

# 会 議 録

1 会 議 名	令和7年度 第2回 太子町都市計画審議会
2 開 催 日 時	令和8年3月25日(水) 午後2時から午後2時40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(代)、峯崎徳孝(代)、前田俊文、村上晴茂、大西正美、是川賢一、玉田晶久、玉田正典 ※(代):代理人が出席 (太子町) 太子町長 沖汐守彦 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	議案第1号 福地地区特別指定区域の見直しについて
7 議事の内容	以下のとおり

1 開会	
2 あいさつ	(町長 挨拶)
3 会長あいさつ	(是川会長 挨拶)
4 議事録署名委員の指名	<p>【是川会長】</p> <p>本日、委員数 10 名のうち出席委員 10 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>
5 議事	<p>(齊藤和夫委員、廣田誠委員に指名)</p> <p>【是川会長】</p> <p>本日の議事は「福地地区特別指定区域の見直し」について諮問を受け、その後審議に入るというものでございます。それでは町長より諮問をお願いします。</p> <p>【 町長 別紙諮問書を朗読して会長に手渡す 】</p> <p>【事務局】</p> <p>町長は公務のため、一時退席させていただきます。 (沖汐町長 退室)</p> <p>【是川会長】</p> <p>それでは、議案第 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>【事務局】</p> <p>それでは、「議案第 1 号福地地区特別指定区域の見直し」について説明します。</p> <p>まず初めに、前回の説明内容を振り返ります。</p> <p>福地地区においては、少子高齢化や市街化調整区域に伴う厳しい建築制限、町内で最も多い空家数といった複合的な要因により、地域活力が著しく低下しています。それら地域課題の解消に向けて令和 4 年度に、住民団体であるまちづくり協議会が設置されました。</p> <p>協議会設置以降、協議会を中心に 4 年間協議した結果、「特別指定区域の見直し」及び「空家特区の指定」、そして、「狭あい道路拡幅整備事業の活用」</p>

を行うことで、地区人口を増やし、地域活力の維持を目指していくこととなりました。今回委員の皆様には説明するのは、課題への対策として「特別指定区域の見直しを行い、現在指定されている地縁者の住宅区域の全域を、新規居住者の住宅区域に変更する」というものです。

次に、特別指定区域制度について説明します。特別指定区域制度とは、市街化調整区域においては厳しい建築制限により様々な課題が生じており、これらを解決するために建築制限の一部を弾力的に運用・緩和する目的で、平成14年度に施行された、兵庫県都市計画法施行条例に位置付けられた制度です。

当初は画一的なメニューでしたが、地域が抱える固有の課題に対応しカスタマイズできるよう、平成27年に改正が行われました。現行の制度では、建物用途ではなく、目的に応じた9つのメニューが用意されています。

現在福地地区においては、旧制度の用途型特別指定区域のうち、「地縁者の住宅区域」が設定されていますが、地縁者の住宅区域では地区内に住宅を建築される方が、その小学校区の市街化調整区域に10年以上居住した実績のある地縁者の方のみに制限されており、地区人口、ひいては地域活力を維持することが困難であるという考えから、建築主の制限を緩和する方向で特別指定区域を見直すこととなりました。

見直しに際し、すでに「用途型」のメニューはないため、新制度の「目的型」メニューである「地域活力再生等区域」を活用します。

続いて、現行制度について説明します。資料にある9つの区域が、現行制度の9つの目的型特別指定区域になります。「旧制度の用途型」は、地域特性に応じた建築物の建築を可能とする、言わば「既成型」のメニューでしたが、「新制度の目的型」は多様な地域課題への対応を目指した、言わば「オーダーメイド型」のメニューになっております。

「地域活力の低下が著しい区域」に対して、「建築主の制限を地縁者のみから、だれでも建てられる」に変更する、「バイパスのインター付近に対して、その交通利便性に応じた土地利用を推進する建築物を建てられるようにする」など、それぞれの地域特性及び特性に応じた課題解消に向けた建築制限緩和を指定していくこととなります。

「地域活力再生等区域」について、もう少し説明します。

当メニューは地区人口の減少・少子高齢化が進んだ地区に対して、戻ってくる、又は転入してくる人が住宅を建てやすくすることを主眼に置いています。当メニューにおいて緩和できる建築用途には、「地縁者の住宅」や「新規居住者の住宅」、「地縁者の小規模事業所」があります。

現行において、福地地区は「制度改正前の地縁者の住宅区域」の指定を受けています。今回まちづくり協議会から提出された案においては、「地縁者の住宅が建てられる」という緩和を、地縁者だけでは対象となる建築主が大きく制限されて、地区外から人を呼び込むことに繋がらないことから、「新

規居住者としてだれでも住宅を建てられる」という緩和に変更するものになります。

特別指定区域の指定・見直しは、当該地区の土地利用計画に基づいて行われます。そのため、特別指定区域の見直しに際しては、同時にその地区の土地利用計画を作成する必要があります。福地地区についても地区において土地利用計画が作成され、今後町の土地利用計画改定時に見直す予定です。そこで、まずは土地利用計画の概要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」の5つの区域に区分し、適正な土地利用の誘導方針を示したものです。更に「特定区域」につきまして、当町では具体的な活用を想定して、「特定区域（公共公益系）」、「特定区域（産業系）」、「特定区域（空地等適正管理系）」に細分化しています。5つの区域については、現況の土地利用及び各種法令と密接に関連しており、例えば「保安林の指定エリアは保全区域」、「農用地区域の指定地は農業区域」と区分することとなっています。同スライドの図面は「福地地区土地利用計画」になります。当該地区には保全区域と森林区域はなく、「水色の農業区域」、「茶色の集落区域」、「赤色の特定区域（公共公益系）」、「青色の特定区域（産業系）」と、4つの区域に区分されています。また、土地利用計画には、町が主体となって作成した「土地利用基本計画」とまちづくり協議体等が主体となって今回作成した「地区土地利用計画」の2つがあり、それぞれが整合性を図るものとなっております。今回特別指定区域の見直しに合わせて作成された「福地地区土地利用計画」につきまして、令和12年度の次回改定時に太子町土地利用基本計画に反映されます。

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。

特別指定区域は、規制緩和を進める「つくる区域」と農地や山林を保全する「まもる区域」とを明確に区分したうえで、「つくる区域」として地区土地利用計画で「集落区域」又は「特定区域」に区分されていることが指定条件となります。

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」ため、指定エリアを集落区域又は特定区域に限定するなど、「市街化区域同様の規制緩和を目指す」ものではありません。

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。

現在は、赤字で記載している「町都市計画審議会への意見聴取」となります。本日答申を頂けた場合、お渡ししている申出書に沿って、兵庫県に特別指定区域の指定の変更について申し出ることとなります。県への申出後は、兵庫県開発審査会において審議いただき、同意を得られれば、県都市計画法施行条例の改正告示により見直し案の効力が生じることとなります。

続いて、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、原則現行を維持しております。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、緑丸部分については新たに特別指定区域に追加しております。一方で、農用地部分については、まもる区域として原則除外する必要がありますが、現在進行している圃場整備事業等の法制の方針に則り、現行のままとしております。

スライドの右側が現行の町土地利用基本計画、左側が今回特別指定区域の見直し案と整合を図り作成された福地地区土地利用計画になります。

今回、土地利用計画を作成するにあたり、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、④町土地利用基本計画などを複合的に考慮したものとなっています。

町の計画との相違点につきましては、赤丸部分について、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）に変更されたものとなっています。

また、緑丸部分については、現状は神社等の公益施設になりますが、特別指定区域の区域内であるため、集落区域に変更されたものとなっています。

地区土地利用計画と町の土地利用基本計画の間に生じた齟齬については、次の町計画見直し時に地区の計画と整合を図ることを太子町まちづくり審議会に説明し、同意を得ております。

続いて土地利用規制について説明します。さきほど説明したとおり、福地地区は 1000 年確率で 3m 未満の浸水想定区域しかなく、「災害イエローゾーン」はありません。そして、特別指定区域を新規に指定する場合、「災害イエローゾーン」を含むことはできませんが、今回は「災害イエローゾーン」がなく、制度上は問題ありません。

また、実際、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もありません。浸水想定が 3m を超える区域がないことから、県の基準に基づき、区域に含むことに支障はないと考えます。

続いてメニューの変更内容について説明します。

地縁者とは「同一校区の市街化調整区域に通算 10 年以上居住している方」であり、新規居住者とは「特定の条件がない」ということです。今回の見直しによって、特別指定区域に指定されている面積が 23.4ha から、先ほど説明した新規指定箇所の 0.8ha 増加しました。

住宅の建築主に「者の限定がなくなる」、つまり「だれでも建築できるようになる」ことについては、制度の活用により地域活力の再生・維持が見込まれる一方、この地区で形成されている良好なコミュニティが崩されるとの懸念もありましたが、転入予定者に対して、地区固有の伝統・文化・地域活動などを記載した「暮らしのガイドブック」を配布し、ご理解を得て受け入れることを、まちづくり協議会で確認がされています。

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。

最後に、補足説明となりますが、今回福地地区では特別指定区域の見直しとともに、検討していた空き家特区区域につきまして、令和8年3月13日付で指定されました。左の図面が「特別指定区域図（案）」であり、右の図面が「空き家特区区域図」になります。これまで、「地縁者の住宅区域」に指定を受けても、地区人口の流出、減少が続いたのは、この地区に転入を阻害する要素として、「多く存在する空き家」と「狭あい道路」がありました。これらを是正し、地域の魅力を高めるために、今回の特別指定区域の見直しによる建築制限の緩和と併せて取り組むことで、実効性を高めようとするものです。

こちらは、現在の建築制限緩和、及び今審議していただいている空き家特区及び特別指定区域の見直しによる、福地地区の緩和をまとめたものです。特別指定区域の見直し内容は、現在ある「地縁者を対象」とした建築制限の緩和を、「だれでも」建築できるようにするものです。特別指定区域において、「①更地も含めて」、「②者の限定をなくし」、「住宅限定で」規制を緩和するとともに、空き家特区により、「①空き家を対象に」、「②者の限定をなくし」、「③用途の変更を可能とする」ことで、地域活力の再生・維持を目指していきます。

以上で説明を終わります。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。

議案第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）

【是川会長】

無いようでしたら、諮問第1号についてお諮りします。

特にご意見・ご質問・ご異論等もありませんでしたので、諮問のあった件について、原案の通りで答申してよろしいでしょうか。

—— 委員より「異議なし」の発言 ——

【是川会長】

異議なしのため、原案の通り答申します。

6 閉会

【事務局】

それでは、14時25分から答申を行うこととし、それまで休憩とさせていただきます。

(町長 入室)

【事務局】

それでは、会長から町長へ答申をお願いいたします

【 会長 答申書を朗読して町長に手渡す 】

【是川会長】

これもちまして、諮問第1号「福地地区特別指定区域の見直し」についての審議を終わります。

本日予定されていた案件は、すべて終了いたしました。本日は慎重にご審議いただき、ありがとうございました。それでは、会の進行を事務局にお返しします。

【事務局】

是川会長、ありがとうございました。

是川会長の議事進行により、本日予定していましたが、全て終了いたしました。

委員の皆様には、ご審議を賜りありがとうございました。本日答申いただいた内容を基に、兵庫県に福地地区特別指定区域案を申し出ます。

これで、令和7年度第2回太子町都市計画審議会を終了いたします。お気をつけてお帰りください。

上記のとおり相違ないので署名します。

署名委員

齊藤和夫

廣田誠