

第1回 区域区分見直しに係る庁内調整会議（10/11） 意見概要

区域区分廃止に関する意見

- 開発圧力がなく影響が少ないのであれば、区域区分を廃止すれば良いのではないか。又は、市街化調整区域を都市計画区域から外してはどうか。
- 区域区分廃止した場合、あまり規制を強くすると意味がないため規制は緩い方が良い。
- 区域区分廃止によって、立地適正化計画（コンパクト・プラス・ネットワーク）の考え方と矛盾するのではないか。
- 現在、市街化調整区域に建てられる建物が制限されているため、区域区分を廃止することに反対ではないが、市街化調整区域にある集落の縁辺部などに様々な業種の建物が建築されていくのではないか。
- 都会からの移住者が住み始められる場所が少ないため、増やせるようにすべきではないか。
- 新しい宅地の造成はライフラインを新たに整備せざるを得なくなるため、非効率な市街地整備になる。空家等活用促進特別区域制度の活用や空き家の建替えに補助金をつけるなどし、市街化区域内も含め、既にある空き家を活用すべきではないか。
- 空き家活用を促進してもあまり開発がないのであれば、区域区分を廃止して選択肢を増やした方が良いのではないか。
- 国は、半導体工場や先端技術の産業施設の建設を市街化調整区域でも可能とする方針を打ち出しており、市街化調整区域における開発の規制緩和が更に進む可能性があるのではないか。

農地に関する意見

- 市街化区域内の農地（和田町ほか）を先に活用する方が優先度として高いのではないか。

地価に関する意見

- 周辺市町と比べても西脇市の地価は安く、区域区分を廃止した場合、更に下がる懸念があるとのことだが、多可町との兼ね合いもあるためこれ以上地価の価値は下がらないのではないか。

第1回 西脇市区域区分見直しに係る有識者会議（10/30） 意見概要

区域区分廃止に関する意見

- 市としてどのようなまちづくりを進めていくのかを示すことが重要で、その先に区域区分制度のツールを使うかどうかの議論をすべきだ。
- 近年、規制緩和が進んでおり、市街化調整区域に昔ほどの厳しい建築制限が存在せず、今後も更に進んでいく中で区域区分を廃止する必要性が本当にあるのか。
- 西脇市立地適正化計画等のこれまで市が掲げてきたまちづくりの方向性と整合性がとれるのか懸念がある。（方向性を変えることになるが良いのか）
- 市民が求めていることは産業誘致だけではなく、また、現行制度があれば市街化調整区域でも十分に対応できるのではないか。
- 公共事業等を進める行政の立場では、根幹となっている仕組みを変えることになり重い意思決定となるが、他市と違い機が熟していないこの時点で区域区分廃止の判断は厳しいのではないか。
- 現行制度の課題や限度を十分に検討しないまま市の土地利用の根底である区域区分廃止には疑問が生じる。
- 区域区分廃止が進むならば、現行制度は規制的な側面が強いため、市民や地域にプラスになるように誘導の側面を持った手段や制度の検討を求める。
- まちづくりの方向性の検討が不十分なため、まちづくりの方針を固めた上で区域区分廃止を検討すべきであり、現状では制度維持で十分ではないか。

農地と開発に関する意見

- 市街化調整区域の農地は、農地法により広域にわたって農地での開発が制限されており、開発可能となるのは民家に近い一部の農地のみだと思うため企業誘致は難しいのではないか。
- 津万地区において農地集約を行っており、交付金や農地転用が関係するため、地域や国の動きも踏まえて区域区分廃止を検討すべきではないか。
- 工場があれば市外へ流出する人が残ってくれると思うため、工業の誘致には賛成である。
- 国道 175号西脇北バイパスの整備により立地が良くなると考えるが、土地利用において道の駅周辺で売り場や駐車場拡大のための土地、工業用地等を検討してほしい。
- 市街化調整区域における開発・建築は要件や手続きが煩雑であることが、事業者の市外流出や地域が活性化しない原因になっているのではないか。

地価に関する意見

- 西脇市の地価は他市と比較して低いため、他市との地価の価格差の原因を追究した上で、区域区分廃止が地価を改善させるか議論すべきである。
- 不動産の評価として地価が重要な指標であるが、西脇市の市街化区域と市街化調整区域間で価格差がないことに問題があるのではないか。