

令和6年度 区域区分（線引き）廃止に関する住民説明会 開催結果

対象地区	日時	場所	参加人数
北条地区	令和6年12月17日(火)19時00分～	健康福社会館2F 研修室	22人
加西地区	令和6年12月19日(木)19時00分～	南部公民館2F 農事研修室	17人
市内全地区	令和6年12月22日(日)14時00分～	健康福社会館1F ホール	11人
善防地区	令和6年12月23日(月)19時00分～	善防公民館2F 研修室大	25人
泉地区	令和6年12月25日(水)19時00分～	北部公民館2F 視聴覚室	9人

住民説明会 質疑応答要旨

開催日	No	意見・提案等	回答及び考え方
12/17(火) 北条地区	1	特定用途制限地域の集落産業共生地区では住宅以外にも、公民館などの公共施設も建築可能か。	住宅以外にも共同住宅、店舗、事務所などの規模が小さいものに加えて、自治会が管理する公民館も建築可能としている。ただし、農地転用ができる場合に限られる。
	2	特定用途制限地域の図面が小さくて地区の境界が分かりにくい。図面を拡大してもぼやけないようなデータを作ってほしい。	後日、市ホームページにて小学校区ごとに拡大した図面を掲載する。
	3	線引き廃止は路線価の適用に影響があるのか。	現時点では線引き廃止後も路線価は変更しない予定。 将来的には、周辺の土地利用が進むなど土地需要の変化に応じて路線価が変更される可能性はある。
	4	市街化区域内農地の固定資産税が線引き廃止により安くなるのはわかったが、相続税については何か影響はあるか。	加西市の相続税を担当する神戸税務署に確認したところ、相続税に関する計算方法の変更については検討中とのことだった。
	5	線引き廃止を最大限活かすには同時に農地法でも何か手を打たないと動きが悪いと思うが、市の方で計画されていることはあるか。	農地については農産法や地域未来促進法などの限られた手法の中で工業団地を作るなどは今後考えていきたい。 今回はあくまで都市計画法上の変更であり、農地法、農振法の規制が緩和されるわけではない。
	6	市は線引き廃止の目的をどう考えているか。	人口減少を少しでも食い止めるために、市街化調整区域ではできなかった個人や地元企業の皆さんがやりたいことが実現できるよう、土地利用の可能性を広げていきたい。
	7	線引き廃止後、確認申請の許認可権限は加西市が持つのか。	現状どおり、兵庫県が許認可を持つ。
	8	特定用途制限地域の指定については市が決定権限を持っているのか。	県との協議も必要だが、最終的な決定権限は市が持っている。
	9	今後、地区を変更してほしいなどの要望が個人から出てきた場合、検討してもらえるのか。	一旦は現在の案で決定したいと考えている。線引き廃止後に実施する定期見直しの中で、他法令の規制がなく、要望が実現可能な箇所については変更していきたい。できる限り自治会を通じて要望していただけると助かる。

開催日	No	意見・提案等	回答及び考え方
12/19(木) 加西地区	10	現状、農地転用の手続きに時間がかかりすぎている。県と市で連携して農地転用の許可が早く下りるようにしてもらいたい。	県と市で連携して、出来るだけ早く許可が下りるように努める。
	11	区域区分の廃止によって近隣市町より土地利用がしやすくなることについて PR した方が良い。	今後、事業者向け説明会を開催する予定。他市町を含めた事業者の皆様に加西市内での建築をご検討いただけるように本市の取組を広く周知していきたい。
	12	中野町の市街化区域は今でこそ市街化が進んでいるが、これまで 30 年間何も動きがなかった。行政がもっと早くに動いておくべきだったのではないか。	市としても反省するところがあり、平成 27 年ごろから自治会と一緒にまちづくりを進めてきた。その結果、商業施設の誘致が実現し、周辺にも住宅建築が進んだ。移住者を増やすには生活利便性を向上させることが重要だと考えている。現在、中野町以外でも商業施設の誘致に取り組んでおり、まちの発展を進めていきたい。
	13	先進自治体の事例を調査されたとのことだが、線引き廃止による弊害、デメリットは何かあるか。	市街化区域内農地の評価方法が変わって固定資産税が少し減収になったという意見があった。 一般的に規制が緩和されると、乱開発が起こるのではないかとされているが、実際、先進自治体では乱開発は進んでいないと言われていた。
	14	自分の持っている田んぼが、農地転用が可能な農地かどうかを確認できるような資料はないか。	農地転用が可能かどうかはその都度、農家台帳や地図等で確認し、場合によっては現地を見に行き判断しており資料はない。個別にご相談させていただきたい。
	15	大幅に改正された食糧農業農村基本法の内容を見ると、将来的には規制が弱まって農地転用がしやすくなるのではないかと考えているが、今後の見通しとしてはどのような状況か。	食料農業農村基本法が改正された一方で、農振法が規制強化の方向で大改正が予定されている。担当課としては今後も農地の規制は緩くならないのではないかと考えている。
	16	太陽光発電施設の設置についてはトラブルになることが多い。開発行為に該当するかどうかに関係なく、事前に区長へ連絡がいくような仕組みを作してほしい。	一定規模の事業については市開発調整条例の手続きで住民説明が必要としている。 確定事項ではないが、太陽光パネルについて、住民説明が必要となる対象事業区域面積を現在の 1,000 m ² 以上から引き下げることを検討している。
	17	線引きを廃止しても周辺が農地に囲まれている自治会とそうでないところとでは町の発展に差が出てくると思うが、市はどう考えているか。	線引き廃止は多くの自治会で課題とされている空家活用の促進という狙いもあるので、空家が活用されるよう事業者向けにも制度を PR していく。

開催日	No	意見・提案等	回答及び考え方
12/22(日) 市内全地区	18	過去、規制緩和によってトラブルが発生して、それに対応した事例はあるか。	都市計画課では規制緩和によって建築された後に発生した大きなトラブルは直接聞いたことがない。建築物より太陽光パネル設置に関するトラブルがはるかに多いという認識。
	19	事業拡大によって工場を拡張したいという場合は都度、個別に相談に行けばよいか。	個別に相談いただければよい。令和8年4月以降の特定用途制限地域の定期見直し時に反映できるか検討する。
	20	特定用途制限地域の定期見直しを5年ごとに行うとのことだが、定期見直しで区域を追加してもらう場合、5～6年先にならないと工場建設ができないということか。	現時点で市が確認できていない要望については令和8年4月以降から検討を始めることになり、3～5年程度の期間を要するため最短でも令和11年3月以降に変更することになる。 規模の大きい話であれば、随時、地区計画での規制緩和も可能。
	21	特定用途制限地域の指定案はどこで確認できるのか。	本説明会のスライド資料が後日市ホームページに掲載する図面でご確認いただくか、市役所まで来ていただければ図面にて説明させていただきます。
	22	今後は鶉野地域にあるような産業集積地域といった地域はなくなるのか。	ご指摘の地区については地区計画を指定しており、線引き廃止後も変わらず産業系の土地利用を可能とする地域としており、敷地拡張や建替え、用途の変更に対応できるようにしている。
12/23(月) 善防地区	23	農地の土地利用に関して、農振法、農地法の取扱いはどのように変わってくるのか。	線引き廃止しても農地法、農振法の取扱いは変わらないため、圃場整備された農地で建築する場合は、現状通り農振除外、農地転用の手続きが必要。農振除外が可能かどうかは農政課で相談を受け付けている。
	24	今後、区域を変更してほしいという要望については、その際はできるだけ早く対応してもらいたい。	今後いただく区域変更の要望については出来る限り早く、区域区分廃止以降、3～5年程度で見直せるようにしたい。
	25	圃場整備をしていない農地も、圃場整備対象の農地と同様に、農地転用するまでに1年半ほどかかるということか。	圃場整備していない農地でも場所によっては農振農用地に含まれているケースがある。そういった農地を農地転用する場合は圃場整備の農地と同程度の期間が必要になる。
	26	農業振興地域で言う青字農地、白地農地というのはどこに行けば分かるのか。	農政課に農用地区域の地図があるので、窓口で確認いただける。地番が分かっていたらお電話でも回答可能。

開催日	No	意見・提案等	回答及び考え方
12/25(水) 泉地区	27	なぜ今になって線引き廃止をすることになったのか。以前から人口減少が続いているのもっと早く廃止しておけばよかったのではないか。	線引き廃止の権限は県が持っているため、当時の県の土地利用の方針もあって、市街化調整区域の中で出来る規制緩和を進めてきた。長年続けてきた加西市の規制緩和の取組が評価され、県に対して訴え続けてきた要望が実って、ようやく線引き廃止に向けて手続きを進めていけるようになった。
	28	なぜ近隣市町は線引き廃止しないのか。	いくつかの市町では調整区域の廃止について検討している状況だと聞いているが、最終的な結論はまだ出ていないと聞いている。
	29	建築許可、確認申請、開発許可の手続きの違いについて教えてほしい。線引き廃止されると、なぜ建築許可は不要となるのか。	確認申請、開発許可は建物や造成地の技術的な基準を確認するのに対し、建築許可は建物をこの場所で建ててもいいかどうかという立地基準を判断するもので、線引き廃止後はその判断が必要なくなるので建築許可だけ不要になると考えていただければ。