

議 事 録

1. 会議の名称 令和5年度第2回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 令和6年2月8日(木)
10時00分～11時10分
3. 開催場所 池田市役所5階 大会議室
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 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 1 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2回池田市都市計画審議会

会 議 録

日 時	令和6年2月8日(木)
	10時00分～11時10分
会 場	池田市役所5階 大会議室

令和5年度 第2回池田市都市計画審議会議題

審議事項

第1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 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 加賀有津子 委員

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

松室利幸 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
危機管理課長	奥村 芳弘
総務部長	塩川 英樹
都市整備部長	吉村 寛
農業委員会事務局長	西野 健一
審査指導課長	的場 一幸
消防長	金井 博司
予防課長	蓑原 大輔

事 務 局

まちづくり推進部長	根津 秀徳
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	萩原 航
都市政策課主任技師	鴻田 成晃
都市政策課主事	田中 美怜

傍 聴 者 1 名

一、開会宣言

＜資料確認等説明＞

二、市長挨拶

＜市長挨拶＞

三、出欠報告

＜事務局報告＞

四、第1号議案の審議

(会長)

それでは、これより議事に入りたいと思います。

第1号議案『北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について』につきまして、事務局より議案の説明をお願いします。

(事務局)

第1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1ページから7ページとなります。議案書5ページをご確認ください。

今回の対象地区は4地区となります。一部追加による区域変更を行う地区が1地区、一部廃止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4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。現況は農業用施設として灌水用の井戸が設置されているものです。なお、追加面積は5.7平方メートル程度のため、区域面積の変更はありません。

次に、一部廃止による区域変更する地区は神田2丁目第9地区でございます。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、30年が経過したことにより申し出基準日

を経過したため、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 0.06ヘクタール減の 0.27ヘクタールとなります。

最後に、新たに追加する地区でございます。神田 2 丁目第 13 地区と神田 2 丁目第 14 地区でございます。追加理由は、ともに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。

第 13 地区については、現況、植木畑を営まれており、面積は 0.19ヘクタールとなりまして、第 14 地区については果樹や野菜の耕作されており、面積は 0.03ヘクタールとなります。

池田市全体の生産緑地地区としましては、73地区 10.18ヘクタールから 75地区 10.34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、1月 22 日から 2月 6 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 1 号議案の説明を終わります。

(会長)

第 1 号議案の説明が終わりました。それでは、委員の皆様にはご意見などを伺いたいと思います。ご意見などある方はよろしくお願いたします。いかがでしょうか。

(委員)

生産緑地の変更ということで、今回は神田地域の 5 つのうちの 1 つのことだと思っておりますけれども、振興の地産地消の面からも、それから、災害時の延焼防止とかそういう意味からも生産緑地が増えるってことは良いことだと私は思っています。今回は全体からするとわずかではありますけれども、増えるということだというふうに考えておりますが、個々のことですね、今も説明ありましたが、あまり詳しくは、個人情報絡みもありましようから、聞きませんが、ただ大雑把にですね、増えたところの、今まで生産緑地でなかったのに、今回よろしくお願いたしますという感じで、指定すると至ったこと、これは今後の教訓というか参考になるんですか、という風になると思いますので、言える限りで結構でございますので、もうちょっと詳しく述べて頂ければありがたいという風に考えております。宜しくお願いします。

(会長)

ありがとうございます。山本議員の方からは、特に追加になった部分だと思いますけれども、追加に至った経緯の方をもう少し詳しく説明を願えればということだったと思います。そうしたら事務局の方からお願いします。

(事務局)

今回追加させて頂く地区が3地区ありまして、神田1丁目第4地区につきましては、土地の相続があり、整理が完了した為、指定をしたいと申し出がありました。神田2丁目第13地区と第14地区につきましては、地権者は同一人物で、13地区は植木業を営まれており、代替わりに伴いまして、引き継がれた方が今後も継続していく判断をされて、指定することとなりました。先代の方が指定の相談に来られた時もありましたが、当時は積極的に追加指定を行っておらず、指定に至らなかった経緯があります。14地区は個人的に営まれている部分になっておりまして、合わせて指定したいとのご意向でしたので、指定に至りました。以上でございます。

(委員)

ありがとうございました。14地区の方が300㎡ですので、今までの基準では指定できなかったと思いますが、そういう理解で良いのか。それから、300㎡という比較的小さい面積でも、生産緑地として指定しても良いと聞いておりますけれども、そういうところを積極的にアピールして、そういう土地があって農業をしていって頂けるなら、どうぞ申請してくださいというような方法でやって頂ければ良いなと思っておりますけれども、その辺の見解を最後にお願いたします。

(会長)

山元委員からは300㎡に制限が緩和されたという事につきまして、確認をとることですので、事務局からお願いします。

(事務局)

平成30年に指定の基準を緩和しておりまして、今回指定をできたところになります。こういった事例はこれからも増やしていけたらと思っております、PRの方していきたいと考えております。

(委員)

1点だけ教えて頂きたいと思います。神田1丁目第4地区でございます。今回0.05haで面積的には増減ないものですが、この追加箇所について、井戸水の部分が今回追加指定になった経緯と、池田市において、井戸水とか倉庫、資材置き場こういったものがどういう扱いにしているのか、他のところはこういった事例が無いのかどうか、教えてください。

(会長)

安黒委員からは第4地区につきまして、井戸の部分の追加の経緯と、倉庫等の取り扱いについて、ご質問がありました。事務局からお願いします。

(事務局)

こちらにつきましては、先ほど申し上げました通り、相続により整理ができたというところで、以前から指定のご意向はあったようですけれども、今回の指定に至っております。本市といたしましては、農業用施設と認められるものは生産緑地地区内においても、設置可能となっておりますので、倉庫であったり作業場であったりというところは、他の地区でも区域に入れさせて頂いている事例はいくつかあります。

(会長)

ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

(委員)

4地区と14地区というのは、農作物を作ろうという場所に見受けられており、他のところは植木であったり心配はありませんが、水の確保をどうされているのか、全体的な話になると思いますが、例えば生産緑地に指定した場合、水の確保はどうするのか、判断が難しいところがあると思いますが、現状ではどう考えているのか、教えて頂きたい。

(会長)

ありがとうございます。北川委員からは、4と14地区のような農業を行う想定がつく地区について、水の確保はどうなっているかというご質問だったと思います。事務局からお願いします。

(事務局)

実情としまして、水利権があり水を引いてる場所もありますが、用水が届かない場所については、このように井戸を利用して、自主的に水を確保したり、水を運ばれて確保しておられるケースもございます。本市としましては、なかなかそこに支援はできていない状況にありますけれども、そのあたりも今後の課題だと認識しております。

(委員)

屋外については、現状どうにかされているという認識でよろしいですか。

(事務局)

おっしゃるとおりでございます。

(会長)

他にはいかがでしょうか。WEBの加我先生はいかがでしょうか。

(会長代理)

特に異論ございません。

(会長)

ありがとうございます。他にご意見無いようですので、お諮りしたいと思います。

第1号議案につきまして、原案の通りご異議ございませんでしょうか。

<「異議なし」>

(会長)

第1号議案『北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について』は意義なしですので、原案通り承認することといたします。事務局におきましては、必要な手続きをお願いします。

四、報告事項

(会長)

次に報告事項に移りたいと思います。議案は以上になりますけれども、本日は報告事項が一つございませう。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。

準防火地域の指定区域の拡大に向け、大阪府との下協議を進めていくにあたっての現在の検討状況等について、ご報告させていただきます。

はじめに変更理由については、地震発生による市街地大火の被害等を最小限に食い止め、市民生活を守るなど、都市の不燃化を促進し、延焼火災に強い市街地を形成するため、都市の骨格となる道路の沿道や鉄道駅及び沿線周辺の不燃化、万一火災が発生した際の延焼防止、遅延を図るため、準防火地域を新たに指定し、市民一人ひとりのご協力により建築物の火災に対する安全性を高めるものである、としました。前回の審議会でもご意見いただきましたが、都市の骨格となる道路の沿道や鉄道沿線の不燃化について特に重点をおいて指定をしていきたいと考えております。

計画変更の案としては、準防火地域の面積を26haから252haに変更するものです。

指定区域としては、新旧対照図に示すとおり、市街地部分の第2種中高層住居専用地域と第1種住居地域、第2種住居地域のエリアで、おもに都市計画道路沿道と鉄道沿線、駅周辺のエリアにおいて新たに準防火地域に指定するものです。

なお、第1種住居地域で面的に指定拡大を計画しているエリアについては、前回の審議会でもご指摘いただきましたので、後ほどご議論、ご意見いただくうえでの参考として、沿道部分のみ準防火地域の指定をした場合の範囲図を作成するとともに、旧耐震木造建築物の分布状況を重ね合わせたもの、図面上、赤色で示した部分が旧耐震木造となりますが、参考図として作成しました。順に、神田地域、池田駅周辺地域、豊島南地域、木部町の状況になっております。

また、前回、大阪府下における防火・準防火地域の指定状況について指定拡大されている市町をピンク色で着色しお示ししておりましたが、各市町村の状況がわかるよう、指定区域をまとめたものを作成しました。大阪市、堺市を中心に隣接する市においては準防火地域の面的な区域指定が行われています。

北摂エリアにおいては、摂津、茨木、高槻において指定が進んでおり、豊中や吹田では南部地

域において指定がされていますが、北部地域については、千里ニュータウンや土地区画整理事業により都市基盤施設が整っていることもあり、面的な区域指定はされていませんが、沿道区域では比較的指定が行われています。今回の計画変更案と重ね合わせると図示のようになります。

変更のスケジュール案につきましては、前回の審議会では令和7年4月頃の施行予定としていましたが、関西万博の影響などのご指摘もありましたので、令和7年10月の施行をめざしていくこととし、今年度は大阪府との下協議を進め、令和6年度一年かけまして関係団体への事前説明、市民説明会等を行い、令和7年2月に開催予定の審議会で付議していくことを予定しています。

以上簡単ではありますが、報告事項の説明を終わります。

(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伺いたいと思います。まず、WEBの加我先生が途中退席されるということで、先に伺いたいと思います。

(会長代理)

ありがとうございます。市街地の火災に対してということで、非常に重要な案件だと思ってございます。。一方で、地権者の方々の協力が必要なことだとも考えておりますので、慎重に進めていくべきことだとも思います。今まで十分な議論をしてきたので、一度パブリックコメントに進んでいくのもあるのかなと思います。

特に今のところ意見質問等はございません。

(会長)

ありがとうございます。それでは、安黒委員お願いします。

(委員)

防火地域及び準防火地域の変更検討ということで、以前からこの変更について言われておりました。その過程でコロナがあり、物価高騰があり、なかなか実現に至らなかった経緯がございましたが、流石に今年の1月に大震災が起こることによって、市民は地震に対してのこういった状況はひしひしと感じていると思います。市民生活を守る為にも不燃化の促進というのは必要だと強く思っております。特に神戸震災の時は長田区が一面、火災で異常な状態になり、今回は輪島

朝市の辺りが、もう一面に火事になり、これも考えれば今回の致し方ない流れとしては、こういったのが必要かなと考えますが、今回の計画によりますと道路の沿線沿い、道路を中心にということでございます。実際火災が起きて緊急車が通るときに、火災が起きた時に一番困るエリア、そしてまた、木造の密集地でも今回指定をかけているということで、効果的、効率的なエリアを選んでいるという感触は受けています。ただ、今回このエリアにおいて、木造の非常に密集しているエリアというのを、具体的にチョイスして、計画されているのか、1点お聞きするということと、今回の防火地域・準防火地域において、市民に周知する為に、境目のところにおいては、準防火の網をかけるにおいて、コスト的にはどのぐらいの試算をしているのか、つまりリフォームとか新築において、どれぐらいのコストが今後必要になるのか、データがありましたら教えてください。

(会長)

ありがとうございます。安黒委員からは2つ質問があったかと思えます。1つ目は木造密集地域についての考え方はどういう風に盛り込まれているかということ、2つ目は市民への周知というようなところから、境界部分でのコストがどのぐらいかかろうかという試算状況について、のご質問だと思います。事務局からお願いします。

(事務局)

ご説明用の一部示させていただきます。赤色で示している部分が昭和56年以前の旧耐震基準の木造住宅の分布状況になっておりまして、令和2年度の都市計画基礎調査のデータをもとに、GIS上でピックアップしたものになります。精度が100%でないことから、本日は画面でのみお示しさせていただきますけれども、全域でみると結構分布されておりまして、この中で密集地の部分は石橋4丁目のあたりや北豊島のあたり、荘園のあたりでも見受けられますが、本市としては、段階的に準防火拡大を考えておりまして、第1種中高層地域については、一旦様子を見てからにしたいと考えております。第1種住居地域において、特に池田駅前の部分においては面的にかけていくべきかなと思っており、また神田地域についても、現状の農地等があるので、それほど密集していないように見えますが、生産緑地が解除になっている部分もある為、新たに宅地開発されるというところも見据えると。当該エリアも面的にかけていく必要があると考えております。

2つ目のご質問のコストについて、前回の審議会の中でも林委員が約100万円おっしゃられ

ておりましたが、大阪府にヒアリングを実施したところ、だいたい建築コストの5～10%程度増加する相場だと回答があり、50～100万円程度のコストがかかると認識しております。

(委員)

ありがとうございます。こういったご時世ですから、物価高騰の折でございます。今回コストがかかることが想定されるのであれば、今後市の方でも補助であったり国の補助であったり、その辺も含めて検討いただくよう要望いたします。

赤いエリアの部分に網をかけるというのよくわかりましたが、見比べて、他の地域の方が赤い場所が多いであるとかの指摘を想定されるので、地域で木造住宅の割合をパーセンテージで示すなど、基準を明確にする必要があると思いますので、基準作りなども含めてご検討いただければと思います。以上です。

(会長)

安黒委員の方からは要望ということで、補助金の検討や、基準の明確化についてご意見いただきました。ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

(委員)

防火地域及び準防火地域の変更検討について、いくつか質問させていただきます。従来から検討されてきた案件ですが、改めて目的としてはまちの不燃化と延焼防止を図ることだということで、能登の地震でも映像を見る限り大きな道路が延焼防止の要因になっていると考えております。災害が発生するたびにどう次の教訓にしていくか非常に大事になっていると思います。そういう意味では建物自身の不燃化と延焼防止というところで大きな道路がキーだと思います。もうひとつは、猪名川や箕面川以下の小さな河川は延焼防止につながると考えておりました、江原川とか今井水路とか、そういったものが非常に大事になってくると思います。それはさておき、今回の変更は非常に良いことだと思っております。ただ、財政的負担もかかるということもありまして、少し市民の意見を聞いたらどうかという意見があったことも踏まえて、そのあたりの経過がどうだったか、触れていただきたいということです。また、最後のスケジュールについて、市民の意見を聞けるリミットはいつまでなのか、触れていただければと思います。よろしく申し上げます。

(会長)

ありがとうございました。山元委員からは市民の意見を聞く機会をどのように考えておられるのか、また市民の声を聞く期限的などころをどう考えているかということでした。事務局からお願いします。

(事務局)

令和6年度に関係団体へ事前説明を予定しておりますが、その後に案が一定固まりましたら、9月ごろに第1回目の説明会を予定しております。最大2回まで説明会を実施予定としており、12月までにパブリックコメントの実施を検討しております。頂いた意見を踏まえて、1月ごろに大阪府と協議を実施し、最終案の17条縦覧をさせていただく予定です。ご意見頂くタイミングとしては、告示してから2週間の縦覧期間が最終になる為、だいたい1月の後半から2月前半が最終のリミットになると考えております。

(会長)

ありがとうございました。他にはいかがでしょうか。

(委員)

この事案につきましては、私からも過去にいろいろお伝えしてきたという経緯がございます、まず気になるところがスケジュールのところですが、市民説明会のあり方、周知の方法につきまして、前回も同様のスケジュールをお示し頂いて、実際わずかな参加者数だったと聞いております。そもそもこの案件はスケジュールにあるように、本都市計画審議会で決定されるということで、市議会は関与しないとなっています。市民の声を聞いたところで、いろんな考え方の方がいらっしゃるとおもいます。災害に強いまちづくりが絶対大事だと考えるかたもいれば、コストが上がることでリフォームや建て替えを見送る方もいらっしゃると思います。そういうところを踏まえて、周知が大切だと考えるところですが、一人でも多くの方が参加頂けるような市民の周知の工夫を今考えていることがあれば、教えて頂きたい。いろんな地域組織があるので、そういうところからも周知し、現在の木造密集地が優先度が高いのか、将来的に住宅開発されるところが優先度が高いのかなど、基準を明確に示す必要があると感じました。以上です。

(会長)

ありがとうございます。松室委員からは、市民の方が多く集まっていたらいいような工夫を今考えていることがあれば教えて頂きたいということと、対象地域の根拠を明確に説明して頂きたいというご意見でした。事務局の方から何かありましたら、お願いいたします。

(事務局)

前回の説明会の際は、説明会やパブリックコメントの実施にあたり、市の広報誌に掲載しております。他イベント等でも参加者からも広報誌で知ったと多く聞くことから、広報誌は情報発信力があると考えておりますので、記載内容を工夫することで、興味をもって頂き、参加者数の増加につなげたいと考えております。

(委員)

防火地域、準防火地域になるとどういったメリット、デメリットがあるのか、そういう部分から書かないと不親切だと感じました。

(会長)

ありがとうございます。準防火になった場合のメリット、デメリット等、どのように伝えていけるか検討頂きたいという意見でしたので、そういう部分も引き続き検討頂きたいと思います。他にはいかがでしょうか。

(委員)

防火関係の取り組みは重要で、かつ段階的に進めていくことも大事だと考えております。その為に基準なども必要になるというところだと思います。広域的な考えで捉えると、道路を中心に、鉄道を中心に考えるというのは、非常に理にかなっていると思います。人も物も通るところで延焼を防止し、強化を図るというのは良いと思います。次は、避難について考えたときに、この道路だけで良いのか、避難路として確保できているのかという視点で道路を選定していくというのも、基準になると考えております。ただ、いきなり決めましたというアプローチは反発があると思いますので、丁寧なプロセスを踏んでいくのはこれから大事だと思いますので、ご検討頂ければと思います。

もうひとつは、冬季になると個別出火が増えるように思います。そういう視点でみると都市計

画とは少し離れますが、防火であったり、消火というのは重要であると考えております。出火原因はなんなのか、各家庭に火災報知器はどのぐらい設置されているのか、わかる範囲で教えて頂きたいと思います。

(会長)

ありがとうございます。北川委員からは、広域避難という視点でも基準を定める必要があるのではという意見と個別出火に関するデータについてご質問がありました。事務局からお願いします。

(事務局)

本市の建物出火原因について、1番多いのがコンロからの出荷、次に電化製品や配線等からの出荷、次がたばことなっております。住宅用火災警報器の設置につきまして、令和5年度で85.4%の住宅で火災警報器が設置されております。全国平均で84.3%であり、全国平均より高い設置率となっております。

(会長)

北川委員から他に丁寧なプロセスを踏んで検討を進めるようにご意見もありましたので、そちらについても引き続き検討頂ければと思います。

私の方から一つ質問いたします。不燃化の対応というのは、震災を踏まえて、とても必要なことだと感じており、私自身、阪神淡路大震災の際に国道が使えなくなった際に県道が貫通していれば災害対策に役立ったのではないかというのを身に染みて感じました。市民の皆様にも自分ごととして感じて頂けるような、メリットデメリットありますけれども、社会的にみてこういう必要性があるというのを理解して頂き、皆さんと一緒に取り組んでいこうという考え方で進めていくのも大切なことだと思います。

道路はつながっておりますので、豊中市は対策をすでに実施しておりますが、池田市が対策できていないと境界部分などで問題が発生するなど、もう少し広い視点で考えていく必要があると思います。隣接市側の対応について、もう少し詳しく教えて頂けますか。

(事務局)

隣接市ですと豊中市が、国道176号であったり、阪神高速の沿道であったりという場所は

既に準防火地域に指定をされておられます。理由と致しましては、対策済みの沿道地域は近隣商業地域であるのが要因であると考えております。ご指摘の通り本市の対策を進めることで、連続性が生まれると考えており、今後近隣市ともヒアリングや意見交換を重ねながら対策を進めていきたいと思っております。

(会長)

ありがとうございます。また近隣市の状況も順次終えて頂ければと思います。

他にご意見が内容ですので、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申し上げます。

五、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申し上げます。

六、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6年2月8日

池田市都市計画審議会会長 加賀 有津子