

平成29年度
第3回 明石市都市計画審議会

議 事 録

<HP公開用>

日時：平成30年2月16日（金）午後2時00分～

場所：市民ホール（らぼす5階）

平成29年度 第3回明石市都市計画審議会

日時：平成30年2月16日（金）午後 2時00分～

場所：市民ホール（らぼす5階）

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1号 東播都市計画臨港地区（江井ヶ島港）の変更〔明石市決定〕

議案第2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〕

議案第3号 東播都市計画地区計画（大道町地区地区計画）の変更〔明石市決定〕

議案第4号 東播都市計画地区計画（大蔵海岸通地区地区計画）の変更〔明石市決定〕

議案第5号 東播都市計画地区計画（二見町西二見地区地区計画）の変更〔明石市決定〕

(2) 事前説明事項

① 東播都市計画用途地域等の変更〔明石市決定〕

② 東播都市計画再開発地区計画（大久保駅南地区再開発地区計画）の変更〔明石市決定〕

4 そ の 他

5 閉 会

○出席委員（16名）

安 田 会 長	水 野 副会長	三 輪 委 員
西 海 委 員	嶋 本 委 員	穉 原 委 員
梅 田 委 員	楠 本 委 員	丸 谷 委 員
宮 坂 委 員	岩 崎 委 員(代理)	西 影 委 員(代理)
中 里 委 員	橋 本 委 員	眞 鍋 委 員
森 本 委 員		

○出席幹事（5名）

宮 脇 幹 事	豊 島 幹 事	舟 橋 幹 事
東 幹 事	小 西 幹 事	

第3回明石市都市計画審議会

平成30年2月16日

午後2時00分～

市民ホール（らぼす5階）

（開会14時00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29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。

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、まず、配席図、A4の縦の1枚ものになっております。あと、後ほど事前説明事項ということで、前のスクリーンで説明しますパワーポイントの資料、左上のホチキスどめが2部ございます。なお、次第、委員名簿、議事に関する資料につきまして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、過不足はございませんでしょうか。

それでは、続きまして、本日の出席状況についてご報告申し上げます。本日は、小野委員が都合によりご欠席との連絡を受けております。

委員総数17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、よろしく願いいたします。

○会長 皆さん、こんにちは。この冬は随分寒い日が続きますね。お集まりいた

だきましてありがとうございます。きょうはちょっと会場が違いますので、何かいつもと様子が違いますが、よろしく願いいたします。

それでは、お手元にございます会議次第に添って、順次進めてまいりたいと思います。

「2 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、私が指名することになっております。それでは、本日は楠本委員さん、それから嶋本委員さん、お二人にお願いしたいと思っておりますので、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は、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おそれはないと認められますので、会議を公開としたいと思っておりますが、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、本日の傍聴者につきまして、事務局よりご報告をお願いいたします。

○(事務局) 本日の傍聴者は5名となっております。これより案内いたしますので、しばらくお待ちください。

(傍聴者入場)

○会長 それでは、「3 議題」に入ります。

お手元の会議次第にございますように、本日は議案事項が5件、事前説明事項が2件ございます。議案事項につきましては、いずれも明石市決定分で、昨年11月13日の本審議会におきまして、事務局から事前説明を受け、ご議論いただいた案件でございます。

それでは、それぞれの案件について、事務局より説明を受け、その後、ご意見をい

ただきたいと思います。

まず、「議案第1号 東播都市計画臨港地区（江井ヶ島港）の変更」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 「議案第1号 東播都市計画臨港地区（江井ヶ島港）の変更について〔明石市決定〕」につきまして、ご説明させていただきます。

前回の当審議会におきまして、既に説明させていただき、ご議論いただきました案件でありますので、詳細の説明につきましては省略させていただきますことをご了承願います。

お手元の議案第1号の資料をごらんください。

読み上げます。

明都議第1号、平成30年1月12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。

東播都市計画臨港地区（江井ヶ島港）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付議します。

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映しておりますので、見やすいほうをご覧ください。

次の1ページが計画書でございます。

2ページが理由書でございます。変更の理由としまして、臨港地区は、水域である港湾区域と一体となって港湾施設の管理運営を円滑に行うために必要な陸域を指定するものでございまして、港湾機能の増進、水際線の有効利用を図るものとして定めるものでございます。

明石市では、昭和39年以降、順次、臨港地区の指定を行ってまいりました。このたび、整備が完了した港湾につきまして、適正な管理運営を図るため、江井ヶ島港において臨港地区の見直しを行います。

続きまして、3ページが変更前後対照表でございます。今回の変更によりまして、約0.7ヘクタールの面積増となります。

前回の当審議会において説明させていただきました内容と変更はありませんが、簡単にご説明させていただきます。

4ページの位置図をごらんください。位置は、山陽電鉄江井ヶ島駅から南西へ約1キロメートルの海岸沿いにある黒で囲んだ箇所でございます。

5ページの計画図をごらんください。赤い部分が今回都市計画変更の決定をしようとする区域でございます。現在、管理者であります兵庫県が管理運営を行っている区域でございます。それに合わせる形で変更しようとするものでございます。

続きまして、6ページの変更前後対照図をごらんください。青色が現状の指定を変えない部分、黄色は除く部分、そして、赤色は今回、新たに臨港地区に入れる部分でございます。

次に、参考事項でございますが、7ページの分区図をごらんください。臨港地区の変更後の手続ですが、県条例であります、「臨港地区の分区内における構造物の規制に関する条例」に基づきまして、今回の臨港地区全部を県のほうで、水産物の取り扱いや漁船の出漁準備を行わせることを目的とします「漁港区」として分区指定される予定でございます。

最後に、本案件の法定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。以上の議案第1号の都市計画の案について、平成29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、ホームページのアクセス数は191件でございました。

以上で、「東播都市計画臨港地区（江井ヶ島港）の変更」につきまして、説明を終わらせていただきます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

○安田会長 ただいま説明を受けました議案第1号について、ご意見、あるいは

ご質問等ございましたら、どうぞよろしくお願ひいたします。

縦覧による意見書の提出もなかったということでございますが、皆さん、よろしゅうございますか。

特に、ご意見はないというふうを考えてよろしゅうございますか。

それでは、お諮りさせていただきます。

「議案第1号 東播都市計画臨港地区（江井ヶ島港）の変更〔明石市決定〕」の案件でございますが、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、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2号 東播都市計画下水道（明石市公共下水道）の変更」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2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〕」につきまして、ご説明させていただきます。

失礼いたします。

お手元の議案第2号の資料をごらんください。

読み上げさせていただきます。

明都議第2号、平成30年1月12日、明石市都市計画審議会会長、安田丑作様、明石市長、泉房徳。

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付議します。

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写ししておりますので、見やすいほうをごらんください。

資料の1ページが計画書でございます。今回は、汚水排水区域及び雨水排水区域の変更を予定しております。

2ページが理由書でございます。

明石市では、市街化区域の下水道整備がおおむね終了し、市街化調整区域の生活排水を処理するため、平成14年に汚水の排水区域の追加を行ったところでございます。

その後、区域区分の見直しが行われ、市街化区域が追加されたものの、当該地域における下水道整備の必要性が高まっていないことから、当面は排水区域の追加を見送ることとしておりました。しかし、近年の周辺地域における下水道整備の状況や、当該地域に係る土地利用の動向を踏まえ、今回、排水区域に追加するものでございます。

今回の都市計画変更により、市街化区域については、全て排水区域に包含されることとなります。また、平成28年に神戸市と明石市の市境の見直しが行われ、都市計画区域の変更が行われたことから、今回、排水区域の一部を削除することとしております。

3ページが変更前後対照表でございます。

今回、汚水排水区域を約6ヘクタール追加し、約4,326ヘクタールに、雨水排水区域を約10ヘクタール追加し、約3,893ヘクタールに変更しようとするものでございます。

前回の審議会において説明させていただいた内容と同様ではありますが、変更内容について、簡単に説明させていただきます。

4ページの汚水総括図をごらんください。

汚水排水区域についてですが、今回9地区を追加、1地区を廃止することにより、約6ヘクタールの面積増となります。

図の赤で囲まれた箇所が、今回、追加となる地域、黄色で囲まれた箇所が今回、廃止となる地域です。

次に、5ページの雨水総括図をごらんください。

雨水排水区域についてですが、今回 1 1 地区を追加、1 地区を廃止することにより、約 1 0 ヘクタールの面積増となります。

6 ページより、今回変更となる地区について、ご説明いたします。

まず、二見町西二見上西東地区です。

県道二見港土山線と国道 2 5 0 号（通称明姫幹線）が交差する周辺の地域となります。こちらは、平成 1 6 年に市街化区域に編入した地域で、今回、雨水排水区域に追加いたします。汚水につきましては、平成 9 年に追加済みでございます。

続いて、7 ページが大久保町福田地区です。

J R 大久保駅と明姫幹線の間で、皿池のすぐ東側になります。こちら、平成 1 6 年に市街化区域に編入した地域で、今回、汚水排水区域、並びに雨水排水区域に追加いたします。

続いて、8 ページが明石港周辺の 3 つの地区です。

こちらは、平成 2 2 年に市街化区域に編入した地域で、今回、汚水排水区域、並びに雨水排水区域に追加いたします。

続いて、9 ページが林崎漁港地区です。

こちら、平成 2 2 年に市街化区域に編入した地域で、今回、汚水排水区域、並びに雨水排水区域に追加いたします。

続いて、1 0 ページが江井ヶ島地区です。

こちらと同じく、平成 2 2 年に市街化区域に編入した地域で、今回、汚水排水区域、並びに雨水排水区域に追加いたします。

次に、1 1 ページが二見港地区です。

二見町東二見のふれあいプラザあかし西に隣接する地域です。こちら、平成 2 2 年に市街化区域に編入した地域で、今回、汚水排水区域、並びに雨水排水区域に追加いたします。

次に、1 2 ページです。

こちらにも二見港地区ですが、先ほどの地域よりも西側、西二見公園に隣接する地域です。平成22年に市街化区域に編入した地域で、今回、汚水排水区域、並びに雨水排水区域に追加いたします。

次に、13ページが魚住町長坂寺地区です。

長坂寺土地区画整理事業により整備された地域の一部です。こちらにも、平成22年に市街化区域に編入した地域で、今回、雨水排水区域に追加いたします。汚水につきましては、平成14年に追加済みでございます。

続いて、14ページが藤江漁港地区です。

こちらにも、平成22年に市街化区域に編入した地域で、今回、汚水排水区域、並びに雨水排水区域に追加いたします。

最後に、15ページが朝霧北町地区です。

神戸市と明石市との市境確認による境界調整に伴い、平成28年に明石市に都市計画区域から神戸市の都市計画区域へと変更になった地域で、今回、汚水排水区域から削除いたします。

こちらは、都市計画区域の変更に合わせて、神戸市の排水区域に追加されていることから、現在は、神戸市と明石市、両市の排水区域が重複している状態となっており、今回、都市計画変更により、それが解消されることとなります。そして、同じく、雨水排水区域からも削除いたします。

以上、12地区が今回、都市計画変更の対象となります。

最後に、縦覧結果につきまして、前面のスクリーンにて、ご報告させていただきます。

以上の、議案第2号の都市計画変更について、平成29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、ホームページでのアクセス数は134件でした。

以上で、「東播都市計画下水道（明石市公共下水道）の変更」について、説明を終わらせていただきます。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2号について、ご質問、ご意見ございましたら、どうぞよろしくお願いいたします。

市街化区域との整合性をとるということと合わせて、市域界の変更に伴うということで、いずれも区域の調整といったやつです。

縦覧結果についても、先ほど説明がございましたように、意見書の提出はございません。

よろしゅうございますか。

それでは、特にご意見はないということですので、お諮りさせていただきます。

「議案第2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〕」の案件でございますが、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、その旨を市長に答申いたします。

続きましての議案事項でございますが、議案第3号から第4号、第5号、この3つの案件につきましては、いずれも地区計画関係でございますので、関連法の改正に伴うものでございますので、一括して、事務局より説明を受けたいと思います。

それでは、よろしくお願いいたします。

○都市総務課　　議案第3号から第5号の3議案につきましては、地区計画関係でございますので、一括してご説明させていただきます。

失礼します。

資料は、それぞれで作成しておりますのでごらんください。

まず、「議案第3号 東播都市計画地区計画（大道町地区地区計画）の変更〔明石市決定〕」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号資料をごらんください。

読み上げます。

明都議第3号、平成30年1月12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（大道町地区地区計画）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付議します。

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映しております。

次の1ページから6ページまでが計画書でございます。

7ページが理由書でございます。本地区は、平成25年2月12日付で都市計画決定を行いました地区でございますが、今年度、都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴います、建築基準法の一部改正によりまして、改正前と同様の制限内容とするため、地区計画を変更するものでございます。

前回の審議会におきまして説明させていただいた内容と変更はございませんが、内容を簡単にご説明させていただきます。

8ページから13ページまでが変更前後対照表でございます。11ページの右側が変更前、左側が変更後となっております。

今回の改正は、住居系、商業系、工業系に12種類ございました用途地域に、新たに住居系の地域としまして「田園住居地域」という種類が加わることによるものでございます。これによりまして、建築基準法の中の、用途地域等内の建築物の制限を具体的に記載しております（別表第2）という表の中の「いろはにほへとちりぬ」の（ち）の項に、「田園住居地域」という地域が新たに挿入されたことになりました。そのため、挿入部分以降の項目に1つずつ、ずれが生じたことによる変更でございます。

今回変更する箇所は、住工共存地区Aの、建築物等の用途の制限の項目の部分でございまして、建築してはならない建築物としまして、右側の変更前の表の7)の建築基準法別表第2(り)項を引用している箇所について、項ずれを反映させまして、左側の変更後の表の7)のアンダーライン部分、別表第2(ぬ)に変更します。

変更内容は以上でございますが、参考としまして、位置図を14ページに、15ページに計画図を添付しております。

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号の地区計画の原案について、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29年11月15日から11月29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、ホームページのアクセス数は232件でございました。

その後、兵庫県との協議を経たのち、都市計画法の規定に基づいて、都市計画の案として、平成29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、ホームページのアクセス数は191件でございました。

以上で、「東播都市計画地区計画(大道町地区地区計画)の変更」につきまして、説明を終わらせていただきます。

続きまして、「議案第4号 東播都市計画地区計画(大蔵海岸通地区地区計画)の変更〔明石市決定〕」と、「議案第5号 東播都市計画地区計画(二見町西二見地区地区計画)の変更〔明石市決定〕」につきまして、同じ法律改正に伴う変更となりますので、一括してご説明させていただきます。

まず、お手元の議案第4号の資料をごらんください。

読み上げます。

明都議第4号、平成30年1月12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（大蔵海岸通地区地区計画）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付議します。

次の、1ページから3ページまでが計画書でございます。

4ページが理由書でございます。本地区については、平成10年5月29日付で都市計画決定を行いましたが、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、いわゆる風営法の一部改正に伴いまして、これまでと同様の制限内容とするため、地区計画を変更するものでございます。

では、内容を簡単に説明させていただきます。

5ページから7ページまでが変更前後対照表でございます。このうち6ページをごらんください。左側が変更後、右側が変更前となっております。

今回の改正は、ダンスをめぐる国民の意識の変化等を踏まえまして、「客にダンスをさせる営業」について、その一部を風俗営業から除外するとともに、営業の形態に応じた規制を行うなど、風営法第2条第1項の各号に規定する風俗営業の定義が変更されまして、第1項の第6号から第8号にずれが生じたことによるものでございます。

大蔵海岸通地区地区計画では、先ほど3号議案の大道町地区地区計画と同様、地区内が細区分されておりました。今回変更する具体的な箇所は、表の中のレクリエーションBゾーンの、「建築物等の用途の制限」についての部分でございます。「建築してはならない」建築物として、7)に、風営法第2条第1項及び第6項に掲げる営業の用に供するものと定めています。

その、ただし書きのところに、変更前の表のアンダーラインで表示しております第1項第4号を引用しております。第1項第4号の従前は「ダンスホール」でして、風営法規制対象から除外されておりますので、このただし書きを削除いたします。

参考としまして、位置図を8ページに、それから、9ページに計画図を添付しております。

縦覧結果につきましては、次の議案第5号の説明の中でまとめてご報告いたします。

続きまして、お手元の議案第5号の資料をごらんください。

読み上げます。

明都議第5号、平成30年1月12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（二見町西二見地区地区計画）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付議します。

次の1ページから4ページまでが計画書でございます。

5ページが理由書でございます。本地区は、平成13年12月13日付で都市計画決定を行いました地区でございます。理由は、先ほどの議案第4号と同様に、風営法の改定によるものでございます。

では、簡単に内容をご説明させていただきます。

6ページから9ページまでが変更前後対照表でございます。このうち7ページをごらんください。右側が変更前、左側が変更後となっております。両方を比較しながらごらんください。

本地区につきましても、他の地区計画と同様に細区分されておまして、今回変更する具体的な箇所は、駅前地区と駅前東地区でございます。

駅前地区についてでございますが、表の「建築物等の用途の制限」の中の「建築してはならない」建築物といたしまして、下のほうにございます7)で、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、及び第6項に掲げる営業の用に供するものと定めております。

このあとのただし書きにおきまして、右側の変更前の表では、アンダーラインの第

1 項第 7 号及び第 8 号を引用している箇所がございます。号の統合や除外によりまして、それぞれ左側の変更後の表のアンダーラインにありますように、第 4 号及び第 5 号になります。この箇所を変更いたします。

次に、駅前東地区についてですが、同じく建築してはならない建築物としまして、1) におきまして、「店舗」と定めています。ただし書きにおきまして、右側の変更前では、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 8 号を引用しておりまして、号のずれによりまして、変更後の表にありますように、第 5 号に変更します。

参考といたしまして、位置図を 10 ページに、11 ページに計画図を添付しております。

最後に縦覧結果につきまして、スクリーンにてご報告いたします。

議案第 4 号・第 5 号の地区計画の原案について、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、利害関係者を対象に、平成 29 年 11 月 15 日から 11 月 29 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、ホームページのアクセス数は 232 件でございました。

その後、兵庫県との協議を経たのち、都市計画法の規定に基づき、都市計画の案として、平成 29 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、ホームページのアクセス数は 191 件でございました。

以上で、東播都市計画地区計画（大蔵海岸通地区地区計画）と東播都市計画地区計画（二見町西二見地区地区計画）の変更について説明を終わらせていただきます。

よろしくご審議のほどお願いいたします。

○会長 議案第3号、第4号、第5号、いずれも地区計画の案件について、一括して説明がございました。ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問等ございましたら、どうぞよろしくお願ひいたします。

いずれも関連法令の改正に伴うもので、議案第3号は建築基準法、それから、議案第4号、第5号につきましては、風営法に関連する、いわゆる条項ずれを伴うものでございました。

いずれも、条例に基づく縦覧、それから法定縦覧、いずれについても意見書の提出はなかったということの報告でございました。

よろしゅうございますか。

それでは、特にご意見ないようでございますので、これは、各議案ごとにお諮りさせていただくこととなります。順次、案件ごとにお諮りいたします。

まず、「議案第3号 東播都市計画地区計画（大道町地区地区計画）の変更〔明石市決定〕」の案件でございますが、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、その旨を市長に答申いたします。

続きまして、「議案第4号 東播都市計画地区計画（大蔵海岸通地区地区計画）の変更〔明石市決定〕」の案件でございますが、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、その旨を市長に答申いたします。

続きまして、「議案第5号 東播都市計画地区計画（二見町西二見地区地区計画）の変更〔明石市決定〕」の案件でございますが、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、その旨を市長に答申いたします。

以上で、本日の議案事項については終了いたしまして、引き続いて、事前説明事項に移らせていただきます。

事前説明事項としては2件ございます。まず、①として、東播都市計画用途地域等の変更について、事務局より説明をお願いいたします。

○都市総務課 事前説明事項「①東播都市計画用途地域等の変更について〔明石市決定〕」につきまして、前面のスクリーンに沿ってご説明させていただきますが、スクリーンと同様のものを2アップで印刷し、お手元にもお配りしておりますので、見えにくい場合はお手元の資料をごらんください。

それでは、前面のスクリーンをごらんください。

ご説明の目次でございますが、このようになっております。

最初に「1. 変更の経緯」ですが、国が定めます都市計画運用指針により、用途地域の見直しはおおむね5年ごとに行うこととされており、明石市では平成23年までに6回の見直しを行っております。

今回、前回平成23年の見直し以降における土地の現況や動向に対応するため、さきに決定されました明石市用途地域等見直し基本方針に基づき、第7回の用途地域等の見直しを行おうとするものでございます。

次に、「2. 概要」でございますが、明石市用途地域等見直し基本方針に基づきまして、今回の変更の対象となります地区は黒枠で囲っております、船上町・林1丁目の一部である地区①、それから、和坂1丁目の一部であります地区②、それから、鳥羽、藤江、大久保町森田の一部の地区③、都市計画道路山手環状線周辺であります大久保町松陰・大久保町大窪の一部の地区④、そして、最後に、J T跡地の地区⑤の5

つの地区でございます。

次に、「3. 変更素案」の内容につきまして、個別に説明いたします。

まず地区①ですが、この変更は都市計画道路の廃止に伴う用途地域境界の調整でございます。

当該地区の上側の赤い境界線は、平成27年度末に廃止されました都市計画道路西海岸線の中心線と重なるように設定されておりました。しかし、この都市計画道路の廃止に伴い、境界の位置が不明瞭となっております。そこで、その位置を変更区域の南側の現道に合わせることで境界を確定いたしました。

変更内容については、第1種住居地域部分を縮小しまして、工業地域部分を拡大することで、都市計画道路廃止による影響範囲を最小にしつつ、既存不適格建築物の発生を抑制する計画としています。また、用途地域の変更に合わせて、高度地区についても周辺の指定状況に合わせた変更を行います。具体的には第4種高度地区指定を解除し、高度地区の指定なしの区域といたします。

次に、地区②でございますが、この変更も都市計画道路の廃止に伴う用途地域境界の調整でございます。

当該地区の上側の赤い実線は変更前の用途地域の境界でございます。平成27年度末に廃止されました都市計画道路王子線の中心線でございます。しかし、この都市計画道路の廃止に伴いまして、境界が不明瞭となっております。そこで、変更区域の南側の現道や筆界に合わせる形で境界を明確にいたしました。

変更内容につきましては、準工業地域部分を縮小しまして、都市計画道路国道線西、いわゆる国道2号から30メートル部分については準住居地域、その他の部分は第1種中高層住居専用地域とする計画としております。また、用途地域の変更に合わせて、高度地区につきましても周辺の指定状況に合わせた変更を行います。具体的には第4種高度地区から第2種高度地区へ指定を変更することといたします。

これらの変更によりまして、用途規制及び高さ規制が強化されることとなりますが、

既存不適格建築物は発生しない見込みでございます。

また、明石市では大規模集客施設の立地を準工業地域全域でも規制する、特別用途地区制度を活用しています。資料は、飛びまして最後のページの13ページでございます。今回、この地区において、準工業地域からオレンジ色の準住居地域や黄緑色の第1種中高層住居専用地域などの用途地域に変更されることに合わせまして、特別用途地区も変更する計画としております。

次に、地区③ですが、この変更も都市計画道路の廃止に伴う用途地域境界の調整でございます。

当該地区の西側の赤い線の用途地域境界は、平成28年度末に区画整理事業の区域の見直しに伴い廃止されました、都市計画道路中谷山鳥羽新田線の中心線でしたが、この都市計画道路の廃止に伴い、境界の位置が不明瞭となっています。そこで、この境界を、今回の変更区域の東側にあります現道に合わせることで境界を明確にいたしました。

変更内容については、赤い枠の黄緑の部分から第1種低層住居専用地域から、第1種中高層住居専用地域といたします。用途地域の変更に合わせて、高度地区についても周辺の指定状況に合わせた変更を行います。具体的には、第1種高度地区から第3種高度地区へ指定を変更することといたします。また、オレンジ色の準住居部分についても、同様に第3種高度地区へ指定を変更します。

これらの変更によりまして、用途地域及び容積率・建ぺい率が緩和されることとなりますが、これらの地区では既に建築物が立ち並んでいる状況でありまして、それぞれの敷地についても所有権が分かれていることから、隣接する敷地に与える影響は大きくないと考えております。

次に、地区④ですが、この地区の変更は都市計画道路山手環状線の沿道に30メートルの幅取り形状の用途地域を設定するものでございます。

明石市では、主に幅員16メートル以上の都市計画道路について、整備の進捗に合

わせて幅取り用途地域を設定し、沿道の利便性を図っております。当該地区についても同様に、大久保町松陰山手から大久保町大窪間の開通を目途に幅取り用途の設定を計画していましたが、都市計画道路大久保石ヶ谷線以西の整備について予定が明確になっていない点、それから、松陰山手から松陰間は先行して整備が完了し、周辺に建築物が立ち並びつつある点を考慮しまして、このたび、当該地区に幅取り用途地域の設定を行うものでございます。

具体的には、既存地区計画の区域を除く区域について、第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域へ変更いたします。なお、この地区については、用途地域以外の変更はございません。

続きまして、地区⑤でございます。この地区は、後ほど説明いたします、大久保駅南地区再開発地区計画の変更に伴いまして、工業専用地域から第1種中高層住居専用地域への変更を行います。なお、高度地区についても周辺の指定状況に合わせるため、新たに第3種高度地区を指定いたします。この地区についての詳細な説明は、事前説明事項②「大久保駅南地区再開発地区計画の変更」にて改めて行いますので、ここでの説明は省かせていただきます。

最後に、「4. 今後の予定」についてでございます。これまで、昨年11月に開催されました都市計画審議会を経て、用途地域等の見直し基本方針を決定し、これに基づいて、見直しの内容を検討してまいりました。本年1月には意見募集及び住民説明会を行ってまいりました。今後、本審議会での事前説明の後、県知事への協議を行います。その後、都市計画案として2週間、公衆の縦覧に供し、本審議を経て、平成30年6月ころに都市計画決定（変更）告示を行う予定でございます。

以上で、「東播都市計画用途地域等の変更」の説明を終わります。

○会長　　ただいま、事前説明事項の「①東播都市計画用途地域等の変更」について説明を受けましたが、ご質問、ご意見ございましたら、どうぞ、どなたからでも結構です。よろしく願いいたします。

今、説明がございましたように、今回は5カ所の変更でございますが、そのうち、3カ所については、都市計画道路の廃止、これは、この審議会でも審議したところでございますが、都市計画道路の廃止が決定したことに伴い、境界変更を行ったというものでございます。

それから、4カ所目は、これは逆に、都市計画道路の整備が進捗してきたのに合わせて、その沿道の幅取り用途地域に変更を行うというものであります。

さらに、5カ所目は、これは後ほどの事前説明とかかわりますが、新たに土地利用の変更を想定した中で、用途地域を変更しようというものでございます。

特にございませんか。

よろしゅうございますか。

では、特にご意見がないというふうに判断させていただきます。ありがとうございます。

それでは、続いて、事前説明事項の2番目に移らせていただきます。

「東播都市計画再開発地区計画（大久保駅南地区再開発地区計画）の変更」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 事前説明事項「②東播都市計画再開発地区計画（大久保駅南地区再開発地区計画）の変更〔明石市決定〕」につきまして、前面のスクリーンに沿ってご説明させていただきます。同様に資料をお配りしておりますので、見えにくい場合はお手元の資料をごらんください。

それでは、スクリーンをごらんください。

最初に、ご説明の目次でございますが、このようになっております。

「1. 変更の経緯」ですが、大久保駅南地区再開発地区計画については、平成6年11月4日付で都市計画決定したものでございますが、このたび、隣接地である日本たばこ産業株式会社の工場跡地、いわゆるJT跡地において、良質な住宅と市民の利便に資する公共公益施設を配置し、複合的な土地利用を図るため、地区計画区域に編

入いたします。また、今回、区域を変更するに当たり、旧制度に基づいた既存の再開発地区計画制度の区域について、再開発等促進区という現行制度へ適合させるための変更も合わせて行います。

まず、現行制度であります再開発等促進区制度についてご説明いたします。

現在、本地区計画は、再開発地区計画として決定していますが、本制度は、昭和63年11月に施行され、平成14年7月の都市計画法の改正により廃止されました。再開発等促進区は、この改正に伴い創設された制度でございます。従来の再開発地区計画に相当する内容（規制の緩和等）を定めることができる制度となっております。

当該地区の再開発地区計画は、現行制度である再開発等促進区への経過措置がとられておりまして、これまで変更はしておりませんでした。今回、区域を変更するに当たり、現行制度へ適合させるための変更を行います。

次に、「2. 概要」でございますが、変更の対象となる大久保駅南地区再開発地区計画は黒枠で示す箇所となっております。JR大久保駅の南に位置しております。

こちらは、計画図でございます。本地区計画は細区分されておりまして、今回、区域拡大する予定の区分は、赤枠で示す中央地区（3）でございます。また、既存の再開発地区計画区域は青枠で示す箇所となっております。この部分は、再開発等促進区を定めます。

次に、「3. 変更原案」の内容につきまして、ご説明させていただきます。名称が「大久保駅南地区再開発地区計画」から「大久保駅南地区地区計画」となります。

次に、位置についてでございます。平成6年当時の決定当初の町名は、現在変更されております。右側の変更後をごらんください。こちらは現在の町名ですが、今年の6月に予定しております都市計画変更の告示の前に、住居表示が変更される予定でございます。告示の際には、下側の記載部分、明石市大久保町大久保町及び大久保町福田の一部という表記は削除する予定でございます。

面積は、約25.2ヘクタールに、JT跡地部分の約5.8ヘクタールを追加しま

して、約31.0ヘクタールとなります。

次に、JT跡地部分になります中央地区（3）につきまして、区域の整備・開発及び保全に関する方針が新設されます。また、既存の再開発地区計画区域の約25.2ヘクタールに再開発等促進区を定めます。なお、具体的な内容である地区施設・地区整備計画には変更はございません。

また、計画書における項目について、現行制度に合わせるため文言の変更を行います。詳細は、お配りしております事前説明資料②の12ページ以降の変更前後対照表をごらんください。変更部分については、アンダーラインで示しております。

中央地区（3）の用途地域についてですが、前項の、事前説明事項①において説明いたしましたが、10）の「中央地区（3）」は周囲と調和のとれた良質な住宅と、市民の利便に資する公共公益施設を配置し、複合的な土地利用を図るという方針に沿って用途地域を変更します。

次に、具体的な変更内容につきましては、工業専用地域から第1種中高層住居専用地域への変更を行います。また、用途地域の変更に合わせて、高度地区についても周辺の指定状況に合わせるため、新たに第3種高度地区を指定します。

最後に、「4. 今後の予定」についてでございます。本年1月に意見募集及び住民説明会を行ってまいりました。今後、本審議会での事前説明の後、この原案を、「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、地区内の利害関係者を対象に、2月から3月にかけて2週間の縦覧と1週間の意見公募を行う予定でございます。

その後、県知事への協議を行った後、都市計画案として、2週間公衆の縦覧に供し、都市計画審議会での本審議を経て、事前説明事項①の用途地域等の見直しと合わせて、平成30年6月ころに都市計画決定（変更）告示を行う予定でございます。

以上で、「東播都市計画再開発地区計画（大久保駅南地区再開発地区計画）の変更」の説明を終わります。

○会長 ただいま、事前説明事項の②として、「東播都市計画再開発地区計画（大久保駅南地区再開発地区計画）の変更」についての説明を受けました。

ご質問、ご意見等ございましたら、どうぞよろしくお願ひいたします。

先ほどの用地地域の変更とも関連する案件でございます。

はい、どうぞ。

○委員 大久保の駅前のすごく広大な土地、空き地は、住んでいる近隣の者にとっては、今後どうなっていくのか、すごい重要なところなんですけれども、用途地域変更ということで、周りのものと合わせて中高層になるという形で、大きなマンションが建つ可能性があるんだなというのが想像されるんですけれども。

都市計画とはちょっと関係ないかもしれないんですが、ここ、小学校があるんですが、大久保小学校、大久保南小学校、もう大変マンモス小学校になっております。明石の中では、多分、群を抜いていると思います。東のほう、西のほうは、それぞれ1学年、2クラス、3クラスくらいのところが多いですけれども、ここだけ1学年6クラスもあります。さらに法律が変わって1クラス30人クラスになってきましたので、もっと教室が要するというハード的な面の問題もあるんです。

このままこれを容認してしまうと、商業施設もあり住民も多く住んでいます。実際に住んでみると住みにくいということになり、明石市が推薦して子育て世代を呼び込もうというところにちょっと反してくる可能性もあるんじゃないかなと思います。一市民としてはちょっと心配しているところではあります。

ここだけを低層にするわけではないんですけれども、ちょっと開発するに当たって、今後、ビルみたいなもの、ビルのようなマンションがぼんぼん建つような感じではなくて、もう少し配慮がされるような計画を今後、していっていただきたいなと思います。以上です。

○会長 ご意見として承るということによろしいですか。

○委員 はい。意見でいいです。

○会長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

ほかはよろしゅうございますか。

説明がございましたけれど、いわゆるJ T跡地の中央地区（3）が加わるという、新たに地区計画の方針が加わるということでございますが、少しわかりにくかったのは、地区計画制度自身が、これまで地区計画と再開発地区計画の二本立てだったのが、法改正で既に地区計画に一本化されて、再開発等促進区となっている、このあたりが一緒に今回、変更手続に入るので、そのあたりの説明等が一緒になりますから、少しわかりにくかったかもしれませんけれど。

これから、条例縦覧とか、あるいは法定縦覧もあると思いますね。このあたり、少し説明がよくわかるようにはしていただきたらと思います。

○都市総務課 もともと、地区計画と言われるものがありまして、地区計画自体はもともとよくある住宅とか、住宅地で高い建物を余り建てたくない、閑静な住宅街にしたい場合に、例えば、建物を制限する、要は高さを規制するとか、そういったことで地区計画というのはよく使われております。

ここで使われている大久保駅南再開発地区計画につきましては、もともと昭和63年11月に、再開発地区計画の施行ということで、建物の高さを、例えば規制するとかではなくて、逆に、例えば、建物の高さをもう少し上げてあげるとか、そういった緩和型の地区計画というのが、再開発地区計画ということでございました。そちらの制度を使って、こちら、大久保駅の南側は特に、神戸製鋼跡地で開発、区画整理を行いまして、地区計画を立てまして、やってきたという状況でした。

ここで、都市計画法の改正がございまして、そちらが、内容はほとんど一緒なんですけれども、再開発地区計画が、普通の地区計画の中の「再開発等促進区」という、少し名前が変わったというんですか、たてつけがちょっと変わっただけで、中身は変わっておりません。

ということで、今回、実際、経過措置がございまして、別に計画変更しなくても、そのままいけたんですけれども、今回、J T跡地の部分を大久保駅の南地区で、新しく地区計画のエリアに入れるということで都市計画の変更がございまして、合わせて新しい再開発等促進区という名前の計画に見直したということになっております。特に、今までの計画が変わったりというわけではございませんので、よろしくお願ひします。

○会長　　ほか、よろしゅうございませうか。

それでは、ないようでございませうら、事前説明事項②についての議題を終了させていただきます。

続きますて、「4その他」とありますが、事務局から報告はございませうか。

○（事務局）　　その他としましては、特にございませう。

○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、ご協力をいただきまして、まことにありがとうございませうました。

これをもちまして、閉会といたします。

（閉会 15時13分）