

令和5年度  
第1回 明石市都市計画審議会

議 事 録

<HP公開用>

日時：令和5年8月22日（火）午後2時00分～

場所：市役所議会棟 大会議室

令和5年度 第1回明石市都市計画審議会

日時：令和5年8月22日（火）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 会長・副会長の選出

3 議事録署名人の選出

4 議 題

(1) 事前説明事項

① 江井ヶ島駅北地区の区域区分の変更・地区計画の策定等について

② 東播都市計画地区計画（松が丘5丁目地区地区計画）の決定について

5 そ の 他

6 閉 会

○出席委員（14名）

安田会長

大塚副会長

水野委員

西川委員

嶋本委員

金尾委員

千住委員

長尾委員

正木委員

宮坂委員

松尾委員(代理)

山本委員(代理)

藤田委員

戒本委員

○出席幹事（3名）

東幹事

松原幹事

鈴木幹事

## 第1回明石市都市計画審議会

令和5年8月22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 皆様、定刻となりましたので、ただいまから令和5年度の第1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。

なお、本市では、脱炭素社会の実現やジェンダー平等の実現に向けて通年でのノーネクタイなどの軽装に努めておりますことをご了承願います。

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。お手元の資料ですが、本日お手元には、こちらカラー刷りの配席図と、昨年度改定しました都市計画のマスタープランがあります。同じクリップ留めの中には、本年度見直しを行いました「明石の都市計画」というパンフレットがあります。また、今の都市計画の詳細な資料が入っている資料編と最新の都市計画の総括図をつけております。こちらのほうは、今日は使いませんが、また何かの際に見ていただければと思っております。よろしく願いいたします。なお、次第、委員名簿、議事に関する資料が今日は2部ございます。これは事前にお届けしております。過不足含めてございませんでしょうか。

それでは本日は、年度が替わってからの最初の審議会となりますので、委員及び幹事の変更についてご報告させていただきます。資料の委員名簿をご覧ください。

条例第2条第2項第1号委員は、明石工業高等専門学校教授の大塚委員と、日工株式会社会長で、明石商工会議所副会頭の西川委員が新たに加わっております。第2号

委員につきましては、市議会委員の金尾委員、千住委員、長尾委員、正木委員、宮坂委員が新たに加わりました。第3号委員につきましては、兵庫県加古川土木事務所長が黒坂委員に、明石警察署長が中村委員に変更となっております。第4号委員につきましては、明石市農業委員会の藤田委員が新たに加わっております。

幹事におきましては、本日欠席になっておりますが、産業振興部長の前田幹事が、あと下水道部長の鈴木幹事が変更になっております。その他委員、幹事については、変更ございません。

皆様、今後とも本審議会の運営にご協力のほど、よろしくお願いいたします。

それでは、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、欠席委員ございませんので、委員14名、全員が出席をしているという状況でございます。明石市都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、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。

続きまして、次第の「2会長・副会長の選出」でございますが、当審議会は、本年2月1日に会長、副会長を含めた多くの委員の任期終了に伴う改選がございまして、本日新たに会長・副会長を選出することになります。

それでは初めに、会長の選出をさせていただきますが、明石市都市計画審議会条例の第5条第1項に、「審議会に会長及び副会長1人を置き、会長は第2条第2項第1号の委員のうちから、副会長は委員のうちから委員の選挙によって定める」となっております。どなたか立候補とか推薦される方はいらっしゃいますでしょうか。

○委員 (挙手)

○事務局 委員、よろしくお願いいたします。

○委員 事務局に一任としてはいかがでしょうか。

○事務局 その他ご意見ございますでしょうか。

ないようですので、事務局から推薦をさせていただいてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○事務局           ありがとうございます。

それでは、会長には、これまでに引き続きまして、神戸大学名誉教授の安田委員を、副会長には今回新たに、明石工業高等専門学校教授の大塚委員を推薦させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

○事務局           では、選挙に代えて拍手でもって承認とさせていただきたいと存じます。

(拍手)

○事務局           ありがとうございます。それでは、賛同多数によりまして、会長は安田委員、副会長は大塚委員に決定しました。

恐れ入りますが、安田委員につきましては、会長席へ、大塚委員は副会長席へ移動のほうよろしくお願いいたします。

それでは、会長、副会長よりご挨拶をいただきたいと思います。

会長、よろしくお願いいたします。

○会長           それでは、引き続き、会長を務めさせていただきます安田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。少しご挨拶を申し上げます。

教師生活が長かったので、教師性が抜けませんけれど、我が国に都市計画法ができたのが1919年ですから100年以上前ということであります。この法制度ができてから骨格的には変わっていないんですが、その後の大改正として言われるのは大きく2つございます。1つは1968年、昭和43年でございますけれど、当時、それまでは旧法というのは漢字と片仮名混じりの法律が戦後長く続けてたということですが、昭和43年改正されて、当時は新都市計画法と呼んでおったものであります。大きなものでは、今日の市街化区域と市街化調整区域のいわゆる線引き制度が導入されたというのがあり、いま一つは2000年、平成12年でありますけれど、その前の1990年代後半ぐらいから、いわゆる民営化といいますか、そうした流れの中で、

地方分権の流れが大きくなるとなりましたが、いわゆる地方分権一括法ができて、それまで新法になっても、都市計画法というのは国の所管ということが非常に強く打ち出されておったわけですが、地方分権に伴って各市町村レベルでのこの都市計画審議会が設けられるということで、明石市もそれを受けて、我々が今所属しておりますこの審議会がつけられたわけであります。

よく言われますように、都市計画というのは、つまるところ一つは規制であると、それからいま一つは事業であると言われる。ともすれば、この事業というのはこの都市計画道路だとか、公園だとかということになりますから、そういうものをつくっていくということ、やっぱりそれは、そちらに目が行きがちでありますけれど、成熟社会の中での非常に重要なのはこの規制の側面でありまして、この規制の側面というのがいわゆる土地利用規制ということでありまして、非常に困難を伴うものであります。規制をめぐっては、一般にはよく経済的な、あるいは至上主義的な、あるいは一部の土地所有者の方からは規制緩和という流れを推し進めようということでありまして。

しかし一方では、そうしたものに対して、住環境をどう保全していくのかということで規制強化を求める声もあるということで、その調和をどう図っていくか、いわばこの審議会にはそうしたことが主なものとして求められるんだろうというふうに思います。そのため、この審議会は、先ほど委員名簿でご紹介がありましたように、1号委員から4号委員と非常に幅の広い分野からの委員で構成されているということで、口幅ったいことを申し上げましたけれど、そうした非常に重要な役割を持つ審議会でございますが、これから慎重かつ熱心なご討議をいただきますようお願いいたします。

至りませんが、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局            ありがとうございました。

続きまして、大塚副会長、よろしくお願いいたします。

○副会長            明石高専の大塚と申します。副会長を仰せつかりました。

私は現在、東二見に住んでおります明石市民であります。勤務先も明石高専ということで、明石のいろいろなまちづくりとか、そういったことに学生なんかいろいろ参加させていただいております。明石市は、SDGs未来都市というところで、先進的な都市づくりを率先して、しておる町です。インクルーシブな町をはじめ、様々な取組を先進的にしている、注目されている都市ですので、そういった中で、会長が言われましたように、人口減少社会の中でどのように調和のとれて、活力あふれて、なおかつ住んでよりウェルビーイングなまちにというところで、この都市計画審議会で、いろいろ皆様のお力もお借りしながら検討していき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。失礼します。

○事務局        ありがとうございます。

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。

会長、よろしくお願いいたします。

○会長        それでは、お手元にごさいます会議次第、ご覧いただきたいと思いますが、これに従いまして、順次進めてまいりたいと思います。

1、2と進みまして、3でございます。議事録署名人の選出、この件につきましては、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。

勝手ではございますが、本日の議事録署名人は藤田委員さん、それから金尾委員さん、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報告をお願いいたします。

○事務局        本日の傍聴者につきましては4名ございます。これより案内いたしますので、しばらくお待ちください。

〔傍聴者入室〕

○会長        それでは、4の議題に入ります。

本日は、事前説明事項が2件ございます。

まず、最初の事前説明でございますが、①「江井ヶ島駅北地区の区域区分の変更・地区計画の策定等について」ということでございますが、これは兵庫県決定と明石市決定の2つの案件によって成り立っております。

それでは、江井ヶ島駅北地区の区域区分の変更及び地区計画の策定等について、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局        事前説明事項①「江井ヶ島駅北地区の区域区分の変更・地区計画の策定等について」ご説明させていただきます。失礼ながら座って説明させていただきます。

このたびの都市計画変更の趣旨をご説明いたします。

資料の1ページ目と3ページ目の別紙1、位置図をご覧ください。当該地は赤で囲っている部分のとおり、山陽電鉄江井ヶ島駅のすぐ北側に位置しております。

続きまして、地区の概要をご説明いたします。

資料の4ページ目の別紙2、航空写真をご覧ください。現在住宅や工場などが密集しており、現在の都市計画では市街化調整区域となっております。市街化調整区域におきましては、様々な建築制限が伴うことから、駅前という実情に合った市街化区域へ変更しようとするものです。

お手元1ページ目へお戻りください。赤色で囲っている部分のとおり、山陽電鉄江井ヶ島駅に隣接しており、県道沿いに住宅や工場などが密集しています。田畑が複合的に存在する調整区域であり、現在、建築制限が多いエリアです。こちら、緑色で囲っている部分の田畑は、約1.7ヘクタールの区画整理事業を計画中です。全体では

約6.8ヘクタールあります。こちらは、全域が農業振興地域内となっておりまして、農用地区域からは外れております。

このたびの都市計画変更の手續に至るまでの経緯について簡単にご説明いたします。

地域において、都市計画の変更（市街化編入や地区計画の策定）と区画整理事業の実施を目指して、まちづくりについての勉強会やアンケート調査、計画の検討や地区内の土地建物権利者との合意形成を進めてこられました。昨年12月、まちづくりの計画案の策定と一定の合意形成を図ることができたとのことで、市へ都市計画の要望書が提出されました。

要望書の内容は大きく2点、1つは市街化調整区域から市街化区域へ変更すること、2つ目は地区計画の策定により、建築物等の高さ、用途を制限することとなります。こちらの要望書の内容を踏まえて、市で都市計画の変更案を作成いたしました。

地域でのこれまでの主な取組経緯につきましては、平成21年、約14年前に地域の有志が中心となり、区画整理事業の勉強会からスタートしております。平成26年からは、当該地を特定保留区域として指定が受けられるよう、県等の関係機関と協議をしまして、平成28年3月には特定保留区域として指定されました。この特定保留区域とは、市街化区域に編入予定の区域をあらかじめ特定しておき、事業実施等の熟度の高まりに応じて、5年ごとの定期的な見直しによらず、市街化区域に随時編入できる区域のことです。

その後、2017年以降も地域での取組が続き、地域にて一定の合意形成が得られるよう、「江井ヶ島駅北より良いまちづくり会」を設立しています。その後は市の補助制度を活用し、専門家のアドバイザーの支援も受けながら、当都市計画変更案の作成を進めてこられました。この過程においては、アンケート等の結果を計画変更案に反映しておられます。

そして昨年度、2022年度、地域での区画整理事業説明会や都市計画の意向確認書の回収等を経まして、市街化編入について一定数の賛同がありましたので、昨年1

2月に地域にて臨時総会が開催され、計画の変更要望案を市へ提出することについて承認されました。その後、速やかに市へ要望書が出され、今度は市で都市計画変更案を作成いたしました。

地域での合意形成の過程において出ていたご意見には、「税金が上がること」や「環境保全への懸念」等がありました。税金については、都市計画税を賦課することになりますので、確かに増加はいたしますが、その背景には、資産としての価値向上や住環境の向上につながるものと考えております。また、環境面に関しましては、現状は農地が多い静かな環境ではありますが、今後高齢化が進み、後継者不足などにより、農地が荒廃するおそれがあります。こちら適切に土地利用を誘導していく必要があると考えております。今年度6月に市が作成した都市計画変更案について、説明会と意見募集を実施いたしました。こちらの内容につきましては、後ほどご説明いたします。

続きまして、都市計画変更案の内容について詳細の説明に入ります。

1つ目は市街化区域への変更、2つ目は用途地域を準工業地域へ、高度地区を第4種高度地区に設定、3つ目に地区計画により建築物等の高さ・用途を制限、4つ目に下水道計画の変更、以上4つが都市計画変更案の内容になります。併せて5番目に、立地適正化計画の変更がございます。

お手元の資料5ページ目の別紙3、都市計画変更案をご覧ください。こちらは、実際に土地建物所有者の皆様へ個別郵送にて案内し、また説明会当日に配布した資料と同じものです。

まず、①市街化区域への変更です。赤色で囲まれた区域は、柔軟な土地利用による良好な市街地形成を目指し、市街化区域へ変更します。市街化区域へ変更すると、道路、水道などの公共施設整備や土地区画整理事業など、面的な整備を進めることができます。原則として、500平方メートル未満の開発行為は、都市計画法による許可が不要となります。また、ほかの市街化区域と同様に、都市計画税が発生します。明

石市では、約98%の方が市街化区域にお住まいです。この都市計画税については、市街化区域の土地建物を所有する方にご負担いただくものですので、ほとんどの市民の皆様にご負担いただいているものになります。

続きまして、②準工業地域、第4種高度地区等を設定することについて説明します。今回の全てのエリアにおいて用途地域は準工業地域を設定します。これは、現在住宅や工場などが混在していることから準工業地域としています。

お手元の資料7ページ目の「用途地域による建築物の用途制限の概要」をご覧ください。明石市では11種類の用途地域を指定しています。左から住居系、商業系、工業系の用途地域が並んでおり、それぞれに住宅、店舗、事務所、工場などの建築物の用途が建てられるかどうかを表記しています。こちらの赤枠内がこのたび指定しようとしている準工業地域の制限となっており、丸印が多く並んでいます。準工業地域の特徴としましては、表のとおり様々な用途の建築が可能となります。そこで、後ほど説明いたしますが、地区計画により、住宅市街地にふさわしくないものを建築できないものとして定めます。

お手元の資料、今、ご覧いただいている資料の裏面をご覧ください。準工業地域と併せて第4種高度地区を指定しています。この高度地区は高さ規制の一つです。太陽光は南から差しますので、例えば敷地の北寄りに高い建物が建つと、裏側の敷地への日当たりが悪くなります。裏側の敷地の日当たり確保のために、建物高さを規制するものです。

資料9ページ、「大規模集客施設の立地規制」とは、をご覧ください。明石市では、準工業地域と重ね合わせて特別用途地区を指定しています。これは店舗面積1万平方メートルを超える大規模集客施設の立地を規制するものです。今回の都市計画変更におきましては、準工業地域を指定しますので、それと併せて特別用途地区を指定します。

③地区計画により、建築物等の高さ・用途を制限することについてご説明します。

地区計画とは、所有者の皆さんが話し合い、考えを出し合いながら、よりよいまちづくりのために建物の用途や高さなどの制限を都市計画として定める制度です。

これは都市計画の全体像です。

ここまでの説明で、市街化区域へ変更すること、用途地域を準工業地域に指定すること、併せて特別用途地区と第4種高度地区を指定することについてお話ししました。これら3つの層の内容は、行政が主体的に決めています。ここからは、地区計画の話になりますが、これは土地建物所有者の皆さんが主体となって決める都市計画です。

このたび、エリア全体に地区計画を定めます。名称を「江井ヶ島駅北地区」としています。こちらの江井ヶ島駅北地区地区計画の目標は、「利便性の高い立地特性を踏まえ、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が調和しながら、良好な居住環境を形成するよう誘導するとともに、より良い住宅市街地の維持・保全を図ること。」としています。

お手元の資料5ページ目をご覧ください。準工業地域は比較的制限が緩やかで、今後、様々な用途や形態の建物が建つ可能性があることから、住環境の保全を目指し、地区計画という制度を使い、一定の用途や高さの制限を追加します。

こちらの地区計画につきましては、南北の県道を境に、黄色塗の〔住宅一般地区〕、オレンジ色の〔住宅沿道地区〕、水色塗りの〔住工共存地区〕の3つに区分しています。

高さについては、現在住宅が立ち並ぶ〔住宅一般地区〕と〔住宅沿道地区〕は10メートル以下とし、工場が多く立ち並ぶ〔住工共存地区〕は15メートル以下としています。

用途制限につきましては、全てのエリアでより良好な居住環境や充実したコミュニティ環境の形成を目指し、単身のワンルームマンション、ホテル・旅館等、ボーリング場、カラオケボックス、パチンコ、ゲームセンターなどの遊戯施設、映画館、キャバレーなどの風俗施設の建築を制限しています。ただし、黄色塗の〔住宅一般地

区]のみ、事務所や大きな店舗、工場などの建築も制限しており、おおむね第一種中高層住居専用地域並みの制限としています。こちらの第一種中高層住居専用地域そのものの制限ではありませんが、おおむねの制限としてご参照ください。

用途と高さの制限は条例化し、強制力のある規制となります。

こちらは地区計画の計画書になります。上段には、最初にご説明した地区計画の目標、土地利用の方針等を示し、赤枠で囲っている部分は具体的な制限内容になります。

続きまして、下水道計画の変更についてご説明いたします。資料10ページ目、別紙4「下水道計画の変更」をご覧ください。

まず、1の下水道の都市計画についてご説明いたします。下水道は、生活環境の改善、水質の保全、浸水の防除など、都市活動を支える上で必要不可欠な施設であり、本市におきましては、東播都市計画明石市公共下水道において、下水処理場及び下水道管の種類、名称、位置、区域、そして排水区域を定めています。

次に、3、排水区域の設定方針についてご説明いたします。本市では、分流式下水道を選択していることから、下水道の整備を進める区域として、汚水排水区域と雨水排水区域の2種類があります。都市計画法では、市街化区域については、少なくとも下水道を設置すべきものとされており、本市においては、大正元年から下水道事業に着手し、生活環境向上のため、汚水排水を優先して進めました。その結果、市街化区域の汚水管整備がおおむね進捗したことから、平成以降は市街化調整区域において、古くから住民が生活を営んでいる区域を汚水排水区域に設定しています。また、本市においては、市街地で過去に浸水のあった箇所の雨水管整備を重点的に進めていることから、市街化区域のみを雨水排水区域に設定しています。

次に、下水道計画の変更案についてご説明いたします。資料の一番最後、37ページの「総括図（汚水）（雨水）」をご覧ください。このたび市街化区域へ編入されまじ江井ヶ島駅北地区は、資料下段の総括図（雨水）の赤く着色した場所となります。今回の市街化区域編入に併せて、当該地区の約7ヘクタールを雨水排水区域に追加し

ます。また、当該地区は、古くから住民が生活を営んでいた区域であるため、従前から汚水排水区域に設定されていまして、このたびの計画変更において変更はありません。

次に、説明会と今後のスケジュールについてご説明いたします。説明会につきましては、都市総務課と合同で行い、反対意見等はありませんでした。今後につきましても、都市総務課の都市計画変更手続と同一のスケジュールで進める予定です。

下水道計画の変更についての説明は以上です。

次に、立地適正化計画の変更について説明します。お手元の資料11ページ目、別紙5「立地適正化計画の変更」をご覧ください。

立地適正化計画とは、都市計画区域を対象とし、市街化区域の中に居住機能を誘導する居住誘導区域、その中に都市機能を誘導する都市機能誘導区域などを設定するものです。本市においても、昨年度、都市計画審議会への諮問、答申などを経て、本年4月1日付けで公表したところです。

明石市立地適正化計画の具体的な変更内容は、居住誘導区域の変更です。居住誘導区域とは、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティーが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域のことです。本市の居住誘導区域の設定方針につきましては、現在も人口増加が続いており、将来も大幅な人口減少が見込まれないことから、基本的に市街化区域全域を居住誘導区域に設定し、居住区域の現状維持を図るものです。このたび都市計画変更する区域は、現在、市街化調整区域ですが、市街化区域へ編入されることから、居住誘導区域の設定方針に基づき、居住誘導区域に変更するものです。

前方スクリーンをご覧ください。こちらが居住誘導区域の変更前、変更後の図です。市街化区域に編入される区域を水色の居住誘導区域に変更します。

なお、都市計画変更にかかる説明会と意見募集において、同時に立地適正化計画の変更にかかる説明会と意見募集を実施しましたが、説明会、意見募集のいずれにおい

でも意見はありませんでした。今後につきましては、このたびの都市計画変更手続と同一のスケジュールで進める予定です。

立地適正化計画の変更についての説明は以上です。

それでは、6月18日に地域の西江井自治会館にて実施した説明会と、6月1日から7月3日まで実施した意見募集につきましてご説明いたします。別紙6、「説明会等の結果」をご覧ください。

広報経緯につきましては、説明会開催の約1か月前である5月15日に土地建物所有者164名へ、先ほどご覧いただきました開催案内文を個別郵送しました。6月1日号「広報あかし」への掲載と同時に、ホームページにて説明会案内と意見募集実施について掲載しました。また、6月1日から7月3日まで都市総務課窓口と地域の江井島サービスコーナーにて案の閲覧を実施しました。6月10日付、江井島まちづくり協議会発行の「ワンダフル江井島」にて、説明会開催案内を掲載し、各戸へ配布いただきました。

それでは、2、説明会の結果になります。こちらは、令和5年6月18日に西江井自治会館にて実施し、38名の出席がありました。説明会での質疑応答につきましては、資料に記載のとおり、用途の制限、税について、下水道受益者負担金、決定までの手続、都市計画道路について、区画整理事業について、以上、6つでございました。説明会におきまして、反対意見はありませんでした。

3、意見募集結果になります。こちらは6月1日から7月3日に実施しております。その間、ホームページの閲覧件数については、説明会開催案内にて160件、意見募集案内にて85件の閲覧がありました。縦覧閲覧件数は、都市総務課窓口での閲覧が1件ありました。意見の提出はございませんでした。

最後に、変更のスケジュールになります。ここに至るまでに、江井ヶ島駅北より良いまちづくり会にて、アンケート実施や計画の検討、意見の集約などを行い、昨年12月に都市計画の変更要望案を市へ提出されました。その後、市にて都市計画案を作

成し、県・国との協議など手続を進めております。そして6月に説明会を開催し、同時に意見募集も実施いたしました。

その結果を踏まえて、本日、都市計画審議会にて事前説明をしております。そして、このたびの都市計画変更のうち、市街化区域への編入については県が決定するものですので、9月に県へ案の申出をし、国との事前協議へと進めてまいります。市が決定する用途地域、高度地区、地区計画等は10月に県知事協議に入ります。その後、都市計画法に基づく縦覧と意見書の提出、あと、兵庫県と明石市の都市計画審議会での審議を経て、都市計画の変更となります。

今後の手続においては、国との協議もありますので、若干遅れる可能性もありますが、決定の時期につきましては、今年度、令和5年度末を目標に進める予定です。

以上で、江井ヶ島駅北地区都市計画の変更についての説明を終わります。

○会長       ただいま事前説明事項の①の江井ヶ島駅北地区の区域区分の変更及び地区計画の策定等について、事前説明がございました。

ご質問、ご意見ございましたら、どなたからでも結構ですので、どうぞよろしくお願いたします。地元での一連の手続の説明等についても併せて説明がございましたが、特にご質問、ご意見ございませんか。よろしゅうございますか。

どうぞ。

○委員       ご説明ありがとうございました。非常に細かなこと、ちょっとお聞きしたいんですけども、昨年度に区画整理事業構想案の説明会等が行われたというご説明があったかと思うんですけども、この意向確認書の回収率が66%ということで、3分の2程度だったというところが少し気になっているんですけども、この辺りは何か、3分の1ぐらいの方が出していないということなんですけれど、その辺り、状況など分かれば教えていただければと思います。

○会長       はい、それでは、お願いします。

○事務局       こちら、意向確認書の回収なんですけれども、総数171名のうち、

113名ということで、66%の回収となっております。こちら、未回収の方に対しては、まちづくり会の役員さんが直接手渡しに行かれるなど、地域でかなり尽力をしていただいたんですけども、なかなか回収に至らないケースも実際ございました。ただ、地域では全員に情報を提供する、ご説明をさせていただくという姿勢で、そこに重きを置いて丁寧に進めてこられたという経緯がございます。回収できたもののうち、9割の方が同意をしてくださっているというところで、おおむねの同意が得られたというふうに市としては判断をしております。以上になります。

○委員       ありがとうございます。しっかりと説明されているということで安心いたしました。ありがとうございます。

○会長       よろしいですか。

      ほかはいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

○委員       よろしいですか。

○会長       それじゃあ、どうぞ。

○委員       ちょっと地区計画のところを教えていただきたいんですが、この先の話になると思うんですけども、意匠の制限っていうところで、いろいろ周辺等に配慮して調和したものとするというふうに書かれているんですが、ここでは地区計画において、どのような制限を考えておられるのかという点を分かる範囲で教えていただけますでしょうか。

○事務局       地区計画の意匠の制限のところよろしいでしょうか。こちらは明石市独自条例で、明石市の都市景観条例というものを持っております。こちらの中で、外観の主たるところにつきましては、マンセル値、いわゆる彩度ですね。あまり原色というものは使っていただきたくないというところで、マンセル値という細かな数字で制限をさせていただいております。原色でない限りは、ほぼ使っていただけるような色になってくるかなと思っております。

○会長       よろしいですか。

ほかはいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、特にご意見、ご質問がないようでございます。先ほど事務局から説明もございましたように、今後、手続を経て、この審議会に正式な案件として提出されるということでございます。

それでは、続きまして、事前説明事項の②でございます。「東播都市計画地区計画（松が丘5丁目地区地区計画）の決定について」、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、「東播都市計画地区計画（松が丘5丁目地区地区計画）の決定について」ご説明させていただきます。

まず1点目、これまでの経緯についてです。本地区は、令和4年6月に開発許可がなされた地区で、明石市都市計画マスタープランにおいて位置づけている地区計画推進地区（おおむね1ヘクタール以上の戸建て住宅の用に供する開発が行われる地区）の規模を有しています。

お手元資料3ページ目の位置図をご覧ください。今回の対象区域は明石市と神戸市にまたがる明石舞子団地の南西端部に位置する旧あかねが丘学園跡地であり、民間開発事業者による戸建て住宅開発が予定されております。当該開発は、周辺の既存市街地との調和を目指しており、明石市都市計画マスタープランのまちづくり方針に沿った事業計画となっております。こうしたことから、この開発事業により新たに形成される住宅市街地について、地域特性に応じた建築物を誘導するとともに、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、良好な住環境の創出と維持に資することを目標として、地区計画を決定しようとするものです。

1ページにお戻りください。上部の表は、これまでの経緯を時系列で表現したものでございます。令和2年10月に開発許可に関する事前相談が行われ、令和4年6月に開発許可がなされております。このことを前提に、県知事の下協議を経て、今回、当審議会での事前説明を行うものでございます。

次に、2点目、都市計画決定原案の内容について説明いたします。

名称は松が丘5丁目地区、面積は約2.2ヘクタールでございます。地区計画の目標は、「本地区は、明石市と神戸市にまたがる明石舞子団地の南西端部に位置する。本計画は、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、地域特性に応じた建築物を誘導するとともに、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、「良好かつ持続可能で明舞らしい住環境の創出と維持」に資することを目標とする。」としております。

6ページをご覧ください。こちらは都市計画決定する計画図でございます。

また1ページにお戻りください。こちら下部の表、区域の整備・開発及び保全に関する方針について説明いたします。

土地利用の方針としては、「周辺の閑静な住環境を継承し、緑豊かで美しい街並みと安心安全な市街地環境を創出する土地利用を図る。」としております。次に、地区施設の整備の方針としては、「開発事業により整備される道路や公園等の機能の維持・保全を図り、安全で快適な公共空間の形成に努める。」としております。さらに、建築物等の整備の方針としては、「周辺住宅地の景観や住環境に配慮するとともに、うるおいとゆとりある市街地環境が形成されるように、建築物等の規制、誘導を図る。」とし、いずれも市内の住宅市街地における地区計画として一般的な内容でございます。

2ページ上部の表をご覧ください。こちらは具体的な制限内容となる地区整備計画でございます。項目として、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の形態若しくは意匠の制限を掲げております。なお、壁面の位置の制限と建築物の高さの最高限度を掲げてはおりませんが、当該区域は第一種低層住居専用地域に指定されており、既に外壁後退1メートルと絶対高さ10メートルの制限がございます。

まず、用途の制限ですが、こちら当該区域は第一種低層住居専用地域に指定されており、既に最も強い用途規制がかかっております。今回は、この用途地域における用

途制限に加え、高齢化が進んだ明石舞子団地への若年・子育て世代の誘致と定住を促進する観点から、戸建て専用住宅及び自治会の集会所を除く建物の立地を制限いたします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度については、130平方メートルとしております。

以上の2点については条例化を検討しており、建築確認申請時の確認事項になることにより、強制力を持った規制とすることを目指してまいります。

一方、建築物等の形態若しくは意匠の制限については、地区計画の区域内における行為の届出に際して協議対象とする内容でございます。具体的には、原色に近い色をマンセル値により制限することを目的としております。

こちらの戸建て開発におきましては、区域の中央付近に公園と集会所を計画しております。前方のスクリーンをご覧ください。緑色で示す部分が公園、薄紫色で示す部分が集会所となっております。

最後に3点目、今後の予定についてです。

9月に条例に基づく縦覧を2週間行いまして、関係地権者等からの意見書の提出期間を設けます。意見書の提出期間は、縦覧期間2週間に1週間を加えた3週間としております。その後、知事本協議、法定縦覧を経て、10月に当審議会へ付議し、11月の都市計画決定を目指しております。なお、建築物の制限に関する条例は、令和6年の3月の改正を目指しております。

以上をもちまして、事前説明事項②「東播都市計画地区計画（松が丘5丁目地区地区計画）」の説明を終わります。

○会長       ただいま事前説明事項の②、松が丘5丁目地区地区計画の決定について説明がございました。

ご質問、ご意見ございましたら、どなたからでも結構ですので、よろしくお願いたします。

○委員 よろしいですか。

○会長 どうぞよろしく。

○委員 ここできちんと地区計画を策定されてというので、非常にクオリティーの高いものになることが予想されるんですが、説明の中で集会所があったんですが、これは集会所は事業者が建設して提供する、市のほうに移管するという考え方でよろしいでしょうか。

○事務局 こちら事業者による土地利用計画図になっておりまして、中央付近に公園と、あと少し下に集会所ということで、こちらは事業者のほうで計画をしているものになります。

○会長 ちょっと、それとついでになんだけど、左上の青いのはなんですか。

○事務局 左上のほうは、貯水池で調整池でございます。1ヘクタール以上の開発行為につきましては必要とされているものになります。

○会長 ほかいかがでしょうか。

○委員 すみません。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 建築物等に関する事項のところなんですけど、この意匠の制限というのは、これ、期限ってあるんですか。いずれリフォームされたりとか、建て替えとかなされると思うんですけど、これってどういう期限なんですか。

○会長 どうぞ。

○事務局 この期限につきましては、地区計画を一度策定しますと、これは変更されない限り続いていくものになります。新築のときだけではなく、リフォームをした際、外壁を改修した際というのもこの基準に合わせていただく必要がございます。

○会長 よろしゅうございますか。

○委員 これ、自治会の中で、これの改正の要望とか出てきたらどうなるんですか、まとまって。

○事務局 変更のご希望が出た場合は、地権者皆さんで一度お話し合いいただくこととなります。地権者の同意がどうしても地区計画の場合は必要になってまいりますので、お一人が変更したいから変更できるというものではありません。

○委員 自治会全体で総意として出てきた場合はどうなるのでしょうか。

○事務局 そうなった場合は、もう一度、都市計画の変更を要望を出していただきまして、変更要望案を受けて、今回のようにもう一度こちら、今回は策定になりますけれども、都市計画の変更ということで手続を進めていくこととなります。

○委員 はい、分かりました。

○会長 よろしいですか。

ほかはいかがでしょう。

ちょっと私のほうから、これは皆さんせっかく資料が配られているので、理由書の中に明石市都市計画マスタープランにおいて位置づけている、地区計画推進地区というのがありますが、この地区計画推進地区がこの都市計画マスタープランのどこを読めば出てくるのか教えといていただきたいです。いや、読めば出てくるんだろうと思うけど。

○事務局 こちら都市計画マスタープランでいきますと、ページ数でいきますと、1-とか2-とかあるんですけど、3-20というページがございます。こちらの3-20のページのところに3.2.5、市街地整備と住宅地整備の方針の中で、(1)番、市街地整備の方針の①形成途上の市街地の中でいきますと、上から3ポツ目ですね、土地区画整備事業が施行される地区、あと、おおむね1ヘクタール以上の戸建ての住宅の開発が行われる地区、これは特に、今回の松ヶ丘5丁目地区の件になります。こういった地区を地区計画推進地区として位置づけて、機運の高まりや事業の具体化などに合わせて、今回の場合、事業が具体化しているということで、併せて地区計画の導入を図っていくという方針としております。以上でございます。

○会長 どうもありがとうございました。

ほかいかがですか。よろしゅうございますか。

それでは、特にご質問、ご意見ないと考えてよろしいですね。

それでは、以上で議題は終了でございますが、続きまして、4、その他として、事務局から報告等、何かございますか。

○事務局　　都市計画に関しましては、その他報告することは特にごございません。

○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をしていただき、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。