

## 議 事 録

1. 会議の名称 令和3年度第1回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 令和3年8月16日(月)  
15時00分～16時50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](mailto:t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp)

令和3年度

第1回池田市都市計画審議会

会 議 録

日 時	令和3年8月16日(月)
	15時00分～16時50分
会 場	池田市役所3階 議会会議室

令和3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 15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

石塚裕子 委員

藤本昌宏 委員

安黒善雄 委員

中田正紀 委員

小林義典 委員

坂上昭栄 委員

山元建 委員

山本正志 委員

渡邊博 委員

松室利幸 委員

阿部碧 委員

市 関 係 者

池田市長職務代理者池田市副市長	元 平 修 治
副市長	岡 田 正 文
総務部長	塩 川 英 樹
総合政策部長	水 越 英 樹

事 務 局

まちづくり推進部長	根 津 秀 徳
まちづくり推進監	南 淵 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3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、出席者の紹介、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。なお、記録用としまして会議の録音をさせていただきますので、予めご了承ください。

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。

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に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。

加我委員にお願いしたいと存じます。加我委員、よろしいでしょうか。

それでは、議案書1ページにあります、会長の欄に私『加賀<sup>かが</sup> 有津子<sup>あつこ</sup>』、会長代理の欄に『加我<sup>かが</sup> 宏之<sup>ひろゆき</sup>』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『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。

(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1地区、一部廃止による区域変更を行う地区が2地区の計4地区ございます。

変更追加する地区は神田1丁目第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0.04ヘクタール増の0.11ヘクタールとなります。現況はこのようになっております。

次に新たに追加する地区は豊島南1丁目第3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。区域面積は0.07ヘクタールとなります。現況はこのようになっております。

最後に一部廃止による区域変更する地区は畑2丁目第2地区、神田4丁目第2地区の2地区でございます。2地区ともに、生産緑地地区として平成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の故障のため、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。畑2丁目第2地区の区域面積は0.07ヘクタール減の0.03ヘクタールとなります。現況はこのようになっております。

神田4丁目第2地区の区域面積は0.05ヘクタール減の0.27ヘクタールとなります。現況はこのようになっております。

従いまして、今回池田市の生産緑地地区については、76地区11.40ヘクタールから77地区11.39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21日から8月4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。それでは、委員のみなさまにご意見、ご質問などを伺いたいと思いますが、本日はオンライン併用となっておりますので、はじめに会場に居られる委員のみなさまよりご意見などをお伺いし、その後、オンラインでご参加の委員のみなさまにお伺いしたいと思います。

会場に居られる委員のみなさま、いかがでしょうか。

## (委員)

生産緑地が新たに0.49ヘクタールから0.48ヘクタールと4地区変更がありましたと、若干減ということでもあります。生産緑地の下限が300㎡ですね、0.03ヘクタールに下げられたということで、この間、池田市内でも、それなら農地を続けようかということでも親類縁者を集めて会議を開いたというような話も伺っており、真剣に農地のことを考えてくださっているのだなという例がありましたことを大変心うれしく思っているところでもあります。今度減らされたところは、色々と事情がありましようから、特に申し上げることはないのですけれども、例えば、豊島南1丁目の第3地区ですね、今まで指定でなかったところが700㎡0.07ヘクタールということで、新たに生産緑地にされたというところの、恐らく色々な苦労話もあろうかとは思いますが、その過程を教えていただければありがたいなということでもあります。

それからもう2つ、20ページ以降を見ますと、生産緑地の指定に関してまだ態度を表明しておられない、期限が2022年の11月というところがほとんどでありますから、それまでに態度を明らかにされなければならないというふうに危惧、心配しているところでもあります。生産緑地はやはり減らしてはならないと私は考えておりますから、今後の見込みを教えてくださいたいということ。

この生産緑地の規模が300㎡まで減ったということ、緩和されましたということを生新たに農業したいという方で知らないという方もいらっしゃるのではないかと。市としての宣伝、啓蒙についてはどうでしょうか。

## (会長)

まず1点目については今回の審議事項に関連し、2点目3点目については次の議題に関連することではございますが、これら踏まえて回答をお願いします。

## (事務局)

まず今回の豊島南1丁目第3地区等、元々500㎡以上ある生産緑地で元から指定できるものではあったということで、今回指定していただいた過程ですけれども、所有者の方が追加指定できることをご存知なかったということで、今回池田市の方で300㎡に引き下げを行った旨周知させていただいた際に、追加指定できる旨を確認いただきまして、それであれば生産緑地に指定したいというように至った次第であります。

特定生産緑地の見込みにつきましては、後ほど説明させていただこうと思っております。

また周知につきましては、今回農業委員会の渡邊会長もご出席いただいているのですが、農業委員会とも連携しながら、新たに農業される方がおられました場合は、生産緑地の制度も周知していただく等、連携を図っていきたいと思っております。

(会長)

ほかにはいかがでしょうか。

(委員)

神田4丁目第2地区ですけれども、この辺り一帯に都市計画公園の網がかかっていると思うのですが、今回ここの変更廃止するエリアというのは都市計画公園とは全然関係ないエリアなのでしょうか。

(会長)

神田4丁目の都市計画公園の公園地区と生産緑地地区との整合性について、事務局よりお答えいただけますでしょうか。

(事務局)

神田4丁目第2地区につきましては、都市計画公園の神田公園の区域内に位置しております。買取申出をいただいた際に、公園部局の方でも用地買収の検討はしたのですが、財源等の確保をするのが困難ということで今回買取の方は見送らせていただいております。

(委員)

買取申出はしなかったということですが、それでは都市計画公園の代替地案というのは池田市はお持ちなのですか。

(会長)

都市計画公園の代替地案についてはどのようにお考えかということですが、いかがでしょうか。

(事務局)

都市計画公園につきましては既存の都市公園のストック再編計画という計画を策定する予定をしております、その中で公園のあり方であったり、周辺エリアの中で公園が必要である場所、必要でない場所というのを踏まえた上で、都市計画公園の見直しを今後やっていこうと考えております、その中で代替案等も検討していけたらと考えております。

(会長)

ほかには会場にいらっしゃる委員のみなさま、いかがでしょうか。

それではオンラインでご出席の委員のみなさま、いかがでしょうか。

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」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、必要な手続きをお願いいたします。

## 五、第3号議案の審議

(会長)

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。

(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。

特定生産緑地の指定につきましては、令和4年11月30日をもって生産緑地地区指定から30年が経過する生産緑地の地権者を対象に、令和元年度より特定生産緑地指定の申出の受付を随時行い、特定生産緑地の指定を進めているところでありますが、今回は第3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3回目として令和3年4月30日まで募集を行った結果、11名の地権者の方から15地区、面積としては約1.98haの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、15地区、1.98ha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。

これにより特定生産緑地となる生産緑地は、合計61地区、指定面積は8.26haとなる予定です。

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22名、23地区、面積としましては約2.38haとなっております。地権者全員に意向確認を行うことができ、指定の意向を示す方と検討中の方の12名に関しましては、随時、指定の手続きを進めて参る予定です。

今後の指定のスケジュールとしましては、特定生産緑地の指定はのこり2回と考えております。なお、最終の指定の申出を受付する際には、指定意向の無い所有者に関しても、最終の意向確認を行っていきます。

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。

委員の皆さまにご意見、ご質問などを伺いたいと思いますが、まず、さきほどの第2号議案で、特定生産緑地の指定の今後の見込みについてのご質問があったと思いますので、その点について、議案説明のなかでも一定説明はあったと思いますが、事務局より補足説明等がありましたらよろしくお願いします。

### (事務局)

特定生産緑地の指定をされていない地権者の方につきましては、先ほども説明いたしました、22名の方が居られておまして、そのうち、指定しないという回答をいただいた方が10名居られ、12名の方が指定を検討していただいているところで、今のところ特定生産緑地に指定されない面積が約1ヘクタールほどとなりますが、それ以外については、特定生産緑地として、10年更新していただけるのではないかと考えています。

### (委員)

都市近郊の緑地については、国の世論調査では7割が残すべきだということもあって、非常に大事だと思っております。その中で、今回の特定生産緑地の指定について頑張っていたところですが、約1ヘクタールほどは減ってしまうということで残念に思います。そこで、生産緑地については、さきほどからも申し上げていますが、指定のハードルが下がったというようなこともありますので、なんとか増やせないかなと思います。市としても考えていかなければならないと思っています。

実際、今まで宅地であったところが空地になってしまって、大きいところであれば300㎡以上あるのでなんとかならないかと言うと買い手が決まっていって無理です、といったこともあったんですが、生産緑地のみならず、市の施策として何らかの手を打てば、農地として活用してみようかという声も上がるのではないかと思います。人口が減り、空地が増えることはしんどいことですが、逆手にとって、緑豊かなまちを作っていくことが出来るのではないかなと思ったりもしております。そういう公的な援助を行っている市町村があるようにも伺っておりますが、その辺りの見解であったり、分かる範囲で良いのでお答えいただければと思います。

### (会長)

生産緑地のほか公的な取組みで緑地などを増やしていけないかというご意見と、そういった取組みや見解等についてのご質問であったと思いますが、事務局いかがでしょうか。

### (事務局)

全国でもいくつか取組み例はあるかと思いますが、市で把握している取組みとしましては、神戸市におきまして、空地、空家の利活用というところで、空家空地バンク制度として、バ

ンクに登録された空地の地権者と活動している登録団体とのマッチングし、地域利用の促進を図るというもので、コミュニティ農園、コミュニティ菜園を自治会が空地を利用して運営されているということが事例紹介されておりまして、池田市においても空家対策を進めておりますので、そういった取組みも進めていければと思います。

**(委員)**

根本的なところで、今すでに特定生産緑地に指定されている区域があり、今回指定する区域があり、そしてまだこれから検討される区域もありますが、今後は国の方でも、固定資産である土地の所有者をはっきりと特定して、名義を変えていくという壮大な計画で、しかも、それに応じない方にはペナルティを課すという制度ができましたが、今回対象となっている生産緑地の名義人はどうなっているのでしょうか。昔の所有者のままなのか、現在の所有者に名義変更されていて、市の方で把握されているのかどうか、また、その処理などについてお伺いします。

**(会長)**

生産緑地の名義人について把握されているのかというご質問です。事務局いかがでしょうか。

**(事務局)**

生産緑地の土地所有者につきましては、登記簿謄本で確認しましたところ、更新されていないものもありますが、実際に現地では耕作をされておりますので、連絡先が登記簿上では分からない場合も、現地で耕作されている方にヒアリングをするなどしておりまして、対象となる地権者全員と連絡は取れる状況になっております。

**(会長)**

オンラインでご出席の委員のみなさま、いかがでしょうか。

**(委員)**

基本的なことで申し訳ありませんが、特定生産緑地に移行されない方が10名ほど居りましたが、2022年11月30日以降、耕作されないという場合、生産緑地で無くなって

しまうのかどうか、教えていただければと思います。

**(会長)**

特定生産緑地に指定しない生産緑地はどのようなのかというご質問です。事務局よりご説明よろしく申し上げます。

**(事務局)**

特定生産緑地に移行されない生産緑地は10年更新されないというところですが、生産緑地としては、いつでも買取申出の手続きが行える生産緑地として残ります。そのため、2022年11月30日以降に、買取申出の手続きをしていただき、買取希望者がいなければ、生産緑地法の制限解除となり、今回の2号議案でもありましたような、生産緑地地区の変更の手続きを行っていく流れになります。

**(委員)**

わかりました。もう一点、特定生産緑地に指定されない方については、そのまま特定生産緑地指定の期限を過ぎても農地として残しておこうというのか、生産緑地を解除しようと考えられているのか、どういった考えで、更新をしないことにされたのか、その辺りが分かれば教えていただきたいと思います。

**(会長)**

特定生産緑地に更新されない方の意向について、分かる範囲で結構ですので、事務局より申し上げます。

**(事務局)**

現時点で更新されないとご回答いただいている方々については、その後の土地利用を検討されている方々になります。そのため、生産緑地を解除して、宅地にするなど、そういったところかなと思います。

また、現在、検討中の方々についても、土地利用を検討されている方もいると伺っています。

(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、必要な手続をお願いいたします。

## 六、報告事項

(会長)

議案は以上となりますが、本日は事務局より報告事項が4つあります。

はじめに報告事項1と報告事項2につきまして、事務局よりご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。

それでは事務局より報告事項1と報告事項2の説明をお願いします。

(事務局)

報告事項1「池田市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。

昨年度の審議会におきまして、細河地域の活性化に向け、市街化調整区域の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、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市街化調整区域まちづくり基本方針を位置付けていく旨をご報告させていただきましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により審議会を開催することが出来なかったため、令和2年度は案の作成までとし、令和3年4月に案に対する意見照会を書面にて行わせていただくなど、策定に向けた手続きを行いまして、令和3年5月28日に策定させていただきました。

こちらは、池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の概要を示したものです。

市街化調整区域のまちづくりの目標としまして、五月山等の自然環境の保全・活用と、細河地域の既存集落の維持・改善に向け、農園芸振興や地域活性化に向けた土地利用を適切に調整、コントロールしていくこととしており、植木産業や農業、自然をいかした地域振興に向け、5つのまちづくり方針と、ゾーニングを行いました。

既存集落のあるエリア等を、田園環境と調和した生活環境の維持改善等を進める「田園生活ゾーン」に、既存集落周辺などの農地が広がるエリアを、持続可能な農園芸産業の確立に向けたまちづくりを進める「農園芸振興ゾーン」に、阪神高速道路木部ランプ付近や旧細河小学校などのエリアを、農園芸を軸とした地域拠点づくり等を進める「地域振興ゾーン」に、国の重要文化財に指定されている久安寺桜門周辺エリアを、歴史文化を軸とした地域拠点づくりを進める「歴史文化ゾーン」に、五月山の山麓山間部などのエリアを、自然環境、景観の保全と利活用促進等を進める「自然共生ゾーン」に位置付け、それぞれ土地利用方針等を定めました。

そのなかで、喫緊に対策が必要である地域課題として、植木産業の衰退や担い手不足により耕作放棄地が増加し、資材置場等へ転用されることによって、環境景観の悪化や地域の活力が低下してしまうことが懸念されるため、その対策として、細河地域の活性化の核と言える、「農園芸を軸とした拠点づくり」と、「持続可能な農園芸産業の確立」に向けたまちづくりを進めていく必要があると考え、今年度より、内閣府の地方創生推進交付金を活用し、拠点づくりに向けては、地域振興ゾーンに位置する園芸センター用地の活用に向けた計画検討と、交流人口創出イベントの実施を行うこととし、農園芸産業の確立に向けては、農福連携事業の検討や、スマート農業の普及に向けA Iハウス農園のテストベッドの設置や、農園芸振興ビジョンの策定などに取り組んでいくことを予定しており、官民連携による事業体を今後組成し、官と民が一体となって事業に取り組んで参りたいと考えています。

ここで、まちづくり基本方針の案に対する意見照会の際にいただきましたご意見をいくつかご紹介させていただきます。

まず、案の修正等に関するご意見としましては、本まちづくり方針としましては、地域内の活動人口等を増やし、コミュニティの維持等を図っていくものですが、もともと、「住生活環境の維持改善」などと記載していた部分について、新たな住宅開発を連想させてしまう、とのご意見をいただきましたため、「生活環境の維持改善」などに修正を行いました。

また、田園生活ゾーンについて、余野川の洪水等のリスクがあるエリアが含まれているとのご指摘をいただき、災害のおそれのある区域での新たな住宅開発は原則不可とする旨を土地利用方針等に明記いたしました。

次に、農園芸振興に関するご意見としまして、貸農園などの取組みを展開することや、農業公社の設置、里道等の整備促進、農福連携事業や細河地域のPR活動について、ご意見をいただきました。これらのご意見につきましては、今後、農園芸振興ビジョンの策定を行う

際の参考とさせていただきます。

そして、地域振興等に関するご意見としまして、ドッグランの整備や、池田駅と細河地域間の交通ネットワークの強化、間伐材や五月山の自然の活用に関するご提案や、資材置場対策、また、現行の都市計画マスタープランに位置付けしている産業立地ゾーンに対するご意見などをいただきました。これらのご意見につきましても、拠点づくりや都市計画マスタープランの見直しなどを検討するうえでの参考とさせていただきたいと考えております。

続きまして、報告事項2「池田市市街化調整区域における地区計画のガイドラインの見直しについて」ご説明いたします。

はじめに、市街化調整区域における地区計画のガイドラインの趣旨について、ご説明いたします。

市街化調整区域でまちづくりを行ううえでは、市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、土地利用を図ることとなり、また、大規模な開発行為は地区計画を策定することで可能となりますが、地区計画は、地域が主体となって計画立案をすることが基本となります。

そのため、市街化調整区域における地区計画の基本的な考えや適切な基準等をあらかじめ示したガイドラインを策定することにより、地域による適切な地区計画の立案と提案を誘導し、円滑な制度運用を図るものです。

なお、市街化調整区域における地区計画のガイドラインの位置づけとしましては、大阪府が定める「都市計画区域マスタープラン」の「市街化調整区域の土地利用の方針」を踏まえ、地区計画の規模や対象区域等について大阪府の基本的な考え方を示した「大阪府市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を参考としながら、市町村ごとに、地域の実情を踏まえて定めることとされ、また、都市計画マスタープランにも位置付けすることとされています。

なお、大阪府のガイドラインにつきましては、令和3年3月に改定が行われており、大阪府のガイドライン改定の主な内容としましては、頻発・激甚化する自然災害に対応した安全なまちづくりのため、地区計画の対象外とする区域に「災害危険区域」と「土砂災害警戒区域」が追加され、また、人口減少の進展を踏まえたコンパクトなまちづくりに向け、市街化区域の拡散や、にじみだしを抑制するため、地区計画の対象区域の基準が一部厳格化されております。

池田市のガイドラインの見直しにつきましては、大阪府のガイドラインの改定内容を参考とした見直しを行うとともに、さきほどご説明いたしました、「池田市市街化調整区域まちづくり基本方針」に示したまちづくりの実現に向け、今後予定している、地域振興拠点施設の内容などを踏まえた基準等の見直しについても検討していきたいと考えています。

なお、見直しのスケジュールとしましては、令和4年8月に開催予定の都市計画審議会においてガイドラインの素案に対する意見照会を行ったのち、案の作成を進め、パブリックコメントを実施し、令和5年2月に開催予定の都市計画審議会後に、改定を公表する予定です。

以上で、報告事項1と報告事項2について説明を終了します。

#### (会長)

ありがとうございました。報告事項1と報告事項2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。

会場に居られる委員のみなさま、いかがでしょうか。

#### (委員)

様々な意見を交えて修正され、今回の細河地域の活性化に向けた基本方針を作り上げてこられたことは非常に良いことだと思います。あくまでも、細河地域の点の部分だけでのまちづくりではなく、今後は、ぜひとも池田駅とどのように兼ね合いするか、つまり、イベントということではなく、点を線にしていくという発想で地域を考えていただければと思います。如何にして池田市民の方が、五月山の裏側となるエリアに足を運んでくれるか、拠点づくりの一つに園芸センターを活用する発想でありますので、民活導入で色々なものを導入しながら、活性化に取り組んでいただきたいと思います。

#### (委員)

ガイドラインの見直しについては、令和5年2月に見直しを予定とのことですが、それまでに都市計画審議会を何回開催される予定なのか、また、大阪府のガイドラインを参考としているということでもありますけど、大阪府の方針に必ず従わなければならないということなのか、参考程度で良いというものなのかお聞かせ願いたいと思います。

また、府のガイドラインの見直しの中で、コンパクトなまちづくりに向けての一部見直しということで、コンパクトなまちづくりというものは非常に聞こえは良いですが、まちの中

心部分だけに力を入れてあとは知らないよ、というような引き金になる恐れがあることを危惧して、そういう風にはならないように思っているところですので、ご見解などをお聞かせください。

それと、都市計画審議会での報告事項について、資料をもう少し前にいただければと思います。

#### (会長)

ガイドラインの見直しについて、審議の場が保障されているかということと大阪府のガイドラインについてどこまで守っていく必要があるのかということ、また、コンパクトなまちづくりについての考え方について、事務局よりご意見等いただけますでしょうか。

#### (事務局)

ガイドラインの見直しについてのスケジュールにつきましては、来年度の8月に開催予定の審議会において、ガイドライン見直し素案についてご審議いただき、そこでいただきましたご意見などを踏まえて見直し案を作成し、パブリックコメントを経て、令和5年2月に開催予定の審議会にてパブリックコメントの結果なども踏まえて再度審議会でご審議いただくことを予定しています。

大阪府のガイドラインにつきましては、あくまで参考としてですが、地区計画の対象区域のベースとなる骨格的なものは大阪府のガイドラインに準じまして、そこに市町村の実情を踏まえた詳細事項について、当然、大阪府との協議を行う必要はありますが、市独自のガイドラインにしていければと考えています。

それからコンパクトなまちづくりにつきまして、府のガイドライン改定の内容としましては、地区計画の対象区域となる条件の一つとして、市街化区域隣接地域というものがありますが、その条件として、無秩序な市街化が進んでいる地域と、進むことが想定される地域が対象とされていたところを、今回の改定で、想定される地域については対象外となったものです。

審議会資料の作成につきましては、遅くなってしまい申し訳ありませんでした。今後は気を付けたいと思います。

**(会長)**

ほかに会場に居られる委員の方でご意見ありますでしょうか。

無いようですので、それではオンラインでご参加の委員の皆様からご意見などいかがでしょうか。ご意見ありましたら、マイクをオンにしてご発言よろしく申し上げます。

**(委員)**

都市計画マスタープランに関わることもかもしれませんが、池田市の市街化調整区域のこれからのまちづくりは非常に大切であると思います。その中で、地区計画のガイドラインの見直しを行うとのことですが、大阪府のガイドラインで地区計画を定められる6つの地域のうち、既存集落地域の地区計画をどういった形で考えていくかがとても重要であると思っています。規制というよりも、計画的な定住人口増も含めて、丁寧な取組みというものを今後やっていくことが、池田市の田園地域を維持していくことに繋がると思いますので、ぜひ、既存集落地域における地区計画の活用について十分ご検討いただきたいと思っています。

**(会長)**

地区計画の既存集落地域について丁寧な検討をしていただきたいというご意見であったと思います。

他にご意見などございませんか。よろしいでしょうか。

それでは次に、報告事項3と報告事項4について、事務局より説明をお願いします。

**(事務局)**

報告事項3「池田市都市計画マスタープランの見直しについて」ご説明いたします。

はじめに、都市計画マスタープラン見直しの背景と目的についてですが、池田市都市計画マスタープランは、平成11年3月に当初策定後、平成24年7月に改訂版を策定し、平成30年9月に改訂版の中間見直しを行っておりますが、令和4年度末までの計画となっております。

また、改訂版策定後の主な取組みとしましては、立地適正化計画や市街化調整区域まちづくり基本方針の策定のほか、阪急池田駅と石橋阪大前駅周辺での都市再生整備計画事業の実施などを行っており、都市計画マスタープランの計画期間満了に伴い、現行計画の成果や課

題、社会情勢の変化等を踏まえつつ、見直しを行うこととしました。

今回の見直しの目的としましては、今後、少子高齢化や人口減少が進んでいくことを踏まえ、立地適正化計画やSDGsを契機とした持続性や、池田の魅力・価値創造を意識した都市づくりに向けた計画にしていくとともに、地域のまちづくりを後押しできるような、まちづくり計画にしていくこととしています。

なお、見直しにあたっては、総合計画の見直しやそれに伴う地域ビジョンとの整合を図っていくこととしています。

現行マスタープランの構成と見直しの方向性案としまして、現行計画は大きく4章に分かれておりますが、見直しの大きな方向性として、現行計画の第2章部分の都市づくりの力点、全体構想の部分となりますが、現行の組み立て等はそのまま生かしながら、時代にあわせた深度化を図っていければと考えており、また、現行計画では策定できていなかった地域別構想についても策定していくこととしています。

こちらは、全体構想見直しの考え方、都市づくりの力点の検討をどのように進めていくかを示したものです。具体的な内容については今後検討して参りますが、社会潮流や時代変化等を踏まえながら、今後も継承すべきものとアップデートすべきものを整理しつつ、それらの実現に向けて、都市計画として取り組んでいくべきものと、他の施策と連携して取り組んでいくべきものを整理し、都市づくりの力点を深めていきたいと考えています。

地域別構想の考え方につきましては、これまでは、小学校区単位で進められている地域分権制度と連携しながら地域のまちづくりを小学校区単位で進めていくという考えでしたが、官民連携によるまちづくりの取組み等も出てきており、各地域でのまちづくりの動きをしっかりと計画に位置付け、地域のまちづくりを進め易くすることが重要であり、その指針として地域別構想を策定することとしています。

なお、各地域の範囲につきましては今後検討となりますが、現行計画の都市構造図で示す4つの生活圏域をベースに検討を進めていこうと考えています。

見直しに向けたスケジュールについてですが、次回都市計画審議会において素案についてご議論いただき、今年度中に案の作成を行い、令和4年度中の策定を予定しております。

次に、報告事項4「都市計画公園の見直しについて」ご説明いたします。

昨年度の都市計画審議会で、緑の基本計画に基づきながら、長期未着手、未完成のままとなっている、12の都市計画公園につきまして、見直し検討に着手する旨をご報告したとこ

るではありますが、見直しに向けた今後のスケジュールとしましては、今年度より公園部局において、都市公園ストック再編計画の策定に取り組んでいくこととなりましたので、再編計画の検討と連携を図りながら、令和4年度の都市計画審議会において、全体的な見直し方針をお示ししたうえで、計画変更が必要なものについて、随時計画変更の手続きを行っていくこととしました。

なお、こちらの一覧は、見直し検討対象としている都市計画公園の状況をまとめたものです。いずれも当初計画決定から50年以上が経過しており、計画区域内やその周辺の土地利用も大きく状況が変わっており、公園の必要性や役割、整備の実現性なども踏まえ、今後、検討して参りたいと考えております。

以上で報告事項3と報告事項4について説明を終了します。

#### (会長)

ありがとうございました。報告事項3と報告事項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います。

会場に居られる委員のみなさま、いかがでしょうか。

#### (委員)

池田市都市計画マスタープランの見直しについて、立地適正化計画とSDGsを契機により持続的な都市づくりへ、とありますけど、ご承知のとおり、SDGsについては17の項目があつて、一番重視するのはどの項目かというようなことが市議会本会議でも言われておりました。その17の項目のなかで、総合政策部は17番目の地域コミュニティを重視すべきであると回答されておりました。その観点を踏まえて、都市計画マスタープランについても、都市づくりの力点の見直し等を進められるのか、お聞きします。

もう一点は、都市計画公園の見直しについて、計画区域内では、現在住宅等の土地利用が行われており、今後整備をすることは難しい状況のところもあると思うのですが、その計画を廃止することによって受ける影響、また、計画を廃止する際に代替案を作らなければいけないのか、それとも自由に計画公園の見直しができるのか、今後の市の対応等について、お聞きします。現実に建っている住宅への影響、住宅を建てる際の条件や売買することができるのかなど、影響について教えてください。

## (会長)

ありがとうございます。2点ご質問をいただいていると思います。

1つ目は、都市計画マスタープランの見直しでのSDGsとの関係性というところをどのように考えているのかということと、都市計画公園について指定を外した際に、市、また、市民が受ける影響はどのようなものかというご質問だったと思います。事務局の方いかがでしょうか。

## (事務局)

都市計画マスタープランの見直しでのSDGsとの関係性については、総合計画の見直しと、しっかりと連携、整合性を図っていきながら進めていきたいと考えておりますので、それに準じた見直しになると考えています。

都市計画公園の見直しについて、見直しの方法としましては、対象となる都市計画公園の区域の周辺にある都市公園や地域の中で保全、整備された緑機能、都市計画公園を整備した場合に該当するような機能の有無を調査するなどしまして、足りない機能の代替案、機能の確保案を検討していき、その中で、整備しなくても機能が充足されているであったり、やはり公園整備が必要であるといったこと等を踏まえて見直しを行っていかれたらと考えています。また、市民の皆さまへの影響については、特に地権者の方に対しては、都市計画公園があることでの建築制限がかかっており、都市計画公園を指定しているエリアの用途地域は住居専用地域が多く、住宅の建設がほとんどになると思いますが、区域内では木造や鉄骨造の3階建てまでしか建てられない規制となっており、規制が解除されることにより、影響が出てくると思います。

規制がなければ、もっと高い建物が建てられたのといったご意見などは、都市計画道路の見直しを行った際にいただいたこともあり、その辺りについては、もし、都市計画公園を廃止することとなった際には十分に説明して参りたいと考えています。

## (委員)

ぜひ、市民の方に、万が一公園を廃止する場合には、メリットデメリットを十分に説明していただきたいと思います。都市計画道路を廃止した際も、固定資産税が上がることは聞いていなかったという市民の方も多かったので、その辺りも含めて都市計画公園のあり方というものを検討していただきたいと思います。

(会長)

ありがとうございました。都市計画公園を廃止する際には十分にご説明いただきたいのご意見をいただきましたので、その際はよろしくお願ひいたします。

(委員)

都市づくりの力点3の景観・環境まちづくりについてですが、景観政策について、池田駅周辺にマンションが多く建ってしまい、街から五月山が全然見えなくなっています。池田市の宝といえば、やはり五月山だと思うのですが、このままでは五月山が見えない街になってしまう危機感があります。施策として、景観条例、高さ制限を行うような、五月山の景観を守るための手法などは考えていただいているのでしょうか。

(会長)

ありがとうございました。五月山の景観を含めた、景観政策について、池田市ではどのようなことを検討されているのかというご質問でした。

(事務局)

委員がおっしゃるとおり、我々も危惧しているところであり、今回の都市計画マスタープランの見直しを検討するなかで、景観政策について、高さ制限についても踏まえた形で検討を進めていければと思っています。

(会長)

ぜひ、景観にも配慮したマスタープランにしていただければと思います。

(委員)

基本的なところで、資料のなかで、現行計画の構成と見直しの方向案が示されていますが、例えば、現行計画では「コンパクトな都市構造の形成」などがしめされていますが、見直し方向案ではその辺りの項目が示されておらず、逆に、現行計画ではなかった部分として、SDGsや官民連携といった文言が追加されていますが、具体的にどういった見直しを計画されているのかお示し願ひたい。

また、都市計画公園の見直しの中で箕面川公園について、石橋商店街を抜けた赤い橋のと

ころに計画されている公園ですが、池田市南部の水田やため池が無くなっている中で、みどりの空間、水辺の空間が無くなっていつている現状であり、前回の市議会本会議でも複数の議員から、石橋商店街の中の今井水路の改善について要望がなされており、そういった観点からも、計画を廃止するのではなく、公園整備を実現する方向で進めてほしいと思います。現状、駐車場の土地利用がほとんどですから、住宅が密集している区域よりは扱いやすいと思います。当然、相手のあることだと思いますが、箕面川に取りつく公園もないのでぜひとも検討してもらいたいと思います。

#### (会長)

都市計画マスタープランの見直しの方向性案について、コンパクトな都市構造や、SDGs、官民連携に関するご質問であったと思いますので、事務局よりよろしく申し上げます。

#### (事務局)

コンパクトな都市構造といった都市計画マスタープランで現行計画に位置付けられている項目については、基本的に継承していきたいと考えており、現行計画策定後10年間における時代の変化や社会潮流を踏まえ、新たな取組みとしてSDGsの視点も加えていかなければならないと考えています。

また、官民連携によるまちづくりにつきましては、池田駅周辺でまちなかウォークアブルを推進し、にぎわい創出や回遊性を高めていくための取組みを進めていくうえでは、行政だけの取組みではなく、市民の皆さまや民間企業とも連携しながら取り組んでいく必要があると考え、官民連携等まちづくり方策の充実を位置づけていければと考えています。

また、都市計画公園の箕面川公園につきましては、いただきましたご意見を踏まえ十分に検討して参りたいと思います。

#### (委員)

コンパクトな都市構造の形成については継承していくということでしたが、池田駅と石橋阪大前駅を中心としたまちづくりを進めていくと非常に聞こえは良いのですが、立地適正化計画が策定される際に、鉢塚にお住まいの方から、鉢塚のエリアは切り捨てられるのかといったご意見があったことを鮮明に記憶していて、コンパクトな都市構造の形成をめざすと言った計画にしてしまうとそういった事態になりかねないと思います。SDGsの基本は、誰

一人として取りこぼさないことが基本理念であり、それとも矛盾してくるのではないかと思いますので、その点の考え方を伺いたいと思います。

#### (事務局)

池田駅や石橋阪大前駅周辺のにぎわい創出を図っていくということで立地適正化計画を策定したところですが、今回の都市計画マスタープランの見直しでは、市域全域を取りこぼしのないように地域別構想を検討していきたいと思っており、特に、畑や五月丘といった駅周辺でないエリアのまちづくりについても位置づけていきたいと考えており、どこかの地域を切り捨てるようなものではないと考えています。

#### (会長代理)

まず、都市計画マスタープランの見直しについては、見直しの方向性案の説明資料の中の矢印の向きが反対で、見直しの方向案に向かった矢印ではなく、多分逆向きで、これまで10年間の社会潮流を受けて、こう言った方向で見直しを進めていく必要があるということなのかと思いました。

立地適正化計画を立案した中で一定コンパクトプラス色々なことが定められていますが、これらはすごく重要なことで、どちらかというと空間をどうしていくかということが中心になってきたかと思います。それに加えて、歩きたくなるであったり、エネルギーをどのように使っていくのか、また、農園芸をどうしていくのかなど、本当の意味での事から見直しをされていく、継承していくことにプラス新しい視点の中で都市計画マスタープランを見直されていくということは、非常に興味深く、期待しています。

もう一つ、都市計画公園の見直しについて、これは見直していきましょうということで、廃止しましょうということでは無いという風に受け取ってよろしいでしょうかという確認と、あと見直しはやはり必要であると思っています。というのは昭和16年や昭和30年代に決定されたものが多く、当時の池田市の状況と現状は違うと思いますので、この50年以上の間に整備が出来なかったということは、場合によっては池田市の都市課題に対しては必要なかったということも言えますが、見直しは必要であると思いますが、廃止ではないということを改めて確認したいという風に思います。それと、これは他市の場合でもお願いしていることですが、当時都市計画決定した時に、それぞれ目的目標があって都市計画決定されていると思いますので、もしかすると、先ほどの箕面川公園であれば川との関係性みたいなこと

で計画決定されていると思いますし、他の公園においてもそれぞれ目的目標があつて計画決定されていると思いますので、その確認をしていただいて、公園のある小学校区もしくは中学校区等のエリアの中で必要性や代替地が有るのか無いのかということを検証していただいで見直しを行っていただければと思います。そうすると、もしかしたら整備しなければならぬかも知れませんが、やはり必要性が低いということで廃止をせざるを得ないかも知れませんが、コロナ禍で改めて注目されていることは、地域で暮らすことであり、歩いて楽しい、歩きたくなるということだと思いますので、そういったことも参考に議論していただければと思います。

**(会長)**

現況を踏まえた見直しを進めていただきたいと言ったご意見と、あとは都市計画公園の見直しであつて、廃止ではないということをご確認であつたと思いますが、そういうことでよろしいでしょうか。

**(事務局)**

都市計画公園の見直しにつきましては、会長代理がおっしゃる通り、単に廃止を進めていくということではなく、現状の都市公園の再編もあわせて検討を行いながら、都市計画公園の見直しを行って参りますので、その中で、必要性などを検討して見直しを行っていきたいと考えております。

**(委員)**

都市計画マスタープランの見直しについて、環境や景観も非常に大事だと思いますが、力点2の人口減少・高齢化に対応したまちづくりについて、人口増加や税収増といったそういった観点、規制緩和的なものも都市計画において必要ではないかと思いますが、産業振興的なものや人口を増やしていくような施策が無いように感じるのですが、いかがでしょうか。

**(会長)**

都市計画マスタープランの都市づくりの力点のなかで人口増加等に向けた施策等についてのご質問ですが、事務局いかがでしょうか。

### (事務局)

長期的にみると人口が減少していくということは致し方ないのかなということで、力点2については住宅地の人口減少や高齢化に対応したまちづくりということを位置づけておりますが、税込増であったり、人口増というところと言うと、力点1などで、駅前のエリア価値を高めることによって民間事業の誘発であったりそういった事をめざしていければと考えており、池田駅前での官民連携によるまちづくりに向けた取り組みや細河地域での拠点づくりで、そういったものをめざしていけないかと考えております。

### (会長)

規制緩和なども含め総合的な面での検討も必要であるというご意見であったと思いますので、そういった点もマスタープラン見直しの中で検討していただければと思います。

他にいかがでしょうか。そうしましたら、オンラインでご参加の委員よりご意見いかがでしょうか。ご意見ありましたらミュートを外していただいてご発言よろしく申し上げます。

### (委員)

今日の説明資料の中で、色々なところで災害に強い、安全安心なまちづくりといったようなことが示されていますが、あくまで意見としてですが、元々ある土地の持っているリスクをしっかりと理解、把握し、それを市民に知っていただくことが大事であると思います。市の北部であれば土砂災害で、南部であれば洪水、川よりも低いところであれば内水浸水と言った元々の土地が持っているリスクを分かったうえで色んな計画を立てていくべきだと思っております。それと、国の方は、流域治水ということ強く言っており、ため池や公園といったところで出来るだけ水を貯めてやりたい、降った雨をそこで捕捉したいということあります。田畑を保全していくといったこともそういったことに強く影響してくるということです。大阪府の池田土木事務所でも流域治水といった観点でこれから災害に対して強いまちづくりを進めていこうと考えておりますので、そういった観点での資料の構成であるとか、現状分析をお願いしたいと思っております。

### (会長)

災害に強いまちづくりということで、土地の持つリスクを把握し、それを市民にも知っていただくことが大事であり、災害に強い、また、流域治水の観点で現状分析を行うなど、市

の都市計画マスタープランの見直しを行っていただきたいというご意見でした。ありがとうございました。他にはいかがでしょうか。

オンラインでご出席の委員のみなさま、いかがでしょうか。

#### (委員)

これからのキーワードとして官民連携でという形で非常に耳触りは良いのですが、地域別構想の考え方で、これまでの考え方として、小学校区11校区における地域分権制度のまちづくりとの連携を位置づけされてきたが、これからの考え方として、生活圏毎で官民連携等による都市づくりを進めるとありますが、生活圏毎で官民連携するということが具体的にどのようなことなのか。地域分権制度であればそれぞれ地域の意見を吸い上げる術はあったかと思いますが、生活圏毎で官民連携を進めるうえで、どのような形で意見を吸い上げるつもりなのか、お伺いしたいと思います。

#### (会長)

都市計画マスタープランの地域別構想について、生活圏毎で官民連携をどのように進めていくのか具体的なイメージがあればということですが、事務局いかがでしょうか。

#### (事務局)

官民連携によるまちづくりが具体的に進んでいるエリアにおいては、それを地域別構想に位置付けていければと考えておりますが、そういった取組みが進められていないエリアにつきましては、総合計画の見直しの中で策定を予定している地域ビジョン、小学校区単位で地域の皆さまのご意見を拾いながら主にはソフト的な施策になるのかも知れませんが、地域のご意見をいただけますので、それと連携しながら都市計画マスタープランの中でも位置づけしていければと考えています。

#### (委員)

結局これまでの考え方とそう変わらないということでしょうか。地域ビジョンが小学校区単位であるということでしたので、基本的には今までと同じということの良いのでしょうか。

**(事務局)**

地域のご意見は、小学校単位で取りこぼしがないように拾っていければと思っていますが、それをまとめていくうえでは、小学校区単位で地域別構想としていくのではなく、概ね中学校区単位で、今は4つの生活圏域で考えていますが、少し広いエリアでまとめていければと考えています。

**(委員)**

中学校区単位ということで、今までの小学校区単位での意見集約というのは細かすぎるなと思っておりましたので、むしろ中学校区単位で意見を集約する新しい仕組み、方向で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。

**(委員)**

少し質問させていただきたいのですが、準防火地域の指定拡大の話については途切れてしまったのでしょうか。というのは、ハウスメーカーさんは、規制が強化されることによって、坪単価5万円、30坪なら150万円、40坪なら200万円建設コストが上がってしまうということで戦々恐々とされています。

尻切れトンボとなってしまったのか、その辺のことについてご報告をお願いします。

**(事務局)**

準防火地域の指定拡大につきましては、指定拡大案を11月9日から31日までの間、パブリックコメントを行わさせていただきました市民の皆さまからご意見をいただきましたところ、コロナ禍において規制を強化することは不動産や建築需要に影響があるといったご意見や、補助制度の検討も必要ではないかといったご意見などをいただいております。そういったことを踏まえ、新型コロナウイルス感染症による経済面での影響は計り知れないということで、指定区域の拡大については、現状ストップさせていただいており、コロナの状況次第で、再度検討、ご審議を進めさせていただければと考えております。

(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、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。

## 七、その他

(事務局)

次回の審議会の開催につきましては、令和4年2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いたします。

ご報告は以上でございます。

## 八、閉会宣言

(会長)

それでは今回はオンライン併用での審議会としては初めての試みということでしたが、会場にお越しの方もオンラインでご参加された方も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。

令和3年 8月 16日

池田市都市計画審議会会長 加賀 有津子