

## 議 事 録

1. 会議の名称 令和元年度第 1 回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 令和元年 8 月 2 6 日 (月)  
1 5 時 0 0 分～1 6 時 0 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 別紙のとおり
5. 議 題 審議事項  
第 1 号 役員を選出について  
第 2 号 北部大阪都市計画地区計画 (国道 1 7 6 号沿道地区地区計画) の変更について (市決定)  
第 3 号 北部大阪都市計画地区計画 (池田市大阪国際空港北地区地区計画) の変更について (市決定)  
第 4 号 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について (市決定)
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 0 名
9. 問合せ先 池田市都市建設部まちづくり・交通課  
(0 7 2) 7 5 2-1 1 1 1 内線 3 6 4  
(0 7 2) 7 5 4-6 2 6 2 (ダイヤルイン)  
mail : [machi@city.ikeda.osaka.jp](mailto:machi@city.ikeda.osaka.jp)

令和元年度

第1回池田市都市計画審議会

会 議 録

|     |               |
|-----|---------------|
| 日 時 | 令和元年8月26日(月)  |
|     | 15時00分～16時00分 |
| 会 場 | 池田市役所3階 議会会議室 |

令和元年度 第1回池田市都市計画審議会議題

審議事項

- 第1号 委員の選出について
- 第2号 北部大阪都市計画地区計画（国道176号沿道地区地区計画）の変更について（市決定）
- 第3号 北部大阪都市計画地区計画（池田市大阪国際空港北地区地区計画）の変更について（市決定）
- 第4号 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（市決定）

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

林雅子 委員

中田博之 委員

石塚裕子 委員

山元建 委員

浜地慎一郎 委員

安黒善雄 委員

中田正紀 委員

守屋大道 委員

坂上昭栄 委員

谷田嘉市 委員

松室利幸 委員

阿部碧 委員

市 関 係 者

|              |         |
|--------------|---------|
| 池田市長         | 富 田 裕 樹 |
| 副市長          | 岡 田 正 文 |
| 総合政策部長       | 衛 門 昭 彦 |
| 総務部長         | 石 田 健 二 |
| 市民生活部長       | 中 田 雅 夫 |
| 環境部長         | 根 津 秀 徳 |
| 環境部次長兼農政課長   | 吉 村 寛   |
| 環境部農政課主任主事   | 西 山 敦 士 |
| 都市建設部細河地域振興課 | 南 湊 修   |

事 務 局

|                    |         |
|--------------------|---------|
| 都市建設部長             | 鎌 田 耕 治 |
| 都市建設部次長兼まちづくり・交通課長 | 脇 尾 真 次 |
| まちづくり・交通課主幹        | 中 川 雄 司 |
| まちづくり・交通課主事        | 渡 邊 勇 樹 |
| まちづくり・交通課技師        | 山 本 浩 美 |

傍 聴 者 0名

## 令和元年第1回池田市都市計画審議会 議事録

### 一、開会宣言

<資料確認等説明>

### 二、市長挨拶

<市長挨拶>

### 三、出席者の紹介、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『役員を選出について』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。

2ページをお開き願います。池田市都市計画審議会条例第5条第1項により、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挙によってこれを定める、となっております。委員の皆さまにおかれましては、会長の選出について、自薦他薦を問いませんので、ご意見よろしくお願ひ申し上げます。

#### (委員)

会長には、昨年度まで会長代理を務められていた、加賀有津子委員にお願いして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、加賀有津子委員を会長にとの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>

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)**

皆様方のご推薦によることにございますので、受けさせていただきます。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、これからの議事進行を会長をお願いしたいと存じます。加賀会長よろしくお願いいたします。

**(会長)**

皆様方のご協力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。

続きまして、第2号議案『北部大阪都市計画地区計画（国道176号沿道地区地区計画）の変更』についてですが、第3号議案『北部大阪都市計画地区計画（池田市大阪国際空港北地区地区計画）の変更』についても、建築基準法の一部改正に伴う地区整備計画の改正と伺っておりますので、事務局より一括して議案の説明をお願いします。

**五、第2・3号議案の審議**

**(事務局)**

第2号議案『北部大阪都市計画地区計画（国道176号沿道地区地区計画）の変更』及び第3号議案『北部大阪都市計画地区計画（池田市大阪国際空港北地区地区計画）の変更』についてご説明いたします。

議案書5ページから14ページとなります。説明につきましては、前の画面にて行いますので、前の画面をご覧ください。

今回の変更は、建築基準法の一部改正に伴い、地区整備計画において、建築基準法の引用条項にずれが生じており、その整合を図るため改正するものです。

建築基準法の一部改正につきましては、今年6月25日から全面施行されておりますが、今回の地区計画の変更に係る改正内容としましては、新潟県糸魚川市における市街地火災などを契機に防火関連規制の見直しが行われ、密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化として、防火地域や準防火地域における延焼防止性能の高い建築物について、技術的基準が新たに整備されました。

これまで、防火地域、準防火地域においては、建築物の規模に応じて、耐火建築物や準耐火建築物とするよう求められておりましたが、今回の法改正により、延焼防止の観点から、耐火建築物や準耐火建築物に相当する技術的基準が位置づけられ、耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物を「耐火建築物等」、準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物を「準耐火建築物等」とそれぞれ定められました。

地区計画の変更内容についてですが、国道176号沿道地区においては、容積率または建蔽率の緩和を受ける場合に、建物の規模に応じて、耐火建築物、準耐火建築物などとするを条件の一つとしておりましたが、法改正の趣旨を踏まえ、「耐火建築物」としていた箇所を「耐火建築物等」と、また「準耐火建築物若しくは建築基準法第62条第1項の政令で定める技術的基準に適合する建築物」としていた箇所を「準耐火建築物等」とそれぞれ変更するものです。

また、池田市大阪国際空港北地区においても、建築物の建蔽率の最高限度に係る事項において同様の変更をさせていただきたいと考えております。

なお、本案件につきましては、地区計画の変更に係る原案の縦覧を6月25日から7月8日まで、また、都市計画法第17条による案の縦覧を7月18日から7月31日までの間、それぞれ行いましたが、意見等はありませんでした。

以上、第2号議案及び第3号議案の説明を終わります。

(会長)

第2号議案及び第3号議案の説明が終わりました。委員のみなさま、何かご意見、ご質問



がございましたらよろしく申し上げます。

#### (委員)

この件に関しましては6月議会でも十分に審議がされ全会一致で可決され議会としては対応されたと思います。

空港2丁目の旧空港官舎の建物及びその周辺、地区計画区域におきまして、ご存じのとおり官舎がなくなり、空港2丁目の人口が0になってしまった。空港1丁目の皆さん等から心配の声を伺うことがあります。一番気にされていることは空港地域において、非常に緑地が少ないということです。以前であれば官舎の中に公園がありました。緑地を復活してもらえないのかという声が出ています。池田市環境保全条例第61条等に開発行為を行うものは緑化に努めなければならいと書かれております。また、施行規則の19条においても1,000平方メートル以上はその内20%以上の植栽率を確保することと書かれています。今回の地区計画区域は面積が74,000㎡あり15,000㎡程は緑地にしてほしいということになります。ぜひ市といたしましては、この土地の20%を必ず緑地にしてもらい、極力地域の方々が自由に入れるような緑地にしてもらえるよう強く要望してほしいと思います。

#### (事務局)

緑地につきましては、開発協議の土台にのってきました物件は我々も精一杯指導をさせていただきたいと思います。緑地の配置や使用方法につきましては、関西エアポート、ホテルの事業者と別々の話になりますので一般開放されるのかを含めまして、これからの協議という形で我々もできる限り集約した形で一般の方も利用できるような方向にもっていきたいと思っています。そういったことを年頭に置きながら配置計画ができる限り考えてもらえるようお願いをしていきたいと思っています。

#### (会長)

ご意見ありがとうございました。防火地域や準防火地域は建築物の規模におきまして、耐火建築物や準耐火建築物にするように求められます。その中で今回の法改正におきまして、延焼防止の観点から技術的基準が決められ、耐火建築物や準耐火建築物が定められているということでございます。

**(委員)**

国道176号沿いについて、以前から大阪府のみどりの風の道形成事業としていらわれています。国道沿線を見ておきますと緑の大きく開かれたところは難しいと思っております、それに加えて今回の耐火の問題も出てきております。これを普及させていくために市の方もみどりの事業も含めて沿線はそういった事業を行っていると広く宣伝広報を行っていくことが今後必要だと思っております。

**(事務局)**

広く広報していきたいと思っております。

**(会長)**

今回の地区計画の変更に関係することではありませんが、建築基準法の改正により、準防火地域内の耐火建築物や準耐火建築物についても建蔽率が10%緩和されるようになりました。現在、地区計画の区域は準防火地域ではないと思っておりますが、準防火地域の指定拡大については、池田市都市計画マスタープランにおいても位置づけがなされていたと思っております。今後の予定や指定拡大の方針などがありましたら教えてください。

**(事務局)**

池田市は用途地域が商業地域のところを防火地域とし、近隣商業地域を準防火地域としております。総合計画、地域防災計画の中でも準防火地域の拡大というものが位置付けられており、今回の法改正を受けまして市街地の防火対策を推進していくという観点から、準防火地域の拡大の検討を行っております。検討状況につきましては、次回の審議会においてご報告できればと思っておりますので、よろしくお願い致します。

**(会長)**

準防火地域の指定拡大の計画があるということで今後、検討していくということでございます。他にご意見などございませんか。

無いようでございますので、お諮りいたします。第2号議案及び第3号議案について原案のとおりご異議ございませんか。

<「異議なし」の声>

ありがとうございます。第2号議案『北部大阪都市計画地区計画（国道176号沿道地区地区計画）の変更』及び第3号議案『北部大阪都市計画地区計画（池田市大阪国際空港北地区地区計画）の変更』については、異議なしですので、原案どおり承認することにいたします。事務局においては、直ちに必要な手続をお願いいたします。

次に、第4号議案『北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について』でございます。事務局より議案の説明をお願いします。

## 六、第4号議案の審議

### (事務局)

第4号議案『北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について』ご説明いたします。

議案書15ページから26ページとなります。説明につきましては、前の画面にて行いますので、画面をご覧ください。

今回の変更は、追加地区が3地区、区域変更する地区が3地区の計6地区でございます。

まず、追加地区についてご説明いたします。

追加地区は畑1丁目第2地区、畑4丁目第10地区、石橋3丁目第1地区でございます。追加理由は、生産緑地地区の指定希望があり生産緑地法第3条第1項及び第2項に掲げる条件に該当することが確認されたためでございます。それぞれの区域面積は畑1丁目第2地区が0.07ヘクタール、畑4丁目第10地区が0.07ヘクタール、石橋3丁目第1地区が0.04ヘクタールとなります。

次に、区域変更する地区についてご説明いたします。

区域変更する地区は神田2丁目第3地区、神田2丁目第4地区、ダイハツ町第1地区でございます。生産緑地地区として平成4年11月30日に指定を行っております。変更理由としましては、当地区の生産緑地に係る農業の主たる従事者の死亡及び故障のため、生産緑地法第10条に基づく買取り申し出をされたことにより、同法第14条の規定に基づき制限解除となったため、生産緑地地区の区域の変更を行うものでございます。

変更内容としましては、神田2丁目第3地区は0.06ヘクタールから廃止、神田2丁目第4地区は0.12ヘクタールから0.09ヘクタールに、ダイハツ町第1地区は0.78ヘクタールから0.32ヘクタールとなります。

従いまして今回、池田市の生産緑地地区については72地区11.68ヘクタールから74地区11.31ヘクタールに変更するものでございます。

なお、本案件につきまして、7月18日から7月31日までの間、都市計画法第17条による案の縦覧を行いました。案に対する意見等はありませんでした。

以上、第4号議案の説明を終わります。

#### (会長)

第4号議案の説明が終わりました。委員のみなさま、何かご意見、ご質問がございましたらよろしくお願ひします。

#### (委員)

今回は生産緑地の従来の指定のみならず法改正が行われたということが大きな眼目であると思います。生産緑地が指定されてから30年を過ぎると所有者は市町村に対して買取申出することができますが、実際はほとんど買うことはないということですから指定解除、税金が高くなる、宅地化にするという流れになってくると思います。

今日頂いた資料を見ますと約27年の間に生産緑地が13.91haから11.31haと2ha減っており、緑地を増やそうという流れからすると、これは大変憂慮すべき事態だと思います。

生産緑地とそれ以外の土地について実際どのような税制の優遇措置があるのか教えてください。

また、この生産緑地法の改正の内容につきましては8月の広報でも比較的大きく取り上げてくださっています。それ以外に例えば農協や税理士の団体等を通じて、該当する方に広報がなされているかお聞かせください。

2022年の30年を機に生産緑地を廃止という話もありましたが、予想される動きがどのようなものですか。

今回の追加地区に関しましては500㎡～300㎡の間の土地だと思っておりましたが、2箇所が700㎡であり、今までの基準でもクリアしている土地であるにも関わらずなぜ生産緑地に指定していなかった理由をお聞かせください。

## (事務局)

税制優遇につきましては、市街化区域内の農地は基本宅地並みの課税がかかっていますが、生産緑地にすることにより市街化調整区域にある農地と同じような課税になります。また、相続が発生したときに納税猶予を受けることができるというメリットもあります。

都市農地の保全につきましては、国もやっていく必要があるとしていますので、農業委員会等を通じ、周知を行っていただけたいと思います。市のホームページには条例制定後 300 m<sup>2</sup>に引下げたことを広報しており、8月の市広報誌には制度の紹介をさせていただいております。農業委員会にも周知させていただいたので、ご覧いただいているかと思っております。

30年経ったときの動向につきましては、すでに30年まで後2・3年ですので、生産緑地の所有者に対して意向調査（アンケート調査）を実施しております。8月末までの調査で、現時点では31件の回答をいただいております。その内生産緑地を続けるという回答が19件、一部だけは続けたいという回答が2件、未定という回答が8件、特定生産緑地に指定しないという回答が2件となっております。まだ回答されていない方もおられるので、アンケートが出揃い次第できる限り生産緑地を続けていただける方策を検討したいと思っております。

今回の追加指定の件ですが、畑1丁目と畑4丁目の地区につきましては、平成4年の頃は市街地の農地は宅地化すべきものだったので追加指定をあまり受けていない時期がございました。そのため、追加できるということがご存じでなかったということで、今回ホームページ等に載せたことによりましてご承知いただいたというところでございます。石橋3丁目の方につきましては、今回の緩和を受けてということで申出いただきました。

## (委員)

ありがとうございました。先ほど申しましたように市街地の農地というのは、いろいろな意味で大変大事な空間になっています。知らなかったから今から追加したという話もありましたので、周知徹底をより図っていただきたいと思います。

それから意向調査は極力続けてほしいと思います。この審議会前に池田市内外問わず、300 m<sup>2</sup>から500 m<sup>2</sup>の間の土地の所有者に話を伺う機会もあり、今まで面積が足りずに指定できなかったため喜んでいるという話もありました。そのような声も活かして取り組んでいただければ大変ありがたいと思います。

## (委員)

市にお願いということで、農業というよりも園芸をしたいという住民が非常に多いと思います。今の園芸ブームもございますのでちょっとした畑をしたいという方が非常に多いことは事実です。市が買い取りをする前に相続で跡を継げないとか農業される方がいないというところに声をかけ、市が学校の近く等、立地条件がいいところであれば市が借り受けたり、その方たちに対して相続等の対策に関して市が援助する等の対策を含めまして、ぜひ政策として考えていただきたいなと思います。

## (会長)

ご意見として伺っておきます。ありがとうございます。

## (副会長)

今回の生産緑地の追加と故障等による廃止というのは場所の状況ですので妥当だと思えますが、先ほどから議論になっています市街地区域の農地の中でも生産緑地の考え方ですが、この令和元年度都市計画概要にもありますように平成29年に生産緑地法が改正されました。これは生産緑地法が改正されただけでなく関連法案としては都市の中の緑地を考える都市緑地法が改正されて、それに伴ってということでございます。都市緑地法は市街化区域、都市計画区域にある緑地を全て網羅するものだと我々は考えていましたが、今般初めて農林水産省と国交省との関係性を整理することによって都市緑地法の緑地の定義の中にカッコ書きではございますが農地を含むということで農地という言葉が入りました。これと関連して都市農業振興基本法・計画ができるということもあって市街化区域内の都市農地も宅地化すべきものではなくてあるべくものだと考え方が大きく変わったのが全国での今の流れでございます。そうしたときに都市の中の緑地をといいますと公園を中心に計画的に配置をしてということをやってきましたが、この重要な生産緑地を計画的にある地区の中で例えば小学校区域の中でどれくらいの面積がいるのかとか、どこにいるのかということは今まで計画をしてきていませんでした。今後、街区公園、近隣公園、児童遊園や提供公園、これに加えてこの地区内にあります生産緑地も農的空間でもありますし、加えて市民農園、体験農園、農地が農地であればいいというふうに大きく考え方が変わりました。また生産緑地法の改正に伴って面積要件の下限だけではなく生産緑地の中に例えば農家レストラン、農的作業をするための倉庫、休憩スポット等の整備もできるようになりましたので今後生産緑地を都市内に必

要な緑地空間、公園を補完するものだということで地権者の方々と意見交換をするということで政策を充実させていただければと思っております。そんなことをみどりの基本計画の中で位置付けを検討していくことも一方で重要なのかなと思っております。

**(会長)**

ありがとうございます。副会長のご意見に関連してですが今の池田市でこういった生産緑地や都市の農地に関する考え方につきまして今のところどのようなかたちになっていて、そして今後どのようなかたちでの検討をお考えになっているか、もしありましたら教えていただければと思います。

**(事務局)**

法改正のときに田園住居地域という新たな用途地域が定義されましたが、今の市街化区域の中に新たな用途地域をかけて弊害のにくいような地域が見つからなかったので検討も今の時点ではしていないところでございます。ただやはり人口減少によって市街化区域に空き地や空き家がでるということも含めてターミナルの都市のところに集中してまちをつくろうということも国の方で言ってますので、それから離れたところの比較的農地の多いところについて今後検討が必要であると我々も考えておるところでございます。また農政の部局とも連携を取りながらそういうことも検討していきたいと思っております。

**(副会長)**

付け加えさせていただきますと、この生産緑地や都市農地の管轄は行政の中で一体どこだったのかというと、実はどこも担当してなかったというのが国交省も農林水産省も気づいたことでございます。国土交通省と農林水産省の相乗りで都市農業振興基本法・計画を作られたという経過があります。都市農地を農業部隊が管轄するのか都市計画部隊が管轄するのか両方が遠慮しあっていたところですので先ほど農業政策との連携をというお話をいただいたように、益々そういうことをしていただいて行政として双方が相乗りで取り組んでいただけたらと思います。

**(会長)**

ありがとうございます。他にご意見などございませんか。無いようでございますので、お

諮りいたします。第4号議案について原案のとおりご異議ございませんか。

<「異議なし」の声>

ありがとうございます。第4号議案『北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について』は、異議なしですので、原案どおり承認することにいたします。事務局においては、直ちに必要な手続きをお願いいたします。

本日の審議案件は以上でございますが、その他報告事項があるようですので、事務局よりご報告よろしくをお願いいたします。

**(事務局)**

特定生産緑地のスケジュールについて、ご説明いたします。

現在、特定生産緑地制度の周知と特定生産緑地指定の意向確認のため、令和4年11月30日で指定後30年が経過する生産緑地の所有者に対し、アンケート調査を実施しております。

期間としては8月9日から8月末までの間、対象となる生産緑地の所有者(87名)に対して、アンケートを実施しております。アンケートと合わせてすでに指定の意向がある方は随時申出の受付を行っております。現時点で指定の申出をされた方が6名おられます。

今後のスケジュールとしましては、次回の審議会より特定生産緑地指定の申出があった生産緑地について、随時、審議会にて意見聴取をさせていただきます。令和4年の11月まで期限はありますが、できる限り指定を進めさせていただこうと思っており、令和3年度末までに指定手続きを一定完了したいと考えております。

以上でその他報告事項を終わります。

**(会長)**

ありがとうございました。報告事項につきまして、ご意見等ございましたらお願いしたいと思っております。先ほどもこれに関連して少しお話があったかと思っておりますが、アンケートの対象者数は何人でしょうか。

**(事務局)**

87名送らせていただいております。宛名不在で2件返ってきているので、これから精査しなければいけません。今の時点で87件中31件、回答いただいております。先ほどもいいましたが、特定生産緑地に指定したいが19件、一部指定したいが2件、指定したくないが2件、未



定が8件となっております。

(会長)

87名というのは対象者全員に送っているということですか。

(事務局)

複数でもたれている方もおられるため、代表の方に送らせていただいております。

(会長)

代表の方全員にアンケートをとっているということですか。

(事務局)

そうです。

(会長)

他にご意見などございませんか。このようなアンケートをすることで特定生産緑地の新しい制度を知っていただく一つのいい機会になるかと思いますので、今回だけではなく時間を置いて再度実施するというご検討いただけたらと思います。

他にご意見などございませんか。よろしいでしょうか。

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についてはすべて終了しました。続きまして、事務局より次回審議会の開催について報告をお願いします。

## 八、その他

(事務局)

<事務局報告>

## 九、閉会宣言

(会長)

皆様方のご協力を基に活発なご意見・ご質問をいただきまして活発な審議会の審議の方をさせていただけたかと思います。改めてお礼申し上げます。今回初めての会長職ということ

で不手際があったかと思いますがご容赦いただければと思います。

これをもちまして第1回審議会は閉会といたします。本日はご多忙の中ご出席、誠にありがとうございました。

令和元年 8月 26日

池田市都市計画審議会会長 加賀 有津子