

議 事 録

1. 会議の名称 平成30年度第2回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 平成30年12月19日(水)
10時00分～11時00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 報告案件
第1号 池田市立地適正化計画(素案)について
第2号 生産緑地地区指定基本方針について
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 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

平成30年度

第2回池田市都市計画審議会

会 議 録

日 時	平成30年12月19日 (水)
	10時00分～11時00分
会 場	池田市役所3階 議会会議室

平成30年度 第2回池田市都市計画審議会議題

報告案件

第1号 池田市立地適正化計画（素案）について

第2号 生産緑地地区指定基本方針について

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
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・交通課主幹	中 川 雄 司
まちづくり・交通課技師	山 本 浩 美

傍 聴 者 1名

平成30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、報告案件

(会長)

ありがとうございました。これより議事に入ります。

今回は、審議事項はございませんが、事務局より報告事項が2件ありますので、報告事項について事務局より報告をいただいたのちに、委員の皆さんよりご意見を頂戴したいと思います。

それでは報告事項1の池田市立地適正化計画（素案）について、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、報告事項1、「池田市立地適正化計画（素案）について」、説明させていただきます。前の画面にてご説明いたしますが、お手元にお配りしました説明資料に、画面と同じものを掲載しております。

はじめに立地適正化計画の制度について簡単ではありますが説明させていただきます。説明資料は2ページ目となります。

立地適正化計画とは、将来的に人口減少や少子高齢化が予想されるなか、都市の持続性を高めるため、居住機能や都市機能を計画的に誘導していく計画で、インフラ整備と規制による従来の都市計画制度だけでなく、民間施設の整備等を誘導していく新たな制度として平成26年に制度化されたもので、現在、各市町村で計画策定が行われているところです。

画面下の図は、立地適正化計画制度のイメージを示したものになりますが、鉄道駅など、地

域の拠点として都市機能誘導区域として生活サービスを維持集積させ、その周囲を居住誘導区域として人口密度を維持させていくというもので、計画には、まちづくりの方針とこれらの誘導区域を定めるとともに、立地を誘導すべき施設や、誘導を図るために必要な施策などを定めることとされています。

立地適正化計画の位置づけとしましては、都市計画マスタープランの一部高度化版として、計画内容は、都市計画マスタープランの考え方を基本とし、総合計画などの上位計画に即しながら、市の関連計画と連携、整合を図ることとしております。

なお、計画の対象区域は「都市計画区域全域」とし、計画期間は2040年度までとしました。次に、計画策定の背景・目的についてです。資料は3ページ目となります。

画面右の図にも示すとおり、池田駅、石橋駅に機能が集積し、暮らしやすいコンパクトな市街地を形成していると言えますが、将来人口推計のグラフに示すように、今後、人口減少や高齢化の進展が予測されるため、持続可能な都市の形成に向け、都市のなかみの機能更新を行い、市民の暮らしをより良いものにしていく必要があると考え、計画策定に取り組むこととしました。

計画を策定するにあたり、本市における現状把握や課題抽出のため、データ収集、整理を行いました。資料は4ページから12ページにかけてになります。

本市のまちの現状としましては、自然環境にも恵まれ、良好な住宅地であり、また、池田、石橋の駅周辺には、様々な施設が集積し、拠点を形成していると言えます。

しかし、課題として、良好な住宅地に関する課題としましては、

- ・人口においては、総人口は10万人をキープしていますが、高齢化率が上昇していること、また、25歳から34歳の子育て層にあたる世代の転出が多いこと
- ・公共交通においては、市民によるバスの利用率が低いこと
- ・住環境においては空き家が増加していること
- ・財政面においては公共施設の老朽化が進んでいることと、福祉等に充てられる民生費が増加していること、
- ・伏尾台においては、小学校と高校が廃校になったこと、また、人口減少や高齢化が特に進んでいること等が課題としてあげられ、

また、拠点の形成に関する課題としましては、

- ・池田駅周辺においては、五月山動物園に年間約56万人、カップヌードルミュージアムに年

間約77万人と、多くの観光客が訪れていますが、その回遊性が低いこと

- ・石橋駅周辺においては、学生も多くにぎわいを見せていますが、交流できる公共スペースが少ないこと

- ・市民アンケートの結果からは、池田、石橋ともに、大規模商業施設や室内運動施設などのレクリエーション施設が不足していると感じられていること

- ・衣料・家電・家具等の買回り品の購入については、市内の商業施設の利用が低く、市外商業施設の利用が多く、また、統計データからも、駅周辺の年間商品販売額等の割合が減少傾向にあること等が課題としてあげられます。

これら現状の課題とあわせ、人口減少が今後進むことで、生活サービスが低下するおそれがあることから、良好な住宅地を維持していくため、流出傾向にある子育て層の定住や、超高齢化が進む伏尾台においては重点的に居住を誘導していくことが必要であり、また、駅前の活力低下による市外への購買行動が進行するといった、負のスパイラルのおそれもあることから、駅前の拠点の形成のため、本市に多く訪れる観光客の回遊性を高めることや、交流施設の立地など、にぎわい創出を図る必要があると考えています。

次に、立地適正化計画でめざす都市づくりについて、資料は12ページ目です。

まちづくりの方針につきましては、『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、コンパクトな市街地と利便性の高い暮らしを維持するため、本市の良さを守り将来に備える守りの施策と、独自の施策とあわせ暮らしの魅力を一層高めるため、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行っていくこととし、施策・誘導方針につきましては、守りの施策としては「利便性の高い暮らしを享受できるまちづくり」と「良好な居住環境を引き続き享受できるまちづくり」、また、攻めの施策としては「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「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」の4つのまちづくりを展開していくこととしています。

次に資料は13ページ目となります。立地適正化計画において、めざすべき都市の骨格構造は、都市計画マスタープランの考え方を基本とし、生活圏の中心となる都市核を拠点に、公共交通ネットワークを軸として結び、コンパクトな都市構造をめざすこととして、都市機能や居住を誘導する区域の設定を行いました。

まず、都市機能誘導区域の設定については、めざすべき都市の骨格構造をベースに、駅周辺

の拠点性を高めるため、都市核である池田駅周辺と石橋駅周辺に都市機能を誘導していくこととし、別途、伏尾台においては、居住環境の維持とにぎわい創出のため、学校跡地の活用に向け、都市機能を誘導することとしています。

また、居住誘導区域の設定については、都市機能誘導区域の拠点性を高めるため、都市機能誘導区域から歩いて暮らせる範囲に優先的に居住を誘導することとしています。

資料は14ページとなります。

池田駅周辺地区の都市機能誘導区域を示したものです。カップヌードルミュージアムから五月山動物園をつなぐ池田駅周辺のエリアで、観光客等、来街者の回遊性を高め、「住・商・遊」の複合的なまちづくりを図ることとしています。

次に、石橋駅周辺地区における都市機能誘導区です。商店街、文化会館、駅前公園を含めた石橋駅周辺のエリアで、学生や子育て層も行き交う、昔ながらの商店街の雰囲気を生かした、まちづくりを図ることとしています。

伏尾台における都市機能誘導区域です。資料は15ページとなります。

伏尾台小学校と池田北高等学校の学校跡地を含めたエリアで、テーマパーク構想にも掲げている、「子育てにやさしいまち」の実現に向けた「はぐのさと」の整備等、地域の賑わい創出の拠点づくりを図ることとしています。

誘導施設についてですが、誘導施設とは、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき「都市機能増進施設」、いわゆる生活サービス施設のことで、こちらの表に示すとおり、地区毎に誘導施設とするものを「○」で表示させていただいております。

池田、石橋については、どちらも、子育て世代が暮らしやすいまちづくりと交流人口を増やしていくうえで必要となる施設や、市役所、文化ホール等、区域内の既存施設の維持更新を図るため、そして伏尾台については、子どもから高齢者の方までが、集い憩える地域の交流拠点としての利用を図るため、それぞれ誘導施設を検討しました。

次に居住誘導区域についてです。居住誘導区域は、都市機能誘導区域の拠点性を高めるために居住を推進していくエリアとして、都市機能誘導区域及び生活軸等から歩いて暮らせるエリアと、将来にわたり一定の人口密度が維持されるエリアをベースに区域を設定しました。

なお、居住を制限しているエリアや災害の危険度の高いエリアについては、居住誘導区域より除くこととしています。

次に、施策・誘導方針に対する具体的な誘導施策についてです。資料は17ページとなりま

す。

①の利便性の高い暮らしを享受できるまちづくりにおいては、公共交通ネットワークの維持充実や、老朽化した公共施設の再編整備を進めていくとともに、②の良好な居住環境を引き続き享受できるまちづくりにおいては、低未利用地の利用促進など、空家・空地等の活用促進、安全安心なまちへの居住の誘導、地域分権制度の推進など、地域による居住地の魅力向上を進めていくこととしています。

そして、③の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においては、地域子育て支援拠点の整備など、子育て支援機能の維持誘導のほか、子育てされている方々が外出しやすくなるよう、バリアフリー化の推進や交流拠点の整備を進めていくこととし、④の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においては、図書館の駅前移転など、中心市街地における機能の集約更新と、駅周辺の公園整備など、公共空間の質的向上を進めていくこととしています。

次に誘導施策の一貫として、届出制度について説明させていただきます。資料は18ページになります。

立地適正化計画策定後は、都市機能や居住機能の民間施設の整備状況等を市が把握するため、土地利用を図られる際などに、都市再生特別措置法に基づく届出を行っていただく場合があります。

都市機能誘導区域や誘導施設に関するものとしては、都市機能誘導区域外に、誘導施設に該当する施設を新築、改築、または既存の施設を誘導施設に用途変更する場合、また、都市機能誘導区域内にある誘導施設に該当する施設を休廃止する場合、それぞれ30日前までに市へ届出を行っていただく必要があります。

続いて居住誘導区域に関するものとしては、居住誘導区域外に、3戸以上の住宅、主に共同住宅が該当することになると思いますが、新築、改築、用途変更する場合、また、規模が1千㎡以上の住宅開発を行う場合、こちらもさきほどと同様に30日前までに市へ届出を行っていただく必要があります。

資料19ページになります。

計画の進行管理についてですが、概ね5年ごとに施策の実施状況についての調査、分析、評価を行い、計画に反映させていきたいと考えています。なお、評価指標につきましては、居住誘導区域内の人口密度や、市の子育て環境・支援に対する満足度、池田・石橋駅の1日乗降客

数を検討しています。

今後のスケジュールについてですが、立地適正化計画案に対するパブリックコメントを1月4日より実施し、その結果を踏まえ、再度、都市計画審議会にてご意見をいただき、2月下旬から3月上旬には計画の事前周知をはじめ、3月中に制度運用を開始することを予定しております。

計画素案についての説明は以上となりますが、先日実施した住民説明会の開催結果について、あわせてご報告させていただきます。説明資料20ページをお開きください。

1月23日と28日の二日間に渡って説明会を開催したところ、12名の方にご参加いただきました。

第1回の説明会では、民間企業との連携や市内での連携、また、地域コミュニティの強化に対するご意見をいただきました。

第2回の説明会では、五月山の活用や、駅前駐輪場や駐車場整備に対するご意見や子育て層が多く転出している理由等のご質問をいただきました。

以上、簡単ではありますが、「池田市立地適正化計画（素案）」についての報告を終了いたします。

(会長)

それでは、報告事項1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)

パブリックコメントを年明けにされるということで、これは大変大事なことだと思います。25歳～34歳の人口流出が高いということは重要なことだと思いますが、子育て世代の方を含めてこのような方々にどのように具体的なニーズや希望があるか様々な形でご意見を募集するだけではなく、政策に反映していけるのか次の段階では重要なことではないかなと思います。

そこでパブリックコメントをするに際して、若い方からのご意見は重要であり必要であるが、どのようにパブリックコメントをしていかれるか、一般的なパブリックコメントにプラスして絞り込んだ意見の取り方があっていいのかも含めまして、若い子育て世代の方からどのようなかたちで意見を多くとっていくのかについて何かお考え等ございましたらお聞かせいただきたいと思います。

(会長)

市のホームページに載せる等、いろいろな方法があると思いますが今やっっていないからでもこれからも含めて何かお答えはありますか。

(事務局)

ご貴重なご意見ありがとうございます。広報とホームページに載せるという規定の中での周知を考えておりますが、今頂きましたご意見を基に子育て世代をターゲットにすることは重要であると我々も認識しておるところでございますので、子育ての関係部署と連携をとりながら、その方たちが集まるような場所で機会を設けて計画の説明する等検討し、周知に図りたいと思っております。

(会長)

前回もご意見をいただきましたが、パブリックコメントを含めて今回と次回都市計画審議会ですれ細かいところも決まると思っていますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思ひます。

(委員)

パブリックコメントをかけられるにあたって少しデータの出し方に工夫をされた方がいいのではないかと思ひます。課題である子育て世代の転出について、説明会の中でご回答されていますが、転出者の内、単身者いわゆる学生さんが就職等で転出されているものがどれぐらいの割合を占めていて、課題になっている子育て世代はどの程度転出されているのか、年代だけでデータを示してしまいますと課題を意識させるという意味では効果があるかもしれませんが、正確に課題を認識するという意味では、もう少し丁寧にデータを出された方がいいのではないかなと思ひました。また、人口減少につきましては池田市特有の課題ではなく日本全体の課題の中で暗にこれが課題であると捉え過ぎるのもよくないと思ひております。過去20年ぐらいの人口推移でみていますが、例えば将来推計が1割減の9万人というのは過去を振り返って、どの地点の人口だったのかということを知り、そのときの都市機能や居住エリアの範囲等はどういう状態でそれと比較すると何が課題であるのかというような視点も踏まえて住民の方にご説明された方が、暗に「人口が減ります・高齢化します・若い人が減ります」という危機感だけを煽ってもいけないと思ひますので、可能であればデータ整理を丁寧にされて出し方に工夫をされた方がいいのではないかと思ひました。

(事務局)

頂いたご意見を基にデータ整理をしていこうと思ひます。また、子育て層の転出が多いところにつきましては、単年度ではありますが転出された方のデータを担当部局から頂いたものが

ありますので、それを基にもう少し整理をさせていただこうと思います。

(市長)

人口ですが1988年の3月末の人口は103,480人、2018年3月末の人口は103,501人と横ばいになります。ただし、高齢化率について1988年は10%、今は26.6%になっています。まさに池田市の顕著なところを表しているのかなと思います。その中で転出転入のデータだけの数字みるだけではなく、おっしゃるように中身をみていくことが必要だと思います。日本国全体では人口減少し池田も自動的にそうなるだけはいけないと思います。そこで、子育て世代の方々が池田に逆に転入していただけるような仕掛けとして池田の教育がわかる本というものを作りました。総合教育会議で話がありましたが単に池田市内の保護者にPRするだけではなくホームページ等を通じて日本国全体に池田のまちはこんなに住みよいまちですよとPRしていく努力を全庁あげてやるという姿勢を示す必要があると思っております。

(会長)

他にご意見ございましたらお願いします。

(委員)

16ページの居住誘導区域は拠点性を高めるために居住を推進していくエリアのことかと思いますが、池田市域外にラインが引かれている考え方について教えていただきたいです。生活軸が点線の黄色で描かれていると思いますが、他の線と交錯してみにくいので、見やすい形にしていただけたらと思います。1点目の拠点性を高めるエリアの考え方について教えていただきたいと思います。

(事務局)

立地適正化計画は池田市域内の計画になりますが、隣接したところに人が住んでいただけるようにしたいと考えており、隣接市町村と連携していかなければならないと思っております。表現については、もう少し改良させていただこうと思いますのでよろしくお願いします。

(委員)

確認ですが、徒歩圏エリアというところが入っているので隣接市とも連携してラインを引かれているという解釈ですね。

(委員)

18ページの居住誘導区域外での住宅開発等届出について、この区域の図面を見るとだいたいの市街化区域ではないかと思いますが、区域外というのは調整区域と考えていいですか。

また、30日前までに市への届出が必要となりますが、開発や建築確認の届出は民間も受け付けており、市が受けてつけているパーセンテージは一桁台であろうかと思っております。受付を単独で行っていくのか、併合して行っていくのか教えていただきたいです。もう一点、近隣との環境をどのように計画の中に入れていくか教えてください。

(事務局)

届出制度につきましては、市街化区域内におきましても居住誘導区域から外しているエリア、主に五月丘や畑エリア等は届出が必要なエリアになっております。市街化調整区域内も共同住宅等を設置する場合には限られますが届出をしていただくことになります。

民間の機関に提出される際にも事前に関係法令等の漏れが無いのか設計業者は市役所の方に来ていただきますので、その中でこの制度のご案内もさせていただこうかと思っております。

この計画の内外に限らず環境保全条例で住環境については、引き続き変わりなく指導はしていきますので立地適正化計画の中で居住誘導区域から外れるということで住環境が悪くなるというものではないと考えております。

(委員)

最初の方に出された意見でもありましたが、子育て世代が転出しているということで、これは克服しなければならないことと思っております。そして、阪大生が流動するという事は仕方ないので、きっちりと区分けして検討しなければならないと思います。私どもも市民アンケートを実施しておりまして、この中でいろいろな意見をいただいております。昨日届いた意見をそのまま読みますと、「忍者のグループを作るよりももっと他に力を入れてほしい。秦野小学校のトイレを綺麗にしてほしい。臭いのない状態にしてほしい。」このような意見がありました。トイレについては努力していただき和式から洋式に改修工事をしていただきましたが、まだまだ努力が必要なのかなと思っております。30代の女性の意見ということで、まさに子育て層の意見を言わせていただきました。子育て層の転出が多いため、このような意見も尊重していかなければいけないと思っております。

民生費について、増大しているということは高齢者が増え介護の費用等が増えているということだと思います。伏尾台地域において高齢率が高いということで、例えば伏尾台に介護施設を誘導する等を考えておられますか。

池田駅周辺の市民アンケートについて、「公園広場」が不足しているという回答は少ないようですが、現在、満寿美公園を検討されていると思います。公園整備に10億円ぐらいかかると聞

いており、この回答に対する策なのかという点についてお教えてください。

17ページについて、五月山公園の民間活力導入とはどのようなことを考えておられるのか以上よろしく申し上げます。

(事務局)

伏尾台の介護施設の誘導というところですが、検討の中では介護施設等につきましては、どこかのエリアに誘導するというよりは市域に満遍なくある方がいいということで誘導施設等には位置づけしておりません。伏尾台につきましては、学校の跡地をどうしようかという中で、介護施設等の誘導もあると思いますが、学校の跡地ということで、誘導施設については、専門学校等の学校を選択肢の一つとして位置付けております。

市民アンケートにおいて、池田駅前に公園が不足しているという意見は少ない結果となりましたが、満寿美公園におきましては観光客等の滞留できる場所ということをメインに考えており、賑わい創出という中では必要だと思っております。五月山の民間活力の誘導につきましては現在、環境部と都市建設部で五月山公園の今後について検討しております。

(会長)

次の報告案件に移らせていただいてよろしいですか。それでは報告案件2生産緑地地区指定基本方針についてご説明をお願いします。

(事務局)

報告事項2、「生産緑地地区指定基本方針について」、説明させていただきます。

説明資料24ページをご覧ください。

都市農地については、農業振興の機能だけでなく、環境保全や防災等、多様な機能を発揮することから、その位置づけは「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」という考えにより大きく転換され、計画的に農地を保全していく必要があるとされております。

しかし、生産緑地地区指定後30年が経過し買取申出が可能となることや農業従事者の高齢化に伴う相続発生等から、今後、買取申出が増加し、都市農地が減少する恐れがあります。生産緑地の保全や道連れ解除の防止、新規指定の促進等に向け、柔軟な対応が必要となることから、平成29年6月に生産緑地法の一部改正が行われました。

本市におきましても、生産緑地法の改正を受け、生産緑地地区の面積要件の引下げを行うため、「池田市生産緑地地区の農地等の区域の規模に関する条例案」を3月議会に提出し、従来の面積要件「500㎡以上」から、「300㎡以上」に引下げを行う予定です。

また、都市計画運用指針についても一部改正が行われており、一団の農地等に関する運用が改善されました。一団の農地等に関する運用改善の図をご覧ください。

従来の考え方であれば左図のように生産緑地地区②の内500㎡の農地に買取申出があった場合、250㎡の農地については営農意思があったとしても面積要件を満たさず、道連れ解除となりましたが、今後は、右図のように、隣接した街区に生産緑地があれば一団の農地等とみなすことができるようになり、250㎡の農地については生産緑地地区①に変更することができ、道連れ解除を防ぐことができることとなります。

今後、一団の農地等の考え方につきましても、この運用改善の内容に基づき、柔軟に対応していきたいと考えております。3月議会の議決をいただきました後には、平成31年度より運用していきたいと考えております。以上で、「生産緑地地区指定基本方針について」の報告を終わります。

(会長)

ありがとうございました。生産緑地地区指定基本方針について、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。他にご意見ございませんでしょうか。それでは事務局の方から補足・報告等ございますか。

五、その他

(事務局)

<事務局報告>

(会長)

事務局の方から報告がありましたが、審議会の運営等について何かご意見がありましたらお願いします。

(委員)

先ほど尋ねた環境について、環境部が取り扱っているものですから投げかけというかたちで終わらせていただきましたが課長の方から丁寧な言葉をいただきましたので、ぜひともよろしくお願ひしたいと思います。次回の会議で、もし環境に関することがあるならば、環境部の方

からどなたかご出席いただければと思います。皆さんも環境の方がいないなということで質問を控えている場合があるかと思いますが、次回、丁寧にお答えしようということであれば、編成を変えていただくのはどうかと思います。

(会長)

ありがとうございました。都市計画法が今年でちょうど100年かと思います。生産緑地法30年経過するといろいろ課題があったはずですが、オリンピックや万博でうやむやにされたような感じです。しかし、各自治体ではそうはいきませんので今後ともよろしくお願ひしたいと思います。他にご意見ございませんでしょうか。

それでは、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。

平成30年12月19日

池田市都市計画審議会会長 安田 孝