

## 会 議 録

会議名 (付属機関等名)		第5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24年3月22日 (木) 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、井畑、竹田、西川、坪内、大森、畑尾 畠中、酒本、中谷、田中		
	その他			
	事務局	津賀、枅川、桐谷、渡辺(中央北整備部) 山本、西村(株地域計画建築研究所)		
傍聴の可否		<input checked="" type="checkbox"/> 可・不可・一部不可	傍聴者数	5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】【第4回策定委員会 会議録】 3. まちづくり指針(案)について(最終案の提示) 【資料2】【参考資料】 4. 意見交換 5. 総括		
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5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、事務局から本日の予定と報告等についてお伝えさせていただきます。</p>
事 務 局	<p>本日も会議は公開とさせていただきます。現在、傍聴されている方は5名です。</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。事前に本荘委員から欠席との連絡がありました。</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"> <li>・【第5回 中央北まちづくり指針策定委員会 次第】</li> <li>・【資料1 第4回 中央北まちづくり指針策定委員会 議事要旨】</li> <li>・【資料2 中央北まちづくり指針 (案)】</li> <li>・【資料3 まちづくり方針(次世代型複合都市)の実現に向けて(素案)】</li> <li>・【資料4「中央北まちづくり指針」の運用及び手続きフロー(案)】</li> <li>・【資料5「千里ニュータウンのまちづくり指針」及び「チェックリスト」】</li> <li>・【第4回中央北まちづくり指針策定委員会 会議録】</li> <li>・【参考資料】</li> </ul> <p>本日は、14時から16時までを予定しております。よろしくお願いいたします。</p>
会 長	<p>資料2が一番重要となります。今回の委員会の成果物の案にあたるものになると思います。それでは、次第に従いまして進めていきたいと思います。</p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>【資料1 第4回中央北まちづくり指針策定委員会 議事要旨】</li> <li>【第4回策定委員会 会議録】</li> </ul> <p>(事務局資料説明)</p>
会 長	<p>前回は、指針(案)の構成やテーマと内容との関係など、指針の構成についてかなり詳しい議論されました。さらに指針は、まちづくりの基本となりますが、すべてこれで決めるというわけではありませんので、一部の規制については、用途地域や地区整備計画などほかの制度も含めた形でまち全体のあり方を規定していくということも議論されたのではないかと思います。ここでは、前回大体このような議論がされたということだと思いましたが、これについて、何か抜けている議論がありますでしょうか。内容については、資料の説明の後にお聞きしたいと思います。</p> <p>それでは、次第の3に入りたいと思います。</p>

事務局	3. まちづくり指針（案）について（最終案の提示） 【資料2 中央北まちづくり指針（案）】 【参考資料）】  （事務局資料説明）
会長	意見交換の前に、資料に間違いが何箇所かありますので訂正をお願いしたいと思います。 では、意見交換に入りたいと思います。
委員	4. 意見交換 ふれあい軸（豊川橋山手線）は、P. 7の説明にあるように歩行者ネットワーク構築の軸になっており、またセットバックの対象にもなっています。P. 11の歩行者系ネットワーク図に書き加えない理由はあるのでしょうか。私個人としては書き加えても良いと思います。
事務局	おっしゃるとおりだと思います。訂正してもよろしいでしょうか。
委員	ゆとりある歩行者空間の創出を図るなら書き加えた方がよいと思います。
会長	気にはなるのですが、構成上第1章は今回の指針で決めることではなく、これまでにすでに決まっていることですが、ご指摘のとおり見た感じ気になります。このあたりはどうでしょうか。
委員	P. 23の4-1歩行者空間の考え方をP. 11の歩行者ネットワーク図に入れた方が整合性も取れてわかりやすいということですね。
委員	1章と2章を別々に見るということであれば無くてもいいかもしれませんが、なんとなく全体を表している絵のように見ると入れた方が落ちつくと思います。
委員	P. 11に豊川橋山手線を同じように緑の点線で入れるとすると、豊川橋山手線は1mの後退で指導するのですけれども、連続性の面で難しいと思います。
会長	連続性とはどの部分ですか。
委員	豊川橋山手線の地区外の歩道部分についてです。
会長	連続性自体は大切ですが、重要な意味で位置づけするのでしょうか。

副 会 長	<p>委員がおっしゃっていることはごもっともだと思いますが、P. 11はあくまでも平成22年の基本計画(案)としてあるものです。公共空間整備の方に担保できる歩行者系ネットワークが入っていると思います。P. 8、10、11の図を担保しようと思いますと、民間の協力も得ながらP. 16以降で考えていくことだと思います。私も、東西のネットワークが入っている方がしっくりくるとと思いますが、P. 11はあくまでも上位計画ということでおいておいた方が良いでしょうと思います。</p>
会 長	<p>構成上は加我副会長の意見でいいと思います。P. 23の歩行者空間の方向性に豊川橋山手線も入っているので内容としては変わらないと思います。いずれにしてもきちんと整理するという方向性になると思います。</p>
委 員	<p>この区域だけでなく周囲にも関係してくるのであれば入れた方がいいが、ないのであれば入れなくてもいいと思います。</p>
会 長	<p>P. 8の都市構造図では、エリアを越えてふれあい軸が描かれていますが、今回の指針で決めることはエリア内の内容ということになります。今のご指摘では、本来は、周辺に関しても整理が必要だということにつながっていくと思います。今回の指針には盛り込めないと思いますが、状況としてはどのような感じでしょうか。</p>
委 員	<p>地区の東側については都市計画道路になっており、本年度も測量等を行っています。基本的には整備していく方向で考えています。また、西側については、都市計画に含まれていませんが、用地買収に入っておりまして、通路として広げていく方向です。</p>
会 長	<p>このような形で整理していくということによろしいでしょうか。</p>
委 員	<p>これが、今回のまちづくり指針の成果品ということですか。この先はどうなるのですか。</p>
委 員	<p>それでは、この指針をどのように運用していくのか説明したいと思います。  <b>【資料4「中央北まちづくり指針」の運用及び手続きフロー(案)】</b>  <b>【資料5「千里ニュータウンのまちづくり指針」及び「チェックリスト」】</b>  (資料説明)</p>
委 員	<p>行政指導であれば、拘束力はないのでしょうか。また、どんな敷地であれ適応されるのかという枠組みも書かれていないと思います。指針であるなら指導であれば、そこまで謳う必要はないのかもしれませんが、それぞれの地権者、事業者すべてに影響を及ぼすことになるにもかかわらず、どのように変化し最終的に仕上がるのかが見えてきません。その辺りの言い方は申し訳ないですが、中途半端な感じがします。</p>

委員	<p>まちづくりを民間と行政の両輪で作りに上げていくときに、区画整理という事業手法が根底にあります。公共施設整備と土地の再配置を公共事業として実施していくことが大前提です。その後は、換地をされた各土地の権利者の方々が、ベースにある法律に基づいて土地利用をしていきます。それらを考えますと、民間土地利用に対する制限を指針として取りまとめた場合、法律や条例のように強制力を持たずということあまり好ましくないと思っています。あくまでも指針という形で行政側がまちづくりを誘導しますが、民間側にご理解いただいた上で協力していただくということです。そして、初めて両輪の形で良好なまちづくりが実現するというスタンスで、行政指導という形で粘り強くお願いをしていきたいと思っています。</p>
委員	<p>一定規模のところをある程度縛ることが肝心であって、それがお願いという程度なら業者は聞けないとなるのではないのでしょうか。決まっていますが、道路部分の民地側を緑地にするという部分等が、なし崩しになっていく可能性があります。市全体として縛るという方向性はあるのでしょうか。業者はやさしいところばかりではないので、そのような縛りをなんとか考えて欲しいと思います。</p>
会長	<p>都市計画を専門にしていると、今のようなご指摘はごもっともだと思います。市もそのようにやりたいが、根拠となる法律が不足しているという面があります。何十年の間に法律に基づいていない条例や特定のルールをつくっている自治体は多くあります。逆に個々の業者や地権者が憲法に基づく自分の財産権を訴えられた場合、なかなか対抗はできません。これは、ずっと昔からある都市計画や建築規制等の、我々側から見た大きな問題でもあります。お願いではあるけれど、まち全体のためになるということで説得していくということです。欧米に比べて強制力はないけれど、やらないよりは効果があると思います。</p> <p>川西市は、宅地開発指導要綱が全国で初めて施行されたまちで、それも法律に基づいたルールではありません。まちづくりの中で市がルールをつくったり、最近ではこのような委員会やワークショップを開催したりしながらルールをつくっています。このようなことが重要であるから川西市に限らず、他の市も取り組んでいるのだと思います。強制力の弱い都市計画の中でおこなっているということをご理解いただき、その上でどう考えていくかということになると思います。</p>
委員	<p>資料2のP. 15に地区計画等のやりとりが出てきています。区画整理ですので、これから徐々に上物のイメージを固めて、まちの将来像を作り上げていくわけです。仮換地のあたりになるとかなり見えてくると思います。そのときに都市計画で用途地域の変更があり、市街地像をある程度のものにしていくために地区計画がかかっていますが、地区整備計画というものの方向性にもっていけるように誘導していくことになっていくと思います。そのなかで、このまちづくり指針は1つの参考になると思います。基本はお願いする部分が多いと思いますが、この地区の方向性を決めるものに関しては都市計画でも決めていかななくてははいけないと思っています。今の段階ではまだ整理できていないので、整理し地元の方にもご説明した上で都市計画を決めていけ</p>

委 員	ばいいと思います。
委 員	結論から言うと、地区計画等々でより縛っていくということをお約束いただきたいということです。我々は、この委員会が終わるとあとはわかりません。話だけで終わって何も反映されていなければ市民としても困ります。条例なり地区計画で縛りをつけていっていただきたいが、限度はあると思います。そうなる、適応範囲はどこにあるのかという意味です。
委 員	そこは整理が必要です。地区計画でもすべて強制力があるわけではありません。建築条例に移していかないと実際の強制力はできません。建築条例にできないということも実態としてあります。そういうところに関しては指導という形で対応しますので、この指針の取扱いと似ている部分もあります。何を地区計画で定めて、さらに何が条例のなかで強制力を持つのかということ整理していかなければいけません。これが、ベースになっていくと思いますがどこまでということは確定できないということをご承知願いたいと思います。
委 員	道路のセットバックも含めてすべてですが、ここからどのように波及していくのかという話も出てくると思います。極端な話、裁判で負けてもいいと思います。本当に市民のためを思うなら、市としてそこまでして欲しいということです。指針のなかにある希望的な方向性も実現するためには、どのように運用していただき、条文化していくかどうかは皆さんの力にお願いするしかありません。 「ふたを開けたらなんだこれは。」とならないようにして欲しいのです。
委 員	委員の主張は理解できますし、一方で以前の都市計画の運用のように、お上の作られたまちが本当に良かったのかと問われている部分もあると思っています。都市計画がなくなるわけではありませんが、これからのまちづくりはそれを反省し、実際に建築される人に十分に理解していただき一緒に作り上げていくという考え方になると思います。 そういう意味では、民間に対する指導的なことはP. 22以降だけになります。それまでは、考え方を書いて理解を求めるとことです。
会 長	やはり、いきなりルールを決めるというのは難しいと思います。みんながセットバックすればいいまちになるといったときにどう考えるかです。それでも嫌だという方には調整が必要になります。昔なら、市が決めたことに従ってもらったかもしれませんが、今はお願いするしかないということになるかもしれません。 指針がきちんと守られるのかどうかはわかりませんが、無いよりはある方がはるかにいいということは間違いありません。
副 会 長	一つ提案なのですが、P. 14以降からがお願いの条文になっていくと思います。先ほどの委員のおっしゃられた歩行者ネットワーク図の件ですが、P. 13より以前には書き加えられないと思いますので、P. 14の対象区域の図に大まかに決まって

副 会 長	<p>いる土地利用等とアメニティ軸、ふれあい軸を描いておいた方が以降の空間形態につながっていくのではないのでしょうか。歩行者空間の充実、緑化、環境への配慮も含め中央北地区の構造、土地利用構想としてまとめたものP.14で対象区域の設定と一緒に説明してもいいと思います。</p>
会 長	<p>そうなるとP.24、P.27は、この指針のものが前の計画のものかわかりにくいかもかもしれません。そのあたりは、はっきりわかるようにするとともに、副会長のご指摘の通り、文章に書いてあることを図示するというでいいと思います。そのあたりは、慎重に検討していただき、決まったことだけを示すというスタンスでお願いしたいと思います。</p>
副 会 長	<p>都市計画を進めていく上で強制力は必要ですが、一方でなぜそのような都市計画を進めていくのかということを経営しながらお願いをしていくということも近年、非常に重要なことだと思います。</p> <p>用途地域は早くに変更できると思いますが、そのときに地区整備計画に含まれるということは、地権者との合意等が必要になります。それを待たないとこの指針が運用できないということは困ったことだと思います。その熟度を待たずして、資料4にある企画構想段階での事前相談は民間事業者と会話ができる機会でもありますが、市としては非常にしんどいことだと思いますが、1件1件対話していただきたいと思います。そのときに、確固たる都市計画の強さを持ちながら、指針をご理解いただくようにチェックリストで対応を進めていって下さいということをお願いしておきます。</p>
委 員	<p>P.21で環境への負荷の少ないまちということでご説明いただきましたが、今回は交通についてはあまり触れられていなかったと思います。歩いて暮せるまちや、いろんな世代となりますと、交通の問題も大きいと思います。また、公共交通となるとエコにも関連してくるので、その部分も後々考えていただければうれしく思います。</p> <p>P.18～21の方向1～4を見てみると、方向1、2、4は具体的なまちのイメージになっていますが、方向3だけは実現の方向になっていると思います。順番としては3番が最後になる方がしっくりくると思います。</p>
委 員	<p>それでは、指針のもう一つの使われ方と低炭素社会の関係について説明させていただきたいと思います。</p> <p>【資料3 まちづくり方針（次世代型複合都市）の実現に向けて（素案）】 （資料説明）</p>
事 務 局	<p>先ほど、委員からの2点目のご指摘について、方向3、4は順番が逆の方がいいのではないかということでしたが、2、3は豊川橋山手線とせせらぎ遊歩道の2つの線を対象としています。また、方向4は、ある一定のエリアということで面として考え</p>

事務局	<p>ています。事務局としては、2と3のつながりが強いということで捉えています。それについてご議論いただければと思います。</p>
委員	<p>北側に進出予定の商業事業者はどのタイミングで今の説明と関係してくるのか。</p>
委員	<p>商業施設に関しては権利者の代表の方々が行う民間事業者ですので、このフローには入ってきません。ダイレクトに指針を協議していくという形になります。</p>
委員	<p>豊川橋山手線から上に関しては関係ないということなのか。</p>
委員	<p>民間活力の導入で行うのは、あくまでも公共施設整備がメインとなります。市関連売却用地と保留地の場所は、P.27の赤い点線で囲っているところになります。そこに、医療施設と住宅施設の誘致を考えています。この2つの土地利用については、民間活力導入の事業で売却先及び土地利用の提案を受けていきます。それ以外の民間の土地はダイレクトに指針を協議させていただき、指導もしていくということです。</p>
委員	<p>この指針は、区域全体に反映するのでしょうか。エコまち方針はどのようになるのか。</p>
委員	<p>反映されます。エコまち方針については、低炭素まちづくり計画をどこまで要求していくのかまだ議論されていません。</p>
委員	<p>とりあえず、指針に関してはオープンにされていくと考えておけばいいのでしょうか。</p>
委員	<p>これでまとまれば、もちろんオープンにするつもりです。</p>
会長	<p>委員のご指摘の部分は、このままでいいような気もしますが。また、ご検討いただければと思います。</p>
委員	<p>エコまち研究会の方針で、熱エネルギーの関係で共同溝を使ってエネルギー開発をするという話を聞かせていただきました。この委員会の中で、話をするのか分かりませんが、参考資料のP.14の道路部分への計画について、これは方針なので、どのようになっていくのか分からないということでしょうか。</p>
事務局	<p>補足説明させていただきます。参考資料のP.13にありますように、エコまち研究会はあくまでも民間が立ち上げた研究会で、一応メンバーに川西市も入っていますが、あくまでも民間で申請して進めていくものです。たまたま、ここがモデル地区としてふさわしいということでした。ある程度は、計画案に基づいた中身になっていますが、官がつくったという形ではありません。共同溝の位置や規模については、シミ</p>

事務局	<p>シミュレーションとして見ていただきたいと思っています。</p>
委員	<p>利用計画やライフラインの問題が見えてこない状況では、計画を出す段階にきた時に、こちらにまったく話がこないということになるのではないのでしょうか。下水の担当としては気になります。24年度のまちづくりの方針がはっきりでないのになんとも言えないと思いますが、事例的な表示をお願いしたいと思います。</p>
副会長	<p>エコまち研究会で6つのケースを検討されたようですが、その結果はどうなりましたか。</p>
事務局	<p>参考資料のP.15の赤字の部分に結論が書かれています。</p>
委員	<p>この中央北地区で、どのような低炭素のまちを目指すのかが見えていませんでしたから、民間ベースの研究会で検討していただいたということです。まず、再生可能エネルギーの種類について、この地区で使用可能なものから検討した結果、太陽光、太陽熱が有効となりました。</p> <p>次に、参考資料のP.14はエネルギー融通の話です。例えば、今でも市民病院はコージェネで自家発電をしています。処理場の地下水槽部分を温水貯水槽として使い、その温水をつくる熱はコージェネで自家発電をした余剰電力を利用するという事です。それを使ったと仮定し、ケース2は病院だけで使う、ケース3は温水プールにも融通する、ケース4はもう少し広い範囲で面的に融通できないか、というように可能性があるということまでを研究会で議論しました。</p> <p>ところが、誰が管を敷設し、誰が管理をするのかとなれば、なかなか話が前に進まないということを聞いています。共同溝を入れるなら誰が入れるのか、管理者はどうするのかということまで決めないと実現はしないという大きなハードルがあります。実現するとなれば、これらの問題を含めた協議になりますので、そのときには埋設者の協議として、一緒に議論をしていくということになると思います。</p>
会長	<p>これはシミュレーションとして、試しに考えただけで計画というものではないということです。</p>
副会長	<p>この図を見ていると、やはり多機能連携をしないと全体での環境負荷はうまく進まないという印象を受けました。資料2のP.20の方向3番と方向4番の位置づけの順番は非常の重要なことだと思います。P.30の低炭素配慮に関する方向性に、面的な対策についてとありますが、敷地間連携を図るというようなことを入れておかなくていいような気がします。実現性が無いのであれば置いていただいてもいいと思います。CASBEEも壁面緑化、屋上緑化、太陽光パネル、太陽熱というのは、敷地内の完結型となります。参考資料P.14のケース3ということになりますと、敷地間の連携によって取り組んでいくということですので、相互機能連携、敷地間連携ということが面的な対策のところに入っていると思います。</p>

事務局	<p>その辺りは非常に悩ましいところでして、面的な対策のところでは盛り込むべきかどうかという所は事務局の中でも議論させていただきました。エコまち研究会の結果とはいえ、まだまだ見えにくいところでもあり、ハードルの高いものでもあります。地区全体ではなく対象エリアが限られてくることもあるので次年度に先送りにしてもいいのではないかと議論しました。</p>
副会長	<p>了解しました。</p>
委員	<p>自転車道についてはどのような取扱いになったのでしょうか。</p>
会長	<p>資料2のP.23の下に参考3として自転車道についての検討と書いてありますが、この部分は今回の指針に入らないという認識になっていると思いますがどうでしょうか。</p>
委員	<p>参考資料のP.5に自転車歩行者道のタイプ別検討がありますが、例えば、自転車動として位置付けて、着色や線を引くということをするには、3.5mの幅員では適切ではないということで「自転車走行位置を明示しないで、自転車歩行者道として整備」ということで委員会での結論が出たと思っています。</p>
会長	<p>それでよろしいでしょうか。物理的な制約があるのでなかなか難しいという議論があったと思います。</p> <p>では、今後の運用について、指針も含めたまちづくりの方針がどのようになるのかをもう一度市からご説明いただきたいと思います。</p>
委員	<p>【資料3 まちづくり方針（次世代型複合都市）の実現に向けて（素案）】  【資料4 「中央北まちづくり指針」の運用及び手続きフロー（案）】  （資料再説明）</p>
会長	<p>今のご説明でご理解いただけたかと思いますが、指針が完成となった後について、ご質問やご意見などがあればお願いします。</p>
委員	<p>民間への情報提供はどのようにされるのでしょうか。</p>
委員	<p>今日の議論を経て、最終的にとりまとめたものをみなさんにお送りさせていただき、最終確認をさせていただいた上で決定をする方がいいのでしょうか。または、任せていただき、ホームページ等で公表するという方法もあります。</p>
会長	<p>普通は、あとで個別の意見があっても他の人は違うと言うかもしれないので、市に一任、座長一任となるのではないのでしょうか。いずれにしても、私がとりまとめ役となるとと思います。他に何かありますでしょうか。</p>

委員	個人的には、最終案が決まる前に送っていただきたい。
会長	では、今日の議論を踏まえた最終の案をお送りさせていただきます。仮にご意見があればお伺いして、最終的に私の方でまとめさせていただきます。
委員	まちづくり指針の中で、「中央北まちづくり指針」や「中央北地区まちづくり指針」という表現が入り交じっています。表題は「中央北まちづくり指針」となっていますので「地区」ははずした方がいいと思います。
会長	矛盾のないようにしていただければと思います。
委員	「等」というのが多く出てきますが、これは外してもいいような気がします。また、字数を明けて最後に「等」ありますが、このような書き方をするのでしょうか。
事務局	他の市でそういう指導を受けたことがありました。「等」をくっつけて書くと最後の項目だけと捉えられてしまうということだと思います。
委員	「等」で拡大解釈になってはおかしいので、外した方がいいと思います。また外すためにも整理は必要だと思います。
委員	P. 22の開発誘導方針の右下に、その他の手法とありますが、地区計画の下の空白と点々はどういう意味でしょうか。
事務局	例えば、緑化計画や建築協定が入ると思いますが、ここではまだ書けないのでこのような表現になっています。地区計画もまだ定まっていないということもあります。いろんな手法があるということを示したかったということです。
会長	「等」がないとこれだけやればいいと限定されるかもしれません。あった方がいいという気がします。
委員	P. 11の歩行者ネットワーク図は駅からをイメージしていますので、駅までの矢印を追加していただきたいと思います。
会長	とりあえず、まとめさせていただきます。また何かあれば検討させていただくということよろしいでしょうか。

会 長	<p>5. 総括</p> <p>いろんな意見があり、充実した議論になったと思います。指針はこれでほぼ完成となりますが、まちづくりとしてはこれが始まりです。エコまち研究会等他にも議論させていただく機会があると思いますが、今後とも積極的にご参加いただければと思います。ご意見もたくさん出していただき、結果としていいまちができるような形にしていければと思います。5回にわたり、みなさんありがとうございました。</p> <p>それではこれをもちまして、川西市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。</p>
事 務 局	<p>本日で予定しておりました中央北まちづくり指針策定委員会の日程がすべて終了しました。会長様、副会長様、委員の皆様、大変お忙しい中、長期間にわたりご参加いただきありがとうございました。今後ともお世話になるとは思いますが、よろしくお願い致します。ありがとうございました。</p>