

会 議 録

会議名 (付属機関等名)		第2回 中央北まちづくり指針策定委員会		
事務局 (担当課)		中央北整備部 中央北推進室 地区整備課		
開催日時		平成23年10月17日(月) 14時00分～16時00分		
開催場所		川西市役所 4階 庁議室		
出席者	委員 (敬称略)	瀬田、加我、室崎、中谷、井畑、本荘、竹田、西川、坪内、畑尾、田中、畠中、酒本		
	その他			
	事務局	津賀、桐谷、枅川、松下、渡辺(中央北整備部) 馬場、山本、西村(コンサルタント)		
傍聴の可否		<input checked="" type="checkbox"/> 可・不可・一部不可	傍聴者数	3人
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由				
会議次第		1. 開会 2. 前回委員会のまとめ 【第1回中央北まちづくり指針策定委員会 会議録】 3. 前提条件の確認 【参考資料】 4. まちづくり方針を実現させる検討の方向性及び指針に盛り込むべき内容等について (盛り込むべき内容) ・次世代型複合都市にふさわしいまちの実現に向けた誘導の方向性 ・持続可能な環境にやさしいまちの実現に向けた誘導の方向性 ・多機能連携のあるまちの実現に向けた誘導の方向性 ・付加価値向上に向けた低炭素社会構築の実現に向けた検討の方向性 (検討すべき項目) 1 住宅の担うべき機能と複合施設の実現について 1-1 法定容積率と地区整備計画等の活用とその考え方 1-2 住宅以外の用途を併設した場合の容積率緩和の考え方 2 建築物のセットバックによる街並み空間の創出について 2-1 セットバックの対象と条件 2-2 セットバックの距離とその部分の土地利用誘導 2-3 景観への配慮とその方策(建物高さ、セットバック) 3 多機能連携について 3-1 歩行者動線 3-2 連携に寄与させるオープンスペース導入の考え方 3-3 医療・住宅の連携方策(事例より)等 5. 意見交換 6. まとめと次回の予定		
会議結果		別紙審議経過のとおり		

審 議 経 過

会 長	<p>1. 開会</p> <p>ただいまより、第2回中央北まちづくり指針策定委員会を開催させていただきます。</p> <p>よろしく申し上げます。まず、事務局から報告と本日の日程についてお伝えさせていただきます。</p>
事 務 局	<p>まず、本日の委員の出欠についてご報告させていただきます。大森委員から欠席との連絡がありました。</p> <p>次に、本日も前回の第1回に続きまして、会議は公開とさせていただきます。傍聴される方は3名いらっしゃいます。</p> <p>次に、本日の資料の確認をお願いします。</p> <p>(資料確認)</p>
会 長	<p>本日は、午後16時終了予定となっています。出席者、傍聴されている方には会議の進行にご協力いただければと思います。それでは、次第に従いまして進めていきたいと思ひます。</p>
事 務 局	<p>2. 前回委員会のまとめ</p> <p>(事務局資料説明)</p>
会 長	<p>特になければ次に進みたいと思ひます。</p>
事 務 局	<p>3. 前提条件の確認</p> <p>(事務局資料説明)</p>
会 長	<p>今の段階で聞いておきたいこと等があればご質問をお願いします。</p>
委 員	<p>ゾーニングをさらに細かくした図面がありますが、あくまでも検討段階のものです。換地設計はこれからやっていきます。図面のように決まったわけではないということをご十分認識していただきたいと思ひます。ただし、保留地が1haということ、市有地の1haを割り当てた住宅地を誘致するという方針は決まっています。図は、ある程度のイメージがないと議論にならないだろうということ、参考までにお示ししているだけであって、今後、変更されていく可能性は十分にありまひます。そういう性格のものをご理解いただきたいと思ひます。</p>

事務局	<p>4. まちづくり方針を実現させる検討の方向性及び指針に盛り込むべき内容等について (事務局資料説明)</p>
会長	<p>資料が多く、理解していない部分もあるかと思います。実際に意見交換に入る前に、単純な質問でも結構ですので、疑問点などあれば言っていただきたいと思います。それに対して共通認識をしてから具体的な議論に入りたいと思います。</p>
委員	<p>全体的に説明が早すぎて、重要なことが入っていると思いますが、半分も理解できていません。</p>
会長	<p>少し議論を進めてから、改めてわからない部分を随時説明していくということでもよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>つたない説明で申し訳ありませんでした。資料1のP.2に青く着色している部分がありますが、その部分が検討内容になります。1“土地利用”については、「用途地域の考え方の提案」「住宅施設のみでなく、質の高い暮らしのサービスを提供できる福祉機能や生活利便機能等」の2点、2“環境共生”については、「せせらぎ遊歩道南線、豊川橋山手線沿道の建築物のセットバック」「緑や建物景観について」の2点、3“民間活力”については「敷地内のオープンスペースの検討」の1点、以上5点を主にご議論いただければと考えています。</p>
委員	<p>5. 意見交換</p> <p>今の説明ですと、せせらぎ遊歩道の南側の入り口部分に容積率300%の建物が建つという想定になります。8階、9階のマンションを建てるとなると、そこから景観をつぶしていることになると思います。</p>
会長	<p>今のご意見のようなイメージになるということでしょうか。</p>
事務局	<p>敷地に余裕がありますのでもう少し道路より下がった形での計画になると思います。</p>
委員	<p>当初の計画では、せせらぎ遊歩道の南の入り口は、川西能勢口からの延伸になっていたと思います。それが変更され、そこに民間の建物ができるとなると、将来的に延伸は可能なのでしょうか。</p>

事務局	せせらぎ遊歩道の川西能勢口まで延伸は廃止になりましたので、将来的にもありません。
委員	以前の計画が現在はなくなっているが将来は復活するのか、という意味でしょうか。
委員	そうです。
委員	区画整理事業を進めるために、昨年都市計画変更をしています。そのときに、南の部分については、都市計画として廃止しているので、現時点では計画はありません。そういう状況の中、将来整備される、されないという議論はありえません。仮に、必要だということになれば、都市計画の手続きを改めて、都市計画に位置づけて整備していくということになりますが、現時点では廃止したものとしての取扱いです。
委員	廃止ということは認識しています。せせらぎ遊歩道が、事業の目玉になるといったときに、起点が中途半端な位置にあるので、将来的にはという話が初期にはあったと思います。なければならないでかまわないかもしれませんが、北側と南側の駅との関係は念頭においておかななくてはいけないと思います。
委員	補足しますと、平成10年に住宅街区整備事業の事業決定をしたときには、せせらぎ遊歩道は南部分も含まれていました。また、一昨年末から昨年にかけて都市計画の変更手続きを進めた際にも同じ議論がありました。平成10年当時は、川西能勢口の東口から北に行く小花滝山線がまだ整備されていませんでしたが、現在は整備されています。中央北地区に関する歩行者導線としては、川西能勢口の東口から北に上がっていただき、市役所の前からせせらぎ遊歩道に入るということで整理をしたという経過があります。
委員	理解しましたが、そのうえで、せせらぎ遊歩道の入り口部分に高い建物がくるのはどうかと思います。全体のイメージと川西の目玉ということ考えると、入り口をふさいでしまっているように感じます。
会長	もう少し北側の方がよいということでしょうか。
委員	せせらぎ遊歩道自体が、平面的に見ていびつな形になっているのに、その入り口部分がマンションとなるとどうなるのかなと思います。
委員	今回検討するテーマのなかに「多機能連携のあるまちの実現」があり、そのなかに敷地内のオープンスペースの検討があります。資料1のP.5の右下図を見ると、

委員	<p>せせらぎ遊歩道の入り口部分も両側ともオープンスペースとして提案しています。グランドデザインを考えたうえで、そこをオープンスペースとするのか、セットバックとして考えるのかはこれから議論していけばよいと思います。</p>
委員	<p>当初の計画から変わっているのがその部分です。そこに高い建物が建つと閉鎖的になると思います。容積の誘導をしてもっと高層を建てることも可能になるかもしれません。また、北側に公園がひかえています。そう考えたとき、ここが中高層ありきの場所でよいのかどうかということです。公園が建物に囲まれて、駅から見たら裏側のようになっています。医療施設の位置によっても変わってくるとおもいますが、具体的にわかっている部分があればご提示いただきたいと思います。川西の将来を考えるとやり直しが聞かない計画です。</p>
会長	<p>一般論として、中高層のマンションが建つと閉鎖的にはなると思います。ただ、このような事業の場合、一定のボリュームの計画ができないと民間に販売するのは厳しいと思います。そのなかでのバランスとして、事務局側からの提案があったのではないのでしょうか。それでも閉鎖的になってしまうのではないかというご意見だと思いますが、資料2のP.3に容積率の検討がありますが、このぐらいのボリュームが必要だという前提のもと作られたのでしょうか。具体的な理由があればお聞かせ下さい。</p>
事務局	<p>資料2のP.3で、容積率300%の案を提示しています。これが妥当かどうかということですが、この判断は現行用途の容積率200%がもとになっています。仮に住宅のみで契約した場合は、ダウンゾーニング的に200%ですが、低層部に誘導用途を入れた場合には300%になるという考え方です。</p>
委員	<p>補足になりますが、このボリュームが民間の事業が成り立つために最低限必要というわけではありません。現行用途の容積率は公園部分の200%を除くと300%となっています。もともと、住宅として300%の用途になっていましたので、単純にそれをベースに当てはめたということです。確かに、高い建物が建つと景観が悪くなるというのはもっともだと思います。これから高さ制限をどうするかという議論もできます。あるいは、区域内に五月山を眺望する視点場をどのように設けるかという議論も当然あります。住宅だけで300%を認めてしまうと、住宅だけの大きな建物になってしまいます。若い人に住んでもらうための託児所、また高齢者の為の福祉施設というような視点から、誘導用途の必要性を考えていきたいと思っています。マンションのような共同住宅の場合、誘導用途を適切に入れるために、民間のインセンティブを働かすには、どのような考え方があるのか、ということも議論していただきたいということです。資料には、8階～9階、100戸、144戸という数字がでていますが、これは、前提条件として敷地面積を3,000㎡と仮定した場合のシミュレーションであって、実際には建築基準法の道路斜線や隣地斜線、北側斜線がありますので、この通りにはなりません。</p>

会 長	人によって着眼点が違うかもしれませんが、今日議論していただきたいのは、資料1のP.2の青い部分です。誘導用途もこの中に含まれていると思います。
委 員	私自身は、今回の計画で、住棟のなかに必ず福祉施設等が入っていなければならないというわけではありませんが、近くあることが望ましいと思っています。しかし、近くでうまく確保されているというわけでもなさそうなので、誘導してうまく入れられるのであればそのほうがよいと思います。景観やまちなみの話も出ていましたが、地区計画等を具体的に考えるのであれば、ある程度限られた面積ですので、建物の形やセットバック等が、ボリュームとして見えるものがあれば、少しはイメージしやすいのではないのでしょうか。
会 長	そういうものがあれば、議論しやすいと思います。まだ会議の回数もありますので、そのうち議論の機会があると思います。
委 員	医療施設はどのあたりに来る予定でしょうか。
委 員	予定はありません。とりあえず、保留地をおきたいという施工者としての意見もあります。今は公園の北側を想定しています。
委 員	市の売却予定の土地が公園の南側にあるのがひっかかります。日影など建物の規制が外れるのではないのでしょうか。個人的には反対です。
委 員	公園であろうと日影規制がかかるところは敷地と同じ扱いです。タワーのような高い建物は可能性があるかもしれません。
委 員	そのタワーのような高い建物が気になります。普通の土地より公園のほうがやりやすいのではないかと思います。
委 員	公園であろうと日影規制がかかるところは敷地と同じ扱いです。公園の管理者からしても大きな影を落とされては困ると思います。
会 長	参考資料は、前回のリクエストに答えてつくって下さったと思いますが、マンションの立地状況や販売状況を見ただけではこの事業との関連性がよくわかりませんが、何か補足はありますでしょうか。
事 務 局	参考資料のP.1で若干古いデータですが、マンションの販売状況を示しています。この地区の南側あたりは戸建とマンションの境界的な位置になっています。民間事業者のヒアリングも行っていますが、まだデータをお示しできていません。事業者によっては、集合住宅ではなく戸建を希望するところもあると聞いています。

事務局	P.2は、歩いて暮らせるという主旨から駅周辺の利便施設の位置を、P.3も同様に、公益施設の位置を落としこんだ資料になります。
会長	施設が十分かどうかは、データのにも限界があり、これだけではわからないと思います。
事務局	前回、商業系のご質問もありましたので、そのような分析を示せばよかったと思いますが、今回はそこまで検討できませんでした。
会長	必ずしも定量的なデータが必要というわけではありません。それに対してどのような機能を地区にもっていくのかという議論につながるとと思いますので、知見が得られた場合はご報告いただければと思います。
副会長	<p>市の売却予定地は、次世代型の複合都市にふさわしいまちにするという考え方で、上にボリュームアップを求めているのではなく、住宅とそれ以外の施設が混在するというので、せせらぎ遊歩道の側に顔を出すということが重要になってくるということだと思います。そうすると、共同住宅の建設は少し難しい位置にあると思います。戸建住宅の販売となったとき、せせらぎ遊歩道側にどのような顔づくりをするのかという問題もあると思います。地区整備計画で答えられる話ではありませんが、想定しておかないと、この土地に対して求めている目的が達成できないと思います。</p> <p>また、道沿いに対して有効幅員を担保するために壁面後退が検討されていますが、各宅地の地盤高は、せせらぎ遊歩道、豊川橋山手線ともにフラットと考えていいのでしょうか。壁面後退後に法面が30cm出てきたでは困りますので各宅地の地盤高が想定されているのであれば、周辺道路も含めて注意しておく必要があると思います。</p>
委員	高さについては、今年測量に入りますのであくまでも概略ですが、せせらぎ遊歩道南線で約700mの延長がありますが高低差が約5、60cmしかありません。豊川橋山手線の始点と終点は既存の交差点に着けていく計画ですのでおのずと高さも決まってくると思います。そのことから、基本的には道路横断でフラットになると考えています。
副会長	市場動向を見ますと、駅から徒歩10～15分圏のマンションは難しいと思います。共同住宅が入った場合は、今日考えているような地区整備計画の案で用途変更があるので可能性はあると思います。用途変更を図る上で、単純に戸建住宅になった場合、せせらぎ遊歩道沿いをどのように作っていくのか、考えておかないといけないと思います。
委員	確かに、共同住宅と決まったわけではありません。現在、この敷地について民間から見てどのような需要があるのか、別途、市場調査をしています。その結果の検討状況を委員会でも報告させていただきながら、共同住宅なのか戸建住宅なのかということは議論していけるとと思います。戸建の場合、どう作っていくのかについては私自身

委 員	も頭の中が真っ白な状態です。ただ、今日検討課題として提案させていただいているような戸建住宅でかつ複合用途ということは考えていません。どちらになるかは決まっていますが、共同住宅とした場合には複合用途が必要なのではないかとすることを提案させていただきました。
事 務 局	戸建住宅として考えた場合、区画道路が配置されますが、今の段階では何も検討していません。これは、他の街区に関しても同じことです。区画道路がせせらぎ遊歩道に面して配置されるのか、戸建の宅地として皮一枚残すのかについては、今後検討していく材料と思っています。
委 員	壁面後退について、戸建住宅は規制が外れてきますが、どのように考えているのだろうか。
事 務 局	資料2のP.4をご覧ください。ここでは、一定規模の面積以下(300㎡以下)のものは対象外とした方がよいと提案しています。また、用途によっても対象から外れるということも検討していますが、そのあたりも議論していただきたいと思います。
委 員	小さな土地や300㎡以下の土地を壁面後退から外してしまうとまちなみがくずれます。そこをどうしていくのでしょうか。仮換地の設計をする中でいろんな区画が出てくると思いますが、小さな土地まで網をかけるのか、かけないのか。または当初から壁面後退しておくのか、そのあたりを確定させておく必要があると思います。どうしてもせせらぎ遊歩道と今の道路との開放性を保ちたいというのであれば、当初から決めておくべきであって、柔軟性を持たすべきではないと考えます。
副 会 長	本当にもっともなご意見です。壁面後退で歩道の有効幅員を確保しますといいながら縦断の連続性が担保できていないところがいっぱいあります。壁面後退で3mの歩行空間を確保しますということでいくと、縦断方向の作り方に、建物は出てこないが植栽や壁が出てくるということがあります。ここは、慎重にどのくらい有効幅員がいるのかを議論しておく必要があると思います。
会 長	どれくらい幅員を広げるべきかというかなり具体的なお意見もでしたが、他に意見があればお願いします。
副 会 長	資料1のP.2「持続可能な環境にやさしいまちの実現」にある、快適な歩行空間を保つための壁面後退という考え方がありますが、そこに緑化をどうするのかということに合わせて、壁面後退の効果を検討すべきだと思います。保留地、民有地、市有地も含めてどのような緑化誘導をはかっていくのか、合わせての検討と考えます。緑化空間としての壁面後退もある意味必要となれば、縦断方向の連続性について、また別の議論ができます。豊川橋山手線、火打滝山線、小花滝山線は現計画に植栽はないと思います。環境にやさしいということをまちのコンセプトとして掲げていることを

副 会 長	<p>考えると、壁面後退の街路樹的な植え方が望ましいのか、目に入ってくる視野内の緑のほうが良いのか、緑化プランと合わせて検討していく必要があると思います。</p>
委 員	<p>市のほうで緑化の条例が作られているが、100%守られていません。建物の検査関係も外部でされているので、市の方まで届かない状況でそこまで規制できません。そうすると、当初から緑化計画を入れておくべきだと思います。市が先行して緑地帯を確保するようにした方がいいと思います。</p>
委 員	<p>副会長のお話には大きく2点があると思います。豊川橋山手線の壁面後退については、計画幅員が2.5mしかないので歩道空間として3.5m確保するために最低1m後退していただき、歩道の用に使用するが空間的な担保はどうするかということです。道路管理者との協議も出てきますが、概念としてはそういうことです。さらに、後退ではないがそれに面した民地側1mに対して植栽を義務付けさせていただくのか等の議論が必要なのかなと思います。一方、せせらぎ遊歩道南線については、壁面後退1mと書いていますが、遊歩道自体16mの幅員がありますので、豊川橋山手線とは事情が違います。あえて、16mある中でさらに1m後退していただき歩道の用に供する必要があるのかどうかについては、個人的には必要ないと思っています。それよりは、敷地境界線から民地側1~2mの使い方について議論することが必要だと感じています。豊川橋山手線のような実例があれば教えていただきたいと思います。</p>
副 会 長	<p>2つの壁面後退の意味が異なることを明確にしておかないと地権者の方は納得しないと思います。今のお話の通りだと思います。そうすると、せせらぎ遊歩道の壁面後退が必要かどうかという議論をしなければならないと思います。</p>
会 長	<p>豊川橋山手線とせせらぎ遊歩道南線の違いは、多少論点として書いてありますが、イメージしにくいところもあるので、具体的に表現していただいた方がいいと思います。</p>
副 会 長	<p>そもそも壁面後退を何のためにするのか、やらなくても保てる方法があるかもしれないということをふまえて、選択肢があればより説得力があるかもしれません。</p> <p>あと、緑化誘導をどういうかたちでやっていくのかについてです。おっしゃるように、建築確認で建物については許可を出せます。また、地区計画についても建築基準法で規制ができます。しかし、緑化は特別な地域を除けば、規制ではなく誘導になります。緑の基本計画で「緑化重点地区」と位置づけられていますが、ステップアップとして緑地協定まで引っ張っていいのか、大規模建築物の誘導にしかありませんが、緑化地域まで考えられるのかは、残された課題になるかもしれません。そうするとかなりの誘導がやりやすくなると思います。単純に公共用地で緑地を確保すればよいということではありません。街路樹を大きく育てることや、街路樹管理をしようとなると民有地にも大きく影響するのが植物です。本当の意味で、このまちをつくっていく上で緑がどう大事なのか、またみんなで管理していくことも含めて、意識啓発をして</p>

副会長	<p>いかなければなりません。単純に規制だけで解決できない問題です。ある一定の方針をもっておかないとここに掲げているコンセプトは成立しないと思います。</p> <p>近年、マンション広告でもうまく緑をつかったものが増えてきています。法規制でデベロッパーに対等するということと、事業者の方にまちの緑の考え方を伝えていくということが重要だと思います。</p>
会長	<p>規制と誘導のバランスを常に求められているものが、緑地計画や都市計画ではないかと思います。引き続き具体的な話は議論されていくと思います。</p>
委員	<p>中央公園やせせらぎ遊歩道の維持管理費はどうしていくのでしょうか。将来にわたって繊細な管理が必要だと思います。多少なりとも費用捻出等を考えているのであればお聞かせ下さい。</p>
副会長	<p>市の中でのやりとりが必要だと思いますが、非常に課題になっている問題です。おそらく、初期整備費は市の予算のなかで潤沢に確保されていると思います。ところが、イニシャルコストが考えられます。うまく管理すればすくすく育っていきます。市としてランニングをどう考えるのかも重要です。まだ実現はしていませんが、イニシャル工事費の一部を次のメンテナンス費にあてるため、基金として置いておくという予算計画が出来れば管理していくことができるかもしれません。NPOや住民参加も方法としてありあます。しかし、草刈りや枝打ちなど手の届くところはやりやすいですが、機械のいる高いところなどは業者さんに頼む必要があります。市民参加とランニングとしての管理費をできればイニシャルでのストックができればよいといつも思うところです。</p>
会長	<p>緑地に限らず公共施設のライフサイクルで評価するというのが最近いろんなところで行われています。今回の計画で反映できるかはわかりませんが、引き続きいろんなアイデアを検討してもよいと思います。</p>
委員	<p>せせらぎ遊歩道のセットバックについて、共同住宅か戸建かによっても変わってくると思いますが、遊歩道や他の歩道についても、ベンチなど座れる場所をつくって欲しいと思います。高齢者の方は長距離歩くのはしんどいと思います。セットバックが連続しなくても、そこを利用した休憩スペースがあれば歩くだけでなく対流できる空間になればうれしいです。</p>
会長	<p>本日の検討課題の2と3については、全体として議論できたと思います。1に地区内にある工場などが事業後も存置として残ると、新しい用途地域のなかでは既存不適格になる場合があるという課題があります。これは、都市計画としても重い問題です。これについて、ご意見あればうかがいたいと思います。</p>

委 員	豊川橋山手線の北側が近隣商業地域となっていますが、北側にあるパチンコ店が拡大する可能性もあります。売却等がでてくると全体としてどうなるのでしょうか。逆に規制をかけたほうがよいのではないかと考えます。
委 員	資料2のP. 1の現行の用途地域からP. 2の用途地域に変更を検討中ということです。現行の用途地域は平成10年に決定したのですが、この時点ですでに既存不適格はおこしてしまっています。現在も既存不適格があるという現状認識は必要かと思えます。
会 長	では、この問題についてはもう少し検討していただいたほうがいいと思います。他に議論したいことがあればお願いします。
委 員	個人的には、共同住宅と仮定した場合の誘導のあり方について、もう少しご意見をいただきたいと思えます。その結果を民間のヒアリングにも活かしたいと考えています。 確認ですが、資料2のP. 3の表に建ぺい率が40%とありますが、用途地域の検討の方では60%になっています。その違いが気になります。40%ですと、敷地面積3,000㎡に対して1階部分が1,200㎡の面積しかとれません誘導は1,500㎡となっています。1階に治まらない分が2階にもくるとなると少し考え方も変わってくると思えます。
事 務 局	法定建ぺい率は60%のままですが、スタディしている建ぺい率として50%で検討しているということです。
会 長	具体的に検討しだすと本当にこれでできるのかという話がでてくると思えます。次回はもう少しイメージをふくらませて臨んでいただければと思えます。実際に地区計画でどのくらい指定できるかわかりませんが、誘導用途について、どのようなものが考えられるか、また必要なものがあればうかがいたいと思えます。
委 員	住宅に住む人たちがどのような世代かわからないと難しいかもしれません。高齢者ばかりではないと思えますし、おそらく若い人たちにも住んで欲しいということだと思います。子育て施設を考えたとき、今の戸数のボリュームですとここだけではまわらないと思えます。ある程度、周辺にも若い共働きの人が住んでくれないと成り立たない気がします。
委 員	この会議は議論するだけであって最終的な決定は行わないのでしょうか。4回でこの内容が出来るのかどうか気になります。
委 員	この委員会の目的はあくまでもまちづくり指針の案を作り上げていくことです。今日の議論を踏まえて1つの結論は出していきたいと考えています。ご心配のように、

委員	議論のボリュームが多いにも関わらず、あと2回しかありません。どこまで落としこめるのかという課題はあります。基本的には指針としてまとめ上げたいと思います。
会長	そのためにも次回以降かなり具体的にいろんな論点を議論していかなくてはなりません。
事務局	資料1の最後のページに低炭素社会についてのテーマがありますが、「中央北エコマチ研究会」と連携をしています。緑化等についてもこの部分に書かれています。まちづくり指針の会議で盛り込んだものとセットにして最終案をつくっていきたいと思います。
	6.まとめと次回の予定
会長	地区計画に関連してのボリューム、誘導容積の議論がありました。地区の中で具体的にどのような用途で計画されるのか、これからイメージが具体化され、さらに議論が必要だということでした。また、南側の地域にマンションが建つのか戸建が建つのかで議論が変わってくるという意見もありました。他の調査の結果も踏まえてさらに議論を重ねていくということになります。もうひとつは、壁面後退、緑化に関することです。なぜ壁面後退するのか、という目的に対応した方法を具体的に検討すること、理想的な状況が担保できるのか、法律でどのくらい拘束できるのか、コストの問題、等を含め適切な手段をとっていかなければならないということでした。また、付帯施設の検討も必要ということでした。ほかに、既存不適格に関連して地区が望まない建物が出来かねないという意見もありました。
事務局	次回は11月24日(木)AM10:00~とさせていただきます。