

令和3年度 第3回たつの市都市計画課審議会 要旨

- 開催日時 令和3年11月25日(木) 午前9時56分から午前10時8分
- 開催場所 たつの市役所 多目的大ホール
- 出席者 委員 14名
市職員 7名
- 傍聴者 0名
- 審査事項
 - 議案第1号 たつの市都市計画マスタープラン(案)の改定について
 - 議案第2号 たつの市土地利用計画(案)の改定について
 - 議案第3号 特別指定区域の指定(案)の申出について
- 審議事項の説明
 - 議案第1号 たつの市都市計画マスタープラン(案)の改定について
パブリックコメントの結果
 - ・募集期間 令和3年9月1日から令和3年9月30日まで
 - ・閲覧人数 4名
 - ・ホームページ閲覧回数 436回
 - ・意見書の提出 1件
 - 議案第2号 たつの市土地利用計画(案)の改定について
たつの市まちづくり要綱に基づく縦覧の結果
 - ・縦覧期間令和3年9月1日から令和3年9月15日
 - ・縦覧人数 4名
 - ・意見書の提出 2件
 - 議案第3号 特別指定区域の指定(案)の申出について
兵庫県都市計画法施工条例に基づく縦覧の結果
 - ・縦覧期間令和3年10月14日から令和3年10月28日
 - ・縦覧人数 4名
 - ・意見書の提出 1件

○ 採決の結果

議案第1号 たつの市都市計画マスタープラン（案）の改定について

原案のとおり可決

議案第2号 たつの市土地利用計画（案）の改定について

原案のとおり可決

議案第3号 特別指定区域の指定（案）の申出について

原案のとおり可決

【審議内容】

事務局	<p>（議案第1号について説明）</p> <p>本年度、総合的な都市づくりの指針となる「都市計画マスタープラン」、市街化調整区域の土地利用方針を定める「土地利用計画」について、改定作業を進めております。</p> <p>令和3年7月29日に開催した都市計画審議会で説明させていただいた素案について、パブリックコメント等の諸手続きを経て、この度、都市計画マスタープラン、土地利用計画の案がまとまりましたので、都市計画審議会委員の皆様にご説明させていただきます。</p> <p>県の都市計画区域マスタープランや市の総合計画と整合を図りながら、20年後の都市像を展望し、概ね10年以内に実施する計画や事業を示すもので、前回の改定から概ね6年が経過し、社会情勢の変化を踏まえ、必要な箇所を改定を行うものです。</p> <p>パブリックコメントの結果についてですが、9月1日から30日の1か月間、本庁都市計画課、各総合支所地域振興課及びホームページにて閲覧に供した結果、窓口閲覧が4名、ホームページ閲覧回数が436回、提出意見が1件となっています。</p> <p>提出された意見についてですが、「地縁者の定義について「小学校区に10年居住」では居住者は増えない。「たつの市に居住したことがある者」くらいに範囲を広げないと、制度趣旨に合致していない。空き家の利活用について、市街化調整区域の建築規制が利活用を阻害している。現在のたつの市に</p>
-----	---

市街化調整区域という線引きは必要なのか。中心市街地の小学校の児童数が増える一方、市街化調整区域の小学校は統廃合が検討されている。人が減り、生活利便性が減退し、過疎化が進む中でコンパクトシティを良しとするのか。郊外や災害の危険性がある区域から中心市街地に移住させるにしても、長期に渡る道路や上下水道の維持管理をどうするのか。たつの市が西播磨地域の核となる市であり続けることを願います。」との意見です。

回答としては、「地縁者の住宅の区域については、兵庫県の特別指定区域制度を活用した規制緩和であり、「周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者」については、地縁者の定義として規定されているものです。市街化調整区域は居住者を増やす区域ではなく、地縁者の住宅の区域は地域住民や地元で生まれ育った者が地元で住宅建築ができることが主な趣旨であることから、本市においても地域で生まれ育った若者をUターンさせることで、地域活力の維持を目的としています。市街化区域及び市街化調整区域の線引き（区域区分）については、兵庫県の西播磨地域都市計画区域マスタープランにおいて、「無秩序な市街地の拡大を抑制し、計画的な市街化の誘導を図る必要があることから、引き続き区域区分を定める。」とあることも踏まえ、線引きは必要と考えています。人口減少が進む中で、長期的なまちづくりにおいてコンパクトシティの考え方は必要であると考えています。市街化区域は市内外からの移住、定住を推進しつつ都市機能を誘導し、市街化調整区域は地元で生まれ育った若者のUターンを推進しつつ地域活力の維持、再生に努めることで、西播磨地域の中心となるまちづくりを進めていきます。」と回答することとします。

なお、当該意見については、都市計画マスタープランの内容ではなく、都市計画制度への意見であることから、パブリックコメントの意見として回答を公表しますが、都市計画マスタープランへの反映は見送ることとします。

今年度の改定スケジュールについて、12月の第2次総合計画の改定と合

<p>会長</p>	<p>わせる形で公表させていただき、1～3月に印刷製本を行う予定としています。以上が、都市計画マスタープランの改定に関する説明となります。</p> <p>ご質問、ご意見がありましたら挙手の上、ご発言願います。</p>
<p>会長</p>	<p>質問、意見がないようですので、採決に入りたいと思います。議案第1号について、承認される方は挙手願います。</p> <p>(出席委員14名全員が挙手)</p>
<p>会長</p>	<p>出席委員全員が挙手されておりますので、議案第1号については、全会一致で本案のとおり承認されました。</p> <p>(議案第2号について説明)</p> <p>土地利用計画は、たつの市まちづくり要綱第3条に基づき、市街化調整区域における土地利用の方針を定めるもので、具体的には10年後の土地利用を見据え、主に建築規制の緩和を位置づけるものです。</p> <p>この度、前回の策定から概ね6年が経過し、上位計画である都市計画マスタープランの改定も予定されていることから、人口の維持、地域活力の再生や地域産業の発展を図るために改定するものです。では、前回の都市計画審議会からの諸手続きの経緯を説明します。</p> <p>7月29日に審議会で説明させていただいた素案を、9月1日から15日までの2週間、縦覧に供し意見の受付をしました。縦覧の結果については、9月1日から15日の2週間、本庁都市計画課、各総合支所地域振興課にて縦覧に供した結果、窓口閲覧が4名、提出意見が2件となっています。</p> <p>提出された意見についてですが、意見①「人口が減り日用品・副食品の販売業者が撤退し、家賃がただの建物でも入居する業者がない現状です。</p>

何とかゾーンと色分けするのは格好いいが、暮らしている住民にとっては便利な毎日の生活があってこそ住みよい町と言えるのではないのでしょうか。若い夫婦を呼びこむ施策が必要です。安く遊んでいる土地があるのに高い市街地に行くわけがない。そのためには市街化調整区域と市街化区域の線引きを外し、自由に建物が建てられるようにすべきです。市の将来も良いですが、今の生活改善の方がもっと大事ではないですか。」との意見です。

市街化調整区域については、市街化を抑制する区域であることが法律に明記されていることから、大規模な生活利便施設を建築することはできません。一方で、市街化調整区域の集落においては、地縁者の住宅の区域が指定されており、地域で生まれ育った若者世帯がUターンできる下地はできています。

今後は、市街化区域と市街化調整区域の線引きを廃止するのではなく、跡地利用による産業の活性化に加え、住宅取得助成、子どもの医療費や給食費などソフト面の付加価値を充実させることで、地域で生まれ育った若者世帯のUターンを促進させ、市街化調整区域の地域活力維持に努めることとなります。

意見②、「別図に示す部分は、現在、農業専用地域になっていますが、駐車場として使用されており草が伸び放題で近隣が迷惑しています。農業専用地域と言いながら農業に使用せず、畑として一部が活用されているだけです。農業専用地域の役目を果たしていないので、農業専用地域の指定を外してもらいたい。」との意見です。

農業専用地域とは農業振興地域のことだと思われませんが、現地を確認したところ、一部は農地転用がなされ仮設事務所と駐車場になっていました。一時転用ではなかったことから、土地利用現況図及び方針図を変更します。

なお、農業振興地域の指定除外については、農林水産課に報告済みです。

縦覧で提出された意見①について、市街化調整区域の趣旨を逸脱する施設は建築できず、線引きの廃止については制度そのものへの意見であるこ

とから、土地利用計画には反映しませんが、意見②については、現状に合わせて土地利用方針図を変更します。

38 ページの土地利用区分の構成、図の左側についてですが、平成 21 年に策定、平成 27 年に改定した土地利用計画（現行）については、平成 19 年に策定された第 1 次総合計画に記載されている基本構想図に対応した土地利用区分を使用していましたが、平成 29 年に改定された第 2 次総合計画においては基本構想図が廃止され、都市計画マスタープランで定めるゾーンを都市構造図として引用しているため、改定予定の土地利用計画においても都市計画マスタープランに定める都市構造図のゾーンに変更をします。

4 種類だったゾーンが 7 種類になりますが、それに対応する土地利用計画の土地利用区域や区分に変更がないことから、市街化調整区域全体の土地利用として大きな変更点はありません。

土地利用方針図に基づいて 46 ページの龍野・小宅地区については、市街化区域が大半であるため、調整区域の土地利用としては限られてきますが、主な土地利用方針として、龍野 IC 周辺の市街化区域編入を検討します。

52～53 ページの揖西地区の土地利用方針として、企業団地から龍野西 IC、揖龍クリーンセンター周辺の「地域振興工場・流通業務施設誘導ゾーン」や大規模な採石場跡地については、跡地や未利用地を活用するための規制緩和や既存許可メニューの弾力的な運用による既存工場の拡張などを図ります。57 ページの揖保地区の主な土地利用方針として、揖保中交差点周辺、門前西交差点周辺、国道 2 号や県道門前鶴線沿道をゾーニングし、特別指定区域を活用した規制緩和により工場や流通業務施設の誘導を検討します。62 ページの誉田地区の主な土地利用も同様に、揖保地区から続く県道門前鶴線沿道をゾーニングし、特別指定区域を活用した規制緩和により工場や流通業務施設を誘導しつつ、龍野 IC 周辺に当たる長真地区の一部の市街化区域編入を検討します。

67 ページの神岡地区の土地利用方針として、国道 29 号沿道及び県道姫

路新宮線沿道をゾーニングし、特別指定区域を活用した規制緩和により工場や流通業務施設の誘導を検討します。71 ページの東栗栖地区の主な土地利用方針として、柳森工業団地及び国道 179 号沿道をゾーニングし、地区計画や特別指定区域を活用した規制緩和により工場や流通業務施設の誘導を検討します。75 ページの香島地区の主な土地利用も同様に、下笹地区の大規模工場をゾーニングし、地域産業の発展を図りつつ、営農組織活動拠点をゾーニングし農業振興や 6 次産業化を検討します。79 ページの新宮地区の主な土地利用方針として、新宮総合支所周辺に公共施設の集積を図り、市街化区域編入を検討しつつ、揖龍南北幹線道路の整備状況を見ながら沿道の土地利用を検討します。84 ページの越部地区の主な土地利用方針として、船渡交差点周辺をゾーニングし、地域産業の発展を図りつつ、国道 179 号沿道をゾーニングし沿道商業・業務施設の誘導を検討します。89 ページの半田地区の主な土地利用方針として、龍野西 IC 周辺の片島地区をゾーニングし、工場や流通業務施設の誘導を図ります。また、縦覧時の意見書の箇所について土地利用方針の色付けを修正します。94 ページの神部地区の主な土地利用方針として、半田地区から続く国道 2 号沿道をゾーニングし沿道商業・業務施設の誘導を検討しつつ、大門交差点周辺については特別指定区域による規制緩和を図り、工場の誘導を図ります。93 ページ神部地区の特定区域の項目において、「公共施設の再編に伴う更新や利活用を検討します。」との文言を追加する予定です。99 ページの河内地区の主な土地利用方針として、大規模工場周辺や営農組織活動拠点をゾーニングし農業振興や 6 次産業化を検討します。105～106 ページの御津地区の主な土地利用方針として、既存許可メニューの弾力的な運用により新舞子浜や梅公園等の地域資源を活用した観光レクリエーション施設の誘導を検討し、遊休施設の跡地利用を検討します。104 ページ御津地区の特定区域の項目においても、神部地区同様に「公共施設の再編に伴う更新や利活用を検討します。」との文言を追加する予定です。110 ページに室津地区の主な土地利用方針として、

<p>会長</p>	<p>旧室津小学校等の遊休施設の利活用を検討しつつ、点在する水産業関連施設の活用を検討します。</p> <p>改定スケジュールについて、12月の総合計画の公表と足並みをそろえる形で告示させていただきます。その上で、1～3月に印刷製本を行う予定とされています。</p> <p>ご質問、ご意見がありましたら挙手の上、ご発言願います。</p>
<p>会長</p>	<p>質問、意見がないようですので、採決に入りたいと思います。議案第2号について、承認される方は挙手願います。</p> <p>(出席委員14名全員が挙手)</p>
<p>会長</p>	<p>出席委員全員が挙手されておりますので、議案第2号については、全会一致で本案のとおり承認されました。</p>
<p>事務局</p>	<p>(議案第3号について)</p> <p>10月4日に開催された都市計画審議会において説明をし、その後、令和3年10月14日から28日まで2週間、縦覧に供しました。</p> <p>縦覧者数4名、提出された意見は1件でした。</p> <p>意見につきましては、「職場がたつの市にあるということもあり、居を構えることを考えたのですが、昨今の異常気象により安全面を重視するようになりました。残念ながら龍野町の中心市街地は浸水が想定されており、揖西町は安全かつ生活の利便性も確保できそうですが、新規居住者の自由な建築は難しい上、農地も多く宅地がありません。市街化調整区域も調べている中で、特別指定区域の縦覧を知り、縦覧しましたが、工業用地を中心としたもので、住宅地に関する内容ではありませんでした。特別指定区域の新規</p>

居住者の住宅の区域についても、区域が限定的であり、一部にはソーラーパネルが敷き詰められていました。浸水想定区域でありながら安全性の向上を図る対策が明らかにされていないことは問題であると考えます。ハザードマップの災害想定に対して、危険地域の開発を止めるべく区域の用途を変更し、安全性の高い区域を市街化区域として指定すべきです。市街化区域の安全性が望めないのであれば、たつの市に居を構えることを諦めるかと悩んでいるところです。とはいえ、工事やその他の対策には時間がかかるため、問題解決のひとつが、土地の利用区分の緩和です。揖西町の土師南山は比較的安全性が高いと想定されていますが、市街化区域というには不便な土地であり、学校までの距離や通学路の安全性、買い物する施設がほぼありません。安全な土地を望む潜在的な新規居住者を取りこぼさないように、定住を望む地縁者でない者に絞って、市街化調整区域の条件を緩和し、土地を活用（自由な農地転用等）できるような改正を希望します。」との意見でした。

「市街化調整区域における住宅地の規制緩和を希望する」内容であり、本特別指定区域の指定案に対しての意見ではないことから、本指定案へ反映しません。

なお、住宅の規制緩和につきまして、市街化調整区域は市街化を抑制する区域であること、人口減少により市街化区域できえコンパクト化するコンパクトシティ構想を推進していること、令和2年の法改正により、これ以上の規制緩和を実施することが非常に厳しい現状を理解していただくとともに、個人の要望に応じて規制緩和を実施することはできませんが、規制の有無や必要な手続きなど窓口相談においては随時対応させていただくこととします。

また、特別指定区域の指定案を検討するに当たり、県の関係機関との事前調整を行い、制度の趣旨を逸脱しないものか、他法令との整合が図られているかなど、調整を行いました。

意見④、「揖保中地区、下沖地区、奥村地区については、浸水想定区域が含まれています。当該浸水想定区域について、周知を図った上で、迅速な避難を確保するために必要な措置を講じるようお願いします。」という意見が出されました。

「土地利用者に対して、災害情報を周知の上、避難計画の策定など防災対策について指導します。」と回答しておりますが、補足として、揖保中地区及び下沖地区については、0.5～3.0m未満の浸水想定区域に該当しています。指定避難所である揖保小学校まで1,000m未満であり、表記のとおり避難計画の策定などを指導することで、安全性の確保は可能と考えております。また、奥村地区については、区域の一部が0.5m未満の浸水想定区域に該当していますが、現況は駐車場として整備されており高低差がないことから、安全性に支障はないものと判断しております。

意見⑤、「大門地区については、指定する区域内に土砂災害特別警戒区域が含まれます。生命及び身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域であることを考慮した区域設定が望ましい。」とされています。

回答として「本指定案においては、土砂災害特別警戒区域を含む土地はありません。」としていますが、補足として、意見⑤で指摘いただいた区域は、平成28年3月に指定を受けた特別指定区域であり、令和2年3月に土砂災害特別警戒区域の指定を受けている区域です。ご指摘の区域内には事業所が存在し、将来の事業継続を見据えて特別指定区域の指定を要望された経緯もあることから、直ちに区域除外を行うことで事業継続に支障が生じる可能性があります。事業者に対しては災害情報及び建築物を建築する場合、構造規制が適用される旨を周知し、区域除外については事業者と調整を図りながら検討します。

外にも、「土地の形質を変更する行為が1haを超える場合は、総合治水条例に基づく手続きを行うこと」、「建築物の建築に際しては姫路土木事務所まちづくり建築第2課と協議すること」、「工事に際しては埋蔵文化財の取

扱いについて市歴史文化財課と協議すること」等、法令順守と関係機関との連携について、意見をいただきました。

以上、縦覧及び事前調整の結果、本指定案については、特段の変更を要する意見の提出がなかったことから、案のとおり県の開発審査会に申出することとします。

変更前の土師・小畑地区です。龍野西 IC 周辺という利便性がありながら、平成 27 年度に特別指定区域の指定を受けた「地域振興のための工場の区域」の利活用が進んでおりません。その要因は、地権者の意向等もあるでしょうが、地域振興のための工場の区域の要件である「従業員の過半が市民であること」又は「原料の仕入れ、もしくは生産品の納品の過半が市内の事業所であること」等の要件が厳しいことも考えられます。そこで、土師・小畑地区については、地形地物で区切られておらず隣接する流通業務施設、業務施設を含む約 2.6ha を「幹線道路活用型」として許可要件を変更し、工場や流通業務施設の誘導を図ることとします。

続いて揖保中地区です。交通利便性の高い国道 2 号沿道であり、周辺に工場や流通業務施設、業務施設等が立地しており、指定区域内には地場産業の倉庫が既に立地済みですが、未利用地が約 0.2ha あることから「地域産業発展型」として、既存倉庫も含めて約 0.5ha を工場を誘導する区域とします。

続いて下沖地区です。太子竜野バイパスの片吹ランプから 500m 圏内であり、県道門前鶴線の沿道で交通利便性の高い地域です。パチンコ店跡地として利活用が図られておらず、周辺には流通業務施設や工場、事業所が立地しているため、約 0.5ha を「地域産業発展型」として工場の誘導を図ります。

続いて奥村地区です。交通利便性が高い県道姫路新宮線沿道で、パチンコ店跡地として約 0.8ha という一団の土地でありながら利活用が進んでいません。周辺には大規模な工場や流通業務施設等があることから、「幹線道路活用型」として工場や流通業務施設等の誘導を図ります。

変更前の追分・野部地区です。国道 29 号沿道で集落からも一定の距離があり、工場誘致の適地ですが、土師・小畑地区同様に平成 27 年度に特別指定区域の指定を受けた「地域振興のための工場の区域」の利活用が進んでおりません。今回は、開発許可をうけた企業が諸般の事情により進出を諦めた野部地区の宅地に加え、利活用がなされていなかった追分地区の既存指定区域を「地域産業発展型」として許可要件を変更し、改めて工場を誘導する区域とします。

続いて、変更前の大門地区です。平成 27 年度に指定を受けた「地域振興のための工場の区域」については、指定を受けた当初から事業所が操業しており、事業計画に支障をきたす恐れがあることから、現時点において指定の変更はありません。今回は、龍野西 IC 周辺、国道 2 号沿道という高い交通利便性がありながら利活用が進んでいない跡地について、周辺に工場や事業所がある一方、集落からは一定の距離があることから、「地域産業発展型」として新たな特別指定区域として利活用を図ることとします。

では、説明した 6 地区が特別指定区域の指定を受けた場合の効果について、説明します。

まず、建築規制により利活用の進まない市街化調整区域において、約 6.2ha の工業地を創出することができます。土地利用が図られていない未利用地に限定しても約 3.5ha の工業地が創出され、有効な土地利用が図られることで不法投棄や違法操業などの抑制につながります。本市のものづくり産業が強化されることは、社会情勢に左右されにくい安定した地域経済基盤を確立させることができます。また、新しい企業の立地は、既存企業との連携や競合による産業クラスターを促進し、新たな地場産業、新たな特産品の発掘だけにとどまらず、本市を発祥とする技術革新につながる可能性を秘めています。

最後に、雇用先が増えることにより、職住近接を求めている移住や地元で育った若者の U ターンが促され、若者世帯や多子世帯の増加が、衰退しつ

<p>会長</p>	<p>つある調整区域の地域活力を維持・再生という形で還元されることが期待できます。このようにすべてがうまくつながるとは限りませんが、地域活力の維持・再生を図ることを趣旨として、行政が企業立地の下地を整えることは、市にとってプラスに働くこととなりますので、御理解、御協力をお願いします。</p> <p>特別指定区域の指定スケジュールについて、検討自体は令和元年度から進めていましたが、関係機関との下協議を経て、12月の都市計画審議会に案を諮問し、了解を得た上で県に案の申出を行います。その後、県の開発審査会の議を経た上で、今年度中の指定を目指すものです。</p> <p>ご質問、ご意見がありましたら挙手の上、ご発言願います。</p>
<p>委員</p>	<p>縦覧の結果についてお尋ねします。意見の内容は今回の特別指定区域に該当しないと、個人の住宅のことだからということですが、たつのに住みたいという話で、いろいろ災害のことを考えたら土師南山地区に住みたいのだけれども、便利が悪いということですが、この人に対して回答はしないのですか。意見だけ聞いて終わりですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>この方については、意見を出される前から窓口に来られたり、メールで質問をされたりしている方です。</p> <p>また、本都市計画審議会を傍聴したかったようですが、仕事の都合で来られないという内容のメールをいただいています。</p> <p>本来、縦覧に対しては回答するものではないですが、メールもいただいていますのでこの方には回答をさせていただき、窓口相談など対応させていただきます。</p>
<p>委員</p>	<p>コンビニはあると思いますが、土師南山地区は買物する施設が近くにな</p>

事務局	<p>いとのことですが、商業施設を建てることは可能な地域ですか。</p> <p>土師南山地区でお答えさせていただくと、コンビニもあるんですが、比較的大きい食料品スーパーを建築することは可能です。ただ、実際に相談もありましたが、実現には至っておらず、大きな空地がほぼ埋まりつつあるのが現状でございます。</p>
委員	<p>分かりました。最後に、外のところにも出ておりましたが、地縁者の住宅のことで、詳しく知らないのを教えていただきたいのですが、通算して10年以上居住したらいいとのことですが、例えばUターンの例が上がっていましたが、子どもの時に10年以上住んでいて、戻ってきたら新しく家が市街化調整区域でも建てられるのですか。</p>
事務局	<p>そうです。通算になりますので、例えば生まれてから高校を卒業するまで、18年になります。その後、大学進学、就職と離れたとしても、周辺の調整区域であれば地縁者の住宅の区域内で、住宅を建築することは可能です。</p>
委員	<p>分かりました。ありがとうございました。</p>
会長	<p>他にございませんか。</p> <p>質問、意見がないようですので、採決に入りたいと思います。議案第3号について、承認される方は挙手願います。</p>
会長	<p>(出席委員14名全員が挙手)</p> <p>出席委員全員が挙手されておりますので、議案第3号については、全会一致で本案のとおり承認されました。</p>

会長

以上で、本日の審査事項は終了しました。