

平成22年度 都市計画審議会

|       |   |
|-------|---|
| 日 時   | 平成22年12月21日(火) 10:00~12:15  |
| 会 場   | 北館4階 教育委員会室   |
| 出席者   | <p>会 長 近藤勝直<br/>         委 員 内田 敬, 小浦久子, 羽尾良三, 大久保規子, 近藤誠人<br/>         いたうまい, 田原俊彦, 中島かおり, 森しずか, 尾崎幸忠<br/>         中野雅弘</p> <p>事 務 局 岡本副市長, 戸島技監, 砂田都市計画担当部長<br/>         林都市計画課長, 森本開発指導担当課長,<br/>         東まちづくり担当課長, 下岡公園緑地課長<br/>         野々上都市計画課課長補佐, 鹿嶋都市計画課主査<br/>         三柴公園緑地課主査, 吉泉都市計画課係員, 柴田都市計画課係員</p> |
| 会議の公表 | <p><input checked="" type="checkbox"/> 公 開                      <input type="checkbox"/> 非公開                      <input type="checkbox"/> 部分公開</p> <p>&lt;非公開・部分公開とした場合の理由&gt;</p>   |
| 傍聴者数  | 1 人   |

内容

1 議事

(1) 委員出席状況報告・会議の成立報告

(2) 署名委員の指名

(3) 議 題

1) 諮問事項

① 諮問第64号

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)緑地の変更(芦屋市決定)  
 (10号 海洋緑道の決定)について

2) 説明事項

ア 法縦覧前

② 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)  
 都市計画船戸町地区地区計画の決定について

イ 条例縦覧前

③ 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定(芦屋市決定)  
 都市計画三条南町地区地区計画の決定について

3) その他

④ 芦屋市都市計画マスタープラン見直しの概要について

2 審議

○事務局(林) 皆さんおはようございます。本日出席予定の田中委員が遅れておられるようですが、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

ます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、会議に先立ちましてお手元の資料の確認をよろしく願いします。

まず、A4一枚ものがございますが、会議次第がございます。それから、海洋緑道の縦覧結果、当日資料ということで右肩に書いてございますA4一枚ものがございます。それから、海洋緑道の諮問書の写し、これもA4一枚ものがございます。それから、都市計画マスタープラン見直しの概要についてということで、A4の2枚ものをホッチキス止めでございます。それと皆さんのお手元に青いファイルを置いております。前回会長のほうから、都市計画審議会に関する法律或いは条例の冊子を準備しておいていただければということございましたので、用意をさせていただきます。資料は以上でございますが揃っておりますでしょうか。それでは本日初めてのご出席となります、市民委員の中野委員から、恐れ入りますが簡単に自己紹介よろしく願いいたします。

○中野委員 市民委員の中野でございます。今日初めてということで、申し訳なく思っております。私は芦屋の市内、浜芦屋町に住んでおりまして、ここから2～3分のところですが、住んで20年になるのですが、いつかこういう機会を捉えて、地元のために貢献したいと思っております、芦屋市の広報を見て応募いたしました。実は本業は大学で教諭をしております、大阪府内にあるのですけれども、そこでまちづくりとかバリアフリーをやっておりますので、是非こういう審議会で芦屋市のために取り組んで行きたいと思っておりますので、なにとぞよろしく願いします。

○事務局（林） 中野委員どうもありがとうございました。それでは近藤会長にご挨拶と引き続き会の進行をお願いいたします。よろしく願いいたします。

○近藤会長 皆さんおはようございます。本日も朝からお集まりいただきありがとうございます。今日は市民委員の中野さんもお参加いただき、芦屋市のためにと強いお言葉でしっかりやって行きたいと思っております。それでは会議の公開についての取り扱いでございますけれども、本市の情報公開条例第19条で、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、原則公開となっております。この一定条件とは、同条例第19条の第1号では、非公開が含まれている事項について審議、審査、調査等を行う会議を開催するとき、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じる場合に規定されております。本日の議題につきましては、特に非公開にするものはございませんので、公開ということにしたいと思っております。ご異議はございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○近藤会長 ありがとうございます。それでは、公開ということにさせていただきます。

本日、傍聴者はおられますか。

○事務局（林）傍聴希望者は1名でございます。

（傍聴人入室）

- 事務局（林）傍聴者入室終わりました。
- 近藤会長 それでは、これより議事に入りたいと思います。まず初めに、事務局から本日の会議の成立についてご報告ください。
- 事務局（林）本日の出席状況でございますが、委員14名中、今のところ11名ということで、過半数に達成しておりますので、会議のほうは成立しております。以上でございます。
- 近藤会長 次に、本日の会議録の署名委員でございますが、田中委員ご欠席ですがどういたしましょう。
- 事務局（林）そうしましたら、申し訳ありませんが、羽尾委員よろしいですか。
- 羽尾委員 はい、結構です。
- 近藤会長 それでは、羽尾委員と森委員のお二方をお願いしたいと思います。よろしくどうぞ。次の議事（3）の議題に進ませていただきます。本日の議題は議事次第に記載されておりますとおり、諮問事項1件、説明事項2件、その他1件ということでございます。それでは、諮問第64号阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）緑地の変更（芦屋市決定）第10号海洋緑道の決定について事務局から説明をお願いします。
- 林都市計画課長 都市計画課の林でございます。座って説明をさせていただきます。緑道の都市計画決定につきましては、前回の審議会で小浦委員のほうから、地区計画と緑道の実施計画からの観点で、計画論的な説明をするべきとのご指摘をいただいておりますので、都市計画課のほうから説明をさせていただきます。まず、緑道の位置付けでございますが、都市計画マスタープランで、南芦屋浜地域の将来像として、環境面においては、水と緑のネットワーク軸の発生拠点として、「潤いある、緑溢れるまちづくりを進める」としてあります。その中で、今回説明をさせていただいている海洋緑道は水と緑のネットワークに位置付けており「緑道等として緑豊かな歩行空間を整備する」としてあります。また、地区計画では敷地内の緑化基準は設けていませんが、建築物等の整備方針で「低層住宅地区等の住宅地区においては、敷地内緑化等に配慮して整備を行うこと」としてあります。また、地区施設の整備の方針では「公園、緑地、緑道や主要施設を結び、歩車分離による安全で快適な歩行者ネットワークの確保を図る」としてあります。前回の審議会で説明をさせていただきました、緑のモールにつきましては民間の敷地内を緑地として整備されておりますが、歩行者ネットワークとなる緑道としての機能はありませんので、歩行者空間の確保という観点から都市施設として市が事業主体となり整備を行うものでございます。事前配布させていただいております、審議会資料のほうをご覧ください。インデックス①の9ページでございます。この9ページは都市計画マスタープランの地域別構想の南芦屋浜地域、まちづくり方針図の写しでございます。この中で中央部分、南北に茶色い破線があると思いますが、凡例の右下に書いてありますように、この茶色の破線部分につきましては、水と緑豊かな歩行者空間の形成ということで位置付けております。現状がどうなっているかということをお知らせしたものが、一枚めくっていただきまして、11ページでございます。

この11ページ、写真をずらっと並べているのですが、ご覧の図面の青色破線部分がこの写真の撮影ルートでございます。歩行者動線でもございます。北側の①番あゆみ橋のところからでございますが、①番の南側の南緑地まで、一定の歩行者空間が確保されている状況でございます。北のあゆみ橋の②番に陽光公園という街区公園がございます。陽光公園からずっと南の方、市営住宅と県営住宅の間、③番のところがございます。この敷地の間につきましては市で認定された道路がございます。基本的には車の入れない歩行者と自転車の道路という位置付けでございます。今回整備する海洋緑道の赤色部分でございますが、これを利用することにより、⑦番の親水緑地でございますけれども、遊歩道まで都市施設の間を安全に通行できる動線が確保される。という計画となっております。なお、小浦委員ご指摘の通り、緑道はネットワークとして線で位置付けるべきものと考えておりますが、陽光公園から海洋緑道を経由して親水緑地への歩行者動線の確保のため、今後既存の道路を緑道として都市計画で位置付けることにつきましては、県とも協議をしながら検討して行きたいというように考えております。説明は以上です。よろしく申し上げます。なお、今日お配りしております縦覧結果につきましては、公園緑地課長のほうから説明をさせていただきます。よろしく申し上げます。

○**下岡公園緑地課長** 公園緑地課の下岡と申します、よろしくお願ひいたします。それでは、計画書についてご説明させていただきます。緑地の変更ですけれども、資料インデックス①の4ページをお開きください。今回追加する緑地は海洋緑道でございます。位置につきましては芦屋市海陽町と南浜町、両町にまたがっております。面積は約0.21ヘクタール、2,100平方メートルでございます。緑道の内容は植栽と園路でございます。理由につきましては5ページ、前回と若干表現を変えさせていただいておりますけれども、読み上げさせていただきます。南芦屋浜地域では「芦屋市都市計画マスタープラン」に基づき、潤いある緑あふれるまちづくりを進めている。その中において、海洋緑道は水と緑のネットワークに位置づけられ、水と緑豊かな歩行者空間が形成されるよう計画されている。以上のことにより、海洋緑道を都市計画決定するものである。そして、次のページ、6ページが総括図で位置を説明したものであります。南芦屋浜地区は、昭和46年から住宅・レクリエーション・公園用地として埋め立て造成が始まりまして、平成9年に全区域125ヘクタールの工事が完了しております。北部地域におきましては、復興住宅が建設されまして、現在約1000戸の家庭が入居されております。その後平成20年度に総戸数200戸の分譲マンションが建設されております。南部の住宅地域におきましては、平成15年から21年度までに約590戸の戸建て住宅が分譲されております。今後も、年50から100戸程度の分譲が予定されております。そして、次のページ、7ページですが、拡大したものがございますけれども、北側に陽光海洋線から始まりまして、南に向かって海洋4号線を跨ぎまして、親水緑地に至るまでの緑地の計画であります。この計画地の両サイドにはスーパー、ホームセンター、そして、今建設中の文化交流施設がございます。次のページ、8ページをご覧ください。8ページの図面は整備計画図であります。最終的に固まったものではありませんが、緑道の幅員は10メートルでございます。そのた

めに中央に園路，両サイドに植栽を配しております。と言いますのも，緑比率が定められておりまして，緑の政策大綱で70%と定められておりますので，基本的に10メートルの幅員とし3メートルが園路，残り7メートルを緑地とする必要があることから，隣接する両サイドとの緩衝をするということで，両サイドに植栽，真ん中に園路という配置にしております。概要説明は以上でございます。それから，縦覧結果と意見書の提出状況ということで，お手元に資料を配らせていただいておりますけれども，縦覧期間が12月2日から12月16日まで2週間，都市計画課で縦覧をしました。縦覧者数，意見，何れもございませんでした。以上です。

○近藤会長 はい，ありがとうございます。それでは，本件につきましてご質問，ご意見等ありましたらお願いいたします。

○内田委員 ひとつ確認をさせていただきたいのですが，9ページのまちづくり方針図，これはいつの段階からこういった様な形になっていたのですかね。その経緯と，同じ図で緑地関係のネットワーク，今回の案件と直接関係のあるもので，公園施設との位置関係はどうなっているか，南浜公園とか，これは概念図でしょうか。

○林都市計画課長 資料の11ページをご覧くださいませでしょうか。先ほど説明をさせていただきました陽光公園が②番のところ，位置はあゆみ橋を渡ったところの街区公園でございます。それから，先ほど⑦番と言いましたのが親水緑地，これも都市計画施設として都市計画で決定されております。⑬番，これが南浜公園，街区公園でございます。この動線ですけれども，北側から歩いて来まして，海洋緑道を経由して親水緑地の中を園路を歩道として歩いていただく，遊歩道として歩いていただきまして，そのまま南の方へ⑧から⑬番の方へ。これは歩道といいますか，フットパスとして整備されておりますので，歩行者空間としての整備が出来ておるといように考えております。それから，⑩番のところは涼風西公園，これも街区公園でございます。⑩番⑪番につきましては写真にございますカラーのタイルを貼っております，これもフットパスという位置付けで南緑地の方まで整備されておるといような状況でございますので，9ページに書いております歩行者空間の形成という意味では，ほぼこの線に近い形で整備はされておるといふふうに考えております。

○内田委員 そうなりますと，9ページで想定されていたよりも今ご説明された⑧⑬⑫というのが西側に膨らんだ様な形になって行ったという理解でよろしい訳ですか。

○林都市計画課長 はい。

○内田委員 それで南北のところにクロスしているものは，これからまた追って整備されていくわけですか。9ページの図で涼風町のところで，東西に通っている所のことですが。

○林都市計画課長 実は今日，その他のところでマスタープランの見直しというところでまた説明をさせていただきますが，この涼風町の南側の東西に走る点線につきましては，現在低層住宅地として，一部西側の部分で販売しているのですけれども，実際のところは歩行者のフットパスという計画は無くなっておりますので，この東西方向につきましては修正を加えないといけなかなというふうに考えております。

○内田委員 最初に言った，この方針図というのはかなり以前のものですか。

○林都市計画課長 平成17年に策定したものです。

○森委員 この戸建ての方ですね、親水公園側の方の住民の声をこれから聴く機会があるかどうかをお尋ねしたいのですが、このあたりは自治会も出来上がりつつあって、或いはもう少し西の方になりますけれども、どんどんまちの声を集める組織が出来て行って、自分たちのまちをこういうふうにして行きたいという機運が盛り上がっているというところだと思っております。それで今回縦覧が無かったですけれども、こういう緑道が出来て自分たちの親水公園以南に住む方々も、色んな思いがあるかというふうに思うのですが、一つお聞きしたいのは、今後こういう計画に当たって、地元の方と全体のまちづくりを決めて行くであろう固まる時に意見を交換し合ったりという様な機会があるのかとか、そこをお聞かせいただきたい。

○林都市計画課長 公園整備というとかではなくて、まちづくりという意味では都市計画の方で今マスタープランの見直しをするということでございますので、最終的にはパブコメで市民意見を聞く場を持つというふうに考えております。

○森委員 それでしたら、その機会があるということでしたら良いかなというふうに思うのですが、それも含めまして、やはり大きなつなぐ道になって行きますので、その辺の役割もよくお話もいただいて、地域の方が、やっぱり自分たちのまちづくりをこうして行きたい。という思いをまともに膨らんで作っていくようなことも進められたらなと希望します。もう一つは、私はこのあゆみ橋よりもうちょっと北のシーサイドに住んでいるのですけれども、まちが5年、10年、20年、30年経ったときに、どんな風なまちになっていくのか想像がつかないところがあるのですが、木が大きくなっていったり、人が住んでいるまちが変化していくふう思うのですね、この写真を見ますと。前回は指摘をさせていただいたのですが、新しいまちに植える植栽も含めて歩行者に優しい歩道であって欲しいなと思うのです。これから植える木も植栽を考えられると思うのですが、やはり本当に公園のように、或いは憩えるように、あとは環境の面でも、ここが30年経てば日影になりますけれども、それまでは中々照返しが強かったり、海風が強い場所なろうかというように思いますので、その辺を配慮された緑道であって欲しいなと思いますが、何かその辺でこういうポイントで今何かされるとかあれば教えていただきたいですし、そういうことが考えられる場がまた持たれるということであればそれでも結構ですので、教えていただければと思います。

○下岡公園緑地課長 今回計画された緑道、約10メートルの幅員の中で、芦屋浜でいいますと、中央緑道がそれに近い形かと思っております。あそこは完成してかなり年数が経っておりますけれども、やはり当時出来た時と今の状況とかなり変わっております、と言いますのは、かなり木が大きくなり過ぎまして、隣接する民家から支障になるとか日当たりが悪いとか、色々ご要望を聞いたりしますので、今回も中央に園路、両サイドに植栽ということで、今のところ隣家かどうか分からないところがあるのですけれども、その辺の配慮は考えております。それと芦屋の中央緑道などは木が大きくなり過ぎまして、照明灯が木の成長によって阻害されているということがございますので、そこらについても配慮は考えております。

○内田委員 今に関連して要望だけ、似た様なこういった街区の真ん中を突っ切るよう

な形で緑道というのを整備されているのを他でもよく見ますけれども、どうしても裏側感が強くなってしまって、緑道にして整備しているのだけれども、誰も歩いていないし、沿道建物が全部裏で背中を見せているので、歩くのが怖いという様な雰囲気か漂っている例が多いのですが、今ご指摘があったみたいに、何年も経って木が大きくなってくると尚のこと、なんかうっそうとして怖いとなりがちなので、そうならない様に形状の工夫とか管理で沿道の施設とか建物なんかでも、出来るだけ顔をこちらに向けてもらう様な工夫というのを是非ともお願いをしておきたい。

○近藤会長 今のご意見、逆に治安の悪い空間を作り出しているのではないかなということだと思うのですが、現時点で何かそういう対策をお考えでしたら。

○下岡公園緑地課長 確かに両サイドが今、完成しているスーパーとホームセンターの裏側になりますので、決して明るく無いのですが、照明については出来るだけ明るいものを設置するよう考えております。

○内田委員 夜はともかくとして、昼間でも裏側で人の目が届かないとか、裏側ばかりというのは空間としてあまり好ましくない。

○下岡公園緑地課長 ただ途中からの出入りというのは出来るような場所ではございませんので、出来るだけ見通しの良いような配置で考えたいと思います。

○小浦委員 途中からの出入りが出来ないとおっしゃられましたけれども、そういう設計をするのですか。

○下岡公園緑地課長 今、現状ホームセンターとスーパーの方は完全に民有地になりますので、そこからの出入りは出来ないかと思えます。それと南側にある文化交流施設が今建設中でありましてけれども、そこも駐車場等で特に出入りをするような計画ではございません。北側の西側部分は今現在、企業庁の所有ですが、どういう計画かというのは決まっておりますので、出入りについては特に出来るような形態は考えておりません。

○小浦委員 少なくとも文化交流施設は公共用地ですから、それを今みたいな発想で考えるのは問題だと思います。少なくとも公共施設との関係においては、もう少し具体的に設計してください。それから、その東側のセンター地区との関係も調整は可能かと思えますし、確かに裏のホームセンターのところは機能上難しい面もあるかもしれませんが、緑道というのは単なる道じゃなくて、空間として考えてください。ですから8ページのこういった考え方を整理するということは今の時期必要があるのですかね。何故沿道と一緒に考えないのかということですよ。公共施設はやっぱり公共施設側から周りに対して謳いかけていくということが役割だと思いますし、そういうことは親水公園のときにも、かなりお話したと思いますし、これまで南芦屋浜のそういう緑関係の空間のネットワークにおいては常にお願いをしていることだと思うのですが、その辺は如何でしょうか。

○下岡公園緑地課長 緑道であれ公園であれ民有地からの出入り口は設けるようには計画してございませんが、治安という問題がありますので、今後研究をしてまいりたいと思います。

○近藤会長 そのほか如何でしょうか。

- 中野委員 初めてで申し訳ないですが、フットパスというお話が出たのですが、こういった全体がフットパスのネットワークになってくる訳ですが、これから先の話になるかもしれないけれども、ネットワークのイメージというか、舗装の模様とか、今ちょっと見ますと色々な舗装を使われていますので、例えば統一感とか植栽の統一性とか、そういったものを、今後課題になるのかもしれないけれども、考えていただければ、より優しい街路になるのではないかなと思いますので。
- 林都市計画課長 確かに資料で11ページの方で色んな歩道の形態ということで写真が写っております。基本的に南芦屋浜地区の景観形成のガイドラインというのがございますので、当然それに沿った形で統一感のある歩道の設えというふうに考えて行きたいと思います。企業庁の方で開発を進める中では、設えの話も当然市と協議をする場がございますので、今後そういう統一感のある、歩き易いといいますか、そういう形での歩道整備というふうに考えて行きたいと思います。
- 小浦委員 さっきの補足ですけれども、何故公共施設だから、そういうふうにしてくださいといったかといえ、少なくとも今、他ですね開発の中において、緑地の保存・確保であったりとか、そういったフットパスのネットワークであったりとか、そういうことをトータルのこのまちの使い方として組み込んで行っている訳ですよ。何故、公共施設が、公共施設こそそういうことに対して、役割を見せていくというか、考えて行くということはとても重要だから。という意味でお話したのです。よろしくをお願いします。
- 近藤会長 今デザインとか、それから空間のあり方、或いは接続の問題について、まあ審議会としてはこの区域を定めることが仕事ですけれども、色々要望が出ておりますので、今後住民との要望を聞くという話しも色々出ております、具体的な計画に入られるときにその辺配慮していただきたいと思います。その他よろしいでしょうか。
- 内田委員 そうしたら最後に質問します。今日、これは諮問事項なので、4ページの計画書に載っている、4ページの表の下に書いてある「区域は計画図表示の通り」という計画図というのは、7ページのこの図面がそれを指しているという理解でよろしいですか。
- 林都市計画課長 はい、そうです。
- 内田委員 8ページの方は、これは参考にすぎなくて、決まるのは7ページの方ですね。
- 林都市計画課長 はい。
- 近藤会長 よろしいでしょうか。それではもうご意見も無いようでございます。それではお諮りしたいと思います。本件に関しまして、諮問案どおり答申するということが、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。それでは諮問第64号につきましては、諮問案どおり答申するということが決定させていただきます。それでは、次に説明事項に入ります。1件目、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、地区計画船戸町地区地区計画の決定について事務局からお願いします。

○柴田都市計画課係員 都市計画課の柴田です。よろしくお願いいたします。それでは、船戸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をさせていただきます。

船戸町地区地区計画の決定についての資料としまして、事前に配付しております資料のインデックスの②、13ページからになります。資料にあります計画書につきましては前回の審議会で説明したものと同一となっておりますので、変更・修正箇所はございませんので、計画の内容についての説明は省かせていただきます。しかし、この後2つ目の説明事項の三条南町地区地区計画で、山手幹線沿道の地区計画の比較表というのを使い説明いたしますので、その中で本地区計画の内容にも触れさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

次に、前回の都市計画審議会での説明後に条例による縦覧を行いましたので、その結果報告をさせていただきます。資料の21ページ「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をしております。縦覧期間につきましては、11月22日、月曜日から12月6日の月曜日までの15日間、場所は都市環境部都市計画課で行っております。縦覧期間中の縦覧者は3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のアクセス数は85となっております。

今後の進め方ですが、本日の審議の後、県の事前協議が整いましたら、現在の予定では来月下旬になりますが、法に基づく縦覧を2週間行いまして、次回の都市計画審議会では本審として諮問させていただき予定でございます。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す。縦覧結果が出たのでご案内いただいたということでございます。只今の件に関しまして、ご意見ご質問などございましたらお願いいたします。

○小浦委員 ごめんなさい。前回聞かなくてはいけなかったところを聞いていなくて、これは教えて欲しいということだけなので、お願いですけれども、駅前の市街地再開発エリアを外したのは何故ですか。

○東まちづくり担当課長 再開発エリアにつきましては、管理組合がございまして、自主的な規制をやっている、商業施設、商業地域でございますので、屋外広告物についても許可地域ということでございますので、それとここのエリアに対してどれだけの規制を求めるかということに対してですね、その求める量が極端に少ないということと、権利者が多いという部分を鑑みまして、そこのエリアを入れるメリット・デメリットの中でですね、外しても問題が無い。という結論に至りましたので、当初は一定部分入っていたのですが、最終的には外させていただいた。そういう経過でございます。以上です。

○近藤会長 その他、如何でしょうか。よろしいでしょうか。それでは本件はこれで終了ということで、次に説明事項の2つ目でございます。阪神間都市計画地区計画の決定の三条南町地区でございます、地区計画の決定について事務局から説明願います。

○柴田都市計画課係員 都市計画課の柴田です。よろしくお願ひします。座らせていただきます。それでは三条南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。

事前にお配りしております、資料のインデックスの③、23ページから「三条南町地区地区計画の決定」という資料になっております。まず、全体の要旨ですけれども資料の27ページ、総括図をご覧いただきたいと思ひます。三条南町は、JR東海道本線と阪急神戸線にはさまれた芦屋市の西部にあり、神戸市に隣接した位置にあります。今回決定したい地区計画区域は、三条南町全域からJR敷地を除いた赤い破線で囲んであります7.8ヘクタールの三条南町の一部になります。

三条南町は、低層住宅を中心とした閑静な住宅地となっております。このような住宅地に幅員22メートルという、山手幹線という都市計画幹線道路が通り、今年10月に芦屋川の区間が供用開始され全線開通されました。この開通によりまして、今後その沿道ですとか、その周辺についての土地利用が、徐々にではありますけれども、更に変わっていくことが予測されます。また、芦屋市総合計画でも、市街地におきましては「地区計画という制度を活用し、地域と連携を図りながら、市民が守り育ててきたゆとりある優良な住宅都市にふさわしいまちづくりを進める」と定めております。また、都市計画マスタープランにおきましても「地区計画の導入により宅地の細分化を防止することや、現在の戸建て中心の居住環境を保全するため低層戸建て住宅に配慮した土地利用とする」ということに定めております。こういった市の方針を踏まえまして山手幹線沿道の町毎に地区計画の策定が進められてきております。

資料49ページをご覧いただけますでしょうか。後ろの方から2ページ目になりますけれども、この山手幹線沿道の地区計画決定状況を表した資料になります。平成20年以降、松ノ内町、翠ヶ丘町、月若町、大原町地区の順に地区計画が都市計画決定されておりました、先ほど説明しました船戸町地区に続きまして、三条南地区は6地区目になります。山手幹線沿道の他の2町につきましても、まちづくり協議会を立ち上げて地区計画の策定に向けた活動を行っております。これらの地元の協議会活動には、市の方針に基づきながらも、それぞれのまちにふさわしいまちづくりが行えるよう市の職員も出席し、活動を支援してきております。また、こうした活動を経まして協議会が策定した地区計画の地元案を市は市の方針に沿うものと判断して、都市計画決定の手続きを進めてきております。

それでは、三条南町まちづくり協議会が地区計画についての要請書を提出するに至った経緯、活動の経緯を説明させていただきます。資料の31ページからになります。31ページ以降に三条南町まちづくり協議会から提出された地区計画の都市計画決定手続き要請書を付けております。その中の37ページ以降に三条南町まちづくり協議会の活動経過を載せてありますが、その概要を申し上げますと、平成20年5月から自治会有志によるまちづくり協議会準備会を立ち上げまして、約1年間のまちづくり活動を経まして、平成21年4月にまちづくり協議会を設立しております。市に要請を行った今年10月までの19ヶ月間に15回の役員会を行っております。準備会の設立以降では、アンケートを2回、意見交換会を2回、まちづくりニュースを8号発行いたしまして、平成22年7月25日に総会を開催し、住民案を審議しております。

また総会後にも十分な合意形成を図るため、意見のある方等の意向確認ですとか、ニュース発行を行って来ております。

資料の40ページをご覧くださいませでしょうか。その総会での審議結果を載せてあります。結果は総数398名中、委任状が246名、出席者が21名の合計267名の賛同を得ております。率にしますと67%ということになっております。この次のページ、資料41ページ以降にアンケートなどを行った際に反対意見等、表明された方への対応について載せております。5名に対する対応結果となっております。No.1の方は当初所有地の売却ですとか、マンション建設を希望されていた方で建物の用途や高さ、壁面の位置の制限について反対の意を示されていた方です。協議会と数回の話し合いを行い、まちづくりの必要性から活動の経緯、地域の意向等についても説明を行いました。最終的にも理解を得られるということには至っておりません。次にNo.2の方ですけれども、敷地面積の最低限度について反対をされておりましたが、総会の審議を行った後に個別に説明・意向確認を行い、まちづくりルール案の主旨等について理解を得られております。次のページのNo.3とNo.4のこちらの方は協議会の幹事の方でありまして、ルール案について反対される方がいらっしゃる状態で、そういった方への対応が必要と考えることから保留ということを示されておりましたが、その後総会後の幹事会で反対等される方への意向を個別に確認することとしまして、またその報告を行っているということになっております。No.5の方はルールを設けること自体に反対され、総会の審議は棄権されていますが、その後個別に説明・意向確認を行いました。まちづくりルール案の主旨等について理解を得られております。

次に、地区計画の区域について説明をさせていただきます。資料の27ページ、先ほどの総括図と資料29ページの計画図をご覧くださいませでしょうか。先ほども説明いたしましたとおり、三条南町の全域からJR敷地を除いた区域について地区計画を定めようとするものです。また、総括図にありますように、ベースの都市計画についてですが、用途地域は第一種中高層住居専用地域で建ぺい率は60%、容積率は200%、第二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25ページになります。また、後ろの方にありますけれども、48ページにあります「山手幹線沿道の地区計画の比較表」、A3の裏面になります。合わせてご覧くださいませでしょうか。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」を定め制限を設けようとしております。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」で兼用住宅の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ居住以外の用途の床面積の合計が50平方メートル以内のものは除きます。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。芦屋市住みよいまちづくり条例におきましては、単身者用住戸としてその住戸専有床面積は25平方メートル以上30平方メートル未満とされております。これによりますと、今回の40平方メートルというのはファミリータイプとされていることになり、床面積30平方メートル以上よりも大きくなりますが、一定40平方メートルと定め

まして、現在の三条南町の住環境を維持していきたいというものでございます。これら2つの制限は比較表にありますとおり、松ノ内町地区、船戸町地区、大原町地区の住宅地区に同様の制限が掛けられております。なお、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りではないとしておりまして、現にある、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、資料の44ページにこの用途制限以外の建物の位置図を表示してあります。5件の共同住宅、店舗等があります。①、②が40平方メートル未満の集合住宅、③から⑤店舗や事務所となっております。この5件ということから、地区整備計画区域内では、ほぼすべての建築物ほとんどが用途制限を満たしている状態ということになります。

次に、建築物の敷地面積の最低限度についてですが「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まして、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おります「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。これは比較表にあります様に、他の地区におきましても同様の規制を設けておりますが、地区の状況によりまして、緩和規定の有無など違いはございます。また、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して、現に最低敷地面積を満たさない敷地につきましては、建て替え等、建築行為は可能となっております。資料の45ページにこれらの最低限度に満たない敷地の位置図を載せてあります。88敷地が最低限度に満たない敷地となっております。下の表の右下に敷地数を敷地規模ごとに集計してありますけれども、現在条例に定めております最低敷地は110平方メートルで、条件によりまして、その8割、110平方メートルの8割である88平方メートルまで緩和されるということになっております。これよりまして、この88敷地のうち少なくとも34敷地は現在条例に定められている最低敷地面積には満たない敷地となっております。現在の状況といたしましては近隣の地区に比べますと細分化が進んでいる地区にとりましては、将来に向けまして現在ある敷地が分割され更に細分化されれば、建て詰まりですとか、緑地の減少、住環境の悪化が考えられるため、これ以上の細分化を防ぎたいということでこの規制を設けようとしております。

次に、建築物の高さの最高限度についてですが、敷地面積が500平方メートル未満の場合は建築物の最高高さを10メートルとしまして、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メートルとしまして、概ね4階建てまでの建物となります。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きましては、既存または計画の高さまでは認

めることとしております。この地区は第二種高度地区でありまして、最高高さが15メートルとされているところです。地区計画によりまして、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となりますので、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の建て替えが困難になる、または、そういった建物所有者の方々の賛同が得られ難くなることから、こういった10メートル又は12メートルを超える建築物も一定の条件を持ちまして、建て替え出来るとしてものが、このただし書きでございます。これは既成市街地におきまして定めています地区計画で高さの規制を設ける際には従前より用いられてきた制度でございます。

資料43ページにこの高さを超える建築物の位置図を載せてあります。該当する建築物は5件の4階又は5階建ての共同住宅等になっております。これらは先に説明した緩和規定で一定の条件の下、同じ高さまで建て替え出来るものとなっております。この制限は比較表にありますとおり、松ノ内町地区、船戸町地区、大原町地区の住宅地区で同様の規制が設けられております。

次に、壁面の位置の制限についてですが。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を、敷地面積の規模によりまして3段階に分けております。敷地面積が130平方メートル以上250平方メートル未満の場合は0.7メートル、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は1.5メートルとするものです。そして、第2項、各号のいずれかに該当する場合は、前項は適用しないとしております。その内容としましては、(1)に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。(2)に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平方メートル以下であること。この緩和の考え方は、建築基準法・都市計画で決められておりまして、その緩和の考え方を踏襲したものとなっております。130平方メートル未満の敷地につきましては、敷地の間口が狭小である等の、宅地形状から0.7メートルの壁面後退を取ることが困難な宅地も見受けられましたことから、130平方メートル未満の敷地につきましては壁面の位置の制限を地区計画では設けないものとしております。

この地区計画では広い敷地ほど大きな建物が建つ可能性があることから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。比較表にありますように他の地区計画においても、各地区の状況により若干の違いはありますが、同様の規制を設けております。

続きまして、緑化率の最低限度についてです。敷地面積が500平方メートル以上の場合には20%以上の緑化率を設けるとするものです。「芦屋市住みよいまちづくり条例」で特定建築物につきましては緑化率の最低限度を設けておりますが、一定規模以上の敷地であれば特定建築物とならない建物の敷地であっても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。としております。現在、芦屋景観地区として大規模建築物ではない戸建てであっても屋根と外壁の色彩の基準が定められておりますが、大規模建築物はより景観に配慮するよう、戸建てよりも、使用できる色彩の範囲を狭くしております。地区計画ではその大規模建築物の色彩基準を全ての建築物に用いるようにしたいとするものです。これらの規制は比較表にありますとおり山手幹線沿道の他の地区の地区計画におきましても同じ規制を設けています。

次に、屋外広告物ですが、「屋外広告物の表示面積の合計は5平方メートル以下、枚数設置箇所が3枚以下、設置の高さは5メートル以下とする」としております。屋外広告物につきましては現在、兵庫県の条例であります屋外広告物条例による規制がありますが、その条例によりまして、この地区は第二種禁止地域になりまして、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。また、5平方メートル未満の場合は許可を受ける必要が無いとされております。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。用途の規制で店舗等を制限するとしておりますので、大きな広告物を必要とはしない地区と考えております。

資料の46ページにこの制限を超える屋外広告物の位置図を載せてあります。計画区域内における既存不適格となる建物は2件ありまして、店舗や事務所などの看板になりますが、新たに設けようとする制限内容によりまして表示面積と設置高さが制限を超えるものであります。

以上が地区整備計画の説明になりますが、最後にスケジュールについて説明させていただきたいと思っております。資料の最終のページ、51ページに日程表をつけております。本日の審議会におきまして説明しております内容で、支障がないようでありましたら、来月の市広報紙での広報等を行いまして、1月の下旬から条例に基づく縦覧を行います。また、その結果を次回の都市計画審議会で報告、事前審ということで諮る予定でございます。また、県との事前協議を行いまして、事前審の後に法に基づく縦覧を行い、その後の都市計画審議会にて本審ということで諮問を行うというスケジュールで予定しております。以上で、三条南町地区地区計画の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。三条南町地区の地区計画、この案で縦覧に掛けたいというご提案でございますが、如何でございましょうか。ご質問ご意見ありましたらお願いします。

○内田委員 まず、2つ質問があるのですが、1つ目は手続きの関係でして、今日の資料で41ページから42ページに掛けて不同意者の対応等ということですのでけれども。1番の方のナンバー1のユーザーアンケートの時に理由として土地の売却を予定で、5階建て分譲マンション計画が判明しているということで、これは、この地区計画の案でいくと5階建ては建たなくなるわけですね。何故納得されたか、それらに絡んで、3番4番の方とされるのは、反対者の意見をどうやって聞いていくのかということについて、かなり気に掛けられているというような意味もあつたみたいで

し、一番最後の5の方に対する対応のところ、総会決議とは別に大規模地主の意向確認を進めるということで、大規模地主については特別に配慮するけれども、他の反対者については、どう判断するのかすごく気になるところでして、合意に至るプロセスについて、もう少し今言ったような点を考慮しながらもう少しご説明をいただければ。

○東まちづくり担当課長 都市計画課のまちづくり担当の東です。1番の方につきましては、いわゆる言い方は悪いですけど、駆け込み的なことについて、まちづくり協議会としては、諸手をあげて、結構ですよという言い方は出来ませんが、黙認するといえますか、場所といたしましては山手幹線に面しているところでございまして。

○内田委員 結果的には駆け込みで、進んでいるのですか。

○東まちづくり担当課長 結果的には計画を断念されています。それは、色んな事情がございまして、5階建てにしたいという強い希望があったのですけれども、計画を進める中でですね、周りの方の反対等がございまして、そういう中で強行するということ、断念されたということとございまして。そういう意味でですね、地区計画の作業がそういったことになっているというようなことに思われている部分もございまして、中々このお話が出来なかった部分もあるというふうに聞いております。それと3番4番の役員のもので保留とさせていただいたことにつきましては、基本的には総会等で総意となるような手続きを踏むということに規約もなっていますので、意義を一定唱えている方がいる中で、このまま多数決でOKだということにすることについて、役員として棄権ということを選択された。その中で役員会を通じて、主張されている反対意見の方については手厚くフォローするというので、一定の期間と一定の作業を終えて要請の案がとりまとまったので、要請されたということで、手続き的な話、総意になるようなことにしたいということで、棄権というかたちになっております。5番の方についても、このルールそのものが、大きな土地をお持ちの方に対して厳しいのではないかとというようなご意見がある中でですね、そういう土地をお持ちの方について確認をすべきではないかという、1番の方を含めて、そういうことでしたので、大きな土地をお持ちの方が、必ずしもこれに反対かということは当然ございませんでしてね。自分も守るから、周りも守るといって、そういうある意味公平なルールが出来れば、それはそれでまちの良さもあるでしょうし、自分に対する被害といいたいまいしょうか、良く無い部分についても防げるというようなことを、ちゃんと理解されている方も相当数いらっしゃるのではね。必ずしも大きな土地をお持ちの方がこのルールが出来ることによって、被害といいたいまいしょうか、不利益を被るということにはなっていないことを確認できましたので、それについて最終的にこの案というようなことになったということとございまして。

○内田委員 状況は分かりました。ただ、資料の方でもう少し書きぶりをご配慮いただければと思うのですけれども、今のこともありますので、総意を求めるといって大前提で採決をやっているのだと。大規模の地主というのは、別に大規模な地主だからということではなくて、というご趣旨でしたよね。そこらのことを出していただいた方がいいですね。もう一つは他の地区を横並びにした表に基づいてですけども、4

8 ページの折込のものですが、他の地区の地区計画においても山手幹線の沿道をどう考えるかというのは色々出ていたと思うのですが、今回は別立てにしようという話は無かったのでしょうか。

○東まちづくり担当課長 たいていの場所が元々用途地域が第一種中高層住居専用地域のところに22メートルの幹線道路が通るということでございますので、元々のまち並みというのは一緒だと。駅前部分は違いますよ。その中でですね、少なくとも役員素案につきましては、同じ住環境のところであるから、今後もその住環境を守ることであれば、同じルールじゃないと駄目だと主張されている役員の方もいらっしゃいました。具体的にはですね、駅に近い部分になりますと、例えば松ノ内町であるとか、1中高であっても、近くに近隣商業があつて、駅近の部分であつて、沿道の土地利用が一定図れる状況だと。芦屋川以東につきましては、山手幹線が計画されているところと当然幅員は違いますけれども、狭い道路として、現道としてあつたと。概ねあつたということとですね。芦屋川以西については、今回の三条南も含めまして、山手幹線計画地に既存の道路が少なくとも通っていなかった。神戸に向けてそういう既存の道路が通っていなかったということも、大きく影響すると思いますけれども、その土地利用についての認識というか、現状が若干違つておりました。ですから、一定の土地利用がされておる中でですね、他の芦屋川以東については、そもそもの役員案が山手幹線が出来たことを含めて、その土地利用を含めて、一定の見識を持った役員案でないと、その沿道の方が感覚として役員案というのは何も考えていないなど。沿道の方の土地利用を何も斟酌しない役員案、役員素案となっているなどという様なことは、避けるべきではないかなという議論を重ねまして、一定の沿道の方の土地利用を許容する形での役員案という形を、比較的芦屋川以東については決めております。これは、ちゃんと地区計画をまとめるという最終作業のために、ちゃんと都市計画的なことの配慮もされているということのまちづくり協議会の姿勢を示すということで、内部でのそういう議論は当然ありましたけれども、そういう姿勢を望んでいるという部分があります。今回、芦屋川以西につきましては、月若町地区は決定しておりますけれども、当初は月若町については、芦屋川沿道では無しに、芦屋川側道沿道地区というのが、理解として正しい名前ではないかということで、当初は同じ内容にしておりました。しかしながら、沿道の方の土地の所有者が複数名、ここは沿道だと、沿道利用として住宅地とは違う取り扱いをしたいという、具体的な案もございましたので、そういう中から沿道地区をやむを得ないといひましようか、土地の所有者の意見を反映させる中で、沿道地区を設けました。ということで、続いて西芦屋町も出でくるのですけれども、西芦屋町と三条南町については、そもそもの住民の考え方として、沿道じゃないですよと、元々同じですし、そこに計画道路が通っただけであつて、ということですから、沿道地区を設けない、逆に言いますと月若町は住宅地区については、例外無く高さ制限を10メートル、3階建てしか建たないというルールにしておりますけれども、今回の西芦屋、三条南町につきましては、ベースは10メートルですけれども、敷地規模の大きい部分については12メートル、4階建てを許容するという、月若町の住宅地区より緩やかな規制で運用しようとしておりますから、沿道というこ



とを分けなくてもいいのではないかと、という判断から分けていないということになっているという意味で書いております。以上です。

○内田委員 なるほど、表の見方っていうか、たまたま2重の罫線が入っているのはその方たちの考え方を反映しているのかなということでも理解しましたけれども、最後に触れられた点に絡んでもう一つだけ。かなり個人的な好みが入ってくる話ですけども、裏の写真とかを拝見しても、この山手幹線の状況が良く出ているのが⑬番辺りだと思うんですけども、広幅員の道路があって⑬の真ん中辺りですけども、広幅員の道路があって、歩道も非常に豊かで、その沿道に低層戸建住宅があるところもあるし、中層のマンションも建っていると、敷地の細分化が進んでいるので、それをさらに細分化が進まないような配慮はするというような状況にある中で、ある程度、逆に集約化していくというか、中層の建物を建てるというような方向もあろうかと思うのです。その辺りについて質問、それは無かったのですか。

○東まちづくり担当課長 表現が悪いかもしれませんが、昔の言っている地上げ的な筆を何筆か合わせ持って集合住宅を建てる。ということについての考え方につきましては、一定4階建てまでというルールをしておりますので、既存の宅地も含めまして、それについては許容をせざるを得ないなという考え方をしております。

○内田委員 500平方メートルを超えれば、それまでは建つ訳ですね。

○東まちづくり担当課長 そういうことです。

○いとう委員 確認というか、質問ですけども、これから西芦屋町のほうの地区計画も山手幹線と住宅地を分けたという考えではなく、一緒といった考えで出されるということで、計画の内容としては三条南町とほぼ同じみたいな感じになるのかなと思うのですが、それを見ましたときに、用途制限の部分で、これを見ますと診療所だとか店舗が建てられなくなるのですよね、新たに。そうやってきますと私が心配するのは、ご近所で行ける病院だとか、デイケアセンターだとかね、そういうものがこれから需要としては増していくのかなという気がしているのですけれども、そのことはこの地域には要らないのだと。何か必要があったら駅前まで行きますよという様な、お考えを持たれて、この中で決められたのかどうかをお聞きしたい。

○東まちづくり担当課長 病院は建てられない項目には入っておりませんので、店舗・飲食店ということと、ワンルームマンション的な規模の小さいものは建てられないということになっております。デイケアセンターというのは形態によって違う部分があるのかもしれませんが、今の基準法的には事務所扱いという部分が出てくるのではないかと思いますので、事務所という部分については、現在の用途地域で建てられないということになると思います。今後変わってくる可能性もあります、形態によっては違う位置付けになるかも分かりませんが、我々としてはそういう理解をしております。

○いとう委員 44ページのところの用途制限以外の用途のある建物という部分で、③番が診療所店舗となっているのですけれども。

○柴田都市計画課係員 柴田です。③の診療所ですけども、集合のビルでして、その中でテナントとして店舗が入っている、その店舗自体が用途制限を越えるものというこ

とで、診療所が超えるという事ではありません。

○いとう委員 はい、分かりました。

○小浦委員 いいですか。今、議論になっているのとおなじ事ですけれども、やはりここで議論することは、地域の人たちがこういう要請を出して来たということですね。その中において、都市計画としてどうすべきかという議論だと思うのですよね。それは必ずしも地域の人がおっしゃる要請をすべて正しいとするのではなくて、やっぱりここでもう一回沿道というものが、芦屋の全体像を見たときに、或いは将来的なことを考えたときに、山手幹線沿道というものを、ある程度位置付ける必要があるというのであれば議論をすべきだと思うのですね。それを地域の方々にも説明をしないとイケない。これは、西宮の地区計画が山の様に出たときも同じ様な議論があって、確かに地域の皆さんは住環境という観点から、出来るだけ厳しく、という話がある一方で、何か幹線道路ということの都市計画上の意味とかですね、その市の中の骨格的なネットワーク上の意味とか、広域的な意味とか、そういうことは一定検討すべきではないかと思うのですが、その結果、例えばその芦屋川以西であれば、そういう住宅地ベースなので、沿道であったとしても住宅地で行こうというのが、都市計画として適切であれば、それはそうですし、やっぱり一応、内容はそんなに変わらないかもしれないけれども、沿道という位置付けを一応して、ほとんど基準は変わらないかもしれないけれども、位置付けはするという方向で何らかの検討は可能かということをおくということもあると思うのですね。どういうことかという、方針ですよ、方針とか、そういうところで沿道の位置付けをしておくとか、基準はほとんど変わらないくていいと思うのですけれども、何かそういう議論はやっぱりこの審議会ですべきことではないかと思うのですけれども、皆さんはその辺如何でしょうか。

○近藤会長 皆さんとは。

○小浦委員 ここの皆さん、都計審としてですね、基本的には、これ住民要請型ですか、それとも市の。

○東まちづくり担当課長 住民要請型です。

○小浦委員 要請型ですね。要請型ということは、答えなきやいけないですよ、それに対して。

○いとう委員 よろしいですか。大変恥ずかしいのですけれども、その沿道というのと、その位置付けをする、しないというのが私ちょっと明確では無いので、その辺のご説明をいただいたほうがありがたいと思います。

○小浦委員 広域幹線のネットワークの中の沿道といったときに、一定土地利用を先ほどいとう委員が言われたように、車のアクセスが出来るようなもの。診療所とかそんなことも含めてだと思いますけれども、一定許容していくような、逆に内側に入らないような、内側にそういう用途の立地が出来ないように、沿道側にそういう立地を誘導する方が望ましいのではないかという、土地利用上ですね。住宅地側に店舗とかそういう不特定多数の人が入ってくるような用途は入らないようにするために沿道というものの土地利用を考えましょうという概念は基本的にあります。それとか例えば、後ろの住宅地に対して、最近は余り無いと思うのですが、特に芦屋では余り問題は無い

と思うのですが、交通量が多いようであれば、むしろ沿道側はバッファ的な、少し硬いもの、共同住宅とか、高いものという必要は無いかもしれないけど、ある程度建てることを誘導することによって、内側の住環境を守るというか、保全するというような概念も沿道という概念の中には計画的にはあります。

○近藤会長 沿道に沿ってビルを建てれば、その住宅地側へ騒音が行かないという、それがバッファとおっしゃられたのですか。

○小浦委員 西宮は、この阪神間の山手幹線は防音壁が、良いか悪いかは別ですよ。あの防音壁が美しいかどうかとか、通りの景観とかそういうことを考えて良いか別にしても、立てるという選択を取る場所も取る区間もありますので、特段それが問題というような状況じゃないのだというような理解をしておりますけれども。道路というものは単に交通機能というだけではなくて、やっぱり都市空間をどういうふうに創っていくか、担っていくか、先ほど緑地の話も、緑道である限りは、単にそこだけをどう作るかということじゃなくて、沿道に対してどういう、或いは沿道との関係の中でどういう空間を作るかというのが本来の公共空間のあり方だと思いますし、そういう意味で沿道の概念を持つかどうかというのは計画的にはひとつの論点というふうに考えられています。

○内田委員 私も意見を述べさせていただきますけれども。先ほど写真を紹介した様に、やはり幹線道路だということで、やはりそこに人が期待するもの、住む人も通行する人も車でも、イメージはやっぱり一定のものがあると思います。その時に幹線の道路なのに、整っていないまち並みであったりとかいうのは、芦屋市の顔としても如何なものかなと、一つ思わないことも無い訳なのですが、ただ、それを地区計画でやるべきなのかどうかというのは私は違う意見を持ってまして、そもそものこの幹線道路をはっきり位置づけするのであれば、他の既存の国道等々の沿道がそうであるように、やはり地域地区制度の方で、用途地域の方でやはり市として、都市計画の本体の方での配慮というものを示すべきだろうと、筋論として、それをやっぱり反映した様な形で地区計画というものはあるのだろうと思うのですけれども。先ほど東さんのご説明の中では、役員たちが示すときにその辺のことももちろん考えた上で案を出さなければいけないというふうにご配慮いただいているという事だったので、この審議会としては適切なタイミングで用途地域を見直したりとかいう話が必要なかなと考えます。

○小浦委員 私はね、余りにも用途が今は合わないと思うのですよね、芦屋の状態には。だから、適切な用途では無いというふうに思います、この沿道に関しては。山手幹線の芦屋の区間に対しては適切な用途が無いと思いますので、むしろ考えられるのは地区計画の中とか、要は沿道という概念を持つかどうかということぐらいであって、それに適切なものというの見当たらない状態だと思います。

○中野委員 今の議論で深入りになるかも分かりませんが、山手幹線が出来た経緯を考えますと、やっぱり防災、広域防災の一つの道路なのですね。ただ、たまたま住宅地の真ん中を通ったということで、周りを見たら全部住宅だと。ちょっと道路としてはイレギュラーなのですね。景観、周りがですね。今の議論でお二人の先生がおつ

しゃった方向的には正しいと思うので、やはり道路というのは車を通すだけではなく、やっぱりアクセスが良いものですから、人が集まるような施設、そういうものとか、作るということの地区計画も必要だと思うのですね、この議論は、この小さい範囲だけの議論をしていると答えが出ないので、例えばラインとして広域の西宮・芦屋・東灘と連なって幹線道路を、この山手幹線をどうするかというふうな大きな計画があって、芦屋のこの地区はどうするかというところを議論しないと、船戸地区だけとか、三条だけとかやっても結論は出ないと思うので、地域さんも利益をどうするというでコンプリートしているような感じなので、もうちょっと幹線広域道路としてどうするかという観点があったほうが良いかと思います。ちょっとなんか結論は出ないのだけれども、考え方だけちょっと述べさせていただきました。

○近藤会長 沿道というと非常に美しい言葉ですけれども、ロードサイドと置き換えると、もうイメージが郊外のああいうロードサイドショップが並んじゃうと。そこまで行っちゃうと駄目なので、沿道ぐらいがいい言葉だと思うので、今なんでそういうことを言うかという。日本の都市が郊外化していきまされたけれども、人口が減るに連れ色々なああいうチェーン店がまちの中に帰って来ているわけですね。色々な沿道を求めているわけですよ土地を、特に大きい土地を。それに乗っちゃうとまずいので、そうならないような沿道、近隣の人が使う様な利便施設があるような沿道になるといいのだと思うのですけどね。

○東まちづくり担当課長 比較表で見ていただきますと大体分かるかなと思うのですけれども、黄色で塗っている三条南の今回の部分と隣の月若町部分、月若町についてもそんなに変わらない部分もあるのですけれども、特に高さ的な話から言いますと、住宅地区は10メートルですね月若町は、沿道地区が13.5で軒高12にする。これは計画建物に合わせているという部分もあるのですけれども、出来るだけ住宅地区と差が無い様にしたという思いがあるということですのでけれども、そうなりますと、今回の三条南町については、ベースは10と書いてありますけれども、敷地面積が500平方メートル以上については12ということですので、逆に言いますと、大きな敷地でないと12まで建てられないという様な部分も多ございますので、どちらかという住宅地区を山手幹線沿道地区の様な緩和したような形になっているというように我々は理解をしておりますのでね。その地域については過度の規制は要らないのではないかと。そういう意味では沿道地区並みの住宅地区の規制で、先ほど敷地の大きさもかなり小さい部分もあったりなんかもいたしますので、それで事足りるのではないかと。そういうふうなことに至ったと理解しておりますので、沿道を設けないのではなく、沿道に準じた形で住宅地のありようで、現状の土地の大きさ等を含めまして、それで足りるというように理解されたというふうに理解しております。どちらかという皆沿道になった的な感じなのかなということで、お分かりいただけますでしょうか。

○小浦委員 確認しますけれども、他のところは一応全部入れられているのですね、何も基準を全部変えろとか言っている訳じゃなくて、基準を変えないでも方針として沿道の位置付けは入れませんかという提案ですね。

○内田委員 似たような話で、例えば今の48ページの表であるとか、用途地域の総括図なんかを出している、27ページのこの色塗り図とかというのが、これが都市計画の考え方を示す、すごく有用な資料だと思うのですよ。住民と色々意見をやり取りをするときに。ですから、その時に小浦先生のご意見としては、この表の方に、基準は結果的には一緒なのかもしれないけれども、山手幹線沿道地区というような列を設けよ。というような、そういったような考え方もあるのではないか。というようなご指摘だったと思うのですけれども。私が筋論だと申し上げたのは、27ページのこの色塗りの方で、他の幹線道路ははっきりと色が違うわけですよ、幹線沿道って。山手幹線だけは、これは、あとからやってきた道路であって、無いものにしましょうというスタンスで今まで答えていると思うのですけれども、ずーっとそれで行くのだったらそれで結構ですけれども、その当たりの議論というのも、必要な時期ではなかろうかと、もう手遅れかもしれないけれども、そういうふう思うのです。

○東まちづくり担当課長 おっしゃっていただいた通りなのです。基本的には一中高という住宅地に22メートルの幹線道路が通ると、もちろん都市計画決定されておりますので、どういう仕様で何時やるかというのは別として、通るのは必ず通るということになりますので、その時にどういう規制にするかということですから、現在例えばこの三条南ですと、一定駅から遠い部分がございます、店舗等が無い、少ないということですね。そういうことで、そういった住環境がありますよと。一中高のそもそもの許容するものは何かということから、当然山手幹線が出来ることによって、許容されている部分まで沿道利用されるという可能性がありますよと。それについて便利になるからとか、土地がフルに活用されることについては悪いことではない。ということでしたら、何も地区計画でもって規制する必要は無いのですけれども、先ほど言いました住宅地に22メートルの幹線道路が通ることによって、大きく住環境が変わるということでしたら、何らかの手立てをしないと、今の一中高の許容の部分の中で大きく住環境が変わる可能性がある。それについては、市としては用途地域を変えるつもりは少なくとも現在の段階ではございませんけれども、現在の土地利用と大きく変わる可能性があることを認識していただいて、それがもし困るということであれば、地区計画を活用させていただいて、市についてはそれをバックアップさせていただきたいということから、山手幹線沿道の地区について市のほうからわりと積極的に地区計画を推進させていただいたという経過がございますので、やはり駅から遠い所についてはですね、現状としてそういった店舗等が少なく、住宅地としてずっと来ているのだと。その住宅地についての保全という形をベースにしながら地区計画を計画していくというようなスタンスで、三条南については過度な規制というのは、現在の土地の大きさ等を含めまして、別にいいじゃないかというスタンスの中で、どちらかというと沿道地区的な規制の内容で全町を網羅するということが適当ではないかという判断で、いわゆる県が言っている人間サイズのまちづくり的な部分についてはですね、兼用の店舗、事務所等を許容することによって、一定それは確保できるという理解からこういう内容になっておると理解しておりますので、沿道の位置付けという部分について、さほど要らない内容になっているのではないかなというような理解はしており

ます。以上です。

○小浦委員 私は理解しているのですよ。おっしゃっていることはものすごく良く判るし、それで良いと思うのですが。都市計画って今、断面だけじゃなくって、やっぱり50年、100年位はですね、100年は分かりませんが、10年先も闇のような状態で、今の脱出したとしても、やっぱり今断面だけの議論だけじゃないと思うのですね。そういったそういうときに、だからこそ、ここに来ている訳であって、今断面だったら、どうぞ、どうぞ、でいい訳なのですけれども。その時に「一回考えて見ましょ」という提案なのですよ。おっしゃっている住民の方の意識はすごく良く分かりますし、住環境を保全するということは絶対的に芦屋にとっては重要だと思いますし、その住環境の保全というのは、少なくとも将来世代に対する保全だというふうに私は思っていますし、それが将来世代に対して一定の資源をきちんと残していくということが、都市計画的に住環境を保全するということはすごく重要だと思っています。そういう中で、基準は全然別に変えろという気はありませんけれども、そういった幹線道路といったものを、一定どう位置付けるかという議論は、これまではずっと幹線道路と一定意識されてきたので、まあいいかと、どっかで整理しないといけないなと思いつつ、まあまあと来たのだけれども、丁度いい機会なので、市としての意見を聞きたい、というふうに思いますが、如何でしょうか。

○砂田都市計画担当部長 都市計画の砂田です。山手幹線につきましては、芦屋市で整備をするに当たりまして、震災の後の先ほど意見にもありました、防災という観点には確かに強調されてきた部分もありますが、地域の方々にとっては、やはり先ほどから申しています住宅地の中に急に現れてきた道路というところで、事業を進めるに当たっても地域の方々ともかなり深く議論をして、住民の方々のご理解を得るために議論を進めてきたところがございます。そういう中で地域の環境を守る、そういう会の活動等もありまして、芦屋では翠ヶ丘町と西芦屋町と月若町でございますが、その3町と色々この事業を進めるに当たっての話し合いの中で、今回開通前にですね協定をそれぞれ結びましょうと。この山手幹線が出来た後、この道路がどういう具合になっていくか、そして地域をどういう具合に守っていくか、住民さんの発想は地域をどう守っていくかというのがやはり発想の中でありました。その言葉の中でも、今回結びました協定の中でも、いわゆる山手幹線開通前と同様の静かな環境、同様の環境を守って行きたいというのが、住民さんの思いでございます。そういう意味でこの山手幹線というのは、ちょっと他の幹線道路と言われるような道路と、それから一般的に言われる幹線道路とはちょっと趣旨が違うような感じの位置付け、住民さんにとっても思われておりますし、我々も事業を進めるに当たって、そういう視点を持った中で事業を進めて来ておりますので、今言っております。沿道利用等について、一般的には幹線道路ですので、店舗等が張り付いてくるというのは一般的には有りうるのか。場所によっては思いますけれども、住民さんの思いとしては、出来るだけ従前との同じ環境を守りたいという思いのところ、そこを私ども一番大切に進めて行きたいというところで、この山手幹線全体の沿道の地区計画の進め方、そこを住民さんの思いを一番大切にしてお進めてきたというのが基本的な考えでございます。

- 近藤会長 難しい議論になってきましたけれども、下から目線で上がってきたものを、都市計画審議会が上から目線でもう少し何とか出来ないかと、今更キャッチボールはできない。
- 小浦委員 そういう問題ではないと思いますけれども。
- 近藤会長 そうですか、今更キャッチボールは当然出来ないで、まちづくり協議会の手続きの中で何かそういう、市がアイデアを示すとかが一番良かったのだろうなど思うのですが、都市計画審議会として今更ちょっと意見をいえないと思うので、急には中々結論が出てこない。私の判断が間違っておるようであれば、もう少し分かりやすくおっしゃっていただければ。
- 小浦委員 そういう問題ではなくて、これは計画論で議論をしている訳であって、上からとか下からとかいう問題ではなくて。
- 近藤会長 都計審としてそういうことをおっしゃっているということは、下から上がってきたもの、下からという言い方がおかしいかもしれませんが、住民合意で上がってきたものに対して、今、沿道地区という概念が抜けていると。
- 小浦委員 概念は議論しませんかということをご提案している訳であって。
- 近藤会長 この案とは別個にしてですか。
- 小浦委員 そうじゃなくて、山手幹線道路という道路に対する沿道概念ということはどうしましょうかという議論ですよ。それをさっきおっしゃられたように、それに基づいてこの沿道概念ということも決まっていく訳であって、それは、ここがどうという前の問題として、山手幹線道路というのが芦屋の市域における幹線道路としてどういう位置付けにしていくのか、その中で沿道というものを。
- 近藤会長 今後そういうテーマで議論しましょうね、というご提案ですか。
- 小浦委員 その議論があって、初めてこの沿道の概念という、都市計画としての決まってくる訳ですね。ですから、今皆さんどうですかということをおっしゃった訳です。都計審の議論として。ですから、上からとか下からとかという議論ではなくて、芦屋市の山手幹線道路というものを都市計画道路として、或いは広域幹線道路としてどういうふうな計画的な位置付けをしておくのか、ということの確認をしたいということなのです。これまでは一応沿道という概念をそれぞれ地区計画の中に入れてきた訳ですので、それはどういう概念だったのかということですよ。じゃあここだけが違うということであれば、ここだけが違うというのが計画論的に、どう位置付けておきましょうか、ということだと思っておりますね。
- 中野委員 だからこの都計審の議論というよりは、もう少し上位の、例えば総合計画であるとか、マスタープラン、そういうところでですね、先の話だと思っておりますよ。今後時代も変わっていきますので、10年後とかそれを踏まえて、時の流れを踏まえてそういうことを議論していくということしかないと思うので、都計審で今どうのこうのと、結論は出ないと思うのですけれども、流れとしては沿道というものを入れるということをおっしゃっておりますので。
- 内田委員 今回のこの物件、最終的にはここで決めるわけですよ、可能な手立てとしては、どうだろう24ページのところですか、地区計画の目標とかいうところが変わ

りうるというところですかね。

- 近藤会長 文言で済む話なのか、ここが変わればもう一回投票まで戻るのか。
- 内田委員 それはやっぱり無理というのが先ほど会長がおっしゃられた話ですよ。ただ、地区から上がってきた計画の中身、その内容については私も全然異論はないのですよ。ただ、それが今までの他の地区計画の考え方と表面的には違って見える。そのことについて、きっちりこの審議会として判断を固めておく必要もあるだろうし、可能であればちゃんとした文書なり、何なりに上げておくべきじゃないかなど。というような表現の話だと思うのです。それで触りうるのは、となってくると、あまり下のレベルの文章になってくると住民の再度の投票が必要になるでしょうから、目標とか方針辺りのところで、幹線道路という考え方というのはやっぱり必要であると。だけれども、この地区の特性を考えると規制の内容として区別する必要がない。という様なことになってくると思うのですけれども。
- 小浦委員 それは多分計画図書で入れるのは難しいと思うのですよね、だから、そういう結論になるのであれば、それは何なのだろうな、計画図書にそれを書くのは多分すごく難しい、文章としては。
- 内田委員 そうなってくると、今日議論することというのは、この解釈というのを出来るだけ、お互い共通理解に達するようなこと、ということになってくるのだと思うのですけれども。
- 小浦委員 それは前提として、都計審として或いは芦屋市として、その山手幹線道路に対して、沿道という概念を持つかどうかという計画論ですよ。
- 内田委員 ただその計画論について、今日のこの1回では中々難しいですよ、だから継続的にそういったことで考えて行きましょうと。
- 小浦委員 そのときに少なくとも、三条南地区に対して何か返さないといけませんね、都計審としては少なくとも。要請を受けた段階ですので、それに対して返さないといけませんよね。
- 内田委員 ただ、その考え方、非常に具体的な規制内容として出てきているものに対しては一応何も問題は無い訳ですよ。それを、この地区に対して返さなければいけないレベルの具体的なものとして我々が出すことが出来るものなのですかね。
- 小浦委員 基本的に、今議論された内容に異議がある訳ではありません。ただし、沿道という概念を持つ場合に、整備計画の区域の区分を沿道という概念をやるかどうかというのは線が入ってくる可能性がありますので、それに対しては地元に対して説明は出来ないという状況ですか。地元に対して説明が出来ない時の前提として、芦屋市としてこの幹線道路というものに対して、これまでずっと地区計画で色々作って来ていますよね、それとの比較において、それとの対照においてどういうふうにお考えになっていますか。
- 東まちづくり担当課長 今、まとまった意見で説明が出来ていないかもしれませんがけれども、基本的には山手幹線が住宅地に通ることによって、住環境が変わることを阻止するために、地区計画をフルに活用していただきたいということです。用途地域についても、沿道であるということであれば、都市計画的に言えば緩和の方向に行きます



けれども、それはいたしませんというのが市の方針ですね。この中で地元案とすれば、駅に遠ければ遠いほど、やはり住宅地としての位置付けが高く、比重が高くなってきますので、沿道というところの、先ほども説明しましたように、現道として無かった部分も芦屋川以西についてはありますので、実態としてその地域に店舗利用であるとか、そういったものがまったくなく、まったくフラットな住宅地として、山手幹線が整備される以前にあったという地域の方の認識というのがかなり大きいと思うのですね。その中で山手幹線が通ったからといって、変えるということの必要性がまったく認識されていない、その中で月若町が決定いたしました住宅地のような完全に一低並みの高さ制限を設けたりとかという、住宅地として完全に特化されたような規制ということであれば、山手幹線としての沿道という役割というのはどうなのかという議論もあるのかもしれませんが。どちらかと言うと、月若町の沿道地区に似た様な規制内容になっておりますので、逆に言うと月若町の住宅地が無くなって沿道地区が広まったということですから、沿道についての理解についてはそのまま、この規制のまま行けるのではないかなど。整備計画の中でこのままで行って、方針の中で沿道の位置付けをするという事になりますと、方針が沿道の理解という事になりますと、沿道の、その方針の沿道の考え方を反映した形の整備計画で当然あるべきですので、そういう話でいきますと、全体が沿道だと、というような位置付けといたしまししょうかね、沿道を意識して全体の規制を理解したのだと。過度の規制にならないようにしたのだという様な話で、方針のほうがまとまるということがあるのかもしれませんが。ちょっとそれも住民の意識としてしんどいかなどという、感覚的にはそういう理解をしておるといってごさいます。

○近藤会長 この縦覧のスケジュールが1月を予定されていますが、これは延ばすことは出来ないのですか。

○東まちづくり担当課長 可能です。

○近藤会長 遅らせることは可能ですか。

○小浦委員 何か今の状態だと、都市計画として、この三条南、これを位置付ける何かいい論理的な説明が良いと思うのですよね多分、ここだけになる可能性がある訳ですよ、芦屋市域の中でね。

○東まちづくり担当課長 隣の西芦屋町もそう、多分なると思います。

○小浦委員 判らないですよ、そういう判らなさじゃない。その説明が、都市計画として要ると思うのですよね。だから、悪いと言っている訳じゃないのだけれど、都市計画として論理的に計る必要があると思うのです。

○内田委員 先程來說明されているのは、芦屋川の東西というので土地利用が全然違いますよと。さらに。ここは地区の面積が狭くて、実は沿道と非沿道と分けるだけのそれだけの広がりがないからという事実がある訳ですよ。だから、結果的に広い意味の沿道地区でもあるというような意味なのだけれども、一個しかないから地区の名称は出てきませんよということですよ。

○東まちづくり担当課長 そういうことですね。

○内田委員 地区の特性をどこかに記述させれば、目標のところの文言をちょっと修文し

ていただくというところですかね。ただ、改めても改めたなりに、結局はっきりいって判るラベルがどこにも出しようがないというのが現実的な答えでしょうから、触れば触るほど逆に判らなくなる危険性もありますよね。

○近藤会長 議長としては時間の心配もしながら、縦覧後に作文が変わるということはあるのでしょうか。

○東まちづくり担当課長 本来の主旨が縦覧云々じゃ無しに、住民の総意としてまとまった部分について、再度何らかの訂正があればですね。それは、もう一度諮る必要がございますので、その中で実質的な規制である整備計画が変わらないという前提の中で、どういう形で住民さんの了解を得るかという事になろうかと思えますけれども。かなり前の段階でも、そういった議論がございまして、手続き上で言いますと、条例上の都計審と法的な都計審の2回でいいのしょうけれども。それでは、都計審が何のためにあるのかという議論がありまして、事前説明というこの会を設けさせていただいておりますので、都計審の意見を一切合切反映できないという事にはシステム上になっておりません。それは、フィードバックしてですね、どういう形にしるこういうご意見を聞いて、どういう対応をするかということについては、我々はやっていかないと思っておりますので、ただ、それがフィードバックしてどういう形でどういう実効性があるかという議論ですね、併せて議論をしていただいてですね、そういうことであれば地区計画としてはこうだけれども、総合計画であるとかマスタープランの中で一定の位置付けをもう一度見直すということでもいいのかどうかと、現在のマスタープランについては、地区計画等を活用して住環境を保全するというようになってございますのでね、そういう趣旨からいきますと、今回の地区計画は何も間違っていない内容であると、我々は理解しておりますので、今の議論からいくと、ひょっとするとマスタープランの方ですね、とはいうものの的なの、山手幹線沿道についての位置付けをもう少し明確にするということでもいいということでしたら、今現在作業中でございますので、その部分では反映できると思えます。地区計画は、これはこれにおいて置いて、芦屋市としての位置付けである総合計画なりマスタープランなりで、再度山手幹線の位置付けを定義し直すということでもいいということでしたら、今後のスケジュールに乗ってきますので、それは十分可能であると思えます。

○内田委員 再度のこれから先の話をお願いしたいのですけれども、直接の話として、参考例として14ページのところを今見ていたのですけれども、船戸町地区の書き方ですと、地区計画の目標の最終段落のところ、実はこの地区というのは3つの地区細区分が可能であるというようなのが分かるような構成になっていますよね。目標の最終段落、本地区計画はで、3つありますよと。1, 2, 3とは付けてないのですけれども、句読点で切ることによってイメージされていますよね、これと同じ様な書き方に24ページもなっているのですかね、この辺の形式を揃えることで何とか現実に対応できないものですかね。

○東まちづくり担当課長 だから方針と整備計画とは当然一体ですよ。目的であるとか方針であるとか、その目的のために方針があって、その方針を反映するために規制として整備計画があるということになりますので、逆の言い方をしますと、整備計画が

まったく一緒なのに、方針が地域によって違うということでしたら、辻褃が合っていないですね。先ほどちょっと説明をさせていただいた、幹線道路があるということから、山手幹線の沿道としての性格を一定配慮した形での計画であるべきだという観点からですね、結局言っていただきました地域が狭いから、沿道地域を設けても、設ける意味が希薄であるということから、沿道地区を意識しながら全体としては結果的に同じそういう規制内容になったというような書きぶりは出来ないことはないかなと思いますけれども、はっきりその沿道は沿道、それ以外はそれ以外というような書きぶりになりますと、当然整備計画の方も。

○内田委員 分けて下さらなくても、先ほどおっしゃられた、可能性があるという方向で考えていただきたいということです。だから船戸町であれば3つ出来ているから、3つという書き方になっている訳ですよ、ここだったら、考え方としては可能性は無いことは無いけれども、結果的に1個ですよという書き方というか、あるのじゃないかなと。

○東まちづくり担当課長 そういう書き方がこの手続きの中で、どれだけの意味を持っているか、それで住民にフィードバックさせることによってですね、全体の地区計画のありようの中ですね、位置付けとしてどうなるのかということを見ますと。先ほど言わせていただきました、マスタープランであるとか、そういう形で一定の、今あるマスタープランの位置付けよりはもう少し位置付けを、沿道としての考え方が反映された書きぶりにしておいた方が、市の姿勢としては分かりやすいかなというふうには思います。

○小浦委員 それはそれで終わったらいいのですよ、今の問題ですよ。今の問題としてどう伝えるかということだと思っておりますよ。これを受け入れていないという訳じゃないのですけれども、住民としての伝え方ですよ。都市計画というものは少なくともここだけの問題じゃなくて、芦屋全体の中での位置付けというものがあるものなのですよ。地区計画もそういう、芦屋全体の地区計画の中での議論って必要なのですよ。ただ皆さんがおっしゃるように、ここの場合は南北に区域が狭くって、あまり沿道ということが分ける意味が無いということが、その通りだということが分かっていたので、今はこれでいいのだけれども、そういうものなので、沿道という議論は一定必要なものだったのですよと、というようなことはやっぱり伝えて欲しいと思うのですね、地域の人に。こういうのってやり取りで、何のためにやっているかと思ったら、やっぱりやり取りするのってすごく大事だと思うわけですよ。そうじゃないと、何でも言ったらいいのではなくて、それをちゃんとやっていかなければ、話があれかもしれませんが、景観なんてなかなかうまくいかない訳ですよ、やり取りしかないのですから、そういう意味では一緒だと思うのですね。都市計画で、あれも都市計画ですからね。そういう意味で確かに計画論的には都市マスの改定の中で考えましよう、その通りだと思います。それで分かりました。位置付け論としては。だけれども、その中の議論になったということと、それを皆さんがどういうふうを受け止められたかということは、東さんが都計審で説明されて一定皆理解が得られたので、これでいいと思うというようなことは伝えてほしいと思うのですね。その上で今

おっしゃるように方針，目標のところは少しそういうニュアンスが入れられるようなことが書けるのであれば，それで検討しませんかということだと思いのですね。それを，何というか対立的説明じゃなくて，きちんと論理的に説明をして欲しいのです。

○近藤会長 よろしいですか。今日の会議の案内が10時からとなっております，終わりが書いていないというのは，私は問題だと思うのですが，今しばらくやりましょうか。今幾つか本審議について小浦先生からお話がありました。今後のマスタープランの改定の中で出来ること，そこで当然議論していただきたいということと，もう一つ沿道の考え方について，こういう意見が出たということを経済会の方へ少し意見として説明をして欲しいということと，もう一つはこの目標の中に具体的に，さっき課長が言われたような経緯も含めて少し書き込めないかという3つの道筋を今示していただきました。マスタープラン改定について出来ることですからそうしましょうということですが，もう一つ協議会の方へ少しフィードバックをする。フィードバックというか，こんな意見が出ましたよという考え方だけお伝えするということ，3つ目の例えばこの目標というところに，先ほど内田委員もおっしゃいましたように何か書きぶりで表現が可能かどうかというところが今焦点であると。もし，ご意見がありましたらどうぞ。この辺は旗色鮮明になっておりますが。

○田原委員 今会長から今までの議論を整理していただいたと思うのですが，私としては先ほどの議論から，芦屋市内での山手幹線の位置付け，これは確かに他の一般的な幹線道路とは少し経緯経過も含めて位置付けが少し違うのではないかと。特に沿道住民さんにとっての考え方もあるということも踏まえて，今回はこの三条南町のご説明をいただいた訳なので，私としては今回都市マスとか，総合計画の今見直しの時期に掛かっている中では，そういう市として位置付けの反映というのはお願いをしておいて，今回の三条南町については，まちづくり協議会への今日の議論についてフィードバックというか，こういう議論が出てこういう件があったということを当局から協議会への説明程度で締めていただいてもよろしいのではないのでしょうか。そのように思います。

○中野委員 私ども基本的には上位計画でね反映するということが必要だと思いますけれども。3番目の問題ですね，ちょっと私は考えますと，船戸地区と三条南ではちょっと違うと思うのですね，駅に近いのと，完全な住宅地でね，ちょっと温度差を付けてもいいかなと思っておりまして，とりあえずこの文言は，例えば今回はこのままにして，地域の総合幹線道路のあり方みたいな，沿道を入れるという議論で移したらいいのではないかと，やってもらったらいいいのではないかと私は思うのですけれども。議論になっているのは3番目の問題ですよ。

○近藤会長 そうですね。私もこの原案通りの目標で，あとお二方は何か書きぶりがとおっしゃっておられますが，原案通りこれで縦覧に掛けたいと思いますが，如何でしょうか。議論はさせていただきます沿道について，今後の議論は当然。

○内田委員 結構です。

○近藤会長 ありがとうございます。それでは，この原案通りで縦覧に掛けていただくこととなります。次その他でございますが，今日どうしてもされたいことがありました

ら。

○事務局（林）時間が長引いて、まことに申し訳ございません。極簡単にではございますけれども、先ほどから議論に出ています、都市計画のマスタープランの見直しについての今の進捗状況と、今後のスケジュールについて担当の吉泉から説明をしたいと思えます。よろしくお願いいたします。

○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見直しの概要について説明させていただきます。都市計画課の吉泉と申します。よろしくお願いいたします。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の概要についてという資料をお渡しさせていただきますが、よろしいでしょうか。7月の第2回都市計画審議会におきまして、都市計画マスタープランの見直しをこれから行いますとご説明させていただきました。それ以降、市の関係課とも調整をした中で素案を作成し、現在は兵庫県とも協議を行っているという段階でございます。本日は見直しの概要ということで、主な見直し内容について説明させていただきたいと思えます。それでは、資料をご覧ください。

まず、「1. 計画の位置づけと見直しの経緯」という部分につきましては、芦屋市都市計画マスタープランは、計画目標年次を平成32年度といたしまして平成17年3月に策定を行っております。今回の見直しに関しましては、策定から5年が経過したことや、上位計画となる総合計画が見直しされるということを受けまして、整備方針に対する進捗評価を行うとともに、総合計画やその他関連計画と整合を図り、見直しを行うというものでございます。見直しの流れということにつきましては、平成22年のところですが、進捗評価や今後、総合計画の見直しを踏まえ経年修正を行うということでございます。都市計画マスタープランの位置づけということで、全体構想と地域別構想とに分けておりまして、地域別構想につきましては、地域ごとに特色のあるまとまりとなるように5つの地域に分けております。

それでは、主な見直しの内容ということで、2ページ目をご覧ください。2ページ目3ページ目に掛けまして、大きく4つの項目に分けてございます。まず、「①良好な都市景観形成に向けた景観行政の推進」という部分でございますが、本市におきましては、「芦屋市住みよいまちづくり条例」、「芦屋市都市景観条例」、「緑ゆたかな美しいまちづくり条例」等により良好な景観形成のための取組が行われてきました。近年の取組といたしましては、平成21年7月に市域全域を対象としまして「景観地区」を指定しまして、平成22年11月には、より地域特性に即した芦屋川南特別景観地区の指定など、景観施策の実効性を高める取組が継続されてきております。また、平成20年1月には「緑の基本計画」を策定いたしまして、緑化重点地区や緑の保全地区の指定など、緑を保全・創出するための施策も充実してきております。今後は「景観計画」を策定し、「緑の基本計画」とも連携しながら良好な景観形成を継続したいと考えております。四角の中の主な内容といたしまして、都市景観形成の方針の中で、特別景観地区の指定や景観計画、市独自の屋外広告物条例の策定などの景観形成の推進に関する部分といった表現を都市マスの中で修正を加えたいと考えております。

続きまして、「②参画と協働による良好な住環境の創出」という部分におきまして、当初のマスタープランから、まちづくりの目標として、「市民、事業者及び行政との協働による芦屋らしいまちづくり」を掲げ、各施策において市民の参画と協働に取り組んできております。マスタープラン策定後の平成19年に「市民参画条例」が施行され、こういった状況を背景として、特に土地利用においては、住民参加による、地域特性に応じた良好な住環境を形成するために、地区計画の積極的な活用を進めているところでございます。今後も、低層住宅地の保全や地区の緑化を図るため、市民との協働により、地区計画等の適用を促進します。また、各種事業の計画策定に当たっては、ワークショップの開催、アンケート、パブリックコメント等による積極的な参画を図ってまいります。こちらの②に関する主な修正というところにつきまして、土地利用や参画と協働といった視点になりますが、当初のマスタープランから地区計画に関しましては、既に「積極的に活用します」ということで表現をしておりますので、特段地区計画に関する部分というのは比較的修正は少ないのですが、先ほどの内容も出ました、山手幹線沿道の土地利用についてでありますとか、そういった視点も検討してまいりたいと思います。

続きまして、3ページ目の「③計画的な都市施設の整備」という部分でございますが、都市施設の整備につきましては、南芦屋浜、現在の基盤整備の進捗しているということと、六麓荘の整備の完了、山手幹線の開通といったことで、着実な進捗が図られております。その一方で、厳しい財政状況や少子高齢化の進展など、都市整備をめぐる状況が変化しております。今後はJR芦屋駅南地区のまちづくり計画案の検討や未整備の都市計画道路のあり方についての研究などを進め、公共施設の整備や維持管理については財政状況を考慮しながら、ライフサイクルコストに十分配慮した整備運用を図ります。といったことで、都市施設整備の方針に関する部分の修正につきましては、JR芦屋駅南地区に関する内容、まちづくり計画案の検討といった部分でありますとか、未整備の都市計画道路のあり方に関する部分の修正、また、下水や住宅などの施設管理者が作成いたしました、今後の維持管理に関する計画といった内容等を踏まえて今修正を行っております。最後に、「④現行計画に対する進捗状況評価等を踏まえた経年修正」ですが、8月から9月にかけて、関係各課に対して、マスタープランの現在の各整備方針に示されております目標項目に対して、既に達成されたもの、実施中、実施に向けて検討中、未実施といった段階で、4段階に分けて、現行計画に対する評価をしていただきました。見直しにあたっては、現状での課題や今後の対応方針を洗い出し、進捗や新たな課題に応じた修正を実施いたしました。併せて、第4次総合計画におけるまちづくりの目標や各施策を踏まえた修正等も行っております。

最後に下のアスタリスクの部分ですが、今回の見直しにつきましては概ね5年ごとに実施する経年修正といたしておりますので、計画目標年次についての変更はございません、従いまして、長期的な視点で設定されている目指すべき都市像につきましては現行計画の考え方を踏襲するといったことを基本としております。

最後の4ページ目に今後のスケジュールといたしまして、策定の流れを載せておりますが、8月から9月に掛けて、関係各課に対して、意見照会やヒアリングなどを

実施いたしましたして、進捗評価を行いました。出された意見などを踏まえて、11月に素案を作成し、現在は兵庫県と協議中の段階ということでございます。兵庫県と協議の下の12月が本日ということになります。見直しの概要説明とさせていただいておまして、その後、県との協議内容も踏まえて、修正を加えまして、次回、ここでは2月と書かせていただいておりますが、次回の都市計画審議会でも素案の説明をさせていただきご意見をいただきたいと考えています。その後、パブリックコメント、市民意見の募集を行いまして、原案として取りまとめ、改めて再度都計審に諮問させていただいて、策定・公表という流れで行っていきたくと考えておりますのでよろしくお願いいたします。簡単ですが、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。マスタープランの改定、見直しの着眼点とスケジュールということで説明をいただきました。ご意見等ございましたらお願いいたします。

○内田委員 ③の都市施設の整備の中の交通面、未整備の都市計画道路のあり方を検討というのは、これは計画廃止もあり、というような方向でされるのですか。

○林都市計画課長 都市計画道路の見直しにつきましては、昨年度から兵庫県、或いは国土交通省において、今後の都市計画道路をどう見直していくかというガイドラインを策定しようという動きがございます。芦屋市もその協議会にメンバーとして参加しておまして、一緒に勉強会みたいなものをやっております。今年度も引き続き県のほうが主催となってやっておりますので、その中で各市のご意見を聞きながら、県でまとめられると聞いておりますので、もちろん廃止も含めて、あとは幅員の構成の変更とかいうのも、変更の対象の路線があれば、それに基づいて検討して行きたいという考えでございます。

○小浦委員 芦屋市としては特に何か方針は無いのですか。県の作り方で、県と全然芦屋って考え方が違うじゃないですか、芦屋全体の住環境を良くして行こうと、上の県がこうだからといって、良いとは限らないこともありますね。

○林都市計画課長 委員おっしゃる通りなのですけれども、芦屋市としましては、これまで都市計画道路の見直しということで、平成16年度にも一応やっております。それぞれの対象路線で、先ほどから議論に出ております、道路交通の役割だけではなくて防災面とか、環境面とか、空間の形成という意味から、基本的には都市計画道路は必要だというふうに考えております。ただ、代替路線がある様な場所でもありますとか、まったく未着手道路につきましては、いつまでも都計で位置付けているのが良いかどうかということにつきましては、きちっと芦屋市として見直して行きたいというふうに考えております。

○近藤会長 確か5・6年前に私も県の委員であれをやった。それが、また5年後にもう一回やって来た。

○林都市計画課長 第2回目をやっているということです。

○近藤会長 あのとて都計を外したり継続したり、色々色分け、カルテを作ってやってきた、あの作業ですね。

○林都市計画課長 そうです。

- 小浦委員 良好な住環境を創出と書いてあるのですが、良好な住環境を都市計画的にはどういうふうに位置付けて行こうとされているのですか。これは、方法論として参画と協働という仕組みですよね。それによって創って行こうと。それは、重要なことだと思えるのですけれども。ここで書いてあるのは地区計画の話だけなのですが、もっと全体の、さっきの議論と一緒にすけれども、芦屋にとっての良好な住環境というのはどういうふうに位置付けられるとお考えですか。
- 林都市計画課長 地区計画も住民参画という意味で住環境を守ろうという、市と市民とが一体となって考えていくことだと思えます。その他にも、当然景観の方にもいろいろ力を入れて住環境を守ろうということを考えております。それから、ここには細かくは書いておりませんが、地域別構想の中でも、それぞれの土地利用の方針とか、都市施設のあり方とかいうようなことを考えておりますので、それぞれの地域の中においても住環境の整備については市民のご意見を聞きながら進めて行くことになろうかなというふうに考えております。
- 小浦委員 少なくとも地区計画の中で議論されて、色々沢山出てきているということを市域全体でバランスも含めて、地域の人たちが思っている高さであったりとか、緑であったりとか、或いは密度であったりとか、土地利用であったりということを、全体として点検する必要は無いのですか。
- 林都市計画課長 全体の点検の仕方というのは非常に難しいといえますか、どういう点検の方法があるのかなと今ちょっと考えておるのですけれども。まず、この都市計画マスタープラン見直しの中において、現在地区計画がこういう状況で進んでおるとかいうような情報を市民の方に発信して、パブコメでそういう意見を反映させていただくということも一つかなというふうに考えております。用途の見直しにつきましては、5年毎の県の見直しが来年度ということでございますので、市の今の用途がいいのかどうかということについても、市の中では議論している段階でございます。
- 小浦委員 何が問題だというふうにお考えですかね。
- 林都市計画課長 一つは用途といえますか、高さですね。建築物の高さにおいて地区計画でやはり用途以下に抑えようということとか、或いは不認定ということもございましたので、今の用途で建てれる範囲であっても、そういう問題が出るということにつきましては、何かそういう見直しが、高さについては要るのかなというふうに考えております。
- 小浦委員 高さだけ触るのは問題だと思います。余計に住環境が悪くなります。それで全体のバランスをきちんとか、ボリュームのバランスをきちんと取らないと、高さだけを抑えるのは住環境にとってマイナス以外何ものでもない。それは皆さんご経験されていると思いますし、1つのものを抑えるとどこかに広がっていきますから、そういうバランスの無いような議論は避けて、全体を見るときは全体のバランスの中できちんと議論をしていただきたいというふうに思いますし、方針の中では特にその辺りは気をつけて書いていただきたいと思います。
- 林都市計画課長 分かりました。
- 中島委員 先ほど説明を聞かせていただいたので、一点だけ聞かせていただきたいので



すけれども、現在、都市行政の抜本的改革が進められていて、基本法の制定みたいなことが示されている訳ですけれども、今後その影響というのはどの様に考えておられるのでしょうか。

○吉泉都市計画課係員 すいません、もう一度計画の名前を教えてくださいませんか。

○中島委員 国の方では都市行政の抜本的な改正ということで、色々見直しが省内で検討されているようなのですけれども、本市において地区計画を先ほどの説明の中でもありましたけれども、地区計画もそんな方向性の一つなのかなと私なんかは思っていたりしているのですけれども、3ページのアスタリスクマークのところにおいては、今回は経年修正ということでおっしゃられていたかと思うのですが、今後ですね、こういった状況で法律が変わっていくような中で適応といったようなことを、もうそろそろ考えていらっしゃるのかなと思ひまして少し聞かせていただこうかなと思ひましてお聞きしました。

○林都市計画課長 今回の見直しにつきましては、特に国の法律が変わって変更するようなどころは今のところ無いと考えております。次回の見直し、又この次の5年後という事になるかと思ひますけれども、当然大きな変化があれば、随時の変更というのも可能だと思ひますので、それは国の動きか、県の動きも見ながらですね、検討をして行きたい、修正を掛けるべきだという事については考えております。

○近藤会長 その他よろしいでしょうか。

○幣原委員 この大きな1番のところですが、2つ目のアスタリスクのところ、本マスタープランは兵庫県や阪神地域で定められている広域的な都市計画、芦屋市の総合計画との整合性を図りつつ定める必要がありますというふうに書いてあるかと思うのですが、ごもつともだと思ひますけれども、今後この5年間の間にですね地方分権というのがちょっと進んでくる可能性があると思ひますね。例えば、今屋外広告物の規制とかですね、芦屋市は県じゃなくて自分のところで出来るようにということを考えているかと思ひます。これまでだったら無条件で上位の計画に従わざるを得なかったことが、今後、芦屋市が主体的に決定が下せるというようなところが随分増えてくるのではないかと思ひますので、そういったときにですね、せっかくその権限があるのに、それを活かさないというようなことにならない様に、芦屋らしさというのがそういう意味で出せる様にですね、このマスタープランを見直して行っていただきたいというように思ひますので、要望として申し上げておきます。以上です。

○近藤会長 ありがとうございます。その他よろしいでしょうか。

○内田委員 景観地区の時にも出ましたけれども、芦屋川の左岸の公的な施設に関して、直接的に何も書かないというのは今回止めていただけるとありがたい。左岸は公的なものが多くて、それについては援助したりとか、実際決めても聞いてくれないとかあったりするのかもしれないけれども、どこが主体的に計画を立てて行くのかということ、自らの襟を正すところもありましょうし、他の公的な組織に対してこういった方向でよろしくお願ひしますということで。

○近藤会長 その他要望は。じゃあ本件はこれで終了したいと思ひます。あと事務局から

次回のご案内等ございますか。

○事務局（林）次回ですが、2月中旬ぐらいを予定しておりますので、またご連絡させていただきますけれども、なにとぞよろしくお願ひします。

○近藤会長 少々長くなりましたが、これで閉会とします。ありがとうございました。

— 閉 会 —