

第 56 回  
三木市都市計画審議会

議 事 録  
(公 開 用)

令和 3 年 10 月 1 日開催

## 第 56 回三木市都市計画審議会議事録

- 1 日時・場所 令和 3 年 10 月 1 日(金)14:00～15:40  
教育センター 4 階 大研修室
- 2 出席者 〈委員 17 名〉  
岩崎典子委員、大原義弘委員、岡田紹宏委員、川北健雄委員、小畑富隆委員、住友聰一委員、園田泰敏委員、戸田昌樹委員、西村佳哲委員、古田寛明委員、堀元子委員、又吉健二委員、三木一也委員、水島あかね委員、密祐浩委員、三村広昭委員、波戸岡誠委員(代)  
〈幹事 6 名〉  
山本佳史総合政策部長、安福昇治市民生活部長、井上典子健康福祉部長、與倉秀顕産業振興部長、友定久都市整備部長、上田敏勝上下水道部長  
〈事務局 6 名〉  
合田仁副市長、前田和久課長、清水暁彦主幹、青澤百華係長、川上知洋主任、田中菜穂技師
- 3 公開・非公開 公開
- 4 議題
  - ① 議事事項
    - (1) 会長・副会長の選出
  - ② 説明事項
    - (1) 用途地域の変更及び地区計画の策定について(青山7丁目地区)
    - (2) 東播都市計画用途地域の変更について
    - (3) 今後のスケジュールについて
- 5 傍聴人の数 2 人
- 6 開会 前田課長
- 7 あいさつ 友定都市整備部長
- 8 議事事項(会長・副会長の選出について)

会 長：川北委員

副会長：岡田委員

上記の通り選出された。

## 9 説明事項（青山7丁目の用途地域の変更及び地区計画の策定について）

インデックスの資料①のほうをご覧ください。

この案件につきましては、前回開催の当審議会でも説明させていただきましたが、このたび委員改選で新たに委員にご就任いただいた方が多くいらっしゃいますので、初めに都市計画について説明させていただき、その後に青山7丁目地区の変更案件を説明させていただきます。

1枚めくっていただきまして、1ページをご覧ください。前のスクリーンにも同じものを映しております。

まず、都市計画について説明いたします。

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用や都市施設の整備などに関する計画で、都市の将来あるべき姿を想定し、そのために必要な規制、誘導、整備を行い、都市を適正に発展させようとする手法のことです。

イラストを見ていただきますと、まず青色の一点鎖線で都市計画区域と都市計画区域外に分かれております。三木市に置き換えますと、細川町、口吉川町というところが都市計画の区域外の区域になります。

また、都市計画区域に赤色の一点鎖線が引かれています。この線によって市街化区域と市街化調整区域に区分されます。

2ページをご覧ください。

こちらは、三木市都市計画総括図になります。

図面の一番下、東播都市計画区域が都市計画区域を線引きし、市街化区域と市街化調整区域に区分している区域になります。

図面一番上の吉川都市計画区域は非線引きの都市計画区域とあって、市街化区域と調整区域の区分をしていない地域になります。

図面中央は、さきに説明しました都市計画区域外で、細川町、口吉川町の区域になります。

このように三木市は都市計画上、大きく3つの区域に分かれております。

3ページをご覧ください。

市街化区域とは、都市計画によって定められる区域で、既に市街地を

形成している区域、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことであります。

一方、市街化調整区域は、豊かな自然環境や農地などを守るとともに、無秩序な開発を防ぐため市街化を抑制する区域です。

4ページをご覧ください。

市街化区域内には用途地域が指定されています。用途地域とは、建築物が無秩序に混在することを防ぐため、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めた13種類の地域のことであります。

5ページをご覧ください。

地区計画とは、都市計画に定められる制度で、良好な都市環境の整備と保全を図るため、地域のまちづくりの目標に合わせ用途地域などで定められている建築ルールを厳しくしたりしながら、地域の特性に応じたルールを定めることができる制度です。

地区計画に定める内容は、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣または柵の構造の制限などがあります。

ここまでが都市計画の説明になります。

続きまして、青山7丁目の用途地域の変更及び地区計画の策定について説明させていただきます。

6ページをご覧ください。

位置図になります。赤丸で囲まれているところが今回、用途地域の変更と地区計画の策定を行う青山7丁目の計画用地を含む地域になります。南側が緑が丘駅になります。

7ページをご覧ください。

青山7丁目の整備イメージ案を示しています。本市の郊外型戸建住宅団地が抱える人口減少や高齢化、空き家など様々な課題を解決するため、大和ハウス工業、コープこうべ協同学苑、創志学園、関西国際大学が連携し町の魅力を高めることで、多世代の住民が快適でいつまでも住み続けられる町をこの青山7丁目につくることをイメージしています。

8ページをご覧ください。

青山7丁目の現況写真になります。右上からコープこうべ協同学苑、大和ハウス工業、創志学園、関西国際大学の敷地になります。写真からも分かりますとおり、コープこうべ協同学苑と関西国際大学の土地は既に土地利用がされており、大和ハウス工業の土地は右下の角が一部土地利用されている状態、創志学園の土地は何も土地利用されていない状態となっております。また、右側に隣接する青山地区には既に青山地区地区計画

が定められ、これにより閑静な低層戸建住宅団地が形成されております。

9ページをご覧ください。

大和ハウス工業用地の整備イメージ案です。図面右下、働くエリアには、先ほど見ていただきました写真にもありましたビニールハウスが設けられ、既に地域の高齢者や障害者の方と大和ハウス工業がミニ胡蝶蘭の栽培を行っております。交流エリアには、サービス拠点となる建物や介護・福祉系の建物、また行政サービスステーションなどの事務所系の建物を想定しており、図面下の赤字で記載しているような建物を建てるためには用途地域の見直しが必要となります。

10ページをご覧ください。

変更予定区域及び変更前後の都市計画図を示しています。変更予定区域は青線で囲まれ、コープこうべ協同学苑、大和ハウス工業、創志学園所有地になります。

11ページをご覧ください。

用途地域内の建築物の制限のうち、主要なものや今回の変更に関係するものを上げております。現在、青山7丁目は第1種中高層住居専用地域に定められ、共同住宅や老人ホーム、500平米以下の店舗は建築できることになっています。しかし、もう少し規模の大きい店舗やホテル、自家用の倉庫や事務所、農産物の生産、集荷、処理施設を建てられるようにするため第1種住居地域に変更します。

しかし、第1種住居地域に変更することで、隣接する住宅団地に影響を及ぼす可能性のある1,500平米以上の店舗やボウリング場、畜舎や工場は望ましくないため、地区計画を策定することで建築できないように制限します。

12ページをご覧ください。

左側の黄色で塗られている箇所が今回の変更予定の青山7丁目地区になります。

ここで、隣接する青山地区地区計画について概略を説明いたします。

赤い線で囲まれている箇所が青山地区地区計画の範囲になります。この中でハッチがかかっていない箇所が戸建専用住宅地区、青色のハッチの箇所が戸建住宅地区、赤色のハッチの箇所が共同住宅地区、この3つの地区に区分されており、兼用住宅や共同住宅を建てることのできる区域を指定しております。青山地域は閑静な住宅団地として、このように維持・保全されております。

13ページをご覧ください。

現在の用途地域である第1種中高層住居専用地域では、住宅、兼用

住宅、共同住宅、学校、老人ホーム、大学、病院などの建築が可能となっています。都市計画の変更により新たに許容させる建築物は、ホテルや旅館などの宿泊施設、自家用倉庫、事務所、農産物の生産・集荷・処理施設です。

14ページをご覧ください。

このたびの変更による住環境への影響を最小限に抑えるため、変更予定区域を企業ごとに3つに分けました。コープこうべ協同学苑は研修施設地区、大和ハウス工業は多世代共生地区、創志学園は文教施設地区と位置づけています。

7丁目全体が連携し補完する建物の用途のイメージ図です。多世代の住民が快適でいつまでも住み続けられる町をつくることに必要な建物用途を全ての企業地に建てるのではなく、それぞれの企業がそれぞれに役割を持ち、互いに連携し補完することを想定しています。

15ページをご覧ください。

それぞれの地区に建てられる建築物を表にしています。コープこうべ協同学苑の研修施設地区は、写真でも見ていただいたように既に研修施設として建物が建ち並んでいるため、既にあるものが既存不適格建物とならないよう、ホテル、屋内テニスコートを許容するスポーツ練習場や資料館を許容する展示場、研修施設を許容する集会所を許容しています。

大和ハウス工業の多世代共生地区は、先ほどお見せしました整備イメージでもお示ししたとおり、介護福祉施設や事務所、店舗やお試し居住を許容するためのホテル、ビニールハウスを建築物として建て直すときに必要な農産物の生産・集荷・処理施設を許容しています。

創志学園の文教施設地区は、土地利用計画が明確に決まっていなくても、創志学園は学校法人であることから、現在も他地域で行っている学校の運営や病院等を許容することで、大和ハウス工業地内の福祉施設に看護・介護の学生を提供することを考えております。

16ページをご覧ください。

地区計画に定める建築物の用途制限以外の制限について説明いたします。

先ほども少し触れました既存の青山地区地区計画にも定めがあります敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、垣または柵の構造の制限を規制します。建築物の高さの最高限度は既存の地区計画より少し緩和することになりますが、コープこうべ協同学苑の既存建物の最高限度に合わせ16メートル以下としました。

17ページをご覧ください。

スケジュール案になります。

素案の作成に時間を要しスケジュールが遅れておりますが、当初の予定どおり今年度末、令和4年3月末の決定を予定しております。

本日、当審議会でごいただきます意見を反映したもので縦覧、閲覧を行い、知事協議を経たもので法定縦覧を行います。

次回の審議会では、縦覧等の結果を反映したもので付議させていただきますので、よろしくお願いいたします。

参考資料1に、都市計画を変更するに当たり必要な計画書や理由書など都市計画図書を添付しておりますので、後ほどご高覧ください。

以上で説明を終わります。ありがとうございました。

## 9.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

地区計画ということで今一通りご説明いただいたのですが、7丁目自体を3つの地区に分けて、それぞれに制限をかけるということですが、せっかく7丁目全体としての14ページの絵に全体が連携し補完する建物の用途というふうに書かれているので、現時点では地区ごとの制限や高さに関する取決めはあるのですが、例えば地区計画で定められる形態は難しいと思いますが色彩や、看板といった景観に配慮するような文言が今後加わるのでしょうか。特に、空中写真、8ページを見る限り、かなり戸建てが並んでいる住宅地の横に大きい開発が今後行われるようなので、その道路を挟んで右、左の景観をどう形づくっていくかということも恐らく大事になってくるだろうと思われまので、もし検討しているのであればそのあたりを説明いただけるとありがたいですし、もし検討がまだ進んでいないということでしたらそのあたりの検討を進めていただければと思いますが、いかがでしょうか。

〔事務局〕

今ご意見いただいた景観につきましては、現在屋外広告物条例という兵庫県の条例と県の景観形成等に関する条例というものが今かかっておりまして、用途地域を緩和することによって規制が緩くなってしまうところもございますので、まだ検討が追いついていなかったのですが、広告の規制と色彩のほうの規制を少し考えて縦覧までにその辺の検討を進めてその案で縦覧をさせていただき、次の審議会ではその案が入ったものをお示

しできたらと考えております。

〔委員〕

ありがとうございました。

〔会長〕

今のお答えで、色彩、景観等の基本的な検討はまだ検討中ということですが、委員のおっしゃった中で住宅が変わったらスケール感が大分変わるので、その辺は何か考えられることはありますでしょうか。看板、色彩は今までもいろいろなところであると思いますけれども、住宅がこちらの一方に、道路一つ挟むと全く違うスケールになってしまうということは起こり得ると思いますので、その辺のバッファゾーンみたいな見え方というのは工夫をすれば可能だと思うのですが、その点はいかがでしょう。

〔事務局〕

道路に近いところに大きなものが来ないようにというお考えかと思うのですが、その辺は企業様と一緒に考えていかないといけないと思います。なるべく道路のすぐそば、住宅団地の際のところに背の高いものが来てしまうと景観的にも崩れますし周辺の住民の方にも影響が大きいので、そのあたりは企業様と一緒に相談をして進めさせていただけたらと思います。地区計画ではまだそこまで定められるものにはなっておりません。

〔会長〕

地区計画で制限してしまうだけではなくて、恐らく前向きにいろいろ皆さんなさっていると思うので、こういう方向でという紳士協定みたいなこともあり得ると思いますので、それも含めてご検討いただければいいのかなと思いました。せっかくご提案いただきましたので、生かしていただければと思います。

## 9.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

前回のこの会議でも、まずこの7丁目のこのたびの変更について簡単な説明があつて、どういう新しい町がここにできるのかというイメージが分かりにくいということで詳しく説明をお願いしたいということが委員さんからも出ておまして、8ページの今スクリーンに出ています写真の中の大和ハウス工業の部分については資料9ページに出ておりますが、このエリアご



とに出ているのですけれども、現時点での具体的な計画等を市でつかめている段階で結構ですのでこういう建物ができる、こういうイメージのものができるという説明をしていただければ、ここがどう変わっていくのか、今緑だけなののですけれども、白い大きなビニールハウスがありますが、どう変わっていくのか委員さんに分かるように説明していただければと思います。

[事務局]

まず、9ページの赤色で書いてある部分を用途地域の変更に關するものとして前回ご提案させていただきました、その中で今具体的に動いているものとしたしましては、左下、介護・福祉系という部分で、今後高齢化がどうしても進んでいくという中で、より安全・安心に暮らしていくために特別養護老人ホーム、そしてデイサービスセンターに係る施設整備の公募をかけていた状況でございます。

それ以外の施設につきましては、漠然と今これをしますという形までは、申し訳ございません、いけておりません。それはこの町の建物のイメージ、それから本当に必要なものが何であるかというところを現在もずっといろいろな事業者様と調整等をさせていただきながら進めておりますので、具体的なものをお出しすることは現時点ではできないという状況になっております。

ただ、こちらが具体化していける段階になりましたら、もちろん地域の方々、そしてこの審議会等に出せるタイミングで出していきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

[委員]

それぞれこの大和ハウス工業の部分に多世代共生住宅エリアとかケアつき住宅エリアとか高齢エリアとかあるのですが、写真で見て分かるとおり青山の閑静な住宅地に接している場所であり、一体どういうものができるのだろうかということは地元の方、青山の方は非常に関心が高いといえますか、本日の委員さんの中にも青山在住の方もいらっしゃいますので、そのあたりのお考えがもし聞けたらなど、地元の方のということだと思います。

[委員]

先ほどの景観の話です。少し戻って申し訳ないのですが、青

山住民協定がありまして、その中で明度や彩度や色度について具体的な数字はないのですけれども、毎年研修会をする中で派手な色の家はよくないという話がよく出ます。それぐらいですが、僕の家は派手な色なので、当時随分と言われたみたいで、僕自身は知らなかったのですが、あとは跳ね上げのシャッターの飛び出る部分とか割と細かいところまで住民協定は書かれているという気がしています。

景観のことについてはそれだけで、あと今青山の住民としてですが、こういう会なので会長さんがもしよければ皆さんに聞いてほしいことがあって、1つは青山地区のイメージというか魅力というかよいところ、いいところ、将来性みたいなものをできたら青山地区以外の方に手を挙げていただいて感想を述べてほしい、これが1つ。

それから、もう一つは、青山地区の方もほかにもいますのでその方にも言っていたらな、その中で僕自身が考える町のことを少し話させてもらってもいいかなという、どうでしょうか。

[会長]

審議会の機能としては若干ずれているのだと思いますけれども、拡大解釈してそういう意見をせっかくですので、意見をお持ちの方があればこういう時点で反映されるようにご意見をおっしゃっていただくのは全く、行政側の方もおられますので伝えていただき、検討のまないたに乗せていただくということは可能だと思います。

そうしましたら、せっかくですのでご意見をお持ちの方がいらっしゃればお願いします。

[委員]

吉川から来ました、吉川町に住んでいる若者からすると何とも羨ましいところかなと。近くにいろんなものがあるって何でも手に入るし、吉川町だと車がないと生活できないと本当にみんなが言います。高速道路は確かにあるのですけれども、本当に電車もないし、バスも1時間に1本あるかないかのところに住んでいるので、こうやって開発が進んで人が住んでもらう環境としてはとても羨ましい場所かなとは思っています。

[委員]

青山に住んでいます。回答にはならないのですがちょっと

気になることがあって発言させてもらいましたけれども、12番のスライドを見せてもらえますか。

変更箇所、検討ですよ。それで、ここは青山の中では端のほうです、7丁目は。気になるのがちょっとこちら側へ寄ってきたら中央公園のところのところに接して北から南、これはちょうど窟屋から緑が丘の駅に行く道なのですが結構今も交通量が増えていますし、特に三木街道に出る道があまりないのでここを通っている大型車も結構います。この7丁目の開発が進んだときに交通量がもし増えるようであればこの道路がどうなるのかなと住民としては気にはなっています。

集客施設があまりないのであれば、一般の民家ばかりだったらいけど、変更するわけですからものによっては人が集まりやすくなる、そうすると車もいっぱい来るとなってくると、この駅へつながる幹線道路の交通量が増えるし、しかも西の端、5丁目、6丁目と今度7丁目をつなぐ、今はもうほとんど車は走っていませんが、そういうところにも車が増えてくる、その辺を懸念しています。

〔委員〕

すみません、先ほどおっしゃられたことに付け加えて、僕今日はちょうどこの協同学苑の前の道を通ってここまで来ました。住宅が本当に真横にあるので、多分いろいろなものが建ったら非常に危ないのではないかなと思っていたのです。子供の飛び出しであったりとか、そこまで信号がついているわけでもないですし道路幅がそこまで広いわけではないので、もちろんです。だったらいいのですが、この車の通る道が大きくなったりという計画されているのですか。

〔事務局〕

今回のこの7丁目の開発に伴って、今の既存の道路を拡幅するとかそのようなところまでの計画は現時点ではございません。

一応中身がまだ煮詰まっていらないという状況ではあるのですが、7丁目の開発につきましてはそういう状況ではあるのですが、用途を緩和してすごく大きな集客施設が建つというような開発にはならないので、現在のこの青山地域にもものすごく交通量で負荷がかかるというところは考えにくいと思っております。その部分につきましては、今後こちらの開発を進めていくに当たりまして、大和ハウス工業さんとも十分にその辺の調査

も含めて進めていくことになります。

〔委員〕

いろいろな感想とかご意見をありがとうございました。

青山7丁目開発について、いろいろな方からご意見をいただきます。それを説明するのに7ページがいいかな、少し町の皆さん方の思いとか状況を説明させてもらいます。

左の端の若年層の転出というか若い人が出ていくということが書かれていますけれども、実際青山地区、ここ2年ほど結構若い方々が転入してきています。今日その数字を持ってこなかったのが残念なのですが、2丁目だけでもこの2年間で6、7軒は若い世代が入ってきています。最近というか、建坪でいったら80坪平均ぐらいのところを3つに分けて戸建てをするとか、要するに建物が増えているという、住居が増えていることもあります。

それから、若い世代の方が入ってきている理由の一つとして、私たちが購入したときよりも随分土地や建物の単価が下がってきている、ちょっと頑張ったら買える家が多くなっているみたいな、そういう意味では本当に空き家が多くなるような町ではないのではないかなという。とにかく安全で町並みが美しくて商業施設も充実していて、さらには青山の中に幼・小・中・高・大学まであるのです。そういう意味では、皆さん方のイメージとしたら教育環境の整った町だなという、ただ残念なのは令和5年に特養とかデイサービスができるけれども、令和5年に緑が丘東幼稚園が閉園するというこのバランスの悪さなんかはすごく感じています。それが実際に7丁目の子育て支援のところにつながってくるのかどうか、公立の幼稚園のよさを何とか残してほしいというのが私たちの持っているものです。

それから、その下の健康づくりとか子育て支援とかありますよね、この健康づくりのところ青山3丁目の診療所が閉院しています、住民の方々に非常に困っている方もたくさんいてこういう状況です。そのイラストの図で健康診断をしているところがありますけれども、そのあたりのことはイメージできないなどよく言います。

それから、子育て支援については先ほど言いましたとおりです。人材養成については、町民としては何をしてもらえるのかが分からないという。介護・福祉については令和5年の特養、

デイサービスで、次の多世代交流というところですが、ここはどんな施設ができるのかなど、これは質問です。青山7丁目にどのような施設ができるのか。青山地区も高齢者は当然のことながら子供たちから成人の方とか、それからあと最近では外国の方も住まわれています。本当にごちゃ混ぜ社会といいますかいろんな方が住むような町なので、特にこの多世代交流の施設がどのようなものなのか教えてほしいです。

あとは、移住・住み替えというのが一番端にあるのですが、青山地区の老人の中で今一戸建て、大きいところに住んでいるけれど将来的に7丁目に替わったらちょっと小ぶりで住みやすい住宅地ができるのかなという具体的なことを聞かれる方もいます。その辺が町民の声というか、そのあたりです。

すみません、以上です。

〔事務局〕

今の交流エリアに関しましては、現時点でお示しできるところまで検討段階のため来ておりません。というお答えしかできません、申し訳ございません。

あと、住み替えにつきましては、本当にこの町に、ずっとこのコミュニティーの中に住み続けられるための移動先になるように、そんなことを大和ハウス工業さんは今つくりたいということをお聞かせいただいております。ただ、それも今言っていたように、住んでいる方の声というのも非常に重要だとお伺いしておりますので、今はそのようなニーズ調査も行っていると聞いておりますので、ぜひそういう機会を私のほうでも何かございましたらお知らせいただければおつなぎし、それぞれの意見がよりよい町につながっていくようにさせていただきたいと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

〔会長〕

大変皆様方の関心が強いということが非常に伝わってくるような意見になっていると思います。

ここでは7丁目地区の対象範囲の地区計画をどう定めていくのかということになるわけですが、お話を伺っていますとそこだけの問題というよりは青山地区全体の中でどういう環境をつくっていくべきなのかというところからいろいろ判断をしていかないといけないのだらうと思います。

最初の沿線部分の景観をどうするかという話、それから新し

く自動車交通量が増えるような部分があればどうするのか、ひょっとすると地区計画の中で壁面後退は指定できるので歩道上の空地を確保してもらおうとかそういうこともあり得るのでしょうか。もしもっと積極的な、恐らくハウスメーカーさんが関わっておられるのでその辺の工夫に関するアイデアをお持ちだろうと思いますので、ぜひ既存の住宅地との関係というのを十分考えていただいて計画をしていただきたいという要望もぜひ伝えていただいて、そのためには地区計画としてこういう定めが要るだろうというところへ落とし込んでいただけるとありがたいと思いますので、これは要望としてぜひお願いいたします。

### 9.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

今のやり取りで少しだけ気になったので、一言だけ。

ホームページを見させていただいて、住民説明会等をされていて資料とかをアップされているのですけれども、その中でも住民さんの意見としてなかなか情報が共有されていないとか自治会の役職しか分かっていないとか、そういうところが今回のこういう場で発言しないといけない状況を生んでいるとするのであれば、もう少しここに上がってくる前の段階で住民さんの意見を収集し、景観などに関してどういう町をつかっていきたいか双方に話し合う場を設けるとか、説明会ではなくそういう住民さんと一緒につくっていくというような場を、なかなかコロナとかの状況もあって難しいのはあるとは思っているのですけれども、できるだけ今住んでいる人たちの声をすくい上げるような場というのを検討いただければとよくなるのではないかなと思いますので、検討いただければありがたいと思います。〔会長〕

そういう住民との交流の場を設けてほしいというご意見ですね。ただ、今でもそれはやっぴらっしゃるのかなと思っていましたが、それは少し現状についてどういうふうな地域の住民の方と意見交換の場なり情報提供の場というのは設けておられるのでしょうか。

〔事務局〕

すみません、ご指摘ありがとうございます。実際、このプロジェクトをするに当たりましては本当にいろんな方の声を聞きたいということで進めています。ただ、何も無いのに会いに行くというのがなかなか難しい状態というのも少しご理解いただきながら、情報だけが先行して

いく、そうするとイメージができてしまいます。でもそこまでのイメージをしっかり1つずつ積み重ねながらやっていきたいということで、今いただいたことも受けまして、今後もう少し密に、なにもない状態でも意見交換をさせていただきながら、こんなことはできるかもしれない、でもこれはできないというところもやっていきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

〔事務局〕

すみません、もう一つ補足させていただきますと、今縁結び課から申し上げたのですが、その説明会等に都市計画サイドとしましても出席させていただいて、昨年2回、地元の方々はこの都市計画の変更をするのです。というところの説明も行っております。ただ、こうやってコロナ禍であるというところでなかなかたくさんの方にご参加いただくところが難しい状況の中で、来られなかった人をどうするのだというところで、青山地区の公民館に当日の資料を置かせていただいて、見ていただけるような状況をつくりました。あとは地元をお願いして資料の回覧もさせていただいていますので、一定、市のほうで今やろうとしている都市計画の変更についてはご理解いただいているとこちらとしては考えております。

説明会のときもおおむねこの形で進めてもらっても大丈夫ですよというような意見もそこではいただいている状況でございます。

以上です。

〔委員〕

何度もすみません、委員のほうからホームページの中のことをお話ししていただきましたけれども、昨年度あたりから大和ハウスさんと、それから市役所との関係とは非常に僕はよくなっていると思います、市民のほうも随分風通しのいい感じになってきたねという、さらに令和5年には建物も建ってきますので、今後はもっと密に連携が図れたらいいかなと思っています。

以上です。

#### 9.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

用途地域の変更ということで、その件についてお伺いしたいと思います。

資料でいいますと11ページが分かりやすいかと思うのですが、今回対象地域です、現在第1種中高層住居専用地域、ここで言うと緑

で示されていますが、これを第1種住居地域に変更しようということで、この説明を見ますと緑色のほうは、現在のほうは中高層住宅のための地域ですということで、変更しますと住居の環境を守るための地域ですということで、普通は中高層の住宅のための地域より普通の住居の環境を守るためのほうがいろいろな規制がかかるのではないかと私は素人考えで思うのですが、逆にこの11ページの表で見ますと用途地域を変更しますと、第1種住居地域にしますとホテルや旅館も建ちますよと、自家用倉庫も建ちますよと、事務所も建ちますよと、もちろんそれぞれ面積に制限はあるのですが、逆にこの中高層専用ではなくて普通の住居の環境を守るための専用地域にしますといういろいろなものが建って便利になりますよ、こういったことでよろしいでしょうか。

〔会長〕

用途地域の名称が恐らく一般の方にかなり分かりにくい、これは法律で決まっておりますので実際は住居地域のほうがかなり緩いのです。ですので、この丸印がついている内容どおりのそういう規定になっておりますので、用途的には住居地域の自由度が高くなります。

〔事務局〕

今回、都市計画の説明をしました4ページのほうをご覧くださいますと少しご理解いただけるかなと思います。

一番上に住居系というところがございます、左上から順番に厳しい規制がかかります。第1種低層住居専用地域というところが低層の住宅が主に建ち並ぶことを想定している区域です。そこから右に見ていただいて、その次が下の段、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、田園住居地域、下に行きまして第2種中高層住居専用地域、今回変えようとしております第1種住居地域という順に規制は緩くなるということになります。

言葉だけを見てしまいますと、先ほど委員ご指摘のとおり住居の環境を守ると書いてあるのでそのように感じてしまいますが、実際に建てられるものは先ほど会長にご説明いただきましたとおり建てられるものがどんどん増えていくという造りになっております。

〔会長〕

あと、恐らく中高層という言葉が片方だけついているので、これは第1種低層に対して中高層なので、低層は高さが10メートル制限なのです、それに対して中高層はそれ以上のものが建てられると、その意味では住居地域も変わりないですよ、大丈夫ですよ、ですので



その辺の名称から来るイメージと中身が示すものが若干ずれるかなというのは非常に理解できるのですが、そういう規定になっておりますのでそのようにご理解いただければと思います。

〔委員〕

ありがとうございます。私のような者にも分かりますように、今後とも簡易な易しい説明を心がけていただきますようお願いしたいと思います。

それから、1点よろしいでしょうか。今のことに関しまして一概には言えないとは思いますが、土地の所有者からしますとこの第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域になるということは、ケース・バイ・ケースかとは思いますが資産価値とかそういったことは一般的にはどのように言われているのでしょうか。用途地域が変更されることによって資産価値というものが変動するということ、私は緑が丘に住んでいるのですけれども、以前緑が丘でもこの用途地域の変更の話があったときには随分そういうことを気にされることがあったものですからざっくりとお話しただけないでしょうか。

〔事務局〕

一概に用途地域が変わったからその土地の資産価値が高くなる、低くなるということは判断しかねるかなと思います。道路の状況や今後の開発の状況であったりとかというところで左右されますので、今回の場合、資産価値が上がるというところ、もしくは下がるというところについては現段階ではお答えできない状況です。

〔委員〕

今の委員のお話に補足しますと、住居専用地域になると環境基準、騒音の住宅系の中の環境基準が一番A類型で厳しいところなのです。ところが、住居系地域、第1種住居地域になるとB類型になって、道路に面しないところは同じ数字なのですが、ただ道路に面する地域になると騒音の環境基準が緩くなるというだけの違いはあります。

だから、住居のあたりの環境基準そのものはA類型もB類型も一緒、C類型は商業系、工業系地域ですからそれはそれでまた全然違うタイプになります。ですから、環境的な面でいうと、道路に面する地域は音が大きい、環境基準といたら市の努力目標ですけれども緩くなるというぐらいの違いはあります。

〔会長〕

私も環境基準というところは把握していませんが、事務局の方、その辺は。

今のご発言の理解ができていないのですけれども、中高層住居専用地域から今回住居地域に変わると、そのことによって騒音の基準が変わるという……。

〔委員〕

住宅地は一緒ですけど道路に面する地域は緩くなる、それは指定基準ではなくて、難しいですか。

〔会長〕

どういうところでどういうふうに定められている基準なのかが。

〔委員〕

環境省が環境基準として一般国民の健康と生活を維持するために求められる騒音環境のレベルが環境基準です。それが一応決められていまして、A類型のところとB類型のところとでB類型になると緩くなる。今のいろんな建物を建てる部分の規制も緩くなるのと同じで騒音のほうでも緩くなるという違いがあるということで、先程委員に言われたことに補足したのですけれども、それだけです。

環境基準の説明を詳しくしてといわれたらしますが、この問題じゃないですから別の話ですからやりませんけれども。

〔事務局〕

すみません、そのような規制もあるというところで、またそちらについても調べて勉強させていただきます。ありがとうございます。

## 9.5 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

空き地ではなくて協同学苑の既にたくさん建っているところについてお伺いしたいのですけれども、1つ、先ほどのご説明の中で既存不適格にならないようにというようなお話がありましたが、その一つは何かそういう問題があるのかということですか。

それから、既にかなりいろいろ整備されているようですが、規制を少し緩めてまだコープこうべ協同学苑としては新しい施設の検討はされているのかどうか、そのあたりが分かりましたらお願いします。

〔事務局〕

現在、コープこうべ協同学苑さんのところに建っている建物が違法というものはないです。詳しく申し上げますと、今の第1種中高層住居専用地域ではホテル、宿泊施設は建たないのですけれども、その部分につきましては建築基準法上、48条のただし書の許可という許可の申請がございまして、その許可を得て建てられたものですので、

今のものが違法だということはございません。

先ほど私が既存不適格にならないようにすると申し上げたのは、今回第1種住居専用地域に緩めるのですけれども、緩め過ぎにならないように地区計画というもので少し厳しめの規制をかけております。その厳しい規制をかけることによって、今あるものが既存不適格にならないようにという意味で申し上げたものでございます。なので、今のものは全て許可が下りているということでご理解いただけたらと思います。

〔委員〕

それはそれで分かりました。

用途地域を変更して、協同学苑の部分については今後新しい事業計画というのは何かあるのですか。

〔事務局〕

今聞いておりますのは、このコロナ禍で個配のほうが増えているとか、高齢化が進みまして宅食などの利用が増えているということがありまして、コープこうべさんは既にそういう事業もされておりますので、今後そのような需要がこの三木の中、青山や緑が丘の住宅地域の中で声が上がってきたときには倉庫、そういう個配の拠点になるようなものは建てられる予定があるというか検討しているというところになります。

〔委員〕

それが、例えば14ページに書いてある商品お届け拠点とこういうものになるわけですね。

〔事務局〕

そうでございます。

## 9.6 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔会長〕

確認というか、15ページのこのマル・ペケ表は、今用途地域を変更すれば見出しにあるものは全部基本的には第1種住居地域では許可される対象であるということですね。その中で、この地区ごとに都市計画で建てられないものを指定していこうということで、ペケのついているところが実際そういうものが建つ必要性もないのでコントロールをしたほうが望ましいので建てられない規制を地区計画として立てると、そういう理解でよろしいですね。

〔事務局〕

そうです。

## 9.7 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

今のコープさんの個配のものが入るところで気になったのですが、先ほど初めのほうから車の交通量などのことが気になるというお話とかが出ていましたが、住民としたら子供たちが通学している住居がすぐ横にあって子供たちの通学路になっています。そこでトラックとかの出入りが多くなる、その辺の道路の通学路のこととか、あと協同学苑の周りの通路には歩道が狭いのではないかと思います。歩道が途中まであって途中からないような道路になっていたり、あと航空写真を見ていただいたら横に関西国際大学の寮があるのですが、そこから毎朝大量の原付に乗った生徒さんたちが出たり入ったりしたりするのですが、そのあたりには信号がないのです。

そういった信号の設備とか歩道の設備とか通学路の道路の色を変えたりとかそういったところまで配慮して造っていただけたらなという、検討されているのかと、できるのであるならば今後のことを考えて信号とかを検討されているのかをお伺いしたいなと思います。

〔事務局〕

今の時点では個配のほうも検討段階ですのでするかしないかも、どのような規模でされるかも分からない状態です。信号につきましては、地域のほうから公安委員会のほうにご要望いただきましてつくつかないかというのが判断されますので、また交通量が増えそうなとき、また個配のことをされるときには住民の方にはもちろん説明があると思いますので、そのときにまたご要望いただけたらなと思います。

歩道につきましては、住居側には歩道がきちんと整備されていると思いますので、子供さんたちはそちらを通っていただければと思っております。カラー舗装ですとかそういうことにつきましてもまたそういうご要望、交通量がとても増えるような開発の内容になってきそうなときに早めにご要望いただけたら対応させていただけるかと思っております。

〔委員〕

ありがとうございます。

すばらしい本当に夢のあるいろんな希望がいっぱい詰まったところができると思うので、子育て拠点とか多世代交流センターとか本当に住んでいる人とか三木市民にとったら住みやすい三木の一つの魅力となるところになると思うので、交通事故とかそういったものがないよう

な都市整備をしていただけたらなと思います。ありがとうございます。

〔会長〕

車両交通に対して安全面、先ほどから複数の委員さんから発言もいただいていますので非常に重要なところかと思えますし、これから中の整備計画をつくっていくところでかなり工夫もできるだろうと思えますので、そこを含めてぜひお伝えいただいて、地区計画で反映できる部分は入れていただければありがたいと思います、よろしく願いいたします。

## 10 東播都市計画用途地域の変更について

東播都市計画用途地域の変更について説明させていただきます。

説明資料の2のほうになります。1枚めくっていただきまして、1ページをご覧ください。

東播都市計画総括図です。用途地域の変更につきましては、先ほども少し説明させていただきましたとおり都市計画区域内の市街化区域と市街化調整区域に線引きされた東播都市計画区域内の色分けを変えるものです。

用途地域は、使用目的が違う建物が同一地域に混在しないように定められたもので、用途地域が指定されるとそれぞれの用途に応じて建てられる建物の種類が制限されます。これにより地域に似たような建物が集まり、その地域に合った環境がつけられ、効率的な土地利用を行うことができます。

用途地域についてはおおむね5年ごとに見直しを行うことにより、社会情勢の変化に対応しながら都市の環境を保全しています。

先ほど説明いたしました青山7丁目につきましては、参考資料2、用途地域等見直し基本方針の6ページ、4のところがございます見直し時期にもあります地区レベルの整備を推進する地区に当たりますので、変更後の土地利用の担保が整った今、変更の作業を進めております。

それでは、東播都市計画用途地域の見直しについて説明いたします。

東播都市計画総括図で現在の用途地域の状況を示したものになります。

資料の2ページをご覧ください。

今回、見直しの対象とする地区は次の4つを考えております。1つ目は、政策的な課題に対応するため、土地利用の規制・誘導を図る地区。2つ目は、土地利用の現況・動向からの注目地区。3つ目は、用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区。4つ目は、市民からの要望地区で用

途見直しを必要とする地区です。

それでは、それぞれについて具体的に説明します。

1つ目の政策的な課題に対応するため、土地利用の規制・誘導を図る地区は、既成市街地を中心とした都市機能の誘導やオールドニュータウン等の住宅地の再生のため検討を行います。

3ページをご覧ください。

2つ目の土地利用の現況・動向からの注目地区は、土地利用の現況や動向と用途地域とが大きくかけ離れた地区について見直しを行います。例といたしまして、イラストでお示ししておりますように工場跡地に住宅の開発が進んでいる地区をそのままにしておきますと住居と工場が混在し生活環境等が悪化します。これを防ぐために用途の見直しを行うと、住居と工場の混在を防ぎ、良好な都市環境を確保することができます。

4ページをご覧ください。

3つ目の用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区について説明いたします。

ここでは、用途地域の境となっていた道路や水路が工事等で新しくつけ替わった箇所について見直しを行います。具体的には、イラストに示すように道路や水路が新しく整備された箇所が該当いたします。

4つ目の市民からの要望地区で用途見直しが必要とする地区ですが、9月の広報みきで周知するとともに、ホームページで9月1日から17日まで掲載し公募いたしました。が、要望地区はありませんでした。

続きまして、今後のスケジュールについて、5ページをご覧ください。

現在、見直し地区の抽出作業を進めております。今後は、変更を検討する地区の資料を作成し、県とのヒアリングや関係機関との協議を行っていきます。その後、見直し素案を作成し、説明会や案の縦覧を行って、令和5年3月に決定告示を目指し業務を進めてまいります。

節目節目で皆様に進捗状況の説明をさせていただき、ご意見をいただくこととなりますので、よろしく願いいたします。

最後に、用途地域の見直しに当たっては、用途地域等見直し基本方針に基づいて行っていく予定です。基本方針は参考資料として添付しておりますので、後ほどご覧いただけます。

以上で説明を終わります。

## 10.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔会長〕

具体的には次回ということで、今の段階で既に見えている、どれぐ

らいどういうものが出てくるかをもし紹介している情報が、いただける範囲の情報があればご紹介いただければと、いかがでしょうか。

〔事務局〕

現在、検討を進めております中で、三木市の中にはこちらでいいますと薄い紫色の区域が多く見受けられると思います。こちら準工業地域といいまして工業系の用途地域になっておりますが、その中でも住居が多く建ち並んだところがございますので、そちらについて変更ができそうな区域を探してといいますか、区切って少しでも住居系の用途に寄るようなものに変更できないかと考えております。

〔会長〕

分かりました。

市民からの要望によりということ、これは9月1日から17日まで掲載されていた、その結果はどうだったでしょうか。

〔事務局〕

1つも要望は上がってきておりません。

## 10.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

説明資料の2から3、東播都市計画用途地域の見直しで3ページのところに絵がありますよね、遊休地、工場跡地がある、用途地域の見直しを行うと工業系用途地域から住居系用途地域になればすっきりするよといったようなことが書かれていますよね、ここに今。ただ、これで私の経験上、環境系の人間ですから、三木市はない、ほかの市で工場跡地に家が建つ、いっぱい、三木市はあんまりないと思います、家が建ったらそれを住居系地域に用途地域を変えたりするので、市が、そうしますとそのもともとあった工場等を、もともと工業地域ですから騒音の規制法というと非常に緩い数字なのです、ところがそこが住居系の地域になっちゃうといきなり厳しい基準になってその工場たちが非常に困るのです。

困るけれども、変えてしまったらそれは都計のほうで変えるのです、環境のほうは変えてもらったら困ると言いますけれども変えてしまうのです、変えてしまったら周りの工場は物すごく迷惑する、ところが住民のことを考えたらそこは住居系地域に変えたいというあたりが非常にあって、これを変えるということは環境系の方々ともご相談しながら変えてほしい。私の要望です。

〔事務局〕

三木市につきましては、先ほど私が申し上げた準工業地域で住居

が建ち並んできたところは変えたいといったようなところは家内工業で金物産業が転々と住戸兼在の形、ご自宅で金物を生産されていたようなところがたくさんあったので準工業地域という地域が多くなっているところですが、そういう方たちがされなくなったようなところを変えていこうとしておりますので、大きな工場があつて騒音が出るような工場があつてその方にご迷惑がかかるというところはあまり想定がなかなと思っておりますが、またこの場でも……。

〔委員〕

三木市はないと思います。ないですけど、注意が必要と、今事務局がおっしゃったように。

〔事務局〕

案のほうができましたらお示しいたしますので、そのときにもう一度ご提案、ご指導いただけたらなと思っております。

〔会長〕

私のほうもそのところは少し気にはなりました。準工業地域で、そのあたりというのが古い町並みのあるようなところでは、本当に三木の金物の発祥の地といいますか家内工業が割と歴史ある場所でもあるので、今完全に住宅地に変わっているところもあると思えますけれども、今後、将来を見据えたときに残っている工場が再度何か生産的なことをされないのかなとかということも多少気になります。

ですので、その辺トータルに見ていただいて、将来像を見極めながらの変更ということになるのかなと思っておりますので、また具体案をつくられるときに十分その辺も検討していただければと思います。

### 10.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

ごく事務的なこととお伺いしたいのですけれども、これはこの基本方針に書いてある5年に1度ごとに定期的に行われるわけですね。それで、先ほどの青山7丁目とか大規模プロジェクトがあつたら適宜行う。今回のこの説明資料の②は5年ごとに行うものだから、例えば軽微な境界変更とか、あるいは市民からホームページで9月に意見を募集するとかこういうのも5年に1回ということになるわけですか。

〔事務局〕

そうです、5年に1度、このようなことを行っております。

〔委員〕

それなら、境界変更なんかがあつてもしばらくはそのままということ



なのでですね。

〔事務局〕

そうですね、道路ができたからといってすぐに用途地域の変更をするようなことはできておりません。5年に1度ぐらいをめぐりにということになります。

#### 11 今後のスケジュールについて

今後の審議会のスケジュールについて説明させていただきます。

次回の審議会は令和4年2月を予定しております。青山7丁目地区の用途地域の変更及び地区計画の策定につきましては、先ほども説明させていただきましたとおり縦覧結果の報告と最終決定をお願いいたします。

用途地域の変更につきましては、変更検討地区の案をご説明させていただく予定ですので、よろしくをお願いいたします。

以上になります。

#### 12 あいさつ 合田副市長

#### 13 閉会