

平成 2 1 年度 都市計画審議会

| | |
|-------|---|
| 日 時 | 平成 2 2 年 3 月 2 5 日 (木) 1 4 : 0 0 ~ 1 6 : 0 0 |
| 会 場 | 北館 4 階 教育委員会室 |
| 出 席 者 | 会 長 森津秀夫 委 員 小浦久子, 平山京子, 内田 敬, 羽尾良三, 帰山和也, 徳田直彦 助野 勇, 前田辰一, 中田康子 事 務 局 岡本副市長, 戸島技監, 砂田都市計画担当部長 林都市計画課長, 森本開発指導担当課長, 東まちづくり・開発事業担当課長, 野々上都市計画課課長補佐 鹿嶋都市計画課主査, 吉泉都市計画課係員, 柴田都市計画課係員 |
| 会議の公表 | 公 開 非公開 部分公開 < 非公開・部分公開とした場合の理由 > |
| 傍聴者数 | 0 人 |

内容

1 議題

- (1) 委員出席状況報告・会議の成立報告
- (2) 署名委員の指名
- (3) 議 題

1) 説明事項

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)
都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更
阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定(芦屋市決定)
都市計画月若町地区地区計画の決定について
阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の決定(芦屋市決定)
都市計画芦屋川南特別景観地区の決定
阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の変更(芦屋市決定)
都市計画芦屋景観地区の変更

2 審議

事務局(林)お待たせいたしました。少し中田委員が遅れているようですが、時間が過ぎておりますので、只今から芦屋市都市計画審議会を始めさせて頂きたいと思っております。
私は、本日、進行役を務めさせて頂きます、都市計画課の林と申します。よろしくお願いたします。

まず、会議に先立ちましてお手元の机の上に配布しております、資料の確認をさせて頂きたいと思っております。会議次第でございます、それから、芦屋川南特別景観地区に関わります計画書が2種類、それと図面が一枚ということでございます。おそろいで

しょうか。それでは、森津会長様、すみませんが進行とご挨拶の方をよろしくお願ひします。

森津会長 みなさん、年度末の押し迫ったところで、また、冷たい雨の中忙しい中ご出席頂きありがとうございます。それでは、例に習って会議の公開についての取り扱いでございます。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。この一定条件ですが、同条例第19条第1号では、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いうふうに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ございませんので、公開するということにしたいと思ひます。ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

森津会長 それでは、公開ということにさせていただきます。本日、傍聴者はおられませんでしょうか。

事務局(林)本日希望者は、ございません。

森津会長 それでは、議事に入りたいと思ひます。まず、始めに事務局から本日の会議の成立について報告をお願いいたします。

事務局(林)本日の出席状況でございますけれども、小浦委員様が少し遅れて来られるということでございます。現在、14名中9名の委員様ご出席ということで、過半数に達しておりますので、会議は成立しております。

森津会長 会議は成立しているということで、署名委員を指名させていただきますと思ひます。本日につきましては、平山委員と帰山委員をお願いしたいと思ひます。どうぞよろしくお願ひいたします。

森津会長 それでは、議事の3番、議題のところにまいりたいと思ひます。本日の議題は、会議次第をご覧頂きましたら、説明事項が4件というようになっております。それでは、まず、3番、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、芦屋市決定ですが、都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更について、事務局から説明をいたします。

林都市計画課長 それでは、都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更について、恐れ入りますが、座って説明をさせていただきます。

事前に配布しております資料のインデックスの3番が、南芦屋浜地区の資料でございます。まず、資料の14ページをご覧いただきたいと思ひます。変更前後比較図ということで、右側に今回の変更後の案を載せて頂いております。前回の12月に説明させて頂きましたとおり、3番のM1ゾーン、それと南側のD1ゾーン、この2地区につきまして、現在あります整備計画の区域、低層住宅地区に追加するものでございます。面積は合わせて約8.1ヘクタールということでございます。それぞれの分譲予定戸数でございますが、M1ゾーンにつきましては73戸、それからD1ゾーンにつきま

しては142戸の予定になっております。続きまして、地区整備計画の変更の内容についてですが、資料の7ページから9ページが地区整備計画になっております。前回の12月に説明させて頂いた内容から変更になっているところがございますので、それについて説明をさせていただきます。まず、全ての地区に係る変更内容でございますけれども、上から2行目のところ、或いは4行目のところの面積を数字で表しているところがございますが、それぞれに「約」というのを頭につけております。それから、下から2段目でございますが、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限でございますが、今回はこの「色彩その他」というのが抜けております。今回、県との事前協議の中で、地区整備計画の地区の中で色彩を制限している事項がございますので、この表題についてもこの文言を追加した方が良いということがございましたので、今回「色彩その他の」を追加したものでございます。それから、資料の15ページをご覧頂きたいと思います。変更前後対照表でございます。ここの一番上の欄の「区域の整備・開発及び保全の方針」のところにつきましては、ここに書いております、低層住宅、それから、沿道型低層住宅地区、親水住宅地区、これらの地区におきまして、地区整備計画の中に配置でありますとか、高さの制限をしているところがございますので、この方針のところの地区に、この配置・高さの表現を追加するものでございます。それから、前回説明させて頂きました内容でございますが、資料の7ページをお願いします。7ページ中段に書いております「建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度」これを10分の8というのを説明させて頂きましたけれども、新たに低層住宅地区に追加するというものでございます。それから、資料の9ページでございますが、業務研究地区の中の「建築物等の用途の制限」に、センター・マーリーナ地区と整合を図るため「ゲームセンターを含む」を追加するものでございます。それから、資料の16ページでございますが、縦覧結果と意見書の提出状況でございますが、前回の12月に説明させて頂きました内容で、22年1月15日から1月29日までの期間、縦覧したところ、縦覧者が1名、意見書の提出についてはなしという状況でございます。簡単でございますが、説明は以上でございます。

森津会長 事務局の説明が終わりましたので、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞお願いいたします。

前田委員 各地区の名称ですが、「業務研究地区」ですね。潮芦屋プランでもそのようになっていると思いますが、実態的には高齢者シニア住宅なり、マンションなり特別支援学校ですか、といった格好になっておりますね。当初の議会などで説明された業務研究地区ということの持っているイメージというか、広く持つイメージですね、実態とはかけ離れているということが、既存の建物があるといことで、どうのこうのと今更言いませんけれども、乖離があるというか、誰が見てもそういうことが一般的に見てもわかるものを、そうなった時にどうするのかと。それでも通ってしまうのか。例えば、良い名称があるのかどうかというのは、まあ、この場でなくても県の企業庁とか潮芦屋プランとかで考えないといけないということの問題意識はあるなということだけは言うておきたいと思います。

林都市計画課長 只今のご意見につきましては、企業庁とも話を詰めているところでご

ざいまして、この業務研究地区、今言われました北側につきましてはマンションが建っている、学校が出来ているというところがございますので、潮芦屋プランの見直しも含めまして、その辺の所の整理をしていきたいと考えております。

内田委員 教えてください。建築物の用途の制限でゲームセンターを規制するというところで、どれぐらいの範囲を規制するのか。入れることによってどんな効果がでるのか。

林都市計画課長 市では実際のところ、生活環境保全のための建築等の規制に関する条例、いわゆるラブパチ条例がございますけれども、もともとの業務研究用地のところについては、第2種住居地域ということになっております。条例はありますけれども、より都市計画上の制限を加えたいということで、今までセンター・マリーナ地区でも表現しておりましたので、追加をさせて頂きたいということでございます。

内田委員 他のところの表現と合わせたということですね。

林都市計画課長 そうです。

森津会長 ほか、よろしいでしょうか。この件につきましてはこのくらいということで、2件目にまいります。阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定、芦屋市決定ですが、都市計画月若町地区地区計画の決定について事務局から説明をお願いします。

東まちづくり・開発事業担当課長 都市計画課の東と申します、よろしく願いいたします。お手元の資料のインデックスが資料となっております。ページ数25ページをお開きください。こちらが地域図となっております、ベースは用途地域で駅前地区となっておりますのが近隣商業地域、住宅地区としておりますのが第1種中高層住居専用地域、山手幹線沿道地区につきましても第1種中高層住居専用地域、一番右下の部分の低層住宅地区は第1種低層住居専用地域、用途地域に関して各々の地区を分けているということでございます。山手幹線沿道地区につきましては、字が書いている下に道路の形態が見えておりますけれども、こちらから芦屋川をアンダーで通ることになりますので、宅地が接するところというのは、側道となっております。そういうこともございまして、当初は住宅地区一本で、山手幹線沿道地区というのを設けずに考えたいという。それが、現状のまちとマッチするということになるのではないかと出発しております。それが、沿道の土地をお持ちの複数のかたが、やはり側道とはいえ沿道の土地利用ということが考えられるというようなご意見がありましたので、当初は出来るだけ幅取りを狭くしまして、芦屋市以外では一般的に用いられています25メートルということがございます。しかしながら、沿道地区と住宅地区にまたがっておられるかたのご意見等ございまして、他地区と同様の30メートルに変更したというようなことでございます。この月若地区の一番大きな特徴といたしまして、住宅地区ですね、高さ制限が10メートルということで、3階程度の高さ、建ペイ60の容積200ですので、60掛ける3階の180ですから、もともと建たないところもあるのですけれども、容積200を切っているということで、現状と合っている部分が相当あるからこういうルールになっているのですけれども、かなり厳しくなっているということから、現在におきましては総意になっているということが確認できておりますので、今日説明をさせて頂いておりますけれども、確認でき

ない部分で意見書等がございましたら、精査いたしまして、もう一度考え直して頂くこともあるということ、地元のかたにも説明をさせて頂いて、今日説明をさせて頂く予定になっておりますので、よろしく願いいたします。詳しい内容につきましては、柴田の方から説明いたしますのでよろしくお願い致します。

柴田都市計画課係員 都市計画課の柴田でございます。よろしくお願い致します。それでは、月若町地区地区計画の決定について説明させて頂きます。恐れ入りますが座って説明させて頂きます。

それでは、月若町のまちづくり協議会が地区計画についての要請書を提出するに至った活動の経緯について、最初に説明させて頂きたいと思っております。お手持ち資料の27ページ以降になります。これが、月若町まちづくり協議会から提出されました地区計画の都市計画決定手続き要請書になります。また、その資料33ページをご覧頂けますでしょうか。以降にまちづくり協議会の活動経過を載せてあります。概要の方を申し上げますと、平成18年の末から1年半の準備会期間を経てまちづくり協議会を設立し、21ヶ月間に役員会を29回、月に1回から2回の役員会を行っております。その間、アンケートを2回、意見交換会を3回、まちづくりニュースを13号発行いたしまして、昨年10月4日に第2回総会を開催し、住民案を審議しております。資料の36ページをご覧頂けますでしょうか。総会結果（出席率・賛成率）というところですが、その審議結果を載せてあります。権利者数266名中、委任状が171名、出席者が22名の合計193名の賛同を得ております。率にしますと72.6パーセントということになっております。

続きまして、資料37ページ以降に反対意見があったかたへの対応について載せております。4名に対する対応結果を載せていますが、A氏以外の3名については主旨等、説明し理解を得られています。A氏に対しましては、将来賃貸マンション等を建てたいというご計画をお持ちのかたで、高さ規制や沿道地区の幅取りについて反対をされておりました。地元協議会の方で話し合いを重ねまして、その中で沿道地区の幅を25メートルから30メートルに変更をしております。高さの規制については、将来的にマンション建設などしたいということではありますが、現在、具体的な建築計画をお持ちではないため、高さ規制を設けること自体をして頂きたくないというお考えでした。

それでは、具体的な地区整備計画の内容について説明させて頂きます。資料では19ページ以降になります。先ほど東課長の方から、説明をして頂きました様に4地区に分けておりますが、建築物等の用途の制限を低層住宅地区を除く3地区に「建築してはならない建築物」を定め、制限を設けようとしております。

住宅地区におきましては、2項目を挙げております。「店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物」で兼用住宅の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ居住以外の用途の床面積の合計が50平方メートル以内のものは除く。これは、松ノ内町地区の地区計画でも定めております。ふたつ目としましては、「自動車車庫」で建築物に付属するものは除外されます。この地区の用途地域における用途制限では床面積500平方メートル以下で2階以下の店舗等、また、床面積は300平方メー

トル以下で2階以下の自動車車庫が可能な地域となっておりますが、住宅中心の地区とするために、この2つを建築してはならないとしております。

山手幹線沿道地区におきましても、「店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを越えるもの」で、これは同じく、山手幹線が通る市内の地区であります。翠ヶ丘町地区の地区計画で同じ規制を定めております。ふたつ目は住宅地区と同じ「自動車車庫」を挙げております。この地区の用途地域は住宅地区と同じ用途地域になりますが、幹線道路の沿道ということで住宅地区ほどの制限は設けておりませんが、大規模な店舗等の立地を抑制し、隣接する住宅地区の住環境に配慮したものとしております。

駅前地区につきましては、9項目挙げております。ホテルや旅館、自動車教習所、マージャン屋やぱちんこ屋、ゲームセンター等、カラオケボックス等、倉庫業を営む倉庫、床面積が15平方メートルを超える畜舎、自動車車庫、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの、葬儀を主たる目的とする建築物、以上の9項目を建築してはならないとしております。用途地域は近隣商業地域でありまして、住居系の用途地域に比べて様々な土地利用が可能とされる地域にはなりますが、本地区は商業業務施設と駅前住宅というものが共存する地区として利便性や安全性に配慮した土地利用を図ることとして、以上の制限を定めようとするものです。これは、JR芦屋駅の南側にあります、業平町地区の地区計画におきましても近隣商業地域で同様の規制を定めております。なお、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りではないとしておりまして、既にあります、これらの用途規制に合致しない建築物の建替えは可能となっております。また飛びますが、資料の40ページにこれらの制限による既存不適格建築物の位置図を載せております。住宅地区で5件の店舗や事務所等が既存不適格となるのみで、ほとんどが地区計画の用途制限を満たしている状態となります。

資料に戻りまして、同じく19ページです。建築物の敷地面積の最低限度についてですけれども、駅前地区以外の3地区において定めようとしております。これは、「芦屋市住みよいまちづくり条例」に基づきます。敷地の最低規模の考え方を基本にしており条例の上乗せをする形になっております。低層住宅地区におきましては、「敷地面積が2,000平方メートル未満の敷地の場合は210平方メートル以上とし、2,000平方メートル以上の敷地を分割する際には250平方メートル以上とする」ものです。条例では第1種低層住居専用地域になりますので、「500平方メートル未満の敷地を分割するには170平方メートル以上に、500平方メートル以上2,000平方メートル未満の敷地を分割するには210平方メートル以上に、2,000平方メートル以上の敷地では250平方メートル以上とする」こととなっておりますが、地区計画では、その条例にある500平方メートル未満の最小区分を設けないものとしております。また、条例に定めております緩和規定も地区計画では設けないこととしております。

住宅地区、山手幹線沿道地区では同じ内容で敷地面積が2,000平方メートル未満の敷地を分割する場合は130平方メートル以上、2,000平方メートル以上の敷

地を分割する場合には150平方メートル以上とする。これも条例で「500平方メートル未満の敷地を分割するには110平方メートル以上」と定められておりますが、最小区分を設けないものとしております。また、低層住宅地区と同様に緩和規定も設けておりません。これは、他の地区の松ノ内町地区の地区計画の住宅地区においても同様に設けております。また、翠ヶ丘町地区の地区計画においても一部緩和規定がありますが同様の規制を設けております。

これらの建築敷地面積の最低限度は新たに建築敷地を分割する場合においてでありまして、現に最低敷地面積を満たさない敷地につきましては、建替え等、建築は可能となっております。資料41ページにこれらの最低限度に満たない敷地の位置図を載せております。住宅地区を中心に42敷地が敷地面積の最低限度に満たない敷地になります。条例による最低敷地面積である170平方メートル、110平方メートルを満たさない敷地は、この内28敷地あります。また、条例の緩和規定である8割までの緩和を単純にあてはめると、さらにその中でも14敷地が現状でも最低限度に満たない敷地があることという形になっています。他の規制項目に比べますと既存不適格件数が多くなりますが、これは新たに分割する際の規制でありまして、将来に向けて現在ある敷地が分割され更に細分化されれば、建て詰まりですとか、緑地の減少等、住環境の悪化が考えられるため、そういったことを防ぎたいということでこの規制を設けたいとしております。

資料の方の20ページにあります。建築物の高さの最高限度についてです。4地区それぞれに定めております。低層住宅地区につきましては、建築物の最高高さを10メートルとし、軒の高さを7メートルとするものです。すべての地区の高さの最高限度に共通することですが、建築物の最高部の高さに階段室や昇降機塔等の塔屋を含むものとしております。この地区は、第1種高度地区で最高高さが10メートルとされている地域ですが、軒の高さ7メートルとすることで2階建て程度の低層住宅とし現在の低層住宅で構成されています住環境を保全しようというものです。次に、住宅地区につきましては建築物の最高高さを10メートルとし、概ね3階建てまでの建物となります。2項以降には緩和規定を設けております。内容としまして「地区計画の決定告示の際現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画最高高さが10メートルを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの。」そして、「敷地面積の10分の1以上の空地进行を道路に面して有するもの。」この条件を満たすものについては、既存の高さまでは認めることとしております。この地区は、第2種高度地区であり最高高さが15メートルとされているところです。今回、地区計画で新たに高さ制限を設けた場合、現在の5階建て分譲マンション等が既存不適格になりまして、同じ5階建てに建替えが出来ない。となる様な新たなルールというのは賛同が得られず、地区計画が決定できなくなりますので、「既存不適格建築物も一定の条件を持って建替え可能」としたのが、このただし書きです。

資料39ページをご覧くださいませでしょうか。この高さを超える建築物の位置図を載せております。計画区域内における既存不適格となる建物は全てこの住宅地区にありまして、8件ございます。4階又は5階建ての共同住宅などです。これらは、先に説明

した緩和規定で一定の条件の下、同じ高さまで建替えが出来るものとしております。

資料の方に戻りまして、山手幹線沿道地区については、建築物の最高高さを13.5メートル、軒高12メートルとし、概ね4階建てまでの建物ができる地区になります。幹線道路に接する地区として南北の住宅地区に配慮しながら、やや高い土地利用が図れるようにしようとするものです。また、住宅地区と同様の緩和規定を設けております。

駅前地区につきましては、建築物の最高高さを18メートル、概ね6階建てまでの建物となります。この地区におきまして、住宅地区と同様の緩和規定を設けております。この地区は、第4種高度地区であり斜線制限はありますが、最高高さは定められていない地域になります。阪急芦屋川駅周辺の現在ある建築物の状況より6階程度の18メートルまでと考え、今後もその高さが突出した建築物が建てられるのを防ごうとするものです。

次のページ、資料21ページになります。壁面の位置の制限についてですが、3地区について定めております。低層住宅地区についてですが、道路境界線から建築物の外壁までの距離の最低限度は2メートル、隣地境界線からは、敷地面積が500平方メートル未満の場合は1メートル、敷地面積が500平方メートル以上の場合は1.5メートルとしようとするものです。この地区は、第3種風致地区でありまして、風致の規制で道路境界線からの後退距離は2メートル、敷地境界線からは1メートルとされていることを基本に考え、一定の敷地面積が広い敷地では、さらに余裕があることから敷地境界からの後退距離を1.5メートルとしております。住宅地区、山手幹線沿道地区は同じ内容としておりまして、隣地境界線からの建築物の外壁の面までの距離の最低限度は、敷地面積の規模によりまして、3段階に分けています。敷地面積が250平方メートル未満では0.7メートル、これは、「芦屋市住みよいまちづくり条例」で定める数値と同じものとなっております。敷地面積が250平方メートル以上500平方メートル未満の場合は1メートル、敷地面積が500平方メートル以上の場合は1.5メートルとして、広い敷地ほど壁面後退距離を大きく取り緑化等を促進させたいと考えております。そして、第4項に緩和規定を載せております。第3項の限度に満たない距離にある建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。第3項の限度に満たない距離にある建築物が、物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3メートル以下であり、かつ、この限度に満たない距離にある部分の床面積の合計が5平方メートル以内であること。この緩和の考え方は、建築基準法・都市計画で決められておりまして、その緩和の考え方を踏襲したものとなっております。これらの規制は、松ノ内町地区、翠ヶ丘町地区の地区計画におきまして建築物の高さも条件に入れるなどの若干の違いはありますが、同様の規制を設けております。

緑化率の最低限度でございますが、3地区について定めております。低層住宅地区につきましては30パーセントといたしまして、この数値は第3種風致地区の規制と同じのものにしようとするものです。住宅地区、山手幹線沿道地区は同じ規制内容としておりまして、敷地面積が500平方メートル以上の場合に20パーセント以上とす

るものです。「芦屋市住みよいまちづくり条例」で特定建築物については20パーセント以上の緑化率とするという基準がございますが、特定建築物でない戸建てであっても同程度の大きさの敷地については、緑化を図って頂きたいと考えるものです。この規制は、翠ヶ丘町地区の地区計画の中低層住宅地区におきましても同様の規制を設けております。

次に、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限についてですが、建築物の屋根及び外壁の色彩等は周辺環境と調和したものとし、芦屋景観地区に定める大規模建築物の色彩基準を運用する。としております。現在、芦屋景観地区として大規模建築物ではない戸建てであっても、屋根と外壁の色彩の基準が定められておりますが、大規模建築物は、より景観に配慮するよう、戸建てよりも、使用できる色彩の範囲を狭くしております。地区計画では、その大規模建築物の色彩基準を全ての建築物に用いるようにしたいとするものです。

これらの規制は、他の松ノ内町地区と翠ヶ丘町地区の地区計画におきましても、定められております規制でございます。

次に、屋外広告物ですが、駅前地区を除く3地区、低層住宅地区、住宅地区、山手幹線沿道地区につきましては、「屋外広告物の表示面積の合計は5平方メートル以下、3枚以下とし、高さは5メートル以下とする」となっております。屋外広告物につきましては、現在兵庫県条例である屋外広告物条例による規制がありますが、その条例によりますと、この地区は第2種禁止地域になります。20平方メートルまでは、自家用広告物は掲出が可能となっている地域になります。また、5平方メートル未満のものであれば、許可を受ける必要がないとされております。もともとこの地区は、店舗等が少なく、地区計画でも住宅中心のまちづくりをするものと考え、用途の規制で店舗等を規制しております。また、幹線道路沿いであっても、大規模な店舗等は規制することとしておりますので、大きな広告物を必要とはしないと考えます。また、この規制することによって、現在のまちの景観が維持できるのではと考えております。

また、駅前地区につきましては、屋外広告物を屋上に表示、設置してはならないとしております。この地区は、屋外広告物条例におきまして許可地域になりますが、芦屋川沿いの風致地区に接した地区であることから景観に配慮して頂きたいということで屋上の掲出を行わないようにしたいと考えております。以上、長くなりましたが、地区整備計画の説明を終わらせて頂きます。

森津会長 それでは、説明が終わりましたので、ご質問ご意見がありましたら、どうぞ。

森津会長 21ページの緑化率の最低限度で、この数字の1というのは要らないですね。

東まちづくり・開発事業担当課長 分かりました、そうさせていただきます。

徳田委員 42ページですが、地区整備計画による、屋外広告物の位置図ですけれども、

の写真B1地区ですね、表示面積5平方メートル以下、枚数3枚以下、高さ5メートル以下。このの公告物はどの部分で引っかかるのですか、高さは5メートル以下みたいですが、5平方メートル以下ですか、枚数3以下ですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 枚数3枚以下という部分で抵触すると考えています。

徳田委員 縦に7枚あるみたいですが、7枚が2段、これは1つずつ一枚一枚と勘定す

るのですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 勘定の仕方にも色々あると思いますが、今回は、そういう勘定になったということです。

徳田委員 縦に2つあって上に台形なので、これで3つという考え方ではないですね。その点は、基準というのは明確でなくて良いのですかね。1枚辺りの基準という認識は、1社当たりの公告が1枚というカウント、1店舗当たりという。

東まちづくり・開発事業担当課長 ベースは、兵庫県の屋外広告物条例に則って審査というかカウントさせていただきますので、その運用の中でのやり方でやりますから、そこまで特記しなくても運用できると思います。

徳田委員 その兵庫県の条例の中では、タイプの勘定の仕方がそういったケースでも明確に規定されているわけですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 ベースは、兵庫県の屋外広告物条例に則っての話ですので。

森津会長 如何でしょうか。

徳田委員 もう一点、このあと景観地区の芦屋川南の部分もありますけれども、将来的にはこの北側もやると、この前お話しがありましたけれども、こちら辺の絡みで、緑化の絡みとか整合性とか、そういった話は住民さんの間で地区計画を作っておられる中で出てきているのかなど。例えば、この駅前地区というのは緑化規定がなかったですけれども、まあ、現状無理ですわね。されたってね、したくはないと思いますが、こちら辺今後の計画性、整合性というか、にらみ合わせは今回そこまでは考えていないのですかね。

東まちづくり・開発事業担当課長 芦屋川景観地区と柴田が説明しました月若の地区計画と同時進行しておりましたので、昨年12月に事前説明させて頂いている内容でございますので、整合性というところまでは至っておりません。この北側につきましても3月にアンケート調査をさせて頂きまして、当然南側の部分でも説明いたしましたように、地域のかたのご理解と協力をなくしては芦屋川の景観地区は成立しませんので、アンケートを集約いたしまして、基本はやはり南の部分と同等の規制ということがベースとなると思いますけれども、やはり理解とご協力が頂けないと、ということになりますから、この段階で言えるということには至っておりません。もし抵触するということがございましたらですね、道路側から1メートル、風致の2メートルの部分を1メートル上乘せして3メートル壁面後退というのが、この地区計画で規定していない部分で、芦屋川景観地区で上乘せされるかなというように思っておりますけれども、それも行政としましては、そういうような形で南と同じようにしたいのですけれども、アンケート集約とこちらの説明をして、理解・協力を頂いて成り立つものですので、ここでは介入するというわけにはいかないと考えます。

内田委員 一言あるのですけれども、一つ目はこの地区の隣の松ノ内町地区の地区計画を、特に山手幹線沿道について同じような考えになっていると、冒頭説明がありましたけれども、次の会の時には比較対照表のようなものをもし可能であれば用意して頂きたいなとお願いしておきます。二つ目は、現状において計画内容に合致していない

というところですが、それに絡んであわせて伺いたいのですが、一つ目は39ページで、高さ制限を超えるようなものということで、と でちょっと街路を挟んで向かいには近商になっている、で街路のところでは別れているのでというのは分かるのですが、一帯としてどうですかね、この反対側の線路沿いの近商になっているところが、もし近商として再建されれば、こういった形で再建できることは当然と思うのですけれども、ここの権利者等からですね今回の既存不適格について何かなかったのですかね。

東まちづくり・開発事業担当課長 阪急以北の権利者ですかね。

内田委員 南側の のところですね、今回の地区計画の範囲を超えますけれども。そもそも用途地区の地区指定の方が問題なのではないかなということ、否定されうるのではないかなと思うのですけれども。そういったことはなかったのですかね。それが、二つ目、三つ目の方ですが、裏の40ページのところで、B1地区にある。これは、美術館の用途が好ましくないというようなことが、この地区計画上はなっているということの様ですが、ある程度の規模のものであれば、美術館がある程度点在しているというのは、そういった観点から好ましいと思えるのですけれども。ただ、それを何とか好ましい、好ましいと考えることについて問題があるのかもしれないが、考えるとしたならば、こういうような手立てはないのか。美術館のことをどう考えていくかということが、まちづくり協議会ではどうなっているのかということをお教えください。

東まちづくり・開発事業担当課長 先ほどの松ノ内町との対比は、次回に出させていただきますと思います。沿道地区につきましては、松ノ内町の方が緩やかで5階までOKということになっております。次回出させていただきます。、 の高さの部分での既存不適格でおっしゃっていた意見はないのですかということですが、一定の条件といたしても、現在の条例に基づく取り扱いでクリアできるような条件での、建替えが可能ということになりますので、反対という形でのご意見はございません。用途地域として問題があるのではないかという話ですが、若干その近隣の営業の中で住宅地のかたが困っていらっしゃるという現状はあります。それは、用途地域が不適切であるということではないと思いますけれども、住宅地として若干の問題があるということではあります。こちらの近隣商業というのは、容積が200の近隣商業地域で、高度利用するという様な形の近隣商業地域ではないというのは事実です。それと美術館ですが、用途の規制につきましても、既存不適格の部分について地区計画でそもそも用途が不適格でも建替えは可能ということですので、美術館を否定するものではないのです。ですから、位置付けがどうかということではなく、地域としても美術館があるから問題があるということでは全然ございませんし、建替えをする分については、地区計画上は問題が無い。建築基準法上の問題があれば、それは当然整理される。地区計画上で規制するものではないです。

内田委員 否定じゃないということが、ちゃんと確認できているわけですね。

東まちづくり・開発事業担当課長 はい

森津会長 それでは、如何でしょうか。実質的にはどう引いても同じかと思うのですが、

月若公園の30メートルのところのぶんですね、これを沿道地区にするのか、住宅地区にするのか、その判断というのはどのような基準ですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 意味が無いといえば意味が無いぶんではあるのですが、用途地域が1中高で同じですし、逆にいうとその下の1低が伸びてきているということでしたら、若干の考え方の整理も変わってくると思うのですが、ここだけを外すというのは、結果は一緒ですけれども。

森津会長 そこを30メートルはわざわざ取る必要がないのですね、公園の部分について言えば。そこをこっちに入れるのか、入れないのかを何か流されたのか、こうなったのはどういう理由かなという疑問をもったのですけれどもね。

東まちづくり・開発事業担当課長 実質上結果は変わらないと思いますけれども。沿道という線引きをするというところで、判り易い都市計画というのか、それを選んだということですね。

徳田委員 建築物等の用途の制限というので、自動車車庫、車庫というのは屋根付きのもので、コインパーキング、そういったものは車庫に当たらないと考えていいですね。

東まちづくり・開発事業担当課長 建築物の規定ですので、例えば、青空の駐車場について規定はございません。大丈夫です。

東まちづくり・開発事業担当課長 それと21ページの緑化率の最低限度の部分で、低層住宅地区については「30パーセント以上」と括弧書きがありますけれども、その他のところは「20パーセントとする」と表現にしておりますので、「以上」というのは、削除、不要だと思しますので、「30パーセントとする」に訂正させていただきます。

平山委員 今の括弧書きで「屋上緑化・壁面緑化は除く」とありますけれども、県なんかでは含めるものだったと思うのですが、不確かな記憶で申し訳ないんですが、これは、除くとした理由は何かあるのですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 この30パーセントは、県条例の風致地区の率とイコールでございまして、風致地区につきましても、緑地率ということになっておりまして、地区計画の緑化率とそもそも考え方が違ってございまして、現在の風致地区に出来るだけ近づけようという配慮でございまして、ただ、地区計画で括弧書きの部分ですね、基本的にはあまり効力が法律的には無いのです。最低限度を決めるだけですので、参考ということになるかと思っております。ただ、風致地区と違うものを決めているものではないですよという、意思表示という形になります。

平山委員 高木1本とかこれぐらいの緑が何本とか言うよりは、壁面がね、ツタが這っている方が感じがよろしいとあって、なんとなく普通の住民感情としては、なぜこの括弧書きまでふる必要があったかというのがちょっと引っかかります。

東まちづくり・開発事業担当課長 屋上緑化・壁面緑化を否定しているわけではないのですけれども、今申しましたように風致地区に入っておりますので、県条例ですから県が所管いたしますのでね、地区計画で定めると一定、市も当事者になり得ますので、風致と同じような運用を地区計画でも決めておりますよということでございます。見ようによっては否定しているように見えるかもしれませんが、趣旨としてはそ

ういうことはなくて、風致地区に近づけるといふことでございます。

森津会長 それでは、如何でしょうか。よろしいでしょうか。

内田委員 今の部分で、文言ですけれども、除くというのは違和感があるので、これら以外でこれだけの数値を確保しないといけないとだめよという表現に出来ないものですかね。

東まちづくり・開発事業担当課長 過去にこういう表現をさせて頂いておりましたね、同じものですから、同じ表現にさせて頂きたい。

内田委員 もう一箇所、19ページの方に戻って頂いて、19ページの一番下のところ、敷地面積の最低限度のところですけれども、どちらの地区でも第1項があって、そこにただし書きがあって、既存のものについてはかまわないということが書いている形になっているのですが、ただし書きが第1項の中に入っているというのが違和感があるのですけれども。

東まちづくり・開発事業担当課長 前の時もそうですけれども、この既存不適格の部分について、建替え等が出来ないように誤解をされるかたの配慮ということですね。

内田委員 1の中に入っているということで2にはない。

東まちづくり・開発事業担当課長 2のところは、既存不適格ということにはならないですね。

内田委員 そうなってくると、表題である建築物の敷地面積の最低限度ということに対して、よく読んだらもれなくなっているのだろうとは思いますが、ダイレクトに建築物の敷地面積の最低限度というのが良く分からないなという感じがします。最低限度に関して、今ある敷地については縛るものではないということじゃないのかな。分割する場合のみ初めて最低限度について規定する。分割する場合に既存の面積が2,000平方メートルを超えるのか、超えないのかということによって、段階的になりますよという構成ですよね。ここの書き方だと、分かれた条件ということで2,000平方メートルに満たない場合の時には、既存は何も言わないよという構成になっていて、分かりづらいなと。

東まちづくり・開発事業担当課長 今、説明不足だったかもしれませんが、2,000平方メートル以上の敷地を割る場合ということにつきましては、ベースは2,000平方メートルですから既存不適格というのがありえないですね。ですから、ただし書きは不要ということで、1番のところに書いております。

内田委員 だったら、敷地面積が2,000平方メートルの場合を分割する時には、ただし既存は関係ないということではないですか。2番の敷地を分割する場合というところまではセットになっているので、分割していない2,000平方メートルより小さいところは、どこを見たらいいのかなと思います。

森津会長 分割しない時には、最低限度は問題になるということは無いということですね。

東まちづくり・開発事業担当課長 敷地を分割する場合はという表現になっておりますので、分割しない場合は該当しないということに読めるのですけれどもね。

内田委員 結果的にはね。

東まちづくり・開発事業担当課長 これも、言い訳という形になるかもしれませんが。

内田委員 じっくり読んだらこれで分かると思うのですけれども、違和感があるなど。前からあるといっても、分かりづらいなど。

森津会長 このただし書きが無くても別に問題はないのではないですか。入れるからかえてこのような解釈が出て来るのではないですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 問題ないのですけれども、この部分は、いろいろと既存不適格のかたについては切実な問題でしてね。建て替えられなくなるのではないかという問合せが相当多いもので、法律的には書く必要はない訳ですけれども。

内田委員 だから、それで説明するのであれば、外に出した方が判り易いのではないかなと思いますけれどもね。

東まちづくり・開発事業担当課長 こちらの理解としましては、2項の部分についてはそういう現象がございませんのでね。そっちでセットした方が良いのではないかと考えてさせて頂いたということでございます。

助野委員 37ページの中、2項目目に、総会のおりに既存の建物については、現在の高さで建て替えられると不公平ではないかというご意見が出ておりますよね、それに対して対応として説明したとありますけれども。これは全ての規制についてですね。今後、建替え等が出た場合は、条例に準じた勧告、或いはそのあたりは如何なのですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 そもそも、都市計画上で高さ規定を設けますと建替えする場合には、新たに設けた高さ規制に合致したものでないといけないというような考え方が一般的なのです。だから、地区計画という制度が地域を守るといいでしょうか、そういう形の制度としてフルに活用される中でやはり高さ制限を設けようと思う発意になるものにつきましては、そういうものが建っていないと判らないということがございまして、逆にいうと建ってしまうと今言った様な取り扱いをしますと、その地区については、高さ制限が出来ないと言うに等しい状況になりますので、せっかくの地区計画の制度が活用し難くなることからですね。一般的には、西宮方式と言うのですけれども、無条件で建て替えられる訳にはいきませんので、一定の条件を付して既存の高さまで建て替えることが出来るということにしておかなければ、特に分譲マンション等でしたら必ず反対が出ますので、地区計画の高さ規制にかかる建物が1棟でもその地域にあれば、高さ規制できないということになりますので、不公平感というのは重々判っているのですけれども。今後のまちづくりの中で高さ規制を望む場合はですね、そういう形をしないと成立しませんので、それらを飲み込んだ形での運用という形で、色んなところでこういうやり方をしているということです。

助野委員 ある面では住居者の権利を縛る結果になりますわな。その辺で100パーセントじゃあ住民の方々が納得してしてくれるのかどうかね。その辺は如何なものかなと思うのですけれども。従前これだけの高さのものが建っていたのに、この制限に掛かるということは当然出て来ますし、当面の指導というのは、大変なことじゃないのでしょうかね。

東まちづくり・開発事業担当課長 よくマンションがお隣なり、近くに建つと反対運動

がありますね。割と高さというのが大きい部分だと思うのです。これを他の方法でという話になると、基本的にはこういう法的に決めないと規制が出来ませんので、今後、高いものが建ってですね、住環境が悪くなるというのをこの地域のかたは望まないということでございますので、これがないとギリギリ一杯建てることを法的には基本的に阻止できないということになりますので、地域のかたについては、今の住環境を守って行きたいという、相当数のかたが望まれておりますので、こういう地区計画になったということです。

森津会長 長期間を要するでしょう。けれども、2回目の建替えはだめということですね。

東まちづくり・開発事業担当課長 基本的にはですね土地が持っている…。

森津会長 ここに書いてあるものは、「決定告示の際に現に存するもの」。だから、1回建て替えてしまうと、それは告示日ではない訳ですね。

東まちづくり・開発事業担当課長 それがですね、西宮が決めたことで、西宮のぶんに習っている部分があるのですけれども、土地が持っている権利という理解で作っているということです。

森津会長 これの、その条文の解釈としたら、そんなのは出てこないのではないですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 その辺を議論していた部分があるのですけれども。もし、そういうことでないと1回しか駄目なんだということでしたら、変更等の部分を考えざるを得ないと。それは、精査させていただきます。

森津会長 2回目以上の複数回建替えが出来るというのだったら、意味が無いと思うのですね、逆にね。いつまでたってもそこは変わらない訳ですからね。そういうことが、まさに不公平だと思うのですけれどもね。まだ、そういうのが出てこないから争いにならないのでしょうかね。

前田委員 今の会長のご意見もそうだと思うのですけれども。法に基づくということですね、建替えというのは。今まで各他の地区もそういうような格好で来ているということならば、そういうご意見が出なかったから明確になっていなくて、研究のものだということで片付けていいのかどうかというところがあるでしょ。今言っている意見が権利者というのですか、住民のかたから出なかったのかということと、そういった規制ですね。修復されてくるということで、建替えが近々無かった。新しい建物でコンクリートの物ですから、耐用年が50年60年と長くなってきているので、やはり何らかの形で法的に規制していくことがいいのではないかと。十幾つ、だいたい地区計画をして来ましたが、そここのところの整理というかね、早く法的な形で詰めて行かれるのがいいのではないかと思います。

森津会長 後よろしいでしょうか。それでは、次に行きたいと思います。説明事項の3件目ですね、阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の決定、これも芦屋市決定ですが、都市計画芦屋川南特別景観地区の決定につきまして事務局から説明をお願いします。

東まちづくり・開発事業担当課長 本日お配りさせていただきます計画書が2つございます。一番上の部分が申し訳ありませんが、差し替えの分となっております。事前にお配り

しております、ページ数で言いますと50ページになりますけれども、この表の一番下の建築物等の敷地面積の最低限度の2項の部分、この部分を本日お渡ししております計画書では割愛させて頂きまして、一番最後、表とは別に特例等を書いてあります、事前にお配りしております、51ページですけれども、2項の後にですね、今日お渡ししている、門、塀、垣、石積み擁壁等の保存認定に係る敷地面積の最低限度の特例という形で、表から出してですね、認定審査会が認めたらというのを、市長が認めたらという内容に変えさせて頂きまして、数字等は同じ内容というような形で変更させて頂きたいという内容です。申し訳ありませんがよろしくお願ひします。それと、次の計画書は、左上に(参考)事前説明からの変更点ということで、12月に事前説明をさせて頂いた部分と、今回提出させて頂きました計画書の違う部分についてアンダーラインを引いております。最後に図を書いておりますのは、計画を変更させて頂きました、敷地面積の最低限度の特例の部分について、参考図ということでつけさせて頂いております。上の部分が、例えば、こういう敷地があった場合、一般的には無駄な宅地が無いようにということで、下の左の田の字にされる場合が一般的ですけれども、そうしますと芦屋川に面している既存の生垣が相当数削減されるという、新たな緑化基準は設けますけれども、ずっと連続して生垣がなくなる可能性が多いということから、敷地面積の最低限度の緩和を使うことによって、右の方の のように、インセンティブを芦屋川景観地区の中で、制度の中で作っておく方が、よりいい景観が残せるのではないかという趣旨でございます。そういうことで、その部分の差し替えと、図面等です。それで、前回につきましては(仮称)というかたちでお話させて頂きましたけれども、今回につきましては、芦屋川南特別景観地区というかたちの名前でお願ひしたいと。ということで、12月の都計審、或いは景観審の中で、市全域の芦屋景観地区と芦屋川景観地区との区別がなかなか判り難いという部分と、芦屋川景観地区の特性を明確にした方がいいのではないかとということで、計画書の部分で組み立て方を変えている部分、それと屋根について、前は高いものは屋根を掛けるということはおしてありませんでしたけれども、芦屋川の建物は全て屋根があるという方が、統一感があり、判り易いものがあるということから、全部に掛けさせて頂いたということと、今説明をしました、敷地の最低規模を設けるということが大きな相違点でございます。それと申し訳ございませんが、資料で誤植がございましたので、訂正をお願ひしたいと思います。資料の56ページでございます。説明会を開きまして、その主な意見と事務局の回答を作っておりますけれども、9番というのが2つございます。申し訳ございませんが、訂正をお願ひいたします。それと、12番に書いてある1行目の終わりの方ですけれども、「阪神駅前の隣商業等」は「阪神駅前の近隣商業地域等」でございます。申し訳ございません。それと、事前の配布資料の67ページのA3の折込になっている部分でございますけれども、一番左の縦書きで書いてある部分です。建築物の形態「異種の制限」となっていますが、「意匠の制限」デザイン、意匠の制限の間違いですので、申し訳ありませんが、訂正をお願ひいたします。それでは、詳しい内容につきましては、鹿嶋の方から説明をさせて頂きますので、よろしくお願ひします。

鹿嶋都市計画課主査 都市計画課の鹿嶋です。それでは、説明事項の3つめ景観地区の決定ということで、都市計画芦屋川南特別景観地区の決定について、ご説明させていただきます。恐れ入りますが、座ってご説明させていただきます。

これより、ご説明をさせていただきます芦屋川南特別景観地区でございますが、冒頭東の方から申しましたとおり、前回は（仮称）ということでご説明させていただきましたが、芦屋川沿岸の景観と言いますのは、芦屋市にとって非常に重要な景観を有する特別な思いのある地域であるという位置づけが伝わるようにということで名称の検討をしてみました。それを経まして、地区名が決定されましたので、今回、芦屋川南特別景観地区ということでご説明させていただきます。

それでは、初めに、前回の事前説明の後に行いました、地区住民のかたへの説明会を行っておりますので、その結果についてご説明させていただきます。事前配布させて頂いております資料のインデックス からがこの景観地区の部分になりますが、その内の55ページをお開きください。説明会の開催日時でございますが、第1回目といたしまして2月28日日曜日午前10時からということで開催しております。そして、2回目といたしまして3月2日の火曜日、午後7時からということで、計2回の説明会を開催させて頂いております。それで、ご参加頂いた人数としましては、1回目が17名、2回目が4名ということで、合わせまして21名の地域住民のかたのご参加を頂いております。意見といたしましては、後につけておりますが、18と書いておりますが、9番が2つありますので、全部で19項目のご意見を頂いております。この中で少し主な意見といたしますか、代表的なものをご紹介させていただきたいと思うのですが、主なご意見といたしまして、ナンバー1になります「区域を川沿いの1ブロックだけにすると東西の隣接するブロックとのギャップが大きくなるのではないか。」というご意見。また、その下の2番の「土地所有者にだけ負担を強いるのではなくて、市からの助成・補助といったものがあってしかるべきでないか。」といったようなご意見がありました。また、3番目のところですが「市役所などの公共施設が一番芦屋川の景観を壊している。」といった厳しいご意見も頂いております。また、一番下の6番ですが、近隣商業地域につきましては、今回、壁面後退や広がりのある眺望景観を確保したいということで、斜線制限のようなものを設けようとしているのですが、その部分につきまして、近隣商業については掛けていないというところのご説明の中で「近隣商業地域も景観という観点で言うのであれば同じような規制内容とすべきではないか。」というようなご意見がありました。続いて、次のページ、一枚めくって頂いて、56ページですが、その一番上の7番のところでは、「元々この地域の土地をお持ちのかた、地域にお住まいのかたは、環境を悪くしようとする人はいません。」といったようなご意見がありました。また、一方この下の8番の部分ですが、「元々お住まいのかたは当然そんなことはしないということですが、人がどんどん入れ替わってきている中で、これまで良かった景観が少しずつ壊れてきている、そういったようなことが危惧されている。」というお声もございました。また、11番のところですが、「御影石の塀といったようなものがなくなってきている、大きな敷地が相続などで小さくなっていくにつれて、石垣であるとか、生垣といった芦屋川の景観を特徴付ける

ような景観資源といったようなものがなくなっている。」といったようなご意見も頂いております。この2日間の説明会全般を通しまして、様々なご意見を頂戴しておりますが、芦屋川の景観を守っていくための何らかのルールづくりが必要であるといったことが皆さん大体共通して、賛同を頂けているのではないかとといったというようには感じております。ただ、先ほど申し上げたところの2番にありましたように、地域住民にだけ負担を強いるというようなことだけではなくて、何らかの行政からの支援、そういったものも併せ持って行って欲しいといったような声を2日通してお声を頂いたといった結果となっております。その後ろ、資料の58ページから65ページにかけて、説明会資料ということで、説明会で用いました説明資料を参考としてお付けをさせて頂いております。その資料を用いて地域のかたに説明をさせて頂いたということでございます。それらの説明会で頂いたご意見、都市計画審議会、景観審議会で頂戴しましたご意見などを踏まえまして、前回ご説明させて頂きました都市計画の計画書の案、そこから少し修正をおこなっておりますので、その部分についてご説明をさせて頂きたいと思っております。本日、当日配布させて頂きました計画書のうち、左肩に（参考）ということで、事前説明からの変更点というようなことで書いておりますA4、左片綴りの資料をご覧ください。こちら、アンダーラインで前回説明させて頂いた部分から修正を行った部分を示しておりますので、こちらの資料を用いてご説明させて頂きたいと思っております。地区の名称につきましては、冒頭ありましたように芦屋川南特別景観地区ということで地区名を新たに入れております。次に、位置でございますが、今回、区域の北側端をJRの軌道敷き、線路のセンターということにしております関係で、実際のところもう一度確認をしますと、北側の部分で月若町と松ノ内町の各一部というのが実際この地域の中に入ってくるようになっておりましたが、前回のご説明ではこの2町が抜けておりましたので、申し訳ございませんが、今回、正しく表記させて頂くということで、この2町を追記させて頂いております。そして、一般基準の部分につきましては、前回の審議会でも全市を対象とする芦屋景観地区との違いが判り難いといったようなご指摘、また、芦屋川南特別景観地区、この地区で目指す景観がより明確に解り易いようにすべきだと、いったようなご意見を頂いておりますので、そういった観点で全面的に修正を行っております。上の部分で本地区の特徴といたしまして「河岸の松並木と宅地内の緑や御影石の石積み等が一体となって緑ゆたかな特徴ある景観を形成していること。また、その景観を保全・育成するために」ということで、1番といたしまして、通りの緑の連続性の形成、2番といたしましては、緑と調和した建築物の外観意匠、また、通り外観の形成について、3つ目といたしまして芦屋川の特徴でもあります、広がりのある眺望景観の形成について記述をしたというようなことで、全面的に訂正を掛けさせて頂いております。次に、その下の項目別基準で大きく修正しております点について、ご説明させて頂きますと、前回のご説明の中では項目別基準につきましては大規模建築物とそれ以外の建築物、その他の建築物といったような区分けとしておりましたが、今回基準の見直し、現状の再確認しながら検討を深めていく中で、2階建てまでの低層の建築物につきましては河岸の並木でありますとか、敷地の樹木、そういったものから建物が垣間見える様な

状況にあるといったような状況になっております。また、逆に3階建て以上の中高層建築物にあっては、河岸の緑でありますとか、敷地内のそれらの緑を超えて建物が実際見えてくるといった様なことになっていると、違いが大きくありますので、建物のボリューム的な基準の使い分けといったところよりも、高さによって区分を行って、基準を使い分けということが適切ではないかと考えまして、今回、低層建築物と中高層建築物といったような区分に変更をさせて頂いております。低層建築物、前回までのご説明では大規模建築物以外のその他の建築物としていたところの部分なのですが、その基準の内、位置・規模につきましては前回のご説明ではその項目は全く定めておりませんでした。接道部分にある石積みなどの景観資源を残して頂く配置、形態として頂きたいこと、また通りや周辺との連続性を維持・形成する配置、規模・形態として頂くことは本地区の景観の保全・育成のためには低層建築物であっても求めて行くべきではないかというように考えまして、追加をさせて頂いております。後、一枚めくって頂きまして、次のページ、次の裏面の、通り外観の部分でございますが、1番といたしまして、先ほど申しましたように、低層建築物と緑との関係ということで、敷地内の緑から垣間見える外観意匠とすることとして文言の修正を行っております。また、下の3番、4番の塀でありますとか、擁壁に関する記述につきましては、前回まではコンクリートブロック塀の禁止でありますとか、打放し擁壁、そういったものを用いないこととそういった記述としておりましたが、景観地区の計画書ということで、禁止事項を記載するというよりも、目指すべき姿、こうして頂きたいという姿が見えるような記述するべきであると考えまして、塀につきましては、周辺の景観になじむ素材を使用し、植栽計画と一体となった意匠とすること。擁壁につきましては芦屋川からの見え方に配慮するとともに、地域で多用されている御影石の仕様や周辺の景観になじむ素材や意匠とし、それらと建築物が一体となった特徴ある景観を継承する外観意匠とすることということで改めております。この下の中高層建築物の項目別基準につきましては、屋根・壁面の項目でございますが、前回までのご説明の中では勾配屋根を求めるものについては10メートル以下の低層の建築物のみということにしておりましたが、一つの共通した要素ということで、中高層の建築物についても勾配屋根を求めて、一体感のある景観の創出を図って行きたいというように考えております。ただ、勾配につきましては、低層建築物は10分の2以上としておりますが、中高層建築物については、あまりきつい勾配とすると事実上5階建てが建てられない、実際は4階の規定となってしまうということもございますので、10分の1以上の勾配ということで定めようとしております。そして、その次のページ、3ページになりますが、通り外観というところの項目で、2番といたしまして中高木の植栽を十分に施し、建築物が敷地内の緑と調和した外観意匠とすることとして、低層建築物とは違った中高層建築物に即した記述ということで改めております。その下の3番、4番、5番につきましては、先ほど低層建築物のところでご説明させて頂いた趣旨で、同じく変更させて頂いております。あと、一番大きな変更点といたしまして、説明会までのご意見にもあったのですが、大きな敷地が相続等で分割されることで石積みや生垣などの地域の景観を特徴付けてきた要素がなくなってしまう、また、緑ゆたかな景

観を継承していくためには、ゆとりのある敷地規模というのが必要不可欠であるというように考えまして、今回、建築物の敷地の最低限度というものを新たに追加しております。敷地の規模といたしましては、第一種低層住居専用地域に該当いたしますA地区にあっては250平方メートル、一中高のB地区にあっては150平方メートル、一種住居のC地区にありましては130平方メートルということとしております。この数値ですが、現在既に規制としてある住みよいまちづくり条例による敷地規模の制限のうち、一番大きな宅地を分割する場合の2,000平方メートルを超える敷地を分割する場合の数値といったものを準用したといった数値にさせて頂いております。この最低敷地規模の基準につきましては、一番最後のページ、ページでいいますと4ページと書いている部分ですが、その一番下の部分に書いておりますように、門、塀、垣、石積み擁壁等の保存にかかる敷地面積の最低限度の特例ということで、まちなみを特徴づけている意匠を有するものの保存を行うと市長が認めるものについては、A地区にあっては210平方メートル、B地区にあっては130平方メートル、C地区で110平方メートルとすることが出来るといった特例を設けることによりまして、大きな敷地が分割されるに際して、塀、垣、石積み擁壁等の保存を誘導していただける様な仕組みを併せて設けることというように考えております。文言だけでは少し判り難いかと思いますので、具体的には、今日お配りしました、絵の書いているA4、1枚ものの資料になるのですが、上に現況ということに絵に書いておる資料、下に分割と書いてある資料になるのですが、これを想定しているということになります。現況として、大きな敷地のお屋敷などが、相続等で分割される際に、通常ですと分割と書いております左側の下の図のように宅地を背中合わせにして、各々東西の道に玄関を設けることといったことになろうかと思いますが、そうなりますと今ある立派な石垣であるとか、生垣が分断され喪失してしまうといった様なことになってしまいます。そこで、分割と書いております様に芦屋川と反対側の敷地について、敷地面積の特例、そういったものを適用しながら、芦屋川に面する敷地へのアプローチを設けることによりまして、石垣や生垣、そういったものを誘導、保存していきたい、今ある芦屋川沿岸の景観を特徴付けている様な景観資源を残していきたいといったように考えておるものでございます。以上が前回の説明させて頂きました以降、計画書の部分について修正を行ったところの説明でございます。後、事前配布させて頂いております資料の67ページから69ページまで、A3横の表になりますが、こちらは前回色々ご指摘を頂きまして、市内全域を対象とした芦屋景観地区と芦屋川南特別景観地区との比較表ということで、判りにくいというご指摘を頂きまして比較表をお作りしております。また、71ページの部分では、公共施設の既存不適格の状況がちょっと判りにくいということでしたので、一覧表ということでお付けさせて頂いております。高さの制限につきましては、ルナホールが17.25メートルということで高くなっておりますが、これはもともと第2種高度地区によりまして、15メートルの高さの既存不適格となっておりますといったところで、今回の高さ制限の15メートルはこの地区には定めませんので、現在もう既に既存不適格になっているというような状況でございます。斜線制限につきましては逆に市民センター以外の部分が角の部分になるのですが、ほ

とんどの建物が当たってきているといったような状況となっております、壁面後退につきましては、市民センター、ルナホール、また芦屋警察については3メートル以上下がっておりますが、それ以外の施設につきましては既存不適格の状況になってくるといった状況になっております。その後ろ、73ページから74ページにかけては、今回、既存不適格になる建物の位置図ということで参考にお付けをしております。説明につきましてはこの通りということになりますので省略をさせていただきます。あと、75ページの部分で、前回もご説明をさせていただきましたが、緑化の審査基準の案ということでお付けをさせて頂いております。前回説明させて頂きました以降、現地の調査などを行いまして、代表的な敷地に実際の数値を照らし合わせながら、芦屋川沿いの緑ゆたかな現在の景観を継承するための適切な数値を確認するという作業を続けてまいりました。前回お示した内容と比べますと、今回お示しております数値というのは、実際には厳しい数値というような形になっておりますが、この地区の緑ゆたかな現状を継承していくためには、この程度の数値というのは必要ではないかというように考えております。また、下の部分では、地域に多く見られる樹種なども推奨樹種ということで、お示しながら、連続性のある通り景観を形成していきたいと考えております。あと、最後になりますが、決定までの日程ということで、一枚めくって頂きましたら、76ページに日程表をお付けしておりますので覧下さい。都市計画審議会へは本日、事前審ということでお諮りをしているところでございます。景観審議会へは昨日、24日になりますが、ご審議を頂いております。その後、4月中旬より都市計画法に基づきます縦覧をおこないまして、本審といたしましては5月末ごろに諮問をさせて頂けるかなというような予定となっております。その後につきましては、条例改正について、9月議会でご承認を頂きましたら、10月1日、秋の決定を目指して、この地区の決定をしたいといったようなことで考えております。以上、説明事項の3番の、芦屋川南特別景観地区の決定についてということでご説明とさせていただきます。

森津会長 ではご質問、ご意見がありましたらどうぞ。

徳田委員 この図ですけれども、全体の計画に違和感があって、ピンポイントで出てきていますけれども、これはちゃんと具体的に集合住宅の事業化の計画とか相続など売却で分割されるという様な雰囲気はあるのですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 ございません。ただ、だいぶ前には問合せがありました。芦屋川景観地区の、例えばどういったことを考えているのだということに對しまして、口頭ではありますけれども、このようなことを説明させて頂いておりますけれども。今回のルール作りと共に、説明図という形で提示させて頂いているもので、具体的にはございません。

徳田委員 一つの例ですね。

東まちづくり・開発事業担当課長 一つの例です。

徳田委員 例えば、こういうふうな芦屋川の方ですね、生垣とか塀を残したいというところがあるのですけれども、それでどんなインセンティブを考えているのですか。容積率の緩和とか考えているのですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 敷地面積を一低でしたら250を最低にしておりま
すけれども、それを210まで緩和しまして、専用通路、細い部分ですね、その部
分が出来るといいますか、専用通路が無い敷地は210を最低に出来ると、
専用通路のあるところは250以上ですよということであれば筆数が同じ形で割れる
という形になります。

徳田委員 ピンポイントの話になりますけれどもね、芦屋川の右岸線の道路の幅員はな
んぼですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 都市計画決定の幅員は12メートルです。

徳田委員 12メートル掛ける。ここは住居系の地域だから40パーセントの容積率を
確保できるでしょ。こっち側の道路、西側の道路の幅員の方はどうですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 6メートルはあります。

徳田委員 じゃあまあ、6掛ける4で一応240パーセントいけるのですか、ただ専通
取ったら間口、専通の幅にもよりますけれども、最低2メートル必要でしょ。そうす
ると大幅に敷地を決めちゃうと建たなくなりますしね。今言ったインセンティブでい
いのかどうか判らないけれども、かなりしんどいのではないかという気がするけれど
もね。

東まちづくり・開発事業担当課長 何も無いよりは良いのではないかと。

徳田委員 このような割方しないよ。建売の業者さんでもこのような割り方は絶対しな
いと思うよ。わざわざ専通を作るような割り方はしない。

平山委員 斜線制限ですけれど、本当に必要なと正直なところあるのと。それはなぜ
かと言いますと、住民さんへの説明資料の中に、パノラマ景とビスタ景というのがあ
りますよね、で芦屋川の場合はビスタ景を、ということで、今の状況はまあまあまし
というか、よろしいのでこれを守って行きたいという、芦屋川を中心に考えた時の景
観にこういうラインがあるから、斜線制限ということが出てくるのかなと思うのです
けれども。住民さんへの説明資料の65ページの斜線制限を見ますと、建築物の高さ
制限の方がすごく効いてくるのではないかなと。ちょっとこう削れますよね。ポリユ
ームが、それはあんまり有効に働くものでもないのではないかと。おまけに公共施設
がこれだけ、後の71ページの方の公共施設の既存不適格表の斜線制限がペケ、ペケ、
ペケとペケの連続ですよ。実際これ、市としてこういうことが、対住民に対してや
ってくれと言っているときには、あんたらやってないじゃないのと必ず言われると思
うのですけれど。その当たりどうですか。私でも聞きたい。高さ制限はこれでいっ
たら、ほぼ現状を維持するめちゃくちゃな建物が建たない高さにするためには、これ
で十分じゃないかなと思うのですが、どうでしょうか。

東まちづくり・開発事業担当課長 そもそも今回は一般基準の中で、緑と建物の通り外
観と眺望という組み立て方をやって、それがまあ芦屋川の景観の主たる要素かなとい
う整理をさせて頂きました。その緑を増やすぶんにつきまして、今回は風致地区の条
例で下がった2メートルを、さらに1メートル下がった3メートルにさせて頂いてお
りますけれども、本来、高木ということでしたら、3メートルでは少し足りないの
です、5メートルぐらいあるほうが理想ということですが、そうしますとあ

まりにも既存不適格が大きくなりますので、まあ出来る範囲という部分もあって3メートルにさせて頂きたいと、ただ上の部分につきましては、眺望ということもありますので、本来でしたら5メートルぐらいある部分が望ましいところを、せめて上空の上の部分については5メートルぐらい下がって頂きたい、これは斜線制限にしたらかっこうカクッとなっていますけれども、実際あるかもしれませんけれども、一般的には階段状になるということで、上の部分については5メートルの壁面後退がなされるということであれば、眺望ということでも確保出来ますし、今回提示させて頂きました3項目について、より守るということもありますけれども、芦屋川の景観の要素について、より良いものにして行くということの整理が出来たものですから、公共施設の既存不適格がありますけれども、建替えの際にはその様にして、役所だけが何もしないのかということではない部分も含めまして、行政と住民が一体になって、芦屋川の景観を守って行きたいという気持ちも含めまして、こういう手段を選ばさせて頂いた。公共施設につきましては、芦屋警察と税務署につきましては、個別に伺いに行きまして、こういう形で既存不適格になりますけれども、建替えの際にはよろしく願いしたいということの説明を言ってきまして、まあ快諾といいましょうか、判りましたということで、市役所が建替える時には、南館が建ってからあまり経っていませんので、だいぶ先になるかもしれませんが、建替えの折にはこういう形でよりいい景観を作ることが出来るという思いで、もって行きたいということでございます。

平山委員 北地区もされるということですね。

東まちづくり・開発事業担当課長 この3月にアンケート調査をさせて頂きます。

平山委員 そこで、ここは縛りが掛かる地区だということじゃなくて、こういう理想形の、まあ、芦屋のシンボリックなもので、こういう縛りがある地区じゃなくて、ここはいい地区というか、なんか誇りを持てるような地区にしていきたいという、そういう考えで市はやっているのだということで説明をされて、このような規制がありますって、言うよりは一つでも無くして、無くしても効果はあるという。何べんも言っているのですけれども、高い建物はありますけれども、そんなデザイン性とかの他の要素で充分カバーされる部分というのはありますし、かなり公共地域については及び腰になっていらっしゃるような気がしますし、規制を掛けにくいと、住宅並みの規制を果たして掛けていいものかという様なことがチラッと弱みが見て取られる所もあるのかなと、あっちこっち規制しなくてもほぼ同様の効果になるような工夫があってもいいのではないかなと、例えば教会の先端部分がちょっと見えてもね。それは高さ制限に引っかかりますけれども、それが景観を崩しているとは思えない。その辺は景観審査会ですか、そういうところが汗を流してくれることを希望しますけれども。

東まちづくり・開発事業担当課長 行政といたしましても、規制を掛けるのが我々の仕事だと思ってやっている訳じゃないのですけれども、それで説明会のときも、地元のかたにそんなことをしなくても、ちゃんと考えてやりますよと、言っておられますし、そう思います。そこでお住まいのかたについては自覚をちゃんとお持ちでしょうし、僕ら以上にその地域を愛していらっしゃるからね、何も心配は無いのですけれども、先ほどの市の図のように転売されると、デベロッパーが入ると、建売業者が入る

とか、マンション業者が入るとかといったことになった時に、やはり当然企業ですから、儲けというのは最優先される中で、よくいっているのは芦屋の景観を売りにしながら、芦屋の景観を継承していない、不十分な継承でギリギリやってしまうというケースが多いということがございますので、これ以上放置すると、いわゆる行政の不作为になるということになりますし、住民さんのご意見では、昔は良かったのにといいことが多いいのです。ですから、芦屋のまちの成り立ちというのは、行政が指導してまちを作った訳ではありませんのでね、皆さんが作ったまちですから、それを推奨する、どんどんいい方向に行っているのであれば、そういう行政が立ち入って行く必要がないのですけれども。先ほど言いましたように、そういった流れの中で、昔の良さが無くなって来ているということですから、行政としてもなくなると規制を掛けてですね、最悪の状況を回避する手立てを打たないと、逆に住民さんからお叱りを受ける、お叱りを受けるからやるということはないのですけれども。行政も含めて大事にしていきたいというところがございますので、最悪の事態を回避するためにということがございますので、ご理解頂きたいなと思います。

内田委員 都市景観に基づいて認定の特例とかについて、今の議論と関連して認定の特例のところを小出しにするとときに運用して頂いて、特例をしたい、適用するというところについては適用するという話を解いていくような方向が良いのではないかなと思うのですけれども。公共の建物について、建替えが無理というのは、説明を頂いたところですが、特例のところの第4項、公的な公益上必要な施設であるということだけではなく、将来的に景観にちゃんと配慮してもらおうというのを、認定審査会に出来るだけ早く決めてもらう様に努力するというようなところは、是非ともやっていただければ、そういったような規定で、いわゆる斜線制限といったようなものも、理想の姿ですから置いておいたほうが好ましいと思うのですが、それが単に高さ制限だけで行政側がちゃんとやってないという話になると問題が出てくるのではないかなと思います。

東まちづくり・開発事業担当課長 整理するのは基本的には、やり取りの部分と、新しい良好な景観の創出と両方の側面がありますので、画一的、もともと定性的な形態・意匠の制限になっていきますけれども、規制を画一的にして、それがいいものを阻害するというのは、本末転倒ですので、画一ではなく…。

内田委員 定性的に制限するのは当然ですし、特に公共側は特例を満たすべく出来るだけ早く動いて頂きたいと思います。

東まちづくり・開発事業担当課長 お約束は出来ませんが…。

内田委員 既存不適格だけでも、そんなお金は無い、この財政事情の中では考えられませんと言っちゃうと何か問題が出てくるのではないかなと感じている。もう一つ、一番最後のところの、今回の表の中にあつたのを、表に出されたというところ、まだ、これ文言は整理されていないようなのですが、これはやっぱり表に出した方がいいのですかね。

東まちづくり・開発事業担当課長 この表の後ろ3つ、建築物の高さと、壁面の位置と、敷地の最低規模につきましては、景観地区で指定しますと、自動的に確認に反映され

るということになるのです。確認部局と確認いたしましたら、ただし書きの部分について景観上の配慮がされる場合においては、緩和規定を設けるということを書きぶりにはですね、民間の確認審査機関では判断できない。判断できるように、例えて言うなら建築基準法の特例の使い方としては、建築審査会が認定した場合という様な明確なものがないと運用できませんよという指摘がありまして、景観でいいますと景観審査会がある訳ですけれども。それを動かすという訳にはさすがにいきませんので、認定審査会ぐらいかなという話だったのですけれども。認定審査会というのは、ほぼ計画が決まってから提出されるということもあって、認定審査会が下りないと敷地の緩和が使えないということで行きますと、タイムリミットのそこで駄目でしたという訳には多分いかないと思うのですね。そういう意味で外に出してですね、市長が認定するという、事前に緩和を使える部分が明らかになるという仕組みでないと、運用として耐えられないのではないかと指摘もありました。

内田委員 それは判りましたけれども。徳田委員がおっしゃった様に、これ今の市の意見だったらインセンティブには多分ならないでしょうね。個別にあったように生垣が分断した時と同じだけの筆数に分割できるというだけであって、プラスにはならないですね。だから、もうすこし何かキッチリ残すのであれば、インセンティブになるようなものをとってくると。やはり審査機関を動かすという様なものになってくるのではないですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 こちらの方で具体的な同じ内容で書いてございますところで言いますと、低層建築物でいうと通り外観の2番になるわけですね。その文言というのは、可能な限りというかたちで、景観審等では限られた景観地区ですのでね。保存すべきものというのは、個別指定しまして、ここここは残しなさいというような指定をしたらどうなんだというご意見もございましたけれども。例えていうなら、この敷地を何らかの事情で売却すると、売却を全部するのではなしに、半分売却するよという話になったときに、芦屋川側だけ売却して、神戸側そのまま当事者が持っておくという場合になると、芦屋川側からしか出入できないという場合には、はっきり否定してしまうと、身動き取れなくなったりする場合がありますので、さすがにそれは無理かなと。それで、可能な限りの部分はやはり、それだけの行政指導ですしね、お願いも含めてこういうものがあれば、残して頂きたいという指導なりお願いをする訳ですけれども。その部分で何も無しでお願いするよりは、せめて同等の運用が出来るようなものが無いと担保の無いお願いになってしまうということになりますので、こういうことであれば、こういうことができるのでお願いしたいということです。

内田委員 配慮頂いても、不利な条件ではないからしてくださいと。

東まちづくり・開発事業担当課長 そういうことです。

徳田委員 まあ、そのインセンティブは税金の減免とか、容積率のアップとか、固定資産税、最低敷地規模をこれだけしたら減免しますよとかね、そんな考えでいいのではないかなと。ちょっと私一つ言いたいのは、例えば61ページの真ん中の写真でも、これは桜の木々が茂っていますし、60ページの左側のところには芦屋川の景観ということで、松の並木になりますけれども、今回のこの計画ですけれども、市の方の都

市景観審議会にも出ましたけれども。やはりそういう公共建築物だとか、はみ出ているわけですし、やはり具体的に市がやっぱり努力の姿を見せなかったらあかんと思いますし、この現状ある緑をどう維持発展させて行くかという市の自分のあれが欠落していると思うのですよ。全国で見たらこんなこと別に芦屋のことを悪くいうつもりはさらさら無いのですが、素晴らしい景観がもっとあってね、巨木、例えば59ページでも、この松がもっと巨木だったらね、松に遮られて、奥の建物が見えなくなるぐらい巨木だったら、まだ雰囲気全然違うのですわ。だから、僕も常々言っているけれども、公園とか街路樹、肥料なんか全然やらないでしょ。土の中に肥料を入れるやり方もあるのですけれども。樹幹注入といって樹木に直接そういった活力剤をやったり、色んな方法ありますけれども。この松の並木でもね、今日もさっきそこを通ったのですけれど、山幹のアンダーラインの部分に新たに植えた桜の木、えらい細かった。あれは中木か低木ぐらいかな、これでね、さくら祭り今度4月4日にやられるわけですよ。だから、最初から市民にこんなことやるのだったら、金を掛けてでもいいから、桜もある程度のもをもって来て植えないとあかんですよ。民間でもゴルフ場とかの建設の時に1本百何十万とかいう木をバンバン植えてやったのですよ昔はね。今は不景気だからしないけれども。だから、市がもっと緑の維持ということについてね、特にこの芦屋川の南景観地区でしたら、金を掛けないとあかんですわ。その上で市民にお願いしないと僕はあかんと思いますよ。本来ここが欠落しているのではないかなと思います。だから同じ桜でもね、関東とこっちじゃ育ちか方が全然違うのですから、向うはメッチャ早いのですから桜でもね、大きくなるのは。しかも、例えば夙川でも芦屋川でもそうですけれど、日本の桜のソメイヨシノでも出来てからもうそろそろ寿命やと言われていまして。ですから、その次の代替の植え替えの時も考えておかなかつたらあかんと思いますし、そういったことを緑の保全維持という視点をもうちょっとピシッと、もうちょっと盛り込んで具体的なアクションが無かつたらあかんと思いますけれども。

前田委員 考え方で説明いただいたのですけれども、この計画書の中に、例えば低層建築物のところの屋根壁面、見苦しくない、なじむ素材というのが通り外観にありますわな。これは景観だからこういう、見苦しくないとか、なじむとか、こういう全国的にこういう表現なのかどうか判りませんが、何をもって見苦しくないと言うのだというふうにはね、景観法にこういう言葉があるのだということかも判りませんが。そういうのも精査、協議をされているのかということ、じっくり説明されるから言うのですよ。説明されていなかったらスツと行くのですけれども。もう一つ徳田委員も言われましたけれども、図でこういう報告を出されますと、こういうの、誰も考えませんし、実態的にこうなるのかも知れませんが、こういうのはあんまり出さないほうが、具体的になってから出したほうが、余計物議をかましてね、何が何か分からなくなってしまうというふうなことがあるので、これだけの論議になって、本来の本質が飛んでしまうということになるのではないかと思うのと。芦屋市文化基本条例というのを今作っておりますね、明日の本会議で流すのですけれども、その中に芦屋市の文化で景観、景観の文化が1字入っているのですね。そういうものと、これ

とはね、どういふのがこれから文化振興基本計画でしたかを作っていくのだということですから、総合行政としてやっていくのだということでも市長部局に持っていくのだというふうなかたちで言われているのですけれども。そういう問題はね、確かに景観文化ということが無い訳ではないのですけれども。条例の中に置いたという意味とこういうものね、景観審議会はあれなのですけれども。どういふふうに協議がされてきたのかと。消化は出来ていないんですよ議会とかでも。でも、出来てしまうので条例はね。というふうな格好の中でこういうものをどういふ風に位置付けて行くのかというのは行政の立っているというか、行政が立っているふうな立ち位置というのですか、強く求められていくというふうにするのですね。だから、緑の保全でも緑の問題でも将来のためにという格好でね。同じように将来のためというふうなときに、景観という問題、緑という問題はどういふふうに進んでいくのかというのは、行政がしっかりと立っていかなければなかなか市民のかたのご協力を頂くには、行政の力が大きい訳ですからね。行政が立って頂きたいなという意見というか要望です。

砂田都市計画担当部長 今、芦屋市の中でもこの緑を増やす行政施策、幾つか、やはり、先ほど文化条例の話も出ましたけれども、文化の背景にも芦屋の自然、特に芦屋の自然といったら、この六甲山、芦屋川、海、この大きな3つの柱があるかと思うのですけれども、そういう背景があるからこそ、こういう今の芦屋の文化も生まれてきたという認識で、文化条例でもその辺りの議論があったように私も記憶しております。そういう自然の資源を、如何にして次の世代に我々が残していく、引き継いでいくかというのが我々に与えられた大きな使命であると思っておりますので、先ほど東の方が申しましたように、一つは保全ということと、創造の世界のこと、この2つがあるかと思うのですけれども、何とか我々としてもその緑を守っていきたくして、こういう景観の面からも守っていく、それから、今やっているものとして緑の保全地区の指定という様なこともやっておりますし、従前からある六甲山の自然公園、或いは風致の指定とか、そういう色々な方法を使いながら、緑を如何にして守り増やしていくかというのを私どもも努力しながら増やす方法を考えてまいっておりますので、この緑を増やす良い方法、手法等、アイデアがございましたら、また頂くなり、お願いをしたいということも、私の方からもお願いを、私どもも努力してまいりますけれども、頂戴できればということも併せてお願いしておきたいと思っております。

小浦委員 今、議論のあった点については、議論されたとおりで、さっき平山さんも少しおっしゃられていましたけれども、北側の地区にもやっていきますよね。その時に大きく違うというのは、ちょっとまずいのかなと。それは、そういう意味で北側の方が民間の中高層が多く建っていますよね。それから、沿岸の樹木も南よりは民間が関与できる部分が、一定、広がっているような気がするのです、その辺は問題はありますか。あまり大きな齟齬が出てくれば良いのか悪いのか、その辺の感触を聞かせてください。

東まちづくり・開発事業担当課長 当然南の規制内容がベースになりますけれども。大きく違わないようにやりたいと思っておりますけれども。ただ、あの記述的な問題としまして、開森橋以北については、それ以南の部分との形態が大部変わってきておりますし、

今ある道路と敷地との関係とか，そういうことで全くイコールのもので行けるかどうか分かりませんが，北景観地区の中でも，また，分けた形でやっていかざるを得ない部分があるかもしれませんし，一番悩ましいのは南の方の近商というのは極わずかでございますけれども。北の部分の阪急芦屋川の部分と一低の月若の地区計画にもありましたけれども，一定の路線型と言いますか，線上の部分での近商がありますので，それが今の南の方は基本的に難しいなというところで，見送っているところもあるのですけれども。難しいのは同じ様に難しいのですけれども，ボリュームとして大きいものですから，何か工夫がいるかなということは思っているのですが，今の段階でこうやったら良いなというのは無いものですから，その工夫というのは求められるなと思います。

小浦委員 少なくとも一般基準は変えないということによろしいですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 はい，そうです。

森津会長 ではよろしいでしょうか。それでは次に行きます。4件目ということで，今に関連するのですけれども，阪神間都市計画(芦屋川国際文化住宅都市建設計画)景観地区の変更ですけれども，都市計画芦屋景観地区の変更ですね，事務局から説明をお願いします。

鹿嶋都市計画課主査 それでは，説明事項の4番の景観地区の変更ということで，都市計画芦屋景観地区の変更についてご説明をいたします。今回の芦屋景観地区の変更につきましては，先ほどご説明いたしました芦屋川南特別景観地区を決定することに伴い，大きくは区域の変更を行うものでございます。

事前配布資料のインデックス 番からがこの変更の資料となりますが，83ページに変更前後対照表といったものをお付けしておりますので，ご覧頂きたいと思います。

位置といたしましては，芦屋市の一部ということといたしまして，芦屋川南特別景観地区を除く行政区域ということとしております。面積といたしましては，22.5ヘクタール減少しまして，1,835ヘクタールといったことになっております。そして，下の認定の特例のところでございますが，これまで昨年の7月1日から景観地区の認定制度の運用というのをスタートしておりますが，そういった中で，申請が出てくるものの中でも，部分的に石であるとか木であるとか，そういった自然素材を用いたような建築物といったものがちらほらと出てきておまして，その自然素材の部分で決めております色彩規定のマンセル値を満足できないようなケースといったものが実際出てきてございます。これまで特例基準の中で，総合的に景観に配慮された場合はその基準を適用しないという様なことが出来ますよと，いったようなこととしておりましたが，そういった大きなところではなくて，色彩規定のみの特例といったものを別途設ける方が，より適切に運用していけるのではないかと判断しまして，今回，真ん中の変更後の(3)番のゴシックでお示ししている部分の記述を追加したいというように考えております。なお，ゴシックでお示ししている3番の部分では，先ほどご説明させて頂いております，芦屋川南特別景観地区にも同じ記述を盛り込んでいくというようなこととしております。

あと，資料としましては，少し戻りまして，78，79ページの部分につきましては

計画書，そして80ページにつきましては，変更の理由，81ページ，82ページのところで，総括図と計画図といったようなものを資料としてお付けしております。変更内容といたしましては，今ご説明させて頂いた部分について各々の資料について変更をさせて頂いているといったこととしております。以上，簡単ではございますが，説明事項4番の芦屋景観地区の変更についての説明とさせていただきます。

森津会長 ご意見，ご質問ございますでしょうか。

内田委員 位置の文言ですけれども，芦屋市全域だったものを一部に変えたというのは非常に正確だというのは分かるのですけれども，意欲的に市域全部をやっていたのが見えなくなるのが残念だなと。芦屋市全域（なんとか地域を除く）とかに出来ないのでしょうかね。

東まちづくり・開発事業担当課長 地区計画なんかでも，軌道敷きだけを省くと，そういう部分で「一部」と実質的に全町ですけれども，表現になっておりますので。

内田委員 北の方に行ったとしても，極限られたところだけが例外で，他の所は全域同じ様な考え方でやっているという方が，残っている方が好ましいと思うのですが，何かしらご検討頂ければと思います。

東まちづくり・開発事業担当課長 今の予定では，北をやって，次には南芦屋浜の部分については，条例改正時には景観地区から景観形成地区になっていますが，そこも特別景観地区というかたちになりますので，それとあと地域で要請がありましたら，今あるということではないのですけれども，例えば六麓荘町とかもっとワンランクアップしたいとか，岩園でもありましたら，特別景観地区を策定すると，全市ということに拘るということではないです。

内田委員 変更後の案でも新しいところが出来るというのは限られているのではないですか。

森津会長 他に如何でしょうか。

平山委員 52ページの南部地域を景観地区に指定するというのは，特別景観地区とは書かなくていいのですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 景観地区の名称が特別景観地区ですので，特別景観地区という制度としての名称ではありませんので，景観地区です。

森津会長 よろしいでしょうか。

東まちづくり・開発事業担当課長 昨日の景観審で若干この計画書の中で指摘がございまして，結果的に同じになるかも判らないですけれども。計画書の一般基準について，視点場がどこから見ているのだというようなところを明確にした枠組みの方が判りやすいのではないかとご指摘とですね，ビスタ系という表現が，如何にも馴染みが無いのではないかなと。それは，括弧書きの説明文になるのか，別の表現になるのかは別にしまして，判りやすい景観地区ということを模索するのであれば，もうちょっと配慮が要るのかもしれない。というようなご指摘がございましたので，最終その部分について訂正を加えまして，今の予定では4月16日ぐらいから縦覧というかたちを予定しておりますので，それまでには整理して，大きく変わるということではございませんけれども，そういうことがございますということをお伝えいたします。

森津会長 よろしいでしょうか。それでは、これで終わりますでしょうか、あと何か市の方から、事務局からなにかありますか。

事務局（林）次回の審議会でございますけれども、5月下旬ぐらいに開催したいと思いますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

森津会長 委員の皆様よろしいでしょうか。では、本日の審議会は以上でございます。長時間でしたけれどもありがとうございました。これにて閉会とさせて頂きたいと思っております。

閉 会