

議 事 録

1. 会議の名称 令和 8 年度第 1 回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 令和 8 年 8 月 2 8 日（金）
1 3 時 0 0 分～1 4 時 3 0 分
3. 開催場所 池田市役所 3 階 議会会議室
池田市城南 1 丁目 1 番 1 号
4. 出席者 《委 員》
※会 長：◎ 別紙のとおり
副会長：○

＜事務局職員＞
別紙のとおり
5. 議 題 （1）役員の選任について
6. 議事経過 別紙のとおり
7. 公開・非公開の別 公開
※非公開の理由
8. 傍聴者数 9 名
9. 問い合わせ先 池田市都市整備部都市政策課
(0 7 2) 7 5 2 - 1 1 1 1 内線 3 9 5
(0 7 2) 7 5 4 - 6 2 8 1 (ダイヤルイン)
E-mail t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp

令和 8 年度

第 1 回池田市都市計画審議会
会 議 録

日	時	令和 8 年 8 月 2 8 日（金）
		1 3 時 0 0 分～1 4 時 3 0 分
会	場	池田市役所 3 階 議会会議室

令和8年度 第1回池田市都市計画審議会議題

審議事項

第1号議案 役員の選任について

報告事項

都市計画提案について（即席麵発祥文化創造地区）

北部大阪都市計画池田市大阪国際空港北地区 地区計画の区域見直しについて

池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直し検討について

その他

池田市景観計画の策定検討について

以上

委員数 15名

うち出席委員 14名

※ 池田市都市計画審議会条例第6条により、本審議会は成立

会長 加賀有津子 委員 ◎

加我宏之 委員 ○

北川博巳 委員

石田将人 委員

林 雅子 委員

下 窄 明 委員

古川裕倫 委員

松本康二郎 委員

中田正紀 委員

安黒善雄 委員

藤本昌宏 委員

木村佳英 委員

中西史三 委員

松室利幸 委員

市 関 係 者

市長	瀧	澤	智	子
副市長	手	向	健	二
総合政策次長	森	本	正	義
審査指導課長	的	場	一	幸
農業委員会事務局	矢	野	嘉	章
環境政策課長	西	野	健	一

事 務 局

都市整備部長	塩	川	英	樹
都市整備部次長	脇	尾	真	次
都市整備部まちづくり推進監	中	川	雄	司
都市政策課長	橋	本	直	岐
都市政策課主幹	東	野	隆	洋
都市政策課副主幹	萩	原		航
都市政策課主任技師	鴻	田	成	晃
都市政策課主事	田	中	美	怜

傍 聴 者 9 名

一、開会宣言

<資料確認等説明>

二、市長挨拶

<市長挨拶>

三、出欠報告

<事務局報告>

四、第1号議案の審議

(事務局)

それでは、これより議事に入ります。

第1号議案、「役員の選出について」でございます。

議案書の1ページをお開き願います。

当審議会の会長と会長代理の選出でございます。

3ページをお開き願います。池田市審議会条例第5条第1項に基づき、会長は学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選出によってこれを定めとなっております。

委員の皆さまにおかれましては、会長の選出につきまして、自薦・他薦を問いませんので、ご意見よろしくお願い申し上げます。

(委員)

北川です。よろしいでしょうか。

(事務局)

はい、よろしくお願いします。

(委員)

これまでの経緯等もございますし、学識経験者である加賀有津子委員にお願いするのはいかがでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。

ただいま、北川委員から、加賀有津子委員を会長にとのことご推薦をいただきました。

委員の皆さまいかがでしょうか。

<「異議なし」の声>

（事務局）

ありがとうございます。異議なしとご賛同いただきましたので、加賀有津子委員に池田市都市計画審議会会長をお願いしたいと存じます。加賀有津子委員いかがでしょうか。

（委員）

ありがとうございます。皆様方からご推薦によるところでございますので受けさせていただきますと思います。よろしくお願いいたします。

（事務局）

ありがとうございます。それでは、会長が決まりましたので、これからの進行を会長をお願いしたいと思います。加賀会長、よろしくお願いいたします。

（会長）

では、皆様方のご協力とご支援をいただきまして、重責を果たして参りたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

次に、会長代理の指名でございますが、池田市都市計画審議会条例第5条第3項に、『会長に事故があるとき、又は欠けたときは会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。』とありますので、私から指名させていただきます。

加我宏之委員をお願いしたいと存じます。

加我宏之委員、よろしくお願いいたします。

それでは、議案書1ページにあります、会長の欄に私『加賀 有津子』、会長代理の欄に『加我 宏之』とお書きください。

五、報告事項

（会長）

議案は以上となりますが、本日は報告事項が3つとその他として1つございます。

報告事項は

- ・都市計画提案について（即席麵発祥文化創造地区）
- ・北部大阪都市計画池田市大阪国際空港北地区 地区計画の区域見直しについて
- ・池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直し検討について

その他として

- ・池田市景観計画の策定検討について

になります。

まず、報告事項１「都市計画提案について（即席麵発祥文化創造地区）」事務局よりご説明をお願いします。

（事務局）

報告事項１都市計画提案について（即席麵発祥文化創造地区）のご報告をいたします。

はじめに、提案の概要についてです。提案者は、日清食品ホールディングス株式会社で、令和８年６月１９日に都市計画提案書の提出があり、提案区域は、池田市満寿美町地内の、資料図面上で縁取りをした区域で、面積は８,０９０.９８平方メートルとなります。

提案された都市計画は、用途地域、準防火地域及び地区計画の変更・決定となります。当該地区は、池田駅から徒歩圏内の都市機能誘導区域内に位置しており、即席麵発祥の地として、カップヌードルミュージアムが立地するエリアとなっています。

今回の提案は、周辺の住環境との調和を前提としながら、文化創造や交流機能の導入を図り、即席麵発祥の地という地域特性を生かしたまちづくりを進めることを目的としたものです。

具体的な事業計画としましては、既存の展示場、カップヌードルミュージアムについては維持しながら、現在、更地となっている区域について、創業者である安藤百福氏がカップヌードルを実際に開発された場所でもあることから、創業者精神を学ぶ場としての機能整備と、本社機能の一部移転を行うため、新たにオフィスと宿泊機能付き研修施設の建設を計画されています。

次に、都市計画変更の概要についてです。

現在、当該区域は第１種中高層住居専用地域となっていますが、これを第２種住居地域へ変更するとともに、準防火地域の指定及び地区計画の決定を行うものです。

第２種住居地域に用途地域を変更することにより、現在の第１種中高層住居専用地域では建築できない事務所や展示場等の建築が可能となる一方で、遊戯施設や倉庫業を営む倉庫など、今回の土地利用の目的に合致しない用途についても建築可能となることから、地区計画により用途制限を設け、これらについては建築できないものとする提案となっており、事務所や展示場についても、当該地区の拠点性を向上させるものに限り建築可能としつつ、容積率についても原則２００％を上限としながらも、拠点性向上に資する場合に限り、２５０％まで緩和することで今回の土地利用の目的に沿った施設を整備する考え方となっています。

また、周辺の住環境への配慮として、建築物については隣地境界線から１メートル以上の壁面後退を求めるとともに、高さについても２０メートル以下とする制限が提案されています。

次に、都市計画提案を受理するにあたっての確認事項についてです。

まず、提案面積及び土地所有者等の同意については、所定の要件を満たしていることを確認しています。

また、上位計画との整合性については、池田駅周辺では、都市計画マスタープランにおいて、歴史・文化・観光資源を生かした、にぎわいと交流が生まれる都市拠点の形成を目指しており、立地適正化計画においても、都市機能誘導区域への誘導施設としてオフィスを位置付けていることから、今回の提案は上位計画と整合しているものと考えています。

都市計画基準への適合性についても、今回の都市計画変更により都市機能の増進や防災機能の確保が図られるとともに、地区計画によって適切な土地利用の誘導や都市環境の保全が図られることから、適合しているものと考えています。

周辺環境への配慮や、周辺住民への説明・合意形成に関しては、今回の提案では、地区計画により、用途制限、壁面後退、高さ制限等を定めることとしており、周辺の住環境との調和に

配慮した計画となっていると考えており、今後、都市計画案を作成するにあたっては、こうした提案内容を基本としつつ、周辺環境への影響についても確認しながら、必要な調整を行ってまいります。

また、都市計画提案が行われるまでの間に複数回の説明会が実施され、周辺住民に対して一定の説明・意見聴取がなされており、その過程において、周辺住民からの意見を踏まえた提案内容の変更等も行われており、都市計画提案に対しては概ね合意形成が図られているものと判断しています。

以上のことから、市としては、今回の提案について、都市計画決定に向けた検討を進めることが適当であると判断しており、今後、提案をもとに都市計画案を作成していきたいと考えております。

計画案を作成するにあたり、今回の都市計画変更による必要性和期待される効果としては、駅周辺における活動人口の増加による都市機能の補完・強化、民間投資の誘発による地域の活力向上や地域経済の活性化、さらには、即席麺発祥の地という地域特性を生かしたまちづくりの展開による賑わいの創出などが期待されます。

一方で、立地する都市機能が将来にわたって継続されることや、周辺の住環境との調和を維持することも重要であると考えており、単に施設が整備されるだけではなく、即席麺発祥の地という地域特性を生かし、地域に開かれた拠点として、将来にわたって機能していくことが重要であり、地域との連携や、コミュニティの推進、エリア価値の向上につながる取組について、提案者においても継続的に取り組んでいただけるよう、協議を行いながら、そのあり方について検討して参りたいと考えています。

なお、今後のスケジュールとしては、地区計画原案の作成・縦覧を10月までに行い、11月には今回の都市計画の原案に関する住民説明会を開催し、意見を反映させたうえで12月に大阪府協議を行い、1月には地区計画に関する建築条例案のパブリックコメントの実施と合わせて、都市計画案の縦覧・意見募集を行い、2月開催予定の都市計画審議会にて附議することを予定しています。

その後、地区計画に関する建築条例案を池田市議会に上程し、議決後、条例の施行とあわせて、都市計画決定を行うことを予定しています。

以上で報告事項1の説明を終了いたします。

また、今回は都市計画提案の東側にあるアドリーム池田満寿美町マンションの特別委員会より「日清食品ホールディングス株式会社による第2種住居地域への用途地域変更及び都市計画提案に関する意見書」の提出が事務局にあり、事前に配布させていただいております。

(会長)

説明ありがとうございました。それでは委員の皆様にはご意見をお伺いしたいと思います。ご意見などある方はよろしく願いいたします。いかがでしょうか。

(委員)

それでは、質問も含めてさせていただきたいと思います。今回の計画については、日清食品ホールディングス株式会社が池田市内で新たな拠点整備を進めるということで、地域経済や市の活力という面から一定の意義がある、というように私自身も考えております。

また、今まで話し合いを重ねてこられた中で、当初検討されておられた近隣商業地域から第2種住居地域へ見直されたことについては、市と事業者が周辺住環境に配慮し調整を重ねてこられた結果というように思っております。

一方で、都市計画の変更は現在の事業者による、建築計画だけでなく将来にわたる、土地利用と周辺住民の生活環境に影響を及ぼすのは間違いありません。そのため、企業の拠点整備と住民の安心を両立させる制度的な担保は十分であるか、という点で、何点かご質問をさせていただきたいと思います。

まず1点目ですが、提案区域の設定について、今回の都市計画提案制度の活用は1企業が提案するという全国的にも事例が少ない、ということが言われています。

今回の提案区域は道路によって分けられた複数の土地を合わせて設定されていますが、都市計画区域として一体性があると判断した考え方はどうかというところでお聞きしたいと思います。

また、いわゆる島状の用途地域を設定することについて、都市計画上、どのように整理されているのかお伺いします。

2点目は、周辺住民の合意・理解についてです。

市の要領では、提案区域の周辺住民から概ね賛同を得ている、ということが要件とされていますが、今回周辺住民の賛同状況についてはどのように判断されたのでしょうか。

また、現在も懸念を示されている住民がいる中で、今後どのような対応を考えているのか、また、周辺住民との話し合いについて、これまでの経緯についてもお伺いさせていただきたいと思います。

3点目は、拠点性の向上とは何か、というところですが、今回、拠点性を向上させることを条件として、容積率等の緩和を行う考え方が示されておりますが、拠点性の向上とは具体的にどのような施設・機能をどう提供しておられるのか。また、立地適正化計画では、誘導施設とするオフィスは、単に企業の事務所として機能するだけではなく、地域にとっての公共性を求めたいと思いますが、それをどのように判断されているのでしょうか。

まず、3点についてお伺いさせていただきます。

(会長)

それでは、中田委員からのご質問に対して、事務局からご説明をお願いいたします。

(事務局)

はい、1つ目が提案区域の設定というところですが、今回、都市計画提案いただいた区域については、先ほどおっしゃられている通り、区域の中央に道路がありまして、2つの敷地にまたがった提案となっておりますけれども、提案できる区域としましては、単体の敷地に限っておらず、道路や水路によって区分された土地ということも含めて、街区単位での設定ということも可能と考えております。

また、今回の区域については、道路を挟んでというところではありますが、即席麵発祥の地という関連性があるというところであったり、土地利用の面でも、相互に密接に関連することができる区域であると考えておりまして、一体的な区域として提案を受理したものになります。

また、島状というところで、用途地域は、基本的に周辺環境との調和や、土地利用の連続性というところを踏まえた地域設定というのが基本と考えており、土地利用の現状と将来計画も踏まえて、地域の実情に応じた設計も可能と考えております。

また、その島状というところについては、用途地域の変更のみを今回提案されているわけではなく、併せて、地区計画を定めるというところで、周辺への住環境との調和も地区計画によってコントロールできるのではないかと考えております。

合意形成につきまして、都市計画提案を受けるにあたって、周辺住民説明での合意形成も確認というところがございます、一定、概ね賛同が得られていないと提案を受けないということにしており、今回、提案をされるにあたりましては、市も加わりまして、提案者と周辺住民との3者による、意見交換なども実施させていただいております。

周辺の住民の皆様からは、引き続きの意見交換も希望されておりました、都市計画の案を作成・検討する段階におきまして、継続的な意見交換の場を調整できたらと思っております。

計画の経緯というところについて、実際、建築計画の具体的な内容は、現在、都市計画提案で示しておりますものとどまっている状況でして、これ以上の詳しい内容については、まだ検討中となっておりますが、今後も地区計画の検討を進める中でルールに適合するような建物の計画をしていただけたらなというところで、協議を進めていけたらと思っております。

3つ目の拠点性の向上というところについては、今回の提案において中心となっている施設が事務所と展示場となります。展示場については、カップヌードルミュージアムを想定されているというところですが、事務所については、立地適正化計画の中で位置づけている誘導施設となるオフィスが該当するものとして提案されていると認識しております。

立地適正化計画の中では、誘導施設となるオフィスとしましては、広く一般に供される交流機能を備える施設などを含めて、規模としては1,000平方メートル以上というものを要件として定めておりますが、具体的な交流機能の内容・規模感・運営方法というところまでは、一律に計画の中では定めておりません。それらは、その施設の立地状況・利用ニーズ・事業の持続性等も踏まえて、定めていくものと思っております、そのあたりは提案者と協議・調整を行いながら、拠点性の向上に資する施設というものがどういったものかというところは計画の案を作成する中で検討していけたらなと思っております。

(委員)

分かりやすい説明ありがとうございます。何よりも周辺住民の環境整備というのが非常に必要になってくるかと思えます。その中で、もうちょっとだけ質問をさせていただきたいのですが、今回のように土地所有者等から都市計画提案がなされて、それを区域として用途地域や容積率を変更する事例が、今後、他の地域でも生じる可能性がある。今回の提案を前提として、

今後どのような提案であっても、一定の条件を満たせば都市計画変更を行うことになるのか、というところの確認をさせていただきたいのが1点です。

今回、土地所有者が提案者であるということですが、将来、所有者が変わった場合、都市計画はどうなるのか、元に戻されるのか確認をさせていただきたいと思います。よろしくお願いします。

(事務局)

都市提案の事例となつてというところですが、まず都市計画提案制度というのが、都市計画法の中で認められた制度でして、法定の中では面積要件と同意要件が主な要件になっておりまして、この条件を満たせば提案ができるということにはなるのですが、それに対して市としては、それを受理して都市計画に反映させるか、というところの判断基準としては、上位計画との整合性、都市計画基準との適用性、周辺環境への配慮、周辺住民の説明というところがなされているのかをしっかりと確認させていただけたらなというところで、単に面積要件を満たしているからというところで一企業が提案されてもというところでは、都市計画を簡単には変えられるものではないという風に思っています。

また、都市計画提案を受けた後、提案がすぐに計画になるわけではなく、他の都市計画の変更と同様の手続きは必要になりますので、審議会での審議や住民説明会・案の縦覧は必ず行わないといけないので、そういった点では、ご懸念されているようなことにはならないのかなと思っております。

土地所有者が変わった場合というところですが、都市計画は土地に対して定めるものであるので、土地所有者が変わったからといって、元に戻るわけではないというところです。地権者が変わり土地利用の方針を変えられたとしても、都市計画が引き継がれているため、先ほどおっしゃっていたように、地権者が変わって同じように提案がなされるという心配もあるかと思いますが、この場合は先ほど申しましたような手続きを踏まないといけないので、一定、今回変更したものは存続していくことになると思います。

(委員)

ありがとうございます。最後に、私は今回の企業立地や拠点整備の趣旨を全く否定するものではなくて、一方で、都市計画の変更は将来にわたり土地利用の可能性を広げることになります。

事業者の現在の意向だけではなく、都市計画上、許容される最大限の建築可能性を踏まえて、周辺住環境が制度的に担保されるように配慮していただきたいと思います。以上でございます。

(会長)

他にご意見にいかがでしょうか。

(委員)

質問させていただきます。以前、この土地は近隣商業地域に指定するというのを聞いておりましたが、今回、第2種住居地域に至ったことについて、住民との話し合いで決まったのか、という点について教えてください。

また、準防火地域ですが、従来の日清の建物が、今回、新たに準防火地域にかかるとなると、そちらの建物に対して、今後、準防火にやりかえということもあるかと思うのですが、その辺もお聞きしたいと思います。

また、第2種住居地域となりますと、この地域エリアで、従来の日清の建物に関して劇場やモニターなどの大きな映画をされていることを検討されることもあるかと思っていますが、その辺りについてお聞きしたいと思います。よろしくお願いします。

(会長)

では、ご質問3点あったかと思います。

(事務局)

まず、最初の提案は近隣商業地域でご提案いただいて、今は第2種住居地域での提案となった経過につきまして、まずはエリアが1haほどというところもありまして、大阪府の用途地域の指定のガイドラインの中では、基本5ha以上なければ、第2種住居地域が指定できないとなっております。また、1ha程度でガイドラインに即した形で提案するとなると、近隣商業地域というところだったので、近隣商業地域での提案が最初にあったところです。

それを元に、周辺住民の皆さんに説明会が開催されまして、その中で周辺の住民の方から商業系の用途地域に変わることを懸念されておりましたし、イメージも悪くなるのではないかと多数のご意見をいただいたところで、そういった経過も踏まえて、最終的には第2種住居地域での提案に変えられたというところになります。

市といたしましても、規模要件としては、今回の提案はガイドラインには即さないですけども、あらかじめ大阪府の担当の部局にも相談にいきまして、規模要件は満たさないものの経過もありますし、また、地区計画を合わせてうつというところで、周辺の住環境との調和も図られるだろうというところで、整理させていただいたところです。

準防火地域にこの区域が変わることによる既存ミュージアムに対する影響ですが、基本、規制が変わる場合は、当時建てられた時の基準に適合しているのであれば、既存不適格という位置づけでそのまま使っていただけるようになります。ただ、今後、増改築などをされる場合には、準防火地域、その時点での規制に適合しないといけないというところで、例えば、今のところは現状維持と伺っておりますが、増改築などされる際には、準防火地域の規定に合わせて建物の改修をやっていただく必要があると思っております。ただ、現状の造りからして、そこまで大きな改修は必要ないかと思っております。

第2種住居地域で映画館などの活用というところですが、今回の提案いただいている中では、映画館は遊戯施設等に該当してくるというところで、現状のミュージアムでされている展示場の範囲内でされているものについては可能と思っておりますが、不特定多数の方が来られて、

遊戯施設に該当するような映画を見る場所というのは、今回、都市計画を変えても建築できないものに位置づけられると考えております。

(委員)

ありがとうございます。既存の建物にも第2種住居地域の網を掛けると、劇場じゃなくてもモニターで大きな観覧をしているのも大丈夫なのかなということもあり、そしてもう1つは準防火地域っていうのも既存のところにはどうなるのか、というところを聞かせていただきました。

この辺は、日清と共有していただくような感じになると思いますが、今の更地の土地に関して、建蔽率・容積率がどれぐらいの建物が建って、住環境がどのようになるのか。つまり、北側斜線がありますけれども、建物の敷地はどれぐらいの緑地を設けるのか、どの程度空間が空くのか、という点について、ご存知なのかどうかというのも含めて教えていただきたい。事務所を北に寄せるのか、南に寄せるのか。そして、その空間がどれぐらいであるのか、今の段階で分かっているのか教えてください。以上です。

(事務局)

現在、詳細の計画までは検討中というところで、市の方にもまだここまでのものは見せていただいてないというところで、今は、提案の中で示されているものとなります。

まず、規制の内容として、斜線制限は現状のまま、住居専用地域と変わらない規制になるので、その辺りはマンションを建てる場合と変わらないような建物になるのかなというところですね。

北側斜線についても同様の規制となっておりますので、基本的には北側には建物の制限がきつくなっていきますので、なるべく南側に建てられるのかなというところです。

容積率については、拠点性を高めるというところであれば250%まで使えるような提案をいただいているところとなっておりますが、先ほど申しましたような斜線制限の制限があるので、いわゆる建物が地上部分に出てくるボリュームとしては、容積率が250%となったとしても、いっぱいいっぱい使えるものではないと思っております。今回の提案の中でもあります、地下の部分も有効活用された計画になってくるのではないかと考えております。

(委員)

地下2階というと相当掘り起こすと思います。実際、北側のマンションに地下駐車場がありますけれども、水没した経過もあります。地下2階となると駐車場も作られると思いますが、そういったところもしっかりと見据えていただきたいと思います。

(会長)

ありがとうございます。他にご意見ございますか。

(委員)

質問にもなるのですが、議員の立場なので、もしかするとこの場の話ではなく、後の話になるかもしれないですが、住民の方も心配されているのは、何が建つかよく分からないということが1番であって、それは市も全く同じというところは質疑の中でも明らかにしてきたところかと思います。

そういった中でも、ここの都市計画を変えないと、それに合うものが建てられないので、計画を変えましょうという話かと思います。ここに公的なものが建つのであれば、こういうものを建てますということも言えますが、民間が建てるというところで市の指導がどこまで入るかよく分からない、というところでの心配ではないかという風に私は理解しています。

そうした中でお伺いしたいのが、先ほど拠点性を向上する場合というところで、交流施設が1,000 m²以上や、今後も協議していくという話、建物の中身も研修施設であったり、宿泊の部分についても今後協議していくということで、一応ご回答いただいているので、確認にはなりますが、そういったところを踏まえて、今後、具体的になっていく中で、市としてどのように指導ができるのか、どのように助言ができるのか、そのあたりの肌感覚・さじ加減についてお伺いできたらと思いますので、よろしくお願いします。

(事務局)

これからの協議になるところではありますが、今のご質問の中で1つ確認として、交流機能が1,000 m²以上というわけではなく、交流機能を含めた事務所として1,000 m²以上というところですよ。

今回、提案いただいているのが、拠点性を向上する場合に限って展示場や事務所を建てるというご提案いただいているので、拠点性の向上をするところは民間事業者さんが建てられるものにあたるのですが、一定、市の方でも条件を付していけるとおっしゃって、その辺りは協議をしながら、地域の方にとってより良いものを建てていただけるように誘導していけたらというところでは考えております。

指導についてですが、地区計画に基づき建てるということで、通常の建築確認に加えて、地区計画の中で整備計画に合致しているかというのは、確認申請を出される前に先に届出を出していただく必要があるので、建築確認が出される前に中身を見させていただいて、修正すべきところについては、しっかりと指導していけたらなと思っています。

(委員)

ありがとうございます。質問ではないですけども、池田市には共同利用施設もあって、4月に取り扱いも変わっているということで、市民の方々が利用できる場所だったり、そういったことも基準になればなと個人的に思ったりしておりますし、近隣の方々のご意見もお伺いしながらできたら良いなというのと、直近で言えば、市長の挨拶でもありましたけど、雨が多かったですとか、そういったところで池田も下水の工事とかもやってなかなか水は溜まらなくなっておりますけれども、何が起るのか分からないというところでもあれば、これだけ公共

性のある施設であれば、もしかすると避難施設にもなり得るっていうことを考えれば、地域としても非常に良いところにもなるのかなと思っていて、ここならでは出来ることも含めて、この場ではないのかもしれないですが、将来的にまた一緒に考えていく形にしていいただければ、地域の皆さんも安心していただけたらと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

(会長)

ありがとうございます。では他にご意見いかがでしょうか。

(委員)

重ねての要望にはなりますが、本市はこれから発展していくためには、このような新しい人や施設などが本市に来ていただくことは大変重要なことだと考えています。また、文化継承も大切なことであると思っております。

一方、先ほどからありますように、開発によってこれまでの暮らしてこられた皆様の環境が変わることも事実でございます。その景観、周辺環境など住民の皆さんがこれからどうなるのだろうかと不安を感じていることがあるかと思しますので、開発を進めるにあたって、住民の皆さんの懸念を1つ1つ把握していただいて、できる限り不安を取り除いていながら進めていきたいと思っております。そして、今回の開発が単に1つの開発に終わるのではなく、池田市でも、住民の環境に配慮しながら、また発展につながる開発が行われていると、また、住民の方ができて良かったと思っただき評価されるような池田市のモデルケースとなることを期待しております。

今後、引続き住民の皆様と開発者、そして行政がしっかりと丁寧に対話しながらのより良いまちづくりに期待をしたいと思っております。以上でございます。

(事務局)

提案を受けるに至るまでも、周辺の住民の皆さんからのご意見などは重々承知しております。その辺りについては継続して引き続き3者で話をしながらより良いものにしていけたらと思っております。

(会長)

他にご意見いかがでしょうか。

(委員)

先ほどから、住民の方々の環境だとか、たくさんの意見がございまして、そこは同じですけども、お伺いしたいのは、本社機能の一部という何名ぐらいの方が来られるかとか、そういう情報はありますか。

また、先ほどから意見が出ていますけれども、日本を代表するような企業が歴史の関係もあり、池田に来られるということに関しては、総論は大賛成ですが、今後も既存の企業にも池田

市に来ていただきたい。市域面積が狭いので、大きな工場誘致は難しいでしょうけれども、IT関係の会社などの誘致もあるのかなと思っておりますので、その最初になるかというところで、先ほどの質問、何名ぐらい来られるのか教えてください。

（事務局）

数字まではまだ確定ではないのですが、大阪本社に現状おられる社員の数が約200名程度というのは聞いております。それが何人来るのか、というところは聞いてないですが、最大で200名程度になるかと思っていますところです。

（会長）

よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。

（委員）

それでは、1点だけお聞きしたいことがあります。今回、地区計画が必要になるというところで、現状、どれぐらい進展があるのか、即席麵発祥文化創造地区としてどのような地区整備計画をうつのか、そのあたりの確認を取らせていただきたいですが、いかがでしょうか。

（事務局）

地区整備計画については、提案書でいただいているものを地区整備計画のたたき案としてまとめているところにはなっておりますので、これをどこまで肉付けするのかというところになっております。用途の制限のところ、地区計画の目標実現のための拠点性を向上させる場合というところを、どういったものにするのかを詰めていく段階ではありますので、その辺りはこれから提案者である日清と協議していけたらと思っております。以上です。

（会長）

他にご意見いかがでしょう。よろしいでしょうか。

では、他にご意見がないようですので、続いて、次の報告事項に移りたいと思います。

報告事項2、「『北部大阪都市計画、池田市大阪空港北地区地区計画』の区域見直しについて」事務局よりご説明をお願いいたします。

（事務局）

報告事項2、「北部大阪都市計画池田市大阪空港北地区 地区計画の区域見直し」についてご報告いたします。

はじめに、現況の土地利用状況についてです。既計画区域および各地区の利害関係者等は、右表のとおり、となっております。

直近の動向といたしまして、B地区について、（株）フジタへ所有権移転いたしまして、当該地においては、今後は新たな土地利用が図られる見込みが出てきているところです。その他、C

地区およびD地区については、ヒアリングを実施したものの、特段の動向が見受けられないため、現状では、土地利用転換の可能性は低いものとして、認識をしております。

また、今回の区域見直しは青色、A地区でございます。当該地は現在、解体中とのことであり、今後は区域編入後、物流倉庫等の建築を新たに検討しており、地区計画の目標に即した土地利用転換が図られる見込みがございます。

続きまして、区域変更に至った経緯ですが、見直し理由といたしましては、空港施設株式会社（ピンク色）の定期借地契約が期間満了したことに伴い、今後の土地利用の見込みが図られることを受けた、区域の変更となっております。変更内容といたしましては、面積のみとし、現行の7.4haから8.1haへ、プラス0.7haの区域増加となっております。その他、目標・方針および規制内容等の事項につきましては、現行より変更はございません。

続きまして、計画図をご覧ください。
こちらが現行の区域図です。また、次ページが変更後の区域図であり、水色で色付けされた箇所が、今回の変更箇所となっております。

また、地区計画内への区域編入に伴い、用途地域の変更がございます。
用途地域は、準工業地域、と変更はございませんが、当該部分の建蔽率を60%から80%とします。

ただし、地区計画にて、建蔽率の最高限度を設けているため、実際の限度は70%となっております。

最後に、今後のスケジュールについてです。スケジュールは記載のとおりを予定しており、本日の現状報告後、変更に向けた手続きを進め、12月に府本協議、年明け1月頃に17条縦覧を経たのち、第2回都計審にて附議いただいたあと、今年度末に告示をする予定としております。

以上、簡単ではございますが、当報告事項に関する説明とさせていただきます。

（会長）

説明ありがとうございました。それでは委員の皆様にご意見などを伺いたいと思います。ご意見のある方はよろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

（委員）

こちら当初、1年前ぐらいだったと思うのですが、プレジャーズコーポレーションさんが温浴施設などを作るといったところで始まったと思うのですが、この辺りについても変更されたのでしょうか。お伺いしたいと思います。

(事務局)

ご指摘のところ、こちらのB地区になるかと思うのですが、現状、地権者が株式会社フジタに変わっておりまして、正式なものはまだ手続きとは踏まれていないのですが、全所有者が建てられていた計画からは変更されるのではないかなという風には聞いております。

相談を受けている中身としましては、温浴施設という形で、温泉は一応湧いておりますので、温浴施設はなるべく活用するのではないかとということと、ホテルについても一定考えられているとは伺っております。

(会長)

他にご意見ございませんでしょうか。では、ご意見がないようですので、続いて報告事項3「池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直し検討について」事務局よりご説明をお願いいたします。

(事務局)

続きまして、報告事項 3、池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直し検討について、ご報告申し上げます。

本方針については、令和 3 年 5 月に策定したもので、市街化調整区域のポテンシャルをいかし、「歴史的背景を有する植木産業、農業、自然をいかした地域振興」を図っていくため、それぞれゾーニングを行い、土地利用方針等をまとめたものです。

今回、策定から5年が経過することから、中間見直しを行うこととし、これまでの事業の進捗状況や、今後の取組方針等にあわせて、一部見直しを行っていきます。

主な見直し事項としては、大きく4点ございます。

- 1 点目は、農園芸振興に向けた、令和 7 年 3 月に策定された「地域計画」との連携です。
- 2 点目は、現在進めている、スマート農業を活用した農福連携事業のテストベッドについて、その実証成果を地域へ展開していくことです。
- 3 点目は、後ほどご報告します景観計画の策定に向けた取組みとの連携です。
- 4 点目は、地域拠点施設整備に向けた取組みです。

地域拠点施設整備については、令和 3 年度から細河園芸センター用地等の活用について検討してまいりましたが、現時点では具体的な進捗には至っておりません。

このため、今後、地域拠点施設の整備に向けた更なる検討を進めるため、国道沿道における産業施設の立地などを見据え、市街化調整区域における地区計画ガイドラインの見直しを位置付けることを検討しています。

次のページをご覧ください。こちらは、市街化調整区域における地区計画ガイドラインの見直し案となります。今回の見直しについては、幹線道路沿道地域を対象として検討しています。立地基準については、国道 423 号の木部交差点から近郊緑地保全区域までを対象とすることを検討しています。

また、用途の制限については、現在の近隣商業地域を基本とした制限から、近隣商業地域または準工業地域を基本とする制限への見直しを検討しています。

ただし、環境悪化のおそれがあるものや、危険物の取扱いに関するもの、風営法に係るものについては、引き続き除外する考えです。

なお、他市町村の地区計画ガイドラインについても確認しており、河南町、能勢町などにおいて、近隣商業地域や準工業地域を基準とした用途制限等が設定されています。こうした他市町村の事例も参考にしながら、本市の地域特性や沿道の土地利用状況等を踏まえ、検討を進めてまいります。

最後に、今後のスケジュールについてです。本日の都市計画審議会で現状をご報告した後、9月に庁内及び地元へのヒアリングを実施し、10月に大阪府との協議を予定しています。その後、12月に庁内及び地元への再ヒアリングを行い、令和9年1月にパブリックコメントを実施した上で、令和9年2月の都市計画審議会への附議を予定しています。

今後のご意見等も踏まえながら、池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の中間見直しについて検討を進めてまいります。

以上で説明を終わります。

(会長)

説明ありがとうございました。それでは、委員の皆様にご意見などを伺いたいと思います。

(委員)

要望をさせていただきます。昨今、この伏尾台地域・細河地域について人口減少・高齢化が著しく進んでおりまして、農業の後継者不足が進んでおりまして、放作農地が増えております。この農地を売りたい若しくは管理できないという方が増えておりまして、担い手が見つからない結果、残土置き場になり景観が損なわれております。

市街化調整区域を見直していただけるということで、農地も守るという視点だけでなく地域の実情に合わせて市街化調整区域の見直しを柔軟に直して、新たな企業誘致、戦略的な土地利用を進めていただきたいと思いますと思っております。

3月の審議会の方でも提案をさせていただいて、一般質問の方でも提案させていただいておりますが、地域未来投資促進法の活用についてもう一度進めていただきたいと思いますと思っております。

また同時に、先ほどスマート農業の話もありましたけれども、この技術を取り入れて、今、テストベッドされているということでクボタさんとタイアップされていると思うんですけれども、こちらをもう少し広げていただいて、例えば、将来を見据えて自動運転のロボット農業を使って、こちらは補助金も出てということですので、是非とも考えていただきたいと思いますと思っております。

この市街化調整区域の規制緩和と新規の農業戦略を両輪として進めることで、この細河地域に人や企業産業を呼び込む地域にしていきたい。そして、その農業と豊かな緑と共に共存

できる、そういった将来にわたって、この持続可能な地域となるようにまちづくりをつなげていただくことを強く要望いたします。

(会長)

ご要望ありがとうございます。

(事務局)

いただいたご意見も踏まえて、基本方針の中間見直しになりますけれども、そういった視点も取り入れながら進めていけたらなと思っております。

(会長)

では他にご意見がないようですので、その他の事項に移りたいと思います。「池田市景観計画の策定検討について」事務局よりご説明をお願いします。

(事務局)

その他事項、「池田市景観計画の策定検討」についてご説明申し上げます。

昨年度の都計審においてもご報告いたしましたとおり、今年度より「池田市景観計画」の策定に向けた検討を開始したところでございます。今後の策定に向けた方向性とスケジュールにつきましては、ただいま、お示ししております資料をご覧ください。方向性につきましては、記載しております、検討事項を重点課題としつつ、風致地区や高度地区の見直しといった都市計画との連動も視野に入れながら計画策定に向けて進めて参りたいと考えております。

想定スケジュールといたしましては、令和11年度より運用を開始していくことを目指しつつ、今年度はアンケート調査と骨子作成を目標に進めているところです。

なお、アンケート調査につきましては、7月27日～8月23日までの約1か月間実施いたしましたので、改めて、概要と結果についてご説明申し上げます。

調査概要といたしまして、本市の景観行政にご関心のある方を対象として、市内のオススメする景観スポットや大切にしたいと考える景観、また、景観に関する課題や今後の取組みについて、WEB形式でのアンケート調査を実施いたしました。実施に際し、広報誌8月号や市公式LINEでの周知も図りまして、回答件数60件（うち窓口2件）の回答をいただいたところでございます。

調査結果の概要といたしましては、ただいまお示しております内容のとおりでございます。

景観に対する関心は高く、また、池田市の「大切にしたい・残したい景観」として、「自然景観」を含む、本市の特色が多く選ばれており、本市がこれまで大切にしてきた自然や歴史・文化といった景観資源について、市民の皆様からも一定の評価をいただいていることがうかがえます。

一方で、景観課題として、日常的な要因である「ゴミ」や「電線」などの要素も多く挙げられており、今後の策定検討にあたっては、良好な自然景観等の保全に加えて、身近な生活空間についても課題として捉えていく必要があると考えております。

それでは、一部抜粋しながら、各設問に対する結果を簡単にご説明いたします。

はじめに、回答者の属性についてです。

年齢層は 60 代（30%）と 50 代（21.7%）の中高年層を中心に比較的、幅広い世代で構成されており、男女比も女性 50%、男性 46.7%とほぼ半々となりました。居住地域は、池田（18.3%）、秦野（15.0%）をはじめ、市内の各地区にバランスよく分散していることに加え、市外からも約 5%にあたる 3 件の回答をいただいたところです。また、居住年数は「30 年以上」が 54.4%と過半数を占めており、20 年以上の長年住み続けている住民が約 7 割という結果となりました。

次に、景観に対する意識についてです。まちづくりにおける景観の重要性についての設問では、「特に大切である」と「どちらかといえば大切である」を合わせると、59 件、9 割以上を占めており、回答者の景観に対する意識の高さがうかがえる結果となりました。また、大切にしたい景観として、「五月山や公園などの自然豊かな景観」が計 51 件で最多となり、続いて、「道路・住宅地・歴史文化」に関する身近な景観項目が幅広く支持される結果となりました。

次に、池田市の景観についてです。池田市内で今後も残したい景観としては、「五月山」や「田園風景」をはじめ、「歴史建築」や「猪名川」といった本市の豊かな自然や歴史を感じさせるスポットが上位を占める結果となりました。一方、景観に対する課題としては、周囲と調和しない建築物や資材置き場、電柱・電線類に加えて、ゴミの不法投棄やマナー問題といった、日常的に目にする景観への指摘も多く挙げられています。そのほかにも、騒音や統一感のないまちなみ、電柱の安全面を懸念する声も寄せられたところです。

次に、景観に対する今後の取組みについてです。今後、本市に求める景観の取組みとして、「歴史的な建造物や樹木等の保全」が 41 件と、最も求められており、次いで、「ホームページ・SNS 等を通じた情報発信」や「建築物等の高さ規制」への関心が高い結果となりました。その他にも、資料に記載しておりますとおり、計 10 件のご意見をいただいたところでございます。

また、「今後、景観まちづくり活動に参加したいか」という設問では、「積極的に参加したい」と「どちらかといえば参加したい」を合わせて約 75%、計 45 件となっており、景観を行政だけでなく、市民も関わりながら守り、育てていくことについても、一定の関心があることがうかがえる結果となりました。

最後に、アンケートの最終項目として、自由記述欄を設けたところ、計 29 件のご意見をいただきました。資料には一部抜粋して掲載しておりますが、肯定的なお声から厳しいお声まで様々ないただいておりますので、それらも含めて、参考にさせていただきながら、今後の計画策定に向けて、検討を加速して進めてまいりたいと思います。

今回のアンケートは、回答件数が 60 件であることから、市民全体の意見をそのまま示すものではございませんが、一方で、本市の景観について、市民の皆様がどのような場所を大切に感じ、また、どのような点を課題として捉えているのかを把握するうえで、一定の参考となる結果が得られたものと考えております。

以上、簡単ではございますが、アンケート調査結果に関するご報告とさせていただきます。なお、結果の詳細につきましては、改めて HP にてご報告させていただくことを予定しております。

(会長)

ご説明ありがとうございました。それでは委員の皆様にご意見などを伺いたいと思います。ご意見などある方はよろしく願いいたします。いかがでしょうか。

(委員)

今回は景観計画策定ということで、景観を損ねているものは何か、という上位で「電柱・電線」があらうことかと思えます。池田市でそういった無電中化の現状や事業はどれぐらい進展しているのか、そして計画があるのか、そのあたりについて教えてください。

(事務局)

電線の地中化の状況ですけれども、池田市としましては、本町通り線と言いまして、栄町商店街を抜けた東西の道が地中化をしておりますと、それ以外で言いますと、国道 176 号で市役所の前の道について一部地中化が進んでおります。国道 173 号も進んでいると伺っております。市としてもウォークアブルとして、池田駅周辺では進めていけたらなというところもありまして、道路空間の活用であったり、滞在快適性など、そういったところでも進めていけたらとは思っております、その辺りも景観計画の中で示していければな、と考えております。

(会長)

ご意見ありがとうございます。他にご意見いかがでしょうか。

(委員)

前回の都計審でも意見述べさせていただいて、早速、アンケートという形でとりまとめた
いただいて、また短期間の間にとりまとめたことにご礼を申し上げたいと思います。

非常に景観に関して関心の高い方がおられるということで、今更ながらというご意見もあ
ろうかと思いますが、これからのまちづくりを考えた時に、池田市が景観行政団体になっ
ていただいて、先ほどの報告事項にもありましたように、いろんな都市計画の中でも絡んでま
いりますので、是非積極的に進めていただければという風に思っております。

阪急宝塚沿線において何回も言っておりますけれども、景観行政団体になっていないのは池
田市だけでございます。是非よろしく願いいたしたいと思います。

(会長)

ご意見ありがとうございます。他にご意見いかがでしょうか。

(委員)

1つ質問で、市内のお勧めする景観スポット・大切にしたいと考える景観を具体的にこの場
所でこんなシーンで、というのは今回そこまでは聞けてないのでしょうか。

(事務局)

写真の投稿はいただいております、具体的な場所もいくつか伺っております。

(委員)

数値だけでしたので、そこが大切だと思いますので。

(事務局)

HPには改めて、そちらも含めた内容を掲載させていただきたいと思っております。

(委員)

それがすごく大事だと思いますので、そういった資産・資源もこれから収集していければい
いと思います。

もう一つ、「池田市内の景観であなたが残したいと思う景観がどれですか」という設問で、
五月山の山並み系がキーになってくるかと思います。市街地から見渡す山系と展望台から見下
ろす市街地系と、両方含めた形になっているということですね。

(事務局)

こちらは両方含めた内容となっております。

(委員)

景観計画の検討の際には下から見上げて山並みも含めた高度地区・風致地区であったり、眺望系ということと、もう一つは上から見下ろすと市街地の塊と言いますか、全体として際立った彩りのある赤いものが出たりだとかするかと思いますし、場合によっては意外にグレー等混じっているということもあろうかと思いますので、下から見上げるということと、上から見下ろすということの2つの観点から景観計画ができるかなと思います。

(会長)

ありがとうございます。他にはご意見いかがでしょうか。

アンケート結果も踏まえて、景観計画を進めていただければと思います。

ほかにご意見がないようですので、これをもちまして本日の案件はすべて終了いたしました。それでは、事務局より次回審議会の開催についてお願いいたします。

(事務局)

本日、いろいろなご意見をありがとうございました。

次回の審議会の開催につきましては、令和9年2月を予定しております。調整等を行ったうえで改めてお知らせさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

六、閉会宣言

(会長)

委員の皆様におかれましては、ご審議ありがとうございました。これをもちまして、第1回審議会を閉会といたします。本日はどうもありがとうございました。

令和8年8月28日

池田市都市計画審議会会長 加賀 有津子