

令和 6 年度

第 1 回 赤穂市建築審査会議事録

日 時 令和6年12月24日(火)

場 所 市役所6階 大会議室

令和6年度第1回 赤穂市建築審査会議事録

1. 日 時 令和6年12月24日（火）15時00分～16時00分
2. 場 所 赤穂市役所6階 大会議室
3. 出席者

〔委員〕

永田 泰士	追手門学院大学法学部准教授
目木 敏彦	赤穂商工会議所会頭
前田 俊文	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
根来 恵美	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
圓尾 文子	兵庫県赤穂健康福祉事務所長
田淵 和彦	赤穂市議会建設水道委員長

〔事務局〕

潤口 彰利	建設部長
澁江 慎治	都市計画課長
長棟 由樹	建築係長
谷 勉	計画係長
谷中 裕希	公園街路係長
田中仁一朗	事務員

4. 審議事項
第1号議案 会長の互選について
第2号議案 会長職務代理者の互選について
5. 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
6. その他
7. 閉会

事務局	<p>ただ今より、令和6年度 第1回赤穂市建築審査会を開催いたします。まず、事前にお配りしております資料の確認をさせていただきます。</p> <p>1つ目、A4 1枚もの 会議次第、2つ目、A4 1枚もの 委員名簿、3つ目、A4 ホッチキス止め 第1回赤穂市建築審査会議案書、4つ目、A4 ホッチキス止め 参考資料1、5つ目、A4 ホッチキス止め 参考資料2、6つ目、A4 ホッチキス止め 地区計画の手引き、7つ目、A4 ホッチキス止め 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、同条例施行規則、建築審査会議事運営規則、同公開要領、以上の7点でございます。</p> <p>過不足ございませんでしょうか。無いようですので、これより座って進行させていただきます。</p> <p>本日の案件は、審議事項として「会長の互選」と「会長職務代理者の互選」の2つでございます。</p> <p>また、報告事項といたしまして「尾崎地区計画の区域における現況について」を予定しております。</p> <p>本日の審査会は、委員改選後、初めての審査会となりますため、会長が決まるまでの間、事務局の方で進行をさせていただきます。</p> <p>まず、本審議会は、赤穂市建築審査会議事運営規則第6条の規定により、原則公開となっております。</p> <p>本日、本審査会の傍聴をされる方が1名でございます。本日の議事内容については、特に非公開情報を取り扱いませんので、会議の冒頭より傍聴を認めることにしたいと思います。</p> <p>なお、傍聴される方につきましては、傍聴の取り扱いで定められた事項を厳守いただき、議事開始までの間に限り、写真撮影の申出があれば認めることにしたいと思いますので、ご了承のほどよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは傍聴の方にお入りいただきますので、しばらくお待ちください。</p> <p style="text-align: center;">【傍聴者入場】</p> <p>傍聴者の方にお願いたします。配布しております厳守事項をご一読いただき、静粛にお願いたします。</p> <p>また、会議開催中の写真撮影、録画、録音等につきましては、禁止させていただきますが、写真撮影を希望される場合は、ただいまより、議事開始までの間とさせていただきますので、この時間内によりお願いたします。</p> <p>それでは、開会にあたり、市長よりご挨拶申し上げます。よろしくお願いいたします。</p>
市長	<p style="text-align: center;">【市長挨拶】</p>
事務局	<p>ありがとうございました。次に、次第の3.委員の紹介に移ります。</p> <p>それでは、このたび選出されました委員の皆さまを、ご紹介させていただきます。お配りしております名簿順で読み上げさせていただきますのでご了承願います。</p> <p style="text-align: center;">【委員紹介】</p> <p>以上の7名の方々に、今後2年間お世話になります。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>次に、事務局の職員を紹介いたします。</p>

	<p style="text-align: center;">【事務局紹介】</p> <p>それでは、撮影の時間はここまでとさせていただきますので、ご了承をお願いいたします。</p> <p>また、市長は他の公務のため、ここで退席させていただきます。</p> <p style="text-align: center;">【市長退席】</p> <p>続きまして、次第の4. 審査会の成立について、ご報告いたします。</p> <p>本日は委員7名のうち、出席者は7名でございます。よって、委員総数の2分の1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いたしました。</p> <p>続きまして、次第の5. 審議事項について、ご説明申し上げます。議案書1ページをお願いします。</p> <p>第1号議案「会長の互選について」でございます。会長につきましては、「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」第9条第4項の規定により、委員の互選により定めることとなっておりますが、どのようにいたしましょうか。</p>
委員	<p>これまで何度も会長を務めていただき、建築や都市計画にも精通されている一委員をお願いしてはいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。一委員からご発言がございましたように、一委員に会長をお願いする事でいかがでしょうか。</p>
	<p style="text-align: center;">【異議なしの発声】</p> <p>異議が無いようですので、会長は一委員に決定しました。</p> <p>それでは、「赤穂市建築審査会議事運営規則」第3条の規定により、議事の進行を一会長、よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>改めまして、よろしく願いいたします。</p> <p>今日は、後程ご審議いただく機会がございますので、何卒活発なご意見をいただければと思っております。</p> <p>それでは、議案書の2ページをご覧ください。第2号議案「会長職務代理者の互選について」であります。会長職務代理者は、「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」第9条第6項の規定において、委員の互選により定めることとなっております。どなたか、ご意見はございませんか。</p>
委員	<p>赤穂市にお住まいで、この区域の地理にも非常に見識のある一委員が適任かと思っておりますのでお願いしてはいかがでしょうか。</p>
会長	<p>ありがとうございます。一委員よりご提案がございましたが、一委員に会長職務代理者をお願いする事でいかがでしょうか。</p>
	<p style="text-align: center;">【異議なしの声】</p> <p>それでは、会長職務代理者を一委員をお願いしたいと思います。一委員よろしく願いいたします。</p>

事務局

次に、議事録署名委員の指名についてですが、「赤穂市建築審査会議事運営規則」第7条第2項の規定により、議長が指名するとなっております。本日の署名委員として「一委員」と「一委員」にお願いできればと思っております。よろしくお願いいたします。

それでは、次第の6.報告事項に入ります。報告第1号「尾崎地区計画の区域における現況について」ということで、今から事務局に説明いただきます。

せっかくお集まりいただいておりますので、後程、名簿順に一言ずつご質問かコメントをいただければと思っておりますので、ご準備いただければと思います。

それでは、事務局、説明をよろしくお願いいたします。

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3ページになります。

前面スクリーンにてご説明しますので、お配りしているカラー印刷の参考資料1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。

それでは、座って説明させていただきます。

はじめに、本審査会の設置目的についてご説明します。本審査会については、「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、高さを超えるものは建築してはならないとされております。

特例として「市長が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、その際に、許可に利害関係を有する者の意見を聴取し、かつ建築審査会の同意を得なければならないとされております。このような、例外的な案件が出た際には、本審査会で諮りするようになりますので、よろしくお願いいたします。

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、尾崎地区の道路整備の状況や地域のまちづくり活動について、ご報告いたします。

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国立公園、風致地区に指定されている尾崎宮山風致地区、そして名水百選に選ばれた千種川などがあり、昔ながらのまちなみが残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、また空家・空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。

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と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て、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、都市計画法第 58 条の 2 の規定に基づき、事前にその内容を市へ届け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 A、沿道住居専用地区 B のそれぞれの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ので、別冊の地区計画手引き 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。

次に 8 ページをお願いします。建築物の高さの制限についてです。建築物の高さは、4 区分全域において、建築物の最高高さを 12m 以下、軒の高さを 10m 以下としています。

スクリーンをご覧ください。この表は、令和 5 年度分の地区計画の届出一覧になります。

届出件数は、令和 5 年度に 3 件ありました。

届出のあった地区は、一般住居地区で 2 件、沿道住居専用地区 B で 1 件あり、建物用途は戸建住宅 2 件、自動車車庫 1 件でありました。届出者は地区内の方が 2 件、地区外の方が 1 件でした。また、建築物の高さについては、3 件とも、建物高さ 12m 以下、軒高さ 10m 以下であり、地区計画の基準内でありました。

届出状況については年々減少傾向にあります。

この図面は、届出のあった位置図になります。

図面の上側が北方向であり、左端に見えるのが、2 級河川の千種川になります。

一つの例になりますが、こちらの写真は、地区計画の届出があり、建築工事が完了した住宅です。

届出内容の、用途は一戸建ての住宅であり、建物の最高高さが 5.53 m、軒の高さ 3.47m 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、よろしく申し上げます。地区計画の届出状況についての説明は以上です。

続きまして、尾崎の地元まちづくり団体の活動内容についてご報告いたします。

尾崎地区計画の区域における道路整備状況について、整備事業を担当している、公園街路課よりご説明させていただきます。

8 ページをご覧ください。

まずこの図面は、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紫色で着色しており、今後整備を進める区間を水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 年度までに赤穂八幡宮から南進する尾崎 1 号線、その東西路線である尾崎 2 号線及び図面中ほどの尾崎 5

号線の道路拡幅整備が完了しており、現在は田中町児童遊園の両側の尾崎3号線の整備に向けて、物件移転と用地買収を進めております。

また、赤穂八幡宮前の東西道路である都市計画道路の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、令和元年度までに赤穂八幡宮の前までの約355mの拡幅整備が完了しております。

今後も引き続き、西側方向への赤穂大橋の橋梁部分に向け、道路拡幅のため用地買収を進めて行く予定であります。

9ページをご覧ください。

次に、道路の整備状況写真ですが、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。

10ページをご覧ください。

次にこの写真は、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。

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。

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」の形成が進んでいるところであります。

11ページをご覧ください。

続いてこの写真は、先ほどの写真を撮影した位置から、北側約200mの位置から、西方向に角度を変えて撮影した写真でございます。

千種川に向かって縦に延びる道路が都市計画道路：赤穂大橋線であり、右側の赤穂八幡宮から左へ延びる道路が尾崎1号線でございます。

現在、赤穂八幡宮から赤穂大橋の区間で順次物件移転と用地買収を進めているところであり、買収完了後に道路の拡幅整備を予定しているところであります。

12ページをご覧ください。

続いて、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。

尾崎地区では、阪神淡路大震災を教訓に、防災性の高い安全・安心で良好な住環境の、住みよいまちづくりの推進を目的に、地域住民による組織として、平成11年に「尾崎のまちを考える会」が設立され、現在も活動を行っているところです。

地元の自治会長や各種団体の関係者などで組織され、現在は約60名の方々が“安全・安心で快適な住みよいまちへ”をスローガンとして、まちづくりに取り組んでおります。

13、14ページをご覧ください。

こちらは「尾崎のまちを考える会ニュース」第50号として令和6年3月に発行されたものです。会の活動情報を地域住民の皆様に広く知ってもらうため、現在は年に1回程度、尾崎地区内の全戸へ配布しています。

今回の内容は、令和5年度中の活動について記載しており、11月に尾崎小学校で開催されたこの「尾崎名所ウォークラリー」は、尾崎小学校全校児童が尾崎の名所を巡りながら、尾崎の日本遺産や歴史文化を学ぶものになります。平成30年から毎年行っているイベントであります。

ページの左側に「尾崎名所ウォークラリー」について、小学生の感想を抜粋して掲載しています。

また、ページの右側の記事として掲載されている通り、宮山のさくらのライトアップや津波防災訓練、野外コンサートなどのイベントを行って

	<p>ます。</p> <p>今後も「尾崎のまちを考える会」と連携を図りつつ、防災性の高い良好な住環境のまちを目指し、安心・安全で快適なまちづくりを推進してまいりたいと思います。</p> <p>続きまして、尾崎地区の概況について、ご説明します。参考資料2をご覧ください。</p> <p>こちらにつきましては、お手元の資料によりご説明します。前面スクリーンにも資料を映させていただきます。</p> <p>表紙をめくっていただき、1ページ、「新築件数について」をご覧ください。</p> <p>こちらに、赤穂市全体の新築件数と尾崎地区計画区域内の新築件数の推移を記載しております。前年度は赤穂市全体では153件、尾崎地区計画内では2件の届出がありました。令和4年度と比較すると地区計画内では1件新築件数が増えています。</p> <p>続きまして、2ページ「地区別空家等分布図(赤穂市全域分布図)」をご覧ください。</p> <p>こちらには、平成28年時点の地区別の空家等率を記載しております。市全体の空家率は、4.07%、尾崎地区の空家率は、3.98%になっております。人口減少や高齢化が進んでいくことに伴い、今後、空家の増加が予想されます。</p> <p>続きまして、3ページ「人口について」をご覧ください。</p> <p>こちらには、平成29年度から令和5年度の人口の推移を記載しております。</p> <p>市全体では、平成29年度から令和5年度の過去7年で人口が3,613人減少し、減少率は約7.5%になっております。</p> <p>尾崎地区では、平成29年度から令和5年度の過去7年で人口が535人減少し、減少率は約12.9%になっております。</p> <p>市全体と比較すると、人口減少が進んでおります。</p> <p>続きまして、4ページ「年齢層について」をご覧ください。</p> <p>こちらには、市全体と尾崎地区における、各年齢層の人口比率を記載しております。</p> <p>円グラフをみると、おおむね市全体と同様の各年齢層における人口比率になっております。高齢者の割合が4分の1を超えているのがわかります。</p> <p>尾崎地区の概況についての説明は、以上です。</p> <p>ご説明ありがとうございました。</p> <p>事務局からの説明は以上になりますが、ここで委員の皆さまからコメントをいただきたいと思っております。</p> <p>それでは、一委員お願いします</p> <p>委員</p> <p>—でございます。ご説明ありがとうございました。今日説明を聞きながら気が付いたことが何点かありましたので、それについて教えていただきたいです。</p> <p>地区計画の線引きを行っている区域というのは、意図的に密集地になっているところを線引きしたという事情があるのでしょうか。</p> <p>この区域の内側を見ると、割と建物の密度が高くなっていて、この外側の区域を見ると密度が低くなっているという特徴があるのかと思っております。これは当初からそのような線の引き方をされたのか、何か事情があってこういう形になっているのかという点について教えていただければ幸いです。</p>
--	---

事務局	<p>今スクリーンに映されている色がついているところにつきましては、元々入浜式塩田の開拓による製塩事業者、従事者の集落として形成された区域となっております。現在、古い木造住宅が密集している地域になります。</p> <p>それ以外のところにつきましては、元々塩田でありまして、区画整理によって整備された地域となっております。</p>
委員	<p>ありがとうございます。もう1点ですが、言わなくてもわかるだろうということでおっしゃらなかったと思うのですが、人口についてになります。</p> <p>去年もお伝えしたとは思いますが、人口についての説明を見ますと、尾崎地区では人口減が著しく進んでおりまして、市全体では7.5%ですが尾崎地区では12.9%という大きな差があると感じました。</p> <p>ただ、これは尾崎地区が意図的に密集地域を解消し、暮らしやすいゆとりを持った環境を目指して都市計画を進められており、努力の反映であると私は積極的な印象を受けました。そのような事情がわからなければ数字だけ見ると失敗しているという印象を与えかねないと思います。</p> <p>また、事情をよく知らない方々の前で説明をされる際には、人口のところについては、1つ2つ補足をしていただいた方がよいと感じました。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。次からは気を付けて資料の作成と、説明ももう少しわかりやすくさせていただきたいと思います。</p>
会長	<p>—委員、お願いします。</p>
委員	<p>何回かお話させていただきましたが、私の父の家がこの区域の中、宮本町にありまして、私も当時まだ病院で子供を産むという風習がなかったのか、お産婆さんにより、この尾崎の宮本町で生まれた身でございます。</p> <p>非常に思い入れもありますし、この事業が初めから計画された段階では、昔の浜人がたくさん住んでおられる地域で、狭い道や曲がりくねった道の奥に家が密集している地域でした。</p> <p>当時、救急車で人を運ぼうとしても、お宮のところに救急車を止めて人の力で家まで行って、一生懸命担いで救急車に乗せていました。</p> <p>また、火事が起こっても、とても消防車の入れない道ばかりで1つ火事が起これば大きな火事につながるような非常に密集して住みにくい地区でした。</p> <p>尾崎の自治会の方々にご協力いただき、計画を役所とさせていただきます。中心に広い道路を作り、枝の道も順々に広げていただき、ゆかりのあるものとしては、非常に住みやすい良いまちになってきたと思っております。</p> <p>ただ、今回も建築確認が2件や3件ということで、せっかく整備されてきたのだから、もう少し建物が建ってほしい、増改築してほしいという思いがあります。</p> <p>先ほどの人口の説明のところの参考資料2の2ページの地図ですが、目を凝らしてみると尾崎地区には空家がとても密集しています。これが今回説明いただいた区域になります。この区域の中だけで言うと空家率は10%以上あるのではないかと思うぐらい、空家が増加しています。</p> <p>また、人口の比率や住んでおられる方の年齢構成も、先ほど説明があったこの区域の南側には、区画整理で昭和の後半から平成に家が建ったところが多くあります。その地域は、まだまだ人口も減っていないし、住まれている方の年齢もある程度若いですが、この密集市街地では高齢化が進</p>

事務局	<p>み、非常に人口が減少しており、空家が増加する問題が如実化していると思います。</p> <p>できるだけ、もう少し道路等の整備の速度を早めていただいで、もう一度この区域の中に家を建てたいなというようになってほしいと思います。</p> <p>後は、将来的に千種川に架かる赤穂大橋をどうするかということがネックになると思いますが、道路が伸びる、拡幅することによってどれぐらい利便性が上がるのかという住民の期待感とのギャップがあるのではないかと考えております。</p> <p>ただ基本的には、かつて救急車も入れない、消防車も入れない地域が計画のおかげで安全で住みやすい地域になっていると思います。できるだけ早く道路等の整備を進めていただきたいとお願いしたいと思います。</p> <p>貴重なご意見ありがとうございます。</p> <p>一委員がおっしゃるとおり、道路の拡幅整備につきましては、地元の住民の方も非常に望まれているところだと思いますので、今後も引き続き計画的に道路整備を進めていけたらと思っております。</p>
会長	<p>一委員、お願いします。</p>
委員	<p>率直に思ったことをコメントさせていただきます。</p> <p>先ほど一委員からお話がありましたとおり、空家率が3.98%で低いと思っておりましたが、今回の地区の中では高いところもあり、密集を解消して安全なまちづくりという面からでは、建物を更新していくのがその1つの要因になると思いますが、古い建物だけが残っているというのも1つの財産かなとも思うので、その活用が比較的最近になって言われているところでもあります。</p> <p>坂越でもそういったものが進んでいるところがあって、安全と防災の両立だとは思いますが、そのような空家の活用になったときに、この尾崎地区ではあまり取り組まれていないのかなという風に感じました。</p> <p>この地区計画の用途で考えると、ホテルや旅館などの宿泊施設があまりできないと思いますが、古民家ホテルのように用途変更する際の自由度が高くないのか、あまり基準から外れるようなことが現状ないというような説明がありました。今後、これからの赤穂の住宅施策や空家対策などで必要に応じて見直しなども考えながら進められたらいいなと思いました。</p>
事務局	<p>空家につきましては、赤穂市の方で坂越は空家特区と位置付けておりまして、尾崎地区については、市としては密集事業を中心に進めている状況であります。空家につきましても、この尾崎地区に限らず、赤穂市全域で増加傾向にあるといった状況で、まずは坂越を空家の特区に指定させていただきました。</p> <p>ですが、尾崎地区以外の全域においても、空家の対策ということを考えておりまして、赤穂市でも各種補助金や手当を考えております。空家率につきましては、数字が平成28年、約8年前の数字を使用しております。2年後の令和8年度にもう一度、市の全域に実態調査を実施し、現状をまた調査して新しい政策を考えていきたいと思っております。</p> <p>補足になりますが、この地区計画を作成した当初は、赤穂大橋線の道路が拡幅され、その沿道に宿泊施設などの地域にとって迷惑になる施設の配慮をしたいということで、地区計画により用途制限をかけております。</p> <p>今おっしゃったように空家活用の観点から、宿泊施設を行っているところもありますが、地域の方の考え方もございますので、地元と協議していきたいと思っております。今回、県の古民家の改修事業で尾崎地区計画内に1</p>

<p>会長</p>	<p>件、補助金を使用し改修する案件もございます。宿泊以外の用途であれば、市街化区域になりますので、ある程度の利用は可能になっています。そのような活用を様々な方に行っていただければ、空家の活用も進んでくると思います。</p> <p>幸いなことに一委員は、この区域内にお住まいの建築士ということで、コーディネートのようなこともご協力いただければと思いますので、よろしくお願いします。</p> <p>一委員、お願いします。</p>
<p>委員</p>	<p>一です。先ほどおっしゃっていただいたように、この地区に住んでおりまして、地図で言うと尾崎1号線沿いの家に住んでおります。</p> <p>私自身は、主人の実家で6年ほど前にこの地区に帰ってきて、実家の横に家を新築しまして、親と一緒に住んでおります。母屋は築100年ぐらいになりますので、古民家といったものなのですが、私も建築士をやっておりますので、古い家が好きで、そういった家に住むのを楽しみにこの地区にやってきました。</p> <p>住む理由としては、広い道路を作っていただき、主人の父などは車を駐車する場所もなく遠くに駐車場を借りていましたが、家の横に車を止められるようになりました。近所の方もそういった面で強く利便性を感じておられると思います。</p> <p>住んでみての感想ですが、小学生が私の家の前をよく通って行き帰りしているのですが、その小学生の会話が面白くてよく耳を澄ましています。</p> <p>ある日、小学5年生ぐらいの男の子同士が話していて、一人の子が「大きくなったら神戸に住みたい」と言うと、もう一人の子が「いや赤穂もいいとこや」と言っていました。</p> <p>このような会話を聞くと、尾崎のまちを考える会のウォークラリーなどで、この地区の古くから、まちの歴史を小学生に教えたりする活動もあり、この赤穂の土地にも愛着がわいているのかなと思います。</p> <p>先ほど空家の話もありましたが、塩田で苦労された方もいらっしゃると思いますが、そういった方の立派な家が残っており、私としては、このまま空家になったり、潰されるのはもったいないなと思いついておられます。</p> <p>そういった歴史的なものもある地区なのでそれを活かす方向で、何かできることがあれば私も協力したいと思いますし、この尾崎地区がより魅力ある場所になればいいなと思っております。</p> <p>一委員、お願いします。</p>
<p>会長</p> <p>委員</p>	<p>一です。ご報告ありがとうございました。</p> <p>私は保健所から来ておりますので、公衆衛生の立場から参加させていただいていますが、去年まで病院で手術している外科医だったので、あまり公衆衛生に精通していませんが、ここ1年ぐらいで様々な市町の会議に出席させていただきまして、その中で2点感想をお伝えしたいと思います。</p> <p>空家対策については、先ほどの地図を見て、やはり空家が密集していることはすごく気になったところではあるのですが、どこもその空家をどうされるかということにすごく苦労されていて、一番は家の持ち主の権利が誰になるかということと、なかなかその対策が進まないということがあると聞いています。</p> <p>対策に関しては別の部署との協議が必要かもしれませんが、人口減少や高齢化率が進む中で、話はずれませんが、高齢世帯と高齢者の独居が著しく</p>

	<p>増加する中で、医療をどのように行っていくかが課題になっています。</p> <p>10月頃に西播磨では、住民が自分の今後の人生をどうしたいか、どのような医療ケアを受けたいかというような人生会議をしていただくことを啓発していただいています。赤穂市でも一緒にやっていたところですが、それに合わせて、家をどうするかなどを同時に考えていただければと思います。</p> <p>どうしてもいろんな会議に出ると、縦割りににはなりますが、課題として、共通しているところが多くあると感じています。</p> <p>先ほど、令和8年に実態調査を行うということを伺いましたが、他市町でも民生委員の方などが令和8年に調査して、いつ対策できるのかということをおっしゃっております。待っていたら倒壊の危険性もあるような家もあります。まちを考える会が終了するという話も聞きましたので、そのような会とも協力して空家の把握や対策なども考えていただけたらありがたいと思いました。</p> <p>もう1つは保健所になりますので、災害時の健康危機対応などを行っていますが、防災計画などに、先ほど一委員がおっしゃったように道も広がり、緊急車両が入りやすくなったと聞いて安心しています。</p> <p>繰り返しにはなりますが、高齢者の独居世帯、独居家庭が増加する中で、要支援の方も多くなっていますので、その地域で特に配慮がいる方への防災の計画に関して、考えていただければと感じた次第です。</p>
事務局	<p>空家につきましては、市の方で各種補助金を用意しています。また、実態調査は2年後に予定しておりますが、それまでに崩れそうな空家が発生した場合、自治会長につないでいただき、市で調査を行い、所有者に管理をお願いしたりだとか様々な対応はさせていただいております。</p> <p>もう1点の災害の有無につきましては、所管は変わりますが、災害担当の者に今のご意見を伝えさせていただきます。</p>
会長	<p>一委員、お願いします。</p>
委員	<p>尾崎3号線と5号線を含めて計画がありますよね。赤穂大橋線も含めて取り組む必要があるのかと思っています。これから人口が減少していく中で、道路整備は尾崎地区の中でも不利な状況にあると思います。私もこの尾崎地区の中をよく歩いています。かなり家も少なくなって空地も増えていますが、この尾崎地区は、古い家をいかに残しながら発展させていくのかを考えていかなければいけないと思います。赤穂市としてはどのような形でこの地域の発展を考えているのかお聞きします。</p> <p>高齢者等が避難できる状態で災害対策をするのも必要ですが、避難用の場所を作りながら、古い家を活用した地域づくりを考えてほしいです。</p>
事務局	<p>こちらの自主事業というのは、密集地域で防災上も困難な地区ということで、まずは狭隘道路などを拡幅し、防災面の向上が必要になります。</p> <p>委員が言われたように昔ながらの家を残すなどは、時間がかかります。まずは狭隘道路を解消した上で空家などの解消についても少しずつですが、対応させていただきたいと考えております。</p>
委員	<p>2点目になりますが、古い家が残っている場所といえば赤穂市の中を見てもこの尾崎地区ぐらいしかないと思います。赤穂市全体の中でこの地域を活かすということは赤穂市の発展にも繋がると考えています。その点についてしっかりと考えた都市計画を行っていただきたいです。</p> <p>狭隘道路拡幅についても急ぐ必要はあると思いますが、狭い道路も残し</p>

事務局	<p>て、その道路を活かしながらのまちづくりを考えていただきたいです。</p> <p>一委員のおっしゃることもわかります。尾崎地区は密集事業ということで尾崎のまちを考える会という会を立ち上げていただいて、事業を進めています。事業を行う中で社会情勢の変化もあり、空家もかなり増えています。その点について、尾崎のまちを考える会でも、地域の魅力アップという意味で、空家の中でも活用できそうな建物をリストアップしたり、地域でも取組をされています。</p> <p>ただ、空家は個人の財産になりますので、地域がどれだけ努力しても活用できないことがあります。そういう意味から言えば、行政が空家法に基づく空家対策の中で所有者の調査や、協力できることは尾崎のまちを考える会と連携して考えていくべきだと思っています。</p>
委員	<p>せっかくの建物を活かした赤穂市づくりを取り組んでいただきたいです。地元との意見交換もしながら、高齢化も進んでおりますので高齢者の対応も考えたまちづくりは当然いると思います。</p> <p>難しい内容ではあると思いますが、よろしくお願いします。</p>
会長	<p>皆さんありがとうございます。</p> <p>僕からも1つだけ質問させていただきます。参考資料1の5枚目のスライドになります。近年、届出の状況が例年と比べると落ちてきているということで、魅力的なまちづくりが続けばもう少し届出の件数が増えるのかなと思いました。</p> <p>スライドの8枚目の街路整備がこれからの課題になると思います。委員の皆さんがおっしゃるとおり、今後、空家が増えてきている中で、建築基準法上の未接道の敷地が多いと思ったのですが、どれぐらいの数があるかおわかりであれば教えていただきたいです。</p> <p>この街路整備事業が続けば、未接道地が解消して、新しい市民の皆さんが家を建てたりもあるのかと期待をもってお聞きしますがその点いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>この尾崎地区の中で狭隘道路というのはかなりあります。また、基準法上ただし書であったり、審査会案件になるところもあります。どうしてもそこが課題になっているところで、建替えをするにしても接道条件が審査会にかけないと許可をとれないということで断念される方もいます。</p> <p>やはり空家が増えて人がそこを活用しないというところについては接道の関係が影響していると思います。隣同士の敷地の所有者が協力し合って今の二敷地分をを一緒に活用するなど、連携をとった土地利用を考えていかないと活用されていかないと思います。市の空家活用の点からも地域の方と協議しながら、検討していきます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>地区計画以外の話もこれから出てくるとは思いますが、土地利用の難しさは一定のハードルになってくると思います。これは赤穂市だけの問題ではなく全国の中心市街地の抱える問題でもあるので、是非ともご検討いただければと思います。</p> <p>今までの話の中で、追加でご意見等ございますか。</p>
委員	<p>先ほどの道の狭さの話ですが、自転車で走っていてもだんだん道が細くなってきて両方の家の壁が迫ってくるようなところがあったり、長らく尾崎を歩いていても知らない道が突然出てきたり、非常に複雑な区域になっ</p>

<p>会長</p>	<p>ていると思います。</p> <p>昭和から平成にかけて下水道工事をさせていただいたときに、いわゆる宅内枡というものを敷地側にとれなくて、道路に宅内枡があるところが尾崎や塩屋地区に多くあります。それぐらい狭い道のところに密集して家が建っているようなイメージかと思います。</p> <p>道路が狭いというのは建築基準法上考えると、良くない評価も当然あると思いますが、非常に住みやすい場所でもあると思いますのでそのあたりの親和性が生きてくればよいと思っております。</p> <p>他、いかがでしょうか。</p> <p>ないようでしたら、次第の7に入りたいと思います。次第の7その他ですが、事務局から何かございますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>特にはございません。</p>
<p>会長</p>	<p>本日の議事進行その他含めまして、審査会の件で何かお気づきの点がありましたらご発言お願いします。</p> <p>長らく、お時間いただきましてありがとうございました。これで本日の建築審査会の議事事項すべて終わっておりますので、これで閉会したいと思います。ありがとうございました。</p>