

第 65 回
三木市都市計画審議会

議 事 録
(公 開 用)

令和 7 年 9 月 25 日開催

第65 回三木市都市計画審議会議事録

- 1 日時・場所 令和 7 年 9 月 25 日(木)10:00～12:30
三木市上下水道部庁舎 2 階 第 1 会議室
- 2 出席者 〈委員17名〉
飯塚之利委員、石田正治委員、岩崎正勝委員、
大原義弘委員、岡島拓哉委員、岡田紹宏委員、
岡本憲幸委員(代)、川北健雄委員、坂本文委員、
住友聰一委員、田村正敏委員、内藤博史委員、
長野真紀委員、板東聖悟委員、水島あかね委員、
三村広昭委員、鷺尾孝司委員

〈幹事 5 名〉
赤松宏朗総合政策部長、降松俊基市民生活部長、
荒池洋至産業振興部長、友定久都市整備部長、
錦昇上下水道部長

〈事務局 5 名〉
合田仁副市長、前田和久課長、青澤百華係長、
山田佳苗主任、近澤翔太主任、
- 3 公開・非公開 公開
- 4 議題
 - ① 議事事項
 - (1) 会長・副会長の選出
 - ② 説明事項
 - (1) 都市計画区域マスタープランの見直しについて
 - (2) 三木市都市計画マスタープランの見直しについて
 - (3) 三木市土地利用基本計画の見直しについて
 - (4) 開発指定区域の区域変更について
 - (5) 今後のスケジュールについて

- 5 傍聴人の数 0 人
6 開会 前田課長
7 あいさつ 友定都市整備部長
8 議事事項(会長・副会長の選出について)

会 長 : 水島委員

副会長 : 岡田委員

上記の通り選出された。

9 説明事項(都市計画区域マスタープランの見直しについて)

よろしくお願いします。

恐れ入りますが、座って説明させていただきます。

都市計画区域マスタープランの見直しにつきましては、昨年度 7 月に開催した本審議会において、見直し基本方針について説明させていただきました。今年度に入り、県素案が作成され、素案の縦覧、説明会、公聴会が開催されましたので、説明会で説明された内容を報告いたします。

報告の前に、この度は、委員改選で新たに委員にご就任いただいた方がいらっしゃいますので、最初に都市計画の概要について説明させていただき、続けて、都市計画区域マスタープランの見直しについて説明させていただきます。

インデックスの①、1 ページをご覧ください。

前のスクリーンにも同じものを映しますので、見えやすい方をご覧ください。

まず、都市計画について説明いたします。

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用や都市施設の整備などに関する計画で、都市の将来あるべき姿を想定し、そのために必要な規制、誘導、整備を行い、都市を適正に発展させようとする方法や手段のことです。

イラストを見ていただきますと、まず青色の一点鎖線で都市計画区域と都市計画区域外にわかれています。

都市計画区域は、先に申しました都市計画により、土地利用の制限や建築規制、道路や公共施設等の都市施設の整備等、さまざまな都市計画が実施されます。

一方、都市計画区域外は、原則として都市計画の制限や規制を受けないことから、都市計画区域に比べて規制が少ない区域になります。

また、都市計画区域の中も赤色の一点鎖線が引かれていますが、区域区分や線引きと呼ばれるもので、優先的かつ計画的に市街化を図る市街化区域と、豊かな自然環境や農地などを守ると共に、無秩序な開発を防ぐため、市街化を抑制する市街化調整区域に区分しています。

資料は 2 ページです。

こちらは、三木市都市計画総括図になります。

図面一番下の東播都市計画区域が都市計画区域を線引きし市街化区域と市街化調整区域に区分している区域になります。

図面一番上の吉川都市計画区域は、非線引きの都市計画区域といって、市街化区域、市街化調整区域の区分をしていない都市計画区域になります。

図面中央は、先に説明しました都市計画区域外で細川町、口吉川町の区域になります。

この様に、三木市は都市計画上大きく 3 つの区域に分かれています。

資料は 3 ページです。

ここから、都市計画区域マスタープランについて説明します。

都市計画区域マスタープランは、県が定める都市計画法に基づく「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」として長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けた都市計画の方向性を示すものです。

先ほど説明しました、市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分や都市再開発の方針等、市町村のマスタープラン、用途地域等の土地利用規制、道路、公園、下水道等の都市施設、地区計画などの都市計画は、区域マスタープランに即して定める必要があります。

資料は 4 ページです。

都市計画区域マスタープランの説明内容や資料は兵庫県が素案の説明会で説明された内容を引用したものになっています。

三木市は、播磨東部地域都市計画区域マスタープランに位置付けており、線引き都市計画区域の東播都市計画区域や非線引き都市計画区域の吉川都市計画区域に加えて、都市計画区域外との関係にも配慮しつつ、広域的な地域の将来像及び都市計画の方向性が示されています。

資料は 5 ページです。

都市計画区域マスタープランの目標年次は、県政の基本方針である、ひょうごビジョン 2050 の展望年次である 2050 年、令和 32 年の都市の姿を展望しつつ、目標年次を令和 12 年としており、地域の魅力・強みである、

県内有数の水田農業地域や発達した交通網、匠の技術が生きるものづくり産業や多彩な公園とスポーツ環境を活かすことを目標としています。

また、地域の課題を土地利用、交通インフラ、水害のリスク、地場産業の継承に整理し、その課題を解決するための目指すべき都市構造として6ページの図が示されています。この図は、神戸市中心部や姫路市中心部との役割分担のもと、各拠点で、地域特性に応じた都市機能や産業等の集積、地域内外の交通ネットワークの強化を通じた都市機能の相互補完を図ることを示しています。

三木市につきましては、神戸電鉄三木駅周辺が地域拠点と定められているほか、国道175号や山陽自動車道、中国自動車道が広域連携軸として位置づけられています。

都市づくりの重点テーマを、都市機能の充実と交通ネットワークの維持・強化、農との健全な調和、伝統と次世代の産業の推進、集落の地域コミュニティ維持としています。

資料は7ページです。

都市づくりに関する方針を土地利用に関する方針、都市施設に関する方針、市街地整備に関する方針、防災に関する方針、環境共生に関する方針、景観形成に関する方針、地域の活性化に関する方針に分けて示しています。

今後の市のまちづくりにおいて重要な項目を前の地図を見ていただきながらご紹介します。土地利用に関する方針では、オールドニュータウンの再生、自由が丘・緑が丘・青山地区や市街化調整区域、青色の区域での地区計画等の活用が、都市施設に関する方針では、東播磨道の活用、防災に関する方針には、緊急輸送道路の整備、環境共生に関する方針には、コンパクトな都市構造や農地や自然環境を保全する制度の活用とともに、無秩序な市街化を抑制し、農との健全な調和を前提とした計画的な土地利用を図ります。景観形成に関する方針には、歴史的まちなみ、湯の山街道を保全、地域の活性化に関する方針には、空き家を活用したまちのにぎわいの創出が挙げられています。

資料は8ページです。

都市計画区域マスタープランの見直しに併せて、都市再開発方針等の見直しも行っており、三木市につきましては、現計画から変更はありませんが、東播都市計画防災街区整備方針に位置づけがありますので概要を説明させていただきます。

防災街区整備方針は、都市計画法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する規定に基づき、市街化区域における密集市街地

内の各街区を防災街区として整備するために定めるものです。

整備の方針として、防火・準防火地域、地区計画等の規制誘導手法や、市街地開発事業、耐震改修事業等の各事業を活用することや、建築物の建替え等による耐震化・不燃化、延焼防止及び避難に有効な道路、公園等の防災施設の整備が示されています。

特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を防災再開発促進地区、それに次いで、優先的に地域住民に対して防災・減災に対する知識の普及や意識の高揚を図り、協働で防災性の向上に努める必要がある区域を課題地域としており、三木市はこちらの防災街区課題地域に指定されています。

資料は 9 ページです。

指定されている区域の位置図になります。市役所の北西、三木駅の南東に位置する旧の市街地が課題地域に指定されています。

資料は 10 ページです。

各区域の整備方針を示しています。区域が 2 つに分かれています、整備方針は同じ内容になっています。

古いまちなみなどの歴史的資源の保存と防災対策の両立を図ることや啓発活動、消火栓設置、防災資機材の整備、住まいの簡易耐震診断の実施及び、住宅耐震改修工事への助成、空き家対策の推進、密集市街地におけるローカルルールの方針策定を挙げており、順次できることから進めているところです。

資料は 11 ページです。

県が示している見直しのスケジュールになります。

6 月 4 日から 7 月 31 日まで県において縦覧、説明会・公聴会が行われましたが、三木市の方から意見はありませんでした。

今後は県が原案の作成を行い、国と事前協議を行います。

11 月から 12 月にかけて案の縦覧、令和 8 年 1 月の当審議会において諮問させていただきますのでよろしくお願いいたします。

その後、2 月に県の都市計画審議会で審議され、国の同意協議の後に決定・告示となる予定です。

以上で、都市計画区域マスタープランの見直しについて説明を終わります。ありがとうございました。

9.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

最後の防災街区というところで、10 ページになるのですが、整備方

針の中で、福井、本町や芝町、府内町地区などが書いてあるのですが、市の様々な政策でこれらを解決していこうということになってくると思うのですが、この地域以外のところと指定された地域とで言うと、何か違ってくることがあるのでしょうか。

〔事務局〕

もちろん他の地域にも同じように、防災上の密集市街地と呼ばれるような地域もございますので、啓発活動ですとか、消火栓の設置、そういった防災資機材の整備等、同じように市内全域で使っていたりするようなこともあります。この指定した区域の中で特に市が行っておりますのは、道についてです。道が狭いところが、この区域に指定をされておりますが、この道を広げるときに少しこの区域内が手厚く、測量をする費用ですとか、そういうところに補助が出るというようなことをしております。

〔委員〕

道を広げるというところは確かにそういう施策もあるかと思うのですが、ここを広げていく、特に重点的にしていくということであれば、やはりそれなりの力の入れ方を、特にこの地域には進めていくのだというようなことが必要になってくるのではないのかと。そうでないと、一般的な他の地域と変わらないということにならないのかなと思ったのですがいかがでしょうか。

〔事務局〕

失礼します。まず、こちらの防災街区課題地域、これには選定される基準というものがあります。それを少しご紹介させていただきます。

3 つ選定基準がありまして、建物倒壊危険度というものがまず 1 つ目。

これについては昭和 55 年以前の老朽化建築の比率ということになっています。

2 点目としまして、火災の危険度、延焼のしやすさの評価ということで、木造建築の建ぺい率等が基準となっております。3 つ目としましては、市街地密集度という、市街地の密集度合いを評価するために、建物面積を地区面積で割るということで、兵庫県が、資料をもとに算出、算定をしていて、その中で、先ほど紹介した区域については危険が見られるので、防災街区課題地域を指定しております。

市としましては、この密集市街地と呼ばれる部分を何とか解消していきたいというところで、兵庫県が作っております密集市街地の改善に向けたマニュアルに沿って、地域と十分に意見交換等を行いなが

ら、地域の実情に応じたような取り組みをしているところであります。

市においてもそれに基づいて順次取り組みを進めているところなのですが、まずは黄色で塗られた中でも特に少し道が狭いだとか、危険な空き家が多いなというようなところを、まず地元の方に声掛けさせていただいて、市と一緒に取り組みませんかとお願ひしております。

その中で、現在 2 つの地区において、ある程度、市と一緒にやっていきたいというようなところも聞いて、取り組みを進めております。

もちろん道を広げることも必要なのですけれども、地域の防災上の課題がどうだということを皆さんと一緒に洗い出しを行って、その中で、その地区において有効な手段を地域の方と一緒に進めているというところがございます。

以上です。

9.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

防災街区に指定されている 2 つの地区ですが、この地区の難しさというのは、三木市の中でも一番歴史的なまちなみが残っているエリアであるということだと思います。

その価値を残しながら、古いまちなみと書いてありますが、古いまちなみなどの歴史的資源の保存と防災対策の両立ということが一番重要ではないかと思います。

今ご説明があったところでしたらどこでも密集市街地であれば、道路拡幅というのは有効だという、そういうことになってしまって、もう少し個別に見ていけば、その道を本当に広げる方がいいのかどうか。路地があるからこそ、そのまちなみの特性が生きてくるのだということもあると思うのです。

ですので、少しお尋ねしたいのは、その歴史的資源保存の方はどう考えて、どういう方針でいらっしゃるのか教えてください。

〔事務局〕

歴史的な資源の保存も一緒に考えていきますので、地域に入った際には、皆さんで地域の資源をまず洗い出ししていただいています。皆さんで、ここ大事だよね、この路地で昔遊んだよね、というようなところは保存していくという方針を、地域の皆さんと一緒に考えていきます。

道の全てを拡幅するのではなくて、建物の建て替えができないとこ

ろにつきましては、どうにか、皆さんが建物を建てることのできる道の確保は必要になってきます。空き家のまま置かれていても困りますし、接道がなくて建て替えができなくて困っている方も救う必要がありますので、そういう方がいないように、でも資源は守れるようにということで、道の配置なども考えながら、この道は拡張をする、この道をつけたら皆さんが建て替えできるというような、2 つのことをにらみながら整備を考えていく、ということを行っています。

最初に私が申しあげました補助を出しているというところにつきましては、もう既に建築基準法上で、2 項道路と定められているような道路がございます。建て替えをするときにはセットバック 2m、4mの道をつくるための用地を確保する必要があるとされている道路につきまして、バックしてもらい、その用地を確保していただくために補助を出すということにしています。

以上です。

〔委員〕

ありがとうございます。

道路の件については、既に 2 項道路になっているところはそういうことなのだろうと思いますが、実際そうなっていても現実としてあまり進まないところもあると思うので、そういうところが本当にそのままの路線でいいのかどうかということもあると思います。

三木市の中でもかなり特殊な、外目で見ると、この場所が画一化されたような普通の住宅地になってしまうと何か三木の歴史が 1 つ消し去られてしまうぐらい重要なところだと思うのです。

ですので、戦略的にこのエリアをどうしていきたいのかと、まずは構想が描かれるべきであろうと思います。

その上で、いろいろな用いることができる施策を動員して残すべきものをちゃんと残すにはどうしたらいいのか。防災上問題があるところはどうやって解決すべきなのかというところをきちっと議論しないといけない。下手すると広域の区域マスタープランでここは、防災街区に指定されていますよ、ですから非常に危険なのでこういう道路をちゃんと整備していく必要があるので、どうこうしようというだけの説明で町に入られると、聞いた方はそうなのかなという感じにもなりかねないと思うのです。一方で、もちろんまちなみや歴史的街区の保存にすごく熱心な方々もいらっしゃる場所ですし、そういう人たちの見解というものを同時に押さえていく。

例えばですけれど、ここに限らず空き家問題が非常に重要になっ

てくると思いますので、再整備するといっても人が住まなくなったところを再整備しても意味がないので、そこに新しい活力をどう入れていくのかということと、同時に考えられていない。

例えば、兵庫県の空き家特区の制度、三木市は指定されていないですね。こういうところを限定して特区申請して、そうすると接道条件も若干緩和されるという部分もありますね。建物の用途変更などかなり自由度がでてくる。

なので、少しそういう総合的な視点からこのエリアをどうしていこうかという将来像を描かれることが先ではないかという気はします。

今されていることに異論があるわけではないのですが、その辺りきちんとビジョンを明確にして、共有して進めていくということをお願いできればと思います。

以上です。

〔事務局〕

ありがとうございます。この資料の 10 ページに整備方針というものがあります。

まずはこれを基に進めていこうというところではあります。

今、委員におっしゃっていただいたように、こちらの地区については旧市街地ということで、三木の中でも少し特殊というか、昔の三木市の風情が残るようなところもあります。

そういう中で、令和 5 年の 7 月 1 日に旧市街地について景観形成の地区指定を行なう、であるとか、ここの整備方針に示しているような、そういった昔のまちなみは何とか保存していく、というようなところも取り組んでいます。

なので、密集のマイナスイメージだけを何とかしようということではなくて、ここの地区に残っているそういったプラスの面も生かしながら、少し難しい課題ではあると思いますが、密集市街地の取り組みを進めていきたいと考えています。

空き家特区につきましても、三木市においては、まだ指定は行っていない状況ではありますけれども、空き家の活用における有効手段であると思いますので、まさしくこういうところについては、空き家特区の指定の候補になると考えておりますので、今後、関係部署とも連携して、検討してまいりたいと思います。

〔会長〕

ありがとうございます。

今のご指摘ですけれども、最近、空き家が増えるという状況の中で、

マイナスで捉えられることももちろん多いのですが、これまで家が高くて手に入れることができなかった人が、空き家や条件が悪いということによりそこに住むことができ、そこでまた新しい活動ができるというポジティブな捉え方もできるという話もありますので、そういった人たちとのマッチングなどがあれば、何かそこで地域の活力にもなりつつ、そこで新しい知恵も生まれながらというところは大切なのかなと思っています。

三木の特徴的な金物の工場だったり、町家だったりというものが今、急速に失われているので、それが空き家のまま放置されないような施策とセットで、このまちなみを今後どうしたいかということが大切かと思うので、そうでないと、やはりその地域の思いとしては、空き家をなくして、早く安全にというところがどうしても先走ってしまうので、両方難しい問題ではあるのですけれども、ぜひ進めてほしいと思います。

1 つだけ質問なのですが、ここは重点地区ですけれど、おそらく似たような形で、農村部分でも古い家等の裏手にもしかしたら密集の部分があるかもしれない地域があると思うのですけれど、今後、そういったところで、ここでの知見を生かして派生していくのか、例えばそういった地域が、そういうことをしてくれるのならうちもやって欲しいと、もし手を挙げたらそのような可能性があるのか、今考えていることがあれば教えていただけますか。

〔事務局〕

この防災街区課題地域を増やす可能性があるのかということでしょうか。

〔会長〕

この防災の課題地域の他に、三木市内に似たような密集市街地というものは他にあるのでしょうか。

〔事務局〕

このような密集市街地、先ほど説明をしました基準に照らし合わせると、この地域ということになります。農村部では、基準に合う場所はないということにはなります。この県の整備方針に乗ってくるところは、これからだんだん減ってくると思っています。昭和 55 年以前の木造建築物は、増えることはなく、減っていくとか、だんだん空き家になって取り壊されるということで、だんだん減ってきている方ではあるかと思っていますので、この地域が増えることはないかとは思いますが、それでも、面積が小さいけれどそこが密集しているというような地区もありますので、そういったところから、何か手だてをしてほしい、同じよう

に考えてほしいという声が挙がった時は、また別で考えさせていただきます。

〔会長〕

ぜひこの知見、地域、地域で課題が異なるので、そのプロセスを共有していただければと思います。

9.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

今、委員から言われたように、本当にこの古いまちのマスタープランをどうしていくのかというのは、恐らく、まちというのは、人が住み、そこで商売が成り立ち、それから活性化していくということが、通常のまちの姿だと思います。

残念ながらそういうマスタープランがないと思います。

この地域については、古いまちなみともう1つ三木城という大きな資源があります。

市のメンバーといろいろと話をする場合においては、それを生かしたまちづくり、観光云々という話が必ず出てきます。

残念ながらそこから進んだものがありません。今回は、防災云々ではなくて、本当に人が住む、住める、そのために何をやるのか、それと同時に並行的に防災という、建物を建て替える云々ではなくて、人が住まなければ建物が建たないわけですから、そういったマスタープランを、市を上げて本当に考えていただければ、もっともっと三木が古いまちなみを生かしながら人が住み、そこでまた人が賑わう、そういったまちづくりになっていくのではないかと思います。こういった防災云々もその一環だと思いますけれど、ぜひ、そのような視点から実施していただいたらありがたいなと思います。

以上でございます。

〔会長〕

ありがとうございます。

部局は異なると思うのですが、文化財保存活用地域計画といった教育委員会主体で、そういった文化財を中心とした全体の計画のようなものがまだ三木市の方ではまだないと思うので、ぜひ働きかけも含め、今のご意見、都市計画マスタープランというよりは、そういった専門のところでの位置づけも今後考えていかれたらいいのではないかと思います。

〔事務局〕

いただいている意見は、その通りです。

その通りですけれども、私があまり言うともた反感を買うかもしれませんが、防災街区だからといって防災だけをやろうとは思っていません。ここに書いてあるように、古いまちなみであるとか歴史資源であるとか景観資源であるというものを生かしたいと思っています。

ここは空襲に遭わなかったのです。

空襲がなかったところは兵庫県でもそんなにたくさんなくて、空襲に遭わなかったことによってまちが残っている、いいまちが残っているからこそ今の昭和42年にできた都市計画法の中では、建物を建てるには厳しい状況のまちが残っているということも事実です。

そうすると、そこに土地を持っておられる方とか、家を持っておられる方は、どうするかというと、もうそこはいらない、となる。いわゆる建築不適地がたくさんあるのです。

そういったところを今後どうしていくか。

市がいくら景観的、歴史的なものを保存して、良きまちにしていきましょう、ここに新しく家を建てて住みましょうと言っても、個人の財産を一定売却して、ミニ開発がどんどん進んでいくと、それは余計よくないだろう。ということで、今入っているのが、少しでもやる気がある地域はありますか、ということで入っていった、どこで何を残しましょう、どこにどれだけの道を作ったら救急車、消防車が入っていけるようになるか、建物を建てることができるようになるかということを、小さい区間ですけれど、そういった議論をして、まず成功例を作っていきたいと思っています。

これだけ広いところを、個人資産を無視して、ガサッと直すわけにはいかないです。

ですから、地域の声を聞きながら、今やらせていただきたいと思っているのが、この地域でのやり方です。この地域以外に何も無いのかというとあります。

この基準に載らないところで、やはり古い建物が建っていて建築不適地があるよという地域は、実はこの川の右岸側にもありますし、これより少し外れたところもあります。

そういったところにもどんどん手を広げていかなければいけないのですが、やはり個人財産で、皆さんが持っている土地、持っている建物についてどこまでやっていけるかというのは、一朝一夕にはいかない。皆さんが多くおっしゃっているようなビジョン、古いまちなみや歴史的資源、景観資源を生かしながら、調和のとれた、かつ快適なまち

を作っていきたいというのは、大まかですがあります。それがこの地区で何ができるのか、というような土地を持っておられる方、地域に住んでおられる方の意見を聞きながら、今進めさせていただいているということで、ご理解をいただきたいと思います。ただ、そういったところについてのご意見であるとか、こうした方がいいのではないか、というお話はいただけたらと思いますので、よろしくお願いします。

9.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

事務局のご説明を聞いて、ぜひそのような方向で、と思うのですが、1 つだけ少し気になったのは、地域の人たちの意見を聞くのはもちろん重要ですが、今の状況を見ると相当危機的状況だと思うので、どうやって荒れることを防ごうかという感じになってしまっている。でもこれは、外から見れば今の状況で、不動産価格もかなり下がっているはずで、ここってすごくお得ではないかと考える方がいる。外から見ればあり得ると思います。つまり、投資をしたいなという人たちが外部にはいらっしゃるだろうと思います。

ですので、そういった方の意見や、いわゆるここはどれだけ価値があるエリアなのか、あるいは 1 軒 1 軒の不動産物件について、こういった条件であればこういった方が興味を持つだろうというマーケット調査を行った上で、その可能性をきちっと調べていただいた方がいいのではと思います。

既存のまちに対して再投資が行われなければ、いろいろな整備をするための財源もないと思いますので、長期的にはそういうことをやっていくことで、ひょっとしたら一番三木でいい場所に生まれ変わる可能性すらあると思います。地域の、今既に権利を持っておられる方は、どちらかという諦めムードではないかなという気もするので、そこに対して、こういう可能性があります。ということをぜひ行政として、言っていた方がいいと思います。

〔事務局〕

ありがとうございます。

おっしゃる通りでございます。

ただ、本当はこのような話は都市計画審議会でする話ではないのですが、沿道に土地を持っておられる方は、そのままで良いのです。

今日初めての方には難しい話ですが、建築不適地をどうするかといったときに、たまたまそこへの道ができたところは、今何が起

きているのかというと、その部分だけやはりミニ開発が起きてしまう。それについては個人的な話になるかもしれないけれど、防いでいきたい。同じ東播磨のとある市ではそういった開発がどんどんどんどん増えて来て、どこに行っても行き止まりになっているような市町も知っていますので、できればやはりちゃんと秩序がある、住宅ができるようにしていきたいというふうに思っています。

ちなみに、私達が話を聞ける人たちからは、できるだけそういった情報は仕入れて動くようにしていますので、それが全てのいわゆる情報収集をしているかというところとわからないですけど、そこは気をつけてやっていきたい。ただ非常に難しい問題だということはご理解いただきたいと思います。

〔会長〕

ありがとうございます。

個別対応だと非常に大変だと思うのでぜひとも、文化財保存活用地域計画も含め、全体計画を作って、そのビジョンを地域の方々に示していく。そうでないと、個別対応は行政の方々の負担も大きいと思うので、まずは示すべきビジョンを地域で共有することから始めていかないと、どうしてもそういったことは防げないと思いますので、その辺りも部局を越えて連携しながら、全体像を作るということをお願いできればと思います。

10 説明事項(三木市都市計画マスタープランの見直しについて)

よろしくお願いいたします。

資料は、事前にお配りしているインデックス資料②と参考資料①として、アンケート用紙、そして、現行の三木市都市計画マスタープラン及び三木市立地適正化計画の概要版です。

資料②を前のスクリーンに表示してご説明しますので、見やすい方をご覧ください。

アンケート用紙や各計画の概要版については、参考にご覧ください。

1 ページ、三木市都市計画マスタープランについてご説明します。

先程、都市計画区域マスタープランについて説明しましたが、市町村が策定する都市計画マスタープランは、都市計画法に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるもので、住民に最も近い立場にある行政が、地域の意見を反映し、中長期的な視点に立って、今後のまちづくりのビジョンや、地区別の将来像を示すと共に、その実現に

向けての大きな道筋を明らかにするものです。また、個別の都市計画の決定・変更時の指針となるもので、都市計画区域マスタープランや、市政を推進する様々な計画の最上位である三木市総合計画に即して策定します。

本市では平成 12 年に策定以降、社会情勢等の変化に応じ、概ね 10 年毎に改訂を行い、マスタープランに基づいたまちづくりを行ってきました。

2 ページをご覧ください。

現在の三木市都市計画マスタープランは、平成 31 年 3 月に改訂されました。

各地域の特色を生かした拠点の機能分担と地域間のネットワークの強化、優れた高速道路網を生かした交流人口の増大、大規模戸建て住宅団地における活力の維持・向上、旧市街地における歴史的資源の保全と防災対策の両立、市街化調整区域、非線引き都市計画区域、都市計画区域外における地域コミュニティや活力の維持・向上に着目し、市の持続的発展を図るため、地域連携型の都市構造を将来像として、「安全・安心なふるさと三木の構築」「地域資源を生かした魅力あるまちづくり」「持続可能な都市構造の形成」というまちづくりの目標を掲げた計画となっています。

詳しくは、概要版をご覧ください。

尚、計画期間は、概ね 20 年後を見据えながら、令和 10 年度までとしていますが、都市計画マスタープランは長期的な見通しを持って継続的に取り組むものであり、その間には社会情勢の変化や上位計画の見直しなども想定されることから、これらと整合を図るため、必要に応じて見直しを行うこととしています。

見直しに関する要点について、3 ページをご覧ください。

はじめに、都市計画マスタープランを見直す背景について、ご説明いたします。

先の説明事項でもございましたが、東播都市計画区域については、すでに市街地を形成している区域を中心とした市街化を図っていく市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域に区分されています。この区域区分に関して、昨年度に当審議会に専門委員会を設置し行った調査において、現段階では、区域区分は維持しつつ、市街化調整区域の土地利用は、市が目指すまちづくりの方向性や各地域の意見を踏まえたきめ細かい土地利用基本計画の策定と、地域に応じた土地利用について、既存の制度を活用して検討する必要がある、との結果となりました。これを

受けて、次第 3 の説明事項であります、市における市街化調整区域の土地利用基本計画の見直しを現在進めているところですが、市街化調整区域の土地利用を進めるためには、都市計画マスタープランでも具体的な位置や土地利用構想を明示する必要があります。

同じく昨年度には、三木市立地適正化計画を新たに策定しています。内容は後ほどご説明いたしますが、この計画は都市計画マスタープランの一部ともみなされるものであり、人口減少に対応したまちづくりを実現するための方針や、拠点となる区域を示した目指すべき都市の骨格構造を定めています。

また、先の説明事項にありましたように、都市計画における上位計画である県の都市計画区域マスタープランが、今年度見直されます。

このような背景から、当初の予定より 1 年程早くはなりますが、この度の見直しとなりました。

改定後の計画期間は、概ね 20 年後を見据えた令和 9 年度から 10 年間、令和 18 年度までといたします。

尚、計画対象区域については、市全体のまちづくりの観点から、都市計画区域外も含む市全域とします。

次に 4 ページです。

先程、見直しの背景の中でも説明いたしました、立地適正化計画についてご説明します。

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法に基づいて策定される計画です。

過去の人口増加によって広がったまちを、人口減少にあわせてコンパクトに誘導する計画で、長い年月をかけて緩やかに都市施設や住宅等の誘導を行うことで、利便性を確保しながらも行政負担の少ない、将来にわたって住み続けられるまちを目指します。

本市では今年 3 月に策定し、計画期間は、概ね 20 年後を見据えて、今年度から令和 16 年度までの 10 年間としています。計画の対象区域は、東播都市計画区域です。

現在の三木市都市計画マスタープランでも謳っている、各地域の特色を生かした拠点の役割分担や、地域間のネットワークを強化する、コンパクトプラスネットワークのまちづくりの実現に向けて、お示ししております 4 つの誘導方針や目指すべき都市の骨格構造図を明確にし、これに基づいて、居住を誘導する居住誘導区域や、都市の機能を誘導する都市機能誘導区域を定めて、計画と合致しない行為に対して、届出を義務化しています。

こちら、詳細は概要版をご確認ください。

次に 5 ページをご覧ください。

三木市都市計画マスタープランの構成について、ご説明します。

当計画は、大きく分けて、オレンジ色でお示ししている現状と市民意向、黄色でお示ししている、市域全体を対象として将来像や目標、課題を整理し、分野別に方針を定める全体構想、緑色でお示ししている、地域ごとの住民の意見を取り入れて、地域別にまちづくりの方針や目標を整理した地域別構想、そして最後に、水色でお示ししている、それぞれで整理した方針や目標を実現するための実現化方策の 4 項目で構成されます。

全体構想や地域別構想は、整理した現状と市民意向を踏まえて作成すると共に、お互いに整合性を図りながら整理します。実現化方策では、実現に向けた取組や計画の進行管理等を明確にします。

6 ページからは、現在の進捗についてです。

現在は、市民意向調査の整理を行っているところです。

市民意向調査については、地域別の現況や今後のまちづくりに対する市民の意識・意向を確認し、課題や目標の検討における基礎資料とするために実施しました。

市内全域の 18 歳以上 3000 人を無作為に抽出し、8 月 12 日に参考資料 1 のアンケート用紙を送付しました。調査内容は、現行計画の策定の際に行ったアンケートの結果と比較した分析を行うため、基本的に前回のアンケートを踏襲して作成しました。

8 月 31 日までを回収期間とし、調査票の返送及びインターネットによって、全部で 1,120 件回収、回収率 37.3%となっています。現在は回答内容を集計中です。

集計においては、年齢別や居住地域別の傾向についても整理を行います。

続いて、7 ページです。

本市の現況に関する調査については、人口や産業の動態、土地利用や、道路、上下水道、公共交通といった市の基礎的現況についての整理や、社会動向や上位・関連計画の整理を現在行っており、この度全てをお示しすることはできませんが、人口推移について紹介します。

右に、調査内容から抜粋した人口推移のグラフを 2 つお示ししています。

まずは大きい方のグラフからご覧ください。

こちらは、最新の人口推移と将来の見通しをお示ししており、令和 2 年までは実績値、令和 7 年以降は推計値となっています。

棒グラフの一番上の太字の数字は総人口、棒グラフと折れ線グラフはそれぞれ年齢層別の人口と人口比率を表しています。

右の吹き出し内にお示ししているのは、現行計画策定時に推計していた人口推移です。

棒グラフの一番上の赤字の数字は、当時推計されたそれぞれの年の総人口です。

左の最新のグラフと見比べると、令和2年は、当時推計された総人口約7万3千人に対して、実績値は約7万5千人と、約2千人多くなりました。

令和7年以降についても、現行計画の策定時に推計された総人口より、最新の推計値の方が、減少幅が緩やかになっています。

次に8ページです。

現行計画の評価については、現行計画策定後、計画に位置付けられている施策、事業について、庁内の各所管課に毎年度進捗確認を行ってきました。令和6年度末時点では、全体構想では約9割、地域別構想では約8割の施策・事業が着手され、既に完了した事業もあるなど、現行計画は順調に進行していると考えられます。

黄色枠に、順調に進行している事業として主なものをお示ししています。

土地利用の方針では、大規模店舗が立地する大村地区周辺の商業拠点の形成を図るため、用途地域の見直しや地区計画の策定を行いました。

道路については、連携軸として位置づけている東播磨道や三木穴栗線、高木・末広バイパスの整備が進んでいる他、各方針に基づいた施策・事業が順調に進捗しています。

反対に、青色枠内にお示ししている、非線引き都市計画区域、都市計画区域外の土地利用の方針や、防災の方針における未着手事業については、再検討を行う必要があると考えられます。

続いて、工程についてご説明します。

9ページに見直しのフロー、10ページに詳しい工程表をお示ししています。

まずは9ページをご覧ください。

左下の青文字、現計画の評価・検証については、先程ご説明しました年度ごとの進捗状況と、より詳細な評価・検証を行います。各課との協議・調整を行うと共に、地域住民との意見交換会の実施や当審議会の意見をお伺いしながら、見直しの案を作成していきます。

作成した案は、庁内検討会議や兵庫県と調整をはかり、また、パブリックコメントにて市民の皆様に内容を確認、意見をいただく機会を設けたのちに、当審議会で諮問をいたします。全てが整いましたら、令和 9 年 4 月を目標に、新しい三木市都市計画マスタープランとして公表いたします。

10 ページの工程表をご覧ください。

現在の進捗はオレンジ色の縦破線のところで、先程ご説明したとおりです。

今年度はこれから、課題及び見直し方針の整理、全体構想の検討、まとめを行います。来年度には地域に入って意見交換を行い、地域別構想をまとめて、実現化方策を検討し、計画書を作成します。

当審議会での諮問は、令和 8 年度末に行う予定です。

以上、三木市都市計画マスタープランの見直しについての説明を終わります。

ありがとうございました。

10.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

8 ページの現行計画の評価のところで、未着手事業を出していただいております。

一方で順調に進んでいる事業が左側にあるのですけれども、左側の内容は、何となくイメージが付きやすい内容になっているなど。

例えば公共交通のデマンド型交通が新たに導入されたというところで、分かりやすいなと思うのですが、この未着手事業が非常に漠然としていて、何をしようとしているのか、分かりにくいということがあると思います。そういったところで言うと、この辺りをもう少し、どうしようとしているのかという内容が明確にならないと、未着手のまま今後も進んでいくのではないかと考えています。

以上です。

〔事務局〕

委員がおっしゃられる通り未着手の事業で挙げておりますものは少しふわっとした表現になっておりまして、なかなか進捗が見えません。

このような事業を当課だけでするものではございませんので、毎年関係課に事業の進み具合、進捗具合はどのぐらいかという調査をしておりますが、それにおきましても、恐らくどのようなことをしているかわからないので、進捗があまりないというような状況になっているとこ

ろもあるかと思imasので、このたびの見直しにおいて表現を少し具体的にするなど、これからより進めていけるようにしていきたいと思っております。ありがとうございます。

10.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

今回マスタープランを一から作るわけではなくて見直しですので、どういうところを見直すのかということが非常に重要になってくるかと思imas。

全体として見ていくと、資料の 8 ページにあるように 8 割 9 割は着手、順調にいつていますよと。この線でいけばいいという気がするのですが、問題はもう少し解像度を高めていつて、地域ごとに見たときに、本当にこれは大丈夫なのだろうかというところが恐らく見えてきて、そこをどう解決するかという、その解決策を可能にするようなマスタープランを作つていかないといけないのだと思imas。

例えば人口推移のグラフ、とても興味深かつたのですがけれども、前回というのは今のマスタープランにある推計、その時よりも人口が増えて、そんなに減つていないのです。すごく良い兆候ですがけれども、これはどの地域も一律にそういうことなのか、いや、ある地域だけが何かそういう事業が行われたために人口が増えて、他は実はこうではない、あるいは本当に過疎で、このままではかなりまずいという地域があるのかだとか、それがこれでは見えてこないです。

ですので、ここからは意見というかお願い事項ですがけれども、全体のスケジュールの中で地域別構想が一番後で議論されるのですが、本当に大事なのはそちらかなと思うのです。

地域別構想をそれぞれ立てようとしたときに、地域ごとの課題、切実な課題がひょつとしたら見えてくる、あるいはすごく、いろいろなチャンスがあつて伸びていきそうだと、いうものが個別に見えてくる、そういったものをプラス要因、ポジティブにどれだけバックアップしていつてマイナス要因をどういつうふうに抑え込んでいくのかというためのビジョンを作るべきであると。先ほどの三木地域の中の中心部の歴史的資源の話もありましたが、ああいつたレベルでのビジョンを描いていかないといけないのだろうという気はするのです。

なので、全体像としては、解像度を高めていただきたいなど。見直しをするのであれば、前と同じ内容ではあまり意味がないので、それぞれの解像度が高くなるように、地域ごとの課題をきちつと解決する

ような構想を描いていただきたい。そのためには、地域別構想はもう次の段階ぐらいでラフ案でも出していただいた方がいいのではないかと思います。

作業的にどうなるのか、重点の置き方を少しそういうふうにシフトしていただけた方がいいのではないかなと思いました。

〔事務局〕

まず全体構想の中身としましては、市全体の方向性ですとか、市全体のまちづくりの方針といったところをお示しすることとなります。

そういった方針はどうやって決めるのかといいますと、今現在行っている市民の意向調査ですとか、現況を確認している調査を整理して、課題を見いだして、それらを市全体の方針として、まずはお示しする。その方針をまずはみんなで同じものを見るような形から、地域にそれを下して、ご意見を頂戴して構想を練るという形を今とろうとしています。

例えば人口のお話しをしておられましたが、現状の整理の中では、地域別の人口ですとか年齢層の地域別の人口ですとか、そういったところもデータとして整理を行っております。

そういった中で、アンケートも、地域別、年齢層別のアンケートの傾向がある程度読み取れるような抽出をしていきますので、そういったところから一旦大枠にはなるのですが、ある程度地域別の傾向ですとか課題というものも出て、それらを睨みながらの市全体の方向や方針を示すような形となります。

〔事務局〕

少し補足します。

まずは全体構想をまとめるということは基本とはなってくると思いますが、先ほど委員におっしゃっていただいた、解像度を上げるということ。全体構想が全ての地区に当てはまるわけではないというのはもちろんであります。今行っている市民意向調査や、基礎調査というところを一旦地区別にも同時並行で見えていく必要があるのかなと。

もちろん各地区との意見交換をするにあたっても、何もしないで意見交換というのはできないと思っております。その辺を一旦事務局で整理し、調査の中で見えてきた課題はこうですよというものをお示しながら、地域の方と意見交換をする中で、よりこういうふうにしていかないといけないというところが出てくるのかなと考えていますので、今、委員からいただいた意見をしっかり検討しながら、地域別というところも後回しということではなく、しっかり考えながらやっていきたいと思い

ます。

〔委員〕

ぜひそうお願いしたいと思います。

工程の順序が逆であってもいいと思います。地域でまず課題を抽出して、それぞれでどういったことができるのか、それを集約したものが全体構想になってもいいと思います。

地域の一番大事な検討が後回しにならないようにぜひお願いしたい。

〔会長〕

私からも少し。今の 10 ページのスケジュールのことだと思うのですが、これを見る限り、順番にこの通りやっていけば、最後にまとまるだろうという工程となっているように思われて、今、委員がおっしゃったような懸念はやはり拭えないと思うのです。

ですので、そのスケジュールをもちろん見直されるのだと思うのですが、例えば全体構想の検討が 11 月、12 月にラフ案としてできた、その後に地域別構想の検討があり、それを踏まえてもう一度全体構想の検討があってもいいのではないかと、ということだと思うのです。それが、現段階の今後の予定でそのような形になっていないということだと、どうしても地域別構想というのは、全体に追随するというふうに見えてしまうし、やはりその作業的にもそういう頭で動いてしまいがちになるのではないかと思います。ですので、その地域の意見交換会を踏まえ、地域別構想があり、また全体構想に戻り、実現化方策の検討のときにまた地域との話があり、というようなものが予定に含まれていくとやはり変わってくるのではないかと、あとは時代も変わって、地域、地域の置かれている課題ということもかなり変わってきているとは思いますので、まずは全体でそこに合わせてという発想自体も、もしかしたら見直しをかけた方がいいのではないかなと思います。

10.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

意見というか質問になるのですが、7 ページの人口推移と将来の見通しというところで、人口を棒グラフでお示しいただいているのですが、地域別や年齢層別で解析もされているというところですが、転出転入者の中には最近、海外から働きにいられている方、単身でいられている方、あるいは家族帯同でいられている方も三木市は多くいら

っしゃるとお聞きします。

元々住んでいらっしゃる方が、地域に長く住む上での課題ももちろんあると思うのですが、日本、海外に関わらず、新しく転入されて新しく三木市民になられる方とどう交わっていくか、地域づくりというものをどう進めていくかということも、将来的には大切な課題になってくると思いますので、その辺りの検討もぜひ進めていただければなと思います。

〔事務局〕

ありがとうございます。

先ほどお伝えしたような現況を確認する作業の中で、人口に関しては市の方で、例えば外国にルーツのある方ですとか、転入転出といったところの人口データもありますので、そういったところを調査の内容を踏まえながら、検討は重ねていきたいと思います。

〔事務局〕

少し補足です。

やはり外国の方も現在、三木市の方にたくさんお住まいになられているというのはもう現実であります。

ですので、関係課とも十分連携をとりながら、その点についてもやはりマスタープランの中で示していく。こういった方針で、というところは必要になってくるかと思います。ありがとうございます。

〔会長〕

そういった意味でも多分、地域ごとに抱える問題がかなり異なると思いますので、改めて解像度、地域ごとに上げていただくということをお願いしたいと思います。

10.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

今、吉川地域で抱えている課題解決に向けて、農村RMOということで農村の継続、組織についての計画を行っていて、その中で、一番気になるのが人口です。この市全体ではバラ色に、減少幅が少し良くなったというところではあるのですが、吉川地域については、過疎地域を踏まえた人口の減少というようなところが出ております。

例えば、高齢化率も 39%を超えたり、それから生産年齢人口ですけど、過疎で見える場合は若年者の人口ということで 20 代の人口を見ますけれども、これが 11%を下回ると活力がなくなっていくのですが、今 11.7%ぐらいになっていたり、かつては 40 年間とか 25 年

間の人口減少率、これを見ても吉川の中の農村の中で見ますと、その基準 30%だとかを上回っているような状況で、これを何とかしていかなければいけないということで、新たな動きをしているのですけれども、その辺りがマスタープランなどの人口の動きには何か少し合っていないように思うので、やはりそれぞれの地域の人口分析ですとか産業分析ですとか、そういったことを踏まえた上で全体の計画を作ってほしいなと思います。

〔事務局〕

ありがとうございます。

現行の都市計画マスタープランで地域別の構想を描いたページには、それぞれの人口の推移というところも記載があります。

見直し後の都市計画マスタープランの方でも、それはもちろんですけれども、頂いたご意見を参考にしながら、より実際のお声ですとか問題を踏まえながら、都市計画の面からできることを書いていきたいと考えています。

10.5 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

地域別の課題を見ていく際に、各地区のまちづくり協議会との連携の仕方というのはどのようになっているのかをお聞きしたいです。あと、地域の課題はもちろんアンケートからも広域の傾向というものは読み取れると思うのですが、各地域の地区のまちづくり協議会、既にまちづくり協定の実施等されているかと思えますし、今後の見直しに伴ってそれらの見直しもされていくと思いますので、各地区との連携の仕方が、今現状どのようになっているのか教えていただければと思います。

〔事務局〕

現行の都市計画マスタープラン策定時には、地域別の構想で地域のご意見をお伺いする際に、多くはまちづくり協議会、まちづくりの団体と協議を重ねて、策定をしております。

この度の見直しにおいても、まだ詳しくは決まっていないのですけれども、そういった形をとるか、あるいはまた少し違った形をとるのかというところは、これから検討していきたいと思っています。

〔会長〕

ぜひとも今後の予定を少し見直していただいて、まちづくり協議会との連携も含め、こういった形で地域のご意見、あとはアンケートも多

くの方が答えてくださっているので、少しでも関心を持っていただいている方が答えられていると思うので、そういった方たちにうまくフィードバックできるような仕組みや、パブリックコメントも大体返ってこないことが多いと思うのですけれども、そうやって今関心を持っている人たちをいかにずっと関心を持って意見をいただくかという仕組みを踏まえ、ぜひとも予定を見直していただければと思います。

10.6 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

アンケートが8月31日締め切りでしたが、今、どれぐらい集計されているのかなと思ひまして、できたらその結果ぐらい早めに皆さんに送っていただくなりできないかなと思ひました。

例えば次回の審議会が、アンケート結果の説明だけで時間を取るのはいらないと思ひますので、あらかじめ皆さんに早めに、できたら地域別集計もしたような結果をいただけるといいなと思ひますが、いかがでしょうか。

〔事務局〕

はい、アンケートの集計結果については、ホームページの方では、公開する予定となっております。

皆様にお送りする段取りは現在していなかったのですが、そういったことももちろん対応できますので、検討させていただきます。

〔会長〕

ぜひ、印刷は大変な部分もあると思ひますので、多くの方はメール等でも可能かと思ひますので、ホームページに公開されたというアナウンスだけでもしていただければと思ひます。

11 説明事項(三木市土地利用基本計画の見直しについて)

よろしくお願いいたします。

インデックス資料③、三木市土地利用基本計画の見直しについて恐れ入りますが座って説明いたします。

資料1 ページをご覧ください。

まずは、三木市土地利用基本計画の見直しに至る経緯・経過について説明いたします。

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域として位置づけられ、厳しい建築制限が行われてきたことから人口が減少し、地域の活力が低下し

た地域や産業が衰退している地域等が存在します。これらの問題を解決するために、市街化調整区域の許可制度の1つである、特別指定区域制度の活用を目的に、平成25年2月に三木市土地利用基本計画を策定し、特別指定区域メニューの1つである地縁者の住宅区域を、活用意向のあった23地区に指定しました。

特別指定区域につきましては、後ほど詳しく説明します。

先程の、三木市都市計画マスタープランの見直しでも説明しましたが、令和5年度に兵庫県が区域区分に関する基本的な方針を示したことから、本市においても、区域区分の存廃について検討を行った結果、区域区分は継続し、地域の意向を踏まえたきめ細やかな土地利用基本計画の策定を行った上で、計画に即した土地利用を市街化調整区域における既存制度を活用していくことが必要となりました。

この様なことから、地域の意向を確認するために、令和6年度から、市街化調整区域の自治会46地区と意見交換会を進めており、地域意向を取りまとめ、三木市土地利用基本計画を見直します。

資料2ページをご覧ください。

三木市土地利用基本計画は、市街化調整区域におけるまちづくりの基本方針です。

都市計画について、で説明しましたが、市街化調整区域は、地図上の緑色で着色している区域になります。

資料3ページをご覧ください。

三木市土地利用基本計画は、地域の将来像を住民や地権者が共有し、まちづくりを進めていくための計画となります。

秩序ある土地利用の実現を図るために、土地利用を保全区域、森林区域、農業区域、集落区域、特定区域の五つのまとまった区域に分類し、ゾーニングを行うことで基本的な土地利用の方針を示します。

資料4ページが、現在の土地利用計画図になりますので、合わせてご覧ください。

色のついていない部分は、市街化区域になります。

市街化調整区域の、弾力的かつ柔軟な土地利用を図っていくため、神社など保全すべき場所等のまもる区域と、周辺の自然環境や居住環境に影響のない範囲で一定の建築や開発を緩和する、つくる区域に明確化します。

まもる区域は、良好な自然環境を保全する区域として、国有林、保安林、河川、ため池、社寺境内地など、深緑色に塗られた保全区域。

森林として地域環境の形成を図る区域として、森林や豊かな自然を生

かしつつ、スポーツやレクリエーションを通じて自然とふれあう場として整備された、憩いの空間の確保が可能な区域など、緑色に塗られ森林区域。

農業の振興を図る区域として、農用地区域、農用地区域周辺で、農用地と一体的に農業振興を図る区域、農業の振興に不可欠な農地とため池及び用水路等の農業用施設が一体となっている区域など、黄緑色に塗られた農業区域になります。

つくる区域は、良好な居住環境を保全または形成する区域として連たんして集落形成がなされている既存集落や、既存集落の拡張が見込まれる区域、集落における生活関連施設や小規模な商業施設等を、適切に立地させる必要がある区域など黄色で着色した集落区域。

地域の活性化を図り、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域など青色で、地域におけるコミュニティ形成のため、公共施設や教育施設、公園など公共公益施設を紫色で着色した特定区域になります。

資料 5 ページをご覧ください。

三木市土地利用基本計画の位置づけについて説明します。

上位計画である三木市都市計画マスタープランに即して定める必要があり、先ほど説明しましたが、三木市都市計画マスタープランについては、今年度から見直しを行っていますので、しっかりと整合を図ります。

また、三木市土地利用基本計画については、市街化調整区域の地区計画や特別指定区域などを指定する上で基になるもので、地域の意向確認後に土地利用手法の検討を進め、三木市土地利用基本計画に基づき、方向性が決まった地区から、地区計画や特別指定区域の指定を進めていく予定です。

資料 6 ページをご覧ください。

特別指定区域制度について説明します。

特別指定区域制度は、市街化調整区域での規制緩和策で、市町、あるいは住民が中心となって組織するまちづくり協議会が、地域の課題を解決し、その将来の姿を描く土地利用計画を作成した場合に市町からの申し出により県が特別指定区域を指定し、計画に沿ったまちづくりを実現していくものです。

平成 14 年 4 月に兵庫県が、都市計画法施行条例を制定し平成 18 年の拡充や平成 27 年の見直しにより、現在の 9 種類の特別指定区域制度のメニューになりました。

本市で既に活用している地縁者の住宅区域は、地域活力再生等区域へ、既存事業所の拡張区域は、工場等誘導区域に移行されています。

特別指定区域は、整備・開発していく区域であるので、先程、説明しました三木市土地利用基本計画に定める5区域のうち、つくる区域としている集落区域や特定区域に定めることになっています。

本市では、平成25年に地縁者の住宅区域を23地区、平成27年に既存事業所の拡張区域を3地区に指定し、運用しています。

資料7ページをご覧ください。

地縁者の住宅区域について説明します。

まず、地縁者とは、建築予定地周辺の市街化調整区域に10年以上居住したことがある者と位置づけており、地縁者の住宅区域では、地縁者であれば、新たに土地を買って戸建て住宅を建てられるようになります。

先程も少し説明しましたが、市街化調整区域を有する自治会46地区、その内23地区で地縁者の住宅区域を指定しています。

令和6年度末までに、特別指定区域制度により45件建築されました。

また、参考になりますが、令和元年から令和6年の6年間において、市街化調整区域での住宅の建築件数が90件であるうち、特別指定区域制度によるのは、23件、約25%となっており指定による効果が一定みられます。

現時点での、地域との意見交換会の状況を報告します。

現在は、土地利用計画図の見直しについて、地域の意向を確認している段階ですので、資料としてお渡し出来ませんが、前のスクリーンの地区を使って説明させていただきます。

この土地利用計画図の見直しにつきましては、先程説明しました特別指定区域を活用するために必要なものとなります。黄色で着色しています集落区域や、青色で着色しています特定区域に地域が望む特別指定区域のメニューを活用することになります。

この度の、三木市土地利用基本計画は、20年後の土地利用を見据えた10年間の計画にする予定であることから、将来を展望した色の塗替え意向を確認しているところです。

この地区では、既に事業所として土地利用が行われている集落区域を、青色に変更したり、集落に囲まれたり、圃場整備が行われていないため農地として活用することが困難になると見込まれる区域を集落区域に変更することを考えています。

特別指定区域制度の活用には、基準が定められていること、農地をきちんと保全する必要があることや市街化調整区域であるということに変わりがないことから、自治会の意向を全て反映することは、できませんが地域の方の意見をしっかりと聞きながら、土地利用計画図の見直しを進めま

す。

資料 8 ページをご覧ください。

三木市土地利用計画見直しスケジュールです。

先にも申しましたが、令和 6 年度より、市街化調整区域の自治会 46 地区を対象に意見交換会を行っております。各地区の意見交換会の結果を反映した計画を取りまとめ、12 月中にパブリックコメント、市民意見聴取を実施する予定です。

1 月頃開催予定の次回の当審議会では中間報告をさせていただき、年度が替わって令和 8 年度の当審議会で諮問させていただく予定です。

以上で、三木市土地利用基本計画の見直しについての説明を終わります。

11.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

2 点質問させてください。

1 つは資料の 7 ページのところで、活用実績の数字を出していただいて、市街化調整区域で 5 年間の建築件数のうちの 23 件だから 25% で、だから効果がありました、という説明があったのですが、75% は他でやっているということですね。その 75% は、開発許可を全部取っている話なのか、あるいは、件数だとどこか大型でボンとやればそれで一気に変わると思うので、全体像がわかりません。

本当に地縁者の住宅区域に指定したから増えているのかどうかは、今の話だと、この数字だけではわからないというところがあります。そこをきちっと押さえないと評価ができないかなと思いましたので、残り 75% を教えてくださいという話がまず 1 つ目の質問です。

〔会長〕

まず 1 つ目だけお願いしていいですか。

〔事務局〕

はい。75% につきましては、大きな開発、工場等を入れていない数字です。

住宅の建築件数が 90 件ということで住宅になります。

元々この特別指定区域制度を活用しなくても建てることのできる住宅ですので、農家用住宅ですとか、市街化調整区域の線を引く前、昭和 46 年以前に建っていた建物であれば建替えが可能ですので、そういった建物の建替えをした件数などと特別指定区域を活用した件数と合わせて 90 件で、そのうちの 23 件が地縁者住宅の区域にな

っているということになります。

今までの制度では建てられなかった地縁者が 23 件建てることのできたという結果だとこちらは受け取っておりますので、一定の効果が見られると考えています。

〔委員〕

それは普通の建替えでは認められなかったけれど、地縁者だから建てることのできたというところまで確認済みですか。

そのうち、区域はそこの中にあっても、従来の制度で可能だったかもしれないですね。

〔事務局〕

従来の制度で建てられたけれども地縁者の住宅というこの制度を使ったかというところまでは、追うことができないので、しております。

〔委員〕

そこがわからないと、特別指定区域に指定しなくても 23 件中 20 件は実は建てることができましたとなると、あまり意味がなかったということになりますよね。

〔事務局〕

1 つずつ確認をしておりますが、常に確認申請が出てきたのを見ておりますと、そういうことにはなっていないかと思っております。

〔委員〕

はい。では、1 つ目の質問は、また確認できたら教えてください。

2 つ目の質問は、先のことにはなるのですが、土地利用基本計画を作って、その後、指定をしていくときに、県の制度が地縁者、用途型から目的型で地域活力再生等区域に変わりますよね。

そう変更されるつもりなのか、今既にもう地縁者の住宅区域になっているところはそのままの定義で、あまりそれ以外のものは認めないような姿勢のままでいくのか、それはどちらでしょう。

〔事務局〕

それは地域の意向を確認しておりまして、地域の意向に合わせて活用する予定にしております。

今のまま、地縁者のみがいいと言われる地区につきましては今まで通りです。新しい人が誰でも住めるようにして欲しいと望まれる地域につきましては、地域活力再生等区域として住宅を建てられるものとして、緩和するということを考えています。

〔委員〕

わかりました。

恐らく先程の例で行くと集落区域を拡張したいような意図が見えたのですが、まず本当に拡張する必要があるのですかというところをきちっと押さえないと、基本的には市街化調整区域ですので、スプロールを抑えたいわけですよね。それにも関わらず、安易に、ここ線が引きやすいから増やしました、ではちょっとお粗末で、根拠がなさすぎるので、1つは需要がきちんとあって、そうしないと建てることできないと、きちんと活用されていますよ、というのは、先程の1つ目の質問で、それだけでは恐らく、本当に先程のマスタープランの地域ごとの状況の違いというものもあると思うのですけれども、もう何としても新しい活力を呼び込みたいのだということであれば地縁者ではなくて、外部から呼び込みやすい地域活力再生等区域の方でいくべきなのだろうし。だから地元話をされるときに、どちらが今、課題解決に役立つのですかというところを明確にしないと駄目かなと思いますので、そこまで聞き取っていただきたいと思いました。

それと、一方では空き家が増えてくるという状況はあると思うので、面的に増えて、人口が増えなければ、やはり空き家がかえって増えるだけの話という理屈になりますので、エリアは限定しておいて、その中で積極的に空き家活用の方に注力した方がいいという考え方もあると思うので、その辺りのデータや、根拠をここで示していただかないと、審議会でするのがいいかどうかの判断もしづらいと思います。

ですので、そこまでわかる資料を今後提供していただきたいなと思います。

〔事務局〕

できる範囲が限られているのですが、できる範囲でこちらの審議会への資料提供をさせていただきたいと思います。

11.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

先ほどの地縁者の話ですけれど、地縁者の区域に指定されていると、当然いろいろな人が地縁者であれば建てることできるようになるので、明らかに緩和になっているかと思います。今回 25%と書かれていますけれど、確認申請の表紙に例えば地縁者の区域と書かれていれば、それは地縁者の区域の特例を使って行っているということで、他の地域でもそうですが、明らかに効果はあると思います。そのように少し補足させていただきたいと思います。

それと 1 点だけ質問ですが、先ほどの特別指定区域の土地利用計画の見直しと今回のマスタープランの変更ですが、この考え方は特別指定区域の方が先に進んでいくようなスケジュールになっているのですけれど、このマスタープランの変更との考え方は、どのように整理されているのか教えていただければと思います。

〔事務局〕

こちらの土地利用計画図が、今の都市計画マスタープランにもそのまま載っているような状況になっていますので、こちらの土地利用計画図、基本計画を先に見直しをしようとしております。

特別指定区域制度につきましては、この土地利用計画図をもとに指定ができるものかと思いますが、調整区域での地区計画の活用をしたい地区が出てきた際には、都市計画マスタープランの方にきちんと位置づけがされていないといけませんので、そういったところはもう少し詰めまして、またマスタープランの方に記載をしていくということを考えております。

〔委員〕

はい、ありがとうございます。

〔会長〕

ありがとうございます。

恐らくスケジュールの問題で、最後に全体像が見えるようになっていと思いますが、地域の視点から見ると、行政的にはいろいろな計画が走っていて、それぞれ違うということはわかるのですが、地域の立場に立ってみると、それぞれがどういうふうな絡みなのかわかりにくいので、1 回で進むことがあるなら一緒に聞いてもいいかもしれないという意味においては、もしかしたら今回の説明事項 1 番 2 番 3 番に関しての地域に入るタイミングとかも含め、1 枚の絵として予定表みたいなものが見えれば、その関連性と上がってきたものとトータルで都市計画のマスタープランに繋がるという全体像が見えやすくなって、先ほどから話が出ている地域ごとの課題の吸い上げですとか、解像度を上げるということにも繋がるのではないかなと思いますので、少し作業が増えてしまいますが、もう少し全体のスケジュールも見据えながら地域に負担がかからないようにということも考えていただければと思います。

11.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

少し伺いたいのですが、先ほどの特別指定区域制度ですけ

れども、旧制度と新制度をとということで、私は新制度に変わったのかなと思ったのですが、先ほどの説明だとこれからも併存するという事なのではないでしょうか。

それともう1点は、令和6年度から調整区域の自治会に説明会を行っているということなのですけれども、令和5年に、市街化調整区域の見直しについて説明会をしていたと思います。それとはまた別に、もう10月で終わるという予定ですが、別に説明会をされているのでしょうか。

先ほどのご質問にもありましたけれども、地縁者の住宅の住宅件数、例えばUターンとかIターンとか。あるいは分家住宅とか、地域指定されていなくても個別に法令で建てる場合もありますので、そういった全体像を示した上で説明をされない、何か地縁者住宅だけに焦点が当たっているように感じるので、もう少し説明の仕方を幅広くしていただいた方がよいと思います。

以上2点です。

〔事務局〕

1点目です。

旧制度が今もあるのかということだと思います。

地縁者の住宅区域という名前はもうなくなっておりますが、そのまま活用といいますか、そのままにしておいて良いことになっております。少しややこしいのですが、そういう名前で置いておいても良いということです。

今度、新しい人、地縁者だけでなく新しい人も呼び込む地域にしますとなったときには、名前が地域活力再生等区域という新制度の名前に変わります。

今あるものが今のままであれば変わらない。

それが変わるときには、名前が変わるという事になります。また、新しく指定をするときには地域再生等区域という名前の中に、建てられる建物として地縁者の住宅という位置づけをします。

〔委員〕

そのように限定的にでもできるということですね。

〔事務局〕

はい。

もう1点、地元の方に入らせていただいている件につきまして、令和5年には地域に入っているのですが、この特別指定区域や土地利用基本計画の見直しという点では入っていない、令和5年度につき

ましては、区域区分の見直しという大きな方針が県の方で示されたので、そのようなことも踏まえて、今後のご意向はということで、説明に一度入らせていただいております。

令和 6 年度からは、土地利用基本計画を変更するという前提で、もう少し細やかに変更の意向があるかないかという点について、ご意向の確認に入らせていただいております。現行の制度でどのぐらいのことができて、今のままでもこういうところなら建てられます、とお話しさせて頂いています。言われていたように、分家住宅ですとか農家用住宅で建て替えはできるようになりましたよという説明もさせていただいた上で、それでも特別指定区域制度は必要かどうかというご意向を確認に回っているということです。

〔委員〕

そうしたら、この 46 自治会というのは、何らかの特例を使いたいという意向を示した自治会の数ということですか。

〔事務局〕

市街化調整区域を有する市内全部の自治会が 46 地区あります。

〔委員〕

そうですか。わかりました。

〔会長〕

何となくですが、個別に何か降ってきて、どうですかという動きはもちろん大事ですが、そうすると、例えば地縁者の区域にできるからどうですか、イエスかノーかという話で動いてしまうと、地域としてどうしていくかがおざなりになる気がするので、まずは地域としてどうしていく、というところを踏まえた上で、できるかできないか、というようにしていけないと、1 つずつに反応していくとトータルとして見えなくなるものもあるのではないかなと、少し危惧しました。

12 説明事項(開発指定区域の区域変更について)

開発指定区域の区域変更について説明させていただきます。

お手元の資料は、インデックスの④になります。

前のスクリーンにも同じものを映しますので、見えやすい方でご覧ください。

資料は 1 ページです。

開発指定区域とは、厳しい建築制限がかかっている市街化調整区域において、建築制限の一部を緩和する制度で、兵庫県都市計画法施行条

例第 4 条に基づき、区域の指定を受ける必要があります。

三木市では、既に南ヶ丘・桜ヶ丘地区において平成 25 年 3 月 29 日に指定を受けて運用を開始しています。

この指定により、開発指定区域内では、市街化調整区域ですが、誰でも住宅等を建築することが出来ます。

資料は 2 ページです。

既に指定されている開発指定区域の区域は位置図の赤丸内の赤斜線で示した区域になります。

志染駅から 1 キロ圏内にある市街化区域に隣接する区域で約 4ha を指定しています。

資料は 3 ページです。

この度、追加を予定しております区域が赤で塗りつぶされています。

南ヶ丘地区のうち、当初の指定が出来なかったところをこの度、追加します。

資料は 4 ページです。

土地利用規制状況図です。

開発指定区域を指定する場合、災害に対する安全性を評価する必要がありますが、図に示すように、南ヶ丘地区の一部は土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域に指定されているため、当初の区域指定はできませんでした。

この度、地区から土砂災害警戒区域の安全上の対策として、前に示す急傾斜地崩壊危険区域で、平成 30 年から令和 2 年に兵庫県において急傾斜地崩壊対策工事が行われ、安全性の確保が出来たため、区域に追加してほしい旨の要望が地域からあったことから、区域の追加を行います。

5 ページをご覧ください。

区域変更のスケジュールです。

開発指定区域は都市計画で定めるものではなく、兵庫県都市計画法施行条例に基づく区域となりますので、県の開発審査会で審議してもらいます。

開発審査会で審議いただくにあたり、市の意見を求められます。都市計画と密接に関連する事項であるため、本市では、当審議会にご意見をうかがうこととしております。

本日説明させていただいた内容で、開発審査会の事前協議を行った後、次回令和 8 年 1 月頃の当審議会で諮問させていただきます。指定の告示は今年度末の令和 8 年 3 月を予定しております。

以上、簡単ではありますが説明とさせていただきます。

12.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

ここでの開発は住宅開発が主になっているのだと思うのですが、吉川町に関しましては、ゴミ処理の残土の処理場が問題になっております。

それも 1 つの開発で、聞こえはいいのですが、開発の区域内に入れていただいて、真剣に、深刻に、問題を解決していただきたいと思っています。

そしてわかっておられる方はもうたくさんわかっておられますけれども、吉川町から口吉川町に関しましては、都会のゴミの処理場になっているところが多く存在します。

その件に関しましては、この都市計画の中ではどのように考えておられるか知りたいと思っています。

とにかく、吉川町、口吉川町は深刻な状況でございます。

以上です。

〔事務局〕

吉川町と口吉川町では位置づけが違いますが、口吉川町、細川町は、最初に説明しました通り、都市計画の区域に入っておりませんので、都市計画法において規制をかけることができない区域となっております。

ですので、ゴミ処理場につきましては、都市計画区域であれば、一定の規制がかけられることとなりますが、少し難しいと考えております。

吉川町につきましては、非線引きではありますが、都市計画区域でありますので、一定の開発について規制がかかっておりまして、その規制に基づき開発をいただくということになっています。

都市計画においては、そのような状況があります。

この開発指定区域は、全く意味が違いまして、開発をしていくために指定をしているものではなくて、開発が既にされたところ、元々住宅地として開発をされた区域について、規制が厳しくなって開発したにも関わらず住宅が建たなくなる時期がございましたので、そのようなことに合わせて、住宅を建てることができるように開発指定区域を指定したということになります。

〔委員〕

それでは、この件に関しましては、住宅開発なのですね。
〔事務局〕

開発はもう終わっているのです。開発とはまた別です。
今言われている開発とは、全く異なるものということです。

12.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

事前に資料をいただいて読んでいたときは、当初、指定区域にできなかった地域が今回追加されるとは、どういう理由なのかなと考えながら来たのですが、今説明を受けて、県が平成 31 年からその工事をされて、恐らく、土砂災害警戒区域としての位置づけは、そのまま残るのかなとは思っているのですが、今回地域の方のご要望もあるということで、私としてはこのまま進めていただければなと思っております。手続きよろしくをお願いします。

〔会長〕

ありがとうございます。

13 説明事項(今後のスケジュールについて)

今後の審議会のスケジュールについて、説明させていただきます。

インデックスは⑤です。

上から順番に説明させていただきます。

都市計画区域マスタープランにつきましては、公告縦覧の後、次回の当審議会に諮問させていただきます。その後、2 月に予定されております県の都市計画審議会を経て今年度末に都市計画決定される予定です。

三木市都市計画マスタープランにつきましては、現計画の評価・検証や課題の整理が終わり、次回の当審議会で見直し方針について説明させていただきます。予定です。

上から 3 つ目、三木市土地利用基本計画につきましては、地域との意見交換も終わり、次回の当審議会で見直し案について説明させていただきます。予定です。

次の開発指定区域の区域変更につきましては、県の開発審査会で事前協議を終えた案を、次回の当審議会に諮問させていただきます。

最後に、東播都市計画ごみ焼却場の変更及びこれに併せた東播都市計画公共下水道の変更につきましては、次回の当審議会に市素案の説明をさせていただきます。予定です。

以上が全体的な審議会のスケジュールになります。
次回開催は令和 8 年 1 月 15 日を予定しております。
開催の 1 か月前には改めてご案内させていただきますのでよろしくお願い
いたします。以上です。

14 あいさつ 合田副市長

15 閉会