

会議名 (審議会等名)		平成19年度第3回川西市都市計画審議会		
事務局 (担当課)		まちづくり部 まちづくり政策室 都市計画課 内線(2921)		
開催日時		平成20年1月30日(水)午後2時00分～4時10分		
開催場所		川西市役所 7階 大会議室		
出席者	委員 (敬称略)	大西・糟谷・名越・久・四谷・宝田・土谷・吉田・宮路・大矢根・小山・安田・藪内・大豊		
	幹事			
	事務局	常城・高橋・酒本・向・萩倉・堀内・住家・渡辺		
傍聴の可否		<input checked="" type="checkbox"/> 可・不可・一部不可	傍聴者数	9人
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由				
会議次第		<p>議題</p> <p>(1) 議案第1号 阪神間都市計画地区計画(大和西1丁目地区地区計画)の 決定(川西市決定)</p> <p>(2) 議案第2号 阪神間都市計画地区計画(見野2丁目地区地区計画)の 決定(川西市決定)</p> <p>(3) その他 ・第6回市街化区域及び市街化調整区域(線引き)見直しに関する 状況報告(兵庫県決定)</p>		
会議結果		<p>(1) 議案第1号 原案のとおり、可決されました。</p> <p>(2) 議案第2号 原案のとおり、可決されました。</p> <p>(3) その他</p>		

審 議 経 過

No.1

	(開 会)
事 務 局	お待たせいたしました。 定刻になりましたので、ただ今から、平成19年度第3回川西市都市計画審議会を開催させていただきます。 まず始めに、まちづくり部長より一言ご挨拶申し上げます。
部 長	(部長挨拶)
事 務 局	ありがとうございます。 私、本日の司会進行をさせていただきます、まちづくり部まちづくり政策室長の高橋でございます。よろしくお願いいたします。 それでは、まず最初に大西会長より開会の挨拶を申し上げます。 大西会長、どうぞ、よろしくお願いいたします。
議 長	(開会挨拶)
事 務 局	ありがとうございました。 ここで、委員の出欠について報告させていただきます。 委員19名の内、本日ご出席いただいておりますのは、【14名】でございます。 これにより、川西市都市計画審議会条例第6条第2項の規定に基づきます、半数以上の出席を得ておりますので、本日の審議会が成立いたしましたことを、ご報告いたします。 それでは、議事進行につきまして、大西会長にお願いしたいと思います。
議 長	それでは、本日の議事日程に従いまして議事を進めさせていただきます。 議題(1)議案第1号 阪神間都市計画地区計画(大和西1丁目地区地区計画)の決定(川西市決定)を議題といたします。なお、本件につきましては、市長より付議を受けており、その付議書の写しを配布しておりますので、ご参照ください。それでは事務局、説明してください。
事 務 局	(事務局説明)
議 長	説明は終わりました。 ご意見・ご質疑等を一括してお受けいたします。議案第1号について、ご

審 議 経 過

No.2

議 長	質疑・ご意見等はありませんか。
委 員	(「なし」の声)
議 長	無いようですので、質疑・意見等は終結させていただき、採決に入ります。 お諮りいたします。議案第1号 阪神間都市計画地区計画(大和西1丁目地区地区計画)の決定(川西市決定)につきまして、原案のとおり決定して、ご異議ございませんか
委 員	(「異議なし」の声)
議 長	ご異議なしと認めます。 議案第1号につきましては、原案のとおり決定されました。 つきましては、本審議会に付議されました当該案件は、ただ今お配りして います答申(案)のとおり市長に答申させていただきます。
議 長	続きまして、議案第2号 阪神間都市計画地区計画(見野2丁目地区地区 計画)の決定(川西市決定)についてを議題といたします。本件につきまし ても市長より付議を受けてございます。事務局説明してください。
事 務 局	(事務局説明)
議 長	説明が終わりました。これより一括してご質問ご意見をお聞きいたします。 議案第2号につきまして、ご質問・ご意見等はありませんか。
委 員	今後のために教えていただきたいのですが、通常地区計画というのは、先 程の大和団地のように、もともとから住環境を良く作られた地域で、今後の 住環境の保全を考えるために作られるということが非常に多いんですけど、 今回、極めて珍しい準工業地域で、それもあまり宅地規模も大きくない、更 に入居されてから4~5年で地区計画を作られるというのは、全国的に非常 に珍しい、ある意味でこういうところで、問題がある前に地区計画を作る というのが、良い事例では無いかと思っています。これについては、市が働 きかけたというお話があったんですけど、当初、どちら側からアプローチを かけて来たのかということと、立ち上がりまでの経緯についてもう少し詳細 に教えていただくと、今後の他地域での参考になるとと思いますので願いた いと思います。
事 務 局	ただ今のご質問に対する回答なんですが、平成13年11月に販売条件と して位置づけたものをこのたびルールにしているんですが、この販売をする

事務局	<p>時期に建築協定をかけようとする動きが実はございました。ところが、実際は実現に至らなくて、自主ルールだけで人が住んでいったという経過がございます。我々、その動きを存じ上げておりましたので、建築基準法に基づく建築協定がお流れになった後を受けて、ルールを決めるとしたら、地区計画の活用しか無いんだろうなということイメージはしてはいたんですが、地域の方としても、そのうちちょっと地区計画のことについてまた教えてくださいという話がありながら、ずーと時間ばかりが過ぎ去って行かまして、我々の方で、まずファーストユーザーであれば、自主ルールが守られるんですが、セカンドユーザーになりますと、準工業地域ですから、いきなりカラオケ屋さんになったり、スナックをやったりしてしまいますと、非常にまずいという思いがありましたので、市の方が痺れを切らして、地元さんの方に『やるならお手伝いしますよ』ということをお願いしたところ、年月もたっていますし、一度勉強会なりということで、出前講座というかたちでやらせていただきましたということで、投げかけて行きました。一度投げかけさせていただきますと自治会さんの方で、もう(案)というのは販売時の条件そのままですので、改めてそれを回覧でまわさせていただいて、ご意見があったらお聞きするというかたちをとりましょうかということで、2回同じ(案)で回覧をされまして、特に反対という意見がありませんでしたので、それで、このたびの手続きに踏み切ったという経過でございます。</p>
委員	<p>ありがとうございます。かなり市の方からアプローチをされたという感じを受けたんですけども、通常地区計画の中できっかけになるのは、地域の中でトラブルが起こりそうになった時に、初めて立ち上がるというパターンが多くて、トラブルを回避するには時期的には遅いということが多い中で、それを見越して、当初からきちんと地区のルールを作られるというのは、非常に良いことかなと思いますので、今後も、そういう懸念がある地域とか、動きのある地域なんかは、積極的にアプローチをしていただきたいし、全市の的にも地区計画を全ての地域で決められるわけですから、出来るだけ多くの地区で地区計画の動きが出るように、これからも頑張ってもらっていただければと思います。</p> <p>もう一つ、都市計画、規則的には非常に難しい話なんですけども、この地域、折角頑張っておられるんですが、一つ懸念していますのは、南側に駐車場が大きな敷地がございますね、ここにひょっとするとマンション開発とかの動きがあった時に、折角その北側で100軒近くの方々が自分達の住環境を守っているのに、そのすぐ周辺のところが動きがなかなか自分達の頑張りでは止められないことが、起こってくるというのが懸念されますので、そのあたり、折角地域の方が頑張られて地区計画を作られたわけですから、市の方も、なかなか手続き的には難しいですけども、ちょっとこのあたり気にして差し上げた方が、地域の人達のためにもいいのではないかなと思いますし</p>

委 員	て、これからのことも含めて考えていただければと思います。
事 務 局	ちょっと説明不足の点もございまして、今、ご指摘のありました、南側の駐車場のPと書いてあるところは、パチンコ屋さんの駐車場でございまして建築物でございます。このパチンコ屋さんの建築の方が実は早かったです。地域ではご指摘のありましたような心配もございまして、いろいろな申し入れをしながら、話し合いの中で運営をされておられるんですが、問題は、建替えの時あるいは土地利用転換が図られる時、これが確かにご指摘のとおり問題があると思われまして、それについての手だても、地域の人と良く話し合いながら見守って行きたいと思っております。
議 長	他に何かございませんか。
委 員	この地域で、準工業地域に地区計画がうたれるということについては、非常に歓迎すべきことではあるんですけども、用途地域を準工のままでこれからも用途見直しをしないで行くのか、それとも市の方針として用途地域の見直しを5年に1回ありますけれども、この辺の方針というのはどのようにお考えになっているのか教えてください。
事 務 局	実は2～3年前に用途地域の見直しがございました。その時に、住居系に変更する協議をしていたんですけど、用途地域を見直す場合には、土地利用エリアということで、一定面で見ますので、概ね5haぐらいのまとまったエリアでなければ、なかなか用途変更の案件にのっていかないという事情がございまして、北側はマンションが建っているんですけども、マンションと戸建ての部分については、住居系ということも考えられるんですが、そうなってくると、既に土地利用されていますパチンコ屋さんの方が、これだけの面積で準工業が残るといような、用途地域の変更は非常に難しいということで、協議が成立しなかった経緯がございまして、従いまして、今後はこの地区計画をツールに用途地域の見直しというのは、狭い面積ではなかなか難しいという現実がございまして。
議 長	よろしゅうございますか。
委 員	はい。
議 長	他にございませんか。
委 員	地区整備計画でできるのはいいかなと思うんですが、住民へは回覧をまわすだけなのか、住民大会みたいなものを開いて、自分の権利に係わって

	<p>ることなただけど、あまりにも9月10日に手続きの依頼をして、すぐに1年もたたないうちに自分の財産を守る地区計画を住民が主導やというものの、市が入り込んで出前講座などで洗脳じゃないけれど、進めて行ってるという見方もとられるんだけど、どんなメンバーでやっているのか。もっと慎重にやるべきではないか。その辺の市の方針というか、出前講座までして、偶然にもこの地区計画二つ、9月10日にやって1月30日でやるというのは、市が主催でやっているというふうにしかな考えられない。地区計画というのは、もっと住民が主体になってやるべきものではないか。</p>
事 務 局	<p>まず出前講座なんですけど、どの地域でもすべてのスタートはこの出前講座になります。いろいろな地区計画の動機づけがございますけども、『マンション建つのが嫌だ』とか、あるいは『二戸一長屋・三戸一長屋の形態が嫌だ』ということで相談をされて、まず全て出前講座、地区計画というものはどういうものであるか、そしてどういう効力があって、誰がどう進めていくのかということも含めて、1回・2回・3回やる場合もございます。市が誘導しているのではないかというお話なんですけども、確かにこれは痺れを切らして『どうされますか』というようなことを申しあげたのは事実ですが、『地区計画をやらないとダメじゃないですか』とかいうような誘導は一切していません。もともとこの地域は先ほども申しあげたことと重複しますが、建築協定というルールを作ろうとされていたという動きがございますして、それが頓挫してしまった関係で地区計画ということイメージされておりました。もうひとつ進め方については、単に回覧でポツと廻したというイメージをお持ちかもわかりませんが、もちろん地元案で書かれたものはすべて全部全戸配布していますし、それに対して『意見のある方は随時言ってください』というかたちで展開されておられますので、その間住民さんがどう集まられて、集まって話し合いをされたかとかそこまで情報は我々の方は把握していませんが、いずれにしても販売時の条件をそのままルール化するというので、市の方は受け取りました。</p>
委 員	<p>これとは関係ないんですけど地区計画ということで、私なんでこれを言うかといいますと、久代地域の飛行場の跡地の件、この中でも地区計画をやるかという案が出てるんだけど、これが市が入ってくると、私もこれに係わっているんだけど、往々にして今住んでいる者がやるわけです。自分の建っている家が反対側が暗いから、もう建てられたらいかん2階に制限しようとか、そういう感じで来てるから、これはちょっと具合悪いと、地区計画というのはもうちょっと慎重にやらないといかん。私先程、回覧廻しただけ違うかと言ったんだけど、住民大会とか開くような慎重にやってもらわないと、期間も1年もたっていない間に決まってしまって手続きをするという、自分の資産を守るためにこれでいいのかと、うちらの方でも久代に入っ</p>

委 員	てきたらすぐに地区計画やろうと、2階建て以上はアカンで決めようと、それは誰やとといいますと、会長と副会長と書記と4～5人で決めて、『意見ある人は寄ってください』と言ったって寄ってこないです。これが市が主導で、出前講座かなんかで『こういうふうにしたらいいですよ』と言われるとそうゆうふうになびいていく。住民は深く考えていないから、その辺はいろいろ、見野の中にはないかも分かりませんが、準工の中に土地を持っている人もいるだろうし、広い土地を持っている人は非常に困るわけで、地区計画のあり方というのは市としても、出前講座も色々な面を考えて今後進めていってもらわないと、私はこの二つの地区が同時に出てきたということが、ちょっと気になるということを、意見として言っておきます。
議 長	事務局、意見として聞いておいてください。 他にご質疑はございませんか。
委 員	基本的な質問になると思いますが、開発行為とか建築確認とかこの地区計画とか、そういう関連性というのはどういうものなのか、私ども地元でちょっともめごとがあるんですけど、開発行為が出てきても、建築確認が出てきても結局法規制が全然きかない、そのために業者がどんどん先程先生が言われてましたけど、ある日突然業者が『こんなのをやるんや』というような事が出てきた場合、こういう地区計画じゃ対応ができない。地区計画仮にやったとしても、それがどれだけの法規制があるのか、その辺のところをどう考えたらいいのか。基本的な事で教えておいて欲しい。
委 員	先程委員もおっしゃっていただいたように、全ての権利者の権利を制限するわけですので、ここに権利者を持つてらっしゃる全ての方が合意をいただかないと、地区計画のルール化というのは無理なんです。そこまで出来るかどうかというところですね。他人地にはかなりきついルールを要求する割には、自分の土地・財産には『ルールほっといてくれ』という方が多い中では、この地区計画に関しては他人地に言ってきた問題が全部自分のところに降りかかってきますから、そこを時間をかけて全員合意に至れば地区計画がかかるというようなことでございます。時間をかけて全ての地権者が納得をしたということでございますので、そういう経緯を踏んだということ、かなりいろんな制限がかけられるというようなことになりますので、そういう意味では私は出来るだけ多くのところで、住民の方々が話し合っていて地区計画に持って行っていただくと、それぞれの地域・地区にふさわしいルールというものが出来ると思います。ただし、一番難しいのが、全員合意というところまでいけるかどうかということでございますので、そのあたりのいろんな支援・お手伝いを市の方にも十分にお願したいというようなこととすし、今、まちづくりの支援の制度も川西市作っていただいております

委 員	<p>ので、そのあたりをうまく地元の方も活用しながらいただければと思います。更に、先程委員がおっしゃった絡みで言いますと、今までの川西市の地区計画というのは、住環境保全系の地区計画が多いので、どうしても住環境保全のためにしか地区計画が使えないようなイメージもあるんですけど、実は地区計画というのは、逆に開発促進のための地区計画も可能でありまして、具体的には開発促進区というメニューもございますので、規制緩和の方も出来るわけです。ですので非常に乱暴ないい方をしますと、今まで全国一律にかかっていた都市計画のルールを、一旦白紙に戻してリセットして、地区・地域の方々が話し合った上で、地域にふさわしいルールに変えて行くことが出来るのが地区計画でございますので、そういう意味では規制だけではなくて、緩和ということも十分出来るようなメニューに、この何年間で変わってきておりますので、十分話し合っていて、この地域は開発がいいのか、この地域は保全がいいのかということで十分時間をかけて話し合っていていただくという、そういう意味では使い勝手のいいルール・制度ではないかなと思いますのでまたよろしくお願いします。</p>
議 長	<p>事務局、先程の質問の回答を。</p>
事 務 局	<p>市の流れについて、手続きがどのような流れになっているのかというのを、ご説明いたします。開発業者から市にお話がありますと、開発協議をスタートいたしまして、開発協議が終わりますと建築確認ということになるんですが、こういう地区計画のルールがございますと、むやみやたらに開発が出来ない。そのために例えば、今回の準工業地域ですと何でも出来るものが、一定のルールで守られるということですので、突然何かが出来るということを防ぐためのものと考えていただいたほうがいいと思います。先程、カラオケ屋と言いましたけど、カラオケ屋とかは、この地区計画のルールがございますと建ってしまうことがありますので、そのようなものを事前に予防するというかたちで、地区計画のルールがあります。地区計画のルールがございますと確認申請をみる段階で地区計画に基づいたルールにあっているかどうかという審査もございますし、一方、地区計画だけの届出書というのも都市計画課で審査いたしますので、二重に審査されますので、むやみに何か我突然建つという状況ではございません。むしろ守られた状況で手続きが進められるためのものだと考えております。</p>
委 員	<p>そのように考えられて実行しているにもかかわらず、例えば開発行為とか建築確認にしても、たとえば市の指導として地域の住民の方々と十分に話し合いをしてくださいと、必ず指導するんですよね。ところが非常に形骸化していますよね。何の効力も持たないんですよ。私らいつでもそこでけられるんですよ。そこですよ。だからそういうのと同じようなかたちになるん</p>

委 員	じゃないかと。今良いような話されましたけど、実際実施していく中では、そういうのが出てくると思うんです。そういうことについて、どういうふう に考えているかという質問です。
議 長	地区計画の拘束力について説明してください。
事 務 局	今の委員の質問を整理させていただくと、確認なんですけども、開発行為 等が出てきた時の指導要綱に基づく、地元さん、自治会さんの協議という部 分のおそらくそういうイメージで受け取らせていただいたらいいんだと思 うんですが、この指導要綱については、開発指導課というところが所管で、 私がその事を偉そうに言うつもりはないんですが、指導要綱というのは、 あくまでも自主ルールで、任意のお願いということで、法的拘束力はござい ません。それに対して地区計画というのを定めれば建築条例と連動していま して、数値基準たとえば一敷地面積、最低敷地面積が200㎡にしましょう というルールが決まれば、それに従わない者はまず地区計画の届出で指導が ありますし、それでもし強引にされても建築条例の方で罰則規定もございま すし、それは守られるという担保になってございます。ただ、建築物を建て るときの建築物に対する規制でございますので、開発行為の時にたとえば住 民さんとか自治会さんと協議しなさいというスキームでは地区計画はござい ません。そういう住み分けの方をお願いしたいと思います。
委 員	そういう意味では、かなり拘束力があると考えていいんですね。
事 務 局	はい、そうです。
議 長	他にご質問ございませんか。
議 長	それでは無いようですので、質疑・意見等は終結させていただきます。これ より採決に入ります。お諮りいたします。議案第2号 阪神間都市計画地 区計画（見野2丁目地区地区計画）の決定（川西市決定）につきまして、原 案のとおり決定することで、ご異議ございませんか。
委 員	（「異議なし」の声）
議 長	ご異議なしと認めます。 議案第2号につきましては、原案のとおり決定されました。 つきましては、本審議会に付議されました当該案件は、ただ今お配りして います答申（案）のとおり市長に答申をさせていただきます。

議 長	それでは次に3番目その他に入らせていただきます。第6回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の(線引き)見直しにつきまして、この現状報告をさせていただきます。それでは事務局説明をお願いします。
事 務 局	(事務局報告)
議 長	説明が終わりました。 ただいまの説明に関しまして、ご質問・ご意見等はございませんか。
委 員	基本的な事をお聞きしたいんですけども、先程、線引き見直しをとというご説明をされているんですけど、変更理由について線引きが明確になったとか境界が明確になったとかが殆んどなんですけど、こういう土地は多分地権者がおられると思うんですけども、地権者の意向というのはどういうふうになっているんですか。極端に言えば、市街地から逆転されて調整区域になったりとか、あるいは調整区域から市街化になったということなんですけども、地権者の意向に添ったかたちになっているのかお聞きしたい。
議 長	私からも申し訳ないですけども、合わせてなんですけど、線引き界というのは、地番が界なのか、昔でいう小字が界なのか、どちらで線引きを定めているのか、というのをお聞きしたい。
事 務 局	まず線引き界が小字界なのか筆界なのかという事ですけども、場所によっていろいろございます。小字界を線引き界としているところあれば地形・地物を線引き界としているところもございます。場所によっては、筆界を線引き界としているところもございます。 先程、委員からお問い合わせのありました、地権者の意向をどのように考えているのかと事でございますけども、たとえば線引き界が小字界もしくは筆界であった場合、縦覧図書、ご存知のとおり2500分の1にラインを引いている訳ですけども、昭和45年に引いた時点では線引き界もしくは小字界が明らかに明確にはなっていない、たとえば尾根のところは字界だということで、尾根のところをずーっと線を引いていた訳なんですけども、実際にその土地所有者が開発なりをしようと建物を建替えようと思った時に、現地に実際に測量をかけた段階で、その時に初めて土地の隣接者と土地の境界協定・立会いなどを行った時に、初めて境界が明確になったもしくは字界が明確となった、ところがその字界が現在縦覧を行っている都市計画の図書と明らかに違っているというようなところを、前回見直しをした5年間の分も含めまして、そういった不整合が起こっているところを、今回訂正して行くというような事を考えています。そういったところが、主にGの3番以降であります。

事 務 局	<p>補足します。地権者の意向というのは結論から言いますと反映されません。要は、参考にしていません。たとえば、今回の作業でも約100件を超える対象箇所がございまして、その中には山1個全部市街化区域に入れてほしいとかというような地権者の要望もございまして、それらの要望あるいは地域からのお声あるいは他部署からの要望等々をすべて土俵に挙げまして、兵庫県が出す線引き見直しの基準というものがございまして、その基準に照らし合わせて、対象となる箇所を選別しているということでございまして、地権者の意向というのは最終的には反映されない場合が多いということでございまして。</p>
委 員	<p>分かりました。そういった場合、今、反映されないということなんですけれども、地権者の中には不満を感じる方も中にはおられるかも知りませんが、そういう方が出てこられた場合は、どういうふうな処理をされ方、あくまで法律はこうなんだからと突っぱねたやり方をするのか、何か処理の仕方はあるんですか。</p>
事 務 局	<p>手続きに従いまして、縦覧あるいは意見書の受付ということが、今後なされて行きます。不満をお持ちの地権者さんがおられる場合は、意見書の提出をされるということが考えられます。その際に意見書に対する市のあるいは県の考え方をお示しする中で、本審議会で審議をされるということになるかと思えます。</p>
議 長	<p>よろしいですか。他に、はいどうぞ。</p>
委 員	<p>Gの2の大和東5丁目の菜園の跡地の線引き見直しなんですけれども、前回の審議会の時も、私、意見を申しあげたんですけれども、先の二つの議案ではまちづくり協議会とか地元自治会の要望というか、提案だったんですけれども、今回の5丁目については、先程の地権者の意向が反映されているかどうかという話もありましたけど、今回、この件についてはどうなのか、地権者の要望でこの様なかたちになっているのか、まずその辺をお聞きしたい。</p>
事 務 局	<p>当該地区につきましては、前回5年前の見直しでも事務局としてましては、市街化区域に編入する方向・方針で取り組んでいたところでございまして、ところが、時期を同じくして今委員がおっしゃっていました菜園分譲がなされました。その後、平成17年～18年というふうにお聞きしているんですけれども、売れ行きが悪くて、元々の土地所有者が買い戻したという経過がございまして。その結果、一人の所有者になってしまったという事で、市としましては、地権者の意向ということなんですけれども、地権者の方から大和ハウス工業と申しまして、住宅メーカーが一社でお持ちです。ここからの要望はござい</p>

事 務 局	<p>ました。一方、市としても、前回の検討を受けて、かつ所有者が一人に戻ってしまったということで、光風台と大和団地に挟まれた市街化区域に挟まれたこの土地を、調整区域のまま放置して、あらゆる露天利用等々に転用されるというようなことよりも、むしろ周囲の住環境と同じ街並みを創出する方が都市計画としては好ましいという判断になりまして、この度この土俵に挙げて来ているということでございます。</p>
委 員	<p>市の判断でそういう線引きの見直しということですが、この土地については既に地元説明会ですか、ラウンドテーブルが2回開催されておるとか住民のみなさんから反対意見も出てるということなんですけども、そういうことはこの審議会には報告であるとか、反映はされないんですか。そういうことを我々審議委員の皆さんは、ご存知無いと思うんですけども、そういうことが報告されずにこのまま進んで行くというのは、大変問題だと思うんですけども、どうなんです、そういった地元の皆さんに対する対応ですね、そういったことについて、ちゃんと報告するべきではないかと思うんですけど、そのあたりはどうなんです。</p>
事 務 局	<p>当該地の線引き見直しにつきましては、地区計画をかけて、そして地区計画をかけることによって無秩序な開発を防止するという条件を進めさせていただいています。地区計画というのは地権者さんの合意形成ですので、ここは土地所有者一人ですので、一人の合意形成で成立するという性格でございますので、そういう進め方が一つでございます。ただ、今、委員がおっしゃったように、ここが市街化区域に編入されると、周辺大和団地の住民の皆さんとおそらく同じコミュニティを形成されるだろうということが想定されますので、ここの地区計画については、どのような地区計画の内容にすればいいかということ、周辺の隣接する約100軒の住民の方々に参加をお願いして、ラウンドテーブルというかたちで3回開催させていただきました。この線引き見直しをする趣旨について、二度、市の方から説明会を行ったという経過がございます。それで、そういう履歴を紹介するべきではないかということでございますけど、現在、過渡期でございます。11月第3回のラウンドテーブルで、土地利用計画についてお示しをしたところ、訂正等々のご意見がございましたので、現在図面を書き変えているところございまして、そのような状況でございます。</p> <p>地区計画の内容につきましては、実は隣接する大和東2・5丁目のこの地区は、既に地区計画をお持ちなんです。その地区計画と同じ内容で、計画をしていただきたいという要望が強うございまして、そのようなかたちでさせていただこうということで、これは既に第3回のラウンドテーブルでお示しをしているところでございます。</p>

委 員	<p>今、これまで地区計画をしているのそのような内容でしてほしいというふうなことですけども、私の知る限りではかなり反対意見が強いと聞いています。しかも、そのラウンドテーブルで、市の方も参加をされている説明はされているんですけど、そういう反対の意見は聞かないとか、取りあげないというふうなことも言われているようなんですけども、それはラウンドテーブルを開いて、住民の皆さんの意見を聞くという事で開かれているのに、そんな事は私はあり得ないと思う。そういう市の考え方を住民の皆さんに押し付けているようなそんな事になっているんじゃないかと思います。それから、そのラウンドテーブルの中に、大和の会社の方も出席されているし、又、民間の開発企業者も参加されて、市と同じような立場で住民の方に話しをされているというような事も聞いております。それとその地域の周辺地域の住民の皆さんが、環境を守る会を作っておられて、市長に対して申し入れも行われているということなんですけども、そういった事も一切ここでは明らかにされずに、住民の反対意見は聞かないというそういう態度は、あり得るんですか。これが本当にまちづくりか、住民主体のまちづくりかということを本当に疑うんですけども、その辺はどうですか。</p>
事 務 局	<p>まず、ラウンドテーブルの目的は、この当該地の地区計画を定めるためにご意見をお聞きして、どういう街並みにすればいいのか、そういう事を目的に開催させていただいております。一方、その線引きの見直しの方針とさせていただきますましたのは、これは、先程申しあげましたような理由から、市が方針を決めさせていただきまして、線引きを見直しして行こうということでございますので、線引きの見直しに対して、賛成・反対というような議論をする目的でラウンドテーブルを開催しているのではございません。</p> <p>ラウンドテーブルの出席者でございますが、先程言いましたようにラウンドテーブルの目的は、地区計画を定める事でございますので、地区計画は誰が定めるかと、最終的には市が案を受けて法制化して行きますが、今日の議案の説明にもありましたように、あくまでも土地所有者の方が案を決めて、市に提出してくるという性格のものでございます。従いまして、土地所有者が勝手に書いて決めて、市が受け取ってやるというやり方もあるんですけども、それではだめだろうということで、ラウンドテーブルを開催しておりますので、土地所有者さんが、一定理解をしていただいて周辺住民さんのご意見・ご要望、そういうものを地区計画に反映していただく必要があるということで、土地所有者さんに参加いただいております。それと開発業者というご意見ですが、これはそうではありません。開発業者はおそらく大和ハウス工業がそのまま開発されると思いますが、そのラウンドテーブルをするのに会議のやり方であるとか、進め方について出来るだけの多くの方の意見を集約するために、ラウンドテーブル・ワークショップというような方式をやっておるんですが、その運営に慣れておられる、要は声の大きな方ばかりの</p>

事務局	会議ではなくて、出来るだけ発言をされない方もポストイットの紙に書いていただきまして、意見を集約出来る。そういう手法を取り入れておりますので、大和ハウス工業の方がそういう手法に慣れておられるコンサルタントが一応お手伝いとして参画させているという状況でございます。
委員	私ちょっと理解をできないんですけど、確かに反対意見もありますし、そういった中で意見を聞かないというか、市の方の態度としては、ここに住宅開発という計画なんですけども、それが先にありきで、住民の皆さんの声は聞きませんよ。決めるのは市ですよ、というふうな態度に思えてしょうがないんです。そんなことでは私はちょっと審議会そのものについても、そういった状況がちゃんと説明されないし、審議会そのものを軽視をしているというふうな事にもとれるんですけども、これは本当に理解出来ません。
議長	私の立場から言わせてもらいますと、この審議会は、市長から諮問があった案件について審議をしていただくという審議会であります。正式に議案として上った段階で、なお、そういうご意見があるという場合は、先程の意見書、あれは住所・氏名が無いので正式には意見書無しでしたけれども、住所・氏名が書いてあれば当然意見書として出たものですので、そういうものでも、ここに公開をしていただいておりますので、正式に議案として出てきた段階ではそういう部分が出てくれば、当然のことながら審議会に提示はされるものと私は考えております。その審議会にかかる以前の行政と住民さんの部分に関して、そこまで審議会が手を突っ込むというのは、審議会としてはそこまで権限は無いというふうに、私は考えています。
委員	私は、審議会がそこまで介入するとかではなしに、市の対応が住民の反対の声を聞かないとか、そういった事が実際言われているようなので、そういうあり方は問題である。やはり住民の皆さんの意見を聞いて、より良いまちづくりを進めて行くのが手腕だと思いますので、そういう事があれば具合が悪いと思いますので、議案として出てきた場合に、そういう住民の意見についてはここに出来るということなんだろうけれども、それはそれとして必要だと思いますし、ラウンドテーブルの段階で住民の皆さんに納得出来るような話し合いというか、意見を聞いて進めていくという事を、是非、私は意見として申し上げておきたいと思います。
議長	事務局、何か言うておくことございませんか。
事務局	一点だけ整理させていただきたいんですけども、住民さんの意見を聞いてということなんですけども、都市計画を策定して、方針を決めて策定して行くプロセスの中には、確かに 土地の地権者さんでない周辺のちょっとした

事 務 局	利害関係をお持ちの住民さん、いろいろな意見がございます。賛成、反対、よく分からない、そういういろいろな意見がある中で、賛成が多いから都市計画をやろう、反対が多いからやめよう、そういうような事務ではないと判断しております。あくまでも都市計画の方針は、向こう30年・50年を見据えた中で土地利用計画を定めるものでございますので、その基本的な方針は市が責任を持って方針を定めさせて行こうということでございます。そのソフトなまちづくりの部分については、周辺住民さんのご意見を聞きながら、どういう街が夢があるのか、あるいはどういう街を作れば周辺にマッチしたのかということをお聞きした結果、既存の地区計画に合わせた街並みがいいという結論をいただいているところでございます。
委 員	いずれにしましても、住民の皆さんの意見をよく聞いて、『反対の意見を聞きませんよ』という立場ではなしに、よく聞いて進めて行くようにしないといけないと思いますので、その事だけは強く意見として申しあげておきます。
委 員	私の方から二点お聞きしたい事がありまして、まずGの1の既存宅地の絡みで、いつの間にか市街化調整区域が市街化されてしまっている該当地を今回編入をするというような流れの中で、今後の再発防止も含めてなんですけども、結局、市街化調整区域に、何故もうこのような街になってしまっているという事態が、行政のあり方として問題ではないか。従って、居住地のインフラ整備という部分についても、実は道路整備たとえば下水道という部分について、それが市街化区域に編入されたと同時に公道として、あるいは下水が公共下水道として整備して行かなければならないという市への負担が、後追いで増えてくるというような、本当に宅地が勝手に作られて、後から市が税金も貰っていなかったのに編入しなければならないというようなところに、川西市のまちづくりの問題点として顕著に出てきていると思うので、この辺今後、どのように市として取り組んで行くかということが、一点問題ではないかと思っています。それとGの2の今問題になっておりました地域ですけども、この地域、私現地に出向いて状況を見てまいりました。確かに大型団地のへた地の部分で、こういうようなものが隣接していると、既に農園として一定の造成がされているというような状況の中で、ちょっと違和感のある地域ではあったんですけども、こういうようなものが市街化地域として編入されるということであれば、当然インフラ整備が生じてくる。今、けもの道のようにある道を、能勢電の駅へ向かって、すでに私が行った時でも、人が歩いている。こういうものが市街化調整区域から市街化区域にした場合、しっかりとインフラ整備というものをどのように考えて行くかという必要がある。、当然、市のそれぞれの立場で、しっかりと検討して行かなければならないということだろうと。その辺をしっかりと考えをまとめて、市街化区域へ繰り入れるということに対して検討するということ。それと、先程別の委

委 員	<p>員が言っていましたけれども、あまりにも近いところにこういうような用地があって、今後こういうようなものが、周辺の住宅地にどのような影響を与えるかということについては、しっかりと今後の議論として、検討は加えなければならないだろうということ。特に造成とかいうようなことが、発生した場合に切り土して行った時に、土の搬入とかというような事が周辺住民にどのような影響を与えるか、というところもしっかりと検討を加えられて、出来るだけ住民への負荷というものが軽減されるような事も含めて、しっかりとリーダーシップと申しますか、行政としての指導という部分についても検討を加えながら、このことについてしっかりとした議論をして行かないといけないのかなというように思いましたので、この二点について今の段階で市の考え方を、お聞かせいただきたいと思えます。</p>
事 務 局	<p>まず一点目のGの1の鼓が滝の方でございますが、既存宅地制度云々で、宅地化が進んだというご指摘でございます。この地域は他に農家証明を取って農家住宅という形態で建築されたということも多ございます。と申しますのは、既存宅地制度は昭和50年に都市計画法が改正された時のルールでございます。線引き、すなわち川西市では昭和45年10月31日なんです、それ以前から宅地として利用していた土地は、線引き後、調整区域であっても既得権を認めなさいという、ルールでございます。従いまして、線引き前から小屋が建っていれば、そこは既存宅地というルールでございます。一方、農家証明と言いますのは、都市計画法第29条の但し書きの中に農家住宅、要は農林水産・漁業に従事する第一次産業に従事するための住宅は許可なく調整区域でも建ててもいいんですというルールがあり、これは今でもございます。それを農家だという証明を農業委員会が出すんですが、それをもって建築行為がなされたという時代が昭和60年ぐらいまで続きました。この二つの種類をもって建築がなされてたという履歴を持った区域でございます。最初の既存宅地制度というのは、平成18年5月にもう法律がなくなりましたので、今後はそういった建築はもう出来ません。農家証明についてですが、平成11年に耕作する農地との距離であるとか、所有農地状況等々を勘案して、都市計画法施行規則第60条という条文がございますが、その60条で証明を受けないと建築が出来ないというルールになっていまして、平成11年にそのルールを作ってから、農家住宅は1件も認可されておられません。そういう状況でございますので、今後は、秩序ある土地利用ということは担保されていくのではないかと考えます。公共施設整備との関係でございますが、これは市街化区域に編入するから、した後に、税金を使って下水を整備をしていくというものではございませんで、こういう街並み状況の中で、先に私道化及び公共下水道の整備がなされる道路に面した土地は、後追いになります。市街化区域に編入して行きますという事でございます。それと、二点目のGの2の光風台との境界、この地図にはございませんが実は、当該地の</p>

事 務 局	<p>北約200mぐらいのところに、能勢電鉄の光風台駅がございます。その光風台駅あるいは同じような距離のところにスーパーがあります。光風台団地の中にスーパーがございます。一方、川西市側にはこの坂道を降りて行きますと市民病院に抜けれるとか、そういう立地から、双方のバイク・自転車・歩行者の人の流れが、実際でございます。ところが、市と町の境界で2mの段差がございまして、川西市域の道路は市の道路管理が管理する市の土地、一方延長線上の道路のような形態をしているところは段差がございまして豊能町の土地で、公共の土地同士がつながっているという状況ですが、いかなせん段差があるものですから隣地の人の土地を勝手に通って行き来がなされているという状況を、今、委員のご指摘だったと思うんですが、現在市街化調整区域から市街化区域に編入する事も進めている最中でございますが、市街化区域に編入された暁には、開発行為を当然やって行くことになると思いますので、その開発協議の中で、公共施設整備という観点から、豊能町との通路については、行政間同士で協議することとなります。豊能町の方に聞きますと、数年前に光風台側の住民さんでアンケートをとられたところ、この通路の開通については、総論賛成でございますが、隣接しているあるいは直近の方々はやはり反対というご意見もあるようで、そういう状況からなかなか話が進まない状況にあるというふうにお聞きしています。その辺を開発行為と絡めて、豊能町と鋭意協議しながら、せめて人・軽車両ぐらいは安全なかたちで通行出来るようにまちづくりとして進める事が適切というふうな思いは感じております。</p> <p>それから最後に、工事中の土砂のあるいは工事車両の事についてでございますが、現在、鋭意土地利用計画を書くにあたりまして、進入路について出来るだけ既存の住民の方々にご迷惑をかからないようなかたちで考えております、水道タンクの出入り口がございます。丸いのが水道タンクで、赤で示したこの進入路を使用して出入りする事によって、当該地左側の既存の区画街路にはご迷惑がかからないんじゃないかと、そういうふうな方向性で検討しているところでございますが、図面がそろそろ明確になると思っております、出来次第第4回ラウンドテーブルで周辺住民の皆さんにお示ししつつ、ご説明すると同時にその細かい部分につきましては、今後、自治会を通じて開発協議等々で、協議をされるということになるうかと思っておりますので、その辺も合わせてご説明をして行きたいというふうな思っております。</p>
委 員	<p>Gの2の開発規模、大体どのくらいのものか参考に教えてほしいのと、大体の予定とか、ざくっとあればその辺参考に教えていただければと思います。</p>
事 務 局	<p>開発の規模ですけども、面積的には約1.6ha、区画の数としては約50区画を検討しております。</p>

議 長	時期的には？
事 務 局	まず線引きの見直しをされるのは先程先ちょっと触れさせていただきましたが、来年度の末というふうに聞いておりまして、それから開発の協議がおそらく4～5ヶ月かかりますので、着工となりますとまだまだ1年半くらいは先になるようなイメージでございます。
議 長	他にご意見ございませんか。
委 員	Gの1の地区なんですけども、私この近くに住んでいるものでございまして、ここは既に下水道の整備はされているんでしょうか。
事 務 局	現在、こののところに付きましては、下水道整備を進めている最中でありまして、当該編入区域も含めて平成20年度中に下水道整備がなされると予定しております。北の方から順番に整備しており、平成19年度中に、この区域では70%くらいは出来る予定と。聞いております。
委 員	非常に高低差のある場所でございます。私どもの関係で、この下にため池等がございます。そのため池がこの周りの家のために非常に汚水処理場になってしまっているという状況で、最近もこの近くに行ったんですけども、この区域外のところなんですけども、既に不法な家だと思われまます家がこれからまだ1、2軒建ちつつあるという状況でございます。 それから先ほど、農家住宅については許可なく建てられたんだというふうなことをお話されていたんですけども、私の知る限りでは確かに1軒か2軒はそういう住宅は昭和40年後半あたりに建ったという記憶がございますが、それ以前はこのあたりは殆んど何も小屋もなかったのではないかと。ある業者が昭和40年の前半じゃないかと思うんですけども、山林分譲をやった場所だと私は知っておるんですけども、何故これだけのこの図面で見ると家が建ったのか、このあたりの家は全て農家住宅で許可なくお建てになったのかどうか、この中で1軒でも確認をとった家があったのかどうか、その辺はどうなんでしょうかお聞きしたい。
事 務 局	全てを確認しているという分けではないんですけども、確認した限り殆んどの家、建築確認をとって建築されておりました。
事 務 局	既存宅地制度の説明が不十分でございまして、建築物があったというのもそうなんですけども、建築確認される要件としましては、謄本上、地目が宅地であれば、当時確認をされておりましたので、小屋が建ったという言い方をしてしまいましたが、建築物があるか又は謄本上、地目宅地ということでも確

審 議 経 過

No.18

事 務 局	認がなされました。但し、道路に面しているという条件はあります。ですからものがあつたものだけが認められたんではないということを補足させていただきます。
議 長	<p>よろしゅうございますか。</p> <p>他にございませんか。無いようですので、この件につきましてはこの程度にさせていただきます。</p> <p>以上をもちまして、本日の議題は全て終了しました。</p> <p>長時間にわたり、貴重なご意見等を頂きましてありがとうございました。これをもちまして、平成19年度第3回川西市都市計画審議会を終わらせていただきます。</p> <p>ご苦労様でございました。</p>
事 務 局	<p>今年度最後の第4回審議会、3月27日(木)午後2時から予定しております。詳細は事務局の方から連絡させていただきます。</p> <p>それともう一点、委員の皆様方の任期2年が今年度末になっております。大変お世話になりありがとうございました。新年度につきましても、又、事務局を通してお願いに上りますので、よろしくお願い申し上げます。</p>