

	—開会—
三輪会長	それでは、事前説明事項第1号議案から第3号議案『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(ウッディタウン地区計画)の変更』について、それぞれが関連する都市計画となりますので、まとめて事務局より、ご説明いただきます。それでは、事務局より説明をお願いします。
事務局(藤白)	<p>それでは、「事前説明事項 第1号議案～第3号議案 阪神間都市計画 用途地域・高度地区・地区計画(北摂三田ウッディタウン地区計画)に関する都市計画変更」について説明いたします。三田市都市政策課の藤白です。失礼して着座での説明と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。「資料①」は議案書となります。前面スクリーンには「資料②」と同じ内容を映しております。</p> <p>今回変更を予定している場所はけやき台三丁目に位置しており、面積は約0.24haで、赤枠で囲っている場所になります。</p> <p>位置図の拡大図をお示ししています。赤枠で囲った場所の、用途地域・高度地区・地区計画を、表のように変更することを計画しています。それでは、詳しく説明いたします。</p> <p>まず、今回変更することになった経緯です。当該場所は、昭和45年に北摂地区新住宅市街地開発事業が計画決定され、昭和48年から住宅・都市整備公団(現在の独立行政法人都市再生機構)により工事着工されました。その後、昭和62年にまちびらきがなされました。その後、当該変更予定の場所はパンの製造販売業者が、土地の所有者である都市再生機構から土地の賃貸借契約をしていましたが、その賃貸借期間の満了に伴い、店舗を撤退させることになりました。そこで、土地の所有者である都市再生機構が、当該土地を売却・処分するため、土地の譲受人を募集することになりました。この際、都市再生機構と市で事前に、土地の売買するときの条件に、現在の土地利用のまま活用するか、または、住宅地とするのであれば周辺の住宅地と同等の制限をかけて売るように協議しておりました。結果、大阪ガス住宅設備株式会社が用地を取得し、「戸建住宅」として開発することになりました。よって今回、開発予定の実状にあわせるためにも変更をするものとなります。</p> <p>では、事前説明事項第1号議案 用途地域の変更についてです。現在の用途地域は「第一種住居地域」で、建蔽率・容積率はそれぞれ200%・60%だったものを、「第一種低層住居専用地域」に変更し、建蔽率を100%、容積率を50%に変更することを予定しています。さらに三田市では、「第一種低層住居専用地域」においては、外壁後退を1.0m、建築物の高さの制限を10mに指定していますので、この内容の制限もかかってくるようになります。</p> <p>これらの変更内容の変更前後対照図を下に記載しています。変更箇所において、用途地</p>

域図を「第一種住居地域」から、「第一種低層住居専用地域」に変更しています。これにより、周辺の戸建住宅地と同様の都市計画の内容となります。

変更の理由書です。「土地利用の動向を踏まえ、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」変更するものとなっています。

こちらが、変更前後対照表を抜粋した表になります。今回は、変更面積が約0.24haなので、数値としては変更ないように見えますが、表として変更されていることとなります。

続いて、事前説明事項第2号議案高度地区の変更内容についてです。高度地区については、もともとは中高層建物の建築も可能な第3種高度地区を指定していましたが、日照や採光を確保し、低層住宅地としての良好な住環境を維持するため第1種高度地区への変更を予定しています。

これらの変更内容の変更前後対照図を下に記載しています。変更箇所において、第3種高度地区を表す黄色のクロスメッシュから、第1種高度地区を表す黄色の斜線に変更しています。これにより、用途地域と同様に、周辺の戸建住宅地と同様の都市計画の内容となります。

変更の理由書です。「土地利用の動向を踏まえ、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」変更するものとなっています。

こちらが、変更前後対照表になります。今回変更を予定しているのは、約0.24haなので、表に示されている数値に変化ないように見えますが、表としては変更されていることとなります。

続いて、事前説明事項第3号議案地区計画の変更についてです。地区計画については、地区計画の内容を変更するものではなく、周辺の戸建て住宅と同様の都市計画とするため、現在「センター地区-I<近隣センター>」に指定されているところを「戸建住宅地区-I」への変更を予定しています。

これにより、当該場所は「商業、業務、娯楽及び公益的施設等を適正に配置するとともに、歩行者通路、広場等を有機的に連絡させ、にぎわいのある快適な空間を創出する」方針となっているところですが、「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」方針となることとなります。

この変更に伴い、建築物等の用途についても変更が生じます。地区計画で定めている制限を記載しているので、またお読み取りいただくようお願いいたします。

建築物等に関する事項については、今回の変更に係る変更内容としては、表の一番下の行に記載されている敷地面積の最低限度についてで、制限が150m²だったものが、170m²に変更されることとなります。容積率や建蔽率について記載されているのは、「北摂三田ウディタウン地区計画」における街区Hの箇所についてで、今回の変更場所には影響しません。

また、壁面の位置についても、制限内容に変更が生じます。こちらが、変更前後対照図になります。変更予定箇所は「センター地区-I<近隣センター>」を表す黄緑色から、「戸建住宅地区-I」を表す水色に変更されています。ここで、図にも示しているとおり、リング道路沿いである当該場所は今後、住宅の一部を利用して日用品を販売する店舗やサービス

	<p>業を営む店舗等との兼用住宅もできる場所としています。</p> <p>変更の理由です。「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」に変更するものとなっています。</p> <p>こちらが、変更前後対照表になります。約0.24haを、「センター地区-I<近隣センター>」に指定されているところを「戸建住宅地区-I」への変更を予定しているため、それぞれの面積に増減が生じることになります。</p> <p>続いて、住民意見を反映する措置として行った案の素案の閲覧を行った結果についてです。閲覧期間は、令和5年6月5日から6月19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、素案の閲覧を実施し、6月12日には素案の説明会を実施しました。また、併せてあわせて、6月5日から6月26日の3週間、意見書の提出を求めました。</p> <p>結果としては、都市政策課窓口での閲覧者数は0人、ホームページでの縦覧者数は2件、説明会の参加者は0人で、案に対する意見書の提出はございませんでした。</p> <p>今後の変更手続きの流れについて、説明いたします。</p> <p>これまで、令和5年4月26日の都市計画審議会で、今年度の案件として報告し、素案の閲覧、住民説明会また意見書の提出を求めました。その結果を受け、本日の都市計画審議会で事前説明事項として説明しているところです。</p> <p>今後は、本日ご審議いただいた内容を踏まえて、県との協議を実施し、9月上旬には変更案の縦覧および意見募集をする予定です。</p> <p>その後10月上旬に予定しています都市計画審議会に諮問し、答申をいただけたら10月末を目途に都市計画の変更告示を行いたいと考えております。</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>
三輪会長	<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。</p>
細見委員	<p>都市計画変更は客観的な事実や定量的な指標に基づいて行われるものなのですか。</p>
事務局（村岡）	<p>都市計画変更をするにあたり、具体的な基準や指標があるものではありませんが、目指すべき都市像を実現するため、社会情勢の変化や実際の土地利用に基づいて変更します。</p>
細見委員	<p>わかりました。ありがとうございます。</p>
美藤委員	<p>当該箇所にはすでに住宅の建築が進んでいますが、本来は都市計画を変更してから着手できるものと認識しています。今回、用途地域等の変更前に住宅の建築を可能とした理由を教えてください。</p>
事務局（作倉）	<p>当該箇所の現在の用途地域である第一種住居地域においても、戸建て住宅の建築は可</p>

	<p>能です。今回は、戸建て住宅地として売却するのであれば、周辺の戸建て住宅と同様の制限をかけるように、以前の土地所有者と事前協議をしておき、実際建築されている住宅も周辺の戸建て住宅と同様の制限を守ったものが建築されています。よって、周辺の戸建て住宅と同様の制限を今後も継続していくために変更することとしています。</p>
<p>美藤委員</p>	<p>わかりました。ありがとうございます。</p>
<p>古川委員</p>	<p>資料1の第3号議案 阪神間都市計画地区計画(ウッディタウン地区計画)の変更の計画書の地区整備計画の地区の面積ですが、変更前の面積になっているように思います。</p>
<p>事務局(藤白)</p>	<p>確認して対応します。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>他よろしいでしょうか。 それでは、引き続き、事前説明事項『第4号議案』の審議に入っていきたいと思います。『三田市都市計画道路網の見直しガイドライン(素案)』について、事務局よりの説明をお願いします。</p>
<p>事務局(中東)</p>	<p>それでは、事前説明事項4号議案「三田市都市計画道路網の見直しガイドライン(素案)」になります。 三田市都市政策課の中東です。よろしくお願ひいたします。失礼して着座にてご説明させていただきます。資料は、表紙右上に「資料①」「資料②」と書かれたものになります。同じものを前面スクリーンおよびお手元の画面に表示しております。 資料①の33ページからが「三田市都市計画道路網の見直しガイドライン(素案)」についての内容となっております。 この内容につきまして、資料②の説明資料を用いてご説明させていただきます。 まず、資料②の12ページをご覧ください。ガイドライン(素案)の説明の前に、長期未着手の都市計画道路見直しに至る経緯等について説明させていただきます。 裁判事例を一例挙げさせていただきます。「盛岡訴訟」といしまして、長期未着手の都市計画道路区域に土地・建物を所有する原告が、長年にわたり建築制限を受けてきたことについて、市に対して、都市計画決定の取り消しと財産権補償などを訴えたものとなります。 判決の要旨としては、 ①長期未着手の道路であっても、市が有する法的義務に違反しているとはいえない。 ②都市計画道路区域内の土地であっても、不動産を第三者へ処分することができる。 ③都市計画法第54条に定める基準の範囲内で建築物の建築が可能。 となっており、特別な犠牲を課せられたものとは言えず、補償請求することはできないとの結果になりました。 しかし、「60年にわたって制限が課せられている場合に損失補償の必要がないという</p>

考え方には大いに疑問がある。」という補足意見が付され、将来的に市に損害賠償責任が生じる可能性が残されたものとなりました。

この裁判結果を受け、国においては都市計画運用指針の改訂を行い、適時適切に見直すことが強調されました。兵庫県におきましても、都市計画道路網見直しガイドラインを作成し、都市計画道路網についても適宜検証を行い、必要に応じて見直しを行うこととしております。

都市施設の変更について、必要に応じて都市計画変更を行うという考え方が主流となってきており、不要な建築制限の早期解消を目的として見直しを行ってきております。

13ページの上段をご覧ください。本市におけるこれまでの見直しの経緯についてです。平成16年に実施された第1次県下一斉見直しにおいては、道路密度や交通機能等の観点から必要性の検証を行った結果、長期未着手の路線すべてを存続としました。

平成24年に実施された第2次県下一斉見直しにおいても、県の客観的評価による検証で必要なしと判断された道路も、それぞれの地域特性を考慮し、すべて存続とする判断となっております。

第3次県下一斉見直しの時期が未定であることもあり、三田市として、単独で見直しを進めていくため、都市計画道路網の見直しに係る基本的な考え方を示すべく、本ガイドラインを策定したいと考えております。

それでは、ガイドラインの内容について説明をさせていただきます。

説明は、資料②を用いますが、資料①のガイドライン（素案）の該当ページも記載しておりますので、適宜、参照してください。

まずは、1章、都市計画道路の見直しの背景についてです。全国的に建築規制の長期化などの問題が顕在化してきており、三田市においても同様の状況となっております。また、人口減少社会などにより、都市計画決定時から社会経済情勢も大きく変化しています。

このような中、三田市においても都市計画道路について、選択と集中による効率的な整備を進めていくため、県が策定しているガイドラインに基づき、三田市の現状も踏まえた市独自のガイドラインを策定するものとしております。

14ページをご覧ください。ここからが第2章、都市計画道路の概要になります。

都市計画道路の機能や種別についての記載となっておりますので、こちらにつきましては内容をお読み取りください。

15ページ上段も都市計画道路の概要となり、都市計画道路とする意義についての記載内容となっております。

2点挙げておりますが、まずは計画段階における区域の明確化です。区域をあらかじめ都市計画において明確化することで、長期的な視点から計画的な整備を進めることができ、円滑で着実に整備することができます。また、住民の合意形成の促進があり、施設の規模、配置を明確にし、広く住民に示すことで、計画の実現に向けた合意形成を進めるこ

とができます。

都市計画道路における区域内の建築制限につきましても、円滑に整備を進めるために市民や土地所有者の協力のもと、一定の規模等を超えた建物が制限され、当該区域で建築行為を行う場合は、許可を得る必要があります。

同ページ下段からが、第3章、本市の都市計画道路の決定・整備状況についてです。

三田市の都市計画道路は、当初、昭和34年に三田駅を中心とした路線において都市計画決定されております。

その後、ニュータウン計画の決定などにより、随時、都市計画の変更・決定を実施し、平成10年には概ね現在の都市計画道路網が形成されました。現在は、44路線、約66kmが都市計画道路として定められております。こちらのページでは表が小さくみづらいと思いますので、資料①の39ページを参照してください。

16ページ上段、こちらは都市計画道路の整備状況についてです。三田市における都市計画道路の整備状況は、整備率が84.2%となっており、概成済み延長も含めると、94.4%の整備率となっております。

参考として近隣自治体の整備率も掲載しております。また、本市の交通体系の方針として、三田市都市計画マスタープランでは、「幹線道路網の整備」を掲げております。長期未着手となっている都市計画道路については、多角的視点から道路網を検討し、事業化の見込めない区間については都市計画の見直しを進めるとしてあります。

同ページ下段からが、第4章、都市計画道路見直し検証方法についてです。まず、見直しの基本的な考え方としまして、兵庫県が策定しているガイドラインの見直し検証方法に沿って進めることとして、見直しの対象は未整備の都市計画道路、概成済みの路線も含んだもののうち、現在、事業着手していない道路とします。この考え方を踏まえ、検討対象路線を抽出した結果、図面で示しております6路線を見直し対象路線にしたいと考えております。

17ページは、具体的な都市計画道路の見直し検証方法となり、詳細な内容につきましては、県のガイドラインに即したものとなっているため、本日は説明を割愛させていただきます。それぞれのステップ毎に検証を行い、廃止・存続形態の検討、存続・変更・廃止判断に基づく道路網の検証を行うこととします。

18ページ上段をご覧ください。第5章、今後の進め方についてです。都市計画の手続きに関しましては、本ガイドラインの4章にある都市計画道路見直し検証方法に基づき、検討対象路線の6路線を令和6年度に作成予定の都市計画道路見直し方針（素案）にて、廃止候補路線、存続候補路線に分類し、パブリックコメントや地元説明会などを実施し、各路線の方針を決定後、都市計画の変更手続きに進んでいきたいと考えております。

同ページ下段には、今後のスケジュールをお示ししています。今年の8月に住民意見を

	<p>募集、10月に予定している審議会を経て、今年度に「三田市都市計画道路網見直しガイドライン」の策定を目指します。</p> <p>また、今年度、都市計画道路網見直し検討業務を発注しており、三田市の道路網のあり方について、本ガイドラインの内容に沿って、調査・検討を行い、次年度以降に予定している「都市計画道路見直し方針（素案）」の作成を進めていきたいと考えております。</p> <p>その後、委員の皆様のご意見をお聞きしながら、パブリックコメントや住民説明会を経て、都市計画道路見直し方針を策定し、その方針に基づいて都市計画変更手続きを進めていきたいと考えております。</p> <p>以上で説明を終わります。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>北原委員</p>	<p>これまで実施された2回の県下一斉見直しの際は、すべて存続の結論を出していたとのことですが、翻って、今回、当該業務に着手するに至った経緯を詳しく教えてください。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>資料1のp.36をご覧ください。前回の県下一斉見直しから約10年経過しており、人口減少や少子高齢化の進む中、現在、事業化予定のない長期未着手路線について、将来交通網を考慮して、各路線の必要性を再度検討するためです。</p>
<p>美藤委員</p>	<p>当該案件は市のガイドラインとして策定することですが、内容の表記が曖昧なので個々の路線がどうなっていくのか具体的にお示し願います。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>資料1のp.44をご覧ください。当ガイドラインは、見直し対象とした路線について、必要性を論じるものではありません。今年度発注している都市計画道路見直し調査で必要性を検討する対象の路線を挙げているものとなっています。各路線の必要性の議論は、先述の見直し調査結果を受けて、令和6年度に審議会に諮り、また市民および利害関係人から意見募集をしながら、市の都市計画道路見直し方針を定めていく予定です。</p>
<p>美藤委員</p>	<p>路線ごとに、都市計画決定当時の理由や、またその工法など種々の課題を抱えています。一律に見直すのではなく路線毎にそれらの背景も配慮して見直すのでしょうか。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>見直しに際しては、路線ごとに工法の実現性なども考慮して検討します。その結果、事業化の必要性がなければ廃止、概成済みの路線に関しては現道幅員での都市計画変更も検討します。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>見直し対象路線については、今後、路線ごとに廃止や変更を検討していくとのこと</p>

美藤委員	見直し業務の調査手法をお示しいただきたいです。
事務局（中東）	調査手法については、今年度発注している都市計画道路見直し業務委託がすすんできたら、お示ししたいと考えております。
美藤委員	ありがとうございます。
赤澤委員	資料1のp.53に検証STEP3として、STEP2で必要性を有すると判断された路線について、再度その必要性を検証することになっています。合理的な理由があつて都市計画決定されたにも関わらず、地元の合意形成が得られず事業が進まなかった場合や、工法が時代の変遷とともに不釣り合いになったなど、長期未着手になっている理由があるかと思えます。そういったことも、検証できるように内容を盛り込んではいかがでしょうか。
事務局（中東）	今回の見直しにあたっては、当初の決定理由を踏まえたうえで検証する所存です。ご意見いただきました内容について、検討します。
松原委員	<p>昨年度、都市計画マスタープランの改定の際に、三田市商工会の会長として、長期未着手路線の都市計画道路について、意見を述べてきました。来年度以降、各路線の方向性を検証していくとのことですが、その際に商工会の会長は都市計画審議会委員の席があるのでしょうか。</p> <p>また、都市計画道路網見直し調査の委託業務の発注先を決める際に都市計画審議会の意見を取り入れてもらうことは可能でしょうか。</p>
事務局（徳田）	<p>委員の任期は2年間なので、現在の委員の皆様は今年度末（令和5年度末）までとなっています。次回の委員の選定については、現在未確定です。</p> <p>委託先の業者ですが、すでにプロポーザル方式の入札で東洋技研コンサルタント株式会社に決定し、市のホームページでも入札結果を公表しております。市が発注した業務なので、市が主導で業務を進めますが、市にはない業者の知恵を拝借しながら進めることとなります。</p>
松原委員	委託業者はすでに決定されているのですか。
事務局（中東）	東洋技研コンサルタント株式会社とは、すでに契約を締結しており、今後も引き続き業務を確実に進めていきます。
松原委員	受注業者は、当審議会の傍聴や議事録の確認はするのですか。それが影響を与えるなら、当審議会の意見を踏まえないで見直しの検証を進めていくのでしょうか。

<p>事務局（中東）</p>	<p>今回の見直し業務は、ただ今ご審議いただいているガイドラインに則って業務を進めていきます。必要があれば都市計画審議会の傍聴や、会の中ででてきた意見も提供します。</p>
<p>松原委員</p>	<p>委託先への都市計画審議会の中で出てきた意見の提供は市に一任しますが、検証に影響を与えるということであれば、内容を伝えず。市民の意見も取り入れるとのことであれば、情報を提供するよう、お願いいたします。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ありがとうございます。ほかにご意見ありますでしょうか。 他に意見がないようなので、事前説明事項『第5号議案』の審議に入っていきたいと思 います。 『三田市市街化調整区域における地区計画の運用基準の改訂（素案）』について、事務局よりの説明をお願いします。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>それでは、事前説明事項5号議案「三田市市街化調整区域における地区計画の運用基準の改訂（素案）」になります。三田市都市政策課の中東です。よろしくごお願いいたします。失礼して着座にてご説明させていただきます。 資料は、表紙右上に「資料①」「資料②」と書かれたものになります。同じものを前面スクリーンおよびお手元の画面に表示しております。 資料①の59ページからが「三田市市街化調整区域における地区計画の運用基準の改訂（素案）」についての内容となっております。 この内容につきまして、資料②の説明資料を用いて、現行の運用基準と比較しながらご説明させていただきます。 現行の運用基準につきましては、資料②の33ページ以降に「参考資料」として添付しております。 はじめに、資料②の20ページをご覧ください。まず、この度の運用基準改訂の目的についてですが、三田市では、地域主導のまちづくりの実現に向け、平成27年に市街化調整区域における地区計画の運用基準を策定し、地域課題の解決を目的とした4つの地区計画の類型を定めましたが、現在、この類型による地区計画の策定まで至った事例がありません。そのため、人口減少、高齢化の進展に伴う社会経済状況の変化や地域のニーズの多様化等に対応するためには、より柔軟な土地利用を促進していく必要があると考えるため、本市の市街化調整区域の性格を維持しながら、地域の活性化に資するまちづくりの手法として、地区計画制度をさらに円滑に活用できるよう運用基準の改訂するものです。 また、市街化調整区域における地区計画制度の変遷についても、参考として記載しておりますのでお読み取りください。</p>

それでは、改訂する運用基準の内容について説明をさせていただきます。資料②の21ページをご覧ください。まず、運用基準を作成する目的について記載しております。

都市計画法第34条には、市街化調整区域で認められる開発行為の内容が定められています。同条第10号で「地区計画に定められた内容に適合する建築を目的で行う開発行為でなければ許可してはならない」となっており、この開発許可の前提となる市街化調整区域における地区計画制度の運用及び地区計画の案の作成に関し必要な事項を定めることで、地域の特性に応じた適正な土地利用誘導を図ることを目的としております。

また、この運用基準につきましては、同ページにもありますが、今年4月に改定しました三田市都市計画マスタープランの第3章まちづくりの実現方策、農村地域の土地利用の弾力化の項にある地区計画の申出・提案に関する基準について、三田市行政手続条例第5条に基づき、具体的な運用基準を公表するものです。

22ページをご覧ください。ここからは現行の運用基準からの変更点を抜粋しながら説明させていただきます。まず、市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方の項についてです。

赤書きとなっている箇所が変更点となり、改定案においては国が定める都市計画運用指針や兵庫県のガイドラインなどを参考に内容を一部追加しております。

資料②の23ページをご覧ください。地区計画の種類の項についてです。今回の改訂におけるポイントの一つになります。

現行においては、お示ししている4つの類型（既存集落型、既存住宅団地型、交通拠点型、非住居系誘導型）となっておりますが、改定案では、3つの類型（住環境整備型、地域振興型、資源活用型）に再編することを検討しております。

また、可能となる場所の設定基準を整理しており、次ページの資料で詳しくご説明いたします。

まず、変更点①が「類型の変更」となります。現行の既存集落型と既存住宅団地型を住環境整備型へ集約、交通拠点型と非住居系誘導型を地域資源型と資源活用型にミックスする形で類型の見直しをしております。

変更点②が「場所の条件の可能となる場所の設定基準の整理」となります。資料でお示ししているとおり、住環境整備型については「既に住宅が建ち並んでいる区域」としてまとめました。現行の「交通拠点型」と「非住居系誘導型」では、「鉄道駅又はバス乗換拠点の周辺区域」、「幹線道路の周辺区域」と可能となる場所が各々で異なっていましたが、今回、地域資源型と資源活用型については、ともに「鉄道駅又はバス乗換拠点の周辺区域」、「幹線道路の周辺区域」とすることで、施設の立地を誘導できる場所の条件を拡大して、より申出しやすい基準としております。

25ページをご覧ください。地区計画区域の設定・位置の項についてです。（2）地区計画の区域の面積については、赤書きとなっている箇所が変更点となります。都市計画法や兵庫県のガイドラインなどを参考に内容を見直してしており、地区計画の導入を図る区域の特性に応じて、設定すべき面積が異なります。

26ページをご覧ください。前ページからの続きとなります。この変更点も今回の改訂の

	<p>ポイントの一つとなります。次ページの資料で詳しくご説明いたします。</p> <p>変更点③として、「位置の条件の緩和」となります。現行の基準では、道路の条件において周辺の道路状況に応じた検討をする余地がなく、記載してある幅員が必須条件となっていました。</p> <p>改定案の3つの類型における接道条件においては、かっこ書きのように検討の余地を残す内容とすることで、地域の実情に応じた地区計画制度にしたいと考えています。</p> <p>28ページをご覧ください。適用区域の制限の項についてです。こちらにつきましては、令和2年4月1日に改正都市計画法が施行され、災害の発生のおそれのある区域が明確化されました。その内容を反映したものとなります。</p> <p>29ページと30ページが類型毎の地区整備計画の項についてです。こちらについては、改訂案のみをお示ししています。</p> <p>現行の4つの類型の内容を踏まえつつ、新しい類型毎に地区整備計画を作成しておりますが、一部、用途の拡充をしております。この変更点も今回の改訂のポイントの一つとなります。31ページで詳しくご説明いたします。</p> <p>まず、変更点④と書いてありますが、変更点⑤の間違いです。訂正をお願いします。申し訳ございません。改訂のポイントとしては、用途の拡充となっております。</p> <p>三田市は交通のアクセスが良く、広域交通網に優れていること、また、災害に強いという観点から、工場・流通の事業者からの引き合いが多いです。これまでは、住環境の維持や営農条件の保全のため、地区計画の申出できる用途として「工場・流通系」を認めませんでした。</p> <p>今後、地域活力の維持や活性化を図るためにも、改訂案では、県ガイドラインを参考に、地域振興型において、周辺地域の環境を悪化させないものに限り、生産・流通、研究施設などの事業所も可能な用途として追加したいと考えております。</p> <p>32ページをご覧ください。記載のある内容を新たな項目として追加することで、手続きの明確化に努めております。詳細は資料①のp68、69ページをお読み取りください。</p> <p>最後に、今後のスケジュールについてですが、本日の審議結果を受け、運用基準について兵庫県と協議を行った後、10月に予定している審議会で諮ったうえで、公表の手続きに進んでいきたいと考えております。</p> <p>以上で説明を終わります。ご審議の程、よろしくご説明いたします。</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>
松原委員	<p>現行制度であれば、市街化調整区域に屋根付きの野球練習場の建築はできないとのことでしたが、野球練習場はレクリエーション施設に該当する可能性があると考えますが、当該改定をすることで野球練習場の建築は可能になりますか。</p>
事務局（門内）	<p>一般論でお答えして、個別具体の回答は控えます。地区計画は面整備を目的にしてお</p>

<p>松原委員</p>	<p>り、ひとつの敷地での開発を対象にしているものではありません。また、野球練習場がレクリエーション施設に該当するか否かですが、施設の利用者の範囲やそのほかの条件にもよって変わってくるので、担当課で個別に対応します。</p> <p>ありがとうございます。経営者はどうしても商売の話をしてしまいます。農家レストランの話がありますが、具体的に何かやりたいといったときに、市街化調整区域の規制の話を持ち出したら、三田から遠ざかってしまいます。具体的には篠山とか三木ではどんどん経営者が事業を実施していますが、なかなか三田ではできないという状況にあります。三田は厳しいというのはその経営者たちには当たり前のようになっているので、そこに風穴が開くようになったらと思うので、ぜひそういったところもお願いします。</p>
<p>事務局（門内）</p>	<p>ご意見ありがとうございます。ご認識いただいているように三田市は区域区分制度の影響で厳しい制限がかかっています。しかし、令和5年4月に改定した都市計画マスタープランにも記載しているように、三田市では市街化調整区域の弾力的な運用を目指しています。</p> <p>松原委員がおっしゃった内容は、一つの敷地での開発にあたると思います。都市計画法第34条第12号で認められている建築物を「三田市都市計画法施行条例」第7条において、具体化しており、そこに記載しているものであれば建築が認められるのと、前述の制度の活用が難しい場合でも、必要性を認められるのであれば個別で開発許可する手続きもありますので、適宜ご相談ください。</p>
<p>清水委員</p>	<p>これまで、制度はあったけれど活用できた事例がなかったとのことですが、当該変更により、これまで相談を受けていたが、諸条件を満たさないために計画を断念したものについて制度の活用は可能になりますか。</p> <p>地区計画の申し出制度とのことで、あくまでも相手からの申請があつてのことかと思いますが、市から積極的に働きかける予定のある地区などはございますか。</p>
<p>事務局（門内）</p>	<p>当該制度は平成27年度に作成し、これまで活用できなかった理由の一つとして三田市で開発ニーズの高い流通・工場などを、周辺環境を侵すものと考え、立地を認めていなかったことが挙げられると考えています。今回の改定では、地域の実情を勘案し、周辺環境への影響が少ないことが認められるのであれば、流通・工場なども認めていく方針です。それにより、当該制度の活用もすすむと考えております。</p> <p>当該制度の活用は予定ですが、現在、制度を策定しているところなので、当該制度を公表し、申し出が提出されれば、内容を審査し、手続きをすすめていく所存です。</p>
<p>清水委員</p>	<p>ありがとうございます。せっかくの制度なので活用できるのはいいことですが、市街化調整区域の環境を保全するもの必要と考えています。当該運用基準の改定素案に、申し出</p>

<p>事務局（門内）</p>	<p>された地区計画の周辺環境への影響を評価するための具体的な基準は記載されておらず、それは個別の判断になるかと思いますが、運用にあたっては、周辺環境への影響の審査をしっかりとっていただきたいです。</p>
<p>赤澤委員</p>	<p>もちろん、市街化調整区域の性質を侵さない、ということは前提にありますので、「市街化調整区域における良好な環境の維持及び形成に寄与する」ことを運用基準の目的にもいれております。周辺環境を悪化させる恐れの有無の判断は、別途基準を設けるとともに個別に判断していく所存です。</p> <p>市街化調整区域の運用全般のことについてです。</p> <p>県内の東播地域など一部で、市街化調整区域をなくす動きが活発化しているとのことです。</p> <p>三田市は近畿圏整備法の対象区域なので、線引き制度をなくすことはできないと思いますが、兵庫県の制度に「特別指定区域制度」があり、この制度を活用するとより規制緩和につながるのではないのでしょうか。</p>
<p>事務局（門内）</p>	<p>市街化調整区域ですが、以前兵庫県内で市街化調整区域を指定している各市町に県からアンケート調査を実施し、一部の市町から市街化調整区域をなくしたい旨の回答があったとのことです。</p> <p>一方、三田市は近畿圏整備法によって、市街化区域と市街化調整区域を明確にする必要があります。そのような規制があるなかで、三田市では、都市計画マスタープランにも記載しているように開発許可の弾力的運用、地区計画の申し出制度などに取り組んでいます。</p> <p>赤澤委員のおっしゃった「特別指定区域」ですが、三田市では平成27年度より「三田市都市計画法施行条例（第4条）」で市街化調整区域内における土地利用計画を定めることとし、同様の制度を運用しています。</p> <p>この制度では、建物の密集している区域を集落区域とし、良好な居住環境の形成および維持を図りつつ、建物の建築を認めているところです。また集落区域でも、災害危険区域から外れる区域を条例指定区域とし、さらなる緩和に取り組んでいるところです。また、制度策定時、三田市では、市によって市街化調整区域全域で区域を指定しましたが、集落区域については、建物の密集条件などを満たせば、住民提案によって土地利用計画を変更できるものとしています。これにより、三田市においても、市街化調整区域の環境を維持しつつ、土地利用の弾力化につながっていると考えています。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、次の議題ですが、事務局より説明方法などについてご提案があれば、ご提案をお願いします。</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(1) 地区計画申出制度による地区計画の決定及び関連する都市計画の変更等につきましては、対中町のまちづくりを支援おります都市整備課も同席した中で説明を実施させていただきます。</p> <p>それでは、都市整備課の入室準備、また長時間の審議が続いておりますので、ここで10分ほど休憩とさせていただきます。審議会の再開は、15時15分とさせていただきますので、よろしくお願いします。</p> <p style="text-align: center;">「都市整備課入室」⇒「都市整備課着席」</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、対中町のまちづくり支援を行っております都市整備課の職員を紹介いたします。</p> <p>都市整備課長の 中根 でございます。</p> <p>都市整備課 係長の 西原 でございます。</p> <p>都市整備課 別所 でございます。</p> <p>以上でございます。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>それでは、審議を再開いたします。報告事項(1) 地区計画申出制度による地区計画の決定及び関連する都市計画の変更等について、事務局よりご説明いただきます。事務局、お願いします。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>それでは、報告事項（1）「地区計画申出制度による地区計画の決定及び関連する都市計画の変更等」について説明させていただきます。</p> <p>三田市都市政策課の中東です。よろしくお願いいたします。失礼して着座にてご説明させていただきます。資料は、表紙右上に「資料③」と書かれたものになります。同じものを前面スクリーンおよびお手元の画面に表示しております。</p> <p>まず、2ページをご覧ください。初めに、地区計画申出制度の概要につきましてご説明させていただきます。</p> <p>都市計画法第16条第3項におきまして、市町村は、条例において土地所有者等が地区計画の案となるべき事項を申し出る方法を定めることができとなっております。</p> <p>三田市におきましては、同法第16条第2項に基づき、平成27年10月に「三田市都市計画法施行条例」を施行し、地区計画等の案の作成手続きについて定めております。</p> <p>同条例において、2ページ下段にある提案に必要な要件等についての記載もでございます。このたびの申請は、これら要件も整理していただき、三田市に地区計画の申出がなされたものとなります。</p> <p>ここで、簡単ではございますが対中地区のまちづくりの経緯についてご説明させていただきます。3ページをご覧ください。</p>

平成5年に対中町土地区画整理事業の組合設立準備会を設立し、平成6年12月に「対中町土地区画整理事業」の都市計画決定がなされました。しかし、土地区画整理組合の設立まで至らず、平成30年3月に地元地権者組織である「組合設立準備会」により対中町土地区画整理事業を断念することが決定されています。

その後、準備会に代わるまちづくり組織の立上げ準備を開始し、対中町のまちづくりを検討する組織として、「対中町まちづくり会」が同年9月に発足しました。このまちづくり会により、土地区画整理事業の代替まちづくりとして、地区計画の検討がなされ、地域住民によるワークショップなどを重ねることで、「対中町まちづくり基本構想」も作成されています。

この基本構想を基に、本日まで説明する「対中町地区地区計画（まちづくり会案）」が作成され、この内容につきましても、まちづくり会により意見交換会・説明会などを実施していただくことで、提案対象区域や周辺地域の土地所有者等や住民への周知の反映に努めていただきました。

そして、令和5年3月28日に三田市に地区計画申出書の提出があり、本日、委員の皆様にご説明する流れとなっております。

土地利用については、記載のあるとおり、平成21年から大型店舗の誘致計画の手続きがスタートし、平成25年に総合スーパーであるオオクワがオープンしております。現在は、オオクワが閉店し、スーパーマーケットであるロピアとホームセンターのコーナンが営業している状態となっております。

次に地区計画申出手続きの流れをご説明いたします。先ほども説明いたしましたが、提案の対象区域や周辺地域の土地所有者等への周知、意見集約の反映に努めながら計画の立案がなされました。

令和5年3月28日に地区計画申出書の提出があり、その後、三田市として計画申出に係る区域内の住民意見を把握するため、5月27日に意見交換会も実施いたしました。概要は記載のとおりとなっておりますが、多数の住民の方に参加いただき、地区計画を策定していくことや土地区画整理事業の廃止、都市計画道路八景線の廃止について異議はなく、地区計画の策定については、ぜひとも進めていただきたいとの声も多数ありました。

そして、申出を踏まえた地区計画の都市計画決定の必要性を判断するにあたり、本審議会に意見聴取を行い、三田市として関係法令や市におけるまちづくりの方針など勘案した審査を行い、地区計画の都市計画決定の必要性を判断いたします。

都市計画の決定手続きを進める場合、提案内容を考慮して、三田市が地区計画の素案を作成し、決定に必要な手続き（素案閲覧や説明会、案の縦覧等）を進めていく形となります。

4ページをご覧ください。提案の対象区域が分かる現地写真となります。狭隘な道路や、農地や住宅地が混在している状況にあることがわかると思います。

次に、5ページをご覧ください。「ハザードマップさんだ」の資料となっております。申出のあった区域は、洪水浸水想定区域には入っておりませんが、水色のハッチングがあ

り、平成16年の台風23号により浸水した実績がございます。

地域の課題としても「地区内の浸水対策」が挙げられており、これらの課題解決の第一歩として、地区計画制度を活用したまちづくりの手法の提案が市にあった形となります。

それでは、ここから対中町地区地区計画（まちづくり会案）について説明させていただきます。今から説明させていただく内容は、同じ資料の19ページ以降まちづくり会から提案のあった「地区計画（まちづくり会案）」を分かりやすくした資料となっております。

まずは、6ページをご覧ください。地区計画申出の概要となります。内容につきましては、記載のとおりとなっております、「提案に必要な要件」でもお示ししましたが、同意の割合につきましても要件を満たしているため、市として受理したものになります。

下段が申出の位置図になります。三田市の既成市街地内に位置しており、赤く囲っている箇所が該当する位置となります。

7ページ上段が申出のあった区域図の拡大図となります。

下段、こちらにつきましては、「地区計画の目標」の記載となります。申出のあった区域は、国道176号線や主要地方道西脇三田線の沿道に位置するとともに、神戸電鉄三田本町駅に近接しており交通利便性の高い地区となっております、この地区の立地特性を活かすため、道路や下水道施設など都市基盤を整備改善し、幹線道路の沿道や、住宅地にふさわしい環境を整えることで、良好な市街地環境を形成することを目標としています。

8ページ上段をご覧ください。地区計画の目標を実現するための土地利用方針となります。地区の特性に応じて区域を区分しております。

青の着色が住民や幹線道路の利用者の利便性を確保するため、商業・業務施設等を配置する「幹線沿道地区」、黄色の着色が住宅地を主に配置する「住宅地区」となっております。地区施設については、後ほど説明させていただきます。

8ページ下段と9ページ上段をご覧ください。建築物の用途制限についてです。対中町は「第1種住居地域」に指定されており、地区計画（まちづくり会案）においては、基本は第1種住居地域でできる建築物のうち、住宅地区においては住環境の保全を図るため、一部「第2種中高層住居専用地域」でできる建築物とする計画となっております。青と緑の点線でお示ししているのが、一部「第2種中高層住居専用地域」の建築物の制限とする内容となります。詳細な内容につきましては、9ページ下段以降でご説明します。

まずは、9ページ下段をご覧ください。建築物の用途の考え方をお示ししております。店舗、事務所等の床面積の制限についてですが、今回計画している「住宅地区」で3000㎡規模の商業施設を建てる場合、地域内の交通量が増え道路交通に支障をきたすなど、地域住民の住環境への影響の恐れがあります。そのため、店舗や事務所等が建てられる床面積を用途地域のランクを1段階制限するものとなっております。

ページをめくっていただき、10ページの上段にあるように、ホテルや遊戯移設等についても、交通量の増加、騒音などの問題が生じ、住環境への影響のおそれがあるため、「住宅地区」ではこれら建築物を建てられないように制限するものです。

同ページ下段については畜舎や工場などの考え方についてです。畜舎は、悪臭等の問題

が生じ住環境への影響のおそれがあるため、「住宅地区」、「幹線沿道地区」とともに15㎡未満に制限します。工場・倉庫等が建てられる床面積についても、「住宅地区」で建てようとする事故等が生じた場合の緊急車両の交通問題などもありますので、床面積に関して用途地域の制限に沿って、1段階制限するものとなっています。

11ページ上段をご覧ください。地区施設（道路）についてです。区域内に道路を配置することで、生活環境、防災機能の改善を図ります。現道を活かして、幅員4.0m～6.0mの道路を整備する予定となっております。

道路の整備にあたっては、建物の建て替え時などにセットバックしていただき、地区計画（案）に示されている道路用地を確保していき、道路用地が確保された箇所から市が道路を整備していく予定としております。現道を含めて幅員4.0mを超える部分のみ市が用地買収を行い、幅員4.0m未満の部分は土地所有者から寄付いただく形となっております。

同ページ下段をご覧ください。垣又はさくの制限についてです。資料にも記載がありますが、道路に面する敷地部分に垣又はさくを設置する場合は、高さを制限し、災害時の安全性、交差点等の見通しなど交通安全性確保や沿道の景観に配慮する計画となっております。垣又はさくの制限は住宅地区にのみ設けており、イメージ図を載せておりますので参考にいただければ幸いです。

まちづくり会から申出のありました地区計画（まちづくり会案）の内容につきましては以上となります。次ページからは、上位計画等との関連性についてまとめております。

12ページをご覧ください。本計画による対中町の都市環境の機能向上についてです。対中地区における課題を列記しておりますが、道路を地区施設として配置することで、安全に安心して通れる道路が形成されるとともに、当該道路を利用して下水道の整備改善が期待できることから、公益の利益の増進に大きく寄与するものと考えております。

12ページ下段は、令和4年4月に策定された第5次三田市総合計画からの抜粋となります。まちの再生の取り組みとして、安全・安心な道路ネットワークの確保を図ることや浸水被害発生区域を重点に置き、雨水排水設備に取り組んでいくとの記載があります。

13ページ上段は、今年の4月に改定のあった三田市都市計画マスタープランからの抜粋となります。この都市計画マスタープランは、都市計画に関する総合的な計画であり、まちづくりの方向性の明確化、まちづくり方策を展開するための指針の役割を担っており、この計画の中でも、市街地開発事業の見直しや安全・安心なまちづくりの推進についての具体的な記載もあります。

今、ご説明しました上位計画等との整合も図られているため、市としましては地区計画決定に向けた手続きを今後進めてまいりたいと考えております。

13ページ下段をご覧ください。ここからは、関連する都市計画についてです。まちづくり会から申出のあった地区計画の決定、これに伴い関連する都市計画（土地区画整理事業廃止、都市計画道路廃止、都市計画公園変更）の廃止・変更の手続きを進めていきたいと考えております。

青のハッチングが対中町土地区画整理事業区域、緑のハッチングが都市計画公園対中公園、黒の点線で示しているのが都市計画道路八景線となり、対中町土地区画整理事業と八景線は廃止の方向性、対中公園は赤で着色している箇所位置・面積の変更の進めたいと考えております。

14ページ上段、対中町土地区画整理事業決定時における「土地利用計画図」となっております。このたび申出のあった対中町地区計画が、対中町土地区画整理事業、対中公園、八景線と密接に関連していることが分かります。従いまして、関連する都市計画の見直しも必要となってくるものです。

ここから、それぞれの都市計画の経緯等についてご説明させていただきます。

まずは、対中町土地区画整理事業の廃止についてです。はじめにもご説明しましたが、平成6年12月に都市計画決定されており、決定時の目的としては、都市基盤施設の整備改善と宅地利用増進を図ることを目的としておりました。しかし、利害関係人の中での合意形成が進まず土地区画整理組合の設立まで至りませんでした。そして、平成30年3月には地元地権者組織により対中町土地区画整理事業を断念することが決議されています。

現在も生活道路や下水道等の整備要望があり、当初決定時の目的も達成できていないことから、その解決策として、土地区画整理事業に代わるまちづくりとして、地区計画によるまちづくりを進めることで良好な環境を有する市街地形成の誘導を図ろうとしております。

15ページ上段には、上位計画における位置づけを抜粋しており、これら内容とも整合が図れるため、対中町土地区画整理事業の廃止の手続きを進めてまいりたいと考えております。

15ページ下段、対中公園の変更についてです。平成6年12月に対中町土地区画整理事業と同時に都市計画決定されており、決定時の目的としては、対中町土地区画整理事業内やその周辺住民のためのレクリエーションや憩いの場を提供し、地域内の生活環境の向上を図ることを目的としておりました。

しかし、対中町土地区画整理事業が未着手であることから、現在も対中公園は未整備の状況となっております。「緑の基本計画」において、対中公園の適正配置、整備について定められており、当初決定時の目的である機能の確保をする必要があることから、対中公園の整備の必要性は高いと考えます。生産緑地法の買取り申出制度を活用した公園整備により、今後、都市計画公園対中公園の位置・面積を変更することで、都市計画の変更手続きを進めてまいりたいと考えております。

16ページ上段、最後に八景線の廃止についてです。当初決定は昭和47年12月となっており、北摂三田ニュータウン計画の背景をもとに都市計画道路の再編成を行い、健全たる発展と秩序ある整備を図ることを目的としており、単独での都市計画決定ではなく、関連する都市計画道路とともに都市計画決定されたものとなっております。

その後、平成6年12月に対中町土地区画整理事業の都市計画決定時に、市街地と国道

線を結ぶアクセス道路として、交通の円滑化、機能向上を図ることを目的に計画幅員と法線の変更を実施しております。

下段をご覧ください。八景線の道路ネットワークによる位置づけについて整理しております。昭和後半から平成初期にかけては、三田市が人口20万人都市を目指し、北摂三田ニュータウン開発をはじめ、市全体的な総合開発を進め、整備を図る方針としておりました。

しかし、その後社会情勢は変化し、右の表からも分かるように、平成12年には人口11万人に達しましたが、その後、増加ペースは緩やかになり、平成25年以降は減少傾向に転じ、将来推計においても減少する見込みとなっております。

都市計画道路八景線が決定された昭和47年当時には想定されていなかった社会経済状況の変化を踏まえつつ、現況の整備状況や土地利用状況等を勘案した必要性の検証を行うべきと考えております。

17ページ上段をご覧ください。こちらは先ほどご説明した、三田市における人口および世帯数に推移の表となります。

次に下段をご覧ください。現在の地域の取り組み状況についてです。八景線の整備手法としては、対中町土地区画整理事業に伴う整備が検討されていましたが、事業化が断念されたことに伴い、未整備の状況となっていました。

現在、対中町まちづくり会により地区計画によるまちづくりを進めていこうとされており、現道を地区計画における地区施設道路として位置づけることで都市基盤施設の整備の解消に取り組もうとされています。

18ページにおきましては、長期未着手の都市計画道路（八景線）に関する見直しの考え方について整理しております。平成16年に兵庫県により実施された県下一斉見直しにおいては、道路密度や交通機能、都市防災機能等の観点からの必要性を行い、長期未着手路線すべてを存続するという結果となっていました。

その後、平成24年から実施された第2次の県下一斉見直しにおいては、県の見直し検証（客観的評価）で必要なしと判断された八景線について、市として当時、対中町土地区画整理事業を考慮し、存続としての判断をいたしました。

現在、対中町土地区画整理事業の事業化が断念されたことも受け、市としましては、廃止の方向性で都市計画変更の手続きを進めていきたいと考えております。

今後、都市計画道路八景線の必要性について、再度整理し、将来交通量推計等をお示ししたいと考えております。

同ページ下段、最後に今後のスケジュールについてです。本日の審議結果を受け、都市計画決定等の手続きを進めていくことに支障がないとの判断になれば、それぞれの都市計画につきまして、素案の閲覧や意見募集、説明会などの開催を実施したいと考えております。

今年の10月頃を目途に本審議会でも事前説明させていただき、法定の県協議、案縦覧を行い、1月には本審議会に諮問したいと考えております。

	<p>その後、地区計画に関しましては、建築物等の用途の制限の規定に関して、三田市の「地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正手続きを行い、4月1日を目途に都市計画の決定と条例の改正手続きを同時に行う予定としております。</p> <p>以上で説明を終わります。ご審議の程、よろしくお願いたします。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ただいま、事務局から説明について、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>中田委員</p>	<p>策定する地区計画で、地区施設として道路を整備し、併せて下水道（雨水）を整備することです。土地区画整理事業であれば一体整備することができますが、当該手法の場合、順次建物の建て替え時などにあわせて、道路を整備していくとのこと。当該区域は、そのままの状態であれば勾配的に下水道を整備するのは厳しいように思いますが、下水道を整備できる目途は立っているのでしょうか。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>今年度、対中町の地籍測量を実施しており、その中で境界を確定し、その結果を受けて下水道課で下水道（雨水）を整備していく方針です。</p>
<p>美藤委員</p>	<p>地区計画の区域に入っていない箇所、過去浸水被害を受けている場所もありますが、排水計画は広域的に考慮されていますか。</p> <p>当該区域は、商業施設が立地することで、交通渋滞が発生するなど交通の面での脆弱性がみられますが、当地区計画を策定することで、改善は見込まれますか。</p>
<p>事務局（西原）</p>	<p>下水道整備（雨水）に関しては、市下水道課で、対中町だけでなく八景町を含む横山排水区という、より広域な範囲で見直しております。その中で過去に浸水被害を受けた箇所も、見直されるので改善が見込まれます。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>交通の件に関しては、八景線の廃止にも関係するので、都市計画道路網見直し調査内でバイパス等の代替手法の検討や、警察との協議が必要になりますが、信号のタイミングなども検討し、今後、皆様にご説明いたします。</p>
<p>赤澤委員</p>	<p>八景線を廃止したのち、将来問題が生じないか確認したいです。</p> <p>現況の土地割をみると未接道の土地があるようですが、今回の地区施設を整備することで、解消されるのでしょうか。</p> <p>当該地区は、浸水したことはあるけれど、浸水想定区域には入っていないので、開発が妨げられることはないかと思いますが、ソフト、ハード併せて防災対策について言及したほうが、より地域の方にも受け入れてもらえるのではないのでしょうか。</p>

事務局（中東）	<p>今回、計画している地区施設は未接道の用地がないように計画しているので、問題ありません。</p> <p>災害対策に関してですが、地区計画の中で定めるのは難しいですが、開発許可など運用のなかで、対策を講じることで、地域の安全が保てるよう考慮していきます。</p>
古川委員	<p>今年度、事前説明事項第4号議案において、都市計画道路網見直しガイドラインを作成し、見直し業務をされるとのこと。そんななか、報告事項の中で、都市計画道路八景線は廃止するとの説明でしたが、都市計画道路網見直しガイドラインの中で、八景線はどのような位置づけになっているのでしょうか。</p>
事務局（中東）	<p>八景線に関して、議論・協議した結果、都市計画道路網見直しガイドライン内では、見直し対象路線としております。ただ、八景線については、地域からの申し出を受けて、市でも当初の決定理由等を考慮したうえで、ほかの見直し対象路線から先行して手続きを進めることとなります。なので、令和6年度に策定予定の都市計画道路網見直し方針においても、ほかの路線とは区別する考えなので、どのような扱いにするのかは今後、皆様に説明いたします。</p>
三輪会長	<p>よろしいでしょうか。</p>
古川委員	<p>ありがとうございます。</p>
三輪会長	<p>他にご質問がないようですので、ただいまの報告事項につきまして、今後、関係法令や三田市におけるまちづくりの方針などを勘案したうえで、都市計画の決定等の手続きを進めていただきますようよろしくお願いいたします。</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 style="text-align: center;">「傍聴人退室」</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 style="text-align: center;">—閉会—</p>