

# 令和8年度 第1回 加古川市都市計画審議会

## 議 事 録

令和8年5月18日開催

## 議 題

### 1. 議案

#### (1) 議案第1号

東播都市計画用途地域の変更について（加古川市決定）

#### (2) 議案第2号

東播都市計画高度地区の変更について（加古川市決定）

#### (3) 議案第3号

加古川市立地適正化計画の変更について（加古川市策定）

### 2. 協議

#### (1) 協議第1号

志方中央地区における都市計画の変更について

### 3. 報告

#### (1) 報告第1号

加古川市都市計画の基本方針および立地適正化計画の変更について

令和8年度 第1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5月18日（月）14時30分から15時30分まで 場所：SHOWAグループ市民会館（加古川市民会館） 大会議室		
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		都市計画部 次長	
—	太田 尚孝	都市計画部 参事	
—	八木 景子	都市計画課長	
丸山 良作		都市計画課 副課長	
藤原 武彦		都市計画課 担当副課長 兼 都市計画係長	
岩本 泰典		都市計画課 都市計画係 主査	
井上 恭子		都市計画課 都市計画係 技手	
藤原 みつえ		市街地整備課長	
中山 俊明		市街地整備課 副課長 兼 志方中央地区まちづくり推進担当副課長	
白石 信一		市街地整備課 区画整理係長	
富本 和也		市街地整備課 区画整理係 技師	
代理：加古川土木事務所 辻本まちづくり参事	吉村 達郎		
加藤 克昭			
代理：兵庫県加古川警察署 中島交通第1課長	左山 元彦		
—	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	大歳 悟史
産業経済部長	上田 敏		
建設部長	正中 和好		
都市計画部長	藤原 秀一		

## 【議事録】

### ○開会

司会者：

＜開会の挨拶＞

### ○委員紹介

＜委員の紹介＞

### ○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12名の委員にご出席をいただいております、加古川市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、本会議が成立しておりますことをご報告いたします。

### ○会長の選出

司会者：

それでは、本日の議事に入ってまいりたいと存じます。

まず初めに「会長及び会長代理の選出について」でございます。

本日は、令和8年度に委員の改選があったことから、加古川市都市計画審議会条例第4条第1項の「審議会に会長を置き、第2条第1項第1号の学識経験者の委員のうちから、委員の選挙によって定める」との規定に基づきまして、会長の選出をお願いしたいと存じます。

選挙の方法としては、投票と指名推薦の方法がございますが、いかが取り計らえばよろしいでしょうか。

ご意見がございましたらお願いします。

委員：

ご提案よろしいでしょうか。非常に知見も豊富な方でいらっしゃいますので、引き続き末包委員に会長をお務めいただけたらと考えておりますが、いかがでしょうか。

司会者：

ただ今指名推薦ということで、会長に末包委員とのご意見がございましたが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

－ 異議なし －

司会者：

それでは、全会一致でご承認いただきましたので、末包委員に会長をお願いいたします。

末包会長は、会長席へ移動をお願いいたします。

末包会長：

ただいま会長にご選考いただきました末包でございます。

ご案内のとおり都市計画審議会は、これからの加古川のまちづくりの根幹を担う非常に重要な審議会だと思っておりますので、皆様の積極的なご発言をよろしくお願いいたします。

以上です。

司会者：

ありがとうございました。

それでは、以降の議事につきましては、会長に進行をいただきます。よろしくお願いいたします。

### ○会長代理の選出

末包会長：

まず、加古川市都市計画審議会条例第4条第3項に規定されている「会長代理」について、本日も欠席されていますが、学識経験者ということから太田委員を指名いたします。よろしくお願いいたします。

### ○議事録署名委員の指名

末包会長：

続いて、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。

今回は藤原武彦委員と藤原みつえ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

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、報告及び協議に係る案件については、同規定により、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すが、議案書の会議次第のとおり、議案3件、協議1件、報告1件の合計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、第2号、第3号

末包会長：

それでは、議案第1号『東播都市計画 用途地域の変更について（加古川市決定）』の審議に入ります。

なお、議案第1号『東播都市計画 用途地域の変更について（加古川市決定）』、議案第2号『東播都市計画 高度地区の変更について（加古川市決定）』、及び議案第3号『加古川市立地適正化計画の変更について（加古川市策定）』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3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 用途地域の変更について』ですが、議案第2号の「高度地区の変更」及び、議案第3号の「立地適正化計画」の変更についても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3-7ページ、参考資料は1-1ページから3-1ページが該当資料となります。

前面スクリーンの右上に、該当する議案書等のページ番号を表示していますので、併せてご覧ください。

まず、本日ご説明する内容ですが、1. これまでの経緯、2. 地区の概要、3. 説明会・縦覧の概要、4. 用途地域等の変更案の順でご説明いたします。

それでは、これまでの経緯についてご説明いたします。

本3議案については、昨年11月7日に本審議会にご報告し、12月から1月にかけて地元説明会を行ったのち、令和8年1月29日の本審議会で説明会の結果報告を行いました。

その後、知事協議を行い、「異存なし」と回答いただいたうえで、3月に都市計画法に基づく案の縦覧と、さらに丁寧な説明と周知を図るため、縦覧期間中に2回説明会を開催しました。

これら説明会や縦覧の中で、特に反対の意見はありませんでしたので、都市計画変更案として当審議会にお諮りするものです。

次に、今回都市計画を変更する対象地区の概要についてご説明いたします。

この度、変更を予定している木村地区はJR加古川駅から南西へ約0.7kmに位置し、都市計画道路国道2号線及び加古川別府港線に近接する約0.7haの地区です。

当該地区内の土地利用状況ですが、現在、都市計画公園と旧加古川図書館が位置しています。

このうち、都市計画公園 金剛寺浦公園は昭和46年に都市計画決定しており、計画面積は0.75haで、全区域が供用済みとなっています。

また、旧加古川図書館は、昭和49年から市立図書館として利用されてきましたが、令和3年には図書館機能を加古川駅前に移転したことから、現在は閉館しています。

なお、都市計画の変更手続きと並行して、旧加古川図書館の活用に向けた公募型プロポーザルの手続きを別途進めているところです。

次に、上位計画における当該地区の位置付けですが、都市計画マスタープランでは、加古川駅周辺を中心とした都心に含まれており、全体構想や地域別構想では、都心として「地域の活性化と拠点性の向上に努める」ことや、「まちなかのにぎわいづくりに努める」こととしています。

次に、立地適正化計画では、当該地区は、商業、医療、福祉施設などの都市機能を誘導・集約する都市機能誘導区域に位置付けられています。

その中で、まちづくりの方向性として、既存都市機能等を官民の連携により活用し、「魅力と活力にあふれる都心を目指す。」こととしています。

また、加古川市の都心に求める将来像を共有することを目的として、令和6年4月に策定した「加古川駅周辺エリアビジョン」では、公共空間を活用したウォークアブル空間を創出する上で、各拠点で公民連携を進め、回遊を実現し、エリア全体の価値や暮らしの質を向上させるためのエリアを設定しており、木村地区はこのエリアに含まれています。

これら上位計画の位置付けを踏まえ、駅周辺エリアにふさわしい、地域の活性化とにぎわいの向上に資する土地利用を誘導するため、この地区の用途地域等を変更しようとするものです。

次に、説明会・縦覧の概要についてご説明いたします。

用途地域等の変更（案）の住民等への説明ですが、昨年12月23日から今年の1月25日までの1か月の間に、各地区において合計7回、説明会を開催し、約40名に参加いただきました。

また、3月に実施した縦覧期間中に、追加の説明会を、加古川公民館と市役所の2箇所で開催し、両日合わせて21名にご参加頂きました。

なお、変更（案）について特に意見はありませんでした。

次に都市計画法に基づく案の縦覧ですが、3月9日から23日までの2週間、都市計画課の窓口において実施しました。

実施にあたっては、説明会同様、HPや広報誌への掲載により周知し、縦覧者は2名、HPへのアクセス数は120回でした。

なお、意見書の提出はありませんでした。

これら説明会等では、都市計画の変更に対する意見はありませんでしたが、質問がありましたので、参考にご報告いたします。

まず1つ目は、「第1種中高層住居専用地域」から「第1種住居地域」への変更ではなく、『都心の中心である加古川駅側の区域に合わせて「近隣商業地域」に変更しないのか』というものでした。

この質問に対する市の考え方ですが、木村地区の周辺には、既存住宅が張り付いていることに加えて、加古川小学校が近くにある状況です。

また、用途地域については、住居系の中でも住居専用地域になっており、これを商業系に変更すると、用途が大きく緩和されることとなるため、既存の住環境への影響も大きくなる可能性があります。

そのため、既存住宅への影響を考慮しながら、段階的な用途緩和とするために、同じ住居系の用途である「第1種住居地域」へ変更を行うこととしています。

次に『金剛寺浦公園が今回の用途地域等の変更区域に含まれているのはなぜか』という質問です。

この質問に対する市の考え方ですが、都市計画運用指針や兵庫県の基準において、用途地域の区域界は明確な地形地物にするという決まりがあります。

金剛寺浦公園と旧加古川図書館の間には、明確に境界を区分する構造物等が無いため、金剛寺浦公園と旧加古川図書館を一つの街区と捉え、その外周の市道との境界を用途界として設定しています。

その結果、金剛寺浦公園も用途等の変更対象区域になっています。

なお、金剛寺浦公園は都市計画公園として決定していることから、用途地域を変更しても、公園としての用途は変えない、ということも合わせて回答しています。

これら説明会や縦覧等において意見が無かったため、これまで当審議会でご説明した内容からの変更はありませんが、再度、用途地域等の変更案についてご説明いたします。

まず、用途地域等の変更を行う理由ですが、JR加古川駅や都市計画道路に近接し、都市計画公園を有する当該地区は、上位計画において、都心として都市機能の誘導と集積を進め、公有地や低未利用地などを有効活用し、まちなかのにぎわいを創出することとしており、これらの位置づけに基づいた土地利用を誘導するため、用途地域等の変更を行うもの、としています。

次に、変更する用途地域の考え方ですが、現在、当該地区は第1種中高層住居専用地域となっています。

先ほどご報告した、説明会の質問への回答でもあった通り、住居系から商業系への急激な用途緩和ではなく、段階的な用途緩和が妥当と考えています。

当該地区周辺を見ると、隣接して第1種住居地域が設定されており、周辺の住環境への影響を考慮しながら用途を緩和しつつ、用途地域の連続性も確保出来ることから第1種住居地域への変更としています。

こちらは変更前後対照図です。

先ほどご説明しましたとおり、用途地域については第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域に変更します。

なお、建ぺい率・容積率は、それぞれ60%、200%で変わりありません。

次に、市内で指定している用途地域毎の面積についてですが、この度の変更により、第1種中高層住居専用地域の面積が約1ha減り、第1種住居地域の面積が約1ha増加することとなります。

なお、市内全体の用途地域の総面積は変更ありません。

次に高度地区ですが、現在、当該地区は第3種高度地区となっております。

上位計画に基づいた土地利用を誘導するために、限られた敷地を用途地域に応じた有効な土地利用ができるように、高度地区についても第4種高度地区へ緩和します。

こちらは変更前後対照図です。

先ほどご説明しましたとおり、高度地区は第3種から第4種高度地区に変更します。

次に、市内で指定している高度地区毎の面積ですが、この度の変更により第3種高度地区の面積が約1ha減り、第4種高度地区の面積が約1ha増加します。

なお、市内全体の高度地区の総面積は変更ありません。

続いて立地適正化計画についてです。

先ほどご説明した用途地域と高度地区の区域境界については、県の基準等により明確な地形地物として、道路と公園等の敷地境界としています。

一方、立地適正化計画における都市機能誘導区域については、区域界が既存道路の中心で設定されています。

このため、用途地域と高度地区の区域界を合わせ、区域界に統一性を持たせるため、この度、明確な地形地物である道路境界に、都市機能誘導区域界を変更します。

最後に今後の予定についてご説明いたします。

これらの変更案について、本日の審議会でご承認いただきましたら、都市計画決定の告示を令和8年7月の予定として事務を進めてまいりたいと考えています。

以上で、議案第1号『東播都市計画 用途地域』及び、議案第2号の「高度地区」、議案第3号の「立地適正化計画」の変更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。

**末包会長：**

どうもありがとうございました。

ただいま議案第1号から第3号までご説明いただきました。

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)

**末包会長：**

では、お諮りさせていただきます。

議案第1号、議案第2号に関しまして、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。

また、議案第3号に関しまして、原案のとおり事務を進めていただいてよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

**末包会長：**

ありがとうございます。

では1号から3号について一気に諮りましたが、よろしく申し上げます。

## ○協議第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)

## ○連絡事項

事務局：

<連絡事項>

○閉会

末包会長：

<閉会の挨拶>