

平成25年度 都市計画審議会

日 時	平成25年11月26日(火) 15:00~17:00
会 場	消防庁舎3階 多目的ホール
出席者	<p>会 長 近藤勝直</p> <p>委 員 羽尾良三, 工藤和美, 武内達明, 駒井陽次, いとうまい, 福井美奈子, 帰山和也, 常城晋治 (阪出委員代理)</p> <p>事 務 局 岡本副市長, 宮崎技監, 林都市建設部参事, 東都市計画課長, 森本建築指導課長, 永瀬経済課長補佐, 白井都市計画係長, 生友都市計画課係員</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	なし

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) 説明事項

① 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
(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)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)

② 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の変更
(芦屋市決定) 都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更

③ 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)生産緑地地区の変更
(芦屋市市決定) 岩園7生産緑地地区の廃止

○事務局(東) 定刻になりましたので、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努めさせていただきます都市計画課の東と申します。よろしくお願いいたします。会議に先立ちまして、お手元の資料のご確認をお願いしたいと思います。事前に送付させて頂いております「資料」と、本日お席の方に、「会議次第」、「出席予定者名簿」、それから当日配布資料といたしまして「地区

計画の変更案に係る意見書及び市の考え方」，一枚ものが机の上にあるかと思えます。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お願いいたします。

○近藤会長 皆さんこんにちは。本日は遅がけにお集まり頂きましてありがとうございます。若干欠席の方もおられるようでございますが，早速始めてまいりたいと思えます。それではまず通例ですが，会議の公開についての取り扱いでございますが，本市の情報公開条例第19条で，一定の条件の場合で委員の3分の2以上の多数により非公開を決定した場合を除き，原則公開としております。この一定条件とは同条例第19条の第1号で，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時，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とするものはございませんので，公開にするということにしたいと思えますが，よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

では公開を進めさせて頂きます。

傍聴者おられますでしょうか。

○事務局（東） ございません。

○近藤会長 ありがとうございます。それでは，議事に入ってまいります。本日の会議の成立について，事務局からお願いいたします。

○事務局（東） 本日の出席状況ですけれども，駒井委員は遅れるとの連絡がございます。それを除きまして定員14名の内8名の出席を現在頂いておりますので，過半数を超えておりますので，会議は成立しております。なお，兵庫県の阪神南県民局西宮土木事務所長の阪出裕昭委員につきましては，本日委任状が提出されておまして，芦屋市都市計画審議会運用規則第4号に基づき代理出席が承認されておりますので，代理人といたしまして西宮土木事務所の常城晋治まちづくり参事に出席していただいておりますのでよろしくお願い致します。以上でございます。

○近藤会長 では次に，会議録署名人の指名をしたいと思えますが，羽尾委員という委員にお願いしたいと思えます。よろしくお願い致します。

本日の議題は，会議次第に記載されてますとおり3件の説明事項がございます。この番号のとおり進めてまいりたいと思えます。

○近藤会長 まず1番でございます。阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）用途地域の変更，高度地区の変更，防火地域及び準防火地域の変更（芦屋市決定）について，事務局から説明をお願いいたします。

○白井都市計画課係長 それでは，説明事項といたしまして，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，高度地区の変更，防火地域及び準防火地域の変更（芦屋市決定），3点の変更がございますが，同一箇所におきましての変更で

ございますので、これらを一括して説明をさせていただきます。

都市計画課の白井と申します。よろしくお願いいたします。恐れ入りますが、座って説明をさせていただきます。

それでは、事前にお配りしております資料の、インデックス①が、これより説明をさせていただきます。用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更に関する内容となっております。

まず、はじめに、用途地域の変更に際しましての、都市計画の手続きについて、説明をさせていただきます。今回変更いたします、用途地域につきましては、芦屋市では、前回、平成21年4月に変更を行っておりまして、今回は、それ以来の変更ということになります。この時の変更内容ですが、区域区分の変更ということで、市街化区域と市街化調整区域の範囲、いわゆる、線引きの見直しが行われまして、これにより、用途を定める区域が変更したということによりまして、都市計画の変更を行ったものでございます。ですので、用途の見直し等に伴います、市街化区域における用途の変更といたしましては、さらにその前の平成19年4月以来ということになります。なお、芦屋市は都市計画といたしましては、芦屋市を含む7市1町からなります、阪神間都市計画区域ということになってございますが、この用途地域の変更ということの都市計画の手続きといたしましては、阪神間という広域的な見地から土地利用の整合を図るために、兵庫県が都市計画決定をするものとなっております。これまで昭和48年の当初決定から以降、兵庫県下の一斉の見直しとして概ね5年ごとを基本として変更を行ってきておりました。平成19年の時の変更につきましても、この一斉見直しによりまして変更を行ったものでございますが、今回の変更につきましては、県下一斉というものではなく、芦屋市で別途行うものとなっております。ですので、これまでとは少し違うタイミング、進め方での変更ということなる訳ですけれども、これにつきましては、まず、今申し上げましたように、用途の変更につきましては、県が決定する都市計画ということでしたが、前回の変更からこれまでの間、平成23年度になりますけれども、国の分権一括法案によります権限委譲ということで、当時、兵庫県のほうで、この法改正に先行しまして「知事の権限に属する事務に係る事務処理の特例に関する条例」これの改正が行われまして、これまで県決定となっておりますところを市が決定する都市計画ということに変更されております。

ただし、このように、市決定の案件になったとは言いますものの、やはり、これも先程も申し上げましたように、用途地域の変更にあたりましては、広域的な観点から、その時期や、内容の妥当性などにつきましては、やはり県との協議、調整が必要ということでありまして、基本的な方針としましては、概ね5年に1回の見直しということにはなっておりますが、今回変更を行う区域であります、南芦屋浜地区のように、事業が進行している区域に関する変更につきましては、その対応として、進捗に応じた変更が可能というような見解を得ておりますことから、定期的な見直しに併せてではなく、事業の進捗により、土地利用として一定の区域がまとまった段階といたしま

して、この度、変更を行おうとするものでございます。

なお、用途地域の変更につきましては、権限が委譲されたものということでございますが、同じく今回変更を行います、高度地区、ならびに防火地域及び準防火地域につきましては、従前より市決定の案件ということになってございます。以上が、手続きに関しての変更点です。

続いて、今回、変更を行う対象の区域、および内容についての説明をさせていただきます。

今回変更を行います、南芦屋浜地区につきましては、兵庫県企業庁によりまして、潮芦屋プランに基づいたまちづくりが進められているところでございますが、変更する区域といたしましては、前回の見直しの時点から、まちづくりの進捗に伴いまして、すでに地区計画が定められている区域を含めまして、土地利用が確定した地区について、潮芦屋プランおよび地区計画の内容に沿った形での、用途変更を行います。併せて、用途地域の指定と連動する補完制度として、高度地区の指定、及び準防火地域の指定を行うものでございます。

恐れ入りますが、資料のほうでインデックス①の表紙をめくって頂きまして、資料1ページをご覧ください。「用途地域等変更箇所一覧表」といたしまして、今回の変更内容についてまとめておりますものでございますが、変更する区域につきましては、表にあります①から③ということで、南芦屋浜地区で3区域ございます。①と③が海洋町、②が涼風町ということでございますが、位置関係につきましては、恐れ入りますが、併せて資料の2ページ目、3ページ目をご覧ください。ページ毎で向きが変わっておりますが申し訳ございませんが、資料2ページの「変更総括図」の赤枠の部分、それから、3ページになりますが、「変更区域図」として、この中で着色をしております部分、こちらでも同様に①、②、③と記載しておりますが、この3箇所が変更を行います区域となっております。なお、資料2ページの「変更総括図」につきましては、現時点での用途地域図ということになってございまして、変更区域の赤枠部分、①から③までは、いずれも、現在、第1種住居地域となっている区域でございますが、今回、それぞれの区域について、今後の土地利用方針に応じたものとして用途変更を行うものでございます。この用途地域の変更ならびにその他の変更の内容につきましては、資料1ページのほうでまとめておりますので、こちらに沿って説明を続けさせていただきますが、位置につきましては、恐れ入りますが、資料2ページ、3ページでご確認をお願いいたします。

まず、①、海洋町の2.7ヘクタールの区域でございますが、用途地域といたしましては、第1種低層住居専用地域に変更し、容積率を80パーセント、建ぺい率を40パーセントといたします。また、用途地域の変更に併せまして、高度地区を第1種高度地区に指定いたします。こちらの区域につきましては現在、低層住宅地としてまちづくりが進められているところでございまして、地区計画におきましては、平成22年7月に、低層住宅地区といたしまして、地区整備計画の区域に追加がされてお

ます。今回、第1種低層住居専用地域に変更することによりかかる規制につきましては、既に、この地区計画による、「建築物等に関する事項」等で定められているものということになりますので、今回、この地区計画の内容にあわせた形での用途変更を行うというものでございます。

次に、②、涼風町の19.8ヘクタールの区域でございますが、変更内容といたしましては、①と同様の内容となっております。こちらにつきましても、同じく、低層住宅地としてまちづくりが進められている区域でございますが、これまでも、進捗状況に応じまして、段階的に、地区整備計画の区域を部分的に追加してまいりましたが、今年度ですけれども、②の区域の全体で、地区計画の、低層住宅地区ということになっておりますので、同じく、この地区計画の内容にあわせた形での用途変更を行うということになってございます。

続きまして、③、海洋町の4.2ヘクタールの区域でございますが、用途地域といたしましては、近隣商業地域に変更し、容積率を200パーセント、建ぺい率を80パーセントといたします。また、用途地域の変更に併せまして、高度地区を第4種高度地区、又、新たに準防火地域に指定をいたします。こちらの区域ですが、今年度に、これまでもご審議をいただいております、フリーゾーンの区域ということでございますので、繰り返しの説明となりますが、今後、兵庫県企業庁により、事業提案競技が実施されまして、都市計画マスタープランおよび潮芦屋プランの方針に沿った、商業系の土地利用ということで、マリーナを活かしたにぎわいとなる施設の誘致が行われる予定ということになっております。

また、この後の議題でもあります、地区計画の変更といたしましても、マリーナ地区として、区域の追加を予定しておりますので、①、②同様、土地利用および地区計画の内容に沿った用途の変更ということでございます。

各区域の変更内容についての説明は以上でございます。

なお、資料のほうで、今、説明の中でご覧頂きました以降のページ、5ページ以降になりますけれども、こちらにつきましては用途地域、高度地区、準防火地区それぞれの都市計画の変更についての法定図書および詳細資料として添付をしておりますが、その内容につきましては、今説明をさせて頂きました1ページから3ページにとりまとめて、説明をさせて頂いたところでございます。

最後に今後のスケジュールにつきましては、資料4ページをご覧ください。本日の都市計画審議会以降の予定となりますが、12月上旬より2週間、都市計画法に基づく縦覧を行いまして、その後、2月頃の開催を考えております、都市計画審議会で諮問をさせて頂きたく予定としております。

説明につきましては以上でございます。よろしく願いいたします。

○近藤会長 ありがとうございます。只今のご説明に対しましてご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○いとう委員 説明を頂きましてありがとうございます。高度地区のことについてなんで

すけれども、確認をさせて頂きたいと思うんですけれども、第四種の高度地区に指定をされますフリーゾーンのところですね、これは高さの制限を決めてるものだと思っているんですけれども、今おっしゃられている高さ制限が40メートル以上のものは建たないというような内容がこの第4種に入っているのか、第4種で定められていると今後もっと高く建つような可能性があるのかというのが、ちょっとわからないので。

○東都市計画課長 第4種高度といいますのは、ちょっと違うんですけど北側斜線と良く似た話でして、斜線制限になります。だから、頭打ちはございません。ということで、地区計画で40メートルの高さ制限を行なうことによって頭打ちを設けさせていただいておると、そういうことでございます。

○いとう委員 そういたしましたら、今回変更するところは、他のところは第1種ということなんですけれども、ここが第4種になった理由というか、土地の形状から言って第四種しかあてはまらなかったのか、第3種という選択もあったんだけど第四種になったのか、ちょっとそこら辺がわからないので教えて頂きたい。

○東都市計画課長 芦屋におきましては近隣商業について高度地区を設ける場合は第4種というセット物になってございまして、第3種というのは、43号とか2号とかそういう幹線道路について頭打ちの無い斜線制限であると。最初まっすぐ上がるところが第三種は5メートル、第四種については10メートルと、その違いだけで、あとの斜線制限は一緒ということになってございます。だからセット物、準防火地域についても基本的にはセット物ということです。

○近藤会長 高度地区で斜線制限が入り、地区計画で40の頭打ちが入ったことの見返りで、建ぺいが20ボーナスしたよと、ということですか。

○東都市計画課長 基本的に近隣商業は建ぺいは80なんです。60という所もごく一部ございますが、基本は80になってございます。

○近藤会長 変更前が60なんでね、ボーナスかなと。

○東都市計画課長 セットというふうに理解いただいたら結構かと。実際ここで80パーセントは使えない。別の諸条件ですか、コンペ要件がございまして、80いっぱい使えないと思います。

○武内委員 今の高度地区なんですけれども、①、②のところは第1種高度地区だと。そうすると第1種は10メートルになるのかどうか、その辺の質問と、それから変更の考え方のところの文言なんですけれども、今後の土地利用が確定された地区について用途地域等の変更を行うと。土地利用が確定された地区について変えるというふうにするんですけれども、今後もどんどんどん変わっていくのかなという気もするんですけれど、ちょっと文章的な表現ですね。それともう1点ですね、②のところですかね、何か仮囲いみたいなやって何か建築やっているのかどうか、商業施設に行ったときに見た感じだったので、遠くからだったのでわからないんですけれども。そういうことがあるのか。その3点をご質問したいんですけれども。

○東都市計画課長 まず、第1種低層住居専用地域につきましての、高さ制限10メート

ルというのは用途地域で決まっているものです。だから高度地区ではございません。高度地区は斜線だけです。高度地区で頭打ちが設けられるのは第2種高度地区、第1種、第2種の中高層住居専用地域では高度地区で15メートルの頭打ちというのが設けられております。それ以外で頭打ちを設けるのは高度地区ではございません。それと2つ目の説明の②のところの仮囲いについては、どこのことですか。

○武内委員 ③というところがありますよね。その南側の辺りで、何かありそうな気がしたんやけど、特には何もやってないですか。第1種低層のところでも囲いみたいなのが建ってるように思うんですけども。

○林都市建設部参事 おそらくセンターゾーンと言われるところ、フリーゾーンの少し西側なんですけど、そこでエステSPAを建設してるんです。それじゃないですか。来年の3月オープンに向けて工事をやっておりますので、かなり大きな仮囲いになっております。それが見えてるんじゃないかと思います。

○森本建築指導課長 フリーゾーンの対岸のほうはマンションを建設されております。これは1低専じゃなく、1住居のところ、現在マンションを工事中でございます。

○武内委員 ということは②のところの白い部分で、何かかかっているということですか。

○森本建築指導課長 9ページの総括図で見て頂きますと、ちょうど1種住居、丸が入って60の200と書いてあるところなんですけれども、このゾーンで今、マンションが。ここは、高度地区はかかっておりませんが、地区計画の中で制限した範囲の中で工事が進められております。

○東都市計画課長 今回の1低専の部分じゃないところです。

○武内委員 文言の部分ですが、例えばね、土地利用が確定したから、そう言いたくなかったら、土地利用が変わったから、要はそういう。「今後の」という文言が入ってるのがもうひとつね、ピンとこないんですけど。

○東都市計画課長 間違いではないと思いますが、土地利用が確定された地区についても問題はないかと思います。

○帰山委員 今のご質問の関連なんですけど、エコタウンというんですか、パナホームさんがつくってる集合住宅と、太陽光発電パネルなんかを利用したそういう住宅は、集合住宅部分は②のところにはかからないと思うんですけど、その他の部分のエコタウンの部分もここから外れるんですか。

○東都市計画課長 ②の範囲内です。

○帰山委員 戸建部分は、だから、これに制限されると。

○東都市計画課長 一番南の、今回の②の部分で、マンションの部分と、その東隣に集会所と申しませうか、店舗も一部入る予定なんですけれども、このパナホームのエコタウンのコンシェルジュ的サービスを行う基地といたしまして、そういうものが建ちます。それ以外のところは公園でというかたちで。

○帰山委員 余談ですけど、その集合住宅部分は、例えば避難ビルには。

○東都市計画課長 避難ビルになってございます。

- 常城委員 その部分は第一種住居のままという。
- 白井都市計画課係長 変わる予定は今はございません。と言いますのは、この部分につきまして、事務所として使用する予定のものがございますので、そういった形の運用をするには、1中高ではできないということがございますので、ここにつきましては1種住居のままということにしてございます。
- 常城委員 南緑地からずっとあわせて周りが1種住居のままと。
- 東都市計画課長 先程説明しましたコンシエルジュ的な建物が事務所的な用途になりますので。地区計画的には1中高相当の規制にはなっていると。
- 武内委員 1ページの変更後の状況なんですけれども、例えば、用途地域については「1低専」とあり、第1種低層住居専用地域とわかりますしそれでいいと思うんですけれども、高度地区という指定をしますよということ、地図を見ないとわからないということがあるので、例えば、第1種高度地区とか、下に書いておりますように括弧書きでも書くというふうにしたほうが、地図と両方併せて見なければいけないということが改善されるんじゃないかなと思うんですけれど。
- 東都市計画課長 そうですね、括弧書きでも、次回記載しておきます。
- 武内委員 芦屋市は割と高度地区いうのを全体に決めていってますけれども、都市計画区域は。若干隙間があるというか、用途地域とは若干の差があるのは、その辺はどういう形で決めていってるわけですか。
- 東都市計画課長 例えて言うなら、北側のシーサイドタウンの部分、いわゆるアステムといわれている地区につきましては、用途的には1種住居、建ぺい60の容積200ですけれども高度地区の指定はしてございません。一団地で計画する中で一定の配慮をされてやっている部分がございます。そういうことで高度の指定がございません。それと併せて言うなら、東側の県の住宅供給公社のラヴェールが建っている部分についても、1中高ですけれども高度指定はございません。ですから、シーサイドタウンそのものについては用途地域を定めて、高度地区について1中高で決めておるのは、テラスハウスの部分であるとか共用部分のある戸建住宅ぐらいですかね、1中高でしたら。それ以外の1中高については、学校があるところの予定については高度地区の指定をしている部分がございますけれども、県の住宅供給公社、ラヴェールであるとか、中層の集合住宅の部分については、高度地区を設けないかたちでのまちづくりを展開しております。逆に言いますと、アステムがありますんでね、高さを抑えないでより空地がある、そういうまちづくりをコンセプトに、まちをつくっておるのがシーサイドタウンという理解の下で高度地区を外している理由があると思います。ただ南芦屋浜については、用途が決まれば、それに適切な用途地域等とそれに付随した高さ制限を設けようと。ただ既に建っている災害復興住宅であるとかについては高度地区の指定がございません。今回、フリーゾーンについては、いろいろ議論がありましたけれども、既に在るチャーミングスクエアの一番高いもの以外の建物とほぼ同じ高さになるような規制を、地区計画という形で。前にも説明させて頂きましたけれども、

予定といたしましては、南芦屋浜の土地利用が全部決まりましたら、高さのあり方という形を整理いたしまして、何らかの形での高さ制限を設けようという予定にはしております。これは議論があつて、無いほうが良いということであれば無くなる可能性もあるかもしれませんが、基本的には高さ制限を設けようかなという予定はしております。

○近藤会長 いかがでしょうか、よろしいでしょうか。本件はこのあと法縦覧を経て2月頃本審ということになります。

では、議題の2つ目に参ります。阪神間都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更についてお願いします。

○白井都市計画課係長 それでは、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）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、説明をさせていただきます。引き続き白井のほうで説明させていただきます。よろしくお願ひいたします。恐れ入りますが、座って説明をさせていただきます。

それでは、事前にお配りしております資料の、インデックス②が、説明をさせていただきます、南芦屋浜地区地区計画の変更に関する内容となっております。なお、今回変更する計画の内容につきましては、前回、10月1日の都市計画審議会におきまして、条例縦覧前の説明をさせていただいており、資料の内容といたしましても前回からの変更はございませんので、恐れ入りますが、内容の説明につきましては省略させていただきます。

本日は、条例に基づき行いました、縦覧の結果と意見書提出状況について、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。

縦覧期間といたしましては、平成25年11月5日から19日までの2週間、縦覧場所は都市建設部都市計画課で行いまして、縦覧者数は6名でしたが、そのほか、期間中、電話等のお問い合わせにつきましても数件ございました。それから意見書の提出につきましては、2通ございました。その後ろに括弧書きで316名としておりますが、こちらにつきまして、再度精査いたしましたところ313名でございましたので、申し訳ございませんが、この場で訂正をさせていただきます。意見書の2通につきましては、1通はこの313名の方によります連名のもの。もう1通は連名されている方のうち1名の方が個別に意見書を提出されたものとなっております。なお、この313名の方につきましては、フリーゾーンに隣接する高層建築物にお住まいの方及びそのご家族の方となっております。この提出されました「意見書の内容」それから「市の考え方」につきましては、本日お席のほうに、当日配布資料としてお配りしておりますA4の1枚の資料となりますので、こちらで説明をさせていただきます。

表にしております左側が「意見書の内容」でございまして、ご意見の全文を記載したもので、右側がそれに対する「市の考え方」となっております。

ご意見の内容といたしまして、まず、意見書1でございしますが、そのまま内容を読み上げますと、「マリーナの空地に40メートルの建物を建てることを断固反対しま

す。」というご意見，こちらが連名でいただいているものでございます。このご意見につきましては，今回縦覧を行いました，地区計画の案の内容ということにおきましては，新たに地区整備計画の内容として追記しました，マリーナ地区における，建築物の高さの最高限度，これを「40メートルとする。」という案に対しまして，40メートルよりもさらに高さを抑えた制限を設けるもの。という趣旨のご意見との理解をさせていただいております。その上での市の考え方ということになりますが，これにつきましては，フリーゾーンの土地利用について，7月に実施をいたしました市民意見募集の中でも同様の主旨のご意見をいただいておりますので，それに対する市の考え方を再度申し上げる形ということになりますが，当初の案として，既存施設（ザ・レジデンス芦屋スイート）までの高さを基本とする県企業庁の考えに対し，市民意見募集でのご意見を踏まえ，一定の高さに抑える制限を設けること等について協議を行ってまいりましたが，都市計画マスタープランにおける土地利用方針の実現および，周辺建築物の現況から，高さの制限として40メートルが妥当である。という考えでございます。

続きまして，意見書2でございますが，こちらにつきましてはご意見の内容から要旨と思われる部分を申し上げまして，それに対しての市の考え方という形で説明をさせていただきます。

まず，はじめの段落の部分ですが，「7月の意見募集において，40メートルの高さの建造物を建てることを可能とする案に反対する意見書を提出したが，地区計画の原案において，高さ制限の変更がなされていないため，再度反対意見を表明する。」というご意見。こちらにつきましては，意見書1と同様，建築物の高さの最高限度についてのご意見と考えますので，市の考え方といたしましても，意見書1と同様の記載とさせていただいております。

続いて，2段落目の後半部分になりますが，「高層建築物が建てば，周囲に圧迫感を与え，マリーナを囲む独特の景観を破壊することになり，周辺との調和が図られない」というご意見。こちらにつきましても，市民意見募集で頂きました，「景観に配慮した建物を希望」また「眺望を害さないでほしい」といったご意見と同様の主旨と捉えましての，市の考え方ということになりますが，回答といたしまして，芦屋市では都市景観条例に基づき，景観に大きく影響を与える建築物等については景観アドバイザー会議において個別に事業者および設計者と協議を行い，景観の向上に努めております。また南芦屋浜地区は，「景観に配慮した海に親しむまちづくりを目指す」とする景観形成地区に指定しており，今後，県企業庁が実施する事業提案競技の選考にあたっては，景観形成地区における「景観形成方針・景観形成整備計画」の配慮事項に基づいた審査基準となるよう，協議を整えております。

次に，裏面に移って頂きまして，始めの段落の部分ですが，「親水住宅地区の南側に周辺住民も楽しめるような施設を備えたホテル建てれば，今後建築を予定されております，マンションとも調和し，賑わいを形成できるのでは。」とのご意見。ここで，

親水住宅地区の場所につきましては、事前にお配りしております審議会資料の41ページをご覧ください。ちょうど真ん中あたりの茶色で縁取られた区域、こちらが親水住宅地区となっております、この南側ということですが、この部分につきましてはまだ地区整備計画の区域としては定めていない区域でございます。この部分の土地利用ということにつきましては、今回の地区計画の変更内容とは直接関係するものではございませんが、親水住宅地区南側の土地利用について、市の考え方といたしましては、都市計画マスタープランおよび、潮芦屋プランにおける土地利用方針では、係留施設付住宅地としており、また周辺の低層住宅地区としての土地利用を踏まえますと、賑わいとなる施設を誘致することは適切ではない。というように考えております。

最後に、その次の2段落目の部分になりますが、フリーゾーンについて、「災害時の救援物資等の保管場所となる建物を建て、その他のスペースをカフェ、駐車場、緑地等に利用しては」といった主旨のご意見。こちらにつきましては、まず、フリーゾーンに誘致される施設といたしましては、今後、県企業庁が実施する事業提案競技において、都市計画マスタープランおよび、潮芦屋プランにおける土地利用方針等に合致する施設であれば誘致は可能と考えますが、災害時の救援物資については、土地利用に恒常的な制約が生じることから、保管場所とする考えはございません。

以上が、いただいたご意見、ならびに市の考え方ということで説明をさせていただきましたが、以上のことから、今回の地区計画の変更案といたしましては、変更、修正を行う部分はありませんので、縦覧を行いました「変更原案」のとおりといたしまして、本日の資料に添付しております内容になりますが、こちらで都市計画の手続を進めさせて頂きたいと考えております。縦覧結果と意見書提出状況につきましては以上です。

最後に今後のスケジュールにつきましてですが、資料44ページをご覧ください。今後、用途地域等の変更と同じく、都市計画法に基づく案の縦覧を12月上旬から2週間行いまして、2月の都市計画審議会で諮問をさせていただく予定としておりますので、よろしく願いいたします。説明は以上でございます。

○近藤会長 ただいまの南芦屋浜地区地区計画の変更につきましてご意見ご質問等お願いをいたします。

○いとう委員 ご説明を頂きました、29ページの計画書のところを見せて頂きますと、土地利用の方針の中の10番が教育施設地区と説明があるんですね。それに対して41ページのほうの色分けをしている部分を見ると、どこにも教育施設地区という部分が無いんですけれども、計画書には出てきているけれども資料には全然出てきてないということに関しては、特に問題はないんでしょうかね。

○東都市計画課長 地区計画につきましては、地区整備計画と方針の2本立てになってございまして、土地利用が決まるという段階で、地区整備計画の具体的な制限を加えていっているというのが、先程の説明のとおりでございます。方針につきましては、基本的に南芦屋浜全体を、新しくつくるまちでございまして、方針はつくらせていただいて、具体的に決まる中で若干不都合な部分があったら、適宜変えている部

分もございます。その教育施設用地というのは、教育施設用地として今現在でも確保されております。ただ芦屋の小学校につきましては、現在ある小学校の数で生徒数を考えると、それでもまだ多いという現状がございます。その中で、南芦屋浜で新たに学校を作るといったことになるかということ、教育委員会も含めまして協議しております。市のほうとしましては、シーサイドタウンで2校ある部分と、南芦屋浜には現在ございませんので、あゆみ橋を通過して通学していただいている中で、理想といたしましては、南芦屋浜で1校作るほうがいいかなあという部分がございますけれども、先程言いましたように、生徒数からしますと新たに作って、逆に言いますとシーサイドタウンで片一方の学校を廃校ということになるということもございまして、そういった形がいいかということについて、今後更に詰めていきたいというふうに思っております。企業庁は企業庁としての土地利用と言いましょうか、土地処分と言いましょうか、それについても当然、今時点での考え方もございますので。それもトータル含めまして、市民にとって、児童にとって、どういう形がいいのかということ、さらに詰めていきたいということですので、確保されている教育施設用地についてはまだ決定ということには至っていないという状況でございます。

○**いとう委員** そういたしましたら先程のご説明からいきますと、方針だとかその部分では今現在を示している。今後どうなのかは、またそのときによって変更が起こるかもしれない。41ページの色分けのものに関しては、方針を示したものでなくて、現在のものを示しているのが地図ということで、物が違うという理解させていただくことでよろしいでしょうか。

○**東都市計画課長** 先程言いました方針は既に決まっておりますので、具体的な規制である地区整備計画が決まっていないという位置付けでございます。教育施設用地につきましては。

○**いとう委員** わかりました。もう一つ質問があるんですが、この41ページの、先程ご説明頂きました親水住宅地区のすぐ東側になるんですかね、低層住宅地区のところの水際というか、そこが緑色の点々で護岸になってますよね。それに対して、他の水際のところは全部公共施設地区となってるんですけど、これに関しても、護岸になっているのが、そのうち公共施設地区に変わるんですよという受け止め方でよろしいんでしょうか。緑色の点々がこの部分だけなんですよね。他の、例えば南緑地の護岸であるとか、そういうところは全部公共用地地区になっているんですよ。その違いがどうなのか。

○**東都市計画課長** 前の地区計画、マンションの部分と今回の部分含めてですけど、護岸に対して、道路があって敷地がある。点線の部分については護岸があってすぐ宅地があるというところになってございまして、その部分について地区計画で、そういう状況の上、ふさわしい内容にするということで、護岸のこの部分がそうですよと、そういうふうに位置付けさせていただいておる。この部分の護岸に対して、宅地側で一定の配慮をされた地区計画にするという意味での色分けということでございます。

その他の地区は、護岸に対して直で敷地があるということにはなっていないので、その部分の使い分けと、一点鎖線の表現をさせていただいたと、そういうことです。

○**いとう委員** わかりました。住宅の張り付き方が違うので、点線とそうじゃないのに分かれているという部分だと理解はするんですけども、ここに実際人が住み着いたときに、普通、護岸は港湾のほうが管理をするんだと思うんですけども、ここに関しても港湾が管理をします。

○**東都市計画課長** もちろんそうです。

○**工藤委員** 関連してですね、親水住宅地区も護岸に接しないで道路があるんですが。

○**東都市計画課長** この親水住宅地区につきましては、今販売している部分、茶色で塗っている部分については、特に北側の部分については、自分の家があって自家用車のような感覚で自分のクルーザーに乗り込めると。自分の敷地に対して自分のクルーザーが目の前にあると。それはセットになるということでございますので、この部分については特別ですね。そういう意味ではここも敷地が直であるということになります。ただ南側の部分について、ちょうど親水住宅地区と書いてあるのは自分の家の前に自分のクルーザーがあるということではないんですけども、その近辺にあるということになります。白抜きになっている部分についても同じような形態なんですけれども、戸建てというのではなくて、テラスハウスのような、集合住宅的な取扱いをしたいなあと、今考えられている部分ですが、まだその辺の取扱いが決まっていないという状況でございます。ただ、白抜きの部分の北側にずらっと停泊施設がございますのでね、今言われてる、ここにホテルを誘致する、という位置付けではないということでございます。

○**武内委員** 29ページのマリーナ地区についてなんですけれども、一番下のほうで耐震強化護岸を活用した震災時の救援物資集積拠点とするということで、土地利用の方針を書いているんです。それで、30ページ下側の一番下のマスなんですけれども、マリーナ地区の方向として、ここで若干「賑わいを形成するとともに」ということで、具体的などころであまり震災絡みの事柄が触れられていないので、ちょっとどうかなと思われるんですけども、何か書き加えるわけにはいかないのでしょうか。

○**東都市計画課長** 前回、地区計画の変更案という形で説明させていただいたんですけども、フリーゾーンというのは、名前が「フリーゾーン」ということでですね、はっきりとどうしようというのが決まっていない部分がございますので、当初は仮設的な使い方という表現がされておりましたので。今回、土地利用が決まりますので、そのまま表現を残しておくわけにはいきませんから、こういう変更をさせていただきますけれども、地区整備計画につきましてはですね、他の地区と表現をあまり大きく変えないような範囲の中で、現状の土地利用にあった表現という形にとどめさせていただいたということでございます。そういうことで、土地利用が全部決まりましたら、もう一度高さ制限を含めて地区計画全体をより現状に合った形での表現に変えさせる

検討をしていきたいなと思っております。過渡期ということのご理解とですね、あまりにも現実の土地利用とかけ離れた表現になっている部分に変更させていただいたけれども、より明確な具体的な表現は、今回は差し控えさせていただいたということでございます。

○武内委員 よくわかるんですけども、もう少しまた変わってくるという可能性もあるんですけども、そういう耐震護岸があると、そういう物資の集積場所になると、そういうことを前提にやってきたわけですから、実際の整備の方針のところでも、もう少し踏み込んだ表現ができないかなと思うんですけどね。

○東都市計画課長 我々もそういうことを思っておるんですけども、そうなりますと、ここだけが表現が浮いてしまいますんで、全体が決まった段階で、より適切な表現に全体を見直させていただいたほうがいいかなと思っておる次第でございます。

○福井委員 今の武内委員の関連になりますけれども、私も大変近い意見を持っておりまして、ここは耐震強化型護岸ということを活用した災害時の救援物資の集積拠点ということで、芦屋にとってはここだけになるわけですよ。救援物資の集積拠点というのは唯一ここだけの場所であるということ踏まえた上で、やはりそこが、今後南海トラフの地震というのも想定がされてるわけでございますし、防災の観点からも、今の説明を聞きますとあまりここだけに力を入れてというわけではないんですけども、際立った表現をするのはちょっと難しいように受け止められるんですけども、ここも大切な点ではあるかなと思いますんで、そういう観点からも、もう少し表現を書き加えていただける余地がないのかなと私も思いましたので、意見として申し上げさせていただきます。しっかりと機能するものがここにもあるんだよ、ということが分からなければいけないのかなという部分から申し上げておきます。よろしくをお願いします。

○近藤会長 実際、岸壁が壊れない程度の地震が来たときは、別にここを物資の拠点にする必要はないわけですよ。

○東都市計画課長 物資が運ばれる時は船で、ということで。災害の時はここを活用すると。だから被害の大きさによるということですね。

○近藤会長 他の護岸がすべてやられたらここだけが残っていると。そんな状況の時にここに戻ってくるのはまずできないですよ。取りに行くのも行けないですよ、陸地がだめなら。

○宮崎技監 陸上から物資が輸送できるときは、多分陸上からということになると思います。ただ、陸上からの行き来ができなくなった状態の時には、ここを使わなければならないんですけども、ここに到着したとしても、先程ご指摘ありましたように、ここから運ぶのに少し問題があるところも無きにしも非ずというところがございます。

○東都市計画課長 ただ、一回は船で運んできたやつを、陸送ができなければヘリコプターとかですね、一旦仮置きしておいて、動かすということがあるのかもしれない。

○近藤会長 市はヘリコプターはあるんですか。

○東都市計画課長 無いです。自衛隊とかで調達して。そんなことが無いように祈ってお

りますが。

○近藤会長　そういう意味でもあまり言わなくてもいいんじゃないかということですね。

強く表現しろというご意見もありますが、このぐらいでもいいのかなとも思います。

○東都市計画課長　今、コンペをしようとしておりますので、コンペで当選された施設がどのようなものなのかということにも依りますので、あまり具体的には書けないと。

○武内委員　前の時にも若干議論したんですけれども、コンペの時にもある程度、震災時の協力ということもお願いするとか、そんなことを言われたように思うんですけれども、そういう意味もあって何か書いておけばいいかなということで。方針で決まっておるわけですから、具体のところでも若干触れるというのはありえるような気はするんですけれどもね。

○白井都市計画課係長　補足と言いますか、今委員がおっしゃっている部分というのが30ページの下の部分ですよ。こちらは建築物等の整備の方針という内容でございますので、建築を伴わない施設ということになるかと思っておりますので、こちらで書くというのはふさわしくないのかなというように考えております。

○帰山委員　お隣の西宮市さんであるとか神戸市さんでのね、耐震護岸の状況ってのはよくわからないんであれなんですけど、少なくとも芦屋市にはここしかないの、南側の公共施設地区ですか、こういうところに船を着けたとしてもですね、多分荷物の陸揚げというのはいろんな困難を伴うし、揚げたとしてもそこから輸送するのにですね、様々な困難を伴うようでは困りますので、そういうことから、この耐震護岸を有効利用できるような、そういうコンペをして、例えば東側の岸壁のところをね、通路といいますか、北に向いてのですね、有効な通路を確保するという事は、当然コンペの中に条件として入れるべきです。入れなければまったく解せませんし。あと、陸揚げした荷物を仮置きするような施設をですね、確保してもらわなければ。一番南になるのかどの部分になるのか知りませんが、確保するようなことも、当然コンペの条件に入れないと思えます。それさえ確保できればいいんじゃないかなと思いますけど。あとは、護岸がいくらしっかりしててもですね、この水深が深くできなかつたら船は着けませんので、それはまた別の問題なんですけど、それはそれで尼港さん等としっかり協議をしてもらって、水深の確保を定期的に浚渫してもらおうということもやっていかないと利用ができないと思いますので。それさえ、北を向いての通路さえ確保ができればいいんじゃないかなと思いますけれども。

○林都市建設部参事　今のコンペの募集要項にはそれをすべて入れていただくということで協議が整っておりますので。

○常城委員　前回出席していなくてよくわからないんで申し訳ないんですけれども、意見書が今出ている中で、高層建築物が建てば周囲に圧迫感を与えるという意見の中でですね、市の考え方として「周辺建物の現況から」という部分、高さ制限として40メートルが妥当だというふうに書かれておるんですけれども、要は周辺の高さはどんな状況なのか。例えば真北であります、このザ・レジデンス芦屋スイートの最高高さ

か、周辺の高い建物がどんな感じで建っているのかというのを、ちょっと説明を。

○林都市建設部参事 資料を本当はお配りしたらいいんですけども、まずチャーミングスクエア、今のレジデンス芦屋の、フリーゾーンの真北側の一番高い建物が79.7メートル、ほぼ80メートル、倍ほどあります。同じくレジデンス芦屋の別の棟が2棟他にあるんですけども、それが37メートルと36メートル。それから復興住宅ですね、市営と県営住宅があるんですけど、それがだいたい38メートル、ほぼ40メートルぐらいの高さです。

○武内委員 先程の耐震岸壁絡みなんですけれども、コンペの条件に入れているという形での説明をされたように思うんですけども、もちろんそういう条件で縛っていくということもあるんですけども、基本構想ですか、地区計画としてあるんだという、そのものに基づいて条件が付くわけですから、逆に開発者の側にしたら最初からあるほうが気持ちいいわけですよ。後でコンペの要件で入れるというほうが、言うたら後出しですよ、そんな気が私はするんですけども、それでも入れ難いですか。

○林都市建設部参事 もう一点はね、芦屋市の地域防災計画があるんですけども、そこで今の、要は船舶による救援物資の集積拠点地というのは明記してますので。コンペの時にもその説明をさせていただいて、事業提案者はそれに沿ったものにするということ言うてますんで、この地区計画だけで縛るというんじゃないくて、別の計画でそういう位置付けだということも説明してございます。それを募集要綱の条件に入れたという経過です。先程、建築物の制限のところでもそこまで書くのは難しいということで、29ページのほうの土地利用の方針では、ここではっきりそれを明記してますので、それで市としては十分相手方には伝わるだろうという判断をしております。

○いとう委員 今回、地区計画の変更をお示し頂きまして、ご説明にありました、あと残っているのが親水住宅の南側と、市営住宅の南側と、ビーチのすぐ東側だけに、残りがあると思うんですけども、このあたりの決定なんかは、企業庁さんのお考えもあると思うんですけども、スケジュール的にはどんな感じだと、芦屋市としてはお考えになっておられますでしょうか。

○東都市計画課長 潮芦屋プランの終結と言いましょか、そのスケジュールから言いますと、一応来年度中ぐらいには概ね決めてですね。土地利用が決まったら、潮芦屋プランというか全部の住宅地区というか、施設が完成して住民がお住まいになったりとか施設が使われるかという、それはまたタイムラグがございまして、概ね来年度ぐらいには大体土地利用的な部分の方向性は決まるのかなと思います。

○近藤会長 意見書についてはいかがでしょうか。ではこの件、よろしいでしょうか。

では最後になります。生産緑地の岩園7生産緑地地区の廃止の件でございまして。

○生友都市計画課係員 それでは、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）生産緑地地区の変更（芦屋市決定）岩園7生産緑地地区の廃止」について、説明をさせていただきます。都市計画課の生友と申します。よろしくお願ひいたします。恐れ入りますが、座って説明を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③からが、これより説明をさせていただきます。岩園7生産緑地地区の廃止に関する内容となっております。初めに、生産緑地地区の制度及び都市計画決定の経緯について簡単に説明をさせていただきます。

まず、生産緑地制度についてですが、生産緑地地区制度は、都市化の発展に伴い、市街化区域内において緑地機能に優れた農地等が無秩序に市街化され、生活環境の悪化をもたらさないよう、また、計画的な市街化を図る上で支障を生じないように、農地等を計画的に保全し、良好な都市環境を形成することを目的とするものです。都市部における農地は、緑地としての都市計画機能と住宅地供給の両面の目的を持つことから、宅地化農地として宅地化を促進するものと保全農地とするものとの区分を明確化し、それぞれの区分に応じた適切な都市計画上の措置を講じることが必要とされます。保全する農地等について、その緑地機能を積極的に評価し、より計画的・永続的な保全を図ることで、農林漁業と調和した良好な都市環境を形成するため、平成3年に生産緑地法が改正されました。平成3年の生産緑地法の改正と併せて、三大都市圏特定市に係る農地関連税制が改正されておりまして、生産緑地地区につきましても宅地化農地と比べ、税の優遇措置がとられております。生産緑地の指定要件としましては、一団の土地がまず500平方メートル以上で、かつ営農を継続できるものとなっております。また地区内の規制としましては、宅地、事務所等の建築や宅地造成が規制され、農地として以外の土地の使用ができないこととなります。ここで、土地所有者の権利救済の観点からですね、一定の要件を満たすものにつきましても、時価での買取りを市町村長に要求することができます。この一定の要件というのが、指定後告示日から起算して30年を経過した場合、それから農林漁業の主たる従事者が死亡した場合、もしくは農林漁業に従事することを不可能にさせる故障を有した場合、また、疾病等により従事が困難であるなどの特別の事情がある場合、などが挙げられます。この買取申出が出されますと、市町村長は特別な事情がない限り、買い取るものとされております。

芦屋市における生産緑地地区の指定とその後の経緯についてですが、一般的な生産緑地地区の都市計画決定までの流れといたしましては、生産緑地地区は、営農を前提としておりますため、宅地化する農地と保全する農地とを区分し、農地所有者の意向、農業委員会及び農業協同組合の協力を得て計画案をまとめ、都市計画決定されます。本市におきましては、平成4年10月6日付、芦屋市告示第109号で六麓荘生産緑地地区ほか12地区の計13地区を都市計画決定しております。その後、営農者の故障、死亡等の理由によりまして、平成8年に岩園8、平成9年に岩園6、平成14年に岩園1、平成16年に朝日ヶ丘1、平成17年に朝日ヶ丘2生産緑地地区の計5地区が廃止され、現在に至る、というのがおおまかな経緯でございます。

続きまして、今回の、岩園7生産緑地地区の廃止についての内容に移らせて頂きます。資料47ページをご覧ください。

総括図の中央の辺り、右よりに示されております赤く囲った部分が、現在芦屋市内

で生産緑地地区に指定されております箇所でございます。六麓荘町，岩園町，朝日ヶ丘町の農地の一部を指定しておりまして，今回廃止となります地区を含めて，全部で8地区でございます。この内，赤で塗りつぶした部分，岩園7生産緑地地区を廃止するというのが，今回の都市計画変更でございます。廃止される生産緑地の面積は1，140平方メートルとなっております。詳しい位置図につきましては，1枚めくっていただいて，49ページ，A3の図面をご確認下さい。

今回の廃止の経緯でございますが，営農者の健康上の理由，及び後継者に営農の意思のないことから，今年度8月30日付けで本市に買取申出書の提出がございました。その後，市内部で諮りましたけれども，当該地は公共施設の具体的な利用計画のある場所ではなく，また市の財政的な面からも買取りしないとの結論に至りました。芦屋市以外の買取りの斡旋といたしまして，兵庫県及び，本市には農業委員会はございませんので，本市農業専門委員会に照会しております。県からは買取りしない旨の回答を得ておりまして，農業専門委員会においても買取り手がない状況でございます。買取りがなされないまま3ヶ月が経過しますと，地区内の建築制限が解除され，保存農地としての要件を欠くこととなります。これらの結果を受けまして，今後，営農の継続はできないということですから，廃止することがやむを得ないものと判断しまして，今回の都市計画変更の手続きを進めることとなりました。

最後になりましたが，図書の説明を一通りさせていただきます。戻って頂きまして45ページ，計画書をご覧下さい。「都市計画生産緑地地区中，下記の生産緑地を廃止する」ということで，廃止される地区の名称が岩園7生産緑地地区，廃止面積が約0.11ヘクタールとなっております。46ページが廃止の理由書でございます。読み上げさせていただきます。

主たる農業従事者の「農業に従事することを不可能にさせる故障」により，生産緑地の買取り申し出があったが，当該生産緑地の所有権移転が行われなかったため，行為制限の解除に至り，農地として計画的，永久的に保全することが困難となった生産緑地地区を廃止するものである。

47ページ，49ページが先程説明いたしました都市計画総括図，計画図となっております。51ページ以降に参考図書として「変更前後対照表」「生産緑地地区総括表」「生産緑地地区の変更前後比較表・位置図」「現況写真」を添付してございます。52ページの対照表をご覧下さい。現在8地区，計約2.24ヘクタールありますが，廃止後は7地区，計約2.13ヘクタールとなります。こちらの内容を詳しく記載しておりますのが，54ページの「生産緑地地区の変更前後比較表・位置図」でございます。一枚戻って頂きまして，53ページの「生産緑地地区総括表」は，市内の宅地化農地を含む市街化区域内農地の全面積と，それに占める生産緑地地区の面積の割合を示したものでございます。ここで一点，市街化区域内農地の面積を3.05ヘクタールと記載しておりますが，これが廃止前の数値となっております。廃止後は2.93ヘクタール，面積割合が70パーセントと記載しておりますのが約73

パーセントの訂正となります。口頭で申し訳ありませんが訂正をよろしく願いいたします。

最後に今後のスケジュールにつきまして、資料56ページをご覧ください。本日の都市計画審議会以降の予定となりますが、1月上旬より2週間、都市計画法に基づく縦覧を行いまして、その後、2月頃の開催を考えております、都市計画審議会で諮問させていただく予定としております。説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○近藤会長 はい、ありがとうございました。ただいまの件、ご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○福井委員 生産緑地地区ということで、現在芦屋市内には8箇所、約2ヘクタールの地区が指定されている状況にありまして、この生産緑地地区に指定をされるということ、そして廃止をされるといった内容についての基準を表したものがですね、要綱にあるのかなと思ったんですが、都市計画のところの要綱には無かったんですが、これは法に基づいて芦屋市では進めているという考えなのでしょうか。ご所管のところが違うのかなあと色々考えて、わからなかったのものでそのあたり教えていただけますでしょうか。

○生友都市計画課係員 都市計画決定されるにあたっての必要な条件ということになりますか。

○福井委員 元々この資料を見ましたときに、廃止ということでしたので、元々これはどういった内容で指定をされて、廃止の時にはどういった内容になっているのか、文言で確認をしようと思ったのですが、ちょっと見当たるものがなくて、わからなかった。大変基本的なことで恐縮なんですけれども、何を見たら記載がされておるのかなあと考えたので。もしかしたらこれは法に基づいたことでされているのかと思ったのですが、確認をお願いいたします。

○永瀬経済課課長補佐 こちらにつきましては生産緑地法となります。法によって処理をさせていただきます。

○近藤会長 この法令集には入っていない。

○林都市建設部参事 これには入っていないです。申し訳ないです。

○福井委員 わかりました。この後にまた見てみたいと思います。お尋ねをしたいんですけども、廃止後の土地利用というのがどのようになっていくのかなというのが、一番疑問に思うところでございます。周りの地区となじむような形で開発されて、住宅地域になっていくのかなということが、一つ推測されるわけなんですけども、元々この生産緑地法ということで、都市計画上の制度の下に指定されたという考えがあるわけですし、これが無くなることによって、住宅地として拡大されていくという現実というのに、私自身疑問が生じる場所なんです。生産緑地として指定したのであれば、公園であったりとか緑を残すような可能性というの。永続的に続くようなものなのかとも思いますが、ご説明にありまして、ここを市が買い取るということに関

しては財政の問題であるとか、もちろんその点は理解はするものなんですけれども、この時代の流れと言いますか、「農業に従事することを不可能にさせる故障により」ということで、買取りの申し出があったという説明書の内容を見ますとですね、これで3か月過ぎて制限解除となって、この先はだんだん開発されていくのかなということを考えますと、都市計画法の基本的な主旨っていう部分で、何かそぐわないといえますかね、反するような感じに受け止められるんですけれども、廃止後の土地利用というのをどういうふうに規制していくかというのも、一つの問題になるのかと思うんです。そのあたりはどのようにお考えになっているのか教えていただけますか。

○東都市計画課長 所管が確認したところ、確定ということではないと思いますけれども、やはり土地利用されてですね、売買してデベロッパーが開発するというのではなくて、土地所有者が賃貸というような形で収入を得られるような形の計画を、具体的には何も決まってないんですけれど、そういう方向で考えているんだというふうに聞いてございます。都市計画決定するという一定の手続きを踏まえて、都市部の緑地を何とか維持しようという趣旨でございます。それと併せて、そういったことに協力いただいている方についてのインセンティブとして、税法上の優遇をするということですので。ただそれについては先程の条件の中で、営農という形ですと緑を絶やさないように維持していただくという条件でございますので、それが困難だということではございましたが、やはり行政としてもそれを買取って、緑として公園化にするとかそういうことについては、現在の財政状況でなくてもなかなか難しい部分がございますので、やむを得ないかなと。趣旨からするとなんらかの形で、そういうふうな緑が残っておるといのが、我々も当然望むことではございますけれども、それはあくまでも土地所有者の理解と協力を得られないとできないことではございますので、それと併せて優遇措置を設けるといことであればですね、確実な担保があるということではございますから、それが維持できないということであれば、別の土地利用という形でお使いいただくと。ただ、ここの部分につきましては、用途地域的には一種低層住居専用地域でございますので、芦屋市の緑の保全地区という形の位置付けがございまして、基本的には風致地区の半分、これくらいの規模だと半分以上の面積の緑化を条例で義務付けておりますので、全く緑が無い、ゼロになるということではない。宅地であってもですね。マンションであればマンションで、住みよいまちづくり条例で緑化の一定の要件がございまして、宅地分譲であるにしろ集合住宅であるにしろ、何らかの形で緑は残るといシステムにはなっておりますので、ゼロではないですよといのが、少しは慰めになるのかなというふうに思っております。

○福井委員 わかりました。なかなか難しいのかなあというふうには思っておりましたのですが、ここは最初に指定されてからどのくらい経つのでしょうか。

○東都市計画課長 平成4年の見直しからです。

○羽尾委員 まったく違う観点からなんだけど、これはずっと農地だったんでしょ。隣地との固定資産税の評価額の差というのはどれくらいあったんですか。とはいのはね、

買い取りについてご本人の希望と、その金額的な兼ね合いでおたずねしてるんですけども、もしプライバシーのことで問題があるんだったら結構ですけど、それに触れない範囲で、どのくらい数字が違うのか。この生産緑地であるというのと、それが外れたときの評価額がどれくらい違ってくるんですか。それがわかればなと思ったんですけどね。ちょっと教えていただければ。差し支えなければ。都市計画とあんまり関係ない質問なんで申し訳ないけどね。ただ、都市計画のほうから言えば、市が買い取る条件ということで、例えば、事業のためにやるわけですから、法律に基づくと、所有者との協議に依るということになってると思うんですね、価格が。だからその協議で向こうが何億とおっしゃった。対して市はどんな考えだったのかと。何億じゃだめだけど、これくらいならという話をしたのかどうか、というようなことも含めて。

- 近藤会長 無関係じゃないと思いますよ、金額がふっかけてきたんであればね。
- 永瀬経済課課長補佐 固定資産税上の評価額を基には価格の算定はされておられません。評価額は固定資産税額を算出するためのものです。
- 羽尾委員 それはわかっているんですよ。時価じゃなくてね。どれくらい違うんですかと、普通の宅地と。隣地なんか全部宅地でしょ。で、これは生産緑地ってなってるんですよ。生産緑地で持ってた1, 100平方メートルと、宅地とし持ってる1, 100平方メートルは税金がどれくらい違うんだらうかと。税遇上の評価としてどれくらい違うんだらうかということをお尋ねしたんです。時価をどうこういうつもりはないんです。差し支えがあればいいですよ。ほとんど払わなくていい額でしょ。
- 近藤会長 この近傍に市民農園というのが何箇所かあるんですが、これは元々生産緑地やったのを市が買われたものですか。
- 永瀬経済課課長補佐 市民農園につきましては、市民農園の所有者からお貸ししますのでお使い下さいということで、ご提供いただいております。
- 帰山委員 今の冒頭での説明によりますと、どんどん生産緑地というのは減っていつているということで、今回の理由書にも挙がっているように、農業従事者がいなくなると維持管理できないということになれば、どんどん廃止になっていつて、最終的にはゼロになってしまうのかなということなんで、そういう想定は。
- 永瀬経済課課長補佐 おっしゃるとおりでございます。
- 岡本副市長 芦屋ではそうなるでしょうね、恐らくは。
- 帰山委員 住宅地なので、農地が減るとかいうことは、街と同じ条件ではないと思いますけども、ただ一方で、緑地というのをやっぱり確保しないといけないと思います。公園もそこそこあるんですけどね、市内の緑地として、里山まではいかないまでも林だったりのところもですね、造成の開発で無くなっていつている。同じ岩園町のもう少し南のほうのところも、山が無くなって宅地になりました。そういったことからやはり、どんどん緑地が減っていつているっていうことはね、住宅地としての環境が悪化していくということにも繋がってくることなんで、その辺をどのように考えていくかってことをね、都市計画としてまちづくりとして考えていかないと。いわゆる生

産緑地で農地であっただけでもですね、かなり周辺の気温も違ってたと思うんですよ。そういうこともあるので、次の段階として、これが無くなったらということも前提に、都市の住環境をどうしていくかというのも考えていかないと。もうあつという間に無くなっていくんじゃないかと思imasので、その辺は充分考慮して行って頂きたいというふうに要望したいと思imas。あと、税法上の話も出ましたけれど、生産緑地でなく農地で残っている部分もありますよね。そこで農業に従事して、されてるところは農地で評価されてるんですが、今回の案件とはちょっと違うかもしれませんが、それはそれでまた税法上は有利な条件になってるんですかね。固定資産税が低いというふうになってるんですよ。

○羽尾委員 生産緑地法というのは、それより優遇する税法上の措置があるということやね。そうでしょ。普通の農地より有利にするよ、という法律でしょ。

○永瀬経済課課長補佐 どの辺まで有利にするかというところまでは確認しておりませんが、普通の農地よりも優遇という形であるということをございます。

○東都市計画課長 おっしゃるとおり、都市計画決定して指定するものですから、そう簡単に農地を宅地化するわけにはいきませんから、その分優遇されているというのは当然ありますね。

○羽尾委員 今度は外れると都市計画の範囲に入ってくるわけでしょ、基本的に。そうするとそういう優遇も無くなってしまうということですね。

○林都市建設部参事 相当課税がかかると思imas。そういう意味では買い取って頂きたいという申請者の意見はわかるんですけども。

○羽尾委員 持ちきれない。

○帰山委員 そうなると結局切り売りになってね、宅地に開発どんどんされちゃっていくという悪循環になってしまいますよね。

○林都市建設部参事 それをお答えすると、市が買い取るしかないと思imas。ちょっと難しいかなと。

○帰山委員 その辺もバランス考えて、ここは近くに公園がありますけど、公園のないところをね、買い取って公園とするとか、そういうことも考えないといけないかもしれないね。

○武内委員 今の話は結局、1, 200平方メートル、この生産緑地が、市街化区域内の農地が減るといってるわけです。ということはこの土地が1, 200平方メートルあるということでもいいんですか。そうすると何億というのが妥当かどうか。今まで課税が適正に、農地の課税がされておるわけですから農地以上に生産緑地だから安くなっておったということがあるんですけども、その辺を、例えば県に売るときに、何億だから買って欲しくないかと言うとただだと、そんなもん買えるかいなど、県がどう言ったかわかりませんが、そういう面もあるかと思うので、その価格が適正であったかどうかということと、それから、先程の質問と若干関連するんですけども、市街化区域内の農地の面積と生産緑地の面積の差がありますが、先程の話で8,

000平方メートルですかね、これはだいたいどんなところに分布しておるんでしょうか。

○生友都市計画課係員 朝日ヶ丘町と岩園町の一部に宅地化農地という、生産緑地指定されていない農地が6箇所ほどございまして、それと合わせまして先程の数字になっております。

○駒井委員 話は変わるんですけども、今までいくつかこの地区が廃止されているというお話もあったんですけども、この隣地の環境的に、ここが生産緑地であれば環境が宅地より良いというふうな評価といたしますか、住んでおられる持ち主の方々も、そういうふうな印象を持たれてると思うんですけども、これが永続的に続くと思っている近隣の方々から、廃止になった場合にクレームや論争になったりといったことは今まで無いのでしょうか。特に大きな問題にはならないのですか。

○東都市計画課長 特に聞いてないですね。今まではございません。

○駒井委員 それともう一つ、ここが生産緑地として指定されているからといって、近隣の建築基準法的に、公園のような扱いになって緩和がされているというわけではないんですよね。

○森本建築指導課長 ございません。

○帰山委員 ちょっと最後に、資料をね、生産緑地法も必要なところはやっぱり入れてもらわないと思いますので。今後もしこういう案件が出れば、資料の中に法の抜粋をお願いしたいと思います。

○近藤会長 TPPとか、時代の流れから営農者が減ってくるのは、時代の流れで仕方がないのかなど。

この辺で終わらせていただいてよろしいでしょうか。ありがとうございました。では、事務局のほうへ戻します。

○事務局（東） 先程、スケジュールの中でも少しお伝えさせて頂きましたけれども、次回の都市計画審議会を2月の下旬頃に開催したいと思っておりますので、今年度最後になるかと思っておりますので、よろしく願いいたします。

○近藤会長 本日は遅い時間から長時間ありがとうございました。

— 閉 会 —