

別記様式（第4条関係）

会議録

会議の名称	令和4年度 第2回加東市まちづくり審査会
開催日時	令和5年3月23日（木） 午前10時00分から午前10時30分まで
開催場所	加東市役所5階 501会議室
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、内堀哲也、波戸岡誠 欠席： 田中千裕、藤原政明
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 大畑敏之 都市整備部都市政策課：課長 長谷川茂、副課長 徳岡あけみ、係長 丸山聡司、 主査 岩井浩二

【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について（木梨地区）（諮問）

【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7名中5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。

4 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について（木梨地区）（諮問）

「木梨地区の特別指定区域の指定について県へ申し出たい」として諮問

（説明）

事務局：議事(1)加東市土地利用基本計画の変更について、説明させていただきます。資料1をご覧ください。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項の規定により、諮問させていただいたものです。資料1の1ページに諮問書の写し、2ページから土地利用基本計画案をつけています。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となります。説明については、資料1の10ページからになります。

まず、加東市土地利用基本計画の概要について説明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。方針の1つ目は、「市の資源及び特性の保全活用」で、緑豊かな自然環境、優良農地等を維持保全しながら農家の後継者不足や核家族化に対応するため、地縁のある者や新規居住者の住宅が建築できるようにするとしています。2つ目は、「田園集落地の環境整備」で、ゆとりある田園風景を維持し、地域に根ざした景観形成を図り、集落内の狭隘道路などの課題に対し、住環境の向上を図るとしています。3つ目は、「無秩序な乱開発の防止」で、環境の維持保全のため無秩序な乱開発は防止し、土地利用の区分を定め

た土地の有効利用を推進するとしています。

11 ページに、土地利用の区分を示しています。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益公共系に分類しています。後で説明させていただきます特別指定区域の指定については、国道沿いの工場跡地等であり、土地利用の区分で特定区域（産業系）のエリアが対象となっています。沿道施設集約誘導等区域として、一般貨物運送業と倉庫業を建築できるよう指定します。

この後に説明いたします特別指定区域の指定を行うことと併せて、今回、2 ページから記載している加東市土地利用基本計画案の 7 ページ目の土地利用の区分の「特定区域（産業系）」の項目について、この度指定することにより、新たな事業所の建築も可能とするため、「既存の施設」、「既存産業施設」について既存を削除します。

12 ページになりますが、公告及び案の縦覧に関しましては、令和 5 年 1 月 31 日公告、縦覧期間については、2 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、2 月 6 日に説明会を開催しましたが、参加者はいませんでした。土地利用基本計画の指定につきましては、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。

続いて、議事(2)特別指定区域の指定について説明させていただきます。資料 2 をご覧ください。1 ページに諮問書の写し、2 ページから特別指定区域の指定案をつけています。説明につきましては、6 ページからとなります。

まず 6 ページは東播都市計画区域図になります。着色しているエリアについては、市街化区域になります。東播都市計画区域内のそれ以外の区域は市街化調整区域になります。木梨地区は、加東市役所周辺の一部については市街化区域となっていますが、それ以外については市街化調整区域となっています。

7 ページに木梨地区の該当区域の周辺図をお示ししています。加東市役所や社中学校がある市街化区域から近く、北東に位置しています。国道 372 号沿いであり、交通の便に適しています。また、車で 5 分程度の距離で国道 175 号線に出ることができ、中国自動車道の滝野社インターチェンジに繋がっています。当該地については、以前は工場や事業所が立地・稼働していましたが、現在は空地や跡地として長年未利用地として残っている状況です。

特別指定区域制度とは、市街化調整区域において、建築制限や少子高齢の影響により、地域活力の低下が現れている地域がある中で、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 日に創設した制度になります。

今回指定を予定している沿道施設集約誘導等区域とは、幹線道路沿道または自動車専用道路のインターチェンジ周辺の地域において、沿道景観を保全しつつ、それらの利便性を活かし、地域若しくは周辺の居住者、自動車の運転者等の利便性の向上又は流通業務の総合化、効率化等に資する建築物の集約誘導等を図るべき区域を対象として指定するものです。今回指定を予定している対象区域は国道 372 号に接しており、物流施設の輸送経路としての利便性が高いため、沿道施設集約誘導等区域を活用し、物流系施設の立地を誘導します。

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。加東市都市計画マスタープランでは、「幹線道路沿道の低・未利用地を解消するため、特別指定区域制度などを活用し、交通利便性を活かした土地利用を図る」としています。加東市土地利用基本計画においても、「幹線道路沿道の土地利用については、適正な施設立地を誘導する」としています。

次に 9 ページをご覧ください。区域の指定基準としては、土地利用計画において特定区域であること、2 車線以上の道路の沿道又は高速道路のインターチェンジ周辺にあること、環境の保全上支障がない位置にあること、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、周辺の道路交通に支障をきたすおそれのない位置にあること、おおむね1ha以上の区域であることとなっており、基本的事項としては、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、当該地は既に特定区域（産業系）に指定されており、2車線の国道に接し、元々は工場等が立地していた場所で、道路や上下水等のインフラ整備済であり、問題はありません。面積については、約1.6haとなります。

区域選定の基本的な考え方としても、事業系土地利用の誘導を図ることから、接面道路の幅員は最低6m以上であること、上下水道が整備されていることとしています。先ほども説明しましたが、国道であり6m以上の幅員を有し上下水道も整備されているため、指定に関して問題はありません。区域内において建築可能な建築物は、一般貨物自動車運送事業の用に供する建築物と倉庫業の用に供する建築物となっていますが、貸倉庫は、不動産賃貸業に分類されるため、貸倉庫の建築や空き物件を貸倉庫として利用することはできません。

周辺の状況図につきましては、次のページをご覧ください。国道372号線を三草方面へ下っていく沿道になります。国道の北側については、コンビニやガソリンスタンドがあり、集落については特別指定区域の地縁者住宅に指定されています。

次に11ページをご覧ください。貨物自動車運送業は、「貨物自動車運送事業法」により、一般貨物自動車運送事業、特定貨物自動車運送事業、貨物軽自動車運送事業に区分されています。今回対象となる一般貨物自動車運送事業についてですが、これは「貨物自動車運送事業法」の第2条第2項に定義されており、他人の需要に応じ有償で自動車を使用して貨物を運送する事業であり、軽自動車及び二輪自動車を除き、特定貨物自動車運送事業以外とするとしています。

倉庫業とは、寄託を受けた物品の倉庫における保管を行う営業であり、倉庫業で利用される倉庫は営業倉庫と呼ばれます。

12ページになりますが、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5年1月31日公告、縦覧期間については、2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、先ほどの土地利用基本計画の変更と同じく、10月6日に説明会を開催しましたが、参加者はいませんでした。

指定に向けてのスケジュールですが、昨年のもちづくり審査会の報告後、関係機関等との協議を経て、先ほど説明しましたが、案の縦覧を行っています。この度の審査会による答申を経まして、兵庫県へ申出を行い、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：一般貨物自動車運送業や倉庫業の活用を目的とした指定ということですが、現況の空施設等を利用するのは可能でしょうか。

事務局：はい、特別指定区域に指定されれば、対象業種については、既存施設を利用することは可能です。

委員：既存施設等を賃貸で利用することは可能ですか。

事務局：指定対象の業種であれば可能です。

委員：現在の空施設等に対して、用途変更をするということでしょうか。

事務局：従前から異なる用途になれば、用途変更の許可手続きが必要になります。

委員：既存施設を賃貸として利用する際に、用途が異なる場合は、それが特別指定区域の指定対象の用途であれば、用途変更を行えば利用可能になるということですね。

事務局：その通りです。例えば、以前は工場として使っていたものを倉庫として利用したい場合は、倉庫業への用途変更の県の許可を取ったうえで、利用することが可能になります。既存施設が残っていても、用途変更の手続きなしで使用することはできません。

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

5 その他

6 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について（木梨地区）（諮問）
- ・ 参考 第1回加東市まちづくり審査会の質疑応答について

令和 5 年 4 月 5 日

議 長

