

会 議 録

1	会 議 名	令和 8 年度 第 1 回 太子町都市計画審議会
2	開 催 日 時	令和 8 年 7 月 6 日 (月) 午後 1 時 30 分から午後 3 時 00 分まで
3	開 催 場 所	太子町役場 ホール (災害対策室)
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、松谷真利、 小野量就、横山寿人、大西正美、是川賢一、玉田正典、北梨緒乃 (欠席委員) 八木恭平 (代) 青木真人 (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	議案第 1 号 鼓ヶ原地区特別指定区域の指定について

7 議事の内容 以下のとおり	
1 開会	
2 あいさつ	(部長 挨拶)
3 委員紹介	(事務局から紹介)
4 会長あいさつ	(是川会長 挨拶)
	【是川会長】 本日、委員数 11 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。
5 職務代理者の指名	(横山寿人委員に指名)
6 議事録署名委員の指名	(齊藤和夫委員、廣田誠委員に指名)
7 議事	【是川会長】 本日の議事として、「鼓ヶ原地区特別指定区域の指定」について説明を受け、その後質疑に入るというものでございます。議案第 1 号「鼓ヶ原地区特別指定区域の指定」について説明を求めます。
8 議案第 1 号	【事務局】 議事第 1 号、鼓ヶ原地区特別指定区域の指定案について説明します。鼓ヶ原地区は太子町東部の市街化調整区域内に位置する住宅団地で、昭和 52 年に兵庫県住宅供給公社により造成されました。当地区では既存住宅の建替えは可能ですが、住宅を除却して更地にした場合、一定の手続きを経なければ再建築が困難となる課題があります。この課題に対応し、地域活力の維持、住環境の保全及び地区住民の権利保全を図るため、「地域活力再生等区域」として特別指定区域を指定するものです。 特別指定区域制度は、市街化調整区域における建築制限を地域の実情に応じて緩和する制度です。鼓ヶ原地区では人口減少や高齢化が進行しており、令和 2 年国勢調査では人口 233 人、地区内世帯数 97 世帯となっています。人口は昭和 60 年頃をピークに減少し続けている一方、世帯数はほぼ横ばい

で推移し、高齢者世帯や単身世帯の増加、空き家の増加が懸念されています。

地区内の土地利用については4メートル以上の道路で整備された良好な住宅地であり、太子町都市計画マスタープラン及び土地利用基本計画においても、住環境の保全と住宅地の持続可能性を確保する地区として位置付けられています。

本来、特別指定区域の指定については、まちづくり協議会を発足後、地域課題を把握したうえで、適正な土地利用の誘導を検討し、地区土地利用計画を作成した後、計画に沿った特別指定区域の案を作成し、協議会案を町へ申し出ます。しかしながら、鼓ヶ原地区はすでに地区内の全ての宅地に住宅が建ち並び、地域課題や誘導すべき土地利用が単純かつ明確であるため、町が特別指定区域案を作成しました。町都市計画審議会での審議、地域住民への説明会等を実施した後、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、区域指定されます。指定区域は自治会区域内の既成住宅地とし、公民館敷地は住宅利用実績がないため除外します。また、土砂災害警戒区域や農用地区域等の支障要因はありません。

今回の指定では、更地となった土地への住宅新築を可能とするため、建築制限を緩和します。当初は「建築主」を基準としていましたが、住宅購入後に長年居住している住民が対象外となる事例が確認されたため見直しを行いました。その結果、「特別指定区域指定日までの所有者」を基準とし、その配偶者、4親等以内の親族、または兵庫県内に通算3年以上居住している者を対象とする案としています。これにより、現地区住民とその親族の権利を保全するとともに、地域コミュニティを理解し地域活動に参加できる新たな居住者の受入れを促進し、地域活力の維持・再生を図るものです。

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。

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】

地域コミュニティの維持という考え方は理解できるが、更地からの新築に対して兵庫県内居住要件などの条件を付けることについては疑問がある。本来であれば、地域側のまちづくり活動の中で対応すべき部分もあるのではないか。

【事務局】

特別指定区域を活用するにあたり、更地から建築する場合は地域コミュニティを維持できる方に転入してきてもらいたいという地域からの要望があったため、地域の要望を尊重するために特別指定区域指定に向けて進めてき

た。町としても要望が実現するよう支援していく予定である。

【横山委員】

地域コミュニティを維持するために兵庫県内の居住を要件にする理由が理解できない。現況案の対象者を要件にすることで地域コミュニティが達成できるのだろうか。兵庫県外でも地域に馴染みたいという方がいれば受け入れるべきである。コミュニティ維持のための本当の地域の要望なのか信じ難い。

【事務局】

特別指定区域を指定するかどうかは、地域と協議を重ねてきた。開発団地は、本来更地にしても誰でも建築可能であるが、鼓ヶ原地区は更地になると再建築不可なため、その不満がスタートだった。地区の課題はその一点であったため、町が案を作成しながら進めてきた。

【廣田委員】

本案件は町が特別指定区域案を作成し、地元がまちづくり協議会を立上げ議論がなされたものではない。前回、当審議会に提案され同意した福地地区の案件では、地域コミュニティの維持については、まちづくり協議会で方策を考えられ取り組まれている。本地区でもそうあるべきで、地元が地域コミュニティを維持するために努力するべきだと考える。特別指定区域で規制を緩和することと、地域コミュニティの維持をセットにするのは違うのではないか。

【大西委員】

現案の対象者の要件は、次の世代を考慮して地域と決定したのか。

【事務局】

対象者の要件については、地域との協議を重ねる中で決定しております。

協議では、更地からの建築は一定の制限が必要であるという意見がある一方で、将来的に空き家になった場合には、更地にして売却しやすいように制限を厳しくしないしてほしいという意見もありました。

そのため、現在お住まいの方が今後も地域に住み続けられることを配慮するとともに、将来の土地利用や次世代への承継、売却などの選択肢も確保できるよう、地域の皆様の意見を踏まえ、双方のバランスを考慮して対象者の要件を設定したものです。

【松谷委員】

「規制」と「地域としてのまちづくり」は両方必要不可欠である。地域と

9 閉会	してのまちづくりに関しては、例えば他市町では「地域おこし協力隊」の制度等もあり、そのような人が地域に入ってきてくれれば地域おこしになる。規制をかけただけでは地域が良くなるわけではないため、上手く両立させることが必要である。加えて、意見として場合ごとに建替可能か不可能かの表などを作成した方が分かりやすい。 【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、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。 【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案件は、全て終了いたしました。 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。 本日の審議内容を踏まえ、地縁者（建築主）の定義について、地区住民と県と再協議し、次回の第2回太子町都市計画審議会において改めて諮問し、答申を頂きたい思います。 次回の開催は8月上旬を予定しております。後日事務局より、日程調整の連絡をさせていただきます。 これで、令和8年度第1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 