

別記様式（第4条関係）

会議録

会議の名称	令和6年度 第1回加東市都市計画審議会
開催日時	令和6年12月20日（金）午前10時から午前11時30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：渡邊 正、小西輝明、池田 康、藤尾 潔、橋本匡史、渡邊直樹、柳井 徹、 藤本武彦、黒崎 明 欠席：長沼恒雄、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	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、副課長 徳岡あけみ、係長 岩井浩二、 主事 松本航季

【議事】

(1) 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 市長あいさつ

3 委員紹介

○事務局から、委員総数12名中10名出席していることから、加東市都市計画審議会条例第6条第2項に規定する開催要件を満たしていることを報告

4 会長の選任

○加東市都市計画審議会議事運営要領第4条第3項の規定による指名推薦により、坂上委員が会長に就任

5 職務代理者の選任

○加東市都市計画審議会条例第5条第3項の規定に基づき、会長が渡邊正委員を職務代理者に指名

6 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

7 議事事項

(1) 都市計画区域区分の見直しについて（報告）

○ 事務局から資料1に基づき説明

(質疑応答)

委員：スケジュールの確認ですが、12 ページで、令和7年度の県区域マス見直しにおいては区域区分を維持することで県との協議を行っているとのことですが、県の方ではそれ以降でもあっても区域区分の見直しについての方針を決めれば、そのあとそれに従って対応していただける、つまり我々が制約を受けているわけではないのかということを確認したいと思います。

事務局：区域区分の見直しについては、基本的には5年に1度の県区域マス見直しのタイミングで行われるものですが、県からは随時の見直しも含め柔軟に対応していただけると聞いております。ただ、区域区分を見直す場合は、見直し後の土地利用コントロール手法を検討していく必要がありますので、方針を決めて

から数年かかるものと考えます。

委員：私個人の意見としては、ヒアリングやアンケートの中で、線引きを維持した方がいいという考えに至ることの方がなかなか難しいと思います。線引きがある中で規制緩和をしていく特別指定区域の制度も活用してきましたが、メニューの拡大ということも地域の方に説明してもなかなか進まないということで、限界があると思います。つまり線引きを残しながら規制緩和の方法を考えていくというのはなかなか難しいということで、個人的には廃止の方向に舵を切っていくべきだと思っています。弊害がいろいろ出てくることも考えられますが、加東市においては線引きのない東条地域があつて、東条地域で乱開発が今起きているのかというと、なかなかそのようには至っていない。ただ、東条地域の住民の方からは、線引きしていないので住宅地の近くに工場等の迷惑施設が来るという話が出ることも事実です。線引きしていれば全く来ないわけではありませんが、そういうものに対して、対応策を考えていくべきであつて、乱開発というものを1つベースにして考えるのは難しいのかなと思っています。

事務局：ご意見ありがとうございます。東条地域につきましては非線引きですが、現在、乱開発は起っていないと認識しております。ただ、東条地域よりも滝野社インター周辺や社市街地の方が土地の需要が高いということが考えられますので、線引きを廃止して何も規制しなければいろいろなものが建ってしまうことが予想されるということで、今後の話ですが、線引きを廃止するという選択をした場合には、集落の中に大きな工場が来ないように制限するなど、一定の規制が必要だと思っていますので、検討していきたいと考えております。

委員：近隣市の動向ですが、西脇市では市民に説明会をされたと聞いていますし、加西市はかなり前向きに進めておられると聞いていますが、区域区分の見直しに向けた他市の動向について教えていただけますか。

事務局：近隣市の状況ですが、加西市につきましては早くから線引きを廃止するという方向性を出されていまして、令和7年度末の県区域マスの見直しのタイミングでの線引き廃止に向け、現在、説明会等実施されています。西脇市につきましては加東市と同じで、今年度中に区域区分の方向性を決定して、廃止する場合は来年度以降それに向けて調整をしていくという状況であると聞いております。他の市町につきましては特に何も情報は得られておりません。

事務局：西脇市の市民説明会ですが、スタンスとしましては市としての方向性は示さず、フラットな状態で説明を行い、意見交換をされていると聞いております。加東市としましては、今回のように都市計画審議会の委員の皆さんや、住民の皆さん、事業者さん等、様々なご意見をお聞きした上で、市として一定の方向性を出した上で、説明を行っていきたいと思っています。

委員：10 ページの農用地区域の図ですが、この図のもう少し大きめではっきりした図面があればいただきたいと思います。調整区域の枠が外れても農用地区域によって規制されることがあると思います。今後区域区分の見直しにあたり、農用地区域ではない場所がもう少し規制緩和の対象になるのではないかということだと思いますので、その場所を確認するためにも、農用地区域が正確にわかる図面があればと思うのですが。

事務局：この図面は昨年度の業務委託の中で農用地区域の情報を抽出して図面に落とし込んだものですが、全く正確かというところもあるかと思っています。基本的に農用地区域がどこかということに関しては農政課でお示ししておりますが、図面があるかについては確認できておりません。

委員：農政課と協議して示せないわけでもないと思います。農用地区域で規制され

ていると言いながら、農用地区域を図面で把握することが困難であれば、今後土地利用等について色々考えるのが難しいと思います。このような図面は、私としては非常に大事な図面だと思いますので、協議いただいて、もう少し正確なものを配布して差し支えないのであれば配っていただければと思います。

事務局：今後、農政課と調整して、検討してまいります。

会 長：今のご意見はこれから重要であるかと思えます。

委 員：兵庫県以外の地方自治体で、区域区分を廃止した事例について調査はされているのでしょうか。それについてどういう影響が出ているのかということ、今後の参考資料として活用していくのは有効な方法かなと思えました。ご検討いただければと思います。

事務局：他市の事例としましては、昨年度、他県で線引きを廃止した自治体に対して、実際に訪問してヒアリングを実施しております。具体的には、廃止した自治体として岡山県の笠岡市、浅口市、石川県の能美市の3市と、まだ廃止しておりませんが、廃止する方向で検討されている、島根県松江市の合計4つの市に対してヒアリングを実施しました。10年以上前に廃止した自治体もありますが、廃止したいずれの市におきましても、廃止後に特定用途制限地域等の一定の土地利用規制を行っており、市独自で上手く土地利用コントロールができていく状況で、いわゆる乱開発は起こっていないとのことでした。

委 員：今の他県の事例で、人口が減ったとか増えたとかそのあたりも聞かれていますでしょうか。

事務局：全体的には人口減少社会ということもあり、減少しております。ただ、どの自治体におきましても、人口減少を食い止めるということに対して大きく影響しているかということ、判断が難しいと考えております。

委 員：宮崎県の都城市も線引きを廃止されており、見てきたことがあるのですが、人口がそれなりに維持できています。というのも、周辺が小さい町とか村なので、そこから人口が集中しており、逆に周辺の人口はすごく減少している状況です。仮に加東市が線引きを廃止する場合、今回は加西市や西脇市もそういう方向性で考えられているようですが、単独でやってしまうとその市の人口は増えますが、周辺がすごく影響を受けるということが、都城市ではあったと聞いております。また、富山市がコンパクトシティ政策に取り組みましたが、その要因というのが、線引きしている富山市が、線引きをしてない自治体と合併したことで、非線引きのエリアに低層の住宅が開発されてしまい、そういうことからコンパクトシティに舵を切られたということです。線引きを廃止すると、調整区域の集落等で住宅が建てやすくなりますので、富山市のようなことも起り得ることが危惧されます。ただ、住宅や事業所を調整区域で建築することに対して規制が強すぎるとも思いますし、調整区域のままで規制緩和するやり方も長年やってきましたがなかなか進まないの、今のやり方では何も変わらないと思います。

事務局：区域区分を廃止する場合、どこもかしこも開発したいというわけではなく、例えば集落ですでに家があるのにその家を使えないとか、一步隣は市街化区域で建築できるのにここは建築できないとか、需要があるのにもかかわらず規制されていることで活力が下がっているということはよく聞きますので、そういったことも踏まえ、今後の方向性を検討していきたいと思えます。

委 員：東条地域に関しては規制がないという状況の中で、小中一貫校も関係して南山地区と天神地区は人口数が増えていますが、西側の地区は非常に過疎化が進んでいます。規制がなくなることで人口の偏りが出てくるという話がありましたが、区域区分を廃止すると加東市内においても今後かなり人口の偏りが出て

くると思います。社地域や滝野地域で小中一貫校が開校していくという中において、人口増が期待できる場所もあれば、市内の中において減少していくところも多く見られることが考えられますが、そのことについての考え方はありますでしょうか。

事務局：現在、調整区域では人口が減っており、市街化区域では人口が増えているという状況ですが、特に調整区域において、建築の需要があるにもかかわらず、規制があることによって実現できず、結果としてその地区の人口が減少してしまうということがないようにしたいと考えています。ただ、やはり住みたいと思う地区は、市内で偏りが出てくるのも事実で、人口が自然減少する地区に対してどのような対策をしていくかということにつきましては、今後検討していかなければならないと思います。

委員：一番ネックになっているのが農用地区域で、これを見直すのは難しいと思うのですが、農地の場合何もできないといった状態になっていますが、その辺いかがでしょう。

事務局：農用地につきましては、条件が揃えば除外できると思いますが、基本的には除外して開発していくことは難しいと思っています。というのも、やはり優良農地ですので、農地として活用していく場所はそのような活用が望ましいと思います。ただ、例えば宅地の隣の農地とかで、開発しても特に支障がないといったようなところでは開発も検討するなど、農地と開発のすみ分けをしていくことが大切だと考えています。

委員：農用地については、農業用倉庫など建てられるものが決まっているといった形ですかね。

事務局：農用地区域において建築できるものが決まっているわけではなく、農家住宅や農業用倉庫などは、調整区域において建築できるものとして都市計画法で決められています。東条地域の用途の規制がないところでは、農振を除外できる条件がクリアできたら、事務所でも可能になると思います。しかし、農振除外の基準は変わらないと考えます。

会長：10 ページに農用地区域は原則として転用が認められないと書いてあります。行政用語で原則としてという言葉を使う場合は、できる道があるという場合に使いますので、原則ではないやり方を見つけると可能と私は理解をしております。

委員：生産量が確保できれば農地が減ってもいいというのはあると思います。

委員：日本の国土は8割が山林で、人が住めるところや農業生産ができる場所は残り2割程しかありません。そこをどうやって使っていくのかというのが非常に歴史的には大きな課題だったと思っています。そこに人口が右肩上がり爆発している時代に今の法体系ができていますので、都計法も農振法も、外線を決めるといのは、膨張していくから枠を決めて守ろうとしているものです。これが今、人口が減ってきますので、内向きに縮んでいく時にどうしていくかというのが課題だと思っています。今回の資料は、区域区分の見直しという都市計画法の中でできることをまずやっていこうではないかということだと理解しています。一方で農振法と都計法と両方の規制があるところがあって、それが非常にややこしいところだと思います。農振法では優良農地という言葉がありますが、今の時代農地は「負」動産と言われるほどで、農地のかい廃は止まりません。昨年度、食料・農業・農村基本法が改正され、「食料安全保障」という言い方が前面に立ちましたが、農振法で定められた優良農地は、かい廃が進まないように国の関与はますます強くなっていくと思っています。一方で、都計法や農振法が何を気にしているかというと、無秩序な開発を規制しようと

ということです。つまり秩序を持って開発していくということは不可能なことではない、というところが「原則」というところに定められているのではと思っています。ですから、子供がいつ帰ってくるか分からないけど、帰ってくるかもしれないからこの農地を転用させてほしいといったような、いつ来るかも分からないけど、需要があるかもしれないから転用させてほしいというのは、可能性にかけることが無秩序な開発に繋がるということから、大変難しいということになります。ただ、秩序を持って開発しようというところでは、年間数十件の農地転用がされているのも事実です。農用区域についても、例えば加西市でしたら、工業団地の造成で広大な土地を農振除外しました。あれは農産法の上位基準をもって、違う法律をもって面的に外しました。あるいは、地域未来投資促進法の承認を受けた事業者の方が、このような計画で事業をすることでこの部分を計画的に除外させてほしい、というものについては除外できる余地はあります。農振法といえども、他の法律で秩序をもって外すということであれば、除外も可能であるということです。秩序や上位計画をもって、どのように開発をしていくかということが必要だと思います。それは都計部局、農振部局だけではできない、まさに上位計画とどう位置付けて議論するかということで、そこがはっきりするとそれぞれの所管部局の動き方が決まりますので、そうすると原則というところを生かして、道はあるのかなと思います。ただ何十年先を見越してすることなので、そこは悩ましいというところであろうかと思っています。

会 長：貴重なご意見ありがとうございます。

委 員：農用地の話があって、二重の網がかかっているという話ですが、現在、東条川の水利の改良工事を国の補助金を受けて実施されていて、社地域のほとんどがその水利の対象となっているため、事業が完了するまでは転用が難しいということで、三重の網がかかっており、しばらくはその範囲の農用区域はかなり厳しいということだと思っています。

委 員：今後も農水を使い続けるから国のお金を入れて整備をしてほしいと要望された事業で、国から見たら約束した事業をしているということです。ただ、都計法の中でできることは、あるものを活用しようということだと思いますが、さらに活用できる範囲を農地に広げようというのは、また段階が違うものですから、優先順位が大事だと思います。

委 員：調整区域の話ばかりされていますが、市街化区域をどうするのかということも視野に入れておいた方がいいと感じます。加東市においては市街化区域人口が非常に多い、市街化区域人口が増加傾向にあるという話がありましたが、まちづくりの見地から言えば良い傾向だということもあって、都市の運営にかかるコストはすごく大事な話だと思います。市街化区域に人がまとまって住むということは、都市の運営のコストには有利に働くので、区域区分を廃止した際に市街化区域の人口増が停滞するとなれば、そのあたりについても配慮が必要だと思います。

事務局：市街化区域については、線引きを廃止した場合においても、市の都市機能が充実した区域として必要となりますので、用途地域を継続するなど、コントロール手法についても合わせて検討していきたいと思っています。

委 員：資料の5ページですが、昭和46年に線引きされたとなっています。昭和46年といいますと、人口が増える、物価は上昇する、土地の価格も上昇する、何もかもが右肩上がりの時代だったと思います。そういった時代でも東条地域は線引きをしなかった、そのまま現在に至っていると。今回この線引きを見直した場合、市として東条地域をどのように捉えているのでしょうか。一つモデル

ケースとして考えられているのですか。

事務局：モデル地域というわけではないのですが、東条地域は非線引きということもあり、1つの大きな例だと言えるのは確かです。まちづくりとしては、合併して約20年が経ち、東条地域も滝野地域や社地域も、全体的に考えていく必要があると思っていますので、廃止するとなった場合は、都市計画区域の設定の仕方とか、そのあたりも今後検討していく必要があると思っています。

会 長：今回皆様方のご意見をお伺いしていますと、見直しの方向を前提としたご意見が多かったように思います。資料のとおり、緩和の方向での議論を進めてもいいのではないかという印象を持ちました。ただし、多くの方から農振との取り合いの問題ですとか、あるいは土地利用ゾーニングで、キーワードとして秩序ある開発を維持できるのか、そういう方向の枠組みができるのかといったご心配の声もいただいております。幸い、近隣の先進都市があるので、そういう都市での課題もこれから把握をしていただきながら、方向について今日の皆様方のご意見を基に事務局でまとめをいただければと考えております。今後の予定を含めて事務局の方にお渡ししたと思いますが、その他に何かご質問は大丈夫でしょうか。質問がないようでしたら、これをもって質疑を終わらせていただきます。本日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。

事務局：坂上会長、ありがとうございました。また、委員の皆様もご意見やご質問ありがとうございました。今回の審議会でもいただいた意見を参考に、区域区分見直しの方向性について決定していきたいと思っております。

## 8 事務連絡

## 9 閉会

### 【資料名】

資料1 都市計画区域区分の見直しについて（報告）