

# 都市計画提案制度等に関する池田市説明会（開催概要）

## 1. 開催概要

池田市満寿美町地内において、用途地域変更や地区計画等に関する都市計画提案の検討が行われていることを受け、市では提案制度の仕組みや手続きについて説明するため、対象地周辺の住民の皆様を対象に、計三回の住民説明会を開催いたしました。

	開催日時	参加者数	池田市出席者
第1回	令和8年3月6日（金） 13:00～	6名	まちづくり環境部
第2回	令和8年3月6日（金） 18:30～	14名	橋本都市政策課長 中川まちづくり推進監
第3回	令和8年3月7日（土） 10:30～	15名	

## 2. 説明概要（説明の詳細については配布資料をご確認ください。）

### 2-1. 都市計画提案制度について

制度の根拠法令（都市計画法第21条の2第1項）の説明  
市に提案できる都市計画の種類、提案条件、提案手続の概要

### 2-2. 都市計画手続きについて

池田市での都市計画手続きの流れ（「用途地域等」と「地区計画」での手続きの違い等）

### 2-3. 用途地域、地区計画制度について

用途地域による建築物の用途制限（第1種中高層住居専用地域と近隣商業地域の違い等）  
用途地域と地区計画の違い（地域の基本ルール・区域内の個別ルール）  
地区計画で決められること（建物用途・規模・まちなみ ⇒ 建築等の制限は条例化必要）

### 2-4. 都市計画提案の想定スケジュールについて

都市計画提案受理後の主な手続きの想定スケジュールの説明

- ①都市計画審議会へ報告 ⇒ ②住民説明会等 ⇒ ③計画案の縦覧（意見募集）  
⇒ ④都市計画審議会に諮問 ⇒ ⑤運用開始

### 3. 質疑応答（全3回 とりまとめ）

説明会参加者より寄せられた主な質問とそれに対する市の回答は以下の通りです。

※ 現在進行中の都市計画提案の内容等に対する個別具体的な質疑応答に関しては、今後の提案審査に影響を与える可能性があるため、公表は割愛させていただきます。

#### Q1. 都市計画審議会の位置づけ・構成・権限について

都市計画審議会とはどういう組織でどんな権限があるか。

住民説明会や案の縦覧（意見募集）で寄せられた、住民の意見は審議会に上がるのか。

A1. 都市計画審議会は、都市計画法第77条の2第1項に基づき設置された第三者機関で、市の都市計画案を審議する組織です。

都市計画審議会は、都市計画の変更等に関する市の考えのほか、住民説明会や意見募集で出た住民からの意見を勘案したうえで、計画に対する意見を市に建議し、これを踏まえて市は、最終判断します。

過去の議事録・メンバー情報は市のホームページ（都市計画審議会ページ）で公開しています。

【現在の池田市都市計画審議会の構成（計15名）】

- 外部有識者（大学教授等4名） - 市議会議員（6名）
- 商工会議所専務理事 - 大阪府池田土木事務所長 - 農業委員会会長 - 市民代表（2名）

#### Q2. 都市計画提案の受理、必要性の判断基準について

判断基準のうち「（3）周辺環境への配慮がなされていること」「（4）周辺住民への説明が行われおり、概ね賛同が得られていること」についての具体的な評価基準はあるか。

A2. 基準（3）について、都市計画提案の内容が「規制緩和」に関するものであれば、現状の規制内容と緩和後の規制内容とを比較し想定される周辺環境への影響に対する対策や、緩和する理由等も踏まえ、周辺に配慮がなされているかを確認します。また、都市計画審議会や住民説明会での意見も踏まえながら最終的に判断します。

都市計画提案制度では、提案対象区域の土地所有者等の3分の2以上の同意が必要と法令で定められていますが、基準（4）の「概ね賛同」についての具体的な割合は定めていません。

都市計画提案者が実施した周辺住民への説明状況や周辺住民からの意見とその対応状況等を総合的に踏まえて判断します。

#### Q3. 周辺住民の意見を反映させる機会の設置や、手続きの透明性確保について

住民説明会の開催や意見募集といった法令に基づく手続きだけでなく、住民参加型の協議の場を積極的に検討してほしい。また、住民説明会開催の積極的な周知や、住民意見に対する対応状況等の随時公開等、住民に見える形で透明性を確保したプロセスを示してほしい。

A3. 都市計画提案前に、提案者に周辺住民と行政との三者協議の場の設置させること等を確約することはできませんが、都市計画提案受理後、市において都市計画の原案を作成していく段階で地域の声を取り入れる機会は必要と考えます。また、意見募集（都市計画案の縦覧）期間等は法令で定められているものもありますが、提案内容によっては、法令手続きに先立って周知を行う等の対応を検討します。

説明会の周知方法等についても、従来の市広報誌や市ホームページへの掲載に加え、周辺

住民や直接影響を受ける利害関係人等には個別に直接案内を行う等、十分に周知が図られるよう対策を検討します。

#### Q4. 都市計画提案内容への行政指導等

市は提案者より都市計画提案をただ受理するだけでなく、行政としての指導力も発揮してほしい。住環境の確保こそ行政に問われていることである。

A4. 都市計画提案制度は、提案内容がイコール「都市計画原案」となるものではなく、周辺住環境への配慮等、必要に応じて内容修正を行うことを想定しています。また、「周辺住民への説明と概ねの賛同」が都市計画提案の条件でもあり、提案者と周辺住民との間をつなぐことは行政の役割であると認識しています。

#### Q5. 都市計画提案の提案区域について

提案区域の面積要件 5000 m<sup>2</sup>以上については、別々の土地を合算して、例えば、開発等の事業が行われる土地だけでは 5000 m<sup>2</sup>を満たさないから隣接する土地も含めて提案すること等は、要件を満たすと認められるのか。

A5. 提案区域としては、一体的な土地利用が図られる範囲であれば、具体的な事業の有無に関わらず、また、道路で分離されている場合でも、一体区域として提案できるものと認識しています（公共用地は面積に含みません。）。

#### Q6. 都市計画提案と建築基準法第 48 条ただし書許可について

用途制限の緩和に関しては建築基準法第 48 条ただし書きによる特例許可の制度もあるが、特例許可制度では許可されない建物を建設するために用途地域を変更する提案をすること自体は可能なのか。

A6. 建築基準法第 48 条ただし書許可については、予め、個別要件として特例許可できる条件（公益性が高い、地域特性等）が定められたうえで、建築物毎に建築審査会で許可を判断されるものです。都市計画提案制度については、個別としてではなく、まちづくりの視点から、提案内容の可否を判断するものであるため、提案することは可能と認識しています。

#### Q7. 地区計画の変更や再度の都市計画提案の可能性について

地区計画は個別のルールということだが、土地所有者等が変わったり、所有者の方針次第で簡単にルールを変更されてしまうのではないか。また、再度の都市計画提案することは可能なのか。

A7. 地区計画は、用途地域等と同じく都市計画の一つであり、所有者が変わってもそのルールは適用されます。また、地区計画を定めた場合は建築制限に関する条例を制定するため、ルールを変更する場合は、都市計画変更の手続きに加え、条例改正の手続きも必要となり、市議会での審査も必要となり、簡単に変更することはできません。

なお、都市計画提案については、提案条件を満たせば再度の提案は可能ですが、再度、周知説明や都市計画変更の手続きが必要となります。