

令和 8 年度 第 1 回たつの市都市計画審議会 議事要旨

- 開催日時 令和 8 年 7 月 1 5 日（水）
午前 9 時 5 8 分から午前 1 1 時まで
- 開催場所 たつの市役所 新館 4 階 災害対策本部兼大会議室
- 出席者 委員 1 8 名（代理出席 2 名を含む）
市職員 5 名
- 傍聴者 0 名
- 審議事項
議案第 1 号 中播都市計画用途地域の変更について（諮問）
議案第 2 号 中播都市計画地区計画（龍野 I C 周辺地区）
の変更について（諮問）
- 審議事項の説明
議案第 1 号 中播都市計画用途地域の変更について
知事協議の結果
 - ・ 申 出 日 令和 8 年 4 月 1 日
 - ・ 回 答 日 令和 8 年 4 月 2 2 日
 - ・ 回答内容 異存なし都市計画法に基づく縦覧の結果
 - ・ 縦覧期間 令和 8 年 5 月 1 1 日から令和 8 年 5 月 2 5 日まで
 - ・ 縦覧人数 0 名
 - ・ 意見書の提出 0 件議案第 2 号 中播都市計画地区計画（龍野 I C 周辺地区）の変更について
市条例に基づく縦覧の結果
 - ・ 縦覧期間 令和 7 年 1 2 月 2 日から令和 7 年 1 2 月 1 5 日まで
 - ・ 縦覧人数 2 名
 - ・ 意見書の提出 0 件知事協議の結果
 - ・ 申 出 日 令和 8 年 4 月 1 日

・回答日 令和8年4月22日

・回答内容 異存なし

都市計画法に基づく縦覧の結果

・縦覧期間 令和8年5月11日から令和8年5月25日まで

・縦覧人数 0名

・意見書の提出 0件

○ 採決の結果

議案第1号

中播都市計画用途地域の変更について（諮問）

原案どおり可決

議案第2号

中播都市計画地区計画（龍野IC周辺地区）の変更について（諮問）

原案どおり可決

【審議内容】

事務局	（議案第1号及び第2号について説明） 議案第1号、第2号は、非常に関連している内容でございますので、まとめて説明させていただきたいと思います。 まずは、議案第1号、中播都市計画用途地域、龍野IC周辺地区における用途地域の変更について説明をさせていただきます。 本日は新たに就任された委員もいらっしゃいますので、おさらいを兼ねまして、まず龍野IC周辺地区の概要について説明いたします。 図面の赤い太線に囲まれている区域で、山陽自動車道龍野ICから四箇交差点までの龍野町四箇地区、大道地区を中心とした約22.6haの区域が龍野IC周辺地区となります。令和6年10月4日付けで市街化区域に編入されるとともに、用途地域を
-----	--

近隣商業地域に設定し、地区計画として龍野 I C 周辺地区地区計画を決定しています。

本市の中心市街地に隣接し、地区の中央を都市計画道路の龍野中央幹線（主要地方道網干たつの線）が縦断、国道 2 号にも連絡するなど、交通利便性の高い地域であることから、その高い交通利便性を生かした商業施設の誘致を目的とし、土地地区画整理組合による「龍野 I C 周辺地区土地地区画整理事業」が施行中でございます。

現在の用途地域についてですが、龍野 I C 周辺地区については、土地地区画整理事業による宅地整備を前提として市街化区域に編入されており、土地地区画整理事業においても交通利便性を生かした商業施設誘致を目的としているため、龍野 I C 周辺地区の用途地域は近隣商業地域、建蔽率 80%、容積率 200%となっております。

しかしながら、令和 7 年度に龍野 I C 周辺地区土地地区画整理事業で予定されていた商業施設の進出が一部白紙となり、新たな商業施設誘致を進めておりましたが、具体的な商業施設の進出目途が立たず、その状況では土地地区画整理事業による商業地の整備が困難な状況になりました。

そのような状況を受けまして、令和 7 年 8 月に開催されました龍野 I C 周辺地区土地地区画整理組合の総会において、商業施設誘致での事業継続は困難とのことから事業区域の一部を商業施設誘致から生産施設誘致に変更し、事業を進捗させたいとの説明があり、組合員から概ねの了解が得られました。

市といたしましては、龍野 I C 周辺地区は土地地区画整理事業の成立を前提として市街化区域に編入した経緯があることから、土地地区画整理事業の事業方針を無視するわけにはいきません。一

方で、龍野 I C 周辺地区は I C や中央幹線の交通利便性を生かした商業の強化を目指したまちづくりという目的もあります。

これらを両立、共存させるまちづくりをするため、まず、中央幹線西側に食料品スーパーなどの生活利便施設の集積を図り、引き続き近隣商業地域にふさわしい商業の強化を図り、次に、中央幹線東側については、用途地域を工業地域に変更し、土地需要の高い生産施設や研究施設など製造業に係る企業を誘致することで、本市の抱える産業用地不足を解決し、龍野 I C 周辺地区全体においては、I C の交通利便性を生かしたまちづくりは堅持しつつ、商業施設誘致による消費活動と交流人口の増加、生産施設誘致による生産活動と雇用の促進を図り、商業と産業の両輪で地域の活性化を推進していくこととします。

なお、近隣商業地域から工業地域に変更する区域には、既存施設としてガソリンスタンドや業務施設がありますが、工業地域の建築用途や町並みとしては支障がないものと判断しております。

では、前回の都市計画審議会後に実施した都市計画決定手続きについて、説明させていただきます。

昨年 11 月 5 日の都市計画審議会で報告させていただいた後、本年 4 月 1 日に知事協議を申し出しました。4 月 22 日付けで異存ない旨回答を得たため、5 月 11 日から 25 日までの間に法定縦覧を実施し、この間縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。

住民説明会、知事協議、縦覧において特段の意見がなかったことから、本日、原案のとおり諮問させていただくものでございます。

案をご承認いただきましたら、同時に進める地区計画の変更に係る条例改正を 9 月議会に上程するため、用途地域の変更に係

る告示は、地区計画の変更と合わせ、令和８年１０月を予定しています。

議案第１号の説明は以上でございます。

続きまして、議案第２号といたしまして、さきほど説明した中播都市計画用途地域の変更と合わせて進めている、中播都市計画地区計画（龍野ＩＣ周辺地区）の変更について、説明をさせていただきます。

まず、龍野ＩＣ周辺地区の概要については、先ほど説明させていただきましたので割愛させていただきますが、用途地域について中央幹線東側が工業地域に変更されたことを前提として地区計画の説明をさせていただきます。

龍野ＩＣ周辺地区については、地区計画をすでに決定しているため用途地域の変更に伴い当該地区計画の変更も必要になります。

改めてでございますが、地区計画とは、簡単に申しますと、建築物の用途や高さ、壁面の位置や垣・柵などのルールを作り、地域が望まない建築物を制限し、地域の特性にふさわしい街並みに統一するための制度です。

用途地域を工業地域に変更した場合においても、表にありますように生産施設や研究施設だけでなく、住宅や福祉施設、寺社や畜舎などが幅広い用途が建築できるため、工業街区形成にふさわしい一定のルールを設けなければ、町並みが無秩序に形成されるおそれがあります。

地区計画を変更することにより、建築用途を統一し町並みの整序を図りたいと考えております。

次に今回の地区計画の変更内容ですが、まずは、用途地域の変更に合わせて地区計画のゾーンを変更します。

資料左側が従前の地区計画図、右側が変更後の地区計画図になります。従前に設定した大規模商業地区（赤）、沿道業務地区（青）、地域交流地区（黄）に加え、中央幹線東側の工業地域に該当する部分を産業集積地区（茶）として、新たにゾーニングします。

では、変更した産業集積地区は、どのようなルールを設定するのかというところですが、産業集積地区については、龍野 I C の交通利便性を生かした生産施設や研究施設の立地が望ましい区域として、次のような地区整備計画を設定します。

建築してはならない主な建築物を「住宅」「カラオケボックス等」「ボーリング場等」「パチンコ店等」「図書館等の公共施設」「福祉施設」「自動車教習所」「畜舎」「寺社」「農業用倉庫」とし、生産施設や研究施設との混在が望ましくない建築物を規制します。

なお、龍野 I C 周辺地区の当初の目的が商業用地の創設であったこと、中心市街地に隣接していることから、工業地域で建築できる 1 万㎡以下の店舗、飲食店等については規制しません。

その他の規制として、「壁面後退 1 m 以上」とし、建築物の外壁を道路や隣地境界から 1 m 以上離して建築することをルール化します。また、垣または柵の構造として「道路面に設置する場合のみ生垣又は透視可能なフェンス」とし、幹線道路沿道の景観にも配慮します。

その他、合わせて変更する点として、地区施設である区画道路の幅員を 11.5 m から 10.5 m に変更します。これは、土地区画整理事業の設計変更に伴うものであり、片側歩道の幅員を 3.

5 mから2.5 mに変更することに伴うものです。

大規模商業地区については、産業集積地区の新設に伴う面積変更と、中央幹線西側の大街区においては一宅地利用ではなく複数街区利用が想定されるため、最低敷地面積の規制を撤廃し、商業街区形成に支障のない公衆浴場や宿泊施設について建築を新たに許容するとともに、商業街区に誘導すべきでない老人福祉センター等の福祉施設を規制するよう変更いたします。

同じく沿道業務地区についても、産業集積地区の新設に伴う面積変更と、幹線道路沿道の業務施設として支障がない公衆浴場について建築を新たに許容するとともに、沿道業務地区に誘導すべきでない老人福祉センター等の福祉施設を規制するよう変更いたします。

以上、大規模商業施設を誘導すべき地区、沿道サービス施設や事業所を誘導すべき地区、住宅など居住環境に配慮すべき地区に加え、生産施設や研究施設を誘導すべき地区を追加し、龍野 I C 周辺の特性に応じた最低限のルールを設け、新たな商業・産業拠点にふさわしい町並みを形成します。

最後に、前回の都市計画審議会後に実施した都市計画決定手続きについて、説明させていただきます。

昨年11月5日の都市計画審議会の後、12月2日から15日まで条例に基づく縦覧に供した結果、縦覧者は2名、意見書の提出はありませんでした。

その後、本年4月1日に知事協議を申出し、4月22日付けで異存なしの回答をいただいたことを踏まえ、用途地域の縦覧に合わせて5月11日から25日まで法定縦覧に供しました。市広報、ホームページで周知しましたが、縦覧者及び意見書の提出ともありませんでした。

	住民説明会、知事協議、縦覧において特段の意見がなかったことから、地区計画の決定については、原案のとおり諮問するものです。 なお、本審査会の承認をいただけた場合、条例の改正案を議会に上程した上で、先ほど説明いたしました用途地域の変更と合わせて、１０月に告示する予定です。 以上で第２号議案、地区計画の変更について説明を終了させていただきます。 第１号議案、用途地域の変更も合わせてご審議賜りますようお願いいたします。
会長	議案第１号、第２号の説明が終わりました。ご質問、ご意見がありましたら挙手の上、ご発言願います。なお、ご質問等につきましては１つずつお願いいたします。
委員	ご説明ありがとうございます。 まず議案第１号についてですが、資料２ページ、３ページを見ていただきますと、用途地域の変更で、東側の赤が青に変わったところの①②の部分に関しましては、ガソリンスタンドと業務施設ということで、既存の事業者さんがございます。 用途地域の変更に伴いまして、近隣商業地域が工業地域に変わって建ぺい率が８０％から６０％に下がることについて、事業者さんについて支障がないのかということと、あわせてメリットデメリットを教えていただけないでしょうか。
事務局	まず今回、近隣商業地域から工業地域に変える予定ですが、委員ご指摘の、図で申しますと①②のところには産業施設が既存で

委員	ございますけれども、建ぺい率が確かに60%に下がりますが、少なくとも既存施設が今回の建ぺい率の変更により既存不適格になるということはありません。 今後建て替えの際にも、もし既存のガソリンスタンド、業務施設がそのまま建て替えということになりましても、業種を鑑みてもおそらく大きな施設の拡大は想定されませんことから、大きな影響はないというふうに考えております。 ありがとうございます。 将来的に、違う業種の方がここを活用するに当たりまして、建ぺい率というのはいろいろと変わってくると思いますので、その辺りは慎重にお願いしたいと思います。 それから、2号議案の方の地区計画について、6ページのところで、大規模商業地区と沿道業務地区の中に、老人福祉センター等の建築を規制するということになっておりますが、規制の内容というのはそれぞれの地区で同じ内容なのかどうか、まず教えてくださいませんか。
事務局	はい。大規模商業地区と沿道業務地区で記載しております老人福祉センター等、どちらも規制するということにしておりますが、こちらの内容は一緒でございます。
委員	こういった施設は建築できないという意味でしょうか。
事務局	はい。委員のご指摘のとおりでございます。
委員	わかりました。右側に書いてある建築用途の内容をみます

	と、景観等に支障がない建築物を許容し不適切な建築物を規制と いうことを書いてありますが、老人福祉センターという高齢者の 方が利用される中で、例えば商業施設が近くにあれば、近くに買 い物に行けるなど、逆にいい方向になるのかなと思いますので、 不適切なという表現が少し違うのではないかと思います、その 辺りいかがでしょうか。
事務局	はい。今回地区計画で規制しております内容の趣旨と申します のが、まず大規模商業地区、沿道業務地区いずれにしましても、 この地区に大きな商業街区を作るっていうのが大きな目的でご ざいます。 老人福祉センターそのものが市街化区域で不適切というのは 表現としては言い過ぎかもしれませんが、商業街区を作るにあた っては、ここにはふさわしくないということでございまして、こ ういった福祉施設を建てられないように規制をかけるといった 趣旨でございます。
委員	はい。わかりました。 高齢者の方が見られたときに気を悪くされるかもしれないの で少し表現を考えてもらえればと思いますので、またご検討お願 いします。
会長	他にございませんか。
委員	今の質問に少し関連して、1号議案ですけれども、2ページ、 3ページ、①②のところは、まさに既存の建築物があるというと ころをあえて、産業の方に変更していくというのは何か積極的な

事務局	理由はあるのでしょうか。原則は商業のことで、大きくはとらえていきたいと言いながら、この①②だけは既存が変わらないのに産業の方にもっていくというのはどういうことでしょうか。 もともと東側全体も含めて近隣商業地域に設定しておりましたが、先ほどの説明の通り、一部の商業施設が出店を断念されたという経緯がございまして、産業施設を呼び込むというところから、用途を変えようというふうに至りましたが、この①②につきましても、まとめてといいますか大きなエリアとして、産業を誘致する場所に設定するということから、既存施設はありますが変更するというふうにいたしました。特にその商業街区を断念したという意味ではございません。
委員	③はまさに現在動いているという想定もあって、そのとおり変更していくということになりますので、全く違和感がないのですが、①②がどうして引っ付いていかなきゃいけないのかなというところは、道路の東西できっちり分けるということだけですか。
事務局	エリアとして東と西で分けるというのは、趣旨としては大きなところがございます。あとは、分けたときに既存の施設が、用途地域上不適格にならないかも確認はした上で、まとめて変更したというところでございます。
委員	わかりました。
会長	他はございますか。

委員	この案の変更についてですが、まず大型商業施設が無理で、やむを得ず変更するような話だったと思います。それで先ほど福祉施設のこともありましたけど、③のところに商業施設ということであれば、割と便利な良い場所だと思います。それを研究施設的なことで用途変更されるということですが、これはむしろ研究施設が適しているのか、用途変更はされていませんが、もっともつと別に南の方でもいいのではと思います。ここでその研究施設を良い場所にもってこないといけないということについて、もともとの商業施設の構想からいうと、少し違うのかなとは思いますがその辺りはどうでしょう。
事務局	まずこの地域の区画整理事業といたしましてもともと商業街区を作るために始めました。一部、大型商業施設が進出を断念されたということで、市といたしましても業務代行していただいている竹中土木様と一緒に新たな商業施設誘致に向けて奔走しましたが、なかなか出店していただける企業がなかったという事実がございます。 その中で事業を成功させるというのは第1目標で、このまま事業を頓挫させるわけにいかないということで、苦渋の決断ではございましたけれども、そこで初めて産業施設にも幅を広げて誘致をいたしましたところ、もうオープンになっておりますけれども、TEIKOKU様がこの場所を希望されて、進出いただくことになったという経緯がございます。 もともと商業施設を早い段階から諦めたというよりも、施設の誘致に走ったのですが見つからなかったという事実がございます。

委員	わかりました。さっきの説明を聞くとやむを得ないということなんですね。 本来だったら商業施設でもっと街をにぎやかにしていくという構想があったかと思います。TEIKOKUさんが悪いというわけではないですが、そういう工場的なところがちょっと残念かなと。そこに建ってしまえば今後、またどこかのタイミングで新しい事業者が商業施設で利用したいとなっても建物があれば無理なのでね。ちょっと残念ですが、事情が事情なんで仕方がないかもしれませんけど、もう少し頑張ってくださいてもよかったんじゃないかなと思いました。
会長	他ございますか。
委員	今回、工業地域に変更になりますが、当初、商業地域ということで大型商業施設を誘致するという話で当然進んでいたと思います。そんな中で当初のにぎわいづくり、交流人口、新規雇用、経済波及効果などの検証はあったと思うのですが、今回の新しい計画との比較検証が行われているのであればちょっと教えていただければなと思います。
事務局	具体的な数字に換算したものは持ち合わせてないのですが、商業地域から工業地域に変わって、実際にその生産施設様が進出していただくことによりまして新たな雇用を生むということは間違いございません。 そういう意味におきましては、商業施設での雇用よりも、生産施設の雇用の方が確実に雇用という観点では増えるのかなということと、あと市といたしましては、やはり工業施設が増設され

	まして生産、増産されるということになりますと、やはり法人税などの税収の方にも大きなプラスになるのかなというふうに予想できます。
委員	商業施設ということであれば、やはり交流人口、にぎわいの創出ということも大きいのでその辺もわかれば比較検討としてどういう風にやっているのかわかれば教えていただきたいです。
事務局	交流人口も手元に具体的な数字を持ち合わせておりません。申し訳ございません。 ただ、生産施設になりましたら、交流人口というよりもそこで働く方々が、たつの市内に住んでいただけるということは期待できますので、定住人口の方に影響はあるのかなというふうに考えます。
会長	他にございましたらお願いいたします。
委員	議案第2号の5ページの中で、その他の規制に壁面後退がありますが、これは産業集積地区のみの規制でしょうか。それとも、この地区全体にわたって壁面後退をされるのかどうか。それによって相当面積数も変わってくるであろうし、壁面後退することによって道路状況も変わってくると思いますので、その辺りどういう計画でしょうか。
事務局	壁面後退につきましては、既存の大規模商業地区につきましては、2メートルと設定しておりまして、それ以外の地区については等しく1メートルと設定しております。

	今回設定いたします産業集積地区だけではなく、具体的に申し上げますと、沿道業務地区、地域交流地区も壁面後退 1 メートルでございます。
委員	わかりました。それともう 1 点、パッと見た限りで緑地というか、緑のチェックが非常に少ないと思うのですが、部分的に公園等でいくという計画はわかりませんか。
事務局	具体的な数字をお答えできなくて恐縮ですが、区画整理区域内で、法律で必要な緑地につきましては、公園の設置も含めて計画しております。この資料では、地区計画の説明ですので、指し示していないのですが、区画整理区域としては必要な緑地は設置できる計画をしております。
委員	ありがとうございます。
会長	他ございますかね。
委員	確認ですけれども、先ほどから説明を受けた中で、この 3 ページ或いは 5 ページ、6 ページですけれども、既存のガソリンスタンドと業務施設、これについては、もともとは沿道業務地区に入っているわけですね。それを今回統一した形で産業集積地区にするということで、既得権かなにかそんなのがあるのでしょうかからそれはそれでいいのですが、将来的に今されているガソリンスタンド、或いは業務施設、それが違う業種に変わったときは、あくまでも産業集積地区の内容に合ったものでないとだめだという意味合いでしょうか。

事務局	委員ご指摘のとおりでございます。
会長	他よろしいでしょうか。 他に質問、意見がないようですので、採決に入りたいと思います。議案第 1 号及び第 2 号について、承認される方は挙手願います。 (出席委員全員が挙手) 出席委員全員が挙手されておりますので、議案第 1 号及び第 2 号については、全会一致で本案のとおり承認されました。