

第 60 回  
三木市都市計画審議会

議 事 録  
(公 開 用)

令和 5 年 9 月 15 日開催

## 第60回三木市都市計画審議会議事録

- 1 日時・場所 令和5年9月15日(金)10:00~12:00  
三木市上下水道部庁舎 第一会議室
- 2 出席者 <委員12名>  
泉雄太委員、岩崎正勝委員、岩崎典子委員、大西毅委員、大原義弘委員、川北健雄委員、柳井徹委員(代)、住友聰一委員、曾我部剛委員、内藤博史委員、三村広昭委員、鷺尾孝司委員  
<幹事5名>  
降松俊基市民生活部長、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9名>  
合田仁副市長、前田和久課長、青澤百華係長、山田佳苗主任、田中菜穂技師、増田秀成政策主幹、石川孔明係長、武内一也課長、安福亮博主幹
- 3 公開・非公開 公開
- 4 議題
  - ① 付議・議決
    - (1) 東播都市計画用途地域の変更について
    - (2) 東播都市計画地区計画の決定について  
(三木中央線周辺地区地区計画)
  - ② 説明事項
    - (1) 東播都市計画ごみ焼却場の変更について
    - (2) 立地適正化計画の策定について
    - (3) 市街化調整区域における土地利用計画の変更について
    - (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 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について及び東播都市計画地区計画の決定について)

恐れ入りますが、座って説明させていただきます。

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内容から変更はございませんが、本日が最終審議となりますので、審議会後の状況と変更・決定内容の概要を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、1ページ及び2ページをご覧ください。

前のスクリーンにも同じものを投影いたしますので、併せてご覧ください。

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あたり、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。スケジュールです。

令和3年度から用途地域の見直しを進めており、用途地域の変更に合わせて地区計画を決定するものです。

令和4年度には、説明会や縦覧など、関係者等に丁寧な説明を行うと共に、当審議会においても随時説明を行ってまいりました。

前回の審議会以降、用途地域の変更については2月1日から2月22日の間、案の閲覧を、地区計画の決定については2月8日から2月22日の間、条例縦覧を行いました。期間中の2月12日(曜日)に中央公民館、2月13日(曜日)に市役所で説明会を行ったところ1事業者、2名の参加がありましたが反対意見、意見書の提出はありませんでした。

知事協議につきましては、3月15日付で協議を申し出たところ、3月23日付で異存が無い旨回答をいただいております。

また、5月10日から5月24日までの間、法定縦覧を行いましたが見済書の提出はありませんでした。

本日、当審議会で議決いただければ、9月末に決定変更の告示を行う予定です。

4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。

位置図です。

青丸で囲まれているところが今回、用途地域の変更を行う地域です。また、①につきましては地区計画の決定も併せて行います。

5 ページをご覧ください。

まず、末広 3 丁目、平田、大村、大村 1 丁目の各一部についてです。  
変更前後の都市計画図を示しています。

土地利用の現況や動向と用途地域が大きくかけ離れていたため、工業地域と準工業地域の各一部から近隣商業地域へ変更するとともに、用途地域の境界を明確にする変更を行います。

また、この地区は、三木駅の西側及び大村駅の南側に位置し、山陽自動車道三木小野 IC や国道 175 号からのアクセスが良く三木中央線等周辺に店舗や飲食店等の生活利便施設が集積しています。

この様に優れた道路網や鉄道駅周辺である利便性を活かし、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、地区計画を定めます。

6 ページをご覧ください。

地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途を制限します。

この表は、左から現在の用途地域、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が並んでいます。

最終的な建てられるもの建てられないものは、赤枠に示す地区計画の列のとおりになります。

7 ページをご覧ください。

建築物等の形態または色彩その他意匠の制限については、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し、周辺との調和を図っていきます。

また、その他、景観への配慮として幹線道路沿いに面する部分は植栽に努めることを定めます。

8 ページをご覧ください。

日影規制の除外についてです。

日影規制とは、建築物から出来る影が、周辺の土地に一定時間かからないようにすることにより、日照環境を確保するための制限のことで、現在の用途地域では、日影規制がかかっておりません。

しかし、近隣商業地域に変更することで新たに日影規制がかかります。

この区域につきましては、今まで通り土地の有効活用を図るため、兵庫県建築基準条例により日影規制を除外します。

9 ページ、10 ページをご覧ください。

9 ページは末広 2 丁目、10 ページは本町 2 丁目、上の丸町についてです。こちらにつきましては、用途地域の境界を明確にするため変更します。

11 ページをご覧ください。

本町1丁目についてです。

こちら、区域が広がっていますが、用途地域の境界を明確にするため変更します。

以上で付議議決事項の説明を終わります。

都市計画の決定図書を参考資料①として添付しております。後ほどご高覧ください。

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]

ご説明いただき、ありがとうございました。

7 ページのところなのですが、色彩等について、ということでした。

下の図のところ、この緑の点々の部分が対象に当たるのか、について少し詳しくご説明いただけたらと思います。

[事務局]

色彩につきましては、わかりにくくなっていますが、上の部分で、地図につきましては、景観への配慮ということで、幹線道路に面する部分は植栽に努めていただくことを表す図面になっております。

緑の点線が幹線道路と位置づける場所、ということになっておりまして、その道路に面するところは植栽に努めていただく。色彩につきましては、赤い点線で囲まれている区域の中すべてにかかる規制になっております。以上です。

[委員]

わかりました。規制をしていくということですね。植栽についてもそういう規制なのですか。

[事務局]

植栽につきましては、努めていただくというお願いになっております。

[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]

スケジュールでは、もう都市計画決定寸前の状態ですので、あくまで確認です。

6 ページ、地区計画によって三角になっているところ、バツになっているところがございます。少しその説明をいただきたいのと、準工業地域よりも規制を厳しくすることで、このせっかく近隣商業地域に定めたのに、むしろその規制が強まったことで、準工業地域の方に建てられる懸念はないのか、その辺りも含めてご説明いただけたらと思います。

[事務局]

今回の地区計画を定めた目標を少し説明しましたが、大村地域、この地域は、三木市の商業拠点と位置付けております。ですので、商業の拠点として、必要なものを特に集めたい。ということからこの地区計画を定めたものです。ですので、単独の工場などは、商業施設にはなりませんので、そのようなものを規制しています。三角にしているものにつきましては、単独で大きなものを作られてしまいますと、区域も限られておりますので、商業施設や生活利便施設等が集まってくる土地がなくなってしまう。けれども、複合的にその建物の中に加わることで、その施設の魅力が増すというようなものもありますので、そのようなものは、附属して建てるということについて、規制を緩めているということになります。

[委員]

工場系については理解できるのですが、例えば、遊技施設、映画館等については、もともと、準工業地域の場合マルだったので、規制がなかったのですが、この商業施設、商業拠点として誘致したいという割には、建てられないために周辺の準工業地域に広がってしまう懸念があるのですが、そのあたりはいかがですか。

[事務局]

単独では建てられないですが、例えば、イオンモールなどを想像いただきまして、三田にあるイオンモールの中には映画館がございます。そのようなものは規制しておりませんので、単独の映画館は、言われるように、準工業地域に建ってしまう、地区計画のない近隣商業地域では建てられますので、そのようなところに建ってしまうという恐れはあります。

[委員]

承知しました。今後の話ですけれども、やはり三木の商業施設の

中心はどこなのかというところは、ここが中心ではないかと思います。

175号線沿いというのは、やはり民間企業にとっては非常に魅力ある地域だと思うのですが、やはり駅とのアクセスなどを考えたらここなのかなという思いもあります。そういった中で、やはり今後も民間の投資を呼び込む、その商業集積のあり方というものを、ぜひお考えいただきたい。

商業施設がある地域が寂れた。ということもあるので、その辺りの整合性も今後ぜひご検討いただきたいなと思います。これは意見です。

〔会長〕

ご指摘の点はですね、実は過去の審議会でも議論があったところでありまして、今いろいろ規制がかかっている中で、地区計画をそもそもかけているので、単純に運動施設を認めてしまいか遊戯施設を認めてしまうということではなく、あくまで店舗に附属するものに限り認めるという方向で行こう、ということですね。そこは市の方でも、どこまで何を認めるのかということ色々検討いただいて、最終案に至っております。

〔事務局〕

すみません。一応補足です。

見ていただいて分かるようにここは工業地域でした。地域全体をみると、工業に特化した土地利用の用途地域になっていました。見ていただいて分かるように、そのままだとほとんど何も建たない。宿泊施設もできなければ、映画館などももちろんできない。ほとんどの区域がそういう用途だったのですが、今大きな商業施設があるので、賑わいを持てる土地利用が可能になるように、近隣商業地域にさせていただくというところで、ご理解いただきたいと思います。

〔委員〕

承知しました。準工業地域との比較ばかりを見ていました。そういう意味では納得いたしました。

### 8.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

先ほどの6ページの地区計画の表のところですが、書き方の問題だけですけれど、この三角の意味というか書き方、例えば運動施設であれば、店舗またはホテルに附属するものを除く、というのは、これはバツで建てられないけれども、店舗またはホテルに附属する運動

施設は、建てられる。そういう意味ですね、これまでのお話を聞いています。

そうすると少しわかりにくいです。例えば一番下の面積で書いてある部分であれば、300 平米以下のみ可ということで、わかりやすいのですが。

この会議の資料だけということであれば、これでわかりますけれども、対外的な説明にも使われる場合であれば、私はむしろバツにして、こういう場合は可という方がいいのではないかと思います。

〔事務局〕

委員にご指摘いただきました通りでございますが、単独はバツなのですが、附属するものは建てられます。

建てられる場合と建てられない場合があります、という意味で三角をつけておりますが、書きぶりが「除く」となっているものと、「のみ可」というような表現になっているので少しややこしくなっております。そういう意味の三角でございます。ですので「除く」という標記をさせていただいているものについては、附属するもの以外、単独では建てられない、という意味を示しております、「何々のみ可」というものにつきましては、そのものだけが建てられるという意味で三角にさせていただいております。

〔会長〕

正式な資料としてはこの表のみになるのですか。

〔事務局〕

正式な資料は、先ほど最後にご案内させていただきました、参考資料①、最後のインデックスのところになります。こちらが正式な図書になっております。7 ページをお願いいたします。

〔会長〕

今の三角がついているようなところが、正式な文書としてどこに当たるのかということを確認していただければ一番確かかと思えます。

〔事務局〕

ちらの一番下の枠、建築物等の用途の制限というところに、こちらは建築してはならない、建築できないものが列挙されております。

例えば、1 番目、ボウリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設は、建築してはならないという意味で、これはバツのものになりますが、括弧書きで「店舗やホテル内に附属するものは除く。ただし、店舗やホテルの用に供する床面積未満とする」となっております、このような



ものは建てられます、というただし書きになっております。

〔会長〕

一応、下の遊戯施設等も、どれがどれに該当するのかご説明いただいてよろしいですか。

〔事務局〕

遊戯施設につきましては、2番、3番です。次の映画館などは4番になっております。

老人ホーム、福祉ホームは、8番です。保育所は、9番になります。工場につきましては14番、自動車修理工場につきましては15番となっております。

〔会長〕

ありがとうございます。ということは手元の資料①の6ページの表にあるこの三角は、すべて基本はバツ、建てられないが、ここに書いている「何々を除く」というもの或いは「何々は可」というものだけが建てられると、すべてそういう解釈だということによろしいですか。

〔事務局〕

はい。そのとおりです。

〔会長〕

ありがとうございます。

最終的には参考資料の文面が正式な文書になって参りますけれども、確かにご指摘いただいたように、この表の三角の意味がわかりにくいですね。元がマルなのか元がバツなのかによって、読み方が人によっては誤解しそうなので、またこれが何か一般の方々に見ただくような場合には、内容をもう少しわかりやすくしていただければいいのかと思います。よろしく願いいたします。

#### 8.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

大きく商業地域を設定していて、本当にいいなというふうに思いました。これからなのですが、市の役割かどうかわかりませんが、大きなマネジメント力、マーケティング力が必要になってくるのではないかと思います。同じような施設ばかりがこのエリアにきても、本当に魅力ある町になるのかどうか。やはりこれからのまち、これからの施設、そういうものをどれだけうまくマネジメントできるかどうか、市の担当の領域かどうかわかりませんが、ぜひそういうまちづくりをこの一帯でしていただいたら、私たちは遠方ですけれども、ぜひ訪ねていき

たいなど。物を売っているところばかりが本当にいいかどうか、これは一番難しい部分なのですが、ぜひそういう領域まで、今後ご検討いただいたらありがたいと思います。以上です。

〔事務局〕

用途地域を変えて地区計画を設定しているところについては、先ほども説明していますが、都市計画マスタープランでも商業の拠点というような位置付けをしている、という中で、今ご提案いただいた内容につきましては、イオンという三木市の中では一番大きな施設があって、未利用地もある地域です。

土地利用につきましては、費用も含めて、近隣の方も含めて、どのようにしていくかというところの意見交換をしているところです。限られた未利用地でありますから、今後、市の商業の拠点として、より良いものになるように、地域の方と一緒に知恵を出して取り組んでいきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

#### 8.5 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

3 ページのスケジュールの中で、用途地域の変更と地区計画の決定につきましてはおそらく同日付けになるかと思うのですが、日影規制の除外に係る決定は同日付けで調整されているという理解でよろしいでしょうか。

〔事務局〕

はい、その通りです。

〔委員〕

分かりました。

ありがとうございます。

#### 8.6 付議・議決

〔会長〕

これ以上ご質問等ないようでしたら、この件は付議議決事項になりますので、議決に移って大丈夫でしょうか。

ではご意見がないようですので、事務局から今説明がありました、第1号議案及び第2号議案、つまり東播都市計画用途地域の変更について、及び東播都市計画地区計画、三木中央線周辺地区地区計画の決定について、この2件の議案につきまして、市長に対して「異存がない」ということで議決してよろしいでしょうか。

〔委員〕

異議なし。

〔会長〕

「異存がない」ということで認めさせていただきます。

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、市長へ答申いたします。ありがとうございました。

## 9 説明事項(東播都市計画ごみ焼却場の変更について)

恐れ入りますが着座にてご説明させていただきます。

資料②-1 をご覧ください。

次期ごみ処理施設建設に伴う、都市計画決定の変更についてご説明いたします。前回の都市計画審議会においてご報告させていただいた、市が計画している次期ごみ処理施設整備に向けた取り組みの現状について、ご報告いたします。

資料の1 ページをお願いします。

初めに、現在のごみ処理施設については、1998年(平成10)年に供用開始し、2028(令和10年)には施設建設後30年を迎えることからその更新を行う必要が生じています。

今回計画した施設にはついては資料中ごろの表のとおりです。現ごみ処理施設の西側での整備を計画しており、処理方式については一日の処理能力が約35tのメタン発酵施設と、1日の処理能力が約70tの焼却施設の併用でごみ処理を行うハイブリッド方式の採用を予定しています。詳細につきましては、資料②-2 となりますが、説明は割愛させていただきます。

次に資料2 ページをお願いします。

現段階での次期ごみ処理施設内の配置図、ならびに現在稼働している施設との位置関係について、お示ししています。右側が現在の施設配置になっておりまして、左側が次期ごみ処理施設の配置の案になっております。

資料の3 ページをお願いします。

次期ごみ処理施設整備の現在の進捗状況です。

令和4年度は施設整備基本設計を作成しました。令和3年度に策定した次期ごみ処理施設基本計画段階での建設コストは約164億円でしたが、令和4年度策定の基本設計におけるメーカーアンケートの結果では、原材料費の高騰などの影響を受け約255億円となっており、この1年間で事

業費が大幅に上昇しています。

このことから、本年度予定していた次期ごみ処理施設整備に向けた発注仕様書作成や実施設計などを一旦延期し、概ね2年程度をかけて事業費の削減に向け、次期ごみ処理施設の仕様等も含め再検討をすることとしました。

従いまして、前回の都市計画審議会においてご報告しました、令和5年度中のごみ処理施設にかかる都市計画区域変更決定については、これらの再検討の結果を踏まえた新たな事業計画の目途がつく、令和6年度以降にお願いしたいと考えています。

次に資料の4ページをお願いします。

前回の審議会において、ご説明しました、ごみ処理施設整備に必要な生活環境影響調査の進捗状況についてご説明いたします。こちらの生活環境影響調査は、ごみ処理施設を整備するに当たりまして、必ず実施しなければならないこととなっております。現在は、現況調査は終了しており、現在はその分析及び次期ごみ処理施設整備による影響の予測を行っており、10月初旬にはその結果が得られる予定となっております。この結果については、次回以降の審議会でご報告する予定としています。

以上、説明とさせていただきます。

## 9.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

4ページの生活環境影響調査の進捗状況のところで、異常は認められない、と書いているのですが、異常は認められないというのは、進捗状況がきちんと動いているということなのか、測定結果に異常は認められないということなのか、よくわからないのですが、この表現の意味を教えてください。

〔関係職員〕

委員のご質問にお答えさせていただきます。こちらの異常が認められない、ということでございますが、調査するにあたり、環境基準値がございまして、その基準値が概ね正常であるという意味でございまして。

表現が紛らわしくて申し訳ございません。

〔委員〕

今おっしゃられたように、基準値があってそれに比べてどうということであれば、一応その数値を出していただいて、基準内なのだ、どうことを表現される方がいいと思います。異常は認められない、という表

現はわかりにくい表現になります。

右側の地図の上で、いくつかポイントを示されていますけれども、それぞれ測定されて、それが基準値に適合していました、というようなことであればそのような表現をしてもらったらわかりやすいと思います。

〔関係職員〕

次回以降はご指摘ありましたように、数値等も含めて、報告をさせていただきますと思います。

## 9.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

2点ありまして、最初に、現在の施設が30年を迎えるという説明だったのですが、まず耐用年数、今の施設がもうそろそろ老朽化が進んでいるという事情で建て替えなのか、新しい規格に則ったものに変えようとしている計画なのか、それが1点目です。

費用の面で、非常に建築コストが高騰していることも出ていますけれども、そもそも、このハイブリッド方式を選択することによって、コスト高になるのかならないのか、その辺りが見えないです。市の方針としてカーボンニュートラルといったところも狙っているということは理解できるのですが、余りにコスト高であるならこれも見直したほうがいいのかと思います。

この2点、いかがでしょうか。

〔会長〕

この施設の更新について、耐用年数の関係が大きいのか、市の方針が主な理由なのか、その辺を整理していただけますか。

〔委員〕

もう少し持てる話なのか、もう待てない状況まできているのというところを心配しました。

〔関係職員〕

それではご質問がありました、まず1点目、耐用年数なのか、市の施策なのかという点についてご説明いたします。

ごみ処理施設といいますのは、通常の建物と違いまして、常に焼却するという性質上、一般的には耐用年数は約30年と国の方から言われております。こういった観点から、今回は老朽に伴

う更新ということでご説明させていただきました。

2点目につきまして、コストの面でございますが、まず総事業費のことをご説明させていただきますと、ハイブリッド方式にすることによりまして、「燃やす」と「発酵させる」、2系統できますので、総事業費自体は増加する傾向でございます。ただし、事業費そのものが増加しても、ハイブリッド施設にすることで、国からいただける補助金の金額が増加します。並びに運営に当たりまして、ハイブリッド方式のメタン発酵施設のメタンガスで、ガスタービン回して発電することで、運営費のコスト削減も見込まれますので、一概にハイブリッドにしたからといって、三木市自体の費用負担が増えるものではございません。

〔会長〕

ありがとうございます。最後のもう一つの質問としては、市の方で循環型社会を目指す施設に変えていくというところは方針が定まっているのかその辺の議論があるのか、という点はいかがでしょうか。

〔関係職員〕

はい。市の方で、令和2年度に基本方針を策定いたしました。その時にごみ処理施設につきましては循環型社会、いわゆる自然環境の保全に寄与する施設を建設しようという方針を決定しております。

### 9.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

2点お聞きしたいと思います。

実は、私が今居住しています地域では、ごみの問題でかなり論議が湧くエリアでございます。もちろん設置の場所の問題、それから分別の問題、いろいろな部分で各地区の代表者が困られている問題ですけれども、このハイブリッド型について、多分、市の担当の方にもいろいろな意見、それから提言等々が出ていると思うのですが、今困っている問題が、このハイブリッド型という物理的な問題以外の部分まで基本的にカバーされるような方針になっているかどうか、まず1点お聞きしたと思います。

抽象的な問題かもしれませんが、一番ごみの問題で苦情が出ます。生ごみの時はそんなに大きな問題はないのですが、埋め立て、それからもう一つの同じような分類の時も必ず回収されずに残っていて、どうやって持って帰るのかといわれます。啓発等々の問題もあるので

すが、そういう部分がカバーできるような仕組みになっているのかどうか、これを1点目にお聞きしたいと思います。それと、三木市の財政健全化計画の部分も含めて、ぜひ私どもとしては、「さすが市がこういう提案をしてくれたのはいいな」というようなものであれば一番ありがたいと思っています。

それからもう1点は、発電の熱のエネルギー問題で、実は私の知り合いの方からこういうことを聞いたことがあります。いわゆる24時間発電が可能であるのであれば、その横に農業施設を作っていきたいと。農業施設も儲かるものですから。その人から聞いたのは、マンゴー、1個何千円くらいですかね。そういうものを作りたいと。ただその時には、やはり一定の温度管理をしないとできませんので、24時間発電がいる、という話をされて、実際どうされたかわかりませんが、いわゆるこういう広大な面積の中で、そういういろいろな違った収益の仕組みを作っていたのも一つあるのではないかと思っています。

まず1点目は、自治会が一番困っているごみの処理の問題について、このハイブリッド方式が、それをどこぐらいまでカバーできるかどうか。それが財政健全化計画において、市がぜひ、それ以上のものを提案していただいたら、多分皆さまも納得されるのではないかという部分と、熱エネルギーをどういう形で、ただ単に発電だけということでもいいのかどうか、そういう部分で、もし何かありましたら、少しこの部分とはそぐわないかもしれませんが、お聞きしたいと思います。よろしくをお願いします。

〔会長〕

1つ目の質問は地域で実際に困っているようなごみ処理の問題が、この新施設ができることで改善されることがあるのかという点、それから2つ目はエネルギーの排熱利用ですね。エネルギーが生み出されるとしたら、活用の可能性も検討していただいているかということかと思っています。少し1番目、細かいところで、どういうことが問題なのか少し理解できませんでしたが、お答えが可能な範囲、あるいはわかりにくければ、再度その点確認しながら答えていただければと思います。

〔関係職員〕

はい。1点目のご質問についてお答えさせていただきます。今委員からご質問がありました点について、私の中では日々の収集と分別のお話がメインなのかなと認識しているのですが、そちらの方、よろしいでしょうか。

ハイブリッド方式で新施設を建設するにあたりまして、分別自体は今のまま分別していただくということになります。大きな町でしたら、もう少し分別が簡単なところもあることは理解しておりますけれども、今まで市民の皆様、自治会の皆様に、きっちりした分別にご協力いただきまして、大変感謝しております。今後もそういったご協力をまずお願いしたいと、現時点では考えております。

2 点目につきましては、発電した電力のご活用という点だと思えます。説明が足りなかった部分になるのですが、メタン発酵で、メタンガスでタービンを回してする発電、それからもう1つ、焼却した焼却熱でする発電、2 つの発電を考えています。基本的には施設内で電力を有活用していく方向で考えています。ただし、今後、設計をしていく中で、その余剰電力等がございましたら、あらゆるご意見を聞きながら検討させていただきたいと思えます。

#### 9.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

都市計画審議会ですから、都市計画施設として、市費的に妥当か、規模的に妥当かという審議かと思うのですが、91 億円もはね上がったということですが、コスト縮減の考え方がよくわからなくて、91 億円も増えていますので、機能面で削減していくのか、そのあたりどの程度でバランスを取っていくのかご説明いただきたいと思えます。

〔関係職員〕

はい。委員のご質問にお答えさせていただきます。実際のところ、このコスト縮減の検討につきましては、コンサルタントに委託して検討します。その中で、現時点で説明できる範囲でご説明させていただきますと、まずメーカーアンケートで事業費が 255 億円と出てきました。ただこちらの金額は、ある一定の仕様を示しまして、その仕様に基づいた見積もり金額となっております。今後検討していく中で、当然、機能面では、皆様にご迷惑をかけない日常のゴミ処理をしていける施設の機能を持ちつつ、それぞれのプラントメーカーが独自のノウハウ、技術を持っておりますので、我々の仕様書にこだわることなく、そういったメーカーの自由なノウハウもお聞きして、検討いたします。

〔委員〕

ありがとうございました。機能面を保持しつつということなので、確認ですが、ハイブリッドというお話も先ほどありましたが、やはりこのハイブリッドにすることが特定財源の補助要件でもあるということだと思



いますのでその辺りは、しっかり保持されつつ、民間のノウハウを活用し、一言で言えば、行政ならではの少し贅沢な仕様だったのかと思ったのですが、そういうところをもう少しコストを削っていくということなのかを1点確認させていただきたいと思うのと、あとですね。先ほどコンサルタント契約という話もありました。現状でもコンサルタント契約をしているというお話があったのですが、これは議会の範疇かもしれないですが、今かかっている費用はどうなるのか、そこだけ教えていただければと思います。

〔関係職員〕

今かかっている費用というのは、これまでにかけた費用ということでしょうか。基本設計を策定するにあたっては、今の基本設計の中身を一部見直すことによってコスト削減ということを考えていますので、新たな基本設計に対するコストが発生するということはないと思います。

## 9.5 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

令和7年度から兵庫県でも、公立高校も統合されて少なくなると思うのですが、三木高校は残るので、生徒数も多くなるのかというように保護者の間では考えられたりしています。その中で、三木高校に行くまでのところから、このごみ処理場に入っていきと思うのですが、周辺の道路が狭く、工事にあって交通の危険などは配慮していただけるかなというところが少し心配な点と、新しいごみ処理場を、新しい方式を取り入れて作られるということで、ぜひ何か学びに繋がるようなごみ焼却施設ができればいいなと感じました。

三木でこういう新しいものを取り入れるということなので施設見学であったり、子供たちがごみについて考えられる機会であったり、就労のことについて学べるような、開かれた施設を初めから取り入れていただけたら、より良いごみ焼却施設になるのではないかと感じましたので、意見として言わせていただきました。

〔幹事〕

道路につきましては、加佐草加野線という道路とごみ焼却施設が隣接しています。その道路につきましては、ご存知だと思うのですが、三木サービスエリアにスマートインターチェンジができますので、それに向けて今改良工事を進めておりますし、スマートインターができる周辺についても道路の拡幅等を計画しておりますので、今の道路のまま新しい施設ができるのではなく、道路の方も整備していきたいと考

えております。

〔関係職員〕

私の方からは環境学習についてご回答させていただきます。

お配りしております資料②-2、こちらのカラーになっておりますA3の資料をお開きください。こちらの右側の6番。現在、想定されることとしまして、環境学習、啓発機能という側面について記載しております。委員からご指摘ございましたように、当然子供たちにも、環境に対して、学びの場や自然環境に対する意識、こういうものを学んでいただくための見学施設等も、検討しております。

〔委員〕

資料をきちんと読み込めていなかったです。ありがとうございます。よろしく願いいたします。

## 9.6 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

今のA3の資料の中で、公害防止計画の排ガスですが、二酸化炭素が入っていないのですが、地球温暖化を考える上では重要なものになってくると思うのですが、ハイブリッド方式にして、メタンを燃焼させると二酸化炭素がたくさん出ると聞いているのですが、これはあえて外してあるのか、基準にないから載せてないのかどちらでしょうか。

それから、ハイブリッドにすることによって補助金が増えると言われましたが、なくしたほうが、建設コストが安くて全体的に市の負担が少ないというようなことはないのでしょうか。

〔関係職員〕

まず1点目、こちら概要版にございます、公害防止計画でございますが、二酸化炭素は特段この項目に入っておりませんので、表の中には明記しておりません。

2点目の事業費ですが、あくまで、現時点の、想定できる見積もりのパターンですが、単純に三木市の負担という点につきましては、メタンハイブリッドにした場合としなかった場合と大差はございません。わずかながら、ハイブリッドの方が三木市負担額は、少ないと現時点では試算をしております。以上です。

〔会長〕

カーボンニュートラルに対して、どういう効果があって、どういう仕組みで、といったところがわかりにくいので、解説をお願いしてよろしいですか。

〔関係職員〕

はい。2点ご説明させていただきます。

1点目は、メタンハイブリッド施設にすることでメタン発酵をして、メタンガスで発電を行いますので、通常、関西電力から購入する電力が少なくなります。自家発電しますので。電力会社が電力を作るときにCO<sub>2</sub>が発生しますので、それがなくなる分、CO<sub>2</sub>が減るということが1点。

2点目が、これもあくまでメーカーから口頭で聞いている試算の話でございますが、ハイブリッド方式にすることによって、約15%から20%ぐらいCO<sub>2</sub>削減が見込まれるとの回答をいただいております。

〔会長〕

ありがとうございます。先ほど説明があった公害防止計画では、CO<sub>2</sub>は公害防止計画上の排ガスではないので入っていないということですね。でもCO<sub>2</sub>削減をしないわけではなくて、メタンによる電力発電分が結果的には削減に繋がっていくということと、直接の焼却分が新しい方式により、15%からそれ以上削減になる見通しだということですね。

## 10 説明事項(立地適正化計画の策定について)

恐れ入りますが座って説明をさせていただきます。

前のスクリーンに沿って進めますので、お手元の資料は確認されたいときにご覧ください。

それでは2ページ目をご覧ください。立地適正化計画の策定の背景について説明します。

立地適正化計画は、居住や医療、福祉、商業、公共交通などの様々な都市機能と、都市全体を見渡したマスタープランとして機能する都市計画マスタープランの高度化版で、様々な計画制度と国の支援措置とを結びつける役割を果たすものです。

当市が立地適正化計画を策定する主な背景について、2点説明します。

1点目、「人口減少、少子高齢化に対応した都市構造の形成が必要」についてです。

多くの地方都市では郊外の開発が進み、市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれます。当市においても例外ではなく、約20年後の2045年には、市の人口は5万人をきること

が予想されています。拡散した市街地のまま人口が減少すると、空き家が増えて市街地の居住人口密度が低くなり、これまで一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業などの生活サービスの維持が困難になりかねません。持続的に生活サービスを提供する為に、一定エリアの人口密度を維持する必要があります。

次に、2点目、「老朽化した公共施設の再配置計画の実施」についてです。

当市では、昭和40年～50年代の急激な人口増加に伴って、公共施設が集中的に整備されました。これらの施設が一斉に、老朽化による再整備の時期に来ていることから、令和3年に「三木市公共施設再配置計画」が策定され、今後、10年～40年間は、公共施設再配置の重要な対策期間と位置付けられました。

これらの公共施設は、市民生活の基盤や地域コミュニティの拠点などとして重要な役割を果たしています。

順番が前後しており申し訳ありませんが、お手元の資料6ページをご覧ください。平成30年度に策定した「三木市都市計画マスタープラン」においては、本市の都市構造の基本方針として、隣接市町と連携しつつ、拠点の形成と機能分担、地域間のネットワークの強化により、地域連携型構造の構築を図るとしており、当市のまちづくりの将来像を示しています。

この様なことから、地域連携型構造の構築を具現化すると共に、公共施設再配置計画を着実に推進し、生活サービスの維持・向上、行政サービスの効率化等を図り、「将来において持続可能なまち」を実現するために立地適正化計画を策定します。

なお、本計画を策定することにより、各施設の詳細な計画や整備に対して、国からの交付金による支援を受けることが可能となります。

3ページ目をご覧ください。

立地適正化計画について具体的に説明します。

こちらは立地適正化計画制度のイメージ図です。一番外側の緑色のゾーンは立地適正化計画の計画区域を表しています。

立地適正化計画は、都市計画区域内に定めることとなっています。従来、都市計画区域内には、用途地域などといった都市計画法に基づく規制がありますが、立地適正化計画では、この従来の規制に重ねて、これから説明します各拠点の区域を設定していきます。

青色のゾーンは、居住誘導区域を表しており、居住を誘導する区

域です。一定のエリアにおいて居住人口密度を維持させることで、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるように定めます。

青色のゾーンの中に点在する赤色のゾーンは、医療、福祉、商業など、住民の生活を支える都市機能施設の集約化を図る区域、都市機能誘導区域と呼ばれるエリアを表しています。原則、青色の居住誘導区域内に設定し、エリアごとの特性に合わせて、適切に施設を誘導していきます。

そして、これらをつなぐ黄色の線、こちらは、地域公共交通を表しています。バスや電車、タクシーなどの地域公共交通により、拠点間をつなぐネットワークを構築することで、高齢者をはじめとするあらゆる世代の住民が移動しやすく、過度に車に頼らない生活が出来るまちづくりを目指すことが立地適正化計画では重要です。

4 ページ目をご覧ください。

立地適正化計画では、20年後、30年後の未来を見据えて、先ほどのイメージ図の中で緑色で表していた計画区域、青色で表していた居住誘導区域、赤色で表していた都市機能誘導区域の他に、基本方針、防災に関する指針を定めます。

方針決定や誘導区域の設定などにあたって、三木市総合計画をはじめとする、関連計画、施策と連携することが重要となります。

拠点間ネットワークに大きく関係する地域公共交通網形成計画については、今年度、計画の見直しが行われており、関係課と方向性などの共有を行っております。

また、都市機能誘導区域を定める際には、区域内に誘導する都市機能施設も同時に設定します。立地適正化計画を策定すると、誘導区域の外での住宅開発や誘導施設の整備を行う場合などに、市への届出が必要となります。

5 ページ目をご覧ください。

こちらは、都市機能施設として設定する施設の例を示しております。医療、福祉、商業的な施設、こども園、学校などの教育施設や、コミュニティ施設、文化的施設などを区域内に誘導していきます。

7 ページ目をご覧ください。最後に、策定までのスケジュールを説明します。

今年度に大まかな各方針を検討し、令和6年度に、具体的な内容を決定して、令和7年3月には、計画の策定、公表を行う予定で進めます。現在の進捗としましては、市の現況調査や都市構造の分析

など、三木市の課題について、抽出や整理する作業を進めているところですが、8月には、市民意向調査を実施し、回収したアンケート回答の分析も進めています。

8ページ目をご覧ください。当審議会での今後の予定について説明します。

随時、進捗説明を行ない、令和7年2月に開催予定の審議会では、パブリックコメントの結果を反映した最終計画素案について、諮問をさせていただく予定です。

以上を持ちまして、立地適正化計画策定についての説明を終わります。

ありがとうございました。

## 10.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

この将来に向けてのマスタープランについては、理解できたのですが、これから全く白紙のところにもちを作るのであれば、こういうまちにしたい、というのはいいと思うのですが、特に郊外の人にとっては、今住んでいるまちは住めないところになりますよと、言われているように聞こえます。もう少しまちの都市機能が充実したところに移り住んでください、というシナリオですね。

〔事務局〕

そうではないです。

〔委員〕

違うのですね。その辺の説明を上手にしないと、三木市のこのエリアにという形をとらずに、阪神間に飛んでいってしまう可能性も含んでいると思います。阪神間や他のエリア、もっと都会に行った方がいいのではないかという将来図で、地方都市にいるとよくないように捉えられかねない、非常にデリケートな問題だと思うので、その辺りをもう少し補足していただければ。

〔会長〕

立地適正化計画は三木市にとどまらず、全国的に、拠点はある程度集約してネットワーク化していこうという、人口減少に伴う国の大きな施策だと思います。今のようなところは、重要なところだと思いますので補足説明をお願いいたします。

〔事務局〕

居住誘導区域内に入っていないところにお住まいの方々が、ある程度、疎外感を感じるのではないかというご質問だととらえているのですがよろしいでしょうか。

[委員]

現にこのエリア外に住んでいる人にとっては、このように移り住んでください、イコール引っ越してくださいという意味合いになるので、市の方はマスタープランをかけるのですけれど、その外に住んでいる人は個人の責任でこの都市機能誘導区域に引っ越してきてください、例えばマンションに住み替えてくださいと、いうことを意味しているので、そんな簡単にはいかないと思います。

絵を書くのは書けるのですが、どうやって実現しようとしているのかがわからなくて、これがあるから、今満遍なく公共交通機関を走らせていることがもうできなくなりました、廃止しますということのお墨付きにもなってしまうので、デリケートですと言ったのはそういう意味です。

[事務局]

今おっしゃられる通り、住むところに制限をかけてしまうのか、と捉えられる部分はあるかもしれません。

20年後30年後を見据えたときに人口については減っていくというところで、三木市においても、5万人を切るのではないかという統計が出ております。

なので、将来にわたって、まちを持続可能とするにあたって、その人口規模に見合うような形での市街地の形成を今から準備していくというところ です。

今、居住誘導区域や都市機能誘導区域を、これからいろいろな調査のもと定めていくことになるのですが、規制をかけるということではなくて、そこに誘導していくというところが、この計画の大きな方針となっております。

将来的には、そこに移り住むというような施策を打っていくことになると思うのですが、それにつきましては、何らかの国の交付金を使つてのインセンティブを活用していくこと、市としましては緩やかに誘導を進めていきたいというところでございます。

[委員]

確かに全然プランがない、ノープランの状態は困るのですが、移住先に三木市を、という選択をされるような施策が出ないと、選択肢は三木市でなく、もっと他の地域になってしまうと、もっと減ってしまうので、そういったところも、よく検討しないといけない項目だと思って

います。

〔事務局〕

そちらにつきましては、こちらの都市計画だけで完結するようなことではないと思いますので、市全体として、今後どのようなまちにしていくなかというところは、十分議論した上で、魅力あるまちづくりに努めて、人口が流出しないように頑張ってお参ります。

〔委員〕

ありがとうございます。

## 10.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

今の3ページの同じところですが、鉄道があって、神戸電鉄だろうと思いますが、イメージが湧きません。例えば三木駅とするなら、三木駅の周辺でこんなところができるのかな、緑が丘の駅にしてもできるのかな、志染駅にもできるのかな。計画は綺麗になっていますけれど、現実的に考えたときに、こういうような神戸電鉄の駅周辺への居住区域や都市機能誘導区域というのをうまくつくれるかどうか、実現できるかどうかという辺り、少し疑問を感じます。

それから、例えば駅を中心にするとしたら、デマンド交通がおそらく5年以内にいろいろなところでできてくると思います。駅を中心にデマンド交通が街中に浸透しているといった記述をどこかに入れておけば、もう少しイメージが湧くのかなと思います。

〔事務局〕

居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定イメージというところでお示しさせていただいております。鉄道駅周辺であったり、主要なバス幹線の周辺であったりということが、候補地に上がってきます。その区域等につきましては、これから十分に精査した上で設定していくような形になります。

それとデマンド交通というようなご意見いただいているところですが、この立地適正化計画につきましては、公共交通の施策と十分連携をしていく必要がある計画となっております。現在、交通政策課の方で、地域公共交通網形成計画の見直しを行っております。

そこと十分連携をして、どのように公共交通のネットワークを構築していくかというところについても、この計画の中に反映していきたいと考えております。以上です。



### 10.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

3 ペーです。

立地適正化計画区域イコール都市計画区域とあるのですが、三木市の場合、三つあって、吉川に関しては非線引き、細川、口吉川は無指定で、それ以外の都市計画区域があると思うのですが、吉川とか細川、口吉川に関してはどうなるのか教えていただけますか。

〔事務局〕

はい、お答えいたします。ご指摘の通り三木市の立地適正化計画区域は現在、東播都市計画区域を考えております。

なぜ東播都市計画区域内だけに定めるかと言いますと、吉川都市計画区域に関しましては、吉川支所周辺を始め、ある程度拠点がすでにまとまっておりまして、居住人口密度や公共交通ネットワークの側面を見ても、土地利用の誘導は現段階では不要ではないかと考えているからです。

今後、社会経済情勢が変わる中で必要に応じて策定する予定です。

今回、立地適正化区計画区域の外に当たるエリアに関しましては、都市計画マスタープランで示しております通り、各コミュニティ拠点と中心拠点間のネットワークを確保、維持することが重要と考えております。

〔事務局〕

少し補足です。

そもそもこの立地適正化計画については、都市計画区域の中で定める、ということになっていますので、細川町、口吉川町については、都市計画区域外なので、区域に定めないということになっています。吉川については吉川都市計画区域という非線引きの都市計画区域ですが、現段階においては、ある程度のまとまりになっているところで、今後、必要に応じて検討したいと考えております。

〔会長〕

今のご質問をいただいて非常によかったと思います。当初の説明で明確になかったように思いますので、まず、吉川は含めないわけですね。

都市計画区域内ということに限ると、どこかに書かれていますか。

〔事務局〕

資料の中には今回記載はございません。

[会長]

三木市独自の施策として、その辺りの配慮が一番重要になるかと思っておりますので、今後市民の方の意見を聞いていただく場でももちろんそうなのですが、大前提はわかりやすいように示していただく必要があるかと思いました。よろしくお願ひいたします。

#### 10.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

[委員]

基本的なことをわかっていないので申し訳ないのですが、昔からコンパクトシティの議論はずっとあって、こういう地図を見ても、私は志染の田んぼの中で暮らしているのですが、現実的には引っ越して移住するなんてことは、多分不可能です。

そもそもこの立地適正化計画というのは、先ほど会長が全国的に進めていると言われたのですが、これは何か義務的に進めているものなのでしょうか。それが1つです。

それと都市計画区域だけが対象ですけれども、志染の場合はほとんど市街化調整区域になっています。同じ農村地域である細川口吉川は対象外で、非常に矛盾があるなと思ひます。

それと3点目、市民アンケートをされたということですが、誠に申しわけないのですが、どういうやり方をされたのか、私が見落としただけなのかわからないのですが、状況を教えていただきたいと思ひます。

[事務局]

まず義務的に進めているのかというところですが。

こちらにつきまして、このコンパクトシティと言われる方向性は、国の方が定めたもので、平成26年頃に打ち出されたところであります。

その後、本市においてもこの立地適正化計画の必要性は十分に検討してきた中で、都市計画マスタープランにもある程度その方向性をお示しさせていただいていますが、その中でなかなか思うように進まないで、立地適正化計画を作ることで、一定、国からの交付金や、何かしらのインセンティブを使えるところもありますので、このタイミングで立地適正化計画を策定するという運びになりました。

それと2点目の農村地区についてです。

この立地適正化計画の中で都市機能誘導区域や居住誘導区域、こちらについては、今現在の市街化区域の中に設定するというルールですので、まず、その市街地の中をどうするというところが、この度の計画になります。

ただ一方で三木市においては、都市計画については3つに大きく分かれている、また市街化調整区域、農業振興区域等もございますので、そこをどうしていくのだというところにつきましては、こちらと連携する形で他計画とも整合を図りながら進めるというところで、また都市計画マスタープランの方で少し示しているのですが、三木市については10地区、それぞれに公民館があって、その辺りを地区の拠点として考えており、そこと公共交通でしっかり結んで補完し合うような形で、まちづくりをしていきたいと考えています。

アンケートにつきましては、18歳以上の市民を対象に、3000部、アンケートを実施しております。

8月1日から22日の間でアンケートをしておりまして、この立地適正化計画に反映させるための意見聴取を行ったところです。

10月中に取りまとめて、計画に反映するというところで、アンケートの結果等につきましてもこの審議会で、ご参考までに報告、もしくは資料等も含めて、ご提供できればと考えております。以上です。

〔委員〕

要するに法律で義務づけられたものではなくて、交付金も使えるから、マスタープランの補強のためにつくるのかなと、コンパクトシティの議論がずっと昔からあるのは承知していますが、そういったことなのかなと受けとめました。

それと2つ目は、今のお話ですと、都市計画区域内ではなくて市街化区域の中を対象にするという話だったのですが、市街化調整区域のところは対象にならないということなのでしょうか。志染の市街化調整区域の部分と、都市計画対象外の細川、口吉川は同じ扱いだということなのかわかりません。

それから、市民アンケートを実施したというのは、3000人を対象にされたのなら、そういう旨を明確にしておく方が良いかと思います。いかにも全戸アンケートをしたような印象を与えますので。

〔事務局〕

まず1点目につきまして、今おっしゃっていただいたように、やはり国の交付金というところ、これについては作成するにあたっての1つの要因であることには間違いはないです。

ただ、このまま何もせずに進めていくと、やはり都市経営の効率化もなかなか進まないなので、この度公共施設の再配置計画もしっかり進めていくという市の方針でありますので、それと連携して立地適正化計画を策定するといいタイミングではないかということも1つでありま

す。

市街化調整区域はこの度、立地適正化計画の区域に含めないのかというところです。立地適正化計画の区域に含めます区域については、都市計画区域を対象としますので、市街化調整区域も範囲となります。

ただ、その中で、居住誘導区域、都市機能誘導区域、これについては立地適正化計画で必ず定める項目になっていて、その中に、都市機能誘導区域、居住誘導区域は、今現在の市街化区域の中に設定するのでそのような説明になりました。

なので、市街化調整区域の部分については、立地適正化計画を進める中でどういうふうに関連をしていくかというところを、この計画の中に打ち出していく必要があるのかなと考えております。

3 つ目のアンケート、こちらにつきましては、対象は、この度の立地適正化計画の区域になりますので、細川、口吉川、吉川を除くところが対象となっております。3000 名については、各地区の人口バランス等も考えまして無作為というようになるところになるのですが、極端に差がないような形で、無作為で各地区に送らせていただきました。

## 11 説明事項(市街化調整区域における土地利用計画の変更について)

座って説明させていただきます。

市街化調整区域における土地利用計画について、市街化調整区域内の自治会ごとに説明している内容を、そのまま報告させていただきます。

資料④-1 をご覧ください。

説明会の開催理由です。

この度、兵庫県が社会構造の変化や生活ニーズに対応するため、市街化調整区域における土地利用の促進や、区域区分の見直しの考え方をまとめました。

これを受けまして市は市街化調整区域の土地利用促進を図るため、地域の土地利用状況などを調査した上で、市街化調整区域の土地利用計画の変更を考えております。

そこで変更案策定に向けて対象地区と意見交換をするために、説明会を行っております。

対象となる地区は市街化調整区域内の自治会を対象としておりま

して、ここに記載している通りの地区になります。

スケジュールとしましては、今年の6月から今年の10月末までの予定で、各地区を対象に説明会を開催しまして、来年2月、再来年令和7年の2月の間に都市計画審議会の付議等の法手続きを経まして、令和7年3月の土地利用計画変更を考えております。

前回土地利用計画を決定しておりますのは、平成25年2月となります。

次、資料④-2をご覧ください。

2ページをご覧ください。

市街化調整区域といいますのは、市街化を抑制する区域で、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、厳しい建築制限が行われてきました。

それがゆえに、人口が減少した地域や産業が推定している地域があります。

これらを解決するために、三木市では、平成25年2月に土地利用計画を作成しております。これがもう10年経過しております。

そしてこの令和4年度末に兵庫県において区域区分の廃止を含めた方針を県が示しました。

市は市街化調整区域の適正な土地利用を進める必要があると考えており、地域の皆様のご意見を伺うために、自治会に出向いて説明会を開催しております。

3ページをご覧ください。

市街化区域と市街化調整区域の状況を示した都市計画図になります。

青、緑、紫色などで塗られている区域が市街化区域で、白地の部分が市街化調整区域になります。

また図面上部の色がついていない区域は、都市計画区域外となっている、細川町、口吉川町が該当しております。

市街化区域は青、緑、紫色などの色に分かれています。これは用途地域と呼ばれる、都市計画の制度で、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もので、用途の種類によって建てられる建築物の種類が決められます。

市街化調整区域の中にも赤く囲まれた区域があります。

これは特別指定区域制度の地縁者住宅区域といいまして、この区域内では地縁者であれば新たに土地を買って、戸建住宅を建てることができます。

またこの図面のように、市街化区域と市街化調整区域に分けられていますのが、先ほどお話しました、区域区分のことで、この分けることを外すことを、兵庫県が方針として示しました。

4 ページをご覧ください。

市街化調整区域について、基本的なことです。

厳しい建築制限がある市街化調整区域ですが、農業者の住宅や農業用倉庫等の農機具収納施設等は建築可能です。

また、公民館等の公益上必要な施設、婚姻等による世帯分離のための住宅、地縁者の住宅、それから市街化調整区域に住まわれている方をサービスの対象とする店舗などは、兵庫県の許可があれば、建築可能となっております。

5 ページは特別指定区域の地縁者住宅区域の説明ですが、ここは割愛させていただきます、後程ご覧ください。

6 ページをご覧ください。

市街化調整区域における、土地利用計画についてです。

これは平成 25 年 2 月に作成しております。10 年を経過しておりますので社会情勢の変化や土地利用の状況も変わっておりますので、市街化調整区域の適正な土地利用を進める上で、見直しをしたいと思います。

土地利用計画は一定のまとまりのある 5 つの区域に区分しております。

1 つ目は良好な住環境を保全、形成する集落区域です。

2 つ目は農業振興していく農業区域。

3 つ目は森林としての地域環境の形成を図る森林区域。

4 つめは、保安林や河川、神社の森など、良好な自然環境を保全する保全区域。

最後に 5 つ目、地域の活性化に資する特定の建築物を整備、開発する特定区域になります。

これらの 5 つに分かれております。

7 ページをご覧ください。

現在の三木市の土地利用計画図です。

黄色の場所が集落区域、緑色の箇所が農業区域と保全区域、紺色になっているところが工業系の特定区域で、小豆色の場所が不特定区域、公共公益系となります。

着色のない、白地の区域は市街化区域で、着色している部分が市街化調整区域になります。

この黄色の区域に、地縁者住宅区域があります。

8 ページをご覧ください。

特別指定区域図です。黒色線が都市計画区域界、青色線で囲われているところが市街化区域です。

青色線以外の市街化調整区域の中の、赤色の区域が地縁者住宅区域となっております。

9 ページをご覧ください。

令和 4 年度末に兵庫県が、区域区分の見直しについて方針を示したもので、市街化区域と市街化調整区域の部分を廃止するものです。

区域区分が廃止されると、市街化調整区域で自由に建築ができるようになるわけではなく、無秩序な建築開発を防ぐために、特定用途制限地域を指定し、地域特性に応じた規制基準を設定する必要があります。

また、農振農用地内の土地利用が可能になるわけではなく、従来通りに農振農用地を、他に利用する場合は手続きが必要となっております。

10 ページをご覧ください。

現在、市では、市街化調整区域内で建物を建設するためには、1 つ目に開発許可制度、2 つ目に特別区域制度、この 2 つの制度を活用しております。

平成 25 年に指定しました、地縁者住宅区域は、2 番の特別指定区域制度に該当します。

もし区域区分を存続する場合は、この 2 つの制度により、土地利用を図っていくこととなります。

このように、説明をしまして、現在市街化調整区域の自治会ごとに、自治会及び土地所有者等を対象として、意見交換会を行っている状況です。

以上で説明を終わります。

## 11.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

[会長]

ありがとうございます。まず初めに、先ほどの立地適正化計画の方はどちらかというと、居住誘導のような仕組みで集約化をしていく話で、こちらの方は逆に、市街化調整区域の方を活用可能にするような、何か違う方向にいつているようにも見えなくはないですが、全体としてはどう考えられているのかを先にご説明いただいでよろしいでしょう

か。

〔関係職員〕

市街化調整区域は先ほども説明しましたように、高齢化が進んでいたり、人口減少がみられます。そして市街化調整区域にはまだたくさん農地があって、三木市では農地も維持していかななくてはならないと考えておりますので、やはり市街化調整区域にも住める環境としての受け皿も必要かと考えています。また、市街化調整区域の土地活用について、兵庫県の方で少し緩和する方向が見えましたので、三木市でも、もう少し市街化調整区域で適正な土地利用ができないかということで、このように説明会を開催しております。

〔会長〕

両方の関係性について市内部では十分議論されているのでしょうか。

〔事務局〕

市街化調整区域の土地利用については、緩和というか、適正な土地利用をどうしていくか、というところを、この度対象地域と意見交換をさせていただいているところです。

その中で、10年後20年後を見据えたときに将来、この地域がどのようになったらいいですか、というところでの聞き取りを行っているところです。

市におきましても、市街化調整区域で何でもできるようになる、そこをどんどん広げていく、市街地化にしていく、というようなところではなくて、一定、市街化調整区域においては、やはり厳しい建築制限がある中で、既存の集落についても、なかなか維持も難しくなっているというところで、まずそういうところを維持するというようなところでのやわらかな緩和にならないかという検討です。

区域区分の廃止は、1つの選択肢として増えたという感じになるのですが、こちらにつきましては、兵庫県の方で、方針を定めたというところです。仮に区域区分を廃止した場合は、今の区域区分がある場合と同じような、土地利用のコントロールが必須ということを言われています。

区域区分の廃止においては、立地適正化計画を策定する必要があり、立地適正化計画は市街地をどんどん外に広げていくというような計画ではない、それと齟齬がないような形での土地利用を進めていくという根拠として示すというところもありますので、そこについては、市街地を外に広げていくということではなくて、今の市街



化調整区域のところでの課題の解決といとことについて、まず受け皿をどうするというような形で整合を図っていきたいと思っております。

〔会長〕

再確認ですが、そうすると区域区分の見直しのところ、9 ページの一番上に書いてあるところで、兵庫県の方針としてそういうことができるという方針は出されているけれども、もし廃止する場合でも立地適正化計画が作成されていることが条件である、というこれも兵庫県の方針としてということですか。

〔事務局〕

そうです。

〔会長〕

わかりました。

そうしたら、まだ三木市では決めていないという現状ですね、わかりましたありがとうございます。

## 11.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

私も説明会に出席したのですが、正直なかなか制度が複雑で、非常にわかりにくい。

出席者に終わったあとに話を聞いても、地縁者住宅の話になってしまって、25 年に指定していなかったのはなぜかという話を中心になってしまったのですけれども。

9 ページで、同じ話になりますけれど、区域区分がある場合と同様の土地利用コントロールを行うのであれば、なぜ今回、区域区分を廃止するのかということが、意外とみんなわからなかったです。

みんな、同じことではないかと。先ほど事務局が言われたように少しだけ緩めるのだというようところがわかりにくい。

もう1つ、議会だよりというのが時々来るのですけれど、それで見えていましたら、実際に区域区分を廃止したところの実例はあるのかとか、その影響はどうかという質問に対して、やはり規制が弱いところでは乱開発が起こっていたという文言も書いてあったのですが、その辺も少し詳しくお聞きできればと思います。

〔会長〕

ご質問の要点は区域区分廃止の理由と、それに関して実際に廃止したところの状況について、説明いただけたところがあれば説明し

ていただくということよろしいですか。

〔関係職員〕

市街化調整区域の土地を適正に利用していくためには、区域区分の廃止も検討して良い、という方針を県が示しましたので、区域区分の廃止も含めた土地利用についての検討を行っているということで、その理由は、やはり最初に申しました、市街化調整区域における人口減少と、市街化調整区域における地域の活力の低下の解決策の1つとして、市街化調整区域の土地利用の見直しをするということです。

〔事務局〕

いま、1つの選択肢である、ということだったのですが、区域区分を廃止しても、何も変わらないのだったら、する必要がないのではないかというようなことでのご質問であったかと思います。まず、市街化調整区域につきましては、何かしようと思うと、許可を受けないといけない、というところで、非常に手続きが煩雑というところがあります。

仮に区域区分が廃止されますと、農振法や農地法の手続きは残りますが、それがクリアされますと、今まで許可が必要だったところが、特定用途制限区域という用途地域に似たような、基準に合うものについては、次の手続きに行けるというところが、大きな違いであります。

市街化調整区域で何かしらの土地利用を進めようというところで、手続きが、それだけで2年ほど必要だったところが、1年か1年半ほどに短縮されるのではないかというところで、兵庫県も、1つメリットとして打ち出しております。

もう1つ、他市町の事例というところでは、こちらにつきましては、この度区域区分の廃止について、兵庫県の方から、北播磨の同等規模の市の状況というところで資料提供をいただいております。

区域区分を廃止しますと、非線引きの都市計画区域になります。やはりどこの市町につきましても、そのまま何も規制をかけなければ、乱開発、無秩序な開発に繋がるというようなところがありますので、同じように特定用途制限地域を定めたり、現在開発の面積案件としまして、3000平米以上ということになるのですが、それ以下のところに目が行き届かないことになるので、市独自の条例で1000平米以上にするなどして、土地利用のコントロールを図っています。

区域区分を廃止した時には、やはり最初は農地転用が進むのですが、数年すると落ち着くというようなところがありますので、県としても、区域区分を廃止して、土地利用コントロールが一定できるのであ

れば、計画を進めるにあたってスムーズにできやすいというところのメリットもあるので、区域区分の廃止については、一つの選択肢であるということ、この度示されております。以上です。

〔委員〕

先ほど、委員が引っかけた内容が区域区分と同様のという、文言だと思えます。

先ほどの説明を聞いていても、同様の土地利用コントロールではないと思えますのでこの表現については精査をいただきたいと思えます。

### 11.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

今の2つについてはどちらが上位法になって規制がかけやすいのですか。乱開発という言葉が出ましたけれど、市街化調整区域を継続されていた場合に、本当に乱開発の歯止めがかけられるかどうか、その部分だけ教えていただけますでしょうか。

〔事務局〕

区域区分を廃止して、市街化調整区域の土地利用を図っていくという選択肢と、区域区分をそのままということですが、今、区域区分がある市街化調整区域については、厳しい建築制限等がある中で、開発がなかなかできないということにあわせて、農振法や農地法、他法令での規制がかかっているところです。

仮に区域区分を廃止ということになった場合、他法令の規制はそのまま残ることになりますので、優良な農地をどんどん開発していくというようなことにはならないです。

合わせて、そういうことにならないように、土地利用コントロールとして、特定用途制限地域というものを定めて土地利用に制限をかけるので、そこはどちらにいても、無秩序な開発はできない、そのようなコントロールをしっかりしていくということになります。

〔委員〕

条例化されるということですね。

〔事務局〕

区域区分を廃止した場合は、市の独自条例も必要になってきます。

### 11.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

先ほど事務局から説明いただいた、特定用途制限地域に変えた場合、手続きが少し緩和されるというようなことは、少なくとも私が出席した説明会では伝わってないと思います。時間も短い、1 時間という前提でしたので。

もともと私も含めて皆知識がない中ですので、同様の、という文言も含めて、少し工夫をされた方がいいのかなと思います。

〔関係職員〕

ご指摘を受けて、まだ行っていない自治会もありますので、丁寧に説明させてしていきます。

## 12 説明事項(今後のスケジュールについて)

今後の審議会の全体的なスケジュールについて、説明させていただきます。

インデックスの⑤をご覧ください。

上から順番に説明させていただきます。

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きましては、先程、議決いただきましたので、9 月末に告示を行います。

東播都市計画ごみ焼却場の変更につきましては、都市計画の変更時期が決まっておりませんので、審議会開催時点での進捗状況等について説明させていただきます予定です。

立地適正化計画につきましては、先程説明しました通り、次回の審議会で基本方針等について説明させていただきます、来年度末には当審議会に諮問させていただきます予定です。

次の、都市計画マスタープラン見直しにつきましては、区域区分の見直しを含めた県の都市計画マスタープランの変更のことで、令和7 年度末の変更に向けて進めてまいります。

今回説明しました市街化調整区域における土地利用計画の変更につきましては、こちらの見直しに関するものです。

次回の審議会では、都市計画区域マスタープランの見直し基本方針について説明させていただきます予定です。

最後に、東播都市計画下水道計画の変更について記載しておりますが、こちらは、前回の審議会でも説明させていただきました、ひょうご情報公園都市第 2 期工区のための変更になります。時期はまだ決まっていないのですが、早ければ次回の審議会から説明させていただくことになることから、変更作業の参考として記載しております。

以上が全体的な審議会のスケジュールになります。  
次回開催は令和6年2月を予定しております。  
開催の1か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。

## 12.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔会長〕

ありがとうございます。今、理解できたのですが、令和7年末に区域マスタープランの見直しがあるので、それに間に合わせるように、今の立地適正化計画並びに市街化調整区域の土地利用計画も急いで進めようということですね。

〔事務局〕

立地適正化計画は区域マスタープランとは関連していないので、そこは別のスケジュールです。

〔会長〕

市街化調整区域の土地利用計画変更はそれまでに終えておく必要があるのではないかと、そのためには、立地適正化計画が出来ていないと駄目というお話が先ほどありましたが。

〔事務局〕

そこは連携するような形になります。

立地適正化計画については区域区分の廃止とたまたまタイミングとして、同じタイミングで策定ということにはなっていますが、今会長がおっしゃられた通り、区域マスタープランのところの決定と合わせてする必要があります。

〔会長〕

正直なところ、今まで審議会でこういう議論が非常に重要なところに関わらず、あまりされてきていません。

今日初めて立地適正化計画の話が上がっていますし、これを1年ぐらいで素案を決めるというのは、大変だなという印象は受けます。

時間をかければいいわけではないので、精力的に議論していただいたらいいかと思いますが、地域へ行って説明すると本当に理解を得られるのか、かなり丁寧に何回もしないと、なかなか一般の方の理解が追いつかないのではないかという懸念もありますし、スケジュールありきではなく、というのが本当はいいのだと思います。かといってゆっくりやったらいいというわけでもないと思いますので、それに合わせていくための実質的な議論を、しっかりと全市をあげてしていただ

ければと希望いたします。

13 あいさつ 合田副市長

14 閉会