

平成23年度 都市計画審議会

日 時	平成24年3月29日(木) 10:00~11:30
会 場	北館4階 教育委員会室
出席者	<p>会 長 近藤勝直</p> <p>委 員 内田 敬, 小浦久子, 羽尾良三, 大久保規子, いとうまい</p> <p>松木義昭, 徳田直彦, 森しずか, 杠 典英</p> <p>事 務 局 岡本副市長, 井上技監, 林都市計画担当部長</p> <p>東まちづくり・開発指導担当課長, 森本建築指導課長</p> <p>白井都市計画課主査, 吉泉都市計画課主査, 竿尾都市計画課主査</p> <p>辻都市計画課主査</p>
会議の公表	<p><input checked="" type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 部分公開</p> <p><非公開・部分公開とした場合の理由></p>
傍聴者数	2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71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) 説明事項

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)
都市計画浜風町第1街区地区計画の決定

3) その他

2 審議

○事務局(白井)おはようございます。定刻となりましたので、ただいまから芦屋市都市計画審議会を開催させていただきます。私、本日の審議会の進行役を務めさせていただきます都市計画課主査の白井と申します。よろしくお願いいたします。

会議に先立ちまして、まず、お手元の資料の御確認をお願いいたします。事前に送付させていただいております資料と、本日、お席のほうに会議次第、それから縦覧結果と意見書提出状況、諮問書の写しが1枚、芦屋市都市計画マスタープランの冊子、それか

ら右肩に、参考資料：都市計画マスタープラン（平成24年3月改訂）と書かれております資料、以上を配付させていただいておりますが、そろっていますでしょうか。

それでは、近藤会長様、ごあいさつと引き続き会の進行をよろしく願いいたします。

○近藤会長 おはようございます。今日からようやく暖かくなった感じで、頑張りたいと思います。

それでは、まず会議の公開についての取り扱いですけれども、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条第1号で、非公開が含まれている事項について審議、審査、調査等を行う会議を開催するとき、第2号では、会議を公開することにより、当該会議の構成または円滑な運営に著しい支障が生じる場合と規定されております。本日の議題につきましては、特に非公開にするものはございませんので、公開にしたいと思いますがよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○近藤会長 ありがとうございます。じゃあ、公開ということでいきたいと思います。

本日、傍聴者はおられますか。

○事務局（白井） 本日、傍聴希望者は2名来られておられます。

○近藤会長 では、入っていただいでください

（ 傍 聴 人 入 室 ）

○近藤会長 それでは、これより議事に入りたいと思います。

まず初めに、事務局から本日の会議の成立について御報告願います。

○事務局（白井） 本日の出席状況ですが、委員14名のうち10名が出席ということで過半数を超えておりますので、会議は成立しております。

○近藤会長 じゃあ、次に本日の会議録の署名委員の指名でございますが、大久保委員といとう委員にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

○近藤会長 では、議事（3）の議題に進ませていただきます。

本日の議題は、会議次第に記載されておりますとおり、諮問事項が1件と説明事項1件でございます。その他の3件でございます。できる限り円滑な議事の進行を進めていきたいと思います。御協力のほどよろしく願いいたします。

○近藤会長 それでは、諮問事項でございます第71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、事務局から御説明ください。

○竿尾都市計画課主査 それでは、諮問第71号南芦屋浜地区地区計画の変更について説明させていただきます。都市計画課の主査の竿尾でございます。よろしく願いします。

恐れ入りますが、座って説明させていただきます。

南芦屋浜地区地区計画の資料につきましては、インデックス①、資料の3ページをごらんください。4ページ以降の区域の整備・開発及び保全の方針、7ページの理由書、9ページの地区整備計画につきましては、前回の都市計画審議会でご説明させていただきました内容と同じとなりますので、ここでは詳細の説明は省かせていただきます。

変更の概要といたしましては、14ページをごらんください。変更前後比較図となっておりますが、右側の赤で囲んでいる区域、約3.6ヘクタールを低層住宅地区に追加するという内容となっております。建築物などに対する規制の内容につきましては、現在既にある低層住宅地区にかかっている規制内容と同じとなります。追加する地区は、潮芦屋プランでD2ゾーンと呼んでいる箇所でございます。計画区画数が109、平成24年4月から分譲が開始されると聞いております。

続きまして、本案にて縦覧を行った結果について説明させていただきます。前回の都市計画審議会において、条例縦覧で意見書が提出されなければ、引き続き都市計画法による縦覧を行うことを御了承いただきましたので、2回の縦覧を行っております。

本日、お配りしましたA4の縦覧結果と意見書の提出状況、そちらをごらんいただけますでしょうか。

まず一つ目、地区計画の案の作成手続きに関する条例による案の縦覧を平成24年1月17日から平成24年1月31日まで、縦覧場所としましては都市環境部都市計画課で行いました。縦覧者数はゼロ名、意見書の提出もございませんでした。参考までに、芦屋市ホームページのアクセス数につきましては、同じ期間で153アクセスございました。

引き続き、都市計画法第17条第1項の規定による案の縦覧を行いましたが、縦覧期間としましては3月2日から3月16日まで、場所も同じく都市計画課で行っております。縦覧者数ゼロ名、意見書の提出もございませんでした。参考までにホームページのアクセス数としましては、185アクセスとなっております。

この南芦屋浜地区地区計画につきましては、本日の都市計画審議会でご説明させていただきますと考えております。

非常に簡単ではありますが、説明は以上でございます。

○近藤会長 ただいまの事務局の説明、諮問案に対しまして御意見、御質問等ございましたらお願いいたします。

○松木委員 ちょっといいですか。

○近藤会長 はい、どうぞ。

○松木委員 このD2で109区画ということで今後分譲されるということなんですが、この区画はどこか一括して、県のほうでどこかの民間の企業にあれしたんですかね。何か特別に何かソーラーか何かでそういうシステムでやるというような、以前そういう記事が出てたもんですから、ちょっと説明してください。

○林都市環境部参事 今、松木委員がおっしゃったように、企業庁のほうで一括民おろしという形でパナホームのほうを受けて販売をするということになっております。それから、一部新聞紙上にも記事が掲載されておりましたけれども、スマートタウンということで、前回のD1ゾーンの72区画の積水がエコタウンということで売り出しておりましたけれども、それと同様のエコに配慮した住宅ということで聞いております。

以上でございます。

○松木委員 去年3月11日の東日本大震災以降、津波というか、それに対する不安というのが非常に高まってきてるんですが、県のほうでは特別にこの地域についての対策というか、そこら辺のところは今までどおりということなんですかね。どうなんですかね、その辺。

○林都市環境部参事 県のほうで、津波の想定を今まで3メートルを倍にして一応検証したということは伺っております。南芦屋浜につきましては護岸高が5メートルということで、これまでの説明で3メートルの倍ということで、6メートルということで浸水するのではないかというような御質問もあったんですけど、精査した結果、芦屋におきましては津波高が4.2から5メートルというふうな検証結果が出ておりますので、特に対策はしないということでございます。

以上でございます。

○松木委員 特に対策はしないということで、それはそれでいいんですが、私どもの松韻の街ですね。あそこも非常に最近、3月11日以降の売れ行きというのが非常にとまっているものですから、そこら辺の疑念というか、払拭できるような何か方策を考えていただかないと、ちょっとどうかというふうに思いましたんで、市としても考えてほしいなと思います。これに直接関係ないんですけどね、非常に財政的に、今、芦屋市はしんどい状況にありますので、そこら辺のところも含めてやっていただきたいなというふうに思います。

それから、きょうは諮問ということで、そうすると私どもが今日これで了承したら、それがすぐ答申ということになるんですか。

○林都市環境部参事 はい、そうです。

○松木委員 わかりました。結構です。

○近藤会長 そのほかいかがでしょうか。

○いとう委員 よろしいですか。

○近藤会長 はい、どうぞ。

○いとう委員 何点か簡単に質問させていただきたいと思うんですけども、まず縦覧者数と利用者数についてなんですけれども、これがゼロということで、この点に特に大きな反対はないというような理解をしたらいいのか、それともこの手続に関してあまり住民の方はそんなに御興味がないと理解したらいいのか、どのように理解したらいいのか、ちょっと教えていただいてもいいでしょうか。

○林都市環境部参事 非常に難しい答え方になりますけど、参考に書いておりますホームページへのアクセスということでは一応見ていただいておりますので、そういった意味では特段反対の意見がないというふうには考えております。広報の仕方と言いますか、市民参画の条例に基づいた、こういう市民参画の市民意見募集もそうですけど、やはり生活に密着したところについては高い数字の意見書が出ておるといふような状況ではございますけど、D2ゾーンということでございまして、今戸建て低層住宅をそのまま延長ということでございますので、特段反対はないし、興味が沸かないかはちょっとわかりませんが、そういうことかなと思います。

○いとう委員 承知をいたしました。特に大きな反対意見はないということで理解をさせていただきたいと思うんですが、まず新しく、ことしの4月から販売をスタートさせるというような御説明があったかと思うんですけども、これに対して以前から要望しておりました護岸の柵の改修ですね、これに関しても、今年、来年でほぼきれいにしていただけるというような理解でよろしいのでしょうか。確認をさせていただきたいと思います。

○井上技監 今、尼崎港管理事務所からお伺いしておりますのは、24年度、25年度、都合4カ年ですかね、22、3、4、5、この4カ年で完了させる予定というふうに聞いております。

○いとう委員 はい、ありがとうございます。海側のことに関しては、これで大変安心できるのかなと思っておるんですが、一つ気になっておりますのが、新しいところの北側ですね。宅地造成中というエリアになっているかと思うんですけど、違いましたでしょうかね。それだとか真横ですね。そのほうに関してはまだ整備がされていないとかそのままなんだと思うんですが、このあたりの治安の維持とか、いろいろカラスの問題であるとか、不審者の侵入であるとか、そういう声というのは以前からあったと思うのですが、このあたりは、販売に関してはそんなに特に影響がないというように理解をしておいたらよろしいのでしょうかね。

○林都市環境部参事 前回も少し説明させていただきましたけれども、企業庁の臨海事務所が芦屋市に事務所があるんですけども、そちらのほうで見回りもしていただいておりますし、適当な時期に除草等もしていただいておりますので、そういった意味では、治安ということでは現場のほうの確認というのはしていただいている状況でございます。もし、何かあれば市のほうにも通報がございますので、それはそれで対応させていただきたいというように考えております。

○いとう委員 承知いたしました。ありがとうございます。

○松木委員 ちょっと今に関連して、今、いとう委員が言われた柵の改修なんですけど、昨日見に行ったんですが、西側の70メートルぐらいの区間がまだやってないんですね。これはステンレスでずっとやる予定になってるんです。腐食しないように。ところが、縦地のところに木を横において、あとネットフェンスで番線で縛っとる。そのネットフェンスがもうぼろぼろになってきとんですよ。それも、特に階段のところなんか、ネットフェンスもはっきり言うて朽ち果ててもう危ない状態です。

○井上技監 錆びてるんですね。

○松木委員 錆びてるんです。もう落ちてる、落ちかけてる。だからね、あれはいつペン点検していただかないと、再度やっていただかないと、あそこで結構海釣りする人多いし、子供が非常に多いんですわ。だから、そういう関係でちょっとこれ点検していただいと、応急処置でも何でもいいですから、やっていただきたいんです。

以上です。

○井上技監 そういう御意見あったということで。

○松木委員 そういうことです。ちょっと危ないですから、あの状態は見てたら、お願いします。

- 近藤会長 そのほか、いかがでしょうか。はい、どうぞ。
- 小浦委員 すみません。地区計画で大体どういうものをされてきたというようなことが示されているので特に問題はないんですが、ベースの用途は今後どういうふうにされる予定なんでしょうか。
- 林都市環境部参事 南芦屋浜地区につきましては、市街化に入れるときに第一種の住居専用地域ということで決めておりますけれども、今回のように土地利用が確定したところにつきましては、それに見合った用途地域に随時変更するような考えでございます。地区計画におきましても、地区整備計画で企業庁と協議の中で土地利用が決まったところから決めていってるような状況でございます。用途は一低層にさせていただきます。
- 小浦委員 今度するということですか。
- 林都市環境部参事 はい。
- 小浦委員 まとめて幾つか残ってますよね。
- 林都市環境部参事 その残ってるところがですね。
- 小浦委員 いや、残ってるというか、今決めてないとかじゃなくて、地区計画を決めても一低層のままのところがありますよね、低層住宅、今回のところ。この上もそうじゃないですか。海洋町。それがあったんで、ちょっとあわせて聞いたということだけです。
- 林都市環境部参事 わかりました。県の都市計画課とも調整しておるんですけども、定期見直しは実は昨年ありまして、その中ですか、しないかというのは協議をさせていただいたんですけど、基本的には南芦屋浜全体の土地利用が決まった時点で、随時で結構ですから用途を変更していこうというふうに考えております。
- 小浦委員 じゃあ、随時の状況になっているということなんですね。
- 林都市環境部参事 はい。
- 小浦委員 わかりました。
- 近藤会長 そのほか、いかがでしょうか。
- では、特にないようでしたら、お諮りしたいと思います。諮問案どおり答申することについて御異議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。
- 異議なしということでございます。諮問第71号につきましては、原案どおり答申することによって決定いたします。
- それでは、次の第2の議案でございます。説明事項に入りたいと思います。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）都市計画浜風町1街区地区計画の決定について、事務局から説明をお願いします。
- 辻都市計画課主査 都市計画課主査の辻と申します。よろしく申し上げます。
- それでは、浜風町1街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。

事前にお配りしております資料のインデックスの②、15ページからが説明資料となっております。

まず、計画区域の位置ですが、資料の19ページの総括図をごらんください。浜風町は芦屋浜シーサイドタウンの東部に位置しており、浜風小学校や環境処理センターを含んだ区画となっております。

浜風町では既に第2地区と南地区の二つの区域において地区計画が決定されており、今回決定したい地区計画区域は、それら二つの区域に挟まれる箇所赤線で囲われた部分が当該区域となります。

続きまして、当該地区の現状を御説明させていただきます。

18ページの理由書をごらんください。当該地区は、当初開発分譲時より建築協定を締結・運用しており、低層住宅を中心とした良好な住宅環境を維持しております。建築協定がことし7月に期限切れとなるため、地域でまちづくり検討会が立ち上げられ、今後も住環境の保全を図る効率的な方法として地区計画が選択されました。

市としましても、都市計画マスタープランにおける浜地域の土地利用方針に「今後も美しい街並みを保全するため、市民と協働で建築協定期間の延長や地区計画を進めます」とあり、地元の総意と市の方針とが合致しますので都市計画の決定手続を進めております。

では、浜風町1街区まちづくり検討会が、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説明させていただきます。

資料の24ページ以降に、地元から提出された地区計画の都市計画決定手続要請書を添付しております。

その中の28ページから、浜風町1街区まちづくり検討会の活動の経緯が記載されております。平成23年8月にまちづくり検討会が立ち上げられ、地区計画の案をまとめ、12月にはアンケートを行い、翌年1月の総会で大多数の賛成を受け、案の提出に至っております。全体で計7回の役員会が開催されており、まちづくりニュースを5号発行しております。これは一般的なスケジュールよりもかなり短いものとなっておりますが、現行の建築協定を大きく変更せず、そのまま地区計画に移行するという検討会の意向が住民全体に受け入れられ、大きな反対や異論がなかったことが要因であると思われま

す。資料の29ページに12月に行ったアンケートの集計結果が記載されておりますが、反対意見はほとんどなく、1月の総会でも全体の90%近い出席及び委任により、地区計画の案が承認されております。

資料の30ページには、アンケート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記載されておりますが、いずれの方も1月の総会開催時には欠席委任状を提出されていることから、おおむね了承は得られたと認識しております。

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。資料の17ページをごらんください。

最初に建築物等の用途の制限についてですが、「次に掲げる建築物以外は建築しては

ならない」として、制限除外用途、すなわち区域内に建築可能な用途を定めております。当該地区における用途はすべて戸建住宅となっており、「一戸建ての住宅」と「それに付属するもの」のみ建築を許容しております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度ですが「170平米」と規定しております。

続いて、建築物等の高さの最高限度ですが、最高高さは10メートルとし、建築基準法では、高さの算定より除外できる「階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分」を高さの算定に含むこととしました。また、軒高は「7メートル」を上限としました。

次に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限についてですが、門扉は原則内開きとしたほか、幅員の大きな道路から敷地に通ずる出入口や角切り部分からの自動車の出入口を制限し、交通上危険がないよう配慮しました。さらに、現状地盤面の大幅な変更を禁止し、盛り土等で土地の高さを大きく上げることや、道路より低くして水はけが悪くなる敷地ができないようにしております。

続いて、垣または柵の構造の制限ですが、道路に面する部分については一部を除き、玉石積みと生け垣の組み合わせを基本とし、当該地域における景観上の一体感を保てるようにしております。また、隣地に面する部分については高さ2.5メートル以下とし、生け垣またはフェンスとすることにより近隣へ配慮しております。

これらの規制については、詳細部分において違いはありますが、おおむね周辺の地区計画と同等の内容となっております。

続きまして、現行建築協定との違いについて御説明させていただきます。

先ほど述べましたが、今回の地区計画区域においてはもともと建築協定が締結されており、地区計画の内容についても建築協定の内容をそのまま引き継ぐという基本方針のもと作成されております。しかしながら、法令による制限内容の規定等により全く同じ表現での規制はできないものとなっております。

資料の22ページと23ページに建築協定との比較表を記載しておりますのでごらんください。

まず、用途と敷地面積の制限において、建築協定では用途を戸建住宅に限定し、区画の分割を認めておりません。用途制限は、表現を明確にただけでほぼ同じ内容となっておりますが、地区計画では区画の分割を全く禁止することはできないので、敷地の最低限度を設けております。当該地区における1区画の最大敷地面積は272平米であるため、実質的には区画の分割を禁止する内容となっております。

次に高さですが、これも表現を明確にただけで内容は同じものとなっております。

続いて階数ですが、地区計画では階数の制限はできないこととなっているため定めておりません。しかし、一般的な住宅における1階あたりの階高が2.5から3メートル程度であり、軒高の限度を7メートルとしていることを考慮すると3階建ての計画は実質不可能に近い状態となっております。

建ぺい率、容積率、高度斜線、外壁後退の制限については建築協定に規定があるものの、その内容は現行の都市計画や建築基準法による制限と同一であり、改めて地区計画で規制する必要がないため定めておりません。

次に、建築物等の形態または色彩・意匠の制限ですが、ほぼそのまま地区計画の内容に移行しております。ただし、建築物等の色彩に関する制限については、地元のまちづくり検討会で協議した結果、現行の景観地区にかかる規制内容で足りるということになったため、定めておりません。

続いて、垣・柵の構造の制限についてですが、用途や高さと同じく表現を少し変えただけで、内容は同じものとなっております。

次に緑化について、建築協定では努力義務となっておりますが、地区計画では努力義務ではなく明確に敷地に対する緑化率を定める必要があり、まちづくり検討会より、そのような規制は当該地区にそぐわないという意見があったため定めておりません。

最後に、その他の規制として昇降多段式駐車装置、いわゆる立体駐車場設備を設ける場合の隣接地同意については、地区計画で定めることができないため、定めておりません。ちなみに、こういった地区計画では定めることができないが、地元住民の方が必要と感じている制限の内容については、地元のまちづくりルールとして運用できないか、現在検討中でございます。

以上が地区整備計画の説明になりますが、最後にスケジュールについて説明させていただきます。資料の最後44ページをごらんください。

当初御説明しましたとおり、当該地区における現行の建築協定は、ことしの7月16日に期限が切れてしまうため、地元住民は是が非でも、それまでに地区計画の決定告示がなされることを希望しております。市としましても、現在の良好な住環境を保全していくためには、空白期間を設けることなく継続した規制の運用が望ましいと考えており、年度変わりの三、四月を含むお忙しいスケジュールの中で、委員の皆様方にはぜひとも御協力をお願いしたいと考えております。

本日の事前説明の中で特に問題がなければ、4月2日より条例による縦覧を予定しておりますが、その縦覧期間中に反対意見等の提出がない限り、本日の事前説明を事前審に兼ねさせていただき、そのまま法縦覧を行いたいと考えております。それが資料上段に記載しておりますスケジュールとなります。この場合、法縦覧は5月前半となり、兵庫県知事から意見をいただいた後、5月下旬ごろに都市計画審議会による本審をお願いしたいと考えております。

条例縦覧期間中に反対等の意見が提出された場合は、資料下段のスケジュールにありますように、5月下旬の事前審の中で御説明させていただき、6月前半に法縦覧を行い、7月初めに本審をお願いしたいと考えております。

ただし、知事の意見や決定告示など非常に厳しいスケジュールとなっており、7月16日に間に合わない可能性が大きくなっています。

担当課としましては、建築協定をそのまま地区計画に引き継ぐという意味で、地元住民の抵抗が少なくアンケートや総会でも反対意見が少なかったことも考慮すると、縦覧時に反対意見が提出される可能性は非常に低いものと考えております。

以上で、浜風町1街区地区計画の説明を終わらせていただきます。

○近藤会長 ありがとうございます。ただいまの説明事項につきまして、御意見、御質問等ございましたらお願いいたします。はい、どうぞ。

○森委員 地元の方は反対意見が、何点かある中で御説明がされているのかなと思うんですけども、そのほかにいろんなこういう地区計画等では決められないけれども、説明があった地元のまちづくりのルールとして検討していけるかどうかという話なんですけども、その点どういう点が挙げられているのかなど、また考えられるのか、少しその辺を説明いただければと思います。

○東まちづくり・開発指導担当課長 前回の都計審でも説明させていただきましたけれども、地区計画で足りない部分であるとか、戸建て住宅等の条例上の特定建築物に当たらない部分は、個別で協議をしていただきたいということをずっと前から六麓荘町ではやられておられたんですけども、自主協定のもとにですね。それで大原町も地区計画を策定するに当たって、やはり戸建て住宅の問題が基本的には地元に着した問題になっておるということを踏まえて、独自のルールをつくって昨年末から個別協議を開いております。それを受けて、来年度条例改正をして、少なくとも手続を出していただくと、協議をしていただくという形のまちづくり協定という位置づけをつくりまして、条例で手続をするようなバックアップをしていきたいなということを考えております。

それと、前回のときにも報告しましたように、地区計画が一定、大体終わりを迎える状況でありますので、横の連絡としまして、まちづくり連絡協議会を今月23日に設立総会を開きまして、1年間規約等の検討をした結果、設立することになりましたので、各まちづくり協議会の委員さんの御意見では、こういった会を四半期ごとぐらいに持つような感じで運営したらどうかという意見もありましたので、年に最低2回、3回ぐらいは持って運営をしたいなと、というか、運営そのものは地元の方の運営ということになって、事務局を市役所側で受け持っていたいという運営になりますので、その中で協議されたことで、こちらの浜風1街区の方についても参加されておりますので、一定の勉強をされてどういった内容でまちづくり協定というものをしていきたいか。

次回の打ち合わせにつきましては、六麓荘町の方と大原町の方と今までやってこられた内容であるとか、苦労話であるとか、問題点であるとかというようなことをまちづくり連絡協議会で報告できたらなというようなところで終わっておりますので、日程等も含めまして、また調整してそれのお話し合いをしたいと考えておりますので、それ以降の内容で検討していただくということになりますので、どういうふうなことかということについてはまだ決まっておりません。ただ、個別協議をやってきたいなという意見は皆さん感じておられますので、そういったことで実現されればいいかなというふうに思っております。

○森委員 仕組みとしては大体わかったんですが、具体的に例えばこの30年たつてのまちづくりで、前も指摘したかと思うんですけども、すぐ世代替わりしていることであるとか、震災以降、阪神・淡路でも液状化があって、今回なんかは再液状化の大きな課題があったりしますよね。そういった具体的な問題等で、地元の方が例えば堀や石垣等で懸念されてることがあるんじゃないかなというふうにちょっと想像しましたので、そういう点での地元の意見がさらに細かになって、ルールづくりになるのかなという

ふうにちょっと思ったものですから、具体的なそういう課題等が出ているのであれば教えていただきたいなと思います。

○東まちづくり・開発指導担当課長 液状化につきましては、阪神間、県も含めまして開発連絡協議会というのがございますので、その中でも議題にはなっておるんですけども、液状化対策としてこういうふうにするということはまだはっきり決まっておりませんので、ただ、一定の深さの部分で土質を改良するという形では効果があるのかなという話がありますけれども、しょせん私の土地ですから、私の責任と費用において、助成制度ができるかどうかわかりませんが、そういう形になりますので、それがルールづくりということには基本的にはならないのかなと思っておりますけれども。

こちらについては基本的に戸建てばかりですので、その中での問題でプライバシーであるとか、日ごろのマナー的な一般の地区では地区計画と同時にまちづくり憲章というのをつくって、そういう呼びかけをするということとどまっておる部分が多いですけれども、先ほど言いましたように、個別で協議をするというような体制がとれましたら、より確実なまちづくりにできるかなと思っておりますので、大原町でやられてるところの部分を参考にして、大原町は大原町の事情があったりとか、項目がありますので、それを全部浜風1街区でやる必要があるかどうかということもありますし、そういうことを検証しながら、実際にもっと強化すべきところもあるんでしたら強化していくことを再度確認して、今後よりよいまちづくり協定というものを整備されるということが、具体的には今後の協議になるかと思えます。

○森委員 最後にしますけれども、世代替わりでまちづくりを自分たちの、今度、その世代の人たちがどういう考えや、やってみたかかわりの多さとか、そういうどこまで自分たちがかかわっていけるのかというのがまた変わってくると思うので、その辺の意見が大きくまとまっていく方向であるのかどうなのかというのは懸念されることと、あとやっぱり見ますと、空き家といいますかね、ここが具体的にどうかということとはちょっと私も詳しくはわからないですけれども、住む方がいらっしゃらなくなったり、あるいは事情があって若い世代は遠くにいるけど、そこはまた所有者の方は住んでいらっしゃらない、そういうようなおうちも出てきてるんじゃないかなと心配するわけなんですけど、そういう対策等もいろんな形で住民の方の意見の中に十分話し合われて進んでいるのかどうなのかと、その辺を確認させていただきたいと思えます。

○東まちづくり・開発指導担当課長 世代交代という話がありますと、価値観が変わるといってもないことはない、基本的には地区計画は都市計画で決めることですので、世代交代があったから、ころころ変わるような内容を決めるということではないと思えますけれども、今お住まいの方がこの町をいい町だと思って、それを保全育成するためのルールづくりとして決めてますので、基本的には余り大きくは変わらないなとは思っておりますけれども、そういう意味ではまちづくり連絡協議会という横のつながりの中で、やはり同時代にいろんな問題が出てくる可能性がありますから、むしろ、そういう問題があれば、地区計画やってる隣接しているところも含めて変更すべきところは変更していったら、よりいい町にしていくというのは当たり前のことですから、

そういった意味でも横のつながりのまちづくり連絡協議会が、独自でいろいろ悩んでおっても、また解決しにくいということもあるかと思いますが、みんなで問題提起して変更すべきは変更するということになるんだと思います。

それとあと空き家等が、あるいは適切かどうかわかりませんが、一般に言われているごみ屋敷とか、管理の状況という話もあろうかと思いますが、これにつきましてはどういったやり方ができるのかということも今後の課題ではありますけれども、所有者であるとか、管理者であるとかいうものをこの協議会なりが一定把握して、一定の協力を求めるような、あるいは連絡をちゃんとできるような体制は必要かなというように議論はいろいろされておりますので、今後、具体的にどうなるか、ちょっとわかりませんが、個人情報であるとか、そういうようなことあろうかと思いますが、地元の方が適正なまちづくりという観点からおのおの方の協力を仰ぐということは可能なことが多いと思いますので、今後そういった問題解決のためにそういったことをやられるべきかなということは議論されておられます。

○近藤会長 そのほか、いかがでしょうか。

○大久保委員 今と関連して、大変興味深いお話なんですけれども、きょう、建築協定を基礎として地区計画に進んでいくという、ある意味、必ずしもよそで全部うまくいっているものではないのが順調に行っているというのはやはり芦屋の市民の方々の関心の高さというのがあると思うんですけれども、じゃあ、その仕組みとしては今のお話ですと、地区計画と、それからソフトの部分は建築協定との併用にすることかなと思ったんですけれども、そうではなくて、要するに条例で新たにまちづくり協定というものを設けるということですので、ということは、例えば、今、検討会があるそうなんですけれども、それが例えばまち協みたいな形で協議会みたいなものに発展的に解消されるような制度をおつくりになるとか、あるいは、まちづくり協定の中身なんですけれども、手続を定めるということなんです、それプラス認定支援みたいなものを入れ込んでいくのか、何か具体的に新たに制度づくりをもう具体的に考えていらっしゃるのかどうかというあたりを教えてください。

○東まちづくり・開発指導担当課長 一般的にまちづくり協定といいますのは、神戸市さんなんかやられておるとか、ほかの自治体がやられておるといのは、地区計画がハードルが高すぎて、特に既成市街地では成立しないという現状がある中で、地区計画には至らないけれども、それに準じた取り扱いができるという条例に基づく制度として、まちづくり協定というのをやってるところがありまして、芦屋のことについては、今、御指摘いただいたように市民の意思が高うございますので、頑張っていた結果、地区計画というのはかなり充実しております。

ただ、今言ったように地区計画で決める部分についても、やはり多数の意見も最大公約という形になりますので、特に既成市街地においては、もっと住宅に特化した部分での規制を求める声もあります。あるいはマナーの部分でのまちづくり憲章で挙げられるような、個別の具体的な生活上の問題点ということの解決方法として、まちづくり憲章というような形の緩やかな取り扱いをすることがありますけれども、戸建てについてよりルールを決めてしまうとにつきもさつきも行かなくなるとか、決めにく

い、決められない部分について個別に協議するということじゃないと問題が解決できないなというようなことで、大原町が昨年からやっておることについて、あくまでも任意の取り扱いですので建築の施主であるとか、業者さんがそれに対応しないということも当然考えられますので、それについて少なくとも対応していただくと、何をどうやってくださいということじゃなくて協議をしていただくと、申請をして協議をしていただくという行為を条例で定めて、協議をしていただくところまでは条例でバックアップできたらなど。

ただ、内容については個別にこういう内容を協議したいんだということを事前に提出していただいて、ここは決めていかないといけない内容ですけども、基本的には縦覧等を地区の方等がこういうことをやることについて了承するというような形の規定といえましょうかね、そういうことをクリアすれば、まちづくり協定として行政のほうで認定して、そういうことについて届け出をして、協議をしていただくという位置づけにしてもらうということを決めさせていただいたらなど考えておって、それを来年度のまちづくり条例の改正のもと、運用していきたいなということです。

- 小浦委員 確認を、まず1個ずつ行こう。とりあえず現行のまちづくり条例には、まちづくり協議会及びまちづくり協定に関する条項はないということですよ。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 はっきりとね、まちづくり、支援をすとかいうこともある中で一定のくだりはあるんですけどもね、だから、今言ったようなことはないですよ。
- 小浦委員 違う、ややこしいことなしで行きましょう。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 ややこしいことはなしで、細かいことはなしで言うと、まちづくり協議会の位置づけというのは基本的にはないです。
- 小浦委員 ないですよ。住みよいまちづくり条例の中に、まちづくり協議会とか、まちづくり協定の位置づけはまだないですね。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 まちづくり協定はないです。
- 小浦委員 ないですね。ですが、今、そういう任意で動かしている中で必要性があるので対処しましょうと、そういう状況にあるという認識でいいですね。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 実際、運用されてますので、少なくとも届け出をしていただいて協議をしてくださいという位置づけまでを条例でバックアップできたらなど思っておるんです。
- 小浦委員 結構、それってどういう決め方をするかと思うんですよ。要するに、まちづくり協議会とまちづくり協定を位置づけて、その中で協議をすとか何とかというのは条例じゃなくて、施行規則か何かわかんないけれども、どこでやるかは別にしてもそういうことができることがわかるような仕組みにするのか、今、東さんがおっしゃってるように届け出されたものについては、地元協議があるというようなことが条例に入るのか、ちょっと違うような気がするんですけど。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 ですから、まちづくり協定の位置づけをまずどうするかなんです。まず、運営する母体がまずあります。それがちゃんとできてるのかということと何をしたいのかという内容があるのと、それが地元として認知されてるの

かどうかと、そういうのが確認できたら、まちづくり協定として位置づけして、それを地元のまちづくり協議会なり、自治会なりとの申請をし、協議をしていただくというのを条例で位置づけするということをしていただけたらなと思っております。

○小浦委員 やりたいことはよくわかりましたので、それをどういうふうに組み立てるかはゆっくりお考えください。やりたいことはわかりました。

○羽尾委員 済みません、よくわからないんです、私。まず届け出する。どういう場合に何を届けるんですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 わかりやすい例として、戸建て住宅を建てる。

○羽尾委員 建てる者が、建てる内容について、まちづくり協定の運営者に届け出るという意味ですね。

○東まちづくり・開発指導担当課長 そういうことです。

○小浦委員 地区計画なんだから、市に届ければいいんじゃないですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 それは地区計画です。

○羽尾委員 地区計画じゃないんですよね。地区計画にできない部分を今おっしゃってるわけでしょう。

○東まちづくり・開発指導担当課長 そういうことです。

○羽尾委員 だから、地区計画でできないところをその地区の協定というか、まちづくり協定という形で運営していこうということですよ。

○東まちづくり・開発指導担当課長 そういうことです。

○羽尾委員 その運営主体というのは、各地区のまちづくり協定の運営者、これはだれなんですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 基本的にはまちづくり協議会だと思います。

○羽尾委員 協議会ね、じゃあ、協議会がそういうふうにまちづくり協定をつくって、それがさっきの要件、認知されてること、中身があること、いろんなことがありましたけど、そういうものを協定して、それを市が見て、そういう条件が備わってると思った段階で、市のほうが条例でまちづくり協定なるものを認知すると。そして、それについて助成を与えるんですよ。

○東まちづくり・開発指導担当課長 いえいえ、助成じゃないです。

○羽尾委員 何をやるんですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 条例上に位置づけして、まちづくり協議会に書類を提出し、協議をするということを条例で位置づけすると。

○羽尾委員 つまり、協議をすることを、例えば先ほど申し上げた建築物を建てようとする人に義務づけるわけですね。条例上ね。

○東まちづくり・開発指導担当課長 そういうことです。

○羽尾委員 その条例上の義務づけに、もし違反してる建築主があった場合はどうできるんですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 罰則をどうするかですよ。

○羽尾委員 罰則なんかできるんですか、そんなの。

○東まちづくり・開発指導担当課長 まちづくり条例の全体の罰則というのが一応名前を

挙げるとかありますのでね、それに入れるかどうかというのは今後また協議しないといけない内容です。

○羽尾委員 なるほど。そういう形で、罰則はそれ、どういう罰則ですか。罰金。

○東まちづくり・開発指導担当課長 あるとしても、罰金もないことはないんですけど。はい、過料ですけれどもね。それと名前の公表という。

○羽尾委員 氏名の公表ね。それを罰則とは言いがたいけれども、公表ですね。そういうふうにすることによって、そういう違反者が出にくくするということにしようという、条例でそういうふうにしていく仕組みをつくっていかうと、それを、今、計画中であるというふうにお聞きしていいんですね。

○東まちづくり・開発指導担当課長 はい。

○いとう委員 よろしいですか。簡単な、基本的な質問をちょっとさせていただきたいと思うんですが、先ほど御説明の中で今現在の建築協定が7月16日に切れると、それまでに何とか地区計画のほうを成立させたいという部分で動いてられるというような御説明があったかと思うんですが、意見なんかが出て、知事協議なんかも相手方のあることなので、今このスケジュールだとすごくタイトにやっていたらいいんですが、これは実際このとおりに進むかどうかちょっとわからない部分もあると思うんです。万が一、建築協定が切れるときまでに地区計画がうまくいかなかった場合は、どうなると考えたらよろしいんでしょう。

○東まちづくり・開発指導担当課長 空白期間ができるという。

○いとう委員 じゃあ、その間は好きな建物が建てられてしまうことに。

○東まちづくり・開発指導担当課長 現行、都市計画法、建築基準法のみになりますから。

○いとう委員 そうですか。じゃあ、頑張ってくださいと思います。感想としては、私は石積みの塀というのはすごい芦屋のきれいなまちづくりの特徴だと思いますので、これを継承していただくといいのはうれしいかなというふうに思います。

○近藤会長 空白期間中に何か予想される懸念みたいなものは。

○東まちづくり・開発指導担当課長 基本的に余りないと思いますけどね。ディベロッパーが入ってきてどうのこうのというような状況でもないと思われるので、言うほど具体的な懸念はないんですけども、ないに越したことはありません。

○羽尾委員 今の建築協定の話なんですけど、ちょっと今、ここにいただいております法令の中の建築協定の部分については載ってないんであれなんですけど、建築協定というのは更新維持ができる規定があったんじゃないですかね。

つまり、期間が満了すると。一定の期間しか制約できない。その場合に、期間を満了する前に、満了する時点でもいいんですけどね、建築協定を結ぶ当事者が合意をすれば、新しい建築協定というか、全く前と同じ内容でもいいんですけど、それをさらに延長することは可能だったように思ってるんですけど、私がかつてやった段階ではそういう規定が建築基準法上にあったと思うんですけど、それはどうなんですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 あります。だから今回。

○羽尾委員 あると思うんです。そうすると、その地区の方々は、そういう地区協定ということ、まちづくりのいろんなことをやってらっしゃるけれども、建築協定自体をも

う一度やり直すという方法には、なぜなさらなかったんですかね。そこを聞きたかったです。

○東まちづくり・開発指導担当課長 シーサイドタウンにもともと販売者である県の住宅供給公社が一人協定で建築協定つきで販売して、20年たって建築協定が切れるに当たって、建築協定を更新されるか、地区計画をされるかということで、3地区を除いて建築協定は更新されなかった、あとは皆地区計画をやられた。これは何でかと言うと、やはり建築協定を運営する運営委員会を維持できない。少なくとも維持しにくい状況であるということで、泣く泣く地区計画に移行しているわけですね。ここの浜風1街区だけが行政に任せとったら、まともなまちづくりはできない。真つ当な解釈に基づいて建築協定を更新されて5年、5年の10年にされて10年たったので再度どうしましょうかという議論の中で、周り見ますと地区計画ばかりになってるということじゃないと思いますが、議論されて、やはり一定の部分は行政に任せておかないと維持管理がしにくいかなと。

○羽尾委員 やっぱり運営委員会による運営が非常に難しいという状況があるということですね。

○東まちづくり・開発指導担当課長 はい、そういうことです。

○森本建築指導課長 建築指導課が建築協定の認可をしていますが、基本的に建築協定の更新は可能ですけれども、これに当たっては当然建物の所有者、地権者等の同意を再度いただかないといけないというハードルがございます。当然相続等で所有権が変わってる話だとかがございます。当初ここにつきましては10年の建築協定で、特に意見がなければ10年延長するというので一人協定で作成されまして、それが切れた段階で地区計画にするのか、建築協定にするのかという選択の中では、一応住民のコミュニケーションをはかる上で、建築協定を継続したいということで再度建築協定をつくり直しました。ただし、その際には当然同意がいただけない方がいらっしゃいまして、いわゆる隣接地という形で建築協定を継続されました。今回そういう状況の中で、再度全員の同意をいただく作業が大変なこともありますし、先ほども言いましたように周囲の状況として、地区計画に変わっていくというようなこともございました中で、住民の方々に協議をされて、今回は地区計画を選択されたということでございます。

○羽尾委員 ということは、結局、建築協定での運営が非常に困難であって、けれども、地区の方々の運営によるその地区の計画の充実を図ろうと、建築協定ほど強行なものではないけれど先ほどのお話ですよ、芦屋市が条例でそれをサポートしていきたいというお話ですが、それは結局そういう建築基準法上の建築協定、運営委員会による運営、これは非常に困難だということを、もうちょっと何とかならんだろうかという工夫だというふうに理解していいですかね、どうなんですかね。

私は建築協定、これ自体非常に何と言うか、これは行政の、お役人が考えたことでね、なかなか難しい話で実際問題、非常にうまくいってないと、うまくいってところは余りないと思うんですね。

けれども、今おっしゃっておられる芦屋市の考え方、地区の協議会が運営主体になるような形でもう少し緩やか、建築協定ほど厳しくはないけれども、もう少し強引にコ

ンセンサスに基づく地区の都市計画の充実を図りたいと、そういう方法と受け取れるんですけど、どうでしょうか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 今後の協議といいたいでしょうか、整備になるんですけども、現に大原町が今もうやられて来られまして、六麓荘をまねたということではなくて、大原町の現状の問題点を解決するに当たって、やはり個別協議でやっていくという作業をしないと、おのおの個体の問題点の中でどうしても残ると。これについては建築協定やったら、それで済むということでもない分野、先ほど言ってるマナー的とかそういう配慮、お見合いをしないような窓の位置にするとか、室外機を隣地に向けないであるとか、のぞき込みを防止するであるとか、そういった個別の書き込められないやつというのは、やはり協議で、聞いていただけるかどうかはわかりませんが、協議をするという場を設けて、より皆さんが住みやすくなるような形にしていこうということですので、その場を位置づけるために今は自主的にやっていますので、何でそういうことをしないとだめなんですとかか言われると、自治会なりまちづくり協議会があって、そういう意味でつくってるんやから協力してくださいということやをせめて協議はしてくださいよというのを条例で位置づけていけたらなど、無視はできないようにしたい。

○羽尾委員 ですから、法的サンクションというか、その部分が先ほど言ったような罰則あるいは氏名の公表であるとか、そんなところぐらいで、ただ、それも余りきついものはかけにくいでしょうね。

○大久保委員 済みません、多分建築協定自身は全員合意が要るとか、あるいは実効性担保も民事でしかできませんから、行政は関係ないので、その意味では建築協定をまずやって、それでかなり合意がきちんとできてきたところについて、それをまた同じような手続の煩雑さを避けて、しかも実効性を担保していくという意味で地区計画に移行させていくというのは十分あり得るプロセスで、それを今回されているということだと思うんですね。

ただ、そこに関してそれだけではないきめ細かなこととなると、今度は建築協定という全員合意がどうのこうのというよりも別に協定みたいなもので、別途より柔軟性のあるものをつくれるんじゃないかというのが今のコンセプトかなというふうに思うんですけども、その場合にサンクションというのは幾つかのものがあって、その中身を守るかどうかという話と、それから手続を守っていただけるかという部分が両方あって、今のお話は調整の手続を取らなかった場合のサンクションですので、そこはそれでかけられるんだと思いますけれども。

○小浦委員 さっき東課長が神戸の話がされましたけれども、神戸でなぜ地区計画とまちづくり協定を一緒にやっているかと言うと、先ほどおっしゃられた趣旨そのまま、つまり、地区計画だと全部行政に届け出が行ってしまう。そうじゃなくて、まちのことはまちでやっぱり確認したい、あるいはかかわっていききたいという一つのベースとして、まちづくり協定をつくり、その地区計画で行政に届け出された案件について、地域で協議をしたり、地域でもう1回考えたいというようなベースとしてのまちづくり協定を持っているという、そういう組み合わせが結構多いんですね。全部手放して

しまうんじゃないくて、やっぱり地域の中でそういう自分たちでやれる部分を残すと、維持するということは大きな効果として認められていて、それが続くかどうかは別ですよ、実際年とったとか、しんどなったとか、いろいろありますから、続くかどうかは別にして、それが大きな意図としてありますので、おっしゃられるとおりでと思います、言ってる趣旨は。

○羽尾委員 少し私は自分自身の理解のために先ほどおっしゃられたことを理解したかったので、質問なり発言をさせていただきました。ありがとうございました。

○近藤会長 そのほかいかがでしょうか。先生、どうぞ。

○内田委員 資料の38ページのところで実際に協議の中でやりとりされているものがあるんですけども、38ページの一番下の部分ですが、用途について戸建ての専用住宅について、現状がそうだからということでそのままということですけども、お互いに日常的にほかの人と触れ合う場の必要性というのはもちろんあるでしょうし、ただ、それがこの地区の中だけでそういった場が確保される必要性というのはないのかなとは思いますが、ですから、直接どうこうという話ではないんですけど、検討会の考え方として別の方法で考えていただきたい。別の方法って本当に何かあるのかなというところなんですけど、絡んで実はいろんな総会とか会合が開かれるときに浜風集会所なんかがありますけれども、浜風集会所というのは地区外、どこにあるんですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 地区外です。

○内田委員 その辺の使い方とか、それから、どんな用途かは別にして、このエリアの方々が必要もあるし、こういったものでいいじゃないかというような合意がある程度得られたとして、戸建ての専用住宅以外のもの、この場所だったらいけないのというようなことが、合意が得られそうな方法が見えたときに具体的にできるんですか。

○森本建築指導課長 芦屋市の地区計画条例がございまして、この中でいわゆる地区計画で用途の制限について、建築基準法と同様に公聴会、それと芦屋市の建築審査会の同意を得ることによって、特例的に別の用途が建築できるということになってございます。だから、すぐにそういう許可という形はなかなか難しいと思うんですけども、芦屋市も地区計画相当ふえる中で、その地区計画区域内でやはり高齢者のグループホームをしたいとか、デイケアを部分的にやりたいというような相談がございまして。

ですから、特例許可については建築指導が公聴会を開く中で周囲の住民の利害関係者並びに市の関係機関として、当然都市計画用途なり地区計画を定めている都市計画部局等との意見を聞く中で、一定の理解をいただけるということであれば、審査会の同意を得た上で可能かなというふうには考えています。

○内田委員 だから、実際にどんな用途に使うのかというような都市計画が絡むことについては、手間がかかるかは別にして、一応あるわけですよね、仕組みとしては。

その一方で、別にそういったようなハード的な話だけじゃなくて、それこそ多様な別の方法というのがあり得るような気もしますけれども、実際に本当にあるのかな、何かオプションとして考え得ることがあればお教えいただきたいですし、そういったものがやはり用意されてないと、これからどちらかと言うと高齢化に向けて中高年だっ

たり、あるいは逆に少なくなると言っても子育て世代というのは、やはりあちこちにいるわけで、そうなるとう日常的なその地区における触れ合いの場、仕組みというのは以前に比べて最近の世の中というのは必要性は高まっていると思うんですが、何かお考えがありましたら。

○東まちづくり・開発指導担当課長 お考えはありませんという答えになってしまうんですけどね、地区計画なり建築協定なりで規制する内容を超えた社会の問題ですので、それはこのエリアだけで解決する、あるいはおのおの、私の人が集団である程度解決するというのではなくて、行政なりとか自治体なり等が、このエリアについてそういう問題があるということに対してどういう解決をしていくかということになるかと思いますが、補足で言いますと、南芦屋浜は県が提唱しております人間サイズのまちづくりということで、一定と言いましょかね、50平米までの店舗等を容認しているまちに、ルールになっておまして、それはそれで高齢化を迎える中でいい考え方ではあるとは思いますが、具体的に、そしたらできたものがどうだという話になると、やはりトラブルがあるんですね。喫茶店であったりとか、レストランであったりとか、ちょっと離れた人はすごく便利でいいんでしょうけども、お隣さんがうるさいであるとか、においであるとか、そういったことでトラブルはやっぱりあるんです。

だから、こうやればすべて全方位的に解決するというんじゃなくて、むしろ利便性を追求するとやはり問題点のほうが、問題を抱える人はより深刻ですので、やはり皆さんが我慢してその問題を解決するという方向に、そういう選択をしないとだめだということになってきていると思いますね。

○内田委員 都市計画がこういった、とにかく定まった内容についてこういったような形がないと、とてもじゃないけど取り込めないというのがよくわかった上で、ただ、こうやった具体的なような課題をテーマにして、周辺の住民の方々が集まって真剣に意見交換するなり、いい機会だと思うんですよね。だから、そのときにこうしなさいではなくて、こんな可能性もあるよとかいうのをやっぱり提示していけると、別にもう都市計画の範囲じゃないですけども、都市のあり方としてよりよい方向に行くということで期待しておりますので、アイデアを出すとか、そういうのをしていただけたらなと思います。

○小浦委員 まず、私は基本的に一件ごとの審査でいいと思ってますので、当面は建築基準法をベースでもいいかなというふうには思います。ベースに地区計画というか、地域の何かそういう活動をベースにしたものがあるのであれば、それでいいかなというのは思うのと、あとは条例でどこまで加味するかというのが今後の課題だなとは思いますが、いいんですけども。

それから、1個だけ確認なんですけれども、建ぺい、容積、斜線、それから外壁後退ですけども、特に現行基準どおりで定める必要はないといういうことで全然書かないということですよ。別にいいんですけど、書いちゃいけないのか、どういう選択肢があるのか。書いちゃいけないもんなのか、書いてもいいもんなのかというのを聞きたいなと思って。つまり、別に書いても、書かんでもどっちでもいいという話なら

ば、書いておくところの一覧性ってあるじゃないですか、建築協定のときに対して、同じもんだったという、ぱっと見たときに一覧的に見えるという意味での、どちらでもいいんですけど、書いてもいいなら書いといてもいいんじゃないかという、それだけの質問なんですけど、いかがなもんなんですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 書いても当然いいんですけどね。ただ、法律にやはり、ただし書きがついてくる話ですので、ただし書きを全部書き込まないといかんという、あるいは法が変わったらそれに追従するかということもありますから、全部書かんらんのですよ。だから、例えば壁面後退でしたら3メートル緩和や5平米緩和というようなことも書き込まないと、壁面後退は1メートルと言えれば緩和がもうなくなってしまいますので、そうなるとやっぱり煩雑になるという部分もありますし、先ほど言いましたように法の変更に追従できないということもありますので、基本的に法の範囲でいいじゃないかということであれば書かないという選択肢になる。

○小浦委員 何をもって1メートルの範囲にするかというところは、法律が変わったときに毎回毎回変更しなければならないではないかと。

○東まちづくり・開発指導担当課長 法律で十分だということに、もしなればね。

○小浦委員 なればね。別にそれでいいんだったらそのままですよ。

○東まちづくり・開発指導担当課長 そうそう。

○小浦委員 じゃあ、別にどっちでも私はいいいんですが、どうするのかなと思って、やっぱり基本的には法律に沿いたいということですね、双方向でやりたいので書かないと。

○東まちづくり・開発指導担当課長 そうですね。それでいいのではないかなと。

○小浦委員 わかりました。皆さん、総意であれば別に。だから、法律が変われば一緒に変わっていくというような仕組みを選択しているということですね。

○東まちづくり・開発指導担当課長 はい。

○内田委員 今の点って本当にそうなんですか。例えば法律が緩和されたら、自動的に緩和するというものですから。

○森本建築指導課長 建ぺい率を例えば40で決めてしまうと、基準法では角地緩和というのがあって10%の緩和ができますけれども、ここへ40%と決めてしまうと緩和がなくなると、それを追従しようとする、緩和規定も含めてすべて列挙せんといかん。外壁後退にしてもそう、高さについても。

○小浦委員 いやいや、違う、そういうこと言ってるんじゃないでしょう。

○内田委員 だから、例えば22の対照表で拝見したときに、括弧書きで都市計画及び建築基準法による現行基準どおりなので特に定める必要はないと。だから、現行についてはそうだろうと思うんです。だけど、都市計画及び建築基準法の規定が変わったときにも自動的にという理解であるかのように先ほど説明されましたけど、本当に皆さん、そういう理解をされているのかなと思ひまして。

○東まちづくり・開発指導担当課長 そうでないならそのときにまた決めたらいいんですけど、今この段階で一致してますんでね、だから、そのただし書きなり、緩和のやつも盛り込むような煩雑なものの地区計画にする必要はない。だから、もう現行のままでもいいという話です。

- 小浦委員 いえいえ、そういうことを聞いているんじゃないんです。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 法律が変わったときのことまでは基本的には考えてないです。変わるというのを前提にはしてないと思いますからね。
- 小浦委員 今そういうんじゃなくて変わったときに、それに追随するというをおっしゃったので確認をただけなんです。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 そういうこともあるということと言っただけなんです。
- 小浦委員 いやいや、それは大きな問題でしょう、都市計画という部分では。
- 辻都市計画課主査 私、まちづくり検討会の中で実際話に入ってたんですけども、地元住民さんの中でそういった内容の話までは出ておりません。法律が変わったときにどうするか。ただ、方針として建築協定の内容をそのまま引き継ぐというのが第1の方針です。その中で、じゃあこの内容とこの内容は、今の法律で何ら変わりませんねということを確認した上で、じゃあ、別に決めなくてもいいんですよと、今の法律と変わりませんからということでの同意がとれております。だから、実際、法律が変わったときにどうなるかというところまでは協議しておりません。ただ、その決まりとして。
- 内田委員 都市計画としてそのような内容が何かすごく不明確な感じがするんですよ。そういう説明ではね。
- 大久保委員 ただし書きについては、今の建築協定の内容とは違うわけですよ、法のただし書きは。そこは御理解いただいているんですか、地域の方は。
- 辻都市計画課主査 法のただし書きは今と同じなんですけども。
- 大久保委員 全部同じなんですか、壁面後退取り扱いについても全部同じなんですか。
- 辻都市計画課主査 同じです。
- 大久保委員 でも、そしたら書いたら煩雑になるということは、どういう意味なんですか。このままで書けば。
- 辻都市計画課主査 煩雑になるといいますか、実際、今回、非常に短いスケジュールの中で近隣住民さんの中で協議をしてるんですけども、そういった中でこういった内容までを協議していると時間が足りないという判断もあったんですね。要するに、皆さんに意味をわかっていただくといえますか、例えば高さとは何ぞやとか、面積とは何ぞやという話からやっていますから、基本的には。
- 内田委員 ご理解いただくときに、以前と一緒に何も変えませんよということで説明されたという事情はよくわかりますけれども。
- 小浦委員 だったら同じで何がおかしいのということです、書いてある内容が。
- 内田委員 住民の方々に対する説明の仕方、説明文書としてはわかるんですけども、こうやって計画として定める文書としてどう書くかという。
- 小浦委員 だから、一番心配し得ることはちっちゃい街区なんですよ。そんな大きなエリアじゃないよね。そして、用途はここだけを抜くというのはすごく難しくなるわけですよ。もし、何か変更が起こる場合ね、ですよ。ここのちっちゃい面積のところを今のままずっと維持するんであれば、そのまま書いとくほうがいいわけですよ、

ずっとおなじであれば。ということも含めて別に変更が起こるとは思ってませんが、別に全く右から左へ移すんだったら、全く右から左で何か問題があるんですかという単純な質問なんです。それに対して変更の話を出されたので、それでえっとというのが皆さんの反応なんです。

○東まちづくり・開発指導担当課長 だから、議論がそこまで行っていないという事実の中で、それが変更したときに、それが法律が変更するような時代が来るのであれば、うちの地域が同じような変更をしたほうがいいのか、法律が変わってもうちはやっぱり変わらないほうがいいのかという議論をこの段階では詰め切れていないわけですね。

○小浦委員 だったら、そのまま何が悪いんですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 だから、そういう意味では、法律に基本的に任ずという形で、書けばええという話なのかもしれないけどね。

○内田委員 住民に対する資料の中で、そういったような文言が入ったものを全然読んでもいないのに、ここで急に書くわけにはいかん。スケジュールの話もあるから、今さら書けないということですよ。あえて言えば。

○東まちづくり・開発指導担当課長 ただ、10年前に建築協定からさらに建築協定という議論をされておる地域ですから、所有者が変わってる場合もあるんだと思いますけれども、ベースはあるということですから、一定の情報を理解した上でという部分での議論をして、短期間の間に地区計画の策定をやってる部分がございますので、その前の10年前にもわからなかったと言われたら、それまでの話ですけども、それを踏まえて一定理解をしたということを前提に再度復習してやっておるということでございます。

○内田委員 やっぱり気になるのは、この対照表のほうで現行と一緒にだから定めないということは、本当16ページ、17ページにその部分については定めてないわけですから、ちゃんと変わったときに変えたくないんだったら、それなりのアクションをしなければいけないということは認識していただかないと。

○東まちづくり・開発指導担当課長 逆に書いたら書いたで、それを。

○内田委員 その分もわかるので、だから、その点のことがあったときには、ほっといたら法律とか、ほかの規定に従って変わっちゃうんですよということも事実ですよ。

○東まちづくり・開発指導担当課長 事実です。

○内田委員 その事実は確実に伝えておかれたほうが良いと思います。

○東まちづくり・開発指導担当課長 また、いろんな機会でそういう場合がありますので、それはそれで説明させていただきます。

○内田委員 当面変わり得ることは想定されないけれども、万一変わったときにはずっと我々として一緒だと思ってたんだけれども、勝手に変わる可能性もあるんだという可能性の話。

○東まちづくり・開発指導担当課長 そういう意味では連絡協議会がございますので、そのときに法律が変わりますけれども、皆さんどうされますかという議論は全体の中で議論して、いや、うちはそれやったら困るいうのであれば変更で追加でやってもいい

ですし。

- 小浦委員 だからね、もし今みたいなことを本当に本気で考えておられるならば、書いておけば人が変わってもこの違いはわかるけれども、書いてなければ、人が変わったらほとんどわからなくなるわけですよ。東さんだって何十年もいるわけじゃないわけでしょう。だから、それを言ってるだけなんです。右から左へ全く同じことを決めるのであれば書いといたって、何の問題があるんですかという素朴な質問をしてるだけなんです。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 だから、逆に言うと変更になったときにね、それをどう選択するのかを今この時点で決めるということをね。
- 内田委員 逆に書いて、変えないという選択も今もまだとにかく議論してないからということをおっしゃりたいんでしょう。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 そうそう。
- 小浦委員 はい、わかりました。じゃあ、お任せします。
- 内田委員 だから、書く、書かないは決められない。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 今この時点では法律とイコールですから、書かなくても同じ内容にはなってますというそういう説明ですよ。もし法律が変わったときにどうするのかという議論までやると、それは相当な。
- 内田委員 書いちゃうと。そのときの手続がまた大変になっちゃうからということですよ。どっち側もいるんですか。書いても、手続にしても。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 基本的にきついほうで変わるほうが難しいと思いますので、緩いほうに変わるということであれば、今のものを守っておきたいというなら書いたほうが良いというような発言だと思いますけれどもね。それはどうなるかわかりませんからね。
- 小浦委員 地元の皆さんで協議なさってください。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 はい。協議する場は設けておりますから。
- 小浦委員 ゆっくり協議してください。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 はい、わかりました。
- 近藤会長 そのほかいかがですか。
- 松木委員 スケジュールで説明してもろうたんですが、いろいろ反対の意見書が出された場合にはかなり後ろへずれ込むということでね、何もなかった場合と比べたらですよ。そうしますと、先ほどちょっと話が出たんですが、7月16日の建築協定の期限がはっきり決められていますんで、そうすると空白が生じるんじゃないかというような話も出たんですが、反対の意見を出された人たちが今後、意見書を出すということは、今のところはほとんどないというふうに考えているんですか。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 と理解しております。
- 松木委員 そちら辺のところをもうちょっと丁寧にというか、対応されて、そういうことがないようにしていただきたいなというふうに思うんですが、今のところはそういう意思表示がなかったのということ、前提にこれを進めておられますんで、そういうところを懸念するんですけれども。

明確にこれ垣と、それからさく、それから意匠なんかについて反対の意思表示をされてますんで、そこら辺のところはどうかなというふうに思ったんですけど。そうは言いましてもやっぱり一定の期日が来たら、ある程度の期限を区切ってそこから先に進めないと、やっぱり手続はいつまでも遅くするわけにはいきませんので、そういうふうになったと思いますが、そこら辺は大丈夫なんですね。最後に確認しますけれども。

○東まちづくり・開発指導担当課長 30ページの不同意者等の意見及び対応ということで、対応した後で総会開いて決定しておりますので、もし、この対応が不十分だということ、なお、まだこの件について納得がいないということであれば、少なくとも総会で発言していただけるもんだと理解はしておりますので、総会ではそういったことは一切ございませんでしたので、まあ言えばしゃんしゃんで終わってしまってますので、対応されたことに対して全く理解ができなかったということではないと理解しております。

○松木委員 なるほど、はい、わかりました。

○近藤会長 では、この議題の案件はこれで終わりにさせていただきます、第3番目の議題、その他ということで事務局から御説明ください。

○事務局（白井） 都市計画マスタープランの決定報告と次回の都市計画審議会の開催予定の2点がございます。まず、都市計画マスタープランの決定報告について、都市計画課の吉泉から説明させていただきます。

○吉泉都市計画課主査 都市計画課の吉泉です。よろしく申し上げます。座って説明させていただきます。

当日配付資料といたしまして、印刷物と都市計画マスタープラン平成24年3月改訂版と、あと参考資料ということでホチキスどめの資料を用意させていただいております。

ホチキスどめの資料につきましては、1枚目A3横長の資料につきましては、前回の審議会でも御指摘いただいていた内容でございまして、第4次芦屋市総合計画と今回の都市計画マスタープランとのつながりがわかるようにというようところで作成させていただいております。

それと次のA4縦長の資料につきましては、前回の審議会の議事録を抜粋いたしまして、次回の見直しに向けた課題整理用の資料というようなことで作成をさせていただいておりますので、また後ほどごらんいただければと思います。

都市計画マスタープランの冊子のほうにつきましては、恐れ入りますが58ページをごらんいただけますでしょうか。こちら市街地及び住宅地整備の方針図ということで、凡例の一番上の文章につきましては、当初は「条例等による良好な住宅地への規制・誘導」というような表記であったんですけども、前回の審議会などの御意見等も踏まえまして、まちづくりを進めていくというような表現に改めさせていただきまして、「良好な住宅地の形成を目指し、地域のまちづくりを推進」とさせていただきます。

また、63ページの福祉のまちづくり方針図の同じく凡例部分につきましても、4番目の項目になるんですけども、当初は「ユニバーサルデザインのまち」という表記だけでしたけれども、南芦屋浜地区につきましては新市街地ということで特定の意味を

持たす意味で、括弧書きで推進モデル地区という言葉を追加させていただいております。それと4番目と5番目の順番も入れかえてこういうふうにさせていただいております。

これらの内容につきましては、前回の審議会後に会長と相談をさせていただき、修正をさせていただいております。

また、公表につきましては、広報あしや3月1日号及びホームページで周知をさせていただいているということでございます。

簡単ではございますけれども、以上、報告とさせていただきます。

○近藤会長 ありがとうございます。

○事務局（白井） それから2点目ですけれども、次回の都市計画審議会ですが、平成24年度第1回都市計画審議会を5月下旬に開催したいと考えておりますので、よろしくお願いたします。

事務局からは以上です。

○近藤会長 ありがとうございます。以上で用意しておりました議題につきましては、終了いたしました。お昼までまだ少々お時間ございますので、この際、委員の方々、御発言いただきたいことがありましたらお願いたします。よろしいでしょうか。

では、ありがとうございます。本日の審議会、これにて終了といたします。長時間ありがとうございました。

— 閉 会 —