

別記様式（第4条関係）

会議録

会議の名称	令和2年度 第3回加東市都市計画審議会
開催日時	令和3年3月19日（金） 午前10時30分から午前11時00分まで
開催場所	社福祉センター2階 レクリエーション室
議長の氏名	中山久憲
出席及び欠席委員の氏名	出席：高木厚子、坂上英彦、長沼恒雄、山本通廣、廣畑貞一、多田勝利、吉田 良、藤原保也、岸上昌平 欠席：國井久明、山本正仁、三木達明
説明のため出席した者の職氏名	—
出席した事務局職員の氏名及びその職名	市長 安田正義、技監 高瀬 徹、都市整備部長 大畑敏之 都市整備部都市政策課：課長 長谷田克彦、副課長 岸本孝司、主査 丸山聡司、 主査 長谷川武史

【議事】

- (1) 東播都市計画地区計画の決定について（諮問）

【会議の経過】

1 開会

2 会長あいさつ

事務局：委員総数13名中10名の出席のため、2分の1以上の出席となり、加東市都市計画審議会条例第6条第2項に規定している開催要件を満たしていることを報告する。

3 会議録署名委員の指名（2名）

議長：加東市都市計画審議会議事運営要領第8条第2項の規定により、藤原委員、岸上委員を会議録署名委員に指名する。

4 議事

- (1) 東播都市計画地区計画の決定について（諮問）

「計画書のとおりに決定したい」として諮問

（説明）

事務局：昨年10月に開催した都市計画審議会において一度説明していますが、地区計画は、地区の実情に応じた、地区ごとのまちづくり計画であり、地域の生活に密着した計画になっています。建築基準法に定められた全国一律の規制に加えて、街区などの一定のエリアを定め、エリアの特徴に応じた計画を作っていきます。現在、加東市では、5つの地区計画を定めています。

今回計画している区域は、やしろショッピングパーク Bio の南側のエリアになっています。北側のエリアについては市街化区域となっていて、やしろショッピングパーク Bio も市街化区域内に入っています。計画地につきましては、市街化区域に隣接する市街化調整区域になりますが、まちの拠点としての土地利用を図っていくため地区計画を定めます。

計画地の北側、東側については、市街化区域に隣接しており、南側、西側については、道路を区域界としています。計画区域内については、交流交通拠点地区、近隣利便地区を設定し、地域の交通拠点の形成を図るエリアとしてバスターミナ

ル等の整備を進め、利用者の利便性のため商業施設や利便施設等の誘導も図っていきます。

計画書案については、地区計画の目標として、上位計画である第2次加東市総合計画、加東市都市計画マスタープランにおいて、まちの拠点と位置付けており、新たな交通結節点及び交流拠点を整備し、商業、業務、交通、居住等の都市機能の集積によって、更なる市民生活の利便性の向上及び交流人口の拡大を図ることとしていることから、本計画により周辺の都市基盤や都市機能を生かしながらバスターミナル等を整備し、本市の顔として、魅力ある都市空間の創出による人々の交流、まちの魅力発信を促し、まちの拠点にふさわしい、地域の活力と魅力を備えた、快適で持続可能な地区の形成を図っていくこととしています。

土地利用の方針としては、交流交通の形成を図る交流交通拠点地区、市民の生活利便性向上のため周辺環境との調和に配慮した利便施設等の誘導を図る近隣利便地区を設定し、適切な土地利用の誘導を図っていくこととしています。

地区整備計画については、周辺環境との調和に配慮し一定の制限をかけた上で土地利用の緩和を図っていきます。建築物等の用途については、計画書案においては、建築できないものを記載していますが、建築可能な用途としては、店舗、飲食店、事務所、図書館、保育所、老人ホームや福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設、倉庫、公益施設等や、作業場の面積が50㎡以下の工場等の建築、近隣利便地区につきましては、先ほどの施設等に加えて、住宅、病院、診療所等の建築も可能になります。

また、壁面位置や形態、色彩等の制限による周辺環境との調和も併せて図っていきます。

次にスケジュールですが、昨年2月から3月、8月から9月にかけて地権者へ個別に訪問し、説明をさせていただいています。その後、素案の公告、縦覧を行い、都市計画審議会での説明後、12月16日付けで知事協議の申し出を行い、令和3年1月19日に回答をいただいています。

知事協議の回答として、広域の見地から調整を図る観点及び県が定め、又は定めようとする都市計画との適合を図る観点からの意見としましては異存がない旨の回答をいただいています。その他の意見として、まちの拠点における計画的な市街地の形成を図るため、地区計画の決定に併せて、周辺地域の用途地域の変更、必要に応じた都市施設の計画策定を行うなど、一体的かつ総合的に都市計画を検討されたいとのご意見がありました。

本市としては、平成29年度策定の第2次加東市総合計画において、まちの拠点にふさわしいエリアとして拠点機能の充実などの取組を踏まえ用途地域の見直しや市街化区域への編入など、効果的な土地利用の推進に取組む方針としており、また、平成30年度に見直しを行った加東市都市計画マスタープランにおいても、市街化調整区域でまちの拠点になるエリアでは、地区計画制度の活用や市街化区域への編入、商業系用途地域の指定などを検討し、効果的な土地利用を推進するとしており、市街化区域と一体となったエリアの形成の検討を今後も進めていきます。また将来的な整備状況や進捗状況を踏まえたうえで、市街化地域の編入や周辺を含めた用途地域の見直しについて検討し、県とも協議を行っていきます。

知事協議後、1月から2月にかけて今回の計画書案の縦覧を行っています。令和3年1月27日に公告、縦覧期間を令和3年1月28日から令和3年2月10日として行い、縦覧者、意見書等の提出はありませんでした。

今回3月19日の都市計画審議会の答申を受けたうえで、3月末を目途に決定告示を行っていきます。

(質疑応答)

委員：この計画の中で河川が含まれている理由は何でしょうか。

事務局：河川区域につきましては、北側、東側の市街化区域に接するように地区計画の区域を定めています。なお、計画図案に河川区域がわかるように河川境界線を明示しています。

委員：この計画区域の中で市街化の取扱いになってくるとと思いますが、固定資産税や都計税等の課税の変更とか見直しはどうなっているのでしょうか。

事務局：今回は地区計画を定めますが、市街化調整区域は変わりませんので、新たに都市計画税がかかるわけではありません。将来的に市街化区域に編入することになれば、都市計画税などがかかってくることはなりますが、現時点では市街化調整区域なので、それにはあてはまらないということになります。

委員：市街化調整区域になっていますが、ここで建てられる建物の用途は何を想定しているのかということと、建てる場合の建ぺい、容積率はどのようになるのかを教えてくださいたいと思います。

事務局：近隣商業地域並みの用途になりますので、商業施設等も建築できるエリアになります。建ぺい、容積率については、市街化調整区域の建ぺい、容積と同様で、建ぺい率が60%、容積率が200%になります。

委員：条例等の基準を使うということではないのですか。市街化調整区域の建ぺい率、容積率をそのまま使って、用途は近隣商業地域並みにするということになると思いますが、それに対して、例えば条例上で何か規定するという事は考えていませんか。

事務局：建ぺい率、容積率につきましては、市街化調整区域の建ぺい、容積率とします。

委員：県のほうの意見で都市施設という検討の項目がありますが、都市施設というのはどういうものを想定していますか。

事務局：例えば、区域を指定するにあたって無秩序な建築を防ぐため、道路をある程度整備して区画を整理するとか、公園施設を整備する等が一般的にあると思います。県としては、そういうものを将来的に検討して欲しいということですが、周辺の整備状況や、進捗状況を踏まえたうえで、今後施設整備が必要であれば、そういうところも考えていきたいと思っています。

委員：兵庫県内で類似のところ、私のイメージでは淡路島の方にバスターミナルがあって、道の駅などショッピング施設とかが比較的低密度であります。そのようなことをイメージしていいのでしょうか。

事務局：現時点では市街化調整区域でもありますし、駐車場等も残っていますので、現時点では、将来の整備状況を踏まえてになりますが、国道372号、175号の交差点に近いエリアになりますし、バスターミナルも整備されますので、将来的な張り付きの状況もありますが、今後の整備状況次第で、道の駅の機能のような、交通の拠点というかたちのものを図っていく必要はあると考えています。

委員：行政としてこのインフラ整備、区画の整備などの言葉が出ましたが、そういう観点の施策はどのように、都市計画決定とは別の話になるのかもしれないですけど想定されていることがあれば教えてくださいたいです。

事務局：一つの例として挙げさせてもらったのですが、あくまで民有地に関する区域設定になりますので、民間誘導が中心になってくるかと思いますが、将来の市街化区域の見直し等の検討も踏まえて、将来的な進捗状況によって、周辺の道路の整備等が必要になれば、関係部局や関係機関等との調整になってくるかと思いますが、そういう整備なども検討していく必要があるかと思っています。

委員：まちづくりの目標年度というか、この区域はいつごろ概ね完成するのかというあたりの想定と行政の誘導、施策なりそこと連動していく必要があるかと思いますが、人口の減少など日本の経済成長を考えるとおそらく早くした方が有利だと思うのですが、その点についてはどういうお考えでしょうか。

事務局：おっしゃられた通り、人口減少社会の中、加東市の場合は、人口が維持できている状況ではありますが、将来的には、人口の減少ということも考えていかなければ

ればならない部分ではありますし、今回のエリアについては、民間誘導もあるので、今後の状況も見なければいけないと思うのですが、県の区域区分の一斉見直しも5年ごとに行われていますし、整備状況も踏まえ、県との調整も進めていく中で、県の見直しの周期とも合わせながら、調整も行い、周辺状況の確認や区域のPRや周知も行っていくながら、進捗状況、進展時期を県時点では明確に言えないですが、取組んでいきたいと考えております。

委員：質問ではなく意見ですが、将来、未来を見越した地域活用、土地活用というような捉え方をすると、この目標からみて本市の顔として魅力ある都市空間を創出するという示してあります。その中で、土地利用の方針からしましても賑わいと活力溢れるということが述べられていますので、加東市として人が流れる人流的な部分として他市町から来ていただけるようなランドマーク的な趣向をもってこの位置付けをされたらどうかと思います。そして、ランドマーク的なところに何が必要なのかというと、これは私の考えですが、加東市で若いカップルのデートスポットになる場所が無く、ファミリー層が集まっていただくようなスポットが見当たらない。Bioもありますし、商業施設も周りにありますし、交通的にも、そこをランドマーク的にして若いカップルの方がまず集まっていただけるような店舗や図書館ができるカフェ付のブックセンターなどのおしゃれな店舗が出来るとかというようなことも将来的に考えていただきたい。そういうことが考えられるならば、ランドマーク的なこのゾーンの名前を、「ルックゼニー」と考えられたら面白いのかと思います。「ルックゼニー」というのはひっくり返せば「来る銭」と、お金が入ると、そこに人がたくさん来ていただくとお金がどうしても落ちるといような捉え方をさせていただくことが、これから5年先ぐらいにあそこが輝いているようなランドマークにならないのかという思いを持って計画をさらに進めていただければありがたいなという思いを持って意見を述べさせていただきます。以上です。

事務局：デートスポットなど、誰もが加東市と言えればあそこだというようなイメージが湧くような場所にしてほしいという意見であったと思います。まちの拠点として、バスターミナル、地区計画で核を作ろうとしていますので、将来的に色々計画する中で民間誘導の商業誘致ですとか、そういうことも考えられなくは無いかと思いますので、そういった点では、今の地区計画にとどまらず、もう少し広域的なまちづくり、今の社の市街地の活性化も併せて考えながら、もう少し広い視点で都市空間の創出ということは考えなければいけないと思いますので、これからそういった点をしっかりと検討させていただきたいと思っております。

委員：公告縦覧についてDXの対応についてですが、デジタルで公告縦覧というのは取組みをされているのか、今後について、手続き上の話で教えていただければと思います。

事務局：今回の縦覧については、市役所の窓口で書面上での縦覧になります。ただ、今回委員様からご意見等をいただきましたので、今後そういうことも検討材料として考えていきたいと思っております。

委員：おそらく行政のDX補助金が出てくると思いますので、そのような対応をされればいいと感じました。

採決の結果、全委員賛成により、計画書のとおり決定することが適当であるとして
答申

7 事務連絡

8 閉会

【資料名】

資料1 東播都市計画地区計画の決定について（諮問）

令和3年3月30日

議長



署名人



署名人

