

平成29年度 第2回 加古川市都市計画審議会

議 事 録

平成29年8月23日開催

議 題

1 議 案

(1) 事前説明第 1 号

東播都市計画道路の変更について（尾上小野線：兵庫県決定）

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（宗佐地区）の変更について

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29年度 第2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8月23日（水）午前10時から午前11時迄 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	金澤 章
安枝 英俊		都市計画課 副課長	福浦 正浩
馬田 禎紹		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
高木 英里		都市計画課 地域計画係長	衣笠 圭一
稲次 誠			
井上 津奈夫			
玉川 英樹			
佐藤 守			
代理：姫路河川国道事務所 前羽調査課長	信田 智		
代理：加古川土木事務所 高見まちづくり参事	岩崎日出夫		
荻内 晴彦			
	矢野 浩司		
出席した幹事		欠席した幹事	
代理：企画部次長	稲垣 雅則	企画部長	貴傳名 至康
総務部長	井手 秀司		
産業経済部長	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：

それでは、ただいまから、平成 29 年度 第2回 加古川市 都市計画審議会を開催させていただきます。

本日の司会を務めます、都市計画課の福浦です。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、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、事前に送付をさせていただいておりますが、お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。

皆様よろしいでしょうか。

会議成立報告等

司会者：

では、本日の委員の皆様方の出席状況についてご報告申し上げます。

委員 14 名中、代理出席を含め 12 名の委員に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、栗山委員、矢野委員におかれては職務のご都合により、本日は欠席となっております。

委員等紹介

司会者：

続きまして、前回の審議会以降に、国土交通省及び加古川市議会選出の委員に改選がありましたので、ご出席委員の皆様方を順次、ご紹介させていただきます。

(司会者より、出席委員及び代理出席者を順次紹介)

続きまして、幹事につきましても、順次紹介申し上げます。

(司会者より、出席幹事及び代理出席者を順次紹介)

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

(司会者より順次紹介)

事務局説明

司会者：

それでは、本日の議事に入りますが、会議進行に際しまして皆様に事前の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、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：

審議に入ります前に、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。

今回は馬田委員と高木委員にお願いいたします。

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、公開としますが、事前説明第1号については、内容が、今後ご意見等を踏まえて検討を加えていくべきものですので非公開といたします。

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、事前説明については、
○東播都市計画道路の変更について（尾上小野線：兵庫県決定）の1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（宗佐地区）の変更についての1件で、合計で2件となっております。
委員の皆様には、慎重かつ活発な審議をいただきますようお願いいたします。

○事前説明第1号

（加古川市都市計画審議会等運営規定第2条第1項のただし書きの規定により非公開）

○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（宗佐地区）の変更について」の協議に入ります。
傍聴人がいらっしゃれば傍聴人の入室をお願いします。

司会者：

本日傍聴人はございません。

会 長：

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（宗佐地区）の変更についての説明をさせていただきます。

お手元の議案書は2-2ページから2-6ページまでとなっております。2-3、4ページがまちづくりに関する方針、2-5ページがまちづくり構想図、2-6ページが土地利用計画図(案)です。また、参考資料として、2-1ページが田園まちづくり地区位置図、2-2ページが現況図、2-3ページが特別指定区域図、2-4が東播磨南北道路・ランプの位置図を添付しています。説明は前面のスクリーンを中心に進めていきますが、併せてご確認ください。よろしく願います。それでは、前面スクリーンをご覧ください。

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。

前面スクリーンにはこれまでに田園まちづくり計画を策定した地区の位置図をお示ししています。田園まちづくり制度は、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20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います。その中で、地区の課題解決に必要な建築物の立地等を進めるため、必要に応じて計画の変更を行っているところです。

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及び施行規則の規定では、地区まちづくり計画を1ha以上変更する場合は、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伺うこととしています。本議案は、このたび宗佐地区まちづくり協議会より、地区まちづくり計画の約4.3haの変更の認定申請がありましたので、条例・規則の規定に基づき本審議会へのご意見を求めるものです。

それでは、議案の概要を説明します。

本日ご協議頂きます宗佐地区は、加古川市の北東部、小野市、三木市との市境で、一級河川加古川の南側に位置しています。宗佐地区では、地域の活性化を図るため、平成19年にまちづくり協議会を設立後、平成21年に地区まちづくり計画を策定し、新規居住者の住宅の建築や既存事業所の拡張等、地域特性を活かしたまちづくりを進めてきました。計画策定時には、地区の中央部を縦断する「都市計画道路 東播磨南北道路」は都市計画決定されていましたが、事業時期については未定となっていました。しかし、今年度より東播磨南北道路の北工区が着工されたことに伴い、地区内事業者の収用移転が必要となっています。そのような状況を踏まえ、宗佐地区まちづくり計画のまちづくり構想図で「幹線道路沿道などで土地活用が望まれる区域」に位置付けているランプ周辺区域へ、移転する事業所の集約等を行うため、土地利用計画を「農業区域」から事業所等の立地を許容していく「特定区域」へ変更するものです。この変更により、ランプ周辺の利便性を活かした土地利用を誘導することで、地域の活性化を図るとともに、周辺地域への無秩序な開発を防止し、農振農用地等の良好な田園環境の保全を図ることができると考えています。

続いて、これまでの経緯を、ご説明します。昨年からまちづくり協議会で計画案を検討し、平成29年1月21日に地権者及び地域住民を対象とした説明会を開催しました。説明会の出席者は15名で、地区まちづくり計画案について特段、意見等はありませんでした。その後、2月14日から28日までの2週間、計画案の縦覧を行いました。縦覧者は67名で、意見書の提出はありませんでした。そして、4月2日開催のまちづくり協議会総会で地元案として決定され、地区まちづくり計画の変更認定の申請書が提出されました。

次に、宗佐地区の加古川市都市計画マスタープランにおける位置づけについてご説明します。都市計画マスタープランの土地利用方針では、本地区は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。この地区では「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「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。

さらに、地域別構想ではまちづくりの目標のひとつに、「東播磨南北道路のランプ周辺においては、田園環境等に配慮した生産・研究開発・流通・交流・健康等の拠点の創出に向けた側面的支援を進め、立地特性を活かした土地利用を図る。」と掲げており、今回の土地利用計画の変更については、これらに則したものです。

続きまして、宗佐地区の現況についてご説明いたします。併せて参考資料2-2ページをご確認ください。宗佐地区は地区の中央部にまとまった集落が形成されており、既存集落及び、東播磨南北道路の西側に優良な農地が広がっています。また、東播磨南北道路の付近には、凡例により青色や灰色で着色された位置に、事業所等が多く立地しています。変更予定箇所については大半が農地となっているなかに、一部事業所等が点在しています。

それでは、具体的変更内容についてご説明いたします。前面スクリーンは宗佐地区まちづくり計画のうち、まちづくりに関する方針をお示ししています。議案書では2-3、2-4ページです。宗佐地区ではまちづくりに関する方針の目標・テーマの中で、「優れた農村景観や農村環境を維持・保全しつつ、道路や公園などの整備・改善など生活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計画を定める。」としており、今回の地区まちづくり計画の変更についても、このまちづくりに関する方針に則した内容となっています。

そして、まちづくりに関する方針を具体的に示したものがこちらのまちづくり構想図です。議案書では2-5ページです。この中で、今回変更を予定している箇所につきましては、「幹線道路沿道などで土地活用が望まれる区域」に位置付けています。また、前面スクリーン右側の写真につきましては、上が、今回変更を予定している箇所を北側から撮影した写真で、下の写真が、南側から撮影したものです。今回は写真で農地となっている箇所について土地利用計画の変更を予定しています。

続きまして、変更前の宗佐地区土地利用計画図をお示ししています。今回変更を予定している箇所につきましては、現況農地として土地利用がなされている区域については農業区域に、事業所等が立地している2か所については既に特定区域に各々位置付けています。

今回の変更は、ランプ東側の区域を農業区域から、特定区域に変更するものです。これにより、当該区域では市街化調整区域における既存事業所の移転・拡張や、地縁者による新規の小規模事業者の建築が許容されていくこととなります。区域の境界については、南側は隣接している野村地区との区域界としています。また、西側は主要地方道宗佐土山線との道路界とし、北側はランプを含む都市計画道路及び副道等の関連区域との区域界としています。そして、東側は森林区域との区域界としています。

こちらがランプ周辺区域を北側から見たイメージパースになります。パースの赤枠部分が、今回、特定区域に変更を予定している区域です。現況森林や、今後整備される（仮称）八幡北ランプ等に囲まれていることが、ご確認いただけるかと思えます。

これを反映した土地利用計画図の変更案になります。議案書では2-6ページです。尚、既に特定区域に位置付けられている箇所を点線で表示しています。これを含めて、先ほどご説明いたしました境界根拠をもとに農業区域を特定区域に変更しています。

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、9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、9月中旬に地区まちづくり計画の告示を行い、それ以降、建築計画が具体化した区域について個別に所定の手続きを行い、特別指定区域をしていく予定です。その手続き完了後に建築を許可可能となります。

最後に、参考として現在の宗佐地区の特別指定区域図を前面スクリーンにお示ししています。併せて参考資料2-3ページをご確認ください。現在は、一部事業所を除き、特別指定区域の指定はございませんが、先ほどご説明しましたように、事業所等の建築計画が具体化した段階で特別指定区域を指定し、それらの建築を許容してまいります。

以上で説明を終わらせていただきます。ご審議の程よろしくお願いたします。

会 長：

ただいまご説明いただきましたように、宗佐地区のまちづくり構想で幹線道路付近については計画に織り込み済みであったことが、道路の整備がより具体化したことに合せて、土地利用計画を変更することが協議主旨であり、地元で積み上げて変更に至る手続きを行ってこられたので都市計画審議会に協議事項として諮るというものです。これにつきまして、ご意見等がございましたらお願いいたします。

委 員：

変更に関しては特段賛成であるが、建物の規模はどの程度のものが建つのか。例えば、高さ制限等もかかるか。既存の会社が移転するという以外以外の制限があれば教えてほしい。

事務局：

基本的に建築基準法の制限や市街化調整区域に許可可能な形態で立地していくこととなります。また、まちづくりに関する方針では建築物の高さは10m（3階以下）と定めていることから、基本的にはこれに合う形態で地元と協議しながら進めていくものと考えております。

委 員：

今の質問の関連であるが、まちづくりに関する方針の中で、高さは先ほど話があったとおり

10mとあるが、その他にも汚水対策や地区景観基準等定められているが、これらは今回変更する箇所についても適用されるものなのか。

事務局：

基本的には適用されますが、地元と協議していく中で守られていくものと考えております。

委員：

建築基準法では定めてないですね。

事務局：

はい。

委員：

まちづくりに関する方針の地区景観計画（基準）については、色相の記号や数値だけでは分かりにくいいため協議資料の中に具体の色を明記してほしい。また、「土、木、レンガ等の自然素材を用いる場合は、この限りではない。」とあるが、外壁に木の板を使った場合は、防水や防霉、防虫性能を高めるためにペイントするかと思うが、その塗料の色については、地区景観基準の範囲内とする必要があるのか。

事務局：

具体の色については、次回以降、色についての内容を協議させて頂く際には資料として添付いたします。木に塗料を塗った場合の地区景観基準の適用についてですが、自然素材の木については焼き板等の主に住宅で使われる壁材を想定しており、その場合には地区景観基準の色相に合わなくても壁材として使えるということが基本的な考え方です。それに対して、色を塗る場合については、例えばピンク色のような奇抜な色を塗る場合は、色相の範囲から逸脱したものとなるので、色について協議いただくこととなると思いますが、具体の案件ごとに検討させていただきます。

委員：

説明では、当該地域へ事業所の移転とあったが、宗佐地区の事業所のみ移転可能ということか。

事務局：

今回、土地利用計画で特定区域に変更することによって、最終的に既存事業所の拡張区域等の特別指定区域を指定することができるようになります。既存事業所の拡張区域の対象範囲について、市内の市街化調整区域における事業所の移転・拡張を容認していくという条例の位置づけとなっておりますので、今後ランプ周辺で利便性が高まった時に、宗佐地区に限らず、市街化調整区域の事業所については移転等していただくことも可能となっております。

委員：

宗佐地区以外も可能ということか。

事務局：

条例では、対象を市域の市街化調整区域の事業所としていますので、宗佐地区外でも可能です。

委員：

それは、移転だけという認識でよいか。拡張という話もあったが、今回の変更箇所に近接している事業所が拡張することも可能か。

事務局：

詳細に協議をさせていただくことにはなりますが、制度上は可能です。

委員：

当該の特定区域については隣接する野村地区と東西方向に走る境界で切れているが、仮に移転してきた事業者が野村地区の隣接する逆三角形の土地全てを特定区域に指定することを望んだ場合、異なる地区の特定区域を同じ事業者が利用するという事は可能か。あるいは、異なる地区をまたいで特定区域を利用するという先例があるかどうかについて教えていただきたい。

事務局：

今までの例では田園まちづくり地区の区域をまたいで特定区域を指定した事例はございません。野村地区のまちづくり協議会と協議し、田園まちづくり計画を変更したうえで、またがった土地へ立地していくこととなると考えられます。

委員：

あまり無作為に特定区域が拡張していくことは、まちづくりとして好ましいとは言えないが、ある意味まとまって指定していくことは大事かと考えるので、ご検討いただければと思う。

事務局：

野村地区については、主に農業区域となっている部分ですので、そのあたりも考慮して、地元より、相談があれば検討していきたいと考えています。

委員：

先ほどの確認だが、宗佐地区にある事業所は移転だけではなくて拡張についてはどうか。宗佐地区内の事業所が今回の変更箇所に拡張したいという場合は可能か。

事務局：

基本的に市街化調整区域に10年以上営まれている事業所ということが前提としてございますが、拡張については別棟を増築することが可能かというご質問でよろしいですか。

委員：

既存の事業所が手狭なので増築・増大をしたいが近隣では市街化調整区域なのでできないため特定区域に増設することを検討した時に、その増大については隣合せでないといけないという意味か。新たにここに建てたいという場合は建築可能か。

事務局：

今までに例はないですが、制度上は今の敷地に加えて、他所への建築が可能となっておりますので、建築許可を所管する開発指導課と協議しながら進めていくこととなると考えます。

委員：

議題と直接関係しないが、八幡北ランプの出入口から宗佐の交差点までの、既存の県道の拡幅については、どうなっているか。特定区域の西側境界となっている部分から少し変形して北東に延びている部分の既存の県道部分と旧道との交差点から宗佐の交差点までの区間は、毎朝車が渋滞している。これについても、東播磨南北道路ができて高速道路を通過する分には問題ないが、八幡北ランプで降りる車がかかり予想されることから、それらを改善するための計画があるのであれば教えていただきたい。

委員：

今の県道拡幅計画ということですが、加古川土木事務所の方で具体については、お答えしかねますが、道路の整備にあたって、県道の交差点を含めて道路の周辺の渋滞の状況等は調査してお

りますので、必要に応じて拡幅等の対応をして行くと考えられます。ただ、この箇所というような具体ではお答えできない状況です。

会 長：

先ほど、委員からご質問がありました件ですが、既存の事業所を移転させずに操業させておいて、特定区域に別館を持つということは可能であるという理解でよろしいですか。

事務局：

おっしゃるとおりです。ただ、敷地や建築物の規模等について制限がございますので、開発指導課等とも調整しながら検討することになります。

委 員：

宗佐地区の中で移転される事業所はあるのか。市内では事業所の用地が全くなく、新しく製造業であるとか事業所をつくりたいといっても土地がない状況である。今回は特定区域に指定するが、あまり規制がきつくて移転等が進まないということが起こった場合、いわゆる塩漬けになったまま置いておくのかをお聞きしたい。

事務局：

既に収用移転の対象となっております事業所が移転先を探されているというご相談もお伺いしております。そのあたりの方が移転されるご意向をお持ちかと思えます。

今回変更する特定区域については、4.3ha ございまして、森林や道路等を境界とする折れ曲がった区域であることから、塩漬けになるのではないかというご指摘ではございますが、先ほどご説明させていただきましたとおり、市内の10年以上営まれている市街化調整区域の事業所が基準の範囲の中で移転することも可能となりますので、それらについても協議していきたいと考えています。

会 長：

他にご質問、ご意見等は、ございませんか。

無いようですので、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（宗佐地区）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。

各委員： （異議なしの声）

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、お願いします。

司会者：

次回の本審議会の開催予定についてですが、11月7日（火）午後2時からの開催を予定しております。

場所、議案等の詳細については、決定しだい、お知らせいたしますので、委員の皆様におかれましては、ご出席いただきますようお願いいたします。

以上で事務局からの連絡事項を終わります。

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は、閉会とさせていただきます。