

## 平成 17 年度第 1 回兵庫県都市計画審議会の開催結果について

平成 17 年 6 月 14 日（火）に開催しました都市計画審議会の開催結果は、下記のとおりです。

### 記

1. 日 時 平成 17 年 6 月 14 日（火） 14:00～17:00
2. 場 所 兵庫県農業共済会館（神戸市中央区）
3. 議事要旨

#### 第 1 号議案：阪神間都市計画用途地域の変更

#### 第 2 号議案：阪神間都市計画新住宅市街地開発事業の変更（名塩新住宅市街地開発事業の変更）

#### 第 1 号議案及び第 2 号議案は関連案件のため一括審議

#### 【議案の説明】

##### (1) 阪神間都市計画用途地域

###### 尼崎市

J R 尼崎駅の北西に位置する「あまがさき緑遊新都心地区」については、兵庫県東部の広域的都市拠点の形成を目指す地区として、平成 12 年に土地区画整理事業等の都市計画が決定された。今回は事業の具体化に伴い、集客力のある商業・業務機能、良好な都市型住宅など新たな都市機能の導入を図るために用途地域を変更するものである。

#### [ 概 要 ]

##### 用途地域（県決定）

- ・ A 地区  
工業地域(200/60) 商業地域(500/80) 約 10.2ha
- ・ B - 1 地区  
工業地域(200/60) 近隣商業地域(400/80) 約 4.3ha
- ・ B - 2, C 地区  
工業地域(200/60) 近隣商業地域(300/80) 約 2.7ha
- ・ B - 3 地区  
工業地域(200/60) 第一種住居地域(200/60) 約 2.5ha

###### 西宮市

西宮市北部に位置する「名塩ニュータウン地区」は、複合機能を有する良好で健全な新住宅市街地の形成を図る地区として、昭和 52 年に新住宅市街地開発事業の都市計画決定がなされ、昭和 53 年から事業が開始された地区である。

今回、少子高齢化、住宅ニーズの多様化、産業構造の変化など社会経済情勢の変化に適

切に対応するため、新住宅市街地開発事業の都市計画変更に伴い、用途地域の変更を行う。

#### [ 概 要 ]

##### 用途地域（県決定）

- ・ 東山台 5 丁目地区  
第一種中高層住居専用地域(150/60) 第一種低層住居専用地域(100/50) 約 4.3ha
- ・ 国見台 4 丁目地区  
第一種住居地域(200/60) 第一種低層住居専用地域(100/50) 約 3.4ha
- ・ 東山台 3 丁目地区  
第一種住居地域(200/60) 第一種低層住居専用地域(100/50) 約 0.3ha
- ・ 東山台 3 丁目沿道地区  
第二種住居地域(200/60) 第二種低層住居専用地域(150/60) 約 0.7ha
- ・ 東山台 3 丁目及び国見台 4 丁目地区  
第二種住居地域(200/60) 第一種低層住居専用地域(100/50) 約 4.8ha

#### (2) 阪神間都市計画新住宅市街地開発事業の変更(名塩新住宅市街地開発事業の変更)

本地区は西宮市の北部地域に位置し、複合機能を有する良好で健全な新住宅市街地の形成を図るため、昭和 52 年に新住宅市街地開発事業の都市計画決定を行い、建設大臣の承認を得て昭和 53 年から都市再生機構が事業を実施しており、これまで 2 回の都市計画変更が行われている。

#### [ 概 要 ]

##### ア 教育施設の配置の見直し

- ・ 少子化や入居状況、周辺の土地利用を勘案し、児童・生徒数に合わせた施設計画に変更する。（幼稚園：2園 1園、小学校：2校 1校、中学校：1校 なし）。
- ・ これに伴い、小学校区で構成される住区数を変更する（2住区 1住区）。

##### イ 特定業務施設を公益的施設用地に変更

高齢社会、成熟社会への対応として、居住者の利便や福祉の向上を図るため、立地可能業種の間口を広げ、特定業務施設を公益的施設用地（その他の公益的施設用地）に変更する。

##### ウ 事業の進捗に伴う変更

- ・ 購買施設用地の一部を住宅用地に変更する。
- ・ 民間活力の導入による事業の推進を図るために、住宅用地の一部を大街区に変更する。

##### エ 公共施設の配置及び規模

前回の都市計画変更以降に都市計画決定された歩行者専用道路を追加する。

#### 【主な意見等】

- ・ 委員から、尼崎の案件について、ビル風等環境の問題に関して住民が納得できる説明や対策が必要ではないか、また、商業施設立地の計画に関して、住民合意が得られていないこともあり反対するとの意見があった。
- ・ 委員から、西宮の案件について、計画見直しの仕方が、社会情勢の変化というあり方ではなく、住民が納得できる内容のものでないといけないうので反対するとの意見があった。

- ・ 委員から、尼崎の案件について、広い区域の工業地域ではこの地域の発展はないと思うので、用途地域の変更については賛成する。なお、今後の細かな点については、地元の意見も聞いて検討していくよう要望するとの意見があった。

【採決の結果】

第1・2号議案とも原案どおり可決

---

**第3号議案：ごみ処理場（産業廃棄物処理施設）の敷地の位置について（尼崎市）**

【議案の説明】

当該施設については、建築基準法第51条ただし書の規定により、特定行政庁である尼崎市が、都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可することが必要である。

敷地の位置は、阪神尼崎駅から南へ約1.6kmに位置する工業専用地域であり、周辺は工場・倉庫等が立地している。

本案件は、建設現場で排出される建設汚泥をセメントの原材料の一部として再利用をするため、中間処理施設である汚泥の乾燥施設を設置するものである。

[概要]

位 置	： 尼崎市大高洲町		
面 積	： 約 1,900 m <sup>2</sup>		
処理施設及び処理能力	： 乾燥施設	汚泥	288 m <sup>3</sup> /日

【主な意見等】

- ・ 委員から、近隣住民からの問い合わせや情報開示といった経過の有無について質問があった。
- ・ 委員から、工業専用地域ではあるが、川と川に囲まれた景観的に大事な場所になってくると思うので、周辺整備等においては、景観に配慮するようとの意見があった。

【採決の結果】

原案どおり可決

---

**用途地域等の指定に関する基本的な考え方について（中間報告）**

【説明】

- 1 用途地域等の見直しに関する考え方
  - (1) 見直しの基本理念及び視点
  - (2) 政策的課題に対応した見直しの方向性
  - (3) 見直しの対象とする地区

(4) 見直しにあたっての留意事項

(5) 見直しの時期

2 用途地域関連地域地区（特別用途地区、高度地区等）の指定に関する考え方について

(1) 用途地域指定と併用して活用を図るべき補完制度

(2) 用途地域補完制度の指定の考え方

(3) 用途地域補完制度の指定にあたっての留意事項

3 用途地域内における容積率及び建ぺい率等の指定に関する考え方について

(1) 容積率及び建ぺい率の選択肢に対する考え方

(2) 建築物の敷地面積の最低限度の適用に関する考え方

(3) 容積率及び建ぺい率等の指定にあたっての留意事項

4 スケジュール

都市計画審議会 中間報告

パブリックコメント

用途地域見直し基本方針素案（中間報告の公表）

第3回専門会議 答申案の検討

都市計画審議会答申

・用途地域見直し基本方針の策定

・平成18年度用途地域見直し

【主な意見等】

- ・ 委員から、答申の時期について質問があった。
- ・ 委員から、用途地域の変更は、住民に具体的に影響を及ぼすので、最大限の情報開示とパブリックコメントにおいて広く意見を聴くようにとの意見があった。

都市計画道路網の見直し検討箇所について（報告）

【説明】

都市計画道路網の見直しについては、都市計画審議会から「都市計画道路網の見直しに関する基本的な考え方」について、平成16年12月27日に答申を受けた。

本答申を踏まえ、各市町と協力して見直し作業を進め、今回、作業が完了した社町（東播都市計画区域）と中町（中都市計画区域）を対象に、下記のとおり、見直し検討箇所を公表する。

その他の市町についても引き続き調整を進め、見直し検討箇所を公表していく予定である。

- 1 見直し対象区域
  - (1) 社町(東播都市計画区域)
  - (2) 中町(中都市計画区域)
- 2 見直し検討箇所  
次の2区間について、廃止に向けて検討を進めていく。
  - (1) 社町(東播都市計画区域)  
百旗線(社町社) 約0.7km
  - (2) 中町(中都市計画区域)  
中町南線(中町安坂~森本) 約0.6km
- 3 今後の予定  
上記の見直し検討箇所については、見直しの方向を地域住民の意見を聞きながら決定のうえ、都市計画変更の手続を進めていく予定である。

【主な意見等】

- ・ 委員から、県全体の道路網見直し対象箇所及びその見直し並びに社町及び中町の見直し対象箇所についての都市計画変更の予定、住民合意の方法、町審議会との関連等について質問があった。
- ・ 委員から、地元要望に応え、社外環状線の早期整備を要望するとの意見があった。

---

**第4号議案：北淡都市計画事業富島震災復興土地区画整理事業の事業計画の変更に対する意見書について**

【議案の説明】

当該事業は、震災により多大な被害を受けた当地区において、災害に強く、安全で快適なまちづくりを行うため、道路、公園をはじめとする公共施設の整備・改善を行うべく、平成8年11月6日に決定された事業計画について、地域住民の利便性の向上や土地の有効利用などのために、変更を行うものである。

事業計画を変更するにあたり、北淡町長(現淡路市)が平成17年3月9日より同年3月22日までの2週間、公衆の縦覧に供したところ、1件の意見書の提出があったため、都市計画審議会に付議するものである。

- 1 事業名称：北淡都市計画事業富島震災復興土地区画整理事業
- 2 施 行 者：淡路市
- 3 面 積：20.9ha
- 4 減 歩 率：21.6%  
減価補償金相当額の範囲内で、整理前の宅地を買収し、減歩率の緩和を行う。
- 5 施行期間：平成8年度～平成18年度
- 6 総事業費：約237億円
- 7 計画人口：約1,700人

## 8 変更される公共施設

(1) 道路	変更前	変更後	変更前	変更後
区画道路(幅員 11.0m)	46.3m	57.5m、	492.82 m <sup>2</sup>	553.41 m <sup>2</sup>
区画道路(幅員 4.5m)	1,790.8m	1,790.7m、	8,436.25 m <sup>2</sup>	8,435.39 m <sup>2</sup>
歩行者専用道路(幅員 4.0m)	953.4m	953.4m、	3,939.06 m <sup>2</sup>	3,941.54 m <sup>2</sup>
(2) 公園			変更前	変更後
小公園			1,647.20 m <sup>2</sup>	1,441.70 m <sup>2</sup>
(3) 水路	変更前	変更後	変更前	変更後
第3号水路	171.4m	169.6m、	156.60 m <sup>2</sup>	158.91 m <sup>2</sup>

- ・意見書の要旨(意見書提出者による口頭意見陳述も実施)

[区画道路57号線の変更について]

区画道路57号線の変更に伴って、Aら宅地(従前地)の仮換地予定地が、従前地の宅地条件よりはるかに悪化してしまうために反対である。

以下のとおり、条件が悪化する。

Aらの仮換地は、従前地より東側にスライドさせるものである。

南側の宅地地盤高は、Aら宅地地盤高より1.3m高くなる上、Aら宅地の南側に4軒の宅地を配置

Aらの宅地の西側に3～4軒の宅地を配置

区画道路57号線は、幅4.5mであり、かつ南から北への急勾配の道路であること。この場合、Aらの宅地の一部は、区画道路57号線より低くなってしまい、水利・地盤・土質条件が非常に悪くなること。

事業計画では容積率400%のため、南側、西側の狭小宅地が3階建てを建築してしまうと日照、通風条件が従前地に比べて相当悪くなる。

区画道路57号線(変更後)東側宅地も相続人5～6人で分割してしまった場合は結構小さな宅地になってしまい、結局、Aら宅地は東・西・南の高い建物で取り囲まれる状態となる。

### 【主な意見等】

- ・委員から、意見書提出者は仮換地指定の仕方に納得しておらず、地元での話し合いが十二分にできていないことなどから、強引に進めるべきではないので、意見書の採択を主張するとの意見があった。

### 【採決の結果】

**意見書を採択しないことに決定**

---

4. お問い合わせ先 兵庫県県土整備部まちづくり局都市計画課  
都市行政係 078-362-3587

なお、この審議会の会議資料は、兵庫県中央県民情報センターにおいて閲覧することができるほか、議事録(全文)についても、8月中旬頃には同センターにおいて閲覧することができます。