

令和3年度(第3回)加西市都市計画審議会 議事録

- 開催日時 : 令和3年12月23日(木)
午前9時30分～午前11時50分
- 開催場所 : 加西市役所1階 多目的ホール
- 出席した委員 : 田原直樹会長、田端和彦副会長、赤澤宏樹委員、吉田一男委員、菅野弘司委員、黒田秀一委員、佐伯欣子委員、下江一将委員、山田弘委員(代理 加東土木事務所まちづくり参事 波戸岡誠)、多田勝利委員、森井忠委員(代理 加西警察署交通課長 鈴木義則)、荒木努委員、定行真由子委員、西村正義委員、河合由紀子委員
- 欠席した委員 : なし
- 幹事 : 河尻悟副市長、千石剛ふるさと創造部長、深江克尚地域振興部長、末廣泰久都市整備部長、北川陽一都市整備部市参事
- 事務局 : 原田正之都市整備部次長、安福陽一都市計画課課長、松尾英明施設管理課課長補佐、岩本顕都市計画課係長、大西弘晃都市計画課主事

(事務局)

定刻となりましたので、ただ今から令和3年度第3回 加西市都市計画審議会を開会いたします。委員の皆様にはご多忙のところご出席を頂きまして誠にありがとうございます。私は、本日の司会進行をさせていただきます、都市計画課の安福でございます。よろしくお願いたします。今回も、新型コロナウイルス感染防止に注意しながら進める必要がありますので、発言の際はマスク着用をお願いします。皆様のご協力を宜しくお願いたします。

本日は、委員15名中会議室への出席は15名いらっしゃいますので、2分の1以上の出席ということで、加西市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、本審議会は成立いたします。オンライン出席の方はいらっしゃいません。

本日は4つの説明事項があり、いつもより少し長くなる可能性がありますので、もし時間の都合上途中で退席される方がおられましたら、特にお気遣いなく退室していただきますようお願いいたします。

また、トイレなどでも途中退席していただいても構いませんのでよろしくお願いいたします。

続きまして、今回資料が大変多くて恐縮ですが、お配りしている資料の確認をさせていただきます。

まず、資料A-1が、1つ目の説明事項「加西市住宅マスタープランの策定について」の説明資料です。

資料A-2 が、市内事業所従業者へのアンケート調査結果です。市外から市内事業所へ通勤されている方を対象としたアンケートを行った結果をまとめています。

資料A-3 が、市内住宅関連事業所ヒアリング回答要旨一覧です。こちらは市内の不動産、建築関係の事業者（計6社）に対して行ったヒアリング結果をまとめた資料となります。

資料Bが、2つ目の説明事項「加西市都市計画マスタープランの策定について」の説明資料です。

次ですが、資料作成の関係で資料のナンバリングが分かりにくくなっておりますが、資料II-1が、都市計画マスタープランの策定の流れを記載した資料です。

資料II-2が、市民意向調査結果（概要）です。市民アンケート結果の概要をA3一枚にまとめた資料です。先ほどの住宅マスタープランのアンケートは市外在住者を対象としましたが、都市計画マスタープランでは、市内在住者を対象にアンケートを行っております。

資料II-3が、まちづくりにおける現状と課題をまとめた資料となります。

資料II-4が、現行計画の施策評価についての資料です。

参考II-1が、加西市都市計画マスタープラン（現況編）です。加西市の現況を自然的条件、社会的条件、都市構造などの観点から市の現況をまとめたものです。

参考II-2が、市民意向調査結果報告書です。市民アンケートの結果です。

次に、資料C-1が、3つ目の説明事項「加西南産業団地地区地区計画の変更について」の説明資料です。

資料C-2が、地区計画の計画書（案）です。

資料C-3が、地区計画の計画図（案）です。

資料C-4が、地区計画の変更前後対照表です。

最後に、資料D-1が、4つ目の説明事項「災害ハザードエリアにおける指定済特別指定区域の除外に係る対応の方針決定と加西市における特別指定区域の全面見直しについて」の説明資料です。

資料D-2が、「都市計画法施行条例の一部を改正する条例案」に関して兵庫県が行ったパブリックコメントの資料です。

資料D-3が、殿原町地区をモデルとして特別指定区域区域図（案）を作成したものです。

そして、本日机上に資料を追加で1部置かせていただいているのが、12月16日に実施した都市計画マスタープラン及び住宅マスタープラン策定検討委員会での質疑応答をまとめたものを配布させていただいております。

以上で量が多いのですが本日の資料となっております。

それでは、審議に入りますので、田原会長に、以降の進行をお願いいたします。

（田原会長）

どうも皆さん改めましておはようございます。本日は師走のご多忙の中、朝早くからご参集いただきまして誠にありがとうございます。

それでは座らせていただきまして、早速では御座いますが、次第に沿って進行をさせていただきます。

まず、議事録署名人の選任ですけれども、お手元にあります運営要領によりますと、議事録に署名押印する委員は2人とし、議長が指名するとなっておりますので、私から指名をさせていただきますと思います。

本日は佐伯委員と西村委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。よろしく申し上げます。

それから、公開についてですが、本日は傍聴希望の方はおられますか。

(事務局)

傍聴の方はいらっしゃいません。

(田原会長)

傍聴の方はおられないということなので、それについての決議は特に必要ないということになります。

本日の議題ですけれども、先ほど事務局からありましたように、本日は説明事項が4つあります。次第をご覧くださいますとお分かりになりますが、1つ目と2つ目は現在策定中の加西市住宅マスタープランと都市計画マスタープランの説明でございます。住宅マスタープランの方は、本年度中に策定を終えることになっておりまして、都市計画マスタープランの方は来年度中に策定します。この2つの計画を同じ部署で同時に策定するのは、私の経験ではあまりないことですので、両者の連携をうまく図っていくことが重要な論点になるのではないかと思います。

それと、もう一つは策定検討委員会での議論に応じて、都市計画審議会でその経過を報告させていただいて、委員の皆様からご意見を頂戴するというプロセスで進んでいこうということになっておりますので、今日はこの説明事項1、2がございます。これについては先ほど事務局から説明がありますのでどうぞよろしくお願いいたします。

それから説明事項3は、先ほどの事務局の説明と被りますけれども、産業団地の地区計画の変更です。産業団地は整備してからかなり時間が経っているものが多いということで、順次見直しを進めているところでございます。その1つとしてこの、加西南産業団地地区地区計画があるということでございます。私からあえて申し上げることもなく皆様ご存知ですが、調整区域も含めて、工場が結構立地しているというのが加西の都市計画上の特徴の1つだと思います。そういうところをどうマネジメントしていくかということで、都市計画の観点からも見直ししていくことが重要だと思いますので、そういう観点からご議論頂ければと思います。

4点目は、皆さんご関心が強い議題だと思いますけれども、国の土砂災害の被害想定の方が変わりましたので、それに伴って国レベルでの法改正が行われました。そうしますと、

特に市街化調整区域でのまちづくりに非常に大きく影響が及ぶこととなりますので、どうなるのかは皆さん非常に関心を持っておられたのではないかなと思います。県の方針がほぼ定まり、それを受けて事務局が案をまとめつつあるという段階で、今日はこの議題がござ

います。
いずれにしても、今日は説明事項でございまして、今日審議をして決定するということでは御座いません。今日は議題が4つもありますし内容的にも説明が長くなるものがかかり多く、どうしても説明が長くなりますが、とにかく11時45分までには終えて、12時までには審議会を終了するという時間コントロールでやりたいと思いますので、本日は質疑応答というよりは、まずは事務局の説明を十分に理解していただけるかどうかというところに、意を用いたいと思いますので、どうぞご協力の程をよろしくお願い申し上げます。

長い前置きになりました。早速説明事項1、2、これは一緒にやりますか、別々にやりますか。

(事務局)

説明が長くなるかもしれませんが、1、2通しで説明して、質疑応答をまとめてさせていただきます形でもよろしいですか。

(田原会長)

はい。それでは、先ほど申し上げましたように同時進行で策定しているということもありますので、両方まとめて事務局から説明をお願いします。

(事務局)

●説明事項

「加西市住宅マスタープランの策定について」

「加西市都市計画マスタープランの策定について」事務局説明

(田原会長)

かなり長時間に渡って説明いただきましたが、それでもおそらく初めての方には非常に分かりにくい、かなり端折った説明になっていると思います。冒頭に申し上げましたように、本格的に内容を議論するというよりは、まずはちょっと分かりにくいところを無くしていただくということに主眼を置いて進めたいと思いますので、説明のあった個所、あるいは逆に説明が無くて分かりにくいというような部分についてご質問があればどこからでも結構ですのでお受けしたいと思います。

もうちょっと詳しくというような話でもよいかと思います。全然わからなかったという話もあるかもしれませんので、是非どこからでも結構ですのでご質問をお願いします。

補足として、事務局からの説明にもあったと思いますが、もう一回繰り返しておきますと、

両方のマスタープランとも向こう 10 年間の計画ということでございます。もちろん間に必要があれば見直すことは当然考えられますが、向こう 10 年間の計画となっております。

それから住宅マスタープランの方は言うまでもありませんが、加西市の住宅政策の方向性を決めるというものであって、都市計画マスタープランは我々の審議会の中でも議論が出ておりますので、我々が何か判断をするときに羅針盤になるようなもの。例えば市の施策が都市計画マスタープランに書いてあることと全然違うんじゃないかというような話の根拠になるようなものですので、非常に網羅的ではあるんですけども、そういう観点で見ていただければと思います。

いかがでございましょうか。

(●●委員)

はい。

(田原会長)

●●委員お願いします。

(●●委員)

ご説明ありがとうございました。

まず住マスの方ですが、公営住宅のご説明がなかったもので、もしよろしければそちらをどういうふうに考えておられるのか教えていただきたいというのが 1 点目。

2 点目は都市マスですが、先ほど田原先生から都市マスの位置づけをおっしゃられたわけなんですけど、考え方として、10 年先のことを考えるという、いわゆるバックキャスティング型というんですか、将来を見越してどうあるべきかという考え方なのか、それとも、今日ご説明いただいたように課題を解決して 10 年後ここまでやっていこうという、いわゆるフォーキャスティングというんですかね、課題を解決してより良いまちを作っていこうというような考え方なのか。よく言われるのは SDGs はバックキャスティング型ですよというように言われ方をしますが、加西市においてはどのような考え方なのか、そのあたりを教えてくださいませんか。

(田原会長)

はい、それでは事務局回答をお願いします。

(事務局)

まず 1 点目の公営住宅に関するところでございます。このマスタープランにおきましては、資料 A-1 の 13 ページを見ていただきたいと思います。こちらに公営住宅の長寿命化計画というものがございます。長寿命化計画につきましては、記載されておりますように、令和

2年3月に公営住宅の見直しを既に終えております。こちらに関しましては、現行の住宅マスタープランに詳細には書いてありませんが、別冊で公営住宅に関する計画として策定しています。加西市にも公営住宅はたくさんございますので、まず考えることは、この公営住宅を今後も維持していくにはどうするかということ。ほとんどが昭和から平成の初めに建設したものでございますので、老朽化による維持管理、補修、修繕等の計画を明確に謳っております。というのは、費用が膨大にかかりますので、それを短期間に改修することはできませんので、それを単年度ごと、あるいは建て方、構造によりまして、いつどういった形で改修を行うかということをもとめております。それに基づき国に今年はこの住宅を改修する、あるいは廃止するという計画を上げ、国の補助金を50%いただくという形になっております。あと、今後、利用をどうしていくかは非常に大きな問題です。問題になってきますのが、低賃金層をターゲットに市営住宅をしておりますので、そういった方が今後どういう動向に合うかを、このマスタープランの中で検討していく形になっていかざるを得ないだろうと思います。一般の住宅におきましては、若年世帯であったり、新婚世帯であったり、いろんな方が住まれるケースがありますが、やはり低所得の方であったり、体の不自由な方であったりという方がいらっしゃいますので、そういった方にどういうふうに住んでいただくかを踏まえて、市営住宅の在り方を今後検討して組み込んでいきたいと考えております。以上です。

(●●委員)

戸数はこの10年間削減しないという方向で、維持されていくという戸数の問題、先ほどおっしゃっていただいた利用の問題、それと後、県住との関係。これから斎藤知事が進められる行革の中で、県住をどうするのかという議論も出てくると思いますので、そこらへんもし何かあれば。

(事務局)

現行の長寿命化計画において考えておりますのは、今現在加西市の市営住宅の戸数440戸ございます。県営住宅は132戸で合計572戸ありまして、将来これをどうしていくのかというのは非常に大きな問題だと思います。長寿命化計画におきましては、今後10年間で市営住宅は440戸を249戸以上、県営住宅については戸数を増やす減らすといった施策は加西市では実施しておりませんので、県営住宅の方が現在の132戸を残すとすれば、合計381戸といった状況です。今後、住宅の需要も少なくなると思いますので、維持管理費用と含めまして、修繕の戸数は381戸というような目標を立てています。当然空き家は出てくると思いますし、その分も維持管理していくのは相当費用が掛かりますので、撤収等で集約していきたいと考えております。

●●委員の2つ目のご質問で、課題解決型かというお話ですが、私どもが今考えているのは、正直、両方です。どういうことかといいますと、10年後の目標は全体構想として考え

ていく、こうあるべきだという姿を見せるということで。地域別構想の方で、その課題を解決していかないと、全体構想が実現できないというような形の構成にしたいと思っております。以上です。

(田原会長)

はい、1点目の●●委員のご意見、大変重要と言いますか、そもそも住宅マスタープランがなんのためにあるのかが時代とともに変わっておりまして、従来はどちらかというところ、こういう言い方をすると誤解を生みますが、公営住宅をどうするかというのは当然根拠が必要だったわけです。その公営住宅をどうしていくかという根拠を大元の住宅マスタープランに担ってもらってきたという事情があります。それ以外の住宅、つまり憲法で掲げる健康で文化的生活をきちっと保障するのは、一種の住宅に関する権利であるという考え方に基づいて、国の住生活基本計画も定められているということもありましたので、そこの部分は自治体が事業としてやるという側面が強いので、その部分が重要視され、それ以外は民間にお任せという部分がなかったわけではない。しかし時代が変化してきて、住宅マスタープランをまちづくりの道具としてもっと活用した方が良いという考え方ができました。例えば公営住宅も今から需要が減少するのであれば、当然必要な戸数も減るだろうと。そうすれば維持管理のためのコストを安くするために、減らすという話が先ほど出ましたけれども、●●委員がもう1つおっしゃったのは、利用の多様化でそこの部分を吸収してもいいのではないかという、そういう議論もありうるわけですよ。ということは、非常に難しいのですけれども、住宅マスタープランは都市計画マスタープランと連動して、特に加西市の場合は、市街化調整区域に7割近くの人口が居住しているという中で、公営住宅自体もマスタープラン、例えば空き家ですとか、そういったものをどう扱うかをきちっと決めておくというのも役割ではないか、というようなことが今おそらく事務局が考えていることではないかと思えます。

そういうことでも結構ですし、何か皆さんの市民目線でこういうことが重要だということがあれば、関係あるかないかはもう不問にしてご意見出していただいて、策定の参考にできればと思いますので、ご意見があれば事務局の方にお寄せいただきたいと思います。

今日はいささか時間不足で、今のところこういう状況にあるということでもありますので、1点目2点目の説明事項については、ここまでにさせていただきますので、3点目の説明事項、それから4点目の説明事項が時間通りに終了するようでしたら、もう一度1、2に戻るという形で対応を進めたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、説明事項3点目、加西南産業団地地区地区計画の変更について、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

●説明事項

「加西南産業団地地区地区計画の変更について」事務局説明

(田原会長)

それでは、ただいまの説明につきましてご質問、ご意見がありましたらお願いします。

(●●委員)

よろしいでしょうか。

(田原会長)

●●委員、どうぞ。

(●●委員)

質問というか、意見、感想ですけれども、加西南産業団地で右上のぼこっとへこんでいるところが駐車場になっているということですが、産業団地の赤い線の中がキャパオーバーしていて、駐車場とか産業団地の施設が、外に出てきてしまっている状況という理解でいます。そもそも都市マスの仕事かもしれないけれども、産業団地自体をもう少し拡張するか、別の産業団地を計画するなど、そういったことを考えてはいかがかなと思います。それは総合計画、都市マスの工業を誘致しながらものづくりのまちということで、少し都市計画的に根本的な配慮が必要かなと思いました。

今回の地区計画については、ぼこっとへこんでいるところの駐車場を工業団地外でなんとか処理しようということで、おそらくここだけ黄緑の線がない。ということは工業団地の中で行き来がしやすいように何らかの保護はやめておこうとなっております。今回はそれでいいと思うんですけれども、近い将来何かのタイミングでぼこっとへこんでいる所をまっすぐに赤い線でつなげて、へこんでいる部分も中に入れてしまって、できれば黄緑の保護ラインを伸ばしていただきたい。グーグルのストリートビューで見ていたら、道から駐車場が見えて、車も見えている。その向こうに、車の背丈よりちょっと高いくらいで、ポコッとへこんだ向こうの樹林が見えて、まあ大丈夫かなというくらいになっている。やはりぼこっとへこんでいるところの木が無くなると前面道路から車が見えることになって、工業団地としてあまり計画的には良くないかなという気がしますので、次のタイミングで編入も含めて保護樹林を前に持ってくるということも含めてご検討していただければと思います。以上です。

(田原会長)

はい、ただいまの話、結構重要な論点ですので、事務局回答をお願いします。

(事務局)

先生言われるとおりに、駐車場が不足しているということがありまして、産業団地を拡張した方が良くないか、してほしいというような話も各企業さんからあります。例えば産業団地の南側の三日月地部分、今は林になっているんですけども、こういったところを産業団地にできないかというようなことは、話としてはあります。現実としてはなかなか今すぐにできるというような状況でもないのですが、可能性としてこういったところが広げられるかなと考えています。それ以外のところで言いますと、例えば西側はすでに太陽光がありますし、北側は大きな川が流れています。東側は農用地が広がっていますので、産業団地としてこの周辺で広げられるところは難しいのかなと思っています。

先生が言われました、ぽこっとへこんでいる所ですが、今は駐車場として利用されていますので、一定外とは隔てられているのかなとは思っていますが、例えば、今駐車場として利用されている企業さんが倉庫を建てたいとか、工場を建てたいというような話がもし出てきたら、ポコッとへこんでいる所も含めて産業団地に取り込んで市街化区域に編入するということが将来的には考えられると思います。そうすると工場が外側に出てくるということになりますので、地区計画で規定している黄緑色の保全すべき樹林地というのを設けるのか、それ以外の何か外と隔てるようなルールを設けるのかというのは、その段階で考えていかないといけないとは思っております。以上です。

(田原会長)

●●委員、よろしいでしょうか。

(●●委員)

はい。

(田原会長)

●●委員ご指摘の中に、現在ぽこっとへこんだところ、西側にある樹林が緩衝緑地の役割を果たしているわけですね。それを取ってしまうと、駐車場だけになった時にそこがシースルーになって、結局建物が見えてしまうんじゃないかというご指摘があったんですけども、それをどうするかという話は将来的な課題ではなくて、今回の変更に伴って発生するような課題なんですね。それをどう考えるかというのが、1つご指摘の中にあつたと思うんですけども、それについてはどうでしょうか。先ほど●●委員はグーグルで確認すると、多分産業団地の中が見えてしまうよ、ということでした。そうすると、緩衝緑地が何のためにあるのかというのは、必ずしも景観の保全のためだけではないんですけども、景観上の役割は当然大きい。それがここで1回崩れてしまうのではないかということだと思んですけども、これに関して事務局のお考えを聞かせてください。

(事務局)

ぽこっとへこんだ箇所に黄緑色の線を引いていないのは、ご説明させていただいたとおり、企業の駐車場となっておりますので、具体的な話があるわけではありませんが、場合によっては一体化する可能性があるということで、こういった形にさせていただいています。

先ほど、事務局からお話したのは、一体化した場合には当然、市街化区域に編入ということがありますので、その時には、道路際は県道となっておりますが、県道側に沿って黄緑色の線を一直線につなげていくつもりではあります。ここは樹林地ですけれども法面であります。ぽこっとへこんでいる所は駐車場になっているのでフラットになっていますから、高木を埋めるというわけにはいかないと思うんですけれども、車が入り出す箇所は別としまして、何かしら緑地帯という形で黄緑色の線をつなげていくということは考えております。以上でよろしいでしょうか。

(●●委員)

黄緑色のラインが下からずっと伸びていて、ぽこっとへこんでいる所だけ切れていますよね。しかし、グーグルで見ると実際にはもこっとした樹林は残っています、車が上っていく道路をつける時の角の所だけ、木が全部伐採されて、それが、草刈り、低草もしくは防草シートで押さえたままになっているからボコッと見えているだけなんです。ですから、下から樹林が4分の3くらいまで伸びているということを地図に示しながら、あとは開口部の入口の所だけ、5、6本、7、8本高木を植えたらちゃんとした緩衝体になるはずなんです。それを今回、準緩衝体として位置付けるのは難しいかもしれませんが、少し所有者の方とも約束というか話をしていて、ということで、将来の抑えと言いますか、担保というのを説明できる方が良いのかなという気がいたしました。

(田原会長)

今のお話は有益なアドバイスだと思いますので、事務局コメントがあればお願いします。

(事務局)

今のご指摘はとても大事なことです、ここを駐車場にしている企業とは私どもの方で話ができます。ただ、実際に拡張すると決まった話ではなく、こちらが勝手に可能性があると思っているだけの話ですので、そういう話をしてしまうと、相手側も何のことだ、となってしまうかもしれませんが、お出合いすることがあれば、将来的な話ということでお話しさせていただこうと思います。以上です。

(田原会長)

ということですので、●●委員から大変有益なご助言をいただいたのかなと思います。実際どうなるのかという話は分かっておらず、事務局が言うとおりでありますので、これを今回、緩衝緑地、黄緑色のところですが10メートルのところにと定めるということで、今、濃いめの

緑のところは開発可能になるのですけれども、結果的にこのぼこっとへこんでいるところは開発可能になりますけれども、それによって外部から中の建物が見えるようになるということですね。だから、その部分も含めて、その開発にあたっては主に景観的な問題が発生しないようにその段階で調整すると、そういうようなことを付帯的に当事者と協議する必要があるという、そういう留意事項と言いますか、そういうことを事務局の方で確認していただいているというのが良いと思いますので、よろしく願いいたします。

他にご指摘ございませんでしょうか。

●●委員が手を上げられましたが、●●委員が先に挙手されましたので、●●委員からどうぞ。

(●●委員)

地区計画の変更ということで、新しく下宿や社宅、住宅が建築可になったということですが、周辺の集落、田原、網引とかがあると思います。そのあたりの住民との交流と言いますか、先ほどの都市計画マスタープランの方で、小学校区域でのまちづくりも考えていくというような話があったかと思うんですが、そのあたりどういうふうになっていくのか少し教えていただけますでしょうか。

(田原会長)

はい、それでは事務局回答をお願いします。

(事務局)

この住宅というのは建つと決まった話ではなく、あくまで可能性の話ですけれども、もし、こういうふうに地区計画を変えることが決まってそこで社宅を建てるといった場合に、当然自治会に入ってもら形になっていくと思います。会社として入るかどうかという話はあると思いますが。そういう社宅と地域との交流が色々できるのかどうかという可能性は私どもでも分からないところはあるんですが、工業団地と地域とが、まったく交流が無いということはないと思いますので、多分、地域の付き合いなりが一部ではあるとは思いますが、そういった意味では何かしらのお付き合いというのは出てくると思いますし、なかなかお答えしにくい話なんですけれども、そういったことを考えていくのは、都市計画マスタープランには謳っていかないといけないのかなとは思っています。

(田原会長)

●●委員、よろしいですか。

(●●委員)

はい。

(田原会長)

では、●●委員、お待たせいたしました。

(●●委員)

緩衝体のことについてお尋ねするんですけれども、この図面では5m、10mとありますが、緑地帯は木の葉張りで5mや10mなのか、それとも10mであればそこに柵でも入れてあるのかお聞きしたいのが1つ。

それと、緑地率が大分緩和されたように思うが、その点どうなっているのかお聞きします。

(田原会長)

それでは事務局回答をお願いします。

(事務局)

黄緑色の5m、10mの線について、例えば境界から10mのところに印をつけるとか、柵をつけるというのはしません。加西南産業団地の市街化区域の外の線がありますけれども、その境界線から10mについては、保存すべき樹林地ですよということで、都市計画図をもって各企業さんに工事の際に確認していただくことになると思います。

(●●委員)

緑地帯の範囲は葉張りで計算するのか。

(事務局)

地面の面積と言いますか、距離に応じて決めるということですので、木が10m以内に建っているかどうかということになると思います。

(●●委員)

内側で開発されて法面になっちゃっても、木は10mからはみ出してあるということですよ。

(●●委員)

木の葉張りが2mであれば2本植えると4mになる。そういう計算で10mを確保するのか。

(●●委員)

そうではなくて、木が終わっている所までで10mなので、実際には黄緑の線の内側の濃

い緑のところに葉張りがはみ出して、もう少し広く樹林が保全される可能性があるというご説明だったと思います。

そうしないと葉張りで計算してしまうと1本分くらいしか木が植えられない。

(事務局)

ありがとうございます。●●委員のおっしゃるとおりです。

(田原会長)

2点目の緑地率との関係をどう考えるのかというご質問について。1点目のご質問は緑地率をどう考えるかという話と結構密接に関係してきますので、事務局補足してください。

(事務局)

今の地区計画では緑地率の規定はありません。地区計画ではありませんが、工場立地法という法律がありまして、工場の場合は法律で、通常は敷地に対して20%の緑地を設けてくださいというルールがあります。しかし、加西市では平成31年に定めた条例で、法律の規定を5%まで緩和しております。5%ということはほとんど緑地を残さなくていいという状況になってしまいますので、今回地区計画を定めることで、その5%の緑地を外側にもってきてください、緩衝体として機能するような緑地にしてくださいということで今回の地区計画を定めております。以上になります。

(●●委員)

はい。

(田原会長)

●●委員、どうぞ。

(●●委員)

周遊、迂回道路のある工業団地の真ん中の法面の角度はきついんですかね。法面はもともと緑地帯としてあると思いますが、この部分は触ることはできるのですか。

(田原会長)

事務局回答をお願いします。

(事務局)

工業団地の中の濃い緑のところにつきましては元々緑地帯という設定はしてませんでした。今回も追加でしているわけではありません。色々ご意見はあると思いますが、やはり工

業団地と周辺との景観を第一に考えたいと思って、外周の緑地を重視して考えています。中の緑地については、工業団地の中同士ですので、中同士だから良いというわけではないんですけども、優先すべきは対集落とかそういった意味での景観だということで外周に制定をしております。以上です。

(田原会長)

現状、緑地がどうなっているかという話ではなくて、あくまでルール上の話なんですけれども、少なくとも斜面にあたる場所でも緑地にしないでほしいという決まりは、今のところはそうになってなかったということですよね。その部分は触らずに、新たに周辺に緩衝緑地を集めるようにルール化したいということですね。

(●●委員)

企業自体はこの法面の下までを自分の敷地として購入している。ということは、その企業が自分の敷地の緑地を触ろうが今の説明であれば問題ないということになるのですか。

(田原会長)

事務局説明をお願いします。

(事務局)

今回の地区計画では外周につきましては、樹林地の保全というルールを作りました。実際のところ、図面を見ていただくと、内周のところの水色の点線がありますが、これは壁面後退と言いまして、道路の境界線から何mの間には建築してはならないというルールを定めています。この水色の点線の箇所は●●委員ご指摘のとおり、高低差があり斜面がきつところですが、ここの内周につきましては、水色の点線を指定していますので、道路の境界線から5mの法面のところについては建物を建ててはならないとなっています。実際造成されるかどうかは、このルールでは規制はしていませんが、建物を建ててはならない区域にしていますので、実際そこまで造成する意味があまりないという判断をされることが多いのではないかと推測はしています。

(田原会長)

あとは、工場立地法の緩和版ですけども、加西市の条例で定める5%、これは生きていますので、当然買収した自分敷地の中で5%は緑地にあてなくてはいけないと、そういう形ですかね。

(●●委員)

グーグルで見えていますと緑地ではなくて太陽光パネルをばんばんおいているところも出

てきていて、造成してフラットにするということをしなくても、いろんな用途は想定しておいた方が良いでしょう。

(事務局)

●●先生おっしゃるとおりで、景観に配慮するという意味で、市道のみじが植えられている所は、太陽光パネル禁止という形にしているんですけども、実際、工業団地内部の景観は、配慮しなくても良いと言っているわけではないのですが、工場の利用促進というものが工業団地の最大目標になりますので、それに見合ったものをしていただければという趣旨です。

(田原会長)

ソーラーパネルに関してはまた別の議論が必要かなと思いますが、少なくとも周辺の景観を含めた環境にどういう影響があるのかは今から先、きちっと問題にしなくちゃいけない、そういうことは当然にあると思います。

●●委員、ご質問の件はよろしゅうございますか。重要なところですのでご納得いくところまでしていただければと思いますが。

(●●委員)

大丈夫です。

(田原会長)

他の委員の皆様も含めて理解が深まりますのでご質問ご意見大変ありがたいと思います。他にご意見ご質問ございますでしょうか。

なければ、3点目の説明事項についてはここまでにさせていただきます。繰り返しになりますけれども、これは説明事項ですので、最終的にもう一回、決定の前にはきちっと審議をしていきますので、また何かありましたらその際をお願いいたします。

それでは続きまして、説明事項4につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

●説明事項

「災害ハザードエリアにおける指定済み特別指定区域の除外に係る対応の方針決定と加西市における特別指定区域の全面見直しについて」事務局説明

(田原会長)

それではただいまの説明につきまして、ご質問ご意見がありましたらお願いいたします。災害ハザードエリアにおける指定済みの特別指定区域の除外の話に加えて、新しい区域

指定の在り方ということで、ごっちゃになっていますので非常に煩雑ですけれども、どちらでも結構ですので、ご質問ご意見がありましたらお願いします。

(●●委員)

はい。

(田原会長)

●●委員どうぞ。

(●●委員)

確認なんですけれども、地活Gや地活Hで空家を活用する場合、空家の定義に「空き家バンクに登録している築10年以上の建物」とありますが、これは必ず空き家バンクに登録していないとダメですよということですかね。

(田原会長)

はい、事務局回答をお願いします。

(事務局)

すみません、少し簡素化した説明をしておりました。実は細かいところが違いまして、線引き前空家は登録不要です。線引き前空家は元々規制がありませんので、登録不要としています。一方、線引き後空家は都市計画法の規制というか、者の制限を持った許可を取って家を建てています。それを何とか緩和したいという中でこれを作りましたので、線引き後空家については空き家バンクに登録したものという形にしたいと思っております。

(田原会長)

先ほど事務局から説明があった「見える化」するというところに一つの意義がありますので、線引き前後の話も一般の方には非常に分かりにくいのでそれも含めて「見える化」という工夫をしていただければいいのかなと思いますのでよろしくをお願いします。

他にございますでしょうか。

新しい指定イメージが非常に複雑なので、どのように表示するのかなというのが、正直個人的には不安なところなのですが、皆様いかがでございましょうか。

(●●委員)

はい。

(田原会長)

●●委員どうぞ。

(●●委員)

ハザードエリアにおける特別指定区域除外ということなので、農家住宅に関しては、どこでも建てられるという考えでいいのかという点が1つと、現在様々な区域指定のパターンを「見える化」していくということで、自治会ごとで選択できると言われていたのですが、現状が小学校区域のまちづくりの中で話し合われているのか、そのあたりどのようなところで話し合われているのか教えてください。

(田原会長)

はい、事務局回答をお願いします。

(事務局)

農家住宅につきましては、特別指定区域、法律で言うと34条12号区域ではありませんので、実はハザードエリア関係なしに建築は可能です。

次のご質問ですが、町によって事情や考え方が変わるということで、町に選択してもらうという形になっています。ただ、小学校区、例えばふるさと創造会議とか地域全体で考えるというような話も出ています。具体的に言うとあれですが、宇仁の場合はお話をさせていただいて、まちづくり協議会全体として考えるという話でまとまりましたので、その方向で町ごとに聞くという形ではないやり方で決まりました。明日打合せするんですけども。

他の地域についてはそこまで話していません。各町に行くんですが、例えばの話で、小学校区の単位で傾向がほぼ等しいというような形が話をしていく中で見えてきた場合は、例えばふるさと創造会議なり区長会なりにお話しさせていただいて、全体的な話でまとめるということも念頭にあります。ただ、小学校区の中で全然バラバラだということになってくるとそれをまとめるのは大変で、前向きにやっぺいこうという町の意向は大事にするべきだと思っています。校区で進める場合に、前向きな町がそうではない町に引っ張られるという事態は避けるべきだと思いますので、それは校区の傾向などを見ながら対処を考えます。ただ、実際校区でやっぺいこうという動きは既にあるということは報告させていただきます。

(田原会長)

●●委員、よろしいでしょうか。

(●●委員)

はい。

(田原会長)

今のご指摘、大変重要なお指摘ですね。農家住宅の話はお聞きいただいたとおりなんですけれども、このルールは、とにかく進め方の妥当性と透明性をきちっと図っていかないと本来の特別指定区域制度の趣旨にそぐわないというのがあると思いますね。特別指定区域制度は基本的に、その地区の自主性に支えられた計画があることを前提に開発許可を出して、いこうという開発許可制度を利用した緩和ですので、全部行政がお膳立てして、計画を作っていくのではなく、あくまで地区の要望があって、地区住民が納得できる計画があって初めて可能にしているということになってますので、そのあたり進め方の妥当性、透明性、県からだけではなく住民から見てもそういう妥当性、透明性をもってこういうやり方でやるということをきちっとはっきりさせていただく必要があるかと思しますので、●●委員のご指摘大変重要だと思いますのでよろしくお願ひします。

他にございませんでしょうか。

(●●委員)

はい。

(田原会長)

●●委員お願ひします。

(●●委員)

今お考えの特別指定区域を実現されたあと、許可するのは加東土木の方で許可していくんですけれども、そのときに気になったことが1つありまして、空き家を使った特別指定区域ということで、例えば都市計画法違反や建築基準法違反になっている空き家を使うときに許可していいのか、お話を聞いていて悩んでいたのですが、そのあたりお考えのことがありましたら事務局からお話いただきたいと思ひます。今後、我々と詰めていく話かなと思ひますので、何かお考えがあればお聞かせいただきたいし、今後検討ということであれば引き続き我々とお協議いただきたいと思ひます。

(田原会長)

開発許可上の重要な論点ですね。事務局回答をお願ひします。

(事務局)

当然建築確認を取ってなくて安全性を担保されていない建物というのは本当にまずいと思ひます。一度だけ加東土木の担当者さんとお話させていただいたのですが、確認申請の審査を受けている建物という条件は入れています。都市計画法につきましては、説明を飛ばしてしまったのですが、従前の空き家が住宅には限らないということにしています。例え

ば農業用倉庫を家としてリフォームするとかそういったものも可能にしていますので、都市計画法につきましては用途の変更があるということで、そこまでは問わない形としています。

(田原会長)

●●委員よろしいでしょうか。

(●●委員)

はい。

(田原会長)

既存不適格の問題ですね、本当に重要だと思います。そこは先程私が申しあげました進め方の妥当性というのがありますので、是非よくご検討いただきたいと思います。

他にございますでしょうか。

(●●委員)

はい。

(田原会長)

●●委員どうぞ。

(●●委員)

本日はありがとうございます。

1点だけ確認ですが、今日の審議会が終わったあと、各地域に説明に行かれるところは行かれるということになると思うのですが、区長会や代表区長会でざっくばらんでも結構ですが、事前に説明とかはされる予定ですか。

(田原会長)

はい、事務局どうぞ。

(事務局)

全部の区長会に話すという予定はなくて、実は11月の代表区長会でこのことは説明しています。それで、12月末から春にかけて各町に説明に行かせていただくことになるということを代表区長会で説明させていただいていますので、当然ご承知のことだとは思いますが。

(●●委員)

ありがとうございます。

(田原会長)

それでは、まだご質問があらうかとは思いますが、初めに申し上げました 11 時 45 分を既に回っておりまして、この 4 つ目の説明事項につきましてもここまでにさせていただこうと思います。

これも繰り返しになりますが、今日はあくまで説明事項ですので、実際の決定の際にはもう一回議論の機会がありますので、何かありましたらその際にまたよろしくお願ひします。

大変中身が多いということもありまして、時間としましては不十分な面があったんですけども、委員の皆様のおかげをもちまして、一応 4 点の説明はすることができたかなと思ひます。どうもご協力ありがとうございました。

それでは進行を事務局に戻します。

(事務局)

長時間に渡りましてご審議、ご議論ありがとうございました。時間が無くなって恐縮ですが、次回の審議会の日程調整をさせていただければと思ひます。今年度、あと 2 月と 3 月に 2 回ご予約をさせていただいておりまして、次の都市計画審議会が 2 月の 18 日か 21 日か 22 日のどれかでお願ひしたいと思っております。私どもの希望としては 2 月 22 日午前中でのいかがでしょうかと思っておりますけれども、何かご予約はありますでしょうか。もしなければ 2 月 22 日ということにさせていただきます。お時間は 9 時 30 分からお願ひできますでしょうか。それでは 2 月 22 日 9 時 30 分からお願ひいたします。また案内の方は書類でお送りさせていただきます。

その次の第 5 回目の審議会ですけれども、これは住宅マスタープランの審議もごさいます。年度末の皆様お忙しい時期ではごさいますが、市議会の日程もごさいまして、大変恐縮ですが、3 月 25 日の午前か午後のどちらかでお願ひさせて頂きたいと思っております。私どもとしては午後のお時間でお願ひしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。お時間としては 14 時 30 分からでお願ひしたいのですが、またご案内の方はお送りさせていただきます、出欠のご連絡をいただければと思ひますので、よろしくお願ひ致します。

本日は 2 時間半の会議になってしまいまして、大変長くなってしまいまして申し訳ございませんでした。

それでは、これをもちまして、令和 3 年度第 3 回加西市都市計画審議会を閉会いたします。本当にありがとうございました。