

会 議 録

会 議 名 (審議会等名)		令和８年度 第１回 川西市都市計画審議会		
事 務 局 (担 当 課)		都市政策部 都市政策課		
開 催 期 日		令和８年 ７月 24 日（金） 10：00～10：50		
開 催 場 所		オンライン開催 (川西市役所 4階庁議室 他)		
出 席 者	委 員 (敬称略)	久・北澤・田中・横田・斯波・岡田・加藤・川北・西山・坂口・庄田・嶋本		
	事 務 局	〔都市政策部〕石井・今岡 〔都市政策課〕宮下・前田・長嶋・奥田		
	関 係 人	－		
傍聴の可否		☒ 可・不可・一部不可	傍聴者数	0名
傍聴不可・一部不可 の場合はその理由				
会 議 次 第		1 開会 2 議題 (1) 議案第1号 川西市都市計画審議会における会長及び副会長の選出について 3 報告事項 (1) 第9回用途地域見直しについて 4 閉会		
会 議 結 果		2 議題 (1) 会長には久委員、副会長には斯波委員が選出されました。		

令和8年度 第1回川西市都市計画審議会 審議結果 (R8.7.24)

司 会	1. 開会
事務局	令和8年度第1回川西市都市計画審議会を開催させていただきます。 【部長 挨拶】 本日はお忙しいところ、都市計画審議会にご出席いただきありがとうございます。 今年度4月より兵庫県より出向しており、現職を拝命しております。どうぞよろしくお願いいたします。今回は新しい任期で初めての審議会ということですので一言ご挨拶を申し上げます。委員の皆様には日頃から本市のまちづくり行政に多大なご支援ご協力をいただき、ありがとうございます。この場をお借りしてお礼申し上げます。 さて、兵庫県の都市計画行政について少しトピック的にご紹介させていただきます。皆さんご存じかと思いますが、今年の4月に県内で初めて加西市において市街化調整区域と市街化区域を区分する区域区分が廃止されました。私も当時、県庁の都市計画課でこの区域の見直しに携わっておりました。 県の区域区分の基本的な考え方は、エリアをある程度限定した上で、原則は区域区分を維持しつつ、特定用途制限地域などの都市計画の手法を活用して市町が主体となって適切な土地利用のコントロールを行う場合においては、区域区分の廃止も可能とするものでございます。 川西市は都市計画法において区域区分が義務化されているので、区域区分を廃止する、市街化調整区域を廃止することは出来ないのですが、県内においては現在、西脇市や加東市において区域区分の見直しが進められているところでございます。 そういった形で県では市町が主体となった都市計画やまちづくりを推進しているところでございます。実際、都市計画法においても地方分権が進んでおり、平成24年には、用途地域を初めとする地域地区や、道路や上下水道などの都市施設、あと市街地再開発事業の都市計画については、県から市町村に権限が移譲されたところでございます。 現在県が有しているのは、都市計画区域の設定や都市計画区域マスタープランの策定、区域区分ぐらいとなっており、それ以外は全て基本的に市町村が権限を有しており、基礎自治体であります市町村の都市計画の主体としての役割は非常に大きなものとなっております。 さて本日の議題は会長及び副会長の選出についてと、先ほどご紹介させていただきました平成24年に県から市町村に権限移譲されました都市計画の1つである用途地域の見直しについてでございます。本日はご審議のほどよろしくお願いいたします。 また今後とも皆様のご知見をいただきながら、川西市の都市計画やまちづくりを前に進めていきたいと思っておりますので、引き続きのご協力よろしくお願いいたします。 簡単ではございますが、これをもちまして開会の挨拶とさせていただきます。 本日はよろしくお願いいたします。
司 会	【委員 ご紹介】 委員の任期は令和10年3月末までとなっております。よろしくお願いいたします。 次に、委員の出席についてご報告をさせていただきます。

	委員16名のうち、本日ご出席いただいておりますのは、We bで3名、会場に9名、合計12名でございます。従いまして半数以上の出席を得ておりますので、川西市都市計画審議会条例第6条第2項の規定に基づき、本日の審議会は成立しておりますことをご報告申し上げます。 なお、市役所別室に設けております傍聴者用の会議室には、傍聴者は来られておりません。 本日は初めての審議会となりますので、この後会長副会長が選出されるまで、都市政策部長が議事進行をさせていただきます。 2. 議題 《事務局 説明》 議案第1号 「川西市都市計画審議会における会長及び副会長の選出について」 川西市都市計画審議会条例第五条の規定によりますと、本審議会に会長及び副会長を置き、会長、副会長は選挙により定めるとありますが、同条例施行規則第三条第2項では、委員の中に異議のないときには、指名推選の方法により定めることができますとあります。 これらの規定から、事務局としましては会長及び副会長の選出は委員の方により指名補指名推選の方法をご提案いたしますが、ご意見はございますか。 （「異議なし」の声）
事務局	それでは、指名推選により会長副会長を選任いたします。 会長、副会長のご推薦をお願いいたします。
委 員	会長には久委員を、副会長には斯波委員を推薦したいと思います。
事務局	他にご推薦はございますか。 他にご推薦ないようなので、お諮りいたします。 久委員に会長、斯波委員に副会長をお願いすることについて、ご異議ないでしょうか。 （「異議なし」の声）
事務局	それでは本審議会の会長には久委員、副会長には斯波委員が選出されました。どうぞよろしくお願いいたします。 それでは会長及び副会長が決定しましたので、ここで議長を交代し、この後の議事進行は会長にお願いいたします。

議 長	只今、皆様方から推薦をいただきました。副会長共々、今後ともよろしく申し上げます。 それでは本日の審議会の次第に沿いまして議事を進めさせていただきます。スムーズに進めて参りたいと存じますのでご協力のほうよろしくお願いします。 3. 報告事項
事務局	《事務局 説明》 「第9回用途地域見直しについて」
議 長	本日は概要と今後の手続きのスケジュールのお話のみでございましたが、何かご質問、ご意見はございますか。
委 員	見直し基本方針の変更に関しては、問題はないかと思います。 資料〔報1-別2-4 2. 対象地区 (2) 土地利用の現況・動向からの注目地区〕の部分で、〔イ. 居住環境の悪化をもたらすおそれのある建築活動が今後予想される地区〕につきまして、これは今回の変更で「住環境」が「居住環境」となったということで住民の生活環境によりウェイトを置くという意図なのかと考えましたが、この「居住環境の悪化をもたらす恐れのある建築活動が今後予想されるというところ」とは、具体的にどのようなことをイメージしているのか、事例を教えてください。
事務局	注目地区は都市計画基礎調査の結果を参考にして抽出する地区になります。都市計画基礎調査というのは毎年実施している法定の調査で、色々な調査結果を元にして定量的に抽出するものになっており、例えば住居系の用途地域の中で、その用途地域の制限内で建てられる商業系や工業系の建築物が増えているところについて、その用途地域が本当に適しているのかを確認する等の流れになります。
委 員	基礎調査をしたエリアでどうかということを検討されるということですが、この後に住民参加の方へ繋がる動きが見えないのですが、これは開発される方が主体となって近隣住民の方へ連絡をする形で行われるのですか。それとも、行政から何かその調査の結果で、動くことを住民に対して説明するのでしょうか。
事務局	注目地区は都市計画基礎調査に基づいて定量的に抽出していく地区になり、その結果、この地区が見直す必要があるとなれば、行政の方から地権者の方に対して説明をしていく流れになります。
委 員	ということは、居住環境の悪化をもたらす恐れがある建築活動というところの部分について、住民に対する説明等の調整などは、基本的には開発主体者が行うということであるということですね。

	都市計画基礎調査の結果というのは毎年、公表されているということでよろしいですか。
事務局	都市計画基礎調査につきましては県が取りまとめをしており、今のところ全編公開しているというようには認識をしておりません。
委 員	公表されてないということですよ。なぜこういうことをお伺いするかと申し上げますと、直近で、久代6丁目に大規模な物流倉庫の開設の工事が進められておりますけれども、近隣に650戸ほどのマンションがあり、両方とも工業地域になりますので手続き上の瑕疵もなく問題はないのですが、近隣住民が生活居住に関して環境が悪化をするということで、その情報が来るのが遅かったということでもかなり不安になられている方々もいたということがありました。非常に大きな開発を伴いましたので、この地区の一部の用途変更があっても良いのではないのかと思ったのですが、そういったところについての対応は難しいものなのではないでしょうか。
事務局	ご指摘の場所も含めて全市的に、都市計画基礎調査に基づいて、用途地域の見直しが必要な地区をこれから確認していきます。
議 長	私の方から補足ですけれども、事務局の説明がありましたように都市計画基礎調査は県が行っており、土地利用動向を一定把握して、都市計画制度の中でどのように変更していくのかっていうところの概ね基礎調査ですので、それをつぶさに市民県民に公開するというのではなく、我々も含めて都市計画を変えていく、あるいは決定していくときの基礎調査であるというようにご認識いただければと思っています。 それと、冒頭の「居住環境の悪化をもたらすおそれのある建築活動が今後予想される地区」ということで言いましたら、ご指摘いただきましたような準工業地域は用途の制限が一番ゆるいところでございますので、今後このような色々な開発が起こってきた時に居住環境の悪化を及ぼすということであれば、次の審議会で見直しの候補として事務局から提案があるということで、今は調査中ということでございますので、またこの辺りは今後どうなるか、審議の俎上に上がるのかどうかはまたご確認をいただければと思っています。 それから、その点で言いますと、私が居住している地域も準工業地域になりまして、準工業地域は住宅以外の工業系の土地利用もできるということを私自身は専門家ですので分っていますので、今の居住環境がそのまま担保できる保証はないということを認識しながら居住しているのですが、多くの住民の方々は、今の環境が未来永劫担保できるものだとご認識されて居住されていると思います。後に土地利用が認められている住宅以外のものが建築された場合に、環境が悪くなるというようなことになってしまうのですが、ご自分が今居住している用途地域は何が規制されていて何が容認されるのかっていうことを、本来きちんとご認識いただきながら居住をされるということが重要かと思っています。 実は都市計画法の中にも、こういう都市計画の知識を住民の方々にももっとつけていただくという目的も入っていますので、事務局の方で、都市計画の内容というのは一体何なのか、未来永劫今の状況が変わらないということではないのですというようなことをしっかりとご認識いただけるような機会を是非とも持っていただければというように思います。ちょっとその辺りでトラブルが起こることがありますので、事務局の方から、少し都市計画制度の勉強の機会を一定持っていただければと思います。

委 員	該当の場所は準工業地域ではなく工業地域なのですが、住民の方々は知らなかった、もう工事が始まっており環境悪化が不安だということで、この都市計画基礎調査のくだりのところを見て実効性が本当にあるのかということで、その実態を少し知りたかったのです。これは大事なプロセスだと思うので、肝心の住民にきちんと正しい情報が伝わり、タイムリーにこれが生かされるっていうことが大事だと思いますので、質問させていただいたところでございます。ありがとうございました。
議 長	不動産取引の時には必ずその用途地域の説明も行わなければならないということになっているのですが、取引の段階では様々な情報を一挙に説明されますので、その辺りの認識がなかなか出来ないという課題問題があると思います。そこも含めて、市役所の方にも都市計画の内容をしっかりと勉強していただくということが必要だろうと思いますし、さらには今後、自分たちが住んでいる地域をどのようにするのかというところをうまく支援をするための制度でもありますから、そういう意味では資料〔報1-別2-4 2. 対象地区 (3) 地区レベルの土地利用計画が明確化した地区〕というところで、うまく住民の方々がその地域で話し合っていて、自分たちの目指す将来像を実現するための都市計画制度をうまく使っていただくということも可能ですので、今までも川西市は色々なところで頑張って地域の中に入っていていただき、地域住民の方と膝を突き合わせて話をするというのを積極的にやったださっていますので、この辺りもまた事務局の方にもお願いしたいと希望しておきたいと思います。
委 員	用途地域の見直しの方針、方向性については特に言うことはないかと思います。 確認したいのですが、資料〔報1-別3-4〕、右側に現行の「用途混在地区」が書かれています但案の方にはそれがないということにつきまして、現行の「エ (ア)」を「住宅地」「商業・業務地」「工業地」にそれぞれ分散して記載をし、「エ (イ)」を「密集市街地等」「幹線道路沿道地区」に分散して記載をして、「用途混在地区」は記載をなくしたという理解でよろしいですか。
事務局	「用途混在地区」につきましては、市の見直し基本方針の中で項目としては削除しておりますが、「ア. 住宅地」「イ. 商業・業務地」のところでそれらとの混在地区ということで記載をしており、こういったところで同様にそのような視点で見直しを行っていく予定をしております。
委 員	理解しました。見直しの方向性としては大きく変更はないけれども、整理をされたというようなことかと認識しております。 2点、確認したいことがあります。 1点目、〔報1-別3-2 (3) 一般的事項 ア. 住宅地 (ウ)〕につきまして、「利用容積率が著しく低い地区において、良好な住環境を保全するため…」と記載されていますが、今回「住環境」から「居住環境」にされるということで、ここに「居」は要らないのかと思いました。 2点目、〔報1-別3-6 ウ〕につきまして、「オールドニュータウン」が「大規模住宅団地」に変わっていますが、ニュータウンの築年数が経って古くなり古いのか新しいのかよく分からないのがオールドニュータウンで、この名称の見直しは賛成です。ただ、「(イ) 鉄道駅やニュータウンの…」とありますので、この「ニュータウン」も「大規模住宅団地」に変えたらどうかと思います。

事務局	ご指摘ありがとうございます。参考にさせていただき、また修正等をさせていただきます。
議長	1点目のご質問に関しては、逆に今回付け加えていただきました〔報1-別3-3(3) 一般的事項 イ. 商業・業務地〕に(オ)をつけ加えていただいていますけれども、ここに集中的に移してきたということと、あと具体的に「特別用途地区、高度地区、地区計画等の指定を検討する」ということで、かなり踏み込んで何を制度として使うのかというところまで書き込んでいただいておりますので、多分この辺りは充実をした方向に持っていつていただいているのではないかと思います。 2点目の文言の修正のことにしましては事務局で持ち帰っていただいて検討の上、修正すべき内容という判断になりましたら、次の審議会にでも報告いただければというように思います。よろしくお願いします。 ではまた後日の審議会ですべて具体的に用途地域の見直し地区が候補として挙がってきたら、それに基づいて我々も具体的な審議をさせていただきたいと思います。 それでは報告事項に関しましては以上ですが、その他事項で委員の皆様から何かございますか。 ないようでございますので、これで議題の方は全て終了をさせていただきます。どうもありがとうございました。
事務局	3. 閉会 長時間にわたりまして慎重なご審議をいただきありがとうございました。 また本日はWeb会議システムに不具合があり、大変申し訳ございませんでした。 これをもちまして令和8年度第1回川西市都市計画審議会を終了させていただきます。次回、令和8年度第2回の審議会は、令和8年12月中旬頃を予定しております。委員の皆様よろしくお願いいたします。 本日はお忙しい中誠にありがとうございました。