

会 議 録

会 議 名 (審議会等名)	平成26年度 第5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27年3月27日(金)		
開 催 場 所	川西市役所 4階 庁議室		
出 席 者	委 員 (敬称略)	西井・北澤・水野・荒木・國津・住田・北上・秋田・斯波・安田・藪内・大谷・伊藤(代)	
	関 係 人	奥田・茨木	
	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	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) 報告 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 川西市景観計画の策定について</p> <p>(2) 議案第1号(川西議第7号) 阪神間都市計画道路(3.5.914号鶴之荘花屋敷線)の変更について</p> <p>(3) 議案第2号(川西議第8号) 阪神間都市計画公園(3.3.701号下池公園外4公園)の変更について</p> <p>(4) その他 阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しについて 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	<p>(2) 議案第1号については、原案のとおり可決されました。</p> <p>(3) 議案第2号については、原案のとおり可決されました。</p>		

平成26年度 第5回川西市都市計画審議会 審議結果 (H27.3.27)

<p>司 会</p>	<p>本日はお忙しい中お集まりいただきましてまこと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5回川西市都市計画審議会を開会させていただきます。</p> <p>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都市計画課長の橋本でございます。どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>本日は、久会長が公務のためやむなく欠席されておりますので、住田副会長より開会のご挨拶を申し上げます。住田副会長、よろしくお願い致します。</p>
<p>副会長</p>	<p>みなさん、こんにちは。本日は平成26年度第5回の都市計画審議会を開催しましたところ、年度末にかかわらず委員の皆様方には大変お忙しい中ご出席いただきましてまことにありがとうございます。</p> <p>先程事務局よりご案内のありましたとおり、久会長が公務によりやむなくご欠席されたため、急遽、私が開会のご挨拶をさせていただきます。</p> <p>3月も残すところわずかでございます。今年度最後の審議会となります。お手元の次第にありますとおり、本日は数多くのご審議を予定しております。委員の皆様方には慎重かつスピーディなご審議を賜りたくお願い申し上げます。はなはだ簡単ではございますが開会の挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願い致します。</p>
<p>司 会</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは委員の皆様方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、本日出席いただいておりますのは13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、本日の審議会が成立致しましたことをご報告申し上げます。</p> <p>先程申し上げましたとおり久会長ご欠席のため、議事進行につきましては川西市都市計画審議会条例第5条第5項の規定により住田副会長にお願いしたいと思います。副会長、よろしくお願い致します。</p>
<p>議 長</p>	<p>それでは、本日の審議会を次第に従いまして議事を進めさせていただきたいと思っております。先程申し上げましたように、今日は議案がたくさんございます。多分説明だけでかなりの時間を費やすと思っておりますので、皆様方のご協力を得てスムーズに進めてまいりたいと思っておりますので、ご協力の程よろしくお願い致します。</p> <p>それでは1番目の議題に入らせていただきます。報告 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、及び報告 川西市景観計画の策定について、事務局より合わせてご報告します。</p> <p>この2つは前回の審議会において、審議内容を川西市長に答申及び意見の回答をしております。事務局からそれぞれの計画の策定経緯と予定の説明をします。よろしくお願い致します。</p>
<p>事務局</p>	<p>(事務局 報告)</p> <p>「 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>「 川西市景観計画の策定について」</p>

議 長	<p>それでは議題（１）報告の 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、 川西市景観計画の策定について、は以上の通り報告を終わらせていただきます。</p>
事務局	<p>続きまして、議案第１号阪神間都市計画道路（3.5.914号鶴之荘花屋敷線）の変更について、を議題とさせていただきます。本議案は２月１８日付で川西市長より川西議第７号で付議を受けており、その写しをお手元にご用意しております。恐れ入りますが、ご確認をお願い致します。それでは議案につきまして、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>（事務局 説明） 「議案第１号 阪神間都市計画道路（3.5.914号鶴之荘花屋敷線）の変更について」</p>
議 長	<p>鶴之荘花屋敷線の変更について説明が終わりましたが、只今の説明についてご意見・ご質問はございますか。</p>
委 員	<p>今の説明で概ね分かったのですが、再度確認させて下さい。この隅切りを10mから3.5mにするというのは現状の交差点を見ての変更であったのか、あるいは川西市全域や兵庫県下でもこういった所がたくさんありますのでそれらを参考にしているのか、そのあたりの関連を教えてください。</p>
事務局	<p>今回の変更にあたっては交通量の調査の結果、3.5mに変更した場合でも歩行者の滞留スペースについて十分満足しているという事で3.5mにしております。また、今回の交差点周辺全体の隅切りも約4～5mほどで整合が図れている結果となっております。</p>
委 員	<p>それではこれからの考え方として、大型の交差点においては10mも要らず3～5m位で十分だと理解しておいて良いのですね。</p>
事務局	<p>交通量調査等を踏まえて検討する必要があるかとは思いますが、基本的にはそのような考え方になります。</p>
委 員	<p>今の件は分かりました。 それから先程説明がありました。今後、地権者との交渉があったり、都市計画決定が5月にされたり、用地買収等をしたりすることになると思うのですが、特に右折道路を今のままでは駄目だということで今より車線の幅を若干広げたりしていますが、この近辺の右折道路がきちんと出来上がるというのは、この隅切りも含めていつ頃になりそうですか。</p>
事務局	<p>本日関係人といたしまして、担当課の道路整備課の課長が出席しておりますので、そちらの方から工事についてご説明させていただきます。</p>
道路整備課長	<p>委員の方からご質問がありましたことにつきまして、現在用地の買収交渉を進めさせていただいております。27年度も今年度に引き続き用地の取得に向けての交渉を進めさせていただきます。用地には駐車場等もございますので、土地を</p>

	<p>借りられている方も含めて、土地の所有者と交渉が済みましたら即工事に掛かりたいのですが、ご存じのとおり交差点部分におきましては、信号、点字ブロック等の占用物、そして地下には雨水管が走っております。27年度中に土地が取得できましたとしても、右折ラインの工事を始めることができるのは28年度頃になるのではないかと考えております。</p>
委員	<p>今の状況は分かりましたけれど、市の27年度予算ではここはどのような形に計上されていますか。</p>
道路整備課長	<p>市の予算について、27年度につきましては用地の買収費用、物件補償について計上させていただいております。</p>
委員	<p>それでは27年度中に用地買収は終了して、遅くとも28年度には工事が開始できると考えておいたら良いですね。というのは、この用地は県道に出るのに非常に渋滞しております。その状況は十分分かっていると思っておりますので、用地買収も含めて工事等も早く行ってもらいたいと思います。もちろん渋滞をしているという状況は理解されていますよね。</p>
道路整備課長	<p>私の説明が悪かったのかもしれませんが、27年度中に用地買収につきましては片付けてしまいたいと思っております。そして28年度には当然工事の前段階として電柱の移設や信号機の移設、それから地下に埋まっております雨水管の移設を行い、できれば工事に着手したいと思っております。右折ラインを含めまして28年度中には工事を完成したいと考えておりますので、27年度中に精力的に用地取得の方をしたいと考え、現在、担当部局の方と交渉に当たらせてもらっています。</p>
委員	<p>分かりますけれども、28年度中ということは今から2年もありますから1年位短縮できるよう、できるだけ早く進めてもらいたいということです。</p>
議長	<p>他、ございませんか。</p>
委員	<p>先程の事務局の説明で、交差点の形状で交通量との関係とおっしゃられました。それは歩行者の方なのか車両の方なのかどちらの交通量になりますか。</p>
事務局	<p>歩行者の交通量で調査をしております。</p>
委員	<p>交差点を隅切りするということで、歩行者の交通量を調査して滞留しないようなスペースを確保しなくてはならないとは思いますが、大規模な幹線道路とそれを横断する交差点においては、車の交通量も考慮しなければならないと思います。例えば交差点での右左折、特に左折をする車が交差点内で滞留し、直進車がさばけずに渋滞してしまうということもあります。この図面を見ていただきますと、黄色の部分がなくなりますと交差点が小さくなり、北から来る車が左折する際に交差点が渋滞するのではないかとと思うのですが、当然そのようなことも考慮した上で交差点をコンパクトにすることが妥当だと判断されたと理解してよろし</p>

	いでしょうか。
議 長	もっと拡大した交差点部分の地図があれば、説明できるのでしょうか。
委 員	歩行者だけではなくて、車の方の交通量も当然考えられた結果ということであれば、それで良いのですが。
事務局	委員がおっしゃられたように、当然車の交通量というものも考慮して今回隅切りの長さを変更しております。
委 員	分かりました。技術的な検討で変更されたと理解しておきます。
議 長	他、よろしいでしょうか。 それでは質疑がないようなので、これで採決に入らせていただきます。 お諮り致します。議案第1号阪神間都市計画道路(3.5.914号鶴之荘花屋敷線)の変更について、原案の通り可決することをご異議ございませんでしょうか。
	(異議なしの声)
議 長	異議なしと認めます。したがいまして、議案第1号につきましては原案の通り決定されました。つきましては本審議会で決定されました原案を川西市長に答申させていただきます。 それでは、答申案を事務局より配付させていただきます。
	続きまして議題(3)議案第2号阪神間都市計画公園(3.3.701号下池公園外4公園)の変更について、を議題とさせていただきます。 本議案は2月18日付で川西市長より川西議第8号として付議を受けており、その写しをお手元にご用意しております。恐れ入りますが、ご確認をお願い致します。 それでは議案について事務局より説明をお願いします。
事務局	(事務局 説明) 「議案第2号 阪神間都市計画公園(3.3.701号下池公園外4公園)の変更について」
議 長	ただいまの説明につきまして、何かご意見・ご質問はございませんでしょうか。
委 員	確認なのですが、廃止になる公園は春日公園と村ノ西公園で、1.1haから0.1haに変更する下池公園と、新しく新村ノ西公園とプロペラ公園が整備されるということですね。
事務局	今、委員がおっしゃられた通りの変更内容となっております。

委員	<p>多分パブリックコメントをされていると思うのですが、村ノ西公園と春日公園のことをお聞きしたいです。それともう1点、下池公園について、0.1haの部分を使用してきて、残りの1.0haはずっと整備されずにそのままになってきたという経過があって、たまたまプロペラ公園が整備されたから下池公園は作らなくても良いということだと思うのですが、その辺りの経過と市民や地元の意見を聞かせて下さい。</p>
事務局	<p>ただいまのご質問でございますが、ご指摘のとおり下池公園につきましては廃止するということが計画させていただいております。これは先程事務局から説明させていただきました通り、10月に説明会をさせていただきました。また、平成26年3月に南部地域整備実施計画を作るに当たりましてワークショップを開いております。それから各エリアの11人の自治会長さんの所に出向き、説明をさせていただいております。その中で出てきた主なご意見は、下池公園は都市計画公園という形ではありますが残念ながら公園として機能しているという現状ではなく、また人体に有害な動物等も出てきており、現所在地元の水利組合や生産組合の方に下池公園を管理していただいておりますが、その方々の高齢化ということもあって除草や伐採等の管理がなかなかできないという状況にあり、市の方で何とかしてくれないかというものでした。そういった状況を総合的に勘案させていただきまして、この度南部地域整備計画を作るに際しまして、公園の一定の整理をしたいということになり、委員のご指摘のとおり少し南の方にある現在3000㎡であるプロペラ公園を拡張して、そちらに機能を移すことにより代替できると判断しまして、今回下池公園を廃止したいと考えております。ただ、これは廃止するだけではなく、今後平成28、29年の2箇年をもって地域の皆様方にお集まりいただいて、市職員とコンサルタントも入れて組織はまだ決まっておりますが検討委員会等を作って検討し、地域に資するような土地利用を図っていきたいと考えております。</p>
委員	<p>地元の自治会長さんに話をしているという事で、ぜひ土地利用していただきたいのですが、もし空港の関係でプロペラ公園の用地をいただかなかつたら、市は元々この下池公園は整備をするつもりでいたのでしょうか。</p>
公園緑地課長	<p>なかなか財政的な裏付けもなく、今資料が手元になくて正確な年度が分かりませんが、当時一旦補助金を受けて整備するという計画がございましたが、それにつきましては整備の関係で一旦流しておりまして、その後計画はございませんでした。一応下池公園のまわりの街区公園の方が今現在3公園ございますが、そこにするよりはプロペラ公園にする方が機能的に適しているという判断が今の状況でございます。</p>
委員	<p>プロペラ公園ができる時の判断を聞いていましたが、久代小学校をはさんでむしる下池公園の方は公民館があり住宅が密集しているということでこちらの方の公園を整備しなければならないという事になっていたと思うのです。もう一度確認したいのですが、プロペラ公園を作って、下池公園の跡地利用をするということで地元はきちんと納得しているのでしょうか。</p>
事務局	<p>繰り返しになり恐縮ですが、ワークショップを開いた時とこの都市計画変更に係る説明会、それと自治会長の方々の意見聴収があり、これらの中では非常にあ</p>

<p>委員</p>	<p>りがたいという言葉が大多数を占めておりまして、ご納得いただいていると理解しております。</p> <p>要は下池公園を整備するより、プロペラ公園を整備してもらって良かったと地元は言っているということですね。</p> <p>では先程28、29年度にかけて下池公園の跡地利用を考えているとおっしゃられましたが、当局としては具体的にどのようなことを考えられていますか。もちろん地元の意見もあるとは思いますが。</p>
<p>事務局</p>	<p>28、29年度の2箇年をもって一から検討を始めたいと考えておりまして、今、市の方で具体的な案を持ち合わせている訳ではございませんが、地域の皆様から出ている要望はあります。例えば生産組合や水利組合からは、道の駅のようなものをつくって欲しいとか、温室を建てていちご等を栽培して直売できるようにして欲しい等の農業的なことに活用できないかというご提案はいただいております。</p>
<p>委員</p>	<p>私はそれで良いと思います。</p>
<p>議長</p>	<p>他にございませんか。</p>
<p>委員</p>	<p>質問なのですが、先程からお話に挙がっております都市計画公園として削除される3つの公園、下池公園と春日公園と村ノ西公園において、村ノ西公園に関しては他の2つとは違って公園として供用されている訳ですよ。供用されている公園の都市計画を外して、新しく新村ノ西公園を追加するということですが、村ノ西公園は比較的面積が小さいということで公園機能を強化するという目的で新しい公園をつくるということでよろしいのでしょうか。その経緯等を教えてくださいませんか。</p>
<p>事務局</p>	<p>旧の村ノ西公園の方は工場地帯に挟まれて死角になっており、小さなお子様が使われるにあたっては危険な状態でございます。一方はJRの軌道で、一方は工場地帯となっておりまして、公園の中が見えず死角になっていますので、きっちりとした調査はしてありませんがほとんど使われていないというのが現状であります。ワークショップ等で地域の皆様からのご意見をお聞きしたところ、村ノ西公園は使わないので、むしろ現在ゲートボール場として使っている所を拡張し、充実させて、そこを公園にして欲しいというかなり強い要望をいただきました。ゲートボール場につきましては、新関空会社から無償で借りている土地でありまして、詳しくお話しするとかなり長い話になりますので簡潔に言いますと、覚書の中に、借りている土地を活用するなら購入し、活用しないなら返却して下さいという記載がありました。私共が都市計画公園に指定するからこのまま無償で貸して欲しいという交渉をさせていただいたところ、非常に柔軟に対応していただき、今後も返却することなく無償でお貸しいただけることとなり、そこを公園にしたということがありまして、大変有益な交渉となったと思っております。</p>

議 長	<p>その他、いかがでしょうか。 ご意見等がないようなので、質疑は終結させていただきます。 それでは、採決に入らせていただきます。お諮りいたします。議案第2号阪神間都市計画公園（3.3.701号下池公園外4公園）の変更について、原案の通り決定することをご異議ございませんでしょうか。</p> <p>（異議なしの声）</p>
議 長	<p>異議なしと認めます。議案第2号は原案のとおり決定されました。つきましては本審議会で決定されました原案を川西市長に答申させていただきます。 それでは答申案を事務局より配付させていただきます。</p> <p>続きまして、議題（4）その他に移らせていただきます。 から までありますが、この3項目は次回以降の当審議会委員の皆様方にご審議いただく予定です。まずは説明としまして、 阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しについて、事務局より説明させていただきます。</p>
事務局	<p>（事務局 説明） 「 阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しについて」</p>
議 長	<p>説明が終わりましたが、何かご質問等はありませんか。</p>
委 員	<p>質問なのですが、基本的にこの方針というのは県の方針に基づいて市町村が策定するという形の流れとなっているのでしょうか。あるいは市の方から今後県が策定するに当たり、このような形でやりたいというような要望を出して、県の方が策定するようになっているのか、その辺りのことを教えて下さい。</p>
事務局	<p>後者の方になります。まず県が区域マスというものを策定することになっておりまして、県の方で概ねの素案を作成します。その作成に当たって、各市に照会があり、その際に市の方から意見を出すことは可能です。その意見を踏まえて、最終的に県が策定することになっております。</p>
委 員	<p>ということは、市が出す意見と言うのは都市計画審議会の方で意見等が出されて決定するという流れになりますか。それとも、別に担当部署でそのことをやっていくということなのでしょうか。</p>
事務局	<p>区域マスについては、都計審への報告という中で出た意見を県の方に報告することは可能です。</p>
委 員	<p>流れをお聞きしたかったので、分かりました。</p>
議 長	<p>この都計審での意見が反映されるということですね。 他、ございませんか。 ないようなので、次の議題に移らせていただきます。</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、事務局より説明させていただきます。</p>
事務局	<p>（事務局 説明） 「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>何か質問等はありませんか。</p>
委員	<p>2、3件確認させて下さい。昭和45年から見直しを5年ごとに行っており、今回第7回ということで4地区の変更のご説明があり、概ね分かりました。ただ5年経って丸山台、東畦野山手、向陽台、猪名川河川区域とこれだけ少ないのかと思うのですが、これは市街化区域を拡大する、あるいは逆線引きもあるかもしれませんが、これらは市街化区域の拡大が主な内容ですよね。市の中では、もう少したくさん場所があるように思うのですが、ここに拳がってきていないのはなぜかと思うのですがいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>こういった小さな所の線引き見直し箇所は前回の線引き見直しでも十数か所ございまして、特に協議できる所としては一通りもう終わっていると考えております。今回、新たな土地利用の開発計画に則って市街化区域に大きく編入する箇所というのはございませんでしたので、猪名川の河川改修に合わせた物のような既存の状況に合わせるといったこと等の4件になりました。</p>
委員	<p>一般に、大和やグリーンハイツ、けやき坂、清和台もそうですが、言葉は悪いですがヘタ地的な所があるじゃないですか。そういう区域は逆線引きも含めて沢山あると思うのですが、それは一つもないのですか。</p>
事務局	<p>大規模団地の周りに道路があって市街化区域があり、その外側に市街化調整区域があって、市街化区域ではあるけれども山であり利用が難しいという場所につきましては我々も考えておりまして、一旦外すとなれば市域全体的に対応していかなければならないと考えております。したがって部分的に行うものではありませんし、行おうとすると一気に何haという場所が逆線引きとなりますので慎重に考えなければならぬ案件でありますので今回は見送っております。</p>
委員	<p>いずれかの時期には検討しなければならないと思われている訳ですか。また、それはどういう点でそう思われているのですか。私は単純に現状を見てそういった所が沢山あると感じているのですが、当局ではどう見られてどのように検討しなければならないと考えていらっしゃるのでしょうか。</p>
事務局	<p>今回、県とも相談させていただいておりましたが、開発団地の周辺の利用できない市街化区域につきまして、阪神間の中で先駆けて川西市だけ行っていくというのも考えたのですが、やはり全国や周辺の市町の状況も見て行っていきたいと考えて、今回は見送らせていただきました。</p>

委員	<p>今回第7回ということで、では次回第8回には全国や県でもヘタ地の部分についてどうするかを考えたりする時に、線引きをするかしないかは別にして、この5年間に市で検討した過程や結果を都市計画審議会に報告することはできるのですか。</p>
事務局	<p>どこを見送ったというような資料があれば、次回以降の見直しではお示しすることを検討していきたいと思います。</p>
議長	<p>他に何かありますでしょうか。 他にないようなので、次の議題に移らせていただきます。 都市再開発方針等の見直しについて、事務局より説明していただきます。</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>説明が終わりましたが、何かご質問等はございますか。</p>
委員	<p>資料 -15 について教えてください。中央北地区は今おっしゃられていたように区画整理事業ということでやっており、分かりました。ただ、今ご説明があったように工事を行っていない舎羅林山のステラヒルズの所については住宅街区という位置付けになっておりまして、これは市の方針で平成18年から22年にかけて検討して住宅街区としては難しいのではないかという事で22年頃に断念したと思うのですが、今でもまだ住宅街区という位置付けになっているのでしょうか。今後、この場所の扱いはどうなるのでしょうか。5年後も今の様な状況なのでしょうか。</p>
事務局	<p>資料 -15 の住宅市街地の開発整備の方針についてご覧ください。ステラヒルズの所につきましては、当初住宅を目指した開発という事で、この住宅市街地の開発整備の方針に位置付けさせていただきました。現時点で当初計画していた住宅市街地の開発は難しいということは理解して、方向性の変更ということで動いているのですが、現時点では最終的にこのように利用するということが確定していない状態ですので、それが確定した段階で方針や方向性を改めて見直そうとしております。それまではやむを得ないのですが、このまま置いておこうということなので変更がありません。</p>
委員	<p>今のお話しではよく分からないのですが、土地利用が応急的な方法は別として、恒久的な方法として住宅街区の他に何か使えるとしたら、どのような用途があるのですか。</p>
事務局	<p>全くのたとえ話になりますが、物流施設等を持ってくるとかだと住宅街区ではなく物流の土地利用の方針になるかと思います。</p>
委員	<p>それではここは、開発業者あるいは市が目的を持って開発するという事がなかったら、住宅街区から何かに変更ということはなく、このまま置いておくということですね。</p>

	<p>市として十数年先を見越して恒久的な土地利用の在り方を考える必要があるのではないかと思うのですが、どのようなポリシーがありますか。</p>
事務局	<p>市の都市計画というのは、2年前に作りました都市計画マスタープランに則して行っていくという形になります。都市計画マスタープランの方で舎羅林山の方がどう位置付けされているかと申しますと非住宅系の土地利用も検討しながら、市街地開発事業の協議も進めていくという流れになっております。こういった表現の元に則して土地利用を進めて行くというのが基本的なものになりますので、具体的な土地利用の案はございません。</p>
委員	<p>それでは今、住宅街区と決まっていますが、今部長がおっしゃっていた住宅街区プラス のような位置付けであるところに表記できないのですか。</p>
事務局	<p>先程お答えしました通り、現時点では具体的な土地利用が示されている訳ではございませんので、今はすでに決まっている住宅としての開発許可の内容となります。</p>
委員	<p>私、詳しくは分からないのですが、キセラ川西地域における商業地域になる場所もそうですが、川西市の開発された場所はほとんどがパチンコ店になっている。もちろん職業によって区別するのはいけないのかもしれませんが、こういうまちというのはあまり記憶がありません。開発された区域にはパチンコ店ができており、商業ではあるのでしょうか、どうなのでしょう。</p>
事務局	<p>職業による区別というのはしてはいけないのですが、気を付けないといけないこともあります。ただ、自由競争という部分もありますので、法律以上に規制するということはできませんので、やむを得ない部分もあるかと思います。</p>
委員	<p>過去にもあの場所にあって潰されて同じ位の物が出来るのかと思ったら、違う場所に以前の倍以上の面積をもって建てられました。今さら言っても遅いのですが、もう少し区画でこのような物を造るといような方策を取るなど、どうにかならなかったのと思います。</p>
事務局	<p>キセラ川西につきましては、そういうご意見も考慮して整備をしている地域でございます。市全体で取り組んでおります。ただ、そういった中でもパチンコ店は継続して建っている状況でございます。</p>
議長	<p>他に何かありますでしょうか。</p>
委員	<p>先程のステラヒルズの所でもう少しお伺いしたいのですが、今回示された都市計画審議会の議題の中でその他 都市再開発方針等の見直しについてとなっておりますが、見直しについてということは、現在における見直しの状況についてリアルな状況が示されているという資料ですね。その中において、先程の説明ではステラヒルズについては現段階の計画では住宅地の開発として位置付けられておりますけれどもそれが難しい状況の中で、具体的に申し上げていいのか分かりませんが業者より新たな提案として太陽光の発電施設が出ている途中であると</p>

事務局	<p>聞きしています。それは提案が出されてから、あるいは何らかの市との契約が行われてから、県が認識している資料 -11 の別表の内容が改めて変更されることになるのですか。確認させて下さい。</p> <p>兵庫県が確認する段階については、もう少し細かい協議になってくると思います。つまり事業者が決まるだけではなくて、それが妥当性のある開発が見込めるかという細かい事も確認し、それが商業施設であるとか物流施設であるとか確実性が確認できた後に変更されることとなります。すなわち暫定形の土地利用ではなく最終形の土地利用が決まってから、変わっていくこととなります。</p>
委員	<p>それは先程私が申しあげた太陽光の話だけではなく、物流倉庫等の検討もあってまだ確定していないという判断でお答えされていると思うのですが、現状、太陽光や物流倉庫も含めて、どのようにお考えなのでしょうか。めども含めて、今の状況をきちんと認識したいです。せっかくの土地利用ですから、我々も川西の都市開発に関して責任を持って考えていかないといけない立場にありますので、現状を教えていただけませんか。</p>
事務局	<p>我々としましても舎羅林山の開発地は有効利用したいと思って、事業者と協議を進めてまいりました。そして、今現在も進行中でございます。その中で、事業が浮かび上がったり、消失したりという状況が続く中で、常に変動しております。今回も太陽光発電事業という話が挙がっておりますが、暫定的に使うということであって、開発事業をやめるのではなくて、ようするに開発事業を引き続きやっていくために太陽光発電事業を一時的にやらざるを得ないということで話が進みつつあります。けれども、それにつきましては相手側から具体的な事業計画が出てきておらず、催促しているところです。ただ、こちらから一方的に期日を決められるものでもなく、今の状況としましても相手側から具体的な話が出てきそうであるということです。つまり、まだ確定的な物ではございません。</p>
委員	<p>確定的ではないという難しいところだとは思いますが、ただ、市としては何年も待たれるとは思わないのですが、次の方策として大体のめどというか、今の段階での市はどの位まで待つのかというめどはどの位なのでしょうか。</p>
事務局	<p>繰り返しの答えになって申し訳ないのですが、相手側からの出方をまず見ているところです。ただ、我々としましても、一刻も早く有効活用したいという思いですから、相手に対して出来るだけ早く話を出して下さいというアクションをかけ続けることが我々に現在出来ることかと思っております。</p>
委員	<p>わかりました。これ以上お伺いしても、答えは同じだということですね。ただ、この方針と現実が大きくそぐわないという場所はステラヒルズの部分だと思います。この場所につきましては、特殊な経緯と、現状と異なる部分があまりにも大きいと思いますので、できれば資料に注釈として説明を入れられないのでしょうか。</p>
事務局	<p>都市計画の表現として保留状態というものがございませんので、こういった表現になります。それからこの計画の方針の見直しにつきましても、5年に1度ということになっておりまして、その時点時点で判断をしていくということになっ</p>

	<p>ておりますので、今、そのタイミングが来ているという事で、現在の時点での判断を示さざるを得ないという状況でございます。</p>
委員	<p>最後に1つだけ、この土地利用については現在の開発整備方針から、物流倉庫にせよ太陽光発電にせよ、仮に現実に話が進むとなると大きな方針の転換となりますので、事前に土地利用に関しての大きな転換を市民の方々に公開するべきだと思いますがいかがお考えでしょうか。</p>
事務局	<p>おっしゃる通りでございます。市のまちづくりの大きな課題であり、重要な地区だと考えておりますので、おっしゃるとおり議会への説明も含めて多くの議論をしていきたいと思っております。</p>
委員	<p>よろしくお願い致します。</p>
議長	<p>他、いかがですか。</p>
委員	<p>資料 - 6 においての考え方なのですが、計画的な再開発が必要な市街地と書かれており、それを明記している地図が資料 - 10 であると思われるのですが、そこに記載されている小花1丁目が資料 - 6 別表1 において計画的な再開発が必要な市街地に記載されていないのですがいかがでしょうか。小花新町や川西能勢口駅前地区のすぐ南側に当たるのですが。</p>
事務局	<p>資料 - 10 において、線が重なり合って若干見えにくくなっている部分があると思うのですが、青色で囲まれている区域が計画的な再開発が必要な市街地という事で、今委員がおっしゃられていた小花1丁目の区域も計画的な再開発が必要な市街地の区域に含まれております。</p>
委員	<p>特に整備課題の集中が見られる地域として、産業道路西側の栄根やJRの南側の地域がありますが、小花はこれに該当していません。河川の周辺や新町の周辺は特に課題が見られると書かれていますが、小花が対象にならない理由は何ですか。小花は防災では危険だという事で、資料の - 19 においてこれらの地域が防災計画の課題地域として挙げられています。課題は大いにあると私は認識しておりますが、そこから漏れる理由が分からないので、その理由を教えてください。</p>
事務局	<p>説明の中でも申し上げたのですが、密集市街地の抽出方法として、建物の倒壊危険度や火災危険度や市街地の密集度等から各地区を抽出しております。そしてその地区の抽出は街区単位で決めておまして、小花の所でしたら学校等の比較的空き地の大きな区域も含まれますので、そういったことから市街地の密集度と言う部分で少し数値が低くなって対象から外れているということになっております。</p>
委員	<p>今、学校とおっしゃられましたけれども、学校があるのは小花ではなく栄根だと思います。小花の地区は明らかにとても狭いので、かなり密集しております。また実際に見たら分かると思いますが、倒壊の危険のある建物も多くあります。</p>

<p>議 長</p>	<p>広くとらえた見方をすれば確かに対象から外れてしまうというのは分かりますが、明らかに一番密集しています。川西の中心地にあり発展の基になった土地なので、すぐには出来ないのは重々分かっていますが、課題があるという事を認識して欲しいというのが私の考えです。要望としてお伝え致します。</p> <p>おおよそ10年くらいの間にどのようにするかという構想がある場合に掲載していくというようなものなのか、20年、30年後にやはりここは課題があるからやっていこうかということで掲載するのかということの説明を頂けたら、もう少しは分かるかと思うのですが。</p>
<p>事務局</p>	<p>資料 - 10において赤色で囲っている再開発促進地区という所が事業に具体性がある区域で、今後5～10年かけて事業を実施していくという区域を指定しております。それ以外の黄色で囲っている課題地域につきましては具体的に事業をするという訳ではなく、住宅の建て替えの促進によって住宅の不燃化、耐震化、道路後退等を進めていくことを考えております。</p>
<p>委 員</p>	<p>ならば、なおさら課題が集中している地域だと思しますので、ぜひ地区の指定を要望します。</p>
<p>事務局</p>	<p>少し補足をさせていただきます。今見ていただいている地図におきまして、おっしゃられるとおり小花1丁目についても密集している状況にあります。一方で線路を挟んで北側にある小戸の辺りも地図上で見ると同じような状況にあると思います。ですが、どういう地区をこの図面に浮かび上がらせているかという観点を申しますと、駅周辺で再開発を進めていこうとすると、再開発は再開発方針ですから特に道路を中心とした基盤施設をしっかりとつくっていかうとしている所を再開発の地区として浮かび上がらせています。その時に栄根等につきましては、いわゆる再開発事業ではないのですが、道路等が不足して農地が残っているということで、これをどう整理していくかという課題があるということで浮かび上がってきているということをご理解いただきたいと思います。</p> <p>もう一方で、防災街区の方針があります。防災街区の方は密集度に着目して住宅の密集度が危険であるという事を浮かび上がらせているので、小花の方が入っているということになります。したがって方針毎の使い分けがございます。委員がおっしゃられていることはよく理解しましたので、今後は使い分けをうまく制しながら対応してまいりたいと思います。</p>
<p>議 長</p>	<p>他に何かございませんか。</p> <p>ないようなので、これで本日の議題は全て終了させていただきたいと思います。長時間に渡って慎重なご審議をいただきありがとうございました。</p> <p>事務局より何かありましたら、お願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>特にございませんが、この平成26年度におきましては5回もの都市計画審議会があり、ご審議いただきましてまことにありがとうございます。</p>
<p>議 長</p>	<p>それではこれもちまして、平成26年度第5回川西市都市計画審議会を終わらせていただきます。ありがとうございました。</p>