

第5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7月6日(木) 13:30~15:30

場所 兵庫県第3号館7階 中会議室

- 事務局
委員
- ・「本県が目指すべき都市づくりの方向性について」資料説明
区域マスの見直しに関して今回の内容は広過ぎる。
今年終了するテロワール旅やフィールドパビリオン、また兵庫県の区域マスと無関係の神戸市の話も出てきたが、これらが令和7年の区域マス見直しに向けどう寄与するのかわからない。区域マスの見直しに向けたロジックモデルを描いたときに寄与しなさそうなものがかかり出てくるので、どう整理したらいいのかわからない。間接的には寄与はするのだろうが、その寄与する程度を数値的に示して欲しい。
区域マスの見直しだけでは解決できないが、他の事業との組み合わせで「この課題については、ここまで解決する」ということを示していくのが本来の課題の整理ではないか。
- 事務局
- 「ひょうご新観光戦略」の中では、兵庫テロワール旅を深化しサステナブルツーリズムを定着させていくという方向性が示されているので、(資料4 I 6(4)では) それを実現するために都市計画として何ができるかという視点で、道路やラストワンマイルの交通手段等を意図して「ストレスフリーな交通アクセスの充実」を挙げている。
また、対象となる地域資源を保全する手段としても都市計画の手法は使えることから、サステナブルツーリズムの推進に都市計画の制度を活用していく方向性を示している。
- 委員
- これらに都市計画のツールがどう寄与するのかをきっちり書くことがとても重要だ。
抱えている課題が全部入っており、令和7年の区域マスの変更によってどうなるかというところにフォーカスされていない。
- 委員
- 都市計画の実現手法に落とし込むように整理した方がよいということ。すぐ終わりそうな事業も含まれており、区域マスの記述としては少し時間軸がずれているのではないか、という指摘だ。
ここで観光のことを書くのであれば、都市計画ができることを記載する方向で見直すとよい。
- 委員
- 基本理念や、今後の方向性の一つずつについて反対ではないが、網羅的過ぎて、何に重点を置いて取り組もうとしているのかよくわからない。

将来像として、人口減少や高齢化が進み低成長、停滞の時代が来て、既存の社会資本が老朽化していくようなマイナスの予測がある。ある意味後退しながら、今の生活の水準を維持して、少しでも快適なものにしていくようなイメージだ。

そのため、既存社会資本の維持管理など最小限手当てしなければならないまちづくりの基本的な課題を押さえた上で、今後可能な展開を出してもらいたい。

この計画だけを見ると美しいが、本当にこんなに全部立派にできるのか疑問だ。もう少しリアルに見ると、命を守るとか、安全を保障するということは絶対譲れない線があるのではないか。

南海トラフ地震は、兵庫県でも、淡路島や瀬戸内の辺りは大きな影響を予測していると思うが、北部や中部は比較的影響が小さいと思われる。その場合、大きな被害を受けた地域と、そうでない地域と、どう連携して兵庫県としてどう災害に対処していけるのか。

具体的に計算もしながら、取り組むべきではないか。

委員 網羅的に押さえている分、どこに力点を置くかということがはっきり出た方がよいということだ。

少なくとも現状認識の段階では、とりわけ兵庫が抱える固有の課題として、浮き彫りになるようなことがあってもよいと思う。

委員 この話はこのままでよいが、区域マスの見直しによって、課題解決がどこまで進むのか、進みそうな課題と、ちょっと遠いなという課題があるはず。その濃淡をつけて欲しい。

区域マスの見直しだけでは足らなくて、おそらく市町との連携も重要だから、その連携は一体何なのかを明確化すると、より良い。

委員 一つ目が空き家に関して。

直近の動きで資金的に余裕のある高齢者などが利便性の良いマンションに引っ越して、元の自宅を取り壊すような事例がいくつかある。空き家の活用も大事だが、市街地の中でぽつぽつと出てくるであろう、小さな空き地をどうするかという視点が一つあっていいと思う。

二つ目は、モビリティについて。

住宅の立地において重視される条件として、交通の利便性や生活の利便性、築年と間取りが重視される傾向がある。このうち後者二つについては都市計画ではどうしようもないが、前者については、行政的な連携などで解決できる部分があると思う。交通弱者や交通ネットワーク化による機能の確保を市町との連携、広域調整という視点で何か盛り込めたらよいと思う。

三つ目は、テレワーク、ワーケーション、移住といったテーマ。

テレワーク、ワーケーションのデータは取り扱いに注意が必要である。というのも、一番テレワークが盛り上がった2020年、2021年のデータを用いられることが多いが、直近の帝国データバンクの公表では、5類移行に伴い、4割以上の企業が元に戻すというデータがある。

もともと、テレワークを導入している企業は首都圏で千人を超える従業員を抱える大企業が多く、そこに勤める人は全体の中では割合として少ない中で、そういった企業がコロナ前に戻してくるということだ。

しかも、移住に結びつくにはテレワークが週1回では駄目で、週5回できる企業でないと現実性がないと思う。より少なくなるパイに対してその人材をどう惹きつけられるかが非常に大事だ。

実際にそういう人が移住をしているエリアの一つに軽井沢がある。軽井沢は新幹線ですぐ東京まで行けて、夏は涼しく、冬はスキーができ、職住それから遊ぶことも備えた地域なので、そういった地域と比べたときに、どういった魅力が発信できるのかという視点は大事だと思う。

ワーケーションについては、コロナが始まった直後、ワードとしてよく聞いたものの、最近あまり聞かないので、事業モデルとしては成功しにくい、あまり定着しなかったものと認識している。

四つ目は、テレワークによる移住とはまた違った視点で、今後、UターンIターンは、ある程度の需要が見込めると思う。

よく聞かれる方向性として、若者の呼び込みという視点があるが、リタイアが近く、その後を考える人の方がおそらく呼び込みやすい。

現在、住宅の価格が全国的に高騰しており、特に首都圏などでは、住宅の価格が高くなりすぎて、普通の人が高層マンション或いは戸建て住宅を買えず賃貸に流れることでファミリータイプの賃料が上がっている。このような住宅を持たない層がリタイアした後に移住の契機が訪れると思う。

サステナブルツーリズムを考えるときに、海外から人を呼び込むことと、地元の人に利用してもらおうという視点に加え、そういったIターンUターンの人を呼び込めれば、近隣を旅行することによって、そこでお金を落としてくれるのではないかと思う。

委員

1点目は、空き家の増加について。

空き家だけでなく、空き地や耕作放棄地も、人が土地をあまり利用しなくなったアンダーユースの問題という点で共通する。

昨年度に議論した、公共的な計画に基づく然るべき開発は必要だということを盛り込むとよいのではないか。また、空き家を更地にして公共

用地として活用し、余裕のある土地利用を展開していくような示し方もあってよいと思った。

2点目は、地球環境、景観、生物多様性の保全について。

兵庫県では、野生動物との軋轢も大変大きな問題になっており、市街地に野生動物が出てきて、人の安全が脅かされるような事態が既に多数発生している。そのため、土地利用の面でも、野生動物との棲み分けが重要な視点になってくると思われるので、自然を守る方だけではなく、自然から人を守る方の視点もぜひ加えていただきたい。

3点目は、様々な視点が網羅的に盛り込まれているがために、ともすると兵庫県らしさが見えづらいということ。兵庫県の多様性という大きな魅力を生かして、それぞれの地域らしさを前面に出してほしい。

加えてもう1点、資料を見ると、魅力あるまちをつくって人を呼び込もうという方向性に見えてしまう。しかし、神戸市ですら人口減少が予測されている中で、人を呼び込むだけが人口減少、超高齢社会への対応ではない。人が少なくても管理できるインフラや、高齢者が生き生きと暮らせる社会にしていくなど、避けがたい現状をポジティブに捉えるような方向性を明確に示されるとよい。

委員

一つは兵庫県の特徴みたいなものが浮き立つような書きぶりを意識していただいた方がよい。それは地域別かもしれないし、全体に通底するようなどころで特徴としていえることもあるかもしれない。

例えば、兵庫県の区域マスの特徴は都市計画区域外も含めているということ。解像度は市街化区域あるいは都市計画区域についてはやや高め、都市計画区域外については高くないかもしれないが、県内全域を一体として扱い、農的土地利用、林業なども含めて捉えている点は考え方として特徴的である。

まちづくり系のビジョンとか構想は、目の前にある課題をみんなで頑張っ解決しようというところに行きがちになるが、一方で、維持する人が減っても成り立つようにしていく視点も重要になってくる。

例えば、災害の中で影響が大きいのは、洪水だ。山が多い地域では洪水リスクが高い。その場合のグリーンインフラは何なのかとか、農地を使わせてもらうとか、空き地や耕作放棄地を適正管理してグリーンインフラとして災害時に役に立つとか、いろんなアイデアが湧いてくるような気もする。

それから、田園住居地域はぜひ兵庫県に全国初でやっていただきたい。播磨など市街化区域で人口密度が40人/ha未満のところも結構あるのと、市街化区域内に農地が多いというのも兵庫県の西の方の特徴

だ。従来の概念で言うとそこを市街化して、密度を高めることが正解だったかもしれないが、今はむしろ都市の中に農地があるということを資源として捉えて、新しい市街化区域像のようなことを含めて書いてもよいのではないか。

二つ目は、課題整理の中で「土地利用」という言葉が出てこないのが気になっている。

実際には都市計画の実現手法は土地利用、都市施設、市街地開発事業なので、土地利用上どういうことをやるべきなのかということがもう少し浮き立つとよい。

都市での暮らし方、生活の仕方が少し変わってくることを見据えたときに、今までの土地利用のあり方を変えたほうがよいという発想で、神戸、札幌、横浜などいくつかの都市が大規模な用途地域の見直しを行っている。そのような見直しの布石になるような記述はあった方がよいかもしれない。

それから三つ目が、今、市町村単位で運用している都市計画が現実的にいつまで持続可能かということ。

区域マス単位ぐらいで都市計画する時代がいずれ来るかもしれない。もしくは役割分担が出てくるかもしれない。

本当に日常生活に身近なことは市町村単位の都市計画で考えるが、広域連携の重要性が増していく。市町ごとにホールを持つような考え方で都市計画を組み立てるのではない時代への移行期にあると思う。

兵庫県の場合、県土構造を考えると県の役割が大きいので、相互補完とか連携、圏域の再編について、パイロット的に取り組んでいただきたいという思いがある。

四つ目は、都市計画区域外や市街化調整区域の活力維持について。

一般的に区域マスでは市街化区域内で何をやるかをメインに書くが、兵庫県の場合、都市計画区域外や市街化調整区域で活力を維持するために都市計画的手法を使うという視点もある。都市計画区域外や市街化調整区域では、マイクロな土地利用でも、地域経済を回す効果が比較的可視化できる。そうした需要にきめ細かに対応するのも兵庫県の特徴だと思う。都市計画は市街化区域をきめ細かにコントロールすることが一番大きな仕事として捉えてきたが、そうじゃない。「図と地」で言うと「地」になる部分のクオリティをコントロールしていく発想も兵庫県の特徴になりうるのではないか。

それから、共創、co-creation という言葉がある。

その言葉自体を使うべきというわけではないが、例えば空き家のオーナーだけで解決しようとしても難しい問題、地域の皆さんや企業など、いろんな人の知恵を借りながら地域をまわしていったり、問題解決したりというようなこと。人口減少社会だからそうせざるを得ないという面もあるが、土地の所有者とか、地域を支える人だけで解決しない問題の新しい解き方を柱として提案してもよいのではないか。

「共創」は万博でも使われていて、こういうキーワードには賞味期限もあるので、他の言葉でもよいのだが、参考になるかもしれない。

委員 地域連携型都市構造はイメージしやすいが、実際には、市町それぞれの思いもあるので、かなりすり合わせが必要かなと思う。

県が兵庫県全体の地域連携型都市構造を具体的に示していくことが区域マスとして大事だと思うので、次回以降で、示していただけるとありがたい。

委員 地域連携型都市構造の実現はよいと思うが、どういう状態になれば実現といえるのかを明確にして欲しい。

イメージはわかるが、ゴールはどのような状態なのか、どこまで我々はその山を登らないといけないかという工程や手段がわからない。

委員 地域連携型都市構造は兵庫県らしさを出す一番の特徴かなという気がする。ここをどう描くか、あるいはどう具体化するのかということは、確かに次の都市づくりの方向性の中でも特徴になるところだと思う。しっかり議論したいと思うし、検討いただきたい。