

# 令和7年度 第1回 都市計画審議会

令和7年11月17日（月）午後3時～  
猪名川町役場 第2庁舎 1階 会議室

1. 開 会
2. 副町長挨拶
3. 会長及び副会長の選出
4. 議 事

報告事項1 都市計画提案制度による猪名川パークタウン地区計画の変更について

5. 閉 会

－配布資料－

資料1 猪名川パークタウン地区計画について

資料2 地区計画計画書変更案

猪名川町都市計画審議会委員名簿

猪名川町都市計画審議会条例

猪名川町都市計画審議会運営規則

## ○出席委員

委 員 長	角 野 幸 博
副 委 員 長	水 野 優 子
委 員	山 下 香
委 員	仲 井 常 雄
委 員	車 宏
委 員	福 井 和 夫
委 員	山 田 京 子
委 員	仲 間 享 三

委 員	青 木 嵩
委 員	野 津 俊 明
委 員	小 林 興 登
委 員	山 下 修
委 員	井 口 智 貴

○欠席委員

委員	仁部 徹	委員	嶋本 好晴
委員	岩田 克之		

○職務のため委員会に出席した事務局職員

副町長	森 昌弘	まちづくり部長	曾野 光司
まちづくり部参事	平井 秀明	都市政策課長	春名 恵介
都市政策課主幹	塚原 高史	都市政策課主査	佐茂 健志
都市政策課主事	平井 竜之進	都市政策課主事	齋藤 光

○傍聴者

2人

○事務局 報告事項の1、猪名川パークタウン地区計画の変更についての説明を事務局からお願いいたします。

○事務局 失礼ながら座ってのご説明をさせていただきます。

それでは、報告事項1、猪名川パークタウン地区計画の変更についてをご説明させていただきます。

資料のほうをめくっていただきまして、資料1をご覧ください。説明している資料についてはモニターにも投映しておりますので、お手元の資料か、ご覧いただきやすいほうをご覧ください。

それでは、ご説明をさせていただきます。猪名川パークタウン地区計画、猪名川パークタウン地区について。猪名川パークタウン地区は全域が市街化区域になっており、用途地域は第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域、近隣商業地域で構成されています。平成4年には宅地開発を適正に誘導するとともに、用途の混在、敷地の細区分等による居住環境悪化を未然に防ぎ、ゆとりある良好な新市街地の形成を目標とする猪名川パークタウン地区計画が策定されました。これにより用途地域ごとに認められた建築可能な用途制限等から、さらに地区計画等で制限範囲を絞り込んでいます。

ページ中段にあります図1をご覧ください。図1は用途地域図を抜粋しており、猪名川パークタウン地区計画区域の全てが市街化区域内であることがお分かりいただけるかと思えます。地区計画区域内の大部分は第一種低層住居専用地域となっており、戸建て住宅が建築され、ゆとりある良好な市街地を形成しております。

次に、ページ下段に図2として猪名川パークタウン地区計画図を載せていただいております。ご覧いただきますとおり、地区計画区域内でなくても様々な地区整備計画が定められており、各区分に応じた規制内容が定められているものです。

次のページをご覧ください。こちらが現在の猪名川パークタウン地区計画（地区整備計画）の抜粋となっております。今回の変更につきましては、赤枠で囲われております戸建て住宅地区Aの一部の区域を変更しようとするものです。また、1点お詫びさせていただきますと、戸建て住宅地区Aの建築物等の用途の制限、(3)にあります「診療所（ただし、入院施設のあるものを除く。）」という文言が資料作成の際に文字が切れております。大変申し訳ございません。記載内容については、戸建て住宅専用地区B、オレンジ色の名称、左から2つ目となっております。そちらの建築物の用途の制限の(3)と同様のものとなっております。委員の皆様におかれましてはご承知おきのほど、よろしくお願いいたします。

次のページをご覧ください。猪名川パークタウン地区計画の変更に関する提案についてです。令和7年7月10日付にて都市計画法第21条の2第1項に基づく猪名川パークタウン地区計画の変更に関する提案書が宗教法人グッド・サマリタン・チャーチより提出されました。猪名川パークタウン地区計画については、平成4年に策定以降、適宜内容の変更を行っておりますが、都市計画法第21条の2第1項に基づく提案を受け、変更を行うのは初めてとなります。提案内容は、宗教法人グッド・サマリタン・チャーチが所有している現況駐車場の土地について、新たに戸建て住宅地区Cの基準を設け、地区計画の制限内容を変更しようとするものです。

ページ中段にあります図3をご覧ください。こちらが戸建て住宅地区Aから戸建て住宅地区Cへ制限内容を変更しようとする土地となります。変更を行う土地につきましては、猪名

川町若葉2丁目45の2、面積は4,977.57㎡。同じく若葉2丁目45番の3、面積は454.98㎡。合わせて5,362.55㎡となります。両土地とも地目は宅地となり、所有者はご説明のとおり、グッド・サマリタン・チャーチとなります。

ページ下段には都市計画法第21条の2を抜粋したものを記載させていただいております。括弧書きは省略してご説明させていただきます。

都市計画区域または準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、または保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権または建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権もしくは貸借権を有する者は、一人で、または数人共同して、都道府県または市町村に対し、都市計画の決定または変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

政令で定める規模以上の一団の土地の区域については、吹き出しで補足させていただいておりますが、5,000㎡以上と定められており、今回の提案に関しては5,000㎡を超えた土地の所有者が素案を添えて提案を行っており、提案に関する要件を満たしているものであります。

次のページをご覧ください。猪名川パークタウン地区計画（地区整備計画）変更案の抜粋となります。変更前の文字を赤文字、変更後のものを青文字で記載させていただいております。黒文字で記載しているものについては変更ございません。ページ左側に記載しております戸建て住宅地区Aにつきましても、変更前の面積が約38ヘクタール、変更後の面積が約37.5ヘクタールとなっております。こちらは新しく戸建て住宅地区Cに設定される土地の面積分、戸建て住宅地区Aの面積が減少したものとなります。

ページ右側にあります戸建て住宅地区Cをご覧ください。こちらはもともとなかった基準を設定いたしますので、新規追加となります。戸建て住宅地区Aからの変更点として大きなところについては、建築物等の用途の制限の（3）神社、寺院、教会その他これらに類するもの、（4）保育所（児童福祉法第35条に基づく認可保育所を除く）を追加したものとなります。こちらを追加することで、（3）、（4）の用途の建築物を建築することが可能となります。ほかにも変更点はございますが、また後ほどご説明させていただきます。

次のページをご覧ください。3、地区計画見直しの方針についてです。提案者は住民説明会を令和4年度より計3回開催し、地区計画の変更内容及び事業計画について説明を行っております。また、周辺の土地の利用の状況として、社会福祉法人グッド・サマリタンがサービス付高齢者向け住宅、ケアサービス、デイサービス、ケアプラン事業所を運営しており、社会福祉施設等として地域に根づいているものです。本提案については、法令等に定める要件への適合性、都市計画マスタープラン等、本町のまちづくりの方針との整合、計画提案の周辺環境への配慮の状況、提案対象区域及びその周辺の住民等との調整の状況から総合的に勘案し、都市計画変更の必要性があるものと考えております。

委員の皆様にも再度おわび申し上げます。説明文2行目にて（資料3参照）と記載されておりますが、資料3の代わりに説明文下段に住民説明会の開催状況についてを記載させていただいております。資料に不備がありましたこととお詫び申し上げます。

住民説明会の開催状況についてご説明させていただきますと、本提案に先立ち、近隣住民の方々へ向けた説明会を令和4年度より計3回行っていただいております。第1回目が令和4年

9月11日、参加者数35名、第2回目が令和6年11月30日、参加者数8名、第3回目が令和7年1月16日、参加者数6名となっております。第1回から第3回目までの参加者数は減少傾向にあり、近隣住民の方々から一定のご理解を得ていると考えております。また、提案者からの説明、質疑応答の結果からは合理性があり、住民の方々からの意見等に対して誠実に対応しているものと感じております。

図4をご覧ください。現況の土地利用図として航空写真を添付させていただいております。新たに戸建て住宅地区Cの基準を設ける区域については、現状、駐車場及びバスケットコートとして利用されております。

同ページ下段をご覧ください。4、今後の進め方についてご説明をさせていただきます。今後、事業等に関する地元説明会や縦覧等の法定手続を行い、地区計画を変更する予定で進めます。本日の都市計画審議会にていただいたご意見等を踏まえて、令和7年12月5日より12月18日まで原案の縦覧、また12月25日まで意見書の受付を行い、その後、説明会や案の縦覧を経た後に、都市計画審議会にて付議答申を行い、地区計画の変更告示を行う予定としております。

資料1の説明は以上となりますので、資料2をご覧ください。

地区計画計画書の素案となります。ご覧いただきやすいように削除文言を赤文字、追加する文言を青文字で記載させていただいております。変更後の内容でご説明させていただきます。

阪神間都市計画地区計画を次のように変更する。名称、猪名川パークタウン地区計画。位置、川辺郡猪名川町若葉一丁目及び二丁目並びに白金一丁目、二丁目及び三丁目。区域、計画図表示のとおり。面積約207.7ヘクタール。

地区計画の目標。本地区は猪名川町の南部に位置し、民間の宅地開発事業が行われた区域である。本計画は、この宅地開発事業の事業効果の維持・増進を図り、用途の混在、敷地の細区分等による居住環境悪化を未然に防ぎ、全町公園化構想にのっとりつつ緑豊かでゆとりある良好な市街地の形成を目標とする。

土地利用の方針。良好な環境を持つ市街地の形成を図るため、次のような土地利用を定める。

1、戸建て住宅専用地区及び川の道沿い地区は、一戸建ての専用住宅を主体に、自然と調和した閑静な落ち着いたある住宅地の形成を図る。加えて川の道沿い地区については、ゆとりある住宅地の形成を図る。

2、戸建て住宅地区は、閑静な住宅地に溶け込みながら、日常生活に必要な店舗・飲食店等の用途を有する戸建て兼用住宅並びに良好な居住環境を形成できる土地利用を図る。

3、低層住宅地区は、低層住宅を中心とする良好な居住環境の形成を図る。

4、中高層住宅地区は、中高層住宅を中心とする良好な居住環境の形成を図る。

5、複合利用地区は、周辺地域のサービスの核として、大規模商業施設の整備を図る。

6、多目的施設地区は、地域住民のための商業施設、医療施設等の多目的な用途の施設の立地を図る。

7、公共公益施設地区は、中学校、小学校、幼稚園その他の公共及び公益施設の立地を図る。

地区施設の整備方針。本地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、

地区内に道路、公園、緑地等を適切に配置する。

建築物等の整備の方針。

1、住宅全体が自然と調和し、緑豊かで美観風致に優れた環境の形成を図るため、生け垣等による緑化並びに擁壁または屋外広告物の形態及び意匠の統一を図る。

2、戸建て住宅専用地区、川の道沿い地区及び戸建て住宅地区については、戸建て住宅に係る住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地の面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。

3、低層住宅地区、中高層住宅地区、ショッピングセンター地区、多目的施設地区及び公共公益施設地区においては、周辺の住環境との調和を図るため、壁面の位置の制限を定める。地区計画の目標及び土地利用の方針については、猪名川パークタウン地区計画区域内での宅地開発事業はほぼ終了していることから、表記を修正させていただいております。

次のページをご覧ください。変更に係る理由書となります。本地区は猪名川町の南部地域に位置し、阪急日生ニュータウンやつつじが丘住宅地とともに、民間の宅地開発事業が行われた区域で、住宅建築が進められた区域である。用途の混在や敷地の再区分等による居住環境の悪化を未然に防ぎ、緑豊かでゆとりのある良好な新市街地を形成するため、事業進捗に合わせ地区計画の変更や地区整備計画の拡大を行ってきたところである。今回、地区計画の変更を行うことにより良好な住環境の保全に努めるとともに、地域の活性化を図るため地区計画の変更を行うものである。

今回の変更に関しましては、都市計画法第21条の2に基づく変更にはなりますが、近隣住民の方々への説明などを行っていただいております。地域の活性化を図るための地区計画の変更と捉えて、理由書を作成させていただいております。

次のページをご覧ください。資料1にてご説明させていただきましたとおり、戸建て住宅地区Aが約37.5ヘクタールに変更させていただいております。

次のページをご覧ください。戸建て住宅地区Cの記載を整理させていただいております。資料1にて面積及び建築物の用途の制限につきましてご説明させていただきましたので、建築物の敷地面積の最低限度からご説明させていただきます。同左となっているところに関しましても、文言を含めてご説明をさせていただきます。

建築物の敷地面積の最低限度、こちら同左となっておりますが、180㎡となっております。こちらは戸建て住宅地区Aと同様の内容になっており、変更ございません。

建築物の高さの制限。屋根の形状が陸屋根の場合、地盤面から建築物の最後部（突出部分を含む）までの高さは8メートル以下とする。ただし、別紙高さ制限図に示す区域アの部分については10メートル以下とする。

資料前後いたしますが、次のページをご覧ください。こちらが高さ制限図案となります。戸建て住宅地区Aの制限内容といたしましては、屋根の形状が陸屋根の場合、地盤面から建築物の最高部（突出部分を含む）までの高さは1メートル以下となっておりますが、本提案では既存住宅地から十分な離隔距離を有している区域については、陸屋根の場合の高さ制限を8メートル以下から10メートル以下へ緩和するものです。

すみません、資料のほう1ページ戻っていただいて、続きまして建築物の壁面の位置の制限であります。建築物の外壁、出窓、またはこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は当該各号の数値以上でなければならない。

(1) 道路の敷地境界線1.5メートル。ただし、この限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分で、外壁等の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの並びに自動車車庫についてはこの限りではない。

(2) その他の敷地境界線1.0メートル。ただし、この限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分で、外壁等の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの並びに物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫は除く）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ壁面の位置の制限内における屋根またはひさしの水平投影面積の合計が5.0㎡以内であるものについてはこの限りではない。こちらは戸建て住宅地区Aと同様の内容となっており、変更ございません。

続きまして、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限であります。

1、道路または緑道（以下「道路等」という。）に面して設ける擁壁は、築造当初からのものを維持するものとし、増し積み、跳ね出し等の改造を行ってはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分についてはこの限りでない。

(1) 人及び車両の進入路を設置する部分〔市街化区域幹線道路側以外または隅切り部分側以外に限る〕。

(2) 2区画以上の合併のための地盤高の修正に伴い、形状を変更する部分〔擁壁の形状の変更に限る〕。

2、建築物の屋根、外壁等の色彩は落ち着いた色調とする。

3、物置その他これらに類する附属建築物は、その周辺に植栽を施すことにより美観に配慮しなければならない。

4、屋外広告物は美観風致を害しない自己の用に供するものとし、その表示面積の合計は1㎡以下としなければならない。ただし、公益上やむを得ないものを除く。なお、神社、寺院、教会その他これらに類するもの、保育所及び診療所に係る屋外広告物については、美観風致を害しないもので次に該当するものとする。

(1) -1、高さ8メートル区域、屋外に設置するもので、設置箇所は2か所以内、高さが3メートル以下、表示面積の合計が2㎡以内のもの。

(1) -2、高さ10メートル区域、屋外に設置するもので、その設置箇所が2か所内、高さが5メートル以下、表紙面積の合計が5㎡以内のもの。

(2) 建築物の屋上以外に設置または表示するもので、その設置箇所が1か所、表示面積3㎡以内のもの。

先ほどご説明させていただきましたとおり、1から3までは戸建て住宅地区A同様の内容となっており、変更ございませんが、4のみ変更となっており、建築物等の用途の制限の緩和並びに高さ制限を10メートルまで緩和した区域に関しては、同様に屋外広告物の制限内容についても緩和しております。

かき又はさくの構造の制限。

1、道路等に面して設けるかき又はさく、生垣またはフェンスで高さ1.2メートル以下の透視可能なものとする。ただし、生垣はフェンスの基礎で高さ0.5メートル以下のもの、又は門及び門袖で道路境界線への投影の長さの合計が7メートル以下のものはこの限りではない。

2、道路その他の公共公益施設に面する門扉等は、その構造の如何を問わず、開閉時、に

境界線を超えてはみ出してはならない。

こちらは戸建て住宅地区Aと同様の内容となっております、変更ございません。

2ページお進みください。こちらは地区計画区域及び地区整備計画図を示した案となります。図の右下に戸建て住宅地区Cが追加されております。

次のページをご覧ください。こちらは変更点の溶け込み後の素案となっております。またご参考までにご確認いただければと思います。

説明については以上となります。ご清聴ありがとうございました。

○事務局 資料の修正1点ご説明させていただきたいと思います。

皆様お手持ちの資料でございますが、資料2-2が貼ってある資料をご覧ください。計画書案、変更後ということでございます。赤と青の文字で見え消し修正をさせていただいている資料でございます。こちらの資料の一番最下段、建築物等の整備の方針というところの3でございます。「低層住宅、中高層住宅」、そして「ショッピングセンター地区」というふうに書いてございますけれども、こちらショッピングセンター地区ではございません。複合利用地区でございます。大変申し訳ございません。修正のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

また、後ほど私どものほうから本日の審議会の意見をいただきまして、縦覧用の原案を作成いたしますが、その際には、こちらのほう修正のほうさせていただきたいと思います。

なお、その後の添付をしております計画書、見え消し修正でございますが、溶け込みの資料でございます。溶け込みのほうも同じく「ショッピングセンター」という文言がかかっております。これも事務局のほうで修正のほうさせていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。申し訳ございませんでした。

○会長 ありがとうございます。

説明が終わりましたので、皆からご意見等を頂戴したいと思います。ご意見の際には、議事録作成の関係上、お名前を述べていただいて、発言をお願いいたします。いかがでしょうか。ご意見ございますでしょうか。いかがですか。

○委員 資料2の手前、写真がついて、地区計画見直しの方針、ここで提案者は住民説明会を云々と書いてあります。それで一番下の今後の進め方、ここで住民説明会じゃなくて地元説明会や縦覧等の法定手続、何か呼び名が違うわけですか。提案者がやるのと行政のやるのと違うという意味ですか。

○会長 事務局、お答えください。

○事務局 ご質問ありがとうございます。事務局でございます。今後の進め方ということで、事業に関する地元説明会、縦覧ということで表現させていただいております。地区計画に要する方針の下にある住民説明会の開催でございますが、こちらはあくまでも提案事業者が住民に対して行った説明会でございます。都市計画法に基づく提案制度がございます。事業者のほうから提案を町のほうにいただきまして、そして、この提案内容が果たして猪名川町の都市計画の決定、変更する必要があるのかどうかという判断をし、猪名川町がその案を作成するということになっております。したがって、今後の進め方のところにあります地元説明というのは、猪名川町が原案を作成し、その原案を縦覧し、そして住民説明会を行うということでございます。事業者側から説明会、そして今後の進め方にあるのはあくまでも都市計画法に基づく我々市町村の説明会、そういうふうに区別してご理解いただけたらと思

います。以上でございます。

○委員 ありがとうございます。先ほども行政は住民説明会というふうに言葉使われましたけど、そういう使い方の違いがあるのかだけちょっとお聞きしたかったわけです。

○事務局 ありがとうございます。事務局でございます。確かに上の段では住民説明会という文言を用いて、下の今後の進め方のところでは地元説明会という言葉を用いておりますが、申し訳ございません、これ法律の中で明確に区分されているというものではございません。ただ、今後猪名川町が地元の説明していくということで、そういった意味も込めての地元説明という表現を使わせていただきましたが、住民説明会、地元説明会、どちらも地域にお住まいの住民の方への説明ということで間違いはございません。以上でございます。

○委員 ありがとうございます。

○会長 では、他はいかがでしょうか。委員お願いします。

○委員 ただいまの質問にちょっと関連しまして、説明会の点で1点確認させていただきたいと思います。今回、事業者さんが自主的に開催された住民説明会、先ほどのご説明では近隣住民に向けたというようなご説明があったと思います。どの範囲でお知らせといいますか、告知を行ったのかということを確認したいのと、今後猪名川町さんが進める手続の中で、また地元説明会を実施されるということですのでけれども、こちらのほうも今まで既にやっておられる住民説明会のエリア、どういったところに告知をしてされるのか、その辺りちょっと確認をさせていただきたいなと思います。いかがでしょうか。

○事務局 失礼します。事務局です。事業者が行った説明ですけれども、若葉地区が全て住宅地区A地区になっておりまして、若葉の全体に回覧等で周知を行っております。また、変更する地区から遠いところでは行ってないんですけれども、今回の変更する場所から近いところまではポストのほうに入れさせてもらったということで聞いております。あと、町の説明会につきましては、日を設けさせていただきまして、猪名川町民全員が見られるような、説明を聞けるような形で進めていきたいと思っております。以上でございます。

○会長 ほかは。

○委員 これまでされていた説明会は、ポスティングをされていた。それ以外のところというのは、例えば自治会を通して何かそういった説明会がありますといったようなそういった告知などもされておられたのでしょうか。

○事務局 若葉地区については全戸回覧等で自治会に協力していただいて、回覧等を回していると聞いております。

○委員 分かりました。ありがとうございます。

○会長 ほか、いかがでしょうか。

○委員 すみません、2点ほど少し説明がいただきたいなと思うんですけれども、今回、地区計画が変更しようとしているところに対しては、おそらく新規追加というところで神社、寺院、教会、それから保育所というものが(3)、(4)というところで新しく追加されているので、おそらくこういった用途が今後設置できるようにするためのものになるのかなというふうに認識しているんですけれども、一方で、資料1の最後のページに、今回、民間のほうから出してきていただいたということで、社会福祉法人グッド・サマリタンさんが既にもう高齢者向け住宅とケアサービス、デイサービス、ケアプラン事業所というのを出されていると、この周辺地域の土地利用としてというふうにかかれてはいるんですけど、それは今回

の戸建て住宅地区Aの中に該当するのか。それともそうではないその周辺に位置しているのか。もしくはAの中に位置しているのであれば、わざわざしなくても建てることもできてしまうのかなというふうに認識したんですけれども、その点でどちらなんだろうというのが一つ。

もう一つが、すみません、新規追加のところの(5)戸建て住宅地区Cが診療所と書いておりまして、一方で、変更前といったらあれですけど、戸建て住宅地区Aのほうの(3)、同じく診療所と書いてるところに関しては、「ただし、入院施設のあるものは除く。」と書いているんですけど、Cのほうにはそれが書かれてないのは何か意図があるのでしょうか。ちょっとその2点お教えいただけるとありがたいです。

○事務局 1つ目のご質問なんですけども、今現在、写真である社会福祉施設等と書いておりますところに、教会、グッド・サマリタンがしております教会や社会福祉施設があるんですけども、そちらについて地区計画内ですが、地区整備計画を定めてない地区になっております。なので、先ほどの戸建て住宅地区Aであったり、Cというのは整備計画の中には含まれておりませんので、そちらについては用途でできる範囲で建築された、そういう形になります。以上です。

○委員 ありがとうございます。

○事務局 すみません、事務局でございます。2点目のご質問でございます。今回、新規追加する戸建て住宅地区C、あと診療所というふうに書いてあります。ただ、変更前につきましては括弧書きで、「ただし、入院施設のあるものは除く。」という言葉書いておりまして、なぜついていないのかなというご質問でございますが、今回提案制度ということで、事業者のほうで都市計画、地区整備計画の素案のほうを提出していただいております。その素案の中で、(5)診療所の中にただし書が載ってなかったというのが直接的な要因ということになってまいります。ただ、しかしながら、現行、戸建て住宅地区Aというところでは、診療所は括弧のただし書きにて入院施設は除くということを規制のほうさせていただいております。この辺りの表現につきましては提案者の事業者と今後協議をさせていただいて、元のままの入院施設を除くという表現にするのか、それともこの表現なのかというところで詰めさせていただきたいと思っております。提案者の案をそのまま記載ということで、こういったことになっております。以上でございます。

○委員 承知しました。ありがとうございます。何か今後詰められるということなんですけれども、おそらく入院施設が入るとなると多分規模もまた変わってくるでしょうし、おそらくそこに通院する方の母数というのも変わってきそうな気がしております。その際にこの道路の接続なんかを見ていると、写真での認識になってしまうんですけれども、住宅の中を通らないとここにアプローチできないという中で、かなり物が変わってきてしまうだろうなというふうな個人的な認識になっておりますので、ちょっとそこは詰めていただいたほうがいいかなと。個人的にはおそらく入院施設はないほうで、ほかのところと整合性を取っていったほうがいいんじゃないのかなというふうには、あくまで個人的意見ですけど、ちょっと思いました。

○事務局 ありがとうございます。

○会長 ほかはいかがでしょうか。どうぞ、お願いします。

○委員 すみません。住民説明会のところに関してなんですけども、令和4年に35名で、そ

の後令和6年で8名、令和7年は6名ということで、参加者が減ってきているということを利用して理由に地元の方は了解されてるような旨の説明があったと思うんですけども、具体的にその反対の意見とかがないのか、賛成と判断されているもう少し具体的な理由があればご説明いただけますでしょうか。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 失礼します。事務局でございます。ご質問ありがとうございます。事業者が過去3回、住民説明会のほうを開催しております。住民説明会の内容、我々も議事録のほうを確認のほうをさせていただきます。賛成の声もございましたし、反対の声、そういうもの、反対とか心配の声、そういうものもございました。賛成の声といたしましては、やはり0歳とか3歳とかそういったことを受け入れる施設が増えるのはやっぱりうれしいとか、あとは自分の子供が将来猪名川町に住みたいと、子育てをしたいと、そういうふうに思ってもらえる、こういう動きがもっと大きくなってほしいなという、賛成としては主にこういった意見がございました。ちょっと不安に思われている意見といたしましては、主なものといたしましては子供さんの声、保育所ができますから子供さんの声ですね。あと送迎のバスの音、こういったものがちょっとうるさいんじゃないかなとか、あと高い建物が建つんじゃないかなとか、そういった不安のお声はありました。これに対して事業者の説明といたしましては、子供の声という点につきましては、うまく伝わらないかもしれないんですけども、園庭と住宅地の間に保育施設を建設することで遮音の工夫をすると聞いております。園庭と住宅地の間に保育施設をL字型で建設する。そうすることで園庭で遊ぶお子さんの声が住宅地まで届きにくくする、そういう工夫をするという、そういう提案をなされています。

それとあとバスの件につきましては、バスの駐停車の場所をより奥まったところにする。そういったことを検討するというご回答がありました。

あと、建物の高さにつきましては、この事業計画はあくまでも案の段階ですので、住民の方々の意見を聞きながら進めたいという事業者の回答がございました。こういった内容を町のほうも聞かせていただきまして、町といたしましては、仮に問題が生じても、事業者が適切な対策を講じるものという判断をいたしまして、今回猪名川町としても地区の変更をしていくという、そういう判断をしているところでございます。以上でございます。

○事務局 補足のほうをさせていただければと思います。画面のほうを映させていただいておりますのが、事務局のほうからご説明のほうをさせていただきましたところの現状の配置案となっております。こちら保育園と書いていますのがL字に折れている建物となっております。こちら、L字に折れています内側の内角のほう、こちらが園庭となる予定となっております。こちらは元々といたしましては、園庭が住宅地側を向いている予定となっております。ただ、近隣住民の方々からのお声を提案者のほうが受けまして、事業計画、設計を変更されて園庭を住宅地側ではなく山側に設計を変更されてご提案のほうを、現状いただいているものです。すみません、私のほうから補足させていただきました。

○会長 ほか、いかがでしょうか。委員、どうぞ。

○委員 ご説明ありがとうございます。ちなみに、今、現状としては、駐車場のような形で使われていると思うんですけども、その駐車場はほぼ現状と変わらないような形で残りつつ、2つの建物が建つという、そういう理解でよろしいでしょうか。

あと、教会と保育所が建設されるということで、交通量、先ほどからちょっと何回かお話

がありましたように、近隣の方へのちょっと配慮もいろいろされるというふうにお聞きしましたけれども、交通量みたいなものは大幅には、どのように考えておられる、あんまり変わらないのか、それとも何らかの手だてで近隣住民にあまりご負担のないような形にしたいと思っておられるのか、その辺りいかがでしょうか。

○事務局 ご回答のほうさせていただければと思います。まず、保育所のほうに関しましては、現状も保育所のほうはされておられる形となっております。その子供様方がそちらの新しい保育所に移られるという形になりますので、大幅に増えるものではないと思っております。また、事業計画といたしましては、バスでの送迎も考えたということですので、みだりに自家用車での交通というものが増えるものではないと考えています。また、教会に関しましては、現状、教会、社会福祉法人さんがやられている今回提案をいただいた北側に既にある形となっております。また、新しく教会のほうを建てられたとしても、教会の利用者が大幅に増えるということはあまりないのかなというふうに考えていますのと、あと、聞き取りの中ですが、駐車場のほうは基本的には現状いっぱいになることはない、半分も使っているかなというところだというふうにはお聞きしておりますので、その交通量、例えば近隣様に迷惑をかけるような路上駐車でありますとかそういったことは現状としては考えられないというふうにお答えのほうをいただいているところです。

○委員 ありがとうございます。現状とそれほど変わらないだろうというようなことで理解しました。一方で、今回地区計画を変更されることに対して、子どもの施設ができるのがうれしいというようなご意見がある方にとってみれば、今のご説明だと、あまり現状と機能的に増えないというふうなお話も何かあるので、正しく地域の方々に、建物が増えるだけではなくてどういうふうになっていくんだみたいなところを具体的に伝えるように、今後の地元説明会をお願いしたいなと思います。

○会長 ありがとうございます。ほかはいかがですか。どうぞ、お願いします。

○委員 大体就学前の教育・保育という分野については、保育園、幼稚園と今までそれぞれ分かれていたわけなんですけども、統合型の認定こども園というのが主流になってきているわけなんですけども、ここであえて地区計画の中で保育園と、保育所と限定された表現・文言があるわけなんですけれども、別に認定こども園とすれば保育園タイプもいけるし、幼稚園タイプの子も両方預かりすることができるので、そっちのほうの方が時代に合ってるかなと思ったんですが、その辺は設置者のほうがあえて保育園というふうにされてるのか、その1点と、定員は何人ぐらいの定員を予定されてるのか、決まっておればお教えいただきたいと思えます。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 すみません、事務局です。先ほど事務局のほうから説明しました、北側の教会であったり、社会福祉施設のほうで従業員の方が働いておられるんですけども、その中で今19人を定員として企業主導型の保育所として、従業員の方の子供さんを預かっていると聞いております。従業員の方で今19名なので、ほとんど従業員の方、職員の方の子供さんでいっぱいということで、今後、南側の計画されているところでは一応定員40名程度まで広げたいということで聞いております。計画なので、実際の数字ではないと思えますけども、住民の方の意見を聞きながら進められると思うんですけども、企業主導型の保育所になりますと、その定員の半分までは地域の方のお子さんのほうも預かれるということになってお

ります。なので、今現在、地域の方があまり預けられないという状況がありますので、地域の方のお子さんも預けられるような形で、地域の方の活性化につながるような、子育てしたい方が地域に住まれるというのも望まれておりますので、そういう形で定員40名程度でつくられるということで聞いております。以上です。

○委員 ありがとうございます。また地域でいろんな声を聞いていただいて、多様な運営形態を取っていただければと思います。

○会長 それでは、ほかの方、いかがでしょうか。委員、お願いします。

○委員 運営のほうの話になってしまうんですけども、住宅地に近いところでの保育園運営となるんですが、運営時間等、やはり保育園になりますと朝早くから夜遅くいうか、7時ぐらいまでにはなると思うんですけど、それ以外にちょっと早くなったり、遅くなったりすると、やっぱり近隣に対しての配慮が要るのではないのかなとちょっと懸念するところもありますので、そういう運営時間に対してどのように配慮というか、運営者側の意向があるのか、もし分かれば説明いただければ。

○会長 どうぞ。

○事務局 失礼いたします。今現時点で企業主導型保育所を運営されていらっしゃいます。定員19名の分でございます。そちらにつきましては、現状朝の8時半から18時までという運用をされていらっしゃいます。新しく計画されているそちらの保育所のほうがどういった形態なのかということまで話が詰められてないところはありますけれども、現状の時間帯をベースとしながら、住民さんの意見も聞いた中で運営がなされていくのではないかというふうに想像しているところでございます。以上です。

○委員 今後もまた住民の方との説明をしていただいて、納得いただいた上で運営されることを願っております。

○会長 それでは、ほかはいかがですか。ネットのほう、いかがでしょうか。大丈夫ですか。

○委員 すみません、一つだけ質問よろしいでしょうか。

○会長 お願いします。

○委員 今後の進め方ということで、今回は猪名川町による地区計画という、提案者の方がいらっしゃるんですけども、今後は猪名川町による地区計画の変更という形になると思うんですけども、例えば先ほどの保育園の定員の数であったりとか今後の建設のプロセスみたいところで、地元説明会以外に地元の方々の声が出たときには、猪名川町が中心となって協議をされるような場をつくっていただけるという理解でよろしいのでしょうか。

○会長 事務局、じゃあ、お答えください。

○事務局 事務局です。ご回答させていただきます。ご意見いただいているのが具体的な開発計画ないし事業計画のお話かなと思うんですけども、そういったところに関しましては猪名川町のほうが開発条例のほうを持っておりますので、近隣住民様へのご説明でありますとか、あとは意見を聴取していただく機会というものは十分でございます。また、そちらのほうに関しましては、町の条例にもなっておりますので、町のほうが事業者さんと一緒に進めていくような形になりますので、地区計画を変更したから、町のほうが絡むことはありませんということはもちろんございません。また、都市計画法でありますとかそういったところでもしっかりとチェックのほうをしながら進めさせていただければと思っております。以上です。

- 委員 ありがとうございます。そうすると人数ですね、定員みたいなどころについても含まれるんですかね。保育園の定員の議論みたいなどころがあるかと思うんですけども。
- 事務局 事務局です。開発条例のほうでご説明していただく際には具体的な事業計画を交えながらご説明していただくことになるかと思しますので、そこで定員数であったりとか、どういう形態で運営されていくのかというところも説明の対象になると考えております。以上です。
- 委員 ありがとうございます。企業主導型っていうことだったんですけども、半分ぐらいは地元といいますか地域住民の方にも門戸を開くことができたらというようなことも聞きましたので、ぜひよろしく願いいたします。
- 会長 ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。委員どうぞ。
- 委員 今のお話に関連して、今回ではないのかもしれませんが、どちらにしても建築審査とか入ってくるのかもしれないんですけども、今回どこの地区計画の中にも書かれてはないうんですけど、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、あるいは建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度が多分指定されてないのかというふうに認識しておりまして、一つとしては、委員のお話の中で、恐らくこれから地元の人も預けられるような保育施設にということがあったと思うんですけども、それをどれぐらいの人数を確保していくのかという際には、猪名川町さんとして数年間の人口の推移とかから、あるいはこれからの都市計画としてどれぐらいの若い子育て人口を取りたいのかというところ、照らし合わせて基本とされることになるのかなと思うんですけども、その一方で、万が一あまりにも若い世代が入ってこられる、多分そろそろ世代交代の時期だとは思うんですけども、そうしたときに若い世代が一気に入ってきたときに、ここに限度が書かれてない、用途地域として書かれていると思うんですけど、もしかすると今後議論しなくちゃいけないのかなと思ったのは増改築、最初15、20、あるいは40人ぐらいで対応して、先ほど映像見せていただいたぐらいなんですけど、規模感でいけるけれども、若い人たちのニーズが増えてきたときに、まだおそらく今回の敷地ってかなり広いところなので、もう少し増築してみたいな話になったときに本当にその限度でいいのかっていうのは多分今後必要になってくる視点なんじゃないのかなというふうに思いまして、今現状書かれてはないうんですけども、また地元の人たちと協議しながら、あるいは今というよりは今後の人口推移と照らし合わせながら注視していただいたらいいんじゃないのかなというふうには少し思いました。今回、敷地かなり広いなと思って見ていましたので、少し懸念点かなというふうに感じております。すみません、コメントですね、こういうことになる。
- 会長 いや、今の意見について何か答えることありますか。それとも意見として伺いますか。
- 事務局 事務局です。今の意見を参考に、敷地が広いですので検討していきたいと思っております。現状を見ますと、地区計画には定めてないんですけども、市街化区域ということで第一種住居専用地域になりますので、容積が80、建蔽が50ということで定めがあります。その中で皆さん戸建て住宅を建てられているんですけども、今現状ではそういう形になっております。ありがとうございます。
- 委員 ありがとうございます。
- 会長 ありがとうございます。ほかはどうですか。どうぞ。
- 委員 今のお話に関連することなんですけど、猪名川町として町立の保育所、幼稚園を統合

していこうという流れがありまして、その中で民間の幼稚園と連携を取りながらやっ  
ていこうという流れも同時にあります。その中で新しく、保育所ができる、認可所  
型の保育所ができるというところに関して、時期が重なると思うので、説明は丁寧  
にしていかないと、説明というよりも設計を丁寧にしていかないといけないと思  
うんですけど、その辺りに関しましてグッド・サマリタンさんが猪名川町と連  
携をしていくというところがどこまで話が進んでいるのか、ちょっとお聞かせ  
いただけますか。

○会長 どうぞ。

○事務局 失礼します。事務局でございます。今、委員おっしゃられましたとお  
り、先般の就学前教育・保育のあり方提言というものが出されました。今現在、  
待機児童がゼロの状況、また今後さらに就学前人口が減少していく、そういった  
状況を見据える中で一元再編が望ましいというふうなそういった提言がなされ  
たところでございます。ただ、一方、その提言におきましても、今、委員が  
おっしゃられたとおりでございますが、多様な子育てニーズへの対応、私立園  
との連携、協働を推進するといったことも併せて研究されているという、そう  
いうところでございます。今回、事業者から提案を受けております保育所でご  
さいませけれども、最大定員の半数が地域に開放されるということも検討され  
ております。事業者におきましては、今までも発達に課題のある子供たちの療  
育というのも経験しております。また、認可外の保育所ということから自由度  
の高い、柔軟なカリキュラムが実践できるのかなというところも見込んでお  
ります。本当に多様な受皿が確保されるということは子育て世代の支援につな  
がるものということで、この提言の内容に合致するものというふうに我々も考  
えておるところでございます。

あと、これから1園に再編していくそういった動きの中で、事業者、提案者の  
保育所の動き、どういう連携かというところがございますが、この点につきま  
しては、本町のこども課とも協議がなされているということをお聞き及んで  
いるところがございます。以上でございます。

○会長 よろしいですか。それでは、ほかはご意見いかがですか。ないよう  
ですので、質疑を終了したいと思います。

私からも印象というか、これはご回答は結構です。今回の案は、本当に地  
区計画の改定について審議せよということですので、当然地区計画の変更の  
内容についての説明が重視、中心になりました。それは当然のことなんです  
が、なぜそう変更したいのかという。つまり、僕のほうとしては地域の活  
性化とかそういうふうになることだけがやられてるんですけども、やはり  
事業者の方の狙いとか希望とか、あるいは熱意とかそういったことがあ  
って、それを実現していくためには地区計画はこのように変更していくべ  
きであるというような説明がやっぱり必要かなと思いました。ただし、地  
区計画であれ、こういった用途地域が一旦決まると、そう簡単に変えられる  
ものではない。つまり事業者さんがずっとこの内容で進めていくという  
ような担保はそう簡単には得られない中で、万が一、事業者さんの方針  
が変わったりしたときにも、この地区計画の中身は生き続けるわけです  
ね、変更はない。そういったことが我々にとっては非常に重要であって、  
継続性といった分と、それから今回の提案の狙い、それがしっかり説明  
いただいた上で、だからこういう変更案を出すんですというふうに、ま  
た今日は報告ですので本当の審議は次回以降になると思いますが、そう  
いったところをやはり了解しながら話を、意見や議論を進めていきたいと思  
います。そういうことで、よろしく

お願いします。

では、私のほうからは以上で、事務局に進行をお返しします。

○事務局 ありがとうございます。会長におかれましては、会の進行にご尽力賜り、ありがとうございます。また、委員各位におかれましては熱心なご議論のほう頂戴しました。ありがとうございます。

それでは、閉会に際しまして副会長よりご挨拶のほうをお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○委員 皆様、熱心なご議論ありがとうございました。本日の報告事項は民間からの都市計画提案を受けての猪名川パークタウン地区計画の変更に関する、そういった内容でございました。説明の中にもありましたけれども、猪名川パークタウンというのは、日生ニュータウンであつたりつつじが丘住宅地であつたり、郊外ニュータウンとして開発されて、猪名川町においては重要な位置付けのある良好な住宅地ということでございます。これまでですけれども、本日も地区計画ということでしたけど、地区計画を策定して、良好な住環境を維持してきたというところなんですけれども、一方で猪名川パークタウン、もうそろそろ町開きから40年ということかなというふうに思うんですけれども、その中で郊外ニュータウンが置かれている社会情勢であつたり、あるいは居住者の変容、状況というものは大きく変わりつつあるというようなところなんです。そういった中で、今回、土地利用の変更、見直し、そういったようなことで、非常に重要な意味合いがあるかなというふうに思っています。今回、都市計画提案制度ということなんですけれども、この制度自体は民間が直接都市計画の案を作成して提案できる、そういう仕組みでございます。この意図としましては、やっぱり民間さんが持っている力であつたりとか知恵、そういったものを生かしながら魅力あるまちづくり、そういったものを実現していこうということが期待されてつくられた制度であるというところなんです。

そのような中で、先ほど会長からのお話にもありましたけれども、私たちの都市計画審議会ですけれども、そういった民間から提案された提案内容、それを中立、そしてやっぱり地区計画に定めてしまうと本当に変えるのは結構難しいことで、継続性というお話がありましたけれども、長期的な視点を私たちは持って、皆様それぞれの専門性、見地からのご意見を生かしながら、慎重な審議を行っていくことがこれまで以上に求められていくのかなというふうに思っております。今回猪名川パークタウンということなんですけれども、今後もしかするとほかの地区でもこういった案件出てくるかもしれませんし、この案件に関してもこれからまた都市計画の手続を経てまたここで付議されるということですので、その中で引き続きまた皆様からの熱心なご議論、ご意見を頂戴しながら、この審議会進めていければというふうに考えております。本日は長時間にわたりありがとうございます。

○事務局 ありがとうございます。

次回の審議会に関しては3月頃開催させていただきたいというふうに考えております。また詳細につきましては、前もってご連絡のほうさせていただきたいと思っております。

それでは、以上をもちまして令和7年度第1回猪名川町都市計画審議会のほうを閉会いたします。本日はどうも、皆様ありがとうございました。

○委員 ありがとうございます。失礼いたします。

○事務局 失礼します。