

令和4年度 第2回 都市計画審議会

令和4年11月18日（金）午前10時～午前11時
猪名川町役場第2庁舎2階委員会室

1. 開 会
2. あいさつ
3. 諮 問
4. 議 事

議案第1号 楊津小学校区特別指定区域（木津地区）の変更について

5. 答 申
6. 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

資料 楊津小学校区特別指定区域（木津地区）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		水	野	優	子	委	員	仲	井	常	雄						
委員		野	津	俊	明	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		伊	藤	晃	彦												
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	山	下		香						
----	--	---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	--	--	--	--	--	--

○職務のため委員会に出席した事務局職員

副町長		奥	田		貢	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 議案第1号、楊津小学校区特別指定区域（木津地区）の変更について、事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局 着座にてご説明のほうさせていただきます。

まず初めに、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。前回8月1日に事前に説明させていただきました内容と重なる部分もあるかと思いますが、ご容赦いただければと思います。

初めに、今回議題となっております特別指定区域について少しご説明させていただきますと、本制度は、都市計画法のルール の範囲内で兵庫県が独自に定める条例に基づく制度となっております。市街化調整区域であっても、あらかじめ区域や用途を限定して、市町が知事に区域指定の申出を行い、開発審査会の議を経て、知事が指定の告示を行うことで、その区域内で認められた用途であれば、市街化調整区域であっても建築物の建築が可能となるという制度です。

次に、本町のまちづくり協議会についてご説明します。本町では主に小学校区などを基礎単位とするまちづくり協議会が、平成20年度末までに全7団体発足されております。また、そのうち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、阿古谷まちづくり協議会の3つのまちづくり協議会で、それぞれが主体となり、地区の土地利用計画を作成し、それに基づき、特別指定区域の指定を受けております。今回議題となっており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ております。今回は、この協議会のうち、木津地区から要望があり、特別指定区域の変更を行うものです。

次に、特別指定区域見直しの経緯でございます。黄色でお示ししておりますところが、先ほども申し上げました、楊津小学校区の平成25年3月29日に初めて特別指定区域が指定された部分でございます。その後5年経過した平成30年度に、見直し希望の有無を伺いましたが、特に要望はありませんでした。

緑色の行ですが、昨年度木津地区で事務所を構えたいとの開発相談があり、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市街化区域になく、木津で運送用のトラックを駐車されておられます。

続いて、青色の行は、全て今年に入ってから の経緯になります。さきの開発相談の実現に向けては、地縁者の小規模事業所区域を新たに設定する必要がありますので、そのことについて地元のまちづくり協議会に確認したところ、特に問題ないとのことでした。今年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、その後変更対象である木津地区で、このほかに事業の計画がないかも含め、住民意向の確認を行い、地元案をまとめさせていただきました。その後8月1日に第1回都市計画審議会事前説明をさせていただきます、9月7日から9月20日まで2週間、縦覧及び意見書の募集を行いましたがいずれも申出者はありませんでした。また、縦覧と意見の募集を行うことについては、広報いながわと町ホームページにて周知させていただいたところでございます。その後まちづくり協議会から正式な指定の申出がございました。そして最後の行になりますが、本日都市計画審議会においてご審議いただいているところでございます。

先ほどのご説明いたしました経緯の中で、今回の見直しの発端となりました開発相談につ

いて少し触れましたが、そのことについてもう少し詳しくご説明させていただきます。相談者は、もともと神戸市で運送会社を営んでおられましたが、阪神・淡路大震災により被害を受け、本町の木津地区に移住された方です。移住後引き続き運送業を営むために、役場近くの市街化区域に事務所を構えられましたが、事務所の近くには運送用トラックを駐車するスペースが確保できないことから、木津の自宅近くの市街化調整区域に土地を借り、運営されておられました。これまで20年以上事業をされておられます。また、トラックの運行に当たっては、子供の通学時間等を避け、朝早くにトラックが出発しているとのこと。また、事務所と駐車場は、ご覧いただいております位置図のとおり、5キロほど離れており、作業員の方はトラックを木津に置いて、書類の作成、報告をするために、この距離を移動されておられます。相談者は、今後も町内で事業を継続していく上で、事務の効率化を必須と考えておられ、事務所を市街化区域から木津地区に移転することを望んでおられます。移転後に計画している建物は、デスクワークと休憩スペースに必要な程度の規模を考えておられるとのこと。

次に、指定区域の一覧ですが、スクリーンでは少し字が見つらいところもあると思いますので、お手元の資料と併せてご覧ください。資料は、猪名川町内の木津地区の一覧表となっております。赤字で示している箇所が今回変更箇所となります。一番左の列、条例の区分としましては、条例別表第3の3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項に規定する建築物の今回変更申出を行います。赤字で示している木津字鰻谷の一部以外につきましては、今回変更する箇所はございません。

特別指定の区域図になります。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、変更前を吹き出しでお示ししておりますとおり、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て、今回指定することにより、地縁者の小規模事業所も建築可能となります。変更箇所はこの1か所になります。これ以外は、平成24年に指定を受けた区域をお示しさせていただいております。面積としましては、約0.2ヘクタールの追加となります。

地区土地利用計画の概要となります。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年度に作成されており、今回目標、方針等は見直しされておられませんので、変更箇所はなく当初の計画どおりですが、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、位置は猪名川町楊津小学校区、区域は地区土地利用計画図表示のとおり、面積は約2,040ヘクタールとなっております。

2、土地利用計画の目標。当町の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、向上のために、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、適切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としております。

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、圃場整備農地の保全、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土地と山間部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、保全する区域としております。また、災害の発生のおそれがある区域については、住宅等の新規立地は抑制するものとしております。

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。これは、兵庫県の特別指定区域制度の手引で定められております指定基準に合わせて作成させていただいたものです。

今回指定します地縁者の小規模事業所区域設定基準です。集落は、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、また、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性があると表示された土地の区域を含まないとしております。

土地利用計画図です。この楊津小学校区の将来あるべき姿として、農地を生かしたまちづくりが必要であり、宅地としてある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こととして色分けを行っています。土地利用計画の色分けは決まっております、凡例の保全区域、森林区域、農業区域、集落区域、特定区域の5色に色分けしております。

この図面にあります濃い緑色については保全区域で、河川の区域となっております。薄い緑色は森林区域で、県立自然公園の普通地域となっております。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。集落区域として指定する区域は、現在建物が建っている土地、空き家、昔住宅が建っていたが、建物を壊して更地になっている土地などを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に、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。例として工場や事業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。

図面の赤枠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、緑色の部分が地縁者の小規模事業所区域となっております、緑色の塗り潰し箇所が今回新たに指定いたします地縁者の小規模事業所区域です。

特別指定区域の指定は、新たな都市基盤、施設は必要としない土地であることも基準にあります。木津地区の概要ですが、地縁者の住宅区域は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へ

クータルです。整備状況は、道路、上水道、下水道については全地区整備済みです。土地利用の規制の状況は、後に図面で説明いたしますが、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、山地災害危険区域、砂防指定地、新規居住者の住宅区域及び今回追加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。

道路の整備状況図です。道路の整備状況は幅員で区分しております。黄色で塗ってい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1.8メートル以上、4メートル未満。青色が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っております。接道は、建築基準法第42条第1項第1号道路です。

土地利用規制状況図を説明いたします。赤丸で示した部分のうち、緑色の区域が今回指定する区域ですが、凡例で示している県立自然公園区域、農用地区域、土砂災害警戒区域など他法令の規制の対象には入っていないことがお分かりいただけるかと思えます。

最後に、今後の予定ですが、12月に県への申出を行い、協議を行った後、県開発審査会で審査をしていただき、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のご説明を終わらせていただきます。

○会長 説明が終わりました。

ご意見、ご質問の際には、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。

それでは、何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

どうぞ。

○委員 今回変更する区域の前に信号があるのですが、その信号を北部のほうへ上げていくという計画があると聞いております。また現状は、歩道が楊津小学校のほうから左側を通っておりますが、右側に移る予定とのこと。この計画に対して支障が無いものかどうかお聞きします。

○会長 お願いいたします。

○事務局 すみません、失礼します。計画に関しましては、今のご質問、ご指摘に関しては影響がないものという形で理解をしております。ただ、本計画とは直接的な影響はないものの、信号機の移設であったり、歩道の付け替え等によりまして、周辺の道路状況が変わることなどでございますので、この辺りにつきましては、本都市計画とはまた別のところで、町としても対策を検討したいと思います。以上でございます。

○会長 よろしいですか。

○委員 了解。

○会長 何かほかにご意見、ご質問。

どうぞ。

○委員 特に質問ではないですが、意見として、ご存じのように、周辺は田園、農村区域です。小規模の事業者さんですし、何も問題はないと思っておりますが、トラック、ダンプカーの出入りには気をつけていただきたい。

また、事務所移転されるということで、8月のときにも説明をいただいておりますが、周辺の景観に配慮いただいた事務所をお考えいただきたいというのが、私の意見でございます。

○会長 ありがとうございます。ご要望ということで、事業者には伝えたいと思います。

それじゃあ、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 通学以外の時間帯にトラックを走らせているということなので、安心を確保できたかなと思うのですが、トラックは相当奥へ入ってきますので、どのぐらいのトラックの台数をここへ駐車されるのか、その点を伺いたいです。道路の破損状況とかいろいろありますので、そこまで心配することはないとは思いますが。

○事務局 すみません、失礼します。先ほど委員のご意見とも被るところはございますけども、周辺の景観といいますか、田園の中でそういったトラックが走行したり、事務所を置きますので、これに関しては土地利用の規制の中で、住宅等と調和が取れ、良好な環境が維持されるものであることという規制がかかってございますので、その中で対応できるのかなと考えてございます。

今委員のほうからありましたトラックの台数に関しましてですけども、おおむね5台程度の車両が常時止まってございます。基本的には長距離トラックでございまして、朝早くに仕事に出られて、基本的には子供たちが通学する時間帯には走行はしないと。2、3日、状況によっては1週間以上の場合もあるかと思っておりますけども、遠方でお仕事なされて帰ってこられて、現状であれば、勤務記録を柏梨田の事務所まで報告に行っているところ、今回からは木津地区で事務を行いますので、そういった意味でもこれまで以上に安全になり、改善されると考えております。

また、周辺の交通事故等につきましては、最善の注意を払って業務いただくことは申し伝えていただいております。以上です。

○会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

○委員 はい。

○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 今回の件で、土地の区分が変わるのかと思っておりますが、そのことに伴って、その土地の不動産価値が変わる等々で税収等に何か変更があるのか、その点ちょっとお伺いします。

○事務局 失礼します。詳細につきましては、承知してないところがありますが、基本的には行っているご商売が替わるものではございませんので、二十数年前からやっておられる、いわゆる運送業というところでございまして、恐らく土地家屋の評価に関しまして影響はないものとは思ってございます。ただ、土地の中で地縁者の小規模事業所という形で、今後も地域の方にとってはお仕事ができる場所でございますので、そういった意味ではまた影響は少なからずはあるのかなと、このように認識してございます。

○会長 よろしいですか。

○委員 はい。

○会長 ありがとうございます。

どうぞ。

○委員 今人口減少問題ということで、木津のまち協のほうから、こういうことが上がってきたということで十分な協議がなされているものと思っておりますが、将来の見通しですね、猪名川町についても人口が減少している傾向ですが、今まち協の中で、このような特別指定区域に指定されるような動きというのは、各まち協で何か上がってますでしょうか。現状だけお教

えください。

○事務局 失礼します。特別指定区域につきましては、今回の楊津小学校区、その他、大島小学校区、阿古谷地域と3地区指定させていただいておりますが、基本的にはその多くが市街化調整区域を抱えている地域でございます。それ以外のところからは、今のところお声はいただいております。ただ、人口減少は、その3地区以外にも、当然でございますけど、進んでございますので、町としましても市街化調整区域の中で適切な土地利用は誘導していきたいと思っておりますし、その辺りにつきましては、先般公表いたしました都市計画マスタープランの中で、どのような土地利用を図っていくのかとお示ししてございますので、その中で町民と合意を図りながら、町の活性化には努めていきたいと、そのように考えてございます。

○会長 よろしいですか。

他に何かございませんでしょうか。

どうぞ。

○委員 今回変更ということで、地元の要望に応じた形での動きで、非常に結構かと思えます。

そういう意味で内容の確認で申し訳ないですが、今回の5ページの下の設定基準が4つありまして、下の3つについては説明いただいておりますが、一番初めの10年以上というところの基準ですね、これについて、何年以上ということ満たされているのかを確認させていただきます。

○事務局 阪神・淡路大震災以降にこの木津地区でやっておられますので、もう20年は超えておられるような状況でございます。

○委員 今のタイミングというところが少し気になってしまって、今後の経営等があつて要望があつたのかなと思えますけども、20年ということ満たされているということ結構でございます。

○会長 それでは、ほかに何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

特にないようですので、質疑は終結させていただきます。

お諮りいたします。議案第1号、楊津小学校区特別指定区域（木津地区）の変更についてを、原案のとおり異存なしとして答申してよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 ありがとうございます。反対意見なしのため、異議なしと認めます。議案第1号につきましては、原案のとおり異存なしとして答申いたします。つきましては、原案どおりとして猪名川町長に答申させていただきます。

猪名川町長、岡本信司様。猪名川町都市計画審議会会長、柏原士郎。楊津小学校区特別指定区域（木津地区）の指定の変更について、答申。令和4年11月18日付猪都第400号で諮問のありましたこのことにつきましては、同日開催の審議会において審議し、原案のとおり異存ありませんので、この旨、答申いたします。よろしくお願ひします。

○事務局 慎重審議ありがとうございました。

○会長 以上で、本日の議事につきましてはの審議は終了いたしました。

進行を事務局にお返しいたします。

よろしくお願ひいたします。

○事務局 ありがとうございます。

以上で、本日予定しておりました事項につきましては終わりました。

会長におかれましては、会議の進行にご尽力賜り、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は、審議会の運営にご協力いただき、ありがとうございました。

それでは、閉会に際しまして、副会長よりご挨拶お願いいたします。

○副会長 皆さん、お疲れ様でした。今日の議案について、内容、手続とも全く問題がないというふうに私も考えております。その上でなんですが、この調整区域における特別指定区域という制度、先ほどお話にございました人口減少等の中で、調整区域の中でもどのように秩序のあるまちづくりを進めていくかということ考えた上での制度であることは皆さんご承知のとおりです。この木津地区についても、大体10年ぐらい前に指定を受け、指定されたときの状況と何が変わっているのか、個別な案件だけを見ていると、町の大きな流れを見過ごしがちになりますが、この木津地区に限らず、今後特別指定区域の変化、10年前に各地区指定されておりますので、どのように変化しつつあるっていうのかというのを、しっかり見守っていただきたいなと思っております。

ということで、そんな中で、別の案件が出てきたときにどう判断するのかという、個別のことだけでなく、流れとして見ていく必要があると思っておりますので、引き続きしっかりご覧いただき、ご意見頂戴して、いいまちづくりができればと思っておりますので、どうぞよろしくをお願いします。今日はありがとうございました。

○事務局 ありがとうございます。

以上をもちまして、第2回猪名川町都市計画審議会を終わらせていただきます。

本日はどうもありがとうございました。