

会 議 録

会 議 名 (審議会等名)		令和6年度 第3回 川西市都市計画審議会		
事 務 局 (担 当 課)		都市政策部 都市政策課		
開 催 期 日		令和6年11月15日(金) 14:00～:15:30		
開 催 場 所		オンライン開催 (川西市役所 4階庁議室 他)		
出 席 者	委 員 (敬称略)	久・西井・北澤・水野・田中・春日・西山・斯波・大矢根・加藤・松隈・吉岡・ 菊田・柴原		
	事 務 局	〔都市政策部〕 小林・小野 〔都市政策課〕 中郷・萩倉・榮・笠谷・舟場・前田・奥田		
	関 係 人	〔産業振興課〕 麻生		
傍聴の可否		☒ 可・不可・一部不可	傍聴者数	6名
傍聴不可・一部不可 の場合はその理由				
会 議 次 第		1 開会 2 議題 (1) 議案第1号 阪神間都市計画生産緑地の変更について(付議) (2) 議案第2号 特定生産緑地の指定について(諮問) 3 報告事項 (1) 阪神間都市計画地区計画(東畦野1丁目地区地区計画)の決定について(原案の説明) (2) 都市再開発方針等の見直しについて(経過報告) 4 閉会		
会 議 結 果		2 議題 (1) 答申 原案のとおり承認されました (2) 答申 意見なし 3 報告事項 (1) 審議結果のとおり (2) 審議結果のとおり		

令和6年度 第3回川西市都市計画審議会 審議結果 (R6.11.15)

司 会	1. 開会 令和6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。 前回の第2回審議会以降、市議会議員の役員改選に伴いまして新たに当審議会委員にご就任いただいた委員をご紹介します。松隈委員です。加藤委員です。なお、委員の任期は令和8年3月までとなっております。よろしくお願いします。 また、議案第1号と議案第2号の関係人として産業振興課より1名が出席しておりますことを予めご報告いたします。 委員の出欠につきまして、委員17名の内、本日まで出席いただいておりますのは、Web上7名、会場7名、計14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。 なお、市役所別室に設けております傍聴者用の会議室には、6名が傍聴に来られております。
議 長	2. 議題 本日は審議案件が2件と報告案件が2件となっております。様々なご意見を賜りたいと思っております。
事務局	議案第1号阪神間都市計画生産緑地地区の変更につきまして、本日11月15日付けで川西市長より付議をされております。内容の説明をお願いします。 《事務局 説明》 議案第1号 「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」(付議)
委 員	別添1-3の理由書に、「生産緑地法第10条の買取申出がなされたが、市等による買取及び農業従事者への取得の斡旋が不調となったことにより、同法第14条の生産緑地地区内における行為の制限が解除され、継続的な生産緑地の維持が不可能となったため、廃止又は変更を行うものである。」とありますが、農業従事者への斡旋の具体の説明をお願いします。
関係人	農業従事者の斡旋につきましては、生産組合長に斡旋の案内をお願いしております。生産組合長より農家へ文書で買取斡旋を行っており、農業委員からも農家への斡旋をいただいている状況です。
委 員	生産組合長会議や農業委員への周知をしたけれども、買取希望者がいなかったということですのでよろしいですね。
関係人	そのとおりです。

議 長	採決に移らせていただきます。阪神間都市計画生産緑地地区の変更につきまして、案のとおり答申することにご異議ございませんか。 (「異議なし」の声)
議 長	異議なしということで案のとおり承認させていただき、その旨を市長に答申させていただきます。画面に答申案を表示しておりますので、ご確認ください。 続きまして、議案第2号特定生産緑地の指定につきまして、同じく本日11月15日付けで川西市長より諮問をされております。内容の説明をお願いします。
事務局	《事務局 説明》 議案第2号 「特定生産緑地の指定について」(諮問)
委 員	今回、特定生産緑地に指定しなかった1筆につきまして、経緯の説明をお願いします。
事務局	令和4年8月に申出基準日到来の通知書を送付し、令和6年1月に再通知を行いました。期日までに特定生産緑地への申請がなかったため、特定生産緑地への指定をしていないという経緯でございます。
委 員	指定の希望がなかったということですね。
事務局	左様でございます。
議 長	生産緑地地区の指定は都市計画法に基づくものになりますが、特定生産緑地は生産緑地として一度指定しているものを延長するものになりますので、都市計画決定ではなく生産緑地法に基づく指定により延長ができることになります。従いまして、我々審議会では意見を求められているということになりますので、今回は「意見なし」ということで市長に答申させていただくということよろしいでしょうか。 (「異議なし」の声)
議 長	異議なしということで、市長には「意見なし」と答申させていただきます。 3. 報告事項
事務局	《事務局 説明》 報告事項(1) 「阪神間都市計画地区計画(東畦野1丁目地区地区計画)の決定について」(原案の説明)
議 長	本日は事前説明ということで、次回審議会で付議させていただくことになると思います。 以前からの審議会の委員の皆様にはご説明させていただいておりますが、新名神高速道路が開通して川西インターチェンジができた折りに、自動的に市街化区域に編入

	するのではなく、地権者が話し合って土地利用の方向性が決まった段階で地区計画をかけて開発ができるようにしていこうという経緯があります。今回、東畦野のこの地区の方向性が定まったということで、地区計画の策定の準備をしているということでご理解いただければと思います。
委 員	今回の計画の中身については問題ないと思います。 ただ、「道の駅相当」という言葉に違和感がありまして、「道の駅」と「道の駅相当」の違いの定義をご説明ください。なぜかという、市民の方から「道の駅ができるそうですね」とよく聞かれ、「道の駅ではありません」と答えているのですが、今回の計画で道の駅相当という言葉を使っている理由をご説明ください。
事務局	道の駅というのは一般に皆様がよくご周知のとおりのもなのですが、道の駅と名乗るためには、国土交通省の登録が必要になります。今回計画しているものは、国土交通省の登録を取らない形で、民間活力を利用した道の駅に類似したものを計画しております。この施設は必ずしも市といった地方公共団体が作るものではなく、それに近い形で、地域の方や道路利用者のためのトイレなどの道の駅に備えるべき条件を具備していることを条件として、道の駅相当施設という名称にすることを、新名神土地利用計画に定義させていただいております。 具体的な条件としては、カフェなどの休憩機能、地域の情報発信コーナーのある情報発信機能、コミュニティルームなどの地域連携機能の3つの機能を有することが道の駅に求められていますので、これと同じ条件を具備することを条件として道の駅相当施設という名称にしております。
議 長	分かり易く言うと、誰が設置するかということになります。この近隣では猪名川町に道の駅がありますが、猪名川町が税金を投入して整備をしております。今回の施設は民間事業者に開発してもらいけれども、内容的には道の駅と近い条件をつけているということで道の駅相当と名前をつけているという理解になると思います。
委 員	先程言われた3つの条件を備えていれば道の駅相当ということですが、道の駅相当であるという許可権は、市にあるのでしょうか。
事務局	別添2-2に、地区計画の規制基準4の道の駅相当施設の基準の詳細を記載しております。これは「新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画」の中で道の駅相当という名称を具体的に定義したもので、駐車場、トイレ、子育て応援施設などの条件を全て満たしたものが道の駅相当の施設であり、これを満たさないものは道の駅相当の施設であるとみなさないということで市が判断しようとしております。
議 長	通常、営利目的の事業者が開発すると販売店舗のみになってしまうのですが、休憩施設や情報発信機能や地域連携機能を付加した公共性の高い施設をお願いしているということで道の駅相当施設と呼べるとご理解いただければと思います。
委 員	道の駅の制度の登録をしないけれども道の駅の機能を備えているということで道の駅相当という言葉を使っており、実際に満たすべき機能は現在制度化されている道の駅に則っているというのは分かるのですが、市民レベルでは分かりにくい表現だと思います。どうして道の駅相当の施設を考えているのかということ、分かり易く説明できるよう明文化しておく必要があるかと思います。 また、通常は地方公共団体が休憩機能、情報提供機能、地域連携機能を備えた道の駅事業を行うものですが、川西市は民間型という新しい仕組みで、地区計画制度を使って事業ができるようにしようという計画だと思いますので、新しい仕組みにチャレンジしているということをきちんと示しておく必要があると思います。

議 長	1つは民間に委ねた方が同じような施設を作る時に財政負担が軽減されるという意味での公共性と、もう1つは内容についても単に営利目的だけではなく公共性の高いサービス機能等が入ってくるという公共性の高い土地利用を促しているという2点を強調していただくと、ユニークで先進的な取組であるというPRがより強調できると思います。今後の説明の時には工夫をお願いしたいと思います。
委 員	報告1-4の地区計画の手続きフローにつきまして、地区計画の届出段階で、開発許可と建築確認申請が同時期に出すようになっていますが、申請関係が前後する可能性もあるかと思います。今後の手続きとして市役所がイメージされているのは、これらを同時進行で審査して、なるべく早く許可して事業を進めようとしているのでしょうか。
事務局	開発許可を経て建築確認の申請になります。当然のこととして、順番を経ての申請となると考えております。現在、地区計画の手続きと合わせて、開発部分を事前相談という形で協議をしております。正式な申請ではありませんが前裁きをしている状況で、円滑に開発許可、建築確認申請が進むよう、この地区計画策定と並行して準備が行われているという状況です。 また、新たな取組にチャレンジすることになりますので、道の駅相当施設かどうかを、市としては充分チェックしなくてはなりません。このチェックにつきましては我々も重要と考えております。市としては認定できるかどうかについては、先程の規制基準4の道の駅相当施設の定義をチェックします。
委 員	報1-3の利害関係者等の意見聴取結果につきまして、説明会の出席者がなかったようですが、この利害関係者等というのは具体的にどのような人々のことかご説明ください。
事務局	基本的に利害関係者というのはこの区域の地権者になります。実際にこの区域の土地の地権者が17名、土地の区画が29筆ありますが、これらの方々が予め地区計画の申し出をする段階で全員が同意している状況が背景にあります。この地区計画を市役所に申出したスタートの段階で既に全員の同意がされている状況でございます。また逐次、土地の所有者には進行状況を説明しておりますので、説明会への出席や意見書の提出がなかったと認識しております。広報が悪かったというようなことはありませんのでご理解いただければと思います。
委 員	そこは了解をしました。 利害関係者等に、近隣住民、コミュニティ、自治会は入らないということだと思いますが、そういった方々への説明はないのか、考え方や現状を教えてください。
事務局	この地区計画は土地に対する制限の変更でございますので、まずは土地所有者に確認し、十分理解を得なくてはなりません。ただ、今回の説明会は自治会にも案内しており、近隣住民にも説明が必要だということで広報誌やホームページにも掲載しております。後で知らなかったということがないように、十分手続きを尽くして、遂行していきたいと考えております。
議 長	資料に示されているのは都市計画としての説明会だけで、事業内容等の説明会は行っておられますか。
事務局	まず、案の申し出の前に、事業者が近隣住民の方も含めて説明会をしておりますし、今後、工事の具体的説明会も予定していると聞いておりますので、近隣住民には配慮して進めていると認識しております。

議 長	私の方から質問です。地区計画の最低敷地規模が10,000㎡に設定されており、このような開発の最低敷地規模は10,000㎡以上という条件をつけることが多いのですが、今回なかなか絶妙だと思ったのが、総面積が19,000㎡で最低敷地規模を10,000㎡以上にすると分割できなくなりますので、そういったことを想定して10,000㎡以上に指定しようとしているのでしょうか。
事務局	過去の経緯ですが、分割できないことを想定していたかどうかは分かりません。
議 長	絶妙に2分割できないようになっておりますので、私は良かったのではないかと理解しております。20,000㎡近い土地ですので、2分割されて違う用途が入ってしまうことも想定されるのですが、永続的に1区画として動かしてもらうのはある意味良かったことと思います。 それでは次回の審議会でお諮りすることとなると思いますので、よろしくお願いします。 《事務局 説明》 報告事項（2） 「都市再開発方針等の見直しについて」（経過報告）
議 長	方針なので少し抽象度が高い内容ですが、いかがでしょうか。
委 員	報2-3の都市再開発方針の計画的な再開発が必要な市街地につきまして、前回の令和3年3月の県決定から新規で見直しをした箇所はないということによろいでしょうか。
事務局	削除した箇所はありますが、新規で追加した箇所はございません。
委 員	現在、再開発という行為自体が厳しいと見込まれており、基本的に県でもなかなか認められないと聞いております。都市再開発方針等の見直し方針については特に3番目の防災街区整備方針が優先的にまとめられようとしている状況も理解はしているつもりなのですが、例えばこの計画的な再開発が必要な市街地は、例えば駅前再開発と呼ばれる鉄道駅周辺の市街地再開発は、新規で行う場合に対象となってこの計画に載る面積規模の前提条件は具体的にあるのでしょうか。
事務局	再開発方針の考え方の中で具体的に何ha以上といった面積条件はございません。具体的なものとしては、事業が5年以内に実施される予定があるものというのが見直し方針の中に書かれております。
議 長	川西市はかつて都市再開発事業ではかなり先進的な地域とみなされておりました。というのは、多くの市町村は駅前の地区のみが再開発事業を行っているのですが、川西市は駅前から少し離れた場所も再開発事業をしております。具体的には、みつなかホールが入っているシャンテ川西は駅前ではないにも関わらず密集市街地の整備で再開発事業を行っておりますし、ジョイン川西も駅に近いですが駅前ではない場所で再開発事業を行っております。このように駅直近でない場所で再開発事業を行っているのは全国的にも極めて珍しいということでかつては注目をされた地域でございます。そういう意味では一定、できることは実施してきた感じがしております。ジョイン川西の周辺は個人的には再開発が必要だと思いますが、ご説明があったように再開発

	事業組合が解散するという事で、足並みがそろわず、今回、このリストからも外れてしまうということです。規模よりは地権者の同意がどれくらい図れるかが勝負かと思っております、そういう意味では現状では概ね5年以内に動かそうなところが見えないというのが事務局の回答かと思っております。
委 員	駅前再開発で言えば川西市は川西能勢口駅周辺を中心市街地としてまちづくりをしてきましたが、当時のご意向で作られたまちが何十年も経ち、状況が変わってきています。駅周辺と新たにできた商業施設との回遊性のあるまちづくりや、交通渋滞を解消するために土地を利活用したいといった要望をいくつか聞いております。そういった要望は今回の見直しにあたり提案ができるものなののでしょうか。また、検討してもらえらるなら、地権者を含めた審議をどのような形でしていただけるのでしょうか。
議 長	先程、地区計画の案件で出てきた東畦野もそうなのですが、川西市都市政策課は地元に入って活動を支援するなどまちづくりの基本的な取組ではかなり頑張っていると私は認識しております。おっしゃられている件につきましては、周辺の方がいくら意見を言っても駄目で、地権者が集まって議論できるよう準備いただければ、市が入って色々な話が始められると思っております。そういう意味では市が働きかけることも必要ですが、一方で地権者がどれだけ気運を盛り上げているかというところが重要なポイントだと思います。
事務局	市の方にも再開発をして欲しいという要望は一部で入っております。ただ、要望されるのは近隣の方などで、地権者ではないことがほとんどです。また、地権者の方が要望されても何百㎡といった小さい土地であるので、基本的には大きな塊の土地の地権者達がまずどのような方向で行きたいかを話し合っ、市の方にご相談いただければ、相談に乗って行けると思います。
委 員	ご説明で、道筋が見えてきました。具体的に地権者が中心となって、面積の問題もありますが、要件としては駅前開発で言えば再開発の効果が期待できるような規模のプロジェクトであれば話を聞いていただけるという確認は致しました。 今回の見直しではこれらの地区が挙がっていますが、どのタイミングになるかは分かりませんが、まちづくりというのは新しいものを建てるだけではありませんし、無くしてしまうものだけでもなく、方針というものが入ってまいります。都市再開発の方針の見直しは、市単独で行うものではなく県との連携に基づいて行うものでありますが、そうそうないタイミングでありますので、こういう機会に、私も具体的にいくつかの場所を承っておりますが、こういう説明を受けたということでフィードバックさせていただき、いくつか相談に伺わせていただきたいと思いますと思っております。
議 長	地域の環境を良くしていくのは市街地再開発事業だけではありませんので、事業を持ち出すよりも、その土地の地権者に集まっていただき、現状をきちんと認識し、どのような形でその課題を解決できるのか、方向性やまちの将来像を共有していただくと、それを実現するための制度がおのずと見えてくると思います。最初から制度で入らない方が良いと思っておりますので、事業ありきではなく、まちづくりの方向性として市の方も入って協議を進めていった方が、最終的に良い方向性が見えてくると思いますので、地元の方にご説明いただく時はそのような言い方をしていただいた方がありがたいと思います。 さらに、都市計画法の中でも都市計画提案制度がありますので、地権者の2／3が提案者になれば自ら提案することができますので、市が動かなくても地権者側が提案をして動かすこともできますので、念頭に置いていただければ嬉しく思います。 4. 閉会

事務局

本日も慎重なご審議をいただき、誠にありがとうございました。令和6年度第3回都市計画審議会を終了させていただきます。

次回、令和6年度第4回審議会は令和7年2月頃を予定しておりますのでよろしくお願いいたします。本日はお忙しい中、誠にありがとうございました。