

別記様式（第4条関係）

会議録

| | |
|--------------------|---|
| 会議の名称 | 令和6年度 第2回加東市都市計画審議会 |
| 開催日時 | 令和7年2月27日（木）午前10時から午前11時30分まで |
| 開催場所 | 社公民館 視聴覚教室 |
| 議長の氏名 | 坂上英彦 |
| 出席及び欠席委員の氏名 | 出席：渡邊 正、長沼恒雄、藤尾 潔、橋本匡史、柳井 徹、藤本武彦、黒崎 明 欠席：小西輝明、池田 康、渡邊直樹、今村健治 |
| 説明のため出席した者の職氏名 | — |
| 出席した事務局職員の氏名及びその職名 | 技監 大原成幸、都市整備部長 安則宏幸 都市整備部都市政策課：課長 山本幸平、副課長 徳岡あけみ、係長 岩井浩二、 主事 松本航季 |

【議事】

(1) 区域区分に代わる土地利用コントロールの検討について（諮問）

【会議の経過】

1 開会

2 会長あいさつ

3 会議録署名委員の指名（2名）

○加東市都市計画審議会議事運営要領第8条第2項の規定に基づき、会長が藤本委員、黒崎委員を会議録署名委員に指名

4 議事事項

(1) 区域区分に代わる土地利用コントロールの検討について（諮問）

○ 事務局から資料1に基づき説明

(質疑応答)

委員：確認ですが、我々で答申しなければいけないのは、今回この内容で妥当ですよと結論を出すという形ですか。

会長：はい、そのように聞いておりますが、事務局から補足はありますか。

事務局：この諮問内容が妥当かどうかということについて答申をいただくということを考えております。

委員：5ページの土地利用計画図ですが、ホームページに公開する等して公に見ることはできますか。

事務局：現在、この土地利用計画は特に公開しておりませんので目にする機会はありませんかと思いますが、特別指定区域を指定する上で、この土地利用計画が基本となっております。ただ、この土地利用計画については見直しを考えておりますので、今後各地域の意見を聞きながら、考えていく予定です。

委員：農用地区域外の農地をどうしていくのかということが気になります。農用地区域外の農地は、現状太陽光パネルばかりです。農用地区域内については農業専門に使うべきだと思いますが、農用地区域外に対してのあり方が難しくなると思いますが、その辺りどうお考えでしょうか。

事務局：農用地区域外の農地で、特に幹線道路などの大きい道路沿いにある未利用地は結構あると思います。そういったところについては、積極的な土地活用を図れるような区域にしていきたいと考えていますが、具体的にどこをどうするかというのは今後、検討していきたいと考えています。

会長：今までの規制が緩和されて、より土地利用がやりやすくなると、そういうことですね。

委員：用途地域で工業地域や準工業地域などあると思いますが、特定用途制限地域との言葉の違いを教えてください。

事務局：工業地域や準工業地域は用途地域の区域の名称で、加東市では市街化区域の

中や南山地区にそういった用途地域を指定しています。特定用途制限地域は、何を建築できるようにするかを市で自由にカスタマイズできますので、例えば準工業地域をベースにこれは建てられるようにするとか、そういうプラスマイナスはあると思いますが、より柔軟な対応ができて、市独自で決めることができるものです。

委員：いわゆる第一種住居地域とか、そういうのはすべて市街化区域の中の話で、市街化調整区域での特定用途制限地域とはまた違う分類で、共通はしていないという認識でよろしいですか。

事務局：はい、そうです。

会長：主にここでいうと、割と都市化しやすいの一番自由度が高い産業系の用途地域ではないかなと思います。市街化区域の中の用途で建蔽率とか容積率が細かく設定されますが、これはそこまでは詳しく個別審査になるのでしょうか。

事務局：市街化区域の用途地域は都市計画法で定められている区域になりますので、建蔽率や容積率もある程度法律で決まっていますが、特定用途制限地域は用途を市で自由に設定できるものです。

委員：タイムスケジュールの関連もあると思いますが、そういう基準をある程度市の方で作っていくということになるのでしょうか。

事務局：そうです。その区域が多すぎたらややこしくなると思いますので、基本的には今6区域を示していますが、この区域はこういったものが建っている区域、この区域はこういったもの、といった感じで場合分けをして、用途地域に似ていますが、今の市街化調整区域に広く色塗りをしていくようなイメージで考えています。

委員：まず、市街化調整区域を廃止していくという形の中で、今後の加東市をつくり上げていくということは非常に重要なことだと思います。まず一つは、この東播地区としては加西市が令和7年度に調整区域を廃止するという一方で、隣接加東市としてもまちづくりとして少子高齢化対策を狙っていく上においては、この規制緩和は絶対必要なことだと思いますが、これだけ広大な敷地の中で農業用地が非常に多い中で、今後、市としてインフラ整備やいろいろなことに対する主体的な投資が必要となってくると思います。規制を解除するだけが目的じゃなくて、民間の企業を誘致していくことが大事なことだと思いますが、活性化を行っていくことがやはり一つ大事なポイントになると思いますが、市として、このまちづくりの中で優先順位だとか、まちづくりのイメージであるとか、テーマであるとかということは重要なことだと思いますが、優先順位について、何かに取り組む方向性として考えていらっしゃることはありますか。

事務局：基本的に規制は緩和していく方向性ですが、やはり今の用途地域、市街化区域に当たる部分が市の中心であるというところには変わりはないので、そこを優先的に投資していきます。しかし現状そこがいっぱいになっているという状況もありますので、その周辺だとか、そういったところを順番に投資していくということが考えられると思います。

委員：特定用途の制限とは建物や建築物に対する規制だけですか。例えば産業的な分類の中で職種内容までの規制というのは、ガイドラインとして何かありますか。例えば風営法に関する施設に対しては、もちろんここにあるように迷惑施設の立地を認めないということに区分されるのかもしれないですけども、迷惑度というのは非常に曖昧なものだと思いますが、この辺りはどのようにお考えですか。

事務局：ここでは迷惑施設という書き方をしていますが、どういったものを含めない

ようにしていくかというのは今後検討していきますが、例えば今おっしゃった風営法に関する施設や、産業廃棄物の施設など、そういった線引きは特定用途で制限できます。産業分類についてはそこまで細かくできるかどうかというのは検討次第ですけれども、基本的には用途地域でも、工場でその危険度合いによって建てられる、建てられないというのがあったりするので、基本的にはその用途地域をベースに区域分けしていく、あと面積でも制限できますので、例えば集落区域に大きい工場が建たないようにとか、そういう規制も可能ですので、今後そういったことを検討していきたいと思っています。

委員：6ページの用途制限区域、農業区域のところで住宅が立地できると書いていますが、ここの住宅というのは、例えば農家住宅に限らず、ハウスメーカーなどが農地を買って分譲することも含めて、結構柔軟な開発も想定しているのですか。

事務局：農業区域に住宅を入れている例ですが、例えば農業区域に指定した土地に農地転用して分家住宅などを建てたいという話が出てきた時に、農業区域だから家を建てられないとしてしまったら緩和する意味がないので、農地の転用が認められるものであれば、誰でも住宅を建てることを可能にするようなことは検討しています。

委員：例えばこの社の市街地とか喜田、上中のあたりで市街化区域に隣接したところの農用区域外の農地に開発圧力がかかると思うので、そこで者を限定しないということはそういう開発も含めて想定しているという認識をさせていただきたいと思います。そういうことになると都市計画税、当然、市街化区域の中で支払われているわけですが、その辺りの総合的な見直しみたいなものは、課題には上がっていないのですか。

事務局：都市計画税につきましては、市街化区域を優先的に投資していくという方針は変わりませんので、今の市街化区域、用途地域として残りますが、そこに対して都市計画税を課税していく、今までと変わらない方向で考えております。

委員：これは今日の本題ではありませんが、例えばそういう格差が、なぜ市街化区域のところだけ負担しているのか、道路も下水も含めて市街化調整区域も入っているだろうといった議論がある中で、線引きがなくなって、もともと線があったところの中は都市計画税をとられているのに、線があったところの外側はとられないというのは、非常に不公平感は噴出すると思います。課題として今でもいろいろご意見がある中で、特に新規投資していくといっても、恐らくかなりの部分が起債の償還なので、そういう不満もある中で、やはり規制を緩くすると、そういう意見が必ず出てくると私は思いますので、また慎重に検討いただければと思います。

事務局：今のところ市の内部での都市計画税の方向性につきまして先ほどお答えしたように考えておりますが、委員のおっしゃるような意見もありました。今後しっかり検討していきたいのですが、実際、東条地域は非線引きですが都市計画税のかかっている区域もあります。東条地域の例もありますので、方向性としては、市としてやはりまちの拠点や、産業団地などに力を入れていく方向は変わらないと考えておりますので、それを踏まえまして、市民の皆さんのご意見もあると思いますが、慎重に検討していきたいと思っています。

委員：5ページの土地利用計画図では都市計画区域外と東条都市計画区域は白のままですね。今回は東播都市計画区域ということで諮問いただいているのかもしれませんが、これに関しても何も将来的な構想というのは考えていないのですか。例えば区域内であれば、迷惑施設の立地を防げるということですが、実際私も都市計画区域外とか東条都市計画区域で産廃施設の問題とかいろいろ

聞きます。そういうことであれば、以前から加東市の都市計画としては非常にいびつだと思っていたところもありますので、将来的にこれらのことについてどのような構想をお持ちなのか、お聞かせいただければと思います。

事務局：この土地利用計画については、今、市街化調整区域のみを定めておりますので、こういった図面になっております。東条地域におきましては、土地利用計画というのは現時点ではない状況ですが、今後、東播の区域区分を廃止しましたら、非線引きが2つあることとなりますので、将来的には併せて1つの都市計画区域とするといったことは考えております。その中で、この特定用途制限地域を、現在規制のない東条地域にもかけていくのかとか、今後検討していく中で、どういうやり方でやっていくかについて議論をしていきたいと考えております。

委員：私は田舎に住んで50年ぐらいになり、市街化調整区域という場所はある程度利用しやすい場所もあると思います。また、必ず農業ばかりしないといけなとか、そういう区分ではないと思います。私が住んでいるところはほとんどがきれいな田んぼですが、175号線やインターの近くには、まだ山林が残っているところがあります。そういうところは開発してもいいのかなと、そういう感じはしていますので、この計画はいいと思います。

委員：5ページの図ですが、今、特定用途制限を6種類の地域で考えているというお話でしたが、当然緑の農業区域が広いので、そうしたら、農業区域というのは、滝野地域も社地域も同じ条件ということになるのですか。

事務局：この特定用途制限地域で定めた場合、同じ区域は、同じ規制内容になりますので、同じ農業区域であれば、滝野地域、社地域であっても同じような規制になります。ただ、6種類というのはあくまで案でして、現行の土地利用計画が6種類ということです。例えば県外ですが区域区分を廃止した他市では3パターンしかないところもありますし、加西市の場合、まだ案ですが10種類程度としているところもあります。市によってそのやり方は様々ですので、そのあたりについては、今後検討していきたいと考えています。

委員：諮問の内容については特に異論は全くないです。やっと始まったのかなというスタートのところ、県の都市計画審議会の専門委員会で、「市が区域区分と同等の土地利用のコントロールが可能であれば区域区分の廃止も可とする」としていると思うので、それを目指してこれから非常に大変な力仕事になると思いますが、不可逆的な道を進まれていくのかなと思っています。この土地利用計画を定めないと、多分、特定用途制限地域も条例も何も決まらないし、手法も決まっていかないかと思うので、当面は多分そういった議論が続いていくのかなと思っています。

委員：私も基本的に市街化調整区域を廃止して、土地利用をコントロールしていくことに賛成です。ただし、どうしても市民の方の中には、これまでの環境がよかったとか、新しく企業が参入してきて、車の出入りが多くなることを懸念するとか、そういった声が出てくるかと思います。6ページを見ますと、一番下のところに事前に住民説明を義務化するとか、住民意向を反映できる仕組みですとか、意見聴取という言葉があるかと思います。こういったところに届く声というのは、恐らく反対の声が、区域区分の廃止ということに対してよく思っていない方の声が多く届くかと思います。賛成の方は、基本的にあまり住民説明会に参加したり、あるいは意見聴取に答えたりということはあまりしないかと思いますので、廃止をよく思っていない市民の声が多く届くかと思います。それに対して、なるべくスムーズに物事を運ぶためには、しっかり説明をしていくこと、あるいはしっかり声を聞くことが大切かと思います。

会 長：ありがとうございます。将来に危惧されることのご意見を受けましてありがとうございます。

委 員：今後土地利用区分も含めてコントロールが重要だということで、それが行政として加東市ができるようにこれから進んでいくと思いますが、最後の今後のスケジュールの見込みというところで、令和7年度からスタートして、目標を令和10年とされていますが、これは単純に4年もかかるものですか。今後のことということにおいては、区域のやり方も、市の未来への課題というのはやはり重要な課題ですし、今回のこの取り組みというのは慎重にしなければならないとは思いますが、4年かけるのか、2年かけるのか、3年かけるのかということによっても、やはりまちの先々というのは大きく変わるような気がします。4年間というのは妥当なのか、もっと真剣に、早くやればもっと早くできるものなのかということをお教えいただけますか。

事務局：結論から言うと、これが最短になります。区域区分を変えとなると、県の手続になりますが、国との協議などが必要となりますので、それだけで2年かかっています。県の都市計画区域マスタープランの定期見直しは5年に1回行われていますが、その中でもやはり手続に国協議、県手続の期間を2年間設けてあります。今回はそれより前に、市の土地利用計画や、こういった手法で規制をかけていくかという検討がその前段で入ってきますので、その期間を考えますと、やはりこれぐらいどうしてもかかってしまうのが実際のところだと思います。

委 員：「県と同様のコントロールが可能であれば区域区分の廃止も可とする」ということで、農業区域の規制を緩和していくということに関してある程度柔軟に対応して良いということですが、「今と同様の」ということであれば、調整区域の農地に新たに建築することに対して慎重だと思いますが、それに対して、やはり農地に対して柔軟に対応していいというのは、どういうことなのか教えてください。「県と同様のコントロール」というのが今だったら厳しいのかなと思いますが、その言葉の解釈についてお教えいただければと思います。

委 員：直接農政には携わらないので感覚ですが、農政は変わらないと思います。今の規制はずっと続いていくのかなと思います。都市計画は、農地の利用というのは別に制限をしない、農業に必要なものであれば建ててください、倉庫でも、施設でも、畜舎でも、それは建てて良いという話ですが、なかなか農地の保全の見地からいうとそういうわけにもいなくて、国の方はできるだけ農政と都市計画の行政、足並みを合わせてやってくださいということになるので、やはりどうしても都市計画で良いという話になっても、農政が良くないという話になったら、計画が実現しないというパターンは多々あります。それは今後も続いていくと思います。

委 員：農用地区域外の農地というのは、これをやるとかなり柔軟になるので今後開発の圧力が結構かかるのではないかと懸念はあります。

委 員：農地のことで意見として聞いて頂きたいのですが、農地を商業地や公民館として使うにしても、広い道路に面しているところは良いのですが、大概是農道なので、どうしようもないということがあります。うちの近所でも、農地を売りたいということで農業委員会にかけたら許可されたものの、アクセスできないということがありました。それなら総合的に地域としての開発をしないと、何も前に進まないのかなと感じていますが、どうですか。地域を指定しても、そのインフラの部分をしっかりしないといけないと思います。

事務局：おっしゃるとおりだと思いますが、区域区分を廃止するにあたっては、インフラを積極的に広げていこうという考えではありません。あくまで今あるイン

フラの中で土地利用に関しての規制を緩めるということになります。幹線道路等の大きな道路沿いを優先的に活用していきたいということで、奥まったところもありますが、そこを開発するならその場合は一体的な道路も含めた開発ということになります。市としましては、特にインフラをさらに広げるかとか、そういったことは考えていないということです。

委員：商工業であれば、やはりインフラ系がないと。規制緩和されて自由になるという意識もありますが、そこはやらないと商工業は育たないというか、道路や排水も含めて地域としてのインフラを整備しないと何もできない。そんなイメージがあります。

事務局：ご意見ありがとうございます。先ほど都市計画税の話のときも出ましたが、市として整備していきたいのは市街化区域の部分です。ただ今言われたように、道路などを整備しておかないと、そもそも事業所とかを立地できないのではないかという話が出ると思いますが、それにつきましては、例えば大規模なプロジェクトというか、産業団地の立地ということにつきましては地区計画制度を使いながら考えていきたいと思っております。現状において、市街化調整区域のところを市が整備して広げていくことはありませんが、大きい開発については別途対応していきたいと思っております。

委員：その組み合わせになると思っております。ある程度区域設定してインフラを整えつつやらないと、商工業の立場で言えば、なかなかそこに集まってこないことになるのかなと思っております。また工業団地ですが、今そんなに大きいものは必要なくて、小規模企業の中小企業団地みたいなものの方が今加東市は必要なのかなと思っております。新たな区域を指定するにしても、やはりインフラを揃えないとバラバラになってしまって、誰も開発しないと思っております。

事務局：現状、加東市にある事業所等では、少し拡張したいといった相談があっても、現状ではなかなか対応が難しかったところもあります。インフラを整備してその土地を広げていくのではなく、規制を緩くしたら対応できたのではないかということもあまして、今回このような判断をしたところです。

会長：ありがとうございます。別途需要があれば、当然市としては検討の余地があるのではないかなと思っております。

委員：加西市はインター周辺とか新しい産業用地ができていますが、加東市は特に何も起こらない。土地の問題だけではないと感じています。

(採決)

会長：ご意見、ご質問が出尽くしたようでございます。これをもって質疑を終わらせていただいて、採決の方に入らせていただきたいと思います。第22号の諮問、区域区分にかかる土地利用コントロールの検討については、区域区分の廃止に向けて検討協議を進めていくことが適当であるという答申をしたいと思っておりますが、事務局からご説明があった内容に異存のない方は挙手をお願いしたいと思います。

(全員挙手)

全員挙手ということで、この資料のとおり、答申をさせていただきます。なお、答申書につきましては、事務局の方とまとめをさせていただき、私から市長へ提出をさせていただきます。長らくこの課題におつき合いをいただきましてありがとうございます。最後に、人口の減少、産業の成熟化で今の都市計画を見

直していくという方向について、今日は最後のご議論をいただきました。おそらく一般的に変化するのには、私たちもやはり抵抗感がどうしても生まれるわけでございます。保守的な気持ちを持つ方々は、客観的是非を前提にせず、少し嫌だなという気持ちになるのは当然のことだと思いますが、新しい時代の変化に対応するパイオニア精神というものが、まちづくりにとって非常に重要であろうかと思えます。なお、今回の判断は、この会は決定機関ではございませんので、あくまで第三者としての審議会の意見を方向として述べさせていただくということです。私たちが責任を持つということは必要ありません。行政が最終責任をとるということをご理解いただければと思います。最後にスケジュールのところでしたが、今後、時間をかけて丁寧に市民への説明会とか開かれて詳細にコントロールの手法について、住民との話し合い等を含めて慎重に進められるとお聞きしているのでも、少し安心して答申させていただきたいと思えます。今日は、委員、企業の方々、議員の方、県の方、市民の方、皆さん賛同をいただきましたので、これで今回の審議회를終わらせていただきたいと思います。ありがとうございました。

事務局：坂上会長ありがとうございました。また、委員の皆様のご意見やご質問等ありがとうございました。答申書につきましては、先ほど採決いただいた内容で、会長と調整の上、本日付で手続をさせていただく予定です。また、区域区分の廃止に向けて、来年度以降、土地利用方針等を検討してまいりますので、委員の皆様は今後ともご意見等を賜りますようよろしくお願いいたします。

5 事務連絡

6 閉会

【資料名】

資料1 区域区分に代わる土地利用コントロールの検討について（諮問）