

平成 1 8 年度 都市計画審議会 会議要旨

日 時	平成 1 9 年 1 月 1 2 日 (月) 10 : 00 ~ 10 : 45		
会 場	北館 4 階 教育委員会室		
出 席 者	会 長 森津秀夫 委 員 中尾秀夫, 平山京子, 田中みさこ, 近藤誠人, 中島健一, 幣原みや 田原俊彦, 平野貞雄, 松木義昭, 足立眞清, 姉川昌雄 事 務 局 助役, 技監, 都市計画担当部長, 都市計画担当次長 まちづくり・開発事業担当課長, 都市計画担当課長 都市計画課課長補佐, 都市計画担当主査, 都市計画課係員 建設部総務担当次長, 建設部総務課係員		
会議の公表	公 開	非公開	部分公開
	< 非公開・部分公開とした場合の理由 >		
傍聴者数	0 人		

内容

1 議題

(1) 説明事項

第 5 回 用途地域等の見直し

- ・ 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)用途地域の変更(兵庫県決定)
- ・ 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)高度地区の変更(芦屋市決定)
- ・ 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)防火地域及び準防火地域の変更(芦屋市決定)

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)

南芦屋浜地区地区計画の変更

2 審議

(1) 説明事項

以下のとおり, 概要の説明を行い, 質疑を行いました。

第 5 回 用途地域等の見直しについて

- ・ 用途地域の変更(兵庫県決定)
- ・ 高度地区の変更(芦屋市決定)
- ・ 防火地域及び準防火地域の変更(芦屋市決定)

事務局: 芦屋市の素案の地元説明会を平成 1 8 年 8 月 5 日と 6 日に南芦屋浜地区では 2 日に分けて 2 回, 他の地域は各 1 回, 合計 4 回, 集会所等で開催しました。説明会において用途地域に関する意見はありませんでしたが, 日常生活上の問題・意見等がほとんどでした。

また, 素案の閲覧・意見募集を平成 1 8 年 8 月 1 7 日から 9 月 5 日まで行い, 閲覧者は 1 名でした。閲覧最終日に 1 通の意見書が提出されました。

意見書の内容について, 5 項目に分けましたので, その要旨と市の

考え方を説明いたします。

1 番目は、「高浜地区の土地利用について、新時代を牽引し経済効果の計れるもの、将来にわたり加速して利益を上げられ、芦屋市・兵庫県が潤い発展繁栄していくモデル都市としたい。長い年月を経て熟成し再生されるという言わば新陳代謝が行われる計画をする必要があり、少なくとも50年、100年先までの計を考え定期借地権付き分譲にすると、50年後にはまたあらたな進んだ未来に向けまちづくりが可能である。一旦土地を分譲してしまうと、次の未来都市にそれらの土地を一つにまとめるのは容易ではない。重要な土地はばら売りせず付加価値を付け一括で売却や地代を前払いしてもらうなど、民間に売却するか。芦屋市が執行するか、官民協働でモデルをしてみてもどうか。」という意見です。

市の考え方は、高浜地区の開発につきまして、土地所有者である芦屋市において土地利用を検討し、低層の戸建て住宅地として売却することを決定したうえ、現在、造成工事を行っています。計画されている土地利用の状況から、用途地域は第1種低層住居専用地域に変更するのが望ましいと考えます。

2 番目は、「南芦屋浜地区について、低層住宅地区は現在の用途地域のままでよい。タウンハウスやコンドミニアムなども、町並は崩れないので有効。3階建ても2世帯には必要なところもある。親水住宅地区、センター・マリーナ地区は今回の変更案でよい。」という意見です。

市の考え方は、南芦屋浜地区について、兵庫県で策定された「南芦屋浜プラン」により低層住宅を中心に「まちづくり」が進められています。

また、まちづくり方針に基づき決定されている地区計画では低層住宅地区として位置付けられており、良好な低層住宅のまちなみが形成されつつあります。

このようなことから、用途地域としては、現在の第1種住居地域から、第1種低層住居専用地域に変更することが望ましいと考えます。

3 番目は、「高浜地区について、出来れば現状のままの商業系の方が、北の商業ゾーンを孤立させない為にも良いのではないかと。住居系の区画にする場合は建築協定景観条例等で制限・誘導も出来る。商業・住居を混在させることも可能になり、定期借地権付で事業化したら、定借期間終了後土地の価値が担保される。」との意見です。

市の考え方は、高浜地区について、都市計画マスタープランにおいて低層住宅として土地利用が明確化されており、現在は方針に基づき住宅地の整備が進んでいるところです。現在の商業系の用途地域では土地利用の方針と不整合になるため近隣商業地域から、第1種低層住居専用地域に変更することが望ましいと考えます。また、より良い住環境を保全するため、用途地域の変更に合わせ、地区計画も併せて決定する予定です。

4 番目は、「潮見町西地区に関して、現在のままで良い。道路側にお年寄りも若い人も利用できるようなものが出来ると良い。」という意見

です。

市の考え方は、まちづくり協議会の提案により平成15年度に決定されました潮見町南地区地区計画において、低層戸建住宅地区として決定されており、戸建て住宅と一部の公益施設に限定した土地利用とされているため、他の施設の立地は認められていません。現在の土地利用の状況・地区計画の内容等から判断し第1種低層住居専用地域に変更するのが望ましいと考えます。

5番目は、「潮見町サブセンター地区について、第1種住居地域で高度なしがよい。潮見町・緑町・若葉町、の住民の方の意見で、近くに他の地域からも来られるような、おしゃれな店があると活気も出てくる。緩和される方が活性化し、まちも付加価値がつく。」という意見です。

市の考え方は、4番目と同じく、地区計画で当該地区は低層戸建住宅地区として決定されており、戸建て住宅と一部の公益施設に限定した土地利用とされているため、他の施設の立地は認められておりません。土地利用の状況・地区計画の内容等から第1種低層住居専用地域に変更するのが望ましいと考えます。

なお、店舗などの立地については一定の商業施設の誘致を目的とした生活利便施設地区が地区計画の中で位置づけられています。

このような市の考え方から、今回の意見書の提出による、素案の変更はありません。

用途地域につきましては、兵庫県決定となっておりますので、現在、この市の素案に基づき兵庫県に用途地域の変更に係る案の申出中です。

用途地域の変更案の都市計画法の縦覧につきましては、平成19年1月16日から30日までの2週間を予定しています。

委員： 用途地域の見直しに関して、2番目の「3階建てでも2世帯には必要などころもある。」という意見について、「第1種低層住居専用地域に変更することが望ましい。」という回答ですが、丁寧に説明をしていただきたい。

事務局： 地区計画では階数の指定はありませんが、軒高の指定があります。

タウンハウスとコンドミニウムについては、基準法ではできないようになっています。市の考え方につきましては、もう一度内容の整理をいたします。

委員： 説明会では特に質問はありませんでしたか。

事務局： 用途地域そのものというよりも、日常生活の中で感じているいろんな話を伺い、関係課に連絡をしました。

委員： サブセンターのところ、浜地域のシーサイドテニスの横に既に定住されている方は第1種低層住居専用地域の規制をかけられることを了解されているのですか。

事務局： この土地は、もともと販売時に建築協定を定めておりまして、建築協定の内容が今現在の第1種低層住居専用地域、この制限の内容となっておりますので、建築されるときに第1種低層住居に合った形での建築物となっております。

地権者への説明については、平成15年度に地区計画が策定されま

したときに住民の方々が集まりまして、将来的にここを1種低層にしますよという条件の下で、戸建て専用住宅にするということで地区計画が出されていますので、既に住民の方に素案の説明をしていますので、住民や地権者の方は重々承知してされています。

委員： 高浜地区について、もともと商業、近商に指定されているものを住居系に変更ということですがけれども、もともと商業系があったということが現在は方針に基づき宅地の整備が進んでいて住宅系に、その不整合ということが関わっておりますけれども、では、なぜもともと商業系であったというのはどういうことですか。

事務局： 芦屋浜地区といいますのは、県の住宅供給公社を主体としてまちづくりが進められてきた区域でございます。当初、ここは誘致施設用地ということで近隣商業地域を定めていました。その後、市が用地を買収しまして、総合スポーツセンターの建設用地ということで計画していたのですが、震災の影響によりまして、その計画がなくなりました。

このような経過で土地利用を戸建て住宅用地にすることが明確になりましたので、その土地利用に合わせて用途地域を変更するということです。

南芦屋浜地区地区計画の変更

事務局： 平成18年10月30日の都市計画審議会で説明をしましたときにいただきました意見を参考に計画案に一部追加変更を行いました。

芦屋市地区計画案の素案の策定の手続きに関する条例に基づき、平成18年12月5日から19日まで縦覧を行い、閲覧者は1名で意見書の提出はありませんでした。

一部追加変更については、理由書に用途地域の変更を予定している地区における建築物の用途及び壁面の位置に関する記述を加えました。

会長： 特にご意見・ご質問ないようですのでこれで終わらせていただきます。