

議 事 録

1. 会議の名称 令和5年度第1回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 令和5年8月28日(月)
13時00分～14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 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)
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

令和5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。

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、となっておりますが、事務局案としては、加賀有津子委員にお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

< 異議なしの声 >

(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、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。加賀有津子委員には、事務局案として、ご推薦させて頂く旨、ご了解いただいておりますので、会長就任のご報告を事務局よりさせて頂きます。

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。』とありますが、本日ご欠席のご連絡を受けた際に、会長に就任された場合の会長代理の指名について、事前に伺っております。

加我宏之委員、会長代理について、加賀有津子会長からのご指名がありましたので、お願いできますでしょうか。

(委員)

ご指名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。それでは会長と会長代理が決まりましたので、これからの議事進行を会長代理にお願いしたいと存じます。加我会長代理よろしくお願いいたします。

(会長代理)

改めまして、大阪公立大学の加我でございます。本日は、加賀有津子会長より会長代理のご指名をいただき、加賀会長におかれましては本日ご欠席ということですので、私の方で本日の司会進行を務めさせていただきますので、皆様方のご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

それでは、議案書 1 ページにあります、会長の欄に『加賀 有津子』、会長代理の欄に『加我 宏之』とお書きください。

それでは第 1 号議案はこれで終了させていただきますので、第 2 号議案に進めたいと思います。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』について、事務局より議案の説明をお願いします。

四、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 6 ページをお開きください。今回の変更では、廃止する地区が 4 地区、一部廃止による区域変更する地区が 5 地区の計 9 地区でございます。7 ページに変更理由、8 ページから 13 ページに変更後の計画図を示しておりますが、15 ページ、16 ページの新旧対照表をご覧ください。廃止する地区は五月丘 1 丁目第 1 地区、渋谷 2 丁目第 2 地区、畑 4 丁目第 7 地区、神田 1 丁目第 2 地区の 4 地区であり、一部廃止による区域変更する地区は八王寺 1 丁目第 1 地区、緑丘 1 丁目第 1 地区、神田 2 丁目第 9 地区、神田 3 丁目第 5 地区、豊島南 1 丁目第 1 地区の 5 地区でございます。なお、表の変更理由の欄に「申出基準日経過」と記載している地区は、生産緑地指定してから 30 年が経過する際に特定生産緑地の申出をされなかったもの

であり、渋谷 2 丁目第 2 地区と緑丘 1 丁目第 1 地区については、主たる従事者が死亡されたことに伴い、それぞれ買取申出が行われた後、行為制限解除に至ったため、生産緑地地区の廃止、また一部区域変更をするものです。区域面積は 1.88ha から 0.88ha 減の 1ha となります。そのため、今回池田市の生産緑地地区については、77 地区 11.06ha から 73 地区 10.18ha となります。17 ページ以降、新旧対照図となります。今回廃止する箇所は縦線でハッチングしている部分となります。

なお、本案件につきまして、8 月 10 日から 8 月 25 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。

(会長代理)

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お願ひします。

(委員)

生産緑地の変更ということですが、昨今の世論調査を見ておきますと、各市町村では大阪都市近郊の都市農業は大事だという意志を示されているアンケート回答が多数を占めているなど認識しているわけでありまして、やはり農地は大事だと思っております。今回の説明いただいた中ではおよそ 1ha、小学校の校庭と同じくらいの規模の農地がなくなってしまうということは残念だと思っております。ただ農地をお持ちの皆さんの色んな事情もあると思います。農業従事者が亡くなられたというものもありますが、それ以外にはどういった理由で農業を続けられないこととなったのか、個々にではなくて全体的で結構なので出来る範囲で教えていただきたい。また、個々の農家の理由ではなくて、例えば水路が枯れてしまって続けられなくなったというような物理的な事情で続けられなくなったものがあるのかないのかについても教えていただきたい。

(事務局)

今回の生産緑地の廃止の理由としては 30 年営農を続けてこられたところになります。それに伴って 10 年継続をなされない理由としては、大半の方は農業に従事されている方の高齢化と担い手がいないということで、特定生産緑地として営農を 10 年継続していくこと

は難しいということが主な理由かなと思います。なお、水路に水が流れてこなくなった等、物理的事情を理由に廃止をされるということは今のところ伺ったことはありません。

(委員)

ありがとうございました。生産緑地を辞める場合、まずは公共用地として買取り申出がされると思いますが、生産緑地は農地としてだけじゃなくて、地域の豊かなみどりの拠点にもなっていて多くの鳥が集うような所もありまして、非常に勿体無いなと思っているのですが、池田市が個々の事情を鑑みて買い取ったというような事例があるのかどうかについてもお伺いしておきます。

(事務局)

今までのところ、市が公共用地として、緑の保全等を理由に買い取ったことはありません。農地については今後保全していくということが大事だと思っておりますが、財政的に買取ることは難しいところです。現在、調整区域のエリアではありますが、細河地域でスマート農業であったり農福連携事業であったりを推進していこうとしておりますので、そういったことを市街化区域の農地にも展開していけたらと考えております。

(委員)

今回、約 1ha の農地が無くなるということでお聞きしたいことが、都市計画審議会と農業委員会との関係性はどうなっているのか、つまり農業委員会ですでに農地を転用するという許可を得た段階でこの審議会に諮られているのか、万が一この審議会で、廃止することは良くない、と否決された場合はどのような扱いになるのか、農業委員会との兼ね合いをお聞きしたいと思います。それと今回議案書の 21 ページにある神田 2 丁目第 2 地区については北側に市教育委員会の営繕事務所が隣接していると思いますが、市としてこの生産緑地の跡地活用の考え等があるのかお伺いしたいと思います。

(事務局)

農業委員会との関係性についてですが、まず生産緑地の指定については都市計画部局に所有者から申出をいただき、農業委員会で申請地がちゃんと耕作をされている農地であるのか等を確認してもらい問題がなければ指定する流れとなりますが、今回のような廃止については生産

緑地法の中で買取り申出ができる状況となったうえで、農業委員会に買取り申出が出されるのですが、まずは市の公共用地としての活用の検討もありますが、生産緑地を生産緑地として継続してくれる方が居ないか、農業委員会であつ旋を行っていただきます。そのあつ旋期間は3か月間と定められておりますが、その期間中にそういった方が現れなければ生産緑地の規制が外れることとなります。残念ながらこれまでのところ全てにおいて、担い手となる方が居ないということで買取り申出をいただいても今回のように規制解除という結果となっております。

2つ目のご質問で、神田2丁目第2地区についてですが、委員がおっしゃるように北側隣接地は公共用地となっておりますが、当該用地については民間駐車場としての活用を予定していると伺っております。

(会長代理)

一つ目の質問の農地転用の手続きについてはいかがでしょうか。農地を宅地として活用するには農地を転用しないといけないと思いますので、その点いかがでしょうか。

(事務局)

手続きとしましては、農業委員会に買取申出後、3か月のあつ旋期間を終えると生産緑地法の規制が解除され、いわゆる市街地農地となりますので、その先の手続きとしては、農地転用の届出を農業委員会の方に提出されるといった流れになります。

(会長代理)

ありがとうございます。市街地農地についての転用は届出が出されて、それを農業委員会を受付されるということです。よろしいでしょうか。

他にご意見などよろしいでしょうか。

(委員)

今回初めての審議会ですので意見というよりは、確認をさせていただきたいこととして、今回、1haの生産緑地が減ってしまうということで、池田市全体としての緑化や緑地について、減っていくものを増やしていくといったような政策をされているかされていないのかを確認させていただきたい。色々なところで緑化は進められているとは思いますが、このままこういった審議をして減っていく一方なのか、何らかの形で緑化が保たれていくこととなっているのか、

その辺の状況を教えていただきたいと思います。

(会長代理)

市の方から事務局を含め、総合的な緑地計画としてどのようにお考えで、どういう状況なのかお示しいただけますでしょうか。

(事務局)

緑化施策について、まず生産緑地としては、生産緑地を指定する条件として 500 m²以上の面積が無ければ指定できないとされておりましたが、それを 300 m²までに緩和をさせていただいておまして、それによって新規に生産緑地に指定させていただいたものもあり、現在も新規指定の相談を受けておまして、市街地農地については増やせるとまでの施策にはなっていませんが、保全していく形での対策を講じております。また、先ほども申しましたが、細河地域の農地について、耕作放棄地、資材置場が増えてしまっているというところで、出来る限り農地を農地として利用していただきたいということで、農福連携事業とスマート農業を掛け合わせた施策を進めているところで、そういった施策をモデル的に市街地農地でも横展開できないかなと考えております。

(会長代理)

ほか、民有地緑地の促進であったり、公園整備の状況であったり、駅から五月山緑地にかけての環境に配慮したまちづくりの取組みなどでご紹介いただけることがあればよろしく申し上げます。

(事務局)

都市計画部局ではありませんが、緑の基本計画も策定しておりますし、また、池田駅周辺においてはウォークブル、歩きたくなるまちなかづくりを進めているところですが、その中でグリーンインフラの活用、駅前の居心地の良い滞在空間を作っていくうえで、みどりを積極的に活用していくことも進めております。

(会長代理)

そのほかご意見ご質問よろしいでしょうか。では、ご質問等はいただきましたが、特に反対

のご意見はなかったかと思しますので、ほかに無いようであれば、お諮りさせていただきたい
と思います。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『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、必要な手続をお願いいたします。

五、報告事項

(会長代理)

議案は以上となりますが、本日は報告事項が1つございます。「防火地域及び準防火地域の
変更検討について」事務局よりご説明をお願いします。

(事務局)

報告事項「防火地域及び準防火地域の変更検討について」ご報告いたします。

準防火地域の変更については令和元年から令和2年度にかけ検討を進めていたものをコロナ
禍の影響を考え一時中止しておりましたが、今回検討を再開することとしたものです。
今回ご報告させていただくものには、過去にご報告させていただきました内容も一部含まれま
すが、予めご了承ください。

はじめに準防火地域の指定の上位計画での位置づけにつきましては、大阪府では都市計画区
域マスタープランにも示されているように、市街化区域内の建蔽率 60%以上の地域については、
原則として準防火地域の指定を促進することとし、あわせて広域避難地等においても周辺状況
に応じて不燃化を促進することとされています。池田市でも、都市計画マスタープランに大阪
府の方針や市街地の状況などを踏まえながら地域指定を促進していくこととしています。

次に、防火地域と準防火地域についてご説明させていただきます。地震などの災害による市
街地大火での延焼被害を軽減するため、地域内の建物に一定の防火性能を義務づけるもので、
建物を新築または増改築する際に、建物の階数や大きさに応じて、規制がかかるものです。
燃えにくい建物としていただくことで、地域内の延焼被害の軽減のほか、避難時間や消火活動
時間が確保できることで人的被害などの軽減にも繋がりますが、建物所有者にとっては建築コ
ストの増加や手続きの負担が増えてしまうといった面もあります。こちらは準防火地域におけ
る防火措置の例です。屋根、外壁、軒裏を防火構造とするほか、隣地境界や道路から一定の距

離内の延焼の恐れのある部分の窓や扉についても燃えにくいものにすることが求められます。

大阪府の準防火地域の指定状況としては、おもに平成 21 年以降、指定が促進されており、現在 22 の市町で大阪府の方針に基づく指定が行われています。なお、直近では岸和田市において、令和 5 年 4 月より指定拡大が行われたところです。

ここからは、池田市の防火に対する地域指定状況と令和 2 年度における検討状況等をご説明させていただきます。現在、池田市では、防火地域を商業地域に、準防火地域を近隣商業地域と、第 2 種住居地域の一部に指定し、それ以外については、建築基準法の 2 2 条指定区域としており、準防火地域の指定面積は 2 6 ha となっています。次に令和 2 年度当時に示した変更案です。大阪府の方針に基づき、指定建蔽率 6 0 %としている住居系用途地域や、工業系用途地域における住宅が比較的多い準工業地域の一部を、準防火地域の指定区域に追加し指定面積を 6 2 5 ha とするものです。令和 2 年 1 1 月に住民説明会とパブリックコメントを実施しましたが、パブリックコメントでいただいた主なご意見としては、「十分な説明の必要性」や「指定拡大実施のタイミングの再検討」、「補助制度等の検討」、「指定するエリアの再検討」などについてのご意見をいただき、新型コロナウイルスの感染拡大が進んでいた時期でもあったため、十分な説明を行うことも難しく、厳しい経済状況でもあり、先が見通せない状況であったことから、検討を一時中止することとしました。

現在は新型コロナウイルスも 5 類へ移行し、一定の落ち着きを見せていることや、経済活動も以前の形態へ戻ってきたこともあり、再検討するものです。前回のパブリックコメントやヒアリングの結果を踏まえ、令和 2 年度の指定区域拡大面積を見直し、段階的な区域拡大も検討していきたいと考えております。またコロナ禍において、十分な説明ができなかったことが指摘頂いておりますので、指定にあたっては説明会や市民アンケート等も実施して広く理解を得られるよう努めたいと考えております。段階的な区域拡大について、具体的には緊急避難経路や広域避難地周辺など、災害時に活用が想定される箇所を優先的に指定拡大を実施し、残りの建蔽率 60%以上の区域については、改めて危険度判定調査等を行い、その結果に基づいて指定区域拡大の検討を実施する方針です。

全体のスケジュールと致しまして、本日の審議会を経て、検討を開始し、説明会やアンケートを実施しながら、次回の第 2 回都市計画審議会の場で進捗をご報告し、そこで一定の了解が頂けましたら、令和 6 年度より案の作成、大阪府との協議を開始し、令和 7 年 4 月からの施行を目指して進めていきたいと考えております。

資料の最終ページに、本市の用途地域図も記載しておりますので、指定区域の変更案と併せ

てご参照頂ければと思います。以上、報告事項の説明を終わります。

(会長代理)

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)

令和2年11月のパブリックコメントの意見と同意見なので、改めてお願いしておきたいと思いますが、まずはメリット、デメリットについて、建設コストや手続きが増えてしまうとといったデメリットがあるのですが、準防火地域にしていくことで、安全安心ということとコストとの見合いについて、もう少しバランスよく説明できるようにしていただきたいなというふうに思います。前回の案では、区画整理がされた地域も含めて一律に区域指定をしようと言われていたので、ちょっと粗っぽい感じがあって、なぜこの地域に規制をかける必要があるのか合理的な説明とか根拠をもう少し示していただきたいなと思います。

2番目ですけども、今は建築資材のコストが上がってしまっていて、もう一つ問題になっているのは、来年度からは省エネ基準でない場合の住宅ローン減税が適用されなくなるんですけども、省エネ基準の住宅を建てた場合の追加コストが大体87万円かかるということになってしまっていて、これに準防火が加わってダブルパンチにならないかなと思います。今回の案は神田の方の住宅地の方まで追加エリアに考えておられるようですけども、駅から遠い所にもこういうコストがかかってしまうような規制をかけて良いのかどうかということも十分に検討していただきたいと思っています。

それから、税や補助金についても、後出しではなくて、規制と同時にセットで提示をしていただきたいなと思っています。私は22条区域指定だけでも十分だと思っているんですけども、少し一律にかけるのではなくて本当にここは必要だということを順次かけていただきたいなというふうに思っています。こんな経済環境の状況ですので、ぜひ準防火の拡大についてはですね、慎重にやっていただきたいなというふうに思っております。

(会長代理)

今回の取り組みを進めていくにあたって、事務局のお考えを改めてご提示いただければと思いますが、いかがですか。

(事務局)

今回、令和2年度に一旦休止しておりました、準防火地域の指定拡大の再検討を進めさせていただくというところで、委員がおっしゃられた通り、デメリット、メリットという十分に説明しながら、また、大阪府さんの方で指定建蔽率60%のエリアは危険なエリアであるということとを合理的に、解析結果も踏まえお示しされているのですが、それが池田市においてどう当てはまるかというところはおっしゃるように、ちゃんと説明できるように十分に検討を進めていけたらと思っております。

コスト的なところをご心配されていると思いますし、省エネの話もありますが、物価が高騰しているなかで、補助制度については直ちにやっているとすることは今のところお答えできませんけれども、例えば耐震補助や、もしかしたら省エネについても補助制度の話が出てくるかもしれませんし、総合的に検討していけたらというふうに思います。

(委員)

大阪府の準防火地域の指定状況図の網掛けについて、豊中市の市域全域にも網掛けされていますけど、防災街区整備地区計画は庄内地域だけというご説明を以前に聞いていて、市域全部に網掛けしてしまうと誤解を招かないかなと思って、というのはやっぱり規制かけるというのは、都市間競争もあるし、隣の箕面市も豊中市も川西市も準防火地域拡大の規制をかけられていない中で、この図の網掛けはちょっと誤解を招かないかなと思います。庄内のところだけの点で表現したら良いのではないかなと思います。

(事務局)

こちらの表現については市町ごとに表現させていただいておまして、おっしゃるように豊中市については、防災街区整備地区計画を市域の南側の庄内地域で行われているところですが、他の市町についても、全域を網掛けで示させていただいておりますが、実際、市街化調整区域など規制をかけてないエリアはありまして、そのあたりの細かい表現までは出来ないというところです。豊中市は他の市町とはちょっと違って、準防火地域の指定を大阪府の方針に基づいて行われているわけではないので、もう少し他と区別できるよう、分かりやすい表現にした上で、説明を皆さんにしていけたらと思います。

(委員)

大阪府の準防火地域の指定状況について、豊中市は確かに庄内豊南地区だけのエリアで防災街区地区計画を進められていて、それ以外のほとんどは22条指定区域です。吹田市も22条指定区域が多いし、指定状況図は意図的に池田市が遅れているように示そうとしているように感じてしまうのですがその辺は置いておいて、先ほどおっしゃっていた個人住宅のデメリットについてはコスト高もありますけど、実際に22条指定区域内であれば、屋根は不燃化、壁は防火にしないとイケなくて、準防火地域になると何が違うかっていうと、防火サッシいわゆる網入りサッシになるかどうかだけです。大体一般的な30坪くらいの個人住宅で防火サッシにしないとイケないとなると100万円くらい値上がりしますが、防火サッシって今個別認定になってWHの基準が限定されていて、いわゆる住宅メーカー的な家しか建てられなくなっていることもあるし、防火サッシも一つずつ工場試験をして認定をとっていくのですが、600℃とか700℃で20分もつかどうかをクリアできたら防火サッシに認定されるが、20分で消防車が来てくれるか、ということで22条指定区域であれば良いような気がするということと、もう一つのデメリットとして、マンション集合住宅ですけど、集合住宅って大体は耐火建築物、準耐火建築物にしないとイケなくて、今であれば建蔽率60%までしか建てられないけど、準防火地域に指定されることで10%の緩和が受けられるようになってしまうので、準防火地域になることで、逆に建て詰まってしまうことの方が結構影響が大きいのではないかなと思います。

(会長代理)

ありがとうございます。これからの検討に当たってのご意見をいただいたということだと思いますけども、何か事務局の方で、今の時点で回答しておくことがございますか。

(事務局)

そうですね。委員がおっしゃられたところが懸念事項かなと思います。

大阪府下で実際先行されて準防火を拡大されている市町にも、委員がおっしゃっておられたような、建蔽率10%の緩和等の法改正を受けて、何か問題が起きていないかなど、そのあたりもヒアリング等しながら、池田市としてどうしていくべきか検討していけたらと思います。

(会長代理)

はい、よろしいでしょうか。準防火地域の指定拡大を進められている市町に十分に調査をされて検討を深めていただければと思います。他にございませんでしょうか。

(委員)

これから検討を進めていくというお話があったので、少し私なりの考えを述べさせていただければと思います。どちらかという防火については地域とか地区で指定するっていうことですが、線的なものが大事なんじゃないかと思っていて、最近よく経験したのが鉄道の沿線での火災が多いです。鉄道の沿線で火災が発生してしまうと電車が止まってしまって、かなり影響があるので、一つはそういう危険なところをどうしていけば良いかということと、それからあとは防災とか防火ということは道路の役割が大きくて、大体 6m幅員道路くらいから避難路に指定されたり、延焼防止の役割があるなどもあるので、どの辺が欠けてしまうと危険であるとか、そういうところをいくつか洗い出すっていうことをやってみると良いのかなと思います。

先ほどの話にもありましたが、消防車が来られないようなところは危険なところであるでしょうし、防火対策を進めなければ危険なエリアであるというところの認識も深めながら、地域指定の議論を進めていくことが大事かなと思いましたので、よろしくお願いします。

(会長代理)

はい、ありがとうございます。段階的な地域指定に当たって、どこから進めていくのが理想かということの十分なお参照にさせていただきたいと思います。

(委員)

ご報告ありがとうございました。まず注文なのですが、配布資料にはページ数を添えていただける方が、話をしやすいと思いますので、よろしくお願いします。

準防火地域に指定された場合、実際どういう負担が増えるのか質問しようとしたところ、他の委員の皆さんからも省エネ対策のご指摘もありましたが、私もそういう問題意識がありまして、大体標準的なところで建物を、規制がある場合に建てた場合と規制がない場合で建てた場合で、引き算すると大体どれぐらいの負担になるのか、イメージとして教えていただければ、ありがたいと思います。

それから、準防火地域の区域について、現状と令和2年の案とこれから進めていこうという

案の三つをお示しいただき、令和2年度の案と最新の検討案では規制をかけるエリアが減っていると思いますが、基本、延焼を防ぐための道路の沿線部分を強化しようという意図が読み取れるんですけども、ただ先ほどのお話もありました、神田二丁目三丁目のエリアが広く指定されており、同じように上池田一丁目や建石町のあたりも指定されている状況であります。これは何か事情があるのか少し具体的なご説明をいただければと思います。

それと今後のスケジュールについてご説明いただきまして、令和6年度の都市計画審議会で附議されて決定していくということですが、市民の意見が反映される機会が、その都市計画審議会で附議されるまでの間にあるという理解で良いか確認させていただきます。

(会長代理)

資料のページ数の問題はこれからよろしく願いますということで、区域の指定に当たっては、なぜこの地区で必要なのかということを十分に議論して検討していくということだと思いますが、今後のスケジュールとしては、説明会や市民アンケートも実施しながら市民の十分な理解を図るということをごさいましたけれども、どのようにお考えかご説明いただければと思いますがいかがでしょうか。

(事務局)

まず今回お示しさせていただきました区域案につきましては、まずは沿道や沿線について、避難経路となるような道路であったり、鉄道の沿線といったところは重点的に対策を先行してやっていくべきと考えておまして、まずは沿道の用途地域を指定しているエリアについて、指定建蔽率も60%としているところでもありますし、まずはそのエリアを、準防火地域に指定していくべきだと考えています。また、第一種住居地域に指定しているエリアについて、ご指摘ありました神田や上池田といった地域になりますが、第一種中高層住居専用地域に指定されている地域と比べると住宅以外の用途の建物も建てられるエリアでありますし、住居専用地域と比べると少しごちゃごちゃしたようなイメージがあるので、事務局案としては、このエリアを含めて、お示しさせていただいております。特に駅周辺のエリアについては重点的に先行して、準防火地域をかけた方が良いかなと思っております。神田や豊島南のエリアについては少し道路幅員も狭いイメージがあり、消防活動も行いにくい部分もあるかなということで対象エリアとしています。今回の審議会には出席いただいておりますが、建築部局や消防局ともいろいろとディスカッションしながら、エリアの方は決めていけたらと思います。

スケジュールについては、今後原案の修正を行っていくところであり、次回審議会の際までに市民の皆さんに説明できる状況になれば、説明会やアンケート等を実施した上で、審議会に進捗状況をご報告させていただきまして、その中でのご意見なども踏まえて、さらに案の作成を令和6年度に進めていけたらと思っております。また、パブリックコメントの実施も必要であると思しますので、そのあたりも行いながら令和6年8月に開催を予定しております都市計画審議会に附議することが出来たらと思っております。

(委員)

住宅の建設コストについても分かるようであればお答えいただきたいのと、それから負担の軽減について、先ほど補助金はちょっと厳しいなということもありましたが、やはりそこは考えて欲しいと思います。特に税や補助金制度の方針を示すべきという声のパブリックコメントでもあったと思うので、池田市として出来るかなと思ふのは、固定資産税と都市計画税を減らすことが考えられるので、その辺のことをもう少しお願いしたいと思っております。

それから、道路であるとか河川であるとかが延焼を防ぐために有効だと私も思っております。例えば、石橋の今井水路のところの水を流せば、延焼防止につながるのではないかということも話題になったりもしています。地域指定のみならず、火災延焼を防ぐ施策をですね、何か考えておられるようでありましたら、お伺いしたいと思います。

(事務局)

建設のコストにつきましては、概ね100万円ぐらいは上がるということが一般的な戸建住宅では言われておまして、全体の建設コストが1000万から1500万であることに対して、5%から10%増というところが大体のイメージかなというところです。

防火施策については、都市計画としては準防火地域の規制をかけるということにはなりますが、おっしゃるように道路であったり公園、先ほどの議題にもありましたが、生産緑地も市街化区域の中で、防火上、貴重な場所だと思いますので、各部局が個々に施策を進めるのではなく、総合的に連携しながら、施策を進めていけたらと思います。

(委員)

この計画でいきますと令和7年度に実行ということになっていくのかなと思いますが、結構コストも上がってきていると思いますし、この時期は関西万博があって、ほとんどハウスメー

カーたちそれどころじゃないっていうような感じでしょうし、大阪府民協力一致して万博に、ということも言われております。猪名川花火大会も東京オリンピックがあったので警備の人が出せないから開催を中止したこともございました。そういったことも踏まえて、この実施時期についてはご検討いただければと思います。

(事務局)

おっしゃるように万博の影響はあろうかと思えます。その辺も見越して都市計画決定は万博が開催される時期に合わせてというか、規制をかけるのですが、規制がかかる前に建築確認を済ませて工事着手しているものについては規制がかかる前の話になるので、そういったことでいうと、万博関連の建設が終わった頃から建てられるものに対して規制がかかってくるものと思っています。

経済的な影響はあろうかと思えますが、まちづくり防災的には早くこういった取り組みをしていくべきだと考えていますので、その辺なかなか时期的にはデリケートなところではあります。施行の開始時期は今のところそういったことで考えているところです。

(会長代理)

はい、よろしいでしょうか。社会情勢が今後どうなるかということがあろうかと思えますので、これは慎重にご検討いただければというところでございます。

他はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。では、他にご意見等がないようです。で、本案件については、報告事項ということで報告いただきましたが、今後2月の都市計画審議会、またさらには十分な検討をもって、附議されるだろうと思えますので、また皆さんにもご議論いただければというように思います。

それでは、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申し上げます。

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6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申し上げます。

七、閉会宣言

(会長代理)

ありがとうございました。準防火地域の件については次回の審議会においても報告していただいて、検討を進めていくということですので、よろしくをお願いします。

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。

令和5年8月28日

池田市都市計画審議会会長 加賀 有津子

令和5年度

第1回池田市都市計画審議会

会 議 録

日 時	令和5年8月28日(月)
	13時00分～14時00分
会 場	池田市役所3階 議会会議室

令和5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）

報告事項

防火地域及び準防火地域の変更検討について

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

会長代理 加 我 宏 之 委員

北 川 博 巳 委員

中 田 博 之 委員

林 雅 子 委員

松 本 康二郎 委員

中 田 正 紀 委員

倉 田 晃 委員

山 元 建 委員

荒 木 眞 澄 委員

安 黒 善 雄 委員

稲 葉 武 司 委員

中 西 史 三 委員

阿 部 碧 委員

市 関 係 者

池田市長	瀧 澤 智 子
副市長	手 向 健 二
総合政策部長	水 越 英 樹
総務部次長	上 田 正 彦
都市整備部長	吉 村 寛
農業委員会事務局長	西 野 健 一

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	脇 尾 真 次
都市政策課長	橋 本 直 岐
都市政策課主幹	中 川 雄 司
都市政策課主幹	東 野 隆 洋
都市政策課主任技師	菫 原 航

傍 聴 者 0名