

### 第3回 都市計画区域マスタープラン見直しに向けた都市計画審議会専門委員会 議事要旨

日時 令和5年1月25日(水) 9:30~12:10

場所 兵庫県第3号館7階 中会議室

(現地視察を踏まえて各委員からコメント)

委員

各市、市街化調整区域の中で開発を認める様々なメニューをうまく活用している。県と市町で協働して進めている印象があった。

他方で、現在のシステムでは時間がかかり開発のタイミングを逃してしまうという話も聞いた。これはもう少し、問題点がどこにあるのかを考える必要がある。地元や関係者との利害調整も含め様々な調整で時間がかかる面もあり、これらは規制の有無に関わらず必要な調整だ。それとは別に、無駄な手続きがもしあるならば改善する必要がある。

これからの日本を考えていく上で、食料自給率を上げて、しっかりとした農業を日本につくり上げることが大事だ。農業を活性化するような、市街化調整区域でのまちづくりがうまくできないかと思っている。

空き家や空き店舗の活用を進めることは、新たな市街化を生むわけでもなく、市街化調整区域の性質とも合っているので、もう少し何とか考えればよいのではないかと。ただ、空き家等になっているにはそれなりの理由があると思われ、単に規制の問題ではないだろう。

委員

市街化区域が狭いことで、まちづくりに支障が出ているのではないかと思った。民間の決断は早いので、様々なチャンスや所得、税収が失われている。土地を使いたい、時間がかかることから諦める可能性が高いと聞いた。これをどう解決していくのかが課題だ。

第2回専門委員会にゲストスピーカーとして出席された市町のまちづくりを支援すること、さらにはその他の市町にも視野を広げることが、広域自治体である兵庫県、そして本委員会に課せられたミッションだ。

もう1つ、兵庫県の全体的な施策の方向性が「躍動する兵庫」を実現するために動いているということを指摘しておきたい。そのため、都市計画も「躍動する兵庫」の実現に向けた検討が重要だ。

例えば、地域創生戦略会議で昨年末に作成した「後期重点取組(案)」の中にも「県内市町からも、市街化調整区域や農業振興地域における土地利用等の規制緩和に関する要望が多い」、「戦略的な企業誘致や新たな産業用地の供給のため、市街化調整区域における土地利用等の規制緩和

に向けた取組を進めてほしい。」等の文章が書かれており、今回の現地視察でもそういった課題があると認識した。

また、昨年末に原案が策定された「ひょうご経済・雇用戦略」でも、産業立地促進による兵庫経済の活性化が雇用の確保のため重要との位置付けになっている。

これらの施策との整合性と連動性を、都市計画においてもいかに図っていくのかという観点が極めて重要だ。

委員

開発と農業を両輪で回されていたことが印象的で、大変良い事例を見せていただいた。

開発については、大きく2つ課題があるという認識を持った。

1つは、地元の農産品を生かすための開発、例えばワイン工場をつくる、農業関係のレストランをつくる、地元の中小企業が事業拡大しようというときに開発許可が出づらいという現状があること。

もう1点は、区域区分前からの建物を、用途を変えて再利用するとか、更地にして建て直す際に、市街化調整区域であれば許可が出づらいということ。

この2点、本来は地域を活性化していくために必要な開発であるにもかかわらず、手続きがすんなり進まないという現状は問題である。

これには区域区分を廃止するという方法もあるが、地区計画の手続きをもう少し簡素化する、即決できるようなルールを作っていくということでも対処が可能だろうと思う。

区域区分を廃止すれば、市町が即決して自由にできるという大きなメリットはあるが、一方で、本来はあるべきでない開発にも市町が単独で立ち向かっていかなければならない。土地利用が多様化していく中で、そういったデメリットも見据えながら判断していくべきだ。

委員

開発圧力は弱いと感じたが、次の3つの施設が、民間事業者が投資したいと考える対象だと考えており、これらには注意が必要だ。

1つ目は物流施設。大手の投資家が投資するため、大規模になりがちである。県内最大は尼崎市にある37万㎡で、最小が神戸市にある1万㎡の施設である。現地調査の際、物流施設は要らないという話もあったが、そうであれば何らかの規制、基準が必要だ。

2つ目は戸建ての開発。中小企業が開発することが多く、無計画に田圃の中に住宅が点在するということになりかねない。住宅は固定資産税の軽減を考慮すると建物は120㎡以下が有利であり、そこに車2台と駐車場、庭を付けると1戸の敷地が150㎡ぐらいになる。事業者の目

線では数戸まとめて 700 m<sup>2</sup>から 1,500 m<sup>2</sup>ぐらいが作りやすいと思われる。そういった一団の宅地開発には注意が必要だ。

3つ目は少し論点がずれるが、太陽光パネルに注意が必要だ。ESG の観点から多くの投資家が興味を示しており、全国的に投資を検討する事業者も多いので、農地法又は各市の条例で当面安心かと思うが、近隣市町や離れた他県であっても、許可制への移行といった動向が出た際には注意が必要だ。

委員

市町の皆さんが、地域の活性化のために奮闘されていることを改めて感じた。まず率直な印象としては、市街化区域がかなり空洞化している。まち全体の活性化が改めて大きな課題になっている。

また、市町によってかなり都市計画の運用が違うということも改めて感じた。隣のまちの施策に影響を受けることは、都市計画の場合あるので、隣接市でどういうことやっているかは、互いに知っておく、連携しておくという課題も改めて感じた。インターチェンジや幹線道路沿道は、市町の地形地物とあまり関係なく、もう少し広域の視点で施設立地が起こるため、そういう視点が重要かもしれない。

それから、市町の皆さんがかなり丁寧にまちづくりに取り組んでいることを改めて感じたので、区域区分を廃止したとき、まちが荒れるようなことがあるのは本意ではないだろう。開発を誘導あるいは規制していくような「さじ加減」、規模要件や基準のようなものがキーポイントになってくる。つまり、ある基準以下になるとほぼフリーパスで通るようなことになると、まちが荒れてしまうようなことも起こりかねないわけで、その調整がますます重要になる。

最後に、スピードアップが重要だ。区域区分を廃止したときだけスピードが上がるのではほとんど意味がなくて、むしろ、どの制度を適用しても、然るべきスピードが求められる。

区域区分廃止の使い方については、どちらかという、マイクロな用地需要に対応するような使い方。大きな開発は地区計画等でやるべきで、そうではない小さいものについて、弾力的な運用が可能な区域区分廃止が適しているのではないか。

事務局  
委員

・区域区分の有無による土地利用規制等の比較について説明。

農地転用について教えてほしい。

市街化区域の場合は、原則、市町の農業委員会に届け出ればよいところが、区域区分廃止あるいは市街化調整区域の場合は知事許可になるということだが、具体的にはどんな手続きになるか。

総合農政課

農地転用許可は、基本的に都道府県知事が許可権者となっており、神戸市及び明石市については、それぞれ市が権限を行使している。

農地転用の許可基準に照らして、特に第1種農地あるいは農用地区域については原則不許可となっているが、特定のもの、例えば第1種農地の場合、農業用施設、農産物加工といった農業に役立つような施設であれば許可できる。第2種農地については、他の土地で立地困難な場合等の基準に照らして許可できるかどうかを検討し、第3種農地については、原則として許可する。

区域区分が廃止されることによる変化としては、農地転用許可基準で「市街化調整区域」が出てくるのは甲種農地で、市街化調整区域内にあるということが要件の1つになっている。

また、市街化区域内農地は農業委員会が届出で処理でき、時間が短い一方、市街化区域内農地でなくなると農地転用許可のメカニズムで処理することになり、届出制から許可制に移行することになるため、時間がかかることになる。

なお、区域区分の廃止前後を通じて許可制である場所については、許可基準がそれほど変わらないはずであり、顕著な違いは考えにくい。

委員

資料2の12ページ、区域区分の維持・廃止別の許可手続きに要する期間の資料はととてもわかりやすく参考になった。

制度がシンプルでわかりやすいことはとても大切だし、「見える化」はとても重要だ。伝えるために行政がどれだけ努力できるかだと思う。

委員

区域区分を廃止した場合のメリット・デメリットという議論の前提として、全体としてどんな地域づくりを目指すのかという議論が必要ではないか。例えば、市街化調整区域でも、どんな産業なり住宅が必要になっていくのか。今は情報インフラの整備が進み、様々な仕事が地方でもできるようになっているので、首都圏や大都市の人口をどう呼び込むかという視点が必要だと思っている。

市街化調整区域の開発許可では居住者要件というものがあり、地縁者に限って開発を認めるという考え方があるが、これはもっと緩めてもよいのではないか。

このように、もう少し日本全体の人口や経済の動向等を考えながら、どういう社会構造が必要なのかといった議論が必要ではないか。

委員

今まで市街化調整区域、あるいは都市計画区域外もそうかもしれないが、共同体に地域活性化の視点のようなものが委ねられている側面があったのだろうと思う。新しい人があまり入ってこないことを前提に制度ができており、だから居住者要件が付いていたということだ。

今、委員が仰ったのは、もはやそれが仕組みとして成り立たなくなってきたということ、地域活性化の視点を考えていくと、もっといろんな人が入ってくるとなったときに、制度がうまくかみ合っていないのではないかというご指摘かと思う。

これを都市計画側で受け止めるとすると、都市計画マスタープランや立地適正化計画といった都市計画の方針に、今まで市街化調整区域や都市計画区域外のことをあまり書いていなかったわけだが、そういうことを、土地利用を関連付けながら盛り込んでいくといったことを積極的に捉える、その中で制度運用を考えていくという視点が重要ではないかということと認識した。

委員 民間の視点では、投資をする際に最も大変なのは建物をどう造るかではなく、大きな土地をどう確保するかなので、区域区分が廃止されると検討できる土地が増える点は、民間にとってメリットだと思う。

一方で空き家の利活用等は、なかなか大手は参入してこないだろう。基本的に利益の出にくいビジネスモデルなので、地元の方でもIターンでいらした方でも、「ここを盛り上げたい」という思いが必要だ。そういう波をいかにつぶさないかを考えることも必要ではないか。

委員 資料2の2ページの表は、私なりの解釈だと、左側は「埋める計画」、つまり認めるからには、全部計画どおり土地利用してもらわないと困るという考え方。右側は、埋まっていなくても、想定された土地利用に適ってしまえば構わないという考え方だと思う。

これから人口減少していくと、全て埋めるような計画を立てるということ自体が、開発圧が低いところではなかなか難しいと思う。インターチェンジ近傍などでは左が成り立つのだろうが、用地需要が見込めないところでは、全てのエリアで「この条件をクリアしなさい」とか、「ここで全部建てるんですね」という「確約」のようなことを求められると、ちょっと難しくなる。そういうところでは、むしろ「埋めない計画」、右側の方が、地域活性化に寄与するのではないか。

一方で、区域区分を廃止することで、3,000㎡を下回るとどんな開発でもできてしまうということになると、区域区分がない方に開発が動いてしまうということがあっていけないので、そこはバランスを見ていくべきだろう。

事務局 ・区域区分見直しの考え方（案）等について説明。

委員 資料3の1ページに、市町に区域区分廃止意向を聞くということは、市町の判断を重視するということなので、分権化の観点からとても重要であり、全体的な方向性としては評価したい。

この方向で実施する場合に、大きな変化が生じる市町が出てくる可能性があるが、その市町にとって取り組みがしやすいように、情報提供など、市町への支援をきっちりやっていただきたい。

同じ資料の18ページに土地利用コントロール手法について整理されており、非常にわかりやすい。市町の状況は様々なので、いかなる手法を活用するかは基本的に市町が決めていくということが分権化の観点からとても重要だ。

ただ、経済圏が一体となっている市町においては、近隣市町のまちづくりが他の市町のまちづくりに影響をもたらす可能性があるので、何らかの外部性というか、スピードオーバーの影響を考えなければならない。そこで、広域調整が必要だということはどう判断するのか、というのが1点目の質問。

また、県が調整に乗り出す必要がある場合、調整の仕組みは具体的にどうなるのかということが2点目の質問。

市町に委ねていくということをやっていくとして、これは何年かけて完成させるようなイメージなのか。これが3点目の質問である。

事務局

1点目と2点目、広域調整に関する質問について、隣接する複数市でまとめて区域区分を廃止する場合、まずはその複数市において土地利用コントロールの強弱は合わせる必要があると考える。

もう1つ広域調整で重要な部分として、廃止するエリアに隣接する市町で区域区分を行っている場合、厳しい土地利用規制のある市街化調整区域の隣で区域区分が廃止され規制が緩くなることで、人・物が隣の市に流れてしまうと懸念される可能性がある。それに関しては、フロー図の最後の5のところで広域調整と言っているが、1から4を全て完了した上で広域調整となると、ある程度固まったものに対して意見を反映しにくい可能性もあるため、ある程度、廃止する市町が行う土地利用計画や土地利用コントロール手法がまとまった段階で、ゾーニングも含めて、極力隣接市町において影響を及ぼさないような規制内容となっているかどうか、県が中心となって広域調整していく必要があると考えている。

そこで、隣接市町から意見や要望が出た場合は、それを踏まえた形で、再度ゾーニングや土地利用コントロール手法に反映させていくという調整が必要になると思っている。具体的な手順等は今後詰めていくが、県が担うべき重要なところと考えており、しっかり調整はしていきたい。

3つ目の質問について、今回、都市計画区域マスタープランは令和7年度末に改定を予定しており、そこに区域区分の要否を記載することになる。そのため最短で令和7年度末に区域区分を廃止することになるが、今回この「考え方」を決定後、市町に提示し、これを基に市町に区域区分を廃止する意向があるかを確認する。廃止する意向があれば、このフローに沿って市町が区域区分の要否を検討していく必要がある。それはゾーニングであったり、コントロール手法であったり、それなりに時間がかかると思っている。そこは県も連携しながらやっていく。それが整って、関係機関協議や法定手続きを2年かけて行うことになるので、かなりタイトになる。そのため、最短で令和7年度末だが、例えばゾーニングやコントロール手法の検討に時間を要した場合は、後ろ倒しになる可能性もある。

委員 民間の活動範囲は必ずしも隣接市町村だけではなく、例えば隣県まで及ぶとか、あるいは全国に及ぶということもあるかと思うが、調整の範囲は、隣接の市町村までということか。

事務局 そうである。隣接府県については必要に応じて調整する可能性もある。

委員 市街化調整区域であったところに大規模店舗ができることによって市街地が空洞化するという指摘があったが、既存の市街化区域のうち、工場も警戒すべきではないか。

最近、全国的に店舗展開をしている事業者が工場跡地を大規模店舗に変えるということもよくやっており、自動車工場の跡地を店舗にした後、4 km 離れた既存の店舗が閉鎖になったという事例もある。

現在の工場の跡地がどうなるかということは1つ考えてもよいのではないか。

事務局 本県では、広域土地利用プログラムという、大規模集客施設を立地誘導、規制する施策を講じている。工場跡地も含めて、大規模集客施設が立地する場合はこのプログラムが適用され、一定の立地誘導、規制を図れると考えている。

委員 まちづくりは市町が中心になって行うべきだと考えているので、区域区分が廃止された後も、市町が主体的に、悪影響を最小限にするための必要な規制をすべきであって、県がコントロール手法を丁寧に例示した点は大事だと思っている。

その上で、全ての市町が必要なコントロールを行う力を持っているのかは疑問がある。今は県が前面に出て、原則開発禁止の下でコントロー

ルしているので実効性がある一方、それを外して、責任を持って規制できる市町はそれでよいと思うが、本当にできるのか。

また、区域区分の廃止の決定と、ここで示されたコントロール手法との関係について、市町が規制も含めてできるということを県が確認してから廃止するのか、それとも市町に大胆に委ねるのか。

事務局

委員ご指摘のとおりで、区域区分を廃止すると、例えば 3,000 m<sup>2</sup>未満の開発に対する技術基準への適合の審査や、新たな条例の制定や運用に係る技術的な面の課題は確かにある。

区域区分を廃止する市町に対して、県は当然フォローするものの、市町が主体的にまちづくりを行っていく必要があると考えている。

区域区分見直しの考え方を今年度末に決定後は、どうコントロールしていくか、県と市町でこの考え方に沿って決めていくことになる。

市町が、この考え方に沿わない、あまりにも緩い規制をするという判断であれば、区域区分廃止は難しいと思っているし、ある程度この考え方に沿った形でゾーニング、規制をするのであれば、その他の要件もあるが、廃止できるものと考えている。

委員

今回、規制の話が中心だが、私は、望ましい土地利用を促進するためには一定の誘導、補助的な手法も必要だと思っている。

というのは、原則禁止の下でいろんなメニューを作って、それに合致すればそこで開発を認めるという現在の仕組みは、一種の誘導になっているといえる。これが原則は開発自由となった場合に、土地利用コントロールの誘導システムがうまく機能するのか疑問がある。

結局、市町にもものすごく大きな責任が行くわけで、それは地方分権の観点からは望ましいことだが、本当に大丈夫かという思いもある。

委員

区域区分がある状態では、市町にとっては、県との協議に時間がかかる、思うようにならないという難しさがある一方で、県のサポートを得られているという考え方もできる。

望ましくない開発を市町の現場レベルではなかなか排除し難い局面もあろうかと思うので、県との協議の中でそういったものをうまくコントロールしていくという意味では、区域区分の意味は大きい。

さらに、広域調整の面では県の役割がとても重要だ。ともすると、市町間で特定の規制を下げ合う競争といったことがありえなくもない中で、区域区分の制度が残っていれば、広域で同じ規制がかかっている状況が作れるわけであるから、そこには一定の価値がある。

私が反対だとか賛成だとかいうことではなく、しっかり議論させていただきたい点として3点ほどある。



1つは、日本は人口が減少し続けている状況だが、例えば隣国の台湾では、開発需要が高く、農地の転用規制も緩めたところ、農地の価格が高騰し、新規就農者が農地を取得できないという問題が起こっている。

開発ができるようになることで、農地の価格が上がる側面もある。海外から見た場合に、昨今の国際的な土地利用展開の中で、日本の土地はインフラの整備がされており水資源も豊富であるなど相応の魅力があるため、長期の未来を考えたときに、相応の規制を持っておくということは、地域の土地を地域の方の手の中に守るということにもつながる。

日本の国内で人口が減っているからということだけではなく、もう少し長期かつグローバルな視点も必要ではないか。

もう1つは、規制が緩和されたときに、ともすると農地の価格が上がりがねないので、そこにケアが必要だということだ。地域の若手の農家が適正な価格で農地を取得できるように、そこもケアいただきたい。実は農地の価格は、局所的には上がってきている。優良農地では今若い方が農業をやろうというような展開もあるので、そういったところへの目配りも必要だと思う。

最後に、たとえ区域区分を廃止したとしても、合意形成や計画づくりには、相応の時間をかけていただく必要があるだろう。土地は公共財なので、一企業だけのメリットに資するのではなく、地域の方にとってメリットのある土地利用が展開されることが重要だ。さらには合意形成をしておかないと後で紛争の元にもなるので、このプロセスは重要だ。

市町の皆さんがいろいろ工夫しながら地域のための土地利用を展開しているのを拝見して、現在の方法でも、大規模なものについては地区計画、個別のものについては都市計画法第34条での対応で、うまくできないのかなと最終的に思ってしまう。ただ、現場の皆さんが一番現場のことはご存知だと思うので、慎重にご検討いただきたい。

事務局

これまで、県では特別指定区域制度や地区計画制度の活用、開発許可基準の弾力化に取り組んでいる。

今回考え方を整理した区域区分の廃止は、計画的な土地利用を進めていく手段の1つとして位置付けるものであり、今までどおり現行制度を活用してまちづくりを進めることもできるし、そうではなく、独自にやっていくという市町については、区域区分を廃止した上で、自らゾーニングをして土地利用コントロールしていくことも考えられる。市町が技術力やマンパワーも含め総合的に判断した上で、自らやっていけるということであれば、廃止の可能性もあると思っている。

県としては、引き続き現行制度の柔軟な運用等を検討していくことに加えて、区域区分を廃止する場合の手法や手順等を検討し、考え方として示した形である。

委員 区域区分見直しフローは、ローカルなマクロトレンドベースに検証した上で考えるという流れだが、このようなマクロトレンドに乗ってこないような、ぼんと用地需要が湧いてくるようなことに対しても、十分ケアしてほしいということだと思う。

マクロトレンドに乗ってこないと押さえにくいのが、よく知られている例だとニセコ町とか、土地所有者は外国人ばかりといったケースもないことはないので、その辺りも少し加味していただきたい。

委員 資料3のフローの影響調査は、市町が行うという理解でよいか。

事務局 そうである。

委員 その時点でかなりの負荷が市町にかかるということだ。それから、3,000 m<sup>2</sup>未満の土地利用については条例の制定についても条件にするということ、県の案としては示しているという理解でよいか。

事務局 影響調査の結果、市街地の拡大の可能性があるとかが既成市街地に影響がある場合は、技術基準に適合を求める条例又は要綱を作ってもらおうということになる。

既に作っている市町はあり、改正で足りる場合もあると思う。

委員 県民局で行っている事務を、規模は下がるものの、市町が行うことになるということか。

事務局 3,000 m<sup>2</sup>以上は引き続き県が審査するが、3,000 m<sup>2</sup>未満は市町の方で条例又は要綱を作り、技術基準を審査していただく必要がある。

委員 おそらく他の先生方も仰っていたのは、市町に審査できる能力が十分にあるか、これから初めて取り組む部分もあるので、支援を考えてはどうかというご意見かと思う。

また、今回土地利用の規制について用途に注力して説明いただいたが、実際には容積率、建蔽率も定める必要がある。一般的には市街化調整区域の方が容積率、建蔽率の制限が緩いケースが往々にしてあると思うが、一番緩いところだと400%というところもあるし、市町によって違うと思うが、今回、特定用途制限地域を入れると、逆に規制が厳しくなるケースもあると思う。厳しくすると反対を受けやすいので、現行にかなり近い制限になる、例えば一低専並みの用途を要求するものの、容積率はかなり緩いということになってしまうと本末転倒だとも思っていて、そういう場合は既存不適格を許容するとか、既存不適格の建物を建て替える際には、何か救済措置が得られるというような形で、整合を

取ってほしい。既存のルールに引きずられて、緩い方に流れていくと、本来の趣旨とかけ離れていくので、容積率、建蔽率の考え方についても何か示していただけるとよいと思う。

それから、自主条例なり要綱は市町が決めることだが、その中に、一定のルールというか条件が付いているとよいと思っている。あくまで地方自治なので、条例の中に県の方から条件付けするのは適切なことなのかということはあるが、一旦区域区分を廃止してしまうと、後はもう市町の自由にできてしまうということになる。例えば、こういうことをされるという前提ではないが、一旦市町に権限を移した後、例えば1回目の都市計画の変更の際に急激に緩和されるというようなことがあると、もう県からは何も言えない、あるいは隣接市町から意見を言っても動かせないということになり、制度上の信頼が揺らぐ恐れもある。

市町が運用する中で都市計画審議会や隣接市町の意見を聴くことや、県とも調整するといった一定の手続きは残しておいていただきたい。過大に県が関与せよと言うつもりは全くないが、広域調整の機能はいずれにしても必要だと思っている。

事務局

ご指摘の点は懸念される場所である。

特定用途制限地域など、都市計画を決定、変更する際は、市町は市町の都市計画審議会に諮るとともに、県との協議も必要になるので、そこで県から意見を言える。ただ、県の「同意」ではなくあくまで県との「協議」なので、仮に市町がそれを無視して市町の都市計画を決定することも制度上は可能である。

ただ、都市計画法第24条第6項に「都道府県は、必要があると認めるときは、市町村に対し、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とるべきことを求めることができる。」という規定があり、それを受けて、県の都市計画法施行条例第1条の2に、県は市町の都市計画決定に対して、広域の見地から調整が必要な場合や、県の都市計画に適合しない場合に必要な措置を求めることができる規定がある。その際は、県は都市計画審議会に意見を聴いた上で市町に措置を求め、市町は措置要求があったときは、遅滞なく、結果及び理由を報告しなければならない。よって区域区分廃止後、市町が決定、変更する都市計画が広域の見地等から見て好ましくない状態のときは、県として意見できる仕組みにはなっている。

座長

今日いただいたご意見を整理させていただく。

市町に任せていくという方向は基本的には良いのではないか、自主性を生かすということも重要だろうというご指摘があった。その意味では、大枠の方向性についてはご了解いただいたのかなと思っている。

その一方で、市町にやり切れる体力・能力といったものがしっかりあるかどうかという懸念もあり、そこへのサポート、支援ということも十分考えていただきたいという意見もあった。とりわけ広域調整については、今後、具体的な検討を進めてほしいというご意見だったと思う。

また、誘導方策、インセンティブという言い方をしてもよいかもしれないが、規制だけではなく、サポートするような側面から、あるいは、立地適正化計画に近いかもしれないが、望ましい誘導用途のようなものを定め、それについてはインセンティブが効くといった、誘導的視点も考えてはどうかというご意見もいただいた。

それから、思いがけない用地需要に対してもケアする必要があるというご意見や、工場跡地の需要についてもケアしておく必要があるというご意見。これらをフローの中でチェックできるかどうかを改めて検証してほしいということかと思う。

さらに、時間短縮ということが課題として挙がっている一方で、どんな土地利用であろうとも、合意形成に一定の時間がかかるということなので、そこを飛ばすようなことは、慎重に考えてほしいし、制度の中にも反映していただくということと理解した。

私からは、容積率、建蔽率といった土地利用の用途以外のところについても十分吟味をして検討していただきたいという話を申し上げたのと、廃止後の運用、手続きについても、健全な土地利用が継続して行われるような仕組み、ルールも念頭に置いて考えてほしい。その中で、県がある程度支援、サポートするような枠組みが残るとよいということを上申した。

事務局

区域区分見直しの考え方の案については、本日の議論を踏まえ修正を加えた上で、2月2日に開催する本県の都市計画審議会に報告したい。

修正内容の確認については、座長にご一任いただけるか。

各委員

(異議なし)