

平成23年度  
第2回 明石市都市計画審議会

議 事 録

<HP公開用>

日時：平成23年11月11日（金）午後2時00分～

場所：明石市議会棟大会議室

平成23年度 第2回明石市都市計画審議会

日時：平成23年 11月 11日（金）午後2時00分～

場所：明石市議会棟大会議室

会 議 次 第

1 開 会

2 議事録署名人の選出

3 議 題

(1) 付議事項

① 諮問第1号

建築基準法第51条ただし書きの規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置について

(2) 事前説明事項

① 東播都市計画（明石市）用途地域、高度地区、防火地域又は準防火地域の変更について〔明石市決定〕

② 東播都市計画地区計画（大久保町西脇地区）の決定について

〔明石市決定〕

③ 東播都市計画地区計画（大久保町上野地区）の決定について

〔明石市決定〕

4 そ の 他

## 5 閉 会

### ○出席委員（16名）

安 田 会 長	大 橋 副会長	吉 川 委 員
尾 仲 委 員	西 川 委 員	辰 巳 委 員
穠 原 委 員	木 下 委 員	遠 藤 委 員
松 井 委 員	土 居 委 員（代理）	山 端 委 員
藤 井 委 員	山 本 委 員	澤 井 委 員
尾 谷 委 員		

### ○欠席委員（4名）

和 田 委 員	米 澤 委 員	西 墻 委 員
松 本 委 員		

### ○出席幹事（4名）

西 川 幹 事	福 田 幹 事
寺 山 幹 事	進 藤 幹 事

### ○出席説明者

吉川都市計画課長  
嶽下都市計画担当係長  
松岡都市計画担当  
竹中建築安全課長  
京橋建築安全課安全係長  
松本環境保全課大気係長

## 第2回明石市都市計画審議会

平成23年11月11日

午後2時00分～

明石市議会棟大会議室

(開会14時00分)

○(事務局) 皆様、大変お待たせいたしました。

定刻となりましたので、ただいまから平成23年度第2回明石市都市計画審議会を開催いたします。

私、事務局を担当しております都市整備部都市計画課の松岡でございます。よろしくお願いたします。

皆様方におかれましては、何かとお忙しい中、御出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

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。お手元の資料をごらんください。

まず、こちらの配席図でございます。続きまして、付議文書、公印がついたものと差しかえさせてもらっております。続きまして、本日の諮問第1号の追加資料、こちらで、ホッチキスどめになっております。

なお、次第、委員名簿、付議事項、事前説明に関する資料は事前に郵送をしております。

事前配付の資料も含めまして過不足ございませんでしょうか。

続きまして、本日の出席状況につきまして、御報告を申し上げます。

本日、和田委員、米澤委員、西墻委員、松本委員は都合により欠席。また、加古川土木事務所からは、代理として丸岡参事様に御出席をいただいております。藤井委員は、出席の予定ですが、ただいま非常に駐車場のほうが混雑しているということ

で、もう少ししたらお見えになるかと思えます。

委員総数20名のうち、15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いることを御報告申し上げます。

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えます。会長、よろしくお願いいたします。

○会長        それでは会議に入ります前に、前回、第1回のこの審議会におきまして、会長、副会長の選出が行われましたが、会長には私が、それから御本人、御欠席でしたけれど、副会長に大橋委員を選出させていただいております。本日、一言ごあいさついただけますか。

○副会長        このたび副会長を仰せつかりました大橋です。

私、明石高専の土木系の学科であります都市システム工学科で計画学を担当しています。都市計画行政には難しくてわからない領域がたくさんありますが、皆様方と一緒に、明石市のよりよいまちづくりを推進していきたいと思えます。皆様方のご協力、宜しくお願いいたします。

○会長        どうもありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、お手元にございます会議次第に沿いまして、順次、進めてまいりたいと思えますが、まず、議事録署名人の選出でございまして、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きます。

勝手ではございますが、本日は尾仲委員さん、それから澤井委員さん、お二人にお願いしたいと思えます。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えます。今回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、あるいは公正、また円滑な議事運営が損なわれる恐れはないと判断されますので、会議を公開としたいと思えますが、よろ

しゅうございますか。

(「異議なし」という声あり)

○会長        それでは、本日の審議会は公開といたします。傍聴者の方がおられましたら入場していただきたいと思います。事務局より報告をお願いいたします。

○(事務局)        本日の傍聴者は5名でございます。これより御案内いたします。

○会長        それでは議題に入ります。

お手元の会議次第でございますように、本日は付議事項として諮問第1号が1件、それから事前説明事項が3件ございます。

それでは、まず最初に、付議事項にされております諮問第1号、建築基準法第51条ただし書きの規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置について説明を受けたいと思います。こちらは前回に経過報告を受け、御議論いただいた案件でございます。それでは事務局、よろしく願いいたします。

○建築安全課        それでは、建築基準法第51条ただし書きの規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置について御説明させていただきます。前回7月4日に御説明させていただきました内容と重複する部分があることをお許しく下さい。

初めに、本件をお諮りする趣旨について御説明させていただきます。

申請者は、汚泥、廃油及び廃酸などの再資源化を図るため、平成19年に建築基準法第51条ただし書き及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律の許可を取得し、産業廃棄物の処理を行っています。今回、8時間稼働しているものを最大24時間とし、処理能力を増強したいと申し出がありました。今回の申請は、建築物の新築、増築または用途変更を伴わず、施設の稼働時間の延長により処理能力の増強をしようとするものです。この場合にも、建築基準法第51条ただし書きの再度の許可が必要となり、兵庫県の都市計画審議会に諮る前に市の都市計画審議会に御意見を聞くことになっております。なお、廃棄物処理施設の設置、維持管理、廃棄物処理業などに関しては、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に許可手続が必要で、同法に基づく手続が並行し

て進められております。

参考までにお手元の諮問資料4ページに「建築基準法第51条」、それから「廃棄物処理及び清掃に関する法律」の抜粋をおつけしております。

本市では、「建築基準法第51条ただし書き許可」を「廃棄物処理及び清掃に関する法律」に基づく施設設置の許可権者である県と連携を図りながら進めており、県の許可をただし書き許可の条件の一つに予定しております。

また、能力増強後も、維持管理に関する計画書に従い、適法に維持管理されているかどうかを県が監督することになっております。市におきましても、施設設置者と公害防止協定を結び、必要に応じて立入検査も実施することにしていきます。

それでは、本件につき、お諮りします。

お手元の諮問文をごらんください。

諮問第1号、明都諮第1号、平成23年11月11日、明石市都市計画審議会会長、安田丑作様、明石市長、泉房穂、建築基準法第51条ただし書きの規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置について、次のとおり審議会に諮問します。

それでは、計画書について御説明いたします。恐れ入りますが、お手元の諮問資料1ページをお開きください。計画書でございます。

名称は、ごみ処理場で、産業廃棄物処理施設でございます。

事業者は、●●●●でございます。

位置は、明石市二見町南二見●●でございます。

敷地面積は、約1万2,000平方メートルでございます。

計画内容でございますが、表のとおりでございます。エマルジョン燃料化施設以外の稼働時間8時間を最大24時間とし、処理能力を3倍に増強するという計画でございます。

なお、通常取扱量は現在の2倍までですが、ピーク時への対応のため余裕を見て3倍を設定しているものです。

恐れ入ります、お手元の諮問資料2ページをごらんください。前面にも同じものを投影しています。

位置図でございます。当該敷地は、二見臨海工業団地、通称南二見の人工島、中央南端にございまして、当該敷地の周辺には工場が立地しております。申請地への搬入、搬出する主な車両の経路は緑色の太線で示しております。青い線で示す4つの道路を経由する車両も南北方向に通っています県道二見港土山線を経由します。また、大半の車両が第二神明道路を走行しています。24時間創業に伴う夜間の走行はほとんどございません。夜間の搬出入車両の騒音等の御質問へのお答えは、後ほどさせていただきます。

恐れ入ります、諮問資料3ページをごらんください。前面にも同じものを投影しています。

この図は、当該敷地周辺の用途地域図でございます。赤色で着色しておりますのが当該敷地で、用途地域は工業専用地域でございます。なお、一番近い民家までは約1.2キロメートルでございます。

諮問資料5ページをお開きください。前面にも同じものを投影しております。

この図は、現況の建物と施設配置図でございます。

恐れ入ります、追加資料2ページをお開きください。前面に同じものを投影しています。

この写真は工場の全景を鳥瞰したものでございます。

次に追加資料3ページをお開きください。前面にも同じものを投影しています。

主な事業内容としましては、敷地内に搬入されました廃液、廃油、汚泥などの廃棄物は、検査を経た後、一時保管され、建物内の各処理施設で適切に処理を行い、セメント材料や再生重油などの再生資材として搬出されます。

次に、周辺環境への影響についてでございますが、事業者において事前に「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づく生活環境影響評価を行った結果、粉じん、大

気汚染、悪臭、騒音、振動についての予測結果も規制値以下となり、周辺環境への影響は少なく、特に問題はないものと環境部局から報告を受けています。

恐れ入ります、追加資料4ページをごらんください。前面にも同じものを投影しています。

このフロー図は、今回の廃棄物処理法、建築基準法、地元調整についての事前調整の経過についてあらわしています。

今回の申請に伴う事前調整の主な経過についてでございますが、平成23年3月上旬に市の関係課、廃棄物処理法上の許可権者である兵庫県と事業主が一堂に会し、環境影響評価の方針等について協議を行いました。地元には、3月下旬に計画概要について説明が行われました。その後、事業者は第1回調整会議の方針に従い、4月20日に環境影響評価を実施しました。第2回の調整会議を平成23年8月に行い、第1回と同じ、関係部局が一堂に会し、廃棄物処理法上の問題がなく許可相当であることを確認しています。

また、環境影響評価結果については、事業者から平成19年の許可時と同じ、A連合自治会、B連合自治会、漁業協同組合など、地元説明を行いました。反対意見はなかったと報告を受けております。

なお、前回、御質問いただいていた地元説明の徹底につきまして、事業主に伝えたところ、連合自治会と相談の結果、連合自治会を通じ、各自治会の代表者に説明がなされ、特に反対はなかったとの報告を受けております。

さらに、事業者は、事業計画及び環境影響評価結果について、平成23年9月1日から1カ月間、事業者の事務所内で縦覧を行い、意見書の提出を求めましたが、提出はなかったとの報告を受けております。

ここで、前回いただいたもう一つの御質問です。夜間の大型車両の騒音についての回答をさせていただきます。

追加資料5ページをお開きください。前面にも同じものを投影しています。

このグラフは、大型車両の二見人工島入り口の交通量の実測値と関連車両をあわらしたものです。現況交通量のうち、午後10時から午前5時までの夜間の大型車両の走行は232台に対し、関連車両は、将来増加分を含め午前4時台に1台、5時台に6台、合計7台程度と予測され、3%程度と非常に少なく、処理能力増強に伴う影響は少ないものと考えております。

また、信憑性についての御質問もありましたが、交通騒音の測定値も環境保全課が付近で測定したものと同一値であることを確認しております。

以上のことから、処理能力を増強して、本施設内で操業を続けることは、都市計画、支障ないものと判断しております。

今後の予定でございますが、この都市計画審議会終了後、具体的な日は確定しておりませんが、来年2月ごろに開催されます兵庫県の都市計画審議会にお諮りする予定でございます。

以上で説明を終わらせていただきます。よろしく御審議のほどお願いいたします。

○会長　　ただいま説明を受けましたが、諮問第1号について、御意見、御質問等がございましたらお受けしたいと思っております。前回、御質問、あるいは御意見があった件につきましても、今の説明の中で回答をいただいたところでございますが、よろしくお願いいたします。

はい、どうぞ。

○委員　　前回も夜間とか、それから地域住民の皆さんの御理解はどうかということをお聞きしたものですので、今、こういう御報告があったと受けとめました。1点やはり気になるのは、今さっき、地元調整ということで、B小学校区、あるいはA連合自治会等を通じて、騒音の末端の各自治会を通じて、特に反対はなかったという報告だったんですが、何か意見というのは出たわけでしょうか。

それから、あるいはその自治会長さんのみにだったのか、どんな形態でそのことがきちっと地元のほうに説明されたのか、もう少し詳しいことを御報告願いたいのです。

が。

○建築安全課 反対意見はなかったというよりも、特に問題はないという御意見でした。

それと、A連合自治会、それからB連合自治会にも、説明を事業主のほうからしまして、特に説明会の開催の必要はないというふうに報告を受けております。

○委員 やはり地元の説明というのが、私の立場からすると、とても大事なことであります。そのときに、単なる事業者からの報告のみを受けるのではなくって、ここにこういう形であるわけですので、市当局としてはそのあたりはどのように把握しているのか、その点をお聞かせください。

○会長 今回の件だと都市計画審議会の扱う案件か、廃掃法の関係なのか、やや問題がございますけれど、御質問ございますので、お願いいたします。わかる範囲でいいですか、お聞きすると調整会議があったそうでございますので、その調整会議でどのように取り扱われてたかを含めて、御紹介いただけたらと思います。

○建築安全課 今回の時間延長による処理能力の増強については、明石市の開発条例、あるいは兵庫県の紛争予防条例のどちらにも当てはまらないケースですので、説明会開催に関する法的根拠はないということで、事業者と協議しまして、平成19年に51条ただし書きの許可をとったときと同様の地元の説明をするように指示をしたという経過でございます。

○委員 これが法律のあれかと思うんですが、そのこのとこ、いかがなものかなと思います。縦割の行政のところ、この法律が処理されているということだと思うんですが、えてして、後からさまざまなことが出てくるのがこういったことかなと思っています。その辺はやはりこれから市の行政としての仕事のやり方を、少しはそのことを考えていかなきゃいけないのではないかなと思っています。十分、説明も必要ではなかったという地元のそういう意見があったのなら、仕方がございませんが、今のところ、もうそれ以上言うことはできないことになりましたが、いいと思いますけ

ど。

○会長        それでは、御意見として議事録にとどめることにさせていただきます。  
ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。はい、どうぞ。

○委員        参考までに聞かせていただきたいんですが、事業者はこれまでにトラブルとかそういうものがあつたかどうか、その辺聞かせてもらえますか。よろしく願いします。

○会長        これは環境部局にお聞きしないとわからないと思いますが、環境部局の方もしおられたら、わかる範囲で結構ですが。

○環境保全課        明石における事業者のトラブル等はございません。全国展開していますけども、そちらのほうに関しましては把握しておりません。以上です。

○委員（質問者）        結構です。

○会長        よろしいでしょうか。

ほかはいかがでしょうか。はい、どうぞ。

○委員        現地の見学会、行かせていただきました。現場でどのようにされているのかということやら、ただ、かなりの車両が短時間で来たけれども出入りしておる。非常に忙しいんだなという感じを持ちました。次から次へとタンク車とか、あと何かを積んだ車が入ってくるということで、かなりきちっと何時何分には来られるというようなことで管理されているように思ったんですけども、まさに工業団地の一角ですから、最大24時間営業して、周辺には大きな迷惑をかけるという周囲の雰囲気ではないなというふうなことも自覚したところです。

あのとときに説明を受けたと思うんですけども、交通量、一日、また最大どの程度出入りするものなのか。ちょっと忘れてしまったので、もしわかるんでしたら、お聞かせいただけたらと思います。

○会長        お願いできますか。

○建築安全課        それでは、追加資料の5ページをごらんください。

再度、御説明いたしますが、これは二見の人工島の入り口の交通量と関連車両の大型車を時間ごとに落としている分なんですけれども、この交通量の調査を23年4月から6月にかけての実測値の平均値ということになってございます。それで赤いグラフの部分は現況です。ブルーの部分は関連の大型車両となっております。それで、最大で、このグラフでしたら、大型車両で35台ということを目安としております。1時間です。13時、14時というんですか、そのあたりで35台ということで、将来増加分も含めまして予測している次第です。

○委員                それで、これは現況の状況を把握されたということだと思っておりますけれども、仮に最大24時間営業となったときには、また通常はその倍ぐらいということなんですけれども、車両の将来増加分を含め、どれぐらい最大交通量を見込んでおられるのか、もしわかっておるんでしたら教えていただけたら。

○建築安全課        ちょっと説明がまずかったかもしれませんが、先ほどのこのグラフで見ていただいたらいいんですけれども、この赤線で示しているのが人工島入り口の大型車の現況の交通量でございます。下のブルーで示している部分が将来増加分を含む大型車両でございます。そこで最大が大体35台ぐらいになっております。現況では、大型車は13台。将来増加するであろうという見込み数値が、22台。合計35台ということになります。以上です。

○委員                わかりました。

○安田会長            よろしいでしょうか。

ほかはいかがでしょうか。はい、どうぞ。

○委員                この処理場に直接関連したことではないのですが、処理場関連の交通問題と明石市の懸案事項について、質問させていただきます。

処理場に関連して大型交通が増加し、しかも、それらの交通は第二神明道路や加古川バイパスを利用して、広域的に集まって来るようです。広域的な土地利用の観点か

らみれば、ここに立地するのはやむを得ないと思いますし、どこかが受け入れなければなりません。このような状況下で、二見の人工島にはこれ以外にも数箇所の処理場ができたと思います。

広域的な土地利用の適正さから認められる処理場からも多くの大型交通が発生しています。一方、明石市の広域的な土地利用をみれば、中心市街地の明石港に細骨材の揚場があります。明石港の骨材揚場の移転問題は長期総合計画など各種の計画案にも取り上げられ、従来から明石市の大きな懸案事項になっています。骨材揚場を移転すれば、移転先の大型交通が増えて居住環境の悪化に繋がります。

処理場の立地は認められるが、骨材揚場の移転が進展しないのには理解しづらいところがあります。今回の審議の内容とは異なりますが、その辺りの状況についてお聞かせ願えればと思います。

○会長 人工島の土地利用というような観点も含めた御質問かと思しますので、御回答できる範囲で。

○福田幹事 失礼します。土木部長の福田でございます。

先ほどの副会長さんからの御質問でございますけど、明石港のこの公共埠頭で上がっておるバラものといいますか、細骨材、いわゆる砂利揚場でございますけど、これにつきましては、私どもの明石市の非常に長年の懸案課題となっておりまして、一時期は、この明石港の再整備のために、あるいは中心市街地の活性化のために何とか東播磨港の二見人工島の公共埠頭、この2ページで地図が出ておりますが、ちょうど明石市と播磨町の市境の北側のところに昭和46年ぐらいから整備してきております公共埠頭、5メートル50ぐらいの水深をもった岸壁があるんですけど、こちらのほうに何とか移転、集約できないかというそういう計画で、兵庫県の港湾管理者のほうと、私ども市のほうと、長年協議をしてきました。

しかしながら、御承知のとおり、この骨材を取り扱う時には、いわゆるガット船といいまして、大型の土砂運搬船で砂を上げて、それを一旦いわゆる野積みをして、そ

れからダンプに積み込んで、それでまた道路を通じて事業地のほうへ運搬していくと。こういう作業過程の中で、粉じん公害とか、あるいは騒音といったような、いわゆる公害が発生するということで、この明石港でも約40年近くそういう作業をやってあったんですけど、いろんな問題が出まして、二見へ移すことについてもなかなか御理解いただけないと。二見地域だけじゃなくて、隣接の播磨町側もいろんな問題があるということで、平成16年にそういうまちづくりには大事だけれども、やはり一旦そういう調整を凍結させて長期的課題で取り組もうということで、明石港をそのまま放っておけませんので、5年間ぐらいの間に、いわゆる環境対策をやったということでございます。

今、明石港には約5億円、県にかけていただいて、屋根付きのそういう粉じん対策とか、あるいはタイヤを洗うような洗車ピットとか、こういった環境対策をしていただいております。

まちづくりとして、今後も、県とまた関係者の皆さんとどういった着地をしていくかということ。これは時間がかかるんですけども、取り組んでいきたいというふうに考えております。長くなりましたけれども、一応そういうことで取り組みをしておりますので、御理解いただきますようお願い申し上げます。

○会長　　よろしゅうございますか。

○委員　　はい。

○会長　　ほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

○委員　　既に今現在、営業されているわけですから、もう指導はされていると思いますが、今般示された東南海・南海地震のシミュレーションを考えますと、この地域も津波とか、あるいは地震の揺れ、そういうようなものを勘案しなくちゃいけない状況になっております。

つきましては、この施設の事業者は、いざというとき、そういう津波対策とか、あるいは地震対策等とられていると思うんですけども、その点は把握されているのでし

ようか。また、24時間営業のときに、緊急な事態が発生したときにどのように対応されるのか、そういう点もちょっと聞いておきたいと思います。加えて、この搬送車両、どういう緊急事態が起こるかわかりませんが、交通事故とか、いろいろ地震対策とか、いろいろあると思うんですけども、そういう緊急の状況においては物が物だと思いますから、そこらあたりどのように対応されるのか、そこらあたり把握されているようでしたら教えてください。

○建築安全課 震災対策等について、明石市の防災安全課に私ども防潮堤の高さ云々ということで聞いてみたんです。二見人工島については、現在6メートルの防潮堤があると。今回予想されている津波の高さは3.45メートルということでお聞きしております。ですから、基本的には防潮堤で対処できるとの回答を得てます。ただし、地震による液状化や防潮堤が破壊する場合は考えられるため、100%ではないということも聞いております。

それと、明石市の東南海地震を想定したハザードマップでは、二見人工島の避難場所は人工島北東部に位置する明石海浜公園が避難場所に挙げられています。万一、津波が防潮堤を越えて人工島に浸入してきた場合には、人工島付近至近の二見地域の避難場所に設定されている二見小学校、二見西小学校、二見中学校への避難を考えております。

それと、災害発生時にどのようなことを事業者は考えておられますかということで、いろいろ協議したんですけども、災害発生時の電源がなくなったときに備えて、発電機等の準備を現在、計画しているということです。それと、緊急時の体制としましては、緊急連絡網の整備、それから衛星電話の設置、地元雇用による緊急時の召集時間短縮、それからISO140001による緊急事態訓練なども現在、行っておられるということです。以上です。

○委員 いろんな想定がされると思いますけれども、最近ではゲリラ豪雨というようなこともありまして、雨に関してはそんなに大きく影響ないのかなと、季節的に

は。この近所の下水処理場は、大変ひどい被害を豪雨によって受けまして、冠水してしまったというような状況がありますので、電源等、発電機対策等やろうとしているということですから、それは企業努力ということでもいいと思うんですが、ぜひともこういう災害時の緊急対策、緊急対応、これについては十分、指導をしていただけたらというふうに思います。人が実際住んでないというふうにいたしましても、やがてはそれは海に流れ出たりということも十分考えられますから、一つ検討をお願いしたいと存じます。

○会長 御意見を承ったということにさせていただきます。

ほかはいかがでしょうか。

この件は建築基準法の第51条ただし書きの規定ということで、敷地の位置についての諮問ということでございますので、都市計画審議会としては用途地域上、工業専用地域であるということも入った上で判断する必要があると思いますが、先ほどの説明では、廃掃法上も許可の方向で進んでおるということが合わせて報告があったところでございますので、そのことを踏まえた上で、我々として判断したいというふうに思います。

それではお諮りしたいと思いますが、諮問第1号、建築基準法第51条ただし書きの規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置について、本審議会としては、都市計画上は支障がないということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○会長 ありがとうございます。

それでは都市計画上、敷地の位置について支障なしと、その旨を兵庫県に報告することといたします。

それでは続きまして、事前説明事項が3件ございます。

まず、1件目、東播都市計画(明石市)でございますが、用途地域、高度地区、防火地域又は準防火地域の変更について〔明石市決定〕について説明をお願いいたしま

す。

○都市計画課 事前説明事項の1点目、東播都市計画（明石市）用途地域、高度地区、防火地域又は準防火地域の変更について御説明をさせていただきます。

資料は、こちらのかがみ、それから第6回明石市用途地域等見直し箇所一覧（原案）、また、計画案としまして、用途地域の変更のもの、それから用途地域の変更に伴うものとして、防火地域または準防火地域の変更と、高度地区の変更、以上の構成となっております。

恐れ入りますが、座って説明をさせていただきます。

前面のスクリーンを見ながら説明をさせていただきますが、参考に該当ページがある場合は、ページ番号を申し上げながら進めさせていただきます。

前回、7月4日開催の都市計画審議会で、用途地域は、社会状況の変化に伴って見直しが必要であること、また今年度、「明石市用途地域等見直し基本方針」に基づきまして5年に1度の見直しを行うこと、さらには、土地利用の実態などを調査した上で、見直しが必要なところを抽出し、進めていること、以上のような内容を御説明させていただきました。

今回は、その後の調査・検討・住民への意見募集によって、見直し箇所の案がまとまりましたので、事前説明をさせていただくものです。

まず、スクリーンに示します、見直し箇所位置図（素案）をごらんください。

ちょっと小さくなっておりますが、検討の結果、6カ所の見直し候補箇所が挙がりました。そこで変更に伴いまして、既存不適格の建築物など、見直しによって大きな影響を受ける方々への説明会を開催し、周知、理解を求めてきました。その結果、1カ所は土地所有者の方の今後の土地利用方針が大きく影響を受けることがわかったため、その1カ所を除いた5カ所を原案といたしました。

資料は、第6回明石市用途地域等見直し箇所位置図（原案）でございます。

なお、説明では細かな内容が漏れてしまいますので、詳細につきましてはお手数で

すが、お手元の配付資料をごらんくださいますよう、お願いいたします。

変更箇所の一覧は1ページに、総括した位置図を2ページに示しております。

見直し対象の地区について、順に説明をさせていただきます。

1カ所目は、松が丘1丁目、松が丘北町地区で、3ページになります。この地区は神戸市との境界の地域で、第二神明道路の南側に当たる地区です。これまで環境保全や沿道サービスの観点から第二神明道路の南側の幅30メートル区間を第1種住居地域とし、背後地の第1種中高層住居専用地域に比べ、用途の緩和を行ってきました。しかし、土地利用の実態が背後地と同様のものであったため、全体を第1種中高層住居専用地域といたしまして、背後地の用途に合わせる見直しを行いたいと考えております。

2点目は、大蔵谷地区で、4ページになります。この地域の見直しは、境界調整を行うものです。用地地域の境界は、通常、道路や水路などの地形地物で明確にすることが基本となっておりますが、このたび朝霧駅前区画整理の事業に伴いまして、境界が明確になったため、境界の見直しを行いたいと考えております。なお、見直しを行う境界は、同じ第1種低層住居専用地域の中で、一方の地域は建ぺい率50%、容積率100%で、1メートルの外壁後退のある地域、もう一方の地域は建ぺい率60%、容積率100%で、外壁後退のない地域となっております。

続きまして3カ所目は人丸町で、5ページになります。柿の本神社や天文科学館も地区の一部となっております。この地区は明石駅から山電人丸前駅に挟まれた利便性が高い地域であるため、一定の住居以外の土地利用も可能となる第2種中高層住居専用地域としておりました。しかしながら、天文科学館や寺社を除くと、実態の土地利用が戸建住宅を中心とした住居となっているため、住居系への規制を行いまして、住環境保全の強化を目的として、第1種中高層住居専用地域に用途の見直しを行いたいと考えております。

続きまして、4カ所目は林崎町3丁目、南貴崎町及び松江地区で、6ページになり

ます。この地域は山電林崎松江海岸駅の南側で、利便性確保を目的としまして、近隣商業地域としております。しかし、用途に合った土地利用が駅の近隣にとどまっております。一方、駅から離れた部分の用途は住居系や小規模な店舗となっております。一方で、当該地区は、県道明石高砂線で沿道サービス施設の設置が沿線で行われているため、そのような土地利用の確保も必要となっております。以上を踏まえまして、一体の近隣商業地域のうち、駅から離れた部分を第2種住居地域に見直したいと考えております。この見直しによりまして、建ぺい率は80%から60%となりまして、準防火地域の指定がなくなります。

最後、5カ所目です。大久保町大窪、西脇及び魚住町金ヶ崎地区で、7ページになります。この地区は、西脇土地区画整理事業区域も含まれており、区画整理付近につきましては、後ほど説明をさせていただきます「西脇地区地区計画」とセットで見直しを行います。見直し理由は、区画整理事業に伴いまして、都市計画道路、江井ヶ島松陰新田線、西脇線、それから山手環状線、この3路線の整備が進んだことから用途地域の見直しをするものです。都市計画道路3路線は幹線道路としての交通量が見込まれるため、一定の沿道サービス施設の設置が可能になるように、都市計画道路沿線の幅30メートル区間を第1種住居地域とし、周辺地域も、この用途に合わせた見直しを行う考えです。

なお、見直しの考え方に伴いまして、この地域は、路線の上側で今、ポインターが動いております地域につきましては、第1種中高層住居専用地域から第1種低層住居専用地域に変わります。反対に、このポインターで示しております地域は、第1種低層住居専用地域から第1種中高層住居専用地域へ変わります。制限が緩和される地域が出てきます。なお、第1種低層住居専用地域に変わる地域のうち、背後地の建ぺい率は50%かつ外壁後退が1メートルある地域でございます。そのため、背後地の用途に合わせると、大きく既存不適格の建築物が生じて居住者への影響が大きくなる部分が出てきますので、そういった地域につきましては、一定の配慮を行いまして、

建ぺい率を50%ではなく60%としまして、外壁後退は行わないものと考えております。

以上のような5カ所で、用地地域などの見直しを進めます。

お手元の3つの計画書案は、これらの見直しに伴う都市計画変更を示しております。なお、この変更に合わせて建築基準法の改正に伴った高度地区の都市計画書のただし書き第1項第4号が変更となりますので、計画書には合わせて新旧対照表をつけさせていただいております。

続いて、現在の取り組み状況と今後のスケジュールについて御説明いたします。資料の8ページです。

用途地域などの見直しについて、9月には地元調整を、また10月には市全体で広報誌やホームページを中心とした意見募集、それから説明会を行ってまいりました。特に変更に伴って日常生活への影響を受ける方々には、地域での説明会や、説明までは要らないという地域につきましても内容を回覧するなど、広報に努めてまいりました。1カ月間の意見募集で特に意見はなかったことから、今後、5カ所の見直し方針で進め、また1月ごろを目途に案の縦覧を行う予定です。その結果を踏まえ、次回の都市計画審議会の御審議を経て、今年度末の都市計画変更を目指します。

以上で、「用地地域、高度地区、防火地域又は準防火地域の変更について」説明を終わらせていただきます。御審議のほど、よろしく願いいたします。

○会長       それではただいま説明を受けました事前説明の1件目について、御質問、御意見等ございましたらよろしく願いいたします。

はい、どうぞ。

○委員       先ほど、地元等の説明ということがあったんですが、この要点の緩和のほうはいいんですけれども、厳しくなるほう、ここはもう戸別説明等は行われたんでしょうか。

○都市計画課       地域が広いところから狭いところがございます。それから、委員

さんおっしゃるように、制限が厳しくなるにつきましては、場合によっては生活への影響が出てくるということで、特に配慮を行いました。その結果、既存不適格、変更によって現状の家の建て替えなどを行えない地域になってくるにつきましては、戸別に資料を投函させていただいた上、説明会を開催しますという案内をお送りさせていただいて説明会を開催しました。それから、ほかの変更する地域につきましても、資料を回覧させていただいて、こういう日に地元で説明会をしますという案内を送らせていただいたりとか、制限がそんなに厳しくならないので回覧だけでいいよという地域につきましては、資料を回覧させていただいたりしました。そのほか、市のホームページで市全体でこういう説明会を行いますという案内を送らせていただいたほか、資料のほうを閲覧できるようにしております。以上でございます。

○会長        どうぞ。

○委員        一応、戸別に案内もしていただいたということなのですが、この案件に関して、一般の方、恐らくぴんときてないはずなんですよ。案内を送っていただいて、厳しくなる地域の方のその説明会の参加率はどのくらいあったのか教えてください。

○都市計画課    参加率という点では、今、手元にはないんですが、一番厳しくなる西脇地区というところがございまして、そこで第1種中高層住居専用地域から第1種低層住居専用地域に変わる部分なんですけど、こちらの資料のこの部分でございます。おむね20軒ほどありまして、この地区を参考に説明をさせていただきますと、戸別に訪問をさせていただいて、内容を説明させていただきました。それから残念ながらお会いできなかった方には、こういう日に説明会があるので来てくださいということをお伝えをさせていただきました。夕方に行きまして、お会いできた方がほとんどになります。お会いできなかった方々も含めて説明会を別途の日で開催をさせていただきました。そのときの参加率は20軒ほどありましたが、参加者は6名程度いらっしゃいました。以上でございます。

○委員        一応、説明もしていただいたということなのですが、できるだけ、それ

ぞれの所有地の、はっきり言うて土地の値段にも関係してきます。その中で、建築に詳しい人、また宅建業者さん等がその中に居住されていれば、もう少し安心感はあるんですけども、その辺、できるだけ密に、そちらの方々の承認も受けていただくほうが、よりベターなものになるかなとは思いますが、またこの辺、ちょっと検討だけお願いしたいと思います。

○会長        これからも説明の機会があろうかと思しますので、そのあたり十分配慮してくださいということでございます。

ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでしたら事前説明の第1号につきましては、以上とさせていただいて、続いて2件目、3件目はいずれも地区計画に関する事前説明でございます。

まず、事前説明の2件目でございますが、東播都市計画（大久保町西脇地区）の決定について〔明石市決定〕でございます。

事務局から説明をお願いいたします。

○都市計画課        続きまして説明をさせていただきます。

恐れ入りますが、座って説明をさせていただきます。

事前説明事項の2点目、東播都市計画地区計画（大久保町西脇地区）の決定について、御説明をさせていただきます。資料はタイトルが東播都市計画地区計画（大久保町西脇地区）の決定について〔明石市決定〕となっているものです。

前面のスクリーンを見ながら御説明いたします。

初めに場所ですが、本地区はスクリーンの赤の斜線の部分でございまして、大久保駅より北約1.4キロメートルに位置する地区の大半が西脇土地区画整理事業施行区域であります。土地区画整理事業の実施を契機とし、組合内においてまちづくりに対する機運が高まり、地区計画制度の導入に向けた検討が行われました。平成23年4月19日付で、「明石市西脇土地区画整理組合」より、組合の総意として、地区計画決定に係る法的手続の依頼書の提出を受けました。その後、周辺地域も含めた説明会

などを経て、図に示しております約26.9ヘクタールで策定することについて、地域で最終合意が得られたものです。

矢印の方向から見ました現在の状況です。

土地区画整理事業の工事は、平成24年度末におおむね完了する予定です。

西脇地区地区計画の原案について、順に御説明いたします。

名称は、大久保町西脇地区地区計画です。

位置は、明石市大久保町西脇、大窪、山手台1丁目にまたがった地区で、面積は約26.9ヘクタールでございます。

地区計画の目標としまして、土地区画整理事業により形成される住宅市街地と周辺の既存市街地とが調和し、地域特性に応じた良好な居住環境の形成を誘導するとともに、よりよい住宅市街地の維持・保全を図ることを目標としております。

次に、土地利用の方針は、図を見ながら説明させていただきます。

こちらの土地利用の方針は、先ほど御説明いたしました用途地域などの変更案に合わせて定めておりまして、大きく分けると黄色で示している都市計画道路の沿道に当たる地区、それと色の塗っていない沿道から離れた地区に分かれます。つまり、3つの都市計画道路、江井ヶ島松陰新田線、山手環状線、それから西脇線がありまして、この都市計画道路の沿線は、沿道サービス施設の設置が行えるように用途地域として第1種住居地域を予定しておりまして、この地区計画においても都市計画道路の沿線は、沿道地区、あるいは住宅沿道地区として、沿道サービス施設の設置を可能とする地区としております。

一方で、都市計画道路から離れた地域では、用途地域としまして第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域を予定しておりますが、この用途地域に合わせまして住宅専用地区としております。このように、用途地域との整合を図るとともに、きめ細かなまちづくりに対応できる地区計画とするため、6地区に分類して、土地利用方針を定めております。

地区施設の整備の方針ですが、土地区画整理事業により整備された道路、公園の機能の維持・保全を図りまして、安全で快適な公共空間の形成に努めることとしております。

続いて、建築物の整備の方針です。うるおいとゆとりある市街地環境を創出し、よりよい住宅市街地の維持・保全を図るため、各地区の特性に応じて定めております。

以上が地区計画の方針を示した部分でございます。

次に、以上の方針に基づく6地区の地区整備計画で、具体的な制限などの説明となります。

制限は、区画整理組合から案が出されたものでございまして、居住環境を創出するために、定めているものです。

本地区計画の制限は大きく4つに分類されます。

まず、建築物の用途ですが、地区全般で、ワンルームマンションなどや神社などが建てられないよう制限がされております。もう一つ、建築物の用途の制限としまして、住宅沿道地区1、2と沿道地区、つまり第1種住居地域でございますが、こちらの用途としましては、1,500平米を超える店舗などについても建築できる用途となっております。しかし、地区計画で制限をかけまして、沿道地区を除いて1,500平米を超える店舗などについては建てられないよう制限を設けております。

続いて、建築物の敷地面積の最低限度としましては、住宅専用地区2を除きまして、130平米以上の敷地面積を確保するよう定めております。続いて、壁面位置と敷地境界との距離は、1メートル以上あけることになっております。

また、高さの制限ですが、第1種低層住居専用地域、つまり住宅地区1と2では、用途地域で高さの制限が10メートル以下と決まっております。その他の地区につきましても、地区計画で12メートル以下に制限をします。

そのほか、住宅沿道地区2の制限としまして、地区の東西の背後地が第1種低層住居専用地域で、最も住宅系に特化した用途地域に挟まれている地域となっております。

そのため、周辺の用途地域に合わせるために、建ぺい率を50%以下、容積率を100%以下とする制限を設けております。

以上が、地区整備計画の内容でございます。

6ページには理由書を、7ページには計画図を添付しておりますので、また御参照願います。

最後に、今後のスケジュールですが、この地区計画に関しまして、地区内の利害関係者の意見を求めるため、「地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づきまして、11月下旬より2週間、公衆の縦覧に供する予定でございます。その後、県との協議を経まして、引き続き、都市計画法の規定に基づき、2週間、公衆の縦覧に供し、今年度末ごろを目標に、当審議会に付議する予定でございます。

以上で、大久保町西脇地区地区計画の説明を終わらせていただきます。御審議のほどよろしくお願いいたします。

○会長 事前説明の2件目の大久保町西脇地区の地区における地区計画についての説明がございました。御質問、御意見等ございましたら、よろしくお願いいたします。

はい、どうぞ。

○委員 先ほど、条件をつけてワンルームマンションとか、神社とか、仏閣はつくってはダメですと。その中に、こんなん言うていいのかあれやけど、暴力団の事務所なんか入ってないんですかね。今、暴力団の方というのはほとんどが建てられないんで、一般の住宅などを買って、それを隠れみのに、2階建ての一般の住宅やったら個人の名前出したら建てられるし、そういったものの配慮はあるんですか、ないんですか。考えてないのかどうかというのだけ。

○都市計画課 調べてくればよかったのですが、知っている範囲でお答えをさせていただきます。

地区計画の中で、用途の制限の中にはいろんなものを制限できるということになっ

ているんですが、私の知る限り、暴力団事務所がだめとかいうのを地区計画に定めるということは建築基準法の中には入っていないというふうに理解しております。そのほかのものは建築基準法との適合性などを検討した結果、定めたものでございます。以上です。

○会長　　よろしいですか。都市計画法、建築基準法は者を規定するものではなくて、様相、あるいは様式やとかなので、これは別の部門の規制というのは当然あるかと思えますけれども。よろしゅうございますか。

それでは、この2番目の東播都市計画（大久保町西脇地区）の決定について〔明石市決定〕についての説明を終わりにさせていただきます。

続いて、次の事前説明に移らせていただきます。

本日、最後の案件となりますが、東播都市計画地区計画（大久保町上野地区）の決定について〔明石市決定〕について説明をお願いいたします。

○都市計画課　　事前説明事項の3点目「東播都市計画地区計画（大久保町上野地区）の決定について」、御説明をさせていただきます。

資料はタイトルが「東播都市計画地区計画（大久保町上野地区）の決定について〔明石市決定〕」となっているものです。

同じく、前面のスクリーンを見ながら御説明いたします。

初めに場所ですが、本地区は赤の斜線部分でございまして、JR大久保駅より今度は南東側500メートルに位置します、地区のすべてが土地区画整理事業施行区域でございまして。土地区画整理事業の実施を契機としまして、組合内においてまちづくりに対する機運が高まりまして、地区計画制度の導入に向けた検討が行われました。平成23年6月28日付で「明石市上野土地区画整理組合」より組合の総意といたしまして、地区計画決定に係る法的手続の依頼書の提出を受けまして、約2.1ヘクタールで策定することについて、地域で最終合意が得られたものです。

矢印の方向から見ました、現在の状況を写真にお示しします。

土地区画整理事業の面的な整備は、平成23年度末に工事が完了する予定です。

続いて、上野地区地区計画の原案について、順に御説明いたします。

名称は、大久保町上野地区地区計画でございます。

位置は、明石市大久保町大久保町で、面積は約2.1ヘクタールです。

地区計画の目標としまして、土地区画整理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、よりよい住宅市街地の維持・保全を図ることを目標としております。

次に、区域の整備・開発及び保全の方針に移ります。

土地利用の方針は、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。

次に、地区施設の整備の方針としまして、土地区画整理事業などにより、整備された道路、公園、ごみ集積施設などの機能の維持・保全を図り、安全で快適な公共空間の形成に努めることとします。

また、建築物の整備の方針ですが、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、建築物の規制、誘導を図っていきます。

以上が地区計画の方針を示した部分でございます。

以上の方針に基づく、地区整備計画で、具体的な制限などの説明を、次にさせていただきます。

西脇地区の地区計画では、6地区に分かれておりましたが、上野地区の地区計画は、地区が1つでございます。

なお、制限は区画整理組合から案が出されたもので、よりよい住宅市街地の維持・保全を図るため設けられているものです。

1点目として、建築物等の用途の制限で、建築してはならない建築物として、共同住宅または長屋で、一戸当たりの住戸専用面積が40平方メートル未満のものを制限

しております。

2点目としまして、建築物の敷地面積の最低限度として、110平方メートルとしております。

3点目といたしまして、壁面の位置の制限として、外壁などから敷地境界までの距離として、道路との境界線においては1メートル以上、道路以外の敷地境界線においては0.6メートル以上を基本としております。ただし、5ページの計画図に表示しております、ごみ集積施設に接する敷地境界線につきましては、距離の制限を設けないこととしております。

4点目として、建築物の高さの最高限度としまして、第1種低層住居専用地域と合わせまして10メートルとしております。

最後、5点目として、垣またはさくの構造の制限として、道路に面するブロック塀の高さは1.2メートル以下に制限します。

以上が、地区整理計画の内容です。

4ページには理由書を、5ページには計画図を添付しておりますので、また御参照ください。

最後に、今後のスケジュールですが、西脇地区と同様ですので、説明を省略させていただきますが、今年度末ごろを目標に、当審議会に付議する予定でございます。

以上で、大久保町上野地区地区計画の説明を終わらせていただきます。御審議のほどよろしくお願い申し上げます。

○会長       3番目の事前説明に関する案件でございますが、大久保町上野地区の地区計画について説明がございました。御質問、御意見がございましたら、よろしくお願いいたします。

特によろしゅうございますか。はい、どうぞ。

○委員       同じ大久保町西脇と南の地区なんですが、建築物の敷地面積の最低限度というのがあるんですが、目標は住環境をよくするというので、それには納得する

んですが、片方が130平方メートルで、片方が110平方メートルというのは、広ければ広いほうがいいと思うんですけども、それも制限があると思うんですけども、大きさによりますけれども。この辺、例えば市としてどうかと思うんですよ。同じ大久保地区で130と110というのは。きっと130のほうが私がいいと思うんです。その辺はいかがですか、もし御意見がありましたら。

○都市計画課　　やはり、地域特性に応じているというところが一つ申し上げられるのと、地区計画につきましては、基本的に地域の実情に合わせまして、地域の方々が主役となりまして、地域の中で住みよい町を目指して皆さんで話し合っただけでルールを決めていくものでございます。そのため、都市計画としましては、一定、地域の皆さん方が決めたルールというのを尊重しながら、どうしても都市計画になじまないというものにつきましては、御意見を申し上げていくという方針で進めていきたいと考えております。以上です。

○委員　　もちろん、道路の幅とか、全体の広さとか、そういうのは関係しますけれども、役所として、行政としては、やはりその地域、地域の特性で何でも処理するというのではなしに、ある程度、基準をもって話をしたりということも必要だと思うんです。何でも所有者なり、権利者だけの話を聞いておきますと、どうしてもレベルの低い方向に行ってしまうので、できたら、これから県ですとか、順序、ずっと終わっていくんですけども、そういう意見だけを言って、以上です。

○会長　　御意見として承っておきます。

両方とも、区画整理事業でやってるので、換地の規模が違うということもあろうかと思しますので、なかなか難しいところがあるんでしょうけど、確かに同じ地区の中でというような多少事情があるかもしれませんが、御意見として承ります。

よろしゅうございますか。

○委員　　はい。

○会長　　それでは御意見承ったということで、以上とさせていただきます。それ

では全体を通して何かございますか。よろしゅうございますか。事務局のほうから、その他としてございましたら、よろしくをお願いします。

○都市計画課長　今回の都市計画審議会から、明石市におきますホームページの中で、会議資料及び議事概要、議事概要につきましては、発言者は示さない形でホームページへの掲載をさせていただきたいと思いますが、いかがでございますか。

○会長　よろしゅうございますよね。

（「結構です」という声あり）

○会長　それでは、そのように進めていただきたいと思います。

○都市計画課　そのようにさせていただきます。

○会長　それでは、本日の議題はすべて終了いたしました。

これをもちまして、審議会を終了させていただきます。御協力ありがとうございました。

（閉会 15時22分）

議事録署名

平成23年度 第2回明石市都市計画審議会

署 名 委 員

署 名 委 員