

会 議 録

会議名 (審議会等名)	平成29年度 第2回 都市計画審議会		
事務局 (担当課)	都市政策部 まちづくり指導室 都市計画課		
開催期日	平成29年11月17日(金)		
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・栗山・住田・福西・津田・江見・久保・今仲・山口・吉田・森	
	事務局	松浦・篠崎・橋本・米田・池田・阪本・小田	
	関係人		
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副会長の選任について</p> <p>(2) 議案第2号 阪神間都市計画生産緑地地区の変更について(付議)</p> <p>(3) 議案第3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改定について</p> <p>(4) 事前説明 阪神間都市計画用途地域の変更について 阪神間都市計画地区計画(満願寺町地区地区計画)の変更について 阪神間都市計画地区計画(中央地区地区計画)の変更について 阪神間都市計画特別用途地区(大規模集客施設立地規制地区)の変更について</p>		
会議結果	<p>(1) 議案第1号 副会長には江見委員が選出されました。</p> <p>(2) 議案第2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3号については、原案のとおり可決されました。</p>		

平成29年度 第2回川西市都市計画審議会 審議結果 (H29.11.17)

1

<p>司 会</p>	<p>本日はお忙しい中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。只今から平成29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。</p> <p>私は本日の司会進行を務めさせていただきます、都市政策部まちづくり指導室の篠崎でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは前回の都市計画審議会以降に10月27日付けで、市議会議員選出の委員5名が交代され、川西市長より委嘱されました。ご紹介させていただきます。</p> <p>福西委員でございます。</p> <p>久保委員でございます。</p> <p>小山委員でございます。本日は欠席でございます。</p> <p>江見委員でございます。</p> <p>津田委員でございます。</p> <p>任期は平成30年3月末までとなっております。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、開会にあたりまして久会長より、ご挨拶を申し上げます。</p> <p>久会長 よろしくよろしくお願いいたします。</p>
<p>議 長</p>	<p>皆さん、こんにちは。本日はご多忙の中ご出席を賜りましてありがとうございます。</p> <p>先程事務局からご紹介させていただきましたように、今回から新たに5名の委員の方々に加わってもらっています。かつて都市計画審議会をご経験の方が多くございますので、要領もよくご存じであるので、またお力添えいただけるかと思っております。</p> <p>本日はご案内の通り、まずは副会長の選出を行います。その後、毎年この時期に行っております生産緑地地区の変更について市長の方から付議をいただいているので答申させていただきます。</p> <p>また議案第3号で新名神高速道路周辺の土地利用関係の案件がありますが、新名神高速道路は12月10日に開通の目途が立ちまして、川西の都市計画もこれに伴って大きく変わってくるかと思われます。今月11日、3時に開通した川西インター線を開通1時間後の4時に通る機会があり、北部の東西通行がスムーズに流れるようになったことを実感いたしました。そのようなことも含めまして、この都市計画審議会をしっかりと進めていきたいと思っております。</p> <p>それでは今日も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す。</p> <p>それでは委員の皆さま方のご出欠につきましてご報告をさせていただきます。</p> <p>委員17名の内、本日もご出席いただいておりますのは12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致しましたことをご報告申し上げます。</p> <p>それではこれより議事進行は久会長にお願いしたいと思います。</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。皆さまのご協力を得て、スムーズに進めてまいりたいと存じますので、よろしくお願いいたします。</p>

事務局	<p>まずは市議会議員の役員改選に伴い、現在、副会長の職が空席となっておりますので、副会長を選出させていただきたいと思います。</p> <p>議案第1号川西市都市計画審議会における副会長の選任につきまして、事務局より説明をお願いします。</p> <p>事務局 説明 議案第1号 「川西市都市計画審議会における副会長の選任について」</p>
議長	<p>只今、事務局より説明がありました通り、従来通り副会長選出につきましては指名推薦の方法でよろしいでしょうか。</p> <p>(「よろしいです」の声)</p> <p>それでは、副会長につきましては指名推薦の方法で進めさせていただきます。どなたか、ご指名推薦いただける方はいらっしゃいますか。</p>
委員	<p>江見委員に副会長をしていただけたらありがたいと思います。</p>
議長	<p>ありがとうございます。</p> <p>他にご推薦いただける方はいらっしゃいますか。</p> <p>他にご推薦がありませんのでお諮りさせていただきます。</p> <p>議案第1号「川西市都市計画審議会における副会長の選任について」、只今ご推薦いただきました江見委員を選出することにご異議ございませんか。</p> <p>(「異議なし」の声)</p> <p>それでは異議なしということでございますので、本審議会の副会長に江見委員を選出させていただきたいと思います。</p> <p>江見委員、副会長の席にお移りいただくようお願いいたします。</p> <p>江見委員より、副会長選任のご挨拶をいただきたいと思います。</p>
委員	<p>この度ご指名いただきまして、都市計画審議会の副会長に選任されました江見でございます。これまでと同様に久会長を補佐し、本審議会の円滑な議事運営に努めてまいりたいと思います。</p> <p>委員の皆様方にはご協力の程よろしくお願い申し上げまして、簡単ではございますが就任の挨拶に代えさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。</p>
議長	<p>よろしく願いいたします。</p> <p>それでは続きまして、議案第2号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」お諮りをさせていただきます。本案件は川西市長より平成29年11月17日付けで付議された議案でございます。付議書の写しをお手元にお配りしておりますので、ご確認をお願いします。</p> <p>それでは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 2 号 「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について（付議）」</p>
議長	<p>只今の説明内容につきまして、ご意見ご質問等はございますか。</p> <p>それではご意見等がございませんので、採決の方に移らせていただきます。 議案第 2 号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」、原案の通り決定することにご異議ございませんでしょうか。</p> <p>（「異議なし」の声）</p> <p>ありがとうございます。それでは異議なしということでございますので、議案第 2 号を原案の通り可決させていただきます。 本審議会で可決された原案を川西市長に答申させていただきます。 事務局から答申案を配布させていただきます。</p> <p>引き続きまして、議案第 3 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改定について」、お諮りをさせていただきます。 この案件につきましても川西市長より平成 29 年 1 月 17 日付けで諮問された案件でございます。その写しをお手元にお配りさせていただいておりますので、ご確認ください。 それでは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 3 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改定について」</p>
議長	<p>只今の説明内容につきまして、ご意見ご質問等はございますか。</p>
委員	<p>書かれている事柄がザクっとしており、解釈の仕方によれば良いようにも悪いようにも取れる印象です。表現方法がもう少し具体的な方が議論しやすいと思います。</p> <p>例えば、特に地域主導という言葉につきまして、非常に大切な言葉だとは思いますが、地権者の発言力が大きく、土地を持っておられない周辺の方のご意見が小さく扱われそうな表現に感じます。地域主導型とは、土地の所有に係わらず地域住民の方々のご意見を大切にすることが大事ですが、地域住民のご意見を大事にしていだけるのでしょうか。</p>
事務局	<p>地域主導の考え方につきまして、通常の地区計画を策定する場合は定めようとする区域の関係権利者の同意が必要となってきますが、今回の地域合意というのは関係権利者にプラスして土地をお持ちでない地域住民の方々のご意見も踏まえて策定するイメージを持っておりますので、土地の権利者だけでなく、周辺にお住いの方のご意見を踏まえた地区計画の案にするものとしております。</p>

委員	<p>ぜひその通り、周辺住民の方々のご意見を聞いていただきたいと思います。</p> <p>また、周辺の環境に調和するという文言につきまして、プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）とされている地域は現在ほとんどが畑という場所で、森林を保存するという事柄からは少しはずれてくるように思いますが、そのような状況の中で地域と調和するという意味の緑地の保全という事に関してはどのように理解しておけばよろしいでしょうか。</p> <p>もう一つ、高さ制限につきまして、地域で考えるということになっております。新名神高速道路の高さを考慮するという事とも言われているようですが、新名神高速道路が20～30mメートルあり、それを超えなければ建築可能であるというようにしてしまうと、またニュアンスが違ってくるように思います。地域との調和、環境の保全のその辺りのところはどのように捉えておいたらよろしいでしょうか。考え方を聞かせていただけたらと思います。</p>
事務局	<p>1つ目の緑地の保全につきまして、おっしゃられた通りプロジェクト対応ゾーン（新規機能型）は山林よりは農地が主となっておりますので、こちらの地域で言う緑地というのは、規制基準の中で緑化率を定めておりますので、敷地周辺の緑化等に努めていただくということになります。</p> <p>2つ目の高さの制限につきまして、新名神高速道路の高さがロケーションの基準の高さであるという考え方もございます。ただ、それだけで定めているものではなく、例えば西畦野等におきましては住宅が近いところもございますので、北側の方に建築する際は日影の問題もございます。そのようなことも加味した中で一つの基準と考えており、新名神高速道路の高さというのが全ての高さの基準ではございません。</p>
委員	<p>前回の説明では一番広い地区は13haとお聞きしましたが、今回5ha以上で一定の緩和をしようということではありますが、10ha以上の広い範囲での活用を考えられているような計画はないのでしょうか。言える範囲で結構ですので、計画の情報があるのなら教えていただきたいです。</p>
事務局	<p>今回の改正にあたり、地域の方でも将来の土地利用について論議されています。その中でお聞きしていますのは、隣地が田んぼであるのに建物が建つのはいかなものかということで、地域としては全体として土地利用されることを望まれています。</p> <p>そのような中で一団の敷地を形成する石道地区の話や、西畦野地区の話はありますが、まだ話の段階で、具体的に何階建て何mで何㎡の建築物という概要の話はされておりませんので、私共としましては具体的な話を伺った中で、地域のご意向もお伺いした上で、いわゆる制度整備という形でいち早く今回の弾力的な運用ができる緩和を考えているところでございます。</p>
議長	<p>もう少し具体的なイメージがあれば、先程おっしゃられていた地権者だけでなく周辺住民の意見を聞くということも、どのような仕組みでされるのかを説明できると思います。ひとつひとつの案件が出てきた際に、例えば景観や環境に関する配慮は、どのような手続きでチェックしていくのか、先程の委員のご意見はその辺りがブレそうで不安に感じるということでしたので、少しでもブレが少なくなるような仕組みがありましたら、もし今、説明できる範囲のことがありましたらお願いします。</p>

事務局	<p>景観への配慮につきまして、一例ではございますが、川西市は景観行政団体になり私共は景観審議会の方も設置させていただいておりますので、景観審議会にもお諮りしてご意見を踏まえた上で、検討をしていきたいと考えております。</p>
議長	<p>周辺住民の意見を聞くという事に関しては、何か具体的なイメージはありますでしょうか。</p>
事務局	<p>あらかじめこのような弾力的な運用をしていくに当たり、環境への配慮ということで周辺自治会へご意見等を聞く機会を持ちたいと思っております。具体的に計画が出てきておりませんので、その折にはその手法を考えていきたいと思えます。そもそも、市街化調整区域の地区計画の制度を活用した開発であり、地区計画制度は都市計画決定でございますので、土地所有者だけでなく、住民の方々に向けて都市計画決定していくことにご意見をいただく機会があると思っております。</p>
議長	<p>今回の説明会で総数58名に来ていただいて、説明をさせていただいております。このように、今後もしっかりとやっていただけたらと思っております。</p>
委員	<p>プロジェクト対応ゾーンの新規機能型の地域につきましては、インターチェンジ周辺の集団農地となっております。川西市の北の玄関口が12月以降に開かれて全国ネットで交通事情が発達する中では、ある程度開発が進むのもやむを得ないのではないかと考えております。しかし、西畦野地区、石道地区につきましても、5ha以上のまとまった集団農地が開発の対象になってくるということで、石道地区の集落や東畦野地区の川西インター線に面している所は生活関連の土地利用がなされるのはやむを得ないと思うのですが、石道と西畦野の集団農地は、若干条件は違いますがいずれもまとまった集団農地です。そこで大規模開発を進めていくことになるのか分かりませんが、企業等が来まして流通施設等の土地利用をされるという想定なのではと思いますが、地域の農地事情を申しますと、細い農道があるだけで基盤整備もされておりませんので、そのような状況に業者が参入されて乱開発されますと、大変なことになると思います。地区計画で補っていかれるとは思いますが、農地を守っていく私の立場としては、開発と同時に地域の農地保全がセットで行われるようにしていただきたいと考えております。環境への配慮が挙げられていますが、環境以上にむしろ残す農地をどのように残していくのか、農業振興をどうするのか、流通対策をどうするのか、例えば道の駅等を整備するのかとか、残った農地についてはある程度圃場整備をして温室を作る等、農業者が所得を上げていけるような生産対策を考えていただき、地域の振興として産業振興も含めて考えていただく必要があると思っております。</p> <p>特に西畦野と石道の集団農地につきましては、周辺住民の意見を聞いていただきながら、もう少し具体的な計画作りをしていただき、農地の保全をしていただきたいと思っております。将来、農地の転用が出てきますと、私共農業委員会でも審査させていただくことになるかとは思っておりますが、地域で立派な計画が作られるよう要望させていただきます。</p> <p>それから地区計画の制度につきまして、都市計画の手法に詳しくないので、どのように進められていくかよく分かりませんので少し教えていただきたく思います。</p>

<p>事務局</p>	<p>おっしゃる通り、地元の方々も一部の農地が残るということは、今後の農業経営について不安があるということで、なるべく残地が残らないように、もしくは残地が残る場合であれば集約していきたいとの考えをお持ちです。今回の改定の主旨は、土地利用は一団の土地として使っていただくこととなります。先程申し上げました通り、まだ具体的な計画が出てきておらず相談ばかりでございますが、その折には地域の皆さんと一緒に地区計画を作っていきたいと考えております。</p> <p>地区計画の制度の組み立てにつきましてですが、まずは地区計画を策定するに当たりましては、住宅地等で行われている通常の場合でしたら、地域の方々によってまちづくり協議会というものが地区計画を作るパイロットとして設立されまして、皆さんで地域の課題を出し合った中で、解決策として地区計画制度を活用した解決策を出し合い、それを地元案としていただきます。その地元案に基づきまして、地元より都市計画課に地区計画を都市計画決定して欲しいという申し出をしていただきます。その申し出に基づきまして、私共都市計画課にて都市計画手続きをまいります。都市計画手続きと言いますのは、地元への説明会、土地の権利者による地区計画原案への意見の聴取、2週間の原案縦覧とプラス1週間合計3週間の意見書の提出期間を経て、都市計画審議会での審議、その後本案の縦覧を2週間行います。本案縦覧の後、都市計画審議会にて都市計画決定することを諮問させていただき、都市計画決定をさせていただいております。以上のような手続きをするにはどうしても時間がかかりますので、通常8か月から約1年近くの期間を要して、地元と共に地区計画を制定していくこととなります。</p>
<p>議長</p>	<p>まちづくり協議会の議論の中で、土地利用やルールだけでなく、なりわいも含めて今後どのように生活を持続させていくのかを重視して、実現手法として地区計画を考えていくかと受け取りましたので、その辺りまた協議会の方々と十分に議論しつつ、良い地区計画内容にさせていただけたらと思っております。</p> <p>参考になるかどうか分かりませんが、箕面キューズモールが立地している萱野中央地区の区画整理事業のお手伝いをずっとしてきたのですが、あちらも地区計画がかかっているのですが、最終的に事業者を選定する時に、提示地価、賃料の提示があったのですが、地元は賃料の安い方を選ばれました。提案内容を見て、地域のためになるのはどちらかということで、あえて提示賃料の安い方を選びました。それは数年間、これから地域をどうしていくかということを経験した成果として選択され、地域のためにどうしたら良いかということを判断できるように地元でも協議していただきたく、情報提供させていただきます。</p> <p>他、いかがでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>インターチェンジができ喜んでおりますが、このままの状態でおいておいても何もならないので、インターチェンジをどのように有効利用するかを考えるのが私たちの仕事だと思っております。行政が中心になって誘導していくのが一番安心できるのですが、行政が開発していくのは財政的に難しいであろうところから考えると、やはり民間企業を誘致していかなければなりません。ただ、民間企業は利益が出ないとやりませんので、色々な計画は出てくるでしょうが、我々の考えているようなその地域に合ったものばかりでは確実に利益は出ないであろうと私は思っております。そうすると民間の開発というのは非常に難しいのではないかと考えられますので、それなりの緩和というものが当然必要になってくる</p>

	<p>かと思えます。これは、地域の方々の総意がなければできませんが、ある程度の幅を持ったことを考えておかなければいけないのではないかと考えております。ですから、なるべく規制を外さなくてはならないことも視野に入れて考えていかなければならないと思えます。</p> <p>また、私は小さく何区画かに分けての開発をやるべきではないと考えておまして、一つの塊として開発していくことが望ましいと考えております。そうするとますます難しくなるかとは思いますが、あきらめず、地域の方々と共に前に進んで行ければ良いと考えております。せっかくインターチェンジができたのですから、有効利用できるよう、我々行政も知恵を出し合って考えていく必要があると思っております。</p>
議 長	<p>その辺りも、先程お願いしたまちづくり協議会できちんと将来展望を議論する中で、その一つとして地区計画の内容を決めていただくと対応できるのではないかとと思えます。都市計画課だけではなく、様々な部署も入っていただいて、地元支援を行っていただけたらと思えます。</p> <p>少し話はそれますが、箕面キューズモールの建っている萱野中央地区においては80数名の地権者がいらっしゃいましたが、会社を作られまして、一体的に東急不動産と契約しました。短冊敷地で管理をしておまして、1軒だけで土地利用できないような細長い換地をしていくようなきめ細かいことを市でもお手伝いしながら、共同利用ができる、言い換えると共同利用から逸脱する人が出ないような、非常に細かな仕組みを検討しておられました。</p> <p>今回、どこまでできるかは分かりませんが、将来展望を実現できるような仕掛け仕組みを一緒に考えていただくとありがたいと思っております。</p> <p>逆に言うと都市計画の地区計画はルールにとどまってしまいますので、その後建物をどのように誘致できるかという仕掛けも同時に協議会で検討していただけたらありがたいと思えます。</p>
委 員	<p>石道、西畦野、東畦野の3か所の地権者は、それぞれ何人ずついらっしゃるのでしょうか。</p>
事務局	<p>地権者数ですが、石道では約15名、西畦野は約55名、東畦野は約30名程度おられます。</p>
委 員	<p>各地域でそれぞれ説明会に来られていると思いますが、説明会の案内というのは各自治体に案内されてこの人数の方が参加されたということによろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>説明会の案内につきましては、土地所有者の方には全員郵送で送らせていただきました。また、自治会に回覧もお願いしておりますので、地権者だけではなく地域の方も参加できるような形でご案内させていただいております。</p>
委 員	<p>今後は、このような説明会をどのように開催される予定ですか。</p>
事務局	<p>改定後はまだ具体的に説明会の開催の予定は決まっておりませんが、事業が具体になってれば、地区計画を定めるのは都市計画決定になりますので、地区計画策定に向け、適宜説明会を開催することを考えております。</p>

<p>委員</p>	<p>川西の場合、キセラもなかなか大型商業施設が来なくて、一定の目途は立っているものの本当に来るのかも分かりません。会長が箕面市の話をしていましたが、やはり窓口となる場所がはっきりしていないと民間は絶対に来ないので、同じ箕面市でも箕面森町が開発されましたが窓口が分かりやすかったので民間が開発されました。川西でも駅前でもまだ開発ができていない所がありますので、同じことを繰り返さないように窓口をしっかりと定め、まだインターチェンジが開通していないのでどの位の交通量があるのか目途が立ちませんが、しっかりと地元の方々が一つになれるように市として携わっていただきたく思います。</p>
<p>議長</p>	<p>他、いかがでしょうか。</p> <p>地区計画の具体的なルールができましたら、ここでも対応することになりますのでチェックをしていただくことができるかと思えます。</p> <p>様々なご意見を賜りましたが、今後進めていく上での重要な事項として気に留めていただくということによろしいでしょうか。</p> <p>では内容的問題はご異議ございませんでしょうか。</p> <p>それではお諮りさせていただきます。</p> <p>議案第3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改定について」、異存ないという旨を回答してよろしいでしょうか。</p> <p>(「はい」の声)</p> <p>ありがとうございます。それでは原案の通り市長に答申させていただきます。事務局より答申案を配布させていただきます。</p> <p>続きまして事前説明の方に移らせていただきます。4件ありますので、事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>事務局 説明</p> <p>阪神間都市計画用途地域の変更について</p> <p>阪神間都市計画地区計画（満願寺町地区地区計画）の変更について</p> <p>阪神間都市計画地区計画（中央地区地区計画）の変更について</p> <p>阪神間都市計画特別用途地区（大規模集客施設立地規制地区）の変更について</p>
<p>議長</p>	<p>の用途地域の変更に伴いまして、～ が連動してついてきます。何かご意見、ご質問はありますでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>満願寺町について、なぜ川西市から宝塚市に移るのが理解できないので、教えてください。また、今までその土地の固定資産税はどのような形で納められていたのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>今回の満願寺町につきましては、今まで行政区域界が未確定であった土地でございます。今回、地権者の申し出により行政区域界が明確になったことが、用途地域の見直しの要因となりました。固定資産税につきましては、今まで宝塚市に納められておりました。</p>

議 長	住居表示も宝塚市になっていたのですね。
事務局	はい。
議 長	では、実態では宝塚市であったということで、地積等を整理する中で今回明らかになったということです。 他、いかがでしょうか。
委 員	キセラ川西の火打1丁目で近隣商業地域から工業地域に変更になる所につきまして、工業地域に隣接しており合意があるからこのような変更ができるのでしょうか、条件を整えばこのような変更が行われてしまうものなのでしょうか。 当初の計画としては工業地域を近隣商業地域にしようということですが、元々あった工場が移動されなかったために、変更したというのが実情だと思うのです。ただ、地権者の意向が強ければこのような変更もやむを得ないということになるのでしょうか。というのは、住居地域と工業地域が隣接していますので、今後、住居地域に工業地域でしか建てられないものが建てられ、住居地域が工業地域にすんなり移行してしまうおそれが考えられます。用途地域というのは一定の規制がされるような事柄ですから、その辺りの判断をどのあたりで線引きを考えたら良いのか、参考のためにお聞きしたいです。
事務局	本件につきましては、キセラ川西という新しいまちづくりの中で、目指すべきゾーニングを決めておりました。その区画整理で新しいまちづくりをしている中で、区画整理した換地の形が今回明確になりましたので、所有権に合わせた形の用途地域の変更になりまして、目指すべきまちのゾーニングではなく、形状に合わせた変更とご理解いただけたらと思います。 2点目、用途地域の変更につきましては一定のルールがございまして、工業地域に隣接して住居地域を定めるのはいかなものかということで、例えば住居であっても第1種住居専用地域から第2種住居までの種類がある中で、類似した用途の中であれば隣接していても良いのですが、工業の横に住居があるのは良くないという一定のルールの上でさせていただきます。
議 長	委員がおっしゃられているのは、住居系の所に土地をお求めになって、すぐ隣が工業系の土地であり、ここで工場を造りたいとなった時に住居系の土地までもが工業系になることはないということを確認したかったのですが、そのようなことはありませんよね。基本的に都市計画の用途地域の制限でございまして、そのようなことは認められないです。今回は先程説明いただいたように、直線であまりゾーニングができれば良かったのですが、土地の換地を行ってきたことで、その一角だけこのようになってしまったので、換地の状況の中でこの部分に関しては工業系ということで仕切り直しをさせていただいたという、土地区画整理事業の換地の特別な状況でこのようになったことをご理解いただければと思います。
委 員	同じ地域になりますがキセラ川西の南側の変更区域において、都市計画道路に変更はありませんか。

事務局	<p>せせらぎ遊歩道南線におきましては、変更はございません。今回はあくまで用途地域が近隣商業地域になるということで、その部分につきましては区画整理事業内で、容積率 300%に指定しております。今までの住宅・公共公益地区 A につきましては、建築物の容積率の最高限度としまして、「10分の20。ただし、10分の30を限度として、別表に定める数値とすることができる。」となっております。用途地域との整合が取れなくなってきました。今回、集客サービス地区 B を延伸するような形にすると整合が取れるということで変更させていただいております。</p>
委員	<p>今回の用途地域の変更は道路とは関係ないということで、後で困ることはありませんね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
議長	<p>よろしゅうございますか。 他、いかがでしょうか。</p>
	<p>いずれの案件も、後日、都市計画審議会で諮問答申を行う案件ですので、また審議をさせていただけたらと思っております。 私から1点事務局にお願いなのですが、今回用途地域の変更で、例えば準住居から近隣商業に変更するとか、準工業から近隣商業に変更するということになる、土地利用の規制の内容が変わってきますので、各用途地域で建築可能な建物の表をいただくと、用途地域が変わってくると何ができるようになるのか、またできなくなるのかが分かりますので、資料として準備していただきますようお願いいたします。南部の方の沿道の話では、大規模集客施設ができるようになってしまうので、特別用途地区で縛っていくという一連の説明もやりやすくなってくると思います。</p>
事務局	<p>用意させていただいていたのですが、配布しそこねていまして、申し訳ありませんでした。</p>
議長	<p>近隣商業地域になると丸の数が増えていくので、何が増えるのかをご確認いただいて、また次回の審議させていただきたいと思っております。 予定しておりました案件は以上になりますが、都市計画に係わることもありましたらお願いします。</p>
委員	<p>生産緑地の変更の関係で、今年の4月に生産緑地法の一部改正を含みます都市緑地法の一部改正が成立しておりまして、その中で生産緑地地区の面積要件の規模が500㎡から300㎡に変更になっており、道連れ解除にならないよう緩和されてきています。その法律はすでに6月から施行されておりますが、川西の場合はまだ取り組みが遅れているのではないかと思います。 神戸市は来年の2月の議会で緩和、伊丹市は3月に議会で条例改正をして候補地を講じるような動きが出てきております。川西の場合は特定生産緑地地区の農政計画の関連もあるのかもしれませんが、部署の問題が関係しているかわかりませんが、いずれにしましても生産緑地法の緩和につきまして、私共が聞いており</p>

	<p>ますのは面積要件が緩和されれば、地区指定したいという農家があるとも聞いております。そのような視点で、都市計画サイドとしても新法への対応を検討していただけたらと思ひ要望させていただきます。</p> <p>他市でもようやく議論が始まった段階で、都市計画審議会では今おっしゃっていただいた内容の説明をし、情報の共有をさせていただきました。川西もこれからじっくりと検討していこうかということになると思いますが、また時期が来ましたらできるだけ早くこの場で議論させていただけたらと思ひます。</p> <p>その件に関しまして、今週、生駒市で都市計画審議会があったのですが、事務局側の意見ですが、生駒市では要件緩和をしないとされています。それはなぜかと言うと、面積が小さくなった時に、本当に営農ができるのかどうかと理由だからです。今回は農業振興の目的で改定になっておりますので、本来の意味での農業振興が可能かと考えた時に、生駒市で 300 m²にして営農可能かと考えた時に難しいのではないかとということで、事務局としては従来からの 500 m²のままにしたというご意見でした。これから、他市でもどのようになるか決まってくると思ひます。前々からこの案件が出てきた時に私がお願いしておりますが、農業振興の関係と連動していかないと難しい問題ですので、国の方も農業振興と同時に生産緑地を考えるとという話になっているので、本格的に両輪で考えていかななくてはいけないと思ひます。</p> <p>他、いかがでしょうか。 事務局の方から、何かありますでしょうか。</p>
<p>議長</p>	<p>他市でもようやく議論が始まった段階で、都市計画審議会では今おっしゃっていただいた内容の説明をし、情報の共有をさせていただきました。川西もこれからじっくりと検討していこうかということになると思いますが、また時期が来ましたらできるだけ早くこの場で議論させていただけたらと思ひます。</p>
<p>事務局</p>	<p>その件に関しまして、今週、生駒市で都市計画審議会があったのですが、事務局側の意見ですが、生駒市では要件緩和をしないとされています。それはなぜかと言うと、面積が小さくなった時に、本当に営農ができるのかどうかと理由だからです。今回は農業振興の目的で改定になっておりますので、本来の意味での農業振興が可能かと考えた時に、生駒市で 300 m²にして営農可能かと考えた時に難しいのではないかとということで、事務局としては従来からの 500 m²のままにしたというご意見でした。これから、他市でもどのようになるか決まってくると思ひます。前々からこの案件が出てきた時に私がお願いしておりますが、農業振興の関係と連動していかないと難しい問題ですので、国の方も農業振興と同時に生産緑地を考えるとという話になっているので、本格的に両輪で考えていかななくてはいけないと思ひます。</p>
<p>議長</p>	<p>他、いかがでしょうか。 事務局の方から、何かありますでしょうか。</p> <p>次回、都市計画審議会は 1 月に予定させていただいておりますのでよろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは長時間にわたりまして、貴重なご審議を賜りましてありがとうございます。これをもちまして、平成 29 年度第 2 回川西市都市計画審議회를終了させていただきます。</p>