

会 議 録

会議名 (審議会等名)	平成26年度 第1回 都市計画審議会		
事務局 (担当課)	都市整備部 まちづくり政策室 都市計画課		
開催期日	平成26年 5月21日(水)		
開催場所	川西市役所 4階 庁議室		
出席者	委員 (敬称略)	久・西井・北澤・水野・栗山・荒木・國津・住田・秋田・宮坂・大矢根・安田 小山・藪内・大谷・常城・井上	
	関係人	岩井	
	事務局	福本・大田・橋本・堀内・阪本・池田・角田	
傍聴の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 可・不可・一部不可	傍聴者数	0名
傍聴不可・一部不可 の場合はその理由			
会議次第	<p>議 題</p> <p>(1) 議案第1号 川西市都市計画審議会における正・副会長の選出について</p> <p>(2) その他(報告事項) 第7回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分(線引き)の見直しについて 都市再開発方針等の見直しについて</p>		
会議結果	(1) 議案第1号 会長には久委員、副会長には小山委員が選出されました。		

<p>司 会</p>	<p>定刻前ではございますが皆さまお揃いですので、ただ今から、平成26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。私、本日の司会進行を務めさせていただきます、都市整備部まちづくり政策室長の大田でございます。何卒、よろしくお願いいたします。</p> <p>それではまず開会に先立ちまして、都市整備部長の福本よりごあいさつを申し上げます。よろしくお願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>おはようございます。都市整備部長の福本でございます。本来なら市長の大塩よりごあいさつを申し上げるところでございますが、公務のため私からごあいさつを申し上げます。</p> <p>本日は大変お忙しい中、委員の皆さま全員にお集まりいただきまして誠にありがとうございます。またこの度の委員就任におかれまして、ご快諾いただきましたことに対し、改めて感謝申し上げます。</p> <p>さて、本日は年度当初のごあいさつですので、私の方から本年度の審議予定案件について少しお話させていただきます。</p> <p>まず、概ね5年ごとに実施しております線引き見直し関連の案件について、これは本日ご審議いただきますこととなっております。</p> <p>次に市の方で進めております計画策定に関連する案件が3件ほどございます。1件目は市の南部地域で進めている計画に関連する案件。2件目は市の北部地域で進めている計画に関連する案件。3件目は市全域で進めている計画に関する案件でございます。</p> <p>順次説明させていただきますと、1件目の市の南部地域に関する案件につきましては、この3月に川西市南部地域整備実施計画を策定したところです。大阪国際空港に隣接する本市南部地域は、航空機騒音対策ということでこれまで国が実施してきた移転補償事業において生じた移転補償跡地が多数存在しております。この度その一部について、新関空会社のご理解とご協力のもと、市の方に寄付いただくことになりました。これを受けまして市としては、移転補償跡地を最大限に活用して道路、公園の整備等の計画を立てたという次第であります。この計画の実現に向けまして、都市計画公園の変更ということを考えておりまして、今年度そのことについてご審議いただきたいと考えております。</p> <p>2件目、市の北部地域の計画に関する案件でございます。ご存じの通り現在、北部地域で新名神高速道路の建設が進んでおりますが、本市としましては、昨年度と今年度の2カ年をかけまして、インターチェンジ周辺の土地利用計画を策定しております。このインターチェンジ周辺の地域につきましては、市街化調整区域であり、緑豊かな地域環境が形成されております。その環境を保全するとともに、市の北の玄関口となりますので、それにふさわしい景観形成をするという前提のもとで、地区計画等の制度を活用して一定の開発や建築を実現しようという土地利用計画を策定しようとしております。この案件につきましては、本審議会に諮問させていただいて、できれば今年度中に答申を得たいと考えております。</p> <p>3件目、市全域の計画に関する案件でございます。先程の計画と同様に、昨年度と今年度の2カ年をかけまして、川西市景観計画を策定しているところでございます。市の景観形成の基本的な考え方と、推進方策をまとめる計画でございます。景観法に基づく計画とする予定であります。この案件につきましては、都市景観形成審議会の方に諮問させていただいて、同じく今年度中に答申を得たい</p>

	<p>と考えておりますが、その途中で本審議会にご意見をお聞きして進めてまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。</p> <p>以上、今年は通年の案件に加えて、多種多様な案件が出てまいります。それぞれが本市の都市整備、まちづくりを進めていく上で非常に大切な案件であると思っておりますので、事務局の方でもしっかり頑張って取り組んでいきたいと思っておりますので、本審議会につきましても十分にご審議をいただきご意見を賜りたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>少し長くなりましたが、これで開会にあたってのごあいさつとさせていただきます。</p>
司 会	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、只今より、川西市都市計画審議会委員の辞令交付をさせていただきます。よろしく願いします。</p> <p>(辞令交付)</p>
司 会	<p>それでは、本審議会委員のご紹介をさせていただきたいと思っております。</p> <p>(委員紹介)</p> <p>引き続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。</p> <p>(事務局紹介)</p> <p>以上で、紹介を終わらせていただきます。</p> <p>それでは、お手元の次第により進めさせていただきます。</p> <p>まず、委員の出席についてご報告させていただきます。</p> <p>本日ご出席いただいておりますのは、委員17名全員がご出席いただいております。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、本日は委員の任期が始まりました最初の審議会となりますので、この後正・副会長が決まりますまで、仮議長を福本部長として議事進行をさせていただきます。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは福本部長、お願いいたします。</p>
仮議長	<p>それでは、正・副会長が決まりますまで、私の方で議事を進めさせていただきます。</p> <p>それではまず、議案第1号「川西市都市計画審議会における正・副会長の選出について」を議題といたします。</p> <p>都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令第4条により、会長は学識経験者から選挙によって定めると規定されております。</p> <p>これを受けまして、川西市都市計画審議会条例第5条の規定により、本審議会</p>

仮議長	<p>に会長及び副会長を置き、会長、副会長は委員の選挙により定めるとありますが、川西市都市計画審議会条例施行規則第3条第2項では、委員の中に異議がないときは、指名推薦の方法により定めることができるとありますので、正・副会長の選出につきまして、いかが取り計らいをさせていただきますでしょうか。</p>
委員	<p>指名推薦でいいと思います。</p>
仮議長	<p>只今、指名推薦のお声をいただきましたが、ご異議ございませんでしょうか。</p> <p>(「異議なし」の声)</p>
仮議長	<p>それでは、指名推薦の方法をとらせていただきます。 会長・副会長に、ご推薦いただく方はいらっしゃいますでしょうか。</p>
委員	<p>市議会の方から、副会長には小山委員を推薦したいと思います。</p>
仮議長	<p>その他ございませんでしょうか。</p>
委員	<p>以前に会長をしていただいていたので、久委員で良いと思います。</p>
仮議長	<p>その他ございませんでしょうか。 只今、会長及び副会長のご推薦をいただきましたが、他にご推薦いただく方はおられませんでしょうか。</p>
仮議長	<p>(「なし」の声)</p> <p>他にご推薦の方がいないようですので、推薦のありましたお2人に一旦ご退席いただきまして、他の委員により本件のご協議を賜りたいと思います。 誠に恐縮でございますが、お二人にはしばらく席を外していただくようお願いできますでしょうか。</p> <p>(久委員、小山委員、退席)</p>
仮議長	<p>それでは、お諮りいたします。 ご推薦のありました、久委員に会長を、小山委員に副会長をお願いすることについて、ご異存はないでしょうか。</p> <p>(「異議なし」の声)</p>
仮議長	<p>ありがとうございます。それでは事務局、お二人に入室をお願いします。</p> <p>(久委員、小山委員、着席)</p>

仮議長	<p>只今、ご協議が整いましたので、ご報告いたします。 本審議会の会長は久委員、副会長は小山委員にお願いいたしたいと思います。 どうぞよろしくお願いいたします。 それでは正・副会長が決定いたしましたので、ここで議長席を交代させていただき、議事進行につきましては、久会長と小山副会長にお願いいたしたいと思います。</p>
	(議長交代)
司会	<p>どうもありがとうございました。 それでは、久会長、小山副会長、正・副会長席の方へお願いいたします。</p>
	(正・副会長席へ移動)
司会	<p>それではここで、就任のあいさつを久会長、小山副会長にお願いいたしたいと思 います。 まず、久会長よろしくお願いいたします。</p>
議長	<p>それでは小山副会長共々、皆さまのお力を借りながら進めていきたいと思 います。先程の部長のごあいさつにもありましたけれども、いよいよ新名神も開通が 近付いてまいりまして、非常に大きな案件がいくつかございますが、重要な審議 が入ってまいりますので、皆さま方のご協力を賜りながら審議会を運営して参り たいと存じますのでよろしくお願い致します。</p>
司会	<p>ありがとうございました。 引き続きまして、小山副会長よりお願いいたします。</p>
副議長	<p>只今、ご指名によりまして皆さまのご承諾をいただき、本審議会の副会長に就 任することになりました。久会長のお力をお借りしながら務めてまいりたいと思 っております。なにぶんにも不慣れですので、皆さま方にはご迷惑をおかけする と思っておりますけれども、どうぞよろしくお願いいたしたいと思ます。</p>
司会	<p>ありがとうございました。 それではこれより、議事進行は久会長にお願いいたしたいと存じます。久会長ど うぞよろしくお願いいたいたします。</p>
議長	<p>それでは始めたいと思ます。 すでに議案の方は終了しておりますが、ここからは条例に基づきまして私の方 が審議会を招集するという形で進めさせていただきたいと思ます。ご異議ご ざいませんでしょうか。</p>
	(「異議なし」の声)
議長	<p>ありがとうございます。 それではその他案件の方ですが、お手元の次第にありますように2件ございま す。いずれも後程の審議会で諮問をさせていただく案件かと思ますけれども、 通常通りまずは今回報告いただいて、内容を説明いただくこととなっております。</p>

	<p>それでは2件続けまして事務局の方から説明いただけると思います。よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>(事務局 報告事項) 第7回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分(線引き)の見直しについて 都市再開発方針等の見直しについて</p>
議長	<p>ありがとうございます。それでは、以上2件ご説明いただきましたけれども、内容等で何かご質問等はございますか。</p>
委員	<p>1点目は、市街化調整区域の線引きのところ、今の図面で見させていただく限り、建物は全く関係なく線引きが行なわれるということでしょうか。 2点目は、都市再開発方針の見直しについては、一番初めに部長が言われた南部や北部の新名神の計画、また景観形成に係るか分かりませんが、これらとの絡みはあるのでしょうか。ないのでしょうか。そのあたりはどのようになっていくのでしょうか。</p>
事務局	<p>まず1点目の線引きの内容についてですが、基本的には建物には関係なく、実際ひとつの土地として利用されている区域で、現地の擁壁等の地形地物に合わせて線引き界のラインを合わせるというものであって、建物に影響する物ではございません。 2点目の再開発方針等と最初の各計画との関係性についてですけれども、全く関係ないという訳ではないですけれども、各方針で定めているそれぞれの地域の位置付けている位置については、今のところ計画には関係はございません。配布資料の資料 - 7のところ、黄色で塗られている区域で課題地域というところがございまして、久代・東久代地区というところを課題地域として位置付けておまして、このあたりが南部の計画と多少区域的にはかぶっているかと思えます。</p>
委員	<p>見直しが5年ごとに行われてきているということで、5年間の計画を一定見込んで審議し、方向性を見出すということを思っている訳ですけれども、そういう点から見て、計画書に反映しなくてもやっていけるというように理解しておけばよろしいでしょうか。</p>
議長	<p>私の方からご説明させていただきますと、従来の都市計画のやり方と最近のやり方とがかなり変わってきているので、それが南部の場合には影響しているのかと思います。と申しますのは、従来は今ご指摘していただいています通りまず事業を特定して、事業ありきで面的整備をどうするかという流れが多くございました。ところが最近では課題がある面的な地域をまずどのようなまちづくりにするかという方針を決めて、それにふさわしい事業を選んでいくというようなやり方になってきています。そういう意味では、従来のような事業を決め打ちで位置付けてしまいますと、選択肢を狭めてしまいますので、もう少し柔軟に対応しようということで、あえて今回南部の方は再開発促進地区に入れていないというように理解しておりますが、事務局はそれでよろしいでしょうか。</p>

事務局	<p>まず、南部地域の整備計画につきまして説明を加えさせていただきますと、今申し上げました再開発方針等の面的な位置付けというのは面的な整備をやっていくということで、一定のエリアを再開発事業とか土地区画整理事業とかそういった都市計画事業の面的整備事業としてやっていくところの方針を本再開発方針としておりますが、南部地域の整備実施計画につきましては、面的な整備というよりも道路とか公園とかを部分ごとに生活改善のために整えていくという整備内容になっておりますので、地域全体としてそういう箇所ごとに行っていくものであって、今の市街化区域の中で着実に実施していくということで、ここには表れておりません。</p> <p>あと、北部地域のインターチェンジ周辺土地利用計画につきましては、市街化調整区域というままで土地利用計画を進めようとしております。この3方針につきましては、基本的に市街化区域内の方針ということになりまして、こちらの方には表れてきていないということになります。</p> <p>あと、最後の景観計画につきましては、名前の通りハードな整備というよりもソフト的な対応ということになってきますので、こちらの3方針には表れていないということになります。</p>
議長	他にいかがでしょうか。
委員	<p>教えていただきたいのですけれども、特に再開発方針の中で計画的な再開発が必要な市街地で課題地域という言葉が図面には載っているのですけれども、これは具体的な根拠と申しますが、資料 - 2 の各方針の見直しの方針には課題地域という言葉は出てきていないのですけれども、指定に係る根拠は何か決められているのでしょうか。</p>
事務局	<p>課題地域というものは法で決めているものではなくて、県が独自で地域に必要なだということで作っているものになります。課題地域の定義としましては、計画的な再開発が必要な市街地のうち住戸混在、老朽住宅の密集、公共施設の不足など整備課題が集中している地域ということで、具体的には昔からある旧村等の区域が地域として位置付けられております。</p>
議長	<p>今のご質問は、科学的データ等を用いて、根拠のある決め方をしているのかという部分もあったと思うのですけれども、そのあたりもお答えして頂ければと思います。</p>
事務局	<p>そういった科学的な数値に基づいたものではございません。特に老朽住宅の密集といった点から判断して抽出して、位置付けてきております。</p>
委員	<p>こういう地域を定めたり、事業エリアであるとかは、再開発事業として何らかのメスを入れる地区という形で具体的に設定していくというものだと思うのです。それが、事業範囲等の縛りになっているのです。そういった時に、課題地域の中のどのあたりをその地区に定めるかということとをどのように都市計画決定するのかという問題もあって、そもそも課題地域に選ばれていなければ地区の中にも入らないのではないかと申すこともあって、市民の皆さんから見ると課題地域という決め方にご意見をもたれる方がいらっしゃるかもしれません。そのあたり</p>

事務局	<p>の定義の仕方とか定め方というものを、説明できるようにしておく必要があると思います。</p> <p>先程の補足になるのですが、特に法律的ではないのですが、課題地域を決めるにあたっては基礎調査等のデータで現状を把握しながら決めるようにしています。</p>
議長	<p>きちんと建物状況、あるいは密集度の調査はしているはずで、適当に決めている訳ではなく、防災上等で危険性のある場所が選ばれているのだということです。そのあたり説明の時に、先程ご指摘もありました通り、こういうような形で危険性が高いということでこの地域が選ばれているのだということを丁寧に説明していただいた方が良くはないかと思います。</p> <p>よろしいでしょうか。</p>
委員	<p>課題地域というものが位置付けされていますが、位置付けされていることは分かるのですが、今後どうなるのかということが我々には全然見えてこないのです。課題地域に位置付けされたものの、地域的に後々どうなるのかというのが我々には分からないので、地域指定という通達だけなのでしょう。</p> <p>また、中央町の地区では、中央北地区の再開発の元々24haあった地区を22.3haにして残った地区を課題地域にしていますが、本来中央北地区の再開発地区に入っていたところが、道路の関係で22.3haに縮小して残った地区を課題地域にしています。そのあたり、なぜこのようになってしまったのか。そもそもの計画では、将来的に実行しますとの報告を聞いていたにもかかわらず、ここにきて課題地域になっているのは、私としては理解しがたいのですがいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>資料 - 7をご覧いただけたらと思うのですが、こちらに青色のところは再開発が必要な市街地、黄色のところは課題地域、赤色のところが特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区となっております。課題が集積しているところを挙げておまして、今回初めて会長の方から説明していただきました通り、対応すべき地域について実施計画を定めまして、一体的かつ総合的に再開発をするという地区を課題地域の中から抽出して事業をするという形があります。</p> <p>今回、中央北地区で事業規模が縮小されてしまったということなのですが、元々こちらは24haで住宅街区整備事業として事業が進められていたということですが、住宅街区で整備されていたところ以外にもせせらぎ遊歩道等で、市役所の南側の都市計画道路までせせらぎ遊歩道の整備を行って課題を解決する一体的かつ総合的に再開発を促進する地区として当初位置付けていた地区ではございません。これが区画整理事業となりまして、また都市計画変更でせせらぎ遊歩道の変更等がございまして、今回区画整理事業で対応を行う一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区が24haから22.3haに縮小したということです。今回縮小で対応できなかった地区につきましては、課題として残ったまま、今後また対応が必要である課題地域であるということで位置付けさせていただいています。</p>
委員	<p>資料 - 7で黄色に塗られている課題地域が、上から丸の内地区、美園・絹延・出在家地区、中央町地区、駅周辺西部地区、駅周辺東地区、それからJRの駅周辺南部地区、栄根地区、久代・東久代地区等ありますけれども、どういう課題があって課題地域になっているのか分かりません。どのような課題があるか、どの</p>

委員	<p>ようにしていくかを明確に説明していただかないと、市民の方には分からないと思います。</p>
事務局	<p>まず課題地域の抽出の仕方ですけれども、課題地域を定義するのは再開発方針という方針でございます。再開発方針というのは都市を再開発するための方針でありまして、文字通りの意味でございます。その再開発するべき課題をかがえてある地区ということになりますので、定義としましては一般的に言いますと狭小な住宅で木造住宅等が密集しているところが課題地域で、それを共同化して不燃化していくところが再開発していくべき課題地域として挙がってまいります。その課題地域として挙がった中で、なおかつ資料 - 4 のところに、課題地域の中でも概ね5年以内の間で事業を予定しているところにおいて促進地区として位置付けていくという仕組みになっておりますので、今現在課題地域であって促進地区でないところであっても、5年以内に事業計画の見込みがたった時点で見直しの時に位置付けていくといった関係性になっていきます。</p>
議長	<p>今日は間に合わないと思うのですけれども、都市計画を専門として仕事をしている人間はこの説明で分かるのですが、次回はもう少し分かりやすくご説明をいただきたいと思います。そうしないと審議に入れれないというご指摘だと思いますので、そのあたり根拠等も含めてご提示いただきますようよろしくお願いします。</p>
委員	<p>今の説明で5年以内に実施予定があるかどうか等のご説明があったのですが、出在家地区や丸の内地区というのは住宅地区でここに住んでおられる方がおられる訳で、そこを課題地域だと言われると住民の方がどう思われるでしょうか。市が課題地域として位置付けるのは分かりますが、実際に実行できるのかと疑問に感じています。そのまま、はいわかりましたでいいものなのかなと思うのです。現状を踏まえて計画されているものと思いますが、私この地域のコミュニティの連合会の会長をしているからよく分かるのですが、住民の方が普通に生活しているところが課題地域だと言われれば、良い気がしないと思います。先程の駅前の地区等は説明を聞いていたら開発が必要だと分かりますが、住宅地区では色々問題はありますが、課題地域という形で出してしまっても良いのかと疑問を感じます。</p>
議長	<p>先程私もご説明させていただきましたように、川西は先進的に都市開発事業をやってきましたので、都市再開発のイメージというのは全て更地にしてビルを建てるというもののようでもありますけれども、そうではなくて例えば戸建の住宅を不燃化、耐震化を進めるとか、あるいは避難のための小さなポケットスペースや広場等を何カ所か作るとか、様々なことで課題対応はできると思うのです。そういう意味では先程もご質問がありましたけれども、この課題地域に黄色を塗った後はどうするのかというご質問だったと思うのですが、地域の方々と共に課題に向き合い、それをどういう手法でどのくらいの時間をかけてやっていくか、きめ細かなまちづくりを行っていくことによって、様々な解決方法が出てくるのです。そのあたりをもう少しご説明いただく機会があれば良いかと思っております。確かにおっしゃる通り、課題地域に色を塗るだけで良いのかという問題がありますので、そのあたりを次回以降にご準備いただけたらと思います。</p>

委員	<p>私、中央町の課題地域に住んでおりますけれども、今の話を聞いておりますと、地域との調整、話し合いというのはできるのかと思いました。現在、コミュニティの加入率が半分以下という中で、そのような話を具体的に進めることができる具体的な方法というものが思い浮かばないのです。戸建で小さい住宅が非常に密集している中で、あまり地域のつながりがなく、こういう計画を作るのは必要なことだと思いますが、そのような状況の下で具体的に計画を進めるということができるのかどうかと思いますが、具体策等はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>ご指摘の通りそういった地区では長い時間がかかると認識しております。そのためには住民の組織を作ってくださいことから始めて、まちづくり支援事業としてまちづくりアドバイザーを派遣させていただき、地元の意識を高めていただく事を継続的に行ってまいります。また、個々の建築確認による道路後退や、法律上の不燃化も進んでおりますので、それらが合わさって最後はまちづくりの計画内容として地元合意を得て整え、最終的に時間はかかるかもしれませんが、防災化・再開発を進めていく形になると思っております。</p>
議長	<p>都市計画法上、この審議会の役割というのは方針を決めるだけなのですが、先程から様々なご指摘いただいております通り、実際にこの赤色で再開発促進地区を塗って様々な方法で市の方もアプローチされている訳ですから、そのあたりの経過も含めて次回は丁寧に説明していただいて、今後の予定もある程度あるのであればそれも含めてご提示していただきながら方針を議論させていただけたら議論も進むのではないかと思います。</p>
委員	<p>同様の観点からなのですが、資料 - 8 の一番下の枠のステラヒルズ川西について、開発整備の方針となっております。行政の概ね5年以内の都市計画決定の中には、用途地域の変更等3つが入っているのですが、色々な問題の多い土地でありますし、これが有用な住宅開発事業を促進するに値する土地であるのかという疑問なのですが、その部分についても詳しくご説明いただけたらと思います。</p>
事務局	<p>ステラヒルズは舎羅林山の下のところになります。一般的に市街化区域は市街化を進めていくところで、舎羅林山は市街化区域として位置付けられているのですけれども、現在、都市計画マスタープラン等でもこちらのところについては計画的な開発について段階的に進めていくと位置付けられています。今後計画を適切に協議していく必要があるということでもあります。現在色々なところで計画がなされておりますが、現時点で新しい計画がまとまったものではありませんので、計画が具体的になったところで新たな計画をするということで、それまでの間は現状のまま住宅開発地として位置付けたままであるという形で取り扱いをさせていただきます。</p>
委員	<p>先程のお話で、開発をしていく地域が変わってきているということで、事業ありきでないというお話でしたので、事業対象ではなくこういう土地の形で設定するというだけのことなのですね。</p>
事務局	<p>今の時点では住宅ということで位置付けていまして、もし先程にもご指摘がありましたように適切な土地利用が現れましたら、変更も含めた対応を検討していくことになると思います。</p>

議長	<p>まだ動きが見えない段階では現状を維持していき、具体的に事業の方がありませんでしたら、また市の方とも協議しながら良い方向に進むようにしていただくということですね。</p> <p>他、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>本日の報告事項の5年ごとの線引き見直しの件で出ている部分は一定の理解はしています。けれども特に私が問題提起したいのは、川西市の中北部の旧農業を主体とした地域において、市街化区域と市街化調整区域と隣接している地域の中に既存宅地で住宅が建ったり、非常に変形した開発が行われている地域がありまして、そのあたりの総点検をして、今後の川西市の線引きの考え方をきちんと整理しなくてはならない時期にきていると思うのです。その件について事務局がどのようにお考えになっているかというところがまず1点お聞きしたいのです。</p>
事務局	<p>線引き見直しに関しましては、昭和45年から段階的に見直しを進めていっております。これまでは市街地が拡大していくということが前提でありましたので、無秩序に広がらず市街地を計画的に広げていくという観点がありました。ただ現在は人口が減少していく状況で、先程おっしゃられました通り、線引き見直しに関して立ち止まって考える時期に来ているのではないかと思います。今定められている市街化区域の中を優先的に市街化していき、今現在調整区域になっている区域は適切に調整区域としての環境を守っていくというのが今の考えでございます。</p>
委員	<p>私がお尋ねしているのは、昔の法律に基づいて既存宅地で住宅が建ってしまった市街化調整区域で、隣接している市街化区域との間に宅地と同様の土地があったり、大規模な開発地域のヘタ地があったりと変形的な土地があり、これをやはり問題として市街化区域としていくべきなのかどうなのかということです。それから一番問題と考えているのは、既存宅地で家が建ってしまった間に市街化調整区域がある非常にまれな事例の部分に関しては、市の考え方をきちんと確認しておきたいのです。例えば川西市には、宅地でもない雑木林でもない平坦な土地があるという色々問題のあるところが何ヶ所か見受けられることがあるので、こういうところはやはり市の線引きの方針をしっかりと現状に沿って出していくということが重要だと私は思っています。そのあたりを抽出して、今回の線引きについての考え方をまとめられたかどうかをお尋ねしたいです。</p>
事務局	<p>市街化区域と既存宅地で建った住宅の間の土地について、私も何カ所か存じておりますが、現時点では県に市街化区域の編入基準というのがございまして、すでに市街地として土地利用がなされているところと、開発が明らかであるというところで、兵庫県の基準に合わせまして合致するところを市街化に編入するということです。合致しないところは調整区域のまま維持していくという考えで提示させていただきました。</p>
委員	<p>それともう1点、都市の再開発方針の見直しについてです。川西能勢口の中心市街地の中に下水道が整備されていない特異な地域があります。そのあたりの再開発事業の位置付けというものを、一般的な重点地区というのではなく、市のまちづくりとして、中心市街地であるのに下水道が整備できていないような地域においては、特徴的にきちんと指定をして取り組むことがイメージとして必要では</p>

委員	ないかと思っているのですが、今の都市計画の進め方として重点的な取り組みを指定するという事は難しいのでしょうか。
事務局	重点地区に指定されておりますところは、川西能勢口駅東地区第2工区というところで資料にも記載させてもらっています。こちらの地区につきましては駅周辺の再開発すべき最後の地区と申しますか、川西市としましても再開発をするべき地区として現時点で考えさせていただいております、現在も地元準備組合と協議をさせてもらっていることを担当部局の方から確認しております。
議長	そのあたりは次回の審議会で、進捗状況も含めてご提示いただければと思います。
委員	先程のお話の最初の方の問題なのですが、その場所は私もよく知っている場所なのですが、確かに近くまで市街化区域内に家が建ってきました。そして調整区域を除いてその奥に既存宅地という形で家が建ちました。私、農業委員をやっておりますので存じておりますけれども、真ん中に農地があり、この農地が不法に転用されたのです。農業委員会としては許可しておりません。けれども現況主義だということで、しかも通常なら現況主義で農地転用するまでには10年以上かかるのですけれども、数年の状況の写真を撮って、それでもって転用されたという、そこが調整区域の中の雑種地になっているのです。そしてその物件で、最近芳しくない形の開発が進められつつあるのです。地元としてはそれに対して困惑しましたが、法律上それを止める規定がありませんということで、このような状態で開発が進められるばかりかと思うのです。特に一番問題になりましたのが、進入の道路の幅です。これが1ヶ所なのですけれども、2m程しかないような場所があります。現実には他人の土地を使って道路となしているのですが、私は無断使用と考えています。この都市計画において、道路というものは非常に大事だと考えています。ですから今申し上げているところに今後車が出入りするとすれば、必ずそれに隣接する住宅の屋根を潰していくことになるだろうと思います。現在もすでに2カ所潰れており、建物の所有者からすれば誰に言えばいいのか分からないので自分で直さざるを得ないという状況です。従いまして、認めるなら認め、認められないなら既設住宅の方に対して迷惑が掛からない形での計画を進めていただければと思います。これは農業委員としての発言ではなく、地元の者として話を聞いておりますので、質問させていただきました。
議長	この案件だけでなく、都市計画の大きな方針やルールを決めてはおりますが、その抜け穴のようなところで個別に課題が出てきているというご指摘かと思えます。ご指摘いただきましたので、そのあたり対応できる部分をきちんと対応し、開発協議も含めて、問題をできるだけ起こさないような形にしていいただければとお願いしたいと思います。 他に何かありますでしょうか。
事務局	市街化区域と既存宅地間の土地利用につきまして、線引きの考え方としましては、一旦お話しさせていただいた基準というものがございまして、基準を遵守していくという対応で今のところ進めさせていただいております。ただ、そこに入っていく車となりますと、道路のところ各市街化区域、調整区域に関わらず建物に当たるとなるとドライバーの責任やモラルの問題になってきますので、

	<p>なかなか都市計画で縛り辛いと考えております。</p>
議 長	<p>どなたかがどこかで図面を見るチャンスがあれば、その際に指導・助言していただくしか方法がないのかと思いますけれども。</p>
委 員	<p>道路が狭いということであるので、違うところから入ってくださいと言えるような、ご指導でもできないかなということなのです。若干遠回りになるかもしれませんが、現在道路がないとすれば、調整区域の中であろうと道路はつけられるので、そういった形でご指導ができないかと思えます。相手の言われるままで放置するというのであれば、それ1点だけではなくて、現在少々ややこしい問題ではありますけれども、2、3日前にお聞きしたのですが、都市計画では専用道路になっているところが公衆用道路という扱いになって課税されていません。ところがそこをどなたかが通られた時に、他人の土地を通ったということで非常に大きな問題になったという方がいらっしゃいました。どうすべきかと相談を受けたわけですが、これも過去20年位前に新しく道路を作るという計画をし、行政の方に依頼したのですが、手つかずのまま放置されて現在の状況があるのです。ですから、地域のことも考えながら宅造していただきたいと思えます。</p>
議 長	<p>ご要望だということで、お聞きしておきます。 他に何かございますか。 それでは次回、資料の方ももう少し充実していただき、審議をさせていただきたいと思えます。 その他で何か、委員の方からありますでしょうか。 それでは事務局の方よりお願いします。</p>
事務局	<p>(事務局 進捗状況説明) 新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画について 川西市景観計画策定について</p>
議 長	<p>何かご質問はございますか。 ちなみに、景観計画の形は見えてきていますか。まだこれからですか。</p>
事務局	<p>ようやく形になったところでございます。都市景観形成審議会でお諮りいただく予定です。</p>
議 長	<p>わかりました。景観計画の案が皆さまのお手元に届きましたらお読みいただくという大変な作業が入っておりますがよろしく申し上げます。 それではこれをもちまして平成26年度第1回都市計画審議会を終了いたします。ありがとうございました。</p>