

会 議 録

| | | | |
|-----------------------|---|--|----|
| 会議名 (審議会等名) | 平成29年度 第1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6月30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・多田・國津・宮坂・住田・秋田・斯波・平岡・安田・今仲・山口・吉田・森 | |
| | 事務局 | 松浦・篠崎・橋本・米田・阪本・小田 | |
| | 関係人 | 金淵(市民生活部生活活性室) 曾我(総務部税務室資産税課) | |
| 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) 報告事項 用途地域の見直し素案の閲覧結果 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>(2) その他 国の動きの紹介(「都市緑地法等の一部を改正する法律」について)</p> | | |
| 会議結果 | | | |

平成29年度 第1回川西市都市計画審議会 審議結果 (H29.6.30)

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。定刻になりましたので、只今から平成29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。</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。よろしくお願い致します。</p> <p>それでは開催に先立ちまして、今回関係行政機関の委員2名が交替されておりますので、ご紹介させていただきます。</p> <p>国土交通省近畿地方整備局猪名川河川事務所長の山口委員でございます。</p> <p>兵庫県阪神北県民局宝塚土木事務所まちづくり参事の吉田委員でございます。よろしくお願い致します。</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>議 長</p> | <p>皆さん、こんにちは。本日は平成29年度第1回川西市都市計画審議会を開催するにあたりまして、ご多忙の中、また暑い中ご出席を賜りましてありがとうございます。開催に先立ちまして、一言ご挨拶させていただきたいと思っております。</p> <p>先程ご紹介させていただきましたように、今回から新たに2名の方々をお迎えしまして、審議会を進めてまいりますのでよろしくお願い致します。</p> <p>キセラ川西もようやく形ができてきましたし、今日お諮りさせていただきます新名神の方も着々と工事が進んでおります。その関係もありまして、新名神高速度道路インターチェンジ周辺の土地利用計画の改定について事務局から報告させていただきたいと思っております。また今年度本格的になってまいります、用途地域見直し素案の閲覧結果についてご報告させていただきたいと思っております。またその他としまして、都市緑地法等の一部を改正する法律が国のほうから施行されましたので、国の動きの方もご紹介させていただけたらと思っております。</p> <p>今日も一日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。委員17名の内、本日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致しましたことをご報告申し上げます。</p> <p>また本日は議題(2)の関係人として、市民生活部生活活性室の金淵室長と総務部税務室資産税課の曾我課長が出席しております。よろしくお願い致します。</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>それでは次第に沿いまして進めさせていただきたいと思っております。</p> <p>議題(1)報告事項 ですが、用途地域の見直し素案の閲覧結果につきまして、事務局よりご報告をお願いします。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>事務局 報告</p> <p>「用途地域の見直し素案の閲覧結果」</p> |

| | |
|-----|--|
| 議 長 | <p>先程スケジュールの説明がありましたように、後程の審議会で説明、付議をさせていただきます案件でございます。閲覧結果のご報告がありましたので、それに関わりまして何かご質問ご意見はございますか。</p> |
| 委 員 | <p>ホームページのアクセスが383件ということですが、この内訳を簡単に教えて下さい。どういう内容かとか、どういうポイントがあるかということとは分からないのですか。</p> |
| 事務局 | <p>内訳は分かりません。383件というのは、用途地域見直しのトップ画面のアクセスの件数になります。その中の具体的な詳細は調べておりませんが、トップ画面を開いた回数が383件となりました。</p> |
| 委 員 | <p>満願寺町につきまして、一部が宝塚市に入っているということですが、もう少し詳しく教えていただけますか。川西市の一部が減って、宝塚市が増えたということでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>もともとその満願寺町の一部につきましては、行政界がまだ明確に決まっていなかった地域でありまして、今回、地権者の申請により行政区域界を確定して欲しいということで、平成29年1月13日に宝塚市との市境界が確定致しました。そこで一部区域が宝塚市域であることが判明したため、今回の用途地域の変更が生じたということでもあります。</p> |
| 議 長 | <p>図面を拡大していただいて、具体的に説明していただいた方が良いですね。</p> |
| 事務局 | <p>こちらの地権者より申請がありました。行政区域界について地権者の土地は全て宝塚市ということが確定しましたので、市域界が明確になり、今回の用途地域変更となりました。</p> |
| 委 員 | <p>今まで境界がはっきりしていなかったが、今回、境界がはっきりしたということとは分かりましたが、その地権者が川西市ではなく宝塚市に入りたいということですか。</p> |
| 事務局 | <p>その通りです。</p> |
| 委 員 | <p>加茂5、6丁目と美園町を近隣商業地域に変更する件は、現状にあわせて用途地域を変更するというのですが、用途地域を変更した後、発展できるようなことは何か考えてらっしゃいますか。何かを誘導するようなことは検討されていますか。</p> |
| 事務局 | <p>今回、近隣商業地域に変更する理由として、まず加茂5、6丁目につきましては、毎年行っている都市計画基礎調査において、この地域では商業施設が多く集積しており、現在の工業、準工業地域とは乖離が見られるということで変更を行おうとしています。</p> <p>一方、美園町につきましては、都市計画基礎調査の結果から見直そうとするものではなく、政策的な問題で用途地域を変更する地区になります。キセラの進捗</p> |

| | |
|-----|---|
| | <p>状況に伴い、中心市街地活性化基本計画に基づいて変更を行うものです。商業施設を誘致するものではなく、基本計画に基づいた形の変更となっております。</p> |
| 委員 | <p>現状に合わせて用途地域を変更するだけでなく、今後はその用途地域に合わせて活性化に意欲を持って取り組んでいただきたいという要望をさせていただきます。</p> |
| 事務局 | <p>まず加茂の方につきましては、都市計画の大本になります川西市都市計画マスタープランにおいて、県道沿いは沿道サービス地区として位置付けさせていただいております。県道の沿道では将来商業施設が集積していくように考えており、また土地利用の現況も踏まえて、近隣商業地域に変更させていただきます。</p> <p>それからキセラに関わります用途地域の変更につきまして、そもそも用途地域の変更は5年に1度の定期見直しを基本とさせていただいておりますが、キセラ川西はまちづくりが進んでいるので定期見直しではなく随時変更という形でさせていただいております。昨年度の都市計画審議会でもキセラ川西の中の都市計画変更をさせていただいたところなのですが、キセラ川西の中の用途地域の変更はできません。駅とキセラ川西をつなぐ地域につきましては市が計画している所ではありませんので随時変更ができません。したがって、今回のような定期見直しの中で用途地域の変更を行い、駅前からキセラ川西の商業ゾーンをつないでお買い物を楽しめるようなまちづくりを進めていきたいという計画をさせていただいております。ただ、申し訳ありませんが、具体的に市がこの地域に何かを誘致するような具体的な計画までは至っておりません。</p> |
| 議長 | <p>前回は申し上げたかもしれませんが、駅からキセラ川西をつなぐ部分につきましては、駅からも若干距離がある所でございますし、計画では川西能勢口の賑わいをキセラ川西へつないでいくよう用途地域を伸ばしていただいておりますが、委員のご指摘の通り、何もせずに果たしてそのようにうまくいくかは分かりません。事業者さんとの兼ね合いもあるとは思いますが、いい意味での賑わいがうまくキセラの方に伸びていくように働きかけをしていただいたら良いと思います。また、事業者さんともその辺りの協力関係を築いていってもらうことも重要かと思えます。</p> <p>他、いかがでしょうか。</p> <p>それでは、後日の都市計画審議会でも議案の説明をしていただき、付議をさせていただきますので、よろしく申し上げます。</p> |
| 事務局 | <p>続きまして、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、事務局より報告をお願いします。</p> <p>事務局 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改定について」</p> |
| 議長 | <p>只今の内容につきまして、ご意見ご質問等はございますか。</p> |
| 委員 | <p>プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）において、緩和内容が容積率、建ぺい率、高さ等色々ありますが、現在でも土地利用にあまり応募がないという中で、</p> |

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p>地域住民や関係者に改正内容の説明会をすることも必要ですが、もう少し広域的に開催していただき、緩和されたことを今まで以上にPRしていただければならないと思いますが、従来の方法からどのように変えようと考えておられますか。</p> <p>説明会につきましては、緩和のための説明会になりますので、直接関係する周辺自治体や地権者の方への説明となります。緩和の改正が行われた後につきましては、広く周知するためにホームページや窓口にリーフレットを置く形で周知していきたいと考えております。</p> |
| 議長 | <p>事業者の方から開発の意欲が出てきて、一定の声がかかってきたということですか。</p> |
| 事務局 | <p>地域の方から要望が挙がってきたのが、一つのきっかけとなっております。策定当時は地域としても具体的なイメージがなかったのですが、策定の後に事業者からの問い合わせ等があり、地域として今後について考えるようになり、地域の考え方が変わってきて要望が挙がってきたものです。</p> |
| 議長 | <p>委員のご意見は、緩和はしたものの土地利用が事業者とうまく一致しなければ意味がないので、事業者への呼びかけも含めて広い意味での説明会をしたらどうでしょうかという意見でしたが、すでに地権者の方々には一定の事業者が声をかけていらっしゃるのので、これを受けて緩和の方向に改正を進めたいということでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>おっしゃる通りで、色々な事業者からのお問い合わせ等がございます。事業者からのお問い合わせがきっかけとなったのか、地域の方々もこれを機に今後の地域の将来像を見直された中で要望が挙がってきたところだと思います。都市計画課ではホームページや広報などで周知を行う中で、昨年度はリーフレットを作成し窓口に置きましたところ多くの方々手に取っていただき見ていただいているところがございます。このリーフレット広報についても一定の成果がありまして、現在に至っていると思っております。</p> |
| 委員 | <p>一生懸命周知に取り組んでいただきたいと思います。</p> <p>もう1件、西畦野地区のことですが、土地利用計画の計画対象区域にて、総合戦略で「かわにし魅力創造・発信拠点の整備」が位置付けられていますが、土地利用計画では具体的に反映されていません。今回の改定に合わせて検討しないのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>今回改正を考えている所は、プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）の地域になります。新規機能型の地域においてはお問い合わせがありますが、当初考えていた通り多くの地権者がいらっしゃいますので、立地まで至っていないのが現状であります。</p> <p>そして色々な事業者からのお話がある中で、地域の中で将来像を話し合われた上で、今後このまま農業を続けていくのか、農業の手法も考えていったらどうかという意見もあり、今回の改正の要望もございました。石道の地域は早くから事業者さんからのお声かけがあり、土地利用計画に沿った形の提案がされようとしています。また、川西市も川西の魅力発信</p> |

| | |
|------------|---|
| | <p>を取り組む中で、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中の新規機能型では道の駅のようなもので川西をPRできるような施設の誘導方法はないかと考えているところもございます。それに沿ったご相談もあるのですが、まだ具体的な提案までは至っておりません。今後、このような改正をすることによって、はずみがつけば良いと考えているところでございます。</p> |
| <p>委員</p> | <p>具体的に西畦野地区はどのように進めるのですか。 猪名川町では物流施設を誘致し、着工し始めようとしているのですから、川西市もできるだけ早い段階で土地利用を実現して欲しいです。西畦野地区でかわにし魅力創造・発信拠点の整備にも位置付けている中で、何か動きはないのですか。また、開発に協力するようなことは考えていないのですか。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>具体的な計画は現在ありません。ただ、先程申しましたように、お問い合わせがあるのは事実でございます。まだ、お問い合わせの段階ですので、審議会の方にご紹介できる状況ではありませんし、元々が市街化調整区域の地区計画ということで、計画決定が行われてから開発が進められますので、当然都市計画審議会の方にはお諮りさせていただきますし、ご報告させていただきます。</p> |
| <p>委員</p> | <p>私、農業委員会ですので現地の事情は良く知っているのですが、石道地区と西畦野地区のプロジェクト対応ゾーン（新規機能型）の区域は市内では有数のまとまった集団農地でございます。高速道路沿いもまだ農業をされている方が多いのでまとまっている農地であり、また熱心に野菜を作っておられる地域でございます。このようなところがなくなってしまうと農業サイドからすると困ったことになるというのが本音なのですが、将来的に考えると山間地の開発も考えないといけないとも思っています。集団農地をされている所は、ほとんど補助整備もされておらず細い農道しかありませんので農作業もしにくい状況にあります。本来なら道路を確保して農地を拡大したいのですがそれもできていません。一つの方法としましては、特定土地区画整理事業のようなもので農地をまとめる所、商業をする所というように区画を整理するとうまくまちづくりができるのではないのでしょうか。今の状況で一般の事業者がここで開発したいと言っても、周辺の農地と混在してしまうと思います。</p> <p>また地区計画をどなたが策定するのでしょうか。普通の住宅地での地区計画は自治会が中心となってできますが、こちらはほとんど農地になりますので、地区計画を作るのは地元自治会が中心になると思います。市の方ではどのくらい指導されているのでしょうか。地域全体が農地で今は農業を熱心になさっているので、農家の人の意見をきっちり聞くと色々な意見になると思いますので、開発が進みにくいだろうと思います。ある程度地区で圃場整備をして、農業も開発もしやすくしないとなかなか難しいだろうと思います。特に開発するとなると、水路の問題や残存する農地対策を十分に考えていかないといけないと思います。</p> <p>山間地の開発は自然保護のために置いておかれるようですが、新名神高速道路の周辺の土地利用もよく考えていただいて、農地だけを潰すということにならないようにしていただきたいと思います。</p> |
| <p>議長</p> | <p>今日は都市計画審議会ですので、どちらかというと都市開発的な話が進んでいってしまうのですが、ご意見していただきましたように優良な農地で健全な農業経営をされている方がいらっしゃるということで、農業の振興と都市開発的なことのバランスをうまく取っていく方向でいっていただきたいというご提案かと思</p> |

| | |
|------------|---|
| | <p>います。</p> <p>以前にもこちらでご紹介させていただいたことがあると思いますが、私、ここ10年程岸和田市の丘陵地で開発のお手伝いをさせていただいております。半分を土地区画整理事業、残り半分を土地改良事業として進めております。地権者を農業を希望する方と都市開発を希望する方に分けまして、進んでいます。その土地は、元々関西国際空港の開港に伴って大阪府が第3セクター的に土地開発の会社を作って先行開発を始めていたのですが破たんしまして、その7ha位の土地が市の方に移管されました。市役所が農業する訳にもいきませんので、最終的にはこれを売却して農業従事者に渡していこうということになり、希望者の感触を得るために登録方式を取っています。7haの土地に45ha位の申し込みがあり、世の中農業の方に風が吹いてきているのを感じております。都市開発的な事業者立地よりも農地希望の方が非常に多くなっております。先程ご意見いただきましたように、農業振興と都市開発を両輪に地域の方と考えていけるような仕組みを作れますと、うまく調整できるように思います。岸和田の例も参考にさせていただきながら、うまく活用していただければ嬉しく思います。</p> |
| <p>委員</p> | <p>資料の改定内容の項目の中で、緩和要件について出てきた経緯が理解しにくかったのですが、今、会長のお話を聞いて、農業振興であるとか、開発志向の計画の規制緩和の話がそのまま行き過ぎてしまうと、別の所で地域に色々な影響が出てしまうことが考えられるので、実際は何も始まっていないのですが、そのようなことが懸念されるということで、その予防策として、緩和要件という言葉が良いか分かりませんが、このような形で書かれたのかと理解し始めました。もしそうだとすれば、挙げておられる地区計画から景観上の対策とか、地域の他の農業振興であるとか、優良農地の保全であるとか、そういったことも合わせて、考えるということで、もう少しこの規制緩和がどのような影響が出てくるかも整理された上で、内容を諮った方が良いのではないかと思います。</p> |
| <p>議長</p> | <p>その辺り参考にしていただいて、適切な文言等を付け足して下さったら良いかと思えます。</p> <p>他、いかがでしょうか。</p> |
| <p>委員</p> | <p>直接この計画に関連するかどうか分かりませんが、4年後に市民病院を閉鎖するという発表がありました。この地域において、そのことを加味する必要があるのかないのかどうでしょうか。市としましては、上位計画として総合計画があると思いますが、北部のまちづくりの方針、指針との整合性はどうなっているのでしょうか。インターチェンジが出来るからといって、ここだけの土地利用を考えるのではなく、黒川も含めた北部地域のまちづくりの中でこの位置付けを考えていただきたいです。</p> <p>それから、新名神高速道路の工事において先日箕面の方で事故がありました。予定としましては、インターチェンジのオープンは以前にこの秋と聞きましたが、変更はありませんか。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>まずインターチェンジのオープンにつきましては、今のところ遅れるという話は聞いておりません。ですから市としましても、地域創生、地方創生とのからみもありまして、できる所は進めていきたいということもあり、今回このような緩和の案を出させていただいているということでございます。</p> <p>また、この案が通りましたら、平成34年の総合計画の改定時に内容を変えさせ</p> |

| | |
|-----|--|
| | <p>ていただきたいと思っております。総合計画は10年きざみで変わっていきますので、それまで待っていると、インターチェンジができたけれども周りの地域の活性につながっていないということになると困りますので、市街化調整区域でありますけれども一定の土地利用ができるようにしたいと思っております。先程もご意見のありました通り、地権者だけではなく地域のご意見も聞きながら、皆さんが希望するものを誘致できるよう緩和をしていこうとしておりますので、ご理解いただければと思います。</p> |
| 議 長 | <p>新名神の開通が遅れるという話は今のところ聞かれてないのですね。</p> |
| 事務局 | <p>はい、遅れるという話は聞いておりません。具体的には分かりませんが、秋と聞いております。</p> |
| 委 員 | <p>スケジュール的に、土地利用計画の改定が終わるのが12月ですか。</p> |
| 事務局 | <p>今回の都計審で説明させていただいた後に、地元の説明に行き、改定案の閲覧をした上で、11月予定の本審議会でご意見をいただき、年内に改定するという予定になっております。</p> |
| 委 員 | <p>ということは、土地利用計画を改定した時点ですでにインターチェンジはオープンしている可能性があるということですね。</p> |
| 議 長 | <p>先程ご指摘いただいたことで、岸和田市の事例で申し上げさせていただきますと、道の駅的なものという話が出ましたが、開発のリーダー的なものとして数年前に道の駅を造っております。おかげさまで年商10億を超える売り上げの良い道の駅となっております。我々もJAと一緒に仕掛けさせていただきましたが、先程の話と絡むのは、道の駅を地域のアンテナショップ的な、地域の魅力が分かるような情報センター的な役割もしたいと思ひまして、かなり積極的に外部の方に情報提供をしています。ということは、先程黒川の話が出ましたが、黒川も含めた北部地域の優良な自然環境や農業を紹介する機能を道の駅が持つと、自然環境志向の高い方々の関心が得られるということになってきます。土地利用のことだけではなく、そのようなソフト面も、これからの北部地域の活性化の一つの拠点として、インターチェンジ周辺をうまく活用するシナリオプログラムが重要かと思ひます。また、岸和田市は非常に戦略的に動いておりますので、そういう点でも参考にさせていただければと思ひますし、道の駅も非常に立派で、たくさんの収益を上げておりますので、視察に行ってくださいれば嬉しく思ひます。</p> |
| 委 員 | <p>道の駅に関連しまして、私共農家も多田に直売所を出させていただいているのですが、規模が小さすぎて、20~30台の車が停められるようにしたいと思っております。これから若い世代の方々が農業をやっていくためには、能勢や猪名川町の直売所の中間的な直売所が川西市にもあればと思っております。農業振興の意味を考えましても、土地利用と合わせまして、検討をお願いいたします。</p> |

| | |
|-----|--|
| 議長 | ありがとうございます。他に何かございますか。 |
| 委員 | 緩和して施設を呼び込むのは大切だと思いますが、緩和の数値というのがその物件ごとということになっていると、プロセスが申請者に分かりにくいので、その辺りも含めた説明がなされないと、うまくやろうという事業者が出てきにくいのではないかと思いますのですが、プロセス等は決定しているのでしょうか。 |
| 事務局 | 細かなプロセスまでは、まだ決定しておりません。緩和と申しまして、地域によって状況が異なります。例えば一番西の石道では周辺が山でありますので特に支障はありませんが、東端の東畦野であれば市街化区域と隣接しておりますので、規模の緩和と言っても周辺の住宅等を考えれば限られたものになってきますので、個別に検討していくところが多くなり、明確な基準を定めにくいところがあります。そのため、申し訳ありませんが現状ではそこまで説明できるものがございません。 |
| 委員 | 建物を設計する側から言えば、その辺りのプロセスでどのくらい時間がかかるかは事業をする上でも重要な要素でありますので、誘致を一からするのであれば、各地区のプロセスとして市役所ではこれくらいの期間検討して、地域の方々とかこれくらいの期間話し合いをして等、ロードマップの様なものを作って説明してあげた方が良いのではないのでしょうか。ただ単に緩和したから来てくださいと言っても、なかなか難しいのではないかと思いますので検討をお願いします。 |
| 委員 | 個人的にはやはり農業を継続していってくださる方が多ければ良いという希望を持っております。ただ、地域活性のため市街化調整区域で一定の開発をすることで今回緩和策が出てきましたが、規模が5ha以上という規制を受ける中で、ブロックが3つか4つになるだけの広さがあります。今回の改正を受けて事業者が開発を行い、次にまた開発をしようとする方がもう少しこのように規制緩和してくれたらやりやすいのというようなことが出てきた場合、なし崩し的に緩和要件が崩れてしまう恐れがあるのではないかと懸念しております。地域住民の意向に沿ってというのが最大限補償される方向にして欲しいのですが、その中でも活用者の皆さまが利用しやすい方向にしてもらいたいので、その辺りの歯止めとして、今回の緩和が今後変わることはないよう保障して欲しいのですがいかがでしょうか。 |
| 事務局 | 話をもう一度整理させていただきますが、石道の一団の農地が約4.5haの土地になります。市街化調整区域の地区計画を策定することによって一定の開発を認めていく手法を取ろうとしている中で、都市計画決定ですので範囲の設定は道路のような明確な地形地物で設定していこうとしています。そうしますとこちらの地域は敷地が約5haになりますので、地域全体を範囲にしなれば緩和の条件の5ha以上を満たさないため、地区計画を作ることができません。西畦野の一団の農地につきましても、中央に市道がありますが全体とすれば約13haになりますので全体を見渡さないと緩和条件にはあてはまりません。東畦野の一団の農地に関しましても5haありませんので、一定の敷地の大きさがないと今回の運用の基準に当てはまらないこととなります。 ですから1つ目の今回の改正による考え方としましては、石道では一団で使っ て下さいということで、一部農地が残って土地利用されるといったことのないよ |

| | |
|-----|---|
| | <p>うにという考え方としております。元々この土地利用計画を策定させていただきました時には、皆さんのお声を聞き、パブコメもして、都市計画審議会のご意見も頂いた上で策定した経過がありますので、改正に関わってくることになりましたら一定の手続きは必要かと思っております。しかし今回の改正の考え方としましては、皆さんのご意見をいただいた上で作った土地利用計画の主旨に逸脱することのないような改正を考えておりますので、一定の手続きまで至らずに皆さんのご意見をいただいてやっていこうとしております。ご心配いただいております広い範囲の改定になっていこうとする時にはもう一度手続きを踏んだ上での改正を考えていかなければならないと思っております。</p> |
| 委員 | <p>8～9月に地元説明を行うということになっておりますが、説明会でもっとこのようにというような声が挙がった場合、それらを検討されるのですか。</p> |
| 事務局 | <p>先程からご説明させていただいておりますが、地元からの色々なご意見も聞いております。しかしながら土地利用計画は、パブコメをさせていただき、市街化調整区域の豊かな緑を守りつつ、地域の活性化、高速道路利用者の利便性を考えた結果策定しているのですから、その趣旨に反することはできませんとお話しさせていただいております。</p> |
| 委員 | <p>今までの発言からすると、農地を全てなくして宅地化するように受け取れますが、それでしたら市街化区域にしたら良いのではないのでしょうか。調整区域として残すのであれば地区計画である程度集団的に農地を残せる所を作っていくのが良いのではないかと思ったのですが、全面的に宅地化してしまおうというお考えなのですか。農地は残さないのですか。</p> |
| 事務局 | <p>当初土地利用計画を策定させていただいたのは、多くの所有者さんがいてなかなか大きな土地での計画ができないかもしれない中で、建物と田んぼが混在するのもいかなものかということで、最低でも1ha以上の土地に建築して下さいということでした。そのために、隣に建物が建って田んぼに日が当たらないことにならないようにということで建ぺい率50%容積率80%までという周りに影響の少ない土地利用計画を策定させていただきました。</p> <p>ところが、今回を契機にこちらの地域の将来の農地について地域で話し合いがもたれた結果、このまま皆で農業を続けていけるのか、これからは土地利用していくのも一つの時代の流れではないか、という結果をいただきました。そのような中で田んぼと建物が混在するのを緩和するのもいかなものかということもありまして、一団としてなら一定の緩和をして、地域全体でうまく土地利用をしていただいたらどうでしょうかという改定になっております。</p> |
| 委員 | <p>全面的に宅地ということではなく、ある程度集合的に農地をまとめ、一方では企業の開発がなされるという型で、地域での土地利用の詰めをもう少ししていただかないと、計画はこれで良いと思いますが、現場で動くとなるとなかなか動かないのではないかと思います。</p> |
| 事務局 | <p>おっしゃる通りです。石道は面積が5haですので田んぼが残ることは難しいと思います。ただ、西畦野につきましては13haありますので、ゾーニングするか全体を使うかは、地域の方々の考え方になってきます。隣の田んぼを残したまま、大きな建物ができるようなことがないようにというのが、我々の考え方でございます。</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>ます。</p> <p>議長 その辺りは、地権者さんの話し合いの動向で今後どうなっていくか決まってくることですかね。ちなみに先程岸和田の事例を申し上げたのは、岸和田も当初は苦戦されていたのです。というのは、農業を継続しようとする地主さんの土地と、土地開発を望んでいる地権者さんの土地がモザイク状になっていたのです。これではいけないということで、まず、農業を希望する方のゾーンと都市開発をしようとする方のゾーンをまとめて分けようとなりました。ところが今までの事業手法ですと、土地区画整理事業の中での権利変換はありますし、土地改良事業の中での権利変換の仕組みもありましたが、農業と都市開発をまったく権利変換の仕組みがなかったのです。それに対して国交省と農水省にお願いをして、二段構えで権利変換を行いました。まず一段目に農業か都市開発をするのかの権利変換をして、二段目に農業の場合は土地改良事業、都市開発の場合は土地区画整理事業という権利変換をしました。そのような前例を作りましたので、そのあたりの事業手法を参考にさせていただいたら良いかと思えます。ただ、岸和田は150haと非常に大きな土地でございましたので、このような小規模な所が認めてもらえるかは分かりません。ただ、岸和田ではこのようなおもしろいやり方をさせていただいたことを付け加えさせていただきます。</p> <p>農住組合による土地区画整理事業を使えば、できないこともないかとは思いますが。</p> <p>他、いかがでしょうか。</p> <p>委員 地区の面積が5ha以上であれば規制の緩和をするということではありますが、高さの件につきまして、従前は12m以下ということですが、今度は周辺環境に調和するよう必要最低限の値を定めるとなっています。石道地区、西畦野、東畦野と住居に近いかどうかという特性がありますが、高さの基準になるようなものはどのように定められていくのですか。</p> <p>事務局 基準と致しましては、石道であれば構造物として現在あるのが新名神高速道路になりますので、その高さが一つの基準になってくると考えております。西畦野、東畦野につきましては、民家に近いということもありますので、配置や規模等において一定の考慮が必要になると考えております。</p> <p>委員 高速道路の高さはかなり高いのですか。</p> <p>事務局 高低差が一番高い所で、石道で30m位、西畦野で20m位あります。</p> <p>委員 その位の高さが可能ということで捉えておいてよろしいですか。</p> <p>事務局 場合によってはあり得るかもしれませんが、具体的な詳細な計画が出ていないので、一概には言い辛いところがございます。</p> <p>議長 他、何かございますか。この案件も、後日また審議する機会がございますので、よろしくお願い致します。</p> |
|--|--|

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p>続きまして、その他の国の動きの紹介（「都市緑地法等の一部を改正する法律」について）を事務局よりお願いします。</p> <p>事務局 説明 国の動きの紹介（「都市緑地法等の一部を改正する法律」について）</p> |
| 議長 | <p>私の方からもご説明をさせていただきますと、従来市街化区域は基本的に開発をさせるということで、特例措置として生産緑地を認めてきたのですが、今後、人口が減っていく中で、大きな開発は見込めないだろうということで、どんどんこのような農地が残っていくだろうと考えられます。そこで、良い形で農地を残していった方が良いのではないかとというのがありまして、このように制度が改正される方向にいったとご理解いただけたらと思います。</p> <p>ちなみに先程の田園住居地域というのは大変ユニークなことなのですが、関西ではぴんとこないかもしれませんが、地方部でニュータウンとして計画したけれども、結局住宅だけではなかなか売れないニュータウンが出てきておりまして、積極的に農地と組み合わせながら販売するというのが地方部のニュータウンで進んでいっています。そういうところを都市計画的にもっときちんと位置付けていこうではないかということが田園住居地域の考え方でありまして、具体的にはつくば市に中根金田台地区という所があり、URがすでに買収を済ませているのですが、なかなか売れなかったため農地付き住宅として大きな敷地のものを販売している所が先行的にございます。そういうものを積極的に位置付けていこうではないか、ということがこの田園住居地域の背景にあります。</p> <p>この案件に関しまして、何かご質問はございますか。</p> |
| 委員 | <p>川西市において生産緑地は約70haということですが、参考として世帯数と生産緑地地区の数がいくつか教えて下さい。</p> |
| 事務局 | <p>生産緑地の面積は77.25ha、世帯数は377世帯、地区数は330地区ございます。各地区の面積は500㎡以上で様々な面積があります。</p> |
| 委員 | <p>生産緑地の税金は㎡辺り100円になっていますから、川西は77haでしたら単純計算で770万円が課税対象になる訳ですね。</p> |
| 関係人 | <p>資産税課としてお答えさせていただきます。77haであると770,000㎡になります。今おっしゃっていただきましたが、全国一律ではなく川西市は概ね100円という評価額で見えておりますので、評価額にしまして7700万円となります。税額にしましたら約130万円と考えております。</p> |
| 委員 | <p>現在25年経ちますのであと5年経った時に生産緑地を続ける人がどの位いるかと思うのですが、現在は1㎡100円位ですが宅地化したら路線にもよりますが1㎡30,000～10,000円という多くの税金を払わなければならなくなるので、9割位の人は生産緑地のまま残すと考えておいて良いですね。</p> |
| 関係人 | <p>農政担当からご説明させていただきます。残していかれるという印象は持っておりますが、個別の話はこれからになってきますので、その中でご意向を確認していきたいと思っております。</p> |

| | |
|-----|---|
| 委員 | <p>仮定の話ですが、生産緑地が全て解除になって1㎡辺り30,000円くらいで課税されると、税収はどの位になりますか。</p> |
| 関係人 | <p>その仮定で申しますと、現在概ね130万円位が3億9,000万円くらいになります。単純計算ですので一概には言えないのですが。</p> |
| 委員 | <p>あと5年程したら生産緑地を持っている方々がどのようにするかを決定されると思うのですが、土地の有効利用をしていかなければならないと思いますし、逆にこのような貴重な生産緑地を残していかなければいけないとも思うし、市としての方向付けをしっかりといただかないといけないと思います。</p> |
| 議長 | <p>今までは市街化農地というのは基本的に認めないという方向でしたが、国の方も積極的に活用しようという方向に打ち出してきていますので、都市計画側も今後農地をどうしていくのか本格的に考えなければなりません。その辺りは都市マスも含め、市街化区域内の農地を川西市ではいかに位置付けるのかを、これから時間をかけて一緒に考えさせていただければと思います。</p> <p>それから、今でも南部で農地転用されている所でミニ開発等が起こっており、それなりに売却されていっている状況です。ですので、川西市の場合はこのように農地が市街化に向かっても一定の処分はできていくとは思うのですが、一方で既存の住宅に空き家が発生してしまうことが起こってしまうこともあります。全体の住宅供給バランスも考えて、この辺りの農地転用をどのように考えていかも川西市の重要な案件と思いますので、時間をかけて議論させていただく機会を設けていただきたいと思います。</p> |
| 委員 | <p>今まで500㎡以上という条件だったのを300㎡にするという国の方針は分かりました。国が都市近郊の農地を保全するという方向に大きく転換したということによろしいのでしょうか。</p> |
| 議長 | <p>そうだと思います。一定以上の開発がそれほど出てこないだろうということことです。積極的に農地として良い形で保全していく方向に、国も動いていったということことです。特に地方部でそのような動きが緊急にせまられていますので、国もその方向で進んでいると思います。</p> |
| 委員 | <p>川西市の場合、市街化区域の農業としていちじくや軟弱野菜という収益性の高い物を栽培されておりますので、ある程度続けていかれるだろうと思います。ただ30年経過後の問題として、特定生産緑地については行政計画ということなので、この都市計画審議会にかけずに進めていくのかということをお聞きしたいです。またこれから相談されると思いますが、分担を農林がされるのか、国の指導方針とかあるのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>おっしゃるとおり都市計画ではなく、10年ごとの行政計画として行うよう国が指導しております。ただ具体的にどのような形でこの行政計画を進めていくのかは、施行が先日でしたので、運用等につきましてはまだはっきりされていません。また追って説明会や、阪神間の生産緑地担当部会等で意見交換を進めていきたいと考えております。</p> |

| | |
|-----|---|
| 事務局 | <p>都市計画法的には生産緑地は地域地区という形で位置付けされていますが、特定生産緑地につきましては、地域地区ではありませんので、都市計画審議会にお諮りするのではなく、都市計画審議会の意見を聞いて定めるという形になります。そのような違いがあります。</p> |
| 関係人 | <p>具体的な進め方としましては事務局より説明があった通りなのですが、農政のほうも全てを任せるといっていただけではございませんので、今後の農業の方向性と各農家のご意向を踏まえ、都市計画側と農政側が連携して方向性を考えていくこととなります。</p> |
| 委員 | <p>都市公園の再生・活性化につきまして、都市公園はこれから量的な課題から質的な課題が重要になってきて、人口減少と少子高齢化の中でどのように活用していくのかが問われているところです。今回の都市公園法の改正について、管理運用を公民連携でと促している意図もあると思います。パークマネジメントというと、どうしても広域公園や地区公園等大きな公園が事例として先行していくと思うのですが、川西市にはそのような民間活用するような大きな公園が少なく、たいていは0.25ha以下の街区公園や提供公園が点在しているという状況です。地域の小さな公園の再編につきまして、まちを見ていると地域でなかなか維持管理が難しくなってしまうと使用されていない街区公園とか開発公園は、草だらけになっていたりしますが、そのような公園を今回の改正された部分で地域として活用していくためには、小さな部分でのパークマネジメントを整備する必要があると思います。千葉県流山市とか色々な所でされているのですが、今回の法案と川西市における活用や影響、これからの計画についてお聞かせ下さい。</p> |
| 議長 | <p>まだ今後の検討かとは思いますが、今のところお答えできることがありましたらお答えいただき、今後の検討ということであればそのようにお答え下さい。</p> |
| 事務局 | <p>まさに今後の検討になるかとは思いますが、今回の改正の中で、ご指摘のありました通り公園緑地の整備が十分でない中で、都市にある生産緑地という緑地は非常に貴重な資源でありますので、もうすぐ30年が経過して生産緑地の買い取り申出ができるようになる期間が来る前に、特定生産緑地として重要な位置付けにしていくようにしようというのが今回の改正の主旨であります。</p> |
| 委員 | <p>街区公園等はこれからのことではあると思いますが、今までは維持・管理が主なことだったと思いますが、活用という方向に転換するにあたって、例えば都市マスの方では整備方針という形でその他の所で公園緑地が触れられていますが、これを活用・運用という方向にするのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>ちょうど一つめの議題でもありましたように、都市計画マスタープランの目標年次が平成34年度にしておりますので、改定時には社会の色々な情勢を踏まえた上で検討する形となるかと思えます。</p> |
| 議長 | <p>都市マスもそうなのですが、緑の基本計画で基本方針に踏み込みましようとなっておりますので、今後緑の基本計画を改定する中では、川西市も方針を位置付けていかなくてはならないということになります。 実際に今、豊中市はちょうど緑の基本計画について見直しの時期にきておりま</p> |

| | |
|------------|--|
| <p>関係人</p> | <p>すので、どう変えていくのか議論している最中です。他、いかがでしょうか。</p> <p>資産税課です。先程のご質問の答えが間違っておりましたので訂正させていただきます。税額の方ですが、3億9,000万円と申し上げましたが、正確には1億3,000万円です。課税表示の特例が3分の1ございますので、概ね3分の1の1億3,000万円に訂正させていただきます。</p> |
| <p>議長</p> | <p>ありがとうございます。他、いかがでしょうか。</p> <p>先程の話の続きになりますが、今まで公園緑地は行政が作り管理してきましたが、民間や地区の住民を含めて皆で維持管理・活用していこうという方向に転換しますので、その辺りの背景をお互いきちんと共有して、良い方向で維持管理・活用ができるよう緑の基本計画でしっかり位置付けていければと思います。</p> <p>また市民緑地というのがありますが、市レベルの制度になります。生駒市で数年前に制度を作らせていただきましたが、残念ながら数年経って市民緑地は1つしかできていません。2つ目を作りたいということで市も動いているのですが、地権者さんが制約を掛けられるとってしまうようで、協力してくださらないのです。一度市民緑地という形で公開してしまうと、なかなか自分の都合で開発する訳にはいきませんので、地権者さんの同意が得られないのが現状で苦戦しております。なぜその話を出しているかと申しますと、理念的にはきれいなことが書けますが、運用時には地権者の意向が非常に強く働きますので、その辺りも含めて地道に進めて行かなければならないことになるという情報提供です。</p> <p>これもまた時期を見て、時間を掛けて議論する内容になりますので、今回は速報という形で情報提供させていただきました。今後こういう案件も審議をしますということですので、今後ともご検討をしていただければと思います。</p> <p>それではこの都市緑地法の改正につきましては、以上でよろしいでしょうか。</p> <p>それでは予定していた案件は以上になりますが、他、何かございますか。以上で審議会の全ての案件が終了致しました。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>次回の開催は11月中旬を予定させていただいております。また、ご案内させていただきますのでよろしくお願ひ致します。</p> <p>本日は長時間、ありがとうございました。</p> |