

令和3年度
第2回 明石市都市計画審議会

議 事 録

日時：令和3年10月25日（月）午後2時00分～

場所：市役所議会棟 大会議室

令和3年度 第2回明石市都市計画審議会

日時：令和3年10月25日（月）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) 事前説明事項

①東播都市計画地区計画（大久保駅南地区地区計画）の変更について[明石市決定]

②東播都市計画下水道（明石市公共下水道）の変更について[明石市決定]

(2) 報告事項

① 明石市都市計画マスタープランの改定について

② 明石市用途地域等見直し基本方針（案）について

4 そ の 他

5 閉 会

○出席委員（11名）

安田会長	三輪副会長	水野委員
西海委員	嶋本委員	達可委員(代理)
蓮井委員(代理)	辰巳委員	松井委員
吉田委員	山渕委員	戎本委員

○出席幹事（5名）

横田幹事	上田幹事	東幹事
小田垣幹事	植田幹事	

第2回明石市都市計画審議会

令和3年10月25日

午後2時00分～

市役所議会棟 大会議室

(開会 午後1時58分)

○(事務局) では、定刻より少々早くはなっておりますが皆さんおそろいですので、ただいまから令和3年度第2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。このたびの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、出席者のマスクの着用、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をお願いいたします。

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、ノーネクタイと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)、明石市総括図を1枚、明石の都市計画資料編令和3年度版というものを1部、配布しております。総括図につきましては昨年度に航空写真撮影をいたしまして、最新の地図となっておりますのでよろしくお願いいたします。

なお、次第、委員名簿、議事に関する資料が四つ、これを事前にお届けしております。事前配布の資料を含めまして、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。

初めに、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2号委員は辰巳委員、松井委員、吉田委員が新たに加わりました。よろしく願いいたします。

その他委員、幹事について変更はございません。

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。

本日は皆様のご出席をいただいております。委員総数12名のうち12名の出席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、ここからの進行は会長にお願いしたいと思っております。よろしく願いいたします。

○会長　　今回、議会から、辰巳委員、松井委員、吉田委員が新たに加わられました。どうぞ、よろしく願いいたします。それでは早速ですけれど、お手元の会議次第に従いまして進めてまいりたいと思っております。

会議次第2番目の「議事録署名人の選出」でございます。この議事録署名人の選出につきましては、審議会運営要領によりまして、私から決めさせていただいております。

本日は辰巳委員さんと戎本委員さん、お二人にお願いしたいと思っております。どうぞ、よろしく願いいたします。

続きまして、本審議会の公開・非公開についてですが、今回は審議会運営要領により、原則公開になっております。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おそれが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。これより案内いたしますので、このまましばらくお待ちください。

〔傍聴者入室〕

○会長 それでは「3 議題」に入ります。

お手元のとおり、本日は、事前説明事項が2件、報告事項が2件ございます。まず、事前説明事項につきまして、いずれも明石市決定分でございますが、①「東播都市計画地区計画（大久保駅南地区地区計画）の変更について〔明石市決定〕」、事務局より説明をお願いいたします。

○都市総務課 それでは事前説明事項としまして、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。

前面のスクリーンに説明させていただきますが、併せてお手元の資料を参考までにご覧いただければと思いますので、よろしく申し上げます。失礼いたします。

それではまず、前面のスクリーンをご覧ください。まずは地区計画について、簡単にご説明します。

地区計画とは、用途地域で定められた土地利用の規制に加えまして、さらにきめ細かいまちづくりのルールを定めることができますのでございます。地区計画で定めることができる内容につきましては様々なものがございまして、建築物の用途や高さ、敷地面積の最低限度、壁面の位置などの制限を定めることができます。

続きまして、今回の地区となります。資料では1ページ目となります。

こちらは計画の位置図となりますが、JR大久保駅の南側の、赤く囲まれた区域です。マンションや商業施設などの区画整理にて開発された区域となりまして、今回はその中で青色で囲んでいる現在開発中の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、資料では2ページ、3ページとなります。

まずは現在の地区計画の概要について、簡単にご紹介いたします。

こちらは、計画の方針となりますが、まずは2ページに目標として、住宅や商業などの機能を導入し、複合機能型のまちの形成を目指すものとしております。

3ページには、都市基盤施設や建築物などの整備方針としまして、広場や歩道なども確保して、多様な住宅により良好な住環境の形成を図ることとしております。

続きまして、資料では一番最後の9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まして、様々な制限や広場なども設け、エリアの中や外を通路などでつなぎながら立体的なまちづくりができるような計画となっているところです。

続きまして、前面のスクリーンをご覧ください。

こちらはこれまでの変更の経緯となります。

平成29年に、明石市がこのJ T跡地を取得しまして、平成30年には区域を地区計画に編入したところです。その後、赤枠で囲んでいる一部の区域を民間開発事業者へ売却しまして、昨年より住宅の開発工事が行われている状況でございます。

続きまして、資料では8ページとなります。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、市が指導しながら開発を進めることでして、このたび土地の利用内容が確定した部分につきまして、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、前面のスクリーンをご覧ください。

変更内容をご説明する前に、現在の用途地域などによる制限につきまして、ご説明いたします。現在の用途地域は第一種中高層住居専用地域に位置づけられておりまして、住居や500平米以下の店舗などが建築ができますが、事務所や工場などは建築できないような状況となっております。

また、高度地区としましては第3種高度地区に位置づけられており、建築物の高さも前面スクリーンのような一定の制限が設けられております。これに今回の地区計画によって用途や高さなどについて、一定の制限を加えることとしております。

続きまして、資料では戻っていただきまして、2ページになります。

土地利用に関する方針としましては、前面スクリーンの計画図に示しますとおり、現在の計画ではエリアを区分されていなかったJ T跡地区分につきまして、中央の共同住宅が建つエリアと、南東角の戸建て住宅が建つエリアと、あと北側の公共公益施設エリアとの三つに区分することとしております。

続きまして、資料では4ページとなります。

広場や歩道などの地区施設としましては、まずは共同住宅の中央部分に緑色で示す約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、東の道路に向かいまして、点線で示しますとおり歩行者が回遊できるよう、歩行者通路を追加しております。

続きまして、資料では7ページとなります。

ここからは、マンション開発エリアと戸建開発エリアのそれぞれで設定している制限についてご説明します。

まず用途の制限ですが、マンション開発につきまし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います。また、戸建開発エリアにつきましては、戸建て専用住宅や自治会などの集会所及びこれらに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。前面スクリーンの計画図にありますとおり、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きましても同様に、敷地境界線から60センチには外壁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はいません。戸建て開発エリアにつきましては、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。

す。また、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、屋外広告物につきまし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たものとなっております。

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。

もう一つ区分され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、西側に保育施設、東側に1.5ヘクタールの未利用地がございます。現在、土地活用につきましては未定の状況でございますので、活用内容が定まり次第、今後、当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。

変更内容について説明会やホームページで公表を行いました。9月1日の広報紙にて周知し、16日までホームページで公開を行いました。説明会につきましては出席者は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。

最後に、今後の予定です。本日、事前説明を終えた後11月には市の条例に基づく縦覧や意見募集、県知事協議などを行います。その後、12月には法令に基づく縦覧や意見募集を行い、来年1月末頃に予定しております次回都市計画審議会にてご審議いただき、都市計画の変更を行っていく予定です。

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

以上で、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した。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が、ご質問あるいはご意見がございましたら、どなたからでも結構ですので、よろしくお願いいたします。

どうぞ。

○委員　　7ページの中央地区（3）-②の敷地面積の最低限度で110平方メートルとなつとんですけども、110平方メートルというのはこの地域では余裕がある

面積なのか、どうなのか。110を決めた、何か根拠みたいなのはあるんでしょうか、教えていただけますでしょうか。

○都市総務課 特に、何平方メートルにするかというのは、いろいろ、いろんな議論があると思うんですけども、こちら開発事業と協議する中で、やはりあまり小分けにしたような街区にはしたくない、ある程度のボリュームの建物が建つぐらいにしたいということでした。今計画してるのはもう少し大きい面積の宅地が主なんですけれども、施工上の誤差を見つつ、今後、この制限の数値があまり小さいと小分けにして建てられる可能性もありますので、その辺も考慮して110平方メートルということで設定しております。

○会長 よろしゅうございますか。

○委員 はい。

○会長 ほか、いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、ほかご意見はないようでございます。

この案件は次回、この審議会におきまして正式な議題としてご審議をいただくということでございます。

それでは、続きまして、事前説明の②「東播都市計画下水道（明石市公共下水道）の変更について〔明石市決定〕」でございますが、事務局より説明をお願いいたします。

○下水道総務課 私のほうからは、事前説明事項②「東播都市計画下水道（明石市公共下水道）の変更」につきまして、ご説明させていただきます。着席して説明させていただきます。

説明の内容については以下のとおりです。都市計画の変更の経緯、変遷、変更素案の概要及びその詳細、現在までの取組と今後の予定、このような内容でご説明させていただきます。

まず、今回都市計画を変更するに至った経緯について、ご説明いたします。資料は

1 ページとなります。

下水道は都市計画に定めるべき都市施設の一つであり、本市におきましては、東播都市計画下水道（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。排水区域とは、公共下水道によって下水を流すエリアのことを言います。そしてこの度、排水区域について変更を行う必要が生じたことから、都市計画の変更手続を行います。

次に、公共下水道に係る都市計画の変遷についてご説明いたします。

公共下水道に係る都市計画は、現行の都市計画法が施行される前、旧都市計画法の時代の昭和32年に決定して以降、これまでに20回の変更を行い、その中で排水区域を順次拡大してきました。

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、少なくとも、市街化区域については都市計画を定めるものとされています。

また、市街化調整区域については、現に集落があり生活環境を保全する必要がある場合などについて、必要最小限の排水区域を定めることができるとされています。

本市では、市街化区域の汚水整備が概ね進捗したことから、近年では平成14年及び30年に市街化区域に隣接する市街化調整区域の一部を汚水排水区域に追加したところ です。

そして今回、都市計画道路の整備に伴い、汚水排水区域を約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。なお、雨水排水区域については変更がありません。

続きまして、変更素案の概要についてご説明いたします。資料は2ページとなります。

こちらは、汚水排水区域が変更となる地区について一覧にしたものです。

① については今後整備が予定されている都市計画道路である江井ヶ島松陰新田線

の沿線を下水道排水区域に追加するものです。約8ヘクタールの追加となります。

道路の都市計画事業認可では、道路整備が令和3年から令和5年度にかけて実施されることとなっています。今後、用地交渉等により道路整備の進捗が遅れることも考えられますが、下水道事業として道路整備に合わせて污水管の布設ができるように、今回排水区域の追加を行う必要があります。

②、③につきましては従前より大久保処理区として計画していた山手台の一部区域につきまして、地形の関係上、二見処理区へ流下しているエリアがあり、令和2年10月に区界付近で行われていた開発行為が完了し、処理区界が確定したことにより、このたび実態に合わせて、大久保処理区と二見処理区の処理区界の一部を変更しようとするものです。

その結果、市内全体の污水排水区域面積は変わらないものの、処理区の内訳面積が約6ヘクタール変更となります。

続きまして、変更素案の詳細についてご説明いたします。資料につきましては3ページをご覧ください。

まず污水排水区域ですが、今回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っております。①の図の赤く塗られた箇所が今回追加となる地域です。また処理区界の変更が1か所あり、②、③と記載された箇所が今回の変更箇所となります。

②で従来の処理区界を削除し、③で新しい処理区界を追加しております。

続きまして、今回変更となる地区についてご説明いたします。資料でいいますと5ページになります。

大久保町松陰新田の地区でございます。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。こちらは市街化調整区域であるため原則住宅の建築はできませんが、都市計画道路である江井ヶ島松陰新田線の沿線については一部の開発行為が認められており、コンビニエンスストア、ガソリンスタンド、食堂などの開発が想

定されるため、今回汚水排水区域に追加いたします。

次に、山手台周辺地域です。資料は6ページとなります。

この地域では今回処理区界の変更を行います。処理区といいますのは排水区域のうち、各浄化センターに流れるエリアを定めたものです。中央部の山手台4丁目ほか地域は、計画上では大久保処理区と位置づけておりましたが、地形の関係上、一部の地域を除いて、汚水が二見処理区へと流れておりました。

令和2年度にこの付近の開発がほぼ完了し、境界が確定したことから、このたび実態に合わせて処理区界の変更を行います。

②として、黄色で表示されている処理区界を削除し、③として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す。

その結果、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ヘクタール増となります。

次に雨水排水区域についてですが、今回、変更対象箇所はございません。

最後に、現在までの取組と今後の予定についてご説明いたします。資料は7ページになります。

先日10月16日に、先ほどの大久保駅南地区地区計画の変更案件と合同で、今回変更案について住民説明会を開催いたしましたが、参加者はありませんでした。

本日、本都市計画審議会の事前説明の後に、法定の県協議を経て、変更案の法定縦覧を行います。その後、令和4年1月末頃に都市計画審議会での本審議を予定し、2月に都市計画変更の告示という予定になっております。

以上が、事前説明事項②「東播都市計画下水道（明石市公共下水道）の変更について」のご説明となります。ありがとうございました。

○会長　　ただいま、東播都市計画の下水道の変更についての説明がございましたが、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、よろしく願いいたします。

はい、どうぞ。

○委員 今ご説明にあった、都市計画道路沿線で立地できる建物があるというふうに言われて、コンビニとガソリンスタンドともう一つは。

○下水道総務課 食堂ですね。

○委員 そうですか。それは、開発審査会のほうでそれを認めているということによろしいですね。

○下水道総務課 そうですね、開発審査会の規程ではそういうことになっておりまして、実際に建てる際にはそういう手続を踏んで許可されるという形になると思います。

○委員 市街化調整区域なので、多分限定して建物を建てられるというような規程だと思いますので、幅取りみたいな都市計画道路から何メートルというように、下水道でも幅取りで指定するのでしょうか。

○下水道総務課 特に規程はないんですけれども、今回の地区につきましては、二見港土山線が明石西インターから人工島にかけてのところなんですけれども、そのエリアは市街化調整区域かつ都市計画道路の沿道という形になっておりましたので、そこで大体都市計画道路から60メートルぐらいの幅で取られていましたので、今回についても幅60メートルで考えております。

○委員 ありがとうございます。

○会長 よろしゅうございますか。

今の中で立地できる用途については、これは可能性があるというふうに理解すべきであって、用地としては開発許可の対象となるということですね。したがって、今ご説明の用途だったら必ず許可を出すというわけではないと、そういう理解をしていいんじゃないかと思いますが、そういうことですよね。

○下水道総務課 そうです。

○委員 あ、そうなんですか。

○会長 開発許可を得れば、立地が可能になるという。

○委員 というふうに、うたってあるということによろしいですか。

○会長 そうそう。だからイメージとしてはこういうものが無条件で立地可能なような説明に聞こえたから、ご質問が非常に的確なご質問だったと思いますけど、そういう理解でよろしいですね。

○下水道総務課 はい、そうです。

○会長 ほか、いかがでしょうか。

どうぞ。

○委員 雨水の変更はないということで、本市では結構合流エリアが多いんですよ。多分ご存じだと思いますけど。最近、ゲリラ豪雨とかすごく降ってて、マニングとか計算されていると思うんですけど、要は雨がたくさん降ったらマンホールから水が噴き出す。だから合流だったら汚水、それとある程度雨水は計算されてると思うんですけど、環境が変わってきてますから、将来的には汚水分流とか、そういうのはこれは整備が終わっているからこのままでいいという考えでなくて、対処しないといけないお考えはあるんでしょうか。

○下水道総務課 浸水対策については、下水の役割の1つとして理解はしております。今回の開発区域につきましては、大久保処理区となりますので、完全に分流になっております。雨水の排除については、都市計画道路だということもありますので、恐らく道路側溝にて雨水排除の役割を担っていただく形になると考えております。

○会長 よろしいですか。

○委員 はい。

○会長 ありがとうございます。ほか、よろしゅうございますか。

ありましたように、一つは都市計画道路の整備に伴う市街化調整区域内の汚水の排水区域の拡張、あとは処理区の変更に伴う変更ということでございます。

それでは、特段ないようですので以上とさせていただきます。

続きまして、(2)の報告事項に移らせていただきます。本日は報告事項が2件ございますが、①「明石市都市計画マスタープランの改定について」、説明をお願いいたします。

○都市総務課 それでは報告事項としまして、現在検討中の明石市都市計画マスタープランの改定につきまして、中間報告をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

前面のスクリーンにて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できればと思いますのでよろしくお願いいたします。失礼します。

それではまず、資料では1ページ目となります。

前回、中間報告させていただいた内容につきまして、新たな委員もいらっしゃいますので、簡単に概要の説明と、前回の審議会でのご意見や庁内の会議での意見を踏まえまして事務局にて若干見直した部分について説明いたします。

現状につきましては、上位計画としまして県が策定する都市計画区域マスタープランと、市が策定中の長期総合計画がございまして、まちづくりの状況としましては中心市街地の活性化や子育て支援の充実、区画整理などによる開発などがこの10年で精力的に行われまして、人口の増加や地価の上昇などの効果を生んでいるところでございます。

そういった状況を踏まえまして、将来における課題を整理しております。

事務局としましては、今回のコロナ禍による状況を踏まえまして、新しい生活様式・分散型社会への対応について新しく課題として追加したところでございます。

続きまして、理念と方向性についてです。

都市づくりの視点、将来都市像としましては、長期総合計画に合わせた環境、社会、経済を中心に整理しております。

それらを受けまして、方向性としましては、5つの項目に整理しましたが、④と⑤につきましては交流や賑わい、魅力・活力といった同じような観点の項目でしたので、

ここでは④に集約し、新たに⑤としまして、課題でも追加しましたコロナ禍にも起因した「スマートシティの推進による次世代の都市づくり」を新しく設定しました。

ここで、資料には2ページ以降となります。スマートシティというのが耳慣れない言葉なので簡単にご説明しますと、昨今のICT化、デジタル化によりまして都市が抱える課題に取り組んでいくこととしております。

下側に図がございますが、防災や金融、物流や教育など多岐にわたってサービス向上が期待されるところでございます。

続きまして、資料では3ページとなります。具体的に都市基盤の分野で、まず交通分野としましては、位置情報や交通観測データにより移動の最適化や混雑緩和、スマホによるキャッシュレス決済、自動運転などの利便性向上が想定されます。

続きまして、資料では4ページとなります。防災分野としましては、地形や気候データを活用しました予測や避難誘導、ドローンによる救護活動などが想定されます。

続きまして、資料では5ページとなります。インフラ維持管理としましては生産技術でのデータ管理による維持管理費の抑制などが想定されます。

続きまして、資料では6ページとなります。都市計画の分野としましては、地図や建築物などあらゆる行政が持つ情報をオープン化することによって、産官学によって多分野にて活用することなどが想定されます。

以上が、前回までの中間報告の概要と変更点の説明となります。

それでは続きまして、資料では1ページに戻っていただきます。

本日は全市的な将来都市構造と、全部で6項目に整理しました都市づくりの方針(素案)につきまして、説明させていただきたいと思っております。

続きまして、資料では7ページとなります。こちらは市の都市構造を整理した図となります。まちの核としましては、赤丸で示しておりますJRの駅や、山陽電鉄東二見駅を中心としました部分を地域の核として位置づけまして、緑が集積する公園につきましては環境や景観の核として位置づけております。

交通の軸としましては、都市計画道路を中心とした東西及び南北の軸を位置づけております。

環境の軸としましては、海岸として南の海岸線を、緑としましては北部の市街化調整区域を、河川としましては瀬戸内海に流れる各河川を位置づけまして、活用と保全の調和の取れた空間づくりを行うこととしております。

続きまして、資料では8ページとなります。

6つの項目に大きく区分しました各方針について、ご説明させていただきます。

資料では文章で詳細に整理しておりますが、ここでは前面スクリーンにポイントをまとめて説明させていただきますのでよろしくお願いいたします。

まずは1番目、土地利用の方針となります。

(1) 市街化区域・市街化調整区域の方針では、①市街化区域では、適切な土地利用、維持更新などによる良好な市街地形成を図り、農地などは農政と連携して保全や活用を図りながらコンパクトな都市構造を維持するため、市街化区域の拡大は最小限として検討することとしております。②市街化調整区域では、農地やため池など持続可能な環境保全に努めながら、大規模な土地利用転換は保全と活用の調和を図りながら適切な土地利用を誘導することとしております。

続きまして、(2) 用途別の方針では、①商業・業務系地域では鉄道駅周辺をはじめとする地域にて、商業・サービス工業公益機能を集積して維持を図る、②工業地域では、工業が集積する区域は産業機能の強化、複合市街地や酒蔵などがある地域では地域住民との調和した土地利用を図る、③住宅型地域では住民意見を反映させながら住環境の維持や再生、魅力の強化を図ることとしております。

資料では、10ページにありますとおり、用途地域などを整理した図を記載しているところであります。

続きまして、資料では11ページとなります。

2つ目の方針となります、都市施設整備の方針となります。

(1) 交通施設整備の方針では、①鉄道・駅前広場では、鉄道駅を中心に駅前広場や駐輪場、アクセス道路などにより集約型の都市構造を形成する。バリアフリー化、公共交通との連携などにより全ての人にとって快適な回遊環境を創出することとしております。③駐車場・駐輪場では、道路の安全性や利便性、美観の向上を目指し適切な維持管理、有効活用を図る。④公共交通では誰もが安全で円滑に移動できるよう、バス交通体系の確立や、最近ではM a a Sなどの新しい技術の取組。海上交通は、生活の足としてだけでなく、海を感じる観光資源としても利用促進を図る。自動運転など新しい交通モードについても検討して、安全な交通環境の実現を目指すこととしております。

資料では13ページに、道路や鉄道などを整理した図を記載しているところでございます。

続きまして、資料では14ページとなります。

(2) 公園緑地等整備の方針では、①都市公園・緑地では、整備済みの公園は立地特性を活かした適切な維持管理、有効活用を図る。民間開発や区画整理の場合は、無償による新たな公園整備を誘導していく。これからの人口減少時代を踏まえまして、用地買収を伴う公園整備は必要性を慎重に検討していく。②その他の緑の空間では、丘陵地や海辺の空間は訪れる人の休憩や周辺環境に配慮し、適切な保全・活用を行うこととしております。

(3) 上下水道・河川等整備の方針では、①の上水道整備では、施設や管路の適切な更新、維持管理を行う。②の下水道整備では、汚水管・雨水管の整備、維持管理により浸水被害の低減なども行う。安定的な下水処理の継続などを行うため、浄化センターの長寿命化と設備の改築更新を行う。③河川等整備では、河川やため池などは治水安全度の向上や親水空間としての活用を図ることとしております。

(4) その他の都市施設整備の方針では、卸売市場は老朽化や耐久性に課題があることから、流通機能も考慮しながら再整備を検討する。ごみ焼却場・処理場は経年劣

化により更新が必要なことから、コスト削減や機能面も検討し、建替えを進めることとしております。

続きまして、3番目の方針です。環境保全・整備の方針についてです。こちらは、資料では18ページとなります。

まず、これまで市内の環境資源を整理した図面となっております。濃い緑色が都市公園となります。薄い緑色が市街化調整区域、濃い水色が河川やため池、海岸線に沿いまして歴史的な町並みを薄い紫色で表しまして、それら環境資源をつなぐ道路や自転車道などのネットワークを記載している図でございます。

以上を踏まえまして、資料では16ページとなります。

まず(1)に、環境にやさしいまちづくりに関する方針では、持続可能な都市づくりとしまして、脱炭素社会、自然共生社会、循環型社会、安全・安心社会の実現を目指す。建築物や交通、農地、ため池などは環境負荷の低減に配慮した都市づくりを目指すこととしております。

(2)空間的環境整備の方針では、①歴史的な環境の保全・整備では、古くからのまちなみや建造物、海沿いの集落など歴史や海を感じる環境の保全や整備を図る。②海辺の環境の保全・整備では、海岸線を市のシンボルとしまして海水浴場や港湾海浜利用、海辺の景色など魅力の評価、機能の維持・充実を図る。③その他の自然環境の保全・整備では、農地やため池、樹林地など都市アメニティとして土地活用や自然の保全と調和を図ることとしております。

(3)移動環境整備の方針では、①安全・安心な都市環境の整備では、ユニバーサルデザインの考えに沿って、バリアフリー化など誰一人取り残されることのない、人にやさしい快適な都市づくりを進める。②回遊ネットワークの整備では、より多くの人々が気軽に魅力ある都市環境・自然環境を楽しめるよう、海辺へのネットワークの確保や休憩施設、広場の確保、景観づくりなどに取り組むこととしております。

続きまして、資料では19ページとなります。

4つ目の方針となります、景観形成の方針となります。（１）景観類型別方針では、景観を「面」、「線」、「点」、「眺望」の視点で方向づけを行いながら、景観形成に取り組むこととしております。（２）推進地区では、良好な景観を持つ地区を推進地区としまして、守り、育て、創る視点で選定して位置づけまして、景観都市づくりに取り組むこととしております。（３）景観都市づくりの推進では、市民・事業者・行政が一体となっている景観の取組を進めることとしております。

資料では、20ページに景観類型別の基本方針などを整理した図を記載しております。

続きまして、5番目の方針となります。市街地整備と住宅地整備の方針についてです。

資料では22ページをよろしく申し上げます。

こちらは市内の区画整理や再開発事業などを整理した図面となっております。

この10年で多くの区画整理や再開発事業が完了しまして、現在施行中の案件は西明石の鳥羽新田地区と大久保駅前地区の2件のみとなっております。今、構想がありまして計画中の案件につきましても、山陽電鉄江井ヶ島駅北地区のみとなっている状況でございます。

以上を踏まえまして、資料では21ページとなります。

（１）市街地整備の方針では、①形成途上の市街地では、区画整理事業及び地区計画により地域の良好な市街地の形成を図ることとしております。②既成市街地では地区計画の導入により、良好な住環境の形成を図る。大規模な工場・商業施設・集合住宅跡地は地区計画の策定や用途地域の転換などにより、土地利用制度を複合的に活用して再整備を図ることとしております。

（２）住宅地整備の方針では、①形成途上の市街地では、大規模工場跡地や農地の宅地化などで住宅地が形成されつつある地区は、開発許可での誘導や地区計画などにより良好な住環境を整備する。②既成市街地では、空き地・空き家を有効活用する。

高齢者世帯とファミリー世帯との間の円滑な住み替えを促すなど、多様な主体と連携して、住環境と土地利用の維持を図ることとしております。

続きまして、資料では21ページとなります。

最後に6番目の方針、都市防災の方針となります。

(1) 都市の耐震化・不燃化では、密集市街地は、建築物の更新・促進や不燃化を進めまして、狭あい道路整備や空き家の適切な管理促進によりまして、市街地環境を改善することとしております。

公共建築物は耐震診断により計画的に耐震改修を進めます。災害時の復旧活動の遅延を防ぐため、橋梁の耐震化やライフラインの事前予防措置も進めます。

(2) 都市基盤の整備につきましては、既設公園の機能強化や幹線道路の整備を推進して、防災機能の向上を図ることとしております。

(3) 土砂災害対策と浸水対策では、宅地造成による災害防止のため造成工事の規制や危険宅地の指導などを実施する。土砂災害特別警戒区域などでは、定期的な安全確認や既存不適格住宅の移転に対する支援を行う。浸水被害対策としましては、雨水管整備や排水施設の維持管理、ため池の活用などを促進します。地震や台風発生時の河川や海岸の災害に備えまして、海岸保全施設も適切な管理や災害訓練などを実施します。ハザードマップなどにより情報発信に努めることとしております。

以上が、6つの項目に整理しました現在検討中の都市づくりの方針となります。

今後は、この基本方針を踏まえまして、市内の地域を区分しまして、地域ごとに地域性の高い事項を整理しまして、地域別構想として取りまとめたいと考えております。

駆け足の説明となりましたが、以上で明石市都市計画マスタープランの改定につきまして、策定中の内容につきまして中間報告をさせていただきました。よろしくお願ひします。

○会長 明石市都市計画マスタープラン、いわゆる都市マスの関係の中間的な報告をいただいたところです。前回の審議会では、特に主要課題、あるいは都市づくり

の視点といったところ、さらに将来都市像から都市づくりの方向性に展開しているところで、皆さん方々もご意見をいただき、事務局でも再度検討されて変更について説明がございましたし、本日は将来都市構造都市づくりの方針について報告を加えてご説明いただいたところであります。ご質問、ご意見がございましたら、どなたからでも、どうぞよろしく願いいたします。

どうぞ。

○委員 明石市のSDGs、長期総合計画でございますが、コロナ禍で1年遅れまして、今年度ようやくできる予定でございますけれども、それに併せまして、今年度9月にデジタル庁ができて、国や地方自治体のデジタル化の流れが加速しております。その中で、私の本会議質問を通しまして、明石市のDX推進方針を明石市の長期総合計画の中に明記すべきではないかという提案をさせていただきました、またそのときの答弁といたしましては、具体的には明石のSDGs、前期戦略計画の中にDXの方針を少し入れていくということを知っているんですけど、スマートシティのところもございまして、その観点を少し入れておかれたほうが、生意気のような感じがしますが、何か方策があればと思いますけど、どうでしょうか。

○会長 はい。

○都市総務課 そうですね、私どももこれからそういったデジタル化の流れということは都市基盤整備に、これから行うに当たって避けては通れない分野かなと思っております。その中で最初は5つの方針ということで、視点でまとめたんですけども、ちょっとその中では弱いかなということで一番最後になるんですけど5番目の一番末席の方針になるんですけども、そこで少し「スマートシティ」という言葉だけでもまず入れておけば、その下にぶらさがってくる事業、事業といいますか方針といいますか、そのあたりで検討するに当たって、あらゆるDXとかそういう話も多分出てくると思いますので、方針、一番大きい視点というところで少しスマートシティという言葉を入れさせていただきました。

実際、事業の中で何ができるかっていうのはこれから検討していくんですけども、実際、もう既に使われているようなことも実際ありますので、これから個別事業計画を立てていく上で立てやすいように、今回、都市計画マスタープランではそういった「スマートシティ」という言葉を入れさせていただきました。

○会長 どうぞ。

○委員 その都市計画の言葉と、政策的な部分は違うと思うんですけども、庁内の中で統一される言葉というか方向性は、同じ文言のほうが私はいいかなと思いますけど。それはまた、検討していただきたいと存じます。

○会長 都市計画の分野ではこのスマートシティというのが今、委員がご指摘のところを受け止める分野だというふうに考えられて、実は国のほうのスマートシティ、余談ですけど大分変わってきておまして、エネルギー問題が中心であったんですよ。この頃はどちらかというとモビリティといいますか、自動運転を含めた交通の問題、その辺りも踏まえたので、このスマートシティが交通だけではなくてもととのエネルギーの問題も包含していると、こういうふうに理解しておりますので、受け止め方としては委員ご指摘のことが入ってるというふうに生かしていいんじゃないか。これは会長としてというよりも個人の意見であります。

○委員 承知いたしました。

○会長 ほか、いかがでしょうか。

 どうぞ。

○委員 8ページの土地利用の方針の②の市街化調整区域のところ、2番目の点のところ、「幹線道路沿道の既に都市的土地利用が進んでいる場所については、市街化調整区域であることに留意し、後背地の農業的土地利用に悪影響を与える土地利用を未然に防ぐよう誘導を図ります。」という内容なんですけども、私先ほど下水道のところ非常に引っかかったのが、市街化調整区域であっても幹線道路についてはコンビニ、ガソリンスタンド、食堂というのは許可という話が出てくるので、こちら

辺が市街化調整区域で今後幹線道路ができるところについては、これは既に都市的利用が進んでいるところの文言なんですけども、今後幹線道路ができるほうについての土地利用みたいなどの方向性をどういうふうに考えているのか分かりません。ご質問させていただきました。

○会長 はい、じゃあ。

○都市総務課 そうですね、ここの文言では本当に今既に都市土地利用が進んでいるところのという形でまとめさせていただいたんですけど、今後につきましても同じように、開発許可制度によってコントロールはされるんですけども、その中でもやはり後背地というのは農地というのがありますので、そういった部分もきちんと配慮しながら開発許可制度を用いながらもコントロールしていくということで、すみません、文言としてちょっと抜けてた部分もありますので、少し検討したいと思います。

○会長 よろしいですか。

○委員 ありがとうございます。

○会長 先ほどの絡みのご意見だと思うんですけど、先ほどの少し説明としては舌足らずのところがあって、実はここに決められているようなのが、基本的な都市計画としてのスタンスはこういうことなんだろうと思います。例外的に、そうした枠組みの中で開発可能かどうかというのは開発許可制度の中で議論され、決定されるものだというふうに理解しております。そういうことでよろしいでしょうか。

○委員 私、一番危惧をしているのは、田舎道の道路ができた途端に、沿道に点々と食堂とかいろんなものができて、やっぱり市街化調整区域なので土地の値段が安いのですぐにそういう店が立地していると。ただそれがはやらなくなれば当然廃墟になっていきますし、そういう非常に景色がいいところに点々とそういうものが田んぼを挟みながらできていくようなまちが本当にいいのかな、市街化調整区域としていいのかなというのが非常に疑問があって、先ほどから市街化調整区域はどうすんのかというようなことばかりを言わせていただいて、そこら辺を今後どうするかなとい

うのが危惧しています。

○会長 委員ご承知のように、立地基準がございますので、開発許可制度の運用については、むしろそうしたことを抑えるというのが都市計画全体としての考え方や、ただ既存集落等の日常生活に必要なものというふうに非常に限定的な立地基準がもうけられているのがありますし、明石市もそうであると私は理解しておりますので、都市計画マスタープランとしての記述はこうした抑制的な書き方が基調として書くというのは本来的であろうと思います。私が言うのも変な話ですけど。

ほか、いかがでしょうか。

どうぞ。

○委員 21ページの住宅地整備の方針は、きっちりと空き地・空き家の有効活用などをきっちりと書いてくださっていていいんですけども、本当に今、私が痛切に思いますことは、若い人は新しい家を建てますし、本当にどこの町内を歩きましても空き家というか、窓が閉まっててたくさんのおうちが余っていったるんですね。もう、これは子供たちは絶対に親の古い家に住まないと思いますし、かといって若い人にも二極化していますし、家を持ってない人もいますので、この辺はやっぱり子育て期のファミリー世代との円滑な住み替えに変えてくださってるんですけど、時間がかかり過ぎてその辺がもっとスムーズに早くできないのかなと懸念してるんですけど、その辺いかがでしょうか。

○都市総務課 ありがとうございます。空き地・空き家問題となっております。

これから、幸いにも明石市は人口が増加しておりますので、問題としては地方都市に比べればまだ少ないほうかもしれませんが、ただこれ人口減少社会でももうすぐやってきますので、そうなってくると、何かしら抜本的な施策というのが多分必要になってくるんじゃないかと私も思っています。その中で、具体的にじゃあ何をしたから早くスピード感を持ってできるかっていうのは、ここではまだ書き切れてはいないんですけども、ただそういった課題があるということを含めまして、今ここの基本方

針の中ではエリアマネジメントであったりとか、住み替えであったりとか、そういう部分が重要であるという書き方でちょっと示しているところでございます。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 よろしく願いいたします。

○会長 ほかは、いかがでしょうか。

どうぞ。

○委員 失礼いたします。7ページ以降の将来都市構想まちづくり方針の素案ですが、ざっと見せてもらっていると、まさしく今後、開発が予想される大久保とか、明石港東外港の施設整備を考えながら少し入れていただいているのかと思うんですけど、その辺はどうなのでしょう。

○会長 どうぞ。

○都市総務課 今回、マスタープラン、今後10年のまちづくりの大きな構想に立っております。その中で今後行われるであろう、今後構想として出てくるだろうというようなプロジェクト系の内容にもある程度追従できるような形にして、見直しした形にしております。

○会長 どうぞ。

○委員 後日、地域別構想というのが策定されるということなので、その辺でまた細かいことが出てくるのかなと思っているんですけど、その辺しっかりと方向性を示していただきたいなと思います。以上でございます。

○会長 よろしゅうございますか。

○委員 (うなづく)

○会長 ほか、いかがでしょうか。

どうぞ。

○委員 今、海岸線の開発のことも含めてなんですけれども、私は職員の方によく言ってるんですけど、淡路島の西海岸とかすっごい発展して、昨日たまたま私用で

行ったんですけれどすごい車ですし、本当に新しいお店がどんどん作られて、やっぱり淡路島と明石って目の前ですので、本当に開発の格差がついてしまっているというか、本当に明石頑張らないと、これだけのすばらしい海岸線を持ちながら、本当にどうなるのかなって、ずっとずっと私言ってるんですけども、その辺もやはり頭に入れながら、やっぱり私たちの明石ですので、特化して頑張っていたかかないといけないと思うんですけど、その辺観点も踏まえていただきたいと存じますが、いかがでしょうか。

○会長 はい。

○都市総務課 今回、マスタープランをつくるに当たって、明石市の特色をどういふところを出すかというところなんですけども、やっぱり明石の場合は「海のまち」と言われるケースが非常に多々ありますので、できるだけ海岸線、海沿いの魅力の発展というスタンスで作り込むような形ではしておりますので、今日お聞きしたご意見をご参考にさせていただいて、もう少し見直ししていきたいなと思っております。

○会長 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

よろしゅうございますか。まだご意見はおありかと思いますが、今、まだ策定途中段階ですので、何かご意見ございましたら、また事務局のほうに個別にでもお寄せいただけたら参考として受け止めてもらえるものだと理解しておりますので、よろしくお願いたします。

それではどうもありがとうございました。

それでは報告事項の2番目に移らせてもらいます。

「明石市用途地域等見直し基本方針（案）について」、説明をお願いいたします。

○都市総務課 それでは、報告事項としまして、明石市用途地域等見直し基本方針（案）につきまして説明させていただきます。こちら前面のスクリーンにて説明させていただきますが、併せてお手元の資料を見ていただければと思います。よろしくお願いたします。

それでは、まず用途地域について簡単にご説明させていただきます。

用途地域とは、本日お手元にお配りしてる総括図、色のついた図面がお手元に、今回航空測量を去年やりまして、地図がちょっと変わっておりますので最新の地図を皆様には今日はお配りしています。こちらの総括図に示しております着色部分ですね、いろんな赤や青、緑があるんですけど、この部分の区分に基づきまして、同じくお配りしております、こちらのちょっとつるつるした紙なんですけど、用途地域の建築物の用途制限の概要という、こちらの表に基づきまして、建築物の用途であったり、あと高さであったりを制限しまして住環境の保護や利便性の増進を図っているところでございます。

明石市では、現在この色分けを、11個の用途地域に区分しまして、土地利用を誘導しているところでございます。

続きまして、資料では1ページとなります。まず、見直しの背景についてでございます。

昭和48年に当初決定いたしまして、概ね約5年ごとに見直しを行っております。平成30年度までには7回の見直しを実施したところでございます。これからの人口減少、超高齢化社会、産業構造の転換、環境問題、財政制約などの社会状況の変化に対して、持続可能な都市構造への転換が必要となっておりますので、兵庫県が策定しました見直し基本方針を踏まえまして、本市の今回の3つの見直しの基本方針を策定して、今後見直しに取り組む必要があるものとなっております。

続きまして、資料では2ページとなります。

見直しの基本的な考え方でございます。

(1) 基本理念としましては、都市における合意的で調和のとれた土地利用を出現することを基本理念としております。(2) 見直しの視点としましては、上位計画で示す目指すべき都市像の実現、あと計画的な土地利用の実現、最後に地区計画など都市計画制度の積極的な活用としております。

一般的な事項としましては、①住宅地では良好な住環境の保全、②商業・業務地では商業・業務機能の利便性向上、③工業地では、操業環境の保全及び周辺の住環境との調和、4番目の用途の混在する地区におきましては、土地利用の的確な誘導、⑤幹線道路の沿道地区につきましては、背後地の市街地環境への配慮など、⑥都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導、⑦補完制度の活用としております。

(4) 特別事項としましては、①大規模集客施設の適正立地誘導、②大規模工場の移転などに伴う土地利用転換への対応としております。

続きまして、資料では5ページとなります。

3番目に、見直しの対象とする地区についてでございます。

(1) 都市計画上の位置づけの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区としましては、①都市計画の区域マスタープラン、あと先ほども説明しました都市計画マスタープランなどの上位計画、あと、2番目に幹線道路事業や区画整理事業などの進捗状況、③都市計画施設の見直し、④政策的な課題への対応としております。

(2) 土地利用の現況と動向からの注目地区としましては、①目標と現況の土地利用に著しい乖離があるところ、②指定容積率と利用に著しい乖離があるところ、③住環境の悪化する建築活動が今後予想される場所、④無秩序な市街化の進行が予想される場所としております。

(3) の地区レベルの土地利用計画が明確化した地区としましては、①住民主体によるまちづくりが具体化、②住民などによる計画提案などに基づき計画が明確としております。

(4) の用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区としましては、①道路、水路などの地形地物に変更したところ、②その他境界の微調整がある場所としております。

以上のところの部分を見直しの対象とする地区として考えております。

続きまして、資料では6ページとなります。

4番の見直しに当たっての留意事項についてです。6項目ございまして、1番目に指定経緯の尊重、2番目の規制の緩和又は強化、3番目の形態規制の連続性への配慮、4番の建築物の敷地面積の最低限度、5番の都市計画と建築行政の連携、6番の住民参加の促進としております。

続きまして、資料では7ページとなります。

5番の見直しの時期についてでございます。

これまで概ね5年ごとに定期的に行うことを基本としまして同様にしております。また、地区レベルの整備を推進する地区や大規模プロジェクトなどに関する見直しの計画など、また事業の進捗状況、また変更後の土地利用の担保措置の整理状況を勘案して行ってまいりたいと考えております。

最後に、今後のスケジュール案になっております。前面スクリーンに映し出しています。今後、見直し基本方針を策定しまして具体的にどういった地区を変更していくかを検討しまして、関係機関協議、住民調整を行った後に県知事協議、変更案の縦覧を行いまして、この都市計画審議会にて審議していただき、変更の決定告知を行う予定としております。

現在の予定では、来年度末となる令和5年の3月を予定しております。

以上で、明石市用途地域等見直し基本方針（案）につきましてご報告させていただきました。よろしくお願いたします。

○会長 概ね5年ごとに見直されます用途地域の、いわゆる地域地区の見直し方針、基本的な考え方と申しますか、基本方針についての説明がございました。今ありましたように、今後この方針に基づいて具体的な地域地区の見直しが行われるということですが、基本的な考え方としてどうであろうかということが本日示されているわけであります。

ご質問、ご意見がございましたらよろしくお願いたします。

ご質問、ご意見はないというふうに判断して、よろしゅうございませうか。

それではご意見はないようでございますので、この件につきましては以上とさせていただきます。

以上で、本日予定されておりました議題は全て終わりましたが、4としてその他がございます。

事務局から、報告事項等何かございますか。

○都市総務課 都市計画に関しまして、その他報告ということは特にございません。

○委員 すみません、その他のことになるかも分からない、質問をいいですか。

○会長 どうぞ。

○委員 すみません、その他でまた質問があるんかと思ひまして申し訳ないです。明石港東外港のことでちょっとお聞きしたいことがありまして、質問させていただきます。

東外港は、明石浦の地区ではありますので組合員とかにちょこちょこ聞かれることがありまして、どう答えていいのかということでもちょっと質問させてもらいます。東外港は県の土地と隣接して市の土地があるということで、市役所の建て替えということもあって、開発の計画があるというふうにお聞きしています。その中で、この間10月17日の全国海づくり大会のプレイベントの式典の中で、泉市長が県立の図書館が前知事のとの間でも話が、約束しとるみたいな感じのことで挨拶されたんです。そういうことでその土地が図書館を造ることが決まっているような感じで僕らお聞きしたんやけど、それが実際そういうことが決まっとるのか、そういう話をしているのか、そういう東外港の開発のことがいつ、どこで、誰が決めていくのかということもちょっとお聞きしたいと思うんですけど、いかがですか。

○会長 都市計画で答えられるかどうかかなんだけど。

どうぞ。

○幹事 東外港の政策がちょっと所管しているところがありますので、政策局のほう

でお答えさせていただきます。

まず、東外港の整備につきましては、新庁舎の建て替えもあるということで、いわば砂利揚場の跡地と市が持っている土地と一帯で開発ということで、今、県と検討を進めているところでございます。その中で、市としましては県立図書館の移転も含めて文化複合施設の整備ができないかということで、県のほうに提案させていただいている状況でございます。

前知事のとときに提案もさせていただいて、また新たな知事になられましたので、今後また、県と引き続き協議をしていきたいということでございまして、まだ決まったわけでもございませんし、今後検討進めていくというような段階でございます。

○会長　　よろしゅうございますか。

この審議会場でちょっとそれ以上難しいかと思いますが、何かさらにお聞きになりたいことがあれば。

○委員　　いや、また違うところで。

○会長　　よろしゅうございますか。

○委員　　ありがとうございました。

○会長　　ありがとうございます。

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。活発でいろんなご意見を賜り、また審議にご協力をいただきましたことを御礼を申し上げます。

これをもちまして、閉会といたします。

〔傍聴者退室〕

(閉会 午後3時20分)