか、こういったときは緩和を図ってもいいのではないかとということで、こういうものを高さに関してはターゲットにして緩和の一つとしております。

○吉田会長 そういう一定の柔軟性を認める、そういう規制案ですとお受けとめただければ。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 ということは、既存不適格に、10メートル超えているとか、軒の高さが7メートル超えてるとかいうところが、実は既にありますと。

○吉田会長 そういう方がおられると。

○D委員 そうしたことなのですよ。

○吉田会長 うん、と、思われますね。

○D委員 だから、そのときに増築できるできないということを、これだったら増築できますよということを示したということの話なんですか。

○吉田会長 ですね。

○檀野主査 そうです。

○吉田会長 よろしいですか。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい。

○D委員 それと、あと、用途制限の中で共同住宅、宗教施設、福祉施設などは建築不可であるのですが、福祉施設、要はグループホームなんかも、じゃ、これに類してくるということですよ。どうなのでしょう。

○吉田会長 どうぞ。

○檀野主査 そうです。グループホームとかはできないということになります。

○D委員 まあ言うたらシェアハウスのものも、だめということなのかな。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○檀野主査 都市整備室の檀野でございます。シェアハウス、新たに出てきた用途の考え方ありますので、それが戸建て住宅とか、長屋の扱いにならないと判断されればやっぱりそれも建築は不可ということになると思います。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 シェアハウスとかだったら、もう既存の建物の中がシェアハウスになりますし、既存の建物がグループホームにもなり得るんですよ。そういう場合は、どういう形になるのですかね。

○吉田会長 どうぞ。

○檀野主査 都市整備室の檀野でございます。既存の建物を利用しての使い勝手にはなるのですが、手続といたしますか、考え方としては建物の用途の変更ということになるということかと思えます。もともと戸建て住宅の用途として建てられた建物を、用途を変更してシェアハウス、例えばそれが寄宿舎扱いになる可能性もありますので、そういった形で用途が変わるとい、変化が起こると、建物自体は、見た感じは変わらないかもしれないのですけれども、建物の使い勝手としての用途が変更されるというケースが該当してくるかと思えますので、その場合に、今回決めようとしているルールに該当しない用途の判断になってしまうと、それができないという可能性はございます。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 だから、建物の中なんてわからないですから。外から見たって。今、異世代ホームシェア的なものも、実際、広まりつつあるんですけど、高齢者の方がお1人で、ないし高齢夫婦だけになってきて、しかも子供も独立したから部屋も余っている、そうしたら言うたら下宿じゃないけど、学生さんと一緒に住むとか、そういうものなんかもあるんですけど、それもはたから見たらわからないじゃないですか。ただ、それが後で、そうなってるやないかって言われたら、また、問題となってきますけど、じゃ、どうするのというのをどこまで考えているのかなと。グループホームにしたってそうですよ。

○吉田会長 ここで打たれてるのは、だから今後の建築のありよう問題で、可、不可枠組みですから、既存のものの用途変更については、この際、話題には、あるいは問題にはできないと思います。

○D委員 はい。

○吉田会長 どうぞ。

○D委員 だから要はですけど、それがいつからなのかということ、今、現在も、もう既にそういう形でご利用になっているところもあるのかもしれない。そんなのも、じゃ、既存不適格という形になるのかどうかということも含めてなんですけれど、要は内部まで深く、このぞけない部分ということもありますから、それが後で、地域の中での紛争、論争の原因というか、そういうものになっては困るなと思うので、あえて申し上げているんです。

○吉田会長 確かに難しい問題ですね。

○E委員 そやけどね、Dさんが言うてること。例えば、じゃ、田舎からおいっ子が来たから一緒に住ませてあげるとかというような場合と、そこへシェアハウスの的に、要するに料金をとって事業としてやるというのとちょっと意味が違うから、だからそこら辺は、はっきりとしにくいんじゃないの。誰が住んでいるかわからないということもあるので。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 だからそういったことが露見した場合に、周りの方同士がもめずに済むように、ちゃんとしとかなあかんよということを申し上げたいんです。

○E委員 そう、だからここ事業にしちゃったらおかしいわね。共同住宅になっちゃうんだから。

○D委員 ただ、実際進めていくべき施策でもあるんですよ。異世代ホームシェアとかはね。

○E委員 共同住宅はだめなんでしょう。

○吉田会長 そうですね。

ご指摘は相応にお受けとめください。用途がどうなっているか外からはわからないと、建築段階で何のため、つまり共同住宅のため、宗教施設のためというのは、これは外さしていただく形になっておりますって言うておいて、言うておいた後に実質

そうになっているとかというようなことがあった場合、住民間で当然トラブル等起こり得るといようなことのご指摘があったと。難しい問題ですけどね。

杵組みそのものについてのご懸念では必ずしもない、あるいは反対、修正要請ではないと受けとめさせてください。ご指摘ありがとうございます。

重ねてでよろしいですか。はい、どうぞ。

○F委員 はい。グループホームのことはちょっと私もお伺いしたかったので大体わかったのですが、それはあくまでも今後、グループホームをつくるという場合にはだめだよと、ここに今あるかどうかわからないのですが、今あるものについては一応続けるということは大丈夫ですかということで、ちょっと確認ですけど。

○吉田会長 どうぞ。

○檀野主査 そのとおりでございます。今あるものは当然続けられますし、小規模の増築だったらそれも可能だというふうな制度の組み方にしております。ただ、事後的に新規事業を展開されるということは、できなくなってくるというように考えてます。

○F委員 はい。

○吉田会長 どうぞ。

○F委員 わかりました。今の社会状況から言って、そういう施設が必要で、ニュータウンの中には、そういうところ、高齢者のグループホームとかもあつたりするんですけども、それが今後つくられなくなっていくと、地区計画にしたら逆にそれができなくなっていくというのは、ちょっとどうかなという思いはあるんですけども、地域の方の基本的な合意を得られて決めてこられたということなので、そのこと自体は認めていくべきだろうと思います。

先ほどの中で、反対が1人おられたということなので、本当だったら全員合意が一番よかったと思うんですけども、反対された理由とかというのが、もし明らかにあるのであればちょっと教えてほしいんです。

○吉田会長 どうぞ。

○檀野主査 都市整備室の檀野でございます。1名の反対者は、やはり用途を余りきつく縛るべきではないのではないかというのが反対理由でございました。以上でございます。

○吉田会長 よろしいでしょうか。

○F委員 はい。

○吉田会長 ほかにご質問ご意見、ございませんか。どうぞ。

○G委員 佐竹台5丁目、6丁目の環境保全の取り組みということなのですが、これはもともとは、ここに経過に書いていますけど、平成16年に敷地分割販売の話が持ち上がって、分割したら環境がよくないということで、この自治会はスタートされたのかなと思うんですけど、この近くに高野台5丁目、実は5丁目でも同じような話がありました。このときは、この辺はほとんどが100坪以上の土地なんですけれど、180か190平米以下は分割したらだめだと、地元の人がプラカードを掲げてやられているんですけど、そういうあれでスタートしたんですかね、これ。

だから100坪では実際には売れないのですね。分割しないと売れなくて、実際、ゴーストタウンみたいな人が住んでないような家がたくさん、今、現実にあります、この地区はですね。

実際、小さく分割しないと本当は売れないんですよ。売れないもので、だけど持っている人は、自分とこの資産価値を高めるために少しでも分割しないで売りたいというジレンマというのですか、あると思うんですけど、その辺は、市としては具体的にどうなのですか。

○吉田会長 どうぞ。

○檀野主査 都市整備室の檀野でございます。今、委員のおっしゃられた点は、建築協定自体も敷地分割の話をきっかけにしておりますので、今回の地区計画の取り組みに関しましても、大きなテーマではありました。ただ、もともと話の発端としては敷地分割をさせるべきではないという話から始まったのですが、先ほど生産緑地の話で

もありましたが、相続時の相続税の問題など、ニュータウンでも高齢化が進んでおりますので、自分たちがいざ相続するとなるとどれぐらいの税金がかかって、どうなるのかということを考えたり、不動産が本当に流動するのかを考えると本当に敷地分割とかいうことをやってしまっているのかどうかということ、やっぱりもともと敷地分割反対だとおっしゃられていた方も、真剣に考えられて、意見を変えられたりということも多くありました。結果として意見は割れてしましまして、ルールとして敷地分割が反対だとか、敷地分割ができない、例えば300平米でも面積規制をかけるとかということ、やらないでおこうというのが今回の取り組みの結論であったというふうに捉えております。

○吉田会長 よろしいでしょうか。難しい問題ですね、確かにね。

○G委員 難しい問題ですね。

○吉田会長 重ねてですが、住民たちのところ、先ほどの1名反対というのがなおあってという問題も残るといえば残るのですが、大枠、自治会のほう、住民発意の意向に即した形で今回、低層・戸建て住宅地に、それに限定するような形の規制枠組みに入りたいという要請での変更ということでいかがでしょうか。

お認めいただけますでしょうか。

はい、お認めいただいたと、ご了承いただいたものとさせていただきます。

ありがとうございました。

続きまして第5号議案のご説明をお願いします。

○檀野主査 それでは、議案第5号「北部大阪都市計画地区計画（吹田東部拠点地区）の変更（吹田市決定）」について、ご説明をさせていただきます。

議案書のほうは、35ページから61ページになります。

なお、お手元に配布させていただいておりますA3の「吹田東部拠点地区地区計画の概要」と「ゾーニング参考図」は、本議案の参考資料となりますので適宜ごらんいただければと思います。

本件も、先ほどの議案第4号と同じく、地区計画制度に関する議案でありまして、制度の構成も同じく、「目標」、「方針」、「地区整備計画」の3つで構成されておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、議案説明に移りたいと思います。お手元の議案書35ページをごらんください。

「北部大阪都市計画地区計画（吹田東部拠点地区）の変更（吹田市決定）」について、貴審議会に諮問するものでございます。

議案書に沿ってご説明しますので、お手元の議案書の37ページをごらんください。こちらが、ご審議いただきます地区計画の法定の計画書でございます。

「北部大阪都市計画地区計画の変更（吹田市決定）」、「都市計画吹田東部拠点地区地区計画」を「都市計画北大阪健康医療都市地区地区計画」に名称を改め、次のように変更するものでございまして、変更後の内容を37ページから41ページにお示ししております。

前方のスクリーンをごらんください。

表の上部から「名所」、「位置」、「面積」がございまして、先ほどご説明しました地区全体の「目標」がございまして。

さらにその下には、「方針」3つございまして、「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」をそれぞれ定めております。

今回の議案は、スクリーンの右下に黄色く表示しております①名称の変更、②位置・目標・方針の現状を踏まえた修正のほか、「医療健康及び教育文化創生ゾーン地区」内における具体的な制限を定めるということで、③地区施設の追加と、④地区整備計画の追加がございまして。

その他、これらの変更に加えまして、⑤「緑のふれあい交流創生ゾーン（2）地区」の制限の一部を変更を行おうとするものでございます。

それぞれの変更内容の紹介につきましては、後ほど、順にご説明させていただきます。

ます。

次に、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らんください。

本地区は、土地区画整理事業が施行中でありまして、都市基盤施設が整備されつつあるとともに、地区内に2つの病院施設が計画されるなど、北大阪健康医療都市としてまちづくりが進行中であります。魅力的な都市空間の形成と良好な市街地の創出を図ることを目的に、地区にふさわしい、医療・健康・教育・文化機能を初めとする多様な機能の導入及び健康で活動的な生活環境や快適な居住環境の誘導を行い、適正な土地利用の誘導を図るため、本案のとおり地区計画を変更するものであります。

次に、位置図ですが、前方のスクリーンで赤色の枠の区域が、当該地区計画の位置をお示ししております。

続きまして、詳細位置図ですが、前方のスクリーンでお示ししておりますように当該地区計画内の土地利用の方針に基づく、それぞれの地区の位置をお示ししております。

本地区計画では土地利用方針から、地区が3つのゾーンに分かれておりまして、向かって左から、「緑のふれあい交流創生ゾーン（1）地区」、「緑のふれあい交流創生ゾーン（2）地区」、「医療健康及び教育文化創生ゾーン地区」でございます。

そのうち、今回、地区整備計画を追加しますが、一番右に位置します、図ではピンク色の「医療健康及び教育文化創生ゾーン地区」でございます。位置としましては、JR岸辺駅の駅前交通広場周辺になります。

なお、現行の当該地区計画の「目標」と「方針」につきましては、平成21年度に、また、「緑のふれあい交流創生ゾーン（1）、（2）」に係る「地区整備計画」につきましては、平成23年度にそれぞれご審議いただき、決定しているものでございます。

続きまして、現地の写真を幾つかご紹介したいと思います。

引き続き前方のスクリーンをごらんください。

こちらは航空写真でありまして、対象となる地区を東から西に向かって写したものでございます。

スクリーンの中ほど、横に白くライン状に見えますのが、J R 岸辺駅の南北自由通路で、その上部に吹田貨物ターミナル駅、その上に見えます高い建物が J R 吹田駅前のメロードでございます。

なお、赤色の線で囲まれているところが、当該地区の範囲でございます。

続きまして、こちらの写真は、現在の当該地区の様子を写したものでありまして、もう少し詳細に地区の状況をごらんいただけるかと思えます。

当該地区の中ほどから北東に向かって写した写真でありまして、J R 岸辺駅及び南北自由通路や、吹田貨物ターミナル駅もごらんいただけるかと思えます。

まず、向かって右手のほうには、土地利用方針でいうところの「緑のふれあい交流創生ゾーン（2）地区」がございます。

また、スクリーンに向かって奥が「医療健康及び教育文化創生ゾーン地区」になります。

こちらの写真は、当該地区の中ほどから南西に向かって写した写真でありまして、向かって右手に見える高い建物が J R 吹田駅前のメロードでございます。

向かって左手から「緑のふれあい交流創生ゾーン（2）地区」がありまして、向かって右手のほうに行きますと、「緑のふれあい交流創生ゾーン（1）地区」があるという位置関係になります。

それでは続きまして、変更の内容を項目ごとにご説明させていただきます。なお、お手元の議案書につきましては、53ページから61ページにかけての新旧対照表をごらんいただければと思えます。

それでは、お手元の議案書53ページをお願いします。

A3用紙を開いていただきまして、向かって左側が変更前、向かって右側が変更

後をそれぞれ表しておりまして、下線部が変更箇所になりますので、前のスクリーンと合わせてご確認いただければと思います。

まず、「名称」ですが、現在「吹田東部拠点地区地区計画」であるところを、「北大阪健康医療都市地区地区計画」に変更しようとするものでございます。

次に、「位置」につきましては、現在、「吹田市芝田町、天道町及び片山町1丁目地内」であるところを、町名が変更されましたため、芝田町を岸部新町に変更しようとするものでございます。

なお、「面積」につきましては、変更はございません。

それでは引き続き、当該地区計画の目標ですが、スクリーンには変更後のものを映しておりまして、変更箇所を朱書きにてお示ししております。

変更内容につきましては、前回、平成23年度の都市計画変更以降に策定されました「健康・医療のまちづくり基本方針」と「吹田操車場跡地まちづくり実行計画」に関する記述を追加しようとするものです。

一通り、読ませていただきます。

「当地区は、交通利便性や周辺の教育・医療施設の集積を活かした吹田市域東部の中核拠点となるまちづくりに向け、土地区画整理事業等による基盤整備が施行されている地区であります。

本地区計画は、吹田市が策定した「東部拠点のまちづくり計画」、「健康・医療のまちづくり基本方針」及び「吹田操車場跡地まちづくり実行計画」等に基づきまして、「緑と水につつまれた健康・教育創生拠点」の創出に向け、医療・健康機能及び教育・文化機能を中核とした、多様な都市機能の集積を図るとともに、高質な環境を形成する拠点として、「環境先進都市すいた」のリーディングモデルを実現するにふさわしい機能の誘導を図ることを目標とします。」

続きまして、土地利用の方針ですが、環境配慮の方針として前回平成23年度の都市計画変更以降に策定されました「吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画」に

関する記述を追加することと、新たに策定されました「健康・医療まちづくり基本方針」等の内容を踏まえ、「緑のふれあい交流創生ゾーン」に関する記述を追加しようとするものです。

こちらにも一通り読ませていただきます。

「広域的な立地特性や、周辺の機能集積を活かし、複合的な都市機能を誘導するなかで、合理的で健全な土地の高度利用を促進し、緑あふれる質の高い環境形成を図るため、地区特性に応じて次のような土地利用とします。

環境配慮の方針として、「吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画」に沿った地区の低炭素化を図ります。

1 医療健康及び教育文化創生ゾーン

中核機能となる医療・健康・教育・文化機能をはじめ、多様な機能の導入を図るとともに周辺市街地に配慮しながら、健全な都市活動の促進を図ります。また、駅前のシンボリックなゾーンにふさわしい景観の形成を図ります。

2 緑のふれあい交流創生ゾーン

多世代が集う緑豊かな交流空間として、健康づくりや社会活動等により健康で活動的な生活環境や快適な居住環境を誘導し、健康寿命の延伸を図るとともに、健全な都市活動の促進を図ります。」

続きまして、議案書のほうは55ページをお願いします。

「地区施設等の整備の方針」でございますが、こちらにつきましては、今回変更はございません。

次に、「建築物等の整備の方針」ですが、こちらは、建物等への環境配備の視点から、新たに策定されました「吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画」に関する記述を追記しようとするものでございます。

こちらにも一通り読ませていただきます。

「建築物等の整備については、「東部拠点のまちづくり計画」等を踏まえ、用途の

制限や壁面の位置の制限など、当地区に適した建築物等の規制・誘導を図ります。

また、将来の社会動向に柔軟に対応する持続可能なまちづくりをめざすとともに、「吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画」を踏まえ、緑化の推進や脱温暖化など環境先進性に優れた建築物等の誘導を図ります。」

続きまして、地区施設に関しましては、「医療健康及び教育文化創生ゾーン地区」内におきまして、「通路」及び「緑地」をそれぞれ追記しようするものでございます。

お手元の議案書のほうは、51ページでございます。

説明はスクリーンを中心に行いますので、前方のスクリーンのほうをごらんください。

まず、向かって左のほうから、道路に沿って「通路（3）幅約1.5m、延長約350m」及び「緑地（2）幅約3.5m、延長約350m」を配置するものでございます。

次に、その右側、駅前交通広場に面しまして、同じく道路に沿って「通路（4）幅約3m、延長約110m」及び「緑地（3）幅約2m、延長約110m」を配置するものでございます。

次に、駅前交通広場上空、こちらのほうが駅前交通広場になりますが、こちらの2階レベルに計画されておりますデッキから、駅前に計画されております複合商業施設の2階部分と、その西隣の市民病院建地の2階部分を介して北側の道路に抜ける動線確保するための「通路（5）幅約1.5m、延長約40m」及び「通路（6）幅約3m、延長約120m」を配置するものでございます。

次に、駅前交通広場を挟みまして東側には、北側の住宅地側と駅前交通広場等との円滑な動線確保のため、「通路（7）幅約3m、延長約60m」を配置するものでございます。

次にスクリーン上部には、道路に沿って「通路（8）幅約1m、延長約100m」及び「緑地（4）幅約1m、延長約600m」を配置するものでございます。

引き続きまして、もう少しイメージをしやすいように、幾つか現地の状況もごらんいただきながらご説明をしたいと思えます。

前のスクリーンのほうをごらんください。

まず、「通路（3）」と「緑地（2）」の現状の道路・歩道との関係です。写真は西から東に向かって写したものでございますが、道路内の歩道に、幅1.5メートルの「通路（3）」、さらにその向かって右手に幅約3.5メートルの「緑地（2）」を配置するというものでございます。

次に、「通路（4）」と「緑地（3）」の現状の道路・歩道との関係でございます。

写真は南から北に向かって写したものです。道路内の歩道に沿って幅約3メートルの「通路（4）」、さらにその向かって左手に幅約2メートルの「緑地（3）」を配置するというものでございます。

次に、「通路（8）」及び「緑地（4）」と現状の道路・歩道との関係です。

写真は西から東に向かって写したものでございますが、道路内の歩道に沿って幅1メートルの「通路（8）」、さらにその向かって右手に幅約1メートルの「緑地（4）」を配置するというものでございます。

それでは続きまして、建築物等に関する具体的な内容について、ご説明させていただきます。お手元の議案書のほうは、57ページをごらんください。

説明につきましては、スクリーンを中心にこちらもご説明しますので、前方のスクリーンをごらんください。

まず、今回追加します「医療健康及び教育文化創生ゾーン地区」における「建築物等の用途の制限」でございます。

現在、当該ゾーンの用途地域は商業地域でありまして、建築可能な用途のうち、「（1）マージャン屋、パチンコ屋など」の遊技場関係、「（2）キャバレー、ナイトクラブなど」及び「（3）個室付浴場業など」、風俗営業に係るものについて、それぞれ建築してはならないとするものでございます。

続きまして、お手元の議案書のほうは59ページになります。

「緑のふれあい交流創生ゾーン（2）地区」における「建築物等の用途の制限」でございます。

以前の都市計画変更時に建築できるものとして定めた用途に、それ以降の地区の土地利用動向や策定されました「健康・医療まちづくり基本方針」を踏まえまして、新たにスクリーンでお示ししております4つの用途、「寄宿舍」、「診療所」、「学習塾等」、「集会場」を追加しようとするものでございます。

続きまして、「壁面の位置の制限」でございます。お手元の議案書のほうは、引き続き59ページになります。

こちらは、「緑のふれあい交流創生ゾーン地区」におきまして、既に定められていた内容を、今回追加します「医療健康及び教育文化創生ゾーン地区」にも定めようとするものでございます。こちらは、建物についての後退距離を定めるものでありまして、その後退距離につきましては、後ほど図面にてご説明いたします。

なお、定めるに当たりましては、少々、長いただし書きがありますが、これは、駅前交通広場の上空に計画されております歩行者デッキから敷地内の建物へ接続するための渡り廊下等について、壁面後退から除外するというものでございます。

続きまして、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」でございます。

こちら先ほどの「壁面の位置の制限」同様、追加する「医療健康及び教育文化創生ゾーン地区」にも定めようとするものでございます。

なお、こちらは、先ほどご説明しました制限と似た制限ですが、こちらは工作物を対象としている点が異なる点でございます。

なお、こちらもただし書きがございまして、その用途を除外するものですが、1つは、「敷地の安全上必要なもの」で、飛び出し防止柵や危険箇所への侵入防止柵などが該当してきます。

2つ目は、「壁面後退区域に定められる各種地区施設（緑地や通路）の機能を充実

させるもの、また、それらの利便を向上させるもの」で、例えば通路に設置する街路灯でありましたり、標識でありましたりと、また、緑地に設ける散水設備や植栽保護のためのフェンスなどが該当してまいります。

続きまして、こちらのほうが壁面後退の位置になります。

議案書のほうは、51ページに図が示されております。

スクリーンのほうにもお示ししておりますので、前方のスクリーンをごらんください。

こちらで、水色の破線が壁面後退5メートルの制限を、ピンク色の破線が壁面後退2メートルの制限をそれぞれ表しております。

大きくは、線路側については2メートル後退して、既存の住宅地に面した北側については5メートル後退するというものでございます。

なお、後退距離に関しましては、建築物、工作物とも同じ考えであります。

その他、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」及び「かき又は柵の構造の制限」につきましても、今回追加します「医療健康及び教育文化創生ゾーン地区」にも現行の制限と同様のものを定めようとするものでございます。

現行の制限の内容についての変更はございません。

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、平成27年9月10日から9月24日まで縦覧を行い、10月1日まで意見書を受け付けたところ、意見書の提出はございませんでした。なお、縦覧者数は1名でございました。

次に、都市計画法第17条に基づき、広く市民等に平成27年10月21日から11月4日まで縦覧を行いまして、意見を受け付けたところ、意見書の提出はございませんでした。

なお、縦覧者数は3名でございました。

以上が、議案第5号「北部大阪都市計画地区計画（吹田東部拠点地区）の変更（吹田市決定）」についてのご説明でございます。

以上でございます。

○吉田会長 はい、ありがとうございました。

私のほうでも、また、ちょっと簡単にかいつまんで補充したいと思います。

37ページ、この5号議案として市長から諮問をいただいておりますのは、北部大阪都市計画地区変更をこのように変更したいと、そのことのご了承をいただきたいということです。

37ページのこの変更の前のこの地区計画は、2009年の段階、いわゆる吹田の操車場跡地の開発問題で、こういう名称のものが2009年に決定されていたわけですね。

6年これでたつわけですが、この操車場跡地といいますか、ここのところ、縦長のこの部分、実は3つのゾーンに区切っていて、その一番右側の一番幅のあるといいますか、一番右側のところを主に大きく、その後、市民病院も国立循環器、国循も入ってくるということが決まったというようなことを受けて、今回、2009年決定を次のように変更したいというふうに出ているということです。

新旧対照表のほうがわかりやすいのかな。53ページ以下ですが、まずもってこの地区計画の名称そのものを、東部拠点地区という用語で言っていたものを、北大阪健康・医療都市地区というような形の名称に変えること、さらに実はちょっと、余りふれられなかった、僕が聞き落としたのか知らないけれど、「位置」として出ていた芝田町という町名が、宅地への転換をも前提に岸部新町という名称変更を今年なされたようで、その限りで「位置」という53ページですが、変更もあると。面積はそのまま15ヘクタール弱と。

地区計画である限り、さっきの議案と同じく、まずもって目標設定があつて3つの方針が打ち出されていたんだけどもということで、目標について、一部、修正が

提起されている。

3つの方針のうちの土地利用についても、修正が今回かかっていると。

2つ目の方針については変更がないと。

3つ目のところ、建築物整備、これについても名称、修正が入っているということですね。

さらに細かく見ていくということで、57ページですが、こういうような形で3つのゾーンが縦割れでこう打ち出されています。

副市長太田さん、ちょっと退席をせざるを得ない事態のようですから、どうぞ、はい。結構です。

一番右のところは57ページ、3つ目のゾーンの名称として、医療健康教育文化、こういう名称をつけたゾーン地区というふうにして、建築物上の制限としてこういうものが書き加えられる、そういう変更。

57ページのほうは、ちょっと真ん中の地域についても、建ててよいものの追加要請が出てきていて、これをちょっとつけ加えたい。

59ページですが、3つのゾーンを通して、壁面制限とかいうところで、ただし書きをやはりつけさせていただこうということで、具体的な変更修正が出ている。

61ページに備考がまた出ております。

というようなことで操車場跡地のところの、とりわけ一番広いところ、残っていたところが先ほど申し上げた病院等の移設等とか明確になって、それを受けて市のほうの対応、議論がずっと進んでということが、カラー刷りのほうにも経緯が出ております。ということで、2009年の計画枠組みを、地区計画を、今回、こういう形で整備修正をかけたい、ご了承いただきたいという提案になります。

いかがでしょうか。

ご質問、ご意見。

○D委員 先、いいですか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 もう12時回っていますけど、予定時間は12時までですけどどうしますか。

○吉田会長 そうなんですね。本来ね。第1議案であれだけ時間がかかるとは余り思っていなかったというのがあるのですが、済みません、重要な案件という形で、やはりできるだけ早くやりたいのですが。

○D委員 あと、会長。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 あと、来て、机上に配布されていたこの一連の資料とかでも、はっきり言って、そんな始まってから見れるようなものじゃないものが、ただ実際、これが今回の変更内容の下線部分に加わっているというのは、こういったものも普通は見ないと、見た上でないとできない。これも何で事前に配布しなかったのかなと思うのですけれど。

○吉田会長 それはどうですか。私とのやりとりを直前にやらざるを得ないところもあったりする中、事前、配信できなかったということもあろうかと思えますけど。何か、はい。どうぞ。

○武田室長 都市整備室の武田でございます。済みません。申しわけございません。既に公表された資料を、都市計画マスタープランも含め、机上に置かせていただいたんですけども、資料の印刷も含めましてちょっと当日になってしまったことをおわび申し上げます、済みません。

○D委員 会長、はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 実際、こう変更前、変更後のこの53ページ等を見てもありますように、「吹田市操車場跡地まちづくり実行計画」であったり、「健康・医療のまちづくり基本方針」、あと、「低炭素まちづくり計画」とか、変更としてしっかり計画名が明記を

されていて、この議案に直結する重要な資料が当日、置かれるというのは、私はもうその時点ではっきり言うて異議を唱えさせてもらいたいと思います。

あと、やはり12時までもう時間超えていますけれども、しっかりじっくり審議すべきことを、時間切れのようなほんのわずかな時間で、いいです、悪いです、というようなものも、これでは言えるような状況じゃないと思うんですけど。

○吉田会長 スケジュール的にどうですか。日程を、もう12時回った限りでは、例えばここらを予定追加、これからさらにどのぐらいかかるかわからない限りにおいて、第5号議案について別途の日程を設定するという事は可能ですか。

そういうご提案とも受け取れるのですが。

○D委員 当然だと思います。

○吉田会長 確かに昼飯の時間だぞというふうに、はい、どうぞ。

○池田副市長 資料のご配布等が大変不備で申しわけございません。

今回の案件について、もうご質問いただいたときに参考になるべき資料を、本日、お配りしております。あらかじめご配布すべきだったところを申しわけございません。

ただ、本案件につきましては、ご質問についてもできる限りコンパクトに、的確にご説明させていただきたいと思いますので、お昼を回ってまことに申しわけございませんが、ご審議いただけますようよろしくお願いいたします。

○D委員 はい。

○吉田会長 D委員、どうぞ。

○D委員 筆頭副市長ももう退席なさっているような状況、太田副市長もおられないような状況ですし。

○吉田会長 お一方おられる限りでは、よろしいかと思います。

○D委員 あとやはり、これ、直接、影響するものを、じゃ、今から目を通すという時間はとらないんですか。

○吉田会長 1番目、2番目も同じようなこととも言えるのですが、難しいですか。

○D委員 量が多過ぎると思います。

○吉田会長 量が多過ぎる、分量的にですか、かな。

○E委員 これは何日前にもらっていたかな。

○吉田会長 僕も日を覚えてないんだけど。

○E委員 僕らのところには、もうちょっと前に届いていましたけどね。

○G委員 1週間ぐらい前。

○E委員 そうやなあ。

○D委員 議案書はね。

○吉田会長 こっちのほうはね。

○D委員 私は議案書をいただいたのは、おとといなんです。きのうか。

○吉田会長 これ、これをもらったの。

○D委員 うん。きのう、おとといやったか。

○吉田会長 どうぞ、はい。

○武田室長 D委員につきましては、済みません。おっしゃるとおり、お渡しすることになりました。

○吉田会長 それはちょっと個別的な事情はちょっと、僕、把握し切れませんが、基本的には1週間前でしょうし、私とのやりとりを経て、一部、さしかえというようなことは発生したりもしてはおるんですが、ちょっとごめんなさい。議事進行上、問題を先に処理するべきですけど、D委員以外で、やはりこれは打ち切って、日程調整をし直すべきだというご意見はございますか。

それがないとちょっと進めさせていただいて、もし紛糾するようであれば、それも別途考えないといけません、ちょっとの延長限りでは許容範囲かというふうに、つまり日程調整のほうが困難をきわめる可能性があるというふうに判断させて、私の立場でご提案申し上げるんですけど、今、多くの方がうなずいていただいている限りでD委員、ごめんなさい、ちょっと進めさせていただいて、場合によってはというこ

とにさせていただきます。

そうしましたら、ちょっとご意見をいただきたいと私は申し上げました。どうぞ。

○G委員 細かい話なのですが、53ページ、55ページで、変更後の中で、「低炭素まちづくり」というのがたくさん出てくるのですが。

○吉田会長 はい。53ページの右下のほうとか。

○G委員 そう、あちこちですね。53ページにもありますけどね。実際、これをつくることによって、絶対、CO2はふえると思うのですよね。

当然、コンテナ車や人がふえるものですから、車とか、もうちょっとこの辺、表現の仕方を考えて、一般市民が納得できるような言葉はないでしょうか。低炭素、例えば排ガス対策車の導入とか、さらなる緑化とかですね。あるいはアイドリングストップとか、そんなの当たり前ですけどね。あるいは自転車道の整備とか、自転車置き場の整備とか、もうちょっとその辺を踏まえて、何か表現の仕方があればと思ったのですが。

○吉田会長 ちょっと私自身把握してないので、お尋ねしないといけないんだけど、これもスケジュールじゃない、日程表のところ、最初の経過欄左の一番下のほう、27年今年の3月に、「吹田操車場跡地低炭素まちづくり計画」を策定」となっていますが、これは市議会レベルですか。この計画の「策定」って打ち出されがあるのですが、どこがどういう議論を経て、こういう用語を選択されたのか、ちょっと教えてください。

○清水参事 はい。

○吉田会長 どうぞ、お願いします。

○清水参事 吹田操車場跡地まちづくり室の清水でございます。

低炭素まちづくり計画の策定の経過でございますけれども、この計画につきましては、国が定めております、都市の低炭素化の促進に関する法律というものに基づきまして、本市が作成したものとなっております。

こちらの策定につきましては、これまでからありました東部拠点環境まちづくり計画というものを踏まえまして、関係者、低炭素まちづくり協議会というものを設立し、その中でのご意見ご議論を踏まえ、また、パブリックコメント、こちらのほうも実施をし、市民意見を踏まえた上で議会のほうにもご提示をし、ご議論いただいた上で、本年3月に政策決定を行ったものとなっております。以上です。

○吉田会長 という限りは、この用語がそういった法的手続も経て、あるいは法律名にも即した形で市として対応されたということのようです。

その限りでご意見として、我々も共有したくも思いますが、これを今さらというところはちょっとあります。

じゃ、一応、そういう名称にして、計画変更が今回、出ておりますが、先ほど要約させていただいたように3ゾーンのうち、一番右のゾーンというところを病院2つといいですか、その移設なんかも踏まえてこうやって具体化して出てきていると。規制枠組みについて、こうやって変更修正、またただし書きを含めてですが出ていると、これについてのご異議はございませんでしょうか。

ご意見、お出しいただきたく思います。

○D委員 はい。

○吉田会長 どうぞ。

○D委員 いいですか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 一番右というのは、健康・医療及び教育文化創生ゾーン地区という、それに限ってのことで今、お聞きになっているのですね、会長は。

○吉田会長 いや、それだけではなく3つのゾーンに係る形でのただし書き修正等が、今回、変更として59ページ等でも出ております。名称変更はもちろん、①名称変更。

○D委員 じゃ、はい。

○吉田会長 どうぞ。

○D委員 じゃ、まず、その名称変更であったりとか、「位置」、岸部新町に芝田町から変更されたと。そういった部分はおおむね良であるでしょうけど、これ、ここに書かれているその計画の、例えばですけど、「吹田操車場跡地まちづくり実行計画」の、例えば14ページとかに、緑のふれあい交流創生ゾーン（1）ないし、緑のふれあい交流創生ゾーン（2）の内容が記載されているんですけど、これ、最後の行を見たらおわかりと思いますけど、もう既に地区計画が定められているものなんですね、これは。

○吉田会長 ちょっとごめんなさい。通し番号で14じゃないですね。

○D委員 14ページ。この「吹田市操車場跡地まちづくり実行計画」。

○吉田会長 はい、これの14と。

○D委員 ここには、「この街区では、東部拠点のまちづくり計画に資する土地利用を進めるため、建築物等の用途の制限や壁面の位置の制限」云々ということで、「詳細等を定めた地区計画が平成20年に定められています。」と。これは、下のほうもそうなのですね。

（6）のほうも同じように「地区計画が平成20年に定められています。」という状態がこの実行計画なんで、この実行計画に基づいてということであれば構わないんですけど、ただ、実際、この後に地区計画が、この概要を見たらおわかりになると思いますけど、平成21年にも23年かな、平成23年にもこう変更があって、で、このときの変更内容は、直接、この創生ゾーン（1）、（2）には関係はしなかったんだろうとは思いますが、記述的なものがちょっと古いものが、さもこちらに載ってくるかという部分は、それとあとこの変更後の緑のふれあい交流創生ゾーンの（2）の。

○吉田会長 通し番号、何ページでしたか。

○D委員 議案書の59ページ。

○吉田会長 59、はい。

○D委員 ここの（2）の地区に、結局、加わってしまっているんです。加わってい

るといふか、要は寄宿舍、診療所、学習塾、華道教室、囲碁教室、その他に類する施設、集会場、あずまやで床面積の合計が云々ということ、これが追加になっているんですね。だから要は緩和されてるわけ、条件が。

その下の部分についても、壁面位置の制限とか、工作物の設置の制限もこれは緩和をされているんですね。

ただ、実際に、既に地区計画があって、それに基づいて今回も地区計画を変更するという目標を設定しているのですが、ただ、実際にやってきたものが覆されるような、例えば、この14ページにある、実行計画にあるように平成20年に定められた地区計画を、それを遵守せず、守らず、条件を緩和するような形で今回も出しているというのが実体であるのと、あと実はこれ、先の7月議会に、ここの交流創生ゾーン（2）地区の中の今まで鉄道建設・運輸施設整備支援機構が所有していた土地を、吹田市は購入したんですよ。

購入する議案が7月に出されまして、購入に既に至っていると思うんです。

なら、目標に掲げつつも、目標にないようなことまでが、今回、自分たちが土地を買いました、買ってから条件を緩和するというような、そういう変更でもある。ということなので、正直言って、土地の所有者が変わって違う土地利用がしたいから、じゃ、こういうふうに地区計画を変更してくれと言われた場合において、吹田市みずからが、それをしてしまっているというような状況に相成ってしまいますので、だから、ちょっとタイミング的にも、自分たちが取得をしましてからの変更になってしまっているんで、私としては、もうこれは賛成できません。

もう認めることにはできないなというのは、やはり先ほども、土地の敷地の分割等のお話等もニュータウンの件でもありましたけれども、既に定められている地区計画をご自分の事情、都合によって変えたいんやという場合に、吹田市自身を変えているということ、既成事実として作り上げてしまうことになると思いますので、私としては、例えば敷地分割できるように地区計画を変更したいというような相談が、

例えばニュータウン地区の地区計画内の住民からあった場合に、私は反対できなくなってくるのですよ。だめですなんてこと。

要は吹田市が定めた地区計画、それに従って進めるべきものが、結局、鉄道建設・運輸施設整備支援機構が土地を所有していた間は変更前、自分たちが所有をしてからは変更後ということになりますのでね。

○吉田会長 はいはい。反対のご趣旨は、53ページ以下のこの変更というのは、そもそもあってはならない変更という。

○D委員 緩和だと思いますので。

○吉田会長 緩和だから。

○D委員 それに対して、例えばというか、今の状態で、じゃ、どんな不都合があるのか、例えば現在の変更前まで、現在の地区計画に、じゃ、どんな不備があるのか、変更しなきゃならない理由は、じゃ、何なのか。実際、今までつくってきた地区計画というのを決定してきた理由とかも、これ、覆ってくると思うのです。

○吉田会長 私は、先ほど、市当局からご説明いただいているというふうを受けとめたのですが、ちょっと改めてそういうご指摘がある限りにおいて、53ページ以下のこの変更枠組みのうち、目標変更、これは新たな実行計画ができたからであるし、低炭素計画も先ほどのやりとりで明らか、あとは規制枠組みのところでは用途上、真ん中のところにちょっと追加が出たであるとか、3ゾーン合わせた形でのただし書きがついたであるとかいうところを、確かにご指摘のような、性格的には建ててよいものをふやす限りで緩和であるし、ただし書きが出てきた限りで、規制が緩やかになっているという、こういうご指摘なんですけど、その理由はポイントとしては何だというふうに言われるかというのと、改めて、はい、どうぞ。

○池田副市長 副市長の池田でございます。D委員がおっしゃるように、地区計画、都市計画、安易な変更というのは厳に慎むべきものというのは、今おっしゃるとおりでございます。

今回、変更をご提案しているものは、この北大阪健康医療都市、具体化を進めるに当たりまして、時間経過とともに各ゾーンで実際に実施する施設が確実化、確定化、具体化していております。当然、当初のコンセプトは大前提として、それに反するものではなく、その延長線上で従来の都市計画、地区計画では読めないおそれがあるものについて、精査をして、今、委員、ご指摘のとおり、例えば資料の59ページの変更後の緑のふれあい交流創生ゾーン（2）地区については、（9）から（13）まで追加をしております。

しかしながら、この資料をごらんいただければご理解いただけると思うのですが、基本的には大枠は変えておりません。

当然、建ぺい、容積、用途地域も従前のままの中で、従来のコンセプト、医療・健康を中心としたまちづくりを進める上で必要な施設が明らかになったため、今回、一部の関連する施設に限定して、建築を可能にしようとする変更でございますので、ご理解賜りたいと思います。

どうぞよろしく申し上げます。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 いいですか。

○吉田会長 はい。

○D委員 皆さん、これを見てはるんかどうかわからない。会長は、これをごらんになっていますか。

○吉田会長 それは。

○D委員 これは7月議会に。

○吉田会長 それは存じません、当然。

○D委員 ええ。今の緑のふれあい交流創生ゾーンの中の土地が、4171平米ほどが鉄道建設・運輸施設整備支援機構が所有していた土地なんです。それを購入するときに、こういった利活用をしたいということで、議会のほうに配られていた資料なん

です。

もちろん、私もこの審議にかかわって、委員会にも入っていましたので、その時点では、やはり私はもう地区計画のことがわかっていますから、だから現状の地区計画、それは変えるなんてことはまずあり得ないというか、そんなこと一つも考えてませんでしたので、現行ある地区計画、その範囲内で、もちろん、こういう利活用をするという提案をしているのだと思っておりまして、それがこの購入を議決、購入した後に、こういう変更を出してくるなんてことはあり得ないというか、考えられないなというふうに私は思っております。

○吉田会長 そのご指摘は、59ページでいえば真ん中のゾーンのところと。

○D委員 真ん中のゾーンのやつです。

○吉田会長 ということですね。そこに寄宿舍等、建ててよいものがふやされるというのは、約束違反だというご主張ですか。

○D委員 約束違反というよりは、私は別に現行の状態でも、7月提案していた所有地の利活用したいという方針は十分いけると思っていましたので、私は。

○吉田会長 というと、要は医療施設、教育施設的なものの追加は許されないということご主張で反対と。

○D委員 だから今ある状態で十分できることだと、私は思っておりますので。

○吉田会長 建ててよいものの中に入るというご主張と。

○D委員 だから、こういったものを皆さん、御存じですかね。

このときは高齢者向け複合居住施設用地取得活用事業ということで、提案を出されておったんですけど。

○吉田会長 市が、(2)の真ん中のゾーンに購入を果たされたということですね。

○D委員 そうです。

○吉田会長 その利用の仕方、言うなればご主張でいうと、規制を緩和してるのは許されないということで教育的、福祉的なものを入れるとかというのは、許されな

い。だから反対であると。

○D委員 いえいえ、そもそもなんですけど、57ページをごらんになったらわかると思うんですけど、共同住宅から始まりまして、ずっと老人ホーム、保育所その他に類するものであったり、老人福祉センター、児童厚生施設その他に類するもの云々というものがずっと連なっております、で、実際、(9)の寄宿舍より上までは今までと現行一緒ですよ。

○吉田会長 はい。

○D委員 (9)の寄宿舍以降が新たに追加しようとなさっているんですけど、ただ、それは8番までで十分満たされるであろうその判断で、私はその土地の購入を、賛同して可決してますし。

○吉田会長 追加が許されないという理由がもう一つよくわかりませんが。

○D委員 実際、だから今の、現行でどんな不都合があるのか。

○吉田会長 じゃ、新たにつけ加えたいという、そういうお話ですよ。

○D委員 うん。

○吉田会長 集会場はどこに入るとお考えなのですか。

○D委員 新たにしたりとか。

○吉田会長 寄宿舍、診療所、塾、集会場、はい、どうぞ。

○米丸特命統括監 すいません、吹田市特命統括監の米丸でございます。今回の地区計画の変更について副市長から申し上げましたように、この健都のまちづくりというのは、やはり国循が移転を決定したりとか、その後、国際級の医療クラスターをつくらうということで、健康医療のまちづくりをしているということで、そういった健康医療というものを前面に押し出した、まちづくりによりやく形が具体化してきたということ踏まえまして、よりその目指すべき方向に合うような形で限定的に修正をさせていただきたいというふうな趣旨でございます。

委員がご指摘の件ですけれども、議会の話は、今回の都市計画審議会とはちよっ

と直接ではないので、余りそこには触れませんが、例えば委員がおっしゃるような住宅の件につきましては、やはり提案したときにはウェルネス住宅と、これ、我々は呼んでいるんですが、その機能として医療系、介護系サービスの連携をして、まさにこれから高齢者がふえていく中で、在宅の中で地域包括ケアシステムをどう構築できるかということで、この住宅ではやらせていただきたいというふうなことで考えてますということでお話したんです。まさにその観点からしますと、今回の診療所のようなものを代表としてそういった機能は、その価値をさらに高めるというものであって方針を変更するものではないというふうに考えています。

それから先ほどと重なりますが、医療や介護をとりまく環境につきましても、この地区計画を当初定めたときから考えますと、かなり地域包括ケアシステムということも声高に叫ばれるようになって、社会の中での認識というのも大分変わってきてるというふうに思います。

そういった形でも、この時代の変化にフィットする形での、さらにこのまちづくりが具体化する中で、さらに価値を高められるような変更をさせていただければというふうに思っているものでございます。

ここまで具体の、施設のことについて若干、補足的にご説明をさせていただきましたが、この地区計画というものにつきましては、この2街区、いわゆる緑のふれあい交流創生ゾーン（2）については、今、申し上げたような住宅のほかに、JR貨物さんが持たれている1ヘクタールの土地もございます。JR貨物さんも、まさにこの実行計画にも書かれていますが、こういった各種計画を踏まえながらまちづくりを進めていただくということになっているわけですので、さらにその健康医療のまちづくりの価値が高まるような土地利用が、JR貨物さんとしてもしやすくなるということでご理解をいただけてるものじゃないかなというふうに思ってます。以上でございます。

○吉田会長 はい。ということですが、はい、どうぞ。

○D委員 はい。じゃ、ちょっとそれぞれの地権の状況等を、ご説明いただけますか。

○吉田会長 地権。

○D委員 地権を持っておられる方、どなたなのか。

○吉田会長 それは、この3ゾーン全て。

○D委員 3ゾーン全て。

○吉田会長 そのリストってあるのですか。

○D委員 簡単ですけど。

○吉田会長 先ほどの話で吹田市が地権者の1人に。はい、どうぞ。

○乾理事 都市整備担当理事の乾でございます。

ゾーンの地権者ですが、まず、緑のふれあい交流創生ゾーン（1）街区は、これは吹田市が所有しております。（2）街区は、特命統括監からもご説明差し上げましたように、吹田市とJR貨物の所有でございます。（4）街区につきましては、独立行政法人吹田市民病院の所有でございます。それと（4）街区の駅前広場に面する部分につきましては、JR西日本が商業施設を建設用で取得されているものでございます。（5）街区につきましては、国立循環器病研究センターの所有地でございます。以上でございます。

○吉田会長 ということでよろしいですか。はい、どうぞ。

○D委員 （1）街区、（2）街区といっても、この創生ゾーン（1）、（2）と、このゾーンとして、今回出ている3つのゾーンの中で説明しないとわからないですよ。

○吉田会長 対応関係はどうですか。3ゾーンと4、5街区は。

○乾理事 はい。

○吉田会長 どうぞ。

○乾理事 3街区のところにつきましても墓地と公園になっておりますので、吹田市の所有でございます。先ほど、少し申し忘れた部分がありまして、4街区の市民病院のところには個人地権者が2名、若干の。

○吉田会長 ごめんなさい。今、どの図を見ながらのご説明ですか。ゾーンの関係がわからないという。

○池田副市長 街区と言わずに、この3つのゾーンと言わないとわからないでしょうということですよ。

○乾理事 緑のふれあい交流創生ゾーン（1）につきましては、吹田市所有でございます。

○吉田会長 ゾーンの、そう、それで言っているのか。

○乾理事 このゾーニング参考資料を、ごらんいただけますでしょうか。

○吉田会長 ゾーニング参考資料。

○乾理事 ゾーニング参考図というA3の資料でございます。

○吉田会長 はい、わかりました。

○乾理事 （1）は吹田市でございます。ふれあい交流創生ゾーン（2）のところにつきましては、JR貨物と吹田市でございます。次に医療健康及び教育文化創生ゾーンにつきましては、吹田市民病院とJR西日本、国立循環器病研究センターと若干、2名の個人地権者がおられます。以上でございます。

○吉田会長 D委員、いかがですか。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 そうしたら吹田市以外の所有者は貨物さんなのですが、全くもって貨物ターミナル駅の状態のところ、診療所とか寄宿舎とか、華道教室とか集会場とか、また今回加えようとなさってる部分が建つことはまずあり得ないと思うんですけど、統括さんがおっしゃったように貨物さんの土地利用の範囲も広まって、相手にもええんやみたいな話にはならないと思うんですけど。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○乾理事 都市整備担当理事の乾でございます。参考資料をごらんいただきたいと思います。

いますが、この参考資料で赤線でくくっているところが、今回、地区計画の追加変更をお願いする地域でございますので、今、委員がおっしゃいました貨物ターミナル駅、ここは対象外でございます。

○米丸特命統括監 ちょっと補足。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○米丸特命統括監 何度も済みません。特命統括監の米丸でございます。

今、乾から申し上げたとおりなんですけども、議員のおっしゃってる貨物ターミナル駅というふうな表現が出ましたが、この緑のふれあい交流創生ゾーン（２）、いわゆる２街区というところは東側の４０００平米が今、吹田市が持ってまして、それ以外の１万平米をＪＲ貨物さんが持たれているということですので、ＪＲ貨物さんも土地利用の付加価値が高まるというのは、まさにその１万平米のところになろうかと思えます。もちろんその１６条縦覧ということで各地権者の方にも、この内容自体は当然、ご理解をいただいていますし、それだけでなく個別に、隣でありますから、ＪＲ貨物さんとは足しげくというか何度もお邪魔をしながらお話をさせていただいているというふうな状況でございます。

○Ｄ委員 はい。

○吉田会長 どうぞ。

○Ｄ委員 その貨物の１万平米ってどこになるのですか。具体的に。

○吉田会長 いかがですか。

○米丸特命統括監 はい。

○吉田会長 どうぞ。

○米丸特命統括監 特命統括監の米丸でございますが、このゾーニング参考図でいいますと緑のふれあい交流創生ゾーン（２）のこの下で２街区とくくられているところがありますが、ここの中で各地権者で線を引いてませんが、おおむね１万平米と４０００平米ということでありますから、１０対４ぐらいで割っていただくぐらいで縦に

線を引いてもらうようなイメージで右側が吹田市、それ以外がJR貨物ということになります。以上でございます。

○D委員 わかんない。右側、10対4。

○米丸特命統括監 1万平米と4000平米でありますので、10対4ですね。

○吉田会長 ということで。

○D委員 はい。というか、そのJR貨物、そうしたらこの今、公園として整備する予定のところも貨物が持っているところは、今後、どういう開発がされるかというのが読めないというか、寄宿舍等ができる可能性があるということですか。

○吉田会長 どうぞ。

○池田副市長 副市長の池田です。JR貨物さんがお持ちの土地も含め、先ほど説明がありました一部個人地権者がお持ちの土地もありますが、今後、どのような土地利用がなされるかを一定制約をかけていくということで地区計画と言うているわけですから、JR貨物さんがお持ちの土地に限りますと、ふれあい交流創生ゾーン（2）の地区計画に掲げられている範囲内で土地利用の使い方をされることだと思います。先ほどD委員のほうから、そういう貨物の駅前のところに追加的な施設、今回、ご審議をお願いしている追加的な施設の土地利用がなされることについての疑問をお示しいただいておるのですが、そもそもこの現在ある資料の57ページでいいますふれあい交流創生ゾーン（2）地区の、（1）から（8）までの施設が従来から建設を想定している土地利用でございます。これの関連した施設でございますので、我々としては十分、成り立つし、むしろ誘導していきたいというふうに考えている施設でございます。それをもってより充実した健康医療の拠点にしたいと、こう考えております。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 質問に教えてください。現在の地区計画で、どんな不備があるのですか。

○米丸特命統括監 はい、会長。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○米丸特命統括監 統括監の米丸でございます。

今回の地区計画は、先ほど副市長から申しあげましたように健康医療の拠点として充実であるとか、価値を高めるといふふうなものでございますので、不備があるといふふうなものではございません。以上でございます。

○D委員 はい。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○D委員 そうしたら今の地区計画の決定理由は、どうだったのか御存じですか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○米丸特命統括監 統括監の米丸でございます。

地区計画につきましては、そもそも21年3月に東部拠点のまちづくり計画というのが策定をされまして、その後に細かい地区整備計画も含めてつくられてきたといふふうな経緯がございますから、当然、東部拠点のまちづくり計画というのはスタートにしていろんなものが積み重なってきていると思います。

その上で、今回、ご参照いただいています吹田操車場跡地まちづくり実行計画という、27年3月に策定したのも、これも東部拠点のまちづくり計画をベースにしなが、上にさらに価値を俊敏というか、収れんといいますかさせていくべき、策定した計画でございますので、今回の地区計画の変更もこういった実行計画であるとか、あるいはお手元にもお配りさせていただいています健康医療のまちづくり基本方針、こういったものも踏まえた中でのまちづくりとしての計画変更ということで考えています。以上でございます。

○池田副市長 追加、加えて。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○池田副市長 追加で、よろしいですか。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○池田副市長 先ほどD委員から経過ということでご質問がありましたので、今、統括監のほうからご説明をさせていただきました。加えての説明で申しわけございませんが、都市計画法の運用については、国土交通省のほうから都市計画運用指針というものが示されております。法律を運用するに当たっての心構えということでございます。

その中でも記載はされておりますが、「都市は固定的ではなく、社会経済状況の変化の中で変化するのである以上、目指すべき都市像を実現するために、不断に変更も含めて新たな都市計画が決定されていくという動的な性格を有していなければ、その機能が十分に果たされるものではない」という記載がございます。

D委員がご心配のように、吹田市が土地を所有したがために、みずからの利益のために、いたずらに計画を変更すべきではないというご指摘はまさにそのとおりでございます。が、今回、ご承認をお願いしております変更内容は、今、申し上げました、まさに都市計画運用指針に基づいて、具体化された都市像を実現するために、従来のコンセプトをより付加価値を高めるために必要最小限の変更というふうに我々は考えておりますので、ご理解賜りますようよろしくお願いいたします。

○吉田会長 はい。

○D委員 じゃ、その必要最小限ということは、この寄宿舍とか、学習塾とか、そういう、つくるということですか。この間、買った土地の中に。

○吉田会長 検討対象に入れたほうがよかろうという判断がなされたというふうには受けとめますが、それがD委員、住民にとって不利益になるというふうなご主張であればともかく、そうでない限りはそういう検討で、こういう用途拡大というか、建ててよいものとして、こういうものも入れさせていただきたいという関係者のご意向を踏まえ、つまりそれはこのまちづくりやら何やら計画等にも即してたと思われま。都市計画法の先ほどの指針にもよることだと思えます。不備があるからというのでは、

必ずしもない。あるいは既存のところに全部これらが集約できるとも思われないうことで、このちょっと追加、修正が出てきた。

それほど許されないことだというご主張にちょっと聞こえないものですので。

○D委員 いいですか。

○吉田会長 どうぞ、はい。

○D委員 とうか、もう都市計画の根本的な部分で、やはり非常に問題があるのではないのか。はっきり言うて、この都市計画に基づいて市がルールを定めて、もちろん都計審にも提案して、付議をして、都計審を経て定められた地区計画、で、その地区計画は市が責任を持って運営をしなければなりません。

○吉田会長 そうですね。

○D委員 で、一定の都合によって容易に改廃するというようなことというのはあつてはならないと思いますし、ただ実際に行政がルール決めをしたものを、とかく行政みずからが自分の土地利用の都合で変更して、都市計画に裏づけるとうか、そのあたりの根拠的な部分においては、やっぱり都市計画そのものの意義とうか、これでいいのかなと。

○吉田会長 わかりました。

○D委員 やっぱりその事点は問題があると必ず思っています。私は。で、やっぱり意義自体を、これがまかり通るのであれば、もう本当に意義自体がはっきり言うて形骸化されておりますし、実際、じゃ、今、現在、地区計画されてるところの方が、こうしたいねん、ああしたいねんと、地区計画をだから変えてもらわな困るねんと言われたときに、私は今まで吹田市の都市計画、しっかりとやってくれているという、私も建築協定等いろんな取り組みにかかわってきた経緯もありますから、やっぱり自分たちが決めてつくったルールは守る、それを守れない、だから守れないから計画を変えてくれといった相談が来たときに、私はだめですって言えなくなります。

○吉田会長 そのときは、またご検討いただけるとは思いますが、現時点で、私として

はこの修正には相応に合理的な理由があると思ってまして、その限りで修正、変更のご提案をご了承いただくべくご提案申し上げております。

○D委員 私は賛同できませんので。

○吉田会長 委員、頑として反対だと言われる場合は、強く反対する意見があったと書きとどめていただくという対応も当然あるかと思えます。

はい、H委員、どうぞ。

○H委員 昨年、都市計画マスタープランの見直しをやりましたね。私が強く言ったのは、世の中どんどん変わっていきまして、政府も特区とかいうことで普通はできないことをやっているのですよ。市町村、自治の範囲でそれがよくて、その自治ファミリーでよかったらそれはいいですけどもファミリーだって変わるのですよ。だから、地区計画だって基礎の提案者が構成が変われば変わるんです。それは1回決めたのを10年も20年も、構成要員もどんどん死んでいってかわる、次世代にいてもかわらないで置いておくのが、ええ、という、その発想が理解できない。国自体がどんどんかわり、都市競争になって、ここの地域ははっきり言って国際都市として、吹田市というのは一番の拠点であって、日本と世界に対してそういうのを結集して立ち向かわないかんわけですよ。このことをやるということを昨年の都市計画のマスタープランに入れた、それを踏まえてどんどんやっていこうとして、都度都度、その計画の熟した段階で変更していったら今回出されるんだから、ぜひ、これはやるべきだと僕は思います。

○吉田会長 はい、ということで、ちょっと取りまとめもさせていただきたく思います。

○D委員 会長。

○吉田会長 はい。

○D委員 実際のところの、今、国際競争云々に類する話には、これは到底及ばないんじゃないかなというような。

○吉田会長 そうでしょうか。

○D委員 寄宿舍、診療所、学習塾、華道教室、囲碁教室、集会場、あずまや、で、おっしゃっている大きな視点における改正とかは、もちろん必要ではあろうとは思いますが、そういったところを否定するものではないということを、まず、申し上げておきたいということと、あと、やはり。

○H委員 寄宿舍とかいうより、そういうこともちゃんといろいろ入れておかないと、いろんなクリエイティブな発想が生まれません。

○吉田会長 そうですね。国際利用的なものも当然想定できる。

○H委員 そういう、ちまちましたのは関係ないと切り捨てるのですか、信じられないですね。都市計画学者としては。

○D委員 いえ、今回、緑のふれあい交流創生ゾーン（2）地区の中の範囲のことであって、ここの全体のことを言っているわけではないので。

○H委員 全体の中の一部のことです。

○D委員 この一部の部分も、実際、市民とのいろいろな会議、フォーラム等を繰り返してやっている中で、これは緑化する、公園にするという話でずっと通ってきたものでありますので、そこにこういったものを建てるというのは、もうまずもってこれまでの話の中でも出なかったことなんです。市民との合意形成の中でも。

○吉田会長 わかりました。ちょっとごめんなさい。強い反対があったというふうにやはり書きとどめる必要があろうかと思えます。繰り返しご主張ですので。

○H委員 じゃ、強い賛成もあったということ。

○吉田会長 はいはい、そうですね。他においてはご了承いただけますでしょうか。

○D委員 それと会長、じゃ、済みません。実際、今回、じゃ、目標に位置づけられている、今、申しあげましたこういうまちづくり実行計画等も、きちっと書いておかなければおかしくなってくると思うんです。実際、もう23年度にも変更されている部分やなんかもここに入っていないし、だから実際、ここの今回、条件を緩和しよ

うとされる地区というのは、平成20年に定められていますのでとどまっていますから、平成20年に定められている以上のことを今回は、定めたことを緩和させるということにもなりますし、そういったところのきちっとした修正とか、訂正とかは必ず必要だと思います。

○乾理事 会長。

○吉田会長 というご意見も、じゃ、書き足して。はい、どうぞ。

○乾理事 都市整備担当理事の乾でございます。実行計画、14ページだけをごらんいただくとそのようにお感じになるかと思うのですが、11ページのところから始まっておりまして、ここでは吹田操車場跡地まちづくりの現状をお示した、そういうところでございます。現況がこうなっているというところでございます。

○吉田会長 そうですね。それは当然。

○池田副市長 はい。本日、都市計画審議会の場で、そういう関連している資料についてのご意見もいただいたということで、一旦、事務局のほうにきっちり伝えさせていただこうと思います。

○吉田会長 そうですね。そうしていただきたく思います。と、議事録にとどめていただきたく思います。そうしましたら、他の委員は、これ、ご了承くださったということで、審議会としてはこの変更を良とするという結論をいただけたというふうを受けとめさせていただいてよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

はい、ありがとうございました。

○D委員 会長、じゃ、お願いが一つあります。

○吉田会長 何ですか。はい。

○D委員 やはり今後、自分たちが決めたルール、それを行政が守ることもせず、安易に変えるようなことというのは厳に慎むべきであると思いますし。

○E委員 Dさん、変えないとできないやん。前に行かないじゃない、そんなもの、

世の中が。

○D委員 ただ、今回の内容は、これを加えなきゃできないというものじゃないですから。

○吉田会長 はい、よろしくお願いします。報告事項、まだあるように。

○亀川主幹 はい。

○吉田会長 何か、どうぞ。

○亀川主幹 都市整備室の亀川です。次回以降の案件について簡単にご紹介だけさせていただきます。

北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、こちら大阪府決定の案件になりますけれども、次回、諮問させていただきたいというふうに考えております。

また、今回、諮問させていただきました北大阪健康医療都市地区の景観形成地区の指定につきましても、現在、案の策定に向けて取り組んでおりますので、以降、諮問させていただくことになるかと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○吉田会長 予告発言ということでしょうか。ほかにございませんか。よろしいでしょうか。そうしましたら本日の。

○杉本参事 次回、第3回の審議会ですけど、年明けの1月21日の木曜日を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

○吉田会長 時間帯、原案は。

○杉本参事 また追ってご連絡させていただきます。

○吉田会長 そうしましたらえらい超過してしまって、私が責任を負わないといけなような事態、ごめんなさいと申し上げます。本日はありがとうございました。

○池田副市長 皆さん、資料説明等不備がございまして、時間大変超過しまして、まことに申しわけございません。また、次回から改めてさせていただきます。(終了)