

令和6年度 第1回 都市計画審議会

令和6年9月13日（金）午後1時～午後2時30分
猪名川町役場第2庁舎1階会議室

1. 開 会

2. 町長挨拶

3. 会長及び副会長の選出

4. 議 事

報告事項1 広根沿道地区地区計画の変更について

報告事項2 つつじが丘住宅地地区計画の変更について

5. 閉 会

－配布資料－

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

資料1 広根沿道地区地区計画の変更について

資料2 猪名川町土地利用計画の一部見直しについて

資料3 つつじが丘住宅地地区計画の変更について

○出席委員

委員長	柏原士郎				
副委員長	角野幸博				
委員	山下香	委員	水野優子		
委員	仲井常雄	委員	野津俊明		
委員	仁部徹	委員	岩木慶子		
委員	高岡美津子	委員	中井智子		
委員	山下修	委員	横山村哉健		
委員	菊田一行	委員	田村		
委員	仲間享三				
委員	大林雅明（委員代理 柴原定之）				

○欠席委員

なし

○職務のため委員会に出席した事務局職員

町長	岡本信司	まちづくり部長	曾野光司
都市政策課長	前田悟	企画政策課長	平井秀明
都市政策課副主幹	山田裕司	企画政策課副主幹	井上貴公
都市政策課主事	平井竜之進		

○傍聴者

1人

○会長 それでは、報告事項、広根沿道地区地区計画の変更について、説明を事務局からお願いいたします。よろしくお願いいたします。

○事務局 それでは、報告事項 1、広根沿道地区地区計画の変更について、ご説明をさせていただきます。着座にて失礼いたします。

資料 1、2 によりご説明させていただきますが、まずは、資料 1 をご覧ください。資料の下段にはページ番号を振っております。1 ページ目をご覧ください。まず、広根地区の都市計画マスタープラン上の位置付けからご説明いたします。1、活性化拠点としての広根地区。本町では、平成 25 年から平成 27 年にかけて、新名神高速道路の開通による影響を適切かつ計画的に誘導し、町全体の活性化につなげるため、兵庫県と連携し、まちづくりの検討を行いました。その結果、土地利用が飽和状態にある市街化区域は、引き続き、都市拠点と位置付ける一方で、南部の市街化調整区域のうち、主要地方道である県道川西篠山線及び県道川西三田線の沿道において、区域を絞って活性化拠点を設定し、計画的に土地利用を図っていくことといたしました。広根地区には、その活性化拠点の 1 つとして、都市計画マスタープランに位置付けられています。下の図面は、都市計画マスタープランの該当箇所を抜粋しております。広根地区が、青色の丸印で示す活性化拠点としての位置付けがあることがお分かりいただけるかと思います。

続いて、2 ページをご覧ください。地区計画決定、平成 27 年の背景と経緯です。広根地区は町南部地域の 2 つのニュータウン（市街化区域）の間に挟まれた市街化調整区域に位置し、主要地方道である県道川西篠山線が通過しています。このため、本町の活性化拠点としての活用が望まれる一方、適切に管理されない資材置き場等の空地の散在など、周辺に悪影響を及ぼす不健全な土地利用の進行が懸念されることから、地区計画制度を活用した計画的な土地利用の誘導を図るべく、平成 25 年度から、自治会の協力を得て協議や意見交換を重ね、地元意見を基にした土地利用計画を策定しました。また、平成 27 年 9 月 18 日には、広根沿道地区地区計画を都市計画決定し、地区計画区域内において可能とする開発、建築行為を整理いたしました。これまで地区計画に適合した民間開発として、コンビニエンスストアが立地しております。

ページ下段の航空写真をご覧ください。現在の地区計画区域を赤色の線で表しています。区域の南北を主要地方道である県道川西篠山線が通過しており、交差点の北西側に、コンビニエンスストア立地しております。

続いて、3 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、ご説明いたします。当地区では、平成 27 年 9 月に地区計画を策定して以来、約 9 年が経過いたしました。コンビニエンスストアが 1 軒立地したのみで、その他の土地は、依然として土地利用転換が進んでいない状況でしたが、このたび民間事業者から具体的な開発計画の相談が地元自治会にあり、令和 6 年 7 月 24 日には、地元自治会である広根自治会に対して、事業者主催による事業説明会が行われました。広根自治会としては、平成 25 年から進めてきた土地利用の計画が、ようやく実現化に向けて動き出したということで、賛成の意向が示されました。また、地元からは医療系施設として、診療所やクリニックなどの用途を地区計画に追加してほしいとの意見があり、事業者としても前向きに検討していく旨の回答があったところでございます。なお、事業者の計画では、下記のとおり地区計画の区域等の変更を要するものですが、町としては、本事業計画が当初期待した幹線道路沿道での商業施設等の立地による地域の活

性化に資するものであることから、事業の実現化に向けて地区計画の変更手続を進めてまいります。

ページ下段の図面は、事業者が地元説明会で使用した図面です。右下の区域からA区域からB、C、D、Eの区域を、それぞれピンク色の線で囲っております。先ほど2ページでご確認いただいた現在の地区計画の区域から、A区画とC区画で超える範囲で開発計画が設定されていることがお分かりいただけるかと思います。

この図面では少し分かりづらいですので、1ページめくっていただきまして4ページをご覧ください。現行の地区計画区域を赤色で示しており、事業者の開発計画で、それを超える範囲を黄色で示しております。つまり今回は、この区域を拡大していくこととなります。

ページが前後いたしますが、3ページにお戻りください。もう一つ、地区計画の変更を要する箇所がございます。図面の右上にA区画からE区画の敷地面積、建築面積、そして、延べ面積を一覧にまとめています。このうちC区画の欄をご覧ください。敷地面積は9,808.71平方メートルで、延床面積が3,600平米となっております。現在の地区計画では、この延べ床面積に相当する床面積の上限が、1,500平米に設定されておりますので、今回それを超える開発計画となっております。ですので、これを許容できるレベルまで面積要件を緩和する方向で考えております。

先にそのあたりをご説明したいと思いますので、少しページが飛びまして、7ページをご覧ください。こちらは地区計画の計画書のうち、変更を予定する箇所を赤字で示した資料になります。細かな文言の時点修正等の説明は割愛させていただきまして、表3段目、面積の行をご覧ください。こちらが2.5ヘクタールから3.6ヘクタールに拡大することとなります。さらに、表の一番下の行ですけれども、こちらには地区計画区域で、建築が可能な用途を列挙しております。そのうち第1項で、赤字の変更を加えることといたします。これは先ほどご説明しましたとおり、店舗面積の上限面積を1,500平米から4,000平方メートルまで緩和するものでございます。

続いて、8ページをご覧ください。第6項に診療所を追加することといたします。これは地元の広根自治会から要望があったものを加える形となります。それに伴いまして、元の第6項と第7項を繰り下げまして、それぞれ第7項と第8項といたします。また、繰下げ後の第7項ですが、これは兼用住宅の条項となります。今回、新たに第6項に追加いたします診療所の用途を兼ねる住宅を認めるために、第1項、第4項、または、前項の用途を兼ねる住宅というふうに変更をいたします。また、この第7項につきまして、兵庫県から下協議の際に助言をいただきまして、ルールをより明確化するために、所要の改正を加えることといたします。具体的には280平方メートル以下のものの前に、延べ面積の合計がという文言を加えます。これにより、面積算定の考え方を明確化することといたします。

少しページをめくっていただきまして、11ページをご覧ください。こちらが計画図になります。元の区域が赤色で、緑色の区域が今回拡大しようとする区域になります。

ここで、また資料が前後いたしますが、5ページにお戻りください。今後の進め方として、スケジュールをご説明いたします。広根地区につきましては、後ほどご説明いたします土地利用計画を同時並行して変更、それから、整合させることとして、次のスケジュールにより進める予定です。

スケジュール表をご覧ください。左の列から月、地元地権者説明、土地利用計画手続。そ

れから、右の行は地区計画を表しております。まず、7月ですが、7月24日に地元広根地区におきまして、事業者による説明会が開催され、町も同席いたしました。さらに右側の地区計画の列ですが、その後、素案の作成を行い、県と関係機関協議、下協議を行い、8月中に下協議が整いました。次に、青色で示しましたのは、本日、9月13日の都市計画審議会を表しております。本日におきましては、今後の手続に先立ちまして、事前報告という形で開催させていただいたところでございます。また9月下旬には、土地所有者等利害関係者説明会を行う予定としております。これらを経て、10月には原案を作成いたしまして、縦覧に供する予定としております。本日の都市計画審議会の開催もそうですが、いずれの手続につきましても、広報いながわの周知でありますとか、ホームページなどで広く周知に努めてまいりたいと考えているところでございます。

続きまして、11月には、町民全体を対象とした説明会の開催や知事協議を行いまして、12月には、計画案の縦覧を行いたいと考えております。この時点で、後ほど説明いたします土地利用計画の案の縦覧も、合わせて整合させる形で行ってまいりたいと考えております。それらの手続を経て、12月頃には再度、都市計画審議会を開催させていただいて、答申がいただけたら、年明け頃には都市計画決定告示を行っていききたいというふうに考えております。

続けて、資料2の説明も合わせてさせていただきたいと思います。13ページをお開きください。猪名川町土地利用計画の一部見直しについてでございます。ここで少し訂正がございます。タイトルで、猪名川町の町の字が抜けておりました。大変申し訳ございませんでしたが、訂正をお願いいたします。正しくは、猪名川町土地利用計画の一部見直しでございます。

それでは、1番、猪名川町土地利用計画とはをご覧ください。町では市街化調整区域の土地利用の課題に対処し、地域の特性を生かしたまちづくりを実現するため、上位計画における土地利用の方針等との整合に留意しつつ、市街化調整区域線全体における土地利用の方針を示す猪名川町土地利用計画を策定しています。本計画に基づき、市街化調整区域における様々な課題の対応や、新名神高速道路の波及効果を生かした地域振興及び活性化方策として、町南部地域の主に主要幹線道路沿道において活性化拠点（特定区域）を位置付けています。

続きまして、下の土地利用計画の位置付けについてでございます。まず、緑色で示しておりますのが、町の最上位計画であります総合計画、こちらを踏まえまして、則する形で、青色の都市計画マスタープランにより、町全体の都市計画の将来像を示しております。そして、オレンジ色で示しましたのが、猪名川町土地利用計画になります。これは市街化調整区域に特化した計画となっており、都市計画マスタープランを補完するものという位置付けでございます。市街化調整区域で開発を行う際には、これを参照し、また、今回のように開発計画が具体化した際には、適宜、見直すこととしているところでございます。

次に2番、広根沿道地区地区計画の変更に伴う土地利用計画の一部見直しについて、ご説明いたします。本計画は特定の事業や計画が具体化した場合には、適宜、見直しを行うこととされています。今回、合わせてご説明させていただいた広根沿道地区地区計画の変更と整合が取れるように、本計画も同時並行して変更手続を行います。町都市計画審議会に諮問し、意見をいただいた上で変更するため、適宜、説明をさせていただき、地区計画変更と同時期での決定を予定しております。先に、資料1でスケジュールを説明させていただいたとおり、

今回は地区計画の整合をさせる形で、土地利用計画の縦覧などを進めていくことといたします。

ページをめくっていただきまして、15ページのA3の資料をご覧ください。こちらが広根地区の現在の土地利用計画になります。ページの中央付近に青色で示しました箇所が、地区計画を策定している箇所でございます。青色は、特定区域を表しています。特定区域は地域の活性化を図り、周辺の環境に配慮しつつ、一定の開発を、計画的かつ適正に誘導すべき区域として計画書に位置付けている区域となります。先ほど土地利用計画の位置付けの説明をさせていただいたとおり、都市計画マスタープランでいうところの活性化拠点と整合するものでございます。

次のページ、17ページをご覧ください。こちらが、土地利用計画の変更案でございます。青色の特定区域を広根沿道地区地区計画の変更に合わせて拡大するものとなっており、拡大する区域を赤色の線で示しております。以上で、報告事項1、広根沿道地区地区計画の変更についてのご説明とさせていただきます。ご清聴ありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。

説明が終わりました。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き、発言をお願いいたします。何かご意見はございませんでしょうか。

○委員 今ご説明をお聞きしていて、2点ほど質問があるのですが、今回の拡大によって、その周辺に隣接する農地が見えるんですけども、その農地の関係で、例えば水路の利活用で、何かこの計画を実施すると、水路に支障が出るのかというあたりと、それが1点です。それから、もう一点は、建物が建設された場合、日照上の問題が発生する懸念があるのですが、その点についてのお考えがどうなっているのか、お尋ねしたいと思います。

○会長 よろしく願いいたします。

○事務局 失礼します。事務局でございます。1点目の、まず水路でございますけれども、基本的には少なからずの影響はあると想定してございます。こちらに関しましては、先般の事業説明の際にも、地元の水利組合からご質疑も出ておりました。事業者の回答としましては、当然、水路の後の管理を含めまして、今後の対応については、協議をしていきたいという回答でございます。

次の建物の日照の関係もございますけれども、こちらも同様でございます。事業計画の中で、その日照とか様々なところを協議しながら、十分既存の権利を守るような形で、事業計画がこの後、整理されていくものでございますので、そこだけは十分配慮しながら、もちろん町も、そこに関しましては、指導といいますか関わりながら対応していきたいと考えてございます。以上です。

○会長 よろしいですか。

○委員 はい。ありがとうございました。

○会長 どうぞ。

○委員 この土地、AからEまで、形としてローソンの区画を囲むような形になっていますけど、どういう形で利用することになるのですか。

○事務局 今現在の事業計画でございますので、当然、変更もあろうかということでご認識いただきたいと思います。まず、A区画に関しましては、食品スーパー系の立地を検討されているとお聞きしてございます。B区画につきましては、そことの相性の関係もあるようでござ

ございますけれども、ドラッグストアのような業態を検討していると。このA、Bに関しましては、食品スーパーとドラッグストアの相性の関係から、恐らく同時期といいますか、同じような工程で進むものとお聞きしてございます。一方で、C、D、Eでございますけれども、C区画につきましては、既にローソンが立地してございまして、このローソンは、そのまま存置された状態で今後も続きます。その背面といいますか、その周辺に対しまして、こちらでも商業的土地利用をしていきますが、今現在、事業者のリーシングによりますと、ホームセンター系の関心が高いと聞いてございます。ただ、A、Bに引き比べまして、そのリーシングの精度は低いということも、一方聞いてございます。D区画につきましては、C区画の進出する事業体を見ながら、こういった事業が合うかというところで、リーシングを深めると聞いてございます。一方、E区画につきましては、ご覧のとおり、ちょっと小さな土地でございます。こちらにつきましては、A、B、Cと埋まってくることによって、需要が喚起されてくると思いますので、それに応じて立地していくと考えてございますので、結論としましては、A、Bが先行しながら、日常的にお買物するような、そういった施設が立地していくというふうに事業計画の中では聞いてございます。以上です。

○会長 よろしいですか。

○委員 ありがとうございます。

○会長 ほかに何かご質問、ご意見ございましたら、どうぞ。

○委員 今回、診療所（入院施設のあるものを除く）というのを追記するということですけど、ここは何か事業者から具体的な要望があったりとかということで、よろしいでしょうか。

○事務局 事務局でございます。事業者から具体的なというのはないという現状でございます。どちらかといいますと、広根自治会様から、この開発計画の中で、まさに今まだ事業計画を検討している段階でございますので、事業者が地元から、こういう使い方、こういう機能が、もし必要であれば、それを聞かせてほしいというご提案がございました。その中で、自治会から診療所的な機能が、この地に来てくれれば、地域も安心できるねというお声があって、事業者も進出してくる事業体との相性もありますけれども、その相性の中で、そういった診療所が来ることができるのかは、リーシングを重ねていくという回答がございました。それを受けまして、我々は地区計画の中で、それを許容していこうという考え方でございます。

○会長 よろしいですか。

○委員 ありがとうございます。

○会長 それでは、ほかに何かどうですか。

○副会長 このあたりの経緯だけ教えていただきたいのですが、この例えばAとかBという区画、つまり今回、拡大しているところは、事業者から、ここまで広げてほしいというニーズがあったということですよね。この事業者としては、ここまで広げてもらえると、スーパーやいろんな施設の立地希望があるということで、A、Bの話は、特にAは分かったのですが、このC区画については、まだこれから、要するにリーシング先が決まってないということだと、これからどうなるか分からないという部分があるのかなと思って聞いていたのですが、その際に、この広げた区画の面積は、これで適切かどうかという判断は、どういうふうに検討されましたか。

○事務局 A区画に関しましては、今、先生のご意見のとおりでございます。事業者の事業計画の中で、大店立地を認めるようなぐらいの大きさでないと、今の時代には出店意向が出な

いということでのご意見を聞きまして、それに応じた形での拡大となつてございます。基本的には、C区画も同様でございますけれども、もう少しちょっと補足を担当からしていただきます。

○事務局 C区画の方ですが、事業者からは聞いております内容をお伝えいたしますと、全く決まってないというのではなく、決めかねているという表現が正しいのでしょうか。複数のリーシング先から、最終的には決定するというような段階でございまして、その内容として、先ほどホームセンター、これは一番有力とは言われているのですが、それ以外にも、例えば地元から希望がありました診療所であるとかですね。あとは、飲食店であるとか、そのほかのサービス施設、こういったものを複合的に寄せて、駐車場を計画する、共有するような、こういった計画も、まだあり得ると、そういった意味で、まだA、あるいは、Bに比べると、確実性というのは、そこまで達してないのですが、少なくとも、この範囲の中で、必ず検討していくということで聞いておるところでございます。

○副会長 それで、例えばC区画の場合、ローソンの裏手になるのですが、進入路はどこから取るとかという話は決まっていますか。

○事務局 進入路として、今一番有力なのは南側。ページで言うと、下側ですね。

○副会長 道路のキャパは問題ないという判断ですよ。南北に走っている往復4車線ぐらいの高速から入ってくる車も、例えばD区画。A、B区画も南北の4車線から入ってくるということで問題なくチェックされているということですね。

○事務局 はい。実施設計までは行っていないんですが、最終的には大店立地法等、公安協議含めて、適正な計画がなされると聞いております。

○副会長 はい。分かりました。

○会長 ご質問、ご意見があるようですので、よろしくお願いいたします。

○委員 ありがとうございます。1点、ささいなことなのですが、お聞きしたいのですが、今回、先ほどのご説明で、事業者からの要望で、区域が今回拡大されるというようなお話だったかと思いますが、そもそものこの現行の地区計画の区域、土地利用計画の区域というのは、そもそもどういうふうに設定されたのかということをお聞きしたいなと思いました。といいますのが、今回の拡大される場所は、結構その地形、地物沿った形で拡大されるということですが、現行の区域というのは、結構、直線的に区域指定されているような印象がありまして、そのあたり少し教えていただきたいなと思います。

○会長 お願いいたします。

○事務局 これまでの経緯を含めて、ご説明したいと思います。こちら、平成27年に当初の地区計画を策定しておりましたが、当時は具体的な開発計画がない中で、しかしながら、町内の活性化を目指して、新名神高速道路の波及効果を適切に広げていこうということで、兵庫県と県内のモデル地区として選定していただきまして、その中で検討してきた地区になってございます。つきましては、開発計画がない中でしたので、こちら整序型の地区計画、いわゆる受皿型の地区計画を設定したわけでございます。当時の考え方としても、この区域をどこまで広げるかという議論はあったわけですが、兵庫県との協議によって、具体的な開発計画が立ち上がるまでは、道路の端からおおむね50メートルの区域を設定するというようになっておりました。そこに今回、ようやく民間事業者により具体的な開発計画が提案されましたので、これを実現するためには、変更が必要になってきたということでございます。

○会長 よろしいですか。

○委員 はい。理解しました。ありがとうございます。

○会長 それでは、ほかに何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

○会長 委員、よろしくお願いいたします。

○委員 一点確認なのですが、A、B、C、D、それぞれ区画の面積が8,600とか9,800とあるのですが、兵庫県の総合治水条例で開発による流出量の増加がある場合は、調整池を配置するということになっていると思いますが、1ヘクタール以上ということで、今の面積を見ると、それぞれを見れば1ヘクタール以下には収まっているようですけど、全体で見たら、当然超えてくるので、開発の時期とか、事業者がそれぞれ違っていると思いますが、その辺は宝塚土木事務所で何か協議はされているのでしょうか。

○事務局 事務局でございます。今ご質疑いただきました件につきましては、宝塚土木と協議をさせていただきまして、構造的に道路で分断されている計画ということで、それぞれで1ヘクタールを超える場合につきましては、調整池の整備が必要だということでお聞きはしてございます。ですので、結論としましては、今回の中におきましては、調整池は必要ないということで回答は得てございます。ただし、事業計画の中でその必要性が生じた際には、協議によって、整備も検討していきたいというふうに考えてございます。以上です。

○会長 よろしいですか。

○委員 音声飛び飛びで聞こえづらいところはあったんですけど、一応宝塚土木とは協議をされているということですね。

○事務局 事務局でございます。宝塚土木と協議は済んでございます。結果としまして、調整池は、本件に関しましては、不要ということでお聞きしてございます。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 はい。分かりました。また、面積が変わるとか、もうちょっと事業者が決まって具体的になってくれば、また、必要に応じて協議をしていただければと思います。以上です。

○会長 ありがとうございます。

それでは、ほかに何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、一応質疑は終結いたしまして、続きまして、報告事項の2に移りたいと思います。つつじが丘住宅地区地区計画の変更について、事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、報告事項2、つつじが丘住宅地区地区計画の変更について、ご説明させていただきます。資料3をご覧ください。1番、つつじが丘住宅地の都市計画について、まず、ご説明させていただきたいと思います。つつじが丘住宅地は、全域が市街化区域となっており、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、近隣商業地域で構成されています。また、全域に、つつじが丘住宅地区計画を設定しており、図2のとおり、おおむね用途地域と整合させる形で、それぞれ地区整備計画を設定しております。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るという状況です。図2のつつじが丘住宅地区計画の色分けのうち、特に黄色と赤色の区域を少し念頭に置いていただきまして、この後の説明を聞いていただければ幸いです。

次のページ、21ページをご覧ください。こちらは、つつじが丘住宅地の地区計画のルールを示した資料となります。先ほど見ていただきました地区計画の色分けと連動した表とな

っております。今回、地区計画の変更を検討しているのが、この赤い色で囲んだ多目的施設・近隣センター地区と黄色で囲んだ文教地区に関わる内容でございます。それぞれ上から少しご説明いたしますと、まず、赤色の多目的施設・近隣センター地区ですが、面積が約2.8ヘクタールとなっており、その下には建築物の用途の制限の項目がございます。こちらには、風営法に該当する用途の建築物は建ててはならないとされています。つまり、この地区では用途地域というルールの中で、近隣商業地域に分類されておりますので、近隣商業地域で建築可能な用途のうち、風営法に該当する建築物を除いて、建築が可能な区域とも言えます。正確には、このほかにも特別用途地区の制限をかけており、住宅等の用途は建てられないこととなっておりますが、今回の変更には余り関係いたしませんので、その説明は割愛させていただきます。次に、その横の黄色で囲んだ文教地区ですが、面積は約4.4ヘクタールとなっており、その下の建築物等の用途の制限の項目には、1番目に、学校教育法第1条に基づく施設、これは、いわゆる学校でありますとか幼稚園、こういったものになります。それと、2番目に、公益上、必要な建築物、その他これらに類する施設とあり、これは郵便局や派出所などが、それに該当いたします。文教地区で認められた建築物は、この2つのみとなっているところです。

次のページ、23ページをご覧ください。2番、旧つつじが丘幼稚園の跡地活用事業について、(1)優先交渉事業者の決定について、ご説明させていただきます。本町では、令和3年3月31日に閉園となった旧つつじが丘幼稚園跡地の有効活用について検討を重ねてきました。つつじが丘幼稚園跡地は園舎部分の町有地、土地建物だけでなく、園庭、駐車場部分の民有地、土地を含むことから、既存施設の活用を主体としながら、一体的な活用を目指してきました。また、同園跡地は都市計画区域の市街化区域に位置しており、一定の市場性や流動性がある不動産物件であるという側面も有しています。そこで、公有地の有効活用の観点から、民間活力を積極的に導入することにより、旧つつじが丘幼稚園跡地の活用を通して、地域住民の利便性の向上、にぎわいづくり、地域雇用の創出など、地域の活性化に寄与する事業を提案、実行する事業者を募集することとし、審査の結果、別紙、後ほど説明いたしますが、事業提案概要のとおり、優先交渉事業者を決定いたしました。今後、提案内容に基づく地元説明等を行う予定としております。下の航空写真では、旧つつじが丘幼稚園と、その周辺を拡大してお示しさせていただいたところです。

次のページ、24ページをご覧ください。(2)事業提案概要について、ご説明いたします。こちらは別紙となっておりますので、次のページ、25ページをご覧ください。事業提案概要です。今回は地区計画の変更に関する説明が主な趣旨となりますので、詳細な事業内容は割愛させていただきます。主な項目のみ、ご説明させていただきたいと思います。まず1番、優先交渉事業者について、法人名はプラスワンケアサポート株式会社、所在地は川西市で、主に福祉系の事業を行う会社となっております。

次に、2番、事業提案概要ですが、(1)事業目的・コンセプトといたしまして、事業提案、提案名が多彩な人材が活用できる冷凍食品の加工場整備事業、食を通じ、多彩な目的で多くの人が集まる地域の賑わい拠点の整備といたしまして、1番、冷凍食品のOEM専用加工場を整備する。急速冷凍技術を活用した高品質な冷凍食品を製造し、国内有名ホテルや観光地、海外の市場向けに販売を行う。2番、加工場での業務をマニュアル化、細分化することで、働く従業員は一般の方に加え、子育て世帯、高齢者、障がい者、ひきこもり等で働き

づらさを感じている方や、就業できない方等の多彩な人材が活躍できる仕組みづくりを行う。3番、地域の方々が集まり、飲食を共にできる食のコミュニティスペースを併設する。カフェテリアとしての運営や子ども食堂、シニアカフェ、認知症カフェ等の特定のテーマに基づき、食を媒介として多彩なコミュニティを創出する。水耕栽培施設による室内農業体験等も実施を予定しているとなっております。

次に、事業計画です。園舎部分は冷凍食品工場、事務室、障がい者就労施設、倉庫を含むとなっております。それから、食にまつわるコミュニティスペースとして活用するというふうにもあります。園庭部分はイベントスペース、水耕栽培プラントなどの活用を予定されております。また、事業開始は、来年度当初からを希望されているところです。

裏面をご覧ください。26ページです。土地建物の貸付期間は20年を予定しており、所有権は町が持ったままとなります。

少し項目を飛ばしまして、最後の項目4番の周辺環境対策、安全対策としまして、1番、換気ダクトの向きの調整等で、住宅や道路に臭いが行きにくいように工夫し、臭い対策を行う。2番、グループ会社の清掃業者による日常的な清掃の徹底、環境整備を行う。3番、騒音の発生がある機材の導入は見込んでいないものの、工場の稼働は日中のみとするとなっております。

資料24ページにお戻りください。3番、地区計画の変更方針です。現在の地区計画では、旧つつじが丘幼稚園の敷地は地区整備計画、文教地区、黄色に分類されていますので、このままでは優先交渉事業者の提案内容を実施することはできません。そこで、同敷地が用途地域上、近隣商業地域に属することから、同地域内に存する他の敷地と同様に、地区整備計画、多目的施設・近隣センター地区、赤色のところに変更する方針といたします。なお、旧つつじが丘幼稚園は、園舎部分の町有地だけでなく、園庭、駐車場部分の民有地から構成されていますが、園舎部分の町有地の部分のみ文教地区、黄色に分類されているところでございます。

次に、4番、今後の進め方ですが、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、今年度中に地区計画を変更する予定で進めておるところでございます。

次が本日最後の資料になります。27ページをご覧ください。こちらが地区計画の計画書の変更を加えようとする箇所を赤文字で示した資料でございます。

資料最初のページは文言の修正、時点修正等ですので、割愛させていただきまして、次のページ、29ページをご覧ください。今回の変更は、幼稚園跡地が属する一番右端の列の文教地区から0.3ヘクタール分を多目的センター地区に変更するというシンプルな変更のはずだったのですが、今回、それ以外の地区の変更といえますか、正確には修正を加えたいと考えております。実は、今回の面積変更に当たりまして、この面積を精査しましたところ、過去から計画上で示してきた面積と実際の面積に錯誤があることが分かりましたので、このたび変更に合わせて正しい面積に修正し、計画上に示したいと考えているところでございます。この面積の錯誤が分かったのは、令和5年から本町で新たに運用を開始いたしました地理情報システム、いわゆるGISというシステムを導入したことによりまして、面積の算定の精度が向上したことによるものでございます。なお、これまで計画書上の面積に錯誤があったことによって、実際の開発計画であるとか町の都市計画に影響があるといった類のものではございませんので、その旨申し添えます。

資料の説明に戻ります。面積に錯誤があった箇所を赤文字で示しており、今回、幼稚園跡地を変更する右端の列、文教地区の面積が、当初、約4.4ヘクタールであったところが、精査した結果、5ヘクタールとなりまして、そこから、さらに今回0.3ヘクタール分を隣の列にあります多目的施設・近隣センター地区に変更するというものでございます。ほかに赤文字がありますが、それぞれ幼稚園跡地には関係ありませんが、このたび精査した結果の面積に修正をいたします。

最後に、次のページ、31ページをご覧ください。こちらの計画図は、地区計画の変更後の状態を表しております。図面中央に黄色で設定しておりました幼稚園跡地を赤色に変更することによって、これによって近隣商業地域が、全て多目的施設・近隣センター地区の赤色に変わることとなります。説明は以上です。ご清聴ありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。

それでは、ご意見よろしく願いいたします。どなたかございませんか。どうぞ。

○委員 まず、つつじが丘幼稚園跡地を利用して実施される計画についてなのですが、園庭の利用として、水耕栽培プラント、倉庫ということになっております。確かつつじが丘幼稚園にアプローチしていく道路が、隣のコンビニからしかなかったのではないかと思いますのですが、そちらを倉庫がということなので、トラック等も通行できるようにするのか、その点もう少し説明をお願いしたいと思います。

○事務局 失礼します。事務局です。本日、企画政策課の職員に同席をさせていただいております事業提案内容につきましては、企画政策課からのご説明とさせていただきますので、ご理解いただきたいと思います。

○企画政策課 今ご質問ありました幼稚園のいわゆる園庭とか、駐車場は能勢電さんの用地になりますけれども、こちらに建築物等を建築する場合においては、別に接道も必要になります。いわゆる出入りが必要になります。ですので、募集要件において、こちらの土地に何らかの建築を予定する場合とか、こちら土地を有効に活用する場合においては、セブンイレブン側さんから出入りをするべく、能勢電様が協議をされるという前提でもって、それに見合ったお家賃を払っていただくという状況になっております。今回の提案者様におかれましては、園庭並びに駐車場に何らかの建築物を建築したり、車の出入りをするということについては、能勢電様を通じて、コンビニエンスストア側からの出入りをするべく、協議をするという計画になってございます。以上です。

○委員 ありがとうございます。

○会長 それでは、ほかに何かご質問、ご意見ございませんでしょうか。どうぞ。

○委員 この変更予定地の東側ですね。隣接地が近隣の肝川自治会の墓地、用地になってます。墓の用地になっているのですが、今までは便宜的に幼稚園の駐車場を、管理するための軽トラなんかが、地元の車が入るための駐車場として、8月のお盆などは申請して、この地域でお墓の掃除をするのですが、年に1回だけですが、そういった申請を総務課に出しまして、利用させてもらっていました。今後このような形で商業施設ができるということになった場合、どのような処置が考えられるでしょうか。

○事務局 失礼します。事務局です。現時点の基本的な考え方でございますけれども、今おっしゃっていただいています墓地に行く道が緑地管理道になってございますので、町が管理している道でございます。これに関しましては、基本的には引き続きのご利用がなされるもの

という前提で協議は進むと理解してございますので、何ら変わらないのかなと考えてございます。以上です。

○仲間委員 了解しました。管理道に関しては、そうですけど、軽トラ10台、15台、そういうふうな形で人が集まってしまうもので、その処置は、どのようにお考えですか。

○企画政策課 失礼します。年に1回ということですが、令和8年3月31日までは、幼稚園跡地としてお借りして、それ以降においても、引き続き猪名川町がお借りしております。この募集以降においては、令和8年7月1日からは、また能勢電さんにお返しいたします。です。緑道への通行配慮と合わせて、能勢電さんにお返しした時において、そういった地域事情があるということについては、町から能勢電にも伝達いたしまして、この事業計画と合わせて、土地所有者の配慮については、町からも申し出ていきたいなと思います。また、地元も事情を教えていただいて、事業者、所有者の能勢電さんへの伝達、事業者のプラスワンへの伝達についても、ご協力いただければ町も一緒になって、お伝えしていきたいと思いますので、よろしくお願いします。

○会長 よろしいですか。

○委員 はい。

○会長 それでは、ほかに何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。
どうぞ。

○委員 25ページの下のところ、令和7年4月1日から事業開始予定、本格稼働は令和9年4月1日からということですが、幅を持たせて、これからお話が進んでいくと思いますが、4月1日からスタートする事業は、どういう事業についてなのでしょう。

○企画政策課 失礼します。用途と使い方の予定といたしましては、先ほど申し上げた冷凍食品の加工場という使い方がございます。こちら、機器等の導入等がございまして、そちらが整備できて12月に冷凍食品の製造を開始していきたいというふうにご検討をされておられるというものでございます。最終、本格稼働と申しまして、全て園庭、駐車場まで含んで全ての稼働がなされるのが、令和9年頃の予定としております。以上でございます。

○会長 よろしいでしょうか。どうぞ。

○委員 続いて、申し訳ありません。A棟のところに障がい者就労施設と書かれていますが、これは就労支援の事業をスタートさせる予定があるということでしょうか。

○井上企画政策課副主幹 失礼いたします。障がい者の雇用をご計画されているというご提案ですが、恐らく就労支援施設というような位置付けで事業が運営されるものと思っておりますけれども、こちらにつきましては、関係法令等の許認可、また、全て詰められているというわけではなくて、福祉事業を既に川西市内でご展開されておられますので、その延長上で何らかの福祉事業をしたいというご提案があったものでございます。

○会長 よろしいですか。ほかに何かご質問、ご意見ございませんでしょうか。どうぞ。

○委員 地域の活性化というところを上げられておりまして、今おっしゃったような内容もそうなのですが、2番の食を通じた多彩なコミュニティの創出、飲食可能なコミュニティスペースを設置しますと記載されていますが、今のところ事業計画が決まっていないので回答が難しいと思いますが、町として、今後の対応についてはどのようにお考えですか。

○企画政策課長 失礼します。もちろん全てが提案だから、何も関係ないというわけではありませんが、一定の条件を示して、この幼稚園跡地がつつじが丘住宅地の限られたセンターゾ

ーンであったり、近隣商業地域であるということで、この土地活用においては、商業的な土地利用のみならず、できるだけ地域へ貢献するようにということで、募集要項を提示して、このような提案がありました。提案者においては、自社ができる様々な角度からご提案をいただいておりますけれども、これが優先交渉事業者となりましたら、町も地域に説明しながら、この中で最も地域望ましいものとか実現可能なものを序列つけながら進められていくのかなというふうに考えておりますので、今後町も、土地を貸すだけではなくて、その内容については、調整に関わっていくというふうなイメージです。以上です。

○会長 よろしいですか。

○委員 はい。結構です。ありがとうございます。

○会長 それでは、ほかに何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

○委員 質問よろしいでしょうか。

○会長 よろしくをお願いします。

○委員 質問をさせていただきたいと思います。今回、用途地域上は近隣商業地域であります。その地区整備計画ですか。地区計画の中では文教地区ということで、この今回の優先交渉事業者さんが決定されるプロセスであったりとか、この事業に関しまして、その他の文教施設との何か連携といいますか、この事業者決定のときに、文教施設の関係者の方が入っておられたりとか、そういったことはございますか。

○事務局 お答えいたします。まず、こちらの方ですけれども、ご指摘のとおり、文教地区でありながら近隣商業地域にあるというところは、この敷地のみとなっております。これまでの経緯が少し関係しておりますが、つつじが丘住宅地が住宅地開発に伴う児童数の急増に対応するため、こちら暫定園といたしまして、平成18年に整備されたという経緯がございます。そのような中で、用途地域と地区整備計画が少しずれているというところで、昨今におきましては、児童数の減少に伴いまして、令和3年には暫定園を解消したところでございます。こういったところから、今回、跡地活用事業を行いまして、事業者が決定し、その内容が、属性としては近隣商業地域よりの提案が出てきたということと、少なくとも、この文教地区のままだとは、それ以外の活用ができないというところでございますので、今回、変更を加えるというところでございます。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 ありがとうございます。

○会長 それでは、ほかに何かご意見ございませんでしょうか。

特に、ないようですので、質疑は終わらせていただきます。

今回は報告事項のため、引き続き手続を進めていただきますよう、お願いしたいと思えます。

以上で、本日の議事につきましての審議は終了いたしました。

その他、事務局から何かございませんでしょうか。

○事務局 事務局でございます。本日はご報告をさせていただきまして、事務は進めさせていただきます。予定になりますが、12月に第2回都市計画審議会を予定してございますので、引き続き、よろしくお願いいたします。事務局は以上でございます。

○会長 事務局にお返ししますので、よろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございました。会長におかれましては、会議の進行にご尽力をいただき

まして、誠にありがとうございました。また、委員各位におかれましては、審議会の運営にご協力をいただき、誠にありがとうございました。

それでは、会の閉会に際しまして、副会長より、ご挨拶をお願いしたいと思います。

○副会長 熱心な質疑お疲れ様です。今日の報告事項は2点、1点目は、広根沿道地区というのは市街化調整区域ですが、幹線道路の中に新しい拠点が形成されていくことをどういうふうにしていくかという議論でした。それから、2つ目のつつじが丘については、計画されたニュータウンですが、社会環境の変化等によって、土地利用が変わっていくと。どちらも郊外の開発やニュータウンの整備、一旦つくられたもの、計画されたものが、社会環境の変化で、どのような方向に導いていくべきか、そういうことが大きな課題になっていたかと思います。猪名川町の場合、もうお察しのよう、そういった郊外型の住宅地開発が、たくさん行われてきたところです。今後さらに、こういった変更や見直しについての議論が必要になるのではないかと考えております。そういう意味では、この都計審の役割は、ますます大きくなるのかなというふうに思っておりますので、引き続き熱心な議論、あるいは、ご指摘を頂戴できればと思います。今日は、お疲れ様でした。ありがとうございました。

○事務局 ありがとうございました。先ほども申しましたが、次回の審議会につきましては、12月頃の開催を予定してございます。詳細につきましては、また、前もってお知らせをさせていただきますので、ご出席のほど、よろしくお願いをいたします。

それでは、以上をもちまして、令和6年度第1回猪名川町都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

本日は、誠にありがとうございました。

※下線部は、令和6年度第2回都市計画審議会で訂正された箇所を示しています。
