

## 平成29年度 第3回たつの市都市計画審議会 要旨

○開催日時 平成29年12月9日（火）午後2時00分から午後2時25分

○開催場所 本庁 301会議室

○出席者 委員16名（代理出席2含む）  
市職員7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案について（たつの市決定）

議案第2号 中播都市計画地区計画（中野庄地区）の決定案について（たつの市決定）

○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案について（たつの市決定）

都市計画法に基づく縦覧の結果

- ・ 縦覧期間 平成29年11月15日から平成29年11月29日まで
- ・ 縦覧人数 0名
- ・ 意見書の提出 0件

議案第1号 中播都市計画地区計画（中野庄地区）の決定案について（たつの市決定）

都市計画法に基づく縦覧の結果

- ・ 縦覧期間 平成29年10月3日から平成29年10月16日まで
- ・ 縦覧人数 1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案について（たつの市決定）

原案どおり承認

議案第2号 中播都市計画地区計画（中野庄地区）の決定案について（たつの市決定）

原案どおり承認

【審議内容】

事務局	<p>(議案第1号について説明)</p> <p>議案第1号「中播都市計画用途地域の変更案について」説明させていただきます。</p> <p>資料につきましては、事前送付させていただいた議案第1号資料1と、本日配布させていただきましたパワーポイント資料の2点となります。</p> <p>「用途地域の変更」につきましては、7月開催の第1回都市計画審議会におきまして、「第7回用途地域見直し地区(案)」として説明させていただいたところですが、その後、縦覧や知事協議等を行いましたので、その報告と変更案について説明させていただきます。</p> <p>それでは、説明に入らせていただきます。正面のパワーポイントをご覧ください。</p> <p>最初に、用途地域の変更箇所及び内容について、簡単に説明させていただきます。なお、7月に説明させていただきました見直し地区(案)からの変更点等はございません。</p> <p>変更地区は、揖保川地域の「神戸北山・黍田地区」で、JR竜野駅の北西、地図でいう黒丸の箇所になります。今回の用途地域の見直しにつきましては、都市計画マスタープランの市街地整備の方針に基づく、都市計画道路駅前北線の変更に伴い、一部用途地域を見直すものです。</p> <p>続きまして、今回の用途地域の変更箇所について説明させていただきます。左が変更前の用途地域図になります。こちらは、都市計画道路の変更前の用途地域界を示した図になります。右が変更後の用途地域図になります。なお、変更する区域については、黒枠線で示しています。図のAの箇所については、第1種低層住居専用地域から近隣商業地域へ、面積0.06haを変更します。また、図のBの箇所については、準住居地域から近隣商業地域へ、面積0.26haを変更します。</p> <p>続いて、用途制限等の変更内容について説明させていただきます。</p> <p>用途制限につきましては本表のとおり、第1種低層住居専用地域から近隣商業地域へ変更することで、建築できる用途が増えます。また、準住居地域から近隣商業地域へ変更することで、建築できる用途及び一部延べ面積が増加します。さらに、近隣商業地域となることで、建ぺい率は第1種低層住居専用地域の50%から80%へ、準住居地域は60%から80%に緩和され、容積率につきましては第1種低層住居専用地域は100%から200%へ緩和されます。以上が、用途地域の変更箇所及び内容についての説明となります。</p> <p>続きまして、7月開催の第1回都市計画審議会以降の手続き等について説明させていただきます。</p> <p>用途地域の変更(素案)について、9月5日から同月15日まで縦覧を行</p>
-----	---

うとともに、縦覧日初日の5日に揖保川総合支所において住民説明会を行いました。出席者は3名で、縦覧期間中の縦覧者及び口述意見書の申出はございませんでした。10月3日には、縦覧結果を踏まえ、素案について知事協議を行い、同月5日に、素案について異存なしとの回答を得ております。これらの結果を踏まえ、変更案として11月15日から同月29日まで、縦覧を行いました。縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

続きまして、用途地域の変更について都市計画決定するに当たり、変更案として作成した計画書(案)について説明させていただきます。

資料につきましては、事前送付させていただいております、議案第1号の資料1になります。1ページ目をご覧ください。本資料が、用途地域の変更にかかる計画書(案)になります。

計画書(案)1枚目の下段に記載しておりますとおり、変更理由については、「土地利用の現況及び動向を勘案し、良好な市街地形成と合理的な土地利用の推進を図るため、本案のとおり用途地域を変更しようとするもの」でございます。本計画書には、変更後の第1種低層住居専用地域他10地域ごとの面積、容積率、建ぺい率、外壁後退、高さの限度等を記載しております。なお、今回変更する面積については、最大でも0.32haと少ないため、次ページの変更前後対照表を含め、記載している数値について変更はありません。計画図につきましては、3枚目に示すとともに、参考図書として、変更前後対象図及び策定の経緯の概要を添付しております。以上が、計画書(案)の説明になります。

最後になりますが、本日の都市計画審議会においてご審議いただき、了解を得られましたら、来年3月27日に都市計画決定の告示を行う予定でございます。なお、告示日については、県の指示によるものでございます。

以上で、「中播都市計画用途地域の変更案について」の説明を終わらせていただきます。

会長

ありがとうございました。議案第1号の説明が終わりました。ご質問、ご意見等がありましたら挙手願います。ありませんか？

それでは、意見がないようですので、採決に移らせていただきたいと思います。議案第1号について、承認される方は挙手願います。

(出席委員16名中、全員が挙手)

全会一致ということで、議案第1号については、本案のとおり承認されました。ありがとうございます。

事務局

(議案第2号について説明)

議案第2号、中播都市計画地区計画(中野庄地区)の決定案について、ご説明をさせていただきます。使用させていただく資料は、お手元にあるパワーポイントの資料と、議案第2号資料2と書かれています資料をもって説明をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

平成29年7月4日に開催された都市計画審議会において報告をさせていただいた地区計画(原案)について、所定の法廷手続きを終えましたので、その報告とそれを踏まえた決定案を説明させていただきます。

提案背景について、再度簡単に説明させていただきます。都市計画の提案にかかる土地は、新宮町中野庄地区です。市街化調整区域に区分され、約0.6haが対象となります。図の中央「計画地」と書かれている緑色の箇所が対象区域となります。

本地区計画予定地が存する越部小学校周辺地については、人口減少に伴う地域活力の低下が懸念される地域として、平成28年3月15日付で特別指定区域の新規居住者の住宅の区域に指定されました。図面の赤い斜線部分が越部小学校周辺地の特別指定区域の指定地であり、図面の上部、青い点線で囲まれている土地が地区計画予定地です。

特別指定区域の指定を受けたことにより、周辺地域に地縁のない者でも住宅を建築することが可能となり、敷地の規模から分譲住宅地として開発されることを期待しましたが、農地法施行規則第47条5号及び同規則第57条第5号により、造成のみを目的とした開発行為については農地転用の許可が下りないことが判明し、現在、開発することができない状態となっています。この状態が続けば、接道要件を満たす沿道地のみ個別許可で開発され、無秩序かつ不良な町並みが形成されるとともに利活用のできない大規模な無道路地が発生するおそれがあります。それは市としても、地元や地権者としても望むものではありません。そこで、地権者4名が特別指定区域の利活用を検討した結果、道路や公園を位置づけ住宅地として開発することにより、地域活力の再生を目的とした地区計画を決定すべく提案があったものです。市はその提案を受け、無秩序な町並み形成の防止、民間開発の誘導、定住促進に資するものであると判断し、法定手続きを進めてきたものです。

原案の報告後の法定手続きの経緯を説明いたします。各手続きの詳細は改めて説明させていただきます。

まず、地区計画(原案)の報告後、8月1日から14日まで原案を縦覧に供し、さらに21日まで意見書の受付をしました。縦覧の結果を受け、9月4日に県知事協議を行い、10月3日から16日まで法定縦覧を行い、本日の都市計画審議会に至ります。

条例縦覧の結果については、次のとおりです。まず、条例縦覧の結果については、次のとおりです。広報お知らせ版7月号・ホームページで周知をし

まして、平成29年8月1日～14日までを期間とし、更に平成29年8月1日～21日までを意見受付期間といたしました。縦覧場所は都市建設部都市計画課です。縦覧人数は5名、意見書の提出はなしです。

続いて知事協議及び法定縦覧の結果については、次のとおりです。平成29年9月4日付で知事協議を申し出まして、平成29年9月22日に異存なしの回答をいただいております。その次の法定縦覧につきましては、広報お知らせ版9月号・ホームページにて周知いたしまして、平成29年10月3日～16日までの間縦覧に供し、縦覧人数は1名、意見書の提出はなしでございます。

これらの条例縦覧及び法定縦覧の結果、知事協議を経て決定案として作成した計画書等を説明させていただきます。こちらの資料2と書かれたものになります。これについては紙媒体で説明させていただきます。

7月に報告させていただいた内容と中身は一切変わっておりません。本地区計画の名称は中野庄地区計画、面積は0.6ha、地区計画の目標については、「本地区計画の策定により不良な環境の街区の形成を防ぎつつ、地域人口を維持し地域活力の再生を促すとともに周辺の集落環境と調和した土地利用の誘導を図るものとする」としております。

続きまして一枚めくっていただいて、地区整備計画につきましては、最後に計画図が載っておりますが、こちらに基づいて説明させていただきます。地区施設の道路は幅員6m、総延長約189mの道路を地区施設と位置付けます。また、公園を1ヶ所、約0.02haを位置付けます。建築物等の用途の制限といたしましては、建築することができるものは、住宅及びその住宅に附属するもののみとさせていただきます。敷地面積の最低限度は200㎡です。建築物の高さの最高限度は10mとし、壁面の位置の制限については敷地や道路の境界から1m以上離して壁面や外壁を建てていただくということにしております。

最後に本地区計画の理由につきましては、越部小学校を中心とした大規模既存集落がありますけれども、実際に地域人口が減少し、耕作放棄田の増加があるために、地域活力の低下が懸念されています。これらの事情に対応するために、平成28年3月に特別指定区域制度における新規居住者の住宅区域に指定されましたが、実際にはこちらを開発することが出来ないために、不良な環境の街区の形成を防ぎつつ、地域人口を維持し、地域活力の再生を促すとともに周辺の集落環境と調和した土地利用の誘導を図るため、地区計画を作成するものである、ということしております。

パワーポイントの資料に戻っていただきまして、最後に今後のスケジュールについて、説明をさせていただきます。本日の都市計画審議会において、決定案を審議していただき、本地区計画の内容を反映させるため3月に「たつの市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の一部改正を

	<p>議会に上程いたします。その後、条例の施行日と同日で都市計画決定の告示を行う予定です。</p> <p>説明については以上です。</p>
会長	<p>ありがとうございました。議案第2号の説明が終わりました。ご質問、ご意見等がありましたら挙手をお願いします。</p>
委員	<p>地区決定をする中野庄のことだが、最低200㎡の区画が大体どれくらい出来るのか。</p>
事務局	<p>計画では21区画プラス公園を予定しています。</p>
委員	<p>問い合わせは1件くらいありましたか？</p>
事務局	<p>まだ手続きを行っている段階ですので、実際にこちらに関しての問い合わせはまだ聞いておりません。</p>
委員	<p>閲覧はやったわけでしょう？</p>
事務局	<p>はい。</p>
会長	<p>他にありましたら。</p>
委員	<p>事務的な話なのですが聞いてもいいですか。パワーポイントの資料に7月4日諮問と書かれているのですが、7月4日は報告か何かで、今日が諮問なのでしょうか。7月4日にも既に諮問されているのですか？</p>
事務局	<p>すみません、7月4日に都市計画審議会に最初に内容をかけさせていただいた、ということです。</p>
委員	<p>1号議案と同じ作業、同じ手続きだと思うのですが。何が言いたいのかというと、担当係が違うだけで、様式も全く違うし、同じ、やっτέρことが違うから全く同じではないだろうけれど、分かりにくいのではないかな、と。7月4日は諮問なのですか？</p>
事務局	<p>報告です、すみません。</p>
委員	<p>資料のことだから決定には関係ないけれど、そこはお願いしたいと思いま</p>

委員	<p>す。</p> <p>一ついいですか。今回は規模としたら1 ha を下回っているんですよね、これは何か規模要件はあるのでしょうか。それとも要件はなくて、1 ha を超えることも場合によればあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>ありますね。</p>
委員	<p>たまたま今回は小さい規模でこういう形だった、と。</p>
事務局	<p>そうですね。</p>
委員	<p>わかりました。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。他にありませんか。</p> <p>それでは、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2号について、承認される方は挙手をお願いします。</p> <p>(出席委員16名中、全員が挙手)</p> <p>ありがとうございます。全員一致ということで、議案第2号については、本案のとおり承認されました。ありがとうございます。</p>