

(様式第1号)

☒ 会議録
 ☐ 会議要旨

会議の名称	令和6年度第3回都市計画審議会
日 時	令和6年12月17日（火） 午前10時～午前10時25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 本塚智貴、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、平見地域経済振興課長 （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	0人

1 会議次第

- 1 開 会
- 2 会長挨拶
- 3 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1号
生産緑地地区の変更
 - 2) 諮問第2号
南芦屋浜地区地区計画の変更
 - ②報告事項
 - 1) 阪神間都市計画区域区分及び都市再開発方針等の見直し
- 4 その他
- 5 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）生産緑地地区の変更（芦屋市決定）朝日ヶ丘 3 及び 4 生産緑地地区の廃止
- 資料 2 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の変更（芦屋市決定）南芦屋浜地区地区計画の変更
- 資料 3 阪神地域都市計画 区域区分（線引き）の見直し及び都市再開発方針等の見直しに係る市素案について

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、「会議次第」、「名簿」、「出席者配席図」、「諮問書の写し」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。

それから、本日の議題に関連して、関係所管課長が出席しておりますが、関連議題が終わりましたら、途中退席させていただきますので、予めご了承下さいませよう、お願いいたします。

それでは、会議次第に従いまして進行をさせていただきます。

「会議次第の2」でございますが、恐れ入りますが、三谷会長からご挨拶を賜りまして、その後、引き続き、「会議次第の“3 議事”」につきまして、進行をお願いいたします。

○三谷会長 皆さんおはようございます。本日は第3回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。本日もどうぞよろしくお願い致します。

それでは、「会議次第の“3 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、傍聴希望者はございません。

○三谷会長 それでは、議事を進めます。まず、事務局から本日の会議の成立について、ご報告願います。

○事務局（柴田） 本日の出席状況ですが、委員14名のうち、10名ご出席ということで、過半数を超えておりますので、会議は成立しております。報告は以上でございます。

○三谷会長 次に、本日の会議録の署名委員の指名でございますが、渡部委員と西村委員にお願いしたいと思います。お二人の委員様、よろしくお願いします。

○三谷会長 次に議事（3）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、諮問事項2件、報告事項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、よろしくお願いします。それでは、諮問第1号としまして、「生産緑地地区の変更」について、事務局から説明をお願いします。

○事務局（中田） それでは、諮問第1号「阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）生産緑地地区の変更（芦屋市決定）朝日ヶ丘3及び4生産緑地地区の廃止」について、説明をさせていただきます。都市政策課の中田と申します。よろしくお願いいたします。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「朝日ヶ丘3及び4生産緑地地区の廃止」に関する内容となっておりますが、前回の都市計画審議会でご説明させていただきましたものから内容の変更はございませんので詳細の説明は省略させていただきます。

資料の10ページをご覧ください。知事協議の回答を添付しておりますが、生産緑地地区の変更について異なる旨、知事より回答をいただいております。

次に、本案の縦覧を行った結果について説明させていただきます。資料の11ページをご覧ください。縦覧の結果と意見書の提出状況を記載しております。都市計画法第17条第1項の規定による案の縦覧を、令和6年10月7日から令和6年10月21日まで、縦覧場所は都市政策課で行いましたが、縦覧者、意見書の提出ともにございませんでした。

最後に、今後の予定について資料の１２ページをご覧ください。本日の都市計画審議会で諮問させていただき、１２月下旬頃の決定告示を予定しております。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

○三谷会長 事務局の説明は終わりました。本件につきまして、ご質問、ご意見はありませんか。

○三谷会長 特にご意見はないということですので、お諮りしたいと思います。諮問第１号について、原案に対してご異議はございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。異議なしということでございますので諮問第１号につきまして原案どおりとして答申することに決定いたします。

○三谷会長 それでは、次に諮問第２号としまして、「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（小栗） それでは、諮問第２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。都市政策課の小栗と申します。よろしくお願いいたします。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１３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が、前回までの都市計画審議会でご説明させていただきましたものから内容の変更はございませんので詳細の説明は省略させていただきます。

資料の３５ページをご覧ください。本案にて都市計画法による案の縦覧を行いました結果と意見書提出状況です。片括弧の１番は地区計画の案の作成手続に関する条例による案の縦覧で前回の審議会でご審議いただきました。次の片括弧２番が都市計画法の規定による案の縦覧として今回の審議会までに行いました内容でございます。縦覧期間は令和６年１０月７日から２１日までの２週間で、縦覧場所は都市政策部都市戦略室都市政策課で行いまして、縦覧者、意見書の提出とにもございませんでした。

以上のことから、今回の地区計画の変更案につきましては、変更、修正を行う部分はございませんので縦覧を行いました変更案のとおりとしまして本日諮問いたします。

最後に今後のスケジュールにつきまして、資料の３７ページをご覧ください。本日の都市計画審議会でご審議頂き、地区計画の変更案に問題がなければ告示の決裁を行い、１２月下旬頃に変更の決定告示を予定しております。

なお、今回追加する区域の「生活利便地区３」の地区整備計画の形態意匠、垣柵以外の項目については、「地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に定める予定としております。

簡単ではございますが、説明は以上でございます。ご審議の程よろしくお願い致します。

○三谷会長 事務局の説明は終わりました。本件につきまして、ご質問、ご意見はありませんか。

○山口委員 今回の南芦屋浜の変更に関して、３７ページのスケジュールを拝見しましたところ、都市計画審議会として今後この案件に関して何か関わりがあるかどうかということに関しては、おそらくもうこれで結審ということなんですけども、具体的に、あの場所にどういう建物があって、どのような事業展開されるかということに関して、都市計画審議会のほうには何か情報伝達とかあるんでしょうか。

○事務局（柴田） 今回追加いたしました生活利便地区３の部分ですが、皆様ご存じの通り、長らく空き地の状態で置かれたところで、随分と前にはなりますけれども、県企業庁所有地ということで事業者の公募を行いまして、複合的な商業施設が入る予定とは聞いていますので、そうした事業者の方が許認可に向けた協議中ということで伺っております。少し協議中の期間が長くなっておりますけれども、徐々にまとまってきているようだというふう聞いておりますので、また、現地の方の動きを見ていただけたら状況がわかるかと思います。以上です。

○三谷会長 その他いかがでしょうか。

○三谷会長 特にご質問はないということでございますので、それではお諮りしたいと思います。諮問第２号について、原案に対してご異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。異議なしということでございますので諮問第2号につきまして原案どおりとして答申することに決定いたします。

○三谷会長 それでは、次に報告事項としまして、「阪神間都市計画区域区分及び都市再開発方針等の見直し」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、報告事項「阪神間都市計画区域区分の見直し及び都市再開発方針等の見直しに係る市素案」について説明させていただきます。都市政策課の寺嶋と申します。よろしくお願いいたします。恐れ入りますが、座って説明をさせていただきます。

資料のインデックス③の39ページをご覧ください。現在、兵庫県におきまして「都市計画区域マスタープラン等の見直し」として「都市計画区域マスタープラン」、「区域区分」、「都市再開発方針等」について、おおむね5年ごとに定期見直しが進められており、これらの都市計画はすべて兵庫県が都市計画決定する内容となっております。資料にありますように、本日の都市計画審議会が太枠で囲っているところになりまして、区域区分の見直し及び都市再開発方針等の見直しについて市の素案を報告させていただくものです。

その後兵庫県にこの案の申出を行ったのち、県において県素案の作成を行い、その後は説明会・公聴会、縦覧、県都市計画審議会の流れを経まして、令和8年3月に兵庫県により都市計画区域マスタープランの変更告示がなされる予定です。県の都市計画審議会開催までに原案について阪神地域の各市町へ意見徴収、縦覧が行われる予定ですので、案の縦覧の前に説明、県都市計画審議会の前に諮問ということで市の都市計画審議会の開催を考えております。

それでは、区域区分及び都市再開発方針等の見直しについて市の素案を説明いたします。なお、インデックス③-1の「区域区分」とインデックス③-2から③-4の「都市再開発方針等」の3つ方針のうち、芦屋市において該当があるのは、③-1「区域区分」、③-2「都市再開発の方針」、③-3「住宅市街地の開発整備の方針」です。そのうち、見直しにおける変更点があるのは、③-1「区域区分」と③-3「住宅市街地の開発整備の方針」の2つでございます。

それでは、まず区域区分について説明いたします。資料はインデックス③-1の43ページをご覧ください。都市計画法第7条で都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができるとされておりまして、阪神間都市計画区域は近畿圏整備法に基づく既成都市区域及び近郊整備区域を含むことから区域区分を定めることが義務付けられております。今回の見直しの内容としまして、平成30年の台風21号の被害を受け高潮対策として護岸の嵩上げが実施されまして、区域区分の境界となっている護岸の位置が変更されたことに伴い区域の境界調整を行うものです。その他で、新たに市街化区域に編入する区域の考え方としては、芦屋市総合計画及び阪神間都市計画区域マスタープラン・芦屋市都市計画マスタープラン等に即した開発計画等による計画的な市街化整備が確実に行われる区域とされておりますが、本市におきましてはこれら上位計画に明記された市街化整備が行われる区域がないことから、市街化区域へ編入すべき区域は「ない」としております。また、市街化区域に指定されている区域内では、市街化が見込まれない区域や開発・建築行為がない区域が存在しないということから、市街化調整区域へ逆線引きすべき区域も「ない」としてしております。見直しをする区域について、45ページをご覧ください。境界調整を行う地区として、南浜・涼風地区の1地区、市街化区域を拡大する面積は0.01haとなります。場所としましては、次の47ページに市域全体図、49ページに詳細の位置を示しておりまして、図の斜線の部分が市街化区域を拡大する箇所です。なお、今回の区域区分の変更に伴い、用途地域と地区計画も連動して見直しとなります。来年度の都市計画審議会にこの都市計画の変更についても説明、諮問をさせていただく予定としております。

続いて、「都市再開発の方針」についてご説明いたします。資料のインデックス③-2の57ページをご覧ください。「都市再開発の方針」は、市街化区域内において計画的な再開発が必要な市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るため再開発の目標並びに高度利用及び都市機能の更新に関する方針と、

特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区及び整備又は開発の計画の概要を定めるものとなっております。「都市再開発の方針で定める区域」として3つあり、1つ目が「計画的な再開発が必要な市街地」、2つ目が「特に整備課題の集中が見られる地域」、3つ目が「再開発促進地区」です。58ページをご覧ください。「計画的な再開発が必要な市街地」の各区域一覧となっており、B-1からB-5までの5地区が芦屋市で定められている地区です。地区ごとに再開発の目標、方針を掲げており、表の右から3つ目の欄が「特に整備課題の集中が見られる地区」であり、山手第1地区、山手第2地区、国道43号沿道地区と阪神打出駅南地区の4地区が指定されています。表の一番右側に再開発促進地区としてJR芦屋駅南地区が指定されています。59ページをご覧ください。再開発促進地区であるJR芦屋駅南地区の整備又は開発の計画の概要です。60ページ、61ページには再開発促進地区の区域図と都市再開発方針の位置図を示しております。以上、都市再開発の方針について芦屋市における見直し、変更する内容はございません。

続いて、「住宅市街地の開発整備の方針」についてです。インデックス③-3の67ページをご覧ください。「住宅市街地の開発整備の方針」とは、住宅及び住宅地の供給を促進するため住宅市街地の開発整備の目標及び整備又は開発の方針と一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区及び整備又は開発の計画の概要を定めるものとなっております。見直しの考え方として、令和4年3月に改定されました「兵庫県住生活基本計画」との整合に配慮し見直しを行うこととされております。68ページをご覧ください。「兵庫県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、良好な住宅市街地として計画的に開発すべき地区として重点地区に位置付けられた地区です。芦屋市は南芦屋浜地区の1か所指定されております。重点地区の整備又は開発の計画の概要を示しております。69ページをご覧ください。今回の見直しをする箇所については、土地の分譲が進み宅地開発のほか商業施設の整備の計画がなされている地区がありますため概ね5年以内に実施予定の事業に「民間商業施設整備事業」を追記したものです。続く70ページ、71ページには南芦屋浜地区の重点地区区域と住宅市街地の開発整備の方針の位置図を示しております。

続いて「防災街区整備方針」です。資料はインデックス③-4の77ページをご覧ください。「防災街区整備方針」とは、市街化区域内において密集市街地内の各街区を防災街区として整備を図るため特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区及び整備又は開発の計画の概要を定めるものです。本市において防災再開発促進地区及び課題地域の該当はありません。

簡単ではございますが説明は以上です。よろしくお願いいたします

○三谷会長 事務局の説明は終わりました。本件につきまして、ご質問、ご意見はありませんか。

○三谷会長 そうしましたらご意見は特にないということですので終了いたします。ありがとうございました。

○三谷会長 そうしますと、お手元の次第の通り、本日の議事につきましては以上となります。

○三谷会長 それでは、次に「会議次第の“4 その他”」ですが、事務局から何かありますでしょうか。

○事務局（柴田） 事務局より1点ございます。次回の審議会の開催ですが、2月4日に開催を予定しております。議題としましては、第2回都市計画審議会でも報告させていただきました、（仮称）持続可能なみらいの都市づくりビジョンの説明を予定しております。

○三谷会長 それでは、本日の審議会は以上となりますので、閉会をいたします。委員の皆様、誠にありがとうございました。