

平成22年度 都市計画審議会

日 時	平成22年11月9日(火) 10:00~11:45
会 場	南館4階 第一委員会室
出席者	会 長 近藤勝直 委 員 内田 敬, 小浦久子, 羽尾良三, 大久保規子, 近藤誠人 いとうまい, 田原俊彦, 中島かおり, 森しずか, 尾崎幸忠 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, 下岡公園緑地課長 野々上都市計画課課長補佐, 鹿嶋都市計画課主査 三柴公園緑地課主査, 吉泉都市計画課係員, 柴田都市計画課係員
会議の公表	<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	3 人

内容

1 議事

(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63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

2) 説明事項

ア 条例縦覧前

② 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)
都市計画船戸町地区地区計画の決定について

イ 法縦覧前

③ 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)緑地の変更(芦屋市決定)
(10号海洋緑道の決定)について

2 審議

○事務局(林) 皆さんおはようございます。定刻の時間になりましたので、只今から芦屋市都市計画審議会を始めさせていただきます。私は、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。

それでは会議に先立ちまして、先日送付させていただいております資料以外に、本日机の方に会議次第が1枚、それから諮問書の写しを1件置いております。揃ってお

りますでしょうか。そうしましたら、近藤会長にご挨拶と引き続き会の進行をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

○近藤会長 皆さんおはようございます。本日も朝早くからお集まりいただきありがとうございました。審議の方よろしくお願いいたします。

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、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、当該会議の構成又は円滑な運営に著しい支障が生じる場合に規定されております。本日の議題につきましては、特に非公開とするものはございませんので、公開するというにしたいと思っておりますがご異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○近藤会長 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、傍聴者はおられますか。

○事務局(林) 傍聴希望者は3名でございます。

○近藤会長 それでは入っていただいでください。

(傍聴人入室)

○近藤会長 では、これより議事に入りたいと思います。まず初めに、事務局の方から本日の会議の成立についてご報告願います。

○事務局(林) 本日の出席状況でございますが、委員14名中11名ご出席ということで、過半数を達成しておりますので、本会議は成立しております。

○近藤会長 次に、本日の会議の議事録の署名委員でございますが、小浦委員という委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。次に議事(3)に進ませていただきます。本日の議題は議事次第に記載されておりますとおり、諮問事項1件、説明事項2件ということでございます。それでは諮問第63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。よろしくお願いいたします。それでは大原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。

大原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、事前に配付しております資料のインデックス①、3ページからになります。計画書について前回の審議会の資料から2箇所の修正を行っておりますので、申し訳ございませんが先に説明をさせていただきます。資料5ページの地区整備計画、建築物の高さの最高限度をご覧い

ただけますでしょうか。

住宅地区の第1項「建築物の最後部」の後にカッコ内がございます、その文章の末尾に「屋上突出物を含まない。」の後に「以下同じ」という表現が付いておりましたが、この第1項以下に同じ扱いの建築物の最高部についての記載はありませんので、「以下同じ」という表現が不要となり削除しております。

また第2項の「次に挙げる要件のいずれにも適合するものについては、前項は適用しない」と但し書きがありますが「その次に挙げる要件」として(1)、ページをめぐっていただきまして、6ページの頭の部分に(2)がございます。以前の都市計画審議会での計画書で(2)が抜けておりましたので修正を行っております。これらの要件は、従前から高さが第1項の制限を超える既設建築物を建替える場合にはこの2つの要件を設けることとしておりますので、こちらの地区計画についても同様にさせていただきます。以上が修正項目になります。

次に前回の都市計画審議会での説明後に都市計画法による案の縦覧を行いました結果を報告させていただきます。資料の11ページをご覧くださいませでしょうか。縦覧結果と意見書提出状況というページになります。上段の部分が条例に基づく縦覧結果を載せております。その(2)部分、こちらが都市計画法による案の縦覧の結果になります。縦覧期間につきましては、8月17日火曜日から31日火曜日までの2週間、場所は都市環境部都市計画課で行っております。縦覧期間中の縦覧者は3名、意見書は1通でした。参考までにホームページへのアクセス数でございますが、184件アクセスがありました。

意見書の内容と市の考え方についてですが、資料の次のページ、12ページからご覧くださいませでしょうか。

意見書を出されていますのは大原町に土地建物を所有し、お住いになっておられる方で、大原町まちづくり協議会で住民案を策定している時から、協議会とは意見交換などを行っていた方でございます。

意見書の内容ですが、概略の方を説明させていただきます。大原町地区計画案の住民に対する説明資料では、それぞれの地区名を、「A・B・C地区」としたネーミングを使用しておりましたが、今回の決定案では、A地区を「住宅地区」、B地区を「幹線道路沿道地区」、C地区を「近隣商業地区」と呼び替えられ、B並びにC地区については、今後の開発が暗に予定されているという印象を与えかねない。特にB地区に関しては、山手幹線の開通による居住環境の悪化だけではなく、デベロッパーたちが開発用地を求めて、住環境を攪乱する危険性が大きいにもかかわらず、「幹線道路沿道地区」を、背後の「住宅地区」と区別するとデベロッパー側にとっては、幹線道路にふさわしい開発をしてもよいという、住民からのメッセージである、と誤解する危険性があること、また、住民に賛否をうかがった時の質問票とは違う地区計画案にすりかえられてしまっていることから、この細区分名称に反対する。というものです。

そして、住民案説明の際に使ってきた、開発バイアスのかからない、中立的な「A、B、C地区」の名称をそのまま使うことを希望しております。また、神戸市側では、山手幹線の沿道につきまして、ヒートアイランド化現象を緩和するための、グリーン

ベルトとして、“風の通り道”と位置付けられているこの観点に立ちまして、「緑化重点整備地区」の名称を使用する案を提案したい。と述べられております。また、「まとめ」以降のなかで「A、B、C地区の区分線や、規制内容には異議なし。」と意見を述べられております。

この意見に対します市の考え方として、初めに、住民案の策定時における細区分名称の扱いについては地区計画地元案の策定時において地区の細区分名称については分かりやすいようアルファベットで記号化したものにすぎず、地区計画地元案の賛否を問う大原町まちづくり協議会臨時総会議案書の第1号議案におきまして、A地区（住宅地区）とB地区（幹線道路沿道地区）、C地区（近隣商業地区）」の3つの区域に区分したものを、事前配布するとともに最終住民案として正式に決定手続きを行った内容となっております。

次に地区の区分名称につきまして、地区区分の分類方法には記号による分類と語句表示による分類方法がありますが、記号による分類名称では、各地区の位置関係や状況が把握できないことから、語句表示による名称の方が望ましいと考えております。

また、本地区計画の地区区分は用途地域毎に区分されていますが、土地利用状況や地理的状况に着目し、名称から各地区の位置が分かるものとするため「住宅地区」、「幹線道路沿道地区」、「近隣商業地区」としております。

次に、細区分名称が開発を容認する地区であると誤認される可能性があるという意見につきまして、地区整備計画において「幹線道路沿道地区」、「近隣商業地区」では用途地域による用途制限に加え、隣接する「住宅地区」と調和した土地利用をするよう用途の制限を行っており、宮川線、山手幹線の沿道として、また芦屋駅前の商業施設等が立地する賑わいのある地区としてのまちづくりをするものとしながら、住環境への配慮をした土地利用をすることを、本地区計画案の方針及び地区整備計画の用途の制限で定めており、開発志向の強い規制内容にはなっていないと考えております。

次に、「幹線道路沿道地区」の名称を「緑化重点整備地区」とする提案につきましては、「住宅地区」、「幹線道路沿道地区」におきまして、本地区整備計画で同様の緑化率の最低限度を設けていること、「幹線道路沿道地区」には緑化のみならず建築物等の用途や最高高さ、形態意匠についても定め、緑化に特化した整備計画となっていないことから「緑化重点整備地区」という名称は当地区にそぐわないと考えております。

また、意見書におきましても地区区分の区域や地区整備計画での規制内容には異議がないものと記述されておりますので、本計画案で都市計画決定手続きを進めることに支障はないものと考えております。以上で説明を終わらせていただきます。

○近藤会長 はい、ありがとうございました。本件に関しまして、ご質問・ご意見等ございましたらお願いします。

○内田委員 一つ確認をさせていただきたいと思います。最後にご説明をいただいた意見書に対する市の考え方のところですけれども、住民意見の方では手続き的な問題を問われていて、アンケートの時点ではABCしか無かったということですね、それに対する市の回答としては、議案書の方には「」書きでほかの名称が入っていた。ここは言っていることはそれぞれが正しいです。アンケートには無かったのは確か、議案書

の方にあったのは確かで、この辺のずれが生じた原因とかは、これは説明をされたのですかね。まだ、市の考え方というのは意見者には説明をされたのですか。何でずれているのか、この辺の誤解さえ解ければ、すべてはうまく行く、納得していただける。

○東まちづくり担当課長 先ほどの説明にもありましたように、今回の意見書が初めてのコンタクトということではなくてですね、案の策定時の説明会であるとか、そういったところにも参加をしていただいております、ご自身が考えておられる考えを皆さんにご披露されておるといところで、基本的には開発に反対されるという形で、用途以外の部分の規制は極力やめて、住民運動で成果を持っていくほうが現実的だというお考えをお持ちだったようです。その説明会のときにも、前回大原町の、不認定になりましたけれども、マンション計画に反対されておる方も出席されておってですね、こういった地区計画があれば、少なくともああいう計画が出来なかった、というところからですね、こういうことは明記をしていただかないと困るのだという意見もある中でですね、今回の地区計画案には一定のご理解を示されましたけれども、基本的には開発を阻止するような形にすべきだという、根本の考えをお持ちの方でございまして、当初はおっしゃるように地区を固定しておりませんので、単なる呼び名といたしまして、ABCという形でアンケート等を行わせていただきましたけれども、最終案としまして、用途地域に起因した区域分けということで、当初のABCは残す形で後に地域の性格を表わした文言表記を両方併記することで、最終総会に掛けさせていただいた。案につきましては当該意見書提出者に対しても送付しておりますので、見ておるといふふうには思いますけれども、先ほど言いましたように強い思いがありますので、そういった形でずっと踏襲されるべきだというような思いから、こういう意見書になった。というふうに思っております。意見書が出されて以降、こちらからこういう説明はいたしておりませんが、市の考え方の説明の中で、この意見書に対して都市計画決定するには十分問題はないというように考えておりますので、こういった形で都計審に説明をさせていただいたと、そういう状況でございまして。

○内田委員 もう一つ同じことで確認をさせていただきたいのですけれども、意見書の方で、下から7行目、8行目辺りですけれども、名称というのはそれなりに重要であるというのはある程度理解は出来ないことも無いのですが、こうした名称にすることについて住民アンケートを取られていない。これは趣旨そのものに反するという指摘に対して、議案書の方ではちゃんと出ているので、最終的には議案書の方がより重要だと思いますけれども、ちょっと認識のずれとかいうのがあるわけですが、市としてその辺りはっきりとアンケートの時には無かったけれども、議案書の方では周知徹底するような策を講じるというので、指摘されるような懸念というのは当たらないのだというようなことが言えるのでしょうか。

○東まちづくり担当課長 そのように言えると思います。アンケートの時は逆に先入観を与える形でのアンケートというのは極力避けるべきだと考えておりますので、認知的なABCという形ですね、都市計画上こうあるからこうあるべきだというような押し付けのようなアンケートにならない範囲で押しているという意味ですので、最終的には解りやすく表記すべきだということから、地区の特性を現した地区名にすべきだと

ということで、そういう設定にしているので問題ないと考えております。

- 内田委員 議案書を事前配布もしておりますし、遺憾ながら意見書を出された方というのは総会に来られていなかったの、その場で再度確認ということが出来なかったということですか。
- 近藤会長 過去の地区計画で、単なる記号A, B, Cだけという地区計画は本市ではございますか。
- 東まちづくり担当課長 多分あったと思います。それに付きましては、性格上そういう明記をする必要が無いというか、一定の同じような性格の中で地区分けをする必要があったというようなところの部分があります。
- 近藤会長 今回は規制内容を土地利用の方と連動させてということですね。まあ私は意見書で本当にA, B, Cだから中立的にニュートラルなのかというのはちょっと疑問に私は思っておるのですけれども。
- 東まちづくり担当課長 逆にですね低層という表現が一般的には良くないイメージを与えろとか、ABCのAが良くてCが悪いか、各々の方々が持っているイメージの中で、それであればいいというような確固たるものが無い場合がございまして、地域の方のそういった諸々意見の集約した形での地区名称であったり、そこでの規制内容となっておりますので、行政の方がこうでないといかんというふうにこだわるところでもないと思いますので、住民さんが決めたことに対して、別に支障が無ければ、そのままということで考えております。
- 近藤会長 ほかにございますでしょうか。
- 森委員 今のことで関連して確認したいのですけれども、意見書の中に住民の方がそこはネーミングを色々変えることで、住民の意思とかと反する、そんな危険性、メッセージをね与えかねないという、そういうニュアンスもあったと思うのですよね、こういう点では、法の中ではちゃんとそういう懸念はあるけれども、中身にはそうはなっていないということが、ちゃんとこう皆さんは分かって、それを承知しているというか、法律でそういうふうにはなっていないということで、皆さん納得されていらっしゃるのでしょうかね。
- 東まちづくり担当課長 当然納得していただいております。
- 森委員 一つそういうふうにご心配してしまうというのは、本人に聞かないと分からないところなんですけれども。まあ、こういう点でおそらくという点は、市の方で考えているこの方が心配される点というのは、どういうことにこだわっているというふうにご考えておられますかね。この方ね幹線道路沿道地区という、この名前がそういう危険性があるというふうな事だと思っておりますけれども、どの辺りでこの方は名前にこだわっていると捉えたらいいのですかね。
- 東まちづくり担当課長 東京の方でもこういった問題についても、運動というか関わってこられたというふうにご自身がおっしゃられておられていました。その中でやはり一定の都市計画なりの知識をお持ちだと思っておりますね、ですから、幹線道路沿道というのは、住宅地区よりも土地利用を活発にするというような、意味になるのだというようなご理解の中からですね、そういう知識をお持ちだからこそ、開発を誘導するよ

うなネーミングになっているのではないかという危惧をされていると思うのです。逆に言いますと住宅地区は住宅地区、幹線道路沿道地区というのは具体的な事実を名前にしているだけのことで、一般的には深読みしなければ、あまりこだわるところではないと思うのですけれども。逆に知識をお持ちだからこそ、だからそうなるのでしょ。とそういう危惧をされているということだと思いますので、名前がどうだからということで、具体的にそれを沿道地区という名前を付けたら開発を誘導しているということには地区整備計画にはなってはございませんので、都市計画決定することには何ら問題は無いと考えております。

○森委員 確認しますけれども、ということはこの方は、他の東京都とか色んな所でのことをご存知というか、そういうことがあるということで、心配していらっしゃるけれども、芦屋の場合はそういうふうにはなっていないと、今回のこういうことにはなっていないということによろしいのですかね。

○東まちづくり担当課長 はい

○森委員 関連してですけれども、実はこのページ数でいいますと、9ページのところで、地区があるのですが、ピンクのところは商業地区で、黄色のところは幹線道路沿道地区なんですけれども、この山手幹線がずっと通る道は幹線道路沿道になりますよね。でも、優先してこの商業地区というふうにかぶっているところですね、ラポルテ東館コープデイズの東角といいますかね、その辺はこっちの商業地区のほうが優先という、なんと言うのかな、考え方というのは、どう考えていったらいいのですかね。

○東まちづくり担当課長 もともとの既に決まっております用途地域がこうなっておりますので、それをベースに今回ルール作りをしておりますから、名前から言うと幹線沿道地区なのに、黄色部分の近隣商業とラモールとの方向の中でね、沿道じゃない下の部分、南の部分沿道という名前になっていることの理屈もございましてけれども、もともとここが第2種中高層住居専用地域という用途地域になっておりますのでね、こういう形でネーミングはさせていただいて、同一の内容の規制にさせていただいた。ベースは用途地域ということ、用途地域が近隣商業を優先した形での用途地域設定をしておると。そういうことです。

○小浦委員 開発という言葉が問題なんだと思うのですね、戸建住宅を建替えることもいわば開発なわけです。お店が出来ることも開発だし、それをどんな形で作りますよとかというルールが地区計画だと思うのです。土地が動くことは普通のおうちでもありますよね、ですから同じことなんです、それがどんな形に変わるかというのをまちにあったものにしようというのが、この地区計画、みんなで決めるルールだと思うのです。売り買いまで止めるというのではないわけですよ。もちろん個人の方は住宅地区でも売られるわけですから、そういう意味では同じだと思うのです。その結果、次にこのまちにとってどれだけふさわしいものを作るかということについてみんなで決めたルールと考えるべきだと思うのですよ。そういう意味で沿道であろうと、住宅地区であろうと、商業地区であろうと、動きますよね、まちが動くことを止めるというのは、都市が生き続けて行くということから言うと、それは無いと思うのです。それをどううまく繋いで行くかというためのルールという意味で考えれば、地域

ごとの名称であり、いまある都市計画と連動する形での今回の地区の区分と理解すればいいのじゃないかと思うのですね。その辺り開発という言葉が誤解されているのじゃないかなと、今聞きながら思いました。それが一点と、ついでに最後に確認なんですけど、住宅地で既存不適格のマンションは今どれぐらいあるのですか。

○柴田都市計画課係員 既存不適格による高さの部分でよろしいですか。

○小浦委員 はい

○柴田都市計画課係員 高さを超えるものは8件ございます。

○小浦委員 その内、共用部不算入前、だからその前の建物は幾つあるのですか。共用床が容積不算入になる前の。ここ結構多いと思うのです。

○東まちづくり担当課長 はいそうですね、割と古くから開発されているところですからね、大抵がそうなっているような感じですね。

○小浦委員 その方たちは了解されているのですね。

○東まちづくり担当課長 はいそうです。

○近藤会長 ほか如何でしょうか

○いとう委員 ちょっと話がずれるかもしれないのですけれども、風の通り道の部分についてお話したいのですけれども、今神戸市構想風の通り道という位置付けにして緑化に力を入れて行っているのに対し、芦屋に関してそういうことをしていないのじゃないか、というようなご意見なのかなと思うのですけれども、芦屋は芦屋ですっぽりとその道路が通ることによっての防音対策だったりだとか、空気の公害対策というのはしていただいているということで認識したらよろしいでしょうか。

○東まちづくり担当課長 神戸市さんがどういう意味でこの風の通り道というネーミングをされているのか、ちょっと私の方も全部は理解していないのですけれども、北部の幹線道路ということの中から、神戸市ではケヤキの木があって、なるほど西行き東行きがケヤキのトンネルを通るような大変いい雰囲気の道にもなっておりますし、そういう意味でこういう発想が出てきたのかなというふうに思います。残念ながら芦屋ではあまりそういった木の大きな部分でのことにはなっておりませんが、当然住宅地を通る幹線道路ですので、防音対策であるとか、舗装の低騒音化とか、そういった現在の技術の中で出来る限りの住環境を阻害しない手立てというのはさせていただいておると聞いております。

○近藤会長 その他よろしいでしょうか。ご意見も出尽くしたようでございます。それ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ということにご異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、異議なしということでございますので、本件、諮問第63号につきましては原案通り答申するということに決したいと思います。ありがとうございました。

それでは次の議題でございますが、説明事項の1件目でございます。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）都市計画船戸町

地区地区計画の決定について事務局から説明をお願いいたします。

○柴田都市計画課係員 同じく都市計画課の柴田でございます。よろしくお願ひいたします。それでは船戸町地区地区計画の決定について条例縦覧前の事前説明ということで、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。

事前にお配りしております、資料の15ページ、インデックス②からが「船戸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21ページ、総括図を載せております。ご覧いただけますでしょうか。船戸町はJR東海道本線の北側、阪急神戸線の南側でJR芦屋駅の北西部に位置しております。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7.6ヘクタールの船戸町の一部になり、この区域について地区計画を決定しようとするものです。

船戸町は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いる利便性の大変高い地域であります、少し離れ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、先月24日に芦屋川の区間が供用開始され全線開通されました。この開通によりまして、今後その沿道ですとか、その周辺についての土地利用は、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ます。

また、芦屋市総合計画で、市街地におきましては「地区計画という制度を活用し、地域と連携を図りながら、市民が守り育ててきたゆとりある優良な住宅都市にふさわしいまちづくりを進める」と定めております。また、都市計画マスタープランにおきましても「地区計画の導入により宅地の細分化を防止すること。現在の戸建て中心の居住環境を保全するため低層戸建て住宅に配慮した土地利用とすること。」としております。

こういった市の方針を踏まえまして山手幹線の沿道では町毎に地区計画の策定が進められてきております。資料の42ページをご覧くださいませでしょうか。横の地図になっておりますけれども、この山手幹線沿道の地区計画進捗状況を表した資料になります。平成20年以降、松ノ内町地区、翠ヶ丘町地区、月若町地区の順に地区計画が都市計画決定されておまして、先ほど説明して諮問しました大原町地区に続き船戸町地区は5地区目になります。山手幹線沿道には他に3町ありますが全ての地区で、まちづくり協議会を立ち上げて地区計画の策定に向けた活動を行っております。

これらの地元の協議会活動には、市の方針に基づきながらも、それぞれのまちにふさわしいまちづくりが行えるよう市の職員も出席し、活動を支援しております。また、こうした活動を経て協議会が策定した地区計画の地元案を市は市の方針に沿うものと判断をして、都市計画決定の手続きを進めてきております。

では、船戸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25ページ以降に船戸町まちづくり協議会から提出され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。その中の、資料の30ページ以降、船戸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20年秋から1年間の自治会有志によるまちづくり活

動を経て平成21年7月にまちづくり協議会を設立し、15ヶ月間に役員会を25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、意見交換会及び説明会を4回、まちづくりニュースを7号発行して、平成22年8月29日に臨時総会を開催し、住民案を審議しております。

資料の33ページ、その総会での審議結果を載せてあります。結果は権利者数259名中、委任状が168名、出席者が22名の合計189名の賛同を得ております。率にしますと73%ということになっております。資料の次のページ、34ページにアンケートなど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。6名に対する対応結果になります。

No. 1と2の方、この方とは数回の話し合いを行い主旨等理解を得られております。No. 3と6の方は既存の高さが制限を超えるものについては建て替えが出来るものとするに疑問を持たれ、協議会の考えを十分には伝えてはいますが賛同を得るには至っておりません。No. 4と5の方は住民案についての審議を行った臨時総会でも意見を交換されましたが制限をかけること自体、若しくは住民案の文章形式というものに反対をされております。

次に地区計画の地区区分についての説明をさせていただきます。資料の23ページ、A3の資料を付けております。ご覧いただけますでしょうか。この計画図に示してありますとおり、船戸町地区を3地区に分けております。用途地域の第1種中高層住居専用地域の部分を、低層住宅を中心とする住宅地区と、山手幹線の北側30メートルより南側の部分を山手幹線沿道地区と分け、近隣商業地域の部分を近隣商業地区とし、3地区に分けて地区整備計画を決めさせていただくことにしております。

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いる住宅地区、山手幹線沿道地区、共に建ぺい率60%、容積率200%、第2種高度地区ということで最高高さが15メートルとなっている地区になります。そして近隣商業地域である近隣商業地区は建ぺい率が80%、容積率は200%と300%の2種類になっており、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17ページ以降になります。また、資料43ページにありますA3の用紙です「船戸町地区周辺地区計画の比較表」船戸町の東西両隣の地区の地区計画を載せております。こちらも合わせてご覧いただけますでしょうか。最初に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」を定め制限をもうけようとしております。住宅地区におきましては2項目定めております。一つ目は「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平方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平方メートル未満の集合住宅」です。芦屋市住みよいまちづくり条例におきまして、単身者用住戸といたしましては、住戸専有床面積は25平方メートル以上30平方メートル未満とされております。これによりますと今回40平方メートルというのはファミリータイプとされる床面積30平方メートルより大きくなりますが、40平方メートルと定め現在の船戸町の住環境を維持してい

きたいということをございます。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でも先ほど諮問いたしました大原町地区でも定めている内容となっております。

次に山手幹線沿道地区においては「1戸の住戸専有床面積が40平方メートル未満の集合住宅」のみを制限しております。近隣商業地区におきましては「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おります。これはまた比較表にありますとおり、大原町地区でも同様の規制を予定しており、現在月若町、業平町地区、若宮町地区の地区計画においても近隣商業地域にある地区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、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35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あります。住宅地区で店舗の規制をすることから4件の店舗や事務所等が既存不適格となり、山手幹線沿道地区での地区では2件の「1戸の住戸専有床面積が40平方メートル未満の集合住宅」が既存不適格となりますが現在ある建築物のほとんどが地区計画の用途制限を満たしている状態にあるといえます。

次に建築物の敷地面積の最低限度ですが「住宅地区」と「山手幹線沿道地区」において同じ制限を設けようとしております。この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平方メートル以上とし、2000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ものです。これは条例で定めております「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する」という最小区分を設けないものとしております。これは比較表にあります隣接する地区でも同様の規制を設けておりますが、地区の状況により緩和規定の有無など違いはございます。

これらの建築敷地面積の最低限度は建築敷地を新たに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、建て替え等、建築は可能となっております。資料の36ページをご覧くださいませでしょうか。これらの最低限度に満たない敷地の位置図を載せてあります。住宅地区に15敷地が、山手幹線沿道地区に2敷地が敷地面積の最低限度に満たない敷地となっております。

現在の状況といたしましては、近隣の地区に比べ細分化が進んでいない地区にはなりますが、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、建て詰まりや緑地の減少等、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。

次に建築物の高さについてですが、近隣商業地区以外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階建てまでの建物となります。また、敷地面積が500平方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以上の空地为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います。

この地区は第2種高度地区でありまして、最高高さが15メートルとされているところで、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。となりますと、区分所有のマンションが老朽化したときに建て替えが困難になること、またそれぞれの権利者の方から賛同が得られにくくなるということから、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としたのが、このただし書きとなります。

これは既成市街地におきまして地区計画で高さの規制を設ける際に従前より用いられてきたものでございます。資料37ページ、この高さを超える建築物の位置図を載せてあります。地区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、12件の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、同じ高さまで建て替えが出来るものとなります。隣接する地区においても戸建て住宅を中心とする地区では同様の規制内容を設けております。

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となっておりますが、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項以降に住宅地区と同じ緩和規定を設け、階段室や昇降機塔などの屋上部分が現在15メートルを超える建築物であっても同様の規模に建て替えが出来るものとしております

次に資料18ページにあります壁面の位置の制限についてですが、近隣商業地区以外の地区で定めております。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4段階に分けております。敷地面積が250平方メートル未満の場合は0.7メートル、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で建築物の高さが住宅地区におきましては10メートル、山手幹線沿道地区に付きまして12メートル、それ以下の場合は壁面後退距離の最低限度を1.5メートル、建築物の最高高さが住宅地区においては10メートル、山手幹線沿道地区においては12メートルを超える場合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。

そして第2項に次の各号のいずれかに該当する場合は、前項は適用しないとしております。その内容といたしましては一つ目に前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。二つ目に前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、その緩和の考え方を踏襲したのとなっております。

第3項として5戸以上又は敷地面積が500平方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」であります。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、条例上で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、地区計画でも盛り込もうとするものです。

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、比較表にもありますとおり、敷地面積250平方メートル未満の敷地に対する規制の有無ですとか、緩和規定については各地区の状況により違いがありますが、隣接地区の地区計画においても同様の規制となっております。

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平方メートル以上500平方メートル未満の場合は10%以上の緑化率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」で特定建築物につきましては緑化率の最低限度を設けておりますが、特定建築物とならない戸建てであっても緑化を図っていただきたいとするものです。小規模の敷地において過剰な制限とならないよう130平方メートル以上の敷地を対象とし、500平方メートル以上の敷地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十分に図られていることや、また特定建築物に相当する物件も多いことから、そういった敷地については対象外とさせていただいております。

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、大規模建築物よりは、より景観に配慮するよう、戸建てであっても、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ようとするものです。これらの規制は比較表にありますとおり、山手幹線沿道の他の地区の地区計画におきましても同じ規制を設けております。

次に屋外広告物ですが、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5平方メートル以下、3枚以下、設置の高さは5メートル以下としております。また、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。屋外広告物につきましては現在、兵庫県の条例であります、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して、20平方メートルまでは自家用広告物の掲出が可能となっている地域です。また、5平方メートル未満の場合は許可を受ける必要が無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考えると、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、大きな広告物を必要とはしない地区と考えます。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まして、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、山手幹線沿道地区におきましては「屋外広告物の表示面積の合計は10平方メートル以下、3枚以下、設置の高さは7メートル以下としております。また、ここで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。この地区も屋外広告物条例で住宅地区と同じ第2種禁止地域となりますが、用途の制限で一定規模の店舗等も許容される地区でもありますので、住宅地区よりは多くの広告物を必要とする。また、隣接する住宅地区への配慮もしておくということで、この数値を定めようとしてております。

近隣商業地区については「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。屋外広告物条例では許可地域になり、色彩の制限の無い地域にはなりますが、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。

資料38ページにこの制限を超える屋外広告物の位置図を載せております。ご覧いただけますでしょうか。計画区域内における既存不適格となる建物は住宅地区に2件ありまして、表示面積と設置高さが制限を超えるものとなっております。以上が地区整備計画の説明となります。これで船戸町地区地区計画の説明を終わらせていただきます。

- 近藤会長 はい、ありがとうございました。只今の船戸町地区計画でございます、ご意見、ご質問等ありましたらお願いいたします。
- 内田委員 質問ですけれども、34ページのところに不同意者等の意見があるのですが、具体的な状況、どこのところを示しているのか、何でそういった意見が出てきたのかということについて2つほど、No.1の5番街区というのはどこで、どのようなご意見なのか、それからNo.3の積水ハウスの計画というのは、これはどんなものなんでしょうか。
- 柴田都市計画課係員 No.1の方がおっしゃっている5番街区というのは、そのお隣の35ページをご覧くださいましたら、ちょうど船戸町という文字が書かれている街区になります。ですから住宅地区と近隣商業地区を持つ街区になります。この部分はマンションと特に建築物の無い駐車場が多くを占めている地域になります。
- 内田委員 趣旨としては近隣商業の方は納得いくけれども、住宅地区という区分が納得いかないというご意見だったのですか。
- 東まちづくり担当課長 現在の代理人の方は不動産業をされている方で、持ち主から依頼されて来られている方ですけれども、周りにマンションに取り囲まれた状況なんです、なのに自分の所だけ規制を掛けられるのは納得がいかないという趣旨なんです。
- 内田委員 自分の所だけが住宅地で取り残されている。
- 東まちづくり担当課長 ただ、敷地の形状からいってですね、そんなに高い建物は建たないのです。そういうこともご理解されておって、最終的には早くこの内容で決定

して欲しいのだと。自分の所の南に対しても規制が掛かるから、その方がいいのだと。そういうふうなご意見ですので、地区計画を決定することに対しては問題はないと思っております。

- 内田委員 自分のNo. 3の方は、積水ハウスの計画というのは何でしょうか。
- 東まちづくり担当課長 今説明をさせていただいた5番街区の西隣の北西に四つ角がございますけれども、その四つ角の南西の近辺ですね、船戸町といった先ほどの5番街区の西隣の北角辺りの計画ですね。
- 内田委員 それを積水ハウスとしては、どうしようという計画があるのですか。
- 東まちづくり担当課長 今工事は始まっているのです。ただ、転石があつたりいたしまして、隣接地の方に一定の被害といたしますか、そういうのがあつて止まったんですけれども、今は工事が再開しております。
- 内田委員 どんな物件なんですか。
- 東まちづくり担当課長 マンションです。5階建てマンションです。
- 森委員 今に関連して、今納得されているというか、工事が進んでいるということなんですけど、議会のほうにも色々ご意見をいただいているところだと思うのですが、亀裂が実際近隣のお家の方に地面や塀に生じていて困っているのだというようなことがあつたかと思うのですね。その辺の点では解決されて工事が進んでいるのですかね。納得されているのですかね。どうなんでしょうか。
- 東まちづくり担当課長 そこまでの状況は把握しておりませんが、再開されているということは一定の整理は出来ているのではないかなと思います。
- 森本開発指導担当課長 開発指導担当の森本です。積水さんの分につきましては、先ほどおっしゃられましたように、隣地の方の土間にクラックが入り、隣接しているところの塀に割れが生じたということで、その後調査・確認をいたしまして、今回の工事には大きな影響がないということで、何とか説明・協議、約1ヶ月工事がストップした中で理解を求めたけれども、了解は得られなかったということで報告は受けております。ただその後、工事を止めておくという事も出来ないで、今後留意をしながら工事を再開されたということで聞いております。
- 森委員 今の確認ですと、1ヶ月色々協議をしてストップをしたけれども、理解が無いままに進んでいるというふうに見るとしたら、まちづくり協議会のこの中でね、じゃあ全体でまちづくり協議会の意見としては、まとまっていると見たらいいのですか、まとまっていないと見たらいいのですか、どうなんでしょうか。
- 東まちづくり担当課長 工事中の建物につきましては、既に完成しているという建物と同等の扱いになりますので、そうなりますとその建物がいわゆる既存不適格という扱いの中です、一定の再建が認められないということでしたら、これはまだ分譲されておられませんので住民がという事ではないのですけれども、開発者ということになるのでしょうけれども。当然規制が掛かる内容に同意が得られるというのは難しいと思いますので、その中で既存の建物について一定の再建を認める形で今後の船戸町のまちづくりにとって、いいルール作りをするという趣旨でございますので、そういう意味で言うと、この3番の方についてはですね、この積水の工事そのものについてず

っと反対されておる方ということだと思いますので、納得いかないというのは十分気持ち的には分かる訳ですけれども、船戸町全体のまちづくりとすれば今後のことも含めて、そういったルール作りが必要ということで皆さんがお考えになっていることですから、ある意味まとまっておると理解していいと思います。

○森委員 全体のこれからのまちづくりに関しては、今既に工事中のマンションに関したらどういうふうに考えたらいいのですか。全体のまちづくりとしてはそういうことは進んでいくということは問題ないけれどもという話ですけれども。

○東まちづくり担当課長 工事中も完成しているマンションと同等の扱いになります。既に出てきているというのと同じ扱いになる。

○森委員 規制が掛かって行くということ。

○近藤会長 着工していますから、完成したものと一緒ということ。

○内田委員 そこで権利が生じているのが如何なものかなというご意見になるのですかね。

○東まちづくり担当課長 そうですね、既得権といいたいまいかな。

○内田委員 そこで規制がもろに掛かってきて、建て替えとか出来ないというのは不公平であろうということなんですね。

○東まちづくり担当課長 今おっしゃる議論はすべてのところで同じような議論があるのですが、たまたまこの工事に対して色々反対されている。

○内田委員 止まるのだったら、同じように規制が掛かるのだったら、今まで反対してきた経緯もあるから歓迎されるけれども、そちらの方は既存物になって、全然止まらない、さらに次の建替えも可能であると、それに対して住民の方は逆に、ご自身のところについても、もう少し条件が緩和されるのであればまだ受け入れられるかもっていうような感じにも受け取ったのですけど。

○東まちづくり担当課長 そういうことではないと思うのですけれども。

○内田委員 地区計画により土地利用の制約を受けるのであれば反対、というようなこの文章では、もし正しいのであれば。

○東まちづくり担当課長 納得いかないということでしょうね、自分たちが反対されているところが一定の保障をね、持った上で自分たちが制限を受ける。

○内田委員 どっち側に重点を掛けるかというところの疑問はあるよというご指摘と思うのです。

○東まちづくり担当課長 基本的には隣の計画がここに書いてあるように未来永劫同じ高さになるということが納得いかないということ。

○小浦委員 これ敷地規模はどれぐらいあります。

○森本開発指導担当課長 37ページの④番が当該積水ハウスの物件でございます。ですから敷地面積は915.9平方メートルで5階建て、高さ14.9メートルの計画でございます。

○いとう委員 先ほどから積水のマンションの話になってきたと思うのですけれども、その事故が起きたというのは、色々な要素があるのだと思うのですけれども、1件としましては境界線からマンションの建物として、かなり機械式の駐車場を地下に作るということで、境界線にかなり近いところで17メートルほど掘り下げるのですかね、

9メートルですかね、すみませんちょっと今数字は忘れたのですが、その部分で住民さんの方なんかは、かなり危機感を持っておられたように私は認識しているのです。地下に関しては地下水も通っているということで、地下を掘り下げるということで、かなりマンションの説明会の時には質問事項が飛んでいたと思うのですが、この地区計画をする際には立体駐車場に関する事に関して、この積水ハウスのマンションだけじゃなくして、地下に駐車場を作りましょうという計画が場所柄、しようと思ったらくさん出来ますよね、そういうことに関しては話し合いが行われたのでしょうか。地下駐車場を造るという事に関して、言い直しますと地下駐車場を造るという事に関して、規制を掛けるといったような話し合いが行われたのか、まったく議題に出なかったのかを教えてください。

○東まちづくり担当課長 地下駐車場を駄目にするという議論は無かったように思います。逆に言いますと地下に駐車場を設けるとするのは、費用面で相当掛かりますのでね、一般的にはなかなかやらないことだと思うのです。逆にまた言いますと、駐車場を地下に設けることによって、景観であるとか、土地利用についてより良い方向に行くという場合も多くございますので、地下駐車場を頭から否定するようなルール作りというのは、基本的に良くないのかなというふうに考えておりますし、先ほど言いましたように、それを駄目にするようなルールにすべきだという議論は無かったように思います。

○いとう委員 駐車場についてもう一点お聞きしたいのですが、ターンテーブルの駐車場だとか、その辺りはわりとこの住宅地の中では音が響きますよね、そこら辺りについての規制なんかの話も特に無かったと思っていただければよろしいのですか。

○東まちづくり担当課長 同じようにですね、そういう議論は、ただ騒音問題は別にターンテーブルじゃなくても立体駐車場であればありますし、立体駐車場じゃなくても、平面でも車そのものが一定騒音を出しますから、問題があつて、それがそのものが駄目というよりも、それに対する技術的な配慮であるとか、防音対策であるとか、そういったことによって一定の容認できるような範囲にすることも出来ると思いますので、先ほど言っている地下駐車場だとかターンテーブルだとか、そのもの自体の規制をすべきだということにはなっていませんし、そういう規制というのはなかなか難しい、地区計画の中でそれをやっては駄目だというのは。

○小浦委員 たとえば今の駐車場でも景観的な意味とか、近隣の感情的な意味とか、工事の技術的な意味とか、コストとか。それらを総合的なものとして一番良い住環境になるように調整していくということが重要だと思うのです。その時に何かを条件として否定することによって、全体がマイナスになるというのはあまりよくないと思うのです。そういう意味で言えば地下の駐車場を止めるということは、景観にとっておそらくマイナスになります。おそらくコントロールがものすごく難しくなってくると思うのです。それもものすごくコスト高で事業者にとってはむしろ避けたい選択肢だと思うのですが、むしろ景観側から駐車場とか景観的に結構阻害要因になるような部分については地下に入れて欲しいという議論はする訳でして、その選択肢を失うというのは、こういったまち中の住環境を考えていく上では、まち並みを考えていくと

いう上ではどうかなというふうに私自身は感じます。ただし、もちろん技術的に近隣に影響を及ぼさないというのは、これは当たり前のことであって、それが何か起こるといのはむしろ工事上の問題、あるいは技術的な問題で補償されるべき問題だと思うのですけれどもね。だから、一緒くたに議論するというのは問題だと思いますね。ここで議論しているのは、どうルールを作るかということであって、それを技術的にどう問題を起こさないかというのは工事上の問題であって、それをここでこのルールを作るところで工事まで、こういう技術的なあるいは経済的なところまでを決めるところではない、ということをご理解したうえで議論していただきたいというふうに思います。

○近藤会長 これは積水マンションとご近所のトラブルの問題で本件とは違うよということでご理解いただきたいと思います。

○小浦委員 今まで忘れていて、今頃聞いて怒られそうなんです、窓先空地を入れているのですけれども、これ建築条例にするのですよね地区計画の。ということは建築確認の対象になりますよね、建築確認の対象になるということと、要は開発協議との整合といますか、その辺りはどういうふうに理解したらいいのですか。開発協議といったらおかしいですね、開発の時に今条例で決めていましたよね、何平方メートル以上の大規模。そこで全市的には基準を付けているわけですよ、そこでの拘束力というか、そこでの効果と大規模の手続きの中でやる効果と、建築確認という、これだったら建築確認になると民間に出ますよね、そこでのチェックと問題は無いのかというか、どっちみち開発で見るので、そんなに大きな問題は無いというふうに理解してよろしいか。判断に違いは出ない。

○東まちづくり担当課長 判断に違いは出ないような書きぶりになっているつもりなんです、逆に言いますと、住みよいまちづくり条例という条例の取り扱いよりも、地区計画で壁面後退の中にですね、そういった条例の文言を入れることによって確認とリンクさせるということで、より確実な取り扱いになるという意味で書き込んでいるということです、齟齬が出るということではないですし、より効果が上がるという意味で入れておるといことです。

○小浦委員 拘束力的に法的な効果は上がると思いますが、気になるのは判断であって、計画図書のベランダの意味とか壁面ということの意味とか、そのレベルでの判断で齟齬はおこらない、開発の方で起こらないということによろしい。

○東まちづくり担当課長 そうです。

○近藤会長 その他よろしいでしょうか。

○近藤委員 一つ教えて欲しいのですが。船戸町まちづくり協議会があって、この中で用途の話などが出来てきて、43ページの比較表が出てきたのかなと思うのですが、ここで一つ気になるのが、近商のところの、建築してはならないというところで、葬儀場というのが単発で上がっているのですけれども、これまで上がってきた経緯みたいなのはあるのでしょうか。

○東まちづくり担当課長 こちらにつきましては具体的な土地というのは大原町になるのですけれども、ページで言いますと23ページの部分で大きな地図がございますので、

この部分の色が付いている船戸町の西側が大原町になりますけれども、これのラポルテ北館と書いた、近隣商業の東側、ラポルテ北館の北の土地が昔の伊藤病院跡で葬儀場の計画がございました。その反対運動を一生懸命やられている方が船戸町にお住まいの方でございまして、具体的な計画は船戸町にはございませんけれども、こちらについても同じようなことがもしあったら困るということで、大原町との部分の整合性といったことも含めて、この部分だけは用途としてはやりたいということです。

先ほどちょっと説明させていただきました、窓先空地ですけど、申し訳ございません、条例化はしていないということです。地区計画と開発でやると、建築確認とは基本的にはリンクしていないと。やはり条例化は難しかったという議論だったと思います。

○小浦委員 これは今と同じ状態で、地区計画で位置付けるということですね。

○東まちづくり担当課長 はい。ただ、地区計画で位置付けしますので、法律で取り扱うことになります。

○近藤会長 その他よろしいでしょうか。

○中島委員 一点確認させてください。建築物の件で先ほど葬儀場ということが出ていたのですけれども、私もこの点を一点確認をさせていただきたいのが、大原町と同じように船戸町でもということで、葬儀場が建築してはならないと出ているのですけれども、この17ページのところで、葬儀を主たる目的とする建築物ということで、葬儀を主たる目的としないもので、葬儀をすることは可能っていうことですよ。そのような何らかの想定みたいなのはされていच्छるのか、或いはまったくこれで書いていけば大丈夫だよといったような判断なのかどうか、その点を確認させていただきたい。

○東まちづくり担当課長 いわゆる嫌悪施設ということで葬儀場を何とかしたいという住民の方の要望の中からですね、どういったもので規制できるのかなという議論の中で、最終的には葬儀を主たる目的とする建築物という表現になっているのですけれども、今は葬儀場と結婚式場というのは明確に分かれて運営されている部分もございまして、ちょっと前は冠婚葬祭全部を取り扱うという運用のしかたもされておりました。その中で冠婚葬祭をやるものを全部駄目だと言うわけにはやはりなかなか難しゅうございますので、その中でも葬儀を主たる目的とするものということを規制せざるを得ないということになっております。そもそも用途制限ということにつきましては色々な用途をされる場合が建物の中であると思うのですけれども、その中で何がメインでその建物をそういうふうにするのかという形での用途制限ということにならざるを得ないというふうに思っておりますし、そもそもその建物がですね、葬儀をやるためには基本的には集会所という取り扱いになっておりますので、集会所としての機能を有しないところで、葬儀をたまにはやるのですわと。ということには基本的には出来ないのではないかなというふうに思っておりますから、ベースでその集会所ということになっていない限り、葬儀を時々やるということにはならないと思います。ということで用途規制そのものがですね、主たる用途を規制するということになりますので、年に一回やるということ規制するということは、現行法上不可能というふう

に思っております。

○中島委員 今の件ですけれども、船戸町に関しましては集会所が無いわけですが、大原町には集会所というような、図書館大原分室と同じところで集会所があって、これは私が発言したわけではないのですけれども、議会のほうではやはり葬儀というようなことで困ることがあったときに、集会所・公民館などで出来るようにしてはどうかという議論があったように思っていましたので、そういった場合も想定されるのかなというふうに思ったものですから確認だけさせていただきたかったのです。

○東まちづくり担当課長 私は実は集会所と言ったのは、今おっしゃられる大原町集会所という地区集会所ではなくて、いろんな人が集まる建築基準法で言う集会所ということですので、附則で説明をさせていただきます。

○近藤会長 その他よろしいでしょうか。

○小浦委員 先ほどの大原のときにも少し思いながら考えたのですけれども、やっぱり共同住宅に対して、どう折り合っていくかというのがそれぞれの地域の地区計画を作っていくときの大きな課題になっているように感じられますよね。もちろんこれまでも15メートルの高さ規制があるので、他と比べればずいぶん抑制した形では来ていますが、それでも戸建住宅の中では大きいというものはある、さっき容積不算入の話はしましたけれども、高さを抑えることによって、容積率を変えないと建て込んで、かなり住環境的には悪いのが建ちうる状況を地区計画でつくってきていると思うのですよね、それはすごく前から気になっていまして、そういった議論というのはこれまでの協議会では出なかったのですかね。

○東まちづくり担当課長 当然住宅にお住まいの方につきましては現在の低層戸建住宅を守りたいという意味での地区計画にあって欲しいという願いがございます。ただいろんな方が土地をお持ちになって、土地に対する運用を考える中でですね、戸建住宅の思いだけが地区計画に反映されるというのはなかなか現実的に難しゅうございまして、先ほど言われました月若町だけが高さ制限を一中高で10メートルとするというのが実現できたということです。それについては戸建以外の方についても一定の理解をされたということと、既存不適格の部分についての再建可能ということも含めて可能になったと。都市計画審議会に説明するときにも、意見書等が出たら、内容にもよりまずけれども、この案については実現しない前提で提案させていただいていると。それについては、まちづくり協議会にも説明させていただいているという説明をさせていただきました。そういうことで、基本的な内容である建ペイ・容積を規制するような内容の地区計画というのは、色んな方がいらっしゃる中で難しい部分がございますので、結果的に案の段階では、素々案ぐらいでしたらそういうふうなことをやりたいという気持ちがあって、アンケートを取ったり説明会をする中で、どうしても折り合いを付けないと実現しない内容になってきておるといのが現状ですね、ですから容積を規制するという部分については直接的な話、あるいは結果的に容積が使えないようなことが明確なような規制というのは実現がなかなか難しい、月若町だけが可能だったと理解しております。

○小浦委員 それも一つの趣旨ですけれども、そうじゃなくて15メートルでも結構厳し

いというか、住環境的にはなかなかうまく調整できないところが沢山ありますよね、そういうようなことは、高さというボリュームがうまくバランス出来ていない共同住宅について、ということの議論はあまりこれまで出来ていないですね。

○東まちづくり担当課長 直接的には答えになるかどうか分かりませんが、色々やってみていく中でこういう高さ制限とセットで壁面後退をさせていただいた。一番最初の楠町の時には、それもマンション反対運動の中で地区計画という手法を選んだということで、それが間に合うとは思っていない部分も半分ありながら、結果的には間に合ってしまったですね、そのマンション業者が撤退した後に別の業者が入って、地区計画に合致した形でマンションを建てたのですが、そのときは壁面後退の規制を明記しておりませんでしたので、4階建てにはなりましたが、隣接する土地に対して相当近いもので、容積をフルに使うということになって、住民の方にすれば前の計画の方がまだ良かったというふうになってしまっていますね、そういう経験を踏まえて、高さ制限と共に大きいものを建てるのであれば、壁面後退をセットにさせていただきます。ということで1メートルで条例が規定しているところを2メートルにするということで、一定の縦横のバランスは取れるような配慮になっている。それをさらに5メートルとかになればいいのかもしれませんが、なかなかやはりそういうことにはならない現実がありますので、今の段階でこれぐらいが折り合いのつく規制内容かなというふうには理解しております。

○内田委員 今に関連して、現状によっては難しいと思うのですが、直接的に敷地面積に対し建物のボリュームの上限というようなもの、住宅街の中、戸建が多い中で、大きいものは考えていく必要があるのじゃないかな。住民側からそういったものは出てきたりしないですかね。確かに後退しているから、表の道から見るときにはそんなに目立たないし、高さも12メートルに押さえられているから、ある面、投影面だけ見たらOKなんだけれども、遠くから見ても低い壁のようなものが戸建住宅の向こう側に全部見えるという状況に今だったらなりかねないと思うのですよ。敷地をずっと繋げてでかくすれば、500平方メートル以上になれば12メートルまで、建ぺい・容積でいったら階だけ低ければ4階建ての建物は建てられるわけですね。

○東まちづくり担当課長 そうですね。

○内田委員 うなぎの寝床みたいな敷地で、長さがこういった街区だったら40メートルとかいうものが建っちゃうじゃないですか。

○東まちづくり担当課長 地区計画上そういった個別の案件まで配慮するようなルール作りについてはなかなか難しゅうございます。

○内田委員 それで気になったのは、敷地面積が広がったら高さのほうも緩和しますよと、これは斜線の話だったりとかあるほかに、戸建住宅のことを考えて行くルールだと思うのですよ。集合住宅の時にはむしろ敷地面積がでかくなればでかくなるほど物事はややこしくなっていくのじゃないかなと思える。またその関係は整理して次の機会に。

○近藤会長 それでは次の案件に移らせていただいてもよろしいですか。最後の説明事項になります、阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）緑地の変更、芦屋市決定、第10号、海洋緑道の決定について事務局からお願いいたします。

○**下岡公園緑地課長** 公園緑地課の下岡といいます、よろしくお願ひいたします。海洋緑道の決定につきましてご説明させていただきます。インデックスの③、45ページからになります。46ページをお開きください。まず計画書ですが、名称は10号海洋緑道でございます。位置は芦屋市海洋町それから南浜町、両町またがっております。面積が約0.21ha、2100平方メートルでございます。主な設備としましては植栽と園路でございます。理由につきましては、次のページ、47ページでございます。海洋緑道が位置します南芦屋浜地域では、芦屋市都市計画マスタープランに基づき、潤いある緑あふれるまちづくりを進めております。芦屋市都市計画マスタープランにおいて海洋緑道は南芦屋浜地域の水と緑のネットワークに位置付けられ、緑豊かな住環境を創出するよう計画されております。次に、海洋緑道の位置でございます。次のページの48ページの中央、赤く表示されたところです。場所は南側に親水緑地がありまして、次のページの49ページの拡大図を見ていただきますと、海洋4号線を挟みまして、さらに北へ陽光海洋線までの区域になります。概要は次のページの50ページを開けていただきたいのですが、緑道の幅は10メートルでございます。中央に園路、両サイドに植栽を配置しております。緑被率は緑の政策大綱で70%と定められておりますので、10メートルの復員の内3メートルが園路、残り7メートルを緑地としております。次に参考資料52ページの現況なんです、南芦屋浜地域は、住宅・レクリエーション・公園用地等に供するために埋立造成工事を昭和46年以降に進めまして、平成9年に全区域の埋め立てが完了しております。そのうち北部地域におきましては復興住宅が建設されて、現在1000戸の住宅が入居されております。そして、平成20年度には総戸数200戸の分譲マンションの入居が開始しております。南部地域におきましては、平成15年から21年度までに約590戸の戸建住宅が分譲されております。そして、22年度以降にも50～100戸程度の分譲をされています。

隣の53ページが航空写真になりますが、左手が北側になっております。緑道の北側の東側に見えます茶色い屋根は商業施設のスーパーマルハチ、その西側につきましては現在企業庁用地でまだ計画が決まっております。そして、南側の茶色い大きな屋根が商業施設でケイヨーデイツーというホームセンターになります。そして、その緑道の西側部分につきましては、現在建設中でありまして文化交流施設、これは3月に完成予定となっております。

今後のスケジュールですけれども、本日事前審議いただきまして、12月1日市広報誌に掲載しまして、2日から変更案の縦覧告示をいたしましてその後2週間変更案の縦覧をいたします。そして12月下旬ぐらいに本審議をいただきまして、1月に決定告示をする予定でございます。以上です。

○**近藤会長** はい、ありがとうございます。只今の海洋緑道の件でございますが、ご質問、ご意見ございましたらお願いします。

○**小浦委員** これはなぜここだけ都市計画決定をするのかということと、それからこの地区については緑道を沿道の敷地内できちんと確保するということが位置付けられているはずだと思うのですが、それとのネットワークがどうなっているのかとか、そうい

った地区計画と今回の緑道の実施計画がどうなっているか、そういった計画論的な説明をしていただけますでしょうか。

- 下岡公園緑地課長** 今回提案させていただいていますのは、公園の緑道としての位置付けということで提案させていただいています。都市計画マスタープランで南芦屋浜地域の将来像として、環境面において水と緑のネットワーク軸の拠点として、潤いがある緑が溢れるまちづくりを進めるということに基づきまして、今回の計画の箇所は南側に親水緑地と接合するのと、北側にはあゆみ橋に至るまでの水と緑のネットワーク、自由に散歩できる導線を確保するということが計画されたものです。
- 小浦委員** 私がお聞きしたいのは、南芦屋浜地区全体の緑のネットワークの中において、なぜここだけを都市計画決定するのかという質問なんです。
- 林都市計画課長** 都市計画課の林でございます。今小浦委員がおっしゃったように、南芦屋浜地区の南芦屋浜プランの段階では、今の緑道の位置が民間の緑のモールというような位置付けで、陽光海洋線からずっとつながっておりました。分譲を開始する中で今現在、結婚式場でありますとかスポーツセンターが出来ておるのですが、その部分につきましては陽光海洋線沿いで、民間の管理する緑地ということで、当初30メートルの幅が10メートルの幅員に減少しましたがけれども、一応緑を確保した。この東西はこの形で終わったのですけれども、南北につきましては、なかなか民間施設の中での緑地を確保するというのが難しいということを開発者の方から相談を受けておりました、そういうことであれば、市としては緑のネットワークの位置付けがございますので、都市公園、都市緑地として整備をしようということで、この形で都市計画決定するということがなった経過でございます。
- 小浦委員** ということは地区計画で位置付けている緑道と公園をつなぐと、そういう位置付け、計画的にはそういう位置付けになっているということですね。そのときに少なくとも、これっていうのは商業用地等の土地利用を想定されている場所と住宅の土地利用が想定されている場所の間を抜けていきますよね、ということはかなり空間的にもですね、どういうふうな作りかたをするかによっては、殆どただの裏になってしまう可能性があって、そういう意味で、きちんとご説明をいただけるのであれば、そういう全体のネットワークの中での、なぜここが市としてきちんとやらなければいけないかということ、やはり説明されるべきだと思いますし、そういう中で検討されるべきだというふうには思いますので、その辺少しよろしくお願ひします。
- 田原委員** 49ページの位置図ですけれども、先ほどご説明で南側のところが親水緑地がつながっているということで、西側が文化交流施設、三角になっているところ、この交流施設の東側ですね、ここはテニスコートか何かの計画でしたかね。
- 林都市計画課長** はい、そうです。
- 田原委員** それともう一点、緑道のイメージなんですけれども、大東町と南宮町の間に江尻川緑地といいますか緑道ですか、これも南北だと思いますけれども、通っていますし、ああいうような最終的にはある程度樹木とか茂ったイメージになるんですか。
- 下岡公園緑地課長** 今決まっておりますのは、70%の緑地を設けるということです。そうした場合に江尻川緑道は両サイドの緑地がマウンドアップされておりますけれど

も、ここはマウンドアップは今のところ計画しておりません。ただ隣接との干渉という意味では両サイドに植栽をもっていったほうが良いのかなということで、このような図面としております。

○田原委員 そうすると、例えばこの緑地は当然その自動車とかバイクとか自転車は通行が出来ないですかね、車止めとかなんかで、いわゆる歩行者のみだと思えるのですけれども、下のほうは、江尻川は土だったと思うのですけれども、ここはどんなふうなイメージになるのですかね、歩行者の方が利用するところは。

○下岡公園緑地課長 現在は最終的に決まっている訳じゃないのですけれども、やはり自転車が行き易さを考えると、カラー舗装が良かろうかというふうに今は考えております。

○森委員 今この植栽とか歩道の様子をご説明いただいたのですけれども、最初に他の委員がおっしゃったように、南芦屋浜全体の中のどういう位置付けかというのはすごく大事だと私もああいうふうに思います。動線を考えれば確かにあゆみ橋からずーとこう来まして、親水公園のところを通った交流施設のところに行く訳ですが、そこを利用される歩行者がどんなふうなことを求めているかというのは、とても重要だと思いますし、このまち全体の中の緑道の意味というか場所は、まち全体としてはこういうところが要するというものが、やはりもう少し分かるような説明が、市の考え方として、ただ単に緑を置いておくのじゃないのだという、そういう大きなところの考え方が説明が要るのかな、両方から市民の側のまちのイメージと要望とかと両方が要るのじゃないかなと思うわけなんです。私が考えるのは、ここは先ほどおっしゃったように商業地域の中でも、大きな建物が大きくボンボンボンと西側に2つ、北側にも大きいのが今建っていて、間を囲むような建物の中に駐車場がボンとあるわけなんですよね、ということは買い物を私もしていても思うのですが、休める場所が無いのですよね、緑に親しんでね、それとか、ここはもともと埋め立ての場所で木がどれぐらいの高さ、5年、10年、20年経ったときに、どんな高さの木になってどういうふうな利用が出来るのかというような考え方が要ると思いますし、小さい子から高齢が使うような場所である、ただ単に通る場所ではないというふうに思いますのでね、今言われている、歩行者に優しい歩道とか、或いは暑くなってここが逃げ場になるような、本当は商業地域だとかにも休む場所があって、緑があって、駐車場がただ広だけじゃないということも要望したいところですけど、ここはすぐ裏の場所になっているという点では、ただ単に商業の建物の裏の通り道ではなくて、そういうちゃんと位置付けのある、憩いとまでは行かなくても、立ち止まって親水公園から東西に歩いて、南北でどこでも立ち止まれる場所とかですね、そういう意味のある歩道にしていかなくちゃならない、そういう考え方も要るのじゃないかなというふうに思いますね。地面が熱くなってですね、大きい木が無い中で通りますし、そういう観点とか、海風が南の方から流れますので、商業の大きな建物の横を風がちゃんと通る道になるとかですね、そういう考え方もやはり大きくはまち全体を見た時に要るのじゃないかなというふうに思いますけれども、その辺は住んでいるものや歩くものとして感じるころなんですけれども、専門的にはきっと風の通り道ですとか、埋め立ての地面の熱さをカバー

するものだとか、そういうことが要るのじゃないかなと思います。

○近藤会長 今、ご希望が出ましたけれども。

○下岡公園緑地課長 緑比率が70%ということで、緑以外のところで使えるのが園路の3メートル。この中で休憩施設とか、水飲みなど出来るだけ制約の範囲の中で、そういった潤いのあるものについても検討して行きたいと思います。南側に親水緑地がございますので、その緑地を十分活用出来るような施設として考えていきたいと思います。今回はこの園路の施設としましては照明、車止め、バリカー、休憩ベンチ、こういったものも今後検討の中に入れていきたいと思います。

○いとう委員 一点だけお尋ねをしたいのですけれども。今回のこの計画というのは、本来ならば民間の方をお願いして緑を作っていただくと思っていたところ、色んな事情があって、開発者からの要望で市の方でやりましょうという話だったかと思いますが、今後またこのような計画変更というのは出てくるような感じでしょうか。

○林都市計画課長 南芦屋浜地域の開発についてもかなり住宅地でまだ未確定のところがございますけれども。公共施設につきましてはあと街区公園が1箇所、或いは2箇所になるかも分かりませんが、その程度の都市施設が残っているような状況になっていると思います。先ほど申しました、民間がやるべき緑という考え方とは違うのですが、地域の中で緑がどれだけ必要かという中で、市と協議した中で市が維持管理がしんどいところもあるので、逆に民間に依頼したところもございます。そういう意味で今回につきましては、先ほど公園課長が申しましたように、水と緑のネットワークの位置付けがもともとマスタープランにあったということ、それから市としても緑を確保したいということから今回計画決定されたということでございますので、今後開発者の方から市の方にこういう公共施設をという形で、本来民間がやるべきことを市がということは無いですというふうに考えております。

○近藤会長 はい、その他如何でしょうか。先ほど小浦委員が言われましたように、ここだけポイントという、今日は、場所は分かりましたという感じで、もう少し全体的な位置付けの話をしてくださいというお願いが毎回出ていましたので、その辺また整理をしていただきたいと思います。よろしくお願ひします。それでは本日ご審議いただきましてありがとうございます。事務局の方から何かございますか。

○事務局（林）長い間ありがとうございました。次回の都市計画審議会の開催予定でございます。年末の非常に忙しい時に恐縮でございますが、12月21日の火曜日でございますけれども、午前10時からということでまたご案内させていただきますけれども、どうぞよろしくお願いいたします。以上です。

○近藤会長 次回、12月21日、午前10時でお願いいたします。以上で議事は終わりました。委員の皆様方から、この際ご発言があればお伺いしたいと思いますが。

じゃあ私から一つ、今日もそうだったのですが、関連する法令及び条例の資料集みたいなのを、持ち帰らないで置いておくようなもので、情報公開条例とか議事運営とかそういうものを。他の審議会なんかでは色々ありますので、それをご覧いただいた方がその場で参照できますので。

○事務局（林）分かりました、準備させていただきます。

○近藤会長 次回、間に合えば良いのですが、よろしく願いいたします。では、長時間にわたりご熱心にご議論をいただきありがとうございました。じゃあこれで審議회를終了いたします。ありがとうございました。

— 閉 会 —