

## 会 議 録

会議名 (付属機関等名)	令和4年度 第1回川西市景観審議会		
事務局(担当課)	都市政策部 都市政策課		
開催日時	令和4年8月8日(月)午後2時~午後4時50分		
開催場所	・現地視察(石道・西畦野・東畦野) ・川西市役所 B03会議室		
出席者	委員	澤木委員、平田委員、栗山委員、森島委員、麻生委員	
	事務局	宮下・小野・堀内・松下・角谷・榮・横田・後藤	
	関係人	コンサルタント 株式会社総合計画機構	
傍聴の可否	可・不可・ <input type="checkbox"/> 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	現地視察において、川西市情報公開条例第7条第1項第6号に規定される公共の安全に支障が生じるため		
会議次第	(1) 現地視察 新名神高速道路インターチェンジ周辺地区の景観資源確認  (2) 講評		
会議結果	(1) 現地視察 審議経過のとおり (2) 講評 審議経過のとおり		

# 審 議 経 過

事務局	<p>&lt;移動車内にて&gt;</p> <p>本日はお忙しい中、当審議会にご参加いただきまして誠にありがとうございます。時間の都合上、ご審議いただく時間が限られてしまうことから、移動車内ではございますが進行させていただきます。</p> <p>それではただ今から、令和4年度 第1回川西市景観審議会を開催させていただきます。あらかじめお断りしておきますが、この会議は、議事進行記録のために録音させていただきますことをご了承願います。</p> <p>私は、本日の司会進行をさせていただきます、都市政策部副部長の小野でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、議事に先立ちまして、事務連絡をさせていただきます。</p> <p>まずは、委員の出席についてご報告させていただきます。委員7名の内、本日ご出席いただいておりますのは、5名でございます。従いまして、半数以上の出席を得ておりますので、川西市景観審議会規則第6条第2項の規定に基づき、本日の審議会は成立いたしましたことをご報告申し上げます。</p> <p>続いて、現地視察における傍聴の可否については、川西市情報公開条例第7条第1項第6号に該当するため、不可とし、講評のみ傍聴可としております。従いまして、傍聴者の有無は講評時に改めて報告させていただきます。</p> <p>なお、本日は、関係者として景観資源調査に協力いただいておりますコンサルタントの株式会社総合計画機構の担当者も同席いただきます。</p> <p>続いて、この場をお借りいたしまして、事務局の紹介をさせていただきます。</p> <p>&lt;事務局 自己紹介&gt;</p> <p>それでは、これより議事進行につきまして澤木会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。</p>
議 長	<p>本日は変則的にはなりますが、車内にて議事を進行させていただきます。</p> <p>現地視察ということもあり、時間に限りがございますので、皆さまのご協力を得てスムーズに進めてまいりたいと存じますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>では、現場視察に先立ちまして、本日の資料について事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>&lt;事務局 説明&gt;</p> <p>「新名神高速道路インターチェンジ周辺地区の景観資源確認」</p>
議 長	<p>事務局の説明は終わりました。ここで視察までに確認しておきたいことなどあればお受けしたいと思います。</p>

議 長	<p>ご質問はないようなので、視察場所に到着するまでしばらくお待ちください。</p> <p>【視察場所 1 到着 視察位置まで事務局引率】</p> <p>それでは、視察場所 1 について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>&lt;事務局 説明&gt; 「視察場所 1（石道地区） 説明」</p>
議 長	<p>事務局の説明は終わりました。これより各自ご自由にご覧ください。</p> <p>【各自視察】</p>
議 長	<p>そろそろ、お時間となりました。次の視察場所に移動しますのでご乗車のほど、よろしくをお願いします。</p> <p>【視察場所 2 到着 視察位置まで事務局引率】</p>
議 長	<p>それでは、視察場所 2 について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>&lt;事務局 説明&gt; 「視察場所 2（西畦野地区 素戔鳴神社周辺） 説明」</p>
議 長	<p>事務局の説明は終わりました。これより各自ご自由にご覧ください。</p> <p>【各自視察】</p>
議 長	<p>そろそろ、お時間となりました。次の視察場所には徒歩で移動しますので、事務局より引率をお願いします。</p> <p>【視察場所 3 の視察位置まで事務局引率】</p>
議 長	<p>それでは、視察場所 3 について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>&lt;事務局 説明&gt; 「視察場所 3（西畦野地区 小童寺周辺） 説明」</p>

議 長	事務局の説明は終わりました。これより各自ご自由にご覧ください。
	【各自視察】
議 長	そろそろ、お時間となりました。次の視察場所に移動しますのでご乗車のほど、よろしくをお願いします。
	【視察場所 4 到着 視察位置まで事務局引率】
議 長	それでは、視察場所 4 について、事務局より説明をお願いします。
事務局	<p>&lt;事務局 説明&gt;  「視察場所 4（東畦野地区） 説明」</p>
議 長	事務局の説明は終わりました。これより各自ご自由にご覧ください。
	【各自視察】
議 長	そろそろ、お時間となりました。これより市役所へ戻りますのでご乗車のほど、よろしくをお願いします。
	【市役所到着 地下 1 階 B 0 3 会議室まで引率】 <庁内にて>
事 務 局	皆さま、暑い中、現場視察いただき、ありがとうございました。 講評に移る前に傍聴者の報告をさせていただきます。傍聴者は来られておりません。
	それでは、これより議事進行につきまして澤木会長にお願いしたいと存じます。よろしくをお願いします。
	<各委員 講評>
議 長	それでは、これより講評に移りたいと思いますが、その前に確認しておきたいことはありませんか。
	では、私の方から確認させていただきます。 新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画のエリアは、まだ地区計画を定めて

	<p>いないのでしょうか。</p>
事務局	<p>既に着手している石道地区のプロジェクト対応ゾーン（新規機能型）の流通業務施設以外は、地区計画を定めておりません。</p>
議長	<p>実際、土地利用を行うプロセスの中で、地区計画は開発単位毎（最低敷地 10,000 m<sup>2</sup>や 500 m<sup>2</sup>や 300 m<sup>2</sup>毎）に定めていくのでしょうか。</p>
事務局	<p>エリア一体で定める方法と、地区計画を定める際の最低敷地面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の開発単位毎で定める方法と 2 種類あります。</p> <p>ちなみに、西畦野地区のプロジェクト対応ゾーン（新規機能型）では地元と協議している中ではエリア一体（約 13ha）で定めたいと聞いており、東畦野地区のプロジェクト対応ゾーン（新規機能型）と沿道利用対応ゾーンの跨るエリアでは、事業者と協議している中では西側の一部敷地（約 1.8ha）を利用して道の駅相当の施設を計画したいと聞いております。</p>
議長	<p>他に確認しておきたいことは、ありませんか。</p>
委員	<p>景観審議会は、既に土地利用の基準ができてい中でどういうことを目指していくのでしょうか。地区計画を作るための配慮事項などを見直すイメージでしょうか。</p>
事務局	<p>その通りです。今回の見直しのタイミングで、土地利用の景観に関する基準をどう見直すか検討いただきたいと考えています。ちなみに、市としては生活環境改善ゾーン、プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）沿道利用対応ゾーンは、今より更に土地利用を誘導する方針であり、土地利用をやめると言う方向では考えておりません。</p>
議長	<p>ありがとうございます。それでは、順番に講評をお願いします。なお、時間の関係上、一人 2 ～ 3 分程度をお願いします。</p>
委員	<p>景観資源に「農地」の位置付けがありません。景観計画で「ふるさと川西」を掲げており、「ふるさと川西」を構成する要素は「山」、「集落」、「農地」がセットであり、「農地」の位置付けを再検討された方が良いのではと思いました。「農地」が無くなれば、「農家住宅」の納屋や長屋門は要らなくなり、主屋だけで良くなるので、そういう中で「農家住宅」の規制を行うのは上辺だけの規制になりそうだと思います。</p> <p>ノスタルジーで言っているのではないのですが、地名に因んだ景観を考えるべきだと思います。「農地」の撤退をどうするか議論していますが、そうではなく、バックキャストイングとして、どういう将来としたいからという議論が必要であると考えます。「農地」を活かした「ふるさと川西」の景観を形成していくのであれば、農林施策の所管も巻き込んで検討するべきだと思います。</p>

	<p>公園の事例でパーク P F I というのがありますが、そのような仕組みで開発と共に景観資源としての「農地」を保存していくなど、土地利用計画の仕組みを作ってはどうかと思いました。以上です。</p>
議 長	<p>それでは次の方、お願いします。</p>
委 員	<p>始めに、何点か確認させていただきます。 西畦野地区と東畦野地区のプロジェクト対応ゾーン（新規機能型）のエリアでは各々、地権者は何人くらいいらっしゃるのでしょうか。また、地権者の方々の個人単位での開発を許可すれば、各エリアは虫食い状に開発が進むのでしょうか。</p>
事務局	<p>西畦野地区は 50～60 人、東畦野地区は 20～30 人程度です。最低敷地面積 5,000 m<sup>2</sup>以上あれば個人単位でも開発は可能ですが、西畦野は地元でまちづくり協議会を立ち上げ、エリア一体での土地利用をしたいと聞いております。東畦野も現在、事業者の検討段階ですが、個人単位ではなく、ある程度まとまった土地で土地利用に関する協議を行っていると考えておりますので、虫食い状にはならないと考えます。</p>
委 員	<p>これらのエリアは土地利用計画上一色で塗られていますが、もう少し細かいゾーニングや空間イメージを示す図などは、土地利用計画の中で記載していくのでしょうか。</p>
事務局	<p>土地利用計画の中ではそこまでの記載は考えておりません。土地利用の基準を元に各エリアのゾーニングや空間イメージを示すことは、事業者より地元協議を行いながら、提案いただこうと考えております。合わせて行政も事業者と地元の間に入り、地元の声が聞けているかを確認しようと考えております。</p>
委 員	<p>仮に当該地に愛着が無い事業者が土地利用計画の基準に合致した提案をした場合、どうなるのでしょうか。</p>
事務局	<p>例えば、事業者が全ての土地を使って、地元の思いを聞かずに流通業務施設の計画を行い、その計画を地元が受け入れた場合は土地利用可能となりますが、地権者である地元が拒めば、地元の思いに合うように計画を変更してもらうことになります。</p>
委 員	<p>それでは講評させていただきますが、西畦野地区と東畦野地区のプロジェクト対応ゾーン（新規機能型）のエリアでは、まだ「農地」の風景が広がっているということが気になりました。事業者任せであると、地元の思いを確認しないまま虫食い状に開発が行われる可能性があるため、行政が地区計画で主体的に地区施設の位置を決めるなど、具体の土地利用を示さないと素敵な場所にはならないのではないのでしょうか。また、事業者ではない、地元の思いを形にするプロのプランナーが必要ではないかと思いました。あるいは、事業者と地元が協議する前までに、例えば、西畦野地区では素戔鳴神社の目の前に建物が来</p>

	<p>ないようにするなど、事業者、地元、行政が共通の認識を持てる図を用意してはどうかと思いました。以上です。</p>
議 長	<p>それでは次の方、お願いします。</p>
委 員	<p>私も始めに確認させていただきます。 既に着手している石道地区のプロジェクト対応ゾーン(新規機能型)の流通業務施設は、なぜ、あれだけの規模の建物が建てられたのでしょうか。</p>
事務局	<p>(資料 - 7)の通り、土地利用の基準には緩和基準があり、「5ha以上である地域主導の計画的な土地利用において、地域及び市の活性化に貢献する取り組みであり、かつ、周辺の土地利用状況を勘案して環境上及び景観上の対策を講じることにより、周辺環境と調和すると認められる場合は、上記制限を適用せず、容積率の最高限度及び建ぺい率の最高限度に関する制限については、市街化調整区域の制限を上限とした値、また、建築物等の高さの最高限度に関する制限については、地域特性に応じた値を定めることができる」とあり、景観審議会にもご確認いただきながら、この基準に合致した計画と判断したため、あの規模で建てられました。</p>
委 員	<p>それでは講評させていただきますが、西畦野地区は石道地区の流通業務施設のように緩和して土地利用を進めていくべきではなく、「民家」や「社寺」と共に今のまま「農地」を残しておくべきと考えております。「農地」をなくすことは、集落景観を壊すことになってしまうので、「農地」は景観上、いづらか残しておくべきだと思います。どうしても「農地」を残すことが難しい場合は、やむを得ませんが、地元の思いを形にできる景観アドバイザーを入れる必要があると思いました。以上です。</p>
議 長	<p>それでは次の方、お願いします。</p>
委 員	<p>景観計画上、集落景観は「農地・里山が一体となった集落の風景」となっていますが、これがなくなっていくのは残念です。また、土地利用を行うことになった場合、今の土地利用の基準だけでは事業者が景観に関する地元の思いは伝わらないと思いますので、色や規模の基準だけではなく、景観として、集落との関係性に関する基準が必要だと考えております。ただ、今の基準に追記するのは難しいと思われるので、別の方法を検討すべきと考えております。 また、土地利用の基準にある「周辺緑地」の基準はお飾りの緑地とならないか心配があり、もう少し集落となじむ緑化の在り方を検討すべきだと思います。以上です。</p>
議 長	<p>最後に私から講評させていただきます。 景観計画上、集落景観は「農地・里山が一体となった集落の風景」となっておりますが、</p>

土地利用計画上の「集落」は民家がある箇所のみを取り上げており、「農地」を切り離しています。集落景観として、「農地・里山」を一体として考えるべきですが、具体の土地利用がないと良い景観は作れないと考えております。まずは、地元や事業者の思いを整理し、どれだけの農地を残しどれくらい開発をするのかを、行政が間に入りながら調整して、良いプランを作ってもらうことが大事だと考えております。

また、具体の土地利用を検討する地区計画案を作成するタイミングで景観の専門家にも入ってもらい、虫食い状の乱開発にならないように空間プランニングをするべきと考えます。その後、立体的なプランができてきたら、景観審議会で景観の基準について意見を出していけると思います。

また、プロジェクト対応ゾーン（自然利用共生型）も開発が行われる際には同様に注意が必要であり、地区計画毎に良し悪しを見て、モザイク状にならないように、行政側が全体をコントロールするようすべきであると思いました。以上です。

講評は、全て終わりました。本日ご意見いただいたことを踏まえて、事務局で見直し作業を進めていただきたいと思います。これで終了させていただき、事務局にお返しします。

事務局

本日は大変暑い中、長時間にわたりまして現場視察及びご講評いただき、ありがとうございました。

これをもちまして、令和4年度第1回川西市景観審議会を終わらせていただきます。第2回の審議会は10月頃を予定しております。引き続き、よろしくお願いいたします。皆さま、本日はどうもありがとうございました。

#### < 現地視察の様子 >

