

令和7年度 第1回

丹波篠山市都市計画審議会議事録

と き 令和8年2月25日(水)

と ころ 丹波篠山市役所 第2庁舎 3階

2-301・2-302号

丹波篠山市都市計画審議会

令和7年度 第1回 丹波篠山市都市計画審議会議事録

令和8年2月25日、令和7年度 第1回丹波篠山市都市計画審議会が召集される。

1. 審議会の会議の日時及び場所

(日時) 令和8年2月25日(水) 10時00分開会

(場所) 丹波篠山市役所 第2庁舎 3階 2-301・2-302号

2. 出席委員の氏名

岡絵理子委員	清水陽子委員	田中栄治委員	井本季伸委員
山本寿幸委員	酒井正博委員	田中義治委員	今井めぐみ委員
野々村康委員	荒木礼子委員	池添壘委員	鴨川義宣委員
北村胡桃委員			

○審議会開催のために出席した者の職氏名

まちづくり部長 山下哲也

まちづくり部地域計画課景観室景観専門員 横山宜致

まちづくり部地域計画課長補佐 奥山慎平

まちづくり部地域計画課景観室係長 荒木隆文

まちづくり部地域計画課都市計画係主事 藤本隼輔

3. 会 議

事務局	1. 開会（10時00分）及び2. 委嘱状交付 新しく就任する委員の委嘱状を堀井副市長より交付。
堀井副市長	3. 市長挨拶
事務局	事務局より出欠及び審議会成立の報告を行う。丹波篠山市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に掲げる委員の2分の1以上、委員15名のうち13名の出席により成立。 本審議会の公開及び傍聴希望者が無い旨事務局より報告を受ける。
	4. 会長挨拶 以降、丹波篠山市都市計画審議会議事運営規則第5条第1項の規定により、会長が議長となり議事を進行する。
議長(会長)	5. 議事録署名人の指名 丹波篠山市都市計画審議会議事運営規則第8条第2項の規定により、会長が、議事録に署名押印する委員として荒木礼子委員及び池添墨委員を指名する。
事務局	6. 審議事項 (議案第1号)「篠山都市計画用途地域の変更」について資料1、資料2及び資料3により説明
議長(会長)	事務局から説明がありましたが、先程の内容につきまして委員の皆様のご意見・ご質問等を伺いたいと思います。
委員	都市計画マスタープランと土地利用基本計画に沿った内容だとは思いますが、今回の用途地域変更にあたって、整合しない点や懸念点は出ておりますでしょうか。
事務局	都市計画マスタープランには、国道176号線沿い等の見直しの必要性を明記しており、今回の用途変更では都市マスを反映した見直しを行っていることから矛盾はないと考えています。なお、土地利用基本計画のゾーニング図上では、変更により

色分けが一致しなくなる箇所が一部出ますが、運用上は用途地域を優先するため支障はないと確認しています。

委員 大沢新地区について、当初はフルヤ工業株式会社や伊丹産業株式会社の工場の拡張等も見込んで準工業地域としていた可能性もあると思います。今回、住居系へ変更するにあたり、事業者の皆様の意向確認はされていますでしょうか。

事務局 フルヤ工業株式会社につきましては、直接お会いして意向を確認しております。現時点で拡張予定はない、との回答でした。

伊丹産業株式会社につきましては、拡張の可能性が低いと見て、直接の協議は行っておりません。

委員 市外の開発事業者の方も含め、今回の変更を知り得る機会はありましたでしょうか。あわせて、今後、パブリックコメントは実施される予定でしょうか。

事務局 市外事業者の方へ個別の情報提供は行っておりませんが、都市計画法に基づく説明会や縦覧について市ホームページや広報等で周知しております。変更決定後は、宅地建物取引業協会 三田・丹波支部等にも周知する予定です。

議長(会長) 全国的に、駅前をどうするかは立地適正化計画等の中でも課題です。駅前は住宅や図書館などをつくって活性化したいが、大きな工場が立地していて難しい、という問題があります。

今回のように、少しずつ見直して駅前を人が住み生活する場所に変えていくのは、これから進めるべきだと思います。

委員 3点確認させてください。

1点目、JAの敷地が白地のままに見えますが、今回は指定しないのでしょうか。

2点目、同じ用途地域でも建ぺい率・容積率の数値が異なるのはなぜでしょうか。

3点目、今回の変更により、既存不適格となる建物は生じないという理解でよろしいでしょうか。

事務局 1点目、当該敷地は農業振興地域(農振)の指定があり、用途地域の指定ができない整理となっております。

2点目、今回は用途(用途地域種別)の見直しを行いますが、建ぺい率・容積率については、指定値と実際の利用状況(利用容積率)の乖離等を確認した結果、大きな乖離が見られなかったため、変更の必要がないと判断しました。

3点目、当初検討では②大沢・杉地区の第2種住居地域を第2種中高層住居専用地域とする案も考えましたが、それでは既存不適格となる建物が発生する可能性があるため、既存不適格が生じないよう区域の分け方を調整しておりますので、新たに既存不適格となる建物は発生しないよう整理しています。

議長(会長) 近隣商業地域へ用途が変わることで、カラオケボックスや遊技施設等が立地可能になるかと思います。周辺環境への影響については、どのように整理されていますか。

事務局 用途地域以外にも、風営法関係の県条例による距離規制があることや、におい等の環境面についても、市の条例である環境保全条例により畜舎等建築する場合は住宅地からの距離制限があるほか、同じく市の条例であるまちづくり条例により開発時に近隣住民・自治会との合意形成が必要となっています。これらの市の条例も併用しながら運用するなど、学校等の周辺環境への配慮も踏まえて検討しております。

委員 用途や建ぺい率・容積率以外で、斜線制限など建築基準法上の規制が変わる可能性もあると思いますが、その点は確認されていますでしょうか。あわせて、防火地域・準防火地域の指定についても確認させてください。

事務局 今回の変更で直ちに大きく変わるものは、基本的には想定しておりませんが、詳細については確認します。

防火地域・準防火地域についても、今回の対象区域では指定しませんが、建築基準法22条の指定はすでにされています。

委員 今回の3地区は、どのような経緯で絞り込まれたのでしょうか。

例えば、用途地域全体を検討して3地区に絞り込んだのか、住民からのご要望によって今回の3地区を変更する必要が生じたのかといった詳細な経緯を教えてください。また、住民の方や地権者の方に聞いているというお話でしたが、地権者の方への意向確認はどのように行われましたか。

事務局

変更の大きな要因は、今後 20 年先を見据えた上で、当面 10 年間の計画として、令和 5 年度に次期都市計画マスタープランを策定し、用途地域も含め見直しの必要がある区域を、用途地域等見直し基本方針に基づき抽出しました。

その結果、今回の 3 か所以外にも複数地区が抽出されましたが、実態の土地利用、乖離の状況等を確認すると、例えば学校のグラウンドが広い、店舗駐車場が広い、ゆとりある住宅地である等、乖離の要因が用途地域変更に直結しないケースもありました。

そのため最終的に、変更の必要がある地区として、今回の 3 か所に絞り込んでいきます。住民の声が直接の発端というより、計画的に見直しを進めたものです。

地権者の意向確認については、用途制限が強化され、土地利用の制限が厳しくなる可能性がある箇所、特に農地が多く今後宅地化が見込まれる箇所について、土地所有者に書面で、計画内容の説明と意見の有無、不動産事業者からの相談の有無等を照会しました。結果として、特段の反対意見はありませんでした。

議長(会長)

質疑がないようですので、これで打ち切りたいと思います。

それでは、これより議案第 1 号（付議案件）について、採決に入りたいと思います。

議案第 1 号「篠山都市計画用途地域の変更」について、原案のとおりにご賛同いただく場合は、挙手をお願いします。

（挙手）

出席者全員の挙手を確認しましたので、議案第 1 号は可決しました。

7. その他

以上、本日予定しておりました内容は全て終了しましたが、何かご質問はございませんか。

（質疑なし）

質疑がないようですので、これで打ち切らせていただきます。

これをもちまして、進行を事務局にお返ししたいと思います。

8. 閉会

（終了：11時20分）