

令和元年度

第 1 回 赤穂市建築審査会議事録

日 時 令和元年10月29日(火)

場 所 市役所6階 大会議室

令和元年度第1回 赤穂市建築審査会議事録

1. 日 時 令和元年10月29日(火) 13時30分～14時30分
2. 場 所 赤穂市役所6階 大会議室
3. 出席者

〔委員〕

目木 敏彦	赤穂商工会議所副会頭
植田 吉則	兵庫県中播磨県民センター姫路土木事務所まちづくり参事
大上 謙一	公益社団法人兵庫県建築士会赤穂支部
宇高 雄志	兵庫県立大学環境人間学部教授
山田 昌弘	赤穂市議会建設水道委員会委員長

〔事務局〕

古津 和也	建設経済部長
澗口 彰利	都市整備課長
有吉 央	都市施設担当課長兼公園街路係長
長棟 由樹	建築係長
長尾 一史	計画係長
中井 陽兵	技術員

4. 報告事項
報告第1号 尾崎地区計画の区域における現況について
5. その他
6. 閉会

事務局	<p>ただ今より、令和年度 第1回赤穂市建築審査会を開催いたします。</p> <p>本日は公私ともに何かとお忙しい中、本審議会にご出席賜り、誠にありがとうございます。私は、本審査会の事務局を務めます赤穂市都市整備課長の濶口でございます。</p> <p>はじめに配布資料の確認をさせていただきます。①建築審査会次第②議案書、③委員名簿、④参考資料のパワーポイントの資料、⑤地区計画の手引き、⑥赤穂市地区計画の区域における建築制限の条例、条例施行規則、審査会議事運営規則、公開要領でございます。過不足等ございませんか。無いようですので、進行させていただきます。</p> <p>まず、審査会の成立についてご報告いたします。</p> <p>本日は、一委員、一委員から欠席の連絡を受けておりますので、委員総数7名のうち本日の出席者は5名でございます。よって、委員の半数以上の出席をいただいておりますので、「赤穂市地区計画の区域における建築物の制限に関する条例」第9条第8項の規定により本審査会は成立していることをご報告いたします。</p> <p>次に、本審査会は、「赤穂市建築審査会議事運営規則」第6条により、原則公開となっておりますが、本日は傍聴の申出がないことをご報告いたします。</p> <p>それでは、この後の議事進行に関しては赤穂建築審査会 一会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。</p>
会長	<p>(会長挨拶)</p> <p>さっそく次第の2に移りたいと思います。委員の紹介を事務局よりお願いします。</p>
事務局	<p>それでは配布しております委員名簿順でご紹介させていただきます。(委員紹介)</p> <p>以上の7名の方々でございます。どうぞよろしくお願いたします。</p> <p>次に、事務局の職員を紹介させていただきます。</p> <p>(事務局紹介)</p>
会長	<p>それでは、議事にはいらさせていただく前に、まず、議事録署名委員を指名させていただきます。議事録署名委員については、「赤穂市建築審査会議事運営規則」第7条第2項により、会長が指名するとなっておりますので、本日の議事録署名委員として、「一委員」と「一委員」をお願いします。</p> <p>それでは、次第3.報告第1号 尾崎地区計画の区域における現況について、事務局説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは報告第1号「尾崎地区計画の区域における現況について」ご報告いたします。議案書は1ページからになります。</p> <p>前面スクリーンにてご説明します。本日お配りしたカラー印刷の参考資料をあわせてご覧ください。機器の準備をいたしますので、しばらくお待ちください。</p> <p>まず、はじめにこの審査会の設置目的についてご説明します。本審査会</p>

については、赤穂市地区計画の区域における建築物の制限に関する条例において、地区整備計画の区域内における建築物の新築等は、条例第4条で定められた用途や規模のもの、高さを超えるものは建築してはならないとされており、特例として「市長が当該計画区域内における土地の利用状況に照らし、適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めたものについては、この限りでない」とされており、その際、許可に利害関係を有する者の意見を聴取し、かつ本審査会の同意を得なければならないとされており、このような、例外的な案件が出た際には、この審査会でお諮りするようになりますので、どうぞよろしくお願ひします。

それでは、尾崎地区計画の区域における現況についてご説明いたします。まず、都市計画法第58条の2の規定に基づく届出の状況についてご説明した後、尾崎地区のまちづくりの状況について、ご報告したいと思います。新たに審査会の委員になられた方もいらっしゃいますので、尾崎地区計画の概要からご説明いたします。

尾崎地区の位置図でございます。尾崎地区は赤穂市の南東部に位置しており、地区の周辺には国立公園に指定されている瀬戸内海、風致地区に指定されている尾崎宮山、そして名水百選に選ばれた千種川、これらの自然環境に恵まれ、昔ながらのまちなみが今も現存する歴史豊かな地区であります。

この地区は、元々、入浜式塩田の開拓による製塩業従事者の集落として形成された地区であり、木造住宅が密集し、不整形で幅の狭い道路で形成された地域となっております。近年では、一人暮らしの高齢者や、住宅の老朽化、また空き家・空き地などが目立つようになってきており、これらの問題を解消するため、赤穂市では、平成13年度より住宅市街地総合整備事業により、道路の拡幅整備や老朽住宅の除却などを行っており、現在も事業を継続し、住環境の向上に努めております。

尾崎地区計画の区域についてでございます。事業の進捗により、将来に向けて安全・安心で快適なまちづくりを目指すとともに、緑豊かで魅力あふれる市街地の形成を図ることを目標とし、平成26年3月に地元まちづくり団体「尾崎のまちを考える会」からの発意により「赤穂市地区計画の区域における建築物の制限に関する条例」が制定されました。

これにより、尾崎地区の一部が地区計画の区域として指定され、この区域内で建築物の建築などを行う場合には、都市計画法の規定に基づき、事前にその内容を市へ届出ることが義務付けられました。

市では、届出のあった内容について審査し、一般住居地区、沿道複合住居地区、沿道住居専用地区のA地区、そして沿道住居専用地区のB地区の、それぞれの区域区分ごとに定められた建築物の用途制限と、高さ制限の中での建築行為を指導していくことになりました。

それでは、具体的な規制内容等について説明いたします。別冊の地区計画の手引き7ページをお願いします。地区計画における建築物の用途制限になります。表の○印、▲印に斜線が入っている用途が地区計画で制限がかかっています。地区計画の区分ごとに制限内容は異なりますが、一定規模以上の店舗や事務所、ホテル・旅館等の建築に制限がかかっています。

また、地区計画の全域において、建築物の高さ制限がかかっており、最高高さ12m以下かつ軒の高さ10m以下となっております。

スクリーンをご覧ください。この表は、平成30年度から令和元年9月末までに届出のあった案件の一覧表になります。

届出のあった件数は、平成30年度7件、令和元年度は9月末までで1件、合計8件の届出がありました。届出のあった地区は、すべて一般住居

地区で、その用途は一戸建ての住宅が6件、150㎡以下の店舗が2件でありました。

この図面は、届出のあった箇所の位置図になります。

図面の上側が北方向であり、左端に見えるのが、(2級河川)千種川になります。

尾崎地区計画の区域の周囲には、4本の都市計画道路が計画、整備されており、このうち、地区の北側にある赤穂大橋線と西側にある唐船線のうち、赤色の破線で表示している区間が現在事業中となっております。

図面の中心部、薄い黄色で着色された区域が一般住居地区、オレンジ色で着色された区域が沿道複合住居地区、緑色で着色された区域が沿道住居専用地区のA地区、黄緑色で着色された区域が沿道住居専用地区のB地区となっております。

先ほど説明いたしました8件は、すべて一般住居専用地区において届出がされております。

こちらの写真は、届出のあった建築住居の建築工事が完了したものの写真です。届出内容を審査した結果、用途は一戸建ての住宅であり、建物の最高高さが7.85メートル、軒の高さ6.25メートルであったことから、地区計画で定められた用途、高さ基準のいずれにも適合していたため、意見なしで受理しております。

これまで、地区計画条例において、用途の制限について定めた条例第4条第2項や、建物高さの最高限度を定めた第5条第2項、また公益上必要な建築物の特例について定めた第8条の規定にあるような、例外的な建築物の建築計画の相談などは受けておりませんが、そのような案件が出た場合には、本審査会にお諮りすることになりますので、どうぞよろしくお願い致します。

次に、尾崎地区計画の区域における道路整備状況について、ご説明させていただきます。

まず初めに、尾崎地区の道路整備状況図でございます。

整備が完了した道路の区間をピンク色で着色しており、今年度整備中及び整備予定の区間を赤色、今後整備を進める区間を青色で着色しております。

道路整備状況につきましては、平成26年度までに尾崎1号線、尾崎2号線及び尾崎5号線の道路拡幅整備が完了しており、平成27年度から、尾崎3号線の整備に向けて、用地買収を進めております。今年度につきましては、図面中央の田中町児童遊園と隣接する赤色区間を整備することとしております。

また、都市計画道路である赤穂大橋線の道路拡幅整備についても同時に行っており、平成25年度までに赤穂八幡宮の東側、約200mの拡幅整備が完了しております。今年度につきましては赤穂八幡宮前の赤色区間160mの整備を行っております。

今後も引き続き、図面青色部分の道路拡幅に向けた用地買収を進めて行く予定であります。なお、都市計画道路の唐船線については、赤穂大橋線の拡幅工事が完了次第、順次整備する予定としております。

次に道路の整備状況写真でございます。

この写真は、尾崎地区の南から北方向を撮影したものでございます。

写真中央下の東西に延びる道路が尾崎2号線で、それに接している公園が高須児童遊園になります。また、高須児童遊園から縦に延びる道路が尾崎1号線であり、この道路は赤穂八幡宮まで続いております。

この写真は、先ほどの写真を撮影した位置から、北側約100mの位置から、北方向を撮影した写真でございます。

	<p>写真の南北に延びる道路が尾崎1号線であり、写真中央の田中町児童遊園に接して東西に延びる道路が、現在用地買収を進めている尾崎3号線になります。</p> <p>このように尾崎地区では、現在、狭隘な道路の拡幅や、老朽住宅の除去・建替などにより、密集市街地が解消されつつあり、防災性や住環境が向上し「安全・安心で、住みよいまち」の形成が進んでおります。</p> <p>次に、尾崎地区のまちづくりについてご説明させていただきます。尾崎地区のまちづくりについては、平成11年に地元自治会長や各種団团长で組織された地元のまちづくり団体である「尾崎のまちを考える会」と協働し、“安全・安心で快適な住みよいまちへ”のスローガンのもと、まちづくりに取り組んでおります。</p> <p>こちらの写真は、昨年行った「尾崎の名所ウォークラリー」の実施状況の写真でございます。子供達に町の歴史や文化を知ってもらい、ふるさとへの愛着を感じてもらうことを目的とし、ウォークラリー形式で地域の歴史に縁のあるスポットを巡っていくというものを行っております。</p> <p>次の写真は、昨年に塩の町の景観を形成するような古民家などの建築物を調査したもので、塩の町の歴史や郷土への愛着を深めてもらうために「尾崎のまちを考える会」が発行する広報誌に掲載し、今年3月に配布しております。</p> <p>次に昨年度、赤穂八幡宮前の道路整備に当たり、赤穂八幡宮前の道路は秋祭りの時に舞台となる場所でもありますので、「尾崎のまちを考える会」を中心に景観検討会議を開催し、歩者誘導等の安全面の考慮をしながら景観に配慮した検討をしております。写真につきましては、地元関係者を交えた赤穂八幡宮前の宮前児童遊園付近で現地確認を行った時のものでございます。</p> <p>次に、こちらの図面は、景観に配慮した検討を行った赤穂八幡宮前付近のものでございます。図面黄色の北側歩道が赤穂八幡宮の境内に接している区間となりますが、歩道の舗装を景観に配慮したグレー系のインターロッキング舗装といたしました。また秋祭り開催時には、北側歩道及び車道部分が、獅子舞や神輿の舞台となりますので、植樹帯や歩車分離の段差を無くす計画といたしました。ただ、通常時の安全対策も考える必要がございますので、歩道への車の侵入を防止するため、車止めを2mおきに設置するなども計画しました。</p> <p>なお、南側歩道につきましては、通常時の歩行者等の乱横断等を防止するため、通常通り歩者誘導の縁石や植樹帯を設置する等の検討を行っております。この設計に基づき、来年1月末の完成に向け、現在工事を実施しております。</p> <p>以上で説明を終わります。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。事務局の説明は終わりました。それでは今から委員のみなさまからご意見をいただきたいと思っております。どなたからでも結構ですので、今の説明に対してご意見いただける方はよろしくお願ひします。</p>
<p>委員</p>	<p>都市計画法第58条2項に基づく届出が30年度に7件、令和元年度に1件の中で、届出時に指導をされて変更された具体的な例や、この地域内で建物の建築を計画していたが、この届出にあたるために計画を断念された方などの事例はありますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>まず、届出のご相談の段階で計画の変更や指導に関しては基本的には一戸建て住宅だと2階建て程度でございますので、高さや用途の制限にかか</p>

	<p>ったものはございませんでした。店舗等では一部、面積に応じて制限がかかるなどはございますが、こちらに関しても計画の時点からは指導はございませんでした。これまでもそういった計画の変更をお願いするようなことは無かったと聞いております。</p>
委員	<p>13 ページの「尾崎地区まち並み調査 塩の町景観調査」についてです。古民家を活用してまちづくりに活かしていらっしゃるようですが、尾崎地区は住居系での地区計画になっているので、このようなまちづくりの動きがあるならば地区計画自体を見直していく必要があると思います。地区の住民がこの古民家を見て活用などの話があれば教えていただきたいです。</p>
事務局	<p>今のところそういった活用などの話はございません。</p>
会長	<p>因みにこれはどういったことをお調べになられたのですか。</p>
事務局	<p>「尾崎のまちを考える会」で塩の町として栄えた尾崎を、後世に残していきたいという事で、建物自体を残すというまででは無いですが、今あるものを記録として残し、皆様に周知したいということで調べました。そのものの活用については特にございません。</p>
会長	<p>今後の町の愛着にもなりますので、悪くないと思います。</p>
事務局	<p>古民家の話ですが、最近は古民家を活用した店舗などの話が、他の地区でもあります。例えば用途変更や地域ニーズ等を把握した上で、必要となれば審査会等の案件になってきますので、その際はよろしくお願ひしたいと思ひます。</p>
委員	<p>この古民家は現在、住まわれているのですか。それとも、空き家になっているのですか。</p>
事務局	<p>すべては把握しておりませんが、概ね住まわれていると聞いております。</p>
委員	<p>もし、空き家が多いようでしたら撤去しなければいけないような話にもなってくると思ひます。建物自体は残す方向では無いようですが、せつかくこれだけ調査されているのであれば残す方向なのかと思ひました。</p>
事務局	<p>先ほどの調査に関してですが、今年の5月に赤穂市において「日本第一の塩を産した町 播州赤穂」とストーリーに対する日本遺産の認定があり、その中に未指定文化財として尾崎のまちなみが一つの構成文化財の要素となっております。そのようなことから塩に関連のある尾崎のまちなみの状況を調査して、尾崎のまちづくりに生かしていくということで行ったものです。</p> <p>今は「尾崎のまちを考える会」が先導して取り組んでいただいております。その中で古民家を活かしたまちづくりを進めていくのであれば地区計画の中で検討していかなければいけないと考えております。</p> <p>古民家については空き家対策ということで、古い建物を簡単に除却してしまわずに、何とか残していけないかと兵庫県が前から取り組んでいる事業でございます。市も今年の10月から古民家再生事業として実施しております。古民家ということで耐震性がポイントとなっております、耐震基準に合わない地域活性化の活用資源にはならないとなります。</p>

	<p>今年度も坂越地区で案件がございましたが、耐震の関係で手こずっている状況でございます。尾崎でも古民家として活かせるものがあれば活用していきたいと思います。</p>
委員	<p>赤穂大橋線が3分の2ほど工事が進んでいるようですが、道路の拡幅工事が進めば進むほど未改良地区の歩道が無い所や道幅がかなり狭く歩行者と車両のすれ違いが危ない所の危険が増している印象があります。建物の除却も進んでいるようですが、この辺りの進行状況などを詳しく教えていただければと思います。</p>
事務局	<p>唐船線を含みますと進捗率は約20%、赤穂大橋線だと3分の1程度は今年で終わっております。今後の工事につきましては住宅移転がまだ10件以上ありますので、何年くらい先というのは申し上げにくいですが、順次進めて参りたいと思います。</p> <p>それから安全面については、播磨屋さんの手前でシフトする形ですので看板等で安全対策を行いたいと思います。</p>
会長	<p>地区計画の届出状況の高さの表記に関してですが、軒の高さと最高高さを書き分けられた方が良いと思います。</p>
事務局	<p>分かりました。ありがとうございます。</p>
会長	<p>参考までに聞かせていただきたいのですが、平成30年度と今年度の届出が合計8件とあり、例年と比べて多いと思うのですがどうでしょうか。</p>
事務局	<p>平成29年度では6件、28年度は4件、27年度では3件で、平成30年度は7件と原因は分からないのですが多いです。今年度は1件だけなので少ないかなと思います。</p>
会長	<p>どこの市街地においても空き家と空洞化というのは問題になっています。そんな中、これだけ建物の更新があるというのは有難いことなので何か背景があれば聞きたいです。もしかすると接道条件が改善されたからというのがあるかもしれないのですが、何かお聞きになっていますか。</p>
事務局	<p>スライドの5ページで言いますと、③と⑦は尾崎地区の拡幅工事に伴う建て替え、④は地区内の拡幅工事に伴う建て替えという形になっています。そういった方々がいらっしゃるのと、地域としてのまちづくり活動や祭りがあつたりと元気な場所ですので、戻ってきて家を建てたりだとかがあるのかなと思います。</p>
会長	<p>少なからず新しく来て建てられた方もいるということですか。</p>
事務局	<p>外から戻ってこられたという話は聞いたことがあります。</p> <p>⑥の美容室ですが、こちらの方も東京でされていた方が帰って来て高齢者向けにされているそうです。</p>
会長	<p>生活環境が改善されるだけでなく、地域が活性化したということで望ましいことですね。大変良いことで羨ましいことですね。</p>
委員	<p>先ほどの播磨屋さんですが、この地域内で商業者として製菓の作業場を設けるとなると50㎡の規制に引っかかるのでしょうか。</p>

事務局	<p>作業場として原動機等がありますと工場等になってくると思います。元々用途地区の指定あり、その中で建てられるかどうか、そのうえに地区計画の規定がございます。規模等にもよりますが、まず住居系の用途を指定しておりますのでそれ以外になると中々難しいかなと思います。古くからあるものに関しては既得権ということで立地しているものもありますが、新たにとなるとこのあたりの規制が入ってきますので難しいと思います。</p>
委員	<p>条例等がつくられる時に十分に協議がされていると思いますが、商店、商業地などの感覚で、現在仕事をしている中で建物や設備の更新をしようとした時に、新しく立て直すことは無理だということですか。</p>
事務局	<p>既存の範囲の建て替えというのは可能で、新たに規模を拡大したり、増設したりすると制限がかかってくるという事でございます。</p>
会長	<p>ご意見が出尽くしたということで、次の議事の「その他」に入ろうと思います。事務局は何かございますか。</p>
事務局	<p>特にございません。</p>
会長	<p>分かりました。これで本日の審査会の議事はすべて終了しました。これで本日の審査会は終了させていただきます。ありがとうございました。</p>