

# 平成29年度 第3回 加古川市都市計画審議会

## 議 事 録

平成29年11月7日開催

平成29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11月7日（火）午後2時から午後3時45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	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			
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			
代理：兵庫県加古川警察署 井上交通官	矢野 浩司		
出席した幹事		欠席した幹事	
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 13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 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 13 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、兵庫県東播磨県民局加古川土木事務所長の岩崎委員におかれましては、高見まちづくり参事に、兵庫県加古川警察署長の矢野委員におかれましては、井上交通官にそれぞれ会長のご承認のもと、出席をいただいております。

また、栗山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。

続きまして、幹事の出席を報告します。本日は、条例第 7 条の幹事といたしまして、企画部長、総務部長、産業経済部長、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：

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。

今回は加茂委員と稲次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いますので、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。

それでは、傍聴人の入室をお願いします。

司会者：

傍聴人の入室は終わりました。

傍聴される方々にお願いがございます。

携帯電話・スマートフォンにつきましては、電源をお切りいただくか、マナーモードに設定をお願いしたいと思います。

また、傍聴にあたりましては、受付の際に注意事項をお渡しさせていただいたと存じますが、静粛を旨としまして、会議等における発言に対して拍手等により可否の表明をすること、私語等により騒ぎ立てることのないよう、お願い申し上げます。

それでは、引き続き三輪会長よろしく申し上げます。

## 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、議案については、

○東播都市計画地区計画の決定について（神野台地区地区計画：加古川市決定）の1件、事前説明については、

○東播都市計画用途地域の変更について（加古川市決定）

○東播都市計画高度地区の変更について（加古川市決定）

○東播都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（加古川市決定）

の3件で、合計で4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

会 長：

それでは、早速ですが、議案第1号「東播都市計画地区計画の決定について（神野台地区地区計画：加古川市決定）」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、「東播都市計画地区計画の決定について（神野台地区地区計画 加古川市決定）」について、説明させていただきます。

神野台地区地区計画につきましては、県立加古川医療センターを中心に「健康」をテーマとした拠点づくりを進めるため、兵庫県等より都市計画法の規定に基づき、都市計画提案された地区計画について、市が定める都市計画として決定するものです。

平成29年6月29日に開催しました第1回本審議会で事前説明した後、条例に基づく縦覧を行い、提出された意見を踏まえ一部計画案を変更しました。そして、変更案について県知事協議を行った後、都市計画法に基づく縦覧を行い、いただいた意見書につきまして市の考え方を整理し、本審議会にお諮りしたうえで、都市計画決定に向けて手続きを進めたいと考えておりますので、ご審議のほどよろしくお願いたします。

尚、縦覧結果の概要と意見書に対する本市の考え方については、後ほどご説明させていただきます。

お手元の議案書1-3ページから1-5ページが、本地区計画の「計画書(案)」です。1-7ページに理由書、1-8ページに総括図、1-9ページに計画図、1-10ページから1-15ページに提出された意見書の概要及び本市の考え方を添付しております。

説明は、前面スクリーンの内容を基に進めますので、併せてご確認くださいませよう願いたします。

また、別綴じの参考資料の1ページに、神野台地区の土地利用計画図を添付しています。

それでは、まず神野台地区の概要とこれまでの経過について、ご説明いたします。

本地区は、JR加古川駅から北東約4km、JR東加古川駅から北約4kmに位置し、東播磨道の県立加古川医療センターランプに近接した利便性の高い地区です。

本地区では、兵庫県が県立加古川医療センターを中心に「健康」をテーマとした拠点づくりを推進しており、地域特性を活かしたまちづくりが期待されています。

また、本市の総合基本計画や、都市計画マスタープランでは、県立加古川医療センターランプ周辺などにおいては、その立地特性を生かし、地区計画等により周辺の田園環境と調和した、生産・研究開発、流通・交流、健康などの複合的な機能の土地利用を図ることとしており、今回の地区計画はこれに則したものとなっております。

本地区が属する市街化調整区域では、地区計画の内容に適合する開発行為については容認され、許可を受けることができることから、「加古川市・市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」に基づき、本地区計画を策定することにより、地区計画に適合した開発・建築行為を許容してまいります。

これまでの経緯ですが、本地区では、平成20年に兵庫県が「健康拠点構想」を策定して以降、その実現に向けた協議等が進められるのに合わせ、ご覧のとおり各事業者が決定しております。

各事業者の決定以降、兵庫県が中心となり、市と調整しながら、開発事業者、庁内各課及び関係機関等と協議・調整を進め、地区計画及び開発計画について関係住民との協議を重ねるとともに、法令に基づく説明会等を開催しております。

周辺住民を対象にした説明会は「加古川市開発事業の調整等に関する条例」に基づく手続きとして、平成28年8月頃から順次、近隣の町内会毎に「開発構想段階での説明会」と「開発計画の説明会」の2回が開催されました。開催後、要望書や意見書が提出されましたが、提案者を中

心に個別に意見を聞く中で、計画の見直し等の調整協議を行っています。その結果、開発計画に関しては、本年5月に調整が図られたところです。

また、並行して地区計画の説明会が、本年4月に町内会毎に開催され、沿道植栽の見直し等の意見はありましたが、特に反対意見はないとの結果でした。

そして、これらに関する協議が整ったとして、平成29年5月12日に、本地区内の土地所有者である兵庫県、兵庫県住宅供給公社、医療法人社団順心会及び社会福祉法人のじぎく福祉会が提案者となって、本市へ都市計画提案書が提出されました。

提案された地区計画は、本市の上位計画に即し、本市の評価基準に適合することから、都市計画決定が必要と判断したため、都市計画案を作成し、平成29年度第1回都市計画審議会に事前説明した後、条例に基づく縦覧を行い、提出された意見を踏まえ一部計画案を変更のうえ、都市計画法に基づく縦覧を行ったところです。

それでは、本地区計画の内容について、ご説明いたします。

本地区は、県立加古川医療センターを中心に、周辺の未利用地の区域、及び隣接する医療関連施設の区域の約24.7haにおいて策定するものです。

議案書1-3ページ 計画書、及び前面スクリーンをご覧ください。

地区計画の目標は、県立加古川医療センターを核とした健康・医療・福祉施設及びこれらに関連した業務や研究に関する施設等を集積する土地利用を誘導し、緑豊かな自然環境と調和した景観を創出するとともに、来訪者と地域住民との交流を促す魅力あるまちづくりを進めることとしています。

議案書1-9ページ 計画図、及び前面スクリーンをご覧ください。

本地区では、地区計画の目標の下、地区内を県立加古川医療センター区域、既設医療関連施設区域及び近接する未利用地の区域の「医療・福祉地区」と、市道西之山・加古線及び市道新病院前線沿道の未利用地等の区域の「医療・福祉・生活利便地区」とに区分し、それぞれの地区の特性にふさわしい適正な土地利用を誘導することを土地利用の方針としています。

次に、地区整備計画についてご説明いたします。議案書1-4ページの計画書、1-9ページの計画図、そして前面スクリーンをご覧ください。

地区整備計画では、地区施設の配置及び規模、そして建築物等に関する事項を定めています。

まず、地区施設として、区域の西端の約0.6haを緑地に定め、緑地を担保し保全していきます。

建築物等に関する事項として、ご覧の9つの制限を定めることとしています。

まず、建築物等の用途の制限ですが、医療・福祉地区においては、病院、診療所、老人福祉設等の医療・福祉に関連する建築物のみ建築可能としています。

そして、医療・福祉・生活利便地区においては、医療・福祉関連施設に加え、3,000㎡以下の

物販店、公会堂・集会所、医薬品や食品等に関する工場や倉庫及びそれらに関連する事業の事務所を建築可能としています。

建築物の容積率の最高限度は 15/10、建ぺい率の最高限度は 6/10、建築物の敷地面積の最低限度は 1,000 m<sup>2</sup>とし、ゆとりある街区の形成を図るとともに、将来的な敷地の細分化を防止します。

壁面の位置の制限は、医療・福祉地区A・B及び医療・福祉・生活利便地区Aにおいては、建築物の外壁の面から道路及び隣地境界線までの距離は 1.0m以上とし、医療・福祉・生活利便地区Bにおいては5.0m以上とすることで、周辺環境に配慮したゆとりある街区形成を図ります。

建築物の高さの最高限度は、15mとし、周辺景観との調和を図ります。尚、両地区ともA地区では、一定の高度利用は容認していくことから、壁面後退を 3m以上とし周辺環境へ配慮する場合は 30mとしています。

また、既存の県立加古川医療センターは最高高さが 33mあるため、既存不適格建築物に関する緩和措置を設けます。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、周辺環境との調和に配慮するようご覧の通り規定します。

建築物の緑化率の最低限度は、建築物の敷地の空地面積の 1/2とし、緑地の創造に努めます。

さらに、建築物の敷地面積が 10,000 m<sup>2</sup>以上の場合、緑地のうち3パーセント以上を公開空地とすることとし、来訪者と地域住民の交流を促します。

垣又はさくの構造の制限として、計画図に示す A から B までの区間の主要な市道に面する部分には、生垣または緑化フェンスに加えて、幅 1m 以上の植栽帯を設けることとし、その他の道路又は隣地に面する垣又はさくは、原則として生垣又は透視可能なフェンスとすること、特に道路に面する部分には緑地帯の確保に努めることとしています。

以上が計画書の内容になります。これらの制限により、健康・医療・福祉施設の集積と交流の促進、緑豊かな自然環境との調和を図ってまいります。

続きまして、縦覧結果の概要と意見書に対する本市の考え方についてご説明します。  
前面スクリーンをご覧ください。

神野台地区地区計画案について、条例に基づく縦覧をご覧のとおり実施しましたところ、縦覧者が1名、市ホームページへのアクセスが 134 件あり、隣接地所有者等より意見書が 2 件提出されました。

都市計画法の規定では、この縦覧で意見書を提出できるのは、本来、区域内の土地の所有者等に限定されていますが、提出された意見書を受理しました。内容は後ほど説明する法縦覧で頂いたものとほぼ同様でしたが、それらへの対応を検討するなかで、計画図の A から B までの区間の道路に面する部分に、生垣又は緑化フェンス及び幅 1m 以上の植栽帯を設ける規定を追加修正し

ております。

修正しました地区計画の案について、都市計画法に基づく縦覧をご覧のとおり実施しましたところ、縦覧者が6名、市ホームページへのアクセスが144件あり、意見書が5件提出されました。

これらの意見書の概要と、それに対する本市の考え方についてご説明します。

お手元議案書1-10ページから1-15ページ及び前面スクリーンをご覧ください。

スクリーンには議案書と同じ内容を映しますが、本市の考え方につきましては要点に絞って説明させていただきます。

意見書1は、A氏ほか71名の隣接地所有者ほかより提出されたものです。

1点目は「土地利用の方針に『店舗は維持確保していくものとする』とあるが、地域住民の懇願している店舗は、医療・福祉・生活利便地区A内に『店舗（食料品）』のみ可能な地区に区画分けすることにより、地区計画で確保すること。また、地区は『再分割』できないようにすること。」という意見です。

これについては、地区計画の趣旨及び将来の土地利用を考えるうえで、食料品だけに限定するものではないと考えることから、医療品、医療機器、食品、日用品、衣類その他これらに類するもの（以下「医療品等」という。）を販売する店舗を面積の上限を定めたくて立地可能としています。

また、地区の再分割を一切禁止することは、地区計画の趣旨に即した将来の土地利用の可能性を阻害するものであり、地区計画の目的にそぐわないと考えます。

なお、敷地の細分化による建て詰まりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を1,000㎡としています。

2点目は「建築物等の整備方針において、倉庫業（物流センター）について、詳細な記載を明示すること。また、工場（加工場）を建築可能な用途から省くこと。」という意見です。

これについては、倉庫は医療・福祉・生活利便地区A及びBに限定するとともに、立地可能な倉庫を「医療品等を取り扱うものに限る」と明記して制限を加え、工場の立地についても、同様に地区および取扱品目を限定し制限しています。また、これらの用途は、健康・医療・福祉施設の集積を図る上で必要不可欠であり、健康拠点構想及び加古川市都市計画マスタープランに則した適切な用途設定と考えています。

3点目は「区画面積が大であることから、容積率『10/10』、建ぺい率『4/10』とすべきである。」という意見です。

これについては、本地区が市街化調整区域に存するため、現行では、容積率は20/10、建ぺい率は6/10で、絶対高さの制限はされていないところを、加古川市都市計画マスタープラン等に位置づけられた土地利用の実現を図るとともに、良好な環境を確保するため、形態制限として容積率は15/10、絶対高さは15m、一定の配慮をした場合には30mとし、制限を強



化していることから、適切な制限と考えています。

4点目は「倉庫業及び医療・福祉地区Bの壁面の位置の制限は、医療センターと同様に境界から『20m』とすること。」という意見です。

これについては、医療・福祉地区Bの壁面の位置の制限は境界線から1m以上、倉庫が立地可能となる医療・福祉・生活利便地区Aについても1m以上とし、高さが15mを超える建築物においては3m以上としており、さらに、医療・福祉・生活利便地区Bについては、より良好な環境を確保する観点から5m以上と制限しています。

これを意見にある壁面の位置の制限を境界線から20mとすることは、過度な制限と考えます。

なお、県立医療センターについては、敷地の形状や車両進入路を考慮した配置計画の結果、20m以上離れた箇所もありますが、壁面の位置の制限として20mを確保したものではありません。

5点目「建築物等の高さの最高限度は『10m』とすること。」という意見です。

これについては、本地区が市街化調整区域に存するため、現行では絶対高さの制限がされていないところを、一定の高度利用は容認しつつ、良好な環境を確保するため、絶対高さ15mとして制限を強化しています。また、医療・福祉地区A及び医療・福祉・生活利便地区Aにおいては壁面の位置を境界線から3m以上とした場合のみ30mとして制限を強化していますが、地区内に既に立地している加古川医療センターよりも低くなるよう制限していることから、地区計画の趣旨に即した制限となっていると考えます。

なお、最高高さが10mを超える場合には、建築基準法に基づく日影規制が適用され、北側敷地境界から一定の離隔が確保されます。また「加古川市開発事業の調整等に関する条例」により、計画段階での関係住民への説明が義務付けられます。

6点目「公道に面した倉庫業を営む地区は『5m』以上のグリーンベルト（中木、高木、植栽）を設け、周辺の調整区域の自然豊かな景観と調和させること。」という意見です。

これについては、周辺環境との調和を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限をするとともに、緑化率の最低限度を規定していること、垣又はさくについても、一定区間の市道西之山加古線及び新県立病院前線に面する部分には、道路に面し生垣又は緑化フェンス及び幅1m以上の植栽帯（グリーンベルト）を設けること等を規定していることから、周辺環境と調和した景観の創出を図るうえで、適切な計画であると考えます。

次に意見書2は、市民のB氏より提出されたものです。

7点ありますが、1から6点目は意見書1と同じですので省略させていただきます。

そして7点目は「医療・福祉地区A、Bのうち既存住宅地東側、及び医療・福祉・生活利便地区Bにおいて、建築可能な高さ制限は10m以下とすること。その他は緩和してもやむを得ない。」という意見です。

これについては、先ほどの意見5と同様の意見と判断されますので、ご覧のとおり意見5と同様となります。

次に意見書3は隣接地所有者のC氏より提出されたものです。

8点ありますが、1から6点目は意見書1と同じですので省略させていただきます。

そして7点目は「区画を建築物ごとに分けて、将来にわたり変化がないようにすること」という意見です。

これについては、地区計画の目的に即した建築物の立地は容認するものと考えことから、意見にある建築物ごとに区画を細分化することは、将来の土地利用を過度に制限するものと考えます。

8点目は「計画区域又は道路境界より20m以上建築物を後退させること。なお、隣接地所有者の承諾を得た場合はグリーンベルトで良いかと思われる。但し、再建築、増築の場合には再度承諾を要する。」という意見です。

これについて建築物等を後退させることについては、意見4と同様の意見と判断されますので、ご覧のとおり意見4と同様の考え方となります。

また、地区計画は行政計画であり公平性の観点から、意見にある隣接地所有者の承諾については、地区計画に定めるものではないと考えます。

以上の意見書1～3につきましては、本市の考え方を記載しました文書を、意見書提出者全員に送付しております。

意見書4は当該地区が存する町内会役員D氏より提出されたものです。

「『100㎡以上の建築物については、地元町内会の同意を得る』という項目を追加して欲しい。」という意見です。

これについて本市は、地区計画は行政計画であり公平性の観点から、意見にある地元町内会の同意については、地区計画に定めるものではないと考えます。

なお、「加古川市開発事業の調整等に関する条例」により、敷地面積1,000㎡以上、又は高さが10mを超える建築物の建築にあたっては、計画段階での関係住民への説明が義務づけられています。

意見書5についても当該地区が存する町内会役員D氏より提出されたものです。

「開発計画を理解できていない人もいるため、地区計画決定までに再度説明会を開催して欲しい。」という意見です。

これについては、本市はこれまで、本地区区計画（案）が隣接する3町内会ごとに説明会を開催し、全町内会とも概ね賛同を得たものであると都市計画提案者である兵庫県等より報告を受け、都市計画手続を進めてきました。しかし、この意見を踏まえ、改めて説明会を開催すべきと考え、

意見書提出者を含む地元町内会役員会に意向を確認しました。町内会としては、一部に反対意見はあるものの地元の総意としては賛成であり、事業を早く進めて欲しいとの意見が確認され「町内会としては当初の説明会を受けて開発計画、地区計画共に理解しており、再度説明会を開催する必要はない」との結論となり、意見書提出者も合意されたことから、市は説明会を開催しないこととしました。

なお、開発計画については、事業者により別途詳細な工事説明会が行われる予定です。

以上、意見書の概要及び本市の考え方を個別に説明しましたが、全体に共通する考え方として改めてご説明します。

本地区では、兵庫県が当初「低層住宅団地」を開発する構想の下、用地を取得してきた経緯があります。しかし、その後の社会経済情勢の変化に対応するため、これを見直し、平成20年に策定した健康拠点構想に基づき、県立加古川医療センターを核とした「健康」をテーマとした拠点づくりを進めています。

これは、本市の総合計画や都市計画マスタープランにも即したものであり、その実現に向け、周辺環境と調和した健康・医療・福祉に関連した施設が集積するまちづくりを進めるうえで、本計画に規定している用途の制限をはじめ、壁面の位置、最高高さの最高限度等の形態制限、及びその他の制限は、適切なものであると考えております。

今後の予定をご説明いたします。

冒頭でも説明させていただきました通り、本審議会でご承認頂ければ、都市計画決定の告示を平成29年11月下旬に、条例化を平成30年1月に行うよう事務を進めていくこととしております。

最後に、参考としまして、神野台地区計画区域内の土地利用計画を説明します。

前面スクリーン、及び参考資料1-1ページをご覧ください。

地区計画を都市計画決定することにより、県立加古川医療センターに近接する未利用地には、医療法人社団 順心会がリハビリテーション病院及び特別養護老人ホームを建築予定です。また、市道西之山加古線南側の未利用地には、(株)マルアイが、物流センター、店舗及び付属駐車場を建築予定です。さらに、市道新病院前線の西側の未利用地には同じく(株)マルアイが、物流センターを建築予定です。そのほか、区域内には本市の学校給食センター及び県立健康科学研究センターの立地も予定されています。

以上で、議案第1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：

ただいまの説明に関しまして、ご意見等がございましたらお願いいたします。

委 員：

説明会を開催された経緯について、説明の中では地区計画・開発計画ともに2回であったかと思いますが、その中で個別に意見を聞く機会があったとありましたが、個別に意見を聞く機会というのはこういった形のものでしょうか。また、それがどの程度行われたのか。

事務局：

開発計画説明会は、事業者によって開催され、地区計画説明会は兵庫県が主体となって開催されたと聞いております。その場で出た意見につきましては、個別にそれぞれの方と、必要に応じて対応されたと報告を受けています。

委員：

個別に話し合うことが可能だったということによろしいでしょうか。

事務局：

個別に話し合いをした、と報告を受けております。

委員：

先ほど、個別で説明を行う機会があり、県も行ったと報告を受けているとのことですが、この意見書で、住民の方からいくつか出されています。この中で、一番最後の、「開発計画を理解できていない人もいるため、地区計画説明会をしてほしい」というご意見がある中で、市の考え方は町内会でも納得されているし、そういった説明会を開催する必要はないという意見だったので、市としては開催しない、という考え方が出されているのですけれども、実際には町内会の中でも反対されている方がおられるし、やはりよくわかっていないという方もおられます。

町内会の中ではそういった話になっているかもしれませんが、町内会の決定と言っても、やはり全ての方が納得されていないというのは、意見が出されたことで分かっておりますので、市としても説明責任を果たすことが必要ではないかと思えます。

そうなったときに、この住民の方の意見書が委員の皆様の元にも届けられているかと思うのですが、たくさんの意見が寄せられていて、その中には住民の思いを知ってほしい、その中で計画を進めてほしいという意見があったり、とにかく住民の方は説明を市に対して求めている。

ただ、町内会の中でそういったことは無いと、説明会をする必要はないと言われただけで、市としてやはり説明責任が必要であり、特にこの意見書で求められている方は計画地のすぐ近くに住む、本当に毎日の生活の中での関係があるおうちの方ですから、やはりそういった意味でも、町内会が決定したとかそういうことは関係なく、やはり住民の方にしっかり説明を行っていくことが必要だと私は思うのですけれども、そのあたりの事をもう一度見解をお願いしたいと思います。

事務局：

意見書で、説明会を開催してほしいということにつきまして、先ほど申しあげましたとおり、地元の意向を確認する中で、地域の総意として、一部に反対意見があるということをご理解された上で、まず地元の総意としては、十分理解できているのでこのまま進めてくださいという考えがあり、決定に至る中では、その意見書を提出された方ともお話をする中で、皆さんがそういうことであれば理解されているということで進めましょうということで、意見を提出したのですが進めてください、という町内会としての総意をいただいています。

出された個人の方につきましては、市としては意見書の中でも文書で回答してほしいというご意見をいただいておりますので、先ほどご説明させていただきました考え方をまとめまして、個

別に送付させていただいております。それにつきまして、まだ全員に訪問・ご説明できている訳ではないのですが、一部の近接する住民の方には直接お伺いしまして、ご説明とお話をさせていただきました。その中で、大きく市の考え方に反対する意見はございませんでしたので、一定のご理解はいただけたと考えております。そういった所から、今回は、まだ説明に伺いきれていない方もおられますが、今後も説明をしていくということで、ご理解いただきたいと考えております。

委員：

市として説明責任を果たす努力が行われていることも分かっています。でも、私はこの審議会に臨む前に、こういった住民の意見書を下さった方から直接色んなお話を聞きまして、やはり説明をしてほしい、その機会を設けてほしいと切に説明されておりました。一部の方は直接お話しをされて納得されたということかもしれませんが、傍聴に来られた方がたくさんおられますが、13人しか入れないということで、事前にこのことに対してやはり市の方で説明してほしいと思っていらっしゃる住民・市民の方が事前に13人以上に傍聴者になると仰っていたので、その配慮を私は求めたのですが、結局は13人ということになってしまったのです。

そういう風に市として説明していくという中で、こういった審議の場も住民の方にしっかり見ていただくということが必要だと思うのです。そういった中で、市として住民の方への説明責任を果たしたと言えるのかといたら、私はまだ十分ではないと思います。この事業計画の中で反対運動という話はまた別かもしれませんが、この説明という所では本当に戸惑っている住民の方がたくさんおられるということですので、やはりそういった中でも住民の中の説明をもっとしっかり行ってほしいという思いに、市として、町内会がどうだからということではなく、応えていく必要があると思うのです。

本当に、この住民の人たち、特に近接している人たちがそう思うということは、本当に説明をしないということではないのでしょうか。これ計画がやはり住民の方と調和をやっていく計画でしょうから、やはりこの近接している住民の方に再度説明をしていくということを私は求めていきたいと思えます。

事務局：

13名の件につきましては、加古川市都市計画審議会等公開要綱の中に、「傍聴人の定員は、会場の広さを勘案し概ね10人を目安に、会長が会議開催の都度定める。」とありますので、これにつきましては、毎回この協議会室を会場として審議会を開催させていただいている中で、傍聴人の定員ということで、最大限座っていただける椅子の数等を勘案いたしまして、10名というところを最大限13名ということで、会長との相談の上で決めさせていただいたということで、ご理解いただければと思います。

市の説明につきましては、まず近接する住民の方、住宅団地の方につきましては、先ほどご説明させていただきましたとおり、不在の方もおられましたので、意見書をいただいた皆様ということではありませんが、説明をさせていただく中では、一定の理解を得られたと思います。

また、それ以外の方に関しましては、色々な意見をいただいている住民の方もおられるわけですが、都市計画提案に至るこれまでの経緯の中でも相当回数を重ねて、色々と提案者である兵庫県ですとか、事業者が個別に回数を重ねて築き上げられ、できる範囲は対応させていただく中で、事前協議も相当重ねられたとお聞きしております。

そういった所からも、引き続き理解を深めていく、説明をしていくということはございますが、説明会を開催するということに関しましては、「開催の必要はない」と町内会として言われている中で、町内会のものである地元の施設をお借りしてするのが本来の説明会だと思うのですが、協力をいただけるかどうかということもございまして、実行性のある説明会を開催できるか、といった疑問もございますので、個別の対応ということで、説明には努めていきたいと考えております。

委員：

これは意見です。地区計画につきましては、やはり住民の方の中に納得しておられない、説明してほしいという方の思いがたくさんありますので、地区計画については私はそういった説明会をしっかりと行うということをやったり進めるべきだと思いますので、継続審議を求める、またはそういった説明が行われないということであれば、私は反対ということにさせていただきます。

委員：

計画案の方で質問が4点あります。2点ずつお伺いしたいと思います。

この土地利用の方針で、1-3ページの2の中に「食品等の製造」という文言が、医療・福祉・生活利便地区では食品等の製造ということも書いてあります。1-4ページの建築物の用途の制限の所で、先ほど言った地区のところでは、「工場（医薬品等を取扱うものに限る）」ということになっているのですが、この「等」の意味合い、どこまでがこの範囲に入ってくるのか、また今回は食品加工工場ということなのですけれども、ここに該当する工場というと、細かくいえば工業的な工場も含まれてくると思うのですけれども、ここの「等」の中でこういった意味合いを持っているのか、また今後これがその他の法令等で、極端な開発がされないということが担保されているのかという2点、お願いします。

事務局：

「医薬品等」につきましては、その上段に書いてあります、「医薬品、医療機器、食品、日用品、衣類その他これらに類するもの」というようにしておりまして、これらに関する工場と定めております。

また、その他関係法令につきましては、周辺環境に悪影響を及ぼすような騒音・振動といったものに関しまして、環境基本法ですとか、騒音規制法等の関係法令が定められております。

委員：

では、よくある工業団地のような、産業という言葉が当てはまるような工場はないという理解でよろしいですか。

事務局：

その具体の工場の判断につきましては、今後計画が出てくる中で、作業内容等を確認しながら地区計画の目的に沿ったものであるかどうかを個別に判定し、審査していくこととなります。

委員：

理解いたしました。この地域の説明会をされている中で、ここに計画案ということで文面であ

るのですが、これだけだとそのもののイメージができないであるとか、工場にしても物流センターにしてもどういったものか、ここに配られている以外にもっと詳しいものが、県の方であるかもしれませんが、詳しい図面等を配られて、説明されたのかということが1点、それと、境界から何m離すというところで、この中で医療・福祉地区ABと医療・福祉・生活利便地区Aについては境界から建築物の外壁まで1m、医療・福祉・生活利便地区Bにおいては5mとなっているのですが、この3つの地区と、医療・福祉・生活利便地区Bとの距離に差が出ている根拠は何か、ということが2点目です。

最後に、建物の高さ制限について、15mとされているのは、その根拠を、説明をお願いします。

事務局：

1点目の、説明会でどのような資料で説明されたのかということにつきましては、各開発事業を予定されている事業者が、開発計画の図面、立面図等の計画図面をご提示して説明を行われた、と報告を受けております。

次に、壁面後退につきましては、本来、本地区では基本的に1mを最低の後退距離ということと考えております。これにつきましては、一定の規模以上の建築物になれば他の日影規制ですとか施設利用計画等を勘案する中で、実際には1m以上の距離が、大規模建築物になればなるほど確保されるとは考えておりますが、その対象にならないような小規模な建築物であったとしても、低層住宅地区並みに1m以上は後退させてくださいという考えのもとに、1mというのを決めさせていただいたということです。

また、5mに関しましては、それまでの事前説明や色々な説明会でのご意見を勘案し協議する中でより環境に配慮しようということに併せまして、医療・福祉・生活利便地区Bにつきましては、一定の大規模な工場が、既存の住宅地に隣接する可能性がある地区であるということも勘案する中で、5mを確保していただくということで配慮された結果、この地区に限ってはより一層配慮するということで、5mというように計画された上で進められているという報告を受けております。市もそのように考えております。

最高高さを15mとすることに関しましては、(建築できる用途の)店舗の規模3,000㎡等を市街化区域で考えますと第二種住居地域と同等とするような内容になるのですが、本来、市街化調整区域であっても最高高さを定めるということは無いところになります。同じような用途制限になっているのですが、この地域につきましては、もっと周辺の環境に配慮し、調和を進めていく上では、より一層厳しい第一種中高層住居専用地域と同様の15mという絶対高さを強化して規制するというので、最高高さを15mとしております。

委員：

ということは、境界からの距離は、住民説明後の協議の中で、この地区については一旦話し合いの場があって、5mにしたという経緯があるという認識でよろしいでしょうか。

高さについては現実的に倉庫であるということ、それを建てていく中でも厳しい15mという根拠という理解でよろしいでしょうか。

事務局：

まず5mという壁面後退を定めた経緯につきましては、地区計画の説明会をする中で、提案者と地元が協議する中で、5mに変更したと聞いております。

15mにつきましては、委員のおっしゃる通り市街化区域で同様のものよりも制限を一層強化してこの範囲の中で計画を進めていくこととなっております。

委員：

前回審議会において、建築物の形態又は色彩のところ、どういったものであるかをカラーの資料などでいただきたいと申し上げましたが、また、あれば良いので、資料があればいただきたいと思います。

意見書の中で、高さ 30mのところについて、もう少し配慮してほしいという意見がありました。例えば、ドクターヘリの離発着への影響については、今の医療センターの高さと近づくものがあると思うのですが、問題ないのでしょうか。

事務局：

形態・色彩に関しまして、後日改めて資料をお持ちさせていただきます。申し訳ございません。

30mの高さとドクターヘリにつきまして、まず地区計画を策定するにあたりまして、兵庫県と関係部署を含めまして、その経緯等を協議する中で、今回の規定で問題ないと確認させていただいております。

委員：

この地区計画で聞くのが正しいのかどうか、もしくは開発条例に基づいた計画の中で確認する方が良いのかは分かりませんが、例えば、大きな建物が近隣の地域の建物と隣接して建つことになる場合に、それによる大きな倉庫、医療関係の建物とぶつかった風の影響や、建物間の距離が短くなることや幅が狭くなることによって、ビル風のような突風の影響は多少考えて作られているのでしょうか。

事務局：

現在の計画で、そのことについて検討されているのか、今のところ確認できておりません。

委員：

二点あります。一つが説明会に関する事と、もう一つが物流センター1に関する事の二点でございます。

説明会に関しては本地区の状況を考えますと手続き上一回やればそれで終わりということに、必ずしも反対の方が多くない場合にはならないかな、というのは私も思うのですが、今お伺いしますと、意見書が出た後に個別に説明に回るようなことを市の方でされているというご説明でしたので、そのことで間違いはないかということを確認したいと思います。

その上で、地区計画の中で個別の制限事項についての議論も大事かもしれませんが、この土地利用計画図にあります物流センター1というのが、2もそうですが大きいなという印象は受けまして、今回、マルアイの店舗がこちらの方に入ることによる生活の利便ということも効果として当然実施されるわけですが、事業者として、物流センターが、これぐらいの床面積であったりとか、これぐらいの規模の物流センターを作らないとここでの店舗の誘致というのが実際難しいかどうか、そのあたりが実際どうなのかということを非常に知りたいと思っております、どうしても事業として成立するために物流センターがこれぐらいの延床がいるのだとか、これぐらいの



大きさのハコがいるのだということを、もう少しきちんとこれから開発の中で説明していくということであれば、地域の方ももう少し内容を具体的に理解できるかと思うのですが、物流センターの今示されている土地利用計画の規模の根拠のようなもの、それについて資料は事業者から出てきている状態ではないのか、あるいはそういうことも踏まえた上で規模が決まっているのか、そのあたりについてはいかがでしょうか。

事務局：

具体の規模がどこまでいっているかということについては、資料は出ていません。計画されているとはお聞きしております。

委員：

意見書へ対する加古川市の考え方にも、開発計画について事業者より別途詳細な工事説明会が行われる予定ですとありますが、単なる説明会というよりも、この規模のものが必要であるということの根拠も示していただきながら事業者の説明していただくということを加古川市が誘導するというのであれば理解できるかなと思いますが、そのあたりについてはどのように、この工事説明会の内容についてある程度詳細の資料が必要になると思いますが、そのあたりを事業者を求めるようなことについては、どのようにお考えでしょうか。

事務局：

開発計画の説明会が行われることになるのですが、この規模でないと採算が成り立たないとか、実際の立地に向けたことが難しいという所まで根拠を持った説明ができるかどうかというのは事業者を確認しないと分からない部分ではございますが、当然、計画内容の詳細なことについては既に開発構想、計画の中で図面を示しながら説明した経緯はありますので、併せてそういった丁寧な説明がなされるように要請していきたいと考えております。

委員：

ぜひお願いします。形態の根拠となる資料が示されるというのは中々難しいところかと思いますが、よろしくお願いします。

事務局：

個別説明という話がありましたが、それについても、先ほどからもご説明しておりますが、いただいたご意見に対して個別に郵送でお伝えして、併せて、それが確実に届いているかも含めてお伺いしてお話を聞いたところです。これは隣接の家が建っている隣保の方々、すべての方にはお会いできていないのですが、7件程回らせていただいた中では内容については届いているということで、市の考え方にも特段反対されることはありませんでした。ただ、疑問点を持っておられることはありましたので、そういった点はご説明する中で一定のご理解をいただいていることをご報告いたします。

委員：

分かりました。

委員：

このマルアイについて、企業がどんなものを作るかっていうところ、実際は計画がどうなっているかということももちろん住民の方は知りたいし、分かってほしいという気持ちはあるんですけども、もっとそれよりも根本的なところで、どんな建物をここに建てようか、結局高さだとか色んな規制をこれでかけていくわけですけども、今回のマルアイが交渉の中で住民の意向を聞いて色々譲歩して下さった可能性もあります。

でも、次このマルアイが撤退する可能性があり、次の企業がどういった建物を建てるかということは、計画を立てている高さとかいろんな制限の中で可能な限りやっていくわけなので、その中で、マルアイがどういった建物を建てるかというそこだけの問題ではなくて、この規制自体が、いったい将来どういう企業が来てもこういう建物が建てられるかということがわかる、それによって住民の皆さんが地域の中で共存していけるということを理解して協力していくことにつながると思うのです。

そういった観点から、その今でもマルアイの建物がどうなるか分からないという中でこの規制が大事だと思うんですけど、その意味からでも企業さんがどういった建物を建てるから、住民説明がどうだっていうことではなくて、その規制の中でどういった建物が可能で、こういった環境になりますよという点からも住民の方に理解を求めていく説明会というのが私は必要だと思うんですけども、そのあたりのこと説明をお願いします。

事務局：

地区計画の方につきましては、先ほどから説明しておりますように、市の方でこのインターチェンジを活かしたまちづくりの中で、どういう風なまちづくりにするかということ考えた上での地区計画を考えております。そこで、あまり過度に高さ制限を大きく取りますと、まちづくりができないということになりますので、ある程度、発展的なまちづくりをするための、共存できる、それと環境調和を両立できるための限度においた地区計画をやっております。具体の計画につきましては、たとえマルアイが撤退して次の企業が来られたとしても、一定規模の高さであるとか敷地面積にあたりましては、開発の調整条例によりまして地域の住民の方々に理解をいただけるような説明会をした中で、ご納得いただけるようなものを建てていくと、そういった形になっていくと考えます。

会長：

他にご意見、ご質問等はありませんか。

意見も出尽くしたようですので、お諮りしたいと思いますが、ご意見を頂戴する中で継続または反対という意見もございましたので、これにつきまして採決を取る必要があるかと思えます。

地域の方々に対して説明を十分に行うということに関して、多くの方からご意見がございましたので、そのことを含め、議案第1号につきまして、「今後も引き続き地区計画決定の内容について周辺住民への説明に努めること」という附帯意見を付した上でお諮りしてはどうかと思えますが、いかがでしょうか。

各委員：

(異議なしの声)

委員：

賛同する立場で、意見を申し上げます。

本地区計画における当面の具体的要件としては、医療・老人福祉施設（給食センターやスーパー、食品加工工場等）が計画されております。それらは市民の生活にとっても必要なものであり、行政として産業振興を支援する立場からも一定の合理性があるものだと思います。実際、将来の市行財政を安定したものにすることも、産業基盤の整備はきちりと取り組まなくてはならないことの一つだと思います。市街化調整区域内にある当該用地は、事業主体者のニーズを反映しやすい条件が揃っているということになります。だからこそ、そこへ行政と住民がパートナーとして入った上で、地域住民の生活環境を向上させるという内発的発展の方法を確立させる、そういった努力が必要であり、意味があると思います。

今回、特に多くの方の意見を頂戴したわけですが、生活者の感覚を大事にした上で、住民説明会・個別説明会の形態にとらわれず、地元との協議、合意形成をしていただくという会長の発言もございましたが、そういったことを条件に附帯した上での賛成の態度表明とさせていただきたいと思います。

委員：

その決議は、住民の皆さんにこれからも説明をしていく努力を行うということですか。

会長：

その通りです。

委員：

それならば、私は、これまでの今までの市の計画の進め方、そしてこれまでの市の住民の皆さんへ説明する態度といたしますか、そういった中で附帯決議でも反対させていただきます。やはり説明をちゃんとするという確約の中で市が説明責任を果たすという中で説明会をもつ、また各住民とそのような説明を行っていくということが、これで全て100%約束されたわけではありませんから、そういった保証がない中であくまで努力という中ででしたら、私はこの附帯決議という中でも反対とさせていただきます。

委員：

私も、賛成の立場で一言ご意見を申し上げます。

今日何点が質問させていただいて、当初は説明不足なのかなと意見書を見ている限りは思っていたのですけれど、ある程度の説明や対応、配慮というのはされているという認識を持ちました。また、マルアイや病院ありきではないのですが、この意見書を出されている方も店舗の誘致であったり、そこには賛同されているわけで、継続することを含めて、今後入られる事業者も、経営者として長引くのであればやめておこうということになると、大半の人が望んでいる店舗が来なくなる、リハビリ病院が出来なくなるということにもつながるかと思います。

先ほどの説明の中で、現在も個別に訪問されているというところで、今後も、またその行けていない所でしっかりと説明をしていき、またその他の地域の人にも説明をするということで、会長がおっしゃった通りの附帯決議としてそれをお願いして、賛成とさせていただきたいと思います。

委員：

特に高さ制限についての数値は、色々説明はいただいたんですけど、根拠性は薄いところもあると思いますので、そこは特に近隣住民へ配慮していただくということを意見として持っております。賛成の立場です。

会長：

それでは、附帯意見をつけて、反対の方もいらっしゃると思いますので、ここで採決を取りたいと思います。

それでは、議案第1号についてお諮りいたします。「今後も、引き続き地区計画決定の内容について周辺住民への説明に努めること」との附帯意見を付して承認し、原案のとおり答申してよろしいでしょうか。

承認いただける方は、挙手をお願いします。

各委員：(挙手多数)

会長：

賛成多数ということで、議案第1号は先ほどの附帯意見を付しまして、原案通り市長に答申したいと思います。

○事前説明第1号

○事前説明第2号

○事前説明第3号

会長：

続きまして、事前説明の審議に入ります。

なお、事前説明第1号「東播都市計画用途地域の変更について」、事前説明第2号「東播都市計画高度地区の変更について」及び事前説明第3号「東播都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」は、密接に関連していますので、一括して説明を受けてから、その後にご意見を伺うこととしたいと思います。

では、事前説明第1号から第3号を、担当課から説明をお願いします。

説明者：

「事前説明第1号：用途地域の変更について」

「事前説明第2号：高度地区の変更について」

「事前説明第3号：防火地域及び準防火地域の変更について」

以上の3件についてご説明いたします。

まず、用途地域等の変更に関するこれまでの取組みについて、改めてご説明いたします。

用途地域等の変更については、平成29年2月に策定した「用途地域等の見直しに関する基本的な考え方」に基づき、変更検討地区を抽出し、平成29年6月開催の本審議会においてご報告させていただきました。その後、9月15日から10月5日まで素案の閲覧を行ない、10月6

日に説明会を実施しております。

当初は、説明会と公聴会を合わせての開催を予定していましたが、公聴会の公述申出が無かったため、説明会のみで開催となっております。なお、全体の説明会の前に、規制強化となる準防火指定を検討している新在家地区・朝日町地区については、個別に地区別説明会を開催しています。

説明会においては、特に計画変更すべきとするご意見が無かったため、都市計画原案として計画書を作成しました。今後、都市計画変更手続きを進めるにあたり、その内容についてご説明させていただきます。

まず、それぞれの変更地区の概要について、説明いたします。変更地区は、ご覧のとおり、7地区あります。参考資料2-1ページから2-9ページに変更地区総括表および切図を添付していますので、併せてご覧ください。

1つ目「高畑地区」です。

本地区は、加古川バイパスの北側で、加古川東工業団地・県道野谷平岡線の西側の地区で、従来から加古川バイパス沿道の工場周辺を一体的に工業系の土地利用へと誘導するため、県道野谷平岡線に面している本地区においても、加古川バイパスから連続して工業地域に指定されています。

しかし、現況は西側から連続して住宅開発が進んでおり、都市計画マスタープランの土地利用方針においても、住居系の低層住宅地区に位置づけられています。

以前は工業施設も多くありましたが、廃業により跡地が宅地化され、建築物の立地状況から見ても、現況は住居系に純化した土地利用となっており、用途地域の乖離がみられます。

よって、土地利用の現状、及び都市計画マスタープランに位置づけられた土地利用と整合させ、住環境の保全を図るために、住居系用途地域への変更をするものです。

なお、低層住居系の用途地域への変更は、高度地区などの形態規制の面で既存不適格建築物が多く発生することから、隣接する用途地域との関係性等を踏まえ、工業地域から第一種中高層住居専用地域への変更することとしています。

併せて高度地区を、隣接する地域と同様に、第2種高度地区に指定変更します。

2つ目「新野辺地区」です。

本地区は、(神戸製鋼所の正門から北に上がる市道別府野口線の沿道で、県道明石高砂線〔通称：旧浜国道〕の南側の地区)で、現況は建築物の立地状況から見ても、市道別府野口線の沿道に業務施設等が立地しているものの、駐車場等の未利用地も多くみられ、土地の有効利用が十分になされていない状況です。

現在、北側地区から連続して第一種中高層住居専用地域となっておりますが、本地区内に位置する市道別府野口線(都市計画道路別府野口線)は、県道明石高砂線・通称旧浜国道(都市計画道路二見尾上線)から神鋼正門前まで、4車線の道路となっており、改訂された都市計画マスタープランの土地利用方針において、沿道系の土地利用に位置づけられたことから、幹線道路の交通特性にふさわしい商業・業務施設等を誘導していくなど、沿道の立地特性に応じた土地利用を誘導するため、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域への変更をすることとしています。

なお、用途地域界を明確にすることや、沿道土地利用としての一体性等を考慮し、道路等の地

形物に合わせて区域を決めています。

用途地域の変更に伴い、高度地区を「第3種高度地区」から「第4種高度地区」へ指定変更します。

3つ目「中津地区」です。

本地区は、現在事業中の都市計画道路中津水足線の沿道の地区で、現在、低層の住宅地で第一種低層住居専用地域となっています。

しかし、都市計画マスタープランにおいては、既に沿道系に位置づけられており、沿道の立地特性に応じた土地利用を誘導するため、変更するものです。

都市計画道路中津水足線の事業進捗により、県道加古川小野線沿道と同様に、中津水足線の道路端から幅 30mの範囲を、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域への変更をすることとしています。

用途地域の変更に伴い、高度地区を「第1種高度地区」から「第4種高度地区」へ指定変更します。

4つ目の「一色地区」です。

本地区は、加古川東市民病院の跡地とその周辺民有地を含んだ区域で、現在、第一種中高層住居専用地域となっています。

加古川東市民病院跡地活用計画及び公共施設等総合管理計画では、公民館等公共施設の集約が計画されていますが、第一種中高層住居専用地域では、これらの立地が制限されていることから、政策的な課題を解決するため、立地が可能となる用途地域への見直しを検討するものです。本地区周辺は中低層の住宅が建ち並んでいる現状を踏まえ、斜線制限や高度地区などの形態制限を変えずに、用途を最低限の範囲で緩和するため、第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域への変更をすることとしています。

5つ目の「新在家地区」です。

本地区は、JR東加古川駅南のロータリー及び駅前通りの両側30mの地区で、本市の副都心に位置付けられ、現況はその中心地となるJR東加古川駅前通りの沿道に、高層の建築物が多く立地しています。しかし、これらのなかに、耐火・準耐火建築物や防火構造を有していない建築物等が立地していることで、火災発生時に延焼が拡大する恐れがあります。

そこで、都市防災の観点から、建築物の不燃化の促進を図り、火災発生時の延焼を抑制して被害を軽減することを目的に、容積率が高く高度利用されている商業地域に対し、準防火地域の指定をすることとしています。

6つ目の「朝日町地区」です。

本地区は、山陽電鉄別府駅南のロータリー及び周辺の地区で、新在家地区と同様の理由により、建築物の不燃化の促進を図るため、準防火地域の指定をすることとしています。

本地区周辺は東加古川駅同様に本市の副都心に位置付けられおり、本地区はその中心地となる山陽電鉄別府駅に隣接して、今後、高層の建築物が多く立地することが想定されるため、建築物の不燃化を促進するものです。

最後に7つ目の「新神野地区」です。

本地区は、池尻橋から降りてくる県道平荘大久保線周辺の地区で、もともと道路端が用途地域界となっていたものが、県道の拡幅整備に伴い用途地域界と道路端のズレが生じたため、新設道路端に合わせた明確な用途地域界に変更するものです。

現在の第一種低層住居専用地域から、隣接地と同様の第一種住居地域へ変更します。

用途地域の変更に伴い、高度地区を「第1種高度地区」から「第4種高度地区」へ指定変更します。

以上が、現在変更を検討している7地区です。

続きまして、議案書の内容について説明いたします。

事前説明第1号の「用途地域の変更について」です。

議案書については2-3ページが計画書で、2-4ページが理由書、2-5ページが変更前後対照表、2-6ページが位置図となっています。別冊の参考資料2-1ページから2-9ページに変更地区総括表および切図を添付しています。

参考資料2-1、2-2ページの「変更地区総括表」です。スクリーンは対象地区のみ表示しています。変更箇所には下線を引いています。

用途地域の変更に伴う対象地区は、ご覧の5地区です。

議案書の2-4ページの「理由書」をご覧ください。

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し、それを推進するため、本計画のとおり用途地域の変更を行うものです。

1ページ戻っていただいて、2-3ページの「計画書」をご覧ください。

それぞれの用途地域について、容積率・建蔽率ごとの面積、外壁の後退距離の限度・建築物の高さの限度など制限の内容が記載されています。

このたびの見直しによる比較については、2-5ページの「用途地域 変更前後対照表」をご覧ください。

各用途地域における変更前後の面積等について、ご説明いたします。お手元の参考資料2-1・2-2ページの「変更地区総括表」と合わせて、ご確認ください。

まず、1段目の「第1種低層住居専用地域」については、変更前の面積約457ヘクタールから、約451ヘクタールへ、6ヘクタールの減となります。

3段目の「第1種中高層住居専用地域」については、高畑地区、新野辺地区、一色地区において変更するものですが、変更面積が相殺され、総面積での増減はありません。

4段目の「第2種中高層住居専用地域」については、変更前の面積約77ヘクタールから、約79ヘクタールへ、2ヘクタールの増となります。

5段目の「第1種住居地域」については、変更前の面積約680ヘクタールから、約690ヘクタールへ、10ヘクタールの増となります。

少し飛んで11段目の「工業地域」については、変更前の面積約413ヘクタールから、約4

07ヘクタールへ、6ヘクタールの減となります。

なお、全体の合計面積については、区域の変更がないため、増減はありません

以上で、「用途地区の変更について」の説明を終わります。

次に、事前説明第2号の「高度地区の変更について」です。全て用途地域の変更に伴う変更となっています。

議案書3-2から3-3ページが計画書、3-4ページが理由書、3-5ページが変更前後対照表、3-6ページが位置図です。参考資料2-1ページから2-10ページに変更地区総括表・切図・高度地区斜線図を添付しています。

参考資料2-1、2-2ページの「変更地区総括表」です。スクリーンは対象地区のみ表示しています。

用途地域の変更に伴い、高度地区を変更する地区は、ご覧の4地区です。

3-4ページの理由書をご覧ください。

用途地域を変更するに伴い、周辺の土地利用状況、既存建物の立地状況を踏まえた上で、その用途地域を補完し、市街地の良好な居住環境の維持増進を図るために、本計画のとおり高度地区を変更するものです。

次に、3-2、3-3ページの計画書をご覧ください。本市では、高度地区は「第1種高度地区」から「第4種高度地区」まで、6種類の高度地区があります。

これらの斜線を図であらわしたものが、参考資料2-10ページの「斜線図」です。

3-5ページの「変更前後対照表」をご覧ください。第1種高度地区が約6ヘクタール減の456ヘクタールに、第2種高度地区が6ヘクタール増の162ヘクタールに、第3種高度地区が4ヘクタール減の937ヘクタールに、第4種高度地区が10ヘクタール増の959ヘクタールとなります。

以上で、高度地区の変更についての説明を終わります。

次に、事前説明第3号の「防火地域及び準防火地域の変更について」ご説明いたします。

議案書4-2ページが計画書・理由書、4-3ページが変更前後対照表、4-4ページが位置図です。参考資料2-1ページから2-9ページに変更地区総括表・切図を添付しています。

参考資料2-1、2-2ページの「変更地区総括表」です。スクリーンは対象地区のみ表示しています。

準防火地域を指定する地区は、ご覧の2地区です。

4-2ページをご覧ください。

市街地の建築物の不燃化を促進し、火災の危険を防除することにより健全な都市の発展を期す



るため、防火地域及び準防火地域を本案のとおり変更するものです。

次に計画書です。防火地域・準防火地域のうち、準防火地域を変更しています。

4-3ページの「変更前後対照表」をご覧ください。

準防火地域が5ヘクタール増の、約119ヘクタールとなっています。

JR 東加古川駅南側周辺の新在家地区と山陽電鉄別府駅南側周辺の朝日町地区について、新たに準防火地域の指定を行うものです。

以上で、防火地域及び準防火地域の変更についての説明を終わります。

続きまして、各説明会の状況について、ご報告いたします。

まずは、9月10日に新在家農業会館にて開催しました準防火指定のJR 東加古川駅南側周辺の新在家地区における説明会についてです。昼と夜の2回開催し、出席者は、2回合わせて17名ありました。

周知方法や増改築時のことなどの質問がありましたが、特に反対意見はありませんでした。

続きまして、9月13日に中別府公会堂にて開催しました準防火指定の山陽電鉄別府駅南側周辺の朝日町地区における説明会についてです。出席者は7名ありました。

大規模なリフォームの増改築時のことや、まちづくりの方針などの質問がありましたが、この地区についても特に反対する意見はありませんでした。

10月6日に市役所の新館10階大会議室にて開催しました全体の説明会についてです。出席者は22名ありました。ご意見につきましては、中津地区において、固定資産税の増減についての質問、周知時期が遅かったのではないかと、中津水足線の事業進捗にあわせて次回以降での変更対応でもいいのかといった意見がありましたが、変更時期については、都市計画道路中津水足線の事業認可が平成32年度までとなっていることから、次回5年後の平成34年度とするのではなく、今回が妥当として変更を進めることとしています。

なお、冒頭でも申し上げましたが、公述申出はありませんでした。

「今後の予定」を説明させていただく前に、1点ご報告させていただきます。平成29年6月開催の第1回審議会時に変更検討地区を8地区として報告させていただきましたが、その後関係機関協議の中で、1地区、長田地区を取り下げし、説明会を行い、本日の審議会への原案として計画書を作成しておりますので、その内容についてご説明いたします。

こちらが「長田地区」です。

本地区は、新幹線の北側、県道野口尾上線の西側の地区で、現況位置図からもお分かり頂けるように、明姫幹線から新幹線側道まで一体的に工業系の土地利用へと誘導されておりますが、現況では、建築物の立地状況から見ても、工業系の土地利用が進まず、住宅開発により住居系に純化した土地利用となっており乖離がみられます。住工混在により住環境の悪化を招く恐れがあり、都市計画マスタープランに位置づけられた住居系の土地利用へ誘導するため、隣接する用途地域

との関係を踏まえ、第1種住居地域への変更を検討していました。

当該地区の沿線には、JR 山陽新幹線が位置しており、関係機関である国土交通省近畿運輸局との協議の中で、新幹線鉄道沿線地域の用途地域の変更に伴い、騒音規制が厳しくなることに対し、鉄道管理者等の事業者や住民へ配慮するよう要請がありました。そこで、配慮方法の検討に時間を要することや、本地区の東側についても同様の事が考えられることなどから、周辺の住工混在地域を含め、明姫幹線から新幹線沿線までの区域のまちづくりについて、もう少し時間をかけた検討をしていくこととし、このたびの用途地域の変更を見送ることとしました。

最後に「今後の予定」を説明いたします。

今回ご説明しました原案について、12月初旬に、都市計画法に基づく縦覧を行い、平成30年3月の都市計画決定告示に向けて、事務を進めてまいりたいと考えていますので、よろしくお願い致します。

以上で、用途地域等の見直しに関する変更にかかる3件の事前説明を終わります。

会 長：

ただいまの説明に関しまして、ご意見等がございましたらお願いいたします。

委 員：

説明会を開催して、反対意見が無いようでしたらこのまま進めて良いと思います。

会 長：

それでは、事前説明第1号「東播都市計画用途地域の変更について」、事前説明第2号「東播都市計画高度地区の変更について」及び事前説明第3号「東播都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」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、1月25日（木）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、決定次第、お知らせいたしますので、委員の皆様におかれましては、ご多忙とは存じますが、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。

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。

皆様、慎重なご審議大変ありがとうございました。