

令和6年度 第2回 都市計画審議会

令和7年1月17日（金）午後1時30分～午後2時10分
猪名川町役場第2庁舎1階会議室

1. 開 会

2. あいさつ

3. 付議、諮問

4. 議 事

議案第1号 広根沿道地区地区計画の変更について

議案第2号 猪名川町土地利用計画の変更について

議案第3号 つつじが丘住宅地地区計画の変更について

5. 答 申

6. 閉 会

－配布資料－

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（一部改定）（案）

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	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	都市政策課主幹	塚原	高史
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	企画政策課主査	岩上	和輝

○傍聴者

なし

○事務局 議案1 広根沿道地区地区計画の変更について、議案2 猪名川町土地利用計画の変更について、以上2議案について、あわせてご説明させていただきます。着座にて失礼いたします。資料1によりご説明させていただきますので、そちらをご覧ください。資料の下段にはページ番号を振っております。1ページ、経緯の概要からご説明いたします。まず、前回9月13日都市計画審議会で、各種手続に先立ち、事前報告という形で地区計画の変更原案について委員の皆様にはご意見を賜ったところでございます。その後、9月27日には、その原案を基に地権者説明会を行いました。この説明会の開催案内は、主に土地登記簿を基に町で把握しうる限りの全地権者に郵送で通知しました。遠方の方もいらっしゃいましたので、その通知文には、個別での説明を行わせていただくための町の連絡先も記載いたしました。結果としまして、説明会当日には26人中15人の地権者にご参集いただきました。地権者からは区域変更の考え方と具体的な開発計画についてご質問をいただきました。区域変更に関しては、開発事業者がプランニングしている計画を実現できる範囲の変更を加えるということで回答させていただき、具体的な開発計画については、今後、開発許可等の関係法令の許認可を取得していく中で決定されていくこととなる旨を説明し、ご理解いただいたところです。その他に質問はなく、計画変更に関しての反対意見や修正を求める意見等はありませんでした。次の項目です。10月8日には、都市計画法第16条に基づく原案縦覧の公告を行い、それと併せて、町広報とホームページでも周知いたしました。次の項目です。公告後は、同月9日から22日まで、計画書の原案を縦覧に供し、さらにその一週間後の29日まで意見書の提出を受け付けました。結果としまして、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。それでは続いての項目です。11月11日に知事に書面による協議を申し出ました。翌日の11月12日には、町民全体を対象とした説明会を開催いたしました。こちらも、町広報とホームページで周知を行いました。開催時間は、午前10時から午後4時30分まで幅広い受付時間を設け、その時間内にいつお越しいただいても受付をさせて頂くという方法で実施したところでございます。結果として、出席者はありませんでした。なお、この項目以降、下線部に示した項目に関しては、表の下段、枠外に米印で記載しておりますとおり猪名川町土地利用計画について同じ手続を実施した項目となっております。備考に掲げる内容（結果等）も地区計画と土地利用計画は一致いたしますので、のちほどご説明いたします議題2の土地利用計画の手続と重複した項目となっておりますので、そのようにご覧いただければと思います。次の項目です。11月28日には知事協議の結果、書面にて異存なしとの回答をいただきました。続いて、12月2日には、都市計画法第17条に基づく、案縦覧の公告を行い、12月2日から16日までの間、縦覧及び意見書の受付を行いました。結果、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

以上の手続を経まして、本日1月17日の都市計画審議会におきまして正式に計画書案を付議させて頂いたところでございます。なお、答申が頂けましたら、その後1月中には決定告示をさせて頂きたいと考えているところでございます。

続けて、計画書の案に関して、ご説明させていただきたいと思っております。次のページを

ご覧ください。こちらの案につきましては、昨年9月の第1回都市計画審議会でご報告させていただいた原案と、内容は全く同じものになりますので、要点のみ、今一度ご説明させていただきます。少しページがとびまして、11ページをご覧ください。変更箇所を色付けした資料となります。赤が変更前、青が変更後を表しています。最も下段の建築物等の用途の制限の項目をご覧ください。第1項に店舗、飲食店等の用途について記載がございます。その床面積の上限を1,5000㎡から4,000㎡に引き上げます。またそれに伴い、大規模小売店舗立地法対象の店舗を制限していた文言を削除いたします。ページをめくっていただきまして、12ページをご覧ください。第6項として診療所の用途を新たに設けます。これは、地元の広根自治会から要望があった用途となります。次に、第7項は、兼用住宅の用途について記載しております。ここに診療所の用途を加えるとともに、条文の解釈がより明確化するよう所要の改正を加えます。これは、県との協議により正確な表現となるよう修正を加えるものでございます。次に、少しページが飛びまして、15ページをご覧ください。こちらは、地区計画の区域を示した計画図でございます。赤色が変更前の区域を表しておりますが、これを緑色の範囲まで区域を拡大いたします。以上で、議案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。

続けて、議題2 猪名川町土地利用計画の変更についてご説明いたします。17ページをご覧ください。資料2です。こちらが、土地利用計画の一部改定案です。猪名川町土地利用計画は、市街化調整区域の土地利用の方針を示した計画であり、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す。市街化調整区域で開発を行う際には、この計画を参照し、また、今回のように開発計画が具体化した際には、適宜見直すこととされております。18ページをご覧ください。1 一部改定の理由 広根沿道地区地区計画の変更に伴い、猪名川町土地利用計画図のうち当該地区計画の区域に含まれる土地の区域を特定区域に変更するもの。次に、2 改定内容 猪名川町土地利用計画図の一部を下図のとおり変更する。としております。図面をご覧ください。今回の変更は、青色の特定区域を広根沿道地区地区計画の変更にあわせて拡大するものとなっており、拡大する範囲を赤色の線で示しています。次に19ページをご覧ください、変更の前後関係がお分かりいただけるかと思えます。黄色の農業区域であったところを青色の商業系の特定区域に変更することとなります。

最後になりますが、資料1の経緯の概要で説明させていただいた通り、今回は地区計画に整合させる形で、土地利用計画も同様に縦覧などの手続きを進めてまいりましたが、結果としまして、意見書の提出等はありませんでした。

以上で、議案1および議案2の説明とさせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○会長 説明は終わりました。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、発言をお願いします。何かご意見はございませんか。

特にご意見はないようですので質疑は終結いたします。

つづきまして、議案3号つつじが丘住宅地地区計画の変更について、事務局より説明をお願いします。

○事務局 それでは、議案第3号つつじが丘住宅地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。ページは21ページになります。経緯の概要からご説明いたします。まず、前回9月13日の都市計画審議会で、各種手続に先立ち、事前報告という形で地区計画の変更原案について委員の皆様にはご意見を賜ったところでございます。次の項目です。10月8日には、都市計画法第16条に基づく原案縦覧の公告を行い、それと併せて、町広報とホームページでも周知いたしました。次の項目です。公告後は、同月9日から22日まで、計画書の原案を縦覧に供し、さらにその1週間後の29日まで意見書の提出を受け付けました。結果としまして、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。続いて11月6日には、町民全体を対象とした説明会を開催いたしました。こちら、町広報とホームページで周知を行い、広根の地区計画と同様、午前10時から午後4時30分まで幅広い受付時間を設け、その時間内についてお越しいただいても受付をさせて頂くという方法で実施したところでございます。結果として、出席者はありませんでした。続いて、12月2日には、都市計画法第17条に基づく、案縦覧の公告を行い、12月2日から16日までの間、縦覧及び意見書の受付を行いました。結果、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。以上の手続を経まして、本日1月17日の都市計画審議会にて正式に付議させて頂いたところでございます。こちらにつきましても、1月中には決定告示をさせて頂きたいと考えているところでございます。

続けて、地区計画の変更案に関して、主要な項目をご説明させていただきたいと思っております。ページをめくっていただき、23ページをご覧ください。こちらが、地区計画書の(案)となります。広根と同様に、変更の前後が分かる資料でご説明いたします。ページをめくって頂き33ページをご覧ください。33ページには地区の目標や方針が掲げられておりますが、前回の地区計画の変更が平成27年でしたが、それ以降、本地区の住宅地開発はおおむね完了するなど、状況に変化がありますので、そのあたりの表現について所要の文言修正を加えております。すこしページが飛びまして、37ページをご覧ください。今回の主な変更箇所を示した資料となります。この度の変更は、黄色で示した「文教地区」の一部を、赤色で示した「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。変更する敷地は旧幼稚園跡地でございます。この度、別途進めております旧つつじが丘幼稚園の跡地活用事業により、事業を実施する優先交渉事業者が決まりましたので、その提案事業を実施するために、幼稚園敷地の「文教地区」を、赤色の「多目的施設・近隣センター地区」に変更するというのが今回の変更の趣旨になります。ページが前後いたしますが、1枚戻っていただきまして35ページをご覧ください。A3横向きの表になります。こちらが、本地区の地区整備計画で、区域ごとの面積や建築物の制限を一覧にした表となります。今回の変更は、幼稚園跡地が属する右端の列の「文教地区」から0.3ヘクタール分を「多目的施設・近隣センター地区」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、それ以外の地区の面積も修正を加えたいと考えております。今回の面積変更に当たりまして、そ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、この度の変更と併せて、正しい面積に修正し、計画書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した地理情報システム、いわゆるGISにより、面積算定の精度が向

上したことにな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り、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、4.4haであったところを精査した結果、正しくは5.0haであることが判明しましたので、そこから、今回の変更分である0.3ha分を減らして、4.7haといたします。そして、隣の列にある「多目的施設・近隣センター地区」は、0.3ha増加することとなりますが、こちらも錯誤分と差引きして4.1haといたします。その他にも赤文字の箇所がありますが、それぞれ、精査した結果の面積に修正をいたします。

議案3についてのご説明は、以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○会長 説明は終わりました。何かご意見はございませんでしょうか。

特にないようですので、質疑は終結いたします。

お諮りいたします。議案第1号「広根沿道地区地区計画の変更について」、議案第2号「猪名川町土地利用計画の変更について」、議案第3号「つつじが丘住宅地地区計画の変更について」を、原案のとおり異存なしとして答申してよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ声あり〕

○会長 反対意見無しのため、異議なしと認めます。議案につきまして、原案のとおり異存なしとして答申いたします。つきましては、猪名川町長に答申させていただきます。

猪名川町長 岡本 信司 様。猪名川町都市計画審議会 会長 柏原 士郎。阪神間都市計画地区計画の変更について、答申、広根沿道地区地区計画、つつじが丘住宅地地区計画、令和7年1月17日付令6猪都第190号で付議のありましたこのことについては、令和7年1月17日開催の審議会において、原案のとおり異存ありませんので、この旨答申します。

猪名川町長岡本信司様。猪名川町都市計画審議会会長柏原士郎。猪名川町土地利用計画の変更について（答申）令和7年1月17日付令6猪都第191号で諮問のありましたこのことについては、令和7年1月17日開催の審議会において、原案のとおり異存ありませんので、この旨答申します。よろしく申し上げます

以上で、本日の議事についての審議は終了いたしました。進行を事務局にお返しします。

○事務局 ありがとうございます。会長におかれましては、スムーズな会議の進行にご尽力賜り、誠にありがとうございました。また、委員の皆様におかれましては審議会の運営にご協力を頂きまして誠にありがとうございました。それでは、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 スムーズな議事進行にご協力いただきありがとうございます。本日の議案は3つとも前回、報告事項として説明いただき、またその後の一連の手續、原案縦覧、意見書の受付、知事協議、住民説明会のどの段階においても、異論はなかったということでスムーズに進んだのかなというふうに思っております。ただ、前回も申し上げたかもしれませんが、この議案は3つとも、いわゆる郊外の開発でありますとか、郊外ニュータウンの形成ですね、高度経済成長期に済んで以降、そこが質的に大きく変わっていく状況の中で出てきている案件であり、変更の手續だと思えます。今後こういったものが、郊外地域、郊外ニュータウン

でまだまだ出てくるのではないかなと私は思っております。その際に、その場しのぎでの対応ではなくて、やはりしっかりした今後の郊外地域でのまちづくりの哲学といいますか、コンセプトというか、それをしっかり持った上でやはり判断、評価していかなければならないというふうに思っております。ですので、今日はこういう形でスムーズに進みましたが、今後のことも踏まえて、猪名川町のまちづくり、都市計画の課題がどこにあるのかということは常に考えておきながら、この審議会は対応していきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。今日は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。以上をもちまして令和6年度第2回猪名川町都市計画審議会を閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。