

令和元年度
第1回 明石市都市計画審議会

議 事 録

<HP公開用>

日時：令和元年8月6日（火）午前10時00分～

場所：市役所議会棟大会議室

令和元年度 第1回明石市都市計画審議会

日時：令和元年8月6日（火）午前10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 東播都市計画地区計画（大久保町南高丘地区地区計画）の決定
〔明石市決定〕

4 そ の 他

5 閉 会

○出席委員（12名）

安田会長	水野副会長	三輪委員
嶋本委員	尾倉委員	坂口委員
竹内委員	丸谷委員	岩崎委員(代理)
平本委員(代理)	中里委員	戎本委員

○出席幹事（5名）

横田幹事	岸本幹事	東幹事
小田垣幹事	植田幹事	

第1回明石市都市計画審議会

令和元年8月6日

午前10時00分～

市役所議会棟大会議室

(開会10時00分)

○(事務局) それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和元年度第1回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。

なお、本市におきましては、現在エコスタイルを実施しており、ノーネクタイ等軽装に努めているところでございます。その旨ご理解いただきますよう、よろしく願いいたします。

それでは、審議に先立ちまして、資料のご確認をお願いいたします。

お手元の資料をご確認ください。本日、お手元には配席図、A4、1枚ものを配布しております。

なお、次第、議事に関する資料、及び参考資料は、事前にお届けしております。事前配付の資料を含めまして、過不足等ございませんでしょうか。ないようですので、進めさせていただきます。

初めに、年度が変わってから最初の審議会となりますので、委員及び幹事の変更などについてご報告させていただきます。委員名簿をご覧ください。

条例第2条第2項第1号委員は、変更なしです。

同第2号委員は、尾倉委員、坂口委員、竹内委員、丸谷委員、森委員が新たに加わりました。

同第3号委員は、明石警察署長が平本委員に変更となっております。

同第4号委員は、変更なしです。

また、幹事におきましては、政策局長の横田幹事、市民生活局長の岸本幹事、道路部長の小田垣幹事、下水道部長の植田幹事がそれぞれ変更となっております。

それでは続きまして、本日の出席状況について、ご報告を申し上げます。本日は、西海委員と森委員の2名が、ご欠席との連絡を受けております。

委員総数14名のうち、12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っております。安田会長、よろしくお願ひいたします。

○会長　それでは改めまして、おはようございます。

ずいぶん暑い日が続きますが、早朝からお集まりいただきましてありがとうございます。

それでは、早速でございますが、お手元の会議次第に従いまして順次進めてまいりたいと思っております。

まず、2番目の「2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。

それでは、本日は尾倉委員さん。

○委員　はい。

○会長　それと、戎本委員さん。

○委員　はい。

○会長　お2人をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

続きまして、本審議会の公開、非公開についてお諮りいたします。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。本日の会議におきまして、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おそれは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が、よろしゅうございますか。

(「異議なし」の声)

○会長 それでは、本審議会を公開とさせていただきます。傍聴者の方がいらっしゃいましたら入場を認めますが、本日の傍聴者につきまして、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1名です。これより案内いたしますので、しばらくお待ちください。

(傍聴者入場)

○会長 それでは、3番目の「3議題」に入ります。

お手元の会議次第にありますように、本日は議案事項が1件ございます。議案事項につきましては、明石市決定の案件でございます。

それでは、「議案第1号 東播都市計画地区計画（大久保町南高丘地区地区計画）の決定〔明石市決定〕」について、事務局よりまず説明をお願いいたします。

○都市総務課 それでは、「議案第1号 東播都市計画地区計画（大久保町南高丘地区地区計画）の決定〔明石市決定〕」につきまして、ご説明いたします。

お手元の資料は、法定図書の体裁に準じてこのような形でとじておりますが、ご説明の際にはページが前後いたしますので、お許しく下さいませ。

あと説明は、前方のスクリーンにて行わせていただきますので、よろしく願いいたします。では、座って説明させていただきます。

では、早速ですが、お手元の資料の1ページ目をご覧ください。

まず最初に、こちらが計画の位置図となります。今回の対象区域は、JR大久保駅から、約800メートル北側の、赤枠で囲った区域でございます。本区域は喰ヶ池というため池の西側約半分にあたる区域になっております。

続きまして、お手元の資料の5ページをご覧ください。計画の策定理由についてでございます。本地区は、平成30年2月に開発許可がなされた地区であり、明石市都市計画マスタープランにおきましては、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におきまして、地区計画を推進することと位置付けられておりまして、その規模を有しているところでございます。

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、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、よりよ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。

次に、お手元の資料の2ページ目をお開きください。都市計画決定案の内容についてでございます。こちらは計画図です。現在造成中の街区を点線で表示しております。

それでは、前方スクリーンをご覧ください。参考といたしまして、当地区の土地利用計画図を示しております。こちら区域の北端には公園、南端には調整池を擁する計画となっております。戸建て宅地は、約180区画を予定しております。

続きまして、お手元の資料は3ページ目をお開きください。こちらは計画書となります。

地区計画の名称は、大久保町南高丘地区、面積は約3.4ヘクタールでございます。地区計画の目標としまして、「本地区は、明石市の中央部北に位置する。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。

続きまして、お手元の資料の3ページ下部をご覧ください。

こちらは、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ましては、「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ましては、「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ましては、「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きましては、一般的な内容としております。

続きまして、お手元に資料の4ページをご覧ください。

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。項目としましては、「建築物等の用途の制限」、「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」、「建築物等の形態若しくは意匠の制限」を掲げております。

まず、「建築物等の用途の制限」でございますが、当該地は第一種中高層住居専用地域に指定されている区域でありまして、既に一定程度の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まして、定住を促進する目的として、単身者向けの概ね1LDK程度の集合住宅を想定しまして、共同住宅又は長屋で、1戸当たり住戸専用面積が40平方メートル未満のもの立地を制限しております。

また、宗教関連施設につきましても立地についても制限を加えております。

あと、「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては、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100平方メートルとしております。

次に、「壁面の位置の制限」につきましては、狭小な区画や不整形な区画が存在することを鑑みて、0.5メートルとし、緩和規制を設けることとしております。

続きまして、「建築物の高さの最高限度」につきましては、当該地は第2種高度地区に指定され、絶対高さ制限15メートルが指定されている区域ではございますが、概ね4階建て以下を目指す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点につきましては、今後条例化を検討しておりまして、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。

一方最後の、「建築物等の形態若しくは意匠の制限」につきましては、地区計画の届出に際しまして、協議対象とする内容でございまして、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。

続きまして、前方スクリーンをご覧ください。こちらは、条例縦覧及び法定縦覧の結果でございます。条例縦覧につきましては、縦覧件数が0件、ホームページの閲覧件数は746件ございました。

法定縦覧につきましては、縦覧件数が0件、ホームページの閲覧件数は186件でした。

最後に、今後の予定についてです。今回の付議の後、8月上旬の都市計画決定を目指しております。

なお、地区計画の条例に関しましては、9月議会での改正を目指しております。

以上で「議案第1号 東播都市計画地区計画（大久保町南高丘地区地区計画）の決定〔明石市決定〕」の説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○会長 はい、ただいま議案第1号についての説明を受けましたが、ご質問、ご意見等ございましたら、どなたからでも結構ですので、よろしくお願いいたします。

よろしゅうございますか。ご意見ございませんか。

はい、この件で以前建築物等に関する事項の壁面の位置の制限について、少し緩めではないかというようなご意見もございましたが、先ほど事務局のほうから説明がございましたように、この開発につきましては、この審議会がかかわるわけではございませんが、適法に開発許可を受けた案件であり、かつ敷地の形状その他を鑑みた基準であるということでもあります。

しかし、これはあくまで最低基準でありますから、実施に当たっては可能な限りゆ

とりのある住宅地になるよう、開発者を通じて引き続きご指導いただくということを確認しておいたと思いますがいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、ほかにご質問、ご意見ございませんようですので、お諮りいたします。

「議案第1号 東播都市計画地区計画（大久保町南高丘地区地区計画）の決定〔明石市決定〕」、案のとおり議決することでご異議ございませんか。

（「異議なし」の声）

○会長 ありがとうございます。

それでは、案のとおり議決させていただき、その旨を市長に答申いたします。

なお、市長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。

本日の議題は以上でございますが、続きましてその他としまして、事務局から報告等何かございますか。

○都市総務課 はい。

○会長 はいどうぞ。

○都市総務課 都市計画に関して、その他報告することは特にございません。

○会長 はい。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。委員の皆様におかれましては慎重な審議をしていただきましてありがとうございます。

これをもちまして、閉会といたします。

（閉会10時18分）