

平成 1 8 年度

第 1 回都市計画審議会会議録

伊丹市都市計画審議会

平成18年度

第1回都市計画審議会会議録

開催日時	平成18年7月21日(金)午後2時～午後3時30分
開催場所	市議会棟第2委員会室
議事 及び 議決事項	会長選任
	用途地域の見直し素案等の報告
	その他 伊丹市都市計画審議会の運営に関する規程等の一部改正について
	議決事項 : 原案に異議なし

会議出席者

審議会委員

委員

〃

〃

〃

〃

〃

〃

〃

〃

〃

〃

〃

〃

岡田 春男
北浦 かほる
佐藤 彰男
大道 幸二
安田 孝
川井田 清信
高鍋 和彦
加柴 優美
村井 秀實
藤田 静夫
田中 正弘
田中 實
並川 重美

市長

事務局

助役

都市創造部長

都市整備室長

都市計画課長

都市計画課 主任

審議会事務局

幹事 都市計画課長

都市計画課 主任

都市計画課

藤原 保幸

石原 熙勝

樋口 麻人

黒木 年三

渡辺 治

小山 雅之

渡辺 治

小山 雅之

奥田 則子

会議欠席者

委員

〃

〃

〃

〃

青木 勝治
奥 俊信
新田 保次
八木 俊策
大豊 康臣

事務局

それでは、ただ今から、平成18年度第1回伊丹市都市計画審議会を開催いたします。開催にあたりまして、藤原市長より挨拶申し上げます。よろしくお願い致します。

市長

市長の藤原でございます。こうして、今年度の第一回の審議会の開催をお願いしたところ、委員の皆様におかれましては、何かとお忙しい中、また、こちらに向かわれる時は足元も悪いなか、こうして、ご参集頂きありがとうございます。

また、委員改選に伴いまして、この度ご就任をお受け頂きました委員の皆様には、事務局の方からすでに、任命状をお届けしておりますけれども、改めて私の方から厚く御礼申し上げたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

そして、前年度から引続きご就任を頂きました、前会長の安田委員をはじめ14名の委員の皆様方、そして今年度より新たに委員にご就任頂きました奥委員をはじめ4名の委員の皆様方におかれましては、伊丹の都市計画の検討にあたりまして、ご審議の程、どうぞよろしくお願い致します。

さて、私いろんなところで申し上げてきたわけでありましてけれども、現在、わが国の置かれている状況を考えますと、本当に大きな時代の転換期かなと思っています。この都市計画審議会でご審議頂く都市計画分野におきましても、先般の通常国会では、いわゆるまちづくり3法の一つであります都市計画法・建築基準法が改正され、これまでの拡大型の市街地から中心市街地をコアとしたコンパクトな市街地を目指すべきではないかという風になら変わってきたところもございます。

また、都市計画に関連いたします住宅政策分野におきましても、これまでの住宅建設計画法という住宅供給を主たる目的とした法体系から、いわゆる住宅基本法、住生活基本法という名前になり、単に住宅を供給する計画というわけではなく、住生活のありようを考えようというふうに住宅政策分野においても変わってきたところであります。

こういう中で、伊丹の都市計画を考えてみますと、これまで関西の大都市地域に立地する、いわば全域市街化区域の都市として、住宅供給を拡大するための市街地の拡大、あるいは用途地域指定を行い、区画整理や市街地再開発事業、あるいは開発行為の規制・誘導などを通じて、ハードを中心とした都市計画を進めてきたわけでありまして。今、申し上げましたような日本全体が右肩上がりから成熟時代へ、そして、市街地の拡大も少し考えてみようという動き、さらには住宅分野でも単なる戸数の供給の時代ではもうないといったことも踏まえまして、それでは、これからどのような伊丹のまちづくりを進めていくのかというのが、現在問われているのかなということを考えているところでございます。

そういう中で、伊丹市都市計画審議会の委員の皆様におかれましては、今後の伊丹市のまちづくりのベースとしての都市計画をご審議頂きたいと考えているわけでありまして。

本日は、先にご案内させて頂いておりますように、都市計画の基本事項の一つであります、用途地域の見直し素案につきましてご報告させて頂きたいということと、併せまして、JR伊丹駅東地区の地区計画の変更の原案につきましてご報告させて頂きたいと考えております。

それから、この4月から市の組織も改編させて頂いておりまして、これまでの都市住宅部を所管しておりましたところに、新たに産業政策分野もいっしょに考えてもらおうということで、そういった組織変更もしたところでございます。それに併せての規程等の見直しもご審議頂きたいと考えております。

今後いろいろこれからの新しい社会経済状況のもとにおけます伊丹の都市計画について、当申議会におきまして、様々なご意見を頂ければと思っているところでありますので、よろしくお願い致します。

以上簡単ではありますが、開会にあたりましての私の挨拶と代えさせて頂きま
す。どうぞよろしくお願い致します。

事務局

市長は公務のためここで退席させて頂きます。

それでは、会議を進めさせて頂きます。

今回は、新しい委員任期の第1回目の審議会となりますので、ここで、委員の皆様をご紹介させて頂きます。お手元にお配りしております名簿の順にそって、ご紹介いたします。

なお、青木委員、奥委員、新田委員、八木委員、大豊委員の5名の方々は、本日所用のためご欠席でございます。

それでは、本日ご出席の委員の皆様をご紹介いたします。

岡田委員につきましては、来られ次第ご紹介いたします。

はじめに、帝塚山大学現代生活学部教授の北浦かほる委員でございます。ご専門は、居住環境デザイン学でございます。

続きまして、大手前大学人文科学部助教授の佐藤彰男委員でございます。ご専門は、社会学でございます。

続きまして、伊丹市農業委員会会長の大道幸二委員でございます。

続きまして、摂南大学工学部教授の安田孝委員でございます。ご専門は、都市計画でございます。前期の都市計画審議会会長を務められました。

次に、市議会から選出されました委員の皆様をご紹介いたします。

まず、川井田清信委員でございます。

続きまして、高鍋和彦委員でございます。

加柴優美委員でございます。

村井秀實委員でございます。

藤田静夫委員でございます。

田中政弘委員でございます。

次に、市民公募によりご就任頂きました委員をご紹介いたします。市民公募につきましては、「伊丹市まちづくり基本条例」に基づき平成16年度より実施しております。

今回、委員募集を行いましたところ、7名の方から応募があり、面接等により選考させて頂き、委員へご就任頂きました。

田中實委員でございます。昨年度に引続き、委員にご就任頂きました。

同じく、昨年度に引続き、委員にご就任頂きました、並川重美委員でございます。ありがとうございました。

本日の出席委員は以上の皆様でございます。

ここで、本日ご欠席の委員皆様を簡単にご紹介させていただきます。

まず、青木勝治委員でございます。伊丹商工会議所の副会頭を務めておられます。

次に、奥俊信委員でございます。大阪大学大学院工学研究科の教授で、建築計画・都市計画をご専門とされておられ、今回、初めて委員にご就任頂いております。

次に、新田保次委員でございます。同じく大阪大学大学院工学研究科の教授で、交通システム学をご専門とされておられます。

次に、八木俊策委員でございます。摂南大学工学部の教授で、環境管理をご専門とされておられます。

最後に、大豊康臣委員でございます。兵庫県阪神北県民局県土整備部まちづくり担当参事で、今回、初めて委員にご就任頂いております。

最後になりますが、市の出席者及び事務局職員をご紹介申し上げます。

助役の石原でございます。

都市創造部長の樋口でございます。

都市整備室長の黒木でございます。

事務局を担当します、都市計画課主任の小山でございます。

そして私、本審議会の幹事を担当いたします都市計画課長の渡辺でございます。よろしくお願ひ申し上げます。

それではこれより議事に移らせて頂きます。会長が決まりますまでの間、議事進行上、暫定の議長を選出する必要がありますが、いかがいたしましょうか。

() 事務局の方で進行お願いします。

事務局 事務局による議事進行でよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

事務局 それでは、まず本日の審議会成立についてご報告いたします。委員18名のうち、現在12名がご出席でございますので、伊丹市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、審議会は成立しておりますことをご報告いたします。

続きまして、本日の議事一番目の会長選出に移らせて頂きます。

伊丹市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、会長は委員互選により学識経験者の委員のうちより定めることとなっております。どなたか自薦、他薦ございませんでしょうか。

() 安田先生にお引き受け願えればよろしいのではないかと存じます。

事務局 ただ今、安田委員のご推薦がありました。皆様いかがでしょうか。

(異議なしの声)

事務局 異議なしの声がございましたが、安田委員、ご就任頂けますでしょうか。

() はい

事務局 では、安田委員、会長席の方へご着席願います。

それでは、安田会長、一言、会長就任のご挨拶をお願いいたします。

() それでは、十分役目を果たせるか自信はないのですが、前回に引続き、審議会の進行を担当させていただきます。先ほど市長が、都市計画をあるいは伊丹市をとりまく課題をお話しをされましたので、だぶる必要はないので、審議会の役割は、市内の

要望等を十分反映して、よい方向に進めることが第一の役割ではないかと思っております。そういうことで、なるべく、様々なご意見をご忌憚なく出して頂き、運営、進行させて頂きたいと思っておりますので、ご協力頂きますようよろしくお願い致します。

事務局

ありがとうございました。

ただ今、岡田委員がご到着されましたので、ご紹介させていただきます。

大阪学院大学法学部助教授の岡田春男委員でございます。

()

岡田です。よろしくお願い致します。

事務局

ご専門は、行政学でございます。よろしくお願い致します。

会長が選任されましたので、これ以降の議事につきましては伊丹市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき、会長の議事進行で会議を進めることとなります。それでは、安田会長、よろしくお願い致します。

()

それでは、伊丹市都市計画審議会条例第5条第3項の規定によりまして、会長の職務代理者を定める必要がございます。職務代理者は会長があらかじめ指名した委員となっておりますので、本日、あいにくご欠席でございますが、八木委員にお願いしたいと思います。

事務局

八木委員には、後日、事務局よりご報告させていただきます。

安田会長

続きまして、会議録にご署名頂きます方ですが、伊丹市都市計画審議会の運営に関する規程第6条第3項に基づきまして、北浦委員と高鍋委員にお願いしたいと思います。北浦委員、高鍋委員よろしくお願い致します。

事務局

両委員につきましては、事務局で会議録を作成いたしました後に、ご署名をよろしくお願いいたします。

()

それでは、本日の議題の二番目でありますが、「用途地域の見直し素案等の報告」に入ります。

兵庫県が定めます用途地域の定期見直しにあたって、市の素案がまとまったとのことですので、用途地域見直し素案の説明と、関連します地区計画の変更原案の説明を、今後の作業スケジュール説明と併せて受けたいと思います。

事務局よろしくお願い致します。

事務局

都市計画課主任です。よろしくお願い致します。

それでは、用途地域の見直し素案、及び、それに伴います地区計画の変更原案について、説明させていただきます。

まず、お手元の資料のうち、右肩に「資料1」としてあります、こちらの資料を用いて、ご説明いたします。資料の1ページ目をお開きください。

資料の冒頭に述べておりますように、今回の見直しは、概ね5年毎に行われます定期的なものでございます。

用途地域の決定主体は兵庫県で、今年度末の都市計画変更に向け作業を進めております。

用途地域の見直しにつきましては、昭和48年に用途地域が4種類から8種類に細分化されて以降は、下の表にありますように、4回の見直しが行われてきております。

平成8年の用途地域の細分化が行われた第3回の見直しを除き、いずれも、土地利用状況の変化や、道路などの都市施設の整備状況を踏まえ、見直しが行われております。今回の見直しにつきましても、これに則して行うものでございます。

今回の用途地域の見直しにあたりましては、伊丹市都市計画マスタープランを踏まえつつ、基本的には、現在の用途指定の継続をベースといたしまして、現状の土地利用との整合性や、指定の連続性などに留意し、素案の作成を行っております。

また、用途地域の境界は、原則、道路や水路などの地形や構造物などとし、市境界部での近隣市との調整なども、兵庫県の指導の基に進めてまいりました。

次に今回、用途地域の見直しの対象となる地区について、ご説明いたします。

2ページ目をご覧ください。

今回は、そこに挙げております3つの地区の用途地域の変更を予定しております。

表と右ページの地図を併せてご覧ください。

はじめに、地区 〇〇 の昆陽南沿道地区ですが、詳細地図は5ページでございます。

当地区は、昆陽南特定土地区画整理事業で整備されました市道寺本山田5436号線の沿道を現行の第1種中高層住居専用地域から、第2種中高層住居専用地域に用途地域の変更を行うものでございます。区域につきましては道路両端のそれぞれ30m以内の部分でございます。

この道路は、都市計画道路ではありませんが、南端は都市計画道路山田伊丹線に接続しており、北端を都市計画道路伊丹飛行場線へ接続を予定しております、幅員12mを有する、幹線道路に準ずる道路でございます。伊丹市都市計画マスタープランの土地利用方針に基づき、道路機能と沿道の土地利用などを踏まえ、用途地域の指定を行い、店舗や事務所などの周辺住民のための生活利便施設などの立地により、良好な沿道住宅地の形成を目的としております。

当該地区の北端部分につきましては、区画整理事業の地区内ではありませんが、都市計画道路伊丹飛行場線への接続に向けて、道路用地の買収なども着手されておりますことから、この部分につきましても、今回、併せて、用途変更を行うものでございます。

なお、第1種中高層住居専用地域から、第2種中高層住居専用地域に用途地域の変更を行うことにより、床面積1,500㎡以下の事務所や店舗が2階以下への立地が可能となります。

次に、地区 〇〇 の千僧5丁目地区ですが、詳細地図は6ページでございます。

変更区域が非常に小さいことから、少々、解りにくい表現となっておりますことをご容赦ください。

当地区は、土地区画整理事業により、都市基盤の整備が行われ、用途地域の境界としておりました水路がなくなりましたため、隣接する道路の中心線にその境界を変更するものでございます。昆陽南沿道地区と同様に、第1種中高層住居専用地域から、第2種中高層住居専用地域への用途地域の変更でございます。ただ、用途地域の変更区域は道路敷地内だけであり、特に影響が出ることはございません。

3つ目の変更地区は、藤ノ木地区でございます。

J R伊丹駅の東側で、現在、ダイヤモンドシティテラスが位置する地区でございます。

この地区につきましては、用途地域の変更に加え、地区計画の変更について、併せてご説明いたします。

まず、用途地域の変更でございますが、平成13年10月にJ R伊丹駅東地区再開発地区計画が決定され、広域的な商業施設を中心とした、複合的な都市機能が集積されている土地利用の状況や、伊丹市都市計画マスタープランの位置付けに則し、変更することが適切な地区としまして、今回、現行の工業地域から、商業地域へ用途地域の変更を行うものでございます。

建ぺい率、容積率につきましては、J R伊丹駅周辺の商業地域との連続性や、県の用途地域見直しガイドラインなどを基に、現行の建ぺい率60%、容積率200%から建ぺい率80%、容積率300%への見直しを考えております。

次に、地区計画原案につきまして、ご説明いたします。9ページをお開きください。

当該地区の用途地域を、工業地域から商業地域へ変更することに伴い、これまで、規制されておりました、風俗関連店舗の他、学校やホテル・旅館などの宿泊施設の建設が可能となりますことから、現状の地区環境の維持を図るために、現行の再開発地区計画を変更し、商業地域をベースとした地区計画への変更を予定しております。

建築物用途の制限のつきましては、11ページに新旧の用途制限の対照表を用意しておりますので、ご覧ください。枠内を黒く塗りつぶしている箇所は、工業地域、商業地域それぞれにおいて建築が制限されています建築物用途を示しております。また、バツ印を入れましたものは、現行の再開発地区計画、変更地区計画において、それぞれ建築が制限される建築物用途を示しております。

なお、地区計画の名称でございますが、平成14年に再開発地区計画制度が廃止され、地区計画制度に一本化されておりますので地区計画の変更と表現しております。

地区計画区域は、連絡デッキなどが既に市に帰属されており、この区域を除外しましたので、8.9haから8.7haと面積が減少しております。

次に、今後のスケジュールについて、ご説明いたします。まず、用途地域の見直しでございますが、2ページ下のスケジュールを示した図をご覧ください。

現在、左から2番目の四角にあります、市素案の作成まで行ってきております。今後、8月1日から素案の閲覧を3週間行い、意見等をまとめ、市素案を県へ申し出いたします。県において原案の作成・案の縦覧が行われ、市都市計画審議会、県都市計画審議会を経て、3月に変更告示を行う予定でございます。

最後に、地区計画の変更のスケジュールにつきまして、ご説明いたします。8ページ下の図をご覧ください。

地区計画の変更は、用途地域の変更の関連案件でありますので、8月の原案縦覧、2つ右の案の縦覧、次の市都市計画審議会への諮問、一番右の変更告示を用途地域の変更スケジュールに合わせて行ってまいります。

用途地域の見直し及び地区計画の変更についての説明は以上でございます。

() はい、どうもありがとうございました。

用途地域の見直しについては、5年毎の見直しということで、3地区について見直すという案となっております。これは、兵庫県決定であります、市の案ということで、当審議会で審議する必要があります。

土地区画整理事業ができたところや、既に大規模商業施設が立地した地区について、現状に合わせた案が提示されております。

それと、もう一つは地区計画の変更についてですが、若干関係があるかと思いません。JR伊丹駅東地区についての地区計画の変更であります、書類では9ページに詳しく書いてあるのですが、説明は少し簡単になされたと思います。

ご意見を出して頂き、十分検討して頂きたいと思えます。

変更スケジュールについても、ほぼ似たようなスケジュールですが、相互の関係も含め、ご質問等がありましたら出して頂き、理解を深めていきたいと思えます。それではお願いします。

どなたかございませんでしょうか。はい、()委員

() ひとつは、昆陽南沿道地区に関連したことなのですが、今回区画整理がなされて、それに伴って用途地域を変更するのだと思うのですが、対象となっている道路幅が12mと、これは12mなど一定の基準がありそれ以上の道路が整備された場合、概ね自動的に用途地域の変更が行われているのか、それを確認したいのですが。

事務局 この道路につきましては、都市計画道路ではありませんが、幅員12mということで都市計画道路に準じた形で位置付けられたものであり、都市計画マスタープランの中でも書かれていますように主要な幹線の沿道については、状況に応じて活用を促進するようになっておりますので、ひとつ規制をゆるい第1種中高層住居専用地域から第2種中高層住居専用地域へ用途変更を考えております。

() その近くに走っている南北の道意線がありますが、道意線は市道でしたでしょうか、道意線の沿道については、既に規制が緩和されていると思うのですが、今回の変更では、道意線の沿道と同じ規制になるのですか。

事務局 委員おっしゃるとおり、道意線と同じ用途地域になります。沿道が第2種中高層住居専用地域、その外側が第1種中高層住居専用地域となります。

() 藤ノ木地区のことなのですが、一つ疑問なのは、先ほどの説明を聞いてみますと、もともと再開発地区計画でもってあの地区を開発をした経過がありますよね。ところが、さっき聞いてみたら、再開発地区計画というのは平成14年に廃止をされていると聞いたのですが、そうすると、用途地域そのものはずっと工業地域として現在までできたのですね。なぜ、再開発地区計画が廃止され、根拠がなくなっていたのに、用途地域の変更が今になったのですか。

事務局 再開発地区計画が廃止されたのではなく、これまで地区計画制度と再開発地区計画制度と2本であったものが一つにまとめて、地区計画制度となったもので、JR伊丹駅東地区に関しましても継続して地区計画がかかっているということでございます。ただ、文言としまして、従前のものが再開発地区計画となっておりますが、制度そのものがなくなっておりますので、今回の変更で違う名称になることから、

そのあたりを説明させて頂きました。ですから、再開発地区計画を廃止したということではありません。

() 質問はですね、再開発の時にですね、工業地域であったのが今ごろ商業地域に変更するのは何ですか、というのも含まれていると思うのですが、それについての説明はどうでしょう。

() 補足します。現況としてダイヤモンドシティそのものができてから数年が経っているのです。明らかに現況からいっても、今回、用途地域としては工業地域から商業地域へと変更するのは違和感はないのですが、時期として、なぜ今ごろ変更するのですか。本来はもっと早く現況に合った用途地域変更をするのが、むしろ自然なのではないかと思うのですが、その留意です。

事務局 おっしゃるところはよくわかるのですが、冒頭に申し上げましたが用途地域は概ね5年毎に見直しをしております。現行におきまして地区計画をかけてその制度のもとで地域が運用されているということで特に問題が発生しておりませんでしたので、今回の定期見直しを待っての変更となりました。

() 地区計画をかけて制限をかけているとおっしゃっているのですが、現時点では工業地域ですよ。用途地域の変更は商業地域であって、あとは地区計画をかけていくわけですね。そうでないと、商業地域だけだとホテル・旅館・キャバレーなど全部できますよね。しかし、たまたま今の商業地域はそういうものを造っていただけで、本来やろうと思えばできたわけですよ。具体的に言えばダイヤモンドシティの中に馬券売場とかを造っていても違法といえないわけですね。それを今回やっと地区計画で規制をかけていくとなっていると思うのですが、そのあたりはいかがですか。

事務局 まず、今回の変更の話ですが、時期につきましては、この資料の1ページにございますように前回の見直しは平成13年3月ということで、これ以降に建築されましたことから、今回の一斉見直しに合わせて変更しようということになっております。それと、平成13年10月に建築された時には、工業地域で現在のダイヤモンドシティが建築をされています。これは用途的には十分建つ建築物です。ところが、それに再開発地区計画をかけたことの意味合いですが、中心市街地の大規模店舗の展開に併せて映画館の建築を業者側より提案があり、市の活性化の面に寄与するであろうということで、工業地域につきましては映画館は規制されておりますが、それを再開発地区計画でもって映画館、シネマコンプレックスであります。それについては容認していこうといったようなことで、わざわざ地区計画をかける中で映画館ができているという状況になっています。現状が変わっておりますので工業地域から商業地域へと用途地域を変えていこうということですが、商業地域に変えますと映画館につきましては、商業地域の中ですから、これはわざわざ地区計画で規制しなくても、建築が可能ですから合法になるわけです。しかし、商業地域へ変えますと委員おっしゃいますように様々な用途が建築可能となります。それらについては、今の環境を最低限守っていこうと、引続き規制していこうという趣旨で、今回の地区計画の内容については、そういったものを一切排除するといった規制となっております。今回の地区計画の変更によりまして、今の用途が将来とも

続いていくといった内容の趣旨であります。

- () 幸いというか、現況の商業展開の内容が映画館はあるが、いわゆる変な風俗的なものがないから、変更時期とかこれ以上あまりいいませんが、あと、私の認識では、そこに該当する市民とか当事者の合意があると聞いていますが、すでにダイヤモンドシティには合意が取れているのですか。

事務局 ダイヤモンドシティテラスを運営しておりますアイシティとあとお一人権利者の方がおられます。地権者としてはそのお二方となりますが、事前に内容をご説明し、確認を行っております。両者とも問題がないと回答頂いております。

- () 用途地域の見直しについては、5年に1回ということで、この用途地域の見直しのために手続をとるのは大変なので、定期見直しの時に変更を行うということで理解していいかと思えます。それで、今のJR伊丹駅東地区の計画内容を再開発地区計画から地区計画に変えてというのは9ページにありました、11ページにその制限内容を前後対照して示している中で、伊丹市としての計画はほぼ継続しているという風なことかと思えます。

- () 11ページなんですが、ホテル・旅館がペケになっていますね。それから専修学校等や病院もペケになっています。多分これの趣旨は、現状が変わらないようにペケが付いていると思うのですが、これからどんな風にそこが発展していくかと考えると、現状のまんまというよりも、ある程度変わるように、それが変わって絶対に困るようなものだったら困りますが、ある程度活性化させるためにはあまりがんじがらめにしない方がよいのではないかと思います。普通のビジネスホテル程度であれば、こういった場所にあった方がいいんじゃないかとも思いますし、そういう視点で診療所がよくてなぜ病院がまずいのかなと思います。これから高齢者が増え、便利なところにそういうものがあるのが大事なかなと思います。今、大学でもあまり学生がちゃんと勉強しなくなっており、専修学校とか専門学校とかそういうところに目的を持った学生が行く傾向があるので、そういったものもこういった場所にあるのいいのではないかと思いますので、あまりきつく締めずに、今からどう発展するかを見込んで用途は柔軟性を持たせた方がいいのかなと思います。

- () これは、市の方から説明は必要でしょうか。

- () 地区計画については、現状を維持していこうという風に感じましたので、どのように考えておられるかをお聞かせ頂けたらと思います。

事務局 () 委員がおっしゃるとおり今回の地区計画の変更は、今現在の状態を維持していくことを目的として行おうとしております。現在、兵庫県の方で土地利用のプログラムの策定をすすめておりまして、そのプログラムの中にもダイヤモンドシティテラスを含めて阪急伊丹駅からJR伊丹駅周辺については、活性化するための広域商業ゾーンとして位置付けもなされておりますので、今のところにつきましては、商業をベースとした地区として進めていきたいと考えております。

- () 阪急伊丹駅の方に商業地域としてホテル立地等が可能な用途地域がかかっているから全体的な検討をしないと、ダイヤモンドシティテラスの方にそういう用途を認める方向での用途地域変更であればもっと広域的な、伊丹市の中心市街地をどうするかを検討をしないとできないので、かなり慎重な現状維持の地区計画となって

いるのではないのでしょうか。

- () 用途地域である程度決めますよね。それが大きな枠組みで、今までいろんなところでいろんな計画をなされているが、私は専門でないのであまり知っている例は少ないですけれども、非常にながらにすると、あとで発展がしにくい。大きな枠組みで決めておくといろんな要求に対応でき、活性化できていると思うので、そういう意味から、規制する必要のないものがあるのであれば、もう少し規制を少なくする方がいいのではないかと思います。

事務局 ご指摘の意見につきましては、私どももそのように思う部分もあるのですが、平成14年秋にダイヤモンドシティテラスはオープンし、それから4年が経ちました。あそこは用途地域とは別に地区計画の中での制限をしておりますので、仮に今の商業系の用途が変わるといった事態が生じた場合は、当然この地区計画はもう一遍見直しということはあるのではないかと考えております。ただ、私どもとしては、先ほど部長も申し上げましたが、中心市街地の商業の一翼を担うという形で立地されていますので、委員ご指摘なことがもしできるならば、その時に地区計画の中身をもう一度精査するという必要ではないかと考えております。

- () 検討課題として頂きたいということによろしいでしょうか。

- () 今、() 委員がおっしゃっていましたが、診療所がよくて病院がだめというのは、確かによくわからない面があるのですが、先ほど建ぺい率や容積率の見直しがあると説明がありましたが、建ぺい率が80%、容積率が300%というのは現状に合わせたと理解していいのでしょうか。

事務局 商業地域に用途地域を変更するにあたって、県が提示している用途地域見直しのガイドラインがあるのですが、この中で示しているごく標準である数値を採用しております。

- () 現状と照らしていかがですか。

事務局 現状は建ぺい率60%、容積率200%となっています。

- () 今のダイヤモンドシティテラスはその基準で建築されていると理解していいのでしょうか。

事務局 そのとおりでございます。現行の基準の中で建築されております。

- () それでは、アイシティ側は、建ぺい率、容積率に合わせていきたいといえば、かなり上積みなんかもできると理解してよろしいですか。

事務局 法律的には可能です。ただ高さ的に伊丹市は航空法等の規制もありますので、上に積むというのは難しいかと思います。今現在のエリアを少し増やすとか駐車場施設を増やす、今の立体駐車場の中は空洞のシャフトみたいな形の部分もありますのでその部分を床にしていくことで駐車台数を増やすなど、現行の建物の改造も可能となるということです。

- () その点は、アイシティと市でどのような話しとなったのか、明らかにできることがあれば説明頂きたいのですが、今でも問題点として駐車台数が非常に多く、日曜日とか祝日には道路が混むので、駐車台数を増やして、これ以上混むということは困るので、県の標準的な数値としたとおっしゃったのですが、今の商業施設が仮に商業面積を増やすことや駐車場面積を増やすことによる悪い面を考えて、規制の緩

和を今回提案されているのか、そのあたりの市の考え方を教えてください。

事務局

今のダイヤモンドシティテラスは建ぺい率 60%、容積率 200% で建築されています。少し細かい話しになりますが、公共空地 6 号という箇所がありますが、バス停になっている部分です。その敷地は、アイシティの土地を無償で借地し、市で管理しております。今回 60% ぎりぎりのものであったものが、80% となれば、それは、無償で移管を頂けるということになっております。建ぺい率が今のまま敷地を移管いたしますと、既存不適格建築物になりますが、今回 80% となればクリアし、私どもも無償で頂けるようになっております。先ほどからおっしゃられている駐車場の絡みの話ですが、おそらく今の建物をすぐ増築というのは、航空法の制限等もありますのであり得ません。ただ、駐車場についてはできるかもしれませんが、デメリットではなくメリットして改善する方向に働くものであれば、相手方がするかどうかは別ですが、私どもとしては整備をしてくれという話ができるようになります。相手が受けるかどうかは別ですが。ただ、商業地域で福知山線以西ですが、これは建ぺい率 80%、容積率 400% です。阪急伊丹駅周辺が一番高いところは建ぺい率 80%、容積率 600% となっています。そういう意味からも、この駄六川沿いに道路を整備されているこの地区は、商業地域として建ぺい率 80%、容積率 300% というのは、ごく普通の建ぺい率、容積率ではないかということ为先ほどから申し上げております。なるならないは別として、そういうことも可能であると市は考えております。

() 他の委員の方で何かありませんでしょうか。

() もうすでに 4 年くらい経っておりまして、ダイヤモンドシティ自体は順調な推移を示していると思うのですが、中心市街地との絡みで、いろいろ課題があると思うのですが、どのように相乗効果を図っていくのか、何か参考になるようなことがあればお聞かせください。

事務局

ダイヤモンドシティがオープンしてから 4 年が経ちますが、だいたい年間 1,800 万人くらいの方が来場されるという状況であります。伊丹の中心市街地の一翼といいますか一角ということでもありますので、中心市街地の活性化は非常に大きな行政課題であるということもありますので、ここに来られた方を何とか線路の西側の地域に誘導したいと考えており、西側については、ご存知のように有岡城をはじめ、柿衛文庫、美術館、工芸センター、岡田家住宅、その他に伊丹の特徴であります特定目的のいろんなホール、そこで展開されていますイベント等々あります。まずはそういった情報をダイヤモンドシティに来られたみなさん方に提供しようという取り組みでありますとか案内表示等を通じまして、できるだけ西側に誘導しようという取り組みをしております。ここ 3、4 年の間につきましては、これは全国的なことですが、日本全体の経済の落ち込みというのもありますので、ダイヤモンドシティテラスが直接的原因かどうかについての分析は難しいのですが、中心市街地については全国的な傾向と同様、厳しい状況であるという認識を我々持っておりますので、今後さらに中心市街地の活性化という面で伊丹をアピールする、ブランド化するといったことで全国の方々に伊丹に来て頂くといった取り組みを通じて、事業を展開していきたいと考えております。

() 年間 1,800 万人ですか、このうち市外から来られる大まかな比率などはわかるのですか。

事務局 正確にはわかりませんが、おそらく多くの方々が市外の方であると想像しております。このダイヤモンドシティの特徴としまして、確かに車で来られる方も多いのですが、JR に非常に近接しているということもありますので、鉄道利用者が多く、鉄道利用者が多いということは市外の方が多くであろうと、このように考えております。

() 他の方向がありますでしょうか。

() もうお話は出尽くしているのではないかと考えております。それからこの場であまり抽象的なことを言っても申し訳ないのですが、今までの話を素人ながらに伺っております。最初に用途地域というのは現状に合わせて変更するとおっしゃられる。その一方、用途地域というのは土地利用を縛るものであるのですね。つまり変更させないという性質のものであります。その辺のこと、変更という言葉が 2 つの間で意味が少し違っており、時々議論がかみ合わなくなる。例えば、変更しないといいながら の地域では今ない 1,500 m² の店舗はいいのですよという。その一方の地域では、もうここは工業地域ではないのだから商業地域であると認めるといふ、同じ現状に合わせてというのを少し違う意味で使われているよう思う。これは伊丹市だけの問題であるのではないと思います。用途地域を定めるという性質があると思います。そうしますと() 委員がおっしゃいましたとおり、将来ある意味で改悪されたらどうするのかという問題、それと() 委員おっしゃいましたとおり、あまり縛ってしまうと困るのだという問題、その辺のところをすり抜けていかなければならないというご苦労はわかるのですが、ともすると説明の時にみんな何か奥歯に物が挟まったようになる。やはり解決しがたい問題かと思うのですが、都市創造という、計画ではなく創造いう風に部署名も変わったということもありますので、ポリシーがはっきりしていないと、結局、言っていることが違うと悪くとられかねない。その辺のことを制限はあると思いますが、きっちりしていかなければならないと思います。

事務局 確かに難しい壁で、我々常に悩んでいる部分であります。用途地域制度というのはよく規制と誘導といわれておりまして、変更箇所 につきましては、ここは伊丹の中でも農地が広い面積で残っていた地域でありまして、それが地域の発意で持って区画整理事業が計画決定され、今年度末には道路も全て整備ができるといった運びになっております。今回の用途地域の見直しにあたりましては、その時期に合わせて、3 ページの図面を見て頂いたらわかるとおり、このエリアの東側に野間寺本線という都市計画道路、それから西側につきましては尼崎宝塚線という都市計画道路があります。北側につきましては、国道 171 号線及び伊丹飛行場線という都市計画道路、南側につきましては、山田伊丹線という都市計画道路があります。このように非常に大きなエリアの中で囲まれた部分の広い面積が第 1 種中高層住居専用地域といった比較的規制が厳しいといえますか住居に特化したエリアとなっております。そういった状況のなかで、この地域で区画整理がされ、都市基盤が整い、ちょうど中央部分で都市計画道路に準ずる 12 m 道路の整備ができたという

ことで、こういったところに地域の方が今後いろんな展開、住居を建てたり、商業や業務施設の展開があるわけですが、区画整理ができたということは、こういったものを誘導を図るということでありますので、それに合わせて、事務所でありますとか店舗につきましても若干大きめの店舗をこの沿道に誘導していこうという趣旨で第1種中高層住居専用地域から第2種中高層住居専用地域へ変更しようとする案でございます。変更箇所 でありまして、これにつきましては、用途の現状が変わっているからそれに合わせてということもございまして、平成13年か、もう少し前だったかと思うのですが、ここに大規模な工場がございまして、その工場が撤退をされるということがありまして、市の方で、それに対してどうあるべきかということで、プロジェクトチームを作るなかで様々な検討を行い、大規模店舗と併せて映画館についても認めていこうということで、再開発地区計画を指定して現在まで至ったということでございます。これについては、単に用途地域の色を変えていこうということではなく、都市計画マスタープランの改定時期がありましたので、改定の中でこの審議会でも議論頂きましたし、市民のみなさんからもご意見を伺う中で、この地域については都市計画マスタープラン上では既に商業地区という位置付けもあります。ですから、現状の用途が商業系に変わっていることと都市計画マスタープランの位置付けが商業地域になっていることを併せまして、今回用途地域を変更しようとするものです。確かにその場所場所によって、誘導と規制といったことがございまして、私どもの考え方は以上でありまして、ご理解頂きたいと思えます。

- () ゾーニングといいますか、用途地域制度の本来の目的と限界みたいなかなり難しい話になってはいますが、岡田委員いかがですか。
- () 遅刻してきて、委員手当がみなさんより割高に頂くことになりますので、何か一言しゃべって帰らなければいけないと思うわけですが、用途地域の変更ということにつきましては、それに伴って建築基準法で建築できる建物と建築できない建物に係ってきます。ですから、用途地域の変更というのは当然ながら、土地の価格の変更を伴っているものだと私は考えています。そこで、伊丹市民の通常人の常識というか素朴な正義感から疑問を抱かれるような、あるいはおかしいなと批判されるような形での用途地域の変更は避けないといけないと思うわけです。市長の補助機関である事務局では、この用途地域の変更については十分に説明できるように準備しておかないといけないと思うわけです。例えば、ダイヤモンドシティのケースですが、当初は工業地域でその跡地を購入してダイヤモンドシティを建てたということになりますと、当然工業地域ですから土地利用として容積率200%で建ぺい率60%が商業地域が指定されていたとすると容積率300%で建ぺい率80%だということになりますことから、当然ながら取得価格について大変な差があると思うのですね。ですから、購入した時が工業地域で2、3年かあるいは何年か知りませんが、用途地域の変更をもらって容積率300%で建ぺい率80%ということだと、大変有利な投資になるわけです。そういうことが特定人の特別の便宜を図るために用途地域の変更をしたものではない、ということについて事務局の方では補助機関でありますから、市長の方に何かあるんじゃないかと、伊丹市民あるいは市議会議員の方

からつつかれることのないように理論的というか対処の方法を準備しておかないといけないと思うわけでありませぬ。そこで私の方は具体的なことがわかりませぬので、そういったことはないということであれば、今回の用途地域の変更について反対する意思はありませぬ。ただ、同じことの繰り返しになりますか、通常人の平均的な伊丹市民として判断した時、工業地域から商業地域に変更させて、建ぺい率60%から80%に容積率200%から300%という今後の企業の発展の便宜を図ったのではなかろうかという偏見なりそのような疑いを持たれることのないように、きちんと用途地域の変更については説明できるように準備しておいて頂きたいと思うわけでありませぬ。

- () 事務局の方から何かありますか。私がいちまとめてはいかんのですが、()委員の危惧に対して、あるいは()委員、()委員の意見の全体の流れとしては、工業地域から商業地域になると、当然価格があがるであろう。そういう価格が上がったりすることに対しては、ちゃんと地区計画でこれから計画的に誘導なり、進めていきますよということですね。ところが、地区計画などで厳しくすると意見がありましたように、現状追隨的で創造的な都市づくりには結びつかないのではないかとということで、その間を検討して、地区計画で少し縛りながら用途地域変更も少し現状に合わせるといった、苦肉の策が今回提案されているのではないかと思います。

事務局

JR 駅東地区のダイヤモンドシティテラスにつきましては、伊丹市の中心市街地、いわゆる中心商業地ということで中心市街地活性化計画の中でも位置付けをし、工場跡地を商業的なゾーンに持っていくがための誘導策として再開発地区計画をかけています。したがって、将来的にはそういうゾーニングにしていくという位置付けをしております。それに基づいて、開発事業者が周辺道路などを負担し整備されたということです。したがって、商業としての一翼を担う整備ができたということで、その土地利用は工業地域ではなかろうということで、5年に1回の用途地域の見直し時期でありますので、このゾーンを今後とも伊丹市としてはこの環境を保全していきたいというかたちで、一般的に考えますと、あれだけにぎわっているところが工業地域であるということは、いかがなものかということで商業地域としていこうというわけですね。建ぺい率と容積率についてのことですが、先ほども申し上げましたが、デメリットになる話であれば申しませぬが、メリットになる話であれば、基準の範囲内での有効活用をしていくような誘導ができたらと思っております。決して今回の用途変更につきましては、相手方の都合のいいように変更するわけではなく、むしろ規制をいっぱいかけたものを、相手が整備をされたといふことで、今の状態に合うように変更をさせて頂くものです。

- () 他にもいろいろご意見があるのではないかと思います。だいたい現状がご理解頂けたのではないかと思います。他にご意見ありませんか。ありましたらどうぞ。

- () 変なことを聞くのですが、道路が広くなりましので、協力された方が多くいると思うのですが、道路が完成した時に、その土地で商売をするなど活かしていきたいということになると、用途地域の見直しという要望などが出てくるのではないかと思います。地域住民から要望があったかどうかその1点だけお聞かせください。

い。

事務局 特に要望を受けて変更をするといったわけではありません。先ほども申し上げましたとおり、区画整理事業で一定基盤整備ができたなかで、その沿道を用途変更するというものです。

() 行政の一方的な変更ですね。道路が広くなり開通したということでの変更ということですね。

事務局 昆陽南につきましては、先ほどらいより説明しておりますとおり区画整理を新たにした場所でありまして、通常区画整理の街区道路ですと12mという広い道路は造らないものです。これを区画整理の計画の中で12mの幅員の道路を造るということは、将来ここが完成した際には、これらの用途を含めての誘導を当初の区画整理計画の中でも当然視野に入れており、区画整理ですと6m、8mの幅員の道路が通常であるということですので、それが今回道路整備が完成したということ、道路幅員にふさわしい用途地域に変更させて頂くということでご理解頂きたいと思えます。

() よろしいですか。今まで議論頂きました用途地域と地区計画につきましては、年明けに本審議会に諮問されるということでありまして。以上で審議の方はよろしいでしょうか。次回の開催予定等について事務局より説明をお願いします。

事務局 用途地域と地区計画につきましては、1月末に諮問させて頂く予定であります。

() もう一度この審議会にかかるということですね。

事務局 次回は諮問という形で都市計画審議会にかけさせて頂きます。あと、毎年行っておりますが、生産緑地地区の変更について11月に都市計画審議会へ諮問させて頂くために、開催させて頂きたいと考えております。

() 以上、本日の議題とスケジュールについて、どなたかご意見ご質問はありませんか。改めて申し上げますと、本件につきましては年明けに本審議会に諮問されることとなります。次回の本審議会の開催は11月ごろということでありまして。案件は、阪神間都市計画生産緑地地区の変更を予定しております。日程等が決まり次第、ご連絡いたしますのでよろしくお願い申し上げます。それでは、3番目の審議に入らせて頂きます。事務局より都市計画審議会の運営に関する規程等の改正案があるということなので、説明をお願いします。なお、管理運営事項につきましては、伊丹市都市計画審議会の運営に関する規程第4条第1項で、非公開とすることとなっておりますが、今日は傍聴の方がおられませんので、説明よろしく申し上げます。

事務局 それでは、右肩に「資料2」と記した資料をご覧ください。こちらを用いて説明させて頂きます。

まず、「伊丹市都市計画審議会の運営に関する規程」についてでございますが、左側に現行規程を、右側に改正案を記載しております。今年の4月の市の組織改編に伴い、これまで都市計画審議会を所管しておりました「都市住宅部都市計画室」が「都市創造部都市整備室都市計画課」となりましたので、その部分の改正でございます。条項でいきますと、第5条第1項、及び第6条第4項のアンダーラインの部分でございます。

続きまして「伊丹市都市計画審議会会議録及び傍聴者用資料公開要領」について

でございます。資料の裏面をご覧ください。こちら審議会運営規程の改正と同様の改正でございます。条項でいいますと、第2条第1項、及び第4条第2項のアンダーライン部分でございます。

規程等の一部改正に関する説明は以上でございます。

() 事務局の説明が終わりました。何かご質問等がありましたらお願いします。よろしいですか。

それでは、「伊丹市都市計画審議会の運営に関する規程」、「伊丹市都市計画審議会会議録及び傍聴者用資料公開要領」について規程整備のため、一部改正するという事にさせていただきます。

以上で、本日予定しておりました議事は全て終了しましたが、他に何かご意見等はありませんか。

それでは、これをもちまして、平成18年度第1回伊丹市都市計画審議会を終了いたします。ご協力どうもありがとうございました。

署名人

伊丹市都市計画審議会委員

委 員

委 員