

# 会 議 録

1. 会 議 名	平成 23 年度第 1 回太子町都市計画審議会
2. 開 催 日 時	平成 23 年 9 月 9 日（金）午後 3 時～午後 4 時 25 分
3. 開 催 場 所	文化会館会議室（2 階）
4. 出席者、欠席者（敬称略）	<p>（出席委員） 齊藤和夫、北川良弘、廣田誠、福井輝昭、陸井頼右、門田善二、 富岡末一、松木洋忠（代）、小西克彦（代）、山本武宏（代）、改野隆弘 ※（代）：代理人が出席</p> <p>（欠席委員） 菅原健</p> <p>（太 子 町） 副町長 八幡儀則 経済建設部長 山本武志 街づくり課 田中みずほ、高坂文泰、三木隆史</p> <p>（事 務 局） 街づくり課 八幡充治、丸尾正美、太田慎也</p>
5. 傍聴者	なし
6. 議事	<p>諮問第 1 号 中播都市計画区域区分の変更 諮問第 2 号 中播都市計画用途地域の変更 諮問第 3 号 中播都市計画地区計画の決定 諮問第 4 号 中播都市計画土地区画整理事業の決定</p>

## 7. 議事の内容

別紙のとおり

事務局あいさつ	
1. 委嘱状交付	(松木洋忠委員、山本武宏委員、小西克彦委員、福井輝昭委員に交付)
2. 開会	
3. 副町長あいさつ	(八幡副町長あいさつ)
4. 委員紹介	(11名の委員の紹介)
5. 職員紹介	(7名の職員の紹介)
6. 会長あいさつ	(齊藤和夫会長あいさつ)
7. 審議会成立の可否	(出席委員は11名で全委員数12名の過半数に達しているため成立)
8. 議事録署名委員の 指名	(福井輝昭委員、陸井頼右委員を指名)
	<b>【事務局】</b>
	(都市計画審議会議案4件の概略と都市計画決定の事務の流れについて説明)
	<b>【齊藤会長】</b>
9. 議事	では議事に入りたい。本日の案件は、現在、JR網干駅西南地区で進められている土地区画整理事業、区域区分の変更、用途地域の変更、地区計画の決定について、諮問を受けるというものである。
	審議の都合上、諮問第1号から諮問第4号まで続いて諮問を受けた後、順次事務局の説明を受け審議に入りたい。
	本日は、説明を受け審議するものであり、答申は次回審議会で返したい。

諮問第 1 号

では町長より諮問をお願いしたい。

【副町長】

(副町長より会長に、諮問書(第 1 号から第 4 号まで)を朗読後渡す。その後退席する。)

【齊藤会長】

諮問第 1 号「中播都市計画区域区分の変更」について、事務局からの説明を求めたい。

【事務局(説明)】

【齊藤会長】

事務局の説明に対し、ご質問等を承りたい。

【福井委員】

先ほどの話の中における赤線で囲まれた区域についてお聞きしたい。保留区域を市街化編入するとのことであるが、以前この区域は未指定区域であったが現在もそうなのか。

【事務局】

未指定区域ではない。10 年前から、この区域に関しては、土地区画整理事業と地区計画を導入し市街化編入する手続きを進めていたのだが、都市計画道路龍野線(以下、龍野線)の都市計画変更決定が遅れたために、そのための条件が揃わなかった。この度、待ちに待った龍野線が変更決定されたので、改めて市街化編入について進めていくものである。

【福井委員】

龍野線の件については承知している。赤線で囲まれた区域における、現在の状況についてお聞きしたい。その区域は市街化調整区域(以下、調整区域)でもなく未指定区域でもないのか。

【事務局】

現在は調整区域である。

【福井委員】

了承した。

【事務局】

<p>諮問第 2 号</p>	<p>この区域に関しては農振農用地の調整区域であり、この周囲については既に市街化区域である。</p> <p>竹広南地区の団地は旧宅地造成事業法による団地である。この地区は姫路市と隣接しているが姫路市側はすべて市街化区域であり、飛び地の市街化にならないよう編入を進めるものである。</p> <p>一体的に市街化編入することにより良好な土地基盤整備ができるという条件で市街化編入が許可されることになっている。その一つの手法として、土地区画整理事業により基盤整備を進める。</p> <p><b>【齊藤会長】</b></p> <p>ほかに、ご質問等はないか。(ほかに質問等なし。)</p> <p>引き続いて、諮問第 2 号「中播都市計画用途地域の変更」について事務局からの説明を求めたい。</p> <p><b>【事務局 (説明)】</b></p>
<p>諮問第 3 号</p>	<p><b>【齊藤会長】</b></p> <p>事務局の説明に対し、ご質問等を承りたい。(質問等なし。)</p> <p>引き続いて、諮問第 3 号「中播都市計画地区計画の決定」について事務局からの説明を求めたい。</p> <p><b>【事務局 (説明)】</b></p> <p><b>【齊藤会長】</b></p> <p>事務局の説明に対し、ご質問等を承りたい。</p> <p><b>【小西 (代) 委員】</b></p> <p>地区計画の件については了承したが、諮問第 2 号に戻り、用途地域についてお聞きしたい。第一種中高層住居専用地域 (以下、一中高)、第一種住居地域 (以下、一住居) の指定について、再度ご説明願いたい。</p> <p><b>【事務局】</b></p> <p>まず、糸井カジタ地区の沿道住宅地区における用途指定について説明する。姫路市側も太子町側も用途地域は一住居が続いており、その連続性の流れを汲むような用途地域が好ましいことから、当該沿道地区については一住居を指定した。</p> <p>続いて、竹広南地区及び糸井カジタ地区の低層住宅地区における用途指定について説明する。</p> <p>竹広南地区については、兵庫県まちづくり局都市計画課における様々な</p>

協議において、当該地域を第一種低層住居専用地域（以下、一低層）に指定する方向でいくのであれば、それで進めてはどうかという話も出たのだが、一低層の用途指定を行うと、その地区の既存団地の多くが不適格住宅となる。そのため、一中高の用途指定をし、かつ、地区計画により建築物等の高さの最高限度（以下、高さの最高限度）を 10m の制限をかけることにより、低層住宅地を維持するという考えを基として不適格住宅が出ないようにした。よって、一中高といえども当該地域は中高層扱いをしないことになっている。つまり、当該地域については、用途地域としては一中高として用途制限をかけ、地区計画において土地の特性に合わせた細やかな条例を制定することによりまちづくりを進めるという方針で、一中高を指定したものである。

**【小西（代）委員】**

了承した。

**【齊藤会長】**

ほかに、ご質問等はないか。

**【廣田委員】**

地区計画について 2 点お聞きしたい。

1 点目は、竹広南地区における建築物等の敷地面積の最低限度（以下、敷地面積の最低限度）の 165 m<sup>2</sup>という数値についてである。現状の敷地面積でいくと不適格宅地が多数出てくると思われるが、実際にその数値を割っている宅地はあるのか。

2 点目は壁面の位置の制限（以下、壁面後退）についてである。用途地域については、竹広南と糸井カジタ地区（低層住宅地区）は二中高で、糸井カジタ地区（沿道住宅地区）の一住居に比べて、非常に緩やかな用途制限である。対して、地区計画における壁面後退については、竹広南地区は 0.5m であり、糸井カジタ地区の 1.0m に比べて厳しくなっている。よって、2 地区における用途地域と壁面後退を並べると、非常にバランスを欠いているように見えざるを得ない。なぜ糸井カジタ地区は 1.0m も引かすのか。

**【事務局】**

1 点目にご質問については、告示日において、竹広南地区の敷地面積の最低限度の 165 m<sup>2</sup>を割っている敷地は実際にある。

糸井カジタ地区については 150 m<sup>2</sup>であるが、この数値の根拠はそれぐらいの敷地面積のほうが売やすいからである。

それに対し竹広南地区については、現在の敷地の登記簿を調査し、最低 165 m<sup>2</sup>より小さな土地になると良好な住宅地の維持ができないことを地元

諮問第4号

の協議会で考慮され、結果的にその数値になったものである。

また、危惧していることとして、敷地分割で転売されることによって、2つに割って165㎡をきる土地がある。例えば三紘製作所が大きな土地を所有しており、そのことも考慮して竹広南地区の敷地面積の最低限度を165㎡としている。

2点目のご質問の壁面後退についてはその通りで、一中高の厳しい用途規制をかけている地区の壁面後退が0.5mで、それに対して、用途を緩和しようとしている一住居の用途地域における壁面後退が1.0mと厳しいのかというご意見はごもっともであります。

住民の方々としては、用途制限をかけることによって住生活を侵されないようにしたいという意識が非常に強い。現時点の既存住宅においては、隣接住宅とのプライバシーや通風性などの問題、また、日照の問題は起きていない。住民の方々としては、もし3階建ての建物を建築されて真北方向に影ができることだけは避けたいという思いが非常に強い。

竹広南地区の壁面後退については、住民の方々にアンケートを取るなどして1.0mで提案し続けたが、どうしても0.5mでないと住民との合意が取ることができなかった。理由としては、壁面後退が1.0mだと多数の不適格住宅が出てきてしまい、0.5mであればほとんどの方の住宅がその条件をクリアしている。軒出が60cm程の家が多数を占めており、軒に合わせてぎりぎりに建築している方が多数おられるので0.5mとなった。

糸井カジタ地区は今から新しいまちをつくるので用途緩和をしていく。当該地区においては1.0mの壁面後退があるほうが、開放性があるとか、隣近所とのゆとりがあるといった要素を加味できるとともに、良好な住宅地であるということにより土地の保留地が売りやすくなるのではないかとということで、皆さんの合意を受け1.0mに決まった。0.5mの行政側の案については合意形成に至らなかった。

【齊藤会長】

ほかに、ご質問等はないか。(ほかに質問等なし。)

引き続き、諮問第4号「中播都市計画土地区画整理事業の決定」について事務局からの説明を求めたい。

【事務局(説明)】

【福井委員】

JR網干駅西南地区(以下、西南地区)が区画整理された後は分譲になるのか。

【事務局】

先ほどご説明の通り 5,800 m<sup>2</sup>強の保留地を予定している。6億の事業の中で事業費を払うためには、龍野線の交換金と用地買収した金額が組合に入ってはくるが、メインの一番良い土地である 5,800 m<sup>2</sup>の保留地を売らないと事業収支が取れない。

換地においては、現在土地を所有している方ができるだけ現位置換地ができるようにしている。アンケートの結果を見ると、アパート経営をされる方や戸建て住宅で分譲される方等、様々な方々がおられるようである。市街化編入により、市街化を推進する区域となることから宅地利用の推進が前提であり、できる限り早い段階において、計画的なまちが整備されるように進めていく所存である。

**【齊藤会長】**

ほかに、ご質問等はないか。

**【北川委員】**

本事業は地方公共団体施行か、土地区画整理組合施行か。

**【事務局】**

組合施行である。

**【齊藤会長】**

設計図において、8.5m 幅員の道路はどこになるのか。

**【事務局】**

メイン道路に歩道をつける案があったが、組合の役員会で話し合いを積み重ねた結果、歩道はつけないという結論に至り 8.5m 道路から 6.0m 道路になった。

**【齊藤会長】**

では、スクリーンに表示されている計画書の「8.5m」という数値は 6.0m の間違いか。

**【事務局】**

西南地区内の区画道路は標準幅員を 6.0m としており、交通量を勘案して 8.5m～4.0m の幅員の道路を配置している。現在は、街区道路は 6.0m を基本としている。

**【齊藤会長】**

いただいた資料の計画書には「6.0m」となっており、スクリーンの計画

書は「8.5m」となっているが。

**【事務局】**

スクリーンに表示されている数値が間違っている。申し訳ない。

計画時には歩道もあり、現在もまだ検討中だが、基本的には6.0mでほぼ決まっている。お渡しした資料の「6.0m」という数値が合っている。

**【齊藤会長】**

ほかに、ご質問等はないか。

**【門田委員】**

踏切の件についてお聞きしたい。茶ノ木踏切が閉まるのか。柿ヶ坪踏切も閉まるのか。

**【事務局】**

柿ヶ坪踏切が閉まる。茶ノ木踏切については、現在は車が通行しているが自転車歩行者道（以下、自歩道）に変更となる。

**【門田委員】**

柿ヶ木踏切が完全に閉まるということによいのか。

**【事務局】**

そうである。そのため、柿ヶ坪踏切の閉鎖により、歩行による JR 山陽本線網干駅（以後、網干駅）への通行が非常に不便になることが問題となってくる。西南地区の方々だけでなく姫路市高田の方々も頻繁にこの踏切を使っている。現在、兵庫県と姫路市と太子町で、酒屋（本田商店）の前を通過して網干駅に行けないかを検討中である。

**【門田委員】**

ということは、JR 線路南側の方々には網干駅南口に絶対に向かうことになるのか。

**【事務局】**

そうである。都市計画道路網干線との関係も出てくるが、西南地区の方々としては、先ほどのご説明の通り、網干駅南口まで行けるようにしてほしいという要望が挙げられている。ただ、北沢産業が一部土地を持っており、ここを抜くのはなかなか難しい。

太子町として最も努力しているのは、兵庫県と姫路市と太子町の三者で役割分担を決め、龍野線を含んだ当該周辺における道路ネットワークの構

<p>10. 閉会</p>	<p>築である。網干駅南口まで抜く道路についても、三者でその土地を取得（太子町）・整備（兵庫県）・管理（姫路市）していこうとしている。ただ、地権者がおられるので難航が予想される。</p> <p>龍野線の高架化に伴い、ボトルネック踏切（茶ノ木踏切）の自歩道化と柿ヶ坪踏切が閉鎖される。特に高齢者の方々のことを考えると、歩行などにより、平面的に網干駅に行く動線（本来の目的としては、後に自歩道化される茶ノ木踏切を通り線路北へ抜ける経路）を確保する必要性があり、鋭意努力中である。</p> <p><b>【齊藤会長】</b> ほかに、ご質問等はないか。 なければ、諮問第1号から4号までの説明及び審議を終わりたい。</p> <p>では、お諮り致します。</p> <p>様々な意見が出たが、特に異論がないと思われるので、諮問4件（中播都市計画区域区分の変更、中播都市計画用途地域の変更、中播都市計画地区計画の決定、中播都市計画土地地区画整理事業の決定）については、本原案で進めていくことで宜しいか。</p> <p><b>【全委員】</b> (異議なしの声)</p> <p><b>【齊藤会長】</b> 答申については、次回に審議することで宜しいか。</p> <p><b>【全委員】</b> (異議なしの声)</p> <p><b>【齊藤会長】</b> 慎重にご審議いただき有難く存じます。 以上をもって本日予定の案件は終了する。次回の審議会は2012年1月に予定しているのでご協力願いたい。 では、審議会の進行を事務局にお返しする。</p> <p><b>【事務局】</b> 委員の皆様方には、長時間にわたりご審議いただき有難く存じます。以上で平成23年度第1回太子町都市計画審議会を閉会致します。</p>
---------------	---

上記のとおり相違ないので署名します。

署名委員

福井輝昭

陸井頼右