

平成26年度第4回 芦屋市都市計画審議会 会議録

| | |
|-------|--|
| 日 時 | 平成27年2月6日(金) 10:00~12:00 |
| 会 場 | 市役所南館4階 大会議室 |
| 出席者 | 会 長 近藤勝直 委 員 石黒一彦, 田中みさ子, 大久保規子, 工藤和美, 駒井陽次, 福井尚志, いたうまい, 田原俊彦, 木野下章, 前田辰一, 阪出裕昭 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, 島津建築指導課長, 山城都市整備課長, 梅木都市整備係長, 白井都市計画係長, 生友都市計画課係員 |
| 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 | なし |

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) 説明事項

① 阪神間都市計画道路の変更(兵庫県決定)

3.5.134号鉄道沿東線の変更について

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)

3.5.370号駅前広場東線ほか2路線の変更について

② 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)土地区画整理事業の変更(芦屋市決定)

中部土地区画整理事業の変更について

③ 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の変更(芦屋市決定)

南芦屋浜地区地区計画の変更

(4) その他

4 閉 会

2 提出資料

資料1 阪神間都市計画道路の変更(兵庫県決定)

3.5.134号鉄道沿東線の変更について

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)

3.5.370号駅前広場東線ほか2路線の変更について

資料2 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)土地区画整理事業の変更(芦屋市決定)

中部土地区画整理事業の変更について

資料3 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の変更(芦屋市決定)

南芦屋浜地区地区計画の変更について

3 審議経過

○事務局（東） それでは定刻となっておりますので、只今より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。よろしくお願い致します。会議に先立ちまして、お手元の資料のご確認をお願い致します。事前に送付させて頂いております「資料」と、本日お席の方には、「会議次第」と「出席者名簿」を配布させて頂いております。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致します。

○近藤会長 おはようございます。それではさっそく、本年最初の審議会になりますが、始めて参りたいと思います。

それではまず、会議の公開についての取り扱いでございますが、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、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、公開ということにしたいと思いますが、ご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

それでは、異議なしということで公開にさせていただきます。

本日の傍聴希望者はおられますか。

○事務局（東） ございません。

○近藤会長 それでは早速、議事に入りたいと思います。では、事務局から本日の会議の成立についてご報告ください。

○事務局（東） 本日の出席状況ですけれども、委員14名のうち、12名の出席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。

○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が、石黒委員という委員をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

次に議事（3）の議題に進ませて頂きます。本日の議題は、会議次第に記載のとおり、説明事項が3件でございます。できる限り円滑に議事進行させていきたいと思っておりますので、ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

それでは、説明事項の一つ目でございます。「阪神間都市計画道路の変更（兵庫県決定）3.5.134号鉄道沿東線の変更について」及び「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）3.5.370号駅前広場東線ほか2路線の変更について」、事務局からご説明ください。

○白井都市計画係長 それでは説明事項と致しまして、表題の方では2件に分けて記載をしておりますけれども、「都市計画道路の変更」ということで併せて説明をさせていた

できます。都市計画課の白井と申します。よろしくお願ひ致します。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丸1からが、説明を致します内容についての資料となっております。

はじめに、これまでの経緯について簡単に説明をさせていただきますが、本件、「都市計画道路の変更」につきましては、昨今の社会情勢の変化、また社会資本への効率的な整備が求められていることなどを踏まえまして、兵庫県では、長期間にわたり未着手となっております都市施設の見直しを図っていくものとしており、都市計画道路につきましては「見直しガイドライン」が策定され、本市におきましても、県と協議をしながら、この指針に従い、都市計画道路見直しの検証作業を進めてきたところでございます。その結果と致しまして、3路線、延長1,780メートルの区間については廃止するという内容を変更素案とし、その内容につきましては、これまでの審議会でも説明申し上げてきたところでございます。また、前回の審議会では、市民意見募集の実施結果について報告させて頂くとともに、この変更素案を基として、改めて道路のネットワークを考慮した上で、変更案を作成することについて、説明申し上げておりましたので、本日はこの変更案の内容について、説明をさせていただきます。

資料の1ページをご覧下さい。変更の概要ですが、今回の変更案では、4路線、延長では2,630メートルの区間について変更を行うものとしております。表では変更の内容と致しまして、都市計画道路の見直しによる一部区間の廃止に伴い各路線の延長が削減となること、またその結果、起点あるいは終点の位置が変更となるということで、路線毎に、上段が変更前、下段が変更後という形で記載をしております。なお、この4路線につきましては、前回までに説明申し上げます変更素案での3路線を含めた形での記載になってございますけれども、今回の変更案で、加えて変更しております路線は、表の中では上から2番目と4番目になりますが、2路線ございまして、駅前広場東線と芦屋川右岸線の一部区間となっております。

恐れ入りますが、位置関係をご確認頂きたいと思っておりますので、資料3ページに図がございましてご覧下さいませでしょうか。都市計画道路を着色しております図でございますが、これまでの変更素案において、廃止としておりました区間につきましては、赤色で表示してございまして、加えて、今回変更する区間につきましては、薄い赤色で表示をしております。この部分が、この度の変更案で追加して廃止をしようとする区間でございます。

なお、この区間について廃止と致します理由につきましては、まず、駅前広場東線でございますが、位置につきましては、図のちょうど真ん中あたりにJR芦屋駅がございまして、この南側に計画しております駅前広場からJRの線路に沿って稲荷山線までを路線とする都市計画道路でございます。この駅前広場東線につきましては、路線のほぼ中央になりますけれども、赤色で表示しております部分、約100メートルが未整備の区間となっております。変更素案において廃止としておりました区間で

ございます。その両側につきましては、既に完成している区間となってございますが、今回、未整備の区間を廃止とすることによりまして、路線全体と致しましては途中で分断される形となります。このように、ネットワークとして連続性が損なわれますことから、都市計画道路としての整理と致しましては、起点側で駅前広場に接続しております西側の区間については現計画のとおりと致しますが、東側の区間については未整備区間と併せて廃止しようとするものでございます。

次に、芦屋川右岸線でございますが、位置につきましては、図の方では左下にあります凡例の囲みの右側のところになりますが、芦屋川に沿った西側の道路でございます。廃止しようとする部分は、都市計画道路大平線以南の区間でございます。この芦屋川右岸線につきましては、南端の防潮堤付近を起点と致しまして、芦屋川沿いに阪急電鉄以北の開森橋付近までを路線とする都市計画道路でございますが、図をご覧くださいと、青の縞模様で表示している区間がございます。この部分は「概成済み」という区間となっております。この「概成済区間」と申しますのは、「現況の道路では都市計画道路の計画幅員を満たしていないものの、概ね3分の2以上の幅員を有しており、都市計画道路としての機能が一定果たされている区間」というものでございますが、現状では十分な幅員がとられてはおりませんので、通行の安全性等の確保の観点では整備が必要ということであり、また一定のセットバックが進んでおりますことから、県のガイドラインにおきまして、こうした概成済の区間については、存続するという判断となるものでございます。今回、追加で廃止としております区間につきましても、この「概成済区間」ということではございますが、起点となっております南端の部分におきましては、他の都市計画道路との接続はしてございません。また起点より西へ、神戸市側につながる現道はございますものの、十分な幅員を有しておらず、一方通行等の交通規制がなされている道路となっておりますので、整備を致しましてもネットワークとしての機能が図られない区間であり、その上で、地区の現状や都市計画道路に求められる他の機能、役割を踏まえましても、やはり整備の必要性が低下している部分と考えられますことから、今回の見直しに併せて、都市計画道路の大平線と接続しております箇所より南の区間につきましては、廃止したいというように考えております。

以上の2点が、変更素案からの変更内容でございます。なお、今回の変更案として廃止する区間の詳細につきましては、資料の5ページから8ページに添付してございます計画図のとおりでございます。

また、9ページ以降には計画書、変更前後対照表を13ページまで資料として添付してございますが、内容につきましては、1ページ目の変更概要および3ページの図にまとめておりますとおりでございますので、説明につきましては省略をさせていただきますと思います。変更案についての説明は以上でございます。

次に、今後のスケジュールについてでございますが、資料の1ページにお戻りください。変更概要の表の右端をご覧くださいなのですが、一番上に「決定区分」とあ

りまして、路線ごとに「県」または「市」ということになってございます。資料の表題にもありますように、今回変更する路線につきましては、兵庫県が決定する路線と、市が決定する路線がございます。今回の対象路線で申しますと、県が管理する道路を含む路線につきましては、兵庫県が決定するということになっており、鉄道沿東線につきましては、芦屋停車場線という県道が含まれておりますことから、県の決定路線ということになってございます。その他の路線につきましては、市の決定路線ということではございますが、この決定区分によりまして、都市計画の手続きが変わってまいりますので、その点も併せまして、スケジュールの説明をさせていただきます。

恐れ入りますが、資料の 15 ページをご覧ください。前回の審議会以降のスケジュールとなりますが、表の上段が市決定、下段が県決定の路線としております。

まず、市決定の路線についてですが、本日説明させていただいております変更案につきましては、今後、法の手続きとして知事協議を行いまして、「異存がない」との回答を頂きましたら、その後、4月中旬を予定しておりますが、変更案の縦覧を行います。その縦覧結果の報告と併せまして、次回、5月に予定しております審議会において、都市計画道路の変更について諮問させていただきたいと考えております。

次に、県決定の路線ですが、スケジュールとしてはほぼ同様の流れではございますが、市決定で「知事協議」としております部分につきましては、兵庫県が決定する案件となるため、市からの「案の申し出」という形となります。その後の手続きにつきましては、県が主体となって進めて頂くこととなりますが、縦覧につきましては、市決定と同時に行って頂くよう県と調整を進めておりますので、その結果につきましては、同じく次回5月の審議会で報告をさせて頂けるというように考えております。その後になります。県決定の路線につきましては、市の都計審の答申を頂いた上で、県の都計審に諮られるという流れになります。ですので、本市の審議会以降に開催される県の審議会で諮問頂くということになります。現在のところ、県では5月と11月に開催予定と聞いております。日程的に5月の県審でお諮り頂くということは、現時点で市も県も日程が決まっていない状況であり、また県の手続的にも一定の日数間隔が必要とのことです。厳しいのではないかとということで県からは伺っておりますので、スケジュールとしては、11月に諮問を頂くということとしておりますが、その場合には、来年1月の決定告示を予定しております。

それに伴いまして、市決定路線の決定告示につきましても、県決定と併せて行って頂きたいとのことで県からはご指導いただいておりますので、市決定分につきましても、県決定と同様、1月に決定告示を行う予定としてございます。

「都市計画道路の変更」の説明につきましては以上でございます。よろしくお願い致します。

○近藤会長 ありがとうございます。「都市計画道路の変更」ということで、前回までの変更素案に加えて、今回新たに2箇所を追加廃止のご提案がございました。並びに、今後の日程というご説明でございました。何かご質問ご意見等ございましたらお願い致

します。

- 前田委員 今、2箇所の説明を受けたんですけれども、これは県のガイドラインに従ってということでおっしゃられていましたけれども、当初からそういう含みというんですか、は考えられたのではないかなというふうに思うんですけれども、何か熟慮されたような大きな変化というのがあったんですかね。
- 東都市計画課長 最初の素案の時の説明をさせていただくなかで、国がつくり、県がつくったガイドラインに基づいて、芦屋市が変更案をつくらせていただいたと。それについてはガイドラインに沿ったなかで、それ以外の考え方を入れないで、純粋にガイドラインに乗った案として市民意見募集をしたり、説明会をさせていただいて、前回の都計審で説明させていただいたと。その後、そういうことがほぼ確定されるなかで、再度、都市計画道路としてのネットワークのあり方として、都市計画道路の辻褄が合わない部分についてやはり変更ということを考えてみてはどうか、という次のステップに出てきております。それと同時に、当初の案のなかで、今回の都市計画道路の見直しは折角の機会であるから、計画性がなかなか先延ばしになるようなところについても廃止相当ということにすべきでなかったか、という色々な場所からのご意見をいただくなかで、今回はネットワークができていない部分については、再度見直しに加えるということにさせていただこうということで、整理させていただいた結果が今回の案ということになりますので、段階を追って今回の案になったということですので、最初の段階からこういう案ということではないということでございます。
- 前田委員 この2路線とも市道になるということで維持管理もそうなるんですけれども、都市計画道路という決定を外すということですよ。ということは、都市計画道路の整備が、ここは概成済みでほぼ完成されている状況ではあると思うんですけれども、市民生活、まあ事業活動もあるでしょうけれども、そういうことに及ぼす影響、これは何ら変わりませんよというふうに理解をしておいていいんですかね。
- 東都市計画課長 今回、特に芦屋川右岸線につきましては、南に行くほど民地側に食い込んでおるわけですが、そこについては風致地区に入っておりますので、壁面後退の中で実質問題は建物は建てられないということにほぼなっておるんですけれども、都市計画道路の中で現在は2階まで、地下が無いもので、構造的にも一定の制約のある中での、計画ができない部分については、今回変更ということになると、その部分は計画できると。実質、風致地区の壁面後退がありますので、そういうことにはならない部分が大分あるでしょうけれども、現在、マンション計画がされております鶴塚橋の西側については、都市計画道路ができることによって既存不適格になるというような形での重要事項説明がなされておりますけれども、それについては今回廃止になりますと、既存不適格にはならないということになるような現実的な変更といいたいまいしょうか、廃止されることによって変わるということがございます。
- 前田委員 この芦屋川の両岸ですけれども、特別景観地区に入っていますし、芦屋川の良質な住環境を、景観も含めてですけれども、守っていこうということで様々な手法で

やっているとすることは、その見込みが今の、建築中の建物の取扱いということなのかなど。新しくそこに入居される方は、既存不適格が外れるということで朗報かもしれませんが、まちづくりという観点からそうであったのかということ、じっくり考えなければならぬというふうには思ったりもしています。ここは都市計画審議会ですから、建築中の建築審査っていうんですか、何がどういようなかたちで出されたかってことはつぶさには知らないんですけどね、そういうことは十分整理をされてそういうかたちになってるんだったらいいけども、何か後から種々の問題が出てくるということでは困るなということ、委員として言うておかねばならぬと思います。

○東都市計画課長 今回の案というのは、あくまでも都市計画上の、都市計画道路の考え方の整理の上で追加ということにさせていただきますけれども、先程前田委員からおっしゃられる、芦屋川特別景観地区に入っているところでございますので、都市計画道路に入っておる部分で、石積みであるとか生垣であるとかというのが、市の方針としては出来るだけ残すということではありますけれども、今回外れることによってなお、そういうものを残していける可能性が高くなっていくということも併せて、付随的ではありますけれども、芦屋市全体の考えることの一つとして、廃止にする方向でいくとそういったメリットも出てくるということ若干考えてはおりますけれども、それはあくまでも付随的な部分でありますので。都市計画道路上のネットワークという観点からの判断ではありますけれども、そういうことも考えておるといのは事実でございます。

○近藤会長 建築と都市計画道路は原則別物で、ですけれど付随的な効果として、今おっしゃったようなことがプラス的に出てくると、そういう理解でいいんですか。

○東都市計画課長 はい。

○木野下委員 今回、ネットワークができていない部分についての廃止だということですが、他にはもうないんですか。

○東都市計画課長 少なくとも今回のガイドラインに沿ってということであれば、これが限界かなと考えております。

○木野下委員 県のガイドラインに沿ってこういった見直しをされたということですが、こうした都市計画道路の見直しということは、今後はこういったタイミングでなされていくことになるのでしょうか。

○東都市計画課長 あくまでも予想の域を脱しませんけれども、今回のガイドラインの見直しにつきましても、裁判事例の付帯事項に基づいて国が方向を出し、県がそれを受けてガイドラインをつくったということでございます。で、今回これが全国で見直しをされて、尚且つ、まだ都市計画道路のあり方として適切でない部分があるという検証がなされた後に、更なる踏み込んだガイドラインを作成、ということになるか、あるいは、最近の都計審でも言ったと思いますけれども、全く異次元の都市計画道路としての考え方、現状に即した新たな整理の仕方という案がですね、県なりからお示し戴くようなことがもしありましたら、そういう別の観点で整理した上で見直すということが可能性と

してはあるかなというように思いますけれども、何らかのそういった指針が示されないと、なかなか都市計画道路を見直すということにはなり得ないのかなというふうに思っております。

○木野下委員 地方のことは地方で決めるというようなことが色々いわれているわけですが、芦屋市の道路のことは芦屋市で決められないと。県のガイドラインが無いと進めることはできないということなんですかね。

○東都市計画課長 大抵の場合は、特に芦屋市は市域が狭いということもありまして、隣接する市とか広域的なものに都市計画道路は位置付けられると思いますので、言い方はちょっと悪いかもしれませんが、芦屋市の勝手な理屈でやめるということについては、それは適切ではないかなと。やはり広域的な視点で考えていかないと駄目な分野であるというふうには理解しておりますので、そういったことでいいますと、やはり統一的な影響があるようなガイドライン等が示されないと、なかなか変更というのは難しいかなと思っておりますけれど。

○木野下委員 道路の路線図を見ても、相当数の影響がある東西線は影響があるかもしれませんが、南北線なんてあまり無かったり、いろいろありますよね。それについても同じような見解なんですか。

○東都市計画課長 南北線は南北線で、南北線だけでどこにも繋がらないということであれば、そういった理解もできないこともないかもしれませんが、どこかでやはり繋がっている部分があったりしますので、どうしても広域的な観点というのが必要になってくるようには理解しております。

○近藤会長 県の見直しガイドラインっていうのは、5年毎とか一定の間隔は、特に今までは無いんですか。

○東都市計画課長 無いと思います。用途地域の見直しのようにですね、一定の間隔でそういった時期を設けるということではないと。

○近藤会長 ただ、事業の進捗を10年云々とかいうんだったら、やっぱり一定の間隔で本当は見直した方がいい。

○東都市計画課長 それは、可能性はあると思います。

○石黒委員 駅前広場東線の今回追加になった分について確認させていただきたいんですが、ここはもう工事としては完成しているのでしょうか。それともまだ残されているのでしょうか。

○東都市計画課長 完了しております。

○石黒委員 完了してる部分を外すということのメリット、あるいはデメリットは、今後どのようなものが考えられるのでしょうか。

○東都市計画課長 デメリットという話でいきますと、都市計画道路が外れますので、現在整備されているところを市の都合で変更する、ということが理屈上は可能になるということになると思いますけれど、そういうことは予定もありませんし、しないですけれども、デメリットと取って言うならそういうことになりますけれども。今回の変更につ

いては、あくまでも都市計画道路としてのネットワークの崩壊ということになりますので、理屈上ここを都市計画道路で残すというのは合わないのではないかということから、廃止ということにしました。現実論としましては何ら変わらないということになります。

○石黒委員 都市計画道路の目的としては交通面だけではなくて、様々な、空間的なというような意味合いもあるかと思うんですけれども、そのあたりに対しての影響というのは特に無いと考えてよろしいのでしょうか。

○東都市計画課長 今回のガイドラインによってここを一部廃止するということについては、そのガイドラインに沿って、諸々の都市計画道路の役割を考えても廃止相当ということになっております。で、今回追加で廃止されたことにつきましては、そういった諸々のことも含めまして、整備済のものを都市計画道路を廃止したからといって、更に狭めるであるとか、そういったことを目的でやっているわけではございませんので、そうすべきでないと考えております。だからそのままということになります。

○近藤会長 先程、説明のあったことは、文書化されるというか、理由書きに書かれるのでしょうか。追加された部分についてなんですけれどもね。

○白井都市計画係長 本日の資料のほうでは添付しておりませんが、資料の9ページをご覧くださいますと、計画書の下に「理由」とありまして、ここに「別添理由書のとおり」とあります。本来であれば、この後ろに理由書が付くんですけれども、変更の理由につきましては、今現在、県と協議中ということで、今回の資料には添付させていただいてないんです。県からは、県下統一的な見解に基づいた理由書というかたちにしたいということで伺っておりますので、まだ協議中という状態なんですけれども、次回の審議会では添付させていただく予定としておりますので、ご了承いただきたいと思います。

○近藤会長 そのほか如何でしょうか。特に無いようでございます。それでは、2番目に移って参りたいと思います。「阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）土地区画整理事業の変更（芦屋市決定）中部土地区画整理事業の変更について」、事務局からお願いします。

○山城都市整備課長 都市整備課の山城です。資料はインデックスの丸2となります。恐れいりますが、座って説明をさせていただきます。

資料の17ページをご覧ください。これまでの審議会でご説明をさせていただきました、長期未着手の土地区画整理事業の見直しを行うための計画書でございます。これまでにご説明をしております内容からの訂正等はございません。

まず、対象となる事業でございますが、表の項目の一つ目の名称のとおり「中部土地区画整理事業」となります。変更となる内容は、項目の二つ目の面積のみでございます。約7.8ヘクタールに変更するというものでございます。19ページをご覧ください。変更前後の面積の対象数値を掲げてございます。変更前、これは現在の面積でございますが、約21.6ヘクタール。今回の変更により、変更後の約7.8ヘクタールにするものであり、この面積の差13.8ヘクタールを、見直しに伴い減少・廃止するとい

うこととございます。

恐れいりますが、左側の 18 ページをご覧ください。変更に係る理由書でございます。「本地区において、都市計画決定されたものの長期間にわたり事業化されていない区域が存在している。長期未着手の土地区画整理事業として見直し検証を行った結果、当初の都市計画決定の目的は達成されており、また、事業化されていない区域においても都市基盤は整備されているため、土地区画整理事業の必要性はなく、事業区域について都市計画変更を行う。」ということが理由でございます。

続きまして 20 ページをご覧ください。こちらのほうでは、都市計画総括図を利用して、対象となる箇所を図面の中央部分の左右に、赤の文字と枠囲みで「公光工区」と「小槌工区」と記載し、変更後の区域を明示しております。なお、各工区の面積は、公光工区が 2.7、小槌工区が 5.1 ヘクタールということで、合わせて、変更後の面積である 7.8 ヘクタールとなります。次の 21 ページでは、公光工区の変更後の計画図で、赤囲みが都市計画区域を示しております。

続いて裏面の 22 ページは、公光工区での廃止区域を黄色、「既設」と記載していますが変更後の都市計画区域を青色で明示しております。次の 23、24 ページは、同様に小槌工区の変更後の計画図等を添付しております。

最後でございますが、25 ページをご覧ください。今後の予定となります。本日の都計審を事前審と致しまして、3月上旬から縦覧を行い、次回の5月中旬の都計審を経まして、その後の決定告示を予定しております。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。ただいまの件につきまして、ご意見ご質問等ございましたらお願い致します。
- 田中委員 廃止されなかった箇所というのは、あと何が残っているのか。何が残っていて、残っているとしたらそれが実施される見込みってというのはどのくらいあるのか。
- 山城都市整備課長 残る区域の整備は何も残っておりませんで、既に整備がされております。ですから、何もする事業内容は計画等もございません。
- 田中委員 区域の名称として残すってということですか。
- 山城都市整備課長 そうでございます。
- 駒井委員 この公光工区でいいますと、範囲の左の上のほう、この幼稚園の敷地の中で線が引かれていたりとか、他の部分でも一つの敷地の中を横断してラインが引かれていたりするんですけども、こういった都市計画の範囲ってというのはそういった書き方が常套なのかもしれないんですけども、ここで線引きをしている意図とかっていうのはあるのでしょうか。
- 山城都市整備課長 当時、当初都市計画を決めた際にはですね、こちらの図面に落ちますような幼稚園等の建設はされておりませんで、こちらに当初の都市計画図があるんですけども、畑というようなことになってます。ですから、その後に建設されたということとございます。
- 駒井委員 なので、その当時のラインがそのまま残っていると。

○山城都市整備課長 そうでございます。

○前田委員 公光工区については一部阪神淡路大震災による中央地区の土地区画整理事業とその区域がオーバーラップしているところがあって、もう概成されて今新たな最近の土地区画整理事業で一定のかたちになっているということだと思わなければならないんですけども、その当時にどういう整理をしなければならなかったのだということが一点。で、小槌工区のほうはもう造成されて土地の形状、姿として、土地区画整理事業で求めるまちのレベルというんですか、それがおおよそ整っているという理解をしておいていいのか、いや、実は課題はあるんですけども、それは単に事業手法で、そういう良質な都市基盤整備が図れるんだというふうになっているのか、それについてちょっと質問したい。

○山城都市整備課長 まず一つ目の、中央地区のこの土地区画整理事業の際に、この公光工区の都市計画区域の整理をかけておくべきであったのではないかということかと思うんですが、当時はそういったことが課題だったというのは認識されていたと思うんですが、その当時を振り返りますと、今は先程の都市計画道路、土地区画整理事業、他の開発事業等の見直しをしようという動きが出てきておるところでございますけれども、その当時、約20年前ですけれども、そういった流れはなかったと思いますので、そういったことをその時にすべきであったと思うんですけれども、手続は現実にはなされていなかったというように我々は受け止めています。それから、二つ目の小槌工区のほうなんですが、市のほうではこの区域について、それぞれの道路と宅地の接道状況とか、消防に関するそういう点検、市街地の安全性ですね、そういったことも市のほうで検証しまして、他の地区と比べて遜色も無し、すべての宅地も接道しているとか、基盤整備も終わっているとかいうことを我々で検証してますので、これ以上の事業をすとかいうような計画はたてる必要が無いというように認識をしているということでございます。以上です。

○大久保委員 この理由のところ、「事業化されていない区域においても都市基盤は整備されている」ということで必要性が無いことなんですが、今回の公共施設の廃止で、道路とそれから公園緑地なんですけれども、廃止になる部分において計画されていた、例えば緑地とか公園とか、そういうものはあったんですか。公共施設の廃止で廃止される、或いは公園の面積が少なくなるとか、そういったことはあるんでしょうか。

○山城都市整備課長 特に小槌工区のほうなんですけれど、一部、今回廃止しようとしている黄色の区域の中にですね、道路を2本通すというような計画は当初はございます。ただ、今では、既にマンションが建っているというような現状がございます。

○大久保委員 緑地、公園に関しては特に。

○山城都市整備課長 ございません。

○阪出委員 小槌工区のほうは割かし区域の整理が、道路とか例えばお家でも、そこに分断されているということはないんですけれども、公光工区のほうは先程の幼稚園ですとか、例えば右上の辺でもお家で半分かかっているところは、これは何か意味があるんですか、この線引きの、廃止する必要とか。そこが私は理解がしにくいんです。例えば22

ページの青い所ってもう区画整理事業とかの都市計画事業でやられた区域ということですか。だから、事業で終わっちゃってる訳ですね。終わってるから、減歩とか、そういうのもそこで一応終わってると。それが今の区画と合わない訳ですね。区画整理事業でやったら、そこに家が半分になるようなことはないですよ、普通は。区画整理事業ですから。普通減歩して、そのそれぞれの土地が戻ってくるから。

○山城都市整備課長 この部分は、震災復興の中央土地区画整理事業と市がやってきた事業とが、いわゆる合体している区域になっているんですよ。ですから、こういう表示になってしまっているんですけども。それで、先程の色々な質問の中で一つ、本来は事業が終わると、区域を全部取ってしまうというのが本来であろうと思うんですけども、兵庫県さんのほうに聞くと、兵庫県では事業が終わっても区域を置いておくんだというご指導を頂戴しておりますので、非常にわかりにくいということになるかと思えます。他府県では、どうも外していると、消しているということ聞いております。

○工藤委員 置いておくということに関しては、何か根拠が、方針があるんでしょうか。

○山城都市整備課長 兵庫県さんからのご指導内容がそういったことで、根拠までは知り得ておりません。

○工藤委員 混乱しやすいですよ。特にいくつかの事業が混ざると、地図から読みづらいですよ。

○大久保委員 元々いくつかが絡んでなければ、元々畑だった所に、もう決定を打っているのにマンションが建つというのは、普通は無いですよね。

○山城都市整備課長 それは、本来はそういった区画整理事業をする時には、いわゆる建築制限をかけるべきだったんですが、これまで色んな経過を調べたんですけど、そういった規制はしていなかったんですね。

○大久保委員 建築制限がかかっていなかったんですか。

○山城都市整備課長 特に小槌工区のほうも、そういった実態はございません。

○近藤会長 そのほか如何でしょうか。特にございませんか。それでは、本件についてはこれで終わりとして致しまして、3つ目でございます。「阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の変更(芦屋市決定)南芦屋浜地区地区計画の変更について」、事務局からお願い致します。

○生友都市計画係員 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)地区計画の変更(芦屋市決定)南芦屋浜地区地区計画の変更」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。よろしくお願い致します。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、インデックス丸3からが、これより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。

はじめに、資料30ページの理由書をご覧ください。この南芦屋浜地区の地区計画につきましては、平成13年3月に当初の都市計画決定をして以降、まちづくりの進捗に合わせ、これまで計7回の変更を行っております。今回は、既に地区整備計画が定め

られている区域のうち、昨年度、平成 25 年 10 月 18 日に、下水道の計画を一部廃止する都市計画変更を行ったことで処理場の決定区域から除外された区域につきまして、土地利用の方針を一部変更するとともに、周辺との調和を図りまちづくりを円滑に進めるため、地区整備計画を変更するものです。

当該地の用途地域は現在、第二種住居地域、地区整備計画区域は「公共施設地区」となっておりますが、地区整備計画区域を今回新たに追加します「生活利便地区 2」とし、隣接する区域との連続性等も考慮しまして、この地区整備計画の中で、第一種中高層住居専用地域相当の規制を設ける内容へ変更を予定しております。

変更する区域につきましては、42 ページ、A 3 横長の「地区計画整備計画区域 変更前後比較図」をご覧ください。表の下半分に、変更前後の地区計画の区域を並べて図示しており、左側が変更後、右側が変更前となっております。この中の赤枠で囲まれた部分が、今回変更を行おうとする区域でございます。先程説明致しましたとおり、処理場の決定区域から除外されました区域約 2.0 ヘクタールを、現行の「公共施設地区」から、新たに追加しようとする「生活利便地区 2」に変更するものでございます。表の上半分で地区計画の区域名と面積について記載してございますが、こちらと同様に、左側が変更後の内容となります。区域面積は、「公共施設地区」が前回から 2.0 ヘクタール減少し、新たに追加する「生活利便地区 2」が 2.0 ヘクタールとなりますので、地区整備計画区域の合計面積としましては、117.5 ヘクタールで前回から変更はございません。変更する区域に関する説明は以上でございます。

続きまして、計画書および制限内容の追加・変更部分について説明させていただきます。資料 27 ページの計画書からとなりますが、41 ページの A 3 横長の計画図も併せてご覧いただければと思います。27 ページ計画書の表中、「区域の整備・開発及び保全の方針」について、中段から下が「土地利用の方針」となっておりまして、この中で地区毎の土地利用の方針を定めてございます。次のページをご覧ください。ゴシック体で表記している部分が追加・変更箇所となります。今回、「土地利用の方針」の 8 番に「生活利便地区 2」を追加する関係で、7 番の「生活利便地区」を「生活利便地区 1」に改称するとともに、8 番以降の区域番号が変わりまして、地区数は全 10 地区から全 11 地区となります。内容と致しましては、「生活利便地区 1」の表現に準じ、「教育施設用地及び生活利便施設等の生活関連業務施設等を設ける地区とする」と表現しております。

同じく「区域の整備・開発及び保全の方針」の中で、現在ご覧いただいております 28 ページの表の中ほどから下が「建築物等の整備の方針」となっております。このうちの 6 番に「生活利便地区 2」を追記し、現「生活利便地区」を「生活利便地区 1」に改称するものでございます。なお、方針の内容についての変更はございません。

これらの方針を踏まえ、地区ごとの具体的な制限内容を記載しておりますのが、31 ページ以降の「地区整備計画」でございます。資料 34 ページをご覧ください。「地区整備計画」の変更内容について説明させていただきます。先程と同様、ゴシック体で表

記している部分が追加・変更箇所となります。

今回、新たに追加する地区の細区分の名称は「生活利便地区2」、面積約2.0ヘクタールで、「建築物等に関する事項」の内容についてはそれぞれ、「建築物の用途の制限」を、建築基準法における第一種中高層住居専用地域の用途制限と同等の内容となるよう記載し、また、「建築物の敷地面積の最低限度」は「生活利便地区1」と同様200平方メートル、「建築物の高さの最高限度」は、本市において第一種中高層住居専用地域かかる第二種高度地区と同等の内容としております。「壁面の位置の制限」については、「生活利便地区1」の内容に、隣地境界線からの外壁後退1メートルを付加した内容としております。「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」および「垣若しくはさくの構造の制限」につきましても、「生活利便地区1」と同様の内容と致します。現行の地区である「公共施設地区」と比較しますと、用途、敷地面積、高さ、壁面の位置、および、形態・意匠の5項目において制限を付加することとなります。区域の面積につきましても、はじめに区域についての説明でも申し上げましたように、既決定の「公共施設地区」から約2.0ヘクタールを「生活利便地区2」へ変更することとなりますので、「公共施設地区」の細区分の面積を変更しておりますが、地区整備計画の全体の区域面積は117.5ヘクタールのまま、前回から変更はございません。

以上が、計画書および制限内容の追加・変更部分についての説明となりますが、変更前の内容につきましても、資料の37、38ページが変更前後対照表となっておりますので、こちらをご覧ください。こちらの変更前後対照表で、今回の変更・追加部分についての記載をさせていただいておりますが、赤字で表記しておりますところが、変更後の内容となっております。上の表が、先程説明をさせていただきました「区域の整備・開発及び保全の方針」の内容となりまして、下の表から次ページにかけてが「地区整備計画」についての内容でございます。

最後に今後のスケジュールにつきましても、資料43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、4月上旬より2週間、条例に基づく案の縦覧を行います。その後、5月中旬に都市計画審議会を開催させていただき、7月上旬から2週間、都市計画法に基づく縦覧を行います。その後、8月の都市計画審議会にて諮問をさせていただく予定としております。

なお、次回の審議会において、今回、地区計画で追加する「生活利便地区2」の区域の用途地域の変更についてもご審議をいただき、地区計画同様、8月に諮問をさせていただきたいと考えておりますので、よろしくお願い致します。説明は以上でございます。よろしくお願い致します。

○近藤会長 ただいまの件につきましても、ご意見ご質問等ございましたらお願い致します。

○いとう委員 今回のこの変更なんですけれども、市営住宅の集約計画に伴いまして、芦屋大学のほうにここの土地を売却すると。その売却した後の、転売を危惧する声を受け止めて、変更をなされるというような理解を致しますので、大変ありがたいなと感謝致します。で、この中で、今回「生活利便地区2」ということで「教育施設用地及び生活

利便施設等の」というような方針になっておるんですけれども、次に掲げるもの以外は建設してはいけないという部分がありまして、割と建設できるものは多いような気がするんですけれども、これは結局、何が建設できないようになってしまったらよろしいんでしょうか。

○東都市計画課長 建築基準法上の用途制限につきましては、別表2という所で明記されておりまして、一中高の部分までは建築できる内容が明記されておるんですね。それ以降は、建築できないものを書くという構成になっています。ということで、ここに書かれてあるものは建てられる、それ以外のものは建てられないということで、一中高の用途規制をそのまま持ってきておるということになりますので、書かれてあるものしか建てられないということは厳しいということなんですね。建てられないものを書く、書いてないもののほうが多い訳ですから、たくさんあるように見えますけれど、これ以外は建てられないということで、厳しい状況になっておるということになると思います。

○いとう委員 個人的には、共同住宅も建てられるんだとか色々感じたんですけれども、規制としては効力を発揮するというような捉え方でよろしいでしょうか。あと、スケジュールを見させていただくと、最終的に決定しますのが27年度の12月になるのかなと思っておるんですけれども、この辺りは特に問題ないという捉え方でよろしいでしょうか。

○東都市計画課長 当然、学園とのお話合いの中で、元々お持ちの高浜相当の規制内容で南芦屋浜のこの土地をお渡しすると。ただ、南芦屋浜については南芦屋浜特有のルールが一部ありますので、それは乗せさせていただくということで、下打合せと言いましょうか、了解していただいております。ということで、実際にやるかどうかは別としまして、こういった規制の中での売買というかたちでの、覚書きということになるかと。今回こういうかたちで細部に渡っても精査して、今回の都計審に諮っております。今までの学園とのお話の中で、大きな意味で言うと先程申し上げましたように、高浜と同じ条件に南芦屋浜の特性をプラスしたものだということになっておりますので、例えて言うなら、この南芦屋浜全域に、地区整備計画の横長のA3の表に書いてあります、一番下の「垣若しくはさくの構造の制限」で、「道路に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする」云々の中でですね、門と、門の袖2メートルまでは許容しますよ、という項目が、これは南芦屋浜全域にかかってございます。今回、学園にお渡しして、基本的に学校として使われるというかたちになりますが、一般的な学校というのは大きな門がありまして、左右にゴロゴロと開くと。それが開いた段階で、開いているのが見苦しくないように、袖壁で隠しているというのが一般的な仕様になっているという部分がございます、そうでないやり方もあるとは思いますが、計画した中で、やはり2メートルの袖壁では学校園としての体裁を保てないんだということが出てくれば、これは、元々学校としてお使い頂くようにこちらと交換していただきますので、そういった細かい部分について、アイデアが合致しないということがございましたら、その部分については、それに合うような調整はさせていただきますけれども、

大元の一中高或いは南芦屋浜全体にかかっている特性については、このままいくということでございます。若干の微調整は次回の、縦覧等を受けた中での変更というかたちで、一緒に提案をさせていただく可能性はありますけれども、基本的には大筋この内容でということになります。

○**駒井委員** 今回、この地区計画でこの場所が新たに、今まで既存で無い「生活利便地区2」というので、教育施設等も用地として使えるような地区計画がつけられているんですけども、芦屋学園さんが使う前提で、ある程度そういった配慮をしてこういったことを制定していると思うんですけども、それは元々、芦屋市さんとしてのまちづくり、この辺に教育施設を誘致する機会でもあるので、そういうところもあって合致してそうなのか、芦屋学園さんありきでこういうふうな地区計画になってしまっているのか、その辺の思いというか、そういうことがあれば聞かせていただきたいと思います。

○**林都市建設部参事** 色々経過がございまして、先程言われたように、芦屋学園がこの土地を使うという前提はありました。ただ、それまで都市計画上は下水処理場としての用地で網を被せていましたので、元々は公共施設のイメージでございます。ただ今回、基本的にはグラウンドとして使うというお約束ですので、それはまず守っていただくと。ただ、転売或いは所有者が変わった時に、何でもできるような今の公共施設地区は、何の制限もないんですね。だから、そういった意味では一中高並みの制限をかけることで、まちづくりとして、隣の「生活利便地区1」でありますとか、幹線沿いの街並みは保全をしていかないとという意味で、今回、地区整備計画をつくらせていただいたと。

○**木野下委員** 先程ご説明があった件ですけれども、34ページの表で「生活利便地区1」は「建築物は建築してはならない」、で「生活利便地区2」は「建築物以外は建築してはならない」というのは、2のほうの規制を厳しくすることなんですね。

○**前田委員** 議会でも色々議論されているんですけども、市営住宅の大規模集約計画の用地取得のために、現行の高浜町の芦屋学園さんの土地を市が買い上げて、その代替地として芦屋学園がこの周辺の公共施設予定地を取得するという格好の流れで来ているんですけども、34ページの「以外は建築してはならない」ということ書いてますけれども、まあ大概できるという格好にも読み取れなくもない。グラウンドを付随的につける、クラブハウスなんかもあるんでしょうけれども、少子化の中で人気ある学校をつくろうということになると、この阪神圏だけで生徒を集めるのかといたら、寄宿舎も無ければあかんということで、クラブハウスの上に寄宿舎を建てるとかいうことも、経営の安定ということを考えれば様々な手法というのをを用いるという、それがこの地区指定をすれば、事業者側の、所有者側の、法を遵法してその中で行っていくということになるかと思うんですね。議会というよりも住民側が、この南芦屋浜という住環境を、県の潮芦屋プランに基づいて、将来の姿を見定めて、高い買い物をして終の棲家を求められるという格好の中で、いやそれは違うんじゃないかというものがどれくらい見えてくるか。当面、グラウンドとして使いますということの中で、いろんな付随的なもので描かれるものもあるでしょうし、将来のことは誰もわからないんで、そういうことは都市計画審

議会の審議の内容ではないというのはわかるんですけども、やはりグラウンドの平面的な利用というものと、ここに示されているような一定程度のボリュームなり施設であったりということの感じがね、難しい課題として残ってくるなというふうに思うんですね。だから、この芦屋の都市計画マスタープランでは、芦屋浜、シーサイドと言っているところは、土地利用図には芦屋大学の総合運動場や公共施設が書いているんだけど、今度、南芦屋浜の土地利用については、これはどういうふうな。生活利便施設、今は「公共施設など」という言い方で色塗りしてるんだけど、この色塗りが「生活利便施設用地・住居利便施設用地など」というこちらのほうが伸びてくるんですか。その土地利用方針が変わってくるということになるんですかね。マスタープランには。

○東都市計画課長 マスタープランとの不整合があるということでしたら、それは次回の見直しの時に訂正をさせていただきます。

○前田委員 色々この間市営住宅が公共施設というのものもあるし、学校法人にとっては公共的な役割を担っているということでも公共は公共で、一定考え方は整理していただかないといけないと。将来のことは誰にもわからないんで、今は、現状グラウンドとして使いますよということですが、これが、あまりスピードが早くなると、契約を取り交わして覚書的なものをそこに入れてというものがね、スピードが早いんでね、大きく変わってしまうと色んな問題を抱えながらということになるわけですし。今日中に進めるわけではないので、熟慮して良く読み込まなければならんなと思ってます。

○田中委員 単なる意見ですけども、一中高の用途規制でも建てられるグラウンドになるのはおかしくも何ともないと思うんですけども、名称が「生活利便地区」とか言われると、何かもっとお店とか何かそんなものができるんじゃないかなというイメージなんで、何かこの名称でいいのかな、という気がするんですが。これは大学の利用がかなり先まで続くと仮定して、やはりでも、その後を考えてのこの名称ということなんですか。

○東都市計画課長 おっしゃるとおり、名称については逡巡した結果こういうかたちになっている訳ですけども、大学で使われる時に、大学だからということで教育施設地区という話になるのは、私立の学校と公立という分野の違いもありまして如何なものかという中で、やはり今後の土地利用を含めた一中高相当の土地利用を認めると。ただ、既存の高浜の土地であれば、学園さんの都合でいくら民間の学校といえども一定の幅の中でしか動かせませんが、学園の資産というかたちで色々できる部分を、市のほうからお願いして交換していただく訳ですから、過度に規制する訳にはいきませんので、一中高相当、現在の高浜の用地の規制を緩めてお渡しするという必要も無いと逆に思いますので、それ相当のかたちでお渡しする中で、学園さんの都合で、一定の幅でやれることについて許容するという意味も込めて、「生活利便地区」というのが良いのかなということで、これがぴったり当てはまる訳ではないという理解はありますけれども、元々の予定というかたちで教育施設用地というのが南側にございますので、それとの兼合いも含めまして、教育施設用地という表現というのは適当ではないのかなというかたちで、

こういう地区名称にさせていただいております。

○近藤会長 そのほか如何でしょうか。では特にご意見なしということにさせていただきます。最後に、事務局から何かございますか。

○事務局（東） 次回の都市計画審議会の予定を5月中頃とさせて頂いておりますので、またよろしくお願ひしたいと思います。事務局からは以上でございます。

○近藤会長 ありがとうございます。それでは、本日の審議会は以上で終了させていただきます。長時間ありがとうございました。

— 閉 会 —