

平成19年度 都市計画審議会

日 時	平成19年7月30日(金) 14:30~16:40		
会 場	北館4階 教育委員会室		
出席者	会 長 森津秀夫 委 員 中尾英夫, 内田 敬, 田中みさ子, 幣原みや, 松木義昭, 長野良三 徳田直彦, 山口みさえ, 山本清二, 足立眞清, 姉川昌雄 事 務 局 岡本副市長, 大瓦技監, 佐田都市計画担当部長 徳満都市計画担当次長, 岡松まちづくり・開発事業担当課長 林公園緑地課長, 砂田開発指導担当課長, 森本都市計画課課長補佐 東都市計画課課長補佐, 野々上都市計画課主査 吉泉都市計画課係員		
会議の公表	公 開	非公開	部分公開
	< 非公開・部分公開とした場合の理由 >		
傍聴者数	0 人		

内容

1 議題

(1) 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)公園の変更

(2.2.2046 涼風西公園の決定)

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

(松ノ内町地区地区計画の決定)

(2) その他

平成19年度都市計画審議会開催予定について

2 審議

事務局(徳満) 予定の時刻より少し早いですけれども,皆様おそろいになっておられますので,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。どうぞよろしくをお願いします。

会議に先立ちまして,お手元の資料の確認をさせていただきたいと思います。事前に送付させていただきました資料以外に,本日お席の方に会議次第,委員名簿,出席者の配席図,涼風西公園の参考資料,松ノ内町地区地区計画の参考資料を配布させて頂いていますが,揃っておりますでしょうか。

次に会議次第2の新委員の紹介をさせていただきます。市議会から選出された委員に異動がございまして,新しく長野議員,徳田議員,山口議員が委員に就任されておられます。本来であれば山中市長から直接辞令交付するところがございますが,都合上,お席の上にお配りさせていただき,辞令書の交付に替えさせていただきますので,ご了承のほどよろしくをお願いします。それでは恐れ入りますが,長野議員から順に自己紹介をお願いいたします。

長野委員 今年度,都市環境常任委員会委員長を務めさせていただいています長野です。よろしくをお願いします。

徳田委員 市議会の徳田でございます。都計審久しぶりでございますが,よろしくお

願います。

山口委員 山口みさえです。都計審初めてでございますので、どうぞよろしくお願い致します。

事務局（徳満）ありがとうございます。開会に当りまして、岡本副市長からご挨拶をさせていただきたいと思えます。

岡本副市長 都市計画審議会の委員の皆様こんにちは。今日は7月30日、月末にも関わらず、大変お忙しい中お越しいただきありがとうございます。19年度第1回目の都市計画審議会ということで、昨年は5回審議会を開催させて頂きまして、地区計画5件とその他に用途地域の見直し、緑地の認定とか5件の審議を御願いたしました。今現在、本市では13ヶ所に付きまして地区計画が決まっております、今後も引き続いて、協議のほうを進めてまいりたい。今回も1件地区計画の決定と公園の決定について事前に説明をさせて頂きたいと思えますので、どうぞよろしく御願致します。

事務局（徳満）ありがとうございます。続きまして事務局の異動について紹介をさせていただきます。この4月の異動で、技監に異動がございまして、前任の池村技監の後任として兵庫県から大瓦技監が派遣として芦屋市にいられています。

大瓦技監 技監の大瓦です。よろしく御願いたします。

事務局（徳満）それと、4月1日付けで市の組織改正がありまして、従前の建設部が廃止されまして都市環境部が設置されています。この改正とあわせまして従前事務局を行ってました総務課が廃止されまして、この審議会の事務につきましては都市計画課のほうで事務を行ってまいりますのでどうぞよろしく御願いたします。

それでは、森津会長様にご挨拶と引き続き会の進行をお願いしたいと思いますのでよろしく御願いたします。

森津会長 会長の森津です。新しい委員に加わっていただいておりますが、我々自身は2年の折り返しを過ぎまして、後半にということになります。昨年は芦屋らしくて全国の注目を浴びることになった案件もございましたけれども、今年については昨年ほどの開催数は無いとのことですけど、どうぞよろしく御願いたします。

それでは、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、当該会議の構成または円滑な運営に著しい支障が生じる場合に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、公開するということ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）

森津会長 それでは、公開ということにさせていただきます。

それでは、これより議事に入りたいと思えます。まず初めに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（徳満） 会議の成立報告について、事務局から報告させていただきます。

本日の出席状況は、委員15名のうち12名の方にご出席いただいております。したがって、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。以上です。

森津会長 それでは次に、本日の会議録の署名委員の指名ですが、本日は中尾委員と松木委員をお願いしたいと思います。どうぞよろしく御願いたします。

それでは3番目の議題のところ参りたいと思えます。

本日の議題は、会議次第に記載されております2件の説明事項がございます。それではまず1つ目の阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）公園の変更の涼風西公園の決定について事務局から説明をお願いします。

林公園緑地課長 公園緑地課長の林と申します。よろしくお願いします。

それでは、お手元の資料に基づきまして、都市計画公園に新たに涼風西公園を追加する案件の説明をさせていただきます。まず、お手元の都市計画審議会資料のインデックスが付いています2ページから6ページまでが今回の審議会の資料でございます。それから、本日お配りしております、別に参考資料というものもございますのでこれらについて説明させていただきます。

まず、都市計画審議会資料の3ページをお開き願います。計画書ということで今回都市計画公園に番号2.2.2046号の涼風西公園を追加するものでございます。公園の種別は街区公園、位置につきまして資料の5ページの総括図を見ていただきたいと思います。南芦屋浜地区の南側に赤のハッチで囲んである区域、これが今回追加する涼風西公園の位置でございます。面積につきましては約0.25haということでございます。それと、今見ていただいている図面で公園を道路が横切っているような形になっておりますが、これは現況の図面ということで今現在の工事用車両等の進入路ということで、これが図面に表示されています。当然整備後には区画割をしたきれいな道路に囲まれた公園になりますのでこの図面についてはそういうご理解で見ていただきたいと思います。

それから、次の4ページに理由を書いています。まず、公園本来の目的であります街区住民の皆様の身近なレクリエーション活動及び憩いの場としての利用に供するとともに、地域防災計画で地区防災拠点として街区の防災安全機能を確保するため、街区公園として今回新たに都市計画決定を行うものでございます。

それでは、公園の概要説明をさせていただきます。別冊参考資料の4ページの計画平面図ということで、平面図に着色した図面をつけておりますので、これで概要について説明をさせていただきます。規模は先ほど申し上げました約0.25haということで2,500㎡でございます。それからこの図面に表しておりますように、主な施設といたしましては、まず植栽でございますが、ここの公園につきましては、周辺道路に四方全て囲まれているような形になっております。公園からの飛び出し防止ですとかという意味もございまして、外周にまず植栽を行うという配置にしております。外周植栽につきましては、出来るだけ背の低いもので、防犯上の問題もございまして、「視界のいいもの」というふうに計画をしたいと今の所考えています。それから真ん中の黄色く塗ってある部分が真砂土舗装の広場、土の仕上げで広場を整備しよう。それから図面の左側にはコンビネーション遊具と書いてありますが、滑り台やブランコ等の複合遊具、それからその横には健康機具といたしまして、ベンチ、背伸ばしベンチなどを考えております。それから公園の照明灯、あるいは水飲み器というようなものを考えております。それから、先ほど申しました防災拠点という位置付けから、防災の備蓄倉庫とトイレを抱き合わせた形の建物1棟、それから地下には防火水槽60t級のものを埋めて整備すると言うふうな計画でございます。

それでは、同じくこの資料の5ページを見ていただきたいと思います。赤く囲まれた部分が公園の区域でございまして、この中で緑地と建物がどれぐらいの割合であるか、というふうな参考図面でございます。

まず、上の方が緑地面積図ということで全体面積の30%を植栽で考えております。これは緑のことから30%と言うのが街区公園で一番望ましい数値であるということか

ら、30%を確保した図面でございます。それから、下の建築面積図につきましては、先ほど言いました防災備蓄倉庫とトイレを一体とした建物が36.6㎡、これは公園の建物の割合が2%未満ということが規定にございますので、これが1.5%という参考の図面でございます。

それから次のページに現地の現況写真ということで平成19年2月5日撮影の航空写真を付けております。先ほどの区域図と同じくこの涼風西公園の位置を赤く実線で囲んでおります。それからご参考までに、少し東側に行きますと、涼風東公園ということでこれは赤丸破線で表しております。

この涼風東公園につきましては、今後の住宅宅地造成のスケジュールに合わせて整備していくような計画でございます。今のところ平成22年度ぐらいからの着手の予定をしております。参考までに位置を示しております。

最後の7ページでございますが、今後のスケジュール表ということで付けさせて頂いています。右側の市という欄を見ていただきたいのですが、7月30日、本日ですが審議会の事前審を行っていただいて、8月1日に市の広報発行・掲載いたしまして、2日からの縦覧というふうに考えております。

2週間縦覧を終えまして、9月の下旬に再度、本審議会に諮っていただいて、諮問をさせて頂く、で最終10月上旬には決定告示を致したい、というような考えをいたしておりますので、よろしく申し上げます。私の方からの説明は以上です。ありがとうございました。

森津会長 事務局から説明がありましたが、これについて質問、ご意見ありましたらどうぞ。

幣原委員 公園の先ほどご説明を頂いた資料の4ページ目に遊具を計画されるということですが、今はまだ計画されていない東公園も後々造られるということですが、よく子どもを公園で遊ばせているお母さん方に遊具が必要か必要でないかという議論ももう一つありますけれども、どういう遊具を置くかという要望ってというのは頂くこともありますけれども、東と西とをどういうものを作るかっていうのは、ある程度同じ様にならないようにというのは考えられるのでしょうか。

林公園緑地課長 現在のところ、街区公園につきましては、複合遊具主流ということになっておりますので、今のところ同じように考えております。ただ、いわれますように、今あるまちの中に公園を作る場合は、住民さんとのワークショップ等により“こういう遊具がいいね”とかであれば、それを計画に反映する形にはとっています。

幣原委員 もう一点、植栽で、先ほどもお話がありましたけれども、防犯に配慮して出来るだけ低いものを作るということで、ちょっと聞いたので安心しましたけれども、周りにお家ですね、このぐるぐるっとまわっている、家から子どもがある程度遊んでいるというのが見えるという位の感覚で考えておいたら良いのでしょうか。

林公園緑地課長 この公園そのものの地盤高が道路とほとんど同じ高さで整備していく考えでございますので、窓から見えるような高さでは考えております。

幣原委員 子どもたちが遊んでいるのが、周囲のお家の方々が誰でも目があるような形で遊べる公園だと思っておけばよいですか。

林公園緑地課長 はい、そのように思っていたければよいです。

幣原委員 はい、わかりました。ありがとうございます。

田中委員 この街路の街区割りは変更できないということでしょうか。

林公園緑地課長 企業庁のまちづくりと合わせて公園整備もしている訳ですが、分譲とかその辺の関係でこの辺の街区割りといいますか、道路の区画についても既に認

定されておりますので、変更は難しいと考えております。

田中委員 出来れば海沿いに緑地があるので、たとえば緑道を作って整備するとかそういうのがあったらよいなど。

林公園緑地課長 これは、企業庁とも話をしている中で、公園の位置がこういう形で確定したわけですが、南緑地と公園をつなぐ様なフットパス的なもの、これについては今協議をしておりますので、何らかの安心して歩ける様な形、この動線については協議をして進めたいと思います。

松木委員 基本的にこの場所がいいのかどうかというのはね、ちょっと北に寄り過ぎているのかということと、それから公園の周辺をぐるっと道路で囲うというのは、親が目を離れたすきに子どもというのはどこでも飛び出しますからね、その辺でいったらどうかという気もするのです。車との交通事故に子どもが巻き込まれないように、そこら辺が一番。特に、ここで遊ぶ子どもというのはヨチヨチ歩きの子から、まあ小学校低学年までぐらいが主ではないか思うのです。そういうことから考えると周辺が道路であるというのが一つ少し気に掛かる。なにかあったときは防災拠点っていうのですかそういうふうな位置付けはありますのでね、出来れば住宅のど真ん中の方が良いのではないかなと思うのですけども、なぜここを選んだのかちょっと判りません。

林公園緑地課長 まず、今言われました配置の関係でございますけども、確かに言われるように北に振っているのは事実でございます。前回都市計画決定されております南浜公園と今回の涼風西公園については、通常街区公園で言われます誘致半径250mを引きますと被った位置にあります。市といたしましても出来るだけ南側が望ましいというふうには考えておりましたけれども、企業庁の分譲計画の中でこの位置になったというのは確かに事実でございます。ただ、先ほど参考で見ていただきました、涼風東公園の配置と今回の涼風西公園については東西のバランスは何とか保っているような状況です。250mの半円を書きましても。南緑地と南浜公園のほぼ中間よりちょっと北ぐらいになっているのですけれど、その辺の配置計画で今となつてはこの形、この配置ということになっているものでございます。それと、公園で遊ぶ子どもの飛び出しの話ですが、出来るだけ周辺道路に飛び出さないというような形で、入口を3箇所にさせて頂いて、周りは植栽で囲んで、自由にといいますか出入りはし難い形にしたい、公園側から道路へ出る植栽帯には段をつけるとか、柵を設けるとかそういうふうな形にしたいとは考えております。

松木議員 植栽がずうっと周りにあって、出入り口が3ヶ所になっているのですけれども、植栽があって間が出入り口になっているということになると、運転する側からいうと植栽の間からパッと出てくるということが考えられる。そこら辺でいったら、こういう作り方というのは、いや、公園としてはいいのですよ、小さい子どもが飛び出した場合に、道路ですからね、運転している側としては植栽によって影で子どもが見えない、それがパッと飛び出てきたときに問われるかなというのがね、そこら辺のところを最大限に配慮していただかないと、このままの状態をね、どうかなと僕はちょっとね、非常に交通事故の心配だね。それから分譲する側からするとこういう三角地はなかなか売れにくい、分筆する場合使い方が悪い。だからそれでここへ持ってきたのかなという気がしないでもないけど、もうあかん、ここで決まったからということならしょうがないけども。しかし、私はもう少し南の方へね、住宅地の真ん中に持ってきたほうが災害とかそういう面でそっちの方がよかったのにねと僕は思いますけども。決まっているということであればどうしようもない。関連で一つだけ、今一千戸家ができていますね、復興住宅はもちろん集会所が付いているのですけども、戸建て住宅の所には何

にもないのですね、今住民さんいろいろ話し聞くと、これからのまちづくりとか管理組合の会合とかもそうですけども、今総合公園の事務所の横のあそこでいまやっている、でやっぱり欲しいと言われるのですよね。そこら辺のところ企業庁とどうお話をされているのか、集会所、今日の議題ではないのですけれど、わかっているのであればちょっと教えていただければ。

佐田参事 前回の2月16日に潮芦屋プランの見直しということで概要の説明をさせて頂いたのでご記憶かなと思います。その時に、丁度この配置で行きますと5ページの下段の部分、南芦屋浜のヨットハーバーがある所のすぐ口出しの所の左側に小さい字で親水緑地がございますが、これの山側の一角で、国際交流センターと集会所との複合的な施設を現在、企業庁の中で計画をしているというようなことです。まちの熟成に合わせた中での集会所の機能をこの位置に出来れば持って行きたいということで今調整をしている所でございます。確定にはもう少し時間が係るかとは思いますが、現在企業庁とそこら辺に付きまして調整をしているところでございます。

松木委員 まあ早くやってください。

内田委員 2つありまして、一つ目は繰り返しになるのですが、やっぱり配置のバランスがですね、特に今回配布資料の方の5ページ目の図面を拝見すると、西浜公園とか北側のと見比べてみても、ちょっと崩壊しているかのような印象がある。緑地としてみていったときには、南緑地があって緑地率が十分取れていると思うが、街区公園といえは機能も違いますし、誘致距離250mを取ればOKよというのはいかがでしょうか。まあ、これは繰り返しになるのですが、もう一点は実際に広場の舗装をどういった形で整備するか、真砂土でということですけども、最近裸土はあまり残さない方が暑さの関係もありますし、実際子どもたちに遊んでもらうと思うと丁寧な芝じゃなくてもやはり裸の土というのは如何なものかなと。

林公園緑地課長 先ほど南浜公園の話をして頂いて、あそこについては今真砂土舗装、これと同じ計画の段階で話はあったのですけれども土でやったというのは事実でございます。先ほど言いましたように周辺に人が張り付いた中で公園を作るということで、いろいろ話をさせていただいて、作るというのが一番望ましいというのは思うのですけれども、今の段階でどういう利用の仕方があるのかも一つ見えていないというのは事実ございまして、たとえば老人のゲートボールの時には、芝生よりは真砂土の方がいいよという話もございますので、あるいは地域の交流、盆踊りとかされるときに下がどうなのか、現段階では真砂土舗装で考えております。機会があってそういう声が聞こえてきた段階でその計画が中についてはまだ変えられる段階でございますので、その時に検討したいとは考えております。

森津会長 私は西神南に住んでいるのですが、ある所で風で砂が飛んで困るので、そのたびにカリウム(にがり)をまいているという、そういう所もあるようですけれども、そういう例はこの辺では無いのでしょうか。

林公園緑地課長 今のところはございません。

森津会長 そういうふうになってしまうと、かえってよくないですね。

森津会長 今いろいろとご意見を聞かせていただくと、やはり配置の問題に集中しているのですが、今回はこれでということになってしまったときに、次の東の方ですね、こうしたときに。これもこの位置となったときに、これもまた後で皆さんからお返事を頂く様な感じにならないかなという心配もありますので、今の位置だったらまだ何とかなるのかも判りませんので次の時にはよく配慮をいただけたらと思います。

中尾委員 平面図の読み方をおしえてほしいですけどね、この入口の左側、住宅

の方に2本実線があるのですけれどこれはどういう風になっているのですか。歩道ですかね。

林公園緑地課長 道路としては既にこの周囲、この区域は認定しておりますので、確認しますが、歩道っぽく見えるのですが、歩道は無かったと思いますので、フットパスであるとか植栽のゾーンこういう所かも分かりません。あとで確認させていただきます。

姉川委員 今の配置に絡むのですけれど、宅地割りを分かるような形でこの位置というような、宅地割りが入った資料を添付して頂いた方が全体を理解しやすいと思う。これだけポンと出ても今の質問でもお分かりのように、宅地割りはどうか、歩道はどうかと全体の中で公園の位置はどうかとそういう判断をすべきだと思いますね。それともう一点、この公園が実際出来る時期、宅地割りが完成して住宅なり分譲される時期、その辺の時期関係はどうなのでしょう。

林公園緑地課長 まず公園の整備につきましては、今年度用地の取得、平成20年度には施設整備を行い21年度に供用開始という予定で考えております。それから入居につきましても、ほぼ同時期に合うように整備されると聞いております。

姉川委員 資料はどうでしょうか、こういう出し方は不親切だと思うのですが。

佐田参事 姉川委員からのご指摘の内容は公園の審査の内容としてはこういう形になるのですが、確かに説明用の資料としまして、今回も別添で参考資料をつけておりますので、この中に以後は入れるようにいたします。

足立委員 今のお話ですけどね、公園というのは単に公園があるだけでなく回りの道路あるいは宅地との関係で公園がある、ですから周辺の道路全部入れてしまってください。薄い点線が入っている様に、大体このようなものかなとは思いますが、きちんとした図面を作って。それと道路の幅員もですね、参考資料の4ページには先ほどご指摘があったように、どんな風な道路形態で車が走るのか、交通事故等の心配も考えられるので、道路の幅がどれくらいあるのか、たぶんここは区画道路なので、幹線系の道路が出来ているようには思わないのですけれども、まあその辺についても資料としてはあったほうが良い。それとですね先ほど配置の問題があるのですけど、南から行きますと南緑地があって、今日の涼風西公園があって、その北には南浜公園、親水中央公園、大きなゾーンの流れるようになっていまして、まあ誘致の考え方というのはいろいろあると考えますが、たとえば一つの区画の中で中心部がいいという考えもあるかもしれませんが、これ見たら距離的にはそう偏ってないのじゃないかなと。まあ確かに南側のこの区画からいくと重心がずれているように思うのですけど、ただ北側の一部の誘致の範囲だと考えると大体均等な距離にあるのかなというふうなイメージも若干考えられる。その辺については、土地利用の形態との関係で場所が決まってくるかなと思いますので、やむを得ないかなと思う。あと入口を3ヶ所がいいのか、角っこがいいのかあるいは入口の右がいいのか、その辺はたとえば警察とかそういったところにお聞きになったらいいのではないかなというふうに思います。

森津会長 たぶん実際にはここを通り抜けされる方というのはいない、入口などは考慮した方が、普段へんな所を横切られるよりいいと思いますのでね。

徳田委員 芦屋も庭園都市を入れられている以上市内に公園もあればあるだけあった方がいいと思うのですが、この地域おける公園のマーケティングですかね、既に分譲が終わっている海洋町、南浜町は入居されていますし、私も市内の方何人が知っていますけど、若い方は総じて少ないと思いますけど、この公園の計画も子供用のコンビネーション遊具とかいう配置をしていますけども、私もかっこ提案していますように高齢者向けの健康器具を設置した公園も普及していますし、実際この周辺の南浜町などのいわゆ

る小学生以下のお子さんをお持ちの所帯の割合はどのようなものですかね。こっちはこれから分譲ですから、近隣の事例をですね参考にして公園の形態を考えていかなかったらいいと思わないと思うのですけれども、南浜町でのまずそういった所帯の割合等把握してましたら教えて頂けますか。

林公園緑地課長 今具体的なそういった調べ方はしていないのですけれども、南浜公園なり、親水西公園の利用状況といったところから言いますと、小学生クラスの子どもの遊びというのが多いのは事実でございます。確かに、もう少し広い近隣公園の親水中央公園になりますと逆に今度はお年寄りがのんびり過ごされているというのが見受けられる。街区公園という位置付けから言いますと、やはり遊具というのは必要なものというふうには考えております。

徳田委員 出来ればそういったデータを基に考えていただきたい。それと先ほどいった低学年、幼稚園とかのお子さんが多ければ、先ほど幣原委員から意見があったような周辺から子どもが見えるような植栽とか、時計の設置をすることも考えていただきたい。それと合せてよく新設の道路とか公園を作って植え込み部分に低木とかいろんなツゲとか植えても、補償期間がありますけれどもすぐ枯れてしまうという事例を拝見しますし、林課長にお願いしていると思えますけれども、まあ、市に樹木医みたいな専門的な方がいらっしゃったら良いのですが、潮芦屋でも一番南側の護岸に近い所のちっちゃな松植えてますけれども、見たことあります、むちゃくちゃ、ひん曲がってますし、相当風が強い、台風とか来ますとラポルテまで潮が飛んで来て植栽が枯れるというようなことありましたけれど、私の住んでいる大東町辺りはすごい被害がありましたけれども、潮とか海辺に近いというね、何が適しているか研究して植えてもらった方がいいと思うのですわ。花見月を植えている臨港線とかありますけどもね、震災の後平成9年かなにかにロータリークラブの寄贈かなにかで植えてますが、10年経ちますが、いまだにこれぐらいですね。ですから、芦屋の土壌とかましてや、ここは埋め立てで作った所ですから土質も悪いと思えますし、その辺土の入れ替えを含めてやらなきゃダメな場合もありますでしょうし、何が適しているか良く考えて対処していただきたいと思えます。

佐田参事 先ほど中尾委員からのご質問の件で資料がありますので今からお配りします。今お手元にお配りしたところが涼風西公園の該当するようなところでございます。ちょうど右上で三角形になった所が公園の該当地ということになります。先ほど委員ご指摘のあった部分につきましてはその西側南北の2本線だと思っております。一応道路課に今確認したところ、この車道に対応する歩道ということで報告をもらっております。あと以下の見方に付しましてはこの歩道のラインがそのまま南に下がっていくような形ですね、各下の街区の方へ連続的に横引きする道路を横断しながら南浜公園へ接続していているというようなことでございます。

佐田参事 それと先ほどの姉川委員からのご指摘につきましては、これから参考図の中に道路の幅員とあわせて、記入するようにいたしますので、今回の分についてはご理解いただきたいと思えます。

森津会長 いろいろご意見を頂きましたが、都市計画決定以外の中身も多かったかと思えますが、それはまあ整備の際に配慮いただければというふうに思えます。

それでは、次にまいりたいと思えます。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、松ノ内町地区地区計画の決定に付しまして、事務局から説明をお願いします。

東都市計画課長補佐 都市計画課の東と申します。よろしく申し上げます。

事前にお配りしています資料のインデックス、ページにしますと7ページから始ま

る部分について説明させていただきたいと思います。

まず、場所ですけれども、この資料の12、13ページをお開き願います。12ページが総括図ということになっています。位置的にはJR芦屋駅の西北側に位置しております。13ページを見ていただきまして、松ノ内町全体としては北は阪急、西は芦屋川のセンター、南はJRの線路の南側に囲まれた地域でございます。12ページに戻りますと、見づらいかもしれませんが芦屋川の両岸と今回の松ノ内町の芦屋川左岸線の一本東、これは県道奥山精道線ですけれども、このエリアまで第3種風致地区になっています。JRの北側につきましてはピンクで塗っておりますけれども近隣商業地域になっております。この松ノ内町のうち風致地区とJR北側の近隣商業地域につきましては今回の地区計画の区域外とさせていただいております。それ以外の第1種中高層住居専用地域につきまして今回地区計画を決定することとしています。13ページの計画図に示していますように計画されております山手幹線につきまして北側30mの幅取りを持って、それ以南につきましては山手幹線沿道地区、それ以外のところにつきましては住宅地区と二つの区域分けをする予定としています。

具体的な内容ですけれども資料の8、9ページに書いております。8ページにつきましては区域の整備・開発及び保全に関する方針を書いております。具体的な規制内容につきましては9、10ページに書いておりますけれども、本日お配りさせていただいております参考資料の10ページの下段に正誤表ということで、事前にお渡ししております資料の10ページの壁面の位置の制限の一番最後になりますけれども、真ん中の4番5番、同じ内容になりますけれども、2行目の部分で「集合住宅における各住戸の居室のうち」というところについて、条例上の明記ということで正確に書くということで正しくは「集合住宅において、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち」という形に変更させていただきたいと思います。ということで、具体的な内容の規制については本日お配りしております参考資料の最初に付けていますA3の縦長の資料で説明させていただきたいと思います。

この表の一番左側のところについて書いておりますのが、上に建築基準法等による規制内容、下のところでまちづくり条例による規制を含むと書いておりますけれども、まちづくり条例に規制する内容については太目のゴシックで明記しており、このように規制内容を区分けさせていただいております。それでは、順番に説明させていただきます。

まずは、建築物等の用途の制限についてですけれども、建築基準法等につきましては、第1種中高層住居専用地域でありますので次に掲げる建築物は、建築することができるということで、住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿がございます。それと、店舗、飲食店等の用途でその床面積の合計が500㎡以内のもの、かつことしまして2階以下に限る。そのほかにもそれ以下に掲げるような用途が現在建てられるということになっています。その用途につきまして、横の欄ですけれども住宅地区につきましては、次に掲げる建築物は建築してはならない。ということで、左に掲げている規制のうち、この住宅地につきましては、この1、2番に書いている内容については建てられないようにしようという案でございます。1番としまして店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物。500㎡まで建てられるものについて今後は建てられないようにしようということです。2番といたしまして、1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅。いわゆるワンルームマンションといいたいまいしょうか、住みよいまちづくり条例におきましては、一般的にワンルームと言っておりますけれども、単身者用住宅ということで25㎡以上30㎡未満を単身者の住宅というふうにしております。今回40㎡というのはファミリータイプのうちの若干30より大きいですけれども40という

ことで松ノ内の住環境を維持していきたいということでございます。ですから、単純に単身者用住宅を排除ということではなしに、ファミリータイプのうちの少し規模の小さいものについても、今回以降は建てられないようにしたいという内容になっております。ただし、地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りではない。ということで地区計画が決まる以前に建っていたものについては当然、建替えも含めてできるということになります

山手幹線沿道地区につきましては、先ほどのふたつのうちの店舗等につきましては規制を外しまして、いわゆるワンルーム形式といいますか40㎡未満の集合住宅は禁止しようというような内容になっています。

続きまして建築物の敷地面積の最低限度についてですけれども、住みよいまちづくり条例におきましては、開発区域面積が500㎡未満の場合は、第1種中高層住居専用地域ですので110㎡、500㎡～2,000㎡未満につきましては130㎡、2,000㎡以上の場合については150㎡という内容で規制しております。

これに基づきまして、住宅地区につきましては1ランク上げるという形になりますけど、敷地面積が2,000㎡未満の敷地を分割する場合は130㎡とする。ただし、地区計画決定告示の際現に存するものについてはこの限りではない。ということと、敷地面積が2,000㎡以上につきましては、これは条例どおりになりますけれども150㎡ということです。山手幹線沿道地区につきましては、敷地面積が500㎡未満の敷地を分割する場合は110㎡とする。ただし、地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りではない。敷地面積が500㎡以上2,000㎡未満については130㎡、2,000㎡以上については150㎡ということで、条例と同じような形になっています。ただ、条例につきましては、場合によりましては80%まで軽減ができる但し書きがございますけれども、今回山手幹線沿道地区につきましては但し書きは適用しないようにいたしますという内容になっております。

続きまして建築物等の高さの最高限度ということで、第2種高度地区が第1種中高層住居専用地域とセットになっておりますので高度地区の制限で高さが15m、おおむね5階建てまでが建てられるという状況にあります。それに対しまして、住宅地区につきましては建築物の最高高として当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部を含まない。という位置付けにさせていただいて、それまでの高さが10m、およそ3階建てということです。ただし、敷地面積が500㎡以上の場合は12m、およそ4階建てに規制させていただいています。2番以降につきましてはいわゆる西宮方式といいます既存の建物が、あるいは計画している建物が10m、12mに抵触している場合の取扱であります。ただし、次に掲げる要件のいずれにも適合するものについては、前項は適用しない。(1)としまして地区計画の決定告示の際、現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画最高高さが10mまたは12mを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの。(2)としまして敷地面積の10分の1以上の空地(緑地を含む)を道路に面して有するもの。3番としまして、前項ただし書きに該当する場合の最高限度は、既に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画高さとする。ということで、既存のもの、あるいは着工しているものにつきましては、この10m、12mを一定の条件の下、建て替える事ができるという内容になっています。

続きまして山手幹線沿道地区につきましては、先ほど住宅地区の部分であげておりました10m、12mが15mということで高度地区の15mと基本的には一緒になって

います。ただし、最高部のカッコ書きで先ほども言いましたけれども、一定建築基準法で認められている高さの緩和については地区計画では認めないような形になっております。そういうことがございますので2番以降の既存の部分についてのただし書きを住宅地区と同じように明記させていただいております。

続きまして、壁面の位置の制限ということですがけれども、住みよいまちづくり条例におきましては第1種中高層住居専用地域において隣地側の壁面後退については0.7m以上ということになっております。ただし、以下の場合を除くということで壁面の長さの合計が3m以下、物置などで、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内ということで0.7mの中に抵触する部分が本体で3m、物置等で5㎡についてはただし書きで緩和されております。それと、続いて下に書いておりますが条例で、4階以上または軒高さ10m以上は、隣地側の壁面後退は1.0m以上。一般的なマンションに相当すると思っておりますけれども、それについては0.7mではなしに1.0mの壁面後退を要求するというごことばでございます。続きまして、マンション等の部分についての特定建築物のうち集合住宅又は単身者共同住宅につきましては窓先空地を作ってくださいという内容が条例にございます。今回40㎡未満の集合住宅は建てられませんので単身者用共同住宅はこれ以降建てられなくなりますので法文上はこういった形を明記することで、住宅地区についての壁面後退についての内容ですが、隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は次のとおりとする。としまして、敷地面積が250㎡未満の場合は0.7mとする。ただし、0.7mに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。ということで、先ほどの3mなり、5㎡の緩和を明記させていただいております。2番としまして、敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。条例上では4階以上または軒高10m以上のものに対する壁面後退を、敷地面積が250㎡以上500㎡未満のものについてはすべて1mとさせていただきます。3番としまして敷地面積が500㎡以上の場合、(1)としまして、建築物の最高高さが10m以下の場合は1.5mとする。(2)としまして、建築物の最高高さが10mを超える場合は2mとする。ということで、10mを超えて12mまでしか建てられませんので、4階建てを建てるということでありまして、2mにしてくださいということがセットで条件になるということでございます。ただし、壁面後退を2mとすることにより、建築基準法等で定められた建ぺい率を確保できない場合は1.5mまで緩和することができる。少し分かりにくいですが、60%の建ぺい率が都市計画や基準法等で決められておりますけれども、2方向道路いわゆる角地緩和といわれる敷地につきましては10%増しの70%まで建てられるということでございます。これについて2mの壁面後退をとることによって、その70%や60%の建ぺい率が確保できなくなるような場合につきましては、1.5mまで緩和できるということでございます。ですから、建ぺい率について今回壁面後退を規制することによって法を超えて作れなくなるということを防ぐことが目的でございます。続きまして4番については先ほどの窓先空地のことについてです。これは住みよいまちづくり条例の規定そのままになっております。条例で書いているものを地区計画という法律に乗せることによって確実に実施していただくということが趣旨となっております。内容ですが、5戸以上または敷地面積が500㎡以上の集合住宅において、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち、一以上は窓先空地(居室の窓または居室のバルコニーの外側に設ける避難上有効な空地で、幅及び奥行きがそれぞれ2m以上のもの)を設けるとともに、道路、公園、広場その他これらに類するものまで、1.5m以上の屋外通路を設けること。ということで、少し分かりづらいと思

いますけれども、住戸が隣地、道路ではない隣地に面する場合につきましては、避難上有効な窓先空地を設けてください。なおかつ、その避難する窓先空地から道路までは1.5mの避難通路で安全に避難できるようにしてくださいというのが趣旨となっています。これは全く条例の載っているものそのものでございます。

続いて山手幹線沿道地区でございます。隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は次のとおりとする。ということで、敷地面積が250㎡未満の場合は0.7mとする。ただし、0.7mに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。これはまったく、住宅地区と同じになります。続きまして、2番といたしましても住宅地区と同じく敷地面積が250㎡以上500㎡未満は1m。3番といたしましては、敷地面積が500㎡以上の場合は1.5mとする。ということで高さの区別はございません。4番といたしまして、建築物の最高高さが12mを超える場合は2mとする。ただし、壁面後退を2mとすることによりとあり、これは先ほどの住宅地区と全く同じであります。ですから、高度地区で指定している15mまでの建物を建てることを保障しますけれども、いわゆる4階を越えた5階建てになる場合については壁面後退を2mにさせていただく。それと、壁面後退を2mとすることによって建築基準法等で定めております60%、70%等の建ぺい率が確保できない場合につきましては、1.5mまで緩和することができるという内容になっております。5番としましては住宅地区の4番とまったく同じ内容の窓先空地の規制を書いています。

最後といたしまして、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限という項目ですけれども、現在、芦屋市の景観条例に基づく大規模建築物等届出制度による規制がございます。一定の規模以上の建物についてはこの規制にかかるというものです。それと、兵庫県屋外広告物条例による規制がございまして、第1種中高層住居専用地域につきましては、第2種禁止地域ということになっておりまして、その規制内容につきましては、自家用の広告物で20㎡以下、トータルです。で、4枚以下です。ですから4枚で提出する場合は、4枚の面積のトータルが20㎡以下でないこととだめということでございます。それと、建植え広告物ということで看板等を直に土地に埋める場合の高さの制限が7m以下というのがございます。それに対しまして、住宅地区におきましては、建築物等の屋根や外壁の色彩等は周辺環境と調和したものとする。という表現となっておりますけれども芦屋市におけるこの表現につきましては先ほど説明いたしました景観条例に基づく大規模建築物の規制内容を準ずるということになっております。2番としまして、屋外広告物の表示面積の合計は5㎡以下、ということで、20㎡までできる部分については5㎡まで、枚数については4枚のところを3枚以下とし、高さについては建植えだけではなくに壁面であるとか、壁から突出する看板も含めて高さを5m以下とするということになっております。これに対して山手幹線沿道地区につきましては、意匠的には同じ内容になっております。屋外広告物につきましては住宅地区より若干緩くなりまして、条例で定めている20㎡のところを半分の10㎡、枚数が4枚のところを3枚以下、高さは7m、これも壁面利用等も含めた全体の看板の高さを7m以下とさせていただいております。

以上が具体的な地区計画についての規制内容になっております。

本日お配りしております参考資料の2ページ以降がまちづくり協議会の活動経緯ということで時系列でまちづくり協議会が行った内容を書いております。この内容について概要をかいつまんで説明させていただきますと、2ページの中ほどにあります太文字で書いてあります2月26日にまちづくり協議会が設立されております。3ページ以降につ

いてざっとまとめますとまちづくりニュースが6号発行しております。アンケートについては2回行っております。説明会については町会に対して1回、それと、まち協全体に対しては4回の説明をさせていただきまして、最終は参考資料の6ページになりますけれども、議案についてというところで賛同の表になっております。4月1日に臨時総会を開いているわけですが、おのこの地区ごとに集計しております。一番上の住宅地区につきましては、権利者数159名の中で、賛成の部分で小計にあります140名、率にしまして88.1%、反対については、13名で率にしましては8.2%となっています。山手幹線沿道地区につきましては、権利者数が39名、そのうち賛成が小計にあります28名、率にしまして71.8%、反対については10名の25.6%、トータルの地区全体でいきますと198名のうち賛成が168名の84.8%、反対が16名の8.1%ということになっております。それ以降、現在にいたりまして芦屋市に対して上申書という形で、この地区計画に対して反対の意見を述べられた方が3名いらっしゃいます。まちづくり協議会と芦屋市が対応した取扱、あるいは反対の方のご意見について2名の方について協議させていただいております。あと1名の方につきましては先週の木曜日にできてきましたので具体的な対応はしておりません。ということで、7ページにあります、山手幹線沿道地区の反対者への対応と市の考え方ということを説明させていただきたいと思っております。

今回の松ノ内町につきましては既成市街地における地区計画の総括的に行った最初の地区でございまして、こういう規制そのものに反対という方が何人いらっしゃるということになっております。それについての対応等を説明させていただきたいと思っております。まず、まちづくり協議会が対応した内容について時系列で書いています。まず、3月3日に4月に行います臨時総会への議案書の配布を行っております。その配布を行った以降の3月12日に山手幹線沿道地区の地権者10名の方から要望書という形でまちづくり協議会に提出がありました。内容の概要といたしましては山手幹線沿道地区を地区計画区域に入れなくて欲しいというような主な内容になっております。次に3月18日にこの要望書を提出された方に対してアンケート調査を行っております。その内容は具体的な反対箇所及び理由をお示し願いたいというようなアンケート調査を10名の方に行っております。

その他10名以外の方につきましては、山手幹線沿道地区の地権者へということで、山手幹線沿道地区についての検討会ということで再度山手幹線の沿道の方についての検討会を開催したいという案内を送付しております。

3月23日には要望書提出者からアンケートの回答が4件ございました。その回答の内容といたしましては山手幹線沿道地区の切り離しと検討会の不参加ということの内容となっております。3月25日におきましては、山手幹線沿道地区における検討会を開催しております。そこに2名の方の参加がありまして、併せてアンケートの回答書が1通寄せられまして、規制する内容すべてに対して反対ですよという内容となっております。併せて総会での山手幹線沿道地区についての住民案の最終案のままでの議決をしないことを要望されまして、まちづくり協議会につきましてはこれを了承した形になっております。それで、4月1日の臨時総会を迎えたということです。そういう内容がございましたので、総会の冒頭に山手幹線沿道地区の地権者からの要望書の報告をまずしています。それと、山手幹線沿道地区の変更の可能性を了解のうえで最終案を承認したいということですが、先ほどの山手幹線沿道地区につきましては最終案のままでの議決はしないとの強い要請がございましたので、今後ともこの臨時総会以降も山手幹線の方とお話をさせていただいて、お話を聞いたうえで変更する可能性がありますけれども、

そういったことも含めて了承願えませんでしょうかということの提案を受けて、それが承認されたということになります。4月1日の臨時総会の後にこの山手幹線沿道地区の地権者の方と面談をしました。その中で建築物の用途制限のうち店舗等の規制の撤廃の意向が示されました。当初、住民の最終案ということの中には住宅地区については一切店舗等、新たな建築は認めないということですが、山手幹線沿道地区については500㎡までできるものを150㎡までできるという形の規制にしようという案でございました。その150㎡までの規制をとっばらって500㎡まで建てられる現行法通りにしなさいという意向が示されたということでもあります。ということで今回説明させていただいた用途の制限についてはこの部分は入っておりません。続いて4月9日につきましてはそういった内容について地権者全員の方にニュースにより最終案の変更、先ほどの用途の店舗の撤廃をしましょうという変更の内容についてお知らせするとともに住宅地区についてそういった不正を許さないといったご意見もございましたが、まち協に対してお知らせ願えるようにという内容のニュースを全戸配布しております。住宅地区の方についてはそれについての反対意見はございませんでした。それ以降、4月16日に個別にA氏、B氏2人の方についての取扱について表を分けてご説明したいとおもいます。山手幹線沿道地区の反対意向の地権者2名と4月16日に面談を行っております。A氏の考えと対応というところでございますけれども、16日では色彩以外はすべて反対という意見をお持ちでした。かたやB氏と16日にお話した内容と申しますのは、A氏とは基本的に考え方は違いますよということで、土地を財産として考えざるを得ないという部分はありますが、まちを守るためには一定の規制は必要と考えますよというような基本的な考えをお示しになりました。具体的にはどれが良くてどれが悪いというような主張はされておりました。その次に4月21日にA氏からは反対の意向の通知書が提出されております。B氏については再度面談し、協力を依頼しております。具体的な内容は詰まっております。4月22日につきましてはB氏がまちづくり協議会の役員会に参加をされまして、意見交換を役員の方とされました。その後、その議論を踏まえまして最終変更案に一部反対ではあるが、反対意見があることを明記したうえでの市への要請書の提出についてはしょうがないなというような内容で別れております。5月15日には地区計画の住民案をまちづくり協議会から市に提出がありました。

続きまして、反対者の方と市の対応ということですが、今までの要請書等はまちづくり協議会に出された内容ですけれども、以降は芦屋市に対して出された内容です。4月26日にA氏から市へ上申書の提出がありまして、文書回答を求められておりましたので文書で回答しております。5月22日にはA氏親子とA氏の弁護士と面談をしております。そこで市の考え方を説明いたしました。それとせっかくの機会ですので賛成できる内容はどうかという問いかけに対して、50㎡までの店舗であれば今回説明させていただいた屋外広告物の規制は賛同できますが、それ以外については断固反対ですよという内容となっております。6月20日につきましてはB氏から市に対して上申書が提出されました。これに対して7月9日に面談をしまして、市の考え方を説明しました。B氏の主な考え方は、色彩と屋外広告物以外は反対であると主張してきたつもりでしたというような内容でした。

ということで、おのおのに対して説明してきた内容、市の考え方について要点をとりまとめております。まず初めとして、芦屋市の地区計画の状況は、建築協定の期限切れに伴うものがほとんどであり、その他としては事業がらみが4地区。業平町と若宮町、奥池南町、高浜の市が分譲するところ、この4地区以外は建築協定済みです。既成市街地においてマンション反対からまちづくりを進めた地区として楠西地区が1地区あるの

みで町をあげて全体を対象にしたということについては今回が初めてという現状があります。続きまして、地区計画は法の上乗せ規制でもあり私権の制限にもなるため、住民の総意であるべきというのが基本的な考えとして考えておりますけれども、今回の住民案は、建ぺい率、容積率、建築物の高さ等現行規制を保障しており、住宅地区につきましては、4階までということですが、沿道地区については5階まで基本的には建てられますので、大きな私権の制限にはいたっていないとともに、おのおのの地区で都市計画の提案制度での3分の2以上の賛同を得ているという状況がございます。続きまして、反対者は具体的な計画等に基づく反対ではなく、また、基本的には規制そのものに反対しております。いわゆる、こういう計画があるから困るということではなしに将来どうなるかわからないから規制そのものが反対ですよと、そういう規制そのものの反対に基本的にはなっているのではないかとということです。最後に震災復興街路事業としての山手幹線事業に伴い、大きく住環境が変わる可能性があることに対し、都市計画マスタープランにおいても、地区計画等による低層又は中層住宅の整った沿道景観の形成を促しますということに位置付けておりますので、市としても沿道の地区計画は基本的には進めたいという位置付けになっています。

以上のことから市としては住民案を都市計画決定するのが妥当と考えております。

続きまして、現況の不適格建築物の部分についての資料ですが、8ページにつきましては高さ制限を超える建築物が現在どれくらいあるかということですが、山手幹線沿道については15mまで建てられるということですので、区域をまたがっている部分について書いておりますが、基本的には住宅地区について4件ほど、表に書いておりの高さの部分がございます。続きまして、9ページについてですが、敷地の最低限度を下回る敷地がどれほどあるかということについてですけれども、住宅地区につきまして、45戸ほどあります。現在の規制であります130㎡未満に抵触する部分がございます。山手幹線沿道地区につきましては1つだけ110㎡未満の敷地があります。という状況でございます。

続きまして、10ページの資料でございますが、壁面後退の規制、先ほどいろいろ0.7から2mまでの説明をさせていただきましたが、極端な敷地の形状でどうなるかということ資料として付けさせていただいています。例えば250㎡以上500㎡未満の場合については1mの壁面後退を要求しているわけですが、道路側に面する間口が10m、奥行きが25mの奥行き長大な、あまりこういう敷地は無いと思われそうですが、そういった特異なケースであっても1mの壁面後退をしますと建物が建てられる部分としましては24m×8mの192㎡となりまして、全体の250㎡で割りますと0.768ということで大きく0.6、60%を上回っているということになります。当然これは単線で表現しておりますので壁の厚みであります15cmほどはこれよりも厳しくはなりますけれども、それを差し引いても十分建ちますよという資料になります。500㎡以上につきましては1.5mの壁面後退を要求しておりますけれども、これについても奥行きを倍にしました間口10m奥行き50mのこういった特異な敷地についても建てられる面積としましては48.5m×7mということで339.5㎡、500㎡で割ると0.679ということで、先ほどの壁厚を入れますとぎりぎりではありますが、建ぺい率の60はなんとかなるのではないかとということです。それと500㎡以上で高さが12mを超えている場合につきましては、例えば角地の敷地で想定いたしますと、道路側に10mと50mに設道する設定でいきますと、これは2mの壁面後退を規制しているわけでございますけれども、48m×8mの384㎡については0.768ということで0.7という角地緩和についても、こういう細長い敷地についても一定建築で

きるのではないかということです。それと、沿道地区につきましては敷地の規定はございませんので例えば250㎡で高さが12mを超えるということで、道路側が10m、奥行き25mの敷地であれば2mづつ壁面後退いたしますと23m×6mということで138㎡ということで250㎡で割ると0.552ということとなって60%の建ぺい率に抵触するということになりますので、こういった場合につきましては1.5mまで緩和できるということになるかと思えます。ただ、0.552を単純に4倍いたしますと2.208ということで、容積率の2を超えていると、ただ、集合住宅については共有部分等について容積の対象外になりますので概ね1割程度とされておりますから4階建てを計画いたしますと収まるのではないかなというふうになっております。ということで0.6、建ぺい率いっぱいまで建てますと4階建てでいきますと2.4ということで240%になりますのでそういうことが言えるのではないかなという大つかみの資料とさせていただいております。最後に11、12ページで現況の写真がございますので見ていただければと思っております。私の説明は以上です。

森津会長 ご質問、ご意見がございましたらどうぞお願いいたします。

田中委員 最後のところの現況写真を拝見すると、これは一部しか撮っていませんので全体は良く分かりませんが、生垣がきれいなように感じられるのですが実際はどのようなのでしょうか。

東都市計画課課長補佐 松ノ内町の北側の道路で3本、東西の道路ですけれども3本の道路につきましては4mの幅員がございません。2項道路になっておりまして、逆にそういう道路状況がございますから2階建てのほとんどが専用住宅になっておりまして、それが極端なことを言いますと大阪の法善寺横丁のような雰囲気があって、それを基本的には守っていきたいのだと。そういうところに高い建物が建つということについては大きく今までの景観を損ねるということから今回のまちづくりの動機になってきたわけがございます。そういうことで、その2項道路につきましては敷地に余裕が無いところがあったりしますので、計画等がそもそもなかったという部分もございましたけれども、大きな敷地も点在しておりますのでその分については森の様な形で緑があるようなところもございます。特に山手幹線沿道については大きな屋敷がわりと並んでおりますのでこれについてもパツファビルという考え方もございますけれども、できれば現在のまちなみのまま残していきたいということから作っておりますけど、沿道地区については先ほどからの説明のように、いろいろと規制そのものを反対されるということとあまりきつい規制は好まないということがありまして、先ほどから説明させていただいた内容となったという次第でございます。

田中委員 でも、実際に狭いところで建物をたてることになると防災上の問題とか、将来的に問題が出てくると思うので、私も他のところでこういう地区計画をして、生垣までしろといわれると、反対者が増えるだろうから出来ません、みたいなことがあって、私もそうかなというふうに感じているわけですが、それともうひとつ敷地面積の最低限度のことなのですが、住宅地区で2,000㎡未満、以上で分けているわけですが、実際には2,000㎡以上の敷地は現状としてあるのですか。

東都市計画課課長補佐 1,000㎡以上の住宅についてはございます。2,000㎡以上ということにつきましては現在、お寺がひとつありますが、それ以外はございません。

田中委員 こういう規制というのは、例えばあるときに2,500㎡くらいの土地があってそれを半分にして、それをまたしばらくして分割していくことになると、どの時点で2,000㎡ということになるのでしょうか。

東都市計画課長補佐 開始につきましては地区計画決定以降になりますけれども、逆に、今2,000㎡以上の敷地はお寺さん以外ないということにしていますけれども、隣接地を購入されてひとつの大きな敷地で、例えば極端なことでいうとひとつの個人住宅があったとします。新たに地区計画決定以降の段階で2,000㎡以上の敷地ができた、それを転売されるということになった場合に区割りにされるということであればそれは2,000㎡の規制が基本的に採用されるということになります。ですから今無かったから無いということにも言いきれませんが、なんせ、地区計画決定以降にそういう状況ができたことに対してはこの規制を守っていただくということになります。

田中委員 まず規制にあった2,000㎡と、隣地を含めて2,000㎡にしようというモチベーションになるのですか。

東都市計画課長補佐 そういう価値観で考えられる方はそうされると思います。

松木委員 松ノ内町というのは非常に狭い、今説明されたように2項道路で4m無い、わずか3m前後の細長い道路がありまして、木造家屋がほとんどそのあたりに建っているのですけれども、ところが、三洋ホームズ(株)が共同住宅を今建てようとしているのですけれども西側の(写真位置図)の現況写真ですね、これよりもっと西側の奥山精道線に近いところは3mも無い。電柱の面からブロック塀までこの前測ったら2.5mぐらいしかなかった。そこへ5階建てのマンションを建てようとしているのですけれども。今、田中委員から防災の問題があるのではないかという話があったのですが、これは今現在どこまで話が進んでいるのですか。これはこの規制にかかるのかどうか。この地区計画に高さ12mの制限を加えるということですが、今現在15mということなのですが、これはどうなのでしょう。

砂田開発指導担当課長 開発指導担当の砂田です。

現在、委員ご質問の三洋ホームズ(株)の件につきましては、事前協議が既に出されておりまして、現在技術審査をしている最中でございます。そういうことから、地区計画については地区計画が施行された時点で、その工事が着手されていない場合にはこの地区計画は適用されてまいります、それまでに地区計画が決定されるまでに工事に着手されている場合については適用されないという考え方になるかと思えます。

松木委員 そうするとスケジュール表で見ますと最終の地区計画の決定は何月になるのでしょうか。

佐田都市計画担当部長 今の予定では11月下旬から12月上旬です。

松木委員 そうすると現在は、事前協議中ということなのですが、前面道路が4mも無いそのようなところに集合住宅が建てられようとしているのですけれども、市はどこまで事前協議を引き延ばしてやれるかという、周辺住民はおそらくそれを望んでおられると思うのですが、それについてはどうなのでしょう。まさにこれは時間との競争というか、市は淡々と今までどおりに事前協議を進めていくと、12月の決定告示がなされるまでに業者に確認をおろして工事着手させるのかどうか、それはどうなのか。

砂田開発指導担当課長 事前協議の考え方につきましては、大きく二つございましていわゆるインフラ整備、技術的な審査とそれから地域への説明という二つで事前協議のほうを見ております。現在、技術的な審査については事前協議が4月のはじめに出されて以降、各課に事業者が接触されて調整を進めておりますが最近少し各課との技術的な協議が滞っているような傾向にあります。それから、周辺への説明については既にやられておりますが5月以降の報告がいまのところ出てきておりません。市としましてはこういう地区計画が地元のみなさんで進められているということについては事業者にも話をしてありますし、事業者側もその地区計画の権利者の一人ということになりますので、

この地区計画のまちづくり協議会の中でも発言されていると聞いておりますので、できるだけ、地区計画が考えられているということを前提として、事業者には検討していただくような話を当初には一応しておりますけれども申請を出された時点では現計画で進めたいという意向を示されております。ですから市としましては手続き上条例等に適合したものであれば、関係課との協議が完了すれば適合をしたと認めざるを得ないと思っています。

松木委員 要するに4m無い2項道路で、そこへ5階建ての集合住宅を建てようとしているのですけれども、4mのね、いわゆるへび玉道路を設けさせて、それで200%に近い容積率の建物を認めるのかどうかということころへきているのですが、消防車両も西側から県道奥山精道線からしか入ることができないのですけれどもわずか2.5mしかない。どの消防車も入れない。そのようなところへ非常に僕は問題が多い。したがって、技術審査をしているということなのですが、私ははっきり言ってこの計画というのは非常に防災上問題があるというふうに思いますのでそのあたりは十二分に権利者と市と話し合いをされて、この計画はだめですよという方向で進めていただきたいなというふうに思っております。これは要望しておきます。

もう一点、今話しを聞いた中で分からなかったのがペントハウスなどの場合ですよ、床面積の8分の1以上であればワンフロアというふうに考えられるのですけれども、今の説明では8分の1以下にあってもその高さの中に加えますよということですね。そういう解釈でよろしいですか。

東都市計画課課長補佐 前の質問でもお答えしたとおりですけれども、建築基準法上で一定高さに含まれない部分につきましても地区計画においてはその高さを含めて15m、12m、10mの規制の対象にしましょうという取扱にしております。部分的に、例えば鬼瓦でありますとか金のシャチホコであるとか、昔でありました集合住宅等の延焼防止の突出した壁があったのですが、そういったものについては高さには含めませんが、ちゃんと利用する階段室であるとかそういったものについては高さに含まれようという取扱をすべての地区計画の高さの考え方として踏襲しておりますので今回についてもそういう取扱になっております。

松木委員 それともう一点、既存不適格の場合はさきほど言われたように、建て替をする場合にはその部分については、4件ありますけど、これについては従前の高さは保障しますということですね。地区計画としては決めるけれども、しかしながら、この4件については既存不適格だということで従前の高さまで認めるとということですね。

東都市計画課課長補佐 いわゆる西宮方式と呼んでいます。ついさきほどまで神戸市におきましては高さの規制を設けた場合は、既存の建物はその高さまでいけるということについては施行後の不公平ということで認めていなかった状況も逆に言いますと少しでもその地区に高さ制限を超える建物がありますと基本的にはその方については同意はされませんので、その地区は地区計画で高さ制限ができないということになりますから、それでは現在の既成市街地で地区計画を策定して高さ制限をするということにはなりませんので、それでは法の趣旨から言ってもいかなものかということから既存の高さまでは一定の条件を設けてそれをクリアすれば既存の高さまで建てられますよというのがいわゆる西宮方式でございます。最近では神戸市もそういう取扱をするようになったと聞いております。ですから高さの既存があっても今後の建物については規制の高さまでしか建てられないということで、その高さを超える建物があるという現状を踏まえたうえでの保全という形の地区計画というようなところでやられると、そういうこととでございます。

姉川委員 今の説明で聞き逃したかもしれませんが、松ノ内町は細街路が多いわけですが、その細街路の住民の方たちがこの地区計画をやられておられるというのは、その細街路の良さを認めたくて逆にその良さを生かそうという意味であるのか、細街路というものは無視してされているのか。現状の細街路の良さというのは防災という意味ではマイナス面になるのですけれども、住環境としては良い面もあるわけです。そのあたりを住民の方たちの総意ではないかもしれませんが意見はどのようになっていますか。

東都市計画課課長補佐 すべての方の意見という確認はとれていませんけれども、少なくともまちづくり協議会の役員の方に、結果として細街路があったからこういう松ノ内町の景観というか、まちがあるのですよと、それをむやみやたらに広げるということをするような形ではなく今のまちなみを保全・育成したいという主張はございまして、その意味で地区計画で2項道路を拡幅する方向付けをするような取り決めもできないことはないのですが、それはあえてやらないということでまちづくり協議会は決定しているという状況でございます。

姉川委員 そういう話のときに今の公的な防災については、一見表向きにはやらざるを得ない言葉ですけれども、そういうものに対して市の行政としては、その辺のところにはなかなか入れないわけですか。

東都市計画課課長補佐 少なくとも、そういうやり方があって防災上の問題があることについては地区計画の中にそういう内容を盛り込めますよという説明をしながら法的にはこうですよと、こういった問題点がありますよという提示をしながら、それは住民の方が最終的にこういう内容にしたいということで住民の中でお決めになったということです。

姉川委員 逆に言うと、今のいい環境の良さを、プラス面をもっと生かすような内容のものに逆にすべき、その範囲の中で逆に防災をどう考えるかというふうなことをやはり住民の人たちが考えたほうが逆に良いのかなと、逆に細街路の中でいかに防災を守っていけるような安全な街にするかということを経験した人ももう少し積極的にできれば一番良いのではないかというふうに思います。

東都市計画課課長補佐 消極的な意見になるかも知れませんが、現状の法的にはこうで、その法律の精神はこうですよと、そのメリット・デメリットを並列で説明することによって行政として2項道路を広げないというような位置付けには当然ならないので、ただ、現在あるまちなみを守りたいということについては住民の選ぶ内容でございますのでそれについては先ほど言った内容を十分理解したうえで姉川委員がおっしゃるように今後のまちづくり運営と言いましょか、正確に言えばこういうことを配慮していかないといけないということを自覚してもらうということで今回の地区計画が成り立っているというふうに理解しております。

姉川委員 そういう意味では非常にまちづくりのひとつの参考事例としては、非常に、僕も松ノ内をだいぶ歩いて、そういうことでなおかつやられようとしているのだったらものすごく価値はあると思う。そのように考えていただければより良いのではと思います。

内田委員 中身ではなくて進め方の話ですけれども、今日追加で出していただいた資料の7ページのところで、反対されている方に対する対応と市の考え方のところですが、地区計画とはその地区が一体となって、それなりの価値観を共有できるような人たちが集まって自分たちでやっていきたいと思います、もちろん個別の利害は対立するにしても共通の目標に向かっていきたいと思いますというのが理念だと思いますが、その時に市の考え方

の冒頭に今回の事例としては全町的にいくと始めての事例だということで、町というかたまりでやっていくことにどれだけの意味があるかということがありまして、その中を今度は近隣商業は除外します。風致地区も除外します。ということですが、山手幹線沿道は含みます。その辺の考え方については整合しているのかなというところが疑問なのですが。それで、最終的には住民の総意を基本としながら3分の2以上の賛同があればという形で押し切るだろうなど、そういうタッチではないかもしれませんが、文言が出てきているわけで、母数をどうするかによっていかようにでも持っていけないかということも、いじわるではありませんが考えざるを得ないところがあります。いろいろとステップを踏まれてこられているというのは経緯を拝見すれば良く分かるのですが、この同じページのところでも山手幹線沿道の地権者10名から地区計画の対象から外せというようなことも3月12日に提出されているわけですが、何故この地区を対象としてやるべきというふうに芦屋市として考えているのかという当りをお聞かせ願えればと。

東都市計画課課長補佐 まず最初に全町の取組についてですけれども、まちづくり協議会を立ち上げるときには必ず自治会の関与をお願いしているということで自治会長が役員に中に入っているということがございますけれども逆に言いますと自治会長の立場としてこのエリアはずして、ここは入れるというような取扱はできないということから全町的にアンケートをさせていただきました。アンケートの反応の中で、近隣商業あるいは風致地区につきましては反応が鈍かった。なぜかと言いますと近隣商業については具体的な規制が何があるのかなということになるわけですが、一定の規模がありますと当然大規模の対象になりますので、都市計画街路に面しておりますから、かなりの部分が大規模の建築物の対象になります。ということで大規模の規制がかかる。屋外広告物についても感心が高かったわけですが、近隣商業のところでは地区計画という総意に基づく規制を屋外広告物についても入れるということではかなり難しい部分がある。ということで近隣商業についての規制が具体的には何があるのかということになりますと、なかなか難しいなというものと反応が鈍いということになります。風致地区につきましてもほとんど半数以上がマンションで、5階建てが建っておりますがこの部分についてもこれ以上の規制を、5階建てを建てられないということにしても既存不適格があまりにも多いということで、逆に既存不適格の部分との比較の中から不公平が出すぎるのではないかとということから同じように今後の規制内容が具体的には難しいのではないかとということも先ほども言いましたように反応が鈍いということの中からなくなくエリアから外して第1種中高層だけでやっていこうというようなことにアンケートの結果、結論としてそうなったということです。それと、山手幹線の反対があるにもかかわらず何故入れるのかということについては、マスタープランにも書いてあるようにということで地区計画制度を使いながら現在の住環境を守っていくというのが市の方針でありまして、確かに住宅地区の中を22mの道路が通るわけですから以前の住環境とは大きく様変わりするというのが一般的なところとしてあると思います。それを制度として、法律として地区計画という制度がありますから活用してくださいということになっておりますし、今回の規制内容につきましては見ていただいたら大体片鱗が分かるかもしれませんが、住宅地区は現況の2階建てに準じて法的に一番厳しい3階建てでそのからみの中から沿道地区につきましてはせめて4階建てくらいにはできないかというようなところから当然発生しております。ただ、住宅地区の方につきましては先ほども言いましたようにもともとと同じ住宅地区に都市計画街路が通ったわけですから沿道地区であろうがなかろうがもともとは同じ住宅地区であったわ

けです。ですからまちづくり協議会の提案として同じ規制であるべきだという主張をされる方もかなりの部分ございました。ただ、都市計画上、22mの都市計画街路が通ることによる当面の土地利用における許容の範囲が当然出てくるのではないかとということで、まちづくり協議会ではそういうことも含めた範囲の中での提案でないともあまりにも住宅地区の工ゴだけでのまちづくり提案であれば、今後の最終的なまとまりにはいたらないのではないかとということからこういうふうな踏み出し方をしたわけですが、ということで、そういった積み重ねの提案の中でかなり譲歩していった内容になって、今回となっております。ということで、最終的には建ぺい、容積、高さを沿道地区については保障しておるという内容でベースは総意であるということは当たり前ですが、私権の制限という、大きな私権の制限にはなっていないというのがまずベースにありまして、そういうことで沿道地区がごろっと変わることによって沿道地区の方だけが影響を及ぼされると、隣がそうなると困るということではなしにその背後である住宅地区の方も当然影響を受けるわけですから、その住宅地区の先ほど言った全体が同じであるというような考えの延長線上に一定の規制を加えてほしいということがあるにもかかわらず今回の提案については私権の制限までいたらないような内容になっておりますけれどもそれについてもやはりやるべきだという主張がありますので、市とすれば今後、現在他の地区で翠ヶ丘という西宮市と隣接しているところと芦屋川を渡った月若町についても進めていこうという話になっておりまして、山手幹線沿道についての取扱について1人2人の反対があるからこういう私権の制限になっていないのではないかとというような内容でもそれを市が1人2人の反対があるからあきらめようという姿勢ではマスタープランに書いてあるような取扱にはならないのではないかとというような考えのもとから、今回はこういう地区計画を策定すべきであるというふうに考えております。

内田委員 いろいろお考えは分かると思いますし、納得できない部分もあるのですが、考え方として最後のところで説明されたように山手幹線沿線だけ見ていったときに、要するに、この町だけではない話における公平性という考えもあると思いますし、もちろん利害が対立する中で一体として考えていくときにどこまでの範囲において1人2人の反対だからそれは認めない方がいいのではないかとといった判断をするかということこそ市としてはかなり腰を据えた判断が必要なのではないかというふうに思いますので、今日はお考えを聞かせていただければなと思ったのですが。

佐田都市計画担当部長 確かに内田委員が指摘されているように、いろいろな考え方があると思います。もともと住宅地であるところに都市計画道路が整備されて、その沿道をどう、まちとして捉えていくのか、という中での土地利用。たぶんそういう部分も十分に検討されたのかというようなご指摘も含んでいるのかなというように聞こえるのですが、市としましては山手幹線の整備にあたっては、あくまでも都市計画マスタープランとして、良好な芦屋の住環境を保つ中での都市計画道路山手幹線というような位置づけを持っておりまして、ですから用途地域上では一般的には都市計画道路の沿道は、用途地域上はひとつ緩めたような、今回は第1種中高層ですから、第2種中高層ぐらいが限度かなと思いますが、そのひとつの用途を緩めると、用途制限の範囲がやはり緩和されてくる、そういうものとそれとどういう緩和の中でお店がくるのかという問題もありますから我々のほうとすれば市の施策のひとつとして山手幹線の沿線については全線に渡ってでも地区計画のことについて進めていきたいというような考え方を持っております。ですから、今、芦屋川の西側の月若という話がでましたが、西芦屋のほうに対してもそういうような勉強を一度やって欲しいという投げかけもいたしております。ですから、山手幹線の将来にわたった出来上がったときのまちなみがやはり芦屋にふさわし

いまちなみになるということをお願いの中でひとつの手法としてそれを施策のひとつに汲み入れて進めていきたいというように考えております。答えになったかどうかわかりませんが。

内田委員 そういった将来のビジョンがあったうえで今回もこういった対応になっているというような説明をしていただけますと更に良くなると思います。最後に言うと応援したいと思っていますので、ただやはり個人のいろんな権利の制限に対することですので手続きを妥当なものとしてやっているかどうかということについては全体のプランと今回の対応の仕方の関係について説明していただけるとありがたい。

佐田都市計画担当部長 今回こういう地区計画で明らかに反対という姿勢でできたのが初めてでございます。ですから我々も今日の説明をベースにして今度は地区計画の条例に基づく市案を、今は権利者の方々から要請に基づいてひとつのこういうものを作って欲しいというものが出てきましたからそれをもとにして今回市案を設けて、それで地権者の方々こういう形を案として今後都市計画の手続きを進めさせてもらいますよというひとつのなげかけを市から返しておりますので、ですからこれに対して今、東が説明しました市の考え方の中で都市計画の提案制度でも3分の2以上の同意があればというものを入れていますけれども、仮にこれが3分の1以上の反対が出てきましたときにそれを実際市としてどう乗り切っていくのかというところが次の課題になってまいります。我々とすれば、説明させていただいたように進めたいと思いますがあまりにも反対の数が多くなれば沿道地域の分をどうするかということが次の議論の中のひとつに入ってくるのかなというように考えております。

徳田委員 私権の制限につながりますので、都計審でも私たちのこの判断っていうのは非常に重要になってきますし、市のお考え方ということにもなってきますけれども、それなりに住民の意向というのはもちろん基本的に尊重したいと思いますが、全市的に見て位置付け、内容が妥当であるかどうか見識だけ、突発的に他と整合性が伴わないとかいろんな面から、防災の面とかでもねそういった面からも判断しなきゃあかんと思うのですけども。一つお伺いしたいのですけども、3分の2以上の同意を得ているという根拠ですね、市の考え方か何か示されている、たとえばマンションの建替えでしたら、区分所有法で5分の4ですか、これは区分所有権の5分の4じゃなしに、区分所有者の5分の4でしたね。たとえば当該地域の松ノ内町で、こういう問題はないかもしれませんけども、全体の4分の1位を一筆の土地が占めてて、残りが多数狭小な土地所有者が居って、それでも地権者の数で考えるのですか。その民法的なところ辺の整合性とままずそういった情報とかお持ちですか。

東都市計画課課長補佐 おっしゃるとおり、権利者数だけでやると多数決の横暴ということになりかねますので、権利者数と土地面積の両方で3分の2を超えるということが判断材料になるということになります。だから区域内でお一人の方がほとんど持っておられて、回りの方がほとんど賛成という話になると多数決で言うことをきかせるということになりますので、そういうことにならないよう面積においても3分の2を超えるということでない提案制度には乗らない。

徳田委員 ちなみに確認ですけど、国のどこか指針とか

東都市計画課課長補佐 ええ、提案制度については。

佐田参事 地区計画の中では、そう例規はないんですが、都市計画の提案制度の中で地権者の総意として3分の2以上の賛同があれば、市に対して一定のエリアの都市計画を提案することが出来るという制度となっています。

東都市計画課課長補佐 都市計画全般にわたる制度でございます。

徳田委員 法律的な根拠だということでしょうか。

佐田参事 そうです。

森津会長 じゃあよろしいでしょうか。これで本日の議題1)の説明事項はおわりですが、議題2)その他、都市計画審議会開催予定について事務局から説明をお願いします。

野々上主査 都市計画課の野々上です、よろしくお願いします。

平成19年度の都市計画審議会開催予定について簡単にご説明いたします。資料につきましては事前にお配りしています説明資料の最後インデックス になります。

今年度予定しております、都市計画の案件としましては、本日説明いたしました松ノ内地区地区計画と涼風西公園のほか、南芦屋浜地区地区計画の変更を予定しております。

都市計画審議会の開催予定としましては、松ノ内町地区地区計画の都市計画法による縦覧前の事前審議と涼風西公園の変更の諮問を9月下旬ごろに予定しております。

松ノ内町地区地区計画の都市計画法による縦覧が終わったあとに決定の諮問を11月ごろに行う予定でございます。

南芦屋浜地区の地区計画につきましては、今年度に変更案を検討しまして、条例縦覧を行う前の2月ごろ事前説明を行いたいと考えております。今年度としましては年間4回開催を予定しております。

以上簡単ですが説明を終わらせていただきます。

森津会長 何かご質問ございますでしょうか。それでは、その他の のその他について何かございますでしょうか。

事務局(徳満) 特にございません。

森津会長 それではどうも委員の皆様には長時間に渡りましてありがとうございました。これで閉会させていただきます。