

令和4年度 第1回 都市計画審議会

令和4年8月1日（月）午後3時～午後4時
猪名川町役場第2庁舎1階会議室

1. 開 会
2. あいさつ
3. 委嘱状交付
4. 議 事

報告事項 猪名川町楊津小学校区特別指定区域の指定の変更について

5. 閉 会

－配布資料－

議事次第

猪名川町都市計画審議会委員名簿

猪名川町都市計画審議会条例

猪名川町都市計画審議会運営規則

資料 猪名川町楊津小学校区特別指定区域の指定の変更について 説明資料

○出席委員

委員	長	柏原	士郎						
副委員	長	角野	幸博						
委員		山下	香	委員		水野	優子		
委員		仲井	常雄	委員		仁部	徹		
委員		福井	澄榮	委員		山下	修		
委員		南	初男	委員		末松	早苗		
委員		古東	明子	委員		仲間	享三		
委員		足立	雅樹	(委員代理)	柴原	定之			

○欠席委員

委員		佐渡	周子	委員		平田	清		
委員		伊藤	晃彦						

○職務のため委員会に出席した事務局職員

町長		岡本	信司	まちづくり部長		真田	保典		
都市政策課長		前田	悟	都市政策課主幹		塚原	高史		
都市政策課副主幹		山田	裕司	都市政策課主事		藤田	怜		
都市政策課主事		平井	竜之進						

○傍聴者

1人

○会長 報告事項、猪名川町楊津小学校区特別指定区域の指定の変更についての、説明を事務局よりお願いいたします。

○事務局 失礼します。着座にて説明させていただきます。

猪名川町楊津小学校区特別指定区域、木津地区の変更についてご説明させていただきます。

初めに、特別指定区域制度について説明させていただきます。本日、机上に置いております緑色の特別指定区域制度のパンフレットをご覧ください。捲っていただいて、左側のページ、創設の背景としまして、線引き制度により市街化調整区域では開発が抑制されましたが、一方で、厳しい建築制限が行われてきたことにより、人口が減少し、産業が衰退している地域や土地の既得権による開発行為により宅地と農地が混在するなど、土地利用の混乱が生じている地域があり、課題となっています。そこで、兵庫県では、まちづくり協議会が地域の課題を解決し、将来の姿を描く土地利用計画を作成した場合に、市町からの申出により県が特別指定区域を指定し、計画に沿ったまちづくりを実現していくものです。この制度を活用し、県から特別指定区域の指定を受けた区域内では、地域に必要な建築物を建築しようとする場合に制限の一部が緩和されます。

パンフレット右側のページをご覧ください。制度の流れについてご説明をいたします。まず、一番始めに、まちづくり協議会を発足します。2番目は土地利用計画ですが、5つの区域を定め、制限を維持し、守っていく区域として保全区域、森林区域、農業区域、また、制限を緩和する区域として集落区域、特定区域を、まちづくり協議会が作成し、市町で認定を受けます。3番目に、土地利用計画に基づいて特別指定区域を作成し、県から特別指定区域の指定を受けます。その後、指定を受けた区域では、建築物を建築できるようになるという流れです。今回の変更は、土地利用計画の見直しはありませんので、3番目の特別指定区域の指定になります。

スクリーンをご覧ください。資料にも表記しておりますが、次に、本町まちづくり協議会についてご説明します。本町では、まちづくり協議会が平成20年度末までに全7団体が発足されています。また、そのうち3つのまちづくり協議会、一番上から大島小学校区まちづくり協議会、楊津小学校区まちづくり協議会、右側に阿古谷まちづくり協議会、その地区の土地利用計画を作成し、特別指定区域の指定を受けています。楊津小学校区まちづくり協議会では、平成25年3月29日に特別指定区域の指定を受けました。本町の人口としましては、令和4年6月末現在で2万9,665人と、人口3万人を切っている状況でございます。高齢化率は32%となっています。楊津小学校区まちづくり協議会の6月末現在の人口は1,497人、高齢化率は、全体よりも少し高く、43%となっております。

次に、指定区域の一覧ですが、スクリーンでは少し文字が小さく、見えづらいかと思いますので、お手元の資料と併せてご覧ください。資料につきましては、3ページ、4ページになります。資料は、平成24年度の猪名川町都市計画審議会においてご審議いただいた笹尾地区ほか6地区の一覧表となります。

4ページをご覧ください。4ページの赤字で示しています箇所が今回変更箇所となります。スクリーンでは今回変更申出予定の木津地区のみを示しています。一番左の列から、条例の区分としては条例別表第3の3の項、次に土地の区域は木津字鰻谷の一部、建築物の用途は旧条例別表第3の4の項に規定する建築物を今回変更申出いたします。

今回の変更に至る経緯を簡潔にご説明しますと、昨年度、木津字鰻谷で事務所を建築した

いのご相談を受け、まちづくり協議会の会長と協議を行いました。事業者は、木津地内に10年以上お住まいで、現在、市街化区域で運送会社を営んでおられますが、運送車両を駐車するための適地が近くになく、木津地内で駐車されておられます。相談の内容はまさに特別指定区域制度の地縁者の小規模事業所区域であれば建築可能なものでしたが、実現のためには新たな区域の設定を地元が行い、事業内容もまちづくり協議会の同意を得たものに限られていることから、地縁者の小規模事業所の区域を新たに設定することについて、地元のまちづくり協議会に確認する中で、特に問題ないとお話でしたので、今年の6月に、まちづくり協議会において土地利用計画、特別指定区域制度の説明を行い、その後、変更区域であります木津地区で住民意向確認を行い、地元案をまとめました。

特別指定区域の区域図になります。資料は7ページをご覧ください。左下の凡例にありますように、赤枠が地縁者の住宅区域、青枠が新規居住者の住宅区域、緑枠が地縁者の小規模事業所区域になります。今回の変更箇所は、変更前の吹き出しでお示ししております。当該箇所はもともと地縁者の住宅区域を指定しておりました。今回事業所区域を指定することによって、事業所についても建築は可能となります。変更箇所はこの1か所になります。それ以外は平成24年度に指定を受けた区域となります。追加する面積は約0.2ヘクタールの追加になります。

次に、地区土地利用計画の概要となります。資料は9ページをご覧ください。地区土地利用計画については、まちづくり協議会で議論され、平成24年度に策定されております。今回、目標、方針等は見直しされていませので変更箇所はなく、当初の計画のとおりですが、簡単に説明いたします。

1、土地利用計画の名称及び区域について。名称は猪名川町楊津小学校区地区土地利用計画、位置につきましては猪名川町楊津小学校区、区域は地区土地利用計画図の表示のとおり、面積は全体約2,040ヘクタールとなります。

2、土地利用計画の目標について。当町北部に位置する楊津小学校区において、豊かな自然環境を保全しつつ、集落環境、営農環境の維持・向上のため、居住者が住みやすい快適なまちづくりの実現を目標とする。目標の実現に向け、適正な土地利用の誘導を定めた地区土地利用計画を策定するとともに、地区土地利用計画に沿った開発行為等を認める特別指定区域の指定を行うものとする。

次に、3、土地利用の基本方針について、4つ上げております。

1つ目が、①優良農地の保全と集落内農地の維持と活用として、ほ場整備農地の保全、集落内農地の維持、地域資源を有効活用した新たな農業の創出。例えば都市と農村の交流による活性化を図るため、体験や学習など参加型の農業の拡充を図るもの。

②集落居住環境の維持・保全として、既存の空き家や空き地等において、UターンやIターン、独立世帯、地域内移動など、地縁者や新規居住者用の住宅を確保し、農業や地域コミュニティの担い手の受入れによる活性化を図る。

③生活拠点・交流拠点の形成として、県道沿いの笹尾、木津、万善並びに槻並においては、生活利便施設、医療・福祉施設などの立地を促進し、生活拠点の形成を図る。レジャー施設への来訪者サービス機能や都市と山間地を結ぶ中継地としての沿道サービス機能の導入を目指す。

④森林の保全と災害危険区域での開発抑制として、地域の大半を占める森林は県立自然公

園に指定されており、災害の発生のある区域については住宅等の新規立地は抑制することとしております。

以上が土地利用の基本方針です。

特別指定区域を指定するに当たって、指定基準を設けております。資料は15ページをご覧ください。今回、地縁者の小規模事業所区域ですので、それについてご説明をいたします。

兵庫県の特別指定区域制度で定められております指定基準に合わせて作成しているものです。今回指定します地縁者の小規模事業所区域の設定基準は集落に通算10年以上居住する者が営む小規模事業所、敷地面積が1,000平米以下で、物販店、飲食店、風俗営業の店舗等、条例で定める用途を除くほか、地域における環境の保全上、支障がないものとしてまちづくり協議会の同意を得たもの。土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地滑り防止区域、急傾斜地崩壊危険区域を含まない。土砂災害危険箇所、山地災害危険地区、災害危険マップにより危険があると表示された土地の区域は含まないものにしております。

次に、土地利用計画図の説明をいたします。資料は17ページをご覧ください。スクリーンにも同じものを表示しております。この楊津小学校区の将来あるべき姿としては農地を生かした町づくりが必要であり、宅地としてあるべき土地は宅地として利用できるよう住宅区域とし、農地は農地として利用できるよう農業区域として、土地利用を図るとして色分けを行っております。

土地利用計画の色分けにつきましては決まっております、5つに色分けしております。保全区域、森林区域、農業区域、集落区域、特定区域の5色になります。この図面にあります濃い緑については保全区域で、河川の区域になります。薄い緑色は森林区域で、県立自然公園普通地域になります。農業区域については、主に農地として活用する区域で、黄色で塗っている区域です。集落区域としては、現在、建物が建っている土地、空き地、昔、住宅が建っていたが、建物を壊し更地になっている土地など、ピンク色で塗っております。宅地と宅地の間にある農地など連続性を持たすため、一部農地も集落区域に含めております。特定区域は、地域の活性化に資する特定の用途の建築を整備・開発する区域です。例としては工場や事務所などが上げられますが、小規模な事業所については集落区域に含めています。図面の赤色で囲んでおります区域が既に指定済みの地縁者の住宅区域、緑枠の部分が地縁者の小規模事業所区域となっております。緑色で塗り潰してある箇所が今回新たに指定します地縁者の小規模事業所区域になります。

次に、特別指定区域の概要です。資料は20ページをご覧ください。木津地区の概要ですが、地縁者の住宅区域が12.9ヘクタール、地縁者の小規模事業所区域が0.4から0.2増えて0.6ヘクタール、新規居住者の住宅区域が0.3ヘクタールです。その特別指定区域の指定は新たに都市基盤施設を必要としない土地であることも基準にありますので、その下に整備の状況の有無が書かれています。整備状況は、道路、上水道、下水道は全地区で整備済みです。

資料は、次のページ、21ページをご覧ください。特別指定区域内の開発不適地等の有無でございます。土地利用規制の状況は後で図面にて説明いたしますが、災害のレッドゾーン、上から4つ目にあります。土砂災害特別警戒区域は前回の指定のときにごさいました。このレッドゾーンは条例が改正する前から指定しております。令和4年4月1日までに指定しておりますので、改正前に指定された区域であります。今後、区域から除外を検討してござい

す。次に、災害イエローゾーンのいずれの区域も地縁者の住宅区域で、土砂災害警戒区域、山地災害警戒区域、砂防指定地が掛かっております。その他として、砂防指定地と山地災害危険地区があります。新規居住者の住宅区域と今回指定する地縁者の小規模事業所区域には規制はございません。

次に、道路の整備状況図です。資料は24ページをご覧ください。道路の整備状況で、幅員で区分しております。黄色で塗っております土地が既に特別指定区域の指定を受けている土地になります。オレンジ色の線が道路幅員が1.8メートルから4メートル未満、青色で示して道路が4メートル以上、6メートル未満、黄緑色が6メートル以上、9メートル未満、ピンク色が9メートル以上の道路となります。真ん中に走ってるのが緑色の県道になりますが、今回指定する区域はこの県道に面している、接してる土地となります。

次に、土地利用規制状況図です。資料につきまして、机上に置かしてもらいました差し替え分をご覧ください。その図面で、図面の内容とは関係ないですけど、凡例で、紫色で塗り潰したところの凡例を抜けておりまして、追加させていただいております。

特別指定区域を指定するのに法令で定めているもので、その地域を省くなど、一定の基準があります。1つ目は都市計画法に規定された災害の発生のおそれがある土地の区域で、ピンク色の土砂災害警戒区域の土石流の危険がある区域、紫色で急傾斜地崩壊危険区域、緑色の塗り潰しているのが先ほどレッドゾーンと言いました土砂災害特別警戒区域になります。

猪名川町の地形上、森林が約80%を占めており、急峻な山あいの麓の猪名川沿いに家が立ち並んでおります。過去に災害が起こった区域だけでなく、山の傾斜角などの基準をもって災害発生のおそれがある区域としていることもあり、現在の集落にある建物の半分ぐらいがその区域に含まれております。本来の木津地区につきましてはあまりございませんが、楊津小学校区全体で見ると半分ぐらいの区域が含まれております。一応の考えとしましては、災害のおそれがある区域であっても、今現在、そこに住んでおられ、先祖代々、何年もそこに住んでおられる方もいるかと思えます。地縁者にとっては住み慣れた土地であり、集落の活力が失われないよう、まちづくりを今後、まちづくり協議会でも話し合われておりますので、集落区域に位置づけ、地縁者の住宅区域に指定しています。今回、緑色で塗り潰している変更箇所は他法令の規制はかかっていない区域となっております。

最後に、今後の予定ですが、スクリーンのほうをご覧ください。本日の猪名川町都市計画審議会以降の、事前説明でございます。9月中旬に、2週間の縦覧を予定しております。住民及び利害関係者等の意見を踏まえまして、特別指定区域の変更案を作成し、11月に当審議会でご審議いただき、答申をいただきたく考えております。その後、県へ申入れを行い、協議を行った後、県の開発審査会で審査していただき、年度内に特別指定区域の指定告示を予定しております。

以上で特別指定区域の変更について説明を終わります。

○会長 ありがとうございます。

説明は終わりました。

ご意見の際には、議事録作成の関係上、お名前を述べていただき、発言をお願いいたします。よろしくお願いたします。

何かご意見はございませんでしょうか。

どうぞ。

- 委員 説明で、特別指定区域制度の説明と、それから木津地区の状況についての説明いただきましたが、今回の対象地区の話が対象範囲を、口頭だけで説明されていて、よく理解できない分がありますので、事務所建築で、運送会社をされている方がこの地区内の居住者であって、その方が申請されているという、その辺りのこと、説明してもらえませんか。
- 事務局 すみません、相談があったのは、現在、運送会社を運営されている方で、猪名川町役場から上手にあります市街化区域内の柏梨田という地区で、事務所を構えておられます。この地区は運送会社のトラック等運送車両を置くスペースがございませんので、事業者が住んでおられる付近の木津鰻谷に、車両を置いておられるという状況でございます。そこで事務所を営もうと考えておられますが、今の状態では、市街化調整区域でありますので、事務所を行うような建物を建てることはできません。今回、特別指定区域制度を使って、まちづくり協議会で話し合っていて、特に問題なければ、1,000平米以下になりますが、小規模の事業所区域を指定することによって、そこでも事務所を建築できることとなります。そうすることにより、現在は、従業員の方がトラックを置いてから、柏梨田にある事務所まで来て、書類を書いたりしておられますけれども、そういうことも近くでできるようになりますので、ぜひともそちらで行いたいと考えておられます。
- 委員 はい、分かりました。
それから、事務所をこちらへ移転されるということですね。
- 事務局 そうです。
- 委員 今回、役場の近所にある事務所を、ご自分の住んでおられる付近に移転され、事務所と駐車スペース、それを一体化したものを今回は検討されている。そのことについて地元のまち協は合意を得ているというふうに理解していいですね。
- 事務局 はい。
- 委員 そうということが分かってないと制度だけ教えてもらっても、我々としては理解しづらいので、そこはちゃんと説明してほしいと思います。
その上で、広さはどのくらいなのでしょう。
- 事務局 2,000平米です。
- 委員 2,000平米で、事務所はどれぐらいの規模で建てられる予定なのですか、建築面積、あるいは延べ床面積で。
- 事務局 まだそこまで計画はされておられません。
- 委員 まだ計画されてないのですか。
- 事務局 はい。移転したいということで、今は役場の近くにビルがあるのですが、そちらの3階フロアを借りておられるので、同規模程度とは思っております。
- 事務局 すみません、補足ですけれども、分厚い資料の15ページをご覧くださいまして、説明できておりませんでした。8番の地縁者小規模事業所区域、このルールが適用されることとなります。
- 委員 もちろん分かっているのですが、実際どれぐらいの規模の建物を建てるということ、地元で説明されているのかと思ったのですが、そういう説明はなく、地元は了解されているんですね。
- 事務局 そうです。このルールの範囲内というぐらいの状態です。
- 委員 はい、分かりました。

○事務局 聞き取った内容だけでございます。やろうとしています内容はドライバーの休憩あるいはオペレーション関係ですので、事務所的には大きくないとは聞いております。今担当が説明しました通り、柏梨田にあります、一部屋、一スペース程度の大きさで行えるようですが、実際には法手続関係の整理で、はっきりしていないところがあり、具体的な契約関係や資金的な調達までは、まだ考えていないということです。若干聞き取りに関しては不十分などところがございます。

○委員 事務所は、移転ではなくて、そちらにも置かれるということですか。

○事務局 移転です。

○委員 移転してしまわれる。

○事務局 はい。

使うとしたら、ドライバーの休憩とオペレーション関係、出退勤管理ぐらいのことが出来るスペースを検討中だというふうに聞き取っております。

○委員 状況は分かりました。

○会長 それじゃあ、ほかに何かご意見、ご質問ございませんか。

どうぞ。

○委員 すみません、ちょっとお伺いしたいのですが、駐車スペースっておっしゃいましたよね。そこに駐車されるトラックはどの程度の大きさなのか、乗用車なのか。それを何台ぐらいそこへ止めようとされているのか。2, 000平米や1, 000平米というのは、まだ理解できていないところがあるのですが、この8番でしたら1, 000平米以下ということですけども、どのぐらいの規模になるのか。その方はもう10年以上、猪名川町に住んでおられるとのことですが、そのトラックというのはどのようなルートで、どのような仕事をされているのか、ちょっとその辺りも分かりましたらお願いします。

○事務局 運送会社ですけども、宅急便のように近隣を回るのではなく、長距離を請け負っておられます。大手の会社の運送業を営んでおられるということで、遠くであれば九州まで運んでおられます。また、東京のほうも行かれているということです。若干、大阪市内にも運送しているとは聞いておりますけども、基本的には長距離の運送になります。トラックについては10トン、大きなトラックが主で、今現在、四台、五台程度停まっていたかと思いますが、木津の現在指定しようとしているところに駐車されております。以上です。

○委員 今現在、四台、五台ってということですが、今後、トラックの台数は増えていくのか。道路状況もありますので、猪名川町は、子供たちの歩道も整備されていないところがあり、木津の辺りは設置されてきましたが、10トン車のトラックが度々ってという懸念もあるのですが、その辺りはどうでしょうか。

○事務局 その方は元々神戸で会社を営んでおられたのですが、震災のときに被害に遭われて、それ以後は、猪名川町に引っ越してこられ、事業を営んでおられます。また、事業拡大等については特に聞いておりません。今の状態で営業されるということです。また、震災以降ですので二十数年経過していると思いますが、その年月を、この状態で継続して営んでおられます。長距離ですので、朝早く出発して、子供の通学等の時間には会わないような形で営業されていると聞いております。特に事業拡大をされるという話は聞いておりません。以上です。

○会長 よろしいですか。

○委員 はい。

○会長 現状はもう自由にやっておられるわけですね、トラックに関しては。

○事務局 はい。

○会長 事務所だけがそこへ移転しようということですね。

○事務局 はい。

○会長 ほかに何かご意見ございませんでしょうか。

どうぞ。

○委員 私、非常にこの前を通りますので、もう既にトラックが停まっている姿を従来から見ていますので、その点については現状と変わらないということはよく分かるんですが、今回、変わるというのは、事務所を建てられるということが1点と線引きとして小規模事業所区域に変わるということですよ。これは先々のことまでちょっと見ておきたいなと思うのですが、万が一、所有者が変わってしまった場合、あるいは所有者が他人にその土地を貸された場合とか、そういったことが発生した場合には、どんな扱いになるのか、その点、ご説明いただけませんか。

○事務局 今回指定しているものは地縁者の小規模事業所区域になりますので、10年以上、その地域に住まれている方ができる事業所になりますので、どこか違うところからその土地を買ってというのは地縁者でなければできない形になっております。また、まちづくり協議会の同意も得ることになりますので、全然知らない方が土地を買って、やろうとしても、まちづくり協議会のほうで同意が得られなければこの話は進まないということになります。以上です。

○会長 ほかに何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

どうぞ。

○委員 先ほどの所有者が変わった時という話もあるのですが、今回、まちづくり協議会と協議されているというか、この制度自体がまちづくり協議会との関わりが非常に重要になるのですが、例えば、まちづくり協議会自体の構成員の方が、例えば高齢であったりすると、10年後、この計画をどうするのかという話の時に、構成員の方達がきちんと存在しうるのかというのが気になっていまして、例えばこういう申請があった折に、申請を通すだけではなく、そういう方がまちづくり協議会に今後参加していくといったような、担い手という点も、今回は加味されているのか、それとも許可して終わりという形になるのか、また、今後、再度考えるときのことも気になりましたので、教えていただけたらと思います。

○事務局 今回の事業者に関しましては、基本的にはその限りといいますか、その可能性もあるかと思えます。ただ、本町の場合ですけれども、以前の小学校区単位をまちづくり協議会と定めておりまして、そのまちづくり協議会が主体的になって、この特別指定区域というところのまちづくり協議会になっております。何が言いたいかと言いますと、コミュニティとして継続性を持っておりますので、そういった意味では10年後におきましても担い手といえますか、その地域にとって必要な土地利用というものが担保されていくのではないかと、そのように考えてございます。

○会長 じゃあ、ほかに何かご意見ございませんでしょうか。

特にご質問、ご意見等ございませんので、質疑は終結させていただきたいと思えます。

今回は報告事項のために、引き続き手続きを進めていただきたいと思います。

以上で本日の議事についての審議は終了いたしました。

そのほか、事務局から何かございませんでしょうか。

○事務局 事務局、特にございません。

○会長 そうですか。

事務局からはないということですので、以上で、進行を事務局にお返ししたいと思います。よろしくをお願いします。

○事務局 ありがとうございます。

会長におかれましては、会議の進行にご尽力賜りまして誠にありがとうございました。

また、委員各位におかれましても、審議会の運営にご協力いただきましてありがとうございます。

それでは、閉会に際しまして、副会長よりご挨拶のほうをお願いしたいと思います。

○副会長 皆様、熱心な議論、ありがとうございました。

今日テーマになりました特別指定区域制度というのは、ご存じの方がほとんどでございますけれども、特に今後、人口が減って行って、集落の保全、再生という、いろんな課題が増えていく中で、地元の人たちが中心になってその集落を維持していこう、あるいは活性化していこうというためにつくられている制度です。調整区域を対象としているのですけれども、この資料の裏側の地図にございますよう、緑色のところが市街化調整区域なのですが、その上で、特別指定区域制度を利用できるのはこの縦線が入っているところだけなのです。そうでないところは、それぞれの市が開発許可制度を持っているところで、ちょっとほかのところと、同じ調整区域でも緑色だけのところと、縦線が入っているところとでは事務手続が異なっております。そのようなことも一応は確認していただいた上で、猪名川町の調整区域の今後のまちづくりをどうするのか、極めて重要なテーマで、今後もテーマであり続けると思いますので、引き続き、こういう案件が上がってくるのではないかと思います。また熱心なご意見を頂戴できればと思います。

今日はお疲れ様でした。ありがとうございました。

○事務局 ありがとうございます。

次回の審議会でございますが、途中、説明もありましたように、11月頃に本件の付議、答申のほういただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。また近づきましたら、日程等含めまして、ご案内差し上げますので、よろしく願いいたします。

以上をもちまして令和4年度第1回猪名川町都市計画審議会のほう閉会でございます。本日はありがとうございました。