

平成24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25年1月31日（木）午後1時30分～

場所：明石市議会棟大会議室

平成24年度 第2回明石市都市計画審議会

日時：平成25年 1月 31日（木）午後1時30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

4 議 題

(1) 諮問事項

東播都市計画道路（朝霧二見線）の変更について〔兵庫県決定〕

(2) 議案事項

東播都市計画地区計画（大道町地区）の決定について〔明石市決定〕

(3) 事前説明事項

①東播都市計画第一種市街地再開発事業（本町地区）の変更について

〔明石市決定〕

②東播都市計画高度利用地区の変更について〔明石市決定〕

③東播都市計画道路（明石駅南歩行者道）の変更について〔明石市決定〕

④東播都市計画地区計画（明石駅前南地区）の決定について〔明石市決定〕

⑤東播都市計画地区計画（藤江出ノ上地区）の決定について〔明石市決定〕

4 そ の 他

5 閉 会

○出席委員（20名）

安 田 会 長	鍬 田 副会長	水 野 委 員
西 海 委 員	嶋 本 委 員	遠 藤 委 員
西 川 委 員	寺 井 委 員	富 田 委 員
新 田 委 員	松 井 委 員	出 雲 委 員
土 居 委 員 (代理)	和 田 委 員 (代理)	橋 本 委 員
山 本 委 員	井 上 委 員	中玉利 委 員
西 澤 委 員	平 原 委 員	

○出席幹事（5名）

北 條 幹 事	梅 木 幹 事 (代理)	福 田 幹 事
嶋 田 幹 事	進 藤 幹 事	

第2回明石市都市計画審議会

平成25年1月31日

午後1時30分～

明石市議会棟大会議室

(開会13時30分)

○(事務局) 皆様、こんにちは。

定刻となりましたので、ただいまから平成24年度第2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、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは審議に先立ちまして、お手元の資料をご確認ください。本日お手元には配席図をお配りしております。なお、次第、委員名簿、各議題、本日は諮問が1件、議案が1件、事前説明が5件に関する資料は事前にお届けしております。

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ご報告を申し上げます。

本日は、代理出席の方もいらっしゃいますが、皆様全員の出席をいただいております。

委員総数20名のうち、20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、ここからの進行は会長にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

○会長 1月も押し迫っておりますが、今年最初の会でございます。本年もどうぞよろしくお願いいたします。それでは、お手元の会議次第に従って順次進めさせてい

たきます。

2番目、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ります。勝手ではございますが、本日は西海委員さんと寺井委員さんの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たします。

続きまして、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 それでは、本審議会の公開といたします。傍聴の方がおられましたら入場を認めますが、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。

(傍聴者入室)

○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、諮問が1件、議案が1件、事前説明が5件でございます。

それではまず最初に、諮問第1号東播都市計画道路(朝霧二見線)の変更について〔兵庫県決定〕分でございますが、これについての説明を受けたいと思います。

これにつきましては、前回の審議会におきまして事前説明を受け、内容についてご議論いただいたものでございます。事務局より説明をお願いします。

○都市計画課 会長。

○会長 どうぞ。

○都市計画課 諮問第1号東播都市計画道路(朝霧二見線)の変更について〔兵庫県決定〕について、ご説明させていただきます。

当案件は、昨年10月の都市計画審議会におきまして、事前説明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、諮問第1号をご覧ください。

明都諮第1号、平成25年1月8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、東播都市計画道路（朝霧二見線）の変更について〔兵庫県決定〕、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18条第1項の規定により、次のとおり審議会に諮問します。

お手元の資料は、表紙が付議の文面、1ページは位置図、2ページは計画図、3ページは計画書（案）、4ページには理由書、5ページは変更前後対照表、6・7ページは参考といたしまして、それぞれ朝霧二見線全体の標準横断図と今回変更区域の標準断面図を添付しております。

戻りまして、1ページの位置図をご覧ください。

前面スクリーンには、変更箇所を拡大したものを映しております。本区域は、明石市大蔵八幡町を起点とし、二見町西二見の播磨町境を終点とする全長約15キロメートルの幹線道路、朝霧二見線の内、山陽電鉄中八木駅の南東約500メートルの大久保町谷八木の一部において、道路の法面部分の区域を追加するものでございます。

次に資料の2ページ計画図に移りますが、前面スクリーンによって説明させていただきます。

大久保町谷八木地区におきましては、現在、市施行によりまして八木松陰線を、県道明石高砂線から国道250号（いわゆる明姫幹線）までの道路新設事業を行っているところです。その交差点改良に合わせまして、兵庫県施行によります県道明石高砂線、都市計画道路名称では朝霧二見線につきまして、約440メートルの道路拡幅事業が行われています。

今回、都市計画の変更を予定しているのは、そのうち約130メートルの区間でございます。なお、事業につきましては、平成19年度から着手しており、平成28年度の完了を目指し、事業が進められているところでございます。

次に今回の変更内容をスクリーンの横断図によって説明いたします。

道路整備を行うに当たりまして、地形測量や詳細設計を行った結果、一部の区間で道路の両側に法面構造が必要となったため、道路区域として追加しようとするものです。次にお手元の3ページの計画書をご覧ください。前面スクリーンには、同様のものを映しています。種別は幹線道路、名称は3. 4. 8号朝霧二見線、位置、区域、構造は記載のとおりでございます。

次に4ページの理由書をご覧ください。先ほどご説明しましたように、記載のとおりとなっております。

本都市計画案を都市計画法の規定に基づき、平成24年12月7日から12月21日までの2週間、兵庫県及び当市において公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。なお、都市計画の変更内容につきましては、兵庫県及び当市のホームページでも縦覧できるようになっておりました。

以上で、諮問第1号東播都市計画道路（朝霧二見線）の変更について〔兵庫県決定〕の、説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

○会長 ただいまの説明について、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞよろしく申し上げます。よろしいでしょうか。ご意見はないということで、よろしいですか。

それでは、お諮りをいたします。諮問第1号東播都市計画道路（朝霧二見線）の変更について〔兵庫県決定〕について、案のとおりとして、ご異存ございませんか。

（「異議なし」の声）

○会長 それでは、ご異議ないということで、その旨決定させていただき、市長に答申いたします。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っております。

続きまして、議案第1号東播都市計画地区計画（大道町地区）の決定について、こ

これは明石市決定分ですが、これの説明を受けたいと思います。これにつきましても前回事前説明を受け、内容についてはご議論いただいた案件でございます。それでは、事務局より説明をお願いします。

○都市計画課 会長。

○会長 どうぞ。

○都市計画課 議案第1号、東播都市計画地区計画（大道町地区）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、昨年10月の都市計画審議会におきまして、事前説明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1号をご覧ください。

明都議第1号、平成25年1月8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（大道町地区）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ページは計画図、3ページから8ページには計画書の案、9ページは理由書、10ページは参考資料となっております。

恐れ入りますお戻りいただきまして、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、赤い線で囲まれた区域でございます。明石駅より北西約1.5キロメートルに位置する、大道町1丁目及び2丁目で、面積は約15ヘクタールでございます。

次に、2ページをご覧ください。前面のスクリーンには、現在の用途地域を映しています。大道町地区の用途地域は2つに分かれており、東側が第1種中高層住居専用地域、西側は準工業地域となっております。地区計画では地区を8区分し、準工業地域でも、住宅を中心とする地区は住宅地区、住宅と工場のある地区を住工共存地区とし

て、そのほか、通信・業務地区、公共施設地区としております。

次に3ページをご覧ください。計画書でございますが、3ページから8ページまでの計画の概要を、以下、前面のスクリーンにてご説明させていただきます。

まず、名称は、大道町地区地区計画。位置は、明石市大道町1丁目及び2丁目の各一部で、面積は約15ヘクタール。地区計画の目標は、既存の低層の戸建住宅を中心としたゆとりあるまちなみや、住宅と工場などが調和した良好な居住環境を保全・育成することを目標としています。

次に、土地利用の方針は、住工が共存した居住環境を保全・育成するため、地区を8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、既存の道路・公園などの機能や目的が損なわれないよう、維持・保全に努めることとします。続いて、建築物の整備の方針は、建築物等の用途・高さ・形態または意匠に配慮し、それぞれの地区にふさわしい建築物等の規制・誘導を図ることとしています。

次に、地区整備計画ですが、左から3列目にあります、建築物等の用途の制限・建築物の高さの最高限度・建築物等の形態または意匠の制限の順に説明させていただきます。まず、建築物等の用途の制限についてですが、スクリーンには住宅地区Aから公共施設地区までの8地区について、建築できるもの、できないものを表に示しています。お手元の資料10ページにも同じものをお配りしております。両方ご覧ください。

左の住宅地区A、Bの用途地域が第1種中高層住居専用地域で、その右、住宅地区C以降が準工業地域です。建築できる用途を丸印で示しており、建築に当たって条件があるものは黒色三角、建築できないものは青く塗りつぶしています。地区計画では、赤のペケ印の用途を制限することとしています。

全地区にわたって、遊戯施設・風俗施設を制限されていますが、地区によって、制限する内容に違いがあり、店舗・事務所・工場などでは、工場の状況や所有者の意見

をもとにして、地区ごとに整理されたものとなっています。

2つ目は建築物の高さの最高限度です。住宅地区AからD及び、公共施設地区は、19メートルとしています。なお、住工共存地区AとB、通信・業務地区では、高さの制限を設けないこととしています。

最後に3つ目の、建築物等の形態または意匠の制限です。ネオンサイン等を使用する広告物は設置しないこと、光源の点滅する広告物を設置しないこと、を基本として、地区によっては屋上の広告物を設置しないことも加えています。以上が、地区整備計画の内容です。

9ページには理由書を添付していますので、またご参照ください。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24年11月5日から11月19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2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25年1月7日から1月21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及び意見書の提出はありませんでした。なお、市ホームページでも縦覧できるようになっています。

また、昨年10月の都市計画審議会でご意見のありました王子や西新町などの周辺の地域に対する地区計画の周知についてでございますが、王子校区連合自治会の11月定例総務会において、ご説明しましたところ特に意見はありませんでした。

以上で、議案第1号、東播都市計画地区計画（大道町地区）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。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

○会長　　ただいま説明のごございました議案第1号について、ご意見、ご質問がございましたら、どうぞよろしくお願い申し上げます。

前回、事前説明のときに周辺の住民についての説明ということで、今事務局のほうから説明がございました。説明の結果、ご意見がなかったということでございます。

よろしゅうございますか。

はい、それではご意見はないものとして、お諮りさせていただきます。

議案第1号東播都市計画地区計画（大道町地区）の決定について〔明石市決定〕について、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ます、市長に答申させていただきます。

諮問、議案については以上でございますが、続いて事前説明に移りたいと思います。本日は、事前説明が5件ございます。

①の東播都市計画第一種市街地再開発事業（本町地区）の変更について〔明石市決定〕、②の東播都市計画高度利用地区の変更について〔明石市決定〕、この2つの事項につきましては、いずれも本町地区の再開発に関するもので、相互に密接に関連していますので、一括して説明を受け、その後、ご意見をいただきたいと思います。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○都市計画課 会長。

○会長 どうぞ。

○都市計画課 事前説明事項の1点目、東播都市計画第一種市街地再開発事業（本町地区）の変更について、また、2点目の東播都市計画高度利用地区の変更について、合わせて説明させていただきます。資料は、ここに①と書いたもの、それから②と書いたもの、この2つの資料でございます。

それでは、前面のスクリーンを元に説明をさせていただきます。説明の箇所は、明石駅から南へ約300メートルに位置します本町地区で、ハッチング箇所でございます。この地区では、低層木造の老朽家屋が密集しており、合理的かつ健全な高度利用と良好な公的住宅の供給を図るため、昭和56年に、第一種市街地再開発事業及び高度利用地区を都市計画に決めました。第一種市街地再開発事業などの都市計画は事業

の実施が前提であり、計画決定後、組合が設立され事業が実施されることとなりますが、この地区では組合設立の合意が図られないまま30年が経過しました。一方、この周辺では、東仲ノ町市街地再開発事業が完了し、また明石駅前南地区の市街地再開発事業が進むなど、住宅供給や商業機能の供給が進められており、また、道路などの社会基盤はおおむね整備されております。以上のように長期間、本町地区の都市計画が進まない中で社会情勢が変化し、昭和56年当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変わってきました。これらを踏まえまして、本町地区の市街地再開発事業を廃止し、高度利用につきましても本町地区の廃止を行います。今後、この地区では魚の棚商店街や周辺の再開発ビル、西国街道の歴史的な街並みなどを活かし、周辺地域と調和した個別の建替えを促進するものです。

また、高度利用地区の都市計画ではもう一点変更があり、計画書の注記3番目に記載の、ただし書きの一部変更を行います。高度利用地区では、通路や緑地などの市街地環境の向上に資する空地を設けるため、建築物の壁面位置を後退させております。ただし、公益上必要な建築物、または上空に設けられるデッキや階段などは、地上4メートル以上の部分に限って設置することができることとしておりました。これにつきまして、階段など公益性の高い建築物や工作物で必要なものにつきましては、高度利用地区の目的に適合していることを踏まえ、地上4メートル未満の部分でも設置できるよう変更を行うものです。なお、②の高度利用地区の資料の5ページには、変更前後対照表を添付しております。

最後に、スケジュールについて説明させていただきます。本町地区の都市計画の廃止につきましては、本日の審議会に先立ち、平成24年12月に、土地や建物の権利者などへ説明し、この見直しの内容の了承を得ております。また、本日の審議会です事前説明を行ったあと、都市計画法の規定に基づき、3月に、2週間、公衆の縦覧に供し、4月末ごろを目標に、当審議会に付議する予定でございます。

以上で、本町地区の2件の都市計画変更について、説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、よろしく申し上げます。

○会長 ただいまの事前説明事項①と②、いずれも本町地区の再開発に関する説明でございましたが、ご意見、ご質問等がございましたら、どうぞよろしく申し上げます。

再開発事業の廃止とそれに伴う一連の変更ということでございますが、よろしゅうございますか。

それでは、ご質問、ご意見はないということでございますので、事前説明の①と②については諮ったということにいたします。

それでは、次の案件に参りたいと思います。続いての③、東播都市計画道路（明石駅前南歩行者道）の変更について〔明石市決定〕分、④の東播都市計画地区計画（明石駅前南地区）の決定について〔明石市決定〕分、この2件につきましても、いずれも明石駅前南地区の再開発に関連するもので、相互に密接に関連しているものでございます。従いまして、一括して説明を受け、その後、ご意見をいただきたいと思っております。

事務局から説明をお願いいたします。

○都市計画課 会長。

○会長 はい。

○都市計画課 事前説明事項の3点目、東播都市計画道路（明石駅前南歩行者道）の変更について、また、4点目の東播都市計画地区計画（明石駅前南地区）の決定について、合わせて説明させていただきます。資料はこちらに③と書いたもの、④と書いたもの、この2つについて、説明させていただきます。

前面のスクリーンをご覧ください。はじめに説明内容の流れについて、申し上げます。1点目として、中心市街地の活性化及び明石駅前南地区再開発事業を背景として、このたび予定しております明石駅前南歩行者道、地区計画、2つの都市計画の必要性をご説明します。2点目として、明石駅前南歩行者道の都市計画概要、また3点目として、地区計画の都市計画概要を説明します。最後4点目に今後のスケジュールをご説明し

ます。

早速ですが、1点目の明石駅南歩行者道及び地区計画の必要性について、ご説明いたします。場所は、明石駅の南に面する範囲で、明石市中心市街地活性化基本計画の区域約60ヘクタールのうち、明石駅前南地区再開発事業区域、約2.2ヘクタールがメインとなります。明石駅周辺は、明石のにぎわいの中心となるべき、中心核に位置づけられておりますが、近年、2点の課題が生じております。1つは中心市街地の商業の衰退です。全国的な車社会の進展に伴って郊外型大型商業施設の立地がある一方で、中心市街地では、平成17年の大型小売店舗の撤退などによりまして、商店街の商業販売額などが減少し、まちの顔であった中心市街地の商業が衰退しております。2つ目は中心市街地の歩行者通行量の減少です。歩行者通行量は活性化に不可欠なものと考えられますが、中心市街地の歩行者通行量は、平成10年の明石海峡大橋の開通や、平成17年の大型小売店舗の撤退などに伴って、特に国道2号より南で減少し、回遊性が低下しております。これらの対策のため、市民サービスの向上や回遊環境の向上を目指した、明石市中心市街地活性化基本計画を平成22年11月に策定しました。また、この基本計画に基づきまして、平成23年3月には、明石駅の南側で、明石駅前広場を含む約2.2ヘクタールを区域としまして、明石駅前南地区第一種市街地再開発事業などの都市計画決定を行い、現在、事業を行っているところです。なお、赤線の区域が事業区域で、そのうちハッチング部分が再開発ビルでございます。次、このスクリーンに明石駅南から見た断面図をお示しします。また、再開発ビルの2階部分の平面図をお示しします。先ほど、中心市街地の課題の1つとして、回遊性を向上する必要があると、ご説明しましたが、この対策としてビル2階に公共広場や歩行者通路を確保し、駅から国道2号南への安全な歩行者動線を確保、また、通路とともに歩行者デッキを整備しまして、中心市街地全体への回遊動線を確保することとしております。このうち、国道2号横断部分を明石駅南歩行者道、再開発エリア内を明石駅前南地区地区計画の地区施設として位置づけます。

続いて、2つの都市計画の概要について、ご説明します。

1つ目は、明石駅南歩行者道です。歩行者の回遊性を低下させる原因である国道2号の横断の対策として、誰もが中心市街地全体へ安全で快適に歩けるよう、国道2号をまたぐ、延長約50メートル、有効幅員5メートルの歩行者専用道路を都市計画に位置づけるものです。こちらは計画図です。赤のハッチング部分が明石駅南歩行者道で、国道2号の東西2カ所の交差点のほぼ中央部に位置しております。

計画図を拡大したものをお示しします。凡例のとおり、黄色が通路部、赤色が階段やエレベーター、水色が滞留部です。北側は、再開発ビル2階に接続しており、南側は、降りた部分が魚の棚に通じる市道や、国道2号の歩道に通じるようになっております。なお、北側のエレベーターは都市計画道路の範囲外にはなりますが、再開発ビル内に設けられております。また、歩行者デッキの断面をお示しします。計画通行量から算定される歩行者の幅員3メートルに加えて、車椅子の通行も含めて、有効幅員は5メートルとしております。

2つ目、明石駅前南地区の地区計画です。地区計画の目標ですが、市街地再開発事業により形成される都市基盤について、良好な商業、業務、住宅、公共公益空間を創出し、明石市の玄関口である中心核としてふさわしい魅力ある市街地の形成を図ることとしております。具体的な内容を地区整備計画に定めております。大きく3つで構成されており、1つ目が地区施設の配置及び規模、2つ目が建築物等の用途の制限、3つ目が建築物等の形態または意匠の制限です。

1点目の地区施設として、先ほど説明させていただいた、歩行者通路と公共広場を位置づけます。計画図をお示ししております。青の破線が歩行者通路で、地上2階部分に位置し、幅員は2メートルから3メートルです。また、緑のハッチングが公共広場で、約1,000平方メートルとなっております。

次に2点目の用途の制限について、ご説明します。再開発ビル内の健全で多機能な都市空間を創出するため、次に掲げる建築物は、建築してはならないこととしており

ます。1つが、いわゆる風営法の第2条第6項及び第9項に掲げる営業の用に供するもので、スクリーンには、これらの例を示しております。もう1つが、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するものです。

また、3点目の建築物等の形態または意匠の制限について、ご説明します。周辺の景観形成に配慮し、次の3つを定めております。1つが、建築物は、配置・形態・意匠・材料及び色彩などに配慮し、全体として調和のとれたものとする。2つ目が、屋上に広告物を設置してはならないこと。3つ目が、屋外広告物の制限となっております。

最後に都市計画のスケジュールについて、ご説明します。明石駅南歩行者道や地区施設の内容につきましては、本日の審議会に先立ちまして、平成24年12月に説明会を3回開催し、市民の方々に内容を説明させていただきました。また、地区計画につきましては、明石駅前南地区再開発事業の権利者で構成される、再開発組合案が12月の総会で議決され、市に地区計画の策定依頼がありました。このたび、都市計画審議会の事前審議をいただき、その後、地区計画につきましては、条例と都市計画法に基づく2回の縦覧を、明石駅南歩行者道は都市計画法に基づく縦覧1回を行います。また、間には県知事協議を行います。その後、4月末ごろを目標に、当審議会に付議し、都市計画決定に至る予定でございます。

以上で、明石駅南歩行者道、明石駅前南地区地区計画の都市計画について、説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○会長 ただいま事前説明事項の③と④、いずれも明石駅前南地区の再開発に関連した説明でございますが、ご質問、ご意見等がございましたら、どうぞよろしくお願いいたします。はい、どうぞ。

○委員 3番の東播都市計画道路、2号線デッキの議案なんですけれども、理由書のとおり2号線デッキは中心市街地活性化基本計画の中の核事業でありますけれど

も、この基本計画策定時と大分状況も変わっておりまして、フェリーの廃止や乗り場にマンションが建つ計画が出てきましたり、また、中心市街地活性化の目標達成のための事業も廃止しているものもたくさん出てきています。こういう状況の中で、明石駅前南再開発事業の計画について、今後見直しをするような方向というのは考えているのでしょうか、お聞きします。

○中心市街地活性化推進室 会長。

○会長 はい、どうぞ。

○中心市街地活性化推進室 先ほど委員ご指摘の再開発事業は今の状況と平成23年の都市計画決定以降、かなり変わってきているので、今後この計画の見直しということはあるのかということのご質問なんですが、状況といたしましては、市としまして中心市街地活性化という大きな目標については変わりございません。今後の事業につきましても南のフェリー乗り場という問題があろうかと思いますが、そのほかの本町商店街また魚の棚商店街、2号線南のほうへの人の誘導、また市街地全体の活性化に結びつくような施設の設置という観点から、今回の2号線デッキ、及び駅広の歩行者道路、歩行者デッキ。それから再開発ビル2階のイベント広場、歩行者通路等の設置を図った上で、今後2号線南へ人を誘導することによって、また本町、魚の棚、その周辺のさまざまな行事等を兼ねて、市のほうでもハード、ソフトをここにまぜながら市街地の活性化に結びつけていきたいなと思っておりますので、今のところこの計画でいきたいと思っております。以上です。

○会長 よろしいですか。はい、どうぞ。

○委員 引き続き質問をします。日本共産党は中心市街地活性化については賛成しているんですけど、駅前再開発事業は民間の事業に多額の税金をつぎ込む事業であることや、市財政を圧迫し、長年にわたって市民サービスの低下や市民負担増を招くことにつながることから反対を表明しています。ですので、この関連するデッキの議案等には賛成しかねるものと考えています。ですが、この3番のデッキが建設される

ことになった場合は、当然利用者にとって安全なものでなければならないと考えますので、その観点から安全性について質問したいと思います。朝霧の歩道橋の事故もありましたので、その経験を踏まえてよくこのデッキは検討されているとは思いますが、イベント開催時などにどの程度の事態を想定した設計になっているのでしょうか、お聞きします。

○中心市街地活性化推進室 会長。

○会長 はい、どうぞ。

○中心市街地活性化推進室 先ほどご指摘の2号線横断デッキの安全性、主に通行者の安全ということの質疑だと思えますけど、現在、駅前再開発付近の東西の2号線をわたる通行者数としましては、ピーク時が約3,000人ということで私のほうは認識しております。また駅前再開発ビルの南側に今歩道橋があるのですが、そこについてもピーク時は約200名ということで調査しております。再開発ビルの中に、2階ですがイベント広場を設置しております。ここで明石に来ていただいた方に、まずこのイベント広場まで来ていただいて、明石の良さ、また南への魅力をわかっていた上で、市街地や中心市街地全体に人が行くように計画しているわけなんですけど、そのイベント広場の大きさが約1,000平方メートル程度あります。そこでイベントをやった場合、マックスですけど、時間最大で約3,000人程度の通行量が発生すると試算しております。今の現在の通行200人とイベントでプラスアルファ3,000人。1時間3,200人をはかすのにどうするかということで割り出した幅員が約3メートル、プラスバリアフリーの観点から車いすの通行も考えましてプラス2メートルということで、有効5メートルで今現在検討しております。また、南側の魚の棚に降りる階段の確認なんですけど、事故のこともありますので、幅員は有効5メートルのままで魚の棚の道まで降ろしていくということで計画しています。車いすの方についてはエレベーターの移動で地上まで降ろさせていただくと、そういうことで考えてます。また、予想外のイベント等で人の通行が予定より増えるということが

考えられるときについては、別途、市と事業者等と協議しながら参加者の安全を確保していくという観点で取り組んでいきたいと思っております。以上でございます。

○会長 よろしいですか。はい、どうぞ。

○委員 朝霧の歩道橋事故も、駅への最短の動線である橋に両側から人が押し寄せた結果がああいう事故になりました。歩道橋から降りてすぐの場所にお店が並んでいたという状況がありまして、人がたまる原因になったとされています。このデッキも降りてすぐのところに魚の棚がありまして、その魚の棚と一体で大きなイベントをされる場合には似たような状況も想定されますので、ぜひ先ほど言われたように市と事業者の方と協力して絶対の安全を確保されるように、よろしく願いいたします。

○委員 よろしいですか。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 これはあくまでの再開発ビルの2階から直接2号線をわたって魚の棚に降りる様式ですよね。再開発自体のビルがどうたらこうたら言うて、完璧に決まっているんですか。それがなくなる可能性もゼロでもないということはないんですか。

○会長 はい、どうぞ。

○中心市街地活性化推進室 現在のところ、平成23年3月にこの事業についての都市計画決定がされた後、昨年9月にこの再開発に関しての再開発組合が設立されました。今後の予定なんですけど、その後組合の事業認可されまして、今年度権利変換と言いまして、今住んでいる方から最終的にどう移っていくかという計画を進める段階でございます。

○委員 済みません、そうじゃなくて、住民投票がどうたらこうたらとか、いろんなことがあるので、これはどんな反対があっても計画どおりこのビルはできるということであらうんですか。

○中心市街地活性化推進室 はい、現在のところ予定どおり進めていく予定であります。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 都市再開発法という法律の元でこの事業はなされておると思うんですね。一応たとえば悪いかもしれませんが、ある空港ができていくとか都市計画が認可を受けられると、もうそういう形の方向に粛々と皆さんが協力し合って進んで行かなければならない事業だというご認識が必要かと思います。それについてのアナウンスを市民に、これは決定して行くんだよと、先ほど意見が出たようなユニバーサル性、安全性、リスク回避なんかをこういう場でもんでいただいて、基本的には都市再開発法の認可が出ているわけですから、このインフラはありきという中身はこの場でしつかりともんでいくようにアナウンスされることを望みたいと思います。

それから、たまたまお話が出てましたので構造面なんかも多分そこその、構造の重要度係数なんかは数値であらわれておると思うんですが、例えば体育館なんかは避難所によく小さい箱と、今回の市街地再開発なんかの箱なんかと比べると相当体育館は小さい。確かに地震の災害時にはそこに避難所として逃げれるのですが、今回のような大きいもので避難所みたいなものの安全率を見過ぎると今度は過分な状態になると思うんです。その耐震性というか、そこら辺の防災性でどの程度のものを見ておられるかというのをお聞きしたいのと、それから今誠しやかに騒がれておりますアベノミクスで、地方に若干のお金が流れるといううわさも聞いておりますので、市民の皆様のご意見も聞いていただいて、補助をいただくことによって借金をつくるのではなく市の負担が軽くなって、先ほどもお話をいただいたような優しいものにしていただくようにならないかという、その2点ほどお願いします。

○会長 はい、どうぞ。

○中心市街地活性化推進室 先ほど委員ご指摘のまず1点目、防災面のことなんです。今回予定しております再開発ビルについては、建物の西側を商業及び公益施設と東側を主に住宅という大きな2つの施設がございます。商業、公益棟については災害時に一時的に避難所という扱いをするということで通常の建物よりは耐震性にすぐ

れる係数で行きますと通常の形の1.25倍という係数で設定しております。住宅棟につきましては、ご存じの方もおられるかもしれませんが大林組が現在する予定でございまして、構造的な内容としましてはD F S構造と言いまして、五重の塔でも使われている二重構造ということで、真ん中の芯柱と側の住宅棟の間にダンパーを入れまして、地震時の揺れを減衰さすと、情報では通常時の揺れの2分の1か、3分の1に落とせるということで聞いております。そういった耐震性のすぐれた建物に変えていきたいということで考えております。

また最近言われております緊急経済対策等への対策にこの事業が乗っていくのかということについてですが、まだ確定ではございませんけどもいろんな事業がございまして、それになるべくこの再開発事業を乗せていくことで市の負担、市の財政負担の軽減を何とか今の状況から良くするように検討を進めながら、また国とも協議しておる状況でございます。

○会長 よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

○委員 フェリーの跡地を今建設企業常任委員会でも議論しているんですけど、市民の皆さんは駅前からこの通路を通られまして、フェリー乗場跡地に、マンションが建つんですが東側に商業地域をつくろうということで今議論しているところですけど、市民の皆さんに回遊性を持たせて、通られるところはここの通路だと思うんです。下を歩かれる方も多いんですけど。やはり海岸までのアピールを、そういう海岸までの商業地域に、皆さんの回遊性を持たせるためのアピールをしっかりとこの歩道橋でもつukらないといけないと思うんですね。それと、先ほども委員から出てましたけれども国の緊急経済対策で、国のほうにもう少し予算が取れないかということで頑張っているとは聞いているんですけど。そのことは全体像の中になるんでしょうね。この歩道橋にということにはならないですかね。建物のほうの補助ということで理解したらいいですか。そこだけお願いいたします。

○会長 はい、どうぞ。

○中心市街地活性化推進室 先ほど委員ご指摘の今回の緊急経済対策はどの程度、どの範囲の部分で対象となるのかということなんですが、現在のところ再開発ビルそのもの、駅広関係、駅広の施設、また今回説明させていただいております2号の横断デッキについても、全てについて対象になってくるのではないかとということで今進めております。

○会長 はい、よろしいでしょうか。

○委員 例えばですね、もし予算がどの程度もらえるかわからないですけど5メートルがもう少し幅を広げられたらどうかということで私たち議員の中からもそういう話は出てたんですが、お金が取れる次第でそれはできそうですか。

○会長 はい、どうぞ。

○中心市街地活性化推進室 現在のところ、幅有効5メートルと言いながら全体幅員としては6メートルで計画はしています。実際この幅員を大きくすればどういったことになってくるのかと言いますと、うちのほうでもできるだけ広くということでは考えておったんですけど、当然その降り口の配置を考えると今現在のところ2件の用地買収を検討しております。今の内容をそのまま幅員が大きくなれば当然おり口も拡張していかなければならないということになりまして、また非常にこの事業に2号線の設置に対する事業費がかさんでくるかと思えます。今の枠組みの中で十分に安全性としては確保できているという観点から現在の計画のまま行きたいというふうには思っています。

○委員 わかりました。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 歩道橋の位置の確認なんですけど、南のほうに動線をできる限り人を誘引していただきたいと思うんですけど、公共広場から見たときに一旦今の歩道橋の位置に戻ろうと思ったら、どうしても西に一旦戻る形にはなってるんですけど、これは実際こういう形、例えば公共広場に立ったときに視覚からみると一旦切れたような形

に見えてしまわないのかなということと、できる限りこれを真っすぐストリートにおろすことは不可能なのかなということでお聞きしたいんです。

○会長 はい、どうぞ。

○中心市街地活性化推進室 先ほど委員ご指摘の1点目、真っすぐな動線として2号線の計画ができなかったのかということなんですが、降り口の南側の渡り切った部分の配置の補償関係とか、2号線に向けてできる限り効果的に費用対効果という形の観点から現在の位置を選択させていただいております。また一旦南側への視距が途切れてしまうということについては現在できる限りイベント広場から南のベランダに出たときに魚の棚とか2号線南の街並みをできる限り見れる形の計画をしておりますので、魚の棚に行くにしてもある程度ワクワク・ドキドキさせるようなつくりを今計画しておりますので、一旦視距が切れるという形ではないということしております。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 無理だったら仕方ないかなと思うんですけど、例えばこれ真っすぐアーケードの上まで持って来て長方形にするということは無理なんですね。

○会長 はい。

○中心市街地活性化推進室 アーケードの上で持つてくるということについては、やはり道路の上になってくるということと、降り口には当然エレベーターなり階段等の配置を考えないといけないということで、現在の形になっております。

○会長 はい。

○委員 南のほうの動線としては非常に大事な動線になるかと思うんです。1回つくってしまうと後で後悔しても遅いので、できる限り広げれるのであれば広げていただくような形で、人が行きやすいような検討を最後までしていただきたいなと思います。

○会長 ほかはいかがでしょうか。はい、どうぞ。

○副会長 ご紹介いただいたんですけど、今回2階に通路ができて、さらに歩

道までつながるといことでバリアフリーには非常に貢献しているのではないかと評価いたしますけど、今回お話いただいたのは駅から南側というお話ばかりだったんですけど、本日明石の駅から行かせていただいたときにほとんど駅のフロアというのは1階ですよ。1階から2階に上がるような動線をどのように確保されているのか、もしくはJR、山陽電車とそのような形で動線を2階に上げるような協議が進められているのか、今後のスケジュール等も合わせてお話いただければと思います。

○会長 はい、どうぞ。

○中心市街地活性化推進室 先ほど言われましたとおり明石駅に降りて再開発ビル2階への動線の確保ということでは、現在の駅前は駅側のロータリーの南側に東西に抜ける道路が1本ございまして、どうしてもそこで動線が切れてしまうということになっております。今回再開発ビルの建設に当たりまして駅前広場の改修も一緒に考えております。大きく変わっていく部分につきましては、先ほど言いました駅前と再開発ビルの中に現在通っています東西に道路をなくしましてストレートに再開発ビルに入ってきてもらうということと、再開発ビルの下側、要するに駅に向かう部分では大きな幅広の階段またはエスカレーターを設けております。その2つで地上から2階のイベント広場まで動線が確保できているかなと思っております。以上です。

○会長 よろしいですか。

○副会長 はい、ありがとうございます。後1点だけ、2階のアーケード、歩道ができ上がりますと昼間と言うか晴れているときはいいんですけど、雨が降ったときに1つでも屋根があると、非常に再開発ビルいろんなところに移動が可能になるかと思えます。そのような形の日よけ、もしくは雨よけになるようなものが今の計画に入っているのかどうか、教えてください。

○会長 はい、どうぞ。

○中心市街地活性化推進室 先ほど委員ご指摘の、今回のデッキ関係の屋根、雨よけということなんですけど、現在計画しております2号の横断デッキ及び駅前広場

の歩行者デッキについては、屋根つきで計画しています。以上です。

○副会長 ありがとうございます。

○会長 よろしゅうございますか。はい、どうぞ。

○委員 先ほどのお話の中から、この陸橋について公共広場からストンと出たほうがええというお考えがあります。何もこの橋は国道に対して直角でなくてもええと思うんですよね。だから駅の公共広場からちょっと斜めになりますけど、魚の棚の今の部分のところに橋をかけると、こういうことは可能なんですか。

○会長 はい、どうぞ。

○中心市街地活性化推進室 先ほどご指摘されました2号デッキを斜めに取りつけるということは可能であるかということですが、当然そういったことも技術的には可能だと思います。ただ、設置することに関しては道路管理者、またそれについては県、国等と検討、計画この案で計画を進めてきた状況がありまして、当然斜めにしたことによって橋の構造自体の部材がかなり変わってくるということもありまして、コスト面その辺をトータルしまして最短距離の現在の歩道橋がある位置でつなぐという形でさせていただきました。

○会長 はい。

○委員 今日はこれ事前ですから、一遍じっくり考えていただけませんか。ちょっと余地を残していただきたいと思います。じっくりと考えていただきたいと思います。ご意見として申し上げておきます。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 斜めにされる意見、私もできたらそういうのがいいかなと思います。それとやはり先ほど委員がおっしゃいましたように、できたらできるだけ幅を広く、そりゃ予算はかかるかと思いますが、なぜ50センチでも1メートルでも、もうちょっと広くできないのかなと、たしか大久保、魚住、朝霧の道路が6メートルですか、そういうメイン道路でないかと思うんですわ。都市計画道路やと思うんです。道路で

メイン道路になるかと思imasので、この辺を広く、50センチでも1メートルでも広くできたらなと思imas。予算がかかるということと、それから3つ目のところまでこれを収用されなくてはならないということを説明されておりました。前に聞いたことがあるんですけど、そういうので今のままの形で広くできないのか、予算云々は別にしてね。ちょっとハード面的にもう一回説明してください。

○会長 はい。

○中心市街地活性化推進室 現在の配置は先ほども説明させていただいたんですが、横断デッキの階段の幅員をそのまま維持した形で1階まで降ろしたときに一番効率のいい、配置上有効な配置を検討した結果今の形状となりました。当初は当然北側の1件だけの買収で考えてたのですが、今の計画にした上で2件までやらざるを得なかったということがございます。この有効幅員を上げることについては、1階までのアプローチの部分を当然再度検討し直しということになるろうかと思imasんですけど、それに関しては今の区域では対応できないという形になるろうかと思imas。以上です。

○幹事 会長。

○会長 はい、どうぞ。

○幹事 幅員につきましては補助をもらう上で、どれだけの幅員という基準が必要になります。それ以上余裕の幅員、それは我々も広いにこしたことはないという考えは持っているんですけど、やっぱりそこは市の負担にもなってきますので、そのあたりの費用等と考えた中で今の幅員構成という形で考えておりますのでご理解いただきたいと思imas。

○会長 はい。

○委員 幹事が言っているのは予算的な問題で、さっき中心市街地活性化推進室のほうはハード的な問題やろうと思imas。橋と階段が同じ幅でないとかんという説明だったと思imasんですけど、もし橋を例えば6メートルにしてエレベーターをちょっと東に振ったらできるんじゃないかなと思imas。予算は幹事が言うように、そ

れは別に置いて、反面的には3,000人ぐらいまで収容せんでも協議してもら
うということではあるんじゃないかなと思うんですけど、いかがですか。

○中心市街地活性化推進室 それについては中でも検討しております。ただ今の
配置上では、この配置が一番ベストだということで考えております。以上です。

○会長 はい。

○委員 都市計画審議会の委員として、私はこれがベストじゃないと思いますわ。
私は今言った斜めにかけるとか、もうちょっと橋を広げるとかということをもうちよ
っと検討していただきたいと思います。以上です。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 今幹事のほうからも話があったんですが、計画自身がどうしても実務ベ
ースになっているので、都市計画と言いますとやはり5年、10年、いやいや50年、
100年という計画をもってまちづくりをするというのが基本だと思うんです。私は
神戸出身なんですけど、神戸の市役所はもともと新開地、ご存じですかね。神戸に新開
地というところがあったんです。それから三宮です。そのときにやはり海というのを
神戸は非常に山・陸・海というのを考えたんですね。私も道を広げるというのは大賛
成なんですけど、明石としましてはやはり港町、漁港というのがありまして海が非常
に大事な位置になってきますね。私がぜひお願いしたいというのが、短期間に物事を
考えんともっと10年、100年とは言えないとしても長いスパンで計画を考えても
らいたいと、短いスパンですとどうしても予算がどうかという話が先に出てしまうん
ですね。審議できないという状況になりますので、ぜひお願いしたいなと思います。
道のことは私どもは最低6メートルから9メートルなかったらいかんと言うとるんで
すけど、どうしてもあかん。今度は実際の審議のときにはもうちょっと我々の要望な
りが伝わってくるようお願いしたいなと思います。以上、簡単ですけど私からは終
わりです。

○会長 ほかはよろしゅうございますか。はい、どうぞ。

○委員　　今お話を伺ってしまして動線が2階レベルでずっと駅からビルについてもつながりますし、東側にも伸びているんですけども、東側の商業地の1階の店舗への影響とかビルの1階に入られる店舗のほうへの影響も心配するところなんですけど、そのような影響についてはどのようにされるのかということをお聞きしたいのですが。

○会長　　はい、どうぞ。

○中心市街地活性化推進室　　そのご質問なんですけど、1階の店舗へ入られる方への影響ということではよろしいですか。

○委員　　それと明石駅前南地区計画地域の東側にも店舗がありますが、2号線デッキはそのままアスピアの方まで続いていくと考えたときに、この周辺の1階の店舗への影響もあると思いますので、そのあたりについてももし伺えれば。

○中心市街地活性化推進室　　まず再開発ビルの1階の店舗への影響ということなんですけど、当然ながら再開発ビルについてはまず2階のイベント広場に来ていただいて、再開発ビル全体を確認してもらいながら1階へも3階へも来場者には行ってもらう、また国道2号線を渡っていただいて南の魚の棚とか本町のほうへも行っていただくということも考えています。

それから駅広の東側ですね、アスピア方面の1階の地上部の店舗への影響ということなんですけど、そのままアスピア方面まで行ってしまわないで当然降り口は適宜設けておりますので、とりあえず今現在考えているのは国道等のバリアーな部分を排除していくということで考えておりますので、そういった1階店舗、地上部の店舗についての影響は逆に言うと、ないと思っております。

○会長　　よろしいか。今③の歩行者道と地区計画と地区施設の話、本審のときには少し一体的に説明ができるように、それぞれの説明と言うよりも相互に議案として関連しているのであって動線的には一体としてなっていますから、それを一体的に説明いただけるような工夫をしていただけたらというふうに思います。

それではよろしゅうございますか。次の案件に移りたいと思います。

5番目、東播都市計画地区計画（藤江出ノ上地区）の決定について、これは明石市決定の分です。説明よろしく申し上げます。

○都市計画課 会長。

○会長 はい、どうぞ。

○都市計画課 事前説明事項の5点目、東播都市計画地区計画（藤江出ノ上地区）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。前面のスクリーンをご覧ください。

本地区は、赤の斜線部分でございまして、西明石駅より南西約1キロメートル、山陽電鉄藤江駅より東約300メートルに位置する、明石市藤江で、民間による戸建住宅の開発事業が行われている箇所、面積は約1.4ヘクタールです。

明石市都市計画マスタープランにおいて、おおむね1ヘクタール以上の広い範囲で、戸建て住宅の用に供する開発が行われる地区を、地区計画推進地区として位置づけしており、より良い住宅市街地の維持・保全を図るために、地区計画を決定するものです。現在の状況です。開発事業による面的な整備は、平成25年12月ごろに完了する予定です。

続いてスクリーンには地区計画の内容について挙げております。名称は、藤江出ノ上地区地区計画です。位置は、明石市藤江で、面積は約1.4ヘクタールです。地区計画の目標は、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しております。続く、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物の整備の方針は、目標に基づいた内容としております。

具体的な内容は地区整備計画に示されており、これについてご説明いたします。建築物等の用途の制限で、建築してはならない建築物は、共同住宅または長屋で、1戸あ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、100平方メートルで、100平方メートルより小さく細分化することを制限します。続いて、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原則として、0.5メートル以上あけることとしています。次に建築物の高さの制限は、12メートルです。続いて、建築物等の形態若しくは意匠の制限として、屋根、外壁などの色彩は良好な居住環境にふさわしい落ちついたものとしております。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、原則、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。なお、ご説明させていただいた内容に加え、資料には、区域の方針や理由書も添付しておりますので、また、ご参照ください。

最後に、今後のスケジュールについてです。明石駅前南地区地区計画と同じスケジュールで進めまして、平成25年4月末ごろを目標に、この審議会に付議する予定です。

以上で、東播都市計画地区計画（藤江出ノ上地区）の決定について、説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○会長 ただいまの説明について、ご質問、ご意見ございましたら、どうぞよろしく願いいたします。

○委員 会長。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 この地域は非常に特徴がありまして、接道している道路が西側と東側に、東側は道路に接道していない特徴があります。そして西側の道路なんですが、この道は6メートルか7メートル、要するに狭いんです。この狭くて南北真っすぐでストンと来てるんですね。そしてここの面積1.4ヘクタールですか、何戸建つかかわからんですが、ここから出てくる接道はきっとそんなに直線で幅、長さがないかと思いますので、そうなりますと角度をもって広い道に接道するようになるわけです。と言うことは非常に危険な状態が発生するんじゃないかと考えられるんですね。以前、こ

の話聞いたときに東側のほうは例のカーブを行くんですが、接道していると聞いていたんですが、この図面ではどうしても東側に下りられないと、これ西と東で大分高低差がありまして10メートル以上あるのかな、20メートルぐらい。ですから1カ所の接道であれば、かなりの余裕をもって接道してくれてなかったら危ないと思うんですね。そういう意味ではどうなんですか、お考えを聞かせてください。

○会長 はい。

○都市計画課 接道の状況について説明させていただきます。前面のスクリーンにもお示ししておりますが、こちらが計画図でございまして、計画図が平成21年の地形図を元につくったものでありまして、ちょっと現状と一致しない部分もあります。このエリアの北側に延びるような道路がもう既に開発されておりました、西側の道路との接続は今図面にあらわれております赤の中の1本に加えて、もう1本接続されるようになっております。また、戸数は90戸ほどを予定しております、そんなにこれに伴って交通量が増えるものではないと思うのですが、もちろん安全面も重要ですので、状況は注視する必要はあると思います。以上です。

○会長 はい。

○委員 せっかく出すデータですから、正確になるべく出してもらいたいと思うんです。そういう道路があるんでしたら点線でもいいですから、2カ所接道してるとこういう解釈でいいんですか。90戸となればかなりの車の量がありますよ。特にこの辺ご存じだと思うんですが、集合住宅が多いんですよ。その辺建てられへんと言うけど、そうじゃないと思うんですね。次の機会には道路の接道と、それとどれぐらいの戸数、わかる範囲で結構ですから出していただいて、東のほうには絶対に接道はないんですね。

○都市計画課 はい、そうです。

○委員 はい、じゃあ結構です。

○会長 これ開発許可絡みだと思うんです。開発許可基準にどう適合しているの

かということに合わせて本審のときに説明いただいて、そしてこの地区計画で何を担保しようとしているのか、我々も当然都計審としては地区計画の話をするわけですけど、その前提となっている開発許可の問題があると思うんですが、よろしく願いします。

ほか、どうですか。はい、どうぞ。

○委員 この地区計画の原案を拝見しまして区域の制限の欄で、良好な住宅市街地が形成されるよう、うるおいとゆとりのある空間を創出する土地利用を図るとあります。壁面線の指定については50センチ、50センチというのは基本的に民法でうたわれている数字であって、私ども設計を携わる者でよく出くわすのが壁面後退1メートルとか、1.5メートルという単位をよく聞きます。用途地域を拝見すると第1種中高層なんでちょっと過分なんかなということでは感じるんですが、敷地も100平方メートルと30坪ほどで切ってしまうと、そこで市がちゃんと一応地区計画を認定する上で、うるおいとゆとりのある空間と言えるんでしょうか。壁面線50センチと言うたら民法で定めている数値なんですね。ここはデベロッパーがついているということをお聞きしたので、交渉して110平方メートルにするとか、中取って65センチとか75センチとかそれ自身も珍しい数値なんですけど、壁面線、ゆとりがあつてうるおいがあつてとこれをうたっちゃえば、みんな50センチでええんかということになってくるんですよね。だからここは危険なのかなと感じるんですけど、いかがでしょうか。

○会長 はい、どうぞ。

○都市計画課 委員がおっしゃるとおり、50センチがうるおいがあるのかと、あるいは100平方メートルがうるおいがあるのかと言うと、それは個人個人の判断もあるのですが、確かに首をかしげるところもあるかもしれません。現状は民間開発の中で、できる中でつくった計画でございまして、最低限の計画としておりますが、今後将来にわたってさらに土地が分割されたり、そういうことがされないように地区

計画を策定したいと考えております。以上です。

○会長 はい。

○委員 それやったら良好な住宅市街地が形成されるよう努めるでとめたらいかがですか。だからいらん形容詞がついちゃってるから、ほかに揚げ足が取られるよという心配なんですね。1回認めちゃうと、結果として残ってしまうので、こういう形容詞はひとり歩きしますからご注意くださいほうが私はいいと思うんですが。

○会長 はい。

○都市計画課 委員がおっしゃること、ご理解しますので次回までに検討させていただきます。

○会長 それから今0.5メートルが民法上でわざわざ規律すべきかということもあるので、このあたりについてもこうした意見があったことを踏まえてお考えいただけたらと思います。

ほか、いかがですか。はい、どうぞ。

○委員 山陽電車との隣接地域ということなんですけど、その建設に対して縛りと言いますか、制約、制限というのは何か鉄道関係ではないのでしょうか。

○会長 はい。

○都市計画課 質問の確認なんですが、山陽電鉄の近くでは建築してはならないということをご質問としてされているんですか。

○委員 そうじゃないです。山陽電車に近く、事故が起こりやすい地域ではあるので、その辺を開発を与える方に対して例えば柵をつくりなさいということであるとか、そういった事前措置というところで何か行われているとは思いますが、ここには全然鉄道関係に関して書いていませんので、それはどのような状態でしょうか。

○都市計画課 これは都市計画の範囲外にはなるんですが、一般的に鉄道の付近で工事をする場合なんかは安全上鉄道に与える影響が大きいことですから、工事において協議は行っていることだと思います。ただ、済みません。この場では協議を行っ

ていることについて確認はできておりませんので、一般的なこととして申し上げます。
以上です。

○会長 よろしいですか。はい、どうぞ。

○幹事 開発許可に先立って、隣接と協議しますのでその中で当然山陽電鉄と協議はしております。そういった意味で安全性の確保というところは確保されておりますのでご理解いただきたいと思います。

○会長 よろしゅうございますか。はい、どうぞ。

○委員 地区施設の整備の方針ということで、公園等の維持・保全を図りということですけども、開発許可をとるときには公園の位置とか、この辺の公園をつくるよということ、平方メートル数なんかはこの開発の業者に対して、こういうようなのを元に決まっているやろうと思うんだけど、ここに公園をつくるというようなことはきちりと言うてるんですか。

○会長 はい。

○都市計画課 公園につきましても開発の設置基準に基づきまして検討しているところでございます。場所については図面には示されておりませんので、また確認させていただきたいと思います。以上です。

○会長 はい。

○委員 できるだけ公園もゆとりをもって、つくってもらうようにしてください。それと公共空間じゃないんですけど自治会等の設置はどうなるかというのも前にありましたけど、自治会つくるとしたら集会所とかマンションなんかだと集会所を1階につくったりしておりますけど、この団地において集会所をつくるような、つくらねばならぬような規定とか、また向こうがつくるような気持ちはあるのでしょうか。

○会長 はい、どうぞ。

○都市計画課 これも開発の条例に基づくことなんですが、開発の条例の中には65戸以上の住宅をつくる際には集会所を設置するように位置づけられておりまし

て、今回も設置する予定です。また自治会につきましても市のコミュニティ部局と協議を行っているところをごさいますて、新たに設置されるわけではありませんが、自治会に加入する方向で調整を進めているところをごさいます。以上です。

○会長 途中で私も申し上げましたけれども、開発許可との関係で担保されたことについて説明を含めて本審のときにはご説明いただけたらと思います。貴重なご意見ありがとうございました。よろしゅうごさいますね。

それでは本日の議題は以上でございます。事前説明の5件につきましては、次回以降の審議会でご審議いただくこととなりますので、その際はよろしくお願いいたします。

4. その他といたしまして、事務局から何かございますか。

○（事務局） 本日は、特にございません。

○会長 それでは、これをもちまして、本日の審議会は終了させていただきます。長時間にわたり、大変お疲れさまでした。どうもありがとうございました。

（閉会 15時01分）