

西脇市都市計画審議会の会議の記録

審議会等の名称	令和7年度第2回西脇市都市計画審議会
開催日時	令和7年8月22日（金） 午後2時～午後3時45分
開催場所	西脇市役所2階 委員会室
出席委員の氏名又は人数	増岡 亮 宮崎 隆 藤原 秀樹 藤原 桂造 村井 正信 藤本 佳奈 和田 真理子 藤本 武彦 岸本 年裕 浅田 康子 門上 きく 岡本 憲幸
欠席委員の氏名又は人数	中谷 久三子、佐藤 美樹、三輪 顕 3人
出席職員の職・氏名又は人数	副市長 藤原 良規（代理） （幹事） 技監 小倉 正大 建設水道部長 伊藤 和英 （事務局） 都市計画課課長 松原 正佳 都市計画課主査 橋本 将 都市計画課職員 宮田 寛子 （出席者） 土地利用推進室室長 田中 浩敬 土地利用推進室主任 杉本 祐太
公開・非公開の別	公開
非公開の理由	—
傍聴人の数	0人
議題又は協議事項	1 開会 2 市長あいさつ 3 会長挨拶 4 委員紹介 5 協議事項 西脇市立地適正化計画の改定について 6 報告事項 (1) 西脇市区域区分廃止に向けた取組について (2) 特別指定区域の変更について（西田地

	区) 7 その他 8 閉会
会議の記録（概要）	
発言者	
事務局	1 開会
副市長	2 市長あいさつ ○ 副市長退席
議長	3 会長あいさつ
事務局	4 委員紹介
事務局	○ 委員紹介 ○ 会議成立報告 事務局より、委員数15名中、本日の出席委員数12名であり、出席委員の1/2以上となっていることから西脇市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により本日の会議が成立する旨を報告
議長	○ 議事録署名人の指名 浅田康子委員、村井正信委員の2名を本日の議事録署名人に指名
議長	○ 会議の公開・非公開確認 議事運営規則第7条第2項の規定により、同条第1項への該当の有無について協議し、非公開内容は無いことが審議会において確認され、本日の会議は公開することが決定された。
議長	○ 傍聴定員の決定 事務局より、本日の傍聴希望者はない旨を報告

議長	5 協議事項
	西脇市立地適正化計画の改定について
事務局	○ 資料1に基づき、事務局より内容説明
議長	・ 説明のあった内容について、委員の意見等を求める。
委員	・ 評価指標の「公共交通の年間の延べ利用者数」について、目標値算定にあたり、現在のデマンド型交通の台数ではなく、将来的な台数の増減を見込んで設定しているのか。
事務局	・ 現在の台数で設定している。この台数で継続していく予定であることは、公共交通の担当部署にも確認済みである。公共交通計画の方針に準じて、現状維持で設定している。
議長	・ 誘導施策「区画整理による居住機能の強化」の追加について、対象は都市機能誘導区域Aのみとなっているが、他の区域は対象とならないのか。
事務局	<p>・ 「区画整理による居住機能の強化」という内容については、まちなかエリアを中心とした幹線道路整備の一つである、南北道路の区画整理事業を想定したものである。そのため、都市機能誘導区域Aを対象としている。</p> <p>ほかは対象とならないかについては、区画整理でいうと茜が丘が該当し、都市機能誘導区域Bの一部に位置している。「区画整理による居住機能の強化」という意味では、都市機能誘導区域Bや、それ以外のところも対象になりうるため、内容と書き方を含め、再度検討させていただく。</p>
議長	・ 事務局におかれては、ただいまの意見等に留意して、今後も適切に検討を進めていただきたい。

議長	6 報告事項
	(1) 西脇市区域区分廃止に向けた取組について
事務局	・ 資料2に基づき、事務局より内容説明
議長	・ 説明のあった内容について、委員の意見等を求める。
委員	・ 説明会は区長が対象か。
事務局	・ 各地区区長会を対象としている。
委員	・ 土地利用調査は、どのような内容なのか。
事務局	<p>・ 土地利用意向調査については、区域区分廃止に向けた取組の説明とあわせて行っている。新たな土地利用コントロール手法である特定用途制限地域の検討については、現在の市街化調整区域における土地利用方針を基に特定用途制限地域を検討していきたいと考えている。地域として現在の土地利用状況について、意見があれば、それらも確認した上で、案を作成したいと考えている。</p> <p>なお、説明会では、全ての意向が反映できる訳ではない旨はお伝えしている。</p>
委員	・ 今後のスケジュールは。
事務局	・ 令和10年度中の区域区分廃止を目標に取り組んでいる。廃止に向けた手続として、今後兵庫県や国との協議が必要であるため、令和8年度中で特定用途制限地域や自主条例の検討を終えたいと考えており、今年度中には、案を作成したい。
委員	・ 自主条例の検討とは、こういったものか。
事務局	・ 区域区分廃止により、都市計画法上での開発許可申請の対象面積が、現在の1,000㎡以上から

<p>議長</p>	<p>3,000㎡以上からに変わる。協議不要となる 1,000㎡以上から 3,000㎡未満のものに対して、市条例で開発行為等に対応していくものである。</p> <ul style="list-style-type: none"> 資料7頁にある表について、農業地区や環境保全地区の住宅や店舗について、条件付きで建築可能のものが廃止後は建築不可になっている。区域区分を廃止することによって、ある程度開発がしやすくなることを考えると、条件付き建築可能のままでもよいのではないか。建築不可にした理由を教えてください。
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画を推進していく中で、メリハリのある土地利用の考え方が必要であることは、委員の皆様からも意見としていただいていたため、案として提示している。今後、詳細について検討していきたい。
<p>議長</p>	<ul style="list-style-type: none"> 特定用途制限地域の色塗りにおいて、新たに地域を指定・変更する場合、地域の方々に対しての説明会などは行う予定はあるか。
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地域の意向も踏まえた案の作成を市で行う。それを基に、再度、地域へ説明し対話を重ねていきたい。 また、県との協議及び調整がある程度進んだ時点で、地域や事業者の方を対象とした、制度が変わることに対する説明や新たな土地利用コントロール手法について周知をしていく必要があり、今後、考えていきたい。
<p>議長</p>	<ul style="list-style-type: none"> 区域区分廃止後、実際に運用していく中で、店舗や事務所を建てる際に、地域住民に対しての説明会を開催するなどの条例を作成する予定はあるのか。
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> 現在検討している自主条例の中に含めていきたいと考えている。

議長	<ul style="list-style-type: none"> 特定用途制限地域を検討する中で、床面積のみ制限するのではなく、自主条例等で建物のボリュームや景観に関して、周辺環境へ配慮するような検討をして頂きたい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 自主条例の中に技術的な基準や景観も含め、全体的に網羅する形で進めていきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 各地区区長会の説明にて、何か具体的な意見はあったか。 また、最終的に市民に対してアンケート調査などを行うのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 現市街化区域は用途地域の継続予定であり、現市街化調整区域は特定用途制限地域の指定を検討中である。現市街化調整区域の地区に行っている意向調査については、まだ回収期間中であるため確認中である。馴染みのない制度であるため、個別にヒアリング等を行っている。 市としては、「区域区分廃止」という方向性は決まっており、令和6年度に市民に対してのアンケート調査も行っている。馴染みのない制度であるため、区域区分の制度について「わからない」という意見は多かったが、意見を明確に確認できる回答では「区域区分廃止」というものが多かった。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 特定用途制限地域を定めていく中で、土地利用区分はどの程度増やす予定か。他市においては多く設定されている事例もある。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 区分については、現在4区分を案としているが、集落区域と特定区域を細分化する必要があるのではないかと考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用区分における区域の設定について、状況によっては個人の土地に不利益が生じることが考えられるが、どのように決定するのか。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> 現在の土地利用区分を基に決定はしていく予定である。また、農地法の規制というのは、区域区分廃止とは別であるが、農業区域においても、住宅等を建築可能な用途として示しておけば、農地転用の許可見込みがあるのではないかと考えている。周辺状況も含め検討していきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 特定用途制限地域を指定するに当たって、今回は地域の意向などを確認しながら進めているが、指定後は、地域の意見などを反映する仕組みをどのように考えているか。 また、現在の土地利用区分は細かい指定となっているが、今後は西脇市全体のあるべき土地利用を示すような分かりやすいものになるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域においては、定期的に土地利用の意向調査等を行っているところであり、区域区分廃止後も、3年とか5年のスパンを決めた上で、地区ごとに意向調査等を行うことで地域の実情に沿った指定が考えられる。 土地利用区分に関しては、ある程度まとまった土地利用が必要であると考えている。特に農地の部分に関係してくるので農政部局との話し合いも含め、まとまった土地利用の検討をしていきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 西脇市は、土地利用可能な場所は限られている。農地だからと言って土地利用の制限をするのではなく、弾力的に検討して頂きたい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 西脇市にとってより良い土地利用になるように検討していく。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 事務局におかれては、ただいまの意見等に留意して、今後も適切に検討を進めていただきたい。
議長	<p>(2) 特別指定区域の変更について（西田地区）</p>

担当室	<ul style="list-style-type: none"> 資料3に基づき、担当室より内容説明
議長	<ul style="list-style-type: none"> 今後について、資料中の「市都市計画審議会（事前協議）」とあるが、今回の報告とは別のものでよいか。
担当室	<ul style="list-style-type: none"> 事前協議とは別のものである。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 説明のあった内容について、委員の意見等を求める。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 具体的に建物が建設される予定はあるのか。
担当室	<ul style="list-style-type: none"> 同じ小学校区内に立地する工場が、対象箇所に工場の新設を希望している。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 工場の内容や規模等は分かっているのか。
担当室	<ul style="list-style-type: none"> 敷地は約 1,000㎡、工場の床面積は敷地の50%以下の予定である。家内制工業であるが、今回の計画では、現在よりも拡張した上で、新たな雇用も含め検討されている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 工場の移転ということによいのか。
担当室	<ul style="list-style-type: none"> 現在の場所では、トラックが入りにくいということもあり、当該地での移転を検討されている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 当該地は、交差点の近くで大きなトラックは入りにくいのではないのか。
担当室	<ul style="list-style-type: none"> 当該地は、敷地西面道路に対して間口が長く取れるため、敷地に対しての出入りは難しくないと考えている。 また、トラックは4トン車程度であり搬入搬出のみなので、頻繁にトラックが出入りすることはないと思われる。

議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の住民は状況や影響を把握し、地区として合意がある計画なのか。
担当室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区の集会及び総会において説明がされているが、他町の地権者もいるので、その方々の対応は再度確認していく。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 担当室におかれては、ただいまの意見等に留意して、今後も適切に検討を進めていただきたい。
	7 その他
担当室	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高松地区と旧庁舎跡地の土地利用についての現状報告
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ○ 次回の開催日について、案内 令和7年11月7日(金)午後2時より
事務局	8 閉会 建設水道部長より閉会のあいさつ
問合せ先	西脇市役所 建設水道部 都市計画課