

それでは会議に先立ちまして、お手元の資料の確認をさせて頂きたいと思います。事前に送付させていただいた「資料」以外に、本日お席の方に会議次第、それから審議会委員の名簿、配席図、諮問書の写しが一通、それから現況不適格位置図といったものと、景観地区の概要、ガイドラインのパンフレット、最後にフリーゾーンの市民意見募集の資料ということでお配りしておりますが、お揃いでしょうか。

そうしましたら、次に会議次第2の新委員の紹介をさせていただきます。市議会から選出された委員に異動がございまして、新しく帰山議員、前田議員、助野議員、以上3名の方が就任されておられます。それでは恐れ入りますが、帰山議員から順に少しだけ一言ご挨拶をお願いいたします。

帰山委員 みなさんおはようございます。芦屋のまちづくりにとって大変に重要な位置付けとなる審議会でございますので、私もしっかりとご議論を頂きながら、審議会がさらに発展するようによろしくお願ひしたいと思ひますし、私自身もしっかりと努力をしていきたいと思ひます。よろしくお願ひします。

事務局（林）ありがとうございます。それでは助野委員よろしくお願ひします。

助野委員 おはようございます。今、帰山委員の方からお話がありましたように、芦屋の街にとっては非常に大切な審議会だと思っております。ご審議してまいりたいと思ひますので、どうぞご協力よろしくお願ひします。

事務局（林）それでは前田委員よろしくお願ひします。

前田委員 おはようございます。何年ぶりかだと思ひますけれども、頑張りますのでよろしくお願ひします。

事務局（林）ありがとうございます。開会に当りまして、岡本副市長から一言ご挨拶よろしくお願ひいたします。

岡本副市長 おはようございます。副市長の岡本でございます。いつもどうもお世話になっております。また、年末の大変お忙しい中を早朝から都市計画審議会にご出席頂きありがとうございます。今年度1回目の都市計画審議会でございます。前年度は5回の開催がございまして、芦屋市関係では景観地区の指定でありますとか、翠ヶ丘地区の地区計画につきましてご審議頂きましてありがとうございます。今日は諮問事項が1件、説明事項2件を予定しておりますので、ご審議どうぞよろしくお願ひいたします。

事務局（林）どうもありがとうございます。続きまして事務局の方にも異動がございましたので、紹介をさせていただきます。この4月の異動で、技監に異動がございまして、前任の大瓦技監の後任として兵庫県から戸島技監が来ていただいております。一言ご挨拶よろしくお願ひいたします。

戸島技監 戸島でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

事務局（林）続きまして、この4月の異動で都市環境部参事に異動がございました。砂田都市環境部参事です。

砂田都市計画担当部長 都市計画の担当をさせて頂いております、砂田です、どうぞよろしくお願ひいたします。

事務局（林）それから同じく4月の異動で昇任いたしました、まちづくり・開発事業担

当の東課長です。

東まちづくり・開発事業担当課長 東ですどうぞよろしくお願いいたします。

事務局（林）それでは，森津会長様にご挨拶と引き続き会の進行をお願いしたいと思いますので，よろしくお願いいたします。

森津会長 おはようございます。今年もあと10日となって，今年度の第1回ということで，あれ，そうだったかなと，改めて空いてしまったかなと思っておりますが，今年の最後ということになります，今年度最後ということではない様なので，引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

それではまず，会議の公開についてですけれども，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。この一定条件ですが，同条例第19条第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，特に非公開にするものはございませんので，公開するというにしたいと思います。ご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

森津会長 それでは公開ということにしたいと思います。本日は傍聴者はおられませんでしょうか。

事務局（林）傍聴者はありません。

森津会長 では，これから議事に入りたいと思います。まず始めに事務局から本日の会議の成立について報告をお願いいたします。

事務局（林）本日，14名の委員の内12名の委員さんにご出席いただいておりますので，会議は成立しております。

森津会長 それでは次に，議事の2でございますけれども，署名委員を指名させて頂きたいと思います。本日につきましては，内田委員と前田委員をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

森津会長 それでは議事の3番，議題のところにまいりたいと思います。本日の議題は，会議次第に記載されておりますように，諮問事項が1件と説明事項が2件，その他というふうになっております。それではまず諮問事項からまいりたいと思います。諮問第58号，阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）生産緑地の変更，芦屋市決定です。都市計画岩園3生産緑地地区の変更につきまして，事務局から説明をいたします。

野々上都市計画課課長補佐 都市計画課の野々上と申します。よろしくお願いいたします。

それでは諮問第58号，都市計画岩園3生産緑地地区の変更についてご説明いたします。おそれいりますが，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 からが説明資料となっております。今回の説明は事前説明ではなく，

諮問の説明ということで、本来でありましたら事前に説明を行いまして、都市計画法による案の縦覧を行ったあとに、諮問をさせていただいておりますが、今回の変更内容としましては生産緑地に隣接する保護樹林を市に寄附して頂くということで、それに伴いまして、保護樹林と生産緑地の土地を分筆する必要が生じたことから、区域界を少し変更するという、比較的軽微な都市計画変更であるというので、事前説明としては省略させて頂き、今回諮問ということにさせていただいております。

それでは今回の生産緑地地区の変更内容のご説明ですが、インデックスの説明資料で、少し飛びまして、14、15ページをお開きください。資料の14ページの方に参考図としまして区域変更図をお付けしております。

今回変更するに至った経緯としましては、この変更図で、周囲を道路で囲まれて色のついている部分が、もともと同一の所有者でございまして、北側の半分、水色の部分が、市のほうで所有者の同意を得まして保護樹林として指定されている部分でございます。その下側の半分の緑色の部分が生産緑地として決定されている区域でございます。昨年この水色の部分の保護樹林を、市のほうに寄附をしていただいただけということで、寄附を受ける保護樹林と生産緑地の敷地について、実際の土地の利用状況について敷地の境界確定測量を行いましたところ、決定しております区域と、実際の区域が錯綜しているということが分りまして、保護樹林の寄附を受けるために土地の分筆を行っております。今回、この正しい区域に整合させるため、今回、地区の都市計画決定の区域を変更するものでございます。

具体的にはこの変更図の黒の破線部分が当初の決定区域でございまして、赤い線が今回変更する、実態に応じた区域界でございます。の赤色の部分が当初は保護樹林で今回生産緑地とする部分でございます。の黄色の部分が生産緑地となっておりますが実際には保護樹林になっている区域でございます。面積としましては、差し引き増減しまして、2㎡の面積増となっております。

次の15ページが変更前後対象地番図でございまして、上が当初決定していた区域と地番図でございます。下が寄附に伴いまして分筆を行った地番図でございます。

以上のような内容をもちまして、生産緑地地区の区域界の変更を行うものとしております。

都市計画変更の案としまして、説明資料の4ページにお戻り下さい、こちらが変更の計画書となっております。1都市計画生産緑地地区、岩園3生産緑地地区を次のように変更するというので、名称、岩園3生産緑地地区、面積、約0.23haということになっております。面積につきましては、備考欄にあるとおり、実際は2㎡の増となっておりますが、100㎡単位の表示としておりますので区域面積としては変更はございません。

次の5ページが理由書でございます。一通り読み上げさせていただきます。理由書、当該生産緑地地区に隣接する保護樹林を芦屋市に寄附されることになり、土地の境界確定測量を実施したところ、一部の土地において保護樹林と一体となった農地であることが判明し、保護樹林と生産緑地地区の区域を明確にするため区域界を変更する都市計画変更を行うものとする。としております。

次の6ページをお開きください。こちらの6ページが芦屋市全体の生産緑地地区の変更前後対照表となっておりまして、地区数、8地区、面積、約2.24haということで変更はございません。今回変更地区は実際の面積が2㎡増となっております。

次の7ページが総括図になっておりまして、今回変更する生産緑地地区を赤色、その他の生産緑地地区を緑色に着色しております。

次のページの折り込んでおりますA3横長の資料が計画図でございまして、今回変更する岩園3生産緑地地区の変更後の形を赤で縁取りしております。黄色い部分が廃止する部分で、赤い部分が追加する部分となっております。

めくって頂き、次のページ11ページからは参考資料をお付けしております。12・13ページには生産緑地地区の制度と、これまでの決定や廃止の経緯を簡単に記載しております。14・15ページには先ほど説明いたしました区域の変更図と変更地番図でございます。16ページには現況写真をお付けしておりますので、ご覧下さい。

続きまして、資料の17ページでございますが、以上の変更内容をもちまして、都市計画法による縦覧を行っております。縦覧期間は11月6日から11月20日までの2週間縦覧を行っております。縦覧期間中の縦覧者はなし、意見書の提出もございませんでした。

以上簡単ですが、説明を終わらせて頂きます。

森津会長 以上で事務局の説明が終わりましたけれども、ご質問、ご意見がございましたらどうぞお願いいたします。

羽尾委員 委員の羽尾です、よろしくお願ひいたします。15ページの図面ですが、もともとの47-1を47-1と47-3に分筆されるという理解でよろしいのでございますね？

野々上都市計画課課長補佐 そのとおりでございます。

羽尾委員 それと50番の50-1と50-2に分筆されるのですか？

野々上都市計画課課長補佐 そのとおりでございます。

羽尾委員 それぞれの元の地目、不動産登記上の地目はどうなっておるかお聞かせ願ひたい。

野々上都市計画 元は生産緑地の部分は田、田んぼとなっております。保護樹林の部分は山林となっております。

羽尾委員 50-2については田だった訳ですか？

野々上都市計画 そこは元々生産緑地ということで田となっております。

羽尾委員 今回この地目は変わるのですか、変わらないのですか？

野々上都市計画 地目が変わっているかどうか確認は出来ておりませんが、市に寄附ということで...

羽尾委員 それはいいのですが、芦屋市の所有物として登記をされるのですよね、そのときの地目はどうなのですかという質問なのです？分らなければ結構です。

野々上都市計画 今は確認が出来ておりません。

羽尾委員 もう一つ質問ですが、その同じ15ページの分筆後の図面の左側の48-1という地番が打ってございますが、上の図で見ますと、48-1と49-1が2筆に

なっておりますけれども、下の図面の方で48-1のみが記載されておりますが、これは合筆か何かされたのでしょうか？それとも単なる書き落しでしょうか？48-1というのはちゃんと登記されていますよね。地積もありますよね。

野々上都市計画 48-1の一筆になっていきますので、多分合筆されたのかと思います
羽尾委員 合筆されているのですか。そうですか、以上で結構です。

森津会長 ほかにいかがでしょうか。

中島委員 15ページの分筆前の図面の46-1の所の線は下も変わっていないのですけれども、14ページの変更図の線を見ますと若干歪な形になっているので、この辺はどういうふうになっているのかなというのが一つと、先ほど軽微な案件だから事前説明をしなかったかということですが、軽微か軽微でないかという判断はどうされたのか。

野々上都市計画課課長補佐 この違いはですね、14ページの方は地形図を元に資料を作成しております、15ページに付きましては、固定資産のほうで使用しています地番図で表示をさせて頂いております。実際の現地の地形図と地番図に若干の違いがありますけれども、区域としましては地番図の方が正しいと考えて頂ければよいかと思えます。

森津会長 ここに水路かなにかですか。

野々上都市計画課課長補佐 この水路の部分が若干現地の状況と筆の状況が違うということで地形図の方がこういう形で食い込んだような形で現れています。

森津会長 後のほうの質問の回答はどなたかありますか。

野々上都市計画課課長補佐 軽微とした判断につきましては、面積の増も少なく、区域もほとんど変わらないので、所有者の同意もあることから軽微と判断しております。

中島委員 今回の件は特に問題はないと思うのですけれども、事前に当局の側が軽微か軽微でないかという判断をしてその場で決めていくというのはどうかなと思いますので、その点注意して頂きたい。

前田委員 理由書のところに書いてあるのですけれども、生産緑地に当たるところも、保護樹林のところも所有者は1人の方、この方に対して今回の分筆という、こういう形の形状になったということ、当人さんはどう捉えているのか、一体となった農地であることが判明したということですが、現地の実態に合わせたのか、例えばこういう意向があったのかというのが、ちょっと良く分りかねるのでね。保護樹林の写真をみると公道に接する部分は柵、これをどう整備されているのかわかりませんが、農地と保護樹林と分るように、農地のところはトタンでイノシシ囲いをしていきますね、保護樹林の方は枠で柵をしていますよね。農地内の境界というのは何もなくて混在して分らなかったというふうに理解をしたらよいのですかね。

野々上都市計画課課長補佐 現地の実況としましては、実際保護樹林のところにつきましては周りを柵で公道のところはされておまして、保護樹林と農地、田んぼの間についてはフェンスで今回変更するラインでもって整備されております。今回は実際の寄附を受ける保護樹林のところを分筆したということになってございます。

前田委員 15ページの図がありますね、下図の方が分筆の地番ですが、こうい

う形でトタンか何か分かりませんが、実態はこうなっていたんだというふうな理解をするのが良いのですか？

野々上都市計画課課長補佐 実際はネットフェンスで柵が施工されています。

前田委員 実態に合わせたということだから、所有者は納得をされているという事ですね。

森津会長 よろしいですか？他にいかがでしょうか？よろしければお諮りしたいと思います。諮問案どおり答申することにご異議ございませんでしょうか？

(「異議なし」の声あり)

森津会長 異議なしということですので、諮問第58号につきましては諮問案どおり答申することに決定いたします。

森津会長 次に説明事項に入りたいと思います。まず1件目の阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の決定、芦屋市決定です、仮称ですが、都市計画芦屋川南景観地区の決定について事務局から説明をお願いします。

東まちづくり・開発事業担当課長 都市計画課の東です、座らせて説明をさせていただきます。説明事項の として、阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の決定、(仮称)都市計画芦屋川南景観地区の決定として、インデックスで言いますと

になります。私の方からは基本的な考え方を説明させていただきます。今年の7月に芦屋市全域を都市計画法に基づく「芦屋景観地区」の指定をさせていただきました。前回の審議会では色々ご議論して頂きましたけれども、芦屋市全域の景観地区につきましては、そもそも条例で行っております景観アドバイザー会議の行政指導の部分を景観法に基づく景観地区を指定して、認定制度という新たな制度を活用することによって、アドバイザー会議による行政指導をより実効のあるものにするという主たる目的のために全市を景観地区に指定させて頂きましたけれども、今回の芦屋川南景観地区につきましては、実態といたしまして市で一番親しまれている、景観的にも芦屋市の景観で一番大事な景観の一つであるということもあわせて、かねてから説明をしております、特有の景観を有しております地区につきましては、別途景観地区指定をすることによって、懸案でありました芦屋川の沿岸の景観地区を指定しようとするものでございます。今回、JR以南の部分につきましては、JR以南と以北では若干景観要素が違っておるといふことと、地域が広いということであれば、なかなか景観地区指定するのも困難であるというようなところから、JRから南の部分に南と名称をつけて先に決定したいと、仮称としておりますのは、南を省きますと全市の芦屋景観地区と芦屋川景観地区と「川」が増えるだけで、区別が付きにくいということで、今の段階では「仮称」ということで、今、適切な良い名称が出来たら正式な名称としたい。もし、今日の場合でも結構ですけども良い名前がありましたらお教え頂いたらありがたいなと思っております。ということで芦屋川景観地区の部分につきましては、出来るだけ先ほど言いました、全市の景観地区はアドバイザー会議の協議型の景観地区をより確かなものにしたいというような、協議型の景観地区ということで、色彩以外は定性と

ということで数値的なものを決めていなかった訳ですけれども、芦屋川景観地区については出来るだけわかりやすくしたいということで、出来るだけ定量的な部分を増やしながらか景観地区指定をして行きたいという部分をコンセプトとしております。ということで芦屋川景観地区につきましては川そのものというよりも、沿道の松並木と各宅地の緑と一体となった景観と、石垣だとか生垣だとかの民地側の部分と総合的な景観が皆さんに親しまれているということで、緑の確保であるとか擁壁の仕様であるとかというような外構部分と、建物について本来は景観地区に指定するわけですけれども、なかなか建物を伝建のような形の指定は出来ませんけれども、出来るだけ建物について指定をしていきたいということで、芦屋川と一体となった民地の景観を保全する為に高さの制限と芦屋川から見た眺望ということで、高さの部分として眺望景観確保のための斜線的な規制等を合わせるような形での組み立てになっている。ということで、元々の芦屋景観地区全体に掛かっている部分の今回決めるところの部分をストックと抜きまして、新たに芦屋川景観地区、今回は南ですけれども、当て込むというような形になります。ですから、前述の芦屋景観地区と同じ部分もありますし、今回、芦屋川景観地区で新たに変更或いは加えた部分もあります、その部分を整理した形で芦屋川南景観地区として当てはめると、前の分、それを抜いて新たに入れると、そういう形になります。作業としましては全市の景観地区を抜く変更の作業と、今回決めるという作業を2つ同時にさせていただくという考え方になります。ということで、今日お配りしましたパンフレットがありますので、そちらで芦屋景観地区の形というのは確認しながらですね、芦屋川景観地区の今回変わった、変更した部分を中心に説明したいと思っております。芦屋川景観地区で変わった部分につきましては、前回の景観地区では大規模でない、その他の建築物については色彩だけの部分を規制しておりましたけれども、芦屋川景観地区については、今回上乘せと言いましょうか、変わった部分については、その他の小規模の建築物につきましても規制をしていきたいという様に考えておりますので、大きな組み立てというのはそういうことになっておりますので、ご了承頂まして、中身の詳しい話につきましては担当の鹿嶋の方から説明をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

鹿嶋都市計画課主査 都市計画課の鹿嶋です。それでは、説明事項の1つ目、阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の決定といたしまして、（仮称）都市計画芦屋川南景観地区の決定について、恐れ入りますが、座ってご説明させていただきます。

今回、ご説明させていただきます（仮称）芦屋川南景観地区でございますが、冒頭東の方が申し上げましたように、芦屋市にとって重要な景観を有する地域の一つである、芦屋川沿岸地域の個性と風格のある美しい景観を守るとともに、優れた景観の創出を実現するため、芦屋川沿岸地域のうち、北部と南部ということで景観特性が変わるということもございまして、まず、第一弾として南部地域、具体的に申しますと、芦屋川の河口から北はJRまでの地域を景観地区として決定を目指していくというものでございます。地区の位置といたしましては、資料のインデックス からが芦屋川南地区のご説明の資料になるのですが、その資料の24ページの方に総括図をお付けしてお

りますのでご覧頂きたいと思います。区域といたしましては、今申し上げましたように、南は河口から北はJRまでということで、西と東につきましては芦屋川の沿道から各々1本東西に入った道路の中心までを主なメインの区域ということで区域設定としております。

それではまずですね、検討に先立ちまして市民意見の把握ということで、アンケート調査を行っておりますので、こちらについてご説明させて頂きたいと思います。

資料の29ページをご覧ください。アンケートなのですが、設問内容といたしまして、景観の現状ということで「景観の特色として大切だと思う魅力」、「景観の魅力を損ねていると思う課題」、また「最近の景観の変化」という3つの設問についてご質問しております。あとですね、景観ルールづくりとして「独自のルールを定める必要性」、また「ルールが必要な対象」、「景観維持、ルール保守上の課題」といった3つの設問、そして回答頂いた方の属性ということで、問7から問12に示しております6つの設問、あと最後に自由記述ということで、ご自由にご意見、ご提案を頂くといった内容でアンケート調査を実施しております。

一枚めくって頂きまして、30ページ、31ページをご覧頂きたいと思います。このアンケート調査ですが、調査の対象といたしましては30ページにお示ししております区域内の、土地の所有者、建物の所有者、また駅の北側の商業ビル、テナントビルがございますので、テナントの代表者の方、また、共同住宅の居住者の方、ということで260名を対象ということで、期間といたしまして、平成21年3月13日から4月15日までの約1ヶ月間ということで調査を行っております。回答率といたしましては約41%といった結果になってございます。

なお、区域中、業平町の区域につきましては市の施設があるのみと、あと南側、南の左岸ですが、緑町の部分がございますが、こちらは市有地ということになっておりますので、配布・回収ともに0といったことになっております。

一枚めくって頂きまして、32ページをご覧頂きたいと思います。こちらから各設問に対する回答ということで、お答え頂いたものをまとめております。32ページ、33ページの部分についてはご回答いただいた方の属性をお示ししておるものということで説明の方は省略させて頂きまして、景観に関する設問に対する回答というところでご説明をさせて頂きます。おそれいりますが、34ページをご覧ください。

まず1番といたしまして、芦屋川地区の景観の特色として大切だと思う魅力をお聞きした設問に対する回答ということで、一番多かったのが「松や桜の並木と調和した屋敷の樹木など緑豊かな景観」といった回答が最も多く、次いで「六甲山への眺めを楽しめ、その眺めと調和した絵になる景観」といった結果となっております。

右のページ、35ページでは、芦屋の魅力が損ねていると思う課題ということでお聞きしております。こちらについての回答といたしましては「土地の細分化が進み、敷地のゆとり感が失われつつある」といった回答が一番多く、次いで「古い屋敷や石積みなど、地域固有の要素が減少しつつある」、また「樹木など見た目の緑が減少しつつある」といった回答が順に多くなっておるといった結果となっております。

次の36ページ、4)といたしまして、芦屋川地区独自のルールを決める必要性とい

うことでお聞きしております、「必要性が高い」というお答えが23%、「ある程度必要」とお答えになられた方が64%、合わせますと87%の方が何らかのルール作りが必要ではないかというように感じられているのかなといった結果となっております。

その下、5番目ですが、どのようなことについてルールが必要かといった設問に対しては、「既存樹木の保存や、高木による緑化」といったことが一番多く、次いで「広告・看板の出し方、大きさやデザイン」と、また「周辺の街並みのスケール感と調和した建物の高さやスカイライン」といったものに対してルールが必要ではないかという回答が順に多くなっておりまして、緑化でありますとか建物の高さといった部分についてのルール作りが求められているのではないかと確認できたというように考えております。

こちらのアンケート結果を踏まえまして、景観特性といったものをあらためて把握するというところで現地調査を行っております。それから合わせまして課題の整理というものをしておりますので、そちらについてご説明をさせていただきます。資料少し飛びますが、46ページをご覧くださいと思います。

まず、芦屋川全体の景観構造ということで確認を行っております。まず、景観構造の1つ目といたしまして、芦屋川は六甲の山並みと大阪湾を結びつける自然的な軸であるといったこと、2つ目といたしまして鉄道や幹線道路など、東西の軸と芦屋川の交差部では、橋梁や高架などが都市的な表情を作っていること、また、3つ目としまして沿岸地域は場所によって建物の規模、用途などが異なりまして、芦屋川南部の右岸部分では低層住宅が中心となっている地域が展開している地域、また、左岸では公共施設が主体となっている地域、JRから北側、北部につきましては低中層の住宅地とまた、商業施設からなる地域で、山側については山側の良好な住宅地といった表情に違いがあるのかなと、いったことを改めて確認しております。

次に、街並みの特性ということで、アンケート調査などでもありましたように、軸の特性を示しております、外構の構成要素について調査を行った結果を47ページからまとめております。まず、47ページの部分でございますが、芦屋川沿岸地域全体としての外構の構成要素をまとめております。調査結果では概ね緑豊かな外観を形成しております、塀や石積みなども多く用いられており、これらが芦屋川沿岸の特徴的な景観の構成要素となっているのではないかと確認しております。

次の48ページ、49ページの部分では、今回指定しますJR以南の部分でのまとめということになっておりまして、48ページの部分ではJR以南の右岸を中心にした戸建住宅が主な地域と、左岸の公共施設が集積している地域ということで右の49ページと分けてまとめております。

左のページの住宅街の地区では、高木による緑化、石積みの塀や門によるしつらえが多く見られまして、河川側に見られる擁壁につきましても石積みからなっているものが非常に多く、この地域の景観を特徴付けている外構要素となっているといったものがここにできております。

また、右ページの公共施設集積地区といたしましては、公共施設が多いということで、塀、門といった外構要素はございませんが、風致地区に指定されているというこ

ともございますので高木や植え込みといったものの植栽については多く見られるといったことが分かりました。ただ、一部阪神芦屋駅の北に近隣商業地域がございまして、こちらの方につきましては風致地区からも外れているということもございまして、緑化のスペースについては少し取れていないという建物もあるといった現状でございます。

次に建物の高さといえますか、眺望・スカイラインということで、50ページ、51ページに調査結果をまとめております。まず、芦屋川河口から国道43号までの間でございますが、下の写真にありますように、右岸につきましては7階建ての共同住宅といったものが1棟ございますが、国道43号の沿道を除くほとんどの地域が用途地域でいいますと第一種低層住居専用地域ということになっておりますので、ほぼ松並木の高さで以下の低層の建物が立ち並んでいるといった状況になっております。左岸につきましても、国道43号との交差部の部分については高い建物がありますが、左岸については公園が広がっているだけということですので、高い物は見受けられないといった現状となっております。

右のページの国道43号からJRまでの間につきましては、右岸側につきましては低層の住宅が同じく松並木の高さ以下となっております。左岸につきましては、市役所をはじめとした公共施設が集積しているといったことで、右岸と比べますと高いスカイラインが形成されているといった現状となっております。

そして52ページからですが、こちらにつきましては外壁の色彩についても調査を行っております。地域を、国道43号を境にしまして、北側と南側ということで区分して現状を確認しております。地区1といたしまして、国道43号以南の調査結果を53ページに、国道43号以北については54ページといったことでまとめております。

各々、表の上側の表が鮮やかさ、マンセル値で申します彩度の範囲を示しております。下の表が明るさ、明度といったものをお示ししております。調査の結果なのですが、表の中に青色の点線で囲んでおります、こちらが前回までにご審議頂きました市内全域を対象とした芦屋景観地区の大規模建築物の色彩基準ということで参考にお示ししておるところなのですが、ほとんどの建築が明度・色彩共に大規模建築物の色彩の規定の中に納まっているといったようなことが確認できております。地区全体をとおして高明度、低彩度の色彩の建物が主体となっていることがいえるのではないかとこのように考えております。

これらの調査結果、またはアンケート調査の結果を踏まえまして、景観形成上の課題整理ということで、55ページにまとめておりますので、ご覧頂きたいと思っております。

まず、1番、眺望の保全ということで、今ある優れた眺望景観の保全の必要性、2番といたしまして、芦屋川沿岸の景観を継承する建築の質の確保、また、3番といたしまして芦屋川や山への自然景観と調和した緑豊かな景観形成を進める必要性や、特徴的な景観要素である門、塀、石積みからなる接道部のしつらえを継承して、これらの保全や創出の必要性といったものが課題としてあげられるのではないかと認識したところでございます。

そして、具体的な景観地区の指定案の検討ということで、57ページに景観地区の指

定に関する基本的な考え方，また目標の検討ということでまとめております。58ページに指定案の検討ということで，基準の構成と内容についてお示しをしておるところでございます。

まず，具体的な考え方でございますが，57ページですが，現在指定しております高度地区また風致地区による高さ制限や外壁後退との整合性を図りながら，連動した指定案とすること，あと芦屋景観地区の基準を継承しながら芦屋川沿岸の景観特性に合った内容に追加・修正を行うことといったことで作業を進めております。

景観形成の目標の検討という部分では，といたしまして，芦屋を代表する風格ある景観を保全，創造する，といたしまして潤いのある緑と水の芦屋の景観軸を保全する，としまして並木や街並みがつくる山と海へのピスタ景，眺望を保全・育成するといった3つを，景観形成を目標としております。

そして，都市計画に定めます景観形成基準の計画書の構成ということで，58ページの方にお示ししますように，建築物の形態意匠の制限といった部分では，一般基準として地区全体に求められている眺望や周辺景観との関係性について，望ましい景観を定性的に示し，また項目別基準というところでは建築物の位置・規模，屋根・壁面，色彩などについて具体的に示していきたいというようにしております。

そして，眺望景観や緑豊かな景観形成を保全・育成するためということで，市域全域を対象といたしておりました芦屋景観地区では定めていなかったのですが，今回，建築物の高さの最高限度，壁面位置の制限を定めていくといったような構成としております。これらの基本的な考え方に基づきまして計画書の検討を進めてきたといったところでございます。

それでは，計画書の案ということで，計画書についてご説明させて頂きたいと思えます。資料戻りまして20ページをご覧頂きたいと思えます。地区の位置につきまして冒頭ご覧頂いた総括図のとおりということでございまして，面積にいたしますと約22.5haといったところでございます。

検討の基本的な考え方ということで，芦屋景観地区の基準を継承しながら，芦屋川沿岸の景観特性に合った内容に追加・修正を行うといったことで作業を進めておりますので，昨年度ご審議頂きました芦屋景観地区の計画書の部分に追加なり修正なりを行った部分といったものを中心にご説明させて頂きたいと思えます。

まず，一般基準の部分でございますが，1ということで景観形成の目標を示した文言といったものを追加しております。2といたしましては，上から2行目部分ですが，自然環境と一体となった芦屋川沿岸の景観の創造に寄与するようということで，芦屋川を意識したものとしてくださいといったことで記述をしております。

3つ目といたしまして，幹線道路などの東西軸との交差部では街角の魅力を高める景観形成を図るものと，いったこととさせて頂いております。下の項目別基準の部分ですが，大規模建築物の屋根・壁面の項目の5番の部分ですが，高さが10m以下の建築物については屋根形状を10分の2以上の勾配屋根，又はヴォールト屋根，かまぼこ状の屋根ですが，そういったものとしてくださいとで，屋根形状を限定的にしております。

外壁の色彩の部分ですが、調査の結果なども踏まえまして、芦屋景観地区の大規模建築物の基準の中に、ほとんどの建物が納まっていると現状の確認が出来ておりますので、芦屋景観地区の数値基準を踏襲して同じ数値基準というようにさせていただいております。

次に21ページですが、通り外観というところの3番といたしまして、この地区の特徴である門、塀、石積みなどで、風景に溶け込んでいるような、地域の歴史を物語る意匠を有するものについては可能な限り保存をして頂きたいということ。4つめといたしまして塀、柵でコンクリートブロック塀を用いないこと、また透視可能な柵を用いる場合は生垣と併用してくださいといったことで仕様を限定しております。

5番の部分では擁壁ですが、コンクリートブロック擁壁や打ち放し擁壁については用いないことといたしまして、石を張ったものや、はつり仕上げなどで意匠に配慮したものはこの限りではないといったこととしております。

その他の建築物、小規模な戸建て住宅などにつきまして、芦屋景観地区では色彩の規定のみを定めておったところなのですが、本地区の景観特性を踏まえまして、屋根の形状でありますとか、通り外観ということで大規模建築物と同じく、塀、柵、門又は擁壁のしつらえについては定めて行きたいといったような構成としております。

色彩の規定の部分なのですが、芦屋景観地区ではR、Y R系についてはその他の建築物の彩度は6以下、Y系で4以下というような形でしておりましたが、現地調査の結果を踏まえまして、一戸建て住宅などその他の建築物についても、大規模建築物と同じ数値としても問題はないのではないかというように考え、少しきつめといたしますが、市内全域を対象としたものより、幅の狭い4、3、2といった数値基準とさせていただいております。

そして、22ページの部分ですが、今回新たに設けます、地区別に高さの最高限度と、また壁面位置の制限といったものを定めるということで考えております。地区の区分けについては、25ページの方ですが、A3横になっておりますが、こちらに計画図といったものをお付けしておりますので、こちらでご確認頂きたいと思っております。この区分の区分けにつきましては用途地域と連動したものであるということにしておりまして、この中でA地区としておりますのは、用途地域でいいます第一種低層住居専用地域、B地区といいますのが第一種中高層住居専用地域、C地区は第一種住居地域、D地区にあつては近隣商業地域といったこととさせていただきます。

22ページの計画書の方に戻りますが、高さの最高限度ということで、近隣商業のD地区にあつては18m、第一種住居のC地区にあつては15mということで、現在指定されております、高度地区では絶対高さ制限とありますが頭打ちの制限というのはございませんが、今回、眺望を保全するというので、D地区18m、C地区15mと高さ制限を設けていきたいと考えております。

また、近隣商業地区以外の地域につきましては、高さ制限の2番ということで、各部の高さということで、芦屋川の左岸右岸の道路からの斜線制限といったものを設けて、広がりのある眺望景観の確保を目指して行きたいというように考えております。その斜線制限ですが、一低層に該当いたしますA地区では芦屋川の沿道までの水平距離に

1.0 を乗じて得たものに 5 m、B、C 地区にあっては各々 10 m を加えたもの以下というようにしております。

その下の壁面位置の制限といったところでは、近隣商業の D 地区以外の地域ということですが、芦屋川沿道の境界線から 3 m の壁面後退といったこととしております。これはですね、現在はほとんどの地域が第 3 種の風致地区に該当してある部分がほとんどでして、現在、道路側から 2 m の壁面後退となっておるところなのですが、芦屋川に面する部分に緑ゆたかな芦屋川の沿道を形成して頂くために、高木などを配置して頂きたいということで、1 m 強化をいたしまして 3 m といったこととしております。ただですね、高さ制限の 3 番の部分、また、壁面位置の 2 番の部分なのですが、既存不適格となる部分を有する建築物で、各々の制限内容を越えない範囲での増築でありますとか、色彩の変更をするのみの、そういった行為については緩和規定を設けまして、過度な制限とならないような配慮はしていきたいというように考えております。合わせまして、壁面位置の制限につきましては、住宅などで玄関など部分的に制限を突出することについては認めていきたいというように考えておりまして、突出する部分の中心線の長さ 5 m 以下、物置等で軒高 2.3 m 以下、面積をいたしまして 5 m² 以下のものについては緩和規定といったものを設けていきたいというように考えております。

27 ページの部分ですね、今ご説明いたしました高さ制限と壁面位置の制限に関するイメージ図ということで付けしておりますのでご覧頂きたいと思えます。

A 地区に当たります第一種低層住居専用地域につきましては芦屋川沿道の道路との境界線から 5 m 垂直に上がって頂いて、1 対 1 の斜線制限ということになります。また壁面後退については 1 m 強化をいたしまして、3 m といったことで考えております。一中高、一種住居、B 地区、C 地区ということでございますが、こちらについては 10 m 垂直に上がり 1 対 1 の斜線制限ということで、C 地区ですね一種住居の部分につきましては、これまで頭打ちの制限はございませんでしたが、15 m の制限ということで絶対高さの制限を設けていきたいというように考えております。各々壁面後退については 3 m ということになっております。近隣商業の部分につきましては、壁面後退は設けてはおりませんが、今回、18 m の高さ制限を設けていきたいというように考えております。なお、高さの最高限度、壁面位置の制限を設けることにより既存不適格となってくる建築物がございますので、本日追加ということで不適格をお示しした図面をお付けしておりますので、そちらをご覧頂きたいと思えます。

A 3 縦の図ですが、現況不適格位置図ということで、高さ制限と壁面の制限について各々まとめたものでございます。この不適格図で、まず高さの制限の部分を見て頂きたいのですが、近隣商業地域にあっては 18 m、一種住居では 15 m と制限を設けることによりまして、不適格となってくるものを赤で囲んだものをお示ししておりますが、一番北側の赤で囲んでいるものはルナホールになるのですが、こちらは建物の高さが 22 m ほど現状はあるのですが、ここは既に第一種中層住居専用地域で 2 種高度が掛かっておりまして、すでに 15 m の制限が掛かっているところで、今回、新たに設けるところではないのですが、赤のマークになっておりまして、こちら今回の指

定によって不適格になるということではありません。こちらの部分とあと南側の平田町と町名を書いております，すぐ南側のマンションなのですが，こちらも7階建てのマンションがあるのですが，こちらは一低層ということで10mの高度地区の制限が掛かっておるところで，今回の制限によって高さを突破するというではないので，この2点について少し訂正させて頂きたいとおもいます。

この絶対高さ制限の部分で不適格となってくるというものが，駅前の阪神芦屋駅のすぐ北側の近隣商業の部分の建物が1棟ございまして，この1棟が高さ近隣商業地域で18mの制限を掛けることによって不適格になってくるものといったこととございませぬ。この地区の全体の建物の数といたしましては，81ございましてので比率でいいますと81の内の1棟ということで，1.23パーセントといったことになってございませぬ。斜線制限ということで，川の沿道からの斜線制限を今回設けることによって不適格になってくるものとしたしましては12棟ございまして，全体のパーセンテージの比率でいいますと，14.8パーセントといった比率になっております。

この高さの制限の部分では市役所でありますとか，芦屋警察，税務署，保健センターでありますとか，市民センター，ルナ・ホールなどそういったものの公共施設が軒並み既存不適格というような状況になっておるところなのですが，今回定めます斜線制限に建物の角が当たってくるといったケースでございませぬ。ただ，先ほど申しましたように，ルナ・ホールについては高さが27m少しありまして，もともと2種高度の制限である15mに対しての既存不適格とそういった状況といったところとございませぬ。そしてその裏面の部分で壁面位置の制限を掛けることによって既存不適格になってくるものといったものをお示しております。壁面位置の制限に抵触してくる建物といたしましては15棟ございまして，比率で申しますと，18.5パーセントといった比率となっております。以上，既存不適格の状況といったこととございませぬ。

資料を戻って頂きまして，28ページをご覧頂きたいと思ひます。こちらは緑化審査基準の案ということで書いております。これはですね，芦屋川沿岸を潤いのある緑と水の景観軸とするといった基本方針をもっておりまして，これを通り外観で定性的な記述となっている緑豊かな外観意匠というものについて，認定基準というようなところで考え方を明確にお示ししていけたらなというように考えております案とございませぬ。本地区におきましては，絵を4つほど並べておりますが，この絵のように今現状としてありますような，塀越しの緑，また生垣などによる緑豊かな芦屋川沿岸の街並みを保全していきたい，また育成をしていきたいということで，一番右側ですね，下に×を書いてありますが，芦屋川の沿道に対して緑のないものについては不可としていきたいということで考えております。

例えばということで，下に一つの考え方ということでお示しております。L A × 2 / 3 といったような式を書いてありますが，簡単に申しますと芦屋川沿道に対して敷地の接する部分の3分の2以上を緑化していただければなということで考えておる案とございませぬ。樹木の高さに応じて距離の換算値などを設けまして，それらを合計したものが敷地に接する部分が3分の2以上となるようにとということと，芦屋川に対して緑を多く配置して頂きたいということで考えておる案とございませぬ。また，下

の表の・で書いておりますように、有効範囲ということで、道路境界線から10mの範囲ということで今はお示ししております、ただ、高さによる距離への換算値を含めまして、10mといったところもなのですが、今後更なる研究を進めていきまして、今現状の敷地に対してこれを適用するとどれぐらいの緑量になってくるかといったところももう少し研究を進めさせて頂いて、芦屋市の目指します、芦屋川沿岸の緑ゆたかな景観として適正なものというようにしていきたいと考えております。ですので、今回お示ししております審査基準の案といたしましては、これでやっていきますよということではなくて、こういった考え方を一つの例といたしまして今後研究を進めていきたいというように考えているものをご理解をいただければと思います。あとですね、工作物なのですが、今回具体的には基準というものをお示しを出来ておらないところなのですが、芦屋景観地区で認定申請を求めている工作物についてはすべて対象としていきたいと考えております。また、地区の特性ということで、今回塀や擁壁等と植栽が一体となった敷き際のしつらえでありますとか、松並木との調和したスカイライン、眺望景観といったものが、この本地区の優れた景観を形成しているということもございますので、建築物に伴わないようなこれら工作物につきましても、建築物に附属する塀や擁壁そういったものと同様にブロック塀、また擁壁についてはコンクリートブロック、コンクリート打ち放し擁壁などは禁止すると共に、高さについても建築物と連動した高さ制限といったものを設けて、本地区の特徴のあるより良い芦屋川沿道の景観形成を図っていきたいというように考えております。

最後に、この景観地区、芦屋川南地区の決定までの日程ということでスケジュールをご説明させて頂きたいと思っております。資料の59ページ、こちらに日程表ということでスケジュールをお付けしておりますので覧頂きたいと思っております。

都市計画審議会へは本日12月22日ということで、事前説明ということでご説明をさせて頂いているところでございます。都市景観審議会へは先週16日に同じく事前説明をさせて頂いております。今後のスケジュールといたしましては2月に入りまして地元に対しての説明会といったものを行いまして、市民意見の集約を行っていききたいというように考えております。そして年度末、3月になるのですが、都市計画審議会、また、都市景観審議会へ事前審ということでご審議をお願いいたしまして、その後、都市計画法に基づく縦覧を経まして、本審ということで6月に諮問させて頂いたといたスケジュールとしております。ただですね、このスケジュール3月の事前審から本審ということで諮問させて頂くまでの間を長くとっているのですが、縦覧の結果また、市民意見の集約等の結果によりましては少し前倒しということで本審としてお諮りすることになるかもしれませんが、また、スケジュールの変更等につきましてはよろしくお願ひしたいというように思います。

その後、条例改正ということで9月議会の方で承認を頂きましたら10月1日ということで地区の決定をしていきたいというようなスケジュールで考えておるところでございます。(仮称)芦屋川南地区のご説明としては以上ということになるのですが、現在、景観行政団体への同意について、兵庫県の方と協議を進めておりますので、少しこの場をお借りしまして、現在の状況ということでご報告させて頂きたいと思っております。

昨年度ですね、芦屋景観地区の決定についてご審議いただく中で、広告物等を含めた総合的な景観誘導施策といったものが必要ではないかということで色々ご指摘を頂いているところでございます。また、パブリックコメントや市民アンケートなどでも広告物に対する制限はどうなっているのだ、という意見も多数寄せられているという状況でございます。そういった声、指摘を受けまして、景観法に基づきます総合的な景観施策といったものを実施していきたいというように考えまして、現在、景観行政団体への移行に向けまして、兵庫県と同意協議ということで進めておるところでございます。

予定といたしましては、年明け1月に同意協議書ということで正式に兵庫県のほうにお出ししまして、景観行政団体への移行につきましては来年の4月1日ということでスケジュールを立てまして、進めておるところでございます。その後につきましては、来年度中ですね、22年度に景観計画を策定いたしまして、景観施策の展開の方向性、また、具体的な検討といったものを進めていきたいと考えておるところでございます。

以上、簡単ではございますが、説明事項の説明と、景観行政団体へ向けた取り組みの状況ということであわせてご報告させて頂きました。以上です。

森津会長 じゃあご質問、ご意見ありましたらどうぞ。

助野委員 今色々説明を受けました中でね、この景観条例を仮に発効した場合にね、土地の所有者あるいはお住まいの方々に、そういう法の網を被せることによって不具合が発生するケースが出てくるのではないかなと思うのですけれども、その辺は当局いかがでしょうか？

東まちづくり・開発事業担当課長 そういうことで、こういう私権の制限に関わることをしようとする場合は、これの該当である地権者の協力なくしては出来ませんので、地元説明会というところの中で説明をさせていただいて、協力をお願いすると。色々ご意見を伺いまして、どうしてもこれは無理だということについては、訂正なり削除なりせざるを得ないのではないかなと思っている。それと同時に出来たら各々関係している町の自治会さんにつきましても説明をさせて頂いて、該当者だけじゃなくて地域のご協力なり賛同なんかも頂きたいと、合わせて不適合になっておるような公共施設につきましても個別に説明をさせて頂いて協力を頂くと共にですね、どれだけの既存不適合になっているかという調査も合わせてできたらなと思っているところです。ですから、これはあくまでも事前説明ですので、我々としてはこれで行きたいなと思っておりますけれども、若干の修正があるという場合もあるということになると思います。

森津会長 よろしいですか、他にいかがでしょうか。

前田委員 今、説明を受けましたように、12月の16日ですか景観審議会のほうに事前説明をしたのだということなのですけど、どんなご意見が出ていたのかということと、今、芦屋川南で進みつつある事態の認識というのか、一つ言いますと大規模な宅地が分筆されて小さくなっていっているという傾向があるとかというような押さえをどうやっていくのかということと、公共施設が大変問題があるというか、既存不適合になったり、壁面後退が取れていないとか、既存不適合は芦屋市の庁舎をはじめ税務署

や警察署があるのですけども、そういうところに対して、今ある建物を取壊せというのは現実問題難しいですから、その中でどういうふうな、例えば施策が出来るのかね、例えばゴーヤの木を植えるとは言わないけれども、そういうふうな緑を確保するためにどうなのかということなり、石積みをしなさいということですが、石は、山幹の石を南芦屋浜にもって行きましたよね、石の銀行という団体がどうなったか知りませんが、石積みをしなさいと言って、例えば石を誘導策で提供できるのか、そういうものはどうなのかということの全体を兼ね合わせて芦屋市が積極的に誘導といたらおかしいけれども、より良い今の景観を、壊れつつある訳ですけども、守っていくというものを一緒に打ち出していくような、行政側の取組みとかね、あれば沿岸の所有者だけじゃなくて芦屋市の全体でこういう景観ということの取組みが出来るのじゃないかということで、ここでの答弁でなくてもいいけれども、考えていくというのがね、総合的な取組みの中でということを出して欲しいということが、芦屋らしい景観行政になるのじゃないかと思います。県との関係で景観団体といいますが、県は県で条例がありますわな景観条例が、県で幾つかの懸案であったり施策があったりしますけども、これは芦屋市の条例に基づく芦屋市の決定の中で県の縦覧とあるのかな、県の景観条例に基づく、県が保存すべき街並みということでもって上がるということでは、ないのやね。景観審の関係でやってください。

東まちづくり・開発事業担当課長 景観審につきましては、ここの個別具体のこの内容であるとか数値であるとかということには、なかなか至っていないところがございます、そもそも論のこうあるべきではないかとか、既存不適格の取り扱いについてどうなのかという議論が多く、個別のこの文言がどうだとか、数字がどうだとかというような議論にはなっていない。それと委員がおっしゃいました、総合的な施策ということで、ここに取り決めした部分を誘導するような別の施策もあってしかるべきではないかということにつきましては、財政難ということもありまして、なかなか難しい部分もあるかと思えますけれども、基本的には現在ある景観の保全という形をベースにしておりますので、新たに作る分については、それに合ったということになりますから、費用面の話について、市がこうするというような部分については難しいかなと思っております。それと過度の費用が掛かるような形での指定ということにはなっていないかなと思っておりますので、検討課題とは認識しますけれども、なかなか難しいなとは思っております。

前田委員 ああいえば、こういうタイプだけでも、行政側が少なくともここの庁舎の灰色とか、それがそのままいいのかと、やっぱり行政で知恵も金も掛けたら良いと思うけれども、財政の話をするけれども、知恵を絞って出来るものもあると思うのですよ、そういうふうにもっていかなければならないのであって、芦屋市が範を示してこういうふうに変わったと、緑に見えるやないかというものの知恵というものはね絞っていくような格好にしなければ。やってくださいよと、守ってくださいよということだけでは、やっぱりあかんで、そういうところは、例えばルナホールかな、ツタ落ちてしまったけども、ツタを生やすためにもっと成長を高めるためにはどういうふうな工夫がね、例えば自然に自生していったらいいというのか、例えばネットワイヤ

ーを張っておいて積極的に伸ばしていくかとか、そういう簡単なことで出来ることはあると思うのです。そういうことをやっていくのがね、芦屋らしい行政だと思いますので、議会みたいになってしまいますけれども、そういうことも考えるべきだと思いますよ。

東まちづくり・開発事業担当課長 やって行きたいと思います。

内田委員 今回の、新しく前の分を外してここへ掛けるというので、名称の話になりますけれども、かつて、この本体の芦屋景観地区のときに、特別景観地区というようなものを上乘せでやるとかいう事が出ていたと思うのです、そうしなかったのは？。

東まちづくり・開発事業担当課長 まず特別景観地区という、理解はそういうふうな理解なのです、ただあのそういうふうの説明しますと、景観法には特別景観地区なる制度は無いというご指摘もありましてですね、特別景観地区というものの言い方としては使わないようにしてあるのですけれども、考え方はそういうことなのですけれども、上乘せという話については、上乘せなのですけれども、ただその上乘せのルールをここに付けるのではなしに、景観地区として、抜いて嵌めるというのは当初からそういう考え方ではあったのです。考え方とすれば全体の部分に上乘せしたというような形にはなるのですけれども、ただ、上乘せではない視点の違いというのがございますのでね、必ずしも上乘せということにも、見かたを変えた形での景観地区ということになりますので、当初から上乘せするという言い方をしたかもしれませんけれども、抜いて入れるというのは当初からそういう考え方ではあります。

内田委員 抜いて入れるのであれば、もうちょっと名称付けを最初からよく考えておかないといけないと思うのですけれども。なんかすごく相互の関係が分かり辛いなという様な印象だったのですけれども、この辺の、今回の当該町でもその中の一部なわけですよ。道一本挟んで違うとかというような条件になるようなところもあると思うのですけれども、それは景観地区に入っているけれども、芦屋市全域に共通するような景観の考え方、同じ部分と、ここだけ特別だからやりましょうというところがはっきり見えている方が住民の納得が得られやすいのじゃないかなと思ったりするのですけれども。

東まちづくり・開発事業担当課長 ここにつきましては、基本的な考え方は芦屋川から見える見え方だけなのです。

内田委員 その辺は良く分かります。それを前面に出そうと思うと、何かもう一つ法に基づくようなものとして特別景観地区は無いということなのですけれども、何か特別さが分かるようなことをした方がいいのじゃないかなというふうに思いますね。

東まちづくり・開発事業担当課長 研究したいと思います。

内田委員 絡んで、ページの中身で、21ページのところで確認させて頂きたいことがあったのですけれども、今度はあくまでも、芦屋川から見たときにどうかということのみはまずですよ。それを担保するために、川に接している建築物についても網を掛けましょうという考え方だと思うのですけれども、そうなっていった時にイメージして、通り外観とか建築物に付属する施設とかについて色々規制というか網が掛かる訳ですけれども、これを踏まえて28ページのところの緑化審査基準なんかも出て来

るかと思うのですが、これらを具体的に運用していく時に、芦屋川から見たときにはもっと配慮すべきだろうし、この規制の反対ですよ、裏側の道に接しているようなところというのは、そこまで考えなくていいのじゃないかなというような雰囲気ですけど、その地区の境界線、外縁部に接しているところですよ、その道に接しているところは別に車が見えてもいいのじゃないかと、芦屋市全域だめだと言っているわけじゃないのですが、その辺のメリハリがどうなっているのかなと。

東まちづくり・開発事業担当課長 まず、景観地区ですので指定の区域のあり方ということ、やはり地形地物であった方がよりいいということですね、皮一枚ですけれども、芦屋川から一本奥に入った道でクリアしている部分ですね。芦屋川に直接面している部分と芦屋川に直接面していなくて、反対側の道路には面しているというようなところについてですね、緑の話については、これはあくまでも芦屋川面している方の緑のありようとして、これは規定させております。だから裏側については規定はございません。裏側の道路まで入れたということにつきましてはですね、前にも、もう少しこういうことが出来たらなという一つの例として、サンアールの洋館のあるところについて、いろいろ開発の問合せがあったりする中でですね、マンション化ということもありますし、宅地割りという話もある訳ですけれども、もし宅地割をする場合に、一番手っ取り早いと言いますか、ロスが少ないのは田の字型に割ると言いますか、芦屋川からも出入があり、芦屋川の反対側の道からも出入があって、いわゆる専用通路などを作らない形の宅地割りというのが一般的に考えられますけれども、そうしますと芦川の生垣等がそっくりそのまま無くなってしまうという可能性もある中でですね、規制の中で歴史を語る景観については出来るだけ保存してという文言がある中で、それを守ろうとすると専用通路なんかの形で、反対側の敷地から入って頂くということも出来たらなと、それを法文化するのはちょっと難しいかなと思いますので、考え方だけ書いてですね。

内田委員 その考え方につながるところで、例えば裏の22ページのところでしたら、高さ制限、斜線制限の方でははっきりと、芦屋川に接する道路を基準にするのだと、芦屋川沿道というのがベースであって、裏側の道路はどうでもいいよというのが読み取れるのですけれども、21ページの方ではそういったような差異がちょっと汲み取れなかったものですから。

東まちづくり・開発事業担当課長 少なくとも緑の緑化の審査基準につきましては、芦屋川に面する間口に対する3分の2の緑化という形になりますので、反対側には無いのです。

内田委員 その辺の芦屋川がメインであって、裏はどうでもいいといったらなのですけれども、その辺の差異が分かる様なコメントでの工夫をやって頂きたい。

東まちづくり・開発事業担当課長 判りました。

小浦委員 今の議論ですけれども、この通り外観のここに書かれている内容は全ての敷地ですよ、緑のことについては芦屋川をメインにしたいと、そういう主旨ですね。

東まちづくり・開発事業担当課長 そういうことです。

小浦委員 ですから芦屋川を面にする方については、図書に書くのじゃなくて、むしろ

審査基準的なもの、行政手続法の審査基準になるような、そういうような形の位置付けで、認定のプロセスの中においても、もう少し流動が効くような形でやりたいと、その時の、図書側の緑は一般基準で読むのか、通り外観で書くのか、どちらを考えていらっしゃいますか。一般基準側には、芦屋川の眺望という言葉が入っている訳ですね。ですから芦屋川の眺望を守るという意味での審査基準であれば手続き上の審査基準で緑を入れるというのはここでリンクするわけですね。芦屋川の沿道ということで、その方が良く私は思います。通り外観にすると、これはやっぱり全ての敷地に良い道に対する表情を作って頂きたいというのは当然必要なもので、こっちで必要とすると、ここに書かなきゃならなくなるのですよね、芦屋川という話を、それはなかなか書きにくいと思うので、一般基準側で芦屋川沿道の緑、芦屋川の眺望を特徴付ける緑景観というようなことをキッチリ書いておいて、その審査基準として緑を手続法上の審査基準にしておくという方が、そうするとここでハッキリします。通り外観で切り分けるのはどうかなという気がしますが、その辺は如何ですか？

東まちづくり・開発事業担当課長 判りました。主旨はそういうことですので、その辺は精査させて頂きたいと思います。

小浦委員 芦屋川沿道っていうのは、やっぱり木造であったりとか、石だったりとか、緑だったりとか、結構自然素材系の物って多いですよ、この外壁が自然素材系のときにマンセルでいけますか？マンセルで言い切って大丈夫ですか？

鹿嶋都市計画課主査 ご説明がもれておりましたので、追加でご説明させて頂きたいと思います。22ページの部分になるのですが、下の で認定の特例ということで書かして頂いている部分がございます。こちらですね、基準は今回この都市計画の計画書ということでこのように定めていくのですが、この基準によらない特例といったものを下の方に書いております。(1)番から(5)番までということになるのですが、そのうちの、今委員がおっしゃられた部分については、(3)番の部分なのですが、色彩の規定においてということで、色彩の規定の部分で素材色、今おっしゃられましたような、素材そのものの持っている色について、街並みに対して違和感を与えないものについては、認めていきたいというような考えを持っておりますので、これを運用する中で、そういった自然素材の持っている不具合のある色については、認めていこうというような考えを持っております。

帰山委員 今回の景観地区の内訳として、JRの南側という形で今回分けられているということで、当然北側ということもあるかと思うのです、JRで区切られたというのは、今先ほどの説明だと、面積的な部分というお話もありましたけれども、先ほどからも議論がありましたように、芦屋川の沿岸・沿道というような発想であれば、例えばもう少し北の方もですね、同じような街並みが続いているという様な現状もございましてね。例えば開森橋ぐらいまでは比較的同じような街並みが続いているという様なことも言えるかなと思うのですけれども、あえてJRで区切って北と南に景観地区を分けられた理由ですね、例えば、南は海を背景にしたというようなことなのか、若しくは北の方は六甲山を背景にして景観法にもっていくということなのか、その辺がもう少し判りにくいのかなと、一体的に芦屋川沿道で景観地区を指定しても良いのか

なという思いもございますので、その辺をちょっとご説明いただけないでしょうか。

東まちづくり・開発事業担当課長 キッチリJRからということではないのですが、概ねJRから要素が変わってきているなという認識をしております。例えて言うなら東側の左岸線の部分でJRを越えますとすぐに集合住宅がずーっと並んでいるのですね、そういう意味ではJRから南で集合住宅が並んでいるという状況ではないので、ちょうど反対側の右岸線の部分についても事務所であったりとか、店舗であったりとか、駅前に、阪急芦屋川については近隣商業地域でずーっと店舗が並んでいますのでね、そこで全然用途が違ってきておるといふ実態があるといふのと、芦屋川の開森橋という話がありますけれども、そこから上についても出来るだけ入れておきたいと、最大入れるとしても、線引きの市街化調整区域まで、もし入れられることが出来ましたら入れたいと思っております。開森橋から上の部分の左岸線で言いますと、マンションがドン突きまでありますね、あそこまでは少なくとも入れたいなと、それと反対側の右岸線になりますと、川に沿って道があるというのではなくて、川と道が開いていて、川と敷地があって道という形の中で、そういう中でもまた要素が違ってきますので、まずはそのアンケートをさせて頂いてですね、お住まいの方の考え方を整理させていただいて、どこまで、どういう形で入れるかということ、さらにどこまでやるかということを含めて整理して行きたいというように考えておりました。まずは景観要素としての違いが概ねJR以北と以南で違うのではないのかと、それと先ほど言いました、量的にですねあまり一気にやるという話になると、先ほどの要素も違ってまいりますので、煩雑になる部分もありますし、とりあえず南の方で早めに一つ決めておきたいというようなこともあって、区切らして頂いたということになります。

帰山委員 まあ一定理解はしましたけれども、先ほどもご指摘のありましたように、この芦屋川沿岸部分をですね、特別な景観をこう保持したいと、市としての意思がよく見えるような、そういう進め方をして頂きたいと思っておりますし、何個かに区切るのであればある程度メリハリを付けてですね、やって頂きたいと要望します。

小浦委員 今先ほど4月から景観行政団体になるということで、景観計画を作っていく

ということを見ると、その中で今みたいな芦屋川の軸をまず位置づけて、まずここから順番にやっていきます、みたいなことが示されるというのが一つの方向ではないかなという気もします。そういうことも含めて検討をお願いしておこうかなと思います。

森津会長 他にになにか

平山委員 今の関連なのですけれども、これは芦屋川の軸というときには普通上の方まで

行きますよね、すいませんね、責めてばかりで。芦屋川から歩いてくると、景観要素が違ふといわれるのですけれども、近商地区はほんと薄っぺらい、ポンポンと、なんかそんな言うほど景観要素が違ふのかなというのがちょっと思うのですけれども、一気にこれ入れてしまったらどうでしょうかね？だってちょびつとでしょ。

東まちづくり・開発事業担当課長 あの間を空けずに続けてやりたいと思っております。

平山委員 いや、そんなことをいうと、やっぱり切れちゃうってうかね、私は帰山委員がおっしゃるよう一回で入れた方が、話がすっきりするし、アンケートも2度

取らないでいいし、アンケートをまた取るというのは、先ほど最後の方に住民さんの意見も聞いて、ここまで入れようとか、そういうことも含めて聞きましょうということで受取ったのですけれども、それを住民側に選択させるというのも、ある意味中途半端かなと、こちらがやっぱり今までの芦屋景観地区という中で、芦屋川の軸を考えて行きたのだと、だからどうしていきましようかという、こちらからそれを投げかけて、その中身を詰めていくに当たって住民の意見を尊重という、それぐらいがいいのじゃないでしょうかね。

東まちづくり・開発事業担当課長 アンケートをするのはですね、当然目いっぱい、出来るところまでしたいと、目一杯のところまでアンケートをさせて頂いて、どうしても、なんでここまでやるのか、そういうような意見があるということでしたら、こちらでも考えざるを得ない部分もあるかなということですね。そのエリアを皆さん決めて頂くということではない。

小浦委員 都市計画だからね、ある程度市の方針として出しても良いのじゃないかということで、それは一つ考え方としてありますよね。

東まちづくり・開発事業担当課長 ですからその北側の景観地区につきましても、さらにまた細分化してですね、ここからはこうはこういう規定で、ここからこうはこういう規定でと、だから見え方もやっぱり違ってきますのでね、そこまでやれるかやらないかということも含めて、アンケートのご意見を参考にしながらですね、市がこうしたいということのすりあわせをしていきたいなと考えております。

平山委員 住んでいる側の人間とか市民の立場から言うと、そんなに景観要素の違いとかいう、ま、定量的な基準を掛けて行きたいという前提でお話をされているのだと思うのですけれども、住んでいるものはそこまで思いません。あの、芦屋川ですわ、やっぱり、一本で見るのですよね、あそこええな、こっちはええなっという話になるのですけれども、ちょっと言われれば違うけれども、でも私らの芦屋川という感覚だと思うのです。で、それを踏まえて頂きたいと思います。それだけです。

徳田委員 まああの、この件についてなんですけれども、私も基本的に芦屋川を景観地区に指定すべきだと思っておるのですが、別に私は行政からなにも情報を聞いていて言う訳ではないのですけれども、それにはやはりこの、実際JRから南側は芦屋川の両サイドですね、歩けるという要素が印象に強いということと、JRから北側は上の方に行けば雑壇型のマンションとか、そこまで行かなくても沿岸部にマンションが多いということとか、やはり実際上はこの条件でいったら規制するには、なかなか難しい部分があるから、2段階的に上の方と下の方と分けようということで私聞かせていただいて勝手に総括したのですけれども、そういった意味で北側の方はこれより緩くしなかったら壁面後退とか、高さ制限も、この通りいったらもっと一杯、戸数でいったら出てくるでしょうから、とりあえずは南側の方を、この方法でですね、成功というか、一つ実例を作って、その後北側については、もうちょっと条件的に南とは違うような形で、というふうに考えているのかなと、勝手に僕は思ってですね、それにあと南側の方ですね、基本的に芦屋川の景観というのは全市民で共有したいですし、しかし、そこに住んでおられる方の私権の制限ということにつながりますから、ここの

景観地区の計画の中には盛り込めませんが、当該住民の私権の制限をですね、多少でも壁面の後退とか、お願いするわけですから、今度よそから来る市民の方、市外の方含めてですね、芦屋川の使用の方法についてはこのアンケートの中にあるじゃないですか、ゴミの問題とか、広告、のぼりですとか、特にバーベキューの問題、ゴミの問題がかなりありましたので、そこら辺については、もしこの中に盛り込めるのだったら、これは基本的に建築の計画の制限ですから盛り込みにくいでしょうけれども、別途、やはり市としては、前田委員からもご意見が出ましたけれども、公共としてはこんなことを考えますと、また、そこをお使いになる人のそういった一つの使用の仕方の制限についてはこんなことをしますと、いうふうな両方のものをですね、住民の方に提示しなければ、住民の方に私権の制限だけお願いして、使用する側は今までどおり野放しで行くというのは、僕はどうかと思いますので、そこら辺のことはしっかり考えて、住民の方の最終ご意見を頂戴する必要があるのじゃないですか。

東まちづくり・開発事業担当課長 おっしゃるとおり、景観地区でそういう使用についての制限というのは難しいと思いますけれども、先ほど言いました、景観行政団体になってですね、景観計画の中でですね、それも直接、使うことストレートに規制というか、そういうことは難しいかもしれませんが、例えば空き地の利用であるとか、そういった関連の中で、そういったことが一定できる方向があるかどうか研究させて頂いて、今現在あるマナー条例の中で一定の取組みはされておると思いますが、出来るだけ、適正な指導の方向に向けるような努力を、研究はして行きたいと思えます。

前田委員 先ほどの続きですけれども、行政としてここで決めることではないのだけでも、今回はJRから南ということになっているのだけでも、戦略的に早い時期なのか、ずーっと考えていますよということなのか、ある程度もっておられるのであれば、議会じゃないから何回も言わないけれども、都市計画のマスタープランでは色々書いているのです、阪急芦屋川から見た北側の眺望とかも書いているわけ、大元はどの法律なのか条例なのか分からないけれども、都市計画の芦屋市がマスタープランを遅ればせながらでも作ったということの中に、いろいろ書いているという全体の芦屋ということと、芦屋川の軸ということを謳っているのだから、全体的なスケジュールで少なくとも分かるように、しておかないと、ああいえばこういうけれども、行政もああいえばこういうけれども、こうですよというふうな格好が分かるようにしておかなければね、これどんどん北側に掛かってくるなと思ったら、今の内にこうしておこうか、ということが起こりやすいのですよ。出来た時にはそうなってしまっていたということが無いように、守っていくのだという強い姿勢をもっとアピールして、将来はそうなるからというような抑止力を、抑止力といったらおかしいけれども、これ自体が規制だから大きく規制を掛けるのが、守っていかないとこういうことになると思えば出来てしまうということが良くあるので、行政的に一本筋をしっかり立ててやるようにね、お願いね、方法も含めてね、そういうことです。

砂田都市計画担当部長 今まさしく前田委員さんおっしゃって頂いたように、2・3意見を頂いているところの、今回分割したという部分なのですけれども、今後北側の部

分についてもやっていくということは、南の部分の皆さんに説明するときにも、その地域の方だけでは無しに、私共が外向きに発表していく中でも、今後、間を空けずに北側もやっていくということは重々説明しながら、進めさせて頂きたいと思います。

森津会長 まだご意見はあるかもしれませんが、今回は説明事項ということですので、また改めて直接事務局の方にお寄せ頂いたらどうかと思います。

助野委員 あの一点だけよろしいですか。

森津会長 まだ次が残っていますので、簡単に一言でお願いします。

助野委員 これ、私もずっと見ておって50ページ、51ページの写真を見ておったのですが、景観とは一体なんやろなど、高さ制限をする、或いは植栽をする、或いは塀の色・色彩を規制するだとか、建物の色を規制する、その他に電信柱のことがいっつも出てこない、これは行政が今、芦屋市、非常に貧乏やから、そこまで手は出せるかいという発想なのか、将来的にその辺はどうするのかちょっとお考えを。

東まちづくり・開発事業担当課長 現在もできるだけ無電柱化になるような行政指導の部分であるとか、具体的にできる部分については抜柱していただくようなかたちでの依頼もして個別でやっております。それで、先ほど言いました景観行政団体の中でですね、計画の中でそういう方針を出来たらやっていきたいというように考えていますので、景観地区で電柱を無くすというようなことでは、なかなか難しいという部分がございます、方針としてはそういう方向で考えて行きたいと考えております。

森津会長 じゃあこんなことにさせて頂きます。次に説明事項の2件目ですね、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きまして、事務局から説明をお願いいたします。

林都市計画課長 それでは説明事項の2番目、インデックスの3番からが資料になっております。都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更について、説明させて頂きます。恐れ入りますが、座って説明をさせて頂きます。

まず、今回の変更の内容でございますが、資料の69ページをお開きください。ここに理由書を書いてございますが、まず、今回の変更につきましては、地区計画が定められていない区域のうち、土地利用計画が確定したところ、基本的には宅地分譲が現在、行なわれる区域について、地区計画整備区域を追加するという内容のものでございます。追加する区域でございますが、資料の72ページをご覧頂きたいと思います。変更前後比較図ということになっております。右側が変更後の図面でございます、この中で、赤で囲んでいる部分が今回地区整備計画に低層住宅地区ということで追加する区域でございます。まず、M-1ゾーンについては2.7ha、それからのD-1ゾーンについては5.4ha、この計8.1haについて今回追加するものでございます。それぞれ今の分譲予定戸数でございますけれども、M-1ゾーンにつきましては、73戸、D-1ゾーンにつきましては、142戸という計画で伺っております。

続きまして、地区整備計画の変更内容について説明させて頂きます。資料の65ページをお開き願います。今回の変更の部分につきましては、太字のゴシックのアンダーライン部分に変更となっております。先ほど説明しました、地区整備計画の区域面

積，これが84haに変更。それから細区分の面積では低層住宅地区に先ほど8.1haを追加するというので、28.8haということになってございます。それから、上から5行目、6行目辺りにですね、容積率について若干ふれております、これまでは、この欄については全然無かったということですが、今回この容積率についても、しっかりと、この地区整備計画に入れる、ということにしております。今までですね、例えば、この、M1ゾーン及びD1ゾーンについては、容積率を謳っていませんでしたが、今後、地区整備計画で低層住宅地区に組み入れるということ、市と企業庁の間で「確認書」を取り交わしております、その確認書により、企業庁の方から、各ハウスメーカーに指導をしてきた、という内容でございましたけれども、今回、さらに担保性を高めるために、今回、地区の追加をさせて頂くということとでございます。

それから合わせまして、次の67ページでございます。67ページの、建築物等の用途の制限の中に、太ゴシックで書いております、ゲームセンターを含む、というのを追加しております。これまで、センター地区、マリナー地区においては、そういう形でゲームセンターを含むと入れておいたのですが、ここについては漏れと申しますか、ございましたので、整合を図るため、今回ゲームセンターを含むというものを、追加したものでございます。簡単ではございますが、地区計画のほうについてはこの様なことです。

森津会長 ご質問ございましたらどうぞ。

徳田委員 70ページ見ましたらね、70ページに都市計画法上の建ぺい率と容積率が載っておりますけれども、それと今日、この今説明にありました、72ページですか、この資料照らしてみたら、M1ゾーン73戸のところは、元々一種住居で60の200ですね、D1ゾーン5.4ha、60の200ですね、これを今回地区整備計画の中で、80%の容積にするということですね、200を80%にするということですね、両方ともね、これね、思いますけども、今まちづくり、これをしていくところでね、元々の切り方が何やったのだと思うのですよ、これ本当にね、これやったら都市計画の中できちっともうこれ一種住居地域の60の80とか、建ぺいは60で変わっていないのでしょ、建ぺいは40ですか、40の80にするとか、明確に謳ってもいいのじゃないですか、なんかこれ当初の決め方が、例えばフリーゾーンの県がお手盛りで容積率200%を300%にしようとしていますけれどもね、ちょっとあまりにもいい加減ではないかと思えますよこれは。これやったら、元々これで都市計画のほうを40の80とすべきじゃないですか。

林都市計画課長 用途の変更につきましては、県のほうの作業ということにはなるのですけれども、我々としては出来るだけ地区計画の中でうまく押さえたいと、で、定期見直しの時期が、23年度、今回県のほうで用途の見直しがあると思しますので、その段階に間に合うように、他の地域ではですね、今委員ご指摘の例えばD1ゾーンの東側でありますとか、今、一種住居のままのところにつきましても、出来るだけ土地利用の計画を全ての区域において、定めていきたいということで、企業庁とはずっと詰めております。なかなか社会情勢の変化でありますとか、ニーズの変更に伴って、

企業庁としては色んなものを誘致できるような、割と幅を広げたようなことを考えておられますので、市とその辺について出来るだけ早く全体を地区計画で定めて行きたいというように考えております。

百々委員 ちょっとよろしいですか？

徳田委員 ちょっと続きでもう言っちゃいますけれども、あまり言いたくないですから、こうやって、あの容積率の変更をですね、地区計画の中で定めようとしているのに、今日、これあとで説明があるかどうか分かりませんが、フリーゾーンでこれ何十も意見が出てますけれども、県はこれ逆に容積率を300%にしようとかこれ資料出てきていまね、こんなは個人的に絶対認めがたいですよ、議会もどう、これから下手したらどう手続きするか分かりませんが、これ技監、県に良く伝えてくださいよ、これは要望しておきます。

百々委員 今の徳田委員の件について、もういっぺんあれしておきますとね、これ地区全体の用途地域をですね、最初はべったりと第一種住居地域にしてあって、用途が定まっていったものから順番に制限を加えていっているからですね、それはそういう手法でやっていっているのは、芦屋市さん間違い無いですね。

林都市計画課長 はい、今のところそういう形です。

百々委員 だから結局、最初は何ぼですか、全体にですねどの地域も60の200というのですよね。

林都市計画課長 全体でいうと第一種住居地域です。

百々委員 事業のやり方そのものが、そういうやり方でやっているのですね、あえて用途が決まった段階でこうやっていくと、そういう手順で進んできたものであるという認識だけはきちっと持って頂きたい。

徳田委員 他にもですね、容積率とかだけじゃ無しに、目的が、業務研究用地がシニアマンションと謳った老人向けのマンションになっているとかですね、いろいろやはりそういったことが、市民の間でも、議会の中でも言われ続けている、そういった背景があるものですから、あえて言わせていただいたものです。

砂田都市計画担当部長 今この南芦屋浜の用途地域の決め方、百々委員さんおっしゃって頂いたように、都市計画区域、市街化区域に入れるということですので、用途地域を必ず打たないといけないという中で、この南芦屋浜のまちづくりがいっぺんに出来てしまうということではないというところで、用途地域は開発が決まったところから、順次合わせてやってきているという事情は、開発者の企業庁さんのほうとしても、いろいろな社会情勢の動きとか、土地の売り方とか、後を考えて、そうして欲しいというところがございます。けれども、現段階でだんだんと開発もここまで進んできて、残る範囲もだんだん狭くなっていると、そういう中で早く企業庁さんとしても、もうぼちぼち最終段階に近づいてきているのだから、用途地域を残るところについても早く決めてもらいたい、という協議はずっと続けて来ておるのですけれども、なかなか企業庁さん、一つとして開発者としての局面とかそういう部分もございまして、なかなか現時点では、すぐと、こう決めきれないというところです。今回、もう既にそういう分譲等も始まっているところについて、とりあえず早く確定をしたいので、地区計画で確定をさせておこ

うということで今回諮らせて頂いたということになります。

森津会長 あと如何でしょう，よろしいでしょうか。

小浦委員 開発型の時代から，そうじゃない時代に移ってくる中で，どうい都市計画を考えていくかという問題だと思うのですね，その当時右肩上がりのように開発を前提とするときであれば，こういう自由度のベースというのはあったかもしれないですけども，そうじゃなくなってくれば，もう少しベースを抑えて良いものに対して緩和していくという誘導の仕方というのも実はあると思うのですけれども，なかなかそういうふうに都市計画の運用がうまく転換できないというか，そういう今時期だと思うのです，ですから，むしろ地域の側，地元の側からとか，地域の人たち，私達の側から言っていくというのも重要なことなんだろうなと認識します。

森津会長 じゃあ，よろしいでしょうか。じゃあ議題の3のその他につきまして，事務局から何かありますでしょうか。

林都市計画課長 今日，当日資料ということでお配りしております，潮芦屋のマリーナ，フリーゾーンの市民意見募集結果について報告させていただきます。まず資料ですけども，2ページが今回の意見募集の結果をまとめたもの，それから3ページ以降につきましては市民意見募集を行った際の資料ということになっております。まず，市民意見募集の期間でございますけれども，2ページの一番上に書いております，4月の13日から5月の12日まで，それから実際の提出者数ですけども，意見の提出者の数は65人，63通でございます。

それから意見の件数としては，189件ということになっております。で募集の内容をもう一度振り返って見て頂きたいのですけれども，資料の3ページにフリーゾーンの区域をBとAというかたちに分けております。Bの区域につきましては，マリーナの関連用地，それからAの地域につきましては，潮芦屋のランドマークとなる滞在型施設やマリーナ関連の商業施設の用地，というこの2つの区分になっております。で，それぞれにつきまして，募集を，意見を聞く内容でございますけれども，資料の5ページのほうに書いております。これはあくまでも，兵庫県企業庁の土地利用案ということで意見を伺っております。

この企業庁の土地利用案を進めるに当たって，必要な都市計画ということで，写真のすぐ上の表に書いております。まず，用途地域につきましては，現状の第一種住居地域の建ペイ60，容積200につきましては，今回の企業庁案では，用途を近隣商業地域に変更する，それからA，Bそれぞれの部分について，建ペイ率を80%，それからAの部分につきましては，容積率を300，Bの部分については容積率を200，という内容でございます。それから高度地区につきましては，高さの制限を無し，防火・準防火につきましては，準防火地域ということでございます。で，これらの内容について，意見募集を行った結果，資料の2ページのほうで数として出てきております。まず，主な意見としましては，商業施設の土地利用につきましては賛成の意見が18名，反対が13名，意見なしが34名でございます。それからランドマークとなる高層の建物につきましては，賛成が0，反対が47，意見なしが18，それから，ホテル等の滞在型施設につきましては，賛成が5，反対が16，意見なしが44とな

っております。最後に用途地域の容積率の変更につきましては、賛成が0、反対が11、意見なしが54ということになっております。これらの結果につきましては、7月の15日の広報あしやで掲載してお知らせしております。それから併せて芦屋市のホームページのほうでも公表をしております。で、市といたしましては、これらの市民意見募集の十分反映した形で企業庁案について、再度土地利用案の見直しと申しますか、出来るだけ市民の意見を取り入れて欲しいという協議を現在も進めておる様な状況でございます。説明は以上でございます。

森津会長 よろしいでしょうか。何か一言ご簡単にいうことがあれば、多少は時間があります。よろしいでしょうか。

百々委員 じゃあちょっと一言、市民に募集した時に4ページですね、企業庁案だという話だったのですけれども、芦屋市の都市計画マスタープランの中、4ページに書いていますよね、1の説明の括弧、芦屋市都市計画マスタープラン、センター、マリーナ地区の位置付けというものがありますよね、この中の地域別構想、南芦屋浜地区のまちづくり方針、土地利用方針、マリーナ用地という中でね、結局、芦屋市の都市計画マスタープランとして、海浜レクリエーションゾーンとしてマリーナが整備されることに伴い、カフェ、レストラン、物品販売店とありますけれども、また以下ですね、ホテル、ウェディング施設、スパ、フィットネス施設等の整備・誘致により阪神間随一のシティリゾートの形成を図ります、で、これについては芦屋市はどういうふうにお考えなのですかね。

林都市計画課長 今百々委員がご指摘のとおり、都市計画のマスタープランではセンター地区、マリーナ地区、フリーゾーンを含む区域でございますけれども、賑わいのあるゾーンということと、それから耐震護岸を活用するという区域にしております。で、今言われましたように、ホテルも誘致が可能な区域というふうに考えておりますので、市としてホテルを反対しているわけではなく、あくまでもランドマークとなる、高さのところについて、賛成の意見が無かったということをお伝えして、今協議を進めているところです。ですからマスタープランに沿っているホテルということであれば、市は特段これについて反対をするというような考えは持っておりません。

百々委員 もう一度、要するにホテルという様なものはね投資型の産業なので、小さな規模のホテルを作った場合にですね、満室になっても全然赤字というのは一杯あるのですよね、だから結局芦屋らしいグレードの高いホテルにするためには、やっぱりある程度、一定容量の大きさのものが当然いる、そうでなければビジネスホテルみたいなものしかない、ということで芦屋らしいグレードというものを確保する為にはある程度のキャパシティがいるのではないかなということ、それが企業庁の案になっているというふうに、私は横では聞いておるのですよね、その辺も芦屋らしいものというのでね、ただ単に高さがあるというのじゃなくて、阪神間随一のシティリゾートというものに宿泊機能のあるものが何も無いのじゃなくて、それを経営を成り立たせていこうという時に、そういう、こういう時代であっても応募してもらおうと思えば、ある程度の制限を緩和した上で、募集して、その上でデザインが悪ければ否定すればいいわけで、全く何も無いままにですね、やるのは如何なものかなと、私共の意見で

ございます。

前田委員 行政のほうに議題提起して欲しいわけですが、現在のシーサイド、芦屋沖地区と言っていた時代の、芦屋市の総合開発計画、昭和30年代ですが、といったどういうふうな営みで行ってきたか、県との協議ですね、沖地区の時に様々な協定書を企業庁・県と締結してやってきた、南芦屋浜の時は沖地区のベースの上にやっているから、協定書は交わしていますけれども、そういう格好で踏襲してやっているわけで、過去の歴史というのは芦屋市でも、沖地区のときに最大限の力を発揮してどういうまちづくりをするかという、大枠の筋道をね立てて、その延長線上に南芦屋浜があると思うのですね、だから南芦屋浜地区をやったときに2グループだったかな、全体的なやるときに、グループはあの時にはちゃんと議会なり行政が色んな格好で説明をして、震災後の人間サイズのまちづくり、という時にも、当初は市長がでて、基本的な人間サイズのまちづくりのコンセプトに変更するという格好でやってきたと思うのです、そのときから高い高層の話はあったわけやね、それだけは議会としては困るという格好で、議会で意思統一をして、それは必ず市長として会議に言ってくるよというので、超高層の建物は消えたという歴史もある訳ですわ、協議もしてきたという、そういうふうにして、開発者は企業庁だけでも、芦屋市がやっぱり地域として将来に渡って保全していくというのですか、そういうふうな中で協議を積み重ねてきたという歴史の上で、やっぱりやる、企業庁任せではない、芦屋市任せでもないし、やっぱり両方が一つとしてね、やっていくというのがなければならぬし、時代性ということも考えなければならぬと思うのですよ、恨み辛みは言いたくないけれども、例えばシニアマンションはどうなったか、みな入ればいいのですよ、人がほとんど入らないようなものになったと、本当に時代性を読んでやったかどうかということは何、出来たものは仕方がないけども、常に後世に問われるということを常に考えながら、宅地造成というのは動かないといけないし、市民代表の議会でもそういうことに対して厳しく追及をしているという事の中で、南芦屋浜の残された期間というのは少ないですけども、共にやれるような形に是非とも作って行って欲しいなというふうに強く思います。

戸島技監 今委員がおっしゃったとおりですね、私共は徳田委員もおっしゃっていましたが、当局はですね、常に企業庁さんと市民或いは市議会、或いはこの都計審のご意見を企業庁に正確に伝え、向こうの意向とも十分調整しながら、常にやっておりますのでね、その結果については、またご報告もさせて頂いておりますのでね、その辺りについては今後も引き続き企業庁さん、或いは県と調整してまいりますので、よろしく願いいたします

森津会長 じゃあと事務局からなにかありますか。

事務局(林) 次回の開催予定でございますけれども、先ほどの景観の件もございましたけれども、2月下旬か3月の中旬ぐらいまでに、第2回を開催したいというふうに考えていますので、またよろしく願いいたします。事務局からは以上です。

森津会長 では、本日の審議会は以上でございます。長時間に渡りまして、熱心にご議論頂きましてありがとうございます。なかなかもう少し時間があたらなというこ

ともございましたけれどもご容赦ください。ありがとうございました。本日これにて
閉会させて頂きたいと思えます。

閉 会