

第 57 回  
三木市都市計画審議会

議 事 録  
(公 開 用)

令和 4 年 2 月 1 日開催

## 第 57 回三木市都市計画審議会議事録

- 1 日時・場所 令和 4 年 2 月 1 日 (火) 14:00～15:30  
教育センター 4 階 大研修室
- 2 出席者 〈委員 16 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、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 5 名〉  
山本佳史総合政策部長、安福昇治市民生活部長、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、木村保奈美技師、田中菜穂技師
- 3 公開・非公開 公開
- 4 議題
  - ① 付議・議決事項
    - (1) 東播都市計画用途地域の変更について(青山7丁目)
    - (2) 東播都市計画地区計画の決定について(青山7丁目地区地区計画)
  - ② 説明事項
    - (1) 東播都市計画用途地域の見直しについて
    - (2) 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 付議・議決事項(東播都市計画用途地域の変更及び東播都市計画

地区計画の決定について)

付議議決事項の①、②について、前回の審議会で説明させていただいた点につきましてのおさらいと、前回からの変更点について説明させていただきます。

インデックスの資料①をご覧ください。

1枚めくっていただきまして、1ページ及び2ページをご覧ください。

東播都市計画用途地域の変更及び地区計画の決定についての付議書です。

都市計画の変更及び決定に当たり、市長から当審議会に付議します。

3ページをご覧ください。

スケジュールになります。

前回審議会以降、用途地域の変更については11月8日から11月29日の間、案の閲覧を、地区計画の決定については11月15日から11月29日の間、条例縦覧を行いました。

期間中の11月21日曜日に青山公民館において説明会を行ったところ、8名の参加があり、活発な意見交換が行われましたが、都市計画についての反対意見はありませんでした。意見書の提出もありませんでした。

知事協議につきましては、12月3日付で協議を申し出たところ、12月8日付で異存がない旨の回答をいただいております。

また、1月4日から1月18日までの間、法定縦覧を行いました。

東播都市計画地区計画の決定に対する意見書の提出が1件ございました。要旨としましては、計画書の地区計画の目標に記載されている課題と施策がつながっていないのでは。この目標を達成することで三木市にはどのようなメリットがあるのか市民にビジョンの提示を行うべきではということでした。

ここで、意見書についての市の考え方を説明いたします。

参考資料①の7ページに計画書を添付しております。また、スライドのほう、前のほうにも関係箇所を映しておりますのでご覧ください。

地区計画の目標にあります「市内の戸建て住宅団地では、少子・高齢化の進行に伴う活力の低下、空き地・空き家の増加等様々な課題が生じている」という既存団地の課題は、この青山7丁目で行おうとしている「新しいまちの機能を創出することで、住民の循環のきっかけをつくり、高齢者が健康に暮らせるまち、若年層に魅力のあるまち、これらを目標にまちづくりを進める」ということでは解決できないのではないか、つながりが悪いのではないかというご意見でした。

こちらにつきましては、計画書の目標だけでは十分に表現できないところがあり、市民の方にうまく伝わらないところであったかと思えます。

資料の4ページをご覧ください。資料①のほうになります。

前回の当審議会でも説明しました青山7丁目の整備のイメージ案です。三木市の郊外型住宅団地における人口減少や高齢化、空き家の増加という課題を解決するため、青山7丁目において郊外型住宅団地の新たなモデルとなる将来にわたり町の活力を保ち続ける仕組みを導入した「多世代の住民が快適でいつまでも住み続けられるまち」を目指しています。このたびの用途地域の変更及び地区計画の決定により、郊外型住宅団地における課題解決の糸口になると考えています。

このたびの法定縦覧は窓口及びホームページにおいて都市計画の決定図書として参考資料①に添付しています計画書、理由書、計画図などを縦覧しておりましたが、これらの法定図書のみで市民の方にご理解いただくことが難しいことをこの度痛感いたしました。この貴重なご意見を今後に生かしていくため、関係する資料である当審議会の資料や議事録等のリンクを貼るなど丁寧な説明、情報発信に努めてまいりたいと思っております。

3ページのスケジュールに戻らせていただきます。

本日、当審議会で議決いただければ、3月末に決定変更の告示を行う予定です。

5ページをご覧ください。

ここからは、これまでに説明してきましたおさらいになります。

位置図になります。青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決定を行う青山7丁目の計画用地を含む地域になります。

6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、青線で囲まれた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。用途地域は第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域に変更します。

7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います。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が、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建築可能になる1,500平米以上の店舗やボウリング場、畜舎や工場は隣接する住宅団地に影響を及ぼす可能性があり望ましくないため、地区計画を策定することで建築できないように制限いたします。

8 ページをご覧ください。

このたびの用途地域変更による住環境への影響を最小限に抑えるため、用途地域変更予定区域に地区計画を決定し、地区整備計画の地区を企業ごとに3地区に分けております。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。

それぞれの地区に建てられる建築物を表にしております。

コープこうべ協同学苑の研修施設地区は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場を許容しております。

大和ハウス工業の多世代共生地区は、介護福祉施設や事務所、店舗やお試し居住を許容するホテル、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はいないものの、創志学園が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います。

9 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。

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。

10 ページをご覧ください。

ここからは、前回の当審議会でのご意見にもありました現在の閑静な青山の住環境や景観に配慮するための規制として新たに付け加えたものの説明になります。

まず、既存の住宅団地と接する道路を幹線道路と定め、幹線道路からの壁面後退区域には移動困難な工作物を設置してはならないとしました。

具体的には、道路境界線から 1 メートルの間には引込み柱やキュービクル、門、塀や物置等の工作物を設置しないことにより、道路景観にゆとりを持たせます。

11 ページをご覧ください。

建築物及び工作物の位置、規模、意匠、材料または色彩については、兵庫県景観の形成等に関する条例の大規模建築物等指導基準に準拠することで、既存住宅団地との調和を図ります。

基準の一部を資料にも載せておりますが、一般基準として緑豊かな景観の形成を図る、建築物や工作物、植物等を含めた敷地全体としての景観のまとまりや質の向上に努めるといったものや、項目別基準として外壁・屋根の色彩は基調となる色の範囲をマンセル色票系において定める、給水管やダクト、屋上設備などの設置にも配慮する、工作物の色彩も基調となる色の範囲をマンセル色票系において定めるなどがあります。

また、屋外広告物の設置または掲示する場合の規制として、用途地域変更により兵庫県屋外広告物条例の基準が緩くなってしまうことから、地区計画により用途地域変更前の基準、既存の住宅団地の基準と同じものを準拠することとします。具体的には、1 事業所当たりの表示面積の合計や数量の規制、個別広告物の大きさについて規制がかかります。

12 ページをご覧ください。

景観への配慮として、幹線道路に面する部分には植栽に努めることとしました。

以上が前回の審議会後に追加した事項になります。

以上で付議議決事項の説明を終わります。ありがとうございました。

## 8.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

審議会までの間、いろいろ調整が大変だったと思うのですが、通り景観に関して、住民さんからは特に意見はなかったということですが、特出しするほどではないけれど、何かあれば共有していただきたいということ。もう一つ、この 12 ページにある通りの景観が大事になってくる景観なのかなと思うのですが、通り全体をつなぐ、こういうふうな通りにしますみたいな、そういう文言が共有されるといいのかなと思ったのですが、そのあたりでもし何かありましたらよろしくお願いします。

〔事務局〕

住民の方から、景観についてのご意見やご質問はありましたかという点につきましては、ありませんでした。説明会のときは今から行わ

れる開発についての議論が多くを占めていまして、あまりこの地区計画というところのご意見はなかったかと思えます。

もう一つご意見をいただきました通り景観につきましては、地区計画の計画書には入らないのですが、地区計画を定めますと地区計画を提出していただく方が分かりやすいように運用指針という、そういう基準をかみ砕いた説明書のようなものを作成して公表することにしております、その中で少しそういうことも触れていければなと思っております。

〔委員〕

せっかく地区計画とかを定められても、数字だけ準拠したらいいみたいな話になってしまうとそれぞれの敷地が結果、ばらばらになってしまうという可能性が懸念されたので、そういう方向で図るのだったらぜひ、通りの景観を住民さんたちも含められたらいいと思うのですが、ある程度共有できたらより意味のあるものになるのではないかなと思えました。

## 8.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

ご説明をいろいろとありがとうございました。少しお話をさせてもらいたいと思います。

令和4年度には造成に入る、令和5年10月頃には特養とかデイサービスの運用が始まる予定だと聞かせていただいています。ただ、7丁目のこの敷地面積に少し大きな建物が建ち上がっていくと、実際の居住区域がどのようになるのかというのが、非常に気にかかる場所でありまして、これは事業者さんが担うことになるかと思うのですが、現在の青山1丁目から6丁目のように、ほぼ同年代の方々が一戸建てを建てて、購入して同じようなペースで年老いて、少しずつ空き家が増えていくようなことは避けてもらいたいとは思っています。

いつまでも住み続けることができる循環型のまちづくりというのをいつも聞かせてもらっているのですが、7丁目に一戸建てを、当然建ててもらってもいいのですが、できたらハイツや5階建てぐらいのマンションなどを建設していただいて、コンパクトな居住空間で若い方から高齢者までが入居することができるようなものを建設していただきたいと思えます。要は、それぞれのライフスタイルに応じた住まいの在り方が必要ではない

かと感じています。

ただ、ここには高さ制限等がありますので、実際に高さ 16メートル以下で 5 階建てぐらいのマンションができるのかどうか僕は素人なので分かりませんが、ぜひともそこについては計画をしていただきたい。

若い人の中にはそういうマンションとかハイツに住むことによって、青山の町の全体が理解できて、魅力ある町だということが認識できたら、もしかしたら、1丁目から6丁目の空き家になっているところにも住んでみようかなという、好循環が生まれるのではないかと考えています。

今、結構、転売や新たに入居ということで動いていますので、そういう意味でも7丁目には高層マンションとまでは言いませんがそういったものも計画してもらえたらいいなと思っています。そのことを切にお願いして発言を終わりたいと思います。

〔会長〕

地区計画決定後の具体的な開発についての意見をお聞かせいただいたということですね。地区計画の内容自体は特に問題ないということですね、分かりました。では、事務局で要望を事業者の方にもきちんと伝えていただくようお願いしたいと思います。

### 8.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

前回の審議会のときにもお話が出たと思うのですが、車の流れはどうなっていくか、というところを調べたほうがいいのではないかと、という意見が出ていたような気がします。そのときに、私は横断歩道など信号のことを発言させていただいたのですが、そのときは住民の要望があつてからという回答があつたのですが、その辺もこの住居ができてからの、車の流動ということは、できてから調べることになるのでしょうか。

できてから事故が起こってしまうというイメージもないので、ここは大学生の寮もありますし、その辺の横断歩道とかそういったところまで見ていただけたらと思うのですが、その辺はいかがですか。

〔事務局〕

まだ、この土地がどのように使われるか、どのようなものが建つかと

ということが決まらない中で横断歩道ですとか人の流れというのをつかむのは難しいと思っております。ある程度、この開発の全容が見えてきたときに、あまりにも交通量が増えるとか、人が、学生が横断をしないといけなようなことが見えてきたときに検討できるかなと思っております。今はそのぐらいしか言えないです、すみません。

〔委員〕

あと一つ、要望みたいになってしまうのですが、先ほども委員に言っていたように、統一性がなくなって町の景観がここだけ浮いてしまうようなことになったらよくないと思っています。実は、若いママたちからの意見で、次に 7 丁目にできるのは老人の町でしょ、という発言を聞いたことがあります。イメージ的にデイサービスや老人の介護に特化したものができるというイメージが先行してしまっているな、とそのときに感じました。通り一本でも明るく、みんなが入ってきやすい、多世代が流動しやすいようになってもらいたいです。高齢者だけがひっそり端に追いやられてしまうような雰囲気にならないように、人が流動するような感じにさせていただけたらという要望です。こういう意見を聞きましたので発言させていただきました。すみません、よろしくお願ひします。

〔事務局〕

今の点につきまして、先ほど説明の中でも情報発信というところに課題があると考えております。なので、今、委員がおっしゃられたみたいに、ここには高齢者の方が住む町になるのではないかというようなイメージが出ている、というところも踏まえて、市としても今後、こういうふうに進めていくというところの情報発信につきましても、皆さんに分かりやすく伝えられるように努めてまいります。貴重なご意見としてお伺いいたしました。ありがとうございます。

〔会長〕

今後、具体的に開発が進められていく中で、いろいろな行政指導等もされるかと思っておりますので、十分その辺の意向を受け取っていただいて、協議していただくとともに、情報発信に努めていただきたいと思います。よろしくお願ひいたします。

#### 8.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

4 ページ、4 枚目のスライドのところでは一番頭の概念図のところですが、これは 7 丁目の話ではないですね、これは三木市全体として、

人口減であったり高齢化であったり、空き家が増えるというようなことで書かれているのではないのでしょうか、イメージとして。

〔事務局〕

このスライドにつきましては、人口減少ですとか高齢化、空き家というのは全市的なものかと思いますが、まず 7 丁目でそういう課題を解決する町をモデル的につくる、というイメージの図になります。その下に連携することで、と赤枠で囲われているところがあると思うのですが、こういう健康づくりですとか子育て支援、人材育成、こういうようなことができるような町をまず 7 丁目で作ってみようというスライドとなっております。

〔委員〕

7 丁目のまちづくりをそういう格好でつくりたいと。

〔事務局〕

そうです。

〔委員〕

といいますのは、若年層の転出とか書いていますが、要は若い人が出ていかないようにするのはではないのですか、意味としては。

〔事務局〕

転出していますということです。

〔委員〕

今、転出している、7 丁目自身はまだ人が住んでいないですから、転出は分からないのではないですか。

〔事務局〕

なので、その人口減とか高齢化、空き家とかについては 7 丁目ということではなくて市全体ですとか、郊外型住宅団地というものをどのように循環させていくかということを課題として進めていくこととなりますので、郊外型住宅団地の課題がここに載っているということです。

〔委員〕

課題が載っている、転出というのも課題だと、これを抑止すると、7 丁目のまちづくりの中で、そういうイメージですか。

〔事務局〕

そうです。

〔委員〕

といいますのは、人口減、三木市に限らず今のところ県全体でも、10 年間で約 5、6 千人減っています。そういうことで言いますと、当然三木市もそのような流れの中で人が減っていくだろうと、自然に。青

山 7 丁目の中でこれができるのかどうか、今、言われたようにモデルケースみたいな格好でこれをつくっていくということですよ、先ほど委員が言われたように高層の 3 階建て、4 階建てぐらいだったら 16メートルで建つと思うのですが、5 階は無理だと思いますが、そういうものがもしここに点在でもすれば若い人が入ってくる可能性はあるというようなことを考えますと、具体的にこういうようなことをやっていくまちづくりなのだということが、このままのイメージ図だけではなかなかイメージできないです。

ですから、何かその辺、何でもいからまちづくりがこういう格好のものをつくっていくのだ、というようなことが示されたら分かりやすいのですけれども。

〔会長〕

今の時点で、具体的にその辺をお示しするというのは、まだ難しい段階ではないかなと思います。審議会に示されている資料で、中にはっきりと多世代共生地区として、そういう位置づけがなされていますし、それから構想も今の 4 ページのところにある、こういう地域課題を解決するために、地域の魅力を高めていくということの説明を受けているということです。これは議事録に残りますので、この方向で当然、開発、今後の具体的な計画案を進めていくということが前提になるかと思います。

ただ、そのことを地区計画に具体的に書くような枠組みになっておりませんので、あくまで土地利用等に関する事柄を定めるものです。ですから、今日は、こういうことを進めていく前提として、この枠組みでよろしいでしょうかという確認を取っていただくということになるかと思います。

ここでの議論は議事録に残りますので、ぜひそういうことをきちっと皆さんに見ていただいて、また今後に活かしていただきたいと思います。

## 8.5 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

前回もお聞きしたのですが、コープこうべ協同学苑のところでこれからできるものとして、自家用倉庫があるのですが、商品のお届け拠点となっているのですが、先ほどの委員の質問とも絡みますけれども、前回もまだ構想段階でどのようなものかまでは分からないというようなお話だったと思うのですが、今いろいろな分野で宅配が非常に増え

ていますし、コープもこの場合は個配と言っているようですけれども、これからも拡充されるようですが、研修施設地区という名称と合わないという思いがずっとあります。規模的にこの商品お届け拠点というものができるとい位置づけになると、かなり大規模な流通センターもここに設置は可能なわけですか。

〔事務局〕

前回の審議会でもお伝えしたかと思うのですが、コープこうべさんの個配の拠点ができるといことは全く決まっておられません。もしかしたらそういう可能性があるのではこの地区計画で排除していないということになります。

その規模につきましては、自家用倉庫なのですが、大きなものはできないように規制をしています。参考資料1の8ページの5番になります。1,500平米以内のものができるといにはなっています。しかし、そのような土地が今あるというわけではありません。今の時点で考えられているのは、大きな個配の拠点ということではなく、宅食のようなもの、今ある研修施設の一画に、もう作られたお総菜やお弁当が届きまして、そこから配達をするぐらいのものを考えているというふう聞いております。

〔委員〕

分かりました。店舗のように平米数が表のほうには書いていなかったものですか。

コープこうべですから、そんなに巨大なものはいできないと思いますが、民間企業のように巨大物流センターができると先ほどの交通量といたことに影響してくるかなと思ったので少しお聞きしました。ありがとうございました。

〔会長〕

7ページの表のところに自家用倉庫のところは面積が書いていませんが、正規の参考資料8の表によれば1,500平方メートルということなので、1,500平方メートル以下のものと書いてもいいということですね、分かりました。

〔委員〕

書いたほうが分かりやすいですね。

〔会長〕

そうですね、書いていただいたほうがよかったかもしれないです。また今後、広報のときにお願ひします。

## 8.6 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

この8ページに書いてあるマル・バツですが、僕は前回からの出席なので、自分だけ分かっていなかったのか、ということもあってお聞かせいただきたいのですが、三木市がこの3つのところにはこれを建ててもいいと言っているのか、あくまでも事業者が自分たちはこういう計画があるから丸をしたいという話をされているのですか。

先ほど文教施設に関しては何をされたいかがまだはっきりとは分かっていないけれども、事業者が学校関係だから上から6つぐらいは丸がついているけれども下のほうはバツがついている。というのは、あくまでこちらが想定しているだけであって、3者ともが、いや、やっぱり私のところはこれをしたい。となったら、それはマルに変更されたり、逆にバツになったりということはあるのですか。

〔会長〕

まず、この8ページの表は参考資料1の用途制限、7ページ、8ページに書いてあることを要約してあると思っていただいたらいいかと思います。用途制限を地区計画として定めるということです。

補足説明を事務局からお願いします。

〔事務局〕

こちらのマル・バツは、建てられるもの、建てられないものを、市と各企業さんとで打合せをして決めております。その中で、市としてこのぐらいのもので抑えていただきたい。大きなものが各土地にできるようになってしまいますと、例えばそれぞれの3地区にホテルがそれぞれ建つ、そうすると人の流れが変わってしまうなど、既存の住宅団地に影響があるようなことにはならないようにと、市として誘導させてもらったところはあるんですが、企業さんがしたいことができなくなるようにはしたくない、という思いもありますので、その辺の調整をさせていただきながら決めたということになります。

〔委員〕

ありがとうございます。

## 8.7 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

幹線道路からの壁面後退区域に移動困難な工作物を設置してはならないということですが、私、先日、篠山市長さんのお話を聞いていまして、今河原町で電柱をなくしているというか埋め込み型にされ

ている事業をされているということを聞きまして、今回この後退区域と歩道の上に電柱があり、これにいろいろな掲示物などが貼られたら、少し景観が悪くなるなと思いますので、ここだけでも電柱をなくすことにしてはどうかと思ったのですが、そういうような考えはございませんでしょうか。

〔事務局〕

電柱の無電柱化になるかと思うのですが、既に道路のところに電柱が立っていますと、その電柱は誰が地中に埋めるのですかという議論になってしまいます。今から開発をする場所についての電柱ですと、今から協議をする中で無電柱化にしてください、ですとかこういうまちづくりにしてください、とお願いできるのですが、今ある幹線道路の電柱をなくすということはこの場で、できますとかできませんということとは言えないということになってしまいます。

〔委員〕

ありがとうございました。

## 8.8 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

この資料の 12 ページ、その他景観への配慮というところで、幹線道路に面する部分は植栽に努める、となっております。ところが、現在、私の住んでおります地区でも若干問題になっているのですが、歩道の樹木の根浮きというのか、根が盛り上がってきて歩道の面が非常に凸凹しているという状態です。逆に別所の工業団地は、ずらっと並んでいた樹木、130 本ほどを全てカットして新たに自転車専用道路、自転車レーンを造るための幅を確保する、というようなことも起きています。

そういう意味で、植栽が景観といいですか癒やしになるかと思うのですが、そういった面もありますので、新しいまちづくりの中で、植栽の在り方というのも少し考えていかなければ、そういった弊害というのか、交通面で見えにくい、それから歩道の面に段差が何年かたつとできてしまうというおそれもありますので、植栽に努めるということについては、ある意味、検討も必要かと思うのですがいかがでしょうか。

〔会長〕

今のお話は植栽を行うときにどういうことに注意しないといけないかという、指導をしていただくということになりそうな気がしますが、事務局のご見解をお聞かせください。

〔事務局〕

こちらが想定しております植栽というのは、委員がおっしゃられた歩道に面しているということではなくて、分かりにくいかもしれませんが前にありますように、資料を見ていただいたほうが見えやすいかもしれませんが、歩道がありますと、その後ろに壁面後退区域を設けていただきます、その後ろ側に緑を置いていただけたら、この上の写真にもあります黒いところが歩道区域になります。なので、歩道に植栽をするわけではなくて、この上ですとベージュの色になっているところへの植栽を考えており、歩道に植栽をしてくださいということではありません。分かりにくいようですので運用基準等で分かりやすいようにお示しできたらなと思っております。

〔委員〕

ということは、前の写真にある、上のほうの写真の右側に歩道沿いに大きな木が茂っている絵があるのですが、ああいう形ではないというふうに理解してよろしいですか。

〔事務局〕

歩道というのは道路の付随物になりますので市が管理しているものです。今回の地区計画は民地についての定めをするものですので、この大きな木というのは歩道に立っているもの、そのベージュの色のついたところのものが、民地のものというイメージを示させていただいております。

〔委員〕

ということは、民地の部分の植栽に努めるというふうに理解していいわけですね。

〔事務局〕

そうです。

## 8.9 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔会長〕

参考資料の7ページ以降が具体的な地区計画の内容を書いているのですが、前回から変更になっている部分確認しておきたいと思っております。

〔事務局〕

計画書の中でお伝えいたしますと、8ページの下から3つ目、壁面後退区域における工作物の設置の制限とが前回からの付け加わった分、それと8ページの一番下から9ページにかけて、建築物等の

形態または色彩、その他意匠の制限、それと 9 ページの一番下、その他というところが前回からの追加の分になります。

〔会長〕

ありがとうございます。

先ほど少し植栽のところで説明がありましたが、特に景観面に関しては兵庫県の基準に準拠するとか、植栽に努める。といった文言になっていて、明確ではない気がするので、その辺は運用基準のようなものを別途また作成されるということでしょうか。

〔事務局〕

そうです。運用基準でこのようにしていただきたい、ということが分かるようなものをつくっていきたいと思っております。

〔会長〕

では、よろしくお願ひします。またそのときにいろいろ、今日出ているような意見も反映されるようにぜひ情報収集していただいて、反映していただきたいと思ひます。また、全体を通しても分かりにくいところが、一般の方々に分かりやすいような情報提供の仕方をさせていただければありがたいと思ひます。

## 8.10 付議・議決

〔会長〕

では、いろいろ質問、ご意見をいただきましてありがとうございました。もしもこれ以上ご質問、ご意見がなければ、議決に入りたいと思ひますが、よろしいですか。

では、ご意見、ご質問をある程度出していただきましたので、議決に入らせていただきたいと思ひます。

事務局が以上のように説明いたしました第 1 号議案及び第 2 号議案につきまして、これは本審議会への付議事項ということですが、市長のほうへ異存がないということで議決してよろしいでしょうか。異議ございませんか。

〔委員〕

異議なし

〔会長〕

ありがとうございます。では、市長から当審議会への付議に対して、当審議会として異存がないということで市長に答申いたします。

## 9 東播都市計画用途地域の見直しについて

それでは、資料②をご覧ください。

1枚めくっていただき、1ページをご覧ください。

東播都市計画総括図です。

東播都市計画区域は市街化区域と市街化調整区域の線引きがされており、市街化区域には用途地域が定められています。こちらにあるように、用途地域の種別ごとに色分けされています。

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用途の建物が集まり、その地域に合った環境がつく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きます。

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3つです。

1つ目は、政策的な問題に対応を要する課題地区。

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です。

それでは、それぞれについて具体的に説明します。

まず、1つ目の政策的な問題に対応を要する課題地区です。

資料の3ページをご覧ください。

課題地区については、緑が丘中学校と自由が丘小学校の2地区で見直しを検討しています。こちらの2地区の現在の用途地域は第1種低層住居専用地域で、高さ制限が10メートルとなっていますが、両学校とも校舎の高さは10メートルを超えており、現在不適格建築物となっています。もともと両学校とも昭和50年頃に適法に建築されていますが、昭和55年に市街化区域に編入し用途地域が指定されたことで不適格建築物となっています。

昨今の少子・高齢化により、令和3年4月に志染中学校が緑が丘中学校に統合され、緑が丘中学校の駐輪場の増築が必要となりましたが、不適格建築物のため建築基準法48条の許可を取る必要があり、増築に時間を要しました。

このように、今後学校再編を進める中で小・中学校の統合により増改築が必要になった際に今回のように手続に時間を要することがないように、用

途地域を第1種中高層住居専用地域へ見直します。

資料の4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。

資料の5ページをご覧ください。

例としまして、イラストで示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くと、住居と工場が混在し生活環境などが悪化します。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。

6ページをご覧ください。

都市計画基礎調査による土地や建物の現況や新築の状況、道路の現況などのデータを用いて抽出作業を行った結果、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は次の7地区ございました。

大塚1丁目と本町1丁目は現在工業系の用途地域ですが、住居系用途の建物割合が高くなっています。

末広3丁目、大村、大村1丁目、平田は現在工業系の用途地域ですが、商業系用途の建物割合が高くなっています。

別所町近藤は現在工業系の用途地域ですが、住居系用途の建物割合が高いというような結果が出ました。

これら7地区の見直しを進めるに当たって、現在用途地域の変更を行うことで影響がありそうな事業所様へ建築物調査票を配布し、建築物の利用状況を調べているところです。

次に、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です。

8ページをご覧ください。

ここでは、道路・水路など地形地物の変更に伴って用途地域の境界を変更する地区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します。

9ページをご覧ください。

見直し地区の位置図です。本町2丁目、上の丸町をまたぐ1地区について見直します。

10ページをご覧ください。

現在の用途地域界は決定当時にあった地形地物で線引きされていますが、現在となっては不明確な線であるため、道路中心に修正します。

続きまして、今後のスケジュールについて11ページをご覧ください。

現在、事業所様へ建築物調査を行うとともに、市素案の作成を進めて

います。今後は、7 月頃に開催する当審議会で市素案の説明を行い、8 月頃に案の縦覧と説明会を開催し、素案についての意見募集を行います。その後、12 月に法定縦覧を行い、令和 5 年 2 月に開催予定の当審議会に付議させていただく予定です。

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〕

まず、資料 2、3 ページの緑が丘中学校、自由が丘小学校の課題地区のところなのですが、現状の確認ということで、緑が丘中学校と自由が丘小学校というのは現在、高さが何メートルなのでしょうか。

そして、増改築によって用途地域の高さ制限を超えたということですが、私が単純に不思議に思うのは、それが一体何年のことであって何年の段階で高さ制限を超えてしまって、それから今に至るまで何年ぐらいあるのでしょうか、その都度見直すというわけにはいかないのでしょうか、そのあたりを教えていただけませんか。

〔会長〕

増改築で高さ制限を超えたわけではないと思います。

事務局からそれも含めてお願いいたします。

〔事務局〕

両校とも昭和 50 年頃の市街化調整区域の時代に建築されています。その後、昭和 55 年に市街化区域に編入して用途地域がはられて高さ制限 10メートルの規制が追加されていますので、昭和 55 年の用途地域がはられたときに既存不適格建築物となっています。

〔会長〕

もともとの高さはどれぐらいあるのでしょうか。

〔事務局〕

高さが何メートルかは分からないのですが、現在 4 階建てなので大体 16メートルぐらいかと思います。

〔会長〕

今の説明で大丈夫でしょうか。

〔委員〕

お尋ねしているのはその後、ずっと今の状態というのはどういう状態なのですか。不適格建築物であるというのが放置されているという、言い方がおかしければ何と言ったらいいのでしょうか、なぜ都市計画審議会でもっと早くに。

〔会長〕

今まで置いておかれた理由ということですね、分かりました。

〔事務局〕

失礼いたします。

今まで放っておいたといいますか気づいていなかった、今まで問題がなかったというのが正しいかと思えます。学校ですので、実は高さが超えているものでも今の用途地域で建てられるかと言われると実は建てられます。第1種低層住居専用地域でも学校という用途は建てられないものではなくて、10メートルという高さ制限はありますが、今から新しく建てようと思っても、高さ制限については建築審査会にかけることによって建てられるようなものになっております。

なので、今変えようとしているのは時間がかかって今回、困ったという事例があったので、今後そのようなことがないように変えようとしておりますが、今のままだも問題があるということではない、ということでご理解をいただけたらいいかなと思えます。

〔会長〕

今、増築に当たってそういうことが起こったのはいつのことなのですか。

〔事務局〕

今回が初めての増築ではないのですが、今までも増改築のときには建築審査会を通して建てているという経緯がございます。今回は統合ということで時間がない中で駐輪場を造ろうとしたときに、少し時間がかかって困ったという事例がありましたので、今後のために時間がかからないように今の段階で、分かった時点で変更するということになります。

## 9.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

関連なのですが、確認です。ということはこの緑が丘中学校、自由が丘小学校共に違法建築物ではないということですね。

〔事務局〕

はい、違法建築物ではありません。

〔委員〕

このたび議題に上がっていますが、見直ししなければいけないのですか、このままではいけないということで、このたびこの見直しの対象に上がっているのでしょうか。このまま見直しせずにおくということ

は、これは問題が多いということになるのでしょうか。

〔事務局〕

許可を取るのに、小規模な建築物でも建築審査会にかけなければならず時間もかかりますので、このまま変更はしなくても建築審査会にかけて許可が下りれば大丈夫なのですが、その時間や手間を省くためにも今回変更を行うものです。

〔委員〕

緑が丘中学校は、大規模改修を平成 10 年代にしていますが、そのときにはトラブルも問題もなかったと思います。

先ほど学校再編と出てきましたので、要するに小学校と中学校を 1 つにして小中一貫校をつくと、例えばあの場所につくろうと思ったら校舎を増やさないといけないから、横はもう限界があるから上を伸ばすという、現在 4 階建てだったら 8 階建てとか 10 階建てにしなければ対応できなくなる、将来的なことも考えてそういうふうにされるということなのですか。

〔事務局〕

学校再編というお話が今出ていますけれども、まだ具体なところまでではないです。ただ、今後子供さんが減っていく中で学校の統廃合というところは少なからず出てくるというような中で、このたび志染中学校が緑が丘中学校に統合になった段階でこういう増改築が必要になって、このような手続が必要になったので、市内部からも変更の要望をいただいている中で、スムーズに今後進めていくために、用途に合ったものにこのタイミングで合わせておく必要があるのではないかという判断で、今回見直しの対象とさせていただいております。

〔委員〕

最後に、お願いだけしておきますが、政策的な問題に対応を要する課題地区ということですが、できましたら、もうされているかもしれませんが、この緑が丘中学校、自由が丘小学校の少なくとも管理職の先生には、今こういう状態ですよということをしっかり説明してあげておかないと、責任ある立場の人は困られると思います。恐らく住民や保護者の方も心配だと思います。わたしも学校の建物がひよつとしたら違法建築物になってしまうのではないかと、本当に驚いたので、できましたらそういった事情の説明を特に管理職の先生にはしておいたほうが良いと思いますので、それはお願いしておきます。

〔事務局〕

こちらにつきましては、今素案をつくっているというような状況です

ので、今後この案を固めていくに当たりましては、関係するところに協議等も必要になってくると考えております。今、委員がおっしゃられたように、情報提供というような形で行っていきたいと考えております。

以上です。

〔会長〕

では、よろしくお願いいたします。

多分、既存不適格という考え方自体の理解がなかなか難しいと思います。その辺を丁寧に説明していただければと思います。

### 9.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

緑が丘中学校と自由が丘小学校は、個別の学校の名前が上がっているのですが、用途地域の変更は、その学校、ポイントですのですか、それとも一定の区域で行うのですか。

〔事務局〕

まず、用途地域界は地形地物で定めるようになっているのですが、両校とも周辺に道路がございまして、その周辺の道路中心で学校を囲うような形で用途地域を見直そうと思っています。

〔委員〕

そうしましたら、この2つの学校、ポイントを狙って変更すると。周辺の住宅等には用途変更の影響は及ばないということですね。

〔事務局〕

周辺の住宅には用途変更は及ばないです。

〔会長〕

①のところでは図が示されないのはなぜなのだろうと思っていました。今のご質問も図があれば一目瞭然で分かると思うのですが。

〔事務局〕

すみません、前の地図で説明させていただきます。

自由が丘小学校がこちらになります。緑が丘中学校がこちらです。

〔会長〕

そうすると、周りが第1種低層住居専用地域でその中に第1種中高層住居専用地域が島状にできてくるということになるのですか。

〔事務局〕

はい、スポット的に第1種中高層住居専用地域ができるようなイメージです。

〔会長〕

その辺は用途地域の指定の仕方として特に問題はないという理解でよろしいですか。

〔事務局〕

はい、特に問題ありません。

#### 9.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

資料の 6 ページ、現在の用途地域が工場跡地のようなところ、現行が工業系の用途地域で住居系の建物割合が高いといったようなところ、2 番目の末広は商業系が多いと、3 番目の近藤は住居系が多いということで、工業系の用途地域に、住居系の建物割合が高いということで、ここを住居系に変えて現状に合わせたいということですか。

3 つとも同じだと思うのですが、前にも言いましたように工業系、環境の問題ですけれども、工業系の騒音の規制と住居系の騒音の規制は全くきつさが違います、工業系のほうが緩いです。今アンケートを取られているとか言いましたけれども、工業系でしたら細かい数字を出して悪いですけれども、60 デシベルまでオーケーだったのが、住居系に変わってしまったらそこは 60 デシベルではアウト、騒音規制法を超えてしまうのです。そうなってくると、普通は行政指導が入って騒音対策を取りなさいということになります。

そういうことがあるので、ここで今、事業をされている方の了承を取らないことには幾ら住居系が多いということで変えられても、事業をしておられる方にとっては酷な話になる可能性もあります。

ですから、その辺のことを細かく考えながら、先ほど言いましたようにスポットで、工業系で 4 種にしておく。というのは構わないと思うのですが、要はそこを 4 種にしておけば、音に対する規制ですから、この辺は環境課と相談しつつ、事業者さんも大事にしないといけないと思うし、現在住んでおられる方は関係者かも分からないし、関係者だったら騒音も気にはならないし、そこら辺のことを考えつつ変える場合については、住居系も厳しい住居系に変えるよりは、もう少し緩い住居系、準住居から順番にありますから、そこら辺に変えるとか、いろいろ考えながらアイデアを出してほしいと思っています。

〔会長〕

では、そのあたりの調整や調査に関してどういうふうに進められているのかも少しご説明いただけますか。

〔事務局〕

生活環境課のほうで騒音規制区域を定めており、調べたところ、一部地域では騒音規制が厳しくなる地域がございます。しかし、現地を見る限り周辺の建物などで騒音を発生しているような工場や事業所は見られませんでした。今後市素案作成を進めていくに当たって生活環境課、所管課と協議をして調整していきたいと思っております。

〔会長〕

今の②に当たる7地区、どこどこ何丁目というような形で書いています。これはこの地区、町丁目ごとにその全域になる、ということはまだ決まっていないわけですね。その境界線がどこになるというのはこれからの話だと理解してよろしいですか。

〔事務局〕

まだ見直しの区域というのは詳細に決定していなくて、現在工業系から例えば住居系用途に変更したときに影響がありそうな事業所さんへ、この建築物はどういう利用をされているかという調査票を配布して調査を進めているところです。その調査の結果次第で区域を決めていこうと考えています。

#### 10 今後のスケジュールについて

今後のスケジュールになりますが、今のところ来年度7月に用途地域の素案の説明をさせていただく予定です。その後、このスケジュールでは2月を予定しておりますが、用途地域の進み具合によっては前後させていただく必要があるかもしれません。また、審議会開催の1か月前にはご案内のほうを送らせていただきますのでよろしくお願いいたします。

以上です。

#### 11 あいさつ 合田副市長

#### 12 閉会