

会 議 録

会議名 (付属機関等名)		第3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11月24日(木) 10時00分～12時10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、井畑、竹田、西川、坪内、大森、畑尾 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) 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 2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 【資料1】 3. これまでの検討を踏まえた内容の整理と第3回委員会の論点 【資料2】及び【参考1】【参考2】【参考3】 4. まちづくり指針の構成及び開発誘導方針(案) 【資料3】【資料4】 【検討項目】 開発誘導方針(案) 1) 誘導用途導入に関する方向性について 2) 歩行者空間の充実のための壁面後退に関する方向性について 3) 緑化誘導に関する方向性について 4) 景観(開放感、建物配置、オープンスペース、建物の外観)に関する方向性について 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>それでは定刻となりましたので、第3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。よろしくお願いいたします。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>本日も前回に続きまして、会議は公開とさせていただきます。傍聴される方は現在1名いらっしゃいます。</p> <p>次に、本日の委員の出欠についてご報告させていただきます。あらかじめ3名の委員から欠席との連絡がありました。委員がお一人お見えでないですが、後ほど来られると思います。</p> <p>次に、本日の資料の確認をお願いします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・【第3回中央北まちづくり指針策定委員会 次第】 ・【資料1 第2回委員会議論の概要及び第3回委員会における論点】 ・【資料2 まちづくり指針の位置づけと策定に関わるフロー】 ・【資料3 中央北まちづくり指針 目次構成(案)】 ・【資料4 誘導用途導入に関する検討 等】 ・【資料5 中央北地区まちづくり指針(案)】 ・【参考資料1 民間事業者の意向について(概要)】 ・【参考資料2 せせらぎ遊歩道ワークショップ通信】 ・【参考資料3 「川西市中央北エコまち研究会」で検討する内容について(案)】 <p>本日は、正午終了予定となっています。どうぞ、よろしくお願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは、次第に従いまして進めていきたいと思えます。事務局から説明をお願いします。</p>
事 務 局	<p>2. 前回委員会のまとめ</p> <p>【資料1 第2回委員会議論の概要及び第3回委員会における論点】 (事務局資料説明)</p>
委 員	<p>委員会として議論しない内容というものがあるのか、また前回までの議論の結論は出さないのでしょうか。</p>
事 務 局	<p>結論については、事務局で項目ごとに整理を行っていますので、委員の方々から意見をいただきたいと思えます。</p>

委 員	<p>前提条件として、用途地域については都市計画として別途定めるとしていることや用途誘導については、市関連用地のみでの検討となっているが、それらを含め、全体の検討を行うことは可能でしょうか。</p>
事 務 局	<p>検討を行わないのではなく、検討の主眼としていただきたいということです。また都市計画の変更手続きについては、市で別途検討していくことになります。</p> <p>換地計画を検討して行く中で実際に建物の用途の誘導が可能な土地は、ほぼ市関連用地のみとなっています。</p> <p>地区内での議論になってしまうと、視点が散って議論が散漫になってしまうので、場所を限定して議論した方が、共有が図れると考えられたので、このような形でお示しさせていただいております。</p>
会 長	<p>この委員会で全てを決めていくというわけではないと思いますが、それ以外の気になることについても意見を述べていただければと思います。</p>
委 員	<p>委員の疑問はもっともだと思います。整理としては事務局の説明の補足となりますが、前回の意見を踏まえ、資料4に項目ごとに整理し、まとめられていると思います。前回、せせらぎ遊歩道の沿道に大きな建物が望ましくないという意見が出たり、用途地域を示させていただいたところ、議論が拡散してしまったという反省があると思います。</p> <p>用途地域については、大きく地区内は住宅系、商業系、工業系となりますが、住居系の内、さらに詳細の用途地域をどれにするのか議論をするのではないということを示しています。</p> <p>現在、この地区の住居系の用途地域は大きな建物を建てることのできるものとなっています。まずは、その用途地域を想定し、資料4に示しているような、たとえば住宅を建てる時、かつ、共同住宅の場合にできるだけ付加価値を高めるために複合用途とすればいいのではないかとのご提案をさせていただき、本日はそのことについて深く掘り下げてご意見をいただきたいという事かと思っております。</p> <p>用途地域については、この場で議論をしてはいけないという事ではないのですが、この場で話し合うことについては想定していないということです。</p>
会 長	<p>まちづくりの視点では相互に関連していますから、もしその点に関連してというご意見がありましたら、よろしく願います。それでは次に進みたいと思います。</p> <p>3. これまでの検討を踏まえた内容の整理と第3回委員会の論点</p>
会 長	<p>それでは事務局から説明をお願いします。</p>

事務局	(事務局資料説明)
会長	委員から事前に意見をいただいているようですので、事務局より説明をお願いします。
事務局	報告させていただきます。資料2については、調査の中央北エコまち研究会と策定委員会との意見の調整について、意見をいただいています。エコまち研究会においても、建物のイメージや交通施策の議論が行われると思いますが、整合性をどのようにとるのかという意見をいただいています。
事務局	エコまち研究会については、12月8日より今年度3回を予定しています。国の調査として、期間が3月10日までですが、中央北まちづくり指針策定委員会の方が先行していますので、こちらの策定委員会の場で議論された建物のイメージや交通施策などについては、エコまち研究会に伝えていきたいと考えています。またエコまち研究会の意見についても、指針に盛り込んでいきたいと考えています。
会長	まだエコまち研究会は開催されていませんが、今後意識しながら検討を進めていく必要があると考えています。
委員	<p>当初にお話ししたとおりですけれども、議論が分けられていると思います。全てのことが都市計画の根本に関わってくることだと思えます。その一つとして、用途地域があり全体をどうとらまえるかだと思えるのですが、別々に議論が行われ定めることとなっては整合性をとることは出来ないのではないのでしょうか。相互間で意見が通らないことになりかねないですし、まちづくり指針策定委員会やエコまち研究会で出た意見を、誰がまとめて、どのように結論を出すのでしょうか。</p> <p>本日の資料では議論しないということになっていますが、私としては、用途地域などの根本的なものが議論されずに決められていることに問題があると考えています。</p>
会長	<p>個人的な意見ではありますが、都市をつくる際に、行政が何でも操作できるという時代は終わってきていると思います。民間のデベロッパーもまちの一部をつくっています。行政としても、規制や事業などによって都市をつくっていますが、完全に描いたものを実現して行くことは難しくなってきていると思います。それが都市と建築の大きな違いでもあります。</p> <p>用途地域については、一つの要素ではありますが、決定的に重要な要素ではないと思いますし、全てを総体的に考えていく必要があるのではないかと考えています。ただもちろんまちによっては用途地域によって周囲にそぐわない建物が建ってしまったということもありますので、具体的に感じている部分があればご意見をいただければと思います。</p>

委員	<p>現在地区の大半は住居系の用途であると思いますが、前回の資料等でも示されていましたが、地区の北側が近隣商業地域となっています。ここに近隣商業地域が本当に必要なのでしょうか。またここにはパチンコ店があるのですが、現在の住居系では違法だったものが、近隣商業地域となると合法になると思います。また近くに小学校があり、駅からも離れているのに、本当に近隣商業地域が必要なのでしょうか。</p>
会長	<p>本日の資料で、策定委員会では用途地域については議論しないとなっていますが、用途地域の案について、どこか議論をする場はあるのでしょうか。</p>
委員	<p>議論の結果について、発表される場はあるのでしょうか。</p>
委員	<p>資料となっている土地利用図については、策定委員会用に少し細分化をしています。が、本事業については、土地区画整理事業として兵庫県知事の認可をとっています。その認可をとった図書の中で、市街化予想図というものを作成しています。本事業の前提として、皮革工場の転廃業によって、旧工場跡地の権利者の土地をまとめて、約6haほど土地を準備し権利者が会社を作って大規模集客施設に貸し、賃貸収入を得ることが前提になっていましたので、北側は商業系の用途地域を想定しています。さらにその北側については、既存の工場等が立地しますので、工業系の用途を予定しています。また豊川橋山手線より南側については、住居系の用途を予定しており、このようなことを前提としてスタートした事業となっています。</p> <p>その用途が本当によいのかについては、都市計画の手続きの中で議論します。この委員会では、北側の土地利用については、民間による事業ですので、行政としてコントロールできる部分は景観等の誘導となってくるのではないかと考えています。また公園の北側の保留地予定地についても、病院等の医療施設を誘導したいと考えていますが、これも民間による事業ですので、行政としてコントロールできる部分は景観等の誘導となってくるのではないかと考えています。</p> <p>公園の南側の市売却予定地については、売却の際に条件をつけることで、行政として、建物をコントロールできるのではないかと考えています。ですので、このエリアに住宅を誘致したときの掘り下げた議論をこの委員会でお願したい。</p> <p>委員がおっしゃっているように、全体の用途地域もすごく大事ですけども、この委員会で議論していただきたいところは、それぞれの土地利用をどのようにコントロールできるかということ、あらかじめメニューとしてお示しさせていただいているので、そのことに対して議論をお願いしたい。</p>
会長	<p>今の説明は、分かりやすかったかと思いますが、今後疑問点があればまた質問してください。ご質問がなければ次に進みたいと思います。</p>

<p>会 長</p>	<p>4. まちづくり指針の構成及び開発誘導方針(案)【資料3】【資料4】 (誘導用途導入に関する方向性について)</p> <p>それでは事務局から説明をお願いします。</p>
<p>事 務 局</p>	<p>(事務局資料説明)</p>
<p>会 長</p>	<p>これについても、委員から事前に意見をいただいているようですので、事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事 務 局</p>	<p>報告させていただきます。提案にありますように、誘導用途の導入についてインセンティブを与えられることによって、生活関連施設の導入が適切に誘導できるのであればいいと思います。ただ民間事業者のニーズがどれほどあるのかは課題であると思います。公的機能については、1階部分への導入が望ましいと考えます。いずれにしても、計画が現時点では定まっていませんので、誘導用途のふさわしいボリュームについては、検討が行いにくいのではないのでしょうか。周辺の計画が出来てきた際に、再度検討した方が良いでしょうとのことです。</p>
<p>委 員</p>	<p>誘導用途の対象地は、市の売却用地のみなののでしょうか。そうなのであれば、地権者が入る必要は無いと思います。共同住宅でかつ、誘導用途を入れた際に、容積率がアップすることは分かるが、誘導用途を入れなければ、普通のマンションが建ってしまうので、これではざるではないか。</p>
<p>委 員</p>	<p>これはざるにならないために民意をお聞きしようということですが、市が売却して住宅を設置することが前提ですから、何も定めなければ、売却用地を事業者が買い、先ほどおっしゃったように、マンションが建てられて、売却されて事業者は去っていくこととなります。今回の構想では住宅ゾーンでありますので、居住者が増え、市としても一定の税収が上がることでよいのですが、若い人を呼び込んだり、高齢者の受け皿住宅としての機能を持たせるためには、様々な生活形態を考慮する必要があるのではないかと考えています。</p> <p>そこで住宅のみであれば容積率を200%とし、複合用途とした場合に容積率を300%にすることで、誘導用途を導入しても住宅戸数の上積みが可能となるので、インセンティブとして働くのではないかとこの提案です。委員のおっしゃるようにメニューを準備しても民間が使わないかもしれませんが、インセンティブを与えることで、民間を誘導していこうという知恵をこの委員会でいただきたい。</p>

委 員	誘導用途を実現出来なかった場合にどこか別の所で担保するのは議論するべきではないのでしょうか。ヒアリングの結果を受けると、効果はないのではないのでしょうか。
事 務 局	D社のヒアリングの結果では、インセンティブがあれば可能性はあるのではないかと回答が出てきています。
委 員	インセンティブとは日本語でいえば何なのでしょう。
事 務 局	動機付け、きっかけといった意味です。
委 員	5社ある内の1社からしか良い返事が出てきていないのであれば、本当に誘導用途が地区内に必要であれば、市の用地などで確保することも検討するべきではないのかと思います。
会 長	それは、民間は参入しやすいように数値を検討する必要があると思いますが、前回少し議論をしていましたように、あまりボーナスの容積率が大きくなるとボリュームが大きくなってしまふということになります。そのバランスをどのように考えるのかということであると思います。今回の提案では、住宅のみの場合は一般的なものしか建てる事が出来ないで、収益性は低くなる。しかし複合用途とすれば特典として容積率がアップすることで、収益性が高くなる事が出来るのでインセンティブとなればということであると思います。
委 員	デベロッパーがどのように判断するのか、将来の社会情勢などが変化することも考えて、絵に描いた餅になる可能性があることを踏まえた方向性を決めておく必要があるのではないかと考えます。
委 員	<p>そのように考えた提案になっていると思います。参考資料1にヒアリング結果は、この場所が住宅用地として興味があるかどうかを民間デベロッパーにお聞きしているものです。この委員会でご議論いただきたいのは、容積率200%を前提条件として、誘導用途にすることで、民間が参入するかどうかということもありますが、建物を複合用途とすることで住宅の付加価値を上げることができるのではないかとのご提案です。</p> <p>次年度以降、この結果に基づいて事業者を募集することになりますが、その時に複合用途で縛ってしまうと手を上げる会社がないということであれば、メニューを準備しただけで提案し、結果的に住宅のみになるのは仕方がないことかと思えます。ですが、ある程度誘導用途としても民間デベロッパーが参入するのであれば、誘導用途を強制した形で募集したいと考えています。</p>

委 員	今回は可能性を探るための議論ですので、積極的にご意見をいただければと思います。
会 長	例えば 1500 m ² に誘導用途が埋まるのであれば、複合用途の具体的な施設内容について、指針でどこまで記述することになるのでしょうか。
委 員	誘導用途で複合的な建物かつ、公益的な施設と言いながら、そのランニングコストなどについては民間で負担していただきたいと考えています。イメージとしては、資料4の1ページに示しているものと、民設民営の2点を想定しています。またこれ以外にもご意見があれば記載したいと考えています。 指針の中ではイメージとして掲載したいと思いますが、次年度の募集の際に民間のより良い提案を受けていきたいと考えています。
会 長	この委員会で議論されたことが例示として示されるということでしょうか。
委 員	そういうことです。
委 員	誘導用途のイメージが示されていますが、そのような施設をもってくるということは誰が決めるのでしょうか。
委 員	業者が決めることになります。
委 員	保育所やデイサービス施設などの公的な施設については、一定市の判断を入れる必要があると思います。そのような部分をどうするかについて、もう少し検討した方がいいのではないかと思います。
会 長	民間の意向に対して、市役所としてどのように対応していくものをどのようにしていくのでしょうか。指針に反映させる内容と、市役所の施策で対応できるものとあると思いますが、今の時点で指針に反映させるもののイメージがあればお示しいただきたい。
委 員	託児所は子ども部、福祉施設については健康福祉部の管轄となりますので、指針としては方向性を示しておき、方法論についてはそれぞれの所管で確認してくださいということになると思います。
会 長	それでは次に進みたいと思います。

	<p>4. まちづくり指針の構成及び開発誘導方針（案）【資料3】【資料4】 （歩行者空間の充実のための壁面後退に関する方向性について）</p>
会 長	事務局からご説明をお願いします。
事 務 局	（事務局資料説明）
会 長	これについても、委員から事前に意見をいただいているようですので、事務局より説明をお願いします。
事 務 局	報告させていただきます。豊川橋山手線の将来の歩行者通行量はどれくらいになるのでしょうか。通行量に対して壁面後退を行い3.5mとすると広すぎるのではないのでしょうか。歩くだけの空間ではなく、適度な緑の空間やベンチやファニチャー（街灯や案内板）などを配置することを検討してはどうか。連続して壁面後退を行う場合には、十分な敷地の大きさのない小さな土地への配慮は必要ではないのでしょうか。市から整備への補助があった方がいいのではないのでしょうかという意見をいただきました。
会 長	緑の空間やベンチの配置などは景観に関する部分も大きいので、あとで議論することとしますが、通行量や幅員など機能的な部分について考えていただければと思います。お答えがあれば事務局からお願いします。
事 務 局	歩行者幅員 3.5m は広すぎないかという意見についてですが、主要歩行者動線として、2.5m はぎりぎりではないかと考えています。ですので、どのくらいの広さが適切かといった議論もございますが、現時点ではゆったりとしたバリアフリーを意識した空間の確保をイメージしております。緑化については、委員のおっしゃるとおりだと思います。連続した緑樹帯ではなく、非連続的な形で街路樹を設置することが考えられます。小規模宅地への配慮については、指針としてはどこまで盛り込めるかわかりませんが、ご意見をいただきたいと思います。
委 員	文化会館前線については、人の通行はないのではないのでしょうか。現時点ではほとんどないのではないのでしょうか。豊川橋山手線についても同様ではないのでしょうか。
会 長	説明では、豊川橋山手線についてのご議論ですけれども、委員と今のご指摘もありますがいかがでしょうか。
委 員	文化会館前線の整備にあたり、パチンコ店の移転が発生すると聞いています。そのようなお金の使い方が正しいのでしょうか。道路線形や幅員についても正しいのでし

委員	<p>ようか。これについては、議論ではなく答えを出していただきたい。またこの委員会は、市民にどの程度情報提供ができているのでしょうか。</p>
委員	<p>文化会館前線の幅員については、道路構造令をもとに、歩道幅員が3.5mで計画を行っています。そしてこのことについては、昨年度に案の縦覧、意見書や公聴会等をおして、市民の方に意見をお聞きして決定しています。この委員会で意見を言うていただくことは構いませんが、この委員会の権限で何かできるものではありません。</p> <p>ではなぜ豊川橋山手線が2.5mになっているかについては、これは変更の際に3.5mにしたかったのですが、区域外との連続性や、兵庫県知事の決定であることなどから、3.5mに位置づけることができませんでした。このような前提をとらまえて、豊川橋山手線については民間の協力の下に、道路構造令に合う3.5mの歩道空間を確保したいというご提案です。</p> <p>歩行者の交通量については、計算ができていない状況もあるですが、せせらぎ遊歩道の整備や歩いて暮らせるまちづくりを掲げていますので、最低限の3.5mを確保したいという状況があります。</p>
委員	<p>それを市民がどれほど知っているのか疑問です。川西市の基幹事業となるもので、税金を投じて実施するものが少しおざなりになっているのではないのでしょうか。これまでに決まってきたことであっても、変更をしていく必要のあるものは、変更した方がいいのではないのでしょうか。</p>
委員	<p>文化会館前線の歩道幅員を2.5mにする提案を仮に都市計画審議会にかけたとしても、それは道路構造令で3.5mが基本となっていますので、可決されることはありません。委員のおっしゃっていることも理解できますが、その議論についてはしても無駄だと思います。</p>
委員	<p>豊川橋山手線の壁面後退1mについて、前回の担保性について課題が残る中で、全体をとらまえた上での方向性を決めていただきたい。</p>
会長	<p>地域の実情に完全に適合して計画が定められることはなかなか難しいと思います。その中で、バランスをとり定めていくことになると思います。</p>
副会長	<p>壁面後退1mの件は迷っています。南側のゾーンは、せせらぎ遊歩道や中央公園や市の施設、売却予定地もあるということで重要な箇所になってくると思います。市売却用地の1階部分の施設誘導、壁面後退の1mを含めてですけれども、私は都市計画で規制をしていくというよりも、道路やせせらぎ遊歩道との敷地境界が重要であるということのメッセージであると考えています。</p> <p>共同住宅で多いのは、1階部分に駐輪場等が配置され、周囲を生垣などで囲い居住者だけのオープンスペースという計画となることが多いと思います。これが想定され</p>

	<p>る最悪のケースかと思えます。1階部分に複合用途が入ると、容積率のボーナスが入るとのことですが、フィジビリティ（採算性）としては厳しい部分もあるかもしれません。ですが、1階に施設を入れることでせせらぎ遊歩道や中央公園との関係性を意識して欲しいというメッセージになると思えます。</p> <p>豊川橋山手線の壁面後退の1mについても、本当に3.5m必要かは迷うところではありますが、これも建物の計画を道路に意識をした作り方にして欲しいというメッセージになると思えます。歩道と同じしつらえにして欲しいという事と、歩道を意識した緑化なのか、歩道を意識した建築計画なのかということまでは、都市計画や地区計画では言えませんが、こういったものにしていくかという事は大きな課題かと思えます。</p> <p>またこれらをタウンマネジメントしていく組織や仕組みが次のステップでの課題となると思えます。</p>
委員	<p>この幅員については、道路構造令によるものであると思えますが、近年問題になっている自転車をどのように考えていくのでしょうか。今回のせせらぎ遊歩道についても、北側の商業施設へと行くのは、徒歩ではなく自転車になると思えます。文化会館前線も自転車が多い。新しいまちづくりとして進めていくのであれば、自転車道の整備も考えなければいけないと思えます。</p>
会長	<p>これからつくるまちでは自転車を配慮しないということはないと思えます。指針としてはそのあたりについて記述できるのでしょうか。何らかの配慮は必要かと思えます。他には何かありますでしょうか。</p>
委員	<p>歩行者空間の充実という文言は何を示しているのでしょうか。どのような歩道を整備するということが先にあって、そのために1mなりを後退するという事で説明する必要があると思えます。具体的に壁面後退をして、歩道を広げてどのような整備をするのが先にあって、どれくらいの距離を後退するのかを決めるべきではないかと思いました。</p>
会長	<p>資料4のP4の「歩行者空間の充実」にアンダーラインがあるのはどのような意味でしょうか。</p>
事務局	<p>これは緑化のためではないという意味でアンダーラインがあります。</p>
会長	<p>緑化ではないのであれば、先ほどの指摘のように何のために後退するのかを丁寧に説明する必要があると思えます。歩行者空間の充実とだけ書いていると不十分かと思えます。</p>

委 員	指針の中に自転車に関して全く触れていなかったことは、改善する必要があると思います。自転車が車道を通行することで危険があるということがニュース等でも話題となっていました。自転車道についての整備で何か情報をお持ちの方がいればお教えいただければと思います。
委 員	自転車道路については、尼崎市と伊丹市などで整備が進められているようですが、車道に自転車専用道路を設ける形も検討していかないといけないかもしれません。ただしその際に、歩行者道を確保し、車道を減幅しながらそれだけの幅員をとることができるのかは検討しないとけないと思います。
委 員	現在の所 2.5m 以上の部分では、自転車が歩道を通行出来ることになっていますが、これから整備する道路については、3.5m 以上では、歩行者自転車道路として整備を進めることになります。自転車専用道路を車道部分に整備することについては、土地の問題があり難しい部分もあります。
委 員	道路構造令の中では、歩行者道と歩行者自転車道の 2 種類があります。歩行者自転車道では、車道側を自転車が、逆側を歩行者が通行することになっていまして、線により分類しているところもあります。国道 2 号では、歩道と自転車が通るところを植樹帯で分けていますが、それでも混在してしまっているという現状があります。そのあたりは、マナーによる部分が大きく、課題であると思います。尼崎では、自転車専用道路を色分けして整備していますが、川西でも実施するのであれば、車道の幅員も含めて検討する必要が出てきます。
委 員	東京都などでは、街路事業で歩行者自転車道を色分けすることで、歩行者と自転車を分けようとしています。これは川西市でも可能なのでしょうか。
委 員	どのようにして安全を確保するかで、歩行者自転車道内に線を引いたり、色分けしたり、色々な手法があると思います。
委 員	そのような考え方をするのであれば、壁面後退によって空間を作り出すのであれば、あらかじめ分けることは難しいのではないのでしょうか。協力していただけなかった際にどうするのが課題となるのではないのでしょうか。
事 務 局	1m の壁面後退によって 3.5m の空間が機能的には確保出来ますが、歩行者自転車道を歩行者と自転車に明確に分けることは難しいのではないかと思います。
会 長	どのように指針に反映するのも含めて課題が多いので、宿題とさせていただきたいと思います。

委 員	壁面後退による空間を歩行者自転車のためだけの空間として捉えるのではなく、公共空間として捉えるのであれば、地区のシンボル、南北はせせらぎ遊歩道があるが、東西については、豊川橋山手線がやはり必要ではないかと思えます。
会 長	そのあたりについては、事務局と市で整理していただきたいと思えます。それでは次に進みたいと思えます。
	4. まちづくり指針の構成及び開発誘導方針（案）【資料3】【資料4】 （緑化誘導に関する方向性について）
会 長	それでは事務局から説明をお願いします。
事 務 局	（事務局資料説明）
会 長	これについても、委員から事前に意見をいただいているようですので、事務局より説明をお願いします。
事 務 局	報告させていただきます。緑化の割合についていいますと、守るだけであれば外から見えない部分に配置にされてしまう可能性があります。歩いて楽しめるように見える箇所へ、効果的に緑化をしていただくような施策が必要ではないでしょうか。また豊川橋山手線については、商業施設や駐車場などでかなり殺風景な状況になる可能性があるため、留意する必要があると思えますという意見をいただきました。
事 務 局	緑化をどこに設けるのかは議論をする必要があると思えます。この委員会で合意が取れるのであれば、緑化協定や地区計画として定めるという案も可能であると思えます。
会 長	私も豊川橋山手線の北側については、商業施設や駐車場などが立地する中で、歩いて楽しい空間とするために魅力づくりがどこまでできるのかということと指針として、どこまで記載できるのかは整理しておく必要があると思えます。指針としてはどのあたりまで反映することができるのでしょうか。図面などに意識をする部分などを示すことは可能なのでしょうか。
事 務 局	遵守すべき事項と調整すべき事項にまずは分かれるかと思えますが、調整すべき事項であれば、路線を指定し、その沿道についてゾーンとして図面に示すことが考えられると思えます。

副 会 長	<p>緑化を図るゾーンはあまり好ましくないと考えています。この公共空間からの見え方に配慮してくださいという重要な公共空間を示しておくことに意味があると思います。緑に覆われた土地は、人を寄せ付けない部分を持ち合わせています。せせらぎ遊歩道からの見え方としては、緑が見えている方がいい時と建物が見えている方がいい時があると思います。壁になるよう緑、それに近い生垣などを設けられるのは危険かと思しますので、留意した方がいいでしょう。ただし、委員のおっしゃられるように、せせらぎ遊歩道や豊川橋山手線から見たときに、気持ちの良い緑量を確保してくださいという事は、メッセージとして伝えることは必要かと思えます。</p> <p>1000 m²以上での基準は、住宅の場合は空地面積の 30%以上を、住宅、特定工場等を除く建築物では、空地面積の 50%以上を緑地とすることとなっていますが、兵庫県では緑被地ではなく緑地として運用しているのでしょうか。</p>
事 務 局	<p>すぐに確認はできません。</p>
副 会 長	<p>ご確認いただいて、緑被地でも十分だと思いますので、そちらで運用していただければと思います。</p> <p>また、エコまち研究会で屋上緑化や壁面緑化について議論されると思いますが、原則として、地面で緑地をとることにしていただきたいと思えます。屋上緑化や壁面緑化も大事ですが、あくまでプラスアルファの緑化として考えて欲しいと思えます。</p>
委 員	<p>今回の指針については、現時点では県の条例がありますので、それ以上の基準を書くことはないかと思えます。公共施設との関係や、駐車場での緑化をどのように図るのかを記載したいと思えますがいかがでしょうか。</p>
副 会 長	<p>その通りであると思えますが、書かれている内容は素晴らしいと思えます。しかし、1000 m²以上の川西市の建築物がどのようになっているのかは、課題整理しておく必要があると思えます。</p>
委 員	<p>県の条例の所管を調べて、実績を分析したいと思えます。</p>
委 員	<p>川西市は生垣に関する助成はあるのでしょうか。</p>
委 員	<p>兵庫県の助成制度はあります。市独自のものはないです。</p>
委 員	<p>維持をして行くための助成制度があればと思えます。当初は整備されたものがなくなってしまうことを避けなければいけないかと思えます。</p>

副 会 長	<p>指針の中には、進行管理、維持管理の重要性については記載することが可能であると思います。川西市内の 1000 m²未満の提供公園などの状況も整理しておいた方がいいでしょう。公園管理を市へ移管された後、細かい管理までは手が届かないという状況は良くあります。面積として提供していただくのか、緑化助成としてお金としていただくのかということも近年過渡期となっています。進行管理については、今後の課題として整理して置くことが必要だと思います。</p> <p>4. まちづくり指針の構成及び開発誘導方針（案）【資料3】【資料4】 （景観に関する方向性についてについて）</p>
会 長	<p>それでは事務局から説明をお願いします。</p>
事 務 局	<p>（事務局資料説明）</p>
会 長	<p>これについても、委員から事前に意見をいただいているようですので、事務局より説明をお願いします。</p>
事 務 局	<p>委員は、建物のエントランス部分について、調整していただくことは非常にいいと考えております。しかし、2mのセットバックにどれくらいの効果があるのか検討することができればしていただきたいと思います。むしろ、2mセットバックすれば、あとはどれだけでも建てていいという印象を持たれてしまうのではないのでしょうかという意見をいただいています。</p>
会 長	<p>これについてはいかがでしょうか。</p>
事 務 局	<p>高さについては、道路斜線や隣地斜線や日影規制などが適応されますので、一定のルールは守られることとなります。</p>
委 員	<p>道路の幅員が 16m であれば、セットバックしても 20m 以上建物が建つと思います。市としては最高高さを決めて抑えてしまうのでしょうか。</p>
事 務 局	<p>今回のこの議論についても、せせらぎ遊歩道南線の周辺は公共施設が多く、対象としては市の売却用地の部分に一定絞られてくるのではないかと考えています。その中で、道路斜線や隣地斜線や日影規制などのルールを守っていただく中で、最悪の状況は避けるために、セットバック等を定めてはどうかと考えています。</p>

委員	豊川橋山手線の沿道では、色々な敷地があるのではないかと。色などについても記載があるが、他の行政でも色は誘導しきれていないので、そのような無駄なことは書いても仕方がないのではないのでしょうか。さらに厳しい内容を定めるのでしょうか。
会長	全国的な事例を見ると、必ずしも無駄ではないと思います。うまく調整できている事例もあります。
委員	しかし、この方法では拘束力は薄いと思います。さらに拘束力の強いものにする必要は無いのでしょうか。
委員	川西市の事例をもとに話をすると、地区計画でマンセル値の範囲を定めていることはあり、その範囲内の色で建築していただいていることはあります。この地区内で地区整備計画として定めるかは別の話ですが。
委員	川西市はチェック機能が弱いと思います。実際に定めても 100%守られなければ意味がないのではないかと思います。
会長	それは都市を考えていく上では、100%守るルールを定めることもありますが、そうではない調整によってまちを良くすることは良くあることです。そこは理解していただきたいと思います。
委員	業者が抜け道を使うことはよくあると思います。
会長	それはあることかもしれませんが、必ずしも 100%が守られなければ意味がないということではないと思います。
委員	建築確認で民間でも行われていますし、建築関係の確認事項だけなので、すべてをチェックすることは難しい。全てのことについて、行政指導に期待していただくことは難しいと思います。この場ではどのような方向性を持っていくのかを議論いただき、それを実演するための方法は別途検討が必要かと思います。 チェック機能については、地区計画でも届出による部分もあり、そこは 100%の強制力ではない。項目によってはみんなで守っていくものもあります。みんなが守らなければ意味がないかということではなく、全体として定めることでまちがそちらの方向に向くということになると思います。 制限にばかり頼るまちづくりでは、いかなるものかとも思います。守らせる手法については手法の話になると思いますので、別途議論し、今回はどのような方向性にするのかを議論した方がいいと思います。

副 会 長	<p>建物配置とオープンスペースについては、非常良い項目であると思います。開放感については、慎重に考える必要があると思います。6m 以上を 2m セットバックさせることに重きを置くのか、配置に重きを置くのかは考えた方がいいと思います。セットバックは数値になるので分かりやすいですが、対象地で考えるとこのような厳しい値を定めることよりも、建物配置とオープンスペースやマンセル値ではないですが、外観について配慮を行うという事を協調しておいた方がいいのではないかと思います。</p> <p>建築基準法に関していえば、このようなこと定めたとしても建築基準法とは関係のないことかもしれませんが、他市の事例では、大規模建築物の景観アドバイザー制度を用いることで、市としての考え方をお願いしていくということはあると思います。そのようなチェックや確認をしていくしくみを検討してはどうかと思います。</p>
委 員	<p>空間のセットバックについては、あった方がいいかもしれませんが、容積率のインセンティブ等とも連動する部分でもありますので、配置やオープンスペースに重きを置いて検討した方がいいかもしれません。</p>
会 長	<p>それでは次に進みたいと思います。今回は意見交換については、項目ごとに行いましたので、十分かと思います。</p>
	<p>5. 意見交換</p> <p>6. まとめと次回の予定</p>
会 長	<p>まちづくりの場合は、絵に描いた餅とならないようにするために具体的に示す方向性と色々な人が関わることもありますので、確定的に示すことが難しいという状況があります。その中で、指針としてバランスをとりながらどのように示すのかが問われていると思います。誘導用途については、用途自体やボリュームがそれで良いのかという議論がありましたので、引き続き検討していただきたいと思います。また用途地域については、どのような場で意見をいうことができるのは、お示しいただく必要があるかと思います。</p> <p>歩行者空間については、後退する根拠について、示す必要があるということでしょう。また自転車の議論についても、これまでなかった議論ですので、加味していただきたいと思います。</p> <p>緑化については、副会長から意見をいただきましたが、他にもアイデアがあればご指導いただければと思います。</p> <p>景観についても、それで良いのかという議論がありましたので、引き続き検討していただきたいと思います。</p> <p>以上のような議論であったかと思います。それでは事務局にお返しし、次回の委員会の調整をお願いします。</p>

事務局	全体スケジュールでお示ししておりました第4回を1月下旬としておりましたが、中央北エコまち研究会との関係もありますので、調整させていただいた後に、事務局からご連絡させていただきたいと思います。よろしくお願いします。
会長	それでは第3回中央北まちづくり指針策定委員会を閉会させていただきます。