

令和8年度 第1回 都市計画審議会 次第

日 時 令和8年7月24日

午前10時00分～

場 所 川西市役所 4階 庁議室

(Zoomによるオンライン併用開催)

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

川西市都市計画審議会 説明書

(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

日 時：令和8年7月24日（金）

午前10時 ～

場 所：市役所4階 庁議室

（Z o o mによるオンライン併用開催）

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

川西都市計画審議会条例 【第 5 条抜粋】

(会長及び副会長)

第 5 条 審議会に、会長及び副会長を置く。

- 2 会長及び副会長は、選挙によって定める。
- 3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

川西市都市計画審議会条例施行規則 【第 3 条抜粋】

(会長及び副会長の選挙)

第 3 条 会長及び副会長の選挙の方法は、無記名投票で行い、最多数の票を得たものを当選人とする。ただし、得票数が同じであるときは、くじで定める。

- 2 前項の規定にかかわらず、委員の中に異議がないときは、指名推薦の方法により定めることができる。

川西市都市計画審議会 説明書

報告事項

(1) 第9回用途地域見直しについて

日 時：令和8年7月24日（金）

午前10時～

場 所：市役所4階 庁議室

（Z o o mによるオンライン併用開催）

報告第 1 号

第 9 回用途地域見直しについて（報告）

1 本日の目的

兵庫県下でおおむね 5 年おきに実施している「用途地域の見直し」を令和 8・9 年度で実施するため、その概要を説明いたします。また、用途地域を見直すにあたり、「川西市用途地域見直し基本方針」（案）を改めたため、その概要を説明いたします。

2 用途地域について

〈用途地域とは〉

良好な市街地環境の形成などを目的に都市計画法で定められている 13 種類の地域の総称のことです。川西市では田園住居地域・工業専用地域を除く 11 種類の用途地域を定めています。

※〈別添 1〉用途地域について 参考

〈用途地域見直しの基本理念〉

用途地域及び関連する地域地区（以下「用途地域等」という。）の見直しにあたっては、都市の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性等の増進を目的とし、社会経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に的確に対応しつつ、都市の将来像を明確にした上で、中長期的に目指すべき市街地の形成を誘導し、都市における合理的で調和のとれた土地利用の実現を図ることを基本理念としています。

〈用途地域の見直し状況〉

土地利用の現況・動向や上位計画の変更を踏まえ、用途地域が最初に指定された昭和 48 年 9 月 25 日から概ね 5 年ごとの定期見直しを基本としています。前回の用途地域見直しは令和 3・4 年度に行い、令和 5 年 3 月 30 日に都市計画変更を行いました。

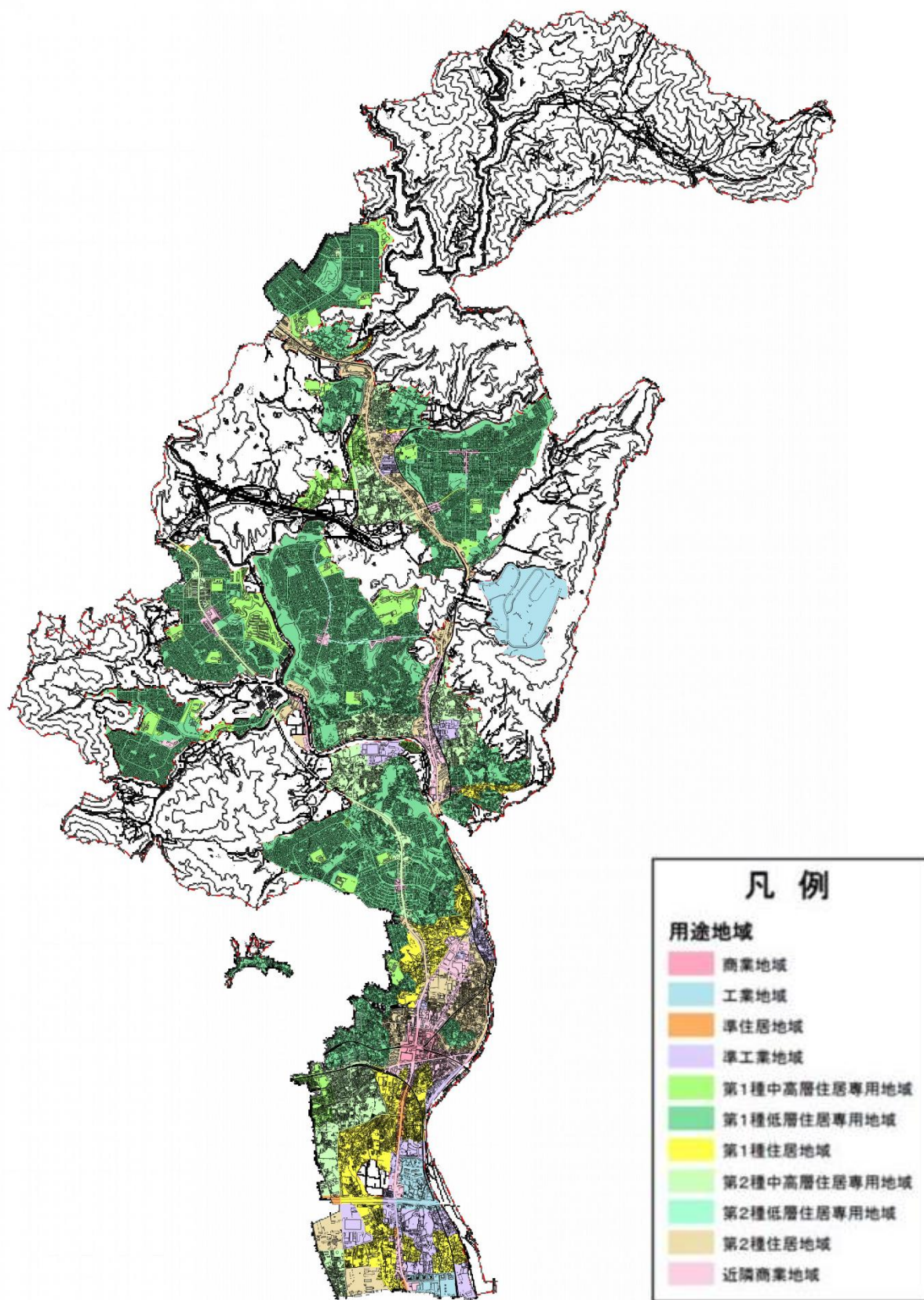


図1 用途地域図

3 用途地域見直し基本方針について

用途地域等の定期見直しにあたり、兵庫県が改めた「用途地域見直し基本方針」を参考に「川西市用途地域見直し基本方針」（案）を改めました。「川西市用途地域見直し基本方針」（案）より用途地域の見直しの対象地区に関する記載を以下のとおり抜粋いたします。

〈用途地域の見直しの対象地区〉

用途地域等の見直しは、原則として次の地区を対象とする。

①課題地区

都市計画上の位置付けの変更や政策的な問題に対応を要する地区

②注目地区

土地利用の現況・動向（都市計画基礎調査）から抽出される地区

③要望地区

住民による計画提案に基づき、土地利用が明確になるなど、地区レベルのまちづくりが具体化した地区

④境界調整地区

道路・水路等、地形地物の変更等に伴って用途地域の境界の変更が必要な地区

※〈別添2〉「川西市用途地域見直し基本方針」（案） 参考

※〈別添3〉「川西市用途地域見直し基本方針」（案）（変更対照表） 参考

4 全体スケジュールについて

兵庫県からの通知内容を基に、令和8・9年度の用途地域見直しスケジュールを以下のとおり計画しております。

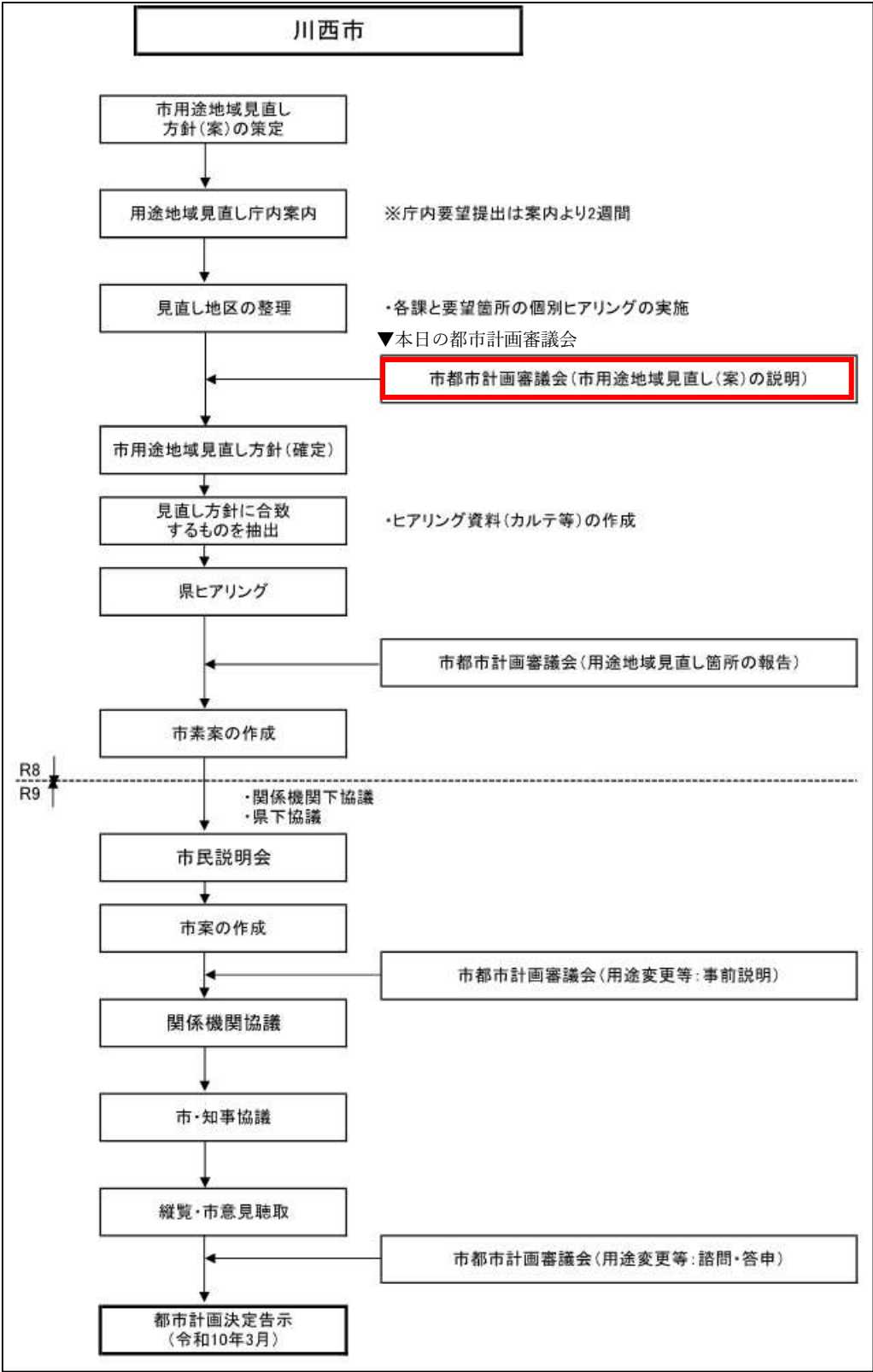


図2 用途地域見直しの全体スケジュール

用途地域について

用途地域とは、良好な市街地環境の形成や都市における住居・商業・工業等の適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的に、都市計画法で定められている 13 種類の地域区分です。それぞれの用途地域の目的に応じて、建てられる建築物の種類が決まります。

川西市では、田園住居地域・工業専用地域を除く 11 種類の用途地域を定めています。

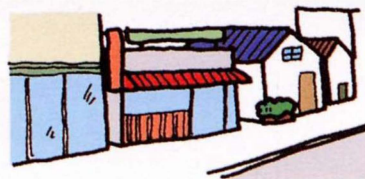
13 種類の用途地域のイメージ図

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



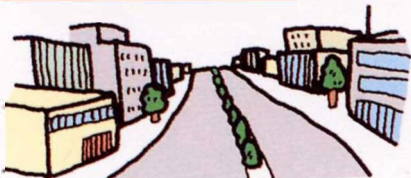
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



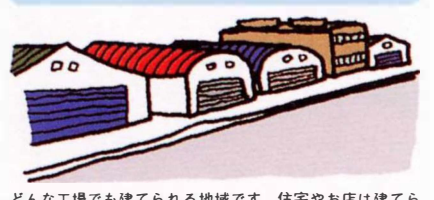
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

引用 国土交通省HP <https://www.mlit.go.jp/common/000234476.pdf>

用途地域等見直し基本方針（案）

令和8年●月
川 西 市

1 基本的な考え方

(1) 基本理念

用途地域及び関連する地域地区（以下「用途地域等」という。）の見直しに当たっては、都市の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性等の増進を目的とし、社会経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に的確に対応しつつ、都市の将来像を明確にした上で、中長期的に目指すべき市街地の形成を誘導し、都市における合理的で調和のとれた土地利用の実現を図る。

(2) 見直しの視点

用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を見直しの視点とする。

- ア 「阪神間都市計画区域マスタープラン」、「川西市都市計画マスタープラン」等の上位計画に示される目指すべき都市の将来像の実現を図る。
- イ 地域主導によるまちづくりを支援するため、住民やまちづくり協議会との連携、協調を図り、地区レベルにおける計画的な土地利用を実現する。
- ウ 社会経済情勢の変化に的確に対応するため、用途地域を補完する地域地区、地区計画等の都市計画制度を積極的に活用する。

(3) 一般的事項

用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を基本とする。

ア 住宅地

良好な居住環境の保全及び向上を図るため、次に掲げる事項に留意し、地区の特性に応じた、適切な用途地域及び容積率、建蔽率を指定する。

- (ア) 低層住宅地における良好な居住環境の保全・向上を図る場合は、地区計画等の活用を検討する。
- (イ) 中低層住宅地において、高層建築物等の立地による居住環境の悪化のおそれがある場合は、形態規制の連続性に配慮した地区計画、高度地区等の活用を検討する。
- (ウ) 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、実態に応じた指定容積率の引下げを検討する。
- (エ) 商業との混在地区で、居住環境の確保を図る必要がある場合は、特別用途地区、高度地区、地区計画等の指定を検討する。

イ 商業・業務地

商業及び業務活動の利便性の増進、まちなか居住や交流の促進によりにぎわいの維持・創出を図るため、次に掲げる事項に留意し、適切な用途地域、容積率及び建蔽率を指定する。

(ア)土地の高度利用を図る場合は、最低限高度地区等の指定を検討する。

(イ)都市防災の観点から、市街地における火災の危険を防除するため、防火地域又は準防火地域等の指定を検討する。特に、指定容積率の高い地区では、原則として防火地域の指定を検討する。

(ロ)住居系用途地域に隣接するなど高容積率を利用した高層集合住宅等の立地が見込まれる地区において、隣接区域の居住環境の悪化のおそれがある場合は、地区計画、高度地区等の指定を検討する。

(ハ)主要駅周辺等において、地域の玄関口としてまちなみの形成等を図る場合は、まちなみ誘導型の地区計画、高度地区等の指定を検討する。

(ニ)住宅との混在地区で、居住環境と商業環境との調和を図る必要がある場合は、特別用途地区、高度地区、地区計画等の指定を検討する。

ウ 工業地

操業環境の保全や周辺の居住環境との調和を図るとともに、既存産業の一層の充実や新たな産業拠点の形成を図るため、次に掲げる事項に留意し、適切な用途地域を指定する。

(ア)住宅との混在地区では、居住環境と操業環境それぞれに配慮した土地利用を誘導する必要がある場合は、特別用途地区、高度地区、地区計画等の指定を検討する。

エ 密集市街地等

防災性の向上を図るため、防火地域又は準防火地域等の指定に努める。

(ア)老朽木造建築物が密集する地区等において、火災又は地震発生時の延焼防止や避難機能の確保のため、特定防災街区整備地区、防災街区整備地区計画、まちなみ誘導型の地区計画等の指定を検討する。

(イ)狭小敷地や狭あい道路等が要因となり、建替えが進まない地区では、建物更新を促すため、まちなみ誘導型の地区計画等の指定を検討する。

オ 幹線道路沿道地区

背後地の市街地環境の維持・保全を図るため、隣接する用途地域との関係に配慮した用途地域、高度地区等の指定に努める。

(ア)大火災時の遮断空間となる広域防災帯に位置付けられる幹線道路沿道の地区等においては、防火地域又は準防火地域等の指定を検討する。

カ 都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導

(ア)幹線道路等の都市施設整備事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業等の進捗状況と整合した用途地域、地区計画等を指定する。

(イ)道路等の都市基盤の整備が不十分な地区においては、指定容積率及び建蔽率を低く抑え、土地の有効利用と併せて都市基盤整備を誘導するため、誘導容積型の地区計画等の指定を検討する。

キ 補完制度の活用

(ア)用途地域の指定のみでは困難な特別の目的を持った土地利用の増進、環境の保護等を図る場合は、特別用途地区等の指定を検討する。

(イ)地区固有の課題への対応や、地区の個性を生かした魅力あるまちづくりを進める場合は、地区計画等の指定を検討する。

(4) 特別事項

用途地域等の見直しに当たっては、特に次の事項について配慮する。

ア 既成市街地を中心とした都市機能の誘導

立地適正化計画を定める場合は、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設などを踏まえ、適切な用途地域、居住調整地域、特定用途誘導地区等の指定を検討する。

イ 都市農地の保全・活用

(ア)市街化区域内な農地等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を保全・活用することが望ましい一団の区域については、生産緑地地区の指定を検討する。

(イ)低層の住宅地と農地が混在する区域において、農地を保全するため、田園住居地域の指定及び地区計画農地保全条例制度の活用を検討する。

ウ 大規模住宅団地等の住宅地の再生

(ア)住居専用地域において、生活利便施設、児童厚生施設、老人福祉センター等の立地を可能とするため、スポット的な用途地域、緩和型の地区計画等の指定を検討する。

(イ)鉄道駅やニュータウンの商業エリアに近接する地区等において、若年世帯や高齢世帯向けの中高層共同住宅等の立地を可能とするため、スポット的な用

途地域、緩和型の地区計画等の指定を検討する。

エ 大規模集客施設の適正な立地誘導

(ア)幹線道路沿道等において、大規模集客施設の立地を抑制する場合は、特別用途地区等の指定を検討する。

(イ)本市のまちづくりと一体となって大規模集客施設の立地を誘導する場合は、地区計画等の指定を検討する。

オ 大規模工場の移転等に伴う土地利用転換への対応

大規模な工場の移転や大規模集客施設の撤退等が生じる場合には、跡地の土地利用計画が具体化した際に望ましい市街地環境へ誘導するため、適切な用途地域、再開発等促進区を定める地区計画等の指定を検討する。

2 対象地区

用途地域等の見直しは、原則として次の地区を対象とする。

(1) 都市計画上の位置付けの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区

ア 阪神間都市計画区域マスタープランや川西市都市計画マスタープラン等の上位計画における具体的な位置付けが変更された地区

イ 幹線道路等の都市施設整備事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業等の進捗に伴って変更を要する地区

ウ 都市計画施設等の見直しに伴って変更を要する地区

エ 川西市中心市街地活性化基本計画に位置付けられている等、政策的な課題に対応を要する地区

(2) 土地利用の現況・動向（都市計画基礎調査）からの注目地区

ア 目標とする土地利用と現況の土地利用に著しい乖離がみられる地区

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

ウ 道路等都市基盤が未整備の地区で、スプロール現象等無秩序な市街化の進行が予想される地区

(3) 地区レベルの土地利用計画が明確化した地区

住民による計画提案に基づき土地利用計画が明確になるなど、地区レベルのまちづくりが具体化した地区

(4) 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区

道路、水路等地形地物の変更等に伴って用途地域の境界の変更が必要な地区

3 留意事項

(1) 指定経緯への配慮

用途地域等の見直しに当たっては、従前の規制、誘導等の経緯に配慮する。

(2) 規制緩和による土地利用の混在への対策

土地利用の混在による環境の悪化を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地を形成するため、特別用途地区、地区計画等の指定に努める。

(3) 規制強化による既存建築物への配慮

多数の不適合建築物が発生しないよう留意し、特別用途地区等の他手法の活用も検討する。

(4) 形態規制の連続性への配慮

形態の混在による市街地環境の悪化を防止する場合は、極端な形態規制の差が生じないように配慮し高度地区、適切な容積率等を指定する。

(5) 都市計画と建築行政の連携

都市計画で定めた地域の将来像を踏まえ、建築基準法の特例制度を運用するなど、都市計画と建築行政の十分な連携を図る。

(6) 住民参加の促進

住民の合意形成を円滑にし、目指すべき土地利用の実現を図るため、説明会の開催等情報提供を積極的に行い、公開性、透明性を確保する。また、住民等が主体的に関わる都市計画提案制度の活用を図る。

4 見直しの時期

用途地域等の見直しは、主として土地利用の現況・動向や上位計画の変更を踏まえ、おおむね5年ごとに定期的に行うことを基本とする。

ただし、地区レベルの整備を推進する地区や大規模プロジェクト等に関連する見直しについては、当該事業が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点など、必要に応じて随時行うこととする。

用途地域等見直し基本方針（変更対照表）

変更案	現行
用途地域等見直し基本方針 令和 8 年●月 1 基本的な考え方 (1) 基本理念 <u>用途地域及び関連する地域地区（以下「用途地域等」という。）</u>の見直しに当たっては、都市の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性等の増進を目的とし、社会経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に的確に対応しつつ、都市の将来像を明確にした上で、中長期的に目指すべき市街地の形成を誘導し、都市における合理的で調和のとれた土地利用の実現を図る。 (2) 見直しの視点 用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を見直しの視点とする。 ア「阪神間都市計画区域マスタープラン」、「川西市都市計画マスタープラン」等の上位計画に示される目指すべき都市の将来像の実現を図る。 イ地域主導によるまちづくりを支援するため、住民やまちづくり協議会との連携、協調を図り、地区レベルにおける計画的な土地利用を実現する。	用途地域等見直し基本方針 令和 3 年 9 月 1 基本的な考え方 (1) 基本理念 用途地域等の見直しに当たっては、都市の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性等の増進を目的とし、社会経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に的確に対応しつつ、都市の将来像を明確にした上で、中長期的に目指すべき市街地の形成を誘導し、都市における合理的で調和のとれた土地利用の実現を図る。 (2) 見直しの視点 用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を見直しの視点とする。 ア「阪神間都市計画区域マスタープラン」、「川西市都市計画マスタープラン」等の上位計画に示される目指すべき都市の将来像の実現を図る。 イ地域主導によるまちづくりを支援するため、住民やまちづくり協議会との連携、協調を図り、地区レベルにおける計画的な土地利用を実現する。

ウ社会経済情勢の変化に的確に対応するため、用途地域を補完する地域地区、地区計画等の都市計画制度を積極的に活用する。 (3) 一般的事項 用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を基本とする。 ア 住宅地 良好な<u>居住環境</u>の保全及び向上を図るため、<u>次に掲げる事項に留意し</u>、地区の特性に応じた、適切な用途地域及び容積率、建蔽率を指定する。 (ア) 低層住宅地における良好な<u>居住環境</u>の保全・向上を図る場合は、地区計画等の活用を検討する。 (イ) 中低層住宅地において、高層建築物等の立地による<u>居住環境の悪化のおそれがある</u>場合は、形態規制の連続性に配慮した地区計画、高度地区等の活用を検討する。 (ウ) 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、実態に応じた指定容積率の引下げを検討する。 <u>(エ) 商業との混在地区で、居住環境の確保を図る必要がある場合は、特別用途地区、高度地区、地区計画等の指定を検討する。</u> イ 商業・業務地 商業及び業務活動の利便性の増進、まちなか居住や交流の促進によりにぎわいの維持・創出を図るため、<u>次に掲げる事項に留意し</u>、適切	ウ社会経済情勢の変化に的確に対応するため、用途地域を補完する地域地区、地区計画等の都市計画制度を積極的に活用する。 (3) 一般的事項 用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を基本とする。 ア 住宅地：<u>良好な住環境の保全</u> 良好な住環境の保全及び向上を図るため、地区の特性に応じた、適切な用途地域及び容積率、建蔽率を指定する。 (ア) 低層住宅地における良好な住環境を保全・向上を図る場合は、地区計画等の活用を検討する。 (イ) 中低層住宅地において、高層建築物等の立地による住環境<u>問題の発生を防止する</u>場合は、形態規制の連続性に配慮した地区計画、高度地区等の活用を検討する。 (ウ) <u>指定容積率に比べて</u>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、実態に応じた指定容積率の引下げを検討する。 イ 商業・業務地：<u>商業・業務機能の利便性向上</u> 商業及び業務活動の利便性の増進、まちなか居住や交流の促進によりにぎわいの維持・創出を図るため、適切な用途地域、容積率及び建
--	---

な用途地域、容積率及び建蔽率を指定する。 (ア) 土地の高度利用を図る場合は、最低限高度地区等の指定を検討する。 (イ) 都市防災の観点から、市街地における火災の危険を防除するため、防火地域又は準防火地域等の指定を検討する。特に、指定容積率の高い地区では、原則として防火地域の指定を検討する。 (ウ) 住居系用途地域に隣接するなど高容積率を利用した高層集合住宅等の立地が見込まれる地区において、隣接区域の<u>居住環境の悪化のおそれがある</u>場合は、地区計画、高度地区等の指定を検討する。 (エ) 主要駅周辺等において、地域の玄関口としてまちなみの形成等を図る場合は、まちなみ誘導型の地区計画、高度地区等の指定を検討する。 <u>(オ) 住宅との混在地区で、居住環境と商業環境との調和を図る必要がある場合は、特別用途地区、高度地区、地区計画等の指定を検討する。</u> ウ 工業地 <u>操業環境の保全や周辺の居住環境との調和を図るとともに、既存産業の一層の充実や新たな産業拠点の形成を図るため、次に掲げる事項に留意し、適切な用途地域を指定する。</u> (ア) 住宅との混在<u>地区</u>では、<u>居住環境と操業環境それぞれに配慮した土地利用を誘導する必要がある場合は、</u>特別用途地区、高度地区、地	蔽率を指定する。 (ア) 土地の高度利用を図る場合は、最低限高度地区等の指定を検討する。 (イ) 都市防災の観点から、市街地における火災の危険を防除するため、防火地域又は準防火地域等の指定を検討する。特に、指定容積率の高い地区では、原則として防火地域の指定を検討する。 (ウ) 住居系用途地域に隣接するなど高容積率を利用した高層集合住宅等の立地が見込まれる地区において、隣接区域の環境悪化<u>を防止する</u>場合は、地区計画、高度地区等の指定を検討する。 (エ) 主要駅周辺等において、地域の玄関口としてまちなみの形成等を図る場合は、まちなみ誘導型の地区計画、高度地区等の指定を検討する。 ウ 工業地：<u>操業環境の保全及び周辺の住環境との調和</u> 既存産業の一層の充実や新たな産業拠点の形成を図るため、適切な用途地域を指定する。 (ア) <u>工場</u>と住宅<u>や商業施設</u>との混在<u>が生じている場合は、</u>住環境と操業環境それぞれに配慮した土地利用を誘導する<u>ため、</u>特別用途地区、
---	---

区計画等の指定を検討する。 <u>エ</u> 密集市街地等 防災性の向上を図るため、防火地域又は準防火地域等の指定に努める。 (ア) 老朽木造建築物が密集する地区等において、火災又は地震発生時の延焼防止や避難機能の確保のため、特定防災街区整備地区、防災街区整備地区計画、まちなみ誘導型の地区計画等の指定を検討する。 (イ) 狭小敷地や狭あい道路等が要因となり、建替えが進まない地区では、建物更新を促すため、まちなみ誘導型の地区計画等の指定を検討する。 <u>オ</u> 幹線道路沿道地区 背後地の市街地環境の維持・保全を図るため、隣接する用途地域との関係に配慮した用途地域、高度地区等の指定に努める。 (ア) 大火災時の遮断空間となる広域防災帯に位置付けられる幹線道	高度地区、地区計画等の指定を検討する。 <u>エ</u> 用途混在地区：土地利用の的確な誘導 (ア) 住環境の保全・向上を図る場合は、特別用途地区、高度地区、地区計画等の指定を検討する。 (イ) 延焼のおそれのある建築物の密度が高い地区においては、地区の実情に応じ、防火地域又は準防火地域の指定を検討する。 <u>オ</u> 密集市街地等：防災性の向上 防災性の向上を図るため、防火地域又は準防火地域等の指定に努める。 (ア) 老朽木造建築物が密集する地区等において、火災又は地震発生時の延焼防止や避難機能の確保のため、特定防災街区整備地区、防災街区整備地区計画、まちなみ誘導型の地区計画等の指定を検討する。 (イ) 狭小敷地や狭あい道路等が要因となり、建替えが進まない地区では、建物更新を促すため、まちなみ誘導型の地区計画等の指定を検討する。 <u>カ</u> 幹線道路沿道地区：背後地の市街地環境への配慮等 背後地の市街地環境の維持・保全を図るため、隣接する用途地域との関係に配慮した用途地域、高度地区等の指定に努める。 (ア) 大火災時の遮断空間となる広域防災帯に位置付けられる幹線道
---	---

路沿道の地区等においては、防火地域又は準防火地域等の指定を検討する。 カ 都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導 (ア) 幹線道路等の都市施設整備事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業等の進捗状況と整合した用途地域、地区計画等を指定する。 (イ) 道路等の都市基盤の整備が不十分な地区においては、指定容積率及び建蔽率を低く抑え、土地の有効利用と併せて都市基盤整備を誘導するため、誘導容積型の地区計画等の指定を検討する。 キ 補完制度の活用 (ア) 用途地域の指定のみでは困難な特別の目的を持った土地利用の増進、環境の保護等を図る場合は、特別用途地区等の指定を検討する。 (イ) 地区固有の課題への対応や、地区の個性を生かした魅力あるまちづくりを進める場合は、地区計画等の指定を検討する。 (4) 特別事項 用途地域等の見直しに当たっては、特に次の事項について配慮する。 ア 既成市街地を中心とした都市機能の誘導 立地適正化計画を定める場合は、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設などを踏まえ、適切な用途地域、居住調整地域、特定用途誘	路沿道の地区等においては、防火地域又は準防火地域等の指定を検討する。 キ 都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導 (ア) 幹線道路等の都市施設整備事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業等の進捗状況と整合した用途地域、地区計画等を指定する。 (イ) 道路等の都市基盤の整備が不十分な地区においては、指定容積率及び建蔽率を低く抑え、土地の有効利用と併せて都市基盤整備を誘導するため、誘導容積型の地区計画等の指定を検討する。 ク 補完制度の活用 (ア) 用途地域の指定のみでは困難な特別の目的を持った土地利用の増進、環境の保護等を図る場合は、特別用途地区等の指定を検討する。 (イ) 地区固有の課題への対応や、地区の個性を生かした魅力あるまちづくりを進める場合は、地区計画等の指定を検討する。 (4) 特別事項 用途地域等の見直しに当たっては、特に次の事項について配慮する。 ア 既成市街地を中心とした都市機能の誘導 立地適正化計画を定める場合は、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設などを踏まえ、適切な用途地域、居住調整地域、特定用途誘
--	--

導地区等の指定を検討する。 イ 都市農地の保全・活用 (ア) 市街化区域内な農地等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を保全・活用することが望ましい一団の区域については、生産緑地地区の指定を検討する。 (イ) 低層の住宅地と農地が混在する区域において、農地を保全するため、田園住居地域の指定及び地区計画農地保全条例制度の活用を検討する。 ウ 大規模住宅団地等の住宅地の再生 (ア) 住居専用地域において、生活利便施設、児童厚生施設、老人福祉センター等の立地を可能とするため、スポット的な用途地域、緩和型の地区計画等の指定を検討する。 (イ) 鉄道駅やニュータウンの商業エリアに近接する地区等において、若年世帯や高齢世帯向けの中高層共同住宅等の立地を可能とするため、スポット的な用途地域、緩和型の地区計画等の指定を検討する。 エ 大規模集客施設の適正な立地誘導 (ア) 幹線道路沿道等において、大規模集客施設の立地を抑制する場合は、特別用途地区等の指定を検討する。 (イ) 本市のまちづくりと一体となって大規模集客施設の立地を誘導する場合は、地区計画等の指定を検討する。	導地区等の指定を検討する。 イ 都市農地の保全・活用 (ア) 市街化区域内の<u>集団的な農地</u>、<u>山林</u>等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を保全・活用することが望ましい一団の区域については、生産緑地地区の指定を検討する。 (イ) 低層の住宅地と農地が混在する区域において、農地を保全するため、田園住居地域の指定及び地区計画農地保全条例制度の活用を検討する。 ウ オールドニュータウン等の住宅地の再生 (ア) 住居専用地域において、生活利便施設、児童厚生施設、老人福祉センター等の立地を可能とするため、スポット的な用途地域、緩和型の地区計画等の指定を検討する。 (イ) 鉄道駅やニュータウンの<u>センター</u>に近接する地区等において、若年世帯や高齢世帯向けの中高層共同住宅等の立地を可能とするため、スポット的な用途地域、緩和型の地区計画等の指定を検討する。 エ 大規模集客施設の適正な立地誘導 (ア) 幹線道路沿道等において、大規模集客施設の立地を抑制する場合は、特別用途地区等の指定を検討する。 (イ) 本市のまちづくりと一体となって大規模集客施設の立地を誘導する場合は、地区計画等の指定を検討する。
---	---

オ 大規模工場の移転等に伴う土地利用転換への対応 大規模な工場の移転や大規模集客施設の撤退等が生じる場合には、跡地の土地利用計画が具体化した際に望ましい市街地環境へ誘導するため、適切な用途地域、再開発等促進区を定める地区計画等の指定を検討する。 2 対象地区 用途地域等の見直しは、原則として次の地区を対象とする。 (1) 都市計画上の位置付けの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区 ア 阪神間都市計画区域マスタープランや川西市都市計画マスタープラン等の上位計画における具体的な位置付けが変更された地区 イ 幹線道路等の都市施設整備事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業等の進捗に伴って変更を要する地区 ウ 都市計画施設等の見直しに伴って変更を要する地区 エ 川西市中心市街地活性化基本計画に位置付けられている等、政策的な課題に対応を要する地区 (2) 土地利用の現況・動向（都市計画基礎調査）からの注目地区 ア 目標とする土地利用と現況の土地利用に著しい乖離がみられる地区	オ 大規模工場の移転や大規模集客施設の撤退等に伴う土地利用転換への対応 大規模な工場の移転や大規模集客施設の撤退等が生じる場合には、跡地の土地利用計画が具体化した際に望ましい市街地環境へ誘導するため、適切な用途地域、再開発等促進区を定める地区計画等の指定を検討する。 2 対象地区 用途地域等の見直しは、原則として次の地区を対象とする。 (1) 都市計画上の位置付けの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区 ア 阪神間都市計画区域マスタープランや川西市都市計画マスタープラン等の上位計画における具体的な位置付けが変更された地区 イ 幹線道路等の都市施設整備事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業等の進捗に伴って変更を要する地区 ウ 都市計画施設等の見直しに伴って変更を要する地区 エ 川西市中心市街地活性化基本計画に位置付けられている等、政策的な課題に対応を要する地区 (2) 土地利用の現況・動向（都市計画基礎調査）からの注目地区 ア 目標とする土地利用と現況の土地利用に著しい乖離がみられる地区
---	--

イ <u>居住</u>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 ウ 道路等都市基盤が未整備の地区で、スプロール現象等無秩序な市街化の進行が予想される地区 (3) 地区レベルの土地利用計画が明確化した地区 住民による計画提案に基づき土地利用計画が明確になるなど、地区レベルのまちづくりが具体化した地区 (4) 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区 道路、水路等地形地物の変更等に伴って用途地域の境界の変更が必要な地区 3 留意事項 (1) 指定経緯への配慮 用途地域等の見直しに当たっては、従前の規制、誘導等の経緯に配慮する。 (2) 規制緩和による土地利用の混在への対策 土地利用の混在による環境の悪化を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地を形成するため、特別用途地区、地区計画等の指定に努める。	イ 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 ウ 道路等都市基盤が未整備の地区で、スプロール現象等無秩序な市街化の進行が予想される地区 (3) 地区レベルの土地利用計画が明確化した地区 住民による計画提案に基づき土地利用計画が明確になるなど、地区レベルのまちづくりが具体化した地区 (4) 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区 道路、水路等地形地物の変更等に伴って用途地域の境界の変更が必要な地区 3 留意事項 (1) 指定経緯への配慮 用途地域等の見直しに当たっては、従前の規制、誘導等の経緯に配慮する。 (2) 規制緩和による土地利用の混在への対策 土地利用の混在による環境の悪化を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地を形成するため、特別用途地区、地区計画等の指定に努める。
--	--

(3) 規制強化による既存建築物への配慮 多数の不適格建築物が発生しないよう留意し、特別用途地区等の他手法の活用も検討する。 (4) 形態規制の連続性への配慮 形態の混在による市街地環境の悪化を防止する場合は、極端な形態規制の差が生じないように配慮し高度地区、適切な容積率等を指定する。 (5) 都市計画と建築行政の連携 都市計画で定めた地域の将来像を踏まえ、建築基準法の特例制度を運用するなど、都市計画と建築行政の十分な連携を図る。 (6) 住民参加の促進 住民の合意形成を円滑にし、目指すべき土地利用の実現を図るため、説明会の開催等情報提供を積極的に行い、公開性、透明性を確保する。また、住民等が主体的に関わる都市計画提案制度の活用を図る。 4 見直しの時期 用途地域等の見直しは、主として土地利用の現況・動向や上位計画の変更を踏まえ、おおむね5年ごとに定期的に行うことを基本とする。	(3) 規制強化による既存建築物への配慮 多数の不適格建築物が発生しないよう留意し、特別用途地区等の他手法の活用も検討する。 (4) 形態規制の連続性への配慮 形態の混在による市街地環境の悪化を防止する場合は、極端な形態規制の差が生じないように配慮し高度地区、適切な容積率等を指定する。 (5) 都市計画と建築行政の連携 都市計画で定めた地域の将来像を踏まえ、建築基準法の特例制度を運用するなど、都市計画と建築行政の十分な連携を図る。 (6) 住民参加の促進 住民の合意形成を円滑にし、目指すべき土地利用の実現を図るため、説明会の開催等情報提供を積極的に行い、公開性、透明性を確保する。また、住民等が主体的に関わる都市計画提案制度の活用を図る。 4 見直しの時期 用途地域等の見直しは、主として土地利用の現況・動向や上位計画の変更を踏まえ、おおむね5年ごとに定期的に行うことを基本とする。
---	---

ただし、地区レベルの整備を推進する地区や大規模プロジェクト等に関連する見直しについては、当該事業が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点など、必要に応じて随時行うこととする。	ただし、地区レベルの整備を推進する地区や大規模プロジェクト等に関連する見直しについては、当該事業が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点など、必要に応じて随時行うこととする。
---	---