

## 会 議 録

会議名 (付属機関等名)	平成28年度 第4回 都市計画審議会		
事務局 (担当課)	都市政策部 まちづくり指導室 都市計画課		
開催期日	平成29年1月19日(木)		
開催場所	アステ市民プラザ ルーム2		
出席者	委員 (敬称略)	久・北澤・水野・多田・國津・住田・秋田・斯波・平岡・安田・今仲・山下・柏樹・森	
	事務局	朝倉・篠崎・橋本・川部・阪本・角田・小田	
	関係人	今井(都市政策室) 萩倉(建築指導課)	
傍聴の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 可・不可・一部不可	傍聴者数	0名
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7号                          阪神間都市計画地区計画の決定(高芝地区地区計画の決定)                          について(川西市決定)</p> <p>(2)その他                          「用途地域等見直し箇所」の説明について</p>		
会議結果	(1)議案第7号 原案のとおり可決されました。		

<p>司 会</p>	<p>本日はお忙しい中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。只今から平成28年度第4回川西市都市計画審議会を開催させていただきます。</p> <p>私は本日の司会進行を務めさせていただきます、都市政策部まちづくり指導室の篠崎でございます。よろしくお願ひ致します。</p> <p>本日、市役所の会議室が全てふさがっておりまして、アステ市民プラザでの開催となっております。委員の皆様方には大変ご不便をお掛けし、申し訳ございません。</p> <p>それでは、今回初めて審議会に出席される委員のご紹介をさせていただきます。兵庫六甲農業協同組合ご推薦の多田委員でございます。</p> <p>(多田委員 紹介)</p> <p>任期は平成30年3月末までとなっております。よろしくお願ひ致します。それでは開会にあたりまして、久会長よりご挨拶をいただきたいと思ひます。</p>
<p>議 長</p>	<p>みなさん、こんにちは。今回の議案でございますが、阪神間都市計画地区計画につきまして市長のほうから付議をされておりますので、ご審議の上、答申したいと思ひます。また、用途地域等見直し箇所の説明もございましてよろしくお願ひ致します。</p>
<p>司 会</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは委員の皆さま方のご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、本日出席いただいておりますのは14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致しましたことをご報告申し上げます。</p> <p>なお本日は議案第7号の関係人として、都市政策部都市政策室の今井主幹、まちづくり指導室建築指導課の萩倉課長が出席しております。</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ひしたいと思ひます。よろしくお願ひ致します。</p>
<p>議 長</p>	<p>それでは次第に沿ひまして議事を進めてまいりたいと思ひます。</p> <p>まずは議案7号阪神間都市計画地区計画の決定(高芝地区地区計画の決定)につきまして、議題とさせていただきます。本議案は川西市長より平成29年1月12日付で付議された議案でございます。付議書の写しをお手元にお配りしておりますので、ご確認をいただければと思ひます。</p> <p>それでは議案の内容の説明を事務局よりしていただきたいと思ひます。</p>
<p>事務局</p>	<p>事務局 説明 議案第7号 「阪神間都市計画地区計画の決定(高芝地区地区計画の決定)について」</p>
<p>議 長</p>	<p>それでは、只今の説明に関しまして、何かご意見がありましたら賜りたいと思ひます。</p>

委員	<p>この件は11月25日に事前に説明されておりますが、数点確認させて下さい。まず高さ制限が10mということですが、3、4階建ての建築物は建築可能なのでしょうか。それから地区計画では雨水排水路の上に物を建てることを制限しており、今後は建てられないとのことですが、今すでに物が建っていると以前にお聞きしました。今はどのような状況になっていますか。</p>
事務局	<p>まちづくり協議会のタウンウォッチングによる調査では、一部で既に塀等が建っている所が約10軒あるということです。おっしゃっていただきましたように、地区計画が決定されましたらそれ以降は塀等を含めて建築や設置ができなくなります。</p>
委員	<p>高さ制限についてはどうですか。</p>
事務局	<p>高さ制限につきましては、建築物の高さの最高限度を10mとしておりますが階数の規制はできませんので、その高さの範囲で建てられる階数で最高限度が10mという規制になっております。</p>
委員	<p>地権者の方々は、今の時点で塀が建っている10軒は仕方がないと思っていられるのですか。</p>
事務局	<p>はい。これは地元で90%以上の賛同率を得て合意形成された結果ですので、ご納得されていると考えております。</p>
議長	<p>今、建っている物はそのままということですね。</p>
事務局	<p>はい。今建っている物はそのまま、今後建替える時には新たに塀等を建てることができなくなることをご理解をいただいております。</p>
議長	<p>お聞きの通り今建っている物はそのまま、今後改修される時には新たに建てられないということでございます。事務局も時間を掛けて協議していますので、本来はお互い呼びかけあって、撤去できるものは自主的に撤去していただくというのが望ましいと思います。</p>
事務局	<p>今おっしゃっていただきましたように、地元の皆さんで取り組んでいただきましたまちづくりでございまして、規制内容について合意形成を進める中で、地区計画が決定された折には撤去を考えるという声もあるとまちづくり協議会の方から報告を受けております。皆さんで論議した上で、ご理解をいただいていると思います。</p>
議長	<p>先程の階数の問題ですけれども、都市計画では階数の制限はできないので、階数に相当する高さ制限しかできません。階数を気にするというのであれば、建築協定では階数を制限することができます。ただ高さ制限は10mですので、やっかいな建物は建たないという判断だと思います。 他、いかがでしょうか。</p>

委員	もう1点。2戸までは良いということですが、今現在3戸以上建っている所はあるのでしょうか。
事務局	まちづくり協議会で調査された範囲では、3戸以上建っている物はございません。元々の高芝の社宅時代の住宅の形成のされ方が2戸1の住宅であったので、今後もそのような住環境を保全したいという思いから3戸以上は規制したいという内容になっております。
議長	他、いかがでしょうか。
委員	排水路自体はどのように管理されることになるのでしょうか。地区施設として指定されましたら、例えば今後の整備・改修についてはそれぞれの権利者である民の方でされるのでしょうか。
事務局	この排水路は私有地内にある埋設された雨水排水管でございます。これまでも地元の方々が自主的に管理されてきました。これを今後地区施設として指定することで、よりしっかりと管理・保全していけると思われれます。
委員	雨水排水管は埋設されているということですが、今後どのように維持・管理されていくのでしょうか。雨水排水路は私有地内ということですが、現在はどのような維持管理方法を取られているのでしょうか。
事務局	これまでは新築や建て替えされる様子を地元の方達が自主的に見守ってきました。この雨水排水路の上にマスが何ヵ所か設置されていまして、その上に重機が乗って壊したりしないようにとか、高芝地区のことを全く知らない業者さんが入ってくる場合は雨水排水管があることを事前にお知らせするといった維持・管理活動をされてきたと伺っております。
委員	今までは埋設されている雨水排水管を取り換えるといった大規模な管理はされていなくて、何か事態が発生しそうな場合に対応ができるように見守ってきたというイメージでよろしいでしょうか。
事務局	雨水排水管が壊れてしまうと他の方の雨水が排水できないことになってしまいますので、全ての管がつながった状態を保全できるようにこのように地区施設として指定するというようになっております。
議長	現状では法的な担保がありませんので、地区計画で担保していこうということでもあります。 他、いかがでしょうか。
委員	南部地域整備計画において線路側も含めて周辺道路に6.3mの拡幅が計画されておりますが、この排水路に当たってくるのではないかと思うのですがいかがでしょうか。 また、高芝地区の中で3箇所、暫定緑地を緑地として整備するという計画がある中で、排水路との関係は大丈夫でしょうか。

<p>事務局</p>	<p>少しお話が戻りますが、今回の高芝地区での地区計画の一番の発端は、こちらの地区での建て替えの話でした。こちらの地区の方が建てるのではなくて、地区の方がお譲りになった土地に新しい方が建てることになり、その折に、この民有水路の上に塀を建てるということが起こりました。民有水路は南部地域のまちづくりの課題ではありますが、現在具体化するような話には至っておりません。今後この地区の土地が自由に販売されても、これまで培われてきたまちの考え方に反するようなことが起こらないように、南部地域のまちづくりとは切り離して早急に地区計画という法的な手段を用いてまちの整備をしていきたいという話が起こりました。この地域では世代交代が始まっており、新関空会社が土地を販売する前にも新しい方が入ってきておりますので、法的に規制ができる地区計画を定めたいということで現在に至っております。</p> <p>また暫定緑地につきましても、南部地域のまちづくりで位置付けていただいておりますが、現在その土地利用につきましては論議されている最中でございますので、先程ご説明させていただいたように、土地の販売等が行われる前に定めておきたいことを地区計画という形で、早い段階から進めていきたいというまちの方々のたつてのご要望に沿いまして、地区計画手続きを進めているということでございます。</p>
<p>委員</p>	<p>方向性については大賛成なのですが、しっかりとしたものを書いていかないと食い違いがでてくるのではないかと思いますのです。例えば高芝の水源地の南側の空地が線路方向に赤線で水路が書かれていますが、線路側に6.3mの道路を造るとなれば地区施設と重なってしまうのではないのでしょうか。また、高芝地区の一番北側も6.3mの道路を造るとなると、地区施設と重なってしまうのではないかと思いますのですが、そういった場合にはどのように対応するのでしょうか。</p> <p>それから緑地の場合もすでにあるものですから、そのままであるなら空地として残る訳ですけども、水路としては遮断されているように見えるのですが、それらの整合性は後で合わせることができるのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>一宅地分けた形で地区施設が指定されておりますので、ご質問いただいた道路整備につきましては、ご指摘の場所においては当たる部分は少ないと判断させていただいております。こちらの場所につきましては一部幅員がすでに広がっておりますので、ご懸念の件につきまして抵触はないのではないかと考えられます。</p>
<p>議長</p>	<p>この図では雨水がどのように流れているのか分からないのですが、今ご指摘いただいている場所は全て高芝地区の端に当たる部分なので、集水に問題がなければ大丈夫かと思うのですがいかがでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>水路につきましては、東から西の方に向かって水の流れがございます。それゆえに地区の中央部分の土地所有者の方がもし雨水管の上に物を作ってしまうと上流の水が止まってしまうことが懸念されています。</p>
<p>議長</p>	<p>東からの流れになりますので、ここはあまり心配しなくても良いということですね。</p> <p>他、いかがでしょうか。</p>

委員	<p>関空の払い下げの所は今までは少なかったかもしれませんが、今後は増えてくると思われるのですが、いかがでしょうか。</p>
関係人	<p>都市政策室空港対策担当でございます。ご質問のありました移転補償跡地の売却につきまして、ご存じかと思いますが、航空機騒音によって2戸1の連棟式の建物が移転補償により片側だけ移転された場合、残された片方の家の強度を保つために壁芯や支え壁といった構造上強度を保つための設備を整えており、この地域にも点在しております。この地域と他の地域を合わせて122軒の壁芯支え壁物件があり、当時は移転補償地は国有地となりましたが、この国有地を引き継いだ新関西国際空港株式会社が、まずは壁芯支え壁の対象となる住宅について売却か、あるいは物件の境界の解決に取り組んでおられまして、その後、一般的にこの対象外の移転補償跡地が売却となります。ただ、年度的なスケジュールにつきましてはまだ示されておりませんので、この数年間の間には行われるであろうと考えている状況です。</p>
委員	<p>どれだけの区画があって、どれくらい払い下げがあるか分からないのですか。分かっているけれど、時期が分からないということですか。</p>
関係人	<p>申し訳ありません。手元に詳細な資料がないので詳しく申し上げられませんが、市としましてはステップが3段階あると考えておりまして、ステップ3が一般的に売却開始される時期であり、まだステップ1の段階が終わったところでございまして、次にステップ2に入るところです。</p> <p>道路整備等で移転補償跡地を一部ご寄附いただけるというお話もあり、南部地域整備計画をかかげているところではございまして、この結果を見た後、何軒売却になるかという話になるかと思えます。</p>
議長	<p>今後動く敷地もあるということで、今、地区計画を掛けておくことで誘導ができるということになります。</p> <p>他、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>雨水排水管が通っている所に物を建てられないということですが、防犯上家を塀で囲む場合は雨水排水管が通っているところから後退させて、雨水排水管を改修できるようにした状態でなら塀を建てても良いということで理解してよろしいのでしょうか。また東西に土地を所有しても、雨水排水管の上には家を建てられないということですね。</p>
事務局	<p>塀の件ですが、今回、各敷地の境界から50cmずつで合計1mの幅を公共空地として指定をしようとしています。排水路も全て調査した訳ではなくて、おおよそ1mの範囲内に埋設されているということで、今回この1mの幅で指定しておりますので、今後新築される場合に塀を建てたい場合は公共空地を外して建てていただくこととなります。</p> <p>また、東西方向に合筆する際は、北側の一部にしか南北に走っている雨水路はございませんので、南側の地区でございましたら、東西方向の合筆は地区計画では規制のかかるものではございません。</p>
委員	<p>すいません。南北にまたがったの建築は駄目だということですね。</p>

事務局	はい、そうです。南北にまたがって建築物を建てることはできません。
委員	現状として、排水に影響を及ぼしている建築物はあるのでしょうか。例えば50mmの大雨の際に、排水のできないような雨水路はあるのでしょうか。
事務局	雨水路としては現在機能している状態ではありますが、集中豪雨の際には冠水してしまう部分が一部あると地元から聞いております。ただ、それは詰まっているからという理由ではありませんので、今指定を掛けようとしている雨水路はきちんと機能していると聞いております。
議長	それは、排水容量の問題ですね。今のご質問は、建築行為で排水機能に障害を与えているものはありますか、ということですがいかがでしょうか。
事務局	はい。それはございません。
議長	他に何かございませんか。それでは採決に移らせていただきます。
	議案第7号阪神間都市計画地区計画の決定（高芝地区地区計画の決定）につきまして、原案のとおり可決することにご異議ございませんでしょうか。
	（異議なしの声）
	ありがとうございます。ご異議がないということで、議案第7号を原案のとおり可決させていただきたいと思っております。可決されました原案を市長の方に答申させていただきますので、事務局より答申案を配付させていただきますのでご確認下さい。
	続きまして、その他の「用途地域等見直し箇所」の説明につきまして、事務局の方から説明を致します。
事務局	事務局 説明 その他 「用途地域等見直し箇所」の説明について
議長	只今の説明に関しまして、何かご質問はございますか。
委員	今後の説明会の日程等において、地区計画がある所とない所に違いはあるのか教えて下さい。
事務局	資料の補完制度の欄に地区計画と書いてある地区につきましては、現在地区計画の定められている地区であります。但し、今回の用途地域の変更に伴い地区計画の変更が生じると考えられる地域は、8番の境界調整箇所である火打1丁目だけです。こちらは区域が変わりますので地区計画の変更が発生すると考えられます。

事務局	<p>変わりました説明させていただきます。</p> <p>まず今回の都市計画審議会で用途地域の変更箇所をご説明させていただいて、概ね了解いただければ、次に都市計画手続きの前に市民のご意見を聞くために案の閲覧をさせていただきます。こちらは法定手続きではございません。案の閲覧を行った上で、意見等もなくそのまま進めるようになりますように、説明会をさせていただきます。ここからが都市計画手続きになりまして、5月か6月頃を予定しておりますが、説明会の前には、都市計画審議会に閲覧結果をご説明させていただこうと思っております。</p> <p>また地区計画の変更が伴う見直し箇所につきましては、地区計画の変更案の縦覧以前に原案の縦覧が必要となりますので、用途地域の見直しの説明会の後か説明会と合わせまして、地区計画変更の原案を縦覧させていただこうかと考えております。</p> <p>その後本案の縦覧という形になりますので、おそらく案の縦覧につきましては年末位を目指す形となります。そして都市計画決定するに当たりましては、平成30年1月の都市計画審議会の方にお諮りさせていただき決定することになります。</p> <p>こちらの方、なぜこのような形の日程となっているかと言いましたら、阪神間都市計画になりますので、川西市の都市計画ですが阪神間の宝塚市や伊丹市とも歩調を合わせた形で計画決定を進めなくてはなりませんので、県の日程に合わせている次第であります。</p>
委員	<p>日程については分かりました。</p> <p>もう一つ質問ですが、一番下の欄に地区計画と書かれている地域については、地区計画を変更しなければならない地域ということでしょうか。</p>
議長	<p>地区計画の中に入っているけれども、地区計画の変更までしなくてはならないのは8番ですね。他の3つはすでに地区計画が掛かっていて、地区計画の区域に合わせて用途地域を見直し変更するということですね。</p>
事務局	<p>はい、そのとおりです。</p> <p>補足説明させていただきますと、地区計画は地元の方の意見で策定されたものでありますので、例えば1番の課題地区の丸山台については地区計画のゾーンに合わせた形で用途地域も合わせるということで見直し箇所としておりますので、上位計画性から地元の方々の要望を踏まえた用途変更になっております。</p>
委員	<p>ということは1番、2番、4番は地区計画の中で地元との調整が終わっているということでしょうか。</p>
事務局	<p>例えば日生ニュータウンにおきましては、各地区が特徴ある地区計画になっておりまして、緑色に塗っている所は地区計画において戸建住宅地区Eという地区で、従前からある宅地割と同状の地区の形となっております。また、赤色のハッチの所は地区計画では戸建住宅地区Dという地区で、地区計画の内容が少し他の地区とは異なる状況となっております。地区計画ではルールが異なっているのに用途地域が同じであるのはいかがなものかということで、今回見直すに当たりまして戸建住宅Eにあたる地区につきましては第一種住宅専用地域で容積率80%建ぺい率50%に変更し、戸建住宅地区Dに当たる地区につきましては、同じ第一種低層住宅専用地域であります容積率150%建ぺい率60%に変更させていただき</p>



	<p>ました。</p> <p>また、戸建て住宅地区Dにあたる地区を第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域に変更する理由としましては、ここは第一種中高層住居専用地域でありながら戸建住宅が建っている地区であるという現状と、住民の望んでいる地区計画の戸建住宅地区Dの制限内容にふさわしい用途地域が第一種低層住居専用地域であるためでございます。</p>
委員	<p>地元が了解しているのかということが確認したいのです。周辺も含めて地元の方はこちらの地域が地区計画に合わせて第一種低層住居専用地域に変更されることに納得しているのか聞いているのですが。</p>
事務局	<p>用途地域を変更することにつきましては、今後地元の方に地区計画に合わせて用途地域を変更するとご説明させていただきます。</p>
議長	<p>地区計画が掛かっていることは、地元の合意で行われているので当然知っているが、それに合わせて用途地域を変えていくという話はこれから全ての地域で説明に入ることです。</p>
委員	<p>わかりました。</p> <p>話は変わりますが、例えば5番の加茂地域では田んぼばかりある所を近隣商業地域に変更し、3番4番のキセラ川西周辺でも近隣商業地域にするということですが、現状に合わせた形で現行の用途地域から簡単に用途を変更しても良いのかと思います。そんなに簡単に変更できるのなら、今まで何ヶ所でも変更できたと思うのですが、その辺りはどのようにお考えですか。</p>
事務局	<p>まず3番4番の用途変更につきましては、キセラ川西の賑わいの創出ということでキセラ川西の事業区域内においては用途地域の変更をさせていただきましたが、事業区域外におきましては、事業による計画が担保されたものではございませんので、一斉見直しの時に変更させていただくことになりました。賑わいの創出として考えておりますのは、駅前の中心市街地の所からキセラ川西に回遊性のある商業ゾーンをつくるということなので、このような形で用途地域を変更させていただき、キセラ川西の用途地域の変更を誘導するような形で考えさせていただいております。</p> <p>また、都市計画マスタープランの位置付けにおきましても、こちらの地区は沿道型の商業ゾーンとして位置付けさせていただいておりますので、上位計画であります都市計画マスタープランの位置付けにも整合させようとしております。</p>
委員	<p>キセラ川西はもっと早くからの計画ですが、なぜ今頃になっての用途変更なのですか。もちろん、整備はした方が良く思うのですが、なぜ今頃なのですか。戸建ての方や商業を営んでいる方が多いと思うのですが、地権者の方にとってはこのような考え方や進め方で良いのかと思います。</p>
事務局	<p>なぜこの時期かと申しますと、用途の変更はキセラ川西の方向性が明確になった段階で行うということであったからです。事業区域であればそれに合わせてできるのですが、事業区域外ということで5年に1度の定期見直しのこの時期に行うことになりました。</p>

	<p>また加茂につきましては、上位計画ある都市計画マスタープランにおいて沿道サービス地区に位置付けされており、従前は工場がありましたが現在は工場がなくなった後に店舗等が建ってきており、まちの方向性が明確になってきましたのでそれに合わせて近隣商業地域に変更させていただこうと思っております。</p> <p>田んぼ、畑等の農地の件ですが、県道沿いを除く加茂5・6丁目につきましては市街化調整区域として現在のところ今しばらく農業を行う地区として位置付けられております。こちらの地域は線引きを行った昭和45年に、地元の方々がこの地域は市街化調整区域として農業を継続する地域としてやっていきたいという意向を踏まえて現在に至っている状況にあります。</p>
委員	現状に合わせて工業系から商業系の用途に変えるのですか。
議長	<p>誤解のある言い方だと思います。すでにここでは商業系の建物が建っているということは、今の工業地域のままだでも商業系の建築が可能であるのです。それを近隣商業に変えていくのは、そもそもこの沿道の西側は準工業で東側は工業ということで工場を立地させる目標であったのに、気が付くと工場は出ていってしまって商業系の建物が建ってきており、決められている方向性と実際に建っているものが違うのではないかということになり、都市計画を考える上では矛盾しているのではないかということになります。今後工場が戻ってくるのであれば工業系の用途のままおいておけば良いのですが、その可能性は少ないだろうと考えられます。今後を考えても、沿道には商業系の建物が建ち続けるであろうということで、それを都市計画の方向性として認めていきたいと思いますということで見直しています。一つ一つの用途に合わせて、こういう物が建っているから変更するというのではなく、大きな方向性の中で矛盾が起らないように考えていったと理解していただければと思います。</p>
委員	私もそう思うのですが、現状、追認ではないのかと思って発言させていただきました。現状が工業・準工業地域であるなら、そういった活動をしなければならなかったのです。
議長	だからこそ、5年毎の見直しというのがあるのです。色々考えて行っても、5年10年の間に社会が変化しますので、時代にそぐわなくなった時にその方向性を修正するための見直しなので、まだまだ工場でいきたいというのであればこの変更はおかしいのではないかという議論をさせていただいたらいいいのだと思うのですが、事務局とすれば今後も商業系の建物が建ち続けるであろうと考えて近隣商業地域に指定したいということでございますので、この地域の方向性をきちんと審議していただければと思います。
委員	一旦、置きます。
議長	他、いかがでしょうか。
委員	3番4番につきましては、用途地域が近隣商業地域に変更されるということで、用途の制限が少し軽くなって幅広い用途に使えるので地権者の方はありがたいと

議 長	<p>思うのですが、5番の加茂5・6丁目の地域は用途制限が厳しくなるので地権者の方はどのように思われるのか気になりますが、それはいかがでしょうか。その辺りはまた説明会等で意見を取られるのでしょうか。</p> <p>ですから地権者さんにご説明をして、この方向性で良いのかを確認していただくのです。そして地権者方々の同意を得られたか得られなかったかの報告を受けて、地権者の意見を参考としてこの審議会で審議させていただきます。この方向性で行きますというのではなく、この方向性で説明会に入りますがよろしいでしょうかというのが今日の議題であります。</p>
委 員	<p>よく分かりました。</p> <p>では、この見直しの発意というのはまちづくり協議会において地域の皆さんが活動されている中で、5年に1回の見直しをして欲しいというものだったのでしょうか。今回は全て事務局が現状と照らし合せながらの発意なのでしょうか。</p>
議 長	<p>都市計画法が改正されておりますので、住民側が提案することもできます。これ以外のことも提案できます。</p>
委 員	<p>今回は住民側からの意見ではなくて、事務局側からの提案ということですね。</p>
事務局	<p>今回の見直し地区を抽出するに当たり、課題地区や注目地区、それから要望のあった要望地区についても見直しさせていただいております。それらを精査し、要望が叶えられた地区を除きまして、前回にご説明させていただいた用途地域の見直し方針に基づき抽出させていただきました。要望地区でもあり課題地区でもあったということもあります。視点としましては、課題地区・注目地区・要望地区ということになっております。</p>
議 長	<p>他、いかがでしょうか。</p>
委 員	<p>5番の加茂5・6丁目につきまして、工場が建てられないということで良い方向性だと思います。西側に畑があるので、かつてこの地域を準工業地域にする際に私は反対の意見を述べた経緯があります。</p> <p>今回、県道の西側の準工業地域の一部を近隣商業地域に変更するということですが、南半分位しか変更しておりません。北半分をそのまま準工業地域として残す理由を教えて下さい。ここは畑と商業を行っていると思うのですが。</p>
事務局	<p>準工業地域のままで用途変更しない場所には、既存の建物に例えば自動車整備工場やクリーニング店等があり、近隣商業地域になってしまうと立地が難しくなってしまいます。元々建てた時は大丈夫であったけれども、後に用途地域が変わって建てられなくなってしまふものは既存不適格になりますので、現況の建物が不適格になるものが増える地域につきましては今回の見直しでは据え置かせていただきました。</p> <p>またこの地域につきましても現在は商業施設の話もあるのですが、検討させていただいた折にはまだ具体的ではございませんでしたので、もう少し時間をおい</p>

	ていこうと考えております。
議 長	他、いかがでしょうか。
委 員	今話を聞きまして質問ですが、1～8番の中で既存不適格の建物はないのでしょうか。
事務局	今回の見直しにおきまして、不適格建築物はございません。 今回の見直しの抽出するに当たりまして、まず不適格建築物の調査を行いました。その中で、不適格建築物がない箇所を見直し箇所として抽出しました。
議 長	無理のない範囲で見直しを行っているということですね。 他、いかがでしょうか。
委 員	不適格建築物が出ないように低層住宅地区をさらに分けていると解釈しておりますが、地区が隣接していますので、隣接地域で住民がその差に納得できないのではないかと懸念するのですが、その辺りは従来どのように説明されているのでしょうか。
事務局	川西市の第一種住居専用地域には、3つの種類がございます。まず、建ぺい率50%容積率80%の地域で、日生ニュータウンでは新じょうご池周辺の地域が該当いたします。また清和台には建ぺい率60%容積率80%の地域がありますし、建ぺい率50%容積率100%の地域もございます。 その違いは、建ぺい率50%容積率80%の地域は多くの所が開発団地であり、敷地面積が150㎡以上の広い敷地を想定しており、1階は50㎡で2階は30㎡をイメージした余裕のある建築となっております。また、建ぺい率50%容積率100%の地域につきましては従前からの低層住宅地ですが開発団地とは色合いが違い、敷地面積において開発団地と同じかそれより小さくなりますので、1階は50㎡で2階は50㎡と考えております。そして建ぺい率60%容積率150%というのは今回のような所もありますが旧市街地が多く、低層住宅地区として考えると敷地面積が120㎡以下と小さく、北側斜線、絶対高さ10mの制限がありますが、なかなか思う様に土地利用ができないと考え壁面後退はかかっておらず、建ぺい率60%容積率150%という敷地に合わせた建ぺい率容積率とさせていただいております。 今回の見直しする地域におきましても写真で見ていただきましたように、敷地面積が小さく宅地造成されたため、建ぺい率50%容積率80%ではなく建ぺい率60%容積率150%という第一種低層住居専用地域として考えさせていただいております。
議 長	現状として、隣接する地区でも明らかに状況が違うということが、周辺の建物をご認識いただければ、これが妥当だと納得していただき易いということでもよろしいですね。 他、いかがでしょうか。
委 員	3番ですが、上位計画に則しての変更ということですが、南には市営住宅があります。住居系から商業系に変わっていく中で、建替えや移転の予定を検討されているのでしょうか。

事務局	<p>おっしゃる通りこちらには市営住宅が建っておりますが、商業施設が立地して商業ゾーンが形成できる状況にはあるかと思えます。こちらの方も検討するべきではないかと考えるとは思いますが、こちらは市営住宅という建物が建っており、商業系の施行がございませんので、少し抜けてしまいますが回遊できる商業ゾーンに変更していきたいと考えております。またこの南側には病院と鉄工所があり、工業系の既存建物が不適合建築となってしまいますので、商業的な土地利用に変更することが難しいのでこのまま準工業地域として残していくという形で考えております。</p>
委員	<p>上位計画に基づいてこちらの地域を近隣商業地域にするというのは理解できますけれども、現在一部飛ばしている地域が商業系の地域になることはあるのですか。</p>
議長	<p>はっきり言わせていただきますと、駅前からキセラ川西まで賑わいを伸ばしていくという計画の割には邪魔をしている建物があるではないかというご指摘ですが、例えば1階の部分だけを商業施設にした住宅にすることも可能ではないかとは思いますが、これは今後の話であり、私もそう思いますので、市役所が先導してまちを賑わせていただくことが重要かと思えます。</p> <p>他、いかがでしょうか。</p>
	<p>それでは先程からご説明させていただいておりますように、この方向性で住民への説明に入らせていただくということでお認めいただけましたら、その説明会、或いは図面の閲覧の状況も踏まえて、次回以降に報告をいただきながら審議をさせていただきますが、よろしいでしょうか。</p>
	(はいの声)
	<p>それ(次回の審議会)では状況報告をしていただきながら、審議していきたいと思えます。</p> <p>本日の議題は以上になりますが、何かございますか。</p>
事務局	<p>本日は場所の離れた会場でご不便をお掛けして申し訳ありませんでした。</p> <p>本日ご審議いただきました、高芝地区地区計画につきましては都市計画決定の手続きを進めさせていただきますと共に、地区計画の実現性を高める為に建築条例を定めることによって確実な地区計画を実現していきたいと考えております。</p> <p>また、本日説明させていただきました用途地域の変更の手続きにつきましても平成29年度末の変更を目指しまして作業を進めて参りたいと思えます。</p>
	<p>今年度は4回の都市計画審議会を開催にあたりまして、色々ありがとうございました。来年度は5月か6月に第1回の審議会を開催したいと考えておりますのでよろしくお願い致します。本日は長い間ご審議いただきありがとうございました。</p>
議長	<p>これにて都市計画審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。</p>