

平成 1 8 年度

第 3 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3回都市計画審議会会議録

開催日時	平成19年2月13日(火)午後2時30分~午後3時10分
開催場所	市議会棟第2委員会室
議 事 及び 議決事項	阪神間都市計画用途地域の変更(兵庫県決定)について【諮問】
	議決事項 : 原案に異議なし
	阪神間都市計画地区計画(JR伊丹駅東地区地区計画)の変更(伊丹市決定)について【諮問】
	議決事項 : 原案に異議なし

会議出席者

審議会委員

会 長 安田 孝
委 員 青木 勝治
" 岡田 春男
" 北浦 かほる
" 八木 俊策
" 川井田 清信
" 高鍋 和彦
" 加柴 優美
" 村井 秀實
" 藤田 静夫
" 田中 實
" 並川 重美
" 大豊 康臣

事務局

助 役 石原 熙勝
都市創造部長 樋口 麻人
都市整備室長 黒木 年三
都市計画課長 渡辺 治
都市計画課 主任 小山 雅之

審議会事務局

幹事 都市計画課長 渡辺 治
都市計画課 主任 小山 雅之
都市計画課 奥田 則子

会議欠席者

委 員 奥 俊信
" 佐藤 彰男
" 大道 幸二
" 新田 保次
" 田中 正弘

事務局

定刻になりましたので、ただ今から、平成 18 年度第 3 回都市計画審議会を開催いたします。開催にあたりまして、石原助役からご挨拶申し上げます。

助 役

平成 18 年度 第 3 回の都市計画審議会を開催させていただいたところ、安田会長をはじめ、委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。

また、平素から委員の皆様方には、本市の都市計画行政につきまして、多大なるご支援・ご協力を賜っておりますこと、心から厚く感謝を申し上げます。

本日、ご審議いただきます案件は「阪神間都市計画用途地域の変更について」及び「阪神間都市計画地区計画（JR伊丹駅東地区地区計画）の変更について」でございます。

この 2 件につきましては、昨年 7 月 3 日に開催されました第 1 回審議会におきまして市素案としてご説明させていただいたものでございます。

「用途地域の変更」につきましては兵庫県の計画決定となりますことから、県から伊丹市へ意見照会が来ておりますので、伊丹市決定であります「地区計画の変更」と併せまして、本審議会のご意見をお聞きするものでございます。

詳細につきましては、担当からご説明をさせますので、何卒よろしくご審議いただきますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

事務局

それでは、会長よろしくお願ひします。

会 長

それでは始めさせていただきます。

まず、出席の委員の確認をいたします。委員 18 名のうち 13 名がご出席いただいております。伊丹市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定によりまして、審議会は成立したものと認めます。

次に、会議録に署名いただきます委員の方ですが、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、今回は、青木委員と村井委員にお願いいたします。事務局で会議録を作成した後、署名を頂きにうかがうと思いますのでよろしくお願ひします。

それでは、議事に入ります。本日の議題は、先ほど助役より紹介がありましたとおり「阪神間都市計画用途地域の変更」と「阪神間都市計画地区計画の変更」についての 2 件であります。これにつきましては、昨年 7 月の第 1 回審議会において事務局より事前の説明があり、作業スケジュールの報告も受けております。委員からの意見も少しいただいていたかと思ひます。

都市計画変更案の内容と第 1 回審議会でご報告いただいた素案から修正を行っているようでしたらその変更点を事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、諮問しております「阪神間都市計画用途地域の変更」及び関連案件であります「阪神間都市計画地区計画の変更」の 2 件についてご説明いたします。

まず本案件の「諮問」についてであります。資料の表紙を 1 枚めくった裏面に都市計画法の抜粋を載せておりますので、ご覧ください。「用途地域の変更」は、兵庫県決定の都市計画であるため、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、兵庫県より都市計画変更案について、市へ意見照

会がなされており、市が県に対して意見回答するにあたり、本審議会へ意見を聴くため諮問させていただいております。

「地区計画の変更」は、伊丹市決定の都市計画であるため、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により、本審議会へ諮問するものでございます。

本案件につきましては、会長から説明がありましたとおり、都市計画変更の素案を昨年 7 月の第 1 回審議会においてご報告しており、その後、素案の閲覧・県との協議・案の縦覧などを行ってまいりました。

変更案の内容につきましては、報告いたしました素案からの修正はありません。

資料の 1 ページをご覧ください。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、今回の見直しにつきましても、これに即して行うものでございます。

今回の用途地域の見直しに当たりましては、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、現在の用途地域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ております。

次に変更地区について、ご説明いたします。

2 ページをご覧ください。今回は、そこに挙げております 3 つの地区の用途地域を変更するものでございます。

表と右ページの地図を併せてご覧ください。地区 として、昆陽南沿道地区でございます。

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変更するものでございます。範囲につきましては道路両側のそれぞれ 30m の部分でございます。

この道路は、都市計画道路「山田伊丹線」と都市計画道路「伊丹飛行場線」を接続する、幅員 12m の道路でございます。市の都市計画マスタープランの土地利用の方針に基づき、道路機能と沿道の土地利用などを踏まえた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。

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 m²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 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。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、これまで用途地域の境界としておりました水路がなくなったことから、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。JR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。

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即し、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、JR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%」へ変更いたします。

今回の変更によります、用途地域ごとの面積の増減は、10 ページの「変更前後対照表」をご覧ください。

今回の変更により、第1種中高層住居専用地域は4ha減少し、第2種中高層住居専用地域が4ha増加します。また、工業地域が10ha減少し、商業地域が10ha増加することになります。

つづきまして、地区計画の変更につきまして、ご説明いたします。11 ページをお開きください。先ほどご説明いたしました藤ノ木地区の用途地域を、工業地域から商業地域へ変更することに伴い、当該地区計画区域において、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築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変更するものでございます。

都市計画変更の主たる目的は、用途地域の変更に対応することですが、併せて、当初指定時においては、土地利用転換に伴う都市基盤施設を適切に担保するため、再開発地区計画で定めました道路、緑地、東西連絡橋の整備がなされ、シネマコンプレックスも建築ができるようになることから、その役割が果たされており、通常の地区計画に変更いたします。

また、東西連絡橋が市へ移管されたことにより、地区計画の区域から除外したため、区域面積が約8.9haから約8.7haになります。

今回の変更による具体的な規制内容の変更点は、建築物等の用途の制限だけです。用途地域の変更と地区計画の変更のセットによる制限内容の前後対照を資料の最終ページである15ページに載せています。変更後で建築できるようになるのは、「劇場、映画館等」だけです。これは、地区計画の方針に合致した施設であり、既にシネマコンプレックスが立地していることから、建築制限をしないものです。

逆に、新たに建築できないようになるのは、「自動車教習所」「単独車庫」「倉庫業倉庫」「畜舎」だけです。これらは、地区計画の方針に合致しないため、制限を強化し、立地を規制するものでございます。

用途地域、地区計画の変更案については、1月16日から30日までの2週間「案の縦覧」を実施いたしました。縦覧者は用途地域の変更について4名で、地区計画の変更についてはありませんでした。また、意見書の提出はともありませんでした。

た。

今後は、本審議会からの意見を基に、用途地域については、県へ市の意見を回答し、県都市計画審議会を経て、県において都市計画の変更を、地区計画については、市において都市計画の変更を行います。

阪神間都市計画用途地域等の変更についての説明は以上でございます。

() 事務局の説明が終わりましたが、7月の説明から少し日時が経っております。あらためて、ご意見・ご質問がありましたらどうぞお願いします。

() 昆陽南沿道地区について、この地区での道路の現況はどうなっているのか教えてください。

事務局 資料の5ページの地図をご覧ください。現状はこの地図に示しているとおりでございます。区画整理事業区域内は南から北まで12m幅員の道路が整備されています。それより北側部分につきましては、伊丹飛行場線まで整備する予定でございます。

() この地区では、どんな建物が建っているなど、具体的にはどのような利用がされているか教えてください。

事務局 現状は、若干住宅が建っておりますが、農地も多くあります。道路の西側は公園や学校などとなっております。

() これからの開発が必要ということで今回変更するわけですね。ありがとうございます、わかりました。

() 伊丹飛行場線まで道路を整備するためには、現在建っている建築物をどいてもらう必要がありますね。

事務局 現在、道路計画線はありまして、一部土地の取得も行っております。平成22年までに土地を取得する予定で、土地取得の交渉を行っております。

() 先程、案の縦覧において4件意見書があったとのことですが、内容などのものでしたのですか。

事務局 4名の方が用途地域の変更について案の縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。縦覧に来られ、内容を確認されただけでした。なお、地区計画の変更については案の縦覧も意見書の提出もございませんでした。

() 他にございませんか。12ページに地区計画の変更案と現行の計画書がございますが、主要な変更点など説明をお願いします。

事務局 地区計画についての主な変更点でございますが、まず名称です。現在「JR伊丹駅東地区再開発地区計画」となっておりますものを「JR伊丹駅東地区地区計画」と変更を行います。こちらは、大規模な工場跡地での土地利用転換が見込まれる地区において、公共施設の整備を担保するために再開発地区計画という制度を用いておりましたが、その必要性がなくなったことから通常の地区計画制度へ変更するものです。

次に3行目の面積です。変更後の区域を示した図面が次のページにありまして、青色の線で囲まれた区域です。現在はJR伊丹駅の北側のデッキ部分が区域に入っておりますが、このデッキが既に整備され、市へ移管されておりますことから地区計画の区域に入れておく必要がなくなりました。このため区域からデッキ部分を除

き、面積が減少しております。

最後に下から3行目の建築物等の制限でございます。「建築基準法別表第2(り)項に掲げるもの」とありますが、これは、商業地域で建てることができないものを制限しているもので、「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」も併せて規制しておりました。今回用途地域が工業地域から商業地域へ変更することにより建てられるものが増えますことから、それらを原則全て制限しようとするものです。ただ、先程ご説明いたしました「劇場・映画館等」につきましては、そもそも地区計画の方針に合致した施設でありますので、新たに規制するものではなく、建築できるようになっております。反対に、新たに建築できなくなるものは、「単独車庫」「倉庫業倉庫」「自動車教習所」「畜舎」を制限強化しております。主な変更点としましては以上の3点でございます。

() 再開発地区計画が地区計画に変更し、用途地域が変更されるのでそれに対応した建築物等の用途制限が行われるということですね。

他にご意見・ご質問はございませんでしょうか。他にないようですので、このあたりで、お諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。それでは、本審議会において原案通り承認したいと思います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは、原案通り承認ということにさせていただきます。

これをもちまして、平成18年度第3回伊丹市都市計画審議会を終了いたします。

署名人

伊丹市都市計画審議会委員

委 員

委 員