

平成20年度 都市計画審議会

日 時	平成20年8月27日(水) 10:00~11:45
会 場	北館4階 教育委員会室
出席者	会 長 森津秀夫 委 員 内田 敬, 羽尾良三, 岸田貴仁, 中島かおり, いとうまい 木野下 章, 百々順一, 中田康子 事 務 局 山中市長, 岡本副市長, 大瓦技監, 佐田都市計画担当部長 林都市計画課長, 岡松まちづくり・開発事業担当課長 東都市計画課課長補佐, 野々上都市計画課課長補佐 鹿嶋まちづくり・開発事業担当主査, 吉泉都市計画課係員
会議の公表	<input checked="" type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 部分公開 <非公開・部分公開とした場合の理由>
傍聴者数	7 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)地区計画の決定(芦屋市決定)

翠ヶ丘町地区地区計画の決定

(2)その他

芦屋景観地区(素案)に関する市民意見募集の実施結果について

2 審議

○事務局(林) それでは皆様おはようございます, 定刻より少し早いですが, 皆様お揃いなので, 今から都市計画審議会を始めさせて頂きたいと思っております。本日は本審議会の委員の一斉改選後初めての会議ということでございますので, 議事に入るまでは事務局の方で進行を進めさせて頂きましますので, どうぞよろしくお願いたします。

最初に審議会の開催にあたりまして, 山中市長からご挨拶をさせて頂きまします, よろしくお願いたします。

○山中市長 (市長挨拶)

○事務局(林) どうもありがとうございました。続きまして辞令書を交付させて頂きます。市長が各委員の机の前に参りますので, おそれいりますがその場でお立ち下さいますようお願いいたします。なお, 市議会選出委員の皆様には先般から他の辞令書と一緒に交付させて頂いておりますので, ご報告させて頂きます。よろしくお願いたします。

(市長より辞令書交付)

○事務局（林）ありがとうございました。なお、本日も欠席の委員につきましては後日辞令書をお届けしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

続きまして会議次第4番目の委員紹介に入らせて頂きます。なお自己紹介につきましては、おそれいりますが時間の都合上、本日の審議会から新たに委員に任命された方からのみでよろしくお願いいたします。では、まず市議会選出の3名の委員さんからよろしくお願いいたします。

（市議会選出の新委員の自己紹介）

○事務局（林）どうもありがとうございました。次に知識経験者の委員さんから、羽尾委員、岸田委員よろしくお願いいたします。

（知識経験者新委員の自己紹介）

○事務局（林）どうもありがとうございました。次に市民委員の中田委員、よろしくお願いいたします。

（市民委員の自己紹介）

○事務局（林）どうもありがとうございました。なお、本日知識経験者として平山委員様と田中委員様のお二人、市議会選出の中島委員、徳田委員の4名がご欠席でございます。なお、本日出席予定でございます小浦委員につきましては、今朝連絡がありまして、少し遅れるか、ひょっとしたら欠席になるかも分かりませんのでよろしく、という電話がございましたので、よろしくお願いいたします。以上で委員の皆様のご紹介は終わらせて頂きます。

続きまして、本日出席しております市側の職員の紹介をさせていただきます。市長から順に自己紹介をよろしくお願いいたします。

（市職員紹介）

○事務局（林）以上で事務局からの紹介は終わらせて頂きます。まことに申し訳ございませんが、市長はこの後公務の為やむを得ず退席されます、よろしくお願いいたします。

（市長退席）

○事務局（林）続きまして、会議次第6番目の会議の成立の報告でございます。本日委員14名中、今のところ9名でございます。過半数に達しておりますので、会議は成立いたしております。

続きまして、会長の選出に移りたいと思います。おそれいりますが、お手元の方に芦屋市都市計画審議会条例、及び芦屋市都市計画審議会運営規則をお配りしておりますので、少しご覧下さい。

芦屋市都市計画審議会条例第5条では、会長は知識経験者の委員の中から委員の選挙によって選出することとなっております。また、都市計画審議会運営規則第6条第1項では会長の選挙は無記名投票で行い、有効投票の最多数を得たものをもって当選人とする。ただし、得票数が同じであるときは、くじで定める。また、第2項の方では審議会は委員中に異議がないときは、前項の選挙につき指名推薦の方法を用いることが出来ると規定されております。本来であれば知識経験者の委員以外の委員の中で事務局から仮議長を選出し進めて頂くところですが、本日は市議会委員が2名欠席ということもあり、事務局からの提案ということで行いたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局(林)ありがとうございます。それでは事務局といたしましては、前任者の森津委員に引き続き会長をお願いしたいと思っておりますが、如何でしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局(林)どうもありがとうございます。それではおそれいりますが森津会長、運営の方をよろしくお願いいたします。

○森津会長 選出いただきましてありがとうございます。最初に私が選出頂きましてから私が会長をさせて頂いて良いのかという思いでずっと続けてさせて頂きましたけれども、さらに会を重ねるごとに、いつまでも一人で長く続けて良いものだろうかというふうに思ったのですが、今まで来てしまいました。今回ご指名ということで、おそらくこれで最後になるということだと思いますけれども、精一杯務めさせて頂きたいと思えます。2年間どうぞ、ご協力よろしくお願いいたします。

それではお手元の次第の8番目になります、会長の職務代理者の指名ということになります。先ほどご覧頂きました、都市計画審議会条例第5条第3項で会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理すると規定されております。従いまして、その職務代理者を指名するということになりますが、まだ来られてないのですが、私の方からは前回同様に小浦委員に受けて頂きたいというふうに思っております。まあ断られることはないかと思えますので、そのようにさせて頂きたいと思えます。

それでは9番目の議事のところにまいりたいと思えます。その中のまず①署名委員の指名でございますけれども、本日は岸田委員と木野下委員をお願いしたいと思えます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本来の中身になります議事の②にまいりたいと思えます。その前に会についての公開ですけれども、芦屋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、特に非公開とすることはございませんので、公開するというにしたいと思っております。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 それでは本日会議の傍聴の希望をされている方があって聞いておりますのでその取り扱いを諮りたいと思っております。本日傍聴席を7席設けてあるということですので、最高7名まで傍聴を認めるということにしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○木野下委員 それを超えていらっしゃいますか。

○森津会長 おられないですね。

○事務局(林) 本日は7名です。

○森津会長 ということで、7名の傍聴を認めたいと思っております。

○事務局(林) それでは傍聴人に入ってくださいませので、しばらくおまちください。

(傍 聴 人 入 室)

○事務局(林) それでは傍聴人の入室が完了いたしましたので、進行のほうよろしく願いいたします。

○森津会長 議題の②の(1)説明事項の阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定、芦屋市決定です。翠ヶ丘町地区地区計画の決定につきまして事務局から説明をお願いいたします。

○東都市計画課課長補佐 都市計画課の東と申します、座って説明をさせていただきます。本日の資料ですけれども、先に郵送でお送りさせて頂いております都市計画審議会資料とですね、本日お渡ししております、机に置いている一番最後においている資料、3枚になると思うのですけれども、その資料をもちまして説明をさせていただきますので、よろしく願いいたします。最初に壁面の位置の制限ということで、真ん中部分に赤字の入っているA4の1枚ものがあると思っておりますけれども、それから後ろ合計3枚の資料で説明しますので、もしなければ申出をお願いします。それで説明しますのでよろしく願いいたします。

事前にお配りしております、都市計画審議会資料の2ページから翠ヶ丘町地区地区計画の決定という資料になっております。まず最初に全体の様子ですけれども、お手持ち資料の8ページを出して頂きたいと思っております。翠ヶ丘町につきましては、芦屋のJRの北側、阪急の南側、そして一番東の西宮市に隣接するところの26.6haこの

部分について、JR敷地も含めて翠ヶ丘町になっておりますので、その部分を除いた翠ヶ丘町の一部という表現での決定をしようとしております。続きまして、次のページの9ページをお開き頂きますと、この翠ヶ丘町の地区を3つの地区に分けまして、まず戸建てを中心としておりますA地区、それと山手幹線の沿道ということで幅取りの30m部分、北側・南側の30m部分の地区をB地区、それ以外でマンション等が中心になっているところをC地区というように、この3地区に分けて地区計画の内容を決めさせて頂こうということになっております。翠ヶ丘町につきましてもベースの用途地域が第1種中高層住居専用地域というところが全域になっておりまして、建ぺい率が60%、容積率が200%、第2種高度地区ということで、最高高さが15mというところになっております。この山手幹線沿道についての地区計画でございますけれども、市の姿勢といたしまして従来住宅地区でありますところがほとんどでございますので、その中に22mの都市計画幹線道路が通りますと、自ずとその沿道については土地利用が微妙ではありますが変っていくであろうと予測がされます、そういうことで都市計画で定めております地区計画という制度で現状の土地利用なり将来の不安については、この都市計画法に基づく地区計画を活用して頂きたいということが市の方針でございます、それに基づきまして現在松ノ内町では都市計画決定しております。続いて今回は2地区目、山手幹線沿道につきましても2地区目ということになります。その他の町につきましても若干説明をしておきますと、続きまして始められたのが、芦屋川の西側の月若町というところですが、月若町につきましてもまちづくり協議会が設立しております。それ以西の西芦屋町・三条南町につきましてもコンサルタント派遣を今開始して、まちづくり協議会を設立しようというように動いております。続いて宮川の西側の大原町ですが、こちらについてもコンサルタントを派遣して、まちづくり協議会の設立に向けて今動き始めております。船戸町につきましても、来月役員会の中で地区計画制度について説明を私共都市計画課の方が説明をするという段取りになっております。ということで、沿道の8町の内1町の親王塚町を除きまして、全て動き始めているというのが現状でございます。ということで具体的に翠ヶ丘町の地区計画について説明をさせて頂きたいと思っております。

お手元の資料の10ページ以降でまちづくり協議会の活動の経過というのがございます、面積のところは26.9haとなっておりますけれども、これは誤植でございますので26.6haでございます。この活動の経緯の概要をお知らせいたしますと、役員会が36回、月2回平均で行っております。それとアンケートを2回、意見交換会を4回、説明会を4回、まちづくりニュースを8号発行いたしまして、ページでいいますと13ページの総会ですが、今年の7月19日に臨時総会を開きまして、住民案を審議して頂きました、この表に書いてありますとおり権利者数1,744名中、委任状が1,146名、出席者が50名、合計して1,196名の賛同を得まして、率にいたしますと68.6%ということになっております。

この翠ヶ丘町につきましてもざっくりいいますと、約2,000世帯の皆様がお住まいでございます、その内いわゆるマンション、集合住宅にお住まいの方が4分の3の1,500世帯、戸建てにお住まいの方が4分の1の500世帯ということになっ

ております。そもそも山手幹線の沿道ということで地区計画を始めておりますけれども、翠ヶ丘町のまちづくりにあたっては、その4分の3の集合住宅にお住まいの方抜きでまちづくりをするというのは考えられない、地域のまちづくりにならないということから、当初からマンションと戸建てが共存するまちづくりというスタンスでまちづくりとして進めてきております。ということで、今回につきましても、いろいろ紆余曲折があつて、なかなかマンションにお住まいの方がそういった活動に参加する環境をお持ちになるというのは難しいという現状もありますけれども、最終的にトータル68%を超える賛同率を得られたということになっております。

ちなみに参考にお示ししますと、戸建て中心のA地区につきましては賛同率75.2%、沿道のB地区につきましては76.2%、マンションにつきましては64.2%ということで、世帯数が多いですから、全体としては68.6%ということになったということでございます。

それでは具体的な内容の説明に入りたいと思います。資料の4ページをお開き頂きたいと思います。先ほど申しましたように、翠ヶ丘町を3つの地区のA地区、戸建て専用住宅地区とB地区、山手幹線沿道地区、C地区、中低層専用住宅地区の3つの地区に分けて、各々13.1ha、4.5ha、9.0haの面積がございます。最初の内容ですけれども、建築物等の用途の規制ということで全地域、同一の規制を設けようとしております。「次に掲げる建築物は、建築してはならない。店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの。ただし、この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。」現在、先ほど申しました用途地域が第1種中高層住居専用地域になっております。その用途制限の中で店舗飲食店が設けられる面積の規制が500㎡以下ということになっておりますけれども、先ほど申しましたように、こちらは住宅地区のところ、山手幹線が通ったわけで、それ以降の土地利用が新たに出来る可能性があるというわけですけれども、当然住宅地であつて芦屋の一番東ということもあつて、たくさんの店舗が現在ございません。ということで現在の住環境を維持したいということでゼロというわけにはいきませんので、全体として次の段階であります、第2種低層住居専用地域の規制内容になっております、店舗・飲食店の規制の数値150㎡を採用したいということが内容になっております。

続いて、建築物の敷地面積の最低限度ということですが、今日お配りさせていただきました資料の2枚目になると思います。参考資料ということで一番上に書いておまして、芦屋市住みよいまちづくり条例施行規則と書いておますその真ん中にある表ですけれども、これが住みよいまちづくり条例に基づく敷地の最低規模の表になっております。その真ん中部分、第1種中高層住居専用地域につきましては、500㎡未満が110㎡、500㎡以上2,000㎡未満が130㎡、2,000㎡以上が150㎡というふうになっております。その部分につきましては、まず最初の500㎡未満の110というのを飛ばしまして、いきなり敷地面積が2,000㎡未満の土地を分割するときは130㎡とするという様な形が、現在の翠ヶ丘にふさわしいのじゃないかということでそういう提案をさせて頂いております。ただし、この地区計画の

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、ということで現に130㎡を切っておる、もちろん110㎡と条例を切っておる敷地に対しても、当然建替えも含めて再建は可能である、新たに土地を割る場合においては2,000未満でしたら130㎡にしてくださいという内容でございます。

続いて2番にただし、前号の規定にかかわらず、次に掲げる場合については、緩和することができる。という様に書いておりますけれども、この部分につきましては今参考資料でお示しました表の下に(2)として○を入れておりますけれども、条例に基づきまして(2)の様な緩和規定がございます。内容を読まさせていただきますと、前号の規定にかかわらず、次に掲げる場合で市長が認めるときには、標準宅地面積の80パーセントを限度として緩和することができるものとする。「ア」としまして地形の形状等によりやむを得ない場合、宅地開発する一部の区画「イ」としまして、宅地開発する区画数が4以下で、開発区域内において道路整備が伴わず、かつ、既設道路に5.2メートル以上接する区画の場合、この2つの場合はおのおの110,130,150の数字の80%を掛けた面積まで緩和が出来るというのが条例上の緩和の考え方でございます。この考え方を今回の地区計画にも採用させて頂きたいということで緩和の規定を設けているのが(1),(2)でございます。ちなみにこの「イ」の部分の既設道路に5.2m以上接する区画の場合というこの5.2の数値の根拠ですけれども、第1種中高層住居専用地域につきましては壁面後退が条例上70cmというのが最低ございます。しかしながら既存の敷地の間口が著しく小さい場合につきましては、70cmを問わないということがございまして、この今説明しました参考資料の裏面の方を見て頂きますと下に24とページ数が書いてあるところですが、下の部分の○の「ウ」の部分がございます。敷地の間口が極端に狭い場合で、特に市長が認めるとき。この場合においては、建築主等は、隣接者に説明し、理解を得るよう努めるものとする。こういう間口が狭い敷地の場合にはこういう緩和規定という解釈を条例上はされております。ということで、間口が極端に狭いという具体的な間口の狭い大きさの考え方ですけれども、建物の最小規模として、まず四畳半であるとか六畳であるとかの部分の六畳の短手の部分は一畳半、畳一畳と半畳がございます、それと部屋を渡って次の部屋というのは家として決していい機能ではありませんので、廊下の幅の半間を加えて、建物の最小規模というのは最低二間がないと建物としての機能、真っ当なといましようか最小の要件を見たしていないのではないのかという理解のもと、間口二間の家を最小という位置付けをいたしまして、おのおの壁面後退を70cmの1.4mを足しまして、壁の厚みが10cm強ありますので、壁の厚みを10cmにいたしますと、一間が1.82ですから1.82×2+壁面後退の70cmの両側で1.4+0.1m,10cmを足しますと、5.14になります。ということで壁面が10cmを超える場合もありますので、丸めた数字で5.2というのがこの5.2の根拠ということになります。それを受けまして今回は(1)としまして敷地を分割する際、分割後の敷地のうち止むを得ず敷地面積の最低限度を満たせない場合は、1敷地に限り110㎡を限度に緩和することができる。条例上は80%となっておりますので、130㎡の80%は104になりますけれども、翠ヶ丘の現状というか、新たに割る場合について

は下のランクの110をもって緩和の数値としたいということで、110㎡とさせていただきます。(2)といたしまして、500㎡未満の敷地を分割する際、既設道路に6.1m以上接する区画の場合は、敷地規模を110㎡を限度に緩和することができる。先ほどは5.2mということになっておりましたけれども、さすがに5.2mではあまりに最小ではないかと、翠ヶ丘についてはせめて二間半の間口の家は建てて欲しいという敷地にして欲しいということで、二間半の1.82×2.5と1.4の壁面後退+0.1の壁厚を足しますと6.05という数字がでます、ということで壁厚のプラス分とまとめた数値で6.1という数字がこの6.1の根拠となっております。

続きまして3番、敷地面積が2,000㎡以上の敷地を分割する場合は150㎡とする。ということで条例上の150そのままでございます。ただし、今言われた80%の緩和については、この部分については設けないという内容になってございます。

続きまして、建築物等の高さの制限とういことですが、こちらについては先ほど説明しました第2種高度地区ということで15mまで建設が可能、当然斜線の部分がございますけれども、絶対高さとしましては15mの規制がございます。その部分についてA地区につきましては建築物の最高部、()の中を飛ばしまして、までの高さは10mと、概ね3階建てまでの建物になっています。ただし、敷地面積が500㎡以上の場合は12mとする。4階建てまででございます。ということで基本3階の4階までがOKですよというのがA地区の考え方でございます。2番以降ただし書きがございますが、これはいわゆる西宮方式と言われておるものでございまして、地区計画で新たに高さ制限を設けた場合、既存の例えばマンション等で、新たに設ける高さで抵触する既存不適格の建物がございまして、本来の都市計画でいいますと、新たに設けた高さ制限に建替えるときは合わせてもらうというのが基本な訳ですが、そうしますと地区内に1棟でも、例えば分譲マンションで5階建てがあった場合、5階建てが建てられない新たなルールというのは原則出来なくなるということになりますので、それでは本来、地区計画が持っている意味が損なわれるということから、一定の条件を備えることによって既存不適格のものは、従前の高さまでは建替えができるとしなければ、地区計画が決定できなくなりますので、そういうふうにしたのが、この2番のただし書きです。

読上げますとただし、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。ということと、(2)として敷地面積の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。この条件をもってすれば(1)の既存の高さまで、4階なら4階までは認めましょうと、500㎡未満の敷地で4階建てのマンションがあった場合は、10分の1の空地を設けることによって、4階までは認めましょうという内容となっております。

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。ということになっております。この地区計画を決定しましたら、その告示日をもって実効あるものになるのですけれ

ども、工事が着手しておれば、それは既存にある建物ということになりますので、工事中の高さについても既存の建物という取り扱いになります。B地区、C地区につきましては同じ内容になっておまして、建築物の最高部までの高さは15m、1中高の高さそのままになっております。ただし、A地区のところに書いてあります最後の()書きの部分ですけれども、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。となっていますけれども、ということで本来の建築基準法の考え方につきましては、階段室とかエレベーターの機械室の部分のいわゆる塔屋とペントハウスといわれている部分につきましては、建築面積の8分の1以下で、高さが12m以下でございましたら、最高高さに含めないというただし書きがございます。これにつきましてはスカイラインをすっきりさせるということで、いわゆるペントハウスがちょこちょこ出るといふことであるとか、高架水槽が出ることについては、出来るだけそれも含めた高さにしたい、それが最高高という一般的な考え方ではないかということで、地区計画で高さ制限を設ける場合は、ほとんどの地区がこういう考え方で規定させていただいています。一番ネックになる所が、いわゆるエレベーターの機械室なのですけれども、ゴンドラというエレベーターを吊り上げる滑車であるとか、モーターを設置する場合は上から引張るといふのが一般的な考えですので、それが突出するのが一番ネックになるわけですけれども、昨今、技術的な進歩、或いはこういった高さ規制をクリアする為に、いわゆるマシンルームレスということで、機械室のないエレベーターの仕様というのが一般的になっております。エレベーターシャフトの中にモーター等を設置しまして、屋上部分には出ないというのが新しい仕様になっております。さらに技術が進みまして、エレベーターのカゴの床からシャフトの内法まで、オーバーヘッドという部分がありますけれども、そのクリアが3mあればですね、エレベーターが設置できるという仕様が出来ておりますので、屋上に機械室が突出しなくても十分収まる技術的な裏づけがあるということで、こういう取り扱いをしたいということですので、ということで、そのシャフト部分の既存が出ておる場合がございますので、既存不適格の内容、西宮方式というのと同じように設けさせて頂いております。15mというのはそのまま都市計画の高度地区と同じ数字ですけれども、そういった事情で既存不適格があるという場合がありますので、ただし書きを同じように設けさせて頂いております。

ページ変りまして壁面の位置の制限でございます。A地区につきましては、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。ということで1番としましては、敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1m、ということで、250㎡未満の敷地の規模については、地区計画の規制を設けておりません。それはなぜかと申しますと、先ほど説明しました、まちづくり条例施行規則の24ページのところで説明しました、敷地の間口が極端に狭い場合の取り扱いは、特に市長が認めるときというのと、近隣者に説明し、理解を得るよう努めるものとするという内容になっておりますので、それと同等の表現が都市計画の表現には馴染みませんので、250㎡以下につきましては、地区計画では設けない。現にJRの北側の部分でかなり間口

の狭小な宅地が複数戸ございますので、こちらについては地区計画で救済出来ませんので250㎡は設けないということにしております。

続いて2番、敷地面積が500㎡以上の場合は(1)建築物の最高部までの高さが10m以下の場合は1.5m。いわゆる500㎡ほどの大きな敷地があって、3階までの高さを建てるということでしたら1mではなしに、1.5mの壁面後退をお願いします。続いて(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。ということで最高高さを12mまでとしておりますので、4階建てを立てる場合については、さらに50cm大きくして2mの壁面後退をとって頂きたいということにしております。続いて3番としまして、次の各号のいずれかに該当する場合は、前2項は適用しない。ということで、(1)前2項の限度に満たない距離にある建築物の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。(2)前2項の限度に満たない距離にある建築物が、物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下であり、かつ、この限度に満たない距離にある部分の床面積の合計が5㎡以内であること。この緩和の考え方は、1種・2種の低層住居専用地域につきましては全周1mの壁面後退が建築基準法・都市計画で決められておりますけれども、そのときの緩和の考え方が、いわゆる本体で3m、物置等で5㎡の緩和がある訳です、その考え方を踏襲させて頂いたという内容になっております。4番といたしまして、5戸以上又は敷地面積が500㎡以上の集合住宅及び13戸以上の単身者共同住宅において、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、以下同じ。）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ということで、これにつきましては、条例上でここに書かれておりますとおり窓先空地の考え方がございまして、新たに条例を見直したときにこういった非難上の有効なものを設ける必要がございまして、お配りしておりますこの条例規則の先ほどと同じ24ページの「ウ」の下に書いてある内容がこれでございますので、いわゆるここで書かれておる内容が地区計画でも盛り込めるということで、松ノ内町と同じように盛り込ませて頂いたという内容になっております。続いてB・C地区同じ規制内容になっておりますけれども、1番は同じです、2番につきましては500㎡以上の場合は1.5mということで、こちらについては1.5m、5階まで建つことになっておりますので、(1)、(2)の区分けはしておりません。3番というのは12mを超えて、いわゆる5階建て相当になる場合については2mの壁面後退を行いましょと、4番については、ただし書きというか緩和措置、これについては考え方は同じです。3m、5㎡の緩和措置をさせていただいております。5番についてはA地区の4番と同じ窓先空地をこちらでも明記させていただいたということになっております。続いて6ページの緑化率の最低限度ですけれども、A地区、B地区につきましては内容がございません。緑化に努めるということで、後に説明いたしますけれども、方針の方で緑化についての考え方を明記させていただいております。C地区ですけれども1番、敷地面積が500㎡以上の場合は20%とする。（ただし、屋上緑化及び壁面緑化は除く。）2番とし

まして、道路境界線から1 m以内の部分には、通路部分を除き緑化施設を設けるものとする。という内容を盛り込みました。住みよいまちづくり条例につきましては、特定建築物になりますと、20%の緑化率を設けております。住みよいまちづくり条例の基本的な考え方は、隣接地に対する配慮というか、隣接地とのトラブルを回避するためという意味も含めまして、隣接地に対する緑地につきましては、緑地面積を1.2倍と換算するという内容がございます。そういうことで、率そのものにつきましては20%と同じということで、ただし翠ヶ丘につきましては隣接地ではなしに、道路側について緑化を促しておるという内容になっております。道路側から1 m以内の部分については緑化を、通路以外、緑化を出来ない部分を除きまして、緑化をして下さいというような考え方で、これがいわゆる最初に申し上げました集合住宅と戸建て住宅が共存できるという内容になろうかと思えます。写真が最後の方の15ページ、16ページについておりますけれども、④番の所ですが、山手幹線から一本上の東西道路の一番端から撮っておる部分ですけれども、手前の石積みではなしに、その次の緑の部分ですが旧興行銀行の社宅の芦屋ハイツというところの緑が現在10 mほどの高さの木で生垣状にずっとこの敷地を囲っています。この旧興銀につきましては、この道を東に行って次の角を北に上がった所も興銀の敷地なのですが、そちらについても同じような植栽が施されておまして、現在マンションになっておりますけれども、この図でいきますところの⑤のところは翠ヶ丘町というように書いておりますけれども12と書いておりますが、こちらがもともと福岡銀行の戸建ての社宅が数戸建っておりまして、それが森に囲まれた敷地になっております。ですから、興銀の緑と福岡銀行の緑で緑のアーケードというか、両側に緑のある凄く景観の良い形態がここにはあったわけで、今現在マンションが建って片側については木をカットして、だいぶ緑が少なくなっておりますけれども、道路側には植栽はされております。ということで集合住宅と戸建てが共存するというので、道路側に緑を配置することによってですね、緑の回廊といいますか、緑のアーケードというのが一定形成されるのではないかなということで、写真の①番というのが、この今興銀があります19街区北側の道路ですけれども、緑道ということになっておまして、こちらも緑の回廊の延長という形になると思うのですけれども、道路側に緑を配置することによって、翠ヶ丘のまさしく翠というのが、前面に出されてですね、阿保親王塚と相まって、翠ヶ丘の魅力がアップするのではないかという主旨の地区計画になっております。最後に建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限ということで、1番建築物の屋根及び外壁の色彩等は、周辺環境と調和したものとする。ということで、一般的に地区計画で書かれておる明記の方法です。抽象的ではありますがけれども、芦屋でこういう書き方をすると、大規模建築物の基準を運用するということになっております。

最後に屋外広告物ですけれども、住宅地区につきましては「屋外広告物の表示面積の合計は1㎡以下、3枚以下とし、高さは3m以下とする」ということになっております。B地区の山手幹線沿道につきましては、これはもう少し緩和いたしまして「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」という内容になっております。C地区につきましてはA地区と同じ1㎡、3枚、3mとい

うことになっております。ということで、そもそも屋外広告物条例は兵庫県の条例ですけれども、5㎡未満ですと届出が不要になる、まあ軽微な掲出ということになると思います。住宅でいいますと、表札が自家用広告物ということで屋外広告物の適用になりますので、全ての住宅が届出をされますと、する方もされる方も困るということで、5㎡以下は適用除外、届出が要らないというようになっています。届出をしますと、こちらの第1種中高層は第2種禁止地域になりまして、20㎡までは自家用広告物は掲出が可能だと、ですけれども、もともと店舗等が無い所ですし、新たに住宅地であるとかマンションのところについては、店舗は出来ないだろうという前提のもと、沿道については若干緩和しますけれども、これぐらいの広告物を規制することによって、現在の街の景観を維持できるのではないかという理解でございます。最後に3ページに戻って頂きまして、先ほどの緑化率の最低限度のA・B地区の理解のところを説明させて頂きます。まず、3ページの真ん中ほどに土地利用の方針というように書かれておりますけれども、その最初の文書に「本地区は、緑豊かで良好な市街地の形成を図るため、緑化に努めるとともに次のように土地利用を誘導する」ということで、全体に対して緑化に努めるという方針を掲げております。それと具体的に、最後のマスになります、建築物等の整備の方針の中で、A地区につきましては、最後の2行を見ますと「壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めるとともに緑化を促進する」ということで、A地区については緑化を推進するという方針をうたっております。同じようにB地区につきましても最後、緑化を促進するということの表現をさせて頂いて、緑化を促すような方針にさせてもらっています。C地区につきましては、緑化率を決めておりますので、各々の制限を定めるという文末にさせてもらっています。以上説明長くなりましたがよろしくお願ひします。

○森津会長 事務局からの説明が終わりましたので、ご質問・ご意見ございましたらどうぞお願いいたします。

○東都市計画課課長補佐 一つ説明を言い忘れておりました。今日お配りしました資料の一番上にある赤字の書いておるところでございますけれども、壁面の位置の制限の所で2番の(2)の最後にですね「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出来ない場合は1.5mまで緩和することができる」ということで、これについては松ノ内も同じ様な表現をさせて頂いております。基本的に500㎡以上の敷地で、敷地が極端に歪な場合であっても2mの壁面後退を取ってもですね、建ぺい率が確保できないということは、整形であれば無い訳ですけれども、敷地の形状によってそういうことが出た場合は1.5mの緩和できるということで、作業の途中で削除されておりました。もともとあった内容ですので、今日追加させて頂きました。以上です。

○森津会長 如何でしょうか。それじゃあちょっと文書のことなのですが、4ページの建築物の敷地面積の最低限度の1ですが、これで現に存するものというのが出て来ますよね、この文書で行ったときに、この現に存するものというのが、敷地面積が2,000㎡未満の敷地を指すことにはならないですかね。解釈の仕方によって。今既にある小さいものとはいうことではなくて、今ある2,000㎡未満の敷地は全部という

ことになってしまわないですかね。大丈夫ですかね。

- 東都市計画課課長補佐 以前からこういう表現をされておりますが、一度また精査させていただきます。
- 森津会長 そういう解釈をされると困りますのでね。それから、最高限度のところではA地区の1項に()書きの説明がありますよね、今度2項になると前項は適用しないということは、この説明も含めて一切なにも適用されないということになってしまうのですよね。
- 東都市計画課課長補佐 ()書きの最後に以下同じということで。
- 森津会長 しかし2項では前項は適用しないということになっていますよね。
- 東都市計画課課長補佐 分かりました、精査させていただきます。
- 岸田委員 A地区、B地区、C地区と分けしている部分で行きまして、2地区以上に敷地が入っている場合は過半数の敷地になるのですかね。
- 東都市計画課課長補佐 内容によるのですけれども、用途の制限につきましては過半のところには、高さ・壁面後退については各々地区の制限に、建築基準法等で用途がまたがる場合の取り扱いが決められておりますが、それに準じた形にさせてもらっています。
- 森津会長 それとついでに、西宮市とかかっている敷地についても説明をお願いします。
- 東都市計画課課長補佐 9ページの計画図で説明しますと、一番ははっきりと掛かっているというのが、阪急の際の所、一番北の東の所にマンションがございまして、これがほとんどが西宮市ですけれども、一部芦屋市に掛かっております。かなり古いマンションがございまして、そのときの住居表示のあり方として、芦屋にあるところについては芦屋の住居表示が附定されておることになっておりまして、それは関係無いのですけれども、この分については現在7階建てが建っておることですので、芦屋についての高度地区は、先ほど申し上げましたとおり、15m、5階まで等ということで、建替えの時には5階建てになるということで、またがっている場合は高さについては芦屋の規制になりますから、この分については15mでの建替えということで、その他は部分的にまたがっている部分もあるのかもしれませんが、大した問題はないということで、芦屋の分については芦屋の規制が施されるということになります。
- 内田委員 題にすると3つほどあるのですけれども、まず地区の考え方としましてA地区、戸建て専用という様な位置付けになっていますけれども、この地区を見る限りは大きな敷地で特例を利用して12mまでだったら、4階建てのマンションというのは建てても構わない。そういった様なことで、よろしいのですかねというのが一つ。
それから、B地区というのをあえて得出しでやっている意味ですけれども、大部分の規定についてはBとCというのはこれは中高層が主体ということで同じような規定になっていますけれども、一応道路の沿線だからということで別にしてしているということだと思いますが、16ページの写真を見ても、これは山間部を切り開いて作った新興住宅街のような感じで、道路がよそ者というか、街と道路が知らん顔しているような形の印象を受けるのですけれども、そうやって、もう完全に街と道路を切り離し

たつて、これは迷惑施設やと囲い込むのであれば、わざわざ沿道地区というようなことを別立てする必要はなくて、道路は無いものとしてやればいいのじゃないかなと、あえて道路を、今の都市計画なんかというのはそこを車の利用に関してはかなり限定的に取り組みますけども、人をそこに来させる、沿道の商店なんかで、そこに賑わいを持たせるというような意義があったりとかですね、或いは防火のために構造物をそこにという様な、なんらかの積極的な位置付けがあって沿道地区というのを別立てでやっているみたいですけども、今回はそういったような意義があまり見受けられないのに、B地区というのをあえて設定するというのはどういった意義があるのか。

3つめは細かいのですけれども、最後部の考え方、塔屋とか入れるかどうかというときに、スカイラインを揃えるということをおっしゃられましたけれども、確かにA地区の場合でしたら、スカイラインを揃えるというよりは、むやみに中層の建物を建てないというか、戸建てをメインにするために現時点での最高高さを縛るというのは意義があると思うのですけれども、中高層のマンションとなったときに私が気になるのは、下から見たときのスカイラインの揃え方、塔屋とかなんとかよりは大部分の屋根の部分の方を揃えるという建築基準法的な考え方のほうがすっきりするのじゃ無いかと思うのですけれども、その当たりどうでしょうか。

○東都市計画課課長補佐 まず3つの地区に分ける、BとCは変わりが無いのではないかとということですけども、もともと、もう少し違っているんで、もともとの素案ではですね。たとえば言うならば、先ほどの緑化に努めるということで方針に書かさせて頂きましたけれども、翠ヶ丘の名前のおり緑を増やしたいと、戸建てであっても増やしたいということから、角地緩和の建ぺい率の1割り増しにつきましては、無しにしましょう、という様な考え方もございまして、そういったことで言うとB・C地区が一緒ではなくてA地区が一緒ということになってきておりますし、そもそも沿道ということからの土地利用がおのずと違うという解釈の中で、総合的に考え方として分けたときに、具体的に色々組み合わせとして各々の地形がもともとあった中で、最終的には屋外広告物の部分だけがBとしては違うところの、B・C地区の区別になっておりますけれども、かといってこのB地区を1㎡までの屋外広告物には、やはり出来ないということもありまして、最終的にはこれだけ残したけれども、やはりB地区として位置付けをするというのがやむを得ないということになったということろで、議論としましては、そもそも同じ1中高の住宅地に山手幹線が通ったということですから、A地区とB地区を分ける必要が無いという様な考え方の地権者の方も相当数いらっしゃいました。

○内田委員 現状の写真を見ても、遮音壁なんかがあったりとかですね、車道部へのアクセス性をかなり限定したような、43号線とに似た様な構造になっているように見えますので、Bを含めて全部Aで塗りつぶしてもいいのじゃないかという様な印象があるのですけれども。

○東都市計画課課長補佐 そういう考え方の方もいらっしゃいましたけれども、でも逆にこの5㎡の屋外広告物の表示でも足りないという方もいらっしゃいましたし、そういう折り合いをつけたといいましょうか、間を取ったということです。

- 内田委員 山手幹線の位置付けについては、他の地区との関係もあるでしょうから、今回の件だけじゃなくて引き続きよろしくお願ひいたします。
- 東都市計画課課長補佐 それとA地区の10mを基本の12mの4階までを一定条件をクリアしたら建つということですが、これにつきましては、それは3階までに押さえられれば、それに越したことはないのですけれども…
- 内田委員 そこを積極的に排除しなくてもいいのでしょうかね、ということなのですが、A地区の位置付けとして戸建てを中心としたような、落ち着いたある芦屋らしさを残しましょうというのが、この計画的な考え方だろうと思うのですが、その割には、規定が弱いのではないかなという心配なのです。
- 東都市計画課課長補佐 戸建てにお住まいの方はそういう意思を持っているとは思いますが、先ほど申し上げましたように、大きな敷地もございますし、現に計画もありまして、確認も下りている状況があるのですけれども、まだ着工はされておられませんけれども、そういうことは阻止したい、というではあるかと思いますが、1中高の中で、1低並みの10m、3階建てということについては、いわゆる容積率の200%を使えないということに当然なってきますし、そうすると、よほどそこにお住まいの方の全員の了解を得れないと出来ないことですから、現にマンションも建っている分もございますから、さすがに地区計画という都市計画で規制するには厳しすぎるのではないかと、賛同率が得れないのではないかと、という理解から、間をとった形で、せめて4階まで条件付でということを選択していただいたということでございます。
- 森津会長 今との関係しますと、A地区は別に、ここでは戸建てといいながら、中では低層住宅という言い方になっていきますよね、タイトルもちょっと違っているところがありますね。
- 内田委員 気持ちと書いてあることがあっていないですね。
- 東都市計画課課長補佐 その辺の表現も精査させていただきます。
- 羽尾委員 例えば資料の4ページの各項の特に2項ですが、ただしで始まっているのですが、この「ただし」という表現は要らない、不要だと思いますね、3項では「前項に該当する場合の最高…」というような表現でもう、ただし書き云々は、ただし書きは本文があって、その本文につながっている場合に「ただし」というふうに考えるのだと思うのだけど、新たな項目をちゃんと設けているのであれば、ただしでもなんでもなくて、「ただし」の表現は要らないと私は思いますが、どうでしょうか。
- 東都市計画課課長補佐 そういう意見もございました。精査させていただきます。
- 羽尾委員 他のところではそういう様な表現になっていたと思うのですね、次のページの場合も、例えば5ページの3項「次の各号のいずれかに該当する場合は、前2項は適用しない」こういう表現ですね、非常にすっきりしていると思うのですね、これでいいのじゃないかと思えますけどね。日本語の問題、文書の問題、中身の問題ですね。
- 森津会長 今までの他の地区計画はこういった書き方をおそらくしているのですね。
- 東都市計画課課長補佐 こういう形になったのです。一応合わさせて頂いています。
- 羽尾委員 それなら、それに合わされるのでしたら結構です。

- 東都市計画課課長補佐　そういう意見も他のところでございましたので、精査させていただきます。
- 木野下委員　翠ヶ丘町というのは山手幹線が出来るまでは、緑が豊かな街で、山手幹線が出来て、工事の過程で翠ヶ丘緑地とか、それから周辺の緑がなくなってきた、大きな道路が走ってきて、街の様相が変わったという地域であるのと、マンション開発が一気に進んで、福岡銀行の跡地、森の辺りが無くなったのをはじめ、マンションが一気に作り始められた、非常にこう芦屋の中でも大きく変貌した街の一つであると私は見ているのですが、その中で住民の方が環境を守る、こういった地区計画を作られたという努力は本当に大変だったろうと私は聞いていました。A地区には現存するマンションも最近建替えられたマンションもありますし、今計画中のマンションとかもあり、色々な問題を抱えながら進められてきた、そういうことから14ページにある色々な意見が出てきているということになっていると思うのですが、今回賛成が68.6%だったのですけれども、今まで地区計画がされたところについては基本的に高かったような気がするのですが。
- 東都市計画課課長補佐　地区地区で違うのですが、松ノ内につきましては何もベースが無いところで作っております、それと賛同率が得られないと当初のアンケートで予想されておる、近隣商業地域とマンションが建ち並んでいる風致地区については地域外と対象外にしましたので、いわゆるここでいうA地区に相当するところだけで地区計画を作っていますので、80%を超える賛同率を得ています。しかしもともと建築協定等があったところにつきましては、ベースがございますので、皆さんの認知度というか、それが当たり前ということも踏まえまして80というような数字でないところもございます。それでも地区計画を決定しても、なんら意見書等も出ていないところなのですけれども、こちらにつきましては、先ほど説明しましたように、マンションにお住まいの方というのは、そういう色んなことから逃れるのにマンションに住んでいるという方もいらっしゃる、例に漏れずかなりの高齢化も進んでおられて、なかなかご理解と言うか、文書そのものをなかなか理解できない、あるいはそういうことについては寄りたくないという方もいらっしゃる中で、先ほど言いましたようにマンション抜きでは翠ヶ丘町の地区計画が成り立たない、街づくりが成り立たないということで、頑張られて60を超える賛同率が出ておるということで、実質戸建て等に換算しますと80を十分超えられる賛同率が得られると理解しておりますので、芦屋市としても地区計画をしていくという考え方にしております。
- 木野下委員　かなりのご苦労がこの数字だろうとすごく思うわけですが、マンションに私も住んでいますが、なかなかマンション住民といいますのは地域に関心が十二分であるとは言えないということで、ご近所との接触を絶つ為にマンションに住んでいるのだ、みたいな人が沢山いらっしゃるとは聞きますけれども、今回この不同意者の意見・対応と書いてあるのですが、こうした方々への対応というのはこれで一応済んだというふうに考えてよろしいのでしょうか。
- 東都市計画課課長補佐　あえて説明はしていないのですけれども、いわゆるこういった質問が毎回質問されておりましたので、この内容は資料として事前にお配りさせて頂

いたということなのですけれども、対応ということで個別も含めて基本的にここに書かせて頂いていることについては個別に対応しておるのですけれども、いわゆる平行線ということになっておまして、これ以上時間をかけても基本的には変わらないのではないということから総会に掛けさせて頂いたということになっております。

○木野下委員 以前翠ヶ丘町のマンション建設の時に、山手幹線が出来たらこのあたりは皆マンションになるのだと、開発業者の方が住民の方におっしゃってた事を思い出しますけれども、このあたりに既存不適格のマンションができるわけですよ、どれぐらいあるのでしょうか。

○東都市計画課課長補佐 高さにつきまして、こちらのデータで調べておますと、件数でいきますと13棟ございまして、A地区で行きますと9棟、A・B地区両方にまたがっているところが2棟、C地区については2棟、C地区については当然7階建てです。現在の都市計画でも再建が出来ないということですのでけれども、A地区についても4棟の5階建てがございまして、それについては一定の条件を付して5階まで建替えは出来るというようなことになろうかと思えます。

それとマンションにお住まいの方がすべからず無関心ということではなしに、当然まちづくり協議会が開催する説明会なり意見交換会にも積極的に参加されて、マンションの住民にとってもこの地区計画は有意義なものであるという、積極的に関わって意見を述べられている方も相当数いらっしゃる。そういう経過が60%を超える賛同率ということになっておるといことです。

○いとう委員 B地区の必要性のところでもう少しお話を聞きたいと思うのですが、先ほどの説明ですと、看板の設置の大きさの関係でB地区というのが必要性があるのだというような説明があったかと思うのですが、看板というのは具体的にどんな看板だったりするのでしょうか。

○東都市計画課課長補佐 例えば飲食店ですと、屋号ですね、山手幹線沿道というのは基本的には道路から車を運転しながらでも一定認識できる大きさ等でないと機能を果たせないということもございまして、そういう意味からすると、1㎡までということになると、さすがに少し人間の視力からして能力を超えているものがあるのじゃないかというところがありまして、泣く泣く5㎡という規定を設けさせて頂きました。

○いとう委員 今該当している件数というのはどれぐらいあるのですか。

○東都市計画課課長補佐 今沿道でお店を開いているというのは殆どございせんけれども、看板について数件現在の規制をオーバーしているところはございます。そちらについては、例えば空き地の、いわゆる管理用広告物というのですけれども、どこどこが管理している、どこどこが販売していますよと、そういった看板を含めまして、数件の既存不適格がございまして。

○いとう委員 このB地区を設定することに関しては、B地区に住んでおられる住民さんの理解は得ているという理解をしたらよろしいのでしょうか。

○東都市計画課課長補佐 むしろB地区の方が割とA地区と同じような位置付けの方が良い方の数が相当数いらっしゃるのですけれども、とはいえもうちょっと緩やかにして欲しいという方も居ますのでね、数とすればより厳しい方向に考えていらっしゃる方

の方が多ということなんですけれども、とはいえ少ないといえどももっと緩めて欲しいという方いらっしゃいますので、その方の意見も無視は出来ませんし、沿道という位置付けの中から一定配慮したということになっております。

○森津会長 他に如何でしょうか。

○内田委員 先ほど中途半端になっていたのですが、13ページの総会の賛否の表を見ると、表の上で一部保留部分を含むということで、保留の内容というのが建物高さ、最高高さをどうするかということで、どんな経緯で先ほどの案が最終的にどういったことで規定がされたかというのをお願いします。

○東都市計画課課長補佐 塔屋の部分につきまして、そもそも法律でどういう取扱をしておるのかということの回答が私どもで不十分だったものですから、もう一度いい加減な答えでは困りますので、持ち帰らせていただいて、お答えしたいということで持ち帰ったという部分と、A・B地区の緑化について、C地区については規定があるのに、A・B地区については数値的な規定が無いことが、翠ヶ丘の緑豊かな翠ヶ丘というキャッチフレーズに齟齬をきたすことになるのではないかという意見がありまして、A・B地区においても数値的なものを設けるべきだというご意見がございました。先ほど説明しましたが、C地区につきましては条例で数値がございまして、その数値を使わせていただくということで、地区計画で新たに上乗せしているのは、道路側に緑地を設けるように誘導しているというだけで、数値的には何も地区計画で上乗せしていない、戸建てにつきましては、条例上に規定はございません、その中で、いろんな敷地がある中で、一律に数値指定しますと、物理的に設けられないところも当然出てきますので、それは過度の規制になるのではないかと。ということで先ほど説明をいたしました、せめて角地の方については、街のアイストップにもなりますし、角地緩和はなくすことによって空地が出来た部分を緑化をしていただける余地を残すということでお願いできないかと、そういう視点で整理しておったのですけれども、角地の方の反対が相当数ございましたので、やむを得ず断念したということとさせていただきます。

○内田委員 後者の緑化率については、了解したのですけれども、最高高さの部分については、住民さんには必ずしも、先ほどの理解というのは伝わっていない危険性は無いのですか。考え方としてちゃんとスカイラインとかを揃える為に厳格にやるのだということを示した上で了解を得ているのでしょうか、少なくともほかの法律に比べて厳しいわけですね。

○東都市計画課課長補佐 そもそも芦屋の地区計画の高さ規制はこの方針でやって、殆どがそうなっているという市のスタンスの問題もありますし、議論になったところは既存不適格の話の部分で、そもそもペントハウスは一定規制されているかもしれないという見解がこちらの方で示したものですから、その確認をするということで既存が出来ない部分の保障として取り扱いがちゃんとできるのかどうかという、そういう質問だったものですから、それについては書いてあるとおり保障はいたしましょうということにしております。ですからその、この考え方そのものが出たのはですね、技術的にバックアップがあるという部分が大前提ですけれども、やはり住民の方にとって

の最高高の制限というのは、やはり緩和があるということそのものがかえって理解し難いというスタンスのご意見が多かったのですけれども、8分の1といいますと、例えばマンションでいいますとですね、共用部分を含めますと、1戸当たり、判り易くいいますと100㎡ぐらいあったら、1フロア10軒でいきますと1000㎡の建物、まあ敷地面積1000㎡でも構わないですけれども、そうすると8分の1になりますと、125㎡ですね1戸のマンション程度が高さ12mまで高いものが法律上ではです、必要がなければ設けないですけれども、法律上では1戸以上の12mの高さまで突出できるという法律そのものがですね、住民にとってむしろそれが理解できない、“それが高さ制限になるのですか”というそういう発想がベースにございまして、そういうことであれば、技術的な裏付けもありますので、市の方針としてもスカイラインをすっきりさせるという、景観上、南から山が見えるということもありますので、そういう取扱をしたということをございます。

○森津会長 他に如何でしょうか。じゃあご質問・ご意見ございませぬようでしたら、これでここまでとさせて頂きたいと思ひます。

それでは議題の(2)のその他について事務局から説明をお願いいたします。

○鹿嶋まちづくり・開発事業担当主査 都市計画課の鹿嶋です。その他といたしまして、芦屋景観地区に関する市民意見募集の実施結果ということでご報告させていただきます。おそれいりますが、座って説明をさせていただきます。

芦屋景観地区の素案に関しましては、前回の審議会におきまして事前説明ということでさせて頂いているのですが、今回新たに委員になられた方もいらっしゃいますので、簡単に素案について説明させていただきます。

芦屋市は良好な景観と、優れた景観に恵まれた緑豊かな美しい住宅地ということで発展してきました、しかし、平成7年阪神淡路大震災によりまして、芦屋の街は壊滅的な被害を受けまして、その震災からの復興ということでは、残された景観の保全、それとともに、より魅力ある景観の創出を進めるために、緑豊かな芦屋らしい都市景観の現実を目指していくとしまして、平成8年10月より芦屋市都市景観条例を施行いたしまして、条例に基づき届出をされました大規模建築物等の計画に対して、指導助言を行うとともに、景観に大きく影響を与える建築物等につきましては、景観アドバイザー会議におきまして、個別に事業者と協議を行い、行政指導を行ってきたところをございます。しかし、自主条例ということで助言指導に付きまして、強制力が弱いということもありまして、協議内容が活かされないといったような事態がございました。そのような中、平成17年6月に景観法という法律が全面施行されまして、その全面施行を受けまして、市の優れた景観施策と思っておりますアドバイザー会議による協議型の景観行政というものを活かしながら、法律に基づく景観地区というものの認定制度を活用して景観協議の実効性を高める方法というものを検討してまいりました。その結果市内全域を対象といたしまして、芦屋景観地区ということで都市計画決定を行うことによりまして、これまでの大規模建築物等の指導基準を継承しながら認定基準、認定制度ということで景観指導の実効性を高めると共に大規模建築物以外の建築物につきまして、戸建て住宅なんかを対象といたしまして、屋根や壁面の色彩

の基準を設けていこうといった内容になっております。簡単に申しますと、これから新しい景観施策を進めて行こうという様なものではありませんでして、これまでに行ってきた自主条例に基づく景観の指導、それを法律に基づく認定制度というものを活用しながら、実効性を上げて行きたいと、いったような主旨で検討を進めてまいりました。

それでは、今回市民意見募集を実施いたしました結果についてご説明させていただきたいと思います。資料といたしましてA4裏表のペーパーになります、こちらをご覧ください。市民意見募集の実施状況といたしまして、募集期間平成20年の7月15日から平成20年8月15日まで実施を行っております。素案の公表の方法といたしましては、市のホームページに掲載すると共に、都市計画課、庁舎北館1階にあります行政情報コーナーで閲覧といった形で公表を行っております。周知の方法でございますが、市の広報誌7月1日号に掲載すると共に、市のホームページにも掲載しております。募集結果でございますが、意見の提出数といたしまして、期間内に意見を提出して頂いた方が1名、それと期間が始まる前に、募集期間の以前になるのですが1名ご意見を頂いております、計2名の方から計4件のご意見を頂いております。意見の内訳といたしましては、全体に対する意見が1件、素案の関する内容以外の意見ということで、合わせまして3件の意見となっております。

取り扱いの方法でございますが、素案で考慮済みが1件、説明をして主旨をご説明させて頂いて理解を得るものとするものが3件ございます。3番といたしまして、具体的に頂いたご意見の要旨と市の考え方でございますが、1番といたしまして全体意見で「震災前の風情ある品格の街並みは望むべくもありませんが、1にも2にも品位のある街を構築してください」といったご意見を頂いております。それに対しまして、市の考え方でございますが、今回認定基準の一般基準のところに書いております、1番といたしまして「緑ゆたかな美しい芦屋の景観を目指し、建築物の外観や形態意匠は、芦屋らしい景観の基本となっている自然環境や歴史的資産との一体性や、地域ごとの景観特性に考慮し、周辺の街並みや境界との関わり状況、敷地内の位置、建築物の規模、意匠、材料及び色彩について、隣接する相互間で調整され、地域全体として調和し、景観の向上に資するものとする」、2番といたしまして「緑ゆたかな美しいまちづくりには、樹木草花の存在は欠かすことができない。そのため、潤いのある生活環境の創造に寄与するよう、壁面緑化や屋上緑化を含め、建築物及び駐車場など建築物に付属する施設と緑化デザインが一体となった、緑ゆたかな美しい景観の形成を図るものとする」としてございまして、ご意見の主旨を踏まえながら、街の構築を目指していくとしております。取り扱いとしましては、素案で考慮済みとさせて頂いております。続きまして裏面になるのですが、素案に関する内容以外のご意見としまして、合計3件頂いております、ご意見といたしまして、白壁は、反射熱が高く気温上昇を促進させると、温暖化対策との連携が必要ではないかと言ったようなご意見を頂いております。市の考え方といたしましては、外壁の色彩については、特定の色を制限するというのではなくて、芦屋の景観色を念頭にいたしまして、高明度・低彩度を基本として計画をして頂く、という事とさせて頂いております。3つ目のご意見といたしまし

て、A市のアドバイザー起用というように書かせて頂いていますが、特定の方をアドバイザーに起用してはどうかと、言ったようなご意見がございました。市の考え方といたしましては、景観アドバイザーの人選につきましては、芦屋市の状況ですね、景観特性に精通している方を中心に構成されることが望ましいと考えております。というような形で締めさせて頂いております。4番目の期間外に提出のあったご意見なのですが、ご意見の内容といたしましては、市条例を策定いたしまして、景観保持の為、見苦しいPR旗の撤去等何らかの規制を打ち出すことが将来的にも必要であると、いったご意見を頂いております、それに対する市の考え方でございますが、現在、広告旗等の屋外広告物は、屋外広告物法に基づきます、兵庫県の屋外広告物条例により一定の規制がされているというところですが、基準内であれば掲出が可能な状況ということになります。景観法で今回定めようとしております景観地区では屋外広告物の制限について定めることができませんので、ご提案いただいた広告旗の制限については、県の同意を得る中で、景観行政団体となって、景観計画を定めるといった中で、屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限といったもので定めることが出来ますので、そういったことも踏まえながら、今後の課題として認識させて頂くといたような考え方としております。以上簡単ではありますがご説明とさせて頂きます。

○森津会長 じゃあ何かご質問・ご意見ありましたらどうぞ。

○中島(か)委員 今回期間内に出たご意見に対してはご説明ということだった様なのですが、期間外に出たものでも、意見が反映されるような内容であった場合、ご意見は反映されるつもりはあったのでしょうか。

○岡松まちづくり・開発事業担当課長 当然、ご意見として反映します。

○内田委員 今回の個別のことについては結構なのですけれども、せっかく景観地区を意欲的な事をやっていこうと、これから市民の要求というか積極的な関与が必要になってくるかと思うのですけれども、そのときに意見が3件しか出てこないというのはやっぱり残念やなど、ですから素案の公表とか周知とかというような形で言われていますけれども、素案自体を周知するような工夫というかはあるのではないかなと、例えば今回ホームページに掲載したりとか、行政情報コーナーで閲覧できるというような内容は、どのようにしてたのですかね、案だけポンと置いてあるというのが従来の標準化と思いますけども、それを作り上げるに当たっての色んな意見があったりとか、審議会が出た意見をそれぞれの条項ごとメモ的に付けると、もっと理解がもらったり、だったらこういう考え方でと、市民を巻き込んでいくのは可能だったのじゃないかなと思うのですけれども、もしやられているようだったそれは結構ですけれども。今後考えて頂きたいなど。

○岡松まちづくり・開発事業担当課長 委員がおっしゃられるように、前回5月に事前に素案を説明させて頂き、そこで頂いた意見等を活用出来ていない、今後検討していきたいと思います。8月に広報の芦屋市のテレビの、J-COM神戸・芦屋で8月1日から30日まで放送がされております。今回、戸建て住宅の屋根と壁面の色彩の基準を定めるということで、例えば塗り替えの時も、芦屋市の認定がなければ、行為に着

手出来ない内容になっているのですが、私達は一定の反響や色についてご意見があるのかなと期待をしていたのですが全然なくて、より良い環境を市が積極的に守って欲しいということかなと思っております。

- 内田委員 やはり他にも色々忙しいわけですから、個別具体的に自分の利害に関係があるということにならないと、一生懸命考えないし、まして、意見を出すなんていう大変なことはやって頂けないと思うのですけれども、見て頂いたときに場合によっては自分も関係するのだよというのを、理解していただこうと思うと、例えば意見なんかでも回答というのは意見を出された方に直接返されるのですかね。
- 岡松まちづくり・開発事業担当課長 今回は、人数も少ないし個別対応でも良いのかと思う。
- 内田委員 意見を出された方のご意向もあるだろうし、もうちょっとちじめるとか、主旨だけを出してくるという形で、Q & A集みたいなのをすとか、やっぱり質問とか違う観点からの意見があって、それに対して、ここではこう考えていますよという形でやった方が、景観の考え方自体が生きてくると思うのですけれども、色々ややこしいこともあるだろうし、前向きにご検討頂ければありがたいです。
- 森津会長 なかなか難しいことだとは思いますが、ご意見を参考にしてよろしくお願いたします。他に如何でしょうか。
- 岸田委員 景観の基準を決めるということは大変いいことだし、街並みがどうなっていくという事には良い事だと思うのですけれども、例えば景観の規制を、彩度を落とすとかそういう規制をした上で、その代わりに、例えば、逆に自然素材を使えるように、防火とかそういう規定を緩めるとか、以前京都の方で、古い街並みの保存のところが、まったく22条規制も外して、木造の住宅が建てれるように、ただその代わりに消火栓を必ず確実に置くとかっていうような規定をすることで、古い街並みをどんどん残していくというような事があったのですけど、それと同じように逆に言うと、素材を防火上使えないけれども、ここは使えるようにして、街並みの規定にするとかいう様なものがあれば、私は設計する側なので、そういうふうな立場になるのですけれども、非常に景観上好ましいような方向に持っていけるのかなというふうには思うのですけども、このあたり今後、若しくは何か検討して頂ければ助かるし、良いのかなと思います。
- 岡松まちづくり・開発事業担当課長 今、自然素材の話が出たのですけれども、芦屋は平成8年10月に景観条例の基準を作っている壁面の基準で、明度は5以上で、彩度は色によって4とか、3です、最近困っているのは、黒御影、これを磨くと明度5以上にはならない、1個1個は駄目でも、全体的な中で、いわゆる景観の評価というのが必要だなということ、所管では基本的に考えており、これまでの基準の適用は一応そういうようにしています。
- 東都市計画課課長補佐 補足しますと、規制を決めますと、それを守らないと駄目ということではなくてですね、特例を当然設けておりまして、京都の場合もそうですが、特例が前提ではないのですけれども、景観上優れたものであれば、こちらの認定基準をクリアしていなくても認めている、いわゆる景観の創造も含めてこのシステムを作

ろうとしていますので、どんどん提案していただければ良いかと思えます。

- 岸田委員 設計の立場で色々あるのですけれども、やっぱりどうしても個別対応という形になっていくと、規制の厳しい所なんかでも、結構逃れている建物も多いのですよね、黒は駄目で茶色系統の色となっていて、黒に少しちょっと茶色が入っていればそれでOKみたいになると、大きい建物が建つとほとんど真っ黒になりますよね、そういう部分でいくと、規制することは規制をして、逆に厳しくいったほうが統一感が出てくるのかなということで、アドバイザーという役目が非常に重要になってくると思うのですけれども。
- いとう委員 今回こちらの計画書の方ですと、ほとんど色に関するものの計画しか出されていない様なのですが、私なんかでは、例えば、景観地区と聞くともっと幅広い範囲での決まりごとの計画が立ってくるのかなという気がしているのですが、今後この計画を色だけではなく、もっと幅広いものにするつもりはございますでしょうか。
- 岡松まちづくり・開発事業担当課長 計画書は先ほど言いました、設計に当たって一般的な話と、あと项目的に位置とか規模とか、色彩の基準が6つの内の一つの基準となっている。戸建て住宅につきましては芦屋景観地区としては取敢えず壁面と外壁の色彩ということにしておりますが、現在、条例の南芦屋浜景観地区では、エリアごとについては詳細な、今は市域全域で考えておりますけれども、エリアごとで、例えば芦屋川沿いとかはもうすこし細かい基準を、それはお住まいの方が居られるので、アンケート調査等をやりながら基準は決めて行きたいと考えております。
- いとう委員 制度改正後のフローとしまして、今現在アドバイザー会議なんかが入っていて、それを活用してやっていくよってという様な説明があるかと思うのですけれども、例えばマンション建設なんかですと、やはり周りの住民さんに対して建物の説明が不十分であったりですとか、その住民さんの思いがそのマンション建設に反映しないという部分で、多くのトラブルが色々起きてきていると思うのですけれども、折角変えるのであれば、どこか例えば、周りの住民さんも参加出来て話し合いに加われるような組織作りというのが必要になってくるかと思うのですが、今回、これは入っていないと認識していたらよろしいのでしょうか。
- 岡松まちづくり・開発事業担当課長 現在のところは、そのことは入っていません。
- いとう委員 今後そういう方向に持っていくお考えなんかも無いのでしょうか。
- 佐田都市計画担当部長 直接今回の景観地区の答えになるかどうか分かりませんが、今回、都市計画に基づく景観地区の指定につきましては、基本的な考えはデザイン審査ということをしてしております。今、いとう委員さんをご指摘になっておりますのは、今回の地区計画の中でもベースになっております内容としまして、芦屋市住みよいまちづくり条例、そちらの方のいわゆる近隣対応、そういう部分が行っておりますので、どちらかと言えば、以前からも議会の中も含め議論になっております。そちらの方が主に対応の主眼になってくるかと思えます。ですから、今日の景観地区の取り扱いの内容とすれば、やはりデザインを優先的に考えて、ですから、色も含めたデザインを中心に今回は進めようとしております。という部分ですみ分けをしておりますので、その点をご理解頂きたいと思えます。

- 森津会長 よろしいでしょうか。あと、それ以外事務局からありますでしょうか。
- 事務局（林）事務局からは次回の都市計画審議会の開催の予定について、10月下旬当たりにもまたお願いしたいと思っております。詳細につきましては、後日ご連絡させていただきますのでよろしくお願いいたします。以上でございます。
- 森津会長 次回10月下旬ということですか。それで本日予定しておりました議題が終わりました。長時間にわたりました…
- 木野下委員 会長、一点よろしいですか。この場にあっていると思うのですが、新聞報道もされた芦有道路がですね、オーストラリアの投資銀行マッコーリー社、そうした会社を買収されるということが明らかになってきまして、現在の道路が現事情でも不採算、補修工事なんかでも多額の費用が掛かるということで売却されるということなのですけれども、その不採算の部分を買うということは、将来何らかの開発行為に繋がって行くのじゃないかなという思いがあるのですね、今の時点ではまだ明らかになっていないのですけれども、しかし、都市計画ということで考えれば、あの地域というのは緑を守っていくゾーンとして位置付けられている地域でして、なんらかの、今回の買収によって影響を被るのではないかという懸念を抱いているのですけれども、そのことについて今後どのようにしていったらいいのか私も判らないのですが、市としてもそういうことがないように、行政サイドから選考委員会に掛けをするというようなことが必要でないかと、今回遊びの広場とか上の展望台のところを含めて用地買収がですね、それ以外にも買収される所があるのじゃないかと、一体どの部分が、面積・地積というかね、どういうふうな形で買収されるかというのが十分に判っていないのですけれども、何らかの働きかけを行政の方から環境を守るという立場から、やっていくことも必要ではないかなと思っております。何か都市計画審議会として出来る可能性は無いのですかね。
- 森津会長 なにかもし、今の情報を持っておられましたら、まだ今その段階まで行っていないのですかね。
- 岡本副市長 今、木野下委員がおっしゃられましたように、芦有開発の土地ですね、それを売られるという話は入っております。それは、具体的に決定したわけではございません。そういう方向で進んでいるというのは事実でございます。住民説明会をもされております。
- 東都市計画課課長補佐 芦有がお持ちのところ、奥池町も奥池南町も地区計画が出来ておりますが、その地区では新しくは住宅が建たない、地区計画外で持たれている用地につきましても、既存宅地の部分を開発することによって住宅であれば、建てられるというような措置をされておりますので、基本的には芦有がお持ちのところについて住宅以外のものが建つということはないと、それともし他のところで、地区外でお持ちであってもですね、都市計画法の改正によりまして、市街化調整区域でございますので、市街化を調整する区域の法の精神に基づいた取り扱い、厳密に開発行為を規制しておりますので、新たに開発するというのは基本的に出来ないと、市のマスタープランについても、新たな開発はしないと市の方針にはっきり書いておりますので、心配は無いのかなと思っております。

- 木野下委員 心配は無いのかなという状況であればいいのですけれども、不採算の部分を買ってですね、採算が取れるようにするというのを考えて、あの道路だけでどうやって採算が取れるのかなということを考えた場合には、現時点では当面現状を維持するにしても、先々何らかのことが起きたときに、はたして今度は芦屋市として言えるのかということですね、完全に民間が所有したものになっていくとですね、なかなか難しい局面が生まれるのであればですね、現時点で売却する時点で何らかの働きかけをしておくことが必要ではないかというふうな思いで言ったのですけれども、もし出来れば是非して頂きたいなど、それで結構です。
- 森津会長 よろしいでしょうか、それでは長時間にわたりましてありがとうございました。本日はこれにて閉会とさせていただきます。

— 閉 会 —