

令和4年度 第2回 加古川市都市計画審議会

議 事 録

令和5年2月7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

加古川市立地適正化計画の策定について（加古川市策定）

(3) 議案第3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. 報告

(1) 報告第1号

東播都市計画公園の見直しについて

(2) 報告第2号

加古川市廃棄物処理施設の立地等に関する基準の改正について

令和4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5年2月7日（火）午後1時30分から午後3時40分まで 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	稲岡 直樹
安枝 英俊		都市計画部参事 兼都市計画課長	藤原 秀一
八木 景子		都市計画課 副課長	松尾 好起
藤本 毅		都市計画課 土地利用担当副課長	長永 大輔
藤原 武彦		都市計画課 都市施設担当副課長	高橋 大始
大野 恭平		都市計画課 地域計画係長	東口 智彦
山崎 兼次		都市計画課 技師	坂本 愛美
谷 真康		都市計画課 技術員	松井 悠太
橋本 南		建築指導課長	岡崎 仁祐
柘植 厚人		建築指導課 副課長	上内 真介
	山田 拓也	建築指導課 建築指導係長	田中 邦彦
	上田 英則	まちづくり指導課長	塩見 覚司
山脇 徹		まちづくり指導課 副課長	衣笠 圭一
代理：兵庫県加古川警察署 寺谷交通第1課長	大石 洋己	政策企画課 加古川駅周辺まちづくり推進担当副課長	島田 英山
		政策企画課 加古川駅周辺まちづくり推進担当係長	守安 佑太
出席した幹事		欠席した幹事	
防災部長	平田 喜昭		
代理：企画部次長	鹿間 隆泰	企画部長	植田 耕平
総務部長	北村 順		
産業経済部長	田渕 和也		
代理：建築担当部長	糴谷 和也	建設部長	中務 裕文
都市計画部長	谷川 敏康		
傍聴人			
なし			

【議事録】

○開会

司会者：

＜開会の挨拶＞

○委員紹介

司会者：

＜委員の紹介＞

○議事録署名委員の指名

安枝会長代理：

まず、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4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。

今回は八木委員と大野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・非公開の宣言

安枝会長代理：

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、報告第1号、及び報告第2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、同項ただし書きの規定により非公開といたします。

○審議

安枝会長代理：

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、合計5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。

○議案第1号

安枝会長代理：

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」の審議に入ります。

傍聴人の入室をお願いします。

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。

安枝会長代理：

それでは、議案第1号について担当課から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』説明いたします。以降、通称名である“都市計画マスタープラン”と表現させていただきます。

まず、議案書及び参考資料についてです。

議案書1-1ページから1-77ページが、『都市計画マスタープラン（案）』です。

参考資料として、都市計画マスタープランの概要版（案）と、パブリックコメントで頂いたご意見と、その意見に対する市の考え方を配付しております。

本日は、議案書の要旨を前面スクリーンにお示しし、説明させていただきます。

なお、前面スクリーンの内容は、当日資料として、机上に配付しております。

また、資料右上に、議案書のページ数を表示しておりますので、参考にしてください。

それでは、前面スクリーンをご覧ください。

今年度7月14日に開催した都市計画審議会では、都市計画マスタープラン（素案）を説明させて頂き、「審議会での意見を踏まえ、事務を進めること」と、回答頂きました。

この回答を受け、9月1日から30日までの1ヶ月間でパブリックコメントの実施、あわせて9月16日、17日に住民説明会を開催しました。

本日は、市民の方等から頂いた意見を踏まえ、修正した都市計画マスタープランについて、説明させていただきます。

それでは、まず住民説明会について、報告します。

住民説明会は、JR加古川駅前にある「市民交流ひろば」で開催しました。

開催にあたっては、HP、広報誌へ掲載、SNS（Facebook）を用いて周知し、16日は6名、17日は2名の合計8名の方に参加頂きました。

参加された方々からは、将来人口、道路計画、公共施設などの15件の意見を頂きました。

整備された道路の効果検証、交通渋滞に関する意見や、公共施設の駅周辺への集約など、主に道路計画、公共施設に関する意見を頂きました。

この他にも、計画の内容を幅広く周知できるよう、動画配信してはどうか、というご意見も頂きました。

私どもも、参加者が8名に留まったことを重く受け止め、9/22から計画の内容について、YouTubeによる動画配信をスタートさせています。

続いて、パブリックコメントについて、報告します。

パブリックコメントは、9月1日から1ヶ月間実施し、都市計画課の窓口をはじめ、各市民センターや公民館など、合計20箇所で開催しました。

実施にあたっては、HP、広報誌へ掲載、SNS（Facebook）だけでなく、9/22からはYouTubeを用いて周知しました。

HPのアクセス数は1ヶ月で313回でした。一方、YouTubeは、9/22からの9日間にも拘らず、アクセス数が167回でした。YouTubeは、現在も動画配信をしておりますが、1月31日現在で、アクセス数は612回まで増加しており、一定の効果があったと考えています。

パブリックコメントでは、11人の方から44件の意見を頂き、6件の意見を計画に反映しています。

なお、頂いた44件の意見は、参考資料として事前配付しておりますので、ご確認ください。

それでは、都市計画マスタープラン（案）について説明します。

改定する都市計画マスタープランは、「序論」、「全体構想」、「地域別構想」、「まちづくりの進め方」の4部構成で考えています。

また、巻末には、「用語集」を添付することを考えています。

それでは、具体的に説明します。

まず、序論として、「第1章 都市計画マスタープランの概要」「第2章 加古川市が抱える課題」についてです。

計画は、令和12（2030）年度を目標年次とし、市域全体を対象区域としています。

続いて、「第2章 加古川市が抱える課題」についてです。

「社会情勢の変化」、「加古川市の現状や動向」、「市民へのアンケート調査」などを基に、“土地利用の規制・誘導”や“安全・安心”“情報化の推進”などをキーワードに、8つの課題を抽出しています。

「第2章 加古川市が抱える課題」については、パブリックコメントにおいて、加古川市の現状として、「交通弱者が増加・移動手段の確保」という表現を追加してはどうかと、意見を頂きました。

本市でも少子高齢化が進行しており、頂いた表現を追加した方が、課題との繋がりが良いと判断し、加古川市の現状に「交通弱者が増加・移動手段の確保」の表現を追加しています。

次に、全体構想として、「第3章 目指すべき都市像」「第4章 都市整備の方針」についてです。

本計画の「将来の都市像」は、総合計画と同じ「夢と希望を描き 幸せを実感できるまち 加古川」です。

また、まちづくりの基本目標は、“安全・安心”“快適・活力”“にぎわい・交流”とします。

続いて、「将来の都市構造」についてです。

誰もが安全・安心に暮らせ、魅力あふれる都市空間の創出に向け、「まとまりとつながり」を重視した、持続可能な都市構造として、“拠点集約・連携型都市構造”の実現を目指します。

続いて、「市街化調整区域のまちづくり」についてです。

人口減少、少子高齢化に伴い、地域コミュニティの低下が懸念される市街化調整区域では、農業振興や地域活力の維持に向け、新たな農業の担い手を含む、関係住民が安心して住み続けられるよう、地域の実情に即した、まちづくりを目指します。

また、市街化区域での産業用地が不足している中、幹線道路沿いやインターチェンジ周辺など交通環境が優れた場所では、産業振興や雇用の場の創出に向け、適切な土地利用の転換を目指します。

続いて、「第4章 都市整備の方針」についてです。

「都市整備の方針」では、市域全体の視点から、“土地利用の方針”“基盤施設整備の方針”“公共交通”“水と緑”“景観”“市街地整備”“防災”に関するまちづくりの方針をとりまとめています。

まず、「土地利用の方針」です。

ここでは、「市街化区域」として、“都心・副都心”“商業系”“沿道系”“住居系”“工業系”土地利用の方針と、「市街化調整区域」として、“自然環境”や“田園環境”などに対する土地利用の方針について記載しています。

次に、「基盤施設整備の方針」です。

ここでは、道路などの“交通施設”“上・下水道施設”“その他の都市施設・公共施設”に関する基本方針を記載しています。

“交通施設”では“広域的な移動を支える道路ネットワークの拡充”や、“歩行者を中心とした歩行空間”の記載だけでなく、“新たな交通技術やICTの活用”についても記載しています。

次に、「公共交通の方針」としては、“都市間・地域間の移動を支える、公共交通網の充実”や、“交通結節点の機能強化”だけでなく、“電動車などの普及、水素ステーションなどの整備検討”についても

記載しています。

「水と緑のまちづくりの方針」では、“加古川河川敷の積極的な利活用”“自然環境の保全・利活用”について記載しています。

「景観まちづくりの方針」では、“景観の保全と景観資源の利活用”“景観の魅力発信と活動支援”について記載しています。

「市街地整備の方針」では、“都心・副都心のにぎわい創出”“良好な住環境の形成”について記載しています。

最後に、「防災まちづくりの方針」では、“総合的な治水対策の推進”“安全かつ早期に避難させる仕組みづくり”について記載しています。

次に、「第5章」が地域別構想です。

市全体を9つの地域に区分した地域別構想では、各地域における今後のまちづくりの指針を示しています。

それでは、加古川地域から説明します。

加古川駅周辺は、都心として魅力ある拠点形成を進めるとともに、ウォーカブル都市を推進し、歩きたくなるまちへの転換を進めます。

昨年6月には、カピルビルへの公共施設の移転が完了しましたが、公有地や未利用地などの有効活用や、公的機能の移転・集約など再整備を見据えたまちづくりについて検討を進めます。

今後の道路整備として、中津水足線、平野神野線のさらなる延伸について検討を進めます。

加古川駅に近接した河川敷にぎわいエリアは、官民が協働して、駅周辺と一体となった新たなにぎわい拠点としての活用を検討します。

また、日岡山公園は、民間活力の導入検討や、スケートボードなどのニュースポーツゾーンとして整備を進めます。

加古川地域については、パブリックコメントで2つの意見を頂きました。

まず、1つ目ですが、「中津水足線の道路整備に合わせて、沿道で住宅以外も建てられるようにして欲しい。また、この道路整備により土地利用が分断されるが、南側の土地利用に合わせても良いと思う。」という、意見です。

中津水足線の沿線は、当初の予定とおり、土地利用は“沿道”と考えていますが、南側の土地利用は、頂いたご意見を基に、庁内で再検討しました。その結果、中津水足線の南側は、当初示していた“低層住宅地区”から“中低層住宅地区”に変更したいと考えています。

変更する理由としては、「まちのコミュニティ・まとまりに変化が生じること」、「加古川駅を中心とした中環状道路が明確化され、土地利用の転換期だと考えたこと」、そして、「中津水足線の一部が供用開始すること」の3点です。

また、浸水の恐れのある中津地域では、土地利用を見直すことで、個人が家を建て替える時に、浸水深に配慮した住宅建設に寄与するものと、期待しています。

次に、“ウォーカブル都市”という言葉は、一般的にわかりにくいのでは？という意見を頂きました。

本市は、国土交通省が進める「ウォーカブルなまちづくり」に対する取組に賛同しており、今後、官民一体となり、居心地が良く歩きたくなるまちづくりを進めていくことを考えています。このため、「ウォーカブル」という表現は残した上で、用語集において解説を追加し、わかりやすさに配慮しま

す。

用語集には、「これまでのクルマ中心から、居心地の良い人中心のまちづくりにシフトし、まちに出かけたくなる、歩きたくなるまちなかのこと。」と、説明しています。

続いて、加古川北地域についてです。

神野駅周辺の市街地では、良好な住環境を維持・保全し、生活利便施設や地域のコミュニティの確保を図ります。

また、インターチェンジ周辺や県道沿道など、交通の利便性が高いエリアでは、新たな産業用地の確保に向け、民間活力を含めた有効な土地利用を検討します。

続いて、野口地域についてです。

令和2年度に市街化区域へ編入した、水足戸ヶ池周辺地区では、工場と住宅などの用途混在に配慮しつつ、周辺環境と調和した良好な土地利用の誘導を図ります。

また、公設地方卸売市場の跡地では、雇用の場の創出に向け、地区計画制度などを活用し、産業系の土地利用の誘導について検討します。

続いて、平岡地域についてです。

東加古川駅周辺では、既存の文化・教育施設を有効活用しつつ、更なる都市機能の誘導と集積を図り、副都心として魅力ある土地利用を進めます。

また、連続立体交差事業にあわせた都市計画道路の整備について検討を進めます。

神戸地域や中播磨地域などとの連携強化、加古川バイパスの渋滞緩和などが期待される播磨臨海地域道路の早期事業化を促進します。

平岡地域では、「“操業環境の育成”とは何を意味するのか。また、尾上地域、別府地域は「操業環境を保全・育成」、平岡地域は「操業環境を育成」で、違いがわからない。」という、意見を頂いています。

まず、「操業環境の育成」とは、現在、検討が進む播磨臨海地域道路などのアクセス道路の整備を前提とした、新たな産業用地の創出や、生産・物流機能の増進などを想定して記載しています。

ご指摘のとおり、「加古川・内陸ルート帯」は、尾上地域、別府地域だけでなく、平岡地域も想定されているため、“育成”という表現を追記しました。

続いて、尾上地域についてです。

道路ネットワークのさらなる強化に向け、尾上小野線の延伸や、浜幹線などの整備について検討を進めます。また、播磨臨海地域道路の早期事業化を促進します。

浜の宮公園、尾上公園では、さらなる利用者の増加に向け、防災機能を有するレクリエーション拠点として、活用を図ります。

続いて、別府地域についてです。

別府駅周辺では、既存の都市基盤を生かしつつ、都市機能の維持に努め、副都心として魅力ある土地利用を図ります。

また、別府駅を中心に地域間の移動を支える路線バスなどは、運行ルート、運行ダイヤの見直しを図ります。

続いて、両荘地域についてです。

両荘みらい学園と両荘公民館の複合化を図り、新たな地域コミュニティの拠点となる複合施設として整備します。

また、統合する平荘小学校と上荘小学校の跡地は、周辺環境と調和した土地利用について検討します。

見土呂フルーツパークは、水と緑に囲まれた立地特性を生かしつつ、周辺施設と連携しながら、観光まちづくりの拠点として再整備を進めます。

また、権現総合公園は、大型遊具やサイクリストなどが利用できる休憩所の整備を進めます。

続いて、加古川西地域についてです。

国道2号線（加古川橋）や、神吉中津線の新橋梁などの整備を進め、道路ネットワークの強化を図ります。また、公共交通では、神吉中津線（新橋梁）などの整備に伴い、新たな運行ルートについて検討します。

最後に、志方地域についてです。

志方町中心部の市街地では、良好な住環境を維持・保全し、生活利便施設や、地域のコミュニティの確保を図ります。

また、用途地域と現状の土地利用に、乖離が見られる地域では、必要に応じて、用途地域などの見直しを検討します。

道路ネットワークのさらなる強化、交通安全の確保や、山陽自動車道へのアクセス性の向上に向け、高砂北条線などの整備を促進します。

地域別構想は、以上となります。

次に、「第6章」には「まちづくりの進め方」を示しています。

「まちづくりの進め方」には、各事業などの実施に向けた取組を示しており、「加古川市スマートシティ構想」に基づき、スマートシティの実現に向けた取組、SDGsの理念や目標等の考え方を取り入れるとともに、SDGsの周知・啓発について記載しています。

その他にも、都市計画提案制度の活用、PDCAによる計画や事業などの進行管理、成果の検証について記載しています。

以上が改定する都市計画マスタープラン（案）についての説明となります。

その他にも、意見の反映は行っていないですが、パブリックコメントでは多くのご意見を頂いておりますので、いくつかご紹介します。

まず、一つ目ですが、「今後も増加が見込まれる、耕作放棄地の利活用はどのように考えているのか」という意見です。

本市では、農業に興味のある方とのマッチングを行うため、田園まちづくり制度と連携した農地情報バンクや、耕作放棄地を有効に活用してくれる新規就農者を獲得するための施策を推進したいと考えています。

なお、休耕田に対しては、コスモスなどの景観形成作物の栽培を行う団体への一部補助を行っています。

次に、「縁辺部等では、農業の継続が難しく、太陽光パネルの用地や資材置き場等への土地利用転換が問題ではないのでしょうか。また、景観への問題や維持管理不足による衛生面への問題が懸念される。」という意見です。

太陽光発電施設の設置や資材置き場などへの土地利用転換は、優良農地や自然環境を害する恐れもあり、改定する都市計画マスタープランには、「市街化調整区域では無秩序な市街化を抑制し、優良な農地や自然環境の保全」を土地利用の方針として記載しています。

最後に、平岡地域に記載している「将来、都市的土地利用を検討するエリア」とあるが、都市的土地利用とはどのようなものか。」という意見です。

市街化調整区域に位置する「将来、都市的土地利用を検討するエリア」は、明姫幹線などの幹線道路へのアクセス性に優れており、かつ、臨海部の工業地域にも隣接しています。

また、今後、播磨臨海地域道路の整備も見込まれており、これらの地域特性を生かした産業用地などが考えられます。

最後に、「今後のスケジュール」について説明します。

本日、都市計画審議会で承認いただければ、令和5年4月に改定・公表することを考えています。

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。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

安枝会長代理：

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。

ご意見のある方は挙手の上、ご発言をお願いいたします。

いかがでしょうか。

藤本委員どうぞ。

藤本委員：

農業委員会の藤本と申します。

よろしくお願いいたします。

先ほどもパワーポイントで要点のみを説明されたということで、流れとしては非常にスムーズな流れで、この都市計画マスタープランは、私は非常に適正なものだというふうに思っております。

まず、その意見を申し上げて、少し確認や私の意見等を申し述べたいと思います。

本体資料の方で確認をさせていただければと思っております。

本体資料の1－8ページ、A3の資料についてです。

ここに加古川市が抱える課題、具体的に、現状や解決すべき課題等が整理されております。

加古川市もご多分に漏れず人口は減少しており、アンケート結果では67%の人が住み続けたいと回答されており、加古川市は非常に住みやすい地域であると思っておりますが、この大きな人口減少社会の中ではそれはなかなか食い止めることができないという現状なのかなと。

それから第2次産業の従事者が横ばいであるというような表現がなされております。

産業立地が非常に少ないというような課題としても整理されております。

30代、40代の方の世帯が定住人口として、住みやすく、働く場もあるまちとするためには、優良企業の誘致というのが必要なのではないかとすることを解決すべき課題にも記載されております。

一番大事なのは優良企業の誘致によって働く場を増やすというのが定住人口の増加やまちの活性化のために必要なのかなと。

それから自然や歴史文化のことについても記載されております。

加古川市には観光施設等がありますが、観光者・来訪者が増えないというのには、少し課題があるのではないかと考えており、観光施設と観光施設を結ぶルート化など、交流人口を増やす取り組みが必要ではないかということをごをここで思いました。

1－22ページについては、後で教えていただければと思っております。

自転車道の利用環境ならびに歩行空間の確保ということで、自転車は道路交通法上、軽車両であり、一般道路では、車道を走ることが義務付けられております。

ここでいう、自転車道というのは、加古川市では、市役所から駅の方に向かう平野西交差点から加古川駅南交差点まで。

そして、鳩里交番から国道2号線まで自転車道として整備されていると思います。

しかし、今ある道路に1m弱程度自転車道として色塗りがなされていると思いますが、道路幅は拡張されておらず、非常に危険であると感じています。

よく見ると、中央分離帯には車道側50cm程度のところに白線が引かれておりますので、そのあたりの改良も含めた、国から示されている道路構造令等の自転車道の整備に関する指針がありましたら、それをお示しいただきたいです。

国の方では、自転車は軽車両であり、ヘルメット着用の義務化に向けた動きもありますので、今後、整備が進んでいく中で、自転車及び歩行者の安全を確保できるような道路整備をお願いいたします。

次々申し上げて申し訳ありません。

1-25ページに、その他の都市施設、公共施設という項目がございます。

この基本方針の書き出しに処理場等というふうに、突然出てきますが、例示がある方が分かりやすいと思います。

1-33ページの市街化整備方針では、JR加古川駅の南西部の区画整理がどうしても防災上、また商業施設の活性化のためには、早急に実施するというをお願いしたいなという要望をしております。

それから地域別構想の中で、1-48から49ページあたりに野口のことが書いてありますが、以前から私も申しております、加古川市公設卸売市場につきましては、昨年3月31日をもって廃止して、今一部の利用者の方が、延長利用で、この7月まで利用されているというようなことをお聞きしております。

この跡地利用については、産業経済部の方で検討がなされているということで、私が欠席した7月の都市計画審議会にて、私の意見をご報告いただいております。

この跡地の用途地域は準工業地域であり、雇用の場、産業利用の記述があります。

市街化区域内に公用地として48,000㎡を今から確保することは難しいので、先ほど交流人口の話をしましたが、50年にわたり加古川市民及び近隣市民の職の流通拠点として使用していた施設ですので、食をテーマにした市民や来訪者が集い、そこで食し、また、購入するような食に関する利用計画の検討をお願いしたいという意見でございます。

あと、1-55ページの尾上地区の構想ですが、尾上地区というのは後程、立地適正化計画の方で出たと思いますが、市民センターが、防災上の重要な拠点として記述されております。

加古川市で最も警戒すべき災害というのは水害だろうと思うのですが、尾上市民センターは、尾上町安田の北の地区から、そこへ避難するのは低い方に、避難しなくてはいけないというような状況でございます。

また市民センターも平屋です。

もちろん、防災拠点として、市民センターは重要な拠点ですが、民間も含めた避難誘導や防災拠点のような位置付け、またあのエリアの中にそのような施設を再整備されるようなこともご検討いただければありがたいなと思います。

賛成した上の意見でございますので、質問は自転車道のところだけです。

よろしく願いいたします。

安枝会長代理：

ありがとうございます。

計画案には賛成いただいた上で、ご質問いただいておりますが、全体に関わる話としては企業誘致

の話や、観光施設間同士の移動と自転車道の整理と、あと処理場という表記について検討できる余地があるかというあたりになります。まずこの全体に関わる話について、事務局の方から答弁をお願いしてよろしいでしょうか。

事務局：

たくさんのご意見ありがとうございます。
順番に説明させていただきます。

観光振興による交流人口の増加については、観光協会等と調整を図りながら、今後、そのような方向へ進めていきたいということで記載しております。

1-22ページの自転車道の件について、大変申し訳ございませんが、道路整備の関係は所管しておりません。

詳細な構造の基準等、今ここで回答させていただける状況ではございませんが、ご指摘の通り、自転車や歩行者の安全な通行を確保できるように、関係部局にも本日のご意見をお伝えした上で、整備に関する適切な処理を働きかけていきたいと、そのように感じております。

処理場について、少し処理場が唐突に出てきているため、何か例示が必要ではないかというご指摘をいただいたかと思えます。

これについてはご指摘いただきました通りで、下水道処理施設など、公共施設的な処理施設を想定した文言になっております。

安枝会長代理：

ありがとうございます。

あと、地域別構想に関して、駅前、駅南側の区画整理とそれから公設市場のこと、尾上地区の民間との連携というところまでご意見していただいております。

何かコメントがございましたら、事務局からお願いします。

事務局：

駅南西部について、区画整理も地権者さんとの協議の中で難航している部分もございますが、順次進めようと動いているところです。

当面は、まず防災道路の延伸を進めて防災性を高めていこうということで、市として、進めているところでございます。

引き続き、面的整備については検討を進めていきたいと考えております。

市場跡地の指摘につきましては、前回もご意見をいただいておりますが、現在の市の方針としましては、土地の特性を生かした形として、現時点では産業系で進めていきたいと考えております。詳細については、今後、産業経済部で順次検討を進めることとなっております。

尾上市民センターについてですが、ご指摘の通り、尾上地区は浸水が想定されておりますが、市民センターにつきましては水害の避難拠点という位置付けにはされてございません。

地震災害時などの拠点としても活用できるという位置付けで記載しております。

以上です。

安枝会長代理：

はい、わかりました。

藤本委員、何かございましたら、よろしく申し上げます。

藤本委員：

ありがとうございます。

安枝会長代理：

他にご意見ご質問等ございますでしょうか。

ございましたら挙手をお願いいたします。

よろしいですか。

山脇委員お願いします。

山脇委員：

今回始めて、いうことで、これまでここまでまとめられていることに関して、意見等はございません。

本当によくまとめられているなと思います。

ただ、パブリックコメントに対する回答として、説明された市の考え方について、確認させていただきたいと思います。

1-17ページの市街化調整区域における基本方針、共通に「無秩序な市街化を抑制し、…」とあり、次のページの住居系のところで、「市街地の縁辺部などの無秩序な…」とありますが、ここで市民の意見として太陽光パネル等が問題ではないかという意見があります。

優良農地という、一般的に市街化調整区域の農地の中で、転用が可能な3種農地、そして規制の厳しい調整区域の農振地域の農用地そして1種農地と想像します。

1種農地と農振農用地につきましては原則、農地転用が出来ないと判断するところです。

3種農地について、太陽光パネル等の設置や資材置き場が変わっていく背景には、農地の耕作の継続が出来ないという問題により、このような土地利用に転換されると想定します。

今までは、資材置き場というものは道路がないと活用が出来ないということで転用の速度も遅かったように思います。

しかし、近年、自然エネルギーの普及ということで、太陽光パネルが普及しました。

この太陽光パネルは、道路がなくても転用が可能ということで、私、市街化調整区域に住んでおきまして、太陽光パネルが非常に伸展していると感じております。

これを自然エネルギーの観点から、加古川市としては推進することで、容認と言っては言葉が悪いですが問題としていないのか。

もしくは、どのような考え方であるのかというのを、この市の考え方からではわかりませんので、お聞きしたいのが1点です。

もう1点が、1-61ページに対する市民意見への回答についてです。

水と緑のまちづくり方針に権現総合公園は権現湖ハイウェイオアシス整備事業と合わせた整備を行うと記載されています。

このハイウェイオアシスの整備事業というのは、ハイウェイオアシスの概念からしましたら、一般道路からの利用と、高速道路からの利用の双方向の利用が可能な利用者を見込んだような施設と想像します。

この市民意見の中で、スマートインターチェンジに関するご意見があり、その回答が明確にされてなかったのが、教えていただけるものであれば、スマートインターチェンジを検討した中でしないのか、それとも今後の検討なのか、教えていただければなと思います。

冒頭で言いましたように、このマスタープランの案につきましては、意見はありません。

以上です

安枝会長代理：

はい、ありがとうございます。

農地の太陽光パネルの設置のための転用についての検討、それから、このスマートインターチェンジということを検討しての検討結果かどうかということについて、ご質問いただいておりますので、事務局お願いします。

事務局：

1点目の市街化調整区域の農地における太陽光パネルの設置についてですが、ご指摘の通り、資材置き場よりも接道は求められていない分、増加しているのが現状で、そのことについては認識しております。

一方で自然エネルギーを推進する上で必要だったことも認識しており、周囲の方のご理解をいただきながら、耕作放棄地の転用については必要なのかなと考えております。

しかしながら、近隣とのトラブル等もございますので、調整条例等を改正する中で近隣との協議の上で設置していただくよう、進めているところでございます。

ハイウェイオアシスのスマートインターの件についてですが、直接所管しておりません。

都市計画マスタープランの作成中、所管部局と確認する中では色々検討された上で今のところはその予定はないというふうに聞いております。

以上です。

安枝会長代理：

山協委員、いかがでしょうか。

山協委員：

はい、わかりました。

藤本委員：

よろしいでしょうか。

安枝会長代理：

どうぞ。

藤本委員：

山協委員の発言はごもっともであると思います。

農地転用の許可権者は知事ですが、市農業委員会で毎月審査をしており、適切なものは許可相当ということで県に送付しております。

ご承知の通り、県では太陽光発電については、3,000㎡以上のものについては地元で十分説明の上ということで、加古川市においても500㎡以上のものについては、近隣住民に事前事後の説明会が必要というような条例が制定されております。

毎月の農地法第4条、5条の審査では、農地法第4条、自分の農地を自分が使用するというようなことで、太陽光発電も出てきますが、太陽光発電の多くについては、第5条、自作地を第三者、特に、加古川市で太陽光発電の転用事案の多いのは、大阪と神戸の業者でございます。

もちろん近隣住民の同意が得られないというようなことで聞き取り調査も行っておりますが、先ほど申しました4条5条合わせて30件程度、毎月上がってくるうち、6～7割が太陽光発電です。

特に市域で申しますと、農業振興地域の農振地域を外れた、いわゆる農振、私どもは白地というふうに言っておりますが、そこで耕作放棄になっている圃場でほとんど出てきます。

実は隣の隣は十分耕作されているので、その対象農地が、太陽光発電に転用されたとしても、経産

省の方から管理基準という小さなものから、細かな規定が定められておりまして、例えば境界から、1m、私共は1.5mというふうに主に言っておりますが、引いて、柵を設置して、その敷地の境界並びに、敷地内の除草対策、草をきっちりとする。

また、草を生やさない、遮光シートがありますが、そういうものを設置するように指導しております。

ほとんどの不同意で出てくる案件についても、事業者の方に十分指導し、実施するというもとの、許可相当ということにしております。

加古川市は全国的に見ても太陽光発電適地のようです。

非常に日照率が良く、傾斜ではなく平面で設置ができ、12時間、十分採光ができる等の条件にあるということで、まだまだたくさん出てくるかと思えます。

先ほど申し上げた大阪市と神戸市の2業者については非常に件数も多く、農業委員会に、一度説明に来ていただき、今後の事業計画や先ほど申しました管理基準の徹底、それから太陽光パネルは大体18年～20年というのが、耐用年数となっていますが、その後の、パネルの処理について、かなり重金属を含んでおりますので、大型業者についてはその廃棄等に係る費用の積み立てが義務づけられておりますが、個人であるとか、中小の企業については、まだ義務付けされておられませんので、その処理について指導もしているところです。

そのような現状でございますので、まだもう少し出てくるかとは思いますが、農業委員会の方では、できるだけ事業者にも、また、近隣の住民にも、十分そのような対策を講じるようなことをご説明しながら、許可相当で、許可が進んでいくような状況になっておりますことをご報告申し上げて説明にかえさせていただきたいと思えます。

安枝会長代理：

ありがとうございます。

農業委員会での事業者に対する指導状況についての情報提供ありがとうございます。

その他、計画に関しまして、ご意見等ございますでしょうか。

特に、ご意見等ないようでしたら、お諮りをしたいと思います。

議案第1号については原案のとおり承認し、市長に答申してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

ご異議がないようですので、議案第1号については、原案のとおり承認します。

○議案第2号

安枝会長代理：

続いて、「議案第2号：加古川市立地適正化計画の策定について」の審議に入ります。

担当課から説明をお願いします。

説明者：

それでは、議案第2号『加古川市立地適正化計画の策定について』説明いたします。

まず、議案書及び参考資料についてです。

議案書は2-1ページから2-85ページが『立地適正化計画(案)』です。参考資料には、立地適正化計画の概要版(案)と、パブリックコメントで頂いたご意見と、その意見に対する市の考え方を配付しております。

議案第1号と同様に、議案書の要旨を前面スクリーンにお示しし、説明させていただきます。なお、前面スクリーンの内容は、机上に配付しております。

それでは、前面スクリーンをご覧ください。

今年度7月14日に開催した都市計画審議会では、立地適正化計画（素案）を説明させて頂き、「審議会での意見を踏まえ、事務を進めること」と、回答頂きました。

この回答を受け、9月1日から30日までの1ヶ月間でパブリックコメントの実施、あわせて9月16日、17日に住民説明会を開催しました。

本日は、市民の方等から頂いた意見を踏まえ、修正した立地適正化計画について、説明させて頂きます。

それでは、住民説明会について、報告します。

住民説明会は、議案第1号の都市計画マスタープランとあわせて実施しました。

参加された方々からは、防災や公共交通に関する7件の意見を頂きました。特に、防災に関する意見が多く、津波や土砂災害、避難施設の収容人数や、イベント時の避難計画などの意見を頂きました。

続いて、パブリックコメントについて、報告します。

パブリックコメントも、都市計画マスタープランと同様に実施しており、HPのアクセス数は1ヶ月で313回でした。

一方、動画配信は、9/22からの9日間にも拘らず、アクセス数が150回ありました。現在も動画配信をしておりますが、1月31日現在で、アクセス数は303回まで増加しております。

パブリックコメントでは、6人の方から16件の意見を頂き、4件の意見を計画に反映しています。なお、頂いた16件の意見は、参考資料として事前配付しておりますので、ご確認ください。

パブリックコメントで頂いたご意見のうち、反映した主な意見をご紹介します。

市民等からのご意見のうち、『「既存工業」を「既存工場など」に統一した方が良い』や、「郊外集落区域のまちづくり」に対し、“市街化調整区域”を追加し、「郊外集落区域（市街化調整区域）のまちづくり」とした方が分かりやすいと言ったご意見を、計画に反映しております。

その他にも、読みやすさを指摘する意見や、語句に対する説明を求める意見を頂きましたが、計画内容を修正するような意見はなく、本年7月に開催した都市計画審議会でも説明した内容からは、大きな変更は行っておりません。このため、本日は計画について、簡易な説明とさせて頂きます。

それでは、立地適正化計画（案）について説明します。

立地適正化計画は、8章構成で策定し、巻末に「用語集」を添付することを考えています。

まず、「第1章 立地適正化計画の概要」についてです。

本計画は、都市計画マスタープランと同様、令和12（2030）年度を目標年次とし、市域全体を計画の対象区域としています。

次に、「第2章 加古川市の現状と将来の課題」についてです。

本計画では、「防災」「都市機能」「居住機能」「公共交通」の観点から課題を4つ抽出しています。

次に、「第3章 災害ハザードの分析」についてです。

本市には、「洪水浸水」「内水氾濫」「高潮」「津波」「液状化」「土砂災害」などの災害が想定されて

います。本計画では、本市がまちづくりを進める上で大きく影響を及ぼす、一級河川加古川を中心とした「洪水浸水」を対象とします。

この「洪水浸水」は、「計画規模（L1）」と呼ばれ、発生頻度が概ね150年に一度の降雨による洪水」と、「想定最大規模（L2）」と呼ばれ、発生頻度が概ね1,000年に一度の降雨による洪水」の2つに大別されますが、この内、河川整備の目標降雨である「計画規模（L1）」を対象とします。

これは、L2の降雨による洪水浸水想定区域です。「L2の降雨による洪水」は、浸水エリアが非常に大きく、避難を前提とした災害となります。

浸水面積は、市街化区域の約73%を占めています。浸水深3m以上のエリアをピンク色で表示していますが、加古川駅などの既成市街地を含め、市街化区域の約45%が被害を受けることが想定されています。

平岡地域や北部地域は、浸水しない状況ですが、これら地域へ都市機能を誘導するまちづくりは、現実的ではないと判断しています。

これは、L1の降雨による洪水浸水想定区域です。

浸水面積は、市街化区域の約46%を占めています。浸水深3m以上のエリアとして、中津地域をはじめ、市街化区域の約1.6%が被害を受けることが想定されています。

先程も説明いたしましたが、L1は、河川整備の目標とする降雨であり、本計画では、このL1を分析の対象とする災害に設定しました。

本計画では生命の確保に向け、検討を要する地区を抽出しています。

具体的には、本市は2階建ての建物が多いことから、2階建ての建物が立退き避難となる3m以上の浸水深を、避難の基本的なリスクの分界点と捉え、L1の降雨による洪水に、人口や建物などの都市情報を重ね合わせ、分析を行いました。

こちらが、計画規模による洪水に人口や建物などの都市情報を重ね合わせた結果です。

市内には浸水深3m以上のエリアは、計7ヶ所あります。具体的には、市街化区域には「中津地区」「稲屋友沢地区」「新神野地区」「米田地区」です。市街化調整区域には「両荘地区」「国包地区」「岸地区」の計7か所です。

前面スクリーンには、市街化区域の分析結果を表として示します。

浸水深が3m以上の地域に居住している人口は、約3,790人います。立退き避難が求められる建物は、約3,700件あるという結果となりました。

市街化区域には、L1であっても、避難が困難なエリアがあります。これらのエリアは、加古川駅をはじめとする鉄道駅に近接し、日常生活に必要なサービス施設が集積するなど、居住地としてのニーズが高く、今後も人口の定着が予想されている場所です。

また、継続的なまちの発展に向け、一級河川加古川の河川改修をはじめ、緊急輸送道路や避難経路にも活用される道路整備などを進めています。

このため、防災減災に向けた対策を施し、現在の都市機能や居住地を維持しながら、都市の利便性を享受できるまちづくりを進めたいと考えています。

また、市街化調整区域にも、L1であっても、避難が困難なエリアがあります。市街化調整区域は、本市の中でも人口減少、少子高齢化が著しく、地域コミュニティの確保に課題を抱えています。

抽出した3地区でも人口減少、少子高齢化が進んでおり、生命を守るためには、行政だけでなく、市民地域の主体的な取組の重要度がさらに増すことが予想されます。

このため、これら地区も、居住地から除外するのではなく、各種制度を柔軟に運用し、地域の防災

力の向上を目指したまちづくりを進めます。

次に、「第4章 立地適正化計画に関する基本的な方針」についてです。

まず、本計画の基本理念は、「まとまりとつながりにより 安心して快適に暮らせるまちづくり」とします。

本計画では、「防災」「都市機能」「居住機能」「公共交通」の観点からまちづくりの方針を4つ抽出しています。

次に、「第5章 都市機能誘導区域誘導施設の設定」についてです。

都市機能誘導区域は、日常生活を送る上で必要となる都市機能を、誘導集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域のことであります。

本市における都市機能誘導区域は、本市の都心である「加古川駅周辺」と、副都心である「東加古川駅周辺」、「別府駅周辺」に設定します。

まず、加古川駅周辺では、徒歩圏域を概ね1kmと設定し、駅周辺だけでなく、市役所周辺も包含する、赤の点線で囲まれた区域とします。

誘導施設は、行政施設、福祉施設、子育て施設、商業施設、医療施設、教育文化施設とします。

次に、東加古川駅周辺では、徒歩圏域を概ね800mと設定し、駅周辺だけでなく、バイパス北側の総合文化センター周辺も包含する区域とします。

誘導施設は、行政施設、商業施設、教育文化施設とします。

最後に、別府駅周辺では、徒歩圏域を概ね800mと設定し、商業系の用途地域とします。誘導施設は、行政施設、商業施設とします。

次に、「第6章 居住誘導区域の設定」についてです。

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことであります。

居住誘導区域は、今後も優先的総合的な土地利用を図る、市街化区域全域を基本とします。

本市の市街化区域には、先ほど説明しました、浸水深が3m以上の垂直避難、在宅避難が困難なエリアが含まれますが、市民と行政が一体となり、防災減災に向けた対策を講じることを前提に、これらのエリアも居住誘導区域に含めることとします。

一方、操業環境の保全育成の観点から、工業専用地域や工業系の地区計画区域など、産業振興を図るべきと判断したエリアは、居住誘導区域から除外します。

本計画では、市域を4つの区域に分類し、それぞれの特性に応じたまちづくりを進めることとします。

本計画で定める必要のある居住誘導区域は、「A区域」と「B区域」に区分することを考えています。

まず、「居住誘導区域A」は、L1の降雨による浸水深が概ね3m未満の区域で、日常生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、良好な住環境の構築を目指す区域のことであります。

続いて、「居住誘導区域B」です。この区域は、L1の降雨による浸水深が概ね3m以上の区域で、「居住誘導区域A」の考え方に加えて、市民と行政が一体となって、防災に係るハード・ソフト対策を総合的に講じながら、居住地としての安全性の向上を目指す区域のことであります。

3つ目は、「操業環境活性化区域」です。この区域は、既存の住宅地における住環境に配慮しつつ、工場の操業環境を保全育成し、産業振興や雇用の場の創出に向けた産業用地としての活用を目指す区域のことで。

最後に、「郊外集落区域」です。この区域は市街化調整区域のことで、農業振興や地域活力コミュニティの維持を図り、地域の実情に応じた持続可能なまちづくりを目指す区域のことで。

それら4つの分類を図示すると、このようになります。

黄色の着色箇所は、浸水深が概ね3m未満の「居住誘導区域A」、緑色の着色箇所は、浸水深が概ね3m以上の「居住誘導区域B」です。

水色の着色箇所は、操業環境の保全育成の観点から居住誘導区域から除外する「操業環境活性化区域」で、着色の無い箇所が市街化調整区域である「郊外集落区域」となります。

尚、ハッチング箇所が都心副都心に設定する「都市機能誘導区域」です。

次に、「第7章 誘導区域外のまちづくり」についてです。

都心副都心には都市機能誘導区域に位置づけますが、その他の地域拠点では、用途地域の指定による建物誘導を進めつつ、各拠点の規模や役割に応じたまちづくりを推進します。

法律的に居住誘導区域に設定できない市街化調整区域は、議案第1号の都市計画マスタープランでも説明したとおり、4つのまちづくりの方針を掲げ、関係住民が安心して住み続けられるよう、地域の実情に即したまちづくりを目指します。

次に、「第8章 立地適正化計画の推進施策」についてです。

本計画の実現に向け、誘導区域への都市機能や居住の誘導、公共交通や防災などに関する、推進施策を記載しています。

まず、都市機能誘導に関する施策として、「加古川駅南西地区の住宅市街地総合整備事業」、「ウォーカブルなまちづくり」や「かわまちづくり計画に基づく事業」、「加古川駅北31街区など低未利用地の有効活用」等が具体的な推進施策となります。

次に、居住誘導に関する施策として、「地区計画、景観形成地区の指定等による住環境の保全育成」や「住工混在地域における用途地域等の見直しの検討」等が具体的な推進施策となります。

公共交通に関する施策として、「運行ルートの再編、運行ダイヤの見直し」、「運行形態の見直し」等が具体的な推進施策となります。

防災に関する施策は、効果的に取り組むため、「自主的な取組」、「地域での取組」、「避難の確実性」の3つの観点から、整理しています。

この3つの観点に基づき、防災減災に向けた施策を体系化しており、実施主体や、“短期（概ね5年程度）”“中期（概ね10年程度）”“長期（概ね20年程度）”などの目安となる実施時期を記載しています。

本日は、各施策に関する説明は省略させていただきます。

以上、立地適正化計画（案）についての説明となります。

パブリックコメントでは、計画には反映していないご意見も頂いていますので、いくつかご紹介します。

まず、一つ目ですが、「各避難施設の収容人員を明確にする必要があるのではないか」という、ご意見を頂きました。

各指定緊急避難場所の収容人員は、加古川市地域防災計画に記載していますが、避難場所の収容人数には限りがあります。このため、安全な場所に住んでいる親戚知人宅やホテルの利用など、指定緊急避難場所以外への避難（分散避難）の周知に努めています。

次に、「災害リスク表示が各地区で少ない。（外国人対応も含む）」というご意見を頂きました。

このご意見だけでは、どの災害に対してのご意見かは不明ですが、災害リスクの表示は、加古川市総合防災マップに掲載し、全戸配布するとともに、外国人に対しても市ホームページに翻訳版加古川市総合防災マップを掲載など、周知に努めています。

また、電柱や公園のフェンスなどに海拔表示板を設置するとともに、今後、洪水ハザード情報として、加古川駅南広場の浸水深（想定最大規模）を表示することを検討しています。さらに、土砂災害が想定される志方地域、両荘地域では、各公民館に土砂災害のハザード情報を示す案内板を設置しています。

次に、「居住誘導区域をA区域、B区域に分割しているが、B区域であることにより何か規制などが生じるのか。」というご意見を頂きました。

B区域はA区域と同様、都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域ですが、ハザードマップで公表されているとおり、洪水浸水のリスクがあるため、開発計画や建築計画時に対策を検討するなど、留意していただく必要があります。今後、本市としても、B区域の洪水浸水のリスクに関する情報発信に努めてまいります。

最後に、「3m以上の浸水が想定される居住誘導区域には、フォローなど、区域設定後の取組が重要になってくる。」というご意見を頂きました。

浸水区域（3m以上）は都心や地域拠点の近郊に位置し、既成市街地には日常生活に必要なサービス施設が集積するなど、今後も本市がコンパクトなまちづくりを進める上では不可欠な場所であり、今後も人口の定着が予測されている地区もあります。

このような状況を踏まえ、早期の情報発信による避難行動の促進など、様々な防災に関する施策を市民行政が一体となって取り組みを進め、災害ハザードへの対応を進めたいと考えています。

最後に、「今後のスケジュール」について、ご説明いたします。

本日、都市計画審議会で諮問を受けた後、令和5年4月に策定公表することを考えています。

以上で、議案第2号「加古川市立地適正化計画の策定について」の説明を終わります。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

安枝会長代理：

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。

藤本委員、お願いします。

藤本委員：

先ほど立地適正化計画のご説明がありました。

この立地適正化計画につきましては、令和2年の都市再生特別措置法の改正によって、頻発・激甚化する自然災害を見据え、安全安心なまちづくりを進めていく上で、防災指針が追加されております。

都市計画マスタープランと整合性を持って計画を立てるということで、加古川市においては、初めて立地適正化計画を作成するわけですが、内容的には非常に十分審議がなされて、適正なものというふうなことで、意見をまず申し述べておきます。

その中で2-29ページ、A3についてです。

市内の空き家が10.7%あるということや事業所・従業員数が、毎年4%ぐらいが減っていくというこ

とで、中心部の歩行者通行者数が3割減ということで、かなり人口減や活力低下が、この数字から明らかに読み取れるのではないかと思います。

本計画では、解決すべき課題を右端の方に記載していただいておりますが、中心市街地が洪水浸水想定区域であることを踏まえて、防災対策の推進と、居住誘導などを適切に行い、今、新たな産業誘致を図りながら、地域の活性化を図っていただきたいなど、その方向で書かれていると思いますので賛成でございます。

先ほども2-30から32ページ程度のところに、災害ハザードの分析がなされています。

洪水浸水が100年から150年に1回の頻度で起こるような区域をL1、1,000年に1回のような降水量をL2として水害発生区域をそれぞれ45%の72%と想定した上で、さらに浸水深を3m以下と3m以上の地域ということで、2-60ページに、居住誘導区域をA、Bに区分されたところがございます。

新たに加古川市で住宅を建てられる方や建築業者の方に安全安心な居住誘導を行う上で、この区分というのは大きな成果だと、高く評価するところでございます。

当然防災工事が今後進むと、B区域に区分されたところも、A区域の区分になるわけですから、次回の立地適正化計画見直しの際の議題にもなつてこようかと思っておりますので、本立地適正化計画は、そのような様々な分析がなされた上で、マスタープランとの整合性が図られた適正な計画であると思いを申し上げます。

以上です。

安枝会長代理：

どうもありがとうございます。

計画についての肯定的な評価をいただいておりますが、事務局の方からコメントございますか。

事務局：

ご指摘いただきますとおり、様々な分析結果を重ね、小委員会の先生方にもたくさんご意見いただきながら進めてきた計画です。

引き続きこれに則したまちづくりを進めて参りたいと考えます。

ありがとうございます。

安枝会長代理：

他にご意見等いかがでしょうか。

八木委員お願いします。

八木委員：

特にこの議案については賛成ですが、市域・地域の特性を細かく分析されているので、今後まちづくりを進めていく中で、ぜひ周知だけではなく、特性を活かしながら、地域の方々と会話を重ね、住民の方が自主的に考えて防災活動を進めることができるような会話の積み重ねを続けていただきたいです。

大変なご努力が必要だと思っておりますが、ぜひよろしくお願ひしたいという意見だけ、少し蛇足ではありますが付け加えさせていただきます。

安枝会長代理：

ご意見ありがとうございます。

事務局どうぞ。

事務局：

ご指摘のとおり、計画を作りましたので、来年度から実際に地域に入り、B区域となった地域の方々と対話しながら、防災について考えていきたいと思っております。

八木委員：

是非ともご検討をお願いいたします。

安枝会長代理：

他にいかがでしょうか。

特にはないようでしたら、このお諮りをさせていただきます。

議案第2号につきましても、原案の通り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)

ご異議がないようですので、議案第2号については、原案のとおり承認します。

○議案第3号

安枝会長代理：

続いて、「議案第3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」の審議に入ります。

担当課から説明をお願いします。

説明者：

それでは、議案第3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3-1ページから3-8ページが、『用途地域等の見直しに関する基本的な考え方(案)』です。参考資料として、A3サイズの『概要版(案)』とA4用紙の『用途地域等の見直しスケジュール』を配付させて頂いております。

それでは、前面のスクリーンをご覧ください。

本日、ご説明する内容は、ご覧の3点になります。

1点目は『用途地域等の概要』、2点目は『用途地域等の見直しに関する基本的な考え方』、最後に『今後の予定』です。

それでは、先ず、1点目の『用途地域等の概要について』です。

用途地域制度は、都市計画法第8条に規定された地域地区であり、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を確保し、土地の合理的利用を図るため、建築物の用途、容積率、建蔽率及び各種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8種類、工業系が3種類、商業系が2種類の計13種類あり、それぞれ建築物の用途などの制限が異なります。

このほか、用途地域を補完する制度として、『高度地区』『特別用途地区』『防火地域又は準防火地域』などがあり、これらを含めて『用途地域等』としています。

用途地域等は市が決定する都市計画であり、この度、見直しに際して踏まえる事項などを『加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方』として作成しましたので、本審議会にお諮りするものです。

こちらは、本市の用途地域の主な変遷を示したものです。

昭和31年に旧都市計画法に基づき、4種類の用途地域を指定して以降、昭和46年の都市計画法の改正、昭和48年、平成7年の用途地域制度の見直しなどを経て、現在は、市街化区域約4,032hAに対し、12種類の用途地域を指定しています。

続きまして、2点目の『用途地域等の見直しに関する基本的な考え方』についてご説明します。

まず、見直しの背景としまして、人口減少・少子高齢化や、都市の変化、公共施設の老朽化など、本市を取り巻く環境は、経年とともに変化が生じており、地域活力の維持やコンパクトなまちづくりの推進など、対応が求められています。

また、本市では、これらの変化に対応するべく、目標とするまちづくりの方針となる、上位・関連計画の見直しや策定を行っています。

これらのことより、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であり、昭和48年以降、概ね5年毎に定期的な見直しを行っています。

今回の見直しにあたっては、令和3年4月に兵庫県から『用途地域等見直し基本方針』が示されており、この内容を踏まえつつ、本市の地域特性に合わせた『加古川市用途地域等の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、見直しに関する基本的な考え方の基本理念ですが、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。

この基本理念を踏まえ、見直しの視点として、本市の最上位計画である、『加古川市総合計画』の施策の展開を反映したまちづくりの実現や、兵庫県が策定する『都市計画区域マスタープラン』、及び議案第1,2号でご審議頂いた『都市計画マスタープラン』、『立地適正化計画』などの上位計画に示される目指すべき将来像の実現など、計6項目を見直しの視点としています。

見直しに関する考え方には、地区の特性に応じた適切な誘導を図る、一般的事項と、重点的に対応する、特別事項があり、それぞれ7点にまとめています。

まず、はじめに一般的事項についてご説明いたします。

1点目の『住宅地』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、適切な用途地域、容積率及び建蔽率等の指定に努めます。

2点目の『商業業務地』は、商業及び業務活動の利便性の増進、にぎわいの維持・創出を図るため、適切な用途地域、容積率及び建蔽率の指定に努めます。

特に、指定容積率の高い地区には、防火地域又は準防火地域の指定を図ります。

3点目の『工業地』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、適切な用途地域の配置に努めます。

なお、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、無秩序な用途の混在が進行するおそれのある場合には、上位・関連計画に則した住居系用途地域への変更や、高度地区などの補完制度の活用に努めます。

4点目の『用途混在地区』は、住・工及び住・商混在地区における、秩序ある調和を図るため、地区計画などの活用に努めます。

5点目の『幹線道路沿道地区』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ます。

6点目の『都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導』は、都市施設整備事業や、市街地開発事業などの進捗状況との整合を図った、用途地域の指定や地区計画などの活用に努めます。

7点目の『補完制度の活用』は、用途地域の指定のみでは困難な特別な土地利用の増進などを図る場合は、特別用途地区の活用に努めます。

また、地区の個性を活かした、魅力あるまちづくりを進める場合などは、地区計画などの活用に努めます。

続きまして、特別事項についてご説明いたします。

1点目の『既成市街地を中心とした都市機能の誘導』は、都市計画マスタープランの土地利用方針や、立地適正化計画で設定する居住誘導区域などを踏まえ、適切な用途地域等の指定に努めます。

2点目の『景観や居住環境に配慮したまちづくり』は、立地特性、及び土地利用の現状や動向を踏まえ、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ります。

3点目の『都心・副都心の都市機能の強化』は、都市基盤整備にあわせた用途地域、容積率及び建蔽率の変更や地区計画、防火地域又は準防火地域等の指定に努めます。

4点目の『災害に強いまちづくり』は、密集市街地について、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ます。

また、洪水浸水が想定される区域では、立地適正化計画との整合を図りつつ、必要に応じて用途地域等の見直しや、地区計画制度の活用について検討を行い、地域の防災性向上に努めます。

当該事項について、具体事例をご紹介します。

議案第2号で説明しましたが、緑色の着色で示している“居住誘導区域B”は、計画規模（L1）で概ね3m以上の浸水が想定されている区域です。

この区域は、他の区域と比較して災害リスクが比較的大きいため、地域に応じた用途地域等の見直しや地区計画制度の活用について検討を行い、地域の防災性向上に努めたいと考えています。

特別事項に戻りまして、5点目の『中心市街地におけるまちづくり』は、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、低層階への商業施設の設置や、住宅の供給を促進する特別用途地区、地区計画などの指定に努めます。

6点目の『大規模集客施設の適正な立地誘導』は、幹線道路沿道において、大規模集客施設の立地を抑制する場合は、特別用途地区などの指定に努めます。

7点目の『大規模工場の移転などに伴う土地利用転換への対応』は、工場の移転などにより、大規模な低未利用地が生じる場合には、適切な用途地域、地区計画などの指定に努めます。

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ます。

1点目の『課題地区』は、都市計画マスタープランなどの上位・関連計画における位置づけが変更された地区、都市施設整備事業や土地区画整理事業などの進捗、政策的な課題に対応を要する地区などです。

2点目の『注目地区』は、土地利用の現況や動向と、現行の用途地域に乖離が見られる地区です。

3点目の『地区レベルの土地利用計画が明確化した地区』は、住民による計画提案に基づき土地利用が明確になるなど、地区レベルのまちづくりが具体化した地区です。

4点目の『用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区』は、道路、水路など地形・地物の変更に伴って、用途地域の境界の変更が必要な地区です。

次に、これら見直しを進めるにあたっての留意事項として、7項目を記載しています。

まず、『指定経緯への配慮』として、従前の規制、誘導などの経緯に配慮します。

2点目は『規制緩和による土地利用の混在への対策』として、環境悪化の防止や周辺地域にも配慮するため、特別用途地区や地区計画などの指定に努めます。

3点目の『規制強化による既存建築物への配慮』として、多数の不適格建築物が発生しないよう留意し、特別用途地区などの他の手法活用も検討します。

4点目の『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配慮し、高度地区や適切な容積率などの指定に努めます。

5点目の『都市計画と建築行政の連携』として、都市計画で定めた地域の将来像を踏まえ、建築基

準法の特例制度を運用するなど、都市計画と建築行政の十分な連携を図ります。

6点目の『都市基盤未整備地区』として、道路などの都市基盤の整備が不十分な地区においては、地区計画などを活用することにより、容積率及び建蔽率を低く抑えるとともに、土地の有効利用と併せて基盤整備を誘導します。

7点目の『住民参加への支援』として、住民の合意形成を円滑にするため、説明会の開催など情報提供を十分に行い、公開制、透明性を確保します。

また、住民などが主体的に関わる都市計画提案制度の活用を図ります。

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。

次に、見直しの時期について、用途地域等の見直しは、総合計画や都市計画マスタープランなど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を基本としています。

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などに関する見直しは、当該計画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など、必要に応じて随時、用途地域等の見直しを行うものとします。

最後に、今後の予定についてご説明いたします。

本日のご審議により、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いたします。

今後は、この考え方にに基づき、見直し対象地区の抽出や、絞り込み作業を行い、県との協議などを経たうえで、『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。

本審議会への事前説明後は、県知事協議、公告、縦覧を経て、本審議会に最終諮問し、令和6年3月末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3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』説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

安枝会長代理：

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。

藤本委員、お願いします。

藤本委員：

今回、都市計画審議会にこの諮問をされたのは、この見直しに関する基本的な考え方で、見直しを進めて良いかという、方法論を提示されているという理解で間違いはないかお教えください。

続けて申し上げますと、先日、新聞報道で志方町志方町及び一部西中地区の市街化区域について、区画整理事業を実施するが、山陽道の加古川北インターに近いということもあり、用途を産業系用途に変更したと記事がありました。

この記事は、先ほどご説明のありました基本的な考え方の中で、すでに決定したものが地元との協議を経て事業計画の変更に至ったということでしょうか。

以上、2点について教えていただきたいと思えます。

安枝会長代理：

はい、では答弁をお願いいたします。

事務局：

ご質問ありがとうございます。

まず1点目について、来年度に用途地域等の見直しに関して都市計画手続きを進めようとしております。

そのための市としての考え方について、この度、ご審議のうえ、承認をいただきたいと考えております。

2点目の志方中央地区については、議案第3号の考え方に基づいてというわけではありません。

以前からこの土地が住居系の土地利用として、なかなか進展していない中で、加古川市として産業系の用途への転換について、地元の方に概ねの了解を得て、これから検討を進めていくということが新聞の報道で掲載されている状況です。

そのため、産業系用途への転換が現時点で確定というわけではなく、来年度から土地利用の変更について検討していくということになります。

この度の議案第1号でご審議いただいた都市計画マスタープランでは、土地利用の方針として、低未利用地がある地域については必要に応じて用途地域を整合し、検討していくという文言があります。

また、基盤整備についても高砂北条線等の道路整備の促進という記載もあります。

さらに市街地整備に関して、これまで土地区画整理事業を前提として進めておりましたので、同様に区画整理事業や地区計画等の活用による土地利用の転換に関する検討を来年度進めていくということにしており、議案の第1号との整合は取れていると考えております。

ただ、議案第2号の立地適正化計画では、居住誘導区域ということで住居系としているため、来年度の検討で産業系の可能性があるのであれば、その方向でまず考え、それと併せて、都市計画についても変更の手続きが可能かという点も検討していきたいと考えております。

以上です。

藤本委員：

ありがとうございました。

そうしますと、議案としての基本的な考え方は、来年度、都市計画を見直すにあたり、社会情勢の変化、また、新しく改定したマスタープラン、立地適正化計画等も踏まえて、このような考え方のもと見直しをしたいということによろしいですね。

志方については、新聞報道では、加古川市が変更したというような報道であったと思うのですが、来年度、見直しをしますというようなことで理解してよろしいでしょうか。

写真を見ると既に造成が終わっているところの用途区分を変えるというようなイメージを受けました。新聞報道が正しいとは思いませんので、加古川市の今の考え方をもう一度お聞かせいただければありがたいです。

事務局：

考え方について、委員がおっしゃる通り、この内容をもって、来年度、手続きを進めていきたいという内容です。

志方地区について、新聞報道の内容としては記事の最後の方に記載はありましたが、来年度に検討をするということが入っていたので、来年度変更に向けて手続きを進めるわけではなく、まず産業系への転換についての土地利用の検討を始めていきたいと考えています。

来年度に事業として進めていくということが確定した後に都市計画の手続きが必要などころについては進めていくということになりますので、まず来年度に土地利用についての可能性を検討していくということになっております。

藤本委員：

報道機関のインパクトは大きいと思いますので、報道機関への情報提供のあり方についても慎重か

つ適正である必要があると感じました。
教えていただきありがとうございます。

事務局：

はい、ご意見ありがとうございます。
他にいかがでしょうか。
はい、それでは山脇委員、お願いします。

山脇委員：

先ほど藤本委員からの質問に対して、この用途地域の見直しの基本的な考え方に志方は基づいていないとの回答に聞こえたのですが、今回報道された内容については、この見直しの考え方で読めると解釈して良いのですか。

新聞報道の内容については私も興味があり、どのような記載がなされているか確認しておりましたが、都市計画の手続きを進める基本となる都市計画マスタープランにおいては、先ほど説明があったとおり、用途地域については、3－5ページに記載されている、「都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導」カ（1）と「補完制度の活用」キ（1）で十分読み込めるのということであるような方向性が出来たと解釈したのですが。

事務局：

山脇委員ご指摘のとおり、全く基本的な考え方に則っていないわけではございません。
例えば課題地区や地区レベルの土地利用計画が明確化した地区などに該当するものだと考えております。

しかしながら、現時点の定時見直しにおいては、これに対応できる状況になっておりませんので、今後、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地区の見直しについて、当該計画等の事業化が具体化したときに、土地利用の担保が取れた時点で、必要に応じて随時対応することとしているため、基本的な考え方としては、この考え方に沿っていますが、時期としてはこの定時見直しではなく、少し遅れた時期になると考えています。

以上です。

安枝会長代理：

他にご質問、ご意見等はございませんか。
特にはないようでしたら、お諮りをさせていただきます。
議案第3号については原案のとおり承認し、市長に答申してよろしいでしょうか。
(異議なしの声)
ご異議がないようですので、議案第3号については、原案のとおり承認します。

○報告第1号

(加古川市都市計画審議会等運営規程第2条第1項の規定により非公開)

○報告第2号

(加古川市都市計画審議会等運営規程第2条第1項の規定により非公開)

事務局：

<事務連絡>

安枝会長代理：

<閉会の挨拶>