

令和4年度
第2回 明石市都市計画審議会

議 事 録

日時：令和4年10月31日（月）午後2時00分～

場所：市役所議会棟 大会議室

令和4年度 第2回明石市都市計画審議会

日時：令和4年10月31日（月）午後2時00分～

場所：市役所議会棟 大会議室

会 議 次 第

1 開 会

2 議事録署名人の選出

3 議 題

(1) 議案事項

議案第1号 東播都市計画道路（3.4.534号西明石駅南線）の変更〔明石市決定〕

議案第2号 東播都市計画交通広場の決定〔明石市決定〕

議案第3号 東播都市計画用途地域の変更〔明石市決定〕

議案第4号 東播都市計画高度地区の変更〔明石市決定〕

議案第5号 東播都市計画防火地域及び準防火地域の変更〔明石市決定〕

(2) 事前説明事項

① 東播都市計画用途地域等の変更について〔明石市決定〕

② 東播都市計画地区計画（大久保町丁田地区地区計画）の決定について〔明石市決定〕

4 そ の 他

5 閉 会

○出席委員（10名）

安田会長	水野委員	嶋本委員
松井委員	三好委員	吉田委員
上田委員(代理)	石田委員(代理)	山渕委員
戒本委員		

○出席幹事（5名）

久保田幹事	上田幹事	東幹事
松原幹事	高橋幹事	

第2回明石市都市計画審議会

令和4年10月31日

午後2時00分～

市役所議会棟 大会議室

(開会 午後2時00分)

○事務局 ただいまから令和4年度第2回の明石市都市計画審議会を開催いたします。

皆様方におかれましては、何かとお忙しい中、ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。この度の新型コロナウイルス感染症対策の観点から、当審議会では出席者のマスクの着用、室内の換気、対策を講じながら、できるだけ会議のスムーズな進行に努めてまいりますので、ご理解とご協力のほど、よろしくお願いいたします。なお、本市では、脱炭素社会の実現やジェンダー平等の実現に向けて、通年でノーネクタイなどの軽装に努めておりますことをご了承願います。

それでは審議に先立ちまして、資料の確認を行いたいと思います。まず、お手元の資料、本日配付の資料ですが、まず配席図があると思います。あと、用途地域のパンフレットがあると思います。あと、次第、委員名簿、「議事に関する資料」ホッチキス止めで3部を事前にお届けしております。あと、「都市計画マスタープラン等の意見募集の市民説明会について」というパンフレットも同時に郵送しております。事前配付の資料も含めまして、過不足等ございませんでしょうか。またありましたら、事務局のほうにお声がけください。

それでは続きまして、本日の出席状況につきまして、ご報告を申し上げます。本日は、三輪副会長、西海委員が都合によりご欠席との連絡を受けております。委員総数12名のうち、10名の出席をいただいておりますので、明石市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、当審議会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

それでは、ここからの進行は安田会長にお願いしたいと思います。安田会長、よろしくお願いいたします。

○会長 はい。それでは、ここ数日はこの季節らしい穏やかな日が続いておりますが、本日はご出席いただきまして、ありがとうございます。

それでは早速ですけれど、会議次第に従いまして、順次進めてまいりたいと思います。

まず、次第にございます2番目の、議事録署名人の選出でございます。この件につきましては、審議会運営要領によりまして私のほうから指名させていただくことになっております。

本日は、水野委員さん、それから吉田委員さん、お二人にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、本審議会の公開、非公開についてお諮りしたいと思います。本会は、審議会運営要領によりまして原則公開となっております。本日の会議によりまして、会議を公開することにより、個人情報保護及び公正又は円滑な議事運営が損なわれる恐れがないと認められますので、会議を公開としたいと思います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○会長 はい。それでは、本審議会の公開といたします。

傍聴者の方がおられましたら入場を認めますので、事務局より報告をお願いいたします。

○事務局 はい、本日の傍聴者は7名となっております。これより案内しますので、よろしくお願いいたします。しばらくお待ちください。

[傍聴者入室]

○会長 それでは議題に入ります。

お手元の会議次第にございますように、本日は議案事項が5件、事前説明事項が2

件でございます。

まず、議案事項5件につきましては、いずれも明石市決定分の案件でございます。当案件は、去る8月29日の審議会におきまして、事務局から事前説明を受けご議論いただいた内容でもございます。

それでは、それぞれの案件について事務局より説明を受け、その後、ご意見をいただきたいと思いますが、議案第1号から第5号は相互に関連する案件であるため、一括して説明を受けた後、それぞれお諮りしたいと思います。

それでは、「議案第1号 東播都市計画道路（3.4.534号西明石駅南線）の変更」、「議案第2号 東播都市計画交通広場の決定」、「議案第3号 東播都市計画用途地域の変更」、「議案第4号 東播都市計画高度地区の変更」、「議案第5号 東播都市計画防火地域及び準防火地域の変更」について、事務局より説明をお願いいたします。

○企画・調整室 議案第1号から第5号につきまして、一括してご説明させていただきます。失礼します、席にかけてご説明させていただきます。これらの議案は、前回の当審議会におきまして既に説明させていただき、ご議論いただきました案件でありますので、詳細の説明につきましては省略させていただきますことをご了承願います。

なお、用途地域による建築物の用途制限の概要、高度地区の内容につきましては、別途配布しております両面カラー刷りの資料を適宜ご覧ください。説明につきましては、お手元の資料と同様のものを前面のスクリーンにも映しておりますので、見やすいほうをご覧くださいようをお願いいたします。

まず、お手元の資料「議案第1号」の資料1ページをご覧ください。「議案第1号 東播都市計画道路（3.4.534号西明石駅南線）の変更〔明石市決定〕」、みだしのことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

2 ページ、3 ページが位置図、計画書でございます。道路の起終点、延長、車線数、幅員などを表示しております。

4 ページが理由書でございます。変更の理由は、西明石駅南側は民間開発による住宅等の整備は進んでいるものの、都市計画道路ネットワークは形成されていないため、播磨中央幹線から J R 西日本が整備する新たな改札口までの延長約 4 4 0 m の区間を幅員 1 6 m の西明石駅南線として追加する。また、駅周辺における交通の円滑化及び安全性の向上並びに駅南の交通結節機能の向上を図るため、面積約 1, 9 0 0 m² の西明石駅南線駅前広場を追加するとしております。

次に 5 ページが、計画図でございます。図面右上の起点から明姫幹線を終点とする延長 4 4 0 m、幅員 1 6 m の都市計画道路として、また、起点の北側に面積約 1, 9 0 0 m² の駅前広場を追加するものです。

6 ページが、都市計画道路の標準横断面図となっております。今回計画する道路は、3 m の車道が片側 1 車線、計 2 車線と両側 3. 5 m の歩道等を含む全幅 1 6 m の道路です。

7 ページが、駅前広場の計画平面図となっております。駅前広場の北側に駅ビル、西側に自転車駐車が整備される計画となっております。ロータリーには、身障者用の停車スペース、たこバス、タクシーの乗降場と一般車両の停車スペースの設置を計画しております。

続きまして、9 ページをご覧ください。「議案第 2 号 東播都市計画交通広場の決定〔明石市決定〕」、みだしのことについて、都市計画法第 1 9 条第 1 項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

1 0 ページ、1 1 ページが位置図、計画書でございます。位置や面積などを表示しております。

1 2 ページが理由書でございます。決定の理由は、J R 西明石駅南側において、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、安全で円滑な歩行者空間の充実を図

るため、西明石駅南線駅前広場と一体的な歩行空間として、都市計画に交通広場を立体的な範囲で位置づけようとするものであるとしております。

13ページは計画図となっており、詳しくは14ページをご覧ください。計画平面図に赤の斜線でハッチングをしている部分が交通広場の範囲です。図面のとおり、駅ビル用地及び自転車駐車場用地の一部において、地上から高さ2.5mまでの空間を交通広場として決定するものです。断面のイメージを右上に記載しておりまして、a-a'断面として表示しています駅前広場北側の駅ビル用地の一部を幅約1m、b-b'断面として表示しています西側自転車駐車場用地の一部幅約5m部分を交通広場として決定し、駅前広場と一体となって歩行空間の確保を行います。

続きまして、17ページをご覧ください。「議案第3号 東播都市計画用途地域の変更〔明石市決定〕」、みだしのことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

18ページから20ページが位置図、計画書でございますが、内容は後ほど説明させていただきますので、こちらは割愛させていただきます。

21ページが理由書になっておりまして、変更の理由は、土地利用の現況及び動向並びに都市施設の整備の進捗及び今後のまちづくりの方針を踏まえ、より合理的な土地利用の推進を図るためとしております。

次に23ページをお開きください。こちらは変更前後対照表でございます。今回の用途地域の変更によりまして、上から4行目の第1種住居地域、その2行下の準住居地域、さらにその次の行の近隣商業地域について、面積の変更がございます。

次に24ページをお願いします。こちらは変更前後対照図でございます。今回の用途地域の変更は赤囲みの範囲につきまして、西明石南地区の土地利用を促進し地区全体の活性化を図るため、図面にありますとおり、準住居地域及び第1種住居地域から近隣商業地域に変更いたします。これに併せて、建ぺい率を60%から80%、容積率を200%から300%に変更します。

続きまして、25ページをご覧ください。「議案第4号 東播都市計画高度地区の変更〔明石市決定〕」、みだしのことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

26ページから28ページは位置図及び計画書でございますが、内容はこちらも後ほど説明いたしますので割愛させていただきます。

29ページのほうが理由書になっておりまして、変更の理由は、用途地域の変更に伴い、用途地域を補完するためとしております。

次に30ページ、31ページ、これが計画図及び変更前後対照表ですが、こちらも割愛させていただきます、内容は、32ページの変更前後対照図をご覧ください。用途地域の変更に併せまして、図面のとおり第4種の高度地区の指定を解除いたします。

次に33ページをお開きください。「議案第5号 東播都市計画防火地域及び準防火地域の変更〔明石市決定〕」、みだしのことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

34ページ、35ページが位置図及び計画書ですが、こちらも同様に後ほど説明をさせていただきますので割愛させていただきます。

36ページの理由書をご覧ください。変更の理由は、用途地域の変更に伴い、用途地域を補完し、市街地の良好な居住環境の維持保全を図るためとしております。

また、37ページ、38ページは計画図及び変更前後対照表ですが、こちらも割愛させていただきます、39ページの変更前後対照図をご覧ください。用途地域の変更に伴いまして、図面のとおり準防火地域に指定をいたします。

議案の概要の説明は以上でございます。引き続きまして、都市計画の法手続きについてご報告いたします。

都市計画の案につきまして、都市計画法の規定に基づき、令和4年9月20日から10月4日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、窓口での縦覧者が2名で、意見書の提出が3件ございました。なお、縦覧期間中は本市ホームページでも縦覧で

きるようになっておりまして、アクセス数が780件でございました。

意見書の要旨と意見に対する市の考え方をご説明いたします。40ページをご覧ください。

まず、都市計画道路に関する意見が2件ありまして、1件目の1点目「駅南側における都市計画道路ネットワークの内容の説明がない。本計画案の次に、どのようなネットワークを目指すのか、理由書の中に記載すべきである。」という意見がありました。

これに対する市の考えとしましては、本計画案は、新たな改札設置に伴い、駅へのアクセスを向上させるものです。現時点では、次の都市計画道路は予定しておりませんが、当該道路に接続する東側の明石市道を別途事業により同じ幅員で拡幅整備することにより、道路ネットワークを強化する予定です。前のスクリーンをご覧ください。都市計画道路に加えて同時に整備する区間がこちらです。画面上で点滅しております都市計画道路の右側の部分が今回の都市計画道路に加えて同時に整備する区間でございます。

2点目に「本計画案では、車道側に自転車通行帯が設けられているが、現状では歩道の幅員が充分にある場合には、自転車は歩道を走行している。また、JR西明石駅への送迎による停車車両が想定され、傍らを自転車が走行するのは危険である。自転車通行帯は、歩道側に幅1.5mで設け、歩道幅を3.0mに狭めるべきである。」という意見がありました。

これに対する市の考え方としましては、自転車は道路交通法上、「軽車両」であり、歩道ではなく車道の左端部を通行することが原則となっています。例外的に「普通自転車歩道通行可」の標識のある区間や自転車道、路側帯では自転車の通行が認められていますが、本計画案では車道側に自転車通行帯を設ける原則に則ったものとしております。また、自転車が車道を通行することが危険と考えられる場合、具体的には、運転者が13歳未満の児童及び幼児の場合、70歳以上の高齢者の場合、一定程度の

身体障害を有する場合、車道又は交通の状況からみてやむを得ない場合には、歩道を通行することができます。なお、本市では自転車と歩行者との事故の抑制を目的として、平成29年3月に「明石市自転車利用環境向上計画」を策定しておりまして、自動車の走行速度や交通量などを総合的に勘案して自転車の利用環境の改善に取り組んでおり、本計画案も同計画に沿ったものとしております。

次に2件目として、「都市計画道路の整備について反対ではないが、計画対象地主への説明を十分にすべきである。自身の住居の一部が計画案にかかっているようであるが、計画平面図では建屋ギリギリまでの計画線になっている。門扉設置部分として、建屋から同境界までの距離を最低1.5mは確保してほしい。」という意見があり、これに対する市の考え方としましては、今回の都市計画変更が決定されましたら、引き続き事業実施に向けて、まずは地域の皆様及び地権者の方に説明を行う予定です。その後、現地測量や物件調査などを実施し、道路計画線の確認や土地の買収、建物の補償などについて、個別に説明を行います。地権者の方の意向については、その説明の際にお聞きし、市として何が出来るかを検討する予定です。

次に、41ページをご覧ください。用途地域の変更に関する意見が1件ございました。内容としましては2点ありまして、1点目が「用途地域の変更は、市民の財産権に関わる重大な案件である。したがって、今回の用途地域の変更の対象となっている区域に特定した具体的な説明を記載すべきである。」という意見があり、これに対する市の考え方としましては、用途地域の変更も含め、都市計画の変更は変更対象となる区域に様々な変化をもたらす可能性があることは十分に認識しております。変更理由につきましては、区域内の全てを網羅する必要があるため、現在の表記としております。

意見の2点目としまして、「第1種住居地域を近隣商業地域に変更する主たる目的は、容積率と建ぺい率の緩和と推察するが、建ぺい率を据え置くことを提案する。西明石南地区は、良好な住宅地の保全及び拡充を今後のまちづくりの方針とすべきと考

えるからであり、建ぺい率を緩和する影響は、良好な住宅地にとってはマイナスではない。明石市内においては、高度利用地区に決定されている東仲ノ町地区の一部は、容積率の最高限度を450%としながら、建ぺい率の最高限度を80%ではなく、60%と低く定めている。同様に朝霧駅前地区は、容積率の最高限度を350%、建ぺい率を60%としている。西明石南地区の最大の課題は、狭隘道路の解消を含む、木造密集住宅区域の改善である。この改善を放置したままの西明石南地区のまちづくりはあり得ない。」という意見がございまして、これに対する市の考え方としましては、地域の代表者と市の参画による西明石活性化プロジェクト協議会にてとりまとめられました「まちづくりの姿」に地域の課題として駅南側のエリアにおいて商店の衰退が挙げられており、本計画案は道路等都市基盤整備に併せ、土地利用の規制緩和により西明石地区の活性化を目指すものです。また、高度利用地区につきましては、本市では朝霧駅前地区、東仲ノ町地区、明石駅前南地区など一定のまとまった土地について市街地再開発事業等を行う際に、高度利用地区に指定し、基準以上の容積率とする代わりに建ぺい率を抑制することで、土地の高度利用と町並み形成の調和を図ってきた経緯があります。しかし、今回の都市計画変更は、これら一定のまとまった土地に適用した事例とは異なり、対象区域に敷地面積が50㎡以下の狭小な土地も含まれていることから、地区全体の活性化を図るためには容積率のみならず、建ぺい率の緩和も必要と考えます。なお、ご意見のありました狭隘道路の解消など居住環境の改善につきましては、別途検討してまいります。

以上が、都市計画に関する意見書の要旨と、それに対する市の考え方です。

以上で、「議案第1号 東播都市計画道路(3.4.534号西明石駅南線)の変更」、「議案第2号 東播都市計画交通広場の決定」、「議案第3号 東播都市計画用途地域の変更」、「議案第4号 東播都市計画高度地区の変更」、「議案第5号 東播都市計画防火地域及び準防火地域の変更」の5つの議案につきまして説明を終わらせていただきます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

○会長 はい。ただいま、議案第1号から議案第5号について説明を受けましたが、この事項についてご意見、ご質問等ございましたら、どなたからでも結構ですのでよろしくお願いたします。

○委員 委員長。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 失礼します。都市計画案の縦覧も終わりました、2件頂戴したということですが、決定告示が11月に行われる予定ですが、一般市民の方の中で用途地域等の変更がまだぴんときていない方がいるように聞いております。そこで、都市計画の変更につきまして、地域住民への説明やご意見をお聞きすることにより地域のご理解を得ることがたいへん重要と思っておりますが、これまでどのような説明を行ってきたか、改めて市の取組状況を教えてください。

○会長 はい、事務局。

○企画・調整室 はい。これまでの市の取組状況でございますけれども、本年4月17日に西明石駅及び駅周辺のまちづくりに関する地域説明会という形で説明会を実施しておりまして、約200名の地域の方にご参加いただいております。こちら開催に先立ちまして、事前に自治会への説明及び開催案内の回覧をお願いしておりまして、その際の世帯数としましては、西明石南町の自治会で898世帯、西明石南鉄道社宅自治会の177世帯に依頼をさせていただいております。併せまして、その回覧とは別に、用途地域等の都市計画変更に関連する土地・建物をお持ちの所有者の方に、郵送及びポスティングにて開催案内を行っております。その件数は、約450件となっております。また、特に都市計画道路西明石南線の検討におきましては、用地買収など今後事業にご協力いただく必要がございます、昨年10月から12月にかけて、道路に関わる土地・建物の所有者の方に対し、直接ご挨拶にお伺いして、計画の概要を説明させていただいたところです。

なお、今回の都市計画の手続きとしまして、9月20日から10月4日までの約2

週間の間、市にて都市計画変更案の縦覧を行いました。それに加えまして、さらなる周知を行うために、本市ホームページにおいても都市計画案を掲載しておりまして、市役所に来ていただかなくても計画内容を確認できるということにさせていただいておりまして、そちら先ほどご紹介させていただいたとおり、アクセス数は780件ございました。以上です。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 ありがとうございます。これも最後ご意見なんですけども、これまで地域の説明などの取組状況については分かりました。今後、西明石地区の方々の生活に非常に影響のある内容ですので、ぴんと来てる人来てない人いろいろあると思うんですけども、都市計画変更に関する説明はもとより、事業実施に向けた地域への説明、それからまた用地買収など、買収などによる土地・建物所有者への説明など、引き続き丁寧に説明をよろしくお願ひしたいと思っております。

2026年の春の完成予定と聞いておりますが、またJR西日本の事業になるかと思ひますが、地域の方々の関心が非常に高く、駅ビルや社宅開発などの共同でのまちづくりに関する情報提供についても、併せてよろしくお願ひしたいと思ひます。私からの意見です。以上です。

○会長 ご意見、ご要望ということで、議事録にとどめさせていただきます。ほか、いかがでしょうか。

今回都市計画道路、それから用途地域の変更、計画道路の変更と用途地域変更について、それぞれ意見書を出されて、今、委員からもそれに関連するご意見もあつたところであります。これは会長としてではございませんが、こうした整備されること自体については非常に結構だと思ひますが、今後清算事業団用地とか、いろいろこの中でも事業が進行していきだろろうというふうに思ひます。そうした中で、この地区っていうのは、やはりいろんな特性を持った地区で成り立っているところでもありますので、今後よりきめ細やかな地域環境の在り方を追求していくためにも地区計画等の手法も

含めて、今後の地域まちづくりの中で、さらなるご検討をされてもよからうというふうに考えます。これは会長としてではなくて、委員としての意見でございます。ほか、よろしゅうございますか。

それでは、今、委員、それから私が先ほど申し上げましたような意見については十分留意いただくということで、議事録にも記載させていただくということでご了承いただきたいと思います。その上でお諮りさせていただきます。

「議案第1号 東播都市計画道路（3.4.534号西明石駅南線）の変更〔明石市決定〕」の案件でございますが、案のとおり決することでご異議ございませんか。

（「異議なし」の声）

○会長 はい、ありがとうございます。

続きまして、「議案第2号 東播都市計画交通広場の決定〔明石市決定〕」の案件でございますが、案のとおり決することでご異存ございませんか。

（「異議なし」の声）

○会長 ありがとうございます。

続きまして、「議案第3号 東播都市計画用途地域の変更〔明石市決定〕」の案件でございますが、案のとおり決することでご異存ございませんか。

（「異議なし」の声）

○会長 ありがとうございます。

続きまして、「議案第4号 東播都市計画高度地区の変更〔明石市決定〕」の案件でございますが、案のとおり決することでご異存ございませんか。

（「異議なし」の声）

○会長 ありがとうございます。

続きまして、「議案第5号 東播都市計画防火地域及び準防火地域の変更〔明石市決定〕」の案件でございますが、案のとおり決することでご異存ございませんか。

（「異議なし」の声）

○会長 ありがとうございます。

それでは、以上の5件について、案のとおり決させていただき、その旨を市町に答申いたします。なお、市長への答申文案につきましては私にご一任いただきたいと思います。

続きまして、(2)事前説明事項について2件ございます。まず1つ目が、「東播都市計画用途地域等の変更について」ということで、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 事前説明事項①東播都市計画用途地域等の変更についてご説明いたします。失礼ながら着座にてご説明させていただきます。

まず変更の経緯についてですが、用途地域の見直しは概ね5年ごとに行うこととされておりまして、明石市では平成30年度までに7回の見直しを行っております。今回、前回の見直し以降における土地利用の現況や動向に対応するため、「明石市用途地域等見直し基本方針」に基づきまして、第8回の用途地域等の見直しを行うものです。

続きまして、資料は1ページ中段をご覧ください。今回、見直し基本方針に則り選定された地区は大きく、都市計画上の位置づけの変更や、政策的な課題に対応を要する地区を選定いたします課題地区、これが1件。土地利用の現況・動向から判別いたします注目地区が2件。境界変更が必要な地区が7件に分類されます。なお、要望地区については該当はございませんでした。

次に、各分類ごとに選定された変更対象地区を見てまいります。前方スクリーンでは4ページの位置図の抜粋したものをお示ししております。なお、前回報告事項としてご説明いたしました素案の内容と変更はございませんので、説明を一部簡素化させていただきます。

今回選定された課題地区は、大久保町大窪地区の1地区です。こちらは区域面積約5.3haの区域で、大久保駅から1kmほど北側に位置いたします。こちらの変更

理由は「都市計画道路の整備の進捗に合わせた変更」でございます。

図の中央部、北西から南東に至ります都市計画道路は山手環状線で、この大窪工区のみ未整備となっています。今回、令和2年10月に事業認可を受け、令和8年度中の完成を目指しています。

山手環状線沿道では当該区間のみ沿道の用途地域の緩和が指定されておられませんでしたが、この度整備の進捗に合わせ、周辺の用途地域に合わせた緩和を行うものでございます。この緩和により、沿道への商業機能等の集積を誘導いたします。具体的には、第1種中高層住居専用地域から、第1種住居地域への変更を行うもので、容積率・建ぺい率の変更はございません。また、高度地区等の地域地区についても変更はございません。

次に、注目地区として選定された地区でございます。今回選定された注目地区はこちらの2地区です。

まず、②船上町地区は約2.3haの区域で、JR明石駅と西明石駅の間、山陽電鉄西新町駅の南側に位置いたします。当該地は、工場に宅地開発が行われた区域でございます。このたび、こちらの用途地域を工業地域から第1種住居地域へと変更するものでございます。また、補完制度といたしまして、周辺同様の第4種高度地区を新たに指定することとしています。なお、容積率・建ぺい率・その他の地域地区について変更はございません。

続きまして、③山手台地区は約0.2haの区域で、JR大久保駅から約2km北側に位置いたします。こちらはスーパーマーケット跡地に宅地開発が行われた区域でございます。このたび、こちらの用途地域を近隣商業地域から第1種低層住居専用地域へと変更し、新たに絶対高さ制限10mを指定し、建ぺい率を80%から60%に、容積率を200%から100%に規制強化するものでございます。外壁後退につきましては、明石市においては建ぺい率50%の1低専に限定して指定しておりますため、当該地には指定いたしません。また、用途地域見直しガイドラインに基づきまして、

補完制度として準防火地域が指定されておりましたが、周辺に合わせてこれを廃止し、建築基準法第22条区域とします。また、高度地区を新たに指定し、第3種高度地区といたします。

次に、境界調整地区の概要でございます。こちらにつきましては軽微な変更のため、詳細については割愛させていただきます。対象区域は、市の西部から、④二見町南二見地区、⑤魚住町西岡1地区、⑥魚住町西岡2地区、⑦魚住町金ヶ崎が対象となっております。

続きまして、市の東部に関しましては、⑧大久保東地区、⑨大久保町八木地区、⑩西明石5丁目地区が対象となっております。

次に、これまでの取組と今後の予定でございます。用途地域等見直し基本方針についてご報告いたしました前々回の都市計画審議会以降、兵庫県と変更素案について下協議を重ね、8月に住民説明会及び都市計画審議会への報告をいたしました。

住民説明会に関しましては、8月17日に市役所8階にて行いまして、参加者は0名でした。一方、これに関しますホームページの閲覧件数は519件でした。

最後に今後の予定です。今後12月に法定縦覧を予定しており、令和5年1月頃開催予定の本審議会にて審議をしていただいた後、年度内に告示の予定となっております。

以上で本件、事前説明事項①東播都市計画用途地域等の変更についてのご説明を終えます。ご清聴いただきありがとうございました。

○会長 ただいまの説明についてご意見、ご質問等ございましたら、誰でも結構ですのでよろしくお願いたします。

○委員 すみません。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 ご説明ありがとうございます。今回の注目地区のところで、土地利用の現況、動向から地域の変更をしていくというようなところかと思うんですけども、

この辺りが少し気になっておりまして、特に山手台のほう、近隣商業、近商から今、出てきておりもともとスーパーがあってそれが撤退されて、その後住宅地開発されて、その現況に合わせて、今度用途地域を変えるということで、こういう計画的な住宅地について、今大きな流れとしては、例えば今後、住宅地の高齢化が進展したりとか、あるいはにぎわいがちょっと衰えてきたりとか、そういった中で最後、そういう商業利用みたいな需要が出てくることもあるかなというふうに思います。どうしても現況に合わせて用途地域を変えていくというようなルールでいくと、こういった事例が点々と出てくるんじゃないかなというふうに思ったりするんですね。その辺り、どういったいきさつで、やっぱりこれはそういうところが出てきた用途地域を変更をするような案件に挙げていくのか、それとも何らか、別の地域の将来動向を見たときに、やはりこれを住居系に変えたほうが良いという判断があったのか、ちょっとその辺りのところがもし何かあれば教えていただければというふうに思っております。

○事務局　　ご質問ありがとうございます。こちら山手台地区に関しましては、第1種低層住居専用地域に囲まれていた近隣商業地域のスーパーマーケットが撤退してしまったところ、現在既に住宅が建ち並んでいるところという区域でございます。私共の考え方といたしましては、もう既に住宅が建ち並んで分譲されてしまっている近隣商業地域ということですので、こちらにまた改めて商業機能をとということになりますと、かなり大きなハードルがあろうと考えた上で、今後の居住環境を適切に維持することを第一に考えた上、周辺の用途地域に合わせた変更を行うものでございます。

一方、水野委員のほうからご指摘のありました商業機能に関しましては、実はこちらのすぐ南側、この辺りの区域、すみません、ちょっと見にくいんですけども、薄く黄色になっているところに第1種住居地域が指定されておりまして、もともとこの近隣商業地域にあったスーパーマーケットは、この第1種住居地域のほうに移転したという状況でございます。また、併せましてそれ以外の商業機能も集積も、この第1種住居地域都市計画道路の沿道に集積しつつあるという状況が見受けられます。こう

いった状況を複合的に考えた結果、今回のこの区域に関しましては、用途地域を変更することが妥当であろうというふうに考えたものでございます。

今後どのように用途地域について検討していくかに関しましては、それ以外の個別の状況によって検討を進めていく必要があるというふうに考えておりますので、この場での言及は避けさせていただいてもよろしいでしょうか。

○委員 ありがとうございます。今最後におっしゃっていただいたように、多分それぞれのところで状況が変わってくると思います。ですけれども、単純に現況がこうだから用途地域を変えるというようなことではなくて、ちょっとその周辺の状況を鑑みて、少し大きな目で用途地域の変更、本当にそれでいいんだろうかということを考えていただければなというふうに思っております。ありがとうございます。

○事務局 ありがとうございました。

○会長 ありがとうございました。ほか、いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

ないようでしたら、続きまして②東播都市計画地区計画（大久保町丁田地区地区計画）の決定について、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 事前説明事項②東播都市計画地区計画（大久保町丁田地区）の決定について説明させていただきます。失礼ながら、着座にて説明させていただきます。

まず、これまでの経緯についてです。本地区は、令和4年8月に開発許可がなされた地区で、明石市都市計画マスタープランにおいて位置づけている、地区計画推進地区（概ね1ヘクタール以上の戸建て住宅の用に供する開発が行われる地区）の規模を有しています。

お手元の資料の3ページの位置図をご覧ください。今回の対象区域は、JR大久保駅から約400m北側の赤枠で囲った区域でございます。本区域は一団の共同住宅跡地であり、民間開発事業者による宅地開発が行われる予定となっております。こうしたことから、この開発事業により新たに形成される住宅市街地について、敷地の細分

化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、より良い住宅市街地の維持・保全を図るため、地区計画を決定しようとするものです。

1 ページにお戻りください。上部の表は、これまでの経緯を時系列で表現したものでございます。令和3年9月に開発許可に関する事前相談が行われ、令和4年8月に開発許可が既になされております。このことを前提とし、県知事の下協議を経て、当審議会での事前説明を行うものでございます。

次に、2. 都市計画決定原案の内容についてでございます。名称は大久保町丁田地区、面積は約1.5haでございます。地区計画の目標として、「本地区は、明石市の中央部に位置する。本計画は、戸建住宅の開発事業により形成される住宅市街地について、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、より良い住宅市街地の維持・保全を図ることを目標とする。」としております。

6 ページをご覧ください。こちらは都市計画決定する計画図でございます。

お手数ですが、1 ページにお戻りください。下部の表は区域の整備・開発及び保全に関する方針についてでございます。土地利用の方針としては「良好な住宅市街地が形成されるよう、うるおいとゆとりある空間を創出する土地利用を図る。」こととしております。また、地区施設の整備の方針としては、「開発事業により整備される道路や公園等の機能の維持・保全を図り、安全で快適な公共空間の形成に努める。」ことを掲げております。さらに、建築物等の整備の方針としては「周辺住宅地の住環境に配慮するとともに、うるおいとゆとりある市街地環境が形成されるように、建築物等の規制、誘導を図る。」こととし、いずれも市内の住宅市街地における地区計画について、一般的な内容としております。

2 ページ上部の表をご覧ください。こちらは具体的な制限内容となる、地区整備計画でございます。項目としては、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態若しくは意匠の制限を掲

げております。まず、用途の制限でございますが、当該地は第1種中高層住居専用地域に指定されている区域であり、すでに一定程度強い用途規制が行われております。今回は、この用途地域における用途制限に加え、定住を促進する目的として、単身者向けの概ね1LDK程度の集合住宅を規制し、1戸当たりの住戸専用面積が、40㎡未満のもの立地を制限しております。また、宗教関連施設についての立地についても制限を加えております。建築物の敷地面積の最低限度については、開発許可された最低敷地面積に施工上の誤差を鑑みたゆとりを加えまして、100㎡としております。壁面位置の制限については、狭小な区画や不整形な区画が存在することを鑑みて0.5mとし、緩和規定を設けることとしております。建築物の高さの最高限度については、概ね4階建以下を目指す12メートル以下とすることで、良好な住宅市街地の形成を目的としております。

以上の4点については今後条例化を検討しており、建築確認申請時の確認事項になることにより、強制力を持った規制とすることを目指してまいります。一方、建築物等の形態若しくは意匠の制限については地区計画の区域内における行為の届出に際して協議対象とする内容でございます。具体的には、原色に近い色をマンセル値により制限することを目的としております。

最後に、3. 今後の予定についてです。11月に条例に基づく縦覧を2週間行い、関係地権者等からの意見書の提出期間を設けます。意見書の提出期間は縦覧期間2週間に1週間を加えた、3週間としております。その後、知事本協議、法定縦覧を経て、令和5年1月に当審議会へ付議し、3月末の都市計画決定を目指してまいります。なお、条例に関しては6月改正を目指してまいります。

以上で事前説明事項②東播都市計画地区計画（大久保町丁田地区地区計画）の説明を終わります。

○会長 ただいまの説明についてご意見、ご質問等ございましたら、どなたからでも結構ですのでよろしくお願いたします。どうぞ。

○委員 壁面の位置の制限についてなんですが、以前も審議で意見が出まして、後退距離0.5m以上ということで、宅地の形が悪いとか狭小であるとかという話があったんですが、2で緩和規定が設けられておると。緩和ということは50cmきつてもいいということになってきまして、若干法的に抵触する部分が出る可能性がある。ただ、他行政等々以前調査されて、そういう係争がないってということで、ずっと認めてきたというか、前はオッケーになってたんですけども、今回もこのように、許可段階でちょっと指導ができなかったのかなという、そこら辺をちょっとお聞きしたいと思います。

○会長 はい。事務局のほうから、どうぞ。

○事務局 すみません。では、先ほどの質問に関しまして、お答えさせていただきます。

前方のスクリーンに民法の規定を載せております。今回先生がおっしゃられたのは、地区計画におけるうるおいとゆとりある空間という方針があるにも関わらず、民法で境界線から50cm以上の距離を保つ、それを緩和するような規定を定めるのは目的と現実が乖離するのではないかというようなご質問だったかなと理解しております。

こちら民法234条では、建物を築造するには境界線から50cm以上の距離を保たなければならないとあります。加えて、下のほうの236条におきましては、規定と異なる慣習があるときは、その慣習に従うということになっております。民法での50cmは話し合いのベースを定めたもので、最後は当事者同士の話し合いで決まるものととらえております。今回は、この50cmという値が地区計画に位置づける壁面位置の制限50cmと民法上の数値、その50cmが同じであるため、最低限の値をさらに緩和するようになってしまいます。しかし、前方スクリーン右側のように、地区計画で壁面位置の制限50cmを定めておくことで、そこを大きく超えて建築されることはありません。また、地区計画の定める壁面位置の制限50cmにつきまして、こちらの緩和規定を排除してしまうと敷地際の50cmに全く建築することがで

きなくなります。

左側の図をご覧ください。例えば、このような真四角、長方形の整形な敷地ばかりであれば、緩和規定なしでの建築計画は可能かと思えます。しかし、今回の敷地形状では、こちらの真ん中の青で示しております、このようなエリアは割と整形な土地が多いんですけども、赤丸で示しているところ、こちらは少しいびつな形になっております。

ちょっと戻りまして、右側の不整形な土地をご覧ください。このような土地形状で敷地際50cm以内に全く建築できないとなると、ちょっと極端すぎるかもしれませんが、赤色で示された位置に建物を配置せざるを得なくなります。緩和規定があれば、このような青色の位置に配置することができ、さらに屋外に倉庫等を置くこともできます。つまり、いびつな敷地形状においては、緩和規定を排除してしまうと建築計画が成り立ちづらいという問題が生じます。

以上の理由により、開発区域の状況に応じて緩和措置の規定は必要であると考えております。今回の丁田地区におきましては、後退を50cmといたしたいと考えておりますが、今後新たに地区計画を策定する際には、最低敷地面積について、もう少しゆとりをもたせるように配慮し、外壁後退については第1種低層住居専用地域の1mに合わせていくべく、事業者と協議してまいりたいと思っております。以上です。

○会長 よろしいですか。開発事業者との地区計画の視点に従って、その基準というのがなかなか難しい、これまでもこの審議会でもご意見のあったところではありますが、今、事務局からありましたように、今後の地区計画の主旨からして、十分に配慮していただけるようお願いしていきたいというふうに思います。よろしいですか。

○委員 ちょっと1個だけ。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 これは建築基準法の話ですけども、壁面位置と緩和制限のところ物置の定義で2.3m以下の軒高という表現があるんですが、一応これ建築物を指す物置

を想定されてると思うんですが、近畿行政会議で確か1.4以下からもう建築物になる、奥行き1mから建築物になるっていうそれがはっきりされてます。ですから、学校なんかのウサギ小屋が建築物になったりとかも、現にしとるわけですね。ですからそこは合わせていかれたほうがいかがかなと。まあこれは情報です。

○会長 その辺り、ちょっと建築指導行政とも調整していきたい。

○事務局 承知しました。

○会長 はい。ほか、いかがでしょうか。はい、ありがとうございます。

ほかにご質問、ご意見がないようでしたら、本日ございました2つの事前説明事項については、次回以降の審議会で正式議案として決されるということをご協力いただきたいと思います。それでは、以上で議題は終了でございます。

続きまして、その他として事務局から報告等ございますか。

○事務局 1点だけご報告事項ございます。

委員の皆様には、本日の資料に併せましてマスタープランなどのパブリックコメントのチラシをお送りさせていただいておりますが、前回の本審議会でご報告させていただいた、この明石市都市計画マスタープラン、明石市立地適正化計画、これらにつきましては、現在11月末までパブリックコメントを行っております。あと併せて市民説明会も随時実施しているところでございます。次回の審議会では、そのご報告をさせていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

○会長 それでは、以上をもちまして本日の審議会を終了させていただきます。

委員の皆様には、終始熱心なご審議をいただきまして、ありがとうございました。

これをもちまして閉会といたします。

(閉会 午後3時05分)