

## 第5回 空家等活用特区審議会 議事録

日 時：令和6年5月29日（水）13：30～15：30

場 所：兵庫県職員会館 2階 204、205号室

出席委員：安 枝 英 俊  
馬 場 美智子  
和 田 真理子  
畑 本 康 介  
山 下 慶 康

（5名の委員のうち過半数を超える5名の委員が出席し、審議会規則第5条第2項の規定により会議が成立。）

### ■次 第

#### 1 開会

#### 2 議事

##### (1) 会長の選任

##### (2) 猪名川町大島地区における特区の指定

##### (3) 福崎町全域地区における特区の指定

#### 3 閉会

### 2 議事

#### (1) 会長の選任

委員の互選により、安枝委員を会長に選任した。

#### (2) 猪名川町大島地区における特区の指定

特区指定（案）について猪名川町から説明。

### ○意見交換

委 員： 特区の指定において、全域ではなく一部の地区に限って指定する際に確認したいのは、その地区だけを指定することに理由があるのか、他の地区等に不公平な問題が出てこないかという点。大島地区は、猪名川町の北部で市街化調整区域でもあり、最も商業施設などが少ない地区だと伺ったが、すぐ南のエリアはどうか。

猪名川町： 当初は、全域にすることを含めた様々な検討を行い模索したが、市街化区域やまちづくり協議会やコミュニティ等の関係で、フィルタリングしている。

すぐ南のエリアの楊津小学校区は、すべてが市街化調整区域で、商店や医療機関が少なく、大島地区と同じような地域となっている。

大島地区に関しては、住民の方がその地区の課題を自らが検証し、どう解消していくかを検討しており、空き家活用という課題に引き続き取り組んでいる。また、都市計画法の規制の問題や、移住希望者の要望とのズレといった課題を行政と共にどう解消していくかを、従前から協議している地区であったので、今回のこの特区指定によって、一定クリアにすることで、課題の解消ができるのではないかと考えている。そういったメリットの大きさを感じ協力した。

楊津地区に関しては、同様に特区の説明を行ったが、まだコミュニティの中で課題を認識していないところがあった。まずは、大島地区の取組を見ていただき、その効果を検証した後、他の地域に同じ様に区域指定できないか検討していく。楊津地区には、道の駅いながわという商業施設があるので、その点は大島地区と異なる認識がある。

委員： 1市町から1地区しか指定できない制度ではない。これが上手くいって隣の地区もやってみようとなり、盛り上がってくれば追って指定もできる。行政から一方的に指定したわけではなく、現場からの盛り上がりによって大島地区が先行しているという理解であり、特に問題ない。

ところで、市街化調整区域をこの空き家等活用促進特別区域に指定する際に、2つの制度間に矛盾が出てこないか疑問はある。人口が減少し高齢化が進んで、新しい建物を建てる機運に乏しいというのは、市街化調整区域に指定していることの帰結なので、特区の条例を使ってそれらを逆行させようというのであれば、制度間に矛盾があるような気がする。ただ、猪名川町からの説明によれば、高齢化が進み周辺に商業施設がなく、唯一の診療所も閉院予定であり、このままだと、現在お住まいの方が困るので、それらの施設を誘致しつつ、ライフラインを維持するために空き家を転用して活用しようという趣旨であり、両制度の趣旨に矛盾があるわけではない。結論としては、特に異議はない。この点に関して何らかの説明を求められたときに、説明ができるようにした方がいいと思う。

猪名川町： 市街化調整区域の中で特区指定をすることで相反するというのは、町行政でも認識は持っている。

一方で、都市計画マスタープランにおいて、小学校区単位でコミュニティを形成してきたまちの歴史を見た時に、今後も引き続きコミュニティを維持しながら、地域を維持していきたいと考えている。

様々なコミュニティを維持するために、生活に必要な機能を維持しようとする、住民の貼り付けが必要となるが、移住希望者がいたときに、どうしても都市計画法の規制がハードルになる場面があった。そういったところを今回のこの特区指定で規制緩和をすることで、地域の一定の人口の維持、活性化ができるものと期待している。

委員： 2点あるが1点目は、市街化調整区域と特区による緩和の相反性についてである。実は一番初めの審議に入る前にその点について指摘した。その時の説明で、集落維持という意味で増やすのではない、要するに人が住んでいた痕跡がある空き家に、新たな人が入るようにするというで納得した。基本的には開発は抑制するという市街化調整区域で継続的な利用を促すのは、そこにすでに暮らしている人たちの生活の継続からすると大事だと思う。なかなか人が増えない中で、市街化調整区域のインフラ整備が問題ではないか。

もう1点は、土砂災害特別警戒区域や地すべり防止区域等は除くということだが、実際にこれらの除く区域の中に、古民家や空き家はあるか。

猪名川町： まず1点目のインフラ整備の考え方について、上下水道、道路を含めた様々なインフラが既に整備されている状況であり、今後それを拡大することはない。下水道の普及も99%となっているので、今後の投資はないものと考えている。既に整備したインフラを維持する意味でも、今回の特区指定で一定の地域の維持はしていきたいと考えている。

土砂災害特別警戒区域等内の建物は、集落の中に2、3件の住宅がある。全てが当該区域に掛かっているわけではなく、一部が掛かっている程度である。町としては、それらをニーズに変えていくよりも、そこから地区内のもう少し安全なところに住居を移していただく形で誘導を促進していきたい考えから、あえて土砂災害特別警戒区域を外すことで地域の方に御説明し、納得していただいた。

委員： 指定区域から外れることについて、不満の声はあったか。

猪名川町： それらが現在空き家になっていないため直接的な不満はなかったが、その周りの方々からなぜ外すのかという意見はあった。有事の際に、どこまで保証できるかといった問題がある。昔からそこに暮らしている方であれば、過去の経験から

雨が降ったらご自身で守れる範囲を認識していたと思うが、今後新しい人を呼び込むことになれば、過去の経験もない中で、安全を担保していけるか疑義が生じるので、避難の必要な気象状況をご理解いただくしかないと考えている。

委員： 土砂災害警戒区域は、土砂法でも厳しく土地利用規制かかってこないが、決して安全というわけではない。新たにこられる方はその土地のことをあまりよくわかっていない方が多いと思うので、防災対策や防災意識を地域の中で啓発していくと良いと思われる。

委員： この広いエリアに集落が点在している中で、均一に空き家を利活用していくのはかなり難しいと思われる。人口2,000人ちょっとで商圈的には最低限の小売業も成り立たないぐらいの人口規模になっている。この地区の中で、最低限の集積効果というか、核になる場所を意識して、まちづくりをしていくことが重要と思われる。防災についてはもちろんだが、より積極的に最低限の集積を作るには、どこが核になるかを意識する必要がある。そうしないと全体が活性化しないので、集落の維持も難しくなると思われる。都市計画マスタープランの位置付けで、集落拠点が核としてあると思われるが、そこら辺を中心に、活用していくという方向性や戦略があるのかをお伺いしたい。

また、核になっている組織が小学校区のまちづくり協議会なので、現在小学校に何人くらいいるのかお伺いしたい。

委員： 小学校や消防署や福祉施設が集積されているエリアが核になる場所と考えている。そこから北西に谷筋が走っているが、その突き当たりが大野山という観光資源の場所で、昔の集落が集積している。北や東の方にも谷筋に沿って集落があり、一定維持していくが、集積を図りながら核にしていくのは、小学校を周辺とした場所となる。住居に関しては、観光地に行く道中にいろんな利便性施設を誘致しながら、地域のコミュニティを形成していこうと考えている。

また、小学校の生徒数は約50名弱となっている。すでに一部複式学級も始まっており、今後しばらくは増えない状況と聞いている。

委員： 核を意識しているということだが、一方で核とならない場所をどう扱うかが難しいと思われる。地区の中でも割と活発に動いているところとそうでないところがあると思うが、そこら辺は一致しているのか。

猪名川町： 地域の方が空き家の調査をしたが、空き家は点在していることが事実である。今後、空家を活用していく意思があるかどうか、活用できるかどうかというフィ

ルターをかけた際に、集落拠点となる場所にある空き家しか活用の意思がなかったりと、活用しにくい状況になっている。それらをうまく活用していくことになる集落拠点にある空き家や、大野山に延びていく谷筋にある空き家をうまく活用し、その空き家の一部が地域のコミュニティの核として、将来はまちづくり協議会の拠点施設となり移住者との交流をしていくような考え方を持っておられるので、そことの連携になってくるかと思う。

委員： 大島地区の魅力は、標高が高い位置にあって、見晴らしの良いところに住めるところだと思われる。対して、今集落として集積しなければならないのは、小学校周辺のエリアになる。ここは、そんなに景色が良いわけではない。大島地区の北西や北東の景色の良いところを想像したときに、土砂災害警戒区域が張り巡らされているので相反する。土砂災害警戒区域を外して一部の区域だけを特区指定の対象とすることはできないので、どうしたら良いか考えたときに、個人的なアイデアだが、景色が良い空き家を抽出し、土砂災害警戒区域の中でも景色が良く、特区適用できる物件リストを作成し、それが「大島暮らし①、②」の様な「空き家リスト大島暮らし」としてリストアップし、それを事業者さんと組んで、「大島ビュー」等のブランディングをしてアピールすることが、落としどころではないかと思われる。このようなことを議論することができるまちづくり協議会の若手の面々はどのような感じか。

また、少なからずおられる移住者の皆さんは、まちづくり協議会にどのような感じに関わっているのか。

猪名川町： まちづくり協議会は、役員が立ち上げ時から継続しているので高齢化している。「大島えんがわ休息所オープン！」のチラシの右上に写っている御夫婦は、実際に大島地区に移住されてきたファミリーである。大島地区で「ムツゴロウ王国」みたいな暮らしに憧れて、場所を探したらちょうど良い物件が偶然見つかった。地域の方と話をしたら、動物を飼うことに地域として何ら反対はなく、理想の暮らしができるということで移住を決断されて、地域とうまく関わり合いながら動いておられる。

説明の中でトレイルランを紹介したが、トレイルランで知り合った人が、移住とまではいかないが、興味を持って一緒に地域の活動や大野山のごみ清掃活動などに参加してくれている。地域外から多くの方が参加してくれており、このよう

な人たちをいかに取り込んで地域の活動を一緒にやっていくかというところを今後、地域の方々と協議しながら考えていきたい。

委員： この御夫婦のような方々が、不動産屋さんと組みながら、極論だが、仲介手数料の片手分を支払うぐらい踏み込んで関わって、空き家をPRしてもらうことが重要になるのではないかな。

もう1点、思い出した事例があるので紹介する。先週、町屋の再生を20何年間最先端でやっている不動産屋さんに行き、なるほどと思ったのが、もともとホテルを民泊で運用していたのを敢えて止めて、二拠点居住を前提とした方向への普通の一軒の町家を「シェアリング別荘」として活用するというもの。町屋一軒を5人で月5万円ずつ家賃を払って維持するというもの。シェアハウスの同じ空間をシェアするみたいなことを月5万円払って、京都の町屋でやっている。

移住のハードルが高いことの1つの別の施策として、空き家所有者に声を掛けて、補助をつけて整備して、シェアリング別荘のようなことをする。月2万円で借りられるようにし、5組入れて一軒シェアすると、一軒月10万円の賃料が入ってくるので、一定の工事費等々をペイできる仕組みがあっても面白いと思った。

委員： 許可する建築物について、空家等活用方針の中で「(3)長屋住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿」とあるが、元々1世帯が住んでいたところに、共同住宅等を建てるとなると、複数世帯の居住を想定しているということか。そうすると、世帯数が増えるので、市街化調整区域の考え方と合わないのではないかな。

猪名川町： 許可する建築物については、都市計画法第34条から引用している。町として、実際に地域の中でこの活用方法を目指しているわけではない。ただ、ニーズが出たときに、排除できるのかと問われたら疑義が出るので、門戸を広げている。協議して最終決定していくので、市街化調整区域の中で無秩序にやっていくことについては、疑義が残るものと認識している。慎重に取り扱っていきたいと思っているが、排除することが難しかったことを考慮している。

委員： 猪名川町は規制緩和ができるのであれば、すごくポテンシャルが高いし、需要があるのではないかなと思う。需要が高く、人気が出てくると思われるので、人口増加も悪くないが、本当に共同住宅等の建設の相談が出てきたときに、猪名川町としてこの地区をどう考えるのかをある程度想定をしていく必要があると思われる。

猪名川町： 空き家バンクについて、現在2件ほど登録されているだけで、古民家というよりはミニ開発のエリアの空き家である。町から地域にお話しても、空き家バンクになかなか登録していただけないし、業者の受け皿になっていただけない面もある。地域の皆さんが市街化調整区域では何もできないという認識を持っているので、特区指定し、決してそんなことがないということを認識してもらえれば、市街化調整区域の皆さんの生活を維持していくことができる。それを知っていただく意味でも、今回の規制緩和は非常に重要であると感じている。

委員： 説明の中の「空き家の処分を考えていることを地域に知られたくない」、「情報がなかなか出てこない」という話がとても印象的である。この特区制度では、空き家所有者の届出が前提となっている。例えば、届出が出てこなかった場合や届出が少なかった場合、どのような形でフォローをしようと考えているか。

さらに、届出後に不動産事業者の情報提供することを拒まれるケースもあると思われる。その際に、拒まれてしまうと届出の情報が役場の中だけにあって、情報として使えないことが非常にもったいない。そういう方には不動産事業者には情報提供しないが、役場から、残置物の処分、相続登記、今後の活用などの解体が進む情報提供がなされることも必要と思われる。

もし、届出が少ない場合、届出を拒まれた場合、或いは業者への提供を拒まれた場合、現在検討されている対応策はあるか。

猪名川町： 地域の方々と話し合ったときに「仏壇があるから嫌だ」、空き家バンクへの登録をお願いしたときに「空き家バンクに載せたら、御近所にこの家空いているって言うている様なものだから、御近所に迷惑を掛けられない」などの意見が上がっている。ただ、今回特区を指定して、空き家を活用していく機運が地域の中に芽生えたら、デメリットを最優先する思考ではなく、空き家を使うことが地域にとって良いこと、地域が活性化していくこと、だとオーナーさんが感じていただければ、届出していただけると思っている。そのためにも、この特区指定は意義があると考えている。

届出後は、当然不動産業者に情報を開示していきたい。町は宅建業協会と協定を結んでおり、空き家バンクも宅建業協会と組んでいる。その地域の不動産屋さんがすでに大島地区に入っており、まちづくり協議会と一緒に空き家の掘り起こしをしたり、空き家の使い方の提案を非常に親身になって相談に乗っていただいている。そういった不動産屋さんが市町連携団体の情報開示後の窓口にな

っていただけるので、安心して届出いただいて、情報を役所が一旦フィルターにかけた後、宅建業協会に出していくことで協力いただけると考えている。

委員： 町の状況を分かっている不動産事業者がいて、そこから連絡が入るということであれば、情報提供に対して同意される方も増えると思うが、その情報がなければ、不動産事業者団体に情報提供されると聞くと、抵抗を感じられる方もいると思われる。その辺りがうまくできれば、届出の情報提供に同意する方が非常に増えると思う。

猪名川町： 宅建業協会阪神北支部には、その地域に入る不動産事業者の指名推薦をさせていただくが、地域の事情に精通されている不動産事業者がすでに1社決まっているので、その不動産事業者を推薦することが決まっている。

あとは、1社だけでなく2、3社と複数あった方が、色々と選択肢の幅が広がるので、課題だと認識しているがまず1社でやっていくことになる。

委員： 届出を拒否された所有者に対して、町から空き家に関する様々な情報提供する方法で、チラシを送るなどがあると思う。

会長： それではこの議事について、答申の取りまとめを行う。この猪名川町大島地区を空家等活用促進特別区域として指定することについては、適当であると認めてよいか。

全委員： （異議なし）

会長： それではこの議事については、資料のとおり答申をする。



### (3) 福崎町全域における特区の指定

特区指定（案）について福崎町より説明。

#### ○意見交換

委員： 法的には、気がかりな点はない。この条例を策定する時の話であるが、「こういう使い道ができる条例ができたらいいのではないか」という立法目的がいくつかあった。その目的を余りにもいっぱい一つの条例に入れようとして、目的と手段の組み合わせの整合性がとれなくなるのではないかという問題が一時期生じたが、それをうまく切り分けて、できる限りいろんなものに使えるように目的を多く載せた条例である。

全域指定で、市街化区域もあるし市街化調整区域もある。町内で性質の違う場所、性質の違う空き家があり、その目的のすべてを使いこなせそうなのではないかと思われるので、まさにこの条例が待っていたような申請に思われる。

例えば、朽廃が進んでいて、除却する手続に乗せるしかないであろう1つ目の空き家事例についても、除却した後に再建築可能にすることで売却が促進されるのではないか。

連絡が取りづらい空き家所有者も多い中、統計的に空き家が徐々に増えつつあるから、増えていく前に届出をしてもらい、連絡がつくようにウォッチしていくこともこの条例の目的である。とても使い勝手があると思うので、ぜひ使っていただいて、その経過等もまた伺いたいと思う。

委員： 全域指定することで心配されることがある。夢前町に古民家を所有している関係で、買物で福崎町によく行くが、福崎町は交通の便も良く、工業地域もあり、本当にポテンシャルがあるので、開発が進みすぎる心配はないのかと気になる場所である。

例えば、市街化調整区域で、空き家が除却されて流通しやすくなるのは良いが、そこに普通の住宅が建つことが増えると、せっかく中心部とその周辺の農村地域の良い感じの取り合わせになっているのに、“普通の住宅地”が広がっていくことにならないか心配がある。むしろ古民家がなくなってしまい、新しい“普通の住宅地”になってしまうこともあり得ると思う。

中心市街地の都市計画区域の方は、買い物ついでに妖怪のフィギュア巡りをしたことがあるが、歩いて楽しいかというところ少し残念なところもある。中心市街地

の魅力を高める形で空き家が再生されるのはすごく良いと思う。中心部で市街化区域と市街化調整区域が、メリハリをつけた開発が可能なのかどうか。例えば、新しく建つ住宅に景観や高さで、何か規制する方法はないのか考えがあれば聞きたい。

福崎町： 空き家にかかわらず、若い方が新築を建てられたら、どうしても流行の住宅を建てることがある。町としても、今ある古民家は守っていきたいと思っている。空き家等の活用に係る目標でも説明したとおり、既存の低層住宅と田園環境が調和した景観の配慮について、空き家の所有者の方への働きかけを行っていきたいと考えている。どこまで配慮いただけるかは非常に疑問があるが、できる限り街並みにマッチした景観を残していただきたい。特に古民家について、カフェをやられる方は古民家のイメージを持たれているので、古民家の景観は守っていただきたいし、一方で、守っていただけるのではないかと期待もしている。

中心市街地について、福崎町は駅前を再開発している。その際にも景観条例について検討して地元の自治会等に話をしたことがあるが、計画について地元の了解を得ることができていない。

非常に小さい町なので、例えば、レンタサイクルを駅前に設置して、市街化区域内の妖怪ベンチを巡っていただくような観光のフェーズも検討している。こちらにも同じように力を入れながら、空き家活用に繋げていきたいと考えている。

委員： 空き家条例だけでなく、いろんな施策を組み合わせる形で、より福崎町が魅力的になれば良いと思う。

委員： 同じ古民家でも、市街化調整区域の物件は、市街化区域よりも広い土地が確保しやすいため、駐車場もつくりやすい。市街化区域でカフェをやりたいが今はできないので、今回特区が適用されると市街化調整区域の空き家ニーズが高まり、立地よりとにかく広い土地や広い空間を望まれる方が増えると思われる。

そうすると、市街化区域の空き家の活用が少し停滞するのではないかと懸念するが、全区域に対して空き家活用支援事業を創設されるので、市街化区域での活用が停滞する可能性は低いと考えておいてよいか。

今後、市街化調整区域の活用が進んで、市街化区域の活用が進まないことが発生した場合、市街化区域の補助率を高くするなどの対応は検討されているか。

福崎町： 市街化区域では随伴補助をしていなかったもので、今回随伴補助することにより、空き家活用支援を市街化区域に広げようとしている。

市街化区域で空き家活用が可能になったからといって、ニーズが市街化区域に移っていくかどうかはやってみないとわからない。市街化区域は交通の便もいいし、姫路の方にも出やすので、ニーズは非常に高まっている。市街化区域の魅力的な物件は、町の補助が入らなくても実現されているので、一定のニーズがある間は、市街化区域の補助率を上げることはせず、やれるところまでやりたい。

委員： 土砂災害特別警戒区域は除くとあり、洪水ハザードは災害危険区域の指定をしなければレッドゾーンとはならないが、移住や土地利用を促進するときに、わざわざ使わなくてもいい土地だと思う。

法律上、規制上は、問題がないことは理解しているが、浸水想定区域を除外対象から除かれた理由を聞きたい。また、避難に関する書面の添付はどのようなものか。

福崎町： 土砂災害特別警戒区域内にある空き家の数の全てを掴めていないが、町内で38戸の住宅が区域内にある。その内、町で把握している空き家が4軒ある。避難計画について、町内に二級河川の市川が流れているので、ハザードマップではかなりの面積が洪水浸水想定区域に入る。

特別指定区域の設定でもそうだが、市川の両河岸は住宅地として良い場所なので、空き家特区指定では、地元との協議もあり除くわけにはいかないと判断した。しかし、危険な地域であることは変わらないので、避難に関する書面では、例えば水が出ればどちらに避難するかといった内容を提出していただきたいと思っている。

ハザードマップは、新たな転入者の方にお渡しして、地区にある一時避難所の説明をしているので、ある程度の意識付けはできていると考えている。

委員： それぞれの自治体の事情はよくわかる。立地適正化計画の居住誘導区域から、災害レッドゾーンや浸水想定で3m以上の区域を除く動きがある中で、市街化調整区域に関して、対象となる物件がある場合は、協議するなど一旦ワンクッションあっても良いと思う。

福崎町： 災害レッドゾーンは外します。

委員： 浸水想定区域に関しては、災害危険区域に指定しなければ災害レッドゾーンにならないが、居住誘導区域からも外すことを検討する余地があることを示す国交省のガイドラインがあるので、何か案件がある場合は、利用や建替えに関して、町からアドバイスするとかワンクッションあっても良いと思った。水害系の対策

は、市町村にもよるが、ハード整備のレベルが市街化調整区域と市街化区域で多少違ったりする。市街化調整区域は、市街化区域ほどハード整備をしてないというのが基本的な考え方であると思うが、その辺りで整合がとれるようにすると良い。

空き家を活用することで、町の大事な財産を残すことに繋がっていけば良いが、市街化調整区域の固定資産税の安いところに安っぽい住宅地ができ、災害リスクがある場所に知らず知らずの内に新たな住宅地が形成されていくことになるので、今の都市計画法が災害リスクを考慮して、厳格化されてきている状況の中で、逆行するので良くないなと思った。そういう案件に対しては、自治体の方でも注意を払うステップがあると良いと思う。

福 崎 町： 配慮していきたい。

委 員： 全域指定ということで、不動産屋目線で考えるとチャンスだと感じる。あまり周知されてない間に、物件を安く買いたたくチャンスの話なので、今後どう、他の市町に波及していくのかすごく興味を持たれる案件だと思う。そこに一発目に臨んでいることに対して敬意を表する。

景観や暮らしぶりに関する規制とまではいかないが、町もしくは地域住民たちの意図や意思みたいなもので何かワンアクションを起こしたいというのは想像した。ただ、景観条例や規制までかけることは、全域がゆえに反対だと思う。

例えば、神奈川県真鶴町のまちづくり条例で「美の基準」がある。熱海等の乱開発を防ぎ、真鶴の3、40年前の景色をそのまま維持することを目的としている。全域指定もこの乱開発防止の話と遠からずと思う。

町の住民のスタンスを表明していくような条例だと重いので、例えば、豊岡市や丹波篠山市で「〇〇宣言」とやっているような感覚で、「この町はこういう暮らしの街なんだ」みたいに宣言するとか、不動産事業者が重要事項説明の時に一言添えざるをえないようなワンアクションがあった方が良いと思う。

委 員： 実際に福崎町の中で、事前に市街化調整区域や市街化区域のいろんな地域の方に説明する機会があったと思うが、そういうことを懸念されるような意見は出たか。

福 崎 町： 福崎町では特別指定区域の見直しを令和3～4年に行った。その際に、市街化調整区域の集落で、空家特区制度について、集落の活性化に非常に役立つものなので検討できないかと話をした。その時に、自治会役員の方から「町全体の問題

であり市街化調整区域だけの問題ではない」、「市街化調整区域だけじゃなくて市街化区域でも検討したらどうか」というようなお話をいただいた。

それから役場内でも検討し、全域になった経緯がある。誰でも建てられるとなれば村や自治会が望むものと逆行する建物を建てる人もいるのではないかと、役員の中から心配の声が出た。しかし、今のままでは村づくりの先が見えてしまうこともあり、強い意志のもと特区指定の申請をしている。

景観条例による規制は難しいと思うが、毎年何度か自治会の総会や自治会の区長と自治会長を集めた総会もあるので、その中で説明をしながら、自治会の方たちと一緒に、解決策を確立できたらと考えている。今後、それらも念頭に置きながら取り組んでいきたい。

委員： 役場の方と自治会、或いは協議会が密に意見交換される会を持ちながら、運用していただければと思う。

委員： 市街化調整区域に特区を指定すると、本質的に制度間で趣旨が矛盾する側面が出てくることは否定し難いと思う。すなわち、都市計画法の「無秩序な市街化を防ぐ」という趣旨を潜脱するのではないかという問題が出てくる。そこで、それについて条例は、第 20 条で歯止めをかけている。

市街化調整区域において許される開発行為として 20 条 1 項 2 項の各号が掲げる内容は、従前と同一の用途に供する建築物の建築か、従前の用途を変更するが空家等活用方針に則した用途に供する建築物の建築、の 2 つに限定されている。つまり、活用方針に則した用途であるかどうかの認定を、行政の運用で、ある程度縛っていくことが前提とされている。したがって、事業者の皆さんに、「こういうものでないと建てられない」と、事前に予測可能性があるような形で発信したほうが良いのかもしれない。法律的に言うと、「活用方針に則しているかどうか」という要件の認定を通じて、行政がコントロールしていくことになるということであり、「活用方針に則している」と思って、事業者、市民が計画してきたものに対して「その計画の建築は無理だ」という話を後からしたときに揉めるように思うから、キーワードを示すなどして活用方針をわかりやすい形で発信した方が良いのではないかと思う。

福崎町： 活用方針で「低層住宅等と田園環境と調和した景観」を先にキーワードとして発信することで、事前に乱開発を抑制することが可能ではないかと考えている。

会 長： それではこの議事について、答申の取りまとめを行う。この福崎町全域地区を空家等活用促進特別区域として指定することについては、適当であると認めてもよいか。

全 委 員： （異議なし）

会 長： それではこの議事については、資料のとおり答申をする。

以上