

別記様式（第4条関係）

会議録

会議の名称	令和3年度 第1回加東市まちづくり審査会
開催日時	令和3年7月28日（水） 午前10時00分から午前11時00分まで
開催場所	発達サポートセンター2階 多目的室
議長の氏名 太田尚孝 出席及び欠席委員の氏名 出席： 黒崎幹也、服部吉博、田中千裕、内堀哲也、波戸岡誠、井村重文 欠席： ー	
説明のため出席した者の職氏名 ー	
出席した事務局職員の氏名及びその職名 市長 安田正義、技監 高瀬 徹、都市整備部長 大畑敏之 都市整備部都市政策課：課長 長谷川茂、副課長 岸本孝司、係長 丸山聡司、 主査 長谷川武史	

## 【報告事項】

特別指定区域の指定（高岡地区）について

## 【会議の経過】

### 1 開会

### 2 市長あいさつ

### 3 委員紹介

事務局：委員総数7名全員出席のため、過半数以上の出席となり、加東市まちづくり審査会条例第5条第2項に規定している開催要件を満たしていることを報告します。

### 4 会長の選任

（説明）

事務局：加東市まちづくり審査会条例第4条第1項の規定により、委員の互選によりこれを定めることとなっています。いかが取り計らえばよいでしょうか。

（意見）

委員：太田委員にお願いしてはどうか。

（「異議なし」の声あり）

事務局：異議がないので、会長を太田委員にお願いし、これより先については、加東市まちづくり審査会条例第5条第1項の規定により、会長に会議の議長をお願いします。

会長：加東市まちづくり審査会条例第4条第3項の規定により、会長が会長の職務を代理する委員を指名することになっています。服部委員を指名します。

### 5 報告事項

特別指定区域の指定（高岡地区）について

（説明）

事務局：加東市は、東播都市計画区域と東条都市計画区域の2つの都市計画区域に分かれています。東播都市計画区域は、開発等により市街化を促進する市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域に線引きされています。市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、開発や建築を行うにあたり、厳しい制限がかかります。特別指定区域制度は県が定める市街化調整区域内の開発制限の緩和措置になります。

今回指定を予定している新規居住者の住宅区域は、地域の活力が低下している区域に対し、住宅が建築できるように指定するものです。高岡地区は、平成21年度に、集落に10年以上居住している方の住宅が建築できる地縁者の住宅区域を指定しています。今回は、地縁者の住宅区域内の一部を変更し、居住者に対する要件がない新規居住者の住宅区域の指定を予定しています。

上位計画である加東市総合計画、加東市都市計画マスタープランにおいても、特別指定区域制度の活用について記載されています。また、この度、加東市土地利用基本計画の土地利用の方針について、現行においては地縁者の記載しかいないため、新規居住者の項目を追加する予定にしています。

区域の指定基準としては、今後人口減少することが確実な集落であること、土地利用計画において集落区域であること、新たなインフラ整備を必要としないこと、地域活力を維持するために必要な住宅戸数であることとしています。基本的事項として、低未利用地を対象、農用地区域は除く、災害の発生のおそれがある区域は原則除く、区域境界は地形地物とすることとしています。この基準については、平成21年度に地縁者住宅としてこれらの基準をもとに指定されており、その区域の一部を変更し、新規居住者の区域として今回指定しますので、問題はありません。

区域選定の基本的な考え方についても同様に問題はありません。道路については、国道、市道に接しており、幅員も4m以上あり、集落が連たんしている区域を選定しています。なお、農家用住宅など従来から建築可能な建築物については、これまでどおり建築可能です。周辺環境については、周辺の状況図をご覧ください。高岡地区周辺については、北に滝野工業団地、東に社工業団地、西の加西市境にも工場が集積しており、働く場が多くあります。また、こども園や小学校も立地しています。交通に関しては、東西に国道372号が通っており、社方面については、国道175号と結節しており、Bioや周辺の商業施設への移動が容易にできます。公共交通は、JR社町駅があり、西脇方面から加古川方面への電車が利用できます。社町駅では神戸バスの利用が可能で、附属幼稚園・小学校・中学校、社高校、兵庫教育大学への通学も可能です。これらの点から、働く世代や子育て世代の移住定住に適したエリアであると考えています。

区域図案については、赤枠が平成21年度に指定している地縁者の住宅区域のエリアであり、青枠が今回予定している区域になります。現況写真も資料につけていますが、道路沿いで、一定の集落が連たんしている箇所を選定しています。

今後の予定ですが、この度の審査会での説明を経て、県との手続に向けての協議を進めます。その後、案の縦覧を行い、改めて審査会での案についての審議を行います。その後県へ申出を行い、兵庫県の開発審査会において承認を得て指定の告示となります。

(質疑応答)

委員：今回新規居住を指定するということが、地縁者住宅の区域が増えるということですか。

事務局：今回予定している新規居住者の住宅区域は、既に指定されている地縁者住宅区域の一部を新規居住に指定するものであり、地縁者住宅区域が広がるのではなく、一部が新規居住者の住宅区域に変わるということになります。

委員：新規居住になれば、誰でも家を建てるということですか。

事務局：はい、人の要件がなくなりますので、指定された箇所は誰でも住宅を建てて住むことができます。

委員：今回新たに指定されるということになると、土地の評価も上がるのが予想されますが。

事務局：指定されれば、人の要件がなくなりますので、土地の評価にも影響すると思います。

委員：高岡地区を今回指定地区に選んだ理由と、他の地区でも検討していく予定はあるのか、それから、住宅以外のメニューも特別指定区域にはあると思いますが、その検討予定についても教えてください。

事務局：まず、高岡地区につきましては、人口が減少していることを前提として、周辺の状況から見ても、工業団地等の働く場があること、こども園や小学校にも近く、駅やバスなどの公共交通機関も利用できることなどから、働く世代や子育て世代の移住定住を見込めることから、加東市で初めて新規居住を指定する地区として適当であると判断しました。今後、他の地域においても必要性などを考慮し、地区の合意形成を図ったうえで、新規居住の指定に向けて検討していきたいと考えています。

また、他のメニューの検討ですが、工場店舗や沿道施設などの土地利用を図るメニューもありますので、工場などの集積地が撤退などにより空洞化し、地域活力の維持を図る必要がある区域等があれば、指定に向けて検討していきたいと思っています。現在、都市再生特別措置法の改正法の施行が来年予定されており、災害ハザードエリアについて特別指定区域の土地利用について厳格化される見込みであり、その動向を見ながら検討していきたいと思っています。

委員：市街化調整区域内で家を建てる場所がないという話を聞くことがあるので、検討していただきたいと思っています。

事務局：特別指定区域においては、地縁者住宅区域の指定、また、市街化調整区域内でも線引き前住宅の建替えや分家住宅、農家用住宅などは建築可能です。農用地区域については、特別指定区域制度は活用できませんので、集落区域内での検討になります。

委員：企業の誘致も必要ですが、労働人口を確保するためには、まず住宅用地を確保することが必要だと考えます。

委員：兵庫県の制度になり、指定については規定や制限もあると思います。あくまで市街化調整区域は土地利用を抑制する区域であり、今回加東市で初めて新規居住に指定するという点なので、今後の状況も含め、様子を見ても良いと思います。

委員：区域図案の指定予定箇所を見ると面積が大きい土地がありますが、土地を分筆して建築することは可能ですか。

事務局：はい、宅地分譲など敷地を分けて建築することも可能です。

委員：人口が減少しているということですが、高岡地区よりも人口が減少している地区はあると思いますが、そういった地区に対してもこのような制度を検討していくのですか。

事務局：特別指定区域については、区域を指定し、そこに住んでもらうことを目的としていますので、他の地区についても、地域の状況や周辺環境、地区の合意形成などを踏まえ、検討していく必要があると考えています。

委員：土地利用を抑制するという市街化調整区域の性質を見ていく必要があると思います。そういった意味では、先ほども意見がありましたが、まずは新規居住者に指定し様子を見るというのも良いと考えます。新規居住に関しては、地区外の新たな人が住むことになるため、地区の住民との付き合いやコミュニティといった問題もあるので、その点も考慮しながら検討していく必要があると思います。

もう一度審査会で審議をするということですが、その間県との協議などどのように手続を進めていくのですか。

事務局：昨年度から、県とは下協議を行っており、今回の指定に向けて概ねの合意形成は得ています。今後は、県への申出に向けて協議・調整を行い、案の縦覧により周知・意見聴取を行い、本審査会において審議を諮る予定にしています。

## 7 その他（事務連絡）

## 8 閉会

### 【資料名】

資料1 特別指定区域の指定（高岡地区）について（報告）

令和3年 8月16日

議 長

