

会 議 録

会議名 (審議会等名)	平成25年度 第1回 都市計画審議会		
事務局 (担当課)	都市整備部 まちづくり政策室 都市計画課		
開催期日	平成25年 8月21日(水)		
開催場所	川西市役所 4階 庁議室		
出席者	委員 (敬称略)	久・西井・北澤・水野・栗山・荒木・國津・住田・北上・久保・大矢根・安田 小山・藪内・大谷・上田・田中	
	関係人		
	事務局	福本・野村・萩倉・堀内・阪本・池田・植村	
傍聴の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 可・不可・一部不可	傍聴者数	1名
傍聴不可・一部不可 の場合はその理由			
会議次第	議 題 (1) 報告事項 阪神間都市計画地区計画の変更(けやき坂地区地区計画の変更)について 第7回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分(線引き)の見直しについて		
会議結果			

<p>司 会</p>	<p>お待たせいたしました。本日は、お忙しいところ、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>ただ今から、平成25年度 第1回 川西市都市計画審議会を開催させていただきます。本日の司会進行を務めさせていただきます、都市整備部まちづくり政策室長の野村でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>開会に先立ちまして、今回学識経験者選出の委員3名と、関係行政機関選出の委員2名が交替されておられますので、ご紹介させていただきます。</p> <p>まず学識経験者より環境・建築部門がご専門の武庫川女子大学生生活環境学部の「水野委員」でございます。</p> <p>(委員 あいさつ)</p> <p>農業部門がご専門の兵庫六甲農業協同組合の「荒木委員」でございます。</p> <p>(委員 あいさつ)</p> <p>商工部門がご専門の川西市商工会の「國津委員」でございます。</p> <p>(委員 あいさつ)</p> <p>関係行政機関からは、国土交通省近畿地方整備局猪名川河川事務所長の「大谷委員」でございますが、少し遅れるという連絡が入っております。</p> <p>続きまして兵庫県阪神北県民局宝塚土木事務所まちづくり参事の「上田委員」でございます。</p> <p>(委員 あいさつ)</p> <p>よろしくお願いいたします。 それでは、久会長より開会にあたりましてのご挨拶をお願いいたします。</p>
<p>議 長</p>	<p>(会長あいさつ)</p>
<p>司 会</p>	<p>ありがとうございました。それではここで、委員の出欠につきましてご報告をさせていただきます。委員17名の内、本日ご出席いただいておりますのは、西井委員と大谷委員が少し遅れると連絡をいただいておりますので、現時点で15名でございます。したがって、半数以上の出席を得ておりますので、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、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>それではこれより、議事進行につきましては、久会長にお願いしたいと思います。久会長よろしくお願いいたします。</p>

議 長	<p>それでは、お手元の次第に沿いまして、進めてまいりたいと思います。まず案件の1番でございますが、阪神間都市計画地区計画の変更（けやき坂地区地区計画の変更）につきましては事前の説明でございますので、また次回に諮問させていただきますまして、ご審議いただきたいと思います。</p> <p>それでは事務局の方から、説明をお願いします。</p>
事務局	(事務局説明)
議 長	それでは、ただいまの説明に関しまして、何かご質問はありますでしょうか。
委 員	<p>これまでの地区計画と変わらず、戸建住宅地区として名称を変えて行うということですが、敷地面積 165 m²が最低限度というのは、一番最初にけやき坂を開発した時からの変わらない面積であったのかということと、二世帯住宅というのは制限には入らないということによいのかということですが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>まず1点目の最低敷地面積の件ですが、それは当初の地区計画を決めるにあたりまして、もともと建築協定というものがあまして、その数字に基づいて最低敷地面積を決めております。</p> <p>2点目の二世帯住宅につきましては、制限しているものではございません。2戸1の物については、元々制限しているものでございます。</p>
議 長	建てられる、という判断でよろしいですね？
事務局	はい、そうです。
議 長	委員の最初のご質問は当初の計画通りに進んでいるのでしょうかということですが。
委 員	165 という数字は規定のものであって、それを提唱してやっているのかということです。
議 長	開発業者がその辺りを想定しながらやっているというか、その延長上という風に理解して良いかということです。
事務局	<p>繰り返しになりますが、当初開発した業者が、建築協定を定めておりまして、その時すでに建ち並ぶ前に、165 という規定を作っております。区画は165 よりはるかに大きいですが、建築協定のルールの中では165 という規定がございまして、それをずっと維持されてきて、期限が20年で切れるものですから、期限が切れた後も引き続きこの165を維持したいという地元からの要望がありましたのでこの度地区計画を定めまして、今回はこの流れをくみまして、まだ地区整備</p>

	<p>計画をかけていなかったエリアについても同じ規定で継承して定めるということです。</p> <p>また、2戸1につきましては、地元の方で色々議論されまして、2戸1は制限しようという話もございましたが、現在高齢化社会を踏まえまして、親子住宅等に発展していくという可能性があるということで、2戸1という制限は定めておりません。あえて申し上げますと、長屋住宅というのは2戸1になりますが、長屋形式ではない2戸1もございまして、一戸建ての中で行き来を共有する2戸1においては、特に制限していない。建物の形式において長屋形式での2戸1は制限しているという、複雑な形になっております。</p>
議長	よろしいでしょうか？
委員	<p>建築物という用途の制限についてですけれども、かつて、携帯電話の中継基地の問題もあり、当然敷地の中では作らないようなものですが、携帯電話の中継基地というような低周波を出すようなものは協議されて、今回の提案になっているのでしょうか。</p>
事務局	<p>この度の協議の中では、そのような話は行われておりませんが、地元の中では携帯電話の中継基地という問題は地区計画の中とは別の計画で地域に話されたと聞いております。</p>
委員	<p>したがって、今回の計画は基本的に建築物の制限ですので、その件は盛り込まれておりません。</p>
委員	<p>この度の地区計画を見る限りでは、段階的に戸建住宅地区のみに地区整備計画を定めていると見てとれますが、今回3ヶ所地区整備計画がかかるということで、戸建住宅地区全域に地区整備計画が定められたということになると思うんですけれども、今回の地区計画そのものが段階を経て完了したととらえて良いものかということです。というのも、今回3ヶ所変更するということですが、一番大きな北側の変更地区において、集合住宅地区が隣接していますが、今のところ集合住宅地区には手がついていない状況だと思うのですが、この辺りに地区整備計画を定めるような計画があるのか。割と隣接しているので、戸建住宅地区にもかなり影響があるのではないかとと思われるのですが、その辺りを教えていただけますか？</p>
事務局	<p>委員がおっしゃられたように、まず戸建住宅地区全域が地区整備計画区域になります。今ご質問になられました集合住宅地区、真ん中の北側に位置する部分につきましては、福祉施設の利用計画というのが現在話を聞いておりますので、その話が具体的に出てきたら、地区整備計画の追加も検討していくことを考えております。</p>
事務局	<p>今、福祉施設の話が出ましたが、具体的には福祉施設でどうかという話程度で、具体的な計画が進んでいるということではありませんので誤解のないようお願いいたします。</p> <p>集合住宅地区につきましては、もともと建築協定の区域ではありませんでしたので、まずこの度は、建築協定の区域である戸建ての住環境を守るということで</p>

<p>事務局</p>	<p>今回穴の抜けていた部分を全て埋めるといった形になっています。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>今のけやき坂で集合住宅がいけるかということ、若干難しいかと個人的には思います。そういう意味では、福祉系ということが考えられているということですが、また具体化された段階で我々のところにも関わってくるかと思われま</p> <p>す。</p> <p>他に何かございませんか。</p>
<p>委員</p>	<p>今回区切られた地域は、どちらかといえば、開発区域でもヘタ地の部分です。全て一低専にされたということですが、割とヘタ地で、変形した土地の状況もあるので、その辺を例えば第二種低層に入れるような検討はなかったのか。それとも開発業者さんの意向で、こういうような形の提案になったのか、その辺の経緯を教えていただきたい。</p>
<p>事務局</p>	<p>今回の地区整備計画については、一低専の地域に対して地区整備計画をかけるものでありまして、今まで一低専の中でかかってなかった地域を、この度全て網羅するものでございます。</p> <p>地元との協議をしております、地元のまちづくり協議会の中で、今住んでいる所と同じ規定にして欲しいという要望がありまして、抜けているところに対しましても販売の際には同じ規定になるように開発業者に対して申し入れをして、開発業者も了解をしたという経緯がありました。それをある程度の単位で地元中心の不動産業者に販売されているという経緯でございまして、今委員がおっしゃったのは、その中でも一低専だけでなく色々なパリエーションを考えてみると、色々な要素、敷地面積等色々なタイプがあってもいいのではないかという風にとったんですけれども、それについては、一種低層で同じような範囲は同じ規定をするというような考えで話が進んでおりましたので、このような形になりました。</p>
<p>委員</p>	<p>今回の見直しを変えた地域と、同じけやき坂でも一番下側の上の方、開発が最近された所がありますけれども、開発の端末部分ということもありまして、自然林と宅地とがとても隣接していて、用途地域として果たして有効に今回の一低専でのしほりという部分が現地で線引きされているのかというのが疑問としてありまして、後々線引きが一低専ということにされているけれども、隣接している所は山林の土地があって、実際に家が建った時に、隣接している所との障害とか色々な問題が過去にあったものですから、その辺も含めて用途地域の線引きをする時に検討をしたのかということと、一低専という形に開発業者さんがこだわったのかわかりませんが、少し違和感を感じる所があるのですがその辺はいかがでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>一低専を決めたのは開発当時のことなので詳しくはわからないところもありますが、一戸建て住宅地区として開発されたコンセプトを考えますと、一低専というのはまず当たり前のことになります。また、川西の特徴であります自然とマッチした住宅地という点からしますと、自然と隣接しておりまして一低専というのは可能なことだと思います。</p> <p>今回のけやき坂につきましては、周囲に管理用道路等の一定の緑地帯の緩衝帯がございまして、そこの部分でじかに山に接するというのではないという配慮</p>

<p>議 長</p>	<p>をされておりますので、今までよりは改善されているという気はしております。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>これはけやき坂に限らず、ご質問の延長上で言うと、具体的には私、名張の都市計画の見直しを手伝っているのですが、高齢化になってきており、もう少し活性化を図るということで、併用住宅を増やしていった方がいいのではないかという意見もありまして、一低専から二低専へ変えるというようなところも若干検討中でございます。と言いますのも、リタイアしてから自宅でも事務所等を開きたいというニーズもありますので、そうやってきた時には二低専の方がやりやすいだろうということを考えているところもあります。ただ、先程もおっしゃられていたように、なかなか周辺の方々が緩めるということに対しての抵抗が強いということもありまして、時間をかけて検討していかないといけないことだと思えます。</p> <p>これも今後、川西市が考えていかないといけないかもしれませんね。</p> <p>他にいかがでしょうか。</p> <p>それでは、これにつきましては次回付議させていただきますので、よろしくお願いいいたします。</p> <p>続きまして2番の第7回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分、いわゆる線引きでございますが、これの見直しについて経過報告ということで事務局よりお願いいいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>(事務局説明)</p>
<p>議 長</p>	<p>まだスタートしたばかりということで、スケジュールの説明だけでございますが、また後日、段階を追って審議会にも報告したいと思っております。</p> <p>何かご意見等はございますか。</p>
<p>委 員</p>	<p>以前の審議会でも発言させていただきましたが、ご存じのとおり新名神高速道路が平成28年度に開始という予定で建設が急ピッチで進んでおりますが、特に市北部地域のインターチェンジ周辺の土地利用につきまして、もっとしっかりと早く前倒しをしながら線引きをしないではいけないのではないのではないかと申し上げておりますが、この点について今日の説明の中では従前通りの既定路線で平成28年に線引き確定とういようなスケジュールですけれども、この辺への配慮を市はどのようにお考えでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>新名神高速道路のインターチェンジ周辺の土地利用につきましては、新たな自動車交通事業ということで土地利用につきましては別途土地利用計画の検討を始めております。線引きとの関係ではありますが、前回の線引き見直しの時にも、インターチェンジ周辺の市街化調整区域を市街化区域に入れて利用するかどうかということを検討した結果、その時は市街化区域に編入しないという判断になりました。</p> <p>今回につきましても一定見直しの中では、県からの見直し基準等を基にして判断してまいります。インター周辺の土地利用に関しましては、市街化区域編入のこともありますが、現在市街化調整区域であるので、調整区域であったとしても</p>

<p>委員</p>	<p>調整区域としての土地利用を検討していったらどうかと考えております。こちらの方もこれからの検討になりますので、こういった検討内容になるか分かりませんが、市街化調整区域を今のまま放置するというのではなくて、検討していくという方向で考えております。</p> <p>今のご説明の中で前の線引きの時に検討されたということですが、それ以降新名神高速道路の工事用道路を市道として新たに事業をするということに決定したということがあって、さらに今までのインターチェンジに周辺ということだけではなくて、猪名川町から石道、西畦野にかけての地域の土地利用につきましても、将来の川西市のまちづくりも踏まえてしっかりとした土地利用について検討していかないと、逆に今の市街化調整区域のままで、例えば資材置き場とか一部範囲の土地所有者の思いで何らかの利活用されていった時に、いろいろな意味で将来のまちづくりに禍根を残すことになるのではないかと懸念を抱いていて、そういった意味でも先んじて市がきちりとした土地利用を打ち出していく必要があるのではないのでしょうか。そういった意味で、もう少しピッチをあげて検討して市としての方針を打ち出さないと、特に今日の都市計画審議会の中で、大変重要な課題であると認識しておりまして、この点についてぜひ今日の議会で部長などにお考えがあったらお聞きしたいですし、さらなる検討を進めていただくことを強く要望したいです。</p>
<p>事務局</p>	<p>担当の方から説明いたしましたとおり、すでにインターチェンジ周辺の土地利用につきましては、計画の策定に着手しております。検討の流れとしましては、今おっしゃられた道も含めて、インターチェンジにどのように車がアクセスしていくのかということとを想定して、そのアクセス道路からの利用、あとは県道川西インター線とかインターチェンジの取付の部分とか、そのような可能性のある土地の候補を絞り出して、そこについてどんな用途を導入したらよいのかということを検討し始めています。ですから、それにつきましては、委員のおっしゃるとおり、できるだけ早急にこれを固めていって、これを固める中では地元の意向、及び事業者の意向をきちんと踏まえた上で、計画を至急に作っていきたくと考えております。</p>
<p>議長</p>	<p>他に何かいかがでしょうか。</p> <p>それではこの件も、後日、具体的話が出てきた段階を追って、この審議会でも審議をさせていただきたいと思っております。</p> <p>以上で予定しておりました案件は終了いたします。</p> <p>その他で何かございますでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>(新名神周辺土地利用計画, 景観計画の説明)</p>
<p>議長</p>	<p>ただいまの件、何かご意見ご質問はございますでしょうか。</p> <p>これもまた後日この審議会でも審議をさせていただくことがありますので、その節はよろしくお願ひしたいと思います。</p> <p>景観法に乗りますと、都市計画審議会が計画の中身を審議をするということになりますので、その時にはまた景観審議の役割も少し増えるということですのでよろしくお願ひします。</p>

それでは今日は報告事項でございましたけれども、次回はけやき坂の地区計画の付議をさせていただきたいと思えます。

長い時間、貴重なご審議をいただきありがとうございました。以上をもちまして、本日の議題はすべて終了いたしました。

それでは、平成25年度第1回川西市都市計画審議会を終了させていただきます。皆様どうもありがとうございました。