

## 議 事 錄

1. 会議の名称 令和7年度第1回池田市都市計画審議会
2. 開催日時 令和7年7月23日（水）  
10時00分～11時45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1-10
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（池田市決定）について  
第2号 北部大阪都市計画用途地域の変更（池田市決定）について  
第3号 北部大阪都市計画高度地区の変更（池田市決定）について  
第4号 北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更  
（池田市決定）について  
第5号 北部大阪都市計画地区計画の変更（池田市決定）について  
第6号 池田市立地適正化計画の改定について
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](mailto:t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp)

令和 7 年度

第 1 回池田市都市計画審議会

会 議 錄

日 時 令和 7 年 7 月 23 日 (水)  
10 時 00 分～11 時 45 分  
会 場 池田市上下水道庁舎 3 階 研修室

## 令和7年度 第1回池田市都市計画審議会議題

### 審議事項

- 第1号議案 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（池田市決定）
- 第2号議案 北部大阪都市計画用途地域の変更（池田市決定）
- 第3号議案 北部大阪都市計画高度地区の変更（池田市決定）
- 第4号議案 北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（池田市決定）
- 第5号議案 北部大阪都市計画地区計画の変更（池田市決定）
- 第6号議案 池田市立地適正化計画の改定について

### 報告事項

- ・北部大阪都市計画区域マスタープランの改定案について
- ・池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直しについて

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 加賀 有津子 委員

北川 博巳 委員

林 雅子 委員

石田 将人 委員

坂上 昭栄 委員

古川 裕倫 委員

松本 康二郎 委員

藤本 昌宏 委員

倉田 晃 委員

山元 建 委員

木村 佳英 委員

中西 史三 委員

松室 利幸 委員

## 市 関 係 者

市長	瀧澤 智子
副市長	手向 健二
都市整備部長	吉村 寛
総合政策部長	水越 英樹
消防長	小泉 剛
予防課長	蓑原 大輔
審査指導課長	的場 一幸
交通道路課長	吉浦 雄介

## 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

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

## 四、出欠報告

＜事務局報告＞

## 五、第1号議案の審議

(会長)

これより議事に入ります。

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』について、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1ページをお開きください。

今回の変更では、一部廃止による区域変更する地区が1地区、廃止する地区が1地区の計2地区でございます。

2ページに変更理由、3ページから4ページに変更後の計画図を示しておりますが、5ページの新旧対照表をご覧ください。

一部廃止による区域変更する地区は畠1丁目第2地区の1地区、廃止する地区は石橋2丁目第1地区の1地区でございます。

なお、畠1丁目第2地区については、主たる従事者が死亡されたものであり、表の変更理由の欄に「申出基準日経過」と記載している石橋2丁目第1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、生産緑地地区の一部区域変更また廃止をするものです。

区域面積は畠1丁目第2地区は0.19haから0.12haへ、石橋2丁目第1地区は0.14haから0.00haへとなり、2地区合計0.33haから0.21ha減の0.12ha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、76地区10.57haから75地区10.36haとなります。

6 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になります。

なお、本案件につきまして、7月4日から7月18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が、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ひします。

(委員)

生産緑地はこれから指定して欲しいといった地元の動きがあるのか。

生産緑地を増やしていく方向だと思っているが、増やすために池田市が実施していることをお伺いしたい。

(事務局)

地元での指定に向けた動きは実際ところない状況。

農地を所有されている方からのご相談に対しては生産緑地制度の案内をしているが、こちらから農地をされている方にアクションはおこなっていない。

市街地の農地については保全していくものと考えており、都市計画マスタープランに緑化施策として位置付けており、そのあたりの施策に基づいた取り組みをしていけたらと考えています。

(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1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『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。

## 六、第2号議案から第5号議案の審議

(会長)

続きまして、第2号議案『北部大阪都市計画用途地域の変更について』、第3号議案『北部大阪都市計画高度地区の変更について』、第4号議案『北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について』、第5号議案『北部大阪都市計画地区計画の変更について』、まとめ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『北部大阪都市計画用途地域の変更について』、第3号議案『北部大阪都市計画高度地区の変更について』、第4号議案『北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について』、第5号議案『北部大阪都市計画地区計画の変更について』ご説明いたします。

それでは、第2号議案用途地域の変更、第3号議案高度地区の変更、第4号議案防火地域及び準防火地域の変更、第5号議案地区計画の変更について、合わせて説明させていただきます。

議案書については、8ページから33ページとなり、議案毎に計画書、理由書、計画図と索引図を示しております。

はじめに、各都市計画の変更に至った理由について、順に説明したのち、変更内容については、補足説明資料にてご説明させていただきます。

用途地域の変更の理由について、議案書9ページをお開きください。

変更理由は、都市基盤の整備状況や土地利用現況等を踏まえて、合理的な土地利用と良好な市街地環境の形成を図るため、一部防火地域及び準防火地域の変更と併せて変更を行うものです。

次に、高度地区の変更理由についてです。議案書16ページをお開きください。

変更理由は、土地の合理化を図るため用途地域の変更を行うことに伴い、一部第2種高度地区的変更を行うものです。

次に、防火地域及び準防火地域の変更理由についてです。議案書20ページをお開きください。

変更理由は、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、市民生活を守る等、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等に準防火地域を新たに指定するとともに、用途地域の見直しに伴い、

防火地域の一部について解除するものです。

次に、地区計画の変更理由についてです。議案書32ページをお開きください。

変更理由は、地区計画区域内の用途地域の変更に伴い、変更後の用途地域に応じて、用途の制限、建蔽率・容積率の最高限度、高さの最高限度に関する地区整備計画の内容を改正するものです。

それでは、各都市計画の変更の内容について説明いたします。

お手元にお配りした補足説明資料と同じものを前のスクリーンに示しながら説明させていただきます。

用途地域、高度地区、防火地域の変更についてです。

今回の用途地域の見直しは、都市計画道路の廃止等に伴い、用途界を現況に沿った形で適正化するものと、国道沿道の土地利用促進や土地利用の実態にあわせるため、隣接市との整合を踏まえた変更をするものです。また、高度地区と防火地域については用途地域の見直しに伴う変更となります。

1点目、上池田1丁目の区域については、廃止した都市計画道路「中央線」の計画線を基準にしていた「第2種中高層住居専用地域」を、既存道路を基準に用途界を見直し、「第1種住居地域」および「第1種中高層住居専用地域」に変更するものです。

高度地区については、用途地域の見直しにより、「第1種住居地域」に変更する箇所について、「第2種高度地区」の指定を解除するものです。

2点目、石橋1丁目の区域については、廃止した都市計画道路「石橋駅前線」の計画線より25mの箇所を用途界としていたものを、既存道路より25mの箇所とするため、「商業地域」から「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。

なお、「第1種中高層住居専用地域」に変更する箇所については、新たに「第2種高度地区」を指定し、「防火地域」の指定を解除します。また、「第1種住居地域」に変更する箇所については「防火地域」の指定を解除します。

3点目、畠1丁目から畠4丁目の区域については、「宮之前東畠線」の計画幅員を16mから現道幅員の11mへと縮小したことに伴う変更です。

これにより、「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」への変更となります。

また、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」又は「第1種中高層住居専用地域」への変更となります。

4点目、国道176号および国道171号の沿道区域については、豊中市・箕面市側の国道沿道の用途地域との連続性も踏まえながら、沿道土地利用の促進のため、国道176号の城南2丁目交差点から石橋阪大下交差点までの区間を「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区間を「第1種住居地域」から「準住居地域」へ変更するものです。

なお、国道176号については、「第2種住居地域」から「近隣商業地域」に変更するエリアについては、「第2種高度地区」の指定を解除します。

また、国道176号の石橋阪大下交差点から豊中市域までの「第2種住居地域」については、用途地域はそのままとしますが、豊中市にあわせて容積率を300%に変更します。

最後に、八王寺1丁目から2丁目の区域では、「神田池田線」の沿道において、用途界が道路中心となっていた区間について、沿道から25mの用途界に見直すものです。

こちらは、用途地域、高度地区、防火地域の変更前後の面積をまとめたものです。用途地域としては、近隣商業地域および準住居地域の増加が主な変更点です。高度地区については、第2種高度地区を523haから518haへと減少いたします。防火地域については、変更面積が狭小のため、都市計画決定上の面積に変更はありません。

続いて、準防火地域の指定区域の拡大についてご説明いたします。

本市における現在の指定状況は、防火地域が28ha、準防火地域が26haとなっておりますが、大阪府においては、建蔽率が60%以上の地域については延焼リスクが高くなることから、防災上の観点から準防火地域の指定を促進する方針が示されており、府内ではすでに21市町において、準防火地域の拡大が進められております。

本市においても、府の方針を踏まえ、建蔽率60%以上のエリアを対象に準防火地域の指定拡大を検討してまいりましたが、コロナ禍からの経済状況や物価高騰等を踏まえ、当面の間は、都市の骨格となる幹線道路沿道や、鉄道駅周辺と沿線といった、延焼抑止が重要な区域を中心に不燃化を促進することを目的に、準防火地域の指定を行うこととしました。

対象区域は、伏尾台地域を除く、「第2種中高層住居専用地域」、「第1種住居地域」、「第2種住居地域」と、今回の用途地域の見直しで、「準住居地域」と「近隣商業地域」とするエリアで、準防火地域の面積は、26haから253haへと拡大するものです。

なお、市域南部の第1種住居地域につきましては、前回の審議会でも「駅からの距離があるため、拡大には慎重な判断が必要」とのご意見をいたしましたので、再度の検討を行い、当初は「災害時の緊急輸送路沿道のみ」を指定する案も検討しましたが、該当エリアでは

複数の緊急輸送路が交差する構造となっており、結果として、対象外とする区域を明確に線引きすることが困難であったため、最終的には当初案のとおり進めさせていただくこといたしました。

次に、国道 176 号沿道地区地区計画の変更についてです。

国道 176 号沿道においては、大阪府のみどりの風促進区域に関連する地区計画を定めており、緑化などの一定の要件を満たすことで、容積率や建蔽率の緩和を受けることができるもので、変更前においては、容積率の緩和を適用した場合は 200%から 300%、建蔽率については 60%から 70%とするものです。

今回の用途地域の変更に伴い、第 2 種住居地域のエリアについては、指定容積率を 300%に変更することから、緩和を適用した場合は 300%から 400%とし、近隣商業地域のエリアについても、容積率については 300%から 400%としますが、建蔽率については最高限度が 80%となるため緩和措置は無しとしました。

なお、近隣商業地域については、建物の用途制限について、風俗営業を行う建物が建築できるようになるため、箕面川より北側の沿道区域については、建築できないものに制限する計画としています。

また、高さ制限について、これまで当該エリアについては、池田市の指導要綱において高さ 20m 以下で指導をしてまいりましたが、用途地域を変更することで、市道要綱の対象外となってしまうため、引き続き高さ 20m 以下の土地利用を図るため、地区計画にて高さ制限を 20m 以下に制限します。

今後のスケジュールとしては、まずは、市ホームページで都市計画変更の内容を掲載したうえで、10 月広報誌にお知らせを掲載し、半年間の周知期間を設けたのち、令和 8 年 3 月 31 日付で都市計画変更の決定告示を予定しています。

なお、本案件につきまして、7 月 4 日から 7 月 18 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が、案に対する意見等はありませんでした。

以上で第 2 号議案～第 5 号議案の説明を終わります。

(会長)

第 2 号議案から第 5 号議案まで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)

石橋阪大前駅西の高度地区、準防火地区について、都市計画道路の廃止に伴い、用途地域的には少し右に寄った形になっているのでしょうか。

(事務局)

8メートルに拡幅する道路の予定がありましたが、それが廃止となり現道からの用途地域の境界となりました。

現道から1メートルから2メートルほど右側にスライドする形となりました。

(委員)

防火地区の指定解除についてもそのエリアが変わったから変更したということでしょうか。

(事務局)

防火地域についてはもともと商業地域に対して網掛けをしており、そこを変更するエリアについては防火地域を解除いたします。

(委員)

資料26ページの地域外となるエリアが限定されるといった書きぶりがあるがこちらについて教えていただけますか。

(事務局)

前回の審議会でもお示しした際に、市の南部に位置する第1種住居地域について全域にかける形でお示ししましたが、沿道だけでもかける案もあるのではと再度検討しました。

こちらのエリアは緊急輸送路に指定されている道路がいくつかあります、緊急輸送路の沿道のみ準防火地域にかけた場合に外れる区域は狭小となり、指定されているエリアが明確に示しづらいところやこちらの地域は道路の狭いエリアもあり全域でかけさせていただければと考えております。

(委員)

例えば10ページで用途地域やそれに伴う制限について詳しくわかるように教えてください。

## (事務局)

用途地域による違いについて、第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域と住居系の用途地域がございますが、用途地域によって建てられる建物の用途の制限が違ってきます。

第1種低層住居専用地域は建てられる用途が1番限られている地域で高さ制限も厳しいです。基本的には住宅、店舗は兼用住宅となり、その他は学校などの公共施設も建てられます。その次に厳しいのが第1種中高層住居専用地域になります。

こちらは店舗を建てますが、例えば飲食店であれば2階建て以下で500m<sup>2</sup>以内なら建てることができます。

第1種住居地域になると3,000m<sup>2</sup>までの店舗が建てることができるようになります。近隣商業地域になると、店舗であれば規模の規制がなく、ほとんど建てられることになりますし、176号沿道の第2種住居地域では、自動車修理工場が併設されるディーラーが建っておりますが、原則建設できないのですが、例外的に周辺の環境に配慮したものにつきましては、建築審査会の同意を得て、特例許可として建設することができるようになります。この近隣商業地域へ用途変更されれば、特例許可を受けることなく、自動車ディーラーが建てられるようになります。

高さの規定につきましては、南側の日照を確保する北側斜線ですが、池田市では、第1種高度地区と第2種高度地区の2種類があり、第1種高度の規制が厳しくなっており、北側隣地境界で5mの立ち上がり、0.6の斜線勾配内に建物を計画する必要があり、第2種高度であれば、10mの立ち上がり0.6の斜線勾配内に建物を計画する必要があります。規制としては以上です。

## (委員)

高度地区について、上池田や建石町の第1種住居地域で旧能勢街道付近は道路が狭い部分があるが、高度地区の規制がなく、日照権などの規制がないことになるためいいのか疑問。そういうところは配慮されたのか。地元の人の意見なども聞いたのかも含めてご意見を聞きたい。

176号沿道の方ですが、石橋阪大前駅の東口の辺りについて、再度、第2種住居地域から近隣商業地域へ概ね変更されたことにより建てられる用途がどう変わったのか具体的に聞かせて欲しい。

### (事務局)

高度地区の件ですが、都市計画上は先ほど説明ありましたように、第1種低層住居専用地域では、第1種高度地区が、第1種中高層住居専用地域では、第2種高度地区の規制があり、第1種住居地域については、高度地区の規制はないところ。昨今 20m 程のマンションも建つてきており、五月山への眺望の阻害など景観的な観点からも高さについては、特に池田駅周辺ですが、検討が必要ではないかと考えているところ。

石橋ですが、店舗・事務所は建てれますが、規模が少し小さめになり、近隣商業地域へ変更することにより、制限がなくなります。航空法の規制もあり高い建物は建てれませんが、駅周辺に見合った土地利用を促していくために、商業系の用途地域に変えておくべきとして、沿道の用途地域と併せて変更させていただいているところです。

### (委員)

実際に高い建物が建つ場合は、近隣住民の意見も取り入れることができるよう要望します。近隣商業地域の拡大については、店舗ができるうるさいなどの声を聞くが、176号沿道沿いは建てやすくなることによる障害はゼロではないと思われる。近隣の川のところの住民の皆様に周知しているのか。いつの間にか望ましいものが出来てしまっていることがあるなら、都市計画を変更した側についても名誉なことではないのでそのあたりのことはどうしているのか。

池田市の南部の空港近くに商業施設ができるということについて、関心が高いところであるが、今回の都市計画変更について網掛けなどを行うことはないということですか。今後、網掛けなどを行うことがあるのかお聞きしたい。

### (事務局)

周知については、ホームページや広報で行う予定としており、池田市では環境保全条例があり、近隣商業地域では高さ 10m を超えるものは指定事業に該当し、近隣住民への周知説明を指導しており、ご理解を得ながら土地利用を図っていただくようにしている。また、土地所有者も周辺との調和を図っていただくよう土地利用を計画していただければと思います。

空港官舎跡地については、10 年ほど前に地区計画を定めており、住工混在する土地利用を避けたいことから、住宅を建てれないよう規制しているため、そこに商業施設や工場が建っても土地利用の適正化が図られているものと思っています。準工業地域は、商業施設も建設可能

であるため、現在計画されているものは特段問題ないものと考えています。

(委員)

準防火地域について、総論、みんな賛成だったが待ってくれという意見もあったと思うがそれまでの経過を教えてほしい。

(事務局)

これまでの経過ですが、準防火地域の拡大は、こちら画面で示している通り、第6次総合計画に位置づけしたことから、都市計画マスターplanにも位置づけましたが、令和2年度に検討をスタートさせていただき、11月に説明会を実施したところ、コロナ禍での経済活動への影響から検討を延期した。令和5年4月にマスターplanの改定を行った際も位置づけており、その後の能登半島地震も踏まえ、早急に指定を行うとして今に至っております。

(委員)

14ページですが、第2種住居地域から近隣商業地域ということで、容積率や建ぺい率があることになりますが、高さ制限20mということで6階までは建てれると思うが、第1種住居地域と被るような建物があった場合はどちら用途地域が優先されるのか確認したいのと、18ページの石橋阪大周辺沿道沿いが豊中市と同様に変更ということだが、豊中市はいつ変更があったのかなど経緯をお聞きしたい。

(事務局)

用途地域が跨る場合の建物制限ですが、用途の規制は敷地の過半に属する用途地域が適用されます。高さの規制は部分適用となるため、それぞれの用途での規制を受けることになり、近隣商業地域の用途であれば、その規制を受けることになります。

(事務局)

豊中市はいつからかは把握していないが、都市計画に従事し始めた13年前からすでに300%であり、おそらく昭和48年の用途地域が定められた時点から変わっていないのではと思っています。

(委員)

議案第 5 号に関して、みどりの風促進計画に基づいたものでありましたけど、沿線の緑視率をあげるという制度であったと思いますが、適用された実例の件数と優遇内容について改めてお聞きしたいと思います。

(事務局)

国道 176 号地区計画の件ですが、緑化・緑視率の基準を満たすことで、建ぺい率や容積率の緩和の適用を受けるもので緑視率は、道路から敷地を見たときに、高さ 10m の範囲で、壁面緑化や高木、生垣などが 25% 以上設けていただくことで緩和を受けることができます。池田市内の事例としては、光明公園西側の共同住宅で 1 件あります。

(委員)

1 件は少ないという印象、宣伝不足もあるのかと思いますので、大いに周知いただきたいと思います。今、生垣という話もありましたが、確か大阪北部地震の後にブロック塀を解体する時とそこに生垣を設置した場合に補助が出るという制度ですが、これも大事と考えており、制度を知らない方もおられるので強力に周知して欲しいと思いますが見解をお聞きします。

(事務局)

池田市においては、ブロック塀の撤去の補助をしておりますが、どちらかというと耐震促進の位置づけで行っておりまして、高さ 80cm を超えるブロック塀で基準に合致していない危険な状態のものについては、撤去補助を出しており、そのかわりに生垣に変えてくださいという条件となっていますので、耐震化の促進の観点からも進めていけたらと考えています。

(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 2 号議案から第 5 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『北部大阪都市計画用途地域の変更について』、第 3 号議案『北部大阪都市計画高度地区の変更について』、第 4 号議案『北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変

更について』、第5号議案『北部大阪都市計画地区計画の変更について』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。

## 七、第6号議案の審議

(会長)

続きまして、第6号議案『池田市立地適正化計画の改定について』事務局より議案の説明  
をお願いします。

(事務局)

それでは、第6号議案『池田市立地適正化計画の改定について』、ご説明させていただき  
ます。

別添資料として、池田市立地適正化計画改定版の冊子と概要版をお配りしておりますが、議  
案の内容につきましては、補足説明資料31ページより順に説明させていただきます。

立地適正化計画改定のポイントとしましては、昨年度都市計画審議会でもご報告申し上げま  
したが、策定から約5年が経過したため、社会情勢の変化、制度改正、上位関連計画の改定等  
との整合を図るもので、主な内容としては、防災指針の作成と、交通・バリアフリー施策の新  
たな位置づけ等を行いました。

基本的な方針としては、申し訳ございませんが、別紙A4サイズ資料になります。

これまでの「本市の良さを守り、将来に備える」守りと、「本市の特徴を活かし、一層の暮ら  
しの質的向上を図る」攻めの施策・誘導方針に、「ひとの移動・交通を快適にし、クオリティ  
オブライフを高める」移動の施策・誘導方針を新たに追加しました。

評価指標についても、移動の施策・誘導方針に対応するものとして、1日平均トリップ数と、  
公共交通の分担率を新たに追加しました。

続いて資料にもどりまして、誘導区域について、人口減少が進んでいく中でも人口密度を維持  
するため居住を誘導すべき、居住誘導区域については、誘導区域外としていた、生産緑地地区  
の指定解除が進んだことにより誘導区域に追加するため、区域面積を773haから774ha  
としました。

また、居住誘導区域の生活サービスを支えるため、都市機能の集約・立地を誘導する、都市機  
能誘導区域については、「伏尾台創成拠点地区」と「池田駅周辺地区」、「石橋阪大前駅周辺

地区」の3つを位置付けていますが、石橋阪大前駅周辺地区について、今回「石橋玉坂公園」の区域を追加することとしました。

次に誘導施設の追加についてです。都市機能誘導区域内に誘導していく施設として、誘導区域内の交流人口や関係人口を増やしていく観点から、今回新たに、「オフィス」を追加しています。

防災指針の作成については、令和3年度より新たに制度化されたもので、誘導区域内の住宅や誘導施設の立地や誘導を図るための都市の防災に関する機能確保に関する指針となるものです。

本市の市街地においては、五月山と猪名川・箕面川が広がっている地形的な特徴から、災害リスクとどのように向き合いながら魅力的なまちにしていくかが重要であるため、誘導区域外の災害リスクにも着目し、市全体での防災力の向上をめざすこととし、防災まちづくりの将来像としては、池田市都市計画マスタープランの都市づくりの目標の一つとしている、「安全・安心に暮らせる・働くまち」を位置づけ、取組みを進めていくこととしています。

案に対するパブリックコメント実施については、令和7年6月2日から23日までの3週間、ホームページや広報誌などを通じて意見募集を行いました。

その結果、1名の方から1件のご意見をいただきました。

いただいたご意見は、メガソーラーの土地利用、ピーファスなどの化学物質、ワクチン接種に関する人体影響への懸念と、これらを計画に反映してほしいというものでした。

本市としては、これらの重要性は認識しているものの、立地適正化計画は土地利用や都市構造の誘導を対象とするものであるため、ご意見の内容は直接本計画に反映させる趣旨のものではないと判断し、結果として、今回のパブリックコメントによる計画内容の修正はありませんでした。

改定に向けた今後のスケジュールについては、本日の審議会での結果を踏まえ、最終調整を行い、9月1日の公表を予定しております。

以上で第6号議案『池田市立地適正化計画の改定について』説明を終わります。

(会長)

第6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。

(委員)

今回立地適正化計画が改定され、新たに移動のことがビルドインされており、非常に特徴的と思っています。私は地域公共交通会議とバリアフリー推進協議会の立場もあり、池田市は住居地域が多く、保全された環境を作るのはすごく大事でそれと共に高齢化の問題がかなりでてきており、両会議においてもどうしようか議論してきたところです。特に池田市では阪急の2つの駅が非常に大事なところということ、それから住居地域が多いということで、大きな商業施設を建てることができないことから、そうなると移動する環境が大事という話があつて、そんな中で歩きやすさ、移動しやすさが非常に大事であるが故に新たに人の移動や交通を快適にして QOL を高めるという項目を入れていただけたのではないかと思っております。ただし、最近移動の関係もお金のかかる難しいところもあり、どちらかというと地域の中で困っている問題として、買い物や医者の問題とか色々あろうかと思いますけども、やはりモビリティを高めていくというところが都市計画の中でも重要になってくるのではないかと思うところでして、鉄道・バスなどそれに加えて新しい移動手段を高めていくということを現在議論しているところですので、こちらの審議の中でも折に触れ、意識を持っていただければ円滑な審議になろうかと思いますのでよろしくお願ひいたします。

#### (委員)

立地適正化計画の概要版において、10 ページ、都市機能誘導区域を定めているがそれ以外の地域では公共施設が手薄になっていくという理解も可能。実際、共同利用施設もなくそういう話も聞こえてきている。住民側からするとサービスの削減につながるためしっかりと考えないといけないし、委員からモビリティの話もありましたが、移動手段も大きな問題となっている。特に神田地域、また買い物に関して言えば、例えば石橋 4 丁目は池田市で 6 番目に有権者が多い町目であるが、市場もコンビニもなく、高齢者が買い物難民となっている。大手のスーパーが売りに来ていると聞いている。そういうことを考えると都市機能誘導区域というは、区域外を切り捨てていくことになるのではと大変危惧していますが意見を聞かせていただけますか。

#### (事務局)

制度に対するご意見と思いますが、これから人口が減少していく中で人口密度を維持していくエリアとして居住誘導区域を定めていますが、事業としては、都市機能誘導区域のみしていくというわけではなく、やはり居住誘導区域全域をカバーできるものではないので、誘導施策の

中にも「守り」の施策として、例えば 15 ページでは青色で示している施策については、都市機能誘導区域に限ってではなく、居住誘導区域の施策として認識として位置付けをしております。市域全域の皆様が住みよいまちづくりを進めていく上で、まずは駅周辺をという流れになってしまいますが、例えば、敬老の里再整備ですが、居住誘導区域内ですし、決して切捨てるということではないということをご理解いただければと思います。

#### (委員)

都市機能誘導区域というのは、考え方が逆と思われる。市内全体に安心して進める施策があつて、その下支えがあつて都市の中心部も栄えるものだと思います。ただし、都市機能誘導区域におけるホールや商業施設などがあるということ自体は反対ではありません。駅から離れた地域の交通網、例えば、伏尾台は範囲に入ってるけれども伏尾台や神田の方とか、公共交通機関である阪急バスの便数が少なくなるということで、市独自の交通網を考えてくれということがあるにもかかわらずあまり進んでいない。池田市の南部から交番がなくなったことや、ベンチを作ろうということも市はあまり乗り気でないなどそういうこともありますので、都市機能誘導区域以外の人には概して冷たくなるようなことが加速することになってはいけないと思っています。

#### (委員)

オフィスを追加されるということについて、非常にいいことだなと思います。誰を引っ張つてくるのか目的が大事。ピアまるセンターようにインキュベーションセンターも 1 つで、小林一三、安藤百福みたいなインキュベーターを伝承するというのもいいんですけど、インキュベーターが会社の規模が大きくなつて税金を払えるようになるには、20 年 30 年かかりますよとインキュベーターの思いもいいが、事業計画をもつてゐる企業、将来大きな企業を目指してゐる企業の誘致が大事と考えるが、どういうような企業を誘致するかアイデアがあれば教えてください。

#### (事務局)

今回、誘導施設としてオフィスを追加しておりますが、10 ページにもありますが、ただただオフィスを持ってきてほしいというわけではなく、先ほど説明した通り、エリア内の交流人口に加えて、関係人口など、まちづくりに関わつていただけるような企業に来ていただければ

と考えおり、オフィスの定義にも記載しておりますが、交流機能を備えているような施設を併設いただけるような企業、理想は市にゆかりのある企業のサテライトオフィスや本社が来ていただきたいのですが、池田市に根差して頂けるような企業に来ていただきたいと考えています。

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6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6号議案『池田市立地適正化計画の改定について』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。

## 八、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2つございます。

- ・北部大阪都市計画区域マスタープランの改定案について
- ・池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直しについて

まず、報告事項1「北部大阪都市計画区域マスタープランの改定案について」事務局よりご説明をお願いします。

(事務局)

報告事項1「北部大阪都市計画区域マスタープランの改定案について」ご報告いたします。

都市計画区域マスタープランについては、都市計画法第6条の2に規定される「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」であり、都道府県が定めるものです。

都市の発展の動向、人口、産業の現状や将来の見通しから、広域的な観点で定められる都市計画の基本的な方針であり、市町村が定める都市計画マスタープランや個別の都市計画については、都市計画区域マスタープランに即するよう求められています。

北部大阪都市計画区域マスタープランの範囲は、本市を含め北摂エリアの7市3町となります。現行計画の北部大阪都市計画区域マスタープランについては、令和2年10月に策定しており、目標年次は令和12年としていますが、区域区分の決定に関する方針のみ、令和7年とされており、今回の改定については、策定から5年が経過することによる時点修正と、区域区分の決定に関する方針の見直しが行われるものです。

改定案の概要として、区域区分の決定に関する方針については、市街地形成の見込みがない区域を市街化調整区域へ編入するなど、区域区分の適正化を図っていく方針のほか、飛地における市街化区域編入の要件が、「20ha以上」から「50ha以上」となるなど、市街化区域編入の厳格化が示されています。

なお、保留区域については、高槻市の萩之庄・梶原（はぎのしょう・かじわら）地区が引き続き指定されているほか、能勢町の宿野四区（よんく）と大里・柏原（おおさと・かしわら）地区が新たに指定されております。

また、その他の見直し点としては、都市環境に関する方針において、これまで「低炭素社会の実現」とされていたところが「脱炭素社会の実現」へと見直される等の改定案が示されています。

改定に向けたスケジュールとしては、令和7年8月開催予定の大阪府都市計画審議会に案についての附議をするため、関係市町村への意見照会の手続きが行われており、本市としては、「意見なし」での回答を予定しているところです。

8月の大阪府都市計画審議会ののち、9月に国同意協議、10月に都市計画変更告示が行われる予定です。以上で説明を終わります。

#### (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)

北部大阪都市計画マスターplanは、池田は意見無しということでしたが、市民も審議会も意見がなかったのか、それとも意見があったが聞くにたりなかったから意見がなしとしたのか教えてください。

#### (事務局)

こちらは、都道府県が定めているもので、手続きの中で、大阪府として府民に対し意見を求めているもので、説明会、公聴会や案の縦覧などの手続きを行っており、それとは別途、各市町村へも照会が現在きている状況であり、府民に対する案の縦覧も市が窓口となっていましたが、意見がなかったものと認識しています。

(委員)

私も記憶がなかったが、強く意見を求めてなかったような感じであるが、本当にそれでよかったのかと思ってしまう。

(事務局)

区域マスタープランは、市街化区域内と市街化調整区域の方針がそれぞれ示されており、市街化区域内の方針は 10 年計画で進められており、令和 2 年度に策定されてから大きな変更はなく、低炭素と言っていたものがカーボンニュートラルの推進から脱炭素に変わったくらいで、池田市のまちなかの方針としては、今回の見直しのタイミングでは何も変わっていません。調整区域は、細河のまちづくりを進めようとしておりますが、区域への編入などのタイミングではないと考えているところです。

(委員)

文言が少し変わるもので、池田市の市街化区域と調整区域での差も生じないということから関心も無かったのかもしれないということでわかりました。

(委員)

市街化調整区域において、細河地域が大部分と思われます。近日中に東山の地域の方を中心 に署名運動があり、提出があると思われるが、市街会調整区域を緩和していただきたい、開発していただきたい意向があります。先日の市議会本会議では一般質問させていただきましたが地域未来投資促進法について、これも同時に基本方針を導入していただきたい、細河地域の開発に乗り出して頂きたい。この開発というのは、少子高齢化で本市の中でも著しく進んでいる地域でありますし、ここに企業誘致をすることによって本市の財政の回復も見込まれると思われますので前向きに検討いただきたい。

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 「池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直しについて」事務局よりご説明をお願いします。

(事務局)

報告事項2 「池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直しについて」ご報告いたします。本方針は令和3年5月に策定しており、令和8年度で策定から5年が経過することから、中間見直しを実施するため、今年度より検討を進めていく予定でございます。検討状況については、本審議会にて、隨時、ご報告させていただきます。以上で説明を終わります。

(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ひします。

(委員)

先ほど話がありましたが、立地適正化計画の改定は選択的で評価できると思いますが、同じくらい大事なのがこの市街化調整区域基本方針で、先ほど委員からも話がありましたが、池田市全体で市街化調整区域をどうしていくか大事で、中間見直しにあたって、商業施設の誘致、公共施設の再整備など柔軟に対応できるよう総合的に見直しいただきたい。

(委員)

この市街化調整区域の開発や用途地域の見直しなどそんな中に必ず緑であるとか、緑も景観の1つであると思うが、景観法の基に景観行政団体にできるんですね。政令市、中核市は自動的に景観行政団体になってそれぞれの地域に適合したいいろんな縛り、まちづくりするにあたって建物の色を規制したりなど。調べてみたんですが、全国で過半数の市町村が景観行政団体となられています。北部大阪でなっていないのは、池田市、摂津市の2市だけ。阪急沿線でいいますと、お隣の兵庫県では、川西市、伊丹市、宝塚市はなっておられて、用は景観行政を行政が主体となってやっていくということが大事だと思っています。用途地域の変更でいろんな規制ができるからいいと思うが、景観というのをもっと池田のまちは力をいれていただきたい。先ほどから開発などの話もあるがその前提として池田のまちの景観を守るには景観行政団体になつたら実現できるかわからないが、先生方や行政の意見を聞きたい。

(事務局)

景観については、課題と認識しております、都市計画マスタープランの中にも景観まちづくりについて方針を示させていただいておりまして、景観行政団体への移行は必然になってく

るのかなと考えています。体制的な面もあり着手できていませんが、前向きに取り組んでいたらと思ております。

(会長)

景観整備については必要だと思いますし、また、景観を守るということも景観行政団体となるとか、市の中で事業を行う事業者に対してちゃんと示すことができるになりますので、やはり景観を守るそして育てていくという観点からも前向きに取り組んでいいただけたらありがたいと思います。

他にご意見などございませんか。よろしいでしょうか。

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ひします。

## 九、その他

(事務局)

次回の審議会の開催につきましては、令和8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ひします。

なお、委員任期につきましては、市議会及び関係行政委員の皆さま以外は令和7年7月31日までとなっておりますので、改めて再任のご依頼をさせていただければと存じます。

## 十、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7年7月23日

池田市都市計画審議会会長 加賀 有津子