

「福崎町都市計画マスタープラン（案）」に対するパブリック・コメントの結果について

□意見募集期間 令和8年4月2日（木）から5月1日（金）まで

□意見提出者 1名

□提出意見数 1件

【意見の内容及び意見に対する町の考え方】

No.	意見の内容（要旨）	町の考え方
1	<p>令和8年4月に加西市で市街化区域、市街化調整区域を分ける土地区分が廃止され、市街化調整区域で地縁者、就農者（農家住宅）に限られていた住宅建築が可能になるとのこと。一方、福崎町では人口が増加している田原地区以外の市街化調整区域のことが後回しになっていると思われる。</p> <p>東大貫区では民家が県道三木穴粟線沿いの北側の狭い谷間に位置し、その隙間にしか建築可能な場所がない状況にある。また、県道南側はほ場整備完了後10年すれば住宅が建てられるとのことから、住民が同意してほ場整備を完了させたが、国の方向転換により重要農地として守られることになり、住宅建築できなくなった。県道南側の一部を特別指定区域に指定いただいているが、造成工事や下水道整備の問題で現実には建築が難しい。区域指定だけでなく、建築が可能な場所かどうかを判断して建築できるよう、個別に審査していただけるようなシステムにしてほしい。</p> <p>市街化調整区域の廃止も含めて研究をしていただきたい。</p> <p>ただ、区域区分の廃止に伴う税負担の変化については懸念がある。</p> <p>東大貫区としては、新築住宅地が確保でき、人口増が見込めるとうれしい。</p>	<p>貴重なご意見をありがとうございます。</p> <p>加西市における区域区分廃止の事例につきましては、本町においても把握しており、先行自治体の取組として、その効果や課題について情報収集を行っています。区域区分の見直しは、住宅立地の自由度向上につながる一方、農地保全や無秩序な開発の抑制、インフラ維持などの観点から慎重な判断が必要であると考えています。本町における区域区分の廃止を含めた制度のあり方については、都市計画マスタープランP.64 2-2に以下の記載をしており、今後も国・県の動向や他自治体の取組を注視しつつ、慎重に検討を進めていきます。</p> <p>【計画案P.64 2-2. 区域区分の方針】</p> <p>『まちの将来像を見据えながら、地域の魅力や個性をいかした土地利用の方向性について整理するとともに、区域区分の廃止等については、先行市町の動向を注視するなど、その影響や土地コントロール手法などを十分調査した上で、その必要性を慎重に検討していきます。』</p> <p>東大貫地区におきましても、地形条件等により住宅立地が難しい状況にあることや、人口減少に対するご懸念については認識しています。一方で、都市計画マスタープランは町全体の土地利用の基本的な方向性を示す計画であり、個々の土地における建築可否等の判断につきましては、都市計画法や農地法等の関係法令に基づき、個別に確認・対応していく仕組みとなっておりますので、その点をご理解いただきたいと思います。</p> <p>また本町では、既存住宅の有効活用を図るため、「空家活用特区制度」を活用した取組を行っています。本制度により、市街化調整区域においても空き家の用途変更や建替えに関する規制が一定程度緩和され、居住者を限定しない一般住宅等への用途変更や空き家除却跡地での再建築が可能となるなど、柔軟に利活用できるようになっています。今後も、空家バンクの活用や改修支援等を通じて、地域における居住の受け皿の確保に取り組んでいきます。</p> <p>市街化調整区域全体につきましても、人口減少に対する懸念については認識しています。市街化調整区域における土地利用の考え方については、都市計画マスタープランP.76及び77に以下の記載をしており、各地区の地域特性や生活実態等を踏まえながら、慎重かつ計画的に土地利用の可能性を検討していく方針としています。また、福崎町土地利用基本計画との整合や税制度・インフラ負担等への影響も含め、総合的に調査・研究を進めていきます。</p> <p>【計画案P.77（3）土地利用促進の考え方】</p> <p>『市街化調整区域は、優良農地の保全や自然環境の維持に大きな役割を果たしています。一方で、持続可能で魅力ある地域づくりを進めるためには、優良農地の保全や自然環境との調和を前提としつつ、産業振興や地域活性化の観点から柔軟な対応を検討することが必要です。このため、市街化調整区域における土地利用については、地域特性を踏まえ、慎重かつ計画的に土地利用促進の方向性を模索していきます。』</p> <p>本町としては、特定の地区に偏ることなく町全体のバランスと持続性を重視しながら、居住ニーズと農地保全の双方を踏まえた土地利用のあり方について市街化調整区域の廃止の可能性も含め、引き続き研究・検討していきたいと考えています。</p>