

令和7年度 第3回 加古川市都市計画審議会

議 事 録

令和8年1月29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

東播都市計画区域区分の変更について（兵庫県決定）

(3) 議案第3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）

(4) 議案第4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）

(5) 議案第5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）

(6) 議案第6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（養老地区）」について

(7) 議案第7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（西山地区）」について

2. 報告

(1) 報告第1号

「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」改正について

(2) 議案第2号

志方中央地区における地区計画の策定方針について

令和7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：令和8年1月29日（木）14時30分から15時50分まで 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			
末包 伸吾			
太田 尚孝			
八木 景子			
—		丸山 良作	
藤原 武彦			
岩本 泰典			
井上 恭子			
藤原 みつえ			
中山 俊明			
白石 信一			
代理：姫路河川国道事務所工務2課 末永事業対策官		富本 和也	
代理：加古川土木事務所 辻本まちづくり参事		吉村 達郎	
岡本 典和			
代理：兵庫県加古川警察署 中島交通第1課長		濱田 和樹	
—		山口 行一	
長濱 伸貴			
出席した幹事		欠席した幹事	
技監		谷川 敏康	
防災安全部長		北村 順	
企画部長		植田 耕平	
総務部長		高田 美穂	
産業経済部長		上田 敏	
建設部長		中務 裕文	
都市計画部長		藤原 秀一	

【議事録】

○開会

司会者：

<開会の挨拶>

○出席状況の報告

司会者：

続きまして、本日の委員出席状況についてご報告いたします。

委員16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。

それでは、本日の議事に入ってまいりたいと存じます。

以降の議事進行につきまして、末包会長にお願いしたいと存じます。

末包会長よろしくお願ひいたします。

末包会長：

加古川市都市計画審議会会長の末包でございます。

どうぞよろしくお願ひいたします。

○議事録署名委員の指名

末包会長：

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。

今回は太田委員と井上委員にお願いいたします。

○公開・非公開の宣言

末包会長：

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。

ただし、報告に係る案件については、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、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

末包会長：

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7件、報告2件の合計9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, 2, 3, 4, 5号

末包会長：

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。なお、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）、及び、議案第2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3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）、及び、議案第4号：東播都市計画 住宅市街地の開発整備方針の変更について（兵庫県決定）、並びに、議案第5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、その後にご意見等をお伺いしたいと思います。

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。

末包会長：

それでは、議案第1号から議案第5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ですが、議案第2号から議案第5号までが関連する案件となっているため、合わせてご説明いたします。

お手元の議案書1-1ページから5-11ページ、参考資料は1-1ページから5-1ページが該当資料となります。

議案書の内容をご説明する際は、前面スクリーンの右上に、該当する議案書のページ番号を表示しますので、合わせてご覧ください。

本日も説明する内容ですが、1. 現在までの経緯と、2～6までが今回の議案1～5号に対応した個別の案件、7. 今後のスケジュールの順でご説明いたします。

まず、これまでの経緯をご説明いたします。

本5議案については、兵庫県が決定する都市計画であり、令和8年度当初の都市計画決定を目的として兵庫県が作業を進めています。

このスケジュールに合わせ、本市においても、令和7年7月10日に本審議会へ報告、2月4日に事前説明しております。

また、兵庫県により令和7年7月2日に説明会、7月31日に公聴会が開催され、その後、都市計画法に基づく縦覧が実施されました。

縦覧結果については後ほどご説明いたします。

この度、兵庫県から都市計画法の規定による関係市町への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、5議案とも、これまで本審議会でご説明した内容から、方針や内容に大きく変わったところはあります。

また、ボリュームもありますので、本日は要点のみご説明させていただきます。

それでは、兵庫県が実施した縦覧の結果について、ご説明いたします。

前述のとおり令和7年11月25日から12月9日の期間、兵庫県や本市の都市計画課窓口などで縦覧が実施されました。

本市での縦覧者は0名ですが、播磨東部地域全体での縦覧者は7名で、ホームページの閲覧は403件でした。

なお、5議案とも意見書の提出はありませんでした。

それでは、議案第1号に対応する、播磨東部地域都市計画区域マスタープランの変更についてご説明いたします。

当該方針は、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、他の方針等と同時に、決定権者である兵庫県が見直しを行っております。

都市計画区域マスタープランは、令和7年6月に策定された「ひょうご都市計画基本方針」に基づき、都市計画法第6条の2に定める方針で、広域的・根幹的な都市計画の方向性を示し、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の指針となるものです。

区域マスタープランは「第1 基本的事項」と「第2 播磨東部地域の都市計画の目標等」の2部構成となっています。

まず、第1 基本的事項ですが、役割、対象区域、目標年次、地域の概況を示しており、目標年次は、令和32年の都市の姿を展望しつつ、5年後の令和12年としています。

区域マスタープランの対象区域は灰色で縁取りしている8市3町の範囲となっており、その中で、本市を含む東播都市計画区域は緑色で着色している7市2町の範囲となります。

次に、第2 播磨東部地域の都市計画の目標等ですが、目標や方針等について示されています。

目指すべき将来の都市構造では、神戸や姫路の中心部と役割を分担し、鉄道駅周辺などの各拠点に地域特性に応じた都市機能や産業等を集積させ、それらをつなぐ交通ネットワークを形成します。

市街地の臨海部では、駅周辺等の高度利用などにより人口密度を維持するとともに、市街化調整区域では集落機能を維持し、計画的なまちづくりを推進していくこととしています。

このような将来都市構造の実現に向けた都市づくりの重点テーマとして、「都市機能の充実と交通ネットワークの維持・強化」や、「集落の地域コミュニティの維持」など、4つの項目を設定し、都市づくりを進めていくこととしています。

次に、区域区分の決定の有無及び方針ですが、「区域区分の変更」と合わせて、後ほどご説明させていただきます。

それでは次に、都市づくりに関する方針です。

当該方針は「土地利用」や「都市施設」、「防災」や「地域の活性化」などに関する7項目から構成されており、各方針が記載されています。

特に本市に関する事項として、JR加古川駅周辺について、都市機能の充実や、人中心の空間整備、駅前交通広場再編等を推進する内容が盛り込まれています。

また、加古川の河川敷や水面を利用した「かわまちづくり」の取り組みを通じて、河川とまちをつなぐにぎわいのある水辺空間の形成や自然環境の保全を図ることとしています。

また市街化調整区域では、地域の活力の維持に資するまちづくりに向けて、地区計画や特別指定区域等の活用など、開発許可制度の弾力的な運用を図ることとしています。

時間の都合で、本日ご説明したのは抜粋した一部のみですが、これら方針に基づいて、兵庫県の都市づくりを進めていくこととして、この度、播磨東部地域都市計画区域マスタープランを変更するものです。

続いて、議案第2号に対応する、東播都市計画区域区分の変更に係る内容についてご説明いたします。

「区域区分」とは、都市計画法第7条に規定される市街化区域と市街化調整区域との区分であり、「線引き」とも呼ばれています。

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的に兵庫県が都市計画決定するものであり、おおむね5年ごとに定期的な見直しを行っています。

「区域区分」の有無は都市計画区域ごとに指定することとなっており、本市が属する東播都市計画区域は区域区分を有する線引き都市計画区域となっています。

兵庫県が示す「区域区分に係る基本的な考え方」では、本市を含む東播都市計画区域の臨海部においては、住宅開発や産業立地など、まだまだ土地利用に対する需要が高く、無秩序な市街地拡大を防止する必要があることから、「原則、区域区分を設定する」と示されており、依然として開発圧力がある本市では、これまで通り、区域区分を維持することとなります。

一方、内陸部では区域区分を維持することを原則としつつ、市町が新たな土地利用規制を設定しコントロール出来るのであれば、区域区分を廃止することも可能としています。

そのため、加西市では、特定用途制限地域を指定するなどの新たな規制を設け、現状と同程度の土地利用コントロールを行うこととしたことから、兵庫県はこれを受け、今回、区域区分を廃止しようとするものです。

これにより、加西市域の範囲を、東播都市計画区域から除外し、新たに、加西都市計画区域を指定し、区域区分を定めないこととなります。

次に本市を含む東播都市計画区域内における区域区分の変更についてですが、市街化区域へ編入を行う地区として、小野市の「黒川地区」及び、加東市の「下滝野地区」の2地区が対象となり、加古川市内での区域区分の変更はありません。

続きまして、議案第3号に対応する、都市再開発の方針の変更に係る内容についてご説明します。

都市再開発の方針ですが、この後にご説明する議案第4号「住宅市街地の開発整備の方針」や議

案第5号「防災街区整備方針」と同様に、都市計画法第7条の2に規定のある、兵庫県が決定する方針です。

「都市再開発の方針」ですが、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ことを目的としています。

兵庫県では、「計画的な再開発が必要な市街地」、「特に整備課題の集中が見られる課題地域」、「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき再開発促進地区」を指定しています。

本市における「都市再開発の方針」に位置づけのある地区は前面スクリーンのとおりです。

今回の定期見直しにおいては、現行の方針から地区の追加や変更はありません。

続きまして、議案第4号に対応する、住宅市街地の開発整備の方針の変更についてご説明します。

「住宅市街地の開発整備の方針」は、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整備を図ることを目的としています。

兵庫県では、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備、または開発すべき地区として「重点地区」を指定しています。

本市における「住宅市街地の開発整備の方針」に位置づけのある地区は前面スクリーンのとおり2地区です。

今回の定期見直しにおいては、現行の方針から地区の追加や変更はありません。

続きまして、議案第5号に対応する、防災街区整備方針の変更についてご説明します。

「防災街区整備方針」は、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ことを目的としています。

兵庫県では、地域住民と協同で防災性の向上に努める必要がある「課題地域」と、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき「防災再開発促進地区」、そして、特定防災機能を確保するために整備されるべき「防災公共施設」を定めています。

本市における「防災街区整備方針」に位置づけのある地区は前面スクリーンのとおりです。

こちらも今回の定期見直しにおいては、現行の方針から地区の追加や変更はありません。

最後に、今後のスケジュールです。

本審議会において、本案のとおりご承認頂けましたら、兵庫県へ都市計画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19日に開催予定の兵庫県都市計画審議会に諮問し、4月当初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～第5号のご説明を終わります。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

末包会長：

どうもありがとうございました。

ご案内の通り第1号議案から第5号議案、定期見直しということで5年前から特に変更はございません。

これに関しまして、ご質問ご意見ありましたら、よろしく申し上げます。

(なし)

では、お諮りさせていただきます。

第1号議案から第5号議案に関しまして、原案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)

ありがとうございます。

では1号から5号について一気に諮りましたが、よろしく申し上げます。

○議案第 6 号

末包会長：

続きまして、議案第 6 号の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（養老地区）についての審議です。よろしくお願いいたします。

説明者：

それでは、議案第 6 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、通称田園まちづくり制度に基づく地区まちづくり計画（養老地区）について説明させていただきます。お手元の議案書は、6-1 から 6-6 ページです。また、参考資料は 6-1 ページから 6-3 ページです。前面のスクリーンと併せてご覧ください。本日は、地区のまちづくりに関する方針、構想、土地利用計画の案について説明させていただきます。

はじめに、田園まちづくり制度による本市の取組状況を説明します。参考資料は 6-1 ページ、または前面のスクリーンをご覧ください。平成 19 年 7 月より運用している本制度により、これまで北部 4 町のうち 28 地区において、まちづくり協議会が設立されています。緑色の部分が、まちづくり計画を既に策定している地区です。

これまで、本制度の規制緩和により、多くの住宅や既存事業所の拡張、また、小規模なスーパーなどの利便施設が立地された実績があります。位置図では、平荘町の養老地区を赤色で示しています。本地区は平荘町の南東部に位置し、地区の面積は約 50 ヘクタール、住宅が 110 世帯、人口は約 320 人です。比較的市街化区域に近い地区ですが、人口はピーク時の約 4 割が減少し、高齢化率も 42%を超えており、過疎化が深刻化しています。

次に、活動の経緯を説明いたします。本地区では、令和 6 年 6 月に「まちづくり協議会」を設立し、計画策定に係る検討が行われました。令和 7 年 10 月の計画案の縦覧、12 月の総会を経て、このたび本審議会に意見を求めるものです。

次に、養老地区の現況を説明します。参考資料の 6-2 ページ、または前面のスクリーンをご覧ください。地区の東側を流れる小川と地区の西側を走る主要県道の間を集落が広がっております。集落の周辺には、緑色で示す農地があります。

また、集落の中には、オレンジ色で示す美容室や製造業などの商業系施設のほか、青色に示す自動車整備工場や石材店などの工場施設が点在しております。

前面のスクリーンには、地区の現況の写真を映しています。地区の主要な道路沿いに住宅などが建ち並んでいますが、建物を取り壊して空き地となっている箇所も目立っています。次の写真は、地区内を流れる河川付近の眺望です。河川敷に桜の木が植えられており、眺望を生かす取り組みも検討されています。

次に、まちづくりに関する方針の案について説明いたします。議案書の 6-3 ページ、6-4 ページになります。

方針では、地区の将来像をイメージし、目標・テーマ、守るべき事項、取り組んでいく事項を掲げています。養老地区では、「自然や歴史・文化と調和した、いつまでも仲良く安心して暮らし続けるまち」をテーマとして、まちづくりを進めることとしています。

続いて、方針の各項目についてですが、1、2、3 の項目は、今後、地区内で建築行為を行う場合の外壁や屋根の色彩、また、地区内の狹隘道路を対象とした道路後退などの守るべき事項を掲げています。

続いて、6-4 ページをご覧ください。項目の 4 番以降につきましては、施設の整備に関することや、歴史・自然を活かす取組について掲げています。その中で、特に 5 番、安全安心対策の中でも、特に浸水被害に対する備えとして、地域の防災力を高める取り組みを今後進めることとして掲げています。

次に、「まちづくり構想図」について説明します。議案書の 6-5 ページです。先ほどの「まちづくり方針」を図に表し、地区の将来像を共有するものです。主なものとして、加古川河川敷への眺望景観の保全、また、天満宮や仏塔など地区の歴史的資源を図示し、これからも保存・継承していくこととしています。また、地区西部の主要県道沿いにおいては、店舗や事業所の誘致を検討すると

位置づけるなど、地区内の各取組を記載しています。

次に、地区の土地利用計画図について説明します。議案書は6-6ページです。まず、水色の保全区域は、小川や河川敷などの今後も良好な自然環境を保全する区域です。続いて、黄緑色の農業区域は、農業の振興を図る区域です。中でも、斜線で示す区域は農振農用地であり、農業環境がしっかりと守られています。そして、薄い黄色は集落区域です。良好な居住環境を形成する区域で、田園まちづくり制度では、この区域に特別指定区域を指定し、建築の規制緩和を行い、地域の活性化を目指すものです。なお、この土地利用計画は、上位計画である都市計画マスタープランの土地利用方針との整合を図っています。

前面のスクリーンに、都市計画マスタープランの土地利用方針図を映しております。赤色で囲んだ養老地区は、「田園環境保全地区」に該当しています。地区の土地利用計画においても、一団の農地を守りながら、既存の集落部分を「集落区域」として活性化を図る計画として、都市計画マスタープランとの整合を図っています。

次に、計画案の縦覧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。計画案の縦覧を、令和7年10月4日から2週間、地区の公民館及び市役所窓口にて行いました。その結果、意見書の提出が2件ありました。前面のスクリーンに意見書の内容を映しております。意見としては、今後のまちの活性化に関する内容であり、それぞれ協議会から提出者に回答し、ご理解をいただいております。

次に、手続きに関する予定を説明いたします。前面のスクリーンをご覧ください。本日の審議会においての意見等を踏まえ、2月中旬には建築物の規制緩和が可能となる「特別指定区域の案」について、加古川市開発審査会での審議をいただき、令和8年4月に特別指定区域の指定・告示を行う予定です。

最後に、参考として特別指定区域図(案)を説明いたします。参考資料は6-3ページです。前面のスクリーンをご覧ください。本日説明しました地区土地利用計画の集落区域全体部分を薄い黄色の「地縁者等の住宅区域」に、また、地元地権者から指定希望のあった6箇所において、赤色の「新規居住者の住宅区域」に指定する予定です。この特別指定区域の指定により、住宅建築に関する規制緩和が行われ、地域の人口減少を食い止め、活性化につながることを期待するものです。

以上で、議案第6号の説明を終わります。ご審議をよろしくお願いいたします。

末包会長：

ありがとうございました。ただいまの議案第6号に関しまして、ご意見ご質問ありましたらよろしくお願いいたします。

八木委員：

意見書の提出が2通あったことについて、1つは小規模なスーパーやランドリーがあるといいなということですが、2つ目の、農地までのアクセスを確保するための農道を新たに整備してほしいとあるのは、これはどういうイメージなのか、教えていただけたらと思います。

担当課：

田園まちづくり計画にある方針、構想の中で、こういったところに道が欲しいとか、道が狭いので広くしたいという地区の要望箇所を出し合って、地区としては、優先順位の高い箇所は、例えばですけども、市の方に要望して前向きに考えていただこうとか、他の補助金などを利用して、この取り組みを実現しましょうとか、今後、地区の皆様がそういうアクションをかけてもらって、まちづくりを前向きに進めるものなので、今すぐ農道を新たに整備するっていうのはなかなか難しいけれども、一緒に考えていきたいと思いますという位置づけであると回答いたしました。

末包会長：

ありがとうございます。他にございましたらお願いします。

(なし)

意見が無いようですのでお諮りいたします。第6号議案に関しまして、原案のとおり承認し、市へ答申させていただきたいと思っております。よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

ありがとうございました。

○議案第7号

末包会長：

では、議案第7号になります。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に基づく地区まちづくり計画（西山地区）についての審議です。よろしくお願いいたします。

説明者：

それでは、議案第7号、地区まちづくり計画（西山地区）について説明させていただきます。議案書は7-1ページから7-7ページ、参考資料は7-1から7-3ページです。趣旨及び計画案の内容など、先ほどの議案6号 養老地区と重なる部分がございますので、一部省略をして説明を進めさせていただきます。

まず、参考資料7-1ページ、位置図を前面のスクリーンでも映しております。

西山地区は、先ほどの養老地区の西側に隣接する地区です。地区の面積は約80ヘクタール、住宅は90世帯、人口は約220人です。養老地区と同様、人口はピーク時の約4割が減少し、高齢化率も42を超えております。

本地区においても、令和6年7月にまちづくり協議会が設立され、地区において検討が進められております。

次に、西山地区の現況です。参考資料の7-2ページ、または前面のスクリーンをご覧ください。地区の特徴としましては、西半分を山林が占めております。その中には、大規模な変電所が古くから立地されています。地区の東部には集落があり、周辺にはため池や河川、また緑色で示す農地が多く残っております。

集落内に点在する青色で示す工業施設は、自動車整備工場や建設業の事務所があり、中には現在廃業となっているものも多い状況と聞いております。

前面のスクリーンには、現況の風景を映しております。山のふもとにある変電所付近からの眺望で、地区の集落や田園風景が一望できます。

それでは次に、まちづくりに関する方針の説明です。議案書の7-3ページから7-5ページです。西山地区は、目標・テーマを「人々の絆を土台とし、豊かな自然や歴史・文化、快適な暮らしを守り、育むまち」としております。各項目において守るべき事項や取り組み事項を掲げていますが、先ほどの養老地区と重なる部分が多いので、説明を省略させていただきます。

次に、まちづくり構想図、議案書の7-6ページをご覧ください。主なものとして、良好な眺望景観のスポットを示すほか、地区の歴史的資源である地藏堂などを「史跡・歴史重点箇所」として、また、ため池や河川の区域を「水辺保全重点箇所」として図示しています。

また、浸水被害に対しては、市の指定避難箇所が地区外にあるため、オレンジ色点線で示す公会堂や山のふもとの高台などを、地区内の新たな防災拠点として機能強化を図ることとしています。

平荘地区の大部分が、ハザードマップにおいて「浸水想定区域」に指定されていること、また、この西山地区は地区を流れる河川が合流するところでもあるので、浸水災害に向けての意識が特に強い地区ではあります。

次に、地区の土地利用計画図です。議案書は7-7ページです。西側の大部分を水色の保全区域及び深い緑色の森林区域とし、自然環境の保全を図る区域としています。薄い緑色は農業区域で、斜線で示す区域は農振農用地です。この農用地により、集落周辺にある農地が守られています。そし

て、薄い黄色の集落区域は、良好な居住環境を形成する区域で、この区域に特別指定区域を指定し、建築物の規制緩和を行うものです。

次に、上位計画である本市の都市計画マスタープランとの整合性ですが、先ほどの養老地区と同様ですので、説明を省略させていただきます。

次に、計画案の縦覧結果について説明いたします。前面スクリーンをご覧ください。計画案の縦覧を令和7年10月14日から2週間、地区の公民館と市役所まちづくり指導課窓口にて行いました。意見書の提出は3件あり、前面のスクリーンに意見内容の概要を示しています。

意見書の一つ目は、このゾーンを作ることによって、何か地元の人が草刈りなどの責務が発生するのかという質問がありまして、これについては、何か強制的なものが発生するものではなくて、具体的には地元で考えていただきたいと返しています。

それから、計画に掲げたまちづくり構想、これらは全て実現できますかという意見がありまして、これについても、優先順位をつけて地元の方で活動していただくことで、一つでも多く実現していただきたいと回答しております。

また、3番目、インフラ整備が不十分な当地区で、この制度を有効に活用できるのかという意見ですが、基本的に市街化調整区域のまちづくりの大前提としまして、新たなインフラ整備を必要とするまちづくりというのは難しい部分もありますので、現状のインフラの中で考えていく必要がありますと回答しています。

また、地区として迷惑な建築物や移住者が流入することで、秩序が乱れないかということを心配する意見もあったのですが、確かに建築物の規制緩和を行うのですけれども、地区のまちづくりを一生懸命やっているところで、まちの団結力が強い、そのような地区というイメージを持たれると思いますので、地域とうまくやっていける方に新たな移住・定住者として来てもらうことを、この制度としても期待していますということで回答しています。

次に、今後の予定を前面スクリーンに移しております。西山地区においても、本審議会の意見を踏まえて、2月中旬の加古川市開発審査会において特別指定区域の案についての審議をいただき、令和8年4月に特別指定区域の指定告示を行う予定です。

最後に、参考として特別指定区域図(案)について説明いたします。参考資料は7-3 ページです。本日説明しました地区の土地利用計画の集落区域全体を薄い黄色の「地縁者等の住宅区域」に、また、指定希望のあった5箇所において、赤色の「新規居住者の住宅区域」に指定する予定です。

以上で、議案第7号の説明を終わります。ご審議をよろしくお願いいたします。

末包会長：

ありがとうございました。

ただいまの議案第7号に関するご説明で、ご質問やご意見がありましたら、よろしくお願いいたします。

八木委員：

7-7 ページの西山地区の土地利用計画図の森林のところは、わざわざ森林区域と保全区域に分けて指定をしようとする理由が分からなかったのですが、例えば、既にその保全区域は今活用されているから、色分けされているのか、どうなのかを教えてください。

担当課：

水色の保全区域といいますのは、例えば、ため池や河川などの部分です。森林に関しては、より規制の強い国有林、保安林がありまして、当地区においても保安林の部分の水色の保全区域としてあります。緑色の保安林以外の森林につきましては、他法令を満たせば、例えばですけども、森林への考慮をしたうえで建築物を建てることの許可条件があるのですが、地区としましては、この水色と緑色の部分は集落区域と違って、規制緩和により、新たに建築物を建てたりはせず、意味合いとしては、水色・緑色の両方とも今後も現状を守っていく区域として土地利用を考えています。

末包会長：

ありがとうございました。他ございましたらお願いします。

(なし)

では、本議案に関しましても、原案のとおり承認し、答申してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

ありがとうございます。

○報告第1,2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)

○連絡事項

事務局：

<連絡事項>

○閉会

末包会長：

<閉会の挨拶>