

平成27年度 第2回 加古川市都市計画審議会

議 事 録

(ホームページ掲載用)

平成27年10月6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（加古川駅南線：兵庫県決定）
- (2) 議案第2号
東播都市計画道路の変更について
（間形坂元線外5路線：加古川市決定）

2 事前説明

- (1) 事前説明第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) 事前説明第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) 事前説明第3号
加古川市都市計画マスタープラン改定に関する基本的な考え方(案) について

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。

平成 年 月 日

委員

Ⓜ

委員

Ⓜ

平成27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	平成27年10月6日(火) 午後3時から午後5時15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	
志賀 咲穂		都市計画部 交通政策担当部長	石原 淳
三輪 康一		都市計画課 課長	村津 雅淑
	栗山 尚子	都市計画課 副課長	一井 正寿
馬田 禧紹		都市計画課 地域計画担当副課長	藤原 秀一
加茂 保明		都市計画課 都市計画係長	島田 英山
井上 津奈夫			
中村 亮太			
岸本 建樹			
松崎 雅彦			
畑 広次郎			
代理：姫路河川国道事務所 難波 建設監督監	朝田 将		
代理：加古川土木事務所 廣島 まちづくり参事	伊藤 裕文		
大淵 俊彦			
代理：加古川警察署 細川 交通第1課長	齋賀 隆史		
出席した幹事		欠席した幹事	
企画部長	田井 真一		
総務部長	貴傳名 至康		
地域振興部長	松本 恭明		
建設部長	加藤 克昭		
都市計画部長	山脇 徹		
		傍聴人	

【議事録】

【資料確認及び開会】

司会者：(一井副課長)

皆さんおそろいになりましたので、会議に先立ち、本日の資料の確認をさせていただきます。

議案書および参考資料につきましては、先日送付をさせていただいております。また本日は、当日配布資料1部と委員名簿を机に置かせていただいております。資料をお持ちでない方がいらっしゃいましたら、お申し出ください。

皆様よろしいでしょうか。

それでは、ただいまから、平成27年度第2回加古川市都市計画審議会を開催させていただきます。本日の司会進行を勤めさせていただきます、都市計画課の一井です。どうぞよろしくお願いいたします。

【会議成立報告等】

司会者：(一井副課長)

先ず、本日の委員の皆様方の出欠状況等についてご報告致します。

委員14名中、代理出席を含め、13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。

【委員紹介】

司会者：(一井副課長)

続きまして、今回は、市議会議員選出委員の改選と行政機関選出委員の人事異動がございましたので、ここで改めてご出席委員の皆様方を順次、ご紹介させていただきます。

(以下、名簿順に順次、委員を紹介)

【幹事紹介】

司会者：(一井副課長)

続きまして、幹事につきましても、順次紹介申し上げます。

(名簿順に順次、幹事を紹介)

【事務局紹介】

司会者：(一井副課長)

続きまして、都市計画審議会事務局の紹介をさせていただきます。

(順次、事務局を紹介)

【事務局報告】

司会者：(一井副課長)

それでは、本日の議事に入りますが、会議進行に際しまして 皆様に報告とお断りを申し上げます。

まず、前回の審議会にて報告いたしました。情報公開の推進のための委員名簿と議事録のホームページへの掲載については、今年度分の審議会から、委員名簿と審議会の開催の概要及び公開とした議事の議事録を市ホームページに掲載しておりますことをご報告させていただきます。

次に事前のお断りですが、議案の説明には、前面のスクリーンを使用いたしますので、カーテンを閉めたまま進めさせていただきます。

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いております。あらかじめご了承ください。

それでは、以降、議事の進行につきまして、志賀会長よろしくお願いいたします。

議事録署名委員の指名

会長：

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、馬田委員と井上委員にお願いいたします。事務局より本日の議事録をお持ちすると思っておりますので、その際は、ご確認、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、議案第1号及び第2号並びに事前説明第1及び第2号については公開としますが、事前説明第3号は、説明内容が、今後ご意見等を踏まえて検討を加えていくべき内容ですので非公開といたします。

傍聴人の入室を許可します。

(事務局より、傍聴人ない旨を報告)

審議

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、議案については、

○東播都市計画道路の変更について(加古川駅南線：兵庫県決定)

○東播都市計画道路の変更について(間形坂元線外5路線：加古川市決定) の2件、

事前説明については、

○東播都市計画用途地域の変更について(加古川市決定)

○東播都市計画高度地区の変更について(加古川市決定)

○加古川市都市計画マスタープラン改定に関する基本的な考え方(案) について
の3件、合計で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

会長：

それでは、早速ですが、「議案第1号：東播都市計画道路の変更について(加古川駅南線：兵庫県決定)」の審議に入りますが、議案第1号と「議案第2号：東播都市計画道路の変更について(間形坂元線外5路線：加古川市決定)」の2件は、相互に関連していますので、一括して説明を受け、ご意見をお受けしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

各委員：

(異議なしの声)

会長：

それでは議案第1号、第2号について、担当課からの説明をお願いします。

【都市計画課による説明】(説明者：村津課長)

それでは、

・議案第1号：東播都市計画道路の変更について(加古川駅南線：兵庫県決定)

・議案第2号：東播都市計画道路の変更について(間形坂元線外5路線：加古川市決定) についてご説明します。

議案第1号の加古川駅南線の変更は兵庫県が定める都市計画として、また、議案第2号の間形坂元線外5路線の変更については、加古川市が定める都市計画として事務を進めておりますが、これら2議案については、現在、兵庫県主導のもと進められています「第2次 都市計画道路網

見直し」に伴い、一連の作業により生じた都市計画案の変更であり、互いに関係する案件であることから、2議案について一括で説明させていただきます。

それでは、議案書及び前面スクリーンにて説明させていただきます。

まず、本日の説明内容についてです。

本日の説明は、ご覧の「4点」についてご説明します。

それではまず、「これまでの経緯について」ご説明します。前面スクリーンをご覧ください。

都市計画道路網の見直しについては、平成26年度第1回都市計画審議会において、都市計画道路網見直しガイドラインに基づく「廃止検討路線」として、その抽出結果を報告し、平成26年10月に公表、11月から平成27年2月にかけて地元説明会を計4回開催し、関係権利者や地域住民を対象とした地元への説明を実施しました。

その後、関係機関協議を実施し、都市計画案を作成後、平成27年度第1回都市計画審議会において、都市計画道路の変更案をご説明させていただいたところです。

審議会にて、都市計画手続きを進めるご了承を頂いた後、兵庫県決定である加古川駅南線については7月21日に、兵庫県へ案の申し出を行いました。

これ以降は兵庫県による都市計画手続きとなりますが、市からの申し出案に基づき、県にて都市計画変更の原案が作成され、7月29日に本市へ意見照会を行うとともに、8月11日から25日にかけて、都市計画法に基づく案の縦覧が実施されました。

県からの意見照会については、本審議会にてご審議頂いた結果を踏まえ、本市としての意見を回答することとしています。

以降の県の手続きについては、後ほどの「今後の予定について」の項目にて、ご説明いたします。

一方、加古川市決定である間形坂元線ほか5路線の廃止については、7月の都市計画審議会開催後、県決定案件と同時に、同期間、都市計画法に基づく案の縦覧を行っています。

本日の都市計画審議会では、この縦覧結果等を踏まえ、都市計画案をご審議頂きたいと考えていますので、よろしくお願いいたします。なお、今回、委員の交代がありましたので、これまでの説明と重なる内容が一部ありますが、ご了承下さい。

それでは、都市計画道路の変更案についてご説明いたします。お手元の議案書をご覧ください。

議案第1号：加古川駅南線については、1-3ページが計画書、1-4ページが理由書、1-9ページが総括図、1-10ページから1-12ページが計画図となっております。

続いて、議案第2号：間形坂元線外5路線については、2-3ページが計画書、2-4ページが理由書、2-7ページが総括図、2-8ページから2-12ページが計画図となっております。

また、参考資料1-1ページに都市計画道路の変更案（位置図）を添付させて頂いております。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します。

まず、都市計画道路の変更案の概要です。

この度の、都市計画道路網見直しにおいて、都市計画道路の廃止を進める路線は、ご覧の7路線となっております。加古川駅南線は兵庫県決定、間形坂元線ほか5路線については加古川市決定として都市計画手続きを進めています。

それでは、この都市計画道路の変更案について、1路線ずつご説明します。

まず、加古川駅南線についてご説明します。

加古川駅南線は昭和39年、JR加古川駅へのアクセス路線として、加古川町溝之口から、加古川町粟津までの区間が決定され、その後、昭和49年にルート変更と合わせて尾上町今福まで延伸されました。

このうち、駅南広場から別府港加古川停車場線までが整備されております。

加古川駅南線の決定経緯ですが、ご覧のように、市内の幹線道路である明姫幹線から、本市の都心であります「JR加古川駅」へのアクセス路線として、また、沿道の市街地形成を目的に決定されております。

加古川駅南線は当初決定から約50年経過しておりますが、その間には、4車線の幹線道路である「加古川高砂線」や、県道「別府港加古川停車場線」などの幹線道路が整備されており、これらの道路にて、本線の決定目的である「JR加古川駅へのアクセス機能」については確保でき

ていると考えられます。

また、加古川駅南線を廃止した場合における、将来の交通量についても、ご覧のような台数となり、現存の道路で十分対処できる交通量となっています。

さらに、もう一つの決定目的である、「市街地形成機能」についても、現在、路線沿線では既に住宅地が形成されており、都市計画道路を骨格としない形で、市街地が形成されています。

以上のように、交通を処理する機能は並行する道路で対応可能であり、また市街地形成機能についても、概ね確保されていますので、この都市計画道路の必要性が低くなっていることにより、今回廃止すべき路線であると考えています。

この、加古川駅南線の廃止に伴い、平野西河原線との交差点部の処理として、平野西河原線の一部区域の追加を行います。

続きまして、「間形坂元線」についてご説明します。

「間形坂元線」は平成2年、山陽本線の連続立体交差事業に伴い、加古川町溝之口から、加古川町平野までの間が決定されました。

この「間形坂元線」の決定目的としましては、JR山陽本線の連続立体交差事業に伴う自動車交通の円滑化と、市街地の活性化を目的に決定されました。

当初決定から約24年経過しておりますが、その間に当該地区では、4車線の幹線道路「平野神野線」や、JR山陽本線の高架化に伴い、「高架下側道」が整備され、さらには、南北の主要な高規格幹線道路である「東播磨道」が整備され、それに伴い側道も整備されたことにより、交通機能は対応可能となっていること。

また、当該路線の沿線では、都市計画道路を骨格としない市街地が既に形成されており、「市街地形成機能」が概ね確保されていますので、この都市計画道路の整備の必要性が低くなったことにより、今回廃止すべき路線であると考えています。

なお、間形坂元線の廃止に伴い、区画1号線及び区画2号線との交差点部の処理として、区画1号線及び区画2号線の一部区間（隅切部）の廃止を行います。

続きまして、「南備後稲屋線」についてご説明します。南備後稲屋線は、昭和49年、尾上町今福から加古川町稲屋までの間が決定されました。

車線数は2車線、代表幅員12mで計画されている道路です。

この南備後稲屋線の決定経緯についてですが、主に路線沿線の市街地形成を目的に決定されました。

南備後稲屋線は、当初決定から約40年経過しており、その間には、路線沿線では民間開発等により、大部分において都市計画道路を骨格としない市街地が形成されていることや、交通機能についても周辺の道路にて対応が可能であることから、路線の必要性が低くなっており、今回廃止すべきと考えています。

続いて、「樋之口線」についてご説明します。

樋之口線は、昭和29年、加古川町本町から加古川町稲屋までの間が決定されました。

車線数は2車線、代表幅員は12mの道路として計画されています。

この樋之口線の決定経緯ですが、昭和29年、JR加古川駅を中心とした都市計画道路網の一部として、主に都心部の市街地の進展に寄与する道路として決定されました。

しかしながら、樋之口線は当初決定から約60年経過しており、その間に路線沿線では現道を軸とした市街地が形成され、また交通機能についても並行する路線により処理が可能であることから、樋之口線の必要性が低下しているため、廃止すべきと考えております。

以上、都市計画道路の変更案について、一路線ずつ、ご説明させて頂きましたが、本市としましては、必要性が低くなっているこの7路線を、廃止したいと考えています。

それでは続きまして、「③縦覧結果の概要と意見書に対する考え方について」ご説明します。

まず、縦覧結果の概要についてです。

先ほどご説明しました都市計画道路の変更案について、都市計画法に基づく案の縦覧を、加古川駅南線については兵庫県において、間形坂元線ほか7路線については加古川市において、ご覧のとおり実施いたしました。

縦覧の結果、兵庫県決定案件に関する縦覧者は7名であり、7通の意見書が提出されています。一方、加古川市決定案件については縦覧者が2名であり、意見書の提出はございませんでした。それでは、兵庫県決定案件である、加古川駅南線の変更に対する意見書の内容と、それに対する考え方についてご説明いたします。

お手元の議案書、1-6ページをご覧ください。具体的な意見の内容とそれに対する市の考え方を整理しています。また、本日お配りしています「当日配布資料」をご覧ください。

先ほどの「意見に対する市の考え方」に加え、本案件の決定主体である兵庫県の考え方を整理した表となっております。ご覧のように、意見に対する考え方については、県・市ともに、概ね同じ考え方となっております。

それでは前面スクリーンにより、意見書の内容とそれに対する、県・市の考え方についてご説明します。

まず意見書の概要についてです。

加古川駅南線の変更に対して頂いた7通のご意見をまとめますと、「加古川駅南線の整備に関連するご意見」と「その他のご意見」の大きく2点に分類されます。

「加古川駅南線の整備に関連するご意見」としましては、ご覧の4点についてご意見を頂き、「その他ご意見」として、ご覧の2点についてご意見を頂いております。

それでは、ご意見の内容とそれに対する考え方について、関連するご意見をまとめてご説明いたします。

まず「加古川駅南線の整備に関連するご意見」として、1つ目「建物をセットバックした経緯があるため整備を求める」というご意見、そして2つ目「接道の確保のため整備を求める」というご意見を頂きました。

これらについては、加古川駅南線の整備を前提に、建物をセットバックし建築した経緯があるため、加古川駅南線の整備を求めるもの、そして、自己敷地への接道のため加古川駅南線の整備を求めるというご意見でした。

これらの意見に対する考え方についてですが、先ほどご説明させて頂きましたとおり、加古川駅南線は都市計画決定から約50年が経過しており、この間の市街地形成の状況や、並行する道路の整備により、求められていた機能が確保されていることから、当該路線を廃止したいと考えています。

必要性が低下した当該路線を廃止し、土地所有者に対する権利制限を解除する必要があると考えています。

なお、建築制限については2階建てまでの建築は可能であり、全ての建築行為を制限するものではなく、また接道の確保に対する制限もない状況です。

続きまして、3つ目、「交差点改良のため整備を求める」というご意見です。

このご意見の交差点とは、栗津神社と加古川東高校の間に位置します「栗津神社東交差点」であり、ご意見としましては、加古川駅南線を整備すれば、「栗津神社東交差点」の改良に繋がるため、加古川駅南線を延伸してほしい、というご意見です。

この意見に対する考え方ですが、この「栗津神社東交差点」については公安委員会との協議を踏まえ、歩行者等の安全対策に十分考慮した形状として、平成10年に改良を実施した交差点となっています。

交差点のさらなる安全対策については、引き続き関係機関と協議したいと考えています。

また、加古川駅南線に求められている機能は、既に確保されており、整備する必要が無いため、当該路線の西行き一方通行までの延伸も考えておりません。

続きまして、「加古川駅南線の整備に関連するご意見」として4つ目、「加古川市の発展のためにも中心部を貫く南北道路が必要」、「廃止ではなく車線数を減らすなど幅員の変更を行わないのか」というご意見です。

この意見に対する考え方についてですが、先ほどご説明させて頂きましたとおり、加古川駅南線の沿線では、県道加古川高砂線や別府港加古川停車場線等の幹線道路が既に整備されています。

また、加古川駅南線の沿線では、ご覧のように都市計画道路を骨格としない市街地が既に形成されている状況です。

このように、「交通機能」については将来交通量推計の結果、並行する幹線道路により対応可能と判断しており、また、「市街地形成機能」についても、当該路線を骨格としない市街地が既に形成されているため、加古川駅南線の必要性が低下しており、当該路線を廃止したいと考えています。

よって、幅員や車線数の仕様変更を行ったうえでの整備は考えておりません。

それでは続きまして「その他ご意見」についてご説明します。

まず一つ目「開発許可基準の変更に対する補償の有無について」のご質問です。

このご質問ですが、自己敷地が都市計画道路に抵触しており、都市計画道路の整備を待っている間に、開発許可基準が変更されたことに対し、補償の有無についてご質問されたものです。

このご意見に対する考え方、ご質問に対する回答になりますが、都市計画道路の抵触に関係なく、開発基準の変更に伴う補償等は実施しておりません。

続いて、「その他ご意見」の2つ目「廃止検討路線の公表のタイミング」についてです。

ご意見の内容としましては、「都市計画道路網見直しガイドライン」が公表された時点で、なぜ廃止検討路線を公表しなかったのか？というご意見です。

このご意見に対する考え方ですが、「都市計画道路網見直しガイドライン」は今回の見直しに関する「基本的な考え方や手続き」を示すものであり、このガイドラインの公表後、長期未着手の都市計画道路の必要性検証を実施し、廃止検討路線を抽出しております。

廃止検討路線の公表は、関係機関との協議や都市計画審議会への報告など、手順を踏まえたくて平成26年10月に公表しております。

よって、ガイドラインの公表時点では、廃止検討路線が確定した段階ではなかった為、路線名の公表は出来ない状況でした。

以上が、加古川駅南線の変更に対するご意見であり、それに対する考え方についてご説明させて頂きました。

以上の縦覧結果を踏まえましても、本市として、加古川駅南線を廃止すべきと考えています。必要性が低下した加古川駅南線を廃止することにより、土地所有者等に対する権利制限を解除することが必要であると考えています。

なお、加古川市決定の間形坂元線ほか5路線につきましても、縦覧の結果、意見書の提出がありませんでした。

この縦覧結果を踏まえましても、本市としましては、間形坂元線ほか5路線については廃止すべきと考えています。

それでは最後に「今後の予定について」ご説明します。

今後の予定についてですが、兵庫県決定である加古川駅南線については、本日の審議会において、本案のとおりご承認頂けましたら、兵庫県へ意見回答を行います。

その後、兵庫県は、本都市計画案に縦覧結果や、加古川市からの意見回答を添えて11月に開催される、兵庫県都市計画審議会に諮問することとしています。

加古川市決定である間形坂元線ほか5路線については、本審議会にてご承認が頂けましたら、兵庫県決定案件である加古川駅南線と同時に、来年1月の都市計画決定の告示を行えるよう事務手続きを進めたいと考えております。

以上で、議案第1号及び議案第2号の説明を終わります。

会長：

ただいまの議案第1号、第2号についてご意見等がございましたらお願いいたします。

委員：

まず、加古川駅南線についてですが、昭和39年の当初決定から約50年が経過しているとのことだが、どれくらい用地買収等が進められてきたのか。

また、加古川駅南線の区域内に何件の家が建っているのか教えて頂きたい。

事務局（都市計画課：村津課長）：

国道2号線から粟津神社までの間につきましても既に整備済みということで、用地買収を行っ

て整備を実施しています。また栗津神社南側については駐輪場用地として用地を取得しています。加古川駅南線が抵触する物件は、約90件となっています。

委員：

長期未着手のまま事業が動かないという状況から廃止するということは十分理解できる。

もう一点、加古川市決定の樋之口線について、この道路は加古川西高の前を通る道路だが、通り抜け道路として、現況の交通量調査を行っているのか。

事務局（都市計画課：村津課長）：

樋之口線については、現況の交通量調査は行っておりませんが将来交通量推計は行ってあります。台数についてはご覧のスクリーンのとおりであり、将来的には非常に少ない台数となります。現道に100台通るという予測になっています。

委員：

樋之口線の廃止後、現道には100台しか通らないという予測なのですか。

事務局（都市計画課：村津課長）：

樋之口線を廃止した後、現道を通る台数は100台ということです。この推計は、国道2号線の整備が終わっているという前提です。

委員：

加古川市の財政状況から考えて、廃止を進めていかなければならないと考えているが、一方で加古川西高校の生徒の安全性の観点からみて、どのように考えられているのか。

事務局（都市計画課：村津課長）：

現道は歩道が設置されている所や幅の広い路側帯が設置されておりますので、ある程度は対応可能かと考えています。

それでも安全性が不足する箇所では都市計画道路の整備ではなく、安全対策として別途検討していくべき問題であると考えています。

委員：

加古川西高校の意見や要望は聞かれましたか。

事務局（都市計画課：村津課長）：

加古川西高校には意見を聞いておりません。

委員：

加古川西高校の意見を聞いたうえで判断しなければならぬと考えているが、そのあたりはどう考えているのか。

また、国道2号線から加古川西高校までの間は非常に狭く、この間は非常に危ない区間であると聞いているが、このことについても、もう一度考え方をお聞かせ願いたい。

事務局（都市計画課：村津課長）：

現在の交通量が多いという状況は認識しています。これについては国道2号線が東行の一方通行、南側が西側行きの方通行であるという現状から通り抜けが非常に多いということは把握しています。

現状の狭い箇所については都市計画道路の整備というよりは安全対策にて対応すべき問題であると考えています。

都市計画道路の必要性については、交通量の観点から、必要性が非常に低くなっていると考え

ています。

委員：

都市計画道路として、12m幅の道路が必要ではないということは理解できるが、一方で現道の安全対策については他部署と協議のうえ検討を進めていくということで理解してよろしいか。

事務局（都市計画課：村津課長）：

この件に関しましては道路管理部局と話をしながら、可能なものについては整備を行って頂くように話をしていきます。

委員：

議案第1号、2号ともに「当該道路を骨格としない市街地が既に形成されている」という説明であったが、加古川市としての都市計画道路網を考え、その場所に都市計画道路が必要だということで道路を決定した中で、骨格となる道路が別の場所にできたから都市計画道路が要らないという論法が私には理解できない。説明してほしい。

事務局（都市計画課：村津課長）：

都市計画道路の多くは高度経済成長期に決定され、その前提条件は人口が増加するという前提で決定されています。

現在の状況は人口が減り、交通量もピークを過ぎ減少傾向になっているということから、決定当時と状況が変わっており、必要性が低下した都市計画道路については廃止すべきと考えています。

委員：

開発するスピードと道路を整備するスピードの問題について、行政が先行して道路づくり、いわゆる街づくりを進めていなかったということですか。

幹事：

都市計画道路の見直しに関する基本的な考え方ですが、例えば加古川市の都市計画道路の整備率が9割を超えている状況であれば、残り1割を財源投資して整備を進めていけばいいのだが、現状の整備率が4割という状況において、整備に長期間がかかる中で制限をかけ続けることがいいのかどうかという論点でもって始めています。

加古川市では昭和40年代に人口急増、それを受けて昭和49年に都市計画道路網の指定以降、都市の状況は変わってまいりますので、加古川市において何かいいのかを考えた時に、整備予定が無い路線については見直しをするという考え方でございます。

委員：

委員からの意見にもありましたように、たくさんの児童や生徒が通行している道路については、縦覧による意見書にて意見を聞いたということではなく、利用者の声を聞いて、道路を作っていく必要があると考えています。

今後そのようなことを行いますでしょうか。

事務局（都市計画課：村津課長）：

都市計画道路については必要性を検討し、優先度の高い路線から順次整備を進めています。

必要性が低くなった路線については、制限をかけ続けること自体が問題であると考えていますので、今回のように見直しをしていくべきだと考えている。

必要な安全対策については都市計画道路を整備するのではなく、可能な安全対策を行っていくべきだと考えています。

委員：

市民の声を一番に聞くような構成から進めて頂きたいと思います。

委員：

当初決定から時間が経過している都市計画道路については、権利制限をかけ続けることになるので廃止すべきと考えている。

樋之口線については、現状通り抜け道としてかなり交通量があるのですが、将来的には1日に約100台になるということで、その前提が国道2号線の双方向化ということだと思っておりますが、国道2号線の整備の目途が立っていない中で、説明会等で地域住民の方々から安全対策についてご意見はありましたか。

事務局（都市計画課：村津課長）：

説明会においても、現道の交通量が多いというご意見がありました。

国道2号線につきましては、坂元から大川町の交差点につきましては平成30年までに着手する区間として県の社会基盤整備プログラムに公表されています。大川町から加古川橋東詰交差点については先行する事業の進捗状況をみながら判断する区間となっており、平野・寺家町工区が完成すれば当然本町工区も着手されるものと考えております。

樋之口線については整備の見込みが無い中で制限をかけ続けること自体が問題でありますので、都市計画道路としては廃止すべきと考えています。

委員：

樋之口線について、PTAの会長から、この現道がなんとかならないかというご意見を聞いたことがある。

都市計画道路で長年制限をかけ続けることはどうかという点は理解できる。ただ廃止をするのであれば別の安全対策をどういうふうにしていくのか、一定の方向性を関係部局と協議をして頂いていつ頃までにするのかということが必要だと思う。

要望として意見を述べさせていただきます。

委員：

意見書の要旨に対して市の考え方が書かれているが結果が書かれていない。この意見に対して結果がどうなったかを聞きたい。

意見が出てきて市がそれに対する考え方を述べた。それに対して意見を述べた方々がどう反応したのかを聞きたい。

また、本音と建て前とがあると思うが本音で説明してもらって、その中でこういう問題があるということの説明した方がいいと思う。

事務局（都市計画課：村津課長）：

加古川市の考え方としましては必要性のない道路については廃止すべきと考えています。

まず意見1については、都市計画道路を外して建築されているということで、できれば整備してほしいという内容の意見を頂いています。

窓口でお話する中では、整備については困難であるということを理解頂いて仕方ないとおっしゃって頂きましたが、とりあえず要望として提出しますということでした。

意見2については接道がないということで何とかしてほしいというご意見を頂きました。都市計画道路は個々の敷地のための接道を確保する事業ではありませんので、整備は困難ですということの説明させて頂いています。また3番目についても同様です。

4番目の方につきましては意見が郵送されましたので直接お話しはしておりませんが、説明会の時に同様のご意見を頂いておまして、現在の状況を改善するためには都市計画道路の整備ではなく交差点の大規模改修となるということで、都市計画道路の整備とは別の話となるということをお説明しております。

基本加古川市としての考え方としましては、必要性のない道路につきましては廃止すべきであるというのが結論です。

委員：

意見者に対して説明されて、分かりましたと納得されたのか。

事務局（都市計画課：村津課長）：

理解を得られた方もいますし、廃止をしてほしくないという方もいらっしゃいました。

委員：

都市計画道路の広域的な役割については代替があるので不要であることは理解している。意見書の一部の方は接道の問題を言っている。それについては都市計画道路の本来の機能ではないということも納得している。

しかしながら一方で接道が問題だとされていることに対して、「生活道路の改良等については整備を検討する」という回答である。これはどういうことか。

都市計画道路の整備ではなくて何か別の方法を考えているのか、それとも建築行為に併せて2項道路の拡幅等のようなことをするのか。どのような事を考えておられるのかお聞きしたい。

事務局（都市計画課：村津課長）：

接道のために都市計画道路を整備しないという中で、対応としましては、2項道路の拡幅とか生活道路の整備ということになってきます。これらについては必要性や防災性等、また優先度を考えたうえでの加古川市からの支援になると思います。

ただ接道が無いという条件だけでの対応については非常に優先性が低く、対策不要と判断されると思われます。

委員：

密集事業制度などの事業制度ではなくて、建築行為に伴う拡幅等で対応されるということか。

事務局（都市計画課：村津課長）：

密集しているところであれば密集法による対応も考えられるかもしれませんが、建築行為による後退など可能な方法をもって、狭隘道路については今後拡幅していくものと考えております。

委員：

県民局としましては国道2号線の4車化拡幅に向けて鋭意取り組んでいるところです。

先ほど話が挙がっていました樋之口線については将来交通量が100台ということで、100台しか通らないような道を多額のお金を市民の方々に協力頂いて整備するよりも、将来交通量を減らすためにも国道2号線拡幅について先生方もぜひご協力を頂く、そして樋之口線を廃止し不要な都市計画制限を外すのが、住民の方にとっても一番良いのではないかと思います。

どうぞご協力をお願いします。

会長：

他にご質問、ご意見等は、ございませんか。

長年に渡って都市計画決定が続いてきたものの、現在としては不要になっているということで、廃止については皆様特に異論がないというふうにお伺いいたしました。

ただ、安全対策については今後都市計画ということではなく、市を挙げて対応していかないといけないというふうなご意見だったと思います。その辺については事務局も理解して頂いたと思いますので、併せて考えて頂きたいと思います。

そのうえで、議案第1号及び議案第2号についてお諮りしたいと考えます。

委員：

会長から「異論がない」というお話がありましたが、私はもう少し慎重に考えていくべきということで、この案には賛成できません。

会長：

いま、賛成できないというご意見がございましたので挙手で判断させて頂くことでよろしいでしょうか。

今の反対という意見に対して、他にご意見はありますでしょうか。

各委員：(意見なし)

会長：

前回、事前説明をさせて頂いた時にはいらっしゃらなかった委員さんもたくさんいらっしゃいますが、この案件については時間をかけて議論をした中でのことですので、ここでお諮りしたいと思います。

反対という意見がありましたので、挙手をもって多数決で判断したいと思います。

会長：

まず議案第1号について、原案通り決定して良いとお考えの方は挙手願います。

各委員：13名中12名挙手

会長：

賛成多数ですので議案第1号については原案とおり決定したいと思います。これは県決定ですので、県のほうに市の意見として伝えて頂きたいと思います。

会長：

続いて議案第2号についても挙手で決めたいと思います。

議案第2号について原案とおり決定して良いという方は挙手を願います。

各委員：13名中12名挙手

会長：

こちらについても賛成多数ですので、これは市決定ですので原案通り決定したいと思います。ありがとうございました。

○事前説明第1号、第2号

会 長：

続きまして「事前説明第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）」の審議に移りますが、事前説明第1号と「事前説明第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）」の2件は、相互に関連していますので、一括して説明を受け、ご意見をお受けしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

各委員：（異議なしの声）

会 長：

それでは事前説明第1号、2号について、担当課からの説明をお願いします。

説明者：(都市計画課：藤原担当副課長)

それでは事前説明第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）」、事前説明第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）」について、説明いたします。

本案件は、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分界（いわゆる線引き）の変更に伴い生じる「用途地域」、及び「高度地区」の変更と、良好な居住環境の保全を目的とした「高度地区」の変更についての説明となります。今後、これらの変更について都市計画法に基づく手続きを進めるにあたり、予めご説明するものです。

前面スクリーンをご覧ください。

事前説明第1号に関しましては、区域区分界の変更に伴い生じる用途地域の変更、事前説明第2号に関しては、区域区分界の変更に伴い生じる高度地区の変更、及び、居住環境の保全を目的とした高度地区の変更となります。

事前説明第2号のうち、区域区分の変更に伴うものは、事前説明第1号の用途地域の変更と互いに関係するため、2案件を一括してご説明いたします。

まず、区域区分界の変更による用途地域・高度地区の変更について説明し、その後、良好な居住環境の保全を目的とした高度地区の変更について説明いたします。

尚、区域区分の変更に関しましては、兵庫県決定の案件であり、平成27年7月14日開催の平成27年度第1回都市計画審議会において、地形地物等の確定による境界変更「2箇所」について、兵庫県に対し「都市計画法第15条の2第1項に基づく素案の申出」をおこなったことを報告しております。現在は兵庫県において都市計画変更手続きが進められております。

それでは、事前説明第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）」について、ご説明します。

議案書3-3ページをご覧ください。計画書（案）となります。3-4ページが理由書、3-5ページが変更前後対照表、3-6ページが総括図、3-7ページが計画図となります。また、参考資料2-1ページが変更調書、2-2ページが変更箇所の位置図、2-3ページ、2-4ページが変更前後対照図となります。

なお、高度地区の議案書につきましては、後ほど事前説明第2号にてご説明いたします。

今回は区域区分の境界変更に伴う用途地域の変更が2箇所ありますので、それぞれ説明させていただきます。

議案書3-7ページ及び、参考資料2-3ページ及び前面スクリーンをご覧ください。

1箇所目の野口町水足地区です。東播道（ひがしはりまどう）及びその側道の整備による地形地物の変更により、区域区分界を変更するものであり、これにより、こちらの部分が市街化区域に編入され、用途地域は工業地域、容積率は200%、建ぺい率は60%となります。

議案書3-7ページ及び、参考資料2-4ページ及び前面スクリーンをご覧ください。2か所目の野口町北野地区です。池界の確定により、区域区分界を変更するものであり、これに併せて、用途地域は第2種低層住居専用地域、容積率は150%、建ぺい率は60%となります。また高度地区は第1-1種高度地区となります。尚、高度地区の計画書等に関しては、事前説明第2号にて、改めて説明いたします。

事前説明第1号についての説明は以上です。

それでは、引き続き、事前説明第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）」についてご説明します。

主に「居住環境の保全を目的とした変更」について説明いたします。

まず、説明内容です。

ご覧の7点について順に説明させていただきます。

それではまず、「これまでの経緯」から説明いたします。前面スクリーンをご覧ください。

高度地区の見直しについては、平成24年8月の都市計画審議会において、今回の見直しの指針となった「高度地区見直しに関する基本的な考え方」についてご了承を頂いたのち、見直し対象地区の抽出を行いました。

この抽出結果を、平成26年11月に開催されました都市計画審議会にて報告し、ご承認いただいたのち、関係権利者及び関係住民を対象とした説明会を計3回開催いたしました。

説明会では、地元の皆様方から賛成の意見を頂き、概ねの合意形成が図られましたので、本見直

し案を「東播都市計画高度地区の変更案」の原案といたしました。

今後、都市計画法に基づく案の縦覧など、都市計画手続きを実施するにあたり、本審議会へ事前説明させて頂くものです。

続きまして「高度地区見直しの背景」についてご説明いたします。

本市の街づくりの指針である「総合計画」や「加古川市都市計画マスタープラン」では、まとまりとつながりを重視した魅力あるまちづくりを推進するため、土地利用の方針において、
○周辺環境と不調和な建築物の立地を防止し、質の高い居住環境を形成する
○低層、中低層の住宅地として良好な居住環境の保全・育成
○立地特性に応じた建築物の高さ規制導入による居住環境の保全を検討する と位置付けています。

この内容の具現化に取り組むため、平成24年8月、「高度地区の見直しに関する基本的な考え方」を策定し、これに基づき、安心して住み続けられる魅力ある街づくりを推進するため、地域の特性に応じた高度地区の見直しを進めています。

本市の高度地区の指定状況についてですが、本市では住居系用途地域にご覧の5種類の高度地区を、用途地域に連動するかたちで指定しています。

一方、本市の建物立地の現状は、都心・副都心以外の地域では95%以上が低層建築物となっており、先ほどご説明しました高度地区の規制内容と建物立地の実態が乖離している状況です。このような現状を踏まえ、現在の良好な居住環境を保全するという視点から、高度地区の見直しが必要となっています。

続きまして、「高度地区見直しの考え方」についてご説明します。

お手元に配布しております、参考資料3-1 2ページ、「高度地区見直しに関する考え方」（概要版）及び、前面スクリーンを併せてご覧ください。

今回の見直しは、「高度地区見直しに関する基本的な考え方」に基づき進めていますが、見直しにあたっては、「地域の特性や土地利用動向を踏まえ、段階的に進める」とし、まず「低層住宅地の環境保全の視点から、特に重点的に進めるべき地区から、見直しを進める」とこととしています。

具体的には、「都市計画マスタープラン」の土地利用方針において、中低層住宅地区及び低層住宅地区のうち、実態的に低層住宅地を形成し、高度地区の規制内容と実態が乖離している地区を対象に見直しを進めています。

次に今回の見直しの方針についてですが、先ほどご説明した、「実態的に低層住宅地であり、高度地区と実態が乖離している地区」を対象に、12mの最高限度高度地区、いわゆる絶対高さ制限を導入したいと考えています。この制限の導入により、12mを超える建築物は建築できないようになります。

尚、絶対高さ12m制限のイメージですが、ご覧の図のように、勾配屋根の3階建までの建築が可能となるような制限となっています。

それでは続きまして、「高度地区の変更案」についてご説明します。

まず見直し対象地区についてご説明します。

今回の見直し対象地区の選定方法ですが、先ほどご説明した、「高度地区の見直しに関する基本的な考え方」に基づき、

ご覧の4つの視点により、見直し検討地区の抽出を行いましたところ、「神吉」・「友沢」・「稲屋」・「稲屋南」・「長砂」の5地区が対象となりました。

その後、地元と協議するなかで「稲屋南」地区については、高度地区の見直しだけではなく、稲屋地区のまちづくり全体を考えるなかで検討することとなり、結果「稲屋南」地区を除く4地区を対象といたしました。

尚、東播都市計画高度地区の変更案としましては、この4地区に、先ほどご説明しました区域区分の変更に伴うものとして「北野地区」を加え、計5地区の変更となります。

それでは、この5地区の変更案についてご説明いたします。議案書をご覧ください。

議案書4-3ページが計画書（案）、4-5ページが理由書です。理由書は、先ほどの区域区分

の見直しに伴う高度地区の変更理由についても併せて記載しています。

続いて4―7ページが総括図、4―8ページから4―12ページまでが計画図となっています。

それでは、前面スクリーンにて5地区の変更案について順にご説明いたします。

まず「神吉地区」についてご説明します。

神吉地区の概要ですが、神吉地区は、JR宝殿駅より北東へ約1.2キロに位置しており、通称「加古川ベルタウン」の地区です。

今回、高度地区を見直す範囲はご覧の「青線」にて囲まれた範囲で、東神吉町神吉、砂部の各一部となっています。

用途地域は第1種中高層住居専用地域、面積は約23.1haです。

当地区は高度成長期に民間開発により市街化され、低層建築物の割合及び住宅・共同住宅の割合ともに98%の低層住宅地となっています。

神吉地区における現在の規制は、第2種高度地区となっており、ご覧の図のような制限内容となっています。

この地区では、既に15mの絶対高さ制限がかかっておりますが、現在の制限では5階建てまでが建築可能なものとなっております。

先ほどご説明した、神吉地区の建物立地の状況を考えますと、現在の規制内容と実態が乖離しておりますので、良好な居住環境を保全するため、ご覧のように12mの絶対高さ制限を導入し、第2-1種高度地区に見直したいと考えています。

尚、地区内には、今回の見直しにより既存不適格となる中学校校舎が2棟ありますが、これについては後ほどご説明します特例制度により対応したいと考えています。

続いて「友沢地区」についてご説明します。

友沢地区の概要ですが、友沢地区は、JR加古川駅より南西へ約2.1キロ、山電尾上の松駅より北西へ約2キロに位置している地区です。

今回、高度地区を見直す範囲は、ご覧の「青線」で囲まれた範囲であり、加古川町友沢、稲屋の各一部となっています。

用途地域は第1種中高層住居専用地域、面積は約25.1haです。

地区中央部は既存集落から発展し市街化する一方、地区南部及び東部は民間開発により市街化が進んでおり、低層建築物の割合は99%、住宅・共同住宅の割合が96%の低層住宅地となっています。

友沢地区における現在の規制は、先ほどの神吉地区と同様、第2種高度地区が指定されておりますが、建物立地の状況を考えますと、高度地区の規制内容と実態が乖離していること、更に地区の一部にまとまった未利用地が見られることから、高さの混在による居住環境の悪化を予防し、良好な居住環境を保全するため12mの絶対高さ制限を導入したいと考えています。

尚、地区内には、今回の見直しにより既存不適格となる建築物はありません。

続きまして「稲屋地区」についてご説明します。

稲屋地区の概要ですが、当地区は、JR加古川駅より南西へ約1.9キロ、山電尾上の松駅より北へ約1.5キロに位置しており、先ほどの友沢地区の東隣りの地区となっています。

今回、高度地区を見直す範囲は、ご覧の「青線」で囲まれた範囲であり、加古川町稲屋、木村、備後、友沢の各一部です。

用途地域は第1種中高層住居専用地域、面積は約28.4haとなっています。

地区内の大部分が民間開発により市街化され、低層建築物の割合が99%、住宅・共同住宅の割合が96%の低層住宅地となっています。

稲屋地区における現在の規制は第3種高度地区となっており、ご覧の図のような斜線制限となっています。

ご覧のように、この斜線制限には高さの上限が無く、敷地の北側境界から距離を確保すれば、高い建物が建築可能な内容となっています。

先ほどご説明した稲屋地区の建物立地の状況を考えますと、現在の規制内容と実態が乖離しておりますので、良好な居住環境を保全するため、12mの絶対高さ制限を導入したいと考えています。

尚、地区内には、今回の見直しにより既存不適格となる共同住宅が2棟、小学校校舎が2棟あります。これらにつきましては後ほど説明します特例制度により、同規模・同程度までの改築を認めることとしています。

続きまして、「長砂地区」についてご説明します。

長砂地区の概要についてですが、当地区は、JR加古川駅より南東へ約2.3キロ、東加古川駅より西へ2キロ、山電浜の宮駅より北東へ1.5キロに位置しています。

今回、高度地区を見直す範囲はご覧の「青線」で囲まれた範囲で、野口町長砂、良野の各一部となっています。

用途地域は第1種中高層住居専用地域で、面積は約36.6haとなっています。

地区中央部は既存集落から発展し市街化する一方、周辺部は民間開発により市街化が進んでおり、低層建築物の割合は98%、住宅・共同住宅の割合が96%の低層住宅地となっています。

長砂地区における現在の規制は、先ほどの稲屋地区と同様、第3種高度地区となっており、ご覧の図のような斜線制限となっています。

長砂地区における建物立地の状況を考えますと、現在の規制内容と実態がかい離しておりますので、良好な居住環境を保全するため、12mの絶対高さ制限を導入したいと考えています。

尚、地区内には、今回の見直しにより既存不適格となる福祉関連施設が2棟あります。これらにつきましては後ほど説明します特例制度により、同規模・同程度までの改築を認めることとしています。

最後に「北野地区」についてご説明します。

北野地区につきましては、事前説明第1号にて説明しました「区域区分の見直し」に伴い高度地区の変更が生じた地区になります。

こちらにつきましては、もともと市街化調整区域ということで高度地区の指定はありませんでしたが、線引き見直しにより、用途地域が第2種低層住居専用地域に変更されますので、それに併せ高度地区を「第1-1種高度地区」に変更指定したいと考えています。

それでは、次に「特例制度について」ご説明いたします。

議案書4-4ページ及び前面スクリーンをご覧ください。

今回の高度地区の見直しにあたり、新たな制限の円滑な導入や、適切な運用を図るため、特例制度を導入いたします。

まず、今回の高度地区の見直しにより、建物の高さが適合しなくなる建築物については、従前と同等以下の「形態・規模」の範囲での、改築を許容することとしています。

また、その他やむを得ない事由として、津波避難ビルや学校など、特別な事由により公益上やむを得ないと認められる建築物については、絶対高さ制限を緩和します。

これらについては、市長が許可するものとし、許可にあたっては、恣意的な判断を排除するため、建築審査会の意見聴取手続きを必要としています。

なお、現在は、総合設計制度により許可を得た建築物についても特例許可が必要としていますが、総合設計制度の許可を得る際に、既に高度地区に関することも含め、総合的に建築審査会に審査していただき、同意を得たうえで、市長が許可していますので、2重の手続きを避けるため、この度の見直しに併せ「適用の除外」に変更しております。

続いて「説明会での意見の要旨と本市の考え方」についてご説明します。

まず、説明会の開催概要についてです。

高度地区見直し案についてご説明し、地元の皆様のご意見をお伺いするため、ご覧のとおり、本年8月18日から8月21日にかけて、計3回、説明会を開催し、延べ29名の方々にご出席を頂きました。

高度地区見直し案についてご説明したところ、「高さ制限の見直しにより、現在の居住環境を保全することは大変よい」「居住環境を守る為、高さ制限の導入は理解できる」などといった、賛成意見が多数でした。

その他に頂きましたご意見やご質問につきましては、主にご覧の3点についてでしたので、これらについての「本市の考え方」をご説明いたします。

まず初めに、「地震等により建物が倒壊したケースの建替えの際にも規制が掛かるのか」とのご

質問を頂きました。地震等の大規模災害が発生した場合、特例制度にて対応する可能性もありますが、基本的には今回導入する12mの絶対高さ規制に適合した形態で建替えを行って頂きたいと考えています。

続きまして、「今後規制範囲を広げていくのか？」とのご質問につきましては、今後の社会状況の変化や地域の意向等を踏まえ、必要に応じて地域特性に応じた高度地区への見直しを進めていきたいと考えています。

最後に、「現在15mの規制地区では、そのままの規制で良いのではないか」とのご意見につきましては、今回導入する12mの規制は、用途地域とのバランスも考慮したものであり、15mの規制では5階建てが建築可能であることから、現在の居住環境を保全するため12m規制としたいと考えております。

以上3点のご意見やご質問に対する回答については、当日の説明会においても同様の回答を行っており、出席者の皆様のご理解を頂いております。

最後に、今後の予定についてご説明します。

今後の予定としましては、用途地域、高度地区の変更のいずれも12月に「都市計画法に基づく案の縦覧」を行い、平成28年の1月に予定しています市都市計画審議会にお諮りし、兵庫県決定の「区域区分の決定」と同時に、3月都市計画決定告示に向けて、事務を進めてまいりたいと考えています。

以上で、事前説明第1号、及び事前説明第2号の説明を終わります。

会 長：

ただいまの事前説明第1号、2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。

【質問・意見】

委員：

適用除外のなかで津波避難ビル等についての説明があったが、例えば津波避難ビルの指定がなされた商業施設を建築しようとする場合、今回の規制はかからないということか。

事務局（都市計画課：藤原担当副課長）：

今回の見直しに関しては住居系用途地域に限定しており居住環境の保全を目的としていますので、商業施設は立地しない用途地域になっています。

委員：

稲屋地域について、現在この地域では洪水で浸水する地域になっており、現在立地しているマンション2棟のうち1棟は1m～2mの浸水地域になっている。

例えばこのマンションを建て替えようとする時に、高さ制限によって、本来基礎部分を上げて浸水被害から守ろうとする時に、高さ制限がネックにならないか心配である。

加古川市において浸水被害に対して垂直避難を推奨しているが、今回の考え方と矛盾すると思うが、緩和の方法はないのか。

事務局（都市計画課：藤原担当副課長）：

今回不適格となる建物については特例にて現在の高さまでは再建築可能としています。

現実的には、このマンションは現在の高さ制限一杯で建てていますので、現状の中で対応していただくこととなります。

委員：

高さは現在一杯ということですが、建て替えをするときに基礎部分を上げたくても出来ないということになる。

資産形成と自分たちの命を守るという観点から、促進出来るような仕組みを検討する必要がある。

現在では容積率の緩和で言えば、備蓄倉庫であれば不算入にすると色々な方法がとられていると思いますが、高さ制限に引っ掛かり一階部分を嵩上げするという事にならないか、その辺について検討できる余地はないのか。

事務局（都市計画課：藤原担当副課長）：

総合設計という制度がありまして、高さだけでなく総合的な判断をして周辺環境と調和するものを総合的に勘案して緩和するというのもありますので、この点に関してはこれにて対応するものだと考えています。

委員：

今回の見直しは、地区毎に、地区の特徴をみながら、順次高度地区を見直していくという大変ユニークな方法だと思いました。

お聞きしたいのは、1中高ばかりの地域に導入するという事で、現状2種・3種高度地区がかかっているところで見直すということである。

実態と合わせながらという点では大変理解できるが、今後住居系ということと言うと一住居等いろいろあると思いますが、一住居で12m制限をかけるのか15m制限にするのか、何か基本的な考え方というものはあるのか。

事務局（都市計画課：藤原担当副課長）：

参考資料3-12ページに「高度地区見直しに関する基本的な考え方」を添付していますが、今回は赤着色部分について進めさせて頂いています。

今後この「高度地区見直しに関する基本的な考え方」に基づきまして、周辺状況を勘案しながら進めていきたいと考えています。

委員：

一住居でも12mの場合もあるし15mの場合もあるということか。

事務局（都市計画課：藤原担当副課長）：

はい。そうです。

委員：

容積率との関係ですが、容積率はそのままで高さを制限するということは「太る」ということです。

オープンスペースが無くなるという懸念があるが、この点に関してのシミュレーションは行っているのか。

事務局（都市計画課：藤原担当副課長）：

容積率に関して、60%の建蔽率のところ12m制限を掛けた場合、4階建てまで建築可能ということで、容積率200%を活用可能となっています。

60%の制限を目一杯使うことになるのではないかとご指摘だと思いますが、これについては建蔽率の考え方だと思います。

ただ今回導入を見送った特例措置で「良好な建築計画の誘導」という項目を設けていまして、例えば、隣地からの壁面後退をするのであれば高さ制限を緩和するというようなことについても、今後検討してまいりたいと思います。

委員：

特例措置の中で、既存不適格物件については、建て替えは従前と同様まで許容するということですが、他市の事例では、建て替えを一回限りとするところもあるようですが、加古川市の場合は何回でも可能ですか。それとも一回限りですか。

事務局（都市計画課：藤原担当副課長）：

現在のところは、1回限りとは考えておりません。

会長：

他にご質問、ご意見等は、ございませんか。ご意見、ご質問等、無いようですので、事前説明第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）をお諮りします。

事前説明第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：

ご異議がないようですので、事前説明第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。

会長：

続きまして、「事前説明第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）」をお諮りします。

事前説明第2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：

ご異議がないようですので、事前説明第2号については、原案のとおり作業を進めていただきます。

○事前説明第3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

会長：

以上で本日予定をしておりました議事は全て終了いたしました。
事務局から連絡事項がありましたら、よろしくお願いします。

都市計画課（一井副課長）：

慎重なご審議、ありがとうございました。

平成27年度第3回都市計画審議会ですが、平成28年1月15日（金）、午後2時から、この協議会室にて開催を予定しております。

委員の皆様におかれましては、ご多用とは存じますが、ご出席いただきますようお願いします。
以上で事務局からの連絡事項を終わります。

会長：

それでは、皆様、慎重なご審議大変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は、閉会とさせていただきます。