

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3年度第1回西脇市都市計画審議会
開催日時	令和3年11月4日(木) 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	高木 厚子 宮崎 隆 齋藤 太紀雄 高瀬 洋 坂部 武美 岡崎 義樹 村井 正信 中川 正則 今中 多津子 祖父江 宗利(代理) 波戸岡 誠
欠席委員の氏名又は人数	藤原 廣司 増岡 亮
出席職員の職・氏名又は人数	市長 片山 象三 (幹事) 技監 黒坂 公晶 建設水道部長 田中 浩敬 (事務局) 都市計画課長 植木 敬介 都市計画課長補佐 松原 正佳 都市計画課主任 橋本 将 都市計画課職員 藤原 真悠
公開・非公開の別	公開
非公開の理由	—
傍聴人の数	0人
議題又は協議事項	1 開会 2 市長あいさつ 3 会長あいさつ 4 委員紹介 5 協議事項 (1) 西脇市市街化調整区域土地利用計画(素案)について (2) 特別指定区域の指定(素案)について 6 その他 7 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
会長	3 会長あいさつ
事務局	4 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11名により、本日の会議が成立する旨を報告
議長	○ 議事録署名人選出 ・高瀬委員、今中委員の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、本日の会議は公開することが決定された。
事務局	○ 傍聴定員の決定 事務局より、本日の傍聴希望者はいない旨を報告
事務局	5 協議事項  (1) 西脇市市街化調整区域土地利用計画（素案）について
事務局	・ 資料1-1に基づき、事務局より内容説明
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用区分の変更に係る最終決定は、最終的に、国や県の承認を得る必要があるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>西脇市市街化調整区域土地利用計画は、市決定となっており、国や県の承認を得る必要はない。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定区域へ変更となるメリット、デメリットについて教えていただきたい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定区域に変更することで、特別指定区域の指定を受けることが可能となり、新たに市街化調整区域内でも工場や事業所等が建築できるようになる。なお、土地利用区分の変更による税制上の変更はない。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業用地を簡単に用途変更できないと認識しているが、説明からは自由に変えられるような印象を受けたがそうであるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用区分を農業区域から特定区域に変更することで、農地転用ができたり農振農用地等が外れたりするということではない。</li> <li>農振農用地ではない農地については、農地転用を行うことで建築等の土地活用が可能となる。</li> <li>原則として、農振農用地等を除いて特定区域へ変更している。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在、地縁者住宅は何件ほど建っているか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>市としては平成20年度から制度を利用しているが、現在 200件弱の利用がある状況である。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>例えば、上野の火葬場跡地はどういった企業を誘致できる可能性があるか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回変更とした理由の一つは、現況が森林区域</li> </ul>

委員	<p>となっているが、森林ではなく雑種地扱いなので特定区域へと変更する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 将来的土地利用としては、土地利用の方針に合致する形で、地元との調整も図りながら考えていきたい。</li> <li>・ 今回説明があった特定区域へ変更する箇所の中で、近い将来において土地利用の計画が予定されている箇所はあるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画等を検討中している箇所は、鹿野地区である。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市長あいさつで商業施設や工業施設を誘致してくるという話があり、それに即して特別指定区域や地区計画が可能になるための前段としての土地利用計画であると認識した。</li> <li>・ そうした受け皿を作り、今後どのように具体的に呼び込んでくるかが課題であるだろうと思い拝聴した。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 皆さん御存知のとおり農業は担い手不足ということもあり、農振地区以外の農地を転用し、特別指定区域に指定して有効活用をしていただきたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今回一度に多くの土地利用区分の変更をするにあたり、何らかのPRや方法策等を考えているのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一つの手法としては、宅地建物取引業協会や金融会等へ積極的にPRをして企業誘致に力を入れていきたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地建物取引業協会と聞くと小さな事業所というイメージを持つが、大きな事業所等へのPRについてはどう考えているのか。</li> </ul>

事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業活力再生部とも一体となって、宅地建物取引業協会、金融会等あらゆる方面へPRしていきたい。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>特に金融会へは、お金のことも含めあらゆる相談が入ってくる。工場を作りたい、工場を拡張したい等の大きなものを作るという話であれば、まず銀行へ融資の相談があるはずなのでしっかりと押さえていただきたい。また、商工会議所も押さえていただきたい。</li> <li>どのように活用していくかについては、一般の方にも広く周知するべきであるが、開示はホームページだけとなるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホームページへの公開を行うほか、商工観光課等とも連携して周知・PRしていきたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別の土地については宅地建物取引業協会へ周知し、高松町や平野町のような大きく広い土地については公共用地として商業・産業の部局が連携しながらあらゆるPRをしていくのだと理解した。</li> </ul> <p>(2) 特別指定区域の指定（素案）について</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料2に基づき、事務局より内容説明</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>説明のあった内容について、委員の意見等を求める。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>例えば農業区域から特定区域へ変更すると、特別指定区域に指定できる可能性が出てくるため工場等の建築ができるようになるという理解で良いか。</li> <li>特定区域であることと特別指定区域に指定することの違いは何か。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>その理解で良い。</li> </ul>

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定区域は市の土地利用の方針を示しており、特定区域に変更後すぐに工場等が建築できるわけではない。</li> <li>・ 特定区域の中で特別指定区域のメニューを県へ指定申出し、県に指定を受けて初めてまちづくりができるようになる。</li> <li>・ 特定区域で特別指定区域を指定する前に、地縁者の住宅や新規居住者の住宅を建築することはできないという理解で良いか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定区域ではできない。</li> <li>・ 集落区域はまちの区域、特定区域は産業活動をする区域である。住工混在を避けて土地活用をしようというものである。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鹿野地区の申出予定箇所について、何か工場等の計画があるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自社のための給食センター及び薬草の試験場が予定されており、現在調整を続けている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西田地区については、図の囲みの全体を使った計画があるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在検討されているのは、一番南側1000㎡弱の土地である。真ん中の土地及び市道沿いの土地については、特に予定はない。</li> <li>・ 全体としては2700㎡の地縁者の小規模事業所の区域となり、1事業所は1000㎡以下という決まりがあるため、将来的には3事業所が立地できると考えている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鹿野地区及び西田地区については、地元からの相談や要望があったのか。どのように地域と連携を取っていったのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者から市への話を受け、地元の区長を通じ</li> </ul>

事務局	<p>て周辺住民への説明や地元説明会の開催を経て、前向きに検討するという回答を地元からいただいて進めている。</p> <p>6 その他</p> <p>○ 開発許可基準の規制緩和について事務局より説明</p>
事務局	<p>○ 令和3年度第2回西脇市都市計画審議会の開催予定について事務局より説明</p>
建設水道部長	<p>7 閉会 建設水道部長より閉会のあいさつ</p>