

平成27年度第2回 芦屋市都市計画審議会 会議録

日 時	平成27年8月24日（月）14：00～
会 場	芦屋市役所 北館4階 教育委員会室
出席者	会 長 近藤勝直 委 員 羽尾良三, 工藤和美, 寺前尊文, 福井美奈子, 徳田直彦, 平野貞雄, 市川和幸, 福井尚志 事 務 局 佐藤副市長, 宮内技監, 山城都市建設部参事, 東都市計画課長, 島津建築指導課長, 五島建築指導課係員, 白井都市計画係長, 生友都市計画課係員
会議の公表	<input checked="" type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 部分公開 <非公開・部分公開とした場合の理由>
傍聴者数	なし

1 会議次第

1 開 会

2 会長挨拶

3 議 事

(1) 署名委員の指名

(2) 議 題

1) 諮問事項

①阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の変更(芦屋市決定)
南芦屋浜地区地区計画の変更

②阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)用途地域の変更(芦屋市決定)

(3) その他

4 閉 会

2 提出資料

資料1 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の変更(芦屋市決定)
南芦屋浜地区地区計画の変更について

資料2 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)用途地域の変更(芦屋市決定)について

3 審議経過

○事務局（東） それでは、本日の芦屋市都市計画審議会を開催させていただきます。本日の進行役を努めさせていただきます都市計画課の東でございます。よろしくお願い致します。会議に先立ちまして、お手元の資料のご確認をお願い致します。事前に送付させていただいております「資料」と、本日お席のほうに、「会議次第」、「出席者名簿」、それから当日配布資料と致しまして、「諮問書の写し」を2枚配布させていただいておりますが、揃っておりますでしょうか。まず、審議会の開催にあたりまして、副市長からご挨拶をさせていただきたいと思いますが、前岡本前副市長の任期満了に伴いまして、新たに佐藤副市長が就任しております。それでは、佐藤副市長よろしくお願い致します。

○副市長（挨拶）

○事務局（東） ありがとうございます。続きまして、今回より新たに委員となられました方のご紹介をさせていただきたいと思います。この度、市議会の改選が行われまして、新たに、寺前委員、福井委員、徳田委員、平野委員がご就任されております。恐れ入りますが、寺前委員様から簡単に自己紹介をお願い致します。

○寺前委員（挨拶）

○福井委員（挨拶）

○徳田委員（挨拶）

○平野委員（挨拶）

○事務局（東） ありがとうございます。それでは、近藤会長様、ご挨拶と引き続き、会の進行をよろしくお願い致します。

○近藤会長（挨拶）

それでは、まず会議の公開についての取り扱いでございますけれども、本市の情報公開条例第19条では、一定の条件の場合で委員の3分の2以上の多数により非公開を決定した場合を除き、原則公開としております。この一定条件とは同条例第19条の第1号で、非公開が含まれている事項について審議、審査、調査等を行う会議を開催するとき、第2号では会議を公開することにより、当該会議の構成または円滑な運営に著しい支障が生じる場合と規定されております。本日の議題につきましては特に非公開にするものはありませんので、公開するというにしたいと思います。ご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

それでは、公開ということにさせていただきます。

○近藤会長 本日、傍聴者はおられますか。

○事務局（東） ございません。

○近藤会長 それでは、議事に入ります。まず事務局から本日の会議の成立について、ご報告願います。

○事務局（東） 本日の出席状況でございますが、委員13名のうち、9名の出席をいただい

ておりますので、過半数を超えております。よって、この会議は成立しております。

○近藤会長 続いて、本日の会議録の署名委員の指名をさせていただきたいと思っております。工藤委員と徳田委員、ご両名よろしくお願ひ申し上げます。

次に議事（3）の議題に進ませていただきます。本日の議題は、会議次第に記載のとおり、諮問事項2件でございます。できる限り円滑に議事を進行させていただきますので、ご協力の程、よろしくお願ひします。

それでは、諮問事項といたしまして、諮問第4号、阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の変更（芦屋市決定）南芦屋浜地区地区計画の変更、及び諮問第5号、阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）用途地域の変更（芦屋市決定）について、両件とも関連致しますので、あわせて事務局からご説明をいただきます。

○事務局（生友） それでは、諮問第4号、阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の変更（芦屋市決定）南芦屋浜地区地区計画の変更、並びに、諮問第5号、阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）用途地域の変更（芦屋市決定）について、同一箇所におきましての関連する変更でございますので、一括して説明をさせていただきます。都市計画課の生友と申します。よろしくお願ひ致します。恐れ入りますが、座って説明をさせていただきます。

はじめに、今回の変更内容について、前回の都市計画審議会で説明致しました内容から変更はございませんが、改めて簡単に説明をさせていただきます。南芦屋浜地区の地区計画につきましましては、平成13年3月に当初の都市計画決定をして以降、まちづくりの進捗にあわせ、計7回の変更を行ってございまして、地区計画区域全体となる125.6ヘクタールのうち117.5ヘクタールについて、これまでに地区整備計画を定めております。今回は、この地区整備計画区域のうち、平成25年度に下水道の計画を一部廃止する都市計画変更において、処理場の決定区域から除外された区域につきましまして、土地利用の方針及び地区整備計画を変更するものです。また、あわせて、当該地の用途地域を変更致します。変更する区域の位置につきましましては、資料19ページの「地区整備計画区域変更前後比較図」及び28ページの「南芦屋浜地区用途地域等変更前後比較表」をご覧ください。表の図中、赤枠で囲まれた部分が、今回変更を行おうとする区域でございまして、左側が変更後、右側が変更前となっております。19ページの地区計画の変更としては、地区整備計画区域を現行の「公共施設地区」から「生活利便地区2」に、28ページの用途地域の変更としては、「第二種住居地域」から「第一種住居地域」に変更します。なお、変更後の用途地域は、隣接地と統合する形で「第一種住居地域」となりますが、地区計画の変更において、地区整備計画の中で、「第一種中高層住居専用地域」相当の用途の制限を行います。変更の概要と、変更区域の位置については以上です。

それでは、地区計画、用途地域のそれぞれについて、お手元の資料の説明をさせていただきます。地区計画の変更についてはインデックス丸1、用途地域の変更についてはインデックス丸2からが、変更内容についての資料となっております。まず、地区計画

の変更についてです。資料の1ページからが計画書で、5ページ以降のA3は計画書のうち具体的な制限内容を記載しております地区整備計画の内容です。さらに11ページから理由書、次に総括図、計画図と続き、ここまでが都市計画変更についての法定図書となります。なお、計画書のゴシック体で表記している部分が追加及び変更箇所、15ページから17ページの変更前後対照表に、追加及び変更内容をまとめております。

続いて、資料21ページをご覧ください。本案にて都市計画法による案の縦覧を行いました結果と、意見書提出状況です。片括弧の1番は、地区計画の案の作成手続に関する条例による案の縦覧で、前回の審議会でご審議いただきました。次の片括弧2番が、都市計画法の規定による案の縦覧として、今回の審議会までに行いました内容でございます。縦覧期間は平成27年7月7日から21日までの2週間で、縦覧場所は都市建設部都市計画課で行いまして、縦覧者、意見書の提出ともにございませんでした。地区計画の変更につきましては以上です。

次に、用途地域の変更についてです。資料の23ページから計画書、理由書、変更前後対照表、変更後の総括図、変更後の計画図と続きまして、ここまでが都市計画変更についての法定図書となります。29ページは、前回の審議会でご審議いただきました変更案について、都市計画法の規程による案の縦覧の前に行いました、知事協議の回答でございます。異存なしということでしたので、ご審議いただきました変更案のとおり縦覧を行いました。次の30ページが縦覧を行いました結果と、意見書提出状況でございます。縦覧期間は、地区計画と同じく、平成27年7月7日から21日までの2週間、縦覧場所は都市建設部都市計画課で行いまして、縦覧者、意見書の提出ともにございませんでした。用途地域の変更につきましては以上です。

以上のことから、今回の地区計画の変更案、及び用途地域の変更案につきましては、ともに変更、修正を行う部分はないので、縦覧を行いました変更案のとおりとしまして、本日、諮問致します。

最後に今後のスケジュールにつきまして、資料31ページをご覧ください。なお、本スケジュール表は、説明資料の地区計画最終ページ、22ページでございますけれども、こちらと同じものでございます。本日の都市計画審議会でご審議いただき、地区計画の変更、用途地域の変更とも、問題がなければ告示の決裁を行い、9月上旬頃、変更の決定告示を予定しております。簡単ではございますが、説明は以上でございます。ご審議の程よろしくお願い致します。

○近藤会長 ありがとうございます。諮問第4号と諮問第5号の2つについて事務局にご説明いただきました。両案件とも、事前審で十分なお意見を頂いたところでございますし、先程の説明にもございましたように、縦覧者、意見者数とも無しということでした。以上につきまして、ご質問、ご意見等ございましたらお願い致します。

○平野委員 前回議論されたことをもう一度することは避けたいと思っておりますけれども、一つは事務手続き上のことで、私も数年ぶりに委員になったので、初歩的なことをお聞きして申し訳ないんですけども、今日付けで諮問されて今日審議するんですけれ

ども、事前審を5月にされてて、もう一つ前にもう一回されてましたよね。前に諮問されて議論されてる、その最初に諮問したら後は継続の審議会になるんじゃないかなという思いがしたんですけれども、改めて諮問をし直すんですか、今日付けで。

○事務局（東） 地区計画で決定するときは、まず事前説明をさせていただくと。そこで、都計審として変更すべき内容がもしあれば、それを反映した形で、条例上の縦覧をかせさせていただくと。それで、事前審、法縦覧を行い、今回の本審ということで答申をいただくという流れです。縦覧をした後で事前審をしますとですね、縦覧が終わった後で都計審の議論で変更になると、ちょっと順番が逆転するような可能性もあって、縦覧の意味がないようになってしまう可能性があるというご指摘を受けまして、事前審の前に事前説明という形で審議会に説明させていただいて、そこで大きな支障がないかどうか確認した上で、条例上の縦覧をさせていただくと、そういうことになっておりますので、一般的には都計審を3回させていただいておると、そういうことでございます。

○平野委員 縦覧に付して、それで意見があれば手直しをして、その内容について諮問するという、そういう形になるんですか。別に特段流れに問題があるという訳ではないんですけれども、自分なりにちょっと流れがよくわからなかった。今の説明を受け取っておきたいと思います。それで、中身についてなんですけれども、生活利便地区1だけだったものが、2が今回設けられるということになるわけなんですけれども、この生活利便地区2っていうのは、下水処理場の予定地だった所を、今回、学校法人のほうにお渡しをして、教育施設になると思うんですけれども、ある程度そういうものが想定されながら、制限の中身というのが、結構幅が広いですよ。一部、議会でも懸念の声がありましたが、そこが住宅開発されるんじゃないかということについて、この制限の規程の範囲内では住宅建設も可能だと、こういうことになってるかと思うんですけれども、これは、教育施設ということであれば、敢えてこの「次に掲げる建築物以外は建築してはならない」、つまり、逆に住宅や共同住宅は良いですよということを、設けなくても良かったんじゃないのかなと思ったんですけれども、ここの部分はどういうふう考えられたんですかね。

○事務局（東） 再度になるかもしれませんが説明させていただきますと、元々学園が持ちでした高浜の用地の用途地域が第一種中高層住居専用地域で、今回、南芦屋浜についても同等の用途で、対等といいますか、イコールでお渡しするというのをベースに考えてございます。ただ、南芦屋浜については南芦屋浜独自の規制がありますので、それは付加させていただきますし、個別で対応しないといかん部分も付加させていただきます。そういうことで、元々あった用途地域と同等のものをという位置付けでお渡しすると。高浜で出来たことが南芦屋浜に移ってできなくなるというのは、逆にいうと学園さんの不利益になりますので、そういうことは基本的にはしない。ただ、契約上の問題で、色々条項の中で契約上のお約束としてやることについてはまた別途ありますけれども、都市計画としてはイコールでお渡しするというのがベースで、こういうふうにさせていただいておると。ただ、用途地域につきましては、都市計画の一連性といい

ますか、飛び地で斑模様になるというのは都市計画あまり好ましくないで、ベースは第一種住居地域という形にさせていただいてますけれども、地区計画の内容で一中高相当という形にさせていただいたと、そういうことでございます。

○平野委員 再度確認になりますけれども、そうするとこの規定されている内容は、今建物はありませんけれども、高浜と基本的には同じということになるんですか、この建築の制限は。

○事務局（東） 同じです。南芦屋浜独自の上乗せの部分はありますけれども、基本的には同じです。

○平野委員 上乗せの部分はどの部分ですか。

○事務局（東） 例えば、地区整備計画の一番最後の門扉の部分について、袖壁は他の所は2メートルなんですけれども、切り下げが最大6メートルということで、バスも往来するというところでございますので、事前審の時にそれを3メートルにさせていただいて、最終的に、3メートルにさせていただいたということでございます。それと、「壁面の位置の制限」という形で、「県道芦屋鳴尾浜線の道路境界線から」云々の話での壁面後退とか、そういった諸々の南芦屋浜独自の、一連の流れで横にらみでイコールの規制等がございます。

○平野委員 まあ、相手のある話で、この間の経緯経過も色々お聞きしていたので、先程私が指摘した共同住宅、従前に学校法人さんがお持ちの所と同じ条件にするということについても、理解はできるところですから、この辺りについてはここで止めておきたいと思っております。それで、今ちょっと触れられたんですけれども、生活利便地区2と生活利便地区1の所で、「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」というのが、1と2は繋がってる地域ですよ。2のほうについては、擁壁については勾配擁壁とするということですか、違う規制になっていて、これは、聞いたところによると、前は1と同じように考えていたものを、前回の審議会で、今回のように変えられたということでしたけれど、その経過について教えていただけますか。

○事務局（東） 調査不足ということで申し訳なかったんですけれども、一部擁壁があったと理解しておったんですけれど、この敷地の間口に対して一切、北側の部分で擁壁がなかったんです。法面で処理をされてございまして、それをどうされるかという部分があるんですけれど、そのままであれば何も問題はないんですけれども、土地の有効利用という形で擁壁をもし造られるということであれば、先程いいましたように、一連の景観で同じような形になるべき所でございますので、擁壁を造るなら石積み擁壁で、と。もし直立の擁壁を造るということでしたら、植栽等で配慮して、擁壁が直に見えないような形であれば景観上も問題ないだろうという形で、新たに現在擁壁がなくて法面処理をされている所については、こういう形でやるのが妥当だろうということで、こういう形を明記させていただいたということでございます。

○平野委員 わかりました。

○近藤会長 その他如何でしょうか。特段ご意見ございませんようですので、それではお

諮りしたいと思います。諮問案どおり答申するということについてご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

では本案のとおり答申とさせていただきます。

○近藤会長 それでは、最後にその他、事務局から何かご連絡いただくことはありますか。

○事務局(東) 本日はお忙しい中、ありがとうございました。次回、平成27年度第3回都市計画審議会を11月下旬頃に開催したいと考えておりますのでよろしくお願い致します。事務局からは以上でございます。

○近藤会長 それでは、本日の審議会は以上で終了致します。本日はありがとうございました。

— 閉 会 —