

令和3年度
第3回 明石市都市計画審議会

議 事 録

<HP公開用>

日時：令和4年1月27日（木）午後2時00分～

場所：市役所議会棟 大会議室

令和3年度 第3回明石市都市計画審議会

日時：令和4年1月27日（木）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2号 東播都市計画地区計画（大久保駅南地区地区計画）の変更[明石市決定]

議案第3号 東播都市計画下水道（明石市公共下水道）の変更[明石市決定]

(2) 報告事項

① 明石市立地適正化計画の策定について

② 播磨臨海地域道路（第二神明～広畑）の都市計画・環境影響評価について

4 そ の 他

5 閉 会

○出席委員（8名）

安田会長

西海委員

嶋本委員

松井委員

吉田委員

達可委員(代理)

蓮井委員(代理)

山渕委員

○出席幹事（4名）

上田幹事

東幹事

小田垣幹事

植田幹事

第3回明石市都市計画審議会

令和4年1月27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3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、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。このたび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ご着用と室内の換気、お飲み物の割愛などの対策を講じながら、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。

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。

お手元の資料をご確認ください。本日、お手元には配席図(A4)、1枚を配付しております。

なお、次第、委員名簿、議事に関する資料を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、過不足は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。

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、三輪副会長、水野委員、辰巳委員、戎本委員がご都合によりご欠席とのご連絡をいただいております。委員総数12名のうち8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　　新しいタイプのコロナの発生で感染者数が爆発的に、急激に増えております。兵庫県下も本日からまん延防止特例措置の発出がされております。そうした中でのこの会議でございますが、どうぞ議事進行にご協力いただきますことをまずお願い申し上げます。

それでは、お手元の会議次第に従いまして進めてまいりたいと思います。

まず、「議事録署名人の選出」でございます。これにつきましては、審議会運営要領によりまして、私から指名させていただくことになっております。

本日は松井委員さん、それから山渕委員さん、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、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がよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○会長　　それでは、本審議会を公開といたします。

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)　　本日の傍聴者は1名です。これからご案内をいたしますので、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、議案事項が2件、報告事項が2件ございます。まず、(1)議案事項につきましては、いずれも明石市決定の案件でございます。それでは、「議案第2号 東播都市計画地区計画(大久保駅南地区地区計

画)の変更[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。

○都市総務課

それでは「議案第2号 東播都市計画地区計画(大久保駅南地区地区計画)の変更」につきまして、ご説明させていただきます。

前回の当審議におきまして既に事前説明させていただき、ご議論いただきました案件ですので、詳細の説明につきましては、若干省略させていただきますことをご了承願います。

では、お手元の議案第2号の資料をご覧ください。

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附議します。

なお、お手元の資料と同様のものを前面のスクリーンにおいても同様に写しておりますので、見やすいほうをご覧ください。

それでは、資料1枚めくっていただいて1ページをご覧ください。

こちらは地区計画の位置図となります。JR大久保駅南側の赤枠で示したマンションや商業施設などが区画整理にて開発された区域でして、今回はその中の現在開発中のJT跡地の区域について変更を予定しております。

続きまして、資料の2ページをご覧ください。

こちらは計画図となります。区域をそれぞれエリアごとに区分し、様々な制限や広場なども設けながら、エリア内外を通路などでつないで一体的なまちづくりができる計画となっております。

続きまして、少し飛びますが資料の9ページをご覧ください。

こちらは変更の理由書となります。日本たばこ産業株式会社の工場閉鎖に伴いまして、市が主導しながら開発を進める地区でして、このたび土地の利用内容が確定した部分について将来的にも住環境を維持することを目的に地区計画を変更することとしております。

続きまして、計画書の変更内容についてですが、資料の10ページをご覧ください。こちらは変更前後対照表でして、左側が変更後の計画書となります。変更部分を下線にて示しておりますので、そちらをご覧ください。

まず、資料下側の土地利用に関する方針についてですが、現在の計画ではエリアを区分されていなかったJT跡地部分につきまして、中央地区(3)-①の中央の共同住宅が建つエリアと中央地区(3)-②の南東角の戸建て住宅が建つエリアと、中央地区(3)-③の北側の公共公益施設エリアとの3つに区分することとしております。

続きまして、資料の12ページをご覧ください。

資料の上側の地区施設の配置及び規模についてですが、広場や歩道などの地区施設としまして、まずは共同住宅の中央部分に約3,850平方メートルの広場を追加しています。また、そこから北や南、東の道路に向かって歩行者が回遊できるよう歩行通路を延長しております。

続きまして、資料の15ページをご覧ください。A3の資料の一番裏面になります。

ここからは表の右側にありますマンション開発エリアとなる中央地区(3)-①と戸建開発エリアとなる中央地区(3)-②、それぞれで設定している制限についてご説明します。

まずは建築物等の用途の制限ですが、マンション開発エリアについては、共同住宅及び附属するもののみ建築できるものとしております。また、戸建開発エリアについては、戸建て専用住宅や自治会などの集会所及び附属するもののみ建築できるものとしております。

続きまして、壁面位置の制限です。マンション開発エリアについては南側の道路沿いは4メートル、西側の道路沿いは2メートル、マンションエリアと戸建てエリアの境界は2メートル以内の範囲において外壁などを建築することができません。また戸建て開発エリアについても同様に、敷地境界線から60センチ以内には外壁などを建築することができません。

続きまして、敷地面積や高さの制限です。マンション開発エリアにつきましては、特に敷地面積や高さの制限を設けていません。戸建て開発エリアについては、最低敷地面積を110平方メートルとし、高さも10メートルまでに制限しております。

また最後に、意匠の制限につきましては意匠や材料、色彩については全体と調和するものとし、屋外広告物についても自己の用に供するものを基本とし、周囲との配慮を求めています。

なお、参考までに今回のJ T跡地区域につきましては、周辺区域と同様に景観形成地区の指定を追加する予定としております。

以上が今回の地区計画の変更にて追加される各エリアの制限内容となります。

ちなみに、もう一つ区分される中央地区(3) - ③である公共公益施設エリア部分につきましては、現在市有地として西側は保育施設として運用され、東側は約1.5ヘクタールの空き用地があり、現在、土地活用が未定の状況ですので、活用内容が決まり次第、今後、この地区計画に追加していく予定となっております。

続きまして、前面のスクリーンをご覧ください。参考までに現在の現地の状況をご紹介します。

まず、これは南上空からの写真でして、赤く囲っている部分が地区計画の区域、黄色い部分が開発中の区域となります。

続きまして、こちらは開発区域西側からの写真です。マンションが全て3棟あるうち、1棟目がほぼ完成しております、現在2棟目が立ち上っている状況となっております。

続きまして、こちらは開発区域南東に位置する戸建住宅の写真です。開発に伴いまして、接道する道路には新しく歩道や自転車道が整備されております。

続きまして、こちらは開発区域の北西に位置する保育所の写真です。2つの保育所が運営されており、接道する部分には新しく歩道や車道には右折レーンも設置されております。

なお、変更内容については、説明会やホームページで公表を行いました。昨年9月の説明会は出席者がありませんでしたが、ホームページの閲覧件数は308件ありました。

続きまして、縦覧などの手続の結果です。昨年11月に市の条例に基づく縦覧を行いました。縦覧者や意見書の提出はなく参考までにホームページの閲覧件数は607件ありました。その後12月に法に基づく縦覧を行いました。こちらも縦覧者や意見書の提出はなく、参考までにホームページの閲覧件数は1,252件ありました。

最後に、今後の予定です。今回の附議の後、2月上旬には都市計画の変更告示を行う予定であります。

また、地区計画の制限内容につきましては、運用上より強制力を持たせるために、本年6月議会をめぐり市の条例改正を予定しております。

以上で、「議案第2号 東播都市計画地区計画（大久保駅南地区地区計画）の変更」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 　　ただいま説明を受けました議案第2号について、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、ご発言いただけたらと思います。

市の条例及び法定縦覧の結果、意見書の提出は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。

それでは、ご意見、ご質問ないようでございますので、お諮りさせていただきたいと思っております。

「議案第2号 東播都市計画地区計画（大久保駅南地区地区計画）の変更[明石市決定]」について、案のとおり議決することで、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、「議案第3号 東播都市計画下水道（明石市公共下水道）の変更〔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。

○下水道総務課

議案第3号につきましてご説明させていただきます。お手元の議案第3号の資料をご覧ください。読み上げさせていただきます。

明都議第3号、2022年（令和4年）1月7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、東播都市計画下水道（明石市公共下水道）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附議します。

なお、お手元の資料と同様のものを前面のスクリーンに映しておりますので、見やすいほうをご覧ください。

資料の1ページでございます。計画書案でございます。

今回の変更につきましては、汚水排水区域における面積の追加等を行うものでございます。なお、雨水排水区域につきましては変更はございません。

2ページが理由書でございます。3行目でございます。

都市計画道路、江井ヶ島松陰新田線の道路整備が予定され、沿道サービス施設等の建築が考えられるため、今回排水区域に約8ヘクタールを追加するものでございます。また、土地利用の実態に合わせて大久保処理区の一部約6ヘクタールを二見処理区へ変更するものでございます。

3ページ目が変更前後対照表でございます。前回の審議会での説明内容と重複いたしますが、簡単にご説明いたします。

今回、2の排水区域のうち汚水につきまして約8ヘクタール追加し、約4,334ヘクタールに変更しようとするものでございます。また、処理区ごとで申し上げますと、朝霧処理区、船上処理区の変更はございません。大久保処理区に約2ヘクタール、二見処理区に約6ヘクタール追加するものでございます。

4 ページの図をご覧ください。

汚水の排水区域につきましては、図中の①の場所に1地区を追加することにより、約8ヘクタールの面積増となるものでございます。また、処理区界の変更が1か所ございまして、図中の②、③と記載された部分でございます。

5 ページをご覧ください。

今回追加する汚水の排水区域につきましてご説明いたします。大久保町松陰新田でございます。明石北高校南東部の江井ヶ島松陰新田線の予定沿線区域となります。汚水の排水につきましては、本市では全て公共下水道で処理する計画を有しておりまして、道路沿線におきましては、沿道サービス施設の建築による汚水発生の可能性も考えられますことから、今回排水区域に追加するものでございます。

次に6 ページでございます。山手台周辺地域の処理区界の変更を行うものでございます。処理区につきましては排水区域のうち、それぞれの浄化センターに流れるエリアを定めたものでございます。図の中央部の山手台4丁目地域は、これまでの計画では大久保処理区へと位置づけておりましたが、地形の関係上、汚水が二見処理区へと流れているところがございます。令和2年度に付近の開発がほぼ完了し、境界が確定しましたことから、実態に合わせて②の黄色で表示されている処理区界を削除し、③の赤色で表示されているところに新たに処理区界を設定するものでございます。結果、大久保処理区が約6ヘクタール減少し、二見処理区が約6ヘクタール増加するものでございます。

以上が、今回の都市計画変更の対象でございます。

なお、雨水排水区域につきましては、今回変更はございません。

最後に、縦覧結果につきまして、前面のスクリーンにてご報告いたします。

議案第3号の都市計画変更案につきましては、令和3年12月13日から12月27日までの2週間、公衆の縦覧に供しました。その結果、窓口での縦覧者並びに意見書の提出はございませんでした。また、ホームページへのアクセス数は348件でござ

ございます。

説明は以上でございます。よろしくご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議案第3号について、ご意見あるいはご質問がございましたら、どなたからでも結構ですので、ご発言いただきたいと思います。

よろしゅうございますか。

それでは、ご意見、ご質問がないようですので、お諮りさせていただきます。

「議案第3号 東播都市計画下水道（明石市公共下水道）の変更〔明石市決定〕」について案のとおり議決することで、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、報告事項に移らせていただきます。報告事項は2件ございますが、最初の「報告事項① 明石市立地適正化計画の策定について」、事務局より説明をお願いいたします。

○プロジェクト推進室

「報告事項① 明石市立地適正化計画の策定について」ご報告いたします。お手元の資料に沿ってご説明させていただきます。

1 ページ目、「1 立地適正化計画の概要」でございます。（1）立地適正化計画の策定趣旨につきましては、全国的な人口の急激な減少と高齢化が進む中、都市におけるまちづくりは、あらゆる世代が安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、また、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっております。

こうした中、今後は生活サービス機能と居住を集約、誘導しながら人口を集積し、さらにまちづくりと連携した公共交通ネットワークを再構築する「コンパクトシテ

「イ・プラス・ネットワーク」の考え方でまちづくりを進めていくことが重要であるとされています。立地適正化計画とは、こうした国の方針のもと都市再生特別措置法に基づき市町村が策定するものです。

ページ中央に立地適正化計画のイメージ図を示しております。一番外側の緑で囲まれている部分が立地適正化計画区域であり、これはすなわち都市計画区域となりますので、本市の場合は、市域全域が立地適正化計画区域となります。そして青い点線で示しております市街化区域の中に、水色で示しております居住機能を誘導する居住誘導区域を設定し、さらに、その中にピンク色でお示しております医療や福祉、商業、行政の窓口機能などの都市機能を誘導する、都市機能誘導区域を設定するものです。

なお、今後本市の老朽化した公共施設の建て替えなども対象となる、都市再生整備計画関連事業に対する国の補助金を活用するに当たっては、本計画の策定及び公表が要件の一つとなってまいります。

(2) 立地適正化計画における主な記載事項としましては、対象区域や基本的な方針など記載のとおりでございます。

次に2ページ目をご覧ください。

(3) 本市における立地適正化計画の考え方につきましては、まず、中段の明石市の都市計画図をご覧ください。着色部は市街化区域を示しておりますが、ご覧のとおり本市は大部分が市街化区域であります。また、市街化区域においては鉄道や道路等の交通利便性も高く、既に「住みたいまち」として住宅の基盤づくりが進んでおり、ほぼ全域が人口集中地区となっております。さらに市の人口も9年連続増加し続けており、今後も大幅な人口減少は見込まれないことから、概ね市街化区域全域が居住誘導区域であると考えられ、今後さらに市内全域の均衡ある発展に向けて、市民の利便性、快適性を向上させるため、本計画に基づき計画的な居住機能、都市機能の誘導を図ってまいります。

(4) 立地適正化計画の位置づけにつきましては、本市のまちづくりを総合的かつ

計画的に推進されるための指針となる（仮称）あかしSDGs推進計画を最上位とし、東播磨地域都市計画区域マスタープランや、災害に伴うリスクをコントロールするため、あかし安全のまちづくり計画を上位計画とします。また、策定に当たりましては、特に関連の深い明石市都市計画マスタープラン、明石市総合交通計画と連携するとともに、市の様々な関連計画とも整合を図ってまいります。

続きまして、3ページ目をご覧ください。

「2 計画策定の体制」につきましては、防災など市の様々な関連計画及び関連施策と連携し、整合性、相乗効果を図るため、庁内関係部署で構成する、明石市立地適正化計画検討会議を設置し、検討を進めてまいります。また、明石市都市計画審議会へ適宜報告し、助言を受けながら策定を進めてまいりたいと考えております。

なお、市民参画につきましては、パブリックコメントや市民説明会などを実施する予定です。

「3 今後のスケジュール」につきましては、これから3回の検討会議で計画素案を作成し、都計審や議会でのご意見を踏まえた上、市民参画を実施し、計画案を作成してまいります。今年12月には計画案を議会で報告し、計画を策定していきたいと考えております。その後、計画に基づく各種届出制度の事前周知を行い、2023年4月より公表、各種届出制度の運用を開始する予定でございます。また、現在改定作業中の明石市都市計画マスタープランにつきましては、立地適正化計画の検討内容と整合させながら、同様に来年度改定を予定しております。

説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

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

これから検討するという枠組みの説明でございますので、フレームワークに関わる分ですが、私から一つ、この2ページの下の方ですけど、今口頭でご説明になりましたけれど、これに直接的に関わるのが、都市マスと明石市総合交通計画ですが、明

石市は公園緑地というか、緑のマスタープランもお持ちです。そういう都市計画の都市施設に関連するものは少し丁寧に洗い出して関連させておくことが必要なのではないかなと思います。明石の安全なまちづくり計画が直接立地適正化計画にといいますが、本来的には都市マスに矢印が行くべきです。多分、策定の時期の問題でこう書かれたのだと思いますけれど、こういう体系でお示しされるときには、関連図ということであるならばそういうことも含めて分かりやすく表示されたらどうかと思います。これは意見です。

○プロジェクト推進室 ありがとうございます。

○会長 よろしいでしょうか。

それでは、こうした計画が本年度策定に向けて進められると、その中で途中段階では、この審議会にも報告があり皆さんのご意見も伺うということでございます。では、そのときによろしくお願いいたします。ありがとうございます。

続きまして、2番目の報告事項でございます。「報告事項② 播磨臨海地域道路の都市計画・環境影響評価について」事務局より説明をお願いいたします。

○都市総務課 私から、播磨臨海地域道路の都市計画・環境影響評価の状況について、現在の状況をご報告させていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

前面のスクリーンで説明させていただきますが、併せてお手元の資料をご覧くださいければと思います。資料につきましては、表紙に本日ご説明する事項をまとめたものをつけております。その後ろに、カラーで印刷したものをつけております。こちらにつきましては、現在兵庫県と神戸市にて作成された環境影響評価の概要についてまとめたパンフレットでございます。

では、まず1番目の播磨臨海地域道路についてですが、資料でいきますとパンフレットの3ページ、4ページの見開きページとなります。こちら播磨臨海地域道路につきましては、明石市から姫路にかけての播磨臨海地域を東西に結ぶ本路線となりまし

て、現在、国で詳細な道路計画を実施中であります。都市計画決定権者である兵庫県では都市計画を定める手続と合わせて、環境影響評価の手続を進めているところでございます。

続きまして、2番目の環境影響評価についてでございますが、資料では、パンフレットの1ページの中ほどに資料がございます。

環境影響評価とは、事業計画の策定に当たって、その事業が環境に及ぼす影響について、事前に調査・予測・評価などを行うものであります。まずは事業計画案に対して、あらかじめ影響を検討した配慮書が既に取りまとめられております。現在はどのような項目について、どのような方向で調査するかを取りまとめる方法書を作成しているところでございます。方法書につきましては、沿線の各市町にて縦覧や説明会が行われまして、明石市につきましては、今年の縦覧で3名の閲覧者がございまして、説明会を今年の8月1日に開催したところ8名の出席者がございました。

続きまして、評価の項目としましては、詳細は資料ではパンフレットの5ページ、6ページに細かく記載しております。

大きくは大気環境や水、土壌環境、動植物などの生態系、景観や文化財などについて評価を行う予定としております。

最後に3番目の今後の予定についてですが、前面のスクリーンをご覧ください。資料ではパンフレットの2ページ目に記載しております。

左側は環境影響評価の流れ、右側は道路計画の流れとなります。先ほどご説明したように環境影響評価は現在兵庫県にて評価の方法について取りまとめているところであります。一方、右側の道路計画につきましては、現在、国にて詳細な道路線形や出入口の位置などについて検討を行っておりまして、こちらは決まり次第、本市へも詳細なルートが施行されまして、本審議会でもご確認いただく予定となっております。

以上、播磨臨海地域道路の都市計画・環境影響評価の検討状況について報告を終わります。よろしくお願いたします。

○会長　　それでは、ただいまのご説明について、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、どうぞよろしくお願ひいたします。

この計画は長年の懸案とお聞きしておりますが、国が検討主体となり、それを受ける形で都市計画としては県で行われるものであります。それに関連して市の都市計画審議会にも図られてくると、こういうもので進められている。特に環境影響評価について、それを実施されようとしている内容について、説明があったところでございます。

よろしゅうございますか。

また、具体的な検討が進めば、この審議会でも報告があるということでございますし、最終的にはまだ市の議案としても出てくると承知しております。

それでは、また先ほどのものとか、このものについて、報告事項の2つとも、これは改めて資料見られて質問等ございましたら、直接事務局へお尋ねいただけたらと思いますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、本日の議題は以上でございますが、「4 その他」として事務局から何かございますか。

○都市総務課　　都市計画に関しまして、その他報告することは特にございませぬ。

○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。委員の皆様におかれましては、活発で有意義な審議、あるいは議事進行にご協力をいただきまして、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2時38分)