

平成29年5月30日

加西市議会議長 三宅利弘 様

建設経済厚生常任委員長 長田謙一

### 所管事務調査報告について

建設経済厚生常任委員会において、下記のテーマについて、調査・研究を行い、その結果をまとめましたので、別紙のとおり報告いたします。

### 記

#### 1 テーマ

土地利用と開発について

# 建設経済厚生常任委員会所管事務調査報告書

## 1 テーマ

土地利用と開発について

## 2 テーマ選定の経緯

加西市では、平成23年度より「5万人都市再生」をスローガンに、多様な人口増施策を展開しているところである。

人口が増えない要因としては、これまでの議会での議論などにおいても、加西市に住みたくても家を建てる土地がない、加西市に就業場所となる企業を誘致したくても工場を建設できる土地がないなど、土地利用に関する問題が指摘されてきた。

このことから、自由な土地利用や開発こそが人口増に向けての重要な前提条件と考え、「土地利用と開発について」をテーマとして設定し、どのようにすれば住宅地や産業団地の開発が促進されるのか、加西市の現状を把握し、問題解決のための調査・研究を行っていくことにした。

## 3 現状把握

(1) 加西市において、どのような土地利用を規制する法令等があるか、都市整備部、地域振興部及び農業委員会事務局に説明を求めた。

### ①都市計画法による規制

本市は、市北部を除き、市域の約79%を都市計画区域と定め、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を行っている。このうち、特定の条件に合致した場合にしか開発行為が許可されないなど、開発行為が厳しく制限されている市街化調整区域は、市域の約75%を占めている状況である。

市街化調整区域での開発手法としては、市街化区域への編入、地区計画制度の活用、特別指定区域制度の活用があり、地区計画は3箇所策定し、特別指定区域では地縁者住宅区域や新規居住者住宅区域、また兵庫県下で初となる人口減少集落区域の指定を受けるなど積極的な活用を図っている。なお、市街化区域への編入は、人口フレームにより住居系での区域編入は困難であるが、産業系での区域編入は可能である。

### ②農業振興地域の整備に関する法律（農振法）による規制

本市のほとんどの農地は、農業振興地域内にあり、そのうち農業生産基盤整備事業（圃場整備等）の施行地で、将来的にも農用地等として保全すべく開発が厳しく規制されている農用地区域が農地の大部分を占めている。

農用地区域から除外するには、農用地以外の用途に供する必要性など5要件を全て満たした場合にのみ可能であり、一般的な住宅用地や工業・商業用地などへの用途変更を目的とした除外はまず不可能である。

### ③農地法による規制

農地を他の用途に供する場合は、転用の許可を得る必要があるが、農振法の農用地区域内にある農地や第1種農地での転用は原則許可されない。

(2) 大型プロジェクトとして進めようとしている、加西インター周辺まちづくり構想について、都市整備部及び地域振興部に説明を求めた。

加西インター周辺4町の圃場整備事業に合わせて、その整備区域内を農業用地、工業用地、商業用地に区分したゾーニング計画を策定し、整備していこうとするものであるが、農振農用地区域内であるため、今後、地元住民や兵庫県等と調整を図っていく必要があり、簡単に実現できるものではない。

(3) その他の取り組みを確認した。

北条町西高室での区画整理事業、尾崎団地における地区計画による民間事業者との共同開発、繁昌町の国道372号線沿道の既存工場集積地周辺の産業系市街化区域の編入などが進められている。

## 4 先進地事例調査

土地の開発規制の緩和策である、都市計画区域の区域区分（線引き）廃止を行っている京都府綾部市と岡山県笠岡市の行政視察を行った。

綾部市では平成28年5月から、笠岡市では平成21年4月から区域区分を廃止している。区域区分の廃止にあたっては、新たに開発のルールを定めたまちづくり条例やまちづくり計画を策定し、無秩序な開発が行われないような方策を講じている。

なお、これら2市は、府県策定の都市計画区域が1市1計画区域であったため、区域区分の廃止がスムーズに行われた。

また、農振法などの規制は続くため、農用地区域での開発が進むものではなかった。

## 5 検討結果

都市計画法の区域区分の廃止については、兵庫県策定の東播磨地域都市計画区域マスタープランでも「引き続き区域区分を定める」とあること、また、加西市が8市2町で構成される東播都市計画区域に含まれていることなどから、加西市だけが区域区分を廃止することは現実的に不可能である。

また、農用地区域については、除外できる要件が限られていることから、大規模な区域の見直しは不可能である。

以上のことを踏まえ、次の事項を要望及び提言とする。

## 6 要望・提言

- (1) 加西インター周辺開発については、地元住民や兵庫県等と鋭意協議を行い、できるだけ早急に産業用地等が確保できるように努めること。
- (2) 市街化区域における区画整理事業施行地については、補助制度の充実だけでなく、他の手法も検討し、宅地化の一層の促進を図ること。
- (3) 市外からも定住者を呼び込むことに成功したベルデしもさとのような一定のまとまりのある住宅団地について、民間による開発を促進する手法を検討するとともに、未利用市有地の活用も含め、引き続き市の主導による開発も検討すること。
- (4) 農用地区域からの除外や農地転用の必要のない農業用施設である温室、農産物加工施設、植物工場などを誘致した農業産業団地の形成を検討すること。
- (5) 人口減少集落区域の指定を受けたように、土地利用計画の策定に創意工夫を凝らし、9種類ある目的型特別指定区域の活用に努めること。
- (6) 農振法における農用地区域の除外について、国家戦略特区の適用を探るなど、規制緩和の方策を検討すること。