

令和元年度 第2回 加古川市都市計画審議会

議 事 録  
(ホームページ公開用)

令和2年1月22日開催

議 題

1 議案

(1)議案第1号

東播都市計画道路の変更について（東播磨南北道路ほか1路線：兵庫県決定）

2 協議

(1)協議第1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」について（協議）

議 事

別紙議事録のとおり

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、議事録に署名、押印する。

令和 年 月 日

委員

㊟

委員

㊟

令和元年度 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2年1月22日（水）午後2時05分から午後3時10分迄 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	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 地域計画担当副課長	衣笠 圭一
三村 覺		都市計画課審議部毎地或道路 担当副課長兼計画担当副課長	千田 浩宣
加茂 保明		都市計画課 都市計画係長	島田 英山
岸本 建樹		都市計画課 地域計画係長	中居 久知
白石 信一			
山本 一郎			
西村 雅文			
玉川 英樹			
代理：姫路河川国道事務所 前河川調査課長	磯部 良太		
代理：加古川土木事務所 高見まちづくり参事	岩崎日出夫		
荻内 晴彦			
代理：兵庫県加古川警察署 廣地交通第一課長	瀬尾 和章		
出席した幹事		欠席した幹事	
総務部長	平田 喜昭	企画部長	井ノ口 淳一
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		

## 【議事録】

### 資料確認及び開会

司会者：

ただいまから、令和元年度第2回加古川市都市計画審議会を開会いたします。

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、当日資料として、お手元には、東播磨道のパンフレットと田園まちづくり制度のパンフレットを配付しております。

お持ちでない方はおられませんでしょうか。

### 会議成立報告等

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、ご出席委員の皆様方を順次、紹介させていただきます。

(司会者より、出席委員及び代理出席者、幹事、事務局を順次紹介)

### 事務局説明

司会者：

会議の進行に当たりまして、皆様にご覧いただけます。

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、あらかじめご了承ください。

それでは、以降の議事進行につきまして、三輪会長にお願いしたいと存じます。

三輪会長よろしくお願いたします。

### 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いいたします。

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。

今回は三村委員と山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：

傍聴人の入室は終わりました。あらかじめ傍聴の方にお願ひいたします。

会議に対する発言や私語はお控えいただきますようお願いいたします。

## 審議

会 長：

議案については、東播都市計画道路の変更について（東播磨南北道路その他1路線：兵庫県決定）の1件、協議については、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」についての1件で、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

会 長：

それでは、「議案第1号：東播都市計画道路の変更について（東播磨南北道路その他1路線：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。

説明者：

それでは、議案第1号「東播都市計画道路 東播磨南北道路ほか1路線の変更について」をご説明いたします。

本件は、兵庫県が定める都市計画であります。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。

では、議案書及び前面スクリーンにて説明を進めていきます。

前面のスクリーンをご覧ください。本日の説明内容です。

では、お手元の議案書をご覧ください。都市計画変更に係る図書を添付しています。

議案書の1-3ページから1-6が計画書、1-7ページが理由書、1-8ページから1-11ページが変更前後対照表、1-12ページから1-14ページが位置図、1-15ページから1-20ページが計画図です。

これら議案書の図書とあわせて、前面スクリーンにて、説明いたします。

それでは、東播磨南北道路の全体概要について、説明いたします。

都市計画道路 東播磨南北道路は、南は野口町坂元の加古川BP加古川中央JCT、北は小野市

の国道175号までを結ぶ全長約12.1kmの自動車専用道路です。スクリーンでは、路線を緑色の太い線で表示しておりますが、そのうち実線で示している加古川B.Pの北側から八幡稲美ランプより南側の区間を「南工区」、破線で示している八幡稲美ランプより北側の区間を「北工区」としています。

平成12年に（仮称）八幡北ランプより南側を自動車専用道路として都市計画決定した後、平成25年3月に（仮称）八幡北ランプより北側の区間を延伸し、都市計画変更を行っています。

また、事業は兵庫県が実施しており、平成26年3月に南工区が供用開始され、引き続き北工区の整備が進められています。

今回の都市計画変更は、この北工区において、詳細な地形測量や現地精査に基づく設計業務が完了したことから、その内容を踏まえて、変更をおこなうものです。

前面のスクリーンをご覧ください。現在の進捗状況について説明します。

まず、平成30年度第1回都市計画審議会において、本件について、変更の手続きを進めていく旨を報告しています。

その後、令和元年5月28日に地元説明会を実施し、6月28日開催の令和元年度第1回都市計画審議会で、本市都市計画案の事前説明を行ったのち、8月に兵庫県へ市案の申し出を行いました。

これ以降は兵庫県の都市計画手続きとなり、県では、本市および三木市、小野市の申し出案を元に、県の都市計画案としてとりまとめ、9月3日に3市へ意見照会をするとともに、11月1日から15日の間において、縦覧をおこないました。

縦覧結果および意見書については、後ほどご説明いたします。

次に、都市計画変更の内容についてご説明いたします。

前面のスクリーンをご覧ください。この度の変更内容は、こちらの4点です。

- 1点目は、橋梁構造から盛土構造へ変更するもの。
  - 2点目は、盛土構造から橋梁構造へ変更するもの。
  - 3点目は、盛土および法面の範囲を変更するもの。
  - 4点目は、国道175号の一部区間の6車線化に伴う変更です。
- 後ほど、変更箇所等について計画図をご覧くださいながら、ご説明いたします。

それでは、都市計画の図書についてご説明いたします。

議案書1-3ページから1-6ページ及び前面のスクリーンをご覧ください。計画書です。橋梁構造や盛土構造など変更の内容によって、それぞれの延長を変更しています。

議案書は1-7ページをご覧ください。理由書です。

東播磨南北道路については、地質調査により軟弱地盤が確認された箇所において構造形式の変更を行うことや、現地精査等の結果、法面区域や橋長等にかかる区域の変更をおこなう旨を記載しています。

都市計画道路名称 明石氷上線（国道175号線のことです）については、東播磨南北道路の

開通により更なる交通量の増加が予想される市場東交差点付近の交通の円滑化を図るため、一部区間を6車線に変更するものです。

議案書1-8ページから1-11ページをご覧ください。変更の前後対照表です。

議案書1-12ページから1-14ページをご覧ください。

位置図です。加古川市、三木市、小野市それぞれの変更区間を示しています。各市に該当する計画図は、前面のスクリーンのとおりです。

議案書1-15ページから1-20ページをご覧ください。計画図です。

赤色の箇所が今回追加の区域、黄色が削除し都市計画道路の区域から外れる区域、青色は今回変更がなく、既に都市計画決定されている区域です。

計画図及び前面スクリーンにて、変更箇所とその理由をご説明いたします。

議案書1-15ページ、計画図①の中央左側の赤色着色箇所は、八幡町下村の谷郷池橋付近です。この谷郷池橋においては、当初、谷郷池および隣接する遊水池となる谷部を橋梁による高架構造で計画していましたが、当該事業と同時期に周辺で実施する雁戸井土地改良事業との調整の結果、遊水池を埋めることが可能となったことから、谷部を盛土構造に変更するものです。

同じく計画図①の右側、黄色着色箇所の下村高架橋においては、盛土構造で計画していた箇所を地質調査した結果、地盤が軟弱のため地盤改良が必要となりました。しかしながら当該区間は、地下水が盛土区間を横断する方向に流れており、地盤改良により地下水脈が遮断され、地下水の下流側は井戸枯れ、地下水の上流側は地下水位上昇による農地の耕作ができなくなる恐れが懸念されることから、地盤改良を行うことはできないと判断し、盛土構造を橋梁構造に変更するものです。

都市計画においては、この区域を削除しますが、この黄色の着色部分は、農地へのアプローチに必要な側道整備が実施される予定です。

議案書1-16ページをご覧ください。計画図②中央は、(仮称)八幡北ランプ付近です。

こちらの赤色および黄色の着色箇所は、事業に伴い実施した地形測量および現地調査等による設計の結果に基づき、盛土や法面の範囲を変更するものです。

議案書1-17ページをご覧ください。

計画図③、三木市との市域界付近に位置する香山地区においても、測量や調査結果を踏まえ、盛土や法面の範囲を変更するものです。

議案書1-18ページをご覧ください。計画図④、図面左側は三木市、右側は小野市の区域です。先ほどと同様に、測量や調査結果を踏まえ、盛土や法面の範囲を変更するものです。

議案書1-19ページをご覧ください。計画図⑤、中央左側の変更区間は、測量や調査結果を踏まえ、盛土や法面の範囲を変更するものです。

計画図⑤、中央右側の変更区間については、地質調査の結果、地盤が軟弱のため地盤改良が必要となったものの、地盤改良により地下水の流動を阻害し、上流側の地下水位上昇が広範囲で発生することが懸念されるため、盛土構造から橋梁構造に変更するものです。

議案書1-20ページをご覧ください。都市計画道路名称では明石氷上線となりますが、国道175号線です。

当初、国道175号線との接続部は4車線で計画されていましたが、平成25年10月の北播磨総合医療センターの開院や、平成29年3月に小野市道新都市中央線の全面開通、さらに令和3年度末のひょうご小野産業団地の完成に伴い、市場東交差点の付近の交通量が増加することが懸念されています。

これを受け、(仮称)国道175号ランプ北端から市場東交差点、山田高架橋南端間について、合流を円滑にすることを目的に6車線に変更するものです。

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、ご説明いたします。前面のスクリーンをご覧ください。

縦覧者は小野市で1名おり、そのほか兵庫県庁、本市、三木市では0名でした。  
また、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、ご説明いたします。前面のスクリーンをご覧ください。

本日で説明した都市計画変更案の内容についてご承認いただければ、兵庫県へ意見の回答をおこないます。兵庫県は、縦覧結果や本市、三木市、小野市からの意見回答を踏まえ、1月末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となっています。

以上で議案第1号の説明を終わります。

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。

会 長：

ご質問、ご意見等はございませんか。

(なしの声)

「議案第1号：東播都市計画道路の変更について(東播磨南北道路その他1路線：兵庫県決定)」は、原案を承認し、市長に答申してよろしいでしょうか。

各 委 員：(異議なしの声)

会 長：



ご異議なしと認めます。

よって、議案第1号については、原案を承認し、市長に答申いたします。

## ○協議第1号

会長：

続きまして、「協議第1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』について」の審議に入ります。

協議第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、協議第1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』について」のご説明をいたします。

議案書は、2-1から2-5ページです。参考資料として、参考資料3-1ページに位置図、3-2ページに現況図、3-3ページに特別指定区域の区域図(案)を添付しています。

また、田園まちづくり制度のパンフレットを本日お配りしています。

具体の説明は、前面スクリーンの内容を中心に進めてまいります。併せてお手元の資料もご覧いただきますようお願いいたします。

市域北部の市街化調整区域では、人口減少、高齢化が進み、店舗などの廃業や営農者の減少などの問題が生じています。田園まちづくり制度は、これらの地域の既存集落のコミュニティ維持のため、田園集落の環境の保全、地域の活性化などを定めた田園まちづくり計画を作成し、その計画に基づき、地域住民が主体となったまちづくりをすすめるとともに、特別指定区域を指定することで、地域の課題解決に必要な建築物の立地を認めようとするものです。

田園まちづくり制度は、平成19年7月より運用を開始し、これまで志方町、平荘町、上荘町、八幡町の20地区で地区まちづくり計画が認定され、住民主体のまちづくりが進められています。

このたび大沢地区まちづくり協議会より、地区まちづくり計画の認定申請がありましたので、条例・規則の規定により、都市計画マスタープラン等の都市計画との整合等について、都市計画審議会にご意見を求めるものです。

それではこれまでの経緯をご説明いたします。

大沢地区では、平成30年1月に「まちづくり協議会」を設立し、住民主体のまちづくりに取り組んでまいりました。市が支援するなか、約2年間かけ、協議会やワークショップを9回、アンケート調査を2回実施し、住民の意向を反映した「まちづくりに関する方針(案)」と、その方針に基づく「土地利用計画(案)」を作成しました。この2つを合わせて「地区まちづくり計画」と呼んでいます。

それに併せ、地区まちづくり計画を具体化するうえで、地域の課題解決に必要な建築物を建築可能とする「特別指定区域(案)」を作成し、令和元年10月の協議会で素案としてまとめました。

この素案を条例の規定により、大沢公会堂及び市役所都市計画課において令和元年10月20日～11月2日まで縦覧を実施しました。その結果、縦覧者は66名で、意見書は6件の提出がありました。意見書の内容については後程ご説明いたします。

また、地元の縦覧にあわせて、当課にて、市役所の関係部局へ縦覧図書について意見照会を行っており、「まちづくりに関する方針」の記載事項についての意見がありました。この内容についても後程、ご説明いたします。

これらの意見を踏まえて、縦覧後に行った協議会にて意見を一部反映し、総会案としました。総会案は、令和元年12月15日の臨時総会で協議会案として決定し、市へ令和元年12月16日に「地区まちづくり計画認定申請書」が提出されました。これを受け、本審議会にご協議いただくものです。

それでは「大沢地区まちづくり計画」についてご説明させていただきます。お手元議案書2-3ページが「まちづくりに関する方針（案）」、2-4ページが「まちづくり構想図（案）」、2-5ページが「土地利用計画（案）」です。

それでは議案書の内容について、前面スクリーンによりご説明いたします。

まず、大沢地区の位置ですが、赤色に着色して示しておりますのが志方町大沢地区で、加古川市の北部、加西市との市境に位置しています。

大沢地区の現況図です。画面の橙色着色箇所が山林を示していますが、当該地区の大部分を占めています。中央には山陽自動車道の加古川北インターチェンジがあり、主要地方道高砂北条線と接続することから交通利便性の高い地区となっており、平地部では集落が点在し、それぞれの集落が連携しつつ地区のコミュニティを形成しています。また、その周辺には、画面では緑色着色箇所である、優良な農地が広がっています。

地区全体の面積は、約342ヘクタール、世帯数98世帯の集落で、協議会が地区内に土地・建物所有者に実施したアンケートによると、現在約10軒の空き家が見受けられます。人口は現在320人で、(市街化区域と市街化調整区域の区域が定められた)いわゆる線引きが行われた昭和46年以降で過去最多である平成7年の人口より130人減少し、他の地区と同様に高齢化率は35.9%と市街化区域に比べ高くなっています。

今後更に人口減少・高齢化が進むことが懸念され、「地域のコミュニティ維持」のほか「集落や自然景観の保全」、「歴史的資源についての周知・活用等」が地区の課題となっています。

また、地区中央の主要地方道高砂北条線は南北方向の広域的な幹線道路の役割を担っており、車両の交通量が多いことから、幹線道路沿道の土地活用が望まれています。

次に、「まちづくりに関する方針」についてご説明いたします。議案書2-3ページです。

これは地区の課題に対する将来像であり、地区の目標や整備・保全に関するルールなどを定めています。内容については、主なものを中心に前面スクリーンによりご説明いたします。あわせて議案書をご参照ください。

まちづくりの目標・テーマは、「豊かな自然、農業、ふれあいのある暮らし 住み続けたいまち大沢」をテーマとして、目標を、「大沢は、自然環境に恵まれ落ち着いた生活環境であるとともに、一乗寺や法道仙人に縁のある歴史が息づいたまちです。自然や田園風景と調和した集落の景観や環境を維持しつつ、農業環境と調和した土地利用を図り、誰もが安心して暮らし続けられるまちづくりを進めていきます」とし、目標人口を平成7年のピーク時人口の450人としています。

まちづくりに関する方針については、まず「集落環境の保全に関する事項」として「建築物の高さ」について、戸建て住宅を中心とした集落環境を守るため10m（3階）以下とし、「污水対策」については、「新築時には合併処理浄化槽の設置を奨励する」とともに「事業所や工場等については、生活環境や農業環境への影響を防止し、周辺との調和を図る」としています。

また、「集落景観の保全・形成」として建築物の屋根・外壁の彩度について地区景観計画を定め、景観の配慮に取り組むこととしています。

「公共施設やその他の整備を図る取り組み」として、「県道等における歩行者の安全確保を図る」ことや「施設整備にあたっては、大沢公会堂からの眺望の確保に配慮する」等を掲げています。また、「安全安心対策」として、「不必要な通過交通の制限など交通安全対策を図る」「鳥獣害対策を検討する」等を進めることとしています。

「歴史を活かす取り組み」については、駒の古道・大沢の清水をはじめとする「まちに残る歴史的資源について周知し、保存・活用に取り組む」等とし、「自然を活かす取り組み」として、「近畿自然歩道や農道等を活かした散策路の整備検討」や、「水路の環境を活かして、ホテルが棲める環境を守る」こと等を掲げています。

また、地区内に住宅の建築を可能とする地縁者の範囲を志方東小学校の小学校区としています。

まちづくりに関する方針の附図として「まちづくり構想図」を作成しています。議案書 2-4 ページです。

これは、先ほどの方針をもとに、地区の将来への整備イメージを図に表すことにより、住民全体でイメージを共有し、計画の実現を目指すためのものです。駒の古道、大沢の清水をはじめとした大沢地区にある歴史的資源の周知・保存・活用や、ため池・里山・田園風景等が調和した美しい風景や公会堂南側に広がる優れた眺望の活用を掲げています。また、都市計画道路の高砂北条線の整備に合わせて沿道的环境保全・土地活用の検討や、近畿自然歩道を活かした散策路の整備等を掲げています。

次に、土地利用計画図についてご説明いたします。議案書 2-5 ページです。

大沢地区では将来の土地利用について、「良好な自然環境、地域の宝、農業の資源などを守る区域」として「保全区域・森林区域・農業区域」を設定し、「集落の活性化のために活用する区域」を「集落区域」として4つの区域に区分し、土地利用計画を策定しています。

水色の「保全区域」は良好な自然環境や歴史資源などを保全する区域です。ため池や保安林などに設定しています。

緑の「森林区域」は森林として「地域環境の形成」を図るべき区域です。保安林以外の森林に設定しています。

黄緑色の「農業区域」は今後も農地として保全していく区域です。具体的には農振法で農用地に指定されている区域を中心に、集落の周辺に広がる優良な農地に設定しています。

黄色の「集落区域」は集落として良好な生活環境の保全と形成を図る区域です。地区内に点在する既存集落とその周辺の宅地に設定しています。

ここで、都市計画マスタープランについて確認します。

現在の加古川市都市計画マスタープランの土地利用方針は、大沢地区は田園環境保全地区及び自然環境保全地区となっています。この地区は「無秩序な市街化を抑制し、農業環境・自然環境の保全を図る」ことを基本方針としており、更に「市街化を促進するおそれのない既存集落及びその周辺地区については、田園まちづくり制度の活用により、周辺環境と調和した適切な建築・開発行為を誘導し、居住環境の改善と既存コミュニティの維持を図る」としています。

今回の土地利用計画案では、地区内の豊かな森林や農地を保全区域・森林区域及び農業区域に設定し、「自然及び農業環境の保全」を図るとともに、既存集落を中心に集落区域を設定し、住環境の改善及びコミュニティの維持を図るものであり、現行のマスタープランとも整合します。

次に計画案の縦覧時に提出された意見書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。

計画案の縦覧を行った際の意見書について、具体的内容について、前面スクリーンにてお示ししています。意見書6件のうち、記名の方3件、無記名の方3件の提出がありました。

記名いただいた方のご意見として1つ目は、意見書提出者が所有している土地について「土地利用計画の区域を農業区域から集落区域へ一部変更してほしい」という内容でした。このご意見については、まちづくり協議会より、「現況農地であり、建築基準法上の道路に接道していないことから、変更は行わず、縦覧図書のとおり農業区域とする」旨を回答し、意見書提出者へ了承いただきました。

2つ目のご意見としては、田園まちづくり制度で扱う「地縁者の範囲が狭いのではないか」というものでしたが、制度で扱う地縁者の範囲について、意見書提出者に制度の趣旨をご理解いただきました。

3つ目のご意見としては、高砂北条線の整備用途や都市計画の考え方についての質問で、協議会と市で意見を調整し、「都市計画として廃止予定はなく、整備については、今後県と市で協議を行っていく」旨を意見書提出者に回答し、ご理解いただきました。

その他、記名なしの方の意見として近畿自然歩道の整備・加古川北インター周辺の景観への配慮・スーパーの誘致に関する意見がありました。いずれのご意見についても縦覧時点で方針への位置づけがあり、特にスーパーの誘致に関しては、都市計画道路の高砂北条線等沿道等に、今後、具体の計画が作成された時点で、協議会にて計画案の変更等を再度検討する予定です。

なお、これらのご意見については、縦覧後の協議会の場で全体説明を行い、まちづくりニュースによる周知を行いました。

また、地元の縦覧に合わせて、当課にて、市の関係部局へ縦覧図書について意見照会を行ったところ、市道の整備について、「狭あい道路整備要綱に基づく整備が可能となるよう具体の幅員(4.34m)をまちづくりに関する方針に位置付けてはどうか」という旨の意見が(市道路保全課より)ありました。

具体の変更箇所については議案書2-3ページにお示ししております、「まちづくりに関する方針」の「3. 公共施設の整備を図る取組み」のうち、前面スクリーン赤線の箇所です。

縦覧時には、「まちづくりに関する方針」の記載はしておらず、「まちづくり構想図」にて、市道の整備を行う箇所の位置づけのみでした。

今回、狭あい道路整備要綱に基づき、「まちづくりに関する方針」へ「道路中心線から2.17mのセットバック行き、有効幅員4mの確保」を位置づけることについて縦覧後の協議会の場で、検討しました。そして、縦覧図書を一部変更することについて縦覧後の協議会で協議した結果、具体の幅員（4.34m）を位置づけた上で、総会案とすることとしました。

その後、総会にて議決され、市へ協議会案が提出されました。

次に今後の予定ですが、本審議会においてのご意見を踏まえて、2月上旬に地区まちづくり計画の認定を予定しています。

その後、特別指定区域について加古川市開発審査会のご意見をいただいたうえで3月に特別指定区域の指定・告示を行う予定となっております。その手続き完了後に地域に必要な建築を認めることが可能となり、地区まちづくり計画の実現に向かっていくこととなります。

最後に、参考として特別指定区域図（案）についてご説明します。参考資料3-3ページです。土地利用計画の集落区域を「地縁者の住宅区域」及び「新規居住者の住宅区域」に指定する予定です。

以上で協議第1号の説明を終わります。よろしくお願いいたします。

会 長：

ただいまの協議第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：

3つほど、質問させていただいてよろしいでしょうか。1つは、土地利用計画図の保全区域の部分で、道路部分も保全区域になっていますよね。山や川との良好な自然環境の保全を図る区域の中に道路が入っているのは、道路の法面を保全するとかそういう意味で含まれているのでしょうか。図の西側部分については、近畿自然歩道の周辺を保全するという意味でしょうか。

また、参考資料3-3にあります特別指定区域の「地縁者の住宅区域」と「新規居住者の住宅区域」の指定がございしますが、地縁者は地区に通算10年以上居住された方という説明がございましたが、新規居住者というのは、新規に居住歴のない方でも入ってこられるための場所を5か所に設けられたという理解で良いでしょうか。

さらに、まちづくりに関する方針の「集落景観の保全と形成」の中で、「建物はできるだけ勾配屋根とする」とありますが、なぜ、「できるだけ」なのでしょう。この周辺の勾配屋根に準ずるとかもう少し具体化した方が保全形成には具体的かなというイメージを持ったりするのですけれども、「できるだけ」という文言をなぜ使われたのかを教えてください。

事務局：

まず、北部の保全区域については、山陽自動車道は自動車専用道路となっており、道路区域内での土地活用の可能性はなく、周辺の森林区域等に含める検討も行いましたが、協議の結果、保全区域としています。なお、道路法面を保全することを意図するものではありません。また、自然公園については現況が森林箇所を森林区域としており、保安林にあたる部分は保全区域としています。近畿自然歩道の付近の保全区域については、近畿自然歩道ではなく、山陽自動車道の加古川北インターチェンジ料金所等が含まれています。

2点目が地縁と新規についてですが、地縁者は志方東小学校区の範囲内に、期間が途切れても構わないので通算10年お住まいの方は権利があります。新規は市外の方でも自由に土地購入されて建物を建てることのできる区域であり、対象となる方の範囲の縛りはありません。併せて、新規居住者の住宅区域については、土地所有者の同意が必要となることから、指定の意向について事前にアンケートを取り、希望のあった方については接道条件等を確認したうえで、5箇所の指定をしています。

3点目の「まちづくりに関する方針」のうち、「勾配屋根」の記述に関してですが、田園まちづくり制度に関する「まちづくりに関する方針」については、法的拘束力はなく、同意による部分であることから「できるだけ」という表現としています。勾配がなく、垂直で隣地に近接して高さがある建築物が建つと圧迫感があるので、「できるだけ勾配屋根」とし、他地区においても同様の表現となっています。

委員：

同意を主体としたということですが、例えば、「できるだけ周辺の建物に揃えた勾配屋根」のように、一言入れていただくとか。とんでもない勾配屋根が入ってきたときどうなのか。せっかくまちづくりで指定するのであれば、同意が主体といえども、もう少し踏み込んでもいいのかなと思いました。

新規居住者の住宅区域については、基本的に同意が得られた土地で、空き家や空き地になりそうな土地を、地区外の方へも発信できるというイメージでよろしいでしょうか。

何かすごく未来が見えるというか、具体的にイメージができるので素敵だなと思いました。

会長：

ご発言の前半部分におかれましては、建物の勾配屋根について単に勾配ではなくて、周辺建物にできるだけ調和するよという文言に変えた方がよいというご意見でしょうか。

事務局：

貴重なご意見いただきましてありがとうございます。当課の窓口にご相談等頂いた際や協議会には、「周辺に調和したもの」となるように対応させていただいていますが、協議会で諮ってきた案であることも十分配慮しつつ、手続きを行う方への周知を徹底していきたいと考えております。

新規居住者の住宅区域については、ご意見を頂いた箇所に指定しているところですが、併せて、空き家・空き地について、土地所有者等で積極的に周知したい方におかれましては、市のホームページで空き家・空き地の情報を周知することができ、他地区では掲載事例があります。空き家・空き地についての様々な情報の掲載が可能であり、最終的にその空き家を見たいという方については、当課にご相談いただいて、土地所有者等の連絡先を教えて、実際に見に行ってください、話をさせていただくという空き家登録を制度の中で行っています。

なるべく、新規居住者の住宅区域の指定を有効に活用できればと考えています。

会長：

今の事務局側の答弁では、このような文言ではあるが、実際運用上は、指導ないしお願いを行っているということですが、この「まちづくりに関する方針」の文言にあえて書くかどうかについてですが、事務局としては、運用段階でやっていくので、あえてここでは書かずに、協議会の

案をそのままとして、事務を進めたいということでした。  
運用段階でということについて、委員、いかがでしょうか。

委員：

地元の協議が済んでいて、地元で運用・指導されるということであれば、特に心配がないことを願っております。

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。

協議第1号について、原案のとおり作業を進めていただいてよろしいでしょうか。

各委員：(異議なしの声)

会長：

ご異議なしと認めます。よって、協議第1号については、原案のとおり作業を進めていただきます。

#### **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すべて終了いたしました。

事務局からの連絡事項がありましたらよろしくお願いいたします。

司会者：

次回の本審議会の開催予定についてですが、6・7月頃に開催を予定しております。

開催日時、場所、議案等の詳細については、決定しだいお知らせいたしますので、委員の皆様におかれましては、ご出席いただきますようお願いいたします。

以上で事務局からの連絡事項を終わります。

#### **閉会**

司会者：

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させていただきます。