

(様式第1号)

平成23年度第1回 芦屋市都市景観審議会 会議録

日 時	平成23年8月18日(木) 13:00~15:00
場 所	北館4階 教育委員会室
出 席 者	委員長 三輪 康一 委 員 小林 郁雄, 久 隆浩, 林 まゆみ, 前田 由利, 村上 恵美子 武内 達明, 山根 修一, 長谷 基弘 事務局 岡本副市長, 井上技監, 林都市環境部参事, 東都市環境部主幹 鹿嶋都市計画課主査, 神足都市計画課課員
事 務 局	都市環境部都市計画課
会議の公開	■ 公 開
傍 聴 者 数	0人

1 会議次第

(1) 開 会

(2) 委員の異動の紹介

(3) 事務局の異動の紹介

(4) 副市長挨拶

(5) 会長挨拶

(6) 議 事

ア 委員出席状況報告・会議の成立報告

イ 署名委員の指名

ウ 議 題

(説明事項)

(ア) 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

(イ) 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

(ウ) 芦屋川南特別景観地区内における認定を要する工作物の形態意匠の制限等の変更について

(7) その他

(8) 閉 会

2 提出資料

(1) 芦屋市都市景観審議会説明資料

(2) 当日配布資料

3 審議経過

○事務局(東) 予定の時間より少し遅れておりますが、はじめたいと思います。本日は盆明のお忙しい中、芦屋市都市景観審議会にご出席をいただきありがとうございます。ただいまより審議会を開催させていただきます。私は、都市環境部主幹の東です。本日の司会をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

それでは本日配布しております資料の確認をさせていただきます。まず最初に会議次第、それと委員の名簿、座席の配席図と芦屋川特別景観地区緑化基準の検

討と書いている左のホッチキス止め2枚の資料が配布されていると思いますが、ございますでしょうか。なければ事務局までお願いします。

それでは、会議を始める前に委員の異動について紹介させていただきます。市議会から選出された委員に移動がございまして、新しく長谷委員が就任されておられます。

○長谷委員 長谷でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（東） ありがとうございます。引き続きまして事務局にも4月の異動がございまして、紹介をさせていただきたいと思います。技監に異動がございました。兵庫県からこられております井上技監です。

○井上技監 技監の井上でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（東） 続きまして、都市環境部参事に異動がございました。林都市環境部参事です。

○林都市環境部参事 林でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（東） それでは、開催にあたりまして、岡本副市長から、挨拶をさせていただきます。

○岡本副市長 皆さんこんにちは。大変暑い中、そして大変お忙しい中をご出席くださいましてありがとうございます。今、電力消費率が84%ということございまして、97%を超えると空調を切るよう県から指示が来るようになっておりまして、今のところ会議の開催につきましては空調を切るということはないかと思っております。

前回、景観審議会は3月に開催いたしまして、芦屋川南の特別景観地区を北の地域も含めて一体化しまして特別景観地区にしたいということについてご説明をさせていただきました。ご意見をいただきまして、その後地元の方にも説明会を開催させていただきました意見を聞きまして、内容について若干修正をしておりますので、ご意見をいただければありがたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（東） ありがとうございます。それでは三輪会長様、ご挨拶と引き続きまして、会議の進行をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

○三輪会長 ただ今、副市長さんから芦屋川特別別景観地区についての審議のお願いがございました。この景観審議会の新しく委員になられました長谷委員さん、どうぞよろしくお願いいたします。それから事務局のほうでも新しくご担当いただきます皆さん、よろしくお願いいたします。

本日は芦屋川特別景観地区についての審議ということでございまして、前回の審議内容を踏まえて、地元の説明会をなされたということで、そのご意見を踏まえて修正事項がございます。この修正について本日ご審議いただきたいということでございまして、次回に諮問を受けて、この特別景観地区について決定をするという予定で参りたいと思います。この景観地区につきましては担保力もかなり強力なもので、景観行政として内外に大きく影響もございまして、何卒、忌憚のないご意見を頂戴したいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず最初に会議の公開についての取扱いについてお諮りしたいと思います。芦屋市情報公開条例第19条では、会議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、原則公開するものとしております。この一定の条件での非公開とは、情報公開条例の第19条の第1号で、非公開情報が含まれる事項について審議、審査、調査等を行う会議を開催する場合。また、第2号では、会議を公開することにより、当該会議の構成又は円滑な運営に著しい支障が生ずると認められる場合は非公開とすることが出来ると規定されております。本日の議

題につきましては、この二つに該当するものではありませんので、特に非公開とすることはなく、公開するというにさせていただきますと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

それでは、この会については公開ということにさせていただきます。事務局にお伺いしますが本日は傍聴希望者はおられますか。

○事務局(東) ございませぬ。

○三輪会長 それでは、議事に入りたいと思います。初めに、事務局から本日の会議の成立について、ご報告をお願いします。

○事務局(東) 本日の委員の皆様の出席状況は、委員10名に対して現在のところ7名の委員に出席をいただいております。過半数を超えておりますので、会議は成立いたしております。以上でございます。

○三輪会長 ありがとうございます。会議は成立しているということでございます。久委員さん、林委員さんにつきましては、本日は参加のご予定ですか。

○事務局(東) 久委員につきましては本日の会場の確認の電話がありましたので来られると思いますが、林委員につきましては現在のところ連絡はございません。

○三輪会長 何れにせよ会議は成立しているということです。次に、本日の会議録の署名委員の指名をさせていただきますと思います。本日の会議録には武内委員さんと山根委員さんのお二人をお願いしたいと思います。どうぞよろしくをお願いします。

それでは、議事次第の3番目の議題に入りたいと思います。本日の議題は説明事項が3件ございます。ア、イ、ウとございますが、このアの阪神間都市計画景観地区の変更(芦屋市決定)都市計画芦屋川南景観地区の変更について、この議題が重要なものがございます。一つずつ参りたいと思います。では、このアについてのご説明をお願いします。

○鹿嶋都市計画課主査 都市計画課の鹿嶋です。説明事項の一つ目、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、前回3月に審議会です事前説明させていただいた後に、地区内の権利者、居住者、またテナントの方々を対象に説明会を開催しておりますので、その説明会の開催結果についてご報告をさせていただきますと思います。

事前に配布させていただいております資料の15ページをご覧くださいと思います。

説明会は平日の夜と日曜のお昼の2回開催しております、1回目を5月25日(水)午後7時から、2回目を5月29日(日)午後1時30分から、会場は両日も芦屋市民センター203室で開催しております。参加人数は1回目が16名、14組のご参加をいただきまして、2回目の日曜日は12名の方にご参加いただいたという状況でございます。

いただきましたご意見としては、1番にありますように、敷地に奥行きがなく、壁面後退することにより建物として機能しなくなるといったご意見でありますとか、1枚めくっていただいた次の16ページの8番のように、敷地形状などにより建ぺい率が確保できなくなってしまうといったご意見。また、17ページの12番にありますように、壁面後退や斜線制限により現在よりも建築できる建物規模が小さくなってしまっているのではないかというご意見など、壁面後退に対する反対や緩和を求めるご意見

が一番多くございました。

その他のご意見としては、16ページの6番のように現在でも多くの規制がある中で更に規制がかけられると設計の自由度がなくなってしまうというご意見でありますとか、現在の規制で十分ではないのかといったご意見、屋根形状を限定することへのご意見などがございました。

また、この説明会とは別に、JR以北の今回追加をさせていただく地域が含まれる自治会の会長様へも、説明会の案内と資料をお送りし、ご意見があればお聞きしたいというご案内をさせていただいたと共に、商店街には、直接ご説明する機会をいただき、ご意見を伺っております。商店街なのですが、芦屋川に面する店舗等につきましてはテナントがほとんどでして、ほとんどが商店街に加盟していないといった状況でございまして、広く商店の方のご意見をお聞きするといった状況とはなっておりませんが、その中で店舗の床面積が減ることになる1mの壁面後退には賛成しかねるといったご意見をいただいております。このご意見につきましては後日、現状も少しセットバックしていただいている状況や、1m後退しても建ぺい率は確保できるといった個別の検証結果でありますとか、これからご説明します緩和措置等についてご説明させていただいたところ、一定のご理解はいただけたものと考えております。

次に、これら地域の方々のご意見を受けまして、壁面位置の制限について見直しを行っております。ページを少し戻っていただきまして13ページをご覧ください。

まず、狭小敷地への対応ということで、敷地に奥行きのない場合でありますとか、壁面後退することにより建ぺい率が確保できなくなる場合の緩和を設けることを検討してまいりました。

一つ目の敷地の奥行きによる緩和につきましては、敷地の奥行きが小さい場合の緩和として、景観地区として今回定めようとしている壁面位置の制限によって、2間半に壁厚を足した数値として4.8mの建物が建てられない、建築可能な奥行きが確保できない場合は壁面後退を緩和しようとするものです。この2間半の考え方は、住みよいまちづくり条例による最低敷地規模の規定で、道路に対して2間に壁面後退を足した5.2m以上の間口で接する場合には最低敷地規模を緩和できるといった考え方、その2間をベースにしながら、芦屋川沿岸という地域性を鑑みて、当景観地区として良好な建物として最低確保されるべき建物の奥行きとして2間半は最低限必要として、2間半の奥行き建物は必ず建てられるといったことにしようとするものでございます。具体的な数値としては、13ページの下の点線で囲んでおります部分にお示しするように、3mの後退となる敷地境界①にあつては、景観地区による後退距離3mに、背面の風致地区による後退距離1mと2間半に壁厚を足した4.8mを足した8.8mの奥行きがない敷地の部分について、景観地区による壁面後退を適用しないこととし、2mの後退距離となる敷地境界②にあつては、7.8mの奥行きがない部分については景観地区による壁面後退を適用しないこととしております。風致地区に該当し、背面が道路となる場合は後退距離が1mではなく2mとなりますので、そういった場合につきましては敷地境界線①では8.8mを9.8mに、敷地境界線②では7.8mを8.8mと取り扱うというように考えております。

なお、景観地区による壁面後退が緩和される場合であっても、現在の規制として風致地区にあつては2m、風致地区以外の地域でも用途地域による1mの壁面後退の制限がありますので、道路に面して建物が接して建てられるということではございません。

あと、敷地境界③では近隣商業地域にあつては5.8mとなりますが、阪急芦屋川

駅北側の第一種中高層住居専用地域に該当する地域にあつては、景観地区による後退距離1 mに背面の住みよいまちづくり条例による後退距離と0.7 m若しくは1.0 mの壁面後退が求められますので、それらに2間半の4.8 mを足した6.5 m若しくは6.8 mの奥行きがない部分は後退距離を0.5 mを限度に緩和するといったものです。

そして、狭小敷地への対応の二つ目として、建ぺい率が確保できなくなる場合の壁面位置の制限の緩和を設けることとしております。資料の一枚めくっていただいた14ページをご覧ください。

この緩和は景観地区による制限内容が過度な規制とならないように、景観地区による壁面後退の線と建築基準法や風致地区、まちづくり条例などによる壁面後退の線で囲まれた建築可能な面積の敷地面積に対する割合が、現在認められている建ぺい率未滿となる場合は壁面位置の制限を適用しないとするものです。

今度は逆に、大規模な敷地に対する緩和規定の拡大ですが、これまでの壁面後退の緩和規定でありました、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物の部分で、外壁等の中心線の長さの合計が5 m以下の場合、壁面位置の制限を適用しないとしていた緩和規定について、敷地面積500㎡ごとに5 mを加算した長さまで緩和を段階的に拡大しようとするものです。これは、大きな敷地で大規模な建築物を計画するに場合に、大きな壁面とならないよう分節や雁行などの配慮を求めてきておりますが、敷地面積に応じて段階的に緩和を拡大することにより設計の自由度を確保することができ、壁面後退した部分に緑を配置していただきたいとした壁面後退の目的を阻害することなく、景観への配慮も行いやすくなるのではないかと考え、今回見直しを行ったものでございます。

今ご説明させていただきました狭小敷地における奥行きのない場合、建ぺい率が確保できなくなる場合、大規模敷地に対する緩和規定の拡大の3点が前回からの大きな変更点となりまして、これらに関して計画書の変更を行った部分が資料の11ページになりますが、変更の新旧をまとめたものとなっておりますのでご覧ください。

変更前後の比較表の右が前回の審議会で説明させていただいた内容、左が今回変更を加えたものとなっております、アンダーラインを引いている部分が前回のご説明から加筆、修正を行った部分を示しております。今、説明しました壁面後退の緩和を盛り込んだ部分は、上から2段目の壁面位置の制限の部分となり、左側の変更後の1の(1)と(2)が奥行きによる緩和を記述した部分となりまして、次のページの12ページの(3)イが敷地規模に応じて段階的に緩和を拡大する考え方を盛り込んだ部分となっております。

その他の変更としましては、前回の審議会後に武内委員よりご指摘をいただいております、資料の11ページの部分になりますが、一般基準にあります松並木としていた部分を松や桜の並木ということで、今回北部を区域として追加しますので、桜並木も重要な景観要素であるご指摘頂きましたので、松や桜の並木とした変更。

また、12ページの一番下にあります建築物の区分で階数としていた部分を景観のお話ですので地上の階数ということで、地階を除く階数と明確化した変更を合わせて行っております。

なお、前回の審議会でご指摘をいただいております、通り外観における十分な植栽を施すとした部分、資料でいいますと5ページになりますが、計画書の中の低層建築物に対する通り外観の項目の1番と、次の6ページの中高層建築物に対する通り外観の項目の1番にありますように、ただし書きを追加している部分ですが、D地区と

E地区の近隣商業地域を除くとしたただし書きを削除すべきとのご意見については、市内部で改めて検討を行いました。景観法による認定という非常に重たい行政処分に関わることで、基準を明確化すべきと判断させていただきまして、前回の提案のままとさせていただいております。この点については、こういった考え方で残しておるということでご理解いただけますようお願いをしたいと思います。

次に、当日配布資料として本日お配りしました資料、芦屋川特別景観地区緑化基準の検討と書いております資料についてご説明させていただきます。

これまでJR以南の芦屋川南特別景観地区では、芦屋川沿道に対して樹木を配置していただく基準として、1ページの四角で囲んでおります部分にありますような、敷地間口に対して2/3に相当する樹木を植えていただくといった緑化基準を設けておりました。しかし、北部の地域、今回追加する地域では壁面後退が2mとなる場所がありますので、2mでは高さが5m以上の高木を配置することが困難であるため、後退距離3mの地域と同じ2/3では過度な要求となってしまうことから、間口に対して1/2に相当する樹木を配置していただくといった、少し緩めた基準を追加したいと考えております。

また、今回新たな考え方として、山手のF地区においては2ページに示すように、山麓外観に定める建築物及びそれに附属する擁壁等は、敷地内の緑と一体となった背景となる山の緑に溶け込むような外観意匠とすることといった項目を追加しておりますので、それに対応する緑化基準として、建築物が緑に溶け込む緑化基準と擁壁に対する緑化基準の二つを設けることといたしました。

まず、建築物が緑に溶け込む緑化基準として、芦屋川沿いの道路や通路に接する敷地境界や芦屋川に直接接する敷地境界線については、通り外観における3mの壁面後退の地域と同じように、芦屋川に面する敷地境界線の延長の2/3に相当する緑化を行っていただくこととし、その他の敷地境界線については次の3ページに示すように、敷地の間口の1/2に相当する緑化を行うこととします。

また、高さが2mを超える擁壁が生じる場合には擁壁の前面に中高木による植栽を施して、芦屋川方向から見た擁壁面積の概ね80%が隠れるような緑化を行っていただくということで、ページでいいますと4ページにお示しするような緑化の基準を設けようとするものでございます。

なお、今回お示しします緑化基準につきましては、芦屋川沿いの緑ゆたかな景観を継承していくために、より適切なものとなるよう今後更なる検証を進めて適切な数値を決定していきたいと考えておりますので、これで決定するという事ではなく、ご意見を伺いながら最終決定していきたいと考えております。

あと、資料としまして前回の審議会でご要望いただいております市民アンケートのクロス集計をお付けしております。事前に配布しております資料の42ページからになりますので、まず42ページをご覧くださいと思います。

クロス集計としては、建物の用途別による集計と地域別の二つについてクロス集計を行っております。この内、特徴のあった部分について少しご紹介させていただきたいと思います。

景観に対する設問では大きな特徴は見られませんでした。45ページの真ん中から下の4)芦屋川独自のルールの必要性についての設問では、一戸建て住宅では必要ないが4つの中で突出して多く17.5%。分譲マンションでは4.2%となっておりますので、大きな差が出ていると感じております。

逆に、必要である、負担にならない程度のルールが必要を合わせて77.5%とな

っており、分譲マンションでは合わせて91.6%、賃貸では94.3%となっており、ルールを求める声も他の用途の建物の所有者と比べると少し低い数値となっています。

また、47ページの居住年数をお伺いした設問では、30年以上お住まいの方が、一戸建て住宅では54.8%と半分以上を占めており、他を圧倒して多いことが分ります。

こういったことから、分譲や賃貸のマンションの方は芦屋川沿いの良い環境を気に入られて近年入居された方が多く、この気に入られた環境を維持するためにルールの必要性を感じる方が多いのではないかと推測されます。

また、51ページの地域別の集計でも、4) 芦屋川独自のルールの必要性についての設問では、一戸建ての多いA地区、F地区右岸ではルールの必要はないとお考えの方が15.6%と他と比べて高い数値となっており、逆にルールが必要とお考えの方はマンションの多いF地区左岸が一番高い数値となっており、概ね建物用途別と同じ傾向が出ているのではないかと考えております。

一方、商業ゾーンであるE地区では、約8割の方がルールの必要性は感じておられますが、そのうち7割を超える方が負担にならない程度のルールを求めておられるということで、ご商売と景観の両立が図れるような緩やかなルールを求めておられるのではないかといい結果となっております。

以上、簡単にクロス集計で特徴のあった部分をご紹介させていただきました。

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。資料の55ページにスケジュール表をお付けしていますので、こちらをご覧ください。

今後の進め方といたしましては、明日19日に都市計画審議会へも説明をさせていただきます。その後10月に都市計画法による案の縦覧を行います。前回のご説明では9月末に本審としてお諮りをしたいとしておりましたが、スケジュールに変更が出ておまして、本審としましては11月末頃の予定と変更させていただいております。そして、11月末の景観審議会、都市計画審議会の両審議会で答申をいただきましたら、引き続き条例改正の作業を行いまして、3月議会での承認を経まして4月1日に決定の告示を行い、制度の運用をスタートしたいと考えております。

以上で、説明事項の1番、芦屋川南特別景観地区の変更についてのご説明とさせていただきます。

- 三輪会長 どうもありがとうございました。それでは今、議事の内、芦屋川南特別景観地区の変更についての説明があったところですが、いくつか解り難いところ、理解しにくいところもあったかと思ひます。まずご質問、ご意見を委員の方々から頂戴したいと思ひます。いかがでしょうか。
- 武内委員 言葉の使い方解らないのですが、11ページの壁面の位置の制限の(1)のところの3行目ですが、敷地境界線までの垂直距離という表現をされているようですが、私の理解では垂直線間の距離とか、逆に水平距離ではないかと思ひますが、この言葉使いになるのですか。
- 東都市環境部主幹 建築基準法上の言い回しを準用しているということで、今回の北地域は、法地といいますか傾斜地となっているところが多くござひます。真っ直ぐの所から壁面後退を測るといふような表現にさせていただいているということですが、会長もおっしゃるようぱっと見て解りにくいといふようなものになっていますけど、法的な表現にして誤解のないような表現にさせていただいているということなので、一般的な表現とは違ひています。

○武内委員 分かりました。

○東都市環境部主幹 それと、今回、阪急芦屋川駅近辺の商業施設が川に沿って一定のボリュームがあるので、商業施設について1階部分を1mセットバックしていただきたいということについて、最初は商店街の方はちょっと無理ではないかというご意見でありましたけど、説明会の時に商店の方、少数ではありますが、皆がやるんなら良いのではないかというご意見をいただきましたので、最初に説明させていただいたように再度現地を測り、チェックしながらお願いしましたところ、しょうがないかなということになっておりまして、そういうことで、北の部分については今の段階ではいけるのではないのかと。

既に決まっている南についてもこの際やったらどうかというご意見もいただきましたが、それにつきましては、北を説得するためにも南もやっていただくことのほうが説得しやすいのではないかというご意見だったと思うのですが、そういう意味で北の方が、縦覧で反対意見が多数出れば変更せざるをえませんが、このままいけそうだという事が見えてまいりましたので、南の部分については3、4軒あるだけですので、それを1m下がることによってどれだけの効果があるのかという部分もございますので、変更ということはずせず、南の部分についてはセットバックはお願いしないということで、今のところ進めておることを補足でご説明させていただきます。

○三輪会長 武内委員さんのご質問の中にある11ページの(1)敷地の奥行きというものについてのご意見で、芦屋川沿道と敷地の境界線から敷地の境界線、これは裏の境界線ですか。

○鹿嶋都市計画課主査 反対側の境界線という意味です。

○三輪会長 敷地の境界線から敷地境界線までのというのが、読みようによっては混乱するような気がします。普通に考えて敷地の奥行きと考えれば類推は出来ますが。

○東都市環境部主幹 直角のところの距離というのは基本的にはありえませんが、奥行きという話になります。

○三輪会長 対面するとかを付け足すと判りやすくなりませんか。

○東都市環境部主幹 再度確認をいたします。

○村上委員 質問よろしいでしょうか。説明会にいらっしゃった方は自分の家が対象になっているのではないかと心配でいらっしゃった方が多いと思うのですが、先ほど説明いただいた13ページからの緩和の基準の対象になる家というのはどれくらいあるのですか。26ページに既存不適格位置図がありますが、こういう家が対象になるのですか。

○東都市環境部主幹 今回のただし書きで緩和した部分で救済される方は、前の資料と見比べていただきますと既存不適格が減っております。2、3軒の方がこの緩和によって既存不適格でなくなったということになります。前回の説明でも、現在が既に現行の既存不適格となっている場合、建ぺいがオーバーしているとか風致の壁面後退が取れていないとか、建替えのときにはこのルールを適用するというところで、現状を見られると、当然そんなことにならないということもあるのですが、建替えのときになりますので、そういう意味で言うところのルールでいけるのかなということ、机上の話としてチェックしていますが、敷地の形状が三角形であるとか奥行きがすごく小さいとかで、建ぺいは取れるが、その建物がどうなるかというところで、個別にご意見をいただいたりする中で、今回こういった緩和措置を設けさせていただいたということです。

○村上委員 具体的に将来この基準の対象になる家というのは現時点では良くわから

ないということですね。

- 東都市環境部主幹 今現在が既存不適格となっている部分が対象でして、新たに敷地が小さくなるとか、元々敷地の最低規模というのも決めていますし、条例にでもあるわけですが、新たに出てくる話については、当然そういう対象じゃございませんので、今ある段階より増えるということはないです。
- 三輪会長 今のご質問の関連ですが、例えば13ページの敷地の奥行きが8.8m未満、あるいは7.8m未満、5.8m未満といったゾーン毎の奥行きがなく、緩和を受ける敷地は現状ではわかっているのですか。
- 東都市環境部主幹 そうです。
- 三輪会長 それは何軒くらいあるのかというお尋ねだと思います。
- 東都市環境部主幹 既存不適格の位置図で減った分、前のほうが少し件数が多かったのですが、減った分がこれで救済されたということです。一つ指摘がありまして、敷地の最低規模を決めておりますので新たにはできないと思いますが、極端な話、奥行きが狭い敷地に敷地の最低規模を合わせた形で分筆されて、この適用を受ける場合もあるのではというようなご意見もありまして、基本的にはそういうことはないと思っておりますが、もう一度精査させていただいて、新たに奥行きがない敷地が出来た場合にこのただし書きを適用するという事は本末転倒ですので、そうならないような書き方を再度チェックさせていただきたいと思っております。
- 三輪会長 あえて緩和を受けるためにワザとそういったことをする可能性があるということですね。
- 東都市環境部主幹 考えにくいですが。それと、緑化基準の部分の擁壁の前に緑化するという部分と、芦屋川の方角について緑化するという事で、例えば芦屋川の際のところ擁壁を造って建物を建てたらどうなるんだと。擁壁の前の緑化と敷地の芦屋川沿いの緑化が重複する場合があります。芦屋川に面しての緑化というのは、緑を介して建物が見えるという部分が芦屋川に対する緑化、擁壁じゃない部分ですね。そうすると擁壁の前に緑化をするけど擁壁の上に建っている建物の緑化がなくなるのではないかという部分があるのですが、そういうことが無いような形で精査しないといけないというご意見を伺ってますので、その辺また工夫させていただきたいと思っております。
- 三輪会長 進行上整理させていただきますが、今回の基準の見直しの一つとしては、壁面後退が徹底できない箇所、敷地形状によってはなかなか難しいという箇所については緩和規定を13、14ページにあるように追加する。それを加えることによって説明会でのご意見に対する対応も可能で、それだったら沿道の方もやってもいいのではないかとこの風にいただいているというようにお聞きしております。
まずセットバックへの緩和、この辺りについてはいかがでしょうか。こういう緩和は必要であって、あまり厳しいものもどうかということで、事務局としては緩和を追加するという事です。
- 東都市環境部主幹 先ほど説明させていただきましたけど、現状の規制プラス1mというのが基本でございまして、風致地区に入っておりますと、現状、道路側は2mのセットバックですが、それプラス1mの3mで、高木を入れていただくと緑を介して建物が見えるような芦屋川からの通り外観となるということですが、風致地区に入っていない第一種低層住居専用地域ですと全周1mですのでプラス1mの2mのセットバックとなる。そうすると、高木はなかなか植えられなくなるということで、緑化の基準も緩和する必要があるのではという話と、5m緩和というのが、

高木を植えていただきますけど当然出入り口部分には木を植えると出入りできませんので、大体1間くらいの出入り口が出っ張る、あるいは外の部分を緑化しなくてもいいということでしたら、2/3の緑化に支障はないでしょうということで5m緩和を設けさせていただいておりますけども、大きな敷地になりますと出入り口が複数箇所あるという場合と、景観上の配慮をするということで、大きな建物になりますと分節、分棟ということになりますけど、現に分棟の建物があり、景観のパンフレットなんかに使わせていただいている部分ですが出っ張ってくるわけです。凹んでいるところはすごく凹んでいるのですが、出っ張る部分がでてきますので、先ほどの2/3の緑化をするために壁面後退をお願いしていますから、それに抵触しない分の壁面後退の緩和を、敷地が大きくなる毎に増やしていても緑化の考え方は変わらないのだろうということで、そういうことにさせていただいている。景観上配慮した建物にした結果、壁面後退に抵触するから出来ないというのは本末転倒ですので、敷地の大きさに合わせて5m緩和を増やさせていただいているというところが、今回の大きな二つの考え方です。

○三輪会長 今のご説明は緑化の方ですね。

○東都市環境部主幹 緑化と壁面後退です。

○三輪会長 今のご説明にありましたように、13ページのところの奥行きが狭いものについては景観地区の壁面後退の制限は適用しないとありますが、風致地区の壁面後退2mといったものについては従来どおり適用されるということですね。まったく壁面後退しないということではないということです。いかがでしょうか。

○武内委員 先ほど先に回答されてしまったのですが、阪神の近隣商業のところはあえて今回壁面後退を入れなかったとのことですが、新たにあの部分を入れるというのは非常に難しいと思うので、今回入れるのも一法かと。それに阪神の北側の道路自体が歩道が狭く、駅に行く人もいるし、北側の方は駐車場だし、南側の電鉄に引付いたところはビルがありますけど、あそこは何も制限がかからないというのは、風致地区にも入っていないし、芦屋川沿いに非常に駅近辺で常識がないなど、そんな感じかします。そんな中、今回全体を決める芦屋川の景観地区で、あの地区だけが風致地区にも入っていないし、図面を見たときに難しいのかなというところをお聞きしたい。

○東都市環境部主幹 下がっていただければそれに越したことは無いのですが、そしたらどういう意味で下がるのだというお願いをする材料、効果、それについて、あの部分だけを下がっていただいてどれだけの効果があるかといいますと、こちらが説得できかねるかなと。ましてや南にいくと阪神のアンダーになるので下がってきます。そういったことも踏まえて、一度決まったやつを追加で規制するということもありますので、その部分についてはどうかと。

今回、1階部分を下がっていただくというのは、芦屋川沿道のお店の在り様として様々なことを考えてきましたが、結果的にはそれが芦屋川沿いの店として相応しいということで、最終的に1階部分だけ下がっていただくこととしましたが、下がっていただいた部分が歩道になるということではありません。自分の敷地ですので、自分の都合のいいようにお使いいただくということについては構わない。例えばプランターを置くとか足拭きマットを置くとかメニューを置くとか。ただ、そういったところについて、往々にして歩道になる場合がございますので、そういうことは絶対無いように下げていただいて、川から見ると一定の余裕があるといいましょうか、ゆとりのあるお店の顔をつくるということで1m下がっていただく。

1階だけ下げるという規制ですけど、2階部分が出っ張ってくるかはわかりませんが、往々にして直に上がりますから、2階も合わせて下がるということになると思いますが、歩道が狭いからそれを広げるためということではないというのはご理解いただきたいと思います。

- 三輪会長 今のご説明ですが、10ページの計画図の中で言いますと、該当するのはD地区ですか。
- 東都市環境部主幹 D地区になります。南地域の近商になります。
- 三輪会長 ここは景観地区によるセットバックが外れているのですね。
- 東年環境部主幹 元々無い規制を新たに設けるといことはしていません。南はもう既に決まっていますので、その中ではそういう考え方です。
- 三輪会長 当初、南を決めたときにはここは除外していたのですね。
- 東都市環境部主幹 セットバックという考え方はここには当てはめなかった。
- 三輪会長 ところが、北の方でE地区を決めるときには、ここについては1mと決める。北の方は決めたのに南の方はいいのかという一体性の議論ですね。E地区も近商ですか。
- 東都市環境部主幹 概ね阪急以南は近商で、以北は一中高です。
- 三輪会長 そういう意味では、一貫性を欠いているという感じはありますが、整合性というか。
- 小林委員 一貫性を欠いているので、緩和するより、より厳しくなったんだと、北側は良いように変わってきたんだと、それだけ世の中が変わってきたんだという風に考えてあげればいいのではと私は思っています。改正とか機会がある時にすればいいと思いますが、今の段階では南は触らないのですね。
- 東都市環境部主幹 一般基準で若干増えている部分はありますけれども、項目別基準で増えるということではありません。
- 三輪会長 規制の仕組み上、いったん決めていたものを強化するというのは確かに難しい。おっしゃっていた1階部分のみセットバックというのは何を求めているのですか。
- 東都市環境部主幹 今回の景観地区の中で、セットバックはさせていただきますけれども、E地区につきましては1階部分だけでいいですよという内容です。
- 三輪会長 E地区は1階部分だけですか。
- 東都市環境部主幹 はい。
- 三輪会長 E地区の赤の部分が1階部分だけですね。
- 東都市環境部主幹 そうです。建て方として、持ち出しまでして2階以上をつくるのかという話になると、なかなかということがあるかも知れませんが。
- 三輪会長 そういう意味では総合的に判断して現状の案であることですね。いかがでしょう。
- 武内委員 E地区の阪急の駅前に説明して、あっちはセットバックが無いのに、こっちはどうだという反論が無かったからD地区はおいておくという理由は理由にならないと思います。私が言うのは勿論高木もあるが、芦屋川沿いで市役所の辺りは少し広がっているし、警察から上もいいですけど、やはりあの区間が少し見劣りする。そういう意味で言っている。この特別景観地区の計画図を見ても上から下までセットバックの制限が入っているのに、この部分だけ抜けている。そのことを言っている。それを改めてあるときにやるというのは難しいので、上をやるときにだったらやりやすいと思います。そういう意味で前回にも言わせていただいている。

- 東都市環境部主幹 説明会の時に商店街のかたはいらっしゃいませんかとお聞きしたときにお一人の方がいらっしやいまして、皆がやるのであればいいことだということなんです。それは、芦屋川に沿ってお店がずっと同じ形でセットバックするということであれば効果のあることですが、一軒ずつが例え2 m下がっても他がまったくやらないということでしたら、大きなインパクトにならない。そういう意味で言うと、D地区の阪神芦屋の近隣商業のところだけをやっても、角は駐車場ですけど南の3軒が下がってもどれだけのインパクトがあるのだと。1階の部分の削るといのは商業の施設ではかなり大きな打撃だと思いますが、それがもたらす効果があるのかといわれると、なかなか規制でそうしなさいということにはならないのかなという判断をさせていただいたということなんです。
- 三輪会長 武内委員さんとしては、こういうタイミングだから、D地区についても同じように壁面後退の制限をかけたかどうかというご意見ですが。
- 武内委員 部分的にさがっても効果があるのではないかと。勿論、他のところにも既存不適格はある。皆我慢して今度建替えのときには制約を受け入れますよとっている。今壊しなさい、建替えなさいというわけではないのですから。
- 三輪会長 それは勿論ですが、計画論としてここもセットバックすべきだということではないですか。
- 武内委員 そうすれば芦屋川沿いで整合が取れると思います。
- 三輪会長 事務局サイドとしては、ここに一旦セットバックなしということまで決めているということと、非常に短い距離なので、そこでの効果ということを見ると、このまま置いておいてもいいということなんです。他の委員さんいかがですか。
- 前田委員 将来的なことを考えると、計画図を広げたときにこの部分だけ抜けているのは少し違和感があると思います。目下の効果というのは無いのかもしれませんが、これから芦屋川沿道の景観をつくっていくという上では他と合わせた基準があったほうが必然なのではないかという感じがします。
- 三輪会長 他の委員さんいかがですか。これはここで決定するというものではありませんので、委員からそういう意見があったということで、事務局で一度ご検討をお願いします。
- 東都市環境部主幹 分かりました。
- 三輪会長 セットバックの議論と同時に、緑化についても非常にユニークな基準を計画書には書き込めないということで、別途つくっていただいております。この資料で言いますと1ページは従来どおり通り外観において、敷地間口の2/3の長さに換算した緑化を計っていく。これは従来ですが、今回、壁面後退2 mの部分については緩和の規定として2/3ではなく1/2に緩和するというようなことです。
- それから2ページのところで、これは結構ハードルの高そうな基準じゃないかと思いますが、建物が緑に溶け込むというような外観意匠とするというような計画書の規定に基づいて、緑に溶け込むというのはどのような基準で考えていこうかということ、芦屋川に面したところは先ほどの通り外観の長さ2/3と合わせて、他の敷地境界にあっては1/2の長さ。それで囲んでしまおうということなんです。これは中高層を対象としているのですね。
- 東都市環境部主幹 そうです。
- 三輪会長 戸建住宅の場合のように敷地が狭い場合に敷地の周りを緑で囲んでしまうと建物を建てる場所がなくなってしまうという内容なので、比較的大規模な敷地

を想定して、マンションなんかは建つ敷地の周りに緑化していただくということですね。芦屋ならでは、芦屋川ならではという、他の自治体ではとても出来なさそうな内容ですが、いかがでしょうか。

- 林委員 ユニークな発想だと思うのですが、壁面緑化とか屋上緑化とか、実際に木を植える以外の緑化というのはどのようにお考えなのでしょう。
- 東都市環境部主幹 壁面緑化は今回考え方に入っておりませんが、屋上緑化につきましては緑に埋もれているというF地区につきましては、勾配屋根にするということと引き換えに屋上緑化をするということであれば認めようということを考えています。F地区という特異性の中で、緑の中に建物が埋もれておることであれば、屋上緑化をすれば埋もれるということになって、F地区の特性を更に引き出せるということから、1/10勾配で緑化できればそれに越したことは無いのですが、1/10以上の勾配屋根を設けるというのを無くせる代わりとして屋上緑化ということを書かせていただくように考えています。

元々、風致地区に入っているところがほとんどですので、風致地区そのものが緑地率という考え方ですから、先ほどの考え方の延長線上で芦屋川沿いに緑を多く持ってきていただきたいというのが基本的な考え方です。風致地区には壁面緑化、屋上緑化は考え方に入っておりません。

- 林委員 この計算の基準がオリジナルであれば、屋上緑化なり壁面緑化、屋上でなくても人工地盤の緑化とかをカウントする仕組みがあっても良いのではないかと思います。
- 三輪会長 今の事務局のご説明は、屋上緑化は勾配屋根との引き換えということですね。
- 東都市環境部主幹 そうです。
- 三輪会長 林委員さんのご指摘は、この山麓外観の緑化基準の中に屋上緑化の場合には何かと換算するという仕組みがあってもいいのではないかとということです。
- 東都市環境部主幹 風致地区に入っている条件の中で、屋上緑化が換算されるというのは、風致は風致でやるからこれでいいのだという理解になるのでしょうか、あくまでも屋上緑化というのはプラスアルファという形にさせていただいている。やったら駄目ということではないので、やっていただくことは構わないのですが、それを数値とか審査基準の中で盛り込むということになりますと、景観地区としての緑を介して建物が垣間見えるということが希薄になってしまう可能性があるのです、やはり地植えの部分で緑化をすることで芦屋川の景観を演出したいという想いですので、プラスアルファという形ですから、計算上には入れないという考えです。
- 三輪会長 元々の通り外観の2/3の基準の中にも建物に関わる基準というのは特に書いていないのですね。
- 長谷委員 建築物は緑に溶け込むというような外観意匠という抽象的な表現だったと思いますが、今の説明を聞いていると溶け込むという雰囲気と言えば屋上緑化、壁面緑化は成り立つ話。ただ、勾配屋根という考えや今回の話と少し違うにしても、屋根にソーラーパネルを乗せるというようなことの補助も行政として行っている中で、積極的に推進したくないのだろうかということもあるのかと思います。壁面については、ある部分できることでもあるし、溶け込むというイメージの意匠で言うのであれば、壁面緑化を含めて緑に囲まれたということであってもおかしくないというのが一つ。もう一つはかなり厳しい基準だと思うというのが感想です。
- 三輪会長 これについては、ある程度これならいけそうという想定の前でやられて

いるのですね。

- 林委員 海外の事例ですが、例えば韓国であれば壁面緑化であれば掛ける0.5㎡とか、壁面であれば掛ける0.3㎡といったように色んな形の加算方式で、ヒートアイランド現象の緩和にもなりますし、色んな形で緑化を推進するという意味では、地上に植栽するだけでない植栽があっても問題ないと思います。
- 鹿嶋都市計画課主査 F地区に関しましては風致地区に入っているというのが前提にありまして、風致地区として地植えの部分で敷地面積の30%を緑地として確保しないとイケないというのが既存の規制で掛かっている。今回考え方のベースとしているのは、その緑化基準を強めるということではなくて、出来るだけ芦屋川沿いに配置していただくなり、敷地境界側に緑地を配置していただく、配置の仕方を工夫していただくことで緑の中に建物が溶け込むような状況をつくっていききたいという考え方です。おっしゃるように屋上緑化すれば敷地の30%の緑化を20%でいいとか、その部分の面積を地植えの部分に換算できるのであれば、そういった考え方もあるとは思いますが、景観地区ではない風致地区で決まっているパーセンテージを屋上緑化をしたから換算するという考え方が持ち込めないというのがありますので、屋上緑化を求めてしまうと、長谷委員からも厳しい基準だのご意見をいただいておりますが、それに輪をかけて厳しくしてしまうということになってしまう。当然やっていただくのは非常にありがたいお話なので、推奨はしていきたいという部分はあるのですが、他の制度と合わせたものなので難しい部分があります。
- 久委員 これは外観の緑化基準という判断で、垂直に積んでください、囲んでくださいということなので、壁面緑化と屋上緑化というのはカウントしませんという理解でよろしいのですか。
- 東都市環境部主幹 そういう考え方です。
- 久委員 セットバックしているのです、その分当然地植えはできるだろうという見方で、質的に誘導するための基準だというように考えたらいいのですね。
- 東都市環境部主幹 そういうことです。
- 三輪会長 風致地区で求められる緑化の場所を周辺に植えてもらう。中の緑化ではなく外側に緑化をしてくださいという内容。ランドスケープの方法として誘導していく。その3割の緑化を、どうせやるなら2/3なり1/2というような基準に基づいて行うということで、その3割をプラスするものではないという考え方ですね。
- 東都市環境部主幹 基本的な考え方はそうです。
- 三輪会長 つまり3割が4割になったり5割にするものではなく、どうせ3割の緑化をするなら敷地周辺に植えてくださいということです。
- 東都市環境部主幹 基本的に風致地区は道路側に植栽をすべきという行政指導はしますけど、所詮敷地内に植わっておればOKとしますので、先ほど言われたように中庭に植えるであるとか、人目に付かない敷地の裏側に植えるとかということになれば、ここに言う通り外観、芦屋川に対しての緑にならない。効果的には望めませんので、その部分を明確にするということをお願いしております。
- 小林委員 景観アドバイザー会議でも、マンションの緑化の基準が芦屋はかなり厳しいので空いているところ全部に木を入れないと間に合わないというような不満が来る。それは基準なのでがんばっていただくくしかないのですが、大体は目に見えないマンションの裏側とかに一生懸命木を植えてやっとな基準を達するというのが多い。そういう意味からするとこういう格好で積極的に外に向けて、植物の生育上も中の日陰のところより良いので、こういうことが決まっていればマンションを建て

る方もやむを得ないということになるので、とりあえず芦屋川沿いだけでもこうやって緑を外に向けてつくることに努力して欲しいというのは非常に大事なことです。出来れば今後色んな基準に関しても外に向けてプラスになるような方向に仕向けていけるきっかけになればという気がしますので、大変だとは思いますががんばっていただきたいという私からの応援です。

○三輪会長 それから4ページのところには擁壁に係る緑化があります。これもユニークな基準ですが、擁壁の面積に対する比ですね。御影石積みの場合はこれについては適用除外ということですね。

○東都市環境部主幹 自然素材については、それはそれで景観に寄与するものですので。

○三輪会長 よろしいでしょうか。それでは、いま緑化の話の中で、ご意見もありましたので、これについてもご検討していただければと思います。

それでは時間がございますのでアについてはこの辺りにさせていただいて、イの阪神間都市計画（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、ご説明をお願いいたします。

○鹿嶋都市計画課主査 それでは、説明事項の2つ目といたしまして、景観地区の変更ということで、都市計画芦屋景観地区の変更についてご説明いたします。

この芦屋川景観地区の変更は、前回ご説明しましたとおり、芦屋川南特別景観地区の区域を拡大し、芦屋川特別景観地区とすることに伴いまして、区域の変更等を行うというのが主な変更の内容となります。事前配布資料しておりますインデックス②が芦屋景観地区の変更に関する資料となりますが、資料の63ページに変更前後の対照表をお付けしておりますので、そちらをご覧ください。

まず位置としては、芦屋市の一部として、芦屋川特別景観地区を除く行政区域ということで地区名を変更しております。面積としては芦屋川特別景観地区として増える部分の20.1ha減少しまして1,814.4haとなっております。

その他といたしまして、これまでの考え方や制限の変更について変更を行うものではございませんが、今回の芦屋川南特別景観地区の変更と合わせて、文言の精査をさせていただきます。若干の変更を行っております。

以上、簡単ではございますが、説明事項2、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。

○三輪会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

それでは次ですが、ウの芦屋川南特別景観地区内における認定を要する工作物の形態意匠の制限等の変更について説明をお願いします。

○鹿嶋都市計画課主査 それでは、説明事項の3つ目、芦屋川南特別景観地区内の認定を要する工作物の形態意匠の制限等の変更についてご説明いたします。これは芦屋市の都市景観条例に工作物の基準として書き込んでいる部分を、今回の芦屋川南特別景観地区を芦屋川特別景観地区と名称も変えて変更することに伴って変更を行うものでございます。事前配布資料の73ページ、A3横の表をご覧ください。右に現行の条例の中に書き込んでいる内容、左に改正の案を示す比較表となっており、アンダーラインを引いている部分に変更部分を示しております。

まず、認定を要する工作物の部分では、景観地区の名称を芦屋川南特別景観地区から芦屋川特別景観地区に変更します。工作物の種類については変更は行わず、これまでと同様に17項目の工作物を対象として、認定申請を求めるとしております。

そして裏面の74ページから具体的な制限内容となりますが、芦屋川沿いの景観

地区として目指すべき景観は建築物であっても工作物であっても考え方に変わりはありませんので、工作物の制限についても建築物に関する制限の変更と連動した変更を行っております。

まず一般基準では、建築物の基準と同様に(4)として山手における工作物のあり方、目指すべき景観の方向性について追加をしております、内容については建築物の計画書に書き込んでいる内容と同じとなっております。

その下からが工作物別に定める項目別基準となりますが、建築物に近い形態となる工作物である立体駐車場や高架水槽などに関しては、位置・規模の基準に(4)として、こちらも建築物と同じく山手においては、背景の山並みや河岸や周辺の緑と調和する配置、規模及び形態とすることといった基準と盛り込むことと合わせまして、山麓外観の項目も追加しております。

また、77ページの擁壁についての基準についても位置・規模の項目に山手における基準を追加すると共に、78ページになりますが山麓外観の項目も追加し、先ほど説明させていただきました擁壁に対する緑化の基準も擁壁単独で造る場合にも適用しながら、背景の山の緑に溶け込むような外観意匠とすることとしております。

こういった建築物と連動するような形で工作物の基準の見直しを行ったところが今回の変更した部分となります。

以上、簡単ではございますが、芦屋川南特別景観地区内の認定を要する工作物の形態意匠の制限等の変更芦屋景観地区の変更についての説明となります。

○三輪会長 ありがとうございます。これは、芦屋川特別景観地区の、先ほどは建築物でしたがこれは工作物についての建築物に連動させる形での変更ということですか。何かご意見ございましたらお願いいたします。

この工作物についても通り外観や山麓外観の緑化基準が適用される場合もあるということですか。

○東都市環境部主幹 先ほどの擁壁の部分はそうなります。

○三輪会長 F地区の用途地域は第一種低層住居専用地域ですか。

○鹿嶋都市計画課主査 第一種低層住居専用地域になります。

○三輪会長 立体駐車場なんかは出来ないような気もしますが。

○東都市環境部主幹 何をもって立体というかですが、出来ないわけではありません。

○林委員 F地区でマンションでセットバックしていないところもあるのですか。

○鹿嶋都市計画課主査 今、既存不適格になっているものはありません。既に3m以上上下がってまして、ゆとりのある建て方をさせていただいています。

○林委員 セットバックできていないマンションは無いということですね。

○鹿嶋都市計画課主査 F地区のマンションにはございません。

○三輪会長 よろしいでしょうか。議案についての審議はこれで終わります。

それでは、会議次第の7その他として、事務局の方で他にありますか。

○事務局(東) 特にございませませんが、いつも報告させていただいておりますアドバイザー会議と認定状況については次回まとめてご報告させていただきます。

それと、一つ報告事項としまして、昨年2月に不認定を出しました大原町の敷地利用についてですが、具体的に申請はまだ出てきておりませんが、具体的な図面をお持ちの中で一戸建ての計画で進めようという事前相談がありました。今の段階でのご報告をさせていただきます。

○三輪会長 事業者は代わられたのですか。

○東都市環境部主幹 土地を売られまして、個人の方があの敷地に一戸建ての住宅を

建てられるというように聞いています。

○三輪会長 どうもありがとうございました。それでは、他に何も無ければ閉会させていただきます。ありがとうございました。