

区域区分見直しの考え方(案)※に係る 意見及びその対応等

※第3回専門委員会時

第3回専門委員会（1/25）の主な意見とその対応等

No.	主な意見の概要	対応等	
1	<p>（市町のサポート・県の関与）</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の自主性を活かすために、まちづくりを市町に任せるという考え方には基本的に賛成 一方で、区域区分を廃止すると、これまで県が行っていた土地利用コントロールを市町が行うことになるので、そのサポートや支援、廃止後の県の関与についても考えるべき 	<p>【今後の参考】 （県のサポート・支援）</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町が行う新たな事務（審査）に対し、市町職員の技術力や審査能力の向上を図るため、勉強会、研修会の開催、県・市町間の人事交流等の必要なサポートを検討する <p>【原案のとおり】 （市町の都市計画に係る県の関与）</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画の決定(変更)の際に意見を言うことができる（都市計画法19条3項、4項） 必要な措置を要求することができる（都市計画法24条6項、県都市計画法施行条例1条の2） <p>〈観点〉 ✓ 広域調整 ✓ 県の都市計画（区域等）との整合</p>	—
2	<p>（広域調整）</p> <ul style="list-style-type: none"> 県の広域調整というところが重要になるので、今後、具体的な検討を進めるべき 	<p>【原案を修正】</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域調整の視点や流れを追記 	P30
3	<p>（土地利用の誘導）</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地利用においては規制だけでなく、誘導やインセンティブといった視点も考えるべき 	<p>【原案を修正】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町に立地適正化計画の作成を働きかける（誘導区域では国の予算・金融上の支援（インセンティブ）あり） 	P29
4	<p>（突発的な開発需要への対応）</p> <ul style="list-style-type: none"> 今開発需要が低い地域でも、開発需要は経済の状況や海外資本の動向からも影響を受け変化するため、どのような経済環境にあっても安易な農地転用を未然に防止できる制度設計が必要 既成市街地の商業施設への影響については、旧調整区域だけでなく、旧市街化区域における工場から大規模店舗への土地利用転換にも警戒が必要ではないか 	<p>【原案のとおり】</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発需要は地域により様々であるが、農地法による農地転用の規制に加え、これに整合させる形で特定用途制限地域等を定め、農地（農用地区域内農地や市町が保全すべきと考える農地等）には原則農業用施設以外の建築を制限することで、無秩序な農地転用を防止する仕組みとする 工場から大規模店舗への土地利用転換等、都市構造に広域的な影響を与える大規模集客施設に関しては、県の「広域土地利用プログラム」により、適切な立地の誘導・抑制を図っている 	—
5	<p>（住民との合意形成）</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地利用推進のためには、開発に要する手続の時間短縮は必要であるが、住民との合意形成については、省略や簡略化すべきではない 	<p>【原案を修正】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町の自主条例等により地域住民への周知や意見を聴く場を確保するための手続き（住民説明会の開催等）を定める旨を追記 	P29
6	<p>（土地利用コントロールの考え方）</p> <ul style="list-style-type: none"> 区域区分を廃止した際の旧市街化調整区域において立地する建築物については、その用途だけでなく、容積率や建蔽率等、形態への対応も必要 	<p>【原案を修正】</p> <ul style="list-style-type: none"> 景観の保全や旧市街化区域の土地利用とのバランスの観点から、必要に応じ、容積率や建蔽率等の形態制限に係る対応を行うべき旨を追記 	P24

令和4年度第1回兵庫県都市計画審議会(2/2)の主な意見とその対応等

No.	主な意見の概要	対応等	
1	<p>(市町のサポート)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● この影響調査は非常に良いが、都市開発には、かなり専門的な知識を要するにもかかわらず、<u>市町に専門職員がほとんどいない</u>。是非、<u>人事交流やリカレント教育</u>なども含めて、議論していただきたい。 	<p>[今後の参考]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>市町職員の技術力の向上等を図るため、勉強会、研修会の開催、県・市町間の人事交流等の必要なサポート</u>を検討する。 	—
2	<p>(立地適正化計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>立地適正化計画</u>は緩やかな規制誘導の手法なので、<u>特定用途制限地域等と同じ土俵で規制手法として挙げてしまうと、かみ合わなくなる部分が出てくるのではない</u>か。 	<p>[原案のとおり]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>立地適正化計画</u>において<u>居住誘導区域</u>を指定すると、<u>それ以外の区域で3戸以上又は1千㎡以上の住宅地開発等を行う場合は市町に届出が必要</u>となり、市町は必要に応じて<u>勧告もできる</u>。 ● よって、特定用途制限地域における住宅の立地を認める地域において、<u>一定規模以上の住宅地開発を誘導又は抑制するために居住誘導区域の制度を活用</u>することができ、<u>特定用途制限地域の立地規制・誘導を補完</u>する面もあるため、<u>原案のとおり</u>とする。 	P23 P29
3	<p>(立地適正化計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>立地適正化計画</u>は、制度ができた当初、合併前の旧町に医療や福祉施設の拠点を設けるものと考えられていたと思うが、<u>人口減少が進行し合併前の旧町そのものが成り立たなくなっている</u>と思う。今こういう計画が進められる段階を<u>過ぎてしまったのではない</u>かと思う。 	<p>[原案のとおり]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>立地適正化計画</u>は、<u>急激な人口減少下においても</u>、都市の中心拠点や生活拠点に都市機能を集約し、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導することにより<u>生活サービスやコミュニティを持続的に確保</u>するものである。 ● 区域区分を廃止した場合、<u>旧市街化調整区域における旧町村中心部等の生活拠点にも都市機能や居住機能を誘導することも可能</u>となる。 	P29
4	<p>(特定用途制限地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 農振農用地のことが記載されているが、<u>第1種農地</u>は、実際に線が引かれているわけではないので、<u>非線引きになった際の農転に影響するため記載</u>していただきたい。 	<p>[原案のとおり]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「特定用途制限地域を活用した規制・誘導の基本的な考え方」において、<u>農用区域内農地や第1種農地(10ha以上の集団農地)、その他市町が保全すべきと考える農地</u>に関しては、<u>農地保全の観点から、基本的に農業用施設等以外の施設の立地を制限</u>する旨を記載している。 	P26

市町の主な意見とその対応等

No.	主な意見の概要	対応等	
1	<p>(総論)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>区域区分の有無は、都市計画区域ごとに県が判断すべき。</u> 	<p>[原案を修正]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>県が都市計画区域を設定し、都市計画区域ごとの区域区分の有無を決定するフローとする。</u> 	P2
2	<p>(総論)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市町の意向からスタートするのではなく、区域区分の有無や変更に対する<u>県の考え方を記載すべき。</u> ● 区域区分の廃止は、周辺市町への影響も大きく、推奨されるものではないが、<u>県として、どのような状況で廃止が最良と考えているのか。</u> 	<p>[原案を修正]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 県の区域区分に関する基本的な方針を記載する。 【区域区分に関する基本的な考え方】 ● <u>原則として区域区分を維持し、「特別指定区域」や「地区計画」制度の活用による市街化調整区域における計画的なまちづくりを進める。</u> ● <u>ただし、都市計画区域に占める市街化調整区域の面積や人口の比率が高く活力低下が見られる地域においては、市町が適切に土地利用コントロールを行う場合に限り、区域区分を廃止することも可能とする。</u> 	P3
3	<p>(区域区分廃止以降の対応) [質問]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 区域区分廃止後の<u>再検証も必要</u>ではないか。 	<p>[質問への回答]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● おおむね5年ごとに実施する<u>都市計画区域マスタープラン見直し</u> (R7年度に廃止した場合はR12年度以降) <u>において、区域区分廃止による影響等を検証し、都市計画の目標や決定の方針に反映する。</u> 	—
4	<p>(区域区分廃止以降の対応) [質問]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 区域区分を廃止した市町が、その後、<u>土地利用やコントロール手法等を変更する場合に、県はどのように関与していくのか。</u> 	<p>[質問への回答]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市町が、区域区分廃止後に<u>特定用途制限地域を変更する場合、県との協議が必要</u>となり、県は、①<u>広域の見地からの調整を図る観点</u>又は②<u>県の都市計画との適合を図る観点から意見を言うことができる。</u> ● <u>県は、市町が行う都市計画に対し、都市計画法及び県都市計画法施行条例に基づき、上記①又は②の観点から、市町に、期限を定めて、都市計画の決定又は変更のため必要な措置を要求できる。</u> ● <u>区域区分廃止後においても、県は広域調整の観点から関与できる規定となっているため、その際には必要に応じて隣接市町との調整を行う。</u> 	—
5	<p>(区域区分廃止以降の対応) [質問]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 必要に応じて<u>区域区分を再設定することも想定すべき</u>ではないか。 	<p>[質問への回答]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 再度区域区分を行うことは事実上相当の困難を伴うものであると認識しており、<u>安易に再設定することは想定していない。</u> ● <u>ただし、社会情勢の変化等により、厳格な土地利用コントロールが必要となった場合は、「区域区分を設定する場合の考え方」に沿って検討する。</u> 	P34

市町の主な意見とその対応等

No.	主な意見の概要	対応等
6	<p>(隣接市町等への影響)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>他市町（特に隣接する市町）への影響</u>についても、調査するべきと考える。 ● <u>交通インフラや道路需要など近隣市との調整</u>が必要ではないか。 	<p>[原案のとおり]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 区域区分を廃止する場合は、市町が適切な土地利用コントロールを行い、<u>市街地の拡大・拡散等の影響を抑制できる場合に限るため、基本的に隣接市町への大きな影響はない</u>と考えている。 ● 想定される<u>即地的な影響については、広域調整の中で必要な規制等を検討</u>する必要があると考えている。
7	<p>(土地利用計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>土地利用計画について、市町都市計画マスタープランへの反映を区域区分廃止の絶対条件としない</u>こと。 	<p>[原案のとおり]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>市町が定める都市計画は、市町都市計画マスタープランに即したものでなくてはならない</u>（法第18条の2第4項） ● 区域区分を廃止する場合は、<u>市町都市計画マスタープランに土地利用計画を位置付け、特定用途制限地域等の都市計画の方針を示すことは不可欠</u>と考える。
8	<p>(農地等における開発)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 農地や森林等への影響の調査項目「<u>優良な農地や森林等緑地又はその周辺で開発が起こる可能性があるか</u>」のうち、「<u>その周辺</u>」を外すべき。 <ul style="list-style-type: none"> ● 地域によっては、農用地のうち農用区域が占める割合が約90%と<u>優良農地が多く農地と農地の間に集落や施設が立地している状況であり、開発誘因施設は農用区域に近接又は隣接してしまう</u>。 ● これは、地域のまちの構造であり、「周辺」でしか事業ができないため、<u>優良農地ではない「周辺」で起きる開発を否定し、それを指標とすることは、健全な発展を否定している</u>ように思われてしまう。 	<p>[原案のとおり]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 優良農地周辺の開発規制を義務づけているわけではなく、<u>優良な農地や森林等緑地の周辺で開発が起こる場合には、地元とよく調整のうえ、必要に応じ、営農環境等に支障を及ぼさないよう形態制限等を設ける等の配慮を行うべき旨</u>を示している。
9	<p>(特定用途制限地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>特定区域に「住宅系」又は「その他（住宅系を含む）」の追加</u>をお願いしたい。 	<p>[原案のとおり]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>特定区域の類型</u>は記載しているもの以外にも、<u>市町の地域特性等に応じて設定可能</u>である。 ● ただし、住宅を誘導する区域は、基本的に集落区域を定めることを想定しており、<u>5haを越える大規模な住宅地開発については、特定用途制限地域ではなく、地区計画を活用すべき</u>と考える。
10	<p>(特定用途制限地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「市街化調整区域における県条例の区域（都計法34条11号区域、12号区域）の指定による土地利用規制との継続性も考慮して、<u>出来る限り既存不適格建築物が発生しない</u>ように、各市町において立地規制基準を作成する必要がある。」を追記すること。 	<p>[原案のとおり]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 土地利用規制の継続性は必要と考えるが、<u>土地利用計画に即さないものまで、既存不適格が発生しないように配慮することは、土地利用計画実現の上で支障となり得る</u>。

市町の主な意見とその対応等

No.	主な意見の概要	対応等
11	(小規模開発に対する技術基準への適合の義務づけ) ● <u>自主条例による小規模開発に対する技術基準を設定</u> することについて、 <u>市町には、ノウハウやマンパワーがないため、県で審査</u> をお願いしたい。	[原案のとおり] ● 県としては、基本的に区域区分は維持するが、東播及び中播都市計画区域の内陸部や西播都市計画区域に関しては、 <u>市町が適切に土地利用コントロールを行う場合に限り区域区分を廃止</u> する考えであることから、区域区分を廃止した場合は、 <u>市町が主体となって土地利用コントロールを実施するべき</u> と考えており、 <u>小規模開発についても技術基準を設定し、市町自らが運用するべき</u> と考える。
12	(小規模開発に対する技術基準への適合の義務づけ) ● <u>開発技術基準の適合審査は専門性が高いため、県の支援を望む</u> 。	● 審査の専門性や技術力の問題については、 <u>市町職員に対する勉強会、研修会の開催、県・市町間の人事交流等</u> の必要なサポートも検討する。
13	(広域調整) ● 広域調整は、 <u>どのような視点、手続</u> で行うのか示すべき。 ● <u>調整の時期が遅い。十分な調整期間</u> を設けるとともに、 <u>オープンな手続</u> きを望む。	[原案を修正] ● 広域調整は、区域区分を廃止する市町の <u>土地利用計画及び土地利用コントロール手法の検討段階から区域区分の要否判断と並行して実施</u> することとし、その <u>視点や流れを記載</u> する。
14	(広域調整) ● 市町が区域区分廃止を定住や企業誘致のインセンティブとした場合、「自治体間における規制の下げ合い」になりかねないため、 <u>「区域区分を必要とする状況がなくなったと判断される場合」</u> に限り広域調整をされたい。	[原案のとおり] ● 区域区分を廃止する市町が適切な土地利用コントロールを行い、市街地の拡大・拡散等の影響を抑制することにより「 <u>区域区分を必要とする状況がなくなった</u> 」と県が都市計画審議会の議を経て判断した場合に限り、 <u>区域区分を廃止</u> することになる。
15	(広域調整) ● <u>隣接市町に限らず、広域的な視点で調整</u> されたい。	[原案を修正] ● <u>基本的には直接的な影響を受ける可能性のある隣接市町が対象</u> になるが、 <u>その他の市町から広域調整を求める意見がある場合</u> には、必要に応じて、 <u>当該市町も含め調整</u> を実施する。
16	(広域調整) [質問] ● <u>調整が不調となるのはどういう場合か</u> 。	[質問への回答] ● <u>隣接市町等からの(合理的かつ的確な)意見に対し、区域区分を廃止する市町の対応(土地利用コントロール等)が不十分な場合、県の都市計画審議会に諮った上で、不調と県が判断</u> することになる。