

	—開会—
清水会長	<p>それでは、諮問事項「第1号議案」の審議に入っていきたいと思います。</p> <p>「阪神間都市計画生産緑地地区(三田-3生産緑地地区ほか1地区)の変更」について、事務局よりの説明をお願いします。</p>
事務局(多田)	<p>それでは諮問事項第1号議案「阪神間都市計画 生産緑地地区(三田-3生産緑地地区ほか1地区)の変更」について説明させていただきます。都市デザイン課の多田です。失礼して座って説明をさせていただきます。</p> <p>説明に使う資料ですが、事前に配布しております右肩に「資料1」、「資料2」と書かれた資料をご用意ください。前面スクリーン及びお手元の画面に同じ内容を映しております。</p> <p>本日は、生産緑地制度の概要、および今回の変更対象地区等について説明させていただきます。</p> <p>それでは2ページ上段をご覧ください。</p> <p>まず諮問事項の内容説明の前に、生産緑地地区にかかる制度の概要について説明いたします。</p> <p>生産緑地はお示ししている指定要件を満たし、土地所有者の同意が得られた農地について、市が都市計画で定めています。</p> <p>生産緑地に指定されますと、農地として税制上の優遇を受けますが、30年間、農地として管理することが義務付けられます。また、建築物等の建築や宅地の造成などの行為も制限されます。</p> <p>次に、同ページ下段をご覧ください。</p> <p>同様に、「特定生産緑地」という制度の概要について説明いたします。</p> <p>この制度は、生産緑地地区としての指定から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ため、令和4年10月6日までに特定生産緑地の指定に係る手続きを実施しております。</p> <p>次に、今回の生産緑地地区の変更理由にもなっている「買取り申出」の制度について説明いたします。</p> <p>3ページ上段をご覧ください。</p> <p>「生産緑地地区が指定されてから30年を経過したとき、特定生産緑地が指定されてから10年を経過したとき、あるいは農業に主として従事している者が死亡または営農ができなくなるような重大な故障が生じたときに、市長に対し、生産緑地を買い取るように申し出ることができる」と、生産緑地法に規定されています。</p> <p>本日、諮問する内容は、この買取申出がなされたことに伴う、生産緑地地区の変更になります。</p>

<p>同ページ下段をご覧ください。</p> <p>赤囲みしてあるのが、今回の手続きの一連の流れとなります。</p> <p>今回、三田-3という生産緑地地区について、生産緑地地区指定から30年を経過したことを理由とした生産緑地の買取り申出がありました。</p> <p>それを受けて、三田市の関係部局ならびに兵庫県に対し、買い取りの希望について照会したところ、いずれも買い取らない旨の回答がありました。よって、市としては買い取らない旨を申出者へ通知しました。</p> <p>その後、三田市農業委員会を通じ、他の農業者への取得斡旋を行ってまいりましたが、希望者は無く、生産緑地法の規定により、申し出のあった日より3ヶ月が経過した為、生産緑地地区内における「農地として管理しなければならない等の行為の制限」が解除されております。</p> <p>よって、生産緑地地区の三田-3生産緑地地区ほか1地区の区域を変更し、都市計画変更を行うものです。</p> <p>次に、4ページ上段をご覧ください。</p> <p>ここまで生産緑地についての制度の概要をご説明いたしましたが、ここからは、実際に買取り申出のあった農地の概要について説明いたします。</p> <p>申請としては、1申請で筆数は2筆の生産緑地で買取り申出がありました。今回該当する生産緑地地区は、三田-3地区と三田-5地区でございます。後ほど、詳しい場所をお示しします。</p> <p>三田-3地区について、一部の農地が買取申出されました。買取申出により除外された後の生産緑地地区が一団の面積要件（300㎡）を満たさなくなることにより、道連れ解除されてしまうことから、当該三田-3地区の残された部分、残地部分を、隣接した三田-5地区と一団の農地として加え、生産緑地地区の区域を変更するものです。</p> <p>それでは、ここで資料1の議案書の内容をご確認いただきます。</p> <p>説明につきましては、スライドの通り、資料2で進めていきますが、資料2の右上に資料1の対応するページを記載しておりますので、参考にしてください。</p> <p>資料2の4ページ下段をご覧ください。諮問文書になります。</p> <p>三田市長から当都市計画審議会の清水会長への諮問文書でございます。</p> <p>令和7年4月24日付けで当審議会に諮問しております。</p> <p>5ページ上段にうつります。こちらは計画書になります。</p> <p>三田-5地区は、三田-3の残地部分が追加されることにより、0.58haとなり、三田-3地区は廃止とする計画書となっております。</p> <p>5ページ下段をご覧ください。こちらは変更を行う理由書となります。</p> <p>生産緑地の指定から30年を経過したことをもって買取申出がされたこと、また、それによる行為制限解除後の三田-3地区が指定要件である面積を満たさなくなるため、それによる行為制限解除後の三田-3地区が指定要件である面積を満たさなくなるため、それを三田-5地区の一団の農地として区域を変更し、本案のとおり廃止または変更するもの、となっております。</p> <p>6ページ上段をご覧ください。こちらは位置図になります。</p>
--

三田市では各計画図をお示しの位置図のように分けており、今回、買取申し出のあったのは計画図1の部分が該当します。

ここまで、制度の概要や議案書の説明をしまいましたが、ここから本議案の生産緑地地区の変更にかかる場所を詳しくご説明いたします。

6ページ下段をご覧ください。計画図1を拡大した地図でご説明します。

こちらは変更前の計画図でございます。今回、買取申出がなされた三田-3地区は緑色の点線で囲まれた位置になります。

青色の点線で囲まれた部分が三田-5地区でございます。

7ページ上段をご覧ください。次に変更箇所をお示しした図となります。

赤色でハッチングしている箇所で買取申出があり、制限解除によって一部除外される地区となります。これにより、三田-3地区の残地部分が面積要件の300㎡を満たさなくなり、このままだと道連れ解除が発生することになります。

この三田-3地区の残地部分の道連れ解除を救うため、7ページ下段にお示ししているように、三田-3地区の残地部分を隣接地の三田-5地区と一団の農地として追加することにより、青色の点線で囲まれた部分の生産緑地全体を三田-5地区として区域の変更をするものとなります。

8ページ上段をご覧ください。

こちらが、今回の都市計画変更を反映した計画図となります。

資料8ページの下段をご覧ください。

ここで、三田-3地区の残地部分を三田-5地区に追加することにかかる、一団の農地の考え方についてご説明いたします。

国から示されている都市計画運用指針において、「同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が、一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資する場合には、物理的な一体性を有していない場合であっても一団の農地等として生産緑地地区を定めることが可能である。」と記載がございます。

こちらの運用指針の趣旨を受け、可能な限り生産緑地の道連れ解除を抑制し、現に指定されている生産緑地地区を保全するべく、当市では道連れ解除発生時における「一団のもの区域」の考え方についての判断基準を定めています。

図2で示しているように、道連れ解除発生時においては、隣接する農地間の距離が250m以内である場合は、一団の農地として取扱い、積極的な生産緑地の保全を行うものとしております。

9ページ上段をご覧ください。ここで、今回の三田-3地区と三田-5地区との農地間の距離を確認いたしますと、約80mとなります。

一団の農地としての判断基準を満たすものと考えられますので、三田-3地区の残地部分を三田-5地区の一部として追加することにより、都市計画運用指針の趣旨にあるとおり、積極的な生産緑地の保全を図ることができます。

9ページ下段をご覧ください。次に、変更前後対照表をお示しいたします。

今回の変更では、上段の表のように生産緑地地区の地区数は、1地区減少し、面積は約

	<p>0.06ha減少します。</p> <p>減少の内訳としては、下段の表のようになっており、前述の通り、三田-3が廃止することになり、それに伴い、三田-5が一部区域の追加となります。</p> <p>10ページ上段をご覧ください。</p> <p>生産緑地地区を変更するにあたり、住民意見を反映する措置として、案の縦覧を行った結果についてでございます。縦覧期間は、令和7年3月14日から28日までの2週間、都市政策課（現都市デザイン課）に備え付けている図書または市ホームページにて、法定の案の縦覧を実施し、意見書の提出を求めました。</p> <p>結果としては、現都市デザイン課の窓口での縦覧者数は0人、ホームページでの縦覧者数は14件で、案に対する意見書の提出はございませんでした。</p> <p>10ページ下段をご覧ください。</p> <p>都市計画変更を行うにあたってのスケジュールについてです。これまで、令和6年9月30日に買取り申出が提出され、記載のある手続きを実施しております。</p> <p>そして本日、ご審議をお願いしているところで、本審議会で、「変更に支障なし」の答申が頂けましたら、令和7年5月中旬ごろを目途に都市計画の変更を行う予定としております。</p> <p>以上で説明を終わります。ご審議のほどよろしく申し上げます。</p>
<p>清水会長</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>水野委員</p>	<p>ご説明ありがとうございました。一団の農地の考え方についてご説明していただいた中で「隣接する街区」という言葉が出てきたかと思えます。今回の案件に関しては、厳密に言えば隣接していないけれども、距離要件250m以内を満たすことから一団の農地として認めるという考え方でよろしいでしょうか。</p>
<p>事務局（多田）</p>	<p>ご質問の回答といたしましては、水野委員のおっしゃったとおりでございます。生産緑地を新たに指定する場合については、隣り合わせた街区、道路幅員は6m程度までという指定要件としておりますが、道連れ解除発生時においては、指定要件を緩和しており、今回の案件は隣接した街区ではないのですが、それぞれの農地間の距離250m以内という要件を満たしますので一団の農地とみなせるものと考えております。</p>
<p>水野委員</p>	<p>ちなみに、今回の案件のような道連れ解除となりそうな地区はありますか。</p>
<p>事務局（多田）</p>	<p>令和4年度に特定生産緑地として新たに10年間の指定の更新をされなかった地区において買取申出があったとしても、今回のような道連れ解除が発生する地区はございません。ただし、今後、特定生産緑地において、主たる農業従事者等がお亡くなりになった場合などにおいて、買取申出され、周りに一団と考えられる生産緑地が無いような状況にな</p>

	<p>りますと道連れ解除の可能性は考えられると思います。</p>
水野委員	<p>わかりました。今後、そういった地区が発生することがあるかもしれない、ということですね。指定要件を緩和して極力道連れ解除を無くそうとされていると理解しました。ちなみに所有者はどうなっていますか。</p>
事務局（多田）	<p>三田-3地区において、今回除外される部分と残地部分の所有者は別の方でございます。</p>
水野委員	<p>わかりました。ありがとうございます。</p>
木村委員	<p>資料2の8ページのところで図1と図2の説明がございますが、図1が新規の指定の場合の説明で、道連れ解除発生時には図2の考え方になるということでしょうか。</p>
事務局（多田）	<p>今回の事案をこの図で当てはめると、図1の右上赤色の点線で囲まれた部分が三田-3となり、赤色の実線で囲まれた農地Bが今回買取申出された部分で、農地Aが残地部分で300㎡未満となって道連れ解除対象となる部分となります。そうなった時に、図2の考え方を適用する、という説明の図となっております。よろしいでしょうか。</p>
木村委員	<p>新規で指定する場合はどうなりますか。</p>
事務局（多田）	<p>新規指定の場合の取扱いを示した図がありますので、そちらの図をお示しいたします。新規指定の場合は道連れ解除時とは違って、少し厳しい基準となります。農地が隣接していること、農地間の距離が6m程度、農地間が道路や水路の場合であっても同様に幅員が6m程度までであること、また、離れた農地であるが同一街区内であること、農地間に幅員6m程度の道路又は水路で隔たれた農地の場合に当てはまりましたら新規での追加が可能となります。</p>
木村委員	<p>道連れ解除発生時の指定要件250m以内というのは三田市における判断基準だと思いますが、他市は同様の指定要件を設けているのでしょうか。</p>
事務局（多田）	<p>今回、阪神間の他市の取扱いを照会したところ、道連れ解除時に距離での指定要件を内規で持ち合わせているのは神戸市だけでした。その指定要件の距離は100m以内ということでした。</p>
木村委員	<p>買取申出によって行為制限が解除となっておりますが、その後の利用はどのようになるのでしょうか。</p>
事務局（多田）	<p>農地として維持しないといけないという制限が解除となりますので、この辺りの多く</p>

<p>北原委員</p>	<p>は宅地利用されています。現地写真をお示しいたします。写真①が買取申出された部分を北側から見た写真となりますが、買取申出のあった部分の北側半分は造成され始めている様子であったので、今後宅地として利用されるのではないかとと思われます。</p> <p>三田市として生産緑地を今後どのように取り扱っていかうとされているのか確認させていただきます。</p> <p>生産緑地は、法律が改正されて積極的に残そうとなったかと思います。しかしながら市街地の中の農地であるので、積極的に宅地開発を推奨されるのか、道連れ解除を避けるよう制度も設けられていることから、積極的に農地を保全されるのか、どのようにお考えでしょうか。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>今回の買取申出は指定から30年経過した農地となりますが、この案件においては土地所有者の意向が反映されるものとなります。</p> <p>北原委員がおっしゃったように、以前は都市農地は宅地化するべきという考え方から、保全するべきという考え方に法律が改正されたことを受けて、当市としても、令和2年度から新規指定も募集を始めたところです。今後についても生産緑地の新規指定及び、既存の生産緑地についてはできる限りの保全を推奨していきたいと考えております。</p>
<p>北原委員</p>	<p>わかりました。では今回のような申出があれば認めていく形にはなるということでしょうか。</p>
<p>事務局（中東）</p>	<p>はい。所有者からの申出があれば受理する形になります。今後も新規指定を募集しながら、できる限り保全する形でまちづくりをしていければと考えております。</p>
<p>今北委員</p>	<p>少し整理が必要かと思いますが、この生産緑地は当事者を守るためや、税制上の優遇措置があって生産緑地に指定されていると思います。説明の中で、三田市は生産緑地を残していきたいと言われました。しかし、本当に残していいのかどうか。税法上の問題は出てきます。今回の件は当事者が希望されていることですから、反対とかではありませんが、三田市として今後もずっと生産緑地を積極的に保全していくべきなのかどうかは考えていかれたほうが良いかと思います。</p>
<p>清水会長</p>	<p>ありがとうございます。その辺りは今後引き続き検討いただけたらと思います。</p> <p>では、ただいまの議案につきまして、原案の承認の賛否をお諮りします。</p> <p>第1号議案『阪神間都市計画生産緑地地区(三田-3生産緑地地区ほか1地区)の変更』について、原案どおり承認することに賛成の委員は、挙手をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">「賛成委員の挙手」</p> <p>全員挙手でございます。</p>

<p>事務局（中東）</p>	<p>よって、第1号議案は原案どおり承認することに決定いたします。 引き続きまして、意見聴取の審議に入っていきたいと思えます。 それでは、意見聴取『市街化調整区域土地利用計画の変更申出（小柿地区）について』、事務局より説明をお願いします。</p> <p>それでは、意見聴取「市街化調整区域土地利用計画の変更申出（小柿地区）」について、ご説明いたします。 都市デザイン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。 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。 2ページをご覧ください。 まず、はじめに、本日の説明事項になります。 1番目に、まず、前段として、土地利用計画の概要などについてご説明させていただき、2番目に、今回の申出内容となる住民提案による土地利用計画の変更内容についての説明、3番目に、上位計画等との関連性、最後に、土地利用計画の変更案について説明させていただきますと予定しております。 それでは、まず、1項目目の土地利用計画の概要についてご説明させていただきます。 4ページをご覧ください。 当市においては、都市計画の基本的な方針、いわゆる都市計画マスタープランの改定を平成27年7月に行っております。 その中で、市街化調整区域では人口・世帯数の減少が進み、この区域の持つ機能（農業生産機能や洪水調整機能）の低下が懸念されることから、地域活性化に資する土地利用について、開発許可制度の弾力的運用を図ることを目指したところです。 この都市計画マスタープランの改定に合わせて、市域の市街化調整区域において、土地利用計画を策定し、当該区域の土地利用の方針を明確にしました。 土地利用の方針は、市街化調整区域を各土地のもつ特性に応じて5つの区分に分類し、開発適性に応じた土地利用を図ることとしています。 1つ目が、自然環境の保全を図るべき区域である、「保全区域」。(公益的機能の高い自然環境や風致の維持の面から保全を図るべき区域) 2つ目が、緑豊かな民有林等を保全する区域である「森林区域」。(保全区域に該当しない区域で、緑豊かな自然環境を形成する民有林等を保全する区域) 3つ目が、農地を保全し、農業の振興を図る区域である「農業区域」。 4つ目が、すでに一团的に土地利用がされており、良好な居住環境の形成及び維持を図る区域である「集落区域」。 最後に、集落区域内において、災害危険性のある土地の範囲を除外した区域を、地域の活性化を促進する区域として、「区域1（条例指定区域）」 としております。 次のページに当市の土地利用計画図を示しておりますので、参考にしていただければ</p>
----------------	--

と思います。

6ページをご覧ください。

ここでは、土地利用計画の策定により、開発許可の弾力的運用を実施している内容について、順に説明していきます。

まず、先ほどの土地利用計画で定められている集落区域についてです。

対象区域として、集落区域または集落区域内の住宅敷地から100m以内の土地の区域で、建築可能な用途は「公益上必要な建築物・日常生活に必要な物品の販売店等」になります。

土地利用計画が策定されるまでは、5haの範囲の中に50戸以上の住宅が密集しているなど、一定以上の建築物が連たんしている区域を案件ごとに確認しなければならなかったのですが、土地利用計画が策定されて以降は、集落区域が地図で一目で分かることから、それらの建築物等が建築できることがすぐに判断できるようになっています。

また、住宅の密集度も従前のものより、低くしており、より、それらの建築物等が建築できる範囲が広がっています。

ここでいう、公益上必要な建築物とは、デイサービスなどの社会福祉施設や診療所などの医療施設を言います。

日常生活に必要な物品の販売店等とは、物販小売店、美容院・理髪店、自動車整備工場などの生活関連サービス業などを言います。

7ページをご覧ください。

平成27年7月に集落区域を指定することにより、先ほど説明したように、手続きの簡素化や土地利用の弾力化を実施してきております。

しかしながら、更なる開発許可制度の弾力的運用を図るため、令和5年4月に改定した三田市都市計画マスタープランにおいて、住民の提案による土地利用計画の変更申出について言及し、地域の実情に応じた、つまり、地域住民によるまちづくりが進められるよう、市が指定した条件から、赤で囲ってあるように一部見直しを実施しました。

今回の申出は、この指定基準に沿った申出となっております。

8ページをご覧ください。

次に、条例指定区域についてです。

条例指定区域（土地利用計画の区域1）が弾力化実施の対象区域であり、建築可能な用途は、資料にも列記しているとおり、世帯分離のための住宅、借家からの転居のために住宅、居住水準向上のために敷地拡大する住宅、農林業等の振興に寄与する建築物となります。一定の建築条件を満たせば、条例指定区域内の更地において、これら建築物を建築することができます。

9ページをご覧ください。

先程、集落区域の指定の説明箇所でもふれましたが、こちらの資料は、土地利用計画の変更申出制度についての説明となります。

平成27年に施行した三田市都市計画法施行条例に基づき、地域の住民が主体となって、土地利用計画の変更申出をすることができ、その申出を受けた場合、市が土地利用計画を

	<p>変更するかどうか判断するにあたり、あらかじめ、三田市都市計画審議会の意見を聞くと定められています。本日は、この条例に基づく意見聴取となっております。</p> <p>それでは、ここからは具体的な申出内容の説明に移らせていただきます。</p> <p>2項目目の住民提案による土地利用計画の変更についてです。</p> <p>11ページをご覧ください。</p> <p>こちらの位置図は、三田市全域図を示しており、オレンジに着色された箇所が市街化区域、緑に着色された箇所が市街化調整区域となっています。</p> <p>申請地は市域の北東部、赤丸の箇所となっております、小柿地区内に位置しており、平成10年7月31日に市街化調整区域に編入された場所となっております。</p> <p>12ページをご覧ください。</p> <p>こちらが拡大図となっております。赤斜線で明示している区域が、今回、申出があった区域となっております。</p> <p>13ページをご覧ください。</p> <p>こちらでは、広域図の資料も作成しておりますので、周辺の土地利用計画の状況も参考に確認いただければと思います。</p> <p>14ページをご覧ください。</p> <p>こちらは、航空写真（令和4年時点）となっております、申出区域内に複数の建物があることがみてとれるかと思えます。</p> <p>15ページをご覧ください。</p> <p>こちらは現地写真となり、図面の赤矢印の向きで撮影したものとなります。</p> <p>16ページをご覧ください。</p> <p>こちらの資料では、申出区域の概要と理由について掲載させていただいております。</p> <p>区域面積は、約1.0haであり、住宅戸数が6件となっております、集落区域の住民提案の場合の指定基準の要件は満足したものとなっております。</p> <p>また、申出理由は記載のとおりとなっております、集落区域に指定することで、申出区域およびその周辺の既存の建物や土地利用に供しても支障のない敷地などを利用し、地域住民が利用できる生活サービス店舗などとして活用できる可能性を広げ、地域の活性化につなげていきたいため、申出されたものとなっております。</p> <p>17ページをご覧ください。</p> <p>こちらの資料は、申出区域周辺のハザードエリアを示した資料となっております、このたび申出された区域は、全域がハザード区域のエリア内にあるため、条例指定区域の指定はございません。</p> <p>ここからは、3番目の上位計画の関連性についてとなります。</p> <p>19ページをご覧ください。</p> <p>三田市のまちづくりの指針となるもので、まちづくりの方向やそれを実現するための取り組み等を定めた三田市第5次総合計画、</p> <p>また、都市計画に関する三田市の総合的な計画である三田市都市計画マスタープランからの抜粋となります。</p>
--	--

	<p>今回の申出理由は、これら上位計画とも整合がとられていることが確認できます。最後の土地利用計画の変更案についてとなります。</p> <p>21ページをご覧ください。</p> <p>2、3項目目でご説明した内容も踏まえ、ここでお示ししている土地利用計画図の内容が変更案となります。</p> <p>本日の審議会において、申出内容の必要性を認めていただければ、申出者にその旨を通知し、土地利用計画の変更を実施する予定としております。</p> <p>これで、事務局からの説明を終わらせていただきます。</p>
清水会長	<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>
今北委員	<p>平成27年からこのように土地利用計画の制度を運用されているかと思いますが、実際は何件ほど申出があつて、それらの対応についてわかれば教えてください。</p>
事務局（中東）	<p>都市計画マスタープランの改定と併せ、過去に3件土地利用計画を変更しております。</p>
今北委員	<p>その3件はどのような利用をされているんですか。</p>
事務局（中東）	<p>申出のあつた3地区は、1件は店舗、2件目はパン屋さん、3件目は美容院という形で新たに土地利用をはかられていることを確認しています。</p>
今北委員	<p>過去3件の実績があつて、それらが地域のコミュニティのために店舗ができたりしているのであれば、今回の申出についても期待を持っていきたいと思うんですが、この申出をするにあたって、1haあたり6～7戸ほど住宅がないと駄目だということですが、空き家なども含めるのか、実際に住まわれている住宅しか戸数に入れることができなのか、そこはどのように考えたらいいんですか。</p>
事務局（中東）	<p>事務局としては、その集落に住まわれているというのが重要かと思っていますので、実際にお住まいになっている住戸を戸数としてカウントしたいと考えています。</p>
審査指導課長 門内	<p>少し補足いたします。1haの中で6～7戸の住宅密集度という基準があるんですが、同様に、「おおむね20人程度の人がそこに居住されていること」も基準の一つとしています。以上のことから、空き家についてはこの基準から除外されることにはなりますが、この土地利用計画で集落区域を新たに住民提案型で指定していく中では、住民の方々の意見を尊重して、空き家や空き地になっている土地も含めて地域指定していけるよう、前向きに検討していきたいと考えております。</p>

<p>今北委員</p>	<p>実際にお住まいの住戸や人数でカウントされると、空き家を利用したい人には問題が出てくると思うので、できれば空き家や空き地を含めて区域設定していただけるような制度の運用をしていただきたいと思います。</p>
<p>審査指導課長 門内</p>	<p>今北委員がおっしゃったとおりです。私共としましては、調整区域の土地利用につきましては、市街化を促進しない範囲で進めていきたいと考えておりまして、今の空き家問題は調整区域の中でも喫緊の課題と考えております。</p> <p>ただ、集落区域に指定する際には、土地所有者の方々の合意が必要になってきますので、空き家でも管理されている空き家だったり、所有者がちゃんと確認できるのが前提になります。積極的に利活用を図っていきたいと考えております。</p>
<p>赤澤委員</p>	<p>この案件については私も前向きに進めて頂ければと思っています。それを前提にわかる範囲で教えていただきたいのですが、小柿のこの地域は近くに野外活動センターがあります。こちらは三田市のアウトドアの拠点としての政策があつて、一度事業者を選ばれたけれども白紙になり、今再トライされようとしていることだと思うんです。民間事業者が施設を利用して経営するだけではなく、それが地域に経済効果が波及していく、地域にもぎわいが生まれるということは、よく考えることかと思ひます。</p> <p>野外活動センターに関する事業がまだはっきり見えてこない段階で、事業者と地域が連携しましょう、といったお話があるんでしょうか。わかる範囲で結構なので教えてください。</p>
<p>都市整備部次長 木戸</p>	<p>この地域の近くにございます野外活動センターの再生計画が動いていたのは事実でございます。赤澤委員にご説明いただきましたとおり、一旦少し立ち止まりをして、計画内容を再整理したうえで新たな事業を図っていく予定ですが、この区域の方々が、野外活動センターの動向を見据えて申出されたかどうかについては、分かりかねます。</p> <p>ただ、結果として、野外活動センターで新たな事業が展開されたときに、この地域の魅力が高まって、地域全体、集落の活性化につながって相乗効果が期待できる可能性は大きくあると思ひます。</p> <p>野外活動センターについては具体的な計画はまだございませんし、市として野外活動センターの事業のために集落区域の変更を進めるといったこともございません。</p>
<p>赤澤委員</p>	<p>分かりました。ありがとうございます。</p>
<p>神原委員</p>	<p>2つ質問があります。</p> <p>1つは、災害ハザードマップで土砂災害警戒区域となっているんですけど、そのリスク度はどんなものなんでしょうか。全然心配ないのか、三田市内であればどこでも同じレベルなのか、リスクについてどうお考えなのか。</p> <p>もう1つは、過疎化が進む6軒、7軒しかない区域。この需要で、公益上、必要な建築物、</p>

事務局（笹崎）	<p>日常生活の物品販売店を維持できる、活性化できるとは到底思えないので、集客などをどうするかということなのですが、外部から人を寄せ集めるような仕組みを企画しないと、物品販売店や福祉施設だけではとても立ち行かないのではないかと危惧します。</p> <p>私からは土砂災害警戒区域のことをお答えさせていただきます。土砂災害警戒区域は、土砂災害防止法という法律に基づいて指定される区域でございます。趣旨といたしましては、この区域に住まわれる方に対して、行政が、平時は避難計画や避難経路を考えたり、災害時には避難情報を出す対象区域とすることを目的として、法律により指定されているものでございます。</p> <p>申し出箇所のように土石流が対象となっている箇所は、角度が2度以上の溪流のまわりで土砂が流れてくる範囲が地図上に表現されるもので、三田市内では地滑りや急傾斜と合わせて500弱の土砂災害警戒区域が指定されているところでございます。主に行政からは避難などのソフト対策を進めております。</p>
審査指導課長 門内	<p>2点目の集客について回答いたします。そもそも、この集落区域の中でできる業種が日常生活に必要なもの、物販店など用途が限られておりますが、サービス対象としましては、市街化調整区域内の計画敷地周辺に住まわれている方々を対象としております。市外や、さらに広く集客をするような施設までは想定していないところでございます。しかしながら、来客を選ばせんとし、来ていただく分については拒否できないわけですが、法の趣旨で申しますと、調整区域で立地できるものは調整区域の方々のためのものというのが原則でございます。ですので、集客をどう考えるのかと言いますと、基本は地図上でオレンジに着色している集落区域の方々が対象になりますが、先ほどの資料13ページを見ていただくと、少し広域の地図を載せております。この中においても集落区域が点在しているのがお分かりいただけるかと思っておりますので、一定の需要はあるのかなと考えられます。</p>
神原委員	<p>悩ましいですね。</p>
清水会長	<p>ご指摘ありがとうございます。悩ましいところではございますが、こういった形で集落区域がより活性化していくことは、概ねみなさまご理解いただいたのかと思います。</p>
丸尾委員	<p>生産緑地に関して、農業が続けられないということで解除して農地でなくなるというのは、三田の農業の側面から問題ないのでしょうか。</p>
清水会長	<p>農地の保全についての懸念ということでよろしいでしょうか。</p>
丸尾委員	<p>はい。また、その農地は、振り分けられた方が、点在しているよりも望ましいということなのでしょうか。</p>

<p>清水会長</p>	<p>先ほどの生産緑地について、生産緑地が点在していくことが果たして望ましいのかというご質問かと思えます。その辺りはいかがでしょうか。点在するよりは、なるべく集積した方が農業もしやすいのではないかということかと思えます。今回の案件につきましては、80m離れていますが、道連れ解除を回避しようということですが、とはいえ、離れてしまっていることについて、ご懸念があるということですのでけれども、何か事務局から回答はございますか。</p>
<p>都市整備部次長 木戸</p>	<p>生産緑地は、基本的に市街化区域内の農地を、都市緑地であったり防災の一時的な避難場所であったり、市街地の中でどう価値を見出すかという中で、税制優遇も踏まえながら、指定した経緯があるかと思えます。生産緑地の法の趣旨を鑑みますと、ある程度維持していくための手法を講じることが重要かと考えております。</p> <p>一方で、農地の集約化や生産力の向上的な部分については、農業を守っていくために別の視点から手立てをする形を取らざるを得ないのかなと思えます。</p> <p>農業部局の制度と生産緑地の制度は、それぞれ趣旨の違いがあるかと思えますが、守るべき農地はしっかり守る、市街化区域などの土地利用を図れる区域の農地については、生産者の意向も踏まえ、可能な限りでの農地の保全に努めていきたいと思っております。</p>
<p>丸尾委員</p>	<p>ありがとうございます。</p>
<p>木村委員</p>	<p>教えて頂きたいのですが、集落区域について、宅地と道路など限定した区域指定の仕方をされているかと思えますが、区域の指定はどのように考えるのですか。</p> <p>あと、6ページに赤字で書かれている、「集落区域に指定された区域および該当区域内の住宅敷地から100m以内の土地の区域」で公益上必要な建築物が建築できるということですが、つまり、指定された区域から100m離れている部分まで、そういった建築物が建てられるということでしょうか。</p>
<p>審査指導課長 門内</p>	<p>1点目の区域指定の手法ですが、7ページでお示ししておりますとおり、今回の集落区域の指定につきましては、住民提案の場合になっておりますので赤囲みの指定基準でございます。もともと平成27年に市が区域指定したのは青囲みの指定基準で行っております。都市計画は基本的に地形地物の境目で範囲を考えます。街区とは道路で囲まれている区域、明確に土地の境界線がある道路や河川、線路などで区切られた部分になりますが、住民提案型の場合は、この道路の街区によらずに、敷地で考えることとし、より柔軟に区域指定ができるような手法で行っております。</p> <p>もう一点、100m区域ですが、木村委員がおっしゃったとおり、条件があり、用途も限られますが、この区域であれば、建築物が建てられる範囲に含まれます。これについては、従前からこの法律に基づく許可基準の中で、この集落区域とその周り、集落区域内の住宅敷地から100mの範囲につきましては土地利用の区域として定め、許可をし得る範囲と許</p>

<p>清水会長</p>	<p>可基準に定められておりますので、このような書き方をさせていただいております。</p> <p>よろしいでしょうか。ありがとうございます。</p> <p>ほか、ご意見・ご質問よろしいでしょうか。</p> <p>様々なご意見を頂戴いたしましてありがとうございます。こちらにつきましては、意見を求められているということですので、審議会といたしましては、土地利用計画の変更手続きを進めてよいという方針でお返ししたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">「意見なし」の声</p> <p>それでは、本件につきまして、土地利用計画の変更手続きを進めていただきますよう、よろしく願いいたします。</p> <p>以上で、本日の議事は全て終わりました。本日も皆様、忌憚のない御意見を頂戴いたしましてありがとうございます。</p> <p style="text-align: center;">—閉会—</p>
-------------	---