

芦屋市都市計画審議会

- ・開催日 平成19年12月18日(火)午後2時～
- ・場所 芦屋市役所 北館4階 教育委員会室

会議次第

1 開 会

2 会長挨拶

3 議 事

委員出席状況報告・会議の成立報告

署名委員の指名

議 題

1) 諮問事項

・諮問第44号

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定(芦屋市決定)

松ノ内町地区地区計画の決定

2) 説明事項

・広域都市計画基本方針 素案 (兵庫県)について

3) その他

4 閉 会

芦屋市都市計画審議会

資 料

平成19年12月18日(火)

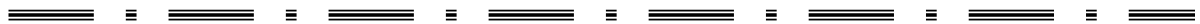
芦 屋 市

資料一覽

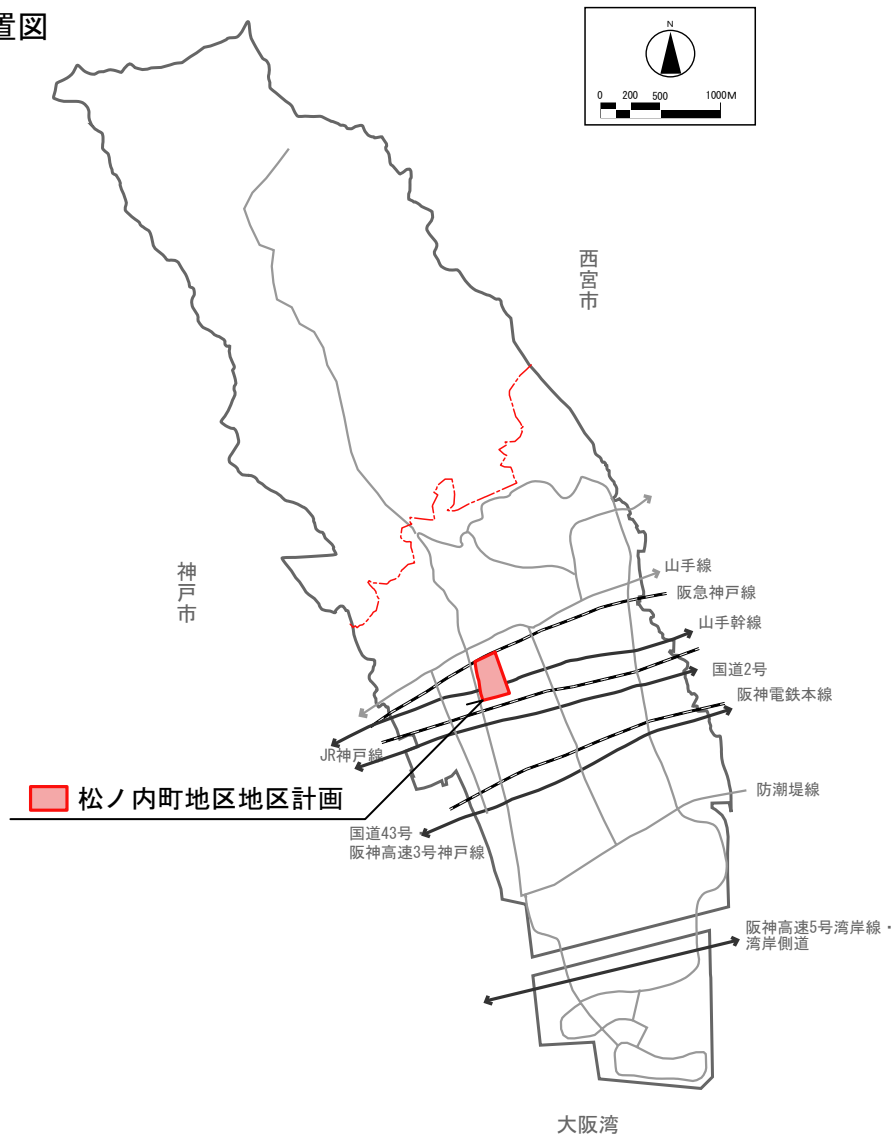
(諮問事項)

1. 諮問 第44号

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定(芦屋市決定)
松ノ内町地区地区計画の決定



案件概略位置図



(平成19年度)

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

(諮 問 第 4 4 号)

計 画 書

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）
都市計画松ノ内町地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	松ノ内町地区地区計画
	位 置	芦屋市松ノ内町の一部
	面 積	約6.9ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR芦屋駅北西部に位置し、芦屋市の中心市街地に隣接する閑静な低層住宅を中心とした市街地が形成されている。</p> <p>阪神・淡路大震災以降、中高層の集合住宅の建設が進むとともに、山手幹線の整備に伴い、沿道において建設される建築物等により、住環境の急変が予想される。</p> <p>本地区計画は、住宅地区における現在の住みよい低層中心の住環境を保全・育成するとともに、幹線道路沿道においては住宅地区との調和を考慮し、生活利便のための店舗等の立地を容認しつつ良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、良好な市街地の形成を図るため、次のように土地利用を誘導する。</p> <p>1 住宅地区においては、建築物の高さの混在を防止するため、低層住宅を主体とする地区とし、現在の住みよい住環境に配慮した秩序ある土地利用を図る。</p> <p>2 山手幹線沿道地区においては、生活利便のための店舗等の立地を容認し、隣接する住宅地区の住環境に配慮しつつ賑わいのある土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	既存の道路、公園等の地区施設は、その機能と目的が損なわれないよう維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>1 住宅地区 低層専用住宅を中心とする良好な住環境を維持・保全するとともに、街並みの形成を図るため、建築物等の用途や敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度や壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>2 山手幹線沿道地区 山手幹線沿道は地区全域において、潤いのある良好なまちなみの形成を図るため、建築物等の用途や敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度や壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>

		地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり	
		地区整備計画の区域面積	約6.9ha	
地区整備計画に関する事項	地区の細区分	名称	住宅地区	山手幹線沿道地区
		面積	約4.5ha	約2.4ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物。 2 1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅。 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ない。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅。 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ない。
	建築物の敷地面積の最低限度		1 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、地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。 2 敷地面積が2,000㎡以上の敷地を分割する場合は150㎡とする。	1 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ない。 2 敷地面積が500㎡以上2,000㎡未満の敷地を分割する場合は130㎡とする。 3 敷地面積が2,000㎡以上の敷地を分割する場合は150㎡とする。
	建築物等の高さの最高限度		1 建築物の最高部(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。以下同じ。)までの高さは10mとする。ただし、敷地面積が500㎡以上の場合には12mとする。 2 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)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)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 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。	1 建築物の最高部(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。以下同じ。)までの高さは15mとする。 2 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)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15m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)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 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。

壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>1 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ない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>2 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。</p> <p>3 敷地面積が500㎡以上の場合</p> <p>(1) 建築物の最高部までの高さが10m以下の場合は1.5mとする。</p> <p>(2) 建築物の最高部までの高さが10m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、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。</p> <p>4 5戸以上又は敷地面積が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(居室の窓又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、幅及び奥行がそれぞれ2m以上のもの)を設けるとともに、窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5m以上の屋外通路を設けること。</p>	<p>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。</p> <p>1 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ない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>2 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。</p> <p>3 敷地面積が500㎡以上の場合は1.5mとする。</p> <p>4 建築物の最高部までの高さが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、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。</p> <p>5 5戸以上又は敷地面積が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(居室の窓又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、幅及び奥行がそれぞれ2m以上のもの)を設けるとともに、窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5m以上の屋外通路を設けること。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建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。</p> <p>2 屋外広告物の表示面積の合計は5㎡以下、3枚以下とし、高さは5m以下とする。</p>	<p>1 建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。</p> <p>2 屋外広告物の表示面積の合計は10㎡以下、3枚以下とし、高さは7m以下とする。</p>

「区域、地区の細区分の区域は計画図表示のとおり」

理由：別紙理由書のとおり

理 由 書

本地区は、ＪＲ芦屋駅の北西部に位置し、芦屋市の中心市街地に隣接する閑静な低層住宅を中心とした市街地が形成されている。

阪神・淡路大震災以降、中高層の集合住宅の建設が進むとともに、山手幹線の整備に伴い、沿道において建設される建築物等により、住環境の急変が予想されるため、松ノ内町の地区住民の中から現在の住環境を保全・育成しようとする気運が芽生え、平成１７年度より現在の閑静な住環境を保全・育成する「まちづくりルール」の策定に向けた検討を進めてきた。

平成１７年１２月よりアドバイザー派遣を受け、平成１８年２月に協議会が設立された。その後、アンケート調査の結果を受け、平成１８年８月に、松ノ内町のうち、風致地区と近隣商業地域を除いた区域を対象とした地区計画（役員案）が提案され、地区内権利者への説明会の開催やアンケート調査を実施した。平成１９年１月には第２回アンケート調査の意見を参考にし、地区計画（役員案）の内容を一部見直しし、地区計画（最終案）を再提案し、個別の説明会開催や提出された意見への対応などを行った。

平成１９年４月１日の臨時総会では、地区計画（最終案）の決定と芦屋市長への地区計画決定手続きへの要請書を提出することが決議され、５月１５日に芦屋市長宛に要請書が提出されているところである。

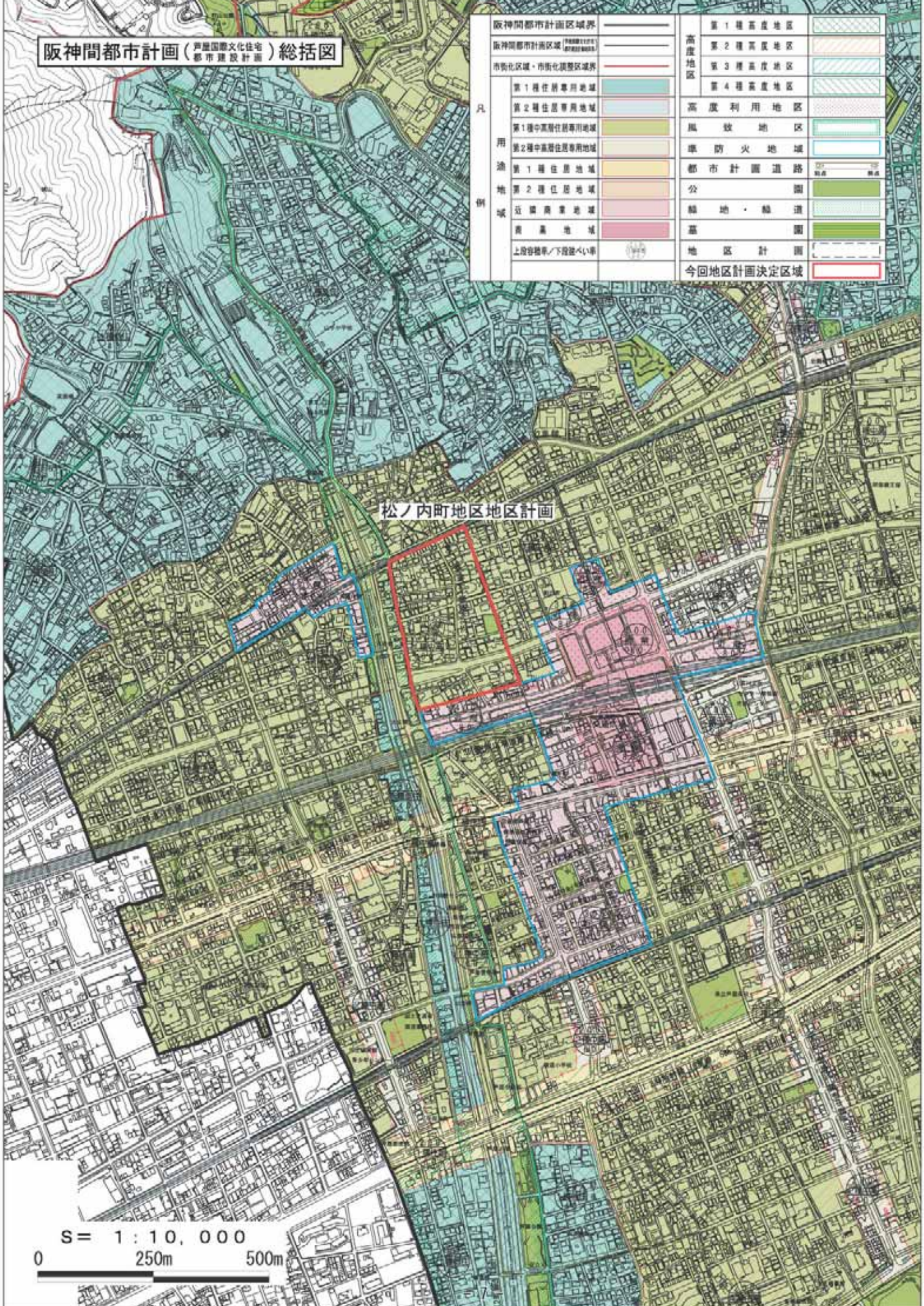
この地元案では、地区を住宅地区と山手幹線沿道地区との２つの区域に区分し、それぞれの区域の住環境等に応じ、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定めることとしている。

本市においても、地区特性を生かしたこの要請を踏まえ、住宅地区での閑静な住みよい低層住宅を中心とした住環境を保全・育成するとともに、山手幹線沿道地区においては住宅地区に配慮した土地利用を図り、沿道での生活利便のための店舗の立地を容認しつつ良好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(戸建国際文化住宅都市建設計画)総括図

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(特別地区)	——	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4種高度地区	
凡 用 途 地 域	第1種住居専用地域	高度利用地区	
	第2種住居専用地域	風致地区	
	第1種中高層住居専用地域	準防火地域	
	第2種中高層住居専用地域	都市計画道路	
	第1種住居地域	公園	
	第2種住居地域	緑地・緑道	
	近隣商業地域	墓地区	
	商業地域	地区計画	
	上段容積率/下段容積率	今回地区計画決定区域	

松ノ内町地区地区計画

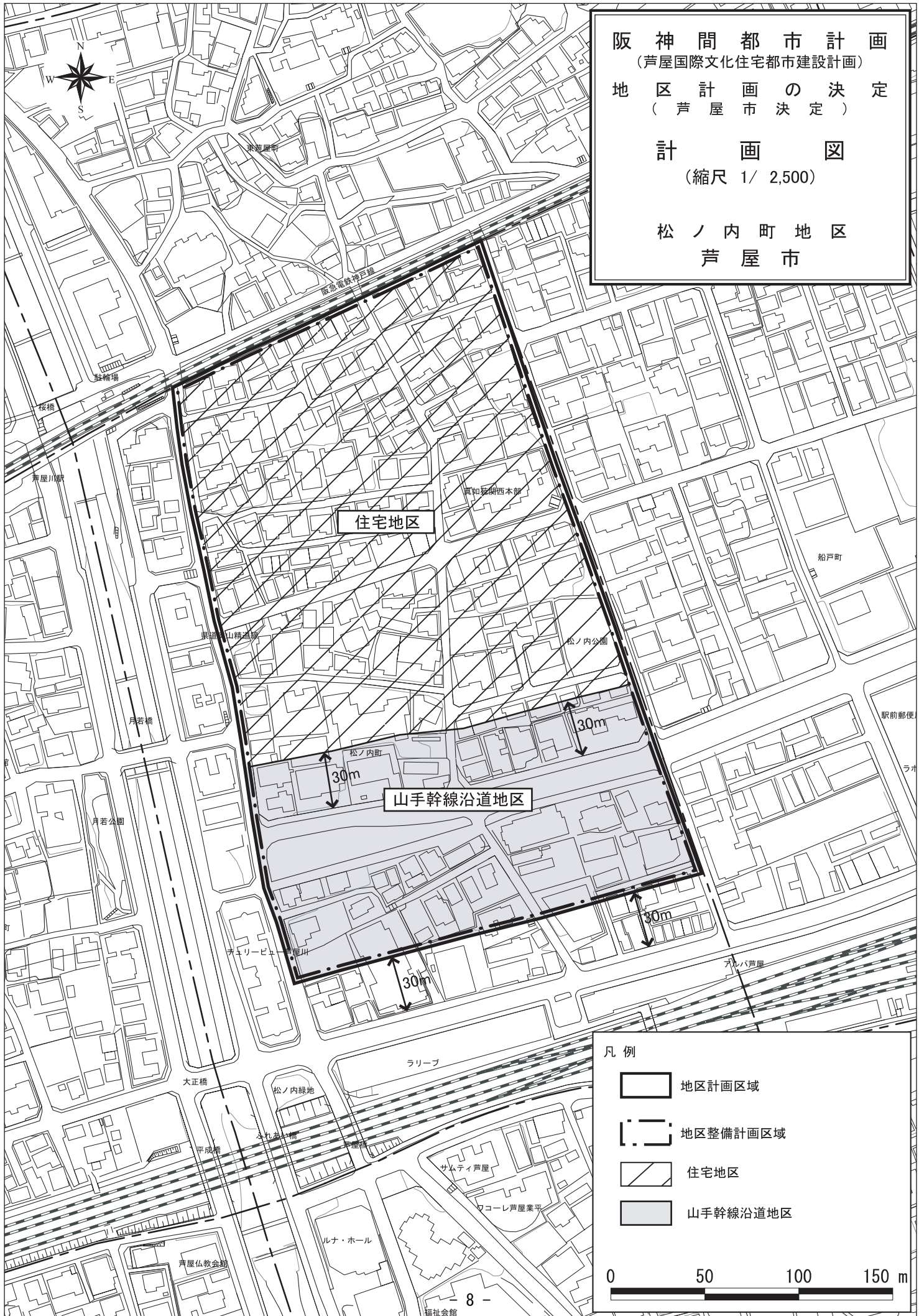


S = 1 : 10,000
0 250m 500m

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/ 2,500)





松ノ内町地区
 芦屋市



住宅地区

山手幹線沿道地区

凡例

-  地区計画区域
-  地区整備計画区域
-  住宅地区
-  山手幹線沿道地区



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

松ノ内町地区地区計画(芦屋市決定)

(芦屋市地区計画等の案の作成手続きに関する条例の縦覧)

縦覧日時 平成19年8月2日(木)から平成19年8月16日(木)まで 場所:都市環境部都市計画課

縦覧者数 8人

意見書数 2通(縦覧場所1通,郵送1通)

2. 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定

松ノ内町地区地区計画(芦屋市決定)

(都市計画法による縦覧)

縦覧日時 平成19年11月2日(金)から平成19年11月16日(金)まで 場所:都市環境部都市計画課

縦覧者数 5人

意見書数 4通

【都市計画審議会資料】

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）に係る意見書の内容と市の考え方

平成19年12月18日(火)
芦屋市

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）に係る意見書の内容と市の考え方

（芦屋市）

番号	提出者	意見書の内容	市の考え方
1	A	<p>1 「松ノ内町地区地区計画の決定原案」に対し、平成19年8月15日付け意見書を提出しましたが、原案とほぼ同一の決定案が縦覧されました。</p> <p>ところが、上記原案に対する意見書で述べましたように、芦屋市建設部都市計画作成の「地区計画と建築協定」と題する書面によりますと、地区計画については、「地区の総意が理想であり、・・・具体的には、案の縦覧の際には意見書がでない程度の同意が必要です。」と明確に記載されています。</p> <p>したがって、御庁の上記対外的にも明確に公表されている基本方針の添った、沿道地区が除外された案か、少なくとも沿道地区地権者の総意に基づく案が縦覧されるものと考えておりましたし、そのように期待して当然と思われます。</p> <p>また、意見書が提出されているにもかかわらず、本件において御庁の基本方針を変更するに足る特段の事情は存在せず、著しく不当な決定と言わざるを得ません。</p> <p>2 表題の決定は、<u>沿道地区地権者の総意に基づかない上記1項の最終案とほぼ同一であり、何等合理的な理由が存在しないにもかかわらず、沿道地区地権者の財産権の利用に制限を付加するものです。</u></p> <p>また、御庁自身が公表する基本方針にも抵触する決定に該当します。</p> <p>さらに、<u>沿道地区住民の総意の有無を充分検討することなく決定されたものであり、著しく不当な決定に該当します。</u></p> <p>3 表題の決定より沿道地区に関する制限を除外していただきたく本意見書を提出します。</p>	<p>1, 2</p> <p>地区計画制度につきましては、新たな私権の制限となる場合もあることから、本市が作成した「地区計画と建築協定」のパンフレットにも記載しているとおり「地区の総意が理想」であると考えています。</p> <p>まちづくり協議会では、この地区の総意による案の策定に向け、2回のアンケート調査、5回の説明会開催、6号のニュース発行により情報提供や意見聴取を行い、地権者の意見をより反映させるため、当初のまちづくり協議会案から変更を重ね、臨時総会において最終案を提案し、沿道地区の内容の一部変更も可能として承認を受けております。</p> <p>臨時総会后においては、沿道地区の一部変更に関する検討が行なわれ、反対の意向をお持ちの方との個別協議等を踏まえた結果、最終案の一部を変更することとされ、この変更した案について、関係権利者に周知、意向確認が行なわれたうえで、住民案として市に都市計画決定手続きの要請が行われております。</p> <p>以上のようにこの住民案は、私権の新たな制限に配慮しながら、「地区の総意」となるように十分な取組み、検討をされたものであり、最終的には一部の方の賛同を得ることができなかったものの、都市計画法で規定する都市計画の提案制度による3分の2以上の賛同も得ていることから、住民案を都市計画決定することが妥当である</p>

	<p>なお、沿道地区に関する制限につきましては下記意見（従前の意見を修正しました。）を有しています。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(1) 建物等の用途の制限 1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅は新たに建築できない。（ただし、各階ごと1戸までは30㎡以上であれば建築できるものとする。）</p> <p>(2) 建築物の高さの最高限度 建築物の最高部（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突出物を含み、棟飾防火壁のその他これらに類する屋上突出部を含まない。）までの高さは建築基準法の規制どおりとする。</p> <p>(3) 壁面の位置の制限（2・3・4項について） 敷地面積が250㎡以上の場合、建築物の壁面の位置は隣地との境界から1m以上とする。 建築物の高さが12mを超える場合は、建築物の壁面の位置は隣地との境界から1.5m以上とする。 ただし角地で建ぺい率を確保できない場合は1m以上とする。</p> <p>(4) 建築物等の形態、意匠の制限のうち屋外広告物について 屋外広告物は、床面積が150㎡以下の店舗については表示面積の合計は10㎡以下、3枚以下、高さは7m以下とする。 床面積が150㎡を超える店舗については表示面積の合計は20㎡以下、4枚以下、高さは7m以下とする。</p> <p>(5) その他決定に反対しません。</p>	<p>と考えています。</p> <p>3 本地区における地区計画の策定は、山手幹線の整備に伴い、沿道において建設される建築物等により、住環境の急変が予想されることが動機となっております。</p> <p><u>沿道地区の規制は、隣接する住宅地区の住環境にも影響を与えるものであるため、沿道地区と住宅地区、それぞれの規制については、本地区の全体で一体的に検討する必要があります</u>と考えています。</p> <p>本地区計画の沿道地区は、本市の都市計画マスタープランにおいても、沿道型住宅地として位置付けられ、「美しい街並みの形成を目指し、建築協定や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。」となっております。</p> <p><u>このようなことから、沿道地区の規制を除外することは適当ではないと考えています。</u></p> <p>なお書き以降の意見については、前述のとおり、この住民案は「<u>地区の総意</u>」となるように十分に検討されたものであるとともに、当該意見書提出者とも数回にわたり個別協議を行った経緯があり、住民案の変更は困難であると考えています。</p>
--	---	---

2	B B	<p>私は今般の松の内町における地区計画原案の内容のうち山手幹線沿道地区に関する制限については、建築物等の形態・意匠の制限（建物等の屋根や外壁の色彩を周辺環境と調和したものにすること及び屋外広告物の制限）につきましては反対いたしません、それ以外は沿道地区の地権者の権利を侵害するものであるため反対である旨の意見書を前回、平成19年8月に意見書にて述べました。ところが、今般の二回目の縦覧における松ノ内町地区の地区計画決定案は前回の原案とほぼ同一の案となっております。</p> <p>御庁作成の「地区計画と建築協定」にも地区計画の作成にあたっては「案の縦覧の際には意見書が出ない程度の同意が必要」と記載されているにもかかわらず、前回述べた私の意見書が反映されていないことは大変遺憾に思うとともに、到底承諾することはできません。</p> <p>よって住宅地区の地区計画案については何ら反対いたしません、沿道地区につきましては上記、建築物等の形態・意匠の制限以外は従来どおりとして頂きたく、再度、強く意見いたします。</p>	意見書1に対する考え方と同じ。
---	--------	---	-----------------

3	C	<p>本来であれば当社或いは前所有者に対して行われるべき通知や説明が、旧所有者に対して行われており、また昨年の三菱地所住販の一担当者に行われた説明についても、あくまでも当社とは関係の無い別会社の第三者に対する説明であり、<u>所有者に対する通知や説明が一切行われておりません。</u></p> <p>この件につきまして、平成19年10月25日に芦屋市都市環境部を訪問して確認したところ、全所有者に対して通知・説明することは難しいとのご回答でした。当然のことながら、所有者が登記名義人と異なる場合もあり得るといことは十分に承知しておりますが、当社所有の土地に関しましては、平成18年2月26日の設立総会の時点で、登記簿上も当社に所有権が移転されておりますし、仮に何らかの理由で登記簿調査が不可能であったとしても、固定資産課税台帳などで所有者の変更状況を調べることは十分に可能なはずです。もし平成18年1月の通知の際に登記簿の調査を行っていたとすれば、当然ながら前所有者に対する通知が行われ、当社もこの地区計画に関する情報入手が可能だったはずです。しかし、現実には、登記簿の時点調査も、また固定資産課税台帳の時点調査も全く行われず、所有者が分からないという理由で、<u>旧所有者に対する通知をもって告知の義務を果たしたかの様な説明は、到底受け入れられるものではありません。これは明らかに行政の怠慢であり、当社の所有者としての権利が侵害された原因は、行政側の非常に重大な手続上の瑕疵にあったと言わざるを得ません。</u></p> <p>ところで、当該不動産を購入するに当たっては、都市計画の内容についても綿密な調査を行い、建築可能な建物の規模等を考慮した資金計画を立てた上で結論を出しております。その計画には、当然のことながら、この松ノ内町地区計画は想定されておりません。具体的には、ファミリータイプの分譲マンションの建築計画を立てておりました</p>	<p>平成19年5月15日に松ノ内町まちづくり協議会より、松ノ内町地区地区計画の住民案と都市計画決定手続き要請書の提出がありました。</p> <p>市はこの住民案を受け、松ノ内町地区地区計画原案を作成し、都市計画法第16条第2項の規定に基づく、芦屋市地区計画等の案の作成手続に関する条例第2条の規定により、平成19年8月2日に公告を行ったうえ、平成19年8月2日から平成19年8月16日までの間、当該地区計画原案の縦覧を行いました。縦覧の周知については、平成19年8月1日号の市広報紙に掲載するとともに、縦覧期間中は本庁舎の北館、南館の掲示板及び都市計画課に「縦覧のお知らせ」として縦覧概要を掲示しました。</p> <p>なお、この縦覧で提出された意見書は、その要旨を市都市計画審議会に提出しております。</p> <p>その後、松ノ内町地区地区計画案を作成し、都市計画法第17条第1項の規定により、平成19年11月2日に公告を行ったうえ、平成19年11月2日から平成19年11月16日までの間、当該地区計画案の縦覧を行い、縦覧の周知につきましては、原案の縦覧と同様に、平成19年11月1日号の市広報紙に掲載するとともに、縦覧期間中は本庁舎の北館、南館の掲示板及び都市計画課に「縦覧のお知らせ」として縦覧概要を掲示しております。</p> <p>以上のとおり、都市計画法及び市条例の規定に基づく手続を行っており、意見書提出者が主張する『行政側の非常に重大な手続上の瑕疵』はなかったと考えています。</p>
---	---	---	--

が、仮にこの地区計画が施行されたとすれば、計画していた建物は建築できなくなり、また地区計画に合わせて無理にプランを変更すれば、狭小間口の住戸が発生してしまうため、事実上販売は不可能になります。

不動産を商品として扱う場合、その種類や用途と共に重要なポイントの一つが、販売の時期です。そして当然、資金計画にも大きな影響を及ぼします。このことを十分にふまえた上で、これまで計画を推進してまいりました。ところが、平成18年6月25日の説明会から一年以上も経過して初めて、この地区計画のことを知りました。これは、前述したとおり、行政側に責任があることであり、当社には全く非の無いことです。

当社所有の土地は、幹線道路に面している集合住宅に適した規模の敷地であり、地区計画の内容は、このような集合住宅に適した土地に対して大きな制限を課すものです。そしてこれは土地の資産価値の低下に繋がる制限でもあります。仮に、当初からこの地区計画の内容を知っていたとすれば、当然当社の販売計画も資金計画も中身は違ったものになったはずです。また、もし一連の流れの中で所有者調査が行われ、当社も地区計画の内容を入手出来ていたとすれば、その段階でプランの見直しや販売時期の見直しが可能であったはずです。

当社としましては、所有者として当然有している「知る権利」が、前述の様な行政手続上の瑕疵によって侵害された上、更に計画していた建築物の建築も不可能になるという二重の権利侵害を受けている事実を見過ごすことは出来ません。

従いまして、当社がこれ以上権利侵害を受けなくて済むために、この地区計画の適用の保留を強く求めるとともに、万一それが不可能であれば、当社所有の土地の買取を含めた解決方法を提示して頂きたく、本意見書をもって強く要望させていただきます。

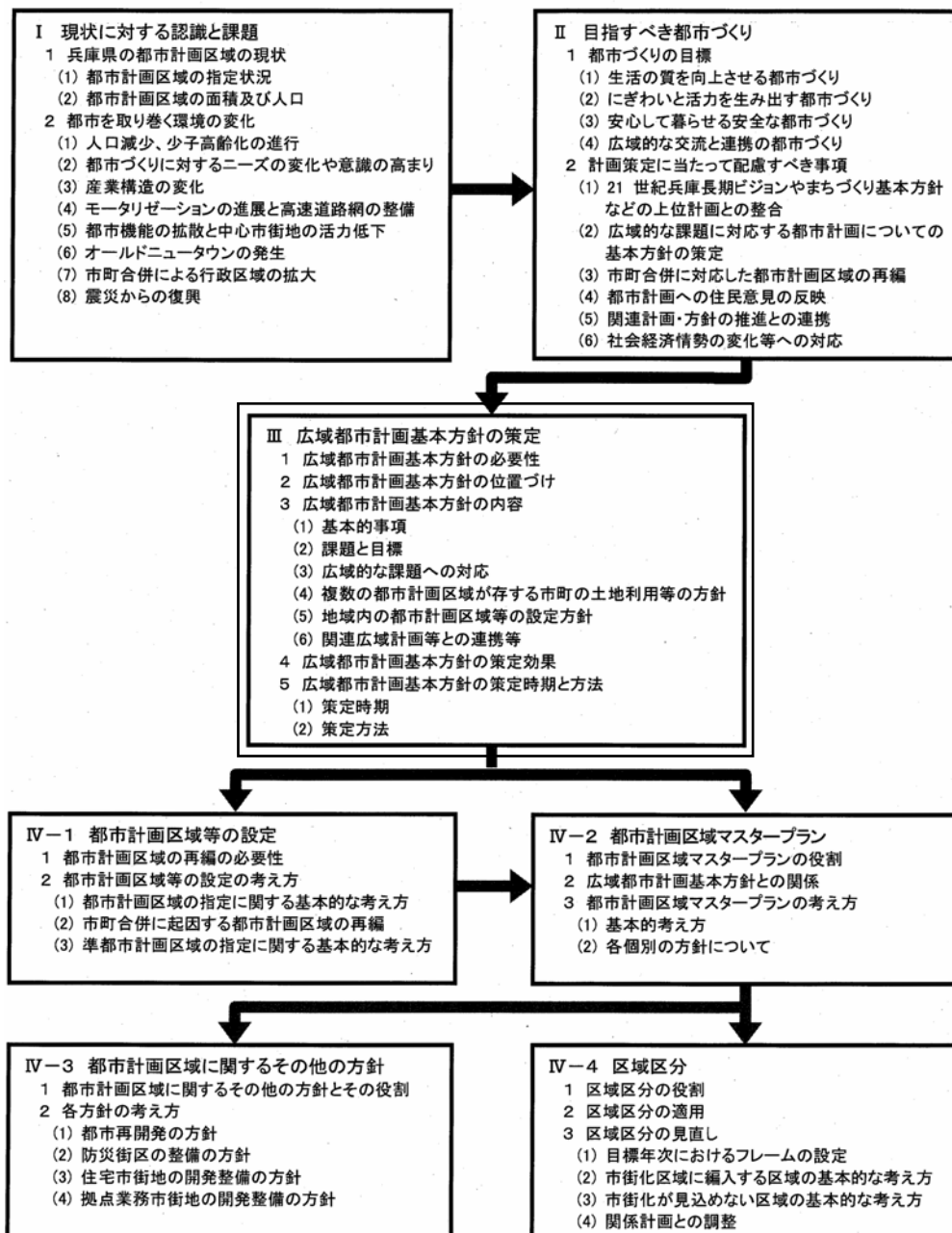
広域都市計画基本方針素案（兵庫県）について

平成12年5月の都市計画法が改正され、兵庫県では平成15年度に都市計画区域マスタープラン(都市計画区域の整備，開発及び保全の方針)を策定した。

平成20年度に都市計画区域マスタープラン等の見直しを行うにあたり、20年後の都市の将来像を描きつつ、現状に対する認識と課題の整理と都市づくりの目標を定め、その都市づくりの目標を実現するため「広域都市計画基本方針」を策定することとなった。

広域都市計画基本方針を策定するため、関係市町も加わった地域別検討委員会で協議を行い、この度素案として作成し、平成20年1月下旬（予定）からパブリックコメントの募集を行うこととなった。

都市計画区域マスタープラン等の見直し基本方針（スキーム）



広域都市計画基本方針策定スケジュール

【平成18年度】

都市計画審議会（平成18年6月23日）
 ■諮問

専門会議（計5回開催）
 —都市計画区域マスタープラン等の見直しに関する基本的な考え方について—

【平成19年度】

都市計画審議会（平成19年6月8日）
 ■答申

都市計画区域マスタープラン等の見直し基本方針策定（平成19年7月2日）

広域都市計画基本方針の策定
 ■第1回地域別検討会（平成19年9月）
 ・地域の課題抽出、将来像・広域的ネットワークについて検討
 ■第2回地域別検討会（平成19年10月）
 ・第1回検討会の意見を踏まえた広域都市計画基本方針素案について検討
 ■広域都市計画基本方針（案）の作成

パブリックコメント（平成20年1月）
 「広域都市計画基本方針について」

広域都市計画基本方針の策定（平成20年2月）

都市計画審議会（平成20年2月審）
 ■広域都市計画基本方針報告

【平成20年度】

都市計画区域マスタープラン等の見直し
 ■都市計画区域マスタープラン等素案作成
 ■パブリックコメント
 ■公聴会・説明会の開催
 ■案の縦覧 等

都市計画審議会
 都市計画区域マスタープラン等の
 都市計画決定に関する審議

都市計画区域マスタープラン等の都市計画決定