

# 会 議 録

1 会 議 名	令和7年度 第1回 太子町都市計画審議会
2 開 催 日 時	令和8年1月27日(火) 午後2時から午後3時00分まで
3 開 催 場 所	太子町役場 議会棟2階 常任委員会室1・2
4 出席者、欠席者(敬称略)	(出席委員) 齊藤和夫、廣田誠、富本和也、峯崎徳孝(代)、前田俊文、村上晴茂、大西正美、是川賢一 ※(代):代理人が出席 (欠席委員) 玉田晶久、玉田正典 (太子町) 経済建設部長 富岡泰造 (事務局) まちづくり課 三木隆史、矢代一磨、室井良友、廣岡真由美
5 傍聴者	なし
6 議事	議事第1号 福地地区特別指定区域の見直しについて 報告第1号 福地地区空家等活用促進特別区域の指定について 報告第2号 播磨西部地域都市計画区域マスタープランについて

<p>7 議事の内容 以下のとおり</p>	
<p>1 開会</p> <p>2 あいさつ</p> <p>3 委員紹介</p> <p>4 会長あいさつ</p> <p>5 議事録署名委員の指名</p> <p>6. 議事</p> <p>議事第1号</p>	<p>(部長 挨拶)</p> <p>(事務局から紹介)</p> <p>(是川会長 挨拶)</p> <p><b>【是川会長】</b> 本日、委員数10名のうち出席委員8名で、過半数に達しています。太子町都市計画審議会条例第5条により審議会が成立しておりますことを宣言致します。</p> <p>(齊藤和夫委員、廣田誠委員に指名)</p> <p><b>【是川会長】</b> 本日の議事として、「福地地区特別指定区域の見直し」について説明を受け、その後意見を述べるというものです。また意見聴取後、「福地地区空家等活用促進特別区域の指定」及び「播磨西部地域都市計画区域マスタープラン」について、報告を受けるというものです。</p> <p><b>【是川会長】</b> それでは、議事第1号「福地地区特別指定区域の見直し」について説明を求めます。</p> <p><b>【事務局】</b> それでは、「議事第1号福地地区特別指定区域の見直し案」について説明します。 まず、福地地区の位置についてです。当町の南西部、石海地区に位置しており、全域が市街化調整区域となります。 福地地区の概要について説明します。福地地区は石海校区に位置しており、「旧石海村の中心」でした。そのため、地区内に学校等有ります。また、令和2年国勢調査によると、地区内人口は815人、地区内世帯数は310世帯です。また、年々地区内の人口が減少している、空家数が町内で一番多い、集落内に狭あい道路が多い、といった特徴があります。</p>

福地地区に関する都市計画上の位置づけとしましては、令和2年3月改定の「太子町都市計画マスタープラン」及び令和4年3月改定の「太子町土地利用基本計画」において、「特別指定区域等の検討エリア」、「地域活力に資する施設立地の検討エリア」に指定されています。

福地地区の土地利用について説明します。掲載している図面は、福地地区の土地利用現況図となります。JR山陽本線と町道により地区が分断されていることも大きな特徴となります。土地利用については、「地区内中央及びJR線路南側に、集落が形成されており、集落周囲に農地が広がっています。

福地地区では、地域活力の維持、向上を目的とした活動が展開されています。令和3年度に「まちづくり準備会」が設置され、勉強会がスタートしました。令和4年度には「まちづくり協議会」が設立され、アドバイザーとともに地域の魅力と課題を抽出し、その解決方法を検討し、まちの将来像を描いてきました。

こちらは「まちづくりニュース」になります。まちづくり協議会では、定期的にまちづくりニュースを発刊し、活動を地域住民に周知しながら、合意形成を図ってきました。

そして、多くの協議を重ねてきた成果として、「福地地区まちづくりに関する方針」を定め、また、他地区から転入してくる方に向けた「暮らしのガイドブック」を作成しました。

協議の結果として、当該地区の魅力及び課題が明確になり、その課題を解決するための施策を決定しました。まず、地区の魅力については「自然環境、交通利便性」、「地域コミュニティ」が挙げられました。一方、地区の課題については、「少子高齢化」、「生活利便性」、「農業と土地利用」、「安全対策」が挙げられました。これらの課題に対する地区づくりの施策については、①福地地区への転入やUターンを促進し、若者世帯を増やし、新旧住民の交流を促進することで地域活力を再生させるため、特別指定区域制度を活用した用途の緩和、②転入者に移住先として選んでもらえるよう、地区の魅力を広めるため、空家等活用促進特別区域制度（空き家特区）を活用した空家活用及び③狭あい道路整備事業を活用した狭あい道路の解消、が挙げられます。

これら地区づくりの施策のなかで、「空き家特区」と「特別指定区域」を併用して活用することにより、「調整区域の建築制限」による「地区人口の減少」、「空家の増加」といった悪循環を断ち切り、「建築制限を緩和」し、「空き家対策を推進」することで、「建築行為が増え」、結果として若者中心に地区人口が増加するという好循環にシフトすることを目指します。

続いて、特別指定区域の見直しまでの流れについて説明します。まず、事業主体であるまちづくり団体として、まちづくり協議会を充足します。その後、まちづくり団体土地利用計画を作成のうえ、特別指定区域の申出を町に行います。町において都市計画審議会での審議、住民等への意見聴取を得た後、その案を兵庫県に申し出ます。兵庫県開発審査会において審議いただき、

内容が認められれば、区域の見直しがなされます。

ここで、「土地利用計画」と「特別指定区域」の関係について説明します。土地利用計画とは、市街化調整区域を保全区域、森林区域、農業区域、集落区域、特定区域、という5つの区分し、適正な土地利用を誘導するものです。そして、特別指定区域とは、それらの区分に応じて、9つのメニューから選択して土地利用方針を定めるものです。なお、メニューには要件があり、福地地区では「3、地域活力再生等区域」のメニューを活用します。例えば、地権者住宅などに代表される地域活力再生等区域は、土地利用計画における「集落区域」及び「特定区域の一部」にしか設定できません。また、特別指定区域制度の地域活力再生等区域は、「市街化調整区域に区域区分されて以降最も人口が多かった時期と比較して人口減少がみられる地域に対して、地域の活力を取り戻す又は維持する」ことを目的としているように、「市街化区域同様の規制緩和を目指す」ものではないことが特徴となります。

土地利用計画を作成するにあたり、先ほど説明した「土地利用現況図」のほかに、土地利用規制の状況が影響します。左の図が「浸水想定図」であり、右側が「町農業振興計画における農用地区域図」になります。

浸水想定図について、水色は浸水想定が0.5m未満、青色が浸水想定0.5mから3.0m未満となります。集落箇所及び、石海小学校、地区の北西部は0.5m未満のエリアが広がっており、他の農地については0.5mから3.0m未満となっております。これは、1000年確率での想定であり、過去には大きな浸水被害がない地区でもあり、地区住民の中では避難場所と経路が共有されているため、計画の策定を大きく阻害するものではありません。

また、農用地については、集落の縁辺にある農地に対し、広く農用地指定がされていることがわかります。農用地指定がされている農地については、土地利用計画においては、保全すべき農地として、原則、「農業区域」に区分され、特別指定区域の新規設定はできません。

こちらは変更前と変更後の土地利用計画になります。今回、土地利用計画を変更するにあたり、①土地利用の現況、②土地利用規制状況、③既設の特別指定区域界、などを複合的に考慮したうえで作成されています。

例えば青丸については、土地利用の現況として、現在工場が拡張されているため、特定区域（産業系）に変更されました。また、赤丸については、土地利用規制として現在農用地に指定されているため、今回農業区域に変更されました。また、黄丸については、現状は神社になりますが、特別指定区域の区域内であるため、集落区域に変更されています。なお、本地区土地利用計画と町土地利用基本計画との間に生じた齟齬については、次回の町計画の見直しの時点において整合を図っていきます。

こちらは現行の特別指定区域と変更予定の特別指定区域案になります。区域界については、原則現行のままになります。ただし、前回指定した平成17年から現在に至るまでに新しく建築された住宅等は追加しております。一方

で、先ほど説明した農用地部分については、除外しました。

ここで農用地の取扱いについてですが、青丸のような集落外のものには除外していますが、集落内に数筆あるものについては、区域が虫食い状態になることを防ぐためにも、今回除外しておりません。そのため、図の下記に「区域界の内にある農用地区域、甲種農地及び第1種農地は、区域から除く」の文言を追記しています。また、「区域界」についてですが、大字が「福地」であることだけでなく、自治会との付き合いや既存の指定内容を考慮しています。赤字で記載している「蓮常寺字石井」について、大字は蓮常寺ですが福地自治会と付き合いのあるエリアになります。また同じく赤字で記載している「福地字相坂」については付き合いがありません。

用途についてですが、区域全域を「地縁者住宅区域」から「新規居住者住宅区域」に変更します。現状では、「10年以上石海校区の市街化調整区域内に居住したことがある方」である「地縁者」のみが建築制限の緩和として住宅を建築することができますが、「新規居住者住宅区域」に変更することで、「建築主の制限なく」、住宅を建築することができます。

以上が現状における「福地地区特別指定区域の見直し案」についての説明となります。

ご審議のほど、よろしくお願い致します。

【是川会長】

説明が終わりました。

議事第1号「福地地区特別指定区域の見直し」について、審議いただきます。ご意見・ご質問等がございましたら承りたいと存じます。

【委員一同】

(ご意見・ご質問等なし)

7 報告  
報告第1号

【是川会長】

無いようですので、次に移ります。

続いて、報告第1号「福地地区空家等活用促進特別区域の指定」について報告を求めます。

【事務局】

「福地地区空家等活用促進特別区域の指定」について説明

【是川会長】

ご意見・ご質問等がございましたら承りたいと存じます。

【村上委員代理】

重点整備道路について質問です。セットバックについて説明がありましたが、現行の法律ではセットバックが必要とのことですが、特区に指定されたらセットバック用地に物を置いても大丈夫、ということですか。

【事務局】

狭あい道路の道路中心線から2mについては、建築基準法に基づき、建物に類するものの建築は制限されています。ただ、支障物件、例えばプランター等については法的な制限を受けていませんでしたので、特区によって設置を制限しよう、という話です。

【是川会長】

他にございませんか。

【委員一同】

(ご意見・ご質問等なし)

【是川会長】

ご意見・ご質問等が無いようですので、続いて、報告第2号「播磨西部地域都市計画区域マスタープラン」について報告を求めます。

【事務局】

「播磨西部地域都市計画区域マスタープラン」について説明

【是川会長】

ご意見・ご質問等がございましたら承りたいと存じます。

【廣田委員】

少し説明が早すぎるため、聞き取りにくかったですが、特別指定区域についてです。事前にいただいた資料によると、今回、地域活力再生等区域は同じで、地縁者住宅区域から新規居住者住宅区域に変更されると説明されているが、そもそも地域活力再生等区域がなにかもわからないので、詳細が良く分かるように説明していただきたい。

【事務局】

先ほどの説明にもありましたように、特別区域制度には9つのメニューがあり、地域活力再生等区域はそのうちの1つです。そして、地域活力再生等区域の中に、更に「地縁者住宅区域」や「新規居住者住宅区域」、「地縁者の小規模事業所」という内容に分かれています。

特別指定区域については、そもそも兵庫県が作成したメニューとして、それぞれ「地縁者住宅区域」や「新規居住者住宅区域」がありましたが、平成29年に「地域活力再生等区域」というメニューに統合されました。そして、1つのメニューの中でも、「地縁者住宅区域」というメニューのみを組めたり、「地縁者住宅区域」と「新規居住者住宅区域」のメニューを組み合わせる組み合わせてくめたりするようになりました。

**【廣田委員】**

この福地地区の施策の重要なところはその点だと思うが、説明が不十分だと感じます。

あと、これは意見になりますが、空家特区の支障物件について、これは建築行為に伴うセットバックした後の話です。ただ、本来まちが活性化し、若者に帰ってきてもらうには、狭あい道路そのものの解消が必要であると考えます。支障物件の制限では根本的な解決にはならないと思う。

姫路市では、土地の無償提供を受け、分筆・測量・整備を市が実施しているところがあり、そこまで行えば若者は帰ってくるかもしれない。ぜひ検討していただきたい。

**【事務局】**

太子町では令和元年より「狭あい道路整備拡幅事業」を実施しており、今おっしゃったように、2項道路の後退部分について、測量・分筆の費用を補助し、町が寄付を受ける、という事業を展開しています。今回支障物件の制限を進めるうえで、この事業を活用した寄付を促進しよう、という考えもあります。もちろん、地域の賛同を得ながら、になります。

**【廣田委員】**

せっかくまちづくり協議会があるので、現在町が補助事業として実施している、「あくまで寄付してもらい、個人がすること」ではなく、町が「無償で買う」、きちんと道路整備の予算を組み、仮に提供すれば前面道路が整備されると土地所有者が考えられる仕組みが必要であると思います。測量・分筆・寄付を個人が行うことは、精神的なハードルが非常に高いと思います。

**【是川会長】**

他にございませんか。

**【委員一同】**

(ご意見・ご質問等なし)

8 閉会	<p>【是川会長】</p> <p>ご意見・ご質問等が無いようですので、これをもちまして、本日予定されていた案件は、終了いたしました。それでは、会の進行を事務局にお返しします。</p> <p>【事務局】</p> <p>是川会長、ありがとうございました。</p> <p>是川会長の議事進行により、本日予定していました案件は、全て終了いたしました。</p> <p>委員の皆様には、長時間に亘りご審議を賜りありがとうございました。</p> <p>これで、令和7年度第1回太子町都市計画審議会を終了いたします。</p> <p>なお、本日報告させていただいた「福地地区特別指定区域の見直し」につきましては、3月上旬に第2回太子町都市計画審議会を開催し、諮問させていただきたく思います。日時については改めて事務局より連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>お気をつけてお帰りください。</p>
------	--

上記のとおり相違ないので署名します。

署名委員

齋藤和夫

廣田誠