

令和7年2月13日

加西市議会議長 丸岡弘満 様

調査研究実施報告書

会 派 名 令和新風加西
代表者名 中 右 憲 利

下記のとおり行政視察を実施したので、報告いたします。

記

1. 調査年月日

令和7年1月29日（水）～30日（木）

2. 調 査 先

静岡県伊豆市 静岡県浜松市

3. 参加者氏名

中右憲利、高見博道、北川克則 ※加西維新の会との合同視察

4. 研究目的及び内容

静岡県伊豆市（1月29日（水）13:15～14:45）

都市計画法の線引き廃止（区域区分の廃止）に伴う土地利用制度について

建設部都市計画課 加藤課長

建設部都市計画課 森主査

議会事務局 稲村局長

静岡県浜松市（1月30日（木）9:30～11:00）

株式会社浜松新電力について

浜松市議会 鳥井議長

株式会社浜松新電力 北村事業部長

カーボンニュートラル推進事業本部事業推進グループ 松島係員

議会事務局調査法制課 伊藤課長補佐

議会事務局調査法制課調査法制グループ 小久保主任

5. 所感

各議員の所感は別紙のとおり

6. 添付書類

- （1）視察行程表
- （2）研修資料
- （3）写真

静岡県伊豆市（R7 年 1 月 29 日視察）

視察テーマ：都市計画法の線引き廃止（区域区分の廃止）に伴う土地利用制度について

（１）線引き廃止に至った経緯及び考え方

①人口の適切な誘導

- ・平成 26 年に日本創生会議が公表した消滅可能性都市にリストアップされるなど、急激な人口減少が進んでいた。
- ・首都圏、沼津三島方面、北部の近隣市町への人口流出も顕著な状況で、鉄道駅や市役所支所周辺の限られた平野部に人口誘導の受け皿を設けることが急務であった。

②土地利用制度の統一化

- ・住民から人口減少対策の要望とともに、市街化調整区域内の住民から土地利用規制に対する不満が多く挙げられた。
- ・市としても、土地利用規制強度の地区による差異は新市の一体的な町づくりにとって支障があるため、土地利用制度の統一化に向けた対応を重要課題としていた。また伊豆箱根鉄道の牧之郷駅周辺については、交通利便性が高く、郊外部から都市部への移転への受け皿になり得る地区であるにもかかわらず、市街化調整区域を継続しており、都市機能の配置や定住人口の適切な誘導が困難であった。

（２）線引き廃止の手続き

①伊豆市都市計画マスタープランの策定（平成 24～25 年度）

- ・アンケート調査やワークショップ（地域別、中学生も参加）でのニーズの把握
- ・都市計画区域外を含む地域別構想の作成を行った。

②「伊豆市の新しい都市計画」検討委員会（平成 26 年～27 年度）

- ・有識者、県・市の都市計画・農地担当幹部に加え国土交通省職員がオブザーバー参加。
- ・2 年間で 6 回の検討委員会を実施、各年度末に提言書（中間、最終）を提出してもらった。

③地元説明、広報等（平成 27 年度～）

- ・小学校区単位での地元説明や個別相談会の開催に加え、市広報誌の特集等で周知を実施。

④都市計画決定・変更手続き（平成 28 年度）

- ・静岡県が概ね 5 年ごとに県下一斉で行う定期見直し（第 7 回）に合わせ、県と密接な連携のもと、都市計画決定・変更手続き（公聴会、案の縦覧、都市計画審議会、大臣同意等）を進めた。

⑤委任条例・自主条例の整備、関係例規の改正

- ・都市計画法委任条例（開発行為を要する規模の引き下げ）、建築基準法委任条例（特定用途制限地域において制限する用途）、自主条例（浸水想定区域における行政指導措置）を市法規担当とともに整備した。
- ・既存例規において、都市計画法の区域区分、市街化区域、市街化調整区域をよりどころとして整備したものが複数あり、都市計画担当課として改正を行ったものの他、関係課（農業、税務等）による改正も行われた。

⑥制度変更の周知

- ・窓口や市のホームページにて、パンフレット、窓口閲覧（1/2, 500）等を用いて区域区分廃止及び特定用途制限地域等を周知。
- ・関係団体（建築士、行政書士、宅建等）についても、説明会を開催したほか、メーリングリスト等を活用した周知を依頼。

(3) 線引きに代わる土地利用をコントロールする手法

①特定用途制限地域（都市計画法、都市計画決定＋建築基準法委任条例）

- ・土地利用特性に応じて3つの地区区分を設定し、建物用途をコントロール。
- ・里山環境共生地区⇒既存集落維持、地域振興に必要な日用品販売店舗等まで許容。
- ・幹線道路沿道地区⇒現に沿道利用されている主要国・県道沿いの沿道サービスを許容。
- ・地域生活地区⇒旧役場周辺等への機能誘導・維持のため、疑似的な用途地域の役割。

※共通 住宅系、ホテル・旅館系は制限なし。工場等の企業誘致対象案件は、特例許可制度により慎重審査

②開発行為の許可対象面積の引き下げ（都市計画法委任）

- ・非線引き都市計画では、3000㎡以上が許可対象であるが、従前市街化区域の1000㎡以上に合わせ、急激な緩和により、審査を要しない不測の開発行為が発生しないようコントロール。

③浸水想定区域への対応（自主条例）

- ・一級河川狩野川の洪水浸水想定区域において、計画規模（1/100）で0.5m以上の浸水が想定されるエリアで開発や建築を行う際に、届出等を義務付け。

④景観条例（景観法委任条例＋自主条例）

- ・不測の建築を伴わない行為（大規模太陽光発電施設等）が問題となっており、良好な自然景観保全に向け、景観計画及び景観条例を制定し、自然景観の保全を図った。

(4) 線引きを廃止して今までと変わったところ

①従前市街化調整区域であった鉄道駅周辺の住宅の立地増加

- ・牧之郷駅周辺では一定のまとまった街区での宅地分譲が行われるようになり、あらかじめ地元とともに地区計画を検討・策定していたため、一定のルールの下宅地開発が進んだ。

②手続きの効率化（申請側及び審査側）

- ・市街化調整区域では一般住宅であっても建築確認に先立ち、都市計画法第43条の建築許可や都市計画法施行規則第60条の適合証明が必要であったが、必要がなくなったため事務の効率化が実現。

③旧市街化区域内の農地の転用手続き

- ・従前は市農業委員会への届け出で原則許可だったが、県の許可が必要となった。
- ・用途地域は原則許可だが、申請手続き・審査に係る負担が少し増加し、許可までの期間も長くなった。

④固定資産税関係

- ・従前の市街化区域内農地の固定資産税の評価が宅地並評価でなくなった。地権者：納税額減少（実態に即した課税）市：税収の減少
- ・従前の市街化調整区域に適用されていた農業用施設用地の評価方法が変更になった。納税額が高くなることから、段階的な負担軽減措置を講じた。地権者：納税額増加 市：税収増加

(5) 線引きを廃止して感じられるメリット及びデメリット

①メリット

- ・市の総合的な政策（コンパクトタウン及びネットワーク構想）に即した土地利用の実現に寄与。
- ・鉄道駅周辺、駅から1km圏内への移住・定住を促進

②デメリット

- ・従前の市街化区域農地の固定資産税の評価が宅地並み評価でなくなったことによる市税収の減少。
- ・従前の市街化調整区域に適用されていた農業用施設用地の評価方法が変更になることによる対象者の納税負担の増加。

静岡県浜松市（R7 年 1 月 30 日視察）

視察テーマ：株式会社浜松新電力について

①設立経緯

- ・東日本大震災後、電力の安定供給に対する懸念が全国的に高まり、浜松市においても、電力を持続的かつ安定的に確保するという重要課題に対応するため、市は 2012 年 4 月、新エネルギー推進事業本部（現カーボンニュートラル推進事業本部）を設置。
- ・エネルギーに不安のない強靱で低炭素な社会実現を目標に掲げ、エネルギーの地産地消、自給率向上に向け、行政と民間事業者等と連携の下、2015 年 10 月に政令指定都市初の自治体新電力として株式会社浜松新電力が誕生。

②沿革

- ・ 2015 年 10 月 浜松市と民間企業 8 社で会社設立
- 2016 年 04 月 電力供給開始
- 2016 年 08 月 市内小中学校全校へ電力供給
- 2019 年 04 月 浜松グリッド 8 事業（新エネ大賞受賞）に参画
- 2021 年 12 月 浜松市ネーミングライツパートナー契約（花川運動公園庭球場）締結
- 2023 年 04 月 浜松市地域脱炭素経営支援コンソーシアムに参画
- 2024 年 04 月 浜松市が出資を増額して筆頭株主に、浜松市の外郭団体に位置付け
- 2024 年 07 月 本社事務所が浜松市役所近傍の中央区松城町に移転

③出資者（現状）

- ・ 浜松市（22.0%）NTT アノードエナジー（21.3%）NEC キャピタルソリューション（21.3%）
遠州鉄道（7.1%）須山建設（7.1%）サーラエナジー（7.1%）中村建設（7.1%）
静岡銀行（3.55%）浜松いわた信用金庫（3.55%）

④浜松新電力の特長

- ・ 浜松産電力の地産地消率 70%
太陽光発電やバイオマス発電など再生可能エネルギーを市の公共施設や民間企業に提供している。市内で発電された電気を市内で活用し、エネルギー自給率を高めることで市内経済の活性化につなげる。地産エネルギー比率は平均的に 70%程度で、販売電力量の 50%以上を地産エネルギーで賄っており、はままつ産電力小売事業者に認定されている。
- ・ 太陽光発電とバイオマス発電を中心とした供給
事業開始時の 1 万 kw から現在 3 万 4 千 kw に増加、太陽光発電所 26 カ所、清掃工場＝バイオマス発電所 2 カ所。電源構成（2023 年）は太陽光発電 38%、バイオマス発電 33% その他 29%
- ・ 安心の供給実績⇒市内約 170 校の小中学校全てに供給
その他保育園・幼稚園・消防署、個人、民間企業へも供給している。
- ・ 会社の運営等
市の遊休地などを利用した太陽光発電等については、プロポーザルで事業者を決定し、**浜松新電力は自前で電力をつくるということはずせず、電力は全て購入している。**
それゆえに**会社は資産を持たず、社員も 3 名、そのうち 2 名は庶務的な仕事をしていて、営業等経営的な業務は実質事業部長 1 人で担っている。**

⑤料金メニュー

- ・地産地消の再エネメニュー

浜松市内の太陽光発電の他、清掃工場（バイオマス発電）等で発電された電気を届ける。

高圧の料金メニューには「実質再エネ 100%メニュー」を用意。

- ・選べるプラン

電圧別のメニューの他、高圧に関しては固定料金メニュー3種類と市場連動メニュー2種類の計5種類を料金メニューとして用意している。

負荷率に応じて他の電力会社の料金プランよりメリットのあるプランを提案している。

固定料金メニュー（電力市場の影響を受けず、負荷率に応じたプラン）メリットとしては、電力市場高騰が起きた場合には、市場連動メニューより電気料金を低く抑えることが可能。

市場連動メニュー（電力市場に応じて、電力量料金単価が変動するプラン）メリットとしては、電力市場の単価が低い場合には、毎月の電力料金を抑えることが可能。

⑥供給開始までの手続き

- ・STEP1（電気の利用状況の確認）直近12ヶ月の電気料金明細（写し）を確認
- ・STEP2（見積書の提出）電気料金明細をもとに個別に見積もりを作成
- ・STEP3（契約書類の締結）申込書・電気受給契約書に記入・捺印（顧客）
- ・STEP4（供給開始）供給開始手続き完了後、最短2週間後より供給開始となる

⑦中小企業の脱炭素経営ワンストップ相談窓口「はままつ脱炭素経営支援デスク」

中小企業診断士、エネルギー管理士などを保有する脱炭素経営支援員が在籍するワンストップ相談窓口を令和6年4月1日に設置。カーボンニュートラル（脱炭素経営）に関する相談対応をするほか、浜松市や地域支援機関などと連携しながら中小企業の脱炭素化への取り組みをサポート。

- ・専門家派遣制度

大手製造業などで現場改善、設備管理、品質管理等の経験を活かし、脱炭素経営に精通した多彩な資格を保有する専門人材を派遣。

- ・定例相談会（毎月第3火曜日）

毎月第3火曜日に専門家による脱炭素経営に関する個別相談会を実施。

- ・出張セミナー・ワークショップ相談会

専門家等が各組合や団体などに対して、勉強会や相談会等を実施。

⑧決算状況

決算末日	純利益	利益剰余金
2023年3月31日	1億3,600万円	2億2,000万円
2022年3月31日	△7,000万円	8,300万円
2021年3月31日	△2,600万円	1億5,400万円
2020年3月31日	6,500万円	1億8,300万円
2019年3月31日	5,600万円	1億1,700万円
2018年3月31日	5,200万円	6,000万円

⑨電力高騰対策（2021年度、2022年度は買い取り電力高騰のため赤字となった）

- ・料金制度の変更⇒料金改定、市場連動料金の導入
- ・固定費の削減⇒業務委託契約料の変更 外注業務の内製化
- ・電源対策⇒自社電源の所有 相対電源契約の推進 FIT 電源からの脱却 PPA 事業の推進 資本増強

〔所感〕 中右憲利

【静岡県伊豆市】 都市計画法の線引き廃止（区域区分の廃止）に伴う土地利用制度について

- ・平成16年4月1日に修善寺町、土肥町、天城湯が島町、中伊豆町の4町が合併して伊豆市となった。そのうち線引き制度が実施されていたのは旧修善寺町のみ。
- ・伊豆箱根鉄道は運行本数も多く（1時間に4本ほど）、特に牧之郷駅周辺は交通利便性が高く、郊外部から都市部への移転の受け皿になり得る地区にも関わらず、市街化調整区域を継続しており、都市機能の配置や定住人口の適切な誘導が困難な状況だった。
- ・牧之郷駅周辺は線引き廃止後には一定のルールの下で宅地開発が進んでいるとのこと。加西市でも住環境の大変いいところが市街化調整区域内にあり、宝の持ち腐れになってしまっているところがあると思うので、線引き廃止後の適切な土地利用コントロールで宅地等の開発が進むことを期待している。
- ・加西市の状況もよく調べておられて、加西市内での地域住民説明会の資料等にも目を通しておられた。とりあえず線引き廃止を予定通り実現して、市の方針に異議があればその後に言った方がいいということ、一定期間ごとに県の見直しがあるので、まずは令和8年3月に線引き廃止を実現することに協力すべきとのアドバイスをいただいた。
- ・また兵庫県の方にも問合せをされて加西市の状況を良く調べられていた。加西市が線引き廃止に関して兵庫県の先頭を走っていること、経験豊富でよく勉強されている職員が中心となって進められていること等も知っておられ、要望等があればその中心となっている職員に相談されるとよいというアドバイスもいただいた。
- ・4人だけの視察に関しても熱心に調査されて、大変分かりやすく教えていただいた。また適切なアドバイスをいただいたことにも感謝したい。

【静岡県浜松市】 株式会社浜松新電力について

- ・浜松市が筆頭株主となっている浜松市の外郭団体で、市内約170校の小中学校全てに電力を供給している。その他保育園・幼稚園・消防署・個人・民間企業へも供給しているということ。
- ・また、地域・社会貢献事業として各種講演、創エネ・省エネ・畜エネ相談事業、太陽光発電サポート相談支援事業、浜松市事業への参加・協力をしている。
- ・驚いたのは、それらをたった3人の職員でやっているということ。もちろんそれぞれの事業を委託しているのですが、これだけの大きな事業を3人の職員で、しかも資産ゼロで実施しているところが画期的だと思った。
- ・市の外郭団体であれば、市の元職員等が理事等に入っていたり、職員も色々なところから出向等で入ることも多いと思うが、ここは営業等経営的なところは事業部長が一人でしているということだった。
- ・電力も民間事業者が創って、それを買い取って顧客に供給しているということ。売電価格は中部電力より少し安いということだった。
- ・ただ電力の買取価格の変動が結構大きいので、自主電源を持つ等の対策の必要性も感じておられるとのこと。
- ・株式会社浜松新電力を通して、「地産地消の再生可能エネルギー」を提供するという浜松市及び株式会社浜松新電力の本気度を感じた。

〔所感〕 高見博道

【静岡県 伊豆市】

都市計画法の線引き廃止（区域区分の廃止）に伴う土地利用制度について

伊豆市で線引き廃止に至った経緯や線引き廃止後の土地利用のコントロールの手法、また、メリット・デメリットなどを詳しく説明を聞きました。

そこで感じたことは、現在令和 8 年 3 月末に向けて加西市が線引き廃止に向けて進めているわけですが、市民からの要望を充分拾い出し、まずはスタートさせることが大事だと感じました。

そのあと必要な修正点があればその都度改善を行い住み良いまちづくりをしていくことだと感じました。

【静岡県 浜松市】

株式会社浜松新電力について

浜松新電力の成り立ちや地産地消の取り組み、カーボンニュートラルへの貢献など説明をお聞きしました。その中で中心的電力発電は太陽光発電ということでした。日照条件が全国でも 2 位ということもあり導入に至ったようです。そのほか、水力発電、バイオマス発電、風力発電も行っています。

ただ、その設備については浜松新電力会社が所有するのではないということで、設備を持たない電力供給だけを行う会社になります。

その点は、今後加西市としてもいろいろな事業を行う上で設備投資を直接行わない方法の場合によっては取り入れることも考えるべきかもしれないと感じました。

〔所感〕 北川克則

【伊豆市】都市計画法の線引き廃止（区域区分の廃止）に伴う土地利用制度について

伊豆市は、平成 16 年の市町村合併を背景に、土地利用制度の統一や人口誘導などを目的に、線引き廃止をされている先進地であり、これから線引き廃止をする加西市との比較や、線引き廃止後の参考になった内容の下記に報告します。

- ・土地利用をコントロールする手法（特定用途制限地域）の区分数について

伊豆市の 3 区分に比べて加西市は 9 区分と多いのが気になったが、山間の観光地が主な伊豆市に対して、土地利用が多岐（太陽光発電など）にわたる加西市では、区分数が多くなるのは必然と感じました。

- ・開発行為の許可対象面積（3,000 ㎡以上）について

線引き廃止をすれば、許可対象面積は 3,000 ㎡以上となります。伊豆市は、あえて 1,000 ㎡以上と厳しくされていますが、観光地であることも踏まえ、不測の開発行為が発生しないようにコントロールしたいとのことでした。対照的に、開発を求めたい加西市としては、一定規制緩和に繋がると感じました。

- ・地区計画について

伊豆市は、伊豆箱根鉄道の駅周辺は利便性が高い地域でありながら、従前市街化調整区域であり、宅地開発が進まなかった。線引き廃止をしても農地法による規制があるので、地区計画の策定で宅地開発が進んだとのことでした。地区計画の有用性を学び、加西市でも必要と感じました。

- ・固定資産税関係への影響について

従前の市街化調整区域内の農地は、固定資産税の評価が宅地並評価ではなくなるので、地権者の納税額減と税収の減少に繋がるとは周知していたが、従前の市街化調整区域に適用されていた農業用施設用地の評価方法が変更となり、地権者の納税額が高くなるので、段階的な負担軽減措置を講じられているので、今後の参考になりました。（※農業振興地域の農用地区域内に存在する施設は従前の評価である）

最後に、伊豆市の担当者の方は、加西市の現状を予め詳しく調べていただき、ポイントを的確に説明してくださいました。その熱意に、深く感謝申し上げます。

【浜松市】株式会社浜松新電力について

浜松市は、日照時間が日本トップクラスで、太陽光発電の最適地として太陽光発電を主力に、市内から（株）浜松新電力が電力を買い取り、市の公共施設や市民に販売し、エネルギーの地産地消に取り組まれています。カーボンニュートラルへの貢献だけでなく、エネルギーの地産地消は、防災機能強化にも繋がることを学び、とても重要なことだと強く感じました。

（株）浜松新電力では、全ての電力を市内の民間から確保されています。市や民間の遊休地を貸し出し、ソーラーの誘致をされています。また、中小企業向けアクション事業として、セミナーや相談を実施して促進もされています。自らが発電施設を設置運営するのではなく、最小の投資で運営されているのは、とても参考になりました。

また、経営の安定化を図るために、電力市場高騰対策として、料金改定や市場連動料金の導入を進められていることは、先駆者からの教訓となりました。

最後に、料金プランとして、通常プラン（7 円／kWh で買取）に加えて、地域貢献プラン（5 円／kWh で買取＋5 円／kWh を浜松市教育振興基金へ寄付）を設けられていることは、余剰電力の確保や市民意識の高揚や浜松新電力の知名度アップにつなげる興味深い取組みで、とても参考になりました。

以上

令和新風加西、加西維新の会 行政視察 行程表

1月29日（水）

08：11 発 姫路駅（ひかり 500 号）
10：37 着 静岡駅〔乗換〕
10：57 発 静岡駅（こだま 710 号）
11：19 着 三島駅〔乗換〕
11：32 発 三島駅（伊豆箱根鉄道駿豆線）
12：06 着 修善寺駅

【修善寺駅から市役所まで徒歩約 10 分】

〔修善寺駅または伊豆市役所の周辺で昼食〕

13：15～14：45 伊豆市視察（TEL：0558-72-9906）

・都市計画法の線引き廃止（区域区分の廃止）に伴う土地利用制度について

【市役所から修善寺駅まで徒歩約 10 分】

15：27 発（15:12 発） 修善寺駅（伊豆箱根鉄道駿豆線）
16：02 着（15:49 着） 三島駅〔乗換〕
16：22 発 三島駅（こだま 737 号）
17：19 着 浜松駅

《宿泊》ダイワロイネットホテル浜松

浜松市中央区旭町 9-1、TEL：053-455-8855

1月30日（木）

（09：10 発）ホテル

【約 1km：徒歩 15 分、タクシー 5 分】

9：30～11：00 浜松市視察（TEL：053-457-2513）

・株式会社浜松新電力について

〔浜松市内で昼食〕

12：30 発 浜松駅（ひかり 509 号）
14：33 着 姫路駅

静岡県伊豆市



静岡県浜松市

