

議 事 録

1. 会議の名称 平成28年度第2回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 平成29年2月22日(水)
午後3時00分～午後3時40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 審議案件
第1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)の決定について(市決定)
第2号 北部大阪都市計画用途地域の変更について(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
(072)752-1111 内線364
(072)754-6262 (ダイヤルイン)
mail : machi@city.ikeda.osaka.jp

平成28年度

第2回池田市都市計画審議会

会 議 録

日 時	平成29年2月22日(水)
	午後3時00分～3時40分
会 場	池田市役所3階 議会会議室

平成28年度 第2回池田市都市計画審議会議題

審議案件

第1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）
の決定について（市決定）

第2号 北部大阪都市計画用途地域の変更について（市決定）

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 安田 孝 委員

林 雅子 委員

中田 博之 委員

森本 豊秋 委員

前田 敏 委員

白石 啓子 委員

三宅 正起 委員

荒木 眞澄 委員

西垣 智 委員

石田 隆史 委員

十川 壽一 委員

中串 喜比子 委員

市 関 係 者

池田市長	倉 田 薫
副市長	藤 田 雅 也
総合政策部長	松 浦 隆 太
市民生活部長	増 田 威 夫
市民生活部次長兼空港・観光課長	高 木 勝 治
空港・観光課副主幹	齋 藤 宏 太

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	
	小 林 勝 明
まちづくり・交通課副主幹	中 川 雄 司
まちづくり・交通課副主幹	橋 本 直 岐
まちづくり・交通課技師	谷 将 太

傍 聴 者 0名

平成28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>

二、市長挨拶

<市長挨拶>

三、傍聴希望者及び委員の出欠状況の報告

<事務局報告>

四、第1号議案及び第2号議案の審議

(会長)

ありがとうございました。これより議事に入ります。

第1号議案、第2号議案については、いずれも共通いたしますので一括で事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、第1号議案、第2号議案について、順に説明させていただきます。説明につきましては、前のスクリーンにて行いますのでよろしくお願いします。

第1号議案 北部大阪都市計画地区計画の決定についてです。議案書は、1ページから4ページになります。

対象区域は、空港二丁目地内に位置する空港官舎地とそれに隣接する大阪国際空港敷地内の低・未利用地のエリア、住吉二丁目および豊島南一丁目各地内の池田市道をあわせ、区域面積は約7.4haで、当地区の用途地域は準工業地域になります。

空港官舎地は、平成24年に官舎の供用廃止がされており、現在、未利用国有地として近畿財務局が所管しておりますが、来年度中に一般競争入札による売却処分が予定されているところです。また、隣接する大阪国際空港敷地内の低・未利用地については新関西国際空港株式会社が所有しておりますが、平成28年4月より、その運営権は関西エアポートにあり、現在、関西エアポートによって当該地の活用が検討されるところです。

それでは地区計画の内容について説明いたします。議案書は1ページ目になります。

区域の整備・開発及び保全の方針につきまして、地区計画の目標については、地域のポテンシャル、広域的な交通の要衝としての利点を生かし、本市都市核に相応しい適切な土地利用が行われるよう、流通業務施設や工場等の立地を誘導し、雇用の創出を図るとともに、みどり豊かな空間を創出し、良好な都市環境を形成することとしております。

土地利用の方針については、準工業地域のため住工混在による住環境の悪化がないよう土地利用を制限し環境形成の誘導を図るとともに、地区全体の一体的な土地の有効利用を図っていくこととしております。

地区施設の整備の方針については、既存道路を区画道路の位置づけとともに、開発事業により新たに整備される道路、公園緑地については維持保全に努めていくこととしております。

また、建築物等の整備等の方針については、建築物等の用途の制限を定めるとともに、地域のポテンシャルを生かすため、建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度などの基準を設けることとしております。

次に、地区整備計画について説明いたします。議案書は2ページ目になります。

地区施設としましては、既存の空港幹線道路を、地区内幹線道路1号に位置づけております。計画図において、赤色で着色した部分になりますが、当該道路については、空港敷地内に位置していることから、現状、建築基準法上の道路の位置づけがないため、地区施設に位置づけることで、道路としての担保性を図るものです。

次に建築物等に関する事項として、用途の制限、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度をそれぞれ定めております。

用途の制限につきましては、準工業地域において建築してはならないものに加え、住宅、共同住宅、老人ホーム、小学校などの住居系用途のほか、マージャン、パチンコ、キャバレーなどの風俗営業を行う施設、畜舎や周辺環境を悪化させるおそれがややある工場および産業廃棄物処理施設を、建築してはならないものと定めております。

建蔽率の最高限度につきましては、原則、60%としますが、流通業務施設や工場の用途で、敷地面積が5,000㎡以上、かつ建築物の耐火性能の条件を満たす場合、70%に緩和することとしております。

敷地面積の最低限度につきましては、敷地が細分化されることを防ぐため、1,000㎡以上とし、これにより、安全、防火上の配慮を行うとともに、池田市環境保全条例による緑化を事業者が義務づけることができると考えております。

高さの最高限度につきましては、指導要綱により、建築物の高さは20m以下、かつ階数を6階以下とするよう要請しているエリアになりますが、土地の有効利用を図るため、指導要綱の適用外とし、最高40mまでとしております。

なお、当該区域については、航空法の規制により、海拔57mを超える位置に

建造物を設置することはできないとされているため、例外規定を設けています。

続きまして、第2号議案 北部大阪都市計画用途地域の変更についてです。

議案書は、5ページから7ページになります。

こちらは、第1号議案の地区計画の決定に伴い、準工業地域の一部について指定している建蔽率を変更するものです。

大阪府用途地域指定のガイドラインより、準工業地域における建蔽率は、原則、60%とされておりますが、建築物の耐火性能が準耐火建築物と同等以上となるような計画等が定められた地区であれば、80%にすることができるとされていることから、池田市大阪国際空港北地区地区計画の決定に併せ、地区計画の計画区域である約7.4haのエリアについて、現行の60%を80%に変更するものです。

なお、当該区域の指定建蔽率は80%としますが、地区計画により、原則60%に制限しつつ、用途や敷地の規模、耐火性能の条件を満たす場合に限り、70%まで緩和を適用するものです。

以上、第1号議案、第2号議案についての説明を終わります。

(会 長)

それでは、第1号議案、第2号議案の説明が終わりました。議案書には細かく書いてありますが、わかりにくいところもあると思います。

また、これからの池田の都市計画について、南の端ではありますが、重要な場所であると思われるので、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)

計画区域内の所有者については、全て公有地と考えていいですか。

(事務局)

地権者は2名おります。売却予定の近畿財務局が所管する国有地と民間企業である新関西国際株式会社です。

(委 員)

区域内に人は住んでいるのですか。

(事務局)

空港官舎は、平成24年に供用廃止がされており、住民はいません。

(委 員)

建築物の敷地面積の最低限度のただし書きの中で、「現に建築物の敷地として使用されている土地に関する規定」は必要ないように思いますが、なぜ規定しているのでしょうか。

(事務局)

敷地面積の制限を定める場合は、建築基準法上、既存不適格の敷地に対する適用除外の規定を設ける必要があると検察庁との条例協議の中で指摘を受けたため、規定しております。

(委員)

地区計画の決定をしようとする事について近畿財務局と新関西国際空港株式会社は知っているのでしょうか。

(事務局)

地権者のお二方とは十分に協議を行った上で、地区計画原案を縦覧させていただきました。どちらからも、計画内容について異議はございませんでした。

(委員)

わかりました。

(会長)

他にありませんでしょうか。補足しますと、今回の地区計画は出発点であり、これから具体的にどう整備されるかはこれからの池田の計画課題になってくると思われますので、ご意見ありましたらよろしくお願いいたします。

(委員)

過去に遡って確認したいのですが、「関西国際空港及び大阪国際空港の一体的かつ効率的な設置及び管理に関する法律」があって新関西国際空港株式会社が出来ています。その時に、PFI等を含めてコンセッションでいろんな有効活用ということが出ており、具体的に協議をしたということですが新関西国際空港株式会社としてある程度の計画はあったのかという点。もう1つは近畿財務局が売却するという点ですが、池田市が買うということも考えられますけども、例えば、国から借りて、池田市として何か計画することは難しいのかという点。それとテーマパーク構想のこともありますが、これからどれくらいの期間の中で具体的に進めていくのかお聞きしたいのですが。

(事務局)

まず、新関西国際空港株式会社がどのような土地利用を図ろうとしていたかですが、新関西国際空港株式会社がコンセッションを検討する際に、この区域の土地利用についても検討されており、市との協議の中では、物流施設又は商業施設による土地利用を考えられていました。

現在は、関西エアポートに運営権が移り、一体的に土地利用されるのか、所有する土地だけでの土地利用とするのかも含め、どのような土地利用を図るのか、具体的にはお示しいただいていませんが、一体的な土地利用を図っていただくよう誘導していきたいと思っております。

また、空港官舎地について、近畿財務局から地区計画について同意を得ているところではありますが、国有地売却に向けた手続きの中で、近畿財務局より池田市に対し、公的取得要望の有無に関する照会があり、その際、公的取得についても十分に検討しましたが、財源の確保や、市が購入後、第三者へ転売することが法的に難しいなどの理由から、公的取得については要望無と回答させていただいております。

また、定期借地についてもご案内をいただきましたが、保育施設や介護施設等の用途に限定されるものであり、当該地は、池田市の都市核の1つとして、産業はつつゾーンとして位置付けており、その方針にあった利用を図ることが好ましいとの考えから、定期借地についても難しいと判断しました。

今後のスケジュールにつきましては、近畿財務局のホームページにて、現在公開されている、来年度一般競争入札スケジュールの中で、第2回目に当たる入札において売却が進められると聞いており、8月に公示され、10月に事業者が決定、その後開発協議等を行いますので、工事着手は早くても1年後になると思われま

す。また、地権者との協議次第ではありますが、今後、道路や公園等の地区施設の整備、良好な都市環境の形成や土地の有効活用のための規制内容等、現段階では決めきれていない地区計画の内容の追加や、また、このエリアを産業の拠点としていくなれば、隣接する第一製パンや丸池卸売市場とも連携し、地区計画のエリアを拡大するなど、段階的に地区計画の変更を行い、きめ細かな整備を進めていければと思っています。地区計画の変更については、協議次第ではありますが、来年度第2回又は再来年度の第1回都市計画審議会にて附議できればと考えております。

(委員)

最後に確認したいのですが、近畿財務局が持っている土地が今年8月から入札の手続きがされる一方で、すでに新関西国際空港株式会社が所有している土地があります。これを一体的に利用しようとする、購入した部分と新関西国際空港株式会社が持っている部分とどういう風に協議していくのか、所有される方が変われば当然中身が変わってくる気がするからお聞きしたいのと、これは要望になりますが、丸池卸売市場、第一製パン以外にも隣接地にはベルクラシック空港店や空港の会館もありますので、今後、周辺全てを含めた形で、考えていくことになれば良いかなと思いますので、是非ともお願いしたい。

それと土地の使い方ですが、いろんな制限がある区域となりますが、池田市にはグラウンドがないとか、緑の部分で見たら、せっかくグラウンドを作っても利用頻度とか、集客という点から実益的には困難かなと思うのですが、つい先般、6日間掛かって沈下した倉庫群があり、それは管理上の問題かもしれませんが、倉庫も場合によっては市にとってどこまでのメリットがあるのか、とも

思いますし、商業施設や人が集客できる施設など、これから所有者となった方の考えによると思います。市が関与できる範囲について、お聞きしておきたい。

(事務局)

市の関与につきましては、今は都市基盤施設がない状況ですので、基盤整備を条件に、今回の地区計画では建蔽率の緩和ですが、今後、容積率の緩和等も検討し、適切な土地利用を誘導していこうと考えています。用途については、事業者が土地利用を考えていくこととなりますが、なるべく、地域に相応しい土地利用を図ってもらえるよう、こちらも地区計画の中でコントロールしていければと考えております。

(会 長)

お聞きしている範囲では、基盤整備も含め、市のメリット、デメリットも関係してきそうな気がします。8月から財務局で入札手続きになるとすると、ここ半年、一年くらいが重要な時期になるかと思しますので、皆さん注目して計画の方向をコメントいただけたらと思っております。他にございませんか。

(委 員)

思惑としては関西エアポートが一体的に土地活用を行ってもらえたら、ということだと思うのですが、結果として、関西エアポート以外が落札される場合もあると思われ。その場合、仮に、関西エアポートと新たな所有者との意見が合わず、結果として一体な土地利用を図られなかった場合、空港官舎地への道路、土地利用はどういうイメージになるのでしょうか。

(事務局)

空港官舎地については、接道条件が北側の市道が建築基準法上の道路に位置づけられているだけなので、開発要件から土地利用を図ることが難しい状況にあり、別の事業者が土地を取得した場合でも、関西エアポートの敷地を含めて一体的な土地利用を図らないと有効な土地利用ができないと思われ。

そういった状況になった場合は、市が間に入り、例えば、関西エアポートに道路を提供してもらう分、関西エアポートの土地の容積率を緩和するなど、地区計画の中でコントロールをしていきたいと考えています。

(会 長)

大体これからのやるべきこと、市の関わり方が少し見えてきたと思います。そういう意味では、今回の地区計画で話が終わりではないと思いますので、よろしくをお願いします。

(委員)

市長がおっしゃっている、テーマパーク構想に、どれだけ池田市がその構想に地権者を乗せて誘導していけるのか見通しをお聞かせいただけないでしょうか。先日行われた中学生議会の中でも、運動場が欲しいなどの意見があり、この広い場所に少しでもそういったものが出来たら、せっかく開催した中学生議会にも喜びがあるのではと思います。

(市長)

グラウンドも含めてですが、先ほど石田委員からも道路の接道の問題がありましたから、一般常識で考えると、関西エアポートが所有しているところは接道条件がいいので、関西エアポートが一体のものとしてしまうと、土地の効率は非常に良く、土地の値段も非常に良いものになると思います。

冒頭のご質問にもありましたが、池田市が買うことも検討しました。ところが池田市が買ってしまうと転売ができない。しかし、一般競争入札により関西エアポートが取得した場合、一体的な土地として、いくつかの区画に分けた利用が可能になってくるようですから、池田市内では工場を建てられる場所がないので、そういった意味では工場をお持ちの方々が狙っているところでもあると思います。

さて、そのような中で、計画区域の左端に「空港緑地グラウンド」という、子どもたちのサッカー場、子どもたちのアメリカンフットボールで使っているグラウンドがあります。あれは、当初、国から池田市がお借りしたものでありますが、そのグラウンドが無くなってしまう可能性があります。ただ7.4haという一体開発ということになると、この開発地域内に当然、緑地を設けないといけませんので、その緑地を指導する中で、グラウンドを置いていただくと、こういうことを誘導していけるかなと思っておりますので、大きく利用いただく方が指導しやすいかなと思っております。

(会長)

池田市がどういう風に関係してくるのか、どう計画していけばいいのか、それなりに大きな課題があるということが分かっていたかと思います。繰り返しの説明になりますが、今回の計画の出発点と思いますが、他にご意見はございませんか。

無いようでございますのでお諮りいたします。第1号議案及び第2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>

(会 長)

ありがとうございます。それでは、第1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) の決定について並びに、第2号議案 北
部大阪都市計画用途地域の変更については、原案どおり承認することにいたし
ます。本日の議題については、事務局の方で必要な手続をお願いします。

五、その他

<事務局報告>

六、閉会宣言

(会 長)

ありがとうございました。委員の皆様におかれましては、貴重なご意見ありが
とうございました。まだ、寒暖の差が激しいようですので、どうぞお体を大切
に、ありがとうございました。

平成29年3月8日

池田市都市計画審議会会長 安 田 孝