

西脇市都市計画審議会の会議の記録

審議会等の名称	令和4年度第3回西脇市都市計画審議会														
開催日時	令和5年1月27日（金） 午前10時00分～正午														
開催場所	西脇市役所2階 委員会室														
出席委員の氏名又は人数	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">増岡 亮</td> <td style="width: 50%;">浅田 康子</td> </tr> <tr> <td>宮崎 隆</td> <td>藤原 廣司</td> </tr> <tr> <td>藤本 武彦</td> <td>今中 多津子</td> </tr> <tr> <td>藤原 秀樹</td> <td>藤井 香織</td> </tr> <tr> <td>杉本 佳隆</td> <td>小坂 高司</td> </tr> <tr> <td>高瀬 洋</td> <td>波戸岡 誠</td> </tr> <tr> <td>坂部 武美</td> <td></td> </tr> </table>	増岡 亮	浅田 康子	宮崎 隆	藤原 廣司	藤本 武彦	今中 多津子	藤原 秀樹	藤井 香織	杉本 佳隆	小坂 高司	高瀬 洋	波戸岡 誠	坂部 武美	
増岡 亮	浅田 康子														
宮崎 隆	藤原 廣司														
藤本 武彦	今中 多津子														
藤原 秀樹	藤井 香織														
杉本 佳隆	小坂 高司														
高瀬 洋	波戸岡 誠														
坂部 武美															
欠席委員の氏名又は人数	0人														
出席職員の職・氏名又は人数	<p>市長 片山 象三 (幹事)</p> <p>技監 古川 雅一 建設水道部長 田中 浩敬 (事務局)</p> <p>都市住宅課課長 吉田 尚史 都市住宅課主幹 植木 敬介 都市住宅課課長補佐 松原 正佳 都市住宅課主査 橋本 将 都市住宅課職員 藤原 真悠</p>														
公開・非公開の別	公開														
非公開の理由	—														
傍聴人の数	1人														
議題又は協議事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 市長あいさつ 3 委員紹介 4 会長選出 5 会長職務代理の指名 6 協議事項 都市再生整備計画事業の事後評価について 7 報告事項 (1) 空家等活用促進特別区域の指定に向けた取組について 														

	(2) 今後の西脇市における都市計画について 8 その他 9 閉会
会議の記録（概要）	
発言者	
事務局	1 開会
市長	2 市長あいさつ ○ 市長退席
事務局	3 委員紹介
事務局	○ 会議成立報告 事務局より、委員数13名中、本日の出席委員数13名であり、出席者全員となっていることから西脇市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により本日の会議が成立する旨を報告。
事務局	4 会長選出 議事運営規則第3条第3項の規定に基づく指名推薦により、藤原廣司委員から推薦のあった増岡亮委員が会長に就任。
議長	○ 議事録署名人選出 高瀬洋委員、坂部武美委員の2名を本日の議事録署名人に指名。
議長	○ 会議の公開・非公開確認 議事運営規則第7条第2項の規定により、同条第1項への該当の有無について協議し、非公開内容は無いことが審議会において確認されたため、本日の会議は公開とする。
事務局	○ 傍聴定員の決定 事務局より、本日の傍聴希望者は1名であることを報告。傍聴要綱第2項に定める定員以下のため、1名の入室が許可された。

議長	5 会長職務代理の指名 宮崎隆委員を会長職務代理に指名。
事務局	6 協議事項 都市再生整備計画事業の事後評価について
事務局	・ 事務局より内容を説明。
議長	・ 説明のあった内容について、委員の意見等を求める。
委員	・ 指標 1 において、固定資産税の評価額は西脇市全体で下がっているのかどうか。下がっているならば、どの程度下がっているのか知りたい。
事務局	・ 西脇市立地適正化計画を基に、東部と西部の都市機能誘導区域における固定資産税の評価額を調べた。令和 3 年度から 4 年度の推移として、都市機能誘導区域における下落率は、東部で 0.30% であり、西部は 0.65% であった。
委員	・ 指標 2 において、多目的施設の稼働率の定義はどのように設定しているのか。
事務局	・ 稼働率の定義は、多目的ホールにおける年間の利用可能日数÷利用された日数である。内訳は、ホール全体、舞台のみ及び可動式座席なしの 3 項目とした。
委員	・ 事務局より指標に対する評価値が示されたが、今回目標未達成の指標を今後達成するために、担当課に対して提言ができるのか。また、目標達成したことにより新たな課題が生じている指標において、事務局が評価値を示す以外にできることは何か。
事務局	・ それぞれの担当課と常に連携を図りながら、目標達成に向けたフォローアップを行う中で定期的

	<p>な評価、課題整理、解決策の検討等を庁内会議等で議論し、経過観察を行っていく。また、当審議会でもいただいた御意見も含めて国に報告し、国からも助言をいただきながら継続的に都市再生整備計画（西脇市中心拠点再生地区）（以下「都市再生整備計画」という。）の事業を評価していきたい。</p>
幹事	<ul style="list-style-type: none"> 指標に対する評価値への助言や都市計画の観点から西脇市立地適正化計画におけるコンパクト・プラス・ネットワークの考え方に合致する形での事業促進のほか、その結果を示すことが当審議会の役割であると考えます。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 当審議会の場で指標に対する評価値を示した限りは、その後の担当課における対策と結果について、いずれかの機会に報告いただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 事後評価は、今後定期的に行うのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 評価値の確認は毎年行いながらフォローアップを行うが、事後評価後の何年以内に再度事後評価を行わなければならないという決まりはない。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 今回示された3つの指標以外に、指標は特段なかったのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 指標設定の際には空き家の解消等も案としてあったが、検討の結果、最終的には今回御報告した3点の指標となった。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 多目的ホールの稼働率は、利用者数を指標としてもよいと考えるが、利用者数は把握されているか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 令和3年度における多目的ホール利用者数は、25,676人。また、スタジオ関係も全て含めた利用者総数は、75,969人である。今後は、御意見のと

議長	<p>おり、利用者数も合わせて評価をしていきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税の評価額を目標達成するために今後どのような取組が考えられるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎等建設に合わせて事業を行っており、都市再生整備計画の区域において土地の魅力を高めていく結果として固定資産税の評価額が上昇していくという考え方である。また、この事業のほかに東西道路、庁舎前から東西道路につながる道路の計画、事業化を目指している南北道路も区域内にある。これらの道路整備を進めていくことで、固定資産税の評価額が上昇していくと考えており、今後も道路整備を推進していく。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ただいまの意見等を反映させた上で、事後評価の手続きを適正に進めていただくようお願いする。
事務局	<p>7 報告事項</p> <p>(1) 空家等活用促進特別区域の指定に向けた取組について</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 事務局より内容の説明。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 説明のあった内容について、委員の意見等を求める。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 指定に向けた取組は、どのような経緯があるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 各地区区長会でまず説明を行い、さらに詳しい説明が必要との要望があった地域に対して、次は町単位で区長はじめ役員等も含めて説明を行った。その中で、地域からの申出によって、市と地域が一緒になって区域等を検討しているという経緯である。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 地域において空家等活用方針を定める必要があ

事務局	<p>るようだが、他人の空き家の活用方法を決定するわけにはいかないと思うが、指定に向けた取組の中でネックになることはないのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定の空き家に対して個別に空家等活用方針を定めるものではなく、地域が目指すまちづくりのために地域が主体となって空家等活用方針を定めるものであるためネックになることはない。空き家所有者の活用意向等のヒアリングも必要だが、それが全て空家等活用方針に反映されるわけではない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 嶋地区は他地区と比較して空き家が多い状況にあるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 嶋地区の空き家は、令和4年12月調べで10.3%である。一方、市平均の空き家率は7.1%であり、市平均以上に空き家が多い状況となっている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 報告にあった空き家以上に空き家予備群も相当あると思うが、どの程度あるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 嶋地区のみで把握はしていないが、市全体で空き家予備群といわれる65歳以上のみの世帯が4千件程度あると考えている。なお、現在市内の空き家は900件程度である。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の活力維持のために、市全体として制度活用に向けた意向調査はされているのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 制度活用のための調査ではないが、空き家数を把握するための調査は毎年夏頃に行っている。また、今回の指定を受け、制度活用の理解も広がれば、市内各地区からも要望が出る等の波及効果が期待される。独自で制度活用を検討されているところも話は聞くが、具体的には決まっていない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家を利活用する上で、農地等の課題もあつ

事務局	<p>て駐車場が確保できない。今回指定されることにより、その課題を解決することはできるのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該制度は、空き家に対する規制緩和を行うものであり、農地を転用しやすくなったり農振農用地を外しやすくなったりするわけではない。そのため、今回指定されることによって解決することはできず、別の手法を用いて解決する必要がある。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 地域から要望が出てから指定までにどれくらいの時間を要するのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 法定手続きは県が想定する目安として4か月程度であるが、法定手続き前の地域での合意形成や空き家把握の調査に比較的時間を要することが想定される。例えば、地域での合意形成や空き家把握の調査で半年程度時間を要したとすれば、法定手続きと合わせて指定までに1年程度は時間を要するのではないか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 大垣内が候補として挙がっていたが、現在の進捗状況について聞く。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 当初は津万地区から制度活用の要望があり、大垣内を含む形で指定を検討されていたが、嶋と大垣内では空家等活用方針が異なってくることから大垣内単独での指定を検討されている。また、大垣内は、法人化取得を最優先に地域で進められていることから、役員会への制度周知や課題の抽出までを行ったが、その後については落ち着いてから指定の検討をされるとのことである。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 空家活用特区内で空き家を活用していく上で、道路整備は並行して進めていくのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 地域のまちづくりと合わせてすぐに道路整備を行うことは難しいが、工事担当の工務課を交えながら前向きに検討していきたい。また、地域のま

委員	<p>ちづくりの中で土地提供や空き家利活用における再建築等の際にセットバックを行うなどがあれば地域と協議していきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 工場を物販店等に用途変更することは可能か。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 工場も空き家に該当し、空家等活用方針において物販店を用途変更可能な用途とするならば可能である。ただし、同敷地での用途変更及び増築・建替えに限られており、建築可能規模については面積要件が設定されている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 移住者が空き家を利活用する場合に維持費がかかってしまうが、アフターフォローはあるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> アフターフォローではなく、移住する際に空き家改修の補助メニューがあるため事前に市へ御相談いただきたい。また、耐震化補助制度もある。例えば、簡易耐震診断の場合、昭和56年以前の木造戸建て住宅であれば無料で、それ以外であれば1割の個人負担で利用することができる。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 制度を活用することによるデメリットはあるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用・流通の促進を図るための規制緩和の制度であるため基本的にはデメリットはないが、指定されると空き家所有者が市へ空家情報の届出を行うことが必要となる。ただし、空家情報の届出を受けて、空き家の用途変更や売買等の利活用ができるほか、地域においては住環境が悪化する前に空き家の適正管理を促すことができるためメリットにつながると考えている。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 補足だが、制度活用による規制緩和によって、例えば住宅が連たんする場所に工場が建築されて住環境が大きく変わることも想定される。地域が望まないまちづくりとならないようにブレーキを

委員	<p>かけるためにも、地域で基本となるまちづくりの考え方をしっかり話し合い、それに沿った形で規制緩和をかけていく制度であることを御留意いただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 市へ空家情報の届出をすることが制度活用のための一つの条件となるが、相続人不在等により空き家の利活用が進まないケースも出てくると想定されるが、どのように考えているか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 相続人不在や相続人全員の同意が取れないことも課題として想定されるが、国が相続義務化等も進めていることから連携を図って取り組んでいきたい。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ただいまの意見等に留意して、今後も指定に向けて取組を進めていただきたい。
事務局	(2) 今後の西脇市における都市計画について
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 事務局より内容の説明。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 説明のあった内容について、委員の意見等を求める。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 特に意見等はないようなので、今後も取組を進めていただきたい。
事務局	<p>8 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 特になし
建設水道部長	<p>9 閉会</p> <p>建設水道部長より閉会のあいさつ</p>