

第2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4年11月1日(火) 13:00~16:00

場所 兵庫県第3号館7階 中会議室

- 事務局 ・市街化調整区域の土地利用に関する市町及び民間事業者へのヒアリング結果等について報告。
- 委員 民間企業は協議や手続きを非常に負担に感じている場合が多く、無理に歩み寄る必要はないと思うが、厳しすぎたり、曖昧な基準は避けた方が投資は多くなるのではないかと。
小売店舗、カフェ、宿泊施設等については収益性が安定しないので、立地が実現しても数年で撤退を余儀なくされるリスクが相当ある。
金融機関や不動産の専門業者には、価値がゼロになるかもしれない土地や、開発期間が長い又は読みにくい土地は、基本的には検討しないという感覚の人が多く。
また、大規模小売店舗は、商圈人口などの分析をした上で、商圈人口が小さいエリアには小さい店舗をつくるという傾向がある。なお、店舗の着工棟数は現在20年前の3割まで減っている状況である。
物流施設では従業員確保の重要性が薄いという意見があったが、物流施設についても従業員の確保は必要である。
- ゲスト市町 ・市街化調整区域の土地利用に関する課題やまちづくりの方向性等について報告。
- 委員 移住や民間事業者の進出について市町に問い合わせがあるということだが、現状においては、問い合わせが来る前におそらくかなりのチャンスを失っている状況にある。
物流施設用地や工場用地のニーズを柔軟に受け入れていけるかどうかは重要なポイントだ。
兵庫県の経済戦略では雇用創出、地域創生戦略では移住・定住促進が重視されている。都市計画についても、県政と同じベクトルで考え直さなければならない。土地利用のニーズは他地域との競争関係にあり、兵庫県は相当不利になっているのではないかと。
これからの都市計画において考えるべき論点は、「持続可能性」、「アジャイル」(素早い、機敏な)、「分権化」の3つである。
持続可能な地域を実現するための都市計画はどうあるべきなのか。
今の都市計画のあり方がアジャイルなのかどうか。時代が大きく変わってきているのに、非常に固定的なのではないかと。
きっちりまちづくりを考えている市町に対して、分権化していくという姿勢を見せることが重要なのではないかと。

委員 基本的に、県の方向とゲスト市町の方向はそんなにバッティングしていないと思う。すごく足を引っ張っているイメージではない。

手続きに時間がかかるという視点について、住民の中での合意形成の手続きは、住民参加の面から見て望ましい、あるいは要請されることでもあるため、どの辺りが短縮しうる時間なのかを詰めて考えたい。

公共的な土地利用を目指す市町の立場と、民間の立場とのすり合わせが必要ではないか。

委員 兵庫県が目指している土地利用のあるべき姿とゲスト市町の方向性は、何ら矛盾しないと思う。

ゲスト市町の説明にあった、進出に至らなかった企業は、結局どこへ行ったか分かれば教えてほしい。

ゲスト市町 ・把握している状況を説明。

(1件は県内近隣市町に移転。その他は進出を断念又は不明。)

委員 企業がかなりシビアに立地や今後の展望を考えているとすれば、果たして本当に区域区分の廃止が有効に働くのかどうかということは、慎重に検討し分析したい。

ゲスト市町の目指す土地利用は、市街化区域の拡張や、地区計画など事前の区域指定によって迅速な対応も可能ではないかと思うが、それが選択し難いと考えているのはなぜか。

ゲスト市町 A 空き家や町工場といった規模の小さいものの拡張や活用、移転など、開発に当たらないものも多くある中で、許可の取得には時間がかかるし、特別指定区域でない場所であれば区域指定から始めなければならず、機会を逸してしまう。こうした小さい行為をタイムリーに行えるようにしたい。

また、地区計画でも最短で10ヶ月、平均で約2年かかっている。

農政部局や環境部局等との調整を図る上で、農業用水等への影響等も調べる必要があり、資料の作成に時間を取られている。

ゲスト市町 B 市街化調整区域にある低未利用地への大きな企業の誘致を主に考えている。地区計画の活用も一つの方法であるとは思いつつ、区域区分の廃止と本当にどちらが良いのか、確信は持っていないが、現時点では区域区分の廃止を提案している。

委員 もともと区域区分をする最大の理由は、社会資本の集中的な投資ということ。そのため、空き家の開発については、既に一定の開発がされ、一定の公共施設の整備もあるならば、そこの新たな活用を考えることは全く矛盾しない。区域区分を見直すまでもなく、空き家活用をやっていくべきではないか。

また、市街化調整区域は第一次産業中心の発展を考えていて、今後の日本にとって、農業を維持することは大事だと思う。営農意欲のある若

者を迎え入れ、農業の一つの新しい形をつくるというようなイメージも、市街化調整区域の土地利用のあり方として考えられる。

しかし、現在の開発許可の基準は地縁者に拘っている。区域区分前に所有していた人からの相続関係をかなり細かく見るが、そこまで要るのか個人的には疑問がある。

市街化調整区域でどういう点が今問題になっていて、その解決をどうしていくのが良いのか。区域区分の廃止も帰結としては一つあるかもしれないが、その前にもう少し整理するべき問題があると思う。

事務局 ・他府県における区域区分廃止による影響
・区域区分の要否を判断する調査・検討内容
について報告。

委員 農用地や保安林・国有林等がインターチェンジ周辺等の開発需要が高い地域に隣接していると、区域区分の廃止はだめだということか。

事務局 農地や森林等への影響を及ぼす可能性が高いという指標である。
これに該当する場合は必ず区域区分を維持するという趣旨ではなく、これを踏まえて市町で土地利用コントロールをしっかりと行う必要があり、それができれば、影響は抑えられるということになる。

委員 インターチェンジ等開発需要がある場所で優良農地の転用等をしない方向であり、区域区分を廃止するなら廃止後の土地利用コントロールを検討すべきだという考え方か。

事務局 そうである。ただ、必ずしも農地転用をしないというわけではなく、市町が土地利用計画をしっかりと作った上で、手法については地域未来法や農産法の活用もありうると考えている。

委員 X市では、区域区分の廃止後10年間の農地転用のうち約8%が農用地区域から除外して行われたものだった。

市街化調整区域であれば、農地転用をしても開発許可が下りないので、農用地区域から除外する動きは起こりにくいが、圃場整備後8年経つと除外要件を満たす場合があるため、慎重に検討すべきである。

委員 区域区分を廃止した先行事例について、予想したほどには顕著な変化がないという印象がある。

田舎に人を呼び込む施策、若者の地方回帰をもっと支援するシステムを考えられないか。

産業施設がどんどん増える状況にないというのは、民間事業者の事業性の判断もあるため、単に規制だけの問題ではないのではないか。

区域区分の廃止は規制緩和だと捉えがちだが、実態はむしろ、市町で新たにきめ細かな規制を定めているということなので、地方分権の観点から捉えられるのではないか。その点は私も賛成である。地方分権には

いろいろな手法があり得るので、検討フローの中に地方分権という視点も入れてほしい。

災害との関係で、レッドゾーンだけでなくイエローゾーンについても、最近の都市計画法の改正では市街化調整区域における開発は規制強化されている。開発審査会でも災害防止の観点からの審査をしている。市町の計画においても、災害防止の視点は重要である。

委員 論点は、スピード、基準、規模、他の土地利用とのバランス、市街化区域への影響、周辺市町との関係だと思う。また、農業や防災の観点、固定資産税など税負担の公平性という観点も必要だと思う。

他府県における区域区分廃止後の土地利用規制は、すごく緩くしているところと、きめ細かにコントロールしているところがあり、違いが大きい。どの範囲でどれぐらいの規制とするかが非常に大事で、それは市町でそれぞれ思いが違うので、そこを十分踏まえる必要がある。

加えて、現行の区域区分による土地利用制度と、区域区分を廃止したときの土地利用制度をどう棲み分けしていくのか、整理が必要だ。スピードや手続き、基準の改善は、現行制度の宿題としてあると思う。

兵庫県はDIDでないところが市街地になっていることが多く、そこをどう土地利用コントロールしているかという視点で、緑条例は先進的だと理解しているので、うまく生かしてほしい。

委員 現地調査に向けて、現在の市街化区域内にどれほど農地が残っているのか確認したい。また、それら残っている農地に宅地並み課税がかかっているのかも確認したい。

委員 私も、農業の情報は欲しい。都市側の論理だけでなく、農側の論理で見るべきところもある。農振農用地はどこかといったことも、ぜひ教えてほしい。

委員 小さな面積の農地転用であっても、農地の集団性や農業の労働生産性に大きな影響を及ぼす可能性はあるので、確実に検討材料に入れていただきたい。

事務局 市町がどのようなまちづくりをしたいかがベースにあり、それに最適な手法が区域区分なのか、あるいはその他の手法なのかは選択する余地がある。市町のまちづくりに即した手法が何なのか、この後も議論していきたい。