

# 令和8年度 第2回 加古川市都市計画審議会

## 議 事 録

令和8年7月14日開催

## 議 題

### 1. 議案

#### (1) 議案第 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. 協議

#### (1) 協議第 1 号

志方中央地区周辺における地区計画の策定方針について

| 令和８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８年７月１４日（火）１５時００分から１６時００分まで<br>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                   |  |
| 末包 伸吾                     |                                                       | 都市計画部 次長                           |  |
| 太田 尚孝                     |                                                       | 都市計画課長                             |  |
| 八木 景子                     |                                                       | 都市計画課<br>副課長                       |  |
| 丸山 良作                     |                                                       | 都市計画課<br>担当副課長 兼 都市計画係長            |  |
| 藤原 武彦                     |                                                       | 都市計画課<br>都市計画係 技師                  |  |
| 岩本 泰典                     |                                                       | 都市計画課<br>都市計画係 技手                  |  |
| 井上 恭子                     |                                                       | 市街地整備課長                            |  |
| 藤原 みつえ                    |                                                       | 市街地整備課<br>副課長 兼 志方中央地区まちづくり推進担当副課長 |  |
| 中山 俊明                     |                                                       | 市街地整備課<br>区画整理係長                   |  |
| 白石 信一                     |                                                       | 市街地整備課<br>区画整理係 技師                 |  |
| 富本 和也                     |                                                       | まちづくり指導課長                          |  |
| 代理：加古川土木事務所<br>辻本まちづくり参事  | 吉村 達郎                                                 | まちづくり指導課<br>副課長                    |  |
| 加藤 克昭                     |                                                       | まちづくり指導課<br>担当副課長                  |  |
| 代理：兵庫県加古川警察署<br>中島交通第１課長  | 左山 元彦                                                 | まちづくり指導課<br>市街化調整区域まちづくり係長         |  |
| 山口 行一                     |                                                       | まちづくり指導課<br>市街化調整区域まちづくり係 主査       |  |
| —                         | 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＞

### ○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。

末包委員につきましては、後ほどご出席いただくご予定になっております。

委員16名中、代理出席を含め15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。

### ○議事録署名委員の指名

太田会長代理：

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。

今回は八木委員と岩本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

太田会長代理：

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。

ただし、協議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

太田会長代理：

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、議案1件、協議1件の合計2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

太田会長代理：

それでは、「議案第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」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。

太田会長代理：

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：**

議案第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」を説明させていただきます。

お手元の議案書は、1-1ページから1-11ページ、参考資料は、1-1ページから1-18ページです。本日は、前面のスクリーンを中心に説明させていただきます。

本基準改正につきましては、令和8年1月29日開催の令和7年度第3回都市計画審議会において、運用基準改正の基本的な考え方を説明させていただきました。その後、検討を進め、この度運用基準改正（案）がまとまりましたので、本日付議させていただきますものです。

本日説明する内容は、前面のスクリーンに示しております

- ・運用基準改正の趣旨・目的、現状
- ・市街化調整区域における土地利用の考え方
- ・運用基準改正内容（概要）

の順で説明させていただきます。

まずはじめに、基準改正の「趣旨・目的」を説明いたします。議案書では1-1ページです。

本市の市街化調整区域における地区計画運用基準については、都市計画マスタープランに基づき、適正な土地利用を誘導するための基準として、これまでも必要な改正を行いながら運用してきました。

しかしながら、近年は、社会経済情勢の変化により、交通利便性の高い地域や公共施設跡地等において多様な土地利用のニーズが拡大しており、現行制度では柔軟な対応が困難な状況となっています。

このため、地域特性・実情に応じた制度運用を図るため、運用基準の改正を行うものです。

ここで、本市における地区計画の策定状況の概要を説明いたします。

市内において地区計画を策定している17箇所を地図に赤色で示しています。その中で、市街化調整区域における地区計画は、地区の名称を赤色で表記している箇所です。これまで8箇所策定しています。

主なものとして、まず「開発型地区計画」として、「神野台地区」ですが、兵庫県における「健康拠点構想」の位置付けのある神野用地 地区内において、平成29年に健康・医療施設の拠点づくりを図るため、約24.7haの区域において地区計画を策定しています。

また、「沿道型地区計画」として、平成19年に「中野地区」、平成20年には「神吉地区」において幹線道路沿いの活性化を目的とした地区計画を策定しています。

また、「既存住宅地区(型)」として、平成30年に「都台地区」において住環境保全を目的とした地区計画を策定しております。

次に、「市街化調整区域における土地利用の考え方」について説明いたします。

令和7年度第3回都市計画審議会において説明させていただいたとおり、上位計画である「市総合計画」、「都市計画マスタープラン」等に基づき、地域特性を活かした魅力あるまちづくりを推進するため、「身近な自然を活かした魅力づくり」、「地域コミュニティの維持」、「計画的な産業系土地利用の誘導」の3つの考え方を整理し、方向性を明確にしたうえで、基準の改正を進めました。

続いて、今回の運用基準改正・変更点の概要を説明いたします。

現行基準では、要件や適用条件が厳しく、有効な土地の利活用が進みにくい状況にあったため、解決策として、あらたな適用区域となる「インターチェンジ周辺型」、「鉄道駅周辺型」、「公共施設跡地活用型」の3つの「類型」を追加しました。

また、活用できる建築物の用途制限が分かり難いことから、各類型ごとの用途制限を定め明確化しました。

次に、あらたに策定した類型の概要を説明いたします。資料は「参考資料1-15ページ」となります。

まずは、「インターチェンジ周辺型」です。周辺の自然環境との調和を図りながら、産業振興、雇用の場を創出するため、交通の利便性を活かした事業所や物流施設などの産業系の土地利用の誘導

を図るものです。

対象区域は、東播磨南北道路の「県立加古川医療センター I C」、「八幡稲美 I C」「八幡三木 I C」及び、山陽自動車道「加古川北 I C」の周辺です。

要件としては、I C 出入口から概ね1km以内の区域で、区域の規模は3ha以上とまとまりのある敷地であることとしています。また、2車線以上の道路に面する街区であることも要件としています。

建築物の用途制限は、主に事務所や工場を想定しています。

次に、「鉄道駅周辺型」です。参考資料では1-16ページです。

対象区域は、JR加古川線戸神駅周辺です。住宅及び生活利便施設等の立地を誘導することにより、地域の交流及び賑わいの創出を促進し、駅周辺の活力の維持・向上を目指すものです。

要件は、駅から概ね300m以内の区域であることとし、建築物の用途制限は、主に共同住宅を含めた住宅、店舗、事務所等が可能としています。

そして、「公共施設跡地活用型」です。参考資料では1-17ページです。

今後も増加が想定される学校跡地などの利活用を促進し、良好な居住環境の形成を図るものです。

対象区域は、統合・廃止等の理由により使用されなくなった市有地で、要件は、上位計画である本市の総合計画及び都市計画マスタープラン等と整合が図られ、市の施策として必要と認められたものであり、地域の特性、地域住民の意向等が十分に配慮されていると認められるものであることとしています。

建築物の用途制限は、住宅、店舗、事務所等を可能としています。

なお、この類型は、小学校跡地など、ある程度規模の大きなエリアに適用することを想定していますが、小規模な公共施設跡地等については、都市計画法に基づく個別許可においても土地活用を認めていく基準を策定しています。

以上が、新たに策定する類型の概要となります。

続いて、各類型における「建築物等の用途の制限」を説明します。参考資料では1-18ページです。

それぞれの類型ごとに建てられる用途、建てられない用途、また、一部において条件や階数の制限を定めています。

本日は、主なものとして、新たに策定した類型における建築物の用途制限の概要を説明させていただきます。

まず、インターチェンジ周辺型の用途は、基本的に、新たな産業用地の創出を目指し「準工業地域」並みとし、住宅、店舗を制限し、主に交通利便性を活かした流通系の事業所・事務所が建てられるものとしたします。

続いて、鉄道駅周辺型は、地域の賑わいの創出を目指すものであり、「第1種中高層住居専用地域」の制限内容とし、駅前の立地特性を活かす物品販売店舗、飲食店等を可能とするものとしています。

そして、公共施設跡地活用型については、「第2種中高層住居専用地域」並みの制限とするものです。学校跡地など比較的大きな敷地での活用が想定されるため、店舗等については床面積1500㎡以下のものが建てられることとしています。また、住宅に関しては、市街化調整区域における既存集落の趣旨を鑑み「地縁者住宅」のみと制限しています。

以上、建築物の用途制限については、原則として地域の特性に応じて必要なものを定めるものですが、この別表の範囲内とすることを決めました。

最後に、基準改正により期待できる効果について説明いたします。

①「制度活用の促進」ですが、新たな類型の制定及び建築物の用途制限の明確化により、柔軟で活用しやすい基準となるため、これまで以上に制度活用の促進と手続きの迅速化が期待されます。

また、②③④にある「産業誘致」、「鉄道駅周辺」、「公共施設跡地等」に関しては、あらたな類型の活用により、地域の特性を活かしたまちづくりの実現が期待されます。

⑤の「民間活力の導入」についてですが、特に開発行為を伴う地区計画においては、民間事業者が主体となり、スピード感をもって土地の利活用が進められることが期待されます。

このたびの基準改正に伴い、地区計画制度の積極的な活用により、市街化調整区域が持つ立地特性を活かしたまちづくりが推進され、『市域全体の魅力と市民満足度の向上』に繋がるものと考えて

います。

なお、運用基準の改正は、令和8年10月施行の予定です。

以上、「地区計画制度の運用基準改正」の内容を説明させていただきました。

ご意見・ご審議等よろしく申し上げます。

**太田会長代理：**

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。

**辻本委員：**

加古川土木事務所より代理で来ています、まちづくり参事の辻本です。

地区計画の規模のことでお聞きしたいのですが、本運用基準第1条に記載されている規模要件についてですが、兵庫県の市街化調整区域の地区計画のガイドラインでは規模要件が基本的には5ha以上ということになっています。インターチェンジの方は3haまで引き下げられているということですし、公共施設跡地でも小学校はおそらく1haから2haぐらいではないかと思います。

そこまで下げられていることの考え方と、駅周辺についてはどの程度の規模を想定されているのかというのをお聞かせ願えますでしょうか。

**担当課：**

ご質問のとおり、県のガイドラインでは、開発行為を伴うものにつきましては20ha、その中で産業誘致に関しては原則5ha以上の規模がふさわしいということになっておりますので、参考とさせていただきます。産業系の土地利用では、企業活動に必要な敷地だけでなく区画道路や調整池を整備する必要があるとしまして、なかなか現在の相談がある中でも実現性が低い状況となっておりますので、他県市の事例等を参考にしながら、加古川市での産業系の誘致については3ha以上の規模とすることがふさわしいと検証した上で、兵庫県（都市計画課）と相談し、決めさせていただいております。

続いて、鉄道駅周辺型についての面積制限のご質問ですが、前のスクリーンをご覧ください。今回の鉄道駅周辺型の類型につきまして対象となる駅は、本市の市街化調整区域唯一の鉄道駅である加古川線の厄神駅です。厄神駅につきまして、どの範囲が地区計画を適用することがふさわしいかということを検証しました。この地区は北側に厄神地区、南側に船町地区という地区があるのですが、実は田園まちづくり制度で、住宅系の規制緩和を既に行っております。駅前の賑わいを戻したいという範囲を考えた場合に、この田園まちづくりの範囲等も鑑みて、概ね300mであれば駅前の中心的地域が包括できるということで、300mと決めました。

300m以外のところにつきましては、主に住宅が中心になると考えますが、引き続き田園まちづくり制度の特別指定区域等で対応できるものと考えております。一応こちらも、地域の意見等も踏まえた上で決めたものでございます。

**辻本委員：**

もう一度お聞きしますが、駅周辺ですと田園まちづくり制度でも開発等できると思うのですが、この地区計画を活用する際の、例えば何ha以上のものを地区計画で扱うとか、そういった基準はありますか。

**担当課：**

駅周辺型につきましては、区域面積の規定は策定しておりません。おそらくこの地区からのみの提案になると思いますので、面積規定ではなく、相応しい範囲を想定した上で規定したものです。

**辻本委員：**

特に規模要件は設けずに、一定のまとまりの規模があれば、一応それで地区計画の方でも対応するということですか。

**担当課：**

そのとおりです。

**岩本委員：**

公共施設跡地活用型について確認の意味を込めて質問させてください。2点あります。

まず1点目が、住宅に関しては地縁者のみということにしていますが、そうした理由とか考え方を教えていただきたいのと、2点目にこの公共施設跡地というのはそれなりに大きい敷地があつて、小学校で見るとグラウンドとかがあつて、いわゆるデベロッパーみたいな方が参入しやすいのかなともとれるのですが、今回策定された基準では店舗・事務所は2階以下とか、いわゆる中規模以上の開発はちょっと難しいのかなと感じました。どのような考えでこういう規制にしているのか、2階以下にした理由について考え方を教えてください。

**担当課：**

まず公共施設跡地で住宅を地縁者住宅に限定した件ですが、議論を重ねた結果、例えば小学校跡地をそのまま住宅にすると市街化を促進してしまう可能性もありますので、現在の都市計画法上の許可にもあります「地縁者」、主に町単位になるんですが、そこに過去に20年住んだことがある方であれば、例えばUターンをすることによって戸建住宅を建てたいという方に対応できるような、市街化調整区域としての役割を維持しながら、緩和できるように定めています。

それから、公共施設跡地に2階建てと限定していることにつきまして、学校等は既存の集落の中やすぐ横にあり、跡地活用を考えた場合には、やはり地域の皆様のご意見というのはすごく大切になりまして、その中で背の高い建物が来てしまうと調整が難しい場面もありますので、面積的にも高さ的にも少し抑え目の規制としているのが趣旨でございます。

**辻本委員：**

先ほど公共施設跡地型の要件で、市有地に限定されているような書き方ですけども、市有地を含めて周辺の民地も含めたような計画というのは今回の対象にはならないのでしょうか。それとも民地も含めた計画も対象になるということでしょうか。

**担当課：**

公共施設跡地につきましては、ご意見のとおり周辺の既存集落との関係性が重要でして、ご意見いただきました既存の集落の部分の地区計画を考えた場合に、従前からあります既存集落型という類型がございます。そちらの類型の部分と、今回新たに作る公共施設跡地活用型を合わせたような、そんな地区計画の考え方が想定されます。

**太田会長代理：**

今のご説明にあったように市街化調整区域の基本的な性質はそのままである。ただ課題は当然市街化調整区域にはあつて、その課題を解決するために今回新たな類型を設け、かつ、用途の制限も含めて明確化したということと理解をしました。

かつ、市街化調整区域での地区計画の運用については一定程度の計画ができた上で、地域の方との調整も経た上で慎重に行うということによろしいですね。

**担当課：**

そのとおりです。

**太田会長代理：**

他にご質問、ご意見等はございませんか。

太田会長代理：

それでは、お諮りします。

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。

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。

#### ○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)

#### ○連絡事項

事務局：

<連絡事項>

#### ○閉会

太田会長代理：

<閉会の挨拶>