

別記様式（第4条関係）

会議録

会議の名称	令和3年度 第2回加東市まちづくり審査会
開催日時	令和3年11月22日（月） 午前10時30分から午前11時30分まで
開催場所	発達サポートセンター2階 多目的室
議長の名 太田尚孝 出席及び欠席委員の名 出席： 黒崎幹也、服部吉博、田中千裕、波戸岡誠、井村重文 欠席： 内堀哲也	
説明のため出席した者の職氏名 —	
出席した事務局職員の名及びその職名 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	

### 【議事事項】

- (1) 加東市土地利用基本計画の変更について（諮問）
- (2) 特別指定区域の指定の変更について（高岡地区）（諮問）

### 【会議の経過】

- 1 開会
- 2 会長あいさつ

事務局：委員総数7名中6名の出席のため、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する。

### 3 議事事項

- (1) 加東市土地利用基本計画の変更について（諮問）

「計画書案のとおり変更したい」として諮問

- (2) 特別指定区域の指定の変更について（高岡地区）（諮問）

「高岡地区の特別指定区域の指定の変更について県へ申し出たい」として諮問

### （説明）

事務局：まず、(1) 加東市土地利用基本計画の変更について、説明をさせていただきます。本案件については、市が定める土地利用計画に関し、加東市特別指定区域の指定に関する要綱第11条において準用する第9条第2号の規定により、諮問させていただきました。土地利用基本計画は、市のまちづくりを推進していくための基本的な計画であり、計画体系としては、国土利用計画法に基づく国土利用計画及び県土地利用基本計画と一体的な関係を持つものです。

加東市土地利用基本計画の概要について説明をさせていただきます。この計画は、市街化調整区域 5,807ha を対象に策定しており、豊かな自然環境、田園風景を残し、地域資産を活用しながら、地域活力の低下、土地利用の混在等の課題を解決し、地域の将来像を明確にすることを目標としております。方針としては、市の資源及び特性の保全活用、田園集落地の環境整備、無秩序な乱開発の防止を挙げています。

土地利用の区分として、保全区域、森林区域、農業区域、集落区域、特定区域の5種類を設けており、特定区域を産業系と公共公益系に分類しております。後で説明させていただきます特別指定区域において、現在指定されている地縁者の住宅区域、そして、今回指定予定の新規居住者の住宅区域については、集落区域内であることが指定条件となっています。すでに地縁者の住宅区域はすべて集落区域内として指定されており、今回指定予定の新規居住者の住宅区域においても、地縁者の住宅区域内の一部を変更するため、集落区域内の指定となりますので、問題ありません。

特別指定区域の指定の変更を行い、新規居住者の住宅区域を指定することに併せて、今回、加東市土地利用基本計画案の土地利用の方針の、農地・集落環境の保全

と活用について、現行においては地縁者の記載しかないため、「新規居住者の住宅」の項目を追加します。

また、集落区域における敷地規模及び建築ルールについては、別に「加東市集落区域まちづくりのルール」を定めています。現在指定している地縁者の住宅区域においては、このルールにより敷地規模や制限等を指導しています。このルールにおいても、居住要件等が現行は地縁者の要件の記載のみであるため、今回の土地利用基本計画の変更と併せて、新規居住者の項目を追記します。

公告及び案の縦覧に関しましては、令和3年9月30日公告、縦覧期間については、10月1日から14日として行い、縦覧者・意見はありませんでした。また、10月5日に説明会を開催しましたが、出席者はありませんでした。土地利用基本計画の変更につきましては、市の決定事項であるため、この度の審査会の答申を受け、決定の告示を行います。

引き続き、(2) 特別指定区域の指定の変更について説明させていただきます。

前回の審査会においても事前説明させていただいていますが、改めて、特別指定区域制度について説明させていただきます。市街化調整区域においては、建築制限や少子高齢化の影響により、地域活力の低下が現れている地域があります。この課題に対応する方策の一つとして、市街化調整区域の概念を維持しつつ、当該区域における開発許可制度を弾力的に運用するために、兵庫県が平成14年4月1日に特別指定区域制度を創設しています。

東播都市計画区域図ですが、高岡地区については、加西市に隣接する一部は、市街化区域で工業地域の用途となっていますが、それ以外については市街化調整区域となっています。

今回指定を予定している新規居住者の住宅区域とは、集落またはその周辺の地域であって、地域の活力が低下し、またはそのおそれのある区域に対し、住宅が建築できる区域に指定するものです。平成27年に特別指定区域制度が見直され、旧制度の「地縁者の住宅区域」や「新規居住者の住宅区域」などが統合され、「地域活力再生等区域」とされました。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区域であ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において、さらに、居住者に対する要件がない「新規居住者の住宅区域」の指定を行います。前回の審査会での質疑応答時に回答していますが、今回の指定については、新たに区域を広げるのではなく、既に指定されている地縁者住宅の住宅区域内の一部について指定の変更を行うものであります。新規居住者の住宅区域においては、人の要件がないため、誰でも建築可能となり、分譲など敷地を分けて建築することも可能になります。

上位計画においても、特別指定区域制度の活用について示されています。加東市総合計画では、「地域と共に特別指定区域制度の活用を推進する」と記載されており、加東市都市計画マスタープランでは、「特別指定区域制度などを活用し、集落の活力維持や活性化を図る」としています。

新規居住者の住宅区域の指定基準としては、「人口が減少の傾向にある集落又は人口の年齢別構成からみて、今後減少することが確実な集落」、「土地利用計画において、集落区域であること」、「区域周辺において新たなインフラ整備を必要としない位置にあること」、「地域活力を維持するために必要な住宅戸数」となっており、基本的事項としては、低未利用地を対象とし、農用地区域・災害の発生のおそれのある区域は除き、地形地物を区域界とすることとなっています。この基準につきましては、平成21年度に、地縁者住宅区域としてこれらの基準をもとに指定されており、その区域の一部を新規居住者の区域として今回は指定しますので、問題はありません。高岡地区については、働く場や教育施設、公共交通機関など周辺環境から見て、移住定住を見込めるエリアとして適当であると判断しています。

土地利用計画図ですが、今回指定する箇所につきましては、すべて集落区域となっており、指定基準を満たしています。区域図案の赤枠については、平成 21 年度に指定している地縁者住宅区域として指定しているエリアになり、青枠の箇所が今回指定を予定している区域になります。

公告及び案の縦覧に関しましては、土地利用基本計画の変更と同様に、令和 3 年 9 月 30 日公告、縦覧期間については、10 月 1 日から 14 日として行い、縦覧者・意見はありませんでした。また、説明会についても、土地利用基本計画の変更と同じく、10 月 5 日に開催しましたが、出席者はありませんでした。

指定に向けての今後のスケジュールですが、この度の審査会での審議を経て、今回の指定については、県決定になるため、県への案の申出を行います。その後、兵庫県の開発審査会に諮り、承認を得て、指定の告示となります。

(質疑応答)

委員：今回新規居住者の区域として高岡地区を選定された際、選定箇所については、市から提案されているのか、それとも地区からの要望により選定されているのでしょうか。

それから、選定された土地は一定の規模がありますが、利用するに当たっては、個人の所有する土地になるので、現実的に誘致するには、分譲などによる活用をする必要があると思います。その時には、市として、不動産業者を入れて活用を検討されるような考えはあるのか、または他に考えがあるのでしょうか。

事務局：今回の選定に関しては、地区からの要望や提案があった訳ではなく、市から提案をした上で、地区に入って制度概要や選定箇所についての説明・協議を行いました。そして、対象地については、民有地になりますので、地権者への説明も行いました。

また、土地についても、一定の規模がありますので、宅地分譲などを見込んでいますが、民有地でありますので、市が入って開発などを行うわけではありません。ただ、新規居住者の住宅区域として指定されれば、地域の周知や PR、不動産業者などへの紹介などを行い、土地利用を進めていきたいと考えています。

委員：今後、同じような条件の土地があり、地区から活用についての要望があった場合、今回のような活用の検討の余地というのは現実的にあるのでしょうか。

事務局：今後他の地区においても検討の余地はあると考えています。特別指定区域制度は、地区の合意形成があった上で、県へ申し出するものですので、地区全体の計画として制度を活用していきたいということであれば、市としても県との協議を行いながら検討していきます。ただ、あくまで市街化調整区域であり、指定基準などもありますし、個人の要望で行うものではないので、地区の中で計画を立てて進める必要はあります。そうなれば市としても協力していきます。

委員：土地利用計画の見直しということですが、過去にも見直しはされていますか。それから、今回指定された区域の面積を教えてください。

事務局：計画につきましては、平成 21 年に策定されており、その後については、特別指定区域の指定などによる区分の変更をその都度行っています。

今回指定予定の区域の面積は、約 1.1 ヘクタールです。

委員：土地利用計画にも、問題点として、人口の規模が少ない集落が多く、人口の減少とともに、少子高齢化への早急な対応が必要であると示されていますが、このペースの変更で地域に影響を与えるようになりますか。もっと大きく、抜本的に変えていかなければ問題解決にはならないのではないのでしょうか。

事務局：市街化調整区域の土地利用の緩和を進めていく中で、今回の指定については、今まで加東市では、新規居住者の住宅区域の指定がなかったということで、モデルケースとしてまずは進めさせていただいています。抜本的な見直しというご意見がありました。そうなれば、市街化調整区域の枠組みの中で法令や県条例などに基づい

た手法の検討や協議も必要になってくると思います。特別指定区域に指定については、県条例に基づく手法の一つとして手続きを進めています。

採決の結果、出席委員全員賛成により、「(1) 加東市土地利用基本計画の変更について」は、計画書案のとおり決定することが適当であるとし、また、「(2) 特別指定区域の指定の変更について」は、市の申し出が適当であると認めるとして答申

4 その他

5 閉会

**【資料名】**

- ・ 次第
- ・ 資料鏡
- ・ 資料 1 加東市土地利用基本計画の変更について（諮問）
- ・ 資料 2 特別指定区域の指定の変更について（高岡地区）（諮問）