

別記様式（第4条関係）

会議録

会議の名称	令和7年度 第1回加東市都市計画審議会
開催日時	令和7年11月6日（木）午後1時から午後2時30分まで
開催場所	社公民館 研修室
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、池田 康、藤尾 潔、橋本匡史、岡本憲幸、阿江 誠、 寺本文男 欠席：小西輝明、三輪 顕、田尻 強	
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 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、係長 岩井浩二、主事 小阪脩人、 主事 松本航季	

【議事】

- (1) 東播都市計画区域区分及び用途地域の変更について（報告）
- (2) 区域区分廃止に向けた検討について（報告）

【会議の経過】

- 1 開会
- 2 会長あいさつ
- 3 市長あいさつ
- 4 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、
会長が岡本委員、阿江委員を会議録署名委員に指名

5 議事事項

- (1) 東播都市計画区域区分及び用途地域の変更について（報告）
 - 事務局から資料1に基づき説明

（質疑応答）

委 員：もし区域区分が廃止されていれば、今回の市街化区域編入の都市計画変更は不要だったのか。

事務局：原則的には区域区分がなければ建築できるものの規制がないため、単に小中学校を建築するという点においては今回の都市計画変更は不要だったと思われる。ただ、区域区分を廃止しても土地利用規制を何も行わないと無秩序な開発が起こる可能性があるため、この地区においても一定の規制はかけることになったと考える。また、この後の議題の内容になるが、今回のようにこれから区域区分を廃止していく場合においては、区域区分を廃止しても今回指定する用途地域は維持する予定である。

- (2) 区域区分廃止に向けた検討について（報告）

○ 事務局から資料2に基づき説明

（質疑応答）

委 員：新築件数の大小については理解したが、東条都市計画区域の住民から産業廃棄物処理場の立地に関して苦情や相談を受けることがある。東条地域において特定用途制限地域を設定しないということだが、産業廃棄物処理場の立地規制はできないのか。

事務局：産業廃棄物処理場の立地には都市計画審議会の手続きが必要となる制度になっているため、一定の規制はできている。また、今回の区域区分廃止に際し、市で開発条例を策定することを検討しているが、その条例の中で、東条地域への開発規制をかけることも検討している。

委 員：産業廃棄物処理場の施設面積の大きさは問わず、都市計画審議会でも立地を審議できる制度なのか。例えばよくヤードといったような施設を見かけるが、そういったところも規制できるのか。

事務局：廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定される産業廃棄物処理施設の基準を満たす施設を都市計画区域内に立地する場合は都市計画審議会において立地を審議できる制度となっている。よって、産業廃棄物処理施設であっても基準を満たさない施設や、ヤードのように建築物の建設を伴わない場合は対象外である。ただ、ヤードに対しては良好な環境の保全に関する条例において規制するなど、他の条例において対応しているところである。

委員：都市計画区域外や東条都市計画区域の用途白地地域における開発圧力が少ないことは理解できたが、地域活性化のためには市としてそうした地域の土地の有効活用に取り組む必要があると考える。都市計画区域外や東条地域における土地活用に関して、今後、都市計画マスタープランでどのような位置付けとするかなど検討していることはあるか。

事務局：現行の都市計画マスタープランでは、東条地域は既存ストック活用ゾーンとして位置付けており、既存の都市施設などを有効に活用しながらまちづくりを進めていく地域としている。区域区分の廃止については令和10年度末ごろを目標に取り組んでいるが、都市計画マスタープランを令和9年に改定する予定であるため、改定にあたり区域区分の廃止を見据えて各地域でどのようなまちづくりを行うかを検討していく。

委員：都市計画区域外の開発や新築が少ないという話であるが、都市計画区域外において開発許可件数として計上されるのは開発面積が1ha以上の場合に限られており、建築確認についても木造2階建て以下の建物は建築確認が不要で計上されないと思われるが、その点は考慮しているのか。

事務局：ご指摘の通り、都市計画区域外の開発許可件数として計上される開発面積は1ha以上のみであるが、1,000㎡以上の開発に関して届出・協議等を必要とする県の緑条例の適用件数もここ数年で0件となっているため、都市計画区域外について大きな開発はなかったと考えている。建築確認については、加東市では都市計画区域外も含めすべての地域で必要となっていることから、こちらに関してはずべての件数が計上できていると考えている。

委員：自然公園法による地域指定の状況はどうなっているか。

事務局：都市計画区域外はおおむね自然公園地域に指定されている。

委員：個人的な意見であるが、都市計画区域外の編入の是非については開発圧力の有無の観点だけではなく、都市計画区域に編入することで建築基準法の接道要件の基準や高さ制限等の集団規定を適用することができ、良好な住環境を整備できるという点からも考えるべきであると思う。県の緑条例は開発地における緑地の確保を義務付けるものであり、道路や下水道などの技術基準を設けているものではないため、県の緑条例による規制では弱いと考える。

事務局：集団規定について確かに住環境を整える効果はあるが、既存の集落において適用させると既存不適格となる建物が発生する。建替えの際に接道要件が求められることとなり、今まで建てることができたものが建てられなくなることを懸念している。

委員：既存不適格となる建物が生じる問題はあるが、その数は調べているか。丹波市にて都市計画区域の編入を行った際は、都市計画区域外の建物が既存不適格になるかを調べたうえでやっている。加東市でも既存不適格の建物について調べ、理論武装して判断するべきであると考えている。

委員：現在までの開発行為が少ないということから理論を組み立てているが、区域区分の廃止の影響は考慮しているのか。その点を考慮せずに都市計画区域の編入や用途白地地域の特定用途制限地域指定の不要を結論付けるのは良くないのではないか。

事務局：東播都市計画区域は区域区分の廃止によって土地利用規制が現在より緩和することになるため、都市計画区域外や東条都市計画区域の用途白地地域における開発圧力が増加するとは考えにくい。

委員：今回、特定用途制限地域の規制内容についての説明がなかったが、その規制内容を固めてからようやく都市計画区域外や用途白地地域における規制が不要かを判断できるのではないかと考えている。

事務局：特定用途制限地域の規制内容については今後お示しする予定であるため、その際に再度東条都市計画区域の用途白地地域にも特定用途制限地域を指定するべきかどうかについて議論したい。ただ、区域区分廃止の主な目的は、市街化調整区域において今までできなかった建築行為をある程度できるようにすることであり、開発を誘導していくのは用途地域周辺とする方向性は変わらない。よって各都市計画区域の境界部分において大きな変化はあまりないと思われるため、東条都市計画区域の用途白地地域において規制を強化する必要はないと考えている。

委員：工業系の事業者からは既存の事業所を拡大したいが市街化調整区域であるため拡大できないという話をよく聞く。そうした点も今後の検討に当たり考慮してもらいたい。

委員：都市計画区域外を都市計画区域に編入し、用途白地地域にすることはできないのか。

事務局：都市計画区域に編入することで集団規定が適用されることから、事務局としては編入しないほうがよいと考えている。

委員：長期的な視点に立って、安全なまちづくりを考えると接道要件など集団規定の適用は重要なのではないかと考えている。開発規制が強まるというデメリットと、好ましくない市街地の状況を長期的ではあるが改善していけるメリットとを考えるべきだと思う。市内で規制内容が異なる3つの区域があることには違和感がある。地方交付税の算出に都市計画区域内人口が関わることから、都市計画区域に編入することで都市計画区域内人口が増え、地方交付税が増えることもメリットになりうるかもしれない。

事務局：その点に関しても、引き続き検討させていただきたい。

6 事務局連絡

7 閉会

【資料名】

資料1 東播都市計画区域区分及び用途地域の変更について（報告）

資料2 区域区分廃止に向けた検討について（報告）