

(様式第 1 号)

■ 会議録 □ 会議要旨

会議の名称	令和 7 年度第 2 回都市計画審議会
日 時	令和 7 年 8 月 2 1 日（木） 午後 1 時～午後 2 時
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、島村健、上田孝治、福井健人、 田原俊彦、福井美奈子、ひろせ久美子、 勝野真、香川清和、山口浩史 芦 屋 市 御手洗副市長、谷垣技監、島津都市政策部長 (事務局) 柴田都市政策課長、小栗都市政策課課長補佐、 中田都市政策課係長
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
 - ア 説明事項
 - 1) 阪神間都市計画 用途地域の変更
 - 2) 阪神間都市計画 高度地区の変更
 - 3) 阪神間都市計画 地区計画の変更
 - 4) 阪神間都市計画 景観地区の変更
 - イ 報告事項
 - 1) 芦屋市都市計画マスタープランの見直し
- 4 その他
- 5 閉 会

2 提出資料

- 資料 1 阪神間都市計画 用途地域の変更
資料 2 阪神間都市計画 高度地区の変更
資料 3 阪神間都市計画 地区計画の変更
資料 4 阪神間都市計画 景観地区の変更
資料 5 芦屋市都市計画マスタープランの見直し

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務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」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。

また、このたび審議会委員の変更がございましたので、事務局からご紹介をさせていただきます。芦屋青年会議所の小阪智彦委員より退任届を受領いたしまして、同所の推薦を受け福井健人委員にご就任いただいております。

委嘱状の交付につきましては、本来、市長から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、本日は、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。

それから、本日の議題の「芦屋市都市計画マスタープランの見直し」について、業務支援をしていたでいる、株式会社都市・計画・設計研究所さんにご同席いただいております。

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 本日も非常にお忙しい中、第2回芦屋市都市計画審議会にご参加いただきまして、誠にありがとうございます。本日もいくつか議題がございますが、忌憚のないご意見をいただければと思います。それでは、早速ですが、お手元の会議次第に従いまして会議を進めていきたいと思ひます。

それでは、「会議次第の“3 議事”」に移りたいと思ひます。

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ひます。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、ご報告願ひます。

○事務局（柴田） 本日の出席状況ですが、委員14名のうち、11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、島村委員と福井美奈子委員に願ひしたいと思ひます。お二人の委員様、よろしく願ひします。

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いふとおひ、説明事項4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、よろしく願ひします。

それでは、説明事項の4件について、関連する案件でございますので、一括して事務局から説明を願ひします。

○事務局（小栗） それでは、説明事項の1～4の、用途地域、高度地区、地区計画、景観地区の4件の変更について、まとめて説明させていただきます。都市政策課の小栗と申します。よろしく願ひいたします。恐れ入りますが、座って説明させていただきます。

はじめに、資料の説明をいたします。お配りしている資料のインデックスの①～④が、用途地域、高度地区、地区計画、景観地区の4件が順に資料としてあります。また、それぞれに、都市計画変更の資料として、計画書、理由書、総括図、計画図と参考図書が資料としてあります。

それでは、変更内容の説明をさせていただきます。事前にお配りしている資料の、11ページをご覧ください。資料は、用途地域の変更前後比較表と図となり、変更する事項や箇所を赤字で示していますが、まずはこちらの資料で、4件の変更の主な概要について説明いたします。今回変更する箇所は2か所ございます。

1つ目の変更箇所は、資料の①の箇所となります。こちらの区域は約1.3haの未利用地でありましたが、土地利用計画が確定したことに伴い、用途地域、高度地区、地区計画の変更を行うものです。こちらの区域については、開発者である兵庫県企業庁において、事業提案競技を実施し、令和5年2月に事業者が選定されました。事業の内容としましては、「山と海の風景を地域に提供する親水空間のあるまちづくり」をコンセプトに、低層の戸建て住宅が28戸程度、建築される予定となっております。今回変更する都市計画としましては、用途地域は「第1種低層住居専用地域」、高度地区は「第1種高度地区」、南芦屋浜地区地区計画は、地区整備計画において「低層住宅地区」の区域に位置付けます。また、当該区域の北側に位置する「護岸敷き」の一部につきまして、兵庫県企業庁により親水性のある一般開放される歩行者空間として整備された後、新たな事業者へ譲渡が進められることから、土地の所有者に関わらず、将来にわたり快適な歩行者空間が維持・充実されるよう、地区整備計画において護岸敷きの一部を「親水遊歩道」として地区施設に定めるものです。

2つ目の変更箇所につきましては、資料の②の箇所となります。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工事が実施され、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、現在兵庫県において、区域区分の変更の都市計画手続きを行っている場所となります。今回変更する都市計画は、その区域区分の都市計画変更に合わせて、用途地域、地区計画、景観地区の区域の変更を行うものです。変更面積としては、約0.01haと僅かであることから、それぞれの地区の計画書に表れる面積に変更はございません。

概要説明は以上となり、次に、インデックスの①～④の計画ごとの変更内容について、重複する部分もありますが、説明をさせていただきます。まずは、用途地域の変更内容について説明いたします。資料のインデックス①の9ページをご覧ください。変更内容の1つ目は、土地利用計画が確定したことによるもので、図面の右側にある赤囲みの約1.3haの区域を第1種住居地域から第1種低層住居専用地域に変更するものです。変更内容の2つ目は、区域区分の変更に伴うもので、約0.01haの区域のうち、約0.006haを第2種住居専用地域、約0.007haを第1種住居専用地域に変更するものです。資料7ページをご覧ください。計画書の変更前後対照表となります。赤字で書かれている「第1種低層住居専用地域」と「第1種住居地域」の面積が変更されるものとなります。

次に高度地区の変更内容について説明いたします。資料のインデックス②の19ページをご覧ください。変更内容は、土地利用計画が確定したことによるもので、用途地域の変更に伴い、第1種高度地区を定めるものです。資料の21ページの計画書の変更前後対照表をご覧ください。変更内容としましては、第1種高度地区の面積が変更となります。

次に、資料22ページをご覧ください。今回の変更に合わせて、高度地区のただし書きにある「制限の緩和措置」について整理を行い、変更を行うものです。これまでの取扱い内容に変更が生じるものではなく、明文化する内容となっております。1点目は、(2)の最後に、「ただし、建築物の高さの最高限度に係る規定の適用に当たってはこの限りでない」という文言を追記しております。2点目は、1団地認定制度の緩和措置要件として、建築基準法第86条第1項を(4)、第2項を(5)に記載しておりましたが、(4)に集約するとともに、1団地認定制度の根拠となる建築基準法第86条第3項第4項と法第86条の2第1項～第3項までを追記したものととなります。

次に地区計画の変更内容について説明いたします。資料のインデックス③の41ページをご覧ください。1つ目の変更箇所は、土地利用計画が確定したことによるもので、地区整備計画が未指定の区域において、既に定められている区分である低層住宅地区を定めるものです。また、青色に着色している部分が、「親水遊歩道」として地区施設を定める箇所となります。資料の40ページをご覧ください。土地利用計画が確定した約1.3haの区域を新たに地区整備計画の低層住宅地区に定めることから、地区

整備計画の「全体区域」と「低層住宅地区」の区域面積が変更となります。また、「親水遊歩道」を新たに地区施設として追加することから、「地区施設の配置及び規模」を追記するとともに、39ページに「地区施設の整備方針」を追記しています。資料の41ページに戻っていただきまして、変更内容の2つ目は、区域区分の変更に伴うもので、南芦屋浜地区地区計画の区域の境界調整を行うとともに、地区整備計画において既に定められている区分である「公共施設地区」の区域の境界調整を行うものです。

再度資料の39ページをご覧ください。地区計画の区域全体と、40ページの地区整備計画の区域全体、細区分の公共施設地区の区域に変更はありますが、変更面積が僅かであることから、区域区分の変更に伴う変更によって計画書に表れる面積に変更はございません。

次に、景観地区の変更内容について、説明いたします。資料のインデックス④の55ページをご覧ください。変更内容は、区域区分の変更に伴うもので、約0.01haの区域変更を行うものです。資料の53ページをご覧ください。変更面積が僅かであることから、計画書の面積に変更はございません。

以上が、用途地域、高度地区、地区計画、景観地区の変更内容の説明となります。最後に、スケジュールについて、資料57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、地区計画の変更におきましては、9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、縦覧や知事協議を経て、案の内容に修正がございましたら、11月25日の都市計画審議会でご報告させていただきます。その後、12月上旬から2週間、用途地域、高度地区、地区計画、景観地区の都市計画法に基づく縦覧を行いまして、3月下旬の都市計画決定に向け、2月～3月の都市計画審議会の開催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。

○山口委員 今回の案件の対象エリアは、艇庫付きの住宅地エリアだと思うのですが、低層の住宅用途とすることと、海沿いには遊歩道を整備するという認識で合っていますか。

○事務局（柴田） おっしゃる通り、マリーナに面した艇庫付きの住宅地エリアとなります。北側には既に同様の住宅地が整備されており、高級感のある町並みが形成されています。南芦屋浜の土地利用が進んできた中で、最終的に未利用地をどう活用するかということで、現在のニーズに応じるため事業コンペを行いました。その結果、戸建て住宅用地として、マリーナに面した護岸を開放した形の提案が採択されまして、北側の艇庫付きの住宅地とは少し異なり、どちらかというとその南側もしくは東側の住宅地と同じようなエリアになります。今回の都市計画変更の際しましては、そちらと同様の規制をかけていく形となっております。また、マリーナに面しておりますので、護岸の一部を一般開放し、歩行空間にしつらえるという形になっております。構造物としては護岸となりますが、地区施設として公共的な歩行空間として位置づけるとというのが今回の変更になります。

○三谷会長 如何でしょうか。よろしいでしょうか。それでは、次に報告事項としまして「芦屋市都市計画マスタープランの見直し」について、事務局から説明をお願いします。

○事務局（中田） それでは、「芦屋市都市計画マスタープランの見直し」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。

資料のインデックス⑤からが「芦屋市都市計画マスタープランの見直し」の内容となっております。それでは、資料の125ページをご覧ください。本日ご説明させていただく内容といたしましては、序章から第3章までの、主に現行の都市計画マスタープランにおける時点修正の部分と、第4章「誘導区域及び誘導施設」と第5章「防災指針」について、現時点でお示しできる部分までをご報告させていただきます。戻りまして、59ページをご覧ください。

前回、5月23日の都市計画審議会でお示した見直しの方針を記載しております。都市計画マスタープランの改定から概ね5年が経過することから、各整備方針に示された施策の方針について、個別事業の進捗状況等の調査を実施し、上位計画や関連計画の改訂等を踏まえた経年修正を行うとともに、令和6年度に策定した「持続可能なみらいの都市づくりビジョン」に誘導施策や防災指針等を加え、立地適正化計画を含む計画とすることをご説明させていただきました。上位計画や関連計画の改訂、個別事

業の進捗状況等を踏まえた見直しの主なポイントを、資料の５９ページから６０ページにお示ししております。見直し内容につきましては、後ほどご説明させていただきますが、「上位計画や関連計画を反映させた見直し」に関するものが８項目、「施策や事業等の進捗を踏まえた見直し」に関するものが３項目ございます。ここで１点資料の修正がございます。資料６０ページの「⑧地域間の連携や市民の交流を育むまちづくり」におきまして、「⑤と同様に修正を行います。」としておりますが、「⑦と同様に修正を行います。」の間違いでした。申し訳ございません。本日の都市計画審議会後に本市のホームページにて公表する資料につきましては、訂正したもので公表させていただきます。

それでは、資料の６１ページをご覧ください。ここからは、序章から第３章の見直し箇所について、新旧対照表を基にご説明させていただきます。下線部が変更箇所となっており、変更を反映させた改訂案は１２５ページ以降に添付しております。

資料の６４ページをご覧ください。序章では、計画見直しの経緯や、見直しの方針、計画の目的や位置付けをお示ししております。計画見直しの経緯につきましては、本市の都市計画マスタープランにおける平成１７年３月の策定から令和３年６月の改定までの経緯と、今回の見直しについて記載しており、また、その経緯がわかるよう図を追記しております。６５ページをご覧ください。都市施策に関連する全国的な潮流は、環境問題と技術革新などについて、この５年間で社会情勢の変化を踏まえた内容に改めております。また、この項目は、現行の都市計画マスタープランでは第１章で取りまとめておりましたが、今回、見直しの方針等を序章で整理することとし、構成を組み替えております。

６６ページをご覧ください。ここでは、これからの芦屋の都市づくりとして、前回、５月２３日の都市計画審議会でご説明しました、計画見直しの方針を記載しております。令和６年度に策定した「持続可能なみらいの都市づくりビジョン」の都市づくりの方針は、これまでの都市計画マスタープランの都市づくりを補完するものであることから、これまでの整備による都市づくりの取組を引き続き推進するとともに、ビジョンに示す目指すべき都市像の実現を図る取組を一体的に進めていく必要があります。そのことから、「見直しの方針１」として、まちづくりの整備方針について、個別事業の進捗状況や、上位計画、関連計画の改訂等を踏まえた経年修正を行います。また、「見直しの方針２」として、本マスタープランの都市構造を、既存の計画や施設、現在の都市の姿を基に示すものから、ビジョンで定めた持続的な発展を可能とする目指すべき都市の骨格構造によるものとし、誘導施策や防災指針を備えた都市再生特別措置法第８１条に基づく立地適正化計画を含む計画とします。

６７ページをご覧ください。本マスタープランの主な目的について、「（３）これからの芦屋の都市づくり」及び「（４）見直しの方針」を踏まえ、ビジョンに示す目指すべき都市像の実現を図る取組を一体的に進めていく必要があることから、１つ目に大きな方針として、「持続的な発展を可能とする都市の将来像を示す」と内容を改めております。また、今回新たに３つ目の目的として、「居住や都市機能の誘導による都市づくりの指針とする」ことを追記しております。６８ページ、６９ページでは、位置付け、目標年次、対象区域を整理しております。７０ページをご覧ください。計画の構成をお示ししております。今回の見直しでは、ビジョンで定めた内容に、誘導施策、防災指針等を加えた立地適正化計画を含む計画とするため、それぞれの項目において、都市計画に関する基本的な方針に関する項目なのか、立地適正化計画に関する項目なのかがわかるようマークで示しております。

７３ページをご覧ください。ここからは、第１章「現況と課題」の説明になります。「（１）人口」から「（６）都市防災」までの項目において、人口推計やインフラ整備の進捗などに応じて経年修正を行っております。７９ページ以降に「（７）都市構造」として、ビジョンにおいて、芦屋らしい住環境と持続可能な都市づくりを考える上で７つの視点ごとに整理した都市構造上の現状と課題を追記しております。

８５ページをご覧ください。ここからは、第２章「全体構想」の説明になります。まちづくりの理念・目標は継承しますが、下線部に示すように、ビジョンで定めた都市づくりの方針を加えた内容に変更しております。８６ページをご覧ください。８６ページから９３ページまでの都市構造につきましては、見直しの方針として序章でご説明させていただきましたとおり、ビジョンで定めた持続的な発展を可能

とする目指すべき都市の骨格構造によるものとしております。それにより、87ページに記載のとおり、現計画の中心核・地域核は、中心拠点・地域拠点と改め、JR芦屋駅周辺と阪神芦屋駅周辺を中心拠点としております。90ページの環境軸と自然風景ゾーンの考え方につきましては、91ページの居住ゾーンの冒頭や、北部ゾーン、浜手ゾーンの中で整理しております。92ページの生活・交流拠点の機能の考え方につきましては、右側の改訂案に記載のとおり、全体構想や地域別構想に組み換えて整理しております。以上を踏まえた都市構造図を、次の93ページにお示ししております。

97ページをご覧ください。ここからは、「まちづくりの整備方針」や第3章「地域別構想」の「まちづくりの方針」において、先ほどご説明させていただきました、「上位計画や関連計画を反映させた見直し」と「施策や事業等の進捗を踏まえた見直し」の主な見直し箇所についてご説明させていただきます。

「公共交通の整備方針」について、公共交通の空白地を中心とした山手地域において、令和5年3月に見直しを行った「芦屋市総合交通戦略」と整合を図った表現に改めております。これは、資料114ページ「地域別構想」の「山手地域」、「交通の円滑化や防災性を高める交通ネットワークの形成」の項目においても同様に表現を改めております。

98ページをご覧ください。阪神芦屋駅周辺を中心拠点に位置付けたことから、「交通結節点の整備方針」に「阪神芦屋駅周辺を中心拠点にふさわしい駅周辺の機能更新に向けた調査・検討を進める」ことを追記しております。これは、資料116ページ「地域別構想」の「中央地域」、「地域特性に応じた都市機能の充実」の項目にも同様に追記しています。

100ページをご覧ください。「交通環境・都市施設等の整備方針」における「その他都市施設等の整備方針」のページになりますが、「生活環境衛生関連」として、現在、ごみ焼却施設について、広域化に向けた検討を進めていることから記載を改めております。また、「公共施設等の更新及び維持管理」について、現在、改訂作業が進められている「公共施設の最適化構想」及び「公共施設等総合管理計画」の改訂状況と整合を図り、「長寿命化もしくは再配置により効率的で持続可能な施設運営を進める」と改めております。

102ページをご覧ください。「自然環境・都市環境の保全・形成方針」のページになりますが、「良質な住まい環境づくり」において、現行計画に「現状の実態を把握し、今後の取組を検討していく」と記載があるように、令和3年度に実施した空家等実態調査を踏まえて、令和6年度に策定した「芦屋市住生活基本計画」と整合を図り、「適切な維持・管理の啓発や良質な住宅ストックの有効活用に取り組む」と改めております。住宅相談窓口やマンションセミナーについては引き続き行っていますが、「芦屋市住生活基本計画」と整合を図った表現に改めております。

110ページをご覧ください。ここからは、第3章「地域別構想」の「まちづくりの方針」における主な見直し箇所についてご説明させていただきます。「北部地域」の「暮らしやすさを支える移動性と安全性の確保」について、芦有ドライブウェイ及び県道奥山精道線でのフェード現象による事故防止のため、令和6年度に「ライト坂安全ビジョン」が策定されたことを受けて、安全対策について追記しております。

112ページをご覧ください。「山手地域」の「安全・快適な住環境と地域核の形成」について、令和5年度に改正された「景観形成ガイドライン」と整合を図り、「擁壁面の全面や上部に緑化を施すことで緑の景観形成を図る」と改めております。

114ページをご覧ください。同じく「山手地域」ですが、「防災性の向上や交流・連携を促進する交通ネットワークの形成」について、現在、「無電柱化推進計画」に基づいて六麓荘地区の無電柱化が進められていることから、「安全性の確保や景観、防災性の向上を図るため六麓荘地区の無電柱化を進める」として追記しております。

117ページをご覧ください。「中央地域」の「地域資源を活かしたまちづくり」について、図書館や美術博物館などの文化施設は、「公共施設の最適化構想」で示される再配置の考え方と整合を図り「芦屋中央公園との連携」という記述を削除し、現行計画における都市構造の生活・交流拠点に記載の「本

市独自の芸術・文化の継承や振興の中心的な役割を果たす」という文化施設の考え方を加えております。これは、資料１２０ページ「地域別構想」の「芦屋浜地域」、「地域間の連携や市民の交流を育むまちづくり」の項目にも同様の記載がありますので、同じく見直しを行っております。

１１９ページをご覧ください。「芦屋浜地域」の「次世代へ引き継がれる安全で快適な住環境の形成」について、芦屋浜高層住宅のニュータウン再生に向け、関係団体との協議や意見交換の場を立ち上げ、取組を進めているため記載を改めております。

主な見直し箇所は以上になります。２０９ページをご覧ください。なお、以降の改訂案の資料につきましては、ページ数が２段になっておりますが、下段のページ数でご説明させていただきます。

第４章の「誘導区域及び誘導施設」では、ビジョンで定めた内容として、２１１ページ以降に居住誘導区域などの居住に関する区域、２１４ページ以降に都市機能誘導区域や誘導施設を記載しております。２１７ページの誘導施設では、ビジョンで定めた内容から一部変更を予定しております。現在、改訂作業が進められている「公共施設の最適化構想」で示される施設の再配置の考え方と整合を図り、中心拠点に「図書館」を位置付ける方向で現在検討を行っております。誘導施設の設定基準などについて検討を行い、次回の都市計画審議会にてご説明させていただきます。また、２１９ページの「誘導施策」につきましては、現在検討中ですが、計画の実効性や有効性を持たせるため、居住誘導区域や都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導を図るための施策を記載する予定としております。

２２１ページをご覧ください。第５章の「防災指針」は、今回新たに追加する項目になります。現在検討中ではありますが、位置付けや検討の手順等をご説明させていただきます。２２３ページをご覧ください。防災指針の位置付けとしましては、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画に定める指針であり、頻発・激甚化する自然災害への対応として、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能や居住者の安全を確保するための指針です。検討にあたっては、本市の防災に関する計画である「芦屋市地域防災計画」や「芦屋市強靱化計画」等と整合を図り、防災部局と連携して検討していきます。

検討の手順につきましては、まず、本市における災害ハザード情報等を収集・整理し、その情報と都市の情報を重ね合わせ、どの地域でどのような災害リスクがあるかを分析し、災害リスクの高い地域や地域ごとの防災上の課題を整理します。各地域の課題を踏まえ、災害ハザードエリアに対する防災・減災対策の取組方針を定め、その上で、ハード面とソフト面の両面からの具体的な取組やスケジュールを検討し、次回の都市計画審議会にてご説明させていただきます。また、法に定める防災指針における取組の対象範囲は、基本的に居住誘導区域内を対象として、災害リスク分析の結果を踏まえて定めるとされていますが、居住誘導区域外に現に生活している市民もいることから、居住誘導区域外も含めた市域全域を取組の対象範囲とします。

最後に、資料の２２９ページをご覧ください。今後のスケジュールですが、都市計画審議会といたしましては、１１月２５日に計画の素案を説明させていただき、１２月から１月にかけてパブリックコメントを実施し、２月上旬頃に諮問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。

○上田委員 １０２ページの「(３) 良質な住まい環境づくり」におきまして、空き家に関する表現が変更され、関係団体との連携が言及されていますが、具体的に想定されている団体についてお伺いすることは可能でしょうか。

○事務局(柴田) 説明にもありましたように、空き家の調査や住宅政策に関しましては、所管課にて進めております。その際、市民からの窓口相談を請け負っていただける方や専門知識を有する関係団体の方々を想定しておりますが、現時点で特定の組織や体系が構築されているわけではございません。

○上田委員 宣伝ではないのですが、兵庫県弁護士会も頑張っていますので、何かありましたらぜひお声がけください。それから、１０２ページの下の部分について、もう１点お伺いしたいのですが、マンション管理組合の支援という表現が入っていますが、具体的なイメージはございますか。

○事務局（柴田） マンションセミナーは数多くの管理組合さんを担っていただいている方々にご参加いただいております。また、制度設計をしまして、管理状況の報告などが必要となりますので、その点での支援を強化していくことになるかと思います。

○上田委員 区分所有法が改正され、来年の4月から施行されることになりました。この改正により、マンション空き家の問題にも対応できるようになりますので、ぜひご検討いただければと思います。

○山口委員 細かいことになりますが、217ページの下にある表についてお伺いしたいことがあります。誘導施設の基準で、店舗面積が3,000平米以上の商業施設というのは、何か具体的な想定があるのでしょうか。相当な延床面積になると思いますが、特に何もないところから3,000という数字が出てくるのは不思議に思います。この3,000という数字の根拠や、その背景についてお考えがあれば教えていただけると幸いです。

○事務局（柴田） こちらの3,000という数字についてですが、商業地域や近隣商業地域といった用途地域の区分に関連した延床面積となります。次のページに記載されている都市機能誘導区域をご覧いただければ、シーサイドセンター周辺や南芦屋浜のセンター地区周辺、さらにはJR芦屋駅周辺などが含まれています。これらのエリアでは、大規模な商業施設が立地可能ですが、土地利用規制や用途地域規制により、他の住宅地には建設が難しい状況です。そのため、一定規模以上の商業施設は誘導区域内で維持されることが重要であり、今回の指定にもその意図が含まれています。

○三谷会長 今回のマスタープランの中で居住ゾーンを4つに区切っていますが、地域別構想では5区分となっています。地域別構想の芦屋浜地域と南芦屋浜地域を1つにまとめた理由、または浜手ゾーンを2つに分けた理由、またその関係性について、どのように整理されているかお教えいただけますでしょうか。

○事務局（柴田） 芦屋市は全域に住宅地が広がり、駅周辺は商業施設が多いものの、住宅地内に商業施設もあるという特徴を持っています。しかし、地形的に北部は高低差が大きく、住む人によって居住環境のメリット・デメリットが異なります。このため、居住ゾーンとして4つのエリアに分け、長所を伸ばし短所を補いながら、どの地域でも住み続けられる住宅都市を目指すという意図で、特徴別で4つのエリアに分けています。浜手ゾーンは都市計画マスタープランの地域別構想では2つに分かれますが、芦屋浜地域と南芦屋浜地域は、時代は違うもののいずれも埋め立ててつくられた住宅地です。それぞれの地域でまちづくりの時代が異なるため、地域別構想の整備方針も変わってきます。そのため、都市づくりの整備方針を芦屋浜地域と南芦屋浜地域に分けさせていただいたということになります。

○三谷会長 今の点は、どこかに記載されていますか。おそらく入っていないと思います。でしたら、やはりその点を記載していただきたいと思います。こうした位置付けをはっきりと示しておいた方が、より理解しやすくなるのではないかと思います。

○本塚委員 芦屋中央公園は前回のマスタープランでは図書館などの文化施設との連携が考えられていたと思いますが、今回その方向性が外され、芦屋中央公園の位置付けがどうなるのか、また図書館がどのように中心拠点として位置付けられるのか、例えば118ページの図では、中心拠点には図書館が含まれていないようですが、図書館はどこに位置づけられる予定なのか、まだ検討中ということなのか、そのあたりの詳細を教えてください。

○事務局（柴田） 公共施設の最適化構想において、図書館などのメインとなる公共施設は利便性の高い場所に配置する方向で検討を進めております。中央公園については、再配置の対象ではないですが、文化施設である図書館との関わりとしては変わってくるものと考えております。

○香川委員 先ほどのお話の中で、芦屋市の居住中心のまちづくりについて触れましたが、個人的には第5章の防災指針に非常に関心があります。現在「検討中」となっていますが、次回の11月25日の素案までには進展があるのでしょうか。

○事務局（柴田） 作業が現在途中段階であるため、どのような構成になるのかだけをお示ししたものではありませんが、11月には素案としてお示しする予定です。本市においては、防災に関する計画が所管課で進められており、その内容を基に居住機能や都市機能の確保するための防災上の必要な手だてに

ついて、この防災指針の中でまとめていきます。

○福井（美）委員 このマスタープランは概ね20年後の都市の姿を展望して改訂されたと示されておりまして、個人的にはこの計画がどこまで芦屋市のまちづくりに近づけていけるのかなと思っておりまして、進めるにあたっては、秩序を守りつつ市街地を縮小していくという考えなのかなと捉えられておりまして、本市にどこまで馴染んでいくのか注視していかなければいけないと思っています。議員として前期の最終年度に長崎市と大村市を訪れ、立地適正化計画について学びました。議員の間で、芦屋市に照らし合わせた時にどうなのだろうかという話がありました。立地適正化計画は誘導策であり、強制力はありません。郊外から中心部に転居する際、特に何の保障もなく、自己責任で進められていくものなのかなと思っています。特に北部地域でよく耳にするのですが、すぐに病院に行けるところやマンションなど利便性の高い場所に引っ越したという話ももちろん聞きます。転居したくてもできない人などいろいろな事情がある方々がいる中で、利便性の高い場所への移住が進むと、住み続ける方々への行政サービスがどうなっていくのかが一番気になるところです。住み続ける方々がいる以上、行政サービスをストップすることはできませんし、このまま進めていくのであれば、市としても一定の強制力をもって効率的に進めていかないとなかなか進まないのではないかなと思います。この点について、どのように考えか見解を伺いたいです。

○事務局（島津） 今お住まいの方々を強制的に移住させたり、行政サービスをいきなり停止させたりするという考えはございません。全国的に人口減少が進んでおり、本市におきましても今後約40年先は人口が約2万人減ると言われていますので、これ以上市街地を拡散させないことが大事だと思っています。「ここに住んではいけない」と強制するのではなく、「これ以上は市街地を広げない」という方針を明確にすることで、長い目で見て利便性の高い場所を選んでいただく、という考え方ですのでご理解いただければと思います。

○三谷会長 如何でしょうか。よろしいでしょうか。ご質問、ご意見はもう無いということなので、これで終わりにさせていただきたいと思います。皆様、熱心にご議論いただきまして、ありがとうございます。それでは、議事につきましては以上となります。

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、11月25日の開催を予定しております。議題としましては、本日説明させていただきました、芦屋市都市計画マスタープランの素案についての説明、阪神地域都市計画区域マスタープラン等の見直し及びそれに伴う地域地区・地区計画の変更についての説明、南芦屋浜地区及び六麓荘町地区の地区計画の変更について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。