

会 議 名 (審 議 会 等 名)	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(2 9 2 1)		
開 催 日 時	平成17年3月24日(木)午後1時30分～3時30分		
開 催 場 所	川西市役所 2階 202会議室		
出 席 者	委 員 (敬 称 略)	糟谷佐紀・櫻井榮造・大塩民夫・宝田順子・住田由之輔・角谷悠子・ 横谷弘務・辻 優・多久和桂子・黒田靖敏・大田伊佐男・林 正己・ 川本 修・田中 博	
	幹 事	亀地・横田・木戸	
	事 務 局	益満・生島・高橋・藤木・酒本・萩倉・住家	
傍聴の可否	可・不可・一部不可	傍聴者数	0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(南野坂地区地区計画)の変更(川西市決定)</p> <p>(2) 議案第2号 阪神間都市計画地区計画(多田グリーンハイツ向陽台地区地区計画)の決定(川西市決定)</p> <p>(3) 議案第3号 阪神間都市計画地区計画(多田グリーンハイツ緑台地区地区計画)の決定(川西市決定)</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) 議案第3号 原案のとおり可決されました。</p> <p>(4) その他 説明</p>		

(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16年度第5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生島でございます。よろしくお願いいたします。

本日、所用のため、大西会長が欠席されておりますので、辻副会長を議長にお願いしたいと思います。

それでは、まず最初に辻副会長より開会のご挨拶を申し上げます。
辻副会長、どうぞ、よろしくお願いいたします。

議 長
(副会長)

(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、辻副会長にお願いしたいと思います。

議 長
(副会長)

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。

まず始めに、事務局から諮問を受けております議題(1)議案第1号 阪神間都市計画地区計画(南野坂地区地区計画)の変更(川西市決定)を議題と致します。

それでは、事務局、説明をお願いします。

事務局	(議題1説明)
議長 (副会長)	説明は終わりました。 質問、意見等合わせてお受け致します。 質問・意見等は御座いませんか。
委員	<p>ちょっと教えていただきたいと言いますか、建物の意匠等の中で、建築物の屋根、外壁等の色彩は落ち着いたある色調とする。と言う風にありますね。後で出て来るんでしょうけども、向陽台・緑台等につきましては、建物の屋根の外に、形態意匠についてという風にありますね。</p> <p>最近、建物を見てますと、非常にカラフルで、立派な家が沢山出来ているんですね。私は個人的には、非常に結構やと思うんですが、これは、どのような程度の色調を合うといいですか、指導をされているのか、今の時代に合っているのか、ちょっとその辺を・・・、明峰高校の下の家なんか、非常にカラフルですね、それはまあ特徴があっていると思うんですよ。これをみると、制限されているというような表現をされておりますけども、その辺をちょっとお聞かせ願えたら・・・。</p>
事務局	<p>今ご指摘のとおり、色彩につきましては、非常に個人差が大きいものでございまして、Aさんは良いなと思っても、Bさんは派手だと思うし、そういうような背景がございまして、この色は良いけど、この色は駄目とか、あるいはこの程度の色彩の強さなら良いけど、この程度は駄目とかというのは、非常に難しく、ですから具体的には、マンセル値といいまして、色彩を表にしたものがございまして、0が黒、一番大きい9が白、その間にグリーン系・赤系・青系といろいろ色彩がありまして、それが表になってまして、指導としては、それぞれの程度の薄い範囲内で納めてくださいというふうな具体的な指導をしております。</p>
委員	実際に指導はされているわけですね。
事務局	はい、ですから、あまりにも薄めの色の枠の中を超えた濃い色で申請されたら、薄い色にしてください。と指導はさせていただいていますが、なかなか強制力が・・・。
委員	規制として設けておく必要があるということですね。
事務局	そういうことです。
委員	はい、分かりました。
議長 (副会長)	他に御座いませんか。
委員	都市再生機構とこういうのが、理由書の中に出てきてますが、これはどういう機能をする機構ですか、都市再生機構(旧都市基盤整備公団)これをちょっと、説明してほしいんですけど・・・。
【H16.第5回 都計審会議録 2】	

事務局	<p>この南野坂地区といいますのは、もともと住宅都市整備公団が、開発を担ってきた場所でございます。その住宅都市整備公団というのが、ここに書いてあります、旧都市基盤整備公団というのに名称が変わりました。公団そのものの役割といいますか、従来の公団が宅地分譲から撤退したことを契機に都市基盤整備公団という風に名称が変わりまして、その職務を主に住宅管理、マンションを中心とした展開をさせるということで、宅地分譲からは手を引かれるという方針のもと、名称が変わりました。</p> <p>その後、マンション中心の事業からも手を引かれました。ということで、さらに、名称が都市再生機構とこの度、変わっております。そういうことでございます。</p>
議長 (副会長)	<p>よろしいですか。</p>
委員	<p>はい。</p>
委員	<p>内容に対しては、別に反対するものではありません。いわゆる、地区計画をつくる場合は、道路というのは何も形態としては加味されないのか、やっぱり、こういう道路・歩道というのは必要やな、というのを地区計画に盛り込まないとあかんものなのか、それとも、そういうのは度外視してやっても良いものなのかどうか、お聞かせ願いたいのと、告示で、こういう条件はこれから開発するというので、地域には今は住んでいない。そういう中で市民全体に告示するわけですけども、そういう告示を見られる市民の方の機会というのは、どの程度用意してられたのか、お聞かせ願えれば……。</p>
事務局	<p>まず、今のご質問一点目ですけども、本来地区計画のいいますのは、今ご指摘のとおり、地区施設といいまして、公園・道路これらを定めるというのが前提だと思いますが、川西市が進めてきております地区計画といいますのが、地区施設が既に確定して、公共の方に帰属されていると、南野坂地区もそうですし、これからでる向陽台地区もそうですし、一定開発の中で整備され、そして行政の方に既に帰属された地区施設でございますので、改めて地区計画に定める必要がないという背景がございます。ただし、これから、まちづくりをしていくという地区計画につきましては、例えば、昨年答申をいただきました、多田院南地区の地区計画につきましては、これからのまちづくりでございますので、公園あるいは道路の地区施設を、地区計画に定めております。</p> <p>それと、二点目のご質問なんですけども、確認をさせていただきたいのですが、今は、住居人がいないので、というお話の中で、これから住もうとしている人に、どう周知されたかということで理解してよろしいでしょうか。</p>
委員	<p>それも含まれます。</p>
事務局	<p>この度、地区計画を定めるにあたりましては、先程も申しましたように、スケジュール的に長く時間がかかってまいります。原案の縦覧、案の縦覧をし、そして、審議会を経て県の同意を得て、そして決定するという手続きの中で、非常に大きな長い時間がかかってまいりますので、その間に宅地が売れたりとか、当然想定されます。そこで、我々都市計画課としましては、分譲されま</p>

事務局	した業者さんに販売するときの条件、重要物件の説明の中に地区計画の中身をおり込んで、説明するように位置づけております。それ以外の市民の方については広報し、他の都市計画決定の案件と同様に広報しております。以上です。
委員	これは確認だけ。前回5.5haの地区決定した内容と同じ内容ですか。
事務局	全く同じ内容でございます。
委員	今、ここに戸建て住宅で、1/2の居住をと説明があったんですが、ご商売されるとき、駐車場というのは、確保しなければならないというのは、べつに無いんですか。
事務局	駐車場の規程はございません。
委員	ということは、道路に止めても良いということですか。
事務局	いつもその問題が取りざたされるんですけども、とって、道路に止めると道路交通法という法律のなかで、規制がありますし、元来、地区整備計画といえますのは、説明させていただいたとおり、建築物に対する制限でございます。それを拡大して、例えば、駐車場の規制とができるのかどうかを法律的に整理する必要があります。ただ、我々が今まで整理してきた中では、それを規制しても、それを担保していく審査基準であるとか、あやふやになってしまう関係上、地区整備計画には、土地利用に関する駐車場等の制限というのは、設けるべきではないのではないかと。ただし、違法駐車に対しては、個別の法律、例えば、道路交通法などがあって対応していくという社会のルールになっていると理解しております。
委員	ありがとうございます。というのは、この度出来る緑台のところのバス通り一車線になってしまっているんですね。そこを通るときいつも大変思いをするんです。それでそういう話をしたんです。
議長 (副会長)	他に御座いませんか。
委員	なし
議長	無いようですので、質疑、意見を終結し、採決に入ります。
議長 (副会長)	お諮りいたします。議題(1)議案第1号阪神間都市計画地区計画(南野坂地区地区計画)の変更(川西市決定)につきましては、原案のとおり決定してご異議ございませんか。
委員	(意義なしの声)
議長 (副会長)	異議なしと認めます。議案第1号は原案の通り可決・決定されました。

議長 (副会長)	<p>本来でございましたら、ここで答申(案)をお配りするところですが、議案が3件ございますので、すべてをお諮りした後に、答申(案)をお配りしたいと思えます。</p>
事務局	<p>続きまして、議題(2)議案第2号 阪神間都市計画地区計画(多田グリーンハイツ向陽台地区地区計画)の決定(川西市決定)を議題と致します。 事務局 説明を願います。</p>
議長 (副会長)	<p>(議題2説明)</p>
委員	<p>説明は終わりました。 質問、意見等合わせてお受け致します。 質問・意見等は御座いませんか。</p>
事務局	<p>議案の2-6のところに、奥池というのが以前から池として保全されているんですが、この図の低層の地域に改めて入れたのか、ここは図面上だけなのか、聞きたいんですけど……。</p>
委員	<p>地区計画の地域につきましては、低層住宅地区Aに、入っております。</p>
事務局	<p>都市計画では、この奥池はどういう位置付けになったんですか。</p>
委員	<p>今のお話で、土地を埋めるとかそういう意味ではなしに、今現在の形のままで、地区計画制定だけを掲げているということでございます。</p>
事務局	<p>としますと、ここに書いております低層地区A対象46.9haが、この地域入っているという解釈になるんですね。</p>
委員	<p>そのとおりです。</p>
事務局	<p>となりますと、都市計画で多分緑地にしようというのが、川西市さんの基本的な考えだと思っているんですが、改めて低層という位置付けにしますと、やはり開発という波には負けるんじゃないかと思うんですが。</p>
委員	<p>具体的な池敷きの敷地範囲が、明確になっていない状況では、このように、地区計画の範囲は、全体的に掛けている状況でございます。</p>
事務局	<p>私ども猪名川河川を管理している担当者として、出来るだけ開発した所若しくは、池を保全していただくこと、まさに総合治水ですね。猪名川の流量、川西市さんのエリアの中にも沢山氾濫区域をもっております。そこを、防災的な要素も含めて、自然環境を保全していきたいと考えておりますので、計画上で考える視点であれば、やはり工夫をしていただきたい。開発の線を入れてしまいますと、いつかの時点でこれはずすまで、色々な業者の方が来られて、色々な議論の対象となりますので、できるだけはずして総合治水のご協力賜りたいと、このように思えます。</p>
<p>【H16.第5回 都計審会議録 5】</p>	

事務局	先程、お話の中の総合治水の観点からは、総合的な判断があると認識しております。具体的にはこの土地は旧慣財産いわゆる旧来の慣行水利権の処分になりますので、具体的な計画があれば、当然、総合治水に合致する利用ということも、充分勘案することになると考えています。
議長 (副会長)	他にありませんか。
委員	委員の言われたところで、私も疑問というか、たまたま法的なそこ地の権利もっているということで、規則はかけられるということでしょうけど、こういうのは、民有地である場合は、いわゆる地区計画として、そこは緑地なり、池なり、保全しましょうというような決定は、できるのかどうか。もしそういうのが出来るのであれば、公的なところが所有していてもそういう形で、いわゆる規制というか緑地を保全、池を保全するというような地区計画をつくっていた方が、将来的にはいいんじゃないかなという風に私思うんですが、それは、どうなんですか。
事務局	具体的な土地、計画区域といいますのは、制限がかかりますので、その区域はどこまでかというのは明確にする必要がありますので、民有地の部分がどうであるとか、区域が明確でない限り、全体的なまちづくりの方針の成り立ちにすれば、入れているというのが現在の状況でございます。
委員	いわゆる、境界明示こういう形が出来てないから、とりあえずはおいておくということの意味なんですね。
事務局	まちづくりの方針が全体にかかっているわけですけど、その土地も合致している必要があることと、それを今言いましたように、具体的な区域が明確でない段階では、整備方針の中では、それも含めて都市計画決定をしているという状況でございます。
委員	いわゆる地区計画で全体的には、良好な住環境を造ろうということでの大きな枠というのは、それでいいと思うのですが、その中の項目として、この緑地なり池は、保全しときますというような文言が、こういう地区計画に入れることが出来るのかどうかということです。
事務局	一定そういう市が持っております、公共施設ですね、その土地の利用につきましては、具体的に土地利用計画につきまして、説明がありますので、それを抜く必要がないという判断をしまして、一緒にいれたということでございます。
委員	公的なところは、それである一定どこかで議論することが出来ますから、そうそう細かく決める必要がないんですけど、緑地とか民有地もここにはあると思んですが、そういう民有地は、あくまでも緑地として置いておきますよ。そういう規制はかけられないものなのか。その辺を……。
【H16 . 第 5 回 都計審会議録 6】	

事務局	具体的には、民有地でありまして、地域の土地利用の中でそういう制限をかけたということであれば、それは可能でございます。以上でございます。
議長 (副会長)	他にございませんか。
委員	なし
議長 (副会長)	無いようですので、質疑、意見を終結し、採決に入ります。
議長 (副会長)	お諮りします。議案第2号 阪神間都市計画地区計画（多田グリーンハイツ向陽台地区地区計画）の決定（川西市決定）につきましては、原案のとおり決する事にご異議御座いませんか。
委員	意義なし
議長 (副会長)	ご異義なしと認めます。議案第2号は原案の通り可決・決定されました。
	続きまして、議題（3）議案第3号 阪神間都市計画地区計画（多田グリーンハイツ緑台地区地区計画）の決定（川西市決定）を議題と致します。 事務局 説明を願います。
事務局	（議案第3号 説明）
事務局	（地区計画原案に対する意見書の説明） いただきました御意見は、地区整備計画、建築物等の形態又は意匠の制限の1番目、建築物の敷地の地盤面の盛土による変更を制限している部分に対するもので、現況の敷地地盤面が、家が建っている地盤面と敷地南西側、敷地境界線までの地盤の低い部分を、現況の家が建っている地盤面まで盛土行為によって高くすることを要望されており、その行為が住環境を損なわない場合は、可能となるように修正を、という御意見でございます。 その御意見に対する市の見解としましては、この制限の主旨であります、盛土することによって、故意に建物の高さの基準となる地盤面を上昇させ、軒の高さ等の制限効果がなくなることを、防ぐための制限であり、現況の建物の高さの基準となる地盤面が変わらず敷地内の別のある部分を盛土することや、擁壁のやり替えは可能と考えており、この考えにより要望されているケースは可能である旨を説明し、修正しないことについてご理解をいただいております。
議長 (副会長)	説明は終わりました。 質問、意見等合わせてお受け致します。 質問・意見等は御座いませんか。

委員	先程の議案もそうなんですが、今回の議案3 - 6の右側の凡例で地区整備計画を定めない地区という風を書いてあるんですが、このBというのを外して地区計画を定めるといふ考え方はないんですか。
事務局	今、議案書の3 - 6をご覧いただきました計画図に、凡例の部分で地区整備計画を定めない地区としまして、低層住宅地区Cと近隣商業地区Bの区分が、地区整備計画を定めない地区となっていて、この部分については、ご質問にありましたように定めないので、というご質問に関しましては、今、定めな方針でいっております。地区計画方針等は緑台地区全体にかけていきたいと考えております。
委員	なら、実際のこの整備計画を定めていない地区において、こういう建築申請とか出てきた場合は、どういう指導をとるんですか。方針だけで指導するということなんですか。
事務局	現実的なお話でいうと指導のみ、方針に基づいた指導のみとなってしまいます。
議長 (副会長)	よろしいですか。 他にございますか。
委員	議3 - 7で、赤色に塗っています第二種低層が、わざわざこの池の付近までいれているというのが、何か意図があるんでしょうか。もうすでに建物が高いから入れたのか、この地図で見るとかぎり多分池の法面だと思えますけども、わざわざここに二種を入れるという根拠があるのかな……。
事務局	この赤色の部分は、用途地域の境界になっている部分でございます。その赤い部分は、近隣商業地域になっているところなんです。
委員	それは、だいたいですよ。
事務局	今の赤い色の部分は、幹線道路から30mで近隣商業地域になっております。あとは、官民境界、今地図で建物が建っているところの境界の部分と、池の部分との境界、官民境界のところと近隣商業との境界がありますので、そこまでの部分を着色しているところでございます。
委員	今の回答はあまり分からないところがあるんですけども、先程の議題と同じですね、例えば、議3 - 6の西池につきましてはですね、わざわざはずれているんですね。こういうことが出来るのであれば、大きい池もはずせるものであれば、はずしていただきたい。まさにまちづくりの中でこの池を含めて、緑地を保全するんだ。というような位置付けが、今ちょっと見受けられないものなんです。例えば西池のように、これは区域外ですからはずしましょう。というのであればこの池だってはずせることも出来るんじゃないかと、例えば、新田大池ですね、そういうところがありまして、すべてこのグリーンのところがですね。これで池が3つ出てきてると思います。法面・斜面特に左側の猪名川

委員	<p>より上流のこの、急傾斜も含めて、これも低層に入っているとか、いろいろございまして、もう少しきめ細かな計画をうっていただけたらいいのではないかと・・・。</p> <p>特に猪名川の多田大橋の上流の法面というのは、密の細かいところでして、ここを低層の地域にしておく、というのは、なかなかまちづくりに反映して実際に開発してくるのかな、というのがございますので、そういうきめ細やかな都市計画というのは出来ないものかと。</p>
事務局	<p>先程の委員のご指摘なんですけど、西池の方につきましては、地区計画の外ということをご認識しておりますけど、それと先程の池の廻り、具体的には都市施設、都市緑地として位置づけされてますから、開発しようにも出来ない。池自体が市の財産になっておりますので、その処分につきましては一定の議論、議会なりそういう議論が当然出てくるということ、また、まちづくり協議会の中からのご指摘の中でこの部分を全体に入れてほしいと、土地利用かどうかというのは別としまして、全体のまちづくりとしていれてほしい。というのがもともとまちづくり協議会の方からありましたので、そういうことを尊重して入れております。</p>
委員	<p>やはり防災上も考慮していただきたい。最近のこの災害等を見ても分かりますように、先般も地震がありまして、そういうことを考えますと、自然の地形のそこは、地域の方々が意見書を言われても、やはりそこは行政として、ここは防災上難しいよと、通していただかないと地元の方が言われたから、何でも開発しましょう、というような計画ではおかしいんじゃないかと思ます。</p>
事務局	<p>もともとグリーンハイツ周辺の部分につきましては、都市緑地法による都市緑地として位置づけされておるところで、そういう意味で担保されていると我々は考えております。</p>
議長 (副会長)	<p>他に御座いませんか。</p> <p>無いようですので、質疑、意見を終結し、採決に入ります。</p> <p>お諮りします。議案第3号 阪神間都市計画地区計画（多田グリーンハイツ緑台地区地区計画）の決定（川西市決定）につきましては、原案のとおり決する事にご異議御座いませんか。</p>
委員	<p>意義なし</p>
議長 (副会長)	<p>異議なしと認めます。議案第3号は原案の通り可決・決定されました。</p> <p>ここで、議案第1号・議案第2号・議案第3号につきまして、只今お配り致します答申（案）のとおり市長に答申させていただきます。</p> <p>それでは、議題4その他といたしまして事務局よりの説明が2件ございます。</p>
<p>【H16 . 第5回 都計審会議録 9】</p>	

議長 (副会長)	まず、1件目の「都市計画道路網の見直しに関する基本的な考え方について」の説明をお願いします。
事務局	(事務局説明)
議長 (副会長)	説明は終わりました。 何かご質問は御座いませんか。
	(質疑応答)
議長 (副会長)	他に、ご質問は御座いませんか。
議長 (副会長)	無いようですので、その他の2件目としまして、「川西市地区計画及びまちづくり推進に関する条例について」の説明をお願いします。
事務局	(事務局説明)
議長 (副会長)	説明は終わりました。 何かご質問は御座いませんか。
委員	なし
議長 (副会長)	他に、ご質問は御座いませんか。
	無いようですので、議題4はこの辺で終わらせていただきます。
	以上を持ちまして平成16年度第5回川西市都市計画審議会を終了させていただきます。
	本日は、長時間にわたり慎重なご審議を頂き、誠に有り難う御座いました。これにて散会させていただきます。
【H16. 第5回 都計審会議録 10】	