

(様式第1号)

■ 会議録 □ 会議要旨

会議の名称	令和6年度第1回都市計画審議会
日時	令和6年7月9日(火) 午前10時～午前10時55分
場所	芦屋市役所東館中会議室
出席者	会長 三谷哲雄 委員 織田澤利守、渡部健一、岩岡りょうすけ、ひろせ久美子、川上あさえ、西村まさと、岸本至泰、香川清和、山口浩史 芦屋市 御手洗副市長、河野技監、島津都市政策部長 (事務局) 柴田都市政策課長、中田都市政策課係長、小栗都市政策課係長、寺嶋都市政策課主任
事務局	都市政策課
会議の公開	■ 公開
傍聴者数	1人

1 会議次第

- 1 開 会
- 2 副市長挨拶
- 3 委嘱状交付
- 4 委員紹介
- 5 事務局紹介
- 6 会議の成立報告
- 7 会長選出
- 8 議 事
  - (1) 署名委員の指名
  - (2) 議 題
    - ①説明事項  
南芦屋浜地区地区計画の変更
- 9 その他
- 10 閉 会

2 提出資料

資料1 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の変更(芦屋市決定)南芦屋浜地区地区計画の変更について

3 審議内容

○事務局(柴田) それでは、定刻となりましたので、ただいまから芦屋市都市計画審議会を開催させていただきます。本日の審議会の進行を努めさせていただきます都市政策課の柴田でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。

会議に先立ちまして、お手元の資料のご確認をお願いいたします。事前に送付させていただいております「資料」と、本日お席の方に、「委嘱状」、「出席者配席図」を配布させていただいておりますが、揃っておりますでしょうか。

なお、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、議事に入りますまでは事務局の方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。

それでは、会議次第の2番目になりますが、審議会の開催にあたりまして、御手洗副市長からご挨拶

をさせていただきます。

○御手洗副市長 皆様、大変お忙しい中、芦屋市都市計画審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。本来であれば市長から挨拶をさせていただくところではございますが、本日は、市長の日程調整がつかず、出席することができませんので、代わりに私からご挨拶させていただきたいと思っております。

本日は、本年6月1日に当審議会委員の改選をいたしまして以降、第1回目の開催となります。改選により、14名の委員のうち、9名の方には前期から引き続き、また、同じく5名の方には新たに委嘱をさせていただくこととなりました。継続して委員をお務めいただきます皆様方とともに、任期の2年間、本市の都市計画に関するご審議の程、よろしくお願いいたします。

さて、本市は、人口減少・少子高齢化や、情報通信技術の急速な発展やグローバル化の進展など社会情勢が大きく変化している中でも、国際文化住宅都市として先人が築いてきた住環境や文化など、芦屋ならではのまちの良さを継承しながら、将来の世代にわたり、「住み続けたい、住んでみたいまち芦屋」を目指しております。

また、令和7年度には芦屋市都市計画マスタープランの中間見直しや第5次芦屋市総合計画後期基本計画の策定を予定しておりますので、引き続き、当審議会委員の皆様のご指導やご協力も賜りながら、本市の緑豊かな住宅地としての魅力を高めるまちづくりに取り組んで参りたいと考えております。

本日の議題としては、「南芦屋浜地区地区計画の変更」となっております。これから、ご審議をいただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。

○事務局(柴田) 続きまして、委嘱状の交付に移らせていただきます。本来、市長から委員の皆さまへ、委嘱状の本文を読み上げ、手渡しで交付させていただくべきところですが、本日、市長は公務につき欠席させていただいておりますので、恐れ入りますが、机上への配布をもって委嘱状の交付とさせていただきます。また、本日ご欠席の委員につきましては事務局より後日、委嘱状を送付させていただきます。

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。今回、改選後、初めての開催となりますので、委員皆様のご紹介をさせていただきます。

まず、知識経験者として、前回より引き続きになりますが、流通科学大学経済学部教授の三谷哲雄委員でございます。次に、今回より新たに神戸大学大学院工学研究科教授の織田澤利守委員でございます。次に、引き続きとなります国立明石工業高等専門学校准教授の本塚智貴委員でございますが、本日はご欠席となっております。次に、引き続きとなります京都大学大学院法学研究科教授の島村健委員でございますが、本日はご欠席となっております。次に、引き続きとなります弁護士の上田孝治委員でございますが、本日はご欠席となっております。次に、引き続きとなります兵庫県宅地建物取引業協会芦屋・西宮支部副支部長芦屋地区長の渡部健一委員でございます。次に、引き続きとなります芦屋青年会議所の小阪智彦委員でございますが、本日はご欠席となっております。次に県の職員として、今回より新たに兵庫県阪神南県民センター西宮土木事務所長の岸本至泰委員でございます。次に、引き続きとなります市民委員の香川清和委員でございます。次に、引き続きとなります市民委員の山口浩史委員でございます。また市議会からは、岩岡りょうすけ委員、ひろせ久美子委員、川上あさえ委員、西村まさと委員でございます。

続きまして、会議次第5、事務局紹介でございますが、委員の皆様から向かって、前列におります市の職員を紹介させていただきます。改めまして副市長の御手洗裕己でございます。技監の河野昌平でございます。都市政策部長の島津久夫でございます。また後列に、都市政策課課長、柴田でございます。同じく都市政策課係長、中田でございます。同じく都市政策課係長、小栗でございます。同じく都市政策課主任、寺嶋でございます。以上でございます。よろしくお願いいたします。

次に、会議次第6番目になりまして、会議の成立報告ですが、本日、委員14名のうち、10名の方にご出席いただいておりますので、過半数を超えておりますので、会議は成立いたしております。

続きまして、会議次第7番目、会長の選出に移らせていただきます。恐れ入りますが、お手元の「関係法令・条例他」とありますファイルをお開きいただきまして、青いインデックスの最初のところがございます、「都市計画審議会条例」をご覧ください。2ページ目になりますが、第5条に「会長」に関する規定がございます、「会長は知識経験を有する者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。」ということになっております。続いて、その次でございます、青のインデックス「都市計画審議会運営規則」をご覧くださいまして、第6条に「会長の選挙」に関する規定がございます。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者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。」とありますが、同条第2項では、「審議会は、委員中に異議がないときは、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、知識経験者以外の委員の中から、仮議長を選出いたしまして、会長の選出を進めるということになりますが、第2項の規定に基づき、指名につきまして事務局から提案をさせていただくということでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

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、前期に引き続きまして、三谷委員に会長をお願いしたいと思います、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。それでは、皆様ご異議がないとのことですので、会長は三谷委員に決定をさせていただきますまして、恐れ入りますが、後の議事進行をよろしくお願いいたします。

○三谷会長 改めまして、皆さんおはようございます。流通科学大学経済学部の地域まちづくりコースというところに所属しております。軽く自己紹介をしますと、経済学部に所属しておきながら、専門は土木工学専門で交通計画を専門としております。その中でも特に専門領域としては、市街地内の道路である街路、あるいは交通安全を専攻しております。この審議会との関わりについては、最初に関わりを持たせていただいたのが2018年ですので、今期で4期目となりました。今期についても、これまでと同様に委員の皆様のお力をお借りしながら、芦屋市のより良い都市計画を実現できるように、微力ですけれども、尽力していきたいと感じておりますので、皆さんどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、会議次第の8番目、議事に移りたいと思います。まず、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条では、一定の条件の場合で出席委員の3分の2以上の多数により非公開を決定した場合を除き、原則公開としております。この一定条件とは同条例第19条第1項第1号では、非公開情報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場合、同項第2号では会議を公開することにより、当該会議の公正または円滑な運営に著しい支障が生ずると認められ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。ご異議はございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

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（柴田） 本日、傍聴人の方は1名来られています。

○三谷会長 それでは、入って頂いて結構です。

○三谷会長 次に、本日の会議録の署名委員の指名につきまして、織田澤委員と岩岡委員を指名したいと思いますので、お二方、よろしくお願いいたします。

次に議事（2）の議題に進ませていただきます。本日の議題は、会議次第に記載されておりますとおり、説明事項1件でございます。できる限り円滑に議事を進行させていただきますので、ご協力の程、よろしくお願いいたします。

それでは、説明事項としまして、「南芦屋浜地区地区計画の変更」について、事務局から説明をお願いします。

○事務局（寺嶋） それでは、説明事項「阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の変更（芦屋市決定）南芦屋浜地区地区計画の変更」について、説明をさせていただきます。都市政策

課の寺嶋と申します。よろしくお願ひいたします。恐れ入りますが、座って説明をさせていただきます。

事前にお配りしております資料の、1 ページからが、「南芦屋浜地区地区計画の変更」に関する内容となっております。はじめに、資料1 1 ページの理由書をご覧ください。この南芦屋浜地区の地区計画につきましては、平成13年3月に当初の都市計画決定をして以降、まちづくりの進捗に合わせ、これまで計8回の変更を行っております。今回の変更では、地区整備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された地区につきまして、地区整備計画区域を新たに追加いたします。また、兵庫県企業庁により緑地を主体とした散策路等として整備された緑のモールについて、土地所有者に関わらず、将来にわたり緑豊かな歩行者空間を維持・充実させるため、地区施設に位置づけることとし、整備の方針を変更するとともに、地区整備計画に新たに追加いたします。

今回、追加する区域、施設につきましては、19 ページ、A3 横長の「地区整備計画区域 変更前後比較図」をご覧ください。下半分に、変更前後の地区整備計画の区域を並べて図示しており、左側が変更後、右側が変更前となっております。同様に、上半分が地区整備計画の区域の面積についての表ですが、こちらにつきましても、左側が変更後の内容となります。下半分にある区域図の中の赤枠で囲まれた部分が、今回追加を行おうとする区域で、この区域、約1.8ha を新たに「生活利便地区3」として追加するものでございます。この区域については、開発者である兵庫県企業庁において、まちの魅力の向上やにぎわいの一層の創出を図るため、事業提案競技方式により事業者からの提案の募集を実施し、昨年2月に事業者が選定されました。事業の提案内容としましては、利便性と居心地の良さの追求をテーマとし、地域に密着した複合商業施設が建設される予定となっております。

次に、その区域図の、生活利便地区3の東側に緑の破線で示している部分、破線部の北側にある東西道路である市道陽光海洋線の歩道に面した部分ですけれども、この部分が地区施設として位置づけを行おうとする緑のモールです。区域に関する説明は以上で、制限内容の変更及び追加部分について説明させていただきます。

15 ページの変更前後対照表をご覧ください。計画書の、「区域の整備・開発及び保全の方針」についてですが、まず、「土地利用の方針」について、9番に生活利便地区3を新たに追加し、地区数は全11地区から12地区となります。内容としましては、地区内で計画されている施設の内容から、「医療施設及び生活利便施設等の生活関連業務施設等を設ける地区とする」と表現しております。続いて、その下の地区施設の整備の方針をいったん飛ばしまして、「建築物等の整備の方針」についてですが、1番から9番までであるうちの6番に「生活利便地区3」を追記しております。なお、方針の内容についての変更はございません。次に先ほど飛ばしました中段の「地区施設の整備の方針」についてですが、まず、位置づけようとしています「地区施設」とは、どのようなものかと言いますと、主として街区内の居住者等が利用する都市計画施設以外の道路または公園、緑地、広場その他の公共空地のうち位置づけが必要な施設を地区施設とするもので、地区整備計画には、「地区施設の配置及び規模」を定めるものです。今回の変更内容としまして、変更前の1番から4番までの内容については、地区計画を当初に策定した際に決定した内容でございまして、道路や公園、緑地などの各施設の配置を検討していく段階において、各施設を地区施設に位置づけることを視野に入れた方針としておりました。現在は、南芦屋浜のまちづくりの進捗に伴い、道路、公園等の配置が計画的に進み、整備されてきていることから、この当初の方針の内容を削除いたします。そして、新たに緑のモールの地区施設への位置づけに関して追加しようとするものです。今回、地区施設として追加を予定しているこの「緑のモール」は、兵庫県企業庁の「潮芦屋プラン」に基づいた施設であり、市道陽光海洋線の歩道に面した幅約10mの部分について、緑地を主体とした散策路等として、兵庫県企業庁により整備されております。このたび、この「緑のモール」を含む地区において、新たな事業者への譲渡が進められており、今後、土地所有者に関わらず、将来にわたり緑豊かな歩行者空間が維持・充実されるよう、地区施設として位置付ける予定でございます。表左側の変更後の方針の内容として、「センター地区、マリーナ地区における市道陽光海洋線に面する部分については、歩道と一体的に利用できる地区施設「緑のモール」を整備することにより、緑豊かな歩行者空間の充実を図る」とし、2番において、「その機能や目的が損なわれないよう維持、

保全を図る」としております。

これらの方針を踏まえ、地区ごとの具体的な制限内容を記載しておりますが、「地区整備計画」でございます。5ページの地区整備計画をご覧ください。また、13ページの計画図もあわせてご覧ください。まず5ページの表の2段目ですが、地区整備計画の区域については、先ほど説明いたしましたとおりです。その下の「地区施設の配置及び規模」としまして、緑のモール、幅、約10m、延長、約287mとし、配置は計画図表示のとおりとしております。

次に、9ページをご覧ください。新たに追加する地区の名称は、「生活利便地区3」で、面積は約1.8ha、「建築物に関する事項」の内容については、それぞれ「建築物の用途の制限」は、当該地区の北西に位置している「生活利便地区1」、7ページにその用途制限の記載がございますが、その用途制限と同等の内容となるように記載しております。「建築物の敷地面積の最低限度」は、隣接している「センター地区」の1,000㎡、「低層住宅地区」の200㎡を考慮しつつ、地域ニーズを盛り込むため、一定規模以上の施設等の誘導を想定しまして、500㎡としております。「建築物の高さの最高限度」は、当該地区の北西に位置している「生活利便地区2」や南東に位置している「中高層住宅地区2」と同様に、芦屋市における第2種高度地区と同等の内容としております。「壁面の位置の制限」については、南芦屋浜地区の多くの地区で設けている制限内容と同様の内容としたうえで、海洋緑道からの外壁後退3mを追加した内容としております。これは、海洋緑道を挟んで隣接する「センター地区」の隣地境界線からの外壁後退3mになったものです。「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」につきましては、「センター地区」と同様の内容とし、「車庫又は駐車場の出入口は市道陽光海洋線に面して設けてはならない。」としております。「垣若しくはさくの構造の制限」につきましては、この南芦屋浜地区の多くの地区で設けている制限内容と同様の内容としたうえで、緑道に面した部分についても追加した内容としております。制限内容の変更及び追加部分について説明は以上でございます。

最後に今後のスケジュールにつきまして、資料21ページをご覧ください。本日の都市計画審議会以降の予定となりますが、8月中旬より2週間、条例に基づく案の縦覧を行います。その後、9月下旬に都市計画審議会を開催させていただき、10月中旬から2週間、都市計画法に基づく縦覧を行いまして、その後、11月の都市計画審議会で諮問をさせていただく予定としております。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○三谷会長 ただいまご説明いただいた内容につきまして、ご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○西村委員 ご説明ありがとうございます。この生活利便地区3ということで、利用が確定したということですので、去年の2023年7月15日に、この用地の業者さんによる住民説明会があったと思うのですが、それから進捗状況というのは今どういうふうになっているのでしょうか。

○三谷会長 事務局、お願いいたします。

○事務局（柴田） 生活利便地区3のところ、委員がおっしゃられた通り、昨年7月に、未利用地、これから開発をしますところについて、企業庁と我々が共同という形で、地域の皆様方に、事業者との顔合わせといいますか、ご紹介、説明をしたという場のことをおっしゃっていただきました。我々の方では、こうした都市計画に基づく土地利用規制の方を定めていくという部署になっておりますけれども、他部署の方で、協議が進められているというふうに確認をしております。現地としてはまだ着工されていないのでまだ協議中ということだと把握しております。

○西村委員 そしたら今、決まっている業者さんにも、もちろん先ほど言った、この緑のモールっていうのが適用されるっていうことでよろしいでしょうか。

○事務局（柴田） 緑のモールにつきましては、生活利便地区3のところにはかかってございませんので、センター地区ですとかマリーナ地区の道路に面したところが指定を予定しておりますので、そうした関係者の方々へは、情報共有、確認を行って原案を作っているというところでございます。

○三谷会長 地図がありましたね。

○事務局（柴田） 資料の13ページをご覧くださいますと、緑の破線で示してございまして、少しわか

りにくくなっていて申し訳ないのですけれども、センター地区とマリーナ地区で市道陽光海洋線に面したところ、約10mの幅で指定を予定しているものになります。

○三谷会長 この区間についてだけ、緑のモールの指定が予定されているということですね。

○事務局（柴田） 現状として、緑道としてすでに整備がされているところを今後に向けて維持保全するために指定をしようとするものでございます。

○三谷会長 その他、いかがでしょうか。

○山口委員 13ページの地図があるところで、今の西村委員のお話とかぶるのですけれども、私の個人的な考えですが、この緑のモールのせいかここまで大事にしていくならば、生活利便地区3のところの沿道も、それをありきにして、事業者方針を出されるとか、その方がまちづくりの今後の骨格が広がっていくので、よろしいのではないかと思うのですけど、今の柴田課長のご返答では、決まったものに対して土地利用規制をかけていく立場でお話なさっているけれども、事業の方は別の部署をやっているというふうなことをおっしゃったと思いますけど、その別部署の方々にも緑のモールの今後の成長ということのお話が届かなければ、この緑のモールが生活利便地区3には展開できないです。どうもそんなふう聞こえたので、それはもったいない、地区整備計画の売買の条件として、それをやはり組み込んでもらえたらいいのではないかなと個人的な意見を申し上げました。

○三谷会長 事務局、お願いいたします。

○事務局（柴田） ありがとうございます。緑のモールだけを指しますと、確かになぜここで終わってしまうのだろうというところがございますけれども、緑の空間ですとか、歩行者動線といたしましては、センター地区の西端のところから南に向かって、海洋緑道が設けられておりまして、13ページでは文字が小さくて申し訳ないのですけれども、生活利便地区3の東側というのは海洋緑道に面しております。また海洋緑道の北側は中高層住宅地区1という文字がかぶっておりますけれども、そちら県営住宅、市営住宅の間が開放的な歩行者空間となっております、そのままさらにあゆみ橋へ繋がるというような、歩行者動線がずっと繋がっていくというようなところを想定しておりまして、また戻って来ましたあゆみ橋からずっと南下してきます。そうすると、海洋緑道にぶつかるとともに、センター地区へ抜けても、一旦陽光海洋線自体も広い歩道がございますけれどもさらに緑を伴った遊歩道的なものが整備されているというような動線になっておりまして、生活利便地区3のところは、陽光海洋線の歩道をご利用していただくというような考え方になっておりまして、そちらへの延長ではなくて、今回の緑のモールとしては、海洋緑道へ接続し、海洋緑道から南に下りていただくとそのまま親水緑地に繋がるような回遊性を持った歩行者空間、歩行者動線を確保するよう考えております。

○山口委員 参考までに、私もたまに散歩とかジョギングしますが、この環境下において、緑の歩道部分というのは、そういう歩行者に対して厚みがあればあるほどいいなという感じを持っていて、ぜひとも、この生活利便地区3の事業者さんの知恵が、自分たちで知恵を出すという意味で、この緑の繋がりという意味では、提案してきていただければいいのかなと、それに期待したいなというところでしょうか。ありがとうございます。

○三谷会長 その他、ご意見ございませんでしょうか。

○織田澤委員 ちょっと違った点からご質問させていただきます。理由書の中に、この度、土地利用計画が確定された区域についてという形でご説明があったのですが、経緯がわからないのでご説明いただきたいと思います。その質問の趣旨としては、センター地区にも商業施設等があるということで、この地域の方々で、センター地区の商業施設が生活の利便性を十分充足できてないから、それを例えば補完するような役目として、今回この生活利便地区3を設定したというような話なのでしょうか。

○三谷会長 事務局、お願いいたします。

○事務局（柴田） 先ほど冒頭の説明の中でも、今回が9回目の変更になると申し上げたように、こちら南芦屋浜のまちびらきがされたというのは、今回指定をします地区の北側の南芦屋浜団地が、入居が始まって以来、平成13年2月に当初の地区計画の決定をしております。そこから、順次この街のマスタープランとしては潮芦屋プランが当初から少し名前が変わりながらもありまして、それに基づきまし

て、県企業庁様の方で随時、公募なり、事業者を決定してまちづくりを進めてきたという経緯がございます。まさに今おっしゃっていただきましたセンターゾーンにつきましても、平成22年、またマリーナであれば平成16年から、まだ多くの方がお住まいになる前に、商業施設として誘致をしているという経緯がございます。今回の指定する地区が概ね最後の分譲地になるというような状態でございます。土地利用といたしましては、そうした商業的なエリアと戸建住宅地に挟まれた、この南芦屋浜地区の中心部に位置する、残された最後の場所のようなところでございます。そうしたところを、地域の方々にとって、こういったような土地利用を望まれているのかというのを、この企業庁様の方で事業者の公募をかける前に、地域の皆様のご意見等伺う場を設けまして、その中で、もう少し生活利便になるような施設が望まれているという声があったということを受けまして、そうした地域要望を、周知するような形で、企業庁様の方で幅広い土地利用の提案を募ったところ、今回の商業施設、医療施設が入ったような、施設の開発をされるという事業者の方の応募があって決定したという経緯があります。

○三谷会長 その他、どうでしょう。

○ひろせ委員 15ページの変更前後対照表のところ、区域の整備・開発及び保全の方針が、地区施設の整備の方針というところを変えられているのですが、変更前は具体的な内容になっていたかなというふうに見受けられるのですけれども、今回変更することが、整備が進んでいるからということだったと思うのですけれども、しっかりと担保ができるのかというところがあるのですけれども、そのあたりは私達もどう捉えたらいいのかなと思うのですが。

○事務局(柴田) 変更前の方針は当初に決定した段階で定めていたものになりまして、その当時は大きな外周道路ですとか、概ねの位置を決めていたぐらいで、あとは開発の各段階に応じて道路が作られてきたというような街になります。ですので、当初こういった形で公共的な空地、公園、道路を担保していくのかというところがあり、まだ正式には定まっていなかったというような状況で、地区施設の整備方針というものに謳っていたというところだと考えます。整備がされてくるに従いまして、都市公園であれば都市計画決定しておりますし、また道路であれば、個人の方がお持ちになる道路ではなくて、公道として整備をされておりますので、そうしたところから地区施設に位置づける必要性というのは、既に整備された道路・公園については、位置付けるまでもなく将来にわたって担保されるものと考えておりますので、このたび削除させていただきました。

○三谷会長 その他、いかがでしょうか。

○川上委員 生活利便地区3ですけれども、既に整備されている生活利便地区1、2との関連性というはどうでしょうか。

○事務局(柴田) 全体図が示されたものをご覧いただきますと、資料の13ページがわかりやすいかと思えます。生活利便地区1は、阪神高速の南側に沿った形で位置付けをしております、病院ですとか、福祉施設ですとか、そういったようなものがございます。生活利便地区2は、現時点ではグラウンドとして利用されているということになりますけれども、資料の12ページをご覧いただきますと、今ご確認いただきました、生活利便地区1、生活利便地区2というのが、用途地域的には、第1種住居地域というふうにしておりまして、また、今回指定する場所も同じく第1種住居地域と考えておりまして、これは名前としては住居地域ということではございますけれども、住居のために一定の施設を併用しながら設けるというような用途制限が考えられるところでございますけれども、そうしたところで、一定の施設があるところとして、同様の名称の3番目というところを用いさせていただいております。

○三谷会長 その他、どうですか。

○岩岡委員 こちらの變更ということですが、スケジュール感を見ましたら、決定告示が12月ということになっているのですけれども、これ事業者さんが土地を買ってから、現在協議中ということ伺っているのですけれども、土地を買った後での變更というところで、事業者さんとの協議ってのはどのようになっておられるのでしょうか。

○事務局(柴田) 土地利用制限と土地活用というのはいろいろな手段があるとは思いますが、南芦屋浜地区では多くの地域において、土地利用を定める際には、一定の公募や審査をして、まちづく

りとしてふさわしいものを選んで、事業者が決定してきているという経緯がございますので、そうした土地利用が将来にわたって、著しく崩されることがないようにということで土地利用規制を選んだ土地利用に合うように定めてきているという経緯がございます。今回のところも公募がありまして、一定の審査を経て決まった事業になりますので、今まさに協議中ということで、細かなところでは変更もあるかと思えますけれども、今回定める土地利用規制の範囲内でなされることというふうに判断しております。事業者の方にもご理解いただいているというふうに理解しております。

○三谷会長 その他、いかがでしょうか。

○織田澤委員 まず、生活利便地区の件で、地図を拝見すると、他のセンター地区はほとんど戸建ての住宅とは接していないのですが、今回の生活利便地区3では、西側に戸建ての住宅と直接接するところがありますが、例えば境界とか高さの制限等について、何か指定をされているのかというのが1点と、もう1点は、資料の15ページの変更前後対照表において、地区施設の整備の方針というところで、今回変更前の内容を削除して、今後の方針の部分を書き加えるということなのですが、この資料そのものが、区域の整備・開発及び保全の方針というふうに書かれていて、この変更前の1から4が継続的にこういうふうな環境で保全されているということについて、削除する必要性というのがあるのかなというのが疑問です。この2点お願いします。

○事務局(柴田) まず生活利便地区3の部分が、西側が低層住宅地区に面している、歩道のある道路を介してということではございますけれども、確かに低層の住宅地区と接しているところから、今回の生活利便地区3の高さ制限のところでも定めております。資料9ページでございますけれども、高さの最高限度が15m、また、斜線の制限ということで、これは芦屋市全体で見ますと、第2種高度地区に相当する規制を設けております。埋め立て地よりも北側の市街地の部分では、この第2種高度地区というのは、第1種、第2種中高層住居専用地域に設ける高さ制限になりまして、おっしゃっていただいたように低層住宅地と一定の離隔を取りながらも道路と接しているところから、高さ的にも将来にわたって圧迫感のあるようなものが出ないようにというような設定をしております。続きまして、地区施設でございますけれども、資料15ページの区域の整備・開発及び保全の方針ということで、当初は街がまだ開発されていない、ただ埋め立てられた状態の時に定めた保全の方針、地区施設の整備の方針でございます。今ほぼ完成した状態の中で、地区施設に位置づける見込みがないということになりましたので削除するというもので、書かれている道路とかをこれに書かないことによって保全できないのではないかというような担保性のお話としては、大きな公園であれば都市施設に位置付けておりますし、道路であれば公道として整備をしておりますので、将来にわたってなくなるとか他の利用に変わってしまうというような懸念はないのかなということで、地区施設に今後も位置付ける考えがないということで整理させていただいたものです。

○三谷会長 他いかがでしょうか。

○香川委員 今回のこの資料を拝見させていただいて非常に期待感を持っております。というのも、私はもともと近くに住んでおりまして、この南芦屋浜地区の自治会長等と親密な関係がございましたのでいろいろ話は聞いております。それで、先ほどご説明ありましたように、この生活利便地区3の経緯も、ここ2年間ぐらいずっと地元の人からの直接的な意見を聞いていた立場でございます。その中で、今回の発表というのは非常に将来性、これから芦屋市がこの地区を大事にしていくものすごく良いきっかけの内容も含まれていますので、ものすごく私は個人的に期待感を持っています。芦屋というのはご存じのように、北の方は古くからの街なので、こういう都市計画を新しく該当するような地区ではなかなか難しい。芦屋の土地柄もあって。でもこの地区に関しましては、埋め立て地の経緯もあって、都市計画的にもものすごくまちづくりとして面白い地区だということを認識してまして、この生活利便地区3につきましても興味を持っていた次第です。資料の19ページを見ていただいたら、ちょうど街の真ん中の肝心なところが空白になっています。今回そこについての具体的なご説明があったことに対して、私はものすごく将来的にこれからこの地区が発展していくよういろいろと期待しております。どうぞよろしくをお願いします。

○三谷会長 いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

そうしましたらご意見ご質問等特にないということでございますので、議事の(2)の1番の説明事項については以上で終了したいと思います。そうしますと本日の議題につきましても、この1件だけですの以上となります。そして本日予定した議事についてもこれで終了となります。皆様、熱心にご議論、ご検討いただきましてありがとうございました。それでは会議の進行を事務局にお返ししたいと思います。お願いします。

○事務局(柴田) ありがとうございます。それでは次第の「その他」というところでございますけれども、事務局より1点ご連絡をさせていただきます。次回の審議会の予定でございますが、先ほどもご説明をした通り、9月の下旬頃を予定しております。議題といたしましては本日説明させていただきました、南芦屋浜地区地区計画の変更に係る事前審査、生産緑地の廃止に伴う事前説明、昨年度から我々で検討しております、持続可能なみらいの都市づくりのためのビジョン策定に係る事前説明を予定しております。委員の皆様には恐れ入りますが、改めて日程調整のご連絡をさせていただきますのでどうぞよろしくお願いいたします。以上でございます。どうもありがとうございました。