

第 58 回
三木市都市計画審議会

議 事 録
(公 開 用)

令和 4 年 10 月 17 日開催

三木市都市計画審議会議事録を以下のとおり公開する事を認める。

令和 4 年 10 月 日 三木市都市計画審議会
会長 _____ 印

第 58 回三木市都市計画審議会議事録

- 1 日時・場所 令和 4 年 10 月 17 日(水)14:00～16:00
教育センター 4 階 大研修室
- 2 出席者 <委員 15 名>
安藤徳昭委員、岩崎典子委員、大原義弘委員、大西秀樹委員、岡田紹宏委員、川北健雄委員、波戸岡誠委員(代)、住友聰一委員、園田泰敏委員、板東聖悟委員、又吉健二委員、水島あかね委員、密祐浩委員、三村広昭委員、森本秀樹委員
<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、赤松宏朗産業振興部長、友定久都市整備部長、錦昇上下水道部長
<事務局 6 名>
合田仁副市長、前田和久課長、武内一也課長、青澤百華係長、西本英一郎主任、木村保奈美主任
- 3 公開・非公開 公開
- 4 議題
 - ① 説明事項
 - (1) 東播都市計画用途地域の見直しについて
 - (2) 東播都市計画地区計画の決定について(三木駅西地区地区計画)
 - (3) 市街化調整区域における土地利用計画の見直しについて
 - (4) 今後のスケジュールについて
- 5 傍聴人の数 0 人
- 6 開会 青澤係長
- 7 あいさつ 友定都市整備部長
- 8 説明事項(東播都市計画用途地域の見直しについて)
東播都市計画用途地域の見直しについて説明させていただきます。
恐れ入りますが、座って説明させていただきます。

それでは、資料①の 1 ページをご覧ください。

用途地域の見直しスケジュールです。

令和 4 年 2 月に開催した、前回の都市計画審議会で、変更検討地区について説明を行いました。

その後、今年度 6 月に、県民局や県と下協議を行い、10 月に地権者や地域住民、事業者などの関係者を対象に説明会を開催しました。

今後は 11 月に意見募集及び説明会。12 月に知事協議。令和 5 年 3 月に、法定縦覧を行い、9 月に決定告示を予定しています。

本日は、市素案について説明を行います。

2 ページをご覧ください。

用途地域は、概ね 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。

見直しの対象とする地区です。

次の 3 つについて、検討を行いました。

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。

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。

3 ページをご覧ください。

前回の当審議会では、緑が丘中学校と自由が丘小学校の用途地域の見直しについて説明しました。

両方の用途地域は第 1 種低層住居専用地域で、高さ制限 10 メートルとなっていますが、両校の高さが 10 メートルを超えています。

そのため、増改築が必要になった場合、建築審査会案件となり、手続きに時間を要するため、前回、第 1 種中高層住居専用地域への見直しを行うことについて説明をしました。

しかし、新たに、包括同意基準が制定され、学校の用途であって、過去の建築審査会で許可を受けたものであれば、県民局長の許可のみで、増改築できるようになりました。

緑が丘中学校は、過去に一度許可を受けているため、今後は建築審査会が不要になります。

自由が丘小学校は、まだ建築審査会で許可を受けたことがないため、用途地域を変更しても、1 度は許可を受ける必要がありますが、2 回目以降は建築審査会が不要になります。

このように、包括同意基準により、増改築の手続きに時間がかからなくなったため、前回の説明と異なり、見直さないこととしました。

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については、土地利用の現況や動向と用途地域が大きくかけ離れた地区の見直しを行います。

5 ページをご覧ください。

都市計画基礎調査による土地、建物の現況や新築の状況、道路の現状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が大きくかけ離れた地区は、次の7地区ございました。

まず、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、住居系の用途の建物割合が高くなっているため、住居系用途地域への見直しを検討しました。

しかし、住宅系用途地域に変更しますと、図のように、斜線制限が厳しくなり、建物の高さが斜線を超えないように建築しなければならず、住宅の建て替えなどに大きく影響するため、見直しを行わないこととしました。

次に、末広3丁目、大村、大村1丁目、平田です。

これらの地区は工業系の用途地域に、商業系用途の建物割合が高いという結果が出たため、商業系の用途地域変更を行います。

また、これらの地区と一体になっている末広2丁目の一部についても変更を行います。

最後に、近藤地区は、工業系の用途地域に住居系用途の建物割合が高いため、住居系用途地域への見直しを検討しました。

しかし、事業所へ聞き取り調査を行った結果、工場の増築や新築を予定されているところの多く、事業所が予定している今後の土地利用への影響が大きいため、見直しは行わないこととしました。

6 ページをご覧ください。

見直しを行う地区の位置図です。末広2丁目、末広3丁目、大村、大村1丁目、平田のそれぞれ一部について、用途地域の見直しを行います。

7 ページをご覧ください。

赤枠内の区域について見直しを行います。

用途地域は準工業地域と工業地域が指定されています。

現地の土地利用は、商業系が5割、住宅が1割、その他1割程度で、他に大きな未利用地も残っています。

この地区は、工業系の用途地域ですが、イオンなどの大型店舗を中心に、商業系の施設が集積しており、用途地域と土地利用が乖離しています。

そのため、現地の土地利用に合わせて、近隣商業地域へ変更し、商業地としての土地利用を図っていきます。

9 ページをご覧ください。

3 つ目の用途地域の境界調整と、軽微な変更を要する地区についてです。ここでは、道路や水路など、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。

10 ページをご覧ください。

見直し地区の位置図で、本町 2 丁目・上の丸町地区と本町 1 丁目地区について見直しを行います。

11 ページをご覧ください。

まず、本町 2 丁目・上の丸町地区で、現在の用途地域は、この黒線のところで定めており、昭和 46 年の決定当時にあった地形地物で線引きされています。

しかし、現在となっては不明確な線であるため、こちらの赤線の道路中心に修正します。

次に、12 ページをご覧ください。

本町 1 丁目地区です。

現在の用途地域は、この黒線のところで定めており、不明確となっています。

そのため、赤線の道路中心に修正します。

参考資料①に、計画書や理由書などの参考図書を添付しておりますので、後程ご高覧ください。

以上で説明を終わります。

ありがとうございました。

8.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

[委員]

2 点お伺いしたいのですが、1 つは 3 ページの政策的な課題のところです。

前回の審議会の時に、緑が丘中学については中学校だけで特定の地番になっていて、見直しをしても影響はないという話だったので、そういった意味では、今回、包括同意基準も制定されたから、見直しをしなくてもいいかと思いましたがけれども、先ほどの説明で、自由が丘小学校での建築審査会というのは兵庫県の建築審査会ですか。

[事務局]

はいそうです。

[委員]

事務局の方にとっては当然のことなのでしょうけれども、少なくとも

私にとってはどこの組織かわからないので、資料としては、兵庫県の組織であることを入れていただけるとありがたいです。

それは別としまして、自由が丘小学校は、緑が丘中学校みたいに特定街区というか、地番でなければ、見直すことで周囲に影響が及んでしまいますが、前回の説明では、緑が丘中学校の手続きに非常に手間がかかるので、県の建築審査会を受ける必要があり、変更するというお話でしたけれども、先ほどの話だと、自由が丘小学校はまだその県の建築審査会の許可を得てないので、1回は得る必要があり、従来の考え方とは異なるわけです。また、統廃合等のあるときに、非常に手間がかかってしまうということになるのではないかと聞いてきました。

地域の指定が、広い範囲に及んでおり、第1種中高層住居専用地域に変えるのであれば周辺にも影響が及びます。そういった理由で、行わないというのであれば、分かるのですけれども、その考え方の整合性が、取れているのか。というのが1点です。

もう1つは、8ページの三木駅西側の見直し地区ですが、大村1丁目のあたりで、この川の堰みたいなどの斜線になっているところが、ピンクと紫が重なっているといいますか、赤線の中に紫が入っている部分があるのは何か意味があるのでしょうか。

その2点です。

[事務局]

まず、緑が丘中学校と自由が丘小学校について、前回、用途地域の見直しに両校を挙げた理由としましては、令和3年に緑が丘中学校と志染中学校の統合がありまして、駐輪場の増築が必要になった際に、高さが今の基準を超えているということで、建築審査会案件となり、駐輪場の増築に時間を要したということがございました。

このため、今後、施設等の統廃合などの増改築時に、時間がかからないようにするために、絶対高さの制限がない、第1種中高層住居専用地域に変更しようと考えて、課題地区として挙げておりましたが、包括同意基準ができて、手続きに時間がかかるという課題がなくなったため、また、両校とも市街化調整区域の時代に合法に建築されているということもあり、今のままでも特に問題や課題はございませんので、周辺と同じ用途地域の第1種低層住居専用地域から、変更しないこととしました。

[事務局]

すみません。改めて、自由が丘小学校の話について、説明させて

いただきます。

自由が丘小学校も、前回の緑が丘中学校のお話をしたように、1街区です。

自由が丘小学校は、県の建築審査会の案件に1回は、かけないといけないというところが少し引っかかったのだと思うのですが、もし、第1種中高層専用地域に変更したとしても、日影の規制というものがありまして、影が落ちるところの基準になりまして、小学校で言いますと、北側は第1種低層住居専用地域のままで変わらないということになりますので、用途地域を変更しても変更しなくても、建築審査会が、必ず1回必要になるということになります。

そのあと、2回目からにつきましては、包括同意基準で緑が丘中学校と同じ基準が使えますので、自由が丘小学校も変更しないでおこう。後々、周辺環境への影響を及ぼさないようにということで、変更はやめた次第でございます。

〔会長〕

はいありがとうございます。

1つ目はそれでよろしいですか。

〔委員〕

何らかの理由があるのだらうと思っていました。周辺への影響ということ、先ほど言ったのですが、それは変えなくていいです。

ただ、ここに書いてある理由、従来の説明、或いは今回の資料に書いてあるものに整合が少し取れていない気がします。

それは私の意見です。

〔会長〕

わかりました。説明資料だけを読むと、今日の説明までは書いていないので分からなかったということですね。

では、本日の議事録のところで、確認できるようにお願いします。

もう1つ質問がありました、8ページの赤い枠で変更対象地が書かれている地区については、多分その赤枠の左下あたりですが、準工業が逆に拡張されているようになっていて、そのところが少し説明どおりになっていないところだと思いますので、よろしく願いいたします。

〔事務局〕

すみません、画面の方をご覧ください。

近隣商業地域の中に、こちらと、こちらの2ヶ所について、準工業地域が入ってきています。

[会長]

赤枠の大部分は、近隣商業の色で、少し違うことがわかりました。
お手元の資料の方が、色の違いがはっきり分かりますと思います。
はい。お願いします。

[事務局]

この下側の紫色の準工業地域のところですが、先ず、用途地域界は、地形地物で区切るという基準がございます。このルールに合わせて、河川の中心、道路の中心で、境界を設定しています。

こちらの上側については、水路がありますので、水路の中心で、近隣商業地域と準工業地域の境界を設定しています。

[会長]

今回の変更案では、土地利用の現況を見た時に用途地域とずれがあるところを見直したいということが主な理由ですが、③の地形地物に合わすということも変更対象になるので、地形地物に合うように、複合して変えている。という理解でよろしいですね。

[事務局]

はい。そうです。

[会長]

1 つだけすごく細かいところで恐縮ですが、右端に赤い線がひげのように見えているのは何ですか。

[事務局]

こちらも、用途地域界が以前の道路中心で、用途地域界が不明確となっています。少しわかりにくいのですが、現在の道路中心に境界を移動しています。

[会長]

では、変更後はでっぱりがなくなるということですね。

[事務局]

はい。

[会長]

わかりました。
ありがとうございます。

[委員]

この赤枠は、今回の見直しの対象地域を示していて、一部は地形地物で区分するということにより、左下の部分が少し出っ張っているところは工業地域から逆に準工業地域になるということですね。

赤枠はあくまでも、今回の見直し対象地域全体を示しているの

あって、結果としてはこの色で判断する。

そういうことでいいですか。

〔事務局〕

はい。そうです。

〔委員〕

わかりました。

ありがとうございます。

8.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

8 ページの図で、先ほどご質問されたところと同じところですが、少し三角に出たところは商業系に変わるのではないということですか。

工業が、準工になる。近商になるのではないということですか。

〔事務局〕

右下のところよろしいですか。真ん中の左の三角のところですね。

こちらは、基本的には説明の中で説明した、工業系の用途地域だったものが、土地利用が商業系に寄っているので、商業系の近商に変更しますという説明で、それと同時に、境界の見直しも行っております。

境界を明確にするということと一緒に、元々、工業地域と準工業地域に分けていた境界線が、前を見ていただきますと、何でもないような境界線に見えるかと思えます。

道路で分けた線とかではなくて、境界が敷地を跨いだ線になっているので、こちらの境界を明確にするために、こちらについては、工業地域から準工業地域に変更します。

〔委員〕

準工業地域に変えるのですね。

〔事務局〕

元々が工業地域で、隣が準工業地域だったので、その準工業地域を少し伸ばすことによって、境界を明確にしたということです。

〔委員〕

分かりました。

それと、もう1つ、美囊川沿いの、図で一番下のところは、住宅がいつ

ばいあって、準工業地域的な感じはないのですが、住居系に変える予定はないのですか。

〔事務局〕

こちらの区域は、確かに見た目は住宅なのですが、実は家内工業が残っておりまして、地場産の金物をされている方がポツポツとおられます。

その家内工業をされている方が、今後、建て替えを考えられた時に、建て替えができなくなるということでは困りますので、準工業地域のままにさせていただいております。

〔委員〕

はい。わかりました。

そのようなことではないかと思っていました。

この地図で見たら家ばかりでしょ。

何で住居系に変えないのか。あんまり用途地域変更の都市計画審議会はされないのだろうし、変えられるときに変えておいた方がいいのではないかと思っていました。

9 説明事項(東播都市計画用途地域の見直しについて)

三木駅西地区地区計画の決定について説明いたします。

それでは、資料②の1ページをご覧ください。

地区計画決定のスケジュールです。今年度の9月に県民局や県と下協議を行い、10月に地権者や地域住民、事業者などの関係者を対象に説明会を開催しました。

今後は11月に条例縦覧及び説明会、12月に知事協議、3月に法定縦覧を行い、令和5年9月に決定告示を予定しています。

本日は、市素案について説明します。

2ページをご覧ください。

地区計画の概要について説明します。

地区計画とは、都市計画法に基づく都市計画制度の一つで、地区レベルでのきめ細やかなルールを定めることができる制度です。

具体的には、建築物の用途の制限や、敷地面積などの最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの限度、建築物の色彩や意匠、柵の構造の制限などを、地区計画で定めることができます。

3ページをご覧ください。

地区計画を定める地区の位置図で、先ほど説明しました、用途地域の見直しを行う末広2丁目、末広3丁目、大村、大村1丁目、平

田の一部について、新たに地区計画を定めます。

この地区は、三木駅や山陽自動車道三木小野インターチェンジ、国道 175 号線に近接しており、市内外からのアクセスが良く、幹線道路沿いに店舗が集積しています。

このようなすぐれた道路網や鉄道駅周辺の利便性を活かし、商業拠点の形成を図るため、地区計画を策定します。

4 ページをご覧ください。

地区計画を定める区域です。

用途地域の見直しを行い、近隣商業地域に変更する、赤枠の区域に新しく地区計画を策定します。

併せて、兵庫県の条例による日影規制の除外を行い、土地利用の有効活用を図っていきます。

5 ページをご覧ください。

すぐれた道路網や、鉄道駅周辺の利便性を活かし、商業系の土地利用を誘導することで、商業拠点の機能形成を図り、活力のある良好な市街地の形成を図ることを目標とします。

地区計画には、以下の 3 つについて定めます。

1 つ目は、建築物の用途の制限。

2 つ目は、建築物の形態または色彩その他の意匠の制限。

3 つ目は、その他、景観への配慮について定めます。

それぞれについて説明します。

6 ページをご覧ください。

1 つ目の建築物の用途の制限についてです。

現在の用途地域、変更後の用途地域、地区計画の順に建てられるものと建てられないものを表にしています。

最終的な用途制限は、赤枠の地区計画の列の通りになります。

現在の用途地域は工業系の用途地域になっています。

準工業地域ですと、工場を含め、あらゆるものを建築できます。

工業地域ですと面積が大きい店舗やホテル、風俗施設や病院以外は建築可能となります。

これらを近隣商業地域へ変更しますと、工場は面積が制限されますが、小規模な工場は建築可能で、住宅や店舗なども建築できます。

先にも申しましたが、この区域は商業拠点の形成を目標としていることから、地区計画により建てられる用途を制限し、商業拠点の形成とともに、近隣地域の生活利便性の向上を図るために、住宅や店舗、事務所、ホテル、診療所、老人ホーム、作業場面積を制限し

たパン屋や自転車店、自動車ディーラーなどの店舗に附属した自動車修理工場は建築可能とします。

それに対し、遊技施設や工場など、商業拠点の機能形成を図るために必要な建築物以外については、建築を制限します。

7 ページをご覧ください。

次に、2 つ目の、建築物の形態または色彩その他の意匠の制限について説明します。

今後の建て替えや新しく建築される建築物は、兵庫県の景観の形成に関する条例の基準を準拠し、周辺との調和を図っていきます。

例えば、建築物や工作物、植栽など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ことであったり、屋根や工作物の色彩は基調となる色の範囲をマンセル色票系で定めます。

8 ページをご覧ください。

マンセル色票系とは色を記号や数字で表したもので、色合いや明るさ、鮮やかさを分類したものです。

兵庫県の景観の形成に関する条例では、図のように、明るすぎたり、けばけばしい色を避けるため、マンセル色票系によって範囲を定めています。

9 ページをご覧ください。

3 つ目の、その他景観への配慮についてです。

赤枠が地区計画の区域で、青色の点線が幹線道路です。

景観への配慮を行うため、幹線道路沿いに面する部分は、植栽に努めることと定めます。

参考資料②に、計画書や理由書などの参考図書を添付しておりますので、後程、ご高覧ください。

以上が、三木駅西地区地区計画についてです。

最後に追加資料をご覧ください。

用途地域の見直し及び三木駅西地区地区計画について、10 月に 3 日間説明会を行いました。

説明会は、変更地区の地権者や住民、事業者などの関係者の方や、周辺住民の方を対象に行い、31 名の方が出席されました。

説明会や問い合わせでは、地区計画で用途の制限を厳しくすると、土地利用がしにくくなるのでは、工場は建てられなくなるのかなどの意見が出ました。

まず、用途制限を厳しくすると、土地利用がしにくくなるのでは。という意見に対し、市からの回答としましては、商業拠点の形成を

図っていくために、主に工場は建築できなくなりますが、店舗や住宅などは、今まで通り建築できます。

用途を制限することで、建物の混在を防ぎ、商業地として店舗などの土地利用を図っていただけると回答しています。

次に、工場は建てられなくなるのかという意見ですが、新しく工場の計画をされていたところがあり、その事業者様には、個別に説明を行い、検討していただいております。

以上で説明を終わります。

9.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

9 ページに、幹線道路には植栽に努めるとありますが、この植栽は絶対しないとイケないものですか。

〔事務局〕

絶対ということではないのですが、景観へ配慮していただいて、植栽に努めてくださいというお願いです。

〔委員〕

わかりました。

この辺りもそうですが、例えば、植栽がある道路に対して直角に出入りする自動車からすると、植栽があるために向こうから曲がってくる車が見えない等により事故を起こしたということがあります。

それと併せて、例えば大きな樹木の根が張って歩道が凸凹になるということが、市内にも結構あるので、維持管理費もかかります。

本当に植栽がいいのかということは、景観を優先するのか、安全と予算を優先するのか。ということも考えて、計画をしていただけたらと思いますがいかがでしょうか。

〔事務局〕

この地区計画の詳細につきましては、この道路に面している敷地内の植栽に努めていただきたいという趣旨で、定めております。

なので、道路につきましては、今言われたような、根を起こすという問題がありますので、そこは道路管理として、しっかりこれからしていきたいと思います。

ここはあくまでも民間の方の敷地内にある植栽、という意味で書いております。

〔委員〕

わかりました。

ありがとうございます。

9.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔会長〕

私の方から確認です。資料の 8 ページ、マンセル色票系が出ていますが、これはマンセル色票系がこういうものという例示であって、この色に意味があるわけではないと理解してよろしいですか。

〔事務局〕

他にも色があるのですがその 1 例ということです。

1 例として、兵庫県の景観条例には、Rの色ですと、ここの範囲で定めてくださいという記載がございます。

〔会長〕

今回の地区計画でどういう色を指定するかということとは関係がないという理解でよろしいのですか。

或いはこの色でいくという意味ですか。

〔事務局〕

こちらは例示です。

例えば、赤系を使うのであれば左側で、彩度が 4 以下と定めます。

右側のイエローですと、こちらも彩度 4 以下、それぞれの色を彩度の大きさに、縛りをかけております。

他の色ということであれば、彩度は 2 以下などという定め方をしようと思っております、レッド、イエローについては 4 以下なので、その赤枠の中の色を使っていたくという例示になっております。

〔会長〕

具体的に今回の地区計画ではどういう色を指定しようと思っているかという原案は、今日の段階では示されていないのか、概ねこの、2 系統の色で行こうということなのか、どちらなのでしょう。

〔事務局〕

兵庫県の景観の形成等に関する条例第 22 条の第 1 項の基準をそのまま採用しようと思っております。その基準のとおり、色は彩度で定めております。

具体的には、赤は 4 以下、イエローは 4 以下、その他は 2 以下という記載がございます。

〔会長〕

今ここには赤系統と黄色系統が示していますよね。

〔事務局〕

例として、示しています。

〔会長〕

それ以外を使用する場合はどうなりますか。

〔事務局〕

その他は2以下になります。

〔会長〕

はい。

〔事務局〕

その他は2以下なので、こちらはマンセル色票系を皆さんにわかりやすいように示したということと、示す限りは、今回定めたものでいうと、どの辺の色を使えるかという例が赤枠で示してあるというものになります。

〔会長〕

概ね兵庫県の条例からはみ出ないとすればこういうイメージであるということですね。

ただ、少し全体像が見えなくて、今後どのような色を具体的に決めていかれるのですか。ポイント色みたいなものもあると思いますし。

〔事務局〕

アクセントカラーという記載も、この兵庫県の条例の中にございます。条例の内容が示されていないのでわかりにくかったと思います。次回の審議会の時に、景観の条例の中で、適用できる色について説明させていただきます。

〔会長〕

わかりました。

少し気になるのは、現況の建築物の色彩が、概ねこの基準に適合してくるのが気になります。大幅に外れているのであればその辺はどうするのだろうということも気になりますが、いかがでしょうか。

〔事務局〕

概ねこの条例の中に納まるような、色彩になっております。

今あるものはそのまま使用可能としておりまして、次に何か色をさわられるときにはこちらの基準に合わせていただく。ということになります。

〔会長〕

はい。了解しました。

資料を見てそのようなことがわかるように書いていただけるとありがたいです。

9.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

6 ページで、少し理解ができていないところがあります。

地区計画の案が出ていて、そこが全部近隣商業地域に変わるのですよね。

これを見ると、変更後の用途地域が近商で、それにさらにこの地区計画の縛りが入って、ここには、いわゆるパチンコ屋さんとか、そういうものは建てられないという理解でいいですか。

〔事務局〕

そうです。

今回の用途地域見直しで、近隣商業地域に変更するエリアについて地区計画を定めて、用途を厳しくするということです。

〔委員〕

そうですね。

このバツが入ったところは出来ない。

近隣商業だけどこれはできない。

〔事務局〕

はい。

〔委員〕

例えばスーパーやホームセンターとかは建てられるのですか。

〔事務局〕

スーパーとホームセンターは、店舗になると思いますので、店舗は建築できます。

〔委員〕

わかりました。

9.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔会長〕

用途地域の話が出ましたので少し気になったのですが、近隣商業地域と地区計画の大きな違いの一つに、工場を全く認めない地区計画にしよう、ということになっていて、地権者の方からも質問があって検討中ということでしたが、工場の定義です。最近、騒音等、あまり発しないものづくり施設というものもあると思いますので、そういったものが建つことが必ずしもマイナスではないように思いますので、工場を一律規制することになるのか、或いはある程度の規模、条件によって

は可能とするのか。

その辺の検討はなされているでしょうか。

〔事務局〕

この地区は、商業拠点形成のために、主に生活利便施設を誘導していきたいと考えておりますので、工場については、建築できないものとして定めます。

他に、作業場の床面積が 50 平米以下のパン屋や自転車店、ディーラーなどと一緒にあった自動車修理工場については、店舗と一体となった工場という扱いになりますので、面積を制限して、建築可能としています。

〔会長〕

最後の説明で、自動車修理工場はここでは 300 平米以下、ということですね。

それが認められるときに、自動車修理以上に害のないものづくり施設がいっぱいあると思うのですが、そういうものは、工場がペケだと、入らないということですか。

〔事務局〕

はい。

入らないことになります。

〔会長〕

そこについては、個人的な意見として、再検討いただいてもいいように思います。

〔事務局〕

こちらの思いが少し強いのですが、この区域は商業拠点にしたい、商業施設を集めたいと思っています。

今現在、ほとんどの土地が利用されている状況ですが、一部、未利用地がございます。

そこに工場としての土地利用をするのではなく店舗が集まっていただきたい。

そういう地区にしたいという思いで、工場を省いています。

周辺に悪影響が及ぼす騒音があるから工場を省くという意味ではなくて、店舗を集めていきたいという思いで省いているので、ディーラーなどは、半分は店舗、半分は修理工場でないと、ディーラーとして成り立ちませんので、そういう工場は許容するのですが、主には店舗が集まるというところを目指するために工場を外しています。

〔会長〕

例えばホームセンターに隣接している小規模木工所などができれば、魅力施設として大変にぎわいをもたらすということにもなり得ると思いますし、ものづくりといっても 3Dプリンター等で物を作ると、全く騒音はしないです。そういうものは逆に、地域活性のための、1 つの魅力的な新しい要素にもなり得ると思いますし、従来型の工場ではない工場みたいなものをどう扱うのか。分離をすれば、それは工場に入ってしまうのか。或いは解釈の仕方でそういうものは認められるのだという受け方があればいいのですけれども、商業施設と居住施設だけで本当にこれからの人口減少の時代に、今より高い密度で都市空間が使えるのか。というところの大前提があると思います。

ですから、土地の制限さえ外せば、人が寄ってくるということではないと思いますので、そこに戦略も合わせた用途制限が必要とかがええます。従来の大きな工場で周りの住環境が悪くなるようなものは入れるべきではないということに、全く異論はありませんが、工場の定義の仕方は少し検討いただいていいように思いますがいかがでしょうか。

〔事務局〕

今回は工場について、建築基準法上で工場になるようなもの、作業場の床面積や原動機と言われるものの出力数で図れるような基準で扱っております。

そのため、3D プリンター等ですと、工場に該当しないですとか、言われていたホームセンターに少し隣接して加工される、ということは、検討出来ていませんでしたので、再検討が必要と考えています。ただし、現在、変更予定の区域内にありますホームセンターに調査をしましたところ、そこは問題がないと思っております。

〔会長〕

現況にないからいいではなくて、これからの魅力あるエリア作りをするために排除しない方がいいものでもあるのではないですか。という検証をしていただければと思います。この定義で、大丈夫ですということであれば、問題ありませんが、地区計画ですので、一般に建築基準法で決まっている分類よりもさらに限定した定め方が可能ではないかと思えます。

〔事務局〕

条例に定めますので、一定は、建築基準法の文言や、その定めに記載がないと判断が難しくなりますが、会長が言われたところについては、建築基準法上に準拠しようとし過ぎていたところもございますの

で、再検討させていただきます。

[会長]

よろしくお願いいたします。

[委員]

本件に関して少し補足です。建築基準法の工場の定義を皆さんと共有しておかないと、今の議論は分かりにくいと思います。認識が間違っていなければ、物品等の製造加工、仕上げ、梱包、荷造等の作業を一定期間継続して行うもので間違っていないでしょうか。

[事務局]

梱包などは、倉庫ということになります。

[委員]

私の理解ですが、店舗と書いてあるが、本当に売るだけということが、今の時代にあるのか。若い人だと多分、売るところで顧客から話を聞いて、裏で、ちょっとした工場的要素で、例えば服を作ることや、三木だと金物なので、少し工場的要素が入り込んでくる。このような、従来とは少し線引きしにくいような業種が、今後、もっと発生する可能性があるということを、今の段階から踏み込んで、地区計画に記載しておいた方が、新しいチャレンジをしたいという人を排除しない可能性があるのではないか。そういう意味では、従来型の工場は「×」とつけることが果たして正しいのか、それが本当にその作業場で、すべて組み込まれるのか、もしくはその工場の中に「△」で、「ただし、これらはこの限りではない」と入れておいた方が、そういう若い人の新しいチャレンジが、店舗のくくりだけではおさまらない、工場もいわゆる私たちがこれまでイメージした工場とは全然違うけれども、建築基準法上では工場の括りになってしまう業種を、妨げないようにしておいた方が、より活性化に繋がる。というように理解したのですが、いかがでしょうか。

[会長]

今、お聞きしたように倉庫もそうですね。

倉庫の定義が、物流センターみたいなメイン用途だけれども、実際には、お客さんに来てもらって、中で好きに選んでもらうという業態もあり得るわけなので、これを店舗と無理に読めるならいいですが、実態は流通センター、倉庫になっています。そのような場合の扱い方の議論が出てくると思います。

そのため、従来の建築基準法がこのようなことを想定せずに決まっているので、逆に、地区計画のところで柔軟にできるのであれば、

「△」とただし書で、工夫をすればよいのではないかと思います。

[事務局]

今回、一番下の自動車修理工場のところで言いますと、建築基準法の言い回しではない形で「店舗に併設するもの」というようなことで、三角になっております。工場や倉庫のところにつきましても、次回までに綺麗に整理させていただきたいと思います。

[会長]

ありがとうございます。

そのほか、いかがでしょうか。

9.5 審議会委員質問と事務局の回答概要

[委員]

9 ページのところで、先ほど少し植栽の話がございましたけれども。

お聞きしたいのは、赤線沿いに植栽の線が引かれています。これは、あくまでも上側の地域については植栽を求めるのだけれども、下の地域の人には植栽を求めないというような形になるのでしょうか。

[事務局]

はい。

植栽を求める地域の対象は、地区計画のエリア内のみになります。

[委員]

つまり上の地域の方だけに求めて、下の地域の方には求められないという理解でよろしいですか。

[事務局]

はいそうです。

[委員]

それと、植栽に努めるということが、私もよくわかっていないところがあります。景観的な話かと思うのですが、大きな木が生えているところと、小さな木、花が植わっているところがあって、それが景観上どうなのかなというような気がします。

そのあたりは、特にそれ以上のものを求めないのですか。

つまり、本当に景観的に良くなることにつながっているのかということが私にはよくわかりません。

[事務局]

言われているのは、木なら木でそろっていたら景観上綺麗だけれども、混在するとどうか、ということと認識したのですが、そこまで規制

を厳しくするつもりはなくて、基準的にも努める。植栽に努めてください。という緩やかな誘導的になってしまいます。

つまり、木にしてくださいですか、花にしてください。というところではなくて、この青い点線は、幹線沿いに少しの緑化をお願いしますという程度の、お願いベースになっております。

〔委員〕

ありがとうございます。

先ほど、各店舗の方に、敷地内の植栽に務めるというお話もあったのですが、実際に公共施設としてあるものでも、不十分な管理ですと、逆に、綺麗と思わない。

そういうような地域も、よく散見するもので、そのあたりも含めて、本当に私たちが求めるようなエリアになのかなというところでご指摘させていただきたいと思います。

〔会長〕

今の点に関して、今日、副市長もいらっしゃるので、私から少しお願いができればと思います。個人的な意見ですけれども、地区計画でいろいろ決めても、それは所詮制限でしかないので、積極的にどういうまちをつくっていくのかという構想の話ではありません。

あくまで都市計画的な器として、こういう状況に導くことを作りました。というところまでなので、例えば倉庫や工場の新しいあり方みたいなものも、本来は、ここに関係しておられる方々、住民の方々、それから有力な企業が多く集まっているところです。

そういう皆様に集まっていたいて、どういうまちにしたいのかという将来構想を作っていたく、ということが一番いいと思います。

その中で、魅力的な場所にしていくために、もっと細かいところまで、こういうことに気をつけてやっていきましょう。というような、さらに細かなデザインレベルの目標、運用についても何かこう意識みたいなものを決める等、いろいろな可能性があると思うので、ぜひ、行政の方から、手助けといいますか、促しを、同時にしていただけるのがいいと思います。それがあって、初めてこのような、地区計画の改定が生きてくるのではないかと思います。

これは私の意見になりますが、ぜひご検討いただければありがたいです。

9.5 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

景観の話の中で、街路樹が出てきたので確認ですが、地区計画として、街路樹は、どうしても景観的なところから定めていくと思います。会長がおっしゃった話よりも、もっと大きい話ですが、道路景観、街路樹の役割は、景観だけではなくて、環境的な意味合いも含まれると思います。そのあたりはどうお考えなのか。形だけの景観という意味なのか、環境的なところも考えた上での街路樹なのか。地区計画の中には、制度上入ってこないかもしれないけれど、その上位計画という意味合いできちんと位置付ければ、その街路樹の意味もきちんと出てきて、そういう意味では景観とするとどうしても維持管理がどうなるという変な議論になっていきます。道路に影響を及ぼさない等、本当の意味での位置付けをする必要が、これからあると思いますので、考えがありましたら、お聞かせください。

〔事務局〕

こちらの地区計画で定めている、緑化につきましては、景観という思いで書かせていただいています。

環境への配慮、排気ガスを除外するという意味での、景観への配慮では書いていないです。

今この地区計画のエリアがある幹線道路につきましては、市道及び県道どちらも、低木であったり、高木であったり、安全や環境へ配慮する形です。やはり交通量も多いので、一定そういう排気ガスを除去する。というようなところでの道路への植栽はされているところです。

三木に限らず、まず幹線道路を作るところについては、概ね街路樹が今、一定あるという状況です。

これから、環境に配慮したまちづくりという中、地区計画で、そういう視点も必要になってこようかとは思いますが、このエリアについては、現在、街路樹がありますので、地区計画につきましては、景観に配慮していただくことで考えております。

〔会長〕

三木市は緑の基本計画のようなもので、先程の考えているような、既存の計画等はないのですか。

〔事務局〕

緑の基本計画の中で、敷地内緑化について、特に細かく定めたものはないです。

公園や緑化の考えは、ある程度書かれていますが、今後の敷地内緑化の細かなところまで書いてある計画にはなっておりません。

〔会長〕

わかりました。

ご検討いただければと思いますが、今、話を聞きながら、全体的な、緑地の配置ということで考えると、この区域の中に金剛寺谷川が斜めに横切っているので、今後、河川沿いの緑地というのは、ある程度期待できるのだらうと思いました。それとの関連させた全体としてのエリアのクオリティ、緑を軸としたクオリティを上げていくのであれば、一体で何か考える必要があるのではないかなと思いました。既存の手法を使っていく中からは、限界があるかもしれませんが、どのレベルで関連計画に入れられるかというような何か構想図のようなところでも共有できるようにしていただけないかなと思いました。

個人の意見として、検討ください。

9.6 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

まちづくりをしている観点から少しお話させてください。

今、まちづくりの考え方は、例えば一戸建てを建てて、それだけ売って、永続的に住む。という考え方よりも、本当に住み続けられるような、循環型のまちを考えていまして、そこにも当然、市民の方々が、本当に魅力があると感じていただけるような、まちづくりを今進めようとしています。

この地区計画においても、先ほど事務局からの説明では、店舗だけを集めることに重きを置いているように感じたのですが、会長や委員が言われたように、本当に店舗だけというよりは、市民の方もそうですし、他県からの集まってもらえるような、本当に興味や関心が持てるような、そんな施設にしていっていただけないかなという、未来志向型の中に、やっぱり工場に似たようなものがあって、そこで新たなチャレンジができるという。例えば水と光だけがあれば、水耕栽培ができる、本来の SDGs の関係からいっても、何か新たなチャレンジができる店舗ということを考えていただけたら、まちづくりの観点からもいいのかなという思いですので、これはお願いしておきます。

10 市街化調整区域における土地利用計画の見直しについて

今回、市街調整区域の土地利用において課題があります 2 地区につきまして、新たに特別指定区域に指定したいと考えており、その前段階とし

まして、土地利用計画の見直しを検討しておりますので、その内容についてご説明させていただきます。

座って、説明させていただきます。

お手元の資料③になります。

三木市におきましては、三木地区、三木南地区、志染地区、別所地区の市街化調整区域に、土地利用計画があります。

今回はその中で、三木南地区について、土地利用計画の変更を考えておりますので、説明させていただきます。

まず1ページ目をよろしく申し上げます。

まず、市町の土地利用計画とは、市町のまちづくりを推進していくための基本的な計画で、市町の総合計画や、都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画等を踏まえて、総合的な土地利用の方針を示すものであり、計画的な土地利用を行うため、集落区域、農業区域、森林区域、保全区域、特定区域の5種類の土地利用区域にわけております。

区域ごとの基本的な考え方につきましては、表の右側に示す通りになっております。

次に、2ページ目を、お願いいたします。

特別指定区域とは、先ほど話しました、市町が住民の意見を反映して決める土地利用計画に基づきまして、県に申し出を行う区域で、その申し出を受けて県が区域を指定しております。

特別指定区域は、地域の課題や特性によって、駅、バスターミナル等周辺区域、工場、店舗等周辺区域、地域活力再生等区域、公的賃貸住宅等供給区域。

次のページに移らせていただきまして、5番目の工場等誘導区域、沿道施設集約誘導等区域、空地等適正管理区域、地域資源活用区域、総合型区域の9つの種類に分類されております。

9種類の、いずれかに該当する地域を特別指定区域として指定するとともに、当該地域の課題解決等のために必要な建築物の用途を定めることにより、その用途の建築物が建築できるようになります。

このように、建築許可の条件を緩和できますのは、地元の合意がなされた土地利用計画が作られており、無秩序な土地利用が進むおそれが、ないからとなります。

三木市におきましては、平成25年の3月29日に、地縁者の住宅区域としまして、特別指定区域を指定しております。

これは平成27年の3月27日に特別指定区域の変更、これは特別指定区域の再編に伴い、名前が地縁者の住宅区域から地域活力再生等区

域に再編拡充に伴うものであります。

特別指定区域に指定することが不適當な区域としまして、溢水、冠水、津波、高潮等による災害の発生の恐れのある土地の区域、良好な集団農地、長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域、それからすぐれた自然の風景を維持し、都市の環境を保全し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため、保全すべき土地の区域となります。

続きまして4ページをお願いいたします。

位置図になります。

今回、変更を考えておりますのは、三木南地区内で、左側に小林地区、と、右側が広野地区で、図中の赤の丸で囲まれた部分になります。

次のページを、5ページ目をよろしく願います。

三木市において、上位計画となります。

三木市都市計画マスタープランにおける、三木南地区の土地利用の方針でございます。

検討区域を重ねて、赤丸で重ねて表記させていただいておりますので、ご確認ください。

この土地利用方針の中で、今回の土地利用計画に、関連することとしては、左上の丸の一番、赤で囲んでおります。

市街化調整区域において、市街化を抑制すべき区域という本来の性格は維持しつつ、特別定区域制度や、地区計画の活用により、地域の特性を生かした個性あるまちづくりを進めるように、それから右下の丸の一番にありますけれども、地域の活性化を図るために、市内で最も交通量が多い主要地方道路、神戸三木線沿いの市街化調整区域については、沿道利用の促進に努めるとあります。

それが左側の4番目なんですけれども、国道175号線、小林交差点の周辺の安全対策としまして、交差点西側の県道を環状線の整備促進、ということの、以上の3点が、三木南地区でございます。

続きまして6ページをお願いいたします。

今回なんですけれども、土地利用計画の変更から、特別定区域指定までのスケジュールにありますが、今回本当に一番最初に当たります。

この審議会の事前の説明ということになっております。

住民の方や、関係者の方への説明を行いまして、次に意見をお伺いして、都市計画の審議会の2回の審議を経て、土地利用計画案の変更を行うとともに、特別定区域案を確定しまして、県への指定申し出を行い、令和5年12月を目途としまして、特別指定区域の指定を受ける予定でございます。

次、7 ページをよろしくお願ひします。

現在の小林地区の土地利用の現状になります。

ちょっと見にくいですが凡例が右側で、書いてあります。

国道、これ縦、上下ですね。図面で言いますと。入っております国道 175 号線の両方に住居区域、商業区域、工業施設がもうすでにもう混在している状態です、また農地、もございます。

で、次の 8 ページをよろしくお願ひします。

現在の小林地区の土地利用計画図になっております。

凡例が左下にありますが、黄色が集落区域、緑色が農業区域、紺と紫なんですけどもこれが特定区域としております。

現時点では、黄色の区域で、集落の区域ですね。地縁者の住居区域として、特別指定区域の指定を行っている場所がございます。

再編を受けまして先ほど説明させていただきました、地域活力再生等区域に該当いたします。

今回、検討区域はこの赤線で囲った箇所ですけども、土地利用計画の変更と、特別指定区域の指定について検討しております。

理由としましては、この国道 175 号線の沿線につきましては、沿道利用が可能な地域としましては、この北側になるんですけども大村地区、それから、この小林地区で、他の部分につきましては、道路と隣接地の間に側道があったりしましたり、また高架になっているために、土地利用ができません。

そして、大村地区につきましては、もう市街化区域で、沿道の土地へすべての店舗が立地しております。

この小林地区につきましては調整区域ですが、もう現時点では、商業施設や業務施設等がございまして、すでに土地利用が進んできておまして、さらに、国道 175 号線の沿道の土地利用を図るために、今回考えております。

続きまして、9 ページをよろしくお願ひします。

こちらにつきましては広野地区の土地利用の現状になります。

住居施設、商業施設、農地が混在しております。

次の 10 ページをお願ひします。

これが、広野地区の現在の土地利用計画図になります。

先ほどと同様になりまして黄色が集落区域、緑が農業区域、紺と紫が特定区域になります。

広野地区につきましては、現時点で特別指定区域の指定はありません。

こちらにつきましても、今回その赤で囲った箇所を、土地利用計画の変更と、特別指定区域の指定を検討しております。

こちら理由につきましては、この区域に遊技施設のパチンコ店が立地しておりましたが、現在は閉店されまして、もう数年間、空き家のような状態になっております。

この場所につきましては交通量も多い県道神戸三木線で、土地利用できないという状態がこのまま放置するのは非常に残念といえますか、廃墟のような建物をこのまま放置して、地域の景観等を荒れ果てたものにするのは申し訳ないと考え、検討しております。

以上が、今回の市街化調整区域における、土地利用計画の変更についての本当に最初になります事前の説明になります。

以上ですよろしくお願いいたします。

10.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔会長〕

検討区域の対象は市街化調整区域でありながらすでに建物がかなり建っているようですが、それぞれが開発許可を取ったということだと思っておりますが、どういう経緯で今に至っているのか報告していただけますか。

〔関係職員〕

小林地区につきましては、既存宅地や許可で建てられた物件がございます。まだ全ての把握はできていないのですが、法が何回か改正されて、古い法の時に建てられているため、次の建て替えができるかどうかというのも、わからないような状態もありますので、今回特別区域に指定できないかと考えております。

もう一つの広野地区につきましては、個人情報にはなりますが、地権者と、建物用途両方に制限がかかっているため、建て替えが難しい状態ですので、課題として挙げさせていただいております。

〔会長〕

何らかの形で一度許可を受けていても、今後の建て替えが認められていないということですか。

〔関係職員〕

今回は頭出しなので、今後、地区の範囲やどのような建物があるかを、順次調べていこうと考えております。

〔会長〕

小林地区には、すでに地縁者の住宅区域が指定されているという

ことですが、それが分かる資料はないですか。黄色いところが全部そうですか。

〔関係職員〕

この赤丸が入っているところ、この南北に通っている国道 175 号の左側、斜めのハッチングが入っているところが、平成 25 年度に地縁者の住宅区域として特別指定区域に指定した地区です。

〔会長〕

了解です。

そこが新しく改定された後、地域活力再生等区域になっているということですね。

〔関係職員〕

この平成 25 年では地縁者なのですが、今は法が変わっておりまして、実際の呼び方としては、説明させていただき 2 ページ目の表の 3 番ある、地域活力再生等区域と呼ばれています。

〔会長〕

呼び名が変わっていますが、この絵の通りということですね。

今回さらに、隣接する道路側を見直されるということですが、その場合はどのメニューを想定されているのですか。

9 つの特別指定区域メニューがありますが。

〔関係職員〕

ここにつきましては、2 番目の工場店舗等周辺区域と、3 番目の地域活力再生等区域、2 つ以上が入っているので 9 番目の複合型区域。いずれかに該当すると考えていますが、相談させていただきながら、細かく決めていきたいと考えております。

10.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

制度の基本的な運営がはっきり分からないので申し訳ないのですが、規制緩和という説明だったと思うのですが、これが緩和されると、例えば農地を転用する場合に、都市計画法の開発許可や建築許可が出やすくなると理解していいのですか。

〔関係職員〕

農地につきましては非常にハードルが高いです。

今回、小林地区の地元から、農地も含めて指定ができないかという要望がありましたので、県の方、農政の方にも確認させていただいて、やはり農地につきましてはかなりハードルが高いです。

特に一種農地については、なかなか難しいと回答をいただいております。ただ、農地を持たれている方が、今後、土地利用を考えられて、次のステップに進もうというときには、この土地利用計画の色を変えておけば、次のステップに進みやすいと考えております。

今後も県の建築部門と農政部門にお伺いをたてながら進めて参りたいと考えております。

10.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔会長〕

市街化調整区域の規制緩和という面からいくと、土地利用計画を作って特別指定区域を指定することによっていろいろな使い方が可能になるというのは、その通りですが、基本的には市街化調整区域ですから、保全をしていくという大きな方針があります。そこを活用していくということは、場所ごとの特性を十分に調べて、個性ある使い方をしていくことで地域の課題が解決できる、ということですね。

その地域特性を明快にすることで、魅力的な場所にも繋がっていく。ということですが、今は大きな将来像の話が全くなく、制度の話だけをされたので、何をしようとされているのかが、共有できない気がします。

主要幹線が通っているのでその沿線というのはいろいろ利用のしがいがあるというのは確かですが、先ほどの説明だと、ほとんどの幹線道路沿い、国道175号の場合でしたら、側道があったり高架になったりして土地と隣接していない。

小林地区は、隣接して今農地等があるというのは、逆にそれは魅力ではないかという気がします。

自然景観に役立っていないとは言えないだろうし、三木市全体から言うと、そういう場所を残しておくの方が大事かもしれないですね。

土地利用といっても、店舗や工場にすることは可能性はあるとは思いますが、土地利用計画で工場になっていたのが、現在は商業施設に変わってきているわけですね。

小林地区については、土地利用区分の中で、ピンク系で商業施設系、お店が建っているということですね。

〔関係職員〕

はい。

〔会長〕

もう一方の土地利用計画図。

これを見ると、青くなっているということは工業系ですよね。

ということは、土地利用計画を作成されたときは、工業系の土地利用がされていたということではないですか。

なぜここが工業系に塗っているのかまずは知りたいです。

〔関係職員〕

元々そこは工業ではなくて商業ですがこういう色塗をしております。

〔会長〕

工業系の色塗りで商業系をもととしていたという説明は、わかりにくいのですが。

〔関係職員〕

特定区域という位置付けの中に、括弧書きで入っていますけれども、特定区域という枠の中に入っているというだけです。

〔会長〕

実際には店舗が建っていて、分けようとしたときに入れる枠が工業系しかなかったということですね。

〔関係職員〕

はい。

〔会長〕

工業にしたいという意図はそもそもないのですね。

わかりました。

そうであれば、沿道活性化の意味で、そういうものをもっと誘導しやすくしようということは一つの案としてはありうると思いますが、その場合に、先ほど農地に対する景観の価値はないのかとか、今すでに③の地域活力再生等で住宅はかなりの部分で建築可能になっているので、それに隣接するところを、②の工場店舗系に変更していいのかなど、検討すべきことが残っているように思えます。かなり多角的な観点から、どうしていくべきか。ということをもっと示していただく必要があるのではないかという気がします。

そうしないと、この審議会ですれが善いか、悪いかの判断に困ってしまいます。

〔関係職員〕

ありがとうございます。その辺も踏まえて地元に入ります。地権者に伺いながら進めさせていこうと思いますのでよろしくをお願いします。

〔会長〕

そこが、少し気になります。

地権者さんだけではなくて、関係する人の大局的な観点が必要です。地権者さんは当然規制緩和してもらおうと、不動産的にも扱いやすくなるでしょうから、そちらに目がいってしまう場合が往々にしてあると思います。それとは相反しても、トータル的にそれぞれの場所の特性を考えたときに、三木市としてはこう持っていくのがいいだろうと考えることが、行政の方の役割ではないかと思えます。

この土地利用計画や特別指定区を指定していくときに、もう一つのやり方として、まちづくり協議会を地元で作ってもらって、そちらからの提案を受けていくという方法があるわけですが、三木市はされてないですね。

行政の方から主導してやってこられていますよね。

その合意形成が見えないので、行政の方から提案されていることが、地域の総意ですと言われたときに、地権者の方には説明しましたという説明では不十分だと思いますので、あまり性急にならないで、本当に将来のために何がいいかが我々に理解できるように示していただけるとありがたいと思います。

〔関係職員〕

はい、わかりました。ありがとうございます。

〔委員〕

今までの少し補足として、感想です。先ほどの議論に通ずるのですが、おそらく、都市計画法や今の議題の考え方の基礎となっている制度自体が、この時代に合っていない。ということが結構あると思います。

市街化調整区域になっていることの意味をもう一度問い直すこと。地域の活力といったときに、すぐに店舗を誘致すればいいという発想自体が、すでに今の時代にあっていないのではないのでしょうか。

例えば、市街化調整区域の中で、今、農業が少ししんどいという中でも、これからどうなるかわからないこと。例えば若い人でも、入れないだけで実はいろいろな制度を整えば、やりたい人がいるのかもしれない。大都市に近い立地を活かしていくという時に、このあり方が本当に店舗などの誘致だけでいいのか、といったところをもう一步上のレベルで、今後の三木の立ち位置や、市街化調整区域として残っている土地をどう活用していく方がいいのか。この議論は、おそらく今、会長がおっしゃったように、地権者だけの要望では見えないことがあって、そのもう1歩広がりのある視点が必要なのではないかと、今

のお話を聞いていて思いました。

コロナ禍の中で、若い人の考え方も変わってきている中で、本当に地権者だとか今考えている人たちの意見だけで、推し進めた制度は、結果として実は求められていないということもあるかもしれないので、その部分は必要だと思いました。

〔会長〕

そのようなご意見も参考にさせていただければと思います。

10.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔会長〕

広野の方、三木南地区のまちづくりの方針の絵が、マスタープランの関係で出ていましたが、そこで緑の検討地区の下に都市計画路線が書いてあると思います。これはどういう状況になるのですか、赤い点々というか、線があるのは都市計画道路ですね。

〔関係職員〕

そうです。

〔会長〕

要するに、将来的にそういうものが通ることが、現実的に期待されるのであれば、広野の検討区域も、今は幹線道路が上ということで考えられていますけれど、トータルに考えると今後どうなっていくのかという観点があるように思います。

ですので、道路の見通しを、お聞きできればと思います。

〔事務局〕

今、会長がおっしゃられた、都市計画道路は神戸三木線という路線になります。

ここにつきましては、今後、整備を進めていきたい重要な路線という位置付けです。

整備時期等につきましてはまだ明確なところが決まっていませんが、市としてとしては重要な路線と考えています。

〔会長〕

そうでしたら、やはり将来像を予測した上で、神戸電鉄と今の幹線道路が、ほぼ並行だと思いますが、それと新しい都市計画道路に挟まれているので検討が必要かと思えます。

鉄道より上は住宅開発が行われたエリアが広がっていて、南はゴルフ場ですね。

広域的に見るとそういう位置付けですので、そこをどうしたらいいの

かという将来像がいるように思います。

[事務局]

時間がない中、簡単に話をさせていただきます。

今、神戸電鉄線沿いに走っている現道の県道神戸三木線を 1 万 7000 台/日ぐらい車が通っていて、ものすごく渋滞しています。

また、粟生線の中で三木市内の駅で 1 番乗降客の多い志染駅、次に緑が丘駅、といった賑わいや利用にも影響してくるということで、都市計画道路神戸三木線に関しては、県の事業になりますが、ぜひ事業化して欲しいと、県にここ数年詰めていて、次の事業計画、社会基盤整備プログラムにぜひ載せて欲しいという話をしていますし、現在 4 車線で決定されていますが、2 車でいいのか 4 車いるのかというような検討を一緒にしています。

これについては、こちらの土地が国有林であったり、農地を走っていたりしていますので、この道路ができたから、この道路の沿道を高度に土地利用しようという思いは、今のところ市にはありません。

この鉄道沿い、県道沿いが、すでに高度な土地利用がされていますので、この道路のアクセスを良くして、ここがしっかり土地利用されていて駅へのアクセスが良くなれば、三木の朝夕の渋滞が一つ解消されて、活性化するのではないかと我々は思っていて、今この道路の検討をしています。

市道の接続もしていきたいと考えているところです。

その中で、市街化区域がこの道路沿いから寄っていき、市街化区域の線を後で見いただいたらわかるのですが、この県道沿いから調整区域になっていく中に、建物が建っているけれど活用されていないところがあるので、これから検討していきたい。

ということを、今日のご報告させていただいています。

検討していく中で、これから明らかになっていくことであるとか、こういうふうにしていきたいということは、また次回以降、ご報告させていただければと思っています。

先ほどの小林の方は、県道の道路事業となります。

県道の改良事業に合わせて、土地の整理をする必要がある。

その中で、交差点の周辺が既に店舗がありますので、もう賑わいがある道路だということで、何か沿道利用をこの道路の交差点改良に合わせて、少し見直しができないかということで、今回、頭出しをさせていただいたということでご理解いただければと思います。

[会長]

貴重な情報ありがとうございました。
では、少し時間もおしてきましたので。
他に質問はございますか。

まだ検討継続事項ということになりますので、どうかよろしくお願
いいたします。一旦、今日のところは、③の議題はこれにくらせていた
だきたいと思います。

では最後、4 番目、今後のスケジュールについて事務局からお願
いいたします。

10 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、簡単ですが説明させていただきます。

東播都市計画用途地域の見直し及び、東播都市計画地区計画の決定
につきまして、先ほども説明させていただきました通り、次の審議会で、縦
覧、説明会の経過報告と、市の原案についてご説明させていただく予定
です。

今説明しました市街化調整区域における土地利用計画の見直しにつ
きましては、住民説明会等の結果報告と、土地利用計画変更案、及び特
別指定区域案の説明をさせていただく予定です。

開催時期につきましては、令和5年2月を予定しております。

開催の1ヶ月前にはご案内させていただきますのでよろしくお願いいた
します。

以上になります。

11 あいさつ 合田副市長

12 閉会