

平成22年度 都市計画審議会

日 時	平成22年5月25日(火) 14:30~16:30
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, 田中みさ子, 羽尾良三, 埴山和也, 徳田直彦 前田辰一, 尾崎幸忠, 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	<p style="text-align: center;"> <input checked="" type="checkbox"/> 公 開                      <input type="checkbox"/> 非公開                      <input type="checkbox"/> 部分公開         </p> <p style="text-align: center;">&lt;非公開・部分公開とした場合の理由&gt;</p>
傍聴者数	2 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) 諮問事項

① 諮問第59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)  
都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更について

② 諮問第60号

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について

③ 諮問第61号

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について

2) 説明事項

ア 法縦覧前

④ 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

イ 条例縦覧前

⑤ 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)  
都市計画大原町地区地区計画の決定について

3) その他

## 2 審議

○事務局（林）定刻になりましたので、只今から芦屋市都市計画審議会を開催したいと思います。私は、本日、進行役をさせていただきます、都市計画課の林と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、事前に資料の確認をさせていただきます。本日お席の方に諮問書の写しが、まず諮問59号、それから諮問60号、諮問61号の3件の写しでございます。それからクリップで留めてございますが、右肩に当日配布資料会と書いております、①から⑦、最後にその他当日資料ということで建物の写真撮影位置図ということで1枚付けております。当日資料は以上でございますが、揃っておりますでしょうか。そうしましたら、次に新委員さんの紹介をさせていただきます。この4月の人事異動に伴いまして、兵庫県阪神南県民局、百々委員さんが異動になりまして、新たに阪神南県民局西宮土木所長の尾崎委員さんが就任されております。すみません尾崎委員さん簡単に紹介をお願いします。

○尾崎委員 初めまして、紹介頂きました尾崎でございます。この4月に先ほど紹介を頂いたように、百々委員の後任で西宮土木事務所長に就任いたしました。私はこれまで事業畑でやっけていまして、西宮事務所で勤務するのは初めてでございます。あまり何も分かっておりませんが、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（林）どうもありがとうございました。それでは、森津会長様にご挨拶と会議の進行をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

○森津会長 今日のご都合の悪い委員さんがおられるようで、ちょっと寂しい感じもしますが、我々自身はあと僅かで任期終了ということでみなさんお集まり頂きありがとうございます。それではまいりたいと思います。まず、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、公開するというよ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）

○森津会長 ありがとうございます。それでは、公開ということにさせていただきます。本日、傍聴者の方はおられますでしょうか。

○事務局（林）2名ございます。

○森津会長 それでは、お入りください。

（傍聴人入室）

○森津会長 それでは、これより議事に入ります。まず、始めに事務局から本日の委員の

出席状況と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、委員14名の内9名の方が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 それでは、次に本日の会議録の署名委員を指名させて頂きたいと思っております。本日は、小浦委員と徳田委員をお願いしたいと思います。どうぞお二人の委員さんよろしくをお願いいたします。
- 小浦委員 すいません。ちょっと後半抜けますがよろしいでしょうか。どうしても大学の方に戻らないといけなくて、多分最後までは。
- 事務局（林）そうしましたら急遽申し訳ありませんが、羽尾委員さんよろしいでしょうか。
- 羽尾委員 分かりました。
- 森津会長 それでは、議事の3に進みたいと思っております。本日の議題は、会議次第に記載されておりますとおり、諮問事項が3件、それから説明事項2件、その他というようになっております。それでは、まず、諮問事項に入ります。諮問第59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、芦屋市決定です、都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更につきまして、事務局から説明をお願いいたします。
- 林都市計画課長 それでは、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。

資料の方でございますが、事前にお配りしております冊子のインデックスの①番でございます。説明の方は事前にお配りしております資料ではなくて、今日当日配布ということで、右肩に①番と書いてある変更前後対照表という中で、前回説明の内容と変わりはございませんので、変更対照表の方で説明をさせて頂きたいと思っております。まず、区域の整備開発及び保全の方針につきましては、変更前が左側になっておりますけれども、面積が125.6ヘクタール、右側の変更後でございますが、面積に変わりはございませんけれども、頭に「約」を付けたという変更の内容でございます。それから建築物等の整備の方針でございますけれども、低層住宅地区につきましては、建築物等の「配置と高さ」を追加したものでございます。それから沿道型低層住宅地区、それから親水住宅地区、この2地区につきましては「高さ」という表現を追記したものでございます。次に地区整備計画区域、細区分の変更面積というところでございますが、地区整備計画の区域の面積につきましては、今回低層住宅地区を新たに追加するということから、面積が84ヘクタールに追加になっております。これにつきましても頭に「約」を付けたということでございます。それから低層住宅地区につきましては、約8.1ヘクタール、これは前回説明しております2つのゾーンを低層住宅地区としておりますので、その分を増やしたということで、区域につきましては恐れ入りますが、インデックス①番の13ページに図面をつけております。ここの赤枠で囲んでいる部分につきまして今回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、その他の細区分の名称の地区の数字の頭に「約」を全て付けております。それから地区整備計画の変更内容でございますが、全ての地区において「色彩その他の」という意匠制限の前にそれを追加したというものでございます。それから低層住

宅地区につきましては、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、容積率ですけれども、今は第1種住居地域ということで、このままですと200パーセントということになっておりますので、地区整備計画の中で10分の8ということをも明記するというものでございます。それから最後に業務研究地区でございますが、ここにつきましては、(2)の中に「ゲームセンターを含む」というのを、センター・マリナ地区と同様に合わせてということで追記するものでございます。変更の内容は以上でございますが、恐れ入りますが資料の14ページをお願いいたします。都市計画法による案の縦覧を行いました結果でございます。縦覧期間が平成22年の4月2日から4月16日までの2週間、縦覧場所については都市計画課窓口でございます。縦覧者数は1名、意見書の提出は無しということでございます。参考までにホームページへのアクセス数でございますけれども、309件というアクセスがあったということでございます。簡単ではございますが、説明は以上でございます。

○森津会長 ありがとうございます。ということで事務局から説明が終わりましたけれども、何かご質問・ご意見ございますでしょうか。

○森津会長 よろしいでしょうか、それでは特にご質問・ご意見が無いということの様ですのでお諮りしたいと思います。本件に関しまして、諮問案どおり答申するということで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 ありがとうございます。異議無しということでございますので、諮問第59号につきましては諮問案通り答申することに決定します。

それでは、次に、諮問事項の2件目にまいりたいと思います。諮問第60号、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、芦屋市決定です。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いたします。

○鹿嶋都市計画課主査 都市計画課の鹿嶋です。それでは、諮問事項の2つ目、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、ご説明を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。

まず最初に、前回3月の景観審議会の方でのご意見を受けまして、一般基準の部分を中心に前回説明させて頂いている内容から変更しておりますので、その変更箇所について最初にご説明をさせていただきます。なお、変更内容につきましては都市計画法に基づきます縦覧に先立ち各委員の皆様には既に確認を頂いている内容ではございますが、本日改めてご説明をさせていただきますと思います。

本日配布させて頂いております資料うち、右肩に当日配布資料②と書いております資料、こちらに前回説明からの変更箇所をまとめておりますのでご覧ください。前回の景観審議会でのご意見といたしまして、視点場に関して、左側変更前の1番の、「通りからの見え方」といった文言と、2番の「芦屋川からの見え方」といったところの関係がわかりにくい。また、2番の「芦屋川からの見え方に配慮し」また「河川空間により生み出されている」という文言が、視点場も明確でなく目指すべき姿がイメージ

しにくい。また3番の部分の書き方で「地域環境の特徴を活かす」といったようなことが抽象的であるので、1番、2番と同じように眺望景観といったところに重点をおいた言い方というご意見を頂きまして、計画書に修正を加えております。

表の左に書いてあるのが変更前、右側が変更後となっております。アンダーラインでお示ししている部分に変更箇所ということになっております。変更箇所としましては、一般基準の1では「通りからの見え方」の前に視点場を明確にするということで「河川沿いの」と言う文言を追記しております。2番の部分では「芦屋川からの見え方」といった言葉を削除しまして、「通り際」としておりました部分を「河川沿いの通り際」というようなことで変更しております。3番の部分で1行目の部分ですが「河川沿いの通りや橋などから望む開放的な見通し景観」というようなことと「地域環境の特徴」といった部分を「芦屋川を軸とした眺望景観を形成する」といった文言に修正をさせて頂いております。

また、敷地面積の最低限度の特例の部分ですけれども、認定の特例の部分との整合性を図るということで、文言について精査をさせて頂きまして「門、塀、垣、石積み擁壁で、まちなみを特徴づけている意匠を有するものの保存を目的としている」と市長が認めたものは、A地区にあっては210ヘイホウメートル、B地区にあっては130ヘイホウメートル、C地区にあっては110ヘイホウメートルを限度に建築物の敷地面積の最低限度を適用しないことができる」といったことで文言の方を改めさせて頂いております。

続きまして、都市計画法に基づきまして、計画案の縦覧を行っておりますので、その縦覧結果と意見書の提出状況についてご報告をさせて頂きます。本日配布資料の③と書いております資料、A4、一枚ものの資料になりますが、こちらの方にまとめております。

縦覧結果と意見書提出状況でございますが、縦覧期間は平成22年5月6日木曜日から平成22年5月20日木曜日までの2週間の期間で行っております。縦覧場所といたしましては都市環境部都市計画課で行っております。また、同様の日程でホームページでも縦覧図書の方を閲覧できるような形で縦覧を行っております。縦覧者数といたしましては1名ということで、意見書の提出はございませんでした。なお、参考ではありますが、ホームページの縦覧ページへのアクセス数というのをカウントしております。その数字といたしましては117のアクセスがあったというような結果となっております。縦覧での意見書の提出はございませんでしたので、先ほど前回説明からの変更箇所ということで少し説明させて頂きました部分を変更したものを、事前配布資料のインデックスの②、ページでいきますと16ページからということになりますが、こちらが計画案ということでまとめております。この計画案の内容について本日諮問、ということでお諮りしたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

**○東まちづくり担当課長** 続きまして、前回の審議会で議論頂きました報告について説明させて頂きたいと思っております。事前配布の資料の19ページの部分でございますけれども、これの一番最後にですね、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ことで、景観要素を創っている部分について、それを守るた

めに「出来るだけ」という表現をしている中で、残すようにとお願いをしたいという部分で、インセンティブの様なものの考え方として、こういった特例を設けたいと、提案させて頂きましたけれども、委員の方から、これではインセンティブとは呼べないのではないかというご指摘を受けまして、なるほどそういう部分もあろうかと思えますけれども、その中で提案を頂きました、具体的なやり方として、インセンティブとして効果的なやり方としまして、例えば建ペイ、或いは容積率のアップであるとか、或いは固定資産税の減免であるとか、という様な提案を頂きました。これにつきまして、内部で検討をさせて頂きました。それで報告させて頂きますと、まず固定資産税の減免についてですけれども、現在、固定資産税の減免ができる事由といたしまして、6項目ございます。1項目といたしまして、生活保護法による補助を受ける者、税金によって扶助しているにもかかわらず税金を取るということはつじつまが合わないということだと思えます。2番といたしまして公益のため直接占用する規則で定めるもの。具体的には、1番としては公共が所有等をしているもの。2番といたしまして、ちびっこ広場若しくは運動場用地として、芦屋市が公開している土地。または、緑ゆたかな美しいまちづくり条例に規定する保護樹林として指定された区域の内、芦屋市が公開している当該敷地。3番といたしまして、災害等により滅失または著しく価値を減じたもの。4番といたしまして、土地区画整理法等により使用収益することが出来ないもの。5番といたしまして、兵庫県文化財保護条例により指定されたもの。最後6番といたしまして、その他公益上の事由により市長が特に認めるもの。ということになっております。今回減免ということになりますと、6番になろうかと思えますけれども。その時には、上に掲げている1から5までと同等程度の要件を満たさないと。まず、減免にはならないのかなと。全国一律に義務として支払うことになる固定資産税の減免でありますので、一般的に皆さんが理解できる内容でないと駄目だということで、かなりハードルが高いものというふうに認識しております。その中で、今回景観要素を残すという要件に対しての減免という提案でございますので、そもそも景観を残すことではなくて、5番で紹介させて頂いたように「兵庫県文化財保護条例により指定されたもの」の様にですね、あらかじめ芦屋川景観地区を指定するに当たって、ここの部分については景観要素として重要なものであるというように、景観要素を残すためということではなくて、景観要素だと。というような形であらかじめ指定をして、それに対して、残す、残さない、の関係無しに減免をするというのが、もし指定するのであれば、筋ではないかなというように考えております。それと、当該土地についての計画でですね、例えばマンション計画等をしますと、その景観要素を比較的簡単に残すことが出来ますけれども、宅地割をするということについて景観要素を残すというのが困難になるというような場合もございますので、開発の行為によって重要性というものが変わるということについても取り扱いが難しいなということもございまして、ということを経合的に考えて、今この時点で問題を整理するというのは大変困難ですし、この景観地区の中でこの税法上の取り扱いを決めなくても景観地区は成立いたしますし、今後この運用する中でそういった景観要素を保存するのが、我々が言っているインセンティブでは到底インセンティブにならないという様なこと

がありましたらですね、今後の課題という形で考えて行きたいというように考えております。それと建ぺい率、容積率の緩和につきましては、景観要素を残すという、景観上の配慮のためにですね、建ぺい、容積を緩和するというのは、景観を悪くする方向になりますので、少し理屈が違うのかなという部分と、法律的に見ましても、景観地区で指定することです、建ぺいや容積が緩和出来るということにはなかなか難しいという見解がございまして、景観地区そのものにつきましては、提案どおり採択して頂きまして、運用上の中でどうしても運用できないということがあれば以後考えたいということでよろしくお願いします。

○森津会長 以上で説明が終わりましたけれども、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。

○小浦委員 確認してよろしいでしょうか、区域の芦屋川の反対側の道路は道路中心で区域界があるのですか。

○東まちづくり担当課長 道路中心です。

○小浦委員 道路中心ですね。当然いいのですが、こっち側の通りに対する緑というか、通り側の景観の議論が、確かに芦屋川沿いがメインなんですけれども、ここ一般基準のところの、1のところ、もともと条例化した1は全体で、2は通り、芦屋川の見え方というか、芦屋川沿いの問題で、3は芦屋川沿いの眺望という、3段階の理解をしていたので、1については河川沿いの通りと限定する必要があったのかどうか、前の議論の時にもちょっと疑問に思いながら、ちゃんとその辺整理していなかったような記憶もありまして、今はないのですけれども、その辺についてなんか整理があったのなら説明を頂けたらと思います。

○東まちづくり担当課長 今回、芦屋川の景観地区ということで、地域を限定して決めておりますので、出来るだけ全市景観地区のような定性ということでは無しに定量的な表現を心がけておるというつもりでございまして。その中で一般基準等で芦屋川に特化した部分の中で表現させて頂いておりますけれども、この地区を取って、新たな芦屋川景観地区を入れる訳ですけれども、もともと全市でありました景観地区の部分でそういった取扱がされている部分についても一定残っておりますので、例えば通り外観の部分の記載の中でですね、芦屋川に面した道路でない反対側の道路についても一定の部分の考え方は整理できておるのではないかなという形でですね、芦屋川の面している部分でも特化はしておりますけれども。それ以外のところはどうでもいいという書きぶりにはなっていないというような理解をしておりますので、その辺で運用できるのではないかなと理解しております。

○小浦委員 通り外観は全部に係るのですよね、一般基準の組み立てとしての質問をしたのですね。

○東まちづくり担当課長 おっしゃるとおりの部分はあるかと思いますが、全体の中では、そういう運用の仕方では問題はないのではないかと思います。

○小浦委員 運用的には、はい。

○前田委員 諮問されている事に対して問題はないのですけれど、わざわざ先ほど固定資産税の減免の話していただきましたので、わざわざですから、わざわざ言うのですけ

れども、芦屋市域全域を景観地区に指定しましたよね、この案件は芦屋川の沿線を特別のということで指定をしようとするものでね、芦屋市市域全体を景観地区しているけれども、芦屋らしさを全国的にも大きく広めようと、議会にも発信するという、それはそれでいいだろうと思いますし、芦屋川の沿線の持つ特別景観地区の重みということを考えるときにね、どういうふうに行行政として、又大きく資源として広報ですか、広げていくかという観点でね。基本的には沿線にお住まいの住民の皆さん、所有者の方の不断の努力と私権に関わる特別景観地区ということで、制限を掛けますよということになるということになると、努力は負って沿線住民、所有者の方に掛かるということになると、何らかのね、ものを、今すぐにじゃなくても、考えていくということがなければ、全体でもって行くというのか、芦屋が発信をしていくというのか、芦屋川沿線の景観ということの意味ということもないのではないかなど。すぐにしなさいということではないのですけれども、やはり行政としてどうなのかということ。行政も写真も一杯つかえますし、一般のマンション広告なんかでも使えますけれどもね、それはみんな無料でといったらおかしいですけれども。インセンティブの形で買っている訳じゃないですけど。たいがい使っていますよね。芦屋川の写真をね。いいのですよ、金を取りなさいとか言っているのではないですけど。そういうふうなことの整理というか、やっていくというか、考えていかないとね。急にこれですと持っているのではないですけども。やはり私も市民として、芦屋川の素晴らしさというものを、阪神芦屋駅に立ってください、山を見てくださいよという訳だから、やっぱりその辺のことを考えて行くということをお勧めしたけども。何らかの方法というものを考えながら、守っていただく、より保存をする、より良いものを作っていくということの中でね、行政として支えとかポーズが出来るのかということが常に考えなければね、特別景観地区の指定だけで頑張ってくださいよということだけでは行政としてどうなのかなとね。これ、諮問とは少し離れますけれどもね、まちづくりということで考えなければならぬのではないかとということだけは、ご理解願います。

○森津会長 はい、あとはよろしいでしょうか。それでは、お諮りしたいと思います。本件に関して、諮問案通り答申するということに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 ありがとうございます。ご異議なしということでございますので、諮問第60号につきましては諮問案どおり答申することに決定いたします。

次に諮問事項の3件目になります。諮問第61号阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の変更、これも芦屋市決定ですが、都市計画芦屋景観地区の変更につきまして、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、諮問事項の3つ目、景観地区の変更といたしまして、都市計画芦屋景観地区の変更につきまして、ご説明をさせていただきます。恐れ入りますが、座って説明をさせていただきます。

今回の芦屋景観地区の変更は、先ほどご審議頂きました、芦屋川南特別景観地区の決定



に伴いまして、主に区域の変更を行うものでございます。この芦屋景観地区の変更につきましても、先日都市計画法に基づきまして、計画案の縦覧を行っておりますので、まず最初に縦覧結果と意見書の提出状況のご報告をさせていただきます。

本日配布させていただいております、当日配布資料④と書いております資料、こちらの方に結果と意見書の提出状況をまとめておりますので、ご覧頂きたいと思っております。縦覧期間といたしましては、芦屋川南特別景観地区の決定と同様に平成22年5月6日木曜日から平成22年5月20日木曜日までの期間で行っております。縦覧場所は都市環境部都市計画課。また、ホームページの方でも縦覧図書を掲載させて頂いております。縦覧者数は3名と、意見書の提出はございませんでした。こちらについてのホームページへのアクセス数の方をカウントいたしますと67アクセスといったような状況でございました。縦覧での意見書の提出はございませんでしたので、計画案としましては前回ご説明しました内容と同じものになりますが、事前配布させて頂いております資料のインデックス③からがこの芦屋景観地区の変更の計画案ということでございます。ページで言いますと24ページからということでございます。あと、本日当日資料ということでお配りさせて頂いているものが⑤なんですけれども、こちらの方は現在都市計画決定しております内容からの変更点ということでもとめたものとなっております。内容につきましては、前回の審議会の方でご説明させていただいたとおりということでございますが簡単にご説明いたしますと、位置の変更、面積の変更、あと認定の特例というところの部分で、色彩の規定の特例ということといったもの、(3)の部分ですが、そちらを追加するといった変更でございます。

以上、簡単ではございますが、諮問事項の3つ目、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 ありがとうございます、また何か質問、ご意見ございますでしょうか。

○小浦委員 すみません、やっぱり気になるのもう一回。景観地区の芦屋川南特別景観地区を切り出すというか、部分を置き換えますよね、ですからもともと持っていた芦屋景観地区の一般基準というのは、芦屋川南特別景観地区には重複しないわけですよね、なので、やっぱり通りのところが私は気になっていて、今の芦屋川南特別景観地区だと、芦屋川沿いについては一般基準が書いていますが、もともと芦屋景観地区の一般基準に書かれていた内容は無いのですよね。やはりその通り側に限定するのではなくて、全体にちゃんとしなければならないけれども「特に芦屋川沿いは」というのを前文かどこかに入れて、1、2、3は芦屋川沿いに限定した記述にするというのがいいのですが、これ最初から気になるのですよね。裏側の通り景観というものを今もっている芦屋景観地区の一般基準と同等の一般基準を適用させるため、一般基準の概念を入れるためには、芦屋川景観地区の最初の前文3行のところですね。要するに芦屋景観地区で示す一般基準は同様に掛かっていてというか、同様に引き継ぎ継承されて、かつ、特に芦屋川南景観地区については、この1、2、3の芦屋川沿岸の通り、これ全部、芦屋川沿い、芦屋川沿い、芦屋川沿い、になっていますよね。一般基準が生きるというふうにしていくほうが、安全ではないかと私は思います。如何でしょうか。

○東まちづくり担当課長 一般基準の前3行の部分ですね、書かれております部分について説明させていただきますと「芦屋川沿岸では…」という様な書き出しでずっと書いておりました、一般的な部分、芦屋川沿岸の今回の地域について全体を表記しておる内容として「河岸の松並木と宅地内の生垣・樹木及び御影石の石積等が一体となった緑豊かな特徴ある景観が形成されておって、河川を軸とした眺望が広がる。この特徴ある景観を保全・育成するために…」という話が、これ一応、今回の芦屋川が景観地区の全域に係っておって、特に芦屋川の景観形成に配慮するという様な表現に一応なっておりますので、芦屋川景観地区全体については概ねこれでいけるのかなと。具体的には先ほど説明させて頂いたように、通り外観の中でですね、一定の部分が出来ますので、なにも、前3行の部分が頭から最後まで芦屋川からの見え方というだけに表現されておるといことではございませんので、最後の部分で「特に芦屋川からの景観形成に配慮する」というようになっておりますので、それ以前の文章というのは、芦屋川からの景観で無い部分も含まれたことになろうかと思っておりますので、一定これで担保出来ておるのかなというふうに思います。

○小浦委員 「特徴ある景観を保全・育成するために」というのは次の文章に係りますよね、どう読んでも、日本語的にも。

○東まちづくり担当課長 「ために」、 「特に…」です。

○小浦委員 でも「ために、特に…」ですから。

○東まちづくり担当課長 だから「特に芦屋川からの…」というのを省いた、「ために、景観形成に配慮する」ということが全般にあってですね、「特に芦屋川…」と。

○小浦委員 でもそしたら、そうするために「景観形成に配慮する。特に芦屋川沿岸の景観については以下の配慮をする」とかなんとかの…、すいません、しつこいようですけれども、念には念をとという気はしておりますが、如何でしょうか。

○東まちづくり担当課長 文章的には委員がおっしゃるようなほうが念が足りた文章かもしれないけれども。この文章でも、そういうふうに私が今説明した内容に取れるのではないかなと思っておりますので、少なくとも運用上につきましてはですね、これまでの通り外観の部分もございまして、裏側からの道路から見た感じが、ないがしろにされているというようなことにはならないと思っておりますので、取りあえずどうか、今回はこれでやって、運用上どうしてもそうじゃないやないかのご指摘があった場合にはですね、このあと北側の芦屋川景観地区もございまして、どうしてもということであれば、そういう形にさせて頂きたいと思っております。

○森津会長 むしろ今の話は上の3行ではなくて、結局24ページ側の芦屋景観地区の一般基準の1、2というようになっている部分がきちんとこちらの方で含まれているかどうかということだと思っております。だからその3行の小さな話ではないと思うのですね。

○砂田都市計画担当部長 一つの読み方としまして、この一般基準の中で1、2、3という項目を起してある訳なんですけれども、それぞれ前段のフレーズの部分で「河川沿いの」という前のくだりですね、2の方についても「河川沿いの通り際」での前のくだりのところが基本的には芦屋景観地区でいうところの1、2の言っている趣旨です

ね、要約をしたというか、文章としては非常に短いかもしれませんが、ここへ1, 2の趣旨を反映させているというご理解をして頂けないかなと思います。

○小浦委員 その辺は、文章の専門家に確認してください。それで行くのなら結構ですけども、景観地区をきちんと運用していく必要がありますし、まだまだこれから色々な事が想定されますので、出来るだけ丁寧に書いておいたほうが良いと思いますし、それであれば何らかの方法を考えて頂きたいということでもいいかと思います。

○森津会長 他に如何でしょうか。よろしいでしょうか、ではお諮りしたいと思います。本件に関しまして、諮問案どおり答申することで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 ありがとうございます。ご異議ないということですので、諮問第61号につきましては、諮問案どおり答申することに決定いたします。

これで諮問事項が終わりまして、次に説明事項にまいりたいと思います。1件目の阪神間都市計画(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きまして、事務局から説明をお願いいたします。

○柴田都市計画課係員 都市計画課の柴田です。それでは都市計画法縦覧前の事前説明といたしまして、地区計画の決定、都市計画月若町地区地区計画の決定について説明させていただきます。恐れ入りますが座って説明させていただきます。

月若町地区地区計画の決定についての資料といたしましては、事前に配布しております資料の29ページからになります。前回の審議会での説明後に条例での縦覧を行いましたので、その結果報告をさせていただきます。資料の40ページにあります、縦覧結果と意見書提出状況をご覧頂けますでしょうか。本日の資料にあります計画書をもって縦覧をしております、場所は都市環境部都市計画課、縦覧期間につきましては4月16日金曜日から4月30日金曜日までの15日間行っております。縦覧期間中の縦覧者は、5名、意見書のほうはございませんでした。その下に参考までにホームページのアクセス数を載せております。

次に前回の審議会でご意見を頂いておりました、山手幹線沿いの既に決定しております地区計画の比較表でございますが、本日お配りさせていただきました、当日配布資料の⑥、A3横の資料になります。これが山手幹線沿道の地区計画についての比較表になります。事前配布資料の月若町地区の計画図の裏面にも、このような比較表を付けておりますが、若干の修正をしておりますので、本日配布させていただきました資料をご覧下さい。

既に決定しております松ノ内町地区と翠ヶ丘町地区の地区計画についてと、今回説明させていただきます、月若町地区、この後に説明させていただきます大原町地区の地区計画について記載しております。この比較表につきましては、この後ですね大原町地区地区計画の決定の説明の時にも表をご覧頂きながら説明させていただきます。

また、資料の32ページにあります高さの最高限度について、以前、前回頂いたご指

摘についてでございますが、高さの最高限度の制限を超える既に存在する、又は建築中の建築物は条件を満たした上で再度建て替えができるものとしている但し書き部分についてでございますが、「再度の建て替え」とするのは一度のみで複数回の建て替えはできないのではないかとのご指摘がありました。これにつきまして文書行政課に確認を行い、「再度」という言葉は「一度に限る」ということにはならず複数回可能と解釈できるとのことございました。また前回、この表現につきまして、西宮市方式として説明しておりましたが、西宮市の地区計画とも同じ表現をしていることを確認はしております。また、他市の状況についてでございますが、兵庫県下の市町で構成されております、地区計画推進協議会を通じて確認をしております、既存不適格建築物への緩和規定を持つ地区計画を定めている市がどのような状況であるかということについてですが、役員をしております12の市のうち4市でこのような緩和規定を定めている事例がございました。そのうち3市で新築で複数回建て替えができるものとしている事例がございました。

最後に前回の審議会で説明させて頂きました計画書の内容に変更はありませんが、表記等の変更を行っておりますので、その説明をさせていただきます。その内容としましては資料の39ページの「前回説明からの変更箇所」の通りでございます。住宅地区における建築物等の用途の制限ですが(1)の兼用住宅の説明箇所で「居住の用に供する」とありましたところを「居住の用途に供する」と修正しております。また、緑化率の最低限度についてですが低層住宅地区で「30パーセント以上」と表記しておりましたが最低限度ということでもありますので「30パーセントとする」に改めております。また、山手幹線沿道地区にありました段落番号の1を記載しておりましたが不要でございますので削除しております。修正箇所は以上でございます。以上で説明を終わらせて頂きます。

○東まちづくり担当課長 次の⑤の大原町の説明の中でですね、既存不適格部分について写真を付けていない訳ですけれども、今回、縦覧をするにつきまして、既存不適格の部分の写真の提出をやめさせて頂いております。これは個人情報的な部分があつてですね、適切ではないかなということをやっていますけれども、前回の審議会の中で、屋外広告物の既存不適格の中で、ビルの集合看板がございましてですね、それをこれはどこが既存不適格なのかという質問を徳田委員の方から頂きまして、写真の中でですね、枚数、数だというような説明をさせて頂きましたけれども、このときに提出しておりました写真がちょっと不適切な部分がありまして、当該物件はもう少し大きな物件でございまして、その集合看板以外に建物本体の屋外広告物が大きなものがございまして、数では無しにトータルの面積が既存不適格だったということでございますので、訂正とお詫びをさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○森津会長 それでは、ご質問、ご意見がございましたらお願いしたいのですが、39ページの最後の説明をいただいた分ですが、一番下のところがこれ、変更前、後の前後が逆ですね。

○東まちづくり担当課長 逆です。1があるのと無いので、無いのが正解ですから、変更後になります。申し訳ございません。

○森津会長 どうぞ、ご質問がありましたら。如何でしょうか、よろしいでしょうか、それでは次にまいりたいと思います。説明事項の2件目になります。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、芦屋市決定の都市計画大原町地区地区計画の決定につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○柴田都市計画課係員 それでは、地区計画の決定のこちらは条例縦覧前の事前説明といたしまして、都市計画大原町地区地区計画の決定の説明させていただきます。恐れ入りますが座って説明をさせていただきます。

事前にお配りしております、資料の41ページ目からが、大原町地区地区計画の決定という資料になっております。まず全体の様子ですけれども資料の46ページの総括図をご覧くださいでしょうか。大原町はJR東海道本線の北側、阪急神戸線の南側そして宮川の西側に隣接するところにあります。今回決定したい地区計画区域は山手幹線以南の高度利用地区を除いた赤い破線で囲っております18.1ヘクタールの大原町の一部になり、この地区について地区計画を決定しようとするものです。

大原町はJR芦屋駅前が商業地域となっております、市内で最も多くの商業施設等が立地しております、利便性の大変高い地域であります、少し離れば閑静な住宅地となっております。このような地区に山手幹線という22メートルの都市計画幹線道路が通っております。この秋に芦屋川の区間が供用開始されますと、その沿道とその周辺についての土地利用が今後、徐々にではありますが更に変わっていくであろうと予測されております。そこで地区計画という制度を活用し、現在の住環境を守り、良好な住環境を誘導したいという市の方針がございます。その考えに基づきまして、現在平成20年1月には松ノ内町地区が、平成21年2月には翠ヶ丘町地区で地区計画が都市計画決定されておまして、先ほど説明しました月若町地区に続き大原町地区は4地区目になります。山手幹線沿道には他に4町ありますが全ての地区でまちづくり協議会等の準備会を立ち上げて地区計画の策定に向けた活動を行っている状況です。

大原町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を最初に説明させていただきます。資料の49ページ以降に大原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を付けております。資料の54ページ以降に大原町まちづくり協議会の活動経緯を載せてあります。概要を申し上げますと、平成19年10月から約1年間の自治会有志によりまちづくり活動を経まして、平成20年11月にまちづくり協議会を設立しております。その後、18ヶ月間に役員会を25回、月に1回から2回のペースで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・説明会を4回、まちづくりニュースを7号発行しまして、平成22年3月28日に臨時総会を開催いたしまして、住民案を審議しております。資料の57ページに、③総会出席率・賛成率とあります。そこに審議結果を載せてありますが権利者数777名中、委任状が545名、出席者が47名の合計592名の賛同を得ております。率にしますと76.2パーセントということになっております。

資料58ページ以降にアンケート等を行った際に反対意見等を表明された方への対応

について載せております。5名に対する対応結果を載せていますが、5名の内、B氏以外の方からは主旨等、説明いたしまして理解を得られています。B氏に対しましては、地区区分についての反対意見がございまして、この地区区分は用途によって分けておりますので、その旨の説明を行っておりますが、再度の意見表明等はされておられないという状況です。

次に地区計画の区分についての説明をさせていただきます。資料のほうに戻りまして、47ページになります。計画図に示してありますとおり、大原町地区を3地区に分けておりまして、これらは用途地域ごとに分けております。第1種中高層住居専用地域であります地区を低層住宅を中心とする住宅地区、幹線道路沿道及び山手幹線道路以南の第2種中高層住居専用地域であります地区を幹線道路沿道地区、近隣商業地域である地区を近隣商業地区、の3地区に分けて地区整備計画を決めさせて頂くこととしております。

それぞれのベースの都市計画についてですが、第1種中高層住居専用地域になっております住宅地区、第2種中高層住居専用地域となっている幹線道路沿道地区は共に建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、第2種高度地区ということで最高高さが15メートルとなっております。そして近隣商業地域である近隣商業地区は建ぺい率80パーセント、容積率は200パーセントと300パーセントになっておりまして、第4種高度地区となっております。

それでは地区整備計画の内容について説明させていただきます。資料では43ページになります。また、月若町地区地区計画のときに触れました当日配布資料⑥にあります「山手幹線沿道の地区計画の比較表」も合わせてご覧いただけますでしょうか。最初の建築物等の用途の制限についてですが、「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、3項目を挙げております。ひとつ目は「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ヘイホウメートル以内のものは除きます。二つ目として、「1戸の住戸専有床面積が40ヘイホウメートル未満の集合住宅」です。いわゆるワンルームマンションといわれるものになりますが、芦屋市の住みよいまちづくり条例におきまして、単身者用住戸としてその住戸専有床面積は25ヘイホウメートル以上30ヘイホウメートル未満とされております。これによりましてと今回40ヘイホウメートルというのはファミリータイプとされます床面積30ヘイホウメートルより大きくなりますが、40ヘイホウメートルと定めて、現在の大原町の住環境を維持していきたいということでございます。これら2つの制限は比較表にありますとおり、松ノ内町地区地区計画でも同様に定めています。

3つ目に「公衆浴場でその用途に供する部分の床面積の合計が500ヘイホウメートル以上のもの」をあげております。これは周辺住民の方々が利用される公衆浴場ではなく、広範囲から自動車等を利用して来られる、いわゆるスーパー銭湯を制限しようとするものです。

次に幹線道路沿道地区と近隣商業地区におきまして、次の3項目を挙げています。一

つ目が「自動車その他の燃料用ガソリン、軽油及び液化石油ガスを小売りする店舗」でこれはガソリンスタンドを制限するものです。なお、第1種中高層住居専用地域では建築できないものとされており「住宅地区」では既に制限されていることとなっています。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でも同様の規制を定めています。二つ目は住宅地区と同じ「床面積500ヘイホウメートル以上の公衆浴場」を挙げており、夜間営業ですとか不特定多数の人や自動車が集散する可能性があり居住環境に与える影響から住宅地区のみならず大原町地区全域で規制をしたいとするものです。3つ目に「葬儀を主たる目的とする建築物」を建築してはならないものとしています。これは比較表にありますように先に説明いたしました月若町地区でも同様の規制を予定しており、現在、業平町地区、若宮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います。

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、既にある、これらの用途規制に合致しない建築物の建て替えは可能となっております。また、資料の59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。住宅地区で店舗等の規制をすることから6件の店舗や事務所等が既存不適格となりますが、他の地区では既存不適格となる建築物は無く、そういったことから、ほとんどが地区計画の用途制限を満たしている状況にあります。

次に建築物の敷地面積の最低限度についてですが住宅地区のみにおいて定めようとしています。規制内容といたしましては「芦屋市住みよいまちづくり条例」に基づく敷地の最低規模の考え方を基本にこの条例の上乗せをする形となっております。

敷地面積が2000ヘイホウメートル未満の敷地を分割する場合は130ヘイホウメートル以上とし、2000ヘイホウメートル以上の敷地を分割する場合には150ヘイホウメートル以上とするものです。これは条例で定めております「500ヘイホウメートル未満の敷地を分割するには110ヘイホウメートル以上とする」という最小区分を設けないものとなっております。また条例に定める緩和規定と同様の考え方で、なおかつ、条例の上乗せをする形で緩和規定を次のように定めております。「2000ヘイホウメートル未満の敷地を分割する際、分割後の敷地の内、止むを得ず敷地面積の最低限度を満たせない場合は、1敷地に限り110ヘイホウメートルを限度に緩和することができる。」二つ目に「500ヘイホウメートル未満の敷地を分割する際、既設道路に6.1メートル以上接する区画の場合は、110ヘイホウメートルを限度に緩和することができる。」とするものです。これは比較表にあります他地区の地区計画においても同じ規制を設けております。緩和規定については翠ヶ丘町地区と同じものとなっております。

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、既に最低敷地面積を満たさない敷地については、建て替え等、建築は可能となります。資料60ページにこれらの最低限度を満たさない敷地の位置図を載せてあります。住宅地区に68敷地が敷地面積の最低限度を満たさない敷地になります。表の右下の方に、集計した数字が載せてありますが、条例による最低敷地面積であります110ヘイホウメートルを満たさない敷地は36敷地あり、条例の緩和規定であります8

割までの緩和を単純にあてはめても15敷地が現状でも緩和された最低限度にも満たない敷地となっております。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、緑化、緑地の減少、住環境の悪化が考えられるため、こ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。

次に建築物の高さの最高限度についてですが近隣商業地区以外の2地区でそれぞれに定めております。

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階建て程度までの建物となります。また、敷地面積が500ヘイホウメートル以上の場合は12メートルとし、概ね4階建てまでの建物となります。この最高高さには階段室や昇降機塔などの屋上部分も含めるものとしております。

第2項以降に緩和規定を設けております。その内容といたしましては「地区計画の決定告示の際現にある建築物の高さ又は建築工事中の建築物の計画最高高さが第1項で規制する高さ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以上の空地を道路に面して有するもの。」この二つの条件を満たすものについては、既存または計画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ので、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、同じ5階建てに建て替えが出来ない。ということが発生しますと、区分所有のマンション等の老朽化したときの建て替えが困難になることですとか、賛同が得られ難いということから、既存不適格建築物も一定の条件を持って建て替えできるものとしたのが、このただし書きです。

資料61ページにこの高さを超える建築物の位置図を載せてあります。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件の4階建て又は5階建ての共同住宅等です。これらは先に説明した緩和規定で一定の条件の下、同じ高さまで建て替えが出来るものとなります。松ノ内町地区、翠ヶ丘町地区においても戸建て住宅を中心とする地区では同じ規制内容を設けております。

次に、幹線道路沿道地区につきましては、建築物の最高高さを15メートルと現在の規制と同じになっておりますが、建築基準法上は建築物の階段室、昇降機塔等に類する屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合におきまして、その部分の高さが12メートルまでは当該建築物の高さには算入しないとされておりますが、その高さ12メートルを3メートルに新たに規制をかけようとするものです。これは階段室、昇降機塔などといった屋上に必要なものであっても1層分の高さ3メートルがあれば十分でありまして、最高高さに含まれない屋上部分も含めて著しく突出したものは規制しようとするものです。

続きまして、資料44ページにあります、壁面の位置の制限についてですが住宅地区についてのみ定めております。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、敷地面積の規模と建築物の高さによりまして3段階に分けております。敷地



面積が250ヘイハウメートル以上500ヘイハウメートル未満の場合は1メートル、敷地面積が500ヘイハウメートル以上の場合で建築物の高さが10メートル以下の場合には1.5メートル、建築物の最高高さが10メートルを超える場合には定められている建ぺい率が確保できない場合を除いて2.0メートルとするものです。250ヘイハウメートル未満の敷地の規模につきましては、地区計画の規制を設けておりません。このような敷地につきましては「芦屋市住みよいまちづくり条例」の規則におきまして0.7メートルと定められておりますが、敷地の間口が極端に狭い場合にそれを緩和する取り扱いといたしまして「特に市長が認める時、近隣者に説明し、理解を得るよう努めるものとする」という様な内容になっておりますが、それと同等の表現が地区計画の表現には馴染まないことから、地区計画ではそのような緩和規定は設けないこととしております。また、この地区内の250ヘイハウメートル未満の敷地において、かなり間口の狭小な宅地が複数戸ありまして、そのような宅地について条例のような緩和規定を設けることができないというため250ヘイハウメートル未満の敷地につきましては壁面の位置の制限は設けないこととしております。

そして第3項に次の各号のいずれかに該当する場合は、第1項、第2項は適用しないとしております。その内容としましては(1)に前2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。(2)に前2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ヘイハウ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、その考え方を踏襲したものとなっております。

第4項といたしまして、5戸以上又は敷地面積が500ヘイハウメートル以上の集合住宅におきまして、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち、一以上は窓先空地、これは「居室の窓又は居室のバルコニーの外側に設ける避難上有効な空地で、幅及び奥行がそれぞれ2メートル以上のもの」を差しますが、この窓先空地を設けるとともに、窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5メートル以上の屋外通路を設けるということで、これにつきましては、条例上ここに書かれておりますとおりの窓先空地の考え方があり、この地区計画でも盛り込もうというものです。

この地区計画では広い敷地、高い建築物ほど壁面後退距離を大きく取り、通風・採光を確保し隣地への圧迫感の軽減を図りたいと考え、これら壁面の位置の制限を設けようとするもので、これも比較表にもありますように、松ノ内町地区と翠ヶ丘町地区の地区計画においても同様の規制を設けております。

続きまして、緑化率の最低限度についてですが、近隣商業地区以外の2地区で同じ内容の規制を定めております。敷地面積が130ヘイハウメートル以上500ヘイハウメートル未満の場合は10パーセント以上の緑化を設けるとするものです。「芦屋市住みよいまちづくり条例」で特定建築物におきましては20パーセントの緑化率の最低限度を設けられている地区になりますが、特定建築物とならない戸建てであっても緑

化を図って頂きたいという考えで制限を設けようとするものです。小規模の敷地におきまして、過剰な制限とならないよう130ヘイホウメートル以上の敷地を対象としております。また、500ヘイホウメートル以上の敷地の場合は、特定建築物でなくとも十分な広さがあることから既に緑化が図られていること、また特定建築物に相当する物件も多く、そういった敷地については条例による20パーセントの制限がかけられることから、今回は500ヘイホウメートル未満の敷地を対象としております。

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。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。

これらの規制は比較表にありますように山手幹線沿道の他の地区の地区計画においても同じ内容の規制を設けております。次に屋外広告物についてですが、住宅地区につきましては「屋外広告物の表示面積の合計は3ヘイホウメートル以下、3枚以下とし、高さは3メートル以下とする。地色に彩度10以上の色を使用してはならない」となっております。屋外広告物については現在、兵庫県の条例にあります、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。自家用広告物でしたら、20ヘイホウメートルまでは掲出が可能となっている地域です。また、5ヘイホウメートル未満の場合は許可を受ける必要がありません。もともとこの地区は店舗等が少なく、この地区計画でも住宅中心のまちづくりをすることを考えまして、用途の規制で店舗等を規制することとしておりますので、大きな広告物は必要とはしない地区と考えられます。また、広告物の地色に彩度10以上の色を使用してはならないとしていることについてですが、屋外広告物条例によりますと彩度10以上の色を彩度の高い色としており、第2種禁止地域になるこの地区におきましては、彩度の高い色の色数、色の数や地色に占める割合について一定制限が設けられております。

また、幹線道路沿道地区及び近隣商業地区についても同様に「地色に彩度10以上の色を使用してはならない」としようとしております。屋外広告物条例によりますと幹線道路沿道地区は住宅地区と同じ第2種禁止地域に、近隣商業地区は許可地域になり、ベースの規制が異なり3地区で掲出できる広告物の面積や数量等に差がありますが、いずれの地区でも彩度の高い色を地色に使用することを制限することによって、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。

当日配布資料⑦にこの制限を超える屋外広告物の位置図を示してありますが、住宅地区に1件となっております。これは、表示面積と設置高さが新たに定めようとする制限を超えるものとなっております。以上で地区整備計画の説明になり、大原町地区地区計画の説明を終わらせて頂きます。

○森津会長 はい、ありがとうございました。それじゃあ、ご質問・ご意見ございましたら

ら、どうぞお願いいたします。

- 田中委員 共同住宅のことで質問があるのですけれども、既存不適格の分布を表している61ページのところに載っている8件の内の7件が共同住宅ということで、この前の54ページから活動の経緯というのがありまして、そちらの方でアンケートをやってどれぐらい回収したかというのが出ているのですけれども、マンションに関しては戸建てより回収率が低いという状態であって、この既存不適格のところに居住されている方が、どのくらいこの件について理解しているかというのは、何か把握されているのでしょうか。
- 東まちづくり担当課長 詳しい内容で把握をしておるということではございませんけれども。基本的に高さの規制の中です。ただし書きの中で、従前の高さまで再建できるということにしておりますので、集合住宅の方が特に上乗せで規制が掛かっているということではございませんので、集合住宅の方が理解して頂かないと、この地区計画が成立しなくなるのだと、というようなことでもございませんので、その分については、一般的なアンケートの回収率、集合住宅というものは大抵こういうものでございますので、問題はないのかなという理解をさせて頂いております。
- 田中委員 内容としては問題無いと思うのですけれども、よその自治体の都市計画審議会で地区計画です。既存不適格で前と同じように建て替えが出来るというのが決まっているにもかかわらず、こういう規制を掛けられると困るということで、苦情が来たりすることもありますので、そういうところが気になりまして質問をさせて頂きました。
- 小浦委員 同じ点でよろしいですか、この共同住宅で、現在、既存不適格はどれぐらいあるのですか、地区計画が無くても既存不適格というものは。
- 東まちづくり担当課長 それは現在調べておりません。現行法上で既存不適格というものは調べておりません。
- 小浦委員 そういふところと、いいんですよ、ならざるを得ないと思いますけども、ただそのあたり、どうなのかなと。これまではどうしていましたですかね。私も忘れてしまつてごめんなさい。
- 東まちづくり担当課長 これまでというものは、地区計画に掛けることによる既存不適格の取り扱いということですか。
- 小浦委員 そうじゃなくて、現行の既存不適格、地区計画が無い、今の状態。既存不適格マンションが同じものが建てられるという状況が、地区計画で起こるのか。
- 東まちづくり担当課長 それは起こらない。
- 小浦委員 高さだけだから起こらない。高さで既存不適格は無いですね。
- 東まちづくり担当課長 ということは、現行法で高さの既存不適格がないかということですか。
- 小浦委員 はい。
- 東まちづくり担当課長 それは調べておりません。これはあくまでも地区計画を決めることによる既存不適格の数だけを当たっておりますので、そもそも、現行法上の既存不適格の数はここには入っておりません。

- 小浦委員 それは理解しておりますけれども、現行法の既存不適格建物に対してはどういうふうにお考えですか、という質問なんです。
- 東まちづくり担当課長 それは現行法上の取り扱いどおりになりますので、現在の高さ制限までは、建替えの時には下げて頂くということになります。
- 小浦委員 それはご理解されているわけですか住民の方は。
- 東まちづくり担当課長 全部が理解されているか分かりませんが、説明会等にはそういう説明をさせて頂いておりますし。だから、地区計画で建てられなくなるということではないということは広報しております。
- 小浦委員 そこをよく確認してください。
- 森津会長 地区計画で緩和することにはならない。
- 東まちづくり担当課長 ならないです。現行法の規定に合致しないと、現行法の既存不適格は地区計画で緩和することにはならないです。
- 小浦委員 ということは、15メートルまでは建てさせるということですか。
- 東まちづくり担当課長 そういうことです。
- 小浦委員 その辺よくご説明をされたほうが。
- 徳田委員 その点で確認ですけれどね。建築基準法や都市計画上を緩めるような地区計画というのは、芦屋市ではなかったですよ。
- 東まちづくり担当課長 だから緩めるような地区計画にはなっていませんし。
- 徳田委員 過去の他の、そういう例は一例もありませんね。あったらおかしいしね、地区計画の趣旨としては。
- 東まちづくり担当課長 古くに取得された場合はどうか分かりませんが、現在の不動産の売買については重要事項説明という報告をする義務が不動産業にはございますので、その中で現行法上の既存不適格とというのは買主さんに説明をされているはずですから、我々があえて説明しなくても、ご理解頂くというようになっていると思います。それ以前の相当古い分については無いでしょうけれども。
- 前田委員 既存不適格の関係ですけれども、今日の説明資料の⑥かな、その図に書いてあるんだけど、現行法上、都市計画法、基準法で定めている高さまでは、建てると、既存の場合は。ここにある既存と、建築中のものは認めるという形になるわけですよ。
- 東まちづくり担当課長 地区計画で規制されたときに、現在の高さまでですから、今12メートルに規定しようと思ったら、14.5までの高の建物であったら、14.5まではいけると。現行上の15メートルを超えて18メートルのマンションでしたら、15メートルまでしか建てられないということになります。
- 前田委員 一般的に15メートルと言っていますけれども、15メートルまでは建ちますよと、でも地区計画だったら既存不適格になるけど15メートルまで建てられますよと、15メートルの現存の既設の建物が、設計とか測量したら14.5しかなかったと、それでも0.5伸びなかった、それは14.5にしてくださいということになるのか、ということの確認みたいなのは、ちゃんと出来ているのかということと、地区計画でこういう条項を置きだしたのは、当初若宮の地区計画あそこになりますかね。

若宮の4階建てのところ市営住宅が建っていますよね、あれ一部5階建てがありますね。議会で審議した時に、これ市のものなただけれど、地区計画で既存不適格になるじゃないかというふうな話のやり取りをやったときに、次には、建替えの時には建たないというふうに聞いたような気がしないでもないけれども。今の論法でいくと、今度の新しい現行の松ノ内や話している大原なんかではそれは駄目よと、いうことでしょ。それは建つのですか。

○東まちづくり担当課長 法的には民間のマンションと市営住宅と同等に扱っております、ですから市営住宅でも地区計画の法上は現行の高さまで建て替えが可能だということにしているのです、ただ、行政がですね、地区計画を推進するという中で、あれ、ごく一部だけが高さを超えている部分がございますので、建て替えというのはだいぶ先になりますけれども、そのときはそういった趣旨を十分理解してですね、そのときに判断するということになると思います。

○前田委員 微妙なところやな、若宮の地区計画には聞いていないけれど、こういう文言は無かったような気がする。

○東まちづくり担当課長 いや、あります、同じです。

○森津会長 例えば今日の話ではないですけど、そうすると一旦収まる高さにしたと、それを再度建替える時に、もう一回もとの高さまで建替えることは可能なのですね。

○東まちづくり担当課長 それはできない、いったん建替え抑えてしまったものは。

○森津会長 そのもっている土地の権利という話だったですよ。

○東まちづくり担当課長 そういう話になっておりますけれども、一旦収まってしまうと、ということにはならない。いったん収まってしまうと、それが現行法上の高さ、現在の高さということになりますので。行ったり来たりは出来ない。

○森津会長 それから、今回出てきた話ではないのですけれど、用途の制限のところの書き方ですよ、これも非常に曖昧な書き方ですね。「建築してはならない」というのは、建築するというのは新築・改築みなそういうのを含めての話な訳で、そうするとただし書きで「現に存するもの」非常にこれは曖昧なもの、現に存するものといったら何なのかと言いますと、現に存在する建築物と考えたら、それは何の用途であれ、そうすると、次に改築するのであれば可能じゃないのですか。

○東まちづくり担当課長 改築は可能です。

○森津会長 だから、改築して今度、例にあるような禁止しているようなものに改築するのは可能ということになりますね。

○東まちづくり担当課長 それは出来ないというつもりでは書いているのです。

○森津会長 この文面からはそれが読めないですよ。建築物の高さのほうでは「再度新築する」という様な書き方をしているが、こちらには無いわけですね。だからそれでいったら、改築の時にしか当てはまらなくて、現に存するものをもう一回新築するなんていうのは無いのですよ、基本的に、言葉として。改築だったら判りますけれども、現に存するものを建築するというのは。新築するものは、今ないものですよ。

○東まちづくり担当課長 例えばですね、店舗飲食店を現在営業されている建物があった場合ですね、それが老朽化したときには、それを建て替えるということ「可」と可

能ということですね。

- 森津会長 この文を読むときに、そういうような解釈が成り立たないというふうに言われる可能性もあると思うのですね。
- 東まちづくり担当課長 それは法制と相談させていただきます。
- 森津会長 それはもう少しきちんとしたことをやらないと。そういうところを突かれた時にはたして100パーセント大丈夫だといえるのかという気がするのですけれどね。考えられているとおりになるのかというのが。
- 東まちづくり担当課長 帰ったら確認させて頂きたいと思います。
- 森津会長 まあ、今までずっと使っている表現だと思うのですけれどもね。
- 東まちづくり担当課長 それは、法的に問題があるということであれば、改めないとはダメです。
- 森津会長 いかがでしょうか、よろしいでしょうか。
- 徳田委員 ちょっと、今、会長が言われた文言を確認したいのですけれども。今回のこの地区計画の中でよく今まちで言われている不動産業者なんかが、施主さんがずるいやり方で、一番ひどいのは大阪の難波でもありますけれども、柱一本残して、全部改築して、改築やから既存不適格なぶんでも、新築と違うからこれで通るのだと。というふうな論法で、まあ、芦屋では少ないのですけれども、よく現実的にはありますよね。それは、今回のこの地区計画でそういったことは防げることは出来るのですか。それともそれは容認するような方向なのですか。
- 東まちづくり担当課長 用途制限につきましては、現在の建築基準法上の取り扱いに於いてですね、いわば生存権に関わるようなことがございますので、それを生業にしている方が、例えば用途地域が変わったから出来なくなったということについても、それは現にそういう営業行為をやっているところでしたら、新築も、一定の2割ぐらいまでの増築も出来るという取り扱いになっているのです。この用途の規制の中で、最後にこういうただし書きを書いておりますけれども、これは無くても現在の用途が地区計画によって既存不適格になっても、それは建て替え出来るというふうに、建築条例、地区計画の建築条例の最初の全体に係る部分にも明記はされているのです。ただまあ、かなり根本に関わることですので、地区計画においてもこういう明記をさせて頂いているということで、書いているということがございますので、用途の規制については、一本残さなくても、まるっぽ新築が出来るということになります。
- 森津会長 その時も一旦、やめてしまうと次復活は駄目ということなのですね。
- 東まちづくり担当課長 そうですね。一旦やめると駄目です。
- 徳田委員 あれ50パーセント以内ですわな、その店舗部分の。
- 東まちづくり担当課長 それは、兼用住宅という位置づけでしたらそうなります。
- 森津会長 よろしいでしょうか、ではこの件はこれで終わりにしたいと思います。それでは、あと次第の3番になります、その他ですけれども、事務局から何かございませうでしょうか。
- 東まちづくり担当課長 昨日になりますけれども、芦屋川景観地区の諮問をさせて頂くための、景観審議会を開催させて頂きました。その中で、元は南芦屋浜の土地利用に

関するようなことが原因の中でご報告させて頂いたことがございますので、都市計画審議会にも今後関係すると思われまますので、同じように報告させて頂きたいと思えます。これにつきましては、景観行政団体につきましてはですね、こちらの都計審でも審議して頂きました、全市景観地区を指定する際に、屋外広告物の取り扱いがないことについて、景観上大きな影響を与えるので、それを制限すべきだというご意見があったと思えます。そういった中もあってですね、景観行政団体になって、独自の屋外広告物条例を持つべく、今年4月1日を目標に景観行政団体になる作業を進めて来ておるという状況がございました。その部分について近況の報告をさせて頂きたいと思えます。平成22年5月21日、先週の金曜日に景観行政団体の同意申請の提出を行おうといたしました。兵庫県は「現時点ではまだ下協議がととのっていないため」申請を受けるといふ段階には至っていないとし、その理由として3項目上げております。1つとして、市が景観行政団体になるということは、景観行政に関し、将来、県からほぼ独立して市が担っていくことが可能になる。これに県が同意するには、市が今後行おうとする施策について、県がこれまで行ってきた施策との整合性を確認できることが必要と考える。2つめに、市域の一部の景観形成に関し、県と市が連携し目指してきた方向と、今後、市が目指そうとする方向の相違について、なお協議が必要と認識している。最後に、県としては、その協議が整えば、受理する意志はあり、鋭意その協議を進めたい。の3つとしております。芦屋市は平成22年4月1日付けで景観行政団体になるべく、県と協議を重ね、昨年末の協議の中で4月1日付けで景観行政団体になることで事務を進めてきましたが、昨年度末になって、南芦屋浜におけるフリーゾーンでの高さの考え方において、県と市とで考え方が違い、この問題が解決しない限り景観行政団体の同意は難しいとの見解が示され、解決に向けた協議を継続していました。

芦屋市が景観行政団体になることについては、全市を対象とした芦屋景観地区の県協議の際、景観地区の決定は芦屋市が景観行政団体になり景観計画の策定後に行うのが通常の順序であるため、順番が逆転することは仕方ないにしても早急に景観行政団体になる手続きを進めるようにとの県の要請があったことと、芦屋景観地区における景観・都市計画、両審議会での議論の中で、景観を良くするためには屋外広告物の規制もセットであるべきとの意見があり、景観を大切に総合的な景観行政を行うべきと考える芦屋市としても景観行政団体になり、芦屋市独自の屋外広告物条例を持つべく景観行政団体になることを決めたという経過がございます。

県が理由としてあげている市域の一部とは、フリーゾーンのことであり、フリーゾーンの高さの考え方については、北側のシニア住宅がボリュームにおいて周辺施設との調和に欠ける等の声があるため、フリーゾーンの企業庁の土地利用の考え方についてパブリックコメント等を行いまして、その結果、市民、議会、都市計画審議会の何れにおいてもフリーゾーンでの高い建物には否定的な声がほとんどであり、芦屋市としても、今後建てる建物の高さは低いものとすべきと考え、このことを県、企業庁に伝えていました。しかしながら、企業庁としては、3つほど考え方がございまして、1つめが、シニア住宅という既存建物以下の高さであるなら許容されるべきであると

考える。2つめに、新たな高さ制限は企業庁所有の土地の評価を下げる。最後に、フリーゾーンの敷地は南芦屋浜の東南の端に位置し、六甲山の山並みを遮る等、景観上の悪影響はないものとする。というような主張があり、市の考えとは違いがあるところです。市としましては、フリーゾーンの考え方に現段階では違いがあることと、景観行政団体の県の同意とは別のことであり、景観法運用指針で示されています同意条件の趣旨に沿って判断して頂くよう、強く主張をしているところです。今後は、更に企業庁との協議を重ね、市の考え方を理解して頂く努力をし、問題の早期解決を目指し、今年度中に景観行政団体となるよう努めてまいります。というのが現在の置かれた状況でございます。

○林都市計画課長 ただいま東のほうから説明のありましたフリーゾーンの考え方、市と県企業庁の考え方の違いについて、経過を説明させていただきます。まず、平成20年の夏頃にですね、企業庁のほうから平成21年の秋にフリーゾーンにおいて滞在型施設を誘致するためのコンペを実施したいという相談がありました。その内容につきましては、容積率、現在200パーセントのところを300パーセント。それから、建築物の高さについては、隣接しますシニア住宅と同程度の高さのものが建てられるような用途に変更をして欲しいといったものでした。

市としては、シニア住宅の高さに対するこれまでの議会や市民からの意見をふまえ、フリーゾーンにシニア住宅と同等の高さのものを誘致することは難しいとの判断から、企業庁と協議の結果、まずは、色々ご意見を聞いた上で進めることとなり、平成21年1月には当都市計画審議会に説明し意見を伺ったところです。さらに2月には企業庁主催で地元説明会を開催し、昨年5月には幅広く意見を聞くため、企業庁の土地利用案について、市民意見募集を行なったところでございます。

企業庁としましては、市がランドマークとなる建築物の誘致を了解して進めてきたものと判断されていたようですが、市としましては先ほどに申し上げたとおりシニア住宅の反省の上にたち、シニア住宅と同等規模の建築物の誘致は困難という前提で進めてきたもので、その点では見解の相違があると考えております。

また、昨年行なった市民意見募集の結果についても、ランドマークとなる高層建築物に対する反対意見は、47件ございましたが、そのうち南芦屋浜地区からは39件であり、そのうち隣接するシニア住宅から28件が出ていることから、県の見解では南芦屋浜地区の特定のところからでた意見が主であり、妥当性はないと判断されていますが、市としては市民全体の意見として認識しております。また、この中でランドマークとなる建築物に対する賛成は全く無かったということでございますので、市民には受け入れられないと判断しており、そこでも見解の相違があるものと考えております。これらのことから、市としましては、南芦屋浜地区においてはシニア住宅のような高さの建物は望ましくないと考え、南芦屋浜地区の建築物の高さについて整理をしていくということを考えております。つきましては、その考え方を説明させて頂き、審議会の委員の皆様からご意見を頂きたいというふうに考えておりますのでよろしくお願い申し上げます。

まず、現在の地区整備計画の内容でございますが、建築物の高さの制限を設けており



ますのは、戸建住宅地区の「低層住宅地区」と、係留付住宅区域の「親水住宅地区」の2地区だけでございますので、フリーゾーンを含む「その他の地区」においても、周辺の建築物の状況や今後の計画を視野に入れ、高さについて考えていきたいと思っております。

それでは、まず南芦屋浜地区の高層建築物の状況でございますけれども、パワーポイントでご覧頂きたいと思えます。今日当日配布しております、資料⑧でございます。これらが周辺の高層建築物の高さを表わしたもので、それから今から見て頂きます、現況写真の撮影方向を表わした資料となっております。

まず、①でございます。これはフリーゾーンと全然逆に西側の区域、地区の西側でございます、現在テニスコートとして施設がございます「ミズノ」の方から、駐車場の方から見た、チャーミング・スクエアの状況写真でございます。ご覧のように突出した状況となっております。

それから次、②番目でございますが、これは丁度フリーゾーンの対岸の一番南側でございます。南護岸の南端から、水たたきの所、管理用道路の所から六甲山最高峰を望んだ写真でございます。南芦屋浜地区においては、六甲山への眺望を大事にしよう、という一定の考え方がございまして、左側に市営・県営住宅がございますけれども、六甲山の山並みが綺麗に見える状況でございます。ただ、フリーゾーンの北側にあります、現在のチャーミング・スクエアにつきましても、六甲山系そのものが西宮に向かって段々低くなっており、六甲山への眺望の影響は無いというのが、現在の県の考え方でございます。

それから次に、フリーゾーンの同じく対岸でございますけれども、そこの少し北側、先ほどの写真より北側になりますね、そこから見た状況写真でございます。マリナージュの高さ35.6メートル、それから県営の復興住宅が37.7メートル、チャーミングスクエアの西棟が同じく37メートル、これぐらいの高さで、揃っておるといような状況写真でございます。

それから次に、これも同じくフリーゾーン対岸、真南の対岸になります。これにつきましても、先ほど申しました、六甲山へのスカイラインへの影響がない、という県が主張されておるような状況写真でございます。西棟になりますけれども、丁度79.7メートルの横、これもほぼ37.8メートルの高さで収まっているという様な状況でございます。

次に⑤番でございます。これがマリーナ護岸低水敷きから、六甲最高峰を望んだところでの写真でございます。でこれは先日オープンしましたライフガーデン潮芦屋、センターⅡ期のコンペの条件となっております、六甲山へのスカイビューを確保する、といった意味合いから、建物がこういった形で分棟みたいな形になっておりますけれども、建物の隙間から六甲山の山系が見える、それから頂上のスカイラインも確保できているような状況でございます。これらの高さにつきましても、37メートル程度ということでございます。

それから次でございますけれども、ちょっと組み合わせた写真になりますけれども、南芦屋浜の最南東端の方から山側を見た写真でございますけれども、これにつきまし

ては、先ほど申しました復興住宅が一連の連担性を持った高さで揃っていると。それとちょっと見難いですが、赤の破線で40メートルを表わしております。シニアのチャージングスクウェアの中央棟を覗けば、ほとんどこの40メートルのラインの中で収まるような建物の配置となっております。

それから⑦番目の下の写真でございますけれども、マリーナ南側から復興を見た時の写真でございます。同じく40メートルの想定ラインを入れております。右側に行くほど、ちょっと上に上がった状況になっておりますが、これは距離の問題ということで、近くになれば高くなる、大きくなるというような状況がわかるような写真となっております。

それから最後でございます。センター地区の南側から東側を見た写真でございます。手前に結婚式場がありますので、シニア住宅が少し上のほうが見えている状況でございます。フリーゾーンの40メートルのラインというのがその破線で表わしております。仮に40メートルということになりますと、この高さでございます。

それから⑨番目は、県営住宅の最上階からフリーゾーンを見た状況の写真でございます。西宮側の高層建築物が若干見えておりますけれども、40メートルのラインでフリーゾーンに高層建築物を、40メートルという限定でございますけれども、このラインでいきますと、向こうの西宮側の建物が隠れるような状況という様になっている。

それから最後でございます。これがですね、先ほど説明いたしました、21年1月に当審議会に企業庁がこういう案を持っているということで、ご意見を伺った時のイメージ写真でございます。この写真は企業庁が作成したイメージ写真でございます。先ほど申しました、シニア住宅と同じ程度の高さのものが建てれるというような状況で建てた場合、こういう状況になるというイメージ写真でございます。説明の現況写真のほうは、大体以上でございます。

それでは、ご覧頂きました様にフリーゾーン周辺では、隣接するシニア住宅の中央棟以外のものでいきますと、中高層住宅地区の市営・県営住宅で棟屋部分を除いた建築物の高さが約38メートル、それからマリナージュ芦屋で約36メートルとなっております。また、業務・研究地区にありますエスリードの集合住宅が約44メートル、チャージング・スクウェアの北棟で30メートル、西棟では約37メートルとなっておりますので、まずは、これらの高さの連担性を確保するという観点、それから六甲山系への眺望や海からの見え方に配慮するといった観点からも地区内の建築物の高さの最高限度を40メートル位が妥当かなと現在のところ考えております。事務局の考え方はフリーゾーン以外に於いても、全体の建築物の高さに於いて40メートルというのが市の考え方、現在の考え方でございますので、これらについてご意見のほどよろしくお願ひ申し上げます。事務局からは以上でございます。

○森津会長　じゃあただいまご報告頂いた内容について、ご質問ご意見ありましたらどうぞ。

○帰山委員　よろしいですか、まず、一番最初にご説明を頂いた芦屋市が景観行政団体の申請を県に行ったところ、3点ほどの理由で条件が整っていない。というようなことなのかなと思うのですけれども。要するにかいつまんで申しますと、フリーゾーンを

人質にしてですね、景観行政団体をまかりならん、というような県のお立場なのかなと、伺ったのですけれども。それで非常にこれは芦屋市にとって、若しくは、そもそも景観行政団体というのは、よりその地域に近いところで、よりその地域の住民が望む景観を保全して行こうというのが趣旨であろうと思うのですね。当然それが何がしか、色んな条件が整わないと出来ないというのは一定理解が出来ますけれども。ただ、県の考えているものと、地元地域である芦屋市が考えているものが違うからといって差配をされるとですね。これはおかしいのではないかと、そもそも思いますし、一体何を考えているのだと、いうふうに思いますし、強く申し上げたい、県に対してですね。それともう一点ですね、市民の全ての意見ではないでしょうけれども、地元住民の方も含めて、当然これを容認するという意見がなかったという今の現状もありますし、それと何を作ってもいいのだということがあって、既にシニア住宅というものが出来たのですけれども、現実として機能していないと。入居者がほとんどいないということで、このままどうなるのかと。非常に周辺の方々も、それから芦屋市民もですね、芦屋市議会も、この先ですね、施設がどのようになっていくのかと。まあ大きな可能性として、これ誰も管理するところが居なくなって、民間ですから、引いてしまった時に。するとその、あちこち、琵琶湖の辺でもありましたけれども、幽霊ホテルだとか、そういった誰も管理しない、建物だけが残ってしまうとですね。当然、固定資産税だとか、そういう税も取れない様な最悪の事態も今は予測される様な現状がありますよね。そういったことが更に今の景気の状況からも考えても、フリーゾーン地域に先ほど手書きの絵のようなものがありましたけれども。ああいう滞在型、ホテルの様な物をね、作ったとしても、それはあの地域で一体どれだけの需要があるのかとかですね。様々考えても、全く県の考えていることが理解が出来ないということが言えるのかなと思います。もっと一杯ありますけれどもこの程度にします。

○森津会長 他に意見はございますでしょうか。

○前田委員 会議ですので行政の持っている意図もあると思いますので言っておきますけれども、このまちづくり、この今日の諮問にもありましたけれども、この地域、フリーゾーンではなく、フリーゾーンの北側の今大変高い建物が建っている、チャーミングスクエアとかマンションが建っている、エスリードであるとか、そういう地域は業務研究地域だったのですよ、当初はね、今でも、今回の決定でもそうなっているのですけれども、南芦屋浜の業務研究ゾーンというのですか、用地というように最初持ち込んだのは、そもそも企業庁な訳であって、まちづくりは芦屋市の行政と企業庁とが一体になってつくりましょうと。当初はそういうことで工場というのですか生産活動が営まれない場所であるということで、住宅地の芦屋としても、それぐらいはいいかということの中での採択であった訳ですよね。業務研究地域というのは、それがいつの間にかマンションに変わり、高齢者のシニア住宅になっているということのね、建設が何も理由もなく、いまだに県の方はいまだにゾーンの方は名称すら変えずに違うものになっているということを指摘しないとイケない。フリーゾーンの考え方も阪神淡路大震災があって、船舶の係留する場所がないということで、耐震性の護岸ということも含めて考えなければならないということで、フリーゾーンの東側に耐震性の

護岸を震災後に県の方で決定というのですか、工事をそういう形になっていると思うのですね。それで今回フリーゾーンでこういう外来のホテル等という話なのですけれども、将来本当に震災ということの教訓を県なんかが言うのだったら、やはり耐震護岸を活かしていくフリーゾーンとしての、そういういろんな物資が入ってきたり、臨機応変に使えるという場所、それで平素は日常市民が有効に使えるという場所をね将来に渡って、やはり安定的に確保するというふうなものを描いていくというのが、県の間人サイズのまちづくりとか、言葉の遊びをするのではなくて、やはり将来の防災計画というのですか、将来に渡って使えるという位置付けみたいなものを、やはりしっかり再度立て直してもらわなければならない。震災の教訓とかと言って枕詞にするのではなくて、やはりそういうまちづくりというのは認められているし、県が耐震護岸等の計画を震災後工事した意図というのは、最大限活かしていくべきと、行政としても活かしていくべきだと思いますし、県も初心といたらおかしいですけれども、そうして行くべきだというふうに思います。

○**岡本副市長** 前田委員がおっしゃいますのは、あくまで市側のスタンスもそうございまして、企業庁ともそういう方針で臨んでいます。ただ、基本的に南芦屋浜のまちづくりがだんだん変遷してきますので、やはり景気のいわゆる好転しないという状況の中で、企業庁の方は情勢が悪くなってですね、売り急ぎをするということになって、どうしても市のそのまちづくりの考え方と合致しないというのが、この流れじゃないかなと思っているのです。確かに業務研究用地ということだったのですけれども、それも、いわゆる手を挙げる業界がないというようなことから、マンションでありますとか、あるいは先ほどの福祉施設に変わってきたのですけれども。フリーゾーンにつきましても、市の方はマスタープランの中で賑わいを持たすゾーンということで、一応は集客的な施設という様なことで計画しておりますので、必ずしもホテルが駄目ということではないのです。ただ、高いものだけは市としてはどうしても認められないということで、企業庁と協議をしているのですけれども、先方のほうはどうしても付加価値を上げるために、何とかしたいという思いがあって、向こうとなかなか話が合わないというのが今の状況でございます。市としては引き続き市の考え方を強く先方の方に言うて行くしかしようがないのですけれども、今のところ行き着くところがないというのが正直なところですよ。

○**砂田都市計画担当部長** 併せて先ほどの前田委員の方からの耐震護岸のお話がありましたので、耐震護岸については、我々も使えるという前提での土地利用、これは大前提で考えているということは併せてご説明させていただきます。

○**森津会長** いらぬ事言ったらいけないかもしれませんが。今日40メートルのラインがありましたけれども、あそこの地盤の高さというのは最終確定したのですか。例えば、あそこをもっと土を盛り上げてしまつて、上に上げれば同じ40メートルでももっと上がるわけで、あくまで建築物の高さですから。

○**林都市計画課長** 建築物の地盤のラインの決定の仕方というのはそれぞれあると思うのですけれども、現在のところ新たに盛土するようなゾーンといいますか、そういうようなものは既に残っていないと考えておりますので。周辺道路がほぼ出来ております

ので、そこに盛土をして地盤を上げるというようなことはないかなというように想定しております。

○森津会長 （そういうことはない）と思っているだけですよね。

○林都市計画課長 はっきりとした計画はですね、なかなか具体の計画は出ておりません。

○森津会長 あと何かご意見はございますでしょうか。

○徳田委員 昨日もこの件で僕は都市景観審議会で言っていますので、ちょっと昨日と違う点でね。今日写真、これビジュアルで分かるのですけれども、見方がね写真でも、標準レンズで撮るか広角レンズで撮るか、イメージが全然違うのですよね。広角レンズで撮ったら、ドワツという感じですし、今日は確かに南芦屋浜のどちらかといったら南から見たような写真が多いのですけれども。やはり眺望という面から見たら、例えばチャーミングスクウェアの北側の方の住民がどんな風に受け止めているかというのがあると思うのですよ。私の住んでいる方から見えるのですけれども、ものすごいボリューム感がありましてね。やはりその海の手という言葉も阪神間ではこの南の方の埋立地の分譲地とか売るときにそういう言葉を使って、海の見える眺望ということも売り物にしていたと思うのですけれども、非常に海が昔に比べてこういったものがあって見えないという現況になっています。この東西、南芦屋浜の北側にキャナルパークの向こう側の浜風町・潮見町の戸建てがありますよね。つい先日浜風町にお住まいの住民の方からもお伺いしましたがけれども、昔浜風町の一戸建ての分譲の際にやはり何が売り物かといったら、海の際にあって、海の眺望がいいということで購入したと。ところがどっこい、南芦屋浜が出来て、自分たちは浜風町ですから当時名前の付け方も一番南の浜ということだったのですけれども、どんどん出来て、新たな名前の町名、涼風町、何とか浜になって、全然浜風町が浜じゃなくなって来つつあるというふうな現実があると。ですから、眺望も一概に海からだけじゃないと思いますよ。やはり北の方から見ている人の眺望権というものも多少はあると思います。そういった意味でチャーミングスクウェアの特にこの中央棟はものすごく圧迫感があります。こういったものを認可している県がですね、昨日も言いましたけれども、一貫した高さに対する概念が無いのではないかなと。要するに別にホテルでも何でも構いませんけれども、ただ自分たち県のやる時だけ、用途を変えたり容積率を変更するというのはおかしいですからね。一市民が自分の土地を売れないから200パーセントの容積率を300パーセントにしてもらえませんかといったら、絶対認めてくれるはずがないですよ。それは県という立場をそこでこぶし振り上げて、言うこと聞かないか、300パーセントにしないか、言うこと聞かなかつたらと、これは本当におかしいと思いますよ。こんな事言いたくないのですけれども、テレビの憤まん本舗とかに言ったら来ますよ。これ、えらいことになりますよ、県も本当に。そんなところまでしたくないから、もうちょっとね、今日は県の方も居られますので、もうちょっと真摯に考えて頂きたい。何かお上の力でやられるような印象を受けます。

○林都市計画課長 先ほど申しましたように、企業庁との見解といたしますか、そもそも一緒にやっ行ってこうという、向こうはそう受けておられるのですけれども。我々最初からあそこに高いものは難しいというところからスタートしていますので、最初のボタ

ンの掛け違いが結果的にこういうことになっているのですけれども。それは、十分協議してですね、そういうことにならないように、景観行政団体の手続きが進むようにですね、我々は進めて行きたいというふうに考えております。ただ、一定の高さ制限については、やはり市としては必要なので、所有者であります企業庁とも、この高さ40メートルについての議論をですね、今後して行きたい。まだ、今のところ高さについては40メートルという具体的な協議には入っていませんので、まず審議会の委員の皆様からご意見を頂いた中で、今後進めていきたいということで、今日提案をさせて頂きました。

○森津会長 他にいかがでしょうか。

○田中委員 先ほどのいろんなご意見の中にもありましたけれども、やはり景観行政団体を認定するかどうかというのと、一部分をどうするのかというのは全く違う問題なので、それを一緒にするというのははっきり言うておかしいと思います。それとこの地区については芦屋市の部分が、市の面積が非常に少ない中、非常に大きな位置を占めている訳ですので、そこに何を作るかというのは市にとって重大な問題ですし、それを県の都合で優先されるというのはどうかと思いますし、前にもイメージ図で見せてもらったときに、その時にも、このご時世にこんな高いものを建てる企業があるのかどうかという話も出ていたと思いますので、実現可能な案というものを県の方でちゃんと考えて頂いた方がいいと思います。私が他の自治体で市の持っている土地をどう処分しようかという審議会に入っているのですけれども、なかなか売れないのですよね。前に市役所があったすごい何万ヘクタールもある土地で、駅に近いような土地をどう処分しようかという話でも、売れないのではないかという話も沢山出ていますので、ましてや、こういう交通の利便性の悪い利用の少ない所にということを考えた時に、そのような集客施設を本当に出来るのかというのを、しっかり考えた上で判断してもらいたいと思います。

○森津会長 なかなか抜き差しならないことになってきているかも判りませんが、気をつけないといけないのが、高さが全てではないと思うのですね、何とか高さを抑えたけれどその代わり、非常に不細工な壁みたいなものがドンと出来てしまったら何のこともやった来たのかわからない。というようなことにもなりかねないという感じもするのですね。だから、全体としてちゃんとした景観に優れたものが出来るというようにしないと。一つの事だけやって、結果的にどちらも満足いくようなものにならないというのが一番悪いものだと思うのですよね。

○尾崎委員 私はあまり詳しくないので発言は控えておこうかなと思っていたのですけれども、先ほど副市長さんがお話されたのですけれども、ここの芦屋浜については企業庁が造成して作ったと、いろいろ市の方もあそこのまちづくりについて、今日の資料のこの中の南芦屋浜地区でマリナーを中心にしたようなそういう地区を言われていて、県と企業庁の間ですので、私は特にこの事業にタッチしたことがないので詳しいことは丸っきり分かっていなくて、丸っきり想定なんですけれども。多分、ずっと市と企業庁が話し合いの基に今の形があると思っていますのです。その中で何か話が食い違ってきているということだと思うのです。企業庁としてはもちろん企業庁ですから投資し

た事業費は回収しないといけないという、もちろんそういうこともあるのでしょうけれども。その中で今の計画を出してきているのではないかなと思っています。そこで市の今のお考えと、少し食い違ってきたようですけれども、先ほど副市長さんのお話を聞いていると、もっと古い経過があってお互いの考えのズレが出てきたというのかな、だからもう少し、きちっとした協議をされた方がいいのではないかなと。そして、先ほど会長さんが言われたように、一方的に高さの話が出てるのですけれども、まさに形状であるとか、デザインであるとか、そういうことで如何にカバーできるかというような議論もあるのではないかなと。その辺をもう少し議論をされた方がいいかなと、で先ほど資料の写真を見せて頂いていたのですけれども、まさに市の方のお考えがこうですよ、というような資料なので、なんかこう基本的に欠席裁判に近いかなという感じで見ていたのですけれども。そんな事をやるとますます企業庁と市でかい離が大きくなって、まさに抜き差しならないようになるのではないかなというような気がしています。もう少しお互い協議してもらった方がいいのではないかなと思いました。

○森津会長 だいたいこの件についてはこれでよろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは、それ以外事務局の方から何かございますでしょうか。

○事務局（林）本日の審議会を持ちまして、森津会長、本日も欠席ではありますが、平山委員、それから市民委員の中田委員の任期満了に伴い、退任されることとなりました。森津会長と平山委員におかれましては、平成11年の12月にご就任頂き、10年以上の長きに渡り、本市の都市計画についてご審議頂き、誠にありがとうございました。また、中田委員におかれましては、平成20年6月から2年間に渡り、市民委員としてご審議頂きました。どうもありがとうございました。それでは恐れ入りますが、森津会長、中田委員から簡単にご挨拶のほうをよろしくお願いいたします。

○森津会長 先ほどご紹介頂きました様に、私が初めて委員をさせて頂いたときに、まだ助役さんが会長をされている時代でした、まさか私が会長をお引き受けするとは考えもいなかったのですけれども、ちょうど10年前から会長をさせて頂いたということで、私自身会長に相応しいとは決して思っておりませんし、あまり一人で長く続けるものではないというふうに思っていましたので。ところが、結局10年長く居座ってしまって、申し訳なく思っております。おそらく、委員の皆様方、或いは事務局の方々にもご不満な点もあったかと思うのですけれども、何かとご協力頂きまして、どうもありがとうございました。これで一応私の任期が終わりますので、審議会はこれで休ませて頂きますけれども、また、もし私でお役に立つことがあれば、芦屋市のまちづくりにお役に立てればというふうに思っておりますので、またやらせて頂く機会があればと思っております。本当に長い間ありがとうございました。

○事務局（林）それでは中田委員よろしく申し上げます。

○中田委員 2年間ではありましたけれども、委員として会議に参加させて頂いて、芦屋市の都市計画について、私なりに理解できたかなと思っております。これから芦屋市内を散歩していても、今までとは見方が違ってくるのかなと思っております。皆さんどうもありがとうございました。

○事務局（林）どうもありがとうございました。それでは、市長から挨拶をさせて頂きます。

す。

○**山中市長** 今日は大変お忙しいところ、都市計画審議会でご審議頂きましてありがとうございました。本日の審議会をもって終了ということになりますけれども、今もお話がありましたように、森津会長、平山委員、中田委員の3名の委員の皆様につきましては、5月31日をもって任期が満了ということになりました。さて、今も会長からお話がありました様に、平成11年12月に当審議会にご就任頂きまして、平成12年の6月から会長として10年以上の長きに渡って、本市の都市計画に関して頂きました。平成12年の6月の諮問第1号でありました、南芦屋浜地区の公園の変更を始め、平成13年度には本市初の地区計画の決定もございました。平成16年度には本市のまちづくりの方針となります、芦屋市都市計画マスタープラン、それから平成20年度からは芦屋景観地区の決定と、本日諮問の第61号の決定に至るまで、多岐の都市計画決定につきましてまとめて頂きました。どれもこれも、今後の芦屋の都市計画、また、まちづくりに関して、大きな点、大きな要素にもなる事柄ばかりでございまして、会長本当に、ご苦勞に心から敬意を表したいと思っております。本当にありがとうございました。

また、中田委員におかれましては、公募によりまして市民委員として2年間でございますけれども、ご活躍を頂きまして、本当にありがとうございました。地区計画の決定、また景観地区の決定等に加わって頂きました。ありがとうございました。また、一市民として散歩をされながら、どうぞ世界一素晴らしい芦屋のまちを低所高所から、またご意見を賜ればと思います。森津会長、中田委員、そして、ご欠席でございますけれども、平山委員さんとも、これまで当審議会での諮問、案件についてご審議頂きまして、改めて感謝を申し上げてご挨拶といたします。本当にありがとうございました。

○**事務局（林）** どうもありがとうございました。事務局からは以上でございます。

○**森津会長** 本日の審議会は以上でございます。委員の皆さん方も長時間に渡り、熱心にご議論を頂きありがとうございました。これにて閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

— 閉 会 —