

別記様式（第4条関係）

会議録

会議の名称	令和5年度 第2回加東市都市計画審議会
開催日時	令和5年12月28日（木） 午前10時30分から午前11時50分まで
開催場所	加東市役所3階 201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、池田 康、岸本眞知子、大城戸聰子、小坂高司、柳井 徹、藤本武彦、黒崎 明、山崎正博	
欠席：水島あかね、國井久明	
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 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) 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11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) 都市計画区域区分の見直しについて（報告）

(説明)

事務局：兵庫県内においては、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。

加東市の都市計画区域には、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。市街化区域の面積は、市域面積のわずか3.7%しかないのでに対し、市街化調整区域の面積は市域で最も高い割合となっています。

続いて加東市の国勢調査による人口推移を示しています。合併前は旧町の合計値としておりますが、加東市の人口は平成12年にピークを迎え、その後は一時減少しましたが、平成22年から再度増加傾向に転じており、令和2年時の総人口は、ピーク時とほぼ同等の40,645人となっております。都市計画区域ごとにみると、昭和60年では市街化調整区域の人口が最も多かったのですが、市街化区域の人口が年々増加し、平成17年には市街化区域の人口が市街化調整区域の人口を逆転し上回りました。その後も同じ傾向が続いており、令和2年には市人口の約半数である47.4%が市街化区域に居住していることがわかります。

続いて平成24年度から令和4年度までの新築のみの建築確認の件数を示しています。件数としては年度により数のばらつきはあるものの、市街化区域、非線引き都市計画区域、市街化調整区域、都市計画区域外の順番で推移しており、どの区域の

建築件数もおおむね横ばいとなっています。また、市街化調整区域については、人口は減少しているものの、分家住宅や地縁者住宅などの一定数の建築があることがわかります。人口が減少している市街化調整区域に毎年一定数の新築があるということは、今後、市街化調整区域において空家が増えることが推測されます。

加東市が目指すまちづくりの方向性について、上位計画と関連づけて説明します。まず、令和5年4月に策定した「第2次加東市総合計画後期基本計画」において、新たな市街地の形成や地域集落の活力維持、また、魅力ある住環境の構築として空家の有効活用、さらには産業団地の創出などに努めるとしております。また、同時に策定した「第3次加東市総合戦略」においても、雇用の創出につながる働く場づくりや、良好な住環境づくりを目標として掲げています。

続いて加東市都市計画マスターplanです。全体構想の土地利用の方針の中で、まちの拠点の整備や、低・未利用地の有効利用、集落の活力維持、空家や空地の有効な利活用などを掲げています。いずれの計画においても、市街地やまちの拠点においては活性化を、地域集落においては空家や低未利用地を有効活用した活力維持を掲げております。

上位計画におけるまちづくりの方向性から、現在の加東市におけるまちづくりの課題についてまとめると、次のようになります。まずは雇用創出に向けた有効な土地活用です。冒頭にも述べたとおり、加東市の市街化区域は市域面積のわずか3.7%しかありません。さらに、その市街化区域に住民の約半数が居住していることなどから、市街化区域は飽和状態であり、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状況であります。このことは、加東市へ新規参入や、事業拡張をしようとしている企業のニーズに応えようとすると、市街化調整区域における土地活用が必要となってきますが、様々な規制を受けることにより、タイムリーな事業進出が難しくなります。企業は経済情勢の変化や受注状況による設備投資に伴う事業拡大にあたり、タイムリーに立地できるところを探しており、市街化調整区域においてはそのニーズにタイムリーに対応できないことから、企業進出の機会を逃していると言えます。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、加東市においては、市街化調整区域での土地活用が課題となっています。

ここで市街化調整区域について説明します。市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域で、建築及び開発行為は原則禁止となっております。ただ、何も建築できないわけではなく、限られた建物については建築することができます。具体的には、農林漁業者のための住居や農業用倉庫、公益上必要な施設、市街化調整区域に居住するものを主たるサービス対象とすると認められる店舗及び自動車整備工場、世帯分離のための分家住宅といったものが建築可能で、これらは、誰でも建築が認められるものではなく、建築には許可が必要です。また、兵庫県独自の緩和策である特別指定区域の指定や、市街化調整区域において地区計画を策定することで規制緩和する方法もあります。ただ、原則的には、市街化調整区域は、限定された人しか建築できず、誰でも住むことができない区域となっています。

このような市街化調整区域においては、先に述べたように緩和措置があり、加東市においてもその緩和措置を活用してまちづくりを進めているところです。まずは代表的な緩和措置である、特別指定区域について説明します。特別指定区域とは、

市街化調整区域の地域住民の意向を反映しつつ、周辺の市街化を促進しないよう調整された土地利用計画をもとに、地域の維持、活性化等に必要な単一の用途の建築物を立地可能とする兵庫県の制度です。特別指定区域の例で代表的なものとして、地縁者の住宅区域があります。地縁者とは、建築予定地と同一の大字、隣接する大字、同じ小学校区の大字の市街化調整区域に、10年以上居住したことがある者のことと言いますが、地縁者の住宅区域とは、その地縁者であれば、新たに土地を買って戸建て住宅を建てられるようになる区域のことです。加東市では市街化調整区域の37地区に地縁者住宅区域を指定し、運用しています。つぎに新規居住者の住宅区域です。この区域では、誰でも新たに土地を買って戸建て住宅を建てられるようになる区域で、加東市では高岡地区の1地区に指定しています。ほかにも、加東市では、既存事業所拡張区域、流通業務施設区域、駅・バスターミナル等周辺区域といった特別指定区域を指定し、運用しています。

続いて特別指定区域の指定の流れについて説明します。区域の指定にあたっては、様々な手順を踏んだうえで行います。地域住民の意向を反映させることが原則であるため、地区との合意形成が必須となります。ただ、区域を指定できるための基準や条件は兵庫県が定めており、最終は兵庫県において区域決定されるため、県や関係機関との協議も必要となります。地区や地権者の意向を最大限に活かすことができるよう、県と協議しながら区域やその内容について決めています。ただ、特別指定区域を指定するまでにかかる期間は、約1年から2年かかり、指定までにかなりの期間が必要です。また、同時に様々な地区と協議を進める場合はさらに期間が必要となります。また、特別指定区域は指定した種類により、その区域に応じた单一用途のみが建築できるようになります。例えば、地縁者の住宅区域など、住宅系の種類の区域内では住宅しか建築できません。仮に、地区内で店舗などの住宅とは別の用途の建築をするためには、別の新しい種類の特別指定区域を指定する必要があるなど、きめ細かなゾーニングが必要となります。これらを経て特別指定区域として区域指定されれば、建築許可や開発許可申請が可能となります。

続いて地区計画について説明します。地区計画は、市街化区域や非線引き都市計画区域でも策定していますが、市街化調整区域においては、市街化調整区域の性格を維持しながら、地域活力の維持・向上や産業の活性化を図るため、計画的にまちづくりをすすめる手段として策定することができます。加東市において市街化調整区域で策定している地区計画は1つで、令和3年3月に策定した矢ノ元地区計画があります。こちらは、加東バスターミナルを整備する際に策定したものですが、バスターミナル区域を「交流交通拠点地区」、その周辺を「近隣利便地区」とし、まちの拠点を計画的に整備するために策定したものです。

地区計画の指定の流れについて説明します。区域の指定にあたっては、特別指定区域と同様に、資料にあるような様々な手順を踏んだうえで行います。区域については、市の上位計画の内容に則したものとし、事業実施の確実性が必要です。また、市街化調整区域に策定する場合は、その趣旨を変えないものである必要があるため、必要最小限の区域となります。指定するまでにかかる期間は、2年程度かかるとされており、特別指定区域と同様に指定までに時間が必要です。地区計画は、必要最小限の区域であるものの、比較的自由度が高く、市の計画に即した内容で設定できるメリットがありますが、市の計画に即したものである必要があるため、どんな開発案件でも対応できるわけではありません。また、特別指定区域と同様に、地区計画決定したのちに開発許可や建築許可申請が可能となります。

市街化調整区域での土地活用するにあたっての課題についてまとめます。市街化調整区域では、建築できる人、住める人が限定されているため、基本的には誰でも家を建てられません。また、建築や用途変更するのに許可が必要で、その許可を得るために調査や申請に、時間と費用がかかります。さらに、空家に住むにも前の所有者が用途変更の許可を得ている必要があります。また、建築できるものが限られ

ているため、新たな事業を行いたくても事務所や店舗を建築できません。特別指定区域や地区計画の制度もありますが、指定に時間がかかる上に事業の確実性が求められるため、スピード間をもった制度活用が難しい状況です。市街化調整区域においても土地活用の手法はありますが、こういった課題に直面している現状もあります。これらの課題を解消し、スムーズにまちづくりを進めていくために、区域区分を廃止した場合の可能性について考えておきます。

まずは、区域区分の有無による土地利用コントロールの考え方の違いについて説明します。加東市では、区域区分がある東播都市計画区域と区域区分がない東条都市計画区域の両パターンの運用がすでにあります。区域区分がある場合ですが、市街化調整区域は原則開発行為禁止、ただし市街化を促進しない場合に限り開発等は可能となっています。主なメリットとしては、厳格な土地利用規制ができますので、無秩序な市街地の拡散を防止できます。また、都市施設の維持や運営の効率化も挙げられます。その反面、主なデメリットとしては、許可手続きについて時間やコストがかかることや、事業実施の確実性や土地の担保価値が低く、金融機関の融資を受けるのが困難とされています。次に区域区分がない場合ですが、開発等の行為に大きな制限はありませんが、特定用途制限地域の指定等により、立地を制限する建物の用途や地域を設定することが可能となります。主なメリットとしては、事業の確実性が担保され、民間による迅速な土地利用が進みます。また、市自体の地域特性に応じた土地利用コントロールが可能となります。その反面、主なデメリットとしては、住宅などがバラ建ちする可能性や、無秩序な市街地の拡散、既成市街地の空洞化の可能性、また、農地の減少や営農環境の悪化、景観喪失の懸念などが挙げられます。

ここからは線引きを廃止した場合における変化について説明します。まず現市街化調整区域における変化です。非線引きになった場合、建築に対する「者」の限定や都市計画法に規定されている立地基準がなくなります。そのことにより、メリットとして、特別指定区域制度や地区計画制度などの規制緩和制度を用いなくても、個人の自由で土地売買や土地活用ができるため、今よりも未利用地や空家・空地等の活用が促進されることが期待できます。また、加東市に新規で進出を考えている企業や、事業拡大を考えている企業の開発ニーズに対して、地区計画制度などの規制緩和制度を用いる場合に必要な協議期間が短縮されることなどから、柔軟かつスピーディーに対応することができるようになります。また、市主体の土地利用コントロールも可能となるため、柔軟なまちづくりが期待できます。さらには、建築許可申請が不要となるため、空家に住むことだけにでも必要とされていた審査や許可などがなくなり、許可できる可能性の調査にかかっていた時間や、許可申請のコストを削減することができます。

デメリットとしては、無秩序に建築物が立地する可能性があります。この点については、特定用途制限地域の導入などにより、ある程度用途のコントロールは可能です。また、誰もが自由に居住できるようになることから、地域コミュニティに対する影響が懸念されます。農地に対する規制については、線引きを廃止しても農業振興地域農用地区域の規制がなくなるわけではないので、引き続き農用地区域内における開発は規制され、優良農地の減少は防ぐことができます。

続いて現市街化区域における変化です。現市街化区域にある用途地域は継続することができますので、引き続き用途地域に応じた土地利用コントロールが可能となります。次に農地転用にかかる手続きですが、現行では、市街化区域においては農業委員会に「届出」するのみですが、線引きが廃止されると、市街化調整区域や東条地域と同様に「許可申請」が必要となります。これにより、手続きに要する資料等が増え、事務処理期間も長くなります。また、市街化区域にある農地や山林に係る固定資産税や都市計画税の評価方法が、現行では宅地並み評価されているものが、市街化調整区域や東条地域と同様に農地や山林の評価となり、評価額が下がること

で、納税者にとっては税額が下がることによるメリットがあるのに対し、市としては税収が下がり、デメリットとなります。ただ、長期的にみれば、土地利用が活発になることにより宅地や建物が今より増えることにより、ある程度の税収の回復も見込まれると考えられます。

また、開発行為の対象規模も変わります。現行では、敷地面積 1,000 m²以上の開発行為に対して開発許可申請が必要となっていますが、線引きが廃止されるとその必要規模が 3,000 m²に引き上げられます。このことにより、1,000 m²から 3,000 m²までの小規模開発に対して許可申請がなくなるため、都市計画法に基づく技術基準を満たさなくても開発できることになります。これに対しては、今と同程度の規制を残すために、市で新たに開発条例を制定し、事業者に申請を義務付けることで対応が可能になると考えられます。

線引きを廃止した場合に今と変わることや、変わらないことについて、メリット・デメリットを関連付けながら説明しましたが、線引きを廃止するかどうかについて判断するためには、兵庫県が定めた区域区分の要否の判断フローに沿って行う必要があります。フローの中で、線引きを廃止した際の影響調査というものがあり、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ます。また、その中で影響がある項目に対して、影響を抑制するための土地利用コントロール手法を検討する必要があります。

調査の指標について説明します。まずは市街地拡大の可能性として、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といった項目に対して数値を導き、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、数値を導き、それぞれ該当した場合には影響があるということになります。調査は現在行っている最中ですので、具体的な数値はまだお示しできませんが、影響がある項目と、その影響を抑制するための土地利用コントロール手法についてはある程度調査できておりますので、次の資料でお示します。

区域区分の廃止後に想定される影響と、それを抑制する土地利用コントロール手法を示した表になります。最終の数値の調整により多少変化する可能性はありますが、表左列の影響がある項目に対して、措置する必要があるものに「●」や「▲」がついています。この結果をもとに、加東市が区域区分を廃止した場合に行うべく土地利用コントロール手法について説明します。

まずは現市街化区域に対しては、用途地域を継続させることにより、無秩序な用途が混合することを防ぎ、適切な誘導が図れます。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。そうすることにより、現市街化区域では大きく区域が変わることはできません。

次に、現市街化調整区域においては、特定用途制限地域の設定が挙げられます。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います。特定用途制限地域を設定することにより、特定の用途の建築物の立地のみを規制することができます。例えば、集落に工場や大規模事業所や大規模店舗などが立地することを防いだり、工場がたくさん立地しているところに住宅が立地することを防いだりできます。また、特定用途

制限地域の設定の仕方については、現市街化調整区域において特別指定区域を指定するための土地利用計画を定めており、その区域により特別指定区域を指定できるメニューが決まっていることから、一定の土地利用規制ができていることを鑑み、現行の土地利用計画を活かすことにより、土地利用コントロールが図ることができます。

さらに、都市計画区域全域に対して、開発行為制限するため、開発条例を制定することが挙げられます。開発許可対象規模が敷地面積 1,000 m²から 3,000 m²に引き上げられることに対応するため、線引き時と同様に、1,000 m²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、小規模開発に対して一定の規制を行うことができると考えます。また、対象規模以上の開発に対して、事前に住民説明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必要だと考えます。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。

今後の区域区分の見直しの方向性としては、現状の線引き制度の中で、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、そして、線引きを廃止し規制を外した上で、特定用途制限地域や条例や規則等による一定のコントロールを図っていくことの 2 つが挙げられます。当市としては、区域区分廃止の可能性も含め、県が示す土地利用コントロール手法に基づく影響調査・分析を更に進め、3月に開催を予定しております審議会において、市としての方向性をお示しさせていただきたいと考えております。そこで、区域区分の見直しの検討にあたり、本日説明をいたしました市街化調整区域に対する現状や規制緩和制度、また、区域区分廃止による影響やそれに対するコントロール手法やその他加東市の土地利用について、各委員様からご質問・ご意見をいただきたいと思っております。いただいたご意見も含め、今後の検討に活かしていきたいと考えておりますので、よろしくお願ひいたします。以上で説明を終わります。

(質疑応答)

委員：大規模な産業団地だけではなく、小規模でも構わないので地元の企業が規制緩和されて土地利用ができるようになれば良いと感じています。

事務局：今の線引き制度の中での市街化調整区域の規制緩和であれば、説明の中でもありました、特別指定区域制度があり、住宅以外の事業所等についても活用ができるというメリットはあります。ただ、市街化調整区域でありますので、新たな開発を促すという目的ではなく、元々地場産業が営まれていたが、現在は衰退しているエリアといった、地域の活力が失われている区域の維持のための制度であります。今年度、木梨地区の過去に事業所立地していたエリアにおいて、物流施設等の建築が可能となるメニューの指定をしております。ただ、未利用地などの新たな開発に対しては、市街化調整区域においては規制がかかるため、線引き廃止のメリットとしては、市のコントロールは必要となります、未利用地の活用が見込めるということが考えられます。

委員：事業所を拡張したいという企業に対するニーズに対応できないというイメージがあるので、うまく利用できるようになれば良いなと思っています。

事務局：企業としては、何年も待てないと思いますので、短期での計画になってくると思います。どの場所でも良いというわけではなく、適正な土地利用の誘導を行うための制度設計は必要であると思いますが、その点も含めて今回の検討を進めていく必要があると考えています。

委員：地縁者住宅区域がありますが、子供が大きくなつて外に出てしまうと、家がそこではいらなくなってしまいます。加東市に根付いていただこうと思ったら、大学まであって、良い環境であるので、そこに働く場所が必要であると思います。そこで、先ほどの話であったとおり、雇用創出の機会を失うような区域区分が残つ

ているようであれば、残念であると思います。それから、加東市に住んでいただいているのであれば、アパートではなくて、同じ金額であれば、家を建てたいと考えている子育てをされている方も多いと思います。そうすることによって、市も税収が上がりますし、加東市に対して愛着を持っていただけると思いますので、区域区分を廃止したうえで、市でコントロールを行っていく方が、一般の方にも企業にも選択の余地が増えるのではないかと考えています。

事務局：暮らすことと働くことは連動していると思います。そのため、働く場があれば住む場所も必要になります。その中で、市街化調整区域内においては、住める場所があつても、人や用途が限定されますので、そこを、今の制度の中で部分的に緩和しながら土地利用を図っていくのか、一旦規制を外したうえで運用していくのかの選択になっていくのではないかと思っています。ただ、規制を外したからといって、どこでも何でもできるというわけではなく、適正に誘導していかないと、新たなインフラ整備等のコストがかかるおそれもありますし、地域コミュニティの問題もありますので、そこを考慮しながら、廃止という手法についても検討し、また、既存の制度について、どこまで活用できるのか、またはできないのかについても検証したうえで、どちらが良いかを慎重に検討していかないといけないと考えています。

議長：人口・産業の流出の懸念の中で、先に緩和されたところに企業が立地してしまうという状況も想定されると思いますが、他市の状況についてはいかかでしょうか。

事務局：県が示すコントロール手法を基に検討を行うということになっていますが、現時点では、加東市に隣接しています加西市において線引き廃止の意向ということを進めていると聞いております。また、当市と同様で、西脇市においても、現在影響調査等を行っていると聞いております。

委員：線引きを廃止して、市でコントロールを図っていくということですが、どこまで市でしていくのかということは気になる点です。

委員：現在小中一貫校の整備もありますが、街なかに学校などの機能が集まっているという印象があります。それ以外の地域については田んぼが多いです。175号沿いも、工業団地はありますが、田んぼが多いと思います。農家についても、どんどん高齢化が進んでいる状況です。年収が400～500万円ほどあれば、後継ぎも含め農業をしてくれるかもしれません、現状としては、機械代などの費用もかかるなど難しい状況であると思います。田んぼを維持するか、工業団地になるかであれば、工業団地になる方が多分良いのではないかと思います。農地は、いろんな作り方があると思いますが、現実には稲しか作っていない状況であると思います。

事務局：市街地周辺には優良農地が多くあり、都市計画法での農地の活用については難しい状況ではあります。小中一貫校の整備の話がありましたが、市街化調整区域内に4つの小学校があり、小中学校が統合されると、小学校の活用について考えていく必要があります。市街化調整区域においては、規制がある中で、現行制度で使えるものがないかを検討しながら、線引き廃止したうえで適正に誘導できるよう土地利用を定めることについても検討を行いながら、跡地利用についても特に市街化調整区域においては課題になってきますので、そこについては様々な手法の検討する余地があると考えます。人口減少社会にある中で、中心エリアに人が集まる傾向もあると思いますが、地域の維持も図っていかないといけないと考えておりませんので、そこを含めた制度設計を図っていく必要があると思います。それから、もし廃止になった場合の市のコントロールについてですが、現在県で行っていることを市でしていくことになるので、どのようにコントロールしていくかについては懸念事項であると思います。その部分に関しましては、市で

制度設計を行ったうえで、体制も含めた対応を行っていく必要があると感じています。

委員：人口4万人で増えている状況であるということですが、人口が増えているのは特定の地域に限定されていると思います。線引き廃止か維持かということですが、限界集落に近づいている地区も多くあると思います。今後都市計画を考えるうえで、地域のことも鑑みながら計画を立てていただきたいと思います。

事務局：加東市には、市街化区域や市街化調整区域、非線引き都市計画区域や都市計画区域外といった地域ごとに都市計画の状況が異なっています。地域の状況も考慮しながら、都市計画の手法も含め、地域活力の維持に向けて検討していく必要があると感じています。

委員：スケジュールについてですが、非常に難しい話で、なかなか判断が難しいとは思いますが、区域区分の可否の判断については、加東市についてはいつぐらいのタイミングになるのでしょうか。

事務局：現在影響調査を行っている段階であり、タイミングについては難しい状況ではありますが、今年度中に市としての方向性を示したいと考えております。ただ、方向性を示した後についても、特定用途地域の検討や、地域への説明などを行っていくことも想定されますので、来年度以降も引き続き検討は行ってくことなると思いますが、まず、市としての方向性について3月を目途にお示しできればと現時点では考えております。

議長：審議会の次回は、3月に合わせて資料ができた段階で開催するということでしょうか。

事務局：はい。多少前後するかもしれません、3月中の開催の目標で進めていきたいと考えております。

委員：線引きするか廃止するかの2択ということですか。エリアや地区単位で線引きを廃止するということはありますか。

事務局：エリアや地区ごとにということではなく、都市計画区域として判断します。

委員：住環境への影響については検討されますか。

事務局：仮に線引きを廃止した場合でも、どこにどのような用途のものを誘導していくかといった土地利用のルールや、建築制限のルールを決めていくことで、住環境にも配慮した制度設計をしていく必要があると考えています。

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 都市計画区域区分の見直しについて（報告）