

会 議 録

会議名 (審議会等名)	平成29年度 第3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30年1月23日(火)		
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・多田・國津・住田・福西・津田・江見・小山・久保・今仲・山口・吉田・森	
	事務局	篠崎・橋本・米田・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4号 阪神間都市計画用途地域の変更について(川西市決定)</p> <p>(2) 議案第5号 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(川西市決定)</p> <p>(3) 議案第6号 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(川西市決定)</p> <p>(4) 議案第7号 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(川西市決定)</p> <p>(5) 事前説明 阪神間都市計画地区計画(多田グリーンハイツ緑台地区地区計画)の変更について(川西市決定)</p>		
会議結果	<p>(1) 議案第4号については、原案のとおり可決されました。</p> <p>(2) 議案第5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6号については、原案のとおり可決されました。</p> <p>(4) 議案第7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3回川西市都市計画審議会 審議結果 (H30.1.23)

<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3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都市計画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、開会にあたりまして久会長より、ご挨拶を申し上げます。 久会長 よろしく願いいたします。</p>
<p>議 長</p>	<p>皆さん、こんにちは。本日はご多忙の中、またお寒い中、ご出席を賜りましてありがとうございます。</p> <p>本日の議題でございますが、用途地域の変更、地区計画の変更が2件、特別用途地区の変更の計4件が川西市長より付議されております。本日は案件が多くございますが、ご協力を賜りまして審議会を進めていきたいと思っております。それでは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。本日は委員17名全員が出席していただいておりますので、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>それでは次第に沿いまして、議事を進めていきたいと思っております。</p> <p>議案第4号から議案第7号までは一括して説明していただけたらと思っておりますが、川西市長より平成30年1月23日付けで付議された川西市決定の議案でございます。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。</p> <p>説明は一括して行っていただきますが、審議、採決につきましては1件毎にさせていただきますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは事務局の方から議案第4号から第7号まで、説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>事務局 説明</p> <p>議案第4号 「阪神間都市計画用途地域の変更について（川西市決定）」</p> <p>議案第5号 「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（川西市決定）」</p> <p>議案第6号 「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（川西市決定）」</p> <p>議案第7号 「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（川西市決定）」</p>
<p>議 長</p>	<p>ありがとうございます。説明がありましたが、議案第5号から7号は全て議案第4号の用途地域の変更に伴う変更でございますので、まず質疑応答と意見交換</p>

	<p>は第4号から第7号まで、まとめて行わせていただきます。 何かご意見、ご質問等はございますか。</p>
<p>委員</p>	<p>用途地域の変更で、日高町と美園町、中央町、火打1丁目につきまして、内容に反対はありません。ただ、この変更は都市計画道路美園線に絡む用途地域の変更になると思うのですが、今後美園線がどうなっていくか分からない中で、将来この地域をどう考えているのでしょうか。5年毎の都市計画の変更を審議していく中で、長い目で見たまちづくりも協議していくことも大事だと思います。美園線から見てどのように用途地域を変更していくのかということと、美園線の長期的な見通しはどうなっているのかを説明してください。</p>
<p>事務局</p>	<p>ご指摘の通り、今回見直しの地区に都市計画道路美園線が入っております。都市計画道路網の長期未着手道路の見直しにつきましては、懸案事項であると思っております。ただ、前回の平成24年に見直した経緯でご存じの通り、川西市におきましては新名神高速道路の開通、またキセラ川西が一定事業の進捗状況により、ヒトとモノの流れに大きな変化が出てくると考えられます。その変化を捉えた上で、適格な都市計画道路網の見直しを行っていきたいと考えておりますので、近々のうちに都市計画道路網の見直し作業に入りたいと思っております。</p>
<p>委員</p>	<p>今の説明で、見直すことも含めて検討されるということで了解しました。</p>
<p>議長</p>	<p>ありがとうございます。12月10日に新名神高速道路が開通しましたが、まだ半分しか開通しておりませんので、西側方面も開通しましたら、また交通の流れも変わってくると思われれます。 他、いかがでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>丸山台1丁目、清和台、けやき坂におきまして、それぞれ1中高から1低専に変更するということですが、1中高の土地というのは小さい土地であるけれども使い勝手の良い地域であるのに、これを1低専にする意味合いはどのようなことなのか説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>今回の見直しにあたりまして、各地区にそれぞれ特徴がございます。 まず丸山台1丁目におきましては、今回の見直し作業にあたりまして地元自治会で説明させていただきました折に、現在の地区計画においてのまちなみの方針として低層住宅を主体としたまちなみにしようというのに、中高層の地域があり高い建物が許容されるという状況に居住されている方々は違和感があり、今回の見直しについて特に異論はなく、1低専への変更を進めて欲しいというご意見もいただきました。 次に清和台につきまして、地区計画におきましては低層住宅をイメージするところでございますが、具体的にはこの中高層地域には地区整備計画が定まっております。これにも少し経過がございますが、清和台にファミリータウンという地域がありますが、こちらの地域は昔、1中高の地域でした。清和台の団地のイメージとしてはもう少し広く中高層の開発団地をイメージされていたのですが、ファミリータウンの土地を売却された折、低層住宅地に近接しているということで、1中高でありながら低層住宅地をイメージし、地区計画を担保して売買されました。私共の把握している範囲では、こちらも含めて、現に低層住宅が建って</p>

<p>委員</p>	<p>いる地域に中高層の建物が混在するのは望ましくないと地元自治会からも言われておりますので、現況と過去の経過からまちなみを形成するため低層住宅地域に変更するのに異論はありませんでした。</p> <p>丸山台において1中高から1低専にすることは、土地利用が促進することを見込んで変更するのかどうかよく分かりません。どちらかという開発地のへた地であり、1中高から1低専に変更することにより、建物を建てにくくするという規制がかかってきますので、土地利用を誘導するという意味でこの用途変更が理にかなったものなのか疑問を感じています。</p> <p>あくまでも用途地域の変更は、どのようにして川西市が土地利用を誘導していくかということが大切だと思っております。先程説明はなかったですが、けやき坂の1中高を1低専にされている部分についても、この地域は開発におけるへた地でもある訳で、手間をかけて用途地域を変更しても、土地利用に関して有効利用に働くのかという非常に疑問だと感じております。</p> <p>その辺り、用途地域の変更をどのような意義をもって行うかをもう少し明確に、私たち委員に分かるようにもう少し説明してください。</p>
<p>事務局</p>	<p>用途地域の見直しにつきましては、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。5年に1度、社会情勢の変化に応じた用途地域の変更を、定期的に見直しをさせていただいております。</p> <p>その中で丸山台につきましては、今回の用途地域の見直しにおいて、特徴的な変更をさせていただいております。こちらは一帯の開発地のように見えますが、北側の部分につきましては1低専でも建ぺい率50%、容積率80%、外壁後退距離が全周1mという形で、周辺に既にある敷地の広い1低専と同じ制限にさせていただきました。しかし南北に細長い部分におきましては、1低専ではありますが、建ぺい率60%、容積率150%、外壁後退距離をかけておらず、敷地面積が小さいことを想定して設定させていただいております。川西市におきましては霞ヶ丘にも1低専ではありますが、同じく建ぺい率60%、容積率150%で外壁後退距離をかけていない場所がございます。</p> <p>同じように清和台におきましても、今回見直しの地域におきましては、ご指摘のありましたように敷地面積の小さい場所になりますので、現在の形態制限がそのままになるように建ぺい率60%、容積率150%、外壁後退距離をかけておらず、建物の多様性を住宅に特化したような1低専とさせていただいております。</p> <p>先程ご説明が抜けてしまい申し訳ありませんでしたが、けやき坂につきましては、西側の部分が1中高であったのですが、昨今大手デベロッパーでの開発が進まない中で身近な開発業者の方が開発することになり、1中高ではありますが周辺住民の周辺同様の1低専と同様のまちなみを形成して欲しいという開発の要望に沿いまして、地区計画を策定して1低専並の開発をすることになりました。その地区計画の変更の折に、1低専並の制限をかけるのであれば用途地域も1低専に変更しようということで平成26年にプロジェクト対応として用途地域の変更をさせていただいた経緯がございます。東側の地域につきましては既に中高層の県営住宅が建っておりますので、この部分だけが一部残ってしまいました。今回の定期見直しでは懸案事項であるこのように一部分だけ残ってしまった部分を見直していくという経過があります。</p>
<p>委員</p>	<p>清和台につきましては、地区計画において最低敷地面積をかなり広くとっていたと思いますが、ここを1低専にすることで地区計画との整合性において土地の大きさのバランスが取れなくなるという懸念もあります。1低専で地区計画を皆さ</p>

	<p>んで検討してこられたゾーンと、へた地であるこのような小さい土地を利活用して比較的住宅が購入しやすいゾーンでは、用途地域が違うということで理解していたのですが、このような用途地域の見直しを今後続けていかれるということであれば、人口が減少していく中で地区計画と用途地域のバランスを総合的に考えていかないと、土地利用の在りさまということでひずみが出てくるように感じております。</p>
<p>議 長</p>	<p>この審議会でも何度か申し上げていますように、先程ご指摘がございましたように、まずは将来像を明確にして、その後都市計画の内容をどのようにすることによってそれが実現するかを考えるのが本来の形であるかと思っております。そういう意味では、用途地域で制限をかけられる部分と、プラスして地区計画を設けないといけない部分をうまく組み合わせながら、先程からご指摘のあったような形で将来像を実現していく手はずを今後も重ねて考えていければと思っております。</p> <p>事前説明の際でも、単に何をどのように変えていくかだけではなくて、それを意図するもの、特にこのような将来像のためにこのように変更していくというような形で、もう少し丁寧に説明していただければ理解が進むというご指摘をいただきましたので、早速これからの説明でも補足説明を加えてしていただければより分かりやすくなるかと思えます。</p>
<p>委 員</p>	<p>2点、質問があります。</p> <p>まず、丸山台と清和台東は既に住宅が建っている地域の用途地域変更になりますが、けやき坂につきましてはまだ住宅が建っておらず、今後住宅が建っていく地域ということでよろしいでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>けやき坂につきましては、現在空き地になっており変更する機会がなく、今回のような定期見直しの際に、全体を横断的に見た用途地域を変更するものでございます。例えば、地形地物に合わせるということで新しい道路ができたからそれに合わせるといったように、周りに合わせて変更することがありますが、今回の場合隣接地が変更した部分の残地になっており、全体を見たときに一部だけ違うのはおかしいということで見直しさせていただきました。</p>
<p>議 長</p>	<p>よろしいでしょうか。</p>
<p>委 員</p>	<p>分かりました。</p> <p>次に日高町につきましては、準住居から近商に変更するということですが、しっかり見ると用途地域の変更が必要だということも理解できるのですが、今話題になっております将来像につきましては、今の時期の変更の意味、市営住宅が建っている辺りの変更がなぜこの時期なのかということと、地域の方々に対する説明、今後のまちづくりの展開等について教えてください。</p>
<p>事務局</p>	<p>まず、キセラ川西内の用途地域の見直しにつきましては、先程のお話とは逆に随時変更ということでプロジェクトが明確になった段階で2年前に部分的な見直しをさせていただきました。それは中心市街地活性化基本計画の中で、駅前とキセラ川西を結んだ回遊性のある賑わいを創出しますということで、前回の随時変更の中で川西能勢口からキセラ川西の豊川橋山手線に向かって近隣商業地域が一周回るような形にさせていただきました。</p>

	<p>近隣商業地域にしようとしている大部分につきましては、キセラ川西の区画事業の中で担保させた確実性のある事業として用途地域の変更ができたのですが、キセラ川西の区画整理事業区域外の所につきましては用途地域の変更ができず回遊性のあるものになりませんでしたので、今回のような定期的な見直しの際に考えさせていただこうということで美園町の方を変えさせていただき、中心市街地の駅前在所からキセラ川西の豊川橋山手線の所まで近隣商業地域でつなぐという形ができました。ご指摘の日高町につきましても、区画整理事業区域内の変更はできたのですが、回遊性のある近隣商業地域をつないでいくために、区画整理事業区域外の所を今回見直しさせていただきました。ご指摘の市営住宅につきましても、見直そうとするには一定の商業ゾーンの担保性、賑わいの創出、駅前からの回遊性を考えて協立病院の北側の地域を見直しさせていただきました。また、協立病院のある地域につきましては準工業地域を見直すべきなのではと思いますが、協立病院の南側にある工場が既存不適格になってしまい、操業しているのに追い出すことになってしまっははいけませんので、将来の方向性が決まりましたら見直しさせていただこうかと考えております。</p>
<p>委員</p>	<p>今のご説明はよく分かります。こういう形で整理されていくというのは理解できるのですが、この部分だけが今まで残ってきたと思うのです。これを変えようというのは、将来の方向性があったからこそこのような変更になったのだと思うので、将来のことをこの場で審議すべきなのかどうか、私には分かりませんが、将来の展望があって欲しい計画だと思っているのですが、その辺りはいかがでしょうか。この審議会の中での話ではないのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>先程も会長からお話がありましたように、都市計画の立場からの将来像は、上位計画として川西市都市計画マスタープランがありまして、それを実現するのが線引きや用途地域の変更であり、それをさらに特化するのが地区計画であります。川西市の上位計画である総合計画後期の最終年度である平成34年に合わせて現在の都市計画マスタープランの目標年度を平成34年度に合わせておりますので、その折には都市の方向性も決められた上で進めていかれることとなります。おっしゃられていましたように、線引き、用途地域の変更、地区計画というのは、目指すべき都市像を実現する方法だと理解していただければと思います。</p>
<p>議長</p>	<p>前回の審議会に私の方からも指摘させていただいたと思いますが、用途地域を変えて賑わいを創出するという目的ですが、ここにどのような建物が建つかによって賑わいが出てくるかが決まってくる訳です。そのご指摘もあるかとは思いますが、都市計画では一般的に積極的な都市計画と消極的な都市計画とされているものがあり、都市計画事業と都市計画制限になるのですが、キセラ川西は土地区画整理事業ですので市役所側が一定どのようにしていくかを決められるもので積極的にまちを作っていくことができます。ところが、都市計画制限というのはその名の通り制限をかけていくものであり、この土地にどのような建物を建てるといった積極的な働きかけができません。いわゆるアクセルではなくブレーキをかけるようなタイプの都市計画になりますので、その後どのような建物を建てていくかということに関しましては都市計画の分野では厳しくなりまして、産業振興でしたら例えば財政的に難しいかもしれませんが補助金等で誘導していったりするなどを組み合わせていかないと、なかなかこちらが希望するような形の土地利用が実現していかないということでございます。これは総合計画の話になりますので、具体的に総合計画でいわゆる川西能勢口からキセラ川西までの回遊性のあるまちの賑わいの創出をどうしていくか検討していただければと思いま</p>

	<p>すし、中心市街地活性化基本計画でも位置付いているはずですので、その辺りの進捗管理を具体的にどのように進めていくのかを別の部署ですが検討を続けていただければと私の方からもお願いします。</p> <p>他、いかがでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>加茂、下加茂の用途地域変更につきまして、準工業地域と工業地域が近隣商業地域に変更になることにつきましては仕方のないことだと思いますが、加茂5丁目の方で議案第7号とも絡みますが特別用途地区の変更があることが気に掛かっております。一定規模の大規模集客施設の立地の規制がなくなるということで、将来的に懸念されるようなことになるのではないかと考えています。というのは、加茂5丁目地域は南部地域における農業の一大生産地であり、都市の中での緑地を保全するという意味では残しておいて欲しいという気持ちがあるのですが、これを突破口に開発が進められてしまうのではないかと、用途の変更が早急にされてしまうのではないかと懸念を抱いております。この辺りを行政側としてどのように考えられて変更していくのか、お聞かせください。沿道地域以外は準工業地域として残っているので、早急に開発されることはないかとも思うのですが。</p>
<p>事務局</p>	<p>こちらの地域の見直す契機となりましたのは、先程お話をさせていただきました都市計画マスタープランにおいて、県道沿いにつきましては沿道サービス地区としてロードサービスの商業の立地を許容する形とさせていただいているからでございます。その上で、今回の用途地域の見直しにつきましては、土地利用が都市計画マスタープランの方針に基づき商業施設の立地も進んでおりますので、変更させていただく方向とさせていただきました。</p> <p>一方で特別用途地区につきましては定めた経過がありまして、準工業地域で大きな工場が退いた後の広い土地にパチンコ店が入ってしまうことが望ましくなかったのですが、かつて南のある市で広い工場跡地でそのような懸念事項が起きましたので、まちづくり三法の時に準工業地域に少し上乘せして10,000㎡以上の大規模集客施設を規制する特別用途地区をかせかせていただきました。その中で、この地域も用途地域を見直しましたので、準工業地域についているルールを外させていただきます。</p> <p>もう一方で、まちづくり三法ができた後に、兵庫県では特徴的なものなのですが広域土地利用プログラムという形で一定規模の集客施設につきましては計画的な立地をしてくださいという規制が作られました。点的に大規模な商業施設が建つのではなくて、商業施設ゾーン以外の場所については6,000㎡以下のものにするようにということになっており、近隣店舗や交通事情へ配慮するというルールもありますので、このようにきめ細やかにルールが進化してきたという経過もでございます。</p>
	<p>委員</p> <p>用途地域を見る限りは即、大規模な開発が行われるということは薄いかなとは思われるのですが、県道沿いに3,000㎡以下くらいの商業施設が建てられる中で、現実には渋滞を起こしている状態が見受けられます。かつては工場が立ち並んでいた所が立ち退かれて商業的な要素が加わることによって一定住民の方々も活用しやすい部分があるかと考えられる一方で、時間帯によっては渋滞を引き起こしてしまいます。施設だけが悪い訳ではなく道路事情も加味されることなのですが、それらを考慮していけば、あまりにも大きな開発というものは残念ながら今の川西市南部の交通状況を考えてと歯止めをかけなければならないとも思います。一部の土地だけの問題ではなくて、広いまちづくりを考えたというところでの用途</p>

	<p>地域の変更を考えられているとは思いますが、より全体的に見渡して、今後も考慮して欲しいと思います。現実渋滞が起きている中で、これらを回避する策を検討するのも都市計画の協議事項であると思いますので、美園線等のことも含みまして、早め早めに協議する場を設けていただき、まち全体をより良いものにして欲しいと思っております。</p> <p>また満願寺町につきまして、用途地域の変更に反対するものではありませんが周辺が宝塚市になりますので宝塚市のまちづくりとも協議されているとは思いますが、具体的にどのようにされているのかお聞かせください。宝塚市と川西市で調和のとれたまちづくりとなっているのでしょうか。</p> <p>今回の変更につきましては、元々当該地権者の方が宝塚市役所の方にまず相談されて、その後川西市役所に来られました。宝塚市と協議していく中での今回の用途地域変更になっておりますので、宝塚市との整合性は取れております。</p> <p>また、阪神間都市計画においても他市との隣接地においては協議することになっておりまして、下協議をした中で今回変更しておりますので、整合性が取れていないということはありません。</p>
事務局	<p>地区計画についても大丈夫ですか。</p>
委員	
事務局	<p>地区計画におきましても、隣接している地域には長尾台の地区計画がありまして、現在はそちらの方の制限がかかっている状態でございます。</p>
議長	<p>内容的に整合性が取れているということですね。 先程ご指摘の件に少し戻りますが、大規模店舗の立地の審査は川西市の場合、県がされていますか、市がされていますか。</p>
事務局	<p>大店法は県になります。</p>
議長	<p>なぜ確認したかということ、大規模店舗が出てきた場合1軒ごとに必ず環境面も含めて審査が入りますので、その辺り例えば渋滞を起こさないようなこともそちらの方でも審査をされていきますので、美園線との話とも係わりますが、都市計画が何でも行えるわけではないので、組み合わせでいいまちづくりができるよう検討していただけたらと思います。 他、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>満願寺町につきまして、今回、川西市が減るということの変更になりますが、満願寺町中央の南側の犬のしっぽのような形に出ている地域につきまして、この部分は民間の地図を見ますと川西市から離れておりますが、こちらの資料では川西市にくっついています。民間の地図とどちらが正しいのでしょうか。</p>
事務局	<p>満願寺町につきましては、宝塚市との行政区域界がはっきりしていない地域が多々ございます。ご指摘の地域につきましても、行政区域界が確定していない状態であるので、どちらが正しいとは言い切れない状態であります。</p>

委員	<p>分かりました。その辺り、今後、しっかりと決めていただきたいと思います。 それから満願寺町の地区計画につきまして、区域分けにおいて沿道住宅地区と戸建て住宅地区があり、戸建住宅地区に川西市が4～5件あります。戸建住宅地区と同じ区画に宝塚市がありますが、宝塚の方は戸建住宅地区になっているのでしょうか。川西市だけ沿道住宅地区と戸建住宅地区に分かれているのでしょうか。</p>
議長	<p>これは地区の名前よりも、制限として何がかかっているかの整合性だと思います。</p>
事務局	<p>こちらの地区の策定の経過から申しますと、川西市決定といえども宝塚市と協議して地区計画を都市計画決定してまいりましたので、規制の整合性は図っております。</p>
議長	<p>よろしいでしょうか。他、いかがでしょうか。</p> <p>それでは採決の方に移らせていただきます。採決は1件毎させていただきたいと思います。</p> <p>議案第4号阪神間都市計画用途地域の変更につきまして、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。異議なしということで、議案第4号は原案の通り、可決させていただきます。その旨、川西市長に答申をさせていただきます。事務局の方から答申案を配布させていただきます。</p> <p>続きまして議案第5号阪神間都市計画地区計画(満願寺町地区地区計画)の変更につきまして、原案の通り決定させていただく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>議案第5号も原案の通り決定させていただきます。その旨、川西市長に答申させていただきますので、事務局の方から答申案を配布させていただきます。</p> <p>続きまして議案第6号阪神間都市計画地区計画(中央地区地区計画)の変更につきまして、原案の通り決定させていただく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>議案第6号も原案の通り決定させていただきます。その旨、川西市長に答申させていただきますので、事務局の方から答申案を配布させていただきます。</p> <p>最後に議案第7号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)の変更につきまして、原案の通り決定させていただく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>議案第7号も原案の通り可決させていただきます。その旨、川西市長に答申させていただきますので、事務局の方から答申案を配布させていただきます。</p> <p>それでは事前説明に移らせていただきます。阪神間都市計画地区計画(多田グリーンハイツ緑台地区地区計画)の変更につきまして、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>事務局 説明</p> <p>「阪神間都市計画地区計画(多田グリーンハイツ緑台地区地区計画)の変更について(川西市決定)」</p>
議長	<p>ありがとうございます。</p> <p>この件につきまして、何かご質問はございますか。</p>
委員	<p>今回の変更は開発に伴う町名の変更ということで、開発の状況からやむを得ないと思いますが、同じ地区計画の地域の中で、今回提案されておりましたが、中高層住宅地区におきまして建設された当時はマンションとスポーツジムが一体化されたものがあります。途中でそれらが分離されたように思うのですが、5年に1回の用途地域の見直しの中で、住居地域と商業地域を分ける線を引かなくてはならないのではないかと思うのですが、それに手をつけなかった理由を教えてください。</p>
議長	<p>基本的には用途地域の変更をするには、土地の規模的には小さい範囲になりますので、もう少し規模的に大きい中で、先程からご指摘いただいている将来の用途の在り方みたいなものも含めて今回どう考えたのかということと、将来どのような方向性を検討して準備しているのかということがありましたら、聞かせていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>ご存じの通り、かつてはスポーツジムの併設したマンションということで、販売されておりました。現況ではスポーツジムは閉鎖されておりましたが、また春にはオープンするという話も聞いておりますが、まだ確実な方向性が私共の耳には入ってきておりませんので、早急な変更をする段階ではないと思っております。また、今回用途地域の見直しの付議をさせていただくにあたり、約2年に渡って準備作業として見直すべき場所を抽出させていただいておりますので、スポーツジムにつきましてはまだリストには挙がってきませんでした。今後、先程言いました春にオープンすることが確実になり方向性が見えてきましたら、定期見直しの候補にはなるかと思いますが、現在につきましてはまだまだ先が見えていませんでしたので、今回の見直しにはリストアップされてこなかったという経過がございます。</p>
委員	<p>マンションと今休業しているスポーツジムの跡地とは、権利者も分離していますし、用途も実態としては違うものがあつたのですから、そういう意味では中高層住宅地区というくくりではなく、商業地区にする等にして既存建物が有効活用されるようなことをしないと、曖昧な形でビルそのものが活用されてしまうので</p>

	<p>はないかという心配があります。やはり問題があることは明らかなので、きちんと用途地域を分けておき、地区計画上で住居ゾーンと商業施設等のゾーンの分離をする必要があると思ひ意見させていただきます。</p> <p>議長 私が先程、用途地域を変更するには面積的には小さいのではないかという話をさせていただきましたが、もう少し大きな面としてこのまちをどうしていくかということで用途地域を定め、それに基づいて制限をどうしていくかということになります。議案第4号の一番後ろに用途地域による建築物の用途制限の概要の表でご確認いただくと分かりますが、絞り込むのではなくて許容範囲をもって指定しておりますので、本日議題に出てきました準工業地域や近隣商業地域は許容範囲が広く、住宅も商業施設も建てられるということで、一定規模の面積の場所でどういうものを許容していくのか定めるとというのが、用途地域の考え方になります。一方で地区計画というのは用途をうまく補う役割をしますので、敷地単位で様々な制限をきつくすることも緩和することも可能ですので、その辺りをうまく組み合わせながら、それぞれの敷地においての今後考えていきたいと思ひます。</p> <p>また、事務局の方もきめ細やかな都市計画の使い方を検討しながら、うまく活用し、かつ環境的にもきちんと担保されるような手はずを整えていただきますようお願いいたします。</p> <p>町名変更箇所につきましてご説明いただきましたが、それに関しましてはよろしいでしょうか。</p>
委員	<p>町名変更ということで理解しておりますので特に異論もないのですが、開発して町名まで変えたということですから、この際、この開発された地域を地区計画のエリアから除外するということも含めて案を作成されたのでしょうか。縦覧をされるので、地元からの意見も入ってくるとは思ひますが、その辺りの調整状況も教えてください。</p>
事務局	<p>おっしゃる通りで、都市計画を預かる立場としては本来であればこちらの方も含めるか、あるいは特徴あるまちなみと違うのであればここと同じではなくて地区計画の全体的な見直しをする契機になると思ひますので、開発業者の方にはお声かけはさせていただきました。その結果、全体が広い地区計画になりますので、分離するとなると様々な住民間の調整が必要になりますのでもう少し時間をいただきたいということでした。また、新たに開発する地域におきましては、大規模な団地のような大きな敷地ではなくてもう少し小さな敷地にしていこうとしましたが、道を挟んでまちなみが違うのもいかなものかということで、地元の方からは今までに培われたまちなみを形成して欲しいというご要望もありましたので、地区計画区域につきましては、大規模団地と同じ制限をかけて違和感のない状況にしようということになりました。</p> <p>写真がなくすいませんが、地区計画区域外の南側はかなりの高低差がありまして、緑台からは道も回っており隣接しておらず、風景も違います。一体性は切れるような形ですので、地区計画の全体的な見直しを行わないことについては、緑台の方にもご理解いただいたという経緯がございます。</p>
議長	<p>他、いかがでしょうか。</p> <p>こちらの案件はまた後日審議会でご審議させていただきますので、よろしくお願ひいたします。</p> <p>本日予定していましたが以上になりますけれども、委員の皆様から何かご</p>

事務局	<p>ございますか。 事務局の方から何かありますか。</p> <p>長時間に渡りまして、慎重なご審議をいただきましてありがとうございました。これをもちまして、平成29年度第3回川西市都市計画審議会を終了させていただきます。</p> <p>第7回の用途地域変更につきましては、長きに渡りご審議いただき誠にありがとうございました。阪神間都市計画でございますので、平成30年3月末に阪神間としての都市計画決定をさせていただく予定であります。</p> <p>先程少しお話させていただきました通り、平成30年度より川西市の後期基本計画がスタートいたします。当課も都市計画課から都市政策課として幅広く都市行政に臨んでいく形となります。委員の皆様には引き続きお力をお貸しいただければ嬉しく思いますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>次回の開催につきましては、今回の地区計画の変更を付議させていただくことを予定しておりますので、5月に第1回目を予定させていただきたく、改めてご案内をさせていただきますので、その節にはよろしくようお願いいたします。 皆様、今日は色々ありがとうございました。</p>
-----	---