	―開会―
清水会長	それでは、意見聴取に入っていきたいと思います。 『市街化調整区域土地利用計画の変更申出（藍本)』について、事務局よりの説明をお願いします。
事務局（多田）	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（藍本地区）について」を、ご説明いたします。 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。 資料は、お手元にあります、右上に「資料１」と書かれたものになります。資料と同じものを前面スクリーンに表示しております。 1ページ下段をご覧ください。 こちらが本日の説明事項になります。 まず、１番と２番で土地利用計画制度の概要について簡単にご説明し、3番目に、住民提案制度と、審議会で意見聴取を行う位置づけについて、４番目に今回の土地利用計画の変更申出内容をご説明し、最後に変更案をお示しいたします ２ページ上段をごらんください。 まずは土地利用計画制度の背景と土地の５つの区分について簡単にご説明いたします。 制度の成り立ちとして、三田市では、平成27年に都市計画マスタープランを改定し、市街化調整区域の優良な農地等の保全を図りながら、良好な居住環境の形成と地域活力の維持を促進するため、開発許可制度の弾力的運用を図ることを目的とし土地利用計画を定めました。 その後、人口減少及び少子高齢化の問題が加速してきたことから、令和５年に更なる開発許可制度の弾力的運用を図り、定住促進や地域活性化を進めるため、世帯分離やUJIターンの方の自己用住宅の立地を可能する基準を追加しました。 次に５つの区分についてです。 市街化調整区域は原則として新たな建築や開発を抑制するエリアですが、過疎化やコミュニティの衰退を防ぐことを目的として５つのエリアに区分しています。 自然や農地を守る「保全区域」、「森林区域」、「農業区域」の３つの保全するエリアと、 制度の緩和によって定住や地域活性化を促進する「集落区域」と「区域1（条例指定区域)」の２つの良好な住居環境を維持するエリア、合わせて５つのエリアに区分しています。 このように保全と活用のバランスを図りながら弾力的に運用しているところでございます。 次に、２ページの下段をご覧ください。 良好な居住環境等を維持するエリアである「集落区域」と「区域１」として指定できる

	基準についてご説明いたします。 家屋等の連たんや戸数の密度などについて、一定の基準の元で平成２７年度当初に指定しておりますが、住民提案の場合は、その基準を緩和し、集落ごとの特性や実情により区域の設定をすることとしています。 そして、その「集落区域」と「区域１」で建築が可能となるものについてですが、 集落区域では「公益上必要な建築物・日常生活に必要な物品の販売店等」が建築可能となり、 公益上必要な建築物として、デイサービス施設や診療所など、また、日常生活に必要な物品の販売店舗等として食料品店や飲食店や美容院、自動車整備工場なども建築可能な用途となります。 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、住宅の密集度の基準も従前のものより、低く設定しており、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。 次に３ページ上段をご覧ください。 区域１で建築可能になるものについてです。 区域１は集落区域の中でも、災害の危険性があるハザードエリアになっていない区域になります。 集落区域で可能な用途に加え、こちらに列記されているような世帯分離の為の住宅や、市街化調整区域の土地を購入・賃貸して建てる、借家からの転居のための住宅などが建築可能となります。 続いて、３ページ下段です。 土地利用計画の変更申出制度と審議会との関連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いうことが、この条例に定められています。 本日は、当該条例に基づく意見聴取となっております。 それでは、ここからは具体的な申出内容の説明に移らさせていただきます。 ４ページの上段をごらんください。 まずは申出のあった地域の位置についてご説明いたします。 こちらは三田市全域を示しており、オレンジに着色された箇所が市街化区域、それ以外の薄い緑色に着色された箇所が市街化調整区域となっております。 申請地は市域の北西部、赤丸の箇所で、藍本地区内の日出坂という地域に位置しており、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。 ４ページ下段をご覧ください。 こちらは土地利用計画をそれぞれの区域に色分けした地図でございます。 赤で囲まれた地域が本件の変更申出があった区域でございます。（資料の申出地の吹き

	出しが離れており申し訳ございません、資料中央の赤線部分になります。） 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。 本件は、三田市藍本の日出坂区の土地所有者等よる申出となっております。 ５ページ上段をご覧ください。こちらが拡大図となっております。 赤線で明示している申出のあった区域ですが、現在の土地利用計画の区域としては、黄色に塗られた農業区域となっております。 ５ページ下段をご覧ください。こちらは、令和４年時点の航空写真となっております。申出区域内に複数の建物があることが確認できるかと思います。 そしてこの集落には国道176号から繋がる三田市道：日出坂中央線が通っております。市道幅員は約４ｍ～５ｍとなっております。 地域の周辺は昭和52年に実施された圃場整備による農地が広がっております。 ６ページ上段をご覧ください。 こちらは現地写真となり、集落を走る三田市道上で北から撮影したものです。図面で言いますと赤矢印の向きで撮影したものとなります。 ６ページ下段をご覧ください。 こちらも現地写真となり、集落の真ん中を通る市道上で、東から西に向かって撮影したものとなります。地図で言うと赤色矢印の方向となります。 ７ページ上段をご覧ください。 次に、申出区域の概要と申出理由についてお示しいたします。 場所は、藍本字前田７２番ほか３９筆、 区域面積は、約1.2haで、住宅戸数が10軒となっており、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。 また、申出理由は記載のとおりとなっており、条例指定区域（区域１）に指定することで、既存の建物を利用し、福祉施設をはじめとする地域住民が利用できる生活サー ビス施設などとして活用できる可能性を広げ、地域住民の利便性の向上、交流人口の拡大による地域の活性化を図ろうとするものとして申出されました。 本申出理由に記載の、既存建物を活用した福祉施設の利用についてですが、現在、当該既存建物を障害者向けの就業支援施設として運営する具体的な事業計画が進められています。本申出のきっかけは、当該福祉施設の事業者からの地元へ事業計画に関する相談があったことにあります。事業者から提示された計画では、利用者の就労支援として、地域周辺の耕作放棄地における野菜等の栽培や、地域の草刈り・清掃活動を通じて地域と連携することが想定されており、これにより農地の活性化にも寄与する農福連携型の事業展開が見込まれております。以上の事情から、当該事業計画は本申出の合理性を十分に裏付けるものであると判断しております。 ７ページ下段をご覧ください。 ここで、申出内容が三田市都市計画法施行条例第６条第２項に示す基準と整合しているかについてご説明いたします。

	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、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をお示ししています。 今回の申出理由は、「既存の建物を利用し、地域住民の利便性の向上、交流人口の拡大による地域の活性化を図るもの」としており、これらそれぞれの上位計画にも挙げられている、「農村地域の活力と魅力を育むまちづくりの推進」、また、「農村地域の土地利用の弾力化」に整合がとれていることが確認できます。 次に、こちらの地図はお手元の資料には入れておりませんので、「別添資料」またはスライドをごらんください。 こちら農業振興地域の農用地等を示す地図でございます。 緑色の部分は圃場整備された農振農用地を示しております。赤色の部分は集落介在除外地となります。農用地区域に含めない区域となります。 本申出の区域はこちらの赤色で示している区域内となっております。 こちらのスライドで、本申出の「区域の設定」の合理性と周辺への配慮についてご説明いたします。 申出区域は農振農用地を含めておらず、農業生産や農地保全に配慮した区域設定となっています。さらに、当該区域周辺は農振農用地に囲まれているため、既存住宅が約10戸と一定の集落性を保ちつつも、近隣住宅とは適度な距離が確保されています。このように、土地利用の合理性と農業・周辺住環境への配慮が両立した区域設定であると判断できます。 次に、お手元説明資料に戻ります。 ８ページ上段をご覧ください。 こちらの地図はハザードエリアを示す地図になりますが、このたび申出された区域は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域にかかっていないため、申出区域全域を条例指定区域（区域１）として指定することができます。 ８ページ下段をご覧ください。 最後に、これまでご説明した内容も踏まえた変更案をお示しします。左の地図が変更前、右の地図が変更後となります。 一定の指定基準や上位計画との整合性、区域設定の合理性も認められるため、図のとおり変更案を作成いたしました。 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た後、８月中を目途に土地利用計画の変更を実施する予定としております。 これで、事務局からの説明を終わります。
清水会長	ただいまの事務局からの御説明につきまして、御意見、御質問がある場合はお名前をおっしゃってから発言をお願いしたいと思います。
芝野委員	まず説明資料が少ない。1つには10人の意見の生の声が聞こえない。わずか10戸でした

	よね。どういう会話や議論があったのか。 それと、業者がどういう人で、農福連携ということですが、事業がさっぱり分からない。その辺はなぜ資料を付けないのか。理解させようとするなら資料が必要です。プライバシーの関係があるなら名前は伏せて、10戸の集落の中でどのようなやり取りがあって、地域からの提案が分かるようにしてほしい。 法的・行政手順を満足しているだけに見える。 ほかには、この場所は、近年の土地改良や河川改修でかなり改善されたとしても、過去に、豪雨になると武庫川の前田橋が渡れないというようなこともあったと聞く。そのことが一切触れられてない。そこがなぜ触れられないのか。地域で十分話されたのか経過が分からない。 それと、なぜこの地域の10戸だけなのか。本来ならJR藍本駅を中心に、地区計画を策定すべきじゃないですか。この地域だけじゃない。JR藍本駅を中心に、地域には必要な要素を考慮して地区計画などの手法で市が指導すべき。今のままでは全く納得できない。以上です。
清水会長	大きく３点あったかと思います。事務局からいかがでしょうか。
事務局(澤﨑)	まず1点目、住民の意見等ですが、確かに資料が少なくて大変申し訳ございません。申出者（業者ともう1名）から、きっかけとなった事業者様が住民の皆様全員に事業計画を説明し、合意をいただいた上で今回の提案に至っている、という背景は聞いております。 浸水については、浸水想定区域には入っているものの、区域1指定の浸水の深さ（3.0m未満）のため、区域1に指定できると判断しております。
木戸次長	藍本駅周辺の地区計画等についてです。市街化調整区域内での土地利用のあり方として、集落地区計画、区画整理など、様々な手法がございます。その中で、地域の皆様が何を選択されるのかが重要であり、我々が手法を押し付けるものではありません。地域特性の中で、どの手法が一番よいかを考えていただくことが重要です。今回は土地利用計画の変更という手法を採用されたということかと思います。 また、この指定は、あくまで特定の事業者の許可のためのものではなく、きっかけでしかありません。これにより他にも土地利用が展開されてくる可能性もある。地域の皆様がある程度ご用意をされ、申請に至った経緯がございます。 この場は、事業者の事業計画そのものを、議論する場ではない、という考えです。
芝野委員	私が言うのは、地域の同意を得るまでにどういう手法を使ってきたのか、どういう歩みがあったのかが全く現れてない、ということ。地域には歴史がある。土地改良と河川改修で相当な経緯があったはず。資料も付けるべきじゃないか。 埋蔵文化財等についても、まずは集落調査をするべきじゃないか。

木戸次長	埋蔵文化財等につきましては、具体の事業に進まれるときには、調査の必要性に応じて手続をしていただくところです。ただ、包蔵地であっても土地活用ができないわけではございませんので、具体の事業へと進まれる時には、法に基づいて調整いただくことになります。 ただ、今回この事業計画の手続き以前に、まず「地域活性化に向けた区域を指定すること」について、審議会としてご判断いただくのが今回の趣旨でございます。
芝野委員	歴史的背景を住民がちゃんと理解してるいのか、歴史文化が守られるのかが懸念。 それと、この小さな集落だけ良しとして認めると、農振農用地の中にも代表者がいる。個別の小さな地域からいくつも申出が出てきたらどうするんですか。
清水会長	ご意見として、大きな視点から見るべきというご指摘は、もちろんそうだと理解します。いくつも申出が出てくるものに対してはケースバイケースで対応して、どこまで市街化調整区域の発展ができるのかは悩ましいところです。ただ、この地域におかれては住民の方から提案いただいているということはご理解いただきたいです。ほか、いかがでしょうか。
今北委員	住民側から出てきた申出として、どんな議論がなされたのか、それがわかる資料はないのか。提出書類だけでなくその中身がわかるものを示せないのか。
事務局（澤﨑）	申出者からヒアリングはさせていただいて、今、ここに至っています。 正式な書類として議論の経緯をまとめるものはございませんが、今後の案件で、どこまで資料としてお示しできるかわかりませんが、地権者等の意見などのやりとりの経緯がわかる資料の準備ができるよう検討します。
赤澤委員	ほかの審議会でも同様の議論が出ますが、悩ましいのは、地元からの発案で、さまざまな紆余曲折が必ずあることです。いまだに反対意見がある一方で、皆で合意したので前へ進もうと提案されている案件も非常に多い。その際、ここで資料として提出すると公開されてしまうため、地元の方々がせっかく取りまとめ、皆で進めようとしている内容が第三者の目に触れてしまうこともあります。ですから、事前説明の場で、参考資料としてお手元での説明に用いるだけであればよい場合もあるかもしれません。 今日は、私は口頭で十分に説明をいただきました。報告書に記載できないことは記載できないと思いますが、説明を受けた上でそれを信じ、地元の方々の合意を尊重して手続を進めるのが、今回の対応として適切ではないかと考えます。 今後の公表についても同様です。区画整理でも何でも、公開すると望ましくない事態が起こり得ますので、その点に配慮しつつ、事務局には、提出できるものとできないものをきちんと整理した上で進めていただいているのではないかと感じました。

今北委員	私は「全部出せ」とは言ってない。出せる範囲でいいから出してほしい。
木戸次長	審議会の資料として、公開資料としてしまうことへの問題も考えられますので、非公開資料とするかの取り扱いついては十分考えさせていただきながら進めていきたいと思います。
今北委員	業者のために進めているようなこととならないよう、地元の人の声は大切にしたい。そこを示してほしい。
木戸次長	きっかけは事業者ですが、それはあくまできっかけにしか過ぎないと思っています。地域の中で話された中で、こういった手法を活用し少しでも地域貢献に資することを、地域皆さんで考えていただいたからこそ、このたびの申出が提出されたと思っています。土地利用計画制度を所管する立場として、この制度が広く展開される方が嬉しく、地域の皆さんが考えて出して頂いたことは非常に大きいものと思っております。
木村委員	申出理由の記載が、最初読んだだけではありきたりなことが書いてある。説明を聞いて、福祉サービスの事業者さんの相談がきっかけだと分かって納得した。その背景や経緯が、もう少し具体的示せないか。 それから質問です。すでにデイサービス事業者さんがある、ということなのか。区域1でデイサービス施設も建築できるということなのかを教えてください。
事務局（澤﨑）	今現在、デイサービスはございません。過去にデイサービス施設が存在して撤退され、既存の空き店舗を活用して福祉施設ができないかと事業者様が相談されたのがきっかけです。 次に入る施設はデイサービスではなく就労支援施設です。障害者等が車で施設へ送られてきて、梱包作業等をしながら、日出坂地区にある耕作放棄地を使って農作業をし、農福連携事業として展開していく旨を住民の皆様へ説明された上で全員の合意を得られたと聞いております。 当時のデイサービスは都市計画法上、許可不要な用途でした。建築後に法改正があり、現在は許可が必要となっています。しかし今後は、区域１に指定されれば、開発審査会へかけることなく許可基準の中で認められる用途になります。
木戸次長	お示しできる資料につきましては、難しいところがあると思います。この施設を許容するがためだけに、土地利用計画の変更をしているわけではありません。我々としては、地域の発展のためと認識しております。事業者からの相談である旨を示すと、ミスリードな表現や印象になる可能性がありますので、口頭で御説明させていただいております。
芝野委員	事業者の地元への説明内容はもらってないのか。

事務局（澤﨑）	事業者の地元への説明内容は頂いておりませんが、事業計画書は参考資料として頂いております。書類に添付する書類ではないと判断しておりますが、今後は参考としてお示しできるかどうか検討します。
清水会長	いろいろ御意見を頂戴しておりますけど、ほかいかがでしょうか。
村手委員	事業者の方が先導してすすめられているように見えますが、業者の方はメリットがあるとして、地域に住んでおられる方にデメリットはないんでしょうか。また、固定資産税には影響しないですか。
木戸次長	一番気にするのは道路です。広い道路ではございませんので、交通負荷がかかるのかどうかは第一に考えるところです。事業の形態上、車が全く通らないわけではありませんが、送迎による施設利用なので過剰に交通負荷がかかるものではないと伺っております。 それより、農福連携等で耕作放棄地が、皆さんと共に手入れされていくメリットは十分あると考えております。固定資産税についても影響ありません。
田中委員	住民合意のプロセスはとても重要だと思っています。いろんな資料を用意してどこまで公開するのか、という話も当然そうですが、一方で、合意の条件をどう設定するのか、考えておく必要があるのではないか。「こういう手続きで同意を取りました」ということを明確にしておくことが、今後こうしたプロジェクトが展開した時に重要になると思いますので、そうした手順の整理をしておく必要があると思います。
事務局（澤﨑）	今後は合意形成のプロセス等も検討していきたいと思います。
清水会長	たくさんご意見を頂戴いたしました。プロセス、資料の出し方等についてご意見を頂戴しましたので、事務局は委員のご意見を踏まえて資料作成をしっかりしていただきたい。何をもって合意かというところも過去の事例も踏まえて整理する必要があると思います。 また、この地域の安全性の問題、制度運用に対する懸念も審議会から意見が上がったということです。意見聴取ですので、本日の意見を踏まえて進めていただければと思います。ありがとうございました。
清水会長	次に報告事項に入っていきたいと思います。 『用途地域の一斉見直し』について、事務局よりの説明をお願いします。
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。

	お手元の資料をご覧ください。 報告事項「用途地域の一斉見直しについて」 ご説明させていただく「用途地域の一斉見直し」は、県下一斉に行われる定期見直しとなり、今回で9回目の定期見直しになります。 本内容は、兵庫県より示された「見直しの基本方針」についてご説明させていただくものとなります。 では、はじめに用途地域の目的と概要について説明します。 2ページ上段をご覧ください。 用途地域の目的は、市街化区域内において、良好な市街地環境の形成、都市における住宅、商業及び工業等の土地の適正な配置による都市活動の機能性、安全性、利便性及び快適性等の増進を目的とし、そのための建築物の用途、容積率、建蔽率や高さ等を誘導するものであります。 次に用途地域の概要について、用途地域は、都市における将来のあるべき姿を実現する手段であり、良好な居住環境の保護を目的とした住宅系8種類、商業・業務・娯楽活動を目的とした商業系2種類、工業の利便性を目的とした工業系3種類の計13種類の区域に細分類されています。 2ページ下段です。 三田市における用途地域の指定状況です。 現在、三田市域である約21,000ヘクタールのうち、市街化区域は約1,850ヘクタールであり、その区域に用途地域が指定されています。 法に規定されている用途地域は、先ほどご説明しましたとおり、13種類ございますが、 三田市では、第二種低層住居専用地域、準住居地域、田園住居地域、及び工業地域を除く9種類の用途地域を指定しています。 三田市の用途地域の特徴は、良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を図る「第一種低層住居専用地域」が4割弱占めることと、計画的な工業地とする「工業専用地域」が1割強あることになります。 続きまして、当市の用途地域の指定状況です。 3ページ上段になります。 三田市における用途地域は、昭和45年に当初指定され、市街化区域において、目指すべき土地利用の将来像を踏まえて決定されてきました。 当時の市の将来像に基づき、三田駅周辺を中心とした既成市街地を商業系とし、これに近接する集落、市街化が進行するエリア及びニュータウン予定地を住居系、計画的な工業地であるテクノパークやインダストリアルパークを工業系に区分しています。 用途地域の定期的な見直しは、概ね5年毎にこれまでに計8回実施しており、市街化区域と市街化調整区域を分ける区域区分の見直しに伴う変更や、ニュータウン建設計画などの大規模なプロジェクトの見直しに伴う変更などを経て、現在の状況に至っています。

	3ページ下段です。 用途地域は、市街化区域において指定するものであり、補完制度は、用途地域の指定だけでは実現しにくい、特徴ある土地利用の増進や環境の保全、地区の魅力を活かしたまちづくりを進める場合に活用する制度です。 その一部の制度の趣旨をご説明します。 特別用途地区は、土地利用に特別な目的を実現するため、制限の強化や、国の承認を得て制限を緩和することが可能な制度です。 高度地区は、建物の高さを制限し、良好な居住環境を誘導する制度です。 高度利用地区は、市街地における防災性の向上と、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るための制度です。 防火地域等は、都市防災の観点から火災の危険を防除するため、建築物の不燃化を義務付ける制度です。 地区計画は、生活に密着した身近な制度で、一定のエリアごとに、きめ細やかな市街地像を実現していくための制度となります。 このような補完制度を活用することで、地域の特性や実情に合ったまちづくりが実現されます。 つづきまして、4ページ上段です。 三田市における補完制度の指定状況をご説明いたします。 特別用途地区について、劇場、観覧施設などを緩和するシビックゾーン地区（約18.8ヘクタール）と、都市拠点以外で大規模な集客施設の立地を制限する大規模集客施設制限地区（約64.7ヘクタール）があります。 高度地区について、住居系の用途地域において、その目的に沿った3種類の高度地区を設けて指定をしています。 高度利用地区について、三田駅前の市街地再開発事業の区域において、土地の高度利用を促すため指定しております。 防火地域等は、中心市街地である三田駅前市街地再開発事業におけるAブロック地区内の商業施設（キッピーモール）にて建築物の不燃化を義務づけるため指定しています。 地区計画について、北摂三田ニュータウンをはじめとし、良好な低層住宅地として開発された地区、計画的な工業地などを指定しており、地区単位で特色あるまちづくりを実現するために建築物の用途や高さ、敷地面積などについて規制しています。 三田市では、用途地域とこれらの補完制度を連携することで、計画的な市街地形成を進めてきております。 4ページ下段です。 ここからは、第9回用途地域等の定期見直しに向け、兵庫県が作成した、用途地域等の見直し方針を説明します。 市においては、国の定める運用基準ならびに、この方針に基づいて、今後、市の特性を踏まえた見直し方針を策定し、その方針に基づき、定期見直しを実施します。 まず、「１　基本的な考え方」です。

	「(1) 基本理念」は、用途地域等の見直しは、都市生活の向上を主たる目的とし、社会経済情勢の変化、土地利用の現況と動向に的確に対応し、中長期的に目指す市街地形成の誘導、合理的で調和のとれた土地利用の実現を図ることを掲げています。 「(2) 見直しの視点」は、1つ目は、県が決定する都市計画区域マスタープラン、市町が決定する市町都市計画マスタープランに示す都市の将来像の実現です。 2つ目は、地域主導のまちづくりを支援するため、地区レベルの計画的な土地利用の実現です。 3つ目に、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、用途地域を補完する地域地区、地区計画の積極的な活用です。 これら3つの事項に視点を置くとされています。 5ページ上段です。 「(3) 一般的事項」は、見直しにあたっての基本事項になります。 ア、イ、ウは、土地利用の大きな分類である、住宅地、商業・業務地、工業地の土地利用に対して、県が策定する都市計画区域マスタープランに記載されている「主要な土地利用に関する方針」の考え方となります。 エの密集市街地等、オの幹線道路沿道は、地域単位の土地利用を分類する中で、代表的な土地利用に関する考え方となります。 カは市街地開発事業等の事業との整合、キは特徴ある土地利用の増進や環境の保全、地区の魅力を活かしたまちづくりが進捗する地区に関する考え方になります。 5ページ下段です。 「(4) 特別事項」は、見直しにあたっての配慮事項になります。 こちらも都市計画区域マスタープランに記載されている「特に配慮すべき土地利用に関する方針」からの考え方となり、 ア 既成市街地を中心とした都市機能の誘導 イ 都市農地の保全・活用 ウ オールドニュータウン等の住宅地の再生 エ 大規模集客施設の適正な立地誘導 オ 大規模工場の移転等に伴う土地利用転換への対応の５つの事項があります。 これは阪神間の都市計画区域全体の視点で抽出された事項となっておりますので、三田市の土地利用と照らして、今後、整理することになります。 次に「2　見直しの対象となる地区」です。 次の事項に該当する地区が、見直し検討の対象とされています。 （１）都市計画上の位置付けの変更や政策的な事業や問題に対応を要する課題地区 （２）都市計画基礎調査をもとに、土地利用の現況・動向からの注目地区 （３）地区レベルの土地利用計画が明確化した地区 （４）用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区 となります。 6ページ上段です。

	次に「3　留意事項」です。 (1) 指定経緯への配慮とは、従前の規制、誘導等の経緯に配慮すること (2) 規制緩和による土地利用の混在への対策とは、土地利用の混在による環境の悪化を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地を形成すること (3) 規制強化による既存建築物への配慮とは、多数の不適格建築物が発生しないよう留意すること (4) 形態規制の連続性への配慮とは、極端な形態規制の差が生じないように配慮すること (5) 都市計画と建築行政の連携とは、都市計画で定めた地域の将来像を踏まえ、都市計画と建築行政の十分な連携を図ること (6) 住民参加の促進とは、住民等が主体的に関わる都市計画提案制度の活用を図ることとなります。 「4　見直しの時期」です。 見直しの時期について、おおむね5年ごとに定期的に行う基本的な見直しと、地区レベルでの具体的なプロジェクト等で土地利用の担保措置が整った時点で行う見直しの2通りを掲げています。 今回の見直しは、前段に掲げられている、定期見直しになります。 以上が、兵庫県が定めた「用途地域等の見直し方針」の概要になります。 最後に、今後の進め方になります。 6ページ下段になります。 今年度は、都市計画基礎調査などを資料として、現況把握、課題抽出などを進め、市の用途地域等見直し方針を策定し、方針の公表・意見聴取を行い、その結果を本審議会へ報告する予定であります。 その後は、その方針に基づき、見直しを検討すべき地区があれば、見直し素案の検討や関係機関との協議を経て、令和9年度に市の見直し素案をまとめ、本審議会に報告したのち、素案の公表・意見聴取などを実施し、住民の方の意見を案に反映できる機会を設けた上で、原案を作成するなど、法定手続きを進めます。 そして、令和9年度末を目途に、変更告示を行う予定と考えております。 今後、見直し方針や見直し素案などの策定段階で、随時、本審議会にて報告、説明をしてまいりますのでよろしくお願いいたします。 以上で、報告事項の説明を終わります。
清水会長	ありがとうございました。何かご意見、ご質問等いかがでしょうか。
今北委員	1点。5ページ下段に「オールドニュータウン」と書いてあるのですけど、何をもってオールドニュータウンというのですか。定義が全く分からない。
事務局（木戸）	オールドニュータウンの定義につきましては、兵庫県の考え方ですが、詳しい資料があれば、共有させていただきたいと思っています。ただ、事実としては、三田市ではフラワ

	ータウンとつつじが丘の２つが対象となっているところです。
清水会長	開発がいつ頃から始まってみたいな全体像がお示しいただけると私たちも話がしやすいのかなと思いますので、資料の整理等をお願いしたいと思います。
芝野委員	市街化区域の用途地域の代表は住宅系、商業系、工業系しかない。私は4番目に環境系を入れられるのではないかと思う。三田市は田園文化都市とされている。市街化区域の用途地域に環境を入れないと三田市のコンセプトに合わない。人口減、景気の低迷、宅地が売れない、空き家が増える。市街地の潤いのために環境系を入れてはどうか。 皆さんの考えを聞きたい。
清水会長	私が以前研究してた分野で、アメリカではグリーンイノベーション、グリーンネイバーフッドができる地域があります。日本も昔は12種類でしたが、田園住居地域ができました。指定されているところはほぼないと言われてますが、住居地域の中に「調整区域並みに緑地を保全しましょう」という地域になっている。活用すれば、今おっしゃったようなこともできると思う。ただ、これをすると地価が下がるからやめてくれ、と不動産業者が反対する、と聞いたことがあります。 すごく大きなご提案で、日本の都市計画法に関わるような話になっております。意見交換という形になるかもしれませんが、ご意見がありましたら、頂戴できたらと思います。
村手委員	準防火地域はもうちょっと広げないといけないのではないかと思います。駅の周辺は非常に密集地になっています。これは意見ですけど。Ａブロックだけが防火地域ですか。
事務局（澤﨑）	はい。Aブロックは防火地域です。
木戸次長	今、挙げられました駅前の既成市街地へ準防火地域を広げるかどうかですが、そこに準防火地域か適切かどうかについては、既存不適格を生じさせる可能性もございますので、相当な調査や研究をしていかないといけないと思います。
北原委員	先ほどの委員の環境・農業の話に関連して、田園住居地域について、三田は適切な地域だと思うので、まちづくり全体を考えて、地域指定について取り組んでいただければいいと思います。 確認ですが、用途地域の決定は兵庫県ですか、市ですか。県の方針に従って、ということですよね。
事務局（澤﨑）	用途地域の決定権者は市です。県下一斉の方向性の中で、県の方針を踏まえて進めますが、都市計画の決定権者としては市が決定する、ということになります。

北原委員	最終的な決定がどこでなされるか、資料を見ても分からなかったので確認しました。最終ページの手続きの中の「用途地域の変更」は市が決定するという意味ですね。
事務局（澤﨑）	はい。その通りです。お示ししている時期に告示予定です。
水野委員	今回5年ごとの定期見直しで、毎回思いますが、終盤になって具体的な地区が上がってきて初めて「なぜここが上がってないのか」等の意見が終盤で出てくることが多いと感じます。今回のスケジュールだと、次回ぐらいに、市としての大きな方向性と、我々が意見を言える段階の資料を示してもらって、議論できるようにしてほしいと思います。長期間にわたるので、プロセスを踏んで合意を取りながら進めていけたらなと思っております。以上、意見です。
木戸次長	6ページに手続きの流れを書いています。黄色のところが今年度、次回は三田市の方針の説明になります。課題箇所等の説明も出来たら行いと思います。具体の場所がいつ見えてくるかという点では、早ければ第三回に何らか出せるかもしれません。また、場合によっては現地視察のようなことも考えたい。
清水会長	抽象的な話に時間を取るのではなく、具体的なところで、話し合いのできる時間をなるべく取りたい。今の流れだと地区の話は来年の11月頃にならないと具体にならないようにも読めるが、ぜひとも早めにお願いできればと思います。
木村委員	説明の中で「国の方針」と言われたと思うが、国の見直し方針はどのようなものか。
事務局（澤﨑）	国が示した方針というものがあるわけではなく、都市計画法の運用基準で定められているものを参考に、県の見直し方針に合わせて市が見直し方針を作成していく流れになります。
村手委員	6ページの留意事項に「住民参加の促進」が入っているが、このスケジュールの中で、どういう形で住民が意見できるのか。
事務局（澤﨑）	今回、6ページ下段の「見直し方針の公表・意見聴取」を10月の審議会を経て行う予定で、そこで意見書の提出ができる期間を設けます。 さらに見直し箇所が確定してきた段階の素案として、来年7月頃の審議会報告後に、再度、公表・意見聴取を行う予定です。
栗山委員	5年ごとの定期見直しですが、前提として上位計画の変更を踏まえて見直す、ということなので、都市計画マスタープランが令和5年4月に改定されていると思います。マスタープランの変更内容に対応して用途地域をどう変更する必要があるのか、マスタープラン

	との対応について説明があると議論しやすいと思います。意見です。
清水会長	報告事項、用途地域の一斉見直しにつきましての御意見としましては、いろいろ頂戴しましたけど、次のステップ、市の見直し法案につきましては進めていただくことでお願いしたいと思います。本日はありがとうございました。 ―閉会―