

平成23年度 都市計画審議会

日 時	平成24年1月16日(月) 14:00~16:20
会 場	北館4階 教育委員会室
出席者	会 長 近藤勝直 委 員 内田 敬, 小浦久子, 田中みさ子, 羽尾良三, 大久保規子 いとうまい, 松木義昭, 森しずか, 杠 典英, 中野雅弘 事 務 局 岡本副市長, 井上技監, 林都市計画担当部長 東まちづくり・開発指導担当課長, 森本建築指導課長 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 鹿嶋都市計画課主査, 辻都市計画課主査
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	1 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68号

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の変更(芦屋市決定)  
都市計画芦屋川南特別景観地区の変更について

② 諮問第69号

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の変更(芦屋市決定)  
都市計画芦屋景観地区の変更について

③ 諮問第70号

芦屋市の都市計画に関する基本的な方針の変更(芦屋市決定)  
(芦屋市都市計画マスタープランの変更)

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 審議

○事務局(白井) それでは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。

私は、本日の審議会の進行役をさせていただきます都市計画課主査の白井と申します。会議に先立ちまして、お手元の資料のご確認をお願いいたします。

事前に送付させて頂いております「資料」、「芦屋市都市計画マスタープラン（原案）」の2つと、本日お席の方に、会議次第、委員名簿、それから諮問書の写しが3枚、以上を配布させて頂いておりますが、揃っておりますでしょうか。

それでは、近藤会長様、ご挨拶と引き続き、会の進行をよろしく申し上げます。

○近藤会長 みなさんこんにちは。松の内は昨日まででしたけれども、年も改まりまして、どうぞ今年もよろしく申し上げます。

それでは早速ですが、まず会議の公開についての取り扱いですが、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号では、非公開が含まれている事項について審議、審査、調査等を行う会議を開催するとき、また第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して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、公開ということ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 それでは、公開ということにさせていただきます。

○近藤会長 傍聴者ですが、本日はおられますか。

○事務局（白井） 本日、傍聴希望者は1名おられます。

○近藤会長 1名ということで、入ってもらって下さい。

( 傍 聴 人 入 室 )

○近藤会長 それでは、只今より議事に入りたいと思っております。まず、初めに事務局から本日の会議の成立について、ご報告願います。

○事務局（白井） 本日の出席状況ですが、委員14名のうち11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 次に、本日の会議録の署名委員の指名でございます。羽尾委員と松木委員のご両名をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

○近藤会長 次に議事（3）の議題に進ませて頂きます。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3件及び説明事項が1件となっております。できる限り円滑な議事の進行を進めてまいりますので、ご協力の程、よろしく申し上げます。

それでは、1の諮問事項、諮問第68号、阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の変更（芦屋市決定）、都市計画芦屋川南特別景観地区の変更について、事務局から説明願います。

○鹿嶋都市計画課主査 都市計画課の鹿嶋です。

それでは諮問事項の一つ目、阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の変更ということで、都市計画芦屋川南特別景観地区の変更について、ご説明させていただきます。恐れ入りますが、座ってご説明させていただきます。

まず初めに、8月に開催いたしました都市景観審議会でご意見をいただきまして、計画書に若干の修正を加えておりますので、まずその内容についてご説明をさせていただきます。事前配布させていただいております資料の17ページをご覧くださいと思います。

前回説明をさせていただいた内容からの変更箇所ですが、壁面位置の制限の1の（1）にあります敷地の奥行きの定義ということで、「芦屋川沿道と敷地の境界線から敷地境界線までの垂直距離」としておりました部分が、読みようによっては少し混乱を招くのではないかとのご意見がございましたので、「芦屋川沿道と敷地の境界線から反対側の敷地境界線までの垂直距離」というように、「反対側の」という文言を追加して、明確にご理解いただける内容にしたいということで修正を行っております。

次に（2）ですが、1メートル壁面後退をさせていただく敷地境界線3としている部分のうち、用途地域が第一種中高層住居専用地域に該当する敷地に対します、芦屋市住みよいまちづくり条例による壁面後退を加味した敷地の奥行きによる緩和の読み替え部分で、特定建築物、例えば5戸以上の共同住宅などが特定建築物の取り扱いになるのですが、特定建築物とされない建築物、要は小規模な建築物で緩和されすぎてしまうといったような表現となっているということが判明しましたので、文章の訂正をさせていただいております。修正の内容につきましては、図解したものを裏面の18ページにお付けしておりますので、こちらをご覧くださいと思います。

住みよいまちづくり条例では、特定建築物は芦屋川と反対側の境界線が隣地であっても道路であっても、建物の規模によって0.7メートル若しくは1.0メートルの壁面後退がございましたので建物の規模に応じて、5.8メートルを6.5メートル若しくは6.8メートルの奥行きが無い場合に緩和をするということで、読み替えを行っております。

しかし、特定建築物以外の建築物、小規模な建築物にありましては、芦屋川沿道の反対側の境界線が隣地境界線となる場合のみ壁面後退が求められるということになりますので、芦屋川沿道の反対側の境界が道路境界線となるような場合まで5.8メートルを6.5メートルに読み替えるといった読み方ができる表現となっておりますので、緩和しすぎることとなるということで、特定建築物とそれ以外の建築物の取り扱いを区分する表現となるように、アンダーラインを引かせていただいている部分について文章を改めさせていただいております。

以上、変更点二点の修正を加えたもので、都市計画法の規定によります、兵庫県知事への協議と変更案の縦覧を行っております。

知事協議につきましては、資料の11ページですけれども、こういったことで、協議させていただいた内容につきましては、異存なしということで回答をいただいております。

次に、縦覧の結果でございますが、1ページめくっていただきました12ページ、

こちらに集約しておりますので、ご覧いただきたいと思ひます。

縦覧結果と意見書の提出状況でございますが、縦覧の広報を10月1日号の広報誌で行いまして、縦覧期間は平成23年10月3日の月曜日から10月17日の月曜日までの2週間、場所は都市環境部都市計画課で行っております。

縦覧者数は5名で意見書の提出が1通ございました。あと、下に参考ということで書いておりますけれども、ホームページの方にも縦覧の内容を載せておりまして、そちらへのアクセスにつきましては、140回のアクセスがあったといったような結果となっております。

次に意見書の内容と、それに対する市の考え方でございますが、おとなりの13ページの方にまとめておりますのでご覧ください。

意見書の内容につきましては、原文そのままでお示ししておりまして、意見書の参考書式に意見の区分というのを書いていただく欄がありまして、そちらの区分としては、賛成反対というのではなく、その他というようなことでご意見いただいております。

ご意見の内容につきましては、阪神芦屋駅北側の近隣商業地域であるD地区にも壁面後退の制限を設けるべきであるとのことご意見で、その理由として二点挙げられておられます。

まず一点目といたしまして「今回の拡大地区である阪急芦屋川駅以南の近隣商業地域において、1メートルのセットバックがなされた計画であるにもかかわらず、阪神芦屋駅北側の近隣商業地域については、セットバックも無く景観に対する配慮がなされなければなりません。」

二点目といたしまして「今回の地域拡大及び名称変更は、芦屋川左岸の緑地ゾーンを、海岸から山麓市街化調整区域まで含める大きな目標があります。別紙写真のように、芦屋の顔である阪神芦屋駅からの主要な歩行者通路ともなっている芦屋川左岸緑道を、以北の芦屋警察からの緑溢れる道路に結びつける配慮をすることは、区域を拡大するとともに必要であります。」といったご意見を挙げられております。裏面14ページにあるこういった写真を添付されて、ご意見の方を提出されております。

参考に、ご意見のありました阪神芦屋駅の北側のD地区とE地区の現状ということで、15ページ、16ページにA3の横で写真と位置図をお付けしておりますので、こちらの状況を確認いただきながら、市の考えを説明させていただきたいと思ひます。

市の考え方でございますが、「E地区における壁面位置の制限は壁面後退部分をプランターや看板などの設置スペースとして有効活用していただくことにより、芦屋川の景観と調和した落ち着いたある賑わいの創出を図っていただくということを目的としております。E地区は延長が約380メートルあり、沿道型の商業ゾーンとなっているのに対し、D地区は約60メートルであるとともに、芦屋川沿道が阪神電車のアンダーパスとなっている部分に面することから、壁面後退することによる効果が非常に限定的なものになってしまうため、D地区には壁面位置の制限を設けないことが妥当である。」と考えており、先ほど前回説明からの変更箇所ということで二点ご説明しましたが、この部分を変更した都市計画の変更案、資料でいいますとインデックスのつ

いております4ページから10ページになりますが、この都市計画の変更案で諮問させていただきますと考えております。

なお、都市計画審議会に先立ちまして諮問をさせていただいております都市景観審議会の方では、諮問のとおり答申するとの答申をいただいておりますが、この意見書にありました部分、D地区の部分については、今回定めるE地区の阪急側の壁面後退による効果を実証されたときには、D地区にも壁面後退をお願いしていくことも考えていく必要があるといったご意見をいただいております。

次に、審査基準ということで定めます緑化の規定につきましても、前回のご説明から少し修正を加えておりますので、あわせてご説明させていただきたいと思っております。資料の26ページをご覧くださいと思います。

通り外観に関します基準については、前回のご説明からの変更はございませんが、F地区の山麓外観に定める背景となる山の緑に溶け込むような外観意匠とするための緑化基準につきまして、少し見直しを行っております。

前回の説明では、こちらの四角で囲んでおります、基準ア、イ、ウと書いております部分になりますが、敷地外周部分、また基準イということで擁壁の前面に緑化をしていただくことで、山の緑に溶け込むような外観意匠を実現しようということでご説明させていただいておりますが、新たに基準のウということで、大規模な敷地に建築される建築物の前面については、敷地際と擁壁際プラス建物前においても別途緑化をしていただきたいということで、基準の追加を行っております。

これは、大規模な敷地で擁壁の上に建築物が建つ場合に、大きな壁面が見えてきて、背景となる山の緑に溶け込むような外観意匠とならないケースということが想定されることから、基準を追加しようと考えているものです。具体的な内容につきましては、少しページが飛びますが、資料の30ページの方をご覧ください。

考え方としましては、開発区域が3,000平方メートルを超える大きな開発となる場合に、芦屋川方向に面した建築物の前面について、中高木による植栽を施すこととしまして、芦屋川方向に面した建築物の辺長の3分の2に相当する樹木を配置していただくこととしております。

ただし、擁壁と建物が接近している場合は、おとなりの31ページの図のように、樹木が擁壁の上部から1.5メートル以上の高さとなる場合については、建物前の緑化にも算入できるという取り扱いをしたいというように考えております。

また、基準のア、イ、ウ、敷地際と建物際、また擁壁際、この三つの基準が重複する部分ということが想定されますので、めくっていただきまして32ページ、こちらのほうに、重複する考え方ということで、重複する場合は、擁壁前と建物前の緑化というものを優先して配置していただいて、重複しない部分については、敷地際の緑化基準を適用するということにしたいというように考えております。

以上が緑化について、前回説明から変更させていただいた部分ということになります。

最後に今後のスケジュールについてご説明させていただきます。33ページ、A4横になりますが、スケジュール表になりまして、今回の都市計画変更に関連して行います、工作物に対する基準というものを、都市景観条例の方に書き込んでいるのです

が、今回の変更に伴います、工作物の基準の変更というものを行いますので、景観条例の改正作業を行いまして、3月議会で承認を経た後に、この条例の施行と合わせまして、都市計画の変更告示を4月1日に行って、運用を開始したいというように考えております。

以上、簡単ではございますが、諮問事項の一つ目、芦屋川南特別景観地区の変更の説明とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○近藤会長 ありがとうございます。本件はこれまでご協議いただいていたものでございます。本日、四点ほど新しくご説明がございまして。一つは先ほど説明のありました、景観審議会からのご指摘を反映させた。それからセットバック、壁面後退の緩和基準ですが、緩和しすぎということで若干変更がありました。それから市民からの意見書へ対応した。それから先ほどの緑化基準を変更した。という主に前回協議していたところから四点ほど、若干変更が加わったということになるかと思っております。

それではご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○松木委員 一点だけいいですか。市民の意見なんですけども、1メートルをセットバックしたほうが妥当ではないか、というご意見なんですけども、もっともだと思っております。あそここの部分だけ確かに、阪神電車が上に通ってアンダーになっているので、なかなか広げにくいという、現況はそういうことだと思っております。将来、阪神電車がどうなるかはわかりませんが、西宮と神戸の区間については、ほとんど高架になっているが、芦屋の区間だけが高架になっていない。やはり政策的な誘導というか、都市計画でこうなっているんですよ。だから阪神電車さん高架にしてください。という誘導的な政策が必要ではないかと思っております。従って、現況はこうなっているけれども、芦屋市の都市計画の1メートルセットバックということを決めておけば、高架にしろという理由にもなるかと思っております。打出の43号交差点のすぐ北側の踏切はいつ事故が起こるかという心配しているんですけども、左折して踏切が降りているので、43号まであふれている。いつかはというか、緊急に高架にしてもらわないと、非常に危ないと思っておりますので、その辺のことまで考えたのかどうか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 阪神の高架につきましては、賛否両論というか、財政的なものも芦屋市としてどれだけ負担できるのかということと、高架することによって交通については当然良くなるということなんでしょうけども、逆に景観上は悪くなるというようなこともありまして、効果的には委員ご指摘の打出の踏切については、大変輻輳している部分があり、高架により、相当な効果があると思っておりますけども、トータル的に費用対効果の中でどうなのか。方向としましては、自動車が減っていく、人口が減っていくということになりますので、その辺を鑑みて芦屋市としてどうかという判断の中で、高架しないという方向に世の中が動いていっている部分があるかなということが一つ。

先ほど報告させていただきましたけど、景観審の中でこの意見が出てることについて、いずれ変更というのも出てくるでしょうけども、その時にこういった意見を踏まえて、変更の時期に変更ということも考えていくべきではないかということに対して、阪急の商業地区がどれだけの間で相当数下がって効果が見えるようになるということなんで

しょうけれども、見えた中で阪神の商業ゾーンについても、下がったほうがいいんじゃないかというところが見えてくるような実態がありましたら、当然その時にはご協力いただくようなお話をさせていただいて、下がっていただくということをお願いしたい。

そもそも芦屋川の景観地区につきましては、JR以南については、全く用途地域とリンクした形で地区分けをさせていただいていますけども、JR以北につきましては、既存の規制と同じような地区分けをしますと、相当多くの地区分けになって、景観地区で何をしたいのかというのが希薄になるというご指摘をいただきまして、現状を重視した形で、景観地区で規制としてどうあるべきかという観点から地区分けをさせていただきました。

ですから、今回の商業地区という位置付けにつきましては、近隣商業という用途地域と、阪急以北については第1種中高層住居専用地域があります。ということで、現状の中で芦屋川沿岸をどうするべきか、という中の規制を考えた結果、こういう規制が望ましいんじゃないかということですので、近隣商業地域だからやるということではなく、現状として芦屋川の景観のありようとしてこう規制を考えましたので、遡って近隣商業地域だからこうしろということについては、議論が若干逆立ちしているのかなということで、やはり商業ゾーンですと一階部分というのが一番大事な部分ですので、費用と効果という考え方からしますと、四筆のところを一階部分を1メートル下がっていただくことが、どれほどの効果があるのか、さほど効果がない部分についてそれをお願いするのは過度の規制になるのではないかと考えておりますので、結果が出て、芦屋川全体として、そこまで合わせて下がるべきだというのが目に見えるような形になれば、市としてもお願いさせていただいて、ご協力をお願いするという方向で変更すべきものは変更するというように考えておりますので、ご理解いただきたいと思います。

○松木委員 あそこの歩道は非常に狭い。アンダーのところを自転車で行きますと、歩行者がおられると非常に危ないんですよ。そういうことも考えた上で、どうやって歩道を広くするかということも考えていかないといけない。現況は非常に狭い。そこへもってきて、ローソンのあった時は非常に危ない思いをしたんですが、もう閉店になりましたけど、お客さんが出入りしている時によくぶつかりそうになってたんです。目の前がすぐ歩道ですから。余裕がないんで。そういったことを考えたら、やはり将来的には歩道を広くすることが安全面から必要でないかと私は思います。指摘だけにしておきます。

○近藤会長 ありがとうございます。その他いかがでしょう。

○いとう委員 意見というよりはもうちょっとご説明いただきたいと思うんですけど、緑化基準のところ、ご説明聞いておられますと、今回、基準イ、擁壁の前面と、基準ウ、建築物の前面のところを増やされたんでしょうかね。こうなった時に、イとウを優先してというご説明があったと思うんですけど、このあたりを加えることによって、緑の見え方というのがどう変わったかというのをイメージしづらいので、もうちょっとご説明いただきたいと思います。

○東まちづくり・開発指導担当課長 前回のままですと、こちらが傾斜地でございますので、大抵は擁壁をつくって、フラットなところに建物を建てるということになりますので、擁壁前の緑化というだけでは、建物そのものがむき出し状態という形になります。Fゾーンの考え方は緑に建物が埋もれると言いましょうか、緑の中に建物があるというのが理想のイメージとされていますので、建物がむき出しになるというのは、Fゾーンの考え方からちょっと逸脱するなということから、そういったケースについてはやはり建物前についても緑化をしていかないと、地区分けしたルールの趣旨に沿わないのではないかと。かといって、ここは第3種の風致地区に入っているんですけども、風致地区をはるかに越えるような規制であれば、過度の規制でしょうけども、具体的な敷地、現在ある建物を検証しましたら、こういった考え方をやっても反対側の県道側の緑化もできるくらいの余裕があるという検証ができましたので、F地区のあるべき規制内容が、成就できるような規制にすべきということから、擁壁前に緑化をするだけじゃなく、建物前も緑化すべき大きさであれば、緑化していただくという形で、今回変更させていただいたということです。

○いとう委員 ありがとうございます。よく理解いたしました。ちなみに基準の大規模なものというのは、何軒くらい当てはまるようになるのでしょうか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 敷地が、32ページに書いてありますとおり、3000平方メートルをもって、大規模であるかそれ以下であるかというように規定させていただいています。3000平方メートルになりますと、必ず二棟になるかなということがあったり、そういったことを踏まえる中で、3000平方メートルが基準の前後というかたちの規制にさせていただいたということです。

○内田委員 松木委員に関連して、確認だけさせていただきたいんですけども、資料の15ページのところにある、現況の写真を拝見すると、D地区において、景観地区というようなことで見た時に、①、④、⑥あたりはどうかという感想なんですけども、特に④、⑥の駐車場が芦屋川のほうから直接見えると、⑥の看板が非常に大きいというあたり、これについては当面、どうしようもないということなんですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 先ほどのご指摘も合わせて説明させていただきますと、今回このゾーンについて、一階部分だけを下がっていただくということで、一階部分を下がると二階以上も下がるという結果になるのかもしれませんが、その趣旨というのは、芦屋川の沿岸のお店の顔づくりをしていただいて、余裕があるというか、往々にして足拭きマットが歩道に出たり、看板が出たりといった場合もあるんですけど、そういったことが少なくともないようにということで、下がった部分を歩道状にするということではなく、店の顔として余裕のある顔づくりをしていただくために1メートル下がって、その中で良い演出をしていただくという趣旨でございますので、そうなってくると傾斜地であるとなかなか難しかったりする部分があったりいたしますし、川から見えないというか、沿岸の店舗というような形式になりにくい、それと四筆ですので、その中で演出するといっても限界があるのかなというところから過度の規制になるのではないかと考えております。

○内田委員 セットバックの件は結構なんですけれども、他の手立てか何かで、あの辺り

の看板の規制が有効に作用するようにできないかというのと、確認として教えていた  
だきたいんですけれども、例えば④の話というのはここもそうですけど、他の場所でも  
こういったような用途になって、同じように幟が立っているというようなことは止  
むを得ないということなのか、それとも何かそれに対して指導なり強い手立てがある  
のかというようなあたりは。

○東まちづくり・開発指導担当課長 景観地区につきましては、基本的に建物の規制とい  
うことで、トータルで景観になる部分については、通り外観という形で規制をさせて  
はいただいたおりますけども、幟や看板等の規制、屋外広告物につきましては建物の  
規制ではございませんので、景観地区としては規制対象外ということになります。で  
すので、屋外広告物の規制ということであれば、景観行政団体になって独自の屋外広  
告物条例を自前でつくって新たに規制を考えないと規制ができないということであり  
ます。

○内田委員 現状においては無いということですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 はい。その部分については現在の全市景観地区の段  
階で屋外広告物の規制がないのは、景観地区として不十分ではないかというご指摘を  
受けております。その中で、本市の財政事情から県からいただいている交付金、およ  
そ500万円程度ですけれども、それがそれ以降ゼロになることについては財政部局  
は難色を示しているということがあるんですけれども、ご指摘のとおり、やはりその  
部分が欠けている部分について、全市景観地区の本旨からすると、好ましくないな  
ということからできるだけ早い段階で景観行政団体になって、屋外広告物条例を独自に  
設けたいという方針は今の段階で決まっています。ただ若干時間を要していますが、  
行く行くはそういう方向で考えております。

○近藤会長 その他いかがでしょうか。

○田中委員 17ページの先ほどご説明いただきました、敷地の奥行き反対側というこ  
とでご説明いただいた部分なんですけども、敷地というのは必ずしも成型ではないので、  
どれを反対側と見なすかというのがわからないんですが。

○東まちづくり・開発指導担当課長 今回、芦屋川の沿岸の景観地区ということで、芦屋  
川に対してどうだというような基本的な考え方で規制内容を整理させていただいてお  
りますので、その反対側というのは概ね認識できるのかなと。市街地において土地が  
どうだということになると敷地形状や磁北がというようなことがありますけれども、  
芦屋川に対してですから反対側というのは特定できないところはないと考えておりま  
す。

○小浦委員 32ページの緑化の基準を確認させていただいてよろしいでしょうか。要は  
(ア)の範囲内ということは、基準アが適用される、この敷地境界から5メートルの  
範囲の中に擁壁と建物前の緑が両方入る場合ということですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 両方とも入るかというのは別としまして、優先順位  
として擁壁前、建物前を敷地際よりは優先させていただいたということですか。

○小浦委員 その時、(ア)のカウントの方式ではなくて、(イ)、(ウ)のカウントの方式  
で判断するという趣旨ですか。それでバランスは悪くなってないんですかね。

- 東まちづくり・開発指導担当課長 そう理解しています。ダブっている所だけですので、両脇は緑化していただく。
- 小浦委員 BはL字型になっているタイプの時にはどうなんですか。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 真正面から見た時に3分の2はあることになります。建物側については影になっていようが、見る方向でB1からB4まで建物が隠れていようが、全部緑化してくださいということにしています。ですので、二重、三重になるという形になると思います。
- 小浦委員 芦屋川側の方は大丈夫だと思うんですけども、右岸側の道が入って敷地のある側も同じ条件ですよ。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 F地区の右岸側は敷地があって、道があるという形ですね。
- 小浦委員 公園の北側はないんですね。わかりました。
- 近藤会長 その他ないでしょうか。

いくつか貴重なご指摘いただいておりますので、今後反映できる機会があれば、その時ご配慮いただくということを前提にお諮りをしたいと思います。ご説明いただいた諮問案どおり答申するというご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。では、異議なしということでございますので、諮問第68号につきましては諮問案どおり答申することに決定します。
- 近藤会長 それでは、二つ目の諮問事項でございます。諮問第69号、阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の変更（芦屋市決定）都市計画芦屋景観地区の変更について、ご説明をお願いします。
- 鹿嶋都市計画課主査 それでは、諮問事項の二つ目ということで、阪神間都市計画（芦屋川国際文化住宅都市建設計画）景観地区の変更（芦屋市決定）、都市計画芦屋景観地区の変更について説明をさせていただきます。

こちらにつきましても、前回ご説明をさせていただきました計画書に若干の修正を加えておりますので、まず冒頭、そちらの説明をさせていただきます。資料の43ページをご覧くださいと思います。

前回、通り外観の項目について、文言の精査をかけさせていただくということで、ご説明をさせていただいたんですが、景観審議会での審議の中でご指摘ございまして、変更する前の表現に戻させていただいたということで、変更をさせていただいております。

前回お示ししました変更案につきまして、元々の表現といたしましては、今回の表現なんですけども、「一体的に配置や設え、材料の工夫を行い」としていました部分を「一体的に配置するとともに、設えや材料の工夫を行い」ということで訂正したいとおったんですが、元の表現で言いますと、「一体的に」という言葉が「配置」、「設え」、「材料の工夫」の3つにかかるといった表現になっているのに対し、変更案では

「配置」のみにしか係っていないということになって、意味合いが変わってしまうのではないかというご指摘をいただいておりますので、元の表現へ戻させていただきました。ということで今回、修正を行っております。

この元の表現に戻させていただいた修正を加えたもの、こちらの計画書の変更案で、都市計画法の規定による兵庫県知事への協議と、変更案の縦覧を行っております。

知事協議につきましては、41ページにありますように、異存なしということで回答をいただいております。

縦覧の結果につきましては、資料の42ページにありますように、芦屋川南特別景観地区の変更と同じく、10月1日号の広報誌で広報を行いまして、縦覧期間は10月3日の月曜日から10月17日の月曜日までの2週間、場所も同じく都市計画課ということで行っております。

縦覧者数につきましては4名ということで、意見書の提出はございませんでした。なお、ホームページへのアクセス数は109回というような結果となっております。

意見書の提出がございませんでしたので、先ほどの前回説明からの変更箇所ということで、通り外観の文言を元に変えさせていただいた内容で、今回、都市計画の変更ということで、資料でいいますとのインデックスの②、36ページから40ページまでということになりますが、この都市計画の変更案ということで諮問させていただきたいと考えております。

なお、変更の決定までのスケジュールにつきましては、芦屋川南特別景観地区と同様に4月1日の決定告示を行うということで進めております。

以上で芦屋景観地区の変更についての説明とさせていただきます。

○近藤会長 ありがとうございます。若干の文言変更がありますということで、ほぼ今までの協議事項どおりということでございます。ご意見ご質問ございましたらお願いいたします。

○近藤会長 特によろしいでしょうか。それではお諮りをしたいと思います。諮問案どおり答申するというごことでご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○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ので、諮問第69号につきましては諮問案どおりとして答申することに決定いたします。

○近藤会長 それでは、三つ目の諮問事項でございます。諮問第70号、芦屋市の都市計画に関する基本的な方針の変更(芦屋市決定)芦屋市都市計画マスタープランの変更について、ご説明いただきたいと思います。

○吉泉都市計画課主査 それでは、諮問第70号、芦屋市の都市計画に関する基本的な方針の変更(芦屋市決定)、芦屋市都市計画マスタープランの変更について、説明をさせていただきます。

都市計画課の吉泉といたします。よろしくお願いたします。恐れ入りますが、座って説明させていただきます。

資料につきましてはインデックス3番の45ページからになります。それと別冊として、芦屋市都市計画マスタープランの原案を予め送付させていただいております。それでは、インデックス3番の47ページをご覧ください。A3の資料の方になります。こちらは新旧対照表ということでお付けしております、前回の8月の都市計画審議会から修正を行った部分でございます。

前回の都市計画審議会の中で、今回の見直しについては、計画目標年次は変えず時点修正を行うということなので、それがもう少し分かるようにしたほうが良いとのご意見をいただいておりますので、こちらの新旧対照表の左側に通し番号をふっておりますが、こちらの1番と3番で今回が見直しと分かるように若干工夫をさせていただいております。

それ以外の箇所につきましても前回の都市計画審議会以降、再度調整し、若干の字句の修正を行ったものでございます。その後、修正を行った都市計画マスタープランと見直し素案を基に市民意見募集を行いましたのでその結果につきまして、説明をさせていただきます。資料につきましては49ページをご覧ください。

都市計画マスタープランの見直し素案につきましては、9月26日から10月26日までの1ヶ月間市民意見の募集をさせていただきました。その結果、4人の方から6件のご意見をいただいております。また、参考ですが、ホームページへのアクセス数は81件となっております。それでは、寄せられた市民意見に対する市の考え方について、順次説明をさせていただきます。

まず、一件目のご意見ですが、本市は近隣他市に比スポーツに対する取り組みが地域活動や団体等に依存しすぎであり、ソフトの部分を依存するのであれば、ハード面は市が整備すべきであり、現在の利用状況では2ヶ月先まで施設利用の予約がとれない状況から、市民ニーズに応えるべく住民活動の場を提供する必要性があるのではないかといった内容でございます。

市の考え方としましては、取扱い区分を「説明」とし、公共施設の新設・建替えなどの実施については、当該施設の活用方法や、既存施設の統廃合を検討し、事業の優先性や財政状況を見ながら判断するという考えでございます。この内容につきましては、本編、都市計画マスタープランの65ページ、全体構想の「行財政を踏まえた整備」に記載しているものでございます。

次に、資料50ページ、二件目のご意見につきましては、阪急の線路を挟み、南地域と北地域に対する市の予算のかけ方に差があると感じることから、格差の是正を求めるといったご意見でございます。

市としましては、マスタープランは基本的に都市計画に関する方針を定めるもので、予算に関することは記載するものではありませんが、マスタープランの地域別構想では、阪急以北を「山手地域」として位置付けしており、地域の課題として、地形的に土地の勾配が大きいため、急な坂道や階段になっている道路が多く、敷地の大部分が法面となっている状況であることは認識していますが、公共施設の整備等につきましては、一件目の考え方と同じく「行財政を踏まえた効果・効率を重視した整備」に基づき取り組むことと考えております。

次に、三件目のご意見ですが、JRや阪神などの踏み切りでの渋滞解消のため、未整備の都市計画道路については、「あり方の研究」ではなく、必要な箇所については、積極的な整備が必要である。といったご意見でございます。

市の考え方としましては、本編の43ページの「都市計画道路の事業化等における配慮事項」に記載してありますとおり、交通機能や防災機能、都市環境機能などの様々な視点から優先順位を検討し、財政状況も考慮しながら計画的に整備を行なうことと考えております。

次に、四件目でございますが、「住宅環境を守るための商業規制」についてのご意見でございます。自宅近くにカラオケスナックが開店され、深夜までの騒音などに困っていることから、住環境を守るため細部にまで目の行き届いた建築物の用途規制の強化を都市計画で図るべきとの内容でございます。

市の考え方としましては、現行法で規制することができない建築物の用途制限を都市計画で定めるためには、建築協定や地区計画の手法により地域主体でのルールづくりをしていただくことを回答としていますが、地区計画等で制限することにつきましては、新たな出店は規制することができますが、既存のものについては引続き営業が認められることになるため、すぐに解決することは困難であると考えております。参考といたしまして、芦屋市ホームページの「まちづくり」のページをご覧くださいのように記載しております。

次に、五件目でございますが、これからの人口減少と高齢者の急増といったことを正面からとらえての都市計画が必要ではないかといったご意見でございます。

市の考え方としましては、本編の64ページ「行財政を踏まえた効果・効率を重視した整備」に記載してあります、「少子高齢化社会を迎え、財政状況も厳しさを増すことが明らかな状況の中で、今後は施設整備や維持管理を財政的観点からとらえ、ライフサイクルコストに充分配慮した整備運用を図る」ことに留意していくことと考えております。

最後に六件目でございますが、防災について、現行で危険地への対策をとるとともに、後付の防災ではなく、予測される災害を防止することを備えた都市計画にすべきのご意見でございます。

市の考え方としましては、本編の59ページ「防災の方針」に記載しておりますが、災害に強いまちづくりを進めるための様々な取組みに取り組んでいるところで、ご意見にあります「危険地」につきましては、防災系緑地としての保全を図り、土砂災害の発生や住宅の被害を未然に防ぐため「六甲山グリーンベルト整備事業」の関係機関との協議を進めること、また、兵庫県においては土砂災害警戒区域の指定、市の取組みとしましては、防災マップ等により、土砂災害に関する情報を周知しているところですので、ご意見については当計画に織り込み済みと考えております。

市民意見募集の結果、これら六件のご意見をいただきましたが、今回の見直し素案で考慮済みのもの、あるいはご意見については今後の見直しの際に留意するといった考え方でございますので、素案を変更するところはなく、そのまま原案とさせていただきます。

なお、今後のスケジュールでございますが、今回の都市計画審議会で諮問・答申をいただいたあと、平成24年3月に、広報あしやで市民意見募集の市の見解と都市計画マスタープランの見直しの確定を掲載し、3月中には関係機関へ通知をする予定でございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

- 近藤会長 ありがとうございます。それでは、ただいまのマスタープランの変更でございますが、ご質問、ご意見、よろしくお願いいたします。
- 森委員 新旧の対照のところで、新しくなったところの点をもう少し詳しく説明をお願いしたいなと思いました。対照表でいきますと47ページにあります、1枚目の方の番号で言いますと、13番にあたると思うんですが、都市計画道路の事業化に際しての配慮事項ということで、「検討します」というところが、新しく「整備を進めます」ということになっているわけですが、これは積極的になっているなという印象なんですが、これはどういうことになるのかという説明をお願いします。
- 吉泉都市計画課主査 13番の内容につきましては、字句の修正ということで、旧の方の文章で、下から3行の部分で、「優先順位を検討した上で、計画的な整備を検討します。」ということで、言葉上、「検討」という言葉が二重に続いてきておりますので、その辺りをもう少し見やすくということで、新しい文章の中では「検討した上で計画的な整備を進めます。」という表現で、字句の修正をさせていただいたということです。
- 森委員 内容的には、発展的な内容は特には含んでいないと見ていいんですか。
- 林都市環境部参事 都市計画道路につきましては、優先順位を平成21年度に市内の今の都市計画道路の状況を見ながら優先順位を決めたということでは、この表現よりは一步進んでいるかなと考えています。ただ、財政状況も十分勘案しながら、ということでございますので、ここまでの表現が今のところ書けるところかなというように考えております。
- 森委員 優先順位の検討という点では、具体的なところはわからないんですけど、どこを見ましたら書いてありますか。
- 林都市環境部参事 本会議かあるいは委員会の中で説明させていただいたと思うんですけど、路線名といたしましては稲荷山線、それから阪急以北の山手線、この2路線が優先順位上高くなっているということでございます。
- 森委員 その点は整備が進んでいくというようなことで捉えていいんですか。
- 林都市環境部参事 いつとは約束できませんが、優先順位としては考えていきます。
- 森委員 確認させていただきます。

もう一点は、同じ新旧のページをめくって48ページのところですが、番号で言いますと、最後から二つ目の29番、これはちょっと内容が変わっているんじゃないかという印象を受けるんですが、JR芦屋駅南地区の「広場の整備」というところが、「広場を含めた整備を」ということで、どういうふうに変更になるのかということですね。

- 林都市環境部参事 今年度からやっと予算化できて、まず現状の調査というのを今年度から行ってございまして、前回の表現ですと、いかにも駅前広場だけの整備というよう

な表現にとられますので、今回もう少し、当然ながら今の交通の状況でありますとか、公共交通、バスも含めてですが、それらや人の動きですね、これを十分把握した中で、駅前広場も含めた全体的な整備を検討する、というような表現に変えさせていただいております。

○森委員 含めたというような表現になりますと、今おっしゃった交通量、バスや車や人の量以外にも、全体として、例えばよく言われる駅前の開発ビル等の再開発になりますと、周辺の商店も含めてどういう形にするか、検討しながら変わっていくわけですよ。これはそういうことも含まれているのか、どうなのか、その辺を知りたいのですが。

○林都市環境部参事 もちろん、そういう商業系のこれからのあり方も含めて検討するものです。

○森委員 意見になるかもしれませんが、北側の再開発ですね。その点の検証、検討もきちんとしながら、現状を踏まえながら、やはり交通量のみならず周辺の商業区域とか、お店も住宅も含めての話になりますと、その検証がきちんとされるべきで、全体の南と北と両方の開発をどうするのかという、総合的な開発でないといけないのではないかと思うんですが、その辺はいかがでしょうか。

○林都市環境部参事 今回実施しております調査の中でも、今の北側の課題、要するに駅まで送り迎えの車が止まって渋滞を招いているということとか、あるいは荷捌きの車が止まって渋滞を起こしているとかいう状況も今回調査しておりますので、それらを南でどうやってカバーできるかということも視野に入れて検討してまいりたいと考えています。

○森委員 主に交通量の関係が大きな課題であるというように捉えられるのかなという印象なんですけども、同時に心配するのは、北側の商業地域の空床の問題も含めて、いわゆる再開発のビルを建てるのかというようなことについては、やはり指摘をさせてもらいたいというように思います。北と南の全体の商業の地域をどういう課題でもってそれぞれの役割を担うのか、あるいはこれからの経済も状況を踏まえて、本当に芦屋らしい南の顔をどうつくるのかというのは、地域の商業者や住民やあるいは市全体の、市民のまちの顔としてのイメージですね、十分にオープンな形で、ここが大事だと思うんですけど、時間をかけてやってかなければならない課題だと思いますので、その辺、意見を寄せてもらいながら整理を進めていただきたいと思います。調査も十分していただきたいと思います。

○近藤会長 その他いかがでしょうか。

○いとう委員 新旧表を見せていただきますと、多くの部分で「財政状況を勘案しつつ」という文書が削られているのかなという気がしております。それに伴って、表現が一段階前に進んだような表現になっているんだと思うんですけれども、計画されているものは本来進めていただくことになるんだと思うんですけれども、この変更で、実際何がどう変わっているんでしょうか。特に変更したものはなくて、ただ一段階進めましたよという認識でよろしいんでしょうか。

○林都市環境部参事 策定から概ね5年経っていますので、今回は時点修正ということで

ございますので、関係各課とのヒアリングの中で、新たな施策が入った場合は当然今回追加して、それから完了したものについては省いたというような形での修正を主に行っております。ですので、大きく何が変わったか、ということにつきましてはそれぞれの課の業務内容によって表現が変わってきますけども、そんなに大きくは変わっていないように判断していただければと思います。

○小浦委員 これ、都市計画マスタープランですね。これの趣旨というか、何のためにするのかといったところなんですけれども、これは記録じゃないですね。大きな計画ですね。そういう意味で言えば今回は、記録の部分を修正した、ということなんですか。

○林都市環境部参事 マスタープランはおっしゃるとおり、まちづくりや土地利用の基本的な方針を定めるものでございますので、その中で前回の基本計画、マスタープランに書かれておいた項目を時点修正したというように理解していただければと思うんですけど、土地利用が大きく変わったというようなことは特段ないです。

○小浦委員 5年経って今、将来的に新たに課題ができたようなことというのは、市民意見のところに結構的確に出てたと思うんですけど、少子高齢化の問題とか、防災の問題とか、そういうことは特段議論していない修正だというふうに理解して、「これでいいですか」と問われていると考えたらいいわけですか。

○林都市環境部参事 先ほど申し上げましたように、各所管とのヒアリングは説明会も含めて、何回もやっておりますして、今回の震災のことも含めてどこまで表現できるか、という議論は十分しているつもりです。ただ、今回の東日本大震災における放射能がどうであるとか、液状化がどうであるということにつきましては、個々に地域防災計画等お持ちですので、そこで書いていただくと。それから少子高齢化の問題につきましても、福祉計画のほうで新たに策定しておりますので、そちらで細かくは書いていただくというようなことです。

○小浦委員 事業は各部局ですが、そうじゃなくて、これは都市計画だから、そういったことが土地利用であったりとか、ネットワークの問題であったりとか、そういうことに関わるところについては、書かなければならないと思うんです。その議論はしていないと理解したらいいわけですか。関わりますよね、土地利用に。そこは特段ないように見受けられるのですけども、ないと理解していいんですか。ないならないということなんでしょうけれども、そういう状態なんですか。

○林都市環境部参事 この5年でそんなに大きく変わったということではないと思います。

○小浦委員 少なくとも、今回、津波の条件であるとか、データが変わっていますよね。それについての対応は、まだ今は、時期的には難しいと思うんですけども、そういうものはまだ議論されていないということだと理解していいですか。

○林都市環境部参事 はい。ここでは。

○小浦委員 いくつか、ここ1、2年の間に出てきているような、重大な土地利用に絡む課題については議論されていないということですね。

○林都市環境部参事 今の段階では。

○小浦委員 今の変更というものの中には入っていない。だから近々に考えないといけな

いかもしれないというものと理解すればいいんですね。

○林都市環境部参事 それで結構です。

○内田委員 同じようなところで、別冊になっている説明資料のマスタープラン原案のところの23ページのところでご説明いただきたいんですけども、最後の部分に見直しの視点というのがありますけれども、マスタープランとそれから上位計画である総合計画の見直しのタイミングでもあるし、今回は都市計画マスタープランについては、マイナーチェンジであるというように理解しているんですけども、その辺り、新旧対照表でも計画修正年次という形で、22年度から23年度にかけて見直しをかけたし、それから27年度にまた修正する予定だということをおっしゃっていただいているんですけども、その辺りのイメージというか、今後新たな課題についてどうするのかということをもうちょっと書き足せないのかなということと、さらに本編の方に入れるとこれからは大変なので求めませんが、付録か何かで、「第4次総合計画にそれぞれ対応する施策目標を設定しています」と。で、「見直しにあたっては、整備方針において、総合計画の施策目標との整合を図ります。」と謳ってはいるんですけども、具体的にどう対応していったらいいかというの、どう整合しているかというのは、今後どう考えていくというのが、全然見えないんですよ。ですからいわゆるPDCAで言うところの、現状のチェック、総合計画の整合性とか。そもそも総合計画であげている全項目を都市計画マスタープランで全部担うべきものでもないですし、その辺の関係の整理を可能な範囲で構わないので、進捗状況のチェックを兼ねてできないものかなと思うんですけども。

○林都市環境部参事 ここで載せるのは非常に難しかったんですが、資料としては持っているんです。総合計画の市民意見に対して、こうだというのは。

○内田委員 その辺りが、これに書けないにしても、市民から求められたときに、こういった現状認識があって、事実こうなっている。それから今後の方向性としてはこう考えているんですよ、というのを出せる形で用意しておいていただきたいと思いますし、我々としても見せていただくと非常に分かりやすい。

○近藤会長 普通、総合計画のほうに、22、23ページの一覧表があって、そこにどんな具体的な個別事業計画があるかというのが付いてますよね。それがあつたほうが分かりやすい。ちょっと都市計画マスタープランからは飛び越しますけどね。

○林都市環境部参事 そういう資料は一定整理できてますので、求められれば出せるようにしておきます。

○内田委員 その辺りで、先ほどの道路の整備の話なんですけども、総合計画の方で「市内を安全かつ快適に移動できる」というような話についても、いつごろまでにどの程度、総合計画ではどうなっているのか、という整合性の話も必要だと思います。完全にレベルの低いもので構わないので、これと一緒に今からつけるということで。

○小浦委員 総合計画の内容を詳しくここに書く必要は全くないと思うので、いらないと思うんですけども、少なくとも都市計画マスタープランのどこと絡めるのかというのがわかる。ということが必要というか、分かるようにしておいたほうが、みんなにとって共通認識になると思うので、マスタープランのことを書く必要はないんですけども、ここに書いてある項目が、この都市計画マスタープランの中では、どこを見ればどんな

ことを考えているかというのが分かるようなことが必要だと思うんです。

○内田委員 次の27年度の見直しでマスタープランをつくる時には付表とかで具体的な内容が入れば良いと思うんですけども。

○近藤会長 ただヒモがつけられるものとつけられないものがあるでしょうね。

○小浦委員 むしろ総合計画よりもこの都市計画マスタープランで全体構想としての目標をとか、そこの辺りの精査じゃないですかね。都市計画マスタープランの位置付けみたいな。

○林都市環境部参事 今、お示した新旧対照表の同じレベルのもので、第4次総合計画の中ではこう書いている、都市計画マスタープランではこう、というのは比較しながら、その中に市民意見募集というのは総合計画でもやっていますので、それらを踏まえて都市計画マスタープランに入れられるものは入れているつもりです。これだけでは見えないので。

○内田委員 せっかく整理されているのであれば、何らかの形で市民の方も見れるようにするのが望ましいと思います。

○林都市環境部参事 わかりました。

○小浦委員 58ページの図3の5なんですけど、少なくとも山手幹線沿いというのは、やってないところもあるかもしれないけども地区計画をずっとやっていくとか、土地利用をちゃんとやっていこうと言っているのに、まるで計画図じゃなくて現状図ですよ。これが方針図と言われると、かなり「はっ」って感じがするのですが、何でですか、こうなったのは。普通、計画方針図であれば、少なくとも山手幹線沿いの今作業をしているところとか、働きかけているところとか、あるいは少なくとも計画としてまちを良くしていかなければいけないところが書かれるべき図だと思うんですよ。

○内田委員 ここの図は具体的にもう手を打っているところの話なんですね。その結果として、こういったまちになるからといった意味で言えば方針なんだろうけども、世間の目から見れば絶対ずれてますよ。

○小浦委員 これは他の図から比べてもずれてますよ。他の方針図と比べても異質な感じがするんです。これは何でこうなったんですかね。

○林都市環境部参事 これは今ご指摘のとおりで、決まったところだけを書いている図になります。

○内田委員 現時点でここまでできてます、ということがわかるように書いておいたほうがいいんじゃないでしょうか。

○小浦委員 他はやらないの、ということになりますし、方針図としてはちょっとどうですかね。

○内田委員 今後まだ地区計画をやっていく予定だということを、ここにはっきり書くのは不適切だというご判断だと思いますが、中身にふさわしい図のタイトルにはすべきだと思いますけど。

○大久保委員 文章の方が、これに対するのが56ページですよ。そこでいろいろ書いてあっても、ここで方針図ってなっていると、両先生ご指摘のとおりなので、方針はこっちに書いてあるので、現状図くらいにしておけばいいんじゃないでしょうか。

- 林都市環境部参事 56ページの文章のほうでは、促進しますということにしていますので、図面のタイトルの方ですね。
- 吉泉都市計画課主査 56ページの1)のところで、市街地の整備及び保全の方針という中で、基本的には市街地を整備していく、保全を整備していくということの方針というふうに捉えておられて、そこで方針を表したものが方針図ということで58ページになりました。いちばん最初の斜め線のところにつきましては、条例での住宅地への規制を誘導していった住宅地を保全していくと、で二つ目の部分が新市街地を整備、推進していくために方針を定めるという形で、基本的には市街地を保全していくための方針というようなイメージです。
- 内田委員 言われることは分からなくてもないんですけども、どうもしっくりこないですね。そういう解釈では苦しいんじゃないかなと思いますけども。逆に指摘のあったように、山手幹線の沿道で緑色になってない部分については、未来永劫やらないんですか、と見えちゃうので。全体の構成が文章で説明があって、それらを統括する方針図が最後に付くという構成になっているので、タイトルだけ変えても厳しいですけど。
- 林都市環境部参事 親王塚については動きは承知してますので、点線で囲むくらいかと思えますけども。
- 小浦委員 地区計画だけ塗ってるんですよ。方針図の中で言うと、例えば他のところでもまちづくりを進めていくというようなことを考えるのか、考えないのかということ、あるいは山手と違う住宅地の課題とかあるじゃないですか。そういった保全と言っても、課題が違うでしょうし。斜め線が条例等によるというのもわからないんですけど。
- 内田委員 改定前のマスタープランも同じように入ってるんですよ。
- 林都市環境部参事 同じようなイメージで、今回時点修正で追加になった分を記載させていただいたということです。
- いとう委員 マンションの建設問題なんかで、問題が発生したときに市がおっしゃるのは、住民さんの中で地区計画をつくってもらわない限り防げないですよという言われ方をしてると思うんです。ということは、どちらかというところと芦屋市側も住民さんに頑張ってもらっていて、地区計画をたくさんつくってくださいねというような姿勢なんだろうなと理解しておったんですけども、この図を見るとそう読み取れないんですよ。市として、これからもっとたくさん地域で地区計画をやってくださいねという思いがあるのであれば、これを見て住民さんが、自分の地区も頑張らないといけななんだ、と思えるような示し方をさせていただいた方が、前進するのではないかなと思うんですが。ちょっと考えてみていただきたい。
- 林都市環境部参事 文章では書いてますけど、図面でそれを表すのはちょっと難しいのかなと思うんですね。
- いとう委員 これだけボリュームがあると、文章をなかなか読まないと思うんです。図を見て気になったところを読むというくらいだと思うので。視覚に訴えるものというのが大きいと思うんですが。
- 内田委員 折衷案というか、58ページの凡例のところですね。先ほどおっしゃられたように、斜めの部分は条例で規制、誘導するんだと。で、青く塗っているところは新

市街地の整備というハード的な対応でやっていくんだ、という大きな塗りわけがあるわけですが、さらに上乘せとしてやってるんだという緑色の部分については、平成23年何月時点における建築協定、地区計画の決定済のところだ、というような書き方でどうですか。それ以外のところについては、これから5年、10年くらいの方針として示して、そこに上乘せとして、実際の地区レベルの話が決定した部分については、現状を合わせておいたらどうでしょうか。

○小浦委員 凡例のところも、まちづくりを進めるエリアとか、さっきの話ですが、みんな頑張ろうという気分になる表現が文章の中には方針のところであればいいんですけどね。

○内田委員 新市街地と対比させたような名称に凡例のところの文言も変えるというのがあるんですが、住民主体で頑張ってもらおうというようなことですよ、というような。

○小浦委員 区域のまちづくりを進める、とか。

○林都市環境部参事 そうしましたら、今、ご意見いただきましたので、凡例の部分で、何か分かるようなことで、修正を考えたいと思います。議会にも説明させていただいて、市民意見募集した中身なので大きく変えるというのは非常に難しいので、図面だけでできればと思うんですが。

○大久保委員 いつできたというのを入れるのも面倒なんですかね。そうすると大分増えてきたっていう雰囲気が出てくるように思うんですが。

○内田委員 基本的な扱いとしては、単純な記入漏れがあったので、然るべく修正したということで、手戻りがないようにしては。

○林都市環境部参事 はい、考えさせていただきます。

○松木委員 最近、市内あちらこちらでコンビニができて、芦屋市は一定の床面積以上の商業施設については、駐車場を設けさせるというのがないので、中央線にしても駅前線にしても、大榎町や桜通りあたりでもいっぱいできてるんですが、他所から来て路上駐車するから、バスが離合する時に往生してるんです。打出浜線の南宮町、浜町の間も。渋滞をすっきりさせようと思ったら、一定の店舗に駐車場設置義務を課すとか、そういうことを考えられないかと思うんですが、それはどうなんですかね。すっきりしないんですよ。これからますます高齢化もしてくるし、非常に通りにくいんですよ。規制ということで考えたことがあるのかということをお聞きしたいんですけど。

○東まちづくり・開発指導担当課長 現在の住みよいまちづくり条例では、店舗200平方メートルにつき1台という規定にはなっていますが、業種によってはご指摘の通り足りないという状況もあるかと思いますが、店舗の形態にもよりますので、なかなか一律に厳しい方という話になると、商業地でそれだけの駐車場を持たないといけないとするのも難しい。お任せしすぎになるかもわかりませんが、エリア的にそういった問題があるということでしたら、商店会なりが積極的に動いて共同の駐車場をつくるというようなことをしていただいたらありがたいかなと。個別のお店に対しての条例で一律にという話になると、難しいというところがございますので、また検討はしていきたいとは思いますが。

○松木委員 ある一定のエリアで、共同の駐車場を設けて、そちらのほうに車を誘導する

といった指導も同時に行いながら、やはり個別の店舗についてもね。中央線なんかは朝、通勤通学でいちばん混んでる時に停めてある。コンビニで朝買ったりとかされますんで。そういったものを交通安全の面から考えて、個別的な対応を条例なりで規制を加えるというかそこら辺も考えていただきたいなと思います。要望としておきます。コンビニの前とかは傍若無人に車を停めてるんです。皆さん方、苦勞されてますんで、また検討してください。

○大久保委員 防災のところでは、先ほど小浦先生からもご指摘があって、気にはなるんですが、書けなかったということで、それはそれでしょうがないと思うんですけど、意見に対する対応の二番目のご意見というのが、要するに何を求めているのかということころが、予算のかけ方が違って、どうしてほしいのかというのが書いてないので、答えとしての書き方も難しいんですけども、市の考え方で2段落目まではまだいいんですが、3段落目は、何を言っているのかなと。ご意見はどういう趣旨かわからないので、いろいろ書いてるんだとは思いますが、3段落目は「急勾配等の地形的な制約条件」というのは、開発するのが難しいということなのか、何なのか分からないんですが、この後、「安全で安心できるまちづくりへの取り組みを行ってまいります」と。いうことは、北側はそれにお金をかけていきますよということなのか、こう書くと、そういうふうにやりますと言ってるような感じになるので。左側でもそうしてくださいということまでは言っていないので、むしろ取った方が誤解がなくでいいのかなと思ったんですけど。

その関係で最後のご意見では、「土砂災害に関する情報を啓発しています。」という啓発的な手法の話があって、防災の関係では重要だと思うんですが、48ページの改正のところでは、項目の27番では「土砂災害警戒区域等の周知」というのをわざわざ削りまして、「安全対策の強化」というように丸めているんですけども、これは、マップをつくって渡したので周知はある一定程度終わったという趣旨で丸めてるんですかね。啓蒙的な手法と言いますか、情報的な手法のところをわざわざ取っちゃってるというのが、気になったんですけど。

○吉泉都市計画課主査 こちらの項目につきましても、庁内で調整した中で、土砂災害警戒区域の周知というのが最終目的ではなく、その手段の一つというところでは、安全対策の強化というものを書くべきだということで、その中の一つとして土砂災害警戒区域の周知というのがあるけれども、安全対策の強化というものを関係機関と協議して進めるべきだという内容で修正させていただいております。

○大久保委員 開発指導もその手段の一つなんですよね。丸めちゃうと強調がされないの。「安全対策の強化」というのを入れるのはいいんですけど、削ったのはどうかなという気がします。

○小浦委員 土砂災害警戒区域っていうのは直接的に土地利用とリンクするわけなんですかね。規制がかかりますから。それに対して安全対策の強化というのは、直接ではないんですね。これは都市計画マスタープランなんですよ。防災計画でもなく総合計画でもなく。だから、少なくとも土地利用に直結するような文言は消さないほうがいいんじゃないかと思いますけれども。都市計画として考えなければならないことに、直

結して考えなければならないような言葉ですよね。最初も言ったように、これは何なんですか、どういう趣旨で調整するんですかと言ったのは、そういうことの確認の意味でして、少なくとも都市計画の資料であったりとか、ネットワークであったりとか、都市計画決定に関わる部分については、都市計画マスタープランになるわけですから、総合計画じゃないわけですし、そういう趣旨でどういう方針を立てるのか。将来的な土地利用に大きく関わってくるようなことで、議論になってくるようなことがここ数年出てますけども、「それをやってないんですね」という確認をしたら、そういう趣旨なんですか。ですから、今回はしないとせばそれはそれでいいんですけども、じゃ、しなければならないという認識があるんならば、付帯事項でも入れておいてほしいと思いますし、その辺の議論はなかったんですかね。

○吉泉都市計画課主査 先ほどの、土砂災害警戒区域の内容につきましては庁内で調整した結果、先ほども説明させていただきましたとおりになるんですけども、今回、都市防災の方針という観点の中では、土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域の指定をさせていただいていますので、新たに情報として盛り込んでいますので、都市計画マスタープランの中には、方針図の中でこういうことを考慮していますので、それを踏まえて安全対策を強化していくと、そのような整理にさせていただいております。

○小浦委員 今、おっしゃたのは、61ページのところに入れたということですよ。大久保先生が指摘された、山手地域の方針ということですよ。

○林都市環境部参事 2番の意見というのは、以前から阪急芦屋川周辺のバリアフリーの課題であるとか、交通の便が悪いというのは、バスが走っている道路が少ないというような大きな課題がありまして、このことに関して、主に意見として述べられていると思うんです。これまで、お困りです課にそういう要望がありましたので。阪急の線路を挟んで予算のかけ方が違うというのは、そういうことをご指摘されてるのではないかと。

○小浦委員 私が言ったのは27番の話です。「土砂災害警戒区域等の周知」を外したことについて、これが山手地域内の記述なので、確かに全体方針には書かれているけれども、山手地域の方がより即地的なので、書いておいた方がいいんじゃないですかという趣旨です。今、手続き的に困るというんだったら言いませんけれども、この都市計画マスタープランをどういうふうな位置付けとしてつくっていくかというのを、次につなぐ意味で言ったということで結構ですけども。

○林都市環境部参事 申し訳ないですけども、今回こういう形でまとめておりますので、次回、いただいたご意見でやっていきたいと思います。

○近藤会長 方針図はどうしましょう。

○林都市環境部参事 凡例のところだけ、分かりやすいように変えさせていただきたいと思います。

○近藤会長 図柄は置いておくと言うことで。文言だけ工夫していただけますか。

○中野委員 方針のところ、63ページで、福祉のまちづくり方針なんですけども、これがまた非常に限定的なんです。駅の周りだけ色を変えて。じゃなくて、バリアフリーといえは全域ですよ。そういうような表現の方がいいんじゃないかと。あくまで

方針なんで、もう少し夢があるような、元気が出るような絵にしてほしいと思いますが、何か工夫できませんか。

これ以外にはないんですかね、バリアフリーの区域は。他にもやられてますよね。誘導ブロックとかありますよね。

○林都市環境部参事 全市的に取り組んではいますが。

○中野委員 これが、「1)ユニバーサルデザインのまちづくり」につながるんですけど、オレンジ色が駅の周辺だけということで、方針としては弱いなという印象を受けるんですけど。

○森本建築指導課長 建築指導課の森本です。

兵庫県では福祉のまちづくり条例がございまして、一定の建築物につきましては、条例に基づいて、一定の施設整備が謳われていますので、今後するとすれば、特定建築物に対する施設等の整備が市域全域に必要であることを入れられるかなと思います。

○中野委員 そういう表現の方がいいですよ。方針ですから。

○森本建築指導課長 一定以上の建築物については指導するというような形にはなってございます。

○内田委員 この図も、全市的にユニバーサルデザインで、バリアフリーをやっていくというのは当然の話としてあるので、ここは特に何に重点を置いていくんですかという図になると思うんですけど、そういった時に違和感があるのが凡例の一番下です。「ユニバーサルデザインのまち」というのはここだけじゃないと思うんですけど。ここは、かぎ括弧でも付けていただいて、特定の意味を持っているここは重点地区なんだというのを括弧で示すくらいであれば。既成市街地よりも新しいところなんで、パイロット地区としてやっていきますよ、というのも趣旨かと思うんですけども。凡例のところで括弧なしで書いてると一般的なものと区別が付かないので、ここは単純な修正ということでもいいと思います。

○小浦委員 復興住宅の黄色も気にはなってるんですが、高齢社会に対応した住宅地ということで付けてるという意味は分かるんですけど、これもさっきと一緒に、やったところなので、そういうサービスのある住宅供給エリアみたいな凡例を変えるくらいかな。

高齢社会に対応するというのはいろんな可能性があるわけで、LSAを付けているとか、ここはすでに試みられているところなので、それが分かるような凡例にするとかなです。

○内田委員 「高齢化社会に対応した住宅地」と「ユニバーサルデザインのまち」の順序を入れ替えたなら、落ち着くんじゃないですかね。ユニバーサルデザインの中で特にここは、という表現にする。復興住宅を先行例として位置付けてますよ、と読めるようにすればいいんじゃないですか。

○小浦委員 まじめに考えれば使い勝手のある計画なので、付帯事項くらい付けませんか。答申の時に。今後、動いている様々な課題に対して、土地利用計画を見直していく時期、あるいは、必要に応じてでもいいですけど。次に向けてということで付帯事項を

つけるということ。

○内田委員 今日議事内容を踏まえて、次の時にやっていただくということで議事録にも残していただければ。

○中野委員 福祉のまちづくりといえば兵庫県の話ですね。全体があつて、ここにどういう配慮をしていますという書きの方がいいと思います。

○大久保委員 例えば、復興住宅なんかも、L S Aやサービスを供給していく住宅であつて、言ってみれば芦屋の目玉というか、評価できる政策もやっている現状があるわけで、ユニバーサルデザインのまちの中でここはそういうサービスを供給しているということだけでも載せたら印象も違いますし、全体として、やっているところと、今やろうとしているところで、それこそ市民が見て夢が伝わるような発信する内容に加えていただければいいのかなと思うのと、先ほど防災の指摘もありましたけど、東日本大震災での津波の状況でいろんな基準が変わっている中で、芦屋はそういうことを考えていますよと、そういう見直しをしていくんだという思いはどこかに載せていただきたいなという気がします。第4次総合計画もできました中で、よくよく見れば、状況、内容が変化しているというか、文言の修正だけではないんだなというのが見え隠れする中では、そういうものも、これからこうしていくという思いも残しておきたいなという気がします。

○林都市環境部参事 防災の観点では、先般、中央防災会議において、新たに津波の方針が決まったというのは聞いておまして、それは芦屋市の地域防災計画の中で、国が受けて県が受けて最終的には市もそれを見ながら見直すという方針は聞いておりますけども、今それがここで書けるのかということについては、先ほど説明したとおりで、次の然るべき時期にはそういうことも踏まえて書くべきことは書くということだと思ってるんですけども。

○小浦委員 津波で、津波防災まちづくり法というのが、手法として都市計画であるわけですね。なので、都市計画として考え得る手段を持っていますから、そういうことも踏まえて。

○森委員 市民はもっと積極的に求めてると思うんですよ。芦屋がどんなふうな内容でということ。実際聞きますのは、さっきのこれからの防災、土地利用のことじゃないですけど、芦屋の昔の土地はどうだったのかとか、古文書を見せてほしいとか調べたいんだとか。どんどん踏み込んで市民のほうに情報を知りたがっているところに、市の都市計画マスタープランを含めて、まちづくりで市は踏み込んでちゃんと考えますよ、というメッセージが届かないといけないんじゃないかと思います。

○杠委員 5年に一度という見直しの中でどこまで書けるかということで、5年が一昔ではなくて、2、3年が一昔という現状の中である程度、蓄積というのが必要なんではないかと。そういう中で、5年毎の見直しでできないことがある。これは仕方がないという話なんですけど、そういったものを我々の中で議論したという形で残して次につなげるというのか、やはり明日変えたらまた明後日変わっているかもしれない、そういう面で言うと、ある程度こういう想いであつた、この辺はできてるということの中で示しておく。5年前も多分議論されたと思うんです。その中で今、最低限みん

なに分かるように、できたものは見せましょうと、いうレベルの中で、さっきご議論のあったいろんなことが変わりつつある。土砂災害についても平成18年くらいから我々やっていて、私権の制約まではいってませんが、そういった必要なメッセージを出しているような状態です。ですから、いろんな環境が変わっていつているので、そこは蓄積を持ちながら、次へつなげていくというというのが、これからは行政としても必要となっていくようになると思うし、そういう整理をしていただいて、変えられるものは少し変えていただいて、大幅に変えたらまた大変なことになるので、その辺を工夫してもらったらどうかと思います。

○内田委員 今回の分について、何か文章化するとかいう話ではなくて、次へ向けての覚えたいなものをこの委員会に逐次報告していただくとかいうのを、今後やっていただくというのでいかがでしょうか。

○小浦委員 今回は、今までの手続を踏まえてこれでいきたいという話は理解しますので、ただ、どういう目的で今回の改訂をしたのかが、まだよくわからないので、この都市計画マスタープランの意味をもう一回考えて、これをどう芦屋市が都市計画の基本方針として使っていくのかということも踏まえて、次の見直しの5年まででもいいですけど、確認しながらやっていかなければいけないということを、どこかに残すということ、どうしたらいいのかわかりませんが。

○内田委員 その仕組みとして、定例的な進捗状況のチェックであったりとかいったようなイメージで、都市計画審議会に随時報告していただく。可能であれば次の見直しの時には、それらの経緯を踏まえたような到達点があって、今、更なる課題として認識しているのはこういったことなんだけれども今回は入ってない、というようなことをまとめて、後ろの方に付くようになってくると、実りがあると思うんですけど。

○小浦委員 土砂法にしても、何にしても少子化の問題にしても、土地利用の問題だと思うんですね。これまでの都市施設を整備するような都市計画ではなくて、土地利用をどう計画するかという、計画論のところは今求められてきている都市計画だと思うんです。そこは、進捗とか、議論しなければいけない部分が残っているんじゃないかという印象を持っています。そこをもしお考えいただければというのが意見ですけど。

○内田委員 進捗を申し上げたのは、検討とか、計画論的な意味での計画プロセスの進捗状況、達成状況というような広い意味での進捗と理解いただければと思います。事業がどこまで進んでるというようなことはどうでもいいんで。

○近藤会長 まずは議事録をしっかり起こしてください。それから今おっしゃったような課題整理が次の順番ということで、それについてまたこれから後の審議会でもた出させていただくという程度にしておきましょうか。それよりも何よりも、このマイナーチェンジとはいえ、メンバーは内部だけでやられたということが問題だと思うんです。誰か学識者等々ですね、ワーキンググループとして客観的な目線としてできたんじゃないかと思います。次の5年後はもちろん大掛かりなチェンジですから当然そういう対応をされるとは思います。

○大久保委員 3ページを見ると、都市計画マスタープランの視点で、(4)の安全・安

心のまちづくりで、もちろん阪神淡路大震災が直撃したという話なので、それを基本にして考えないといけないんですけども、今回の震災の話は一行も入ってない状況なので、結構ご指摘を受ける可能性があるのです。これは鑑が付くんですか。鑑書きが付くのであれば、そこに今後それを踏まえて検討をされたり、大きく動いているところでもあるのでどうされたいというようなことも鑑で付けておけば、検証しているという形になりますが。3ページを見ると、いつを基準にしてやってるのかなという気がします。

○中野委員 概要版はあるんですか。見開きみたいな。

○林都市環境部参事 今回の変更では考えておりません。

○小浦委員 今回の震災のことを、どこに書くとか、書き方とかは議論、相談する余地があるかもしれませんね。

○近藤会長 今、出ておりますご意見は、市長に答申する鑑ということで、これは原案どおり答申するという文言なんですけど、変更には反映されてないんですけども、東日本大震災を踏まえて云々という文言を一文なり追加して、市長に答申したらどうだろうかということですが、みなさんいかがでしょうか。

それでは、それはそういうことで。

○中野委員 ちょっと話が変わりますけども、本文の42、43ページなんですけども、道路施設、都市施設の話なんですけど、最近話題になってます自転車の問題なんですけども、お聞きしたいのが43ページの⑥で、「歩道と自転車道の区分」というのがあります。自転車道というのは、これは専用道という意味ですか。それとも道路を空けるということですか。芦屋市の考え方として、今後自転車に対して、歩道を通るのか、自転車専用道、車道の部分なのか、その辺のことについてお伺いしたいのですが。

○林都市環境部参事 ここで書いております、歩道と自転車道の区分というのは、自転車も歩道の中を走れる部分がございます。幅員の広いところですが。その部分をイメージしています。自転車専用道というイメージではないです。

○中野委員 自転車道の取り扱いを今後市としてどうしていくのかという問題で、今現在、変わりつつありますよね。今後数年かけて変わっていくので、それも定期的にローリングして、進捗というかそういう形で入れていただきたいなと思います。これから自転車が使われるようになると思うので。そういうまちを目指していただきたい。

○近藤会長 それもしっかり課題の中で載せるということで、入れられるようであれば。

たくさんの貴重なご意見、ありがとうございました。いずれも大事な意見ばかりでしたので、課題として今後とも継続的に検討していただくということでお願いしたいと思います。

先ほどの40、58、63ページの方針図の凡例の中だけ、検討してください。そういう条件付きで、諮問案どおり答申するということで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。

○近藤会長 それでは、最後に説明事項が一つございます。よろしく申し上げます。

○竿尾都市計画課主査 それでは、説明事項の都市計画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。恐れ入りますが、座って説明させていただきます。

資料につきましては、インデックスの4番となります。

南芦屋浜地区地区計画につきましては、平成13年3月に当初決定が行われ、土地利用が確定した箇所を、順次地区整備計画区域に追加して変更を行っております。今回の変更で第5回目の変更となります。

今回の変更内容でございますが、資料の57ページをご覧ください。

こちらの理由書に記載しておりますが、今回の変更につきましては、地区計画の中の地区整備計画が定められていない区域のうち、土地利用が確定したところ、基本的には宅地分譲が行われる区域について地区整備計画区域に追加する内容となっております。地区整備計画の「建築物等に関する事項」の建築物に対する規制内容については、変更ございません。

追加する区域ですが、資料の64ページをご覧ください。こちらが変更前後比較図となっております。右側が変更後の図面となっております。赤で囲んでいる部分が今回地区整備計画の低層住宅地区に追加する約3.6ヘクタールの部分でございます。南芦屋浜地区地区計画につきましては、南芦屋浜全体125.6ヘクタールが全区域となっております。そのうち順次、着色している箇所が、地区整備計画に含まれる箇所となっております。残りの無指定と言いますか、まだ確定していない部分、約38ヘクタールがまだ残っているという状態となっております。今回この赤色で着色しております追加区域ですが、潮芦屋プランでは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区画、平成23年6月に兵庫県企業庁と民間事業者が土地の譲渡契約を締結しており、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、都市計画決定までのスケジュールについて説明させていただきます。資料の65ページをご覧ください。通常地区計画の都市計画決定につきましては、条例による縦覧の前に、資料には「事前説明」と明記しております都市計画審議会へ事前のご説明、を行った後、市条例に基づく縦覧を実施。そして、資料には「事前審」と明記しております審議会にて、条例縦覧結果のご報告と都市計画法に基づく縦覧の案をご説明を行い、都市計画法に基づく縦覧を実施。資料には「都市計画審議会（本審）」と明記しております審議会にて、都市計画法に基づく縦覧の結果報告と諮問を頂くという三回の都市計画審議会決定を行っている状況でございます。

今回の南芦屋浜地区地区計画の変更につきましては、地区計画に追加する土地の権利者が兵庫県と事業者の二者であり、意見書が提出される可能性が低いこと。二点目に、今までの地区計画の変更の際には、地区計画を決定する前に建築物の審査が行われるケースがあり、兵庫県企業庁と市が『確認書』と締結し、その確認書により県企業庁から各ハウスメーカーに指導を行ってきたとの問題があったことから、建築物等の規制への行政指導の担保性を高める必要があることから、早急に都市計画決定を行いたいと考えております。

つきましては、条例縦覧後に行う都市計画審議会である事前審につきましては、条

例縦覧による意見書が提出されなかった場合には、開催せず、引き続き都市計画法による縦覧を行い、二回分の縦覧結果の報告を行い二回の都市計画審議会により諮問を頂き、平成24年4月から運用を開始したいと考えております。これにより、資料65ページに明記しているスケジュールとなります。

簡単ではございますが、説明は以上でございます。

○近藤会長 ありがとうございます。

ただいまの説明事項ですが、何かご質問、ご意見等ございましたらお願いします。

○いとう委員 ご説明の中でも、分譲済というような説明があったかと思うんですけども、どのような形で分譲されているのでしょうか。

○林都市環境部参事 今回、D2ということで赤で囲んでいる部分の西側、図面で言う左側がD1地区でございますが、ここでも企業庁と民間事業者による一括民卸しという方法で一部やっております。今回この109区画につきましても、同じく一つの事業者に対して全ての区画を売却しますというような契約内容になっております。

○いとう委員 確か、以前のところでは、セキスイさんに一括されて、エコ住宅という形で販売をしたかと思うんですが、今回はどうですか。

○林都市環境部参事 今回も当然、環境型の配慮した住宅ということでございますので、同じようにエコに配慮した住宅で考えております。

○いとう委員 分譲先はセキスイさんではないですか。

○林都市環境部参事 違います。パナホームです。

○いとう委員 質問を変えるんですが、この土地の前に海がありますよね。護岸が広がってまして、護岸の柵が以前老朽化しているということで、その改修をお願いしたことがあるかと思えます。その際に応急処置という形で、今、一応安全な形にさせていただいていると思うんですが、その応急処置も老朽化してきてると思うんです。1ヶ月くらい前なんですけど、拝見した時に、気をつけないと下に落ちるくらいの穴ができているところなんかもありまして。これ以上この危ない地域に、道を渡ればすぐ海ですから、住宅をそういう整備がされないまま進めていっていいのかということについては、どんな感じで県のほうとは話が進みますでしょうか。

○林都市環境部参事 毎年度ですけれども、次年度予算における県政要望を、市からぜひ県にやっていただきたい事業ということで、要望書を提出しておりまして、委員ご指摘の護岸の柵については、ここ2年越しですずっと要望しておる状況でございます。管理しております尼崎港管理事務所の方にも先日伺いまして、来年度実施いただくような予算の要望というのは、していただくようお願いしているところでございます。ただ、今の状況が、来年度まで放っておいていいのかということにつきましては、我々もパトロール、公園緑地課を含めてさせていただいていますし、県の方にも危ないところがあれば随時報告させていただいて、補修といいますか緊急措置的なことはしていただいている状況でございます。暫く予算がつくまでは、それでいかないと仕方ないかなと考えております。ただ、非常に危険な状態というのは県も市も認識はしておりますので、何とか早くやりたいというようなことです。

○井上技監 当然、危ないところは応急処置できています。予算的には昨今の厳しい事情

の中で十分ではないんですが、継続的に危ないところから修繕はしていっておると。今年度もそういう予算はつけているということをお願いいたします。

○**いとう委員** 今、県のほうも危ないという認識していただいているということなんですけども、根本的に直していただかないと、新しいおうちを建てられる方は子供さんなんか小さいご家庭が多いと思いますから、安全面を第一にしっかり考えていただきたいなと強く思っております。逆に言うと、それができるまで認めたくないなというくらい思いがあるんですけどね。それと景観的にも、キャナルパークの方はしっかりときれいな柵がついてますよね。一方こちらのほうはとんでもない柵の状態ですので、芦屋ブランドとした時にかなり品位が落ちてしまってるなという部分がありまして、しっかりしていただくことによって、土地も売れやすくなると、思っております。

○**井上技監** しっかりと伝えていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

○**小浦委員** 海からの景観というの、この時に合わせて考えたほうがいいのかも少しはですね。

○**松木委員** 新しく追加するところのすぐ西側、一番南側で店舗があると思うんですがね。食べ物屋さんなんですけど。これ、何でそういうものができののかなと思って。住居地域だと思うんですが、市の方は知っておられますか。ああいうのはできののかなと前から思ってたんですが、どうなんです。やっぱりおいとかいろんな所にしますし、お客さんも来て、お酒も出しますから。あそこへ行くのにバスで行く人もいないだろうし、いろんな問題が出てくるんじゃないかなと心配してはるんですけども、どうなんですかね。一度お聞きしたいなと思ってたんですが。

○**東まちづくり・開発指導担当課長** 59ページの表の中で今回追加になっている部分が、低層住宅地区のところなんですけど、その建築物等の用途の制限の(2)のところ「一戸建て住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法」云々と書いていまして、いわゆる兼用住宅ということで、第1種低層住居専用地域で建つ建物が建つ状況になってございます。ですから二階が住宅で、全体の半分以下で50平方メートル以下の店舗であれば、飲食店、物販関係なしに事務所も含めてできる。これは兵庫県が提唱しています、「人間サイズのまちづくり」に基づいて、「住宅地だけ」ということではなく、シーサイドタウンのセンターゾーンのように商業施設を一ヶ所に固めるのではなく、歩いてお店があったらいいなというような。かといって大きな施設があるのではなくて、住宅に密接した店舗等の部分については、あればいいなということで。人工浜の北側にも、喫茶店といいたいでしょうかありますね。ということで、全体がそういうことになっております。地区計画をやるにおきまして、いろいろ議論はあったんですけども、基本的には兵庫県が提唱する「人間サイズのまちづくり」ということで、兼用住宅については認めていきたいというようなことで、合法であるということです。

○**松木委員** 将来、近隣ともめないかなと心配しているんで、においだとか。結構若い人たちがたむろしてるんですよ。お酒も出してますんで。住宅地として購入した人たちが、「何とかしてくれ」と、もめるんじゃないかといつも見てるんですけどね。兼用住宅ということで、一定の面積の半分以下だったらということなんですけど、将来的には

心配してるんですよ。そういうことが起きないとも限りませんし。そういうことでお聞きしたんですが。県のほうが「人間サイズのまちづくり」ということで、店舗を兼用している状況であればよいということでもありますので、これ以上は言いませんけれども、事務所とかでしたらあまり影響も少ないですけども。指摘だけしましたけども、今後めめないように指導していただきたいなと思います。要望にしておきます。

○小浦委員 芦屋の場合、山手の住宅地中にもお店が入ったりとかしてますよね。全体の動きとして、住宅だけじゃなくて、その場所に合ったお店というのであればいいんじゃないかというのは大きな流れとしてあると思うんですよ。ただ、気になさられているのは、臨海地の戸建て住宅の中に合っていないお店なので多分問題が起こるかもしれない、ということかなというのがあるのかと思います。住宅だけという作り方は問題として指摘されてきた部分であって、今後、高齢化が進んで、歩いてちょっと買えるとか、喫茶店に入るとか、そういうまちの良さみたいなものは、重要ではないかと言われてきていますので、それをどうやってその地域でうまくつくっていくかということだと思うんですね。

○松木委員 営業時間とか深夜までやるとかいうことになると、近所の人は大変だと思いますよ。そうかといって、営業時間を何時から何時までと言え、営業としては大変でしょうけど。そこら辺をどう折り合いをつけるかというところだと思います。心配するのはにおいと音です。近所の人はどう考えられるのか。トラブルが起きなければそれでいいですが。

○小浦委員 起きて反省してもらって、それで音を小さくするとか工夫をするとかいうことは然るべきだと思うんですが。

○いとう委員 レストランがあって、周りの土地は全部売れてないんですかね。秋くらいに行ったことがあるんですが、窓を開けてて、音楽もかかっていたんですね。あの調子が続けられると周りの土地は買わないだろうなという感じはあるのかなと。

○森委員 今回の計画の東側の造成中のところなんですけども、雑草が生えて、去年見たところによると、住居を持たない方が住んでらっしゃいますよね。どうこうというわけじゃないんですけど、全体がどういうふうになっていくのかが、造成する中では大きな課題かと思うんですけど、その辺は、東側の造成中の土地も考え方があればこの機会に確認させていただきたいなと思います。

○林都市環境部参事 委員ご指摘のとおり、D3、D4ということで、東側の2期について今後分譲していくということは聞いておりますけど、宅造の工事に入るまでの間につきましては、県企業庁が土地の所有者ということでございますので、適切な管理をしていただくように市からお願いするというので、これまでも草刈には入ってもらっています。

○森委員 これからの方針というか、利用計画については。

○林都市環境部参事 利用計画は、今のところ、住宅を考えておるんですけども、全てが低層かどうかということにつきましては、市と協議をしているところです。

○森委員 さっき海からの景観ということがありましたけども、最近の状況を海から見ていないんですが、中から見てもこの辺は少し荒れたというか、草刈はしていたとしても、放

置状態というのは明らかでして、これから造成が進んで涼風町にお住まいになるようにするには、早くに方針を出すか、何か示さないことには進んで行かないのかなど。ましてや護岸、海岸沿いの土地ですしね。そんな印象を持っています。

○近藤会長 時間も押して来ておりますので、今日はこの辺りで。

最後その他案件で事務局から。

○事務局（白井） 次回、平成23年度第4回都市計画審議会を3月下旬に開催したいと考えております。よろしく申し上げます。事務局からは以上です。

○近藤会長 本日は長時間の審議ありがとうございました。マスタープランの答申案件につきましては私の責任で処理いたします。ありがとうございました。

— 閉 会 —