

別記様式（第4条関係）

会議録

会議の名称	令和5年度 第3回加東市都市計画審議会
開催日時	令和6年3月21日（木） 午前10時00分から午前11時50分まで
開催場所	加東市役所3階 301・302会議室
議長の氏名	坂上英彦
出席及び欠席委員の氏名	出席：高木厚子、長沼恒雄、小坂高司、柳井 徹、藤本武彦、黒崎 明 欠席：水島あかね、國井久明、池田 康、岸本眞知子、大城戸聰子、山崎正博
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	市長 岩根 正、技監 野崎 敏、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 丸山聰司、 主査 岩井浩二

【議事】

- (1) 東播都市計画地区計画の決定について（加東市決定）（諮問）
- (2) 都市計画区域区分の見直しについて（報告）

【会議の経過】

1 開会

2 会長あいさつ

3 市長あいさつ

事務局：委員総数13名中7名の出席のため、2分の1以上の出席となり、加東市都市計画審議会条例第6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 会議録署名委員の指名（2名）

議長：加東市都市計画審議会議事運営要領第8条第2項の規定により、藤本委員、黒崎委員を会議録署名委員に指名します。

5 報告事項

- (1) 東播都市計画地区計画の決定について（加東市決定）（諮問）

（説明）

事務局：加東市には、滝野地域と社地域の一部が東播都市計画区域、東条地域が東条都市計画区域といった2つの都市計画区域に分かれています。社地域の北部については、都市計画区域外となっています。東播都市計画区域内には、開発等により市街化を促進する市街化区域と、市街化を抑制する区域である市街化調整区域が線引きされています。東条都市計画区域については、東播都市計画区域のような線引きはありません。今回は、下滝野地区の一部において、地区計画を指定します。このエリアは、市街化区域に接している市街化調整区域内に建っている現滝野中学校やその周辺区域となっており、小中一貫校整備事業に伴い、今回市街化調整区域内での地区計画を指定します。

現在、加東市では、7つの地区計画を定めています。そのうち、市街化区域内では滝野地域で2箇所、社地域で1箇所の計3箇所、市街化調整区域内では社地域で1箇所、非線引き都市計画区域である東条地域では3箇所となっています。

上位計画の位置付けとして、兵庫県の都市計画区域マスタープランでは、加東市下滝野地区において学校用地を設定するとされています。また、加東市都市計画マスタープランにおいては、小中一貫整備に伴う区域区分の見直しを行うとしています。今回、市街化調整区域内での小中一貫校整備に係る開発や建築手続き、工事が可能となるように地区計画を指定します。

滝野中学校の東側の着色しているエリアには、市街化区域となっております。一

方学校用地を含め西側の白地部分については、市街化調整区域となっております。市街化調整区域内の開発行為については、厳しい制限がかかっており、県の許可基準で、学校については、小学校、幼稚園は開発が可能となっていますが、中学校については、開発できない状況であります。そのため、公共施設の建築を可能とし、小中一貫校の整備ができるようこの度地区計画を指定します。

東側の市街化区域では、住宅地を中心とした市街地が形成されています。今回、地区計画を指定する区域は市街化調整区域の部分であり、一部農地がありますが、農地については、農政部局で農振除外の手続きを行っております。また、現在の学校用地以外の用地については、小中一貫校整備事業を進める中で、用地買収を進めしており、地区計画区域内は市の所有地になる予定です。

地区計画の計画書案ですが、面積は約 6.3ha となっています。当該地については、学校等の公共公益施設を誘導する区域として地区計画を指定することを目標としています。建築可能な用途としては、学校や図書館、保育所や病院、福祉センターといった公共公益施設に限定しています。

地区計画図案については、小中一貫校整備に係るエリアの地形地物を基準として区域を設定しております。

公告及び縦覧につきましては、令和6年1月31日公告、縦覧期間を令和6年2月1日～令和6年2月14日として行い、縦覧者、意見はありませんでした。

スケジュールについてですが、8月の第1回審議会での報告後、県との調整を進めながら、計画案を作成し、県知事協議の申出を11月に行い、依存ない旨の回答を得ました。その後、2月に案の縦覧を行っており、今回の都市計画審議会で審議を経て、決定告示を行います。

(質疑応答)

委員：市街化調整区域の学校のエリアについての区域指定ですが、その北側から県道までに田んぼのエリアがあります。そのエリアまで区域に入れることは可能でしょうか。

事務局：都市計画の観点から説明させていただきます。ご指摘いただいている区域については、農用地が占めている区域となっており、都市計画としての判断だけで地区計画や市街化区域に入るということは厳しいと考えます。今回地区計画区域の指定を行うエリアについては、公共施設整備が行われることが決定しており、事業実施の確実性がありますので、それを前提として、一部区域内に農地はありますが、農振除外の手続きをしております。今回については、小中一貫校整備に係る地区計画ということで審議をお願いしている状況であります。

委員：公共施設の整備が決まっていることですが、今回の地区計画に特にそれを定めるような予定はありますか。将来変更で地区計画に位置付けることはありますか。

事務局：現時点では、小中一貫校やアフタースクールの整備の計画で進んでおり、計画書案において、一定の公共公益施設が建築可能となるような用途設定をしております。

委員：道路等の都市施設としての位置付けは現時点ではないということですか。

事務局：都市施設についての位置付けは今のところ想定はしておりませんが、将来的に必要となれば、検討する可能性はあるかもしれません。

議長：質問がないようでしたら、これをもって質疑を終わり、採決に入ります。諮問第20号、東播都市計画地区計画の決定について、事務局より説明があつたとおり決定することに異存がない方は挙手をお願いします。

(全委員挙手)

議長：採決の結果、計画書のとおり決定することが適當であるとして答申します。なお、答申書については、私から市長へ提出させていただきます。

(2) 都市計画区域区分の見直しについて（報告）

(説明)

事務局：兵庫県内では、現在20市6町で市街化区域と市街化調整区域に区域設定がされている線引き都市計画区域を、12市5町で非線引き都市計画区域を指定しています。加東市は、線引き都市計画区域である東播都市計画区域と非線引き都市計画区域である東条都市計画区域の2つの都市計画区域が共存しています。加東市は、滝野地域と社地域の南側が線引き都市計画区域、東条地域が非線引き都市計画区域、そして社地域の北側が都市計画区域外となっています。現在、市街化区域と市街化調整区域からなる東播都市計画区域の線引きを維持するか、または廃止して東条都市計画区域のように非線引きとするかについて検討しているところです。

上位計画を踏まえた加東市におけるまちづくりの課題ですが、まずは雇用創出に向けた有効な土地活用です。加東市の市街化区域は現在飽和状態であり、工場や商業施設等の開発に対応できる一団の土地がないことから、新規参入や事業拡張をしようとしている企業のニーズに対して、市街化調整区域における土地活用が必要になってきています。ただ、市街化調整区域では様々な規制を受けることにより、タイムリーな事業進出に対応できず、企業進出の機会を逃してしまう可能性があります。次に、地域活力を維持するための空家や空地の活用です。市街化調整区域内にある空家については、建物の属性により、誰でも住んだり建替えたりできないという課題があります。そのことにより、空家の所有者は売りたくても売れず、空家を放置することにより地域の住環境が悪化してしまうことにつながるなど、空家の有効活用は、地域活力を維持するための大きな課題と言えます。また、空家を取り壊したあとの空地についても有効活用できれば、地域活力の維持につながることが考えられます。さらには、交通利便性の高い低・未利用地についても、市街化調整区域においては用途が限定されることから、有効な活用が困難な状況です。以上のことから、加東市では市街化調整区域での土地活用が課題となっています。

区域区分を維持した場合、厳しい規制の中で、特別指定区域制度や地区計画を活用し、部分的に規制緩和を行うことによりまちづくりを行います。それに対して区域区分を廃止した場合は、規制がない中で、特定用途制限地域や条例等による一定のコントロールを施すことによりまちづくりを行います。今回は、区域区分を廃止した場合における影響調査や土地コントロール手法等についてより具体的にお示したいと思います。

まずは区域区分止した際の影響調査の結果についてです。今年度は、線引きを廃止した際の影響調査を行いました。前回も少し紹介しましたが、形式的な指標に対してどのような影響があるかについて調査しています。調査の指標として、まずは市街地拡大の可能性があり、「将来の人口の増加」「将来の住宅用地需要の増加」「将来の商業用地需要の増加」「将来の工業用地需要の増加」「将来の宅地需要の増加」「大規模プロジェクトによる市街地拡大可能性」「廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無」「地形その他地理条件」「その他」といった項目に対して、指標により数値を導き、該当した場合にその項目に対して影響があると判断されます。

同様に、既成市街地への影響として、「既成市街地における空家・空地の増加の可

能性」「密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域の有無」「都市施設の整備状況」「公共施設の効率的な整備」「その他」といった項目に対して、指標により数値を導きます。

農地や森林等への影響としても同様に、「優良な農地や森林等緑地またはその周辺で開発が起こる可能性」に対して、指標により数値を導き、それぞれの項目に対して該当した場合には、区域区分を廃止すると影響が出るということになります。

まずは、市街地拡大の可能性の「将来の人口の増加」です。指標となる令和12年までの人口伸び率は0.963となっており、将来人口は減少する見込みとなっているため、この項目において影響はありません。

「将来の住宅用地需要の増加」は、県の指標では、世帯数の伸び率と住宅敷地規模の伸び率をかけたものを住宅用地需要の増加率としているため、世帯数伸び率と住宅敷地規模の伸び率を別で示しています。まずは世帯数の伸び率ですが、総世帯数は世帯人員の縮小により増加する見込みとなっており、伸び率は1.128となっています。次に住宅敷地規模伸び率ですが、こちらは減少傾向で0.926となっています。ただ、さきほどの世帯数伸び率とかけようと1.045となり、県の指標である将来の住宅用地需要の増加率としては1.0以上となるため、若干ですが住宅用地需要が見込まれる結果となりました。

「将来の商業用地需要の増加」ですが、県の指標では、商業年間販売額の伸び率と単位販売額あたりの敷地面積の伸び率をかけたものを商業用地需要の増加率としているため、商業年間販売額の伸び率と単位販売額あたりの敷地面積の伸び率を別で示しています。まずは商業年間販売額の伸び率ですが、減少傾向で0.932となっています。次に単位販売額あたりの敷地面積の伸び率ですが、こちらも減少傾向で0.921となっています。そして、さきほどの商業年間販売額の伸び率とかけようと0.858となり、県の指標である商業用地需要の増加率としては1.0以下となるため、商業用地需要は見込まれないということで、この項目については影響がないという結果となりました。

「将来の工業用地需要の増加」ですが、県の指標では、製造品出荷額等の伸び率と単位出荷額あたりの敷地面積の伸び率をかけたものを工業用地需要の増加率としているため、製造品出荷額等の伸び率と単位出荷額あたりの敷地面積の伸び率を別で示しています。まずは、製造品出荷額等の伸び率ですが、減少傾向で0.978となっています。次に単位出荷額あたりの敷地面積の伸び率ですが、こちらは増加傾向で1.054となっています。そして、さきほどの製造品出荷額の伸び率とかけようと1.031となり、県の指標である工業用地需要の増加率としては1.0以上となるため、若干ですが工業用地需要が見込まれる結果となりました。

「将来の宅地需要の増加」ですが、こちらは、開発許可面積と農地転用許可面積の伸び率で影響を判断します。まずは開発許可面積の伸び率ですが、加東市の東播都市計画区域においては0.846ということで、影響がないという結果となりました。次に農地転用許可面積ですが、こちらも0.980ということで、影響がないという結果となりました。

「大規模プロジェクトによる市街地拡大可能性」ですが、大規模プロジェクトとは、10年以内に具体化される予定で、住宅、商業および工業の宅地需要のトレンド予測には含まれない宅地需要をもたらすおそれがあるプロジェクトとされています。加東市においては滝野地域小中一貫校整備が計画されており、学校に近接して住宅地や関連施設の宅地需要が見込まれるため、この項目においては影響があるという結果となりました。

「廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無」ですが、開発誘発施設として滝野社インターチェンジが立地しているため、区域区分を廃止すると、特にインターチェンジ周辺の旧市街化調整区域において宅地需要が見込まれるため、この項目においても影響があるという結果となりました。

「地形その他地理条件」ですが、地理条件として西側は丘陵地となっており、開発は抑制されると思われます。また、加古川沿いは浸水ハザード区域が広がっていることや、その他の平坦な農地については大半が農用地区域に指定されていることから、この項目においては影響がないと思われます。

市街地拡大の可能性として最後の項目ですが、その他として、国道や主要県道等の幹線道路沿道での開発ポテンシャルはあると思われますが、大半が農用地区域に指定されていることから、市街地が拡大する可能性は低いと思われます。

ここまで、「市街地拡大の可能性」という調査項目について結果をお示ししましたが、それらのまとめをお示しします。市街地拡大の可能性に対して「影響がある」となった項目は、「将来の住宅需要の増加」「将来の工業用地需要の増加」「大規模プロジェクトによる市街地拡大の可能性」「廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無」です。影響があるということは、市街地が拡大するおそれがある、つまり開発需要があるということですので、区域区分を廃止した場合は、それが無秩序に起こらないための方策を講じる必要があります。

次に、既成市街地への影響の調査項目についての結果をお示しします。まずは、「既成市街地の空家・空地の増加の可能性」です。市街化区域と市街化調整区域の住宅地の地価を比較すると、市街化区域では39,600円／m²で、市街化調整区域では13,200円／m²となっており、約3倍の価格差があります。よって区域区分を廃止した場合、新たな土地利用が市街化調整区域に流れるおそれがあることから、既成市街地が空洞化する可能性があります。また、加東市における空家率は近隣市と比較しても多いですが、既成市街地における空家が増加する可能性もあります。

「密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域の有無」ですが、こちらについては該当がありません。

「都市施設の整備状況」ですが、都市計画道路は概ね完了しており、また、生活排水処理水準も100%であるため、区域区分の廃止に伴う影響はない見込まれます。

「公共施設の効率的な整備が行われるか」ですが、小中学校の統廃合をはじめ、公共施設は集約化の方向性であり、新たな公共施設等の整備に係る用地買収も計画されていないことから、影響はない見込まれます。

「その他」の要因としても特にみられないため、影響はない見込まれます。

最後に、農地や森林等への影響についての結果です。市街化区域周辺には比較的まとまった農用地区域が指定されているため、急激な農地転用の可能性は低いものの、滝野社インターチェンジ周辺や幹線道路沿道において白地農地や遊休地が混在しているため、いくらか影響があると見込まれます。

ここまで、既成市街地への影響、農地や森林等への影響という調査項目の結果についてお伝えましたが、それらのまとめをお示しします。既存市街地や農地等に対して「影響がある」となった項目は、「既存市街地における空家・空地増加の可能性」、「農地や森林又はその周辺での開発可能性」です。線引きを廃止した場合は、それが無秩序に起こらないための方策を講じる必要があります。

ここからは、さきほどの影響調査で「影響がある」となった項目に対して、それが無秩序に起こらないための方策として考えられる土地利用コントロール手法について検討したものを報告させていただきます。兵庫県が示す区域区分の要否の判断フローでは、影響調査を受けて、市において区域区分に替わる土地利用コントロール手法を決定する必要があります。実際に区域区分を廃止する場合は、具体的に細かいところまで設定していく必要がありますが、今回はその手法について検討したものをお示しします。市街化区域においては用途地域の継続、市街化調整区域においては、開発を誘導するための特定用途制限地域の設定、また、全般的に自主条例等による開発のコントロールが主に実施すべき方策といえます。また、必要に応じて地区計画や立地適正化計画の策定も検討する必要があります。

ここからは、個々の土地利用コントロール手法について説明していきます。現在も運用しており、区域区分廃止後も継続して運用が必要なコントロール手法として、まず1つ目は用途地域です。用途地域は、現在市街化区域で指定しており、無秩序な用途が混在することを防ぎ、適切な誘導が図られています。よって、区域区分廃止後も引き続き適切な誘導を図るため、用途地域は継続させる必要があります。次は地区計画です。地区計画は、現在市街化区域や市街化調整区域で指定していますが、地域の実情に応じたきめ細やかなまちづくりを進めるため指定していることから、区域区分廃止後も引き続きそのコントロールを継続するため地区計画も継続させます。また、具体的な事業を進める場合は必要に応じて新たに指定することも考えられます。そして緑条例です。緑条例は県の条例で、現在東条都市計画区域と都市計画区域外で運用しています。県の条例であるため、区域区分廃止後の適用範囲については県と協議が必要ですが、緑豊かな地域環境の形成に寄与しているため、継続が望ましいと考えられます。

次は、新たに検討が必要なコントロール手法です。まずは特定用途制限地域です。特定用途制限地域とは、用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成等を行うために、地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制を行うために定めるものとされており、現在の市街化調整区域に適用することが考えられます。また、新たに開発条例を制定することの検討も必要です。これらの新たに検討が必要なコントロール手法について、次のページから具体的に説明していきます。

まず新たなコントロール手法の1つ目として、特定用途制限地域を検討します。特定用途制限地域について説明するため、まずは現在市街化調整区域で運用している土地利用計画について説明します。土地利用計画は、主に市街化調整区域の土地利用方針を示すもので、保全区域、森林区域、農業区域、集落区域、特定区域といった区域を定め、特別指定区域の指定や調整区域での建築行為の基準となっています。この土地利用計画の区域をベースとして特定用途制限地域を検討します。

土地利用計画の区域に応じて、特定用途制限地域を定めることを兵庫県は推奨しています。また、兵庫県が示す特定用途制限地域の目安としては、例えば集落区域において、低層住居専用地域並の特定用途制限地域を指定することで、住宅・共同住宅や小規模店舗が自由に立地できるようになる一方で、工場等の用途は立地できないよう規制ができます。他にも農業区域において、農業用施設のみ立地できるような特定用途制限地域を指定することで、無秩序な宅地拡大を防ぐことができます。特定区域においては、工業専用地域並の特定用途制限地域を指定することで、工場や物流施設を誘導し、住宅の立地を防ぐこともできます。ほかにも、用途だけでなく、延床面積500m²以下の建物に限るといったような形態制限も特定用途制限地域として組み込むことで、よりきめ細やかな土地利用コントロールが可能となります。これらはあくまで県の目安であるため、それぞれの区域の特性に応じた特定用途制限地域を指定し、カスタマイズすることで、加東市独自のまちづくりを進めることができます。

一方で、区域区分を廃止しても、一定の土地利用規制は残ります。区域区分の廃止はあくまでも都市計画法による規制緩和であり、他法令の規制を緩和するものではありません。自然公園地域、国有林・保安林、農業振興地域農用地区域の規制などは他法令による規制であるため、区域区分を廃止しても緩和されることはありません。特に農用地区域は、耕地面積のほとんどを占めているので、ほとんどの農地が開発制限されることとなっています。特定用途制限地域は、これら他法令の制限を受けることを前提として設定していくことになります。

今後、区域区分を廃止した場合は加東市に適した特定用途制限地域を導入することを踏まえ、まずは基本となる土地利用計画の見直しを行うことになります。区域区分を維持するか廃止するかについては、来年度行う土地利用計画の見直しや、さ

らなる検討調査を踏まえて決定することになります。結果的に区域区分を維持することとなれば、見直した土地利用計画を活用し、特別指定区域の更なる活用を検討することになります。逆に廃止することとなれば、見直した土地利用計画をもとに特定用途制限地域を設定することになります。

次に、新たなコントロール手法の2つ目として、都市計画区域全域に対して、開発行為を制限するため、開発条例を制定します。区域区分が廃止されると、開発許可対象規模が1,000m²から3,000m²に引き上げられることに対応するため、今と同様に、1,000m²以上の開発に対して許可制となるよう条例により定め、内容を市で審査します。このことにより、1,000m²から3,000m²までの開発に対して、今と同様の規制を行うことができ、無秩序な開発を抑制することができます。また、条例による届出が必要な開発に対して、事前に住民説明などの住民からの意見聴取を行うことを義務付けるなど、事業計画にある程度住民意向を反映できる仕組みづくりも検討が必要だと思われます。これにより、住民の意向に反する開発を防ぐことができます。今後は、区域区分を維持するか廃止するかの結果にもよりますが、開発許可基準の詳細についても検討していきます。

最後に区域区分見直しによる影響と今後についてです。区域区分を廃止することに対してのメリットやデメリットをケースごとにまとめました。各地域の集落については、現状の区域区分制度としては、農家住宅や分家住宅など許可が限定的であることが前提の中で、特別指定区域の指定により、地域ごとの要望に対処することができます。ただ、指定までの手続き等に期間を要します。一方、区域区分の廃止を行った場合は、人に対する制限がなく、用途変更も可能になることが前提となり、特定用途制限地域を定めることで、集落に合わない施設等の立地を防ぐことができます。ただ、全体的に地域を設定していくため、地域ごとの設定が難しく、地域コミュニティへの影響が懸念されます。空地や空家については、現在の区域区分制度では、集落同様特別指定区域や空家特区等により、空家の用途変更や、第三者の入居が可能となります。指定に向けた調整に期間を要します。線引き廃止した場合は、特定用途制限地域の指定により、用途に合わせた空家や空地の活用が可能となります。懸念とすれば、活用区域が拡散することにより、市街化区域内での土地活用の減少の可能性がある点です。次に産業等についてですが、線引き制度では、原則事業所や工場は建築できず、地区計画の指定を行うことにより、計画的な誘導を行うことができますが、事業の確実性が求められ、手続きの期間を要することから、企業ニーズを逃すおそれがあります。区域区分を廃止した場合については、事業所や工場の建築や拡張が出来るようになり、特定用途制限地域の指定により、適切な誘導を図りながら事業所の誘致を図ることができます。地区計画については、線引き制度時と同様に計画的なまちづくりを適正に行いたい区域に指定することができますが、指定に一定の期間を要します。公共施設等の活用については、現在の区域区分制度では、建築が限定的である中で、地区計画や兵庫県の許可基準上に適合するものの建築が可能となります。一方、線引き廃止の場合については、指定に時間を要することなどが懸念されます。一方、線引き廃止の場合については、活用が出来るようになることが前提で、特定用途制限地域の指定により、適正な範囲での活用を促すことができます。

次に区域区分を廃止した場合に考えられる事務作業量への影響です。区域区分を廃止した場合は、新たに特定用途制限地域や開発条例等を制定する必要があり、それに対する事務作業等が増加することになります。逆に、市街化調整区域がなくなるため、市街化調整区域における建築許可や特別指定区域の事務については不要となるため、それらの負担は減少します。新たな制度等の策定など、運用するまでの期間については、事務作業が増加するおそれがありますが、運用後については、大幅な増加の可能性は少ないと考えられます。

最後に今後のスケジュールについて説明します。現在、兵庫県において、令和7

年度末まで都市計画区域マスターPLANの見直し業務が進められています。通常、区域区分を見直す場合は、この区域マスの見直しに合わせて行いますが、加東市においては、区域区分を維持するか廃止するかの結論が兵庫県の見直しスケジュールには間に合わないと見ており、令和7年度末の見直し時点では、現状の区域区分での兵庫県との協議になると思います。ただ一方で、区域区分の廃止についても引き続き検討していく必要があることから、都市計画区域マスターPLAN見直しとは別の動きで、検討を続けていきます。

目安としては令和6年度から7年度初旬に区域区分をどうしていくかについての方向性を決定し、仮に廃止するとなった場合は、令和7年度以降に廃止に向けての都市計画手続きなどの具体的な手続きを進めていくことになると思います。

今回、現在の線引き制度と線引きを廃止した場合のメリット・デメリットといった影響調査を実施し、分析結果を示している中で、区域区分の見直しの方針については、当初は、今年度を目途に方向性を示すとしておりましたが、区域区分が設定されてから約50年が過ぎ、この区域区分を今後どうしていくかについては、更に50年先のまちのかたちを決めると言っても過言ではないため、維持するか廃止するかについてはさらに慎重に議論を重ね、決定する必要があると考えています。そのため、今年度に行った影響調査・分析の結果や、当審議会でいただいたご意見も参考にしながら、来年度以降についても土地利用の方針の検討等を行い、引き続き区域区分の見直しについての検討を進め、そのうえで、方針を示していきたいと考えておりますので、引き続きよろしくお願ひいたします。

(質疑応答)

委員：道路を跨いで市街化区域と市街化調整区域が分かれている地域があります。市街化区域については、区画整理事業などで新たな家が建ち、人口も増えてきました。区域区分については、これまでもそれなりに機能を果たしてきたと思います。虫食いのような開発もありません。しかし、市街化調整区域は40年ほど前にほ場整備が実施され、そこから風景がほとんど変わっていません。市街化調整区域の田んぼの担い手である農家も減少する一方ですので、その中でため池や水路を少ない農家で管理していくかなければいけないということが課題になると感じています。市街化調整区域については、小手先の制度改革では到底対応はできないと思います。また、一部を市街化区域に編入したところで、根本的な解決にはならないと思いますので、この際、思い切った改変が必要だと思います。区域区分を維持するか廃止するかの議論・検討をすることは大変良いことだと思います。

事務局：市街化区域内においても既存ストックもありますが、市街化区域の人口は増加し、市街化調整区域は人口が減少しているという状況であり、市街化区域は飽和状態になる可能性がある中で、適正に誘導していくために、エリアの設定や土地利用について考えていく必要があると思います。ただ、廃止する場合においても、区域を外すだけでは、適切な誘導を図ることはできなくなってしまうため、良くないと思います。また、農地についても守っていく必要もありますので、それらのバランスをとり、そして、市での土地利用コントロールを行うことにより、適正に誘導を図っていくことが大事になると考えておりますので、維持する場合でも廃止する場合でもしっかりと対策を立てていく必要があると考えております。

委員：具体的にどうなるかで言えば、農振がかかっているエリアについては、法律の関係などで規制があると思いますが、そのあたりが詳しく分からないので、実際どこが市としてコントロールできるエリアになるのか分かるようにエリアを絞つていただければイメージが湧きやすいのかなと思います。

事務局：規制があるから、全く何もできないということではありません。農用地の区域では、限定されますが、分家住宅や農業用施設などは、農振除外を行い、建築す

ることは可能です。その中で、廃止した場合においては、都市計画区域を対象として、特定の用途を定めることにより、建築できるものを定めていく、また、景観などについても、別途条例などにより上乗せしてルールを決めていくことも考えられます。メインとしては、現在特別指定区域などの制度を活用している市街化調整区域の集落や事業所などについて、いかに有効に土地利用を行っていくかになると思いますが、区域としては都市計画区域内について検討を行っていきます。

委員：例えば、ここだったら市でエリアを定めるといった、具体的な場所などを示していただければ分かりやすいと思います。

事務局：来年度も引き続き検討を行っていく中で、土地利用計画についての検討もしていきたいと考えていますので、その中でエリアごとの土地利用についても検討を進めていくことになると思いますので、今後、エリアごとの土地利用についても検討が進んだ段階でお示しすることもできるのではないかと考えております。

委員：維持か廃止が決まる目途というのは、令和8年以降になるということですか。

事務局：来年度に市としての方向性がお示しできたとしたら、廃止の場合は、そこから市条例についての検討・策定や、特定用途制限地域や、区域区分見直し手続きを行っていくことになるため、運用については県の区域区分見直しのタイミングには間に合わないと思います。現時点で具体的な日程は言えないですが、少なくとも3～4年くらいは運用までかかると考えています。

県の区域マスターplanの見直しについては、5年ごとに行われています。今回は令和7年度末のタイミングになりますが、そのあとについては、またその5年後ということではなく、時期についても県と協議を行っていくことが可能であると聞いています。

委員：区域区分を廃止する場合、市街化調整区域が野放しにならないようにコントロールしていくかといけないという説明だったと思いますが、それぞれ地域性があると思いますので、今の段階では幅広く変えていくというのが言いにくいのではないかなど感じています。大変だと思いますので、急ぐことなく時間をかけて検討していただきたいと思います。

委員：前回までは、区域区分廃止については不安な部分もありましたが、今日の報告で、かなり整理され、クリアになってきたと感じました。漠然とした不安ではなく、前向きな意識で話を伺えるようになりましたので、どちらになるにせよ、慎重に調整して見通しを示していただけると良いかなと思いました。

委員：農地に関してですが、田んぼの利用の仕方でこれから一番重要なのは、田んぼが集約されること、そして、農家の若い担い手が増えることであると思っており、それらは市が率先して計画していかなければいけないと思っており、区分を決めしていくうえでも必要であると考えます。その辺りについても、検討いただければと思います。

委員：農家が減っていく、そして、人口減少社会の中でいかに農地を使っていくかが重要になります。農振についても絶対的なものではなく、除外も各地域でされています。除外などについては、どのようなまちづくりをしていくか、どういう計画を作っていくかがはっきりした時におのずとその形が決まっていくと思っています。今日はどちらの制度が良いかといった話でしたが、どのようなまちづくりをしていくのか、どのような手法をやっていくのかといったことを突き詰めていけば、おのずと答えは出てくるのではないかと思います。

委員：県が要件を示していますが、あくまで区域区分を見直すためのチェック項目だと思いますので、これが区域区分の要否の判断に繋がるところではないかなと思っています。大事なのは、現行の制度の問題点などを掘り下げながら、慎重に要否の判断をすることなのかなと感じています。一度区域区分を廃止してしまうと元には戻せないという状況になるので、慎重に時間をかけて整理することが必要

であると思います。

議長：この会以外で審議に関わる組織があれば教えてください。

事務局：来年度以降検討を進めていく中で、都市計画部局だけで審議を進めていくことはできないと考えています。その中でも、別途まちづくり審査会もあり専門の委員様もいらっしゃいますし、内部の関係部局との協議も必要になりますので、来年度に調整していくことになると思いますが、都市計画審議会以外にも、そのような専門的な会議や、内部での検討会議等についても調整していきたいと考えています。都市計画審議会についても、引き続き議論を続けていきたいと思います。

議長：来年度に一定の方向性をこの会議で示すと考えてよろしいでしょうか。

事務局：来年度を目標として方向性を示したいと考えております。最終的には市として方向性を示すことになりますが、審議会の委員の皆様からの様々なご意見もいただいたうえで検討を進めていきたいと考えておりますので、引き続きよろしくお願ひいたします。

議長：制度というのは規制をかける側の話になりますので、今都市や地域が求めるものは、いかに可能性を広げていくかということなので、発想としては規制ではなく、誘致や誘導であったり、農業では育成であったり、そのようなよりポジティブに制度を使ってまちを豊かにしていく方法をとっていくイメージで、今までほどちらかというと制度に基づいて合致しているかどうかだけを判断してきたんですけど、例えば、企業が相談に来たときに、「この業種であればここがお薦めですよ」ということは言えていないと思います。企業の立場に立って加東市のまちを豊かにしてくれる可能性を相談できるようなことがすごく重要なと思っていました。今までの行政体質とは違う次元に入っていかないと、単に制度だけ変えても、有効に活用できないように感じますので、都市経営的な都市計画といったキーワードを持っていただけると良いかなと思っています。結論はどうなるか分かりませんが、別の視点での発想を持って、前向きに考えていくことが必要ではないかと感じました。

また、企業に対しての情報交流や説明会についてもやっておく必要があるのでないかなと感じました。産業的発想についても大切にしたいなと個人的に感じています。

議長：これをもちまして、本日予定していました内容は終了いたしました。ご協力ありがとうございました。

6 事務連絡

7 閉会

【資料名】

資料1 東播都市計画地区計画の決定について（加東市決定）（諮問）

資料2 都市計画区域区分の見直しについて（報告）