

東播都市計画用途地域の変更に係る意見書の要旨及び市の考え方

番号	意見書の要旨	市の考え方
1	<p>・用途地域の変更は、市民の財産権に関わる重大な案件である。したがって、今回の用途地域の変更の対象となっている区域に特定した具体的な説明を記載すべきである</p> <p>・第1種住居地域を近隣商業地域に変更する主たる目的は、容積率と建ぺい率の緩和と推察するが、建ぺい率を据え置くことを提案する。</p> <p>西明石南地区は、良好な住宅地の保全及び拡充を今後のまちづくりの方針とすべきと考えるからであり、建ぺい率を緩和する影響は、良好な住宅地にとっては、マイナスではない。</p> <p>明石市内においては、高度利用地区に決定されている東仲ノ町地区の一部は、容積率の最高限度を450%としながら、建ぺい率の最高限度を80%ではなく、60%と低く定めている。同様に朝霧駅前地区は、容積率の最高限度を350%、建ぺい率を60%としている。</p> <p>西明石南地区の最大の課題は、狭隘道路の解消を含む、木造密集住宅区域の改善である。この改善を放置したままの西明石南地区のまちづくりはあり得ない。</p>	<p>・用途地域の変更も含め都市計画の変更は、変更対象となる区域に様々な変化をもたらす可能性があることは十分に認識しております。変更理由につきましては、区域内の全てを網羅する必要があるため、現在の表記としております。</p> <p>・地域の代表者と市の参画による西明石活性化プロジェクト協議会にてとりまとめられた「まちづくりの姿」に地域の課題として駅南側のエリアにおいて商店の衰退が挙げられており、本計画案は道路等都市基盤整備にあわせ、土地利用の規制緩和により西明石地区の活性化を目指すものです。</p> <p>また、高度利用地区につきましては、本市では朝霧駅前地区、東仲ノ町地区、明石駅前南地区など一定のまとまった土地について市街地再開発事業等を行う際に、高度利用地区に指定し、基準以上の容積率とする代わりに建ぺい率を抑制することで、土地の高度利用と街並み形成の調和を図ってきた経緯があります。しかし、今回の都市計画変更はこれら一定のまとまった土地に適用した事例とは異なり、対象区域に敷地面積が50㎡以下の狭小な土地も含まれていることから、地区全体の活性化を図るためには容積率のみならず建ぺい率の緩和も必要と考えます。</p> <p>なお、ご意見のあった狭隘道路の解消など居住環境の改善につきましては、別途検討してまいります。</p>