

議 事 録

1. 会議の名称 令和2年度第1回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 令和2年8月24日(月)
15時00分～16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丁目1番1号
4. 出席者 別紙のとおり
5. 議 題 審議事項
第1号 役員の選出について
第2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3号 特定生産緑地(池田市)の指定について
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 池田市まちづくり推進部都市政策課
(072) 752-1111 内線364
(072) 754-6262 (ダイヤルイン)
mail : t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp

令和2年度

第1回池田市都市計画審議会

会 議 録

日 時	令和2年8月24日（月） 15時00分～16時30分
会 場	池田市役所3階 議会会議室

令和2年度 第1回池田市都市計画審議会議題

審議事項

第1号 委員の選出について

第2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3号 特定生産緑地（池田市）の指定について

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

会長代理 加我宏之 委員

林雅子 委員

中田博之 委員

藤本昌宏 委員

西垣智 委員

守屋大道 委員

安黒善雄 委員

中田正紀 委員

小林吉三 委員

山本正志 委員

渡邊博 委員

阿部碧 委員

市 関 係 者

池田市長	富 田 裕 樹
副市長	岡 田 正 文
総務部長	石 田 健 二
まちづくり推進部農政課長	萩 原 英一郎
都市整備部公園みどり課長	西 野 健 一
都市整備部公園みどり課主幹	福 田 信太郎
消防本部予防課長	森 田 和 也
消防本部予防課主幹	高 木 伸 也

事 務 局

まちづくり推進部長	根 津 秀 徳
まちづくり推進部次長	吉 村 寛
まちづくり推進監	南 渕 修
都市政策課長	橋 本 直 岐
都市政策課主幹	中 川 雄 司
都市政策課主任技師	谷 将 太

傍 聴 者 0 名

令和2年度第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、出席者の紹介、出欠報告等

<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、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、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にございますので、受けさせていただきます。よろしくお願いいたします。

(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をお願いしたいと存じます。加賀会長よろしくお願いいたします。

(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いますので、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。

加我宏之委員をお願いしたいと存じます。

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。

続きまして、第2号議案『北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について』について、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『北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について』ご説明いたします。

議案書5ページから15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、一部追加による区域変更を行う地区が1地区、新たに追加される地区が2地区、一部廃止による区域変更を行う地区が1地区の計4地区ございます。

変更追加する地区は畑4丁目第3地区の1地区でございます。変更理由は、生産緑地地区の指定希望があり生産緑地法第3条第1項及び第2項に掲げる条件に該当することが確認されたためでございます。区域面積は0.03ヘクタール増の0.36ヘクタールとなります。

次に追加する地区は荘園1丁目第3地区、豊島北1丁目第2地区の2地区でございます。追加理由は、生産緑地地区の指定希望があり生産緑地法第3条第1項及び第2項に掲げる条件に該当することが確認されたためでございます。それぞれの区域面積は荘園1丁目第3地区が0.05ヘクタール、豊島北1丁目第2地区が0.04ヘクタールとなります。

最後に区域変更する地区は神田3丁目第2地区の1地区でございます。生産緑地地区とし平成4年11月30日に指定を行っておりますが、当地区の生産緑地に係る農業の主たる従事者の死亡のため、生産緑地法第10条に基づく買取り申し出をされたことにより、同法第14条の規定に基づく行為の制限解除となったため、生産緑地地区の区域の変更を行うものでございます。区域面積は0.08ヘクタール減の0.08ヘクタールとなります。

従いまして、今回池田市の生産緑地地区については、74地区11.36ヘクタールから76地区11.40ヘクタールに変更するものでございます。

なお、本案件につきまして、7月15日から7月29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申し上げます。

今回は追加が2地区で区域変更が2地区ということで、76地区になっているということで、そうしましたら私の方から一つ確認なのですけれども、区域変更により追加された地区について、追加されることは良いことだと思うのですけれども、こういった理由で追加されることになったのか、ご説明いただけますでしょうか。

(事務局)

現況農地となっております以前よりご相談は受けていた状況だったと思うのですけれど

も、生産緑地地区の区域の規模を300㎡に引き下げたことにより、追加指定の意向が出てきたのかと思います。

(会長)

300㎡の引き下げを行ったことが、こういったところにも効果が出ているということだと思います。ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。

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」の声>

ありがとうございます。

第2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、直ちに必要の手続をお願いいたします。

続きまして、第3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。

五、第3号議案の審議

(事務局)

第3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16ページから33ページとなります。説明につきましては、引き続き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、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、アンケートを昨年度実施するとともに、令和元年8月より特定生産緑地指定の申出の受付を随時行っているところであり、今回は第2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2回目として4月30日まで募集を行った結果、15名の地権者の方から、16地区、面積としては約1.51ha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くとともに、相続税の納税猶予地となっている生産緑地については、税務署の同意確認を行い、16地区、1.51ha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。

これにより池田市内では第1回に指定を行いました4.77haと合わせまして、合計6.28haが特定生産緑地に指定される事となります。

議案書の17ページから22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23ページから33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、緑色のメッシュ部分は既に特定生産緑地に指定している区域、赤色のメッシュ部分が今回特定生産緑地に指定する区域を示しております。

なお、残りの特定生産緑地候補につきましては、地権者30名、23地区、面積としましては約4.75haとなっております。

昨年度に行った意向確認のアンケートでは、指定の意向を示す方が残り4分の1程度居られますので、検討中の方や未回答の方も含めて、随時、指定の手続きを進めて参る予定です。

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申し上げます。

(委員)

説明ありがとうございました。アンケートをされたということで、4分の1の方は特定生産緑地に指定する意向の回答なのですが、緑地を残していくことが望ましい方向であると思うのですが、残りの4分の3の方について、検討中の方も居られるということなのですが、具体的に指定する意向があるのか、今の時点でわかる範囲で説明をお願いします。

(事務局)

残りの4分の3の方につきましては、未回答の方も含め、指定しないという方が約半数いらっしゃるような状況です。この方たちに関しましては、今後意向確認を再度させていただく予定ですけれども、特定生産緑地には指定されないのではないかなと考えております。

また、検討中の方が3分の1ほどいらっしゃいますので、出来れば特定生産緑地に指定していただいて、農地としてより活用していただければと考えているところです。

(会長)

よろしいでしょうか。ほかにはいかがでしょうか。

(委員)

特定生産緑地と生産緑地の違いについて教えてください。そして、今まだ残っている地権者の方たちは、結局どの点がネックになっているのか、市の方でみどりを残すためのアシストをしてあげる、つまりそこを緑地として住民とともに貸農園といった手を使って従来通り生産緑地としてもらっていいですよ、といったような政策面での後押しをしてあげるようなことはあり得るのかどうか、その辺お聞きしたいと思います。

(事務局)

生産緑地は30年営農が条件となってきますが、その30年が経過するまでに特定生産緑地に指定していただくことで10年更新の生産緑地地区の取り扱いになるものが特定生産緑地となっております。

特定生産緑地に指定されていない方たちにとっては、やはり10年間営農を続けるということがなかなか厳しいと思いますので、そこら辺がネックになっているところではないかと思えます。

また、生産緑地法の改正があつて特定生産緑地の制度が設けられた際に、それまでは生産緑地については貸農園が出来ないこととされていましたが、その辺りも整理がされまして、貸農園をすることも出来るようになりましたので、市の方でも貸農園について政策として検討していけたらと思っています。

(委員)

生産緑地では30年の営農ということで非常に長いと思うので、特定生産緑地は10年の営農ということでありがたいと思うのですけれども、その10年でも迷っておられる方が居るということは、やはり今後みどりを残すためには、市の政策として後押し出来る貸農園について、非常に需要もあるようですから、一つの政策として非常に面白いんじゃないかなと思いますので、要望として申し添えておきます。

(会長)

ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。

(委員)

生産緑地を30年経過されようとしているということでアンケートを実施され、4分の1が特定生産緑地の意向を示され、4分の3が未回答もしくは指定しないという方も半分ほどいらっしゃるということだったかと思うのですが、その指定しないという方に関しましては、生産緑地の指定を今後希望しないということで宜しいのでしょうか。そういった場合、農地を何かに転用するのか、そのまま農地として残しておかれるのかといった意向については聞かれているのでしょうか。

(事務局)

今回指定しないという方に関しましては、30年が経過すると、買取申出という手続きを行うことが出来ます。その手続きを行うことによって、宅地化することが可能となる状況なのですけれども、買取申出をされない場合は、そのまま農地として農業が行っていきけるという状況になっておりますが、基本的にアンケート調査を行った際の回答内容としましては、農地を宅地化されたいという方が大半となっている状況です。

(会長)

よろしいでしょうか。ほかにはいかがでしょうか。

(会長代理)

これは意見ですけれども、生産緑地地区の指定から30年で、次に特定生産緑地に移行されるかどうかということですが、おそらく生産緑地は空地としての価値が非常に高いの

ではないかと思うのですが、そうした時に農業施策として、もしくは緑地施策として一つはレクリエーション空間として貸農園という方法があるかと思えますけども、30年経過した際に生産緑地を解除するためには買取申出という手続きを行っていただく必要があり、その時に市として重要な空地として見れるのかどうか。全国的にも買取申出が出ても結果的に買い取れていない。私の土地は意味がある、価値があるので買い取ってください、と申出が来たけれども、市としては買わない、これは全国的にそうですので、池田市だからどうのこうのということではないですが、今後、この30年を経過して大量に買取申出が出てきた時に空地として市としてどう考えるのかということは各市もそうですし、池田市さんでもご検討いただいて、権利としては地権者の方がお持ちのままレクリエーション用地としてある方が良いのか、やはり公共財として担保しておく方が良いのかということをも分今後全国的にももう一度議論していかなければならないのかなという風に思います。

(会長)

ありがとうございます。2022年の買取申出のタイミングというものを見据えて、農地、生産緑地をどういう位置づけにしていくのかということをも継続検討していただければというご意見であったかと思えます。ほかにはいかがでしょうか。

(委員)

アンケート結果で「検討中」というパーセンテージが多いかなと思うのですが、特定生産緑地というもののメリット、デメリットというものを十分理解していただけているのかなというのは少し不安に思うところがあるのですが、地権者の方が理解されているかどうかということがもし分かれば教えていただきたいのと、それをご理解いただけるように池田市としてこんな取り組みをやっています、というものがあればお教えいただけますか。

(事務局)

第1回目のアンケート調査を行う中で、特定生産緑地制度の説明文書を同封させていただいており、その中でメリット、デメリットについて明記させていただいているのですが、地権者の方々にご理解いただけていない部分はあるかと思えますので、2回目以降の意向調査においてはより理解していただけるような形での実施を考えているところがございます。

(会長)

よろしいでしょうか。今のご質問に関係することですけれども、今後の意向調査というのはどういった予定でされていくのでしょうか。

(事務局)

予定としましては10月以降に、意向を示されていない地権者の方に対し、通知を送らせていただくなりして、再度意向を確認させていただく予定となっております。

(会長)

意向調査については、制度の理解をしていただけるような調査内容で実施していただくことでお願いしたいと思います。ほかにかがでしょうか。

無いようでございますので、お諮りいたします。

第3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3号議案『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。

それでは、報告事項1『北部大阪都市計画区域マスタープランの改定について』、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。

六、報告事項1

(事務局)

報告事項1「北部都市計画区域マスタープランの改定について」ご説明いたします。

事前に、北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）をお配りしておりますが、都市計画区域マスタープラン改定の概要等について、参考資

料1頁から15頁にまとめております。前方の画面にて説明を行いますので、参考資料とあわせご覧ください。

はじめに、都市計画区域マスタープランとは、都市計画法第6条の2に規定される「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」であり、都道府県が策定するもので、都市の発展の動向などを勘案し、広域的観点から定める都市計画の基本的な方針を示すものです。

市町村が定める都市計画マスタープランや個別の都市計画は、都市計画区域マスタープランに即して決定することとされています。

なお、大阪府の都市計画区域は4つの区域に分かれており、池田市は、北部大阪都市計画区域に位置しますが、現在、大阪府において、北部、東部、南部のマスタープランの改定が行われております。

それでは、都市計画区域マスタープランの概要について、順に説明させていただきます。

第1章では、都市計画区域マスタープランの基本的事項、大阪の都市の概要および北部大阪都市計画区域の概要を示しております。

大阪府における人口の推移と予測については、平成27年の国勢調査の結果では、大阪府の人口は約884万人ですが、都市計画区域マスタープランの目標年次となる令和12年には、約833万人まで減少すると予測されております。

大阪の都市構造については、市街化区域の約95%がDID区域で、市街化区域内の人口密度は1ヘクタールあたり約90人と全国平均と比べて高くなっており、また、日常生活を支える都市機能だけでなく、大学や大規模文化施設、広域公園などの高次な都市機能は、主要な鉄道駅周辺に集積しており、鉄道駅勢圏における人口割合は6割以上と、鉄道駅を中心に都市機能や人口が集積した都市構造を形成しております。

土地利用の状況について、平成30年の土地利用区分別の面積では、10年前よりも住宅地の面積は増加していますが、工業用地、農地・森林の面積は減少しております。また、住宅数が増加する一方で、空家率も高くなっているため、将来的には都市のスポンジ化が懸念されております。

第2章都市づくりの目標では、国際競争に打ち勝つ強い大阪の形成、安全・安心で生き生きと暮らせる大阪の実現、多様な魅力と風格ある大阪の創造、という3つの目標を定め、これらの目標を実現するため、6つの方向性に加え、2つの視点を勘案し、都市づくりを進めることとしております。

第3章では、区域区分の決定に関する方針を示しております。

マスタープランの改定と同時に、第8回区域区分の変更を実施していくこととなっており、区域区分の変更に関する方針としましては、市街地の無秩序な拡大の抑制に努めることを基本として、市街化区域への編入は市町村マスタープラン等に位置付けられた区域であり、都市機能を集約する区域や産業立地を促進する区域において、必要最小限の区域とすること、また、災害リスクの高い区域については、原則として市街化区域へは編入しないことなどの方針が定めてられております。

第4章では、主要な都市計画の決定に関する方針を示しております。

「土地利用に関する方針」について、市街化区域の土地利用の方針では、商業・業務施設等の都市機能は中心市街地に集積し、高度利用等を促進すること、住宅地は、既成市街地における配置を優先し、自然系の土地利用からの転換を抑制すること、低未利用地については、税制優遇等を含めた制度の活用により、適正な活用を検討すること、優良な農地については、生産緑地制度の活用等により保全・活用を促進することなどが定められております。

また、市街化調整区域の土地利用の方針では、自然環境や農空間の保全・活用等に関する方針のほか、市街化を抑制すべき区域として、維持・保全することを基本としながら、計画的な整備が行われることが確実であり、市町村マスタープラン等に位置付けられている区域で、かつ立地適正化計画との整合が図られている区域については、必要最小限の区域において、秩序ある都市的土地利用を誘導するとしております。

次に、「都市施設の整備に関する方針」について、交通施設に関する方針では、国土軸や環状交通機能の強化など鉄道・道路ネットワークの充実・強化を図ることを基本的な考え方として、都市高速鉄道、道路、空港に関する方針が定められております。

次に、河川整備の方針としましては、「人命を守ることを最優先」とする基本理念のもと、「逃げる」「凌ぐ」「防ぐ」各施策を実施するとともに、地域の特色を活かした川づくりを推進することを基本的な考え方として、治水対策に取り組むことや、「河川空間」と「まち空間」が融合した空間形成に努めることなどが定めてられております。

「都市施設の整備に関する方針」では、そのほかに、下水道整備や公園整備等の方針が定められております。

「市街地開発事業に関する方針」については、産業や暮らしを支える都市環境を整備し、地域資源を活かしたより質の高い都市づくりを推進することを基本的な考え方として、中心市街地においては、にぎわいのある都市の創出、駅前等の生活拠点となる市街地においては生活支援機能の充実、大規模低未利用地においては工業・流通業務施設等の誘導を進めるこ

となどが定められております。

「その他の方針」について、都市防災に関する方針では、「減災」の考え方にに基づき、ハード・ソフト対策を適切に組み合わせた、防災性の高い都市づくりを推進することを基本的な考え方として、密集市街地、不燃化については、老朽建築物の除却を推進することや、準防火地域指定の促進、土砂災・洪水・浸水対策については、土砂災害特別警戒区域等における新たな土地利用の抑制や、雨水施設の整備等水害に強いまちづくり、洪水リスクの情報発信等による安全な市街地形成に努めること、耐震化については、公共建築物等の耐震化を推進するとともに、鉄道施設等の耐震化を促進することなどが定められております。

次に、居住環境に関する方針では、安全・安心の確保とあわせて、環境に配慮された、活き活きとくらすことができる住まいと都市の実現に向け、施策を展開することを基本的な考え方として、駅前周辺や既成市街地では建替えや空き家の有効活用を促進すること、郊外住宅地においては、ゆとりある豊かな居住環境等の特性を活かした生活環境の創出、住工混在地域においては、居住と操業各々の環境を確保するため、地区計画等により適切な土地利用を誘導することなどが定められております。

「その他の方針」では、その他にみどり、都市環境、都市景観に関する方針を定めております。

最後に、第5章の都市づくりの推進に向けてでは、成熟社会において、さらに生活の質を高めていくため、産・公・民・学との協働・連携の仕組みづくりの促進、民間が主体になったエリアマネジメントの促進、都市マネジメントにICT技術を活用したスマートシティの取り組みの推進、などの観点を取り入れながら、都市づくりを進めることとしています。

以上が都市計画区域マスタープランの概要となります。

都市計画区域マスタープランの改定につきましては、これまでに、公聴会の開催、案の縦覧が行われており、今後、大阪府都市計画審議会の開催が予定されておりますが、審議会を開催するにあたり、大阪府より各市町村に対して意見照会があり、本市としては今回の変更案に対し異議はないものと考えておりますが、審議会においてご意見等いただけましたら、意見照会の回答に添えさせていただきたく予定です。

以上で報告事項1「北部都市計画区域マスタープランの改定について」の説明を終わります。

(会長)

ありがとうございました。報告事項1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えます。

それでは私の方から一つ教えていただきたいのですが、今回の改定にあたり、前回のマスタープランとどういったところが違うかご説明ください。

(事務局)

新たに加わった内容としましては、土地利用方針の中で、都市農地について、10年前はまだ宅地化すべきものといった位置づけであったものが、市街地の中にあるべきものという位置づけに変わったということから、農地の健全な調和であったり保全というものが重要であるということで記載がされています。また、コンパクトシティということで、各市においては立地適正化計画を策定されている中で、低未利用地の活用について、色々と制度化がされておりまして、その制度の活用について検討していきましょうといったことが位置づけられております。河川整備などにも記載されていますが、最近、集中豪雨が多いということから治水対策、浸水対策について、人命を守るということで、ハード対策だけではなく、ソフト対策について、特に情報発信というところが重要視されているのではないかと思います。また、やはり最近ではICT技術、ビッグデータ等も活用して、都市計画についても情報発信、情報公開等をしながら、まちづくりを進めていきましょうということで、スマートシティの取り組みについても取り上げられるようになっております。

(会長)

ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。

続きまして、報告事項2『池田市都市計画マスタープランの改定及び市街化調整区域まちづくり基本方針の策定について』と報告事項3『都市計画公園の見直しについて』を続け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。

七、報告事項2、3

(事務局)

報告事項2「池田市都市計画マスタープランの改定および市街化調整区域まちづくり基本方針の策定について」ご説明いたします。参考資料は16頁、17頁となります。

はじめに、池田市都市計画マスタープラン改定等スケジュールについてですが、現行の都市計画マスタープランは、目標年次を令和4年度として、平成24年7月に当初策定後、平成28年から30年度にかけて中間見直しを行ったところですが、定期見直しのため、来年度より進捗状況の把握等を行っていくことを予定しております。

なお、平成29年から30年度にかけて立地適正化計画を策定する際、市街地部分における今後のまちづくりについては一定整理を行ったところですが、市街化調整区域、特に細河地域における今後のまちづくりについて、あらかじめ整理を行っておく必要があると考え、現在、市街化調整区域まちづくり基本方針の策定を進めております。

現行の都市計画マスタープランのなかでは、木部生活交流拠点や東山町付近における産業立地ゾーンを位置づけておりますが、細河地域の活性化に向けては細河地域のグランドデザインを示したうえで各種位置づけを再検討していく必要があると考えており、市街化調整区域まちづくり基本方針を策定する中で、土地利用の現況と課題を整理し、目標設定や土地利用計画の作成を行うとともに、地域の活性化に向けた具体的な事業計画案の作成を行い、都市計画マスタープランの一部として位置付けていきたいと考えております。

次回の審議会においては検討状況についてご報告させていただき、ご意見をいただきたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

続いて、報告事項3「都市計画公園の見直しについて」ご説明いたします。参考資料は18頁、19頁となります。

はじめに、長期未着手の都市計画公園等の見直しの必要性についてですが、人口減少や財政状況の悪化など、社会経済情勢に応じ、建築制限の長期化への対応や、都市計画決定の正当性について説明責任を果たすため、また、大阪府における緑の全体量が不足している現状から、みどりの早期確保に対応する必要性があり、現実的なみどり施策の実現手法を見出すため、市町村で都市計画公園等の見直しを行うためのガイドラインとして、「都市計画公園・緑地（市町村公園）見直しの基本的な考え方」が、大阪府都市計画協会により策定されております。

また昨年度末には、池田市緑の基本計画を策定し、その中でも、本市都市計画公園の整備率は51.1%であることや、市民一人あたりの公園面積が11.98㎡であることなどを

示しておりますが、「社会変化に対応した都市公園の計画見直しや再編」として、今後社会情勢の変化を踏まえ、未着手・未完成の都市計画公園・緑地は、地域の緑の状況を考慮しながら整備の必要性などについて検討し、見直しを行っていくとしていることから、未着手又は未完成である12の都市計画公園について、今年度より見直し検討に着手することとしました。

検討状況については、適宜、審議会においてご報告させていただきますので、よろしくお願い致します。

以上で報告事項2「池田市都市計画マスタープランの改定および市街化調整区域まちづくり基本方針の策定について」と、報告事項3「都市計画公園の見直しについて」の説明を終わります。

(会長)

ありがとうございました。報告事項2、報告事項3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います。

(委員)

都市計画公園の見直しということで、大阪府全体としてはみどりの量が不足しているということですが、池田市で見直しを行う方向性について、整備率100%をめざしていくということなのか、その辺についてお聞かせください。

(事務局)

都市計画公園の整備率については出来る限り100%をめざしていきたいと考えてはいるところではありますが、実際は、都市計画公園区域には市民の方、地権者の方が多数居られますので、所有者の方との調整も行いながら整理し、見直しを行っていくというところです。

(委員)

池田市は、五月山緑地と猪名川緑地、市街地から少し外れたところに大きな公園があるわけですけど、それにより一人当たりの都市公園面積が大きいのかなと思いますが、市街地の中での公園が不足している、特に南部の方は不足していると聞いておりますので、実現が可能になるような見直しに努めていただきたいと思います。

(会長)

公園整備の実現に向けての見直しを進めていくようにとのご意見であったかと思えます。ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。

(会長代理)

人口減少、高齢化社会、さらには財源の確保ということで行きますと、高度経済成長期以前に都市計画決定してきた公園であったり道路といったものを、長期未着手ということで、これからの成熟型社会に対応していく形での見直しは一定必要だと思えます。ですが、その時の目標をどこに置くかということで、現在、池田市の一人当たりの公園面積は、11.98㎡であると、これは都市公園法施行令での目標、国民の一人当たり10㎡を上回っております。大阪府の平均でいうと5.37㎡で、全国と都道府県の中で一番少ないのが大阪ですので、そんな中で唯一充実した池田市ということは一つは誇りに思えるかと思えますが、一方で、五月山緑地からそれに連担する池田市の中央部では古くから都市計画公園が整備されていますが、南部の方を見ますと充足しておらず、その他の都市公園で補っておられるのだと思えます。

大阪府都市計画協会さらに大阪府が出した、市町村における都市計画公園の見直しの基本的な考え方にもありますが、市全域でみるということと、各近隣住区、校区別にみるという見方も含めて議論していただければなと思えます。

確かに長期未着手で建築制限がかかっている、それによって不利益を被っているという話もありますが、一方では、いつかはここに公園が出来るんだということを宣言してきたところでもありますので、この見直しにあたって、営造物として公園を整備していくのか、また、府の基本的な考え方のところでも緑地として担保する代替案はないのか、例えば、地域性緑地で風致地区を新たにかけるであったりだとか、オープンスペースとして担保できる社寺であったり、墓地であったりといった代替としていけるものがないのかということも含めて検討することが今回の見直しだと思いますので、慎重にやっていただければなと思えますのと、先ほど議論にもなっていました生産緑地も、もしかしたら活用出来るのかも知れません。みどりの担保ということで、生産緑地をレクリエーション空間で、新たに空き地を市民緑地として活用するというのもあろうかと思えますので、校区ごと、住区ごとでの緑地の配置を、営造物だけでなくその他のものも含めてご検討いただいて、都市計画公園の見直しをして

いただければなと思います。公園だけでみるともう止めてしまわなければならないのではな
いかということもあろうかと思いますが、その他のみどりも一緒に含めてご検討いただ
ければと思います。

(会長)

ありがとうございます。市全域や住区、校区ごとに丹念にみていくということと、都市計
画公園として整備していくのか又は緑地として担保していくのかということも踏まえて、
慎重に検討していただきたいというご意見でございました。ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

それでは私の方から一つ質問ですが、都市計画公園の見直しについては、都市計画マスタ
ープランの改定と連携しながら行っていくのか、それとも先ほどのご意見にもありましたよ
うに慎重に検討を進めていくということでしたらもう少しスパンを長くして考えていけるの
か、その辺りスケジュールはどのように考えておられるのか教えていただければと思います。

(事務局)

スケジュール的には、やはり60年、70年と長期未着手となっている計画もありますの
で、方向性というものは早急に示していかなければならないと考えております。

予定としては、未着手となっている区域の地権者の数であったり、土地利用状況を現在確
認しているところでありますので、その辺りのご報告は、次回の審議会の中で行っていけれ
ばと考えておりまして、それをもとに大阪府都市計画協会が示されたガイドラインに基づき
一定見直し案を作成しまして、その案に対するご意見をいただいたうえで、順次、計画の見
直しを行うか、整備を行うか、財源確保等課題は多くありますが、考えを示していければと
思っております。

(会長)

ありがとうございます。

(委員)

校区によってみどりの有る無しが歴然としています。私が住んでいる神田の南の方だと、

緑視率、目に見えるみどりの量が非常に低いということで、神田小学校のグラウンドにも高い木も無くて、この暑い最中大変なところもありますが、一方ではあちこちでマンションが建てば、容積率、建蔽率等の関係で空いたところに公園が出来るとなるとその管理はということで、今後は、みどりの計画とともに財源も含めて、管理の側面も非常に重要であると思います。

都市公園をただ単にあちこちにどんどん整備していけば良いというものでもなく、やはり計画を持って、住民参加、近くの公園をどう管理していくか、住民が参加できるような、公園の在り方、管理の在り方も含め、やはり都市計画マスタープランにも載せていくべきではないかと思います。

(会長)

管理の考え方であったり、こういった体制、住民参加なども含めて検討していく必要があるのではないかというご意見であったと思います。ありがとうございます。

他にご意見などございませんか。よろしいでしょうか。

最後に、報告事項4『防火地域及び準防火地域の変更について』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。

八、報告事項4

(事務局)

報告事項4「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。参考資料は20頁から31頁までです。

前回の審議会においてもご報告申し上げましたが、現在、防火地域及び準防火地域について、都市の不燃化を促進し災害に強い市街地を形成するため、建蔽率の最高限度を60%としている住居系用途地域のうち風致地区と伏尾台を除いたエリアと、立地適正化計画において居住誘導区域に指定をしている準工業地域のエリアに準防火地域を指定することを検討しております。

都市計画変更の手続きの進捗としましては、昨年度末には大阪府と下協議を終えておりますが、新型コロナウイルスによる影響から住民説明会の開催等が出来ておらず、現在、手続

きを中断しておりますが、前回の審議会において、大阪府下で先行して準防火地域の拡大を行っている市町に対し、指定拡大後の状況、課題等を確認しておくべきとのご意見をいただきましたので、昨年度までに準防火地域の拡大を行っている市町のうち大阪市を除く20市町に対してアンケート調査を行いましたのでご報告させていただきます。

準防火地域の指定拡大について、早いところでは平成15年度に行っている市もありますが、多くは大阪府の都市計画区域マスタープランに準防火地域指定拡大の方針が示された平成23年度から平成27年度までの5年間に指定拡大が行われております。

なお、指定拡大の理由としては、地震対策や災害に強いまちづくりを理由とするものが多い結果となっております。

また、アンケートでは、都市計画の手続きについて、住民説明会の開催回数、準防火地域の指定を拡大することについての周知期間、隣接市町村との協議状況、関係団体への事前説明等の実施などについてそれぞれどのようにされたか確認をしました。

住民説明会については、市域全域に関わることから、2回以上開催しているところがほとんどでした。周知期間については、6ヶ月以上1年未満で行ったところが多い結果となりましたが、短いものは2か月間、長いものは1年と半月ほど期間をとっているところもありました。

隣接市町村との協議については協議していないところが多い結果となりましたが、関係団体への事前説明等の実施については半数近くの市町で行われておりました。

なお、関係団体等への事前説明については、建築士協会や建築士事務所協会、宅建協会や不動産協会といった建築設計や不動産取引に関係する団体に対して事前説明を行っているところが多く、経済面での影響を踏まえ、商工会議所に対して事前説明をされているところも3団体ありました。

また、本案件は市域全体に影響のあるものであるため、パブリックコメントの実施についても確認したところ、4つの市町でパブリックコメントが実施されておりました。

準防火地域拡大については、規制を強化することとなり、クレームやトラブル等が懸念されるため、各市町にその状況を確認しました。クレーム等があったと回答いただいた市町は2団体ありましたが、一時的な内容のもので、ほとんどの市町においてクレームやトラブルは発生していないようでした。

次にこちらのグラフは、準防火地域拡大前後における、年度毎の住宅建設の推移を市町ごとに示したものです。準防火地域の指定を拡大する懸念事項の一つとして、建設コストの増

加により住宅建設の減少等が想定されるため、確認しました。

建築確認事務の権限を持っていないところや、昨年度に準防火地域の指定拡大を行った市町を除く17団体からご回答いただきましたが、準防火地域の指定拡大により住宅建設の件数が減少していると市町はほとんど無いようでした。

その他、不燃化対策に関する補助制度等の実施状況についても確認を行ったところ、2市で実施していると回答をいただきました。

堺市においては、住宅・建築物防火断熱改修等促進事業として、耐震性を有する既存住宅の防火断熱改修工事に対する補助を実施されており、高石市においては、災害に強いまちづくり事業として、不燃化対策を行った戸建住宅の固定資産税の軽減を実施されているようです。

これらのアンケート結果を踏まえ、今後の準防火地域指定拡大スケジュール案としましては、住民説明会は概ね2回開催するとともに、関係団体については、アンケートでも回答が多かった5団体を中心に事前説明等を行い、パブリックコメントについても実施したうえで、大阪府協議や17条縦覧の手続きを進め、次回の都市計画審議会に附議させていただき、周知期間については約1年間設け、令和4年4月1日に都市計画決定を行うことを予定しております。

最後に、今回の準防火地域の指定を拡大するエリアに隣接する箕面市、豊中市、川西市に対するヒアリング内容についてご報告します。

箕面市については、畑2丁目、4丁目、旭丘3丁目、井口堂3丁目、石橋2丁目の一部のエリアが隣接しておりますが、箕面市の考え等としましては、市内に木造密集市街地が多くなく、また、箕面市まちづくり推進条例により隣地境界からのセットバックや最低敷地面積を設け、防災の取り組みを独自に行っているため、現時点では準防火地域の指定を拡大する予定はないとのことでした。

豊中市については、石橋2丁目から4丁目、住吉2丁目、空港1丁目、2丁目の一部のエリアが隣接しておりますが、豊中市の考え等としましては、大阪府の準防火地域指定拡大の方針が示される以前から主要な幹線道路沿道を準防火地域に指定しているほか、平成25年度より庄内・豊南町地区においては防災街区整備地区計画を定めるなど、市独自の不燃化対策を進められており、現時点では準防火地域の指定拡大は予定していないとのことでしたが、本市の準防火地域指定の進捗状況については適宜情報共有させていただきたくこととしました。

川西市については、木部町の一部のエリアが隣接しておりますが、川西市の考え等とし

しては、兵庫県では準防火地域指定拡大の方針は示されておらず、川西市の市内においても、準防火地域の指定をしているエリアは全く無いとのことでした。隣接する部分については、水路や公園等の公共用地で区切られており、影響はないだろうとのことでしたが、必要に応じて協議、調整をしていきたいと考えております。

以上で報告事項4「防火地域および準防火地域の変更について」の説明を終わります。

(会長)

ありがとうございました。報告事項4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。

(委員)

今回の件につきましては、今後、経済団体にも事前説明をしていただけるということですが、多分皆さんから意見が出るだろうなと思うこととして、準防火地域を拡大することは誰も反対はないと思うのですが、どうして密集していないところも含めて一律に一気に拡大をしてしまうのかということです。まず、コストが当然増えます。ご説明いただいたところでは50万円程度であるということでしたが、調べてみたところ、坪単価が2割から6割ほど増えるとかですね、デザイン性にも制限が出てくることもありますし、まあコストが上がることによって都市間競争で池田が負けてしまう、例えば、隣接の川西市は準防火地域については何も考えていないということですので、やはり街を選択するのにこういったことが大きく影響するのではないかとということが考えられます。それとさきほどの説明にもありましたが、新築して1年の物件で増築を考えていたけれども延焼の恐れのある部分をすべて防火設備にしなくてはならなかったことに対するクレームが他市ではあったということで、当然、既存不適格が増えれば怒る人がたくさん出てくると思うんですね。だからクレームやトラブルが無いというのは、無いような形で施策を進められたのではないかという感じがしているんですね。

それと堺市はそうだと思うんですけど、既存不適格の物件が増えるということで、やっぱりそういうところでは補助金が出るというのが全般的にあるらしいんですけど、堺市さんはそういったことで補助金を出されていると、それから高石市さんは新築についても固定資産税の軽減をされているということですよ。それから、豊中市さんの例を見ると沿道を準防火地域に指定されたときに容積率の緩和を行っている。建蔽率は糸井川の問題があって1

0%増加できるようになるらしいのですが、あまり密集していないところではあまりメリットには感じられないなということなので、やはりこの施策を説明していくにあたっては、セットとして何かインセンティブをつけないとなかなか難しいのではないかと。

例えが悪いですが、コロナがそうですね、皆さん営業を自粛してくださいと、それは何も間違ったことではないが経済行為としてどうなんだと、ちょっとイメージとして、少し荒っぽいのではないかとこの感覚が前回の審議会で説明いただいた時も思ったんですけど、だから最初の質問に戻りますが、なぜ一律建蔽率60%のところを準防火地域に指定するのか。必要ところをもう少し調べてからでも良いのではないということで、その辺りもう少しご説明いただきたい。

(事務局)

なぜ市域全域的に準防火地域を指定するのかということですが、一つは大阪府において方針が示されたということがありますが、その方針が示された理由としましては、阪神淡路大震災の市街地火災の経験をもとに当時建設省において実験された結果より、大阪府のほうで検証されたようで、建蔽率が50%までのエリアにおいては大きな市街地大火になる危険性は10%程度であるところ、建蔽率60%のエリアにおいてはその危険性が90%程度にまでなるという結果が出ており、また一方で準耐火建築物の割合が増えることで延焼速度が著しく減少するということが確認されているようで、そういったことから建蔽率60%以上のエリアでは準防火地域を指定する必要があるとされています。

池田市は密集市街地に該当するようところは石橋のエリアが考えられますが、用途地域の規制上、建蔽率60%まで建てられてしまうエリアにおいては安全面の担保性をとるところで、準防火地域の指定を行い、これから起きる可能性の高い大地震に備えていくということが重要なのではないかなと考えています。

インセンティブの件ですが、大阪府下の20市町に確認したところ、補助制度等を設けているのは堺市、高石市さんのみで事例が少ないというところで、検討材料としましては、他府県の状況も踏まえながら、本市において補助制度であったり、固定資産税の軽減措置であったりが必要であるかということは今後検討していけたらと考えています。

(委員)

一般論で建蔽率60%のエリアの危険性が高いということが地域の人に理解してもらえる

かどうか。

まず地域によって違いますし、建蔽率10%緩和がどういうことかなと思い調べたところ、糸魚川の火事の時に、結局、建て直す際に自分の住居が建て直す前と比べて狭くなるから10%ボーナスしたという経緯があって、守口市など地域によって状況は大分違うと思うんですよね。だから一律池田全域に準防火地域の指定をしてしまうということが本当に良いことなのか、それと説明するときに、インセンティブについても同時に出さないと、なかなか納得してもらえないのではないかという感じがします。

建設コストの増加についても建築のご担当の方からは約50万円程度の増加と伺っていますが、出窓が作れないであったり、デザインに制約があるみたいで、その辺りも総合的に考えて、池田市に人を流入する、多く住んでもらうためにはネックになると思う。やっぱり都市間の競争もしているわけで、その辺りも総合的に説明しないと、良いことは良いことだと思いますが、ただ単に一律規制をかけてしまうということが本当に良いことなのかということとは検討が必要であると思います。

商工会議所にも説明していただけるということなので、その辺りは質問しておかないといけないなと思い、質問させていただきました。

(事務局)

準防火地域の規制については、大阪府が過去に作成された資料を見ますと、建築コストについては3~10%上がるという資料もありますが、新築の場合については、現状、何も規制がかかっていないかというところではなくて、建築基準法の22条指定区域という、屋根であったり外壁については、一定の耐火、不燃化の措置は現状でも行わなければならないところであり、準防火地域になることで窓や扉といった開口部が隣地から近いところに設置される場合に対策をしていただかなければならないということがあるので、確かにコストは上がってくるのかなと思います。ただ、インセンティブについては検討させていただきたいと思うのですが、大阪市でも準防火地域の指定拡大をされており、大阪府としては、準防火地域になっていくことがスタンダードになりつつあるのではないかなと考えているところです。

(委員)

要するになぜ一律準防火地域に指定するのかということで、なぜ、これほど大きく拡大するのかということですけどね。もっと具体的に地区を分析して検討されても良いのではない

かというところですが。

(事務局)

一律拡大するというところですが、現状、池田市では駅周辺の近隣商業地域のエリアには準防火地域が既に指定されている状況なのですけれども、その周辺の住宅系の用途地域のエリアで建蔽率60%になっているところについては、現状安全であっても将来的に安全でなくなる可能性はあるということで担保は必要であるかなというところで検討させていただいておまして、風致地区であったり、第一種低層住居専用地域のエリアで、もともと建蔽率が50%までのエリアは対象から外した形で、また、工場や業務系の施設については、既存不適格になってしまうと増改築の可能性もあるので影響が大きいと思いますし、その辺りについては、工場立地法であったり消防法でも防火対策がとれていることもあり、工業地域と、準工業地域のそういった施設の多いところについては、対象からは外させていただいており、一律拡大する訳ではないということをご理解いただきたいと思います。

また、伏尾台についても、中央部分に既に準防火地域はありますが、第一種低層住居専用地域が大半を占めておりますし、飛び地の市街化区域ということで一体開発されておりますので、区画も形成されているというところで、今回の指定拡大の対象からは外させていただいております。

(会長)

いかがでしょうか。

(委員)

まあインセンティブも含めて総合的に提示された方が、やはり事業者の方たちがなかなか納得されないのではないかという感じですよ。準防火地域になると使える素材も限られて高価になるから、結局高いものになってしまうので、その辺りが箕面市も豊中市もやっていない、川西市は全然考えていないという中で、池田市だけがどうしてそうなの、という感じはあるような気がしますけどね。

(会長)

今後、関係団体の方にはご説明していくということですので、さきほど、インセンティブ

についてもセットで考えていくべきというご意見もございましたので、そういったこともご検討いただきながら、進めていただければと思います。よろしいでしょうか。

(事務局)

わかりました、ありがとうございます。

(会長)

ほかにはいかがでしょうか。

それでは私の方から確認ですけれども、市町へのアンケートをされた中で、関係団体については今後説明されるということですが、隣接市との協議については、先ほどの隣接市にヒアリングされたものが事前協議になっているように感じたのですが、住民説明会は2回ほど行って、周知期間は1年ということで、あと隣接市とも協議を今後行っていく予定であるのかどうか、池田市としての今後の進め方について、何か補足があればお願いします。

(事務局)

隣接市との協議についてですが、箕面市、豊中市、川西市さんに対しては、池田市として準防火地域の拡大を考えている旨はお示しさせていただきました。川西市さんは兵庫県ということで毛色が違うというところはあるのですが、箕面市、豊中市さんについては、準防火地域の拡大ということについては今のところ考えられてはいないですが、条例による防火対策であったり、独自の考え方で準防火地域の指定、地区計画の活用等をされているところであり、それぞれ市独自で不燃化対策を進められておりますので、本市のタイミングにあわせて準防火地域指定の拡大をしてもらおうという予定は今のところありません。今後、情報共有を図りながら連携していければと思っております。

今後としましては、年内には市民の皆さんなどに説明させていただく機会を設けまして、インセンティブについても踏まえながら検討をさせていただきまして、次回審議会においてその辺りの報告をさせていただき、また、準防火地域の指定拡大については早急に進めていった方が良く考えておりますので、ご審議いただければと思っております。

(会長)

ありがとうございました。ほかにありませんか。

(委員)

先ほどから色々とおっしゃられていますけれども、市側の人員について、消防本部も本日来られていますけれども、新築に関しては建築確認申請が出されてそれをチェックすると思うのですが、リフォームする場合などの現地確認など、チェックについて市側の体制は大丈夫なのでしょうか。

(事務局)

市としてはリフォームされる際に不燃化対策をしていただけるとありがたいですが、リフォームについては既存不適格のままでも問題なく、法律上、リフォームされているかどうかをチェックする術はありません。ただ、増改築については、準防火地域に指定されるまでは、10㎡未満のものについては確認申請が不要でしたが、指定後は確認申請が必要となりますので、その場合はチェックさせていただくことになります。

また、消防法の手続きにつきましては、消防本部の担当課と調整させていただいておりまして、事務のやり方について検討させていただいているところです。

(会長)

よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。

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。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。

九、その他

(事務局)

<事務局報告>

十、閉会宣言

(会長)

委員の皆様におかれましては、慎重にご審議賜りましてありがとうございました。

これもちまして第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。

令和2年 8月 24日

池田市都市計画審議会会長 加賀 有津子