

## 議 事 録

1. 会議の名称 平成30年度第1回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 平成30年8月7日(火)  
10時00分～11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 役員の選出について  
第2号 北部大阪都市計画地区計画(池田市大阪国際北地区地区計画)  
の変更について(市決定)  
第3号 池田市都市計画マスタープラン改訂版の見直し
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 1 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](mailto:machi@city.ikeda.osaka.jp)

平成30年度

第1回池田市都市計画審議会

会 議 録

日 時 平成30年8月7日 (火)  
10時00分～11時40分  
会 場 池田市役所3階 議会会議室

平成30年度 第1回池田市都市計画審議会議題

審議案件

第1号 役員の選出について

第2号 北部大阪都市計画地区計画（池田市大阪国際北地区地区計画）の  
変更について（市決定）

第3号 池田市都市計画マスタープラン改訂版の見直しについて

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 安田 孝 委員

会長代理 加賀 有津子 委員

林 雅子 委員

中田 博之 委員

石塚 裕子 委員

山田 正司 委員

馬坂 哲平 委員

細井 馨 委員

小林 義典 委員

小林 吉三 委員

中田 正紀 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	倉 田 薫
副市長	藤 田 雅 也
技 監	福 井 誠
市長公室長	北 浦 博
総合政策部長	衛 門 昭 彦
市民生活部長	中 田 雅 夫
環境部長	根 津 秀 徳
福祉部長	小 松 伸
子ども・健康部長	岡 田 和 也
総務部課税課長	堀 井 裕 資

事 務 局

都市建設部長	鎌 田 耕 治
都市建設部次長	小 林 勝 明
まちづくり・交通課長	脇 尾 真 次
まちづくり推進監	藤 井 佑
まちづくり・交通課副主幹	中 川 雄 司
まちづくり・交通課主事	渡 邊 勇 樹
まちづくり・交通課主事	山 本 克 也

傍 聴 者 1名

## 平成30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、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。

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、昨年度に引き続き、安田委員にお願いしてはいかがでしょうか。

(委員一同)

異議なし

(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、安田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。安田委員いかがでしょうか。

(委員)

皆様方のご推薦によるところでございますので、引き受けさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

## (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にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

## (会長)

本年度も引き続き会長をお受けすることになりました。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まいりたいと考え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。引き続き加賀委員にお願いしたいと存じます。加賀委員、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『安田 孝』、会長代理の欄に『加賀 有津子』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(池田市大阪国際空港北地区地区計画)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。

## 五、第2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(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9ページとなります。議案書7ページをお開きください。

今回の変更は、都市緑地法等の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正に伴い、地区整備計画中、建築物等の用途の制限において、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。前の画面をご覧ください。

今回の地区計画の変更に係る建築基準法の改正内容としましては、用途地域の種類として「田園住居地域」が新たに設けられたため、「田園住居地域内に建築することができる建築物」に関する規定が、建築基準法別表第2(ち)項に追加されました。

そのため、もともと別表第2(ち)項であったものが(り)項に変更されるなど、項ずれが生じることとなりました。

議案書9ページをお開きください。地区整備計画の変更部分を新旧対照表で示したものになります。

建築物等の用途の制限、第3号から第6号において、改正後の建築基準法別表第2との整合を図るため、それぞれ引用条項の変更を行うもので、制限内容を変更するものではありません。

なお、本案件につきましては、地区計画の区域内の土地の所有者等に意見を求めたうえで、6月29日から7月12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)

地区計画区域内の空港宿舎を含めた地域についての売却状況についてと空港グラウンドとテニスコートの確保をお願いしているが状況をお教え願ひたい。

(事務局)

近畿財務局所有の空港官舎跡地については、昨年11月にホテル業を営む会社が落札しており、北側戸建の官舎は取り壊しが行われ、スーパー銭湯の計画が予定されており、現在、温泉を掘っている状況と聞いております。

関西エアポートの土地については、空港緑地グラウンドは引き続き関西エアポートから市が借り上げを予定しておりますが、テニスコートがある土地に関しては、路外駐車場の計画が出ております。

(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2号議案について原案のとおりご異議ございませんか。

第2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、直ちに必要の手続をお願いいたします。

次に、第3号議案『池田市都市計画マスタープラン改訂版の見直しについて』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3号議案の審議

(事務局)

第3号議案『池田市都市計画マスタープラン改訂版の見直しについて』ご説明いたします。



議案書10ページ及び別添資料として、資料-3「池田市都市計画マスタープラン改訂版(ver. 1+)案」及び参考資料-1「池田市都市計画マスタープラン改訂版新旧対照表」になります。

議案書10ページをお開きください。池田市都市計画マスタープラン改訂版の見直しについて、別添「池田市都市計画マスタープラン改訂版(ver. 1+)案のとおり一部見直しを行うものです。

前の画面をご覧ください。今回の見直しの背景につきましては、第6次池田市総合計画の一部見直し等、上位計画や関連計画等との整合を図るとともに、今後予想される社会経済情勢の変化などを勘案し、適切な内容となるよう、見直しを行うものです。

それでは、主な見直し内容について、順に説明させていただきます。説明につきましては、参考資料-1「池田市都市計画マスタープラン改訂版新旧対照表」にて行わせていただきますので、ご確認よろしくお願いたします。

はじめに「序章 都市計画マスタープランとは」における主な見直し内容です。

新旧対照表1ページ2ページをお開きください。「(1) 都市計画マスタープラン改訂の背景」において、今回の見直しの背景を「②平成30年度の改訂の背景」として追記しました。

5ページ6ページをお開きください。「(3) 都市計画マスタープランの位置づけ」において、市の関連計画として、「池田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と、「池田のまちみんなまとめてテーマパーク構想」を新たに位置づけしました。

次に「第1章 池田市の都市のすがた」における主な見直し内容です。

7ページ8ページをお開きください。「(1) 池田市の都市の概況」において、人口の推移および推計について、平成30年3月に国立社会保障・人口問題研究所が公表したものにデータを更新しました。

15ページ16ページをお開きください。「これまでの都市づくりの歩み」として、今年4月に保護工事が完了した、池田茶臼山古墳について追記しました。

17ページ18ページをお開きください。「第6次総合計画における都市のすがた」については、平成30年3月に一部見直しが行われた総合計画の内容にあわせ修正を行いました。

土地利用方針の「自然ふれあいゾーン」における細河地域についての修正を行うとともに、次ページの19ページ20ページのとおり、「都市核・都市軸」について、細河地域における方針を追記しました。

次に「第2章 都市づくりの力点」における主な見直し内容です。

都市づくりの力点については、4つの力点を設定しており、それぞれの力点における主な見直し内容を順に説明いたします。

まず「力点1 “生活圏”を中心としたコンパクトな都市構造の形成」についてです。

33ページ34ページをお開きください。

「都市核の特性を活かした機能の維持・集積・強化」において、池田駅周辺、石橋駅周辺、大阪国際空港の各都市核について、現在行っている取り組み等を追記しました。

池田駅周辺については観光客や市民が憩い楽しめる公園やポケットパーク等の整備、石橋駅周辺については、交流拠点施設の立地や駅周辺路地の修景整備、大阪国際空港については地区計画による空港官舎跡地などの適切な土地利用の誘導、をそれぞれ追記しました。

また、35ページ36ページをお開きいただきたいのですが、新たに「都市軸の交流・連携の促進」を位置づけ、具体的な取り組みとして、「国道沿道の用途地域の見直し検討」や、細河地域の国道沿道のポテンシャルを活かすため、「地区計画などの活用」や、「開発許可制度による市街化調整区域における産業立地規制の緩和の検討」を追記しました。

41ページ42ページをお開きください。力点1においてはそのほかにも、生活拠点に位置づけている「伏尾台生活サービス拠点」においては、旧伏尾台小学校と旧池田北高校用地の有効活用、また、「木部生活交流拠点」においては、旧細河小学校用地の防災拠点整備と、テーマパーク構想にも位置づけされた「緑をコンセプトとした憩いとにぎわいの場の構築」等を追記しました。

次に「力点2 住宅地の人口減少・高齢化に対応したまちづくり」についてです。

力点2では、データの時点修正のほか、コミュニティバス等の導入検討や空家対策などの新たな取り組みについての修正も行っていますが、主な見直しとしまして、49ページ50ページをお開きください。

新たに「敬老の里(老人福祉センター等)の機能更新」を位置づけ、敬老会館や白寿荘、万寿荘が立地するエリア一帯を「敬老の里」として機能更新・整備を進めるため、産官学連携による敬老の里リニューアル構想の策定などを具体的な取り組みとして追記しました。

次に「力点3 池田の良好な資源を活かした景観・環境まちづくり」についてです。

51ページ52ページをお開きください。「ウ 市街化区域内に点在する農地の利活用」について、具体的な取り組みとして、特定生産緑地制度の推進を追記しました。

続いて53ページ54ページをお開きください。「ウ 良好な住宅地の景観形成」において、荘園会が平成25年より実施されている、荘園憲章の取組みについて追記しました。なお、57ページ58ページをお開きいただきたいのですが、荘園憲章につきましては、景観・環境まちづくりの方針図において、エリアを追記しております。

「力点4 災害に強い安全・安心のまちづくり」についてです。

力点4につきましては、59ページから64ページとなりますが、災害対策基本法の平成25年6月の改正に伴う文言の修正と、各部局の取り組み状況について更新を行いました。

次に「第3章 都市づくりを支える方針と取り組み」における主な見直し内容です。

第3章は、「土地利用の方針」と「都市施設の方針」で構成しておりますが、「土地利用の方針」では、住宅系の土地利用方針に「敬老の里の機能更新」を、商業系の土地利用方針に「細河地域の国道沿道の土地利用方針」をそれぞれ再掲するとともに、工業系の土地利用方針において、新たに「産業の集積・維持保全、産業用地の創出」を位置づけました。

71ページ72ページをお開きください。市内の製造業の移転や新規立地など、地域産業の振興を図るため、細河地域における国道沿道および、給食センターを立地する予定の東山町付近を産業立地ゾーンとして、産業施設等の立地誘導を図る旨を追記しました。

「都市施設の方針」におきましては、道路、公共交通、公園、上下水道の各部局の取り組み状況の更新も行っていますが、新たな取り組みとして、五月山緑地の管理運営への民間活力の導入を追記しました。新旧対照表は79ページから82ページとなります。

「(3) 公園・緑地等の方針」中、「②協働による維持・管理の推進」において、具体的な取り組みとして、「五月山緑地マネジメント方針等の策定検討」を追記しました。

また、83ページ84ページをお開きいただきください。「その他都市施設の方針」において、「社会福祉施設・医療施設の適正立地の誘導」を、主に、今後、立地適正化計画を検討していくため、新たに位置づけを行いました。

最後に「第4章 計画の推進にむけて」における主な見直し内容です。

89ページ90ページをお開きください。この章においては、都市計画マスタープランの定期見直しを、目標年次である平成34年度に行う旨を、「PDCAサイクルの運用」中で明記しました。

前の画面をご覧ください。

今回の見直しの経過につきましては、都市計画審議会においては昨年度2回と今回の計3回の説明を行っておりますが、平成28年度末に庁内ヒアリングを実施するとともに、庁内意見照会を計2回実施し、進捗状況の把握、進捗管理を行いました。

なお、今回の見直し案に対するパブリックコメントを、6月29日から7月20日まで実施しましたが、意見の提出はありませんでした。

今後の予定としましては、本日の審議会でのご意見を踏まえ、最終調整を行ったのち、9月より見直し後の都市計画マスタープランについて公表を行いたいと考えております。

以上、第3号議案の説明を終わります。

**(会長)**

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をお願いします。

**(委員)**

五月山の災害対策について畑3丁目は、砂防ダムがある関係で被害があった際は大きくなると聞いている。大阪府の範疇になるかとは思いますが、谷の川の浚渫など対応を大阪府と連携をしながら進めていくことを本計画にどう反映するのか。また、新旧対照表80ページに記載の五月山緑地の管理について民間活力の導入の検討があると思うが、財団を視野にいれた改革か、他の民間活力導入を検討しているのかお教え願いたい。

**(事務局)**

土砂災害の危険区域については、立地適正化計画の中でも居住誘導区域に含める含めないの検討を行っているところですが、都市計画マスタープランにおいては、新旧対照表61、62ページにて大阪府の土砂災害に対する補助制度を池田市でも活用し、土砂災害の防止に努めたい旨を追記しております。

五月山緑地への民間活力の導入については、現在、指定管理の条件、内容について本審議会の事務局とは別のところで、ただいま検討中でございます。

**(委員)**

新旧対照表4ページの地域分権の小学校区単位について住民の利便性を考えると妥当であると思うが、なぜ見直し案では抜かれているのかお聞かせください。

また、第6次総合計画の市民アンケートでは、五月山公園などがあり自然が豊かなこと、大阪国際空港、高速道路のインターが近く交通の便がいいことがあげられている。今後のまちづくりの方向性という事で、美しい自然を残すみどり溢れるまちづくりという声が多かった。細河地域の計画変更については、平成23年のワークショップで、まちづくりについて市民から意見をもらい検討したことがあると思います。細河・五月山地域については、すぐそこにある田園都市というコンセプトで課題の改善に取り組む、道の駅などを集客施設の整備にあわせた農業パークとして地域の賑わいを取り戻すということがあげられています。この点について、これまで市として取り組まれたことをお聞かせ願いたい。

**(事務局)**

一点目の地域分権につきましては、事務局で検討したところ、趣旨が変わったという訳ではなく、細河小学校と伏尾台小学校が廃校となり細郷学園として統合されたことから、小学校単位と記載し

てしまうと、伏尾台と細河のそれぞれの地域で活動されているところとの整合が取りづらいのではないかと考え、小学校区単位の文言は削除いたしました。

細河地域の取り組みについては、現在、細河未来夢プランの提言を踏まえ、テーマパーク構想の中でも、緑のモール構想の検討を掲げており、今後進めていければと考えています。

(会長)

小学校区の話も細河の話も大幅な変更ではないと理解しましたが、よろしいでしょうか。

(委員)

細河地域の産業立地ということで、36ページ、72ページに記載があるが、ワークショップ、市民アンケートや、細河のまちづくりプランでも、産業立地としてはあまりあがっておらず、緑を保ちながらというのが大きな意見。農業化のアイデアも出ていましたので、その点で、産業立地の面は少し矛盾しているのではないかと。

50ページの敬老の里について。本文の二つ目、公共資産経営の方向性という考え方がありますが、民間で出来ることは民間で、公が民間で出来ないことを税金を使って公共サービスを行っていくということが必要ではないかと。

敬老の里はプロジェクトとして進められているが、こういう考え方があって、共同利用施設の土地を売却したりの考えが出てくるのではないかと。この点については異議がある。

60ページの防災関係について。今後、大きな災害が起こってくるということで、防災について本格的に取り組まなければならない。西日本豪雨災害で大きな問題となったのが、避難所のエアコン設置。現在、小学校の多くが避難所になっており、主に体育館が避難所になることが多くどの季節に災害が起こるかかわからないので、エアコン設置を進めていかなければならないと考える。

(会長)

先ほどから伺っていますと、総合計画の改訂も含め計画の見直しが継続して進むかと思えます。他にご意見などございませんか。

(委員)

まず一つ意見として、さきほど委員よりもお話がありました細河地域につきましては、今回都市計画マスタープランでもこれからの土地利用という点で効果があるところ。ここの記述の方でも植木園芸産業の振興に努めつつ、乱開発の防止、自然環境、景観、道路との調和を図るとあげており、地区計画の活用という旨の明示もあるが、開発が進むとするならば、今の地域のポテンシャルをうまく活かした計画にしていきたい。

質問なのですが62ページ一部見直しの中にある池田市上下水道BCPの計画について、上下水

道に限られた計画をされているのか。防災面で考えるのであれば、池田市BCPということで、市全体について考えることもあるかと思うがその辺りについてお聞かせ願いたい。

**(事務局)**

62ページの改訂については、上下水道部に意見照会等を行ったところ、上下水道BCPがこの5年の間に策定されたということで、今回改訂しております。池田市全体のBCPについては、この場では状況が把握できておりませんので確認しご報告します。

**(委員)**

具体的な取り組みのところで、上下水道BCPの地震編があるが、昨今、豪雨災害等考えられる中で、上下水道も必要と思うがもう少し広い意味でのBCPの検討が必要と考えます。その辺りも踏まえてご検討お願いしたい。

**(会長)**

事務局では必要があれば改訂を進めていただきます。

**(委員)**

災害時対応について、可能であれば新旧対照表84ページの教育施設の耐震化の推進において、まずは耐震化を図り命を助けていくことが重要ですが、助かった命をさらに守っていくという意味で、避難所に指定されている社会福祉施設や学校でのバリアフリー化についても位置づけの検討をお願いしたい。

**(委員)**

34ページについて、カップヌードルミュージアム周辺で、ポケットパーク、公園、歩道空間づくり等の記載がありますが、具体的な構想があればお聞かせください。

また、池田市も人口減少と少子高齢化が進んでいくとされているなかで、地域コミュニティ推進協議会についても運営側の高齢化が進んでいることが問題点が出てきていると思います。そのなかで、今後出来るだけ人口を維持していこうとしている中で、子育て世代の意見をまちづくりに反映させていくことが重要なポイントになっていくと思うので、もしそういった面で取組まれていることがあれば、教えてください。

**(事務局)**

カップヌードル記念館に年間77万人、五月山動物園に56万人の観光客がこられております。ですが、回遊される観光客は少ないように見られるため、それらを結ぶ縦軸の空間整備を考えております。候補として未開設の都市計画公園である満寿美公園を池田保健所の用地に公園整備ができないか、桜通りの歩道空間のリニューアル、ポケットパークの設置を検討しています。子育て世代

の意見の反映については、把握しきれていない点もありますので、今後確認させていただきます。

**(委員)**

コミュニティバス、デマンドバス等について追記していただいているが、今後も導入に向け検討をお願いします。荘園憲章の記載はあるが、他に地域ぐるみで景観形成などを検討されている地域があるかお聞かせ願いたい。

**(事務局)**

荘園2丁目で新たに自治会ができたこともあり、現在検討されているところですが、具体的なルール等を話していくまでには至っておりません。他に地域内での検討があれば、出前講座や勉強会など一緒に協議はさせていただきます。

**(委員)**

荘園2丁目での支援も引き続きをお願いします。

**(委員)**

石橋地域について、人が憩い交流することができる拠点施設を立地を誘導するとあるが、施設のイメージ等をお聞かせ願いたい。また、石橋は東西に商業施設があるが、東と西を自由に行き来ができないことを不便に感じる。駅構内を自由に行き来できる仕組みづくりを企業に働きかけをしていただけるかお聞かせください。

**(事務局)**

共同利用施設の集約の問題もあり、駅前会館に拠点施設を創ることも構想にはあるが具体的にはなっていません。駅の分断はテーマパーク構想の住民意見でいただいていた。いただいた意見をもって、阪急株式会社へ働きかけていきたいと思っております。

**(委員)**

特定生産緑地の面積条件の緩和について、今後条例制定はどのように考えているか。

**(事務局)**

特定生産緑地の面積条件の緩和について、30年度内の制定を検討しておりますが、現在制度活用に向けては動いており、資料2で特定生産緑地について報告案件で説明させていただきます。

**(会長)**

本日いただいた意見を、すぐに反映できる分について各委員と事務局で調整いただき進めてください。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、以上で、第3号議案につきましては終わらせていただきます。

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。

先ほどのご意見につきましては、事務局において最終調整を行っていただき、その後必要な手続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2件あるようですので、事務局よりご報告よろしくをお願いいたします。

## 七、その他報告事項

### (事務局)

はじめに、「池田市立地適正化計画の検討状況について」、報告させていただきます。

お手元にお配りした報告資料1とあわせ、前の画面をご覧ください。

はじめに、前回の本審議会においても、立地適正化計画検討の考え方をお示しさせていただきましたが、立地適正化計画策定の背景としまして、立地適正化計画は、都市再生特別措置法により平成26年8月1日に施行されたもので、生活サービスを維持集積する「都市機能誘導区域」と居住を誘導し人口密度を維持する「居住誘導区域」を設定し、都市機能や居住を誘導する具体的な施策を定めるものですが、本市においても、人口減少・高齢化が今後予測されており、また、空家の増加など、都市のスポンジ化等も懸念されることから、都市の課題を整理し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市づくりを進め、持続可能な都市をめざすため、計画策定に向け昨年度より検討を進めているところです。

計画策定の基本的な考えとしましては、本市はもともとコンパクトな市街地を形成していると言えるため、都市の「かたち」に加え「なかみ」の機能更新・導入による「質の向上」と、都市計画と商業・観光振興等の事業の組み合わせによる都市機能の更新と民間事業の誘発を図り、持続可能な都市づくりをめざすこととし、また、立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部、高度化版であることから、都市構造や都市機能のあり方については、池田市都市計画マスタープランの力点1に示す、生活圏の考え方を基本として検討を進めてきました。

こちらは「都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出」したものになります。

「良好な住宅地の維持」と「都市機能の集積、拠点形成」の2つの視点から、本市の現状、課題の整理を行いました。

1つ目の視点「良好な住宅地の維持」では、本市は大阪都心まで電車で約20分、高速道路の整備状況や空港もあることから、交通の利便性は高く、また、五月山の緑や猪名川の清流に囲まれた自然豊かなまちであり、「良好な住宅都市」として一定の評価を獲得し、人口も安定した状態であり、また、鉄道駅を起点とした公共交通ネットワークも充実し、利便性の高い比較的コンパクトな市街



地を形成していると言えます。

しかし、現状を分析すると、人口については10万人を維持していますが、高齢化率は増加しており、子育て層の転出は多く、将来予測として全体人口は、平成52年、2040年には現状より1万人以上減少し、高齢化率は現状の1割増の約36%と、高齢化・人口減少が急激に進行することが予測されており、公共交通については、現状、交通手段としてバスの利用率は低く、乗降客数は減少傾向で、将来的にバス停カバー圏人口が3千人以上となるバス停も半減すること等から、バス交通の減便や路線の縮小などが予測されます。

住環境については、すでに空家率は全市的に増加傾向であり、産婦人科や小児科の閉院なども見受けられ、また、扶助費の増による財政硬直化等により、コミュニティ施設や小学校などの公共施設の維持、更新が難しくなるほか、身近な生活利便施設の撤退など、将来的に住宅地のスポンジ化現象が顕在化する状況にあるものと言えます。

特に、伏尾台においては、すでに人口減少や高齢化が他の地域に先駆けて進行しており、高等学校の廃校等に伴うバスの減便など、まちの活力の低下が顕在化しており、最大7千人以上いた人口も2040年までには4千人を下回る見込みであり、コミュニティの維持が困難となる恐れがあります。

これらのことから、利便性の高い良好な住宅地の維持が困難になるおそれがあり、居住の持続性を高めるため、流出傾向にある子育て層の定住に向けた施策を継続的に取り組み、また、超高齢化が進む伏尾台では、地域主体で行われている様々な取り組みとともに既存ストックの活用を促すなど、重点的に居住を誘導していく必要性があると考えています。

2つ目の視点「都市機能の集積、拠点形成」では、本市には阪急池田駅と石橋駅の2つの鉄道駅周辺に都市機能が集積し、一定水準の市民サービスが享受できる拠点を形成しており、また、本市の特色を活かした活力あるまちをめざし「池田のまち みんなまとめてテーマパーク構想」を平成30年5月に策定するとともに、現在、商工・観光等各種団体と連携した「池田版DMO構想」の構築や、中心市街地活性化基本計画の策定等に取り組んでいるところです。

池田駅は駅周辺に市役所や税務署、法務局、警察署等の行政機関が集まっていますが、駅の南側には年間約77万人の観光客が訪れるカップヌードルミュージアム大阪池田、北側には、五月山動物園などがある五月山公園をはじめ、小林一三記念館や逸翁美術館、上方落語の資料を展示する落語みゅーじあむや、大衆演劇が観劇できる池田呉服座などの観光施設もあり、観光客が多く訪れる駅ですが、観光客の駅周辺の回遊性が低いことが課題の一つであり、また、商業ビルや駅前再開発ビル、公共空間の老朽化が進行している状況です。

石橋駅については、商店街を中心に駅前市街地が形成されていますが、近隣には大阪大学をはじめ府立園芸高等学校、宣真高等学校などが位置しており、学生も多く訪れる駅であり、また、生活サービスについては商店街の店舗等により一定の利便性が確保されていると考えます。しかし、駅前広場はなく、市民や来街者が憩い、交流し、滞留できる施設が不足しており、また、駅の構造や商店街の形状から、駅周辺でも利便性が低いエリアがある状況であると言えます。

将来予測としては、人口減少が進むことで、都市機能の商圈人口も減少するため、空き店舗が増え、駅前市街地が衰退する恐れがあること、また、市民アンケートの結果から、駅前に不足している機能として一番多かったものは、両駅ともに「大規模商業施設」であり、特に買い回り品については既に市外の大規模商業施設への購買行動が進んでいることから、駅前の魅力が低下してしまうことで市外への購買行動がさらに進み、駅前の利用離れ、衰退、といった負のスパイラルが予測されるため、観光客の回遊性を高めるなど、駅前の活性化・にぎわい創出により、都市機能増進施設を誘導し、活気あふれるまちの魅力から定住人口の増加、といった好循環を生み出す必要があると考えています。

2つの視点からみた課題より、「まちづくりの方針(ターゲット)」としては、『コンパクトな都市構造、都市機能の集積を維持しつつ、まちや暮らしの質を高め、これからも「選ばれる都市」へ』と題し、「子育てしやすく、快適に住み続けることができる住宅地と、積極的に出かけたくなる魅力的な駅前市街地」のため、本市の良さを守り、将来に備える「守り」の施策と、本市の特徴を活かし、一層の暮らしの質的向上を図る「攻め」の施策をそれぞれ展開し、「人口減少等で生じる住宅地のサービス低下に際し予防策を講じるとともに、将来を見据え活力を高めるためのくさびを打ち、都市の持続的な発展を導く」こととしました。

課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)として、「守り」の部分については、「利便性の高い暮らしを享受できるまちづくり」として、便利な暮らしを享受できる高い交通利便性を維持するとともに、「良好な居住環境を引き続き享受できるまちづくり」として、現在の良好な居住環境や地域のコミュニティを維持に努めることとし、「攻め」の部分については、「子育て層を中心とした若い世代が暮らしやすいまちづくり」として、若者やファミリー層にとって魅力的で暮らしやすい市街地をつくることとともに、「駅周辺の魅力を高め、積極的に出かけたくなるまちづくり」として、鉄道駅周辺の機能更新と都市空間の質的向上による魅力的な市街地をつくることとしました。

なお、誘導施策については、目標値の検討とあわせ、今後具体的に関係する所管部署と検討を進めていきたいと考えております。

こちらは、居住誘導区域図・都市機能誘導区域図(案)です。報告資料1の2ページ目にもお示し

させていただいておりますので、そちらとあわせてご覧ください。

居住誘導区域については、人口密度を維持することにより生活サービスを維持し、子育て層や高齢者など多様な世代の人々が歩いて暮らせる生活が続けられるよう、居住を誘導すべき区域であり、区域の設定につきましては、「生活利便性や公共交通の利便性の高い区域」、「一定の人口密度が維持される区域」、「居住誘導区域に含まないこととされる区域」、「用途地域の性格上、居住の誘導が適切でない区域」等から総合的に検討を行いました。

「市街化調整区域」の部分と用途地域が「工業地域」、鉄道駅より徒歩圏外である「準工業地域」、伏尾台の「第2種住居地域」の部分居住誘導区域から除くとともに、図示はしていませんが、「生産緑地地区」についても居住誘導区域から除くこととしました。

また、災害の危険性が高い区域については、災害リスク等から居住を誘導すべきでない判断される場合は居住誘導区域に含めないものとして、今後検討を進めていきます。

次に、都市機能誘導区域については、居住誘導区域内において、都市機能を増進させる施設の立地を誘導すべき区域であり、池田駅周辺と石橋駅周辺に加え、伏尾台地域の伏尾台小学校及び池田北高等学校跡地部分としました。

池田駅周辺地区につきましては、阪急池田駅を中心に「カップヌードルミュージアム 大阪池田」から「五月山動物園」をつなぐ駅周辺エリアで、来街者の回遊性を高める空間整備とともに施設誘導を行い、今ある駅周辺の拠点性をさらに向上させる「住・商・遊」の複合的な拠点づくりを図ることとしています。

石橋駅周辺地区につきましては、阪急石橋駅を中心に商店街、国道沿道、文化会館、石橋駅前公園を含めたエリアで、学生や子育て世代も行き交う交流拠点の整備とともに施設誘導を行い、昔ながらの商店街の趣きある雰囲気を活かした商いを中心とした暮らしの拠点づくりを図ることとしています。

伏尾台地区につきましては、地元主体で持続的な地域づくりが展開されており、市にとっても重要な郊外住宅地であるという認識のもと「重点的に居住を図っていく区域」として、テーマパーク構想にも掲げられている「子育てにやさしいまち」の実現に向けた「はぐのさと」の整備や池田北高等学校跡地の有効活用、既存ストックを活かしたにぎわい創出を図ることとしています。

なお、各地区の誘導施設については誘導施策とあわせ、今後具体的に関係する所管部署と検討を進めていきたいと考えています。

計画策定に向けた今後のスケジュールとしましては、11月中に計画素案に対する住民説明会を行い、説明会の結果を踏まえ、都市計画審議会にてご意見を頂戴したのち、パブリックコメントを

実施、2月の都市計画審議会を経て、来年3月中に計画公表を予定しております。

以上で、「池田市立地適正化計画の検討状況について」の報告を終わります。

**(会長)**

1つ目の報告が終わりました。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)**

「子育て世帯」ということが各所にあげられていますが、子育て世代の意見を、市の各部局ごとにどのように反映させていくかということが、今後一番重要になっていくのではないかと考えていますので、全庁的に若い子育て世代の意見を積極的に取り込んで反映させていくということを市長にもお願ひしたい。

**(市長)**

おっしゃる通りであり、今回市民委員として子育て世代である委員にもお入りいただいたところでもありますので、現実には子育てをしている方として、あるいはそういうNPO団体と連携されている立場から、まちづくりの観点で欠けている部分があるのであれば、遠慮なく積極的に意見をいただきたいと思っています。

また、立地適正化計画の攻めの施策として、「子育て層を中心とした若い世代が暮らしやすいまちづくり」を掲げておりますので、今後、具体的に示していきたいと思ひます。

**(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、2つ目の報告を事務局よりお願ひします。

**(事務局)**

次に「生産緑地地区の面積要件引下げ及び特定生産緑地制度について」報告させていただきます。

お手元にお配りした報告資料2とあわせ、前の画面をご覧ください。

都市農地については、人口が増加し、市街地が拡大していた時代においては「宅地化すべきもの」とされておりましたが、人口減少時代を迎え、都市に「あるべきもの」へと位置づけが大きく変更され、「付加価値の高い緑地機能」として、保全に向けたニーズは高まっていることから、生産緑地法においても法改正が行われ、これまで、生産緑地地区の面積要件は、500㎡以上とされておりましたが、市町村が条例を策定することで300㎡まで引下げが可能となりました。

本市におきましても、生産緑地地区の一部解除により残された部分の面積が規模要件を満たさなくなった場合、地区全体が解除されてしまう「道連れ解除」を防ぐとともに、新規地区の指定を行

いやすくするため、生産緑地地区の面積要件を条例で300㎡まで引き下げを行いたいと考えております。

スケジュールとしましては、生産緑地地区の面積要件等を定めた生産緑地地区指定基本方針の見直しを進め、次回の本審議会でご意見をお聞かせいただいたのち、来年4月1日の条例施行に向け作業を進めて参りたいと考えています。

また、今回の法改正では、特定生産緑地というものが制度化されております。

生産緑地地区は指定されてから30年が経過すると、いつでも買取り申出、指定解除の手続きができるようになりますが、買取り申出ができる時期を10年延期することに所有者等が同意した生産緑地につきましては、特定生産緑地に指定することができるようになりました。

特定生産緑地に指定することで現在の税の優遇等も延長されるため、生産緑地の所有者の方々の意向を早い段階から把握し、出来るだけ特定生産緑地制度を活用していただき、生産緑地の保全を図って参りたいと考えております。

以上で、「生産緑地地区の面積要件引下げ及び特定生産緑地制度について」の報告を終わります。

(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。

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>

(会長)

委員の皆様におかれましては、慎重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。

平成30年 8月 7日

池田市都市計画審議会会長 安田 孝