

会 議 録

| | | | |
|-----------------------|---|---|----|
| 会議名 (審議会等名) | 平成26年度 第2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 8月 4日(月) | | |
| 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・荒木・國津・住田・秋田・宮坂・大矢根・安田 小山・藪内・常城・井上 | |
| | 関係人 | | |
| | 事務局 | 福本・橋本・堀内・阪本・池田・植村 | |
| 傍聴の可否 | <input checked="" type="checkbox"/> 可・不可・一部不可 | 傍聴者数 | 1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 新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画の策定について</p> <p>(2) その他(報告事項) 阪神間都市計画地区計画の変更 (けやき坂地区地区計画の変更)について</p> <p>用途地域の変更について</p> <p>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</p> <p>都市再開発方針等の見直しについて</p> | | |
| 会議結果 | | | |

平成26年度 第2回川西市都市計画審議会 審議結果 (H26.8.4)

1

| | |
|------------|---|
| <p>司 会</p> | <p>おはようございます。お待たせいたしました。 本日はお忙しいところお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。定刻になりましたので、ただ今から、平成26年度 第2回 川西市都市計画審議会を開催させていただきます。 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都市計画課課長の橋本でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、会長より開会にあたりまして、ご挨拶を申し上げます。 会長、よろしくお願いいたします。</p> |
| <p>会 長</p> | <p>(会 長 あいさつ) 今年度も新名神がらみの案件に取り掛かりますけれども、少し例年に比べましてたくさんのお客様をお諮りすることになります。本日も忌憚のないご意見をいただきまして、川西市の都市計画がさらに良くなるようにお願いをしたいと思います。 それでは本日もよろしくお願いいたします。</p> |
| <p>司 会</p> | <p>ありがとうございました。 それではここで、委員の出欠につきましてご報告をさせていただきます。 委員17名の内、本日もご出席いただいておりますのは、15名でございます。 したがって、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。 それでは、これより議事進行につきまして、会長にお願いしたいと思います。会長、よろしくお願いいたします。</p> |
| <p>議 長</p> | <p>それでは、本日の審議会次第に従いまして議事を進めさせていただきます。 本日は議案が1件、その他報告事項が4件ございますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、一つ目の議題、議案第1号「新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画の策定について」ということで、お諮りをさせていただきます。 事前に市長の方から諮問書をいただいておりますので、その写しを配布させていただきます。 それでは、事務局の方から議題の資料について説明をお願いします。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>(事務局 説明) 議案第1号 新名神高速道路インターチェンジ周辺の土地利用計画の策定について</p> |
| <p>議 長</p> | <p>ありがとうございます。 この案件は非常に重要な案件でございますので、本日説明いただいて、また次回も継続してご審議いただければと思っております。今の所、ご質問等ございますでしょうか。</p> |

| | |
|-----|---|
| 委員 | <p>現状につきましては、大体、市街化調整区域となっていて、これから、調整区域の見直しも含めて、今説明があった通り色々な計画が区域ごとに示されています。これらの計画は、地元の方の考え方等のアンケートを取られて計画されているということですが、今後、地元の方と行政との考え方の違いをどのように整合していくのでしょうか。行政が押し進めていくのか、地元の方の意見をどのくらい取り入れるのか、どのように考えていращやるのか。その辺りのことを、今後どのようにされるのか、お聞きしたいです。</p> |
| 議長 | <p>いかがでしょうか。 協議の中で、どのような感じでバランスを図りながら、ということだとは思いますが。</p> |
| 事務局 | <p>現在は、川西市としてアンケートを聞いた中で、これが完璧ではないですが、一番良い方法かと思って作成させていただきました。この案をもちまして、この8月の末に地域の直近に当たります3つの自治会に声を掛けさせていただきまして、説明会を開催させていただきたいと思っております。その中で、住民の方々のご意見を説明させていただきまして、ご理解をいただければというように考えております。</p> |
| 委員 | <p>地域の方々に説明されるということですが、地域の方々もやはり色々な考えを持っていると思いますので、地元の方の考え方とうまく整合してもらわないと、どこかでボタンの掛け違いのおかしくなったら揉めてしまいますから、その辺りを注意してやっていただきたいと思っております。川西の北部の玄関口となりますので、きちんとやっていただきたいと思っております。今日は第1回目の説明ということで、これから色々な問題も出てくると思いますが、地元の方々と話し合っていたいただきたいと思っております。</p> |
| 委員 | <p>地元の方々への説明に行くということも含めて日程が出ていますが、9月に審議をし、11月に方針を出すというような日程になっておりますが、総体的に地元説明を含めて、このように進行していくという日程を詳しく説明していただけたらと思っております。</p> |
| 事務局 | <p>現在確定しております日程としましては、8月24日(日)18時から東畦野自治会、30日(土)10時から西畦野自治会、31日(日)19時から石道自治会、31日(日)15時から市役所7階大会議室で行いたいと考えております。現在この4回を予定しております。</p> |
| 委員 | <p>それは自治会への説明ということで、この都市計画審議会が今年度3回を予定されておりますが、本日は1回目ということで進境を説明する位で終わってしまうかと思っておりますが、都市計画審議会は3回で終了ということなののでしょうか。また、自治会の説明は4箇所だけの説明ということで、他では何もしないということなののでしょうか。市民全体を対象に説明したらと思うのですが、この地元説明会4回だけで他は予定ということなののでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>説明会の計画としましては、ぜひとも説明しないといけないと考えております3つの自治会と土地所有者の方を対象として、まずは説明会をさせていただこうと考えております。その他にもお問い合わせ等ございましたら、ご説明等は柔軟に対応していきたいと考えております。</p> |

| | |
|-----|---|
| 事務局 | <p>都市計画審議会の予定としましては、お手元の資料1-1の所に予定表を添付させていただいております。本日8月の予定で一番上にあります諮問、審議をさせていただきます。現時点で9月18日に次の都市計画審議会を考えております。そして、11月25日に第4回都市計画審議会を開催させていただきましてご答申いただけましたら、12月にパブリックコメントを開催し、1月にその内容をご説明させていただき、3月に決定というような運びを予定しております。</p> |
| 議長 | <p>ちょっと整理させていただきたいと思うのですが、今日のご質問の中で地区計画という言葉が出ましたけれども、今回我々に付議されているのは土地利用計画の部分でございまして、大きな方向性はどうですかということでお諮りさせていただいております。これが了承を得られた後には、地権者さんと膝を着き合せて地区計画の内容をどのようなものにするかという段階に入りますので、概ね2段階で進んでいくということをまずご理解いただけたらと思います。つまり、これで全てが決まる訳ではないということです。</p> |
| 委員 | <p>そういうことを理解する上で、北部の開発、土地利用ということで議論になる訳ですが、単に北部だけの問題ではなく、その他の地域の市民の生活にも影響する問題かと私自身は認識しております。</p> <p>というのは、1つはあの中にあります新規機能型の田畑があるという浸水調整区域として機能している所があり、猪名川の下流域の皆さま方にとっては、それがそのままあるかないかで生活環境が大きく変わってくるだろうと想定できます。また、その図においての一番南側の自然利用共生型の地域になるうという山林は、清和台やグリーンハイツの住民の皆さまにとって緑地環境としては大きく影響する問題かと思えます。そういった位置にあるという思いがあり、単に地域内にある3つの自治会だけではなく、周辺の地域内の住民の皆さま方のご意見も伺って審議した方が、市民全体の意見を聞いて計画を作っていけるかなという思いがあり、説明会等々をお聞きした訳ですが、そういう配慮はこれで十分であると認識されているのでしょうか。やはりもっと広範囲でやらないといけないと私は思うのですが、いかがでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>決して完全な物ではございませんが、パブリックコメント等を行いまして、地域の皆さまにお知らせさせていただいた後、決定するという流れで取り扱っていきたいと考えております。</p> |
| 委員 | <p>先程の質問とも関連すると思うのですが、今回インターチェンジ周辺の土地利用計画ということですが、やはり周辺地域にも大きな影響が想定されると思いますので、こういった意味で広域の観点から事業計画を考えていかなければならないと思っております。特に市の東側の計画に関しましては、畦野から山下にかけて都市計画マスタープランにおいて地域核として位置付けられているエリアになっておりまして、今回の計画で現地はプロジェクト対応ゾーン、沿道利用対応ゾーンに位置付けられておりますが、その辺り、地域核との関係性も含めて、一体的に考えていく必要があるのではないかと思うのですが、その辺り何らかの配慮を考えられているのでしょうか。</p> |

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p>今おっしゃられました地域核という所ですけれども、東畦野の一番東の端の所が国道173号線に一番近い部分になりまして、調整区域ではありますが地域核の中に入っております。こちらの所について、畦野駅にも約500mと大変近い所ですので、土地利用のポテンシャルが高い場所だと理解させていただいております。しかしながら、東畦野の所、沿道利用対応ゾーンと新規機能型ゾーンの所、もう1つあります自然利用共生型と3つ重なっている所ではありますが、現時点で具体的にこう進めていきたいと考えに至っておりません。ですが、非常に土地利用のポテンシャルの高い地域であることは認識しておりますので、なんらかの土地利用を考えていきたいと思っております。</p> |
| 議長 | <p>今のご提案は、新しい施設が赤色で囲んだ地域に出来てきた時に、周辺の所と競合するとお互い厳しい状況になるので、うまく共生を図るような形で、ここだけを考えるのではなくて、東側の土地利用の誘導も視野に入れながらこの西側の部分も考えていきたいというようなお願いになります。これこそ先程の委員のお話の、市が考えないといけない部分だということに思います。地元の方は自分の土地のを中心に考えられますので、市としましてはもう少し周辺のことを含めて考えた中で協議の中で議論を進めていきたいと思っております。</p> |
| 委員 | <p>今のことに関連しますが、周辺地域の土地利用に関してアンケートを取られていますけれども、住民の方々のご意見と地権者の希望では少々ギャップがあると思えます。もちろん所有者の方々は収益性を考えられておられると思えますし、住民の方々は住環境の整備という所に重点を置かれていると思うのですが、その辺りのすり合わせを、ある程度納得のできるような計画にさせていただきたいと思えます。</p> <p>それから、プロジェクト対応ゾーンと沿道利用対応ゾーンという所で、企業の希望状況にある程度把握されているのかということ、現在把握されている部分があるのかということをお聞きしたいです。</p> |
| 事務局 | <p>1つ目の地域の意見と地権者との整合につきまして、まずは市としての方針を立てさせていただいてご説明させていただいた上で、これから地域を守っていくことについて、土地利用方針に対する地区計画を定めていく上で、すり合わせ等を行っていきたくと考えております。</p> <p>2つ目のプロジェクト対応ゾーンの企業との想定ですけれども、現時点ではまだこの計画が表には出ておりませんので、調整の方については都市計画課としてまだ何も行っておりません。</p> |
| 委員 | <p>2つ程これまでの質疑を聞いて感じましたことは、1つ目はこういった計画策定の位置付けの中で、都市計画マスタープランに即して定めるという方針が書かれている訳ですが、もう少し具体的に明らかにしておかないと、例えばどのように整合を図るのかとか、どういう点を事業計画として策定するのかということ、先程もご質問のありましたように地域核としての役割を明確にしておかないと、土地利用計画の内容としては不十分ではないかと思えます。</p> <p>それから技術的な話になるのですが、市街化調整区域の中で開発をするという非常に難しい取り組みをしようとしています、その際に実現に向けた手法として地区計画制度を活用するということが提案されています。現状の制度上ではこういった形ではできないということなのかもしれませんが、その際の留意点と言いますか、市街化調整区域の中の開発に対してどのような土地利用をしていくかという説明の仕方であるとか、あるいは注意しないといけない部分、この制度も限界の部分を持っている所もある</p> |

| | |
|------------|--|
| <p>議 長</p> | <p>かと思いますのでそういった所の課題をもう少ししっかりと整理した上で、実現化に向けてこのような手法を活用したいといった説明が必要なのではないかと思えます。</p> <p>私の意見をご説明の範囲で言うと、これをいきなり地域の方々やあるいは市全域の方々に説明するにしても色々なご意見が出てくるのではないかと思えますので、その辺りの下準備をもう少しされた方が良いのではないかと思いました。</p> <p>2点だと思うのですが、まず1点目は都市計画マスタープランに今、どう位置付けられていて、その内容が今日の説明のどの部分に範囲ができていたのかということの補足説明と、2点目は地区計画制度ということを選んだわけですが、様々な制度や企画の中から選んでいるはずですので、その辺り、この地区計画制度をなぜ選んだのかという理由が説明いただければ地元の方にも納得していただけるかと思えます。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>まず1点目の都市計画マスタープランとの位置付けの対比につきまして、新名神周辺の土地利用において、市街化調整区域の所は水色の点線で囲まれている所になりますが、計画的整備検討区域としております。高速道路ができませんので、都市計画マスタープランを作成した段階ではまだどのように使っていくかという土地利用計画がはっきり確定していなかったもので、委員の方からご指摘いただきました位置付けのなものが十分説明できる段階までに至っておりませんが、現時点では調整区域のままで土地利用を図っていく、地域の活性化に寄与する方向に向ける、特に先程おっしゃられました国道173号線に近い東側の部分に関しましては、畦野駅から500m以内という駅に近い所でございますので、これらも含めて土地利用を図っていくとしており、これらを検討していきながら、現在の土地利用の計画の方針を定めていきたいと考えております。これを持って地域の方々に参加していただきまして、こういった状況を鑑みながら地区計画等を定めていきたい、または土地利用計画を皆様と一緒に考えていきたいというように思っております。</p> <p>2点目の調整区域の土地利用につきまして、地区計画において土地利用を図っていききたいということでございますけれども、資料の議1-1の一番左上の所にわずかではありますが書いてありますけれども、これまでの開発許可制度における土地利用、その他に兵庫県の加古川(東播)の方でよく行われています特別指定区域というような手法もあります。これらのような調整区域のままの土地利用の中で、総合的に緑化を定めるような決め方をするに当たりましては、地区計画が一番適切であろうというように考えております。ただ、土地利用につきましては、地区計画を考えさせていただいておりますが、必ずしも調整区域のまま地区計画というのではなく、地域の方と話し合っ、さらに地域が活性化する方法がありましたら、調整区域を市街化区域へ編入することも検討していきたくて考えております。</p> |
| <p>委 員</p> | <p>前半の部分につきまして、おそらく都市計画マスタープランそのものが川西市全体の都市の在り方、あるいは土地利用を将来どういう形で誘導して行くのかということの指針になると思えます。ですから先程からのご意見の中で、全体の中で新名神のインターチェンジ周辺の土地利用をどう位置付けるべきなのかということとを先に明確にしておき、これを地域や川西市市民全体にご理解していただくということが一番大事かと思えます。</p> |

| | |
|----|---|
| 委員 | <p>後半部分の地区計画制度の適用に関しては、やはり手法でしかありませんので、そういう意味では調整区域内において、交通のアクセス手段である高速道路のインターチェンジというものがからんだ周辺地域の土地利用をどのように定めるかと考えた時に、果たして地区計画制度が最善の手法なのかどうか、色々な議論があろうかと思えます。ですから、現在はそういった議論や課題点を考えながらこれを適用するということだと思っております。そういった観点から慎重に色々な所からを検討していく必要がある訳で、今考えている地区計画制度というものはどういった形でどの部分に活用していこうと考えているのか。また、有効な部分はどこであるのか。どういう風にしていけば、例えば開発保全との関係や、基本的には開発が抑制されている市街化調整区域の中で現実的には開発許可をしているということを地区計画制度の中でどのように表現するのか、内容的にどうするのでしょうか。</p> <p>例を挙げますと、市街地と隣接した自然共生型の地域にグリーンベルト、緩衝帯を設置するという説明があったのですが、果たして今設定されている緑の部分が、役割として十分機能しているのでしょうか。先程のご説明では、一番緑色の所をご説明されましたが、そちらの方は確かに緩衝帯ですけれども、外の部分はゴルフ場のような既存の施設周辺の所を色分けしている程度だと思いますので、これで十分な緩衝帯としての機能を果たしているのかということです。この部分に関して具体的な説明が求められるのですが、今の説明の中ではそういった部分をきちんと説明できていないように思いますので、そういった部分を活用するにあたって、それをする際にも注意深い検討が必要ではないかというように思います。</p> |
| 議長 | <p>前者の部分は都市計画マスタープランの時にパブリックコメントを取らせていただいておりますし、都市計画審議会でもご報告いただいて了解したということでございますので、市全域の中でこの部分がどう位置付けされているかをきちんと説明していただきたいというご意見だと思います。</p> <p>後者の部分、特に最後の所でご指摘いただいたことは、1つ具体的に言いますと今緑地として30%以上というのを義務付けていますけれども、位置までは決めておりませんので、いわゆる開発残地が点的的に緑地として残っただけでは緩衝帯としての役割が出来るのかどうかという話で、もう少し積極的にここはしっかりと緑地として残しますといった形で保全区域として指定をして、都市計画的に指定するべきであるのだけれども、その辺りが地区計画になると限界があるので、もう少し慎重に考えて制度を組み合わせる必要があるのではないかということだと思います。非常に専門的な部分ではございますけれども、重要なお指摘だと思いますのでよろしくお願いします。</p> |
| 委員 | <p>ロードサイドの長いエリアを、土地利用計画するというのはなかなか難しいものがあると思うのですが、現状、プロジェクト対応ゾーン等、企業誘致が念頭にあるようですが、1つ質問は市の施設を何か作られる予定はあるのか、またそこを中心に何か開発する予定はあるのでしょうか。何か部分的に色々な部分がロードサイドで開発されると日本各地にある悲惨なロードサイドになってしまう気がするのですが、そうなる川西のインターチェンジを降りた時に川西はいいまちだとはとても思えないので、その辺りのことを何かもう少し細かく誘導する方法を考えた方が良いのではないかと思います。</p> |

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p>ご指摘の通り、施設は作ったけれども活用ができていない所が全国にあります。現時点で図書館併設の公園のような所がないので作れたら良いのですが、残念ながらそういったものは計画されていません。</p> |
| 議長 | <p>積極的な公共施設を作っていく予定は今の所ないということですが、開発者にうまく色々な条件を付けながらそういう公共的なものを誘導するという計画もありますが、その辺りも検討してはいかがでしょうか。</p> |
| 委員 | <p>先程の説明の中での高架下の公園等のことについてですが、先程から皆さん言われているように、高速道路の高架下の公園というのは全国的に作られていると思うのですが、高架下の公園というのは駐車場があったり、コンクリートの上に作られていると思うのですが、もう少し公園らしい公園ができないのでしょうか。もう少し違う方法で、公園は公園らしい場所で作ることはできないのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>公園を作るに当たってはやはり土地の問題が大きくありまして、高架下を有効利用しようということでNEXCOと協議しております。高速道路沿いに緑地等の公園を計画している所はあるのですが、周辺の土地利用に合わせて公園を整備するという所までは至っておらず、今ある高架下の土地利用の中で、委員のおっしゃられたような少しでも快適な公園を作れるように検討していると聞いております。</p> |
| 議長 | <p>今の所、担保されているのがここだけということですね。今から開発に当たる部分の中で、公園や広場を作ってもらおうということは当然考えられる訳ですから、ここだけではありませんので。</p> |
| 委員 | <p>高架下の公園に行くのにアクセス道路を渡ったりするので、危険性を考えると、どこか別の場所に公園があった方がいいように思う訳です。</p> |
| 議長 | <p>今度、名古屋に行かれましたらご覧になっていただきたいのですが、名古屋高速の下に若宮大通りというものがございますが、その公園というのはかなりしっかりした公園です。デザインの仕方がなというように思います。</p> |
| 委員 | <p>これまでのお話に関連してくるかと思うのですが、土地利用の優先性についてですけれども、企業進出とか収益性を第一にすると先程言われた通り、ロードサイドがガタガタのまち並みになってしまい、魅力的なまちが作れないと思います。また市民が心配するのは、インターチェンジが出来ても川西のまちがスルーされてしまうだけではないかということなのです。交通量は増えるけれども、川西市に対して何のメリットもないというようなことにならないためには、やはりインターチェンジから降りて来られた時に、景観と言いますかまちづくりの中に、魅力が発揮できるようなまちを作っていかなければならないと思っております。そういう中で地区計画や景観条例を以て、企業進出に対して抑制等をしていくのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>どこの企業が入ってくるかということに関しましては、今の所ご説明はできないのですが、企業が入って来ようとした際に、今のままでは何の土地利用も出来ない状態なのですが、今の自然の環境を守りながら地域の活性化に寄与するような企業がありましたら、ぜひ参与していただきたいと考えており、そういうようなことが出来るようなまちづくりを考えております。</p> |

| | |
|-----|--|
| 委員 | <p>そういうことであればやはり、総合的なまちづくりを基本計画の上になったものというのが非常に大切になると思いますので、その部分を優先的に計画していただきたいと思いますのでよろしくお願いします。</p> |
| 議長 | <p>次回も議論の時間はございますけれども、いかがでしょうか。</p> |
| 委員 | <p>少し細かいことを聞かせてもらっておきたいのですが、今回は本格的な議論になるかと思いますが、議-1-3のところ様々な区分に入っている所のプロジェクト対応ゾーンの中に敷地面積10,000㎡以上という規定というのは何を基準として1haという数字が出ているのかということと、緑化率が30%以上、20%以上、という水準にしたのはどういう基準から出ているのかという根拠を教えてくださいませんか。</p> |
| 事務局 | <p>まず10,000㎡という数字につきまして、色々と周辺や全国の事例を調べ、その中にありました一番妥当であろうと考えられる数値で決めさせていただきました。大体10反位のまとまった単位で考えさせてもらいまして、全国的にもこの基準が多かったものから10,000㎡にさせていただきました。</p> <p>緑化率を20%以上、30%以上に定めさせていただきましたのは、兵庫県の緑条例を参考にさせていただいておりまして、それは調整区域や白地の所の開発をする場合は自然環境を守るためにこれだけの緑地を守りなさいというものです。緑地を残すのであればヘタ地に緑地を残すのではなく、隣地との境を3～4m残しておかなければならないという基準がございますので、それらを参考にさせていただいております。</p> |
| 委員 | <p>1つ目の質問ですが、緑化を残すという所で河川的环境も大切だと思っておりますが、河川から幅50m或いは100m緑地を残すというような規制のようなものはあるのでしょうか。地区計画の中で規制を掛けていく要素の一つになっているのでしょうか。</p> <p>それから2つ目の質問ですが、敷地の1haというのは、色々な地権者がいらっしゃる中でデコボコの1haと四角に近い形の1haというのは違うと思うのですが、地権者の同意が最優先される中で、その辺りどのようにお考えでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>まず1件目、河川につきまして、この一庫大路次川は河川景観区域にも定められておりますのでどうしたものかと考えましたが、河川から何十m緑化を残さなければならないというのは基準でも事例でも見当たりませんでしたので敷地境界から4m下がるというような緑条例だけを入れさせていただきました。</p> <p>2件目の1haについてですけれども、新規機能型の所は田んぼでございますので、所有者のよって多少のデコボコはあるとは思いますが、開発するに当たってあまりデコボコしている土地では開発業者も参入してこないと思いますので、ある程度長細い等があっても多少の整形な形で開発されていくのではないかと考えております。</p> <p>今、概ねの面積だけご説明させていただきますと、石道の方の面積が約4.4ha、西畦野の大きなところが約11.4ha、東畦野の所で4.9haという面積になっております。</p> |

| | |
|-----|---|
| 委員 | <p>2件ございまして、自然環境保全ゾーンの線引きについて、特に一庫地域と接している田畑を市街化調整区域として残して、今回の線引きもなぜこのような線引きにするのかという疑問がありまして、ここだけを捉えると少し違和感があるということです。</p> <p>もう1つは山の原地域で、自然利用共生型として黄緑色に塗られている地域があります。山の原地域と隣接しているところにあるのですけれども、この辺りを自然環境保全ゾーンとして緩衝帯を設ける等の考え方があっていいのではないかと思います。その辺りの線引きの在り方は現場主義であって欲しいもので、本当に現場に行って将来の川西市の土地利用という部分も考えながら一つ一つ線を引かれたのかという懸念があります。</p> <p>それと沿道地域ですが、地区計画の手法をできるだけ適応してということでしたけれども、地区計画というのは地権者の意見がものすごく重要になってきて、地権者が否とおっしゃれば自然保全というものも成立しないこととなります。例えば、沿道地域でもし一部の地権者が同意せず市街化調整区域のまま残すとなったら、自然環境保全ゾーンとして残す等の強い意志がないと、土地が虫食い状態になっていくことが考えられます。市側が地権者に寄り添ってしまうと、当初の計画に対して地権者の主張が前に出すぎてしまうという懸念があり、従前の地区計画を定めた時のように、1つの方向付けをしようとするとても苦労することになるのではないかと思います。特にピンクで塗られた沿道利用対応ゾーンにおいては、市側の方向付けをきちんとしておく必要があると思います。</p> |
| 事務局 | <p>まず、一庫の方の自然環境保全ゾーンの所や、山の原の方の自然利用共生型についてですが、今回の土地利用計画にあたって、新名神のインターチェンジができることでその関係の都市計画道路ができることから、都市計画道路周辺から利用しやすい土地をプロジェクト対応ゾーンとさせていただきまして、ゴルフ場も含めて活性化できたら良いという思いがあります。しかし、どうしても幹線道路から遠い右上の濃い緑色の所である山の原や一庫の部分は、インターチェンジを利用した土地利用は難しいと考えられるので、自然環境を残し続けていくといった方向性であります。</p> <p>合わせて線引き見直しについてもご意見いただきましたが、その境になっております線引き界につきましても、現時点で市街化と市街化調整区域を分けていく境目として定めておりますので、今回の土地利用計画に合わせて変更していくことは今の所考えておりません。</p> <p>2つ目の沿道土地利用に関するところにつきまして、これまで川西市が実施してきました市街化区域の地区計画につきましては、制限をするという方向でしたので、土地所有者の合意がなければ制限することはできないという形でございました。ところが今回はインター線沿いに、地権者の合意が得られれば建物を建てることができるという、つまり緩和の方向に進みますので、合意が得られなかった場合は調整区域のままで土地利用が出来なくなってしまうということを説明すれば、土地所有者のご理解がいただきやすいのではないかと思います。これから皆さん方に川西市全体の利用を考えて協力をいただけるように説明していきたいと考えております。</p> |
| 議長 | <p>分かりやすく言えば、同意が得られないと土地利用ができませんという圧力がかけられる地区計画です。</p> |

| | |
|-----|---|
| 委員 | <p>今の市街化調整区域の中で利用者が土地を活用したい場合、課税の取扱いはどのようになっているのでしょうか。調整区域だけでも土地を利用しようとした場合、どこがどのように変わるのですか。</p> |
| 事務局 | <p>細かい所は確認しておかなければならないのですが、土地利用がなされたらもちろんそれに応じた課税になります。また、地区計画が定められても土地利用がなされていないければ、市街化調整区域のままの課税になると思われれます。大きな方向としてはそういう形であろうと考えております。</p> |
| 委員 | <p>アンケートの中で、土地所有者の方がアンケートに則って答えられているので詳しくは分かりませんが、4～5割は当面現状のままで将来的には土地活用を図りたいと答えられています。後継者問題等もございしますので、市はその辺りどのように受け取られているのでしょうか。これを読んだ限り、どのくらいの関心があるのかがよく分からないのですが。</p> |
| 事務局 | <p>土地所有者全てに伺った訳ではありませんが、会長さんや数人に伺ったところ、不耕作地となっている所があります。また、今は農業ができていけれども将来の農業経営については不安な所もあるという声を聞いておりますので、その辺りが当面は現状のままで将来は土地利用を考えたいという所に表れているのではないかと考えております。</p> |
| 委員 | <p>新規機能型としてこの辺りが掛かってくるのではないかとと思うのですが、所有者ごとにバラバラになってくることが考えられるので、開発に当たってはまとまらず足並みがそろいにくいのではないかと思います。この辺りをどう持っていくのかが、今後の課題だと思います。誘導が難しいと思いますが、対策等お考えがあればお聞かせいただきたいと思ひます。</p> |
| 事務局 | <p>1haですので、一人でお持ちであることはなかなかありませんので、土地利用を図る場合は皆さんで一団となって検討していただくということを訴えていくしかないのではと考えております。通常の地区計画も100人、200人の方に声を掛けていくという形ですので、市街化調整区域で一区画だけやるにしても土地所有者の十数人の対象の方々に訴えていきたいと考えております。</p> |
| 議長 | <p>場合によっては一人だけ違う土地利用をしたいという方も出て来るかもしれませんので、その場合は干渉していかねばなりませんので、区画整理事業も考えていかなくてはならないかもしれませんが、地区計画をベースにしながら具体的に土地利用を考えていく中で、様々な事業を組み合わせていくという形で行きたいと思ひます。</p> <p>時間もいい時間になりました。また次回も継続で審議できますので、色々ご意見を賜りたいと思ひます。</p> <p>1haというかなりしっかりとした土地利用計画を誘導していくというものですので、またその辺り検討していきたいと思ひます。</p> <p>よろしゅうございませうか。</p> |

| | |
|-----|---|
| 事務局 | <p>それでは議案の方は終わらせていただきまして、議題2「その他」の報告事項でございますけれども、4件ございますが と が関連しておりますので一括してご説明したいとのことですのでお願いしたいと思います。</p> <p>まず、報告事項 「阪神間都市計画地区計画の変更(けやき坂地区地区計画の変更)」について、「用途地域の変更について」の説明を事務局からお願いします。</p> <p>(事務局 説明)</p> <p>「阪神間都市計画地区計画の変更(けやき坂地区地区計画の変更)」について、「用途地域の変更について」</p> |
| 議長 | <p>ありがとうございます。</p> <p>次回ということになりますけれども、ただいまの説明について、ご質問等はございませんか。</p> <p>よろしゅうございますか。それでは次回、お諮りさせていただきます。</p> |
| 事務局 | <p>続きまして、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」の説明を事務局からお願いします</p> <p>(事務局 説明)</p> <p>「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」</p> |
| 議長 | <p>ありがとうございます。</p> <p>これも先程ご説明いただきました通り、段階を経て、何度かこの審議会でも議論させていただいておりますが、何かご質問等ございますでしょうか。</p> |
| 委員 | <p>向陽台の線引きの変更の部分について、もう少し詳細な説明をいただきたいです。</p> |
| 事務局 | <p>向陽台ですけれども、他の地区と同じような形で、敷地の中に線引き界がまたがっているという状況で、実際の土地利用に合わせる形で今回線引き界の見直しを致しました。もともと既存の調整区域には、建物が建っている訳ではないのですけれども、現地にはフェンスなどのしっかりとした工作物もございますので、そのラインに合わせて線引き界を合わせるように修正しております。</p> |
| 事務局 | <p>補足させていただきます。</p> <p>元々、こちらの場所の用途界は、市街化区域と右側に広がります調整区域が一つの土地として利用されておりました一筆の土地であります。そのうちの市街化区域部分を開発業者が購入されて、市街化区域と市街化調整区域を明確化するため現地測量して区域を調査したのですが、業者が購入した内に小さく市街化調整区域が入っていました。市街化区域のみを購入したつもりが調整区域も一部含まれていたということで、調整区域部分は所有者の階段や庭にして宅地として販売されまして、現地につきましては今回編入している所を含めまして宅地として利用されている現状でございますので、今回、調整区域でありながら市街化区域として利用されている土地につきましては市街化区域に編入したいと考えまして手続きを進めております。</p> |

| | |
|-----|--|
| 委員 | <p>今の場所で、向陽台マンションの隣接地の所ですね。先程のご説明ですと、新たな住宅開発をしたように聞こえたのですけれども、マンションの周辺に宅地利用をされるような部分があって、市街化区域と市街化調整区域との線引きラインが入り混じっていたから市街化区域に編入しましたというように受け取れましたがいかがでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>ご存じの通りマンションが建った後、しばらくしてから三角形の市街化区域の部分が開発されております。元々一つの土地であったので、市街化区域と市街化調整区域にまたがる一筆の土地であったのですけれども、開発事業としてはそれらが明確になって売買がなされてから、今おっしゃられたように、後から開発がされたということです。</p> |
| 議長 | <p>他、いかがでしょうか。 ないようでしたら、この案件は終了させていただきたいと思えます。 続きまして「都市再開発方針等の見直しについて」の説明を事務局からお願いします</p> |
| 事務局 | <p>(事務局 説明) 「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。 前回、少し説明が分かりにくいということで補足していただきましたが、何かご質問等がございますでしょうか。</p> |
| 委員 | <p>確認ですが、前回ステラヒルズ川西と川西能勢口駅東地区第2工区について具体的な動きがあるかと質問してないという返答だったのですが、それから今日までの間に何か変化はあったのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>1つ目のステラヒルズ川西の部分についてですけれども、具体的な動きはないと開発部局に確認しております。 あと駅前在所ですが、区画整理事業等、住民の方々の合意形成を図ろうとしていたのですがうまくいわずに、現在測量支援等の活動に入ろうとしているというように聞いております。</p> |
| 議長 | <p>よろしゅうございますか。 それでは、本日はご報告いただいたということで、随時、先程の案件も含めまして、他の報告もいただけたらと思っております。 それでは案件全て終了させていただきましたけれども、事務局の方より何かございますでしょうか。皆さまの方から、何かございますでしょうか。 それでは、本日の議題につきましてはすべて終了致しました。 長時間にわたりまして、慎重なご審議を頂きありがとうございました。</p> <p>これをもちまして、平成26年度 第2回 川西市都市計画審議会を終了させていただきます。 みなさま、どうもありがとうございました</p> |