

議 事 録

1. 会議の名称 令和6年度第1回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 令和6年8月26日(月)
13時00分～14時15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6年度

第1回池田市都市計画審議会

会 議 録

日 時	令和6年8月26日(月)
	13時00分～14時15分
会 場	池田市役所3階 議会会議室

令和6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

報告事項

- ・立地適正化計画の見直しについて
- ・用途地域変更の検討について

以上

委員数 15名

うち出席委員 12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

下 窄 明 委員

松 本 康二郎 委員

西 垣 智 委員

藤 本 昌 宏 委員

倉 田 晃 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
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代理	森 田 慎 一
審査指導課長	的 場 一 幸

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 0名

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

<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。事務局案としては、加賀有津子委員にお願いしたいと思いますが、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がございますので、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 ページから 12 ページとなります。議案書 10 ページをお開きください。

今回の対象地区は 3 地区です。新たに追加される地区が 1 地区、一部追加による区域変更を行う地区が 2 地区でございます。

はじめに新たに追加する地区でございます。渋谷 3 丁目第 5 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。

本地区については、現況、野菜等の耕作をされており、面積は 0.06 ヘクタールとなります。

次に区域を変更追加する地区は、畑 1 丁目第 2 地区と畑 3 丁目第 4 地区でございます。変更

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。

畑1丁目第2地区については野菜等の耕作や田んぼをされており、追加する面積は0.12ヘクタールとなります。

畑3丁目第4地区については野菜等の耕作をされており、追加する面積は0.05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、75地区10.34ヘクタールから76地区10.57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、8月8日から8月23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。

(会長代理)

それでは意見等無いようですので、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、第3号議案の審議

(会長代理)

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』、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13ページから15ページとなります。

議案書13ページをお開きください。新たに特定生産緑地を指定するにあたり、生産緑地法第10条の2第3項の規定に基づき、審議会にご意見を頂戴するものです。

議案書14ページをお開きください。今回対象となる地区は、神田4丁目第2地区で、令和6年12月9日をもって生産緑地地区指定から30年が経過する箇所について、土地所有者より特定生産緑地への指定の申し出があったものです。新たに指定する区域面積は400㎡になります。

議案書15ページをお開きください。新規指定区域は赤色にハッチングしている箇所となります。今後、農業委員会でも確認をいただいたうえで、特定生産緑地の指定を予定しております。

これにより、池田市全体で63地区、面積が89,400㎡から89,800㎡が特定生産緑地となる予定です。

以上、第3号議案の説明を終わります。

(会長代理)

第3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と思います。ご意見等ある方はよろしくお願ひします。

(会長代理)

確認ですが、緑のところについては既指定区域の申出基準日は2022年11月30日となるかどうかでしょうか。

(事務局)

その認識でございます。

(会長代理)

赤の部分が先に生産緑地に指定されており、緑の部分が後に付け加わり、赤の部分が今回30年を迎える認識でしょうか。

(事務局)

緑の方がすでに特定生産緑地に指定されている区域でございます。

(会長代理)

それでは意見等無いようですので、お諮りさせていただきたいと思います。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」 >

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

(会長代理)

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。「立地適正化計画の見直しについて」と「用途地域変更の検討について」です。

まず報告事項「立地適正化計画の見直しについて」事務局よりご説明をお願いします。

(事務局)

報告事項「立地適正化計画の見直しについて」ご報告いたします。

はじめに立地適正化計画については、都市再生特別措置法第81条に基づく計画で、将来的に人口減少、少子高齢化が予測される中、都市全体の持続性を高めるための計画で、インフラ整備と土地利用規制による従来制度だけでなく、居住を誘導し人口を維持するエリアや生活サービスを維持集約するエリアを定め、住宅や商業施設等の民間施設の立地を緩やかに誘導する施策についても位置づけを行っていくもので、池田市では平成31年3月に当初計画を策定していますが、計画の内容については、おおむね5年ごとに調査・分析・評価を行い、必要な変更を行うよう定められており、今回見直しを進めるものです。

現計画では、まちづくりの方針を、「コンパクトな都市構造、都市機能の集積を維持しつつ、まちや暮らしの質を高め、これからも選ばれる都市へ」とし、具体的な施策としては、利便性の高さや良好な住環境といった本市の良さを守りつつ将来に備える「守りの施策」と、本市の特徴を活かしつつ、子育て層が暮らしやすく、駅周辺の魅力を高めていけるような、暮らしの

質を高めていくための「攻めの施策」の両輪でまちづくりを進めていくこととし、池田・石橋阪大前の両駅周辺と伏尾台の学校跡地を、商業や子育て支援等の都市機能を誘導する都市機能誘導区域に設定し、生活サービス拠点周辺の居住を誘導する居住誘導区域に設定しています。

今回の改定のポイントとしては、当初計画策定以降、法改正があったことや、本市総合計画や都市計画マスタープランの改定他、バリアフリーマスタープランや地域公共交通計画といった関連計画の策定、池田・石橋・伏尾台でのまちづくりの取組み状況に加え、近年の人口増減の状況等を踏まえ、大きくは、防災指針の作成と、上位関連計画、とりわけ交通・バリアフリー施策との整合性を図ること、また、官民連携のまちづくり等取組みを進めている施策の新たな位置づけを行っていくこととしています。

改正を進めていくうえでの主な検討内容を説明させていただきます。

一つ目の検討内容は評価指標です。評価指標については、居住誘導区域内の人口密度、子育て環境・支援への満足度、池田・石橋阪大前駅の1日乗降客数を当初計画で設定していますが、それぞれ状況としては、居住誘導区域内の人口密度については2040年の目標値101.9人に対して、最新の社人研の推計値では105.8人となっていることや子育て環境・支援への満足度についても現時点で目標値を上回っている一方で、鉄道駅の1日乗降客数の合計値についてはコロナ禍を経て、大きく目標値を下回っている状況であり、今回の改定にあたり、現計画の達成状況も踏まえつつ、社会や人々の活動の変化に応じて、検討例に示すような、新たな評価指標について検討していきたいと考えています。

また、その一環として、近年、池田駅周辺でマンション立地が進んでおり、駅周辺での人口増加が進んでいますが、その実態や今後どのように変わっていく可能性があるのかを把握し、誘導施策に繋げていくため、大阪大学の紀伊研究室にも協力をいただきながらアンケート調査を実施する予定です。

調査項目としては、駅前のマンションに新たに居住された方が、どこからどのような理由で転居してきたか、転居後の住環境の評価や定住意向、どういった施設へのアクセス性を重要視されているのかなどの質問項目を検討しています。

二つ目の検討内容は誘導区域や誘導施策等の見直しです。誘導区域については、原則、現計画をベースとしつつ、新たに災害リスクが見込まれる区域の有無についてチェックを行い、区域の見直し検討を行うとともに、誘導施策については防災指針の作成に伴う防災関連施策の位置づけを行うほか、都市計画マスタープランや地域公共交通計画等との整合を図りながら、特に交通部局とも連携しながら駅周辺の交通機能の充実に向け、総合交通戦略の策定にも繋がっ

ていくような、誘導施策の見直しの検討を進めていきたいと考えています。

三つ目の検討内容は防災指針についてです。防災指針の正式名称は、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地を図るための、都市の防災に関する機能の確保に関する指針であり、地域防災計画等との整合を図りつつ具体的な都市防災の取り組みを位置づけていくものになります。

現計画では、土砂災害警戒区域をはじめ、猪名川の氾濫による浸水想定区域で浸水深3m以上となるエリアについては既に居住誘導区域から外していますが、

今回特に検討が必要となる点としては、令和2年度に箕面川についても想定最大規模の浸水想定区域と家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されています。浸水深3m以上となる箇所はそれほどありませんが、指定内容を踏まえた誘導区域の検証や対策の検討が必要と考えています。

具体的には災害ごとのハザードエリアと市街地状況とを重ねあわせ、どういった対策や施策が必要かを分析していくこととしています。

また、居住誘導区域に指定した地域についても、災害リスクに応じ、ソフト、ハード両面の防災対策を検討し、指針に示していきたいと考えています。

今後のスケジュールとしては、11月までに改定案を作成し、次回審議会までに委員の皆さまに対する意見照会や国とのヒアリングを行い、年度内にパブリックコメントを実施し、見直し案を年度内に決定したいと考えています。

以上で立地適正化計画の見直しについての報告を終わります。

(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)

今回の立地適正化計画の見直しということで、防災の観点からもこれから取り入れていくということで、聞きたいのですが、目標値2040年に6ページの居住誘導区域の人口密度について目標を定めていますが、池田市の2040年の人口の目標はどれくらいの設定で目標としているのか教えていただきたい。

またスケジュール案を示していただいておりますが、先日南海トラフの件もあり、防災指針についてどのように見直しをしていくのか教えていただきたい。

(事務局)

池田市の将来人口の目標値については、立地適正化計画を平成30年度に策定した際は、社人研の推計値の中で居住誘導区域の中の人口については76,800人という数値がでており、それをもとに人口密度を算出しています。

今はその数値までしか把握できていないが、推計値も増減されていることもあり、そのあたりも検討していこうと考えております。

市域全域では総合計画の中にもあるのですが、10万人を維持していくことと、居住される方だけではなく、関係人口、働いている方や市に来ていただける来街者も増やしていく施策をうっていったらと考えています。

防災指針の方は、南海トラフについては考えていかないといけないことを認識しており、次の報告事項にありますが、昨年度から準防火についての話も進めており、今後想定される大地震に対する対策についても必要と思われるので、十分検討したい。

(委員)

国の方も増田レポートとして、人口減少を食い止めること、地域の賑わいを創出することの2点で国からも補助を各自治体に出されている。

池田市においても、目標値を定めて市民に人口はこれぐらいキープすることを示していただき、その目標に向かってまちづくり等を頑張っていたいただきたい。

(会長代理)

関連してですが、人口の減少を食い止めることとお住まいの方が満足していただけることが大事であり、驚いた点が2018年度の実績値で満足度が高い、やや高いが大きく上回る35.3%これをどう向上させ、どう維持させるかを皆さんとともに検討していきたい。

(委員)

3ページ目について、地域コミュニティの維持や子育て層を中心とした若い世代が暮らしやすみやすいまちづくりに関連して、学校も大事だと思うが、計画内に学校という言葉が出てこないがどのように考えているか。

(事務局)

学校について、委員のおっしゃるとおり学校自身の施策を前回の中では定めていなかったが、これから子育てをしやすいまちづくりといところでは、学校は各地域の拠点になる場所と考えており、教育委員会とも連携しながら具体的な施策を定めていきたいと思ひます。

また、立地適正化計画の中では誘導施設としては大学や専門学校を誘導していけたらと思ひ、伏尾台の学校跡地を定めていたところであるが、そのあたりも今後、駅前の誘致も検討していきたいと考えております。

(委員)

駅を中心に考えていると思ひますが、池田市はもともとコンパクトであることから、地域コミュニティや若者ファミリー層をターゲットにしたり、あるいは防災を重視されていることは良いことだと思ひますが、そうすると学校が避難所になっていたたりするので、特に小学校を中心としたコミュニティも念頭に置いて計画を立てていただきたい。

(委員)

私から2点お伺ひしたいと思ひます。

6ページの評価の検討について、居住誘導区域内の人口密度について、やはり人口密度がある程度高くないと人口が維持できないという観念に立っていただき、目標値よりも現状はあるということだが、一方ではこれに関連して浸水の部分、12ページのこういったところがあって、ある程度のマンションに住まわれる方が雨や地震の際に、避難先を確認するが、皆さんが避難した先がしっかりと確保されるのかといった問題があると思ひます。

私自身マンションに住んでおり、電源がなくなれば水が出ないところもあるので、そういったところに目を向けたうえで、別のところでは共同利用施設の再編も含めて検討しているところもあるので、そういったところとの連携をどのように考えているのか。

もう1点は、池田駅周辺地区のマンション住民の意向調査について8ページ、9ページについてアンケートを実施するというところで、ご協力を得ながらやっていくことになるが、8ページのエリアのところではアンケート調査をされる予定だが、大体どれぐらいの世帯数なのか、また回答率をどれぐらいの目標で定めているのかによって内容が変わってくると思ひますが大体どれぐらいの回収率を得れば満足できるのかお伺ひしたい。

(事務局)

まず避難先の対策や居住される方の安全確保については、今回防災指針の中でも居住誘導区域内と区域外含めて、まずは市民の安全確保を指針で示す予定であるところ。

つきましては、地域防災計画の方を危機管理部局で定めているので、そちらに定められている避難所の状況を踏まえながら、居住されているエリア、資料の中にも重ね合わせをしていくところとあったと思うが、そのエリアと避難場所と重ね合わせをしながら適正な誘導対策を示していきたいと考えております。

(事務局)

今、具体的な件数はわからないが、池田駅周辺の分譲マンションの居住者の皆さんに調査をおこなうことで考えています。

回答は3割ぐらいを想定しているが、近年できた新しいマンションにどういふ方が来られて、どこから来られたのかの傾向を把握できたらと思います。

(委員)

アンケートのところで危惧されるのが、入っていても良く分からないからアンケートを回答しないということもあり得ると思うので、いかにアンケートに答えていただけるような動機付けか別のものがあるのか分からないが、ご検討いただきたい。

それによって池田駅周辺の在り方もどのように動いていくか大きく変わると思うので、できる限り精度の高い形で進めてもらいたい。

(会長代理)

全戸配布で回収は郵送もしくはWEB回答も可ということで、少し回収率も高まってくると思うが、先ほど回収率3割とお聞きしたが、本日午前中に学生のゼミで軒並み1割しか返ってこなかったため、今はどんどん回答率が下がってきているので、是非ともアイデアを盛り込んでいただきたい。場合によっては、皆さんからお声がけをいただくこともあると思います。行政からということであれば回答率も高いため、お声がけいただきたい。

もう1点情報提供ですが、マンションにお住まいの方々の防災について、私の住んでいる近くのマンションで住民の方々が活動されているところがあります。

マンションは高密度でお住まいであり、災害が発生した場合は自助、共助、公助という3段

階でやっていく。

マンションにお住まいの方々が一齐に避難所に行くと大変になるので、そこでは共助の仕組みをマンション単位でマンション防災に10年ほど取り組んでおられる。

これは住まわれている方々の思いから取り組まれており、それがマンションの隣近所の方々のコミュニティにも広がり、また災害が発生した際の声掛け訓練をされてマンション防災に取り組んでいるところもある。

電気が止まってしまうと全てが行動できない、移動できないというのがマンションの持っているハザードであるので、自助・共助を地域や近所でやられている取組であるので、是非参考にさせていただければ。

(委員)

地域公共交通計画やバリアフリー基本構想やマスタープランもございます。

私両方とも兼務しておりまして、立地適正化計画と整合を図るといのは大事な役割を担っている。

少しご紹介しますと、バリアフリーの基本構想は駅を中心に大体1キロをバリアフリーにしようという試みです。

今回は池田駅と石橋阪大前駅が基本構想の対象となる駅となっており、全部が全部は難しいので、特定経路を作っております。

重点施設を割り出して、その中をバリアフリー化するということは色々な人が歩きやすくなる施策となりますので、応援していただければと思います。

地域公共交通計画ですが、バスの再編や見直しをしており、なるべく中心地にアクセスしやすいような公共交通体系をつくろうと動いております、ただ1点課題なのが、北部の少し人口が高齢化してきたところについて、その地域独自のモビリティをどのようにして形成していくかは大きな課題として今のところ動いている状況。

いずれにせよ、池田の中心地にアクセスしやすく、歩きやすさが重点的なアクセサリーなのかと思いますのでよろしくお願いいたします。

それから、全体的な計画改定のポイントについて、やはり2040年を単位として考えられているということは今駅前に入ってこられた方も20年経つと高齢化してくることもございます。ここでは高齢化のことがあまり書かれていないが、高齢化してくると動きや思考が変わってくるので、防災計画の避難についても、近くの避難所に行くよりどのように上に逃げるかな

ど、そのような行動に変わってくるので少しそういった観点からも改めてチェックしてほしい。

そして、人口を増やすには子育て環境を良くするのは共通したことだと思うので、この攻めの姿勢は良いと思う。

ただ具体的に何をやるのかは大事なことなので、計画段階ですので、入れ込んでください。

1点確認したいのが、満足度や40年の一覧表について目標値で気になるのが、子育て環境や支援に関する満足度が今は高いが、40年になると低くなっているがこれでいいのか気になったのでこの理由を知りたいので補足いただければと思います。

(事務局)

こちらの目標値については2013年度の調査の際に実績値をこれ以上にしようということで、当時20.9%でやや低いのが37.6%だったので、これを改善しようという意図で目標値を設定したが、5年経って蓋を開けてみるともうかなり上がっていたので、もう少し上を目指さないといけないと思っております。

(委員)

1点だけご質問させていただきます。7ページの脱炭素カーボンニュートラルの観点からということで、バスについてですが、都市については電気自動車のバスが走っております。

しかしながら、池田市内では1台も見えていないが阪急バス等に訴えかけているのかお聞きしたい。やはり来年万博が行われることで、インバウンドの方も来られているが、SDGsの観点から電気自動車のバスは非常にインバウンドの方だけでなく環境に優しい、緑豊かな池田市をアピールするのに非常に電気自動車を推進していくべきかと思いますが、そういったところをお聞きしたいです。

(事務局)

バスについては、まだ電気自動車までのところは導入できていないと思うがCO2が削減された車種については入れ替わっているところで、これから自動運転の話もあると思うので、交通施策とも連携しながら導入についても進めていけたらと思う。

やはり、バス事業者との連携については、進んでいないがこれから注視して立地適正化計画のなかで交通施策と連携を今回重要視しておりますので考えていただければと思います。

(事務局)

バスの方もEV車の方もSDGsやカーボンニュートラルの取り組みをされて来ているが、EV車のバスは充電設備がかなり大きいので、そういった施設を設置する営業所が難しい場面もあり、苦慮されているようです。

阪急バスさんは兵庫県側でEV車が走っているの見たことがあるが、池田の営業所では厳しい見解をされているようです。

自動車関係でも、シェアサイクルやカーシェアといったところで、できる限り脱炭素の取り組みについてインフォメーションを引き続き進めていきたい。

(会長代理)

他に本件についてございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

では、見直しについて始まりましたというご報告だと思いますので、本日いただきました意見を十分にご参照いただき、それから、立地適正化計画は都市計画審議会で審議し、担当部局としては建設部局や都市計画部局になっていると思いますが、今日ご意見で話題となったように教育や福祉、商工、環境、交通とも関連しているので、市をあげてしなければ立地適正化計画や都市計画マスタープランは達成できないですし、それが総合計画に繋がっていくので、市の方で十分にご議論いただき、市だけでなく市民の行動を変容させていくことだと思いますので、計画をつくり実行に移っていただければと思います。

それでは、もう1件の報告案件に進みます。「用途地域変更の検討について」事務局よりご説明をお願いします。

(事務局)

報告事項「用途地域変更の検討について」ご報告いたします。

昨年度報告いたしました、準防火地域の変更については、沿道の用途地域や第一種住居地域に区域を拡大させる案で大阪都市計画局との下協議を終えておりますが、区域を変更する中で、一部用途地域の変更が必要となる箇所の指摘をいただき、また、審議会の中でも用途地域の見直しに対するご意見もいただいておりますので、今回、市域全域で用途地域の変更について検討を行ったものを報告させていただきます。

変更を検討した箇所としては、用途界の修正を行うものが1箇所、廃止した都市計画道路の計画線を基準としていた用途界の見直しを行うものが4箇所、今後の土地利用を踏まえ用途地

域の見直しを行うものが4箇所です。

まず、用途界の修正については、木部町の右岸側の区域で、護岸整備前のラインになったままであったところを整備後のラインに修正するものです。

次に、都市計画道路の廃止に伴うに用途界の見直しについて、上池田1丁目の区域については、一部廃止した中央線の計画線を基準に第2種中高層住居専用地域としている箇所を、既存道路を基準に用途界を見直し、第1種住居地域と、第1種中高層住居専用地域に変更するものです。また、石橋1丁目の区域については、廃止した石橋駅前線の計画線を基準に商業地域としている箇所を、既存道路を基準に用途界を見直すことで1～2mセットバックする箇所を第1種住居地域に変更するものです。

畑1丁目から畑4丁目の区域については、計画幅員を15mから現道幅員の11mに変更した、宮之前東畑線を基準としていた用途界を見直し、第1種中高層住居専用地域から第1種低層住居専用地域へと変更するとともに、鉢塚3丁目から旭丘1丁目の区域についても同様に、第2種中高層住居専用地域から第1種低層住居専用地域と第1種中高層住居専用地域に変更するものです。

土地利用を踏まえた用途地域の見直しについてですが、五月山公園の区域については、現在、動物園のリニューアル工事を進めているところですが、動物園の拡張整備や今後 Park-PFI による民間活力導入も視野に入れ、五月山動物園から第3駐車場までの区域について、用途地域を第一種住居地域に変更するものです。

八王寺1丁目から2丁目の神田池田線の沿道の用途界については、道路中心となっている区間について沿道を準防火地域を指定していく意図もあり、道路中心線となっている箇所を道路西側と同様に沿道から25mの用途界に変更するものです。

国道176号と国道171号については、沿道の土地利用を図っていくことと、豊中市や箕面市の国道沿道の用途地域との連続性も踏まえ、池田から石橋阪大前間を第2種住居地域から近隣商業地域に、国道171号バイパスから中国自動車道までの間を第1種住居地域から準住居地域に変更するものです。

なお、石橋阪大前から豊中市域までの第2種住居地域のままとする区域については豊中市側に合わせて、容積率を300%にすることを検討していますが、駅周辺については一体的に近隣商業地域に変更する案も検討しているところでして、変更案に対する委員の皆様からのご意見をいただければと存じます。

今後のスケジュールとしましては、準防火地域の変更と合わせて進めていくこととしており、

年内に説明会等を開催し、次回の審議会への附議を想定しています。準防火地域の変更の施行は令和7年10月をめざしておりますが、用途地域の変更は、地権者への影響が少ないと思われる箇所については年度内の施行で、それ以外については準防火地域の変更に合わせての施行で検討しております。

以上で、用途地域変更の検討についての報告を終わります。

(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)

19ページと21ページを比較すればよく分かるのですが、176号の幹線道路の件について、準防火の拡大については否定的な話をしておりましたが、今回は豊中地区と揃えるということかつ、20ページの今までの第2種住居を近隣商業に変えることについてすごいなと思ったのですが、そういうことで、かなり進んだ案だなと思う。

21ページを見ますと豊中との道路の接道の間が元々2種住居で建蔽率60、容積200を300に豊中に合わされたのですが、これは豊中の境界まで近隣商業にすることはできないのでしょうか。

そこを容積300にあげられて、どちらにせよ準防火かけられるのであれば豊中の境界まで近隣商業にされたらと思う。

令和2年は相当な地域で準防火をかけられるということでしたが、この案はかなり絞って幹線道路のところを用途変更しながらやられることはいい案だと思います。

それと今回準防火を見直されるということなので、次回になると思うが住宅地の準防火も考えておられるということだが、資材が高騰していることや住宅ローン減税に適応した住宅が必要ということで、相当コストがかかってくる。

池田市も他のまちと都市間競争している中で、やみくもに準防火を広げるのはどうかなというのもあり、今回は令和2年度よりだいぶ絞っていただいて、非常にいいなと思うが、住宅の見直しもこのようにインセンティブが相当あるので、このような感じで変えていただきたい。

次回の住宅地の準防火の指定については、資材高騰と住宅ローン減税もあり合理性のあるところを選んでほしい。

(事務局)

第2種住居のままにするエリアについては、今回はたたき台としてお示しさせていただいたところもあるので、まだ豊中市と調整等はしていないところのため、まずは豊中市にもそういったお話をいただいたというところは投げかけてみようと思います。

一定、市として示させていただいた案の中では、この2種住居のエリアについては待兼山の風致地区であったり、第1種低層のエリアに隣接する部分の沿道にあるところもあり、低層のすぐ横に近隣商業をもってくるのは少しどうかと思っております。

豊中市とも話はさせていただけたらと思います。

(委員)

準防火地域を想定していくためのインセンティブをつくっていかれたのだと思いますが、住民の合意も必要だと思っております。今回用途界の見直しで旧都市計画道路によって各石橋や畑のところの既存の建物の影響はあるのかないのか。

そして土地を持っている方たちマンションを建てようとしていた方たち商業地が第1種住居に変わることによって不利益を被る方たちの意見もあると思うがその辺の相談はされるのか教えてください。

(事務局)

委員のおっしゃるエリアが一番影響があると思うのですが、用途地域として変わるエリアは1メートルから2メートル程度かなと思っているところで、建築概要書を元に一定の建物が既存不適合にならないかどうかを用途地域だけをみると一応はクリアされると考えています。

用途についても、敷地に対して過半数の用途を占める用途が建物を建てれることになるので、その点についても問題がないかなと考えております。

畑のエリア第1種中高層から第1種低層になってしまう場所の北側については一定調べており、問題ないかなと思っておりますが、南側についてはこれから調査するところですので、多少イズミヤなどのところを精査させていただきまして、もし既存不適合になるような場所があれば個別にお話に行こうかと思っております。

(会長代理)

他にご意見などございませんか。よろしいでしょうか。

準防火との絡みも含めて十分土地状況も含めて検討を進めていただいで今後に進んでいくことかと思われま。

本日いただきましたご意見等を十分に参照して進めていただければと思。

全体として何かご意見がありませんでしょうか。

(委員)

住居地域のことでござ。池田市のラーメン記念館の前の日清ホールディング会社の土地が今更地だが動いておりません。今後、こういったものも含めて準防火のエリアを作るならば用途地域の変更において、特区をつくるなどそういったことで日清さんと協議いただいでご検討をしていただければと思。

(会長代理)

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。

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7年2月頃を予定しております。

調整等を行っうえで、改めてお知らせいたしますのでよろしくお。

七、閉会宣言

(会長代理)

本日はお暑い中、それから台風が来ているということで、幸い進路が外れるとのことで安心しておりますが、災害等が無いように十分に気を付けていただき、その場合にはご対応いただくことになろうかと思。ご協力のほどよろしくお。

それでは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、ご出席ありがとうございました。

また、活発なご意見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