

区域区分廃止決定に関する説明会 開催結果

日時	場所	参加人数
令和8年7月30日(木)19時00分～	加西市役所5階大会議室	2 人
令和8年8月5日(水)19時00分～	加西市役所1階多目的ホール	0 人

区域区分廃止決定に関する説明会 質疑応答要旨

開催日	No	意見・提案等	回答及び考え方
7/30(木)	1	これまでこの件に関して、説明会は何回開催され、延べ何人が参加したのか。	住民向けの説明会は、各中学校区対象および市全体を対象として計 5 回開催し、延べ約 80 数名が参加した。 不動産事業者等の事業者向けの説明会は、主に Web 形式で計 7 回開催し、延べ約 200 数社の傍聴・参加があった。
	2	本日の説明会の開催告知は、何日前からどのような手段で行われたのか。	約1か月前に市の広報紙(7月号)および市ホームページにおいて告知するとともに、約2週間前に市の公式 LINE および公式 X において通知を行った。
	3	この取り組みは兵庫県内では初のケースとのことだが、全国的に見ると何例ほどの事例があるのか。	加西市が 23 例目(加西市調べ)。 そのうちの約半数は、市町村合併によって混在する異なる都市計画を統一する目的で線引きを廃止したケースでまだ理解が得やすいが、加西市のように広域の都市計画から独立するケースは非常に難しい。
	4	この廃止を決定するにあたり、国や県に何年前から働きかけを行い、今回の条例改正につながったのか。	具体的に協議を開始したのは令和3年度ごろからだが、それ以前の市総合計画において線引きの見直し等、規制緩和に向けて働きかける旨を記載していた。協議は順調ではなかったが、現知事が公約に「市街化調整区域の規制緩和」を掲げていたこともあって線引き廃止の流れができた。線引き廃止の決定までは約4～5年を要した。
	5	北条の旧市街地の開発・再生が大きな課題であるにもかかわらず全然進んでいないように見える。今回の区域区分廃止とはどのような関連性があるのか。	兵庫県からは「線引きを廃止すると中心市街地が廃れて周辺地域に人が移転するのではないか」という懸念が示されたが、線引き廃止した他の先行自治体の事例を見てもそのようなことは起きていない。中心市街地は店舗が集積しており、一定の求心力を持っている。 旧市街地の再生が進まない最大の課題は、道路が狭いなどの問題がある。土地収用をかけるような事業では何十億円もの公費をかけることに

			なり難しいため、現在、家の建て替えや解体があった際に土地を分けてもらい、その箇所の道路を拡げる「狭あい道路整備事業」を少しずつ進めているが、実績としては年1件程度のペース。 また、平成24年に兵庫県が指定した「北条地区歴史的景観形成地区」のルール(例えば、瓦は和瓦葺き、壁は漆喰塗りとする等)が厳しく、新しい家の建て替えが進みにくい。市としてもこの基準は厳しすぎると考えており、地域からも制度緩和の要望が出ていることから、県に対して緩和に向けて継続的に協議を進めていきたいと考えている。
	6	なぜ今回の見直しの際、旧泉町地区を含めた一体的な都市計画区域に しなかったのか。	地形的な特徴として、兵庫県緑条例の考え方でもあるが、市北部は中国山地の流れで標高400～500m級の山並みであり、市南部の標高約200m級の山並みとは山系が異なる。県からは市川町や多可町と連続した一体的な都市計画区域外になっている等もあって問題ないと判断された。 また、都市計画区域外は、「接道義務」がなく、道路に接していなくても家が建てられる。そのため、都市計画区域に編入すると、多数の既存不適格物件が発生するおそれがあり、住民に不利益が生じる可能性があるため、現状のままとしている。
	7	本日配布された資料の裏面に「壁面後退」の記載があるが、特定用途制限地域の条例の中にその項目が見当たらない。実際に現在、壁面後退の制限があるところはあるのか。	壁面後退や最低敷地面積などのルールは、特定用途制限地域の条例ではなく、「加西市まちづくりと開発調整に関する条例」で規定している。
	8	新しく住宅を建てる際に「和瓦」や「漆喰壁」にしなければならないという話があったが、本当にそれ以外は使えないのか。	先ほどの質疑(5)にあった建築ルールの話は加西市全体の話ではなく、北条旧市街地の景観を守るために兵庫県が指定した「歴史的景観形成地区」内に限定されたもの。市内ではほんのごく一部の小さな地区におけるルールです。

	9	景観形成地区について、他市の事例で、例えば丹波篠山市も城下町の所で同じような制限があるが、それ以外のものでも建てられる。加西市はダメなのか。	制度上は「許可制」ではなく「届出制」であるため、禁止されているわけではない。実際の運用にあたっては、兵庫県加東土木事務所のまちづくり建築課と建築士とで建築の内容について協議調整したうえで建築されているが、そういった協議調整手続きが発生することからこの地区での建築を敬遠される可能性があるということ。
--	---	---	--