

# 会 議 録

会議名 (審議会等名)	令和元年度 第3回 都市計画審議会		
事務局 (担当課)	都市政策部 都市政策課		
開催期日	令和2年1月27日(月)		
開催場所	川西市役所 4階 庁議室		
出席者	委員 (敬称略)	久・西井・北澤・篠木・國津・久保・大矢根・中井・松隈・吉岡・吉田・黒阪	
	事務局	松井・篠崎・宇野・足立・楞野	
	関係人	都市政策部 奥田参事 建築指導課 小野課長・福丸・森本 市民環境部文化観光スポーツ課 飯田課長・稲治	
傍聴の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 可・不可・一部不可	傍聴者数	0名
傍聴不可・一部不可 の場合はその理由			
会議次第	<p>議題</p> <p>(1) その他</p> <p style="padding-left: 20px;">都市計画道路網の見直しについて (スケジュールの変更)</p> <p style="padding-left: 20px;">第8回区域区分の見直しについて (市案の申出)</p> <p style="padding-left: 20px;">都市再開発方針等の見直しについて (市案の申出)</p> <p style="padding-left: 20px;">黒川地区土地利用計画について (事前説明)</p>		
会議結果	<p>(1) 審議経過の通り</p> <p style="padding-left: 20px;">審議経過の通り</p> <p style="padding-left: 20px;">審議経過の通り</p> <p style="padding-left: 20px;">審議経過の通り</p>		

令和元年度 第3回川西市都市計画審議会 審議結果 (R2.1.27)

司 会	<p>定刻になりましたので、ただ今から令和元年度第3回川西市都市計画審議会を開催させていただきます。</p> <p>私は、本日の司会進行を務めさせていただきます、都市政策部の篠崎でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、開会にあたりまして久会長よりご挨拶を申し上げます。久会長、よろしくお願いいたします。</p>
議 長	<p>お忙しい中、お集まりいただき、ありがとうございます。</p> <p>次第にありますように、本日の案件は全てその他の案件でございます。その中の3件は以前から継続でご説明させていただいておりますのでございます。</p> <p>それに加えて、今回、黒川地区土地利用計画がありまして、来年度から本格的に議論をさせていただきたいと思いますが、その事前説明ということで用意しておりますのでよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは委員の皆さま方のご出欠につきましてご報告をさせていただきます。委員17名の内、本日ご出席いただいておりますのは12名でございます。したがって半数以上の出席を得ておりますので、川西市都市計画審議会条例第6条第2項の規定に基づき、本日の審議会は成立致しましたことをご報告申し上げます。</p> <p>また、本日は議題 の関係人として、都市政策部の奥田参事、建築指導課の小野課長、福丸技師、森本技師、市民環境部文化観光スポーツ課の飯田課長、稲治課長補佐が出席しております。</p> <p>それではこれより議事進行は久会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。</p>
議 長	<p>それでは次第に従いまして、議事を進めてまいりたいと思います。</p> <p>まずは 都市計画道路網の見直しについて、スケジュールの変更ということになっておりますので、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>事務局 説明 その他 「都市計画道路網の見直しについて」(スケジュールの変更)</p>
議 長	<p>「都市計画道路網の見直し案」の公表の時期を令和2年6月以降にずらしたということですが、何かご意見、ご質問はございますか。</p> <p>(意見なし)</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、第8回区域区分の見直しについて、市案の申出につきまして、事務局より説明をお願いします。</p>

事務局	事務局 説明 その他 「第8回区域区分の見直しについて」(市案の申出)
議長	<p>県と国との関係機関協議を経て、前回の都市計画審議会の内容より、G-2 東畦野1丁目、(G)-4 けやき坂、G-7 平野1丁目の内容に微小な修正があったということでございますが、何かご意見、ご質問はございますか。</p> <p>(意見なし)</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、ただ今の内容で、市から県に対して申出をしてください。</p> <p>それでは、都市再開発方針等の見直しについて、市案の申出につきまして、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	事務局 説明 その他 「都市再開発方針等の見直しについて」(市案の申出)
議長	<p>こちらの方は、前回から内容に変更はないということですが、何かご意見、ご質問はございますか。</p> <p>(意見なし)</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、ただ今の内容で、市から県に対して申出をしてください。</p> <p>続きまして、黒川地区土地利用計画の事前説明をお願いいたします。 これは、先程挨拶でも説明しましたように、今回の事前説明を受けて、来年度本格的に議論していく案件でございます。 それでは事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	事務局 説明 その他 「黒川地区土地利用計画について」(事前説明)
議長	<p>私の方で、再度概略を確認します。</p> <p>黒川の活性化を目指してまちづくり方針を定めて、黒川地区を元気にしていこうということでございます。ただし、都市計画法上は、黒川地区は市街化調整区域でございますので、土地利用の制限が厳しい区域なので、資料 &lt;参考&gt;のまちづくり方針案を具現化するためには土地利用規制の緩和が必要になるということで、資料の土地利用計画案の内容で今後、審議をさせていただきたいということでございます。</p> <p>市街化調整区域のままで開発ができる手法は色々ございますけれども、先ほど説明がありましたように、黒川地区を大きく変えるのではなく、現況の田畑や里山はしっかりと守りながら、既に建っている建物の用途転用をしながらうまく活</p>

	<p>用したいということなので、特別指定区域の制度を使いながら土地利用の規制緩和をしていく訳です。</p> <p>もう少し具体的に言いますと、土地利用計画図で区域設定している集落区域の中で土地利用の規制緩和をしていきます。集落区域を面的に塗る手法もあるのですが、面的に塗ってしまいますと、現在田畑であるところも農地転用をして新たな建物を建てるのが可能になるので、黒川地区の集落区域が点在していることを踏まえ、既に建物が建っている部分を集落区域に指定したいということでご理解いただければと思っております。</p>
委員	<p>黒川を中心としたまちづくり方針案の交通に関して、この地域は車でしか行けない状況にあります。資料でも妙見口駅周辺以外は移動手段がマイカーもしくは徒歩という状況にあり、やはり交通手段が大きな課題であると思いますが、この課題に対する取り組み案の記載があれば良いと思いました。</p> <p>現状維持をしながら黒川地区を活性化していくということですが、これからの時代は免許取得者も減少傾向にあり、公共交通の整備に関して何かありましたら教えていただければと思います。</p>
議長	<p>今回は土地利用計画でございますが、公共交通の整備は黒川地区の土地利用計画において重要な役割かと思っておりますので、事務局から何かありませんか。</p>
事務局	<p>現状の黒川地区の交通は、若干のバスとイベント時のバスしかございませんが、交通状況について、黒川地区の住民の方々から「非常に困っていてどうにかしていきたい」または「どうにかして欲しい」というような強い要望は何っておりません。現状の黒川地区の交通は、自家用車による移動で対応されている状況でございます。</p> <p>ご指摘のとおり、公共交通が無いという課題を踏まえ、今後の地域の活性化について関係所管課と調整しながら方針を整理していきたいという考えでございます。</p>
議長	<p>今回の黒川地区土地利用計画案は、主に黒川地区の居住者に対して土地利用の活性化を誘発させようということかと思っておりますが、まちづくり方針の通り様々な土地利用が行われ始めますと、交流人口である観光客の方の増加も想定されます。観光客の方々が全て車で来られるとは限りませんので、そういう意味で居住人口プラス交流人口、さらに最近は関係人口という言い方もありますが、黒川地区外からの人の足の確保というのも含めると、公共交通の重要性というのが出てきます。</p> <p>黒川地区外から来られた方々がバス等をご利用いただくことによって、交通の活性化にもつながっていくと思いますので、今後、その辺りをうまく組み合わせで展開ができるよう、しっかりとしたまちづくり方針の作成を私の方からもお願いをしたいと思います。</p>
委員	<p>先ほど出た交通問題に関しては、私の理解では都市計画マスタープランの中の議論で、分野別に土地利用、交通、都市施設という形で、まちづくり方針案の8ページの関連計画の整理にも書かれています。一方、こちらの土地利用計画案は、どちらかという都市計画マスタープランの中の土地利用を踏まえてということだと思いますので、交通に関しては都市計画マスタープランの方の議論かと思っております。</p> <p>次に、この土地利用計画で目標になっている「関係人口」という言葉なのですが、まちづくり方針案の10ページに関係人口の拡大が目標に明示されております。</p>

事務局	<p>すが、「関係人口」の定義が非常に曖昧な形になっているのではないかということが気になります。観光客を中心とした交流人口と定住人口を足したものが関係人口というのであれば、そういう定義であるということでは理解できるのですが、それに様々なものも含めてということだと、どこまでの人口を定義するのかを明示しておく必要があると思います。</p> <p>目標を、拡大ということだけを基本方針として謳うのは充分ではなくて、昨今、「関係人口の拡大」という数値目標をどこまで拡大するのかという数字にも示す必要があります。数値であれば、実際にまちづくり方針案から引き出されている事業を具体的に落とし込んでいった時の計画の適切性の話にも発揮できるので、そのあたりはこれからの議論になるのか、或いは黒川地区の土地利用計画では数値目標は問わないレベルの位置付けになるのか、どのように考えられているのでしょうか。</p> <p>まちづくり方針案の1ページに関係人口の説明をしております。まず、キーワードのところで、日本一の里山、定住促進、関係人口拡大、産業活性化、地域経済の循環、という説明がありまして、一番下の「に移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域や地域の人々と多様に関わる者を関係人口という形で我々はイメージしてございます。</p> <p>また、まちづくり方針案は目標を定めるものではなく、今後のまちづくりをしていくための方針というような形で整理してきたというものでございます。</p>
議長	<p>ご質問は、関係人口の定義内にある「多様に」という表現が非常に曖昧なので、例えばこういう方を想定しているっていうのを、現在のイメージでしている人でもう少し具体的に教えていただければ、イメージが共有できると思いますので、よろしく願います。</p>
委員	<p>例えば定住人口がどのくらい増えるのかについては、宝塚市西谷地区の土地利用計画を行った時に、集落地域を中心として定住者を増やしていこうということでしたので、具体的に出てきた案は、その集落地域に限って、土地の所有者のご家族である息子さんといった方々がUターンUターンで帰ってきた場合に、その集落周辺農地で宅地化して人口を増やす、或いは若年層のUターンUターン組の移住を促進するという形が可能になるように提案してきている内容になっていました。目標とする人たちがどのくらい集落地域にいらっしゃるのかということなので、おのずとその施策がどれだけの効果があるかが分かります。</p> <p>それから交流人口ということであれば、キャンプやサイクリング等で来られる方もいますので、多少のインフラ整備が必要だと思います。集客性がどれだけ増加するにはどのくらいの施設整備が必要となるか、交流人口拡大のための施策をどう打つかは、施策による効果を知っておけば、市の企画内容を定めることができます。</p> <p>その二つをもって、地域に来られる人や、定住している人たちを増やすというのであれば、明確な話ができると思います。</p> <p>ところが、「関係人口」の定義について言うと、定住人口でもなく交流人口でもない多様に関わる者という表現は、定住人口・交流人口以外のその他の人口も含んでいるように感じることができるので、その他の人口は、何かという話になると、今度は昼間にそこに働きに来ている人とかロードサイドにコンビニなどが増えて、そこの従業員の人たちがサービスを提供する従事者になりますので、そういった間接的に人口が増えたことで、付加的なサービスをする従事者が増えるところまで含まれているとすれば、これはこれでそういった効果がどこまであ</p>

<p>事務局</p>	<p>るのかというのを見なくてはいけないと思います。</p> <p>いずれにしても、何をどこまで増やすことを目標にするかということ、定量的に考えないと、極端な話、絵に描いた餅になってしまいますので、そういう方針でやりましょうということを行っているにすぎない話になってしまうのではないのでしょうか。</p> <p>質問内容につきまして、黒川地区土地利用計画案の8ページをご覧くださいなのですが、ここでは黒川地区の土地利用に関する目標と方針を掲げています。</p> <p>この方針の中で、お話いただいた宝塚市の例を交えつつお話しすると、川西市において計画している土地利用計画というのは、定住人口の増加だけを目的にした土地利用計画にはなっておらず、あくまでも今ある集落の既存施設や既存資源を用途変更等によって、市街化調整区域ではできなかった地域外の人に来てもらえるような施設等を作っていくことを目的とした土地利用計画を立てております。</p> <p>単純に人口増加させるということを目指すのではなくて、里山の保全をしつつ、既存施設を利用した地域の活性化を行っていきたいということで作成させていただいているので、関係人口の定義が多様な人ということになってきています。</p> <p>用途変更により、人を呼び込めるような施設にして地域外の人に来てもらえる、里山暮らしが好きな地域外の人に来てもらえる、例えばカフェ等を作るということを想定した土地利用計画、規制緩和というのを土地利用の計画の後に行っていきたいと考えております。</p>
<p>議長</p>	<p>先程からご指摘いただいているのは、どういう方が関係人口の定義なのかということがより具体的になれば、それぞれの人口をどれぐらいの「数」増やしていくかというようなしっかりとした目標も見えてくるでしょうということですね。逆に具体的なものがなければ、なかなかそのあたりの最終目標というのが見えないでしょうというご指摘だと思います。</p> <p>黒川地区の土地利用計画に書かれる内容は抽象度が高いにしろ、具体的にどのような方を想定されていて、その方々のためにどのような用途を想定されているのかということが具体的になればなるほど、黒川地区の土地利用計画の次の段階での指定建築物としてどのような用途の建物が認められるかということもより具体化を図っていけると思うのです。</p> <p>今、カフェの話が出ましたが、カフェというのは下手をすると交流人口になってしまいます。関係人口とするためのカフェって一体何だろうかというところをもう少し詰めていかないといけないでしょうし、それからご指摘いただいた働く場所ということであれば、私が情報交換させていただいている中で言えば、奈良県の東吉野村にシェアオフィスができています。古民家を活用したシェアオフィスで、そこで働く30代40代の方々がいらっしゃいます。その方々の住まいは村外にあるのですが、シェアオフィスに通うという形でうまくその地域になじんでいただいているというような、新たな土地利用も起こっています。</p> <p>そのような最先端の土地利用の事例等も収集しながら、どういうものが可能なのか、そしてその方々が関係人口として継続的に関わっていただくためにはどのような施設整備が必要なのかということがより具体化していけば、最終的に土地利用計画の中でどのような用途の建築物を認めていったら良いのかといったことがより明確化していきますので、まだ時間がありますので、地元の方との協議も含めて、少し具体性を高めていただければ良いのではないかと思います。</p>

<p>委員</p>	<p>その近くに住んでいる者としては夢があっていいのかなと思いますけれども、現実的には非常に難しいだろうと思っております。</p> <p>なぜかと言いますと、急傾斜地で現在家があるところでも家を建てられない状況かと思えます。黒川地区は危険急傾斜地で建てられないというような所が多く、そのような環境で民間の何かが建つというようなことは本当に起こるのでしょうか。</p> <p>行政の方で何かを建てて、観光客に来てもらうというような施設を作ろうということであればまだ何か考えられるかも分かりませんが、民間活力というようなことで考えると、私は非常に難しい場所だろうなと思います。</p> <p>ただ、活性化は横に置いて、本当に自然だけを生かして地域づくりをするのだというようなことでしたら、長い目で見ればそれが将来に生きてくる可能性もあると思います。開発ではなく、自然を生かして地域づくりというようなことで、この場所に適した地域活性化を考えていく必要があるのではないかと感じております。</p> <p>特に今、一番黒川地区で人が動いているのはキャンプ場で、世間では野外活動が活発に行われています。私の子どもの頃は、キャンプというのは夏だけのことでしたが、今はお正月でもキャンプ場の予約が入っているくらい活発に利用されています。そのような時代に合わせた取り組みを計画できるように考えていく必要があるかという気がします。</p> <p>それともう1点、古民家が空いて誰かが借り活用することが非常に難しいと聞いておりますので、活用するための開発許可が簡単にできるようなことを考えてあげる必要があると思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>都市計画法はそれだけでは規制緩和ができないので、今回この都市計画審議会でご審議を賜る土地利用計画の集落区域の一部を条例により規制を緩和しようとしています。</p> <p>具体的には、建物が建っている集落区域の中から危険な区域を除いたエリアで、個人の方が地域の活性化につながるような土地利用を計画される際には、土地利用計画に基づき都市計画法の手法を活用した条例による許可をしていくのですが、その第1段階として、この土地利用計画が必要でございますので、都市計画審議会でご審議いただくという流れになっております。</p> <p>土地利用の条件が厳しい市街化調整区域でも、ある程度自由な土地利用できるようにするための手法としまして黒川地区土地利用計画案があるということで、ご理解賜れば幸いです。</p>
<p>議長</p>	<p>今でもできないことはないのですが、手続き的には、兵庫県の開発審査会にかけていただいて、一軒一軒の土地利用計画を審議していただくことが必要です。しかし、非常に規制緩和のハードルは高く、また手続き的に大変だということがあります。</p> <p>地区全体の計画をしっかりと作って、どういう用途の建築物の規制緩和を目指していこうかということの共有化ができれば、簡便に今までできなかった土地利用の転換を認めていきたいと思います。その規制緩和のための計画作りでございます。我々の役割は、このように規制を緩めるといった許可是慎重であるべきですので、その公共性、妥当性というものが都市計画的な観点から見た時に本当に大丈夫だろうかというチェックを最終的にしていただけるとありがたいと思っておりますので、今後、より具体的な内容が出てきた際には、その辺りのチェックもしっかりとお願いしたいというふうに思います。</p>

司 会	<p>他、いかがでしょうか。 よろしいでしょうか。</p> <p>それでは今日は事前説明ということでございますので、より詳細な内容を詰めていただくことと同時に、適宜、我々も議論に加わらせていただいて、最終的に諮問答申いうところになっていければというように思っております。</p> <p>それでは、今回は第1回目ということで、このあたりで閉会させていただきたいと思います。</p> <p>用意しておりました案件は全て終了いたしました。全体を通して何か都市計画に関するお話はありますでしょうか。</p> <p>(発言なし)</p> <p>ないようですので、これで全ての審議を終わらせていただき、進行を事務局の方にお返しします。</p> <p>長時間に渡りまして、慎重なご審議をありがとうございました。 これもちまして、令和元年度第3回川西市都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。</p>
-----	--