

# 会 議 録

|                       |              |                                                                                                                                                           |      |    |
|-----------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
| 会 議 名<br>(審議会等名)      |              | 令和7年度 第1回 川西市都市計画審議会                                                                                                                                      |      |    |
| 事 務 局<br>(担 当 課)      |              | 都市政策部 都市政策課                                                                                                                                               |      |    |
| 開 催 期 日               |              | 令和7年9月5日(金) 14:00～:15:20                                                                                                                                  |      |    |
| 開 催 場 所               |              | オンライン開催<br>(川西市役所 4階庁議室 他)                                                                                                                                |      |    |
| 出席者                   | 委 員<br>(敬称略) | 久・西井・北澤・水野・横田・西山・斯波・大矢根・加藤・松隈・吉岡・庄田・嶋本・井口                                                                                                                 |      |    |
|                       | 事 務 局        | 〔都市政策部〕小林・小野・堀内<br>〔都市政策課〕中郷・榮・長嶋・前田・奥田                                                                                                                   |      |    |
|                       | 関 係 人        |                                                                                                                                                           |      |    |
| 傍聴の可否                 |              | <input checked="" type="checkbox"/> 可・不可・一部不可                                                                                                             | 傍聴者数 | 2名 |
| 傍聴不可・一部不可<br>の場合はその理由 |              |                                                                                                                                                           |      |    |
| 会 議 次 第               |              | 1 開会<br><br>2 議題<br>(1) 議案第1号<br>区域区分(線引き)の見直しに伴う阪急日生ニュータウン(川西市)地区計画の変更について(事前説明)<br>(2) 議案第2号<br>久代3丁目下池・中池周辺地区における用途地域及び特別用途地区の変更について(事前説明)<br><br>3 閉会 |      |    |
| 会 議 結 果               |              | 2 議題<br>(1) 審議結果のとおり<br>(2) 審議結果のとおり                                                                                                                      |      |    |

## 令和7年度 第1回川西市都市計画審議会 審議結果 (R7.9.5)

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 司 会 | <p><b>1. 開会</b></p> <p>令和7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。</p> <p>はじめに、前回1月の都市計画審議会以降に新たにご就任いただいた委員の方をご紹介します。</p> <p>兵庫六甲農業協同組合、春日委員が6月23日付けで解嘱となられ、新たに6月24日付けで川西市地区担当理事の横田委員が委嘱されており、また、関係機関の委員3名が人事異動に伴いまして3月31日付けで解嘱となられ、新たに4月1日付けで委嘱されておりますので、ご紹介させていただきます</p> <p>兵庫六甲農業協同組合川西地区担当理事、横田委員でございます。</p> <p>国土交通省近畿地方整備局猪名川河川事務所長、嶋本委員でございます。</p> <p>兵庫県阪神北県民局宝塚土木事務所まちづくり参事、井口委員でございます。</p> <p>最後に兵庫県川西警察署交通課長、片岡委員でございますが、本日はご欠席です。</p> <p>なお、委員の任期は令和8年3月末までとなっております。よろしくお願いいたします。</p> <p>委員の出欠につきまして、委員17名のうち、本日出席いただいておりますのは、Web上6名、会場8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。</p> <p>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、現在のところ傍聴者は2名来られております。</p> |
| 議 長 | <p><b>2. 議題</b></p> <p>本日の議題は2件あり、いずれも事前説明ですが、本日も様々なご意見を賜ればと思いますので、よろしくお願いします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 事務局 | <p>《事務局 説明》</p> <p><b>議案第1号</b></p> <p>「区域区分（線引き）の見直しに伴う阪急日生ニュータウン（川西市）地区計画の変更について（事前説明）」</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 議 長 | <p>線引き見直しで緑地部分を除外するということですが、よろしいでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 委 員 | <p>スケジュールにつきまして、9月18日に市民説明会を予定されていますが、対象はどのような範囲で実施されるのでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 事務局 | <p>9月18日に予定している市民説明会の内容につきましては、阪急日生ニュータウン（川西市）地区計画の変更、用途地域の変更、それから議案第2号で説明します久代3丁目下池・中池周辺地区における用途地域及び特別用地区の変更を予定しております。対象者は当該区域の地権者や利害関係者を予定しております。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 委 員 | 地権者と利害関係者だけですか。市民説明会となっていますが、どこまで告知しているのか教えてください。                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 事務局 | 市民説明会ですので、市民全員が対象になります。ですから、広報紙でご案内しております。                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 委 員 | 市民全員対象で、既に9月の広報紙で案内しているということで了解しました。                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 委 員 | これまでも都市計画審議会で説明をいただいていたところですし、今回の地区計画変更に伴う影響はほとんどないと思っております。確認になりますが、今回の地区計画の変更は、対象のエリアが変わるだけで、計画の具体的内容が変更するわけではありませんよね。                                                                                                                                                                                |
| 事務局 | その認識で間違いありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 委 員 | 市街化区域ですので状況によってはここも開発ができたと思います。ただ、もう開発の予定はないということでしたが、本来だったら開発が可能だった地域は具体的にどのくらいあったのか教えてください。                                                                                                                                                                                                           |
| 事務局 | 今回変更する範囲につきましては、元々設定された当時から緑地になっておりまして、開発の予定はなかったと認識しております。                                                                                                                                                                                                                                             |
| 委 員 | <p>そもそも、その線引きがどうしてそのようになっていたのかが気になりましたので、確認をしました。</p> <p>あと、緑地の管理保全の部分は従来のままで変更はないということでよろしいでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                                  |
| 事務局 | 市街化調整区域となりますが、引き続き緑地として同様の管理を続けていくことになります。                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 議 長 | <p>以前に、他のニュータウンでも同様の事例がありましたが、このニュータウン開発でも、当初はどの範囲まで宅地化されるかが明確ではないため、できるだけ大きな範囲として開発区域全体を地区計画の区域としておきますが、宅地化がされた段階でどうしても周辺部に緑地が出てきます。これらの緑地は今後も緑地のままという実態が見えた段階で、地区計画の区域から外していくという手続きを取っております、今回の日生ニュータウンの場合も、そういう手続きということでご理解いただければと思っております。</p> <p>ではまた後ほどの審議会で採決をとらせていただきますので、その時はまたよろしくをお願いします。</p> |
| 事務局 | <p>《事務局 説明》</p> <p><b>議案第2号</b></p> <p><b>「久代3丁目下池・中池周辺地区における用途地域及び特別用途地区の変更に<br/>ついて（事前説明）」</b></p>                                                                                                                                                                                                    |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 委 員 | <p>今回の用途地域変更及び特別用途地区の変更につきまして、直前に中池部分が変更対象外となったかと思うのですが、これはタイトルも含めて、このままで進める予定なのでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                                             |
| 事務局 | <p>下池・中池周辺地区は、都市計画マスタープランで計画的に土地利用の検討を図る地区として計画系地区に位置付けております。今回の都市計画審議会で提示させていただいているのは、下池・中池周辺地区のうち、下池の用途地域を準工業地域に変更し、特別用途地区の変更をしたいという内容になります。</p>                                                                                                                                                     |
| 委 員 | <p>エリアとしては都市マスで位置付けている下池・中池地区ということで、用途地域の変更と特別用途地区の変更についてはそのエリアの下池部分だけで、中池部分については第1種住居地域のままでということですね。</p> <p>ちなみに、直前に中池部分の用途地域の変更がなくなった理由についても、お聞かせいただけますか。</p>                                                                                                                                        |
| 事務局 | <p>下池・中池はともに土地利用されてない状態となって20年になります。当該地区を計画系地区に位置付けてから、どのような土地利用が良いかを最後の最後まで検討をしておりました。下池・中池の両方を準工業地域にするということで寸前まで進んでいたのですが、中池は北側に公共施設があり、また下池と中池の間には東西道路が通っており街区的にも分断されているということで、比較的大きいまとまった土地のある下池の方を準工業地域にし、土地の小さい中池の方は第1種住居地域のままで進めていけたらという判断となり、庁内での意思統一の調整がギリギリになってしまいましたが、このような形での議案となりました。</p> |
| 委 員 | <p>議2-4のスケジュールにある6月19日の地元説明会では、中池部分も用途地域を変更するという内容だったと思うのですが、この辺りは住民や農業関係者といった地元の方々に何らかの説明と了解を経た上でという認識でよろしいのでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                |
| 事務局 | <p>下池・中池を実際に管理されている生産組合の方には、下池だけの用途地域変更になったことをご説明させていただいております。6月の地元説明会のときには、下池・中池の両方を準工業地域に変更することを検討していると説明させていただいたのですが、9月18日の市民説明会で、地元の方を合わせて市民の皆様に下池だけを用途地域変更することを説明させていただき、正式な都市計画決定手続きの前にきちんと説明をした上で、法定縦覧に進めていきたいと考えております。</p>                                                                     |
| 委 員 | <p>9月18日の市民説明会で全ての市民に説明するという事、また生産組合の方には既に伝えており、理解されているということで本日の審議会の議案として出てきているということでよろしいですね。</p> <p>別途になりますが、6月19日の地元説明会の結果の主な意見に、周辺の住環境が守られるよう、騒音や景観に関する一定の基準を設けてほしいという意見がありますが、これは何らかの対策が取れるものなののでしょうか。どうしていかうとしているのかを教えてください。</p>                                                                  |
| 事務局 | <p>今回、用途地域を変更した後に土地を売り払う段階で、地区計画などを定めて、利用に当たっての制限をかけようと考えています。</p> <p>具体的内容はまだ決定をしているわけではございませんが、可能な範囲で地域の方のご意見に沿えるように、今後考えていきたいと思っております。</p>                                                                                                                                                          |
| 議 長 | <p>ここは都市計画審議会ですけども、おそらく騒音は環境関連法令に基づいてということになりますでしょうし、景観は景観条例に基づいてということになります。それ</p>                                                                                                                                                                                                                     |

|     |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>ぞれの関連部局との連絡調整をしっかりとさせていただくことになるかと思いたすので、私の方からも事務局によろしくお願いたしたいと思いたす。</p>                                                                                                                                                                   |
| 委 員 | <p>今回の審議と少し外れてしまうかもしれませんが、確認をさせていただきたいです。今回ご説明いただいている区域については、既に使用されていない農業用のため池とお聞きしておりますが、ため池はいろいろな機能を持っているかと思いたす。もう既に管理されていないということでどのような状況か分かりませんが、利水だけではなく、一定の水を貯めるという機能もあろうかと思いたすのですが、現状その辺りはどのような状態になっているかを教えていただけますか。</p>               |
| 議 長 | <p>いわゆる保水機能大丈夫ですかというご質問ですね。洪水防除はどうなっているのでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                           |
| 事務局 | <p>治水に係ることが一番心配かと思いたすのですが、兵庫県の方で10,000㎡以上の開発の場合は総合治水条例というものがあり、ここの土地利用を検討する段階で条例に基づき必要な治水対策を取りたいと考えております。</p>                                                                                                                                |
| 委 員 | <p>質問が重複するかもしれませんが、議2-2に土地利用の現状と課題に、現在は利用がないまま放置され、低未利用地となっていますとありますが、ため池としての利水や貯水の機能がまだ一定残っているから低未利用地なのか、放置されているということは未利用地となってしまうているのか、現在の状況を教えてください。</p>                                                                                   |
| 事務局 | <p>このエリアは下池・中池周辺地区と位置付けておりまして、下池・中池は全く利用されていないのですが、下池・中池周辺地区の中には消防用地として利用されている地区もありますし、公園として整備されているところもあります。そういったことから、このエリアの全てが管理されてないわけではないということで、低未利用地としております。</p>                                                                         |
| 委 員 | <p>ため池があり、現在は利用がないまま放置され、低未利用地となっていますと記載されると、ため池としての機能が少しはあるように受け取れます。今のご説明にそのような記載があっても良いと思いたす。</p>                                                                                                                                         |
| 事務局 | <p>議2-2の土地利用の現状と課題のところで、始まりの本地区は、下池・中池周辺地区を指しています。都市計画マスタープランを基にしておりますので、エリアの範囲が低未利用地ということになります。</p>                                                                                                                                         |
| 委 員 | <p>はい、その説明で理解をいたしました。</p> <p>この地区は、下池・中池を中心に、11年をかけて「川西市南部地域整備実施計画（以降、南部計画）」を進めております。南部計画の中に住民の意見を聞きながら都市計画の変更をしていくという記載があり、予定では早々に都市計画を変更することが10数年前から認識されていたのですが、これが10年ぐらい遅れて動き出した理由は、土地の流動化というのを図るためということでしょうか。</p>                        |
| 事務局 | <p>「南部計画」の中で、下池・中池地区につきましては、サウンディング型市場調査を行うという位置付けになっております。</p> <p>当初は土地利用を進めるということでしたが、途中で変更し、サウンディング型市場調査を行い土地利用の在り方を検討するということになりましたので、一定、10年間での作業としては完了していたというように考えています。</p> <p>それを踏まえて、今後の土地利用を進めていくということで、今回の用途地域の変更を行うということでございます。</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 委 員 | <p>サウンディング型市場調査は行われましたが、議会には下池公園は一部未整備の都市計画の変更活用方針の検討・整備ということで項目としても挙がっていたところでもありますし、実施計画に基づいて住民からも意見があったことは一般にも示されているところで、サウンディングだけではないのかなということで、このエリアの特有の課題が経過の中であったのかと思いますし、その課題が解消して前に進んだというところのご説明が、もう少し詳しくあれば良かったと思います。</p> <p>今後、用途地域の変更が都市計画決定した後、その先の事業者の選定や土地活用のプロセス部分の想定を市がどのように考えているのか、そういった情報も今後の審議会の中で可能な部分においては情報共有していただければ、審議するに当たってプラスになろうかと思いますので、またその辺りもお願いします。</p> |
| 議 長 | <p>先ほどもご説明いただいたように、今回は用途地域の変更がメインで、それを補完する形で特別用途地区でいわゆる用途の制限をかけていこうということです。今後一定の土地利用が見えてきた段階で、今度は地区計画で更に方向性を縛っていくというお話がございましたので、その時点で都市計画審議会でも議論をさせていただくことになると思います。そこでもまたいろいろ意見交換させていただければと思っております。</p>                                                                                                                                                                                |
| 委 員 | <p>農業委員会です。少しお聞きしたいのですが、この池は元々農業用貯水として利用されていた池なのでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 事務局 | <p>生産組合の方と何回かお話をさせていただいていますが、目的は農業用貯水で、農業をするために、元々池のなかったところに池を作っているということです。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 議 長 | <p>ここは地形を見ていただいたら分かりますと思いますが、東側部分の久代2丁目と西側部分の久代3丁目の間には崖地があって、河岸段丘になっています。下池のある久代3丁目の方は丘陵の上の方にありますので、おそらく利水では不利になってくるので、この台地上の田畑を潤すためにここに池を作ったのが歴史的経緯ではないかと思われます。</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| 委 員 | <p>久代3丁目を対象とした池ですか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 事務局 | <p>エリアを図面でこの範囲ですということを確認した訳ではありませんが、下池から南西側付近の方向の田んぼに利用していたと聞いております。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 委 員 | <p>段丘下の2丁目には、おそらく20筆くらいの田畑が残っていますが、その利水は下池ではなく河川ということですか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 事務局 | <p>そちらの方は、加茂井堰から取水しています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 委 員 | <p>3丁目付近の取水権者はどのくらいいらっしゃるのでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 事務局 | <p>9名でございます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 委 員 | <p>地域住民や生産組合や取水権者の了解を得て、公有地でもあるこの池を準工業地域にし、将来的に埋め立てて生産性のある土地にしようとしているということですね。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>ただ、懸念されますのが、現在も南から南西方面に農地が残っていますので、これらの方の水利権を放棄することになります。これらの方の了解はきちんと取れているという解釈でよろしいでしょうか。</p>                                                                                                                                                     |
| 事務局 | <p>令和6年6月に使用権権利放棄書をいただいております、利用者の方からは理解を得ております。</p>                                                                                                                                                                                                    |
| 委員  | <p>今後、争いごとにならないよう対策を取っていただいているのであれば、市有地の使い道としては良い方策だと思っておりますので、確認させていただきました。</p>                                                                                                                                                                       |
| 議長  | <p>では、事前説明ということでございますので、これも後日採決、諮問答申をさせていただきますればと思います。</p>                                                                                                                                                                                             |
|     | <p>予定をしておりました案件は全て終了をさせていただきますが、その他で何かございますか。</p>                                                                                                                                                                                                      |
| 委員  | <p>今回、未利用であった土地を準工業地域に変えるということで令和5年に市場調査をされたということですが、例えば川西市に新たな企業が進出したいといったときに、このようなサウンディング型の市場調査を年に1回とか何年に1回くらいとか、今後行っていくのでしょうか。例えば、新名神高速道路の周辺に企業が進出したいとなったときに、市のどの担当部署が受付し、どういう流れで本審議会に上がってくることになるのかを答えられる範囲で教えてください。</p>                            |
| 事務局 | <p>土地利用をするに当たって、全てのところでサウンディング調査をするという体制にはなってはおりません。今回は「南部計画」の中で低未利用地であったために、サウンディング調査を行いました。</p> <p>新名神高速道路周辺につきましては、土地利用を無秩序ではなく計画的に進めていくということで、土地利用計画を作成して進めております。</p> <p>それぞれの地域ごとに、サウンディング調査や事業計画、若しくは個別の検討を行って進めているという状況で、今後もそのような体制で行く予定です。</p> |
| 委員  | <p>川西市にも新名神高速道路のインターが出来てから長期間が経ちますが、土地利用計画の内容がほとんど変わらずに進んできて、最初に流通センターが1つは出来ましたが、あとの地域については動いておりません。</p> <p>総合計画に、新しい企業が来てほしいとか若い人たちの新たな雇用を生むということが新たに設定されていますが、今後、川西市として総合計画に従って新たな企業を誘致していくのであれば、もし提案される企業があれば、どういうふうな形で受けていくのか、考え方をお聞かせください。</p>    |
| 事務局 | <p>いろいろな提案があるかと思いますが、はっきりとしたモデルがありませんので、結論を言えばそれぞれの提案の形や状況に応じて受け方も変わってくるのではないかと思います。</p>                                                                                                                                                               |
| 委員  | <p>この阪神間の中で、川西市という場所を良いと考えている企業もおられると思います。はっきりとしたモデルがないと答えにくいかもかもしれませんが、川西市に新たに企業が進出したい場合、どこの部署が受け入れて、どういうふうに土地利用計画の変更につないでいくのかという流れぐらいはお聞かせください。</p>                                                                                                  |
| 事務局 | <p>例えば新名神インターチェンジ周辺のところでしたら、土地利用計画は都市政策課が所管になりますので、まずは都市政策課に来ていただき、地域の方とつなぐというような形になろうかと考えております。</p>                                                                                                                                                   |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>地域によって、いろいろな形に分かれるかと思います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 委 員 | <p>新名神が出来てから相当の年数が経ちながら、川西市に新たな事業者が進出しているのが流通センターのみという状況ですので、2、3年くらい前の都計審で、今の企業というのは自然に対する負荷が非常に少なく、データセンターや、研究所と言われながらもITを使った研究所といった新たな企業が進出を検討するときに、今の土地利用計画の中で規制を外さないといけない部分もあると思うのですが、自然利用共生型の中でも企業が誘致できるような可能性を、川西市の方でもしっかりと打ち出していった方が良いのではないかと思います。</p>                                                                                                                           |
| 事務局 | <p>新名神高速道路周辺の話に限定されますが、ご存じの通り市街化調整区域になりますが、立地が良いということで土地利用計画を定めました。土地利用計画は10年前に策定し、令和6年3月に大きくはないかもしれませんが一旦見直しをしました。市としては、今のゾーンの色分けで土地利用を図りたいと考えております。見直しが行われてからはまだ1年ちょっとしか経っていませんので、もう少し様子を見つつ、例えば新規機能型のゾーンにつきましては基本的に土地利用を促進したい場所になりますので、当初に考えた通りにいかない状況でありましたら見直しのタイミングになるかもしれません。見直しをしてからあまり経っておらず今すぐ見直しをするのは厳しいと思いますので、しばらくは様子を見たいと思います。</p>                                        |
| 委 員 | <p>市の考え方としてしっかりと進めていきたい部分もあると思うのですが、今言われた実際に企業が進出できる新規機能型のゾーンにおいても、高さが12mに制限されています。10ヘクタールくらいの土地ですが、文化財が地下にあるかもしれないということで10年以上経ってしまっています。それを第一に考えるという考え方は、非常に消極的な考え方だと思いますし、自然利用共生型の部分であっても、うまく高さ制限を調整し、自然と共生できるような事業に枠を広げていっていただきたいと思います。また、新規機能型のゾーンも十数年間動かないとなれば、大きな見直しを考えなければならぬと思っています。</p> <p>総合計画の基本計画の中では、川西市に雇用を生みたいとなつていきますので、できれば積極的に進めていってほしいと願っています。</p>                   |
| 議 長 | <p>都市計画の変更に関しては、様々な手続きがありますので、その辺りも含めてまた事務局の方にはいろいろご検討いただければと思います。</p> <p>また、先ほどのご説明の中にもありましたが、新名神周辺は市街化調整区域のまま用途を抑えておいて、地権者の合意ができた段階でそれぞれのゾーンから開発ができるようにしていくという方向性で従来からきていますので、市役所が云々という前に、まずは地権者の方々の意向をもう一度確認をするという手続きも必要になります。また、現在は都市計画法の中に提案制度がありますので、こういうように都市計画の規制を変えてほしいという提案があった場合は、この審議会でも審議をするという手続きもあります。そういう意味では複数のやり方がありますので、そこも含めて事務局の方でもご検討いただければと思いますのでよろしくお願いします。</p> |
| 委 員 | <p>この川西インター線沿いのところが市街化調整区域ということで、無秩序な開発を抑えるということでしたが、逆に、無秩序な開発というのはおそらくごちゃごちゃした開発のことだと思うのですが、例えばゾーンが決まっているけれども、ある一定規模の大きい範囲を対象として、ここは違う使い方ができるということは無秩序ではないと思いますがいかがでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                                          |
| 事務局 | <p>土地利用計画の基本理念は、緑豊かな環境を守りながら、適正な土地利用を誘導するとしておりますので、市街化区域のような開発全般が行われ、市街化調整区域の環</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | 境を逸脱するようなものでありましたら、それはここで言う無秩序に当たると考えております。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 委 員 | <p>なかなか思い通りに進んでいない現状を考えたときに、杓子定規になりすぎている部分もあるのかと思います。もう少し寄り添って、隣のゾーンの内容を別のゾーンにも適用して、大きなゾーンにするという考え方も今後必要だと思います。地権者のまとまりがないと大きな開発計画は難しいので、まとまりがないことによって前に進めないということや、ゾーンが違うからその目的と合致しないので止まってしまうというのは、ある意味もったいないと思います。様々な地権者や企業に寄り添える方法はないのかを探ってほしいと思います。もちろん無秩序な開発はやめてほしいと思っておりますが、市民に寄り添って、何とかなるのではないかとこのところは柔軟性も持ってほしいという意見です。</p>                                                                                                           |
| 委 員 | <p>関連しますが、まちづくりに係る土地利用として新名神周辺の土地利用計画がありますが、地域経済をけん引する事業を誘致する立地誘導みたいところまではなかなか認めていけていないのが現状だと思います。主に民地になりますので、複数の所有者の考え方がありますので、なかなか難しいところではあるかと思うのですが、行政としてこのゾーニングをどう具体化していくかっていうところで、役割が難しいと思うのですが、そういう観点での我々の思いがあって、もう少し具体的に動かすことができるのがあったらなという思いです。</p> <p>それから、私がいつもお聞きしている加茂の市街化調整区域の地区についてですが、その後の行政としての支援状況や、加茂地区の市街化調整区域線引きの見直しに関する進展状況をお伺いしたいと思うのですが、情報として共有していただけるようなものがあれば教えてください。</p>                                            |
| 事務局 | <p>地元の方で区画整理事業として進めていくために準備委員会を発足し、定期的に会議を行い検討を進めておられます。必要に応じて会議には市も出席し、情報共有等を行っております。この場でお伝えできる具体的な内容や進展はありませんが、確実に前に進んでおられる状況になります。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 議 長 | <p>話合いは継続しているけれども、具体的な内容や進展は、まだここで報告することはないという理解でよろしいですね。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 委 員 | <p>久代3丁目下池・中池周辺地区の用途地域変更でサウンディングを行った結果、工業用地を見据えた用途地域変更になるというところは理解するのですが、議2-1の航空写真見ていただいたら分かる通り北側に中学校があり、その南に児童センター、公民館があります。実は、下池と中池の間の道でS字の交差点になっているところがあり、地域から危険だという声を聞いております。これから工業用地になるということであれば交通量が増えて、ますます危険な状況になるかと思うので、安全面の対策もしっかり行ってほしいと思います。具体的にどうなっていくかが分からないので、難しいところもあるかとは思いますが、地域からは信号の設置を考えてほしいという要望もあったのですが、なかなか叶わないという現状があります。今後、工業用地になっていくと、写真の更に下の方の久代3、4丁目の方は、下池の横を通って中学校や公民館、児童センターに行きますので、交通安全の対策をしていただきたいという意見です。</p> |
| 議 長 | <p>準工業地域という名前がついていますが、必ずしも工場になるとは限りません。用途地域の規制内容表を見ていただいたら分かると思いますが、準工業地域が一番何でも建てられる用途地域になりますので、おそらく事業者は住宅系の開発でも工業系の開発でもできる準工業地域がいろいろと使い勝手が良いということで、サウンディン</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>グの結果として出してこられていると思います。今後どのような開発が見込まれるのかが出てきた段階で、先ほど申し上げましたように、地区計画を検討する段階で様々な周辺への影響をどのように考慮するかというところもおそらく出てくると思いますし、大規模な商業施設の場合は、大規模店舗の立地法で様々な周辺の影響評価もかかってきますでしょうし、今ご意見賜ったところは次の段階でより詳細に検討ができると思いますので、また事務局の方でもその点のご考慮をよろしくお願ひしたいと思います。</p>         |
| 委 員 | <p>議案２号で聞きそびれたのでお聞きしたいのですが、今回、急遽提案されたのは、悪いことという意味で言っているのではないので誤解しないでほしいのですが、ピンポイントで1.3ヘクタールを準工業地域として用途地域が変更されるということですが、今後何か予定があつての変更なのでしょうか。</p>                                                                                                       |
| 事務局 | <p>今のところは、用途地域を変更した後、売却を検討しているのですが、その後の土地利用については、まだ業者も決まっていませんし、通常の売却手続きを予定しておりますので、何か予定があるというようなものではありません。普通の手続きで進めている状況です。</p>                                                                                                                       |
| 委 員 | <p>周辺環境等を考えた上での攻める方法を考えていただきたいと思います。行政も攻めていく方法が大事だと思います。処分されるということであれば、何もお金を生み出すという意味だけではなくて、処分先が良好な開発に繋がるようなやり方が私はあると思っていますので、産業系か住居系なのかその辺はよく分かりませんが、結果としてやはりプラスに動くような誘導の仕方をしてほしいと思います。</p>                                                          |
| 議 長 | <p>おそらく市は、最初に送っていただいた資料のように、地域全域を準工業地域にして売却しやすいようにということをご検討されたと思うのですが、先ほどからもご意見が出ていますように北側の中学校を中心に公共施設もございますので、そういう意味ではあまり周辺環境に迷惑がかからないような形で第１種住居地域を残したと考えられますので、今後両方の用途地域が少し変わるとしても、それにふさわしい、周辺環境になるような開発を誘導できるように、また事務局の方にもお願ひを更にしておきたいと思っております。</p> |
|     | <p>今日は、久代３丁目下池・中池周辺地区で今後開発へ持っていこうという議案がありましたので、新名神高速道路周辺も含めて市域全体の開発と都市計画の関係のご意見をいただきました。また市としても、今日のご意見賜りながら、様々また進めていただければと思っております。</p>                                                                                                                 |
| 事務局 | <p><b>4. 閉会</b></p> <p>長時間にわたりまして慎重なご審議をいただきありがとうございました。<br/>令和７年度第１回都市計画審議会を終了させていただきます。<br/>次回、令和７年度第２回審議会は令和７年11月14日を予定しておりますので、よろしくお願ひいたします。本日はお忙しい中、誠にありがとうございました。</p>                                                                            |