

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5年度第1回西脇市都市計画審議会
開催日時	令和5年11月30日（木） 午後1時30分～午後3時30分
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	増岡 亮 宮崎 隆 藤本 武彦 藤原 秀樹 杉本 佳隆 高瀬 洋 坂部 武美 浅田 康子 藤原 廣司 藤井 香織 山田 昌資（代理） 柳井 徹
欠席委員の氏名又は人数	門上 きく
出席職員の職・氏名又は人数	（幹事） 技監 古川 雅一 建設水道部長 伊藤 和英 （事務局） 都市計画課課長 松原 正佳 都市計画課主査 橋本 将 都市計画課職員 藤原 真悠 都市計画課職員 杉本 昇 （その他出席者） 土地利用推進室室長 田中 浩敬 土地利用推進室室長補佐 細田 恒男
公開・非公開の別	公開
非公開の理由	—
傍聴人の数	3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 西脇市区域区分見直しについて 6 報告事項 (1) 高松地区土地利用について (2) 旧庁舎等跡地活用について 7 その他

8 閉会	
会議の記録（概要）	
発言者	
事務局	1 開会
部長	2 市長あいさつ（部長代理）
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12名であり、出席者の2分の1以上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
議長	○ 議事録署名人選出 藤原秀樹委員、浅田康子委員の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3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、3名全員の入室が許可された。
議長	5 協議事項 西脇市区区分見直しについて
事務局	・ 資料1から資料4に基づき事務局より内容を説明

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"> 資料1で説明あったように、今回の協議事項は第2回都市計画審議会で再度協議し、今年度末で方針を決定する認識でよいか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年2月末に予定している第2回都市計画審議会に再度協議し、方針を決定したいと考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 有識者会議の意見でも出ていたように、市としてどのようなまちづくりを進めていくのかが大事だ。 西脇市都市計画マスタープランや西脇市立地適正化計画があるが、市のまちづくりを進めていくためには、市として区域区分を廃止したい、又は廃止すべきだという考えなのか。 その中で、開発需要が高まると想定される4地区が調査結果として示されたが、市はこの4地区を土地利用したいのか。区域区分を廃止したからといってなんでもありの土地利用にするのかなど市全体の問題であると考えている。意見を求めながら進めていくのかも含め、市はどうしていきたいのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 御意見のとおり、市がどのようなまちづくりを進めていくのかが最も重要であると考えており、市としては、市の上位計画に基づいて進めていくことが大前提となる。都市計画の立場としては、特に西脇市立地適正化計画の推進を考えると、現行制度を維持していくことが良いのではないかという考えを持っている。ただし、現行制度での市街化調整区域の土地利用における課題もある。 この度、兵庫県から初めて区域区分制度見直しの機会を与えられたことから、庁内、有識者会議や本日の都市計画審議会において様々な立場からの御意見をお伺いし、最終的に判断していきたい。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議会報告会などで地元の皆さんと意見交換を行うと、企業誘致の声もあれば、農地の保全を求める声もある。そのため、市として皆さんの意見を聞きながら土地利用計画の方針を示した方が良いのではないか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域区分見直しにおいて、区域区分と同様の土地利用コントロールを行う場合は廃止を認めるとするのが県の考えであり、土地利用の規制・制度は必要である。区域区分見直しの議論において制度設計や産業的土地利用をどのような場所で行っていくかという点は重要である。今回を機に、具体的にどの場所で、どの程度の面積でなどを示すべきだと考えている。今後さらに調査を進めていく中で検討していきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発需要が高まると想定される4地区が調査結果として示されたが、具体的な場所を説明していただきたい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事務局より、詳細を説明
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発需要が高まると想定される地区があるという調査結果だが、想定される開発需要は住居系なのか、それとも工場系なのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住居系に限らず、工場系の開発も想定として含んでいる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市は、西脇市立地適正化計画を前提として、市庁舎もまちなかへと移転してきた。立地適正化計画を柱にまちづくりを更に上手く進めるために、区域区分見直しの活用によって西脇市立地適正化計画にはこんなメリットがある、というような例を示せればと思う。まちづくりの方向性を決めるのにこの場は大きな責任を背負っていると思う。それらも踏まえ、どう考えているのか教えていただきたい。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> 西脇市立地適正化計画を推進している現状において、区域区分制度を廃止する方向は違うのではないかというのが事務局の考えである。 しかし、市街化調整区域において土地利用上の課題もあることから、兵庫県の都市計画区域マスタープラン見直しの中で、市町による適切な土地利用コントロールが行われる場合は、区域区分を廃止することも可能となったことより検討が始まった。県が設定したスケジュールで区域区分見直しの取組は進んでおり、市としても意向を明確にする必要があるため、現在議論していると御理解いただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 区域区分見直しの動きは、齋藤知事が市街化調整区域の土地利用の課題に注視したところから始まっているが、片山市長の思いをわかる範囲で教えていただきたい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 現段階では、調査・分析を十分に行い、市の方向性を見極めていくという思いを確認している。 都市計画上の手法である区域区分制度を活用していくことが市にとって良いのかどうか判断するところの議論の途中である。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 議会と語ろう会での市民の声は、「市街化調整区域を外すことはできないのか」、「市街化調整区域では自分の土地に家が建てられない」といったものが寄せられる。加西市では区域区分廃止の方向で進んでいるということも聞いており、市も前向きに検討すべきではないか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域に関する市民の様々な声は市にも届いている。市街化調整区域はあくまで許可制度であり、可能なことも多くある。そもそも市街化調整区域だから何もできないと諦められている部分が多いのではないかと感じている。 今後は市民の皆さんにそれらを理解していただくための説明も必要ではないかと考えている。

	<p>さらに、市街化調整区域における新たな規制緩和の動きがあり、来年度も予定されている。今後とも規制緩和については進んでいくことが想定されるため、それらを上手く活用しながらまちづくりを進めていくことができるのではないかと考えている。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> 影響調査結果における開発需要が高まると想定される地区では住居系も工場系も開発需要として想定されるとのことだが、一団の土地がないという状況下で、市は企業誘致を目指すのか。あるいは、働き口は市外とし、市のベッドタウン化を目指してはどうか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 中心部に都市機能を集積し、その周辺に居住誘導を進めていきたいというのが現在の考えであり、市のベッドタウン化のビジョンについては現時点では想定していない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 資料3の2ページ、懸念事項2の「地域の望まない建築物の立地の可能性がある」と説明があったが、誰がどのような規制を作るのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 特定用途制限地域は、地域に建てられないものを限定的に列挙していく形となる。市の土地利用計画において集落を基本とした地域であれば、工場が建てば住環境に悪影響を及ぼすだろうといったことを考えながら規制することとなる。 しかし、地域の実情が移り変わることにより、当初は建築可能としていたものの将来的に地域が求めているものとして出てくる可能性があるため、当初の土地利用の規制内容が大変重要だといえる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 市が土地利用の規制を決める際には、地域住民も交えて土地利用の規制内容を決められるということによいか。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> 基本的には西脇市市街化調整区域土地利用計画に基づき、地域に見合った土地利用の規制内容を設定していくことになる。この時、地域が望むもの、望まないものを市が勝手に判断することはできないため、地域住民の意見もふまえた上で、市の考えと地域の実情とを擦り合わせながら制度設計をしていくことが大切である。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 地域によって建築を望むもの、望まないものが異なってくると考えられるため、地域の声を拾い上げていただくことが大事である。ぜひ地域と共有を図っていただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 上位計画の主要施策や都市計画上の主要課題において、「未来を拓く次世代が育まれるまち」や「中心部における都市機能の強化」が掲げられているが、中心部以外の次世代の子どもたちが通学する学校への対応は後回しとなってしまうのか。当事者である子どもたちの声を聞く限り、中心部の学校との不公平さを感じているようだ。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 中心部における都市機能の強化は、西脇市立地適正化計画の考えに基づくものである。郊外部における地域活力が低下している課題は、市街化調整区域の課題の一つとして認識しているが、人口減少時代において市内全地域で同様の取組を行うと市として成り立たない状況になるため、西脇市立地適正化計画の推進により、都市として維持し続けていきたいとの考えである。 また、学校の問題は市として取り組んでいく必要があるが、都市計画の立場だけで解決することが難しいことも御理解いただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 西脇市が目指すべきまちづくりの方向性への影響において税金の説明があった。例えば、市街化区域では固定資産税が安くなるため嬉しいようにも感じるが、一方で土地の資産価値が低くなるという裏返しでもあるため抵抗を感じる方もいるの

事務局	<p>ではないか。税金が上がる場合でも、負担は大きいことから疑問が出るだろう。これらに対する反応について、どのように考えているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 御意見のとおりである。特に、市街化区域は土地の評価が下がる可能性があるため、市民の意向を聞く必要があると考えている。 なお、資料3の税については、影響を受ける市税全体からすると影響が少ないため、このことが区域区分制度の要否の判断にはならないと考えている。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ただいまの意見等に留意して、検討を進めていただくようお願いする。
議長	<p>6 報告事項</p> <p>(1) 高松地区土地利用について</p> <p>(2) 旧庁舎等跡地活用について</p>
担当課	<ul style="list-style-type: none"> 資料5及び資料6に基づき、担当課より内容の説明。
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"> 高松地区地区計画の予定区域における用途は、工場系を想定されていると理解してよいか。 また、旧庁舎等跡地活用のアイデア募集は、現状の用途地域に即したものが前提であるのか。あるいは、用途地域の変更を含んだものも想定されているのか。
担当課	<ul style="list-style-type: none"> 高松地区地区計画の予定区域における用途は、産業用地としての用途を想定している。 旧庁舎等跡地活用のアイデア募集は、現状の用途地域での活用を想定している。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 旧庁舎等跡地活用のアイデア募集では7社の応

担当課	<p>募があったとの報告だったが、公表できる範囲で詳細を御説明いただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内業者が2社、市外業者が5社である。業種としては、市内建設業者が2社、市外建設業者が2社、金融機関が2社、デベロッパーが1社となっている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 高松町の国道175号沿いの田畑は土地利用が可能ではないか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 国道175号沿いは農振農用地が多く、土地活用は難しい。しかし、幹線沿いは今後土地活用を検討していくべき土地だと考えている。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ただいまの意見等に留意して、今後も取組を進めていただきたい。
議長	<p>7 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 特になし
建設水道部長	<p>8 閉会</p> <p>建設水道部長より閉会のあいさつ</p>