

平成28年度 第3回 加古川市都市計画審議会

議 事 録

平成29年1月25日開催

議 題

1 議 案

(1)議案第 1 号

加古川市都市計画の基本方針の改定について（加古川市策定）

(2)議案第 2 号

加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方について(加古川市策定)

2 協 議

(1)協議第 1 号

加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例に基づく「地区まちづくり計画」について（協議）

議 事

別紙議事録のとおり

加古川市都市計画審議会等運営規程第 3 条第 2 項の規定により、議事録に署名、押印する。

平成 年 月 日

委員

Ⓜ

委員

Ⓜ

平成28年度 第3回 加古川市都市計画審議会 議事録			
開催日時及び場所		日時：平成29年1月25日（水）午後2時から午後3時30分迄 場所：加古川市役所 議場棟 協議会室	
出席した委員	欠席した委員	出席した事務局及び担当課等の職員	
三輪 康一		都市計画部 次長	柴田 真慈
栗山 尚子		都市計画課 課長	村津 雅淑
安枝 英俊		都市計画課 副課長	一井 正寿
馬田 禧紹		都市計画課 地域計画担当副課長	藤原 秀一
加茂 保明		都市計画課 都市計画係長	島田 英山
松本 裕之		都市計画課 地域計画係長	山本 満
西村 雅文		都市計画課 街づくり係長	芝本 卓寛
井上 津奈夫			
松崎 雅彦			
畑 広次郎			
朝田 将			
代理：加古川土木事務所 廣島まちづくり参事	伊藤 裕文		
大淵 俊彦			
代理：加古川警察署 竹田交通第1課長	齋賀 隆史		
出席した幹事		欠席した幹事	
		企画部長	貴傳名 至康
代理：総務課長	稗田 清人	総務部長	井手 秀司
代理：地域振興部次長	小野 亨平	地域振興部長	松本 恭明
建設部長	仲村 弘幸		
都市計画部長	加藤 克昭		
		傍聴人	

## 【議事録】

### 資料確認及び開会

司会者：

皆さんお揃いになりましたので、会議に先立ち、本日の資料の確認をさせていただきます。議案書および参考資料につきましては、先日送付をさせていただいております。資料をお持ちでない、また、不足している方がいらっしゃいましたら、お申し出ください。また、用途地域の見直しに関する参考資料の3-1に記載漏れがありましたので、お手元に配布しております。

資料右下の(6)の記載が漏れておりましたので、差し替えをお願いいたします。誠に申し訳ございません。

ただいまから、平成28年度第3回加古川市都市計画審議会を開催させていただきます。本日の司会進行を務めます、都市計画課の一井です。どうぞよろしくお願いいたします。

### 会議成立報告等

司会者：

まず、本日の委員の皆様の出欠状況についてご報告申し上げます。

本日は、代理出席を含め14名全委員のご出席をいただいております。加古川市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、本会議が成立しておりますことをご報告いたします。

なお、加古川土木事務所長の伊藤委員におかれては、広島まちづくり参事に、加古川警察署長の斎賀委員におかれては、竹田交通第一課長に、それぞれ、代理出席をいただいております。

### 幹事等紹介

次に幹事の出席を報告します。本日は、総務部の総務課長、地域振興部次長、建設部長、都市計画部長が出席しております。

### 事務局説明

司会者：

次に、議事に先立ちまして、都市計画決定の告示についてご報告をさせていただきます。

平成28年11月11日開催の本審議会にてご審議いただいた『東播都市計画 都台地区地区計画』については、平成29年1月4日に告示が行われておりますことを、ご報告申し上げます。

それでは、本日の議事に入ってまいりたいと存じますが、会議進行に際しまして皆様にお断りを申し上げます。

議案の説明には、前面のスクリーンを使用いたしますので、カーテンを閉めたまま進めさせていただきます。

また、議事録の調製に正確を期すため、会議の内容を録音させていただいております。あらかじめご了承ください。

それでは、以降の議事の進行につきまして、三輪会長、よろしくお願いいたします。

### 議事録署名委員の指名

会 長：

審議に入る前に、加古川市都市計画審議会運営規程第3条第2項の規定により、議事録署名委員の指名を行います。

今回は、加茂委員と西村委員をお願いいたします。後日、事務局より本日の議事録をお持ちすると思っておりますので、その際は、ご確認、ご署名をお願いいたします。

### 公開の宣言

会 長：

次に、本日の審議会は、加古川市都市計画審議会等運営規程第2条第1項の規定により、全ての議題を公開といたします。傍聴人の入室を認めます。

司会者：

傍聴の申し出はございません。

## 審議

会長：

それでは、本日の会議でご審議いただく内容でございますが、議案書の会議次第のとおり、議案については、

○加古川市都市計画の基本方針の改定について（加古川市策定）

○加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方について（加古川市策定）の2件、協議については、

○加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例に基づく「地区まちづくり計画」についての1件、合計で3件となっております。

委員の皆様には、慎重かつ活発にご審議をいただきますよう、お願いいたします。

## ○議案第1号

会長：

それでは、早速ですが、「議案第1号：加古川市都市計画の基本方針の改定について（加古川市策定）」の審議に入ります。

議案第1号について、担当課からの説明をお願いします。

説明者：

それでは、議案第1号「加古川市都市計画の基本方針の改定について」を説明させていただきます。

まず、議案書及び参考資料について、説明いたします。

議案書1-3ページから1-66ページが「都市計画マスタープランの改定案」となっております。

続いて参考資料1-1ページが「都市計画マスタープラン改定案の概要」、2-1ページから2-6ページが「都市計画マスタープランの改定素案に係るパブリックコメントの結果」となっております。

それでは、前面のスクリーンをご覧ください。

都市計画の基本方針は、都市計画法第18条の2に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、一般に「都市計画マスタープラン」と呼ばれております。

次に、都市計画マスタープランの位置づけ等について説明いたします。

当マスタープランは、昨年度改定された「加古川市総合計画」及び県策定の「東播都市計画区域マスタープラン」を上位計画として、それらを踏まえ、改定を進めてきました。また、その他、関連分野の計画との調整、整合を図ることとします。

そして、土地利用、地域地区、都市施設、地区計画等は、当マスタープランに即した形で定めることとします。

次に、改定の経緯及び理由ですが、本市においては、都市計画マスタープランを平成9年10月に策定し、その後、平成16年4月、平成23年4月に改定を行っています。

前回改定から5年が経過し、より一層進展する少子超高齢社会や社会インフラの適切な維持管理等、本市においても様々な問題を抱えており、また、上位計画の見直しなど、これらに対応したまちづくりをさらに進めていくため、改定が必要となっております。

次に、今回の改定に関する現在までの経緯ですが、平成26年度に改定に係る基礎調査業務として、改定に先立ち市内の現状と課題の抽出を行いました。

それを基に、平成27年度に『加古川市都市計画マスタープラン改定に関する基本的な考え方』

を作成し、本審議会にてご審議頂いております。

その後、改定素案の全体構想・地域別構想、実現化方策について、庁内検討会及び、兵庫県の東播磨県民局との調整会議を行い、昨年7月の本審議会にてご審議頂いております。

この改定素案について、パブリックコメントの結果を踏まえ、このたび改定案としてとりまとめましたので、本審議会に諮問させていただくものです。なおパブリックコメント後に開催した説明会においては、特に意見はありませんでした。

それでは、都市計画マスタープランの改定案について説明します。

なお、パブリックコメントの結果については、改定案の説明後に報告します。

また、改定案の説明は、基本的に前面のスクリーンにより行い、現行計画からの主な変更、追加項目のみに絞って説明をします。

あわせて議案書も参照ください。

まず、都市計画マスタープランの構成ですが、全体構想と地域別構想の大きく2つで構成されています。

全体構想では、「目指すべき都市像」及び「都市整備方針」を示しています。

そして、地域別構想は、市内9地域に区分し、地域毎に全体構想に即した方針を示しています。

今回の目標年次ですが、議案書では1-6ページです。

上位計画である後期総合基本計画との整合から、平成32年(2020年)としています。

全体構想のうち、都市計画上の主要課題ですが、議案書では1-8ページです。

主な追加項目は「拠点及び生活利便施設を中心とした公共交通ネットワークの充実」、「空き家・空き地活用の推進」、「都市基盤施設や公共施設の計画的な維持管理・更新」、「総合治水対策の推進」の4点となっています。

将来都市像ですが、議案書では1-9ページです。

「いつまでも住み続けたいウェルネス都市加古川」としています。

将来人口ですが、議案書では1-10ページです。

基本構想にあわせ平成32年で26万5千人としております。

なお、これらの項目に変更はありません。

次に、将来の都市構造ですが、都心として加古川駅周辺、副都心として東加古川駅周辺と別府駅周辺、地域拠点として鉄道駅周辺と志方町中心部を位置付け、その他の拠点とを、地域幹線道路や鉄道などの市内連携軸で結び、さらに、東西および南北の広域連携軸で結ぶことにより、ネットワーク化を図り、『まとまりとつながり』を重視した持続可能な都市構造(拠点連携・集約型都市構造)を目指しています。

なお、パブリックコメントのご意見を踏まえ、4行目「拠点連携・集約型都市構造とは、」以降の部分を追加しており、詳細については後ほど説明します。

全体構想については、こちらの6つの分野別の方針からなっています。それでは、全体構想の6つの分野別の方針について説明をします。

まず、土地利用の方針ですが、議案書では1-14ページです。

基本的な方向性に変更はありません。

続いて、基本方針ですが、こちらについては、市街化区域と市街化調整区域に分けて方針を記載しています。

まず、市街化区域の基本方針ですが、議案書では1-15ページです。

主な追加事項として、「⑤住居系」の部分で、計画的な土地利用を誘導するため、「基盤整備が未熟な未利用地や既存集落地においては、開発許可制度、地区計画等を効果的に組み合わせ、良好な居住環境の保全・育成を図る」との文言を追加しています。

続いて、市街化調整区域における土地利用の方針ですが、議案書では1-16ページです。

主な追加事項として、「⑥その他」の部分で、地場産業の支援、農商工の連携による地域活性化の土地利用に関して側面的に支援する旨を追加しています。

そして、政策課題に対応する計画的な大規模開発及び公共公益開発においては、本市のまちづくりとの整合を図り、その上で、地区計画制度、田園まちづくり制度、開発許可制度等を活用し、適正な土地利用を誘導していく旨を追加しています。

続いて、その他ですが、主な追加事項として、先ほど主要課題に挙げていた、空き家、空き地について、「空き家・空き地を活用した都市空間の確保により、居住環境の改善を図る」との文言を追加しています。

なお、こちらについては、パブリックコメントの意見を受けて、記載箇所の変更をしています。詳細は後ほど説明いたします。

次に基盤施設整備の方針の交通施設ですが、議案書では1-18ページです。基本的な方向性ですが、⑥の部分を「公共交通機能の充実・ネットワークの形成」と変更しています。

また、「⑦適時・適切な都市計画の見直し」を追加しています。

続いて基本方針ですが、優先区間の絞り込みがされた播磨臨海地域道路について、進捗状況等踏まえ、文言を修正しています。

「⑥その他」の部分では、先ほど主要課題にも挙げていた、道路施設等の適切な維持管理・更新を追加しています。

基盤施設整備の方針の上水道および下水道施設の基本的な方向性ですが、議案書では1-20ページです。

②の部分を「生活排水処理計画、公共下水道事業計画等による生活排水処理率の向上」に変更しています。

また①、③の文言も変更しています。

続いて基本方針ですが、下水道施設に関して、公共下水道区域の見直しを行っており、その中で公共下水道区域の縮小と、合併処理浄化槽への補助制度の拡充を行っております。

それらを踏まえ、市街化区域では下水道施設の計画的な整備、市街化調整区域では公共下水道の整備、合併処理浄化槽の転換促進により、生活排水処理率の向上としています。

そして、都市計画上の主要課題で追加した、総合治水対策について文言を追加しています。

また同じく主要課題で追加した、都市施設及び公共施設に関しても「計画的な維持管理更新」を進める旨を追加しています。

次に水と緑のまちづくりの方針ですが、議案書では1-22ページです。

基本的な方向性に変更はありません。

続いて基本方針ですが、「3) 公園」の部分で、公園の整備や施設のリニューアル、民間活力の導入検討について文言を追加しています。

次に景観形成の方針ですが、議案書では1-25ページです。

基本的な方向性に変更はありません。

続いて、基本方針ですが、「1) 主な景観資源」の部分で、現在景観まちづくり条例において、景観形成地区は指定しておりますが、その他の指定はしておらず、地域の魅力向上、良好な景観を保全するための検討を進める必要があることから、主な景観資源についての指定について検討を進める旨を追加しています。

次に市街地整備の方針ですが、議案書では1-27ページです。

基本的な方向性に変更はありません。

続いて基本方針ですが、「2) 適正市街化誘導・促進地区」の部分で、基盤整備が未熟な未利用地や既存集落地においては、開発許可制度、地区計画などを効果的に組み合わせ、良好な居住環境の確保を図るとしています。

そして、「3) その他」の部分で、先ほど主要課題、土地利用方針でも追加した「空き家、空き地を活用した都市空間の確保」について文言を追加しています。

次に防災まちづくりの方針ですが、議案書では1-29ページです。

基本的な方向性ですが、「⑥総合治水対策の推進」を追加しています。

続いて基本方針ですが、「2) 治水対策」の部分で、総合治水対策のながす、ためる、備えるの河川下水道対策、流域対策、減災対策の文言を追加しています。

次に地域別構想ですが、議案書では2-32ページです。

こちらは、市内を9つの地域に区分し、地域ごとに詳細に記載しています。

また、こちらについても、全体構想と同様に現行計画からの主な変更、追加項目のみに絞って

説明をします。

それでは最初に、各地域共通の変更点について、説明します。

まず1つ目ですが、「土地利用」の部分で、都心、副都心である加古川駅、東加古川駅、別府駅においては、商業機能の強化等都市機能の集約強化として、また、その他各拠点について、それぞれの拠点にふさわしい生活利便施設の誘導等として、地域の状況に応じて記載しています。

次に、「基盤施設の下水道」の部分で、公共下水道区域と区域外で文言を変えて記載しています。

公共下水道区域に関しては、既設下水道の維持管理・改築更新としており、公共下水道区域外に関しては、合併処理浄化槽への転換促進としています。

そして、防災の総合治水対策の部分では、地区ごとの状況に応じて多少文言を変えています、雨水排水施設の整備、流域対策などを記載しています。

それでは、まず加古川地域ですが、議案書では1-33ページです。

まちづくりの目標ですが、大きな変更はありません。

続いてまちづくりの方針ですが、「①土地利用」、「③水と緑」の部分で、日岡山公園について、周辺地域と一体となったまちづくりや施設のリニューアルについて文言を追加しています。

また、「②-1 基盤施設」の部分で、県の社会基盤整備プログラムに掲載され、整備に向けて検討が進んでいる内環状線にあたる国道2号線の整備促進について文言を追加しています。

次に加古川北地域ですが、議案書では1-37ページです。

まちづくりの目標ですが、大きな変更はありません。

続いて、まちづくりの方針ですが、「①土地利用」の部分で、県の健康拠点構想が進められている神野台地区について、その構想と連携し、地区計画等により、周辺と調和した土地利用を図るとしています。

また、旧住造法により形成された住宅団地についてですが、現状、建ぺい率、容積率を守ればどのような建物でも建築可能な状態となっていることから、そういった地域の居住環境を、地区計画等の活用により保全・形成を図る旨を追加しています。こちらについては、両荘地域、加古川西地域、志方地域でも追加しております。

次に野口地域ですが、議案書では1-40ページです。

まちづくりの目標ですが、①の部分で「立地特性を生かした土地活用」に変更しています。

続いて、まちづくりの方針ですが、東播磨南北道路の沿道等において、市内でまとまった産業適地がないことから、加古川東工業団地周辺において、地区計画等の活用により、新たな産業系用地の創出を図ることを追加しています。

次に平岡地域ですが、議案書では1-43ページです。

まちづくりの目標に変更はありません。

続いてまちづくりの方針ですが、「①土地利用」の部分で、工業系用途地域のうち、商業、住宅化が進行し、住商工の混在がみられる地域における、用途の変更や住商工調和型の地区計画等を検討するとしています。

次に尾上地域ですが、議案書では1-46ページです。

まちづくりの目標に変更はありません。

続いてまちづくりの方針ですが、「③水と緑」の部分で、尾上公園について、防災機能を持った公園としての整備について検討を進めるとしています。

「⑤市街地整備」の部分では、養田東地区について、区画整理のみではなく、その他、地区計画等も考えながら、地域の実情に即した整備手法の検討をしていくことを追加しています。

次に別府地域ですが、議案書では1-49ページです。

まちづくりの目標に変更はありません。

続いてまちづくりの方針ですが、「②-1 基盤施設（交通施設）」の部分で「別府駅周辺の拠点機能の強化を図るため、都心・副都心をつなぐバス路線の充実を図る」としています。

なお、こちらについては、パブリックコメントの意見を受けて、文言の変更をしています。詳細は後ほど説明いたします。

また、「⑥防災」の部分で、副都心である山陽電鉄別府駅周辺において、JR東加古川駅周辺と同様に、建築物の不燃化の促進について追加しています。

次に両荘地域ですが、議案書では1-52ページです。

まちづくりの目標に変更はありません。

続いてまちづくりの方針ですが、「③水と緑」の部分で、権現総合公園、見土呂フルーツパークに関して、再整備や利活用について検討するとしています。

次に加古川西地域ですが、議案書では1-55ページです。

まちづくりの目標に変更はありません。

続いてまちづくりの方針ですが、「②-1 基盤施設（交通施設）」の部分で、JR 宝殿駅を拠点としたバス路線の維持、コミュニティ交通の活用など移動手段の充実としています。

最後に、志方地域ですが、議案書では1-58ページです。

まちづくりの目標に変更はありません。

続いてまちづくりの方針ですが、「②-1 基盤施設（公共交通）」の部分で、路線バス、コミュニティ交通等を活用しJR 宝殿駅や志方町中心部との連携を強化するとしています。

続いて、パブリックコメントの結果について報告します。

参考資料では2-1ページです。

パブリックコメントの実施期間は、平成28年9月1日から9月30日までの30日間、意見募集の方法は、都市計画課、各市民センター、各公民館、市ホームページにおいて、関係図書の閲覧、意見受付を実施しました。

提出意見に関しては、意見提出者数5名、意見総数25件となっております。

提出意見の内訳ですが、素案「全般」に関するものが5件、全体構想に関するものが5件、地域別構想に関するものが15件となっております。

具体的な意見の内容とそれに対する市の考え方については、参考資料2-2ページから2-5ページにかけて、表にて整理しております。

それでは、改定素案に対するご意見と市の考え方について説明をします。

まず、素案全般に関する主なご意見として、「前回プランの達成状況を知りたい」とのご意見がありました。こちらについては参考資料2-6ページ「現都市計画マスタープランの確認と変更点」にて整理しております。

また、「集約型都市構造」が不分明との意見ですが、ご指摘を受け、議案書1-10ページ、1-5将来の都市構造4行目「拠点連携とは・・・」以降の部分を追加しており、拠点連携集約型都市構造の説明を詳細に記載しております。

続いて、「全体構想」に関する主なご意見として、「国道2号線について、緑と歩行者ネットワークに位置づけられている中、歩道がない部分がある、また緑化もされていないが、今後進めていくのか」とのご意見がありました。

こちらについては、議案書1-18ページ 1) 道路「①広域の連携を支える道路」の丸2つ目に「主要幹線道路の整備を進め・・・」と記載しており、今後整備に向けて取組む中で歩道整備や緑化の推進を図って行きたいと考えています。

また、市街地整備に関して、「加古川駅北区画整理事業、市民病院、防災街区整備事業の完成等により、都市機能が充実する中、市民ニーズを把握した都心にふさわしい市街地整備を望む」との意見がありました。

こちらについては、議案書1-14ページ 1) 市街化区域「①商業系」の丸1つ目に都心における「都市機能の集約強化を図る」旨を記載しており、ご意見のとおり市民ニーズの把握に努め、都心にふさわしい市街地整備を進めていきたいと考えています。

なお、こちらの2点については、素案にその旨を記載していることから、文言の変更はありません。

そして、空き家に関して、「防災空間とする制度を検討してはどうか」とのご意見がありました。空き家については、本市としても課題と認識しており、市街化区域だけでなく市街化調整区域においてもその取組みが必要なことから、議案書1-14 1)市街化区域に記載していたものを、議案書1-16 3)その他に記載箇所を変更し、全市的な取組みとして今後検討を進めていきます。

続いて、「地域別構想」に関する主なご意見として、まず別府地域の公共交通の文言について、

「維持向上に努めるなど利用客の意見、要望などを考慮した文言に改めてほしい」とのご意見がありました。

こちらについては、議案書1-49ページ「②-1 基盤施設（交通施設）」の丸1つ目に「鉄道駅と連携したバス路線の維持に努める」と記載していましたが、別府駅においては副都心として位置付けられており、都心との連携をはじめとした駅周辺の拠点機能の強化等が必要なことから、「別府駅周辺の拠点機能の強化を図るため、都心・副都心をつなぐバス路線の充実を図る」に文言の変更を行っています。

また、志方地域においても、「路線バス等について、地元との協働が必要」とのご意見がありました。こちらについては、議案書1-58ページ「②-1 基盤施設（交通施設）」の丸4つ目に「バス路線空白地における地域の実情に応じた、移動手段の確保を進める」と記載しており、地元事情等を考慮し取り組んでいきたいと考えています。

なお、こちらについては、素案にその旨を記載していることから、文言の変更はありません。

そして、土地利用に関して、「製造業の壊滅により、跡地利用が無秩序であり、住工混在により環境劣化」とのご意見がありました。

市街化区域における住工混在地区については、議案書1-14ページ 1) 市街化区域「②工業系」に「住工混在地区における住工分離又は住工共存に向けた土地利用の適切な誘導」と記載しており、市街化調整区域については、議案書1-16ページ 2) 市街化調整区域「⑥その他」の丸4つめ中ほどに「田園まちづくり制度の活用により、周辺環境と調和した適切な建築・開発行為を誘導」と記載しています。

このように地区計画制度など、適切な手法により居住環境の改善を図っていきたいと考えています。

なお、こちらについても、素案にその旨を記載していることから、文言の変更はありません。

以上でパブリックコメントの結果についての説明を終わります。

最後に「今後のスケジュール」について説明いたします。

前面のスクリーンをご覧ください。

現在の予定では、本日ご承認いただきましたら、改定事務を進め、平成29年4月に都市計画マスタープランの改定、公表を行う予定です。

以上で議案第1号「加古川市都市計画の基本方針の改定について」の説明を終わります。

会 長：

ただいまの議案第1号に関しまして、ご意見等ございましたらお願いします。

委員：

確認ですが、議案書1-22ページ 3) 公園 について、パブコメの意見でもあった中では、公園の魅力アップ、リニューアルをという意見が中心になっているが、その過程として維持管理だけでなくとしている。都市機能として公園施設を市民の方々に提供した結果、それだけが等につながった時に瑕疵のような話も出てくることから、維持管理も大事な要素となる。すでに道路や上水道、公共施設については、維持管理について明記されているところであるが、この公園の部分についても維持管理が明記されるべきだと考える。そういったことを念頭に「公園の整備や施設のリニューアルなど」の「など」に維持管理が含まれていると考えてよろしいか。

事務局：

維持管理の記述については、同じく1-22ページ 3) 公園 丸二つ目の最後に適正な維持管理を行う旨を記述している。

委員：

議案書1-21ページの交通施設整備方針図の国道2号線について、加古川橋の老朽化も進んでいることから、そちらの事業化にも取り組んでいるので、もう少し協議させて頂きたい。

事務局：

こちらについて、社会基盤整備プログラムの加古川橋においては、補修・耐震という形で載っており、架替等の話はない。ただ、架替について着手予定と聞いているので、修正が必要と考えている。最終的には着手予定とする方向で考えていきたい。

会 長：

文言について、追加されるということか。

事務局：

文言については、既に記載されており、1－21ページの図において加古川橋の部分が着手予定となっていないことから、着手予定に修正が必要と考えている。

会 長：

図の修正の可能性があるということか。

事務局：

はい。

会 長：

他にご質問ご意見はございますか。

他にご意見、ご質問等が無いようですので

「議案第1号：加古川市都市計画の基本方針の改定について（加古川市策定）」をお諮りします。

議案第1号について、原案を承認し、市長に答申してよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

会 長：

異議がないようですので、議案第1号を承認し市長に答申いたします。

## ○議案第2号

会 長：

続きまして、「議案第2号：加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方について(加古川市策定)」の審議に入ります。

それでは議案第2号について、担当課からの説明をお願いします。

説明者：

それでは、議案第2号「加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方について」ご説明いたします。

まず、議案書及び参考資料について、ご説明いたします。

議案書2－3ページから2－9ページが、「加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方(案)」になります。続いて参考資料3－1ページが、その概要版、4－1ページがスケジュール、最後に5－1から5－4ページが基本的な考え方における用語解説となっています。

前面のスクリーンをご覧ください。本日で説明する内容は、ご覧の5点です。

1点目は「用途地域等とは」、2点目に「用途地域等の決定の変遷」、3点目として「都市計画マスタープランの土地利用方針と現在の進捗」、4点目は、議案の「加古川市用途地域等に関する基本的な考え方(案)」について、最後に「今後の予定」をご説明いたします。

それでは、まず1点目「用途地域等とは」についてご説明いたします。

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、住居・商業・工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保、土地の合理的利用を図るため、都市計画法に基づき、建築物の用途、容積率、建蔽率及び各種の高さについての制限を行う制度で、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしています。

用途地域には、住居系が7種類、工業系が3種類、商業系が2種類の全12種類あります。この他、用途地域を補完する制度として特別用途地区、高度地区、防火地域等があり、これらを含めて「用途地域等」としています。

用途地域等の決定は市の決定事項であり、見直しに際して踏まえるべき事項等を「加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方」として定めるため、本審議会にお諮りするものです。

「加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方（案）」のご説明の前に、加古川市における用途地域等の決定の変遷と、都市計画マスタープランの土地利用方針との関係性、現在の進捗について、簡単にご説明いたします。

用途地域の指定は、旧都市計画法に基づき、昭和31年に1,414haが加古川駅周辺から別府港まで市の南部に指定されました。

その後、昭和35年に指定地域が一部拡張され、1,491haとなりました。

昭和46年に新都計画法による市街化区域、市街化調整区域の都市計画決定がされたことにより3,768haが指定され、現在の骨格が形成されました。

昭和48年には用途の全面的な見直しがあり、用途区分が8種類と、きめ細やかな指定が行われるようになりました。

これにより、住居系用途地域では居住環境の一層の保全が図られ、新幹線沿線の工業地域を適正な区域に縮小し、商業系用途地域では、商業核として、加古川・東加古川・別府駅の各周辺を商業地域とし、その周辺を近隣商業地域に指定しています。

その後、昭和58年、昭和63年と2度の定期見直しを経て、平成4年の法改正を受け、平成7年に住環境の保全や幹線道路沿道の土地利用の促進などの観点から、新用途地域へ切り替えを行い、8種類から12種類の用途地域に分類し、指定しています。

その後は、平成12年、平成19年、平成24年の3度の定期見直しを行い、現在に至っています。

その他の主な地域地区として、高度地区については昭和48年の決定後、用途地域の見直しに合わせ適宜見直しを行い、防火・準防火地域についても昭和31年の決定後、地域の実情等に合わせ追加指定しています。

都市計画法（第18条の2第4項）では、『都市計画区域について定められる都市計画は、基本方針に即したものでなければならない』とあり、用途地域や高度地区なども、基本方針である都市計画マスタープランに即したものとする必要があります。

先ほどご承認いただいた本市の都市計画マスタープランのうち、用途地域などが直接関係する土地利用の方針については、まとまりとつながりを重視した持続可能な都市構造の実現に向けて、市街地の質的向上や地域特性の重視などの観点から、市街化区域と市街化調整区域とに区分して、土地利用のあり方、および規制・誘導の方針を定めています。

市街化区域内においては、商業系、工業系、住居系、沿道系などそれぞれの特性に応じた土地利用となるよう基本方針を示しており、用途地域等はこれに即し指定するものです。

続きまして、現在の進捗についてご説明いたします。

現在まで、庁内検討会議や県と事前協議を行い、「加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方（案）」を作成しました。この案について、本日ご審議のうえ承認いただければ、本案に基づき、現在平行して作業しています見直し地区の検討を進め、順次、見直しの手続きを行う予定です。

見直し作業としまして、本年度から平成29年度にかけて「見直しに関する基本的な考え方」を踏まえ、見直し対象地区の抽出及び絞り込みを行います。その後、地元や関係各課との調整後、都市計画手続きを進めたいと考えています。

それでは、議案「加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方（案）」について、ご説明いたします。

以降の説明でご覧いただく資料としまして、特に、参考資料3-1ページの概要版及び前面のスクリーンを参照していただければと思います。  
よろしくお願いたします。

まず、「見直しの背景」について、ご説明いたします。参考資料3-1ページ及び前面のスクリーンをご覧ください。議案書では2-4ページに記載しています。

都市計画を取り巻く情勢は、社会の成熟化に伴い人口減少・超高齢社会の到来等の変化が生じており、都市計画に関する諸制度の今後の展開について、国の委員会等により検討されています。

先ほどご承認いただいた都市計画マスタープランにおいても、まとまりとつながりを重視した持続可能な都市構造の実現に向けて、地域特性に合わせた魅力あるまちづくりを進めるための方針を明記しています。

これらのことより、社会経済情勢の変化等に対応し、目標とする土地利用を明確に推進するため、用途地域等の見直しが必要となっています。

見直しに当たっては、兵庫県より平成28年3月に「見直し基本方針」が示されており、それを踏まえ、本市の地域特性に合わせた「見直しに関する基本的な考え方」を定めることとしています。

次に、「用途地域等見直しに関する考え方」についてご説明いたします。

基本理念として、社会経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に的確に対応しつつ、都市の将来像を明確にした上で、中長期的に目指すべき市街地の形成を誘導し、都市における合理的で調和のとれた土地利用を実現すること、を掲げています。

また、見直しの視点として①加古川市総合基本計画の施策の展開を反映したまちづくりの実現を図る、ことのほかご覧の4点によることとしています。

そして、見直しに関する基本的な考え方の項目として、一般的事項を7点、特別事項を6点にまとめています。

議案書では2-5ページから2-7ページに記載しています。

まず、一般的事項では、住宅地、商業業務地、工業地、用途混在地区、幹線道路沿道地区等それぞれについて、地区の特性に応じた適切な土地利用の誘導を図ることとしています。

1点目「住宅地」においては、良好な住環境の保全及び向上を図るため、地区の特性に応じた、適切な住居系用途地域、容積率及び建蔽率等の指定に努めることとしています。

2点目の「商業業務地」では、商業及び業務活動の利便性の増進を図るため、適切な商業系等の用途地域、容積率及び建蔽率の指定に努めることとしており、特に都市防災の観点から、市街地における火災の危険を防除するため、指定容積率の高い地区においては、防火地域又は準防火地域の指定を図ることとしています。

3点目の「工業地」では、既存産業の一層の充実や新たな産業用地の確保を図るため、適切な工業系用途地域の配置に努めることとしています。

特に、住居系建築物の立地が進行している工業系用途地域において、無秩序に市街化が進行するおそれのある場合には、上位計画に即した住居系用途地域への変更や高度地区等の補完制度の活用を努めることとしています。

4点目「用途混在地区」では、住・工混在地区における住環境と操業環境との秩序ある調和や、住・商混在地区における住環境と商業環境との秩序ある調和を図るため、地区計画などの指定に努めることとしています。

5点目「幹線道路沿道地区」においては、道路特性や立地特性に応じた沿道施設を誘導するとともに、背後地の市街地環境の維持・保全を図るため、隣接する用途地域との関係に配慮した用途地域や高度地区等の指定に努めることとしています。

そしてこれらの共通方針として、6点目及び7点目において、都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導や、用途地域を補完する特別用途地区や地区計画などの積極的な活用を努めることとしています。

次に、特別事項では、重点的に対応する事項として6点あげており、適切な用途地域への変更や防火・準防火地域の指定、地区計画などの活用を努めることとしています。

1点目「景観や居住環境に配慮したまちづくり」については、地域の景観や居住環境に配慮し、

まちなみにそぐわない中高層建築物の立地を防止するため、周辺地域を含めた低容積率及び最高限高度地区の指定を図ることとしています。

2点目「都心・副都心の都市機能の強化」では、JR 加古川駅、東加古川駅周辺及び山陽電鉄別府駅周辺において、都市基盤整備にあわせた用途地域や、防火地域又は準防火地域等の指定に努めることとしています。

3点目「災害に強いまちづくり」として、密集市街地等においては、防災性の向上を図るため、公共施設の整備に加え、防火地域又は準防火地域の指定に努めることします。

また、狭小敷地や狭あい道路等が要因となり、建替えが進まず空き家が増加する地区では、建物更新を促すため、地区計画などを活用し、防災性の向上に努めることとしています。

次に4点目「中心市街地におけるまちづくり」では、商業地において、商業施設と住宅との調和のとれた用途共存を目指すため、特別用途地区や地区計画などの指定に努めることとしています。

5点目「大規模工場の移転等に伴う土地利用転換への対応」について、大規模な工場の移転等が生じる場合には、県の「工場敷地の再利用に係る都市機能の調和等に関する要綱」の手续と連携し、跡地の土地利用計画が具体化した際は、望ましい市街地環境へ誘導するため、必要に応じて用途地域の変更や地区計画などの指定に努めることとしています。

最後6点目の「幹線道路沿道における土地利用の誘導」では、臨海部の工業地域に隣接する地域のうち、幹線道路沿道等については、立地特性に応じた土地利用を誘導するため適切な用途地域の指定を図ることとしています。

以上の見直しの基本的な考え方にに基づき、見直しの対象となる地区を、次の4つの地区に区分し、見直しの検討を進めていくこととしています。議案書では2-8ページに記載しています。

1つ目の「課題地区」は、都市計画マスタープランや総合計画等の上位計画で位置づけられた土地利用計画の変更、市街地開発事業や大規模都市施設整備事業などの進捗、または政策的な課題に対応するため、用途地域の変更の検討が必要となった地区です。

2つ目の「注目地区」は、都市計画基礎調査の結果により明らかとなった土地利用の動向や現況と、現行の用途地域に乖離が見られる地区です。

3つ目は、住民主体による地区レベルの土地利用計画が明確化した地区、4つ目は用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区です。これらに区分し検討を進めています。

次に、見直しの時期についてご説明いたします。

用途地域の見直しは、都市計画マスタープランや総合基本計画等の見直しに合わせて、おおむね5年ごとに定期的に行うこととしています。兵庫県では都市計画区域マスタープランが平成28年3月に策定されており、用途地域等の見直しを、平成28年度より県下一斉に行っているところです。本市においても、この定期見直しのスケジュールに合わせ、上位計画を踏まえて見直し作業を行うものです。

また、地区レベルの整備を推進する地区や大規模プロジェクト等に関する見直しについては、当該計画等又は事業が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点等、必要に応じて用途地域の変更を行うものとします。

そして、本案の最後には、見直しにあたっての留意事項を6点あげています。議案書は2-9ページに記載しています。

1点目「指定経緯の尊重」として、従前の規制や誘導等、これまでの経緯を考慮することを掲げています。

2点目「規制の緩和又は強化」として、現況の用途地域を基本に、規制緩和を行う場合においては、土地利用の混乱を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地環境の形成に努めるものとし、規制強化を行う必要がある場合は、多数の不適合建築物が発生しないよう留意し、特別用途地区や地区計画などの指定や活用を検討します。

3点目「形態規制の連続性への配慮」として、形態の混在による市街地環境の悪化を防止する場合は、極端な形態規制の差が生じないよう、形態規制の連続性に配慮した、高度地区や適切な容積率の指定に努めることとします。

4点目「建築物の敷地面積の最低限度」及び5点目の「都市基盤未整備地区」においては、各

地区の実情に応じた地区計画などの活用を検討することとしています。

6点目「住民参加への支援」については、住民の合意形成を円滑にし、目指すべき土地利用の確実な実現を図るため、説明会の開催等情報提供を十分に行い、公開制、透明性を確保することとしています。以上のことに留意し、用途地域等の見直し作業を行う予定です。

最後に、今後の予定についてご説明いたします。前面のスクリーンをご覧ください。

本日のご審議により、本案をご承認いただけましたら、本案を見直しに関する基本的な考え方とし、これに基づき、見直し対象地区の抽出や絞り込み作業を行い、県下協議等を経たうえで、「変更検討地区」として本審議会へご報告いたします。

その後、説明会、公聴会を開催し、「変更地区」として本審議会へ事前説明いたします。その後、県知事協議、公告、縦覧を経て、本審議会に最終諮問し、平成30年度初めに都市計画決定を行うよう事務を進めてまいります。

以上で、議案第2号の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長：

ただいまの議案第2号に関しまして、ご意見等がございましたらお願いいたします。

(意見等なし)

会 長：

今回、この見直しに関する基本的な考え方を策定されていますが、これまでも用途地域の見直しを行う際には、こういった基本的な考え方をその都度策定しているものですか。

事務局：

前回と同様に、まず基本的な考え方を策定し、それに基づいて進めさせていただきます。

会 長：

基本的な考え方は、前のものから実情に応じて、改定ということでしょうか。かなり内容が変わるものですか。

事務局：

上位計画の変更内容を踏まえ、それらに合わせて策定しており、そういう意味では改定にもなるかもしれません。

会 長：

他にご質問、ご意見等は、ございませんか。

他にご意見、ご質問等が無いようですので

「議案第2号：加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方について(加古川市策定)」をお諮りします。

議案第2号について、原案を承認し、市長に答申してよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

会 長：

異議がないようですので、議案第2号を承認し市長に答申いたします。

## ○協議第1号

会 長：

続きまして、「協議第1号：加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例

に基づく「地区まちづくり計画」について」の審議に入ります。

それでは協議第1号について、担当課からの説明をお願いします。

説明者：

それでは、協議第1号「加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例に基づく「地区まちづくり計画」について」について説明させていただきます。

市域北部の市街化調整区域では、人口減少、高齢化が進み、店舗などの廃業や営農者の減少などの問題が生じております。

田園まちづくり制度は、これらの地域の既存集落のコミュニティ維持のため、田園集落の環境の保全、地域の活性化などを定めた田園まちづくり計画を作成し、その計画に基づき、地域住民が主体となったまちづくりをすすめるとともに、既存集落については開発許可制度の運用を拡大し、特別指定区域を指定することで、地域の課題解決に必要な建築物の立地を認めようとするものです。

平成19年7月より運用を開始し、これまで志方町、平荘町、上荘町、八幡町の19地区で地区まちづくり計画が認定され、住民主体のまちづくりが進められております。

このたび畑地区まちづくり協議会より、地区まちづくり計画の認定申請がありましたので、条例・規則の規定により、都市計画マスタープラン等の都市計画との整合等について、都市計画審議会にご意見を求めるものです。

それではこれまでの経緯を説明いたします。

畑地区では、平成27年7月に「まちづくり協議会」を設立し、住民主体のまちづくりに取り組んでまいりました。協議会では市が支援するなか、約1年半間かけ、役員会やワークショップを9回、アンケート調査を2回実施し、住民の意向を反映した「まちづくりに関する方針(案)」と、その方針に基づく「土地利用計画(案)」を作成しました。この2つを合わせて「地区まちづくり計画」と呼んでおります。それに併せ、地区まちづくり計画を具体化するうえで、地域の課題解決に必要な建築物を建築可能とする「特別指定区域(案)」を作成し、平成28年9月の役員会で素案としてまとめました。

この素案を条例の規定により、畑公民館及び市役所都市計画課において平成28年10月3日～10月17日まで縦覧を実施しました。その結果、縦覧者は17名で、意見書の提出はありませんでした。これを受け、まちづくり協議会は平成28年11月26日の臨時総会で地元案を決定し、市へ「地区まちづくり計画認定申請書」が提出されました。それを受け、本審議会にご協議いただくものです。

それでは「畑地区まちづくり計画」について説明させていただきます。お手元議案書3-3ページが「まちづくりに関する方針(案)」、3-4ページが「まちづくり構想図(案)」、3-5ページが「土地利用計画(案)」となっております。

それでは議案書の内容について、前面スクリーンにより説明いたします。

まず、畑地区の位置ですが、赤色に着色して示しておりますのが志方町畑地区で、加古川市の北西部、姫路市、加西市との市境に位置しています。

地区の現況ですが、大部分が山林に囲まれ、中央を流れる法華山谷川沿いに集落が点在し、それぞれの集落が連携しつつ地区のコミュニティを形成しています。また、その周辺には、優良な農地が広がっております。地区の面積は、南西側の雑郷地区も含め、約448ヘクタール、世帯数90世帯の集落で、現在約10軒の空き家が点在しています。人口は現在231人で、過去最多人口より148人減少し、他の地区と同様に高齢化率は32.5%と市街化区域に比べ高くなっています。今後更に人口減少・高齢化が進むことが懸念され、「地域のコミュニティ維持」のほか「集落や自然景観の保全」、「自然災害への対策」が地区の課題となっております。また、地区中央を南北に走る幹線道路では、歩行者の安全対策が望まれています。

次に、議案書3-3ページの「まちづくりに関する方針」について説明いたします。前面スクリーンに議案書と同じものを示しています。これは地区の課題に対する将来像であり、地区の目標や整備・保全に関するルールなどを定めています。

内容については、主なものを中心に前面スクリーンにより説明いたします。あわせて議案書を

ご参照ください。

まちづくりの目標・テーマは、「現在の落ち着いた集落の景観や環境を維持・保全しつつ、自然と調和した集落環境をいま以上に向上させるとともに、農業環境と調和した柔軟な土地利用を定め、その計画に基づき、誰もが安心して暮らせる、誰もが安全に暮らせるまちづくりを進める」とし、目標人口を昭和57年のピーク時人口の379人としています。

まちづくりに関する方針については、まず「集落環境の保全に関する事項」として「建築物の高さ」について、戸建て住宅を中心とした集落環境を守るため10m（3階）以下とし、「污水対策」については、新築の際、農業集落排水への接続または、合併処理浄化槽の設置を奨励するとしています。

次に「集落景観の保全・形成」として建築物の外壁の彩度について地区景観計画を定め、景観の配慮に取り組むこととしています。

また「公共施設やその他の整備を図る取り組み」として、幹線道路における歩行者の安全確保の検討や豪雨災害の軽減を図るため法華山谷川の整備を進めるほか、野深池周辺でのサクラ等の植樹やホタルの径づくり等を掲げています。

「安全安心対策」として集落内の通過交通の制限や廃棄物の不法投棄対策の検討、イノシシの防護柵の設置等を進めることとしています。

「歴史を活かす取り組み」については、神社、地蔵堂、道標など歴史的資源の保存やコスモスまつり等地域イベントの実施等とし、「自然を活かす取り組み」として、まちなみや景観のほかホタルの生息環境の保全等を掲げています。また、地区内に住宅の建築を可能とする地縁者の範囲を小学校区としています。

まちづくりに関する方針の附図として「まちづくり構想図」を作成しています。議案書では3-4ページになります。

これは、先ほどの方針を元に、地区の将来への整備イメージを地図に表すことにより、住民全体でイメージを共有し、計画の実現を目指すためのものです。①幹線道路における歩行者の安全確保のほか、②法華山谷川沿いの整備、③サクラやヤナギ等の植樹、④廃棄物の不法投棄対策の検討、⑤神社・地蔵堂・道標など歴史的資源の保存、⑥トンド祭り・コスモス祭りなど地域イベントの実施、⑦まちなみや景観などの保全を掲げています。

次に、土地利用計画図について説明します。議案書では3-5ページになります。

畑地区では将来の土地利用について、「保全する区域」として「保全区域・森林区域・農業区域」、建築等を許可し「活用する区域」として「集落区域」の4つの区域に区分し、土地利用計画を策定しています。

水色の「保全区域」は良好な自然環境や歴史資源などを保全する区域です。ため池や保安林に設定しています。

緑の「森林区域」は森林と建築物等が調和した「地域環境の形成」を図るべき区域です。保安林以外の現況森林部に設定しています。

黄緑色の「農業区域」は今後も農地として保全していく区域です。具体的には農振法で農用地に指定されている区域を中心に、集落の周辺に広がる優良な農地に設定しています。

黄色の「集落区域」は集落として良好な生活環境の保全と形成を図る区域です。地区内に点在する既存集落とその周辺の宅地に設定しています。

現在の加古川市都市計画マスタープランの土地利用方針では、畑地区は①田園環境保全地区及び自然環境保全地区となっております。この地区は②「無秩序な市街化を抑制し、農業環境・自然環境の保全を図る」ことを基本方針としており、更に③「市街化を促進するおそれのない既存集落及びその周辺地区については、田園まちづくり制度の活用により、周辺環境と調和した適切な建築・開発行為を誘導し、居住環境の改善と既存コミュニティの維持を図る」としてあります。

今回の土地利用計画案では、地区内の豊かな森林や農地を保全区域・森林区域及び農業区域に設定し、「自然及び農業環境の保全」を図るとともに、既存集落を中心に集落区域を設定し、住環境の改善及びコミュニティの維持を図るものであり、現在のマスタープラン及び、先ほどご承認いただいた改定後のマスタープランとも整合してあります。

次に今後の予定ですが、本審議会においてご承認いただければ、2月上旬に地区まちづくり計

画の認定を予定しております。その後、特別指定区域について加古川市開発審査会のご意見をいただいたうえで3月に特別指定区域の指定・告示を行う予定となっております。その手続き完了後に地域に必要な建築を認めることが可能となり、地区まちづくり計画の実現に向かっていくこととなります。

最後に、参考図として特別指定区域図を示しております。土地利用計画の集落区域を「地縁者の住宅区域」及び「新規居住者の住宅区域」に指定する予定です。

以上で協議第1号の説明を終わります。よろしくお願いいたします。

会長：

ただいまの協議第1号に関しまして、ご意見等がございましたらお願いいたします。

委員：

地元でどのような議論をされてきたのかについて教えていただきたいのですが、まず、人口関係について目標の人口が379人であり、先ほどの説明の中でもあったように、ピーク時から現在は148人減ってしまって231人ということで、もう一度ピーク時のようにぎわいを取り戻していきたいという意図でまちづくり計画を作成していることはよくわかる。私も毎年コスモス祭りでの地区にも寄せていただき、村の役員の方や知り合いの方とよく話をさせていただくのですが、非常に風光明媚な自然豊かな地域であり、加古川市内でも珍しいホテルが自然に見られる地域である。そのような地域に対して、秩序あるまちづくりの中で何とか人口が増えていけば、もちろん理想的であると思うが、ピーク時から現在までの間で人口減少してきたということについては色々な課題がある中で、地域のお子さんが大阪や神戸といった市外へ働きに出られる中、なかなか家から通えない等の問題があって人口が減少しているといったことも聞いている。そういった中で、目標人口を設定されて、どのような人口増加に向けた見通し等について議論されてきたのか。あるいは、市としてどのような見通しを持っているのか。そのあたりについてお聞きしたい。

事務局：

目標人口ということで、ピーク時の379人と掲げていますが、ご指摘いただきましたように現実的には、人口減少を食い止めたいという状況が地元の皆さんの思いとしてあります。その中で、地区の魅力を高めることによって、再び帰ってきていただくことができないかという思いの中でつくられている計画です。具体的な活用をするための方向性というところまでは打出せていない状況です。

委員：

なかなか難しい課題であると思う。先立って、神河町へ行かせていただいたが、神河町でも人口減少の課題が大きな問題として扱われており、どのように取り組んでいるかということ、町役場と地域のみなさんが一体となって、空き家を何とか活性化させたいというところで、例えば、今、古民家がブームになっているが、対象の空き家について、空き家を所有されている方が東京にいる状況で、実際にそこまで行って話し合い、その空き家を町役場が借りて、仲介するような形で事業者の方等に斡旋をしていく流れの中で、住人として来ていただくという取組みをされている。手作りのケーキ屋さん、パン屋さんあるいはお蕎麦屋さんをする目的の方を取込んで、人口を増やしていくという、相当な行政側の決意がないとなかなかそこまでのサポートはできなかったであろうと思われる話を聞かせていただいたが、役所側のサポートの体制はどのように考えているのか。

事務局：

まず、地域の取組みとしましては、計画の中でも少し書かれているが、空き家等を活かして農家民宿等をできないかという声も上がっています。具体的な物件があるわけではないですが、地域の方も空き家問題については認識されておりまして、それを活かして何らかのことができない

かということで、この田園まちづくり制度を使いまして農家民宿等のエリアを特別指定区域の区域に指定することができるので、それらを活用しながら地域の魅力を高めていきたいと考えています。

また、空き家については、行政がさせていただいているものとして、空き家バンクという制度がございます。田園まちづくり制度を活用したまちづくりに取組まれている地域を対象としました空き家バンクに、今回指定させていただく予定である、新規にお住まいになる方の住宅区域については、可能であれば載せさせていただいて、市でもお手伝いはできると考えています。その他のことにつきましては、今後地域の方と一緒に考えていく課題かと思えます。

委員：

先ほどの委員の質問と若干関連するが、参考資料の方 6-1 の位置図の中で、過去から現在の予定を含めて田園まちづくり計画を作成された地区が示された内容となっているが、過去の平成 19 年度策定分から、それぞれの地区での建築実績あるいはまちづくり計画をどの程度達成されているかについて教えていただきたい。

事務局：

田園まちづくり制度による特別指定区域を指定することで開発許可の運用が拡大され、実際に建築された件数としましては市内で 50 件ございます。内訳としましては、地縁者の方がお住まいになる方の住宅が 26 件、新規にお住まいになる方の住宅が 19 件、地縁者の方が作業所として開設されたものが 1 件、事業所が拡張されたものが 3 件、利便施設として建てられたものが 1 件です。以上が、今回の田園まちづくり制度で建築が可能となったものの建築実績です。その他、具体のまちづくりの活動につきましては、コスモス祭り等田園まちづくり制度をもとに活動されたり、地区計画を活用されたりと多様な活動を進められているところでございます。

委員：

平成 19 年度から昨年度までの合計で 50 件と先ほど言われたが、人口としてはどうなのか。

事務局：

この制度により建築された件数については把握していますが、それにより人口が何人増えたかについては事務局で把握していません。申し訳ございません。

委員：

また、教えてください。

会長：

ストックとしての人口と増えた純増については、計算が複雑で難しいと思います。また、もしお分かりでしたら教えていただきたいと思います。

委員：

この田園まちづくり制度については、地域の方が中心となって考えられて、地域の活性化のためにこのような計画を立てているので頑張っていただきたいと思うが、松崎委員とも関連するが、参考資料の 6-3 の特別指定区域図において、黄色が地縁者の住宅区域となっており、赤の所が新規居住者の住宅区域として、新たに地縁でない方が入ってこられる地域に指定することかと思うが、この地域はどれくらいの広さになるのか。

会長：

それは、新規居住者の住宅区域ということでしょうか。

委員：

新規の分です。

事務局：

今回畑地区で予定しておりますのが、地縁者の住宅区域としては約 15ha、新規居住者の住宅区域としてどなたでも住宅を建てていただける区域としましては 0.25ha で、地区内に 5 箇所ございます。

委員：

参考までに、新規居住者の住宅区域で住宅を建てようと思えば、このあたりの敷地面積からすれば、どれくらいの軒数、世帯数を想定しているのか。

事務局：

田園まちづくり制度では、豊かな田園環境に調和した住宅を建てることを目的として、最低敷地面積を 300 m<sup>2</sup>に設定しております。5か所のバランスにもよりますが、5～8軒程度の住宅を建てていただけるだけの面積かと思えます。

会 長：

新規居住者の住宅区域へ新規に入居されるということもあるでしょうし、他の地域としてはお子さんが帰ってくることを想定されている区域になっているかと思えます。人口につきましては、なかなか難しい目標ですが、努力目標ということで、思い切った数字を掲げてらっしゃるものと思われま。

委員：

事務局に要望がある。色々お話を聞かせていただいているが、まちづくりを進める上で、苦労した話もあるかと思う。そのような話もシナリオに含めてもよいのではないか。皆さんよく聞いていただいているから、協議会と市の取組みを淡々と話すシナリオではなく、実際にはこういうことがあって大変苦労したという話を含めてもよいのではないかと思う。私的な意見ではあるが検討いただきたい。

委員：

先ほど神河町の話がありましたが、神河町はおそらく都市計画区域外であり、レストランやお店についてもすぐに出来てしまうが、今回は市街化調整区域ということでかなり条件が悪く、土地利用にもかなり制限がある中で、地域のまちづくりについても一番に頑張っている自治体かと思えます。また、兵庫県が許認可権を持っている市町では稲美町と猪名川町がまちづくりで精力的に活動されている印象であるが、加古川市においてもあまり表には出ていないが、よく頑張って取組まれている印象であり、他の都市計画審議会に参加させていただいてもそのように感じる。特に今回、特別指定区域で5件も新規居住者の住宅区域があるということはかなり多い方であり、場所によっては1件もないこともあり、知らない人が来たら困るので、全て地縁者の住宅区域ということもある中で、5件もあるということは行政の方が実際に協議会の中に入ってお話をされた結果であると思うので、委員からも話があったが、そのあたりの具体の話も含めていただけたら皆さんの理解が深まると感じました。以上です。

会 長：

他にご質問、ご意見等はありませんか。

他にご意見、ご質問等がないようですので、

「協議第1号：加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例に基づく「地区まちづくり計画」について」をお諮りします。

協議第1号について、原案のとおり作業を進めていただいでよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

会 長：

ご異議がないようですので、協議第1号は原案のとおり作業を進めていただきます。

#### **事務局連絡**

会 長：

以上で、本日予定していた議事は全て終了しました。事務局から連絡事項ありましたら、お願いいたします。

事務局：

事務局からの連絡事項はございません。

#### **閉 会**

会 長：

それでは、皆様、慎重なご審議大変ありがとうございました。  
以上をもちまして、本日の審議会を閉会いたします。