

(様式第1号)

平成22年度第2回 芦屋市都市景観審議会 会議録

|         |   |
|---------|---|
| 日 時     | 平成23年3月25日(木) 10:00~12:00   |
| 場 所     | 北館4階 教育委員会室   |
| 出 席 者   | 委員長 三輪 康一<br>委 員 小林 郁雄, 久 隆浩, 前田 由利, 村上 恵美子, 山根 修一<br>田原 俊彦, 武内 達明<br>事務局 岡本副市長, 戸島技監, 砂田都市環境部参事, 林都市計画課長<br>東都市環境部主幹, 鹿嶋都市計画課主査, 神足都市計画課課員 |
| 事 務 局   | 都市環境部都市計画課  |
| 会議の公開   | ■ 公 開   |
| 傍 聴 者 数 | 0人  |

1 会議次第

- (1) 開 会
- (2) 副市長挨拶
- (3) 委員の紹介
- (4) 事務局の紹介
- (5) 会議の成立報告
- (6) 会長選出
- (7) 会長の職務代理者の指名
- (8) 議 事

ア 署名委員の指名

イ 議 題

(説明事項)

(ア) 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の変更(芦屋市決定)都市計画芦屋川南特別景観地区の変更について

(イ) 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の変更(芦屋市決定)都市計画芦屋景観地区の変更について

(報告事項)

(ア) 景観地区における認定状況について

(イ) 平成22年度芦屋市都市景観アドバイザー会議の開催状況について

(9) その他

(10) 閉 会

2 提出資料

- (1) 芦屋市都市景観審議会 資料
- (2) 当日配布資料①, ②

### 3 審議経過

○事務局（東） おはようございます。年度末のお忙しいところ、芦屋市都市景観審議会にご参加いただきありがとうございます。予定されている委員でまだの方もおられますが、定時になりましたので、ただいまから芦屋市都市景観審議会を開催させていただきます。私は司会進行をいたします都市計画課の東と申します。よろしくお願いいたします。

最初に開催に当たりまして、岡本副市長からご挨拶をさせていただきます。

○岡本副市長 おはようございます。委員の皆様におかれましては、年度末の大変お忙しい中、早朝からご出席を賜りまして、大変ありがとうございます。今年の5月に開催しまして、約10ヶ月ぶりの開催となります。委員の中にも一部移動がございまして、後ほどご紹介をさせていただきたいと思っております。

市のほうは昨日3月の市議会が終わりまして、いよいよ新年度に向かうわけですが、4月の10日には県議員選挙がございまして、24日には市長選挙、市議会議員選挙ということになっております。

それから行政職員の方は、この度の東北地方の震災の災害支援で、3月11日の発生の日には消防職員が出かけておりますし、その後、給水関係で水道の職員、それから下水道の職員が災害支援に向かっております。それから週が明けました28日からは一般事務職が避難所の関係の指導や管理について派遣することになっております。兵庫県は宮城県を中心に支援するということとして、28日からは宮城県の石巻市へ支援に向かうこととなっております。

今日の審議会では、前回5月に答申をいただきました特別景観地区について一部見直しをしたいと思っておりますので、よろしくご協議をお願いいたします。

○事務局（東） 続きまして、会議次第に従いまして会議を進めさせていただきたいと思っております。委員の紹介ですが、委員の任期が今年の10月末日をもちまして満了いたしました。

学識経験者の委員の方について継続でお願いしましたところ、皆様快諾いただけましたので、学識経験者の方の入れ替わりはございません。新たな委員といたしましては、市民委員として武内委員、市議会からの委員として田原委員をお願いすることになりました。

また、事務局にも異動がありませんので、平成24年の10月末までの2年間、改めてよろしくお願いいたしますと思っております。

それでは、恐れ入りますが前田委員から順番に簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○前田委員 前田由利と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○久委員 近畿大学の久でございます。よろしくお願いいたします。

○小林委員 小林郁雄と申します。神戸山手大学の教授をしておりますが、都市計画、まちづくりが専門でございます。

○三輪委員 神戸大学の三輪と申します。建築学科です。よろしくお願いいたします。

○村上委員 村上と申します。よろしくお願いいたします。

○山根委員 西宮土木事務所のまちづくり参事の山根と申します。芦屋市の開発許可を担当しております。

○武内委員 公募委員で選任していただきました武内です。一昨年に市の総合計画に一年間携わらせていただきまして、私は芦屋で14年住んでいるんですが、非常に良い街だと、それ以前に通過するときに思ったんですが、それは過去にお住まいの方が守っ

てきたということだと思しますので、また景観のことで少し勉強させていただきたいと思っております。

○田原委員 市議会の田原俊彦です。よろしくお願いします。

○事務局（東） どうもありがとうございました。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、事務局の紹介をさせていただきます。岡本副市長から順番にお願いします。

○岡本副市長 副市長の岡本でございます。よろしくお願いいたします。

○戸島技監 技監の戸島でございます。私の場合、この度内示がございまして兵庫県の方に帰ることになっております。皆さんと顔を合わせるのは今日限りとなりますが、よろしくお願いいたします。

○砂田都市環境部参事 都市計画担当部長の砂田でございます。

○林都市計画課長 都市計画課長の林でございます。よろしくお願いいたします。

○鹿嶋都市計画課主査 都市計画課まちづくり担当の鹿嶋です。どうぞよろしくお願いいたします。

○神足都市計画課課員 都市計画課まちづくり担当の神足と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（東） 私は、都市環境部主幹の東と申します。よろしくお願いいたします。以上で、事務局の紹介は終了です。

続きまして、会議の公開についての取り扱いでございますが、本市の情報公開条例第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と規定されています。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、公開するというところで、ご異議ございませんでしょうか。

（異議なしの声）

ありがとうございます。しかし、本日の傍聴希望者はございません。

次に、会議の成立報告ですが、委員10名中、本日は8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。

それでは次の会長選出に移らせていただきます。芦屋市都市景観審議会規則の第3条第1項に審議会に会長を置き、会長は、委員の互選により定めると規定をしております。支障がなければ前回に引き続きまして、事務局として会長には三輪委員さんをお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

（異議なしの声）

ありがとうございます。それでは、恐れ入りますが前回に引き続きまして三輪委員にお願いしたいと思います。

それでは、三輪委員、大変お世話をおかけいたしますが、皆様のご承認をいただきましたので、引き続き芦屋市都市景観審議会の会長をよろしくお願いいたします。それでは簡単にご挨拶をお願いいたします。

○三輪会長 ただいまご指名をいただきました三輪でございます。これまで芦屋市の景観につきまして、この審議会では活発に議論していただきまして、全国でも先進的な試みについて審議していただいたことが、景観行政に活かされてきていると思っております。今後とも引き続き芦屋市の景観行政、景観まちづくりのために当審議会でもお役に立てるように皆さんと共にがんばっていきたく存じます。

今回、大震災が起こりまして、いろんな影響が日本の都市計画やまちづくり、それ以外のところにあろうかと思えます。当然、まちづくりとか景観の面でも、いろんな見直しというのが起こりうるわけですし、そういった点も含めて皆さんと一緒に芦屋市の景観まちづくりを考えてまいりたいと思えますので、よろしく願いいたします。

- 事務局（東） ご挨拶ありがとうございました。少し遅れましたが本日配布の資料の確認をさせていただきたいと思えます。一番上にございますのが会議次第でございます。それから委員名簿、配席図、それと申し訳ございませんが心配してございました資料に若干の誤りがございましたので正誤表を付けさせていただきます。それと、変更前後対照表に誤りがございましたので差し替えをお願いしたいと思えます。最後に現在指定しております芦屋川南特別景観地区の概要のパンフレットです。これは現在の芦屋川南特別景観地区のパンフレットでございます。揃っておりますでしょうか。

それでは会長、引き続き進行をお願いいたします。

- 三輪会長 それでは議事次第をご覧いただきたいと思えます。次は7番目の会長の職務代理者の指名でございますが、芦屋市都市景観審議会規則第3条第3項で、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する委員がその職務を代理すると規定されています。従いまして、私から職務代理者を指名させていただきたいと思えますが、引き続き小林委員さんをお願いしたいと思えますが、よろしいでしょうか。
- 小林委員 よろしく願いいたします。
- 三輪会長 それでは小林委員さんに職務代理者をお願いいたしたいと存じます。よろしく願いいたします。

次に8番目の議事でございます。①の署名委員の指名でございますが、本日の議事録の署名委員は村上委員さんと前田委員さんをお願いしたいと思えます。お二人の委員さんよろしく願いいたします。

次に議事の②の議題のところに進ませさせていただきます。本日の議題は説明事項が2件、報告事項が2件ございます。それでは最初に阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の変更（芦屋市決定）芦屋川南特別景観地区の変更について事務局から説明をお願いします。

- 東都市環境部主幹 都市計画の東です。座って説明させていただきます。

それでは事前に配布させていただいております資料の11ページをご覧いただきたいと思えます。こちらに芦屋川特別景観地区の計画図をお付けしております。芦屋川南特別景観地区を既に決定しておりますが、引き続き北の特別景観地区を予定しております。今回はその部分でございますが、当初から芦屋川の兩岸を特別景観地区にする予定としておりましたが、エリアが少し広いということ、ちょうどJRでということではないですが、概ねJR以南と以北では景観要素が違うということもございまして、若干時間をいただきたいということで、とりあえず南を指定させていただいた。北を指定するべくルール作りを検討している中で、南をベースにして、芦屋川があつて道路があつて宅地がある場合には同じような規制内容が分かりやすいのではないかとということで、JRを超えた部分も南と同じような景観上のルールにさせていただいたほうが良いのではないかとということです。ただ、JRを越えますと右岸につきましては事務所や店舗が続いている。阪急芦屋川駅の南が近隣商業地域で、北側についても用途地域は一中高ですが店舗展開されているところが多くございます。そういった景観要素はありますけど、つながっている部分は同じルールのほうが良いのではないかとということです。また左岸

についてはマンション等が多くございます。1階部分で店舗の展開も多いです。そういうことで、景観要素が違う部分がありますが、やはり川があって道があって宅地があるということであれば、南のほうで作ったルールをそのまま延長するのが分かりやすいのではないかという結論に至っております。

それと開森橋より北につきましては、川があって道路があってということではなしに、各々東西に広がって行って、川があって宅地があって道路があるという状況になっております。

ですから、今回の芦屋川の北部分の景観の部分では、阪急芦屋川の南と北の商業展開が多くされている部分と、もうひとつは開森橋以北の部分について、新たな考え方の地区を設けるといのが、今回の主な要点でございます。

それと計画区域ですけれども、右岸のほうにつきましては、川があって道があって宅地があって、もうひとつ向こうの道路というところで芦屋川南のほうは決めさせていただいておったんですけれども、都市計画を決めるに当たって、やはり将来に渡っても区域が明確に分かるようにということで、地形地物で区切るほうが好ましいとされておりますので、その部分について右岸のほうについては道路があって宅地があって、その次の道路というのが明確なものがございまして、今回は右岸のほうは基本的には幅取りという形で、道路中心から25m、これが概ね芦屋川あるいは道路に面する一皮の敷地になるということでございますので、幅取り25mとさせていただいたというのが、主な今回の北側の部分を加えて景観地区にする内容でございます。

ですから、本来でしたら、当初からそういう風にしようとしていたわけではないんですけど、最初にJR以南を決めさせていただきまして、南特別景観地区、北を追加するということがしたら北特別景観地区を決めて、同じ要素があるから一緒にしましょうということで合わせて芦屋川特別景観地区にするというのが順番としては順番ですけど、都市計画の提案する内容が複層するのは決して好ましいことではございませんので、芦屋川南特別景観地区をエリアを広げて名前を一本化させていただいて南を取るという作業をさせていただいてるということで、手続きにつきましては県との協議も概ね終わっておりますので、手続き上は問題はないのではと考えております。

それでは細かい規制内容等につきましては担当のほうから説明させていただきますのでよろしくお願いたします。

○鹿嶋都市計画課主査 都市計画課の鹿嶋です。それでは私のほうからは変更の具体的な内容について説明させていただきたいと思っております。恐れ入りますが、座って説明させていただきます。

今回、説明させていただく芦屋川南特別景観地区の変更でございますが、冒頭、東より説明がありましたように、南部地域にJR以北の北部地域を編入し、芦屋川沿岸を一体的な景観地区として捉えて、芦屋川沿岸地域の個性と風格のある美しい景観を守るとともに、優れた景観の創出を実現しようとするものでございます。

まず始めに、検討に先立ちまして、昨年3月末から4月中旬にかけて地域にお住まいの方に対して市民アンケートを実施しておりますので、その集約結果について簡単に説明いたします。資料の21ページをご覧くださいと思います。アンケートの設問内容は、下の四角で囲まれている内容のとおりでして、景観の現状として「景観の特色として大切だと思う魅力」、「景観の魅力を損ねていると思う課題」、「最近の景観の変化」の3つについて質問しております。また、景観ルールづくりとして「独自のルールを定める必要性」、「ルールが必要な対象」、「景観維持、ルール保守上の課題」の3つの設問、そして回答者の属性として問7から問12までの6つの設問、最後に自由記述として景

観に関するご意見、ご提案についてお聞きをするという形でアンケートを実施しております。アンケートの回答率につきましては約38%といった結果となっております。

次のページから各設問に対する回答をまとめておりますが、ご回答いただいた方の属性については時間の都合上省略させていただきます。景観に関する回答の部分についての集約結果を説明いたします。資料の26ページをご覧ください。まず、景観の特色として大切だと思う魅力に対する回答では、「芦屋川と一体感があり、広がりのある水辺の景観である」との回答が最も多く、次に「六甲山への眺めを楽しめ、その眺めと調和した開放的な景観」という結果となっております。

また、27ページの景観の魅力を損ねていると思う課題については、「樹木など見た目の緑が減少しつつある」が最も多く、次いで「土地の細分化が進み、敷地のゆとり感が失われつつある」、「古い屋敷や石積み、河岸の並木など、地域固有の要素が減少しつつある」という回答が多くなってまいりました。

一枚めくっていただきまして、次の28ページ、最近の芦屋川沿岸の景観変化についてお聞きした設問に対しては、「少し悪くなっている」、「悪くなっている」とお答えいただいた方が多くなっており、両方を足しますと半数近い方が景観の悪化を感じているという結果となっております。

また、独自のルールを定める必要性についてお聞きをしたところ、「負担にならない程度のルールが必要」とのお答えが48%、「必要である」とお答えになられた方が40%、合わせますと88%の方がルールの必要性を感じられているといった結果となっております。どのようなことについてルールが必要かという設問に対しては、「広告・看板類の出し方、大きさやデザイン」が最も多く、次いで「既存樹木の保存や、中・高木や生垣による緑化など」、「周辺の街並みのスケール感とバランスのとれた建物の高さやスカイライン」という回答が多くなってまいりました。結果から広告物への関心の高さや併せて、緑化や建物高さについてのルールづくりが求められているということが確認できたのではないかと考えております。

次に、景観特性を把握するため現地調査を行い、課題の整理を行っておりますので、それらについてご説明いたします。資料の38ページをご覧ください。まず、芦屋川全体の景観構造の確認を行っております。1つ目として、芦屋川は六甲の山並みと大阪湾を結びつける自然的な軸であること、2つ目として鉄道や幹線道路などの東西の軸と芦屋川の交差部では橋梁や高架などが都市的な表情を作っていること、3つ目として芦屋川の沿岸は場所により建物の規模、用途が異なっており、JR以北においても低中層の住宅と商業施設からなる地域や山側の住宅地といった地域によって表情に違いがあることを改めて確認しております。

次に、芦屋川沿岸の景観を特徴付ける大きな景観要素となっております外構の構成要素について調査を行っております。39ページをご覧ください。芦屋川沿岸地域全体ではここに示すように、概ね緑豊かな外観を形成しており、塀や石積みなども多く用いられており、これらが芦屋川沿岸の特徴的な構成要素となっております。次の40ページ、41ページではJRから開森橋と開森橋以北に区分して、地区ごとの特徴を確認しております。全体と比べますと、JRから開森橋ではマンションや駅前の小規模な商店など建物の規模、用途共に混在した地域となっており、駅前の店舗を除いては高木や低木の植え込みも多く見られるが、南部地域によく見られる門や塀といった構成は少なくなっている。一方、開森橋以北では斜面地であるため御影石による石積みや擁壁、門、塀などが見られ、左岸では斜面地マンションが建築されており、屋上緑化などの工夫も見られるといった状況となっております。

次に、眺望・スカイラインについての現状確認について42ページ、43ページにまとめておりますのでご覧ください。まず、JRから開森橋の間でございますが、①の写真にありますように、左岸側については5階建ての共同住宅などが中層のスカイラインをつくっており、右岸側の用途地域が第一種低層住居専用地域となっており、山手幹線までの区域では、ほぼ松並木の高さで以下の低層の建物が立ち並んでいるといったような状況でございます。月若橋から阪急芦屋川駅までの右岸側の近隣商業地域では、②の写真のように並木がないということもあり、雑然とした印象となっている。阪急以北では、③の写真のように中層の建築物からなるスカイラインが形成されているといった現状となっております。開森橋以北では、斜面地マンションも存在しますが、川沿いの並木に隠れ、六甲山の緑と一体化した景観が見られますが、③の写真のように視点を変えると斜面地マンションが大きく見えてくるといった状況もございます。

そして、44ページから52ページにかけまして、現在ある建物の外壁の色彩についての調査をまとめております。芦屋川沿岸の全地域と、JRから開森橋、開森橋以北に区分して現状を確認しておりますが、地域全体で見ても、また今回追加する北部地域で見ても、市域全域を対象として既に決定しております芦屋景観地区の大規模建築物の色彩基準の中にほとんどの建築物の色彩が納まっております。地区全体を通して高明度、低彩度が主体となっていることが確認でき、今回追加する北部の地域についても、南部地域と同様に芦屋景観地区の大規模建築物の色彩基準と同様とすることで現状の保全が出来るのではないかと考えております。

そして、これらの調査やアンケート調査の結果を踏まえ、景観形成上の課題整理を行っております。資料の53ページをご覧ください。まず1つ目の課題として、芦屋川沿岸地域の特徴、魅力を守り、育てるルールの検討として、河岸の緑と一体となった通り外観と広がりのある眺望景観の保全、育成。また、山手の斜面地における山の自然と一体化した景観の保全、育成。2つ目として、近隣商業地域における景観形成のあり方として、阪急芦屋川駅周辺の商業ゾーンという位置づけをしておりますが、商業的な土地利用が図られているところの景観形成のあり方の検討。3つ目として芦屋景観地区や南部地域との整合性。4つ目として、景観地区以外の用途地域、高度地区、風致地区などの複数の規制の組み合わせに配慮した基準の検討といった4点の課題点を念頭に、変更案の検討を行ってまいりました。

次に裏面の54ページに景観形成の考え方をまとめた図をお付けしておりますのでご覧ください。今回追加する北部の地域では、芦屋川との関係が南部と同じように河川沿いの道路に面して宅地がある地域については、用途地域が1低層の地域はA地区とし、1中高の地域をB地区として南部地域と一体的な地域として考え方を踏襲しているところがございます。芦屋川沿道に沿って商店等が建ち並んでいる地域はE地区。また、開森橋以北の山手の地域につきましてはF地区ということで、新たな地域区分として定めることとしております。

商業ゾーンという位置づけをしておりますE地区については、芦屋川の景観と調和した落ち着きのある賑わいの演出のきっかけづくりとして、1階部分の壁面後退を1mとし、山手のF地区においては、山の緑に溶け込む風景づくりとして、緑に見え隠れする建物の外観、芦屋川沿道からの壁面後退、山の緑と調和するスカイラインとして勾配屋根やヴォールト屋根を基本としながらも、屋上緑化等により立体的な緑化を行うことで山の緑との調和を図るものについては認めていくといった考え方を盛り込んでいこうとするものでございます。

それでは、計画書の具体的な変更内容について説明させていただきます。資料の12

ページ，A3横の表になりますが，こちらをご覧いただきたいと思います。

こちらは現行の計画書と変更案を比較した表で，変更箇所アンダーラインを引いております。

まず名称ですが，芦屋川特別景観地区とし，位置については冒頭東から説明させていただいたときにご覧頂いた区域図のとおりでございます。面積にしますと約20.1haの増加ということでございます。

そして，大変申し訳ございませんが，正誤表をお配りしておりますが，位置としまして町名を書いているところがありますが，月若町が二重に標記させておりましたので，正誤表をもって訂正させていただきます。

次に一般基準については，4として山手のF地区，5として商業ゾーンのE地区における景観形成の目標，目指すべき姿を示した文言を追加しております。

その下の低層建築物の項目別基準では，位置・規模の項目に3として山手における位置・規模のあり方を追加し，次のページ，13ページになりますが，通り外観の項目では，これまで審査基準の中で，阪神芦屋駅周辺の近隣商業地域であるD地区には緑化を求めておらないという運用をしておりました。そういったことから通り外観における商業ゾーンの取り扱いをより明確にするため，ただし書きを追記しております。

次に中高層建築物の項目別基準では，低層建築物と同様に山手における位置・規模のあり方を4として追加しており，屋根・壁面の項目の屋根形状について，F地区では屋上緑化により山手の緑と調和した意匠とする場合は認めていくといった旨の記述をただし書きで追記しております。

そして，裏面の14ページにあります中高層建築物の通り外観の項目についても，低層建築物と同様に商業ゾーンの緑化の取り扱いをより明確にするため，ただし書きを追記しております。

また，中高層建築物の項目別基準として山麓外観という項目を新たに設けまして，川を谷とした斜面地となっているF地区の山の緑に溶け込むような，敷地内の緑に見え隠れする建物の外観意匠について定めることとしております。

なお，計画書に定性的に定める通り外観の緑化や外構と一体となった外観に関する基準を補完する緑化の審査基準を南部地域について定めてきましたが，これまでの南部での考え方をより精査，発展させながら，背景の山の緑と一体となる山麓外観に相応しい緑化など，目指すべき景観を具現化できるような基準を研究していき，今後お示ししていきたいと考えております。

高さの制限については，E地区の最高限度を18mとすることを追加しますが，E地区内で第2種高度地区により既に15mの規制となっている地域がございますので，そういった地域では高度地区と整合を図り15mとすることとした文言を追加すると共に，少し文言の精査をさせていただいております。

壁面位置の制限につきましては，これまでA地区やB地区の地区別に後退距離を定めておりましたが，景観形成の考え方で少し説明しましたように，E地区では1階部分を1m後退することを定めませんが，一部が風致地区に位置しており，既存の規制として道路から2mの後退となっている場所があり，そういったところにおいては風致地区との整合を図ること。またF地区では，芦屋川に道路を介さずに直接面する宅地があるなど同じ地区内でも条件に違いがあり，それらに対する制限を文言で表現すると非常に難解な表現となるため，計画書に図示するという方法に変更しております。

そして，敷地面積の最低限度については，第1種低層住居専用地域であるF地区については，A地区と同様に250㎡とすることを追加しております。

以上が今回計画書を変更する主な内容でございます。今回定める高さの最高限度、壁面位置の制限の既存不適格となる建築物、敷地面積の最高限度に満たない敷地は次の16ページから18ページの図のとおりとなっております。

また、工作物については、今回具体的な基準はお示しできておりませんが、芦屋景観地区や芦屋川の南部と同様に、建築物と整合を図った制限を設けて特徴あるより良い芦屋川沿岸の景観形成を図っていきたいと考えております。こちらについても次回以降お示しをしていくように考えております。

最後に、景観地区の変更の日程で御座いますが、資料の55ページに日程表をお付けしておりますので覧下さい。

都市景観審議会へは本日3月25日に事前説明をさせて頂いているところでございますが、平行して説明を行います都市計画審議会へは一昨日23日に事前説明させて頂いたところでございます。

そして、5月に地元説明会ということで、区域内にお住まいの方、土地建物を所有している方に対して説明会を行いまして、市民意見の集約を行い、その後7月に景観審議会、都市計画審議会の両審議会へ審議会のご意見及び市民意見等を踏まえた案を持って、事前審としてお諮りをし、都市計画法に基づく縦覧を経た後、本審として9月に諮問させて頂きたく予定としております。

その後は、都市景観条例の改正について12月議会で承認をいただき、引き続き条例規則の改正等を行いまして、2月に決定告示を目指したいと考えております。

以上、簡単ではございますが、芦屋川南特別景観地区の変更についての説明とさせていただきます。よろしくお願いたします。

- 三輪会長 どうもありがとうございました。ただ今事前説明ということで、芦屋川南特別景観地区を変更して芦屋川特別景観地区として、これまでの南部の景観地区に北側を加えた全体としての景観地区の案についてご説明をいただきました。これからご意見を伺いたいと思いますが、はじめにスケジュールの説明でありましたように、今回の景観審議会の議論というのは事前説明ということでございまして、その後夏にもう一度議論していただき、更に最終的には景観審としては9月にも議論をしていただく、3回議論をしていただく機会があるという位置づけの最初の審議会であるということでございます。ですので、本日は忌憚のないご意見を頂戴したいと存じます。

それで内容ですが、ただ今説明いただいた内容は、最初に北側にお住まいの方々へのアンケート調査、それから現況調査についてご説明いただきました。それから2つ目の内容として、それを受けた景観上の課題と景観地区の計画を進める上での景観形成の考え方についてのご説明をいただきました。それから3つ目としては12ページのところですが、具体的な計画書の内容、これは新旧対照という形で変更点についてご説明いただきました。全体というのは膨大な量になるので、順番にこの3つの点についてご意見を伺いたいと思えます。

まず最初にアンケート調査の内容、あるいは現況調査の内容についてご質問やご意見ございますでしょうか。21ページから52ページまでのところですよ。

- 東都市環境部主幹 22ページのアンケートの対象区域というところで、当初は芦屋川に面する一皮の敷地というところをアンケート対象にさせていただきました。その後、地形地物、地形地物によれない場合は幅取りということに整理させていただきましたので、アンケート調査区域外で景観地区にはいつている部分が県道奥山精道線沿いのところがございますというところをお断りさせて頂きたいのと、アンケート集約の中に数字と文言が不一致のところがちよこちよございまして、大きな部分では変

わからないのですが、文言のほうの間違っている部分がございますのでお断りをさせていただきたいと思います。例えば23ページの②の所有・使用、又は居住されている建物や土地の用途のところの2行目の「分譲マンションが突出して多く、全体の6割を超えている」となっていますが59.8%でするので超えていない。そういうところがございますので、よろしくお願ひしたいと思います。

- 三輪会長 それを踏まえて、アンケート調査や現況調査についていかがでしょうか。私から質問なんです、27ページの景観を阻害しているものに対する質問のところで、一番多いのはグラフの4番目、樹木などの見た目の緑が減っていると言われているのですが、これまで芦屋市としては景観に対する取り組みをしてきて、全市の景観地区の中でやってきてるんですが、なお緑が減ってきているという厳しいご指摘なんですか。
- 東都市環境部主幹 これはどこの調査でご意見を聞いても一番多いです。宅地の細分化というのが緑の減少につながっていると思うのですが、お屋敷が細分化されて小さくなる。あるいは集合住宅になるということで、場合によっては集合住宅のほうが増えるということもあるかも知れませんが、大きなお屋敷は余裕をもって建っており、空地の部分に緑が多くございます。そういうところがアンケートの結果に現れていると思います。以前の景観条例には緑化規定があったのですが、全市を景観地区にしましたので、数値としての基準は設けられないので、同じ数値でしたら住みよいまちづくり条例で規定しております。でも今言いましたように大きなお屋敷の緑量を一般にできませんので、やはりお屋敷が無くなっていくイコール緑が減っていくということになっておるといことです。
- 三輪会長 昔と比べると減っているというご意見ということですね。
- 山根委員 回答された方の属性と回答内容の関係が深いところはあるのでしょうか。ひとつは地区であるとか、お住まいになっている住宅が戸建かマンションかというところで分かれば教えてください。
- 小林委員 私も同じ話で、具体的に言えば23ページのところで山手町とマンションが半分以上占めているので、区分所有のマンションの方の意見を別途集計してもらえれば。
- 山根委員 それとE地区の方のご意見の集計もお願いしたい。
- 三輪会長 回答者の住宅種別による集計や、あるいはEやFの地区別の集計はされていますか。
- 東都市環境部主幹 やっている部分とやっていない部分があります。
- 鹿嶋都市計画課主査 例えばということでご紹介させていただきますと、お住まいの年数によって集計させていただいたところ、やはり古くからお住まいの方のほうで、最近景観が悪化しておるとい回答が多いという傾向がございます。逆に入ってから5年から10年といったようなあまり長くお住まいでない方のほうが、意外な結果なんです、ルールづくりの必要性を感じられている方は、年数が浅い方のほうが多いというようになっております。年数の浅い方というのは主に共同住宅にお住まいの方が多いと思われそうですが、そういった方のほうがルールづくりを求める方が多いといった結果になっております。
- 三輪会長 年齢的には新しく入ってこられた方は若い方が多いのでしょうか。
- 鹿嶋都市計画課主査 南部地域を指定するときと同じようなアンケートをとらせていただいておりますが、年齢層でいいますと北部地域のほうが圧倒的に若い方が多いのと、お住まいの年数が少ない方が多いというのは大きな差として出ております。

○東都市環境部主幹 別の地域、六麓荘町なのですが、地区計画を策定するに当たりまして、将来六麓荘町に住んでみたいということで住まわれ、実際に住んでみて周りを見渡してみると、自分のイメージと違うところがあると思われて、総会の際に手を上げて役員になられた方がおられます。それから運営委員会のような役割を担っておられます。やはり芦屋にお住まいになる動機は非常に良い住環境だという気持ちでお住まいになられていると思いますので、それを守って欲しいというのは、移ってきて年数が浅い方でもそういう気持ちが強いのではないのでしょうか。古くからお住まいの方は守って欲しいではなく、昔は良かったというお気持ちなんだと思います。芦屋にお住まいになる方も、芦屋は良いところだと思われるからお住まいになっていると思いますので、そういう意味では芦屋川に関わらず全市的に景観を良くするという施策というのは芦屋市における重要課題であると認識しております。ただ、極端なルールづくりは出来ませんので、小さい地域ごとの地区計画のようなものが望ましいと考えております。

○三輪会長 28ページの下のところには、ルールづくりに関する設問のまとめがありますが、必要であるが40%、負担にならない程度のルールが必要と48%、合わせますとほぼ9割の方がある程度のルールが必要とされている。こういったことがバックにあって、ルールを具体的に考えていくという正当性というのは得られているということかと思えます。それでは、今のアンケート調査でクロス集計のような、全部とは言いませんが、特徴的なものがありましたら、次回ご紹介をお願いします。

他に何かございますでしょうか。

○久委員 先ほど三輪先生から触れていただいた28ページの下の部分ですが、確かに全体としては9割近い方々がルールの必要性を感じておられますが、逆に見ると8%の方が必要ないといっておられる。これを多いと見るのか少ないと見るのか。あるいは2番の回答の負担にならない程度というのがどの程度のことなのかという微妙な回答だと思います。今後、地元の説明会に入られるわけですけど、その辺りの感触としてはどうでしょうか。

○東都市環境部主幹 南側の説明会で言われておった主な意見というのは、先ほど言いましたようなことと繋がるのですが、芦屋川沿岸に住んでおられる方は、芦屋川沿岸に住んでいるという自覚がございまして、特にお屋敷にお住まいの方は行政にいちいち言われなくてもちゃんとやりますという当たり前のご意見がベースです。今までもそうしてきたので放っておいてくれということです。その時に私どもが話をさせていただいたのは、現在お住まいの方がそういうことを継続してやらないということではなく、何らかの形で手放すことになった以降に入ってくるデベロッパーが売り急ぐと言いましょうか、売りやすいように敷地を細分化するなりいたしまして、今の緑豊かな景観を少なくとも悪い方向に持っていく可能性が多いので、それに歯止めをかけるために最低限のルールはつくりたいんですと説明させていただいて、納得いただいている部分がございます。

それと緑豊かにするというルールで芦屋川側に緑豊かにするという部分について、緑に関して口を挟むのであれば助成制度も併せ持ってやるのがものの通りじゃないかというご意見をいただいております。それについては来年度からは神戸製鋼の助成をベースにやっているんじゃないかと、独自に助成要綱を持ちまして緑化施策をしていくのですが、その中で優先枠を設けさせていただこうというような運用で対応していきたい。ただ全部の方に対応できるということではなく、予算も限りがありますので、対応としては優先枠を設けさせていただく。

あと屋根を全てに対してかけるということにつきましても、別に屋根がなくてもいいじゃないかというご意見もございまして、比較的若い方のご意見でした。確かに建物単体として屋根があるから良い建物、ないから悪い建物ということではないということには私も承知しておりますが、建物に対する統一感として唯一やれるのではないかというのが屋根をつけるということ。それと、屋根がずっとあるところに真四角のものがあるというのはやはり違和感がありますよと。例えて言うなら南芦屋浜においてのルールについても屋根をかけるとしておりますけれど、そこで四角い建物があると違和感がある。片流れですら違和感があるという話と、現に建っている建物の9割以上が既に屋根がかかっていますという中で、どうしてもそのルールが沿岸にお住まいの方として不必要だということであればこだわるものではありませんが、建物としての統一感という意味では最低限そういうことにしたいということで説明させていただくと、意見書等もございましてしたので、基本的には北についても同じではないかと考えています。ただ、北のほうが敷地規模の小さいところが多くございます。

それと、右岸が特にそうなのですが、事務所あるいは店舗等の土地利用がされている部分もございまして、更に小さい敷地の部分でやられている。その部分についてこれ以上の規制は困る。もっと言えば既存不適格の建物が多い。建蔽率60%のところ90%くらいの建蔽で建っている。容積はさすがに200を超えているものはないでしょうが、例えば風致地区の壁面後退の制限がされる前に建っているということで、道路側から2mのセットバックがされていないものなど、現状を見ていただくと今回提案しているルールが過度というようになる部分がありますが、建替えのときにやっていただくということでございまして、建替えるときには出来るのではないかと。そういう意味でのルールづくりでございまして、現状をよくご理解いただいている方はこんなことが本当に出来るのかという部分もあるかと思いますが、そういう整理の仕方ですべてをいただいているということでございまして。現状がかなり厳しいのに何でこんなルールになるんだというご意見をひよっとすると説明会等でいただくかも知れません。

商業ゾーンについての1階部分のセットバックについては、出来たらこの部分はどういうことで唯一定量的な規定になっておりますが、この部分についても沿道の自治会さんには説明会に先立ってご意見を伺っていきませんが、併せて商店街にもこういう意向でこういうルールをつくりたいよということ、もっと効果があるやり方があればそれに変えても良いと思いますし、皆がやるということで商業の部分が魅力あるものになるとご理解が得られればこれで行きたいと思っておりますので、併せて商業部分について芦屋川沿岸の商業ゾーン、芦屋川に沿った商業エリアがどうあるべきかというのはなかなか難しくございまして、市としては今提案しているような内容ですけども、もし良い案がございましたらご意見いただけましたらと思っておりますのでよろしく願いいたします。

○三輪会長 話し合い等、地元との協議の中で共感を得やすい進め方をさせていただきようお願いします。

東さんから具体的な内容等についてもご説明いただいているところですが、したがって53ページの課題と景観形成の考え方、それから3つの区分をしましたが具体的な内容について新旧対照表をいただいておりますが、その辺も踏まえてご意見いただきたいと思っておりますがいかがでしょうか。

○小林委員 例えば19ページの現在の規制状況図というのがありますが、用途地域や高度地区、風致地区など決まっているものを示しているものだと思いますが、今回の特別景観地区で、近商のところの壁面後退の無い部分に1mというのはこれで決めるん

ですが、他は何か特別景観地区を決めるから上乘せになるという部分がありますか。もう一つは敷地面積の規制ですが、この二つはお聞きしたんですが、高さや壁面後退で上乘せしている部分、特別景観地区で何が厳しくなるのか簡単に教えていただくと、先ほどの受忍できる程度というのが分かるのではないかと思います。

- 東都市環境部主幹 基本的に壁面後退につきましては、南部では下がった部分に木を植えていただくという話で整理させていただいています。今回でも基本的には同じですが、既存の壁面後退プラス1mということにしております。風致地区に入っておりますら道路側2mの壁面後退なので、3mにさせていただいてそこに高木を植えていただく。1種低層で風致地区にかかっていなければ1mなので、それを2mにさせていただく。1中高あるいは近商であればございませんので1m、商業系については1階部分だけ。壁面後退についてはプラス1mということです。

高さ規制については商業地で頭打ちの18mを設けさせていただく。それと道路斜線的な部分で眺望を確保するというので、5mなり10mあがって1対1。ただ、F地区につきましては芦屋川を谷とした傾斜地となっておりますので、そういう形には到底ならないと考えておまして、道路斜線的なものは設けていない。

あと、敷地の最低規模も条例で言うところの500、2000のポイントのところで3ブロックに分かれた敷地の最低限度が定められておりますが、2000以上の敷地を割る一番大きいグループでやっておりますけど、マンションは敷地が大きいですが、それほど大きい敷地がそれほどございませんでして、これを設けることによって大きく今の景観を保全できるというものではございませんけれども、逆にだからこういうルールを踏襲しても問題ないということになるかと思っております。

概略ということであればそういうことになります。

- 三輪会長 今のは数字で表せる部分でということですね。壁面の後退と敷地面積、それと高さの制限ですね。壁面後退で決めることは既存のルールに対して1低専は既に1mに1m足して都合2m。風致地区の場合は既に2mですから3m。近隣商業ですと無かったのですが1mとなる。ただし1階部分のみ。

それから高さについては15mと18mですね。これは既存の規制との関係はどうなりますか。

- 東都市環境部主幹 近隣商業の部分だけで、頭打ちということですか。

○小林委員 今はないのですか。

○東都市環境部主幹 今は斜線制限だけです。

- 鹿嶋都市計画課主査 ただ、月若町地区の地区計画が定められておまして、既に近隣商業のエリアには18mの頭打ちというのが先行して決められておりますので、それと整合を図る意味で景観地区としても18mを限度としますと決めるということでございます。

○小林委員 では上乘せにはなっていないのですか。

- 東都市環境部主幹 地区計画を含めると上乘せにはなっていません。ただ、南をやるときに月若町の地区計画が18mだということですのでそれに合わせたということでございます。

○小林委員 不適合の図を見ていると、絶対高さの不適合はないということですね。

○鹿嶋都市計画課主査 絶対高さに対する既存不適合になるものはございません。

○小林委員 それと、敷地の最低規模の不適合はこれから分割するときの場合ですね。これはどうにもならないですね。合併しなさいとは言えないですね。

- 鹿嶋都市計画課主査 敷地の最低限度については、今後敷地の細分化を行う場合はこれ

を限度にしてくださいという考え方ですので、今ある敷地を分割しない限りは、限度に満たない敷地において建替えなどが行われるものは認めていくという考え方です。

- 小林委員 負担のない程度の規制ということですね。負担と思うとすれば壁面後退くらいでしょうか。高さなどは現状からすれば今より悪くならないようにというような話を中心のようですね。後退に関しては今後建替えた建物が進んでいくと揃っていくというのが一番大きなメインテーマというように考えたらよいですね。
- 東都市環境部主幹 絶対高さの不適格はないですが、道路斜線的な眺望を確保ということでは、この市役所も含めてですが良くはなっていくのではないかと考えています。
- 前田委員 今の話の続きですけど、17ページの現況不適格位置図の壁面位置のものをしていると1m未満の黄色のところですが、薄い建物があるのですが1m建てるなどいってしまうと現実には建てられなくなるのではないのでしょうか。
- 東都市環境部主幹 先ほど少し話をしましたように建蔽率60%のところは90%以上で建てている部分がございます。建替えのときに60%にするということでしたらいけるのではないかとということです。
- 小林委員 1階だけですよね。
- 東都市環境部主幹 1階だけです。
- 三輪会長 実質、ものすごく狭いところがございますね。
- 前田委員 元々が建蔽率の不適格だったのだから、覚悟で住んでらっしゃるということでしょうね。
- 武内委員 今問題になっているのがE地区、阪急芦屋川駅の特に南側は1mのセットバックができたらし少し良くなるのではないかと思います非常に良い案だと思いますので、なんとかこのようにやっていただきたいと思います。それに関連した質問なんですけど、11ページですけどD地区、ここも近隣商業地域だと思うのですが、ここはセットバックの制限はなかったのですか。
- 東都市環境部主幹 南を先行させていただきましたので、そのときの北をずらしてやる要因の一つとして、南のほうはこの図の通りこのエリアだけでして、芦屋川に沿って店舗が繋がっているという状況ではございませんでしたので、そういう考え方を持っていなかった。阪急芦屋川近辺についてはお店などが芦屋川に沿って繋がっておりますので、そのルールづくりとしてどうだと。そういうことでずっと繋がっている部分で効果があると申しませうか、一定のルールをつくとそれに従って全部がやることによって芦屋川沿いらしい店舗展開ができるのではないかと。だからDゾーンについては具体的にいいますとビルが2つくらいで角が駐車場になっている。そういう意味では芦屋川に沿って顔をつくるということが中々効果が上がらない。そういう意味でそういうルールづくりをしなかったという経過と阪神にアンダーで行きますので芦屋川沿道という顔が中々見えにくい。芦屋川と一体となった景観というのも中々難しい部分がございますので、この部分についてはそういうことはしないということで南は終わっておるとことです。
- 小林委員 せっかく変更するならそこも1m付け加えてはどうですか。
- 武内委員 というのは勿論用途地域が違うが阪神の南側は壁面後退3mの規制が入っている。それがあるので北もとという気がする。
- 東都市環境部主幹 どちらにしましても、一般基準の中でDの地域にも関わってくるという新たなこととなりますので、お話は何らかの形でD地区の方にもしていく必要がありますので、そのときにこの話も乗っていただければいいというところで話はしてみたいと思います。

- 武内委員 お願いします。
- 東都市環境部主幹 あまり敷地が大きくないんですが、1階部分だけということでしたらどうかなということもあるんですが、同意していただけるのであればそのようにしていきたいと思います。
- 三輪会長 既に景観地区としてこれでいきますよということをD地区の場合は決めているんですね。したがって、追加でこういう北を含めることを契機に規制を増やすというのは中々言い難いですので、権利者さんと協議が必要ですね。
- 小林委員 逆に言えば、E地区の人が阪神はOKでなぜ私たちはあるんだと言えば、一言もないんでしょ。
- 東都市環境部主幹 阪神とは状況が違うんですという説明をするしかないです。
- 小林委員 だから、D地区の人にもお願いしていますということが言えれば。
- 前田委員 私も先ほどの武内委員と同じような系統のところで気になったところがございまして、13ページの新旧対照表について説明があったんですが、その中の改正案の通り外観のところの1番、「中高木等による植栽を十分に施すことにより、建築物が敷地内の緑から垣間見える、緑と調和した外観意匠とすること。」の後にただし書きがついているんですが、このただし書きは必要なのかという気がしまして、わざわざ抜かなくても良いんじゃないかと思ったのですが、いかがでしょうか。
- 東都市環境部主幹 商業系につきましては、敷地の間口の3分の2を緑化するという審査基準の対象外になっております。住みよいまちづくり条例でいうところの一定規模以上の大きさのものについては、一定の植樹をするということになっておりますので、その部分についてはそちらに振るという考え方をしております。でないと、間口の3分の2を緑化するというのを当てはめざるをえんような法解釈になってしまうのではないかとということで、今回こういった形で整理をさせていただいております。ですから大きい規模になると景観地区では緑化規定はございませんけども、別の条例で緑化規定がございます。一定の条件があり、店舗ばかりということでは、近隣商業では規定はない、住宅が入ったらということになります。という意味では、やはり純然たる商業ビルということでしたら、緑化を義務つけるというのはちょっと難しい。ただ、個別でアドバイザー会議なりの中で、この部分は出来るだろうとかいう対応は、トータルの芦屋市の景観行政の中では個別にはやっていきたいとは思いますが、規制の厳しい景観地区としてはっきり謳ってしまうと身動きが取れない部分もございまして、こういう形にさせていただいたらと思っておりますが、別の方にもご意見いただいておりますので一度精査させていただきます。基本的な考え方は景観地区ではこうせざるを得ないのかなというところでございます。
- 三輪会長 緑化の規定として、間口率でしたね。
- 東都市環境部主幹 間口の3分の2を緑化する。奥行きがありますので、単純に間口の3分の2を緑化するというではないです。
- 鹿嶋都市計画課主査 今日お配りしたパンフレットの4ページに緑化の基準を載せておりますが、実際の運用がD地区、近隣商業についてはこれまでこういった緑化がなされていないと景観地区として認めないという扱いにはしていなかったということですので、その基準との整合性を図るという意味で、計画書のほうにもその旨を盛り込んだということです。
- 小林委員 審査基準に書いてあることで済むなら、計画書に書かなくても良いのではないかという意見です。これまでの計画書から後退したような印象を与えないほうが、法律的に法制から駄目といわれればまた別の話ですが、これまで通ってきたのならこ

のままで良いのではないですか。

- 東都市環境部主幹 精査させていただきます。
- 武内委員 今の話で、住みよいまちづくり条例とかで建築を行うときにある制約がかかると思うのですが、そのときにこの壁面後退がかかってきたからといって特に極端な制約にならないと思います。500㎡を超えるときは建築の許可がいるから同じ500という数字が出てきたのではないかと思います、これによって非常にしんどくなるということにはならないような気がします。
- 三輪会長 今のは13ページのただし書きの件ですか。間口が結構狭くて店舗がくるとしたとき、そこで3分の2まで緑化しなさいとなると、ちょっと商業施設としては難しいかもしれませんね。
- 小林委員 だから審査基準のほうで除くと書いてあるのでしょうか。
- 三輪会長 標記上はこのような形でやってきたということですね。
- 鹿嶋都市計画課主査 計画書のほうでは書いていませんけど、審査基準でD地区は除いていました。
- 三輪会長 ただし書きをつけていなかったということですね。審査基準自体は計画書の内容ではないのですね。
- 鹿嶋都市計画課主査 都市計画で定める計画書に盛り込まれていない内容です。景観地区として決めている「中高木等による植栽を十分に施すことにより」というところと言う十分とはどのようなものかというのを審査基準として定めているということです。
- 三輪会長 ただし書きを書いたほうが明確で良いのか、皆さんがおっしゃるようなここで書いてしまったら何もしなくて良いのかと簡単に捉えられてしまうという心配があるので書かないほうが良いのか。
- 鹿嶋都市計画課主査 やはり、必ずこの本数を植えないといけないというのは厳しいですが、出来る限りの緑化をしていただくという、努力規定的なところは求めていきたいという気持ちは我々も持っております、先ほど東のほうから申し上げたように別の景観行政という中で個別に植える場所があるのであれば植えていただく。行政指導という形にはなりますがその中で求めていくというようには考えております。ただ、計画書という、これに合致しているかどうかで認定するかどうかという厳しい判断を行う必要があるという中でいうと、そのあたりを明確に書いておいたほうが良いのではないかと考えまして、提案させていただいたということでございます。
- 三輪会長 認定に関わる話ですから、この審査基準の内容を計画書に書き込まなくてもいいのでしょうか。
- 東都市環境部主幹 逆に書き込めない。景観地区は建物の規制でございまして、通り外観という新たな考え方で外構も緑も現実論として景観上一体だということをやっておりますが、数値化するということまでは出来ない。ですので、審査基準として定めています。ということで文言が南のほうでは芦屋川の並木と緑が一体となって、後段の「建築物が敷地内の緑から垣間見える」、そういう表現になっておりますので、商業施設で垣間見えるくらい木を植えたらどこから入るんだという話にもなりかねませんので、少なくともその部分を軽減するような表現にはせざるを得ないのかと思っておりますが、「この限りでない」という部分につきましては今後検討しないといけない部分で、「努めるものとする」といった書き方とか、ご指摘の部分は他の委員からもいただいておりますので、考えさせていただきたいと思います。
- 小林委員 芦屋川の景観があつて商業地区があるのか、近隣商業地域という概念があつて、たまたま芦屋川沿岸にあるから別にしようというのか。やはり景観として

は商業地区も緑豊かであるべきでしょう。しかし、諸所のベースの条件が違うので緩くしている訳ですよ、色々な事を。やっぱり基本は緑豊かであるべき、垣間見えるような商業地であるのが正しいわけで、そこを譲ってはいけないのではないかという話だと思います。無理に付いているものを消せというのではなく、付いてなかったものを付ける必要はないのではないかという順番だと僕は思います。実害があれば直したら良いと思いますが、これで不認定にするというのはよっぽどのことでしょうか、このままでも良いんじゃないでしょうか。逆に言うところを書くとこのことで不認定に出来なくなる。芦屋川の景観を前提に話をしているので、商業地区の活性化の話は別でもらうこととして、私たちは景観の問題を議論しているので景観を優先して良いのではないかというのが私の意見です。

- 三輪会長 通り外観という概念が、一般的には門があって、いわゆるお屋敷の敷際を考えたものであるということであれば、DとかEが自動的に外れるということになるかと思えます。逆に言うところDとかEについても、出来るだけ緑化に努めましょうというのがどこかに書かれていれば良いと思えます。その辺りが今回の課題であると思えます。
- 東都市環境部主幹 緑化しなくてもいいという受け止められ方をされないようなことは私どもも考えております。
- 三輪会長 時間もなくなってきましたが、後の項目は割りと簡単にいきますか。
- 東都市環境部主幹 時間に合やすようにいたします。
- 三輪会長 ではご意見どうぞ。この話は大切な議論ですので。
- 山根委員 F地区なんですけど、ここは左岸側でいいますと県道より河川が下側になって、斜面地住宅といいますが非常に難しい開発になりまして、あと1箇所は出てくる可能性があるという話があります。このときに通り外観の話がまさにそうなんですけど、Fだけではなく全体に渡ってのお願いなのですが、特にFは景観を言うときに視点場について、どこでこの写真を撮って、この視点場というのはどういうものが大事なのかということをはっきりしていただくと良いと思えます。まずFからいきますと右岸の奥というのは景観の観点からどのように境界を決められているのでしょうか。
- 東都市環境部主幹 右岸側ですか。
- 山根委員 右岸の上流側です。
- 東都市環境部主幹 右岸側は道路があります。
- 山根委員 裏に道路があるのですね。河川側にもあるのですか。
- 東都市環境部主幹 河川側にはないです。
- 山根委員 市街化区域との関係から言いますと、山麓景観を言うのであれば、これで良いのかというのが疑問です。どこからの視点で、どういう風に見えるのか。右岸についてはどういう開発を想定されているのか。今色々検討が進められている場所は外れています。どこから見てどういう風にするか、影響がありそうなところで言いますと市街化区域との関係になりますよね。
- 東都市環境部主幹 今回市街化区域だけでやっております。
- 山根委員 全部入っていますか。
- 鹿嶋都市計画課主査 北の端は市街化調整区域との境までということにしています。
- 山根委員 端ではなく幅取りの幅の話です。
- 東都市環境部主幹 F地区については道路で囲われた範囲です。
- 山根委員 ですから、道路で良いのかということですよ。
- 小林委員 城山の麓の辺りですね。

- 東都市環境部主幹 そこも含めるべきということですか。
- 山根委員 ですから、どこが視点場かということ全般に渡って、今出ている話と同じなんです、基準が違った場合の凸凹性がありますよね。河川を軸にした景観としたときに視点場がどこで、どういう景観かという写真を撮られるときにもう少し説明していただきたい。それが一つで、その中の一つとして北側の奥について、どこを配慮しなければいけない場所とお考えなのか。
- 東都市環境部主幹 一般的に人が入れるところというのが前提になりますが、市街化調整区域は厳しい規制がありますので対象外としています。ですから橋で言うと開森橋ですけど、開森橋から言うと一番北ではありますけど逆に見えない部分がございます、もう少し南のほうが・・・。
- 山根委員 そこを視点場をはっきりして写真で示していただいたほうが議論がしやすい。
- 東都市環境部主幹 それが一番分り良いのは山芦屋公園、右岸のほうに河川に沿って公園がございますので、そこからこの辺りの景観は全部見えてきます。
- 山根委員 ですからそこを写真で示していただいたほうが議論になります。
- 東都市環境部主幹 わかりました。
- 山根委員 それと、位置・規模のところで、12ページの低層のほうでは「山、海」ってないですが、中高層には「山、海などへの眺めを損ねない配置、規模」とある。そこを教えてくださいと思います。この山、海への眺めを損ねないというのを想定した視点場というのはどこなんでしょうか。
- 東都市環境部主幹 全市域を対象にした芦屋景観地区では、大規模建築物とその他ということで、大規模も対象を建築面積から延べ床に変えて、延べ床面積500以上が大規模だという位置づけで、戸建を中心にした規模の小さいものをその他というようにしております。今回、芦屋川の元々の考え方は、芦屋川右岸左岸の道路の並木と敷地の緑が一体となって、建物が緑から垣間見えるといったことがベースの考え方でございまして、高木を植えてということですから、3.5m以上の高木を植えると2階建ての建物でしたら極端な言い方をすると屋根しか見えないというようなことが理想かなと言うところから言いますと、見えないものの規制というのは不必要ということで、2階建ての低層の建物については屋根の見え方だけの規定で良いのではないかと。それよりも高木から大きく出る建物の規模でしたら別の規定があって当たり前ということで、取り扱いの考え方を単なるボリュームの大規模とその他ではなしに、2階までの建物と3階以上のものと分けて芦屋川特別景観地区は整理しようということとございまして、低層であると山と海というような部分が関係ないのではないかと整理の仕方低層と中高層ということととなっております。ごさいます。
- 山根委員 海が出てきているので、この海が出てくるというのはまず一つは近景だけを対象にしているということですか。
- 東都市環境部主幹 低層の部分の中で、それが邪魔で海が見えないということではないのかなということとです。
- 山根委員 それは少し切り離しまして、北に伸ばしたのでどこからの場所から、特に芦屋川と海と一体となったようなことを想定した視点場があるのかという質問です。
- 三輪会長 そういうことではないと思います。視点場を特に固定してそこからの眺めで規制するというのではなくて、ケースバイケースである事象の場合について、これでしたら芦屋川を歩いていったときに海が見えなくなるだろうとか、そういった判断を個別にやっていくんじゃないでしょうか。
- 山根委員 個別のイメージを持ち合わせていなかったもので、どの場所からかということ

でお聞きしました。今回北側が入りましたので、あえて海を意識したような要素も入ってくるのかと思いました。

○東都市環境部主幹 視点場は決めて精査したいと思いますが、ただ低層部分も山や海が見えるようになりますと建物を建てるなということになりますので、その辺りは整理したいと思います。

○三輪会長 それでは、時間の制約もございますので、この議論は一旦置かしていただきまして、もし疑問点とか質問等ありましたら事務局のほうへ寄せていただくということにさせていただきたいと思います。

それでは2つ目の協議事項と報告事項がございますので、事務局より説明をお願いいたします。

○鹿嶋都市計画課主査 それでは説明事項の2つ目、芦屋景観地区の変更について説明いたします。今回の芦屋景観地区の変更は、先ほど説明いたしました芦屋川南特別景観地区の変更に伴い区域の変更などを行うものです。事前配布資料のインデックス②からが芦屋景観地区の変更に関する資料となりますが、大変申し訳ございませんが、本日正誤表をお配りさせていただいておりますが、58ページですが、大規模建築物の項目別基準の屋根・壁面の4番、側面、中黒点、背面となっておりますところが、正しくは側面、カンマ、背面となるべきところが修正できておりませんでした。大変申し訳ございません。あと、色彩の外壁のところもなんですが、同じく中黒点の表現を今回カンマに改めているのですが修正しきれておりませんでしたので正誤表をもって訂正させていただきたいと思います。

○東都市環境部主幹 文面の中の中黒が適正ではないということでカンマに変えさせていただくということです。

○鹿嶋都市計画課主査 工作物を条例に書き込む中で、市の法制担当と協議を行っているのですが、文章の中で中黒点はあまり公文書の中では用いないということで指摘を受けておりまして、工作物の基準を条例化するに当たりましては、計画書で中黒点となっているところをカンマに訂正をしておりますが、計画書のほうは答申いただいております勝手に変えるということは出来ませんので、今回のタイミングで訂正させていただきたいと考えております。

そして、具体的な変更の内容なんですが、今申し上げた訂正部分を含めまして、63ページに変更前後の対照表をお付けしておりましたが、先ほど申し上げました修正点が反映できておりませんので、当日配布資料の②として本日配布させていただいた資料で説明させていただきたいと思います。計画書の中身の変更点なんですが、まず位置としては、芦屋市の一部とし、芦屋川特別景観地区を除く行政区域と変更いたします。面積としては、20.1ha減少となります。そして、建築物の形態意匠の制限の記述で、先ほど申しましたように中黒点の表現をカンマに改めさせていただくものでございます。

以上、訂正等多くて分りにくいところがあったかもしれませんが、説明とさせていただきます。

○三輪会長 はい、ありがとうございます。これは先ほど議論していただいております芦屋川特別景観地区を設けたために、それ以外の全市の景観地区について整合を図るために変更をするということですね。

○鹿嶋都市計画課主査 はい、そういうことです。

○三輪会長 いかがでしょうか。

○田原委員 全市景観地区の中で20.1haの部分が芦屋川の特別景観地区になった場

合に減るということですが、例えば芦屋川特別景観地区ということに対して何らかの表示はするのですか。我々は芦屋川景観地区になったというのは分かるのですが、住んでおられる方にとって芦屋川特別景観地区になっていますというようなものは何か看板のような表示はされるのですか。

- 東都市環境部主幹 今のところは予定していません。パンフレットでというように考えています。
- 田原委員 パンフレットというのは今日配っていただいたようなものですか。
- 東都市環境部主幹 それを全体のやつにさせていただこうかと考えています。あまり看板があちこちにあるというのは景観上良くないというのもございまして、課題として認識いたします。
- 田原委員 色々議論がありましたが、本来こういう風に持っていった趣旨というか、住民さんの思いは非常に強いかもしれませんが、全市的にも市民にとって芦屋川というのはやはり特別な位置づけがあると思いますので、特別景観地区になったことが分るように沢山でなくても良いのであればと思います。
- 小林委員 阪急の駅前と阪神の駅前にどうですか。阪急の北側は良いと思います。やはり地元の人に誇りに思ってもらえるような看板があったほうが良いと思います。
- 東都市環境部主幹 考えてみます。
- 三輪会長 これは都市計画で決定しますから、いわゆる都市計画図には出てくるのですね。
- 東都市環境部主幹 当然出てきます。
- 三輪会長 その辺りご検討をお願いします。それではこの件に関してはよろしいでしょうか。それでは報告事項に参りたいと思いますが、景観地区の認定の状況とアドバイザー会議の開催状況を続けてお願いします。
- 神足都市計画課課員 都市計画課の神足です。それでは報告事項としまして景観地区の認定状況と景観アドバイザー会議の開催状況についてご報告いたします。お手元の資料の66ページに平成22年度芦屋市都市景観アドバイザー会議の開催状況についてということで、ご覧のとおり第6回までの開催となっております。第1回が平成22年6月14日、共同住宅3件について大規模建築物の景観協議を行いました。第2回は平成22年8月26日で店舗・事務所と路線バス車体広告についての景観協議を行いました。第3回は平成22年10月25日で飲食店と共同住宅について景観協議を行いました。第4回は平成22年12月6日で戸建住宅2件について景観協議を行いました。第5回は平成23年1月11日に海洋町フリーゾーン事業コンペ募集要項に関する景観の観点からの協議を行いました。第6回は平成23年3月10日、戸建住宅1件と引き続き海洋町フリーゾーン事業コンペ募集要項についての景観協議を行いました。

続きまして、資料の68ページになりますが、平成22年度の芦屋景観地区の認定状況について報告させていただきます。景観審議会が本日の3月25日開催ということで、先月の2月28日までの認定状況ということで報告させていただきます。まず、大規模建築物についてですが、新築の認定件数が9件、増築が2件、外観を変更することとなる修繕が1件、色彩の変更が10件、大規模建築物としては22件の認定の件数がありました。次にその他の建築物ですが、新築の認定件数が245件、増築が7件、外観を変更することとなる修繕が1件、色彩の変更が40件ということで、その他の建築物としまして293件の認定の件数がありました。次に認定工作物についてですが、新築の認定件数が30件、増築が1件、改築が1件ということで、32件

の認定工作物の認定件数がありました。ということで芦屋景観地区における平成22年度2月末までの認定件数として合計347件の件数がございました。

続きまして、69ページになりますが、芦屋川南特別景観地区における認定状況についてということで、同様に2月28日までの認定状況ということで報告させていただきます。芦屋川南特別景観地区において大規模建築物の色彩の変更が1件、その他の建築物ということで新築が1件、色彩の変更が1件ということで合計3件の芦屋川南特別景観地区の認定の件数がございました。

以上で報告を終わらせていただきます。

○三輪会長 どうもありがとうございます。ただ今のご報告を受けて、ご質問、ご意見等ございますでしょうか。

○田原委員 66ページの第2回の時に路線バスの車体広告というのが協議事項としてありますが、これの議論の中身を簡単をお願いします。

○鹿嶋都市計画課主査 路線バスの車体広告ですが、バスの前や横にちょこっと付いているものではなくて、ラッピングバスという車体全体を広告物、看板としてやるようなものを走らせるときに当たって景観協議を行っているものでして、今は既に運行されているかと思いますが、具体的に言うとコロッケ屋さんが芦屋の中で店舗展開するに当たって、市民の方に広く知っていただきたいということでデザインされたものを提案していただいて、それについて景観の協議をさせていただいたということです。これにつきましては当初から大人しい感じのデザインとしていただいていたということもありまして、大きく修正をしていただくような議論にはなっていないのですが、文字の大きさでありますとか字体の統一を図っていただくようなご意見を委員からいただいております。もう1件、乳業会社さんから新商品販売のPRをしたいというものがあつたのですが、それについてはデザインが派手なものといいましょうか、大きく商品名や商品の写真が出ているものでして雑然とした印象を受けるようなものであつたということで色々ご指摘いただきまして、それ以降ご検討いただく中でご判断いただいているのだと思いますが、実際運行には至っておらないというのが現在の状況です。

○田原委員 いずれも阪急バスですか。

○東都市環境部主幹 阪急バスです。指針を設けておりまして、それを満たすだけではなしに具体案をアドバイザー会議にかけてもらうという取り扱いにさせていただいております。そういう意味で、大手さんが最初のラッピングバスということで手を上げていたようですが、アドバイザー会議にかけて色々議論されるのであれば止めるといったこともあつてですね、芦屋が特別でアドバイザー会議にかけるようなことはあまりないのかなと思っております。そういう意味では厳しく運用させていただいております。

それと、アドバイザー会議の5回、6回で海洋町フリーゾーン事業コンペ募集要項とありますが、景観行政団体について協議中という取り扱いにされているものを、具体的にフリーゾーンについて進展させるべくアドバイザー会議からご意見いただいて進めさせていただいてるということで、まだ目処が立ったということではないですが、協議を進めて状況を早く解決しようとする姿勢であるということ併せて説明させていただきたいと思っております。以上です。

○三輪会長 他にございますか。

○武内委員 昨日の新聞広告だつたと思うのですが、2号線の西宮寄りの楠町でマンションの建設があるということで、宮川沿いに1件あつて、それからもう少し東のほうな

んですが、その建物の広告を見るとかなり無機的で、周辺のマンションと比べたら景観的にどうかと思うのですが、それは66ページの協議対象に入っていたのですか。

- 東都市環境部主幹 これの前に協議させていただいております。
- 武内委員 色々と協議も大変だとは思いますが。
- 東都市環境部主幹 あそこは2号線沿いですので7階建ての計画だったと思いますが、そういうことで北側のマンションの方から高すぎるというご意見もあって協議されておったようです。その更に東側には既に7階建てのマンションもございますので、幹線道路についてとてつもなく高いというのは斜線制限がございますので、敷地条件にも拠りますけど、極端に周りと比べて何倍も高いというのは、少なくとも北側は出来ない。南側は2号線の部分も斜線の中に入りますから比較すると南側のマンションのほうが高い。
- 武内委員 外観的にどうかという気がしたので。
- 東都市環境部主幹 かなり有名な方に監修されたということを主張されておられました。
- 三輪会長 デザインはあまり統一的にこうだというのは言いにくいところがございますね。よろしいでしょうか。  
それではその他はございますか。
- 東都市環境部主幹 ございません。
- 三輪会長 それではこれで議事は終了でございます。本日の議論のまとめですが、アンケート調査について質問されたデータについて、もしあれば次回お願いいたします。それから具体的な内容としましては、通り外観のところのD地区の辺りのご意見がございましたので検討をお願いいたします。それからF地区について今日はあまり議論できませんでしたが、今回山麓外観という新しい項目も出てきておりますので、山並みとの一体感の辺りは今後も議論していきたいと思っておりますので、少し分りやすいような資料をお願いします。それからルールを実施していく上で地元の方との合意形成、特に既存不適格の問題もございますので、そういった点についてどうやって決めていくのかといったところの議論がありました。そういった点だったと思います。  
それでは以上で終了とさせていただきます。
- 東都市環境部主幹 本日はどうもありがとうございます。資料について色々と不手際があり大変申し訳ございませんでした。本日は事前説明ということでございますので、地元説明の前に大きな訂正があれば訂正して地元の説明したいという位置づけでございます。まだ地元説明までには時間もございますので、何度も申し上げておりますが、この案についてはたたき台ということでございますので、良いものにしていただくご意見を是非ともいただきたいと思いますのでよろしくお願ひしたいと思ひます。本日はどうもありがとうございます。