

新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画(案)に係る 市議会意見と市の検討結果

11/7に実施した委員協議会の後に議員のみなさまから提出されたご意見については、「11/7委員協議会後の意見」欄に「*」を付記しています。

意見番号	意見の分類 (該当のページ、項目など)	意見の内容	市の検討結果	11/7 委員協議会 後の意見
1	【概要版】改定のポイント	「ZEBファミリーいずれかの認証取得」とありますが、「ゼブ」「ニアリーゼブ」「ゼブレディ」「ゼブオリエンテッド」の4段階のうち、いずれかの認証取得が良いということでしょうか。	ご意見のとおりです。 建物用途によっては認証取得できる段階が制限されるため、4段階のうち、いずれかとすることで柔軟に対応しています。	
2	【概要版】改定のポイント	ZEBの認証取得をした場合、竣工後にモニタリング等により基準達成を確認することになっているのでしょうか。	ZEBの認証取得で一定の担保が取れるため、竣工後に基準達成を確認・報告させることは現時点で考えていません。	
3	【概要版】改定のポイント 【本編】16ページ	規模緩和の条件に「ZEBファミリーいずれかの認証取得」とありますが、パブリックコメントを実施するにあたり、資料3のどこかにZEBファミリーの解説を追記した方が意見が出しやすいと思いますが、いかがでしょうか。	ご意見を踏まえ、【本編】16ページにZEBファミリーの解説「ZEB（ゼブ）には省エネルギー等の程度により、「ZEB（ゼブ）」「Nearly ZEB（ニアリーゼブ）」「ZEB Ready（ゼブレディ）」「ZEB Oriented（ゼブオリエンテッド）」の4段階があり、これらをまとめてZEB（ゼブ）ファミリーと呼んでいます。」と追記します。	
4	【概要版】改定のポイント 【本編】29ページ	石道や舎羅林山にも流通業務施設がある中、新たな流通業務施設の立地について、市は必要と考えていますか。流通業務施設が今後増えるのであれば、脱炭素や道路交通の安全性についても考えていただきたいです。	立地を認めている建物用途については、市が規制するのではなく、地域住民の意向を重視して考えていきます。 大規模な建築物において、建築物でのエネルギー消費量を減らすことができるZEBの認証取得を条件付けることで、脱炭素社会の実現に向けて取り組んでいきます。 道路交通の安全性についても開発行為の手続きにおいて、事業者と十分に協議し進めていきます。	
5	【概要版】改定のポイント	生活環境改善ゾーンで戸建住宅における敷地面積の最低限度を300㎡から250㎡に緩和するとありますが、250㎡に設定した根拠を教えてください。	市街化調整区域では市街化区域以上の環境を保つ必要があると考えています。 現行基準の300㎡と市街化区域で定めている地区計画で最も厳しい基準である200㎡の間を取り、250㎡に設定しました。	
6	【本編】5ページ	改定の背景において、「令和3年には、川西IC周辺の地域振興に寄与するエリアで流通業務施設の開発が着工しました。」とありますが、既に竣工している旨も追記すべきではないでしょうか。	ご意見を踏まえ、令和5（2023）年9月に竣工した旨を追記します。	
7	【本編】12・13ページ	「周辺に施設ができることを期待している」や「市外から人を呼び込むことができる施設がほしい」という市民の意向を受けて、将来的には観光分野にも力を入れていく必要があると考えますが、いかがでしょうか。	レジャー施設ができれば新たな観光地となりますし、道の駅相当施設ができれば、市全域の観光名所の宣伝ができると考えています。	
8	【本編】12～14・29ページ	プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）の想定用途に研究所が追加されていますが、市民の意向調査では研究所を望む意向は記載されていないため、追加した理由を教えてください。	市民の意向調査における自由記載欄に要望があったため、それを反映させています。	
9	【本編】16ページ	関連計画との調整で「ガイドラインを作成します。」とありますが、「ガイドラインを作成しました。」に時点修正すべきではないでしょうか。	ご意見を踏まえ、「ガイドラインを作成しました。」に修正します。	
10	【本編】17ページ	「開発等による土地利用と営農による土地利用との共存が求められています。」とありますが、土地所有者の合意形成は図れるのでしょうか。営農される方の思いにも寄り添いながら合意形成を図っていただきたいです。	基本的には土地所有者が話し合っ方向性を決めることになりませんが、市も協力しながら合意形成を図っていきます。	
11	【本編】32・40ページ	プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）の想定用途に道の駅相当施設とありますが、東畦野地区は道路幅も狭く歩道もないため、安全性を確保した工事車両進入路や大型車両の待機場所について、具体的な検討が必要ではないでしょうか。	東畦野地区で道の駅相当施設の立地計画がありますが、正式に計画書を受理している段階ではありません。 工事中の安全措置等については、今後、開発行為の手続きにおいて、事業者適切に指導します。	

意見番号	意見の分類 (該当のページ、項目など)	意見の内容	市の検討結果	11/7 委員協議会 後の意見
12	【本編】32・43ページ	高架下の有効活用とはどのようなものでしょうか。また、石道の流通業務施設の北側にある高架下の有効活用地の土地所有者は誰でしょうか。	高架下の有効活用地として4箇所ありますが、そのうち2箇所は公園やバスケットコートとして活用されています。(詳細は【本編】43ページ参照) 石道の流通業務施設の北側にある高架下の土地所有者はNEXC O西日本であり、現在はNEXC O西日本が資材置き場として使用しています。 残り1箇所は現時点で具体的な活用はされていません。	
13	【本編】35ページ	別冊「新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画に係る景観基準ガイドライン」の作成状況について教えてください。また、ガイドラインは市ホームページでも公開されるのでしょうか。	審議会に意見を聞きながら作成し、完成形に近づいています。3月には本計画と合わせて公表する予定です。 ご意見のとおり、ガイドラインは市ホームページでも公開する予定です。	
14	【本編】46ページ	保安林の位置が現行計画とずれていますが、どのような経緯でしょうか。	石道の保安林は、素盞鳴神社の景観を保全する目的で神社を取り囲むように指定されています。 現行計画の保安林の位置に誤りがあったため、修正しました。	
15	【本編】47ページ	プロジェクト対応ゾーン(新規機能型)に埋蔵文化財包蔵地があることで事業者が進出しにくいのではないのでしょうか。埋蔵文化財包蔵地があることをもっとわかりやすく記載できないのでしょうか。	埋蔵文化財包蔵地があることも踏まえて事業者から土地利用の相談があるため、一定の事業者ニーズはあると考えています。 ご意見を踏まえ、【本編】9ページの小見出し「⑤ 配慮すべき土地の現状」に資料編のページを追加することで詳細を参照しやすくします。	
16	【本編】47ページ	埋蔵文化財包蔵地について、発掘調査は市が行い、費用も市が負担するのでしょうか。	試掘・確認調査は費用負担も含めて市が行い、本掘調査は事業者の費用負担で市の指導のもと事業者が行います。 なお、試掘・確認調査の予算は生涯学習課で毎年一定程度見込んでいます。	
17	【本編】47ページ	配慮すべき土地として、埋蔵文化財包蔵地に加え、土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域がありますが、事業者がこれらの対策や配慮を行うということでしょうか。 また、防災対策が必要である旨をしっかりと明記した方がいいのではと思います。	防災や配慮に係る工事は県または市と協議したうえで事業者が行います。 ご意見を踏まえ、【本編】9ページの小見出し「⑤ 配慮すべき土地の現状」に関連するページと資料編のページを追加することで詳細を参照しやすくします。	
18	【関連資料】沿道利用対応ゾーン	沿道利用対応ゾーンでは個人事業者による小規模な飲食店も立地可能でしょうか。	一定の駐車台数を確保するなどのドライブインの要件に当てはまれば、飲食店も可能です。 なお、地区計画の区域面積は最低5,000㎡であるため、それに満たない規模であれば、複数の個人事業者がまとまって地区計画を作成することになります。	

意見番号	意見の分類 (該当のページ、項目など)	意見の内容	市の検討結果	11/7 委員協議会 後の意見
19	—	・本計画のゴールのイメージを教えてください。土地利用計画なのでゴールがあるはずと認識しています。	本計画の対象区域は市街化を抑制する市街化調整区域であるため、原則、農地等の土地利用しか認められない区域です。農業従事者の担い手不足が深刻化する中、通常の市街化調整区域の制限のままでは、地域が衰退する恐れがあります。本計画によって新たな土地利用の選択肢を増やし、持続可能で生活の質が高いまちづくりを実現することがゴールと考えています。	
20	—	・自然環境保全ゾーンはどうしたいのか。	自然環境保全ゾーンは自然環境を保全するため、通常の市街化調整区域の制限のまま、今後も開発行為を制限していきたいと考えています。	
21	—	・自然利用共生型は全てゴルフ場ですか。	プロジェクト対応ゾーン（自然利用共生型）の現況は、主に廃業されたものを含むゴルフ場や森林となります。本計画では、スポーツ・レジャー施設の管理施設やそれに付帯する宿泊施設等の立地を認めています。	
22	—	・新規機能型で西畦野は数年前に入札不調となりましたが、その後の進展をお聞かせ下さい。また景観審議会では西畦野の景観事例が話し合いされていますが、それとの関連性についてお聞かせ下さい。	西畦野のプロジェクト対応ゾーン（新規機能型）では、土地所有者や地域住民の合意形成が難しいこと、土地所有者や地域住民が望む建物用途が現行計画で立地不可であること、景観に対する配慮方法が不明瞭であることがこれまで民間開発が進まなかった主な理由として挙げられます。 今回の改定では、意見交換会により土地所有者や地域住民の合意形成を促し、立地可能な建物用途に地域住民の要望を反映させました。また、景観審議会の意見を踏まえ、景観基準ガイドラインを新たに作成しました。	*
23	—	・高速道路とインター線の高架にある公園の有効活用状況の認識。他の地域でも高架の有効活用の可能性についてお聞かせ下さい。	高架下の有効活用地として4箇所ありますが、そのうち2箇所は公園やバスケットコートとして活用され、市民の憩いの場となっています。 石道の流通業務施設の北側にある高架下については、計画策定時に公園等による活用を市から提案しましたが、周辺自治会から不要と回答があったため、現在はNE X CO西日本が資材置き場として使用しています。 現時点で具体的な活用がされていない箇所については、地域住民の要望に応じて、NE X CO西日本と交渉することになります。	
24	—	・新規機能型で西畦野の南側（市道2196号沿い）の現状はどんな話がされているのかお聞かせ下さい。	西畦野の南側（市道2196号沿い）におけるプロジェクト対応ゾーン（新規機能型）では、事業者からの土地利用に関する相談は現時点ではありません。	