

別記様式（第4条関係）

会議録

会議の名称	令和4年度 第1回加東市都市計画審議会
開催日時	令和4年8月2日（火） 午後2時から午後3時10分まで
開催場所	加東市役所3階 301会議室
議長の氏名	坂上英彦
出席及び欠席委員の氏名	出席：高木厚子、水島あかね、長沼恒雄、神戸靖則、廣畑貞一、小坂高司、波戸岡誠、 西山修一、末廣義隆、溝端 実 欠席：國井久明、山本通廣
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 岩根 正、技監 野崎 敏、都市整備部長 大畑敏之 都市整備部都市政策課：課長 長谷川茂、副課長 徳岡あけみ、係長 丸山聡司、 主査 岩井浩二

【議事】

(1) 東条都市計画地区計画の決定について（加東市決定）（諮問）

【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11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します。

4 会長選任

(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ます。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ますとなっています。いかが取り計らえばよろしいでしょうか。

(意見)

委員：指名推選の方法で、坂上委員にお願いしてはどうでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

事務局：異議がないので、会長を坂上委員にお願いします。

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します。

5 職務代理者の選任

議長：職務代理者の選任について、事務局から説明をお願いします。

事務局：職務代理者の選任については、加東市都市計画審議会条例第5条第3項により、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理するとなっています。会長にご指名をお願いしたいと思います。

議長：指名させていただきます。高木委員を指名いたします。

6 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、西山委員、末廣委員を会議録署名委員に指名します。

7 議事事項

(1) 東条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：まずは、加東市の都市計画区域について説明させていただきます。加東市には、滝野地域と社地域の南部からなる東播都市計画区域と、東条地域からなる東条都市計画区域の2つの都市計画区域に分かれています。また、社地域の北部については都市計画区域外となっています。東播都市計画区域については、開発等により市街化を促進する市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域に線引きされています。東条都市計画区域については、線引きはありません。

今回の対象区域を含んでいる東条都市計画区域についてですが、線引きはありませんが、南山エリアについては、用途地域の指定を行っており、建築できる用途を指定しています。今回は、天神地区の一部において地区計画の指定を行います。

地区計画とは、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計画となっています。建築基準法に定められた全国一律の規制に加え、街区などの一定のエリアを定め、その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、市街化区域内で3つの地区計画を定めています。滝野地域で2地区、社地域で1地区です。東条地域では、2地区指定しており、直近では、令和2年度に、社ショッピングパーク Bio 南の市街化調整区域内において、矢ノ元地区地区計画を決定しました。

8ページは、天神地区周辺の位置図を示しています。中国自動車道東側の区画整理地エリアにつきましては、平成26年に決定しています天神東騎鹿谷地区地区計画区域になります。中国自動車道西、東条学園東の区画整理地エリアが、今回地区計画を指定しようとしている区域であり、現在は、地域が主体となり建築制限等を定めた建築協定を定め、地元の運営委員会により管理を行っています。

建築協定とは、建築物に対し一定の制限をかけ、周辺環境との調和を図るため、土地の所有者等が一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関する基準についての協定を締結することにより定めるもので、天神西地区で平成14年8月20日に認可を受けており、地元の委員で構成される天神西地区建築協定運営委員会による運営・管理を行っています。しかし、協定の有効期限が20年間のため、令和4年8月19日までとなっており、以降には建築協定は失効となります。

9ページは建築協定区域の航空写真になります。区域内は区画整理事業地内であり、一部は小中一貫校整備に伴い学校用地となっています。その他の区域についても一定の建築は進んでいますが、田畑等もまだ多く残っており、今後も引き続き周辺環境と調和を図っていくためには、建築協定と同様にこれからもルールを定めることにより、適正な建築を行っていく必要があります。そこで、建築協定を引き継ぐ形で、建築に関する基準等を示した地区計画を策定し、市で確認を行うことにより、これまでと同様に周辺環境に合わせた建築を推進していきたいと考えています。

地区計画図案ですが、低層住宅地の用途を基準とした一般住宅地区Ⅰと、住宅地の用途を基準とした一般住宅地区Ⅱの2つの区域を設定しています。区域の設定については、現行の建築協定と同様となっております。

続いて、地区計画の計画書案になります。資料の2ページの計画書案をご覧ください。区域面積は約4.3haとなっています。地区計画の目標としては、土地区画

整理事業による基盤整備の効果を活かし、周辺環境と調和のとれた良好な居住空間を確保することを目標とすることとしています。土地利用の方針としては、周辺環境と調和した良好な住環境の形成を図るため、一般住宅地区Ⅰ・Ⅱを定めています。建築物等の整備方針として、建築物の用途制限を定める、敷地面積の最低限度・建築物の高さを定める、壁面の位置の制限・建築物の形態・意匠の制限を定める、道路に接する垣又は柵の構造の制限を行うとしています。その他として、土地区画整理事業によって整備された敷地高を変えることのないよう留意し、道路等に面する敷地において擁壁を設置する際には、前面に勾配を設けるなどの配慮に努めることとしています。建築物の用途や、その他敷地面積の最低限度や容積率、高さの制限、壁面位置の制限、建築物等の形態・色彩・意匠等の制限、垣柵の構造制限については、資料の10ページ以降で説明いたします。これらの制限につきましても、これまでの建築協定に基準を引き継ぐものとなっております。

10ページは、区分した地区別に建築できない用途等を示しています。両地区ともに、住宅、兼用住宅、共同住宅などについては建築可能になっています。逆に倉庫業を営む倉庫や畜舎については、両地区ともに建築できません。建築が規制されるものとして各地区で異なるものとして、店舗や飲食店等については、一般住宅地区Ⅰは床面積が150㎡を超えるもの、一般住宅地区Ⅱが3,000㎡を超えるものは建築できません。事務所やホテル、自動車教習所、車庫等の倉庫の、一般住宅地区Ⅰでは建築できません。一般住宅地区Ⅱについては、一定の規模を超えるものについては建築できません。遊戯施設については、一般住宅地区Ⅰでは建築できません。一般住宅地区Ⅱでは、一定規模を超えるボーリング場や水泳場等スポーツ施設は建築できません。その他、麻雀やパチンコ、カラオケ、キャバレー、映画館等は両地区とも建築できません。工場については、一般住宅地区Ⅰでは建築できません。一般住宅地区Ⅱは、危険性や環境悪化の恐れが少なく、作業面積50㎡以下のもの以外の建築はできません。

最低限度面積については、建築協定同様190㎡とします。

建築物の高さの最高限度についても定めており、一般住宅地区Ⅰについて12mとしています。また、両地区に斜線制限を、一般住宅地区Ⅰについては、日影規制を定めています。斜線制限とは、高さの制限の一つで、道路や隣地などの境界から引いた斜線を超えて建築してはならないという規制です。斜線制限に、道路斜線がありますが、これは、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下の範囲内においては、建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得たものを超えて建築できないこととなります。

次に、北側斜線ですが、建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、一般住宅地区Ⅰは5mを、一般住宅地区Ⅱは10mを加えた部分を超えて建築できないこととなります。

また、13ページですが、建築物の高さの制限には、日影の規制もあり、一般住宅地区Ⅰについては、軒の高さが7mを超える建築物又は3階以上の建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、それぞれ平均地盤面からの高さが1.5mの水平面に敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲において4時間、10mを超える範囲において2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければなりません。

次に壁面位置の制限として、建築協定と同様に敷地の境界からの距離を1mと定めます。ただし、先ほどの制限を受けないものとして14ページから3点説明させていただきます。まず、敷地境界線等からの距離が1mなかった場合でも、はみ出している部分の長さの合計が3m以下であった場合です。2点目は、物置等の建物で、高さが2.3m以下かつはみ出している部分の面積の合計が5㎡以下の場合です。3点目は、カーポートのように外壁がないもので、外壁があっても1階建てで壁が4m以上連続しないものです。

建築物等の形態又は意匠の制限としては、兵庫県が定める景観の形成等に関する条例の大規模建築物等景観基準に準ずるとしています。主な内容としては、無窓など単調なものを避ける、周辺と統一感を乱さないよう配慮する、景観に調和した屋根形状とするよう配慮する、壁面等に使用する意図は、けばけばしくならないよう努めるなど、兵庫県の条例にある大規模建築物等景観基準に準じたものとします。

次に、15ページの垣又は柵の構造の制限として、建築協定と同様に垣や柵を設ける場合、生垣か高さ1.5m以下の透視可能なフェンスとします。ただし、道路の境界から60cm以上後退し、かつ、その後退した部分を緑地又はオープンスペースとする場合は、生垣や透視可能なフェンスでなくてもよいとしています。

公告及び縦覧につきましては、令和4年6月30日公告、縦覧期間を令和4年7月1日から令和4年7月14日として行い、縦覧者、意見はありませんでした。

最後に、これまでのスケジュールや今後についてですが、県や関係機関との協議を経て、地区計画の素案を作成し、3月に地権者への説明会を開催しました。また、4月8日から21日までの2週間の間、素案の縦覧を行いました。意見等はありませんでした。その後、計画案を作成し、県知事協議の申出を5月20日に行い、6月9日に異存ない旨の回答をいただいています。7月1日～14日にかけての案縦覧を経て、この度の審議会へ諮っています。審議会での審議を経て、決定告示を行います。

以上で説明を終わります。

(質疑応答)

委員：協定は期限が切れた後に延長・更新するような話はありませんでしたか。

事務局：建築協定が認可されてから20年が経ち、運営委員として引き続き更新していくことが難しい状況であるが、まだ空いている土地が残っているため、市の方で地区計画によって切り替えて確認していくといった話になりました。

委員：地元の運営委員会に替わり市が住宅環境をチェックするという理解でよろしいですか。

事務局：そのとおりです、確認するのが地元から市に替わります。地区計画によりチェックしていきます。

委員：東条地域が東播都市計画区域から外れているのを初めて知りました。昔から東播都市計画区域では市街化区域、調整区域があって開発や建築の制限があり、新築するのに調整区域でしたら制限があって難しいと感じています。東条地域は建築制限、都市計画法の制限がかかってないところということでしょうか。そういうことから何でも建築、開発が出来ることを踏まえて地区計画を指定するこの地域は、建築協定と同じような制限を残して周辺環境と調和のとれた良好な居住空間を確保することが一つ目標だと思いますが、今まで運営委員会でされていたことを市が引継いでいくということでしょうか。

事務局：東条地域については、東播都市計画区域とは違いますが、東条都市計画区域であり、都市計画区域内にあります。東条都市計画区域は南山地区以外については用途の制限が無いですが、建築基準法に伴う建物の制限はあります。建物の用途の制限は無いので、開発、建築は行いやすい地域です。その中で、今回の区域については、一定の規制をかけることにより、引き続きゆとりのある周辺環境の維持を図っていきたいと思います。

委員：制限の中で高さ制限とか日陰の制限とかちょっと分かり辛い内容ですが、これは一般の市街化区域で建築する制限と比べてこちらの方がきついのでしょうか。普通なのでしょうか。

事務局：市街化区域、調整区域にも制限がそれぞれあります。東条地域は非線引きですが、斜線制限などの形態制限はあります。今回の区域は、非線引きの制限に少し

プラスアルファして制限をかけています。

委員：14ページに建築物などの形態又は意匠の制限とありますが、人によって判断が分かれてくるような気がしますが、判断はどのようにされていくのか教えてください。

事務局：資料には概要を簡単に記載しているだけですが、県条例の内容に沿って判断していきます。

委員：ある程度は数値的なものがあるということですか。

事務局：外壁の色彩など一部基準が定められているものもあります。

委員：細かな基準の判断についてはどうされますか。

事務局：一定の基準は確認しながら、申請で出てくる図面、資料、完成図などで判断し確認していきたいと思います。

委員：県の方で具体的なモデル、例があるのですか。

事務局：県へ確認すれば、事例などはあるかもしれません。

委員：都市づくりという中で宅地などは、まちの表情づくりになると思います。小野藍本線が開通し、東条学園も出来ました。これから東条地域は小野藍本線を軸としながらにぎわいが出てくるのではないかと思います。この計画図案の一般住宅地区を指定することでのメリットやデメリットを教えてください。

事務局：東条地域内で、天神地区は宅地の造成や商業施設も立地しています。小野藍本線も新たに開通していますし、高速バス乗場も近くにあります。今回の計画区域横には東条学園も出来ています。区画整理地内においては、住宅の建築も進んでいる状況であり、東条地域内で人が集まるエリアであることから、地区計画により適正な周辺環境の維持ができることがメリットであると考えます。

委員：協定から地区計画に移行されるということですが、協定のメリット・デメリットと地区計画に替わることのメリット・デメリットを教えてください。

事務局：切り替わることによるメリット・デメリットはあまりないかと思います。20年間地元で運営されており、そこに住んでいる方が運営をされているので、定期的に直接確認できるメリットが建築協定にはあると思いますが、長期的に続けていくにあたっては、地元内での引継ぎ等の問題がでてくると思います。地区計画として市で確認するとなると継続的に確認できるメリットがあると考えます。

委員：加東市でまだ建築協定で確認されているところはありますか。

事務局：もともと加東市では建築協定は天神西地区だけです。近年は地区計画による指定が多くなっていると思います。

委員：ここの地域には自治会があって、継承されているのですか。

事務局：天神地区に自治会があり、区長をはじめ役員の方がいます。建築協定については、天神西地区で運営委員会を設置されているので、地区と運営委員ともに周知しており、認識をされています。

委員：何か問題があれば自治会から市の方にご意見が出たりなどが想定されるのではないかと。

事務局：自治会から市に要望が出ることもあります。

委員：自治会として様々な取組を行っていくことが難しい状況もあると思うのですが。

事務局：人口が減っている中で、地域活力の維持が課題となっていると思いますが、加東市は地区ごと管理運営をされています。

地区計画や特別指定区域の制度も活用できますが、指定に向け地区だけで取り組んでいくことは難しいので、市が協力しながら取り組んでいく必要があると思

いますし、市としても制度について周知を行っていきたいと思います。

委員：塀の構造物でブロック塀が最近倒れることが地震等で問題になっています。例えば通学の時に子供達の安全性の観点からブロック塀はあまりよろしくないと思いますがいかがでしょうか。

事務局：確かに道路側に危険性があるのかと思いますが明確な規制はありません。計画書の内容により確認を行っていきますが、細かいところまで規制することは難しいと思います。

議長：質問がないようでしたら、これをもって質疑を終わり、採決に入ります。諮問第7号、東条都市計画地区計画の決定について、事務局より説明があったとおり決定することに異存がない方は挙手をお願いします。

(全委員挙手)

議長：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いたします。なお、答申書については、私から市長へ提出させていただきます。

これもちまして、本日予定していました内容は終了いたしました。ご協力ありがとうございました。

8 事務連絡

9 閉会

【資料名】

資料1 加東市都市計画審議会条例・加東市都市計画審議会議事運営要領

資料2 東条都市計画地区計画の決定について（加東市決定）（諮問）

令和4年8月30日

議長

㊟

署名人

㊟

署名人

㊟