

理 由 書

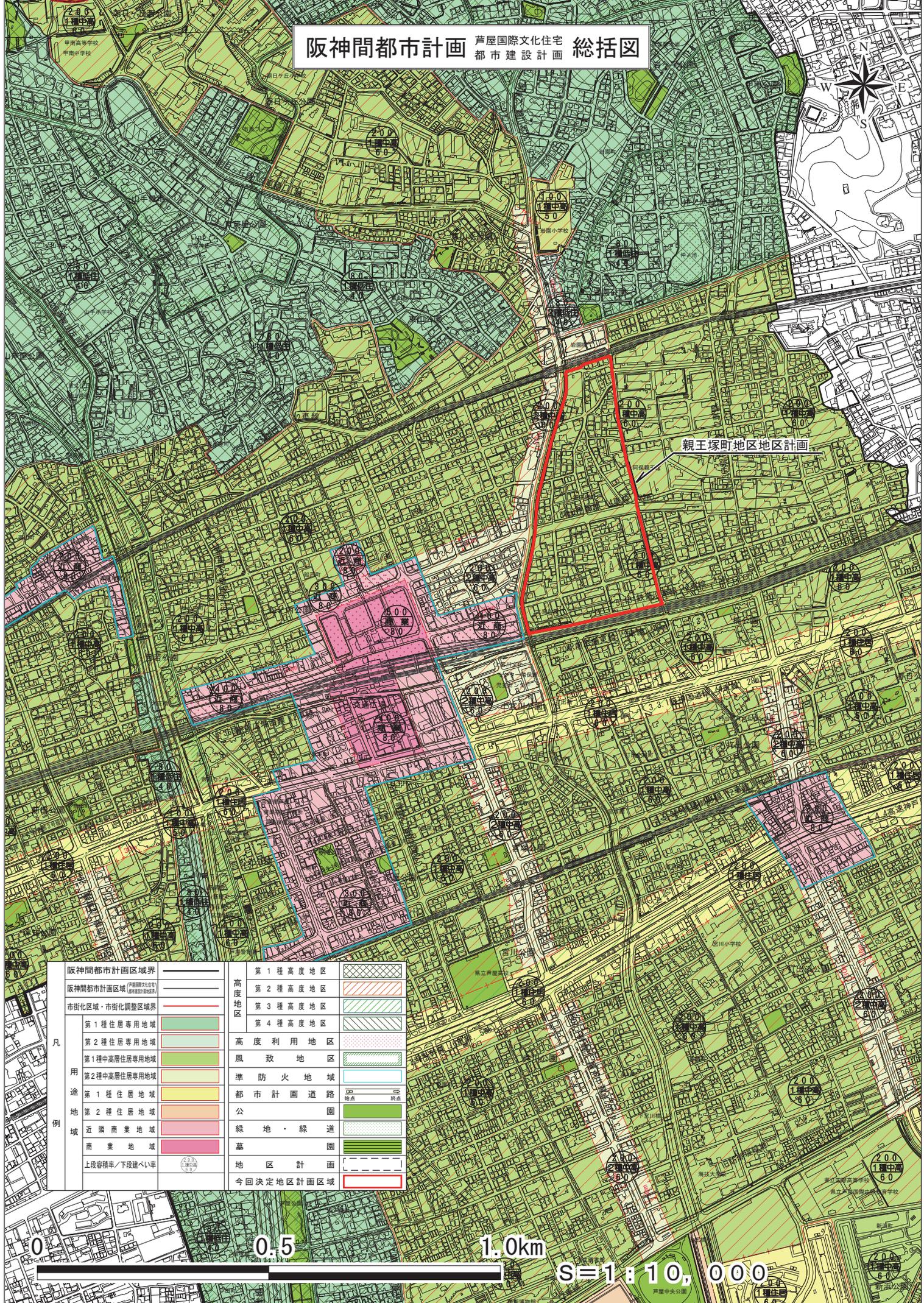
当地区は芦屋市中央部の JR 神戸線芦屋駅の北東に位置し、周辺には商業施設や病院なども立地する利便性の高い場所であり、戸建住宅とマンション等が共存する閑静な住宅地が形成されている。

しかし、山手幹線道路の整備に伴い、住環境を阻害する建物の建設が危惧されることや、他の地域において地区計画が成立し、一定の成果を得ていることから、現在の住環境を維持・保全するために地区計画を利用しようとする気運が芽生え、平成 22 年よりアドバイザー派遣を受け、同年 5 月に「親王塚町まちづくり協議会」が設立された。

その後、同協議会において、まち歩き、意見交換会、アンケート調査や説明会等を開催し、不同意者等への個別説明、案の一部見直し等を経て、平成 26 年 3 月 30 日に開催された「親王塚町まちづくり協議会臨時総会」において地区計画案が決議され、5 月 7 日付で芦屋市長宛に要請書が提出された。

本市はこの要請を受け、当地区が低層戸建住宅に配慮した土地利用を目指しており、現在の低層住宅を中心とした閑静で住みよい住環境を保全・育成し、良好で安全な市街地の形成を図るため、本案のとおり地区計画の決定を行う。

阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図

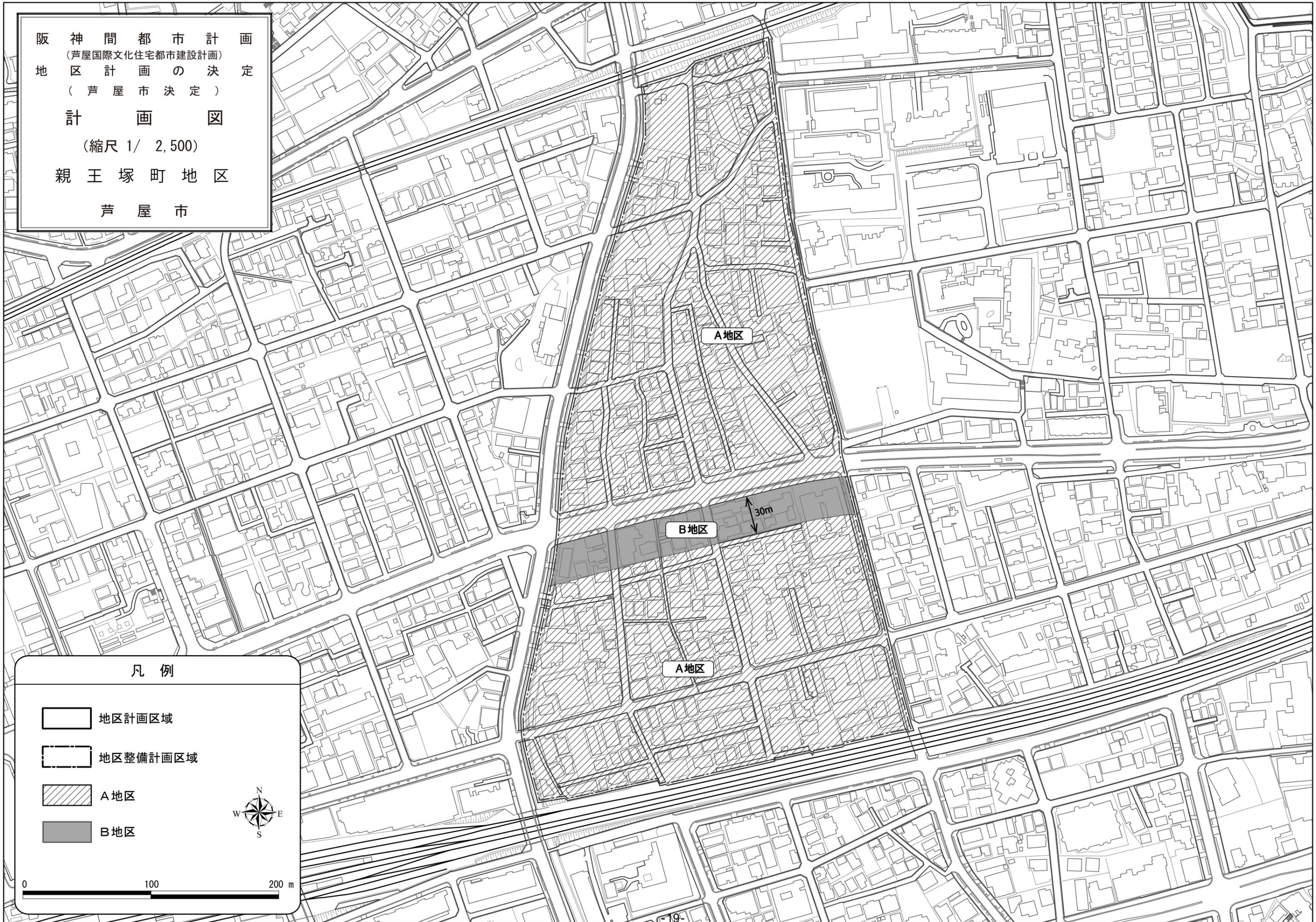


親王塚町地区地区計画

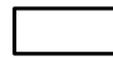
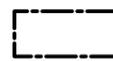
凡例	阪神間都市計画区域界	———	第1種高度地区	
	阪神間都市計画区域 (芦屋国際文化住宅) 都市建設計画区域	———	第2種高度地区	
	市街化区域・市街化調整区域界	———	第3種高度地区	
	第1種住居専用地域		第4種高度地区	
	第2種住居専用地域		高度利用地区	
	第1種中高層住居専用地域		風致地区	
	第2種中高層住居専用地域		準防火地域	
	第1種住居地域		都市計画道路	
	第2種住居地域		公園	
	近隣商業地域		緑地・緑道	
	商業地域		墓園	
	上段容積率/下段建ぺい率		地区計画	
			今回決定地区計画区域	

0 0.5 1.0km S=1:10,000

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)
計 画 図
(縮 尺 1 / 2, 5 0 0)
親 王 塚 町 地 区
芦 屋 市



凡 例

-  地区計画区域
-  地区整備計画区域
-  A地区
-  B地区



0 100 200 m

(白紙ページ)

縦覧結果と意見書提出状況

1. 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の決定（芦屋市決定）

都市計画親王塚町地区地区計画の決定

（芦屋市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく原案の縦覧）

縦覧日時 平成26年7月4日(金)から平成26年7月18日(金)まで

縦覧場所 都市建設部都市計画課

縦覧者数 3人

意見書数 6通（メール1通を含む）

親王塚町地区地区計画 芦屋市条例に基づく縦覧期間（H26.7.4～H26.7.18）内に提出された意見書と市の考え方

受付日 提出方法	意見書の内容	市の考え方
<p>意見書① 7月10日 メール A氏</p>	<p>まず最初に、親王塚町を住みよい街にするため、多くの方々が真剣に話し合いを続けてこられたことに敬意を示したいと思います。</p> <p>私も親王塚町の住民の一人として、何度か協議会に参加し、アンケートにもいろいろと書かせていただきました。</p> <p>今回の地区計画原案で、どうしても納得いかないことがあります。宮川沿いも、多くの店舗や事務所が立ち並んでおり、また今後、老後のために事務所等の計画も考えて引っ越ししてきた私たちにとって、今回の計画原案は、ある意味財産権の侵害に当たるものと思います。親王塚町と言っても、宮川沿いは、大原町と接しており、南北の幹線が走っているため、ある程度の商業施設は認めるようにしていただきたいと思っております。</p> <p>宮川沿いも一律店舗は150平米まで、また3階建てまでの規制は、絶対にやめていただきたい。現在、宮川沿いには、大原町にも親王塚町にも多くの店舗がり、親王塚町のみ店舗の制限や、高さ制限を設けることは、同じ芦屋市民として、また宮川沿いの住人として、非常に不公平だと思います。</p> <p>今回の決定までの各種アンケート結果でも、最初のうちは、宮川沿いをC地区として、宮川沿いは制限を緩和する意見がありました。常に3割程度の方は賛同されておりましたが、宮川沿いは、親王塚町全体の人口からすると少数ですので、多数決により、少数意見は無視され、宮川沿いもA地区に入ってしまった。</p> <p>よって、住民として、住みよい街にしたいのは私どもも同じ思いです。し</p>	<p>親王塚町における宮川沿いの地域の用途地域は第1種中高層住居専用地域となっており、用途規制や高さ制限などについては、町内のその他の地域と同じものとなっております。</p> <p>大原町における幹線道路沿いの地域につきましては、用途地域が第2種中高層住居専用地域となっており、500㎡を超える店舗が認められているなど、幹線道路沿いも含めた町域全域が第1種中高層住居専用地域に指定されている親王塚町とは、基本となる都市計画の内容が異なっております。</p> <p>ちなみに、大原町における第1種中高層住居専用地域にかかる地区計画の規制では、兼用住宅など小規模なものを除き、店舗・飲食店その他これらに類する用途に供するものは原則禁止となっております。</p> <p>また、第一種中高層住居専用地域においては、地区計画がなくとも、事務所（兼用住宅を除く）や3階に店舗を設けることは禁止されています。</p>

	<p>かし、宮川沿いはC地区として、今回の原案では、緑地条件だけを課してその他の制限は現状維持としていただきたいと存じます。</p> <p>以上、今後の私どもの老後の計画が今回の計画によって大きく変わってしまうため、ご協議のほどよろしくお願い致します。</p>	<p>住民案は、現在の住環境を守るため妥当な内容となっており、既存不適格建築物の再建を保証するなど、私権の制限にまでは至っていないと判断しております。</p>
<p>意見書② 7月16日 文書 B氏</p>	<p>私は最終案のC地区に土地を持つ地権者で、過去には居住する■■町のみちづくり協議会に参加したこともあります。親王塚町まちづくり協議会の意見交換会や総会に出席した感想は「住宅地だから高い建物はいらぬ」という意見をもとに親王塚町内の建築物高さ制限を10mにしましょう、というものでした。とはいえ、親王塚町内には幹線道路である山手幹線が東西に走り、親王塚町西側には宮川沿いの幹線道路が南北に走っております。大原町の地区計画では住宅地区とは別に近隣商業地区、幹線道路沿道地区というものをしており、建築物の高さ制限を幹線道路沿道地区は15m、住宅地区は10mとそれぞれゾーン分けをしていて、幹線道路沿いとそれ以外の住宅地それぞれに見合った建築物を建築できるようにし、町の活性化と静かな住宅地を両立できるようにしています。少子高齢化による人口減がせまる中、「芦屋に住む」、「芦屋に家を買う」という意欲をもった人は減少していくことが心配されます。また町の活性化のためには賃貸・分譲問わず集合住宅を建てることで若い世代を引き込めるようにしておくことがよいと考えます。</p> <p>残念ながら、親王塚町まちづくり協議会では上記意見は理解を得られなかったのですが、そもそも協議会はいつも同じ人が「高い建物は親王塚町にはいらぬ」と同じことばかり発言し、若い人はほとんどいませんでした。親王塚町は静かな住宅地なのですが、山手幹線という大きな道路が通っている以上、山手幹線沿いでは大原町なら15mまで建てられるのに親王塚町では</p>	<p>地区計画制度は地域ごとのきめ細かな都市計画として、土地所有者等の総意を取りまとめて市に提案できる制度です。この総意に向けてまちづくり協議会は、アンケート調査、意見交換会や説明会の開催、ニュース発行等により、情報提供や意見聴取を行うとともに、反対の意向の方とは個別面談や書面回答等を経て地権者の意見を集約し、まちづくり協議会案を変更した住民案が臨時総会で承認されました。</p> <p>市としましても、そのような経緯によって作成された住民案は、概ね住民の総意であるとみなされますので、設けられる制限の内容が他の町と異なっていると、大いに尊重されるべきものであると考えます。</p> <p>さらに、町の活性化と集合住宅の建設については直接関係があるとは言えず、そもそも地区計画の案では集合住宅の建設を禁止しているわけではありません。また、既存不適格建築物については、一定の条件下において同規模の建</p>

	<p>12mまでと制限されるのは理解できませんし、ただ12m案に「歩み寄ってほしい」と言われただけでした。</p> <p>先月30日に臨時総会があり、地区計画最終案は議決されましたが、地区計画は住民投票で決定されるものではないはずです。私は元々一切の規制は不要（現行の規制で十分）と考えていましたし、正直親王塚町まちづくり協議会の運営に疑問、不満を感じていますが、一定の時間をかけて議決された内容を全て否定するつもりはありません。しかし、山手幹線沿い（C地区）の建築物高さ制限12mとなっている点だけは15mにするべきだと考えます。これから条例化することですので、条例化する際は最大限の配慮をお願いいたします。</p>	<p>て替えを認めております。</p> <p>条例化につきましては、地区計画が決定告示された後の手続きとなりますが、その際には議会の議決が必要となります。</p>
<p>意見書③ 7月16日 文書 C氏</p>	<p>私は親王塚町地区地区計画最終案で分類されるC地区の地権者です。平成26年3月30日議決の最終案に概ね賛同しますが、地区整備計画（規制内容）にある、C地区の建築物等の高さの最高限度が12mに規制されることは容認できず、現行の15mのままでよいと考えます。</p> <p>これまでも高さ制限についてはアンケート、意見交換会で従来のまま（15m）を主張していましたが、当協議会での議論は「全域10m」という結論ありきの議論に終始し、従来のまま（15m）でいい、とする少数意見はほとんど黙殺されており、また他町（翠ヶ丘町、大原町）では山手幹線沿いの高さ制限が15mなのになぜ親王塚町だけ12mと規制されなければならないのか、という疑問が全く解消されていません。</p> <p>月例のまちづくり協議会に参加されているメンバーは毎回ほとんど同じ、最終の臨時総会においても同様、当然議論に参加されていない町民は内容をご存じない方が多く、よくわからないまま「議長に委任」という委任状を提</p>	<p>地区計画制度は地域ごとのきめ細かな都市計画として、土地所有者等の総意を取りまとめ市に提案できる制度です。この総意に向けてまちづくり協議会は、アンケート調査、意見交換会や説明会の開催、ニュース発行等により、情報提供や意見聴取を行うとともに、反対の意向の方とは個別面談や書面回答等を経て地権者の意見を集約し、まちづくり協議会案を変更した住民案が臨時総会で承認されました。</p> <p>市としましても、そのような経緯によって作成された住民案は、概ね住民の総意であるとみなされますので、設けられる制限の内容が他の町と異なっているとしましても、大いに尊重される</p>

	<p>出されているので、C地区の高さ制限を12mとする最終案は議決されてしまいました。</p> <p>町民多数参加の中、意見交換があり議論がなされた上での結論であれば容認やむなしですが、「親王塚町まちづくりニュース」第10号にある、◎「建築物の高さの最高限度」について「今回のC地区を12mとする案は、双方が歩み寄れる案だと思う」は15mのまま制限を設けてほしくない、というC地区地権者の意見をこれといった事情説明もないまま12mにしてくれと妥協を求めるものであり、到底容認できません。また、当該ニュースにてこのような意見を記載すること自体が協議会としてC地区の高さを12mに制限することに対して地権者の理解が得られていない証左であります。</p> <p>以上の事情を勘案し、条例制定の際は最大限ご配慮いただきますようよろしくお願い致します。</p>	<p>べきものであると考えます。</p> <p>親王塚町における都市計画で定められた建ぺい率の制限は60%、容積率の制限は200%となっており、平均的な面積の宅地において、5階建てを計画することは事実上困難となっております。そのような宅地において、4階建て相当である12mの高さ制限を設けても、私権の制限にはあたらないと考えております。</p> <p>条例化につきましては、地区計画が決定告示された後の手続きとなりますが、その際には議会の議決が必要となります。</p>
<p>意見書④ 7月16日 文書 D氏</p>	<p>私は親王塚町地区地区計画最終案で分類されるC地区の地権者です。平成26年3月30日議決の最終案に概ね賛同しますが、地区整備計画（規制内容）にある、C地区の建築物等の高さの最高限度が12mに規制されることは容認できず、現行の15mのままよいと考えます。</p> <p>これまでも高さ制限についてはアンケート、意見交換会で従来のまま（15m）を主張していましたし、私の主張と同じ意見の方が多いC地区住民（山手幹線沿い）との意見交換会でも高さ制限を設けないでほしい、との声が多数で「規制をかけるということは、他人の財産を制限することだから、協議会の運営とその議論は慎重にしてほしい」との声もありました。しかし当協議会での議論は「全域10m」という結論ありきの議論に終始し、従来のまま（15m）でいい、とする少数意見はほとんど黙殺されており、また他町</p>	<p>（意見書③に対する考え方と同じ）</p>

	<p>(翠ヶ丘町, 大原町) では山手幹線沿いの高さが15mなのになぜ親王塚町だけ12mと規制されなければならないのか, という疑問については地権者が納得できる説明がありません。まちづくりニュースを見ていると, 一旦はC地区の高さ制限を15mとする案が出たのに臨時総会直前になってC地区の一人の住民が反対しただけで12m案に修正され, それが最終案となっていました。</p> <p>月例のまちづくり協議会に参加されているメンバーは毎回ほとんど同じ, 最終の臨時総会においても同様, 当然議論に参加されていない町民は内容をご存じない方が多く, よくわからないまま「議長に委任」という委任状を提出されているので, C地区の高さ制限を12mとする最終案は議決されてしまいました。</p> <p>以上の事情を勘案し, 条例制定の際は最大限ご配慮いただきますようよろしくお願い致します。</p>	
<p>意見書⑤ 7月16日 文書 E氏</p>	<p>(意見書④と同じ)</p>	<p>(意見書③に対する考え方と同じ)</p>
<p>意見書⑥ 7月16日 文書 F氏</p>	<p><意見書の趣旨> 平成26年3月30日開催の地区計画最終案に関する臨時総会で可決された最終案に対し, 幾多の疑問点および不備事項があったものとして条例制定時の修正を求める。 <条例制定時の修正を求める理由> 1) 協議会の運営に関する点</p>	<p>(意見書③に対する考え方と同じ)</p>

されることはなかった。また、親王塚町 番地の「様」においては、敷地面積 を超える広大かつ宮川東沿いの敷地であるにも関わらず、総会への出席、アンケート、委任状の提出一切がなかったと聞いている。要はこの地区計画で大きく影響を受ける地権者なのにその地権者が地区計画を進めていることを全く知らない可能性があることを付言しておく。

あと、3月30日の臨時総会では議長から賛成多数、反対数の発表、委任状の提出枚数や有効数の発表等はなかった。これでも議決が有効に成立するのか疑問がある。

当方は「この状態で規制案を修正することなく、そのまま条例化することは将来に禍根を残す」と考える。

2) 最終案に対する疑問点

最終案に対し、建築物等の高さの最高限度のみについて疑問点を述べる。

その他の項目については最終案を否定しない。

まず、C地区は山手幹線沿い南側となっているが、親王塚町と隣接する翠ヶ丘町、大原町は既に地区計画の策定が済んでいる。これと親王塚町の最終案を比較すると、翠ヶ丘町、大原町ともに山手幹線沿い南北の高さ制限は15mとなっているのに対し、親王塚町は山手幹線南側のみ12m、北側は10mと明らかに異なっている。また宮川沿いの道路は芦屋市の南北を縦断する通行量の多い幹線道路であり、大原町地区地区計画でも幹線道路沿道地区として住宅地区とは建築物高さ制限が異なっている。(住宅地区は10m、幹線道路沿道地区は15m) この議論は親王塚協議会でもあったことは認めるが、「親王塚は他の町とは違う」「高い建物はいらなんでしょう」と事務局が意見を述べるだけで具体的に違う理由等は説明がない。

	<p><修正を求める部分></p> <ul style="list-style-type: none">① C地区の建築物高さ制限を15mにする。② 宮川沿いの建築物高さ制限も15mにする。 <p>少なくとも現行のままであれば15mの建物を建てることのできるのに、不十分な議論のまま「まちづくり」を名目にその自由を奪われることは断じて容認できないし、規制をかけるのであれば両隣の町に合わせた規制を希望する。その規制は大原町、翠ヶ丘町の地区計画を参考にすべきであると考え</p> <p>る。</p>	
--	---	--

※ 本文中着色部は個人が特定される恐れがあるため、印刷時は黒塗りとします。

