

令和2年度 第2回 加古川市都市計画審議会

議 事 録

(ホームページ掲載用)

令和3年2月4日開催

議 題

1 議案

(1) 議案第1号

東播都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（兵庫県決定）

(2) 議案第2号

東播都市計画 都市再開発の方針の変更について（兵庫県決定）

(3) 議案第3号

東播都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について（兵庫県決定）

(4) 議案第4号

東播都市計画 防災街区整備方針の変更について（兵庫県決定）

(5) 議案第5号

東播都市計画 区域区分の変更について（兵庫県決定）

(6) 議案第6号

東播都市計画 用途地域の変更について（加古川市決定）

(7) 議案第7号

東播都市計画 高度地区の変更について（加古川市決定）

(8) 議案第8号

東播都市計画 地区計画の決定について（間形地区地区計画：加古川市決定）

(9) 議案第9号

東播都市計画 地区計画の決定について（水足戸ヶ池周辺地区地区計画：加古川市決定）

令和2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：令和3年2月4日（木）午前10時から午後0時10分迄 場所：加古川市役所 議場棟 第3委員会室		
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	村津 雅淑
安枝 英俊		都市計画課 副課長	芳本 和尚
八木 景子		都市計画課	杉山 直紀
藤本 毅		都市計画課	島田 英山
加茂 保明		都市計画課	中居 久知
岸本 建樹		開発指導課 課長	藤原 秀一
井上 恭子		開発指導課	衣笠 圭一
柘植 厚人		建築指導課 副課長	岡崎 仁祐
落合 誠		建築指導課	富田 裕介
井上 隆司			
代理：姫路河川国道事務所 工部部長	磯部 良太		
代理：加古川土木事務所 野崎主任技師	達可 明朗		
荻内 晴彦			
代理：兵庫県加古川警察署	大松 光寿		
出席した幹事		欠席した幹事	
企画部長	井ノ口 淳一		
総務部長	平田 喜昭		
産業経済部長	小野 享平		
建設部長	東保 弘一		
都市計画部長	中田 直文		
傍聴人			
なし			

【議事録】

資料確認及び開会

司会者：

ただいまから、令和2年度第2回加古川市都市計画審議会を開会いたします。

本日の司会を務めます都市計画課の芳本です。よろしくお願ひいたします。

まず、本日の資料の確認をさせていただきます。

議案書及び参考資料につきましては、事前にお送りしております。また、当日配付資料として加古川警察署から交通事故発生状況の資料をお配りしております。

お持ちでない方は挙手にてお申し出ください。

会議成立議案等

司会者：

それでは議事を進めて参ります。本日の委員出席状況について報告いたします。

委員14名中、代理出席を含め14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。

委員等紹介

司会者：

続きまして、前回の審議会以降に、加古川市議会選出の委員に改選がありましたので、委員の皆様方を順次、紹介させていただきます。お手元の委員名簿をご覧ください。

(以下、名前の順に順次、委員を紹介)

続きまして、幹事席側の紹介をいたします。

(以下、名前の順に順次、委員を紹介)

以上で本審議会の委員の皆様、幹事並びに事務局のご紹介を終わります。

事務局説明

司会者：

さて、会議の進行に当たりまして、皆様にお願ひがございます。

議案の説明資料を前面のスクリーンに投射いたしますので、カーテンを閉めたまま会議を進めて参ります。

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きますので、予めご了承ください。

それでは、以降の議事進行につきまして、三輪会長にお願ひしたいと存じます。三輪会長よろしくお願ひいたします。

議事録署名委員の指名

会 長：

加古川市都市計画審議会 会長の三輪でございます。

本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

それでは審議に入ります前に、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、

議事録署名委員の指名を行います。

今回は、安枝委員と井上隆司委員にお願いいたします。

後日、事務局が本日の議事録をお持ちいたしますので、その際には、内容をご確認いただき、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、公開といたします。

それでは、傍聴人の入室をお願いします。

傍聴人の入室

司会者：

本日の傍聴人はございません。

以上、報告を終わります。

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、

○東播都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（兵庫県決定）

○東播都市計画 都市再開発の方針の変更について（兵庫県決定）

○東播都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について（兵庫県決定）

○東播都市計画 防災街区整備方針の変更について（兵庫県決定）

○東播都市計画 区域区分の変更について（兵庫県決定）

○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 地区計画の決定について（間形地区地区計画：加古川市決定）

○東播都市計画 地区計画の決定について（水足戸ヶ池周辺地区地区計画：加古川市決定）

以上9件の議案となっております。

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。

○議案第1号

会長：

それでは、「議案第1号：東播都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（兵庫県決定）」の審議に入ります。

議案第1号について、担当課から説明をお願いします。

事務局：

それでは、「議案第1号：東播都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（兵庫県決定）」を、ご説明いたします。

本案件は、都市計画区域マスタープランとも言われ、社会経済情勢の変化に対応するため、概ね5年ごとに、『都市再開発方針等』や『区域区分（いわゆる「線引き」）』と同時に兵庫県が定める都市計画の方針であります。

本議案については、平成31年2月12日、令和2年7月13日に本審議会への事前の説明を実施しています。

また、兵庫県による説明会・公聴会が令和2年7月に終了し、今般、兵庫県による都市計画法に基づく縦覧が実施され、兵庫県知事から都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定による意見照会がありましたので、本審議会へ諮問するものです。

なお、兵庫県において、令和3年1月13日から1月27日にかけて案の縦覧を実施しましたが、本案に対する意見書の提出はありませんでした。

今後のスケジュールは、後ほどご説明いたします。

議案書をご覧ください。1-3ページからが方針案となります。

別添の参考資料をご覧ください。1-1ページ、1-2ページが概要版となります。

それでは、議案書及び、参考資料をもとに、前面のスクリーンで説明いたします。

議案書1-6ページ、1-7ページをご覧ください。

加古川市を含む8市3町で構成される、東播磨地域を対象区域とし、令和22年の都市の姿を展望しつつ、令和7年を目標年次としています。

議案書1-8ページをご覧ください。

まちづくりの基本方針は、安全・安心、環境との共生、魅力と活力、自立と連携となっています。

議案書1-9ページから1-14ページをご覧ください。

都市計画に関する現状と課題は、(1)人口減少・超高齢社会の進行、(2)防災対策の必要性の増大、(3)都市の維持管理コストの増大、(4)地球環境への配慮、(5)産業構造の変化、(6)地域の主体性の高まり、(7)新型コロナ危機の経済社会への影響となっています。

議案書1-16ページから1-22ページをご覧ください。

都市づくりの基本理念は、(1)安全・安心な都市空間の創出、(2)地域主導による都市づくり、(3)持続可能な都市構造の形成となっています。

特に地域主導による都市づくりでは、スマートシティの考え方を踏まえ、情報ネットワーク等の活用を検討していくことが記載されています。

議案書1-23ページから1-26ページをご覧ください。

東播磨地域の概況について説明します。人口・世帯数ともに減少傾向を示しています。

一方、65歳以上の人口比率は、平成27年の26.4%から令和7年には29.9%、令和27年には36.2%と、今後も高齢化が進行する予測となっています。

議案書1-26ページから1-28ページをご覧ください。

産業として、農業産出額は減少傾向を示していますが、製造品出荷額、商品販売額はともに増加傾向を示しています。

議案書1-32 ページをご覧ください。

東播磨地域の目指すべき都市構造についてです。

市街地エリアにおける駅周辺の土地の高度利用を図り、一定の人口を維持することや、災害リスク等を総合的に勘案し、市街化を抑制することとなっております。

一方、市街地以外のエリアでは、地域主導による集落の機能維持・地域活性化を促進することとなっております。

議案書1-33、1-34 ページをご覧ください。

東播都市計画区域では、依然として開発圧力が存在するため、無秩序な市街地の拡大を抑制し、計画的な市街化を誘導するため、区域区分を定めることとしています。

議案書1-34 ページ、1-35 ページをご覧ください。

都市計画区域内の将来人口は、令和7年で概ね90万人、市街化区域内では、概ね75万人を想定しています。

産業の規模は、令和7年で製造品出荷額等を4兆4,663億円、商品販売額を2兆1,039億円と想定しています。

市街化区域の規模は、人口・産業の見通しに基づき、かつ市街化の現状及び動向等を勘案し、令和7年で概ね1万4,916haと想定しています。

議案書1-36 ページから1-38 ページをご覧ください。

主要な都市計画の決定の方針としては、拠点間の連携強化と適切な役割分担を行うとともに、都市機能の代替・相互補完を行い、地域全体で都市機能を確保することとしています。

また、既成市街地を中心とした土地の高度利用などによる人口密度の維持、交通ネットワークの形成や、新たな技術・システム等を活用した交通手段を導入し、拠点間の連携強化を図ることとしています。

議案書1-39 ページ、1-40 ページをご覧ください。

土地利用に関する方針を示しています。住宅地は、生活利便施設の適切な配置など、用途地域の柔軟な変更や、災害危険区域等の指定状況に応じた市街化の抑制など、としています。

工業地は、緑地面積率等の緩和などにより、地域産業の振興を促進するとしています。

議案書1-40 ページから1-42 ページをご覧ください。

市街地において特に配慮すべき土地利用の方針を示しています。

市街地では、既成市街地を中心とした都市機能の誘導や、都市と緑・農とが共生したゆとりある土地利用の促進などとしています。

一方、市街化調整区域では、優良な農地との健全な調和を図ることとしています。

インターチェンジ周辺等における産業用地等の需要への対応は、地区計画等を用いて計画的な開発の誘導を図るとしてあります。また、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリアは、総合的な安全対策が講じられる場合を除き、開発を抑制することとしています。

議案書1-42ページから1-44ページをご覧ください。

都市施設に関する方針として、播磨臨海地域道路の早期事業化に向けた取組の促進、JR東加古川駅周辺の連続立体交差事業の事業化の推進などが示されています。

議案書1-44ページから1-47ページをご覧ください。

市街地整備に関する方針は、特例制度を活用した民間投資の誘導による市街地整備や、空き家の活用・リノベーションの促進などが示されています。

また、防災に関する方針は、緊急輸送路を整備し、緊急輸送体制の確保を図ることや、建築物の耐震化・不燃化などが示されています。

議案書1-47ページ、1-48ページをご覧ください。

景観形成に関する方針は、東播磨地域にふさわしい景観誘導などが示されています。

兵庫県が実施した縦覧の結果について、ご説明します。前面のスクリーンをご覧ください。縦覧者は、県（0名）、本市（0名）、他市町（1名）で、意見書の提出はありませんでした。

今後のスケジュールとしましては、本審議会において、本案のとおりご承認頂けましたら、兵庫県へ原案に同意する旨を回答します。

兵庫県は、縦覧結果や各市町の意見回答を踏まえ、2月中旬に開催予定の兵庫県都市計画審議会に諮問し、3月の決定告示に向けて、事務手続きを進める予定です。

以上で、議案第1号を終わります。

会 長：

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

委 員：

この議案第1号に対しまして、態度表明させていただきます。

環境問題でCO₂の削減が、世界的な問題になっております。

2030年までに気温上昇を産業革命時からプラス1.5度以下に抑えることが求められております。

そして、2050年にCO₂排出ゼロが目標になっております。

右肩上がりを予測する時代は終わり、そして今、減少方向になってきているのも明らかになってきました。

東播地域の人口予測が令和27年には80万3千人とあります。

これは昭和50年の79万8千人と大差ないところまで減少しております。

人口減少が予測される中で、新たな産業団地への期待が高まるのかという疑問がございます。

そして、コロナ禍の下で、人々の生活が新たな生活様式に変わると言われております。

計画に都市機能集積地区の機能連携の強化、広域連携軸の中で神戸と西播地域を結ぶための播磨臨海地域道路の整備が盛り込まれております。

新たな産業団地構想とそれらを結ぶ高規格道路の計画は、将来の地球環境を考慮されているのでしょうか。

播磨臨海地域道路の整備費用について、5,000億や6,000億円という予測もされております。

建設経費の問題もございますが、計画を大型化するのではなく、環境を壊さないこと、人や植物が安全に生きられる計画を求めます。

そういう意味で本議案には、賛成できません。

会 長：

ご意見を頂戴いたしました。

答弁をお願いいたします。

事務局：

播磨臨海地域道路に関しては、加古川バイパスの慢性的な渋滞解消や、播磨地域臨海部に立地する多数の有数な企業の活性化なども含め、本市としては必要な道路であると認識しております。

人口減少社会におきまして、都市を集約するという考え方の下に、これからの都市計画を進めていくのですが、アフターコロナの世の中で変わってくる部分もあると思います。

このことについては、議案書の1-14ページ(7)に新型コロナ危機の経済社会への影響ということで、新型コロナ危機を契機としたまちづくりについても、国の有識者会議で方向性が示されております。

今後の都市計画もアフターコロナを見据えて、市民の生活行動の変容を見据えた中で、都市計画を見直していく必要もあるという意見もいただいております。

ただ、既存のストックを有効的に活かしながら、できる限りの経費縮小や、環境問題などについても様々な新技術を取り入れながら取り組むよう、考えていきたいと思っております。

なお、播磨臨海地域道路について、今後、住民の皆様にご説明をする中で、その必要性などについて理解が得られるよう、努力していきたいと考えております。

委 員：

人口に関して、昭和50年が79万8千人、令和27年の予測が80万人とほとんど変わらない状況の中で、本当にその物流となるのかというところがあり、私としては賛成できないと思っております。

会 長：

他にご質問・ご意見等はございませんか。

委 員：

資料の1-10ページ中段“エ”の、市街地や集落の低密度化対策ということで、都市のスポンジ化というセンセーショナルな表現がなされていますが、これに対する対応があまり書かれてないような気がするのが1点目です。

17ページ、18ページの都市づくりを誰が進めていくのかということですが、17ページには地域主導による都市づくりの“ア”として、エリアマネジメントの促進ということが表現されています。

兵庫県及び加古川市などの行政が都市計画決定をすると思います。

しかし、エリアマネジメントのリーダーを住民、事業主、地権者、関係団体等というような形で、地域住民等に委ねていますが、行政がリーダーの役割を果たすのではないかと思います。

また、同じ主旨になりますが、右側のページに民間投資の誘導というのがございます。

県ならびに市町の財政事情が芳しくない中で、まちづくりにおいて民間投資の誘導というのは非常に大きなことだと思いますが、中心市街地等においては、区画整理事業や都市計画道路等の整備を中心的に担うのは行政だと思います。

民間企業は営利目的のため、各々の都合で進出や撤退をすると思います。撤退した場合、その施設を目的外で売却する、放置するといったことが懸念されます。

これらに対する考え方があまり明確に記されていないのではないかと思います。県計画が決定されようとしている中、意見ということでご報告申し上げます。

会 長：

県決定による都市計画区域マスタープランに対してのご意見ということで、お聞き申し上げるということよろしいですか。

事務局から今の意見について何かございますか。

事務局：

市の説明として、都市のスポンジ化についてはどの市町も同じような問題を抱えており、大きな問題であると認識しているため、今後、様々な対策・施策を検討していきたいと考えております。

17ページのエリアマネジメント及び民間投資についてですが、住民、事業者、地権者、関係団体等が担い手となり、皆さんでも進めてもらいながら、行政が側面的支援をさせていただくことも、考えていかなければいけないと思っています。

しかし、まちづくりについては、我々行政がその方向性をしっかりと考え、民間や住民の皆さんの協力を得ながら進めていくことが重要であると思っています。

委 員：

1-34について、東播都市計画区域内の平成27年の人口は93万1千人で、1-24ページの東播地域の平成27年の人口は99万人ですが、この違いは何かということが1点目です。

もう1点は、1-34ページの産業規模の平成27年から令和7年で規模が拡大していくということが県の資料では記載されていますが、加古川市ではどのような状況になるかという参考値があれば教えていただきたいです。

会 長：

2点ご質問がございました。

答弁をお願いいたします。

事務局：

1-24 ページの東播地域の人口は、都市計画区域外の人口も含んでおり、93万1千人と99万人の違いとなっています。

加古川市は、市全域が都市計画区域に含まれています。

産業フレームの加古川市版はございません。

委員：

特に県が示していないので、加古川市で特にそのような見込みというのを出していないということですか。

事務局：

加古川市個別のデータは、いたっていないです。

全域で検討されているということを知っております。

会長：

よろしいでしょうか。

他にご質問、ご意見等はありませんか。

(なしの声)

最初に反対のご意見、ご異議がございましたので、本議案を諮るにあたり、委員の皆さまに賛否の挙手をいただきたいと存じます。

「議案第1号：東播都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（兵庫県決定）」をお諮りします。

議案第1号について、原案に同意される委員は、挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

続いて、原案に反対される委員は、挙手をお願いします。

(反対者挙手)

賛成者多数です。よって、加古川市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、議案第1号については、原案に同意し、市長に答申いたします。

○議案第2号・議案第3号・議案第4号

会長：

続いて、「議案第2号：東播都市計画 都市再開発の方針の変更について（兵庫県決定）」の審議に入ります。

なお、議案第2号及び「議案第3号：東播都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について（兵庫県決定）」並びに「議案第4号：東播都市計画 防災街区整備方針の変更について（兵庫県決定）」は密接に関連しておりますので、一括して説明を受けてから、その後に議題ごとにお諮りすることといたします。

それでは、議案第2号及び議案第3号並びに議案第4号について、担当課から説明をお願いします。

事務局：

「議案第2号：東播都市計画 都市再開発の方針の変更について」、「議案第3号：東播都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について」、「議案第4号：東播都市計画 防災街区整備方針の変更について」をご説明いたします。

これらは議案第1号と同様に、兵庫県が定める都市計画であり、現在までの手続きや、今後のスケジュールが同じであるため、一括にて説明いたします。

本件については、令和元年度1回都市計画審議会にて市素案の申出について事前説明を行った内容から変更がなかったため、令和2年6月5日に都市計画法第15条の2第1項に基づく市案の申し出を兵庫県に行い、その旨を令和2年度第1回都市計画審議会にてご報告いたしました。

その後、兵庫県により県素案が作成され、令和2年7月に説明会および素案の閲覧をしたのち、県案が作成され、令和3年1月13日から1月27日にかけて案の縦覧を実施しました。

なお、県案について、本市の申し出案から変更はありません。

本件は、兵庫県が定める都市計画ですが、本市に対して都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づく意見照会がありましたので、本審議会へ諮問するものです。

それでは、「議案第2号：東播都市計画 都市再開発の方針の変更について（兵庫県決定）」を説明いたします。

議案書2-3ページが計画書、2-4ページが理由書、2-5から2-6ページが方針の内容、2-7ページから2-12ページが別表1（計画的な再開発が必要な市街地の方針）、2-13ページが別表2（特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区の方針）、2-14ページから2-16ページがその附図、2-17ページが位置図です。

議案書2-5ページ、2-6ページをご覧ください。

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3に規定されており、市街化区域内において、計画的な再開発が必要な市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るための方針です。

本方針では、都市再開発法に規定する「計画的な再開発が必要な市街地」、や「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）」、さらに兵庫県が独自に定める事項として「特に整備課題の集中が見られる地域（課題地域）」を定めています。

このうち再開発促進地区は、原則として事業実施の具体性のある地区を定めることとなっています。

前面のスクリーンをご覧ください。

計画的な再開発が必要な市街地としてあげている地区は、宝殿、加古川、東加古川、浜の宮、別府の5地区で、それぞれ課題地域や再開発促進地区を定めています。

それでは、変更のあるB-2の加古川地区について説明いたします。

議案書2-13ページ、及び前面のスクリーンをご覧ください。

加古川地区は、加古川の左岸、平野西河原線、加古川バイパスに囲まれた範囲です。

JR加古川駅南西地区及び国道2号沿道地区を課題地域に位置付けています。

再開発促進地区のJR加古川駅北地区は、加古川駅北土地区画整理事業の区域であり、現在も

事業中のため、前回から変更なく、再開発促進地区に位置付けます。

篠原地区は、地区東側の一部で優良建築物等整備事業によりマンションが建築されており、残る部分についても同事業などの整備手法を用いて、整備を進める地区として、前回から変更なく、再開発促進地区に位置付けます。

寺家町地区については、「寺家町周辺地区防災街区整備事業」が平成29年3月の組合解散をもって完了しているため、このたび再開発促進地区から除外します。

続いて、「議案第3号：東播都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について（兵庫県決定）」を説明いたします。

議案書3-3ページが計画書、3-4ページが理由書、3-5ページが方針の内容、3-6ページが別表（重点地区及び当該地区の整備または開発の計画の概要）、3-7ページから3-10ページがその附図、3-11ページが位置図です。

議案書3-5ページをご覧ください。

住宅市街地の開発整備の方針は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条に規定されており、住宅及び住宅地の供給の促進と良好な住宅市街地の開発を図るための方針です。

本方針では、同法に規定する一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区（重点地区）を定めることとなっています。

兵庫県住生活基本計画に定める重点供給地域のうち、2地区を重点地区に位置付けています。

議案書3-6ページ、及び前面のスクリーンをご覧ください。

前面スクリーンの左側が加古川駅北地区です。

現在、加古川駅北土地区画整理事業が事業中であり、引き続き重点地区に位置付けるものです。

スクリーン右側は養田東地区です。

未整備の土地区画整理事業区域において、民間活力等による面整備も検討することとし、引き続き重点地区に位置付けるものです。

最後に、「議案第4号：東播都市計画 防災街区整備方針の変更について（兵庫県決定）」を説明いたします。

議案書4-3ページが計画書、4-4ページが理由書、4-5ページから4-6ページが方針の内容、4-7ページから4-9ページが別表、4-10ページがその附図、4-11ページが位置図です。

議案書4-5ページ、4-6ページをご覧ください。

本方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条に規定されており、密集市街地内の各街区について、防災街区としての整備を図るための方針です。

本方針では、同法に規定する、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（防災再開発促進地区）、特定防災機能を確保するため整備されるべき主要な公共施設（防災公共施設）、防災再開発促進地区に次いで、優先的に地域住民に対して防災知識の普及や防災意識の高揚を図

り、協働で防災性の向上に努める必要がある地域として、兵庫県独自で定める課題地域を定めることとなっています。

議案書4-7ページをご覧ください。

課題地域としてあげているJR加古川駅南西地区は、加古川駅の南側から国道2号線あたりにおいて広く位置付けています。

防災再開発促進地区の篠原地区においては、地区の一部でマンションが建築されていますが、未整備区域があるため、引き続き位置付けます。

寺家町地区は、寺家町周辺地区防災街区整備事業の完了により、防災再開発促進地区から除外し、課題地域へ位置付けるものです。

続きまして、兵庫県が実施した都市計画変更案の縦覧の結果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。

縦覧者は、県で0名、本市で0名、他市町で1名でした。

なお、意見書の提出はありませんでした。

それでは最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

本日ご説明した原案にご承認いただければ、兵庫県へ原案に同意する旨を回答します。

兵庫県は、縦覧結果や各市町の意見回答を踏まえ、2月中旬に開催予定の兵庫県都市計画審議会に諮問し、3月の決定告示に向けて、事務手続きを進める予定です。

以上で、議案第2号及び第3号並びに第4号の説明を終わります。

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。

変更点としては寺家町のところが事業の進捗に応じて変更がございました。

委 員：

3-5の上段“2 住宅市街地の開発整備の目標”について、「人口はすでに減少に転じており、空き家や空き地の増加が予想されることから、郊外部での新たな住宅市街地の開発は行わず、既存ストックの質の向上により、既成市街地の更新を図り、優良な住環境を形成する。」という表現になっています。

これを素直に読むと、新しく住宅団地は作りませんということですね。

既存ストックがどの程度あるかというのは、市街化区域内農地等を既存ストックと読めば、十分あるということになるのでしょうか、この通りでいいのでしょうか。

市街化区域内農地で区画整理をして、良好な居住地域として整備するというのは、なかなか今行政でもやりにくい状況の中で、それこそ場所を指定すれば、民間事業者による新たな良好な住環境を形成することができるのではないかと思います。

しかしこれも県の計画ですので、市の方からどうこう言えないのかどうかわかりませんが、加古川市としては、この趣旨で良しとするのかお伺いできますか。

事務局：

「郊外部での新たな住宅地の開発を行わず」については、基本的に市街化調整区域を指していると考えています。

ただ、加古川市は旧村が合併し、形成されております。

その中で、北部地域ですと八幡町や上荘町、平荘町などは、もともと単独の村でコミュニティが形成されていたところが、全域市街化調整区域になっています。

ですので、そこには、一定規模のコミュニティや既存集落も入っておりますので、そこに関して、全く住宅開発等を認めないというわけでもなく、田園まちづくり制度等を活用しながら、コミュニティの維持を図っていく必要があろうかと考えています。

既存ストックの方では、委員がおっしゃられるように、市街化区域内の農地については、おそらく300haくらいはあろうかと思っております。

これらの農地につきましては、規模の大きなものがなく、比較的小さい農地が数多くあり、活用方針については住宅になる可能性が一番高いたらうと考えております。

市街化区域内の農地につきましても、都市農業振興基本法も策定されたように、宅地化すべきものではなく、市街化区域内に一定規模あるべきものと認識も変わってきておりますので、都市と農のバランス等も考えながら、開発等についても、さらに検討していきたいと考えています。

委員：

先ほど市街化調整区域の話が出てきましたが、先般、加古川市が調整区域の中で田園まちづくり制度を活用し、84戸の新たな住宅建設が進んでいるというご報告を受けました。

加古川市北部でも田園まちづくり制度の拡大等によって定住人口を増やすような施策も必要ではないかなと思いますので、この表現だけにとらわれず、加古川市におかれては、制度の拡大等も検討されて、定住人口を増やして欲しいと思います。

事務局：

市街化区域だけでなく、北部地域も定住人口を確保することを考えながら、まちづくりの検討を進めていきます。

会長：

他にご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

委員：

2-17ページで、特に整備課題の集中がみられる地域として、黄色の斜線が山陽電車沿線から南のところに見られます。

特に浜の宮、別府において整備課題の集中がみられるとありますが、どのような課題があるのか、また、全体的にこの黄色で示されているところが、同じ課題なのか、聞かせていただければと思います。

会長：

答弁をお願いします。

事務局：

2-17 ページですが、青色の計画的な再開発が必要な市街地の中に黄色が入っています。

この計画的な再開発が必要な市街地は、原則として昭和45年の国勢調査における人口集中地区がメインに含まれており、昭和45年以前から人口が集中しており、市街地が形成されていたところとなっております。

これらの地区については、道路等の都市基盤に関するルールが確立されておらず、狭あい道路が多い区域となっております。

昭和46年以降については、都市計画法の改正などにより、開発やまちづくりを進めていく上では、一定規模の道路や街区形成のルールが決まっておりますので、これら法改正以降は、良好な市街地が形成されており、このような地区は、計画的な再開発が必要な市街地には位置づけていません。

そのため昭和45年以前の旧集落部分について、まず計画的な再開発を進める市街地に位置づけ、その中で課題地域を指定しています。

課題地域においては、基本的に同様の問題を抱えておりますが、特に狭あいな道路が課題である地区と考えております。

会長：

他にご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

(なしの声)

それでは、お諮りします。

「議案第2号：東播都市計画 都市再開発の方針の変更について(兵庫県決定)」は、原案に同意し、市長に答申してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

ご異議なしと認めます。よって、議案第2号については、原案に同意し、市長に答申いたします。

続いてお諮りします。

「議案第3号：東播都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について(兵庫県決定)」は、原案に同意し、市長に答申してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

ご異議なしと認めます。よって、議案第3号については、原案に同意し、市長に答申いたします。

続いてお諮りします。

「議案第4号：東播都市計画 防災街区整備方針の変更について(兵庫県決定)」は、原案に同意し、市長に答申してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

ご異議なしと認めます。よって、議案第4号については、原案に同意し、市長に答申いたします。

○議案第5号・議案第6号・議案第7号

会長：

続いて、「議案第5号：東播都市計画 区域区分の変更について(兵庫県決定)」の審議に入ります。

す。

なお、議案第5号及び「議案第6号：東播都市計画 用途地域の変更について（加古川市決定）」並びに「議案第7号：東播都市計画 高度地区の変更について（加古川市決定）」は密接に関連しておりますので、一括して説明を受けてから、その後に議題ごとにお諮りすることといたします。

それでは、議案第5号及び議案第6号並びに議案第7号について、担当課から説明をお願いします。

事務局：

「議案第5号：東播都市計画 区域区分の変更について（兵庫県決定）」及び「議案第6号：東播都市計画 用途地域の変更について（加古川市決定）」並びに「議案第7号：東播都市計画 高度地区の変更について（加古川市決定）」について説明いたします。

本案件は、兵庫県決定である「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分」の変更、いわゆる『市街化区域編入』と、それに伴う「用途地域」、「高度地区」の変更についての説明です。変更内容が相互に関連し、また都市計画手続きが同時となることから、3件について一括で説明いたします。

前面スクリーンをご覧ください。議案第5号「区域区分」及び議案第6号「用途地域」並びに議案第7号「高度地区」に関しては、前回（令和2年7月）開催の都市計画審議会において事前説明を行い、いずれも原案のとおり都市計画手続きを進めることについてご承認頂きましたので、知事協議、都市計画法に基づく案の縦覧を行っています。

県決定案件の「区域区分」については、県より都市計画案について意見照会されていますので、本審議会の結果を踏まえ、回答いたします。

市決定案件の「用途地域の変更」「高度地区の変更」については、法縦覧の結果を踏まえて、都市計画案をご審議いただきます。縦覧結果につきましては、議案の説明を行った後で、説明させていただきます。

それでは、「議案第5号：東播都市計画 区域区分の変更について（兵庫県決定）」及び「議案第6号：東播都市計画 用途地域の変更について（加古川市決定）」並びに「議案第7号：東播都市計画 高度地区の変更について（加古川市決定）」について説明いたします。

お手元の議案書をご覧ください。

「議案第5号：東播都市計画 区域区分の変更について（兵庫県決定）」は、5-3ページが計画書、5-4ページが理由書、5-5ページが東播都市計画区域における区域区分の変更案の概要、5-6ページが東播都市計画区域の変更概要図です。

加古川市に関係する変更箇所として、5-7ページ、5-8ページが、変更の概要を示した図面になります。

続いて、「議案第6号：東播都市計画 用途地域の変更について（加古川市決定）」は、議案書6-3ページが計画書（案）、6-4ページが理由書、6-5ページが変更前後対照表、6-6ページが総括図、6-7ページ、6-8ページが計画図となっています。

同様に、「議案第7号：東播都市計画 高度地区の変更について（加古川市決定）」は、7-3ページ、7-4ページが計画書（案）、7-5ページが理由書、7-6ページが変更前後対照表、7

ー7ページが総括図、7ー8ページが計画図となっています。

また、参考資料の2-1 ページに加古川市域の都市計画総括図、2ー2ページ・2ー3ページに拡大図面を添付しています。

それでは、お手元の議案書5ー6ページの変更概要図、及び前面スクリーンをご覧ください。
加古川市における区域区分の変更は、『1 間形』『2 水足』の2箇所です。

1カ所目は、加古川町の「間形地区」です。

議案書5ー7ページと、あわせて参考資料の2ー2ページをご覧ください。

間形地区は、JR加古川駅に近い加古川バイパス以南の市街化調整区域に位置しています。

周辺は低層住宅が建ち並ぶ市街化区域であり、別府川を挟んだ東側には坂元・野口地区地区計画があり、これらと連続した住居系の土地利用が期待されています。

平成30年8月には、まちづくり協議会（準備組合）が景観まちづくり市民団体に認定され、住居系の土地利用として土地区画整理事業の事業化に向けた取り組みが行われており、市街地整備が確実であるといえます。

上位計画での位置づけです。兵庫県策定の都市計画区域マスタープランにおいては『土地区画整理事業等の面的整備事業により土地利用の増進を図る区域』、加古川市策定の都市計画マスタープランにおいては『住民主体のまちづくりとして、地区計画制度の活用や面的整備事業により市街化区域への編入を検討する』区域として位置付けられています。

なお、市決定となる用途地域・高度地区については、周辺同様に沿道30mを第二種住居地域、第4種高度地区とし、その他は第一種中高層住居専用地域、第3種高度地区とする予定です。どちらも、建ぺい率は60%、容積率は200%です。

また、居住環境の保全のため、地区計画の策定も予定しており、この内容については議案第8号で説明いたします。

議案書6ー5ページの『用途地域の変更前後対照表』をご覧ください。

第一種中高層住居専用地域の面積が、約1,134haから約1,139haと、5haの増、第二種住居地域の面積が、約184haから約186haと2haの増となっています。

高度地区については、議案書7ー6ページをご覧ください。

下から3段目の、第3種高度地区が、5haの増、その下の第4種高度地区が、2haの増となっています。

2カ所目は、野口町の「水足地区」です。

お手元の議案書5ー8ページ、参考資料の2ー3ページ、及び前面スクリーンをご覧ください。

水足地区は東播磨道・加古川工業団地に近接し、ため池、農地、既存住宅、事業所が立地しています。現在では、ため池は遊休地となり、農地の存続も困難な状況となっており、近接する工業団地と一体となった産業用地への転換が期待されています。

平成28年には、まちづくり協議会が設立され、産業用地への土地利用転換の具体化に取り組

んでいます。

上位計画では、兵庫県の区域マスタープラン及び、加古川市策定の都市計画マスタープランにおいて『新たな産業系用地等の創出を図る』区域として位置付けられています。

用途地域は周辺と同様に『工業地域』、建ぺい率は60%、容積率は200%を予定しています。高度地区の指定はありません。

この地区についても周辺環境保全のため、地区計画の策定を予定しています。この内容については議案第9号で説明いたします。

議案書6-5ページの用途地域の変更前後対照表をご覧ください。

下から3段目の『工業地域』の面積が、約407haから、約416haと、9haの増となっています。

それでは続きまして、「縦覧結果」について説明いたします。

本日で説明いたしました都市計画の変更案について、都市計画法に基づく案の縦覧を、「区域区分の変更」は兵庫県において、「用途地域の変更」及び「高度地区の変更」は加古川市において、ご覧のとおり実施いたしました。

縦覧の結果、県決定案件である「区域区分の変更」については、本市窓口における縦覧者はなく、他市町の窓口において1名の縦覧がりましたが、本市関係地区への意見書の提出はありませんでした。

また、市決定案件である「用途地域の変更」及び「高度地区の変更」についても、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

以上の縦覧結果を踏まえ、本市としては、これらの都市計画変更案について、本案のとおり承認いただきたいと考えています。

最後に、今後の予定について説明いたします。

兵庫県決定である「区域区分の変更」については、本審議会において、本案のとおりご承認頂けましたら、兵庫県へ「異議がない旨」の意見回答を行います。

その後、兵庫県は、本都市計画案に縦覧結果や、関係市町からの意見回答を添えて、2月に開催される「兵庫県都市計画審議会」に諮問することとしています。

加古川市決定である「用途地域の変更」及び「高度地区の変更」については、本審議会において、本案のとおりご承認頂けましたら、兵庫県決定案件である「区域区分の変更」と同時に、3月の都市計画決定の告示に向け、事務手続きを進めてまいります。

以上で、議案第5号及び議案第6号並びに議案第7号についての説明を終わります。

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：

5—7 ページの間形地区について、現在は田畑であり、水を溜める機能があります。

これが住宅地になっていくわけですが、現時点で想定される建設住宅戸数と、雨水等の排水対策の計画について教えていただければと思います。

会 長：

答弁をお願いします。

事務局：

戸数に関しては現在手元に資料がありませんが、予定人口としては約360人ということで、計画を聞いております。

雨水対策については、バイパスの北側から流れている水路については、別府川へ抜き、今回の区域内の雨水については、調整池を設けて調整しながら別府川のほうに流すという計画をしております。

委 員：

別府川は県管理河川だと思いますが、下流域は市街地部分で、明姫幹線より南部は洪水時には、天井川のように、今の堤防に、1.5mぐらいの擁壁が積んであります。

それも見込んで、県は改修計画を立てているとは思いますが、この市街化される区域から排水されるものも別府川、また、上流域の曇川からの用水も別府川に乗せていくということになると、明姫幹線以南の別府川の氾濫が懸念されるため、十分な別府川の氾濫防止対策を県にも要望し、実施して欲しいという要望です。

事務局：

区画整理設計の中で、市街地整備課が別途調整しながら進めているとは思いますが、そちらも確認させていただきます。

会 長：

他にご質問、ご意見等はありませんか。

(なしの声)

それでは、お諮りします。

「議案第5号：東播都市計画 区域区分の変更について（兵庫県決定）」は、原案に同意し、市長に答申してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

ご異議なしと認めます。よって、議案第5号については、原案に同意し、市長に答申いたします。

続いてお諮りします。

「議案第6号：東播都市計画 用途地域の変更について（加古川市決定）」は、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)

ご異議なしと認めます。よって、議案第6号については、原案を承認し、市長に答申いたします。

続いてお諮りします。

「議案第7号：東播都市計画 高度地区の変更について（加古川市決定）」は、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）

ご異議なしと認めます。よって、議案第7号については、原案を承認し、市長に答申いたします。

○議案第8号

会 長：

それでは、「議案第8号：東播都市計画 地区計画の決定について（間形地区地区計画：加古川市決定）」の審議に入ります。

議案第8号について、担当課から説明をお願いします。

事務局：

それでは「議案第8号：東播都市計画 地区計画の決定について（間形地区地区計画）」をご説明します。

本地区計画につきましては、昨年7月の第1回都市計画審議会で事前説明としてご審議を頂いたのち、市条例に基づく原案の縦覧を9月3日から9月16日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を1月13日から1月27日まで実施致しました。これらの結果により案が確定しましたので本審議会に付議し、ご審議を頂くものです。

縦覧結果につきましては、議案の説明を行った後で、説明させていただきますので、よろしくお願い致します。

前回の説明から期間があいいますので、改めて本地区について、説明させていただきます。

間形地区は、JR加古川駅から東へ約1.3kmで国道2号バイパス（加古川バイパス）の南側に位置し、周辺を市街化区域に囲まれ、農地と住宅が共存しています。

本地区では、周辺地域と一体となった住居系としての土地利用を行うため、まちづくり協議会が中心となり、市街化区域への編入及び土地区画整理事業による基盤整備の実現に向けた取り組みが進められています。

「加古川市総合計画」では、『地域特性に応じた適正で計画的な土地利用を進める』、『快適な居住環境を創出するため、地区計画などの積極的な活用を促進する』こととしています。

また、「加古川市都市計画マスタープラン」では、間形地区は住民主体のまちづくりとして、地区計画制度の活用や面的整備事業により市街化区域への編入を検討する区域として位置付けており、これらの上位計画に則した取組みとなっております。

間形地区は、周辺を市街化区域の住宅地及び一級河川別府川等に囲まれており、大部分が農地です。しかし営農者の減少により、未利用地の増加が懸念されていました。平成26年度末に、これらの課題の解決に向けて地元から相談があり、兵庫県まちづくり技術センターの支援を受けながら、土地区画整理事業や地区計画によるまちづくりの計画作成に取り組んできました。

平成30年8月には、まちづくり市民団体の認定を受け、勉強会等により地区計画素案を作成

し、令和2年2月の協議会総会において地区計画の地元案が承認され、市へ都市計画手続きの申出がありました。

市はこれを受け、関係機関と協議の上、素案を作成し、都市計画手続きを進めてきました。

それでは、本地区計画について説明させていただきます。

お手元の議案書をご覧ください。8-3から8-5ページが計画書となっています。8-5ページに理由書、8-6ページに総括図、8-7ページに計画図を添付しております。

それでは計画書の内容について説明いたします。議案書8-3ページ及び前面スクリーンをご覧ください。「地区計画の区域」は、土地区画整理事業の計画区域から別府川を除いたものとしており、区域面積は約4.6haです。

「地区計画の目標」は「加古川市の都心部に近い位置特性を活かしつつ、住みよい中低層住宅地の形成を図り、魅力ある街区の形成を目指す。」としています。

次に、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」の内、まず「土地利用の方針」は、「美しい街並みの形成を進め、魅力的で住みやすい住環境の整備を図る。」とし、「地区施設の整備の方針」は、「住民生活に資する地区施設の整備、維持、保全を図る。」としています。

「建築物等の整備の方針」は「住みよい住環境の創造と美しい街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。」としています。

議案書の、8-4・8-5ページをご覧ください。

地区整備計画では、建築物等に関する事項として6つの制限を予定しております。

まず、「建築物等の用途の制限」についてです。

市街化区域への編入に伴い、バイパス側道・東播磨道側道から30mの範囲には第二種住居地域、その他の地域には第一種中高層住居専用地域の2種類の用途地域の指定を予定していますが、まちづくり協議会との協議の中で、地区内で建築物等の用途制限の差を設けたくないとの意向があったため、第一種中高層住居専用地域の用途制限で統一します。

例えば、店舗等は、500㎡以下のものであれば建てることができますが、ホテル・旅館・ボーリング場やパチンコ屋などの遊戯施設・自動車教習所などは建てることはできません。

同様に、工場・倉庫等についても第一種中高層住居専用地域の用途制限で統一します。

次に「建築物の敷地面積の最低限度」については、坂元・野口地区地区計画を参考に、130㎡とし、ゆとりあるまちなみの形成を目指します。

「壁面の位置の制限」については、「敷地面積が200㎡以上の場合」は、敷地境界線・道路境界線からの距離を「1m以上」、「敷地面積が200㎡未満の場合」は、道路境界線からの距離を「1m以上」、その他の境界線からの距離を「0.5m以上」としています。

次に「建築物の高さの最高限度」についてです。市街化区域への編入に伴い、高度地区を指定します。用途地域と同様、沿道とその他で高度地区が異なるため、地区内で統一を図ります。

北側斜線制限については、第3種高度地区を基本とし、最高高さ制限12mを付加しています。

なお、既存不適格となる建築物を、不適合部分を増大しない範囲で増築及び改築する場合には、適用を除外する規定を設けています。

次に「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」です。屋外広告物について、地区内で制限を統一しています。

「垣又はさくの構造の制限」については、道路に面する場合、敷地地盤面から1.2m以下としています。ただし、1.2mを超える部分が生垣又は透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせた構造である場合は、この限りではありません。

以上が計画書の内容になります。

それでは続きまして、「縦覧結果」について説明いたします。

本日ご説明いたしました都市計画の変更案について、令和2年9月3日から16日まで、『加古川市地区計画等の作成手続に関する条例』に基づく縦覧を実施いたしました。

縦覧の結果、縦覧者は1名、意見書の提出はありませんでした。

また、令和3年1月13日から27日まで、都市計画法に基づく縦覧を実施いたしました。縦覧の結果、縦覧者は3名、意見書の提出はありませんでした。

以上の縦覧結果を踏まえまして、本市としましては、都市計画変更案について、本案のとおり承認いただきたいと考えています。

最後に、今後の予定です。

本審議会においてご承認頂ければ、加古川市決定の「用途地域」・「高度地区」・「地区計画」の都市計画決定の告示と、「地区計画の条例化」のすべてを、兵庫県決定である「区域区分」と同日付で、3月の告示に向け、事務手続きを進めてまいります。

以上で、議案第8号の説明を終わります。

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：

8-4 ページで、建築敷地面積の最低限度が130㎡ということですが、当該地区の西側の住宅地とほぼ同様ではないかと思えます。

隣の住宅地を見る限り、敷地内に自動車を1台しか停めることが出来ないように思います。

自動車を交通手段として利用しておられる市民が多いと思うので、1軒で複数台の車を所有される場合もあると思います。

その場合、他の地域で農地転用をし、駐車場を求められる方が多いのですが、8-3 ページに書かれている土地利用の方針として、美しい街並みの形成、魅力で住みやすい住環境整備には少し

至らないのではないかなと感じます。

もう少し、最低面積を引き上げるといような市のお考えはないのか、お伺いします。

会 長：

答弁をお願いします。

事務局：

東側に坂元・野口地区地区計画があります。

坂元・野口地区地区計画の中で、最低敷地面積130㎡という基準をつくっています。

住民の皆様が坂元・野口地区の街並みを見て、坂元・野口地区のような街並みがいいという実感をされた上で、その基準を採用しております。

会 長：

地元の方が130㎡ということで、納得されているということですか。

委 員：

西側はすでに市街化区域で住宅がたくさん建っていますが、この面積よりはかなりゆったりとした敷地、最低敷地面積を設定されているという判断でよろしいですか。

事務局：

その通りです。

委 員：

用途地域と高度地区なので、直接には関係ないのですが、まちづくり協議会もできて、場所を設定されているので、住宅の事がメインになっているように思います。

この街区全体のイメージや街区内の道路、街区内の施設、公共施設になるのか利便施設になるか分かりませんが、公園といった施設についても、住環境の整備を図るために地区施設の整備、維持、保全を図ると記載されているため、ある程度まちづくり協議会の方々の中でイメージをお持ちであれば教えていただきたいです。

また、街区内の道路をどのように考えられているのか、防災も兼ねて、今から整備されるのであれば、再整備ということのないような計画をされる方が良いと思いましたので教えていただきたいです。

また、このまちづくり協議会はどの範囲の方々に参加されて、この4.6haのことを考えられているのかについても少し教えていただけたらと思います。

会 長：

答弁をお願いします。

事務局：

詳細については、土地区画整理事業の詳細設計を前面スクリーンに表示しております。

まだ決定した図面ではありませんが、このように格子状に道路を配置し、中央の南北の道路は

既存の道路を拡幅するような道路の配置になっております。

地区施設に関しては、別府川沿いに公園を配置して別府川の周りを散歩できるような空間をとりたい、ゆとりのある空間をとりたいというようなテーマをお持ちで、植樹等も考えられていると聞いております。

協議会の人数は、この土地の地権者の方、39名で構成されております。

委員：

周辺に住宅地がたくさんあると思いますが、周辺住民の方は入っておられないのですか。

事務局：

当初勉強会を立ち上げた時には、地元町内会を母体としており、地権者の方でまちづくり協議会という組織を再構成したという形になっております。

委員：

周辺の方にもちゃんと情報は、行き届いているという認識でよろしいですか。

事務局：

その通りです。

会長：

他にご質問、ご意見等はありませんか。

(なしの声)

それでは、お諮りします。

「議案第8号：東播都市計画 地区計画の決定について（間形地区地区計画：加古川市決定）」は、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)

ご異議なしと認めます。よって、議案第8号については、原案を承認し、市長に答申いたします。

○議案第9号

会長：

続いて、「議案第9号：東播都市計画 地区計画の決定について（水足戸ヶ池周辺地区地区計画：加古川市決定）」の審議に入ります。

議案第9号について、担当課から説明をお願いします。

事務局：

それでは「議案第9号：東播都市計画 地区計画の決定について（水足戸ヶ池周辺地区地区計画：加古川市決定）」を説明します。

議案書は9-1ページから9-9ページです。説明は、前面スクリーンの内容を基に進めますので、併せてご確認いただきますようお願いいたします。

本地区計画につきましては、昨年7月の第1回都市計画審議会において事前説明としてご審議を頂いたのち、市条例に基づく原案の縦覧を9月3日から9月16日まで実施いたしました。その結果、意見書の提出が無かったことから、これを原案として確定し、その後、都市計画法第17条に基づく縦覧を1月13日から1月27日まで実施いたしました。その結果についても、意見書の提出が無かったため、案が確定しましたので、本審議会に付議し、ご審議を頂くものです。

本日で説明する内容は、

- ①水足戸ヶ池周辺地区の概要
 - ②上位計画
 - ③これまでの経緯
 - ④水足戸ヶ池周辺地区地区計画（案）
 - ⑤縦覧結果の概要
 - ⑥今後の予定
- の6点です。

前回の説明から期間があいいますので、改めて本地区計画の概要を説明させていただきます。本地区はJR加古川駅から東約3.0km、JR東加古川駅から北約2.0kmに位置し、東播磨道の沿道で加古川工業団地の東側に隣接した総面積約8.0haの市街化調整区域である地区です。

現在の土地利用状況は、農業用ため池の戸ヶ池と種苗会社用地、農地、宅地等となっています。

本地区の課題について、ご説明します。

本地区内に位置する戸ヶ池は、以前は農業用ため池としての機能を有していましたが、現在は受益地がなく遊休地となり、管理に苦慮しており、荒廃が進む恐れがあります。また、農地については大部分が種苗会社用地となっていますが、他地区での操業を予定しているため、その農地が遊休地化し、放置され荒廃が進んだり資材置き場となることで周辺の住環境の悪化を招くことが懸念されます。加えて、市域における新規工場の立地適地不足が市の政策的課題となっていることなどから、当該地での地域特性を生かした産業系の土地利用への転換が求められています。

現在は市街化調整区域のため開発行為が制限されています。そのため、適切な開発計画を誘導し基盤整備を進めることを前提に市街化区域へ編入することで、土地利用転換を図っていきます。

市街化区域への編入にあたり用途地域が、東側に隣接する加古川工業団地から連続して工業地域に指定されることから、地区全体の用途混在が進行し、区域内の環境の悪化が懸念されます。

そのため、地区計画により、無秩序な利用の防止を図り良好な街区形成を誘導する必要があります。

次に本地区の各上位計画での位置付けをご説明します。

加古川市総合基本計画では、地域経済の活性化を図るため、自動車専用道路のランプ周辺や、既存の工業集積地区の周辺など、地区計画も活用しながら企業用地の確保を図るなど、新たな企業の立地を促進するとしています。

また、加古川市都市計画マスタープランでは、全体構想及び地域別構想において、東播磨南北道路のランプ周辺や沿道は立地特性を生かした適切な土地利用の誘導を図るとしており、特に加古川工業団地周辺については地区計画制度等を活用し、新たな産業系用地の創出を図ることとしていることから、これら上位計画に即したものとなっています。

それでは、これまでの経緯を説明します。

平成28年6月にまちづくり協議会を設立し、役員を中心に勉強会を重ね地区計画地元案の作成に取り組みました。その後、地元説明会等を経て、令和2年1月の役員会で地区計画地元案、およびその案を開発事業者の募集条件として募集することについて承認し、市の方へ都市計画手続きの申し出がありました。

市はこれを受け、関係機関と協議の上、素案を作成し、令和2年第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、先月、都市計画法に基づく縦覧を行ったところです。

それでは、本地区の地区計画案の概要を説明します。

お手元の議案書をご覧ください。9-3から9-6ページが計画書となっています。9-7ページに理由書、9-8ページに総括図、9-9ページに計画図を添付しております。

それでは、議案書の内容について、前面のスクリーンにより説明します。

開発を誘導し産業団地を形成する区域を「産業地区」とし、住宅等が存する北側の県道周辺の地域を「沿道生活地区」とします。

地区計画を策定することにより、産業地区においては、周辺への配慮や良好な操業環境の確保、また、沿道生活地区においては、良好な生活環境の保全・育成を図ります。

「地区計画の目標」及び「土地利用の方針」です。議案書は9-3ページです。

『産業団地を形成する区域』においては、「用途の混在による操業環境の悪化を防止し、周辺環境と調和した環境を創出すること」を目標とし、「緑地の確保により周辺環境との調和を図り、適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに、操業に伴う騒音等が周辺の住環境に著しい悪影響を与えないように配慮するものとする。」ことを方針としています。

また、『住宅等が存する県道沿道の区域』においては、「沿道の利便性を活かしつつ、良好な生活環境の保全」を目標とし、周辺との調和に配慮しつつ、沿道の利便性を活かした土地利用を誘導する。」ことを方針としています。

「建築物等の整備の方針」は『産業団地を形成する区域』においては、良好な操業環境の確保と隣接する住宅地域における住環境の保全及び景観形成を図るため、建築物等の用途の制限、高さの制限等を行う。、『住宅等が存する県道沿道の区域』においては、良好な生活環境の保全及び景観形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。」としています。

次に「地区整備計画」についてご説明します。議案書では9-4から9-6ページになります。地区整備計画では、建築物等に関する事項としてご覧の6つの制限を予定しております。

まず、「建築物等の用途の制限」についてです。

「産業地区」では、周辺への配慮や良好な操業環境をつくることを目的として、工業地域で建築可能な用途のうち、住居系用途を禁止して混在を防止するとともに、周辺環境に大きく影響を及ぼすものを禁止し、準工業地域に準じた用途制限としています。

具体的に制限する用途は

- ・住宅、共同住宅、兼用住宅など住居系用途
- ・店舗、飲食店（一部例外あり）
- ・カラオケ、マージャン、ぱちんこなどの遊興・娯楽施設
- ・畜舎
- ・周辺環境に影響の大きい工場等
- ・危険物施設は大規模なもの

などを禁止しています。

なお、特に住宅が多く隣接する 計画図に表示する緑色の部分の「住宅等隣接区間」に面する敷地においては、一部制限を強化しています。

「沿道生活地区」です。

「沿道生活地区」では、良好な生活環境を保全するとともに、東播磨道や側道に面することから沿道の利便性を活かすことを目的とし、工業地域で建築可能な用途のうち、周辺環境に影響の大きいものを禁止するなど、第1種住居地域に準じた用途制限としています。

具体的に制限する用途は

- ・店舗や事務所の大規模なもの
- ・(カラオケ、マージャン、ぱちんこなどの) 遊興・娯楽施設
- ・畜舎
- ・倉庫業の倉庫や大規模駐車場
- ・工場は、環境影響が非常に少ないもの以外
- ・危険物の貯蔵施設

などを禁止しています。

今から説明します「壁面の位置の制限」や「高さの最高限度」等については、「産業地区」においては、良好な操業環境を創出するとともに周辺との調和した適正な土地利用を目的とし、また、「沿道生活地区」においては、周辺との調和した適正な土地利用を目的としています。

まずは「壁面の位置の制限」についてです。これは「産業地区」のみです。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は

- 1 計画図に表示する「住宅等隣接区間」に面する部分は10m以上、
- 2 その他の区間に面する部分は3m以上としています。

「建築物等の高さの最高限度」についてです。

両地区の絶対高さは、20mとします。

また、建築物の各部分の高さは、「産業地区」においては当該部分の区域内の住宅以外の相互間

を除くすべての隣地境界線までの水平距離が8m未満の範囲にあっては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下、

「沿道生活地区」においては当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m未満の範囲にあっては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下としています。

次に「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」です。

「産業地区」です。

壁面は圧迫感を与える長大で、単調な壁面とならないよう配慮する。

屋根及び屋上の意匠や、屋根及び外壁の基調となる色は、周辺環境との調和に配慮する。

開口部は、隣接する住宅へのプライバシーの保護等に配慮する。

としています。

なお、周辺環境との調和の配慮などに係る具体的な制限や対策については、別途運用指針を定める予定です。

「沿道生活地区」です。

外壁及び屋根の色彩は、原色を避け周辺環境との調和に配慮する。

としています。

次に「建築物の緑化率の最低限度」です。

「産業地区」のみです。

敷地境界線のうち、計画図に示す「住宅等隣接区間」に面する部分にあっては、敷地内に幅員5m以上の緑地帯を、「その他の区間」に面する部分にあっては、敷地内に幅員1m以上の緑地を、確保することとします。

また、これらのことを含め、敷地面積の3%以上を緑化するものとします。

「建築物の緑化率の最低限度」についても、別途運用指針を定める予定です。

「垣又はさくの構造の制限」についてです。

これも、「産業地区」のみです。

道路に面する垣又はさくは、生垣又は透視可能なフェンスと植栽を併設したものとする。

としています。

以上が計画書の内容になります。

続きまして、縦覧結果の概要について説明します。

前面スクリーンをご覧ください。

水足戸ヶ池周辺地区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5名、市ホームページへのアクセスが151件あり、意見書の提出はありませんでした。

なお、縦覧者の目的については、地区計画の内容ではなく、開発事業の内容でした。

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3名、市ホームページへのアクセスが92件あり、意見書の提出はありませんでした。

最後に、今後の予定としましては、本審議会でご承認いただければ、都市計画決定の告示を市街化区域への編入と同日に3月下旬に行うよう事務を進めてまいります。なお、条例化についても同日で進めてまいります。

以上で、議案第9号の説明を終わります。

会 長：

ただいまの説明につきまして、ご意見等がございましたらお願いいたします。

委 員：

この計画変更地域内のことはよく分かりましたが、この周辺について確認したいことがあります。

工業地帯と隣接するため、ご理解はあるとは思いますが、計画変更地域の周辺住民に対して、しっかりと説明がなされていて、知らない人がいないような状況になっているかを確認したいです。

あと、工場を誘致することは非常に重要なことですが、周辺の道路に対してはどのような考えがあるのか、その2点をお願いします。

会 長：

答弁をお願いします。

事務局：

1点目の周辺への周知については、地元の協議会を中心として、地区計画案の説明を協議会から隣接の町内会等に声をかけ、説明させていただいています。

工業団地となるため、やはり周辺の住宅への影響が特に気になると思うので、周辺住宅に配慮した形で、ある程度制限をかけた工業団地にさせていただいています。

2点目の周辺道路というところで、工業団地で大きな車が入り出すると思いますが、開発の計画の中で調整等をすると思うので道路管理者と十分協議して進めていこうと考えております。

委 員：

よく周辺の町内会の方に言ってあるから全ての住民が知っているように思われますが、その後聞いていないというような意見もよくあるので、その辺をしっかりと説明していただきたいのが1点です。

もう1点気になることは、南側が小学校だと思いますが、南側の小学校との距離と、コロナの関係で換気しなければいけないという様にいろんなことが変化している中で、工場が近い影響は特にないのか、その辺の配慮はどのように考えられているのかを教えてください。

事務局：

近くの小学校までの距離はこの場では少し分からないのですが、隣にすでに加古川工業団地がございます。

今回同様に工業の用途で工業団地となりますが、周辺との調整の中で、音、匂い等気になるような点については加古川工業団地のこともあり大分制限しています。

配慮に関連して、前回の条例縦覧の時も、南の住宅の方が縦覧にこられて、車の出入りや小学校が近くにあるという話が出ましたが、南側は基本的に住宅街のため、すべて北側からの出入りとしています。

交通についても一定の配慮ができていないかと思います。

委員：

誘致をして工場を建てる時は非常に車両の出入りが多くなると思います。

この周辺は、割と止まることが多い信号があったような気がするので、通学路その他も含めて、誘致後の工場を建てる時やその後の工場の運営がされる中で、通学路との兼ね合いをしっかりとやっていただきたいという意見になりますが、よろしく願います。

会長：

他にご質問、ご意見等はありませんか。

委員：

9-6 ページですが、先ほどスライドでも表示があったように、緑化率の最低限度について、どこの工業団地等についても同様の規制が設けられているかと思うのですが、植栽する植物について気になる点があります。

隣接するところが小学校、住宅地のため、落葉樹を植える場合はフェンスを二重にする、高さを制限する等の配慮が必要である。

さらには、工業団地、特に埋め立て地の工業団地では管理をしなくて済むという点でキョウチクトウがたくさん植えられています。

しかし、キョウチクトウは有害物質を含んでいるため、後の処理に困ります。

市の環境第1課でもキョウチクトウの剪定枝については収集しないとなっているかと思うので、樹種の選定についても何らかの配慮が必要であると考えます。

あと、ため池の廃止について、この開発区域内に調整池を設けられると思います。

今は農業的な受益地がない戸ヶ池が調整洪水機能を有していると思いますが、新しく作られる調整池の洪水時の余水は別府川に放流されるのか。

もし、放流されるということになれば、先ほど申し上げたような懸念をいたしますので、この調整池からの放流河川についても教えていただきたいと思います。

会長：

答弁をお願いします。

事務局：

植栽ですが、地区計画の緑地緑化率というところで指定はしていますが樹種までは制限をかけておりません。

しかし、運用指針を作成するため、窓口も含めて適切に管理できるようにしていきたいと考えています。

放流先についてですが、加古川工業団地内の水路から白ヶ池川へ放流し、結果、間形地区と同様に最終的には、別府川に流れます。

兵庫県とは、総合治水条例による重要調整池の協議をさせていただいていますが、十分配慮して調整していきたいと思います。

会 長：

他にご質問、ご意見等はありませんか。

(なしの声)

それでは、お諮りします。

「議案第9号：東播都市計画 地区計画の決定について（水足戸ヶ池周辺地区地区計画：加古川市決定）」は、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)

ご異議なしと認めます。よって、議案第9号については、原案を承認し、市長に答申いたします。

事務局連絡

会 長：

以上で、本日予定をしておりました議事は、全て終了いたしました。

最後に、事務局から連絡事項がございましたら、よろしく申し上げます。

司会者：

次回の審議会の開催ですが令和3年7月頃に予定しております。

開催日時、場所、議案また開催方法等の詳細については、会長と相談のうえお知らせいたしますので、委員の皆様におかれましては、ご承知おきいただきますようお願いいたします。

また、カーパークつつじをご利用の方は無料処理を行いますので、後ほど係員にお申しつけください。

以上で事務局からの連絡事項を終わります。

閉会

会 長：

本日は、慎重なご審議をいただき誠に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。