

令和4年度第2回  
大阪市都市計画審議会  
会議録

日 時 令和4年12月9日（金）  
午前9時30分  
場 所 大阪市役所本庁舎 7階 市会特別委員会室



## 令和4年度第2回大阪市都市計画審議会会議録

- 日時 令和4年12月9日(金) 午前9時30分開会
- 場所 大阪市役所本庁舎 7階 市会特別委員会室
- 議題 議第276号 「大阪都市計画地区計画の変更について」(茶屋町地区地区計画)  
議第277号 「大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」(茶屋町B-2・B-3地区第一種市街地再開発事業)  
議第278号 「大阪都市計画地区計画の決定について」(矢田南部地区地区計画)  
議第279号 「大阪都市計画用途地域の変更について」  
議第280号 「大阪都市計画生産緑地地区の変更について」  
議第281号 「大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定について」(生産緑地法第10条の2第3項の規定による意見聴取)
- 出席委員 21名(欠は欠席者)
- |         |         |    |          |
|---------|---------|----|----------|
| 会長      | 橋爪 紳也   | 委員 | 欠 田村 匡   |
| 会長職務代理者 | 岡井 有佳   |    | 欠 中嶋 節子  |
| 委員      | 宇都宮 浄人  |    | 欠 鍋島 美奈子 |
|         | 欠 大庭 哲治 |    | 松島 格也    |
|         | 欠 岡田 昌彰 |    | 大内 啓治    |
|         | 欠 小川 亮  |    | 木下 誠     |
|         | 加我 宏之   |    | 原口 悠介    |
|         | 小谷 真理   |    | わしみ 慎一   |
|         | 上善 恒雄   |    | 大橋 一隆    |
|         | 高岡 伸一   |    | 黒田 まりこ   |
|         | 欠 田中 晃代 |    | 上田 智隆    |

委員	今田 信行	委員	山本 長助
	岸本 栄		福田 武洋
	永井 広幸		井上 浩
○臨時委員	1名	池田 道夫	(議第280号、議第281号)

---

開会 午前9時30分

○幹事(藤川) それでは、定刻になりましたので、ただ今より令和4年度第2回大阪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、大変お忙しいところをお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

私、本審議会の幹事を務めております大阪市計画調整局都市計画課長の藤川でございます。どうぞよろしく願いいたします。

まず、傍聴の皆様と報道機関の方々に申しあげます。携帯電話は電源をお切りいただくかマナーモードに設定していただき、審議の妨げにならないようご協力をお願いいたします。

それでは、審議に先立ちまして、前回の審議会以降、学識経験者の委員に交代がございましたので、新たにご就任いただきました委員をご紹介します。

同志社大学政策学部准教授の小谷委員でございます。

京都大学大学院工学研究科准教授の松島委員でございます。

また、本日はご欠席されておりますが、京都大学経営管理大学院准教授の大庭委員、近畿大学総合社会学部教授の田中委員に新たにご就任いただいております。

なお、再任いただきました学識委員のうち岡田委員、小川委員、田村委員、中嶋委員、鍋島委員におかれましては、本日もご欠席とのご連絡をいただいております。

また、本日は臨時委員といたしまして、議第280号及び281号に関しまして大阪市農業専門委員の池田委員にご出席いただいております。池田委員には後ほど審議に参加させていただきます。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。

本審議会は、原則ペーパーレスで実施させていただいております。資料をダウンロード

ドされていない委員の方におかれましては、メールボックスを開いていただき、事前に事務局からお送りしましたメールに記載のURLをクリックしていただけますでしょうか。URLをクリックしますと、ブラウザもしくはドロップボックスのアプリが起動し、ファイルが表示されます。ご不明な場合は、お近くの職員にお声をおかけいただけますでしょうか。ファイルに書類番号を付しておりますので、あらかじめダウンロードしてきていただいた委員の方々も一緒にご確認をお願いいたします。

書類番号①「会議次第」、書類番号②「委員名簿」、そして本日ご審議いただきます予定の書類番号③「議第276号及び議第277号議案書」、書類番号④「議第276号及び議第277号参考資料」、書類番号⑤「議第278号及び議第279号議案書」、書類番号⑥「議第278号公聴会の意見の概要」、書類番号⑦「議第280号議案書」、書類番号⑧「議第281号議案書」、以上8点おそろいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、これよりご審議をお願いいたしますが、本日の審議会では、議第276号から279号につきましては28名中21名の委員の方々が、議第280号及び281号につきましては29名中22名の委員の方々がそれぞれご出席されておりますので、大阪市都市計画審議会条例第6条第2項の規定に基づき、本審議会が有効に成立していることを報告させていただきます。

では、まず本審議会の会長の互選についてでございます。

大阪市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、本審議会の会長は学識経験者のうちから委員の皆様の互選で決定していただくこととなっております。皆様いかがでしょうか。

加我委員、どうぞ。

○加我委員 会長の推薦についてご意見を申しあげたいと思います。

条例によりまして、会長は学識経験者の中から選ばれるということですので、私は前回から都市計画審議会の会長を務めていただきまして、またご経験も非常に豊かな、様々な情報について確固たる見識をお持ちであります橋爪委員をご推薦申しあげたいと思います。

橋爪委員には、引き続きの重責となりますが、何とぞよろしくお願ひしたいと思っております。

○幹事（藤川） ありがとうございます。

ほかにご意見ございますでしょうか。

(発言する者なし)

○幹事(藤川) それでは、ご推薦されましたのが橋爪委員お一人でございますので、橋爪委員に会長をお引受け願うということで皆様よろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○幹事(藤川) ありがとうございます。それでは、皆様のご承認をいただきましたので、橋爪委員に会長をお願いしたいと存じます。

橋爪委員、申し訳ございませんが会長席のほうにお移りいただけますでしょうか。

会長に事故があった場合に備えまして、大阪市都市計画審議会条例第4条第3項の規定に基づき、学識経験者の委員の中から会長職務代理者を会長が指名することとなっております。

それでは、橋爪会長、就任のご挨拶と併せまして会長職務代理者のご指名もよろしくお願いいたします。

○橋爪会長 ただ今ご推薦いただきました橋爪でございます。会長就任にあたりまして一言ご挨拶申しあげたいと思います。

ご承知のとおり、大阪では2025年に大阪・関西万博の開催が予定されております。また、万博のほかにも大阪駅前ではうめきた2期地区の開発プロジェクト、なんば駅周辺では駅前広場などの空間再編事業が進められております。これらをはじめ、大阪市では大阪・関西の成長発展をけん引する重要なプロジェクトがこれからも続々展開することと思っております。

一方、前回の審議会で行いましたように、平野区の長原駅前地区のまちづくり、あるいは本日もこれから茶屋町地区や矢田南部地区に関します案件などを審議する予定となっております。それぞれ、地域の課題、地域の実情に応じました地域ごとのまちづくりも進んでいるかと感じております。こういった状況の中でまちづくり、特に都市計画、またこれを審議いたしますこの本都市計画審議会の役割は今後とも大変重要なものと認識しております。

この審議会の会長に前年度から引き続き選出されまして、重責を感じております。本審議会としての役割を果たすべく、委員の皆様方のご協力をいただきながら円滑な運営を進めてまいり所存でございます。引き続き、よろしくお願いをいたします。

簡単ではございますが、以上、ご挨拶とさせていただきます。

では、着座させていただきます。

○幹事（藤川） ありがとうございます。

○橋爪会長 それでは、大阪市都市計画審議会条例第4条第3項によりまして、会長に事故がある場合にはあらかじめ会長の指名する学識経験者の委員の方に会長の職務代理をお願いすることになっております。私からご指名をさせていただきたいと思っております。

岡井委員を職務代理者に指名させていただきたいと思っております。よろしくお願いをいたします。

○幹事（藤川） ありがとうございます。

本日も審議いただきます議案に関しまして、大阪市都市計画審議会要綱第6条の規定に基づき、会長に説明者の申請をいたします。

議第276号から279号につきまして計画調整局開発調整部地域開発担当課長木下正浩を、議第278号及び279号につきまして東住吉区役所事業企画担当課長今西聡を、議第280号及び281号につきまして経済戦略局産業振興部農業担当課長橋本志津子を会長に申請いたします。許可いただけますでしょうか。

○橋爪会長 許可いたします。

○幹事（藤川） ありがとうございます。

それでは、以後の進行につきましては橋爪会長のほうにお願いしたいと存じます。よろしくお願いをいたします。

○橋爪会長 それでは、議事に入ります前に、本日の会議録の署名につきまして、審議会運営規程第9条の規定により、宇都宮委員と木下委員にお願いをしたいと思います。よろしくお願いをいたします。

それでは、会議が円滑に進行しますようご協力をお願いいたします。

本日の議案といたしましては、大阪市長から付議ございました議第276号「大阪都市計画地区計画の変更について」、議第277号「大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」、議第278号「大阪都市計画地区計画の決定について」、議第279号「大阪都市計画用途地域の変更について」、議第280号「大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、議第281号「大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定について」でございます。

それではまず、議第276号「大阪都市計画地区計画の変更」及び議第277号「大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定」から審議してまいります。

内容につきまして、幹事から説明をお願いいたします。

○幹事（上溝） 幹事を務めております計画調整局計画部長の上溝でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

今回の都市計画に至る経過も含めてのご説明をさせていただきたいと思っておりますので、少し長い説明になりますけれども、ご容赦ください。よろしくお願ひいたします。

議第276号「大阪都市計画地区計画の変更について」及び議第277号「大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」ご説明いたしますが、これにつきましては相互に関連がございますので、一括してご説明いたします。

書類番号③の議案書の内容と前のスクリーンを併せてご覧ください。

本件の位置する茶屋町地区は、阪急大阪梅田駅の東側に隣接した交通至便な立地でございます。当地区におきましては、これまでに集積された都市機能の維持・更新を図るとともに、質の高い都市機能の集積と、快適で活力とにぎわいあふれた良好な都市空間の形成を図ることを目標として、平成23年8月に地区計画を定めております。

土地利用の現況といたしましては、平成23年以降、地区幹線道路の一部が整備されており、地区整備計画を定めているA地区におきましてはヤンマー本社ビル、大阪工業大学梅田キャンパスが竣工するなど、まちづくりが進められてきております。

一方、地区の北東側に位置するB-2地区については、もと梅田東小学校用地や平面駐車場などが存在し、比較的利用状況でございます。

今回定めようとする都市計画につきましては、平成23年当時、開発が具体化されていなかったB-2地区におきまして今般、事業者から具体的な開発計画の提案を受けたことに伴い、低・未利用地の有効活用や敷地の共同化を促進するとともに、さらなる土地の合理的かつ健全な高度利用を促進することで、地区計画の目標にある質の高い都市機能の集積と快適で活力とにぎわいあふれた良好な都市空間の形成を実現するため、地区整備計画を新たに定める等の地区計画の変更を行うものでございます。

また、開発区域内につきましては、権利者数が多いことから、敷地の共同化と建物の整備を円滑に進めるため、第一種市街地再開発事業を併せて決定いたします。

それではまず、都市計画案の策定に至るまでの主な協議経過をご説明いたします。

書類番号④の参考資料を併せてご覧ください。

平成23年に地区計画を決定した後、B-2地区の地権者により事業化に向けた検討が進められ、平成26年5月に茶屋町B-2地区共同化事業協議会が、また平成28年9月には茶屋町B-2地区再開発準備組合が設立されております。その後、準備組合において

事業協力者が選定され、具体的な事業計画案等について検討が進められてきました。平成30年4月頃から、B-2地区の開発計画の具体化に伴い茶屋町地区地区計画の変更を行うとともに市街地再開発事業による事業計画案の提示があったことから、都市計画手法の活用や貢献内容等について協議・検討を開始しております。以降、事業者と本市とで事業手法や地区計画の制限・緩和内容及び公共施設の整備、広場・歩行者空間の確保、交流・文化機能の導入などについて適宜協議を行ってまいりました。

また、本件については、都市計画手続等に先立ちまして本市都市景観条例に基づく大規模な面的整備に係る検討書の提出が必要となるため、良好な都市景観の形成に向けた協議の中で大阪市都市景観委員会デザイン部会を開催し、有識者からの意見を取りまとめた本市の見解を通知しております。

令和3年3月頃に、区域内における地権者間の調整状況や社会情勢の変化等を踏まえ、改めて事業計画案及び都市計画素案の提示があったことから、引き続き協議・検討を実施しております。

事業計画案の内容といたしましては、敷地の特性に応じた適切な空間配置を行うため、地権者間の合意形成を図りながら地区計画の区域を見直し、開発区域の西側をB-2地区、東側をB-3地区と定め、両地区から成る市街地再開発事業の施行を実施するというものであります。これによりまして、両地区の一体的な整備及びB-2地区の敷地の共同化を行うとともに、周辺地域との連続性や回遊性に配慮しつつ、にぎわいのある都市空間の形成等を図るといった内容となっております。

主要な公共施設として、再開発事業により地区幹線道路の未整備部分を整備いたします。また、地区整備計画及び主な整備・貢献内容については、多目的広場、歩行者専用通路等の整備を行い、建築物に関する事項として、容積率の最高限度をB-2地区で890%、B-3地区で100%とし、併せて用途制限・壁面の位置の制限等を定めております。

また、建物への導入機能などにつきましては、質の高い都心機能の集積及び快適でにぎわいあふれた良好な都市空間の形成を図るため、周辺の企業や学校関係者等が集い、活発な交流から新たなカルチャーや産業を生み出し発信するスペースとして、クリエイターズサロンを整備いたします。加えて、ビジネス利用やエンターテイメント利用など幅広く興行が可能な多目的ホールの整備を行い、交流・文化機能を導入いたします。また、一定の客室面積等のスペックを備えたホテルを整備することで、より多様な人の流

れを呼び込み、当地区の活性化を促進する計画としております。

さらに、防災機能の強化として、帰宅困難者等の受入れのための一時避難場所や周辺の浸水対策に寄与する雨水貯留槽の設置など、様々な事業計画案の内容が提示されました。

こうした事業計画案につきまして、本市としましては、公共施設等の整備や空地の確保、交流・文化機能の導入、防災機能の強化などの内容が土地の合理的かつ健全な高度利用と快適でにぎわいあふれた良好な都市空間の形成に寄与するものの、より一層の地域活性化などを図るため、地区周辺の放置自転車対策や二つの街区の連続性強化、広場空間の活用方法といった観点でさらに検討が必要であると判断いたしまして、事業者と継続して協議を行うことといたしました。

その後、令和4年3月にかけて修正後の事業計画案について協議を行い、追加・充実された内容といたしましては、放置自転車対策の一環として、附置義務台数に加えて160台の公共的駐輪場を整備するといったものや、広場に対してにぎわいづくりを行うなどの2街区の連続性強化・広場の活用等について示されました。また、茶屋町地区地区計画区域内の地権者と区域内の課題解消・価値向上に資する活動を行うまちづくり連絡会を設立し、北区役所等と連携した駐輪に対する啓発活動の推進や、地区内の広場を活用した地域イベントの開催などを行うといった内容も示されました。

本市としましては、こうした内容の取組等が、より一層の地域の活性化につながる内容であると評価いたしました。

また、都市景観に関する検討状況についても説明を求めてきております。

都市景観の検討につきましては、令和4年3月に大阪市都市景観委員会デザイン部会における有識者の意見をまとめた本市の見解への対応や、これまで協議を行ってきた事業計画案が反映された大規模な面的整備に係る検討書が事業者から提出されております。この中で、都心らしい先進性と茶屋町のにぎわいが感じられる景観の形成などを目標とし、イメージパースが提示されております。

低層部につきましては、まち歩きを楽しめる雰囲気配慮し、ヒューマンスケールに合うにぎわいのあるデザインとし、中・高層部は見通しや周辺の高層建物との調和に配慮するなど、良好な都市景観の形成を図るよう計画されております。

本市としましては、こうした内容が良好な景観形成に資するものであるとし、今後、詳細設計の際には、景観計画に基づく事前協議等において、引き続き、より詳細な協議

を行っていくことを事業者と確認いたしております。

これまでの事業者との継続的な協議を経て、本市といたしましては、公共施設等の整備・空地の確保や市街地再開発事業による一体的な整備や敷地の共同化、用途制限・壁面の位置の制限、交流・文化機能の導入による都市機能の充実、一定の客室面積などのスペックを備えたホテルの整備、防災機能の強化や地区の浸水対策、公共的駐輪場の整備、茶屋町地区地区計画区域内の地権者で構成するまちづくり連絡会の設立、景観面への配慮などといった点を評価いたしまして、これらが地区計画の目標にある質の高い都心機能の集積と快適でにぎわいあふれた良好な都市空間の形成に寄与し、容積率の緩和に見合う開発・整備が行われるものと判断したことから、今回の地区計画の変更及び市街地再開発事業の決定について都市計画案の作成に至った次第でございます。

続きまして、都市計画案をご説明させていただきます。

議第276号「大阪都市計画地区計画の変更」の内容につきましては、書類番号③の議案書5ページから9ページの計画書及び15、16ページの説明図、さらには前のスクリーンをご覧くださいませようよろしくお願いいたします。

まず、区域でございますが、平成23年に決定している現在の地区計画は、前のスクリーン、赤い色でお示ししている区域となっており、その中でA-1地区からB-2地区まで五つに細区分しております。当初B-2地区であった地区を、敷地の特性に応じて適正な空間配置を行うため、今回の変更によりB-2地区、B-3地区として見直しいたします。また、市街地再開発事業の施行区域との整合を図るため、東側の都市計画道路御堂筋線の道路中心までを区域として見直す等の変更によりまして、地区計画の区域は前のスクリーンの赤線で囲んでいる区域といたします。その結果、地区計画の位置は北区茶屋町及び鶴野町地内となりまして、区域面積は当初の約2.2ヘクタールから約2.3ヘクタールに変更いたします。

次に、土地利用に関する基本方針でございますが、B-2、B-3地区の市街地再開発事業の内容に沿った方針を追加いたします。

また、近年、局地的な大雨等により浸水被害等が全国各地で発生している状況や、過去に茶屋町周辺において内水氾濫による浸水が発生した事例等も踏まえ、敷地内の雨水流出抑制に努める方針を追加いたします。

なお、建築物等の整備方針につきましても、市街地再開発事業の内容に合わせまして容積率の最低限度や建蔽率の最高限度などの制限内容を追加いたします。

続きまして、B-2地区、B-3地区内における地区施設の内容や建築物等の具体的な制限を定める地区整備計画についてご説明いたします。

まず、地区施設としましては、現在歩道がないB-2地区東側の道路に沿って、安全で快適な歩行者空間を敷地内に確保するため、幅員4メートルの歩行者専用通路4号を整備いたします。また、地区幹線道路沿いに歩行者の回遊性を向上させるとともにアメニティ豊かな歩行者空間の形成と充実を図るため、幅員2.5メートルの多目的通路6号を整備いたします。加えて、歩行者の安全性・利便性を確保するとともに地域の活性化に寄与するイベント等の実施が可能なぎわいの空間を形成するため、ピロティ空間も含め約420平方メートルの多目的広場7号を整備いたします。また、当該広場では、災害時に帰宅困難者等の一時受入れやマンホールトイレの設置、雨水貯留槽の設置などにより、防災機能の向上を図るものといたします。

建築物の用途の制限については、A地区と同様にバランスの取れた多様な都市機能の集積を図るため、住宅、共同住宅等の住戸等の床面積については容積率300%までとし、1階及び2階への配置を制限いたします。また、良好な市街地環境を確保するため、マージャン屋や風俗営業に関連する用途などについて制限いたします。

建築物の容積率の最高限度につきましては、現在の指定容積率の状況は前のスクリーンのとおりB-2地区が400%、B-3地区が600%と指定されておりますが、先ほど協議経過でご説明いたしましたとおり、良好な市街地環境の形成に寄与し容積率の緩和に見合う開発・整備がされることを評価するとともに、敷地の特性に応じてメリハリのあたる空間配置を行うために、容積率を配分し、B-2地区では890%、B-3地区では100%と定めます。また、土地の高度利用や適正な開発を促進するとともにまとまった規模の開発を誘導するため、建築物の容積率の最低限度はB-2地区で400%、B-3地区で50%とし、建築物の建蔽率の最高限度はB-2地区で50%、B-3地区で80%、建築物の敷地面積の最低限度はB-2地区で2,000平方メートル、B-3地区で100平方メートル、建築物の建築面積の最低限度についてB-2地区は1,000平方メートル、B-3地区は50平方メートルと定めます。

そのほか、安全で快適な歩行者空間を確保し、地区内及び周辺の防災性の向上や魅力ある都市空間と美しいまちなみの形成を図るため壁面の位置の制限を定めるとともに、魅力的なまちなみを形成するため建築物等の形態又は、意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めております。

次に、議第277号「第一種市街地再開発事業の決定について」でございます。

同じ議案書19ページ以降をご覧ください。

今回定めようとする事業の名称は、茶屋町B-2・B-3地区第一種市街地再開発事業でございます。施行区域は、スクリーンの赤色で示しているとおり地区計画のB-2・B-3地区に相当する区域で、施行区域面積は約0.6ヘクタールでございます。公共施設については、本事業により、まだ完了していない地区幹線道路の一部について整備等を行います。また、建築物の整備に関する計画につきましては、先ほどご説明いたしました変更する地区計画の内容に沿った内容で、都市機能の導入、拡充を図り、周辺地域との連続性や回遊性に配慮しつつ、にぎわいのある都市空間を形成するといった整備方針としております。

建築敷地の整備に関する計画につきましても、同様に地区計画の内容に沿って土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、安全で快適な歩行者ネットワークを形成するなどといった整備方針を定めます。

都市計画案の内容についてのご説明は以上でございます。

最後になりますが、本件についての都市計画手続きの経過をご説明いたします。

地区計画の変更につきまして、令和4年7月27日から8月10日まで原案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。同じ期間に、地区計画の変更及び市街地再開発事業の決定について公聴会の開催に係る公述申出書の受付を行いました。申出書の提出はございませんでした。また、地区計画の変更及び市街地再開発事業の決定について、令和4年10月27日から11月10日まで案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

○橋爪会長 ただ今、幹事より説明のありました議第276号及び277号の議案につきましてご意見、ご質問ございませんでしょうか。

お願いいたします。

○松島委員 松島でございます。ご説明ありがとうございました。

2点お伺いしたく存じます。

1点目は、B-2地区とB-3地区の容積率の扱いについてです。

全体としましては、B-2地区の東側に広場を取って、それと一体化するためにB-3地区の容積率を下げるということだと思っておりますので、一体感が出て非常にいい案かな

というふうに思っています。

ただ、その一方、御堂筋側から見た場合にB-3地区の容積率、この部分だけ周辺と比べると下がってしまうことになるんですけども、その辺り、御堂筋でも南部のほうは恐らくかなりもっと厳しい制限を加えて高さをそろえるみたいな話をされてると思うんですが、この辺りではそういったことは、高速とかも走ってますのであまり気にしなくていいということなのか、その辺のお考え方をお伺いできればというふうに思います。それが1点目です。

2点目ですけども、途中でご説明がございました防災機能の強化に関して、雨水貯留槽を設置するというお話がございました。これまで定めておられる地区計画ではあまり聞いたことがなかったような気がするんですけども、今回こういったものをあえて盛り込まれた背景についてもう少し詳しくご説明いただければというふうに思います。

以上でございます。

○橋爪会長 ただ今の質問につきまして幹事に説明を求めます。よろしくをお願いします。

○幹事（藤川） ありがとうございます。幹事の藤川のほうからお答え申しあげたいと思います。

まず、1点目の容積率の件でございますが、先ほどのパワーポイントの17ページのところを開けていただけますでしょうか。

今、松島委員のほうからも少しお話ししていただきましたが、B-3地区につきまして容積率を100%に制限した理由につきまして改めて説明させていただきたいと思えます。

大きく二つあると考えてございまして、一つ目といたしましては、こちらのほうで少し書かれておりますけども、やはりB-3地区の敷地面積が120平方メートルで狭小でございますので、防災面などの課題がありますいわゆるペンシルビルの立地を防ぐためというふうに考えてございます。

また、二つ目の理由としましては、先ほど松島委員もおっしゃっていただきましたように、このB-2地区の東側に広場を設置します。こちらはイベント等が実施可能なにぎわいの空間として多目的広場を整備いたしますが、その広場と一体となって、このB-3地区に例えばカフェなどの低層のにぎわいの建築物を整備することによりまして、多目的広場とB-3地区を一体的な広場空間として活用したり、また、この低層の建物の屋上から広場のほうへの視認性を配慮して、にぎわいを感じられるような計画とする

といったことで、より一層の地区の魅力向上につながるというふうに考えてございます。

景観面のお話でございますが、本市におきましては土佐堀通から長堀通までの御堂筋の沿道におきまして御堂筋デザインガイドラインを定めまして、スカイライン等の誘導を行ってございます。この茶屋町地区の東側の新御堂筋については、そのようなガイドラインは定めておりません。また、大阪市景観計画におきましても重点届出区域や道路景観配慮ゾーンの区域ではないというふうな状況でございます。

なお、今回の計画のような再開発等促進区を定める地区計画でありますとか市街地再開発事業などの形態制限を緩和して計画します大規模建築物につきましては、都市景観条例に基づきまして大規模面的整備検討書を提出するというふうな形にしてございます。今回のB-2地区につきましては、茶屋町周辺の既存高層建物と群をなす高さとしまして、周辺とスカイラインを形成することで景観形成に配慮するという内容でデザイン部会に諮っておりますが、これについてデザイン部会の中では異論はございませんでした。

また、新御堂筋は地平道路だけでなく高架道路もございませぬため、今回の計画のように道路沿いに低層建築物を誘導しますことで圧迫感軽減につながるということもメリットがあるというふうに考えております。

今後も、このような敷地面積などの建築計画ごとの特性に配慮しまして着目しまして、よりよいまちづくりを進めてまいりたいというふうに考えてございます。

続きまして、ご質問の2点目でございます。

雨水貯留槽の件でございますが、こちらは、先ほどのパワーポイントでありました15ページを開けてください。

先ほども説明で少し触れましたが、茶屋町地区周辺におきましては、水害ハザードマップでは内水氾濫した場合に浸水が想定される区域となっております。また平成25年には、局地的な豪雨の影響によりまして茶屋町地区周辺の道路で冠水被害も発生しているというふうな形でございます。国の動きとしましても、近年、水災害が全国各地で発生しまして今後も頻発化、激甚化が懸念されるということでございまして、国交省のほうでも「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会を設置しまして提言を取りまとめたり、また、防災まちづくりを進める考え方、手法などを示します「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」についても策定をされております。それらを受けまして、国交省から技術的助言の発出や都市計画法の改正などがなされておりました、地区計画など都市計画手法を活用しまして、まちづくりと連携した水災害対策

などを推進する方向性が示されてるというふうな形でございます。

このような背景から、この土地利用に関する基本方針の（５）に、地区周辺での浸水対策に配慮し、敷地内の雨水流出抑制に努めるという内容を追加しております。具体的には、B－２地区の開発にあたりまして、本市下水道部局との協議を踏まえまして、通常必要とされます容量以上の雨水貯留槽を敷地内に設置し、敷地外への雨水流出抑制を行いまして、公共下水道への負担を軽減させることで周辺の浸水対策へ寄与する計画としてございます。

以上でございます。よろしくお願いたします。

○橋爪会長 ありがとうございます。

では、ほかにご意見、ご質問ございませんでしょうか。

お願いします。

○高岡委員 高岡です。ご説明ありがとうございました。

計画要件の中にまちづくり連絡会の立ち上げというのが書かれています。こういった組織が設置されること自体はいいことだと思うんですけども、立ち上げることよりも大事なものは、立ち上げた後、長期にわたって活発に活動が持続するということが大事だと思うんですけども、そういった継続性といいますか、持続性というのは一体どのように担保されるのでしょうか、ご説明いただければと思います。

○橋爪会長 ただ今の質問に関しまして幹事に説明を求めます。お願いたします。

○幹事（藤川） ありがとうございます。

まちづくり連絡会につきましては、先ほどのパワーポイントの９ページですね。９ページのほうでまちづくり連絡会の設立というところを先ほどご説明させていただきました。具体的には、B－２地区、B－３地区の地権者が主体となりまして、今回、茶屋町地区全体の区域の地権者と一緒に区域内の価値向上をめざすことを目的に、まちづくり連絡会を設立するというふうな形でございます。

ここにも記載してございますように、北区役所と連携しまして、やはりこの地区の課題であります違法駐輪に関する啓発活動の推進でございまして、多目的広場を活用した地域イベントの開催といったことをやっていくというふうに聞いてございます。

今回、まちづくり連絡会を設立してこの地権者がやっていくという形でございますが、こちらについて、もちろん地区内の価値向上について取り組んでいくということを地権者が考えてございますので、私どものほうにも今後継続してやっていくというふうに聞

いてございますので、そちらにつきましては地権者からの報告を随時受けながら、継続的に担保されるようにこちらのほうも指導なりしていきたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

○橋爪会長 ほかにご意見、ご質問ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

(発言する者なし)

○橋爪会長 それでは、議第276号及277号議案につきまして、一括して表決を確認してまいりたいと思います。

議第276号「大阪都市計画地区計画の変更」及び議第277号「大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定」につきましてご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○橋爪会長 ありがとうございます。ご異議ございませんので、議第276号及び議第277号議案はいずれも原案どおり可決いたします。

それでは、続きまして議第278号「大阪都市計画地区計画の決定」及び議第279号「大阪都市計画用途地域の変更」の審議に移ってまいります。

内容につきまして幹事から説明をお願いいたします。

○幹事(上溝) それでは、説明いたします。

議第278号「大阪都市計画地区計画の決定について」及び議第279号「大阪都市計画用途地域の変更について」ご説明いたしますが、これらについては相互に関連がございますので、一括してご説明いたします。

書類番号⑤の議案書の内容について、前のスクリーンでご説明いたします。

ご説明いたします矢田南部地区は、東住吉区の南端部に位置し、近鉄矢田駅から約800メートル、また阪神高速6号大和川線天美出入口から約1キロメートルにございます。本地区西側は府道大阪狭山線に面しており、南側には一級河川大和川が近接しております。

本地域におきましては、昭和40年代より様々な公共施設が建設されましたが、事業終了に伴い順次供用が廃止され、約3.5ヘクタールの未活用となっている市有地が集積しております。長期間活用されていないために地域のにぎわいが喪失し、防犯・防災上の観点でも課題がございました。

このような中、未活用となっている市有地につきまして、まちづくりに資する一体的

な活用を図ることを目的に、平成27年に東住吉区役所と関係局によるプロジェクトチームを立ち上げ、検討を開始いたしました。その後、平成29年5月から6月にかけてマーケットサウンディング調査を行い、その結果を踏まえつつプロジェクトチームにおける検討をさらに進め、平成29年11月に一団の市有地を対象とする「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」の素案を取りまとめました。その素案について、平成29年12月から住民説明会を実施するとともに、平成30年1月から2月にかけてパブリックコメントを行い、平成30年6月に区において本ビジョンを策定いたしました。

本ビジョンは、周辺住環境との調和が取れつつ、新たなにぎわいと活力を創出できる空間を矢田南部地域における将来像と定め、その将来像を実現するための五つのまちづくり方針と五つのまちづくり戦略を掲げ、これにより、矢田南部地域の魅力を向上させ、にぎわいを創出し、交流を促進するまちづくりを行うこととしております。

土地利用ゾーニングの考え方におきましては、幹線道路に隣接する西側は主に多様な主体が集まる「にぎわいのゾーン」として位置づけ、地域のにぎわいをもたらすことができる施設の配置を計画しております。また、住宅地に隣接する東側は、主に周辺の住環境との調和を考慮する「憩いとうるおい・スポーツのゾーン」として位置づけ、憩いとうるおいを感じる魅力ある空間、スポーツに親しむことができる空間の形成を図ることとしております。

本ビジョンに掲げる将来像の実現にあたりましては、単なる市有地の売却だけではなく、公募型プロポーザル方式により開発事業予定者を募集することといたしました。主な開発条件としましては、本ビジョンに沿った提案とすること、道路や公園の公共施設の再配置を行い、その開発手法として土地区画整理事業を活用すること、周辺住民等の利便性が向上する施設等を設置すること、事業者として考える用途地域などの変更案についても提案が可能などとして、令和2年10月より開発事業予定者の募集を開始し、令和3年4月にG L P大阪市東住吉区まちづくり特定目的会社を開発事業予定者として決定いたしました。

開発事業予定者の提案は、「にぎわいのゾーン」において就業者等により地域のにぎわいと活力をもたらすことができる施設等の誘致や、利便性の高い居住環境の向上を図るために物流施設や商業施設を、また、「憩いとうるおい・スポーツのゾーン」においては、住居系の地域との緩衝帯としての機能を備え、大和川沿いの既存公園と一体的に利用可能となるように公園を配置するという計画でございました。

その後、本ビジョンの実現に向けて、令和4年4月には西側の黄色の区域から東側の赤色の区域へ矢田教育の森公園の都市計画変更が行われ、また土地区画整理事業の認可も行われております。

以上がこれまでのまちづくりの経過でございます。

今回の都市計画は、これらを踏まえまして「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」がめざす「周辺住環境との調和が取れつつ、新たなにぎわいと活力を創出できる空間」の実現に向け、地区計画の決定により、流通・業務、商業機能等の地域ににぎわいと活力をもたらす都市機能を導入するとともに、気軽にスポーツ等を楽しめる市民の憩いの場を創出することで、良好な市街地環境の形成を図り、また、用途地域の変更により、地域ににぎわいをもたらすことができる施設を誘致し、合理的な土地利用の誘導を図るものでございます。

それでは、議第278号「大阪都市計画地区計画の決定について」ご説明いたします。

議案書5から7ページの計画書、11から13ページの説明図の内容になります。前のスクリーンをご覧ください。

今回定めます地区計画は、名称「矢田南部地区地区計画」、位置は東住吉区矢田五丁目地内、面積は約6.1ヘクタールで、前のスクリーンで赤で囲んでいる区域でございます。南西の区域をA地区、北西の区域をB地区、東側の矢田教育の森公園をC地区として定めるものでございます。

地区計画の目標でございますが、流通・業務、商業機能等の地域ににぎわいと活力をもたらす都市機能を導入するとともに、気軽にスポーツ等を楽しめる市民の憩いの場を創出することなどにより、良好な市街地環境の形成を図ることとしています。

次に、土地利用の方針でございますが、A地区及びB地区では、にぎわいと活力を創出するため、幹線道路沿道等という立地特性を活かして、A地区では流通・業務機能等を導入するとともに、B地区では地域住民の生活利便性を高める商業機能を導入することとしております。また、C地区では矢田教育の森公園を再整備し、気軽にスポーツ等を楽しめる市民の憩いの場を創出することとしております。さらに、みどり豊かでうるおいのある良好な市街地環境の形成を図るため、敷地内において幹線道路沿道を中心に緑化に努めることや、地区周辺から矢田教育の森公園への連続性に配慮した安全で快適な歩行者動線等を確保することなどを方針として定めております。

次に、地区施設の配置及び概要でございますが、土地区画整理事業等で整備するA地

区北側及び東側の自転車歩行者専用道路と連続した歩行者動線を確保するため、A地区北東部に歩道状空地を整備いたします。

続きまして、具体的な制限を定めます地区整備計画についてご説明いたします。

地区整備計画につきましては、公園を整備するC地区を除くA地区約3.8ヘクタールとB地区約0.5ヘクタールの区域について定め、まず建築物の用途の制限については、周辺市街地と調和・共存する土地利用を図るため、ボーリング場、ぱちんこ屋、劇場、キャバレーなどの用途について制限いたします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度でございますが、まとまった規模の開発を誘導するため、2,000平方メートルといたします。また、安全で快適な歩行者環境を形成し、魅力ある都市空間と美しい街並みを形成するため、壁面の位置の制限と形態や意匠等の制限、垣又はさくの構造の制限を定めております。

地区計画の内容についての説明は以上でございます。

続きまして、議第279号「大阪都市計画用途地域の変更について」ご説明いたします。

議案書17ページの計画書、21ページの説明図の内容になります。前のスクリーンをご覧ください。

今回、用途地域を変更しようとする区域は、前のスクリーンで赤で囲んでいる区域、約4.7ヘクタールでございます。地区計画のA及びB地区を含む西側では、指定容積率200%、指定建蔽率80%の第一種住居地域と指定容積率200%、指定建蔽率60%の第二種中高層住居専用地域を、指定容積率200%、建蔽率60%の準工業地域に変更いたします。また、公園を整備する東側では、指定容積率200%、指定建蔽率60%の第二種中高層住居専用地域を指定容積率200%、指定建蔽率80%の第一種住居地域に変更いたします。その結果、準工業地域が3.2ヘクタール、第一種住居地域が0.1ヘクタール増加し、第二種中高層住居専用地域が3.3ヘクタール減少いたしまして、計画書のとおりとなります。

最後に、本案件につきまして都市計画手続の経過をご説明いたします。

地区計画の決定につきましては、令和4年7月27日から8月10日まで原案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。同じ期間に、地区計画の決定及び用途地域の変更について、公聴会の開催に係る公述申出書の受付を行ったところ、地区計画の決定に関して公述申出書の提出が1通あり、公聴会を開催いたしましたので、公述人の意見の要旨と本市の見解をご説明いたします。

書類番号⑥の「令和4年度第2回大阪市都市計画公聴会の公述人が述べた意見の概要」



この意見に対する本市の見解でございますが、施設設備については、「土地利用の方針（５）地域の防災性向上や環境への負荷軽減に配慮したまちづくりを行う」、「建築物等の整備方針（５）建築物の整備にあたっては、効率的なエネルギーの活用やヒートアイランド対策など、環境負荷低減に配慮する」、これらに沿って関係者において今後検討してまいります。

公聴会で述べられたこれらの意見については、ただ今見解で説明いたしましたとおり、都市計画原案にて対応が可能と考えておりますことから、原案のとおり都市計画案を作成しているものでございます。

その後、地区計画の決定及び用途地域の変更について、令和４年10月27日から11月10日まで先ほどの見解をお示しするとともに案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

○橋爪会長 ありがとうございます。

ただ今幹事より説明がありました議第278号及び279号の議案につきましてご意見、ご質問あればお願いいたします。

お願いします。

○加我委員 少しちょっと迷ったんですが、都市計画決定の内容については適切だと思っておりますが、その後のつくり方のところで少し教えていただきたいというふうに思っております。今般、都市計画変更としては、前回の審議会のほうで矢田教育の森公園の変更ということが決定されて、それによって公園利用ということが周辺地域の方々からの意向も踏まえ、住居に近いところの形で南側にまとまって、大和川と連続するというのは非常に適切だなというふうに思っております。ですが、西側の幹線道路から見ますと、矢田教育の森公園があることによって幹線道路への緑景観というのが非常に提供できてたかと思えます。

今般、この位置に物流施設ということで整備していくというのは非常に重要なことなのかなというふうに思いますが、この物流施設、ややもすると幹線道路から直接出入口を設けるということになりますと、なかなか緑化ができないということもあろうかと思っておりますので、この物流施設の施設整備にあたって事業者の方々も含め、この敷地内の緑化だとか幹線道路からの緑の見え方みたいなことをどのように考えてられるのか、もしご検討でお聞きになられてることがあればお教えいただきたいというふうに思っております。

ます。

○橋爪会長 ただ今の質問につきまして幹事に説明を求めます。

○幹事（藤川） ありがとうございます。幹事の藤川のほうからお答え申し上げます。

パワーポイントの9ページのところをお開けください。

今、加我委員ご案内のとおり、現在の矢田教育の森公園につきましてはこのように幹線道路沿いに位置しております。昨年度の都市計画審議会におきまして、先ほどの説明にもありました「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」の実現に向けまして、幹線道路沿いから物流ゾーンと周辺の住宅地との緩衝帯となります赤の区域に矢田教育の森公園については位置を変更しておるといふような形でございます。

そして、今回立地します物流施設でございますが、パワーポイントで8ページを開けてください。

物流施設は、この二つの街区のほうに位置するというふうな形になってございます。こちらの車両の出入りでございますが、物流施設の操業環境を確保しながら周辺住宅地を通過しないという動線にするために、今の計画では北側の用地の入り口のみを幹線道路に設けており、北側の用地については幹線道路から入り、それ以外の出入りについては、この幹線道路ではなく、一度区画道路に入ってから北側、南側の用地に入って、また区画道路から幹線道路に出ていくというふうな計画になってございます。

そのような状況でございますが、やはり幹線道路を行き交う多くの方々に緑を感じていただくということは、現在の状況を一定程度やっぱり維持していくということは重要と考えておりますので、本地区におきましては、議案書の5ページの土地利用方針がスクリーンに出ますか。

本地区では、地区計画を定める際に土地利用の方針の（3）のほうで、「みどり豊かでうるおいのある良好な市街地環境の形成を図るため、敷地内において幹線道路沿道を中心に緑化に努める」というふうに定めまして、変更前に公園のありました幹線道路沿道への緑化を誘導しますということ、あと、さらに議案書6ページ、スクリーンに出ますか。さらに建築物の整備方針のところ、一般の開発では緑のまちづくり条例によりまして敷地面積の3%以上の緑化を義務づけているところでございますが、今回の地区計画では、この（4）のところ、**「みどり豊かで良好な景観形成を図るため、緑化率を6%以上確保する緑化を行う」**というふうに定めまして、条例を上回る緑地面積確保を誘導してまいりたいというふうに考えております。

具体的な整備計画につきましては現在、開発事業者において検討中でございますが、本市としましては、これらの緑地が着実に確保されるよう、引き続き開発事業者と協議調整を行ってまいりたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

○橋爪会長 ほか、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。

(発言する者なし)

○橋爪会長 それでは、議第278号及び279号議案につきまして、一括して表決を確認してまいりたいと思います。

議第278号「大阪都市計画地区計画の決定」及び議第279号「大阪都市計画用途地域の変更」につきましてご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○橋爪会長 ありがとうございます。ご異議ございませんので、議第278号及び議第279号議案は、いずれも原案どおり可決をいたします。ありがとうございました。

それでは、続きまして議第280号「大阪都市計画生産緑地地区の変更」の審議に移ってまいりたいと存じます。

本議案から、臨時委員の池田委員に審議に参加していただきます。

(池田委員が着席)

○橋爪会長 では、内容につきまして幹事より説明をお願いいたします。

○幹事(上溝) それでは、議第280号「大阪都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明申しあげます。

書類番号⑦の議案書及び前のスクリーンをご覧ください。

生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた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ことを目的とするものでございます。

生産緑地地区とする主な条件としましては、緑地機能及び多目的保留地機能を有し、面積が一団で300平方メートル以上の規模であり、かつ営農の継続が可能であることとしております。なお、30年の営農義務がございますが、農業従事者の故障等により条件を満たさなくなった生産緑地地区については、この区域を廃止することとしております。

本市としましては、農地等の持つ緑地機能を都市計画上積極的に評価し、優れた緑地機能を有する市街化区域農地等を計画的に保全しようとする旨の都市計画の基本的な考

え方に従って生産緑地地区を定めており、現在約67ヘクタールを指定しております。

それでは、主な変更内容についてご説明いたします。

書類番号⑦、議案書3ページの計画書にお示ししていますように、今回は10地区において変更を行うものでございます。変更に係る地区の位置について、議案書7ページにお示ししております。変更内容につきましては、議案書9ページ以降の説明図にお示ししております。

地区の「追加」につきましては1地区でございまして、面積は約0.03ヘクタールの増となります。具体的な内容としましては、説明図(6)東住吉区の住道矢田七丁目20号につきまして指定の申出があり、生産緑地法に定める指定の条件を満たすことから、赤色の区域を地区に指定するものでございます。

地区の「区域変更」につきましては、減となるものが4地区でございまして、面積は約0.32ヘクタールの減となります。具体的な内容としましては、説明図(2)鶴見区の浜三丁目3号、説明図(3)焼野二丁目1号、説明図(7)平野区の加美北四丁目4号、説明図(9)長吉東部工区13号の4地区において、地区の一部である黄色の区域を廃止しようとするものでございます。

地区の「廃止」につきましては5地区でございまして、面積は約0.60ヘクタールの減となります。具体的な内容としましては、説明図(1)鶴見区の諸口六丁目2号、説明図(3)焼野二丁目2号、説明図(4)東住吉区の今川四丁目3号、説明図(5)住道矢田五丁目1号、説明図(8)平野区の加美正覚寺四丁目1号の5地区において、黄色の区域を廃止しようとするものでございます。

こうした変更の結果、議案書5ページの参考にお示ししていますとおり、本市の生産緑地地区は4地区、約0.89ヘクタールの減となり、合計479地区、約66.59ヘクタールとなります。

案の縦覧を令和4年10月27日から11月10日まで行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

○橋爪会長 ありがとうございます。

ただ今幹事の説明がありました議第280号の議案につきましてご意見、ご質問ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

(発言する者なし)

○橋爪会長 それでは、議第280号議案につきまして表決を確認してまいりたいと思います。

議第280号「大阪都市計画生産緑地地区の変更について」ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○橋爪会長 ありがとうございます。ご異議ございませんので、議第280号議案は原案どおり可決いたします。

続きまして、生産緑地法に基づく意見聴取であります。

議第281号「大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定」につきまして幹事より説明をお願いいたします。

○幹事(上溝) それでは、議第281号「大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定について」ご説明申しあげます。

書類番号⑧の議案書及び前のスクリーンをご覧ください。

都市農地は、災害時の防災空間などとして多様な機能を発揮するグリーンインフラとして、平成28年5月に策定された都市農業振興基本計画において都市部に「あるべきもの」とされております。

都市農地の保全につきましては、施策の一つとして生産緑地制度が創設され、生産緑地地区として平成4年に最初に都市計画決定されましたが、令和4年には創設から30年が経過することとなり、都市計画の告示日から起算して30年が経過すると、いつでも買取り申出が可能となることから、都市農地の大幅な減少が危惧されておりました。こうしたことから、国において平成29年に特定生産緑地制度が創設され、引き続き生産緑地の保全を図っていくことが、都市農業の振興とともに市民の豊かで潤いある生活環境の保全・創出などにつながるとされております。

特定生産緑地につきましては、生産緑地地区の所有者等の意向を基に生産緑地地区を特定生産緑地として指定できるものでございます。特定生産緑地に指定されない場合は、生産緑地地区は都市計画の告示日から起算して30年を経過すると、以降いつでも買取り申出の手続が可能となります。また、以降、特定生産緑地の指定を受けることはできなくなります。特定生産緑地に指定される場合、当該生産緑地地区が原則として10年間維持されることとなります。

また、10年を経過する前であれば、改めて所有者等の同意を得て繰り返し10年間延長

できることとなっております。

なお、本案は所有者等の意向を基に買取り申出の期限の延伸を行うものでございまして、都市計画の区域について変更するものではないため都市計画を決定する案件ではございませんが、生産緑地地区の決定に準じた法的効果を発生させるものであることから、生産緑地法の規定により都市計画審議会のご意見をお聞きすることとなっております。

こちらのグラフは近年の市内の農地面積の推移を示しております。市内の農地面積は、生産緑地制度導入以降、減少傾向が緩やかになり、令和4年当初の農地面積は約79ヘクタールのうち、約67ヘクタール、約85%が生産緑地地区に指定されていることから、生産緑地地区は農地の保全に一定貢献していると見込まれます。

生産緑地地区は貴重な農地であり、農地の保全を図る上で有効であることから、本市においても特定生産緑地制度を活用し、引き続き都市農地の保全を図っていきたいと考えております。

本市における生産緑地地区の指定状況としましては、平成3年の生産緑地法の改正を受け平成4年に生産緑地地区として最初に都市計画決定を行い、その後の変更を経て現在は483地区、約67.48ヘクタールを指定しております。そのうち、令和5年に「生産緑地地区の都市計画の告示日から起算して30年を経過する」ものは27地区、約1.92ヘクタールでございます。これらを特定生産緑地として指定するためには、所有者等から大阪市への指定申請及び同意書の提出により所有者等の意向を確認した後、都市計画審議会のご意見をお聴きした上で、特定生産緑地の指定の告示及び所有者等へのその旨の通知を行うこととしております。

それでは、令和4年度の主な指定内容についてご説明いたします。

前のスクリーン及び議案書3ページの「特定生産緑地に指定する生産緑地地区一覧」にお示ししていますように、今回は25地区において地域の追加または変更の指定を行うものでございます。

指定に係る行政区別の内訳としましては、前のスクリーンにお示ししておりますように、鶴見区で3地区、生野区で1地区、住之江区で1地区、住吉区で3地区、東住吉区で8地区、平野区で9地区となっております。これらのうち「追加指定」は9地区でございまして、面積は約0.74ヘクタールの増となります。例示として、前のスクリーンに説明図(3)鶴見区の徳庵二丁目1号をお示ししております。赤色の区域を新たに特定生産緑地に追加指定するものでございます。

また、「指定区域の変更」につきましては16地区でございまして、面積は約0.98ヘクタールの増となります。例示として、前のスクリーンに説明図（13）住吉区の長居東三丁目2号、説明図（14）東住吉区の公園南矢田三丁目1号をお示ししております。既に指定されている特定生産緑地に赤色の区域を追加指定するものでございます。

これらの指定により、議案書5ページの参考にお示ししておりますとおり、新たに追加する地区として9地区、面積としては約1.72ヘクタールの増となります。本市で既に特定生産緑地に指定している生産緑地地区は410地区で、面積は約55.59ヘクタールでございますが、今回の指定により419地区、約57.31ヘクタールとなります。

説明は以上でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

○橋爪会長 ただ今幹事より説明のありました議第281号議案につきまして、生産緑地法に基づき指定する特定生産緑地が都市計画の決定に準じた法的効果を生じさせるものであることから、本審議会の意見を聞くものでございます。

幹事より説明のありました議第281号議案につきましてご意見、ご質問ありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

（発言する者なし）

○橋爪会長 では、特にご意見ございませんようですので、本審議会といたしましては特に意見なしということで回答したいと思います。よろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○橋爪会長 ありがとうございます。それでは、意見を付さないことといたします。

これをもちまして本日の審議は終了いたしました。本日決議をいただきました案件につきましては、直ちに必要な手続を行わせてます。

それでは、これで審議会を閉会といたします。どうもありがとうございました。

閉会 午前10時49分

---

大阪市都市計画審議会委員

宇都宮 浄人

大阪市都市計画審議会委員

木 下 誠