

議 事 録

1. 会議の名称 令和 6 年度第 2 回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 令和 7 年 3 月 2 7 日（木）
1 0 時 0 0 分～1 1 時 1 5 分
3. 開催場所 池田市上下水道庁舎 3 階研修室
池田市大和町 1－1 0
4. 出席者 別紙のとおり
5. 議 題 審議事項
第 1 号 用途地域の変更について
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
(0 7 2) 7 5 2－1 1 1 1 内線 4 0 4
(0 7 2) 7 5 4－6 2 6 2 (ダイヤルイン)
mail : t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp

令和 6 年度

第 2 回池田市都市計画審議会

会 議 録

日 時	令和 7 年 3 月 2 7 日（木） 1 0 時 0 0 分～1 1 時 1 5 分
会 場	池田市上下水道庁舎 3 階 研修室

令和6年度 第2回池田市都市計画審議会議題

審議事項

第1号 用途地域の変更について

報告事項

- ・立地適正化計画の見直しについて
- ・用途地域変更及び高度地区、防火・準防火地域について
- ・用途地域変更に伴う地区計画の変更について

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 加賀有津子 委員

会長代理 加我宏之 委員

北川博巳 委員

林雅子 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

松室利幸 委員

市 関 係 者

副市長	手 向 健 二
都市整備部長	吉 村 寛
消防長	小 泉 剛
総合政策部次長	夏 木 敏 宏
交通道路課長	村 島 清 太
みどり農政課長	西 野 健 一
審査指導課長	的 場 一 幸
予防課長	蓑 原 大 輔

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、出欠報告

<事務局報告>

三、第1号議案の審議

(会長)

それでは、これより議事に入ります。

第1号議案『用途地域の変更について』について、事務局より議案の説明をお願いします。

(事務局)

議案書1ページから7ページとなります。議案書3ページをお開きください。

計画図となっております。

まず、画面の左上にございます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の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、用途地域を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更するものです。

議案書5ページをお開きください。

新旧対照表となっております。

2箇所の用途地域変更に伴い第1種中高層住居専用地域の面積は約467haから464haへ

第1種住居地域については157haから約160haとなり、

合計値は1,056haと変更ございません。

なお、本案件につきまして、3月3日から3月17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いします。

(会長)

確認ですが、今回の区域の変更については市境において調整したところと動物園に関連したものであったと思うが、実際の用途で使われている現状に応じて用途地域を変更した認識でよろしいでしょうか。

(事務局)

その認識でございます。

(委員)

本部町の用途についてこれまでは第一種住居地域でそれを減らすとなっているが、減らした部分の河川の用途は最終的にどのような用途になるのか。

(事務局)

河川につきましては無指定となります。

(委員)

五月山動物園の用途について、一中高から第一種住居に変更することについて、建蔽率・容積率は一緒だが建てられるものが違うということか。
レストラン等ができるということか。

(事務局)

建てられる建物が緩和されたという形になります。

(会長)

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1号議案『用途地域の変更について』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。

四、報告事項

(会長)

議案は以上となりますが、本日は報告事項が3つございます。

- ・立地適正化計画の見直しについて
- ・用途地域の変更及び高度地区、防火・準防火地域について
- ・用途地域変更に伴う地区計画の変更について

まず、報告事項1「立地適正化計画について」事務局よりご説明をお願いします。

(事務局)

報告事項1「立地適正化計画の見直しについて」ご報告いたします。

まず、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の制度だけでなく、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、今回見直しを進めたものです。

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。

まず池田市における都市構造上の課題の確認です。

課題①、②につきましては当初計画から課題としてあげておりましたが、今回新たな課題として交通・モビリティに関する記載をしております。

バスの減便や将来のカバー圏人口の減少が見込まれる中、基幹交通の維持やさらなる利用促進、多様なモビリティの手段の構築などにより、アクセシビリティや生活の質を高めていく必要があると課題を整理しました。

次のページです現計画では、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ましたが、ここに多様なモビリティとバリアフリーを総合的に展開し、まちづくりにつなげる「移動の施策」を新たに追加し、生活圏の段階に応じてバランス良く拠点を配置するなどそれぞれの機能を強化することや、公共交通のネットワークを軸として各拠点を結び、都市全体としてネットワークされたコンパクトな都市構造をめざしていきます。

都市の骨格構造については前回と特に変えておりません。

めざすべき年の移動・交通としまして（１）の交通手段・モードの適正な活用と相互の連携・役割分担の促進～（６）の子育て層や高齢者層など移動・交通に課題を抱える世代・エリアにフォーカスした交通まちづくりの展開と示しており、右側には地域公共交通計画から抜粋をしておりますが、こちらとも、整合をはかりながら位置づけをおこなっております。

続いて、都市機能誘導区域についてです。

区域については池田駅、石橋阪大前駅、伏尾台と前回と変えておりませんが、誘導施設としまして新たにオフィスを追記いたしました。

理由としましては、第７次池田市総合計画においても通勤や通学の方々も交流人口として都市活力の源と示しており、地域や住民と継続的に関わることでまちづくり人口の拡大をはかることを目指しながら都市活力が向上するものと考えております。

なお、黒丸で示しております図書館や地域交流センターにつきましては、すでに誘導した施設となっております。

続いて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おこなっております。

防災指針についても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指針を位置づけております。

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、箕面川については令和2年度に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るものの、近くに避難施設があることや重点的な情報発信等の災害リスクを低減するためのリスク低減策を進めることで、居住誘導区域を外さないこととしております。

土砂災害における具体的な取り組みとして示させていただいておりまして、水害等においても同様に記載しております。

続いて誘導施策についてです。

今回の改定では、従来の都市の「かたち」の維持、都市の「なかみ」の誘導をもとより、そこに拠点配置やネットワークに応じた人や公共交通、モビリティの動きなど交通とまちづくりの連携を図る「うごき」の施策を組み込むことで、都市の持続性の向上を目指すのが特徴となっております。

新たに追加しました施策としましては、アクセシビリティと生活の質を高める交通まちづくりとしまして、地域公共交通計画やバリアフリーマスタープランとの整合を図りつつ、駅やバス停などの公共交通網を維持しながら、さらなる利用促進とともに、多様なモビリティの確保、バリアフリーの拡張などを総合的に展開することで、「ひと」の移動・交通のアクセスをさらに快適にし、アクセシビリティと生活の質（QOL）の向上を図ること。

子育て層や高齢者層、障がいのある方にとって移動・交通の課題が特に顕在化する地域をモデルとして、移動・交通をきっかけに住み続けられる住宅地づくりなど地域課題の解決をめざすまちづくりへ展開を図ります。

具体的な施策に関しましては、抜粋しますが

前回から進んでいるものについての整理や施設の活用の促進を記載しております。

施策・誘導方針（１）利便性の高い暮らしを享受できるまちづくり

まちづくり人口の増加施策として、官民連携によるまちづくりの推進

施策・誘導方針（３）子育て層を中心とした若い世代が暮らしやすいまちづくり

ツナガリエ石橋の利活用の推進

そして新たに追加しました施策・誘導方針（５）アクセシビリティと生活の質を高める交通まちづくりとしましては、（５）-１～（５）-４まで示させていただいており、都市軸上の幹線交通の路線バス維持や移動環境に係るバリアフリー化の推進、拠点の整備・まちづくりとあわせた交通結節機能・交通環境の強化、モデル地区における交通・モビリティまちづくりの推進を図っていくことを記載しております。

続いて評価指標です。評価指標については、居住誘導区域内の人口密度、居住誘導区域外のハザード内の人口と居住誘導区域内人口の割合、子育て環境・支援への満足度、池田駅・石橋阪大前駅の1日乗降客数、移動としては1日平均トリップ数や公共交通の分担率を記載しております。

最後に今後のスケジュールとしては、本日の都市計画審議会をおこなった後、令和7年4月にパブコメ案の修正、4月下旬から5月下旬にパブリックコメントを実施し、令和7年6月に成案化していきたいと考えています。

以上、報告事項1立地適正化計画の見直しについて説明を終わります。

(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いします。

(委員)

人口目標2020年の人口は何人になりますか。

石橋の乗降客数についても114,000人といった目標を掲げておりますが、立地適正化計画を読んでおりますと新しい項目で防災は入れております。ただ緑については一つも入れていない。確かにバリアフリー、交通そして今までの都市交通も含めて良好な住宅地をつくる目標はよくわかります。ただ、池田には五月山、猪名川といった自然の中にあり、こういう都市の構造をつくるうえで、緑の発想が一つも記載がないが、これらを含めて各他府県から池田市を目指して教育のまちと標榜している限り、この環境づくりにはどうしても緑を入れるべきではないか。ただ単に冷たいイメージを抱かせるのではなく、立地適正化計画の中においても緑をもっと増やす努力といった文言もいれていくべき。国で計画に入れる必要がないとしても、池田市独自でそういったことを掲げて標榜していくべきではないか。細河の地域もありますので、そういったものも含まれたらどうかと思います。

(事務局)

おっしゃるとおり方針には緑の文言がないところではあります。ただ、誘導政策の中には駅前の活性化等においてもウォークアブルを進めていくにはグリーンインフラとの連携であったり五月山の活用をいれており、緑をないがしろではないが、そのあたりは表現を強調していった

らと思います。

細河や猪名川については、都市計画マスタープランには位置づけしておりますが、立地適正化計画においては、計画の性質上、調整区域の話については本計画では言及できないところがございます。

(委員)

計画においてわかるのですが、居住空間また子育てをつくっていく上では、やはりまちづくりで五月山を中心に緑を進めていく環境づくりが重要視されるのではと思いますので、立地適正化計画においてもそういった文言を入れながらつくっていかれてはいかがでしょうか。

(委員)

伏尾台の都市機能誘導区域について、伏尾台の閉校となった旧伏尾台小学校と池田北高校とみえるのですが、まずそこかどうか。

駅周辺の都市誘導やわかるが、こういった地域にどういった都市機能誘導をイメージして設定しているのか、北側の地域に目を向けていただくことはありがたいが伺いたい。

(事務局)

伏尾台の区域につきましては、池田北高校の跡地と伏尾台小学校の跡地の区域をいれている。

形がいびつになっている部分につきましては、土砂災害の区域を外している。

こちらの誘導区域を設定したうえでの、誘導方針につきましては誘導施設のページにまる印をつけているものを主に誘導していきたいと考えており、駅前ではないが伏尾台地域に居住されている方々の利便性やコミュニティの維持を中心に考えていければということで、地域交流センターであったり、後はこれからの検討になるが小学校の跡地にベンチャー企業等を誘致してオフィスも新たに誘導施設に追加しましたのでシェアオフィスの活用や学校機能を再度よべないかなど、今後地域の方々と話し合いをしながら進めていければと思っております。

(委員)

先ほど人口のお話がありましたが、池田市の人口が推計でも 10 万人を切るのが、当初もっと早かったが先に延びている状況。

ただその中でも駅周辺が増えていて、北部が減り続けている現状を考えるとこのように北部の

地域に拠点を誘導していただく計画を立てていただくことは本当にありがたく、住んでいる場所の近くに働く場所があるこの地域の中で買い物も含めて完結するようなイメージをもっていたければありがたい。

その時に伏尾台地域だけでなく、この後の交通まちづくりにもかかわるが、バスの減便もありますが、より深刻なのが、ふもとの久安寺や伏尾地域になると思いますので、こういった場所の機能誘導を考えていただく際は交通も踏まえてもう少しエリアを広げて伏尾や吉田や北部の細河についても考えていただければありがたいです。

意見として述べさせていただきます。

(委員)

住環境について、住宅メーカーの担当と話をしていると、池田市は条例が緩く立てやすい、他市は厳しく事前協議で断念するが、例えば緑でいえば緑化義務についてはもっと厳しく敷地の10%や15%にしている市もあるし、そういったところは行政でしかできないところであるし、費用もかけずに建てる側が植栽をしてくれる。もう少し市条例を厳しくして景観計画も含めて見直していただき、池田市の環境を守り、緑が多くなるようにしていただけたらと思います。

(事務局)

景観計画についても、池田市は策定できていないところは課題と認識しており、そのあたりの住環境の改善や維持に努めていきたいと思っています。

(委員)

今回の立地適正化計画に交通モビリティの切り口もいれていただいております。

バスの減便とでておりますが、具体的に公共交通がトーンダウンしていることはあるのでしょうか。

(事務局)

立地適正化計画策定から5年の間で伏尾台行きのバスは減便となっている、また南部のエリアについてもそういった可能性があるので、交通に力をいれていかなくてはと考え、施策の3本柱の一つとさせていただきました。

(委員)

大阪府内においても、公共交通をどのように維持していくかは大きな課題となっており、そのような課題を踏まえて、新たな交通モビリティ例えば自動運転とかは南河内地域では実装に到達するような取り組みもされている。技術開発も今後展開されていくこともあると思います。

今回は方針ということなので、具体的な施策に反映されるにあたりましてそういった技術の活用といったことも念頭に置かれて、より利用しやすくまちの魅力が向上するように取り組みを進めていただければと思います。

意見として述べさせていただきます。

(委員)

公共交通活性化協議会とバリアフリー推進協議会の両方に入っておりまして、このようにビルトインしていただけると、非常に動きやすくなり細かな部分は各計画の中で盛り込まれることになるので、実はここまで入れている計画はないので、池田市オリジナルな良いまちができるのではと期待しております。

ただし、よく考えなければならなくて、例えばバリアフリーの在り方検討を国でもされており、目標値や設定値も少しずつ変わってくる現状があります。

ですから、ビルトインするとそこに合わせないといけない感覚が求められていて、立地適正化計画も5年見直しもあると思うがそれぞれ入れ違いで変更事項もあると思いますので、これの立て付けとしてどのように進捗しているのか、変更があれば変更の部分を確認しながらやっていかなければならないと思います。

この計画においては推進体制をどのように考えておられるのかお聞かせください。

(事務局)

交通とまちづくりとの連携につきましては、立地適正化計画においてはまずは駅を中心として池田駅や石橋阪大前駅の交通ネットワークの改善や維持といったところの連携を強固にしていきたいと思っておりますし、駅以外の居住誘導区域内におきましてもやはり駅に行くことができない方々もおられると思いますので、各地域拠点での生活も維持できるような地域拠点の形成も施策ではモビまちといった名称で今後モデル的に進めていければと思っており、交通との連携について今後重要になると考えております。

(委員)

この計画としては都計審の中でみていきながら、少しずつ管理を進めていく体制は整っていると解釈でよろしいでしょうか。

(事務局)

その通りです。

(会長)

この計画はこれから市民への公開も進めていく中で、めざすべき都市の移動・交通の資料のなかで、目指すがたや公共交通ネットワークのイメージについては地域公共交通計画との兼ね合いでもうすでに検討されていると思いますので、これが説明資料の中ではどのような形で考えているのかそのような計画がなされているのかといった関係性がわかるような形でお示しいただけるとより良いと思いますので、またご検討ください。

もう1点は、誘導施設のところについて、都市機能誘導区域の中で伏尾台の創生拠点地区の話があったと思いますが、そこでオフィスが新たな誘導と考えるおられ意欲的な取り組みになると思いますし、コミュニティビジネスのような新たなビジネス拠点を育てていくことに繋がっていくと思いますが、そのような時に伏尾台でおこなうからこそ進出するオフィスにもメリットがあるような例えばリビングラボ的な研究とうまくかみ合ってデータ提供ができるようなことをすれば進出する企業にも売りになるような今までに無いような池田市ならではのアイデアを今後お考えになっていただければと思います。

意見として述べさせていただきます。

(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、続いて報告事項2「用途地域の変更及び高度地区、防火・準防火地域について」事務局よりご説明をお願いします。

(事務局)

報告事項2「用途地域の変更及び高度地区、防火・準防火地域について」ご報告いたします。

今回用途地域の変更といたしましては、都市計画道路の廃止や幅員の変更をさせていただいた

場所の用途界の整理と176号線や171号線といった国道の沿線の用途地域の変更を見込んでおります。

上池田1丁目の区域において、平成27年2月に都市計画道路の一部廃止をおこなっておりまして、用途界につきましては都市計画道路の計画線から25mとしていたところを現状の道路から25mと見直ししております。

こちらに伴いまして第2種高度地区の方も第1種住居地域に変更する部分について解除がございます。

石橋の商店街になりますが、こちらも都市計画道路を平成26年8月に廃止しております。計画線から25mとしていたところを道路から25mと見直ししております。

こちらにつきましては、防火地域及び第2種高度地区について第1種住居地域に変更する部分については、防火地域の指定解除。

第1種中高層住居専用地域に変更する部分を第2種高度地区に追加し、防火地域の指定の解除がございます。

畑1丁目から畑4丁目の区域であったり、鉢塚3丁目から旭丘1丁目の区域につきましては、都市計画道路の計画幅員の変更を平成28年2月におこなっており、計画線から25mとしていたところを道路から25mと見直ししております。

176号線及び171号線についてですが、176号線につきましては用途を第2種住居地域から近隣商業地域に171号線については、第1種住居地域から準住居地域に変更しております。

こちらについては、箕面市側においても準住居できておりましてそれに合わせた形で、近隣商業地域につきましては、豊中、蛍池駅間について近隣商業地域とされており、合わせて変更となっております。

これ合わせて、176号線につきましては、近隣商業地域に変更するため、第2種高度地区を解除しております。

石橋阪大前駅の南側に位置する場所について、第2種住居地域がございます。

こちらについては豊中との市境となっており、豊中も第2種住居地域であります。容積率を300%としており、本市も合わせた形で容積率を200から300に変更する形です。

続いて、消防署のとおりについて、道路の中心線において、用途界がなされていたので、こちらも道路境界から25mと用途を見直しさせていただいております。

変更面積としましては、新たにできました準住居地域であったり、近隣商業地域が大きく変更しております。

高度地区につきましては、第2種高度地区が523haのところから変更後として518haとなっております。

用途地域及び高度地区の変更は以上となっており、続いて準防火地域の変更案についてです。

準防火地域の指定拡大に向けて、現在の検討状況について報告させていただきます。

本市における現在の指定状況については、防火地域は28ha、準防火地域は26ha、法22条区域は1467haとなっております。

大阪府の都市計画区域マスタープラン等では、建蔽率60%以上の地域は延焼確率が高くなり、大規模な市街地火災となる可能性が高いことから、延焼速度を遅らせるため準防火地域の指定を促進するとされており、21市町において準防火地域の指定をされています。

取り組み状況の経過としましては、R2年度に指定拡大の検討を進めておりましたが、コロナ禍ということもあり、経済活動への影響も踏まえて延期としておりました。

令和5年4月に都市計画マスタープランの改定をおこない、その際、防災都市づくりの方針ということで、指定拡大の方針を改めて位置づけしました。

令和6年2月、都市計画審議会にて拡大の報告をし、能登半島地震も含めて指定拡大を再検討。

令和2年度に検討した際は、市内全域を準防火地域に指定する案を検討しておりましたが、今回は都市の骨格となる国道や沿道や住居が密集している第1種住居地域の区域を主に指定する形で検討をしています。

計画の変更案としましては、準防火地域の面積が26haから253haへ変更するものです。

こちらについて、説明会を令和7年1月24日、25日に市役所で開催。

また、意見募集も令和7年2月25日から3月24日までおこなった結果、何件か意見をいただいております。用途地域の見直しは理解できるとあるが、建築費、改装費が高くなり、マイホームを買えない方が増加している状況で、準防火地域に指定すると建築費用が増大し、人口減少の追い風になり、しばらく様子を見てほしい。

準防火地域を拡大するなら、解体費や既存建物のインスペクション、耐震工事費の補助等の充実を検討してほしい。

池田市において火災は増えているのかまた、消火栓を増やすことも検討しているのかといった意見として頂戴しました。

今後の計画としましては、本日の都市計画審議会の後、4月以降大阪府と協議を進めながら、6月に17条縦覧を実施、7月に来年度の第1回の都市計画審議会にて審議いただき、その後半年間、周知期間を設け令和8年1月に告示で見込んでおります。

説明は以上です。

(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いします。

(委員)

用途地域の変更について、都市計画道路は現状を踏まえて廃止されたと思うが、住民からは固定資産税が上がったとの話があがっていた。

用途地域の変更に伴い固定資産税は変わるのでしょうか。

石橋の方も今後これによって影響も受けることや税もどれくらい変わることも告知していかなくてはいけないと思うが。

(事務局)

都市計画道路を廃止した際は、計画区域内にあった土地に関しては、将来的に道路整備に応じていただくとのことで、固定資産税の評価額がたしか3割ほど減額されていたので、解除に伴い固定資産税が上がってしまったという状況になっておりました。

今回、用途地域を変えることについては、もとの減額制度はないため、純粋に土地の評価額が上がっていけば、固定資産税も上がっていくだろうと思いますので、路線価等との兼ね合いで事務局側では今税が上がるか下がるかわからないので、税部局ともそのあたりは精査したうえで、次回の審議会でお答えできればと思います。

(委員)

準防火地域の指定拡大について、意見募集をされてこちらに載っているわけですが、準防火地域に指定されると建築費用が増加することで家が建てにくくなったり、人口を増やすことが最重要課題であるにも関わらず、建築費や改装費が高くなりマイホームが買えない人が増える等の意見に対して、どのように考えるのか。

これを踏まえて案を見ると、方針としては都市の骨格となる道路の沿道や駅周辺といいながら、左下の地域については方針から外れているのではと感じるし、国道沿いとはいえ、北部の地域も含まれているのか改めてお伺いしたいと思います。

(事務局)

今回の指定の方針としましては、地域性はあると思うが大阪府より指定建蔽率60%以上は危険なエリアであるという方針に基づいて、都市計画マスタープランにも拡大について位置づけをしている中で、ご意見にもありましたように物価高騰であったりコロナ禍の影響もまだ続いているところもあり、本来この画面でお示ししているオレンジ色の部分をしていくべきところになっているが、それを踏まえて赤色の部分だけを想定している。

後は、避難経路であったりまちの防災力を高めていくというところで、国道沿道であったり、駅周辺は示させていただいており、木部周辺についても173号線の区間になるのでいれさせていたいただいているところ。

南部のところについては、ご指摘のとおり方針でいくと説明が苦しいところがあると思うが、一定住戸混在しているエリアであったり、道路もそれほど整備されているエリアではないため、まちの防災力としては低いエリアと考えており、後は有事が起きた際に行きづらいエリアになるのではというところで、基本的なまちの防災力を高めていくということで、中国道より南部につきましても対象エリアでいければと思っているところです。

(委員)

これまでもいろんな質問やご意見がでたと思うが業者に聞いた結果、こういった意見が出て、先ほど固定資産税の話もありましたが、住民の皆さまにどういった影響がでるのかといったところの説明を特に住まわれている方にどのようなアプローチをされるのかお聞かせください。

(事務局)

一定住民説明会や市の広報誌に掲載したうえで、ホームページに1か月間意見募集をさせていただいているところで、広く周知するという意味で手続きとして進めている。

用途地域の変更については、東畑の南北については用途地域が第1種中高層から第1種低層に変わる部分の中で、既存不適格になる土地が3軒ほどありそこには個別に説明に参る予定です。

準防火地域による既存不適格につきましては、数も多く個別にお示しは難しいところがあるが、意見にもありました、補助の制度の拡充につきましては前回も意見としていただいているところなので、新設で補助制度を市で設けることは財政的にも厳しく、国の補助金もなかなか要件があわず、そのあたりについては今の除却補助の制度の拡充等を都市計画の変更とともに検討してい

けたらと考えております。

(委員)

周知はなかなか難しいと思うが、いざ建て替えやリフォームをする際に気が付いて、割高になったりすると思うので、できるだけ丁寧にすすめていただければと思います。

(委員)

容積率と建蔽率について、176号沿道が近隣商業地域になるところと第2種住居地域が豊中市に合わせて容積率や建蔽率が上がるという話だと思います。

都市計画の話では地図上できってしまうことがあるので、例えば敷地の半分が近隣商業で半分が第1種だった時にどちらが適用されるのか、建物があるところの面積でと話はよく聞くが、池田の場合もそのような形が適用されるのか。

少し混乱も生じると思うがそのあたりはいかがでしょうか。

(事務局)

用途地域がまたがる敷地については、建てれる用途については土地が過半になっている用途の規制がかかってくるが、容積率や建蔽率は面積案分という形で300%のエリアが例えば敷地に対して5割で残りが200%であれば丁度半分なので250%まで使える形と面積計算していくところになります。

(委員)

特に176号線は近隣商業地域に指定するので、商業ベースのものも少しは増えてくるものと思いますが、それに応じて防火的な建物になるというシナリオで認識してよろしいですか。

(事務局)

そういった土地利用が計られたらと考えております。

(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、続いて報告事項3「用途地域の変更に伴う地区計画の変更に

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3「用途地域の変更に伴う地区計画の変更について」ご報告させていただきます。

先ほどご説明にもありました、国道176号線につきましては、みどりの軸の創出やクールスポットの形成を目的としました大阪府指定のみどりの風促進区域があり、国道176号沿道の指定されたエリア内におきまして、緑化や景観などの一定の要件を満たした場合に建蔽率または容積率が緩和される地区計画がございます。

こちらにつきましては、用途地域の変更前は第2種住居地域であり、容積率200%建蔽率60%市の指導用におきまして高さ20m以下かつ6階以下としておりました。

地区計画により緩和を受ける際は容積率300%または建蔽率70%となっており、地区計画による高さの最高限度は特に規定はございませんでした。

今回用途地域の変更にあたりまして、第2種住居地域となる石橋阪大前駅の南側の地域におきましては容積率を300%、建蔽率は変わらず60%となりますが、この場合市の指導要綱上容積率300%のところについては高さ制限がなくなるため、地区計画内において地区計画による高さの最高限度を20m以下としております。

こちらにつきまして、地区計画により緩和を受ける際は容積率400%または建蔽率70%とさせていただきます。

近隣商業地域に変更となった地域については容積率を300%、建蔽率は変わらず80%となり、市の指導要綱上の適用外になるため高さ制限がなくなるため、地区計画による高さの最高限度を20m以下としております。

地区計画により緩和を受ける際は容積率400%としておりますが、建蔽率は緩和をしない方向でございます。

説明は以上です。

(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等を伺いたいと思います。ご意見等ある方はよろしくをお願いします。

(委員)

今回の地区計画の変更により、高さを20m以下とされるが、既存でも20mを超えているものがあるのではと思うが教えていただきたい。

もう1点、大阪府のみどりの風促進区域との整合性がどうなるのでしょうか。

高さ20mの規制があるが五月山の見晴らしがなくなるのでは、なぜ今これをするのか。

沿線沿いを今後どのように考えているのか教えてください。

(事務局)

今回の地区計画の改定が必要なのかは、現状は第2種住居地域であり、容積率200%建蔽率60%となっているが、もともとの地区計画の制度上、緑化を促進することで容積率300%に緩和できる制度になっていたところ、用途地域を変えることで、もともと容積率300%がつかえてしまうので、緑化が進まないと考え、緑化をしていただけると300%から400%まで容積を使っていただけるような変更となっています。

高さについては、池田市の指導要綱の中で、通常住居系の地域については20m以下かつ6階以下と指導をしており、それ以外の商業地域や容積率300%を超えるエリアについては指導していないので、20mを超える建物もあると思います。

今回の地区計画の区域については近隣商業や300%の区域になるので、市の指導から外れてしまうが、五月山の景観も守りたいので、せめて20mを超えない建物として地区計画の中で制限をかけて、引き続き20m以下の建物でおさえていけたらと思い、今回用途地域の見直しと合わせて、地区計画の見直しが必要になったことで報告をさせていただきました。

(委員)

近隣商業地域で高さ20m以下は守られているのでしょうか、ステーションNやサンシティ池田は入っているが、将来建て替えもある。

今池田市は航空法の高さ制限もあるが、20m高さは整合性がとれているのでしょうか。

(事務局)

近隣商業地域では市の指導からは外れており、ステーションNやサンシティ池田は商業地域であるため容積率も400%使えるので高い建物が建てられる状況になっています。

(委員)

近隣商業や商業地域では航空法はあるものの、高さ制限がないという認識でしょうか。

(事務局)

商業地域、近隣商業地域では6階かつ20m以下の指導要綱の対象外、住居系の地域については、6階かつ20m以下の指導要綱で指導させていただいており、あくまで要綱であるので、強制力はないが、池田市では要綱を制定以降ほぼ例外なく住居系の地域については、20m以下でおさえられている状況です。

航空法の関係もありましたが、市内では高さ制限の規制があり、駅前の商業系地域におきましてもマンションでしたら14階から15階建てぐらいで高くてもそれぐらいしか建てられない状況でございます。

(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。

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願いします。

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7年7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します。

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3月27日

池田市都市計画審議会会長 加賀 有津子