

令和3年度 第2回 加古川市都市計画審議会

議 事 録

令和3年10月4日開催

議 題

1. 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（里地区）」について

2. 事前説明

(1) 事前説明第 1 号

加古川市都市計画の基本方針の変更における全体構想（素案）について

(2) 事前説明第 2 号

加古川市立地適正化計画に関する基本的な方針（案）及び都市機能誘導区域（素案）について

3. 報告

(1) 報告第 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「田園まちづくり制度」の見直しについて

令和3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3年10月4日（月）午前10時から午前12時12分まで 場所：加古川市役所 議場棟 第3委員会室		
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		都市計画部参事 兼都市計画課長	藪下 茂樹
八木 景子		都市計画課 副課長	松尾 好起
藤本 毅		都市計画課 土地利用担当副課長	杉山 直紀
加茂 保明		都市計画課 都市施設担当副課長	高橋 大始
岸本 建樹		都市計画課 地域計画係長	中居 久知
岡田 妙子		都市計画課 地域計画係 主査	東口 智彦
山本 賢吾		まちづくり指導課 課長	藤原 秀一
谷 真康		まちづくり指導課 副課長	塩見 覚司
柘植 厚人		まちづくり指導課 まちづくり推進担当副課長	衣笠 圭一
山田 拓也			
代理：加古川土木事務所 野崎まちづくり参事	達可 明朗		
荻内 晴彦			
代理：兵庫県加古川警察署 寺谷交通第一課長	角田 正文		
出席した幹事		欠席した幹事	
防災部長	平田 喜昭		
代理：企画部参事兼財政課長	鹿間 隆泰	企画部長	中田 直文
代理：総務部次長	土師 健五	総務部長	北村 順
産業経済部長	小野 享平		
建設部長	中務 裕文		
都市計画部長	谷川 敏康		
傍聴人			
なし			

【議事録】

司会者：

<開会の挨拶>

<委員紹介>

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ひいたします。

それでは審議に入ります前に、加古川市都市計画審議会等運営規程第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。

今回は藤本委員と柘植委員にお願ひいたします。

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、ご署名をお願ひいたします。

公開・非公開の宣言

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、公開としますが、事前説明第1号、事前説明第2号及び報告第1号については、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

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、合計4件となっております。

審議の順番については、公開案件であります「協議第1号」からはじめさせていただきますので、ご了承ください。

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、お願ひいたします。

○協議第1号

会 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（里地区）」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（都市計画課 松尾副課長）：

本日の傍聴人はございません。

以上、報告を終わります。

会 長：

それでは、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（まちづくり指導課 衣笠担当副課長）：

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（里地区）」について」説明します。

議案書は、3-1から3-6ページです。また、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、事業所の閉鎖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21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。

このたび里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します。

里地区では、令和元年5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2年11月の協議会で素案としてまとめました。

令和4年4月から施行される災害ハザードエリアへの開発許可の厳格化となる、都市計画法の改正に係る技術的助言が令和3年4月に発出されたため、素案の一部を修正し、その素案を条例の規定により、里公会堂及び市役所まちづくり指導課において令和3年6月19日～7月2日まで縦覧を実施しました。あわせて、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から縦覧場所での密を避けるため、縦覧図書の全戸配布を行いました。また、縦覧に対する意見書の提出はありませんでした。

総案は、令和3年9月12日の書面表決による臨時総会で協議会案として決定し、市へ令和3年9月13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「里地区まちづくり計画」について説明します。お手元議案書3-3、3-4ページが「まちづくりに関する方針(案)」、3-5ページが「まちづくり構想図(案)」、3-6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説明します。

まず、里地区の位置ですが、赤色に着色して示しているのが平荘町里地区です。

里地区の現況図です。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。平荘湖の東側に位置する平地では、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170.15ヘクタール、世帯数227世帯の集落で、人口は現在692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昭和53・54年の人口より175人減少し、他の地区と同様に高齢化率は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。

田園まちづくり計画について説明します。

住民が主体となり作成する田園まちづくり計画は、まちづくりの方針や土地利用計画を定めた

「地区まちづくり計画」と、具体的に建築物の建築が可能になる「特別指定区域」で構成されています。

地区まちづくり計画に係る内容については都市計画審議会、特別指定区域に係る内容については開発審査会で、ご審議いただきます。

それでは、地区まちづくり計画および特別指定区域について、説明します。

地区まちづくり計画は「まちづくりに関する方針」と「土地利用計画」で構成されています。

「まちづくりに関する方針」とは、地区の将来のあり方を示すものであり、地区の目標、目標人口、地区の将来像をイメージしやすくするためのまちづくり構想図を策定・作成します。

「土地利用計画」とは、地区の土地利用計画を作成するもので、良好な居住環境を保全・形成する「集落区域」や、地域の活性化に資する特定の用途の建築物を整備・開発する「特定区域」など5区域に位置づけします。

次に、「特別指定区域」とは、区域に指定することで、具体的に建築物の建築が可能となります。

それでは、里地区の「まちづくりに関する方針」について説明します。議案書3-3、3-4ページです。

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、「水と緑の豊かな環境の中で、仲良く・気持ちよく暮らせる里づくり」をテーマとして、目標は、「里地区は、加古川や平荘湖、森林などの水と緑にも恵まれています。地区内の集落部では落ち着いた住環境がありつつ、県道沿いの店舗や加古川左岸の市街地にも近接することから、便利な生活環境でもあります。

将来に渡って、自然や田園環境と調和した便利なまちをつくとともに、仲良く気持ちよく暮らせる里のまちづくりを進めていきます。」とし、上限人口を昭和53・54年のピーク時人口の867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階以下とします。

ここで、里地区の計画規模降雨による浸水想定区域について説明します。

市街化調整区域の災害リスクの高い区域については、開発許可の厳格化となる都市計画法の改正に伴い対応が必要となります。田園まちづくり制度全体としての対応については報告第1号「田園まちづくり制度の見直し」の方で説明いたしますが、里地区の浸水想定区域の状況は、既存の集落については、浸水深さ3.0m未満、周辺の農地については、住宅や道路から敷地が低くなっているため、3.0～5.0mの浸水深さとなっています。

避難場所への確実な避難を前提として、里地区においては「想定浸水深以上となる居室を設けること。または、一時的に屋根面等へ避難ができるようにしておくこと。2階または3階建てにしても対応できない場合は、高床化、地盤面のかさ上げ等を行う。」としています。

「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。

屋根は勾配屋根を推奨するとし、屋根、外壁は派手な色彩を使わず、田園風景に調和した落ち着いた色調のものとしています。

「公共施設やその他の整備を図る取り組み」として、「町内の生活道路については、空き地化や建て替え等の機会を捉えて順次改良を図る。」等を掲げています。

「その他の施設の整備を図る取り組み」として、「里公会堂を交流の場として活用する。」や「集落に近い県道沿道においては、生活利便施設等の維持や立地を誘導する。」等を掲げています。

「安全安心対策」として、「浸水被害への備えを検討する。また、徒歩で避難できるルート、避難場所を確保する。」や「台風・大雨時に、不安な人が事前に避難ができるよう、地元の人たちで助け合える体制を整えておく。」等を掲げています。

「歴史を活かす取り組み」については、「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、「里山づくりの取組を継続し、ふれあいの場や機会を創出する。」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小学校区としています。この範囲については、今年度予定している制度の見直しのなかで改正する

予定です。

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3-5ページです。

これは、先ほどの方針をもとに、地区の将来像をイメージしやすくするため、図に表すことにより、住民全体で共有し、計画の実現を目指すものです。

次に、土地利用計画図についてご説明いたします。議案書3-6ページです。

里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」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」は森林として保全または森林を活用する区域です。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創造を図る区域です。地区内の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、里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。なお、後ほど説明します事前説明第1号のとおり、改正後の都市計画マスタープランにおいても同様です。

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、10月中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令和3年12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になります。

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」、「既存事業所の拡張区域」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：

ただ今の説明に関しまして、ご意見等がございましたらお願いします。

岸本委員：

一括の質問をさせていただきます。

議案書3-4ページのところで、公共施設の整備を図る取り組みというのがありまして、セットバックや隅切りについての記載がありますが、実際の現場では所有権などの問題があると思います。そのあたりの手続きについて教えてください。

事務局（まちづくり指導課 衣笠担当副課長）：

セットバックは、建築確認の段階で構想に位置付けされた道路について、協議会と協議し地区

で決めた後退線までは、門扉等の築造物を設けないよう協力していただいています。

岸本委員：

このことについては、加古川市全体の問題で、建築確認時は当然セットバックした図面を提出しますが、現場ができあがった後から、道路上に物を置くなどして結局元の幅員に戻ってしまうことがあります。

市民感情としては、セットバック部分を公共に引き取ってほしいので、そういった対策は考えられないのでしょうか。

事務局（まちづくり指導課 衣笠担当副課長）：

まちづくりに関する方針にも記載しておりますが、狭あい道路整備に関する協定書という形で手続きしていただければ、暫定的に市が整備し、一定区間のセットバックが完了した段階で市が測量、分筆し、市道として管理するといった要綱があります。

岸本委員：

そもそも、一定区間のセットバックが完了するのに長期間を要するため、現実的に難しいところがあると思います。

これは、要望ですが、セットバックをするたびに市が買い取るなどしないと、市民もその気にならないので、是非とも検討していただけたらと思います。

事務局（まちづくり指導課 衣笠担当副課長）：

そういった要望があったことにつきまして、関係部署に報告させていただきます。

会 長：

いまのお話は、この地区に限らず、加古川市全体の狭あい道路の問題ですね。

市全体の大きな問題ですが、実現の可能性ということも含めての要望でした。

他に、ございますか。

藤本委員：

参考資料3-3の特別指定区域図について、新規居住者の住宅区域、既存事業所の拡張区域の指定については、賛成です。

農業区域に指定されている、水田、農地につきましては先ほどご説明があった通り、非常に浸水被害が出ているところであり、耕作の放棄や太陽光発電施設の立地などが問題化していることを認識しています。

まちづくりに関する方針において、里公会堂は交流の場としての活用を位置づけていますが、地域防災計画上この里公会堂が一時避難所になっていると思います。しかし、里公会堂自体が浸水する区域に入っているため、2階もしくは3階建てにすることや、別の避難所を設置するなど検討していただきたいと思います。

これは、要望でございます。

会 長：

これについては、いかがでしょう。

事務局（まちづくり指導課 衣笠担当副課長）：

ご指摘のあったとおり、里地区については浸水することに対して非常に敏感な地域です。

そのなかで地域は、大雨時の避難場所として高台にある里山広場を設けています。公会堂については、地元管理のものであり、建物自体が新しいので、どこまで改修できるかわかりませんが、徒歩による避難が可能な場所に避難所を設定しており、防災対策を講じているところではありません。

藤本委員：

浸水被害については、地元としても一番不安に思っらっしゃると思いますので、この場で審議する内容ではありませんが、地区の将来的な防災拠点として公会堂の改修や移転の整備などを検討いただくことを要望として申し上げて終わりたいと思います。

会 長：

他の方はよろしいでしょうか。

それではお諮りしたいと思います。この件の要望については、各関係部署等にお伝えいただくとして、この協議第1号については、原案通り作業を進めていただくということでよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

ご異議がないようですので、協議第1号については、ご意見を踏まえ原案通り作業を進めていただきたいと思います。

○事前説明第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)

○事前説明第2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)

○報告第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)

事務局：

<事務連絡>

会 長：

<閉会の挨拶>