

別記様式（第4条関係）

会議録

会議の名称	令和2年度 第1回加東市都市計画審議会
開催日時	令和2年10月19日（月） 午後2時00分から午後3時30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：坂上英彦、長沼恒雄、山本正仁、山本通廣、高瀬俊介、多田勝利、吉田 良、 欠席：高木厚子、國井久明、藤原保也、三木達明、岸上昌平
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

【報告事項】

東播都市計画地区計画の決定について

【会議の経過】

1 開会

2 市長あいさつ

3 委員紹介

事務局：委員総数13名中8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。

4 会長の選任

(説明)

事務局：加東市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、学識経験がある者のうちから委員の選挙によりこれを定めることとなっている。また、それ以外に加東市都市計画審議会議事運営要領第4条第3項により、委員の中に異議がないときは、第1項の選挙に代え、指名推選の方法を用いることができる。いかが取り計らえばよいか。

(意見)

委員：指名推選の方法で、中山委員にお願いしてはどうか。

〔「異議なし」の声あり〕

事務局：異議がないので、会長を中山委員にお願いし、これより先については、加東市都市計画審議会条例第6条第3項の規定により、会長に会議の議長をお願いする。

5 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、会議録署名委員を指名する多田委員、吉田委員をお願いする。

6 報告事項

東播都市計画地区計画の決定について

(説明)

事務局：地区計画は、地区の実情に応じた地区ごとのまちづくりの計画であり、地域の生活に密着した在り方となっている。建築基準法に定められた全国一律の規制に加え、街区など一定のエリアを定めて、そのエリアの特徴に応じた計画を作るというものである。

現在、加東市において、市街化区域内で5つの地区計画を定めている。滝野地域では河高西地区地区計画と高岡地区地区計画の2地区、社地域では宮ノ下地区計画、東条地域では南山地区地区計画と天神東袴鹿谷地区地区計画の2地区となっている。

今回計画している区域は、やしろショッピングパーク B i o の南側のエリアになり、計画地については、市街化区域に隣接しているが、市街化調整区域に当たる。市街化区域は、既に市街地形成がされている、また市街地を図るべき区域であり、区域の用途に合わせて開発、建築等が行われている。一方、市街化調整区域は、市街化を抑制する区域となっており、開発や建築を行うに当たっては厳しい制限がかかる区域になる。

計画地を含め、隣接する市街化区域から南側については、市街化調整区域となっており、建築等の制限がされているエリアとなっている。今回の地区計画によって、対象地については、市街化調整区域ではあるが、一定の土地利用規制をかけた上で、土地利用の緩和を図っていきたい。

市の上位計画においてもその取組方針を上げている。第2次加東市総合計画においては、中心市街地におけるやしろショッピングパーク B i o 周辺については、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、効果的な土地利用促進に取り組むとしている。また、加東市総合戦略においては、本市の中心市街地活性化の核となるやしろショッピングパーク B i o 周辺の再整備や、中心市街地におけるにぎわい創出に取り組むとしている。そして、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は、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、商業系用途の指定などを検討し、効果的な土地利用を推進すると方針を上げている。

計画地については、おおむね約4ヘクタールの規模の面積となり、北側、東側は市街化区域に接し、南側については、市街化調整区域となっている。

計画区域としては、交流交通拠点地区、そして近隣利便地区を設定しており、交流交通拠点地区としては地域の交通拠点の形成を図れるとして、バスターミナルやパーク・アンド・ライドの整備を進めることとしている。近隣利便地区については、市民の利用者の利便性増進のため、商業施設等の利便施設の誘導を図るエリアとしている。

地区計画の計画書の素案について、本地区周辺については上位計画である第2次加東市総合計画そして加東市都市計画マスタープランにおいて、まちの拠点として位置づけており、区域地区計画の目標として、都市機能の集積によりさらなる市民生活の利便性向上、そして交流人口の拡大を図ることとしている。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、地域振興に資する都市基盤を適切に整備し、まちの玄関口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ることを目標としている。

土地利用の方針としては、交流交通拠点の形成を図る交流交通拠点地区、そして市民の生活利便性の向上のため、周辺環境との調和に配慮した利便性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ることとしている。

地区整備計画として、周辺環境等調和に配慮し、一定の制限を受けた上での土地利用と緩和を図ることとしている。計画書には、用途制限として、建築できないものを上げているが、一般的に建築できるものとしましては、店舗や事務所、公益施設、保育所や老人ホーム、福祉ホーム等、福祉センターや児童厚生施設、車庫や倉庫、そして作業場の面積が50平米以内の工場などとなっている。また、近隣利便施設については、それ以外に住宅、病院、診療所の建築等が可能となっている。それ以外にも壁面位置、景観や色彩等の制限によって周辺環境との調和を図る形で計画書素案を策定している。

最後に、今後のスケジュール予定について、現時点では、計画書素案を10月1日から14日の期間で縦覧し、そして説明会を10月7日に開催している。そして、本日の都市計画審議会となっており、それを経た上で、今後計画書案を作成し、県知

事協議を行った後に、計画案の公告、縦覧を行う。そして、今年度の指定に向けて、本審議会を来年の3月予定で開催し、諮問、答申を経て決定、告示となる。年度末を目標に、手続を進めており、引き続き調整等を行っていく予定である。都市計画審議会についても、その際は審議のほうをよろしく願いたい。

(質疑応答)

委員：交流交通拠点地区および近隣利便地区、それから建築物等に関する事項の中で、建築することができる建築物は建築基準法別表第2(り)に掲げる用途に準ずるとあるが、どの用途地域を想定されているのか。

事務局：用途については、近隣商業地域に準じている。ただ、今回の場合は市街化調整区域の地区計画になるので、周辺環境に調和し、周辺の市街化調整区域に影響を及ぼさないことを配慮した上で、近隣商業地域の用途に加え、一定の制限をかけている。

委員：将来市街化区域あるいは用途地域を決めるのは、いつ頃を想定しているのか。教えていただきたい。

事務局：具体的にいつかということについては、明確に決まっているわけではない。ただ、今回地区計画を指定することにより、将来、周辺も含め整備状況を見た上で、用途地域の見直しや、区域区分の見直しの検討等を進めることも、上位計画で示しているので、県や関係機関等との協議を図りながら、長期的に見て、将来的には検討していきたいと考えている。

委員：実際指定されるのはいつ頃か、市街化調整区域から外れるのは、いつ頃に行われるのか。

事務局：今回の指定については、市街化区域になるわけではなく、市街化調整区域のままである。市街化調整区域は変わらないが、緩和措置として地区計画を指定する。地区計画については市の決定になりますので、予定では3月に都市計画審議会を経て、決定されるので、3月に計画決定、指定されるという形になる。

委員：調整区域のまま、市の決定で指定されるということか。

事務局：はい。もし、市街化区域の編入であれば、県決定になるので、県の審議会に諮る形になる。今回の場合においても、県との協議や調整は行っているが、最終的には市のほうで決定を打つという形になる。

委員：説明会で地元の方からの御意見とか反応はあったか。

事務局：説明会は開催したが、参加者はなかった。ただ、事前に地権者を個別に訪問し、説明をしていたので、そういった点で当日の地権者説明会には、来場者はいなかった。個別に説明に伺った部分に関しても、特に中身に対して異論を問う方は出ていないということで、一応の同意は得ているという状況である。

委員：課税上の取扱いについて、これは調整区域が外れた時点で、税務上の課税が所有者に行くのか、もし分かっておられたら教えていただきたい。

事務局：今回については、市街化調整区域は変わらないので、例えば市街化区域になれば、都市計画税であるとか、税が上がるということになるが、都市計画税がかかるとか、税が急に上がるということではない。地区計画が指定されれば、土地の評価・価値が変わる可能性はあると思うが、税上の影響的にはないものという形で認識している。

それから、地権者への説明の補足だが、一応昨年度の末と今年度の8月から9月の2回説明に回っている。今年はコロナの影響等もあったので、個別に訪問させていただいた。

委員：調整池機能があるという看板を見たが、それはこの地区計画区域内での整備に影響するのか。

事務局：恐らく、今のやしろショッピングパーク Bio の駐車場部分が調整池になっているので、駐車場部分については、一部バスターミナルとして整備される計画ではある。調整池になっている駐車場については、今後も駐車場としての形態は変わらないの

で、調整池機能としてはそのまま維持される形になると認識している。

7 その他（事務連絡）

8 閉会

【資料名】

資料1 会長の選任について

資料2 東播都市計画地区計画の決定について（報告）

令和2年11月13日

議 長

㊟

署名人

㊟

署名人

㊟