

平成22年度 都市計画審議会

日 時	平成22年7月27日(火) 10:00~11:40
会 場	北館4階 教育委員会室
出席者	会 長 近藤勝直 委 員 内田 敬, 羽尾良三, 大久保規子, 近藤誠人, 幣原みや, いとうまい, 田原俊彦, 中島かおり, 森しずか, 尾崎幸忠 事 務 局 山中市長, 岡本副市長, 戸島技監, 砂田都市計画担当部長 林都市計画課長, 森本開発指導担当課長, 東まちづくり担当課長, 鹿嶋都市計画課主査 吉泉都市計画課係員, 柴田都市計画課係員
会議の公表	<p style="text-align: center;"> <input checked="" type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 部分公開 </p> <p><非公開・部分公開とした場合の理由></p>
傍聴者数	7 人

内容

1 会長選出 近藤勝直会長決定

2 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

諮問第62号

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定(芦屋市決定)

都市計画月若町地区地区計画の決定について

2) 説明事項

法縦覧前

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定(芦屋市決定)

都市計画大原町地区地区計画の決定について

3) その他

都市計画マスタープランの見直しについて

3 審議

○事務局(林) おはようございます。定刻の時間になりましたので、只今から芦屋市都市計画審議会を開催させていただきます。私は、本日、本審議会の進行役を務めさせていただきます。都市計画課の林でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、本審議会の委員の一斉改選後、初めての会議でございますので、議事に入るまでは事務局のほうで進行させていただきますのでよろしくお願いいたします。

最初に審議会の開催にあたりまして、山中市長からご挨拶をさせていただきますので

よろしく願いいたします。

○山中市長（市長挨拶）

○事務局（林） ありがとうございます。続きまして、辞令書を交付させていただきます。市長が各委員の前にまいりますので、恐れ入りますが、その場でお立ちくださいますようお願いいたします。なお、市議会選出委員の皆様には、先般他の辞令書と一緒に交付させていただいておりますので、ご報告させていただきます。よろしくお願いいたします。

（市長より辞令書交付）

○事務局（林） ありがとうございます。なお、本日ご欠席の委員につきましては後日、辞令書をお届けしたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

続きまして、会議次第4番目の委員紹介に入らせていただきます。恐れ入りますが、今回新たに委員になられた方につきましては自己紹介をよろしくお願いいたします。では、まず市議会選出の委員さんからよろしくお願いいたします。

（市議会選出の新委員の自己紹介）

○事務局（林） どうもありがとうございます。次に知識経験者の委員さんから、近藤勝直委員、大久保委員、近藤誠人委員、よろしくお願いいたします。

（知識経験者新委員の自己紹介）

○事務局（林） ありがとうございます。なお、本日は知識経験者として小浦委員と田中委員のお二人、市民委員の中野委員の3名が欠席でございます。

以上で、委員の皆様のご紹介は終わらせていただきます。

続きまして、本日出席しております市側の職員の紹介をさせていただきます。市長から順に自己紹介をお願いいたします。

（市職員紹介）

○事務局（林） 以上で事務局の紹介は終わります。まことに申し訳ありませんが、市長はこのあと他の公務があり、やむを得ず退席されますがよろしくお願いいたします。

次に会議の成立の報告ですが、本日委員14名中過半数以上の11名の方にご出席いただいておりますので、会議は成立いたしております。

続きまして、会長の選出に移りたいと思います。恐れ入りますが、お手元にお配りしております「芦屋市都市計画審議会条例」及び「芦屋市都市計画審議会運営規則」をご覧ください。芦屋市都市計画審議会条例第5条では、会長は知識経験者の委員の中から委員の選挙によって選出することになっております。また、都市計画審議会運営

規則第6条第1項では、「会長の選挙は無記名投票で行い、有効投票の最多数を得たものをもって当選人とする。ただし、得票数が同じであるときは、くじで定める」また。第2項の方では「審議会は、委員中に異議が無いときは、前項の選挙につき指名推薦の方法を用いることができる。」と規定されております。本来であれば、知識経験者の委員以外の委員の中から事務局から、仮議長を選出し、進めていただくところですが、事務局からの提案ということで如何でしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局(林) ありがとうございます。それでは、事務局といたしましては、近藤勝直委員に会長をお願いしたいと思いますが如何でしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局(林) ありがとうございます。それでは、恐れ入りますが近藤勝直委員、会長と運営の方、よろしく願いいたします。

○近藤会長 先ほども自己紹介で申し上げましたが流通科学大学の近藤でございます。昨年まで兵庫県の都計審と宝塚市の都計審を十数年やってまいりまして、いずれも任期満了ということで、今現在は本市と同じ人口規模であります高砂市の都計審の会長をしているということでございます。授業ではもちろん都市計画も担当しております。

それから、住所は東灘区の御影というところにおりまして、芦屋市が住宅地として価値が上がれば連動して東灘区も価値があがるのではという期待を個人的には持っております。よろしく願いいたします。

それでは、早速でございますが、会議次第の8番目になりますけれども、会長の職務を代理する者の指名を行いたいと思います。都市計画審議会条例第5条の第3項で「会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。」と規定されております。従いまして、その職務代理者を指名ということですが、前回までは小浦委員が代理者と伺っておりますが、本日は欠席ということですので、恐れ入りますが内田委員をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。それでは内田委員、よろしく願いします。

それでは、次の議事に移ります。署名委員の指名でございますが、「芦屋市都市計画審議会運営規則」第9条第1項で会議録を作成することとなっており、記載する事項は(1)の審議会の会議の年月日及び場所をはじめ、出席した委員、職員の氏名、会議に付した議案及び内容等7項目になっております。また、第2項で会議録に署名する委員は2名で、会長が指名することとなっておりますので、本日の署名委員を、中島委員と近藤委員をお願いしたいと思います。また、「芦屋市附属機関等の会議録等の作成及び公表に関する要領」では、発言者名を記載した審議経過を公表することとなっておりますので、よろしく願いいたします。それでは、議事の②の議題に進ませさせていただきますが、その前に会議についての公開についてですが、芦屋市情報公開条例第

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。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、当該会議の構成又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、特に非公開とすること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がご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

- 近藤会長 ありがとうございます。それでは本日、傍聴者はございますか。
- 事務局(林) 本日、傍聴希望者は7名でございます。
- 近藤会長 それでは、7名の方に入ってもらってください。
- 事務局(林) それでは傍聴人に入ってくださいまで、しばらくお待ちください。

(傍聴人入室)

- 事務局(林) 傍聴人の入室が完了しましたので、進行の方よろしく願いいたします。
- 近藤会長 それでは、議題(2)の1)の諮問事項 諮問第62号阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定(芦屋市決定)都市計画月若町地区地区計画の決定について事務局から説明をお願いいたします。
- 柴田都市計画課係員 都市計画課の柴田です。よろしく願いします。それでは月若町地区地区計画の決定について説明させていただきます。恐れ入りますが座って説明させていただきます。月若町地区地区計画の決定についての資料としましては事前に配付しております資料のインデックス①、3ページからになります。また、当日配布資料の「芦屋市の山手幹線沿道の地区計画の比較表」と「山手幹線沿道の地区計画進捗状況図」になります。お手元でございますでしょうか。月若町地区につきましては今年3月の都市計画審議会で本地区計画の内容について詳しく説明をさせていただきましたが、新たな委員の方もいらっしゃいますので再度説明をさせていただきます。

まず、最初に全体の様子ですけれども、資料の9ページの総括図をご覧ください。月若町はJR東海道本線の北側、阪急神戸線の南側そして芦屋川の西側に隣接するところにあり、各鉄道敷地、河川敷地を除いた赤い破線で囲んでいます6.1ヘクタールの月若町の一部について地区計画を決定しようとするものです。

月若町は、商業施設が一部ありますがほとんどが従来から住宅地であります。その住宅地の中を東西方向に山手幹線という幅員22メートルの都市計画幹線道路の整備が進められており、その整備に伴い土地利用が今後、徐々に変わっていくであろうと予測されるため、地区計画制度を活用し、現在の住環境を守り、良好な住環境を誘導しようとするものです。「山手幹線沿道の地区計画進捗状況図」にもありますように、その考えに基づき現在松ノ内町地区と翠ヶ丘町地区で地区計画が都市計画決定されてお

り、月若町地区は3地区目になります。山手幹線沿道には他に5町ありますが全ての地区でまちづくり協議会を立ち上げ、地区計画の策定に向けた活動を行っております。この月若町地区地区計画は月若町まちづくり協議会が住民案を策定し、市が協議会から地区計画の都市計画決定手続きの要請書を受けて計画決定しようとするものです。月若町まちづくり協議会の活動経過の概要を申し上げますと、平成18年末から1年半の準備会期間を経てまちづくり協議会を設立し、21ヶ月間に役員会を29回行っております。その間、アンケートを2回、意見交換会を3回、まちづくりニュースを13号発行して、昨年10月4日に第2回総会を開催し、住民案を審議しております。審議結果は権利者数266名中、193名、率にしますと72.6%の賛同を得ております。

また、反対意見があった4名の方に対して個別に対応をしておりますが、4名中3名については主旨等、説明し理解を得られています。1名の方については、将来マンション等の建設を考えている方で、高さ規制や沿道地区の幅取りについて反対を示されたため、協議会は話し合いを重ね、その中で沿道地区の幅を25メートルから30メートルに変更をしております。

次に地区計画の地区区分についての説明をさせていただきます。資料11ページの計画図をご覧くださいませでしょうか。計画図に示しておりますとおり、月若町地区を4つに分けて地区計画をきめることとしております。それぞれのベースの都市計画についてですが、低層住宅から成る低層住宅地区は用途地域が第1種低層住居専用地域で建ぺい率40%、容積率80%、第1種高度地区で、最高高さが10メートルとなっております。また、第3種風致地区にもなっており緑地率を30%以上とすることとなっております。次に、低層住宅を中心とする住宅地区と山手幹線沿道の幅取り30メートルの部分の山手幹線沿道地区は共に用途地域が第1種中高層住居専用地域となっており、建ぺい率60%、容積率200%、第2種高度地区ということで最高高さが15メートルとなっております。そして阪急芦屋川駅周辺の駅前地区は近隣商業地域で建ぺい率80%、容積率200%、第4種高度地区となっております。

それでは、地区整備計画の内容について説明させていただきます。資料5ページ以降になります。当日配布資料の比較表も合わせてご覧ください。先ほど申しましたように4地区に分けておりますが、建築物等の用途の制限は低層住宅地区を除く3地区に「建築してはならない建築物」を定めることとしております。住宅地区におきましては「店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物」、そして「自動車車庫」です。この地区の用途地域による用途制限では床面積500平方メートル以下で2階以下の店舗等、床面積は300平方メートル以下で2階以下の自動車車庫が可能ということになっておりますが、住宅中心の地区とするためこの2つを建築してはならないものと考えております。

山手幹線沿道地区におきましては、「店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを越えるもの」と「自動車車庫」を定めています。この地区の用途地域は住宅地区と同じ用途地域ですが、幹線道路の沿道ということで住宅地区ほどの制限は設けませんが、大規模な店

舗等の立地を抑制し隣接する住宅地区の住環境に配慮したものとしております。

駅前地区につきましては、9項目挙げております。「ホテルや旅館」、「自動車教習所」、「マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター等」、「カラオケボックス等」、「倉庫業を営む倉庫」、「床面積が15平方メートルを超える畜舎」、「自動車車庫」、「原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの」、「葬儀を主たる目的とする建築物」の9項目を建築してはならないものとしています。用途地域は近隣商業地域であり、住居系の用途地域に比べて様々な土地利用が可能とされる地域にはなりますが、本地区は商業業務施設と駅前住宅とが共存する地区として利便性や安全性に配慮した土地利用を図ることとして以上の制限を定めようとするものです。

なお、この地区計画の決定告示の際、既にある、これらの用途規制に合致しない建築物の建て替えは可能となっております。これらの制限による既存不適格建築物は住宅地区で5件の店舗や事務所等が既存不適格となるのみで、ほとんどが地区計画の用途制限を満たしている状態にあります。

次に建築物の敷地面積の最低限度についてですが、駅前地区以外の3地区において定めようと考えております。これらは、「芦屋市住みよいまちづくり条例」に基づく敷地の最低規模の考え方を基本にしており条例の上乗せをする形になっております。

低層住宅地区においては、「敷地面積が2000平方メートル未満の敷地を分割する場合は210平方メートル以上とし、2000平方メートル以上の敷地を分割する場合には250平方メートル以上とする。」というものです。条例では、第1種低層住居専用地域においては「500平方メートル未満の敷地を分割するには170平方メートル以上とする。」という区分がありますが、地区計画ではこの最小区分を設けないものとしています。

住宅地区、山手幹線沿道地区では同じ内容となっております。敷地面積が2000平方メートル未満の敷地を分割する場合は130平方メートル以上とし、2000平方メートル以上の敷地を分割する場合には150平方メートル以上とするものです。これも条例で定めている「500平方メートル未満の敷地を分割するには110平方メートル以上とする。」という最小区分を設けないものとしています。

また、いずれの地区においても条例に定める緩和規定は定めておりません。これらの建築敷地面積の最低限度は新たに建築敷地を分割する場合においてであり、現に最低敷地面積を満たさない敷地については、建て替え等、建築は可能となっております。

次に、建築物の高さの最高限度についてですが、4地区それぞれに定めております。低層住宅地区については、建築物の最高高さを10メートルとし、軒の高さを7メートルとするものです。すべての地区の高さの最高限度に共通することですが、建築物の最高部には階段室や昇降機塔等の塔屋を含むものとしております。この地区は最高高さもともと10メートルとされている地域ですが、軒の高さ7メートルとすることで2階建て程度の低層住宅とし現在の低層住宅で構成されている住環境を保全しようというものです。

次に住宅地区につきましては、建築物の最高高さを10メートルとし、概ね3階建てまでの建物となります。第2項以降に緩和規定を設けております。その内容は、「地区

計画の決定告示の際現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画最高高さが10メートルを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの。』。そして、「敷地面積の10分の1以上の空地を道路に面して有するもの。』。この条件を満たすものについては、既存の高さまでは認めることとしています。この地区は、第2種高度地区であり最高高さが15メートルとされているところで、地区計画で新たに高さ制限を設けた場合、現在の5階建て分譲マンション等が既存不適格になり、同じ5階建てに建て替えが出来ない。となる新たなルールというのは賛同が得られにくいこともあり、既存不適格建築物も一定の条件を持って建て替えができるとしたのが、このただし書きになります。地区計画区域内において、高さの最高限度を超える建築物は全てこの住宅地区にありまして、8件の4階又は5階建ての共同住宅が既存不適格となりますが、これらは先に説明した緩和規定で一定の条件のもと、同じ高さまで建て替えが出来るものとなります。

山手幹線沿道地区につきましては、建築物の最高高さを13.5メートル、軒高12メートルとし、概ね4階建てまでの建物となり、幹線道路に接する地区として南北の住宅地区に配慮しながら高い土地利用が図れるようにしようとするものです。また、住宅地区と同様の緩和規定を設けております。

駅前地区については、建築物の最高高さを18メートルとし、概ね6階建てまでの建物となります。この地区においても住宅地区と同様の緩和規定を設けております。この地区は、第4種高度地区であり斜線制限があるものの最高高さは定められていない地域にはなりますが、阪急芦屋川駅周辺の現在ある建築物の現状より6階程度の18メートルとし、今後も高さが突出した建物が建てられるのを防ごうとするものです。続きまして、壁面の位置の制限についてですが3地区について定めております。

低層住宅地区についてですが、道路境界線から建築物の外壁までの距離の最低限度は2メートルとし、隣地境界線から建築物の外壁までの距離の最低限度は、敷地面積が500平方メートル未満の場合は1メートル、敷地面積が500平方メートル以上の場合には1.5メートルとしようとするものです。この地区は、第3種風致地区であり、風致の規制では道路境界線からの後退距離は2メートル、敷地境界線からは1メートルとされていることを基本に考え、敷地面積が500平方メートル以上と広い敷地には余裕もあることから敷地境界からの後退距離を1.5メートルと考えております。

住宅地区、山手幹線沿道地区は同じ内容としておりまして、隣地境界線からの建築物の外壁の面までの距離の最低限度は、敷地面積の規模により3段階に分けています。敷地面積が250平方メートル未満では0.7メートルとし「芦屋市住みよいまちづくり条例」で定める数値と同じものとなっております。敷地面積が250平方メートル以上500平方メートル未満の場合は1メートル、敷地面積が500平方メートル以上の場合には1.5メートルとして広い敷地ほど壁面後退距離を大きく取りたいと考えております。

緩和規定として建築基準法で定められている緩和の考え方を踏襲し、「前項の限度に満たない距離にある建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること」若しくは「前項の限度に満たない距離にある建築物が、物置その他

これらに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3メートル以下であり、かつ、この限度に満たない距離にある部分の床面積の合計が5平方メートル以内」であれば壁面後退の制限を緩和することとしています。

続きまして、緑化率の最低限度についてですが3地区について定めております。低層住宅地区については30%とし、この数値は第3種風致地区の規制と同じのものとしております。

住宅地区、山手幹線沿道地区は同じ内容としておりまして、敷地面積が500平方メートル以上の場合に20%以上とするものです。「芦屋市住みよいまちづくり条例」で特定建築物については20%の緑化率の最低限度を設けておりますが、特定建築物でない戸建てであっても同程度の大きさの敷地については緑化を図っていただきたいとするものです。

次に、建築物の形態、又は色彩その他の意匠の制限についてですが、建築物の屋根及び外壁の色彩等は、周辺環境と調和したものとし、芦屋景観地区に定める大規模建築物の色彩基準を運用する。としています。

また、屋外広告物については、駅前地区を除く3地区、低層住宅地区、住宅地区、山手幹線沿道地区について「屋外広告物の表示面積の合計は5平方メートル以下、3枚以下とし、高さは5メートル以下とする」となっております。屋外広告物については現在、兵庫県の屋外広告物条例による規制がありますが、その条例によると、これらの地区は第2種禁止地域であり、自家用広告物であれば20平方メートルまでの掲出が可能で、5平方メートル未満の場合は許可を受ける必要がない地域になっています。もともとこの地区は店舗等が少なく、地区計画でも住宅中心のまちづくりをすることを考えておりますので、用途の規制で店舗等を規制し、幹線道路沿いであっても大規模な店舗等は制限することとしていますので、大きな広告物は必要とはしない地区と考えます。

また駅前地区については屋外広告物を屋上に表示、設置してはならないとしています。この地区は屋外広告物条例において許可地域になりますが、芦屋川沿いの風致地区に接した地区であることから景観に配慮していただきたいということから屋上の掲出を行わないようにしたいとしています。以上が地区整備計画の説明になります。

最後に前回の都市計画審議会での説明後に都市計画法による案の縦覧を行いました結果を報告させていただきます。資料の13ページにあります「縦覧結果と意見書提出状況」をご覧くださいませでしょうか。本日の資料にあります計画書をもって縦覧しており、場所は都市環境部都市計画課、縦覧期間は、6月16日水曜日から6月30日水曜日までの2週間行っております。縦覧期間中の縦覧者は2名、意見書はございませんでした。参考までにホームページへのアクセス数でございますが、205アクセスあったということでございます。以上で説明を終わらせていただきます。

○近藤会長 ありがとうございます。事務局からの説明が終わりましたが、本件につきまして、ご質問、ご意見等ございましたらお願いします。

○幣原委員 事務局の方に確認させていただきたいのですが、先ほど説明のありました7ページのところで屋外広告物の話をしていただいたと思いますけれども。景観行政団体に芦屋市はなろうとしていると思いますけれども。景観行政団体になりますと兵庫県で

決めておられるものを芦屋市で自主的に今度は屋外広告物等は決定をしていく流れになると思うのですね。まだ、景観行政団体になっていないので現在は兵庫県の規定に従っている状態だと思うのですけれども。前提として、屋外広告物に関して話し合われたお話の中で、たとえばこれはもう、許可地区だから、上に付けるのだけは勘弁してもらおうよというようなお話だったのか。兵庫県で許可をしているから本当はやってほしくないのだけれどもしょうがないから屋上だけちょっと堪忍してもらおうかというお話だったのか。それとも、そこまでの要望はそもそも無かったのか、ちょっと雰囲気はわからないので教えていただきたいのですけれども。よろしいですか。

○東まちづくり担当課長 景観行政団体になって独自に広告物条例を持つという方向は持っております。景観行政団体には、現在県と協議中という段階となっております、まだ具体的にはなっておりません。今回屋外広告物に対して規制するというございますけれども。芦屋そのものが商業が繁盛してしょうがないというようなところではございませぬし、その中で屋外広告物を過度に規制するというわけにはいかないと考えております。その中で、現在も屋上での屋外広告物の掲出というのはあまりないのですけれども、せめてこの部分については守っていただきたいなということで、行政側からの要望も一定踏まえて地元側がそれはそうでしょうねというような形での規制となっております。ですから、市全体をきっちり再度チェックいたしまして、芦屋の屋外広告物はいかなるものであるべきかということになった場合は、そのときに整理いたしまして。既存不適格も含めてバランスをとってやっていくこととなりますので、許可地域につきましても基本的には、県の条例よりも、どこまでになるかわかりませんが厳しくなるという方向は多分なるのでしょうけれど。独自の屋外広告物条例を持てば、今回につきましても他地区との整理もできていけませんので、この程度はということで、協議してお願いしている部分でございます。

○幣原委員 わかりました。今のお答えですと月若町地区の方で話し合いをされたときには屋外広告物に対してはそれほど規制を強化してほしいといった強い要望は無かったというふうに受け止めておいてよろしいでしょうか。

○東まちづくり担当課長 そうです。

○近藤会長 そのほか、ございませぬでしょうか。

○内田委員 確認したいことがございます。前回は欠席したのですけれども。前々回との関係で確認させていただきたいのですが、具体的には11ページのところの塗り分けの図面のところですが、この山手幹線沿道ということで地区計画を定めている。地区の特性はもちろん踏まえなければいけませんけれども、地区間であまりにも考え方が異なるというのは、場合によっては問題だろうという観点からこれまでも申し上げたつもりですけれども。それで確認させていただきたいことが2つありまして、事前説明のときには、月若公園のところは別の公園という感じの塗り分けだったと思うのですけれども。そのときに、前会長が別にそういうことをする必要は無い。かえってそれはおかしいのではないかというような説明をされていました。そういったこともあってこのような山手幹線沿道地区という道路敷から30メートルという色分けになったのかなと思うのですけれども。そのあたりですね、こう塗った理由、考え方、というあたりを教え

ていただきたい。それに伴ってこの山手幹線の計画としてここはアンダーパスになるのですけれども。ここは道路敷というのをどう考えているのかというあたりをお願いします。

○東まちづくり担当課長 公園と塗っていた話ですが、多分9ページの総括図の部分をコピーした部分の中で公園という表現となっておったということだと思のですが、公園の下にあるというか上にあるというか用途地域については第1種中高層住居専用地域なんです。その公園ですよという表現となっておりますのでベースはやはり用途地域をベースにしておりますので結果的には公園ですから変わらないのですけれども。地区計画の用途の区分といたしましては、沿道地区というところに入れさせていただいたというふうにさせていただいている。あくまでベースは用途地域ですよということです。

○内田委員 それだったら、前回のときに前会長がわざわざ別にしなくてもいいのではないですかという指摘をしたかに記憶しているのですが。

○東まちづくり担当課長 そういう質問もございました。

○内田委員 それで、その場合アンダーパスの道路敷として公園をどう扱うのでしょうか。

○東まちづくり担当課長 アンダーパスにつきましては、そもそも、この地区計画をやる時には用途地域上は住宅地区も山手幹線沿道地区も第1種中高層住居専用地域ですので、山手幹線が通らないときについては、区別は当然無かったわけですよ。ただ、山手幹線を通すから地区計画を作ろうという動機にもなっているのですけれども。その中で月若町につきましては、ご指摘のようにアンダーでいっていますので、山手幹線沿道という考え方ではなく、もう少し細かい表現をいたしますと山手幹線側道沿道地区というように前回も説明させていただいたかと思えますけれども、接している道路は基本的には側道なんです。だから、本来の山手幹線の沿道の土地利用にはならないのではないかという最初の考え方で位置づけて進めようとまちづくり協議会でやっておったのですけれども。実際に沿道に土地をお持ちの方3名以上の方がですね、そうは言ってもやはり沿道ですよということでわれわれも沿道としての土地利用を考えていますよ。具体的な案もございましてということもございまして、その中でできるだけ都市計画として幅の狭い25メートルの幅取りで当初は沿道地区の整理を考えていたのですけれども。先ほど、反対のご意見の方が、他の地区は30メートルなのになんでここは25メートルなのかとか。私はそもそも沿道地区というのをもっと広げるべきだというふうなご意見もございまして、その中で説得の意味もございまして30メートルに変更させていただいたという経過がございます。

○内田委員 そのあたりはやはり他のところも30メートルだから、みんなして同じくらいというところがやはりこういう当局のベースの考え方になると思うのですけれども。そういった観点で見たときに低層住宅地区がくい込んでいるとか、まあ、いくつか単純な部分だけではないかというところを、どう他のところでも適用可能なものにすり寄せていくかという観点でもう少し教えていただければなと思います。

○東まちづくり担当課長 やはり現状の中の部分を理解してですね、どちらを優先するかというか交差している部分ですから、どちらを優先するかという話の中から、芦屋川の景観地区も策定しようとしていることから、やはり、芦屋川については用途地域の第1

種低層住居専用地域ですので、用地地域のそれを優先させていただいてという部分と今後出てくる地区計画で、さらに月若町の西の部分の西芦屋町であるとか三条南町では今地区計画を策定中なんです、そちらについては、先ほど月若町がもともとやろうとしていた沿道地区という考え方を無くして、同じ用途地域であれば一本ですと。まあ、駅から若干遠のくという部分もございますが、そういう考え方も出てくる部分もございまして、やはり地域の方が思っていることを地区計画のルールとして反映すると。都市計画としてどうしてもつじつまがおかしいということであれば別ですけども、そうでなければ地域の方が考えていることをルール化する形での進め方をしておりますので、今後は、沿道という考え方がなくなる可能性もありますけれども。今は、この沿道という方がやはり沿道という取り扱いをしてもらわないと事実、困る要件がでてくるということでございますので沿道という形をつけさせていただいているということでございます。

○近藤会長 よろしいでしょうか。そのほかございませんでしょうか。

○中島委員 13ページのところで、ホームページ数のアクセス数について書かれていますが、実際に縦覧に来られて、見られたわけではないですけども、ホームページでかなりの方に見られているということで205アクセスと数字が出ているのですけれども。この数字はどのように捉えてらっしゃるのでしょうか。というのは、同じIPアドレスで日にちを変えて2回開いてらっしゃる方もいらっしゃると思いますのでお聞かせください。それともう1点、当日配布資料ということで資料をいただいたのですけれども。これからもいろんなところで地区計画を決定されると思いますが、それぞれの地区の整合性みたいなところについてはどのように計られようとしているのか。ある程度の、たとえば、それぞれの地区でこういうふうにしたいというようなことがあった場合に、他の地区との関係をどのように図られようとして今までしてこられたのか。あるいは、これから図っていかれようとするのか。先ほども屋外広告物については、他の地区との整理できていないところがあるというお話があったかと思えますけれども。そういったことを今後地区計画が増えていく中でどのようにされていくのか。あるいは、そういったふうにされたのかお聞きしたいと思います。

○東まちづくり担当課長 アクセス数につきましては、極端なことをいうと市の職員が見ている場合もカウントされますのであくまでも、参考ということです。こういった数で縦覧に来られていない方でも一定見られている方がいらっしゃるだろうということであくまで参考の数字でございます。それと、今後、あるいは、今までの部分の地区計画の整合性ということでございますけれども。地区計画というのは地域の方が自分たちで都市計画を決めれるということですので、各々の地区がばらばらであってもおかしくは無いと思うし、普通はそうなるのかなと思います。ただ、都市計画上隣接するところが全然違う方向を向いているとか、芦屋市が目指している都市計画とは違うことをやるというわけにはいきませんので、一定の整合性はおのずとはかられるところもありますし、具体的には隣の部分が地区計画をやっておればそれを参考にすることが当然ありますので、極端に違うというのは無いというのが現実です。今回の月若町につきましては、住宅地区については3階建てまでとするということになっております。ということ

は建ぺいが60で容積が200の部分でございます。前面道路の幅員によっても200%取れないところもともとあるのですけれども、数字とすれば200%ですから、60%×3で180%ですね。ということは余分がでてくるということになるので、建ぺいいっぱい建てても一部4階は建てられるエリアです。それを3階までにするということから容積という基本的な土地が持っている権利といいますか、数値を超えて規制するわけですから、これについては、みなさんが、これを了承してもらおうという前提でないと市としては都市計画決定できませんよというただし書きつきで、まちづくり協議会が地元調整に入っていたということです。ですから他と比べるとここについてはかなり厳しい地区計画になっていると思います。それは、でも、現状が1中高であっても2階建てがほとんどですよという現状がある中で、この2階建てのまちなみを地元の方が残したいと、これが月若町のあるべき姿ですよという強い意志があつて、こういう意見書も既成市街地であるにもかかわらず意見書がゼロという、そこまで、地元の方々はまとめています。ということですので、それを市がだめですよ現状がビルがいっぱい建っているのに今後は2階建てですよということであれば、それはもちろんおかしいですねということになりますけれども、現状が2階建てばかりですので今後も継続してまちなみとして守っていききたいということであれば隣がどうであってもそれは許容するというのが地区計画の本来の有りようだと理解しています。併せていうなら今後山手幹線の8町全部やってますけど、具体的には基本的には無いのですけれども前回大原町で景観地区で不認定を出しておりますので現在の都市計画の容積の部分と、今言いましたように月若町の1中高は2階建て中心のまちですよということでしたら今後、1中高であっても2階建て中心のある部分については景観地区で、もしそういった計画があったら不認定ということでは無しに地区計画という制度を使いながら現状のまちなみを保全するようなことができたならなあ、と思っておりますので、市のほうからも積極的にそういう風なお声かけはさせていただこうとは思いますが、所詮地元の方が2年、3年という長い間頑張っていないといけない部分がございますので、市がなんぼやったらと言っても地元の方がそうですねと言ってくれない限り進まないものですから説得はしますけれども実現できるかどうかはちょっとわからないということで、今後の山手幹線以外の部分についてはそういう方向で考えたいと思っております。

○近藤会長 そのほか、はいどうぞ。

○いとう委員 私も少し質問させていただきたいと思うのですけれども、建築物等に関する事項の中で、自動車の単独車庫が、これは禁止になるのかと思うのですけれども他の地区計画でもこの単独車庫がだめな地区計画はありますかでしょうか。

○東まちづくり担当課長 全部は把握していませんが、若宮町は規制していると思います。

○いとう委員 そうしましたら、これはどのような意図で、コインパーキングや月極めの駐車場もこれに入ってくるのかなと考えているのですけれども、どのようなご意向でだめだよとなったのでしょうか。教えていただきたいと思えます。

○東まちづくり担当課長 ちょっと記憶が定かではないですが、多分2階までで300平方メートルまでが1中高で単独車庫ができるのですよね。それはあくまでも上屋がある車庫の規制になりますから、一般的なコインパーキングは上屋はございませんので、そ

これは規制対象外でございます。それと括弧書きにありますように建物に付随する部分については当然付置義務等もございますので、それは構わないのですけれども。単独に2階建ての車庫ができた場合、立駐にしても自走式にしても、2階あるいは屋上にあった場合車を動かすときに排ガスが2階部分から隣接する敷地に排ガスが来たりします。住宅地としての整理をする中であまり好ましいものではないということもございまして、地域性の中でこういったことも規制したいなということがございましたので、今回入れさせていただきました。ということでございます。

○**いとう委員** わかりました。そうしましたら、平面部分の車庫に関してはこれに入らないということよろしいですか。

○**東まちづくり担当課長** 平面というよりは上屋が無い場合。だから、ご存知かどうかはわかりませんが、JRの南の部分で上宮川町になるのですかね。大きな上屋、平屋建ての車庫がある、幼稚園の東隣くらい、ああいうのもできなくなる。平屋で上屋があるやつ。

○**いとう委員** はい、承知しました。ありがとうございます。

○**近藤会長** そのほか、よろしいでしょうか。すでに何度かご議論されているように聞いております。よろしければお諮りしたいと思います。では、諮問案どおり答申する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)

○**近藤会長** ありがとうございます。それでは事務局よろしく願いいたします。

それでは、議題の2でございます。説明事項でございます。「阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の決定（芦屋市決定）都市計画大原町地区地区計画」の決定について、事務局からご説明ください。

○**柴田都市計画課係員** 都市計画課の柴田です。それでは大原町地区地区計画の決定について法縦覧前の事前説明ということで説明させていただきます。恐れ入りますが座って説明させていただきます。事前にお配りしています、資料のインデックス②、15ページ目から「大原町地区地区計画の決定」という資料になっております。この地区計画の決定についても今年5月の都市計画審議会で本地区計画の内容について詳しく説明をさせていただきましたが、再度説明をさせていただきます。

まず、全体の様子ですが資料の20ページの総括図をご覧ください。大原町は、JR東海道本線の北側、阪急神戸線の南側そして宮川の西側に隣接するところにあります。今回決定したい地区計画区域は、山手幹線以南の高度利用地区を除いた赤い破線で囲んでいます18.1ヘクタールの大原町の一部になり、この区域について地区計画を決定しようとするものです。

大原町は、JR芦屋駅前が商業地域となっており、市内で最も多くの商業施設等が立地している利便性の高い地域であります。少し離れば閑静な住宅地となっております。このような地区に山手幹線が通っており、この秋に芦屋川の区間が供用開始されますと、その沿道又はその周辺の土地利用は今後、更に変わっていくと考えられるため、現在の住環境を守り、良好な住環境を誘導していくために大原町まちづくり協

議会が地区計画についての地元案を策定し、市に要請を行っております。

まちづくり協議会の活動の概要を申し上げますと、平成19年10月から1年間の自治会有志によるまちづくり活動を経て平成20年11月にまちづくり協議会を設立し、18ヶ月間に役員会を25回行っております。その間、アンケートを2回、意見交換会及び説明会を4回、まちづくりニュースを7号発行して、平成22年3月28日に臨時総会を開催し、住民案を審議しております。その審議結果は、権利者数777名中、592名、率にしますと76.2%の賛同を得ております。

アンケートなどを行った際に反対意見等を表明された5名の方について個別に対応を行っており、5名中4名の方からは主旨等、説明し理解を得られています。1名の方は、地区区分についての意見があり説明をしたところ再度の意見は出されていない状況です。

次に地区計画の地区区分についてですが、資料21ページの計画図をご覧ください。計画図に示していますとおり、大原町地区を3地区に分けて地区整備計画を決めることとしています。その地区区分は用途地域毎に分けており、第1種中高層住居専用地域である地区を低層住宅を中心とする住宅地区、幹線道路沿道及び山手幹線道路以南の第2種中高層住居専用地域である地区を幹線道路沿道地区としています。これらの地区のベースの都市計画は建ぺい率60%、容積率200%、第2種高度地区ということで最高高さが15メートルとなっています。また、近隣商業地域である地区は近隣商業地区とし、この地区のベースの都市計画は建ぺい率80%、容積率は200%と300%になっており、第4種高度地区となっております。

それでは、地区整備計画の内容について説明させていただきます。資料では17ページ以降になります。また、当日配布資料の「山手幹線沿道の地区計画の比較表」も合わせてご覧ください。最初に建築物等の用途の制限についてですが、「建築してはならない建築物」を定め制限をもうけようとしております。

住宅地区においては3項目を挙げています。一つ目は「店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物」で兼用住宅は除くものです。ふたつ目として、「1戸の住戸専有床面積が40平方メートル未満の集合住宅」です。いわゆるワンルームマンションといわれるものですが、芦屋市住みよいまちづくり条例において、ファミリータイプとされる床面積は30平方メートルとしていますのでそれよりも大きい面積とはなりますが、40平方メートルと定め現在の大原町の住環境を維持していきたいということでございます。3つ目に「公衆浴場でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以上のもの」をあげております。これは、周辺住民の方々が利用される公衆浴場ではなく、広範囲から自動車等を利用して来られる、いわゆるスーパー銭湯などを制限しようとするものです。

次に、幹線道路沿道地区と近隣商業地区においては、次の3項目を挙げています。一つ目が「自動車その他の燃料用ガソリン、軽油及び液化石油ガスを小売りする店舗」でこれはガソリンスタンドを制限するものです。なお、第1種中高層住居専用地域では建築できないものとされていますので、「住宅地区」では既に制限されていることとなっております。ふたつ目は住宅地区と同じ「床面積500平方メートル以上の公衆浴場」

を挙げており、夜間営業や不特定多数の人や自動車が集散する可能性があり居住環境に与える影響から住宅地区のみならず大原町地区全域で規制をしたいとするものです。3つ目は「葬儀を主たる目的とする建築物」を建築してはならないものとしています。これは、比較表にありますように先に説明した月若町地区でも同様の規制を予定しており、現在業平町地区や若宮町地区の地区計画においても近隣商業地域で同様の規制を定めております。

なお、この地区計画の決定告示の際、既にある、これらの用途規制に合致しない建築物の建て替えは可能となっております。また、これらの制限による既存不適格建築物としては住宅地区で店舗等の制限をすることから6件の店舗や事務所等が既存不適格となりますが、他の地区では既存不適格となる建築物は無くほとんどが地区計画の用途制限を満たしている状態にあると言えます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度についてですが、住宅地区のみにおいて定めようとしています。規制内容としては「芦屋市住みよいまちづくり条例」に基づく敷地の最低規模の考え方を基本にこの条例の上乗せをする形となっております。敷地面積が2000平方メートル未満の敷地を分割する場合は130平方メートル以上とし、2000平方メートル以上の敷地を分割する場合には150平方メートル以上とするものです。これは条例で定めている「500平方メートル未満の敷地を分割するには110平方メートル以上とする」という最小区分を設けないものとしています。また、条例に定める緩和規定と同様の考え方で、その上乗せをする形で緩和規定を設けています。「2000平方メートル未満の敷地を分割する際、分割後の敷地のうち止むを得ず敷地面積の最低限度を満たせない場合は、1敷地に限り110平方メートルを限度に緩和することができる。」とするものです。ふたつ目に「500平方メートル未満の敷地を分割する際、既設道路に6.1メートル以上接する区画の場合は、110平方メートルを限度に緩和することができる。」とするものです。

これらの建築敷地面積の最低限度は新たに建築敷地を分割する場合においてでありますので、現に最低敷地面積を満たさない敷地については、建て替え等、建築は可能となっております。

次に、建築物の高さの最高限度についてですが、近隣商業地区以外の2地区でそれぞれに定めております。

住宅地区については、建築物の最高高さを10メートルとし、概ね3階建てまでの建物となります。また、敷地面積が500平方メートル以上の場合は12メートルとし、概ね4階建てまでの高さの建物となります。この最高高さには階段室や昇降機塔などの屋上部分も含めるものとしております。第2項以降に緩和規定を設けております。その内容は、「地区計画の決定告示の際現にある建築物の高さ又は建築工事中の建築物の計画最高高さが第1項で規制する高さを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの。」。そして、「敷地面積の10分の1以上の空地を道路に面して有するもの。」、この二つの条件を満たすものについては、既存又は計画の高さまでは認めることとしています。この地区は、第2種高度地区であり最高高さが15メートルとされているところで、地区計画で新たに高さ制限を設けた場合、現在の5階建て分譲マンシ

ョンが既存不適格になり、同じ5階建てに建て替えが出来ない。となりますと、区分所有のマンションが老朽化したときに建て替えが困難になることから、権利者の賛同が得られにくいということで、既存不適格建築物も一定の条件を持って建て替えできるとしたのが、このただし書きとなります。この高さの最高限度を超える建築物はこの住宅地区に8件あり、4階又は5階建ての共同住宅などになっています。これらは、この緩和規定で一定の条件の下、同じ高さまで建て替えが出来るものとなります。

幹線道路沿道地区については、建築物の最高高さを15メートルと現在の規制と同じとなっておりますが、建築基準法上は建築物の階段室、昇降機塔、などに類する屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においてその部分の高さが12メートルまでは当該建築物の高さには算入しないとされておりますが、その高さ12メートルを3メートルに新たに規制をかけようとするものです。

これは階段室、昇降機塔などといった屋上に必要なものであっても1層分の高さ3メートルがあれば十分であり、最高高さに含まれない屋上部分も含めて著しく突出したものは避けようというものです。

次に、壁面の位置の制限についてですが、住宅地区についてのみ定めております。隣地境界線からの建築物の外壁の面までの距離の最低限度は、敷地面積の規模と建築物の高さにより3段階に分けています。敷地面積が250平方メートル以上500平方メートル未満の場合は1メートル、敷地面積が500平方メートル以上の場合で建築物の最高高さが10メートル以下の場合は1.5メートル、建築物の最高高さが10メートルを超える場合は定められている建ぺい率が確保できない場合を除いて2.0メートルとするものです。250平方メートル未満の敷地についてはかなり間口の狭小な宅地が複数戸あるため地区計画での規制は設けないものとしております。緩和規定として建築基準法で定められている緩和の考え方を踏襲し「前項の限度に満たない距離にある建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること」もしくは「前項の限度に満たない距離にある建築物が、物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3メートル以下であり、かつ、この限度に満たない距離にある部分の床面積の合計が5平方メートル以内」であれば壁面後退の制限を緩和することとしています。第3項として5戸以上又は敷地面積が500平方メートル以上の集合住宅において、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち、一以上は窓先空地を設けるものとしております。この考え方につきましては、条例上でここに書かれていますとおりの窓先空地の考え方があります。この地区計画では、広い敷地、高い建築物ほど壁面後退距離を大きく取り、通風・採光を確保し隣地への圧迫感の軽減を図りたいと考え、これら壁面の位置の制限を設けようとするものです。

続きまして、緑化率の最低限度についてですが、近隣商業地区以外の2地区で同じ内容の規制を定めております。敷地面積が130平方メートル以上500平方メートル未満の場合は緑化率を10%以上とするものです。「芦屋市住みよいまちづくり条例」で特定建築物については20%の緑化率の最低限度を設けておりますが、特定建築物とならない戸建てであっても緑化を図っていただきたいとするものです。小規模の敷地において過剰な制限とならないよう130平方メートル以上の敷地を対象とし、500平方

メートル以上の敷地は特定建築物でなくとも十分な広さがあることから既に緑化が図られていることや、また特定建築物に相当する物件も多く、そういった敷地については条例により20%の制限がかけられることから500平方メートル未満の敷地を対象としています。

次に、建築物の形態、又は色彩その他の意匠の制限についてですが、建築物の屋根及び外壁の色彩等は、周辺環境と調和したものとし、芦屋景観地区に定める大規模建築物の色彩基準を運用するとしています。また、屋外広告物ですが、住宅地区につきましては、「屋外広告物の表示面積の合計は3平方メートル以下、3枚以下とし、高さは3メートル以下とする。地色に彩度10以上の色を使用してはならない」となっております。この高さについては、県との事前協議の中でより分かりやすい表現にするために「広告物等の上端の地上からの高さ」と補足した文言とするということで昨日事前協議が整いましたので、その追記をした計画書で法定縦覧を行うこととなります。現在、兵庫県屋外広告物条例による規制があり、その条例では、この地区は第2種禁止地域になり、20平方メートルまでは自家用広告物の掲出が可能となっている地域です。もともとこの地区は店舗等が少なく、地区計画でも住宅中心のまちづくりを考えると、用途の規制で店舗等を規制することとしていますので、大きな広告物を必要とはしない地区と考えます。また、広告物の地色に彩度10以上の色を使用してはならないとしていることについてですが、屋外広告物条例によりまずと彩度10以上の色を彩度の高い色としており、第2種禁止地域になるこの地区においては、彩度の高い色の色数や地色に占める割合について一定制限が設けられております。また、幹線道路沿道地区及び近隣商業地区についても同様に「地色に彩度10以上の色を使用してはならない」としようとしております。屋外広告物条例によりまずと幹線道路沿道地区は住宅地区と同じ第2種禁止地域に、近隣商業地区は許可地域になり、ベースの規制が異なり3地区で掲出できる広告物の面積や数量等に差がありますが、いずれの地区でも彩度の高い色を地色に使用することを制限することによって、現在の街の景観が維持できるのではないかと考えております。以上が地区整備計画の説明になります。

最後に前回の都市計画審議会での説明後に条例にもとづく原案の縦覧を行いました結果を報告させていただきます。資料の23ページにあります「縦覧結果と意見書提出状況」をご覧くださいませでしょうか。本日の資料にあります計画書をもって縦覧しており、場所は都市環境部都市計画課、縦覧期間につきましては、6月16日水曜日から30日水曜日までの2週間行っております。縦覧期間中の縦覧者は9名、意見書はございませんでした。参考までにホームページへのアクセス数でございますけれども、255件というアクセスがあったということでございます。以上で説明を終わらせていただきます。

○近藤会長 はい、ありがとうございました。では、本件につきましてご質問ご意見等ありましたをお願いします。

○内田委員 2点ほどありますけれども。一つ目は、また、他の地区と横並びで見たときにという観点で、地区の名称についてちょっと違和感があるというか特に今回は先ほどの月若町を見たときに今回のこっちの地区というのが地区の特性を現しているかの

ように見えて、実は、用途地域の区分名称を一部引っ張っている。近隣商業地区というのは用途地域が近隣商業のところ、月若町のときには駅前地区とかいうような、もっと本当の駅前でしたけれども、名称となっている。それに対してこちらは幹線道路沿道になっていますけれども、幹線道路沿道じゃない。必ずしも沿道じゃないところまで入っている。ここは地域性のほうを見ると、2種中高ですか、というようになっている。なんか法則があってないような感じがするのです。今更なんですが。これが、また、他のところにいったときに、似たようなことを違うことで表していることとか、逆に違うことが似たような言葉で表しているようなこととかになってくると。

また、それぞれの地区ごとの特性では合うといいながら、やはり、市全体のことを考えていくときにもめるのではないかないうのがまず1点目です。もう一つは、この地区だけでは無いのですけれども、用途の制限に関して葬儀場というのを制限したいという気持ちは非常によくわかる。住民さんもそうだろうと思いますけれども。じゃあ、これから先どうなっていくのだろうか、いったいどこで葬儀をあげるということになっていくのだろうかというのが気になるところです。積極的にどのエリアというというのはなかなか無いのかなと思いますけれども。どのような葬儀のあり方、都市としてやっぱり不可欠な施設ではあると思いますので、どう考えられているのかなという部分をお聞かせいただきたいと思います。

○東まちづくり担当課長 名称ですけれども、地区の役員の方のセンスといいますか趣味といいたいでしょうか、そういう部分も勘案して決めている部分もありますけれども。月若町の部分については、駅前という表現をさせていただいております。近商、芦屋で商業地域は、JRの駅の北と南だけなのですね。今回、大原町の地区計画は再開発事業を行っている商業地域、再開発を行っていないところもございしますが、商業地域は決める内容が無いという部分がありますので、当初はとりあえず全体でやろうという話だったのですけれども、突き詰めるといらないでしょうねと。

○内田委員 ただまあ、この辺、近商というよりはやっぱりどう見ても芦屋市内で一番大きな駅前地区の周辺のような気がするのですよね。

○東まちづくり担当課長 再開発事業の本当の駅前を除いた部分みたいなエリアになっていますので、駅前地区というのはちょっと口はばったいかなという遠慮がある部分があったと思います。それと他の地区については、沿道については山手幹線沿道地区という表現をしておりますけれども。委員おっしゃいましたように宮川の1中高の部分を含め、あるいは山手幹線の南の近商との間の部分も用途地域として2中高でございしますので、2中高地区というのもやばったいので幹線道路沿道地区というようにさせていただいています。

○内田委員 その辺でちょっと気になってくるのが、幹線道路沿道というのであれば沿道のある程度、高層利用とかあるいはアクセス性を考えたようなことで別のルールを入れましょうやというのが基本的な考え方と思うのですけれども。25メートルとか30メートルでいってますよというふうに理解して、ここで見てみると、なんでこの南の方がこんだけ広いのかなというのはちょっと違和感があると思うのですけれども。

○東まちづくり担当課長 もともとが、用途地域がそうですから。

- 内田委員 いや、そうなんです。だからその用途地域の話と地区計画の話となんかこの辺が言い方が悪いですけどごちゃごちゃという印象があると思うのですけれども。
- 東まちづくり担当課長 私が言っていないので信ぴょう性はどうかわかりませんが、本来でしたら山手幹線がもしできましたら、沿道の土地利用は活発になる可能性はありますので、一般的には緩くなるというのが都市計画上の傾向としてあるのでしょうけれど。まあ、住宅地区を通そうというので市の方針とすればそういうことであっても沿道の用途地域を緩めることはしませんという大きな方針があります。
- ただ、再開発であるとか山手幹線をやる中で地元の方に一つの都市計画上の常識的な方向性とすれば山手幹線が通ると山手幹線以南の今回の再開発の沿道で東側に伸びている近商との間については、この狭い部分を別の用途というのはおかしいから、近商になるかもというような一般的な表現を言った時期があったようです。そういったことも含めてここの部分については用途地域を2中高にしておるということになるのですけれども、そういう意味で言うと地区の名前が適切でない部分があるのかもしれないけれども。山手幹線が通った以降の部分のことも含めましてここの土地利用というのはわりと緩やかに動くという部分がございますので、同じような取り扱いになっているということがございます。
- 内田委員 その考え方は、確認できております。今回の件については今更名前を変えるというのは、もうプロセスは進んでいっていますから当然できないことだと思います。今後、似たような例があればちょっとご配慮いただければと思います。
- 東まちづくり担当課長 それと、二つ目の葬儀場の件ですけれども。これは、芦屋が最初ではないのですけれども。いわゆる嫌悪施設でございまして、他市がそれを排除したいというなかで、例えば葬儀を主たるというような表現であるとか、というようなことをどうするのかという部分と、おっしゃるようにそうしたら全市地区計画をやったら芦屋に葬儀場が全部建たなくなるのか、それで市としていいのですか、というようなことの中で一定許容する部分を持っておかないとおかしいでしょという部分の整理の中で、一つの要因として車の行き来の中で、狭い道にそういう車がいっぱい入ってくるのは良くないでしょということから幹線道路に面する部分についてはそもそもできないところはありますけれども、できるところでもそこは葬儀場を規制することはやめておきましょう。具体的にいうと芦屋では国道2号と43号については、できる部分についても地区計画でやらないということにはしないでおきましょうという前提の中で、若宮にしても業平にしても沿道については規制はしておりません。今回、山手幹線については、幹線道路になるのかということなんですけれども、それも県と協議するなかで、具体的にいうと西宮で山手幹線沿いにあるのです。だからどうだという話もあるのでありますけれども。地域として反対運動もあつたりとか、ここはやはり欲しくないのだという部分もある中で、現在芦屋では葬儀場は2号と43号沿いにしかございませんので、狭い市域の中でそこで許容できる部分がいろいろあるだろうというところから、山手幹線沿道についても規制するということについては問題は無いでしょうと、県との協議も踏まえて、そういった過去の反対運動も踏まえて、規制をさせていただいているということで、市内では2号と43号は規制はかけないというこ

とで整理をさせていただいております。

○内田委員 はい、ありがとうございました。

○近藤会長 そのほかございませんでしょうか。

○近藤委員 先ほどもそうなんですけど、住民の方の賛同率があるみたいなんですけど何パーセント以上の賛同を得たら地区計画の決定を行えるとかいうのはあるのですか。

○東まちづくり担当課長 いろいろ一番質問の多い問題なんですけど、賛同率というのはございません。一般的に8割みたいな話の一つの目安みたいなところで数値として動いている部分もございませうけれども。まず一つに、どういう規制を決めるのだということがベースにあります。だから、たいした規制が無いということでしたら、あるいは私権の制限にもほとんどかかわらないのだというようなことであればそんなに賛同率はいらんと思います。先ほどの月若町の10メートルの規制をかけると容積率が使い切れないところが出てくるということについては、100%でないといひますし、視点は変わるかもしれませんが、都市計画の提案制度というのができておりますので、それについては土地の面積、あるいは権利者の数といたしまして3分の2以上の意見が集約されると提案できると。それで決まるということではございませうけど、提案できるという制度がありますので、その数字というのは、それがあつたらできるということでは無しに、それが無いとだめでしょうというようなことでは3分の2という形の数字は使わせていただいております。考え方としたらそういうことです。

○近藤委員 そのなかで、反対意見とか違う意見を言われた方に対してもある程度の対応はされてるのですよね。それが緩和措置という形で、それが、地域によつてもその緩和措置が個々に違うのですか。

○東まちづくり担当課長 違つてきております。やはり、目指す方向が基本的にありまして、そのための規制はどうあるべきかという中で緩和措置というのは基本的には無いにこしたことは無いというかわかりやすいですから。緩和措置の無い中で進める中で、どうしても反対意見があると数値そのものを変える場合もありますし、それを変えるとその原案に賛同していただいた方を逆に反対のことになってしまうことについては緩和措置で折り合いをつけるといいましようか、反対の方に対しても一定の救済になつて、目指そうとするまちに対してもそれがきちんとできるようなルールづくりということで緩和措置を設けますので、その辺はそもそもやりたいということの原案に反対の方がいらつしゃなければ緩和措置なしでやっている場合も現にありますし、そういうことになるということではございませう。

○近藤委員 その緩和措置に対して他の住民の方から反対がきたらそれは無くなるのですか、それともそのままいけるのですか。

○東まちづくり担当課長 地区計画をつくるということに対して、こういう地区計画ではもう要らないというような極論になるのであればできなくなりますけれども。とは言つてもこういう地区計画があることによつて今あるまちなみが一定保存できるというようなことであればできるだけ、若干緩くても地区計画を作つておくということのほうか今のまちを守るためには良いということがありますので、強い規制を希望されている住民さんもいらつしゃいます。住宅地の方につきましてはね。それと、かたや沿

道や沿道近辺のかたの土地利用をより図りたい、少なくとも現行法で十分ではないですか、規制は、というかたの折り合いをつけないと地区計画そのものが成立いたしませんので、その中での両者への説得、基本的にはたくさんの方がこういう規制を求めていますよという前提を持って、規制なんか要らないという方については、こういう形で緩和させていただくのでご理解いただきたい。それで結果ですね。建ぺい、容積までを規制する私権の制限、過度の私権の制限になっていないということでしたら、総意になるような努力をする中で、どうしても平行線という場合もでてきますので、それが先ほど言っている100%無いとだめという強い姿勢でしたら別ですけれども、そうでない場合は、一定の努力の中でこれ以上時間をかけて話し合いされても平行線のままだなということであれば、そういう状況であることを明記した形で住民さんから市のほうに要請書が出てくる、その中で市が判断するということになります。

○近藤会長 はい、よろしいでしょうか。

○尾崎委員 傾向として教えて欲しいのですけれども、当日配布資料で山手幹線沿いの比較表があるのですが、この中で建物の用途というところで、既に決定している松ノ内町地区であるとか翠ヶ丘町地区であるとかに比べて今回、建物の用途の制限が増えていっているような傾向があるようにも見えるのですが、まだ、残り4地区でそれぞれ検討中ということですが、全体として、いろんな情報が入ってきて、そのようなものもあったのかということでもどンドン膨れていってというような傾向はあるのですか。

○東まちづくり担当課長 そもそもベースになる用途地域がどうなのかということで、そもそも建てられない部分と建てれる部分とかの内容が違ってきますので、翠ヶ丘町というのは全地区1中高ですから、もともと建てられないという部分が多ございます。現在としてもそんなにだめだというようなことの意識も無いですし、実際無いというところからあまり用途制限しない部分もございます。商業系が出た場合につきましては、そういったもろもろの規制しなければいけない部分もありますし、市内全域で通称ラブパチ条例というラブホテルとパチンコ屋ができない条例があります、それで現にございませんで有効なんですけれどもやはり、都市計画の法律でもやりたいというところやっているとありますし、別にこのエリアについてはそんな心配も無いでしょうということでしたら用途上できてもわざわざそこまでしなくていいのではないのですかということもありますし、市民の方がやはり危惧されている内容についてやはり規制したいのだということですね。先ほどの銭湯の部分についても芦屋の駅前の土地の高いところではなかなかできないのだとは思いますが。やはりいろんな情報の中で大変困っているという情報があった場合に、やはりひよっとしてということがありますからそういったことについてはできてからあの時やっておけばということにならないよということややはり地元の方の意向といいますかそういう部分での用途制限は当然でできますので並べてみると何でこっちはあってこっちは無いのやという部分もありますけれども。行政とすればここはこうやってますよという情報提示はいたしますけれども、いやいやこのようなことうちはいいですわということであれば、やらないと並びとしておかしいというようなことまでは指導はしておりませんの

で、並べるとちょっと違うねという部分もいたしかたないことだと思います。

○近藤会長 そのほか、よろしいでしょうか。

○内田委員 もう一点だけすみません。用途に関する既存不適格のところなんですけれども。決定告示の際、現に存するものについてはこの限りではないというところですけども、先ほどご説明いただいたときに建替えることは可能であるということをおっしゃっていたので、今ある用途のまま建て替えは無制限可能ということですか。

○東まちづくり担当課長 わりと地区計画の中で既存不適格の表現をする場合にこういう書き方を他市でも使っておりまして、表現として若干言葉足らずのところは無いことは無いのですけれども。そもそもの建築基準法の中で例えば用途変更がされたときの既存不適格の用途の取り扱いとしてこういう取り扱いがあるのです。前にも説明いたしましたけれども、いわゆる生存権にかかわることになる可能性がありますので、商売をやっているのに商売ができないような用途変更になった場合にあなたは商売をやったらだめですよ。当然、現在やっている建物は良いにしても次建て替えるときにだめですよというその人はそうしたら生業をどうするのですかということになりますので、厳密に言うと2割までの増築と改築、基準法で言うと改築といいますのは同用途、同構造、同規模、規模については2割まで増築がOKですから、そういうものを改築という、いわゆるリフォームでは無くて、新たに建てるということで同じ用途で木造なら木造、RCならRC、同構造と同規模ということであれば全部やり直してもそれは改築ですからそもそも建築基準法で認められているのですね。先ほど言いました生存権に関することですから地区計画で規制するときに、そうしたら私のところはもうできないのですかという問い合わせが一番多いのですので、地区計画の中でも、そうじゃないのですよということを書かなくてもいいのですけど書かしていただいているというところで、改築、あるいは2割までの増築という表現はしておりませんが、それも含めた形でこういう表現に、わりと一般的にされております。ということで芦屋の地区計画は、全地区建築条例を決めておりますので条例ができましたら確認のときにこの部分については移行しますのでその中で厳正的確に運用されるということでございます。

○内田委員 今ある用途をとにかく排除するものではないということですね。

○東まちづくり担当課長 そういうことです。

○近藤会長 はい、そのほかいかがでしょうか。どうぞ。

○森委員 初めてなので、この都市計画の流れを理解するのに時間がかかったのですけれども、今回のこれでちょっとお尋ねしたいところは、17ページの計画の中にもありますように、今用途の問題で地域の方がこのようなまちづくりをしていきたいのだということ地区計画も作りながらやっているわけですよ。用途の制限のところ、これらを進めていく中で現に存するものについてはこの限りではないというようなことが書かれているわけです。今回住民の方々からいろんな要望が出ている中で、まちづくり全体としてこのような風な思いを持ってしているが、こういう計画を持って進めていく中で今現実的に起こっている問題がありますよね。そういうのでは住民の要望どおりに進んでいくのだというような担保といいますか、そういったものがどうい

うふうになっていくのかなという部分を知りたいわけなんです。具体的に申しますと住民の方からの要望が出ている中で、この近隣商業地区の中の部分で要望があるわけですけれども、実際の計画が進められて今、こうやって話している中でもいろんな動きがあると、実際に要望がどこまで計画が進んでいって住民の思いのとおりに着々と進んでいくのかなという担保といいますか、どう表現していいかわからないのですけれども、その辺をちょっと教えていただきたいのですけれども。

○東まちづくり担当課長 地区計画の要請書という形で地元案が決まると市に要請書が来ます。そこから先が都市計画決定に向けての市の作業になるのですけれども。芦屋市におきましては、事前説明と事前審と本審という形の都市計画審議会を3回開きます。縦覧につきましては条例縦覧という地区計画を決めるときの条例を芦屋市では定めておりますので、その中で都市計画法で定めております縦覧と都市計画審議会をもう一度しなさいというふうに決めておりますから、条例上の縦覧と都市計画法上の縦覧で2回各々15日の間をやって、その間に意見書の提出ができるというようにしております。他のところでは公聴会を開くというような条例を定めている場合もありますけれども、芦屋については条例の縦覧と都計審を開くということでございます。それを踏まえまして今回の月若町のように都市計画審議会で答申をいただきますと、県の同意を得て告示の決裁をやって、告示日から都市計画法上の有効性を持ちます。ただ、地区計画というのはあくまでも現行法の上乗せになりますので法律ではありませんけれどもその運用に至りましては指導勧告という緩やかな法の運用になります。ということもありますので条例を設けることによって確認申請とリンクさせて建築基準法上の運用にすることということから芦屋の地区計画につきましては建築条例を定めまして確認とリンクさせるようにしております。全部が全部できるわけではありませんが確認の中で決めることについては建築条例にしております。ということで、都市計画決定してから当然条例の手続きに入りますのでおおむね半年後に、議会にも提出されていると思いますけれども地区計画の建築条例を定めていただきますと、そこから先は建築基準法の中での運用になりますから、指導勧告よりもより厳しい形での運用になるということで担保性が高まるということになりますので芦屋においては条例化されてから本格的な規制になるというように理解していただいたら結構かと思います。

○近藤会長 よろしいでしょうか。そのほかいかがでしょうか。

それでは、特に無いようですので、この議題についてはこれで終わりたいと思います。ということで予定しておりました議題2件はこれで終了でございます。3のその他として事務局からございますか。

○事務局（林） それでは事務局のほうから、芦屋市の都市計画マスタープランの見直しについて担当の吉泉のほうから説明させていただきます。

○吉泉都市計画課係員 その他の議題ということで、都市計画マスタープランの見直しについて説明させていただきます。都市計画課の吉泉です。よろしくお願いたします。座って説明させていただきます。

みなさんのお手元に当日配布資料といたしまして、都市計画マスタープランの見直しについてというA4縦長の資料と、都市計画マスタープランの冊子、それと都市計画

マスタープランのあらましと書かれたリーフレット，その中に都市計画マスタープランの構成と書かれたA4縦長の資料を用意させていただいています。よろしいでしょうか。

芦屋市都市計画マスタープランでは，今まで以上に芦屋の個性を感じられるようにまちづくりのテーマである「美，快，悠のまち 芦屋」に願いをこめて，芦屋の優れた自然環境や景観を守り育て，国際文化住宅都市にふさわしい土地利用や，すべての人に優しいユニバーサルデザインのまちづくりを推進することを方針にしています。また，市民，事業者及び行政が手を携えてパートナーシップを築き，その力でまちが息づき成長するような方針も示しており，平成17年3月に策定いたしました。今回の都市計画マスタープランの見直しは，計画が策定されてから5年が経過したことから，社会情勢の変化への対応を図るとともに，上位計画となる第4次総合計画との整合を図るため，経年修正等を見直しを行います。具体的な作業としてはこれからとなりますが，まずは，現行の都市計画マスタープランの進捗状況を把握するために，明日，関係課に対して，現行計画の意見集約を行うための説明会を開催いたします。今後の予定といたしましては，まずは，関係課の進捗状況を把握し，現行計画の総括を行います。その後，第4次総合計画策定過程での市民会議や職員会議などの意見も踏まえ，素案を作成していく流れで考えています。この都市計画審議会でも順次状況を説明させていただき，計画に対するご意見をいただきたいと考えていますので，ご協力をよろしくお願いいたします。説明は以上です。

○近藤会長 はい，今のご説明に関しまして，何かご質問等ございましたらお願いします。よろしいでしょうか。それでは，質問が無いようですのでこの件はこれで終わりたいと思います。

以上で予定していました議事は終わりました。この際各委員の皆様からもし何かご提案なり，ご発言なりありましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。それではこれで，議事を終了したいと思います。それでは事務局お願いします。

○事務局（林） 次回につきましては，10月中旬ぐらいに開催したいと考えておりますので，どうぞよろしくお願いいたします。

— 閉 会 —