

## 議 事 録

1. 会議の名称 令和7年度第2回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 令和8年3月16日(月)  
13時00分～14時30分
3. 開催場所 池田市役所3階議会会議室  
池田市城南1-1-1
4. 出席者 別紙のとおり
5. 議 題 審議事項  
第1号議案 役員の選任について  
  
第2号議案 第一種住居地域等における住宅系建築物の容積率制限を緩和する規定を適用しない区域の指定の変更について
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 池田市まちづくり環境部都市政策課  
(072) 752-1111 内線404  
(072) 754-6262 (ダイヤルイン)  
mail : [t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp](mailto:t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp)

令和7年度

第2回池田市都市計画審議会

会 議 録

|     |               |
|-----|---------------|
| 日 時 | 令和8年3月16日(月)  |
|     | 13時00分～14時30分 |
| 会 場 | 池田市役所3階 議会会議室 |

令和7年度 第2回池田市都市計画審議会議題

審議事項

第1号議案 役員の選任について

第2号議案 第一種住居地域等における住宅系建築物の容積率制限を緩和する規定を適用しない区域の指定の変更について

報告事項

池田市景観計画の策定検討について

池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直し検討について

以上

委員数 15名

うち出席委員 13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

北川博巳 委員

石田将人 委員

林雅子 委員

坂上昭栄 委員

古川裕倫 委員

松本康二郎 委員

藤本昌宏 委員

倉田晃 委員

木村佳英 委員

中西史三 委員

松室利幸 委員

市 関 係 者

|          |         |
|----------|---------|
| 副市長      | 手 向 健 二 |
| 都市整備部長   | 吉 村 寛   |
| 総合政策部長   | 水 越 英 樹 |
| 審査指導課長   | 的 場 一 幸 |
| 審査指導課主幹  | 吉 浦 朋 子 |
| 交通道路課長   | 吉 浦 雄 介 |
| 農業委員会事務局 | 西 野 健 一 |

事 務 局

|                  |         |
|------------------|---------|
| まちづくり環境部長        | 藤 井 幸 治 |
| まちづくり環境部次長       | 脇 尾 真 次 |
| まちづくり環境部まちづくり推進監 | 中 川 雄 司 |
| 都市政策課長           | 橋 本 直 岐 |
| 都市政策課主幹          | 東 野 隆 洋 |
| 都市政策課副主幹         | 萩 原 航   |
| 都市政策課主任技師        | 鴻 田 成 晃 |
| 都市政策課技師          | 鈴 木 崇 史 |

傍 聴 者 1 名

## 一、開会宣言

<資料確認等説明>

## 二、出欠報告

<事務局報告>

## 三、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。

3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、昨年度会長を務められていた、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、北川委員から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ところでございますので、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

願いたいと存じます。加賀会長よろしく申し上げます。

#### (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っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

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。

加我宏之委員に願いたいと存じます。

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。

#### 四、第2号議案の審議

##### (会長)

続きまして、第2号議案『第一種住居地域等における住宅系建築物の容積率制限を緩和する規定を適用しない区域の指定の変更』について、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 「第一種住居地域等における住宅系建築物の容積率制限を緩和する規定を適用しない区域の指定の変更について」でございます。

議案書6ページをお開き願います。

本市では、平成14年に創設された建築基準法第52条第8項第1号の緩和規定につきまして、表の左側に示しております用途地域において、適用しない区域として指定を行っております。

今回、この区域につきましては、前回の都市計画審議会でご審議いただきました用途地域の変更により、本市に新たに準住居地域が指定されることとなりました。

そのため、この準住居地域におきましても、本規定を適用しない区域として指定するものでございます。

なお、本規定の詳細につきましては、議案書7ページをご参照ください。

こちらは、国土交通省の資料を抜粋したものでございますが、全部または一部を住宅の用途に

供する建築物のうち、以下の条件に該当する場合には、算定式により算定した数値（都市計画で定められた容積率の1.5倍以下）まで緩和することができるとなっております。

具体的な条件につきましては、資料の①から③に示しているとおりであり、その①の中に、準住居地域が含まれております。

しかしながら、本市におきましては、制度創設当初、準住居地域が用途地域として存在していなかったことから、これまで指定の対象とはなっておりませんでした。

このたびの用途地域変更により準住居地域を新たに指定しますが、他の住居系地域と同様に、急激な高層化や人口密度の増加を抑制し、住環境のバランスを保つため、本規定を適用しない区域として追加指定するものでございます。以上で説明を終わります。

(会長)

第2号議案の説明が終わりました。それでは、委員のみなさまにご意見等を伺いたいと思います。ご意見等がある方はよろしくをお願いします。

(会長)

準住居地域が加わるということですが、具体的にどの部分になりますでしょうか。

(事務局)

171号線につきまして、現在第1種住居地域となっておりますが、こちらが新たに準住居地域となります。

(会長)

こちらは道路の沿道沿いが準住居地域になるという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

ご認識のとおりでございます。

(委員)

池田のイメージとしてどのように展開していくかが大事であって、1つは店舗を含めたような建物の場合、その店舗について何か制限をかけるのか景観上のお話等で国の方で何かか

けられているのでしょうか。

**(事務局)**

今回の法令につきましては住居系の立地を当時、平成 14 年に促進していくというところで、できた法律であり、商業系については特段そのような措置はないと考えておりますが、大阪府下では、大阪市や東大阪市の商業系の地域では適用されていると把握しております。

**(委員)**

まちのイメージの形といったところが多いということですかね。

**(会長)**

先ほど東大阪の方では制度が適用されているとのことでしたが、商店との兼ね合い等どのような運用がされているのかわかる範囲で教えていただけますでしょうか。

**(事務局)**

具体的などころまでは把握しておりませんが、商業地域の中の住居系をいれることにより、容積率を 1.5 倍まで上限できるようにされていると伺っております。

**(会長)**

また他市の事例も参考にしながら進めていただければと思います。

**(会長)**

他にご意見などよろしいでしょうか。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。

< 「異議なし」 >

ありがとうございます。

第 2 号議案『第一種住居地域等における住宅系建築物の容積率制限を緩和する規定を適用しない区域の指定の変更について』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、必要な手続をお願いいたします。

## 五、報告事項

### (会長)

議案は以上となりますが、本日は報告事項が2つございます。

- ・池田市景観計画の策定検討について
- ・池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直しについて

まず、報告事項1「池田市景観計画の策定検討について」事務局よりご説明をお願いします。

### (事務局)

報告事項1 池田市景観計画の策定検討についてご報告いたします。

はじめに、景観計画についてです。

景観計画は、景観法第8条に基づき、都道府県もしくは市町村において定めることができるもので、景観形成の方針や建築行為等に対する制限等を定め、対象となる建築行為を行う際には届出を行っていただき、良好な景観形成を推進していくものです。

現在、本市では2008年10月に策定された「大阪府景観計画」に基づき指導を行っておりますが、府内ではすでに20市2町が、各市独自の計画を策定し、地域に合わせた景観指導を進めています。

景観計画では、対象区域を定め、区域内における景観形成に関する方針や建築行為等の制限に関する事項や、地域独自の景観づくりに関する方針を定めることができます。また、基準を満たさない場合には勧告や命令を行うことができ、罰則規定も設けられることから、より実効性のある景観誘導が可能となります。

なお、計画策定の流れとしては、景観行政団体への移行に向けた調査・検討とあわせて景観条例の制定を進めていき、景観計画の策定・施行するため、一般的には、策定には2年から3年かかるとされています。

次に、計画策定に向けた方向性の素案についてです。

現状、本市では、大阪府景観計画に基づく広域的な景観指導に加えて、五月山景観保全条例や、都市計画による高度地区・風致地区の指定を行っておりますが、市独自の方針に基づく「総合的な景観・都市空間誘導」が難しい状況にあります。

特に、池田山風致地区については、当初の決定時から土地利用が大きく変化しており、現在の規制内容が、将来のニーズと乖離しつつある懸念もあり、今回の計画策定では、以下の4点を基本目的といたします。

1つ目は市街地から望む五月山眺望の保全、2つ目は細河地域の田園景観の保全や土地利用のルール形成、3つ目は駅周辺等の都市景観の向上、4つ目は都市計画規制との整合を図った合理的な土地利用誘導です。

今後は、五月山の眺望景観、細河地域の田園景観、駅前エリアの都市景観、市独自の広告景観を重点課題として、都市計画も連動させて、風致地区や高度地区の見直しを進めていく予定です。

なお、策定に向けたスケジュールとしては、令和8年度より現況整理と計画骨子の作成等を行い、令和9年度には、具体的な計画素案作成や景観条例案の検討を進め、令和10年度には景観計画を策定公表し、令和11年度より運用を開始していくことを想定しています。

以上で説明を終わります。

#### (会長)

ありがとうございました。それでは委員のみなさまにご意見等を伺いたいと思います。ご意見等ある方はよろしくお願ひします。

#### (委員)

念のために確認したいのですが、報告事項ということで、基本的にこの計画に関してはもう大賛成で、非常にいいことだと思う。

スケジュールを読ましていただいたときに、報告事項ですからこの都計審では機関決定するのではなく、行政の方で独自に進めていくという話の中で、例えば、これからこういうことを作り上げていく中で、何か組織体みたいなことを作られて、機関決定されるのかどうかをお聞かせいただければと思います。

#### (事務局)

今後の組織体制については、一定ですな都市計画審議会の中では、随時、ご報告させていただこうと考えております。

また景観法の中に基づくこの法定計画になりますので、法律の中でも、景観の審議会の設立もできるところかなと思いますので、これからの体制については検討して参りたいと思います。

#### (委員)

関連して本日は市議会議員の皆さんお見えですけども、これは議会なんかには上程されない

ということですか。

#### (事務局)

議会への上程につきましては、こちら景観条例を策定しないといけないというところもありますので、そういった形での市議会での上程となりますけれども、計画自体は法定の中で配布されるものかなと思いますので、審議会等でご議論いただければと思います。

#### (委員)

景観に関しては賛成です。

3年がかりで実施していくと、結構大きな仕事で非常に労力がかかる。

今までなくて済んでいたが、ここで何十人も投入してやるのが池田市にとって良いのか。

条例も100条までであるのか20条や10条で終わるのか分からないが、その作業の効率性ということで今選択と集中を進めて、前例踏襲をやめるようにできる限りスピードアップして物事をやろうとなっていると思っているが、その観点からこの計画を進めるのが大変だったら中身を教えてください。

また景観計画について、実用性はどのようになるのか。

#### (事務局)

まずこの計画策定に向けてのところについては、資料の5ページの方で、策定の流れを示しておりますが、これから現状把握を進めながら、あわせて景観条例の策定であったり、あとは計画を策定した後すぐに施行できるものではなく、周知期間も一定設けないといけないかなというところで、3ヵ年計画で検討を進めていきたいと考えております。

また資料6ページにもありますとおり、現状の中でも、大阪府の景観計画に基づいた景観指導はすでに行っておりまして、例えば、屋外広告物の指導などはですね、専属ではないですけども市の担当職員でやっておりますし、そういった意味ではですね、景観計画ができたからといってすごく事務が増えるっていうのではなく、これまでできなかった、高さの規制や工作物に対する指導、特に細河エリアの資材置き場等に対して指導ができるのではないかとといった形で、進めていければと思っております。

また実用性というところについては、一定そういう建築物をされる際と工作物を建てられる際に、指導をさせていただき、また広告物もですね、極度に景観に配慮されていないものは建て

られないというところで指導させていただけたらと考えております。

**(委員)**

よくわかりました。

時間がかかるが労力がかかるものではないということで、理解しました。

**(委員)**

景観計画できるということで、令和8年から9、10、11年と進んでいく。

ちょっと戻ってしまうのですが、この2008年10月に大阪府の景観計画が策定されて、今年が26年になるが、なぜこの池田市が今まで景観計画に入らなかった理由がわかれば、教えていただきたい。

この計画が運用開始ということですが、五月山の眺望の軸の設定や高さの誘導など、五月山の眺望を軸として保全も書かれているが、かなりこの池田市もマンションだらけになっている。

私も新町に住んでおり、商業地域で11階とか12階の建物が説明もなしに建ってしまうみたいな感じで、やっぱり池田市からしたら人口は増やさないといけないのはわかるのですが、やはり地元のずっと住んでいる住民からすると、やっぱり急に10何回、12階の建物が横に建ってしまうと、ちょっとやっぱり違和感や圧迫されるというところもある。

ぜひ、景観計画に入っただけということなので、厳しく規制はししてくれとは言わないが、やっぱり池田の五月山とか細河の眺望もその辺も大事にしながら進めていただきたいなと思います。

初めに言った内容のなぜ今年に入るかっていうのを教えていただいてもいいですか。

**(事務局)**

なぜこのタイミングでというところにつきましては、実はこの景観計画を策定する上で、一定計画策定には委託料とかもかかってくることもあり、国の補助の制度の活用や予算確保というところで、過去にもちょっと策定に向けたチャレンジはしていましたが、なかなか補助金対象にならないところでした。

そういったところで後手にはなりましたが、昨年度の審議会の中でも景観の必要性についてはご指摘いただきましたので、来年度に予算はないが、そこは一定進めていけたらと思いい今回報告いたしました。

**(委員)**

これだけ池田に自然がありながらその景観計画に入っていないのでなぜ入っていないのか気になっていたが、この審議会でも声を出していただいたので、こういう形で動いていただけるのがありがたいので、しっかりと11年に向けて進んで行っていただければと思います。

**(委員)**

2点お伺いいたします。1点がこの景観計画において、市民の皆さんの参加や意見募集のようなものは実施されるのでしょうか。

もう1点、現時点で結構ですが、本市が、景観計画を策定する中で目指す都市ブランドや将来像をどのように描いているのか。

私も細河の住民の1人として、大変ありがたいお話だと思うのですが、資材置き場であったりそういったところに、例えば大きな生け垣を緑で囲うであったりとか、現時点で良いのですがどのような将来像を描いているのか教えてください。

**(事務局)**

まず策定に向けた取り組みにつきましては、スケジュールとしまして令和8年度については現況把握をおこない、骨子の方をまずは作成をしていきたいと思っております。

令和9年度には、具体的に骨子をもとに、アンケートや説明会、市民の皆さんからのご意見を頂戴できるような機会を設けていきたいと思っております。

今後のその方針につきましては、資料の9ページにも示しておりますが、まず五月山の眺望軸のところ池田市にとってのシンボルになる五月山の見え方や保全といったそういったところを中心に進められたらと思います。

細河につきましても、田園景観については、一定保全すべきものだと思いますので、そのあたりについては資材置き場等の抑止というか誘導していくような形で緑化をしていただくとかで配慮いただくようなことで進められればと思います。

**(委員)**

細河については、今も残土置き場であったり、建設資材置き場が増えていっておりますので、できる限り速いスピードで実施していただければと思います。

(会長)

私の方から 1 点ですね、先ほどの質疑の方でもありましたけれども、やはり景観計画は住民の方々からいろいろ意見をいただくことや計画が作成して、公表してちょっと一定の時間がかかるということですが、やはりこういう風な景観を守っていくため、必要性というのは前回のこの会議でもと言われたところですし、また市民の方々もそれを求められるというふうに思いますので、予算の面というところは少しちょっと心もとないところですが、想定スケジュールをできるだけ早く計画の運用開始をできるような形で工夫とかをして進めていっていただければと思います。

こちらは意見として述べさせていただきます。

(委員)

池田市の環境保全条例について、こちらはずっと昔からあるものでしょうか。

(事務局)

昭和 53 年に市独自で条例を制定しております。

(委員)

それによると、指定事業指定建築物という指定があって、住居系の地域は、高さ及び回数を 20 メーター以下かつ 6 階以下で計画するよう要請していますという情報があり、これ読めば、商業、工業以外、住居系地域は、20 メーター以下 6 間以下の建物しか建たないはずですね。この要請というのが、微妙でお願いなのか命令なのか。今池田市を見渡すと住居系にも、高い建物がいっぱい建っていると思うがこれと今回の作られる景観条例は連動するのかこれをもっと厳しくすれば良い気もするが。

(事務局)

6 階かつ 20 メーター以下の指導につきましては、平成 14 年以降、池田市においては、住居系の地域において、指導を行ってございます。

先ほど委員おっしゃったように、これはあくまで要請ということでございますので、法的な強制力はない状況でございます。

ただし、平成 14 年以降、例外なく 6 階かつ 20 メーターは守っていただいているのと、その要綱の中では、隣地境界線から一定以上距離を話せば、6 階かつ 20 メーターを超えて、建てられるっていうような、そういう例外措置を設けておりますので、池田市内で言えば城南にあるライオンズマンションですね。

あれは隣地境界線から一定距離離しておりますので 6 階かつ 20 メーターを超えているような建物もございます。

今、景観計画での高さ規制というのは、そういった指導ではなくて、強制力のあるような、例えば、高度地区。池田市の中に第 1 種、第 2 種高度地区の制限がありますが、その 2 種類プラス、それに外れるような、高度地区に入っていないような状況系地域においても、6 階かつ 20 メーターと同様の高さ規制の強制力のあるものを今後設けていくというような考えかと思えます。

**(委員)**

住居系でも容積が 300%の場合この限りじゃないと記載がありますが、300%の地域はもっと建てることのできるのでしょうか。

**(事務局)**

300%の地域はかなり限定された地域になっており、中央環状線沿いの豊中市域にかかる辺りは、規制が外れております。

**(委員)**

今回、景観の計画を策定されるということですのでごく良かったと思うところですが、はっきり言うと池田のまち並みをみているともうすでに手遅れの気もしないので、令和 11 年に施行となると令和 11 年に確認申請を出す物件からになりますでしょうか。

**(事務局)**

もし施行されたなら、それ以降に出されたものに対して対象となります。

**(委員)**

4 年ぐらいはこのままになるということは、施行されるまでの期間は暫定的に指導や要請はで

きないものか。

**(事務局)**

それまでの間に関しましては住居系地域については、6 階かつ 20 メーターの指導をこれまで同様に引き続き進めていきます。

ただ、先ほど出ていたような商業地域のあたりについては 6 階かつ 20 メーターの規制はございませんので、そういった商業地域まで、高さの規制をかけていくのかどうか。

**(委員)**

それは商業地域でも駅から見てその建物が五月山の景観を邪魔するのではあれば建築基準法では建てられるが、景観条例で引っかかるということはできるんですよね。

**(事務局)**

そういった形の景観計画をできればと思います。

**(委員)**

ぜひそうしていただければと思います。

**(会長)**

景観計画を策定運用されるまでも、今考えているその眺望景観につきましては、事務局としてもご検討いただければと思います。

**(委員)**

今のお話を聞いて確認していたほうがいかなって風に思いました。

大阪府には大阪府の景観計画、屋外広告物条例、基本的には池田もそれを守っているのですが、今回策定しようと思う景観計画は、そのベースとして大阪府の景観計画にどちらかというとオンする形なのか、池田は池田でやっぱりしっかりした景観計画を第一条から作っていかうなのか、その辺はどのようにお考えでしょうか。

**(事務局)**

大阪府の景観計画の中ではデザインコードとかそういったところは示されているのですが、いわゆる届け出対象になる建物というのが、もうすでに 20 メートルを超える建物や建築面積が 2000 平米を超えるような大規模なものしか対象にしていけないというそういった意味では市独自のものを検討していけたらなと思っております。

**(委員)**

その時によくある計画の立て付けというのは、当然府よりも市が立てた計画の上だっていう感覚でとらえて良いですか

**(事務局)**

市で独自で景観計画を立てることにより、大阪府の景観計画も対象からは一定外れることになるので、市独自での指導を進めていく形となります。

**(委員)**

そういうことをやっぱ考えていくとやっぱりちょっと年月がかかる解釈でしょうか

**(事務局)**

都市計画の方も風致地区や高度地区を見直しながらにはなると思います。

またこれまでに規制がかかっていないものにも規制をかけるので一定時間を要すると考えております。

**(会長)**

他にご意見などございませんか。よろしいでしょうか。

他にご意見がないようですので、続いて報告事項 2 「池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直しについて」事務局よりご説明をお願いします。

**(事務局)**

続きまして、報告事項 2 池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直し検討について、ご報告申し上げます。

本方針については、令和 3 年 5 月に策定したもので、市街化調整区域のポテンシャルをいか

し、「歴史的背景を有する植木産業、農業、自然をいかした地域振興」を図っていくため、それぞれゾーニングを行い、土地利用方針等をまとめたものです。

今回、策定から5年が経過するため、中間見直しを行うこととし、事業の進捗状況や今後の取組み方針等にあわせた一部見直しを行っていきます。

主な見直し事項としては、大きく4点あり、令和7年3月に策定された、農業経営基盤強化促進法に基づく「地域計画」との連携や、現在進めている、スマート農業を活用した農福連携事業のテストベッドの展開等、また、さきほどご報告しました景観計画との連携です。

また、地域拠点施設整備に向けた取組みについては、令和3年度より細河園芸センター用地等の活用を検討して参りましたが、具体的な進捗には至っておらず、更なる検討を進めるため、国道沿道における産業施設の立地等、地区計画ガイドラインの見直し等を位置付けていくことを検討しています。

以上で説明を終わります。

#### (会長)

ありがとうございました。それでは委員のみなさまにご意見等を伺いたいと思います。ご意見等ある方はよろしくお願ひします。

#### (委員)

このゾーニングの図ですが、他の例えば都市計画マスタープランとかに記載されているこの何とかゾーンというのは文言が統一をされているのでしょうか。

確かこの地域振興ゾーンというのは産業誘致ゾーンと書かれてことがあると思うのですが。

#### (事務局)

委員のご指摘の通り、過去には東山のあたりに産業振興ゾーンというのが、総合計画や改定前の都市計画マスタープランの位置付けがありましたが、令和5年のマスタープランを見直す中では、こちらの調整区域のまちづくり基本方針にて一定整合性を図ったものにはしております。

これからこのまちづくり基本方針の見直しを進める中で、必要に応じてゾーニングの方は検討してまいります。

## (委員)

ありがとうございます。

呼び方がともかく内容としたら、これから見直しにあたってのお願いですが、先ほどの景観条例ってというのが、実効性のあるもの、条例の中身次第ですけども、例えばここ細河地域では、置き場とかに、強く指導できるような内容にしてもらいたいと思っております、そういうことも含めてですね、こういう園芸振興ゾーンとか田園生活ゾーンの田園景観ですが守られることを望む一方で、狭い池田市において、市街化調整区域をどう活用するかということも大事だと思っております、こうやってしっかりゾーニングをしていただいた上で、この地域振興ゾーンかつは、産業振興ゾーンとかそういう言われ方をした認められた地域については、柔軟に開発ができるようなものにこの市街化調整区域における地区計画ガイドラインの見直しも同時にされるということです、柔軟にいろんな産業が誘致できるような内容にしていきたいとこれは要望でさせていただきます。

## (委員)

景観条例のところでそうですが、山がたくさんあって、22 キロ平米しかないというある意味ハンディキャップ。

今後の、高齢化によってコンパクトシティ化していかなきゃいけないというところで、ある程度のマンションが、その駅近くで建つのもこれも、1つの現象かなと思います。

その他に、企業の誘致もここで必要になってくるでしょう。

それから今ご存じの通り、カップヌードルミュージアムがあり、年間 90 万人の人が来るのです。

そのうち3分の1の30万人が外国人です。

言ってみれば、衛星都市では珍しいインバウンドビジネスがすでにあるのです。

30万人の外国人もしくは90万人のビジターを、どのように街に取り込むとかそんなにぎわいも考えないと。

もう一度、コンパクト化を考えてどのように町をしていけば良いか中長期的に考えていかなければならないと思う。

景観という意味では空き家もあると思います。

全国 13.8%、9%の比率で、この間聞いてみると池田市では 12%であり、全国平均とほとんど変わらない状況。

ですから例えば山が見えるようにするのも大事だけでもその辺りの景観もあるのではということ、さっき言いましたように、22 キロ平米しかないのに12%の空き家があると。

この空き家を、何とかすることによって、もっと家が建ったりマンションが建ったりするのではないかと。

空き家の面積を減らすことによって、建物の面積をふやすというか、狭い土地での生産性を高めるということができのではと思って申し上げました。

### (事務局)

空き家対策というところについては、先ほどの景観計画の中でも都市景観といったところで、本市はウォークアブルの推進も進めておりますのでそういった回遊性を高めていくということで、インバウンドの方が回遊していただくような施策にも繋がるように都市の景観も、一定誘導していくということで空き家や空き地の活用についても、これから検討していければと思っております。

### (委員)

何点質問させていただきます。

まずですね、現在、本市の経済状況が非常に芳しくない状況ございまして、戦略的なですね、財源創出が必要だと思っております。

この細河地域というのが私といたしましては、この本市の中で多分宝であると思っております、緑と協働する企業誘致っていうのがやはり必要だと思います。

これは今細河、伏尾台におきましては、本市10万人をキープしておりますが、非常に過疎化が進んでおりまして、壊滅状態の状況でございます。

これもやはり財政を見ますと、やはり細河の活性化が本市の活性化に繋がると思います。

この一部を緩和して、戦略的な財源創出を行うには、先ほど言いましたが企業誘致が本当に必要不可欠だと思っております、このゾーニングをされていたということですが、例えば、点在している、その耕作放棄地を集約してゾーン化するという意味なのか。

ちょっとそのあたりを聞きたいのと、もう1つですね、先日私が一般質問の方で、地域未来投資促進法について少し触れさせていただいたのですが、これは市街化調整区域であっても企業誘致が可能であるというものでして、このうち地域未来促進法は基本方針に、これを導入していただければ誘致が可能といったものでございます。

この近隣都市で言いますと、大阪府ではもう 24 都市、箕面市も導入しております。

兵庫県では 21 都市でしたか、川西市も導入しておりますので是非ともこれを並列して市街化調整区域の緩和と並列して両輪でこれを進めていただきたいと思っております。

そのあたりについて、お願いいたします。

#### (事務局)

まずゾーニングについては、令和 3 年度に策定した当時はどちらかといいますと、現況の土地利用の中で、一定その保全を当時の地域コミュニティであったり、自然環境、調整区域にあるそういったものを保全していくという中で田園生活ゾーンであったり、農園芸振興ゾーンという位置付けはしていましたが、実行性というところ言うと、一定その方針止まりになっている。

そのあたりを今回 5 年進めてきましたけれど、状況を整理しながら進めていければと思います。

それから企業誘致については、都市計画の中では災害危険区域の指定もありどこでもかしこでも企業誘致できるという状態ではなく、そのあたりも、踏まえながら、企業の誘致というところは進めていけたらと思っております。

一旦地区計画のガイドラインの見直しの中では、国道沿道におきまして地区計画が策定できるという条件があるのですが、そちらの中で今は商業系の土地利用を可としており、そちらも産業系も可能とするよう見直しができればと。

地域未来促進法の活用については、他市の事例なども参考にしながら、今回検討中で進めていければと思います。

#### (委員)

ぜひともこの地域未来促進法に関しましては、食品関連、物流施設または植物工業データセンターなどについては開発許可が可能ということですので、前向きな検討をお願いしたいです。

東山の自治会から有効活用していただきたいという、要望書も出ておりますので、是非とも検討していただきたい。

後は、高速道路が 2 つ乗降口を有しており、木部第 1 と木部第 2、これ本当にポテンシャルの高い地域ですので、先ほど言いました景観条例をしっかりと、立てた上での企業誘致を行っていただければ、本当にすばらしいポテンシャルの高い、池田付加価値のまちづくりができ上がると思っておりますので、本当に期待しております。

以上でございます。

**(委員)**

ゾーニングについて令和3年でこの先の5年間ということで見直すということですが、このゾーニング計画もこの都計審で話し合っただけで決めるのか、提案してくれたことに対して意見を  
するの、それだけ教えていただいているのですか。

**(事務局)**

ゾーニングの見直しにつきましては一定池田市の方で、必要性に応じて検討しまして、その  
案について、この審議会の中でご議論いただければと思います。

**(委員)**

今回のまちづくり基本方針として見直していこうという、例えば最後12ページに4つの軸  
が書かれておりますがそもそも農園芸振興、言葉としては、結構言いやすい。

具体的には例えばゾーニングにいたしましても、どちらかという田園生活ゾーンでは今の  
生活を守るもしくはやっぱり担い手増やしていこうというお話もあろうかと思ひますし、それ  
からあと振興についてはやはり産業的なものも含めた形、それに加えて農福連携もしていこう  
と。

ですので、ちょっとすぐに具体的な姿形が、何かイメージがしづらい。

今のところこれまで基本方針として策定してきて、何かそのようなイメージづくりのできや  
すい事例とか、そういうところはある程度進んでいるのでしょうか。

**(事務局)**

方針策定後の5年間で具体的に進められているというところで言いますと、2つ目のスマー  
ト農業を活用した連携事業は、テストベッドを設置しまして実証を進めております。

それが完全に横展開できるような状況では今のところないのですが、一定課題や可能性みた  
いなものは見えてきておりますので、そういったところを引き続き検証しながら、展開してい  
けたらと考えております。

地域拠点施設整備については、こちら細河園芸センターでの活用なども進めてはきたもの  
の具体的なところまではいっていないため、地区計画のガイドラインの見直しなどで一定受け  
皿を増やすとかそういったところで、産業の誘致等をこれから進めていきたいと思ひます。

**(委員)**

従来型の市街化区域と市街化区域市街化調整で分けて話して、その中でまちづくりをどうするって非常に大事な話だと思います。

池田市としてやっぱポテンシャルがあるから今回このようなことをやってこうとことによろしいですか。

**(事務局)**

ポテンシャルを活かしながら田園環境の保全というところを進めていけたらと考えております。

**(委員)**

昨年策定しました地域計画との連携等ございますが、どのような連携を図られるのか、お聞かせ願いたい。

もう 1 点、確か園芸のセンターについて昨年いろいろ努力され、地域で反対したっていうような経緯がございますが、市街化調整区域における、地区計画ガイドラインの見直しはどういうふうな見直しを検討されているのかという点をお聞きしたい。

**(事務局)**

委員もご承知と思いますけれども地域計画につきましては9地区で計画の方策定しており、主にゾーニングと言いますかそういう田園生活ゾーンでいかにその耕作をされている地域の方との連携といいますか、そういったところで農業に従事されている方のサポートをするソフト的なところかなと。

そういったところで、もう少しまちづくりの視点を入れてそういう施策を示せばと思います。

あと、地区計画のガイドラインにつきましては、一定他市の事例などを見ておりますと、国道沿道の活用の中で、これまでは近隣商業的な用途の中での地区計画の策定というところが示されていましたが、産業系についても環境に配慮した産業であれば、計画で策定できるようなガイドラインで位置付けられている市町村も幾つか確認できましたので、池田市におきましても国道の423号線、173号線についてはガイドラインについて見直せばと思います。

(委員)

委員の皆さまが示された事柄も含めて細河のまちづくりをよろしくお願いたします。

(委員)

意見といいますか今後期待することということで、まずは景観計画の方で私も実は驚きまして、北摂は高槻、茨木と特に箕面が早くから景観計画を地域独自で場合によっては、2004年に景観法が定められる前から取り組みをされていたということで、事業者の方々も物件を建てるというようなことに対して非常に慎重な状況であるということと、多分池田も同じ状況なのかなと思ったら、池田の方はこれからだと。

これは悪い話じゃなくて多分、池田の方が五月山というシンボルがあって、そこをきっちり風致地区で昭和の時代に打たれていたというのは非常に大きなことだと思います。

そういう面で行きますと、決して遅れてではなくて先進的であって、非常にブランド力の高いところだったので、場合によっては景観計画が必要だっただけでなかったのかもしれませんが。

ですが先ほどマンションの建ち方みたいなことでいろいろご意見ございましたけども、都市計画は平面計画です。

2次元といいますか、どこにどんなものをとということ、必ずしも3次元で確認をするということをイメージしながら運用してございますけども、そうしたことがなかなか十分でなかったところで、今回景観計画を作ることは本当に皆が見ている毎日の姿ということでチェックをするということになるかと思しますので、そうしたチェックを踏まえて、十分な規制誘導、規制をしていくというよりも誘導していくと。

どういう姿にしていっていいのかということも箕面市もずっとまちづくりアドバイザーか環境会議と名前が間違っているかもしれませんが、建築物が建つに対して、チェックをして窓口と場合によっては、第三者の意見を聞いてっていうようなことをやってございますので、そうしたことが、景観という視点で建物の建ち方とそれから屋外広告物についてもきめ細やかにしていくということが非常に重要なのかなというふうにございます。

同じことが、細河の調整区域の方にも言えようかと思います。

調整区域は、場合によっては1色で市街化区域を中心に調整区域はちょっと置いときましょるかみたいなのところだったのが令和3年からまちづくりの基本方針をとということでこれもどんな立ち方をしていくのかと、多分きっと、規制ではなくて、どういう良いものを誘導していく

か、先ほどもございましたけどもそうした面で、景観計画は市街化区域、市街化調整区域両方を範疇に検討できますので、そうした空間像があつて、どのようなものを誘導していくのか。

おそらく、経済活動ということだと思いますと産業系は非常に重要と言っても、どこでもいいというわけでありませぬよね。

一番大変なのが、ばら立ちをするとか虫食い状にとにかく言いますけども、そうしたことにならないようにある一定の塊を持ってということで行くと、このゾーンというのが重要になってこようかと思しますので、そうしたことを、5年の経過に伴って見直しをされるということで、楽しみといますか期待をしてございますので、十分な議論をして進めていただければと思います。

#### (会長)

他にご意見などございませんか。よろしいでしょうか。

それではいろいろご意見いただきましたので、このご意見を踏まえながらですね、まちづくり基本方針を進めていただければと思います。

本日の案件の方は終了となりますが、他にご意見などいかがでしょうか。

#### (委員)

昨年、立地適正化計画の9月一部改正というこの審議会でも色々議論があつた中で、その関連で、阪急電鉄さんが3月18日から一部規定を改正された。

何かというこのプレスでも発表されていますが、交通のIC系のカードがあれば、乗車目的の外で20分に限り駅中をウロウロできるということが、3月18日から全駅で実施されるというニュースがありました。

これ、私石橋に住んでいるので、実はこの立地適正化計画のときに石橋地域の未来像みたいな部分で石橋阪大前駅の東口と西口を自由に行き来できる通路の設置を何とかできないかっていう話をさせていただいたことがありました。

その中でこのICカードの利用とかそんなことも考えていたのですが、今回、阪急電鉄全域でこんなことが可能になるということで、その背景には駅ナカショップや利用者の利便性というところが一番大きいのも思っております。

ぜひ石橋阪大前駅に来られるときは、これからICカードで東西いけますのでちょっと関係のない話ですけどもお知らせしておきます。

(会長)

これでまた、まちの中の回遊性とか利便性向上に繋がればと思います。

皆様よろしく願いいたします。

他に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。それでは、事務局より次回審議会の開催についてよろしくお願い致します。

## 六、その他

(事務局)

次回の審議会の開催につきましては、令和8年8月頃を予定しております。

調整等を行ったうえで、改めてお知らせいたしますのでよろしくお願い致します。

## 七、閉会宣言

(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8年3月16日

池田市都市計画審議会会長 加賀 有津子