

平成 2 3 年度
第 3 回 明石市都市計画審議会

議 事 録

< H P 公開用 >

日時：平成 2 4 年 2 月 1 6 日（木）午後 2 時 0 0 分～

場所：明石市議会棟大会議室

平成23年度 第3回明石市都市計画審議会

日時：平成24年 2月 16日(木)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) 議案

議案第2号

東播都市計画用途地域の変更について〔明石市決定〕

議案第3号

東播都市計画高度地区の変更について〔明石市決定〕

議案第4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〔明石市決定〕

議案第5号

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〕

議案第6号

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	和 田 委 員
米 澤 委 員	尾 仲 委 員	西 川 委 員
辰 巳 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	尾 谷 委 員
松 本 委 員		

欠席委員（4名）

吉 川 委 員	穠 原 委 員	西 埜 委 員
澤 井 委 員		

出席幹事（4名）

西 川 幹 事	平 山 幹 事	福 田 幹 事（代理）
寺 山 幹 事	進 藤 幹 事	

第3回明石市都市計画審議会

平成24年2月16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) 定刻となりましたので、ただいまから平成23年度第3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、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。本日、お手元に配付しております資料は、配席図1枚でございます。

なお、次第、委員名簿、付議事項に関する資料は事前に郵送をしております。

その中の資料、議案第4号の資料をお開きいただけますでしょうか、済みません。

東播都市計画防火地域及び準防火地域の変更に係る資料でございますが、後ろの2ページ、6ページ目、7ページ目がついてございますが、こちらは高度地区に関する資料を誤って添付をしております。高度地区のほうには正式な資料が添付されておりますので、こちらの6ページ、7ページの資料は、申し訳ございませんが、外していただいて、破棄していただきますよう、よろしく願いいたします。手違いで申し訳ございませんでした。

以上、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、御報告申し上げます。

本日、吉川委員、穠原委員、西墻委員、澤井委員は都合により欠席との連絡を受けております。

委員総数20名のうち、16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御報告申し上げます。

それでは、ここからの進行は、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。

会長　それでは会議を始めたいと思いますが、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います。

まず、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、尾谷委員さん、それから木下委員さん、お二人にお願いしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

続いて、本審議会の公開、非公開についてですが、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、また円滑な議事運営が損なわれる恐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」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っていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(事務局)　本日の傍聴者は1名です。これより御案内いたしますので、しばらくお待ちください。

会長　それではもう1点、会議を始める前に確認しておきたいと思いますが、前回の審議会でもお話ししましたとおり、審議内容については、議事録に記録の上、ホームページにて公開させていただくことになっております。よろしくお願いいたします。

それでは議題に入ります。

本日は、議案として5件ございます。いずれも、昨年11月の本年度第2回の審議会におきまして、事前説明を受けた案件でございます。

それでは、議案説明を受けたいと思いますが、まず、議案第2号、第3号、第4号につきましては、いずれも相互に密接に関連しておりますのでございます。したがって、一括して説明を受け、その後、御意見をいただきたいというふうに思います。それでは、事務局のほう、説明よろしく願いいたします。

都市計画課 第6回用途地域等の見直しについて、3つの議案を付議しておりますので、合わせてご説明申し上げます。

議案第2号が用途地域の変更、議案第3号が高度地区の変更、議案第4号が防火地域及び準防火地域の変更についてとなっております。

付議の文章を読み上げます。

明都議第2号、平成24年1月6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、東播都市計画用途地域の変更について〔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。

明都議第3号、明都議第4号につきましても、同じく付議しております。

読み上げは省略させていただきます。

議案第2号をご覧ください。

都市計画図書といたしまして、計画書、理由書、変更前後対照表、計画図を添付しております。

議案第3号、議案第4号についても同様の資料を添付しておりますので、御確認のほど、よろしくお願いいたします。

このたびの変更内容につきましては、前回、昨年11月11日の当審議会におきまして、事前の説明をさせていただきました案と同様となっております。

説明のほうは、こちらの資料のほうで説明を行いますので、恐れ入りますが、その

1ページをお開きください。資料のほうでございます。

今回の見直しは、前々回の当審議会でご説明しました「明石市用途地域等見直し基本方針」に基づき、前回の変更から5年が経過することに伴い見直しを行ったものです。今後の土地利用や現状の土地利用の実態などを整理した上で、目指すべきまちづくりと乖離が生じている箇所などを抽出し、見直しの必要性を検討した結果、こちらの5カ所を変更することといたしました。調書には、用途地域・容積率・建ぺい率、その他の規制状況の変更内容と、用途変更する理由について、一覧表示をしております。

次に、資料2ページをお開きください。今回、変更する5カ所の位置を示したものでございます。

次、3ページをご覧ください。

まず初めは、松が丘1丁目、松が丘北町地区でございます。

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あたる地区です。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、用途の緩和を図っておりました。このたび、現状を確認しましたところ、背後地と同様に住居系用途で利用されており、第二神明道路については、防音壁の設置による防音対策も施されていることを踏まえ、今後は住環境の保全を図るべく、第1種中高層住居専用地域とするものでございます。

次に、2カ所目は、資料の4ページの大蔵谷地区です。

この地区は、第1種低層住居専用地域の範囲の中で、建ぺい率を50%とする区域と60%とする区域の境界調整を行うものです。用途地域などの境界は、通常、道路や水路などの地形地物で明確にすることを基本としていますが、朝霧駅前土地区画整理事業地内の町並みを一様にすることに配慮し、区画整理の西側区域界を境界とする見直しを行うものです。この見直しにより、図面上、赤い線で囲まれた区域は、スク

リーンでも示しておりますが、建ぺい率50%、容積率100%で、1メートルの外壁後退のある区域と、建ぺい率60%、容積率100%で、外壁後退のない区域に変更となります。

次に、3カ所目は、資料の5ページ、人丸町地区です。

柿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、明石駅に近く利便性が高い地域であるため、一定の住居系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、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うものです。

次に、4カ所目は、資料6ページ、松江、南貴崎町及び林崎町3丁目地区です。

この地区は、山電林崎松江海岸駅の南側で、利便性確保を目的として、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、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です。以上を踏まえ、一体の近隣商業地域のうち、駅から離れた部分を第2種住居地域に見直すものです。本市では、商業系用途の建ぺい率を80%にしている範囲は準防火地域となるため、現状は準防火地域の指定をしておりましたが、今回の変更に伴い建ぺい率を60%にすることから、準防火地域の指定から外すことといたしました。

次に、最後の5カ所目は、資料の7ページ、大久保町大窪、西脇及び魚住町金ヶ崎地区です。

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、後ほどご説明します「西脇地区地区計画」と整合を図りながら変更案を検討しました。

今回の変更は、区画整理事業に伴って、都市計画道路、江井ヶ島松陰新田線、西脇線、山手環状線、この3路線の整備が進んだことから用地地域を見直すものです。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となるように、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変更に合わせて見直しを行うものです。

周辺用途との調和を図ることから、これら第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と制限が緩和される区域と、反対にこちらのよう、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へと制限が厳しくなる区域が出てきます。なお、この厳しくなる地域は、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、背後地の用途に合わせると、多くの既存不適格の建築物が生じて居住者への影響が大きいことから、現状建物の敷地面積や建ぺい率を考慮した結果、こちらの一部分は、第1種低層住居専用地域に変更するものの、建ぺい率は60%、外壁後退は行わないものとして地域住民に対し配慮をいたしました。

これら、用地地域の変更に合わせ、背後地と整合を図ることを基本に、高度地区の変更も合わせて行うものであり、7ページにお示ししていますように、第2種高度地区から第1種高度地区へ、また第1種高度地区から第2種高度地区へと変更となっております。

各地区の説明は以上となります。

次に、議案第3号、高度地区の変更に関する資料のうち、5ページをご覧ください。ただし書きの1(4)下線を引いている箇所でございますが、建築基準法の改正に伴いまして、記載のとおり修正を行うものでございます。

次に、議案第4号、防火地域及び準防火地域の変更について、資料の3ページ、変更前後対照表をご覧ください。

先ほどご説明しましたように、準防火地域が約1.1ヘクタール減少することとなっております。

内容についての説明は以上となりますが、これらの案の作成にあたりましては、昨年10月に全市を対象とした説明会とパブリックコメントを実施したほか、変更後に建築基準法に適合しなくなる建築物、いわゆる既存不適格建築物を調査しまして、その所有者を対象に、地区ごとの住民説明会の開催や個別説明を行うことで周知を徹底するとともに、地域住民に対しても回覧や説明会によりまして見直しの理解を求めてまいりました。

また、平成24年1月23日より2月6日まで、都市計画課及びホームページにて都市計画案の縦覧に供するとともに、意見募集を行った結果、意見書の提出はありませんでした。

以上で、第6回用途地域等の見直しについて、説明を終わらせていただきます。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

会長 ただいま、議案第2号、第3号、第4号について、説明を受けましたが、御意見、御質問等ございましたら、どなたからでも結構ですので、どうぞよろしくお願いいたします。

議案内容の説明と同時に、説明会の開催、それから公聴会が実施されましたけれど、意見書の提出はなかったということの報告も合わせてありました。

いかがでしょうか。はい、どうぞ。

委員 さきの説明の中で、既存不適格建物というのかな、そういうことが、そこへは説明に上がった等々、おっしゃったんですが、これはかなりのそういう既存の建物がある、どれぐらいのものがあるんでしょうか。議案によって、ちょっと違いますけど。

都市計画課 今回、用途地域などの見直しにつきましては5件ございまして、一番大きいものが5件目の西脇地区、金ヶ崎地区になっております。そこで、用途地域の変更とともに高度地区の見直しを行いまして、高さが現状のものは建たなくなるというところが数件ございます。ただし、建物の延べ床面積などは同じようなものが

建つということで、御報告もさせていただいた上、御了解をいただいております。以上でございます。

会長 よろしいですか。

ほかはいかがでしょう。はい、どうぞ。

副会長 変更の趣旨とか説明、非常にわかりやすかったんですけど、実は事前にいただいておった資料なんですけど、一番最後の第6回用途地域等の見直しについて、これを見れば完全にわかったんですけど、第2号とか、第3号、第4号なんかのこの図面が、具体的な内容が全くなかったんで、最初、全然わからなくて、具体的に場所のどういう変更か、概略はずっと示されておったんですけど、第2号はこれは全体のマクロのものでありますから。ただ、第2号の図面にしても非常に、最後のところに大きな図面はあるけれど、そのどこが変わっているのかは全くわからないわけですね。それらは、一番最後の用途地域の見直しについての、この資料では完全に全部載っておるんですけど、最初これを見たら、どこが変わるのか分かりませんでした。

また、第3号の図面に関しましても、大きな図面は載っておるんですけど、その中で具体的にどう変わるか、分かりませんでした。

また、第4号に関してもそうです。第5号、第6号に関しては、非常にかっちりとした図面が載っておるんですけど、第2、第3、第4号に関しては、ちょっと図面を見てもわからなかったんで、もしこれを完全な資料として残すならば、この見直しについての資料のほうに書いてますこの図面を、こちら側のほうに入れたらいいんじゃないかと思います。

ただ、その点に関しての意見です。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課 この図書でございますが、法定図書のため、ちょっと一定わかりにくい表現にはなっているところがございます。それを補足する意味で、こちらの資料をつけさせていただいているところでございます。

ただ、おっしゃるとおり、ちょっとこの図書の中に、新旧対照表をつけるべきだったと思っております。その点につきましては、申し訳ございませんでした。

会長 都市計画の図書というのが、様式が決まっているんだろうと思うんですけど、ただ、今、副会長、御指摘のとおり、少しわかりにくいものですから、それに新旧の変更の部分がはっきりするような形のものを、さらに添付するという形は全然、矛盾しないと思いますから、今後の図書の取り扱いとして御注意いただきたいと思います。ありがとうございました。

ほかはいかがでしょう。はい、どうぞ。

委員 今の副会長がおっしゃったとおり、同じようなことなんですが、私、この地図を見ながら現地をずっと、前回はそうですけれど、行くんですが、全く公共施設とか、何かぐらいないと、なかなか、私のような立場ですから、大体このあたりだなといって、大体ここは線引きしてるなとわかるのですが、せっかくこのような資料がありながら、何かそういった目印とか何かがあるほうがわかりやすいのになと思いました。たまたま、大窪や金ヶ崎のあたりは新しくつくっているから、工事しているなということと、わずかに下のほうに商店が、大きなね、ケーヨーデイツーですかね、あそこのところが載っていたので辛うじてわかったんですね。同じ、せっかく資料とするならば、例えば、責任のある立場で決めるときですので、丁寧な資料とすれば、せっかくの補足資料であれば、何かそういったことが明示されているほうがわかりやすいのかなと思いますので、私はその他で言おうかなと思ってたんですけど、よろしく願いいたします。以上です。

会長 同じ趣旨だろうと思えますけど、議案書自身は都市計画としての議案書に載せる図書として、都市計画図の関係があるかと思いますが、いわゆる説明図といえますか、参考資料として、もう少しわかりやすいものにしようということの趣旨として受けとめさせていただきます。どうもありがとうございました。

ほかはいかがでしょう。よろしゅうございますか。

それではほか、意見がないということによろしゅうございますね。

それでは、これについては、それぞれの議案ごとにお諮りさせていただきます。

まず、議案第2号、東播都市計画用途地域の変更について〔明石市決定〕についてでございますが、案のとおり議決することで異論ございませんでしょうか。

（「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、案のとおり議決とさせていただきます。

続きまして、議案第3号、東播都市計画高度地区の変更について〔明石市決定〕でございます。案のとおり議決するということで御異議ございませんか。

（「異議なし」という声あり）

会長 それでは、案のとおり議決とさせていただきます。

最後に、議案第4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〔明石市決定〕、案のとおり議決することで御異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

会長 それでは、案のとおり議決とさせていただきます。

なお、誠に僭越ですけれど、市長への答申文案につきましては、私に御一任いただきたいと思っております。

それでは、本日の次の議案に移りたいと思っております。

あと2つございますが、いずれも地区計画に関する案件でございます。

まず、議案第5号、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〕でございますが、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課 議案第5号、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〕について、ご説明させていただきます。

当案件も、他の案件と同様に昨年11月の都市計画審議会におきまして、事前の説明をさせていただいた内容と同じでございます。

お手元の資料、議案第5号をご覧ください。

明都議第5号、平成24年1月6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、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〕、みだしのことについて、都市計画法第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。

1ページは位置図、2から5ページは、計画書（案）、6ページは理由書、7ページは計画図となっております。

1ページをご覧ください。

前面スクリーンには同様のものを映しています。

本地区は、赤の斜線部分でございまして、明石市のほぼ中央JR大久保駅より北約1.4キロメートルに位置し、地区の大半が東播都市計画事業西脇土地区画整理事業施行地区で、区域面積は約26.9ヘクタールです。

なお、議案第2号の用途地域の変更に合わせて、第1種低層住居専用地域と、第1種中高層住居専用地域の区域を、それぞれ住宅専用地区1、2、3とし、都市計画道路沿いの第1種住居地域の区域をそれぞれ住宅沿道地区1、2、沿道地区とし、合計6つに細区分しています。

2ページをご覧ください。

名称は、大久保町西脇地区地区計画、位置は明石市大久保町西脇、大窪、山手台1丁目の各一部で、面積は約26.9ヘクタール。

地区計画の目標は、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います。

次に、土地利用の方針は、良好な住宅市街地の居住環境を創出するため、地区を6区分し、それぞれの方針により土地利用を誘導することとしています。

次に、地区施設の整備の方針は、土地区画整理事業により整備された道路、公園な

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ています。

3ページをご覧ください。

建築物等の整備の方針は、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、建築物等の整備方針を各地区の特性に応じ、定めております。

3ページの中段以降から5ページにかけてをご覧ください。

地区整備計画でございます。

資料には、細区分された6地区ごとに、それぞれ制限する内容を記載していますが、説明では、制限する内容について、それぞれの地区が該当するのをご説明いたします。

まず、建築物の用途の制限で、建築してはならないものとして、1)共同住宅または長屋で、一戸当たりの住戸専用面積が50平方メートル未満のもの。2)神社、寺院、教会、その他これらに類するもの。これは6地区すべてに制限をかけるものです。

4ページの建築物等の用途の制限の欄をご覧ください。

建築してはならないものとして、3)店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの。これは住宅沿道地区1、2にかかる制限となっております。沿道地区においては、4車線道路であるため制限をかけていません。

建築物の敷地面積の最低限度は、130平方メートルとしています。これは、住宅専用地区2以外にかかる制限となっております。

壁面の位置の制限は、建築物の外壁などから敷地境界線までの距離は1メートル以上としています。これは、住宅専用地区3、住宅沿道地区1、2、沿道地区にかかる制限となっております。住宅専用地区1、2においては、用途地域により、既に同様の制限がかかっています。

建築物の高さの最高限度は12メートルです。こちらも住宅専用地区3、住宅沿道地区1、2、沿道地区にかかる制限となっています。

住宅専用地区1、2においては、用途地域により、既に10メートルの制限がかかっています。

最後に、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、いわゆる建ぺい率が50%、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、いわゆる容積率が100%としています。

これらは、住宅沿道地区2のみにかかる制限となっています。住宅専用地区1、2においては、用地地域により既に同様の制限がかかっております。

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、また御参照ください。

なお、この地区計画に関し、地区内の利害関係者の意見を求めるため、明石市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、平成23年11月21日から12月5日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者が1名で、意見書の提出はありませんでした。

また、引き続き都市計画法の規定に基づき、平成24年1月23日から2月6日までの2週間、地区計画(案)を公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者が1名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、議案第5号、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〕について、説明を終わらせていただきます。

御審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

会長 議案第5号についての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。

はい、どうぞ。

副会長 この第5号の資料、審議会の資料として拝見したときに、先ほどの資料と違いまして、非常にこの第5号の図面は、例えば図面を見ますと、縮尺も入りますし、中の内訳もこれを見て分かりますし、本当に審議会の資料、非常にわかり易かったです。

それで、資料のことはさておきまして、この地域は土地区画整理事業でこれやられて、そういった中で結構広い、二十数ヘクタールで、そういった中で、住宅専用地区2のほうで建築物の敷地面積の最低限度が、ちょっとここだけは130平方メートルとか、あるいは、その限度が外れておるんですが、ちょっと残念な感じがしないことはないんですが、せっかくこれだけの大規模の土地区画整理事業をやられて、できればここもこういった数値で抑えてもらえたらなという感じはあるんです。ただ、当然、住民の方の、地主さんたちの、当然、合意の上でこういうことを進めるんですから、一概に全体的な配慮だけでこれをしろというようなことはできないんですが、ちょっと残念な感じがしました。私の意見です。

会長 御意見として、記録にはとどめさせていただきたいと思いますが。ありがとうございました。

ほかはいかがでしょう。はい、どうぞ。

委員 かなり広い面積の区画整理事業だと思うんですけども、その中に住宅専用地区にしましても、住宅専用地区1にいたしましても、黄色の部分ですけども、それぞれ公園が3カ所ほどあると思うんですけども、ちょっとこれは初歩的な段階かもしれませんが、開発する面積に応じて、この公園等の面積も決まってくるのかなと推察するんですけども、これは、場所とか位置とか、それから面積、そういうようなものについては、どういう計らいなのでしょう。

会長 それでは。

区画整理課 委員、御指摘の公園の配置につきましては、地区計画以外に、都市計画公園として、都市計画決定の手続を経ております。その中で、面積につきまし

ては、区画整理の区域については、区域面積の3%を確保するということになっております。

それと、地区内の公園については、街区公園ということで、250メートルの範囲に入るとことで配置しております。以上でございます。

会長 よろしゅうございますか。

ほかはいかがでしょう。よろしゅうございますか。

それでは御意見がないようですので、お諮りさせていただきます。

議案第5号、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〕、案のとおり議決することで御異議ございませんでしょうか。

（「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、案のとおり議決させていただき、その旨、市長に答申いたします。

それでは、次の案件でございます。

議案第6号、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、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課 議案第6号、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、ご説明させていただきます。

当案件も、他の案件と同様に、昨年11月の都市計画審議会におきまして、事前説明をさせていただいた内容と同じでございます。

お手元の資料、議案第6号をご覧ください。

明都議第6号、平成24年1月6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、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〕、みだしのことについて、都市計画法第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。

1ページは位置図、2、3ページは計画書（案）、4ページは理由書、5ページは

計画図となっております。

1ページをご覧ください。

前面スクリーンにも同様のものを映しております。

本地区は、赤の斜線部分でございまして、JR大久保駅より南東約500メートルに位置し、地区のすべてが明石市上野土地区画整理事業施行地区で、区域面積は約2.1ヘクタールです。

2ページをご覧ください。

名称は、大久保町上野地区地区計画。位置は、明石市大久保町大久保町の一部で、面積は約2.1ヘクタール。地区計画の目標は、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います。

次の、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針につきましては、計画書(案)に記載のとおりでございます。

次に、地区整備計画でございますが、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としています。

次に、建築物の敷地面積の最低限度は110平方メートルとしています。

3ページの壁面の位置の制限は、建築物の外壁などから敷地境界線までの距離は、道路境界線から1メートル以上、その他の敷地境界線から0.6メートル以上としています。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いては、適用しないこととしております。

次に、建築物の高さの最高限度は10メートルです。

最後に、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等の高さは1.2メートル以下としています。

以上が、地区整備計画の内容です。

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。

なお、西脇地区と同様に、この地区計画に関し、地区内の利害関係者の意見を求めるため、明石市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、平成23年11月21日から12月5日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者が3名で、意見書の提出はありませんでした。

また、引き続き、都市計画法の規定に基づき、平成24年1月23日から2月6日までの2週間、地区計画(案)を公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者が1名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、議案第6号、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 議案第6号についての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。

はい、どうぞ。

委員 私は、近いものですから、確認だけしておきます。

特にこの地域の農家の方々が、土地を出し合っってこういう区画整理を始めたんですが、なるべくロスのないようにということで、大きな施設をもってくると後が楽になるものですから、ということで、建設してはならない施設の中に、例えば、特別養護老人ホームとか、そういう介護施設が一つ、入るかどうかということと、もう一つは、既存の住宅と新しい住宅の中で、これはすぐに隣り合わせになるわけですから、ある意味では、これは全体の地図からでも錯綜する場合がありますので、その辺、例えば、ごみの集積とか、そういうものの関係で、大久保南自治会との話は十分されて、お互いに了解したものというように解釈しますが、その辺は確認しておきたいと思います。

いかがでしょうか。

会長 2点ございますが、特別養護老人ホームのようなものの立地が可能なのかどうかと。これは用途地域との関係をご説明いただけたらと思いますが、もう一つは、隣接する地域とごみ処理その他の生活上のつながりといいますか、そうしたことがどうであろうかということ。

はい、どうぞ。

都市計画課 老人ホームが建てられるかどうかということにつきましては、ちょっと今、確実なお答えができないので、改めて委員にお答えをさせていただきたいと思います。

会長 それは、用途地域は何ですか。

都市計画課 第1種中高層住居専用地域でございます。

会長 1中高だったらどうなのかな。大丈夫でしょう。

都市計画課 見た感じ、建てられると思うんですが、表がございまして、この表に基づくと建てられることとなっているんですが、ちょっと用途に関しましては、十分注意する必要があると思いますので、念のために確認をさせていただきます。

それと、ごみ置き場の件でございますが、地域内では外に出さないということで、5ページに示しますエリア内に2つのごみ集積施設をつくっております。これで、自治会には報告しているというふうに聞いております。以上です。

委員 「しております」「のはずです」ではちょっと、「ああそうですか」というふうにはいかないんですが、ここのごみ集積場は何カ所あるのかな、これは。五、六カ所あるんじゃないですね。もっとあるんですかね。既存のごみ集積もこの中に入れておけばわかりやすいんですがね。その辺、今すぐでなくても、あるのであれば。

会長 はい。

区画整理課 この上野地区については、業務代行方式で施行しておりますけども、ごみ置き場に関しましては、現地の組合のほうからは周辺自治会と調整したと報

告を受けております。以上でございます。

会長 はい。

委員 それはわかるんです。言葉は十分わかっているんですが、こういう理由でいいんだというために、従来のものがあって、みんなここに都市計画審議会にあなた行ったんでしょうと。そのとき、見てどうでしたかと言われたときに困るから、現時点、ここにありますが、ここにありますが、ここにありますが、ですから合流しないんですというのがあればということで、今、質問したんですよ。

会長 はい、どうぞ。

区画整理課 新しい分については、区域に2カ所とっているんですけども、委員御質問の分は、既存の部分でしょうか。それについては、同じく組合等、ごみの既存の分については、ごみ収集課と調整しながら解決したというような報告は受けておりますが。

委員 同じこと聞いて。

ですから、現時点、こうあるんですと、この地域は。例えば、この道のここ、例えばどう言うたらいいのかな、何も書いてないからわかりにくいね。中学校出てきて、ここに置き場があって、私わかるけど、皆さんわかってないと思う。そこに一つありますね。それから、これが上に上がって行って、この角っこにもありますね。そのときに、皆さんが指導なり、また計画するときには、この中のことは中で処理しますからという話でして終わってしまうんですよ。ところが、現実的にね、伝えるとそうではないときがあるので、我々が困っておるんです。そういう点で、安心ができるような資料にしてほしいなど、こう思って質問しておるわけです。

同じように、介護の施設についても、もちろん区画整理ですから、土地を売って、保留地を売ってね、処分してお金にして、工事代を払うわけですから。そのときに、できるだけ簡単にしようと思ったら、1人か2人にぼぼっと売ってしまったら一番いいわけですよ、そういう施設に。ところが、この地域の人が、それでは大変なんです

よ。ということは、この自治会が当初、そういう話をされたと思うんです。そういうことからすれば、私が今、どうですか確認したら、いや、大丈夫です、こうしましたからという話が返ってくれば、したんかなと安心できるんやけど、その辺ちょっと心配なんでね。建設できるかなとか言われたら困った話でね。あのお話を聞いておっいたらいいんですよ。立ち消えになっておったらいいんです、私が危惧しておる内容がね。なくなっていたらいいんです。

会長 そういうことなんですけれども、どなたか、内容がわかっているかた。

はい、どうぞ。

都市計画課 先ほどの回答の補足をさせていただきます。

老人ホーム、あるいは老人福祉センターという用途に関しましては、第1種中高層住居専用地域で建設できるものとなっております。以上でございます。

会長 どうでしょう、今、ごみ集積場の問題が出ておりますけれど、これはあくまで、委員が言われるように例示とされておるんだと思いますが、要はこの地区計画の範囲で、区画整理を前提、その地区計画が今回は議案でございますけれど、この周囲の一带となるわけでありますから、相互の円滑な、これからの運営が可能なような配慮を十分されよという意見があったという、そういう御意見として受けとめさせていただきます。よろしゅうございますか。

委員 そうですね。問題がないようにね。

会長 御心配はよくわかります。

委員 ですから、こういう質問をしておるんですけどね。

話し合いがされて、その話が消えたということで理解して、皆さん方に、もしかあるときにはその説明をします。結構です。

会長 はい、わかりました。

それから、最初の用途の制限の問題に関してはベースになっております第1種中高層住居専用地域の用途に、ここにありますように専用面積40平方メートル未満の共

同住宅、長屋を付加するというので、あとは用途地域の制限です。

委員　私が聞いたのは、いずれも絶対必要であるけれども、どこかその辺にあったらいいけど、私の前ではつくらないでくださいという話のことを言ったつもりでおるんですけど、その辺は話は十分されておるというふうに理解しておきます。以上です。

会長　御意見として承ります。はい、ありがとうございました。

ほかはいかがでしょうか。

委員　２ページのところには、区域の整理開発及び保全に関する方針の中で、土地区画整理事業等により整備された道路、公園、ごみ集積施設等の機能の維持・保全を図りと、こういうことになっておるんですけども、ごみ集積施設の場所とか、それはわかりましたが、また道路の位置もわかりました。公園はどのように整備されているのか、ちょっと僕の見er限りにおいては、どうも公園の場所がわからないんですけれども、それについてはどうなんでしょうか。

会長　はい、どうぞ。

区画整理課　この公園については、都市計画事業ではないんですけれども、区域の中の位置がわかりにくいというお話なんですけれども、場所は南側から入って道を行きまして、少し図形的に、済みません、その部分が公園です。それで面積は670平米ございます。先ほどの地区面積2.1ヘクタールの3%、630平米になるんですけれども、それより40平米多い670平米の公園となっております。以上でございます。

会長　先ほどの議案書と一緒に、これはこれとして、議案の図書はこれでいいんですけれども、これに参考図として、区画整理の土地利用計画図でもつけておいていただければ。それに合わせて、ごみの問題もそこに入っていると思いますから、今後、議案説明がよりわかり易くなるように御注意いただけたらと。

はい、どうぞ。

委員 2点あるんですけれども、まず建設が制限される40平米未満の共同住宅というのは、大体これはワンルームマンションというイメージでよろしいのかという確認が1点と、あと先ほどの地区計画では50平米になっていたもので、そこら辺の微妙な数値がちょっと気になりまして、どの程度の規模なのかなというのがちょっと確認と、あと図面を見て、隣接する地域との連続性で考えると、かなり不整形で大きなブロックができるような箇所が幾つかあると思うんですけれども、そういうところが、建設が進んでいったときに、例えば火事のとくにどういふふうに通り返けるかとか、建て詰まったときにちょっと住環境が悪くなるとか、そこら辺がちょっと、若干気になるなという印象を持ちました。意見ですけれども。以上です。

会長 2点目は御意見として承るということで結構かと思いますが、第1点目の件についていかがでしょう。

はい。

都市計画課 1点目の御質問ですが、共同住宅などにつきましては、御質問のとおり、ワンルームマンション等ということになっております。

西脇土地地区画整理の地区計画、それと若干の違いがあるということも申し上げます。

基本的に、地域住民の方の合意のもとにつくっているものなので、それを尊重した形になっておるんですが、両地区とも、ゆとりある居住環境を創出するということを目的としておるんですが、上野地区のほうが一定、駅から近く利便性の高い地域となっております。そういうことで、西脇土地地区画整理事業のほうが、よりゆとりある環境を創出することに重視しているということで、若干広い面積となっております。最低敷地面積につきましても同様となっております。以上でございます。

会長 よろしいですか。

ほか、よろしゅうございますか。

どうもありがとうございました。活発な御意見をいただきましてありがとうございます。

それでは、お諮りさせていただきます。

議案第6号、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〕、案のとおり議決することで御異議ございませんでしょうか。

（「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、案のとおり議決とさせていただきます。

答申の文案につきましては、私に御一任いただきたいと思います。どうぞよろしくお願ひします。

以上で、本日の予定されておりました議第はすべて終了いたしました。

4、その他として事務局よりお願いいたします。

（事務局） 事務局からの連絡事項のほうは、特にございません。

会長 それでは、これをもちまして、本日の審議会を終了させていただきます。

長時間にわたり、議事の進行に御協力いただきましてありがとうございます。なお、ちょっとお聞き苦しいところがあったかと思いますが、お許しいただきたいと思ひます。

（閉会 15時04分）