

<p>事務局 (村岡)</p>	<p>－開会－</p> <p>定刻となりましたので、ただいまより令和3年度第2回三田市都市計画審議会を開催いたします。委員の皆様におかれましては、公私ご多忙のなか、お集まりいただき誠にありがとうございます。</p> <p>司会進行を務めさせていただきます、都市政策課の村岡と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>さて、本日の審議会ですが、諮問事項として、前回の審議会にて事前説明をさせていただいた1議案と、事前説明事項として、生産緑地地区の変更が1議案、前回の審議会の報告事項としてご説明させていただいた都市計画提案に基づく3議案。そして、報告事項として2議案の審議を予定しております。よろしくお祈りいたします。</p> <p>つづきまして、本日の資料の確認をさせていただきます。</p> <p>資料につきましては、いずれも事前に委員の皆様にご送付させていただいておりますが、市議会選出の委員の皆さまにおかれましては、別途、タブレットを使用した電子データ資料をお送りさせていただいております。</p> <p>それでは、本日の資料ですが、「審議会次第」と、右肩に「資料1、2」と書かれた諮問事項に関する資料が1部ずつ、右肩に「資料3、4」と書かれた事前説明事項に関する資料が1部ずつ、右肩に「資料5、6」と書かれた報告事項に関する資料が1部、そして右肩に「当日資料」と記載されています資料の7種類でございます。</p> <p>最後に、本日お配りしております、「配席表」になります。</p> <p>「審議会次第」につきましては、事前にお送りした次第に「3協議事項 都市計画審議会における生産緑地地区の取り扱いについて」を追加しております。また、資料1につきましてもページ構成に若干の変更が生じたので、申し訳ございませんが、それぞれ差し替えをお願いいたします。</p> <p>資料につきましては、以上でございます。</p> <p>皆さま、資料の方はお揃いでしょうか。</p> <p>それでは、議事進行を、会長の三輪委員にお渡ししたいと思います。三輪会長よろしくお祈りいたします。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>皆さん、お暑い中、お集まりいただきありがとうございます。</p> <p>今年度、2回目の都市計画審議会となりますが、本日の議事については、数多くありますので、出来る限りスムーズな司会進行ができますよう皆さまのご協力をよろしくお祈りいたします。</p> <p>それでは、審議事項に入る前に、出席委員数の確認を行いたいと思います。本日の出席者委員数について、事務局よりご報告願います。</p>
<p>事務局 (村岡)</p>	<p>本日の出席委員数は、委員総数16名に対し11名が出席しております。</p> <p>三田市都市計画審議会条例に基づく会の成立は、委員総数の1/2以上となっておりますので、本日の審議会は成立していることをご報告いたします。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ありがとうございます。ただいま、事務局からの報告にありましたように、本日の審議会は成立しているとのことでございます。</p> <p>次に、本日の議事録署名人の選出でございますが、審議会の議事運営要綱の規定により2名選出ということですので、私の方から指名させていただきます。</p> <p>中島委員と松岡委員の2名をお願いしたいと思います。</p>

<p>三輪会長</p>	<p>ご異議ございませんでしょうか。</p> <p>「異議なし」の声</p> <p>それでは、中島委員と松岡委員の2名にお願いします。よろしくお願いします。</p> <p>最後に、本日の会議の公開・非公開についてご報告をいたします。</p> <p>本日の審議については、審議会議事運営要綱の規定に基づきまして、諮問事項、事前説明事項、報告事項ともに『公開』とさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。</p> <p>従いまして、次第に沿って公開審議の諮問事項に入りますので、傍聴人がお越しであれば入室を認めたいと思いますが、ご異議ございませんでしょうか。</p> <p>「異議なし」の声</p>
<p>三輪会長</p>	<p>それでは、事務局に確認いたしますが、傍聴の申出はありますか。</p>
<p>事務局(村岡)</p>	<p>本日は、一般傍聴人1名の傍聴申出がありました。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>分かりました。</p> <p>それでは、傍聴人の入室の許可をします。</p> <p>「傍聴人入室」⇒「傍聴人着席」</p>
<p>三輪会長</p>	<p>審議に入る前に、傍聴人の方に申し上げます。</p> <p>当審議会の傍聴にあたりましては、事務局が既にお渡ししております「三田市都市計画審議会傍聴について」の遵守事項を厳守し傍聴されますようお願いいたします。遵守事項を守らない場合は、退場していただくことがありますので、ご了解願ひします。</p> <p>それでは、諮問事項「第1号議案」の審議に入っていきますと思います。</p> <p>「阪神間都市計画生産緑地地区(三田-12)の変更」について、事務局よりの説明をお願いします。</p>
<p>事務局(高橋)</p>	<p>それでは諮問事項第1号議案「阪神間都市計画 生産緑地地区(三田-12)の変更」について説明させていただきます。都市政策課の高橋です。失礼して座って説明をさせていただきます。</p> <p>説明に使う資料ですが、事前に配布しております右肩に「資料1」、「資料2」と書かれた資料をご用意ください。前面スクリーンに「資料1」と同じ内容を映しております。</p> <p>当該議案につきましては、前回の審議会において事前説明を行った案件になります。</p> <p>今回の変更対象地区等について説明させていただきます。</p> <p>では、資料1の議案書をご覧ください。2ページが諮問文書となります。</p> <p>令和3年7月6日付けで当審議会に諮問しております。</p> <p>次に、議案書の3ページ、計画書になります。</p> <p>変更後の生産緑地区域の総面積及び一部追加する地区名及び変更後の区域の面積を記載しております。</p> <p>次に、議案書の4ページ、変更を行う理由になります。</p> <p>変更対象となる三田-12地区は、平成4年10月に都市計画決定されたものですが、このたび、申出のあった農地について生産緑地地区の指定条件を満たすことから、追加指定によ</p>

り市街化区域農地の保全を図るものとして、本案のとおり区域を変更するものです。

次に、議案書の5ページ、変更前後対照表になります。

変更前つまり現在は、生産緑地の地区数は「37地区」で面積は約6.39ヘクタールです。変更後は、三田-12の面積が、追加指定により、約0.43haから約0.48ヘクタールとなり、生産緑地地区の面積が約6.44ヘクタールとなります。

次に、議案書の6ページ、変更後の生産緑地地区の一覧表になります。

生産緑地の名称及びその面積を記載しております。三田-12の面積が約0.48ヘクタールへと変更となり、生産緑地地区の面積が約6.44ヘクタールになっております。

次に、議案書の7ページ、生産緑地地区の総括表です。

令和2年4月28日時点で、市街化区域農地の面積は約16.3ヘクタール、そのうち生産緑地地区として指定されているのが、変更後で、約6.44ヘクタール、割合にして39.5%となっております。

議案書の8ページ、位置図になります。

今回変更対象地区となる三田-12が中央辺りにあります。

議案書の9ページ、変更箇所図です。

ピンクの線で囲ってある場所が三田-12の一部となり、追加指定となる部分です。

議案書の10ページ、変更後の計画図です。三田-12の一部を追加しています。

次に、資料2の1ページ上段をご覧ください。

前回の審議会において当該案件の事前説明を行ったあと、住民意見を反映する措置として、法定の案の縦覧を実施し、意見書の提出を求めました。その概要と結果についてです。

縦覧期間は令和3年6月7日から6月21日までの2週間で、その方法は都市政策課に備え付けている図書か市ホームページでの縦覧によるものでした。

都市政策課窓口での縦覧者数は0人、ホームページでの閲覧者数は130件でした。

また、案に対する意見書の提出はございませんでした。

最後に、変更手続きの流れについてです。1ページ下段をご覧ください。

本審議会で、「変更を支障なし」の答申が頂けましたら、令和3年8月上旬を目途に都市計画の変更を行う予定としています。

以上で説明を終わります。ご審議のほどよろしく申し上げます。

三輪会長

ありがとうございます。

ただいまの事務局からの説明について、ご意見・ご質問があれば、お名前をおっしゃってから発言をお願いいたします。

質問がないようですので、諮問事項の承認の賛否に移ります。

それでは、ただいまの議案につきまして、原案の承認の賛否をお諮りいたします。第1号議案、阪神間都市計画生産緑地地区の変更（三田-12の変更）について、原案どおり承認することに賛成の委員は挙手をお願いします。

(挙手多数)

三輪会長

賛成多数でございます。

よって、第1号議案は原案どおり承認することに決定いたします。ここで諮問事項についての審議は終わります。

つぎの審議事項に移るまえに、協議事項「都市計画審議会における生産緑地地区の取り扱い」について、事務局よりご説明があります。

よろしく申し上げます。

<p>事務局 (村岡)</p>	<p>それでは、協議事項「都市計画審議会における生産緑地地区の取り扱い」について、事務局よりご説明いたします。お手元の「当日資料」をご確認ください。</p> <p>生産緑地地区に関する都市計画変更については、土地所有者等の死亡や、けが等の故障による買取申出や、土地所有者からの新規指定の申出に基づいて都市計画審議会にて事前説明と諮問の2回開催し、ご審議いただいています。</p> <p>そして、都市計画審議会への付議は、都市計画変更の内容、理由が定型化しておりますので、生産緑地地区以外の他の審議案件があるときに併せて付議しており、審議会の間隔が長期間となった場合、都市計画変更までに不測の期間を要することがあります。</p> <p>そのため、生産緑地地区につきましては、買取申出と新規指定に限って、都市計画変更までの期間を短縮化するため、裏面の「3 今後の取り扱い」のとおり、審議を事前説明と諮問の2回から、諮問の1回に見直すことをご提案させていただきます。</p> <p>その理由でございますが、権利者からの申出に基づいて、生産緑地の解除や指定をしていることや、事前に土地所有者と利害関係人に同意の取得を義務付けていること、そして、買取申出は、審議会の開催までに十分な期間を設けて、関係機関へ買取意向の確認や営農者へ斡旋といった手続きが行われています。</p> <p>その他に、一定の基準に基づいて都市計画変更の判断をしていることや、先ほどもご説明しましたが都市計画変更の内容、理由が定型化していることが挙げられます。</p> <p>そして、過去20年間における都市計画変更案の法定縦覧では、縦覧者、意見書の提出もございませんでした。</p> <p>裏面をご覧ください。</p> <p>このような理由から、上段のとおり、これまでは審議会を2回開催していましたが、今後は買取申出と新規指定に限りまして、下段のように、土地所有者からの申出を受けたのち、法定手続きを進めて、都市計画変更に向けた状況を整えたうえで、本審議会に諮問させていただきたいと考えております。</p> <p>なお、買取申出と新規指定ではない都市計画変更に関しては、会長と協議のうえ、これまでのとおり都市計画審議会にて事前説明、諮問と計2回の付議をさせていただきます。</p> <p>今後、生産緑地地区に関しましては、このような取り扱いとさせていただきたいと考えております。以上でございます。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ただいま事務局から説明いただきました生産緑地地区に関しまして、特別な場合を除いて、ルーチン化したような内容につきましては、手続きを簡素化するというようなご提案でございます。</p> <p>今後の生産緑地地区の取り扱いについて、何かご質問等はございますか。</p>
<p>美藤委員</p>	<p>手続きの簡素化により、法定手続きができるタイミングについて、確認させてください。</p>
<p>事務局 (村岡)</p>	<p>土地所有者から死亡等により、その土地所有者つまり権利者から買取り申出がなされることとなります。買取りの申出を受けましたら、関係機関への照会を行い、その後、農業委員会による営農者のあっせんを行った後、これら意向がなければ、法定協議としまして、県協議、また案の縦覧等を進めていく流れでございます。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ほかによろしいでしょうか。</p>
<p>松岡委員</p>	<p>事務を簡素化して円滑に進める上で、三田市がそのことで問題がなければいいかなと思います。けれども、あくまでも阪神間の都市計画に準ずるものだと理解をしていますので、こうい</p>

	<p>った事務の簡略化については、他市の取扱いも参考にされるべきかと思うのですが、他市の状況も併せてご報告をお願いできればと思います。</p>
<p>事務局(村岡)</p>	<p>近隣市の状況でございますが、本日、協議事項としてご提案させていただく前に調査したところ、神戸市、宝塚市、尼崎市、伊丹市、川西市については、今回、協議事項でご提案させていただいた内容と同様の取扱い、運用をされているということを確認しております。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>他市でも同様の事例があるということですね。 それでは、今後、生産緑地地区の取扱いについては、事務局の提案に沿って進めていただきたいと存じます。よろしく願いいたします。 つづきまして、事前説明事項に移りたいと思います。 それでは、事前説明事項「阪神間都市計画生産緑地地区(三田 - 4ほか6地区)の変更」について、事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事務局(高橋)</p>	<p>それでは事前説明事項第1号議案「阪神間都市計画 生産緑地地区の変更(三田 - 4ほか6地区)」について説明させていただきます。都市政策課の高橋です。失礼して座って説明をさせていただきます。</p> <p>説明に使う資料ですが、事前に配布しております右肩に「資料3」、「資料4」と書かれた資料をご用意ください。前面スクリーンに「資料4」と同じ内容を映しております。</p> <p>また、本日、ご説明いたします内容は、買取申出、新規指定とは違う手続きとなっているため、先程の提案にもありましたように、事前説明、諮問と計2回の付議をさせていただく予定としております。</p> <p>それでは、説明に入りたいと思います。</p> <p>資料4をご覧ください。2ページ上段になります。今回の生産緑地地区の変更理由を記載しております。</p> <p>前回の審議会において、特定生産緑地の指定についてご報告させていただきましたとおり、現在、生産緑地の所有者が継続して特定生産緑地として税制優遇等を受けたい方は、令和4年10月6日までに特定生産緑地の指定を受ける必要があります。</p> <p>特定生産緑地に指定する際は、「区域及び面積」を示す予定としており、現在の生産緑地地区の土地について調査した結果、地籍更正等によって、区域及び指定面積に錯誤が生じている生産緑地地区があることが判明したため、このたび、特定生産緑地の指定に先立って、事前に都市計画の決定状況との整合を図るものとなります。</p> <p>2ページ下段をご覧ください。位置図となります。</p> <p>今回、変更対象地区となる7地区を示しております。</p> <p>次に、3ページから9ページにかけては、7地区のそれぞれの変更内容及び理由について記載しております。</p> <p>変更理由といたしましては、資料3の13ページ、変更前後対照表にも記載しておりますが、「指定面積の錯誤によるもの」と「土地の境界確定による指定区域の変更」となっており、それぞれ代表的なものについて、本日はご説明させていただきます。</p> <p>資料4に戻ります。4ページをご覧ください。</p> <p>「指定面積の錯誤によるもの」の代表的なものとして、計画図2の「三田-11生産緑地地区」についてご説明いたします。</p> <p>上段の左側の図面が変更前、右側が変更後の生産緑地地区を示しており、区域の変更はなく、生産緑地地区の指定面積が0.36ヘクタールから0.30ヘクタールへと変更になります。</p>

	<p>変更理由といたしましては、下段の記載のとおり、平成4年の当初決定時、申出者が誤った地番の面積で申請したことにより、面積に錯誤が生じており、生産緑地地区の指定面積を錯誤訂正することについて、都市計画変更を行うものとなります。</p> <p>同様に、3ページの計画図1、6ページの計画図4、8ページと9ページの計画図6、7についても、詳細の状況は異なるものの、生産緑地地区の指定面積を錯誤訂正することについて、都市計画変更を行うものとなります。</p> <p>次に、7ページをご覧ください。</p> <p>「土地の境界確定による指定区域の変更」の代表的なものとして、計画図5の「三田-34生産緑地地区」についてご説明いたします。</p> <p>上段の左側の図面が変更前、右側が変更後の生産緑地地区を示しており、薄黄緑色の部分の区域一部追加と、それに伴い、生産緑地地区の指定面積が0.08ヘクタールから0.10ヘクタールへと変更になります。</p> <p>変更理由といたしましては、下段の記載のとおり、道路拡幅工事を行うため、平成14年に境界確定測量が実施され、それまでの土地の登記簿の記載情報を測量結果に更新する地籍更正がされたことにより、平成4年の当初決定時の区域と指定面積に錯誤が生じており、生産緑地地区の区域及び指定面積を錯誤訂正することについて、都市計画変更を行うものとなります。</p> <p>同様に、5ページの計画図3についても、詳細の状況は異なるものの、生産緑地地区の区域及び指定面積を錯誤訂正することについて、都市計画変更を行うものとなります。</p> <p>次に、10ページ上段になりますが、今回の7地区の生産緑地地区を変更することで、三田市全体の生産緑地地区は約6.44ヘクタールから約6.46ヘクタールへととなります。</p> <p>最後に、10ページ下段、今後のスケジュールについてです。</p> <p>8月上旬頃に、兵庫県との法定協議を予定しており、その後、8月30日から9月13日までの2週間、案縦覧・意見書の提出を予定しております。</p> <p>次回、開催される本審議会にて諮問したいと考えており、その後、都市計画の変更告示の手続きを行いたいと考えております。</p> <p>資料3の1ページから16ページにつきましては、ただいまご説明した内容と同じ、都市計画の変更案でございます。</p> <p>以上で事前説明事項第1号議案「阪神間都市計画 生産緑地地区の変更（三田-4ほか6地区）について」の説明は終わります。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ただいまご説明いただきましたように、生産緑地地区の区域及び面積について、錯誤があったということで、それを正確なものに変更するという内容でございます。</p> <p>これにつきまして、ご意見・ご質問があれば、お名前をおっしゃってから発言をお願いいたします。</p>
<p>福田委員</p>	<p>道路の拡張によって地積更正をされて、実測をされたら面積が変更となったと確認させていただいたんですけども、地籍更正することで、周辺の生産緑地地区への面積には影響は及ばないんですか。</p>
<p>事務局 (中東)</p>	<p>前面スクリーンにお示ししている資料ですが、水色で囲ってあるエリアが今回の境界確定によって区域が変更になった部分で、ピンク色の部分については変更、追加になった区域になっており、今回の地積更正によって周辺エリアに関する面積への影響は無いもとして確認させていただいております。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>それは計画図のどこにあたりますか。</p>

事務局 (中東)	<p>計画図5、三田-34生産緑地地区で追加する部分の詳細な現地の境界測量に入った当時の資料でお示しさせていただいている形でございます。今回、このピンク色になった部分が計画図5の薄黄緑色のエリアになっておりまして、周辺を生産緑地地区への影響はないものと確認させていただいております。</p>
三輪会長	<p>他の生産緑地地区についても同様と考えていいですか。</p>
事務局 (中東)	<p>そのほかについても同様に、影響はないものと確認しております。</p>
中田委員	<p>今回の変更により、生産緑地の指定面積が減った場合、生産緑地地区の指定要件で、最低面積の要件があると思いますが、これをぎりぎり指定を受けていて、現状変更じゃなくて、錯誤による変更で下回りましたといった場合の取扱いは、生産緑地地区の指定を取り消されるのですか。取り消されるのであれば、錯誤の場合、過去の税金の話があるので、それを遡って精算するのかなど、説明を頂きたいと思いますので、よろしくお願いします。</p>
事務局 (中東)	<p>今回、面積錯誤を精査していくなかで、指定面積が減ったことにより、生産緑地地区の指定要件を満たさなくなったというものがないことは確認させていただいております。また、精査した中で指定要件を満たさなくなった事例がなかったため、税金等の精算についての検討はできていないところが実情でございます。</p>
清水委員	<p>三田市では37地区の生産緑地地区の指定がありますが、37地区のうちの7地区、今回のグループだけが錯誤であったり、追加ということで理解をさせていただいたらいいのですか。もし、まだ実は37地区のうちに、これと同じようなケースがまだ出てくるのかどうかということをお教えいただきたいです。</p> <p>もう1点、資料3の15ページのほうで、市街化区域の農地が全体で14.0ヘクタールということなんですけども、先ほど審議させていただいた資料1のほうでは、市街化区域内の農地が16.3ヘクタールということで、面積が減っていますが、これは令和2年と令和3年という時間の違いでこれだけの変化があったのか。その場合、これだけ減ったという理由がもしお分かりでしたら、教えていただきたいです。</p>
事務局 (高橋)	<p>まず1点目についてですが、今回、特定生産緑地地区の指定に向けて、すべての生産緑地について確認したと考えております。ただ、今回のケースにもありましたが、本人から指定する当初のものが間違っていたというものも、この中に含まれています。そういったものが今後発生する可能性がゼロではないですが、少なくともすべてについて確認いたしまして、現時点では、ほかに修正はないものと考えております。</p> <p>続きまして、2点目、ご指摘のとおり、令和2年時点と令和3年時点での時間の変化によって生まれているものです。こちら、約2ヘクタールほど減っている部分の一番大きな要因ですが、新三田駅周辺の福島地区において、土地区画整理事業が完了し、換地処分が行われたこととなります。</p>
木村雅人委員	<p>資料3、計画図3の三田12のところですけど、1つはこの件は廃止する区域があるということで、肌色の部分が、その変更前で2か所あると思うんですけど、変更後はなくなって道路敷みたいになっているということで、ここがどういう状況だったのかなということですね。</p> <p>あと、もう1つの資料5ページのところで、境界確定測量が実施され、分筆及び合筆の登記を行い、区域と指定面積に錯誤が生じているとなっているんですけど、こういった場合で</p>

<p>事務局(高橋)</p>	<p>も錯誤ということによろしいのでしょうか。</p> <p>それから、面積が最終的に変更前、変更後で廃止される部分の割には0.01ヘクタール減ということで少ないかなと思うのですが、それは5ページの①と②の理由の差引きの面積でそのようになっているということによろしいのでしょうか。</p> <p>資料4の5ページについて、説明させていただきたいと思います。先ほど木村委員からご指摘のあったとおり、こちらについては生産緑地地区を廃止しているものがございます。左側の部分で廃止しているところを記載しておりますが、①の細長い道路上の部分、こちらは道路を拡幅した部分となっております、面積としてはごく少ない箇所となっております。表示する線を太くしないと見れないため、線を太く表示している点については、ご理解ください。</p> <p>2点目、道路の拡幅に伴うような地積更正も錯誤という扱いにしております。</p> <p>3点目については、当初決定時に区域を決定しましたが、②の肌色に着色された区域は申出にない地番となっております。そのため生産緑地地区の指定段階では面積として計上はしておりませんでした。そのため、こちらは約0.01ヘクタールしか減っていないのは不自然かと思われそうですが、そもそも②は面積として算入されていなかった箇所ですけれども、区域として指定していたということになりますので、②については、面積の変更を行う必要がないものとなります。</p>
<p>清水委員</p>	<p>錯誤のケースは2つだと思いますが、課税状況はどのようになっておられたのか。特に三田-34については、本来広がった部分が狭いという形で指定をされていたのであれば、高い税金をお支払いだったのかなと思います。いかがでしょうか。</p>
<p>事務局(中東)</p>	<p>三田-34については、平成13年当時に境界測量がされまして、地積更正がされた中で、法務局に提出されている登記簿謄本、こちらのほうもその当時に変更されている形になっております。都市計画の変更といたしましては、本日、事前説明をさせてもらっていますが、課税については、地籍更正が実施された段階で、法務局から三田市の税務課に所有権や面積の変更などの照会がありますので、地積更正以降は広い方の面積で課税されております。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>よろしいでしょうか。ご質問等はありませんでしょうか。</p> <p>この件についてほかにご質問がないようですので、この議題についてはこれで終わりたいと存じます。次の議案に移りたいと思います。</p> <p>それでは、事前説明事項「阪神間都市計画用途地域の変更」について、事務局より説明をお願いします。説明については、「第2号議案」から「第4号議案」をまとめて報告となります。質疑も、説明後一括で行いますのでよろしく願いいたします。</p>
<p>事務局(中東)</p>	<p>それでは、事前説明事項 第2号議案から第4号議案「阪神間都市計画用途地域の変更」ならびに、「阪神間都市計画高度地区の変更」、「阪神間都市計画地区計画（北摂三田ウッディタウン地区計画）の変更」について、まとめてご説明いたします。</p> <p>都市政策課の中東と申します。失礼して着座にてご説明させていただきます。</p> <p>前回の審議会では、報告事項2「都市計画提案制度による用途地域等の変更」として、都市計画提案制度に基づき提案された内容をご説明した案件でございます。</p> <p>資料は、お手元にあります資料3、議案書17ページ以降と資料4と書かれたものになります。資料4と同じものを前面スクリーンに表示しております。</p> <p>本日、ご説明させていただきますのは、令和3年3月25日に土地所有者より都市計画提案のありました内容をもとに、市にて作成しました都市計画変更の案となります。</p>

それでは、資料4の12ページをご覧ください。

まずは、このたび都市計画の変更を行う「用途地域」と「高度地区」、「地区計画」の目的をご説明いたします。

用途地域は、良好な市街地環境の形成や、住宅や商業、工業などを適正に配置することで、都市活動の機能性や都市生活の安全性、利便性及び快適性などの増進を目的としております。建築物の用途、容積率、建蔽率、高さなどを規制・誘導することで、これらを実現する制度です。

高度地区は、用途地域内で市街地の環境を維持や土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度などを定める制度です。三田市では、住居系の用途地域において、第1種から第3種までを指定しております。

地区計画は、用途地域を補完する制度で、生活に密着した身近な制度として、街区など一定のエリア、あるいは共通した地域ごとに、きめ細やかな市街地像を実現していく制度で、建築できる建物用途や敷地面積の最低限度、壁面の位置や建物高さの制限などを規定することができます。

それでは、前回の都市計画審議会でもご説明いたしましたが、土地所有者からの都市計画提案の内容を簡単にご説明いたします。

提案者は、「京阪電鉄不動産株式会社」と「セキスイハイム近畿株式会社」で、令和3年3月25日付けで提案されております。区域の位置は、あかしあ台2丁目に所在しております。

その提案内容は、用途地域を「第二種住居地域」から「第一種低層住居専用地域」に、高度地区を「第3種高度地区」から「第1種高度地区」に、北摂三田ウッディタウン地区計画の「公益・特定業務地区」から「戸建住宅地区-I」に変更するというものでした。

これらの内容は、のちほど詳しくご説明いたします。

つぎに、提案された土地の土地利用計画を簡単にご説明いたします。

はじめに、この土地利用計画については、現在、関係機関と協議中のため、最終決定したものではないことを先にご報告させていただきます。

現在、南側のグラウンド部分と北側のテニスコート部分の間に、法面による高低差がございますが、これらを隣接する幹線道路を同じ勾配に合わせて緩やかに造成をしたのち、ご覧のとおり、計62区画の住宅用地を計画しております。

また、道路管理者、兵庫県警と協議をした位置に、自動車用出入口を2か所、歩行者用出入口を一か所、設けています。その他に、公園管理者と協議したうえで、法面の造成や緑化、平谷川緑地へ繋がる階段を設置します。また、その他にゴミ置場を3か所、防火水槽を1か所、設ける計画でございます。

それでは、都市計画提案に基づく都市計画変更手続きの流れについて、ご説明いたします。

提案者が都市計画変更の素案を立案し、その内容について提案者が地元調整として地域説明会を1月17日に開催しており、特に都市計画の提案内容に関する質問はありませんでした。

その後、3月25日に都市計画提案を受理し、5月14日の都市計画審議会にて、都市計画提案制度の概要と、提案内容をご説明させていただき、ご意見をお伺いいたしました。

そのご意見等も踏まえて、市としましても都市計画提案に基づく都市計画変更を行うことが妥当と判断いたしました。

このような経緯により、都市計画変更に向けた法定手続きへと進み、本日、都市計画審議会にてご審議いただいております。

それでは、都市計画変更案のご説明をさせていただきます。

変更予定箇所の位置でございます。

北摂三田ウッディタウンの西側に位置しております。ウッディタウンの中心に位置しております「神戸電鉄ウッディタウン中央駅」から約500mの距離となります。

変更予定箇所の拡大図ですが、東側にはウッディタウンを周回するリング道路、西側には都市計画緑地の平谷川緑地、南側が低層戸建住宅地に囲まれた区域となります。

つきまして、用途地域の都市計画変更案をご説明いたします。

資料3では17ページ以降となります。

その議案書に記載している内容について、概要をご説明いたします。

現在、用途地域が店舗、事務所等の併存を図りつつ、住居の環境を保護する「第二種住居地域」であるところ、閑静でゆとりのある低層住宅地の形成を図るため「第一種低層住居専用地域」とします。これにともない、建蔽率を60%から50%に、容積率を200%から100%に変更します。また、敷地境界線から外壁の後退距離を1m以上、建築物の高さの限度を10m以下に制限します。変更案前後対象図ですが、第一種低層住居専用地域はみどり色に分類されており、変更後は周辺の低層戸建住宅地と同様となります。

変更の理由でございますが、資料3の19ページをご覧ください。

今回の変更は、都市計画提案の内容に基づき、良好な市街地形成と都市の健全かつ合理的な土地利用の実現を図るとともに、平成30年に都市計画法の改正により新たに創設された田園住居地域を種類に追加するもの。としております。

変更内容を、変更前後対照表でご説明いたします。

資料3では23ページとなります。

第一種低層住居専用地域が変更後で約2ヘクタール増加するとともに、第二種住居地域が約2ヘクタール減少することとなります。

また、用途地域の種類に田園住居地域を追加いたしますが、こちらの用途地域につきましては種類の追加のみで、新たに区域を指定するものではありません。

この変更後の内容が18ページの計画書案に反映されております。

つぎに、高度地区の変更案の内容について、ご説明いたします。

資料3では25ページ以降となります。

現在の高度地区が、中高層建物の建築も可能である「第3種高度地区」を、低層住宅となるよう建築可能な空間を制限することで日照や採光を確保し、良好な住環境を維持するために「第1種高度地区」に変更します。

変更案前後対象図ですが、変更前は第3種高度地区を表すクロスメッシュですが、変更後は周辺の低層戸建住宅地と同じ斜線の表示となります。

変更の理由でございますが、資料3の28ページをご覧ください。

今回の変更は、都市計画提案の内容に基づき、用途地域の変更がなされた地区において、市街地の良好な居住環境の維持増進を図るため高度地区についても変更する。としております。

変更内容を、変更前後対照表でご説明いたします。

資料3では32ページとなります。

第1種高度地区が変更後で約2ヘクタール増加するとともに、第3種高度地区が約2ヘクタール減少することとなります。

この変更後の内容が26ページの計画書案に反映されております。

つぎに北摂三田ウッディタウン地区計画の変更案の内容について、ご説明いたします。

資料3では35ページ以降となります。

現在の、健全な都市の発展と快適な居住環境の形成を図るため、公益的施設や研究、研修及び業務施設等を計画的に配置することを目的とした「公益・特定業務地区」を、閑静で潤いのある独立住宅地区としての居住環境を形成するために「戸建住宅地区-I」に変更します。

具体的な制限の変更内容ですが、現在の公益・特定業務地区では、建物用途に制限がないところを、戸建専用住宅と学習塾、アトリエ、下宿などの兼用住宅、巡查派出所、公民館などに限り建築を可能とします。また、幹線道路沿いの宅地に関しましては、先ほどの建物用途に

<p>三輪会長</p>	<p>加えまして、兼用住宅による事務所や日用品販売店、喫茶店、美容院などのサービス店舗の建築も可能とします。</p> <p>敷地面積の最低限度は、敷地の細分化を抑制するため150㎡から170㎡とします。建築面積の最低限度に変更はございません。</p> <p>現在は地区計画にて、壁面の位置の制限を1m以上、建築物の高さの最高限度を30m以下とする制限がされているところを、用途地域の変更後となる第一種低層住居専用地域にて、それぞれ外壁の後退距離を1m以上、建物の高さの限度を10m以下に制限いたします。</p> <p>変更案前後対象図ですが、これまで公益・特定業務地区として紫色で表示されていましたが、水色の戸建住宅地区-Iに変更します。</p> <p>こちらも、周辺の低層戸建住宅地と同様の位置づけとなります。</p> <p>変更の理由でございますが、資料3の42ページをご覧ください。</p> <p>今回の変更は、都市計画提案の内容に基づき、未利用地である公益・特定業務地区の一部を、戸建住宅地区-Iに変更することで、閑静でゆとりある街並みの形成を促すとともに、健全な住宅市街地の維持を図るため変更する。としております。</p> <p>変更内容を、変更前後対照表でご説明いたします。</p> <p>資料3では46ページとなります。</p> <p>これまで公益・特定業務地区で位置づけられていた区域を戸建住宅地区-Iに変更しますので、変更後は戸建住宅地区-Iが約2.2ヘクタール増加するとともに、公益・特定業務地区が約2.2ヘクタール減少することとなります。</p> <p>この変更後の内容が36から41ページの計画書案に反映されております。</p> <p>以上が、用途地域、高度地区、北摂三田ウッディタウン地区計画の変更案の内容でございます。</p> <p>お手元の説明資料4の20ページ下段をご覧ください。</p> <p>用途地域、高度地区、地区計画の変更素案について、市条例の規定に基づき土地所有者等の意見を反映する措置として、6月7日から6月21日までの2週間、素案縦覧を実施するとともに、6月12日に住民説明会を開催しました。あわせて6月28日まで意見書の提出をもとめました。</p> <p>その結果、窓口での閲覧者は0名、ホームページでの閲覧者は186名でした。</p> <p>意見書の受付期間中において、意見書の提出はございませんでした。また、住民説明会には5名の方に参加いただきましたが、特に意見等はございませんでした。</p> <p>最後に、お手元の説明資料4の21ページ上段をご覧ください。今後のスケジュールでございます。</p> <p>兵庫県と法定協議を行うとともに、8月30日から9月13日まで案縦覧を2週間行います。その結果を踏まえて、10月には当審議会に諮問し、答申をいただいたのち、同じく10月を目途に都市計画の変更告示を行いたいと考えています。</p> <p>以上で、第2号議案から第4号議案までの説明を終わります。ご審議の程、よろしく願いいたします。</p> <p>ありがとうございます。ただいまご説明いただきましたように、これにつきましては、前回の審議会でご説明があったように、所有者からの都市計画の提案に基づき、市のほうでの用途地域、高度地区、それから地区計画の変更についての都市計画の変更の案をご説明いただきました。用途地域につきましては、あかしあ台2丁目の地区に直接関係するものではございませんが、三田市全体として田園住居地域という新たなメニューを用途地域に加えるということも含めて変更をしようということでございます。</p> <p>それでは、ただいまのご説明につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、お名前をお</p>
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>田中委員</p>	<p>っしゃってから発言をお願いいたします。いかがでしょう。</p> <p>2点ほどお伺いします。1つは、地区計画で敷地面積の最低が170㎡となっていますが、この62区画の面積がどれくらいなのかということ。</p> <p>もう1点は、前回に類似の質問があったかも知りませんが、重複していたら申し訳ありませんが、公益・特定業務地区が戸建住宅地区になるということですが、当初は当然何らかの意味があって公益・特定業務地区というのが設けられたと思うんですが、それがなくなることの問題点といたしましうか、デメリットといたしましうか、そういうものはないのかどうか、その2点をお願いします。</p>
<p>事務局 (中東)</p>	<p>まず1点目の敷地面積170㎡についてですが、私どもが現段階の計画を確認する中で、敷地面積が170㎡を下回った計画はないものと確認させてもらっております。</p>
<p>事務局 (村岡)</p>	<p>2つ目のご質問につきまして、当初、ウッディタウンの土地利用計画で公益・特定業務地区として位置づけられていたものがなくなることにあたって、どういった弊害といたしましうか、デメリットが生じるのかというご質問かと思ひますが、ウッディタウンのまちづくりは、公益・特定業務地区を配置する場所としまして、ウッディタウン全体の外周部に企業の研修施設や公益施設等を配置するという計画がされておりました。その公益・特定業務地区として公益的施設、例えば以前にあった研修施設や地域の方に開放された運動施設などが、今回、都市計画変更を検討している南側、現在は戸建住宅地になっている区域に位置しておりましたが、こちらで地域の方にご利用いただけるような施設が配置されていたものと思ひます。そういう意味でいたしましうと、今回、都市計画変更をしてしまひうと、将来的にもう一度そのような公益的施設としての土地利用のニーズが求められたときには、もう土地利用ができないというところがデメリットになるかと思ひます。</p> <p>一方で、今回のあかしあ台に関しましうは、ウッディタウンの4住区、すずかけ台、あかしあ台、けやき台、ゆりのき台でございますけれども、その中では一番高齢化が進んでいる地域でもございまして、地域全体のことを考えると、今後の地域の担い手といたしましうか、地域の活力を維持する方の受皿というのも必要になってくるところもございまして、デメリットもございまして、地域全体としてはメリットもあると考えておひます。</p> <p>また、先ほどもご説明いたしましうが、地区計画でリング道路沿いに関しましうは、兼用住宅という制限はございまして、飲食店であったり生活サービス施設、物販店といった用途は立地できるような形でルールを設けようと考えておひますので、大規模なものではなく、地域の方に近しい規模の生活利便施設が立地できる条件は整えていきたいと考えておひます。</p>
<p>田中委員</p>	<p>2点目についてはよく分かりました。この場所に限らず何かもっと柔軟に対応できる部分がほかに残されているのかどうか気になったのでお聞きしました。</p> <p>1点目の170㎡を下回るのがないのは無論そうだと思ひんですが、将来的に分割可能な敷地が残されているのかどうか、ちょっとそこが気になったのでお聞きしたんですが、そこまで厳密に面積は分かっていないということですか。</p>
<p>事務局 (中東)</p>	<p>今回、このそれぞれの敷地面積を見ていくと、170㎡から200㎡を超えるものはなかったかなと思ひますので、例えば細分化という中でいくと、地区計画の中で一定制限される形になってきますので、170㎡を下回る形については今後も発生しないものと考えておひます。</p>

美藤委員	<p>もう少し広い目で見たとときに、先ほどウッドイタウン全体の計画の中で商業施設が中心部に偏っていると思います。今回の話で高い建物が建てられるような場所だったところで、戸建住宅を増やしていこうというのは分かるのですが、全体を見たときに商業施設のところで車が渋滞をしているのをいつも感じているんですけども、都市計画として考えたときに商業施設の分散化を考えることはなかったのかなと。そういう将来のことも踏まえた考え方について教えてください。</p>
事務局（榎本）	<p>この用地について住宅地がいいのか、商業施設がいいという話は、全体的な話もあろうかと思えます。センター地区に商業施設が偏っているのではという話の中で、今後、人口減少が予測される中で、大規模施設を誘致するのは恐らく難しいのかと思えますので、いま話がありましたように、リング道路沿いもしくは地区の中で商業施設を配置していくような計画を今後検討していく必要があるとは考えております。</p>
三輪会長	<p>よろしいでしょうか。いまの議論ですが、一般市街地も含めて、特にこういったニュータウンの将来の在り方についてどう考えていくかということ、これは直近の問題もあるんですが、将来的にどう考えていくかということで、非常に重要な問題かと思えます。いろんな技術の問題とか、昨今、特にリモートでいろいろ生活のスタイルも変わっていく中で、住と働く場、あるいは商いの場みたいなものの考え方が10年後、20年後はどう考えていくかということ、これについては、大きなマスタープラン的な発想でこれから考えていく必要があるのかなと思えますので、この辺りはまた皆様と一緒に議論をできたらと思います。</p>
中田委員	<p>今回の計画地は高低差があるということで、どちらかというと切土のほうが大きいかなと思えますが、やはり多少の盛土などが出てくるでしょうし、先日の熱海の事故は、許可制の土地ではなくて届出の案件だったので、直接比較はできないと思うんですけど、事業主体も信用できるところなので心配はないと思うんですが、念のためその対策というか、開発の許可をしっかりと取るために指導もしてくださるとは思いますが、その辺りのコメントをお願いいたします。</p>
事務局（榎本）	<p>切土、盛土の話の中で現場状況から切土が多くなると、いまの段階では事業者から聞いております。当然、開発許可が必要となりますので、法定等の中できっちり開発部局と調整しながら対応させていただきますので、ご理解いただきたいと思えます。</p>
松岡委員	<p>2点ほどお伺いしたいと思います。</p> <p>1点目は、今回は戸数が62戸、3つの都市計画変更がなされるということで、それは十分に理解できるのですが、今回の変更前に隣接する南側用地も、以前に同様の変更もなされてきて、同規模ぐらいの戸建住宅の開発がなされてきたと思えますが、今回、敷地の最低面積が170㎡ということが定められておりましたけど、先に開発された隣接地の南側敷地の面積がほぼ同様の面積になるのかということが1つですね。</p> <p>それともう1つは、隣接する南側用地には、ある企業が持たれている研修施設を主体とする福祉増進の複合的な建物であったように思います。たしか10階前後ぐらいの高度な建物で、1階には体育館、上層階は宿泊施設になっていました。それを大きく見直して戸建住宅にするということで、かなり隣接した地域から用途変更についてお声が出ました。説明会でも紛糾に近いような状況となったと聞いておりますし、議会のほうにも様々なお声も寄せられてきました。今回の事業者による説明会、また6月12日の説明会等での反応等も含めて、どれほど理解がされているのか。住民理解が一番大事と思えますので、その辺の理解度についてご報</p>

事務局 (村岡)	<p>告を頂けたらと思います。</p> <p>南側のエリアですが、戸建住宅地となるまえは研修施設や市民の方が利用できるフィットネスなどを備えた施設がありましたが、当時、施設を所有していた法人が手放すということで、戸建住宅地にするために都市計画変更を行い、現在の戸建住宅地に整備されてきたという経緯が約5年前にされております。結果的には、住宅地とする開発行為と都市計画変更手続が並行してしまう形になりましたので、低層戸建住宅地に見合った第1種低層住居専用地域や、第1種高度地区、戸建住宅地区-I という形に変更することが叶わなかったというのが事実でございます。</p> <p>どのような理由かといいますと、既に宅地開発が進んでおり、従前の公益・特定業務地区の最低敷地面積が150㎡でございましたので、その最低敷地面積の150㎡を上回るような規模で開発が進んでいったという経緯がございます。その他に平谷川緑地が面している部分になりますが、そちらは高低差のある法面となり、その高低差を含めた宅地開発、分譲がされました。建築基準法で第1種低層住居専用地域にする場合は、建物の高さの上限を10メートルもしくは12メートル以下にすることが規定されています。三田市では第1種低層住居専用地域については10メートル以下としております。そのような法面の高低差を起因としまして、建物の最高の高さを10メートル以下と規定することができずに、用途地域、高度地区につきましても、従来のまま第2種住居地域、高度地区も第3種高度地区のままとしております。</p> <p>しかし、そのままでは閑静な住宅地というところが実現できないと判断しましたので、用途地域などを補完する、地区計画にて建物の最高の高さを道路面から10メートル以下にすることや、壁面の後退距離を隣地、道路境界から1メートル以上離すことを規定しております。本来であれば用途地域や高度地区で定めるべき内容かとは思いますが、補完制度で制限を行ったというのが南側の戸建住宅地の経緯でございます。</p> <p>2点目、説明会の中での市民の反応といいますか、ご理解を頂いているのかというところですが、まず1月に事業者が都市計画提案に先立って住民説明を行っております。ウッディタウン市民センターで約20名の出席がございました。その説明会におきましても、都市計画変更の提案内容に関しては、大きなご意見もなく、ご理解をいただいたものと判断しております。ただ、平谷川緑地の法面をどうするのか、階段の設置の要望、あとは道路からの進入路の安全性など、そのような宅地開発に関する個別具体的ご質問、ご提言が主なものでした。</p> <p>市が行いました説明会、こちらについても都市計画変更の素案についてもご意見はございませんでした。その説明会でも、あらためて法面の整備の方向性といった、再確認のご質問が中心でしたので、本日、都市計画審議会で案としてご説明させていただいた内容に関しましては、おおむね周辺住民の方はご理解を頂いていると思います。そういう意味でいえば、意見書の提出もなかったことが、その結果なのかなと考えております。</p>
三輪会長	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>ほかにご意見はございませんでしょうか。</p> <p>ご質問、ご意見がございませんので、これにつきましては次の審議会で諮問ということになるかと思いますが、今回につきましては、これで終了させていただきたいと思っております。</p> <p>それでは、報告事項に移りたいと思っております。報告事項1「用途地域等の定期見直しに関する県基本方針」について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 (村岡)	<p>それでは、報告事項2「用途地域等の定期見直しに関する県基本方針」について、ご説明いたします。</p> <p>都市政策課の村岡と申します。失礼して着座にてご説明させていただきます。</p>

資料は、お手元にあります資料5、議案書1ページからと資料6と書かれたものになります。資料6と同じものを前面スクリーンに表示しております。

資料5の2ページ以降にはページ番号が2つ記載されていますが、本審議会の資料につきましては、下段のページ番号を参照してください。

ご説明させていただく「用途地域等の定期見直し」ですが、県下一斉に行われる定期見直しとなり、今回は8回目の定期見直しになります。

本日は、兵庫県より示された「見直しの基本方針」についてご説明させていただくものとなります。

まずは、用途地域の概要についてご説明いたします。

資料6の2ページをお開きください。

先程の事前説明事項でも説明がありましたが、用途地域とは、局地的な土地利用や、隣接地間の土地利用調整の観点に留まらず、都市全体にわたり、都市機能の配置や密度構成から、良好な市街地環境の形成や、都市における住宅、商業、工業などの適正な配置による都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性などの増進を目的として、建築物の用途や容積率、建蔽率、高さなどを規制・誘導するものです。

その用途地域は、都市の将来あるべき姿を実現する手段として、大きく3種類に分類されます。

一つ目が、住居系の用途地域で、低層住宅地や中高層住宅地の良好な環境を保護する地域や、住宅地と店舗、事務所等の共存や道路沿道施設と住環境の調和を図る地域で、さらに8種類に細分類されます。

二つ目が、商業系の用途地域で、近隣住居者に向けた商業・業務活動や、特に商業・業務・娯楽活動を増進する必要がある地域で、2種類に細分類されます。

三つ目が、工業系の用途地域で、環境を悪化させる恐れのない工業や工業の利便性を増進する必要がある区域、工業地と住宅等の混在を防止すべき地域で、さらに3種類に細分類されます。

三田市における用途地域の当初指定は、昭和45年で、市街化区域において、目指すべき土地利用の将来像を踏まえて決定されてきました。当時の市の将来像に基づき、三田駅周辺を中心とした既成市街地を商業地とし、それに近接する集落や、市街化が進行するエリアを住宅地、そしてニュータウン建設予定地を住居地と工業地に区分しています。

用途地域は、これまで、概ね5年毎の定期的な見直しを7回実施しています。また、市街化区域と市街化調整区域を分ける区域区分の見直しに伴う変更、ニュータウン建設計画などの大規模なプロジェクトの見直しに伴う変更などを経て、現在の状況に至っています。

三田市の市街地の土地利用は、この用途地域によって規制・誘導されてきました。

前面スクリーンには、三田市の用途地域の指定状況をお示ししております。

現在、こちらが都市計画審議会を開催している三田市役所ですが、市街化区域は市域の南側に位置しており、その市街化区域内において用途地域が指定されています。そして、用途地域は、その種類によってそれぞれ色分けがされています。

現在、三田市の市街化区域は約1,850ヘクタールであり、その区域に用途地域が指定されています。法に規定されている用途地域は13種類ありますが、三田市では9種類の用途地域を指定しています。

三田市の用途地域の特徴は、良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を図る「第1種低層住居専用地域」が4割弱を占めることと、計画的な工業地とする「工業専用地域」が1割強あることとなります。

次に、用途地域と補完制度の関係です。

用途地域は、市街化区域にて指定するものですが、その補完制度は、用途地域の指定だけで

は実現しにくい、特徴ある土地利用の増進や環境の保全、地区の魅力を活かしたまちづくりを進める場合に活用する制度です。その一部の制度の趣旨を、簡単にご説明します。

特別用途地区は、土地利用の特別な目的を実現するため、制限の強化や、国の承認を得て制限を緩和することが可能な制度です。

高度地区は、建物の高さについて制限し、良好な居住環境を誘導する制度です。

高度利用地区は、市街地における防災性の向上と、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るための制度です。

防火地区は、都市防災の観点から火災の危険を防除するため、建物の不燃化を義務付ける制度です。

地区計画は、生活に密着した身近な制度で、一定のエリアごとに、きめ細やかな市街地像を実現していくための制度となります。

このような補完制度を活用することで、地域の特性や実情に合ったまちづくりが実現されます。

つきまして、三田市における補完制度の指定状況をご説明いたします。

現在、市内において、特別用途地区として、劇場、観覧施設などを緩和するシビックゾーン地区、都市拠点以外で大規模な集客施設の立地を制限する大規模集客施設制限地区があります。

高度地区は、住居系の用途地域において、その目的に沿った3種類の高度地区を設けて指定をしています。

高度利用地区は、三田駅前の市街地再開発事業の区域において、土地の高度利用を促すため指定しております。

防火地区は、中心市街地である三田駅前市街地再開発事業におけるAブロック地区内の商業施設にて建物の不燃化を義務づけるため指定しています。

地区計画は、北摂三田ニュータウンや、良好な低層住宅地として開発された地区、計画的な工業地などに指定しており、地区単位で特色あるまちづくりを実現するために建物用途や高さ、敷地面積などについて規制しています。

三田市では、用途地域とこれらの補完制度を連携することで、計画的な市街地形成を進めてきております。

それでは、資料5の2ページをご覧ください。

これは、今回の第8回用途地域等の定期見直しに向け、兵庫県が作成した、用途地域等の見直し方針です。

市では、国の定める運用基準ならびに、この方針に基づいて、今後、市の特性を踏まえた見直し方針を策定し、その方針に基づき、定期見直しを実施して行きます。

本日、報告する事項は、兵庫県の見直し方針のあらましになります。

まず、「見直しの基本的な考え方」です。「基本理念」には、用途地域等の見直しは、社会経済情勢の変化、土地利用の現況と動向に的確に対応し、中長期的に目指す市街地形成の誘導、合理的で調和のとれた土地利用の実現を基本理念とします。「見直しの視点」では、一つ目が、県が決定する都市計画区域マスタープラン、市町が決定する市町都市計画マスタープランに示す都市の将来像の実現。二つ目が、地域主導のまちづくりを支援するため、地区レベルの計画的な土地利用の実現。三つ目が、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、用途地域を補完する地域地区、地区計画の積極的活用となっております。これら3つの事項に視点をおき、見直しを進めます。

「一般的事項」とは、見直しにあたっての基本事項になります。ア、イ、ウは、土地利用の大きな分類である、住宅地、商業・業務地、工業地の土地利用に対して、県が策定する都市計画区域マスタープランに記載されている「主要な土地利用に関する方針」に基づいた考え方とな

	<p>ります。</p> <p>3 ページの中段になります。エの用途混在地区、オの密集市街地等、カの幹線道路沿線地区、これらは、地域単位の土地利用を分類する中で、代表的な土地利用に関しての考え方となります。</p> <p>4 ページになります。キは市街地開発事業、クは特別な目的や個性を活かしたまちづくりが進捗する地区での土地利用に関する考え方になります。</p> <p>「特別事項」とは、見直しにあたっての配慮事項になります。こちらも都市計画区域マスタープランに記載されている「特に配慮すべき土地利用に関する方針」からの考え方となります。</p> <p>5 つの事項がありますが、阪神間の都市計画区域全体の視点で抽出された事項となっておりますので、三田市の土地利用と照らして、整理することになります。</p> <p>次に見直しの対象となる地区です。</p> <p>次の事項に該当する地区が、見直し検討の対象とされています。都市計画上の位置付けの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区、都市計画基礎調査をもとに、土地利用の現況・動向からの注目地区、地区レベルの土地利用計画が明確化した地区、用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区となります。</p> <p>6 ページの中段です。4 の見直しの時期ですが、おおむね5年ごとに定期的に行う基本的な見直しと、地区レベルでの具体的なプロジェクト等で土地利用の担保措置が整った時点で行う変更の2通りを掲げています。今回の見直しは、前段に掲げられている、定期見直しになります。</p> <p>以上が、兵庫県が定めた「用途地域等の見直し方針」の概要になります。最後に、今後の進め方になります。前面のスクリーンをご覧ください。</p> <p>今年度は、都市計画基礎調査などを資料として、現況把握、課題抽出などを進め、同時に、市の用途地域等見直し方針の策定を行う予定です。策定後は、その方針に基づき、見直しを検討すべき地区があれば、見直し素案の検討や関係機関との協議を経て、市の見直し素案をまとめ、令和4年度に、素案の公表・説明会などを実施し、住民の方の意見を案に反映できる機会を設けた上で、原案を作成するなど、法定手続きを進めます。</p> <p>そして、令和4年度末を目途に、変更告示を行う予定と考えております。</p> <p>今後、見直し方針や見直し素案などの策定段階で、随時、本審議会にて報告、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。</p> <p>以上で、報告事項1の説明を終わります。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>それでは、報告事項1、用途地域等の見直し基本方針、これは兵庫県が示しているものですが、これにつきまして何かご意見がございましたらお願いいたします。</p> <p>いま、スクリーンに出ているのは、三田市の今後のスケジュールということでよろしいでしょうか。今年度は地区カルテの作成ということで、素案の検討を進めていくということになってますね。</p>
<p>美藤委員</p>	<p>まず、今年度の見直し検討地区の抽出とあるんですけども、今回の用途地域の見直しは誰がしていくのか。そして、市民の方々の思いとかいろいろあると思うんですけど、どこでそれを抽出していこうと考えられているのか。最初の段階で市民の方の声を聞く機会が必要だと思うんですが、その辺りはいかがでしょうか。</p>
<p>事務局 (村岡)</p>	<p>今回、県下一斉に行われます用途地域の一斉見直しの考え方としまして、まずは都市計画基礎調査という客観的な建物などのデータを基本に、現状と都市計画の乖離がある地区をまず抽出します。それが注目地区というものになります。</p>

	<p>それともう1つ、都市計画上の位置づけの変更とか政策的な問題への対応、こういったものに対して変更を要する地区、こちらは課題地区といいます、こちらの2通りの考え方で進めていくことになっております。その中で最終的には、今年度、どういった地区で、真に変更を必要とする地区があるのかどうかを検討していった中で、来年度、本審議会で予定案件としてご説明しますが、その中で通常の法定手続としまして、地区計画の変更であれば素案の段階から市民の方に2週間の閲覧、3週間の意見募集を行い、その他にも法定手続としまして2週間の案縦覧と、2週間の意見募集、説明会を行っていく予定としております。そのなかで、市民の方のご意見、お考えを酌み取って、また必要があればその中で修正をしていくという流れになると考えております。</p>
<p>美藤委員</p>	<p>地区カルテを出されるというか、そのタイミングですよね。結局、市民の方に示されたタイミングと、それを意見、あるいは考え方を言うタイミングが後ろのほうになっていると思いますので、少しでも早く抽出の段階から市民の声が入るようにご配慮いただけたらと。いかがでしょうか。</p>
<p>事務局（榎本）</p>	<p>これは5年に一度の見直しということを趣旨といたしまして、定期的なサイクルで土地利用の状況や、基礎調査に基づいて社会情勢といまの土地利用が乖離しているところを修正するという意味での見直しでございます。</p> <p>用途地域については、5年に一度しか見直しを行わないのではなく、先ほども議案にもありましたように、住民等が主体となって都市計画の変更を提案できる制度もありますので、そこも十分活用することができます。今回、兵庫県から方針が示されて今後は具体的に検討していくこととなりますが、課題地区などのエリアが分かりましたら、早い段階で公表する手続きを進めていきたいと思いますが、県下一斉で進めるスケジュールですので、いまお聞きした内容についてはスケジュールの進捗管理の中で、努めたいと思います。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ほかにご意見はございますでしょうか。</p> <p>質問がないようですので、次の議案に進みたいと思います。</p>
<p>事務局（村岡）</p>	<p>これからご説明いたします、報告事項2「建築基準法第51条による産業廃棄物処理施設の敷地の位置」につきましては、建築等を行おうとする産業廃棄物処理施設の処理品目のうち特定の品目において、その処理能力が一定規模以上の場合、建築基準法第51条の特例規定により、特定行政庁が都市計画審議会の議を経たうえで、その敷地の位置が都市計画上支障がないと許可した場合に建築することができます。</p> <p>本案件は、兵庫県都市計画審議会の議を経ることとなりますが、本日は、兵庫県都市計画審議会での審議に先立って、本審議会にてその概要をご説明させていただくものです。</p> <p>それでは、特定行政庁を所管しております審査指導課の入室と、準備を行いますので、5分ほど休憩とさせていただきます。</p> <p>(休憩)</p>
<p>事務局（村岡）</p>	<p>大変お待たせいたしました。審議会を再開いたします。</p> <p>それでは、特定行政庁を所管しております審査指導課の職員を紹介いたします。</p> <p>審査指導課課長の 作倉 でございます。</p> <p>審査指導課 副課長の 福貴 でございます。</p> <p>審査指導課 係長の 喜 でございます。</p>

三輪会長	<p>また、環境部局から、環境創造課課長の辻下に出席いただいております。 以上でございます。</p>
事務局（喜）	<p>それでは、審議を再開いたします。</p> <p>報告事項（２）「建築基準法第５１条による産業廃棄物処理施設の敷地の位置について」、特定行政庁より説明をお願いします。</p> <p>改めまして、先ほどご照会に預かりました、審査指導課の喜でございます。</p> <p>私の方から、報告事項（２）「建築基準法第５１条による産業廃棄物処理施設の敷地の位置について」ご説明させていただきます。</p> <p>基本的に前面のスクリーンにてご説明いたしますが、適宜、お手元の資料５についてもご参考にご覧いただければと思っております。記載ページにつきましては随時ご案内させていただきます。</p> <p>まずは建築基準法第５１条について、先ほど事務局からも概略説明がありました、簡単に触れさせていただきます。資料５では８ページとなります。</p> <p>ご存じの方もいらっしゃるかと思いますが、建築基準法という建築物に関する法律の第５１条において、都市計画区域内における産業廃棄物処理施設、この条文の中では「その他政令で定める処理施設」というところに該当いたしますが、そういった施設については、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならないと規定されております。</p> <p>この規定にはただし書きがございます、赤字の「ただし」の後のところ、「特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合」はこの限りでないとなります。今回は産業廃棄物の中間処理施設としての新築計画がございますので、このただし書きに該当するものとした場合に兵庫県都市計画審議会の議を経る必要がございますが、その前に三田市都市計画審議会において計画内容のご説明とご意見がある場合はそれを頂戴いたしまして、県都市計画審議会へ臨みたいと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>施設の概要についてご説明いたします。資料５では９ページとなります。敷地の位置は、三田市テクノパーク２１番地６です。敷地面積は、$6,000\text{ m}^2$です。用途地域は工業専用地域で、指定容積率200%、指定建蔽率60%となっております。そのほか北摂三田テクノパーク地区計画、及び三田市新市街地景観計画のテクノパーク地区に位置しております。事業者は株式会社ダイカンです。本社は大阪にございまして、産業廃棄物の処理を専門とする企業でございます。</p> <p>事業の目的としましては、これまで一般的に焼却や埋立て処分されていた廃棄物について、その破碎施設を設置することにより、廃棄物の中から有価物等を回収して資源の有効活用と最終処分量の削減を推進し、もって資源循環型社会の形成と環境負荷の低減を図るというものでございます。</p> <p>許可対象施設は、基本的に住宅系メーカーの工場などから出た事業系廃棄物を受け入れる中間処理破碎施設となりまして、取扱品目は表にありますように、廃プラスチック類や木くず、がれき類その他となっております。</p> <p>直接許可対象となる品目は、黄色のところ、本施設は主にこの廃プラスチック類をメインに処理する施設となりますが、機器の処理能力が建築基準法の政令で定められた許容範囲を超えることとなりますので、建築基準法第５１条の許可対象となっております。</p> <p>こちらは三田市の都市計画図の抜粋でございます。こちらＪＲ新三田駅、広野駅、相野駅となり、事業計画地は水色で囲まれた工業専用地域内の北東側、（このあたり）の位置となっ</p>

ております。工業専用地域の周りの白地の部分は市街化調整区域となっております。

こちらは少し拡大したものとなります。資料5では11ページに載せてあります。

赤の部分が当該事業計画地となりますが、土地利用の位置づけとしましては、まず、工業専用地域に位置するという事で、当該用途地域は工業の利便を増進する地域であり、住宅、共同住宅等の施設の建築は禁止されている地域となっております。また、当該敷地は安全で快適な工業団地を目指す北摂三田テクノパーク地区計画も定められた地域となっておりますが、本計画はその基準に適合する計画となっております。立地としましては、三田西インターチェンジへも非常に近い位置となり、交通アクセスのよい計画地となっております。

こちら事業計画地周辺をさらに拡大した、用途別現況図となります。

距離感をつかむために、参考として敷地を中心に300メートルの距離を示す円を、赤で表示しております。黒の矢印は直近の建物までの距離を示しております。この図は用途別に近辺の建物を着色しております。

水色に着色していますが、工場施設、黄色に着色していますが、独立住宅となります。それ以外の用途は、周辺にはございません。

ご覧のとおり、敷地周囲は工業専用地域でもありますことから工場施設のみとなっております。

隣接する他の工場敷地を挟んだ市街化調整区域内に、独立して建つ住宅がございますので、これも参考として距離を黒の矢印で示しております。約250mございます。

こちらは配置図となります。

同じく資料5の11ページに載せてございます。図の左上が北側を指します。前面道路はこの図の右側、県道三田西インター線、片側2車線、計4車線の幅員が24mの県道となります。

黄色の矢印で示しているのが搬入経路で、青色で示しているのが搬出経路です。出入口部分には中央分離帯がございますので、図の下から搬入し、搬出の際は上側へ出ていくというルートとなります。

建物は鉄骨造平屋建ての工場棟と、同じく鉄骨造3階建ての事務所棟となります。搬入された廃棄物はそのまま全て工場棟内に持ち込まれて、破碎処理は全て建屋内で行われることとなります。

こちらは、工場棟内の平面計画図となります。資料5では12ページとなります。

方角は先ほどの配置図と同じ左上が北となっております。こちらの図で施設内の大まかな処理の流れをご説明いたします。黄色の矢印で示しているのが工場棟内の搬入路です。青色の矢印が搬出路となっております。その手前で積み込まれる青色の点線のルートが、処理後の縮減された焼却埋立物や有価物、再生される原料を示しております。緑色の矢印は処理中の廃棄物のルートを示しております。順番としましては、まず黄色のルートで混合廃棄物が搬入されてきて、青の四角の「破碎機A」に送るルートと、廃棄物が少し大きい場合等に事前処理を行う赤紫の四角の「破碎機B」に送られるルートに分けられます。この際の仕分けは目視による手選別でございます。許可の対象は、この破碎機Aと破碎機Bの処理能力を足した能力となっております。この破碎機Bで事前処理した際に金属くずが有価物として取り出されまして、残りが基本的に破碎機Aに送られることとなります。したがって、破碎機Aは直接持ち込まれたものと破碎機Bで事前処理された廃棄物が処理されるということになっております。そのあと、破碎機Aから分別機でアンダー品が焼却物等として取り除かれまして、風力選別機により、重たい重量物が緑の下に向かう矢印のルートで取り除かれて各種選別機等により焼却物等、有価物、再生原料へと分別されます。風力選別機で軽量物とされたものは、緑の右の矢印のルートへ流れて、「残さ」が焼却物等として取り除かれ、さらに光学選別機により高塩素物などの、これも焼却物等になりますが、それらが取り除かれて、破碎機Cへと送られます。

ここで、破砕機としてはこれまでのA, B, Cと3台になっておりますが、処理ルートとしては破砕機AとBの下にCがぶら下がる形となっておりますので、直接許可の対象となる処理能力としては、AとBを加算した容量のみとなっております。

そして最後に破砕機Cを通過したものが圧縮梱包機により、ペール品と呼ばれる搬出用の有価物の形態にまとめられて、搬出されます。

以上が施設内の大まかな処理の流れのご説明となります。

先ほどのルートをフローとして図に示したものがこちらとなります。資料5では10ページに記載しております。基本的に内容は先ほどと同様でございますので、ご説明は省略させていただきます。

車両運行ルートについてご説明いたします。黄色の矢印で示しているのが搬入経路で、青色の矢印で示しているのが搬出経路です。関西圏内の顧客を主に想定している為、三田西インターチェンジからと神戸三田インターチェンジからの2ルートを想定しております。県道三田西インター線、県道テクノパーク三田線、県道灘・三田線を利用して、本敷地への運行としております。搬出の際には迂回時に市道テクノパーク5号線の利用も想定しております。

生活環境影響調査についてご説明いたします。今回計画している産業廃棄物処理施設は、焼却施設を伴わない中間破砕施設のみの計画となっておりますので、環境アセスメント制度の対象事業とはなりません。ただ、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の産業廃棄物処理施設としての許可対象にはなっておりますので、そちらの方で生活環境影響調査を実施しております。参考といたしまして、その結果を簡単にご説明させていただきます。

今回計画の施設についての環境影響としましては、運搬車両によるものと施設稼働によるものが、環境影響の大きいものとして考えられております。

運搬車両によるものとしましては、排ガスによる「二酸化窒素」と「浮遊物質濃度」を含む「大気質」と、「騒音」「振動」の3項目、施設稼働によるものとしましては破砕機による「粉じん」を含む「大気質」と「騒音」「振動」、それから「悪臭」についての4項目が環境影響として大きいものと考えられますので、それらが今回の調査事項とされております。

選定の理由はこちらの表のとおりです。

まずこちらの表は、調査のベースとして、計画敷地の面する三田西インター線上の交通量調査と施設稼働による運搬車両の増加予測を示したものでございます。台数は施設稼働による増加が考えられる時間帯として、朝の8時から18時までのものを合計して示しております。増加予測としましては、1日当たり最大150台の運搬車両が往復するものとして300台の想定とし、ダンプトラックの規模は、実際のところ大型車ばかりではございませんが、安全側の想定として全て大型車が運行するものとして予測を行っております。

運搬車両による大気質への影響についてご説明いたします。

まず規制値につきましては、工場施設の種類や規模、敷地の場所等によって、各種環境法令及び兵庫県環境保全条例等に基づき規定されているものとなります。予測地点は施設からの車両の往復が想定できる、青で示します直線上の2点、道路の両サイドとなります。規制基準は表の一番右側の数値の部分となり、その隣の数値との比較で問題ないものと判定されております。これと合わせて、環境影響への回避と低減に向けた施設側の取組みとして、表の下の※のところ、「・積載量や走行速度の遵守とアイドリングストップを励行」であったり、「・場内に車両待機場所を確保し、また、搬出入を予約制にして時間調整し、前面道路の渋滞等を防止する。」といった取組みを行うこととしております。調査の結果としましては、規制値との比較と施設側の取組みとを合わせて、総合的に特に問題ないものと判断しております。以降の評価についても基本的に同様の評価方法となります。

こちら、運搬車両による騒音と振動の影響となります。

先ほどと同様に評価、比較検討を行ってございまして、こちらについても特に問題はござ

いません。なお、施設側の取組みについては先ほどの大気質と同じものとなりますので、記載は省略しております。

次に施設自体の稼働による大気質への影響についてのご説明となります。

敷地境界線付近のオレンジの○の部分、4点で調査と予測をしております。

ここで「粉じん」につきましては、調査事項として挙げられてはおりますが、アスベストなどの直接的な有害物質でないもの、チリやほこりですね、それらについては定量的な評価方法が確立されていなく、規制基準もございません。したがって、今回の評価においては、影響は出る可能性があるだろうとしている中で、現状調査として空気中の浮遊物質の参考基準値との比較を行って問題が出ていないかを確認し、それに加えて施設側の粉じん対策を定性的に評価して判定を行うこととしております。

結果、現状の参考基準値との比較で問題は生じておらず、施設側の対策として、※のところで建屋内における飛散防止対策を行うとすることで、「粉じん」について特に問題ないものと判定されております。

次に施設稼働による騒音の影響となります。敷地内のいずれのポイントでも規制値を満足しております。施設側の対応策と合わせまして、特に問題はございません。

次に施設稼働による振動の影響となります。

これについても特に問題はないものと判定されております。

最後、施設稼働による悪臭の影響についてとなります。

調査地点は敷地の対角上のオレンジ色の2点の位置となります。「悪臭」につきましては「粉じん」の場合と同様に、建屋内からの臭気の漏洩に関する定量的な予測手法が確立されていないため、現在の臭気量の測定と規制基準との比較を行い、稼働後の施設側の取組みと合わせた定性的な評価で問題性が大きくないことを評価しております。なお、表中の規制値の表記は特定悪臭物質が2物質ございますので、結果は全て規制基準の1/10未満であったことから、規制値の記載は省略しております。結果、悪臭物質についても特に問題はございません。

以上、今回施設計画の生活環境影響調査については、全ての項目において特に問題はないという結果でございました。

最後に現在の許可手続きの流れについて簡単にご説明いたします。

資料5では13ページとなります。

一番上の左から縦の方向に「申請者」の手続き、一つ右が「審査指導課」、つまりは私の所属しております特定行政庁としての所管課の手続き、次いで「阪神北摂民局環境課」、これにつきましては廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく産業廃棄物処理施設としての許可を行う部局の手続き、そして一番右に関係課や審議会等における手続きを示すものとしております。

現在私ども審査指導課との事前協議をほぼ終えまして、許可申請について、ここでは受理になっておりますが、最終調整の段階で、まだ受付はしておりません。本日は赤で囲っている部分、三田市都市計画審議会での報告に至っているというところでございます。なお、県民局の廃掃法15条による申請受理のタイミングは、通常の手続き上必要とされる調整がなされておれば、現時点で特に影響はございませんので、このフロー中の受理のタイミングに多少の前後はございます。ただ、最終的に当課の建築基準法第51条ただし書きによる許可をするに当たっては、関連の深い法令である廃掃法15条の許可と足並みは一定揃えたいと思っておりますので、そちらの許可の見込みは得たうえで当課も許可を行う予定としてございます。また、フローにありますように、兵庫県の都市計画審議会の議を経て許可することとなっておりますので、冒頭でも申し上げましたが、本日の審議会のご意見をもとに県の審議会へ臨みたいと考えております。

	<p>以上で報告事項の説明を終わらせていただきます。よろしくお願いいたします。</p>
三輪会長	<p>ただ今の事務局からの説明について、ご意見・ご質問があれば、お名前をおっしゃってから発言をお願いいたします。</p>
美藤委員	<p>クリーンセンターと、この企業の取扱いの違いについてお伺いします。 カセットコンロも処理してくれる企業と聞いておりますが、例えば中の気体にもいろいろな形で課題もあろうかと思いますが、そのことも含めて三田市による廃棄処理との関係でどのような位置づけになるのか、お伺いいたします。</p>
事務局（作倉）	<p>まず、クリーンセンターと今回の中間処理の施設との違いでございますが、クリーンセンターにつきましては、一般廃棄物を目的とした処理施設となっております。したがって、生活ごみや事業系でもペットボトルのようなゴミを扱っている部分でございます。今回の申請施設は、産業廃棄物の中間処理施設になりますので、事業系の工場等から製造や現場などによって発生したゴミが処理材料となりますので、業務的にも重複しないものとなります。 この企業はスプレー缶の処理に対して先進的な機械を製造し、スプレーに穴を開けてなくても処理ができる機械を持っている業者でございますが、今回の三田工場にはその機械は配置しないと聞いております。</p>
田中委員	<p>将来の交通量が10時間で300台は結構な増加だと思いますが、環境影響評価では特に問題がないとのことなので心配ないかと思いますが、資料6の12ページと14ページの位置関係について教えてください。</p>
事務局（作倉）	<p>まず、14ページで表示している運行ルートでございますが、赤い点の事業計画地が12ページの下段では斜線で囲まれている場所でございますので、このルートから出入りする際には三田西インター線に中央分離帯がありますので、この敷地から車両が出る際には左折のみしかできない状況でございます。したがって、敷地から出た車両につきましては、この三田西インター線を出てすぐ次の交差点で左折を行い、迂回をして三田西インター線に戻ってくるルートになるよう運行ルートを表示させていただいています。この迂回ルートは三田市道で、幅員12メートル以上でございますので、大型車両が通行するには十分な道路となっております。</p>
田中委員	<p>分かりました。ありがとうございます。</p>
清水委員	<p>3点ほどありますが、まず建屋の外に廃棄物を留置きするようなことはないのか。 2点目が、施設稼働のときの騒音に関してですが、南東側敷地境界は基準値にぎりぎりな数字だなと思って見せていただきましたけれども、これが将来にわたって基準値の70デシベルを超えていかないのか、これが担保されているのかということについてです。 3点目ですが、産廃処理施設ということで周辺の操業されている工場の中で、例えば食品製造などの周辺企業との兼ね合いですね、そこは特段、問題がないのか教えていただけたらと思います。</p>
事務局（作倉）	<p>まず、建屋の外での留置きでございますけれども、企業に聞き取りしたところ、屋外には一切廃棄物等は保管しない、全て建屋内に持ち込んで保管、処理されます。また、稼働時間中は全てシャッターを閉め、シート等を出入り口に設置する予定としておりますので、粉塵等は</p>

	<p>できるだけ外部に漏れないように努力するというところでございます。</p> <p>2点目の騒音の関係ですが、南東部はちょうど70デシベルということでございますが、これは南東部の三田西インター線の通行車両の騒音を多く拾っているところでございます。実際、工場から出る音は48.5デシベルというような結果になっておりまして、今後とも工場からの影響で超えるということは考えにくいと思います。</p> <p>それと、3点目の周辺の工場との関連ですが、事前にテクノパーク内で組織されるテクノパーク協議会とも協議もしていただいているところでございますので、周辺の工場等から影響についてのご質問を頂いたりということもございまして、環境影響調査の結果を踏まえて、周辺への影響も非常に最小限であるということと、立地される場所が工業専用地域ということで工場立地を目的とする場所に位置づけられていますので問題ないと考えております。</p>
<p>松岡委員</p>	<p>私も3点ほどございます。1点目ですけども、信頼性の問題があると思いますので、今回の事業者は同様の施設の実績がどのくらいあるのか。</p> <p>それと清掃時、環境関係はこの報告では問題ないと思われるわけですが、例えば15ページの排水関係です。工場内を洗浄されたときに発生する粉塵などを含んだ排水が施設外に漏れるんじゃないかという懸念もあります。バキューム車で吸引とありますが、それは十分になされるのかと。近隣には農地もたくさんありますので、やはり住民の方の理解も必要なのかなと思います。</p> <p>それと、先ほども触れましたけど、近隣住民への説明等も含めてお伺いしたいと思います。</p>
<p>事務局 (福貴)</p>	<p>まず、1点目の実績についてお答えさせていただきます。大阪鶴見区に本社工場と堺工場を持っております。大阪鶴見区にある本社工場については、平成26年にスプレー缶をそのまま開けずに処理できる最新鋭の設備を増設しております。あと、まだ兵庫県下では工場の実績はなく、今回の施設が初めてでございます。全国展開はしておらず、主に大阪を中心に操業されております。</p>
<p>事務局 (喜)</p>	<p>私のほうからは、排水の関係についてご説明させていただきます。資料15ページの上段ですが、選定しない理由に水質の記載がございます。その中で、敷地内からの排水につきましては、工場棟内の床洗浄水と雨水及び事務所からの一般排水という3種類に分けられます。工場棟内の床洗浄水につきましては、油水分離装置を設置しまして油分を分離した後に、全てバキューム車で吸引して、ダイカンが所有する堺の事業所に搬入、焼却処理を行いますので、十分に処理されるものと考えております。</p> <p>それと、敷地内の雨水につきましては、一般的な雨水と同様に、敷地外の排水路に放流されます。生活排水につきましては雑排水になり下水道に放流されますので、水質は調査事項とはされていませんが問題ないと考えております。</p> <p>周辺の住民理解についてですが、特段、排水先等の地域から説明は求められていませんが、事業者としては、そのような要望があれば、誠意を持って対応すると聞いております。</p>
<p>松岡委員</p>	<p>ありがとうございます。適切に対応されるというご回答でしたけども、それは当然住民の方も、それから市の方も信じたい。ということかと思いますが、点検、検査ということは特定行政庁でもされるということの理解でよろしいですか。</p>
<p>事務局 (喜)</p>	<p>委員のご質問は、特定行政庁として建物の定期調査や点検というところかと思いますが、それらの対象につきましては、今回の工場は対象となってはございません。</p>

事務局 (作倉)	<p>建物としては建築基準法の取り扱いとなりますので、そのことについては何かあれば確認させていただくこととなりますが、ご質問の趣旨としましては、衛生上の問題などになってくるかと思えます。そちらについては「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」の所管となりますので、何か問題が発生すれば、県環境部局が対応を講じていくこととなります。</p>
福田委員	<p>運搬車両の通行ルートについてですが、この車両運行ルートは2か所となっておりますが、15ページの下の図を見ますと、生活環境影響調査で三田西インター線だけが対象となっております、神戸三田インターからの交通量調査の結果がない。本来であれば、三田西インターからだと騒音、排気ガス、環境の問題や総量規制の問題、道路の傷みが回避されるのではないかと。なぜ2つのルートになっているのですか。わざわざウッドタウン、フラワータウンといった住宅地の中を通るルートになっているのかという点について伺います。</p>
事務局 (作倉)	<p>搬出ルートにつきましては、三田西インター線から三田幹線、南幹線を通して、神戸三田インターに至る形でルートを考えておりますので、基本的には全て幹線道路を通ることになり、住宅街内の道路を通るということは考えていないところでございます。</p> <p>それと、騒音等の観測地点のお話でございますけれども、これも県の「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づいて生活環境衛生調査をされており、車両等も多少分散されるということもありますので、最も車両が多く通るルート地点に観測場所を定めていると考えております。</p>
福田委員	<p>住宅地の間を通行する神戸三田インターを使用するルートを使用すると、騒音や二酸化炭素の問題等の影響が及ぶ可能性があるが、三田西インター線ならば、そのような問題が少しでも軽減されるのではないかとという質問です。</p>
事務局 (作倉)	<p>幹線道路につきましては、一定住宅地から離れているところもございまして、それを基に土地利用上、道路を幹線として位置づけられているものと思っておりますので、その幹線を通らないようにすることは言えないところもございまして、幹線を利用して、できるだけ周辺の住宅街に影響を与えないルートで運行していきたいと、事業者側からは申請を頂いているところでございます。</p>
三輪会長	<p>いま答弁がありましたように、幹線道路というのは、そういう通過交通は都市計画上、許容されているという大前提がございますので、そこを通過することは問題ないと思われまして、それも含めて、シミュレーションとしては、そういうルートを使った運行ルートを計画していると思われまして。</p>
木村厚志委員	<p>資料6の15ページの一番下、三田西インター線は300台というような試算があるんですけども、これは神戸三田からの台数は含まれているのでしょうか。</p>
事務局 (福貴)	<p>これは処理できる最大の台数となりますので、もちろん入っていると考えていただいて問題ありません。最大300台と考えていただいて結構です。</p>
中島委員	<p>資料5の10ページ、残さについては焼却または埋立て処分として場外へ搬出となっておりますが、この場外に搬出、焼却されるルートがありますが、数量的なものは確認されていますか。もう1つは、それがどこで焼却されるのかについて、お伺いしたいと思います。</p>

事務局（福貴）	<p>最終的にリサイクルできなかったものにつきまして、ダイカンからは10%から15%程度がリサイクルされずに最終焼却処分になるだろうと聞いております。その焼却物につきましては、大阪の施設が焼却施設を持っておりますので、そちらに運搬して焼却することになります。</p>
三輪会長	<p>よろしいでしょうか。ほかにご質問はありませんでしょうか。</p> <p>他に、ご質問がないようですので、本案件につきましては、本審議会として特に意見なしとさせていただきますと思います。</p> <p>今後、兵庫県都市計画審議会の議を経たのち、特定行政庁により許可手続きが進められることとなります。</p> <p>ここで、傍聴人の方に申し上げます。本日の都市計画審議会においては、ここからの進行は「非公開」となりますので、退席をお願いします。</p> <p>（傍聴人退出）</p>
三輪会長	<p>次に、「連絡事項」に移りたいと思います。</p> <p>それでは、事務局より連絡事項などありますか。</p>
事務局（村岡）	<p>本日お車でお越しの委員で、市営駐車場をご利用されている方につきましては、事務局の方で駐車料金の処理をいたしますので、お帰りの際に駐車券を事務局までお持ちください。以上です。</p>
三輪会長	<p>以上で、本日の議事については、すべて終わりましたので、ここで事務局に進行をお返しします。委員の皆さん、議事進行にご協力いただきありがとうございました。</p>
事務局（村岡）	<p>委員の皆さま、長い時間、大変お疲れさまでした。</p> <p>本日、ご審議いただきました諮問事項につきましては、速やかに都市計画変更の手続きを進めてまいります。</p> <p>また、事前説明事項及び報告事項につきましては、次回以降も継続して協議していただくこととなりますので、今後ともご審議賜りますようよろしくお願いいたします。</p> <p>次回の都市計画審議会は、10月頃を予定しております。日程が決まり次第、あらためて、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。</p> <p>それでは、これをもちまして令和3年度第2回三田市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。</p> <p>皆さま、本日はありがとうございました。</p> <p>—閉会—</p>