

平成27年度 第3回 加古川市都市計画審議会

議 事 録

平成28年1月15日開催

議 題

1 議案

(1) 議案第 1 号

東播都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（兵庫県決定）

(2) 議案第 2 号

東播都市計画都市再開発の方針の変更について（兵庫県決定）

(3) 議案第 3 号

東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（兵庫県決定）

(4) 議案第 4 号

東播都市計画防災街区整備方針の変更について（兵庫県決定）

(5) 議案第 5 号

東播都市計画区域区分の変更について（兵庫県決定）

(6) 議案第 6 号

東播都市計画用途地域の変更について（加古川市決定）

(7) 議案第 7 号

東播都市計画高度地区の変更について（加古川市決定）

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。

平成 年 月 日

委員

Ⓜ

委員

Ⓜ

平成27年度 第3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28年1月15日(金) 午後2時から午後3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 禮紹		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		都市計画課 地域計画担当係長	山本 満
中村 亮太		都市計画課 都市政策係長	芝本 卓寛
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 建設監督官	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		
代理：危機管理室長	小山 良輝	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。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3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。

なお、栗山委員におかれましては、所用のためご欠席の連絡をいただいております。

また、国土交通省 姫路河川国道事務所の朝田委員におかれましては、建設監督官の難波様に、兵庫県東播磨県民局加古川土木事務所の伊藤委員におかれましては、まちづくり参事の廣島様に、加古川警察署の齋賀委員におかれましては、交通第1課長の細川様に代理出席をいただいております。

次に幹事の出席を報告します。本日は、条例第7条の幹事といたしまして、企画部長、地域振興部長、建設部長、都市計画部長が出席しております。なお、総務部長は公務のため、代理として危機管理室長が出席しております。

【事務局報告】

司会者：（一井副課長）

議事に先立ちまして、都市計画決定の告示についてご報告をさせていただきます。

平成27年10月6日開催の本審議会にてご審議いただいた『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）』及び『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）』については、それぞれ、平成27年12月8日付けで告示が行われておりますことを、ご報告申し上げます。

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、志賀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：

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、加茂委員と中村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、全て

の議題を公開とします。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：

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、

- 東播都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（兵庫県決定）
- 東播都市計画都市再開発の方針の変更について（兵庫県決定）
- 東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（兵庫県決定）
- 東播都市計画防災街区整備方針の変更について（兵庫県決定）
- 東播都市計画区域区分の変更について（兵庫県決定）
- 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）

の7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、合計で8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、早速ですが、「議案第1号：東播都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（兵庫県決定）」の審議に入ります。

それでは議案第1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 村津課長）

それでは議案第1号「東播都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（兵庫県決定）」について、ご説明いたします。

本案件は、長期的視野に立った地域の将来像及びその実現に向けた広域的・根幹的な都市計画の方向性を示すものであり、社会経済情勢の変化に対応するため、概ね5年ごとに、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」、「防災街区整備方針」や、「市街化区域と市街化調整区域との区分」、いわゆる「線引き」と同時に兵庫県が定める都市計画であります。

本議案内容については、平成26年1月、平成27年7月に本審議会へ事前の説明を実施し、兵庫県による説明会・公聴会も終了しております。

今般、兵庫県による都市計画法に基づく縦覧が実施され、兵庫県知事から都市計画法 第21条 第2項において準用する 同法 第18条 第1項の規定により、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。なお、本案に対する縦覧者は加古川市では無し、意見書も有りませんでした。今後の予定は、兵庫県の都市計画審議会を経て、平成28年3月の告示予定となっております。詳しいスケジュールは、後ほどご説明いたします。

議案書1-5ページからが案となります。また、参考資料1-1ページ、1-2ページが概要版となります。議案書及び、参考資料を基本に、前面のスクリーンで説明いたします。

議案書1-9ページをご覧ください。基本的事項として加古川市を含む8市3町で構成される、東播磨地域を対象区域とし、平成52年の都市の姿を展望しつつ、目標年次を平成32年として

います。

議案書1-10 ページをご覧ください。都市づくりの基本方針として、①安全・安心、②環境との共生、③魅力と活力、④自立と連携 としています。

議案書1-11 ページから1-14 ページをご覧ください。都市計画に関する現状と課題としては、①人口減少・超高齢社会の到来、これによる持続可能な生活圏の確保、②防災対策の必要性の増大、③都市の維持管理コストの増大、④地球環境への配慮、⑤産業構造の変化、⑥地域の主体性の高まりとなっております。

議案書1-15 ページから1-21 ページをご覧ください。目指すべき都市づくりとしては、①安全・安心な都市空間の創出、②地域のイニシアティブによる魅力的な都市づくり、③持続可能な都市構造の形成となっております。

持続可能な都市構造としては、地域連携型都市構造としています。これは、各都市機能集積地区の特色を生かした、「都市機能の分担」と「地区間のネットワーク化」としています。

議案書1-30 ページをご覧ください。東播磨地域の都市構造の方向についてです。市街地エリアにおける 駅周辺の高度利用による 一定の人口密度の維持や、市街地以外のエリアにおける地域のイニシアティブによる、機能維持・地域活性化の促進、コミュニティ等により、市街地等の都市機能集積地区等との連携を維持・確保し、活力を維持する となっております。

議案書1-31 ページ、1-32 ページをご覧ください。区域区分の方針としては、東播都市計画区域では、市街地が連たんし、依然として開発圧力が存在するため、区域区分を定める としております

議案書1-33 ページから1-35 ページをご覧ください。都市づくりに関する方針としては、地域連携型都市構造とし、都市機能集積地区の特性を生かした都市機能の充実や、現在の市街地を中心とした人口密度の維持、都市機能集積地区の機能連携の強化となっております。

議案書1-36 ページから1-39 ページをご覧ください。土地利用に関する方針では、明石駅、加古川駅周辺における高度利用の推進、また市街地において特に配慮すべき事項として、市街化区域内における農地の保全・活用による土地利用の推進、大規模集客施設の適正な立地誘導 などとなっております。

市街化調整区域においては、地区計画や特別指定区域の活用、開発許可制度の運用などにより、集落や産業の活性化に資するまちづくりを促進する となっております。

議案書1-39 ページ、1-40 ページをご覧ください。市街地整備に関する方針については、JR加古川駅周辺の再開発の促進、JR加古川駅南西部などの密集市街地の防災対策の推進、神野台での「医療・健康・福祉」の一体となった拠点形成の推進 となっております。

議案書1-40 ページ、1-41 ページをご覧ください。都市施設に関する方針については、社会基盤整備プログラム等に基づく効率的な整備を進めるとし、東播磨道や国道2号線の道路拡幅、播磨臨海地域道路の具体化の推進 などとなっております。

また、長期未着手の「都市計画道路」「公園・緑地」の廃止を含め、適切な見直しを行う となっております。

議案書1-41 ページから1-43 ページをご覧ください。防災に関する方針では、建物の耐震化・不燃化・耐水化、加古川・法華山谷川等の流域における総合的な治水対策の推進 となっております。

景観形成に関する方針では、JR加古川駅周辺などを、地域に相応しい景観誘導を行うとして
います。

地域の活性化に関する方針では、いなみ野ため池ミュージアムなどの参画と協働の取組みの推進とし
ております。

今後のスケジュールとしましては、本審議会において、本案のとおりご承認頂けましたら、兵
庫県へ「異議がない旨」回答を行います。その後、兵庫県により、2月中旬に開催される「兵庫
県 都市計画審議会」での審議を経て、3月に兵庫県による告示の予定となっております。以上で、
議案第1号を終わります。

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。

質問・意見：

質問、意見なし

会 長：

ご意見、ご質問等が無いようですので「議案第1号：東播都市計画区域の整備、開発及び保全
の方針の変更について（兵庫県決定）」をお諮りします。

議案第1号について、原案に同意し、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：

ご異議がないようですので、議案第1号については、原案に同意し、市長に答申いたします。

○議案第2号～第4号

会 長：

続きます、「議案第2号：東播都市計画都市再開発の方針の変更について（兵庫県決定）」で
すが、本議案と「議案第3号：東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（兵庫
県決定）」および「議案第4号：東播都市計画防災街区整備方針の変更について（兵庫県決定）」
は、いずれも、互いに関連するため、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：

それでは議案第2号から第4号までについて、担当課からの説明をお願いします。

説明者：（都市計画課：村津課長）

続きます議案第2号「東播都市計画 都市再開発方針の変更について」、議案第3号「東播都
市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について」、議案第4号「東播都市計画 防災街区整備
方針の変更について」を説明いたします。

これらは議案第1号と同時に兵庫県により決定される都市計画であり、現在までの進め方や今後のスケジュールが同じであるため、一括にて説明いたします。

本案件につきましては、平成26年1月、平成26年6月、平成27年7月の都市計画審議会にて報告しております。

今般、兵庫県により都市計画法に基づく縦覧が実施され、兵庫県知事から都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、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。

なお、各案に対する縦覧者は加古川市においては議案第2号がなし、議案第3号がなし、議案第4号が1名となっております、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定は、兵庫県の都市計画審議会を経て、平成28年3月の告示予定となっております。

詳しいスケジュールは後ほどご説明いたします。

それでは、順次説明させていただきます。

議案書をご覧ください。議案第2号の「都市再開の方針について」です。2-3ページからが計画書、2-16ページからが附図、2-24ページが概要図となります。

議案書2-5ページをご覧ください。都市再開の方針について説明します。この方針は都市再開法第2条の3に規定されており、市街化区域内において、計画的な再開が必要な市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るための方針であります。

この方針では、都市再開法第2条の3第1項第1号に規定する『計画的な再開が必要な市街地』、その中で、兵庫県が独自に定める事項として『特に整備課題の集中が見られる地域（課題地域）』、同法同条第2項の『特に一体的かつ総合的に再開を促進すべき地区』を定めることとなっております。

この中で『特に一体的かつ総合的に再開を促進すべき地区』は原則として事業の具体性のある地区とすることとなっております。

また、同条第3項により、この方針に基づき必要な措置を講じるように努めることとなっております。

各地域のイメージとしては全面スクリーンのようになります。計画的な再開が必要な市街地の中に、「課題地域」や「特に一体的かつ総合的に再開を促進すべき地区」が位置付けられています。

それでは具体の地区の説明に入ります。議案書2-8ページ、及び前面スクリーンをご覧ください。宝殿地区です。JR宝殿駅南地区が課題地域となっております。前回からの変更はございません。

議案書2-9ページ、及び前面スクリーンをご覧ください。加古川地区です。「特に一体的かつ総合的に再開を促進すべき地区」について、現在事業中の「寺家町周辺地区 防災画街区整備事業」が寺家町地区として、今回新たに追加となります。議案書2-21ページがこれに対応する附図となります。

議案書2-10ページ、及び前面スクリーンをご覧ください。東加古川地区です。計画的な再開が必要な市街地の一部を削除します。これは、つつじ野の開発団地等の完了によるものです。

議案書2-10ページ、及び前面スクリーンをご覧ください。浜の宮地区です。養田東地区については、「特に一体的かつ総合的に再開を促進すべき地区」に位置付けていましたが、都市計

画決定されている土地区画整理事業が長期未着手となっていることや、整備手法や区域の再検討が必要であることから、今回の見直して課題地区へと変更するものです。

議案書2-10 ページ、及び前面スクリーンをご覧ください。別府地区です。新野辺西部土地区画整理事業の完了等により「計画的な再開発が必要な市街地」の一部を削除します。以上で都市再開発の方針の説明を終わります。

議案第3号の「住宅市街地の開発整備の方針」についてです。議案書をご覧ください。3-3 ページから計画書、3-7ページから附图、3-11 ページが概要図となります。

議案書3-5ページをご覧ください。この方針は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 第4条 に規定されており、住宅及び住宅地の供給の促進と良好な住宅市街地の開発を図るための方針であります。

この方針では、同法 第4条 第1項 第2号 (イ) に規定する「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における 相当規模の地区」重点地区を定めることとなっています。また、同条第3項により、この方針に基づき「必要な措置を講じるように努めること」となっております。

議案書3-6ページ、及び前面スクリーンをご覧ください。加古川駅北地区です。現在加古川駅北土地区画整理事業が事業中であり今回位置づけの変更はありません。

議案書3-6ページ、及び前面スクリーンをご覧ください。養田東地区です。都市再開発の方針では、「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区」から課題地域に変更しましたが、住宅地の供給という観点の変化はないため、そのまま重点地区とするものです。

前面スクリーンをご覧ください。坂元野口地区です。今回、坂元・野口土地区画整理事業の完了に伴い「重点地区」から外すこととします。

以上で「住宅市街地の開発整備の方針」の説明を終わります。

議案第4号の「防災街区整備方針について」です。

議案書をご覧ください。4-3ページからが計画書、4-9ページからが附图、4-11 ページが概要図となります。

議案書4-5ページをご覧ください。この方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 第3条に規定されており、密集市街地内の各街区について防災街区としての整備を図るための方針であります。

この方針では同条 第1項1号に規定する、防災街区としての整備を図るため、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」防災再開発促進地区、同条 第1項 第2号に規定する「特定防災機能を確保するため整備されるべき主要な公共施設」防災公共施設、防災再開発促進地区に次いで、「優先的に地域住民に対して防災知識の普及や防災意識の高揚を図り、協働で防災性の向上に努める必要がある地域」として、兵庫県独自で定める「課題地区」を定めることとなっています。また、同条第2項により、この方針に基づき「必要な措置を講じるように努めること」となっております。

各地域のイメージとしては前面スクリーンのようになります。課題地区内に防災再開発促進地区や道路・公園などの防災公共施設が位置つけられています。

議案書4-6ページ、及び前面スクリーンをご覧ください。JR 加古川駅南西地区です。兵庫県独自に定める「課題地区」については、一部について地区計画や市街地開発事業が進められて

いますが、老朽木造住宅が多く存在することや、狭隘な道路や接道状況の悪さなどの課題も残っているため、「課題地区」としてそのまま位置づけます。「防災再開発促進地区」は、寺家町周辺地区 防災街区整備事業が事業中であることから、この地区を「防災再開発促進地区」に新たに追加するものです。議案書4-10 ページがこれに対応する附図となります。

なお、これに付随する都市計画道路、篠原寺家町線や防災道路を「防災公共施設」として新規に位置づけします。

今後のスケジュールとしましては、本審議会において、本案のとおりご承認頂けましたら、各々の案件について兵庫県へ「異議がない旨」回答を行います。

その後、兵庫県により、2月中旬に開催される「兵庫県 都市計画審議会」での審議を経て、3月に兵庫県による告示の予定となっております。

以上で、議案第2号、3号、4号の説明を終わります。

会 長：

ただいまの議案第2号から第4号までに関しまして、ご意見等がございましたらお願いいたします。

委員：

議案第3号についてですが、養田東地区、議案書3-9ページです。

まず、確認ですが、この地区に通るとされている浜幹線ですが、昭和30年代に決定されたということでしょうか。

村津課長：

手元に資料がありませんので、正確な回答は出来ませんが、かなり昔に決定されております。

※後ほど確認：当初決定告示日⇒昭和33年3月31日

委員：

今回、この地区が重点地区に位置付けられていますが、地元住民からもかなり昔から都市計画決定がされているが、いつになったら開発等が進むのか、と心配されている声を聞いております。そのような中、この地区内の住民の方々にはっきり、今後どのようになっていくのか、スケジュールや計画を示していただきたいと考えます。住民に対する説明ということをしかりしていただきたいと考えます。意見として伝えておきます。

村津課長

当地区につきましては、土地区画整理事業の都市計画決定がされてから、長期未着手となっている地区であります。この地区については、地元町内会をはじめ地元の方々とは何度も検討を重ねてきております。地区の北側での区画整理事業や、地区の南側での地区計画など地区の皆さんとは何度も勉強会等を重ねており、地元理解を得ながら進めていきたいと考えております。

委員：

しっかりと、住民に対する説明等をお願いします。

会 長：

他にご質問、ご意見等は、ございませんか。他にご意見、ご質問等が無いようですので

まず、「議案第2号：東播都市計画都市再開発の方針の変更について（兵庫県決定）」をお諮りします。議案第2号について、原案に同意し、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：

ご異議がないようですので、議案第2号については、原案に同意し、市長に答申いたします。

会 長：

続きまして、「議案第3号：東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（兵庫県決定）」をお諮りします。議案第3号について、原案に同意し、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：

ご異議がないようですので、議案第3号については、原案に同意し、市長に答申いたします。

会 長：

続きまして、「議案第4号：東播都市計画防災街区整備方針の変更について（兵庫県決定）」をお諮りします。議案第4号について、原案に同意し、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：

ご異議がないようですので、議案第4号については、原案に同意し、市長に答申いたします。

○議案第5号～議案第7号

会 長：

続きまして、「議案第5号：東播都市計画区域区分の変更について（兵庫県決定）」の審議に入ります。

本議案と「議案第6号：東播都市計画用途地域の変更について（加古川市決定）」および「議案第7号：東播都市計画高度地区の変更について（加古川市決定）」は、いずれも、互いに関連するため、一括して説明を受け、ご意見をお受けしたいと思いますと思いますが、よろしいでしょうか。

各委員： 異議なしの声

会 長：

それでは議案第5号から第7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、

議案第5号：東播都市計画区域区分の変更について（兵庫県決定）

議案第6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7号：東播都市計画高度地区の変更について（加古川市決定）

についてご説明いたします。

本案件は、兵庫県決定である「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分界」の変更と、それに伴い自動的に生じる「用途地域」、及び「高度地区」の変更、及び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。

変更する地区が相互に関連し、また都市計画手続きが同時手続きとなることから、3議案について一括で説明させていただきます。

それではまず、「これまでの経緯」について説明いたします。

前面スクリーンをご覧ください。

議案第5号「区域区分の変更」に関しては、前々回（平成27年7月）開催の都市計画審議会において、区域区分の変更案についてご報告し、議案第6号「用途地域の変更」及び議案第7号「高度地区の変更」に関しては、前回（平成27年10月）開催の都市計画審議会において、用途地域及び高度地区の変更案についての説明を行い、いずれも原案のとおり都市計画手続きを進めることについてご承認頂きました。

その後、県決定である「区域区分」、市決定である「用途地域」及び「高度地区」の変更案について、都市計画法に基づく案の縦覧及び意見書の受付を、12月8日～22日にかけて、同時に行いました。

本日の都市計画審議会では、この縦覧結果を踏まえ、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申し上げます。

なお、県決定案件の「区域区分」については、県より都市計画案について意見照会されていますので、本審議会の結果を踏まえ、回答を行います。

また、縦覧結果につきましては、各議案の説明を行ったのち、まとめて説明させていただきますのでよろしくお願い申し上げます。

それではまず、区域区分界の変更に伴うものとして、議案第5号「区域区分の変更」及び議案第6号「用途地域の変更」について説明いたします。

なお、区域区分界の変更に伴う高度地区の変更については、良好な居住環境の保全を目的とした高度地区の変更に伴うものと併せて、議案第7号「高度地区の変更」にて説明いたします。

それでは、議案第5号「東播都市計画「区域区分」の変更について」、議案第6号「東播都市計画「用途地域」の変更について」についてご説明します。

お手元の議案書をご覧ください。

議案第5号「東播都市計画区域区分の変更について」は、5-3ページが計画書（案）、5-4ページが理由書、5-5、5-6ページが変更の概要、5-8ページ、5-9ページが加古川市に關係する箇所的位置図になります。尚、5-7ページ及び5-10から30ページについては他市に關係する箇所的位置図になります。

続いて、議案第6号「東播都市計画用途地域の変更について」は、6-3ページが計画書（案）、6-4ページが理由書、6-5ページが変更前後対照表、6-6ページが総括図、6-7ページが計画図となっています。なお、参考資料2-1ページには「変更箇所」の位置図を添付しております。

それでは「区域区分」及び「用途地域」の変更案についてご説明します。

お手元議案書5-8、5-9ページ、及び前面スクリーンを併せてご覧ください。

加古川市における区域区分の変更は、水足地区及び北野地区の2箇所であり、どちらも地形地物の更新による区域区分界の変更になります。

この区域区分界の変更により、關係する用途地域及び高度地区が自動的に変更になります。

それではまず、水足地区について説明いたします。

当該地区は、東播磨道及びその側道の整備による地形地物の変更に伴って区域区分界を変更するものであり、これにより、斜線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。

なお、当該地区は従来より高度地区の指定がありませんので、高度地区の変更はございません。

続いて、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。

なお、高度地区の変更に関する説明は、議案第7号にて改めて説明いたします。

以上が、議案第5号及び議案第6号の説明となります。

引き続きまして、議案第7号「東播都市計画高度地区の変更」について説明いたします。

この高度地区の変更は、主に「居住環境の保全」を目的とした高度地区の変更であり、平成24年8月に策定した「高度地区見直しに関する基本的な考え方」に基づき抽出した地区について変更するものです。

それでは、議案第7号「東播都市計画高度地区の変更」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。7-3ページ、7-4ページが計画書(案)、7-5ページが理由書、7-6ページが変更前後対照表、7-7ページが総括図、7-8ページから7-12ページが計画図となっています。

また参考資料3-1ページに、「変更箇所位置図」を添付しております。

それでは、議案書及び前面スクリーンにて説明いたします。

高度地区の変更箇所についてです。

「高度地区見直しに関する基本的な考え方」に基づき抽出した地区として、「神吉」「友沢」「稲屋」「長砂」地区の4地区、そして、先ほどの区域区分の変更に伴う「北野地区」を追加した計5地区の高度地区を変更したいと考えています。

前回の都市計画審議会にて、変更地区についての詳細な説明をさせて頂きましたので、今回は高度地区変更案の概要のみ説明いたします。

それではまず、「神吉地区」について説明いたします。

お手元の参考資料3-1ページ「高度地区変更箇所位置図」を併せてご覧ください。

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。

神吉地区は、現在、第2種高度地区が指定されており、ご覧の図のような規制内容となっています。

今回の変更では、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種高度地区に変更したいと考えています。

続いて「友沢地区」について説明いたします。

当地区は、JR加古川駅より南西へ約2.1キロ、山陽電鉄尾上の松駅より北西へ約2キロに位置する地区です。

友沢地区は、現在、先ほどの神吉地区と同様、第2種高度地区が指定されていますが、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、第2-1種高度地区に変更したいと考えています。

続きまして「稲屋地区」について説明いたします。

当地区は、JR加古川駅より南西へ約1.9キロ、山陽電鉄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。

稲屋地区は、現在、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。

今回の変更では、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、第2-1種高度地区に変更したいと考えています。

続きまして、「長砂地区」について説明いたします。

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、山陽電鉄浜の宮駅より北東へ1.5キロに位置する地区です。

長砂地区は、現在、先ほどの稲屋地区と同様、第3種高度地区が指定されていますが、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、第2-1種高度地区に変更したいと考えています。

最後に「北野地区」について説明いたします。

北野地区につきましては、議案第5号にて説明しました「区域区分の変更」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、従来、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、区域区分の変更により、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」について説明いたします。

今回の高度地区の変更にあたり、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、今回の高度地区の変更により、建物の高さが適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、建築審査会の同意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」に変更したいと考えております。

それでは続きまして、「縦覧結果」について説明いたします。

本日ご説明いたしました都市計画の変更案について、都市計画法に基づく案の縦覧を、「区域区分の変更」については兵庫県において、「用途地域の変更」及び「高度地区の変更」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、県決定案件である「区域区分の変更」については、本市窓口における縦覧者が1名あり、本市関係地区への意見書の提出はありませんでした。

また、市決定案件である「用途地域の変更」及び「高度地区の変更」については、縦覧者及び意見書の提出は共にありませんでした。

以上の縦覧結果を踏まえまして、本市としましては、全ての都市計画変更案について、原案のとおり変更したいと考えています。

最後に、今後の予定について説明いたします。

兵庫県決定である「区域区分の変更」については、本審議会において、本案のとおりご承認頂けましたら、兵庫県へ「異義がない旨」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、加古川市をはじめ関係市町からの意見回答を添えて、2月中旬に開催される「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「用途地域の変更」及び「高度地区の変更」については、本審議会において、本案のとおりご承認頂けましたら、兵庫県決定案件である「区域区分の変更」と同時に、3月末に都市計画決定の告示を行うよう事務手続きを進めてまいりたいと考えております。

以上で、議案第5号、議案第6号、及び議案第7号についての説明を終わります。

ご審議の程、よろしくお願いいたします。

会 長：

ただいまの議案第5号から第7号までに関しまして、ご意見等がございましたらお願いいたします。

【質問・意見】

質問なし

会 長：

ご意見、ご質問等がないようですので、

まず、「議案第5号：東播都市計画区域区分の変更について（兵庫県決定）」をお諮りします。

議案第5号について、原案に同意し、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：

ご異議がないようですので、議案第5号については、原案に同意し、市長に答申いたします。

会 長：

続きまして、「議案第6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。議案第6号について、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：

ご異議がないようですので、議案第6号については、原案に同意し、市長に答申いたします。

会 長：

続きまして、「議案第7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。議案第7号について、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：

ご異議がないようですので、議案第7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。

それでは協議第1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、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」について説明させていただきます。

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おります。

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進めるとともに、既存集落については開発許可制度の運用を拡大し、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。

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18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おります。

このたび磐東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説明いたします。

磐東地区では、平成 26 年 9 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。協議会では市が支援するなか、約 1 年間かけ、役員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」と呼んでおります。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、平成 27 年 8 月の役員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、寺谷公会堂及び市役所都市計画課において平成 27 年 10 月 1 日から 10 月 15 日まで縦覧を実施しました。その結果、縦覧者は 14 名で、意見書の提出はありませんでした。これを受け、まちづくり協議会は平成 27 年 12 月 4 日の臨時総会で地元案を決定し、市へ「地区まちづくり計画認定申請書」が提出されました。

それを受け、本審議会にご協議いただくものです。

それでは「磐東地区まちづくり計画」について説明させていただきます。お手元議案書 8-3 ページ、8-4 ページが「まちづくりに関する方針(案)」、8-5 ページが「まちづくり構想図(案)」、8-6 ページが「土地利用計画(案)」となっております。

それでは議案書の内容について、前面スクリーンにより説明いたします。

まず、磐東地区の位置ですが、赤色に着色して示しておりますのが平荘町磐東地区で、加古川市の北部、小野市との市境に位置しています。

地区の現況ですが、地区の中央に集落が形成され、その周辺に優良な農地が広がっております。西側の磐西地区、東側の見土呂地区の間に挟まれた面積約 80 ヘクタール、世帯数約 30 世帯の小さな集落です。人口は現在 80 人で、過去最多人口より 33 人減少し、他の地区と同様に高齢化率は約 30%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」や「美しい田園風景の保全・活用」が地区の課題となっております。また、地区内には見通しの悪い交差点が多くあり、安全施設の整備が望まれています。

次に、議案書 8-3 ページ、8-4 ページの「まちづくりに関する方針」について説明いたします。前面スクリーンに議案書と同じものを示しています。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。

まちづくりの基本方針として、基本目標は、「自然環境と田園環境を保全し、賑わいのある豊かな集落づくりを図り、安全な環境と暮らしやすい生活空間を育むとともに、虫おくりや地蔵盆、祭りなどの伝統行事や農業を継承し、定住人口の確保を目指す。」とし、目標人口を昭和 50 年のピーク時人口の 113 人としています。

まちづくり方針については、まず「ものづくりに関する方針」として「公共施設などの整備を図る取り組み」について、集落内道路や不整形な交差点での安全施設の整備、ため池の改修による豪雨などの自然災害への対応に取り組むこととしています。

また「歴史・自然を活かす取り組み」として、自然環境の保全・育成や街並み・景観の保全に加え、「虫おくり」などの伝統行事の継承に取り組むこととしています。

「ルールづくりに関する方針」については、「集落環境の保全に関する事項」として、建物の高さを 2 階建て以下とすること、太陽光パネルによる光や音の発生に関して周辺に配慮することを定めています。また「集落景観の保全・形成」に関して、建築の際の手続きとして、事前にまちづくり協議会と協定を締結することなどを定めています。また、地区内に住宅の建築を可能とする地縁者の範囲を小学校区としています。

次に、「地区景観基準」として基本方針を「建築物の形態・意匠は、周辺の自然環境や田園風景との調和に配慮し、集落全体としてまとまりのある景観形成に寄与するものとする」と定め、「建物の高さ」「屋根・外壁の素材・色彩」「垣・柵の構造」「緑化の基準」を定めています。

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。議案書では8-5ページになります。

これは、先ほどの方針を元に、地区の将来への整備イメージを地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。①八幡神社など地区内に多く残る歴史資源及びシンボルとなる樹木のほか、②良好な田園風景の眺望の保全、③安全対策を検討する交差点、④歴史のみちとして虫おくりの道、⑤ウォーキングコースの維持保全などを掲げています。

次に、土地利用計画図について説明します。議案書では8-6ページになります。

磐東地区では将来の土地利用について、「保全する区域」として「保全区域・森林区域・農業区域」、建築等を許可し「活用する区域」として「集落区域」の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。ため池や保安林に設定しています。

緑の「森林区域」は森林と建築物等が調和した「地域環境の形成」を図るべき区域です。主に北側の現況森林部に設定しています。

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創造を図る区域です。地区中央の既存集落とその周辺の宅地に設定しています。

加古川市都市計画マスタープランの土地利用方針では、磐東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おります。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」としております。

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、これらはマスタープランと整合しております。

次に今後の予定ですが、本審議会においてご承認いただければ、今月下旬に地区まちづくり計画の認定を予定しております。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、参考図として特別指定区域図を示しております。土地利用計画の集落区域のうち加古川市の施設を除き「地縁者の住宅区域」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。よろしく申し上げます。

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：

議案書8-3ページの目標人口113名に対して現在80名ということで33名分の新規居住者の住宅区域を設定できることとなりますが、議案書8-4ページでは地縁者の範囲は小学校区となっていますので、地区への居住を希望する加古川市内の方が居られても、この計画では実現しないこととなりますが、なぜ新規居住者を受け入れる計画としなかったのですか。

藤原担当副課長：

参考資料として添付しております特別指定区域図をご覧ください。今回地縁者の住宅区域として指定しております。この区域ではご指摘の通り小学校区の範囲の方が住宅を建てることができます。その他の市内の方は新規居住者の住宅区域を指定することにより、都市計画法の制限を緩和し、どなたでも住宅を建てることのできる制度となっていますが、今回の磐東地区においては、地域の皆さんで話し合いされた結果、積極的に新規居住者を受け入れようという機運は高まらず、当面は小学校区の中で希望される方には来ていただける計画とし、今後状況を見ながら場合によっては、より広く受け入れていくことを考えられており、今回は新規居住者の住宅区域を指定していません。

委員：

目標人口について関連する部分があるのですが、私は磐東に知り合いの方がおられるので、地区の状況は見ておりますが、人口減少は進んでおり増加することは考えにくい。地域の方も、外部から来てもらっても、地域の方と打ち解けられないのではと心配しています。各地域には特有の慣習があり、地域の中では伝統を重んじることでまとまっています。この様な中で地域の方とまちづくりを計画していくことの意味や位置づけ、特別指定区域に指定していくことの意義について市の考え方を確認したい。まちづくりは将来必要になると思うが、計画に伴い新たに制限が加わることにより、現状でも高い高齢化率がより高くなるのではないかと思います。市の考え方をお聞きしたい。

藤原担当副課長：

田園まちづくり制度につきましては、既存集落のコミュニティの活性化と維持を目標に、地域の皆さんが主体となり計画策定を進めています。磐東地区につきましても、地元からまちづくりに取り組んでみようという声を掛けていただき、市が支援しながら計画策定を進めてきました。その中で地域の課題として、先ほどご指摘のありました人口減少もありますので、地域課題の解決に必要な建築を認める特別指定区域を指定することにより、都市計画法の制限を緩和し、地域以外の方にも来てもらおうということで、取り組みを進めています。本来市街化調整区域であるため開発を促進する地区ではありませんが、必要な建築を認めていくこととしています。

委員：

市の考え方について地域の思いもあると思いますが、人口減少をどうやって食い止めていくかについては、もう少し違う観点で、新たな施策を行政から提示していかないと、地域だけで対応できないと考えます。現在の地区の状況では、大規模な現状変更は考えにくいので、人口増を考えるのであれば、市街化調整区域を外すくらいの大胆な施策も検討する必要があるのではないかと思います。その際には事前に地元と十分な協議を重ね、目標を明確にして大膽な取り組みを進めて欲しいと思います。これは意見として申し上げます。

会 長：貴重な意見ありがとうございました。

委員：

1つだけお願いがあります。計画策定の支援において市の担当者は大変ご苦労されていると思いますが、地元での協議の際、市が実情を説明し、意見交換することで理解を得ることが重要で

あると思います。問題があり地元の理解が得られない場合は、先ず町内会長に相談し、会長の理解が得られれば、地元を説得し問題解決に繋がると考えます。

会 長：貴重な意見ありがとうございました。他にご意見はございませんか。

委員：

この計画を策定し、目標年次に向けたまちづくり協議会の計画実現のための活動について市はどのような指導や支援を行うのか。

藤原担当副課長：

年に1度、地区連絡協議会を開催し、18地区の各まちづくり協議会の会長に参加していただき、進捗状況報告や情報交換を通じて連携しています。また計画実現化に向けた活動に対し、助成金を交付する制度を設けており、必要に応じて助成しています。

委員：

18地区のまちづくり協議会がまちづくりに取り組んでいるというお話がありましたが、どの地区も順調に取り組んでおられますか。

藤原担当副課長：

地区により差があり、活発に活動されている地区もあれば、計画を策定しただけで、進んでいない地区もあります。年に1回の地区連絡会で皆さんにお声掛けしています。

委員：

地区により差があるとのことですが、活動助成金の増額のほか支援策を検討していますか。

藤原担当副課長：

市の財政状況から増額の検討はしておりません。兵庫県等の他の機関の条件の良い助成制度も紹介しながら活用を提案しています。

委員：

議案書 8-4 ページに空地等の利用にあたって太陽光パネルの設置についての配慮を掲げていますが、この空地は区域全体を指しているのか、また農地が遊休となった場合もこの空地に入るのか確認したい。

藤原担当副課長：

この空地等については、地区全体で太陽光パネルを設置する場合に配慮することとしていますので、地区全体を対象としています。

会 長：

他にご質問、ご意見等はありませんか。他にご質問、ご意見等がないようですので、「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」をお諮りします。

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で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、協議第1号は原案のとおり作業を進めていただきます。

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、よろしくお願ひします。

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。特にございません。

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。