

令和 6 年度

第 2 回 赤穂市都市計画審議会議事録

日 時 令和7年1月10日（金）

令和6年度 第2回都市計画審議会議事録

1. 日 時 令和7年1月10日（金）
午前10時00分～午前11時00分
2. 場 所 赤穂市役所6階 大会議室
3. 出席者

〔委員〕 (学識経験者)	松本 隆博 浜野 好正	児嶋 佳文 萬代 新一郎	目木 敏彦 萬代 由希子
(市議会議員)	山田 昌弘 山野 崇	井田 佐登司 南條 千鶴子	榊 悠太
(公募市民)	奥道 一二美	坂田 文香	
(関係行政機関)	兵庫県西播磨県民局 光都土木事務所	所長	金川 正敏
	赤穂警察署	交通課長	宅美 智章
〔事務局〕	建設部長 都市計画課長 建築係長 計画係長 主査 事務員	澗口 彰利 澁江 慎治 長棟 由樹 谷 勉 山崎 壮馬 田中 仁一朗	
4. 審議会成立宣言
5. 報告事項
報告第1号 西播都市計画区域マスタープラン等の変更（兵庫県決定）に係る
素案の閲覧について
6. 協議事項
協議第1号 赤穂市土地利用計画の変更について（赤穂市決定）
協議第2号 特別指定区域の指定の変更の申出について
7. その他
8. 閉会

事務局	定刻になりましたので、ただいまより、令和6年度第2回赤穂市都市計画審議会を開催いたします。 まず、事前にお配りしております資料の確認をさせていただきます。 ①A4 1枚もの会議次第、②A4 1枚もの委員名簿、③A4 ホッチキス止め報告第1号 西播都市計画区域マスタープラン等の変更（兵庫県決定）に係る素案の閲覧について、④A4 ホッチキス止め協議第1号 赤穂市土地利用計画の変更について（赤穂市決定）、⑤A4 ホッチキス止め参考資料 赤穂市土地利用計画の概要と変更について、⑥A4 ホッチキス止め協議第2号 特別指定区域の指定の変更の申出について、⑦A4 ホッチキス止め参考資料 令和6年度赤穂市都市計画審議会（第2回）、⑧A4 ホッチキス止め赤穂市都市計画審議会条例・議事運営規則・公開要領、⑨パンフレット（兵庫県の特別指定区域制度）、以上の9点でございます。過不足等ございませんか。 ないようですので、進行させていただきます。 まず、審議会の成立について、ご報告いたします。 委員15名のうち、本日の出席者は15名です。また、赤穂警察署長より委任状の提出がありまして、交通課の一名が代理出席されております。 これによりまして、委員の2分の1以上の出席をいただいておりますので「赤穂市都市計画審議会条例」第7条第2項の規定により、本審議会は成立いたしました。 次に、審議会の公開についてです。本審議会は「赤穂市都市計画審議会議事運営規則」第7条により、原則公開となっております。 本日の議事内容は、特に非公開情報を取り扱いませんので、会議の冒頭から傍聴を認めることにしたいと思います。 なお、傍聴される方は2名でございます。 傍聴される方は、傍聴の取り扱いで定められた事項を厳守いただき、議事開始までの間に限り、写真撮影の申出があれば認めることにしたいと考えておりますので、ご了承をお願いいたします。 それでは傍聴の方にお入りいただきますので、しばらくお待ちください。 【傍聴者入場】 傍聴の方をお願いします。 配布しております厳守事項をご一読いただき静粛をお願いいたします。 また、会議開催中の写真撮影、録画、録音等につきましては禁止させていただきますが、写真撮影を希望される場合は、今の間にお願いいたします。 それでは、写真撮影は、ここまでとさせていただきます。 「赤穂市都市計画審議会議事運営規則」第5条により、ここからの議事進行を一会長をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。
会長	新年あけましておめでとうございます。本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。 とても寒い日が続く中、インフルエンザやコロナウイルスが流行っており、非常に世の中が騒然としております。正月が明け、間もないですが、皆さんの様々な知恵をお借りしながら、この審議会を進めていきたいと思っております。ここからは座って進めさせていただきます。 本日の議題は、報告事項として、西播都市計画区域マスタープラン等の変更（兵庫県決定）に係る素案の閲覧について、協議事項として、赤穂市土地利用計画の変更について（赤穂市決定）、特別指定区域の指定の変更の申出についてを予定しております。

事務局	その前に、議事録署名委員の指名についてですが「赤穂市都市計画審議会議事運営規則」第8条第2項により、議長が指名することになっていますので、本日の議事録署名委員として、「一委員」と「一委員」にお願いします。 それでは、議事を進めさせていただきます。 次第の3「委員の紹介」について、事務局の説明をお願いしたいと思います。 このたび、市議会議員から選出されておりました一委員より、令和6年11月15日付をもって、辞職したい旨の申出があり、これを受理し、同日付で新たに一樣が市議会議員から選出されましたので、ご紹介させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。以上です。
会長	次に、次第の4「報告事項」に入ります。 報告第1号 西播都市計画区域マスタープランの変更（兵庫県決定）に係る素案の閲覧について、事務局の説明をお願いします。
事務局	それでは、報告第1号 西播都市計画区域マスタープラン等の変更（兵庫県決定）に係る素案の閲覧について、説明させていただきます。 座って説明させていただきます。資料は、報告第1号の資料をお願いします。 まず、都市計画区域マスタープランとは、都市計画法第6条の2に定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」であり、兵庫県が都市計画区域ごとに、市町村を越えた広域的な見地から、当該都市計画区域における今後の主要な都市計画の決定の方針、主要な施設の整備方針などを定めるものであります。 都市計画区域マスタープランは、長期的な視点に立った将来像を明確にするとともに、個々の都市計画の根拠となり、その実現に向けての筋道を明らかにするもので、概ね20年後の都市の姿を展望し、原則としておおむね10年以内に実施を行う計画や事業を示しております。 兵庫県では社会経済情勢の変化に対応するため、おおむね5年ごとに見直しを行っており、現在、令和7年度末の改定に向けて作業を進めております。 今回の見直しでは、西播都市計画区域におきまして、都市計画区域マスタープランの見直しと、それに関連して、区域区分、いわゆる市街化区域と市街化調整区域の線引き、また、都市再開発方針等（防災街区整備方針）の見直しを行うことになっております。 今回の報告第1号の防災街区整備方針について、ご説明いたします。 防災街区整備方針は、市街化区域内の密集市街地において、防災機能の向上及び土地の合理化かつ健全な利用を図るための計画であります。 計画的な再開発による防災街区の整備を促進するために、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区を定め、当該地区の整備又は開発に関する計画の概要等を示すものであります。 赤穂市においては、現在、防災再開発促進地区として尾崎地区及び塩屋地区の2地区を位置づけており、住宅市街地総合整備事業及び地域住宅等整備事業により、住環境の向上・防災街区の整備を進めているところでございます。 今回の見直しでは、赤穂市は、現在の防災街区整備方針に変更はございませんので、変更なしの閲覧となります。 今後の予定といたしましては、この素案を市で閲覧した後、県でとりまとめ関係機関協議を経て、県の方で令和7年8月ごろに原案を作成し、12

会長	月に縦覧、令和 8 年 1 月に県都市計画審議会にかけられ、令和 8 年 3 月に決定告示する予定であります。 なお、今回の閲覧期間でございますが、令和 7 年 1 月 17 日から 2 月 7 日までの 3 週間、市都市計画課の窓口において閲覧を行う予定にしております。 報告第 1 号の説明は以上でございます。
事務局	ありがとうございます。 ただいまの説明について、何か、ご質問やご意見はございませんか。 ないようですので次第の 5「協議事項」に入ります。 協議第 1 号 赤穂市土地利用計画の変更について（赤穂市決定）、事務局説明をお願いします。 それでは、土地利用計画についてご説明いたします。 協議第 1 号の赤穂市土地利用計画（案）の冊子と参考資料「赤穂市土地利用計画の概要と変更について」をお願いします。 土地利用計画（案）の冊子については、ボリュームが大きいので、参考資料の方で、主要な点と今回の変更点についてご説明させていただきます。 まず、はじめに土地利用計画とは、市町の市街化調整区域全域を対象として、総合計画や個別規制法に基づく計画、例えば、都市計画マスタープランや農業振興地域整備計画などを踏まえて、総合的な土地利用の方針を示すものであります。 計画の構成としては、①計画策定の背景と目的、計画（案）の中では序章の部分にあたります。②現状の把握・分析、計画（案）の中では、第 1 章と第 2 章にあたります。③土地利用計画の策定、計画（案）の中では、第 3 章にあたります。このように大きく分けて 3 つの構成となっています。 それでは、参考資料の方で進めさせていただきます。 1. 土地利用計画の名称及び区域について 名称は、赤穂市土地利用計画といい、計画の対象とする位置・区域は、市内の市街化調整区域全域で 11,267ha としております。 2. 土地利用計画の目的 市街化調整区域の土地利用の課題に対処し、地域の特性を活かしたまちづくりを実現するために、市街化調整区域全体において、土地利用の方針を示す赤穂市土地利用計画を策定し、土地利用計画に沿った開発行為等を認めていく「特別指定区域」の指定を行うことを目的としております。 次に、この計画（案）では、3. 土地利用の基本方針を 4 つ位置づけております。 (1) 森林資源及び地域資源の保全・活用 森林資源は、国土保全、水源の涵養、保健文化、生活環境、自然環境の保全といった多面的な公益的機能を有し、地域住民の生活に大いに貢献している。この森林の持つ機能を十分に発揮できるよう、適正な土地利用を図り、無秩序な開発を抑制するとともに、適正な維持管理活動を通じて、豊かな自然や美しい里山景観の維持・保全を図る。 地域を象徴する貴重な資源である海岸線、河川、水路、社寺境内樹林地及び文化財を含む歴史文化遺産等、歴史的資源の保全を図る。 (2) 優良農地の保全 集落周辺や幹線道路沿道等の農地の無秩序な開発を抑制し、ほ場整備が完了した優良な農地は、豊かな自然と美しい田園景観の形成を図るため保全するとともに、農業振興を図る。

営農組織の育成、効率的な生産システムの構築等により耕作放棄地や遊休農地の解消に努め、農地の有効活用を図る。

(3) 集落居住環境の維持・保全

集落については、無秩序な開発を抑制しつつ、一定の条件を満たす地区では、特別指定区域制度の活用により、地縁者の住宅を建築できるように設定し、地域の活力やコミュニティの維持を図る。

(4) 都市的土地利用の適正な誘導

幹線道路沿道の商業施設や流通業務施設、雇用につながる工業系施設や農林水産業の六次産業施設、地域資源を活用した観光や交流の促進等を図るための施設等については、特別指定区域制度の活用や地区計画の導入、地域の整備計画の検討を進め、無秩序な拡大や用途変更などを抑制しつつ、周辺環境との調和に配慮した計画かつ適正な誘導を図るものとしております。

2、3 ページをお願いします。

4. 土地利用の区分

土地利用計画では、国土利用計画、県土地利用計画と整合を図り、①保全区域、②森林区域、③農業区域、④集落区域、⑤特定区域の5つの区域を定めております。

こちらの表は、計画（案）に記載している、それぞれの区域の基本的な考え方、区域の設定基準、土地利用の誘導方針を表にしてまとめております。

4、5 ページをお願いします。

5. 特別指定区域の区域設定基準

こちらには、特別指定区域の区域設定基準を記載しております。

この区域設定基準につきましては、兵庫県建築指導課が作成した特別指定区域制度活用の手引に基づいて、記載しております。

特別指定区域を設定する時の設定基準になり、これに基づいて区域を設定していくことになります。この後の協議2号に関連しますが、市町が特別指定区域の指定する時には、決定権者である県の方に申出をし、県の開発審査会を経て指定を受けることになります。

6～11 ページをお願いします。

6. 特別指定区域内の建築基準

こちらには、特別指定区域内の建築基準を記載しております。

特別指定区域内において、建築物を建築する際の基準となります。接道や敷地面積、道路からの後退距離、建築物の用途や規模など定められています。

次に、7. 地区土地利用計画図ですが、別冊の計画（案）の63ページA3の土地利用計画図をお願いします。

こちらは、赤穂市全域の地図になります。先ほどの参考資料2、3ページの土地利用の区分の所で説明しました5つの区域、保全区域、森林区域、農業区域、集落区域、特定区域を市内の市街化調整区域に位置付けています。

緑色の保全区域は、地域の貴重な資源として自然環境や土地の形質等を保全する区域として、現に良好な自然環境を有する敷地や社寺境内地等を設定しています。

薄い緑色の森林区域は、森林としての土地利用を通じて、森林が持つ多面的な機能の発揮を図り、森林としての地域環境を図る区域等を設定しています。

黄緑色の農業区域は、農業の振興を図るとともに、農業の営みを通じて農地が持つ多面的な機能を図り、優良農地を保全するなどの区域を設定しています。

	肌色の集落区域は、住宅が連たんしている既存集落を設定しています。 ピンク色の集落区域は、地域資源活用系として、観光道路に近接している敷地を設定しています。後ほど、参考資料の方で説明しますが、今回の改定で、坂越地区を肌色の集落区域からピンク色の集落区域に変更しています。 次に、特定区域は、5種類に分けて設定しています。 青色の工業系は既存の工場等、うぐいす色の住宅系は公営住宅、オレンジ色の公共施設は、公園や大学等、赤紫色の地域資源活用系は、地域資源の活性化を図り、周辺の環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ誘導する区域として御崎地区の温泉街、現在特別指定区域に指定されている区域で、今回の改定で、協議第2号になりますが、灯台周辺のエリアを追加しています。紫色の港湾区域は、地域資源を活用した交流の促進等を図るための施設が現に設置されている坂越のしおさい市場の所を設定しています。 参考資料の方に戻っていただきまして、12ページをお願いします。 今回の計画の主な変更及び修正について、まとめております。 序章から第2章、資料編については、主に時点による修正や変更となっています。 第3章の土地利用計画図の変更が、今回の計画改定の主となる部分になります。 御崎地区の特定区域（地域資源活用系）の追加、一の特定区域（工業系）の修正、坂越地区の集落区域を集落区域（地域資源活用系）に変更の3点になります。 資料をめくっていただきまして、土地利用計画図の変更箇所図、それ以降に変更する箇所を拡大した詳細図を掲載しています。 土地利用計画の変更についての説明は以上となります。
会長	ありがとうございました。 ただいまの説明について、何かご質問やご意見はございませんか。
委員	—でございます。 お聞きしたいのは、新田地域の農地についてですが、新田坂越線を挟んで西側や東側のエリアは、令和4年3月の時点では検討課題ということで土地利用検討エリアに指定されていましたが、今回の地図を見ると農業地域や保全地域と書かれています。これは、実質的にこれに決定したということでしょうか。それとも、まだ検討段階ですが、従来通りの図面にしているということなのでしょうか。
事務局	土地利用検討エリアという形で、赤穂市の上位計画である総合計画、国土利用計画、都市計画マスタープラン、それぞれの計画の中では、土地利用検討エリアとして位置付けております。民間の活力による産業基盤の整備を推進するという形で載せています。 今回、土地利用計画図では、検討エリアは継続していますが、具体的にどのようにするかという計画もないので、現状に沿った色で載せるという形をとらせていただいています。今後、新田地区に限らず土地利用に変更などありましたら、それに対応して、修正や更新を行っていききたいと思います。
委員	ありがとうございます。 農業政策などを考えると、優良農地は地域計画等に設定しておりまして、優先的に保全、維持していこうという方向が決まっております。

	一方で、その他の農地については、そういう取り組みや補助金も減らされる方向にあると思いますが、ほ場整備が行われないと維持していくのが難しくなると考えます。 この地域を農業地域で固定するという話になると、地元の地権者の皆さまから意見が出てくるという点もありますので、難しいところではあります。どこまで、ほ場整備を進めるか指針などを出していただけるとありがたいと思います。五軒家から関西福祉大学のエリアについては、ほ場整備の対象外に考えていますが、それでいいのか、また助言いただきたいと思います。 あと一点、同じような意味合いにはなりますが、新田坂越線の東側になります。保全区域になるということで、ここは現在農地が広がっています。 この農地は大津川から給水されているわけですが、使用しているダムの劣化が激しく、半日も持ちません。地元の方で毎日2回ほどエアーを補充しながら使っている状況になります。このままいくと、後数年も持たないと思います。そうなれば、農地として維持するのが難しくなるということが考えられるので、その際に、ほ場整備も含めて、市の補助が受けられるのかどうか、教えていただきたいと思います。
事務局	ほ場整備の関係になりますので、この意見については、農政部局の方にお伝えしたいと思います。 初めに、委員がおっしゃられた検討区域の話になりますが、これにつきまして、本日お配りしている本編の資料の26ページをお願いします。 この資料の26ページは、2030赤穂市総合計画の図面が下にあり、赤穂ICと記載があるところの下部に2か所赤い丸があります。下の丸が関西福祉大学の北側、上の丸がインターのすぐ近くの農地になります。 総合計画の中で検討区域という位置づけがあり、これは赤穂市の第五次国土利用計画にも記載があります。赤穂市においては、総合計画が市の一番上の計画になり、その次に国土利用計画、都市計画マスタープランと続いていきます。それらの計画に即したものが、今回の検討を考えている土地利用計画になっています。 上位計画で今の段階で検討となっていますので、この土地利用計画は、現況の農地について、農業区域ということで、基本農地として保全していくという位置づけになっています。方針が、総合計画を作った段階では、載っていないものが、徐々に農政部局からほ場整備の方針などが出てきます。 現時点で確定したものではありませんので、そこは今後明確に方針を立てて、土地利用計画も色々変わってくることになりますので、その辺はご理解願いたいと思います。 インターのすぐ近くの農地については、農業施策としてそこも含めてほ場整備していくのか、耕作者たちの意向として、農地としては難しいから、土地利用を考えたいということであれば、また別の考え方もできますので、まずは、農地として維持していくために、どういうことができるかを個別具体的に農政部局に相談していただければと思います。
委員	今回、坂越の集落区域の変更が、坂越のほぼ全域地域資源系に変わりますが、その理由として、空家の特別区域に指定を受けたためということですが、この空家の特別指定区域の範囲は、ごく一部だったように思います。その辺はどうなっていますか。
事務局	委員言われるとおりですが、今回、坂越の一部ということで、千種川か

	ら東側の坂越地区を令和 5 年 3 月に県の空家活用促進特別区域に指定された関係で、土地利用としても地域資源を活用するための土地利用の区域として設定したものでありますので、空家特区の区域と一致しております。
会長	他にないようですので、次に協議第 2 号 特別指定区域の変更の申出について、事務局説明をお願いします。
事務局	協議第 2 号 特別指定区域の指定の変更の申出について、ご説明いたします。 参考資料の令和 6 年度赤穂市都市計画審議会（第 2 回）をお願いします。前のスクリーンに映しますので、こちらをご覧くださいと思います。 まず、制度と変更の背景、スケジュール等について、説明させていただきます。 1 制度について 制度創設の背景について 市街化調整区域では、自然環境や農林業の生産環境の保全を目的に、開発を抑制しており、建物の新築や用途の変更等は原則禁止されています。 このことにより、市街化調整区域では、人口減少、産業の衰退、空家の増加等の課題が発生しています。 このような課題に対応するため、兵庫県は、平成 14 年度に特別指定区域制度を創設しました。 その後、平成 27 年度、令和 4 年度に制度の見直しが行われ、現行の制度となっています。 次に、制度の概要について 特別指定区域制度は、市又は地域住民が組織するまちづくり協議会が、その地域の将来の姿を描く土地利用計画を作成した場合に、市からの申出により、県が特別指定区域を指定し、計画に沿ったまちづくりを実現していくというものです。 また、土地利用計画には、5 つの区域、保全区域、森林区域、農業区域、集落区域、特定区域を定めます。 また、特別指定区域は、土地利用計画の集落区域を特定区域に定めることが基本となります。 特別指定区域には、9 つのメニューがあり、特別指定区域に指定された区域内では、メニューに応じて、あらかじめ定めた地域に必要な建物が建築できるようになります。 今回の変更では、⑧の地域資源活用区域を追加指定していきたいと考えているため、そのエリアについては、土地利用計画において特定区域としております。 また、災害のおそれがある場所は、特別指定区域に指定することはできません。 災害のおそれのある区域には、土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、ハザードマップによる高潮等の浸水想定区域等があります。 次に、赤穂市の土地利用計画と特別指定区域について 赤穂市においては、平成 20 年 2 月に土地利用計画を作成し、特別指定区域（地縁者の住宅区域）の指定を受けております。 地縁者の住宅区域とは、建築予定地の小学校区に 10 年以上居住したことがある地縁者であれば、新たに戸建住宅を建てることのできるという区域です。 そして、令和元年 5 月に土地利用計画を改定し、6 月に御崎地区におい

	て、特別指定区域（地域資源活用区域、複合型区域）の指定を受けております。 次に、今回の変更について、詳細は後ほど協議第2号の資料により説明させていただきますが、その背景等についてご説明いたします。 令和6年3月に、御崎灯台を地域のシンボルとして保全・活用するため、赤穂観光協会が第5管区海上保安部から航路標識の協力団体として兵庫県内初の指定を受けました。 また、これまでも灯台周辺において、イベント等を実施しており、今後灯台周辺の活用を進める中で、瀬戸内海を一望できる土地の利活用をしていくために、休憩施設の整備等が必要になってくると思われます。 そこで、今回の変更で、灯台周辺を特別指定区域に追加したいと考えております。 特別指定区域については、市から県へ申出し、県が指定することとなります。 そのスケジュールについては、令和5年度より、土地利用計画と特別指定区域の素案の作成を進めてきております。 令和6年9月から11月にかけて、御崎1区と2区の自治会を対象に意向調査、土地所有者の意向調査、県との下協議を行ってまいりました。 そして、本日、都市計画審議会の事前協議ということで、素案について説明させていただいた後、2月に案の縦覧を行う予定としております。 案の縦覧後、3月に都市計画審議会に諮問させていただきます。 都市計画審議会の答申を経て、3月末に土地利用計画を決定、公告し、県への特別指定区域の指定の申出を行います。 そして、4月に県関係課の意見照会が行われ、その後、県の開発審査会の審査を経て指定される予定です。 続いて、協議第2号の資料をお願いします。 1ページをお願いします。 1. 兵庫県の特別指定区域制度について、2. 変更の背景、変更のポイントについては、先ほど、ご説明したとおりとなります。 (3)の特別指定区域の種類としまして、御崎地区には、現在、①地域資源活用区域（一般型）から④地域活力再生等区域（地縁者の住宅区域）が設定されています。 ④地域活力再生等区域（地縁者の住宅区域）については、御崎地区だけではなく、先ほどの説明にあったように平成20年2月に赤穂市の市街化調整区域の中の主に集落区域を中心に指定を受けております。 ①地域資源活用区域（一般型）から③複合型区域までが、令和元年6月に御崎地区において、指定を受けております。 2ページに、それぞれの区域において、建築することができる建築物の用途・規模を設定しています。 ①地域資源活用区域の一般型では、立地可能な建築物の用途は、店舗等、ホテル、旅館、公衆浴場、アトリエ工房、ギャラリー、休憩所としており、これらすべての用途について、延べ床面積500㎡まで建築可能としています。 ②地域資源活用区域の観光拠点型については、基本的には一般型と許容する用途は同じですが、ホテル・旅館及び市内生產品の売場を常設する店舗については延べ面積が1,500㎡まで建築可能としております。 ③複合区域は、地域活力再生等区域（地縁者の住宅）と地域資源活用区域を複合した区域で、立地可能な建築物の用途は、新規居住者の住宅、店舗等、ホテル、旅館、公衆浴場、アトリエ・工房、ギャラリー、休憩所としております。 この区域については、既存集落で住宅や別荘等が建つ土地を区域として
--	--

	いるため、住環境に配慮する観点から、建築可能な規模を 280 ㎡と地縁者の住宅区域と同じ上限としております。 次のページの A3 の御崎地区の区域図を見ていただきたいと思います。 こちらは、先ほど説明しました区域を設定した御崎地区の区域図になります。 今回の追加したい灯台周辺の箇所は、斜線で表していますが、灯台周辺の約 0.725ha を地域資源活用区域の一般型に、現在、グランピング施設がある約 0.195ha を地域資源活用区域の観光拠点型に設定したいと考えております。 以上で、特別指定区域の説明を終わります。
会長	ありがとうございます。 事務局の説明が終わりました。ただいまの説明について、ご質問、ご意見はございませんか。
委員	参考資料の令和 6 年度赤穂市都市計画審議会（第 2 回）の 3、今後のスケジュールについてお尋ねします。 令和 6 年の 9 月から 11 月にかけて、御崎 1、2 区の調査、地権者の意向調査、関係所管課との協議が行われているということですが、この協議の中で、特に自治会の方々との問題や課題、ご意見等はなかったのでしょうか。
事務局	まず、御崎 1 区と 2 区の自治会の方は 101 世帯ありまして、そちらの方に意向調査ということで、アンケートのような形で紙を配布させていただきました。また、Web 回答もできる方法もとらせていただき、回答は合計 26 件いただきました。 基本的に、回答をいただいた方については、灯台周辺は、景色も素晴らしいということで、今回こういう形で規制緩和をしていただくことは、非常にいいことだというような意見が多く、反対などの否定的な意見はございませんでした。 また、地権者の方についても、お話をさせていただくことによって、指定されることについては構わないという形で了承いただいております。
委員	今回追加される地区の中で、一般型と観光拠点型があります。観光拠点型は、既にグランピング施設がある場所となると、灯台周りが一般型になっているのですが、この一般型と観光拠点型を分けられた理由をお聞かせいただきたいです。 また、将来的なことも含めて、今まで一般型で指定されているところも観光拠点型のいわゆる旅館等の 1,500 ㎡に対応できるところにした方がよいというのが持論です。 今回、追加されたところを現実的には一般型だけになると思いますが、そのあたり、何か特別な理由や土地の形状上そういうのが無理だという判断なのかそのあたりを教えていただきたいです。
事務局	今回の一般型に指定した部分については、灯台がすぐ敷地内にありますので、大きなものを建てられる観光拠点型で設定してしまうと、灯台への支障が出てくることも考えられましたので、比較的小さい一般型の方で設定させていただいております。 グランピング施設については、現在グランピングを運営されている方が、観光拠点型で行っている方の拡大になりますので、そこは色をそろえた方がよいとのことで観光拠点型に指定させていただきました。

	あと、旅館やホテルを一般型から観光拠点型にということですが、こちらは国立公園の区域内になります。あくまでも特別指定区域に指定でできるのは、建物が建てられなかったところを絞って建てられるように緩和しているので、実際にこのホテルがあるところは、個別規制法の関係で、観光道路から 20m 以上離れていないと建築物が建てられないという規制がかかってきますので、現状は、大きな建築物は建てることはできませんが、用途の変更については可能とするため、一般型の区域としています。
委員	ありがとうございます。もう 1 点ですが、御崎地区の特別指定区域を作られて、どれぐらい実例があるのか教えていただきたいです。
事務局	令和元年 6 月に指定されてから、現在までに 2 件の建物の用途変更がありました。SAKURAGUMI さんが旅館に、サンクチュアリさんが喫茶店にということで、2 件が用途変更という形で出てきております。
委員	今回、観光協会から指定を受けて、変更を考えられたということですが、実際この観光協会がこの区域を活用する事例や、今後の予定はあったりするのですか。
事務局	今後の形としては、観光協会が様々なイベントを考えていかれると思いますので、実際にどのようなイベントをしていくかは観光協会や観光課との協議で進めていただければと思います。 また、そのようなイベントを実施して地域の盛り上がりが進んでいけば、集客を見込めるので休憩施設を建てたいなどという事業者が出てくるという期待もあります。
委員	先ほどもありましたが、現実はそのほど利用されていないというのがこの特別指定区域になると思います。指定したものの活用されないという悲しい話になるので、実際に活用をしていただけるような取り組みは考えられませんか。
事務局	せっかく指定して、その制度を活用できない点については、やはり PR 不足が一番の課題になってくると思います。現時点では、ホームページ等掲載しておりますが、個別に相談に来られた際に、積極的に活用していただけるように PR も課題として考えていきたいと思っています。
委員	御崎地区のアンケートについてですが、件数が 101 件で、そのうちアンケートの提出が 26 件とお聞きしました。あまり話を蒸し返したくはありませんが、アンケートだけではなく 101 件なので回答がなかった家についても本当に賛成なのか、違う意見もありますので、最低でも半分以上の人に聞いて進めていただきたいと思います。一応意見だけ伝えさせていただきました。
事務局	わかりました。今後、課題として捉えさせていただきたいと思います。
会長	それでは、次第の 6. 「その他」に入ります。 事務局、何かございませんか。
事務局	本日は、赤穂市土地利用計画の変更及び特別指定区域の指定の変更の申出について、ご審議いただきまして、ありがとうございました。

会長 委員	今回は、今回の審議会の内容を踏まえ、縦覧した後に、まとめた改定案について、ご審議をお願いします。 開催日については、3月中旬ごろを予定しておりますが、改めてご案内させていただきます。 それでは、その他について皆さんに、これまでの説明を聞いて、何かご意見やご質問はありませんか。
委員	今現状、都市計画について様々な考え方はあると思いますが、市街化調整区域の考え方は、右肩上がりの高度成長時代に、このまま乱開発をすれば、町や住環境がおかしくなるということで、様々な縛りができたものだと思います。 ただ、日本全国が人口減少している中で、どうやってまちを維持しているかというときに、いわゆる市街化調整区域や都市計画というのが足かせになって、どんどんまちを衰退させていくことになってはならないと思います。その点については臨機応変に行っていただきたいと思います。 また、新田地区の開発についてですが、赤穂市では、残された一番いい土地だと思います。やはり山陽道のインターチェンジを使って、赤穂市を発展させるには、その利用について十分考えていかなければならないし、時間をかけることもできません。速いスピードで産業を誘致するなり、土地の利用を考えてもらいたいと思います。 今、赤穂市では、ほ場整備について検討されておられるようですが、本当には場整備を農業従事者は望んでいるものなのか、単に開発をした実績を上げるためだけのほ場整備であれば、私はやらない方がいいと思います。むしろ、関西福祉大学を利用した周辺開発やインターチェンジ周辺の産業誘致を行うべきだと思っています。 当然、農業をぞんざいに扱うつもりは毛頭ありませんが、赤穂市の中のバランスで、何が重要か、この土地は何に使ったらいいのかというのを真剣に皆さんと考えたいと思います。 私も今年で65歳になりますが、様々なことで将来の心配というのがあります。我々の世代ではなく、次の世代がこの赤穂市でどうやったら生活していけるのかを考えなければならないので、現状の環境を守ることよりも将来のことを考えて早い決断をし、都市計画等を変えていただきたいと思います。 調整区域のことについては、重々お願いはさせていただいて、難しいことはよく理解できるのですが、それとは別に、これからの赤穂市の姿を考える中で、調整区域の問題というのは、もっと早めに結論を出して、対応していかないといけないと思います。皆さんご存知だとは思いますが、過去3年間赤穂市では190名の子供しか生まれていません。その中で、右肩上がりの経済のことで様々な規制をかけているとこの町は持たないと思います。皆さんと思いは一緒だと思いますので、赤穂市にとって、市民にとって有効な都市計画を考えていければと思います。
会長	他にはありませんか。特に公募委員のお二人は、せっかくご参加いただいていますし、ご意見があればお聞きしたいと思います。
委員	公募で一番主婦的な感覚で参加させていただいている委員になると思います。1つ疑問に思うことをお尋ねしたいと思います。 計画の内容を読んでいくと、保全を図るであるとか、維持を図るという文章で止まっています。目的は書かれていますが、その後どういう方法で進めていくと図られるのかということが見えてこないというところで、主

委員	婦とか私たち住民としては、こういう立派な計画を立ててどうするんだという疑問が残ります。 また、上位計画とかいう言葉がよく使われているのですが、上位や下位、国や県が考えた計画が上位で、私たちが考える計画は下位になるのは不思議に思います。やはり計画は、住民がしてこそその計画ではないかということだと思います。 それから、私は福浦に住んでいますが、福浦は農地が多く海が少しだけあるという土地になります。優良農地という言葉をよく言われるのですが、この計画の中で優良農地というのは、ほ場整備された農地が優良農地であるというような定義に聞こえるのですが、そこで暮らしている農業者としては、区画整理した土地が優良ではない、そこで農業が営まれて、農業従事者がいる。そういう農地が優良ではないのかと思ってしまいます。 何も学識はないんですけども、日常生活の中で、そういう疑問はたくさん住民の中には持っておられると思います。福浦の住民代表として今日は意見を言わせていただきました。 少し私の自己紹介にもなりますが、去年まで横浜におりまして、こちらの地元に移住してきました。 坂越で主人が建築設計で、私がランドスケープデザインやまちづくり、エリアビジョン、ガイドラインなどで、去年まで10年間横浜で全国各地関わっていました。 赤穂が大好きで戻ってきたのですが、坂越で築140年の古民家を用途変更し活用して、今、飲食店と設計事務所を運営していますが、そこをやる中で特に坂越の話にはなりますが、空家の相談がよく来ます。 課題として特区で空家を所有している方が申し出るという義務付けがあったりはしますが、特区で拾われない空家であったり、そのようなこともエリアの中で活用計画を作って活用していくということが、今後必要になってくると思います。 今回も集落地域から変更がありますが、広く拾える指定の体制をまず市の総合計画や都市計画で作っておくということが、まずは大事だと思います。今回の変更は、良い方向かなと思って受け止めております。
会長	貴重なご意見ありがとうございました。 他のご意見等はございませんか。 他にないようでしたら、これで本日の都市計画審議会の議事事項はすべて終了しました。 これをもちまして、本日の審議회를閉会いたします。ご苦労様でした。