

第6回 都市計画区域マスタープラン見直しに向けた都市計画審議会専門委員会 議事要旨

日時 令和5年9月13日(水) 9:30~12:00

場所 兵庫県第3号館7階 中会議室

事務局 ・「都市計画区域マスタープランの構成の見直し」、「第5回専門委員会での意見への対応」及びこれらを踏まえた「地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針(案)」について説明

委員 資料4のP15「本県が目指すべき都市づくりの方向性」における「大阪湾ベイエリアにおける観光・交流まちづくり」と、資料5のP32「地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針」における淡路地域の重点テーマの1つ「大阪湾ベイエリアの活性化」に記載しているラグジュアリーホテルの誘致に関してだが、ラグジュアリーホテルの取り扱いが過渡期にあるため、書き方に注意が必要である。

まず建築費の高騰により、従来よくあった、デベロッパーが土地を所有してラグジュアリーホテルを誘致し運営するという事業モデルが成り立たない事例が全国で出てきている。

福岡でラグジュアリーホテルが要求する設備水準にデベロッパーがついていけず、竣工から数ヶ月で売却した事例がある。また、札幌駅前でラグジュアリーホテルを誘致する計画が公表されていたが、建築費の高騰により概算の段階で採算が合わず、誘致計画を取り下げたという事例がある。これからは、誘致をデベロッパーに任せるのではなく、別の方法に切り替わってくると思う。

また、ラグジュアリーホテルに関して、今までよくあった、ワールドブランドを誘致するというパターンだけではなく、スモールラグジュアリーという客室数が少ないタイプにも着目してはどうか。

フランスの非営利組織「ルレ・エ・シャトー」は、一流のホテル、レストランで構成されているが、日本全国で加盟が認められたホテルは11軒しかない。そのうち2軒が兵庫県にあり、兵庫県の多様性が評価されていると考えられる。例えば東播磨地域はゴルフツーリズムと、丹波地域はガストロノミーツーリズムと相性が良いであろうとか、そういった多様性を生かせる方向でラグジュアリーホテルというものを考えていくと良いのではないか。

前回テレワークがあまり進展してないということを指摘したが、それに関して1点補足したい。

国内では、東京などで（オフィスへの）回帰率が非常に高いが、世界に目を向けてみると、デジタルノマドと呼ばれる、世界中を旅しながら仕事をする人が約 3,500 万人いると言われている。

兵庫県には多様性という点で、歴史や自然景観等が富裕層にヒットする材料があるので、空き家の増加といった地域課題の解決にもつなげるため、そういった人たちを呼び込めるとよいのではないか。

事務局

ラグジュアリーホテルの誘致に関しては、昨年度県が策定した「兵庫県域の大阪湾ベイエリア活性化基本方針」の中でも書かれているが、今回、情報提供をいただいたので、担当部局と共有・調整の上、必要があれば修正を行う。

委員

いくつか質問だが、資料 4 の「本県が目指すべき都市づくりの方向性」が「(仮称) ひょうごの都市計画ビジョン」に移っていくようなイメージなのか確認したい。

また、資料 5 「地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針」と各市町の総合計画との関係性はどうなるのか。

あとテレワークについて、「多様なライフスタイルを実現できるまちづくり」はいろんなところで謳われているが、デジタルノマドなど、どこにいても仕事ができる一種の IT 系の人たちを呼び込むような仕掛けづくりがとても重要になってくる。兵庫県では大学生が県外に出て行くという課題があるが、これを解決するのはとても難しい。それよりも一旦（県外へ）出た人をどうやって呼び戻すかの方が重要じゃないかという政策的な流れに変わってきている。地域の課題を IT で解決する上でも、IT 人材をどうやって兵庫県内に呼び戻すかという視点で、「多様なライフスタイルを実現できるまちづくり」はとても重要になるので、そういった記述ができるとよい。

「地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針」については、市町にある程度分権的に任せていくのが方向性としてはよいだろう。

阪神地域のベイエリアについてだが、「兵庫県域の大阪湾ベイエリア活性化基本方針」において、人を呼び戻したいという方向で検討が始まっているが、ベイエリアは西宮も尼崎もあまり人の流れがよくない。集積が進んでいる物流施設はあまり雇用を生まないのも、どうすれば活性化できるかが課題である。そこは土地利用や規制の話が関わってくると思うので、人の交流の促進といった視点をもう少し表現できればと思う。

事務局

資料 4 「県が目指すべき都市づくりの方向性」は、全県的な都市づくりの方向性を示しており、「(仮称) ひょうごの都市計画ビジョン」に反

映させていく。また、これに即した形で地域ごとの都市計画区域マスタープランを策定することになる。

市町の総合計画に関しては、都市計画に関連しない内容も含まれており、市町はこの総合計画を踏まえて都市計画の分野について都市計画マスタープランを策定する。この市町の都市計画マスタープランは、県の「(仮称)ひょうごの都市計画ビジョン」や都市計画区域マスタープランに即して作成することになる。今回、見直し基本方針案を作成するうえでも、市町の都市計画マスタープラン等を確認しており、今後、市町に意見照会等も行う予定である。

また、大阪湾ベイエリアに関してだが、尼崎の臨海部は用途地域が工業専用地域なので、基本的に工場しか建てられない。一方で「兵庫県域の大阪湾ベイエリア活性化基本方針」においては、交流や賑わいといったテーマが掲げられているので、都市計画としては用途地域を見直すとか、緩和するといった手法が考えられる。その他では、地区計画制度を活用して、広場や歩道を整備したり、圧迫感のない景観を形成するために建物の壁面の位置を制限したりしながら、地域住民と環境に配慮した安全で快適な産業地を創出していくということも考えられる。ただご指摘のとおり、交流とか賑わいという言葉がないので、表現を工夫したい。

委員

地域ごとの特色や課題、方針については、ぜひこういう方向で実現してほしいが、その際には都市計画区域マスタープランと各市町の計画をすり合わせたうえで実効性を持って進めてほしい。

また、計画の実効性という視点で、例えば、道路や河川、下水道の整備はそれぞれ担当部局が実施するので、ここで書いた都市計画の今後の方向性とそれを実施する行政部門との協力体制が非常に重要となる。

委員

全体スケジュールをみると、市町や関係課との協議が、素案の後にあるので、部局連携についても、今後、素案を踏まえて具体的に協議されていくのか。

事務局

はい。今回、見直し方針を策定した後、素案を作成することになるが、素案ではより具体的かつ即地的な内容を記載することになるので、そこでも市町や関係課の意見を聴くことになる。

委員

まず1点目として、資料4のP20「必要に応じて都市計画区域の再編を検討する」という文言の「必要に応じて」とはどのような状況を想定しており、「再編」とは具体的にどういうことを指しているのか。

2点目として、同じ資料のP18後半の「自然環境を適切に保全し、健全な生態系ネットワークの形成を図る」は、あくまでも生物を守りましようという視点にすぎず、これでは不十分である。兵庫県は豊かな自然

と、山が低いので、野生動物の生息域と人々の営みの環境、農地や集落との距離が極めて近いという地理的特徴がある。そのため、他の県で考えられるような対策では、兵庫県の場合、人々の命や財産を守れない。生態系ネットワークの形成も大事だが、それよりも、都市近郊とか、人々が暮らす集落周辺の土地を適切に利用・管理し、野生動物と人との棲み分ける土地利用を実現することが極めて重要になる。この書きぶりでは、科学的に間違っているとすら言える状況にあることをご理解いただきたい。ここは再度検討されたい。それを踏まえ、資料5のP22にも「生態系ネットワークの形成」という文言が出てくるが、ここでも自然を守るという考え方しか表現されていないように見えるので、野生動物対策として「適切な土地の利用と管理」ということをぜひ付け加えていただきたい。

さらに資料5のP24も若干違和感があり、「地球温暖化の影響を受け生物多様性の損失が危惧されるなか」とあるが、「生物多様性の損失」というのは、現在、人が土地をあまり利用しなくなるアンダーユースによって生じている。水田が耕作放棄され、湿地が失われることによって水生生物が失われるといったことが主な原因なのであって、地球温暖化の影響で生物多様性が損失しているというのは、具体的にどういう現象を指しているのか。

さらには「自然環境との共生」というのであれば、やはり野生動物といかに共存していくか、これは、土地利用の問題なので、都市計画の方針として書き加えられるべきである。

事務局 まず都市計画区域の再編の話についてだが、生活圈等の広域化が進む中で、果たして今の都市計画単位が適切なのかという議論があると考えている。例えば、都市計画区域マスタープランの策定単位で都市計画区域を設定するといったことも考えられる。また、今回、区域区分の見直しにより一部廃止する場合は、都市計画区域を分割する必要もある。これらを踏まえ「都市計画区域の再編を検討する」と記載している。

2つ目の生態系ネットワークについては、野生動物との棲み分けや適切な土地利用・管理等、ご意見を踏まえ内容を再度検討する。

委員 「再編」という言葉からは、現在の都市計画区域をばらして組み直すイメージがあったので質問したが、今の話だと、隣接する区域を統合したり、分割するというイメージか。もう少し適切な言葉で何を意味するのかをわかりやすく表現していただきたい。

委員 「区域の再編」という言葉の意味を少し整理されるとよい。

委員 資料4のP21「目指すべき都市づくりの方向性」の「目標と手法の関係整理」について、横軸はわかるが、縦軸の意味があまりよくわからない。

事務局 縦軸の「都市空間」はハード的なもので、「社会の状態」はソフト的なものを想定している。どの目標に対しても都市計画の手法が一定寄与しているということを示す図であるが、ご指摘のように、縦軸については疑義があると思う。

委員 デイメンションで整理してしまうと、どうしても複雑な情報になる。そのことが重要ならば整理すべきだが、むしろ重要なのは横軸（都市計画の寄与）だと思うので、整理の仕方を再検討していただきたい。

委員 都市計画区域マスタープランは県が策定するものではあるが、市町とも深く関わる。また関連施策との連携、関係性もとても重要になってくる。都市計画単独の施策では、例えば人口が減少していくとか、地域を担うような主たる産業が変わっていくとか、気候変動とか、大きな変革について対応できない。関連部局や市町との協調、連携、協議といったことがより重要になってきており、そこで、基本的な都市計画の手法プラスアルファで全体を組み上げていくことが重要になると思う。そうすると、今後、市町或いは県民局、それから関連部局との連携がより重要になってくると思う。ボトムアップの意見をどんどん受け入れて、（見直し方針案を）変えていただいて構わない。それぐらい柔軟にとらえていただいてもよいのではないか。

それから、「用途純化にとらわれない」（資料4のP12）ということも間違いではないが、どちらかというところ、「きめ細かな」といった表現が適当ではないか。都市計画の用途地域は、一定のまとまったエリアで決めていく考え方がベースにあるので、細かいことに対応できない弱点がある。それを補完する意味合いで地区計画などの制度の充実が図られてきたわけだが、もう少し細かく見ていってもよいのではないかというのが大きな方向性だと思う。

それから、全般的に言葉の使い方を再確認されたい。例えば「共生」という言葉を使うのか「共存」という言葉を使うのか。それから、資料5のP21に「歴史的なまちなみの保全と創造に取り組む」とあるが、普通は「保全と活用」とか、そういう言い方が一般的ではないか。この際、言葉遣いを整理して、あえて使うならそれでよいが、少し違うなということなら直されるとよい。

「グリーンインフラ」という言葉も同じで、まだ定義がはっきりしない言葉である。気候変動対策であるとか、災害の激甚化などに対応して

都市施設のつくり方あり方、或いは土地利用の見直しを図っていくことを総称して「グリーンインフラ」と呼んだりするが、それを誰がどういうところで定義して、事業なり規制なんかに落としていくのかはっきりしない。例えば、河川整備をするときに「グリーンインフラ」と言っておけばよいみたいな曖昧な使い方の状態ではないかと思う。都市計画区域マスタープランでこの言葉を使うのであれば、「グリーンインフラ」の定義をはっきり打ち出していただいた方がよい。今回の都市計画区域マスタープランで新たに盛り込んだ概念や考え方については、県がどのように考えたのかをクリアに示せるように、ふれずにやっていただくことが重要である。

委員

各委員から非常に重要なご示唆をいただいたと思うので、今日のご意見を踏まえて是非とも市町や県民局、それから関連部局との意見交換や調整等をしっかりしていただいて、より磨き上げていただければと思う。