

<p>三輪会長</p> <p>事務局（中東）</p>	<p style="text-align: center;">－開会－</p> <p>それでは、事前説明事項『【第1号議案】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）の改定（案）』について、事務局よりご説明いただきますが、前回の審議会では、「序章から第2章」までは、すでにご説明いただいておりますので、本日は「第2章」の内容で変更された箇所や「第3章」の内容について、ご説明をいただきたいと思っております。それでは、事務局より説明をお願いします。</p> <p>それでは、事前説明事項「三田市の都市計画に関する基本的な方針（通称：三田市都市計画マスタープラン）の改定案」について説明いたします。都市政策課の中東と申します。資料は、お手元にあります、右上に「資料1」と「当日資料①」書かれたものになります。説明につきましても、お手元の資料をもとに説明させていただきます。</p> <p>過去の審議会において、説明した内容と重複する箇所もございますが、序章から3章にかけて抜粋しながら説明をさせていただきます。</p> <p>まず、2ページをご覧ください。今回のマスタープランの構成といたしまして、序章と1章から3章で構成しております。前回から構成については変更ございません。序章で、『都市計画マスタープランについて』、1章で、『本市の特性と課題について』、2章で、『まちづくりの方針』、3章では、『まちづくりの実現方策』を示しています。</p> <p>3ページをご覧ください。本計画の位置付けですが、上位計画である「第5次三田市総合計画」や兵庫県が定める「阪神地域都市計画区域マスタープラン」に即して、将来のまちづくりの方針を明らかにするものです。</p> <p>4ページ、5ページには、上位計画の概要について記載しております。</p> <p>6ページをご覧ください。本計画の計画期間ですが、目標年次を令和14年とし、令和5年からの10年間といたします。</p> <p>7ページをご覧ください。SDGsの17の国際目標のうち、持続可能なまちづくりの実現に関わりの深い8つの目標と都市計画マスタープランにおけるまちづくりの実現方策を結びつけております。本計画に特に関わる目標を吹き出しで表記しております。前回から、表現内容を変更しております。</p> <p>次に、「1章 本市の特性と課題」についてです。10ページから12ページにつきましては、本市の特性（位置、地勢、沿革および都市計画の変遷）についての内容となっております。また、13ページから21ページは、まちづくりで重視すべき課題となっており、7つのまちづくりで重視すべき課題を掲げております。こちらの内容につきましては、前回に説明した内容から大きく変更はござい</p>
----------------------------	---

ません。図面の配置等の一部変更を行っております。

次に、「2章 まちづくりの方針」についてです。24、25ページをご覧ください。目指すべき将来像を示しております。

本市において、将来にわたり「人口減少にも負けないまちづくり」を推進していくため、既に都市機能が集積している「南西部」においては、鉄道駅周辺を拠点として市街地の形成を維持しつつ、「北東部」においては、農村集落の維持、里山環境の保全を図り、生活に必要な便利施設の誘導を促すとともに、鉄道駅などへのアクセス機能の連携性を確保することで、都市機能の集約と公共交通が連携した集約型都市構造を構築していきます。そして、都市近郊に位置しながら、私たちの暮らしに様々な恵みと安らぎを与える緑豊かな里山風景と都市としての利便性、快適性をあわせ持つ、三田ならではのまちの強みを最大限活かしながら、それぞれの地域とひとが相互につながり、共生することにより、にぎわいと活力を創造し、魅力ある都市へと好循環する土地利用を推進していくものとしております。

今、ご説明した内容を「持続可能なまちのイメージ」としてお示ししております。拠点、ゾーンの位置づけにつきましては、この後の実現方策の中で説明させていただきます。イメージ図においては、拠点・ゾーンを示すとともに、基幹交通軸（鉄道）でそれぞれの拠点を結び、補完交通軸（路線バス）で北東部と南西部の結び、基幹交通軸を補完することで移動手段の確保を図ることとしております。また、広域交通軸（高速道路）で市外への人や物流の移動を支え、地域経済の好循環を促進することとしております。

26ページをご覧ください。この目指すべき将来都市像の実現に向けて、上位計画やまちづくりで重視すべき課題等を踏まえ、都市計画に関する基本的な方針を6つ設定し、持続可能なまちづくりを展開することとしています。

1つ目が、居住・都市機能の集約化による持続可能な都市の形成、2つ目が、地域経済を牽引する新産業の創出、3つ目が、農村地域の活力と魅力を育むまちづくりの実現、4つ目が、誰もが移動しやすい交通ネットワークの形成、5つ目が、地域資源を活かした魅力あるまちづくりの実現、6つ目が、安全・安心に暮らせる都市の形成となっており、こちらの6つの方針についても前回から変更はございません。ここでは、それぞれの基本方針に関連の深いSDGsの目標の記載を追加しております。27ページ、28ページでは、6つの都市計画に関する基本方針の具体的な内容をお示ししております。

次に、「3章 まちづくりの実現方策」についてです。30ページをご覧ください。こちらの内容につきまして、実現方策の該当ページ番号の記載に誤りがあったため、本日お配りしております「当日資料①」との差替えをお願いいたします。

申し訳ありません。

また、前回、3章につきましては、構成中であったため、記載予定項目の概要についてご説明させていただきました。本日は、改定案が出来上がっておりますので、まちづくりの実現方策の具体的な内容についてご説明させていただきます。

また、前回は10の実現方策を提示しておりましたが、見直し作業を進める中で、「(2) 地域拠点の配置」の実現方策を追加することとし、11の実現方策を提示しております。ここでも、それぞれの実現方策に関連の深いSDGsの目標の記載をしております。

では、1つ目の実現方策が「都市拠点の配置」です。31ページをご覧ください。第5次総合計画において、三田駅、フラワータウン駅、南ウッディタウン駅、ウッディタウン中央駅周辺、新三田駅周辺については、それぞれ都市機能などを集積する中心都市核、都市核として位置づけられています。

都市計画マスタープラン改定案においてもこの位置づけを踏まえ、これらの地区のうち鉄道駅から概ね徒歩5分圏内の区域を「都市拠点」と位置づけ、複合的な都市機能の立地誘導を図ることとします。31ページと32ページにそれぞれの区域もお示ししております。

また、33ページでは、4) 拠点の魅力形成として、にぎわい空間の創出を掲げており、市街地再開発事業とあわせて道路に面する公開空地を整備することで、にぎわいのある魅力的な歩行者空間を形成します。また、その他の地域においても、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向け、公共空間利活用等に向けた対応方策等を検討し、ウォーカブルなまちづくりを推進します。

34ページでは、5) 持続可能なニュータウンの再生を掲げ、持続可能なニュータウンの再生に向け、フラワータウンでは、「フラワータウンリボーンプロジェクト」を推進し、持続可能なまちの再生モデル事業として先進的な取り組みを進めることとし、つつじが丘においてもフラワータウン再生の取り組み状況を踏まえながら、持続可能なまちの再生の取り組みを進めていくこととします。

2つ目の実現方策が「地域拠点の配置」です。35ページをご覧ください。第5次総合計画において、広野駅周辺及び相野駅周辺は、「地域核」として位置づけられています。都市計画マスタープラン改定案においてもこの位置づけを踏まえ、JR広野駅や相野駅周辺については、「地域拠点」と位置づけ、駅利用者や周辺住民の日常生活に必要な生活支援機能及び地域の活性化に資する機能の誘導による拠点づくりを進めます。

3つ目の実現方策が「生活支援機能の誘導」です。36、37ページをご覧ください。この実現方策は、先ほどの都市拠点区域まで行かなくても、生活に身近な医療や商業などの生活支援サービスが日常生活圏で適切に提供される環境を実現するため、一定の条件を満たす場合、土地利用規制の緩和等の都市計画提案

を受け入れようとするものです。

4つ目の実現方策が「産業の振興」です。38、39ページをご覧ください。交通の要衝としての立地的優位性をもつ三田の強みを活かし、北摂三田テクノパーク、北摂三田第二テクノパークを産業拠点と位置付け、地域経済の活性化に資する産業の振興を図ります。また、市内の主要な工業団地や業務機能が集積しているエリアを「産業・業務機能誘導区域」と位置付けます。2)では、新たな産業拠点の整備促進を掲げており、北摂三田第三テクノパークの整備を進めることとしております。

5つ目の実現方策が「市街地密度の誘導」です。40～44ページとなります。こちらについては、現行都市マスを踏襲した内容であり、鉄道駅からの距離に応じて、建物の誘導容積率を設定し、高度利用を図ることで生活支援機能を集約し、生活利便性の向上を図る方針です。改定案におきましては、新三田駅周辺を都市拠点区域に位置づけることを受け、誘導容積率の見直しを行っております。

42、43ページにおいて市街地密度誘導方針図を示しております。44ページでは、2)市街地開発事業の見直しを掲げ、長期未着手の市街地開発事業についても、事業区域や手法等の見直し、または廃止の検討を進めることとしております。

6つ目の実現方策が「農村地域の土地利用の弾力化」です。45～49ページとなります。これは、地域活力とコミュニティの維持に向け、市街化調整区域の機能・役割を踏まえつつ、移住・定住を促進する更なる土地利用規制の緩和を図る方針とします。2)では、開発許可の更なる弾力的運用を掲げており、既存ストックを有効活用し、移住・定住の促進、地域の新たな魅力創出等につなげるために、都市計画法第34条第12号に基づく条例を定めるなど、弾力的な運用を図ることとしています。46ページの3)では、市街化調整区域土地計画の変更申出を掲げており、住民提案による土地利用計画の変更申出の際は、地域の特性・実情に応じて、一定条件のもと、集落区域の設定ができることとしております。また、申出があれば、手続きを実施し、適宜、土地利用計画を見直す方針といたします。4)では、柔軟な土地利用の推進を掲げており、公共施設の跡地や公民館の空きスペースなどについても、地域の活性化やコミュニティの維持につながる活用方法について検討することとしております。

48、49ページは、市街化調整区域土地利用計画を示しており、ここで示されている「集落区域」、「区域1」が弾力化の対象区域となっています。

7つ目の実現方策が「安全・安心なまちづくりの推進」です。50、51ページとなります。近年の激甚化・頻発化する災害に備え、市街地の耐震及び不燃化、洪水や土砂災害等の危険区域における開発抑制、民間事業者等との協働等、ハード・ソフトの両面から総合的に都市防災力を図り、安全・安心なまちづくりの推進するものです。また、災害に強い三田の実現に向け、「さんだ防災強化プログラ

ム」を推進します。4)では、公民連携による地域防災力・防犯力の向上を掲げ、防災情報伝達体制の強化、自助・共助・公助による防災力の向上や地域連携による防犯力、安全意識の向上に取り組むこととしております。

8つ目の実現方策が「公共交通の充実」です。52、53ページとなります。1)では官民共創の取り組みを掲げており、先進的な中型自動運転バスの早期実装に向けた取り組みを推進します。また、3)では新たな移動サービスの実現を掲げており、地域ニーズに対応する自動車や移動を取り巻く新しいサービスの活用を推進し、持続可能な利用しやすい公共交通サービスの提供を図ります。

9つ目の実現方策が「公共施設のマネジメント」です。54、55ページとなります。まず、都市計画道路について、JR、神戸電鉄三田駅前において、市街地再開発事業と都市計画道路駅前線、駅前2号線、駅前3号線の一体的な整備により、交通機能の増進や歩行者等の安全・安心の確保を図ります。未整備区間がある都市計画道路三輪下田中線、横山天神線、また第二テクノ線については、早期の事業化に向けた検討を進めることとします。長期未着手路線についても、事業実現性を考慮した道路網を検討し、その結果を踏まえた見直しを進めます。また、道路や橋梁など既存のインフラが、建設後長期間経過していることから、安全性を確保するため、施設の長寿命化をはじめとした老朽化対策や計画的な更新を進めると共に、民間事業や市民のまちづくりと連携した利活用など地域の魅力の向上に資する公共施設の有効活用を推進することとしております。

10個目の実現方策が「地域資源の維持・保全」です。56、57ページとなります。豊かな地域資源や市内に残る歴史的な建造物の保全や利活用を促進することで地域の魅力向上を図ります。3)では、良好な景観形成の促進を掲げており、三田市全域で策定されている景観計画に基づき、地域の特性に応じた良好な景観形成を促進すると共に、「グリーンマネジメントさんだ2.0」を推進し、まちの魅力の維持・向上を図る質の高い植栽管理の実現を目指します。4)では、里山資源の活用を掲げており、木の駅プロジェクト等を始めとする市民参加型の里山保全と資源活用を検討します。5)では、魅力あふれる観光まちづくりの推進を掲げており、有馬富士公園をはじめ千丈寺湖周辺エリア、野外活動用地を観光交流ゾーンと位置付け、アウトドア三田として、新たな魅力の創出に向けた取り組みを進めます。

11個目の実現方策が「共創によるまちづくりの推進」です。58、59ページとなります。本計画で示したまちづくりの将来像を実現していくために、市民、事業者、市民活動団体など、多様な主体の連携・協働を欠かすことができません。また、さまざまなまちづくりの課題について、ICT・IoT等のデジタル技術を活用し、「さんだ里山スマートシティ構想」の取り組みを通じて、市民生活の利便性や地域の活力の向上を目指します。

	<p>以上が改定案の説明となります。最後に、今後のスケジュールについてご説明させていただきます。前面スクリーン及びお手元のパソコンの画面をご覧ください。</p> <p>本日の都市計画審議会では、改定案をご説明したのち、改定案を公表し、市民の皆様からの意見や考え方を求めるためにパブリックコメントを実施するとともに、意見交換会を開催する予定としております。これらの手続きを行ったのち、また、最後にもご報告させていただきますが、令和5年1月25日に予定しております都市計画審議会にて諮問、答申をいただきたいと思っております。その後、市議会による議決をいただいたのち、令和5年4月に三田市都市計画マスタープランを改定したいと考えております。</p> <p>以上で、事前説明事項の説明を終わります。ご審議の程、よろしくお願いいたします。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ただいま事務局から説明のありました都市計画マスタープランの改定（案）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。また、オンラインで参加の委員の方は挙手してミュートを解除した後、お名前をおっしゃってからご発言願います。</p>
<p>北原委員</p>	<p>前日も同じようなことを言ったのですが、構成についてです。1章に市のまちづくりで重視すべき課題が挙げられ、2章に都市計画に関する基本的な方針、続いて3章に実現方策とあります。2章の26ページに課題から基本的な方針へのつながりを図で示されており、課題の7)多様な主体と共に創るまちづくりは、基本的な方針のいずれにもつなげられています。そして、3章の30ページには、基本的な方針から、実現方策への展開が図で示されています。ここでも、実現方策（11）共創によるまちづくりの実現が、基本的な方針のすべてにつながっています。このことを踏まえて、全体の構成の整合性を図るためにも、基本的な方針の中に、協働によるまちづくりの内容を入れてはいかがですか。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>基本的な方針の中に、多様な主体によるまちづくりの内容を盛り込んでどうかのご意見でしたが、事務局、いかがですか。</p>
<p>事務局（榎本）</p>	<p>前回の審議会でご意見を賜りまして、事務局で内容を精査し、協働・共創のまちづくりはすべての施策に関連するので、基本方針に項目出しするのではなく、個々の内容の中に盛り込んで記載しています。しかしながら、みなさまからご意見をいただき、基本的な方針の項目を増やしたほうがわかりやすいとのことでしたら、改めて記載方法を検討していきたいと思っております。</p>

三輪会長	6つの基本的な方針に、協働・共創のまちづくりの項目を別で加えるのかについての検討項目について、ご意見ありましたら、お願いします。
赤澤委員	私は、北原委員と同意見で基本的な方針に項目を加えたほうがわかりやすいと思います。入れ方としては、6つの基本的な方針の項目と並列に加えるではなく、6つの方針の土台になるような記載にしてみてもいいかでしょうか。また、3章の実現方策（11）共創によるまちづくりの実現については、個別の方策になるので、このままの構成で独立した項目でいいかと思います。
三輪会長	ありがとうございます。基本的な方針の1つの項目として加えて、基本的な方針を7つにするのではなく、すべてのまちづくりの土台となるような記載にするというご意見でした。ほかにご意見ありますか。
美藤委員	赤澤委員の協働・共創のまちづくりの項目をすべての基本的な方針の土台となるように加えるというご提案について、賛成です。私としては、3章の実現方策（11）共創によるまちづくりの実現についても、まちづくりの基盤になる考え方かと思います。その点、いかがですか。
三輪会長	実現方策（11）共創によるまちづくりの実現についても、別だして扱ったほうがいいとのご意見をいただきました。
北原委員	実現方策（11）共創によるまちづくりの扱いについてですが、個別具体的内容が記載されており、先ほど検討していた協働・共創のまちづくりからつながってくるような内容なのでこのままの構成でいいかと思います。
美藤委員	実現方策（11）共創によるまちづくりで記載されている、公民連携、スマートシティ、地区のまちづくりは私としては、これからの三田市のまちづくりにおいて基盤になると考えています。1つの考え方としてご承知おきください。
細見委員	一般市民目線で拝見したときに、実現方策（11）共創によるまちづくりは、実現方策（1）から（10）よりもまちづくりの土台になるような概念的な内容になっているように感じます。記載の内容がぶれているということではないですが、（1）から（10）と（11）は少し違った印象を受けます。
赤澤委員	ほかの方のご意見を伺って、改めて実現方策（11）共創によるまちづくりの内容を読み直してみると、記載されている内容は一般的な内容にも捉えられるので、ほかの実現方策の土台として扱って支障ないように思います。

<p>三輪会長</p>	<p>ありがとうございます。異存なければ、6つの基本的な方針の土台として協働・共創のまちづくりの内容を加えるように修正するというところでよろしいでしょうか。</p> <p>実現方策(11)共創によるまちづくりについては、個別の方策と扱う意見と、ほかの方策の土台として扱う意見、どちらもあります。記載の仕方によって、いずれの扱いも可能かと思えます。こうでなければならぬというご意見がありましたら、この場でご意見をいただきたいのですが、もしよろしければ、この件に関しては、今後の検討課題とし、私と事務局に一任していただけないでしょうか。</p>
<p>事務局(榎本)</p>	<p>貴重なご意見ありがとうございます。事務局としては、ご意見いただきましたように、協働・共創のまちづくりはまちづくりの土台となると考えていますので、全体にかかわるように記載する所存です。</p> <p>実現方策(11)共創によるまちづくりについては、会長と調整させていただいて、修正・変更していきたいと思えます。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>いささか強引ですが、そういう形でよろしいでしょうか。北原委員、よろしいですか。</p>
<p>北原委員</p>	<p>問題ありません。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>どうもありがとうございます。それではその他のご意見ありますか。</p>
<p>松原委員</p>	<p>31ページの駅から徒歩5分圏域の範囲は、一般的には円形で表されていることが多いかと思いますが、ここでは意図的に曲折させて描いていますか。</p> <p>市街化調整区域についての取り組み内容が45ページから記載されており、農村地域の土地利用の弾力化とありますが、弾力化とはどういうことなのか分かりにくいのです。また、5)地区計画の申出・提案の受理の考え方に、市街化を促進しない範囲で、とありますが、市街化を促進しない範囲とは、具体的にどのような内容であれば受理されるのか分かりにくいのです。なので、もう少しわかりやすい表現にしてほしいです。</p> <p>54ページ1)①道路ネットワークの形成に、三輪下田中線についても早期の事業化に向けた検討とありますが、この道路の必要性について疑問を感じます。また、②長期未着手路線の見直しにおいて、長期未着手道路について事業の実現性等を踏まえて、見直しを進めるとありますが、事業を進める意向なのか、それとも廃止する意向なのかははっきりさせてほしいです。</p>
<p>事務局(高橋)</p>	<p>31ページ、32ページの徒歩圏内の算出方法について説明します。一般的に円形で</p>

	<p>描かれている徒歩圏域は、円の中心を起点に、円の半径を速度から求めた移動可能距離として円を描くのですが、この描き方だと実際には徒歩移動不可能な範囲になってしまうことが多々あります。なので、ここに記載しているのは道路網を考慮して徒歩5分圏域を記載しております。</p>
<p>事務局（門内）</p>	<p>市街化調整区域の土地の弾力化についてです。都市計画法またその施行令において、全国一律の基準で、市街化調整区域内の土地の活用はかなり制限されています。そこで、都市計画法の開発許可制度に則って、三田市の条例を設けて地域の実情にあうように、一定の基準を満たす建築物を認めるよう取り組んでいるところです。また、市街化を促進しない範囲とは、慣例的に使われる表現で、上下水道、道路またその他のインフラ整備の面整備の伴わないものを意味します。</p> <p>都市計画マスタープラン内での記載については、わかりやすい表現になるように検討します。</p>
<p>松原委員</p>	<p>説明してもらえたらわかりますが、せっかく取り組んでいる内容が伝わりにくいので、分かりやすくなるようお願いいたします。</p>
<p>事務局（門内）</p>	<p>ご意見ありがとうございます。都市計画マスタープランは市民の方に向けたものなので、わかりやすいものに仕上げるよう、鋭意取り組んでまいります。</p>
<p>事務局（榎本）</p>	<p>54ページの都市計画道路についてです。三輪下田中線が長期未着手となっておりますが、市街化の促進のために着手すべき区間と、現実的に考えた場合に事業化が妥当ではない区間があると考えています。そのため、妥当性を慎重に検討し、事業の実現性のある区間については早期の事業化に向けた検討を進めるために今回の都市計画マスタープラン改定案の通り記載しています。</p> <p>そして、着手しない区間についてはそのまま放置するのではなく、見直しを進めるため、②長期未着手路線の見直しの項目を記載しています。</p> <p>つまり、長期未着手路線の事業の仕分けをするといった意味合いで、2項目にわけて内容を記載しています。</p>
<p>松原委員</p>	<p>確かに、整備が必要な路線もあると思いますが、これまで何十年も未着手のままになっていた路線を今回も早期事業化に向けた検討を進めるとして、対応を先送りにするのはやめたほうがいいのではないのでしょうか。</p>
<p>事務局（榎本）</p>	<p>長期未着手になっている路線は事業化の成否に関わらず、見直す必要があるもので、三輪下田中線と横山天神線については、②長期未着手路線の見直しの項目に入れるというのはいかがですか。</p>

<p>松原委員</p>	<p>何十年も未着手になっている路線は見直しをすすめる、事業化が必要な路線については事業化をすすめるとして、はっきり記載すべきだと思います。</p>
<p>事務局（榎本）</p>	<p>記載方法は今後検討しますが、第二テクノ線などの事業を進める路線と、事業の見直しをする路線を書き分けられるようにします。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>路線名を明記するのは担当部署との調整が必要になってくると思うので、調整したうえで、適切な表現にしていきたいです。</p>
<p>美藤委員</p>	<p>三輪下田中線について、制限がかかっているために家の建て替えができずに困っているという話もきくので、事業の妥当性を検討したうえで、見直しをすすめていくようお願いします。</p> <p>45ページの都市計画法34条12号に基づく条例とは、どのような条例ですか。</p>
<p>事務局（門内）</p>	<p>市の実状に応じて、市街化調整区域内においても、基準を満たす開発行為を許可するために平成27年10月から施行された「三田市都市計画法施行条例」のことです。</p>
<p>美藤委員</p>	<p>その内容が分かりにくいので、市民の方が見たときにわかりやすいようにしてください。</p>
<p>事務局（門内）</p>	<p>確かにわかりにくい表現になっているので、もっとわかりやすくなるように努めます。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>都市計画マスタープランは専門用語も使われているので、用語の説明を加えるなど、事務局で対応をお願いします。</p> <p>他にご質問等ありますか。</p>
<p>細見委員</p>	<p>都市計画マスタープランを拝見して、目指すべき将来像にむかった具体的なまちづくりの行程が分かりにくいのですが、都市計画マスタープランとは具体的な取り組み行程については記載しないものなのですか。</p>
<p>事務局（榎本）</p>	<p>都市計画マスタープランでは一般的に10年先を見据えた将来都市像を描くもので、その目指すべき将来像の概念図を24、25ページに示しています。三田市ではこれまでもコンパクトなまちづくりができていますので、今後もそれを</p>

<p>細見委員</p>	<p>踏襲したまちづくりを進めていく考えです。</p> <p>3ページに都市計画マスタープランと他の個別の計画との位置づけを示しています。一般的な都市計画マスタープランでは概念的な内容にとどめたものを記載し、具体的な取り組みについては、個別の計画で定めています。具体的な取り組みが分かりにくいということだと思いますが、具体的な内容を都市計画マスタープランに記載するのは難しいということをご理解いただきたいです。</p> <p>具体の取り組みは個別の計画に定められているということで、理解しました。</p>
<p>神吉委員</p>	<p>34ページにある「フラワータウンリボーンプロジェクト」についても、注釈をつけたほうがいいのかと思います。</p> <p>写真の出典を個々に「市資料」と記載されていますが、最後にまとめてその旨を記載してもいいのではないのでしょうか。</p> <p>市街化調整区域内の開発についてですが、人口減少がすすみ人を呼び込むために規制緩和をすすめる市町村もありますが、市街化調整区域ができた経緯もふまえて慎重にすすめていくほうがよいかと思います。</p>
<p>事務局（高橋）</p>	<p>修正について、対応します。</p>
<p>水元委員</p>	<p>59ページの3) 地区まちづくりの支援③活動支援ですが、アドバイザーやコンサルタント派遣とは、どのようなものになるのですか。</p> <p>また、16ページの3) 既存ストックの活用にセンチュリー大橋の写真を載せていますが、タイトルと写真に齟齬があるように感じます。なので、どのような意図でこの写真を採用したのかお聞きしたいです。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>公益財団法人兵庫県まちづくり技術センターに市から依頼し、専門家を派遣する支援制度があり、そのことを記載しています。</p> <p>センチュリー大橋については、橋梁の整備状況を示す意味で抽出した素材になりますが、確かに既存ストックの活用というタイトルとはそぐわないので、記載内容を改めて検討します。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>地域に入って助言してくれる専門家を紹介してくれるということですね。また、記載については、再度検討をお願いします。</p>
<p>清水委員</p>	<p>36ページ(3) 生活支援機能の誘導とタイトルがなっていますが、その内容にある都市計画提案の受理とは市が主体的にやるのではないように読み取れますが、市として主体的に取り組む内容があるのでしょうか。もし、市が主体的に取り組む内容があるの</p>

<p>事務局（中東）</p>	<p>であれば、その内容についても分かりやすく記載するようにお願いします。</p> <p>次に、41ページの図に記載のあるダウンゾーニングですが、今後のまちづくりの中で求められる取り組みではありますが、他の計画との整合が取りにくいかと思えます。なので、あえて都市計画マスタープランに記載している理由をお伺いしたいです。</p> <p>36ページ（3）生活支援機能の誘導にある都市計画提案の受理ですが、これは市が主体的に取り組むものではありませんが、制度周知のために記載しています。</p>
<p>事務局（村岡）</p>	<p>ダウンゾーニングを記載した意図ですが、三田市では立地適正化計画は策定していませんが、事業者からの提案を受けて長期的な視点で鉄道駅からの距離に応じたまちづくりをしたいと考えています。以前、ウッディタウンにおいて、都市計画提案をうけて、容積率を200%から100%に都市計画変更することで、高齢化の進んでいた場所に若い世代が移り住んでくれた事例もあります。確かに、事業者に頼った計画ではありますが、長い視点でみて国の方針に沿ったまちづくりをしたいと考えています。</p>
<p>中田委員</p>	<p>実現方策（11）共創によるまちづくりの2）ICT、IoT技術を活用したスマートシティの形成とありますが、これからまちづくりの肝になるデジタル化の内容にしては内容が少ないと感じます。デジタルインフラの内容で項目を追記してもいいかと思うのですが、これは国や民間の取り組み内容であるとの考え方で記載が少ないのでしょうか。</p>
<p>事務局（榎本）</p>	<p>デジタルインフラの取り組みについて、取り組み主体を意識して書いていないというわけではありません。今後、デジタル技術を活用したまちづくりは重要になってくると考えているので、実現方策（11）の中に記載をしています。また、具体の取り組みとして52、53ページの実現方策（8）地域公共交通の充実にスマートシティの取り組みをしている内容を記載しています。他にも、令和4年11月10日からグリーンスローモビリティの実証実験や、来年には中型自動バスの実証実験も予定しております。このように、スマートシティへの取り組みも精力的に行っております。</p>
<p>中田委員</p>	<p>スマートシティへの取り組みについて、評価しています。デジタルインフラの記載についてもご検討をお願いします。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>事務局でご検討をお願いします。</p> <p>ほか、ご質問等ございますか。いただいたご意見をふまえて、よりよい都市計画マスタープランになるよう作業を進めてください。</p> <p>それでは、続きまして次の諮問事項に移ります。</p>
<p>事務局（藤白）</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－35）の変更」</p>

について説明いたします。都市政策課の藤白です。失礼して座って説明いたします。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2」、「資料3」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4年5月から生産緑地の追加申出を受け付け申請のあった農地を審査し、指定要件を満たしていたので、審議会に諮るものとなっております。

それでは、今回の変更対象地区等について説明いたします。

資料3の2ページ上段をご覧ください。申請のあった農地の概要を記載しています。地番は「駅前町544番」で、面積は1487㎡となっており、三田市の生産緑地指定の要件である300㎡を満たしています。

では、資料2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4年10月21日付けで当審議会に諮問しております。

次に、資料2の議案書の5ページから7ページになります。位置図になります。画面赤色で強調している箇所が今回の追加指定箇所になります。次に、変更箇所図になります。桃色で囲っている箇所が今回の対象箇所です。計画図がこちらになります。

次に、計画書をお示しします。資料2の議案書の3ページになります。変更後の生産緑地地域の総面積及び追加する地区名及び面積を記載しております。

次に、資料2の議案書の4ページ、変更を行う理由になります。追加指定となる三田-35は、生産緑地地区の指定条件を満たすことから、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、資料2の議案書の8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6.56ヘクタールです。変更後は、三田-35地区が追加され、地区数は「38地区」となり、面積は約6.71ヘクタールになります。

次に、資料2の議案書の9ページに変更後の生産緑地地区の一覧表を記載しています。追加されるのは、三田-35地区で、画面では赤色で枠取りしているものとなります。

次に、資料2の議案書の10ページ、生産緑地地区の総括表です。令和4年4月26日時点で、市街化区域農地の面積は約13.8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6.71ヘクタール、割合にして約48.6%となっております。

次に、資料3の2ページ下段をご覧ください。生産緑地地区を追加するにあたり、住民意見を反映する措置として、案の縦覧を行った結果を示します。縦覧期間は、令和4年10月3日から17日までの2週間、都市政策課に備え付けている図書または市ホームページにて、法定の案の縦覧を実施し、意見書の提出を求めました。結果としては、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7件で、案に対する意見書の提出はございませんでした。

資料3の3ページ上段をご覧ください。今後の手続きについてです。これまで、5月

<p>三輪会長</p>	<p>1日から市HP及び広報誌にて、生産緑地の追加指定の募集を周知し、7月28日に申請書を受け付けました。市にて、生産緑地指定の要件を確認し、関係課（市の農村再生課、環境創造課、農業委員会）に意見を求めました。各課からの回答でも指定に問題なしとのことで、8月30日に申請者から指定の同意書を受け付けました。その後、兵庫県とも協議し、9月27日に県から異存なしとの協議書の回答を受け付けました。また、先ほどの説明の通り、10月3日から17日に案の縦覧及び意見書の受付を実施しました。そして、本日11月10日に審議会にて、ご審議をお願いしているところで、本審議会で、「変更支障なし」の答申が頂けましたら、令和4年11月末ごろ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お願ひします。</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の発言をお願いいたします。</p> <p>ご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。</p> <p>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します。第1号議案『阪神間都市計画生産緑地地区(三田-35)の決定』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>事務局で確認をお願いします。</p>
<p>事務局（高橋）</p>	<p>全員挙手されております。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>よって、第1号議案は、原案どおり承認することに決定します。それでは、本件につきましては承認されましたので、今後の手続きを進めてください。</p> <p>引き続きまして、報告事項に進みたいと思います。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>それでは、報告事項（1）～（3）「阪神間都市計画用途地域の変更」「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（福島地区地区計画）の変更」について、ご説明いたします。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。資料は、お手元にあります、右上に「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及びお手元の画面に表示しております。</p> <p>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。2ページ上段をご覧ください。</p> <p>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、建ぺい率、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。</p>

高度地区は、用途地域内で市街地の環境の維持や、土地利用の増進を図ることを目的に、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。

はじめに、都市計画の変更予定箇所の位置でございます。JR新三田駅の周辺に位置しております。資料の右側の方となります。

次に3ページ上段をご覧ください。変更予定箇所の拡大図となります。赤で囲んでいる区域が今回の変更箇所となります。

次に、JR新三田駅周辺の都市計画についてです。図面にお示ししておりますが、現在、新三田駅周辺は、駅利用者や周辺地域の居住者の日常生活に必要な利便・サービス施設の立地誘導を図るため、「近隣商業地域」に指定されており、建蔽率60%、容積率が200%となっております。

また、良好な市街地環境の確保、市街地周辺との環境調和を図るため、第3種高度地区が指定されています。もう一つ、良好な環境と景観を備えた地域生活拠点の形成を促すため、福島地区地区計画も決定されております。

4ページ上段をご覧ください。上位計画における新三田駅周辺の位置付けについてです。まず、三田市のまちづくりの方向やそれを実現するための取り組み等を定めている総合計画についてです。

新三田駅周辺は、第4次三田市総合計画では地域の拠点や中心となる「地域核」に位置づけられていましたが、令和4年4月、第5次三田市総合計画が策定され、土地利用の増進が見込まれる新三田駅周辺を「都市核」へと位置付けが変更され、商業・業務、居住機能の集積を図る方針となっております。

また、福島土地区画整理事業の完了により、公共交通網により中心的な拠点地区を形成する「拠点形成機能」となる基盤が整えられているため、総合計画による位置付けの変更も受けまして、先程、事前説明事項の中で説明させていただきましたが、まちづくりに関する目標や方向性を示す「三田市都市計画マスタープラン」において、都市機能の立地誘導を図る「都市拠点区域」への見直しを進めており、来年の4月に改定予定の都市計画マスタープランに反映する予定としております。

同ページ下段が、都市計画の変更検討案となっております。都市計画マスタープランの改定方針を受け、将来にわたり、新三田駅周辺が三田の第2の玄関口としてふさわしい、賑わいと活力のある都市拠点とするため、都市機能と居住機能の誘導が必要であり、更なる土地利用の増進を図るため、現在の建蔽率60%、容積率200%を、建蔽率80%、容積率300%へ変更することを検討しております。また、土地の高度利用を可能とするため、高度地区の指定もなくし、併せて、福島地区地区計画の土地利用方針においても、

	<p>居住機能を追加する予定としております。</p> <p>5ページから6ページにかけては、今説明させていただきました内容の変更前後対照図などをお示ししております。5ページ上段が用途地域の変更前後対照図、5ページ下段が高度地区の変更前後対照図、6ページが地区計画の変更前後の内容となります。以上が、今後進めようとする都市計画変更の概要となります。</p> <p>最後に、今後の都市計画変更のスケジュールとなります。7ページ上段をご覧ください。この素案については、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、令和4年12月5日から12月19日の2週間、素案閲覧を実施し、12月8日には、素案の説明会を開催する予定としております。あわせて、12月5日から12月26日の3週間に、意見書の提出をもとめます。</p> <p>この措置を経たのち、市が都市計画の原案を作成し、関係機関との協議を整え、来年の1月には本審議会に事前説明、3月には法定の案縦覧を行い、令和5年度4月には本審議会に諮問し、その後、4月中を目途に都市計画の変更告示をしたいと考えております。</p> <p>以上で報告事項(1)～(3)の説明を終わります。ご審議のほどよろしく申し上げます。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ただいま、事務局から説明のあった「阪神間都市計画用途地域の変更」などについて、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。また、オンラインで参加の委員は、挙手してミュートを解除したのち、お名前をおっしゃってから、ご発言をお願いします。</p>
<p>北原委員</p>	<p>福島地区における居住機能の拡充が今回の地区計画の改定の趣旨のひとつかと思いますが、地区計画の目標に、その内容が記載されていないのはなぜなのですか。</p>
<p>事務局(村岡)</p>	<p>確かにこれまで新三田駅周辺では駅利用者や周辺住民の地域生活拠点としての利便施設地区としていたところに、居住機能も容認していくのですが、これは推進しているのではなく、あくまでも容認するスタンスなので、地区計画の目標には掲げず、土地利用方針にその内容を記載しています。</p>
<p>北原委員</p>	<p>居住機能を積極的に推進しているわけでないにしても、なぜ地区計画の目標から居住について記載を省いたのですか。</p>
<p>事務局(村岡)</p>	<p>地区計画の目標ではなく、土地利用方針に記載しているのですが、今回ご指摘いただきましたので、地区計画の目標に居住機能の内容を記載するか再度検討します。</p>
<p>北原委員</p>	<p>ありがとうございます。</p>

<p>三輪会長</p>	<p>他になにかご質問ありますか。</p>
<p>赤澤委員</p>	<p>景観審議会に関わった際に、この地域の田園風景を保全していくことを掲げていたかと思いますが、まわりは車しか見えないような現状です。居住機能を認めるのであれば、なおさら住環境の保全が求められると思うので、従来のように景観計画で基準を設けるだけでなく、地区計画にも緑化の内容を盛り込んではいかがでしょうか。</p>
<p>事務局（榎本）</p>	<p>現在のところは、緑化等の景観について景観計画で基準を定めており、地区計画での記載は検討していません。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>地区整備計画で定めるということですか。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>地区整備計画ではなく、景観計画で緑化率について定めて、基準を満たすように指導したいと考えています。</p>
<p>赤澤委員</p>	<p>実状をみると良好な景観になっているとは言い難く、景観計画で定める内容には拘束力がないので、地区計画で定めることも検討してはいかがでしょうか。</p>
<p>事務局（作倉）</p>	<p>地区計画で定める内容ですが、建築基準法第68条の2に則り、建築物に関するものについては条例で定めることができるのですが、緑化については条例化できる内容ではありません。条例化されている内容については建築確認時に指示できるのですが、条例化されていない内容については、地区計画で定めても指導の範疇にとどまってしまう。三田市の地区計画において、緑化について定めていたこともあるのですが、指導までしかできないということで、景観計画を定める際に緑化の内容を景観計画に記載し、届け出を求めるようにした経緯があります。なので、今回の変更においても、緑化については景観計画で定めることにご理解いただきたいです。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>よろしいでしょうか。</p>
<p>赤澤委員</p>	<p>理解しました。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>緑化については地区計画で定めても拘束力が生じないということですね。よろしいでしょうか。 他に、質問がないようなので、引き続きまして、『報告事項（4）』に進みたいと思います。</p>

<p>事務局（藤白）</p>	<p>それでは、報告事項（４）「特定生産緑地の指定について」を説明いたします。都市政策課の藤白です。失礼して、座って説明いたします。</p> <p>資料４の９ページ上段をご覧ください。生産緑地法第１０条２の第２項において、生産緑地に指定されている農地を特定生産緑地に指定する場合、申出基準日までに指定することが定められています。</p> <p>資料４の９ページ下段をご覧ください。三田市の申出基準日は令和４年１０月６日になっているので、この期日までに特定生産緑地に指定する必要があります。そのため、これまで令和４年４月２５日及び８月１６日に開催した都市計画審議会にて、特定生産緑地への指定についてご審議いただきました。しかし前回の審議会（８月１６日）の後、８月３０日に特定生産緑地指定申請 兼 農地等利害関係人同意確認書が提出されました。前回の審議会（８月１６日）にて、申出基準日までに新たに申請が出てきた場合、会長一任で指定することに同意をいただいております。なので、当該申請のあった農地について９月７日に会長と協議し、「意見なし」となりましたので、令和４年９月１６日付で告示をうち、特定生産緑地指定の決定をいたしました。</p> <p>資料４の１０ページ上段をご覧ください。追加で指定された箇所についてです。前回の審議会ののち、新たに指定されたのは八景町の三田-23地区にある農地１筆です。当該農地の面積は約0.09haであり、三田-23地区の特定生産緑地は約0.49haとなりました。</p> <p>資料４の１０ページ下段をご覧ください。位置図です。当該農地は図面番号５内の農地になります。</p> <p>資料４の１１ページ上段をご覧ください。図面番号５です。ピンク色で着色した農地が、追加指定された農地となります。</p> <p>資料４の１１ページ下段をご覧ください。新規指定された特定生産緑地を反映させた計画書を示しております。赤枠で囲まれているのが、今回追加指定した農地がある三田-23地区になります。当該農地の特定生産緑地への指定により、平成４年に生産緑地に指定された約6.4haの農地のうち、約5.65haが特定生産緑地に指定されました。また、筆数でいうと、平成４年に指定された159筆のうち143筆が特定生産緑地に指定されたこととなります。これは、面積・筆数ともに９割近くが特定生産緑地に指定されたこととなります。</p> <p>以上で報告を終わります。</p>
<p>三輪会長</p>	<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>
<p>伊藤委員</p>	<p>特定生産緑地に指定できる面積の要件は満たしているのですか。</p>
<p>事務局（藤白）</p>	<p>今回追加で指定した農地は三田-23地区内の農地で、当該農地は0.09ヘクタールで、三田-23地区の特定生産緑地の面積は0.49ヘクタールとなります。三田市</p>

<p>伊藤委員</p> <p>三輪会長</p>	<p>で定めている面積要件は一段の農地で、300平方メートルなので基準を満たしていることとなります。</p> <p>わかりました。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>他に質問等ないようなので、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>次に、『連絡事項』に移りたいと思います。それでは、事務局より連絡事項などありますか。</p> <p>—閉会—</p>
-------------------------	--