

(様式第1号)

平成21年度第1回 芦屋市都市景観審議会 会議録

日 時	平成21年12月16日(水) 13:00~15:00
場 所	北館4階 教育委員会室
出 席 者	委員長 三輪 康一 委 員 高野 佳子, 林 まゆみ, 前田 由利, 村上 恵美子, 姉川 昌雄 廣田 誠, 徳田 直彦 事務局 岡本副市長, 戸島技監, 砂田都市環境部参事, 林都市計画課長 東都市環境部主幹, 鹿嶋都市計画課主査, 神足都市計画課係員
事 務 局	都市環境部都市計画課
会議の公開	公 開
傍聴者数	0人

1 会議次第

- (1) 開 会
  - (2) 事務局の異動の紹介
  - (3) 副市長挨拶
  - (4) 会長挨拶
  - (5) 議 事
- ア 委員出席状況報告・会議の成立報告  
イ 署名委員の指名  
ウ 議 題

(ア) 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)景観地区の決定(芦屋市決定)(仮称)都市計画芦屋川南景観地区の決定

(イ) その他

芦屋景観地区の認定状況について  
平成21年度芦屋市都市景観アドバイザー会議の開催状況について  
景観行政団体の県への同意協議について

2 提出資料

(1) 芦屋市都市景観審議会 資料

ア 説明事項

(ア) 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)(仮称)都市計画芦屋川南景観地区の決定について

イ その他

(ア) 芦屋景観地区の認定状況について  
(イ) 平成21年度芦屋市都市景観アドバイザー会議の開催状況について  
(ウ) 景観行政団体の県への同意協議について

3 審議経過

事務局(東) ほぼ1時となっており,出席とお聞きしている委員の皆さんお揃いですので,都市景観審議会を始めたいと思います。

本日は師走のお忙しい中,芦屋市都市景観審議会にご出席を頂きありがとうございます。ただいまから審議会を開催させていただきます。私は都市環境部主幹の東です。本

日の審議会の司会をさせていただきます。宜しくお願いします。

それでは本日、当日配布させて頂いております資料の確認をさせていただきます。まず、今日の会議の次第、委員名簿、座席の配席図、芦屋景観地区のパンフレットと景観形成ガイドライン、景観条例と施行規則、既存不適格の位置図の資料を配布させて頂いております。条例につきましては審議して頂きまして、まとめ次第お送りするということに言われておりましたが本日になり、誠に申し訳ございません。

それでは、会議を始める前に事務局に異動がございましたので紹介をさせていただきます。21年4月の異動で技監に異動がございました。兵庫県からこれらしております戸島技監です。

事務局（戸島） この4月から技監になっております戸島です。どうぞ宜しくお願いいたします。

事務局（東） 続きまして、この4月の異動で都市環境部参事に異動がございました。砂田都市環境部参事です。

事務局（砂田） 今年の4月から都市計画のほうを担当させて頂くことになっております砂田です。どうぞ宜しくお願いいたします。

事務局（東） 申し遅れましたが、この4月の異動で都市環境部主幹に異動しました東です。宜しくお願いします。

それでは、開催にあたりまして岡本副市長から挨拶をさせていただきます。

岡本副市長 皆さんこんにちは、副市長の岡本でございます。今日は年末のお忙しい時期に都市景観審議会にご出席くださり誠にありがとうございます。また、何かと本市の景観行政にご指導頂き誠にありがとうございます。

昨年から今年の1月にかけて、芦屋市全域を景観法に基づく景観地区に指定するという事で色々ご協議頂きまして、おかげさまで都市計画決定も終わりました。この3月に先ほどお示ししております条例を全面的に改正させて頂きました。建築物の形態意匠の制限につきましても、7月から審査の事務をはじめるところでございます。

今日のはかねてから懸案になっております芦屋市の優れた景観を有する地域の中で、芦屋川の南部地区につきまして個別の景観地区としまして指定していきたいと思っておりますので、今日は事前説明ということでございますので、忌憚のないご意見をお願いしたいと思います。どうぞ宜しくお願いいたします。

事務局（東） ありがとうございます。それでは、三輪会長様、ご挨拶と引き続きまして、会議の進行をお願いいたします。

三輪会長 本日は皆様年末にも関わらずお集まり頂きありがとうございます。いま副市長さんからご挨拶頂きましたように、昨年からご審議頂きました芦屋景観地区につきましては、今年の7月に施行という事になりまして、全国的にも景観地区の仕組みを活用していると注目を集めているところでございますが、芦屋の景観行政が次の段階に入ったということでございます。本日は芦屋川の景観地区についてのご意見をお伺いし、その後は景観行政団体にもなっていくということで、更に景観行政の展開が予定されているところでございます。ますます景観審議会の役割も重要になってくると存じますので、皆さんどうぞ宜しくお願いいたします。

それでは審議に入りたいと思います。まず初めに、本日の会議の公開についての取扱いです。芦屋市情報公開条例第19条では、会議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、原則公開するものとしております。この一定の条件とは、同条例第19条の第1号では非公開情報が含

まれる事項について審議，審査，調査等を行う会議を開催する場合，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ずると認められる場合と規定されております。本日の議題につきましては，これらに該当するものではありませんので，特に非公開とすることはなく公開するということにしたいと思います。ご異議はございませんでしょうか。

(異議なしの声あり)

三輪会長 ありがとうございます。本日の傍聴希望者はございますか。

事務局(東) ございません。

三輪会長 それでは，議事に入りたいと思います。初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します。

事務局(東) 本日の委員の皆様の出席状況は，委員10名の内8名の委員に出席をいただいております。過半数を超えておりますので会議は成立いたしております。

三輪会長 次に，本日の会議録の署名委員の指名をさせて頂きたいと思います。本日の会議録には徳田委員と高野委員のお二人にご署名頂きたいと思います。どうぞ宜しくお願いします。

それでは，議事の3番目の議題に入りたいと思います。本日は副市長さんからもお話頂きましたように，(仮称)芦屋川南景観地区についての事前説明ということで，どのようなことでこの地区の景観地区の考え方を決められているかということについて，事務局でお考えをまとめていただいておりますことについて，お聞かせ頂くことにしたいと思います。

それでは，(仮称)都市計画芦屋川南景観地区の決定について事務局から説明をお願いします。

事務局(鹿嶋) 都市計画課の鹿嶋です。説明事項の阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の決定(仮称)都市計画芦屋川南景観地区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。

今回，説明させて頂く(仮称)芦屋川南景観地区でございますが，芦屋市にとって重要な景観を有する地域の一つである，芦屋川沿岸地域の個性と風格のある美しい景観を守るとともに，優れた景観の創出を実現するため，芦屋川沿岸地域のうち，北部と南部で景観特性が変わっているということもあり，第一弾として南部地域，具体的には河口からJRまでの地域を景観地区として決定を目指していこうとするものでございます。地区の位置としましては，事前配布資料の7ページに総括図をお付けしておりますのでご覧ください。区域として北はJR，南は河口とし，東西は各々芦屋川から1本東西に入った道路の中心までとしております。

この地区の名称でございますが，今申しましたように，芦屋川沿岸の景観は，芦屋市にとって重要な景観を有する特別な地域であるという位置づけが伝わるような名称としたいと考えており，これまで検討を進めてまいりましたが決定するには至っていないため仮称とさせて頂いております。本来であれば，決定してから審議会へ説明すべきところではございますが，早期の都市計画決定を目指しており，今回は仮称として説明をさせて頂くことについて，申し訳ございませんが，ご了承頂けますようお願いいたします。

それでは，まず初めに，検討に先立ち市民意見の把握としてアンケート調査を行っておりますので集約結果について説明いたします。事前配布資料の12ページをご覧

ください。アンケートの設問内容ですが、景観の現状として「景観の特色として大切だと思ふ魅力」、「景観の魅力を損ねていると思ふ課題」、「最近の景観の変化」の3つの設問、景観ルールづくりとして「独自のルールを定める必要性」、「ルールが必要な対象」、「景観維持、ルール保守上の課題」の3つの設問、そして回答者の属性として問7から問12までの6つの設問、最後に自由記述としてご意見、ご提案についてお聞きをしております。

つづいて、13ページ、14ページをご覧ください。このアンケート調査ですが、調査対象として13ページの図に示す区域内の、土地、建物所有者、商業ビルのテナント代表者、共同住宅の居住者の260名を対象として、平成21年3月13日から4月15日までの約1ヶ月間で調査を行っており、回答率は約41%でございました。なお、業平町の区域については市の施設のみ、緑町については市有地となっておりますので、配布・回収率は0となっております。

次の15ページから28ページまでに各設問に対する回答をまとめておりますが、回答いただいた方の属性については省略させて頂きまして、景観に関する設問に対する回答について説明いたします。17ページをご覧ください。1) 芦屋川地区の景観の特色として大切だと思ふ魅力をお聞きした設問に対する回答では、「松や桜の並木と調和した屋敷の樹木など緑豊かな景観」との回答が最も多く、次に「六甲山への眺めを楽しめ、その眺めと調和した絵になる景観」という結果となっております。また、18ページ、2) 景観の魅力を損ねていると思ふ課題については、「土地の細分化が進み、敷地のゆとり感が失われつつある」が最も多く、次いで「古い屋敷や石積みなど、地域固有の要素が減少しつつある」、「樹木など見た目の緑が減少しつつある」という回答が順に多くなっております。

次の19ページ、4) 芦屋川地区独自のルールを定める必要性についてお聞きをしたところ、「必要性が高い」とのお答えが23%、「ある程度必要」とお答えになられた方が64%、合わせますと87%の方がルールの必要性を感じられているといった結果となっております。その下、5) どのようなことについてルールが必要かという設問に対しては、「既存樹木の保存や、高木による緑化」が最も多く、次いで「広告・看板の出し方、大きさやデザイン」、「周辺の街並みのスケール感と調和した建物の高さやスカイライン」という回答が順に多くなり、緑化や建物の高さについてのルールづくりが求められているということが確認できたと考えております。

そして、アンケート結果を踏まえて、景観特性を把握するための現地調査を行い、課題の整理を行っておりますので、それらについて説明いたします。資料の29ページをご覧ください。まず、芦屋川全体の景観構造の確認を行っております。1つ目として、芦屋川は六甲の山並みと大阪湾を結びつける自然的な軸であること、2つ目として鉄道や幹線道路などの東西の軸と芦屋川の交差部では、橋梁や高架などが都市的な表情を作っていること、3つ目として沿岸は場所により建物の規模、用途が異なり、芦屋川南部の右岸は低層住宅が主体となっている地域、左岸では公共施設が主体となっている地域、JR以北では低中層の住宅と商業施設からなる地域や山側の住宅地といった表情に違いがあることを改めて確認しております。

次に、街並みの特性として、外構の構成要素について調査を行った結果を30ページから32ページにかけてまとめております。まず、30ページをご覧ください。芦屋川沿岸地域全体としての外構構成要素をまとめております。調査では概ね緑豊かな外観を形成しており、塀や石積みなども多く用いられており、これらが芦屋川沿岸の特徴的な構成要素となっていることを確認いたしました。

次の31ページ、32ページではJR以南の右岸を中心にした戸建住宅が主な地域と、左岸の公共施設が集積している地域に区分して、地区ごとの特徴を確認しております。31ページの住宅街の地区では、高木による緑化や石積みの塀や門によるしつらえが多く見られ、河川側に見られる擁壁も石積みからなっているものが多く、この地域の景観を特徴付けている外構要素となっております。32ページの公共施設集積地区では、公共施設が多いということで、塀、門といった外構要素は少ないですが、風致地区に指定されているということで高木や植え込み等の植栽は多く見られます。しかし、一部には、阪神芦屋駅の北に近隣商業地域があり、風致地区からも外れておりますので、緑化のスペースが取れていないものも存在しているという現状もございます。

次に、眺望・スカイラインについての現状確認について、33ページ、34ページにまとめておりますので、ご覧ください。まず、河口から国道43号の間でございますが、写真にありますように、右岸については7階建ての共同住宅が1棟ございますが、国道43号の沿道を除くほとんどの地域で用途地地域が第一種低層住居専用地域となっておりますので、ほぼ松並木の高さで以下の低層の建物が立ち並んでおります。左岸についても、国道43号との交差部に大きな建物があるほかは、ほぼ松並木の高さで以下の低層の建物が立ち並んでおり、芦屋川と松並木からなる、広がりのある眺望景観が形成されているといった現状となっております。国道43号からJRまでの間では、右岸は低層の住宅が松並木以下の高さとなっております。左岸については、市役所をはじめ公共施設が集積しており、右岸と比べますと高いスカイラインを形成しているといった現状となっております。

35ページからは外壁の色彩についての調査をまとめております。地域を国道43号で南北に区分して現状を確認しております。地区1の国道43号以南の調査結果を36ページに、国道43号以北を37ページにまとめております。上の表が鮮やかさを示す彩度、下の表が明るさを示す明度となっております。調査の結果、表の中の青色の点線で囲んでおります、市域全域を対象とした芦屋景観地区の大規模建築物の色彩基準の中にほとんどの建築物の色彩が納まっているといった結果となっており、地区全体をとおして高明度、低彩度が主体となっていることが確認できました。

これらの調査やアンケート調査の結果を踏まえ、景観形成上の課題整理を行っております。38ページをご覧ください。まず眺望の保全として、今ある優れた眺望景観の保全の必要性、そして芦屋川沿岸の景観を継承する建築の質の確保、また、芦屋川や山への自然景観と調和した緑豊かな景観形成を進める必要性や、特徴的な景観要素である門、塀、石積みからなる接道部のしつらえを継承し、それらの保全や創出の必要性を課題として認識したところでございます。

そして、具体的な景観地区の指定案の検討について、40ページに景観地区の指定に関する基本的な考え方、目標の検討について、41ページに指定案の検討として基準の構成と内容についてお示しをしております。まず、基本的な考え方ですが、現在指定されている高度地区や風致地区による高さ制限や外壁後退との整合性を図りつつ、連動した指定案とすることと、芦屋景観地区の基準を継承しつつ、芦屋川沿岸の景観特性に合った内容に追加・修正を行うことと致しました。景観形成の目標の検討では、芦屋を代表する風格ある景観を保全、創造する、潤いのある緑と水の芦屋の景観軸を保全する、並木や街並みがつくる山と海へのビスタ景、眺望を保全・育成するといった3つを景観形成の目標としております。

そして、都市計画に定める景観形成基準の構成と内容について、41ページにお示し

しますように、建築物の形態意匠の制限では、一般基準として地区全体に求められる眺望や周辺景観との関係性について、望ましい景観を定性的に示し、項目別基準に建築物の位置・規模、屋根・壁面、色彩などについて具体的に示していく。そして、眺望景観や緑豊かな景観形成を保全・育成するため、市域全域を対象とした芦屋景観地区では定めていなかった建築物の高さの最高限度、壁面位置の制限を定めていくといった構成としております。これらの基本的な考え方に基づき計画書の検討を行ってきたところでございます。

それでは、計画書の案について、説明させていただきます。3ページをご覧ください。位置につきましては冒頭ご覧頂いた総括図のとおりでございます。面積にしますと約22.5ヘクタールでございます。検討の基本的な考え方として、芦屋景観地区の基準を継承しつつ、芦屋川沿岸の景観特性に合った内容に追加・修正を行うこととしておりますので、昨年度ご審議いただいた芦屋景観地区の計画書に追加・修正を行った部分を中心に説明させていただきます。まず、一般基準でございますが、1として景観形成の目標を示した文言を追加しております。2としまして、上から2行目に自然環境と一体となった芦屋川沿岸の景観の創造に寄与するようという事で、芦屋川を意識したものとして頂くよう追記をしております。3としまして、幹線道路などの東西軸との交差部では街角の魅力を高める景観形成を図るものとしてしております。項目別基準では、大規模建築物の屋根・壁面の項目の5としまして、高さが10メートル以下の建築物については屋根形状を10分の2以上の勾配屋根、又はヴォールト屋根、かまぼこ状の屋根とすることとして限定をしております。外壁の色彩については、調査の結果、芦屋景観地区の大規模建築物の基準にほとんどの建物が納まっているとの確認が出来ておりますので、踏襲して同じ数値基準としております。

次に4ページ、通り外観の3としてこの地区の特徴でもある門、塀、石積みなどで、地域の歴史を物語る意匠を有するものは可能な限り保存すること。4として塀、柵でコンクリートブロック塀を用いないこと、柵を用いる場合は生垣と併用したものとすることとしております。また、5では擁壁はコンクリートブロック擁壁や打ち放し擁壁も用いないこととし、石を張ったものやはつり仕上げなど意匠に配慮したものはこの限りではないとしております。

その他の建築物につきましては、芦屋景観地区では色彩の規定のみを定めておりましたが、本地区の景観特性から、屋根の形状や通り外観で大規模建築物と同じく、塀、柵、門や擁壁のしつらえについて定めて行きたいと考えております。また、色彩の規定について、芦屋景観地区ではR、Y R系の彩度は6以下、Y系の彩度は4以下としておりましたが、現地調査の結果を踏まえ、大規模建築物と同じ数値としております。

そして、5ページには地区別に高さの最高限度と壁面位置の制限を定めております。地区の区分けについては、8ページに計画図をお付けしておりますのでご覧ください。区分は用途地域と整合したものとしまして、A地区としておりますのは第一種低層住居専用地域の部分でございます。B地区は第一種中高層住居専用地域、C地区は第一種住居地域、D地区は近隣商業地域に指定されている地域でございます。

5ページに戻りますが、高さの最高限度として、近隣商業のD地区は18メートル、第一種住居のC地区にあつては15メートルとし、現在、高度地区では定めていない絶対高さ制限を設けております。また、近隣商業地区以外の地域においては、2として各部の高さとして左岸右岸の道路からの斜線制限を設け、広がりのある眺望景観の確保を目指したいと考えております。斜線制限は一低層のA地区では芦屋川沿道までの水平距離に1.0を乗じて得たものに5メートル、B、C地区にあつては10メー

ルを加えたもの以下としております。その下の壁面位置の制限では近商のD地区以外の地区では芦屋川沿道の境界線から3メートルの壁面後退としております。これは、現在、第3種の風致地区で道路側2メートルの壁面後退となっているところを、芦屋川に面する部分へ高木等による植栽を施して頂くために1メートル強化して3メートルとしたものでございます。また、高さ制限、壁面位置の制限ともに、既存不適格となる部分を有する建築物で、各々の制限内容を越えない範囲での増築や、色彩の変更については緩和規定を設け、過度な制限とならないように配慮しております。また、壁面位置については玄関など部分的に制限を突出するについては認めていきたいと考え、中心線の長さ5メートル以下、物置等で軒高2.3メートル以下で5平米以内のものについては緩和規定を設けております。

10ページにいま説明しました高さ制限と壁面位置の制限に関するイメージ図をお付けしておりますのでご覧ください。第一種低層住居専用地域では芦屋川沿道の境界線から5メートル垂直に上がって1対1の斜線制限となります。また壁面後退は1メートル強化し3メートルとなっております。一中高、一種住居では10メートル垂直に上がり1対1の斜線制限となり、これまで頭打ちの無かった一種住居では今回15メートルの制限を新たに設けるといったこととさせていただきます。壁面後退については3メートルとしております。近商は18メートルの高さ制限を設けるといったこととさせていただきます。

次に、11ページをご覧ください。これは芦屋川沿岸を潤いのある緑と水の景観軸とすることを目指し、通り外観で定性的な記述となっている緑豊かな外観意匠について、認定基準として明確に示していくものの案でございます。本地区では、絵のように今ある堀越しの緑や生垣などによる緑豊かな芦屋川沿岸の街並みの保全・育成を目指し、一番右にあるような芦屋川沿道に対し緑のないものは不可としていくといった考えを基本としております。例えばということで、下に一つの考えをお示ししております。簡単に申しますと芦屋川沿道に接する敷地の間口の3分の2以上を緑化してくださいということとさせていただきます。樹木の高さに応じて換算距離を設け、それらの合計が間口の3分の2以上となるよう、芦屋川に面して緑を配置して頂くという案でございます。表の下に書いておりますように、有効範囲としては、道路境界線から10メートルの範囲にあるものとしておりますが、高さ別による距離への換算値を含め、今後更なる研究を重ねて芦屋川沿岸の景観として適正なものとしていきたいと考えておりますので、今回お示ししました審査基準については、これで進めるということではなく、案ということでご理解頂きますようお願いいたします。

また、工作物については、今回具体的な基準はお示しできておりませんが、芦屋景観地区で認定申請を求めている工作物はすべて対象としながら、地区の特性として塀や擁壁等と植栽が一体となった敷き際のしつらえや、松並木との調和したスカイライン、眺望景観が優れた景観を形成していることから、建築物に伴わないものについても、建築物に附属する塀や擁壁と同様にブロック塀やコンクリートブロック擁壁、コンクリート打ち放し擁壁を禁止すると共に、工作物の最高高さについても建築物と連動した高さ制限を設けて、特徴あるより良い芦屋川沿岸の景観形成を図っていきたいと考えております。

最後に、景観地区決定までの日程で御座いますが、42ページに日程表をお付けしておりますので覧下さい。景観審議会へは本日12月16日事前説明をさせて頂いているところとさせていただきます。都市計画審議会へは22日に事前説明させて頂き、2月に地元説明会を行い、市民意見の集約を行いたいと考えております。その後、3月に景

観審議会，都市計画審議会へ事前審としてお諮りをし，都市計画法に基づく縦覧を経た後，本審として6月に諮問させて頂く予定としております。3月の事前審から本審までの間が少し長くなってはおりますが，縦覧の結果等の状況によっては少し前倒しで本審としてお諮りすることになるかも知れませんが，宜しくお願ひしたいと考えております。その後は，条例改正について9月議会で承認を頂き10月1日の決定を目指したいと考えております。

以上，簡単ではございますが，説明事項の説明とさせていただきます。

事務局（鹿嶋） すみません，本日当日配布させていただいた資料の説明を追加いたします。お配りしております既存不適格位置図は，高さ制限，壁面位置の制限をかけることにより既存不適格となる建物を示したものとなっております。絶対高さということで近隣商業では18メートル，一種住居で15メートルの制限を設けることにより不適格となってくるものは4棟，全体で81棟ございますので比率で申しますと4.9パーセントとなっております。

斜線制限で不適格になってくるのが9棟，約11パーセントとなっております。裏面には壁面位置の制限により既存不適格になってくるものを示しており，15棟，18.5パーセントとなっております。以上です。

三輪会長（仮称）芦屋川南景観地区に関わる案のご説明をいただいたところでございます。内容はアンケート調査から始まりまして，景観地区の考え方，それから具体的な規制，基準について，緑につきましては緑化の基準等も含めてご説明頂きました。

盛り沢山なのでなかなか整理がつかないところではございますが，最後のほうで説明頂きましたスケジュールにありますように，本日は事前説明として，市としての案をお示しいただいたわけではございますので，それに対して皆様のご意見をお伺いし，その後3月に一度，それから最終的に6月，これが前倒しになるかも知れないということですが，諮問を受けて答申ということで，今日を含めて3回ご審議いただけないということではございません。

ご意見ございませんでしょうか。まず，ご説明いただいたことに対するご質問とか沢山あるかと思いますが。

姉川委員 大枠の話として，南地区ということでの説明でしたが，ということは北があるということですか。その関係というのを頭に入れる必要があると思うのですが，北との関係はどのようになるのですか。

事務局（東） 地域を限定して，今の案ですと高さ制限，壁面後退とありますので，地域の方の同意が前提になるかと思うのですが，そのような中でアンケートの結果でエリアを決める部分でもそうですけど，今回の南地区でも地元説明に入ってどれだけ理解をいただけるかによって内容も変わってくると思うのですが，考え方としては北と南で考え方は踏襲するのですが，北に行けば芦屋川に沿って道が無いところもありますので，計画書の内容も同じものという事にならないと思います。

それと，北のどの部分まで入れるのだというのも難しい部分がございますので，まだ決めかねているところと，アンケート次第というところがありますので，基本的な考え方は同じですけど，具体的な景観地区の内容，文言としては変わってくる可能性がありますので，今回は南ということでさせていただいて，北は北で地区の決定をしていきたいと考えています。

姉川委員 ということはエリアもどこまでというのは明確ではないということですか。



事務局（東） そうです。

三輪会長 議論の中で大事なことですけど、いま全市に景観地区がかかっている。今度、芦屋川の南部に景観地区をかけようとしているということは、今回の南の部分が全市の部分から外れて、そこに新たに景観地区として決めようとしているものが入る。それと同時に姉川委員さんがおっしゃっている北側についても芦屋川としては一つ、これは二つの地区になるというお話でしたけど、一体的に芦屋川沿岸を景観地区として将来的に考えていくということですね。

事務局（東） あまり間を空けないで続けてやる予定でございます。特に阪急芦屋川駅の南側に近商が沿道でありますので、北は北で考え方を一定変えないといけない部分が出てくると思います。

三輪会長 そういう考え方ということですが、この件についてはよろしいですか。

林委員 そもそも基本的なことを質問して申し訳ないのですが、全市的な景観地区とガイドラインを決められていて、今度、芦屋川南地区とガイドラインを決めるということですが、その関係が良く分からない。より厳しくなっているのか。むしろ、色々なところに色々な事をやり始めていくのであれば、全市的な景観地区とガイドラインがあって、その上にここは特別ガイドラインが更にありますよというような形にしないかと、南はこれ、北はこれとややこしくなるのではないかとということと、更にそもそも話をすれば、都市計画の用途地域指定や風致地区の指定とかもかかっているのです、それらとどこが違うのかというのが良く分からない。また関係性というか整合性というか整理がわかりにくい。不適合の図は今回のガイドラインに対しての不適合ということなのですか。

三輪会長 今おっしゃっているガイドラインというのは、今日配布されたガイドラインではなくて基準ということによろしいのですか。

林委員 計画書に示されているもののことです。景観地区を決めてしまったら、これまで都市計画の地域指定を守ってやってきたものが、今回の制限で既存不適合になってしまったマンションの所有者なんかは、基本的な約束事を守ってきたのに、新たに決め事決められては困るという権利関係が発生してこないかということと、これまでのことと、これからのこととを法律的にどう調整されていくのかということと、逆に言えばどれだけ法律的な拘束力があるのか教えて頂きたい。

事務局（東） 用途地域の規制と風致地区の規制と高度地区がございまして、そもそもそれらに抵触している建物もあります。絶対高さの不適合になっておりますマンションは7階建てですので、第一種低層住居専用地区ですので10mまでしか建たないところですから、そもそも用途の高さ制限に抵触しています。

それと、風地地区が昭和45年に県条例で指定されていますので、それ以前に建っている公共施設も壁面後退が取れていないところもございまして、芦屋川の景観地区を策定するまでに、すでに既存不適合というものもあります。

今回やることによって更に影響が大きくなるということですが、先ほど申しましたように、地域を限定してルールを決めたいということですので、地域の方の同意をいただかないと、全部の方という事にならないかも知れませんが、多くの方がそれはそういう事になるねと、そういう事をやった方が地域として良い事になると納得していただかないと出来ませんので、そういう意味で説明会をちゃんとやって同意をして頂くという作業になります。

ということで、そもそも芦屋景観地区として全市にかけたものにつきましては、芦屋市が行ってきております協議型の景観行政ということで、具体的にはアドバイザー

会議を開いていることについて、行政指導ということですので、昨今の不景気の中で芦屋の景観を売りにしながらギリギリのラインで計画しているという物件が増えてきているという状況を打破したいということから、認定制度を活用して酷いものについては工事が着工できないということを伝家の宝刀と申しましょうかバックにして、協議型の景観行政を強めたいということからつくっておりますので、高さ規制も壁面後退も一切上乘せはしていませんけど、ここ芦屋川については特に芦屋の中でも皆さんに親しまれて、皆さんが良い景観だと思って頂いている所ですので、行政としてもそれを守ると同時に良いものにしていこうという事で、基本的には上乘せという事になるかと思えます。制度的にはこの部分を抜いて、新たに入れるという事になりませうけれど、そもそも良い景観を有している地域ですので、それを守り進めていきたいという事で、強化という形になるかと思えます。

林委員 より良く理解できましたが、用途地域や高度地区を守っている建物がありますが、今回、芦屋川の景観地区として上乘せすると、今まで守っていたのに今回守れていないとされるものの所有者と、今までも守れていない所有者があるわけですが、それらに対してどう法的な実行力があるのですか。

事務局（東） 建替えの際には新たな規制に合致していないと建てれないという事になります。ですので、建替えなければそのままということになります。

今回の景観地区については、鹿嶋の方が説明しましたように、高さと壁面後退についての既存不適格の部分があっても、色の塗り替えであるとか新たな規制に抵触しない増築などについては認めていこうということで基準に付加しているところです。

老朽化が進んでどうしても全体を建替えないといけないといったことになると、このルールに合致しないものであれば建替えできないということになります。

林委員 例えば昭和45年の風致地区以前に高度の制度が無く、高いものが建てられていたものが、昭和45年の風致地区の指定によって、その時点において既存不適格になっているものもある。ようは建替えや新築に対して実行力があるということですか。

事務局（東） そういうことです。

三輪会長 通常、既存不適格の場合は、現行の不適格部分については遡及しませんので、次の建築行為があるときに新たな基準が適用されるという事になります。

そういうことは都市計画の決定が変更されたときにはしばしば起こりうる話です。

地区計画などの場合に、例えば高さの規制を強化しても、現行の高さ以下の建替えであれば、それを適用しないというようなやり方を行っている自治体があるようには聞いています。

廣田委員 この計画書の検討に当り、アンケート調査から入っているのですが、芦屋を代表する景観という話であれば、なぜ地域限定のアンケートなのか。他の地域の方がこの場所をどう考えるかということも含めて、全市的なアンケートを実施して、これから地元説明を行なっていくということですが、本来、景観地区の指定であれば、地元のまちづくり協議会のような、権利者の協議の中でつくられた基準として設けられるといった形で出来上がってくるものではないかと思うのですが、行政主体で押し付けるような制度のようなイメージが非常に強い。地元の同意がある程度ないと出来ないということですけど、基準づくりの中に、地域の方を参加させてこういうものが提案させてくるのではないかと思うのですが、そこは今の形で進められるということなのですか。

事務局（東） そういう議論はあろうかと思えますが、私権の制限といった部分が

かなり出てきますので、皆さんに親しまれているとはいえ、やはりそこに土地などをお持ちの方の意向を最優先にすべきだと考えております。勿論、手続の中で縦覧がございますので、皆さんにもお知らせできます。

ただ、周りの方があすべきだ、こうすべきだといったとしても、それを行政として押し付けるといった事はできるだけ避けたい。地域が限定されておりますのでその中の方の理解を得てやっていくということでないとは実現しないものだと思っております。ただ、地域のある自治会については同時に説明をさせて頂きたいとは考えていますが、市内全体に説明して、全体の意向によって決めていくという事にはならないと理解しております。

廣田委員 景観地区というのは、そもそもそういうものではないかというイメージが私にはあります。そして芦屋を代表する景観だということであれば、オール芦屋市としてどうイメージするかということが根本にないといけない。

そういうことで、私権を制限するという段で、もう少し地元の意見の把握が必要ではないか。アンケートでの意見や説明会とか縦覧で具体的な制限の内容まで入り込んで本当に議論してつくり上げるという手続に、この仕組みでなっているのか。実際に自分に制限のかかる方が議論を踏まえて、市としてこういう景観を望んでいるのだから、一定の理解をしてこういう基準をつくりましょうというような議論の手続が今現状ではなされていないのではないのでしょうか。本来はそういう事がある程度踏まえてつくり上げられるべきものではないかと思うのですが。

事務局（砂田） 今、廣田委員さんからのお話で、市民全体の意向があるのかどうかといったお尋ねがあったと思うのですが、芦屋市で今まで全世帯へのアンケートというので一番大きいのは総合計画の市民アンケートというものもございますし、直近では環境計画をつくる時の環境に関するアンケート等もやっているのですが、その中で芦屋のまちで一番親しみのある所はどのような所ですかとお尋ねしたところ、芦屋川が一番に挙がっています。年代別でも一般の大人の市民の方と、生徒、児童それぞれで一番に挙がってきている。それは16年にやっているのですが、10年前にやったものでもやはり芦屋川が一番馴染みのある芦屋として誇れる景観だという結果になっています。この景観施策の目的として大きいのは、今ある景観をいかにして次の世代に残していくかということが大きな使命だと思うのですが、そういうところから言いますと、総合計画のアンケートでもそういった意見が多く出てきておりますので、芦屋市民にとって芦屋の風景、芦屋の景観で一番大切に思われているのは芦屋川沿岸の景観である。我々としても市域全体の芦屋景観地区から特化したような形で、このエリアを別の特化した景観地区としていきたいという想いであり、それが市民の想いでもあると思います。

三輪会長 今の廣田委員さんのお話は二つあって、芦屋市全体の貴重な財産であるから、市民全体の意思として景観地区があるべきであるというのが一点、もう一つは権利制限にかかる地域の中の人にとっての合意の話の二つですね。

廣田委員 そうです。そういったことが一つずつずれているような気がします。

三輪会長 全市民的な話は砂田参事がおっしゃった話ですね。

廣田委員 だからこの地区を景観地区にするべきだというのは分かるのですが、この地区の景観をどのように全市民が見ているかということ、やはり市民の意見を聴いてやるべきではないか。

今ご説明があったのは、ここを優先的にやるということは確かにそうだと思います。そして、ここをやる時に市民はどのような景観を望んでいるのか、アンケートで問わ

れているようなことを，全市民から取るべきではなかったのか，そこからスタートではないのかということです。

説明をきいていると，この場所をやるのはおっしゃったようにそうなのだろうと。ただ，その人たちだけのアンケート調査で組み立てているというのは少し問題があるのではないですか。

三輪会長 そういうことではないと思うのですが。直にこのアンケートから出来ているということではないと思います。

景観条例が出来てから十数年あり，その間に芦屋川の問題というのはずっと重要な課題であるということで色んな機会に市民の意見を聴かれているということでしょう。それを踏まえてこういった案を出されてきているという理解を私はしています。

廣田委員 そういう組立になっていけば何も言わないのですが，この資料を見る限りそういった組立にはなっていないように見えます。

三輪委員 それは資料の説明の流れを変えていただければ良いことだと思います。

もう一点は新たな権利の制限が加わる事に対して，説明と合意を得るという作業があるのですが，よく見ると市役所も既存不適格になるというのは，なかなか思い切ったことをするなと思います。色々幅の広い，あるいは今考えられている地区の中の市民の意見をもう少し汲み取るような方向でお願いしたいと思います。

事務局（東） その部分は丁寧にやっていきたいと思います。

三輪会長 この点についてはいかがでしょうか。

林委員 市民の権利というところで，やっぱりよく分からないのが風致地区の指定と関係が深いと思うのですが，同じ区域ではないのですね。

事務局（東） 風致の方が広いです。

林委員 特別緑地保全区域は。

事務局（東） それは入っていません。

林委員 風致地区の中でもここは更に規制を強めるわけですが，その線がなぜ風致地区とあわせていないでこのエリアなのかとか，権利の制限が含まれてくることに対して市民からすれば風致地区の規制や色々指定があるのに，何故それにプラスなのか。

アンケートの解釈は色んな解釈があると思いますし，今までの規制とこの景観地区の規制のちがいというか，市民からすればあれもこれもあって一体どうなっているのか分からないのではないのでしょうか。

三輪会長 今回の景観地区，基を辿れば景観法，風致地区は都市計画法ですけど，景観地区の目的として，これは後で議論していただいたらいいと思いますが，ピスタ景，要するに眺望をちゃんと確保しましょうというのが新たに入ってきたということで，これまでの風致地区や都市計画のような環境保全的なところでは無かった話。その眺望を守るために高さを抑える，セットバックしていこうということで行われているのでしょうか。

事務局（東） そうです。

三輪会長 新たな価値観をここに入れようということですね。それで風致地区や都市計画の規制に上乗せで制限をかけるということですね。

前田委員 上乗せと考えるとよるしいのですか。ご説明で景観地区が全体にかかったところに，ここは一旦外して新たに埋め込むというお話だったと聞いたのですが，そこが少し引っかけますし，確かにややこしいなと感じます。

廣田委員 手続き的には一旦区域から抜くけど，上乗せしたから入れ変えるという

話だと思えます。

事務局（鹿嶋） 今現在指定しております市内全域を対象とした景観地区の部分から、今回指定をしようとしている部分が抜ける。そして新たに上乘せされた基準の景観地区がここに入るということで、二重に規制がかかっているということではないという認識です。

林委員 市民からしたら入れ替えたものがどこが違うのかというのが読み取りにくいのと、どうしてここでラインを引かれるのか読み取りにくい。

市民からしたら、今までの景観地区に、特別地区だ、ここは川があるからビスタがいたのだという説明ならまだ納得しやすいのではないのでしょうか。

三輪会長 景観地区が決まったのは今年の7月で、景観地区そのものが市民の認知を得ているかどうかというのもまだこれからだと思います。

事務局（東） 後で報告いたしますが、外壁の塗替え等でも相当数の件数を申請して頂いておりますし、出来るだけの広報を努めておりますので、それなりの認知度はあると思っております。

三輪会長 制度面では少しややこしい事になっているのですが、趣旨としては全市にかかっている景観のルールに対して、芦屋川は芦屋市にとって重要であるから、少し重みのある厳しいルールがかかってくるというようなことだと思います。

前田委員 全市にかかっている景観地区の制限内容を全ては覚えていませんが、工作物などについても色々細かく載っていませんでしたか。

事務局（鹿嶋） 工作物で認定申請の手続が必要なものというのは、当日配布で芦屋景観地区のパンフレットをお配りしておりますが、その6ページの下に四角で囲まれている部分、こういった工作物については築造するとき認定申請をして頂く必要があるといったことになっております。

基本的には市内全域を対象にしているものから芦屋川はより特別な地域であるということで景観地区の指定をしようとしているので、当然芦屋川の地域にあっても認定申請の手続をして頂くというようには考えております。

ただ、垣や柵、擁壁などについて、周辺景観と調和させてくださいといった定性的な書き方としており、仕様を限定的にしておりませんでしたけど、芦屋川に関しては石積からなっている擁壁が多く見られる、また塀についても石を積んだものであるとか、景観上配慮されているといいますか質の高いものが多く見られますので、仕様について限定的にさせて頂いているといったところが、この芦屋川の地区では工作物として定めていく必要があると思っております。

前田委員 そういうことは、やはり上乘せの規制となるわけですね、入れ替えではなくて。

三輪会長 制度上入れ替えせざるを得ないから入れ替えをしているが、基本的にはおっしゃるとおりです。

事務局（砂田） まさしく先ほど廣田委員がおっしゃったように、芦屋景観地区に対する芦屋川だけの上乗せです。一回抜いてというのは、あくまで法手続き上の扱いとして、その部分を一回抜いてもう一度入れなおしますということで、基準の内容については、まったくの上乗せと考えていただいたらよろしいかと思います。

前田委員 考え方はその通りで良いと思っておりますが、解り難いと感じます。

全体の表があって、特別景観地区は更にこの項目については厳しくなっていますというのが、それを見れば、自分が計画しているところがこの地域だったら、この部分をこう読み替えれば良いのだと分かるのですが、一から全部だとどうなっているのか

非常にややこしいです。

廣田委員 パンフレットをつくるなりプレゼンするような時は、おっしゃるように本体があって、芦屋川南の場合は本体プラスこういった項目がありますよといった形のパンフレットをつくって説明されないと同じような話になりますね。

事務局（東） 芦屋川から見たとか、芦屋川に面する仕様という事になりますので、全市景観地区と視点が違う部分があります。ですので、単純に上乘せとは言えない部分、コンセプトが違う部分があるので、上乘せの部分も当然ありますが、芦屋川から見てどうだという景観のつくり方をしておりますので、一概に上乘せですよということではない。

廣田委員 結果として基準の上乗せにしかならない。今全体にかかっているものが緩くなるということは無いですよ。結果として上乘せになるので、申請手続をする側からすると、先の話ですが最終的にそういう資料が必要だと思います。

今この場での議論は、目的があつてのことですから、この地区に限ってこれで良いかどうかという議論をせざるを得ない。

林委員 もともとの市内全域の景観地区は、芦屋市の景観条例にあつたものを景観地区としてかけているのですね。

それであれば、芦屋川に関しても、芦屋川に特別意味があるわけではなく、芦屋川に特別付加をする意味がある。そういう地域がまた今後出てきたりする可能性がある限りにおいては、市民が見て解りやすい説明をする上で、ここの特別な意味はこうあるので、特別景観地区としていたようなことが必要。風致地区や用途地域や、景観地区も入れ替えてとなると、業者なら慣れていると思うが、一般市民には何が優先されるのかわけが解らない。

事務局（東） 答えになっているかどうか解りませんが、例えば風致地区で言いますと、敷地の30パーセントを緑化しなさい、10平米に高木1本、中木を2本植えなさいという事になっておまして、自分のところの計画の都合により、敷地の中のどこでも良いわけです。それを今回は芦屋川方向により緑を植えてくださいというようなお話なのです。

ですから、緑化率を設けるということだけではなくて、芦屋川に対する景観のつくり方のルールをお示ししたいということです。今まであつたものとは切り口が違うという事になります。

林委員 30パーセントはベースとして同じということですか。

事務局（東） 風致としては同じです。この緑化率を新たに芦屋川景観地区として設けるわけではありません。30パーセントの緑化率は一緒です。

ただ、間口に対して数字上ですが、3分の2以上を緑化して頂く。この部分も検討しないとイケませんが、表の下に2項目あつて、奥行き10メートルまでの木について3分の2の対象にしましょうと。その10メートルが妥当かどうかということも研究しないと駄目です。それと、塀をこえて1メートル以上出ている木については、間口3分の2の中に算定される木として認めましょうという事にしております。

敷地の大きいお屋敷がございまして、そこには塀が多く造られておりますので、それを否定するという事はできかねますので、塀があつて尚且つ緑を増やして欲しいということから、見える部分については認めていこうということにしております。

この算出の仕方を個々のお家に当てはめて、どれ程の数値が妥当なのかということを検証する必要があります。

事務局（砂田） 少し付け加えますと、結果としては木を植えてください、緑を増

やしてくださいという事に行き着いているのですが、今回は景観という視点で緑を増やしてくださいと申しあげている訳です。風致の場合は同じ緑を増やしてくださいでも、緑の見方として緑視率で見る考え方と、いわゆる平面的に緑化率として見た考え方があると思うのですが、風致の場合は平面的に緑をどれだけ置いたという考え方になっています。法の目的がそういった方向になっている。景観法というのは、敷き際を大事にして、いわゆるビスタ、街並みの状況を重視した視点での、緑を増やしてくださいということです。同じく木を増やしてくださいという事になっていますが、それぞれ法律の目的が少しずつ違います。やって頂く内容は木を植えて頂くということで同じですが、その違いがあります。今回の場合は道路際の緑をいかに増やして頂くかという視点で考えているというのが景観法に基づく緑化という考え方です。そこが風致との趣旨の違いがあると思います。

ですから、一般の市民の方は同じ木を植えるのに、あっちの法律、こっちの法律と色んなところから木を植えなさいと言われるのかという部分は非常に難しい部分であると思いますが、そういう視点が少し違うのかなというように思っております。

林委員 それはもっと解りやすく制度として、ガイドラインとして示された方が良いと思います。

三輪会長 解りやすくするのは、これから市民に向けて説明する中でしてもらおうこととし、審議会として専門的な内容を少し議論していただければ有難いです。

前田委員 内容を審議する場だと思うのですが、ここが変わったという部分が解り難い。これまでのものが繰り返して出てきている項目もあり、今回初めて出てきた項目も沢山あると思うのですが、それが良く理解できていないので議論する対象が見えてこないです。

三輪会長 もう一度、全市景観地区のものとの点が変わったか説明をお願いします。

事務局（鹿嶋） 市内全域を対象としている芦屋景観地区との違いという観点で説明させていただいたつもりではありますが、細かく説明しますと・・・

三輪会長 どの部分の何番というように言って頂いたら結構です。一般基準はよろしいですね。

事務局（鹿嶋） 一般基準は元々1、2となっておりましたが、1、2を纏めて新たに芦屋川という観点を追加させて頂いております。

項目別基準で変わっておりますのが、位置規模の1番、あと、屋根・壁面の2番の文言と5番。

三輪会長 それから通り外観の2番。これは文言は変わっていないが考え方が変わっているということですね。

事務局（鹿嶋） 審査基準が変わっています。あと、通り外観の3番、4番、5番。そしてその他の建築物で屋根・壁面の項目を追加。あと、通り外観の部分は全て追加となっています。

三輪会長 その他という事は大規模以外の建築物について、通り外観の項目が追加されたということです。

事務局（鹿嶋） あと、高さの最高限度と壁面位置の制限は今回新たに追加した項目です。

三輪会長 そうですね。高さや壁面位置については、大規模もそれ以外も共通で地域全体に制限をかけるということでございます。今回、屋根を勾配屋根かヴォールト屋根ということですが、市役所もそうされるのですか。

事務局（東） 高い建物は下から見て屋根が見えにくいということもありまして、今回は10メートル以下のものを対象にしております。

一中高では15メートルの頭打ちがあり、一般的に5階建てまで建ちますが、5階建てを建てようとしたときに勾配屋根を付けると15メートルで納まらない場合がございますので、そういったことにならないように、10メートル以下の屋根の形状が見えるものについてのみ、勾配屋根として頂くこととしております。

三輪会長 はい、解りました。新たな観点から付加された項目はこのようなものになるとのことですが、いかがでしょうか。

徳田委員 ABCD地区とありますが、そのまま第一種中高層住居専用地域はというようにしたほうが解りやすいのではないですか。

事務局（鹿嶋） そのまま用途地域を書き込んでしまうと、用途地域に変更が出たときに連動して変わってしまうという事になります。

基本的には連動しても構わないと思うのですが、例えば元々一中高であった地域が一低層のより厳しい側に変更されたといったときに、こちらも連動して厳しい側に変更になってしまうということになるのですが、用途の変更に対しては縦覧手続きの中で、意見を述べる機会があるのですが、連動して変わってしまうと景観地区の変更に対して意見を述べる機会がまったくなくなってしまうということもありますので、各々の都市計画の中で区域を設定しているというようなことにしております。

徳田委員 解りますけど、用途地域の変更というのはそう易々と出来るものではないと思います。

あと、高さの最高限度と壁面位置の制限の基準の根拠となるようなものはどのようなことで考えていますか。

事務局（東） 壁面後退を3メートルにしたいというのは、芦屋川沿いに高木を植えて頂きたいという意図です。2メートルですと高木を植えにくいということもありまして、3メートルとしています。出来たら5メートルということであったのですが、さすがに既存不適格が多く出てきますので。

そういったこともあって、ビスタ景の解釈の中から、上の部分だけは5メートルのセットバックになるような各部の高さ制限の案となっております。芦屋川沿いに高木を植えて頂くスペースを確保するために1メートル上乘せの壁面後退とする。

ただ、玄関部分だけくらいは出っ張っても高木は間口の3分の2以上植えられるので、一低層で緩和されている部分の3メートルの5平米を、2メートル増やして5メートルの5平米の緩和規定を設けています。

徳田委員 高さの方はどうですか。

事務局（東） 高さの部分につきましては、そもそも一低層は10メートル、風致で15メートルですので、現在も突出して高いものほとんどないです。

ただ、高いところの15メートルは揃えたい。2号線沿い、あるいは43号線沿いの一種住居は頭打ちがございませんので、そこも同じようにしないとそこだけ突出可能ということでしたら、結局、ビスタ景、眺望景観としてそこだけ出てしまうという事になりますので良くないだろうと言う事です。

近商についてはさすがに15メートルというわけにはいかないだろうということで、関係ないといえれば関係ないのですが、今、月若町で地区計画の案をつくっております、纏まりかけておりますが、そこでも近隣商業については18メートルの頭打ちを設けようとしておりますので、それに合わせたという事ではないですが、一つの考え方として18メートルという事にさせて頂いております。



徳田委員 警察署が不適合になっていますね。

事務局（鹿嶋） 警察署につきましては、現状の高さを確認しましたら17.32メートルあるということをごさいますて、用途地域が第一種中高層なので部分的なところで不適合になっています。

三輪会長 17メートルあるのですね。では絶対高さ制限による不適合なのでこの図のとおりでよろしいのですね。

徳田委員 少なくとも公共施設については解りやすいようにリストにしてもらって、市役所や警察署、ルナ・ホールとかの現況の高さ、当時の建築基準法により建築確認を出しているでしょうから、そこら辺の資料を出してもらった方が良いと思います。

三輪会長 よろしいですか。

事務局（東） はい。

三輪会長 それは次回でよろしいですか。

徳田委員 次回で結構です。

姉川委員 今回の高さ制限の最高限度で、現行の風致地区の規制よりきつくなっているところはどこですか。

事務局（東） 第一種住居の部分だけです。2号線沿い、43号線沿いのところだけです。

姉川委員 壁面後退の3メートルは、風致地区との関係からいうとどうなりますか。

事務局（東） 2メートルを3メートルにしています。

三輪会長 斜線の制限も風致にあるのですか。

事務局（東） それは新たな部分です。

三輪会長 これも眺望を確保しましょうということから斜線制限をかけるという事ですね。

徳田委員 市民からマンション建設の計画があったらどんどん請願とか出てきて大変な状況である。実際、議会ではそうです。

出来る範囲内の中で、あまり過剰な規制は掛けられないけど、住民の合意も得られるような妥当な基準を示して、なんとか芦屋川の現状を維持していきたいというような趣旨でしょう。

事務局（東） ビスタ景の斜線の話は道路の高さからという事になりますので、道路から5メートル上がって1対1というようなものです。

三輪会長 他にございますか。

廣田委員 通り外観のところ、地域の歴史を物語る意匠を有するものは可能な限り保存するとなっているが、この狭い範囲内の具体的話として特定できているのですか。

いかようにもとれる表現が気になります。全市景観地区のときと違い、こういう限定された地域では、地域の歴史を物語る意匠を有するものというのは、最後の運営のときの話かもしれませんが、ある程度明確にする必要があると思います。

事務局（東） 特定はしにくいです。

廣田委員 しかし、こんな狭い地域に景観地区をかけるのに、それがなかったら基準に書けないのではないか。

そういう所でも地域の住民の意見がキッチリ反映されていないのではないかと感じる。地域にお住まいの方の、これは残そうとかいったことが、こういった景観地区の指定の時には大抵入ってくるものです。

三輪会長 景観地区のやり方は認定というやり方ですから、実際にはアドバイザー会議で協議するのですか。

事務局（東） 大規模建築物はアドバイザー会議で協議しますが、その他のものはアドバイザー会議で協議はしません。

三輪会長 恐らく大規模については、アドバイザー会議の中で個々に状況を見て、これは大切なものだから残そうといったような話が出る可能性があるのではないかとということです。

廣田委員 可能な限りということで、そういう事かも知れませんが、趣旨からいうと逆だという気がします。

その時のアドバイザー会議の意見ではなくて、こういう狭い地域の景観地区を指定するのであれば、そう書くのであれば、特定のものがあるからそれを残しましょうという前提に立って書き込むものではないかと思えます。

事務局（東） 特定のものを残したいのは山々なのですが、計画される内容によって物理的に無理だというケースもでてきますので、特定してこれは残しなさいという話になると、計画そのものが出来なくなってしまう場合もあります。

廣田委員 それは可能な限りとあるので問題ないと思えますが、景観地区をこれから指定しようとするところで、歴史を物語るものを説明できないというのは問題ではないか。

事務局（砂田） 事例として、区画整理の中でも、例えば仏教会館を曳き家で残したのもございますし、芦屋川沿いの平田町境界の街の並び、建物は変わっているが低い石積みを残しているものもございますので、そのあたりは、芦屋川の景観を巧くつくっています。

廣田委員 そういう議論ではなくて、こういう景観地区の指定をするのであれば、今おっしゃったようなものが最初からそういうイメージがあって、こういうものがそれに該当しますよと示されるべきではないか。

景観法の景観地区ですので、こういう景観を守りましょうとっているもので、その景観が何なのかというのが文言的に書かれてあるのに示せないというのは問題ではないか。どういう景観を造ろうとしているのかこの文言だけでは解りませんが。

徳田委員 私は芦屋川の北部を指定するときには水車の臼をはめ込んだ石垣とかを想定していて、北部と南部で釣り合いが取れないようにならないようにこう書いたのかなと善意に解釈しましたが、それでないのであれば、おっしゃることもごもっともだと思います。

廣田委員 アドバイザー会議がありますが、景観法の認定として今後運用していくのだから、この文言に想定されるものが無いのであれば、認定を阻害するものが何も無い。

事務局（東） 石垣であるとか、大きな木であるとか、塀であるとかそういった諸々のものですので、石垣を残しなさいとか塀を残しなさいとか特定できない部分があり、こういう表現をせざるを得ないということがあります。

今ある石垣を何が何でも残せということではなく、芦屋川の景観をより特徴的な景観にしている石垣であっても、昔からあるものと、そうでないものはやはり違うと思います。そういう意味で歴史を物語るという言葉が付いて、その部分を極力残して頂きたいという表現にならざるを得ないのかというように考えております。

三輪会長 伝建などでは特定物件として予め指定することが出来ますが、景観地区は特定しにくいのではないのでしょうか。

廣田委員 特定ということではないのですが、ここの地域が石垣となっているのなら、石垣でもらう。そういうようなことが地区の指定のときに発想としてあって、そんなに広い地域でもないの、そういうことが発信できるのであれば。

表現はこのようになって、当然そういう考え方が行政の中にあって、そういうものを残して頂くというのは、そういう景観をつくりましょうとか、保存しましょうという意思があるので、こういった基準を掛けるわけなので、それが何なのかというのが説明できないのであればどうなのかというように思います。

事務局（鹿嶋） 石垣であっても去年出来た石垣と、何十年来ある石垣とでは同じ石垣であっても、醸し出している味といったものは違います。

そういった意味で、去年つくった真新しい石垣であれば、別に保存してくださいという事にはならないですが、長年そこにあって、それが風景になっているようなものについては残して頂きたいという想いです。

廣田委員 そこまでおっしゃるなら、特定できるのではないかと普通は思います。

事務局（戸島） ここに書いてあるのは芦屋川沿いらしくないものを列挙していることに近いです。造って欲しくないもの、ブロック塀などがそうです。

廣田委員 造って欲しくないものというより、あるものを残しなさいということですよ。

三輪会長 芦屋川の景観の重要な景観資源のマップのようなものはありますか。

事務局（東） ガイドラインになるようなものも作っていかないといけないと考えておりますので、その中で出来るだけ解りやすくしていきたいとは思っています。

前田委員 先ほどの話と同じですが、私も伝建のことを思い出して、そこまでやると保存するためにどのくらい補助を出すかという話にまで波及して来たりします。

今回は景観法ですので、計画書の案を拝見したら、無いよりあるほうが良いが、伝建のように必ずそれを残しなさいというほどの縛りは無いというような位置付けにされるのかなというに理解しました。

事務局（鹿嶋） 今おっしゃったような、伝建のようにこれだけは守りたいんだというものについては、今後のお話になりますが景観行政団体になって、景観重要建造物といったものに指定をして、税制的な措置なんかと連動しながら、より残して頂きやすい体制で指定をしていくべきではないかというように考えています。今回の芦屋川の景観地区の基準ではそこまでのことではないという事になります。

村上委員 素朴な感想というか意見なのですが、内容から外れるかもしれませんが、資料にある写真は非常に綺麗な芦屋川の写真ですが、この景観を保存していくためには、建物の高さや色、松林や桜並木、それから空の青、芦屋川の緑、これら全体が調和して美しい景色が醸し出されていると思うのですが、この松林の管理は都市環境部の管轄になるのですか。

事務局（砂田） 川沿いの道路上にあるものは街路樹なので都市環境部の道路課になります。維持管理は実際には公園緑地課が行っています。

村上委員 付近の住民に負担を要求しているのであれば、松林もかなり老朽化しているものもあるので、市としても平等に負担を負って、かなり経済的な負担になると思います。維持管理をきちんとして、芦屋市もがんばっているの、市民にも負担してくださいというようにいいやすいと思います。

そして、ここだけではなく街路樹が大分老朽化してきているものが多いです。運送会社などの大きなトラックが通るたびに、荷台が桜の枝に引っかかって折れ、道路に落ちているようなことがあります。老朽化しているものも多いので、手入れをきちん

としていただいたら危険もありませんし、市民にも協力を求めやすいのではないかと思います。

三輪会長 ありがとうございます。私的な領域に対する規制もやるが、公共の公的な領域についても頑張ってくださいというご意見でした。景観地区としてやるものについては公との連携をお願いします。

高野委員 私も今の植栽という事についてなんですが、今回のお話以外にも関わる話だとは思いますが、植栽を推進していく上で、やはり木というのは成長していきますので、そのメンテナンスというのが必要になってくる。

それを各個人の家が負担していくことになっていると思うのですが、10年、20年となると非常に負担になってくると思うので、その辺のところは市民の意識として根付いていくような方向に持っていくか、市から補助がでるとか、植栽を推進していく上で何か手立てが必要ではないかと思います。

三輪会長 今回の景観地区の内容については、いわゆる民地の庭の木が大事で、塀から少し出ている木も大事にしようということですから、それを義務付けといたすか大事にしようというならば、庭木に対する助成とか、技術的支援も含めてやっていってくださいということでした。

高野委員 根っこが生えてくると、下水にまで広がってきて、すごく大きな問題になる場合もあります。

三輪会長 街路樹の場合はそうですね。

姉川委員 4ページの通り外観に石張りとかはつり仕上げとありますが、コンクリートではつり仕上げをしたものは良いということですか。

事務局(東) そういうことです。

姉川委員 単順にはつり仕上げに見える型枠がありますが、そういったものでも良いのですか。

事務局(鹿嶋) 化粧型枠ははつり仕上げではないと考えています。

姉川委員 実際にはつったものですね。

事務局(鹿嶋) そうです。

姉川委員 もう一つ、色のデータがありますが、全戸を調査したのですか。

事務局(東) このエリアの全てを調査したものです。

三輪会長 どうもありがとうございます。時間が来ておりますので、これについて今日色々ご意見をいただいたことにつきましては、事務局の方でこの案に反映させる必要があるものについては反映させて頂く。

具体的に景観地区の内容ということではなくて、周辺の状況についての先ほどのお話の中で、公共が何をやるかということも含めてご検討頂きたいと思います。

それから宿題も頂いておりますので、公共施設の既存不適格のリストについてもお願いいたします。

それではこの件はこの辺で終わると致しまして、あと報告事項がございますので、簡単をお願いいたします。

事務局(鹿嶋) それでは7月1日以降の芦屋景観地区の認定状況について、12月8日までの状況をご報告させていただきます。大規模建築物が15件、その他の建築物が155件、工作物として5件ということで、合計しますと175件となり、1日1件ペースで認定を行なっているといった状況となっております。

続きまして、アドバイザー会議の開催状況ですが、21年度はこれまでの4回開催を行っております。2回目につきましては景観認定審査会との意見交換を行っており

ますので、実際に協議を行なった物件としましては8件の大規模建築物となっております。

事務局（東） 最後に景観行政団体についての県への同意協議についてということで、景観地区を指定するに当たりまして、本来の順番としては景観行政団体になってというように県よりありましたので、逆転はしておりますが、来年の4月1日を目処に景観行政団体になるべく、現在県と協議をさせて頂いております。

来年度には景観計画を策定して、その後にご指摘を頂いております、独自の屋外広告物条例の策定に向けて作業を進めていきたいと考えておりますので、宜しくお願いいたします。

三輪会長 ありがとうございます。三つの報告を頂きました。一つは芦屋景観地区の認定状況ですが、大規模で15件、その他で155件ということで、認定審査会とアドバイザー会議の委員の皆様には大変ご苦労様ですと申しあげます。

それからアドバイザー会議の方も位置づけとして、景観行政にとって非常に重要であるということで、景観審の会議があるときに報告をして頂くという事に今回からなりましたので、宜しくお願いいたします。

あと景観行政団体に4月になるということですので、宜しくお願いいたします。

以上で今日の議事は終了ですが、その他として他にありますか。

事務局（東） ございません。

三輪会長 それでは、今日は熱心にご議論頂きましてありがとうございます。この芦屋川の景観地区については、継続的にご意見を頂戴したいと存じますので、何卒宜しくお願いいたします。

それでは景観審議会を終わらせて頂きます。ありがとうございました。