

議 事 録

1. 会議の名称 令和元年度第2回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 令和2年2月17日（月）
15時20分～16時20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 議 事
第1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）
第2号 特定生産緑地（池田市）の指定について
報告事項
北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
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 0 名
9. 問合せ先 池田市都市建設部まちづくり・交通課
(072) 752-1111 内線364
(072) 754-6262 (ダイヤルイン)
mail : machi@city.ikeda.osaka.jp

令和元年度

第2回池田市都市計画審議会

会 議 録

日 時	令和2年2月17日(月)
	15時20分～16時20分
会 場	池田市役所3階 議会会議室

令和元年度 第2回池田市都市計画審議会議題

議 事

第1号議案 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（市決定）

第2号議案 特定生産緑地（池田市）の指定について

報告案件

北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

以上

委員数 15名

うち出席委員 12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

会長代理 加我宏之 委員

中田博之 委員

石塚裕子 委員

安黒善雄 委員

守屋大道 委員

中田正紀 委員

浜地慎一郎 委員

坂上昭栄 委員

山元建 委員

谷田嘉市 委員

松室利幸 委員

市 関 係 者

副市長	岡 田 正 文
市長公室長	高 木 勝 治
総合政策部長	衛 門 昭 彦
総務部長	石 田 健 二
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
消防本部副署長	横 田 充 生
消防本部予防課副主幹	高 木 伸 也
消防本部警防救急課副主幹	森 大 然

事 務 局

都市建設部長	小 林 勝 明
都市建設部次長兼まちづくり・交通課長	脇 尾 真 次
都市建設部まちづくり推進監	藤 井 佑
都市建設部まちづくり・交通課主幹	中 川 雄 司
都市建設部まちづくり・交通課主事	渡 邊 勇 樹
都市建設部細河地域振興課長	南 湊 修
都市建設部審査指導課主幹	吉 浦 朋 子

傍 聴 者 0名

令和元年第2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>

※阪急電車遅延のため、定刻より20分遅れにて開会。

二、傍聴希望者及び委員の出欠報告

<事務局報告>

三、議 事

(会長)

第1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。

(事務局)

第1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1ページから5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、区域変更を行う地区が1地区です。対象は、渋谷三丁目第1地区であり、変更理由は生産緑地地区の指定希望があった農地について、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ため生産緑地地区を変更するもので、変更内容としましては約0.05haを追加し、0.12haから0.17haに面積を変更するものです。

そのため、本市の生産緑地地区については74地区11.31haから、74地区11.36haに変更するものです。なお、本案件につきまして、1月9日から22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。案に対する意見書提出はありませんでした。

以上、第1号議案の説明を終わります。

(会長)

第1号議案の説明が終わりました。委員の皆様、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)

生産緑地が0.05ha増加とのことですが、これは所有者さんが農地を増やす、若しくは生産緑地でなかったところを新たに生産緑地するといったことと思いますが、詳しい状況を教えてください。

(事務局)

生産緑地に追加する詳しい状況ですが、現状写真のとおり既に耕作されております。こちらについては、都市計画上、0.05haの追加となっておりますが、当該農地の面積としては500㎡はない状況であったため、今回、面積要件を300㎡以上に緩和したことを所有者の方が広報で知られ、窓口へ相談に来ていただいたものになります。

生産緑地の制度としましては、元々、隣接の農地とあわせて500㎡以上の面積があれば指定することは出来たため、緩和される前でも指定することは出来たのですが、今回、生産緑地制度の広報をさせていただいた結果、追加指定していただくことになりました。

(委員)

生産緑地の面積についてはどういった方法で出されているのか、また、農業委員会と都市計画審議会との関係、役割はどのようになっているのか教えてください。

(事務局)

生産緑地の面積につきましては、縮尺1000分の1の地形図上で申請者より指定する区域を示していただき、それを基に机上で測量しております。農業委員会との関わりについては、都市計画として生産緑地地区の指定の受付をした際には、農業委員会に耕作状況の確認や主たる従事者さんが営農できる方なのかを確認していただいております。

(会長)

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1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1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、直ちに必要な手続をお願いいたします。

(会長)

続きまして、第2号議案『特定生産緑地（池田市）の指定について』でございます。
事務局より議案の説明をお願いします。

(事務局)

第2号議案『特定生産緑地（池田市）の指定について』ご説明いたします。
議案書6ページから23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。

はじめに、前回説明資料となりますが、特定生産緑地指定のスケジュールです。
令和4年度で30年が経過する生産緑地の所有者に対し、特定生産緑地指定の意向確認するため、アンケートを実施するとともに、特定生産緑地指定の申出の受付を8月から随時行っているところであり、今回は第一回目の特定生産緑地の指定に向け、審議会にご意見を頂戴するものです。

第一回目として8月9日から11月29日の間募集を行った結果、41名の地権者の方から、39地区、面積としては約4.92haとなりますが、申出をいただきました。
申出のあった生産緑地については、農業委員会により耕作状況の確認を行っていただいております、また、相続税の納税猶予地となっている生産緑地については、税務署の同意確認が終わっていないものも一部ありますが、確認でき次第、39地区、4.92haの生産緑地について、特定生産緑地の指定を予定しております。

議案書の7ページから12ページまでに今回指定する特定生産緑地の一覧表を載せております。一覧表には、それぞれの生産緑地地区の都市計画の内容と申出基準日、また、特定生産緑地に指定する面積を示しており、表の右側の図面番号については、議案書12ページから23ページに掲載している特定生産緑地の指定図の図面番号となっております。

図面上、緑色の縁取りは生産緑地地区を示しており、赤色のメッシュ部分が今回特定生産緑地に指定する部分を示しております。

なお、残りの特定生産緑地候補につきましては、地権者46名、31地区、面積としましては約6.11haとなっております。

8月に行った意向アンケートでは、未回答の方も居られますが、既に指定の意向を示す方が3分の1程度居られますので、2回目の指定について手続きを進めて参る予定です。

以上、第2号議案の説明を終わります。

(会長)

第2号議案の説明が終わりました。

委員の皆様、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)

昨年8月の都市計画審議会では、約90名居られる所有者のなかで特定生産緑地に指定するかどうか悩まれている方も居られるといったことを説明いただいたと思いますが、その時と比べると進んでいるなど、およそ半分の所有者、面積的にもおよそ半数の生産緑地が特定生産緑地に移行されるということは喜ばしいことと思いますが、未検討の方や検討中の方々の生の意見について、何が障がいとなっているのか等、分かる範囲で教えていただきたい。

(事務局)

アンケート調査では検討中との回答が12名、それ以外にもアンケートにはご回答いたしておりませんが、その後直接問合せをいただいた方も数名居られ、相談を受けるなかで何に悩まれているかということですが、高齢のため耕作を継続できるのかということ、また、生産緑地をやめた場合の次の土地利用について、例えば、接道がとれておらず宅地開発等ができないのではないかといったお悩み、また、相続した土地をどうすべきか悩んでいる方が数名居られるといった状況です。

(委員)

わかりました。色々と悩まれていることも多いということだと思います。

先ほどもありましたが、法改正に基づいて500㎡から300㎡に面積の条件が緩和されたとのことで、前回の都市計画審議会でも3地区の追加指定が行われたところですが、その後、新たな申請等があるのか教えていただきたい。

それから提案になりますが、所有者の方の意向も尊重すべきであり、宅地開発されることを全否定するつもりもありませんが、生産緑地が増えることは、地球温暖化などといったことも

踏まえ、基本的に歓迎すべきであると思っております。例えば、空家対策、300㎡以上の空家となると条件に合致するかはわかりませんが、空家を潰したくても潰すと固定資産税が大きく上がってしまうため、そのままにされている方も居られるということで、生産緑地とタイアップ出来ないかということをお話させていただきましたが、法改正で農地の賃借も出来やすくなり、実際に所有者が耕作しなくても良い道が開けてきているのかと思っております、そういうことも含めてアナウンスしていただければと思っております。

また、せっかくの審議会の場合でもあり、実のある審議会にしたいと思っておりますので、委員の皆さんにもご意見を伺いたいと思っております。

(会長)

ありがとうございます。それでは、まず500㎡から300㎡に緩和したことによる新たな追加指定の相談の有無について、状況報告をお願いします。

(事務局)

具体的に申請はいただいておりませんが、現在2名の方から生産緑地に指定したいとの相談を受けているところです。随時、生産緑地の制度につきましては広報を行い、生産緑地の追加指定に努めて参りたいと思っております。

(会長)

ありがとうございます。2点目ですが、法改正で制度が変わっていく中で色々とアナウンスはされていると思いますが、それを踏まえて、今後、生産緑地、特定生産緑地の制度を活用していく上での障害であったり、こういったことをもっと検討していく必要があるといったことについて、委員の皆様、何かご意見がございましたらよろしくをお願いします。

(委員)

農地を引き継ぐ、相続された方で非常に困っている方がおられると思いますが、園芸をしたい方は結構居られると思いますので、各学校校区、特に阪急電車の南側は貸し園芸が非常に少ないので、そういったところにアプローチできる、輪を広げるといったことを、池田市としても道を広げていただけないか、声をあげていただけないかと思っておりました。

(会長)

ありがとうございます。ご意見ということで、今後検討いただけないかと思います。
他にご意見はございませんか。

(委員)

今までの生産緑地から特定生産緑地に変えて10年間ということですが、特定生産緑地の指定を解除する場合にペナルティーはないのか、また、特定生産緑地にならない場合の制約等はあるのか。そして指定を受ける経過処置、期限といったものは設けられているのか教えていただきたい。

それともう一つ、池田市では、旧生産緑地法に関する第1種生産緑地と第2種生産緑地というものはあるのかどうか教えていただきたい。

(事務局)

特定生産緑地を解除することに対してですが、生産緑地を引き続き10年続けていただくことで、10年後のタイミングで解除するかしないかのご判断をしていただけるようになっております。

また、生産緑地から特定生産緑地に指定をされない場合につきましては、生産緑地につきましては、固定資産税が農地の評価になっており、固定資産税がだいぶ低くなっておりますけども、特定生産緑地に移行されない生産緑地につきましては、宅地並み課税となり固定資産税が上がってしまいます。ただ、激変しないように5年かけて宅地並み課税へと徐々に上がっていくと聞いております。

特定生産緑地指定の期限につきましては、法律上、申出基準日、生産緑地地区の指定後30年が経過する日までとなっており、それまでに特定生産緑地指定の指定についてご判断いただくことになっております。

なお、池田市では、旧生産緑地法に基づく生産緑地はございません。

(委員)

指定図を見ていて気付いたのですが、井口堂1丁目第4地区、稲荷山古墳のところだと思うのですが、文化財が生産緑地に指定されているのか。指定に至った経過等が分かればご説明いただきたい。

(事務局)

井口堂1丁目第4地区については、平成4年の当初指定から生産緑地となっており、詳しい経緯は不明ですが、恐らく、緑地といった観点で指定をされたのではないかと思います。

(会長)

よろしいでしょうか。他にご意見などございませんか。

特定生産緑地の指定について状況をご報告いただいたということで、まだ、特定生産緑地の指定について未回答の方々も居られますので確認等を進めていただき、指定を進めていただくということになろうかと思いますが、他にご意見お無いようでございますので、お諮りいたします。

議案第2号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。

議案第2号『特定生産緑地（池田市）の指定について』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。

議案は以上となりますが、本日は事務局より報告事項があります。

報告事項『防火地域及び準防火地域の変更について』、事務局より説明をいただいた後に、委員の皆さんよりご意見を頂戴したいと思います。

事務局より報告事項の説明をお願いします。

四、報告事項

(事務局)

それでは『防火地域および準防火地域の変更について』ご説明いたします。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。

まず、防火地域および準防火地域の変更については、来年度以降、準防火地域の拡大を検討しているところであり、検討状況についてご報告させていただこうと思いますので、よろしくをお願いします。

はじめに防火地域、準防火地域についてですが、都市計画の地域地区の一つですが、地震等の災害により生じる市街地大火による延焼被害を軽減することを目的とし、建物の規模や階数

に応じて、一定の防火性能を義務付けるものです。

指定の効果としましては、建物の防火性能が向上し、建物自体が燃えづらくなることによる、延焼による火災被害の軽減、避難の時間や経路の確保による人的被害の軽減、消火活動の時間や経路の確保による火災被害の軽減などが挙げられ、まち全体の防火性能の向上が期待されます。

一方で、市民の皆様への負担としましては、新築や建替え時の建築コストの増加が見込まれること、また、小規模な増改築でも建築確認が必要となるなど、建築に掛かる負担が増加することになります。

こちらは、準防火地域における一般的な木造2階建て住宅の建築制限の内容を示したものです。

準防火地域では、建築基準法において、延焼のおそれがあるとされる、隣地境界線又は道路中心線から、1階については3m以内、2階については5m以内の距離にある建物の部分について、防火措置が必要となります。この部分では、新築や増築等の建築行為を行う際、窓や玄関の扉を防火認定を受けたものとするなどの防火措置を講じていただくこととなります。

なお、既存の建物についてはこれらの制限は受けず、建替え等の際にこれらの制限を受けることとなります。

次に、大阪府における準防火地域の指定状況です。大阪府が定める都市計画区域マスタープランにおいて、市街化区域の建ぺい率60%以上の地域については原則準防火地域の指定を促進する、ということが示されており、大阪府下においては、大阪市を中心に準防火地域の指定拡大が各市町で行われております。

次に、本市における準防火地域の指定方針ですが、既に都市計画マスタープランや地域防災計画に、準防火地域の指定拡大に関する位置づけを行っており、将来的に災害が起こった際の人的被害の軽減や、火災による被害拡大への対策を図る必要があることから、建ぺい率の最高限度が60%としている住居系用途地域のエリアを中心に、準防火地域の指定拡大を進めていくこととしております。

お手元にも図面をお配りさせていただいておりますが、準防火地域の指定拡大の検討案について説明いたします。

こちらは市街地における防火地域、準防火地域の現状を示したものです。現在、池田駅や石橋阪大前駅の駅前となる商業地域のエリアに防火地域を指定し、その周辺の近隣商業地域を中心に準防火地域を指定しておりますが、先ほどの準防火地域指定の方針に基づき、第一種低層

住居専用地域の建ぺい率50%のエリアと、風致地区のエリアを除く住居系用途地域のエリアに準防火地域を指定し、また、工業地域、準工業地域については、工場立地法により防火設備が整った工場等が多く立地していることもあり、昨年策定した、立地適正化計画において居住誘導区域に指定している準工業地域の一部のエリアのみ準防火地域に指定することとしております。なお、伏尾台については、一部建ぺい率60%のエリアがありますが、飛地の市街化区域であり、また、宅地開発された際に街区が整理されていること等から、大きな市街地火災に拡大する可能性は低いと想定しており、準防火地域については現状の近隣商業地域のみとしております。

最後に、準防火地域指定拡大のスケジュールについては、今回の審議会でのご意見を踏まえ、大阪府協議を進め、来年度、住民説明会を開催したうえで、審議会に計画案を附議させていただき、都市計画決定については、半年から一年間程度周知期間を設けた上で、令和3年度中に、行うことを予定としております。

以上で報告事項の説明を終わります。

(会長)

報告事項の説明が終わりました。

委員の皆様、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)

準工業地域なんですが、ダイハツの裏側や猪名川沿いで住宅が密集している部分がありますが、準防火地域の指定から外した理由を教えてください。それとこの案件は、議会にはお諮りはされないのでしょうか。都市計画審議会で可決されれば良いということなのでしょうか。

(事務局)

今回の方針としては、住居系の用途地域を対象にして考えており、工業系につきましても住宅が建てられているところではありますが、立地適正化計画の中で居住を誘導するエリア、居住誘導区域に指定しているエリアの安全性をより高めるということで、準工業地域の居住誘導区域のエリアについて準防火地域の指定を検討しております。

なお、準防火地域の指定をしない工業系のエリアについては、工場立地法等により消火、防火設備等が整っている施設が多いことや、建築基準法第22条や23条により、屋根や外壁に

ついては一定の防火性能を満たすこととなっており、そのあたりとあわせて対策を進めていけたらと思っております。

また、都市計画の手続きとしましては、法に基づき、住民説明会の開催や計画案の縦覧を行い、市民のお声を伺ったうえで本審議会でご審議いただき、決定していくこととなり、市議会に議案を提出する予定はありませんが、今回の準防火地域の指定は、市全体に影響がある重要案件と捉えておりますので、住民説明会や案の縦覧等を行う際には、その旨を議会に通知し、周知に努めていきたいと考えております。

(委員)

ありがとうございます。準防火地域に指定することで、建築費はどの程度アップするのか。概算が分かれば教えていただきたい。また、建築、新築した際の保険費用等、建てた側にもメリットもあるでしょうが、メリット・デメリットに関し、住民に対しての試算があれば教えていただきたい。

(事務局)

負担に関してですが、個別に算定したものではありませんが、大阪府で過去に準防火地域の指定拡大について検証された際に、ハウスメーカーや地域の工務店にヒアリングを実施しており、その中では、ハウスメーカーの軽量鉄骨工法による戸建て新築で建築費用の約1%、およそ20万円のコストアップ、工務店の在来木造工法による新築で建築費用の約3%、およそ50万円程度のコストアップとなるとされております。

新築の場合、窓や換気口等の防火設備の仕様変更によるコストアップになりますが、既存建物の増改築につきましては、それ以外にも軒裏や外壁についても未対応の場合は対応しなければならないといったことでそれ以上の費用が掛かることが予想されます。

メリットに関して、数値としては持っておりませんが、保険費用は安くなるだろうと思っております。やはり人的被害の軽減に向けて進めていかなければならないと思っております。

(委員)

ありがとうございます。

人的被害を抑えるという意味で、前以って防災をしていくのは非常に良いことだと思います。市職員の方もそれに対応した人員、働き方改革と言われておりますのでこれは要望になりま

すが、人員を増員していただくなど、業務を進めていくうえで十分な体制で無理のないよう頑張っていたきたいと思います。

(委員)

先程の説明で、大阪府下では準防火地域を拡大していきたいとの説明がありましたが、池田市の場合、東側が箕面市、豊中市と隣接しており、豊中市では防災街区整備地区計画で進められているようですが、箕面市では未だ拡大指定はされていないということで、延焼を抑える、防ぐという意味では、箕面市と足並みを揃えて進めていく必要があるのではないかと感想を持っております。

(事務局)

北摂7市3町で、担当者会議を年1回開催しており、その中で情報交換等を行っております。先日も担当者会議があり、準防火地域拡大について池田市として報告させていただきました。箕面市におかれましては、現時点で準防火地域の拡大は考えていないと伺っておりますが、今後、近隣市との協議を行っていく際には、本審議会でそのようなご意見をいただいた旨をお伝えし、進めてさせていただきたいと思っております。

(会長代理)

箕面市都市計画審議会の委員もさせていただいておりますが、今のところの箕面市で準防火地域拡大はありませんけれども、都市計画というのは、各市で対応できるところと、隣接地は一体となって進めることだと思っておりますので、その必要性は伝えていきたいと思っております。

指定建ぺい率が60%以上の用途地域に対して準防火地域の指定を拡大ということですが、風致地区で建蔽率が40%に規制されているエリアについては指定しないということで、箕面市の用途地域の現状であったり、戸当たりの敷地規模が大きいもので空間にゆとりがあると建築物で対応する必要がないといったこともありますので、そういったことも含めながら、箕面市にも伝えたいと思っております。

(委員)

安全で住みよいまちづくりを進めるためにも準防火地域の拡大は、個人の生命や財産を守ることや市民の防災意識の向上が進められると思いますが、市民に対する広報以外にも、不動産・建築業者にも関わってくる内容であると思いますので、企業等への説明会実施の考えについてお聞きしたい。また、建築コストが上がることに對し、国・府・市からの補助金等はいただけるのか教えていただきたい。

(事務局)

周知につきましては、他市の状況からいきますと、都市計画で拡大することに決定してから1年程度は周知期間を設けられておりますので、本市におきましても同等以上の周知期間を設けることを予定しております。市役所の窓口、広報紙、HPだけでなく、建築士事務所協会、建設業協会等の関連団体には、出向いて説明させていただこうと思っております。

補助制度に関しては、他市の実施状況を踏まえて、今後必要に応じて検討していきたいと思っております。

(委員)

今回の準防火地域拡大については、防災とりわけ火災の際に延焼を防ぐということなので、主旨には賛成です。建築費が若干上がることに對し、市民の方がどう判断されるかということになってくると思います。

確認ですが、建ぺい率の指定がこれをきっかけに変更される、60%から50%など、今後変更されるようなことはないかどうか。

また、スケジュールですが、都市計画審議会での審議される時期はいつ頃なのでしょう。

(事務局)

スケジュールについて、あくまで予定ですが、住民説明会5、6月頃で実施させていただき、8月の来年度第1回目の審議会で議案として挙げさせていただき、その後周知期間を設けて、指定拡大については令和3年秋頃になると思っております。

建ぺい率についてですが、準防火地域拡大に伴い、現用途地域の建ぺい率を変えることは今のところ考えておりません。仮にですが、今後建物の建ち並びが変わってきて、どうしても用途地域を変えないといけない状況、例えば、第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専

用地域に変更するとなれば、建ぺい率は50%になることが考えられますが、その時には既に準防火地域に指定されているので、その際は議論が必要になると思います。

(会長)

他にいかがでしょうか。

私の方からも一点お願いがあります。準防火地域の拡大変更については、他市で実施されているところでもありますので、審議会での審議から拡大を実施するまでの期間や、拡大した際にどういった課題があったか等、先行されている市町に予め確認しておくことで、事前に対策ができると思いますので、調査いただきたいと思います。

他にご意見いかがでしょうか。

(委員)

他の委員と同様に準防火地域拡大することは賛成ですが、一市民の目線から言うと負担が増えるため、指定拡大される際には、住民の皆さんに行き渡るように、周知期間、方法については十分検討していただきまして、周知徹底をお願いします。

(会長)

ありがとうございます。周知期間、方法についても検討していただくこととします。

他にご意見などございませんか。よろしいでしょうか。

それでは、防火地域及び準防火地域の変更につきましては、先ほど出た意見を踏まえ、事務局において、今後検討を進めていただくよう、お願いいたします。

これもちまして本日の案件についてはすべて終了しました。

事務局より次回審議会の開催等、報告をお願いします。

五、その他

(事務局)

<事務局報告>

六、閉会宣言

(会長)

本日は、開催時刻が遅くなりまして申し訳ありませんでした。それにも関わらず、委員の皆様からは活発なご意見頂戴し、ありがとうございました。また、慎重審議ありがとうございました。これをもちまして第2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2年2月17日

池田市都市計画審議会会長 加賀 有津子