

令和 2 年度

第 1 回 赤穂市建築審査会議事録

日 時 令和2年10月12日（月）

場 所 市役所6階 大会議室

## 令和2年度第1回 赤穂市建築審査会議事録

1. 日 時 令和2年10月12日（月）13時30分～14時20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
木下 守	赤穂市議会建設水道委員会委員長

### 〔事務局〕

小川 尚生	建設部長
澗口 彰利	都市計画推進担当部長兼都市計画課長
畑中 教秀	公園街路課長兼係長
長棟 由樹	都市計画課建築係長
長尾 一史	都市計画課計画係長
中井 陽兵	技術員

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2年度 第1回赤穂市建築審査会を開催いたします。  本日の案件は、審議事項といたしまして、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。また、報告事項として尾崎地区計画の区域における現況について予定しております。</p> <p>本日の審査会は、委員改選後、初めての審査会のため、会長が決まるまでの間、事務局の方で進行させていただきます。</p> <p>まず、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、本日の傍聴希望者はございません。</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。市長、よろしくお祈いします。</p>
市長	<p style="text-align: center;"><b>【市長挨拶】</b></p>
事務局	<p>次に、次第の3.委員の紹介に移ります。  それでは、このたび選出されました委員の皆様をご紹介させていただきます。配布しております名簿順で読み上げますのでご了承願います。</p> <p style="text-align: center;"><b>【委員紹介】</b></p> <p>以上の7名の方々と、今後2年間お世話になります。どうぞよろしくお祈いいたします。  次に、事務局の職員を紹介いたします。</p> <p style="text-align: center;"><b>【事務局紹介】</b></p> <p>なお、市長は所要のためここで退席いたします。  <b>【市長退席】</b></p> <p>続きまして、次第の4.審査会の成立について、報告いたします。  本日は、一委員、一委員から欠席の通告を受けておりますので、委員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。  第1号議案会長の互選についてです。会長については、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第9条第4項により、委員の互選により定め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>都市計画がご専門で見識の高い、一委員が適任かと思っておりますので、引き続き一委員をお願いしてはいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>一委員より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;"><b>【異議なしの発声】</b></p> <p>ありがとうございます。異議が無いようですので、会長は一委員と決まりました。</p>

<p>会長</p>	<p>それでは、赤穂市建築審査会議事運営規則第3条の規定によりまして、議事の進行を－会長、よろしく願いいたします。</p> <p style="text-align: center;"><b>【会長挨拶】</b></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項において委員の互選により定めとなっております。どなたかご推挙いただける方がいらっしゃいましたらご発言をお願いいたします。</p>
<p>委員</p>	<p>赤穂市の地理、建築の状況にも詳しい－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>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。－委員より、ご発言がございましたように、－委員に会長職務代理者をお願いすることではいかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;"><b>【異議なしの発声】</b></p> <p>異議なしの声がございましたので、－委員に会長職務代理者をお願いしたいと思います。</p> <p>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項により、議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は－委員と－委員をお願いしたいと思います。</p> <p>それでは、次第の6.報告事項に移りたいと思います。報告第1号 尾崎地区計画の区域における現況について、事務局は説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<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3ページになります。</p> <p>前面のスクリーンを使ってご説明いたしますので、本日お配りしたカラー印刷の参考資料と合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、条例に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、この限りでないとしております。その際、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、この審査会でお諮りするようになりますので、よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、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。</p> <p>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。</p> <p>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等があり、昔ながらのまちなみが残る歴史豊かな地区であります。</p>

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います。近年では、一人暮らしの高齢者や、住宅の老朽化、また空家・空地等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等を行っており、現在も事業を継続し、住環境の向上に努めております。

事業が進捗する中で、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形成していくため、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等を行う場合には、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、そして沿道住居専用地区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の表になります。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、地区計画の区域全域において、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、令和元年度から令和2年9月末までの地区計画の届出一覧になります。

届出件数は、令和元年度に1件、令和2年度は9月末までで1件、合計2件の届出でありました。

届出のあった地区は、一般住居地区1件、沿道複合住居地区1件で、建物用途は2件とも戸建住宅でありました。また、建築物の高さについては、2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。

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級河川千種川になります。

先ほど説明いたしました2件は、①、②として地図上に示しており、一般住居地区、沿道複合住居地区においてそれぞれ届出がありました。

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7.45メートル、軒の高さ6.65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等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、よろしくお願いま

す。地区計画の届出状況についての説明は以上です。

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。

はじめに、尾崎地区の道路整備状況図でございます。

こちらは昨年度末の状況であり、一昨年度までに整備が完了した区間をピンク色で着色しており、昨年度に整備を行った部分を赤色、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、物件移転、用地買収を進めております。

昨年度は、図面中央の田中町児童遊園と隣接する赤色の区間を合わせて整備いたしました。

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、今年度までに赤穂八幡宮の東側、約 335m の拡幅整備が完了しております。

今年度は、赤穂大橋線や尾崎 3 号線の道路整備は予定しておりませんが、用地買収及び物件補償の契約の締結を行っていく予定でございます。

今後も引き続き、図面の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、都市計画道路唐船線については、赤穂大橋線の道路整備の後、順次整備を進めていく予定でございます。

次に、道路の整備状況写真であります。こちら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。

次の写真は、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及び隣接する尾崎 3 号線については今年の 6 月に工事が完了しました。

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・建替等により、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。

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体長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”のローガンのもと、まちづくりに取り組んでおります。

こちらの写真は尾崎名所のウォークラリーの実施状況の写真でございます。昨年 11 月 30 日に尾崎小学校 391 名の参加のもと開催されました。子供たちにはまちの文化歴史を知ってもらいふるさとへの愛着も感じてもらうことを目的としており、地域の子供たちを中心に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めぐるしております。

こちらの写真は、昨年 5 月 20 日に文化庁より日本遺産認定が発表され、赤穂市の塩の歴史文化を取り上げたストーリー「『日本第一』の塩を産出したまち 播州赤穂」が日本遺産として認定されました。尾崎のまちを考える会では、これまでに塩のまち 尾崎として製塩業の発展とともに形成されてきた尾崎地区の歴史文化を次の世代に伝える活動を行ってきました。今回の日本遺産認定を広く周知し、赤穂市全体での塩のまちづくりを盛り上げるために、尾崎公民館の玄関に日本遺産認定を祝うための横断幕を設置いたしました。ほかにも赤穂八幡宮前や児童遊園にも同じ内容の

<p>会長</p>	<p>横断幕を設置しております。</p> <p>次に、昨年8月24日の夜に尾崎公民館の講堂において「わかりやすい日本遺産のはなし」と題して、今回の日本遺産認定を担当した赤穂市教育委員会生涯学習課文化財担当課長に講演を依頼し学習会を行っております。参加者は約50名で、写真はその様子を写したものとなります。</p> <p>この学習会の開催に先立ち、尾崎地区でまちづくりに取り組む有志のメンバーで結成したバンド団体であるおさきオサテン団が日本遺産認定を記念して作成した赤穂海浜公園塩の国「しおたま」のうたも披露し、会を盛り上げました。以上で説明を終わります。</p> <p>ご説明ありがとうございました。質疑応答の時間に入ります。どなたからでも結構ですので、質問がある方はお願いいたします。</p> <p>ほかの委員の方々がお考えの間に私からひとつ質問させていただきます。</p> <p>4ページ目のスライドの地区計画の届出状況について、令和元年から令和2年までで2件ということですが、例年に比べて少ないと思うのですが何か背景がございましたらお伺いしたいです。</p>
<p>事務局</p>	<p>例年ですと、道路の拡幅整備で移転対象になられた方が数件、地区内で建築されることがあるのですが、昨年度は道路工事で事業の進捗を図りましたので、こういった方が少なかったことが要因にあると思います。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>委員の方々、何かございますでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>住みよい環境をつくろうと地域を指定され、事業を開始されましたが、1年間で2件だけ計画が出ているというのは、非常に寂しいかなと思います。住みよい環境をつくろうとしているのになぜ家が建たないのか、方向性は正しかったのかを考えなければいけないと思います。</p> <p>また、尾崎小学校、東中学校校区の全てで計画が出てないのか、若しくはこの地域だけが縛りをかけているために敬遠されていないのかちょっと心配があります。そのあたりはいかがでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>建築等の少なさや方向性に関しては、制限をかけているのは一定規模以上の店舗となります。住宅の建築等は可能となっております。</p> <p>地区計画区域外との比較ですが、正確な数値は持っておりませんが、尾崎の地区計画区域外では、区画整理で道路や公園が十分に整備された地区がありますので、新たに建物を建てようとする尾崎地区の密集地の中では、難しい部分もあります。そういったものを少しでも解消していこうと密集事業に取り組んでおります。</p> <p>また、地域においては、様々な行事を通じて地域の活性化を図り、持続可能なまちづくりに取り組んでいただいておりますので、これまで、地区に帰ってこられなかった方もこういった契機に帰ってきていただけるのではないかなと考えております。</p>
<p>委員</p>	<p>わかりました。ありがとうございます。</p>

委員	<p>1年で2件だけと動きが足りていないという話ですが、逆に古い家が密集している地域であるのでそこから出ていかれてしまう方や、亡くなられて空家になっているケースが多いと思うのですが、この地域での今の空家の状況はどのような状況でしょうか。</p>
事務局	<p>尾崎地区の空家の状況として、平成28年度に赤穂市で空家等実態調査というものを行っております。その結果から、建物件数が約4,000件に対して、空家の件数が約160件程度と調査結果が出ております。</p>
事務局	<p>空家の調査については、平成28年度にしておりますが、それ以降に市の条例に基づき、近隣に影響を及ぼしている空家は自治会から情報提供を受けており、その空家について個別に指導していくという状況でございます。指導件数に関して、最近、増加してきており尾崎地区では10件程度でございます。</p> <p>また、なかには空家を全て潰してしまっただけで改築されている案件等もございます。</p> <p>空家も結構増えてきておりますので、尾崎のまちづくりとして傷んでいるものは改築等をして住んでもらえるように、貴重な古民家については、改修をして利用してもらえないかと、窓口等でご協力をお願いしているところでございます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>可能であれば、来年以降、人口や年齢階層、空家の数等の基本的な情報は過年度のものとの比較が可能な情報の提供いただければと思います。一委員からお話がありましたとおり、地区計画が人口減少の原因になっているのであれば、対応を考えなければいけないのでご検討ください。</p>
委員	<p>密集住宅地で空家の解体の見積を取ると10坪、20坪あたり100万～200万円のところが、解体費用が300万円と非常に大きな金額が必要になります。赤穂市全体で公平さから言えばあまり良くないと思いますが、密集住宅地の良好な環境整備のために何か制度をつくることは可能なのでしょうか。</p>
事務局	<p>空家対策として、活用と解体を行っております。</p> <p>解体について、国費の補助金の中で解体の補助をしており、密集住宅地の尾崎地区と塩屋地区もそうですが、御崎地区になると、道も細く斜面地のため、解体費が倍近くなるという現状は把握しております。国の制度上、かさ上げはないため、やるとなれば市の単費で上乗せということになると思います。あくまで空家は、所有者の財産になりますので、所有者が責任を持って管理、あるいは管理できないのであれば解体していただいております。</p> <p>市としてもできれば良いのですが、なかなか理由も付きにくいところがありますので、基本的には同じ条件で国費が使える範囲の中で補助制度を維持していくしかないというのが今の考えです。</p>
事務局	<p>事業の面からご説明させていただきますと、木造住宅密集地域を少しでも減らしていこうということが密集事業の1つの目的であると考えております。先程の説明でもあったように、解体するのに道が狭く、大型の機械</p>



<p>委員</p>	<p>が入らず、人力で運び出さなければならなくなると、かなり解体の費用がかかってくると思います。</p> <p>私も密集事業に携わっていましたが、状況を見ていますと道路が拡幅されたのをきっかけに、空家が解体されているのをよく見ます。</p> <p>市として努力すべきところは、道路の拡幅整備をどんどん整備していくことが、最も効果的だと考えております。</p> <p>個人の解体費用のかさ上げという方法もあるかと思いますが、解体費用がほかの地区とあまり差がないようにするにはこのような形で進めていくべきかと思います。</p> <p>今、道路の拡幅工事の話が出ましたが、この密集事業が始まるまでは救急車も消防車も入らないような地域でありました。現在、計画を進めていただいて、南北の道路ができたり、八幡宮前の道路の整備が進んだりと非常に住みやすくなって本当に良い住環境になってきたと思います。</p> <p>先ほども申しましたが、なぜ2件しか建たないのかというなかで住んでいる者としては非常に道も広がって住みやすくなったと思いますが、やはり中の細い道路が、建築をするにも生活をするにも狭く感じます。そこを解決しないと、なかなか家が建つ状況にはならないと思います。</p> <p>それから、もう1点として赤穂大橋についての将来像を提示しないと、この地域に明るさはないのかなと思います。</p> <p>また、八幡宮前の道も広がっておりますので、これから唐船線が、新大橋にどのようにアクセスをするのかという未来像がなかなか地元の方に周知がないように思います。</p> <p>そのあたりがクリアできれば本当に静かで環境の良い住居地域になると思います。</p>
<p>委員</p>	<p>密集事業の効果がかなり出てきていると思います。直接建て替え更新が、数値として現れないというのは、どこの整備事業でも同じで、権利関係がややこしいため、整理されたところは売れていくのですが、中の部分は権利関係がややこしいままで残ってしまっていることが要因としてあるのかなと思います。</p> <p>この密集事業をするだけで一定の効果が出るのがベストですが、まちづくりの中のソフト的な部分からも新たな課題が見えてくると思います。それが行政主体としてやるべき事業なのか、あるいは、共助の関係で市民の方とともにやることで、効果が出てくる場合があると思いますので、まちづくりそのものの火が消えない形で支援していけばおそらく数字的な効果も出てくるのではないかと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>先ほどの空家の老朽化していく建物は活用や解体という方法があるという話で、危険な建築物は所有者の判断で解体の方向に持っていくことは致し方ないと思いますが、解体が進んでしまうと極論するとまち全体が更地に戻ってしまうことになります。</p> <p>この場所は非常に風情がある所で赤穂の歴史にとっても大事なまちですから活用が進むような取り組みをこの先に準備していく必要があるのかなと思います。古い建物も危険建築物と言ってしまうかもしれませんが、歴史的建造物となれば位置付けが変わるので、そういった取り組みをひとつずつ進めていくことも良いのかなと思いました。</p> <p>ほかにご意見ございませんでしょうか。</p> <p style="text-align: center;"><b>【意見なし】</b></p>

事務局	ほかにはないようですので、次第の7について、事務局から何かございますか。
会長	特にございません。  これで全ての議題は終了しました。 これをもちまして、本日の審査会を閉会いたします。ありがとうございました。