

平成30年度
第1回 明石市都市計画審議会

議 事 録

<HP公開用>

日時：平成30年5月7日（月）午前10時00分～

場所：市役所議会棟大会議室

平成30年度 第1回明石市都市計画審議会

日時：平成30年5月7日（月）午前10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1号 東播都市計画用途地域の変更〔明石市決定〕

議案第2号 東播都市計画特別用途地区の変更〔明石市決定〕

議案第3号 東播都市計画高度地区の変更〔明石市決定〕

議案第4号 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	三輪委員	西海委員
嶋本委員	穂原委員	梅田委員
楠本委員	丸谷委員	宮坂委員
岩崎委員(代理)	橋本(康)委員(代理)	中里委員
橋本(幹)委員	小野委員	眞鍋委員
森本委員		

○出席幹事（5名）

宮脇幹事	武川幹事	東幹事
舟橋幹事	鈴見幹事	

第1回明石市都市計画審議会

平成30年5月7日

午前10時00分～

市役所議会棟大会議室

(開会10時00分)

○(事務局) 定刻となりましたので、ただいまから平成30年度第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、本市におきましては、現在エコスタイルを実施しており、ノーネクタイ等軽装に努めているところでございます。その旨ご理解いただきますよう、よろしく願いいたします。

初めに、年度が変わってから最初の審議会となりますので、委員及び幹事の変更などについてご報告させていただきます。委員名簿をご覧ください。

条例第2条第2項第1号委員、第2号委員は変更なしです。

同第3号委員は、明石警察署長が橋本委員に変更となっております。

同第4号委員は、変更なしです。

また、幹事におきましては、産業文化振興部長の武川幹事、下水道部長の鈴見幹事がそれぞれ変更となっております。

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、委員名簿、カラーの両面で印刷しております「用途地域による建築物の用途制限の概要」を配付しております。

なお、次第、議事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。

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、水野副会長がご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、よろしくお願いたします。

○会長 それでは改めまして、おはようございます。

早速でございますが、お手元の会議次第に従いまして順次進めてまいりたいと思います。

会議次第の「2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、私が指名させていただくことになっております。本日は丸谷委員さんと西海委員さんのお二人にお願いしたいと思いますので、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が、よろしゅうございますか。

(「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が、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。

(傍聴者入場)

○会長 それでは、議事次第の「3議題」に入らせていただきます。

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4件ございます。

「(1)議案事項」につきましては、いずれも明石市決定分で、去る2月16日の本審議会におきまして、事務局より事前説明を受け、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、ご意見等をいただきたいと思いますが、議案第1号から第3号は相互に、密接に関連しておりますので、一括して説明を受けた後、それぞれお諮りしたいと思います。

ではまず、「議案第1号 東播都市計画用途地域の変更」「議案第2号 東播都市計画特別用途地区の変更」「議案第3号 東播都市計画高度地区の変更」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 都市総務課でございます。

「議案第1号 東播都市計画用途地域の変更〔明石市決定〕」「議案第2号 東播都市計画特別用途地区の変更〔明石市決定〕」「議案第3号 東播都市計画高度地区の変更〔明石市決定〕」につきまして、関連事項のため一括してご説明させていただきます。

これらの議案は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。

なお、用途地域における建築物の用途制限の概要、高度地区の内容につきましては、本日配付しておりますA4カラー刷りの資料を適宜ご覧ください。

まず、お手元の資料「議案第1号」の、一番最後のページ、A3の35ページをお開きください。

こちらは今回の変更対象区域の位置図でございます。こちらにて、それぞれの区域の概略をご説明いたします。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。

まず、地区番号①の船上町、林1丁目地区でございます。こちらの変更内容は、地域内の建築物の用途を制限する用途地域と、建物の高さを制限しませぬ高度地区の変更でございます。

次に、地区番号②の和坂1丁目地区でございます。こちらの変更内容は、用途地域と映画館や展示場など、大規模な集客施設の立地を規制する特別用途地区及び高さを制限する高度地区の変更でございます。

次に、地区番号③の鳥羽、藤江、大久保町森田地区でございます。こちらの変更内容は、用途地域と高度地区の変更でございます。

次に、地区番号④の大久保町松陰、大久保町大窪地区でございます。こちらの変更内容は、用途地域の変更でございます。

最後に、地区番号⑤の大久保町大久保町、大久保町福田地区でございます。こちらの変更内容は、用途地域と高度地区の変更でございます。

それでは、ここから各議案を個別にご説明いたします。

前回の当審議会において説明させていただいたものと変更はありませんが、内容を簡単にご説明させていただきます。

お手元の議案第1号の資料の1ページをご覧ください。

議案第1号 東播都市計画用途地域の変更〔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。

2ページ、3ページが計画書でございまして、市内の各用途地域ごとの面積、建築物の容積率、建築物の建蔽率、外壁の後退距離の限度、建築物の高さの最高限度などを表示しております。

4ページが理由書でございまして、変更の理由は、土地利用の現状及び動向並びに都市施設の整備の進捗及び今後のまちづくりの方針を踏まえ、より合理的な土地利用

の推進と住環境の保全を図るため、本書のとおり用途地域を変更するものである。としております。

5 ページから 9 ページは計画図ですが、説明は変更前後対照図にて行いますので割愛します。

10 ページをお開きください。こちらは変更前後対照表でございます。

今回の 5 地区の変更によりまして、第 1 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域について面積の変更がございます。

11 ページは地区番号①の船上町、林 1 丁目地区の変更前後対照図でございます。平成 27 年度に都市計画道路を廃止したことによりまして、不明瞭となっていた境界線を明確にするため、現況の道路を境界とした変更でございます。

用途地域は周辺の用途地域と合わせるため、第 1 種住居地域から工業地域に変更いたします。

12 ページは地区番号②の和坂 1 丁目地区の変更前後対照図でございます。こちらも平成 27 年度に都市計画道路を廃止したことによりまして、不明瞭となっていた境界線を明確にするため、現況の道路と JR 敷地を境界とした変更でございます。

用途地域は、都市計画道路国道線西、いわゆる国道 2 号の沿道部分につきましては準住居地域に変更し、それ以外の部分を第 1 種中高層住居専用地域に変更いたします。

13 ページは地区番号③の鳥羽、藤江、大久保町森田地区の変更前後対照図でございます。こちらも平成 28 年度に都市計画道路を廃止したことによりまして、不明瞭となっていた境界線を明確にするため、現況の道路を境界とした変更でございます。

用途地域は、都市計画道路国道線西（国道 2 号）の沿道部分を除き、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に変更し、あわせて容積率を 100% から 200% へ変更いたします。

14 ページは地区番号④の大久保町松陰、大久保町大窪地区の変更前後対照図でござ

ございます。こちらは都市計画道路山手環状線の整備、あるいは周辺の区画整理事業の完了に伴いまして地域の都市計画が進んだことから、沿道地区の変更を行うものでございます。

対象となる区域は都市計画道路の両端から30メートルの幅取りで、別に地区計画を設定している区域を除いた部分としております。

変更内容は、用途地域を第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域に変更いたします。

15ページは地区番号⑤の大久保町大久保町、大久保町福田地区の変更前後対照図でございます。こちらはいわゆるJT跡地における将来の土地利用を明確にするための変更でございます。具体的には後ほどご説明いたします「議案第4号 大久保駅南地区再開発地区計画の変更」と重複しますが、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ことを目的としております。

用途地域は工業専用地域から第1種中高層住居専用地域に変更いたします。

用途地域の説明は以上でございます。

引き続きまして、議案第2号の特別用途地区の説明に移ります。

16ページをお開きください。

議案第2号 東播都市計画特別用途地区の変更〔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。

17ページが計画書でございます。まず、都市計画の特別用途地区ですが、映画館や展示場などの大規模集客施設の建設について、明石市独自で法律より広い準工業地域も規制しております。なお、実際の規制は建築基準法に基づく条例に委任されております。

18ページの理由書をお開きください。

変更の理由は、本市においては都市計画法により規制された以外の地域のうち、大規模集客施設による都市構造や都市基盤に与える影響が大きい地区について、その立地を規制するため改正都市計画法の趣旨に合わせて市独自の都市計画特別用途地区（大規模集客施設規制地区）を定めております。このたび、用途地域の見直しに伴い、準工業地域から除かれることとなる地域について、用途地域による規制との調和を図るため、特別用途地区を変更するものである。としております。

19ページに計画図を添付いたしました。説明は変更前後対照図にて行いますので割愛します。

20ページの変更前後対照表をお開きください。今回の変更で0.3ヘクタールが減少しましたが、端数処理によりまして、数字上の変更はございません。

21ページの変更前後対照図をお開きください。こちらは地区番号②の和坂1丁目地区でございます。今回、準工業地域からその他の用途地域に変更となった範囲につきまして、特別用途地区から除外いたします。

特別用途地区の説明は以上でございます。

引き続きまして、議案第3号高度地区の説明に移ります。

22ページをお開きください。

議案第3号 東播都市計画高度地区の変更〔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。

23、24ページが計画書でございます。高さ制限ごとに4種類に分けております。具体的な内容は、本日お配りしたA4のカラー刷りの資料の裏面、上段に記載しております。

今回これらの分類内容には変更ございません。また、24ページのただし書きにつきましても変更はございません。

25ページの理由書をお開きください。

用途地域の見直しに伴い、変更する用途地域を補完し市街地の良好な居住環境の維持保全を図るため、高度地区を変更するものである。としております。

26ページから29ページまでは計画図でございますが、こちらについては後ほど変更前後対照図にてご説明いたします。

30ページの変更前後対照表をお開きください。

今回、計画書で変更となる部分は各種高度地区の面積に係る部分のみでございます。第1種は1.3ヘクタールの減少、第2種は0.3ヘクタールの増加、第3種は7.0ヘクタールの増加、第4種は0.5ヘクタールの減少であり、各種高度地区の合計面積は5.5ヘクタールの増加となっております。

31ページをお開きください。こちらは地区番号①の船上町、林1丁目地区の変更前後対照図でございます。用途地域の変更に合わせまして、第4種高度地区の指定を廃止いたします。

32ページをお開きください。こちらは地区番号②の和坂1丁目地区の変更前後対照図でございます。こちらも用途地域の変更に合わせまして、第4種高度地区から第2種高度地区へ変更いたします。都市計画道路国道線西沿道部分についても同様の変更を行います。

33ページをお開きください。こちらは地区番号③の鳥羽、藤江、大久保町森田地区の変更前後対照図でございます。こちらも用途地域の変更に合わせまして、第1種高度地区から第3種高度地区に変更いたします。

また、用途地域の変更のない都市計画道路国道線西沿道部分につきましても、後背地の高度規制の変更に合わせまして、同様の変更を行います。

34ページをお開きください。こちらは地区番号⑤の大久保町大久保町、大久保町福田地区の変更前後対照図でございます。こちらも工業専用地域から第1種中高層住居専用地域への用途地域の変更に合わせまして、新たに第3種高度地区を指定いたします。

前面のスクリーンをご覧ください。

議案第1号から第3号についての縦覧結果をご説明いたします。

こちらの3議案につきまして、平成30年4月2日から2週間、法定縦覧に供しましたが、縦覧者は0名でございました。なお、ホームページには213件のアクセスがありました。

以上で「議案第1号 東播都市計画用途地域の変更」「議案第2号 東播都市計画特別用途地区の変更」「議案第3号 東播都市計画高度地区の変更」の3議案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。

○会長 　　ただいま議案第1号、議案第2号、議案第3号について一括説明を受けましたが、ご質問、あるいは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。

○委員 　　今、縦覧結果で縦覧者数が0件、意見書も0件ということだったんですけれども、この用途地域や高度地区の変更に伴って、その地域でお住まいの住民の方であるとか、ご商売されている方というのはご理解いただけているのか、また変更することへの住民への影響とか、何かご意見いただいているのか、教えていただけたらと思います。

○会長 　　はい、どうぞ。

○都市総務課 　　都市総務課でございます。

地元の方々の反応といいますか、問い合わせ等々でございますが、前回の2月16日の都市計画審議会に際し、住民説明会をさせてもらった折に主に今回の地区①のところで問い合わせがございまして、具体的には、そういう影響はあるのかなのか、資産税等々、税関係に影響はあるのかどうかというような問い合わせがございました。それにつきましては、用途地域の変更だけではそういう影響はないと。周りの地域の状況とか、住宅や工場の状況、そのようなことを総合的に勘案して決定するというところでございますので、その辺を説明させていただいて納得いただきました。主な内容

はそんなところです。

以上でございます。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 住民説明会も9名ということで、すごく少ないと思うんですけど、ここに今回対象になっている地域の方々、皆さんご理解いただけているというふうに認識していいのでしょうか。

○都市総務課 都市総務課でございます。

法定縦覧及び事前の説明会等々、あとホームページの公開ということで、そういう中でのご質問であったので、住民の方々のご理解はいただいているものということで認識しております。

以上でございます。

○会長 今回は、都市計画道路、都市施設の変更といえますか、廃止といえますか、それに伴って変更するというのが中心で、大久保町などのJTの跡地については、土地利用変換ということですが、用途地域を初めとして、周辺地域と同じような規制内容であるということで、動いてなかったというふうにも考えられると思います。

前回、事前協議のときにはご意見ありまして、議事録にとどめさせていただいておりますところでございます。よろしゅうございますか。

ほかよろしゅうございますか。

それではご意見、ご質問ないというふうに判断し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 東播都市計画用途地域の変更〔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。

続きまして、「議案第2号 東播都市計画特別用途地区の変更〔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。

それでは続きまして、「議案第3号 東播都市計画高度地区の変更〔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、以上の3件については案のとおり議決させていただき、その旨を市長に答申させていただきます。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4号 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 都市総務課でございます。

議案第4号 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、ご説明させていただきます。

この議案につきましても、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。

まず、前面のスクリーンをご覧ください。

ここではまず、地区計画制度と再開発地区計画制度の変遷について、ご説明いたします。再開発地区計画制度は昭和63年に都市再開発法上の制度として制定されました。この制度は、通常の地区計画制度より自由度を持ってまちづくりが進められるという利点がございます。その制度を活用し平成6年に大久保駅南地区再開発地区計画が当初決定されました。

その後、この再開発地区計画制度は廃止されましたが、同等の制度が地区計画制度

の中に「再開発等促進区」として定められました。

この際、経過措置として、当該地区のように、現に再開発地区計画が定められた地区について、再開発等促進区が定められたものとみなすことが決められております。そのため、当該地区計画においては平成6年の当初決定以降、今日まで特に変更は行っておりません。

今回この地区計画を変更するに当たりまして、現行制度に整合させる変更をあわせて行うこととしております。

それでは、変更内容につきましてご説明いたします。お手元の議案第4号の資料をご覧ください。

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〕、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。

まず、お手元の資料の最後のページ、16ページをご覧ください。こちらは大久保駅南地区再開発地区計画の位置図でございます。赤枠で囲った区域が、今回の変更対象区域でございます。

戻っていただきまして、1ページから6ページが計画書でございます。

内容の説明は後ほど変更前後対照表にて行います。

7ページをお開きください。こちらは、理由書でございます。

日本たばこ産業株式会社特機事業部の工場閉鎖に伴い、工場跡地に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、用途地域の変更にあわせ、地区計画を変更する。としております。

8ページをお開きください。こちらは、計画図でございます。

J T跡地部分について区域に編入し、中央地区（3）としております。また、変更

前の再開発地区計画の区域の全てを先ほど説明いたしました再開発等促進区としておりまして、斜線で表示しております。

9 ページは変更前後対照表でございます。

今回、現行制度に整合させるため、名称についても変更しまして「大久保駅南地区地区計画」としております。

また、位置について、住居表示の変更を反映したものとしております。

面積につきましては J T 跡地を編入し、25.2ヘクタールから31.0ヘクタールに拡大しております。

土地利用に関する方針については、新たに編入した J T 跡地の区域につきまして、左側の変更後の表、一番下の「10）「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。」と追記しております。

その他、傍線部分につきまして、現行制度に適合する様式としております。

10 ページをご覧ください。今回、これまで再開発地区計画として定められていた区域全域に、再開発等促進区を定めています。このため、表の一番下に「再開発等促進区」を明記しております。

11 ページから14 ページも変更前後対照表ですが、先ほど申し上げた様式の変更以外はございません。

15 ページの変更前後対照図をご覧ください。

赤色で色分けされた部分が、今回編入される区域でございます。

前面のスクリーンをご覧ください。本議案の縦覧結果についてご説明いたします。

本議案は平成30年4月2日から2週間、法定縦覧に供しましたが、縦覧者は0名でした。なお、ホームページには213件のアクセスがありました。

以上で「議案第4号 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

願いたします。

○会長 それでは、ただいま説明を受けました議案第4号について、ご質問、あるいはご意見ございましたら、よろしく願いたします。

前回の事前協議のときに、再開発地区計画と地区計画の名称のことですが、法改正に伴って地区計画の中に包含されてしまったという関係のところは少し説明が難しかった、理解しにくかったところがあったので、事務局のほうに本日加えていただいたところがございます。一番はJ Tの跡地がこの区域の中に組み込まれたというところであろうかと思えます。

よろしゅうございますか。

それでは特にご質問、ご意見ないというふうに判断させていただきます。

それでは、お諮りさせていただきます。

「議案第4号 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〕」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させていただきます。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。

以上で議題は終了いたしますが、「4その他」として、事務局から報告事項等がございますでしょうか。

○都市総務課 都市総務課でございます。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ん。以上です。

○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、ご審議いただきましてありがとうございます。

これをもちまして、閉会とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

(閉会 10時39分)

