

平成28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28年11月11日開催

議 題

1 議 案

(1) 議案第1号

東播都市計画 地区計画の決定について（都台地区地区計画：加古川市決定）

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28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：平成28年11月11日(金) 午前10時から午前10時30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	柴田 真慈
	栗山 尚子	都市計画課 課長	村津 雅淑
安枝 英俊		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 地域計画係長	山本 満
松本 裕之			
西村 雅文			
井上 津奈夫			
松崎 雅彦			
畑 広次郎			
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 竹田交通第1課長	齋賀 隆史		
出席した幹事		欠席した幹事	
企画部長	貴傳名 至康		
総務部長	井手 秀司		
地域振興部長	松本 恭明		
建設部長	仲村 弘幸		
都市計画部長	加藤 克昭		
		傍聴人	

【議事録】

資料確認及び開会

司会者

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。
議案書につきましては、事前に送付さ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。
ただいまから、平成28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。本日の司会進行を務めます、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

まず、本日の委員の皆様方の出欠状況等について報告致します。
委員14名中、代理出席を含め10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報告いたします。
なお、栗山委員、大淵委員におかれては所用のため欠席、加茂委員におかれては遅れての出席との連絡をいただいております。

委員等紹介

続きまして、今回は市議会選出委員の改選がありましたので、あらためてご出席の委員の皆様方、幹事、事務局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

それでは、本日の議事に入ってまいりたいと存じますが、会議進行に際しまして皆様にお断りを申し上げます。
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、以降の議事の進行につきまして、三輪会長、よろしくお願いいたします。

議事録署名委員の指名

会長：

審議に入る前に、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、馬田委員と松本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、公開といたします。傍聴人の入室を認めます。

司会者

傍聴の申し出はございません。

審議

会長：

本日審議頂く内容ですが、議案書の会議次第のとおり、「東播都市計画地区計画の決定について（都台地区地区計画：加古川市決定）」の1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、早速ではございますが、「議案第1号：東播都市計画地区計画の決定について（都台地区地区計画：加古川市決定）」の審議に入ります。

これにつきまして担当課からの説明をお願いいたします。

説明者

それでは「議案第1号：東播都市計画 地区計画の決定 都台地区地区計画」についてご説明します。

前回の事前説明から期間が経過しており、また委員も交代されていますので、改めて本地区の概要等をご説明させていただきます。

都台地区は、JR加古川駅から北東約6.8kmに位置し、昭和40年代後半に旧住宅地造成事業に関する法律に基づき宅地開発された、戸建て専用住宅を中心とした大規模な住宅団地です。

都台地区では、既に形成されている良好な居住環境を保全するため、町内会を中心に平成27年9月にまちづくり協議委員会を設立し、勉強会、まち歩き、アンケートを重ね、地区計画案を策定し、平成28年4月に市へ都市計画の手続きの申出がされました。

その後、7月の第1回都市計画審議会でご審議を頂いたのち、市条例に基づく原案の縦覧を8月5日から8月18日まで実施しました。その結果、縦覧者が1名で意見書の提出は無かったことから、県知事協議を経て、これを原案として確定し、都市計画法第17条に基づく縦覧を10月3日から10月17日まで実施しました。この縦覧では、縦覧者が4名で、意見書が1通提出されました。この意見書につきましては、考え方を整理し、本審議会にお諮りしたうえで、都市計画決定に向けて手続きを進めたいと考えておりますので、ご審議のほどよろしくをお願いいたします。尚、縦覧結果の概要と意見書に対する考え方については、後ほどご説明させていただきます。

「加古川市都市計画マスタープラン」では、市街化調整区域の土地利用の方針において、都台地区などの旧住造法に基づき宅地開発された区域を、既存住宅地区と位置づけ、地区計画を活用し、住宅地のゆとりと潤いのある居住環境を保全することとしています。

今回の取り組みは、これに則したものとなっております。

それでは、本地区計画の概要をご説明させていただきます。

お手元の議案書をご覧ください。1-3から1-5ページが計画書となっております。1-6ページに理由書、1-7ページに総括図、1-8ページに計画図を添付しております。

また、1-9ページに意見書の要旨及び市の考え方を添付しております。後ほどご説明させていただきます。尚、本日参考にパンフレットをお配りしております。

それでは、議案書の内容について、前面のスクリーンによりご説明いたします。

まず、地区の現状についてです。

都台地区は加古川市北部の市街化調整区域に位置し、昭和40年代後半に旧住造法に基づき開発された、一戸建て住宅を主体とした約740区画の低層住宅団地です。周囲を緑地やため池等の豊かな自然に囲まれたゆとりある閑静な住宅団地となっております。

しかし、近年は人口減少、少子高齢化に伴い、管理がされず放置された空き家や空き地が増加しており、店舗等の生活利便施設が閉鎖されています。

また、市街化調整区域の旧住造法に基づき開発された住宅団地であるため、都市計画法第43条の適用が除外され建物制限がないことや、形態の制限も緩やかであることから、空き地への低層住宅団地に不釣り合いな建築物の立地が懸念されています。

加えて、U・Iターン者により住宅の更新が徐々に進むことに伴い、敷地の細分化による建て詰まりや、路上駐車が増加する中、平成27年度には地区内の汚水処理が集中浄化槽から公共下水道に切替えられ、下水の処理能力が向上したことにより、敷地の更なる細分化が懸念されています。

これらのことから、現在の良好な居住環境の保全・育成が地区の喫緊の課題となっており、地区計画によるまちづくりに取り組んでいるところです。

それでは計画書の内容について説明いたします。議案書1-3ページを合わせてご覧ください。「地区計画の区域」は、前述しました旧住造法に基づき開発された区域を計画区域としており、区域面積は約31.9haです。

「地区計画の目標」は「昭和40年代後半に開発された一戸建て住宅を主体とした低層住宅団地である当該地区は、周辺を豊かな自然に囲まれたゆとりある閑静な住宅団地を形成しており、今後も良好な居住環境を維持し、安心して住み続けられる住宅団地を形成する」としています。

次に、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」の内、まず「土地利用の方針」は、「周囲の自然と調和した、緑豊かな住宅団地の形成を図る。低層の一戸建て住宅を基調とした、ゆとりあるまちなみを整えていく。静かで落ち着いた環境を保全し、長く住み続けられる居住地を将来に引き継いでいく。」としています。

また「建築物等の整備の方針」は、「良好な居住環境を維持していくため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度を定める」としています。

次に「地区整備計画」についてご説明します。議案書では1-4・1-5ページになります。地区整備計画では、建築物等に関する事項としてご覧の4つの制限を予定しております。

まず、「建築物等の用途の制限」についてです。

「今後も良好な居住環境を維持し、安心して住み続けられる住宅団地を形成する」という地区計画の目標を達成するため、ご覧の低層住宅団地には不釣り合いとなる用途の建築物の立地を制限し、戸建て住宅を主体としたまちづくりを進めます。

尚、長屋については、2世帯住宅を想定し、2戸までのものは建築可能としています。

また、店舗、飲食店、事務所等については、地区内に既に立地している店舗や事務所の規模や、地区内で立地が望まれているコンビニの規模等を考慮し、300㎡までは建築可能としています。自動車車庫・倉庫については、小規模なものを認めることとし、50㎡を超える自動車車庫及び2階以上の倉庫の建築を制限しています。

次に「建築物の敷地面積の最低限度」については150㎡とし、地区内の各区画の敷地面積において大部分を占める200~300㎡の敷地の細分化を防止することにより、ゆとりあるまちなみを保全します。

次に「壁面の位置の制限」については、敷地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1m以上とし、良好な街区景観の形成を図り、ゆとりあるまちなみを整えて行きます。

尚、物置や車庫等で軒高さが3m以下の場合、及び敷地境界線から外壁等までの距離が1mを満たさない部分の長さの合計が3m以下の場合、適用を除外する規定を設けています。

また、既存不適格となる建築物について、敷地境界線から1m以上離れた部分において増築する場合は、既存部分に対してはこの規定は適用しないこととしております。

次に「建築物の高さの最高限度」は12mかつ軒の高さは10mとし、低層戸建て住宅地の居住環境を保全します。

尚、既存不適格となる建築物を、不適合部分を増大しない範囲で増築及び改築する場合には、適用を除外する規定を設けています。

以上が計画書の内容になります。

続きまして、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いたします。

前面のスクリーンをご覧ください。

冒頭に説明しましたとおり都台地区地区計画案について、都市計画法に基づく縦覧をご覧のとおり実施しましたところ、縦覧者が4名あり、意見書が1通提出されました。

それでは、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

1-9ページをご覧ください。

ご意見の内容は「地区整備計画に定める制限のうち『建築物の用途の制限』には賛成するが、宅地等の売買や新たな建築計画の障害となるため『建築物の敷地面積の最低限度』『壁面の位置の制限』には賛同しない」というものでした。

これに対し市は、都台地区については「今後も良好な居住環境を維持し、安心して住み続けられる住宅団地の形成」を地区計画の目標とし、その実現のため土地利用及び建築物等の整備の方針に基づき地区整備計画を定めており、地区整備計画に定める制限は、新たな建築計画や土地売買に影響を与えるものですが、これらを定め、現在の良好な居住環境を保全するとともに、今後ゆとりある街並みを育成し、地区の魅力を高めることで、土地の流通や地区外からの居住者の転入が促進されるものと考え、原案のとおり手続きを進めたいと考えております。

最後に、今後の予定としましては、冒頭にも説明させていただきました通り、本審議会においてご承認頂ければ、都市計画決定の告示を、平成29年1月を目処に事務を進めていくこととしております。尚、加古川市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例も同日で施行するよう、事務を進めてまいります。

以上で、議案第1号の説明を終わります。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

会長：

ただいまの事前説明第1号に関しまして、ご意見等ございましたらお願いします。

委員：

意見書の提出が1件（1人）あったという説明があったが、協議委員会の中でこの方以外の地域住民の方の考え方や意見も大事かと思うが、意見書を出した方以外の方については今回の計画の内容については圧倒的多数の賛同を得ていると考えてよいか。

事務局：

今回の地区計画については、まちづくり協議委員会で検討いただいて、研究を重ねた上で、最終、町内会総会にて大多数の方が賛同されて決定しています。反対者についてももう少し厳しくした方がよいというご意見の方もいらっしゃいましたが、総会の中ではほぼ全会一致で賛同していただいています。

委員：

現状で地区内の空き家・空き地の状況はどのように把握されているか。また、これから地区の環境を守って良好な環境の下で活性化を図ることになるであろうが、年々、高齢化という問題がこの地域でも進行する中、人の入替りの部分に関わって、空き家で売出しとなるとどれくらいの金額で出回っているのか。情報等があったら教えていただきたい。

事務局：

地区内の空き家・空き地については町内会からお聞きしている内容として、空き家は36件、空き地は10件と聞いておりますが、売出しの価格につきましては把握しておりません。先ほど少し説明させていただいたU・Iターンが少し進んでいる状況があり、空き地の方がいくらか分譲が進んでいると考えています。

委員：

以前では、都市部での高度成長期に大規模開発により住宅団地がつくられてきたが、近年は、高齢化が進み、不便な地域として大規模開発が扱われる。地区内へ次に入ってくる方がいないゆえに空き家率が高くなっている中、行政としてどのように活性化を進めるかという議論は地元ではなかったのか。

事務局：

地区にも同様の現状があり、今後も空き家が増えていくことが予想されることが、今回の地区計画に取組んだ発端でもありますので、その点につきましては地元も危惧されています。今回の地区計画を策定することで若い世代の方にも来ていただきたいという意向です。また、交通不便地への行政としての対応については、地域の公共交通を所管する担当課と共に取り組んでいる現状です。

委員：

カラオケボックスが制限されておらず、土地利用の方針で「ゆとりあるまち」、「静かで落ち着いたところのある」といった環境保全の内容と合わないのではないかと。考え方を聞かせていただきたい。また、実際の総会では承認が出たのか。

事務局：

カラオケボックスにつきましては委員ご指摘の通りそのような懸念もございますが、地域の方と話を進める中で、高齢者の方の楽しみの1つとしてカラオケがあるということで、現在は既存のカラオケボックスの店舗も閉店されている状況であり、地域の高齢者の集まりの中において、集会所でカラオケ大会を開いて親睦を深める活動をされています。カラオケボックスは地域にとっても必要だというご意見のもとカラオケボックスを用途の制限において認める内容としています。このことは、総会でも賛同いただいた内容となっております。

会長：

これが地区計画の良いところで、普通の用途地域ではなかなかそのようにはいかないが、地区の要望に応じて用途を設定されているということですね。

他に何かご意見等ございますか。

委員：

理由書の中に区画の細分化により建詰りが発生していることが、今回の地区計画策定のきっかけの一つであると書かれているが、計画図からは細分化されている状況が見えてこない。現状として細分化はどの程度進んでいるのか。およその感覚でかまわないので教えていただきたい。

事務局：

前面スクリーンでお示している箇所につきましては、最低敷地面積の150㎡程度に分譲して販売して住まれており、最低敷地面積の150㎡ぐらいである事例と、地区の南側でも建詰っている箇所が確認できています。

委員：

やはりこのようなことが起こっていることについては、地元において懸念される方が増えてきていると捉えてよいか。

事務局：

このことにつきまして地元には、この地区の魅力はゆとりあるゆったりとした団地を魅力と感じて新たに転入された方もいらっしゃいます。まちづくり協議委員会にはそうした若い方にも入っていただき、建詰りはできるだけ防止していくことを皆さんの総意としていただいています。

委員：

建築物の用途の制限についてだが、300㎡ではコンビニ等はできると思うが、料理店が制限されており、ランチを提供するような喫茶店等については建てられないという認識でよいか。

事務局：

委員ご指摘の喫茶店等につきましては建築基準法上の飲食店に位置付けられるため、300㎡

以下であれば、建てることができます。料理店についてはいわゆる芸者さん遊びをする店を指し、風俗営業に係る店については建てることできないように制限しています。

委員：

例えば、都台にお住まいの方で無職の方や高齢者の方が集まって、ランチを出すようなお店をする場合、300㎡以下の面積規模であれば建てられるという認識でよいか。

事務局：

問題ないです。

会長：

他にご質問ご意見はございますか。

他にご意見・ご質問がないようですので、「議案第1号：東播都市計画地区計画の決定について（都台地区地区計画：加古川市決定）」お諮りいたします。議案第1号を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)

会長：

異議がないようですので、議案第1号を承認し市長に答申いたします。

事務局連絡

会 長：

以上で、本日予定していた議事は全て終了しました。事務局から連絡事項ありましたら、お願いいたします。

司会者：

平成28年度第3回都市計画審議会ですが、平成29年1月25日(水)、午後2時からの開催を予定しております。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

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、本日の審議会を閉会いたします。