

三輪会長	<p>— 開会 —</p> <p>審議に入る前に、傍聴人の方に申し上げます。</p> <p>当審議会の傍聴にあたりましては、事務局が既にお渡ししております「三田市都市計画審議会傍聴について」の遵守事項を厳守し傍聴されますようお願いいたします。遵守事項を守らない場合は、退場していただくことがありますので、ご了解願います。</p> <p>それでは、協議事項の審議に入っていきたいと思っております。「特定生産緑地の指定に係る意見聴取」について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局（高橋）	<p>それでは、協議事項③「特定生産緑地の指定に係る意見聴取について」をご説明いたします。都市政策課の高橋と申します。失礼して、着座にてご説明させていただきます。</p> <p>資料は、お手元にあります右肩に「資料①、②」と書かれた資料となります。また、説明資料と同じものを前面スクリーンに表示しております。まず、はじめに本日の協議事項の位置付けについて、簡単にご説明させていただきます。資料②の2ページ、上段をご覧ください。</p> <p>特定生産緑地の指定に当たっては、生産緑地法において、「市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない」とされています。</p> <p>国の手引きにおいても、特定生産緑地制度は、買取りの申出期限の延伸を行うものであり、都市計画上の制限について変更するものではないため、都市計画決定ではないが、都市計画の決定に準じた法的効果を生じさせるものであるため、都市計画審議会の「意見の聴取」を行うこととされています。</p> <p>また、土地所有者から指定の意向が示された生産緑地であっても、特定生産緑地の指定が望ましくないものもあることが考えられるため、都市計画審議会に意見聴取を行うことで、適正な農地を指定することとしております。</p> <p>次に、2ページ下段から、特定生産緑地制度の概要についてご説明させていただきます。</p> <p>ここから、4ページ上段までの内容については、令和3年度の第1回審議会の報告事項の中で説明いたしました内容と同じものとなっております。</p> <p>この制度は、生産緑地指定から30年が経過するまでに、特定生産緑地の指定を行えば、税制優遇や行為制限が10年間延長される制度となっております。</p> <p>三田市においては、平成4年10月6日に生産緑地地区を一斉に都市計画決定をしているため、特定生産緑地に指定するのであれば、令和4年10月6日までに特定生産緑地に指定する必要があります。</p> <p>次に、3ページ上段、特定生産緑地に指定する場合と指定しない場合の説明図になります。</p> <p>特定生産緑地に指定する場合は、生産緑地の指定から30年が経過するまでに指定する必要があります。その指定以降は、10年毎の指定更新となります。特定生産緑地として指定されると、引き続いて、10年間の税制特例措置を受けますが、農地管理義務や建築規制などの制限が適用されます。</p> <p>つづいて、特定生産緑地に指定しない場合です。生産緑地の指定から30年が経過すると、所有者が死亡するなどの理由がなくても、いつでも市長に買取申出をすることが可能となりますが、税制特例措置を受けることができなくなります。ただし、この買取申出を行わなければ、生産緑地としての制限が継続され、農地管理義務や建築規制などの制限は適用されることとなります。</p> <p>次に、3ページ下段、特定生産緑地へと指定した場合のメリットについて簡単にご説明します。左の列の赤枠で囲っている箇所になりますが、固定資産税等が引き続き農地評価とな</p>

る。次の相続での選択肢が広がります。次世代の方は、次の相続時点で相続税の納税猶予を受けて継続するか、買取り申出をするかを選択できます。

次に4ページ上段、特定生産緑地の指定基準についてです。まず、生産緑地法上の規定においては、指定から30年の期限がまもなく到来する生産緑地、保全を確実に行うことが良好な都市環境形成にとって特に有効なもの、当該農地等の関係権利者の同意を得なければならない、と規定されております。ここでいう関係利権者には、賃借人（小作人）や税務局長（納税猶予の関係）も含まれております。

また、三田市の方針としては、農地等として管理していると認められるもの、すぐにでも作付できるような状態に管理されているもの、この指定基準と照らし合わせながら、農業委員会と連携しながら特定生産緑地の指定の手続きを進めております。次に、対象となる生産緑地についてご説明いたします。4ページ下段をご覧ください。この表は、令和3年12月末時点において、都市計画決定されている生産緑地地区と、そのうち平成4年に指定された生産緑地地区の地区数、面積及び筆数を表しています。全体といたしましては、令和3年度、新たに生産緑地地区を都市計画決定いたしましたので、地区数が37地区、筆数が162筆、面積が約6.56ヘクタールとなっております。そのうち平成4年に指定した生産緑地が地区数37地区、筆数159筆、面積が約6.40ヘクタールとなっております。面積の差は、近年追加した生産緑地となっております。

次に、本日の都市計画審議会において意見聴取を行う内容についてご説明いたします。

5ページ上段をご覧ください。この表は、平成4年に指定された生産緑地のうち、土地所有者からの特定生産緑地の指定申出により、現時点において、手続きが整っている特定生産緑地の指定を行う面積と筆数を表しています。

平成4年指定の生産緑地地区のうち、面積については約6.40ヘクタールのうち約85.5%の約5.47ヘクタール、筆数については、159筆のうち約86.2%の137筆が特定生産緑地の指定基準を満たし、特定生産緑地に指定するものとしています。

それでは、ここからは、資料①を用いて、特定生産緑地の指定（案）についてご説明いたします。資料①の2ページをご覧ください。

こちらが、このたび特定生産緑地に指定する生産緑地地区を表しております。表の左から、該当する図面番号、生産緑地の所在地、生産緑地番号とその生産緑地の都市計画決定面積、特定生産緑地に関する既指定と新規指定の区域の面積、最後に今回特定生産緑地に指定する生産緑地地区の申出基準日となっております。

内容については、3ページ以降の位置図及び指定図を用いて、説明させていただきます。まずは、3ページをご覧ください。位置図になります。こちらは、2ページの表の図面番号と対応した内容となっております。

次に、4ページ以降が、特定生産緑地の指定図となります。

4ページの指定図にて、凡例等の説明をさせていただきます。赤く囲ってある区域が、現在、都市計画決定されている生産緑地地区の区域を表しており、その区域の中で、水色でハッチングしてある箇所が特定生産緑地に指定する区域を表しております。

赤く囲った区域の中で、色が塗られていない区域が、特定生産緑地への指定意向のない区域、特定生産緑地の指定の手続きが整っていない区域、当初指定から30年を迎えていない生産緑地地区の区域を表すこととなります。

ここで、補足事項にはなりますが、色の塗られていない区域の土地所有者等が、今後生産緑地の買取り申出の手続きを行った場合、生産緑地の道連れ解除（一団の農地面積が300㎡を下回ってしまう生産緑地）は発生しないものと確認しております。

なお、この図面番号1における「三田-3」は、現状のままだと、生産緑地の一部廃止により、一団の農地として300㎡を下回ってしまう可能性があります。隣接する街区に「三田

	<p>-5」があり、「三田-3」の一部が廃止されたとしても、「三田-5」の一団の農地とすることで、生産緑地地区を保全するものとしております。</p> <p>5 ページ以降の指定図は、この内容を踏まえ、2 ページの計画書の内容を反映したものとなっております。</p> <p>資料②に戻って、今後のスケジュールについてご説明いたします。</p> <p>5 ページ下段をご覧ください。本日の協議事項において、本審議会で、「特定生産緑地の指定に係る意見なし」となれば、令和4年5月を目途に指定の告示及び土地所有者等への通知を行う予定としています。</p> <p>また、継続して、受理した特定生産緑地指定の申出について、審査した特定生産緑地の指定等について、8月に開催予定としている都市計画審議会に諮り、意見聴取を行いたいと考えております。ただし、特定生産緑地に指定したことを告示し、法的効力が生じるのは、令和4年10月6日以後となります。</p> <p>以上をもって、特定生産緑地の指定に係る意見聴取についての説明を終わりたいと思いません。</p> <p>ご審議の程、よろしくお願いいたします。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ただいまの事務局からの説明について、ご意見・ご質問があれば、「お名前をおっしゃってから」発言をお願いいたします。</p>
<p>中田委員</p>	<p>詳細なご説明ありがとうございました。素朴な疑問ですが、現在、生産緑地指定されている農地のうち約85%が特定生産緑地に指定されると説明がありました。つまりは、緩やかではあるものの、市街化区域の生産緑地の規模が縮小していく流れになると思います。農家の規模が縮小すると、水利組合や水利権の維持、ため池の維持が難しくなることが懸念されます。そのあたりの状況はどのように把握されているのでしょうか。</p>
<p>事務局（高橋）</p>	<p>今後、委員が仰っているように、農家の減少に伴い、水利権や、水利組合の解散などの問題が出てくる可能性がございます。こちらに関しては、農村再生課と連携しながら、対策等を考えていきたいと思っておりますので、ご理解いただきますようお願いいたします。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>よろしいでしょうか。ありがとうございます。</p> <p>特定生産緑地に指定されない生産緑地は、生産緑地として税制上の優遇措置は切れてしまっていますが、生産緑地としての位置づけは継続されるということでしょうか。</p>
<p>事務局（高橋）</p>	<p>会長がおっしゃったように、特定生産緑地に指定されなければ直ちに生産緑地でなくなるわけではありません。土地所有者による買取申出を受け、買取り希望等がなく、3カ月が経過したのちに生産緑地の制限が解除される流れとなります。令和4年10月6日をもって、全農地が生産緑地ではなくなるわけではないとご理解いただきたいと思えます。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ほかにこの件でご意見ございますか。</p> <p>はい、どうぞ。</p>
<p>清水委員</p>	<p>先ほど、ご説明頂いた中で、道連れ解除の内容が気になります。この先、指定を希望しない農地が徐々に出てくると想定されますが、それ以外は全て道連れ解除にならず、特定生産緑地として残るという理解でいいのですか。また、三田-3は縮小するが、三田-5と一団にみならずと説明がありましたが、少し距離があるように思われます。三田-4を見ますと、通りに面</p>

<p>事務局（高橋）</p>	<p>したものが一団とみなされています。一団のみなし方について、何か基準等があれば教えてください。</p> <p>まず、1つ目の道連れ解除についてです。今回、特定生産緑地への指定を希望しない農地が全て買取り申出されたとしても、一団の農地として指定できることを確認しております。しかし、今後、特定生産緑地に指定された方が亡くなっていくことで、その上で買取り申出されるというのは十分想定されます。極力、生産緑地として維持していきたいと考えておりますが、周りに全く生産緑地がない状況になると維持も難しくなるので、今後、道連れ解除の可能性はゼロではないと考えています。</p> <p>続きまして2点目、三田-3と三田-5の関係の一団について少し遠いのではないかなということについてご説明いたします。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>平成29年6月に改正された都市計画の運用指針で、一団の要件が明確化されました。その中で同一街区や、隣接する街区に存在する複数の農地が一体化として農地機能を果たすとなれば、良好な都市の環境の形成に有効であり、一団の農地として認めることが可能になっています。前述のような考え方を踏まえて、三田市でも市内の都市農地は農業の振興を図る、また都市環境の創出の中で保有する必要があると考えておりますので、積極的な指定、あとまた道連れ解除の低減を図りたいと考えております。</p> <p>また、距離の関係について、図面を用いて説明します。三田市としては、道連れ解除の発生時において、一団の区域は、スライドで今お示ししている考え方をします。</p> <p>まず、一団の区域の中で、先ほど説明した隣接する街区を一団として認められると運用指針で示されておりますので、隣接する街区と考えております。</p> <p>しかし、先ほどお話しましたように、今回、6メートル以上の道路が敷設されているため、市としては、隣接する農地が250メートル以内であれば、一団の農地として判断する考えです。この250メートルの根拠は、街区公園の考え方をうまいして、街区公園については誘致距離が250メートルとありますので、その中から公園での配置、環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等の機能としては同様のものと考え、250メートルの考え方を採用しております。</p> <p>その中で、今回の三田-3につきまして、250メートル以内になっておりますので、一団農地として考えております。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>よろしいでしょうか。ほかに。</p> <p>はい、どうぞ。</p>
<p>神吉委員</p>	<p>資料4ページ目に特定生産緑地の指定基準と、保全を確実にすることが良好な都市環境形成として特に有効なもの指定基準がありますが、今お話を伺っていると、三田市としては極力農業振興と景観を考えて、生産緑地を残す方針ということですね。市の思いと、個人の立場で考えると、3ページ目に記載されている税が免除される優遇が大きいかと思います。ここで1点質問なのですが、固定資産税と都市計画税は農地評価というのは分かりますが、相続税について納税猶予がありますが、相続税の納税額は宅地並み評価なのか、農地並み評価、今どちらが適用されていますか。</p>
<p>事務局（高橋）</p>	<p>納税猶予について、まず納税額は宅地並みの評価がなされます。ただ、納税猶予を申出しますと、農地としての評価になり、宅地評価された課税額よりも納税額は大幅に低減されます。ただし、これはあくまで猶予になっています。つまり、本来の納税が免除されている状態</p>

<p>三輪会長</p>	<p>です。この免除は、農地として続けることが前提になっています。例えば、将来何らかの事情で、特定生産緑地をマンションにするのであれば、当然猶予されている額も支払う必要があります。また、利子税として猶予していた分の何%か掛けて支払う必要がでてきます。なので、特に期限が長くなったものに関しては、納税額が高額になることも計算上では想定されます。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>はい、どうぞ。</p>
<p>赤澤委員</p>	<p>法律が改正され農地賃借ができるようになっていきます。賃借の意向も含めて、農地を続けるのか否かの意向を把握されたのでしょうか。把握されているなら教えていただきたいのが1点目です。</p> <p>2点目は、資料の中で特に解除の意向が多いところが見て取れます。例えば図面番号5は比較的真っ白な箇所もありますが、市街化区域の縁部に当たるので、田園居住地域など新しい用途地域に転換していくということは、市街化区域の都市計画としては難しいのでしょうか。居住区域の密度を低くして、農地と一体になった自然豊かな地域とする。ただし、それをやった時点で居住誘導区域には指定できなくなる。今後、都市計画マスタープラン改定の際に、居住機能を誘導していく地域と、市街化区域の端部で農地も豊かに残っているところで、都市化するか、農地でいるかではない、三田市らしい居住環境として何か検討する余地はあるのではないのでしょうか。その辺り、今後の議論かもしれませんが、お考えがあればお聞かせいただきたいです。</p>
<p>事務局（高橋）</p>	<p>1点目ですが、アンケートを送る際に、賃借が可能であることや、最低面積の規模が300平方メートル以下になっていることを案内しましたが、賃借の意向はアンケートをしていないので、どのような意向によって選んでいるかまで詳細は把握していません。</p> <p>2点目について、この資料だけでは分かりづらいですが、三田-21の左側は令和3年度に指定された生産緑地地区となっております。現状としては、図面番号1番の地区は農地が減っていくと予想されますが、この辺りは、すでに住宅地として一定の整備が進んでいることから、このような地域を田園居住地域に指定するのは難しいと考えます。しかし、委員が仰っているように、田園居住地域という用途地域が新しく創設され、これから報告事項でもさせていただくような用途地域の見直しなどの機会を利用して必要があれば検証していきたいと考えております。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>赤澤委員さんからのご質問ありました中で、最後に将来的な三田市固有の、特徴的な都市の在り方についてどのように考えるのか、といったご意見だったかと思えます。また、それについても、今後検討していくということでお願いいたします。</p> <p>ほかにご意見はどうでしょうか。</p> <p>頂戴しました意見は、ご質問が中心でございますが、特定生産緑地の指定についての異議、反対のご意見というのはなかったように存じます。ということで、これは手続上のことでございますが、特定生産緑地の指定について、当審議会について意見を求められておりますので、意見なしということでよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">「異議なし」の声あり</p>
<p>三輪会長</p>	<p>それでは、本件につきましては意見なしということで今後の手続を進めていただくようお願いいたします。引き続きまして、「報告事項」に移りたいと思えます。</p>

事務局（中東）	<p>それでは、報告事項(1)「三田市都市計画マスタープランの見直し」について、事務局より説明をお願いします。</p> <p>それでは、報告事項(1)「三田市都市計画マスタープランの見直しについて」について、ご説明いたします。都市政策課の中東と申します。失礼して着座にてご説明させていただきます。</p> <p>資料は、お手元にあります、右上に「資料3」と書かれたものになります。資料3と同じものを前面スクリーンに表示しております。</p> <p>説明に入る前に、今回の三田市都市計画マスタープランの見直しについて、説明させていただきます。</p> <p>三田市では、都市計画マスタープランを平成17年4月に策定し、その後、第4次三田市総合計画の策定などを受け、平成26年を基準年次とした現行の都市計画マスタープランに改定されました。その後、都市計画マスタープランの上位計画である「阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が令和3年3月に兵庫県によって見直しが行われ、同じく上位計画である「第5次三田市総合計画」が令和4年4月に策定されました。</p> <p>今回は、三田市を取り巻く社会情勢を把握するとともに、上位計画との整合を図り、現行の都市計画マスタープランの検証を行うとともに、現行の都市計画マスタープランの内容を基本としながら、見直しを行うことを目的としております。</p> <p>それでは、早速ではございますが、説明に入らせていただきます。</p> <p>まずは、「都市計画マスタープランの役割」についてご説明いたします。</p> <p>資料3の2ページをご覧ください。ここから、説明上では、都市計画マスタープランを「都市マス」と略して説明させていただきます。</p> <p>はじめに、都市マスとは、都市計画法第18条の2に位置付けられる法定計画で、上位計画である市の「総合計画」及び県が策定する「都市計画区域マスタープラン」に即して定めていきます。役割といたしましては、中・長期的な視点から、地域の特性に応じた土地利用、道路や下水道など都市施設の整備の方向性のほか、産業構造、都市交通などに関する将来ビジョンを定め、その実現に向けた方策を示す「都市計画に関する総合的な計画」です。</p> <p>この都市マスにおいて定められた都市計画の方針に基づいて、用途地域等の地域地区や地区計画などの土地利用、道路や公園など都市施設、市街地開発事業などの個別具体の都市計画が定められることとなります。</p> <p>つづいて、同ページ下段、都市マスの位置づけですが、こちらにお示ししているのが、当市における都市マスと上位計画、関連計画との体系図です。「三田市総合計画」を上位計画とし、兵庫県が策定する「阪神間都市計画区域マスタープラン」に即して策定されます。また、交通、農業、防災など、分野別の計画とも連携しています。</p> <p>策定された都市マスに基づき、個別の都市計画あるいは地区のまちづくりが検討され、三田市の都市計画に反映されていきます。</p> <p>次に、3ページ上段、都市マス見直しの背景についてです。</p> <p>冒頭にも説明いたしましたが、当初の都市マスを平成17年4月に策定し、「第4次三田市総合計画」の策定などを受け、平成26年を基準年次とした現行の都市マスに改訂されました。その後、都市マスの上位計画である「阪神地域都市計画区域マスタープラン」が令和3年3月に兵庫県によって見直しが行われ、同じく上位計画である「第5次三田市総合計画」が令和4年4月に策定されました。</p> <p>このような背景により、上位計画において定められる内容に即して、三田市が目指すまちの将来像や地域主体のまちづくりを実現するため、平成27年に策定された現在の都市マスの基本方針及び方策を基本として見直しを行うものです。</p>
---------	---

同ページ下段、都市マスを見直す根拠についてです。

都市計画法第21条第1項において、「市町村は都市計画を変更する必要があるときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない」とされており、まちづくり、土地利用の分野別計画である都市マスの策定が総合計画の策定から期間を要すると、総合計画に掲げる将来の都市像の実現が遅れるとともに、迅速かつ的確な都市計画施策を立案できなくなることが懸念されます。

従いまして、市町村の総合計画などにおいて、都市計画に関連する事項に変更が生じた場合は、速やかに変更を行う必要があります。

それでは、まず、現行の都市マスの概要についてご説明いたします。

4ページをご覧ください。

現行の都市マスは、平成26年を基準年次として、平成27年に策定しており、目標年次は、概ね20年間を展望しつつ、10年後の令和6年としております。

また、第4次総合計画における将来都市像「人・まち・自然が輝く三田」を実現するため、基本目標を「心のふれあう田園文化都市」とし、いくつかの「将来のまちのイメージ」を設定した上で、これらの実現に向けた各種取り組みを進める方針を示しています。

これらの都市のイメージを都市計画の視点から推進し、実現していくため、4つの方針と9つの方策を示しております。

4つの方針と9つの方策については、ご説明いたします。

1つ目は「都市機能の立地適正化」です。

これは高齢者をはじめとした多くの市民の日常生活に必要な生活支援・サービス機能へのアクセスを確保するため、鉄道駅から徒歩圏に、商業、医療、福祉。子育て支援等の機能を集積していこうとする方針です。

2つ目は「地域交通ネットワークの充実」です。

これは先ほどの「都市機能の立地適正化」によって機能集積が進むエリアへ、市内各地域からアクセスしやすいように合理的な地域交通ネットワークを形成していこうとするものです。

3つ目は「都市防災力の強化」です。

人口や世帯数の減少が進むと宅地ニーズは低下します。これは見方を変えれば、ゆとりある市街地環境を形成していく好機といえます。老朽家屋の除却や建替え等を促進し、防災力の強化を図っていこうとする方針です。また、人口減少・超高齢化による厳しい財政のもと、効率的な施設運営を図るため、既存インフラの計画的な更新や維持管理を進めていこうとするものです。

最後、4つ目は「まちの魅力の向上」です。

人口が減少していくと、当然地域活力も低下しますので、それを補う地域の魅力や価値の創出を図る必要があります。この方針は、地域独自の歴史文化等に根差した景観や農産物などの地域資源の活用、人口密度の維持等により、まちの魅力を向上させていこうとするものです。

次に、9つの方策となっております。いくつかを抜粋してご説明いたします。

5ページをご覧ください。「市街地密度の誘導」です。

今後、人口減少に伴う宅地ニーズの低下等が予想されますが、現在の容積率を継続すると、過剰な容積率により、不要な空き家や空き店舗を生じさせる恐れがあります。そのため、（鉄道駅から近い）土地利用ニーズの需要が高い地域では、高度利用を促進するために容積率の緩和も含め、土地の合理的な利用を促進していく一方、（鉄道駅から遠い）需要が低い地域では、将来の市街地縮退に備え、現状の土地利用の状況を踏まえながら容積率を徐々に抑制し、鉄道駅からの徒歩時間距離に併せて容積率を調整し、市街地密度を誘導していく方針で

す。

「都市拠点区域の配置」です。

第4次総合計画においては、三田駅、フラワータウン駅、南ウッディタウン駅、ウッディタウン中央駅周辺については、それぞれ業務機能や商業機能などを集積する「中心都市核」、「都市核」として位置づけられています。都市計画マスタープランにおいても、この位置づけを踏まえ、これらの地区のうち鉄道駅から概ね徒歩5分圏内にある街区を「都市拠点区域」と位置づけ、商業や業務、医療、福祉、子育て支援、居住機能など複合的な都市機能を立地誘導していくため、引き続き、商業・業務系の用途地域を指定するほか、市街地開発事業の推進、景観形成や緑化の推進を図ることとしていました。

「生活支援機能の誘導」です。

この実現方策は、生活に身近な医療や福祉、商業などの生活支援サービスが日常生活圏で適切に提供される環境を実現するため、生活支援拠点を配置するものです。配置の考え方としては、新三田駅とカルチャータウンのセンター地区については、鉄道駅利用者や教育機関関係者による利用が見込めることから、あらかじめ「生活支援拠点」と位置づけ、近隣商業地域の指定とともに、新三田駅周辺では土地区画整理事業による公共施設整備を進めます。

「公共交通の充実」です。

市民の高齢化の急速な進行を見据え、先ほど説明した「都市拠点区域」への都市機能の立地誘導と併せて、これらの地区への公共交通網を充実していきます。

市民の高齢化に伴う利用者ニーズの変化に併せて合理的なバス路線網を構築するため、事業者と行政、市民が協議する場である地域公共交通会議等を活用していきます。

「幹線道路網の整備」です。

現在、市内には計画決定されたものの事業が未着手である都市計画道路がいくつかございます。これらの路線については、将来的に交通量が低下していくことが予測されるなか、交通処理機能としての役割、沿道土地利用への波及効果、災害時の避難路や延焼防止帯、事業実現性を踏まえた見直しを順次実施します。

「地域の魅力・居住環境の向上」です。

これは「都市拠点区域」の背後に位置する居住機能を有する市街地（住宅地）を対象としたもので、市街地の低密度化を抑制するため、防災や景観上の取り組みや地域の居住機能や魅力の向上により、市街地としての競争力を高めようとするものです。

「公共施設のマネジメント」です。

市内の道路や橋梁など、既存のインフラは建設後、長期間経過しています。既に、施設によっては老朽化対策の実施など、計画的な維持管理を実施していますが、今後、人口減少・高齢化の進行による厳しい財政下では、一層、重要性が増していきます。そのため、施設の長寿命化や計画的な更新に関する計画を策定し、維持修繕や撤去・更新に要する費用の最小化に努めます。

「農業地域の土地利用の弾力化」です。

市の中部、北部に位置している農村地域は、農業生産機能に加え、水源涵養や洪水調整機能など都市環境の維持や災害防止のための重要な役割を担っています。このため、今後も引き続き市街化調整区域とし、開発は抑制していくというのが基本的な考え方です。しかしながら、農村地域では人口・世帯数の減少が進み、この区域の持つ機能の低下が懸念されることから、一部の地域において、開発許可の弾力化（土地利用規制の緩和）を図ります。

「地区まちづくりの支援」です。

今後、人口減少と共に空き家の増加や商店街の一層の衰退、耕作放棄地の増加など各地域の空洞化が進むこと予想されます。

こうした課題に的確かつ機動的に対処していくためには、各地域の土地所有者や居住者の

方が課題を共有し、当事者意識を以てまちづくりに関する事業に取り組み、実践して頂かなければなりません。そのため、まちづくりに関する事業を進めようとする地域については、地区計画制度の活用について、段階に応じた支援を実施していくことを記載しています。

それでは、今回の都市マスの見直しの考え方について説明させていただきます。

6ページをご覧ください。

都市マスは、中長期的な視点に立った都市の将来像を見据えて策定しておりますので、平成27年に策定された現行の都市マスの内容を基本としつつ、これからご説明する4つの見直しの考え方、1つ目が、令和4年4月に策定された第5次三田市総合計画のまちづくり、都市計画関連の方針、2つ目が、兵庫県が令和3年3月に見直しを実施した区域マスにおける都市計画の決定の方針、3つ目が、現行の都市マスにおける「今後20年間の展望と課題」の検証、最後、4つ目が、現行の都市マス策定時にはなかった新たな社会潮流を見据えた、持続可能なまちづくりの視点、これら4項目を織り込む方針として、都市マスの見直し案を作成してまいりたいと考えております。

なお、計画の期間は、総合計画に掲げる都市像を実現し、迅速かつ確かな都市計画施策を立案するため、第5次総合計画策定の翌年度である、令和5年度から令和14年度といたします。

都市マスの見直しにむけた考え方の概要について、ご説明いたします。

まず一つ目として、第5次三田市総合計画の反映についてです。同ページ下段をご覧ください。

第5次総合計画は、基本目標を“「ひと」×「まち」×「さと」が織りなす未来 三田”とし、その施策体系を6つの柱で構成しています。これは、本市はこれまでまちづくりを通して、「ひと」、「まち」、「さと」の3つの魅力をそれぞれ磨いてきましたが、将来を見通しづらい時代の潮流の中で、多様な可能性を秘めた未来を切り拓くには、これまでにない新しい価値や活力のもとに、まちづくりを進めることが不可欠であることから、これら3つの魅力をそれぞれ掛け合わせることで生じる相乗効果を期待したものです。

今回の都市マスの見直しでは、この総合計画の6つの基本計画のうち、土地利用や都市基盤整備に関するものを反映させる考えです。

7ページ上段をご覧ください。土地利用の概要となります。

第5次総合計画では、土地利用の方針を定めるにあたり、市域を地域特性に応じて2つのエリアに分類しております。

同ページ下段をご覧ください。

第5次三田市総合計画におけるまちの再生の取組み施策の抜粋となっております。この取組み施策の内容を都市マスに反映させる考えです。それでは、詳細について、次ページ以降で説明させていただきます。

8ページ上段をご覧ください。

第5次総合計画では、「JR駅周辺の魅力とクオリティを高める土地利用の推進」と明記されております。新三田駅周辺は、第4次総合計画で地域の拠点や中心となる「地域核」に位置づけられていましたが、第5次総合計画では、三田駅に次いで、公共交通による交通結節点としての機能を積極的に評価し、合理的かつ効率的に都市機能と居住機能が集積する市街地形成に向けた土地利用を図るために「都市核」として位置づけが変更されます。

これまで都市計画においても用途地域（近隣商業地域）や地区計画、都市施設、土地区画整理事業などにより、交通結節点にふさわしい都市機能の誘導・集積を促進し、中心的な拠点地区を形成する「拠点形成機能」となる基盤を整えてきており、総合計画による位置づけの変更を受けまして、都市マスにおいても、新三田駅周辺は生活に身近な医療、福祉、商業など生活支援機能の立地誘導を図る「生活拠点区域」としての位置づけを、「都市拠点区域」への変

更を検討していきます。

同ページ下段をご覧ください。

第5次総合計画では、「農村地域の活力と魅力を育むまちづくりの推進」と明記されております。三田市では、農林業の振興及び地域活力の維持等に資する土地利用を適切に調整するため、資料にあります市街化調整区域土地利用計画を都市マスの一部に定めています。

平成27年より、市街化調整区域における地域活力や生活環境の低下などの課題に対応するため、土地利用計画にて集落区域に位置付けられた区域では、地域活力や生活環境の維持に資する物品販売店や飲食店、サービス店舗、社会福祉施設などを立地可能とする土地利用の弾力化に取り組んできました。

また、地域住民が主体になって、土地所有者等の同意を要件として集落区域等への変更を申し出ることのできる「土地利用計画の変更申出制度」を創設しています。

このたび、地域住民が主体となって手続きが進められる土地利用計画の変更申出の際は、地域の特性や実情に応じて、一定条件のもと、新たに生活利便施設や地縁者住宅などが立地可能な集落区域や条例指定区域を設定可能とする方針です。

あわせて、平成27年10月以降に、災害の危険性のある区域等が見直されましたので、条例指定区域の見直しも実施する予定としています。

また、市街化調整区域内に点在する宅地化された未利用地（造成済みの塩漬け用地など）を移住・定住者や地縁者の自己住宅用地に有効活用できるよう検討していきます。

この3点について、概要の説明をさせていただきます。

9ページ上段をご覧ください。住民提案による集落区域、条例指定区域の指定についてです。

現在の市街化調整区域土地利用計画における集落区域指定に係る基本的な考え方は、兵庫県が作成した手引きをもとに区域の指定基準を定め、市が区域の指定をしておりました。

このたび、地域住民が主体となって手続きが進められる土地利用計画の変更申出の際は基本的な考え方によらず、赤で囲っているように、個々の事情を勘案して区域を定めることとし、地域の特性や実情により、集落区域や条例指定区域を設定可能とします。

9ページ下段をご覧ください。条例指定区域の見直しについてです。

上段の凡例にもあるように、区域1（条例指定区域）は、集落区域から災害危険性のある区域除いた区域を指定しております。平成27年10月施行以降、災害危険性のある区域の見直しが実施されているため、その内容に即すために、条例指定区域の見直しを実施します。

また、②、③にあるように、集落地区計画の区域が新たに指定されたこと、区域1を含む農業区域で開発行為が実施されたことによる条例指定区域の見直しも実施する予定としています。

10ページ上段をご覧ください。

三田市都市計画法施行条例の改正についてです。近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、災害リスクの高いエリアでの開発行為等の抑制を目的に、都市計画法の一部を改正し、令和4年4月1日に施行され、この法改正に伴い、表現の整合を図るため、同日令和4年4月1日に三田市都市計画法施行条例を改正しております。

今年度は、住宅立地に資する土地利用の促進といたしまして、宅地化された未利用地の利活用を図る予定としています。

市街化調整区域内に点在する宅地化された未利用地、資料のできる場所にもありますように区域区分日前から既に宅地化された土地、公共施設等が整備されている土地を利活用しながら、移住・定住者や地縁者の自己住宅用地に有効活用できるよう、三田市都市計画法施行条例の改正を進めたいと考えております。

次に、10ページ下段をご覧ください。

第5次総合計画において、「地域経済を牽引する新たな産業集積地の創出」として明記されています。

近年、インターチェンジ周辺等において産業用地としての土地利用の需要が高まっており、これらの需要に柔軟に対応し、周辺環境等に配慮した産業の活性化を図る土地利用を推進する必要があります。また、すでに三田西インターチェンジを中心とするテクノパーク、第二テクノパークでは、多くの工場や物流施設などが操業しており、これらに隣接するエリアにて新たな産業用地を確保することで、土地利用の需要に応えるとともに、生産・流通の効率化や土地利用の適正化、周辺環境等への低減等を図ることができます。

そのため、「地域経済を牽引する新たな産業集積地の創出」の実現に向けて、都市マスに、産業の活性化に資する土地利用の推進を図るため「新たな産業拠点の形成」について記載することとします。

11ページ上段をご覧ください。

区域マスにおける阪神地域の都市計画の決定の方針の抜粋となっております。都市マスの見直しでは、阪神地域の都市計画の目標や都市計画の決定方針等も反映させる考えです。

11ページ下段をご覧ください。

現行の都市マスは、H26年を基準年次とし、基準時から20年間の展望と課題を人口推計や世帯数推計などから導き出し、定められたものです。今回の都市マスの見直しにおいても、同様に基準時（令和4年）における人口推計や世帯数推計などから展望と課題を抽出の上、現行の都市マスと比較し、修正が必要なものについて検証を行う考えです。

12ページ上段をご覧ください。

現行の都市マスが策定された後に出現した新たな社会・環境に関する変革を今後のまちづくりに取り入れることは、人口減少・高齢化が進展しても負けない社会、また、環境に配慮した持続可能な社会を目指す上で不可欠なことです。第5次総合計画においても、「次世代につながる持続可能なまちづくり」として、本市の魅力将来にわたり誰もが享受できるように継承し、次の世代にとっても住みやすい持続可能なまちづくりを進めることが記載されます。

都市マスの見直しにおいても、資料に記載のある視点など、次世代の社会を展望し、三田市の魅力、価値を十分に活かしながら、新たな社会潮流の視点を持ったまちづくりの取組みを記載することとします。

それでは、最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

12ページ下段をご覧ください。

本日の都市計画審議会で、見直しの方針、方向性をご説明したのち、令和4年6月頃に見直し方針を踏まえた「改定の骨子」をご説明したいと考えております。そして、8月頃には「改定の素案」、10月頃に「改定の案」に関して、都市計画審議会にてご説明、ご審議いただきたく思います。

その後、改定案を公表し、市民の皆様からの意見や考え方を求めるためにパブリックコメントを実施するとともに、意見交換会を開催する予定としております。これらの手続きを行ったのち、令和5年1月頃の都市計画審議会にて諮問、答申をいただきたいと思っております。その後、市議会による議決をいただいたのち、令和5年4月に三田市都市計画マスタープランを改定したいと考えております。

以上で、報告事項（1）の説明を終わります。

三輪会長

ありがとうございます。

ただいま、三田市の都市計画マスタープランの見直しについてご説明を頂きました。最後のご説明にありましたように、最終的には令和5年1月に都計審で諮問を受けご審議いただき、最終決定になりますが、今日のところは見直しの方針について報告を受けました。

	<p>それでは、現段階で今のご説明につきましてご意見、ご質問がありましたら、よろしくお願いたします。その際、お名前をおっしゃってからお願いいたします。</p>
細見委員	<p>今回の都市計画マスタープランの改正について、今のご説明でもありましたが、6ページに書いてある③現行都市マスの今後の20年間の展望と課題の検証は、11ページと連動していくと思います。平成27年策定の計画の現時点におけるレビュー、5ページ目に4つの方針に従った9つの取組の方針なり、具体的な策が記載されていますが、それぞれの現時点での達成状況、またその検証について審議会で共有していただきたいです。よろしくお願いたします。</p>
事務局（中東）	<p>今回の見直しの中に現行の9つの方策を含んでおります。例えば幹線道路網の整備など、平成27年当時から変わっている内容もございます。その中で、この9つの方策についても、もちろん検証、見直しを行った中で、令和4年を基準年といたしまして、新たな都市マスの中で盛り込んでいく所存です。</p>
三輪会長	<p>検証をして、共有化していくということですね。</p>
神吉委員	<p>ビジョンを描くことはとても重要です。都市マスだけではなくて、様々な計画があらゆる自治体で作成されていますが、何年か経過したのち、作り直すことがなされています。目標を立てるけど、また次の目標を立てるということが繰り返されるのは問題だと思います。ただ、特にまちづくりとなってくると、行政だけでやるものではなく、市民、民間業者、またバスの事業者など共に目標に向かうものだと思います。なかなか立てた目標と通りにいかないのは承知していますので、目標達成していないことを非難するわけではありません。交通ネットワークで、バス路線で高齢者が多い箇所をどうするかといった話もあります。現時点の状況を一覧にして次の審議会などで提示されるとすごく分かりやすいと思います。それを踏まえて、時代の変遷のなかで、立てた計画の評価、また次回以降継続するのか否かの話ができれば、前向きな話ができると思いますので、ぜひお願いしたいです。</p>
三輪会長	<p>事務局、いかがでしょうか。</p>
事務局（中東）	<p>平成27年に立てた目標の検証はとても重要と考えています。次回の方針の説明の中で、現行の都市計画マスタープランの進捗度について資料を用いて分かりやすくご説明できるよう資料整理を進めてまいりたいと思います。</p>
美藤委員	<p>今、質問いただいたことは私も期待しておりますので、よろしくお願いたします。今回、「新三田駅周辺」の話がありました。これは現在、福島地区の開発として進められている、既に動いているものと今後の話との中で、「新三田駅周辺」をどのようなエリアに考えられているのか教えていただきたいです。お願いたします。</p>
事務局（村岡）	<p>先ほど事務局から説明もありましたように、第5次総合計画で地域核から都市核に位置づけが変わり、都市計画マスタープランも生活拠点区域から都市拠点区域に位置づけを変える予定です。まちづくりとして新三田駅は交通結節点として非常にポテンシャルがあります。そのため、もう少し土地利用を緩和して、効率的・効果的に行えるように都市計画の変更を進めていきたい所存です。こちらにつきましては、次回以降の都市計画審議会の中で具体的なご報告をする予定です。建蔽率・容積率の緩和であったり、現在、第3種高度地区の制限がありますので、その制限の除外を検討しております。三田駅前と同じようなまちづくりが可能となるよ</p>

	<p>うな形で誘導していきたいと考えております。あらためて、この都市計画審議会の中でご審議いただきたいと考えております。</p>
<p>美藤委員</p>	<p>ありがとうございます。次回以降に具体的な説明を期待してます。よろしくお願ひします。あともう1点、9ページのところで「住民提案」とありますが、三田市でも住民参加という言葉はなじまれてきています。この住民提案は、どのような団体でなされるのかといったことも含めて、ハードルが高いと思います。その辺りも次回以降に出していただけるということでしょうか。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>住民提案型について、現在、地域住民から市街化調整区域の土地利用計画の変更申出を受け付けております。その内容も踏まえて、次回以降に具体的に、土地利用計画の変更について、ご説明しますので、よろしくお願ひします。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ほかにございませんか。</p>
<p>伊藤委員</p>	<p>1点目、9ページの下の都市計画マスタープランで最終的に区域1の見直しを実施するとあります。これは新たに指定する区域の検討も含まれていますか。また、10ページの上で宅地化された未利用地の利活用ですが、これは三田市の施行条例も改正済みで、改正された内容が分かりにくいので、詳しく説明いただきたいです。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>まず1点目、9ページ下段の条例指定区域の見直しについてです。こちらは新たに指定するのではなく、平成27年10月の条例指定区域の指定後に土砂災害防止法に基づき新たな災害危険区域、災害レッド区域等が追加されました。その中で9ページ上段にあるように、この区域1の指定については、集落区域から災害危険性のある区域を除いた区域を指定していますので、現状の災害危険区域を反映させて一部削除、もしくは見直しの中で災害危険区域がなくなった地域については拡大となります。変更のあった個所については、次回以降に詳しくご説明する予定です。</p> <p>10ページ上段の2点目のご質問です。こちらについてはまだ現在条例は改正されておらず、兵庫県と協議している段階です。条例の改正については兵庫県の開発審査会の審議が必要な案件ですので、今年度中にこの条例を改正し、その後、宅地化された未利用地の利活用を三田市として進めていきたい所存です。よろしくお願ひします。</p>
<p>伊藤委員</p>	<p>ありがとうございます。10ページの上は区域を指定するのではなく、部分的に最終的にはピンポイントにエリアを決めるということですか。</p>
<p>事務局（門内）</p>	<p>10ページの宅地化された未利用地の利活用については、新たに区域を指定するものではなくて、調整区域における新しい許可基準をつくるとお考えいただいたら分かりやすいと思います。その前の土地利用の計画については、区域を指定していくということです。先ほど事務局から説明がありましたが、三田市の場合は集落区域を先に指定しまして、そこから災害危険性の高いハザードエリア、そこを除いた部分を条例指定区域、区域1として弾力的運用を図っている状況です。10ページにあります、宅地化された未利用地の利活用については、新しく許可基準をつくるものであり、区域を指定するものではないと考えております。</p>
<p>三輪会長</p>	<p>ほか質問等はございませんか。 ほかに質問がございませんようですので、今回のところはこの報告事項（1）について</p>

事務局（村岡）	<p>は、委員の方々から次回に向けていろいろなご意見がありましたので、よろしく願いいたします。</p> <p>他に、質問がないようなので、「報告事項(2)」に進みたいと思います。</p> <p>それでは、報告事項(2)「用途地域等の一斉見直しに関する検討結果」について、事務局よりご説明をお願いします。それでは、報告事項「用途地域等一斉見直しに関する検討結果」について、ご説明いたします。</p> <p>失礼して着座にてご説明いたします。</p> <p>資料は、お手元にあります、右上に「資料3」と書かれたものの13ページ以降、それと「資料4」と書かれたものになります。資料3と同じものを前面スクリーンに表示しております。ご説明させていただきたい「用途地域等の一斉見直し」ですが、令和3年10月に開催しました、「令和3年度第3回都市計画審議会」で、ご説明した事項から継続した内容となります。前回は、兵庫県が作成しました「見直し基本方針」の内容を基本として作成した「三田市用途地域等見直し基本方針」についてご説明いたしました。本日は、その見直し基本方針に基づいて、用途地域等の変更に関して検証、検討した結果についてご説明いたします。</p> <p>三田市が作成しました「用途地域等見直し基本方針」に基づき、概ね5年ごとに、土地利用の現況・動向などを踏まえ、県下一斉に行う用途地域等の見直しの有無などについて検討しました。</p> <p>用途地域とは、住居、商業、工業など市街地の土地利用についての大枠を定めた都市計画制度であり、建築物の用途や大きさなどの規制、誘導により、秩序あるまちづくりを進めていくための基本的なルールとなるものです。</p> <p>「三田市用途地域等見直し基本方針」の内容につきましても、資料4のとおりとなりますが、詳細は前回の審議会でご説明しておりますので、申し訳ありませんが、詳しい説明は割愛させていただきます。具体的な内容は、お手元の資料をお読み取りください。</p> <p>その「見直し基本方針」（資料4の1ページ）の趣旨ですが、本市の地域特性、まちづくりの方針などから、用途地域と、地区計画などの補完制度の活用を含めた見直しの考え方を示すものでございます。</p> <p>「基本的な考え方」（資料4の1ページ）としては、兵庫県が策定した「見直し基本方針」を尊重し、三田市総合計画や都市計画マスタープラン等に掲げる都市の将来像を実現するため、適正で合理的な土地利用や市街地形成を図ることとしています。</p> <p>また、その「基本的な考え方」に基づいて、「見直しの対象とする地区」（資料4の2ページ）を定めており、その他に留意事項として、これまでの都市計画の経緯や規制、誘導を尊重することや、極端な形態規制の差を防ぐように配慮することなどを定めております。</p> <p>見直し対象の地区ですが、大きく「注目地区」と「課題地区」といわれる2つに分けられます。「注目地区」とは、土地利用の現況、動向から対応を要する地区を指しており、都市計画基礎調査の結果から、用途地域が目標とする土地利用と、現況の土地利用、建築活動等に著しく乖離がみられる地区などを抽出し、ただちに見直す必要があれば、このたびの県下一斉見直しのスケジュールに乗って、都市計画変更を行う地区です。つぎが「課題地区」です。これは、上位計画によって具体的位置づけが変更された地区や、政策的な課題に対応する地区、住民による提案などに基づき地区レベルのまちづくりが具現化した地区などを指しております。こちらも、ただちに見直すタイミングであれば、このたびの県下一斉見直しのスケジュールに乗って都市計画変更を行うこととなります。</p> <p>つぎまして、前回の都市計画審議会にて「三田市用途地域等見直し基本方針」をご審議いただいたのち、その基本方針の内容などについて、意見募集を行いましたので、その結果をご報告いたします。</p>
---------	---

対象は、三田市用途地域等見直し基本方針の内容及び具体的な位置を含む用途地域、地区計画等の見直し要望に関することとさせていただきます。

見直し基本方針の閲覧期間は、令和3年12月1日から12月23日までの3週間で、広報誌「広報さんだ」12月号及び市ホームページにて周知を行いました。閲覧方法は、市役所都市政策課窓口にて閲覧及び市ホームページにおいて掲載しており、その結果、窓口での閲覧者数は0名、市ホームページでの閲覧件数は34件でした。意見書、要望の結果ですが、募集期間は、閲覧期間と同じく令和3年12月1日から12月23日までとしておりましたが、意見書、用途地域等の見直し要望ともに提出はありませんでした。

それでは、まずは注目地区に関して、ご説明いたします。先ほどもご説明したとおり、注目地区とは、都市計画基礎調査の結果をもとに、用途地域と、現況の土地利用、建築活動等に著しく乖離がみられる地区などとなります。

その都市計画基礎調査の概要ですが、この調査は都市計画法に基づく調査で、概ね5年ごとに、土地や建物、道路の現況などや毎年の新築や農地転用の状況を定期的に把握して、都市計画の立案などに活用するためのものです。

今回は、その都市計画基礎調査の結果を用いて、兵庫県から示された手順に基づき、注目地区として都市計画の変更の必要性を検討するものです。

検討する視点ですが、1つ目が「目標と現況の土地利用で乖離がみられる地区」です。住宅系、商業系、工業系の用途地域ごとに検討していくのですが、これは、例えば、「商業系や工業系のような住居系でない用途地域で住宅地の土地利用が著しく進捗している」や、「商業系の用途地域なのに、近年、商業地の土地利用が進んでいない」、「工業系の用途地域なのに工業地の比率が著しく低い」といったものを指しています。

次に、「目標の土地利用と建築活動で乖離がみられる地区」ですが、これは、「住居系の用途地域なのに、住居系の新築建物の比率が低い」などになります。

次は、「住環境の悪化をもたらす恐れのある建築活動が今後予測される地区」で、これは、住居系の用途地域で「未利用地が多い地区」や、「老朽建物（昭和61年以前）の比率が高い地区」となります。

最後に、「無秩序な市街化が予想される地区」で、これは、「道路などの都市基盤整備が行われないまま、市街化が進んでおらず、土地利用が進む可能性のある地区」となります。

これらの視点で検証した結果、三田市におきましては、今回の県下一斉見直しのスケジュールに合わせて、ただちに用途地域や地区計画などを見直すべき区域は見受けられませんでした。

今回の検証でみられた、三田市の傾向ですが、概ね、現時点で用途地域の目標に沿った土地利用はされておりますが、著しい傾向とまでは言えませんが、三田駅を中心とした既成市街地の商業系用途地域にて、土地利用される際に、商業系の建物でない建物（共同住宅や戸建住宅など）が建設されるような傾向が見受けられます。その他に、ニュータウン内の、いくつかの初期分譲地にて「（3）住環境の悪化が予想される地区」として、老朽建物が多いことが結果として示されましたが、これらのエリアは地区計画で土地利用がコントロールされており、道路、公園等の整備もされているので、今後も良好な住環境は保全されていくものと考えております。また、「（4）無秩序な市街地の進行が予測される地区」として、都市基盤の整備が遅れている区域がありましたが、これは、地区のほとんどが、学校やスポーツ施設などの公共施設や、公園、大規模マンションなどが占めており、こちらも現在の状況や、今後の土地利用転換も計画ないことから判断して、特に支障はないものと考えております。

つぎに、課題地区と用途地域の見直しの時期についてご説明いたします。今後の用途地域等の見直しですが、定期的な見直しにつきましては、概ね5年に1度となりますので、次回は令和9年ごろに行われる予定になります。今回と同じように、都市計画基礎調査の結果から、

そのときの土地利用の現況、動向を踏まえて検討いたします。また、そのときにも、市民の皆さまから用途地域等の具体的な見直しの要望も受け付けしていきたいと思っております。また、この一斉見直しだけでなく、市が変更を必要と判断した案件につきましては、適宜、今後の審議会にて付議をさせていただきたいと思っております。

その他に、状況等が整った適切な時期で見直す課題地区として、都市計画マスタープランの上位計画の変更による対応や、住民等による都市計画提案などに基づいて行うものがございます。これらにつきましては、今回の県下一斉見直しのスケジュールには間に合いませんが、現在、予定している案件でございます。

簡単ではございますが、ご説明いたします。1つ目が、先ほどの「三田市都市計画マスタープランの見直し」でも説明がございましたが、都市計画マスタープランの上位計画となります総合計画におきまして、JR新三田駅周辺（福島地区）にて、土地区画整理事業による土地利用増進と都市基盤の整備、充実した公共交通による交通結節点としての機能を評価して、都市構造の位置づけを「地域核」から「都市核」になることを背景に、都市計画マスタープランにおける位置づけも「生活拠点区域」から「都市拠点区域」に変更する予定です。この位置づけの変更に伴いまして、JR新三田駅周辺にて、効率的、効果的な土地利用を増進することを目的としまして、用途地域は「近隣商業地域」のまま、建蔽率や容積率の緩和、高度地区の変更を検討しております。こちらにつきましては、今後の都市計画審議会にて詳しくご説明いたしますので、都市計画マスタープランの見直しと連携した案件としてご審議いただきたいと思います。2つ目が、住民が主体となった都市計画提案制度などの活用です。これは、現在、地域住民が主体となって取り組んでいます「まちづくり」が具現化した地区として、対中町地区及び広野駅前地区における地区計画の策定となります。こちらの地域は、土地利用や都市基盤の整備が遅れておりますが、地域の特性に応じた土地利用を促進し、良好な市街地環境の形成や都市基盤の整備を促進するため、まちづくりの方針となります地区計画の策定を目指しております。現在、地元住民により設立された組織によって、地区計画素案の検討を進めており、都市計画提案制度による都市計画変更を目指しております。こちらにおきましても、地域の合意形成が進めば、本市に都市計画提案がされる予定ですので、その際はご審議をいただきたいと思います。

以上で、報告事項「用途地域等一斉見直しに関する検討結果」の説明を終わります。

三輪会長

ありがとうございます。用途地域等の一斉見直しに関する検討結果ということでご説明いただきました。見直し検討を行った結果、土地利用の現況の動向から対応を要する地区というのは、三田市の場合、特になしということでもあります。今年度の予定案件で上がっております新三田駅周辺の都市計画のことや、あるいは住民が主体となった都市計画提案によるまちづくりで地区計画等も検討されていることが報告されております。何かご意見、ご質問とかございますか。

「なし」の声あり

特にございませんようでしたら、今後この審議会では先ほどの件はその案件が上がったときにまたご審議を頂きたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

— 閉会 —