

令和5年度 第3回 加古川市都市計画審議会

議 事 録

令和6年2月8日開催

議 題

1. 議案

(1) 議案第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）

(2) 議案第2号

東播都市計画用途地域の変更について（加古川市決定）

(3) 議案第3号

東播都市計画高度地区の変更について（加古川市決定）

(4) 議案第4号

東播都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（加古川市決定）

(5) 議案第5号

加古川市立地適正化計画の変更について（加古川市策定）

(6) 議案第6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（西牧地区）」について

令和5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		日時：令和6年2月8日（木）10時から11時30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	
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
立花 俊治		都市計画課 土地利用係長	東口 智彦
岩本 泰典		都市計画課 土地利用係 主査	朝倉 隆介
橋本 南		都市計画課 都市施設係 技師	橋詰 大亮
柘植 厚人		都市計画課 都市施設係 技手	松井 悠太
織田 正樹		まちづくり指導課長	塩見 覚司
池田 大介		まちづくり指導課副課長	平松 稔幸
代理：加古川土木事務所 まちづくり参事 松尾 成史	黒坂 公晶	まちづくり指導課 開発審査担当副課長	高畠 美穂
山脇 徹		まちづくり指導課 まちづくり推進係長	高 豊
代理：兵庫県加古川警察署 交通第1課長 寺谷 智哉	塩井 学	まちづくり指導課 まちづくり推進係 主査	横尾 亮平
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		
総務部長	高田 美穂		
		産業経済部長	田渕 和也
建設部長	中務 裕文		
都市計画部長	谷川 敏康		
傍聴人			
2人			

【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＞

○議事録署名委員の指名

安枝会長：

本日はよろしくお願ひいたします。

まず審議に入ります前に、都市計画審議会等運営規程第4条第2項の規定によりまして、署名委員の指名を行います。

今回は八木委員と岩本委員にお願いしたいと思ひます。

よろしくお願ひいたします。

後日事務局の方が議事録をお持ちいたしますので、その際に内容のご確認とご署名をお願ひいたします。

○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、議案書の会議次第にある議案6件となっております。

委員の皆様には、慎重かつ活発なご審議いただきますようよろしくお願ひいたします。

では早速一つ目の議案から入りたいと思ひます。

○議案第1号

安枝会長：

それでは議案第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）」の審議に入りたいと思ひます。

傍聴人の入室をお願いします。

司会者：

傍聴人の入室が終わりました。

予め傍聴の方にお願ひいたします。

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。

安枝会長：

それでは、議案第1号について、担当課から説明をお願いします。

説明者：

それでは、議案第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）をご説明いたします。

議案書は、1-1ページから1-8ページになります。

参考資料として、誘致圏域図を1-1ページから1-2ページまで、廃止しようとする土地の区域一覧を1-3ページ、関係行政機関等協議一覧表を1-4ページに添付しています。

前面のスクリーンをご覧ください。

本日は、1点目に「背景・検証対象公園」、2点目に「検証作業の内容・結果」、3点目に「変更案」、4点目に「説明会・知事協議・縦覧の結果」、最後に「今後のスケジュール」をご説明いたします。

3点目までについては、令和5年2月、7月及び10月の都市計画審議会にて報告させていただいた内容になります。

重複する内容となりますが、再度、簡単にご説明し、4点目の説明会等の結果をご報告いたします。

はじめに「背景・検証対象公園」（長砂公園と南栗津公園）についてです。

近年の少子高齢化、人口減少などの社会情勢の変化を受けて、未整備の都市計画公園等の見直しが全国的なものになっており、本市においても「見直しガイドライン」に基づき、8公園を見直し対象公園として抽出し、その8公園について、事業計画の有無や上位計画等を検証した結果、長砂公園及び南栗津公園の2公園を検証対象公園としています。

続きまして、「検証作業の内容・結果」についてです。

おさらいにはなりますが、簡単に検証内容についてご説明いたします。

まず、長砂公園です。

長砂公園は昭和55年に「環境改善」「福利厚生の上昇」を目的として都市計画決定され、昭和57年に一部公園として整備されています。

ガイドラインに基づき、「景観形成」「健康・レクリエーション」「防災」の観点から、街区公園としての持つべき機能の「必要性」や「代替性」を検証し、さらに「実現性」「地域固有要素」の検証を行い、いずれの検証結果からも、都市計画公園としては「廃止」することが妥当であると考えます。

次に南栗津公園についてご説明いたします。

本公園は昭和58年に「環境保全」「児童の安全な遊び場の確保」「福利厚生の上昇」を目的として都市計画決定され、昭和61年に一部公園として整備されています。

こちらも長砂公園と同様に、ガイドラインに基づき検証を行い、いずれの検証結果からも、都市計画公園としては「廃止」することが妥当であると考えます。

以上のことを踏まえ、3点目の「変更案」の計画書及び理由書についてです。

都市計画変更の図書はお手元の議案書、1-3ページから1-8ページのとおりになります。

変更理由としてましては、両公園共に「当該公園用地も含め、周辺に都市公園等が整備されたため、本公園を廃止するもの」としております。

前回の都市計画審議会後、地区ごとで防災の観点を含めた説明会を開催し、また、知事協議及び縦覧を実施いたしましたので、ご報告いたします。

説明会についてです。

長砂地区では、近接している公民館で開催しましたが、4名の参加がございました。

都市計画公園の廃止についての意見は特にありませんでしたが、「長砂公民館の防災機能」についての質問や「現公園の存続」のお願いがございました。

続いて、南栗津地区ですが、こちらは12名の参加がございました。

こちらでも都市計画公園の廃止についての意見は特にありませんでしたが、地元の催し等での使用もあるとのことで「現公園の存続について」の意見がございました。

次に知事協議の結果です。

県の回答としては、市町村の区域を超える広域の見地から「異存なし」とご回答いただきました。なお、上位計画等に基づいて、必要性等の検証を十分に行い、既に都市公園等として供用されている区域の廃止は特に慎重であるべきとの意見を頂いております。

これについて、加古川市としては、これまで都市計画審議会等で審議・説明させていただいたとおり、必要性の検証等を行った結果、開発行為等により整備された周辺の都市公園等によって、両公園の都市計画公園として求められていた機能は代替され、都市計画としては廃止することが妥当であると考えています。

また、現在公園として利用されている区域については、引き続き市が管理する公園として存続していくことで、都市公園等が有する機能も存続すると考えています。

続きまして縦覧の結果です。

12月初旬に規定の期間、窓口で縦覧を行った結果、縦覧者は4名で、意見書の提出はありませんでした。

最後になりますが、今後のスケジュールをご説明します。

本日の審議会でご承認いただければ、都市計画決定の告示を令和6年3月末の予定で、事務手続きを進めてまいりたいと思います。

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。

安枝会長：

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お願いいたします。

ご意見のある方は挙手の上、ご発言をお願いいたします。

これまでの都市計画審議会ですら十分に議論してきた内容ですが、いかがでしょうか。

特に、ご意見等がないようでしたら、お諮りをしたいと思います。

議案第1号については原案のとおり承認し、市長に答申してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

ご異議がないようですので、議案第1号について、原案のとおり承認します。

○議案第2～5号

安枝会長：

続いて、議案第2号「東播都市計画 用途地域の変更について」の審議に入りたいと思います。

なお、議案第2号「東播都市計画 用途地域の変更について」、議案第3号「東播都市計画 高度地区の変更について」、議案第4号「東播都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について」、及び議案第5号「加古川市立地適正化計画の変更について」は密接に関連しておりますので、一括して説明を受けてから、その後にご意見等をお伺いしたいと思います。

それでは、準備ができ次第、担当課から説明をお願いします。

説明者：

それでは、
議案第2号『東播都市計画 用途地域の変更について』
議案第3号『東播都市計画 高度地区の変更について』
議案第4号『東播都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について』
以上の3件について、一括でご説明いたします。

はじめに、これまでの経緯について、ご説明いたします。

用途地域等の変更については、令和5年2月に策定した「加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方」に基づき、変更検討地区を抽出しました。令和5年7月に開催した本審議会でも変更検討地区についてご報告した後、説明会・公聴会の開催などの手続きを進め、10月の本審議会にて変更地区の事前説明を行い、ご承認いただいたところです。

その後、知事協議を行ったところ「異存なし」と回答いただきましたので、都市計画法に基づく案の縦覧を12月に実施しました。本日は、縦覧の結果を踏まえ、用途地域等の変更案として、とりまとめましたので、本審議会に付議するものです。

それでは、まず、変更する各地区の概要について、ご説明いたします。

前面のスクリーンをご覧ください。変更地区は、加古川町の中津地区で3箇所、平野地区で2箇所、寺家町地区で1箇所の計6地区です。

各地区の変更内容について、前回、10月の審議会でご説明した内容と重複しますが、再度ご説明いたします。

まず、中津地区（その①）ですが、赤色で囲まれたエリアで、現在、道路整備が進む、中津水足線の沿道となります。なお、中津水足線ですが、令和6年1月末に一部、供用開始しております。

この地区は、第1種低層住居専用地域から、第1種住居地域に変更します。建ぺい率・容積率は、それぞれ60%、200%、高度地区は、第4種高度地区を指定します。また、高さ制限10m、壁面後退1.0mの指定が廃止となります。

次に、中津地区（その②）は、青色で囲まれた2つのエリアで、中津水足線の南側のエリアとなります。

この地区は、加古川駅を中心とした中心市街地との一体性を考慮して、第1種低層住居専用地域から、第1種中高層住居専用地域に変更します。建ぺい率・容積率は、それぞれ60%、200%、高度地区は、第3種高度地区を指定します。また、高さ制限10m、壁面後退1.0mの指定が廃止となります。

続いて、中津地区（その③）ですが、ピンク色で囲まれた2つのエリアで、それぞれ加古川別府港線、平野神野線の沿道となります。

この地区は、南側沿道との連続性を考慮して、用途地域等を第1種住居地域から、第2種住居地域に変更します。なお、建ぺい率・容積率、高度地区の変更はありません。

次に、国道2号線の沿道である平野地区（その①）ですが、赤色で示す、別府川と鶴林新道に挟まれたエリアです。

この地区は、国道2号線の幅取の用途地域等に合わせて、第1種中高層住居専用地域から、準住居地域に、高度地区は、第4種高度地区に変更します。なお、建ぺい率・容積率の変更はありません。

次に、平野地区（その②）は、青色で示す、平野神野線と鶴林新道に挟まれたエリアです。

この地区は、国道2号線の幅取の用途地域に合わせて、第1種住居地域から準住居地域に変更しますが、建ぺい率・容積率、高度地区の変更はありません。

最後に、寺家町地区についてです。

この地区は、国道2号線の幅取の用途地域等に合わせて、第2種住居地域から近隣商業地域に変更します。また、建ぺい率・容積率は、それぞれ80%、300%を指定します。高度地区の指定はありませんが、防火性の向上を図るため、新たに準防火地域を指定します。

以上が、この度変更する地区の概要となります。

続きまして、縦覧について、ご説明いたします。

用途地域等（案）の縦覧は、12月4日から18日までの2週間、都市計画課の窓口で実施しました。実施にあたっては、HP、広報誌への掲載、回覧や郵送により周知し、縦覧者は3名でした。縦覧期間中には、1件の意見書をいただきました。

意見書の内容としましては、「中津地区（その②）の用途地域を見直さず、第1種低層住居専用地域のままとしてほしい。見直す場合であっても、新橋梁完成後、交通量の状況を見てから再度検討してはどうか」というものでした。

理由としては、中津地区（その②）に接する、「氷丘小学校前の道路は通学路であるが、商業施設ができてからは、車の出入りが増えて、非常に危険な状況である」。そのような状況の中、「用途地域を見直すことで、ビルやマンションによる人口流入により店舗が増え、これにより交通量が増えることで、通学路の状況がさらに悪化することが予想される」から、ということです。

この意見書に対する、市の考え方について、ご説明いたします。

都市計画マスタープランにおいて、中津水足線は、加古川駅を中心とした中環状道路の一部に位置づけており、中環状道路の内側は、充実した公共交通や日常生活サービス施設も多く立地する、利便性の高いエリアです。

また、中津地区（その②）は中低層住宅地区に位置づけており、良好な住環境の保全・育成に努めるとともに、周辺住民の日常生活の利便性の増進に努めることとしています。

本市では、中心市街地への集中交通や、通過交通の分散を目的に整備を進めている中津水足線が、一部供用開始したことで、指摘を受けた（市）中津美乃利線の交通量は減少し、安全性が向上すると考えています。

これらのことから、中津地区（その②）は、目標とする土地利用の実現に向けて、都市計画マスタープランの土地利用方針に即した、原案のとおり変更することとします。

なお、（市）中津美乃利線のより安全で快適な道路空間の創出のため、今後、車の流れがどのように変化するかを注視しつつ、通学路や住宅地における交通安全対策について、必要に応じて、道路管理者や学校関係者などと検討することとします。

以上のとおり、頂いた意見書の内容を踏まえ、改めて検討しましたが、前回の審議会でご説明させて頂いた内容から変更なく、6地区の用途地域等を変更したいと考えています。

続きまして、議案書の内容について、ご説明いたします。まず、議案第2号の「用途地域の変更について」です。

議案書は、2-3から2-5ページが計画書、理由書、変更前後対照表、2-6から2-9ページが総括図、計画図となっています。また、参考資料として、2-1から2-6ページに変更地区の総括表、位置図、変更前後対照図を添付しています。

前面のスクリーンをご覧ください。

これは、用途地域を変更する6地区の総括表です。先程、ご説明した内容となりますので、詳細な説明は割愛させていただきますが、変更箇所は赤字で示しています。用途地域の変更地区は、6地区全てとなります。

続いて、変更する理由です。この度の変更は、中津水足線の供用開始、国道2号線の事業認可に伴うものです。このため、変更理由は、『社会経済情勢の変化、都市基盤整備の進捗状況等を踏まえつつ、目標とする土地利用を明確にし、それを推進するため、本計画のとおり、用途地域の変更を行うもの』としています。

次に、議案第3号の「高度地区の変更について」です。

議案書は、3-2から3-5ページが計画書、理由書、変更前後対照表、3-6から3-9ページが総括図、計画図となっています。また、参考資料として、2-1から2-6ページに変更地区の総括表、位置図、変更前後対照図を添付しています。

用途地域を変更する地区の内、高度地区の変更地区は、中津地区（その①）、中津地区（その②）、平野地区（その①）、寺家町地区の4地区になります。

変更理由は、用途地域と同様、道路整備に伴うものであり、『社会経済情勢の変化、都市基盤整備の進捗状況等を踏まえ、市街地の良好な居住環境の維持・増進を図るため、用途地域の変更に伴い、本計画のとおり、高度地区を変更するもの』としています。

次に、議案第4号の「防火地域及び準防火地域の変更について」です。

議案書は、4-2から4-4ページが計画書、理由書、変更前後対照表、4-5から4-7ページが総括図、計画図となっています。また、参考資料として、2-1から2-6ページに変更地区の総括表、位置図、変更前後対照図を添付しています。

用途地域を変更する地区の内、防火地域及び準防火地域の変更地区は、寺家町地区の1地区になります。

変更理由は、『市街地における建築物の不燃化を促進し、火災の危険を防除するため、用途地域の変更に伴い、本計画のとおり、防火地域及び準防火地域を変更するもの』としています。

簡単ではありますが、以上が議案書の説明になります。

最後に、今後のスケジュールについて、ご説明いたします。

これらの変更案について、本日の審議会でご承認をいただけましたら、都市計画決定の告示を令和6年3月末の予定で事務を進めてまいりたいと考えています。

以上で、用途地域等の変更に関する、議案第2号、第3号、第4号の説明を終わります。

それでは、引き続き、議案第5号『加古川市立地適正化計画の変更』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。はじめに、立地適正化計画の概要について、ご説明いたします。

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条に基づく計画で、都市機能や居住の立地、防災、公共交通に関する包括的なマスタープランです。本市では、都市計画マスタープランの改定とあわせて、令和5年4月に策定しました。

この計画では、市街化区域内に「居住を誘導する居住誘導区域」や、「商業・医療などの都市機能を誘導する都市機能誘導区域」を定めています。

これは、加古川駅周辺の都市機能誘導区域です。加古川駅の徒歩圏を概ね 1.0km と設定し、駅周辺だけでなく、行政サービス拠点である、市役所周辺も包含する区域としています。立地適正化計画では届出を要するため、区域境界を明確にする必要があります。道路や河川などの地形地物や、用途地域などで区域を設定しています。

前面スクリーンとあわせ、参考資料 3-1 ページをご覧ください。先程、議案第 2 号で説明しましたが、都市機能誘導区域の境界であった国道 2 号線の沿道用途界が変更となることから、この度、立地適正化計画で定めた都市機能誘導区域も、変更することとします。

本日の審議会でご承認をいただけましたら、今後、用途地域等の都市計画決定の告示にあわせて、改定・公表することを考えています。

以上で、加古川市立地適正化計画の変更に関する、議案第 5 号の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

安枝会長：

説明ありがとうございました。

ただいまの説明に関しまして、ご意見等ございましたら、挙手の上、ご発言をお願いいたします。

皆様いかがでしょうか。

八木委員、お願いします。

八木委員：

確認です。

意見書が 1 件あり、市の考え方について説明いただきました。説明の中で、令和 6 年 1 月末の道路の供用開始により「交通量は減少した」と説明されていましたが、参考資料 2-7 の中では、「交通量は減少すると考えています」となっています。開通してから 1 か月になるかと思いますが、1 か月の間に状況にどのような変化があったのかを、分かれば教えていただきたいです。

安枝会長：

事務局の方から答弁をお願いします。

事務局：

供用開始日は 1 月 28 日で、期間としてはまだあまり経っていない状況です。

私も、何度か帰宅時間に合わせて通行しましたが、それなりに通行しています。これから増えると考えますが、まだ浸透しておらず、ほかの道路でもそうですが、2 から 3 か月くらいしてから交通量は落ち着いてくると思います。

中津水足線だけでなく、東側にある縦方向の道路である平野神野線も供用開始しており、元々、中津水足線の東側の縦の市道は、細いカーブで見通しが悪く、帰宅時には避けられる道路でした。東西方向の氷丘小学校前の市道についても、道路幅員が狭く、踏切もあり、歩行者が通っていると注意が必要な道路です。今回中津水足線が開通したということで開通式を開催するなど、市としては情報発信しており、今後、浸透していくにつれて新しい道路へ交通量は移っていくと考えています。

以上です。

安枝会長：

いかがでしょうか。

八木委員：

1 月 28 日とは思わず、1 か月ほど経過していると思っておりました。今後、注視していただいて、利用が促進されればと思います。

安枝会長：

ありがとうございました。
ほかにご質問、ご意見等はございませんか。

特に、ご意見等がないようでしたら、案件ごとにそれぞれお諮りをしたいと思います。

議案第2号について、原案のとおり承認し、市長に答申してよろしいでしょうか。
(異議なしの声)

ご異議がないようですので、議案第2号について、原案のとおり承認します。

議案第3号について、原案のとおり承認し、市長に答申してよろしいでしょうか。
(異議なしの声)

ご異議がないようですので、議案第3号について、原案のとおり承認します。

議案第4号について、原案のとおり承認し、市長に答申してよろしいでしょうか。
(異議なしの声)

ご異議がないようですので、議案第4号について、原案のとおり承認します。

議案第5号について、原案のとおり事務を進めていただい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、議案第5号について、原案のとおり事務を進めてください。

○議案第6号

安枝会長：

続きまして、本日最後の議案となります議案第6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（西牧地区）」について」の審議に入りたいと思います。

それでは担当課の方から、ご準備が整いましたらご説明をお願いいたします。しばらく準備がございましたのでお待ちください。

では、ご説明をお願いいたします。

説明者：

それでは、議案第6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（西牧地区）について説明させていただきます。

お手元の議案書は6-1から6-6ページです。また、参考資料は4-1から4-3ページです。前面のスクリーンを併せて説明させていただき、説明は着席にてさせていただきます。

まず、議案書の6-1ページをご覧ください。議案の趣旨を説明いたします。

志方町西牧地区は、市北部の市街化調整区域内に位置し、人口減少や、少子高齢化が進む地域であるため、地域コミュニティの維持のため、本条例に基づく田園まちづくり制度を活用し、地区に必要な建築物の建築を認めようとするものです。

このたび、西牧地区の地区まちづくり計画の案がまとまりましたので、本条例施行規則第13条第3項の規定により、本審議会に意見を求めるものです。

田園まちづくり制度は、地域のコミュニティ維持・活性化のため、まちづくり協議会を設立して進めるものです。それでは、これまでの経緯等について説明いたします。

前面のスクリーンのフロー図をご覧ください。

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上で、新たな建築物が可能となる特別指定区域を指定するものです。

計画案については、地区においての縦覧と総会を経て案を決定するもので、本日ご審議いただく西牧地区におきましては、令和4年3月にまちづくり協議会が設立され、その後、地区において計画策定に係る活動が行われ、令和5年12月に総会が開催されております。

このたび、西牧地区の地区まちづくり計画の案がまとまりましたので、本審議会に意見を求めるものです。

次に、田園まちづくり制度による本市の取り組み状況を説明します。

参考資料の4-1ページの位置図をご覧ください。

着色している箇所は、本制度によるまちづくり計画を既に策定している地区です。

平成19年7月より運用を開始した本制度により、これまで、志方・平荘・上荘・八幡の北部4町のうち22地区において、まちづくり計画が策定されております。

前面のスクリーンでは、西牧地区のみを赤色で示しています。

本日はこの西牧地区の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、条例規則の規定に基づき、特に上位計画である都市計画マスタープランとの整合等について、本審議会に意見を求めるものです。

次に、西牧地区の現況の土地利用状況を説明いたします。

参考資料の4-2ページまたは、前面スクリーンをご覧ください。

西牧地区の現況図です。画面のオレンジ色で示す山林が当該地区の大部分を占めています。地区の面積が478haですが、山林が417haと87%を占めています。そして、地区の南部に集落があり、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、図面では緑色の箇所である、優良な農地が広がり、また、水色で示すため池がある状況です。

既存の集落の中には、約150戸の住宅等の建築物があり、一団の集落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等が多く点在しています。これらの多くは、地場産業である靴下工場、セット工場、またそれらが廃業されている工場跡地となります。

地区においては、この工場跡地の有効利用についてが課題となっているところです。

前面のスクリーンには地区の状況写真を映しております。地区南部の農振農用地を中心とした一団の農地、奥の方には、農地に囲まれた既存の集落がある様子です。

次の写真は、地区の東側にあるため池側から見た様子です。住宅が密集する中で、小規模な工場が点在している状況です。

それでは次に、西牧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6-3と6-4ページになります。

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、地区の目標・テーマ、過去の最大人口、地区の将来像をイメージして策定しています。まず、議案書の6-3ページをご覧ください。地区の目標・テーマは、水と緑に親しみ、安心・安全に暮らせるまちとして、豊かな自然、集落景観を守り、ゆとりある生活環境の中で安心して暮らせるまちづくりを目指すこととしています。

また、この西牧地区が最も賑わっていたのは、昭和50年代で、過去最大人口が688人です。令和4年現在は、約半数の363人まで減少している状況です。

方針の各項目につきましては、1・2・3の項目は、今後、地区内で建築物の新築や建て替えを行う場合に守るべき事項を挙げています。

1番目に環境の保全に関する事項として、地区内で建築をする場合に、高さの規制や適切な污水处理を行うことを定めています。

2番目は景観の保全形成として、建物の屋根や外壁は、派手な色彩を使わず、落ち着いた色調のものとするを規定しています。また、太陽光発電施設を設置する場合は、できる限り周辺環境との調和に配慮することとしています。

続いて、議案書6-4ページをご覧ください。

3番目の公共施設の整備を図ることとして、町内の生活道路については、建て替え等を行う機会

には、中心後退を2.17メートル行い、少しでも道路の有効幅員の拡幅を図ることを目標として定めています。次に、項目の4番目以降につきましては、施設の整備に関することや安全安心対策、また、歴史や自然を活かす取り組みについて掲げています。

4番目のその他の施設整備として、西牧公民館、公会堂を有効活用することを掲げています。

5番目の安全安心対策としては、地区内を通過する車両に対して安全対策を講じ、また、空き地・空き家については、適正に管理し防犯等に対する対策に努めることとしています。6番目の歴史を活かす取り組みとしては、地区内にある神社・寺・地蔵堂などの歴史的資源を伝承して、保存・活用に取り組むことを、7番目の自然を活かす取り組みにつきましては、ため池や、桜並木・東屋を活用した「ふれあいの場」を創出したいということを挙げております。また、その中で、豊かな自然風景を楽しめる散策路を整備することも目標としております。

これらの掲げた方針と併せて、土地利用の構想を図に表したものが、まちづくり構想図です。

議案書の6-5ページをご覧ください。

先ほど説明しました方針に掲げた各項目を図面に記し、地区の将来像・イメージを住民の方々と共有し、実現を目指すために作っているものです。地区北部の大部分が山林であるため、議案書では、集落と農地がある地区の南側の部分を拡大しております。

方針で掲げた散策路の整備や、地区の魅力である「眺望景観」の良い箇所などを示しています。また、歴史的資源である「神社・お寺・地蔵堂」を記し、伝承していくこととしています。また、地区内の道路については、幹線的な道路と生活に密着する道路に区分し、生活道路については、建て替え時の後退により拡幅を目標とする路線を定めるとともに、交差点などの交通安全対策の検討が必要な箇所を記し、地区内道路の安全性の向上を目指しています。

続いて、「土地利用計画図」について説明します。議案書は6-6ページです。

西牧地区では将来の土地利用について、「保全」「森林」「農業」「集落」区域の4区分として策定しています。

まず、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の区域であり、今後も良好な自然環境を守っていこうとする区域です。

次に、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。その中の斜線で示す区域は、農振農用地です。

西牧地区はこの農用地によって、集落の周辺に広がる優良な農地が現在も守られています。

そして、薄い黄色の「集落区域」の部分は、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。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って、地域の活性化を目指すものです。

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。前面のスクリーンをご覧ください。マスタープランの土地利用方針図を映しております。

西牧地区の範囲を赤色で囲んでいます。当地区は、凡例で示す緑色の「自然環境保全地区」と、黄緑色の「田園環境保全地区」に該当しています。

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、西牧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、原則建築物の許可等をしない区域です。

一方、黄緑色の田園環境保全地区は、良好な農業環境を形成する中、既存集落の部分においては、開発許可制度や田園まちづくり制度なども柔軟に運用し、農業や産業振興、地域コミュニティの維持・活性化に努めるとあります。

今回の西牧地区の土地利用計画におきましても、こちらについては農業区域に、既存の集落部分を集落区域に指定する計画でありますので、都市計画マスタープランの土地利用方針とは整合できているものと考えております。

次に、計画案の縦覧結果について説明いたします。前面のスクリーンをご覧ください。

計画案について、令和5年11月1日から11月14日までの2週間、地区の公民館と市役所の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、意見書の提出はなく、特に計画に対する反対意見等はありませんでした。

続いて、今後の予定について説明いたします。前面のスクリーンをご覧ください。

本日、本審議会においてのご意見を踏まえて、2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、特別指定区域の案について、加古川市開発審査会の意見をいただいたうえで、令和6年4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は、特別指定区域の指定により、地域に必要な建築物の許可が可能となります。

最後に、参考として特別指定区域の指定案について説明いたします。

参考資料の4-3ページ及び、スクリーンをご覧ください。

本日説明しました地区土地利用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、また、指定希望があった1箇所において「新規居住者の住宅区域」に指定する予定です。この特別指定区域を指定することにより、地域の人口減少を食い止め、活性化へ繋がる効果が期待されるものと考えております。

この特別指定区域の指定案については、本市開発審査会に付議し決定する予定です。

以上で議案第6号の説明を終わります。ご審議をよろしく申し上げます。

安枝会長：

ご説明ありがとうございました。

ただいまの説明に関しまして、ご意見等ございましたら、お願いいたします。

柘植議員：

説明ありがとうございます。集落コミュニティの維持活性化や、人口減少を食い止めるというようなご説明をいただきました。一方で、この40年間で人口が半分、もう今363人ぐらいしか残っていないということで、この方々の多くはおそらく団塊世代70代後半以降の方だと思えるのですが、今回のご説明の目標である、集落コミュニティの維持活性化等の関係で、今回の計画がどの程度、集落の維持活性化に繋がるという見通し、目標的なものがございましたら説明よろしく申し上げます。

事務局：

ご意見ありましたように本市の特に市街化調整区域につきましては、人口が賑やかだった頃の半減というような形で、しかも若い世代が少なくなり、この先もやはり人口減少・高齢化が進んでいくものと考えます。この田園まちづくり制度でできることの一つとして、先程説明いたしました特別指定区域の指定があり、調整区域の厳しい規制の中でも市街化を促進しない範囲で規制緩和を地元で考えてやりましょうという中で、平成19年からやっております。中々画期的な効果というのは難しいのですが、これまで22地区の中で特別指定区域による建築が120件以上となっております。この特別指定区域やまちづくり計画というのは、例えば、山林や田んぼを大きく切り開いて住宅団地を開発するようなものではございませんので、まずは既存の集落を少しでも元気出していこうという緩和ですので、活性化の受け皿となるものをつくっているものです。

やはり全国的に人口減少が進んでいますので、その中で新たな手を打つことは必要だと思いますし、この西牧地区につきましては、誰でも住んだり、売却ができる土地とする新規居住者の住宅区域の指定を募ったところ、今のところ1件しかなかったということで、これにつきましては、新規居住者の住宅区域だけではなく既存事業所を広げたり、店舗をつくるような他のメニューもありますので、そういうものはどんどん地区で考えていただいて、もちろん市は支援していきたいと考えております。

柘植議員

ありがとうございます。やはり日本全国での問題で、今回の計画で抜本的にどうこうなるわけではないということは、ここにいる人は皆理解しているものと思いますが、ぜひ地元住民による集落コミュニティの維持・活性化の声を、市は最大限バックアップをこれからどんどんして下さい。以上です。

安枝会長：

他に意見いかがですか。
末包委員をお願いします。

末包委員：

この制度、田園まちづくり制度と言います、今ご質問があったことで、ちょっと僕が思うことを申し上げます。まず、この提案に対しては賛成しています。

この田園まちづくり制度は、今事務局から説明ありましたように制度化してずっと連綿とやっているわけですけど、その前に神戸大学安田研究室で、加古川をターゲットに、市街化調整区域を何とかできないか。市街化調整区域を放っておくと全然更新できないため、規制と緩和、その両面をうまくできないかということで、まず私たちの研究室で、調査に入り、元資料を確認しました。そのうえで課題も確認すると、ひとつの方策として、補償とか何とかの金銭的な裏付けがあるものではなく、あくまでハードで、既成市街地に近い形にまちづくりができる。それは、市街化調整区域の方針にあたって凄いいメリットなんです。住宅一戸建て替えるときでも調整区域はもの凄いいハードルがあります。それは委員ご存知だと思います。それが市街地はかなり近い形にできる。かなり近いというのはイコールではないですから、あくまで、この田園まちづくりの計画を作ったとこに対してはある一定のそういう田園まちづくりを作り出すときのコンセプトとしての規制がかかりますが、それが同時に緩和に繋がっていくということですね。もっと言うと人口減少対策は広く都市計画として考えなければいけない問題ですので、単にこの障壁を取り除けるものとは到底思えません。ただ、この手法が一端を担っているのが、例えば今回の地区でも「4mの道路にしましょうよ」と、4mの道路にするとまた建物が更新しやすくなるということがあったりする。ということで、もう一度申し上げますが、従来の市街地に近い形になりつつあるんですね。さらに加古川の凄いいところは、20年ぐらいこれを連綿とやってきてるんですよ。

地図出ますか。全体を映した図面。もう一息ですよ。凄いいなと思って見てたんですけど、一番厳しい所が指定されていて、あとちょっとなんです。そうすると、かなり市街地に近い現状ができるということなんです。ですので、農林水産業中心のどちらかと言うと市街化調整区域に向けた市街地とするための手法です。

私は国交省から問合せがあったので紹介しておきましたけど、今回の北陸の地震、あそこをどう復興計画立てるのかというときに、あそこは殆ど市街化調整区域ですので、そこで非常に有益な取組みがなされていると、この加古川の内容をざっと紹介しておきました。それが凄いいことだということ国交省が言っているの、それぐらいのことを御市がやられているということです。ただ、強いて申し上げます。この一個一個の地区では色々強化されているんですけど、道路がずうっと通るようなことであるように連担して初めてまちとしてより強くなります。ということで、加古川市さんにはまだこの色が塗られていない部分を今後のお願いとしては是非頑張っていたいただきたいということと、もう一つは、田園まちづくり計画をつくったときから、多分表現がそのまま継承されていると思いますが、この委員会に入ってから言っていますが、防災というのがやはり立ち上がらないといけない。そこらへんは今後の課題としてご検討下さればより住んでみようじゃないかと、そこにどう経済的な裏打ちをするかは皆さんお考え下さいということです。以上です。

安枝会長：

ありがとうございました。
委員のご意見につきまして事務局より、何かございますでしょうか。

事務局：

ありがとうございます。市の現在の状況を交えながら説明をいただきました。市北部4町におけるこの田園まちづくり制度の対象となる町内会は約60町内会ありまして、現状、まちづくり協議会を立ち上げ計画を策定しているところが22地区と、あと、既に協議会が設立されている地区もあり、合計25地区のところで行われております。

また、位置図で少し分かりにくいのですが、市が計画を提案する市提案型という手法も同じくやっております、そのあたりが、志方で12地区、平荘では5地区、北部4町全体としては60のうち、42地区において既に組みをされております。まだ取り組んでいないところが18地区ありますので、引き続き啓発をしていきたいと思っております。

それから、協議会は町内会を母体としているのですが、町内会には「連合町内会」というのがありますので、地区同士の連携につきましても、市の方からもやはり今ご意見いただきましたように連携・連担のお話しというのは地元には伝えたいと思っております。

最後に防災のお話をいただきました。前回の平荘町里地区のように、計画づくりの中にやはり浸水被害に対する意識が強いということで、別途追加で取り組まれた地区もあります。土砂災害であったり浸水というのは加古川市でも問題となっておりますので、そのあたり、今まで取り組んだ地区も含めて、ご意見いただいた通り、市の方からも防災意識を強く盛り込むような計画づくりとなるように啓発したいと考えております。

末包委員：

今回、能登から電話があつて聞かれまして、道路の寸断が起きていると。逃げるに逃げられない。今回の地区でも道路をセットバックして4mにしましょう、住んでる人からしたら痛手です。ところが、そうすることによって、単なる防災だけではなくて命を助ける基盤になるものなので、お願いしたいのが今まで整備されているところも、もうワンランク上の性能を持つ時代に来ているんじゃないかというふうに強く思うわけです。北陸の例で、県の部署から電話がかかってきたときも、加古川でやってるもうワンランク上の提案をして欲しいということによってあります。それから、ハードは役所が必死で整えてますから、あとは議員の皆さまがそれこそソフトの件をいかにうまくやっていただくか、これは個人的に思ってます。我々にできないことですのでよろしくお願い致します。

安枝会長：

ありがとうございます。他に皆様の方からご意見・質問等ございますか。
山口委員、お願いします。

山口委員：

ちょっと交通の観点から1点ご質問させてください。
議案書の6-4ページの5番、安全安心対策についての1つ目なんですけれども、ここに、必要な通過交通に対して、交通安全対策を図るということを書かれているのですが、交差点対策としては、交差点改良しますみたいなイメージでお話しされたところがポイントになってるのかなと思うんですが、どういうふうに考えているのかを教えてくださいということと、交通安全対策の取り組みは、地区内と地区外で協力して改善を進めていくのではないかと考えているのですが、その辺について教えてください。

安枝会長：

答弁をお願いいたします。

事務局：

交通安全対策という事で、地区のまちづくり構想図をご覧ください。
集落の南側に、いわゆる農面道路といわれる圃場整備した道路があります。
その南側に主要な県道があり、地域の東側にも主要な県道があります。通勤の時間帯には、このあたりを近道するような形で地区の中を、比較的早いスピードで自動車が抜け道代わりにしているというのが地区の意見です。ご指摘いただいたように、この地区だけではなく、隣の永室地区や、原地区なども同じような悩みがある状況だと思っております。
特に、通勤中だと思われる車が凄いいスピードで走っているという事で、例えば公安協議で、規制

をかけるであるとか、集落に近いところであれば、速度規制をかけるなどのゾーン的な安全対策であるとか、一旦停止や、減速を促すような規制もあると思いますし、そのあたりを地域が望まれています。

また、地区の中に、交差点があるんですが、交通安全対策の検討ということでやはり交差点の見通しであったりということで、どうしても危ない箇所が2ヶ所挙がっています。

これにつきましては、市の方へ話になりますが、カーブミラーや、交差点マークを設置するか、そういった対策を今後進められるような話だと思っております。

安枝会長：

いかがでしょうか。

山口委員：

ありがとうございました。土地勘があまりなくて申し訳ないですけど、東西方向の道路を、抜け道として使われる方がいらっしゃると伺ったんですが、東側の道路、お隣のあまり道路がきちんと整備された状態でない道路をばんばん走っているというような認識でよろしいでしょうか。

事務局：

東側には南北に走る大きな県道がありますので、本地区の横にある永室地区と、西中地区を越えて、志方の市街化区域付近を通って、おそらく、小野や加西方面に繋がる県道に抜けているのかなと思っております。

安枝会長：

他に委員の皆様、いかがでしょうか。

八木委員お願いいたします。

八木委員：

2点の確認です。

まちづくり構想図の方で、ゾーン分けをさせていただいている中の開発許容ゾーンの住工共存ゾーンというのを設定されておられます。

土地利用現況図の中で、地場産業の工業として靴下工場や工場跡地が沢山点在しているというご説明いただいたんですけども、町の中に青い部分が沢山あるのですが、これも、工業目的の地場産業の施設だったのかなと見えるんですけども、まちづくり構想図だと、農業保全ゾーンの南の方のグリーンのところを中心大きな場所取られているだけで、ここに集約しているものなのか、他はもう空き地となり工場として使っていないから、構想図の中の農住共存ゾーンのかというのが1つと。

この住工共存ゾーンという言葉になっているのに、土地利用計画図では、農業区域、斜線が外れた部分になっているのですが、こういう設定の仕方であっているのでしょうかという確認です。いかがでしょうか。

安枝会長：

どうぞ。

事務局：

現況図の中で、集落の中に青い部分が多くありますけれども、これにつきましては、志方の地場産業である、靴下工場とセット工場で主に家内工業となりますが、そういったものが多くあります。

地元の方に確認したところ、正確には25軒ほどあり、そのうち稼働しているのは10軒程度と聞いております。

もう1つ聞いた中では、今後も靴下工業として、新たに建て替え等をして前向きに進められるのかというの、今聞いてるところでは、5軒程度と聞いておりますので、将来的には昔25軒ほど

あった靴下工場を、地区としては5軒を守っていくような形になります。残りの青い部分につきましては、この田園まちづくり制度によって、例えば、跡地を用途変更するとか、住宅に変えることができますので、集落の中の活性化に繋がればと思っています。

また、南側に大きな青いところがありますけれども、これにつきましては、昭和46年の都市計画区域区分前から、大きな繊維工業がありまして、その跡地として今は、配送センター、流通施設が営まれております。

ここの区域を、土地利用計画の中で、斜線の部分ではないというのは、農振農用地ではないという意味です。

地区の中で、土地利用計画を考えた場合に、先ほどのゾーン区分よりも区域が4種類しかございませんので、その部分につきましては、例えば1ha以上のまとまった集落であれば、黄色の集落区域と位置付けるんですが、1軒、大きめですけれども、工場があるだけなので、ここにつきましては、農業区域内にある既存の工場という扱いをしております。

もちろん規制緩和の対象ではありませんが、市街化調整区域における許可基準というのがあり、今後、さらに、用途を変えるのであれば変更ができる、そのような位置付けとしております。以上です。

八木委員：

ありがとうございました。

安枝会長：

他にいかがでしょうか。

今回の新規居住者の住宅区域が1件ということで、これは市街化区域から距離が離れてるとか、隣接市に近く、加古川市の端部にあるというようなことが影響してるのか、要因はあるのでしょうか。そのあたりについて、審議とは関係ないかもしれませんが、参考意見としてお聞かせください。

事務局：

新規居住者の住宅区域は、市街化区域並みに第三者の方でも、建築や建替えができる区域です。これにつきましては、対象となる土地の方に直接「指定しますか」ということで説明を添えた上でアンケート調査をしております。

その中で、どこの地区もそうですが、先祖代々から持っている土地を手放すことを、この数ヶ月で判断することは難しい状況もありますし、この特別指定区域は、まちづくり協議会に諮って指定変更する形がありますので、その説明の中で結果的に、少なめですけれども、1ヶ所になった経緯はあります。

安枝会長：

ありがとうございました。

ほかにご質問、ご意見等はございませんか。

特に、ご意見等がないようでしたら、お諮りをしたいと思います。

議案第6号について、原案のとおり事務を進めていただいて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、議案第6号について、原案のとおり事務を進めてください。

安枝会長：

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。

傍聴人の退室をお願いします。

最後に、事務局から何かございましたら、よろしく申し上げます。

○連絡事項

事務局：

<事務連絡>

○閉会

安枝会長：

<閉会の挨拶>