

第 63 回  
三木市都市計画審議会

議 事 録  
(公 開 用)

令和 6 年 11 月 22 日開催



## 第 63 回三木市都市計画審議会議事録

- 1 日時・場所 令和 6 年 11 月 22 日(金)10:00~12:30  
三木市本庁舎 4 階 特別会議室
- 2 出席者 <委員 15 名>  
泉雄太委員、岩崎典子委員、大西毅委員、大原義弘委員、岡田紹宏委員、川北健雄委員、住友聰一委員、曾我部剛委員、園田泰敏委員、高橋浩二委員、西原章委員、藤原秀行委員、松原久美子委員、柳井徹委員(代)、鷺尾孝司委員  
<幹事 6 名>  
赤松宏朗総合政策部長、降松俊基市民生活部長、井上典子健康福祉部長、荒池洋至産業振興部長、友定久都市整備部長、錦昇上下水道部長  
<事務局 5 名>  
合田仁副市長、前田和久課長、青澤百華係長、山田佳苗主任、近澤翔太主任
- 3 公開・非公開 公開
- 4 議題
- ① 諮問・答申事項  
(1) 東播都市計画公園(9.6.3 号三木総合防災公園)の変更について
- ② 説明事項  
(1) 立地適正化計画の策定について  
(2) 区域区分見直しに向けた事項の調査について  
(3) 今後のスケジュールについて
- 5 傍聴人の数 1 人
- 6 開会 前田課長
- 7 あいさつ 友定都市整備部長
- 8 諮問・答申事項(東播都市計画公園(9.6.3 号三木総合防災公園)の変更について)

よろしく願いいたします。

座って説明させていただきます。

インデックス資料①、都市計画公園 9.6.3 号三木総合防災公園の変更について説明させていただきます。

1 ページをご覧ください。

前回の当審議会時点では、案の縦覧を11月、令和7年2月に諮問を予定しておりましたが、スケジュールを早め、10月1日から10月15日まで、県都市計画課及び市都市政策課窓口とホームページにて、都市計画法に基づいた縦覧を行いました。縦覧者数0名、意見書の提出もありませんでした。

内容については、前回の説明からの変更点はありませんが、今回は諮問とさせていただきますので、再度説明をさせていただきます。

2 ページをご覧ください。位置図になります。

三木総合防災公園は、三木市の東部に位置する広域公園で、陸上競技場や野球場等の施設も整備され、市内の方に限らず、市外の方にも多く利用されている施設です。また、備蓄倉庫、貯水槽等の施設も併用されており、兵庫県の広域防災拠点も担っております。

3 ページ目をご覧ください。変更理由について説明します。

この度、三木総合防災公園のアクセス性向上に寄与する志染バイパスの整備に伴い、本公園の都市計画の区域が重複することから、本公園の一部区域を削除します。

4 ページ目をご覧ください。計画図です

公園区域の北側に位置する黄色の突出部分 72.05m<sup>2</sup> の削除を行います。

削除部分は、調整池等への管理用通路の一部としておりますが、使用頻度は低く、削除後も道路からの進入は可能であるため面積減少による公園機能の低下はありません。

5 ページをご覧ください。

ご説明させていただいた内容が、市長より当審議会への、諮問事項になります。

6 ページをご覧ください。変更のスケジュールです。

当審議会において「異存がない」旨を答申いただきましたら、令和7年5月予定の県の都市計画審議会で決定後、告示の予定です。

都市計画図書である計画書、理由書、総括図、計画図を参考資料①としてつけておりますのでご高覧下さい。

以上で、第1号議案、「都市計画公園 9.6.3 号三木総合防災公園の変

更について」の説明を終わります。

## 8.1 諮問・答申

〔会長〕

ご説明ありがとうございます。

事務局から説明いただいた内容につきまして、質問等ございましたら、ご発言をお願いいたします。

特にございませんでしょうか。

ご意見等ないようでしたら、事務局が説明しました第1号議案について、異論がないということで市長に答申してよろしいでしょうか。

〔委員〕

異議なし。

〔会長〕

ではご異議がないものと認めますので、市長からの当審議会への諮問に対して当審議会として異論はないということで、市長へ答申をいたします。

## 9 説明事項(立地適正化計画の策定について)

よろしく願いいたします。

恐れ入りますが、座って説明をさせていただきます。

お手元の資料は、事前配布のインデックス資料②と、本日配布させていただきました別紙①となります。

はじめに、資料②の1ページ、現在の進捗についてご説明いたします。工程表の中で、灰色の部分が既に完了したもの、黄色い縦の線、こちらが現在、黄色い横の矢印が今後の工程を示しております。現在は、素案の最終調整を行っております。

2ページ目に、お手元にある資料の内容についてまとめております。

昨年度は、本市の都市構造の課題を抽出し、計画において目指すべき都市構造や方針、各誘導区域及び誘導施設を適正に検討するために、人口や土地利用、公共交通やハザードに関する当市の現況調査や、分析することによって見えてきた課題の整理、市民意向調査といったところを行いました。また、これらにより抽出された都市構造の課題を解決するために、基本方針を定め、これに基づき、今年度、誘導区域などを検討いたしました。

本日配布いたしました別紙①、こちらは、赤い点線枠にてお示した内

容をとりまとめた、本編の骨子となります。

このうち、オレンジ色の文字でお示しております、当審議会でもまだご報告していない内容については、資料②を前のスクリーンに表示してご説明していきます。お手元の資料は確認されたいときにご覧ください。

なお、素案の本体に関しましては、後日改めて送付させていただき、書面等でご意見を頂戴する機会を設ける予定ですので、またよろしく願いいたします。

お手元の資料は、3ページからご説明いたします。前回の審議会では、誘導区域の設定手順のご説明と、STEP3 までの工程をご報告いたしました。

誘導区域を設定できる市街化区域の中から、STEP1 にて利便性が高く将来人口集積があると推計される場所を 100m角単位でレベル図として色分けをし、STEP2 では、災害ハザードに指定されているところや、工業専用地域など工業的土地利用がされているところといった誘導区域に含めないところを確認、STEP3 では、STEP1、2 の結果を踏まえて、総合的に勘案し、誘導区域に含むかどうか判断を行う区域の検討を行いました。

その結果に基づいて、STEP4、都市の機能を誘導する都市機能誘導区域、STEP5、居住を誘導する居住誘導区域と、今回新たにご説明いたします、STEP6、日常サービス誘導区域を定めました。

まずはこの、新たに設けました日常サービス誘導区域というものについてご説明いたします。

4 ページです。日常サービス誘導区域は、立地適正化計画で定めなければならないとされているものではありません。三木市独自のものとなります。地域の日常生活に必要な機能の維持・充実に図るための区域として、都市機能誘導区域及びその周辺に設定し、届出義務は発生いたしません。

5 ページです。

都市機能誘導区域との違いをお示しております。都市機能誘導区域は、まとめて立地することや、骨格となる公共交通軸上にあることで便利となる施設、例えば、複合型の商業施設や、病院、図書館などを誘導するような区域であることに対して、日常サービス誘導区域は、地域の日常生活に必要な機能の維持・充実に図ることが目的のため、小規模なスーパーやコンビニエンスストア等の小売店、もしくは診療所、郵便局などといったものを誘導し、都市機能誘導区域を補完する区域として位置付けました。

6 ページです。ここで、前回お示しました目指すべき都市の骨格構造

図の修正点についてご説明いたします。左が前回の審議会にてお示しました骨格構造図、右側が新しいものとなります。骨格構造図は、現況調査の結果や方針から導き出されております。

神戸電鉄粟生線や拠点間を結ぶ路線バスを拠点連携骨格軸と位置付け、赤い大きな丸で示した三木駅・市役所周辺を、市の核となる都市拠点、オレンジ色の丸で示した鉄道駅周辺等を、地域を支える地域拠点とし、これらの各拠点が公共交通でつながることで、拠点間を補完しあって、まちの総合力を高めることを目指します。この部分について、前回までと方針は変わっておりません。

この度、市の公共交通の方針において、デマンド型交通の拡充を図ることとなったため、緑色の集落拠点として位置付けておりました、公民館周辺といったところを介さなくても他の拠点へアクセスできるようになることから、拠点連携軸を見直し、幹線バスやデマンド型交通等により多方面から拠点へアクセスできる姿を、目指すべき都市の骨格構造図として改めました。

7 ページです。これまでの工程の結果、実際の誘導区域の図をこのように決めました。青色で塗られたところは、居住を誘導する居住誘導区域、オレンジ色で塗られたところは日常サービス誘導区域、赤色の線で囲ってあるところは都市機能誘導区域です。

水色の斜線と茶色の斜線の部分は、「災害ハザードにより居住誘導区域に含めない」としている区域となります。一部、居住は誘導いたしません、都市機能は誘導する区域もございます。

8 ページです。都市機能誘導区域について、それぞれどのような施設を誘導する拠点とするのか、まとめたものが左側の表となります。赤い丸は、区域内に既に立地がある施設を、黒い丸はまだ立地のない施設を表しております。既に立地がある施設については、このまま維持をしていくという意味合いも含んでおります。

右側の図をご覧ください。1 番の神姫バス三木営業所周辺、こちらはイオン三木店など大型の商業施設が既にあるエリアとなり、商業に特化した誘導施設を定めております。

2 番の三木駅・市役所周辺、こちらは市の核となる拠点です。入院施設のある病院ですとか、全市的、広域的な利用が想定される児童館、文化会館、図書館などといったものを誘導施設としております。

3 番の恵比須駅周辺、5 番の緑が丘駅周辺、こちらは地域を支える総合スーパーや、病院を、4 番の志染駅周辺は、地域を支える総合スーパー、病院に加えて複合型の商業施設、6 番のセンター前(青山)周辺は、イオ

ン三木青山店周辺となりますが、総合スーパーの他に既に区域内にある公民館や図書館といったものも設定しています。

7番の青山7丁目周辺、こちらは現在、団地再生プロジェクトとして建築、計画中のエリアです。住民の交流を目的とした集会機能のある施設が計画されておりま

す。この表では、誘導施設を平易な表現でお示していますが、実際には、届出の際に混乱が起きないように、法令等に基づいた定義を行います。

続いて9ページです。ここで、誘導するための施策についてご説明いたします。

都市機能誘導区域内に施設を誘導するための施策として、国などの支援制度を活用することや、公共施設再配置を推進すること、空き店舗の活用を図ります。

居住誘導区域内に居住を誘導するためには、居住誘導区域内に新たに居住する方への支援策を検討すること、また、団地再生プロジェクトを推進することや、空き家を適正に管理・活用することで既存の住宅地の活性化を図ります。

日常サービス誘導区域についても、空き店舗の活用を図っていきます。

また、公共交通に関する施策として、神戸電鉄の維持や交通結節点の環境を整備することで利用促進を促し、安定した地域公共交通を維持することや、地域に馴染む移動手段を検討・確保するなどといった、まちづくりと公共交通サービスの連携した取組を推進いたします。

次に、防災に関する指針についてです。資料は10ページです。

本計画では、「安全・安心な居住地の形成」というのを基本方針の1つとしております。近年、自然災害が頻発・激甚化しており、立地適正化計画においても、災害リスクをできる限り回避・低減させるための指針を位置付ける必要があります。

指針の検討フローをこちらにお示しております。まずは災害リスクを整理・分析し、課題を抽出したうえで、誘導区域について精査・見直しを行います。そして、課題に対する具体的な取組を検討いたします。

11ページです。

立地適正化計画の計画区域内、特に居住を誘導しようとする区域及びその周辺について、災害リスクを整理・分析して、課題を抽出いたしました。

オレンジ色の丸で囲ったところ、こちらは駅周辺や住宅地周辺に土砂災害のリスクがあるところ



れない場合があることが想定されるため、住民の方々へ、危険性についての適切な事前周知が必要となります。

ピンク色で囲ったところ、こちらは地震発生時のリスクが推測される場所です。2箇所ございますが、まず左の旧市街地周辺、こちらには古い木造住宅が密集しており、道路幅が充分でないなど、地震により火災が発生した時に燃え広がりやすく避難しにくいと考えられる密集市街地があり、防災街区課題地域として指定されております。

右側の自由が丘・緑が丘・青山周辺、こちらは大規模盛土造成地となっており、必ずしも地震時に危険ということではございませんが、防災意識の向上のため、住民の皆さまへ周知する必要があります。

水色の円で囲ったところ、こちらは洪水時には浸水などのリスクが想定される場所です。こちらも、浸水深や浸水時間など、住民への周知を行い、洪水の恐れがある際には迅速な避難を促す必要があります。

12 ページ、誘導区域の精査・見直しについてです。前回の審議会でご説明しました誘導区域を定める工程におけるSTEP3にて、これまでのまちの成り立ちや現在の都市構造から、災害リスクのあるエリアに居住を誘導しないことは現実的ではないため、避難が可能かどうかという視点から、「洪水及び土砂災害、それぞれの指定避難所から 500m圏内は、居住誘導区域に含めることができる」と整理いたしました。

しかし、先ほどもご説明しましたとおり、土砂災害は予測が難しく、一瞬にして甚大な被害をもたらすことがあることも想定されることから、「土砂災害警戒区域については、避難所からの距離とは関係なく居住を誘導しない」という方針で、居住誘導区域に含めないことといたしました。

続いて、13 ページでは、整理した課題に対する取組の概要をお示ししています。災害の種別に関係なく、リスクに関する事前の周知や理解の向上のための情報発信、発災時に確実に避難できる体制づくりが必要と考えます。

また、防災街区課題地域においては、景観形成地区に定められた区域でもあることから、歴史的資源の保存と防災対策の両立を図り、ソフトとハードの両面から防災街区課題地域の改善を推進いたします。洪水については、3D 都市モデルなどを活用した防災意識の更なる向上といった取組を進めていきます。このように、各リスクに合わせた防災・減災対策を継続的に実施していくものといたします。

続いて、14 ページです。

評価について説明いたします。立地適正化計画では、具体的な指標及び目標数値を定め、おおむね5年毎に評価を行い、それらの結果に加

え、社会情勢の変化や上位計画、その他関連する計画等との整合を図りながら必要に応じて計画の見直しを行います。

15 ページです。

目標についてとなります。

誘導するための施策を評価するために、指標を定めます。都市機能の誘導に関する指標として、誘導施設の数、誘導施設の休廃止の届出件数を。居住の誘導に関しては、人口密度や、特定空家の改善件数など。また、公共交通に関しては、市内の栗生線各駅やバス路線 1 便当たりの利用者数など。防災に関しては、防災に関する取組の満足度や自宅周辺のリスクや避難所の把握割合を、それぞれ指標として定めます。

次に、16 ページ、策定・公表までの今後のスケジュールについてです。

1 月からパブリックコメントを行い、計画内容の素案の公表と意見を募集したのち、2 月から 3 月に開催予定の次回の審議会にて、諮問・答申を行います。

そして、令和 7 年 3 月 31 日に計画を策定し、4 月 1 日に計画を公表、4 月 1 日義務が発生することとなります。

最後に、本日配布させていただきました別紙①、本編の骨子について簡単にご説明します。

別紙①の 1 ページめ、こちらは立地適正化計画の概要についてまとめたページとなります。

2 ページめ、こちらは上位計画や関連計画を整理し、現状についての評価や、将来予測の結果をもとに、本市の特性や課題を分析・整理し、立地適正化計画の観点から、まちづくりの方針として整理したページとなります。

3 ページめでは、資料②の方でもご説明しましたとおり、目指すべき都市の骨格構造図と、日常サービス誘導区域も含めた各誘導区域の位置付けや、基本的な方針をお示ししております。

4 ページ、5 ページは、資料②でもお示しました誘導区域の図です。

別紙①、6 ページは、都市機能誘導区域及び都市機能誘導施設の基本的な方針をお示ししております。

7 ページ、8 ページは、資料②でもご説明いたしましたとおり、本計画の実現に向けた各種誘導施策や、防災指針及び計画の評価について、また、届出制度についてまとめたページとなります。

素案本編は、最初にご説明させていただきましたとおり後日改めでの送付となりますが、概ねこのような内容で作成しております。

以上、立地適正化計画策定についての説明を終わります。

ありがとうございました。

## 9.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

15 ページの目標値について、正直申し上げて誘導施策や確たる規制があるわけではないので、目標の達成といっても難しいのではないかなとは思いますが、この目標値は、いつ示されますのでしょうか。

あと1点、誘導施設の休廃止の届出件数とあるのですが、これはどういった意味でしょうか。

〔事務局〕

まず、目標値がいつ示されるかというご質問が1つ目だったかと思うのですが、そちらに関しましては、後日、素案をお届けさせていただく際には、入れたものをお届けできるようにしておきます。

2つ目のご質問、誘導施設の休廃止の届出件数ということだったかと思いますが、こちらに関しましては、届出というものが、都市機能誘導区域の内側にある都市機能誘導施設が休廃止する際に届出というものが必要となってきますので、そちらの件数を目標値、基本は無いものというところがベースになるかと思いますが、そういった形で目標値を定めていきます。

〔委員〕

後日ということは、次の審議会までにとということですね。

〔事務局〕

パブリックコメントが始まる前に、お送りできるかと思います。

〔委員〕

分かりました。

届出制度のお話になりましたが、この別紙①の8ページの届出制度についてですが、この届出が必要となる開発行為、建築行為とあるのですが、これはどういった内容で、どんなタイミングで届出をするのか教えてください。

〔事務局〕

都市機能誘導区域の外側で都市機能誘導施設を何か開業されるですとか、建築されるときと、あとは、居住誘導区域の外側で3区画以上の住宅用の開発であるとか、1,000平米以上の開発というところをする際に届出を、開発の申請をされると思うのですがけれども、それよりも前にしていただくということになります。

[委員]

つまり、建築確認、開発申請の前に行くということでよろしいですね。

[事務局]

はい、実行されるよりも前、計画段階でということになります。

[委員]

どんな内容ですか。届の制度の内容ではなくて、届出の内容です。

[事務局]

届出の様式に関しては、まだお見せできるものはございませんが、計画の一般的な住所からといったところとか、あとは、その目的であるとかそういったところが様式の中で記載が求められるのではないかなと考えております。

[委員]

分かりました、また見せていただきたいと思います。

あと、市街化区域内であるが居住誘導区域外のものについて、3戸以上の住宅の建築というようなお話があるのですが、ここに住宅の話しか基本出てこないと思うのですが、それ以外の店舗や工場などの用途で建てる建築物は関係ないということですか。質問です。

[事務局]

店舗や工場に関しましては、都市機能誘導施設と定められていないものに関しては、届出は不要となります。

## 9.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

[委員]

2点あります。

まず、8 ページの、集約させたい。というふうにまとめられている資料ですけれども、丸が付いている資料ですね。これは、今現在の集約されているところをまとめた形に見えました。この黒い丸を塗っているのが、今無い施設ですけれども、これは市が建てるものでもないものが黒丸になっているような気がします。これを誘導してくるということなのか、来てくれるか、くれないかは企業さん次第だと思うのですが、そういったところではないところに、例えば、超大型店舗みたいなものがポンと建ったら、そこからまた次の施設も建ってしまうのかなというような疑問がちょっと出ました。これが1点目です。

もう1点が、15 ページの(3)の方で、この公共交通に関する指標と

いうところなのですけれども、この計画を実施していくのは、かなり長いスパンで進めていくことになると思うのですが、バスや電車の利用者さんがたぶん定年を迎えて乗らなくなるということは想定しておかないといけないのかなと思うので、近々の情報を取っても、将来的にバスも電車にも乗らない人たちが増えるまちなになってしまうのではないかなというところは、ちょっと心配しました。この2点です。

〔会長〕

まず1点目が誘導施設、特に黒丸の施設をどういう風に誘導するのかということ。

〔事務局〕

黒い丸のところ、行政の作るものではないような施設に関しましては、先ほどもお伝えした届出制度というもので、届出を出していただく際に、こちらの方針として、このような都市機能誘導区域、こちら辺にございます。そちらに都市機能誘導施設として設定しておりますので、内側に建てて欲しいですという意思表示をさせていただきます。

そのようなことで緩やかに誘導ができればということを考えておりますのと、あとは、施策の方でも少し書いておりましたが、そういったものを用いて空き店舗の活用が一般的な、行政ではないところになるかなと思うのですけれども、そういったところを用いて積極的なこともできたらいいなと考えております。

〔会長〕

2点目はどうですか。

〔事務局〕

公共交通に関するところで、バスや電車を利用する方がどんどん減っていくのではないかとのご心配ということだったかと思うのですけれども、こちらに関しましては、そもそも立地適正化計画という計画の本意自体が、公共交通を皆さんに使っていただくこと、というのも重要なと思いますので、そういったところを使っただけのように、拠点公共交通に載せる形で配置して、そういったものを使っただけように促す、かつ、今使っている方は通勤などが無くなったとしても生活の中で使っただけのような仕組みになればいいなと、個人的に思っております。

〔委員〕

2点目のところについて、気にしたのは、現役の方でした。もうリタイアして定期券とかも無いです。バスに乗らない、通勤に使わないようになると乗客が減ります。バスも減ります。その電車は、三木の、こ

ちらの市内、市街地とかでも、リタイアした人が電車に乗る、バスに乗るっていうのはあまりイメージできないですが。だから、そこに軸足を置くと、ちょっと狂ってこないかなっていうのは心配しました。

バス路線が減ると、ますます乗りようも無いようなことになるのです。その辺りも、先々までの話なので見ておかないと、想定外のことが起こるのかなという気がします。

〔事務局〕

公共交通を利用される方というのは、この近年の状況を見ている中で、だんだん減っているというところは現実であります。なので、おっしゃっていただいたようなところは、ここに過度な期待をするというところは、すごく慎重にやっていかないといけないところではあるのですが、すけれども、やはり、とは言えですね、神戸電鉄粟生線や、バスというものについては、このまちの構造の中、必要なものということで考えています。

なので、今も支援等を行って維持存続を図っているところではありますが、その部分についても、こういう立地適正化計画というものを作る中で、居住をするところに一定集めることで、そういうものを今後も使ってもらえるような方向性を示す、一定何かしらの支援や、そういう公共交通を利用しやすい交通結節点の強化であったりとかっていうところですね、国の交付金等も活用しながら今後検討していかないといけないのかな、というふうに思っていますので、その時その時に合った情報をしっかり見ながら、どういうふうにしていったらいいかっていうところは、慎重に今後舵を切っていきます。

### 9.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔会長〕

関連で質問いいでしょうか。この公共交通に関しましては、骨格構造の絵が前回と修正になっていて、集落拠点というのが新しいものでは無くなっているということです。

この前提というのは、骨子の資料の 2 ページ目の「都市構造に関する課題の整理」の 3 つ目の、「誰もが移動しやすい交通体系の形成」というところで、その中に「バス、タクシーのみならず、デマンド型交通をはじめとした新たなモビリティサービス」という文言がありまして、今後、公共交通というものがいろいろ、現在どういうことが想定されているかわかりませんが、計画が実行されていく中で、実質上、バス路線などの整理がされていっても実質不便が無いように、デマンド型の

何かをバスの代替とするということが含まれているのかなというふうに理解しております。

そうだとすると、戻ってさっきの指標です。15 ページの公共交通に関する指標で、それが新しいモビリティサービスみたいなものが入ってないので、まだとてもそこまで具体的に書けないという段階なのだろうとは思いますが、そういうものが入ってくれば、きちんと充実させられているのかというのは、指標に入ってくることになるかと思えます。

その辺りの見通しは、どういうふうにお考えですか。

〔事務局〕

新たなモビリティサービスというところは、現在のところ、まだ何も数字として見えるようなもの、あるいは具体的に見えるようなものというものはありませんので、この指標の中に入ってきておらず、今後、計画が見直される時などに、そういったものがある程度見えてきた。そういうときには、そういったところも見直す必要があるのかなとは考えております。

今現在、何か見通しがあるのかと言われますと、特にその見通しという具体的なものは無いですが、このような回答で大丈夫でしょうか。

〔会長〕

目標値の見直しというのは、だいたい、これができればどれぐらいの頻度で行われることになるのですか。

〔事務局〕

まず、そもそも計画の見直しということは概ね 5 年ごとぐらいに、この指標について評価をして、その段階で必要であれば、この目標値のことだけではないですけれども、必要に応じて見直しというのは行われることとなります。目標値の数値を変えるという意味合いですか。

〔会長〕

新しい施策等が行えるのであれば、その時点から本当は目標値があるのだろうと思えますので、この 5 年周期ではなくて、何か別途、ここに入れるかどうかは別として、実際の管理が必要になると。

〔事務局〕

その通りだと思います。5 年ごとというふうにこだわらなくても、その都度見直しということはできますので、それに合わせた形で必要に応じてさせていただくこととなります。

〔会長〕

ありがとうございます。もう一点、先程の都市機能誘導区域や誘導

施設のところで、表に立地有り無しとなっているのですが、黒い丸が付いているところは、凡例では「区域内に立地なし」と書いてあるのですが、今なくて、これから誘導していきたいものが黒い丸ということですね。これは少し、凡例の文言とか書き方が正確ではないように思えます。今ないと言ったら丸が全然付いてないところは、今はないわけですよね。だから、区別できる何か文言にした方がいいのかなと思いました。

〔事務局〕

ありがとうございます。そうですね、そのように見直します。

#### 9.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

3点お伺いしたいのですが、1つ目は13ページです。基本方針という表が出ていまして、右下、地震ですけれども「盛土調査等の実施と公表」というのがあるのですが、熱海の土砂災害、これは土砂ですけれども、法律の関係で全国的な危険箇所の調査が行われるという報道等があったときに、公表について、危険な区域ということで公表されると資産価値に影響があるということで住民が反対するというような報道を耳にしたのですけれども、これは住民説明会もされているようですけれども、こういった危険区域の公表について住民の皆さん方、何か意見等があったのかどうかというのが1点です。

あと、先程からの目標値、15ページですけれども、値が出ているのですけれども、総合計画でも目標値にアンケート調査の満足度とその重要度の回答割合を指標にしてありまして、今、指標の選定もかなりバラバラだったのですけれども、そもそも満足度や重要度を指標にすることが適切かどうかと。特に住民がここは重要だと考えた数字が非常に高かったら、それで目標達成というような項目があったものですから、さすがにそれは適切ではないのではないかということで、それはもう確か、たぶん満足度に変更になったと思うのですけれども、満足度についても、非常に設定にばらつきがあったりして、今回はしょうがないけれど次回は再検討しましょうというふうな結論になったと思うのです。

今回もそういったことで、アンケートの結果を使われるのであれば、先ほどご意見があったように、強制力が無いので目標値というのも難しいのですけれども、事務局がよく検討して設定いただきたい。

特に防災などは、この計画は防災計画ではないからかもしれませ



んけれども、アンケートの回答だけが指標になっていますけれど、むしろ、例えば、防災訓練の回数とか、参加者数とか、地区の状況とか、非常に具体的な項目にした方がいいのではないかなど。アンケートを併用することは別に問題ないと思いますけれども、そういった感じを受けました。

もう 1 点は、事前にいただいた資料にもありますけれど、今日のこのいただいた資料の見開きのところで、日常サービス誘導区域というのは、このオレンジ色みたいな線ですね。これは、例えば、志染とか上の丸のところは 1 つの区域としてあるのですが、例えば、団地の中にこのオレンジ色の線がずっとあるところがあるのですが、これは区域というよりは道路沿いに商店とか診療所を誘致するという意味なのでしょうか。色付けの意味合いを教えてくださいたいと思います。以上 3 点です。

[事務局]

まず 1 つ目、大規模盛土造成地に関して、住民説明会で何か意見は出なかったのかということだったかと思うのですが、住民説明会の際には、特にこの大規模盛土造成地に関する質問やご意見というのはいただきませんでした。

まず 1 点目の回答、今、私が申し上げましたのは、立地適正化計画の住民説明会の際にはということでお伝えさせていただきましたが、大規模盛土造成地に関する単体の住民説明会で意見が出たかどうかは、すみません、把握をしておりません。確認しておきます。

[会長]

趣旨はたぶん、そういうことを公表することが抵抗される土地所有者の方もおられるので、そういうところの対応みたいなことをどう考えておられるのかという趣旨だったとは思いますが。

[委員]

私は別に公表したらいいと思うのですがけれども、やっぱり全国的に、そういう反対意見がよく報道されていますので、今回問題なかったのかなということで、お伺いしました。

[会長]

2 番目、お願いします。

[事務局]

2 点目の、満足度を目標値とすることに関して、ということなのですが、すみません、ご意見ご助言として受け取らせていただきます。

3 点目の、日常サービス誘導区域の図に関しましてですが、こちら、

おっしゃっていただきましたとおり、オレンジ色のところが日常サービス誘導区域となっていて、線のように延びているところも日常サービス誘導区域となっています。こちらに関しては、だいたい幹線道路沿いに面するようなところに店舗やそういった施設に来ていただきたいということで区域設定をしております。

例えば、地図の中で右側の方ですね、特に長く延びているところがあるかと思うのですが、こちらは自由が丘地区になります。こういったところは、基本的には第1種低層住居専用地域であるとか、住居系の用途地域となっているのですが、こういった幹線道路沿いは、少し商業的なことでもいいよというような用途地域が、今、オレンジ色になっているところとほぼ同じような形で設定されておりますので、それも含めた形でこういったことになっております。

#### 9.5 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔会長〕

すみません、関連しまして私の方から。

3点目の日常サービス誘導区域、三木市として独自にこういう設定をしたいということだと理解しましたが、表記自体が分かりにくいと思いました。

まず、図から言いますと、オレンジ色に塗っているところが日常サービス誘導区域ですね、赤い枠で囲まれているところが都市機能誘導区域。赤い枠の中の、この同じ色は日常サービス誘導区域兼都市機能誘導区域なのか、そうではなくて、赤枠の中は日常サービスではなくて都市機能誘導区域なのか、それはどちらでしょうか。

〔事務局〕

赤枠の中でオレンジ色になっているところというのは、どちらも兼という形になります。都市機能誘導区域兼日常サービス誘導区域という形になります。

〔会長〕

分かりました。両方掛かっているのですね。

もう少し気になりましたのは、青色は居住誘導区域であると。オレンジが日常サービス誘導区域。そうすると、日常サービス誘導区域は居住誘導区域から外れるということなのかと。つまり、居住誘導区域に対して何か施策が行われたとき、この日常サービス誘導区域は、そこから外れてしまうのか、いやいや、日常サービス誘導区域にも当然住んでもらうべきなので、そこは居住誘導区域に対するいろんな誘

導施策があったとしたら、日常サービス誘導区域も、それは当然含めて、さらに利便性を高めるものを誘導したいということなのか。ですから、これは色分けなので明確に分かれていますのですけど、意味としては居住誘導区域の上に重ねていくのかなと思ったのですが、この理解はどうしたらいいでしょうか。

〔事務局〕

おっしゃっていただきましたとおり、まず、水色の居住誘導区域というものの上に日常サービス誘導区域というものが重なって、さらに上に都市機能誘導区域というものがあるようなイメージですので、例えば、赤色の線の中でオレンジ色に塗られているところというのは、先ほどお伝えした都市機能誘導区域であり、日常サービス誘導区域であり、さらに居住誘導区域でもある。ですので、施策ですとかそういった届出制度に関しましても、居住誘導区域に関することも適用されるというようなイメージとなります。

〔会長〕

分かりました。ただ、書面だけ見ていると、それは全く分からなかったです。それがきちんと重なっているのだということが分かるように、文言でも定義の上でもしないといけないし、図を見ても間違わないように、重なりになっているのが分かるようにしていただければと思います。

ただ、1点矛盾が出てくるかなと思ったのが、都市機能誘導区域の一部で、ここはリスクで外れているのかな。ここは当然、居住誘導から外れると思いますので、単純に重なってという説明だけでも矛盾が起こるところあるので、1回、整理していただいて、分かりやすい表現がされるように修正をいただけたらと思います。

〔事務局〕

ありがとうございます。そのように検討させていただきます。

## 9.6 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

他のメンバーからの質問がダブるかも分かりませんが、まず、8ページの都市機能誘導区域と都市機能誘導施設ということで、自由が丘で志染駅前というところで、公民館も駅から歩いて数分のところにあるのですが、公民館は丸が入ってない。それから病院、この地図の中でどこまでが区域で、大きな病院が、ちょうど北側にあるのですが、この空いた丸と黒丸、これが志染駅周辺の部分で

は、よく分からない。ここはまず、どういうことで、赤丸と黒に塗った丸の仕分けをされたかどうかを聞きたいのが、まず1点目です。

2つ目は、他のメンバーから出ましたように、総合計画もそうですし、創生計画もいろんな指標を使って数字を目標にされるのですけれど、できましたらその数字の設定の根拠。例えば、来年度再来年度になるか分かりませんが、ただ単に、数字の独り歩きだけでやっていけば、その中で、たぶん役所が主導になってやる部分、市民も協力しないとできない部分というのはたくさんあると思うのですけれど、その数値を、どれだけ具体的なもので描くことができるかどうか。空き家の問題はやっぱりいろんな部分の中でも課題として、地域の課題が出てきます。それを市として、どう具体的に目標、目標がマイナス目標かプラス目標なのかどうか、市のメンバーの各部局のメンバーの内容だと思えますけれど、具体的にどうやるのか年度ごとに施策までぜひ作って欲しい。

公共交通についてもそうですけれども、利用者なり何なりの数値からの微分積分の延長線上でその数字を設定されるのか。その数値を設定された具体策をぜひ、バスの路線の1便当たりどうこうですけれど、全てこういう部分についての内容については、こういう施策を執るからこういう数字の設定をしたと。たぶん通常の企業であれば、そういうことではないと数字の目標設定はできませんので、ぜひそういう部分をできれば導入したいという、その2点を大きくはお聞きしたいなと思います。よろしくお願いします。

[会長]

1点目は、志染駅周辺に関する施設等の、何故こういうことが起きているのかという考え方ですね。2番目は、バス利用の目標値の数値設定の仕方でご意見かなと思うのですが。

[事務局]

まず、志染駅周辺の都市機能誘導区域に関してですが、この中に、今、現時点で実は入っているものがあるのではないかと、病院も入っているのではないかとというのが1つと、公民館が区域の外にある。その誘導施設となっていないというは何故かというところですが、駅の近くにある病院というのは、こちらで設定しています病院、都市機能誘導施設の病院としておりますのが「20床以上の入院施設のあるような病院」ということで定義をさせていただいておまして、調査の段階ではそういったものがこの区域の中にはないなということで、このような形になっております。

公民館に関しましても、区域を検討する際に公民館まで含めるかどうかというところも、もちろん検討はさせていただいたのですが、公民館が住宅に囲まれているように思います。

〔委員〕

分かりました、そういう定義付けだったらいいです。公民館が近くにあるのに、何で丸が入ってないのだろうと思った。それだけです。

〔事務局〕

丸は、その赤い区域の中に都市機能誘導施設として設定されていて、あるか無いかです。

〔会長〕

2点目の目標値の、もっと具体的にできないのかという辺りは、具体的にできますか。

〔事務局〕

目標値の施策、こんな施策をして、こういう目標値を立てて目標が達成できましたという流れが明確になるようにということを、おっしゃっていただいたかなど。

〔委員〕

簡単に言うと、市がどういう数値で目標設定された。そのベース、根拠を、それはプラスなのかマイナスかどうかは別です。目標数値の設定。

〔事務局〕

目標値を立てて、施策を挙げていたところを少し見ていただいて、施策にももちろん絡んだ形で目標値というのは定めさせていただきま

す。施策が上手くいったかどうかというところを判断するような意味合いがありますので、根拠としてその施策を、しっかりつなげるという形はとらせていただきたいと思います。すみません、ちょっとまとまってなくて。

〔事務局〕

目標値ということで、今、案としてこのような形で挙げさせていただいています。例えばですけれど、「(1)都市機能誘導に関する指標」というところで、1つ目に誘導施設の数を書いています。これについては、今現在いくつあって、その目標年次にはいくつにしますよ。もちろん、これについては増えるということを目

その中で、どういう施策が絡んでくるのかというところについても、そのために、こういう施策を取り組みますというところも一定、この本編ができるタイミングまでには、しっかりとお示ししたいと思います。

[委員]

アンケートという部分が、本当にそれが政策の部分と住民の感覚というものと、本当にどれだけ合っているのか。市の方は、こういう形でやったというものがあれば、それが1つの結果というのは、こんな言い方をしたら失礼かも分かりませんが、本当に力を入れてやられる施策はある程度数字のふらつきが取れてくると思うのです。何も無かったらそのままで行くだけだった。

そういう部分、ぜひそういう施策を中に入れていただきたい。それが満足度のアンケートで、それがものすごく乖離があった場合、一所懸命やっているのに市民の評価は50点ぐらい。市は150点の、皆さん方の知恵でやっている。そういうふうなギャップというのは、創生計画とかを見ても全然違う感覚だなという、私の感覚と市民の感覚も全然違うかも分からないですけれど、ぜひ市が一体となっていていただく部分については、その結果が、悪ければ悪いってという評価で、良ければ良いってという評価。そのサポートを取っていただくことができるかどうか、たぶん数字の裏付けになってくるのではないかなと思います。よろしくお願いします。

## 9.7 審議会委員質問と事務局の回答概要

[委員]

会長からもご意見あったのですが、今一度、確認させていただきたいです。4ページ、5ページ、別紙の方に地図がございます。恵比須駅前、土砂災害のリスクが掛かっているところも含めて都市機能誘導区域が設定されています。三木上の丸もそうです。大村の方は洪水リスクの線が掛かっているところに都市機能誘導区域があります。これは都市機能誘導区域では外れて、この災害リスクの線に沿った形で修正されるということでのよいのか確認です。

[事務局]

まず、土砂災害。茶色の斜線の方になります。こちらは都市機能誘導区域の中にあるような形にはなっておりますが、実際には、当然居住も誘導しないのですけれども、都市機能も誘導しないことになります。

青色の斜線の方、洪水リスクのある方。大村周辺の都市機能誘導

区域、こちらに関しましては、居住は誘導をもちろんしないですが、都市機能は誘導する区域としております。

〔会長〕

今のお答えは、都市機能の赤枠の中は、居住は誘導しないけれども、都市機能は誘導するという答えですよね。

〔事務局〕

土砂災害の区域と洪水の区域で、少し考え方が違っております。青色の洪水の区域に関しては、都市機能を誘導するような形になるのですけれども、土砂災害の区域に関しては、赤い線の線引きがされていないのですけれども、都市機能誘導施設がそこに来ても、届出というものが必要になってくるような区域という形になります。

〔会長〕

今のお答えでしたら、赤線が土砂災害を外して描いた方が正解。

〔事務局〕

先ほど、会長の方からもありました、この色の重なる部分を、この図からどう読み取るのか、文言の定義が必要ですよね、というようなお話もあったのですけれども、少し検討させていただいて、3枚に分けた形で整理するのが一番誤解のないようなことになると思いますので、今、ご指摘のあった部分も含めて、もう少し、しっかり分かるようなことで、この図面については再度検討いたします。

〔会長〕

表現は直していただけると思うのですが、実際に考えられていることだと、土砂災害区域と重なる部分は、どちらがどちらとなりますか。

〔委員〕

土砂災害はイエローゾーンであっても、特別指定区域に指定しないように変更があったと聞いています。そういう観点で土砂災害は厳しく規制されるようになってきていると思います。一方、河川については、洪水リスクについては基本的に降水量に応じたもので、水位によって避難とかも決まっているから、洪水リスクに関しては、都市機能誘導区域を外すことはないということが分かりやすく説明していただきたいと思います。

ということは、この洪水リスクの下、この斜線の下に居住の区域でもあるってことですね。都市機能誘導区域であるということは、居住は誘導しないのですか。

〔事務局〕

居住は誘導しません。

[委員]

居住は誘導しないということは、例えば、3 戸以上の住宅の開発行為が行われる場合は、届け出が必要になるということですね。

[事務局]

はい。

[委員]

分かりました。非常に複雑になってきているので、そこは分かりやすく進めていただきたいと思います。

[事務局]

はい。

## 9.8 審議会委員質問と事務局の回答概要

[会長]

関連で私から、この凡例の一番下に洪水リスク、土砂災害リスクとあって、他は何とか区域なのですけれど、ここはリスクと書いてあって、リスクがあるかどうか、少し分からない表現になっていると思います。

課題の抽出のその手前のページでは、土砂災害特別警戒区域とか、家屋倒壊等氾濫想定区域とか、区域という言葉が使われていて、何か用語が微妙に違うのはどういう意味なのか分かりにくいので、少し合わせて、一貫性がある作りになる、誤解が生じない表現をご検討いただければと思います。

関係でもう 1 つ、すみません。資料の 11 ページ。課題の抽出のところで、一番上の凡例に、右に想定最大規模というのが書いてありますが、それは浸水高さですか。何の数値ですか。

[事務局]

浸水深、浸水の高さとなります。

[会長]

分かりました。少し分かりにくいので、分かるようにしていただいたらと思います。

もう 1 つ分かりにくいのは、これが 10m 以上だと真っ赤になって、左の土砂の方も赤い色を使っているので、色を見ても見分けがつかないということになっていると思います。これも、全然違うことを言っていますので見分けがつかなくなり、図面を変えるなり何か修正をいただければと思います。

[事務局]



分かりやすくなるように本編の方は整理させていただきます。

## 9.9 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

14 ページの PDCA ですけれど、もともと PDCA 自身は環境マネジメントの、1991 年辺りから出て、約 30 年以上前ですね。その頃から出てきた考え方で、施策の評価に見合っただけで評価して改善していくのは、だいたい環境マネジメントで使われるイメージとしては改善です。1 つ 1 つ何かを作り変えていく。逆もある。環境マネジメントでしたら、例えば、紙ごみ、電気の削減というのをいちいち作っていくというのを、毎年、その何年かに 1 回、目標値を定めてやっていくということなのです。

そういうイメージで、評価はいいのですが、この次の 15 ページに目標値の話で、先ほど最初に質問があったのですが、目標値はこれから決めるということですが、この目標値自身は、はっきり言ってマイナスになるものも結構あると思うのです。バス路線も人の数だとか電車、神戸電鉄の利用者数であるとか。

改善していくのは、それはいくつかあります。例えば、温室効果ガスの排出量の削減も当然そうやって来ると思いますし。何が言いたいかというと、この目標値を、どういうふうに設定していくのか。はっきり言って、改善していくのが PDCA の考え方ですから、そういうふうにはならないものがいくつかあると思っていて、これを、先ほどのご質問にありましたように、これの設定はどうしてした、というようなことも含めて、こういう指標の目標値が無いと、この PDCA 自身が回っていかないので、目標値を設定するときには何をどう決めたということが大事になってきますし、それがいわゆる改善されていくような形のものでないと駄目だと思っていますので、そこら辺の考え方をもう少し、文章で表現するのは構わないのですけれども、もう少し考えた上で決めて欲しいなと思っています。

〔事務局〕

目標値に関しては、改善するものでないといけないよ。というご意見をいただいたのですが、すみません、今回このように立てているものの中には、維持するであるとか、あるいは減少が大きいと見込まれるものが緩やかに減少していくことを目標値として定めるようなところもございます。ですので、完全に数字が良くなっていく方向を目標として定めるだけではなくて、もちろんそういったものもあるかとは思いますが、維持する、あるいは減少幅を緩やかにする、

という意味合いの目標値があることもご了承くださいたいです。

〔委員〕

分かりました。そういうふうな、いわゆるバス路線の利用者数は現状維持という目標にされても、それは構わないと思います。改善されるのはいくつかありますけれども、改善されないものも結構あるので、そこら辺の目標の定め方は非常に重要になってくるかなと。

でないと、例えば、先ほど会長のご質問の、見直しではないけれど、何年に1回やるのですか、で、5年ぐらいというお話があったように思いますけれども、もう少し年度を詰めて評価をしていく方が、いいのではないかと思っております。

〔事務局〕

こちらのPDCAについては、毎年、一定どのようなことでこの計画、施策が進んでいったかというところは、評価、PDCAを回していきます。その中で必要に応じて、見直しであったり、変更をしていきたいと思っております。なので、毎年確認はいたします。

#### 9.10 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔会長〕

この画面が出ているので、少し私の方からもう1点。

この目標値の中で三木市独自の日常サービス誘導区域に関する指標という項目が無いのですけれども、含めることを追加して、そちらも何か目標設定をして管理をしていくことは必要になるのでしょうか。あえて外されているのか。漏れているのか。

〔事務局〕

必要ないと言われると、必要ないとは言えませんが、ただ、都市機能誘導施設ですと、届出数が確認できるところがございます。

日常サービス誘導区域に関しましては、届出制度のない区域としておりますので、そういった具体的に数がカウントできないなというところもございます。

〔会長〕

そういう行政側の事情は、ある程度分かるのですが、本来それは違う。やはり、目標とするものが、例えば施策、9ページには日常サービス誘導区域内に施策として空き店舗活用が入っているので、これは届出が無いから分からないです。ということではなくて、届出で分からないのであれば他の方法で把握すべき事柄であると思います。なので、それは管理しやすいものを目標値に挙げるというのは、少し

違うと思いますので、1 回ご検討いただけないかなと思います。

それから、空き店舗活用と書いているのですが、先ほど、日常サービス誘導区域は居住誘導区域でもあるということでしたので、空き店舗ではなくて、これは空き家でいいのではないかと思います。店舗だけではなくて住居として使われていたものが空き家になった。そこが店舗になれば、それはむしろ望ましいことであろうし、実際に店舗兼用住宅というのは、十分にあるわけですから、この空き店舗というのは限定しすぎかなと思いますが、この点いかがでしょうか。

〔事務局〕

おっしゃられたとおりです。空き家というものも店舗として利用されることがある可能性も踏まえて、少し見直しをさせていただきたいと思います。

#### 9.11 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

目標といいますか、これの一番のところは、届出があった方が市は管理する、承認する、しないとあると思うのですけれども、全体を見たときに、市としてこの拠点を整備するために何々を提示するのかというところが、ほとんど見えてこないです。

志染の方とか青山の方とかを見ている、そんなに空いた広い面積があるようにも見えないですし、そこを整備しますということが市の方針であったら、そこに乗ってくる企業さんも出てくると思います。それが無い中で、申請数があったらそれをカウントします。許可する、しないは、その時に色を付けるようなベースがあります。というのが、この資料だと思います。

だから、市の方でできること、行政でできることは、そういう大規模な商業施設が取れるような場所を確保するとか、そういったことを主導するのだったら、この計画はもっと動き出すと思うのですけれども、何となく、ここを中心地と考えていますというところ、拠点は幾つか線を引きました。皆さんここへいらっしゃいませ、というだけの資料になったら、あまり活用されないというか、機能しなくなってしまうのではないかと、すごく心配します。

だから、行政にできることは何なのか、行政ではない民間に頼まないといけないことは何なのか、と選別して、計画に盛り込んでいかなないといけないのではないのでしょうか。意見です。

〔事務局〕

この立地適正化計画の中に、個別具体の市の施策というところまではうたわないようなことにはなっておりますけれども、今おっしゃっていただいたことにつきまして、例えば、私たち都市政策課については、都市計画を所管する業務をしておりますので、都市計画の中で用途地域であったり、それをもう少し、より具体にしていくような地区計画であったりというところも、今後セットで組み込んでいくようなところは、この立地適正化計画を進める中で、並行して検討していくことになると思っております。

## 10 説明事項(区域区分見直しに向けた事項の調査について)

よろしくお願いいたします。

恐れ入りますが、座って説明させていただきます。

区域区分の見直しに向けた事項の調査について説明する前に、市街化調整区域の土地利用計画について、少し説明させていただきます。お手元の資料は、インデックスの③になりますが、前のモニターに投影いたしますので、資料は見えにくい時などにご覧ください。

資料は1ページになります。市街化調整区域の土地利用計画図になります。こちらは、市街化調整区域を特定区域、集落区域、保全区域、農業区域、森林区域という区域で色分けしたもので、市街化調整区域の土地利用を進めていくために必要であったことから、平成25年2月に市が決めました。

こちらは、いま議論になっております区域区分の存廃に関わらず必要な物になり、作成から10年経過していることもありますので、見直しに向けて、昨年度より地域への説明や意見交換を行っているところです。

今年度も、順次地域と意見交換を行っており、土地利用を望まれる地域への詳細な聞き取りや、変化を望まない地域への空き家活用の意向確認などを進めているところです。地域ごとに意向がさまざまであることをまず、報告させていただきます。

それでは、本題であります区域区分見直しに向けた事項の調査について説明させていただきます。区域区分の見直しにつきましては、前回の審議会において、専門委員会に調査を依頼し、調査結果を適宜、当審議会に報告させていただくことになっておりますので、これまでに開催した2回目までの内容を報告させていただきます。

資料は2ページです。1回目、2回目の目次を示しています。

1回目の専門委員会では、三木市の上位計画におけるまちづくりの方

針や兵庫県における区域区分見直しの考え方、三木市の土地利用規制状況や市街化調整区域のまちづくりの手法など、三木市の現況についてご説明するとともに、他府県における区域区分廃止による影響を説明させていただきました。

2 回目の専門委員会においては、区域区分を廃止した場合の影響についてや、市街化調整区域における土地利用の方向性、土地利用需要などについて説明をしました。

なお、専門委員会につきましては、個人情報に係る資料等もあること、また、公にすることにより、率直な意見交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれる恐れ、不当に市民の間に混乱を生じさせるおそれ又は特定の者に不当に利益を与え、若しくは不利益を及ぼすおそれがあることから、会議資料及び議事録につきましては公開しないこととなりましたので、公表できる内容のみの共有となりますことをご了承ください。

資料は 3 ページになります。区域区分を廃止した場合の影響について、専門委員会でご説明させていただいた内容を共有いたします。

まずは、市街化調整区域における課題の 1 つであるとされている「者の限定」について説明いたします。「者の限定」とは、許可が下りる要件が、土地ではなく者、人であり、地縁者住宅や分家住宅、農家住宅等といったその土地に地縁のある人、分家住宅を建てる人、農家である人といった要件を満たす人しか建物を建てることができないということになりますが、区域区分を廃止すると「者の限定」が外れ、誰でも建物を建築することが可能になります。

このことにより、居住が郊外に分散する可能性があり、現在、三木市において策定中の立地適正化計画で「市街化区域内に居住誘導区域を定め、区域内に居住を誘導する」という方針には反する方向となります。

資料は 4 ページです。一方で、市街化調整区域の土地を所有している方や、相続等により所有することになる方が土地を手放したい場合においては、「者の限定」が外れることにより、土地が売れやすくなるためメリットとなります。

しかし、先ほども触れました市の方針としましては居住誘導区域でない区域に新規の住宅が建っていく事は望んでいない他、地縁のない方の居住を望まない地域にとっては、区域区分廃止後に他の規制による「者の限定」ができないため、地域によっては、望まない形になってしまいます。

また、社会基盤整備の整っていない場所においても建物の建築が可能となるため、新たな整備が必要となる可能性があります。

資料は 5 ページです。開発や建築の許可という視点からいいますと、原

則、建築行為が許可不要となるため、区域区分廃止後の企業誘致の動きとしては、誘致場所の選択肢が広がります。

しかしながら、どこにでも企業が立地することは望ましくなく、土地利用コントロール手法として、特定用途制限地域等の指定が必要であり、誘致する場所をあらかじめ決めておく必要がありますが、三木市においては市街化調整区域の土地利用計画が、先ほども説明しました通り10年前に現況おさえで作成したものしかなく、まずは、先を見据えた土地利用計画図を作成する必要があり、見直し作業を進めているところです。

資料は6ページです。区域区分を廃止するのではなく、市街化調整区域のままで使える現行制度の活用を考えた場合についても説明いたしました。

現行制度を活用するためにも、地域の意向に即した市街化調整区域の土地利用計画を整える必要があります。その土地利用計画をもとに、地域の意向に即した制度の活用を検討します。活用できる制度としましては、地区計画や特別指定区域制度、空家等活用促進特別区域があります。

地区計画は、土地利用を一団の土地で緩和又は規制・誘導するもので、道路等の公共施設を位置付け、都市基盤の整備を担保しながら土地利用をきめ細かく規制・誘導するものです。

特別指定区域は、地区内の区域単位で者と用途を緩和するもので、公共施設が既に整備された地域が対象となります。また、「者の限定」が可能となる唯一の手法です。

空家等活用促進特別区域は、例えば、市街化調整区域となる前に建築された住宅等は建て替えが可能です。しかし、先に建物を除却してしまうと再建築ができません。しかし、空家等活用促進特別区域の区域に指定することにより、除却後も再建築ができるようになったり、適法に建築され10年以上経過した空き家であれば、あらかじめ指定した用途への変更ができる制度です。

三木市の市街化調整区域の抱える課題に対して、区域区分の廃止をする方が良いのか、存続する方が良いのか、どちらにもメリット、デメリットがあり判断が難しいところです。

資料は7ページです。農地の制度についても変更点について説明しました。

区域区分を廃止しても、農地転用がしやすくなったり、農振農用地が外れたりすることはありません。逆に、市街化区域内の農地については農地転用の手続が、届出から許可申請に代わるため、事務処理の手間が増えることとなります。

これらの説明を受けた、専門委員の方々のご意見としましては、8 ページに抜粋したものを載せております。「都市部に近い立地でありながら、農村風景がきれいであるという魅力を維持するためには、区域区分を廃止するのではなく、まずは、市街化調整区域で活用できる手法を検討する方が良いのではないか」という意見が多くありました。

ただ、区域区分の廃止を全面的に否定するというわけではなく、「市街化調整区域のまま活用できる手法を使いつくしても地域の望む土地利用ができなくなった場合や、市街化調整区域の全地域において区域区分の廃止を望まれるのであれば、その時には区域区分を廃止し、特定用途制限地域等を用いた土地利用コントロールを行うのが望ましいのではないか」との意見もありました。

資料は9 ページです。このようなことから、11月28日に開催を予定しております3回目の専門委員会では、現在、地域の方々と意見交換を行っている内容の共有を行い、地域が望まれていることが、市街化調整区域のままでも可能であるかについて議論を行っていただき、令和7年1月に予定しております4回目の専門委員会において、まちづくりの方向性を決定していただく予定です。

以上、簡単ではありますが説明とさせていただきます。

## 10.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

### 〔委員〕

区域区分の話についての検討の中間報告いただきましたけれども、市役所の手間が増えるというようなデメリット、大きな太字になっている資料を見ましても、専門委員さんの意見を見ましても、全体的に時期尚早であるということが言いたいのだなというふうには受け取っております。

私自身は、10年以上前から市街化調整区域の土地利用を緩和すべきだと思っております。既に、令和7年度末には調整区域の廃止決定をしている加西市は、三木市に比べて市街化区域の面積が非常に小さい中で、調整区域の地区計画をはじめ、既にいろんな規制緩和の手法に取り組んできた。今回、それでも足りないから区域区分を廃止するということであります。

それに引き換えて、三木市は特別指定区域を10年も前に導入しておりますが、地縁者だけ、地縁者の住宅区域と既存の工場だけであって、新規居住者も住めるような制度の拡充がされている中でも一切手が付けられていません。

土地利用計画、ここにもございますが、10年前に当時既にある宅地に色付けしたものだけがあって、それが未だに更新されていない。資料のとおり、地域で土地利用を進めるために、このエリアは新たに色付けをして建築可能エリアを広げていこうというような、地域の皆さんの意見が載った計画にはなっていないということです。

こんな中では、時期尚早だという意見も理解できるものがあります。しかしながら、既にこの意見を見ていると、インター周辺の平坦地にスプロールの懸念があるとか、農との健全な調和は三木の魅力であり、それを守るべきだというような意見があるのですが、既に他市ではインター周辺の市街化調整区域に、企業誘致のためにいろんな制度を使って現にやっているわけです。

そして、前も言ったと思いますが、この10年で市街化調整区域の人口は2割減少しています。そういう現実があります。今までどおりのやり方では、これ以上、本当に地域が無くなってしまうような危機的な人口減少は到底食い止められないと、私は思っています。私は今日、三木市の将来に責任を持つ市民の代表としてここに座っております。区域区分の廃止をしないというのであれば、ぜひ行政には、現状の課題解決に資する代替案を示していただきたい。

また、専門家、専門委員会の皆様には、ぜひ専門的見地を活かして、調整区域の活性化に資する方法をご指導いただきたいと思えます。それが、この地域にこれからも住み続ける者としての意見であります。どうぞよろしく願いいたします。

区域区分の廃止について結論云々を、既に1年間延長しております。その間、調整区域での土地利用の議論も止まっている状況です。1点質問です。行政には区域区分を廃止しない場合の代替案についてお聞かせいただきたいと思えます。

[事務局]

市街化調整区域のままで土地利用を進める、市街化調整区域が無くなって区域区分を外した時にも、土地利用計画、最初にお示しました土地利用計画図というものが、元となります。

ですので、一昨年、この区域区分廃止の議論が始まりました時から、既に地域とは説明会や意見交換を進めておりまして、地域が望む土地利用は進めていこうという考えであります。その手法が、区域区分の廃止をするのか、他の調整区域の手法を使ってするのかということになっているということになります。

今、前に示しておりますとおり、市街化調整区域のままで土地利用



ができる手法としましては、地区計画、特別指定区域、空家等活用促進特別区域という3つの手法を考えておりました、地域の声に合った手法というものをその地域ごとに選びまして、その手法によって土地利用ができるようにということを考えております。

ですが、市街化区域の中のスプロールが進むようなことは望ましくないと考えておりますので、地域が望まれるからといって、すべてができるとは思っておりませんが、一定、土地利用を進める必要があるという見解を持っております。

[委員]

2年前から既に説明会や意見交換会を行われているということで、各地域に何回ぐらいされているのか、というのを質問したいのですが、それはそれとして、地域の望む土地利用を進める現状は、既存の10年前の現況の宅地に色付けをただけであります、それをもう少し広げるとかいう、その意見交換を本当にやっていただきたいと思えます。特別指定区域においても、先ほど申し上げました新規居住者も住めるようにするというような新たな制度の拡充もございます。空き家特区においては、更地にしても建て替えて建築可能ですよ、とか用途変更ができるようになりますよ。といったような、本当に地域に根差した方の利活用がしやすくなる。これはもう本当に人口減少対策にもなると思えますので、ぜひこういったことを具体的にやっていただきたいと思えます。

現に、地域の住民の中には、「やっぱり地縁者以外は来て欲しくない」という声もあります。一方で、「新しい人に来てもらわないと、本当にこの地域が持たない」という声も、私、聞いています。そういう地域の声に合った手法を検討する。一定、市街化区域からのスプロールが進まないという中でも、この地域の望む土地利用を進めるというお言葉、ご発言ありましたので、ぜひそれを実現していただきたいというふうに思えます。基本的には、この土地利用を、このままでは本当に持たないと思えますので、ぜひよろしく願いしたいと思えます。

ですので、最初の冒頭の質問だけお願いいたします。

[事務局]

昨年度は43地区、すべての市街化調整区域を持つ地域に1度ずつ説明会をしております。今年度は、昨年にご意見をいただいた中で、少し土地利用をしたいのだと言われた地域ですとか、土地利用をされたいところでも農地の法律が掛かっているようなところは、実は

農地の活用まではできませんので、そういう農振農用地という規制の掛かっていないところをお持ちの地区をピックアップしまして、今年度最初から、既に説明と意見交換に入っているところです。

今年度の予定としましては、今後、そちらから聞き取った意見をフィードバックする、ということと、1回目に行けていない地区につきましても、空き家の活用をされたいかどうかですとか、特別指定区域が、今は地縁者だけですが新規の居住を望まれますか、というような聞き取りには行きたいと考えております。

〔委員〕

ありがとうございます。昨年度、1回ずつされたということで、本年度は土地利用の意向のある地域、あとは、農振農用地以外の地区をピックアップしてということでございます。

本当に地域住民の声で、もう少し緩和して欲しいというところは、ぜひやっていただきたいですし、それ以外にも、やはり都市計画の観点、都市経営の観点で、この地域を発展させるためには、このエリア、農振農用地から外れているし、非常にインターからも近いといったようなエリアを、ぜひ行政から、地域住民の声だけに任せるのではなくて、行政からもしっかり地域に入っていって、都市経営の観点から、ここを新たな産業を起こすような場にしていきませんかという働きかけをぜひやっていただきたい。それをお願いして、私、終わります。

〔会長〕

ご意見ということでよろしいでしょうか。

今の区域区分を廃止しない場合に、どういう方法で地域をどう活用していくのか、ここに書いてある3つが具体化しつつ、特別指定区域で出来れば新規居住者の方も地域の意向があるところはやって欲しいということですね。

地区計画のレベルでいうと、今、三木市で検討中である、例えば、インターの話とか、想定もしくは検討をこれからしていくところはあるのですか。

〔事務局〕

特別指定区域と地区計画の違いで言いますと、特別指定区域は、都市基盤が揃っているところでないとは指定できません。例えば、道路があまり無いところだと、特別指定区域が指定できないので、そういうところにつきましては地区計画において、都市施設として道路を、ここに道路をしますという位置付けをしまして、土地利用を進めるということになりますので、道が整っていないようなところについては、

地区計画という手法を用いたいと思っております。

インターの周辺につきましては、一定、道があるところも多くありますので、そういうところは、どちらの手法を使うかっていうのはまだ決まっていますが、地区計画を必ずしも使わないといけないとは考えておりません。

〔会長〕

地区計画ではない場合は、どういう手法が有効になりますか。

〔事務局〕

特別指定区域という手法の中でしたいと思えます。

## 10.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

かなり制度が複雑で、なかなか議論に付いていけないですけれども、今、画面に出ている表で、そもそも、今、三木市はどれも使っていないということなのでしょうか。以前、先ほどお話に出た加西とか西脇の方では、地区計画を使って住宅とか産業団地を立地しているような記事も見たのですけれども、先ほどの話だと、加西は地区計画だけでは不十分なので、この区域区分を外したということなのでしょうか。要するに、三木市の現状が、今一つよく分からない。

それからもう 1 つは、先ほども市街化調整区域の人口が非常に減って大変だという話があったのですけれども、私は農家ですので、まさにそういうところに住んでいるのですけれども、本当に市街化調整区域だから今のように人が減っているのかというところが、いまいち疑問なのです。そもそも働く場所を作るために外すのだという議論もありますけれども、志染の情報公園都市は、まだ、2期の計画が県の都合でなかなか進んでいないとか、そういう大きな働く場所があれば、私の子供たちの世代でも家に残っていたかも知れませんが、それが、調整区域のせいなのかどうかというところが、こういうことだから、調整区域があるからいけないのだという説明があれば、検討もそうだなと思うのですけれども、根本のところがよく分からないです。

確かに志染でも広野でも、あるいは他地区ですけれども、別所等の幹線道路の周辺では、いろんな店舗が建っていますし開発が進んでいますけれども、旧の志染村の方では、そんな状況ではないですから、いまいち、そのところがピンと来ないです。

ただ、インター周辺も夜になると真っ暗になって、「何もない地区ですね」みたいな話があって、ぜひ拠点を設けて欲しいというような意

見もありますが、それについても賛否両論あると思います。特定の方の意見だと思います。

そもそものところ、市街化調整区域のどういう分析をされているのか。それを教えていただきたいなと思います。三木市の制度適用の現状と、その辺 2 点です。

〔会長〕

とても重要なご指摘だと思います。

今のご質問は、まず、先ほど手法が挙げられていたけれど、現状として三木市でどの程度、具体的にされているのか。それからもう 1 つの割と本質的なご質問でしたけれども、そもそも人口減少の対策として、土地利用の使いにくい点があればそれを修正していこうということ。もう 1 つは、市街化調整区域だから人口減少ということになっているのか、原因は他にあるのではないかというご指摘です。

そこについてご見解があればお願いします。

〔事務局〕

前の画面に、今、三木市において活用をしております特別指定区域の位置図というものを示しております。茶色く塗られているところにつきましては、地縁者の住宅区域という区域を指定しているところ。数は少ないですが、緑色のところにつきましては、既存事業所の拡張区域という区域指定をしているところであります。地縁者の住宅区域につきましては、10 年前に地域に入ったとき、地域の方が望まれるところすべてに、地縁者の住宅区域を指定した、ということになっておりますので、各地域に、多い少ないはありますが、基本的に張られているところが多いかなという印象です。

こちら右側にもう少し、志染地区があるのですが、志染地区については望まれなかったために地縁者の住宅区域も今もない、というところもございます。というのが、現在の調整区域の土地利用を市が進めているところのご報告になります。

人口の減少につきましては、私の主観も入ってしまうかと思いますが、調整区域だからといって減っているというだけではないと思っております。人口減少が三木市内で多いところと言いますと、非線引きといって、今、区域区分を廃止しようとした後になろうとしている非線引きという区域が吉川地区になるのですが、そこにつきましても調整区域と同じぐらいに人口減少は進んでおります。土地利用に規制がすごく掛かっているというわけではないですが、進んでおります。

細川、口吉川地区というところにつきましては、都市計画の規制が

掛かっていない区域となっていますが、そちらについても人口減少は市街化調整区域と大差はない結果となっているので、調整区域だからといって、規制が強いからといって減っているということも、もちろんあるかとは思いますが、それだけが原因ではないと考えております。

[会長]

実際には、地縁、こういう特別指定区域をされて、その効果があって住宅がある程度増えた、とうことはあるのでしょうか。そういうデータはありますか。

[事務局]

各地区それぞれに、地縁者の住宅区域という制度を活用して建てられたところはあるのですが、その地縁者の住宅区域がもしなかったとしても建てられる方も、地縁者の住宅区域というこの特別指定区域の制度を使うことで申請が少し簡易になる。ということもあります。なので、この指定をしているから特別に住戸が建てやすくなった、増えた、ということは無いかも知れませんが、これによる影響がすごくある、特別指定区域を張ったからといって建物がいっぱい建ったかということ、そうではないかも知れないです。

[会長]

既存事業所の拡張区域は、たぶん実際の希望があって整備されていると思うので、これはそのとおりに活用されていますか。

[事務局]

既存事業所の拡張区域は、指定はしておりますがまだ1件も使われておりません。

[会長]

必ずしも土地利用が人口減に影響が無いという確認が取れているわけではないですが、大きく言うと、それ以外の要因での、人口減少でもあるのかなということで、今の答えでよろしいでしょうか。

新規の方も受け入れる特別指定区域も可能という区域、設定当時は無かったから入っていないのですか。

[事務局]

当時、25年のときには無い制度でした。

[会長]

分かりました。

他にいかがでしょう。関連でもいいですし、かなり複雑なところなので、なかなか理解が難しいかと思いますが、大きな問題としては、全

体としての人口減少を食い止められるのかどうかという、まず大きな問題がある。日本全国で減っているときに、三木市だけ人口減の歯止めになるというのは、少し考えにくい気がします。

そういうことが前提だから立地適正化計画も、都市構造をよりコンパクトにして、全体のインフラ維持コストを下げているだけでも、それぞれ住んでおられる方の利便性が下がらないということで、中心拠点も含めてネットワーク化してコミュニティを考えていく。そういう方向にはなっているわけです。直接、同じ話ではないですが、やはり区域区分見直しと関連してきますので、この時代に、今、変えた方がいいかどうかという議論です。

### 10.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

先ほど、各集落で説明されているという話しでしたけれども、5年度43地区で、そのうち何らかの希望があったところを対象に今年度、協議をしているということですが、その43の1つ1つの小さな集落ごとの意向に沿って、6年度、協議されているということですか。要するに、もし1つの集落に何か規制を緩めて新しいのが建つと、隣接のところにも影響がありますので、どういった単位で今年度、説明会なり協議をされているのでしょうか。

30戸から50、60戸程度の集落がずっと点在していますが。その集落単位で説明をされているのかどうか。

〔事務局〕

説明会や意見交換会は、地区単位、昨年度行かせていただいた地区単位でさせていただいております。周辺にも影響があるのではないかというご意見ですが、もちろん隣接の集落には影響が多くあると思いますので、意見交換会は地区単位でさせていただきますが、何か緩和をするとか、隣の地域ではこんなことを考えます、というようなことが具体化してきた際には、周辺の集落地域にもお知らせをさせていただきたいと考えております。

〔委員〕

ぜひよろしく申し上げます。

### 10.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

〔委員〕

先ほど、立地適正化計画との関連でお話があったのですが、この

集落拠点でありますけれど、これは、そもそも居住誘導区域は市街化区域の中でしか設けられないものでありまして、調整区域はあまり関係なくて、集落拠点というもので、それは交通で結ぶというところ、公共交通で結ぶというところだと思っておりますが、この集落拠点は何をするのでですか、どういったものですか。

〔会長〕

今のお話は、立地適正化計画の方ですね。集落拠点が修正前後で扱いが変わっているので、ご質問の要点は。

〔委員〕

設定はするけど、特に政策誘導があるわけでも何でもないとということが現状ですか。

〔会長〕

修正前にはありますが、修正後には集落拠点が消えています。

〔委員〕

消えているのですか、分かりました。

ということは、市街化調整区域は、ほとんど関係ないということですか。

〔事務局〕

立地適正化計画は都市計画区域、今、黄緑色で塗られているところすべてで定めるのですが、居住誘導区域は市街化区域内に定めます。修正前にありました集落拠点は、公民館の位置を示しております。公民館に行くことができれば、そこから拠点に結べるというのが修正前の考え方でございます。それがバス路線の見直しにより、デマンド型交通というものをこれから導入しようとしておりますので、デマンド型交通を導入しますと、公民館に行かなくても拠点まで行ける。ということで修正後の絵になっております。

〔委員〕

ということなので、その辺の説明も特に立地適正化計画には書かれておりませんので、基本的に調整区域との関連において、よく分からないままというのが私の感想です。

先ほど、会長の方から特別指定区域と地区計画のお話ありましたが、何か広さの要件があるのではなかったでしょうか。5ヘクタール以上ならどっちとか、それをお聞きしたいと思います。

〔事務局〕

一団の土地が5ヘクタールを超えますと、基本的には地区計画を使ってくださいという定めはありますが、特別指定区域は、1つのまと

まりが 5 ヘクタールを基本としておりまして、少し超えてもいいですとか、地区内に違う手法を用いて 5 ヘクタールが複数個あるということも特別指定区域でできますので、規模による指定、目安は 5 ヘクタールということになります。

〔委員〕

分かりました。5 ヘクタール以上かどうかというところで地区計画、特別指定区域はあくまで目安としてあるということに理解しました。その辺も含めて考えていただきたいです。

あと、人口問題に関しましては、当然、調整区域だけが要因ではないと思いますが、人口減少の要因に建築に対する規制があるというのは間違いなものではないかなと思っておりまして、それは人口問題に影響するというふうには考えておりますので、食い止めることは不可能ですが、一定緩やかにしていくという意味では、土地利用の規制緩和をぜひ進めていただきますよう、よろしくお願ひしたいと思ひます。

## 11 説明事項(今後のスケジュールについて)

今後の審議会のスケジュールについて、説明させていただきます。

前のスクリーンをご覧ください。

インデックスは④です。

上から順番に説明させていただきます。

三木総合防災公園の変更につきましては、先程もご説明しました通り、本日、異存がないとの答申をいただきましたので、来年度 5 月に予定されております県の都市計画審議会に付議し、議決が得られましたら決定告示となります。

立地適正化計画につきましては、素案が出来次第、郵送させていただきますので、お忙しいところ恐縮ですが、ご確認をお願いいたします。次回の審議会にて諮問させていただきます。

区域区分の見直しにつきましては、次回、審議会で専門委員会での方針をご報告し、設定方針を決定いただきます。

東播都市計画ごみ焼却場の変更につきましては、今回は進捗がなかったため説明はしておりませんが、今回は進捗の報告をさせていただきます。

都市計画区域マスタープランにつきましても今回は進捗がなかったため説明はしておりません。次回審議会では、(仮称)ひょうご都市計画ビジ



ヨンの説明をさせていただく予定です。

以上が全体的な審議会のスケジュールになります。

次回開催は令和7年2月、3月を予定しております。

開催の1か月前にはご案内させていただきますのでよろしくお願いいたします。

12 あいさつ 副市長

13 閉会