

会 議 録

会議の名称	豊中市都市計画審議会（第 2 回）		
開催日時	令和 5 年（2023 年）2 月 10 日（金） 午後 2 時 00 分～午後 3 時 00 分		
開催場所	ウェブ会議	公開の可否	可
事務局	都市計画推進部 都市計画課	傍聴者数	0 人
出席者	委員	◎久隆浩、○澤木昌典、大路昌幸、岡絵理子、重村達郎、森彰男、柳原崇男、 今村正、北川晶大、白岩正三、出口文子、中川隆弘、中野宏基、 木村貴史、長谷川久美 以上 15 名出席 (◎会 長、○会長代理)	
	事務局	上野山都市計画推進部長、今中都市計画課長、東良主幹、静木課長補佐、 若松副主幹、木村都市計画係長、菊池地区まちづくり係長、 和間主査、市川主査、田島主事、大塚係員	
	その他	高島産業振興課参事兼課長 山野産業振興課主幹兼農業委員会事務局長 岸本都市整備課主幹	
議題	1. 議案第 106 号 北部大阪都市計画新千里北住宅地区地区計画の変更 原案可決 2. 議案第 107 号 北部大阪都市計画特別用途地区の変更 原案可決 3. 報告 ・豊中市生産緑地地区の指定に関する基準の見直し		
審議等の概要 (主な発言要旨)	別紙のとおり		

事務局

ただ今から令和4年度第2回「豊中市都市計画審議会」を開催いたします。
本日の都市計画審議会では、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、ウェブ会議での開催とさせていただいており各委員におかれましては、感染拡大防止にご理解ご協力賜りありがとうございます。

審査会中事務局は、マスク着用とさせていただきますがご理解賜りますようよろしくお願い致します。

それではまず、定数の確認について、ご報告いたします。

本日の出席委員は、委員16名中15名でございます。過半数に達しておりますことから、豊中市都市計画審議会条例第7条第2項の規定によりまして、会議は成立いたすものでございます。

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。

本日の資料は、

- ・次第
- ・位置図
- ・議案書
- ・資料1 北部大阪都市計画新千里北住宅地区地区計画の変更について
- ・資料2 北部大阪都市計画特別用途地区の変更について
- ・資料3 豊中市生産緑地地区の指定に関する基準の見直しについて
- ・都市計画審議会概要

となります。

また、以前に送付させていただきました※「挙手用紙」「音声不通用紙」につきましてもお手元でございますでしょうか。

事務局

つづきまして、審議会委員の変更がございましたので、新たに就任された委員の方をご紹介させていただきます。お手元の都市計画審議会概要の1ページをご覧ください。審議会条例第3条第1項第1号による委員「学識経験者」として、2月1日付で新たに委員にご就任いただきました、大路委員でございます。

審議会条例第3条第1項第3号による委員「市民」として、10月1日付でご就任いただきました、長谷川委員でございますが、今少し退席されておりますのでまた、入って来られた段階でご紹介させていただきたいと思っております。

委員のご紹介は以上でございます。
それでは会長、よろしくお願いいたします。

会長

それでは議事に入らせていただきます。
まず、本日の会議録署名委員の指名でございますが、慣例によりまして会長
において指名させていただきます。
中野委員と柳原委員にお願いいたします。
よろしくお願いいたします。

会長

それでは議案の審議に入らせていただきます。
本日ご審議いただくのは、お手元の次第に記載しておりますとおり、付議案
件 2 件でございます。
それでは、議案第 106 号「北部大阪都市計画新千里北住宅地区地区計画の変
更」について事務局より説明をお願いします。

事務局

それでは、「議案第 106 号「北部大阪都市計画新千里北住宅地区地区計画の
変更」についてご説明させていただきます。

「新千里北住宅地区」は、市北東部の新千里北町 2 丁目及び 3 丁目に位置し、
現在府営住宅の建て替えが進められている地区で面積は約 9.9ha ございま
す。

現在はこちらの図で赤く囲まれた区域で既に地区計画が定められており、A
地区の共同住宅エリアと B 地区の戸建住宅エリアで構成されております。

今回の変更では A 地区内の斜線で示しているエリアを福祉施設等を誘導す
る C 地区として変更するものでございます。C 地区周辺の状況でございます
が、道路を挟んで小学校や近隣センターに隣接し、周囲は府営住宅の建替えが
順次進行中の中高層住宅地となっております。

当該地の用途地域は、第 1 種中高層住居専用地域となっております。

次にこれまでの経過をご説明させていただきます。昭和 40 年代当初に建設
されました当団地の建替えにあたっては、大阪府では「地域課題の解消や新た
な機能の導入などのまちづくりに貢献していくものとしており、平成 25 年に
「府営新千里北住宅まちづくり基本構想」を府と市が連携してとりまとめ、豊
中市内及び周辺地区と比較して高齢化率が高く、今後も引き続き高いことが予
測されることから、まちづくりの方向性に『高齢化に対応した生活支援機能等
の導入』が盛り込まれました。

これを受けて、活用地において地域密着型介護老人福祉施設・ショートステ
イ・認知症対応型共同生活介護事業所（高齢者グループホーム）の整備を行う

ものとして、市が主体となって平成 28 年度と平成 30 年度に計 3 回事業者の募集を行いました。応募者はございませんでした。

また平成 28 年に今後の府営住宅の建て替えを見据えて、中高層規模の建築物による土地利用を想定した地区計画の決定と都市景観形成推進地区の指定を行いました。その後、第 1 期の建て替えが行われました。

そして第 2 期の建替えにあたって大阪府は、令和 3 年 2 月に「大阪府営豊中新千里北第 2 期住宅民活プロジェクト」の実施方針を定め、一部区域を戸建住宅に係る活用用地とする方針が示されたことから令和 3 年 10 月に、本市において戸建住宅地として活用予定の区域（B 地区）として地区計画及び都市景観形成推進地区の変更を行っております。

この民活プロジェクトでは福祉施設の活用地については、その敷地規模は事業者からの提案によるものとしていることから、令和 3 年 12 月に事業者が決定したことを受けて、その敷地が明確となったことから、その区域を C 地区として公共的な機能を備えた施設の立地を将来的に担保するため、今回地区計画の変更を行おうとするものです。

こちらは地区の現況写真でございます。1 番の写真は今回地区計画の変更を行う C 地区を北東側から撮影したものになります。現在は更地になっており、仮囲いが設置されています。

2 番目の写真は C 地区を南西から撮影したものになります。向かって左が北丘小学校、正面が道路を挟んで隣接する近隣センターになります。

3 番目の写真は C 地区を北西から撮影したものです。C 地区東側、第 2 期で府営住宅建て替えを行う区域の解体工事が進行中であり、その奥に第 1 期で整備された府営住宅が確認できます。

地区計画区域内の地区の区分でございますが、こちらが現在の状況でございます。

今回の変更は西側の A 地区のうち北西の一部区域を C 地区とし、面積は約 0.2ha、福祉施設等の整備に係る活用予定の区域として定めます。そのため中高層規模の建築物となる A 地区の面積は約 8.9ha となります。

次に地区計画の内容について説明いたします。

「地区計画の目標」は、現行からの変更はなく、「地区内の府営住宅の建替えに伴い、土地の有効利用を図りながら、これまで培われてきた良好な住環境の継承と発展をめざし、周辺地域と調和のとれたまちなみを形成しようとするもの」としております。

「土地利用の方針」でございますが、今回追加する C 地区は「福祉施設等の立地を図り、周辺地域と調和のとれた良好な住環境の形成を図ること」としております。

「建築物等の整備の方針」につきましては変更はなく、各地区において必要な基準を設けることとしています。

次に「地区整備計画」の内容でございます。今回新たに定める C 地区のご説明をさせていただきます。

まず、建築物等に関する事項の「建築物等の用途の制限」につきましては、A 地区の用途の制限からの大きな変更点として、C 地区では共同住宅、寄宿舎または下宿の立地を規制しています。また、福祉施設等と複合して設置可能な店舗・飲食店等は延べ面積の過半未満となるよう規制する内容となっております
建築することができる建築物として、

1. 認知症高齢者グループホームまたは障害者グループホーム
 2. 老人ホーム、保育所、福祉ホームなど
 3. 診療所
 4. 巡査派出所、公衆電話所、老人福祉センターなど
 5. 幼稚園又は幼保連携型認定こども園
 6. 前各号の建築物と店舗、飲食店等（床面積の合計が 500 m²以内かつ 2 階以下）との複合建築物で、前各号の建築物の用途に供する部分の面積の合計が延べ床面積の過半を超えるもの
 7. 前各号の建築物に附属するもの
- を、建築することができる建築物としております。

これ以降の制限内容は現行の A 地区と同様の制限となりますが、改めて説明いたします。

「壁面の位置の制限」につきましては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は 5m 以上、隣地境界線までの距離は 3m 以上と定めております。

この「壁面の位置の制限」は、

- ・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの
- ・軒の高さが 2.3m 以下で、床面積の合計が 5 m²以内である物置などで外壁の後退距離が 1.5m 以上のものについては、適用されないこととしております。

また、豊中市道新千里 2 号線に面する建築物で、2 階以下の階に限り、店舗、飲食店などの用途に供する部分は新千里 2 号線までの距離を 1.5m 以上とすることができるとしております。

「壁面後退区域における工作物の設置の制限」でございますが、壁面後退区域には、

- ・表示面積が 3 m²以上の広告塔又は広告板
- ・高さが 5m 以上の街路灯、時計塔、装飾塔及び記念塔
- ・自動販売機

- ・機械式駐車場
- ・前各号に掲げる工作物に類するものを設置してはならないとしております。

「建築物等の高さの最高限度」につきましては、最高の高さを 40mとしております。

次の「建築物等の形態又は意匠の制限」では、屋外広告物の制限を定めており、設置することができる屋外広告物として、

- ・豊中市道新千里 2 号線に面して設置する、自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示に係るもの
- ・道先案内図その他の公衆の利便に供する広告物
- ・駐車場の案内表示に係る広告物で、都市景観に十分配慮したものとしております。

次に「建築物の緑化率の最低限度」ですが、建築物の敷地面積が 1000 m²以上のものについて、10 分の 2.5 としております。

「垣又はさくの構造の制限」でございますが、「道路に面する部分に設ける垣又はさくは、生垣、ネットフェンス、鉄柵その他これらに類する開放性があるものとしなければならないとしておりますが、高さ 2m以下の門又は塀で、1.6mを越える部分を開放性のあるものとしたものはこの限りでない」こととしております。

以上が C 地区の内容です。

これまでの経過と今後の予定についてでございます。

まず地区計画につきまして、条例に基づき原案を作成し、その縦覧を 11 月から 12 月にかけて 3 週間行いましたが、意見書の提出はございませんでした。その後、案を作成し、都市計画法に基づく縦覧を 1 月に 2 週間行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

そして、本日の都市計画審議会でご審議いただき、承認をいただきましたら、地区計画については、2 月中旬に地区計画の変更の告示を行い、3 月の市議会に地区計画の建築条例の改正を上程、4 月上旬に建築条例の改正をめざしてまいりたいと考えております。

以上で議案第 106 号「北部大阪都市計画新千里北住宅地区地区計画の変更」についての説明を終わらせていただきます。

会長

はい、ありがとうございました。

それでは、ただいまの内容につきまして、ご質問、ご意見ございましたら、挙手用紙を上げていただいても結構ですし、あるいは、もう直接挙手、さらに

はリアクションボタンのところでも手を上げるがございますので、ちょっと意思表示をいただきましたら、私のほうで指名をさせていただきたいと思いません。いかがでしょうか。

会長

はい、それでは委員よろしく申し上げます。

委員

2点ほどお聞きします。

まず、地区計画というのは、住民合意でこれまで地区計画が各地で進められてきていると思いますが、今回、地区計画の変更というのが提案されまして、先ほどの説明で土地利用とか、都計に基づく市民からの意見を公募されても、何もなかったということで、これで住民というのか、市民の合意というふうに考えるべきなのか、今回の変更はどのようにその辺を考えていったらいいのでしょうか、教えてください。

それと、もう一つは、今回、福祉施設を公募してきたけれども、募集で応募がなかったということで、この地区計画の変更をすれば、これに、C地区に適用するような様々な福祉施設が建設されていくという見通しがどのようにあり、どのように考えたらいいのか。応募が一度もなかったという経過もありますので、それも教えていただきたいです。

もう一点、ここのC地区の建物は、建築物等の高さ最大限度が40mというふうな資料の中でなっているんですが、良好な住居環境というので、40mといえば、十二、三階建ての複合施設に可能ということになりますが、それがこの千里北住宅地区の住環境、良好な住環境ということで、複合施設の高いものが建つ可能性があることについて、住民の住環境を守る、そういうご意見が皆さんにご理解というのか、ご協力いただけるのか、そういうことをどのように考えておられるのか教えてください。

会長

いかがですか、事務局。

事務局

では、3点のご質問があったかと思しますので、1点ずつご説明させていただきます。

まず1つ目、地区計画というのは、住民発意でやるものではないかということのご質問だったかと思しますが、地区計画につきましては、住民発意によるものと、行政発意によるもの、この2種類が大きくあるものだと考えております。今回のところにつきましては、行政発意型となりますが、ただ、こちらの土地の所有者さんは大阪府でございますので、大阪府とも十分協議しながら進めてまいったものでございますので、住民発意型とはまた違う地区計画、

市のほうで定める地区計画という内容でございます。

そして、2点目でございます。この変更をすれば、本当に事業が成立するのかという見通しでございますけれども、この事業につきましては、PFI事業で、もう既に落札者が決まっております、今現在、事業を進めようとしている段階でございます。その事業を進めるに当たっても今回の地区計画はちょうど整合したものとなってございますので、見通しは、十分立った上での判断でございます。

そして、3個目、40mが少し高いのではないかというご質問だったかと思うのですが、40mといいますのは、周辺、今このちょうどブロックにつきましては、全体的に40mの高さがかかっているところで、もともと千里ニュータウンの基本方針の中で40m、中高層地域にはかかっているところでございますので、周辺に調和した形での高さの制限であるというふうに考えております。

会長

はい、委員どうぞ。

委員

40mは、説明に聞くと、この地域では調和しているというふうに説明があったんですが、府が本来は府営住宅を建て替えるということで進めてくる中で、空いている土地ですよ、一定空き地みたいな形でできたところで、どちらかといえば、私はこの地図を見たときに、道路に面して、近くには、一番いい土地だなというふうに思うのですが、そこを府が主導で進めているというふうに見たときに、市として、もうPFIで事業が進んでいっているということですが、40mというのは、道路にちょうど面して、塀もそれぐらいの高さまでであるということなんですが、今建つものがもう12階ぐらいのそんな高いものの計画になっているのですかね。ちょっと調和が取れるという、まちづくりの上で心配がありますので、教えてください。

事務局

今調整しているのは、40mになるようなものではないような形で調整はされていると聞いております。

会長

はい、よろしいでしょうか。はいお願いします。

その他

当初、府のPFI事業の公募をしたときに、業者のほうから提案がございましたのが、本土地につきましては、約5階建て、6階建てという建物が想定をされてございます。

会長 はい、委員、よろしくお願ひします。

委員 お願ひします。落札者が決まっていて、建物の高さも大体それ、5、6階だということが決まっっているという話ですけれども、どのような施設が入るのかというのは、もう決まっっているのですか、その内容をお願ひします。

会長 はい。事務局どうでしょう。

その他 今回、福祉施設は必ず入れなければならないというところがございますので、例えばショートステイ型の福祉系の施設であったり、認知症の受入れを少ししていくようなものが今回の募集の要件ということでございます。あと、その他の複合施設につきましては、事業提案の中で事業者がまた考えていくということになりますので、これらについては、これからの計画ということでお聞きをさせていただきます。

会長 はい、よろしいでしょうか。
ほか、はい委員よろしくお願ひします。

委員 質問というか、この地元の新千里北町の住民さん等、長く関わってきた者として意見を言っておきたいというふうに思ひます。この地域は、府営住宅の建て替え工事で、当初、言葉等細かいところは申し訳ないですけども、第3期までこの建て替えを行うということでございまして、その当時の計画からこの今日の当該の地区、地区というか、この土地のところには高齢化が進んでいる新千里北町の中で福祉の施設をつくっていかうと。ミニ特養であるとか、グループホームであるとか、小規模多機能であるとか、つくっていかうということで、非常に高齢化が進んでいますので、地元の住民としても待ち望んでいたんですけども、府営住宅の建て替え、かなりですね、数年にわたって遅れまして。結果的に第3期の工事まで至ると思っっていたんですけど、第2期でもう終了ということで前回、私、参加していませんけど、新たな地区計画が発表されたときに。
そういう住民が待ち望んでいた福祉の施設がなぜ社会福祉法人等で建てなかつたかといいますと、私の把握している中では、非常に土地の坪単価が高いというところで、事業性がないということで、何度も長い間チャレンジをして、事業性がないということで駄目になっているというところになっていまして、今回、第3期工事が無いという新たな地区計画の中で、ここはPFI方式で建て替えて、建物を建てて、その建物のPFIの事業計画を出すときに、福祉の

事業者、社会福祉法人だと、恐らくそう思うんですけども、この併せて出して
いけば、建物の中に入るという、どういう約定か細かいところは知りませんけ
ども、そういう形であれば、土地の坪単価等の影響を受けずに、福祉施設の事
業ができるんじゃないかということで、今回、そういうPFIという、大阪府
の決めた流れの中で、地元の望んでいた福祉施設、おそらくグループホームと
か、ミニ特養になるのかな、小規模多機能とか、さつきショートステイと言っ
てましたけど、そういうような施設が高齢化地区の中で建つということで、ま
あ、地元としては、私のイメージでは、ふだん聞いているイメージとしては、
そのお声を考えれば、どちらかという、早くやってほしいというような形で
はないかなというように思っていますので、今日の説明を聞いて、この件に関
しては、私の委員としての立場は賛成ということで意見を述べさせていただき
たいと思います。

会長

はい、他はいかがでしょうか。
よろしいでしょうか。

[挙手カードが上がらない]

会長

それでは、我々の役割は、地区計画の内容を審議するというごさいま
すので、少しそれに関連して事業の内容まで踏み込んで議論をさせていただきます
けれども、それでは、そろそろ採決に入らせていただきたいと思いき
ますが、ただいまの106号、北部大阪都市計画新千里北住宅地区地区計画の変更につ
きまして、原案について異議のある方、ございましたら、挙手マークを、挙
手用紙を出していただければと思います。いかがでしょうか。
よろしいでしょうか。

[挙手カードが上がらない]

会長

それでは、異議がないということでございますので、106号、北部大阪都市
計画新千里北住宅地区地区計画の変更につきましては、原案どおり承認をさせ
ていただきます。ありがとうございます。

会長

つぎに、議案第107号「北部大阪都市計画特別用途地区の変更」について、
事務局より説明をお願いします

事務局

はい、すみません。次の案件のご説明の前に、長谷川委員が入られましたの

で、ご紹介のほう、させていただきたいと思います。

昨年 10 月 1 日付で新たに市民委員としてご就任いただきました長谷川委員でございます。

それでは、議案のほうに移らせていただきます。

議案第 107 号「北部大阪都市計画特別用途地区の変更」について、提案の理由並びに計画の概要をご説明します。

本案件は、特別用途地区について、原田中 1 丁目の一部と、服部寿町 5 丁目および服部西町 5 丁目の一部で変更を行うものです。

本説明において、原田中 1 丁目の一部は「原田地区」、服部寿町 5 丁目および服部西町 5 丁目の一部は「服部地区」とご説明します。

原田地区は、令和 4 年 4 月 1 日に指定した区域を拡大するもので、服部地区は、新たに区域を追加するものであり、特別用途地区内は全て準工業地域となっています。

それぞれの区域の現況について、原田地区の拡大する区域には、倉庫兼事務所が 1 件立地しており、服部地区においては、倉庫やホームセンター、店舗等が立地しています。

原田地区の建物用途につきましては、拡大する区域にはピンク色でお示ししている倉庫兼事務所の業務施設が立地しています。なお黄色やオレンジ色の住宅施設は本区域にはございません。

服部地区につきましては、ピンク色は倉庫兼事務所の業務施設、赤色はホームセンター等の店舗、青色は工場が立地しており、こちらも黄色やオレンジ色の住宅施設は本区域にはございません。

はじめに、関連する計画についてご説明します。

都市計画マスタープランにおきましては、当地区周辺の西部地域は、産業を誘導し事業所が集積する「産業誘導ゾーン」として、薄紫色で都市空間の将来像を示しており、産業振興施策との連携により適切な土地利用の誘導を図るものとしています。

そして、その都市空間の将来像を実現するため、立地適正化計画では、事業所が集積していることに加え、住宅の立地が進んでいない変更予定地区を含む、画面上で紫色に示しているところを、「産業誘導ゾーン」を具体化させたものとして、「産業誘導区域」に定めています。

なお、産業誘導区域は、都市計画上では工業系の用途地域が定められているところとなっております。

それでは次に、本市の産業振興部局で定めております企業立地促進計画についてご説明します。

企業立地促進計画におきましては、これらの工業系地域では、事業所の安定した操業環境の維持・形成を目的とし、地域の発展過程や特性にそった産業振興を推進するために、ゾーニングを導入し施策展開を図ることとしており、「準工業地域・工業地域」、「産業誘導区域」、「重点エリア」の3つに分類しています。

「産業誘導区域」では事業所の集積を図り、住工混在の進行を防止することで安定した操業環境の維持・形成を図るものとしております。

そして「重点エリア」は、産業誘導区域の中で、操業環境の維持・形成を最優先し、土地利用規制等の導入により、事業所の集積を誘導し産業振興を図るものとしています。

この3つの地域に対する施策をご説明します。

準工業地域及び工業地域では、「住宅建築時のルールづくり」として宅地建物取引業者に対し、重要事項説明時に加え、物件紹介時に工業系用途地域である旨を説明するよう協力を求めるほか、「立地促進奨励金」として、事業所を新設等した場合の土地・建物・償却資産に係る固定資産税相当額の50%の交付や、「操業環境対策補助金」として、事業所が発生させる騒音や振動等に対し対策を行う場合に経費の3分の2を補助する支援を行っています。

加えて、産業誘導区域においては、「住宅建築時のルールづくり」として、住宅建築時に建築主に対し、概ね15m以内の事業者に対する建築計画の説明や、防音等を考慮した二重サッシ等の自主的対策を行うよう協力を求めるほか、「立地促進奨励金」の奨励率75%への引き上げ、「産業利用補助金」として、土地を事業用地として売却した場合等に売買契約金額の3%の交付、「産業利用促進整備助成金」として、事業者が工場建設などの際に、道路整備計画のある道路を整備した場合に費用の一部を助成、など、より充実した支援としています。

なお「重点エリア」の施策については、次のページからご説明いたします。

この「重点エリア」について、他のエリアより手厚い支援として、「立地促進奨励金」が、奨励率が産業誘導区域の75%に対し100%、「産業利用補助金」が、土地売却時の売買契約金額および貸工場等の建築費用の補助3%に対し6%、上限500万円に対し1000万円となります。

また重点エリアのみに対する支援として、土地を事業者へ賃貸する者に対し、土地の固定資産税相当額100%の補助を行うものとしています。

現在の指定状況に関しては、令和4年4月1日に、企業立地促進条例で原田中1丁目の一部を「重点エリア」に指定し、併せて同エリアを特別用途地区に指定しております。

次に、特別用途地区についてご説明します。

特別用途地区は都市計画における地域地区のひとつで、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区のことで、特定の用途の制限を行うために市が定めるものです。

特別用途地区は、都市計画で種類、位置および区域について定めるものとなっているほか、制限内容については、建築基準法に基づく条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を定めるものとなっております。

それではご審議いただく都市計画の内容についてご説明します。

原田地区については、こちらの計画図に示す変更箇所について新たに 0.1ha を特別用途地区に指定し、区域を拡大するとともに服部地区については、新たに 4.0ha を特別用途地区に追加するものです。

この変更により、豊中市の特別用途地区の面積は約 2.8ha から約 6.9ha となるものでございます。

都市計画変更理由は、住工混在を未然に防止し、事業所の安定した操業環境を確保するためとなります。

以上が都市計画変更の内容となります。

ここからは、参考として条例で定めている特別用途地区の制限内容についてご説明いたします。

内容でございますが、「建築物の用途の制限」については、建築することができない建築物として

1. 住宅
2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
3. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの

としております。

例外規定では、既存の建築物に対する制限の緩和として、従前と同一用途での建替えを認めることとしております。

特例による許可では、事業所の安定した操業環境を害するおそれがないものや、公益上やむを得ないものにつきましては、制限を適用しないこととしております。

以上が、条例で定める特別用途地区の制限内容でございます。

ただいまご説明しました、特別用途地区の変更について、令和 4 年 9 月 9 日に地元への説明会を行った後、条例に基づく「都市計画の原案の縦覧」を令和 4 年 10 月 4 日から 3 週間、「都市計画法に基づく縦覧」を令和 4 年 12 月 1 日から 2 週間行いましたが、ともに意見書の提出はございませんでした。

最後に今後の予定でございますが、本日の都市計画審議会でご承認いただきましたら、企業立地促進条例に基づく重点エリア指定の告示日に合わせ、令和

5年4月1日に都市計画の変更の告示を行いたいと考えております。

以上で「議案第107号北部大阪都市計画特別用途地区の変更」についての説明を終わります。

会長

はい、ありがとうございます。

それでは、ただいまの内容につきまして、ご質問、ご意見ございましたら、お出しをいただければと思いますが、いかがでしょうか。挙手用紙、あるいは挙手をお願いします。

はい、それでは委員、よろしくをお願いします。

委員

よろしくをお願いします。

穂積共同利用センターで住民説明が行われていますが、5名の方が参加されたという報告です。地域住民から、参加された方からはどんなご意見やご要望などが出たのでしょうか。

会長

はい、事務局、いかがでしょうか。

事務局

ご回答します。地権者の方がそこに参加されましたけれど、意見というよりは、いい施策なのでできたら広げていっていただけたらな、という意見が多くございました。

会長

はい他、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

はい委員、よろしくをお願いします。

委員

お願いします。こういうゾーンというものに関してあまりよく知らないのですが、農薬だとか工業用水だとか、その業者に対して情報公開を要求して、しっかり気をつけていますよと、地域にはそういうものが、流れ出たり、あふれ出たりとかということは絶対にありませんよというようなものというのは存在するのですか。ちょっと質問が分かりにくいかもしれませんが、それを規制するというよりは、規制をかけて、しっかりと見守っていくというようなものはあるのでしょうか。

事務局

今おっしゃっていただいたのは、環境への基準のことと理解させていただきました。環境への基準につきましては、また環境担当部局のほうでそういった基準がございますので、その法令に適応した形で指導等をされていくものでご

ございます。

委員

ありがとうございます。

会長

はい、基本的にそういう危ないものは出さないように規制がかかっていますので、出したほうがおかしいということになりますので、そういう意味では、どういう企業が来たとしても、その基準は守っていただくということで、安心して周辺の方には住んでいただくということになっていると思います。

他、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

[挙手カードが上がらない]

会長

それでは、お諮りをさせていただきたいと思います。議案第 107 号、北部大阪都市計画特別用途地区の変更につきまして、ご異議のある方、挙手、お願いしたいと思います。

いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

[挙手カードが上がらない]

会長

それでは、異議がないということでございますので、議案 107 号、北部大阪都市計画特別用途地区の変更につきましても、原案どおり承認をさせていただきます。

会長

つづきまして、報告案件が 1 件ございます。

それでは、「豊中市生産緑地地区の指定に関する基準の見直し」について、事務局より説明をお願いします。

事務局

それでは、豊中市生産緑地地区の指定に関する基準の見直しについて、ご報告します。

今回、ご報告する概要は、減少している都市農地の保全を目的として、令和元年度より実施している生産緑地の追加指定を、今後さらに進めるために、生産緑地地区の指定の基準を見直すものです。

はじめに、生産緑地地区のこれまでの経過をご説明します。

豊中市では、平成 4 年に当時の区域規模要件である 500 ㎡以上の農地の多くを生産緑地に指定しました。その後、人口減少などの社会状況の変化を踏まえ、都市農地のもつ多様な機能が見直されるようになり、国が平成 27 年に都市農

業振興基本法、平成 28 年に都市農業振興基本計画を策定し、都市農地の位置づけが、宅地化すべきものから都市にあるべきものへと転換されました。それに伴い、平成 29 年に生産緑地法が改正され、市条例により区域規模要件が 300 m²以上まで引き下げが可能となりました。

その生産緑地法の改正に伴い、市では、区域規模要件を 300 m²以上に引き下げる条例を制定するとともに、生産緑地地区の指定に関する基準を策定し、令和元年度から追加指定を実施しております。

また、近年の都市農地を取りまく環境としては、住宅等への土地利用の転換により生産緑地を含む都市農地の減少傾向が続いている他、市では令和 2 年 3 月に策定した豊中市都市農業振興基本計画において、具体的な施策の 1 つとして、生産緑地の積極的な保全・活用を示しています。

今回の基準の見直しは、そのような状況を踏まえ、生産緑地地区の指定を推進し、都市農地の保全に寄与していくものです。

また、国の技術的助言である都市計画運用指針において、同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が、一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資する場合には、物理的な一体性を有していない場合であっても、一団の農地等として生産緑地地区を定めることが可能とされており、この場合の一団の農地等を構成する個々の農地等の面積の下限については、100 m²程度と示されております。

次に見直しの内容についてご説明します。

現基準では、物理的一体性を有するものを指定対象としており、農地が隣接している場合以外にも、有効幅員が 6m 以下の道路等を挟んで面している場合までを含めています。

今回の見直しは、現基準に加え、物理的一体性を有していないものでも一定要件を満たせば指定を可能とするもので、直径がおおむね 250m の円内に存する複数の農地で構成されるものの合計が 300 m²以上でかつ、各農地の規模がおおむね 100 m²以上としています。

ここからは、具体的に事例でご説明します。

こちらは、物理的に一体性を有していない 100 m²以上の農地 3 つを指定するケースです。

いずれも直径がおおむね 250m の円内にあり、農地面積の合計が 380 m²で、300 m²以上あり、各農地面積もすべて 100 m²以上あるため、指定が可能となります。

こちらは、指定する農地の一部が 250m の円外にあるケースです。この場合も一部が円外にある農地も含め、指定が可能となります。

こちらは、250m 内に既に指定している生産緑地と新たな 100 m²の農地があ

るケースです。この場合も指定が可能となります。

こちらは、直径がおおむね 250m の円内に、140 m² の農地が 2 つあるケースです。

各農地面積はすべて 100 m² 以上ありますが、農地面積の合計は 280 m² で、300 m² 未満であるため、こちらは指定できません。

こちらは、直径がおおむね 250m の円内に、100 m² の農地が 2 つ、50 m² の農地が 2 つあるケースです。農地面積の合計は 300 m² 以上ありますが、100 m² 未満の農地があることから、こちらも指定できません。

以上が見直し内容についてのご説明となります。

なお、新基準については令和 5 年度の追加指定から適用とする予定です。以上で豊中市生産緑地地区の指定に関する基準の見直しについての報告を終わります。

会長 　　ただいま報告のありました「豊中市生産緑地地区の指定に関する基準の見直し」について、ご意見、ご質問はございませんか。

会長 　　はい、委員どうぞ。

委員 　　今回の見直しにつきましては、現状の法律の中で最大限努力し、緩和されたものが出されていると思うわけです。これをもって都市農地というのも多少は変化するであろうと思うわけであります。しかし、よく考えますと、日本の食料の自給率は 38% と、アメリカなんかは 120%、でございます。それを見ると、今やはり食糧問題というのは、世界的に重要な課題となってきているわけです。戦争が起きており、また飢餓で亡くなってる方が数多くあるわけであります。これらを考えると、日本もやはり自給率を上げなきゃならないということを感じるわけでありまして、現在のいわゆる遊休地等をやはり国の施策で、思い切った方法で耕作地に変えてくと、そして日本人はできれば米やらうどんを食べることが将来的に一つの課題となってくるのではないかという意見だけを申し上げて終わりたいと思います。はい、ありがとうございました。

会長 　　はい、ありがとうございます。

　　はい委員、お手が上がっておりましたが、いかがでしょうか。

委員 　　はい、お尋ねします。生産緑地を多く広げていき、農地を守るという面では、新たな取組ということで、本当にいい方向だと思うんですけども、100 m² が 2 つと 180 m² が 1 つで、ここは農地面積の合計が 300 m² 以上で生産緑地として

指定しても、100㎡のところの方が、続けることが困難で解除したいと申出があった場合は、あとの100㎡と180㎡は、生産緑地の指定がどのようになるのでしょうか。

会長 事務局、よろしくお願いします。

事務局 今のご質問ですが、結論で言いますと、合計300㎡を切れてしまった時点で、生産緑地は廃止せざるを得ないことになります。その根拠となるのが、先ほども申しました引き下げられる限界が、法律で300㎡までと定められていることでございます。

事務局 すみません、少し補足のご説明させていただきます。
基本的には廃止となるのですが、指定当初、この3つの農地を一団と考えていたとしても、1個がやめるとなったときに、近隣の農地と含め、改めてその250mの円を描き直して要件を満たすか、満たさないかで判断していくこととなります。

会長 はい、できるだけ残せるように近くの農地を合計させていただくということですね。かつて500㎡以上の時代からこういう問題が生じておりまして、いわゆる道連れ解除というように通称言われています。一つの指定が解除になった段階で、ほかのものも道連れで解除せざるを得ないとなっておりますが、できるだけ、先ほどご説明いただいたように、救済のほうに持って行っていただくというのは必要です。

ほか、いかがでしょうか。

ほか、何かご質問、ご意見ございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

[挙手カードが上がらない]

会長 先ほど、委員のほうからも非常に農家にとってもいい方向で進んでおられるというご意見を賜りましたので、また事務局のほうも運用も含めて、これからも継続的に頑張っていただければなというように思います。

それでは、以上で予定をしておりました案件は全て終了させていただきますけれども、その他案件で何か委員の皆さんからございますでしょうか。振り返りも含めまして、何かございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

はい、委員どうぞ。

委員

ありがとうございます。ちょうどその農地と、あと委員からの食料自給率という話が出たので、自分の身近なことで申し訳ないんですが、娘が今、小学1年生でして、公立の小学校に通っています。聞いたところによると、滋賀県では、小・中学校の給食に使われる小麦粉というのが、全て県内の、国産、しかも県内産の小麦粉を使用されているという話を聞いたんですけども、ここには議員の方々もたくさんいらっしゃるのでちょっと聞きたいんですが、豊中ではそういう動きというのはあるのでしょうか。よろしくお願ひします。府内産で全てを賄うということは、人口密度も違うので、難しいとは思いますが、小麦粉の国内産を使用していくという動きはあるのかなのかというのをちょっと最後に聞いてみたいと思います。お願ひします。

会長

小麦粉だけでいいですか。ほかの食料も含めての地産地消というのもありますけれども。

委員

それも、はい、ぜひ一緒に聞きたいと思います。よろしくお願ひします。

会長

はい、事務局いかがでしょう。

その他

はい、農業委員会事務局です。

今、学校給食で市内産の食材を使っていることはあるんですけども、今のところ、6月から7月にかけてタマネギのみの集荷になっています。それと、JA大阪北部のほうがお米ですね。米のほうの集荷をしておるんですけども、全部が全部市内産というわけではないですけども、一部は副菜というか、そういうもので使わせていただいております。

以上です。

会長

はい、よろしいでしょうか。

はい、委員どうぞ。

委員

小麦に関しては、何か進んでいるものはありますか。

その他

豊中市で小麦をつくっているのはないので、小麦のほうは全然市内産というのはございません。

委員 国内産に移行していくとか、そういう話は特にはないですか。

その他 ちょっと学校給食課のほうとの調整になるのですが、そこまではちょっと私のほうはまだ把握しておりませんので。申し訳ございません。

委員 はい、分かりました。ありがとうございます。

会長 市内産、それで無理ならば府内産、それで無理ならば国内産、こういう順番で今、委員のほうからご指摘いただきましたので、また担当のほうにお届けいただけたらと思います。
ほか、その他でいかがでしょうか。
よろしいでしょうか。

[挙手カードが上がらない]

会長 ご意見、ご質問が無いようでございますので、以上で予定されておりました案件すべてが議了いたしました。
それでは、これをもちまして本日の審議会を閉会いたします。
どうもありがとうございました。