

	—開会—
清水会長	それでは、報告事項へ移りたいと思います。 報告事項(1)今年度の都市計画審議会予定案件について、事務局よりご説明いただきます。事務局、お願いします。
事務局（多田）	それでは、報告事項の説明をさせていただきます。 都市デザイン課の多田と申します。失礼して着座にてご説明させていただきます。 お手元の資料1をご覧ください。 1ページをごらんください。 令和8年度 都市計画審議会でご審議いただく予定案件について 今年度は4件の予定でございます。 案件番号①としまして、『阪神間都市計画地区計画(対中町地区地区計画)の変更』でございます。 案件番号②としまして、『対中町内生産緑地地区の変更』でございます。 案件番号③としまして、『市街化調整区域土地利用計画の変更申出』でございます。 最後に案件番号④としまして、『用途地域の一齐見直し』でございます。 概要は、兵庫県及び当市の見直し方針に関する報告となります。 では、各案件の場所等も含め、案件ごとにご説明をさせていただきます。 2ページをご覧ください。 まず、案件番号①および②についてご説明します。 場所は三田市対中町でございます。神戸電鉄の三田本町駅と横山駅間の南側に位置し、赤色で囲まれた範囲でございます。 こちらの地区計画は令和6年4月1日に告示しております。 まず案件番号①についてです。当該地区計画内の灰色で着色している地区施設である道路において、令和7年度に道路構造令等に遵守するよう詳細設計を実施しましたところ、大きな変更等は生じなかったものの、当初の道路の線形や隅切り等に変更が生じた事による都市計画の変更となります。 次に案件番号②についてご説明します。 当該地区計画内の道路の中でも、先行して整備工事を進める路線が水色の点線でお示ししている路線となります。茶色で着色された生産緑地地区のうち、赤色で囲まれた2か所については、当該水色点線路線の道路の整備工事に伴って、一部が道路区域となるため、生産緑地地区の面積等に変更が生じることによる、都市計画の変更となります。 3ページをご覧ください。 手続きの流れを説明します。 7月初旬に地元説明および兵庫県への事前協議を行います。 次に本審議会へ事前説明を行います。

	その後、法令に基づく、兵庫県への協議、案件の縦覧および意見募集を行い、当審議会へ諮問・答申となります。 その結果、変更決定、告示等の手続きを行います。 以上が案件①と②の説明となります。 4ページをご覧ください。 続いて、案件③のご説明となります。 まず、市街化調整区域土地利用計画について、ご存じの委員さまもおられると思いますので、ご説明させていただきます。 市街化調整区域土地利用計画とは、良好な都市環境の確保及び農業生産等、市街化調整区域の多様な機能の維持のため、その地域が持つ特性に応じて、農業の振興及び地域活力の維持等を適切に調整するための計画であり、三田市都市計画マスタープランに記載されております。 本案件の土地利用計画の変更申出は、この計画の本旨に沿い、地域特性に応じた良好な居住環境を創出するため、住民提案により、地域の特性・実情に合わせ、一定条件のもと、新たに生活利便施設や社会福祉施設が立地可能な集落区域、地縁者が育ち、住み慣れた地域に居住するための住宅等が立地可能な区域1(条例指定区域)を設定できることとしたものでございます。 5ページをご覧ください。 本案件は、三田市藍本の日出坂区の土地所有者等による申出となります。 地図上で赤く丸で囲っている地域で、場所は三田市藍本でJR藍本駅より北東に位置し、国道176号よりアクセスできる地域となります。 6ページをご覧ください。 手続きの流れとしましては、本変更申出の提出を受け、本審議会へ意見聴取を行います。 その後、当市において、承認等を行い変更手続き完了となります。 以上で案件③の説明となります。 6ページをご覧ください。 手続きの流れとしましては、本変更申出の提出を受け、本審議会へ意見聴取を行います。 その後、当市において、承認等を行い変更手続き完了となります。 以上で案件③の説明となります。 7ページをご覧ください。 最後に案件④のご説明を行います。 用途地域の見直しの方針としまして、都市の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性等の増進を目的とし、社会 経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に対応しつつ、中長期的に目指すべき市街地の形成を誘導し、合理的で調和のとれた土地利用の実現を図ることとしております。 今年度の手続きについては、兵庫県の見直し方針を当審議会へ報告させていただき、そ
--	---

芝野委員	の後、当市の見直し方針（案）の報告をさせていただきます。 その後、当市の見直し方針の公表・意見募集を行い、再度、意見募集の結果等を当審議会へ報告させていただきます。 最終の変更の決定等は来年度の令和9年度となります。 以上で令和8年度の予定案件の説明を終わります。 案件①について、地区内道路は市道に認定されている道路ですか。また計画道路が接する道路は県道なのか市道なのか、道路の幅員も含めた規格を明示願いたい。また、道路整備対象路線の計画図は見せることができるのかどうかお聞きしたい。 案件③については、「住民提案」という記述についてですが、申出地は1種農地、すなわち農振農用地域に指定されております。この地域は農業専用地域であり、圃場整備が済んで農業振興地域として利用されている地域です。そのため、「住民提案」と記載されているものの、それが具体的にどのような形で行われた提案であるのかが不明確です。例えば、複数の所有者が関与しているのか、自治会長や区長、農会長を通じて地域の総意を得たものなのか、詳細が記載されていないため、審議にあたり情報が掌握しにくい状況だと思われるます。 さらに、申出地周辺は農業振興地域として適切であり、地域が連携して利用されている状況です。このエリアが集落区域として変更されることについては懸念がございます。例えば、約2キロ北に旧林地開発が行われた区域が存在しますが、これを含めた連携がない状況です。もしこのような住民提案が都市計画審議会に頻繁に提出されるようになると、市内の国道や県道沿いに存在する農振農用地域が次々と集落区域へ変更される恐れがあると考えます。 昨今の農業振興地域は人口減少等の影響を受けており、農地の集約化や地域計画の整備が急務となっています。私ども農業委員会では令和6年を目標に集約化や計画作成を進めており、国への申請も行っているところですが、都市計画による用途地域の見直しが頻繁に行われると、それらの計画に影響を及ぼす可能性があるため、非常に懸念しております。 また、用途地域の一斉見直しについてですが、市街化調整区域と市街化区域の改定を伴うものだと認識しております。特に市街化が求められる地域としては、国道や県道沿い、インターチェンジ付近、JRの駅周辺などが挙げられると伺っています。このような市街化の進展にあたっては、地方自治法第245条の規定に基づき、農業委員会や農業関係者との事前調整が求められることが示されています。 具体的には、都市計画決定や用途地域の見直しの段階で初めて農業委員会に打診される状況があると、既に何も手を打つことができなくなる可能性が高いです。集団化された農地の消失や食料確保への影響が懸念される中で、事前調整を徹底していただくことが重要であると考えます。 三田市では上下水道の整備が進んでおり、市道、県道、国道に隣接した農地も多く存在しております。しかし、近年、遊休農地や耕作放棄地が増加している実態がございます。
------	--

事務局（笹崎）	このような状況を受け、所有者が利便性に着目して農地を市街化へ転用する動きが増えていることも見受けられます。このため、地方自治法に基づき、農業委員会や農業関係者への事前の意見聴取を徹底していただきたいと要望する次第です。 対中地区内の計画道路は 6 月議会で市道認定する予定です。地区内の計画道路が接続する道路は里道、また西側は市道に接続しております。
木戸次長	案件①対中町地区の計画道路変更についてですが、今回の審議では、具体的な内容を提示する段階には至っておりません。現時点では「こういった方向性で進める」という頭出しの状況でございます。詳細な内容、例えば道路の法線や幅員などについては、次回以降の審議会で具体的な審議資料を提供し、変更案を詳しくご説明する予定です。 次に案件②生産緑地の変更に関してですが、計画道路の変更によって生産緑地の形状が一部切り取られる可能性があります。この点についても次の審議会で具体的な変更内容を含めて説明申し上げる予定です。 続いて、案件③市街化調整区域土地利用計画の変更申出についてご説明いたします。今回の申出に関しては、対象エリアを暫定的に示す形で「円」で囲む形を採用しております。これは申請者がある程度エリアを絞り込んではいるものの、地域内での調整や合意形成がまだ完全に整っていない現状を考慮したものです。今後、地域内の合意形成を進めつつ、より具体的な計画をお示しし、審議をお願いする予定であることをご理解いただきたいと思います。 また、土地利用計画については基本的に既存の集落や沿線付近での利用を想定しています。「既存の集落周辺で合意形成が取れる場合、土地利用の制限を緩和することも検討する」という趣旨であります。ただし、優良農地や農振農用地域については制度上の大原則として制限緩和を行わない方向で進めるべきと認識しております。この点についても慎重に取り扱う方針です。
芝野委員	「住民提案」と聞こえるが、提案者が一所有者に限られるものなのか、それとも自治会長や区長、農会長を通じた住民総意を伴う提案になる可能性があるのか不明確です。一所有者が自分だけで提案するようなことが許されているのか。それでは、いくら審議を重ねても決められない状況になりませんか。
木戸次長	市街化調整区域土地利用計画の変更については、1 人の所有者の提案であっても受け付けることが可能です。ただし、「1 人の提案が周辺の方と共有をせずに勝手に変更を進める」ということは制度上不可能です。複数所有者による提案も可能ですが、提案を進めるにはその対象エリア内の住民や関係者の同意や理解を得ることが大前提となります。同意が得られないまま、地域の合意形成を欠いた状態で計画が進むことはありません。また、そのための制度が整備されていることをご理解いただきたいと思います。 提案の対象が「区全体」に広がるのか、それとも「特定の地域」に限定されるのかは、

芝野委員	地域の性質や状況により異なるため、その点については柔軟に対応する必要があります。ただし、少なからずも地域住民に全く告知せずに物事が進むことはなく、関係者の意見を反映した形で審議のテーブルに上がる仕組みとなっておりますことをご理解いただきたいと思います。 市街化調整区域の一斉見直しについてお尋ねします。私の記憶では5年ごとに見直しが行われますが、現在、5年ごとの見直し時期に該当しているため「一斉見直し」という表現が使われているのか、それとも市街化調整区域自体についても何年かごとに見直しをするべきものなのか明確ではありません。また、最近の新聞記事で、加西市が市街化調整区域を全廃する方針を示していることを目にしました。三田市では、市街化調整区域の広い割合がJR駅周辺や国道、インターチェンジ周辺に存在しており、このままでは人口減少を食い止めることが難しいのではないのでしょうか。すぐに大規模な開発を目指すというわけではありませんが、市街化調整区域の見直しを進める必要があると考えています。市街化区域の用途地域の見直しと並行して、市街化調整区域のあり方についても検討を進めるべきではないのでしょうか。
木戸次長	市街化区域および市街化調整区域の区域区分の見直しについては昨年度の都市計画審議会において方向性を議論いただきました。その流れとして、まず市街化区域と市街化調整区域の区域区分を見直した後、その結果を踏まえ、市街化区域内の用途地域の適正なあり方について再度検討する計画が進められています。本年度は、区域区分の見直しが一定の方向性を得たことを受けて、市街化区域内の用途地域の見直しを進める年度となっております。市街化調整区域のあり方については昨年度以前よりさまざまなご意見をいただいております。その重要性について認識しております。 加西市の市街化調整区域廃止に関する事例について触れますと、加西市では区域区分が義務付けられていない市町ため、市長の独自判断で市街化調整区域を廃止し、都市計画区域全体における土地利用を図ることが可能でした。しかし三田市の場合、都市計画区域内では市街化区域か市街化調整区域のいずれかの区域に区分することが義務づけられており、これを廃止する、つまり指定をしないという選択はできません。そのため、三田市では市街化調整区域の中でも地区計画制度等を活用し、地域特性に応じた土地利用を進めていく形で、市街化調整区域の特性を最大限活かす方向性を検討しております。 おっしゃるように、インターチェンジ周辺など、市街化調整区域の特定エリアを活用する必要性は増してきておりますが、市街化区域へと変えるのが最適解であるとは限りません。むしろ、市街化調整区域の特性や制度を活かしながら、その地域の状況に対応した土地利用の選択肢を検討することが重要です。このような取り組みは、都市計画の変化に適応するために継続的に研究・調整していくべきものであり、最終的に終わりのないテーマであると考えています。 本年度の見直しについては、区域区分に関する変更は予定しておらず、あくまでも市街化区域内の用途地域の見直しを県下一斉に進める方針となっております。この県の方針を

福西委員	踏まえ、三田市としてどのように用途地域を適正に改善していくべきかを検討する年度として位置づけております。そのため、今年度は区域区分の見直しではなく、用途地域の見直しに関する内容を当審議会で議論をして頂くものとご理解願います。 最後に用途地域の県下一斉見直しについてですが、こちらは市街化区域内の用途地域の見直しを目的としています。市街化区域には住居系、商業系、工業系など13種類の用途地域がありますが、今回の見直しはその分類を県下一斉で整理する取り組みであり、市街化調整区域を外して市街化区域を拡大するような変更を提案するものではありません。一部誤解があった場合は、私どもの説明不足であると反省いたしますが、あくまでも市街化区域内での用途地域の見直しを行う計画であることを改めて申し上げます。 また、将来的に市街化調整区域や農振農用地の用途区分を見直す場合には、都市計画部局と農林部局との連携を密にし、慎重かつ綿密な調整を行うことが必要不可欠です。この点についても、皆様の懸念が生じないよう、十分配慮しながら進めてまいりたいと考えております。 以上、かいつまんでの説明ではございますが、引き続き慎重に具体的内容を整理し、審議会において適切にご提案してまいります。ご理解とご協力をお願い申し上げます。 今お話を伺っていて感じたことですが、「まだそんな議論が続いているのですか？」という印象を受けました。三田市ではこれだけ人口が減少している状況にもかかわらず、市街化調整区域の問題について進展が見られないように思います。私自身、20年以上前から市街化調整区域について議論を続けてきましたが、今さら対象区域を広げる乱開発を行うわけでもなく、そうした懸念は議論の段階をとっくに超えています。 確かに、加西市のように市街化調整区域を全廃するほどの対応は難しいかもしれませんが、しかし、少なくとも具体的な用途に基づいて条例を整備するなど、市街化調整区域内の土地利用の方向性を明確に示し、前向きに進めるべきではないでしょうか。それにもかかわらず、「今年は市街化調整区域内の見直しは対象ではない」という話を伺い、正直なところ残念に感じています。 商工会としても、市から市街化調整区域に関する説明を受け、意見交換を行った経緯があります。しかし、「まだそんな議論が続いているのか」という状況では、地域経済の活性化を見据えた取り組みに繋がる気がしません。かつては市街化調整区域のせいで、「子どもが生まれ育った土地に家を建てたい」という願いすら叶わず、家を建てるまでに何年もかかったという事例もありました。その結果、市街化調整区域内で育った世代が地域に戻る事がなくなり、人口減少が進んでいきました。この失敗をしっかりと教訓として受け止め、これから10年後、20年後を見据えたまちづくりに取り組まなければならないのではないのでしょうか。今後の三田市を考えるならば、市街化調整区域の問題こそが“最優先事項”として位置づけられるべき課題であると考えています。 残念ながら、現在の市の取り組みや姿勢については、時代に対応して進んでいるとは感じられません。今回の話でも「今年は市街化区域だけ触り、市街化調整区域には手を付けません」という結論で終わるようでは、いつまでも課題が先送りされるだけです。こうし
-------------	--

赤澤委員	た執行の遅さについても、「時代に応じた対応」と言われるのであれば、もう既に遅すぎる状況だと思います。早急な対応が必要ですし、市としても覚悟を持ってこの課題に向き合うべきです。これは市の将来を左右する問題であり、市の姿勢そのものが問われるものだと思います。 何度もこのような提言をしてきたつもりですが、毎回議論が進まず同じ話を繰り返している現状が大変残念です。一刻も早く改善の方向性を模索し、具体的な取り組みに着手するべきだと強く感じています。 私はこれまで加西市の線引き撤廃審議会や県の審議会に携わり、撤廃を提案する側とそれを許可する側の両方の立場で市街化調整区域の問題に関わってきました。その経験から申し上げますと、加西市のような線引き撤廃は三田市では法律上できません。三田市は都市地域に指定されており、線引きをなくすことは不可能です。この現状を前提とした上で、市街化調整区域が残る中でどのような工夫をするかが、三田市の都市計画行政の基本的な課題であると認識しています。 三田市においては、市街化調整区域内における地区計画の制度が既に整備されています。地区計画を活用することで、市街化調整区域内でも一定の土地利用や小規模な商業施設・建築物の設置が可能になります。この仕組みは住民提案によって進めることができるもので、三田市では約5年前から地区計画の作成手法に関するガイドブックを整備しています。実際に駅前など一部の市街化調整区域で、すでに開発の動きが始まっており、この制度を活用した事例が進行している状況です。 今後の課題としては、集落のような地域においても地区計画を導入し、市街化調整区域内で新たな方針を打ち出していくことが挙げられます。具体的には、まず土地利用計画を整理し、農業区域の一部を集落区域へ移行することで、建物の建設が可能になるような指定を進めていくことが必要です。その後、地区計画を策定して、地域特性に適した開発方針を少しずつ進めていく流れになることが期待されています。三田市はこの第一歩となる手続きを既に着実に進めていると認識しています。 加西市の場合も、かつては市街化調整区域に制約されていましたが、インターチェンジ周辺に地区計画を導入することで、様々な開発が進みました。同様のケースは三田市でも可能です。線引き撤廃は法律上不可能ですが、地区計画の制度を活用することで市街化調整区域内でも柔軟な土地利用が可能になり、地域振興に繋がる可能性が十分にあります。そのため、市が進める地区計画や土地利用計画の取り組みに大いに期待しています。 以上、職務代理として補足説明をさせていただきました。
福西委員	この案件③についてですが、一体何のために変更をしようとしているのでしょうか。変更の目的が何であるのかが、最も重要だと思います。
木戸次長	現状、私どもから地域に働きかけているわけではなく、地域からの提案に基づいて進めているものです。ただ、目的についてはまだ地域内で具体的に固まっておらず、この場で

福西委員	は明確にお示しすることが難しい状況です。地域からは「こうしたい」「こういうふうに変えていきたい」という声がぼんやりと挙がっており、それを解決する手段として今回の変更を検討しているという段階です。 具体的には、既存のものを活用しながらの取り組みとなる見込みで、大きな開発や工場建設のような話ではありません。むしろ、小規模な取り組みに限定される可能性が高いかと思います。次回の審議会では、より明確な目的をお示しできるよう準備を進める予定です。 例えば「これくらいなら許容できます」というような基準や、「工場のような大規模なものは難しい」という線引きがあらかじめ分かっているならば、地域住民も提案しやすくなると思います。その線引きについて、市から説明を受けたことがあります。それが条例や審査会などで明確化されれば、提案のプロセスもスムーズに進められるのではないのでしょうか。
木戸次長	ご指摘の工場についてですが、市街化調整区域内でも、小規模な工場が一定の条件下で設置可能です。ただし、これは市街化調整区域内において、日常生活を送る住民の利便性を向上させる施設に限定されており、規模も制約されています。現在の課題としては、市街化調整区域内で適正な場所が非常に限られているという点があります。 今回の区域指定によって、こうした制限の中で設置可能な施設等については、目安や参考レベルにはなりますが、次回の市議会でご提示できるよう準備を進めたいと思っています。
水野委員	今回報告された案件は、今年度の予定案件として丁寧に「頭出し」で示されたものと理解しています。このように事前に情報を示していただくことで、委員としても事前準備や勉強ができる点は良いと思います。ただ、詳細情報についてはまだ整っていない部分もあるため、案件ごとの進行スケジュールをもう少し明確に示していただけるとさらに良かったと思います。 また、本日の意見では、皆さんが案件の詳細や背景を心配されている点が多くありました。次回以降の審議会では、これらの懸念や全体方針も含めて丁寧に分かりやすい説明資料を準備していただければありがたいです。時間軸や各案件の進行予定について伺いますが、それに基づいた整理が必要だと思います。
事務局（澤崎）	スケジュールといたしましては、案件①と②は同じ地区内の話で、現時点では第3回の審議会でも事前説明を行い、第4回の審議会でも諮問答申予定としております。 案件③については、申出者の提出次第では、早ければ次回の第2回の審議会でも意見聴取を予定しております。 案件④については、県の見直し方針の報告後、第3回で市の見直し方針案を報告し、第4回で公表及び意見募集結果の報告を予定しております。

水野委員	案件のスケジュールが見えてきましたが、委員や地域の皆さんが気にされているのは、個別案件だけではなく、全体方針やこれら案件がどのような位置付けにあるのかといった点だと思います。次回以降の審議会では、こうした背景や方針についてももしっかりご説明いただければと思います。
福西委員	過去に市街化調整区域について話し合う会を設置してほしいという提案をしたことがあります。それ以降、進展がないままの状況です。市街化調整区域の話題はなかなか進まない部分が多いので、専門的に議論できる場を設置して、市街化調整区域に関連する場所や取り組みを整理し、最善の方法を考えられる仕組みをつくってほしいとの要望を以前伝えました。当時、「その会が設置されるなら私も参加します」と述べた経緯がありますが、どうなっていますか。
木戸次長	市街化調整区域についての議論を進める必要があることは重々承知しています。そのため「審議会の分科会として行うべきか」「新しい組織を立ち上げるべきか」を慎重に考える必要がある状況です。市街化調整区域制度における「できること」「できないこと」の整理や、現行制度を踏まえたうえで「どこまで実現可能にするか」「その必要性をどのように掘り下げるか」などを、集中して検討していく場が必要だと考えています。 とはいえ、この場で「すぐに専用の会を設置します」と明言することは難しく、まずは市街化調整区域に関する課題をどのように整理すべきか、またその課題解決のために何をクリアしなければならないかを並行して検討する必要があると考えています。 なお、市街化調整区域に関する議論や勉強の場については、「審議会の分科会形式で進める」「毎回議題やテーマとして勉強会形式で議論する」などの手法を含め検討したいと考えています。課題を形にして議論する意義は大いに理解していますが、実現には難しい面もあるため、具体策を慎重に検討していきたいと思います。
清水会長	その他ご意見などございませんか。 様々なご意見ありがとうございました。 —閉会—