

別記様式（第4条関係）

会議録

会議の名称	令和4年度 第1回加東市まちづくり審査会
開催日時	令和4年12月20日（火） 午前10時00分から午前11時00分まで
開催場所	発達サポートセンター2階 多目的室
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、田中千裕、内堀哲也、波戸岡誠、藤原政明 欠席： ー
説明のため出席した者の職氏名	ー
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

【報告事項】

特別指定区域の指定（木梨地区）について

【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名全員出席のため、過半数以上の出席となり、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します。

4 報告事項

特別指定区域の指定（木梨地区）について

（説明）

事務局：加東市は、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。また、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。市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、開発や建築を行うにあたり、厳しい制限がかかります。今回の特別指定区域制度は兵庫県が定める市街化調整区域内での規制緩和措置であり、木梨地区についても一部は市街化区域ですが、地区の大半が市街化調整区域のため、今回市街化調整区域の一部を特別指定区域に指定する予定にしています。

木梨地区は、加東市役所や社中学校周辺の市街化区域から近く、市街化区域の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る区域です。また、車であれば5分程度で国道175号線に出ることが可能で、そこから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、現在は一部を除き、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は、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り、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日に特別指定区域制度を創設しています。

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。また、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。

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に指定されており、2車線の国道に接し、上下水等のインフラ整備済であり、問題はありません。

区域選定の基本的な考え方としては、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、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、貸倉庫の建築や空物件を貸倉庫として利用することはできません。

区域図案と現況写真を示しています。位置は加東市役所から、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。

先ほども説明しましたが、建築可能な建築物については、一般貨物自動車運送事業の用に供する建築物、倉庫業の用に供する建築物としています。貨物自動車運送事業とは、「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。

最後に、指定に向けてのスケジュール予定ですが、既に県との協議は進めており、この度の審査会での報告を経て、関係機関との手続きに向けての協議を進めています。その後、案の縦覧を行い、改めてまちづくり審査会において案についての審議を行います。その後、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：指定場所の条件は理解できました。地権者としてはメリットがあると思います。

例えば国道372号沿いの下三草や上三草地区周辺、社高校から教習所あたりまでの県道沿いなど、その他にも同じような未利用地もあると思いますが、今回の場所を選定した理由と、このような指定を他にも行っていく考えはありますか。

事務局：国道沿いであり交通インフラが良い点も選定理由としてありますが、あくまで市街化調整区域ですので、新たな土地利用の拡大ではなく、もともと事業所として集積していて、現在未利用地となっているような活力が低下している区域等を特別指定区域として指定することを目的としています。今回の予定地については、以前は

工場や事業所が立地していましたが、現在は操業しておらず、空地や空工場となっているため、地域活力を維持するため選定しました。今後についても、地域の要望や合意形成を図ったうえで、特別指定区域として活用できる区域については検討していきたいと考えています。

委員：開発許可等の必要がない太陽光の設置に関しては、地権者が了承すれば、排除することはできないのですか。

事務局：特別指定区域の指定については、一定の開発や建築が可能な区域を指定するものであり、指定後については、事業者と所有者の間での調整になりますので、建築物に該当しない太陽光や駐車場、資材置場等については排除することはできません。

委員：前面道路については国道ではありますが、勾配のある坂道であり、通学路としても利用されていると思いますので、安全面としては問題ないでしょうか。

(※前面道路については、通学路として利用されていません。)

事務局：今回の区域の指定後の、開発時等の手続きの際に前面道路等についても関係機関の協議が行われることになると思います。特別指定区域に指定にあたって、道路等のインフラについては、県の基準をクリアしたうえで指定の手続きを進めています。

委員：区域の面積はどれくらいあるのか、今後他の地域での指定の検討予定があるのか教えてください。

事務局：面積については、約1.6haになります。今後他の地域について具体的な検討は行っていませんが、地域の合意形成を図りながら、地域活力の維持が必要な地区については指定に向けて検討していきたいと考えています。

委員：特別指定区域の指定については地域が主体となって行政へ申請するということが基本ではないかと思えます。今の状況では、市が指導して進めているように感じますが、地域からの要望があれば、市としては審査会にかけて県に申出するスタンスになるのですか。

事務局：地区に対して制度の説明を行う中で、地区の現状や意向を確認したうえで協議や手続きを進めていくので、市で地区を決めて手続きを進めるのではなく、合意形成を図りながら指定に向けて手続き等の支援をしていきます。県への申出等の手続きについては市が行い、県の開発審査会に諮ります。

委員：地域の協議会等が計画を立てた場合、市へ提出し、市から県へ協議を行うということでしょうか。

事務局：その通りです。県への協議や申出については市で行います。

委員：発展性を考えると、地域への周知をもっと行った方が良いと思います。

事務局：地域へのPRについてはもっと行っていく必要があると思います。

委員：今回の指定については、人の制限はありますか。市外の事業所でも大丈夫ですか。

事務局：業種の制限はありますが、人に対する制限はありませんので、市外の事業所でも建築可能です。

委員：外からの事業所の建築となると、地域の合意形成を得ることが難しく、前に進みにくいかなと感じますが、今回の指定をきっかけに広げていただければと思います。

事務局：今回の区域に関しましては、過去に事業所が立地していたこともあるので、少しでも土地利用が進展するように指定に向けて取り組んでいきたいと考えています。

委員：地元と関係ない方が、指定内容と合致するため、事業所等を建築したい意向があった場合、手続きの協議の土台にのりますか。

事務局：今回は区域を指定するための手続きになりますので、事業者との協議については、指定後の開発等の許可手続きを行う際になります。

委員：今回許可要件の拡大をしようとしていますますが、そもそも許可要件に当てはまらなければ協議もできないし手続きもできないことになります。現時点では、倉庫を建築

する計画があっても手続きはできませんよね。もし、他の場所で企業が同じような相談に来た場合、一企業の営利目的での建築については、制度の指定の趣旨には該当しませんよね。

事務局：それは本来の特別指定区域の指定の目的とは違いますので、特別指定区域の指定ではなく、あくまで個別協議ということで、県と協議をしていただくことになると思います。今回の予定地については、現時点では特別指定区域の指定前ですので倉庫等の建築はできませんが、指定後であれば建築可能となります。

5 その他（事務連絡）

6 閉会

**【資料名】**

資料1 特別指定区域の指定（木梨地区）について（報告）

令和 5 年 1 月 1 3 日

議 長

