

平成28年度第5回 芦屋市都市計画審議会 会議録

日 時	平成29年3月29日（水） 10：00～12：00
場 所	芦屋市役所 東館3階 中会議室
出席者	会 長 近藤勝直 委 員 石黒一彦，羽尾良三，工藤和美，新谷勝彦，田原俊彦，松木義昭 山田みち子，平野貞雄，市川和幸，瀬崎昌和，山口浩史 芦 屋 市 佐藤副市長，宮内技監，山城都市建設部参事，東都市建設部主幹 島津建築指導課長，鹿嶋都市整備課長，梅木都市整備課係長 安井都市整備課係員，高江都市整備課係員 都市計画課（事務局） 白井都市計画課長，柴田都市計画課係長 三近都市計画課係員
事務局	都市計画課
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	12人

1 会議次第

1 開 会

2 会長挨拶

3 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阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）第二種市街地再開発事業の決定（芦屋市決定）

J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業の決定

②阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）高度利用地区の変更（芦屋市決定）

J R 芦屋駅南地区の追加

③阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）道路の変更（芦屋市決定）

7. 6. 363号駅前広場西線の変更

(4) その他

4 閉 会

2 提出資料

- 資料 1 J R 芦屋駅南地区まちづくり
- 資料 1-1 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）
第二種市街地再開発事業の決定（芦屋市決定）
- 資料 1-2 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）
高度利用地区の変更（芦屋市決定）
- 資料 1-3 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）
道路の変更（芦屋市決定）
- 資料 1-4 縦覧結果（意見書及び市の考え方）

○事務局（白井） 皆様おはようございます。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。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白井でございます。どうぞ、よろしく申し上げます。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」それから本日お席の方に、「会議次第」、「諮問書の写し」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 —（挨拶）—

まず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 条の第 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、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に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います。ご異議はございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

それでは、公開ということにさせていただきます。

では次に傍聴希望者はおられますか。

○事務局（白井） 本日、傍聴希望の方 12 名の方が来られております。

○近藤会長 では、入っていただいでください。

○近藤会長 それでは、議事に移りたいと思います。まず初めに事務局から本日の会議の成立について、ご報告願います。

○事務局（白井） 本日の出席状況でございますが、委員 14 名のうち、12 名の方がご出席ということで、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 本日の会議録の署名委員の指名でございますが、羽尾委員と田原委員にお願いしたいと思いますので、よろしく申し上げます。

次に議事（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いますとおり、諮問事項 3 件でございます。できる限り円滑に議事を進行していきたいと思っております。ご協力の程、よろしく申し上げます。それでは、諮問事項であります、第二種市街

地再開発事業の決定他2件について関連いたしますのでまとめて、事務局からご説明をお願いします。

○鹿嶋都市整備課長 都市整備課の鹿嶋でございます。よろしくお願いたします。それでは、諮問事項について、説明させていただきます。恐れ入りますが、着席にて、説明させていただきます。本日、諮問させていただきますのは、諮問第2号の「阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）第二種市街地再開発事業の決定」そして諮問第3号としまして「高度利用地区の変更」、そして諮問第4号と致しまして「道路の変更」の3つでございます。なお、いずれも芦屋市決定でございます。前回、2月16日の当審議会への事前説明の後に、案の縦覧を実施しておりますので、まず初めに、縦覧結果の報告をさせていただきます。資料、インデックスの①-4、こちらが縦覧結果をまとめたものでございます。29ページをご覧ください。縦覧結果と意見書の提出状況でございます。縦覧期間は平成29年3月2日（木）から平成29年3月16日（木）まで実施しております。縦覧場所は都市建設部都市整備課で実施いたしました。縦覧者数は9名、意見書の提出は11通ございました。意見書提出者数でございますが、一通に16名の方の連名で提出されたものがございましたので、提出者数と致しましては26名となっております。次の30ページをご覧ください。こちらの30ページから45ページまでですがこちらにつきましては、提出されました意見書を1通ごとに取りまとめたものでございます。番号として1から11番までふっておりますけれども意見書をページごとにまとめた資料となっております。次に資料、47ページをご覧ください。こちらは、提出された意見を項目ごとに整理し、それに対する芦屋市の考え方を示したものでございます。この項目ごとに整理した資料、こちらに沿って、説明いたします。

まず提出された意見を、9つの項目に分類しております。意見の内容としまして、一つ目、事業全般（まちづくり）に関するご意見が12件。二つ目、事業全般（事業手法）に関する意見が3件。三つ目、事業区域に関する意見が3件。四つ目、施設建築物に関する意見が3件。五つ目、道路・交通広場に関する意見が23件。六つ目、その他の公共施設に関する意見が4件。七つ目、地元住民の皆様との合意形成に関するご意見が16件。八つ目、JR西日本に関する意見が3件。九つ目、その他の意見が3件ということで、合計70件のご意見を頂戴しております。

頂いた意見とそれに対する芦屋市の考え方につきましては、時間の関係もございますので、主な内容について、説明させていただきたいと思っております。次の48ページ、49ページをご覧ください。まず項目の一つ目、事業全般、まちづくりに関するご意見です。①「現状の静かな住環境を守って頂きたい。」といったご意見でございます。これに対する芦屋市の考え方です。「交通広場などの公共施設や施設建築物の整備により、現在の環境に変化が生じますが、今後の計画検討にあたっては、住環境や景観に対し十分な配慮を行い進めていきます。」としております。次に②「JR芦屋駅南側では、信号機がなく、自動車と歩行者は、譲り合っているが、市は、こうした芦屋らしい現状を見ず、再開発ありきで検討を進めている。高級住宅街にふさわしい駅前とはどういうものか。駅前開発は阪神間でも多数行われているが、それらと同じものを作るのが市民の希望なのか。70年間、本地区は開発されなかった。5年、10年かかっても子孫に誇れるものを作るべきである。」といったご意見です。

これに対する市の考え方です。「本市は、これまで良好な住宅都市として発展してきましたが、将来の人口減少への対応を図り、本市の魅力をもっと高めていく必要があります。本地区が本市の南玄関口としてふさわしいものとなるよう、再開発事業を推進していきます。」としております。次に⑤ですが「市は、重要課題としている交通問題を後回しにし、第二種市街地再開発事業の都市計画決定をしようとしている。どんな計画を基に区域を決定しているのか。また、JRの土地提供等、再開発に関する情報の開示をお願いする。駅前を良くしたいと思う気持ちは皆同じ。犠牲を払って提供する土地なので、無駄にすることなく市民に本当に喜ばれるものを作るためにも、都市計画の決定は、細心の注意をはらい慎重に行なって頂きたい。」というものでございます。これに対する市の考え方でございます。「交通課題の解決や本市の南玄関口にふさわしい駅前拠点の形成のため、まちづくりの整備方針やコンセプトを取りまとめた「まちづくり基本計画」に基づいて都市計画案を策定しています。今後も、地権者の皆様の気持ちを大切に、十分な説明を行い、ご理解を得ながら事業を推進していきます。」としております。次に⑥、49 ページですけれども「駅周辺は、交通結節点の要衝であると同時に、人が通過するのみでなく、交流や憩えることにも配慮したまちづくりが肝要である。地域の活性化、夢を与える街、高齢者や子どもに優しい街にも配慮し、市民の声を反映したまちづくりを進めてほしい。」といったご意見でございます。これに対する市の考え方です。「本地区では、公益機能として「多世代交流」、「健康・文化」、「情報発信」などの導入を検討しており、地域の皆様が自然に集まることができる施設づくりを目指しています。本市の南の玄関口としてふさわしい、また、交通の利便性・安全性の高い、住宅・商業・公益の機能を備えた魅力あるまちづくりの実現に向けて、市民の皆様の意見を聴きながら、取り組みを進めていきます。」としております。次に 50 ページ、⑩「最低限の開発、予算を目指すことなく、潤沢な用地、予算を設定し、開発しようとしている。お金持ちの町、芦屋といえ、予算の無駄遣いは決して許されない。」また⑫「大規模なロータリーやマンション、商業施設があれば便利だろうが、便利だから作るという時代は終わった。補助金をあてにする開発は失敗する。本当に芦屋市民に必要なものを、費用対効果を含めて検証し、開発内容を決めていく必要がある。芦屋市が全額負担しても必要だと考えるものを作るべき。」といったご意見でございます。これらに対します市の考え方です。「都市計画案では、必要な施設を整備していくこととしており、今後の事業計画策定の中で、事業内容の精査を行うとともに、本市にとって有利な国庫補助制度を活用するなど、慎重な財政運営のもとで事業推進を図っていきます。」としております。

次に 51 ページをご覧ください。事業全般、事業手法に関するご意見です。①「住民の 90 パーセント以上がこの町に残りたいと希望している。また、再開発ビルに入りたいと希望している人と、条件によっては再開発ビルを希望するとしている人を合わせても 41.7 パーセントしかいないが、交通問題の解決よりも再開発ビル建設の方が優先されている。ビルを作るなどとは言わないが、多くの住民に犠牲を強いることになるため、現状の交通問題の解決を最優先してプランを考えるべきである。」といったものでございます。これに対する市の考え方です。「交通広場のみを整備する場合には、整備区域内に土地・建物の権利をお持ちの方は、全員、転出していただく必要があります。しかし、本地区では、多くの地権者の皆様

が区域内での生活や営業の継続を希望されていることから、交通課題の解決と住民の生活再建の両方が可能な手法として公共施設と施設建築物を一体的に整備できる「市街地再開発事業」によるまちづくりを計画しています。」としております。

次の 52 ページをご覧ください。三つ目、事業区域に関するご意見でございます。①「上宮川町の「かごの屋」の北側の土地やその東側の土地を事業に利用させていただければ再開発案も、もっと良いものになると考える。」といったものでございます。これに対する市の考え方です。「事業区域は、駅前の交通課題の解決とあわせ、本市の南玄関口としてふさわしい、安心安全で利便性の高い、魅力あるまちづくりの実現に向けて、必要な範囲で設定しているため、拡大は考えておりません。」としております。次に③「市長の言葉に百年の計に禍根を残さない文化的な景観都市とあるが、私は景観を配慮して開発区域を決めるのが必須条件であるべきと考えている。開発予定区域の地権者の平等性を考えると一部の建物が高層化されていると云う理由で除外するのは納得できない。本市の南玄関口として、芦屋市にふさわしい住宅・公益・交通の各機能を備え、景観に配慮した魅力ある町造りの実現を心より願っている。」といったものでございます。これに対する市の考え方です。「事業区域は、駅前の交通課題の解決とあわせ、本市の南玄関口としてふさわしい、安心安全で利便性の高い、魅力あるまちづくりの実現に向けて、必要な範囲で設定しています。なお、ご指摘の除外部分には、既に高度利用された堅牢な建物が建設されており、市街地再開発事業の目的である「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用」が果たされているため、区域に含めておりません。」としております。

次の 53 ページをご覧ください。施設建築物に関するご意見です。③「圧迫感のあるビルは避け、周囲は歩いて楽しいプロムナードを設けること。」といったご意見でございます。これに対する市の考え方ですが、「施設建築物については、今後、設計を行う中で、立体横断通路等の公共施設と合わせ、周辺部においては歩いて楽しい歩行空間を配置するなど、周辺の景観とも調和するよう検討していきます。」としております。

次の 54 ページをご覧ください。道路・交通広場に関するご意見でございます。③「バスロータリーの出入口は北側に配置するべきである。ほとんどのバスは駅前広場西線または東線から来て、東線または西線に戻ることになる。現在の配置では、全てのバスが駅前線に右左折を繰り返し、出入りする構造になり、駅前での混雑を増長させることになる。」というものでございます。これに対する市の考え方でございます。「一般車乗降場の出入口が東西道路に接続しており、バス・タクシー乗降場の出入口も北側に配置すると、東西道路に出入口が集中することから、バス・タクシー乗降場の出入口は駅前線に接続する計画とし、交通の円滑化や歩行者等の安全の確保を図ることとしています。」としております。次に 55 ページ⑦「事業後のバスの運行経路について市に尋ねたところ、バス会社が決めるのでわからないとの回答であった。バスの運行経路も考えずに道路やロータリーを配置しているのは非常に危険である。事業後は、南側のバスの台数は、2.7倍になるとの提示があり、業平町、上宮川町の住民にとっては環境や安全面を左右する大きな問題であり、タクシーの運行においても少なからず影響が出ると思う。計画決定前にバス会社とタクシー業者も共同で、道路・ロータリーの配置について考え直して頂きたい。」また⑧と致しまして、「JR芦屋駅

の北側から南側へバスを 170 便移動して来るので 270 便になる。環境への説明、住民は、現状を斬新な工夫でコンパクトな整備を要望している。」といったものでございます。これらに対します市の考え方でございます。「JR 芦屋駅南側では交通広場が未整備であるため、現在、市域南部と JR 芦屋駅を結ぶバスの一部も駅北側のバス停を使用しています。当事業の中で交通広場の整備をすることに伴い、市域南部と JR 芦屋駅を結ぶ道路のバス停を駅南側へ変更することを予定しており、バス事業者とも協議・調整を行っています。なお、バスの運行本数は増加しますが、具体的な本数及び運行経路は今後、バス事業者が決定します。また、交通広場はゆとりある歩行空間や緑の配置など環境に配慮し、バス・タクシー・一般車乗降場など、必要な機能の整備を計画していきます。」としております。次に 57 ページご覧ください。⑯「計画案では下記 5 点の問題点がある。バスの右左折が 4 回も必要となり交通事故の危険度が増す。交通渋滞を招く。路線バスの所要時間が 3 分以上余分にかかり、バス利用者の利便性が低下する。一般車の乗降場スペースが絶対的に不足。これらの問題を解決する案は、次のとおり。バス停はこれまで通り JR 芦屋駅南口を出てすぐの場所にする。ここにバス停を配置することで、交通事故、渋滞、バス利用者の利便性等が解決できる。一般車乗降場は、タクシーと同じ交通広場に 10 台以上設置する。10 から 15 分位までは無料にして、それ以降は有料化することで回転を促し、公平、公正に多くの市民が利用できる場所にする。」というものでございます。これに対する市の考え方でございます。「交通広場については、通過交通が排除され安全性が高く、また、交通結節点として必要な機能が確保できるロータリー形状とします。計画案では、現在の東西方向の円滑な交通の流れの確保や施設建築物との関係性も考慮し、バス・タクシー乗降場と一般車乗降場を配置することとしております。なお、交通広場は、公共の用に供されるため、無料で使用していただくこととなります。また、一般車乗降場の詳細な整備内容については、現状の交通状況等も踏まえ、検討していきます。」としております。次に⑰「開発反対者もいる中、開発計画についてまず取り掛かれるのは、開発に賛意を示されている西北部の居宅を取り崩し、南北線を拡幅整備することです。これにより線路南側の道路との交差も円滑になり、その路線東側の空き地にバス停も設置できる。」というものです。これに対する市の考え方です。「南北道路の都市計画道路駅前線は、交通広場から国道 2 号までの区間全体において計画幅員 15 メートルとして整備を行います。また、当路線東側の空地のみを利用したバス停設置の考え方は、バス利用客の乗降場や通行・転回に必要なスペースが確保できないため、計画することはできません。」としております。次に 58 ページご覧ください。⑱「駅前線の国道 2 号との交差点ならびに北側の突き当たり右折レーンが必要である。右折信号の設置も必要である。交通環境を確認すること。信号や横断歩道の配置など細部を検討する必要がある。」また⑲としまして「駅前広場東線、駅前広場西線、駅前線の三差路では右折レーンがない。駅前広場西線の神戸側から来たバスが右折するまで後続車は動けないため、朝や夕方の通学通勤時間帯では慢性的な渋滞を引き起こす確率が高い。」というものでございます。これに対する市の考え方です。「道路計画については、現在の交通状況を踏まえ、関係機関と協議を行いながら検討を進めてきました。交通規制に係る信号機や横断歩道等の設置につきましては、交通管理者である兵庫県公安委員会と協議を行います。今後も、関係機関と協議を行いながら、

安全安心で利便性の高い交通空間となるよう、より詳細な検討を進めていきます。」としております。

次に、60 ページをご覧ください。その他の公共施設に関する意見です。①「陸橋や建築物のレイアウトが示されていないのは、問題である。上宮川町方面から駅に向かう人はどこを横断するのか。」というものでございます。それに対する市の考え方です。「駅利用者の安全な動線が確保できるよう、立体横断通路の配置を計画します。」としております。次に③「大きなテーマである駐輪場対策が示されていない。いったいどこにどれだけの駐輪場を確保するのか。果たして面倒な地下駐輪場に止める人はいるのか。」、④「芦屋市は当初、点在している自転車駐輪場を一つに集約し、再開発ビルの地下に入れるとしていたが、公的施設用の一般車駐車をビル地下に設置する為、ビルの地下だけでは収まりきらず、どこに自転車駐輪場を作るのかさえ決まっていない状態である。計画決定すれば建物や道路の形状も限定され変更が出来ない。万が一、駐輪場を集約出来ないでは済まされないと思う。また、駐輪場の場所が決まらなければ自転車の流れもわからない。昨今の交通事故は、「車と人」だけではなく「自転車と人」の事故が増えていることを踏まえ、必ず決定前に、自転車や人の流れを考慮した上で自転車駐輪場の配置を決めて頂きたい。」というものでございます。これらに対する市の考え方です。「JR芦屋駅南側では、駐輪場が分散しているため、駅周辺に集約化することにより、自転車利用者の利便性向上を図ります。なお、整備台数や場所は、交通広場や施設建築物などの施設計画とあわせ、利用者の動線、使いやすさ、維持管理等を考慮して計画していきます。」としております。

次に 61 ページ、地元住民との合意形成に関するご意見でございます。①「再開発は、本当に住民・地権者にとってメリットがあることが必須である。関係者全員の理解を得た上で進めていくことが肝要である。」とったものでございます。これに対する市の考え方です。「地権者、周辺住民、市民の皆様のご理解を得ながら、事業を推進していきます。」としております。次に 62 ページ、⑥「一部住民の方が区域決定に不安を抱いているようであり、十分な議論がなされていない段階での計画決定には問題がある。地権者の方の理解が得られるよう十分な協議を行うべきである。」、⑦「市の進め方は、拙速すぎる。市は、質問に答えておらず、議論できていない。講師の講演を求めているが、一度も実現していない。ぜひ聴きたい。」といったものでございます。これらに対します市の考え方でございます。「本地区のまちづくりについては、平成 25 年度から地元住民組織の「JR芦屋駅南地区まちづくり研究会・協議会」の皆様とともに勉強会や計画検討会を開催する中で、事業の必要性や検討の進捗に応じてまちづくりに関する諸制度等についても説明の上、意見交換を行ってきた他、個別訪問も行っており、事業の必要性については地権者の皆様から概ねご理解をいただいていると認識しています。今後も引き続きご理解とご協力が得られるよう、説明していくとともに、検討の段階に応じて講演会等の開催も行っていきたいと考えています。」としております。次に 63 ページ、⑩「都市計画決定直近の地権者の賛否意向の数値を提示してほしい。」というものです。これに対する市の考え方ですが、「地権者の皆様からは、当事業の必要性について概ねご理解をいただいていると認識しているところですが、今後とも皆様からご理解とご協力を頂けるよう継続して説明していきます。」としております。次に⑪

「地権者の知識・情報不足を分かりながら、不作為の作為的手法で、都市計画決定に持ち込んだ、個別訪問時での話し合いに於ける、芦屋市・山城部長の言動に対して、嚴重に抗議する。①事業区域に入ることは絶対反対だった地権者に対し、明石市の再開発の例を持ち出して、あたかも地権者の自由意思で、地区外に出ることが出来るかの如く、ミスリードした。これについては後日、高度利用されていない地権者が所有する一軒家はダメと知らされる。②としまして事業区域内の地権者の土地・建物が全て取りあげられて、更地になり、全員が転出・転居になると知らされたのも、話し合いの当初からではなく、1年以上たってからであった。これについては当初は、個人住宅も残れると錯覚していた。とされています。③平成29年2月に地権者としての憲法で守られた私有財産と、都市計画法のどちらが強いのかを聞いたところ、肅々と手続きがすすめられた場合は「地権者は事業区域に強制的に組み入れられる」とのことであった。これについては、山城部長は、それが分っていながら、何故初めから全ての情報を開示して、透明・公平な話し合いをしなかったのか、地権者の人格・人権を軽視していたのか。3年弱の時間はもっと短縮されたはずだし、もっと深く高度な話し合いが出来た可能性があった。というものでございます。これに対する市の考え方でございます。「個別訪問においては、計画検討会等における説明や検討内容に係る不明点などについて再度の説明を行うと共に、将来に対するご意向についてもお聞きし、事業へのご理解を求めてきましたが、今後もさらに説明をさせていただき、ご協力を得ていくようにしていきます。」としております。次に64ページ、⑫「芦屋市が公共の事業に必要なから地権者の私有地を是非とも提供してほしいと獲りに来たにもかかわらず、地権者が希望・提示する条件には都市計画決定後でなければ一切答えられないとするのは、地権者の自由な身分を剥奪した後に、牢獄の中に拘束した不利益・不平等な環境下で交渉を行うことであり、断固承服できない。」といったものです。これに対する市の考え方でございます。「都市計画決定を行った後、地権者の方が市との話し合いにおいて、不利益や不平等な状況に置かれることはありませんので、丁寧に分かりやすく話し合いを進めていきます。」としております。次に、65ページ、⑬「平成28年度第4回芦屋市都市計画審議会資料37ページのやりとりを示し、当件に関しては、山城部長の明確な約束違反であると考え。従って、これに対しては、徹底的に抗議する。」ということです。その資料の内容をここで書いておられまして、意見の要旨ということで、「市は地権者一人一人の了承がない限り、事業は進めないと言ってきた。もう一度、市から地権者に対して、事業の進め方を言って欲しい。これに対しまして市からの説明として、この事業を進める上で、ご不安を感じている方もおられる。皆様のご理解がなければ事業は進められない。ご理解いただけるまで、市の考えの説明は継続していきます。としております。この質問の当事者として、地権者の内一人でも納得・了承しないならば、「都市計画決定」には進まないでしょうね、と云う主旨で聞いているにもかかわらず、この3月末に「都市計画決定」を実施することは、山城部長が嘘をついたことになる。」というものです。このやり取りにつきましては、1月28日に開催しました公聴会でのご意見とそれに対する市とのやりとりを、前回の当審議会におきまして資料としてご報告させていただいた抜粋、そこの部分を取り上げられてのご意見ということでございます。これに対する市の考え方でございますが「事業へのご理解とご協力が得られるよう、今後も十分に丁寧に話

し合いを行い、事業を推進していきます。」としております。次に、66 ページご覧ください。⑭「現状は、強制的に事業区域に組み入れられ、将来、自分がどんな場所に移住させられるのか、どんな広さの土地が与えられるのか、どんな大きさの家屋に住むことが出来るのか、などが全く分からないまま、芦屋市によって放置されている状態である。今後は、両親が守り続けた芦屋駅から至近距離にある、公共事業でなければ手放すことなどあり得ないこの貴重な土地・家屋に、地権者として自分なりに納得できる価格を設定したうえで、その100パーセントの履行を求めて、芦屋市と価格交渉をするしか残された道はないと考えている。」また⑮としまして、「地権者には、十分な補償が必要である。」といったご意見です。これらに対する市の考え方でございますが、「現段階では土地評価額や移転補償額等について具体的な条件提示ができておりませんが、都市計画決定以降、土地の測量や建物の調査等を実施し、基準等に基づいた補償等の対応をさせて頂き、生活再建に向けた取り組みを具体的に進めていきます。」としております。次に、67 ページ、⑯でございます。「都市計画決定後の話し合いに於いては、地権者サイドと芦屋市サイドとの間にある、「都市計画法」に関する知識量や、その他の関連事項に関する情報量の差が大きすぎることに鑑み、初期の段階で、その大きなギャップを取り除いてから、透明・公正・ガラス張りの環境の下で議論を進めて欲しい。更に、知識・情報公開に於いては、特に、問題が紛糾したり、双方の主張が真っ向から対立した場合の対処例などを、後出しジャイケンではなく、事前に地権者に知らせておいて欲しい。例えば、下記の事案などである。①地権者の考える等価交換値、云わば売値と芦屋市が測定・評価する等価交換値、云わば買値のどちらが優先されるのか。最終的には「都市計画法」が強いのか。②地権者は芦屋市の買値が気に入らない場合、裁判にかけることが出来るのか。また、その場合、過去の判例は如何様な結果になっているのか。③芦屋市は、地権者と最後まで同意に至らない場合は、その地権者を強制撤去するのか。また、それは「都市計画法」に基づいて実施可能なのか。④地権者が不利になると思われる事柄ほど、事前に開示して欲しい。」というものでございます。これに対する市の考え方でございます。「今後の話し合いについては、地権者会などを開催し、事業の制度や関連法令など十分に分かりやすい説明を行いながら、ご理解とご協力が得られるよう、進めていきます。」としております。

次に 68 ページご覧ください。項目の8つ目 J R 西日本に関する意見でございます。①「J R の協力はどのようなものなのか。これにより計画も左右される。住民には未だ正確に知らされていない。」、②「J R の意向がわからなければ、計画決定は出来ないはずある。J R から、土地提供についてなど既に何等かの意思表示がなされているはずであるが、住民にはそれが全く開示されていない。J R の協力なくして開発は不可能であるため、芦屋市の最低限の義務として J R の状況をきちんと説明して頂きたい、少なくとも「J R 社内で検討中」という中途半端な状況把握で無責任な決定をするのだけは避けて頂きたい。」、③「当初から、このまちづくりには J R の協力が不可欠と主張しており、まちづくり協議会の席でも市から交渉結果を断片的に報告されていた。住民としては北側区域の取り込みに市の頑張りを期待していたにも係わらず、38 回の協議会后に J R との交渉で決めてしまい、地元の意見を無視している。市長が J R を訪問して区域を決着したことも事後報告であり、J R と

の交渉経緯を明確に説明すべき義務がある。」というものでございます。これらに対する市の考え方でございます。「JR西日本とは、事業区域や駅舎のバリアフリー化等に関する協議を重ねてきており、本市の都市計画決定手続きの進捗に合わせて、JR西日本社内においても検討が進められています。また、事業区域については、JR西日本所有地を含めております。これまでの協議については、必要に応じ説明してきており、今後も当事業に関連する計画等が明らかになった場合には、説明等を行ってまいります。」としております。

次に、69 ページ、その他のご意見でございます。③「現在、子女をJR芦屋駅南側の保育施設に通園させているが、本計画により今後の本保育所の継続についての見解をいただきたい。今回の開発時にJR芦屋キッズルーム継続もしくは認可の有無に関わらず同等の立地・保育時間の保育所の設置を要望したい。また、継続が困難な場合の受け入れ先についても優先的に入園できるような制度を検討いただきたい。」というものでございます。これに対する市の考え方でございます。「保育施設については、当事業の施行区域に含めているため、工事の実施前には撤去することとなります。撤去後の運営については、当施設の事業者のご判断となるため、本市としての考え方をお示しすることはできませんが、事業者に対しこのご要望について報告をさせていただきます。」としております。

以上、意見書の要旨およびそれに対する芦屋市の考え方について、抜粋して説明させていただきました。意見の内容としまして、今後の事業計画策定の中で、検討を深めていく、進めていくといったような項目が多くございました。

都市計画の決定・変更案につきましては、縦覧を行いました案のとおりとしまして、本日、諮問をさせていただきます。前回説明からの都市計画案の変更はございませんが、今回諮問ということですので改めて都市計画案の説明を簡単にさせていただきたいと思っております。

資料インデックス①-1が諮問事項の一つ目、諮問第2号、第二種市街地再開発事業の決定でございます。1ページが第二種市街地再開発事業の決定に係る計画書でございます。名称及び施行区域面積として、名称は「JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業」、面積が約1.1ヘクタールでございます。「公共施設の配置及び規模」のうち道路ですが、幹線街路の駅前線を15メートルの道路として整備すること、また、区画街路の駅前広場西線に交通広場、面積約6,100平方メートルを整備することとしております。「建築物の整備に関する計画」としまして、建築面積は約2,100平方メートル、延べ面積約13,700平方メートル、主要な用途は住宅・商業施設・公益施設・駐車場としております。「建築敷地の整備に関する計画」としましては、敷地面積は、約2,700平方メートル、「住宅建設の目標」は、戸数を約50戸、1戸当たりの標準規模を約100平方メートルとしております。その他の事項につきましては、計画書に記載の通りでございます。次に2ページをご覧ください。変更の理由でございます。「交通広場及び道路等の公共施設と合わせて、良好な住宅・商業・公益機能を備えた施設を一体的に整備することにより、本市の南玄関口にふさわしい市街地を形成することを目的に、都市機能の更新と土地利用の合理的かつ健全な高度利用を図るため、第二種市街地再開発事業を決定する」ものでございます。続いて3ページには総括図をお付けしております。図の中央付近の赤色の部分にこのJR芦屋駅南地区は位置しておりまして、本地区の用途地域はほとんどの部分が商業地域となっているといった状況でございます。次

に、5 ページですが、A 3 横の図が計画図となっております。赤い一点鎖線で囲んでおります部分が、市街地再開発事業の区域ということでございます。オレンジ色の部分が道路・交通広場となる部分、黄色が建築敷地となる部分を表しております。

続きまして、インデックスの①-2 が諮問事項の第 3 号、「高度利用地区の変更」でございます。17 ページ、A 3 横の表は変更前後対照表です。表の右側が変更後を示しております。赤字部分が今回の変更箇所となっております。変更の内容としまして高度利用地区、J R 芦屋駅南地区、面積約 1.4 ヘクタール、建築物の容積率の最高限度 10 分の 40 以下、容積率の最低限度 10 分の 20 以上、建ぺい率の最高限度 10 分の 8 以下、建築面積の最低限度 200 平方メートル以上を追加いたします。資料 12 ページをご覧ください。都市計画の変更の理由でございます。「J R 芦屋駅周辺は、本市の中心地であり、本市の玄関口としてふさわしい市街地を形成し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業の決定に合わせて、高度利用地区を変更する」ものでございます。次に、15 ページの A 3 横の図ですが、こちらが高度利用地区の計画図でございます。図の中央付近に J R 芦屋駅がございまして、その下側に J R 芦屋駅南地区、面積約 1.4 ヘクタールを追加するものでございます。

続きましてインデックスの①-3 が諮問第 4 号、道路の変更でございます。25 ページに変更前後の対照表をお付けしておりますので、こちらをご覧ください。変更前後対照表でございますが表の上段側が変更前、下段側が変更後ということで示しております。変更箇所は赤文字となっております。今回の変更内容は、交通広場の区域の変更に伴いまして、面積を約 5,600 平方メートルから約 6,100 平方メートルに変更するものでございます。22 ページが道路の変更の理由書でございます。理由ですが、「駅前広場西線は、J R 東海道本線の南側における東西方向の交通処理に寄与する区画街路として都市計画決定され、併せて J R 芦屋駅前には交通広場が都市計画決定されている。J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業の決定に合わせて、交通機能の強化を図るため、交通広場の区域を変更する」ものでございます。次に、24 ページの計画図をご覧ください。図の中心部分に J R 芦屋駅がございましてその下側にありますのが、交通広場となります。赤色で表現しております部分が今回新たに交通広場として追加をする範囲、そして黄色で示している部分が建築敷地とするため、交通広場から削除する範囲を示しております。差引きを致しまして、面積を約 6,100 平方メートルとするものでございます。なお、各資料の後ろに添付しておりますように、この都市計画案に対しまして、兵庫県知事へ協議を行っております。2月24日付で、兵庫県知事から異存なしとの回答をいただいております。

都市計画案についての説明は以上となりますが、最後に、今後のスケジュールについて説明させていただきます。資料 8 ページをご覧ください。都市計画決定・変更の日程表をお付けしております。本日、3月29日諮問というところで、この3つの都市計画の決定変更について諮問させていただいている所でございます。答申がいただければ、この3月中に、決定告示を行うと予定しております。以上、長くなりましたが、諮問事項の説明を終わらせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○近藤会長 3つの諮問案の概略説明と、縦覧時にいただきました意見書の概要をご説明いた

だきました。ざっと拝見しまして、現在の交渉過程がだいたいよくわかりました。我々の知らないこともたくさんあり、市と地権者双方ともフラストレーションがたまる内容になっておるなあと感じます。バスターミナルにつきましては我々が知らない数字がいろいろとあり、それから山城部長が悪者になっているなど、以上そのような内容で、現在の交渉過程について意見書という形で我々、詳しく知るところとなっております。本日あと1時間少々でございますが、これらを踏まえて最後の議論をしていただければと思います。諮問第2号から第4号までまとめてという形で結構でございます。ご意見ご質問等ございましたらお願いします。

○松木委員 もう今日が最後ですので、今日で諮問もされて答申が31日ですか、もうすぐ決定されるということになっていきますので、何点か質問したいなと思うんですが、今、会長も言われたようにフラストレーションがたまっている。縦覧結果の意見書を見ても、なかなか住民さんと市とがうまいこと話がかみ合っていないというか、いまだにまだこんなかなと改めて思ったんですが。急がば回れということわざがあるんだけど、多少遠回りしてでも、やっぱり物事が進むという場合がありますので、そういうことでやったと私は思うんですが、1年延ばしたとかいうことも聞いていますので。だけれども、いまだに地元でこういう意見が出てくるというのが、何なのかと私は思うんですよね。で、こういう意見が出てきている中で、さらにこの事業をこれから推進してくということになってくると、いろいろな障害になってくるのではないかなと思うんですけども、今までに十二分に説明をして、キャッチボールをしながら案をまとめているという、そういう方向で来たはずなのに、なんでこういういまだに地元からの声が出てくるのかなと思うんですけども。えらいなんか部長の名前があちこち出てきているんですけどね。いろいろ住民さんに話を聞くと、部長がお願いします、お願いします、お願いしますってもうそればかりやと。自分たちが意見を出しても全然受け付けてくれないという、そういうことも聞いているんです。何でそんなことになったのかなと、私はいまだに住民さんの話を聞いてわからないんです。そこのところをね、これまでの交渉というか話し合いの経緯経過と、今度のことについては、私は基本的には再開発事業はやるべきだとそういう立場ですよ。やらないかん。現状のままほったらかしにするわけにはいかんと思っています。いつ交通事故が起きるかもわかりませんので。そういう状況の中で、ただやり方というか、これまでの市と地元の人たちの話し合いというのが長い時間をかけたにもかかわらず、いまだに合意形成がされていないというのは何なんですか。教えてください。

○山城都市建設部参事 この事業については、当初ご説明をしましたように、平成13年、一旦市の財政状況が悪いということで事業実施を凍結させていただいて、その10年後、平成23年度に事業の再開ということになりました。私自身がこの平成23年度から、この所管課におりますので全てのことを知り得ております。計画検討会など地元とのお話し合いの会議を欠席したことはございません。そういった中で平成25年8月3日、第1回目の勉強会を開催しました。その後この3月まで、約50回程度、皆さんと勉強会それから計画検討会、地権者部会とかいろいろな形で皆さんとはお話をさせていただきました。今回この縦覧の意見の中にもありますように、1つには具体的な条件提示を市はしてございません。これは原理原則と言

いますか、そういった内容での説明に終始をしてきているわけでごさいます、皆さんがお持ちの財産についての具体的な額はまだお示しておりません。これは都市計画決定以降ということで皆様にも説明をしているわけですが、やはりその条件提示がない中で自分たちの生活がどうなるんだというご不安が非常に大きいということであり、なかなかご理解をいただけていないという状況が一つあります。それからもう一つ、駅前広場の大きさ、配置について相当な計画検討を進めてきた経緯があります。途中ではアルファベットでAからGとか、X、Yとか、相当数の駅前広場の形状、それから皆さんの施設建築物もセットで皆さんに説明を行い、その中でこれが一番良しという内容を私たちからご説明をしたわけですが、これについても、何故それが一番良いのかということについて、それぞれでいろいろとご意見をお持ちの方がおいでになりますので、なかなか全体として理解が得られていないという部分がいまなお残っているということもあります。それからもう一つ、事業区域でごさいます、今、戦後70年が経つわけですが、駅前広場として都市計画決定を既に打っている区域がごさいます。それはこの度定めようとしている区域より1枚北側になります。その都市計画決定の区域から、何故、南側に区域を拡大するのかということです。このまちづくりを進めるためには、事業手法として街路事業、土地区画整理、再開発事業、他にも少し考え方が違いますが、防災街区事業とかそういった事業もあり、これらの事業手法それぞれについて、説明をしたという経緯がごさいます。ただ、何故、今この時代にこの市街地再開発事業が必要なんだということについて、なかなかご理解もいただけていないということもあります。まだ他にもありますが、大きな3点で言いますと、こういった状況にて現在に至っているということでごさいます。ただ、先日も、事業区域に含むこととなる方を対象にした地権者の方々のみ、集まっていた意見交換会ということもさせていただいています。そういった中では、やはり今後のことをご不安に感じておられる方がたくさんおいでになりますので、これは市の職員が丁寧にかつ慎重に緊張感を持って説明をさせていただくということで、事業を推進していきたいというように思っております。

○松木委員 理解が得られていない中で、私どもが諮問を受けたからには、審議会ですから、答申せなあかんですから。まだその理解が得られていない中で都市計画決定ということになってきた場合に、本当にこの事業が進められるのかなと私は思います。少なくとも、50回くらい勉強会とかいろんな話し合いとかしたとかいうことなんです、住民さんが一番怖いのは何かと言ったらやっぱり自分の土地、いわゆる地権者にとってはどれだけ評価してもらえるのか、どれだけ市が買収してくれるのか。たぶんそれが一番大きな関心だと思うんですよ。そういう不安とか関心とか、そこら辺は個別的な交渉の中で、こういうふうに市は考えてますよとある程度、示すことによって理解を得られると思うんです。全体の中であんなところはなんぼやなんぼや、とそんなことは個別の中でやっていくべきものやと思うんですが。だから全体でやる場合と、それから個別にやる場合と二つに分けて並行してやっていかないといかんです。こういう話というのは。いまだに全体としての理解が得られていないというのは、不安を取り除く作業というのが今まで欠けとったんちがうかなと思う。それが1点。それからこの案で、最終的に区域から道路からそれから広場だとかそういう部分も位置も面積もこれで決まっていくと思うんだけど、いろんな意味で店舗における人達なん

かは駅から遠すぎると、動線が遠すぎると、お客さんも今のまんまがいいと。道沿いに東西の道路沿いにある方がいいという人もあるわけです。それをペDESTリアンデッキで駅からまっすぐにつなぎますからって言ったって、ごつつ距離が遠いということで、そんなところに私ら店を移動したってお客さんがほとんど来ないんじゃないかと、そういう不安感も持っているわけです。そういう中で建物の位置とか説明を受けたんですけど、これについてはエキナカという最近流行りの商業施設について、駅と直結したところでやっていくという考え方もありますし、やっぱり、この建物の位置なんかを勘案するとかなりの駅から離れているので、そこらへん商売やっている人たちにとっては不安感が出てくるのではないかなと思います。だから例えば、一般の乗降場の上に被せてそこに店舗部分だけでも建物を2棟分けてするとか、そういうことが考えれなかったんかなと思うんです。建物の位置、形状については、これでやっていくということなんですか。

○山城都市建設部参事 二つ質問がありました。一つ目は、先ほどおっしゃっていた土地の評価とか建物の補償関係ですが、これは勉強会とか計画検討会の中で、土地の評価方法とか補償の種類とかについては説明をできています。ただ、個々のことについては説明ができていないということです。これから測量とか調査とかそういったことも予定をしておりますので、皆様に分かりやすく、まずは全体での再度の説明させていただいて、個別の話し合いの中でもきっちりと説明をさせていただいてご理解を得られるように我々は取り組みます。それから建物については、建築敷地の概要は、こういったL型部分になります。位置とか形状は概ねこれでセットしようと思っております。ただ、建物自体の、例えば分節・分棟とか、そういったいろんな工夫、しつらえについては十分に考えますし、商業の方がご不安を感じられている動線の確保、これについても十分考えて、できることはやっていこうと思っております。これは特に地権者の皆さんと一緒に話をしていくものと思っております。以上です。

○松木委員 今まで話し合っているのが時間が十二分にあったと思うんですが、これだけいまだに全体としての理解が得られていないということは、やっぱり住民側に立てば、不安やという、市が正当にどう補償してくれるかどうかもわからへんし、どこへいったらいいんやとか、生活どないしたらいいんやとか、そりゃいろんな不安があるのは、当然のことで、それに対して、きちっとした形で、例えば代替え地はこうしますとか、具体的な話をきちっとせん限り、誰でも納得しませんよ。だからそこら辺のところちょっと欠けたん違うかなと。これからやということでおっしゃっておられますが、それが事業そのものがはっきりいって計画通りに進みませんよ。

それから、もう1点。商売をやっている人たちの「やっぱり今のまんまがいい」という人の話を聞いてみると、どうしても今度のこの計画案の施設の建築物というのは駅から離れていて、道路からも入っているのをお客さんが来てくれるかどうかというのが心配というようなことを言われましたので、そのところは十分にお客さんがちゃんと来るように動線を考えたうえで、店舗の配置というのをきちっとやっていただきたいと思っております。

○平野委員 今日で5回目になりますけれども審議のたびに、当該地域が交通安全対策とか、あるいはJRの駅があるということに関わっての利便性の問題とかですね、そういう課題を抱えているという認識が私として持っているということもお示しをし、何らかの対応策が必

要だという前提でお話もさせていただいてきたんですけれども、その中で先ほども言いましたように、そのたび繰り返し言ってきた合意の形成という点でなお課題があるなあというのが、この縦覧、その前にあったパブリックコメント等の結果を踏まえても思わざるを得ません。ただこの69ページの②のところで意見を出していただいている方が言われているように、現状の行政システムとして都市計画決定がない中で、例えば住民の皆さんが自ら所有している物件についての評価がどれくらいあるのかということを示すということにはなかなか大きな制約があるだろうと。測量に入るわけにはいきませんしね。そういう意味で行けば、他のところでも書かれていましたけれどもやっぱり行政としては十分な知識等を踏まえての対応があるけれども住民からすれば日常の生業、暮らし等をやりながら関わらなくてもよかったかもしれない問題に、専門的に関わっていかなくてはいけない中での情報の不足等がやっぱり大きな不安にもつながるといえるということもあろうかと思えます。行政との信頼関係がどこまで作られているかということが、制度上の制約を乗り越えて、事にあたっていくという上で非常に大事な点だろうと思うんですが、部長の名前が出てくるかどうかは別にしても、信頼関係という点でも課題を残しているのかなと思います。そういうことも踏まえながら先ほどご説明にもありましたように、ご意見いただいている中でかなりの部分が事業計画ですね。その段階で反映もし、あるいは吸収していけるというのも多分にあるんじゃないかなと。これは先ほど言ったように制度上の理解についての違いがあるということだと思えるんですけれども。これは、芦屋市の考え方というところで今後も検討するとか、事業計画のところに出てくるんですけれども、例えばということで住民の皆さんから縦覧で出された意見の中で事業計画の段階で反映できるというものを例示的に今お示しをいただければなと思いますけれども。

○鹿嶋都市整備課長 例示ということですが、まず施設建築物に関する部分でやはり今無いような建物、大きな建物がこの地域に建ってくるということに対する景観への変化、環境の変化、圧迫感であるとか、そういったところへのご不安という懸念を示されているご意見をいただいております。そういったことにつきましては、今後建物の基本設計を29年度は進めていく予定としておるんですけれども、そういった中でしっかりと軽減をしていく、景観に配慮をするというよりもまちづくりの、この芦屋の南の玄関口に寄与するようなデザインとしていくということや地元の皆様とも話し合いをしながら進めていきたいというように考えています。また歩行者の動線、安全な駅へのアクセスというようなご意見もあったかと思えます。またバス利用者の利便性といったようなところ。そういったところにつきましても今、建物と駅を立体横断通路で結ぶということで検討をしております。まだ具体的な形、大きさ等は今後の検討ということにしておりますけれども、そういったものもしっかりと活用して、安全で快適に円滑に移動できるようなそういった工夫もしっかりとしていきたいというように考えております。また公共施設の道路の部分でありますとか、駅前線一つとりましてもまだまだ道路15メートルで造りますということは言っておりますけれども、具体的な道路のしつらえの部分ですね、こういった緑の配置ができるのかとか、こういった芦屋駅につながるメインストリートとして皆様に愛されるような道ができるのかというところ、そういったところもしっかりとお話もして進めていきたいというように考えております。

○平野委員 いくつか例示にお示しいただいたんですけれども、この縦覧の中でも意見として

結構出ているロータリーの問題もですね、ロータリーの位置っていうのは今回でだいたい決まるというふうに、駅前広場というところですからなってくると思いますけれども、ロータリーの形状についてはこれも固まったものではなく、なお改善の余地と言いますか、可能性という意味であるのかなと思いますけど、これも同様に事業計画の中で詳細を詰めていくということになってきますよね。例えば一般車両についてですね、現状3台ですかね、私も正直十分いけるのかなと思いますけれども、そういう台数なりですね、形状についてもまだ検討の余地があるということだと思います。

○鹿嶋都市整備課長 駅前の交通広場の部分ですけども、大きく形を変えるというのはなかなか難しい部分があるかも知れませんが、例えば今おっしゃっていただいた一般乗降場の部分でありますとか、バス停の配置であるとか、そういったところというのは今後この地域の測量等も入っていきますので、より今よりも詳細の検討ができるという段階を迎えます。そういった中で今意見の中でもいろいろ懸念を示されている部分についてクリアできる部分等あるかと思しますので今後しっかりと検討していくということで考えております。

○平野委員 諮問3号の高度利用地区ですね、これも今回決めるということになって、以前の審議会でマスタープランの時にちょっとお話ししたかと思いましたが、都市の過密化を招く一つの要因としての高度利用ということで申しあげていたわけですけども、今回上限と最低限度を決めるとなっていますけれども、容量そのものについてですね、事業の資金計画で採算度外視にするわけにはいかないわけでしょうけれども、縦覧の意見の中にもありましたけれども再開発ビルを基本とした事業というのは全国的に見た場合、そんなには成功例というのはたくさんあるわけではない、探さなければならぬくらいで、一時は成功したかのように見えても後々やはりなかなかうまくいかないということで私もいくつか視察に行ったり、聞かせていただいたりはしてきましたですけども、そういうことでいけば、再開発ビルの容量そのものについてもなお慎重に十分検討していかなければいけない要素があるんだろうと思います。住民の皆さんが懸念されている1つの問題として、再開発ビルに入った場合の管理費の負担の大きさというものにかかわってくるでしょうし、そういうことでいけば今回都市計画決定で交通広場あるいは建築物の位置、道路等を決めたとしてもなお、丁寧な対応というのが必要になってくると、住民要求を最大限反映させるという行政側の姿勢という、ここが決め手になってくるのかなというふうに思うんですけども。この点について改めて市としての考え方、姿勢というものを確認しておきたいと思います。

○鹿嶋都市整備課長 まず再開発ビルの規模については、もちろん事業の採算性というものを考えていく必要がございます。ただ、これまでの駅前によくありますような商業活性化というのを今回の再開発で目指しているということではなく、商業部分については今地元の皆様が営まれているような生活に密着したような商業、そういったものがこの地域にはふさわしいのではないかと考えております。ただ住宅の部分については当然保留床であるとかそういった部分の計画というものは事業の採算性という意味で検討していく必要がございますけれども、過度に大きなものを造るというような考え方は今現在持っておらないというような状況です。今後の丁寧な対応ということで、もちろん当たり前のこととして丁寧に

対応させていただくつもりでおりますけれども、今後の商業をされていく上でのご負担の部分である管理費の部分でありますとか、そういったところというのは建物の計画の、こういった設備を導入していくのかとか、こういったレイアウトとしていくのかということにも大きく金額が変わってくる部分でございますので、そこは大きなテーマということで我々認識もしておりますので、いかに管理費を安価に設定できるのかということも含めてしっかりと皆様と話し合いをしながら進めていきたいと考えております。

○平野委員 最初にも申しあげた、行政と地元、地権者の皆様との間の信頼関係がしっかりと築けていないというのが歴然としたことだと私は思うんですね。だから丁寧ということこれまで通り丁寧ということだけでは済まない問題が前には立ちはだかっているだろうと思います。成り立っていない信頼関係を成り立たせていくっていう、そここのところの努力が特に求められるんだろうと思いますから、これまでも増してね、当たり前であるということは私もそう思いますけども、これまでも増した丁寧さというんですか、住民意見を取り入れていくという行政側の姿勢というものが非常に求められると思うんです。そのことについて担当課長の域を超える問題でもあろうかと思っておりますから、副市長もおられますから聞いておきたいのと、直近のスケジュールは先ほどお示しいただいたんですけども、今後、事業計画に進むというその辺のスケジュールも合わせてお聞きしておきたいと思っております。

○佐藤副市長 その前提となる今後の市の考え方ですね、基本的な姿勢というように言われましたが、まず今まで以上に都市計画決定を得ることができれば情報開示の量というのは飛躍的に増えます。平野委員がおっしゃられたように言い方はともかく、境界確定から始まって土地の資産評価あるいは建物評価をさせていただけることとなりますので、個々具体の水準に応じた我々の考え方というのはこれらに余すことなく開示ができることとなります。これは問いかけてあることに答えられなかったという状況よりは、ずいぶん信頼関係の醸成には結びついていくと考えておりますし、施設建築物に関しましても、今は今回の都市計画決定を打つにあたってボリューム配置をしているにとどまっておりますが、部長が申しあげましたような分節の手法を用いることとか、あるいは、動線計画とかそれから駅前広場のバスの配車、配置の問題なんかもこれも具体化をしてみたいと思いますので、問に対して我々が迷うことなく、まず我々の考え方というものをお示しできる、これがスタートラインとしてずいぶん変わりますので、今までできなかったことができます。この点については覚悟を決めて、できるということはそのことについて責任を持つ必要が今まで以上に発生するという事ですので、その覚悟を含めてこの事業の推進に関しましては、今後の事業計画の中で、この時点においてご理解ご納得が十分いただけていないところを埋め戻していったらなお、将来のお互いのまちづくりについて共感を得ていきたいと思っておりますので、そのことはここではっきりと申し上げておきます。

○鹿嶋都市整備課長 今後の事業のスケジュールといったご質問でございました。まずこの都市計画決定ののちに行いますのが、事業計画というものを策定してまいります。この事業計画につきましても、資金計画等をこの中で策定をしていくということになりますので、当然それに伴います建物の設計、道路部分の設計、そういったものも進めていくということになります。あと地元の皆様のお土地の測量でありますとか土地の評価、建物の調査そういった

こともこの事業計画を策定する中で行っていく業務ということになります。この事業計画につきましては、兵庫県知事の事業認可を取ることになるんですけども、その認可をいただくのを平成29年度、来年度中の認可の取得を目指したいということで考えております。その後管理処分計画といったような計画も作っていくということになりますが、直近の動きで言いますと29年度に事業計画の決定、認可をいただいて決定をするといったところを目指して取り組みを進めたいということで考えております。

- 瀬崎委員 都市計画決定以降の話ですけれども、今後こういった建築物がといった話の中で基本設計、実施設計という話になっていくと思うんですけど、これだけの場所でこれだけ大きな規模の建物ということで文化的にも経済的にもいいものを造ってほしいなという気持ちがあるんですけども、具体的に基本設計、実施設計という流れの中で一体だれが設計されるのか、もしくはコンペなりをして、出来上がったものを情報公開して誰が評価するのかという流れの段取り的なところを方向性が定まっている範囲内で、教えていただきたいんですけども。
- 鹿嶋都市整備課長 まず建物の基本設計につきましては、市が業務委託をする中で実際の設計業者さんの方に設計を進めていただくということで考えております。ただ今、地元の方のご意向ですね、具体的に今後のライフスタイル等もまだ具体的にお聞きできていないという状況ですので、そういったこともしっかりとお聞きをしながら具体的な建物内のレイアウト、また建物のアウトライン、大きな形ですねそういったものを決めていくという作業を行ってまいります。ですので、今コンペというような形での実施というのは考えておりませんが、まずは地元の方のご意向をしっかりとお聞きをして、それを具現化した図面を作成して、地元の皆様といろいろとご意見の交換なりご意向を伺いながら、ブラッシュアップしながら設計を進めていくとそういった進め方ということで考えております。
- 瀬崎委員 その業務委託している設計事務所からあがってきたものというのは、まあ例えばこういった審議会であるとか有識者会議があるとかそういった形でブラッシュアップされていくのか、それともやはり業務委託された設計事務所と芦屋市側とのなかでブラッシュアップされていく比重が大きいのかその辺、こういった感じ、見えてくる度合いがどうなのかなというところが気になります。
- 鹿嶋都市整備課長 具体的な計画につきましては、当然市と地元の皆様とのお話合いの中で具現化していくということになります。ただ芦屋市の玄関口としての建物の位置付けというものも当然ございますので、芦屋市の景観のアドバイザー会議というものもございまして、最終的には景観の認定というものも取ってまいります。そういったところでの専門家のアドバイスなども受けながら、実際の建物の最終的は計画を進めていくということになってまいります。
- 新谷委員 今さらということで申し訳ないんですけども、この事業区域ふつうは1ブロック全て変えるのが普通で、西南の角の賃貸マンションと1戸建て1つということが残っているということに非常に我々の仲間もみんな違和感を感じていて、ただ2人の地権者だけのことなんで、あれを1つのブロックにすることによって、ずいぶん計画が柔軟に対応できるんじゃないかということでもう一度考える余地はないんだろうかと。わずか2件の地権者のため

に非常に西南の角が取れて設計もしにくくなっているというようなことが総合設計をする上でも、もっとより良いもの、将来100年の計を考える芦屋市の南の玄関口として禍根を残すことにつながるという意見が結構あるということが一つ。それとせっかく駅の南側でJRを挟んで高度利用が非常にしやすい場所、たまたま今回、高度地区の変更もありますけれども、前回にも言いましたけれども、容積率を100パーセント上げることによって保留床を大幅に増やすことができる、そうすることによって事業費をかなりの部分まかなうことができると、そういう施策は市でしかできない、行政だからできることなんでね、民間では絶対にできないことなんで、そうすることによって、北側斜線とかそういう斜線制限も全く関係ないわけですから駅の南側だけでより特別街区的な形で高度利用していくことによって保留床を増やし事業費を捻出すると。確かに日本全国、再開発ビルで成功した例はほとんどありません。失敗している例、宝塚でも2回もアピアが倒産しているというような状況もありますけれども、そういう意味ではそういう面積を、保留床をたくさん消化することによって今の地権者への配分も含めて、事業費を捻出していくという意味でも、行政だからできる手法ってまだ残されていると思うんで、今さらこんなこと言うのは手遅れですという意見が出るかもしれませんが、だからこそ時間をかけてより良いものを造っていく1つの提案として、もう一度検討できる余地はないんでしょうかということで1つだけお願いします。

○鹿嶋都市整備課長 まず区域のお話でございますけれども、そういったご意見をこの意見書の中にも何件かいただいているという状況でございます。市の考え方をこの中でお示しをしておりますけれども、すでに高度利用されているという状況の中で再開発の目的である高度利用というものがすでになされている区域を含めるのはいかがなものかなと言うことで今区域としては除外をさせていただいているというところです。あとその除外をした区域の中で、じゃあ市街地再開発事業で、我々目指しております交通課題の解決でありますとか交通結節機能の強化、また南の玄関口として相応しいまちづくり、そういったものが可能かどうかというものもこれまで計画検討の中で検討を進めてきたというところでございます。そういった中で今決定をしている区域の中で十分それが行えるというように思っておりますので区域としては現在今おっしゃっている、ご指摘の部分については除外をさせていただいておるということでございます。あと容積率を上げて、せっかくの場所なのでもっと高度利用をしていくという考え方ということでのご質問ですけれども、前回も同じようなご質問をいただいたかもわかりませんが、芦屋市のこの南側の玄関口としての街並みということで1つ見たときに確かに考え方として1つシンボルになるような建物を作っていくということも大きな方向性の一つだということは思うんですけれども、この芦屋市というものの自体が住宅都市として発展をしてきたというところもございまして、やはりあまり突出したものではなく住宅都市に相応しいような街並み、そういった雰囲気というのが芦屋らしさに繋がってくるのではないかなというように考えております。例えば、緑の配置でありますとか、そういったところでの芦屋らしさというものを演出していければなということで考えておりますので、たしかに駅前というポテンシャルを考えますと上に高度利用をしていくということで保留床の確保をしていけば、それなりにニーズもあるというようには思っておりますけれども、そういった一つの大きな街ということで見たときにあまり突出しない方が好ましいというこ

とで今現在のような容積率400パーセントということでの計画としておるということでございます。

○**工藤委員** 今さらに意見を言わせていただくということを認識した上で、やはり再開発のやり方としては非常に古典的と言うか典型的な感じに見受けられます。以前から芦屋の顔として考えてくださいというようなことはお願いしてはいたんですが、やはり手法としてはそうなるんだということもわかるんですけども、他の事例とかも少し出てきているので、交通広場だけと保留床をのせた再開発ビルというようにしかやはり見れないんですね、この案を見ると。もう少し住宅を基本としたこの街の駅前として、落ち着いたのある場としてどうなんだろうかという検討をもう少ししていただきたかったかなと。もう少しこう抜けたところが駅の前のゆとりとして、北があまりにも無い分、少し可能性としてはなかったのかなというふうに考えておまして、それで非常に賑わっている落ち着いたのある駅前として使われているようなところもJRさんとかに何例かあると思いますので、やはりちょっと詰め込んだ典型的というか、古典的な形になっているんじゃないかなというようにどうしても思っております。少しレイアウト、なかなかボリューム配置を変えられないということですが。都市計画決定後でも変えているものもありますので。交通処理が難しいのは理解しているんですけども、可能な限りもう少し更なる検討をしていただけたらというように思います。

○**近藤会長** それぞれみなさん哲学があるんで、全部をまとめるのは難しいかと思えます。

○**山口委員** 今回のこの意見書の集積したものを初めて拝見して、再開発を早くいい形でスタートを切れるようにというようにと、拝見している中で。中々数値を出してお返事いただくのは難しいかもしれませんが、例えば100パーセントの合意形成を目指す、それから都市計画決定に持ち込んで、事業計画にというのが理想形であって、難しいとは思いますが、現在、都市計画決定、今日が最後の議論の場だと思うんですけども、例えば7対3の7くらいの方々から概ね合意していただけているのか、6対4のやっぱり4の方はどうしても賛成できないとおっしゃっているのか。一市民として、この状況をどれくらいの方が応援していて、どれくらいの方がやっぱりまだこうしてほしいとおっしゃっているのかという、感覚的でもいいんですけど、もうちょっと私が安心できるような数字がいただけないのかなと。都市計画決定では概ねという言葉がよく使われるんですけども、概ねが6だとちょっと心配です。そのあたり先ほど副市長さんも事業計画が開示できる中で見えてくるものがあれば、そういう不安は減っていくとおっしゃるのは最もなことだとは承知しているんですけども。現状というのはどれくらいの方が合意してらっしゃるのでしょうか。お答えにくいかもしれませんが。

○**山城都市建設部参事** 縦覧による意見書にも載っておりましたが、第3次意向調査というものを行っております、数字で表しています。その時は、我々職員が調査票を用いて、個別訪問をして聞いたものをグラフ化して皆さんに提示しております。その後、約2年程度経っているわけですが、その数字というのは明らかにすることはできません。ただ、ごく一部の方のご理解をいただけていないと市は認識しているということです。我々の認識とみなさん地権者それぞれの認識とは違うかもわかりませんが、徐々に段階に応じて、我々の身勝手かもわかりませんが、信頼を築きあげていくよう話し合いを行ってきています。精一杯、

最大限、もうこれ以上やれるとこまで我々はやり尽くしたと思って、今日を迎えております。ただ、理解が得られていないというのも、その項目や種別にもよるかと思しますので、それが何パーセントかというのは、明らかにはできないというのが今の現状です。今後は、さらに合意形成に向けて取り組むということで考えてます。

○近藤会長 意見も出尽くしたかと思しますので、諮問案3つございますので1つずつお諮りをしてまいりたいと思います。まず諮問第2号の第二種市街地再開発事業の決定というところでございますが、もし反対意見があるという方は意見表明の機会を設けますので、今申し出てください。それではお諮りをしたいと思えます。諮問第2号について原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)

ありがとうございます。では原案通り答申させていただきます。

では、諮問第3号について反対表明のご意見の方いらっしゃいますか。ではお諮りを致します。諮問第3号について原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)

ありがとうございます。では原案通り答申することにいたします。

最後に、諮問第4号でございますが、道路の変更でございますが反対の意見の方ございますか。ではお諮りを致します。諮問第4号につきまして諮問どおり答申するというごことでご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。では諮問第4号も諮問案どおり答申するというごことにいたします。

それでは、最後事務局からご連絡等ございましたらお願いいたします。

○事務局(白井) 事務局より1点ございます。次回、平成29年度の第1回目の都市計画審議会ということになりますが、開催予定が現在のところ定まっておりますので、説明やご審議いただくような案件がございましたら、開催の日程を改めて調整をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。事務局からは以上でございます。

○近藤会長 それでは、本日の審議会は以上でございます。大変熱心にご議論ご討論いただきまして、ありがとうございました。これで閉会させていただきます。ありがとうございました。