

<p>三輪会長</p>	<p>－開会－</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、ご了解願います。</p> <p>それでは、諮問事項「第1号議案」の審議に入っていきたいと思っております。</p> <p>「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-4ほか6地区)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。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な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。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。令和3年9月27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ページにうつります。計画書になります。変更後の生産緑地地域の総面積及び変更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。変更対象となる三田-4ほか6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、生産緑地地区指定後の地積更正等により、本案のとおり変更するものです。</p> <p>議案書の5ページ、位置図になります。今回変更対象地区となる7地区を赤色で囲っております。</p> <p>議案書の6ページから12ページが、変更前後対照図です。変更前と変更後の生産緑地地区となっております。前回の審議会にて、それぞれの変更内容については説明させていただきましたので、本日は、説明を割愛させていただきます。</p> <p>議案書の13ページ、変更後の計画図です。今回の変更内容を反映した計画図となっております。前面スクリーンにおいては、分かりやすいように変更箇所を赤く囲っておりますので、ご参考にしてください。</p> <p>次に、議案書の14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6.44ヘクタールです。変更後は、指定面積の錯誤等により、生産緑地地区の面積が合計で約0.02ヘクタールの増加となり、約6.46ヘクタールとなります。</p> <p>次に、議案書の15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。</p> <p>次に、議案書の16ページ、生産緑地地区の総括表です。令和3年4月28日時点で、市街化区域農地の面積は約14.0ヘクタールあり、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6.46ヘクタール、割合にして46.1%となっております。</p> <p>次に、資料2をご覧ください。2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8月30日から9月13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を縦覧する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</p>

	<p>の縦覧者数は66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。</p> <p>最後に、変更手続きの流れについてです。同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11月初旬を目途に都市計画の変更を行う予定としています。</p> <p>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。</p>
三輪会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>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。</p>
美藤委員	<p>2点質問いたします。</p> <p>1点目が、13ページのパワーポイントについてですが、赤線で囲ったということが手元資料に反映されていません。内容についてではないですが、資料に関して、齟齬があったように思えます。</p> <p>2点目、変更前と変更後の図面がありますが、例えば8ページのように廃止する地区が明確になっているのは分かりやすいですが、変更理由が錯誤となっているものは同じ図面を使用していると思いますが、そのことについて教えていただきたいです。</p>
事務局(高橋)	<p>1点目、資料に齟齬があるということですが、資料1の内容は、縦覧に供した資料を使用しており、13ページは、変更後の計画図となっており、変更箇所の明記はしていません。13ページの資料だと、変更箇所が分かりにくいので、説明の上で分かりやすいように前面スクリーンにおいては、赤線で明記させていただいております。手元資料と前面スクリーンの資料に違いは生じておりますが、ご理解をお願いいたします。</p> <p>2点目についてですが、変更理由が面積の錯誤ということであり、図面に変更が生じておらず、変更前と変更後の図面が同じものとなっております。</p>
美藤委員	<p>縦覧資料を見られる方は、変更箇所を探すのに苦労されたと思います。資料であるならば、図面をみてすぐ理解できるようにコメント等を記載されてはどうか。今後は、表現の仕方、縦覧のあり方等を配慮いただけたらと思います。</p>
事務局(高橋)	<p>ページはまたがってはしまいますが、14ページに変更する箇所の個別理由は列記しております。今後、表現の仕方等について、より一層配慮していきたいと思っております。</p>
北原委員	<p>生産緑地地区の変更理由として錯誤とありますが、なぜそのようなことが生じたのか教えていただいてよろしいでしょうか。</p>
事務局(高橋)	<p>事例を抽出して、7ページの三田-11で説明させていただきます。前面スクリーンには、前回で説明した内容を映しております。こちら、変更前が約0.36ヘクタール、変更後が約0.30ヘクタールとなっており、区域の変更は生じておりませんが面積が減少しております。そして、こちらの変更内容ですが、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ます。そのため、生産緑地地区の面積を錯誤訂正することによって都市計画の変更を行うものとなっております。</p>
北原委員	<p>分かりました。また、生産緑地地区の変更には、税金の問題も関連してくると思いますが、その点は大丈夫でしょうか。</p>

事務局(高橋)	<p>生産緑地地区の指定面積に錯誤により、土地所有者へ不利益は生じておらず、適正な納税がされていることは、市税務課に確認がとれています。税金については、登記簿謄本を基に固定資産税台帳を作成し、課税しており、あくまで、都市計画の生産緑地地区の指定面積に錯誤が生じて変更する内容となっております。</p>
北原委員	<p>適正に処理されていることは理解できました。ありがとうございます。</p>
中田委員	<p>16ページに参考として総括表があり、生産緑地地区の面積の割合が約46.1%となっておりますが、残りの農地に関して、さらに分類すると、生産緑地に指定できる要件を満たしているが本人の意思で指定していないものと、要件を満たしておらず生産緑地に指定できていないものがあると思いますが、その割合は把握しておられるでしょうか。</p>
事務局(村岡)	<p>生産緑地の指定要件を満たす農地等がどの程度あるかについて、調査は行っておらず、把握はできておりません。</p>
中田委員	<p>質問の意図としては、土地所有者の意思で生産緑地地区の指定をしていないのであれば問題ありませんが、制度を知らないことにより、生産緑地地区の指定ができていないことがないよう、周知徹底を図っていただきたいと考えております。</p>
事務局(高橋)	<p>昨年度から、毎年5月から6月にかけて、生産緑地地区の追加指定の申出を受付けております。周知方法としては、市広報誌及び市ホームページを活用しております。また、面積要件の緩和を行ったことについても、農業者向けの説明会も実施しており、一定の理解はしていただいていると考えておりますが、農業部局とも連携しながら引き続き、制度の周知徹底を図ってまいります。</p>
三輪会長	<p>ほかに質問はないでしょうか。 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(三田-4ほか6地区)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。</p>
三輪会長	<p>(挙手多数)</p> <p>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。 それでは、引き続き、諮問事項「第2号議案」の審議に入っていきたいと思っております。 「阪神間都市計画生産緑地地区(三田-21)の変更」について、事務局よりの説明をお願いします。</p>
事務局(高橋)	<p>それでは諮問事項第2号議案「阪神間都市計画 生産緑地地区(三田-21)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。 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。前面スクリーンに同じ内容を映しております。 当該議案は、令和3年5月～6月までに生産緑地の追加申出を受け付けたところ、1件申</p>

<p>三輪会長</p>	<p>請があり、審査したところ問題がなかったため、審議会に諮るものとなっております。</p> <p>なお、当該議案は生産緑地地区の追加指定であることから、前回の審議会において協議し、承諾していただいたとおり、都市計画変更までの期間を短縮化するため、1回の審議会開催といたします。</p> <p>また、第1号議案で承認いただいた生産緑地地区（三田-4ほか6地区）の変更面積を反映したものと計画書等を作成しておりますこと、先に申し伝えておきます。</p> <p>それでは、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。18ページが諮問文書となります。令和3年9月27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19ページにうつります。計画書になります。変更後の生産緑地地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20ページ、変更を行う理由になります。変更対象となる三田-21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。</p> <p>議案書の21ページ、位置図になります。今回変更対象地区となる三田-21が、中央辺りにあり、前面のスクリーンにおいては、赤色で囲っている箇所となります。</p> <p>議案書22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-21の一部となり、追加指定となる部分です。今回、同一の街区に農地が存在し、一体として緑地機能を果たすことができるため、一団の農地として追加指定することとしております。</p> <p>議案書の23ページ、変更後の計画図です。三田-21の一部を追加しています。</p> <p>次に、議案書の24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6.46ヘクタールです。この面積につきましては、先程の第1号議案で承認頂いた面積を反映したものとなっております。</p> <p>変更後は、三田-21の面積が、追加指定により、約0.11haから約0.21ヘクタールとなり、生産緑地地区の面積が約6.56ヘクタールとなります。</p> <p>次に、議案書の25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。</p> <p>次に、議案書の26ページ、生産緑地地区の総括表です。令和3年4月28日時点で、市街化区域農地の面積は約14.0ヘクタールあり、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6.56ヘクタール、割合にして46.9%となっております。</p> <p>次に、当日配布資料をご覧ください。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10月6日から10月20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を縦覧する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、ホームページでの縦覧者数は10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。</p> <p>最後に、変更手続きの流れについてです。資料2の4ページをご覧ください。本審議会、「変更支障なし」の答申が頂けましたら、令和3年11月初旬を目途に都市計画の変更を行う予定としております。</p> <p>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。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>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。</p>
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>よろしいでしょうか。ご質問等はございませんでしょうか。 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2号議案、阪神間都市計画生産緑地地区（三田－21）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。</p> <p style="text-align: center;">（挙手多数）</p>
<p>三輪会長</p>	<p>賛成多数でございます。 よって、第2号議案は原案どおり承認することに決定いたします。 次に、「第3号議案」から「第5号議案」までは、同じ区域にて関連する議案ですので、事務局より一括して説明をお願いします。質疑も、説明後に一括で行いますのでよろしくお願いいたします。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>それでは、諮問事項第3号議案から第5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、「事前説明事項 第2号議案から第4号議案」としてご説明した案件でございます。資料は、お手元にあります「資料1（議案書27ページ以降）」と資料2と書かれたものになります。資料と同じものを前面スクリーンに表示しております。</p> <p>議案書につきましては、諮問文書と都市計画図書及び参考となる資料を添付しております。</p> <p>それでは、資料1の28ページをご覧ください。三田市長から当都市計画審議会への諮問文書でございます。令和3年9月27日付けで用途地域の変更について諮問しております。</p> <p>29ページをご覧ください。用途地域の変更に係る計画書となります。今回、変更を予定している用途地域は「第一種低層住居専用地域」と「第二種住居地域」、「田園住居地域」でございます。</p> <p>30ページです。今回の用途地域の変更に係る理由書でございます。3行目からとなりますが、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推進するため、用途地域について本案のとおり変更するとともに、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。</p> <p>31ページをご覧ください。今回、予定している用途地域の変更予定箇所的位置図です。赤色で囲っている箇所が、今回の変更地区でございます。</p> <p>32ページです。こちらは、変更前後の対照図となります。第二種住居地域の一部を第一種低層住居専用地域に変更する内容となります。</p> <p>33ページです。こちらは、計画図となります。</p> <p>34ページは、変更前後対照表となり、第二種住居地域の一部を第一種低層住居専用地域に変更する内容となります。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。</p> <p>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ございません。この変更後の内容が29ページの計画書案に反映されております。</p> <p>35ページは、今回の変更箇所一覧表です。これまで、第二種住居地域で容積率200%、建蔽率60%でしたが、第一種低層住居専用地域とし容積率100%、建蔽率50%に変更します。これら用途地域を変更することで、周辺の低層住宅地と調和のとれた閑静な住宅環境の</p>

形成を確保いたします。

以上で、阪神間都市計画 用途地域の変更に関する説明を終わります。

引き続き、「高度地区の変更」についてご説明いたします。 議案書では37ページ以降となります。

それでは、38ページをご覧ください。三田市長から当都市計画審議会への諮問文書でございます。令和3年9月27日付けで高度地区の変更について諮問しております。

議案書の39ページをご覧ください。 高度地区の変更に係る計画書となります。今回、変更を予定している高度地区は「第1種高度地区」と、「第3種高度地区」でございます。

41ページです。今回の変更に係る理由書でございます。7行目からとなりますが、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本案のとおり変更するもの」としております。

42ページです。今回、予定している、高度地区の変更予定箇所的位置図です。赤色で囲っている箇所が、今回の変更地区でございます。

43ページです。こちらは、変更前後の対照図となります。第3種高度地区の一部を第1種高度地区に変更する内容となります。

44ページです。こちらは、計画図となります。

45ページは、変更前後対照表でございます。今回は、第3種高度地区のうち、あかしあ台2丁目の2.24ヘクタールを第1種高度地区に変更します。この変更後の内容が、39ページの計画書案に反映されております。

46ページには、変更箇所一覧表と高度地区の概要をお示ししております。現在の第3種高度地区から第1種高度地区とすることで、住宅地における日照、通風の確保、圧迫感の低減など、住環境の維持、保全を図ることができます。

以上で、高度地区の説明を終わります。

引き続きまして、諮問事項「北摂三田ウッディタウン地区計画の変更」についてご説明いたします。議案書では47ページ以降となります。

それでは、48ページをご覧ください。三田市長から当都市計画審議会への諮問文書でございます。令和3年9月27日付けで北摂三田ウッディタウン地区計画の変更について諮問しております。

議案書の49から54ページをご覧ください。北摂三田ウッディタウン地区計画の変更に係る計画書となります。 前面のスクリーンでは、変更となるページの部分のみ表示させていただきます。議案書の50ページ、地区の面積に変更が生じております。

次に、55ページをご覧ください。今回の変更に係る理由書でございます。

6行目からとなりますが、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、健全な住宅市街地形成の維持を図るため、地区計画についても本案のとおり変更するもの」と、しております。

56ページです。今回、予定している、北摂三田ウッディタウン地区計画の変更予定箇所的位置図です。赤色で囲っている箇所が、今回の変更地区でございます。

57ページです。変更前後対象図となります。これまでの公益・特定業務地区から戸建住宅地区-Iに変更します。

58ページです。こちらは、計画図となります。

59ページから60ページは、変更前後対照表となり、変更のない部分は省略としております。 用途地域の変更に伴い地区計画の内容を整理し、戸建住宅地区-Iは、地区の面積が約251.2ヘクタールから約22.2ヘクタールの増加となり、変更後は約253.4ヘク

	<p>タールとなります。 公益・特定業務地区は、地区の面積が約58.9ヘクタールから約2.2ヘクタールの減少となり、変更後は約56.7ヘクタールとなります。</p> <p>次に資料2の6ページをご覧ください。本日の都市計画審議会が開催される前に実施した、案の縦覧及び住民からの意見募集の結果ですが、「用途地域」「高度地区」「北摂三田ウッディタウン地区計画」の変更について、まとめてご説明いたします。縦覧期間は、8月30日から9月13日の2週間で行いました。縦覧方法は、市役所都市政策課窓口で図書を縦覧するとともに、市ウェブサイトでも同じ図書を掲載し閲覧に供しました。その結果、窓口での縦覧者数は0名、市ウェブサイトでの縦覧件数は107件でした。また、意見書の提出期限を9月13日までとし、対象者である住民及び利害関係人から募集をしましたが、意見書の提出はありませんでした。</p> <p>最後に、変更手続きの流れについてです。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10月下旬を目途に都市計画の変更を行う予定としています。</p> <p>以上で説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。</p>
三輪会長	<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。いかがでしょうか。</p>
中田委員	<p>今回の都市計画の変更区域に平谷緑地側の法面も含まれていると思いますが、法面緑地が永続的に保全される担保性はありますでしょうか。</p>
事務局 (中東)	<p>開発後に市公園みどり課が帰属を受けて、管理することとなっているため、法面緑地は永続的に保全されると考えております。</p>
三輪会長	<p>ほかに質問はないでしょうか。</p> <p>質問がないようなので、諮問事項の承認の賛否に移ります。</p> <p>それでは、ただいまの3議案につきまして、議案ごとに原案の承認の賛否をお諮りします。</p> <p>はじめに、第3号議案「阪神間都市計画用途地域の変更」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。</p>
三輪会長	<p>(挙手多数)</p> <p>賛成多数でございます。</p> <p>よって、第3号議案は、原案どおり承認することに決定します。</p> <p>次に、第4号議案「阪神間都市計画高度地区の変更」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。</p>
三輪会長	<p>(挙手多数)</p> <p>賛成多数でございます。</p> <p>よって、第4号議案は、原案どおり承認することに決定します。</p> <p>次に、第5号議案「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、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。</p> <p>(挙手多数)</p>

三輪会長	<p>賛成多数でございます。 よって、第5号議案は、原案どおり承認することに決定します。 ここで、諮問事項についての審議は終わります。</p>
	<p>(傍聴人途中退出)</p>
三輪会長	<p>続きまして、報告事項に移りたいと思います。それでは、報告事項「三田市用途地域等見直し基本方針（案）」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「三田市用途地域等見直し基本方針（案）」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> <p>資料は、お手元にあります、右上に「資料3」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>ご説明させていただく「用途地域等見直し基本方針」ですが、令和3年7月に開催しました第2回都市計画審議会で、ご報告しました事項から継続した内容になります。</p> <p>この基本方針による「用途地域等の定期見直し」は、社会経済情勢の変化や土地利用の現況・動向を踏まえ、概ね5年ごとに、県下一斉に行うことを基本としています。</p> <p>前回の審議会では、兵庫県が作成した「見直し基本方針」の概要をご説明いたしましたが、今回は、三田市において、地域の実情にあった見直しを検討するにあたり、その大きな方向性として、市が作成します「三田市用途地域等見直し基本方針（案）」についてご説明いたします。</p> <p>本日、ご説明する内容には、前回、ご説明した内容と重複する部分もございますが、ご了承ください。</p> <p>まずは、前回もご説明いたしましたが、用途地域の概要についてご説明いたします。</p> <p>資料4の2ページ上段をご覧ください。用途地域とは、局地的な土地利用の観点に留まらず、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、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。</p> <p>そして、その用途地域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補完制度として、主なものをご説明いたします。</p> <p>1つ目が「特別用途地区」です。これは、土地利用の増進など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。</p> <p>2つ目が「高度地区」です。建物の高さについて制限し、良好な居住環境を誘導、維持する制度です。</p> <p>3つ目が「高度利用地区」です。こちらは、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。</p> <p>4つ目が「防火地区」です。これは、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。</p> <p>5つ目が「地区計画」です。これは、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、建物用途や敷地、建物規模などの制限を行う制度となります。</p> <p>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</p>

ます。

次に、三田市の用途地域の指定状況です。

三田市では、昭和48年に当初の用途地域を指定しています。当時の三田市における、都市の将来像を実現するため、市街化区域内の土地利用について規制・誘導を図る用途地域が決定されています。

三田駅周辺を中心とした既成市街地の商業地、その周辺の住宅地、既存の工業地について対応する用途地域を定め、北摂三田ニュータウンの新市街地では住宅地と工業地に対応する用途地域を定めています。

三田市では、これまで、定期見直しは7回、行っており、区域区分の見直しや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により、現在の指定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「まちづくり協働センター」ですが、市街化区域は市域の南部に位置しており、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おります。

三田市の用途地域の指定状況ですが、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全部で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。

第1種低層住居専用地域は、主に北摂三田ニュータウン及び民間開発団地の戸建住宅地区と、天神や屋敷町などの低層住宅地に指定しています。第1種中高層住居専用地域は、同じく北摂三田ニュータウンの中高層の集合住宅地区及び学園地区、南が丘などの住宅地、広野の住宅地に指定しています。第2種中高層住居専用地域は、南が丘の三田幹線沿道に指定しています。第1種住居地域は、三田駅周辺の住宅地、北摂三田ニュータウン及び開発住宅団地の近隣センターに指定しています。第2種住居地域、シビックゾーン、北摂三田ニュータウンの公共・公益特定業務地区に指定しています。近隣商業地域は、三田駅周辺とフラワータウン、ウッドタウンのセンター地区並びに新三田駅周辺、カルチャータウンのセンター地区に指定しています。商業地域は、中心都市核である三田駅周辺に指定しています。準工業地域、三輪地区の一部や福島の工業団地及び駅前町の国道沿道に指定しています。工業専用地域は、テクノパーク、第2テクノパーク、東本庄のインダストリアルパークに指定しています。

用途地域には、目指すべき土地利用を実現するため、その種類に対応した建築物の用途や形態について規制・誘導する制限が規定されています。「建築物の用途」は、用途地域の種類に応じて、それぞれの用途地域が目指すべき都市像に見合う建築物の用途を誘導、制限する規定になります。

「容積率」は、延べ面積の敷地面積に対する割合の限度を指しており、市街地の密度を決めることで、健全な土地利用を図るもので、都市環境の形成や都市施設の整備状況とのバランスを考慮する必要があります。

「建蔽率」は、建築面積の敷地面積に対する割合の限度を指しており、市街地の空間確保を誘導することで、合理的な土地利用や、ゆとりある都市空間の確保、防火上の安全向上を図ります。

「外壁の後退距離」と「高さの限度」は、第1種、第2種低層住居専用地域や田園住居地域に指定するもので、隣接する建物間の通風の確保や低層建物を誘導することで、良好な都市環境を形成するための制限です。

これら4つの項目（赤線で囲まれた部分）については、都市計画で指定し、建築基準法により実効性が確保されています。

次の「各部の高さ」とは、一定の高さと距離に応じた斜線による制限で、道路境界線からを基準とする「道路斜線」、隣地境界線からを基準とする「隣地斜線」については市街地の公共空間の開放性の確保のため、敷地北側の境界線を基準とする「北側斜線」については、住宅地の日照、通風、採光を確保するための規制となっています。

日影による中高層の建築物の高さについては、一定規模を超える建築物が敷地外に落とす日影の時間について制限することで、周囲の日照を確保するものです。

この2つの項目については、指定された用途地域に応じた制限が建築基準法で規制されています。

つきまして、三田市における、用途地域の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、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て整備された商業施設（キッピーモール）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、計画的な住宅地である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3の2ページ以降が、三田市用途地域等見直し基本方針（案）となります。

資料4で、その要約をお示ししておりますので、本日はそのパワーポイント資料にてご説明いたします。

基本方針は6項目で構成しております、「1 趣旨」は、基本方針の策定の目的。「2 見直しの基本的な考え方」は、三田市の用途地域等の見直しに対する基本的な考え方。「3 見直しの対象とする地区」は、見直しを検討する対象地区の抽出の考え方。「4 見直しにあたっての留意事項」は、検討にあたって留意する事項。「5 見直し時期」は、見直しをするタイミングの考え方。「6 今後の進め方」は、第8回用途地域等の見直しのスケジュールを示しております。

まずは「1 趣旨」でございます。用途地域は、都市における住宅、商業、工業など土地利用の適正な配置を定めることで、健全な市街地形成と合理的な土地利用の基本となる制度です。三田市では、昭和48年に当初指定を行って以降、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、昭和58年から定期的な見直しを行っており、このたび8回目となります。この見直しを実施するにあたり、三田市の地域特性、まちづくりの方針、用途地域の規制を補完する制度の活用を含めた見直しの考え方を示すため「三田市用途地域等見直し基本方針」を策定するものです。

「2 見直しの基本的な考え方」になります。（1）は、「基本的な事項」とするもので、見直しにあたっては、兵庫県が策定する「用途地域等見直し基本方針」の趣旨、原則等を尊重し、上位計画にあたる「三田市総合計画」及び「三田市の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」等に掲げる将来の都市形態を実現するため、適正かつ合理的な土地利用、市街地形成の誘導を図ることを基本にして、見直しを実施することとします。（2）は、「基本的な視点」として、三田市において用途地域等の見直しを検討するにあたり市の特性を踏まえた視点について示しています。まずは、①ですが、「三田市の都市計画に関する基本的な方針

(都市計画マスタープラン)」のもと、現在のコンパクトな市街地形成の維持、市街地密度の適切な調整、安全・安心を確保する環境保全の視点を備えて検討していきます。

②です。住宅地において、良好な住環境の保全及び向上を図る必要がある場合には、地区の特性に応じた、適切な住居系用途地域及び容積率、建蔽率について検討します。地区単位で、きめ細やかな規制による住環境保全の強化が必要な場合は地区計画による対応を検討します。

③です。商業・業務地において、利便増進を図る必要がある場合は、商業集積や土地利用の動向及び道路等の整備の状況を考慮し、適切な商業系等の用途地域及び容積率、建蔽率について検討します。計画的に整備された商業・業務地で、適正な都市機能の配置の維持、周辺環境との連続性に配慮した規制誘導が必要な場合は、補完制度による対応を検討します。

④です。工業地においては、操業環境の保全と産業拠点の形成を促すため、適切な工業系用途地域の指定を継続します。

⑤です。商業系や工業系用途地域で住宅化が進み、用途混在地となっている地域においては、商業又は操業環境と住環境等の秩序ある調和形成に対応できるよう、適切な土地利用が誘導できる用途地域等の指定を検討します。

⑥です。目標とする土地利用の円滑な実現、良好な都市空間の形成、個性あるまちづくりを誘導するため、特別用途地区などの補完制度の活用に努めます。とします。

「3 見直しの対象」とする地区でございます。(1)では、「将来都市形態の実現や政策的な問題に対応を要する地区」とします。これは市が能動的に見直し箇所を抽出することになります。

①は、上位計画の変更又は政策的な課題に対応する箇所です。

②は、市街地開発事業や都市施設整備の進捗に対応を要する箇所です。

③は、用途地域と地区計画等の規制を組合せて指定している箇所で、規制の組合せが複雑になり、相互の規制の組合せを整理する必要がある箇所です。

④は、成長過程にあった新市街地において指定してきた地区計画等の規制について、都市の成熟よって求められる土地利用の変化に対応するため検討する箇所になります。

(2)は、「土地利用の現況・動向から対応を要する地区」でございます。指定する用途地域等が目標とする土地利用と、現況の土地利用や建築活動等に著しく乖離がみられる箇所で、都市計画法第6条の規定により実施している都市計画基礎調査などのデータに基づいて、抽出することになります。

(3)は、「地区レベルの土地利用計画が明確化した地区」でございます。住民等による計画提案等に基づき土地利用計画が明確になるなど地区レベルのまちづくりが具体化した箇所です。

(4)では、「用途地域の境界調整等軽微な変更が必要な地区」でございます。用途地域の境界としていた道路、河川等の地形地物の整備により、境界に変更を要する箇所です。

「4 見直しにあたっての留意事項」でございます。(1)は、指定経緯の尊重です。用途地域の規制誘導は、継続した指定によって目指すべき都市像の実現を図るものですから、用途地域等の見直しは、これまでの経緯や従前の規制又は誘導等を考慮し、慎重に行います。

(2)は、規制の緩和又は強化です。用途地域等の見直しにおいて、土地利用の規制緩和を選択する場合は、目指すべき都市像を実現するために必要で、かつ、土地利用の混乱や無秩序な市街地形成による環境悪化の恐れがない場合、または、その措置が地区計画などの補完制度によって可能な場合に限り、適切な用途地域の検討を行います。土地利用の規制強化を選択する場合は、強化された規制によって不適格建築物が多く発生しないよう、十分に考慮するとともに、可能な限り救済措置を検討します。

(3)は、形態規制の連続性への配慮です。建築物等の形態が混在することによって、市街地の環境が悪化することを防止するため、隣接する部分で、極端な形態規制の差が生じないよう、形態規制の連続性に配慮し、適切な高度地区等の指定を行います。

	<p>「5 見直しの時期」でございます。用途地域等の見直しは、定期的なものと、必要に応じて、適宜行うものがございます。定期的なものは、主として土地利用の現況・動向を踏まえ、概ね5年ごとに行うことを基本としたもので、今回の見直しはこれによります。この他の見直し、変更をする機会として、必要に応じて行うものとして、地区レベルの整備を推進する地区や、地域住民や事業者などからの都市計画提案等によって、計画又は事業等が具体化し、変更後の土地利用の担保、確実性が整った時点で、変更を行うこととしております。</p> <p>最後に、「6 今後の進め方」です。前面のスクリーンをご覧ください。本日の都市計画審議会で、この方針についていただいたご意見などを踏まえて、見直し方針を決定し、公表するとともに、用途地域等の見直しについて意見募集を行う予定です。</p> <p>市においても、方針に基づいて、基礎調査のデータなどから、検討対象地区の抽出や検討を進め、意見募集の結果とともに、見直しをする箇所がありましたら、令和4年1月から5月にかけて、見直し素案の検討や関係者・関係機関との調整・協議を経て、市の見直し素案を作成します。</p> <p>以降は、検証、検討した結果、今回、見直しをする箇所があった場合のスケジュールとなりますが、令和4年8月には、見直し素案の公表・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、見直しの変更案を作成し、令和4年度の後半に法定手続き、令和5年3月を目途として変更告示をする予定とします。</p> <p>以上で、報告事項の説明を終わります。</p>
三輪会長	<p>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。</p>
中田委員	<p>以前、新三田駅周辺の規制緩和の要望が市にあったと聞いております。人口減少社会において、規制緩和を抑制していく考え方について理解はできますが、人口減少は一律ではなく、より必要とされる地域は緩和されるべきと考えております。JR新三田駅は乗降者数が多く、そこに都市機能を集約することは、一定の合理性はあると思いますが、その後、地域の声を踏まえた検討状況等はどのようになっているのでしょうか。</p>
事務局 (榎本)	<p>現在、市の方におきまして、第5次三田市総合計画の中で、パブリックコメントの作業を進めているところであり、土地利用については、現在の地域核から都市核に変更する方向で調整しております。そのパブリックコメントを受け、土地利用の方針が決まりましたら、新三田駅周辺の都市計画のあり方について検討していきたいと考えております。</p> <p>今回、新三田駅周辺におきましては、近隣商業地域となっており、建蔽率60%、容積率が200%となっており、十分なポテンシャルをもっていると思いますが、来年度の一斉見直しスケジュールに間に合わないかもしれませんが、並行して土地利用のあり方について検討していきたいと考えております。</p>
北原委員	<p>都市内における農地について、今までは都市化をすることが前提で用途地域を策定していたと思いますが、生産緑地法の改正にもあるように、都市において農地などの緑地を積極的に都市計画の中に位置付けて、まちを構想する潮流になってきていると思います。そういった中で、用途地域の田園住居地域をどのように考えているか、農地などの緑地を都市計画において積極的に位置付けてまちづくりを考える立場にたつて、用途地域の見直しをどのように考えているか、市の見解をお聞きしたいです。</p>
事務局 (村岡)	<p>委員のお話にもありましたが、公園、緑地等のオープンスペースは、良好な景観や環境、</p>

	<p>にぎわいの創出等、豊かな都市をつくる上で欠かせないもので、災害時の避難地としての役割も担っています。平成30年4月1日には、田園住居地域が13番目の用途地域として創設されまして、当市におきまして、用途地域の方で指定はございませんが、項目としては追加しているところがございます。都市部における市の緑地に対する考え方については、まずは積極的に生産緑地地区の指定をしていきたいと考えております。その後、一定の緑地が担保される地区ができてきましたら、地域の意見も反映しながら田園住居地域の指定ということについても検討していくべきことだと考えております。</p>
三輪会長	<p>今回の用途地域の一斉見直しについては、市の都市計画の方針に大きく影響されるものだと考えます。そういう意味では、資料4の5ページにあるような、総合計画や都市計画マスタープランといった上位計画の観点を対象としていくことも大事かと思えます。今回の定期見直しに直接関係ないかもしれませんが、三田市都市計画マスタープランの今後の改訂スケジュール等について教えていただくことは可能でしょうか。</p>
事務局（榎本）	<p>現在、第5次三田市総合計画が令和4年4月策定に向けて取り組んでおり、10月25日から11月24日にかけて、パブリックコメントを実施する予定です。その中で方針が固まってくるものと考えております。それを受け、来年の1月頃に開催予定としている審議会において、今後の都市計画マスタープランの改訂スケジュール等について、説明させていただきたいと考えております。</p>
三輪会長	<p>北原委員、よろしいでしょうか。</p>
北原委員	<p>用途地域等基本方針の見直しという中においては、都市に位置する緑地を積極的に活かすということも重要な観点になってくると思いますので、田園住居地域の指定ということも検討させていただきたいと思います。</p>
三輪会長	<p>他に質問はないでしょうか。</p>
美藤委員	<p>現在、フラワータウンの再生に取り組んでおられると思いますが、用途地域の見直しにおけるフラワータウンの位置付けについてはどのようにお考えでしょうか。</p>
事務局（榎本）	<p>現在、フラワータウン再生ビジョン策定に向け、協議会を立ち上げ議論しているところがございます。地域の関係者、事業者、住民がフラワータウンにふさわしいまちのあり方について議論しており、その中で、意見を尊重しながらまちづくりを進めていきたいと考えております。</p>
美藤委員	<p>スケジュール等、時間軸について教えていただくことは可能でしょうか。</p>
事務局（榎本）	<p>今年度中のビジョン策定に向けて取り組んでいるところがございます。来年度にそのビジョンの内容を踏まえながら、何か地域と取り組んでいけることがないかを検討できればと考えております。</p>
三輪会長	<p>ニュータウンにおけるインフラの再整備は、どこの市においても課題となっていると思います。都市計画において、ニュータウンのあり方というものはこれからの大きな課題であり、ハード面、ソフト面両面でご検討していただけたらと思います。</p>

事務局（村岡）	<p>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、「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> <p>本日お車でお越しの委員の方で、三田駅前第1、第2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させていただきますが、無料サービス時間が2時間半までとなっております。無料時間を超えた時間につきましては、自費精算となりますことをご了承願います。また、市役所敷地内の市営駐車場をご利用の方につきましては無料とさせていただきます。まだ、駐車券の処理がお済みでない方がおられましたら、事務局まで駐車券をお持ちください。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。今後は、ポストコロナやウィズコロナといったことを踏まえ、都市計画に関わってくる内容も大きく変わってくると思いますので、都市計画マスタープランの改訂の際にはご検討いただければと思います。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> <p>—閉会—</p>