

令和6年度第1回播磨町都市計画審議会

日時：令和7年2月21日（金）午後1時30分から午後3時

場所：播磨町役場 第1庁舎3階 BC会議室

1. 会議次第

1. 開会

2. あいさつ

3. 出席状況報告

4. 報告事項

(1) 都市再開発方針等の見直し素案の閲覧結果について

(2) 令和6年度事業の報告及び令和7年度事業の見通し

・土山駅北周辺地区まちづくり検討業務について

・北古田周辺地区まちづくり検討業務について

・市街化調整区域土地利用検討業務（東野添地区）について

・立地適正化計画策定及び都市計画マスタープラン改定業務について

5. その他

6. 閉会

2. 会議に出席した委員

小川一茂 委員 太田尚孝 委員 正木隆資 委員

浅原俊也 委員 板谷良祐 委員 細田武男 委員

木村勝 委員 王子 收 委員 松田麻美子 委員

(欠席) 吉田 圭介 委員

3. 会議録署名委員

板谷良祐 委員 王子 收 委員

4. 会議に出席した事務局職員

都市基盤部 部長 坂上哲也

都市基盤部 都市計画課 課長 安立圭一

都市基盤部 都市計画課 課長 岡本光嗣

都市基盤部 都市計画課 課長補佐 平郡健資

都市基盤部 都市計画課 計画調整係 係長 芦澤千春

都市基盤部 都市計画課 計画調整係 係長 浜名恭平

都市基盤部 都市計画課 主査 中村 瑛

令和6年度 第1回 播磨町都市計画審議会

1. 開 会

2. あいさつ（佐伯町長あいさつ）

3. 出席状況報告（播磨町都市計画審議会条例第5条第2項の規定による2分の1以上の委員の出席要件を満たしており、当審議会が成立していることを事務局より報告。）

4. 報告事項（以下のとおり）

（会 長） 手元の会議次第の4報告事項へ進んでまいりたいと思います。本日は、これらの報告事項につきまして事務局より1点ずつ報告をしていただき、報告に対して委員の皆様からのご意見やご質問を頂戴するという形で進めてまいりたいと思います。それでは報告事項(1)都市再開発方針等の見直し素案の閲覧結果について、こちら事務局より説明をお願いいたします。

（事務局） 報告事項(1)都市再開発方針等の見直し素案の閲覧結果について説明させていただきます。資料①の1を用いて説明の方をしていきたいと思っております。よろしく申し上げます。

兵庫県では都市再開発方針等として都市再開発方針、住宅市街地の開発整備の方針、および防災街区整備方針というものを定めております。これらは、都市計画区域マスタープラン（以下、区域マス）の内容を一部具体化するものでして、区域マスの改定に合わせて5年ごとに定期見直しを行っているものでございます。この定期見直しなんですけれども、令和7年度分の区域マスの改定に合わせて、今回先ほど申し上げました都市再開発方針等というものも、見直しを図っております。こちらの見直しに関しては、県が作成しております都市再開発方針等の見直しの手引きというものがありまして、それに基づいて見直しの方を行っており、見直しに当たりましては各市町の地域の該当する再開発のエリアで、素案の閲覧をする必要があるように手引きの方では書かれております。播磨町につきましては、3つある都市再開発方針と住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針のうち、都市再開発方針のみ定められております。こちらの方針に土山駅北地区が定められているという状況でございます。その再開発の方針の内容についてですが、どのような内容かというものを説明いたします。資料を1ページおめくりいただいて、都市再開発の方針別表1というものをご覧ください。こちらに該当する土山駅北地区約6.0haですね、こちらに再開発の目標等の方針を書かせていただいております。播磨町の都市拠点としてふさわしい都市基盤施設の整備、地域の玄関口にふさわしいまちづくり、住民と連携・協働しながらのまち再生、方針といたしましては、賑わい拠点と位置づけ、駅周辺のポテンシャルを活かした都市基盤施設の整備、土地の高度利用を促進する、広域地域の生活文化の核となり、広域を意識した玄関にふさわしいまち作りを目指すという方針を定めております。この内容につきましては、令和6年2月19日に開催いたしました令

和5年度播磨町都市計画審議会の報告事項、区域区分の変更に係る町方針の中でご確認いただいたものと全く同じものとなっています。ご確認いただいて1年後に閲覧に供するという流れでございます。実際に閲覧の方は既に終わっておりまして、令和7年1月7日から27日までの20日間閲覧に供しております。閲覧場所といたしましては、都市計画課窓口とホームページで公開をしております。閲覧いただいた資料につきましては、先ほど見ていただいたものと、最後のページにつけております地図、参考図書といたしまして見直しの手引きの中で、なぜこういうものを定めるのかという説明の欄がありますので、そちらの方を抜粋して掲示しました。意見の提出期間につきましては、閲覧期間と同期間とさせていただいて、実際の意見としましては、1件、意見が提出されております。内容につきましては、全ての原文をお見せすることを控えさせていただきますが、大まかな内容といたしましては、当該エリアに関するものではなかったです。加古川市域に及ぶエリアのご意見で、土山駅から2号線との交差点の改良についてのご意見で、直接この再開発の方針とか見直しに影響する意見ではございませんでしたので、参考意見として取り扱うこととさせていただいております。

報告につきましては以上です。

(会長) はい、ありがとうございました。では、ただいまの説明につきまして、委員の皆様ご質問等ございましたらお願いいたしたいと思っております。よろしいでしょうか。先ほど説明があったとおり令和5年度の本審議会で確認いただいた内容を、そのまま閲覧という形になり、寄せられた意見はあったんですが、この当該エリアに直接関係するものではなかったということです。

それでは、報告事項の(1)再開発方針等の見直し素案の閲覧結果については以上とさせていただきます。

続きまして報告事項の(2)に移らせていただきます。こちらに記載されている事業は、いずれも令和6年度と令和7年度の両年度にまたがるものとなりますので、事業ごとに説明を行っていただきます。では、まず最初の、土山駅北周辺地区まちづくり検討業務について事務局より説明をお願いいたします。

(事務局) 土山駅北周辺地区まちづくり検討業務について、説明をさせていただきます。資料につきましては、折込資料②-1と書いてあって、タイトルで土山駅北周辺地区まちづくり検討業務についてと記載しておりますものを使用させていただきます。ご説明の方をさせていただきます。

当該地区につきましては、加古川市、稲美町、明石市からも多くの人が行き交う、播磨町の玄関口となる場所で、これまでも再整備の検討がなされてまいりましたが、再整備の検討はなかなか前

に進みませんでした。

建築基準法上再建築可能な道路に接しておらず、建て替えができない家も多くあり、街並みは昭和の時代からほとんど変わらず、まちの新陳代謝があまりうまくいきません。

下水道が通っていないエリアがあるなど、課題も多く、そのような状況を改善すべく、令和5年度よりまちづくりの検討を再スタートいたしました。

令和5年度は、土山駅前自治会、土山駅北地区まちづくり推進協議会、播磨町が中心となり、土山駅北の「これから」を表現した『まちづくりコンセプト』をまとめました。

今年度、令和6年度は『まちづくりコンセプト』の実現に向けて『まちづくり基本構想』を検討しています。

それでは、令和6年度の取組についてご説明させていただきます。

令和6年度はまちづくり基本構想の策定を目的とし、都市計画コンサルタント事業者に業務委託をしております。

具体的な業務内容としましては、こちらに記載しておりますとおり、現況調査、上位計画や関連計画等の整理、地区整備における課題整理を行ったのち、地区整備における基本方針や地区整備手法を検討しました。それらを踏まえ、民間事業者に当該地区のポテンシャル（可能性）を聞くサウンディング調査も実施しております。それらを踏まえまして整備・誘導計画案（まちづくり基本構想）を策定しております。

また、次年度以降の事業の大まかな整備方針や今後のスケジュールである整備プログラムも役場内の検討資料として作成検討しております。

これらが令和6年度の業務委託の内容となります。

続きまして、地元住民、駅利用者等との検討についてご説明いたします。

先ほどご説明いたしました内容については、役場と都市計画コンサルタント事業者だけで検討されてきたものではもちろんありません。

昨年度、令和5年度は地元住民の皆様と「えんたく会議」という名称の意見交換会を5回実施しました。今年度、令和6年度においても、地元住民の皆様との意見交換を継続しながら、駅前という当該地区のポテンシャルを生かすためにはどのような施設整備が、まちのこれからを担う若者や実際に土山駅を利用する方に望まれているのかについても把握する必要があると考え、町内にあります播磨南高校生を対象としたワークショップや土山駅の改札前で意見募集を行いました。

具体的な実施日や意見募集のテーマについては、右側のページに記載しております表をご確認い

ただければと思います。

続きまして、令和6年度の取りまとめ目標である「まちづくり基本構想」についてご説明いたします。まちづくり基本構想とはどのようなものであるのかというところをご説明いたしますと、将来における道路、駅前広場（ロータリー）、公園・広場などの公共施設の配置計画や、このエリアは立地やニーズを踏まえるという使い方が望ましいよねという土地利用計画を作成し、将来のまちづくりの方向性を示すもの。それがまちづくり基本構想です。

まちづくり基本構想については一定程度、案がまとまってきた段階で、第3回えんたく会議の場で内容を地権者の方々向けにご説明させていただいております。また、その場に参加することが難しい方向けに、当日の説明の様子をYouTubeで配信し、ホームページで当日資料もダウンロードしてご覧いただけるようにしております。それらについては、地元にお住いの方々や地権者の皆様に毎月お配りしております「まちづくり通信1月号」、資料②-2とさせていただいているものなのですが、こちらにもまとめた形でお知らせもしております。

ここからの説明は、資料②-2まちづくり通信1月号も併せてご覧いただきながら、ご説明させていただきます。

先ほどご説明いたしましたとおり、まちづくり基本構想は「公共施設の配置計画」と「土地利用計画」という2つの計画で将来のまちづくりの方向性を示すものです。

公共施設の配置計画は主に、当該地域が抱える課題や駅前という地域の状況を踏まえて計画されております。

まず道路については、駅へのアクセスを向上させるため、広域な幹線道路（国道2号）を骨格として、地域内の幹線道路（町道土山駅前線など）、主要骨格道路により段階的な道路ネットワークを構成します。

次に、駅前広場（ロータリー）については、公共交通や自家用車、自転車等の多様な交通手段のスムーズな乗り降りを実現するとともに、にぎわいとゆとりある駅前空間を創出するため、道路計画や土地利用計画と連携し、駅前広場を配置します。

最後に公園・広場について、にぎわいや憩い、交流や滞留するスペースとして、駅や駅前広場と周辺の土地利用計画に配慮し、配置します。

公共施設の配置計画についてはこのような方向性の計画としてまとめておりまして、これを当該地区の地図に落としたものが、資料②-2の裏面「公共施設の配置計画（案）」となります。この地図の内容はあくまでも方向性を地図上に表現してものですので、矢印が1本だからといって1本整

備するののかというのものではない点だけお含みおきいただければと思います。

続きまして、まちづくり基本構想のもう一つの計画、土地利用計画についてご説明いたします。土地利用計画については、これまでの「えんたく会議」や民間事業者のサウンディング調査を踏まえて、にぎわいと暮らしやすさが両立する、駅前や地域の拠点にふさわしい土地利用を計画するという方向性となっており、それを当該地区の地図に落としたものが、資料②-2の裏面「土地利用計画（案）」です。駅前のピンクで着色しておりますエリアを「駅前エリア」とし「多様な世代の活動や交流が生まれる公共・公益機能を誘導し、地域の拠点にふさわしい土地利用を図るエリア」と位置付けております。その駅前エリアより国道2号線に近い、オレンジ色に着色しているエリアを「住・商複合エリア」とし「身近な店舗やマンションなどの集合住宅が立地し、利便性の高い住環境を形成するエリア」と位置付けています。最後に、当該地区の北西部分と南西部分の黄色に着色しているエリアについては「一般住宅エリア」として「現況の土地利用を考慮し、低層住宅を主体とする良好な住環境を形成するエリア」として将来のまちづくりの方向性をまとめています。

これらの内容については、令和7年3月15日（土）午前10時から、土山駅前公民館にて、令和6年度の事業内容報告会を実施予定です。

土山駅北周辺地区まちづくり検討業務については、資料②-2の表面右下に記載しておりますように令和10年度に都市計画決定及び事業認可を目標に進めてまいりたいと思っております。

それでは最後に、次年度令和7年度の事業内容についてご説明いたします。令和7年度においても令和6年度と同様に都市計画コンサルタント事業者へ業務委託を行い、プロの知見を借りながら業務を進めてまいります。主だったところをご説明いたします。

令和7年度の業務目的は「まちづくり基本計画」の策定です。「まちづくり基本計画」とは再整備を行った際に、土地利用がどのように変わるのか整理を行い、事業費の算定を行うものです。そのために必要な地権者意向調査が令和7年度を中心となってくると考えております。

令和5年度に地元の皆様とまとめたまちづくりコンセプトを大切に、令和6年度に策定したまちづくり基本構想をさらに深められるよう、令和7年度も地元の皆様、地権者の方々の思いを伺いながら一緒に進めてまいりたいと思っております。

以上で、播磨町土山駅北周辺地区まちづくり検討業務の説明を終わります。

（会 長） はい。ありがとうございます。それでは、ただいまのご説明につきまして、委員の皆様ご質問等ございましたらよろしく願いいたします。

（委 員） 以前からずっと話をさせていただいていますが、計画を見ましたら令和10年に都

市計画決定、事業許可を目標にということで、思ったよりかなり早い計画なのかなと。下手すればもう10年ぐらいかかるんじゃないかなと思っていましたが、大変早い目標設定でうれしく思っています。それと質問ですが、一番大変なのは地権者との話だと思うんですけど、かなり入り組んでますので、まず一つ目の質問として、もう既に全ての地権者は、ここはどこ地権者だとか、というのは把握されてますでしょうか。まず一点お伺いさせていただければと思います。

(会 長) では、只今の質問につきまして、事務局の方からお答えいただければと思います。

(事務局) ご質問ありがとうございます。全ての地権者を把握しているのかということにつきましては、実際にまちづくり通信を、毎月地権者の方にお送りさせていただいておりますので、そういった把握はしております。ただ、今は代表者に送らせていただいているというところがありますので、令和7年度に意向調査というものを行いますので、実際に地権者の確認については、令和7年度も改めて行う予定にしておりますので、漏れのないように、全ての方に意見を聞けるような状態で調査をしていきたいなと思っております。

(委 員) ありがとうございます。そうしましたら令和8年度は基本設計に入ることになってますので、少なくとも来年度7年度に、ここに書いてるような調査を実施されて、全ての地権者の了解を得るという作業を、令和7年度中にされるのか。もし違っていれば、それも併せて教えてください。

(会 長) はい、それではお願いします。

(事務局) 実際に整備に関して了解をいただくということ、令和7年度に行うということではなく、令和7年度にもし整備を今後進めていく場合、皆さんの今後の生活、例えばこの土地を売ってしまいたいとか、引き続きこの土地に住みたいとか、住みたいけどこの家じゃなくてもいいとか、という辺りのご意向を、聞かせていただくというのが、令和7年度の中心の業務になってきます。その意見を集約させまして、そういう意見が多くあるなら、ここはこういう土地利用ができるんじゃないかという、仮に設計をさせてもらって皆さんの意見を反映させたらこういうふうな設計になってくるがどうだろう、というのを、また地権者の方々に伺いしていく作業をおそらく何回かすることになるのかと思うので、令和7年度に全て同意を取ることではなく、同意を取る年度はおそらく令和8年度以降になると想定しています。

(委 員) はい。ありがとうございます。

(会 長) それでは、他にいかがでしょうか。

(委 員) ではありません。

(会 長) はい。

(委 員) 関連かもしれないんですけど、土地利用計画の案について少しお尋ねします。今ゾーニングをしておられるんですけど、この一般住宅エリア2ヶ所ありますが、これは低層住宅を主体とする住環境を形成するエリアなんですけど、この2つのところで、今のニーズを全部対応することは、できるんでしょうか。もうちょっとマンションとか建てるエリアがあってもいいんじゃないかなというふうに思いますが、この辺りはどのように見込んでおられるんでしょうか。

(事務局) ご質問ありがとうございます。実際に今回この土地利用計画を作成するにあたっては、地域の課題であるとか、あとその現状であるというところを踏まえて作成しているところが大きくて、実際にニーズをこのエリアで捉えられるかという考え方はしておりません。そのニーズを捉えて土地利用を考えていくのは、先ほどの説明と重複してくるんですけども、実際にニーズを聞くのは令和7年、それを踏まえて計画を考えていくのが令和7年度・8年度という形になるので、委員がおっしゃったことは今からしていく作業なのかなと思っております。

(委 員) そうしましたらこの図は、どんどん変わっていく可能性があるよという理解でよろしいでしょうか。

(事務局) そうですね。実際に区切っているようには見えるけれども、このあたりはこういう使い方にしようかという程度のざっくりとしたものですので、そのニーズを聞いてみたら、より鮮明な線になってくるのかなと思います。

(委 員) もう一点なんですけど先ほどもパブリックコメントで意見を募集したら違うところの交差点、2号線との交差点のところの意見があったというふうに説明がありました。こちらは市町の境界が入り組んでましてね、播磨町だけがこういうふうに線引きして進めていったらその境界から、特に境界と2号線はすごく整備に差が出てきてしまうかなと思うんですけど、その辺は住んでおられる方は市町界はあまり考えてなくて、利用される方もそうですけれども、一体的な整備ができたかなというふうに思うんです。そのあたりの考え方をお願いします。

(事務局) ご質問ありがとうございます。委員の御指摘、私どもとしても同じ思いでおります。このエリアはどうしても市町界が昔から入り組んでおり、なかなか難しい、そういう点でも難しかったところかなと認識しております。私ども実務者レベルにおいては、それぞれの両市町の都市計画課なりと、常に情報共有はさせていただいております。日頃からそういった播磨町の動きをお伝えして、それぞれの市でもできることを考えていただきたいというようなお話は常々させていただいております。ここでちょっと本筋とはずれるかもわかりませんが、そういったところで、

もし議員様とか、両市の議員さんとお話するような機会がございましたら、ぜひともそういった話題も出していただいて、ご支援を賜れば、私どもとしては非常に心強いなと思っております。今のご質問にお答えするとすれば、そういった必要性は認識して、常々情報交換を行っておるところでございます。

(会 長) ありがとうございます。それでは他にいかがでしょうか。他にご質問等ないようですので、以上で土山駅北周辺地区まちづくり検討業務については終了とさせていただきます。続きまして2つ目、北古田周辺地区まちづくり検討業務について、こちら事務局より説明をお願いいたします。

(事務局) それでは、資料3についてご説明いたします。

資料③-1をご覧ください。北古田周辺地区のまちづくりの検討については、令和5年度の都市計画審議会場で当地区の検討状況について、令和12年度に市街化区域への編入を目指す方針とし、地域との合意形成を進めていく旨をご報告いたしました。

令和6年度は実際に地域に入り、まちづくりの検討を進めるための説明会を開催してきましたので、その説明内容などを抜粋してご説明いたします。

資料③-1をご覧ください。左側のページ「1まちづくりを検討するに至った経緯」では、町の上位計画での当地区の位置づけや、近傍に播磨臨海地域道路が計画されていることなどの現状をお伝えし、当地区における土地活用の可能性が高まることが予想されるということ、またそれに伴い様々な課題が考えられるため、行政と住民が協力しながらまちづくりを検討していきたい旨をお伝えし、説明会を進めております。

また、右側のページ「2まちづくりの検討の流れ」をお示ししておりますが、市街化区域に編入すべきかの判断を当面の目標とし、その判断に至るまでおおむね4～5年かかる想定のもとでのステップをお示ししております。現在は右上の吹き出しにある、最初の段階となります。

最後に「3令和6年度の取り組み・今後の流れ」についてですが、令和6年度はこれまで説明会を3回実施し、令和6年12月20日に全地権者を対象とした、土地利用の意向を把握するアンケート調査を実施しております。その結果報告を令和7年3月1日に4回目の説明会として、実施する予定としております。また、令和7年度につきましては、引き続き、地元との意見交換や勉強会、アンケート調査等を実施し、まちづくり基本構想の策定を目指していきたいと考えております。

資料③-2につきましては、これまで開催した説明会の内容を記載したまちづくりニュースを添付しております。

資料③-3については令和6年12月20日に発送した土地利用意向アンケート調査（令和7年2月7日時点）の結果概要と、地権者の皆様に配布したアンケートの調査票をお付けしておりますので参考にご覧ください。

アンケート調査に関しては、配布が286名、回収が53.8%となっております。資料のご説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

（会 長） はい、ありがとうございます。それでは、ただいまのご説明につきまして、委員の皆様、ご質問等ございましたらよろしくお願いいたします。

（委 員） そしたら一つお願いします。先日、議員と播磨南高校との意見交換があり、南高校から播磨町を良くするための提案をしていただいて、いろいろお話をしたんですけども、その中で、播磨町は観光がないということで、ぜひ観光の部分を作って欲しいと。古代の村に泊まれる観光が他の都市があるので、大中遺跡を利用してそういうのはできないかという、若い子ならではの発想があります。そうしたら、大中遺跡の中では現実無理なので、今後、その辺ができればいいねって話も聞いてます。この計画を、まだ今の時点では難しいと思いますけれども、適当な時期に、例えば高校生の意見をいろいろ聞くという機会もぜひ、していただきたいなというふうに提案いたします。

（会 長） はい、ありがとうございます。それでは他にいかがでしょうか。

（委 員） もちろん先のこともそうなんですけど、現状で、東はりま特別支援学校がどんどん入ってくる人数が増えてきて、今校舎の増築とかを行っているなかで、そういうものに対するバスの台数が増えるから道路を広くとか、とにかく夕方送迎になってくると、バスで危ないとかっていう現状のお話は出てきたりしてますでしょうか？

（事務局） ありがとうございます。令和6度説明会をさせていただいてる中で、参加されている皆様からいろいろご意見とかを伺っている中で、道路が狭いですとか、ここの交差点が危ないとか、あとは夜暗いからちょっと危ない場所があるとか、というようなご意見もたくさんいただいております。今回は土地利用の検討にはなっていますが、そういった個別の課題感も、我々としてはしっかり確認して、それに対してはどのような対策が考えられますというような仕分けをしていながら、対策とか検討を進めていきたいと考えております。

（会 長） ありがとうございます。それでは他にいかがでしょうか。

（委 員） はい、私は勉強のために顔出しているんですけど、いろんな意見を聞く中で、総論賛成だけど各論についてはなかなかいろいろあって、難しいという感覚を持っていますけど、町長

の挨拶の中で、住民の意見があれば聞いて一緒に考えていくというふうなことをおっしゃってました。それはすごく大事なことだと思うんですが、やっぱりまとまりきれないというふうに思っていて、どこかで行政が手綱を取ってやられることが必要なのかなと思っております。その点、事務局側としてはどのように考えておられるのでしょうか？

(事務局) はい、ありがとうございます。私どもとしては、例えば先ほどの土地利用意向アンケート調査にふれましたけれども、その内容を見てますと、まちづくりについては検討したいというご意向を示されてる方は過半を占めていらっしゃるんです。ただ、個別具体の話になると、なかなか痛みを伴うことはどうしてもというような話が出てくることはある意味仕方がないのかなと思っております。私どもとしては、例えば事業成立性、本当に最後までやり切れるのかを含めて判断をしていかないといけないと思っております。その中で、もしやれる、やるべきだ、という判断が下った場合、例えば、反対者がおられるというケースは、丁寧にご説明をし、ご理解を得ていくというような方法でしょうし、それとはまた違う別の方法を取るのであれば、同じようにご理解を得ていくというのは、いずれにしても重要なことと思っております。私どもとして一番大事なことは、やはり町全体を見渡して、財政的な部分も含めて、やり切れるのかどうか、中途半端に止まってしまうかどうかを含めて、そこを判断させていただくところが、行政として手綱をしっかりと離さずに握っておくということかなと思います。

(委員) 地図を見ながらになりますか、加古川市側はもう調整区域が外れているんですか。

(事務局) はい、ありがとうございます。加古川市側もまだ調整区域です。当然こちらも播磨町と加古川市の行政界にまたがっている地域ということで、播磨町での検討を今進めているところですが、やはり地域としての可能性を考えるにあたっては、加古川市側との調整というのも必要不可欠なものであると認識をしておりますので、今の播磨町の動きについては、加古川市側と情報共有をしながら進めていこうとしているところでございます。

(委員) 加古川市側と情報共有しながらなら、おそらく大丈夫かなとは思いますが、先ほどの道が狭いというのを、播磨町側だけが太くなって加古川市に行った瞬間に細くなるっていうのが、それだけはやっぱり避けないとならないと思いました。

(事務局) ありがとうございます。そちらはもちろん加古川市側との一体的な土地利用の検討であったり、まちづくりの検討というのは、これからも継続して進めていって、播磨町だけが大きくなって加古川市側が小さいとか、逆のパターンにもならないような形でのまちづくりの検討を、またこれからも進めて行きたいなと考えております。

(委員) このエリアは相当広いですね。またその中に水路があります。これは何らかの形で存続していくということですね？

(事務局) ありがとうございます。今、委員おっしゃっているのは、新井水路のことでよろしいですか。はい、当地域に新井水路があるということは我々ももちろん認識はしております。やはり歴史ある水路であるということも認識はしておりますので、大きな歴史ある遺産も含めて、今回検討するにあたっては、そちらの取り扱いをどうしていくかということももちろん新井のご関係者の方ともお話することも出てきょうかなというふうに思いますので、その中で播磨町として考えることとかをまた確認をしていきながら、どういった形が望ましいのかというところを考えていきたいなというふうに考えております。

(委員) 今、水利組合で草刈ったりして、これは今里伝兵衛が作った水路であるという、播磨町の水路、土木の元みたいなものですから、大事にしていきたい。ほとんど必要でなければ話は変わりますが、まだまだそういう話はしていないと思うので、うまく活用していきたいと思います。

(会長) ありがとうございます。それでは他にいかがでしょうか？他に質問はないようですので、北古田周辺地区まちづくり検討業務については以上とさせていただきます。

続きまして(2)の3点目市街化調整区域土地利用検討業務(東野添地区)について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局) はい、市街化調整区域の土地利用検討業務(東野添地区)についてご説明いたします。

それでは、資料④についてご説明いたします。令和5年度の都市計画審議会で、当事業につきまして現状と課題を洗い出し、今後の土地活用の可能性があるかどうかについて検討していく旨をお伝えし、令和6年度では実際に当地区の分析を行っておりますので、その状況についてご説明します。まず、資料の左側のページの本検討業務の対象地区として、東野添地区周辺の市街化調整区域として、図でお示ししている約14haの地区となります。次に中段に町の施政方針、都市計画マスタープランにおける位置づけを記載しております。次に「対象地区の現況」として、1つ目に土地利用の状況で、当地区は田が50%程度あり、その他住宅や空き地等が点在している状況です。裏面の左側に現況土地利用図をお示ししておりますので、また参考にご覧ください。2つ目、3つ目は建物の利用状況や用途について記載しています。建物は全部で94棟あり、その内45%程度が住宅、次いで業務施設が立地しているほか、明姫幹線沿道には商業施設も見受けられます。こちらも裏面の

右側に建物状況図を掲載しておりますので、参考にご覧ください。4つ目は道路状況について記載しております。地区内は4m未満の道路が最も多く、65%程度となっております。最後の5つ目では、令和5年度に実施した当地区の需要について実施した企業ヒアリングを行った旨を記載しております。当地区では住宅系での評価が高い結果となっております。次に、右側中段の課題整理についてです。先ほどの現状を踏まえて考えられる課題を整理しておりますのでご説明します。まず1点目は明石市との調整についてです。当地区は明石市と隣接しているため、明石市との協議や調整を図りながら土地利用の検討を行う必要があります。次に2点目の沿道利用ゾーンの形成、住環境の維持・保全についてです。当地区は上位計画の位置づけより、明姫幹線沿いの沿道サービス機能や当地区の西側に隣接する市街化区域は第1種低層住居専用地域であることから、住環境の維持・保全を検討する必要があります。3点目の農地の集約化や緑のオープンスペースとしての保全活用についてです。当地区は農地が5割を占めており、区域中央部から南部には営農継続希望者が多いことから、農地の集約化やオープンスペースとしての保全・活用を見据えた検討を行う必要があります。4点目の交通利便性向上のための都市基盤整備についてです。当地区は4m未満の道路が7割近くあるため、交通利便性の向上のため、都市基盤整備が必要となります。5点目のため池浸水想定区域についてです。当地区の北側にため池があり2m未満の浸水想定を考慮した検討を行う必要があります。最後に、今後の予定についてご説明します。令和7年度は、引き続き当地区の土地利用について検討を行っていきます。資料のご説明は以上となります。よろしくお願いたします。

(会 長) はい、ありがとうございます。それではただいまのご説明につきまして委員の皆様、ご質問等がございましたらお願いいたします。

(委 員) 先ほど最後の説明で、野々池側からの浸水想定が2mということだったんですが、裏面の地図の赤枠で囲んでる西側、北池周辺の方も2mで同じじゃないんでしょうか。

(事務局) そうです。北池の方からも水が流れてくるような想定になっております。

(会 長) ありがとうございます。それでは他にいかがでしょうか。

(委 員) 田が圧倒的に多いですね。ましてや明石市の方は田ばかりですね。沿道は別としてほとんど田。これを活かしながらということなんですか。田を集約というのはどういうことなんですか？

(事務局) はい、ありがとうございます。特に今現時点で集約するという方針が定まっておるわけではなくて、例えば農業の効率的な実施を意図するのであれば、そういうことも考え得るということでございます。

(委員) 農地は置いておくということですか。

(事務局) はい、地権者様の意向とかも踏まえながらということにはなりますが、農地をやりたい方がおられるのに、市街化を無理に推し進めるという考え方は私どもにはございません。

(委員) 意向調査はこれからということですか？

(事務局) そうです。もう少し我々の方でどういった土地利用が考えうるのかというところを検討しつつ、地域の方々のご意見も伺いながらというところですよ。

(委員) 野々池はおそらく明石市側の田んぼのための池かなと思います。野々池は大きいので、それと田んぼと明石市の話でしょうけど、一体で考えていかないといけない。

(事務局) はい、ありがとうございます。私どももこちらのエリアに関しても、明石市とは情報交換しながら、進めさせていただいておるところでございます。

(会長) ありがとうございます。それでは他にいかがでしょうか。

(委員) 地権者さんの意向でということなんですけど、ある程度やっぱり行政がリードしていかないと。今の北池の二子北地区で田んぼを順次売っていく人が出てきて、住宅が建っていったという部分がありますが、側溝がない道路だとか、大雨が降って初めてこれ側溝がないというのに気づいたりっていうところがあったり、そういうのが出てきたりするんで、ある程度行政がリードをしていただかないと、町として、住んだ人が後からちょっと困ってしまうような住宅になってしまわないかなっていうのが心配になりました。

(事務局) はい、ありがとうございます。おそらくこの地図の南側、色付けしているところの南側の少し西あたりですか。私どもといたしましてもその開発行為が行われる際は、私どもの指導要綱だとか、あるいは技術基準に照らして、当然道路側溝等公共施設の方は作るよう指導させていただいているところではございます。開発許可を実際に行う加古川土木事務所の方でも同様のことが行われていると承知しておりますし、現にそのように開発行為は行われております。ご指摘いただいているのはおそらく私道かと推察するんですが、私どもとして私道に対してどこまで側溝をつけなさいとか、そういったことが申し上げられるのかということ、誠に苦しいようなところでもございまして、一義的には、その土地の所有者の方でご対応いただくべきものと考えております。

(委員) 元々が、私道から町道に移管したところなんじゃないかなと思ったりしたのですが。

(事務局) はい、ありがとうございます。ただ、移管にあたっては、おそらくその技術基準に達しないとそもそも引き取らないという私どもの立場であります。

(委員) はい。

(委員) その開発基準ですが、規模が小さければ対象外になりますよね。そういう開発基準対象外となる範囲で開発しているところが本荘地区にあります。結局開発基準に満たない面積で、それを何個も行っていくと、結局大きな開発になっていたりするケースもあつたりするんですが。そのような開発逃れを是正する方法はないんでしょうか

(事務局) はい、ありがとうございます。どこまでお答えできるかっていうところはちょっと限界があります。私どもとしては、まずは定められた基準に達するものはしっかりとお話、開発業者さんとさせていただくことが必要であると認識しております。また、ご指摘のような際どいところをすり抜けて行かれるようなケースに関しても、私どもは発見すると加古川土木事務所へご相談はもちろんさせていただいておりますが、なかなかやはり定められた基準はございますし、そういったところで私どもとしても苦慮しておるところでございます。

(会長) はい、ありがとうございます。それでは他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか？こちらの方は、まだこれから意向調査等々を控えてるということで。それでは以上で、この点に関する説明を終わりたいと思います。

それでは、報告事項(2)の最後になりますが、立地適正化計画策定および都市計画マスタープラン改定業務について、こちら事務局より説明をお願いいたします。

(事務局) それでは、資料5の立地適正化計画作成および都市計画マスタープラン改定業務について説明します。本件につきましても、令和5年度の都市計画審議会の場で、令和6年度より策定に向けた検討に着手する旨をお伝えしておりました。そして令和6年度より策定に向け、検討を進めてまいりましたので、これまでの検討状況と、令和7年度の予定についてご説明いたします。まず左側のページで概要について記載しております。まず、始めに立地適正化計画について簡単にご説明いたします。急激な人口減少・少子高齢化の進行に伴い、住民の暮らしへの影響が懸念される様々な課題に対応するため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、立地適正化計画制度が創設されました。本計画は、市町村が都市全体の観点から策定する居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実、防災に関する包括的なマスタープランとなっております。続いて、播磨町で立地適正化計画を策定する意義についてですが、本町はコンパクトな町域で、良好な住環境が形成されており、町内のいずれの居住地でも概ね徒歩圏内に生活利便施設が整っております。そのため、現在の住環境や都市機能の維持を基本としつつ、将来直面する様々な課題に対応するための予防的措置として、また、メリハリのある居住誘導と都市機能誘導を図り、持続可能なまちを目指

すため、本計画の策定に取り組みたいと考えております。続いて計画期間と対象区域についてです。計画期間については、20年後の都市の姿を展望しつつ、令和8年から18年までの10年間としております。また、対象区域については町内全域としております。続いて、都市計画マスタープランについてですが、都市計画マスタープランは市町村の都市計画に関する基本的な方針を定める計画です。立地適正化計画の記載事項の一部が都市計画マスタープランの一部とみなされ、両計画は密接に関連し、一体的に運用する必要があります。現行の都市計画マスタープランは令和4年3月に改定されておりますが、この度の立地適正化計画の策定にあわせ、内容の整合と合わせた中間見直しを行う予定としております。検討体制については、関係課の課長級職員で構成し、庁内の総合調整を図る庁内調整会議、そして学識経験者、町会議員、関係団体の代表者等から構成される検討委員会の2段構えで検討を進め、そこで作成された案を都市計画審議会でお諮りし、ご審議いただくという流れになります。

続いて右側のページに移りまして、これまでの検討経緯についてご報告します。令和6年度は庁内調整会議を3回、検討委員会を2回開催してまいりました。そして、その下の令和7年度の予定として、庁内調整会議を4回、検討委員会を3回予定しており、都市計画審議会につきましては赤字でお示ししておりますが、9月にパブリックコメント案作成前の状況報告と協議、12月にパブリックコメントを予定しておりますので、その前に案のご説明を行い、最後2月にパブリックコメント結果の報告、計画案の諮問をさせて頂きたいと考えております。最後に、その他といたしまして、本検討に伴い、立地適正化計画に合わせ、都市計画マスタープランとの合冊を検討しておりますことをあわせてご報告いたします。その他、別添でお付けしております資料⑤-2の立地適正化計画のまちづくりの方針案につきましては、資料⑤-3の1ページ目の全体構成案のうち、赤線で囲んでいる部分の内容となっております。こちらは時間の都合上、説明は割愛いたしますが、現時点の案として、ご覧いただければ幸いです。また、資料⑤-3の2ページ目、3ページ目では立地適正化計画と都市計画マスタープランの位置づけや役割分担をお示しする資料となっておりますので、ご覧いただければと思います。資料のご説明は以上となります。よろしく願いいたします。

(会 長) はい、ありがとうございます。それでは、ただいまのご説明につきまして、委員の皆様ご質問等ございましたらよろしく願いいたします。

(会 長) 私から1点、本日今まで説明していただいた土山駅北周辺地区まちづくり、北古田周辺地区まちづくり、それから東野添地区の検討内容については、今説明をいただいた、立地適正化計画や都市計画マスタープランの策定・改定には、ストレートには反映されてない、むしろ、

それらが定まった次の改定時期には、本日、3つ説明していただいた内容を踏まえた形で、次のマスタープランなどの内容に反映されるとこういう理解でよろしいでしょうか。

(事務局) はい。参考に、資料⑤-2の10ページをご覧ください。播磨町の将来を展望する図を、都市構造図でお示しさせていただいております。我々の方で今取り組んでおります、土山駅北と北古田周辺地区、東野添地区につきましては、今回の計画には何らかし記載をさせていただきたいと考えております。土山駅北周辺地区につきましては、賑わいの拠点ということで、次の11ページのところで、説明をさせていただいております。こちらは、現行の都市計画マスタープランと同じような位置づけではありますが、交通結節点としての利便性を高めるとともに、商業機能などの生活利便施設の充実を図る位置づけとさせていただいております。それと、北古田周辺地区及び東野添地区につきましては、まちづくり検討エリアということで12ページで記載をしております。こちらについては、あまり踏み込んだ内容は書いていませんが、隣接する加古川市、明石市とも調整しながら、ニーズ等を踏まえたまちづくりを検討していきますというようなことで記載をしております。なお、まちづくり検討エリアという名称は、先般開催した立地適正化計画の検討委員会の中で、このエリアだけまちづくり検討をするのかというような印象を受けかねないのではというご指摘をいただいておりますので、この名称は今再検討中というところだけ注釈として申し上げたいと思います。

(会長) はい、ありがとうございます。それでは委員の皆様、他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか？この点につきましては先ほど説明がありました通り、令和7年度の都市計画審議会において、これらの立地適正化計画や都市計画マスタープランについては、パブリックコメント案作成前の状況報告、あるいは案の説明等も予定されておりますので、もう少し形が出来上がったときに皆様からさらにご意見を頂戴できればと考えております。どうもありがとうございました。それでは以上で、報告事項として準備されていた事柄は全て終了となります。続きまして、次第に従いまして、5のその他ということで、こちら事務局から何かありましたらよろしく願いいたします。

(事務局) 最後に、その他として、現在沿線地域で都市計画手続きが進められている「播磨臨海地域道路」の状況についてご報告いたします。資料をご覧ください。

まず、本道路の概要ですが、本道路は、播磨臨海地域を東西に結ぶ新たな路線で、国道2号バイパスや国道250号の渋滞緩和、災害時の代替手段の確保とともに、ものづくり拠点である播磨臨海地域の発展に寄与する道路です。続いて、本道路の都市計画手続きの状況ですが、全体延長約50kmの

うち、第二神明～姫路市広畑に至る区間を「当面、都市計画・環境影響評価を進める区間」とし、現在、都市計画の手続きとあわせて環境影響評価手続きが進められております。令和4年11月に国からルート計画案が提示され、県と関係市町において都市計画案の検討を進めた結果、播磨町内には本線が通過しないこととなっております。そのような中で、本町における対応をその下に記載しておりますが、まず本線に係る説明会については、令和5年11月から12月にかけて、沿線の6市町で住民説明会が開催されておりますが、播磨町では本線が通過せず、都市計画の案を作成する必要がなくなったため、本線の説明会は実施しておりません。その下、インターチェンジに繋がるアクセス道路や関連都市計画施設に係る住民説明会については、令和6年7月から9月にかけて、本線が計画されている沿線の6市町については、本線と同様に開催されており、播磨町におきましても、他市町と同様の説明会ではありませんが、住民の皆様への情報提供の機会として、令和6年9月に説明会を開催させていただきましてので、ご報告いたします。今後の予定としましては、時期は未定ですが、国・県・関係市町が調整し、都市計画に関する公聴会、環境影響評価に係る説明会が実施される予定です。資料のご説明は以上となります。よろしく願いいたします。

(会長) はい、ありがとうございます。ただいまのご説明につきまして、委員の皆様からご質問等ありますでしょうか。

特にないようですので、以上で次第の5その他を終了いたします。以上で、本日の会議次第として準備されていた報告等につきましては全て終了いたしました。本日は皆様長時間にわたり審議にご協力いただきまして、誠にありがとうございました。それでは、進行を事務局にお返ししたいと思います。

(事務局) 小川会長、円滑な議事進行ありがとうございました。委員の皆様におかれましても、活発なご意見ご質問等いただきましてありがとうございました。本日予定しておりました議事は全て終了いたしました。また、令和7年度につきましては、今日のご説明で申し上げましたように、立地適正化計画策定及び都市計画マスタープラン改定業務がございますので、皆様にご審議いただく機会も増えようかと存じますが、何卒よろしくお願い申し上げます。なお、令和7年度の第1回の審議会につきましては、9月頃を目途としておりますが、具体的な日程につきましては、またご連絡をさせていただきますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。それではこれもちまして本日の審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。どうぞお気をつけてお帰りください。