

令和5年度 第1回 加古川市都市計画審議会

議 事 録

令和5年7月26日開催

議 題

1. 会長及び会長代理の選出について

2. 議案

(1) 議案第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加古川市土地利用基本計画（志方町中地区）の変更について

3. 事前説明

(1) 事前説明第1号

東播都市計画公園の変更について（長砂公園ほか1公園：加古川市決定）

4. 報告

(1) 報告第1号

東播都市計画用途地域等の変更について（加古川市決定）

| 令和5年度 第1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5年7月26日（木）14時から16時まで 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 | |
| 末包 伸吾 | | 都市計画部 次長 | 藤原 秀一 |
| 安枝 英俊 | | 都市計画課長 | 衣笠 圭一 |
| 八木 景子 | | 都市計画課 バス等公共交通活性化担当課長 | 松尾 好起 |
| 丸山 良作 | | 都市計画課 連続立体交差推進担当副課長 | 高橋 大始 |
| | 藤原 武彦 | 都市計画課 播磨臨海地域道路担当副課長 | 長永 大輔 |
| 大野 恭平 | | 都市計画課 土地利用係長 | 東口 智彦 |
| 山崎 兼次 | | 都市計画課 土地利用係 主査 | 朝倉 隆介 |
| 谷 真康 | | 都市計画課 都市施設係 技師 | 橋詰 大亮 |
| 橋本 南 | | 都市計画課 都市施設係 技手 | 松井 悠太 |
| 柘植 厚人 | | | |
| 池田 大介 | | まちづくり指導課 課長 | 塩見 覚司 |
| 代理：加古川土木事務所 松尾まちづくり参事 | 黒坂 公晶 | まちづくり指導課 副課長 | 平松 稔幸 |
| 山脇 徹 | | まちづくり指導課 開発審査担当副課長 | 高畠 美穂 |
| 代理：兵庫県加古川警察署 寺谷交通第1課長 | 塩井 学 | まちづくり指導課 まちづくり推進係長 | 高 豊 |
| | 山口 行一 | | |
| 出席した幹事 | | 欠席した幹事 | |
| 防災部長 | 北村 順 | | |
| 企画部長 | 植田 耕平 | | |
| 代理：総務部次長 | 藪下 茂樹 | 総務部長 | 高田 美穂 |
| | | 産業経済部長 | 田淵 和也 |
| 建設部長 | 中務 裕文 | | |
| 都市計画部長 | 谷川 敏康 | | |
| 傍聴人 | | | |
| 2名 | | | |

【議事録】

○開会

司会者：

＜開会の挨拶＞

○委員紹介

司会者：

＜委員の紹介＞

○会長及び会長代理の選出について

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。

まず初めに「会長及び会長代理の選出について」でございます。

本日は、前会長の安枝委員が退任されておりますので、加古川市都市計画審議会条例第4条第1項の「審議会に会長を置き、第2条第1項第1号の学識経験者の委員のうちから、委員の選挙によって定める」との規定に基づきまして、会長の選出をお願いしたいと存じます。

選挙の方法としては、投票と指名推薦の方法がございますが、いかが取り計らえばよろしいでしょうか。

ご意見がございましたらお願いします。

八木委員：

安枝委員をお願いしたいと思います。

司会者：

ただ今指名推薦ということで、会長に安枝委員とのご意見がございましたが、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

司会者：

それでは、全会一致でご承認いただきましたので、安枝委員に会長をお願いいたします。

安枝会長は、会長席へお移りいただけますでしょうか。

司会者：

それでは、ここで安枝会長より、ごあいさつをいただきたく存じます。

安枝会長：

皆さん改めましてよろしくお願いいいたします。

この4月からマスタープランも新たに改定されたところでございまして、昨年度から委員をされている皆様におかれましては、改定に関するご議論いただきありがとうございます。

また新たにいられてる方もいらっしゃいます。

引き続き活発なご意見をいただきたいと思いますと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいいたします。

以上、簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。

司会者：

ありがとうございました。
それでは、以降の議事につきましては、会長に進行をいただきます。
よろしく願いいたします。

○会長代理の指名

安枝会長：

まず、加古川市都市計画審議会条例第4条第3項に規定されている「会長代理」ですが、未包委員を指名いたします。
未包委員、よろしく願いいたします。

○議事録署名委員の指名

安枝会長：

続いて、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4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。
今回は丸山委員と大野委員をお願いいたします。
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。

○非公開の宣言

安枝会長：

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

安枝会長：

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3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

安枝会長：

それでは、「議案第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加古川市土地利用基本計画（志方町 中地区）の変更について」の審議に入ります。
傍聴人の入室をお願いします。

司会者：

傍聴人の入室は終わりました。
予め傍聴の方をお願いいたします。
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。
以上、報告を終わります。

安枝会長：

それでは、事前説明第1号について担当課から説明をお願いします。

説明者：

はい、失礼します。それでは、議案第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加古川市土地利用基本計画（志方町中地区）の変更について説明をさ

させていただきます。お手元の議案書は1-1ページから1-9ページとなります。また、前面スクリーンとあわせて説明いたします。着席にて説明させていただきます。

それでは、議案書の1-1ページをご覧ください。

当志方町中地区は、市北部の市街化調整区域内に位置し、人口減少や少子高齢化が顕著となっているため、本条例に基づく「田園まちづくり制度（市提案型）」により、平成24年に、加古川市土地利用基本計画を策定しているものです。策定から10年以上経過し、このたび、一部見直しをする変更案がまとまりましたので、本条例施行規則第20条第2項の規定により、本審議会に意見を求めるものです。

まずはじめに、田園まちづくり制度の概要と、今回変更に至った経緯を説明させていただきます。議案書は1-3ページになります。前面のスクリーンとあわせてご覧ください。こちらは、本制度による進め方のフロー図です。

田園まちづくり制度につきましては、本来左側のフロー図にありますように、町内会を母体とした「まちづくり協議会」を設立し、地区の方針・構想図・土地利用計画を策定したうえで、新たな建築が可能となる特別指定区域の指定案を策定し、まちづくり協議会の総会を経て計画を決定するものです。

一方、右側のフロー図で示す、今回の「市提案型」につきましては、まちづくり協議会を設立せず、市が地区の土地利用基本計画を考え、そのうえで住宅系の特別指定区域を提案し指定するもので、平成22年度から取り組んだものです。

本日ご審議いただく志方町中地区は、この市提案型により、平成23年度に計画を策定しておりますが、この度、策定から10年以上経過し、地元の住民の方から、当初計画時には指定を望まなかったエリアを追加指定することの要望があったため、今回計画変更に至ったものです。

次に、本田園まちづくり制度による現在の指定状況を説明します。議案書1-4ページの位置図をご覧ください。

市北部全体を濃い赤色で囲んだ区域が、志方町・平荘町・上荘町・八幡町の北部4町の区域です。なお、前面のスクリーンでは、志方町中地区のみを赤色斜線で示しております。

平成19年に施行した本制度により、位置図の凡例のとおり、現在までに22地区においてまちづくり協議会が設立されています。

一方、市提案型は、位置図の斜線で示す範囲の地区で、今回の案件である志方町中地区については、赤色斜線で示しています。当地区は、志方町西飯坂・投松・上富木など、9つの町内会の市街化調整区域部分の区域で、平成23年度に市提案型により土地利用基本計画を策定しています。本日は、この志方町中地区の土地利用基本計画の変更案について説明させていただきます。

次に、議案書の1-5ページをご覧ください。志方町中地区の現況図です。

当地区は、北側の西飯坂町内会、東側の投松町内会、南側の横山・上富木町内会など、9つの町内会の区域で面積が約330ヘクタールあります。また、志方町や上富木の一部では、市街化区域に隣接している状況です。凡例の黄色で示す範囲が田で、田園環境が広がる地域です。また、緑色部分が山林で、薄い水色がため池や河川を表しています。そして、黒い小さな四角で示す建築物が集まっているところが既存の住宅群で、一団の集落区域が形成されています。また、集落の中には、青色で示す工業施設や、赤色で示す商業施設が集落内や付近に点在している状況でもあります。

前面のスクリーンでは、現況の写真を映しています。写真にありますように、基本的に農振農用地を中心とした一団の農地が広がり、山林のふもとは既存の集落が形成されている状況です。また、地区を走る幹線道路沿いには、複数の建築物が建ち並び、集落が形成されている状況でもあります。

続いて、議案書1-6ページをご覧ください。志方町中地区の土地利用基本計画図になります。

これは平成24年指定時のものです。

当計画図は、土地利用区分を保全、森林、農業、集落区域の4区分としています。水色の保全区域と緑色の森林区域は、保安林や国有林を含む山林や、ため池・河川・社寺等の区域で、今後も良好な自然環境を保全する区域です。黄緑色の農業区域は、農振農用地を中心とする農業の振興を図る区域です。そして、薄い黄色の集落区域は、良好な居住環境を形成する既存の集落部分を中心とした区域です。本田園まちづくり制度では、この集落区域内において、特別指定区域を指定することにより、建築の規制緩和を行い、地域の活性化を目指しているものです。

続いて、議案書1-7ページが、今回ご審議いただく土地利用基本計画の変更案になります。

変更点は、前面のスクリーンでは赤枠で示しております地区南部の志方町南町の区域と上富木地区の一部の区域、約32ヘクタールを追加指定するものです。追加した区域においても、農振農用地を中心とした一団の農地を農業区域とし、建築物が建ち並ぶ既存集落部分を集落区域とする案としています。

前面のスクリーンでは、今回追加する区域の現況の写真を映しています。基本的に、農振農用地を中心とした一団の農地が広がり、主に幹線道路沿いに複数の建築物が建ち並んでいる状況で、既存の集落が形成されている地域です。

また、今回追加する、南町・上富木区域以外においても、既存集落の区域の縁辺部において、当初農地であったところを、適法に造成している土地のうち、一団の集落と判断できる要件を満たすものにつきましては今回、一部を新たに集落区域に含める案としております。

次に、上位計画である本市都市計画マスタープランとの整合性について説明します。議案書の1-8ページに参考としてマスタープランの土地利用方針図を載せております。本議案書では、志方町中地区の部分を太い赤線で囲っています。

当該地区は、凡例で示す濃い緑色の「自然環境保全地区」と黄緑色の「田園環境保全地区」の範囲に該当します。濃い緑色の自然環境保全地区は、美しい自然環境と景観の保全を図る地区であり、地区の土地利用計画においても、保全区域と森林区域に指定し、原則、新たな建築物は許可しない区域としています。

一方、今回追加する箇所である黄緑色の田園環境保全地区は、農業環境を守りつつ、既存集落の部分においては、市街化を促進する恐れがない範囲で適切な建築物の誘導を図る地区であります。地区の土地利用計画においても、一団の農地を農業区域に、既存の集落部分を集落区域に指定していることから、都市計画マスタープランの土地利用方針と整合が図られているものと考えております。

次に、本計画案の縦覧結果及び、提出された意見書の内容を説明いたします。議案書1-9ページをご覧ください。

本計画案について、令和5年5月8日から5月21日までの2週間、地区の公会堂7ヶ所と、市役所まちづくり指導課窓口にて計画案の縦覧を行いました。その結果、意見書が1通提出されております。

意見の内容は2点あり、1点目は、当該地区内の既存集落区域の縁辺部に土地を所有している方から、平成24年当初の計画策定以降、農地転用を行い、現在「太陽光発電施設」及び、「大規模な駐車場」としている敷地があり、その敷地を集落区域に含めて欲しいという意見でした。この意見に対しては、本制度の趣旨としては、できる限り集落区域を外側へ広げないという観点から、集落縁辺部の土地を集落区域に含めるには、原則「具体的に宅地利用が見込まれる土地に限る」と規定していることから、意見をいただいた太陽光発電施設の土地等は要件に合わず、集落区域としないこととして回答し、理解を得ています。

2点目は、市街化調整区域における下水道整備に関する意見でした。市提案型のまちづくりということで、下水道整備認可外の区域も含めて、下水道が未整備の区域については、何とか優先的に整備して欲しいとのご意見でした。この意見に対しては、本田園まちづくり制度の特別指定

区域の指定基準として、「新たな都市基盤施設、特に道路・下水道等のインフラ整備を必要としない区域であること」と規定していることから、本まちづくり計画の策定にあわせて下水道工事の認可区域を拡大したり、整備工事を優先するものではないことを回答し、理解を得ています。

最後に、指定にあたっての今後のスケジュールを説明します。議案書では1－3ページになります。前面のスクリーンにも映しております。

右側が市提案型による指定のフロー図です。赤色で示す本審議会において、土地利用基本計画の案に関する意見をお聴きし、ご承認いただければ「告示」することを予定しています。その後、9月に予定している加古川市開発審査会にて、特別指定区域の指定案についての意見を伺い、10月に特別指定区域の指定・告示を予定しているものです。

参考として、変更後の特別指定区域図を、前面のスクリーンに示しております。お手元にある別添の参考資料では1－3ページになります。特別指定区域の区域図です。本日説明しました土地利用基本計画の集落区域全体を、薄い黄色の地縁者等の住宅区域に指定する案です。前面のスクリーンでは、追加区域を赤線で囲んでいます。

この地縁者等の住宅区域では、例えば、当地区内にUターン等により、新たに地区内に住宅を建てやすくするもので、このことにより、地域の人口減少を食い止め、活性化へ繋がる効果を期待しているものです。この特別指定区域の指定案については、本市の開発審査会に付議し決定する予定です。

以上で、田園まちづくり制度「市提案型（志方町中地区）」の、土地利用基本計画の指定変更についての説明を終わります。ご審議をよろしくお願いします。

安枝会長：

はい、ご説明をありがとうございました。それでは、ただいまの説明に関しまして、ご意見等がございましたら挙手にてお願いいたします。

皆様いかがでしょうか。

はいどうぞ。

山脇委員：

丁寧な説明ありがとうございました。志方町中地区の市提案型ということで、平成19年から田まち制度を運用されて、地域に入られていることを、本当に高く評価されるものではないかなと思うわけですが、そこで1点、教えていただきたいのですが、志方町中地区につきましては、先ほど説明がありまして、市街化区域に隣接しているということで、他のこれまで多くの地区の中でも特異的な地域ではないかなと思うわけですが、一方、この制度の運用から外れているといえますか、まだ指定されていない神野地区であるとか、東西神吉地区も、このあたりの市街化調整区域については、こういった運用がされていないということで、志方町中地区につきましては、賛同の意見という前提の中で一つ、この、東西神吉地区、神野地区との考え方の相違点言うんですか、そういったところを教えていただければと思います。

安枝会長：

はい。

答弁をお願いいたします。

事務局：

はい、ありがとうございます。市街化区域に隣接する調整区域のまちづくりということで、やはり利便性の高いところなどは、開発圧力が強くなり、滲み出しとして建物がばら建ちになってしまうようなことが懸念されます。しかし、現在田園まちづくり制度を対象としている北部4町につきましては、区域の農地の大部分が農振農用地でありまして、そこはしっかり農業環境が守

られています。ですので、北部4町につきましては、規制緩和を行うことが、この田園まちづくり制度の趣旨である「周辺への市街化が促進されるおそれがない」かどうかという面では、その心配はないものとして運用しております。

一方、ご質問のありました、東西神吉町、神野町などの、より都市部に近くて利便性が高いところにつきましては、規制緩和を行うことにより、開発業者が開発・建築を促進する等のおそれもありますので、今のところは、北部4町に限ってこの田園まちづくり制度の対象とするということで、市として方向性を決めているところです。以上です。

安枝会長：

はい、ありがとうございます。いかがでしょう。

山脇委員：

丁寧なご説明ありがとうございました。もう1点よろしいでしょうか。そしたら東西神吉地区や神野地区につきましては、現状、地域からこういった土地利用の問題というのは意見が出ていないということよろしいでしょうか。

安枝会長：

実態がお分かりであれば、答弁をお願いいたします。

事務局：

はい。本田園まちづくり制度を東西神吉町等で実施して欲しいという声は実際には挙がっておりません。田園まちづくり制度と並行して、市街化調整区域の許可基準、例えば、条例であったり、開発審査会付議基準なども、地域の声にあわせていろいろと改正し、地域に合った基準となるようアップデートしておりますので、そちらの方で対応しているところです。

山脇委員：

はい、ありがとうございます。

安枝会長：

よろしいでしょうか。他に委員の皆様いかがでしょうか。この志方町中地区の土地利用計画につきまして何かご意見ございましたらいただきたいと思いますが。特に大丈夫でしょうか。

では他にご質問ご意見がないようですので、この議案第1号につきましては原案通り承認し、市長に答申することよろしいでしょうか。

はい、異議なしといただきましたので、このように原案通り承認したいと思います。

ここまでが議案第1号になりまして、以降は事前説明になるわけですが、事前説明以降につきましては、傍聴の方にはご退室をお願いします。

ありがとうございます。では傍聴の方に退出いただきましたので引き続き進めたいと思います。

○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)

○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)

○連絡事項

事務局：

<事務連絡>

○閉会

安枝会長：

<閉会の挨拶>