

それでは、まず最初に会の公開についての取り扱いでございますけれども、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 それでは本日傍聴希望者の方はございますでしょうか。
事務局(林) 会場の都合上7名ということにさせて頂いております。今現在7名の方が来られています、少し時間をいただけますでしょうか。

(傍 聴 人 入 室)

事務局(林) それでは入室が完了いたしましたので、進行よろしく願いいたします。

森津会長 それでは、まず初めに事務局から本日の会議の成立について報告をお願い致します。

事務局(林) 本日の委員14名のうち10名の方がご出席ということで、過半数に達しておりますので会議は成立しております。

森津会長 次に、署名委員を指名をさせて頂きたいと思っております。本日は羽尾委員という委員をお願いしたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

森津会長 それでは議事の3番目の議題に入ります、本日の議題は会議次第に書かれております通り、説明事項2件とその他1件ということになっております、まず、説明事項の 〇の阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の決定、芦屋市決定です、阪神間都市計画芦屋景観地区の決定について事務局から説明をお願いします。

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、それでは、説明事項 〇の芦屋景観地区の決定について、ご説明いたします。恐れ入りますが、座ってご説明させていただきます。

今年の5月27日に開催しました審議会事前説明としてご説明させて頂いておりますが、少し期間があいておりますので、おさらいということで簡単に概要のご説明と景観地区制度の活用に伴い、並行して行ないます景観条例の改正の考え方についてご説明させていただきます。

資料の9ページをご覧ください。「景観誘導施策の見直しの背景」と「見直しの概要」でございます。長々と書いておりますが、掻い摘んで申しますと、芦屋市は、緑ゆたかな美しい住宅地として発展してきました。平成8年10月より、芦屋市都市景観条

例を施行し、大規模建築物等の計画に対し助言・指導を行うとともに、景観に大きく影響を与える建築物等については、景観アドバイザー会議を行い、まちの景観の向上に努めてまいりました。しかし、協議内容が活かされない実態があることなどから、景観誘導施策の実効性を高めるため、景観法による景観地区を活用し、大規模建築物等の届出制度を認定制度に移行させるとともに、これまで届出の対象としていなかった小規模な建築物についても色彩の基準を定め、全ての建築物および工作物を認定審査の対象とし、大規模な建築物等については、引き続き景観協議として景観アドバイザー会議を継承し、立地条件に応じた適切な基準の理解にもとづく景観配慮の実現を目指していこうとするものでございます。

また、現在条例で指定している「景観地区」につきましては、「景観形成地区」と名称を変更し、当面は法委任事項とは別に指導・助言を継承していき、今後、芦屋川沿岸や、南芦屋浜等の特徴ある景観の保全・育成が求められている地区については、個別に「特別景観地区」として指定し、地域固有の景観の維持・向上を強化していくこととしております。

続きまして10ページをご覧ください。手続きの流れといたしまして、現在の手続きの流れと、制度改訂後の手続きの流れを比較したものでございます。上が現在の手続きとなっております。大規模な建築物や工作物の届出について、指導基準に基づき指導助言を行っております。その中でも、特に景観に大きく影響を与える建築物等については、景観アドバイザー会議において個別に事業者および設計者と協議を行い、まちの景観の向上に努めてまいりました。また、高さが31mを超えるような非常に大きな建築物については超大規模建築物と位置づけ、届出に先立ち事前協議を行なってまいりました。そして、下に示しておりますのが、「景観地区の認定制度を活用した手続き」となります。大規模な建築物と工作物については、「景観法に基づく認定手続き」に先立ちまして「自主条例に基づく手続き」として、景観アドバイザー会議を行なうことで、敷地の立地条件や周辺景観の特徴に基づく、景観への配慮の考え方について、認定基準の共通理解を図ります。その後の「景観法に基づく手続き」である認定申請では、アドバイザー会議での景観協議結果を踏まえながら、認定審査を行うことで、協議の実効性を高めようとするものでございます。また、認定審査を行うに当たり、周辺状況との調和の観点など、景観の質に大きな影響を与える事項の審査について、認定の手続きを円滑に進めるために、専門的な見地を得るための第三者機関として「認定審査会」を設置し、意見をお聞きしながら認定審査を行なっていくような仕組みを考えております。なお、これまで届出の対象としていなかった、大規模建築物以外の建築物についても、けばけばしい色彩が、景観を損ねる場合もあることから色彩の基準を定め、認定審査を行なっていくこととしております。

以上が手続きの流れの比較でございますが、アドバイザー会議と認定審査会の役割について少し補足説明させていただきます。資料の17ページ、A3の資料をご覧ください。まず、アドバイザー会議についてでございますが、フロー図のアドバイザー会議と書いてあるところに、下から矢印が出ておりますように、事業者から見解書を提出して頂きます。左下の*1が見解書の説明でございまして、建築行為等を行なう

にあたって、計画地の周辺景観の状況、景観配慮の方法に対する意見を表明したものでございます。「アドバイザー会議における景観協議」と赤い点線で下に抜き出しておりますが、協議内容については事業者が提出する見解書をメインにし、参考として設計図書などを基に、計画地の周辺景観の状況、計画に反映すべき景観配慮の方法について協議を行う。としまして現地の状況と状況に合った景観配慮の方法を協議する、としまして専門家の知見を活かした周辺景観の読み解きや景観配慮方法について協議をする、としまして景観配慮方針を市と事業者で確認、共有をしようということにしておりまして、対象は大規模建築物全件でございます。それらについて協議を行った後に、申請図書を作成し認定申請に入るという流れですが、申請に添付する図書の説明が*2申請図書と書いている左下の部分でございます。申請図書は付近見取図、配置図、立面図、周辺状況写真、計画概要書、その他条例で定める図書とし、大規模建築物においては、景観協議を踏まえて作成した見解書を含むということで先ほど説明しました見解書に基づいて協議を行ない、確認した内容を見解書に盛り込んで頂くということとしております。認定審査は基本的には市が行いますが、審査に際し、認定審査会の意見を聴くということとしております。認定審査会の内容説明ですが、下に四角で囲っております「認定審査会による認定審査」ということで、審査会の役割は、市の認定審査過程において、必要に応じ専門的見地から意見を述べる。としまして認定審査の結果報告を受ける。大規模以外の、戸建て住宅などの小規模な建物については定量的な色の規定だけですので、基本的には報告を行なうこととしております。としまして、市からの要請を受け、基準への適合に関して専門的見地から意見を述べるということで、大規模建築物は全件を、大規模建築物以外は必要に応じて審査するということとさせていただきます。

続いて、少し戻りまして、資料の4ページをご覧ください。こちらは計画書の案でございます。「建築物の形態意匠の制限」として、一般基準から始まり、大規模建築物については、位置・規模、屋根・壁面、色彩、壁面設備・屋上設備、附属する施設、そして5ページにあります通り外観の6項目について基準を設けております。また、大規模建築物以外の「その他の建築物」については外壁と屋根の色彩の基準を設けております。また、表の下に大規模建築物の定義と、認定の特例として4項目を定めております。前回ご報告させていただきましたように、7月15日から1ヶ月間、素案に関する市民意見募集を実施いたしましたが、素案に追加や内容を修正する必要があるご意見はございませんでしたので、今ご覧いただいた計画書については、5月にご事前説明させていただいた素案から、法制担当と調整を行ない、一部文言の修正は行なっておりますが、内容についての変更は行なっておりません。そして、次の6ページに理由書、これは冒頭、背景と方針という事でご説明させていただいた内容をまとめたものとなっております。それから、7ページには総括図、8ページには芦屋景観地区の計画図をお付けしておりまして、行政区域全体を芦屋景観地区としております。

それでは続きまして、景観地区の活用に伴う、芦屋市都市景観条例の改正の考え方についてご説明させていただきます。資料の11ページをご覧ください。まず初めに構成でございます。下に示しております条例の新旧構成比較のとおり、第1章「総則」に

については若干の変更を行ない，第2章「景観地区等」は名称を「景観形成地区等」に変更し，既に地区指定を実施している南芦屋浜地区については，当面は現行の景観形成基準の運用を継続していくこととしております。

第4章「大規模建築物等」は「大規模建築物等の景観協議等」としまして，現在の景観アドバイザー会議の役割を継承し，新たに認定基準の理解を共有化するため，大規模建築物等の景観協議と見解書の作成義務などについて定めてまいります。また，屋外広告物については，大きさや設置に関する基準は，兵庫県の屋外広告物条例によりますが，現在，景観条例の指導基準に，周辺環境との調和や建築物と一体的な意匠とするような配慮を行なうように定めておりますので，今後も継承し，景観誘導を行なっていきたいと考えております。

第5章は「景観地区等」としまして，景観法に定める景観地区認定制度の手続き等について定めていく章としていきます。第6章，第7章，第8章は，現在の5章，6章7章がずれる形となり，今ある制度を継承していくように考えております。

第9章「罰則」は新たに設け，景観法に基づき，工作物の違反についての罰則を規定していくこととしており，現行7章までである条例を，2章増やした9章の構成に変更を致します。

それでは次の12ページページをご覧ください。ここでは条例改正（案）の内容としまして，各章に定めていく内容と，主な改正点についてまとめております。灰色の囲みの中が，その章に定める内容となっております。第1章では条例の目的，市長・市民・事業者及び設計者等の責務について定めます。主な改訂点としては用語の定義の見直しを行ってまいります。

第2章では景観形成地区，景観軸，景観点，指定に関する事項，景観形成方針及び景観形成整備計画について，建築物等又は空地に係る要請について定めます。主な改訂点としましては，現在，条例で指定している「景観地区」を，景観法に基づく「景観地区」と区別するため，「景観形成地区」と名称を変更。「景観形成基準」を「景観形成整備計画」とし，位置付けを変更。届出者の負担軽減と手続きの簡素化のため，届出の廃止。アドバイザー会議に関する事項を，第4章の景観協議へ移行。景観を阻害している空地への必要な要請。届出の廃止に伴う，国等に関する手続きの特例の削除を行ないます。

第3章では景観重要権建築物等の指定，保全計画及びその遵守，景観重要建築物に係る行為の届出，景観重要建築物に係る助言又は指導について定めますが，内容の変更は行なわず，現在の制度を引き継いでいくように考えております。

第4章は「大規模建築物等の景観協議等」として景観協議，屋外広告物の指導などに関する事，国の機関等に関する手続きの特例について定めます。主な改正点でございますが，現在，4章には大規模建築物等届出制度について定められておりますが，景観地区を定めるにあたり，認定基準の共通理解を図り，円滑な認定を行うため，認定申請に先立ち，敷地の立地条件や，周辺環境の特徴に基づいた景観への配慮方法についての考え方について景観協議を行なうことを定めていきます。また，屋外広告物については現行の指導基準を継承し，広告物に関する景観誘導を行なっていきたいと

考えております。

第5章では「景観地区等」として、景観地区の決定に関する事、建築物の認定に関する事、及び工作物に関する制限、認定に関する事などについて新たに定めてまいります。主な改正点としては、景観地区の決定に際し、景観審の意見を聴かなければならない規定や、建築物の認定手続きの付加として、認定審査会の位置づけ、申請図書の追加、完了届け、完了検査、軽微な行為に関する適用除外を定めます。工作物の認定に関する事項としては、基準への適合義務、違反に対する措置、請負人に関する措置、国の機関等の認定に関する手続きの特例、工事現場への認定の表示義務、認定審査会の位置づけ、完了届け、軽微な行為の適用除外、報告・立入検査に関する事項について定めることとなり、6章、7章、8章については現在の制度を継承していくこととしております。そして、次の14ページにあります、第9章では工作物の違反者に対する罰則規定を設けます。なお、いまご説明しました条例改正の構成や内容については、より解りやすいものとなるよう、今後更なる検討を進めていきたいと考えておりますので、変更することもあるかと思っておりますが、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、15ページをご覧ください。認定手続き等の項目及び根拠ということで、大規模建築物、その他の建築物、工作物、屋外広告物に関する事項がどこに位置づけされているか、景観法と条例の住み分けがどのようになっているのかを現しております。表の見方としまして、下に書いておりますように、黒丸が景観法に定めのある事項を示しており、下に書いている条項は該当条項でございます。二重丸で示しているのは法に基づき、条例に定める事項で、条項は根拠条項となっております。そして、白丸については、法に基づかない自主条例として定める事項ということで、景観協議や完了届、大規模建築物の完了検査については、自主条例として定めるという事しております。表を見ていただきますと、建築物の認定に関する事項については、ほとんどが法に定めのある事項という事になりますが、工作物については法に基づいて条例に定めるということになるのがお分かりいただけると思っております。また、上から2段目の形態意匠の制限（基準）ですが、建築物については、先ほどご覧いただいた計画書の「形態意匠の制限」が認定基準となり、法61条に基づき都市計画に定めるということとなります。工作物の基準は法72条1項に基づき条例に、屋外広告物については自主条例として定め、現在ある指導基準を継承し、引き続き指導・助言を行なっていくこととなります。

最後に、景観地区決定までの日程でございますが、資料の16ページに日程表をお付けしておりますのでご覧ください。都市計画審議会へは今回事前審としてお諮りをしているところでございますが、年明け平成21年の1月中旬に本審として諮問を行いその後、県の同意協議を行なうように考えております。また、平行して景観審議会へもお諮りをしておりますが、事前審を10月8日に行っており、本審を年末の12月下旬に行なう予定としております。都市計画の決定告示については、前回のご説明では平成21年4月1日としておりましたが、スケジュールの遅れから7月1日と修正させて頂いております。以上、早口で申し訳ございませんが、簡単におさらいという

ことで、説明事項 についてご説明をさせていただきました。以上です。

森津会長 それでは、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。

中田委員 第9章というのが新たに設けられたというふうになっているのですが、具体的な罰則というのはどの様になっているのですか。

鹿嶋まちづくり・開発事業担当主査 法律に基づきまして、工作物の罰則規定を設けるのですが、具体的に申しますと、いわゆる罰金、30万円又は50万円の罰金でありますとか、違反者に対する違反工作物の工事を請け負った業者の公表でありますとかそういった事を行えるというようなこととなります。

中田委員 違反している所を、やり直すとかそういうことではないのですね。

鹿嶋まちづくり・開発事業担当主査 法律の中では、違反に対して是正の命令を行うことも出来るというような制度になっておりますので、法律の中でそういう様なことが出来ることとなります。

森津会長 他にいかがでしょうか。

田中委員 小規模な建築物の色について、報告をしてもらうということで説明をして頂いたのですけれども、その後、例えば色を変更してしまったとか、その後確認していくということは無いのですか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 今回景観地区に指定しましたら、外壁の塗り替えにつきましては、事前に認定申請をして頂いて、市の認定があってからやっていただくというシステムになっています。

田中委員 市がある程度の大規模とかは、色の塗り替えでも確認の中で出せると思うのですけれども、小規模になるとそういうものを出さなくても良いという話なのですか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 その範囲、面積を適用除外項目として考えたいと思いますが、全体の壁面を塗り替えられる場合は、基本的には出して頂くことにはなる。

いとう委員 新しく作られる認定審査会のことについてお聞きしたいのですけれども、メンバーはどの様な選任をされて何人ぐらいなのですか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 まだ具体的なところまで詰めていませんけれども原則3人から4人ぐらいを考えております。

いとう委員 このメンバーの中には建物を建てる周りの地域の住民さんなんかは入れる予定はございますか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 今のところは考えておりません。基本的には行政法といいますか、そういう専門家・学識経験者を中心に考えています。

いとう委員 そうしましたら、例えば、周りの住民さんから反対の声があったとしてもこれを認定会で、これで良いですよということになったら、その建物は建設されてしまうのでしょうかね。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 市としては、これまで景観条例、任意条例ですけれども、平成8年から13年間やってきておりますが、具体的にそういうふうな意見があったのは、そんなに多くはございません。戸建て住宅について規定をしたいということで、今回この様なことを考えているということですので、芦屋にお住

まいの方ですから、そのようなことは無いという前提で考えております。

いとう委員 それでは質問を変えさせていただきます、これが景観条例に入って来るのかどうか私も判らないのですが、この文章を見ていたら、建物自体はこうです・あれですと規定があるのですけれども、例えば周りの環境整備ですよね、芦屋なんかは特に細い道が多いかと思うのですけれども、そこに例えば、大きなマンションが掛かって、車の出入の数の問題なんかも発生してくるかと思うのですが、そういうことについてはまったく触れていないと思うのですが、そういうものは他の条例か何かで検討して行こうというおつもりがあるのか、難しいのでこのままで行こうという制度か、どういう感じで思っておられますか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 今回景観地区で定めていますのは、形態・意匠の制限になっております。それと芦屋の場合は別に住みよいまちづくり条例がございまして、2年ほど前に条例改正もさせて頂いていますので、そちらの方で当面は対応するのかと考えております。

小浦委員 まちづくり条例が改正されたことによって、街区の細い道で真ん中に敷地があるようなときは、ほとんど建たなくなっているのです、この敷地で立てようとする一番近くの手線まで拡幅せよというような改正になっていますので、基本的には細い敷地のまま建つということは、今後は無いのではないかと考えられています。ほかの条例を組み合わせる事によって、必要な環境を考えながら、景観については繰り出して行こうという趣旨だと理解しています。細い道というのはどれぐらいの細い道ですか。

いとう委員 今資料をもってきていないのですけれども、実際、相談を受けたケースがあるのですけれども、そこはマンションが建つということで、かなり車の出入があるということで、そのあたりは細い道なので、周りの住民さんがすごく心配をなさって居られ、聞いている中ではセットバックをしているので大丈夫ですという様な返答を頂いているようなのですが、住まわれている住民さんは、これは大変だと、不安の声が上がっているように聞いておりましたので、ちょっと気になりました。

木野下委員 事前に景観審議会の方で景観地区の事を説明されている様なので、どんな意見がありましたでしょうか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 印象に残っているものは、この規定が色彩につきましてはマンセル値で表示していますように定量的な規定で分かりやすいですけれども、それ以外については、やはり定性的な基準となっている様なことでのご心配、それでうまく運営出来るのかという心配されています。

木野下委員 そういうご意見に対してどの様にお答えされたのですか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 先ほど言いましたように、この基準は現在、自主条例で大きな建築物について指導させて頂いています基準を使って、過去13年間やってきている様なことで、前回5月27日にはガイドラインといいますか、この基準をもう少し具体的に表すガイドラインを作りたい、今回は付けておりませんがそういう様なものを充実することにより、設計者と市で認定基準を合意できるようなものにして行きたいという様に思っております。

森津会長 よろしいでしょうか。それでは次に説明事項の 1 番にまいりたいと思います。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、芦屋市決定です。都市計画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、恐れ入りますが、座って説明をさせていただきます。お手元の資料の 18 のところでございますけれども、ページで言いますと 18 ページ、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、都市計画翠ヶ丘町地区地区計画です。続いて 19 ページの計画書ですけれども、本日お配りいたしました、計画書があると思うのですが、私の確認不足で修正前のものを送付してしまいましたので、本日お配りしています、正誤表と合わせて説明をさせていただきますと思います。前回の都市計画審議会で委員からご指摘を頂きました箇所と、理由書につきましては、一部見直しております。ということで正誤表を合わせ持ちながら説明をさせていただきますと思います。正誤表の中で書いております、地区計画の目標ということで、今日お配りしました計画書でいきますと、4 つめの枠ですね、地区計画の目標、その前 4 行を飛ばしまして、5 行目から書いております。正解というのが、「本地区計画は、現在の閑静で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、山手幹線沿道においては、大規模な店舗の立地を抑制することで、背後の戸建て住宅地区に配慮した土地利用を図り、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。さらに、現在、中低層のマンション等が立地する区域では、周辺との住環境や景観等の調和を図るとともに、まとまりのある緑ゆたかな市街地の形成を図ることを目標とする。」そういうふうな形でアンダーラインを引いているところが、右の以前の提出させて頂きました案と今回の提出させていただいた内容の違いを明記させて頂いております。続きまして、一番最初のページの最後になります、建築物等の整備の方針でございますが、今日お配りしました、正しい内容というのが 1 番 A 地区として、括弧としまして戸建て住宅地区とさせて頂いております、以前は右に書いております、戸建て専用住宅地区というような形で、専用としております、これについては委員のご指摘で、専用というものの A 地区については一定の集合住宅も包含しているのではないかと指摘がありましたので、専用という語句は割愛させていただいて、戸建て住宅地区ということで、合わせて 3 番の中低層住宅地区も専用というのを取らせて頂きました。それと 2 番の部分、A 地区の最後の部分ですけれども、その他の意匠の制限を定め、併せて緑化の推進を図る、というような表現にさせて頂きました。元々は、定めるとともに緑化を促進する、という表現でしたけれども、緑化の推進の方が適正な表現ではないかと、という指摘を受けておりますので訂正させて頂きました。これにつきましては B 地区につきましても、同じような表現がございましたので訂正させて頂きました。続いてページ変りまして、建築物の敷地面積の最低限度、大きな枠の 2 番目になります、それと 3 地区に分かれました、A 地区、B 地区、C 地区の下の括弧書きの説明につきましても、先ほど説明しました、住宅専用地区から住宅地区、中低層住宅専用地区から中低層住宅地区に変更させて頂いております。敷地面積の最低限度につきましては、委員がご指摘していただいたように、法文としまし

ては、右に書いてある資料ように、「ただし前号の規定にかかわらず」という部分がございますけれども、それについては、「ただし」というのは要らないのではないかと
いう指摘がございましたので、法制とも調整しながら訂正させていただいております。
変わりました、建築物等の高さの制限ということですが、ただし書きという様
なこととの関連の中から、先ほど言いましたように、「ただし、次に掲げる要件のい
ずれにも」という部分の「ただし」を割愛させて頂きまして、同じく「前項ただし書き
に該当する場合」という部分については、「前項に該当する場合」と、ただし書きとい
う部分を割愛させて頂きました。最後に理由書のところですが、先ほど説明しました
ように、芦屋市としましては、経緯・経過もちゃんと出来ているという内容も含めま
して理由書の記載ということにさせて頂いておりますけれども、本来地区計画を定
める理由書の中で、経緯・経過というのは出来るだけ簡潔した判り易いものが望まし
いという指摘がございましたので、こちらのアンダーラインを引いたところについて
訂正させていただいて、中身の内容は変わらないですけれども、できるだけ簡潔にわか
り易くするという趣旨で訂正をさせて頂きました。ということで、本日お配りしまし
た、計画書の内容を持って、縦覧をさせて頂いております。縦覧期間につきましては、
10月2日木曜日から16日の木曜日までの15日間でございます。こちらの縦覧期
間中の縦覧者につきましては23名、意見書につきましては61名の方の意見書を頂
いております。それでは、意見書についての意見の内容と市の考え方について説明さ
せて頂きます。今日お配りしました、意見書及び市の考え方という資料でご説明させ
て頂きたいと思っております。意見書につきましては、ここに書かれておりますように、大
きくまとめると16の意見書にまとめられるのではないかと、それと意見書1の横に
同様の意見1という様に書いておりますけれども、この意見書1の文言、まったく同
じ内容で書かれたもの、或いは、てにをはは若干違いますけれども、ほとんど同じも
の、それと今言った部分で、項目が1・2項目減っていますけれども、同じような内
容のものについては、同様の意見という形で今回提出させて頂いております。です
から意見書1につきましては、まったく同じ文章で同様の意見がもう1つあって、2件
の意見があったということになります。

アンダーラインを引いておりますのが、芦屋市の方でこの意見書の主たる主張がこ
うではないかと思われる所にアンダーラインを引かせて頂いて、それに対する市の考
え方についても、意見書の意見に対する、主たる市の考え方についてアンダーライン
を引かせて頂きました。それでは、文面が長くございますので、アンダーラインを引
いた所を中心に説明をさせて頂きたいと思っております。まず、意見書1につきましては、地
区計画の問題点というところの1番で、「建築基準法が存在しその制約で充分である」
というのが主たる主張でないか。続いて今回の決議の不当性ということに付きまして
2番目の「委任状は極めて意図的・悪質な手法であった事」というのが主張の主たる
意見ではないか。3番に、現居住者の居住地がA地区指定となった点について、1番
に書かれてありますとおり「A地区指定される事、は極めて意図的、差別的、指定と
云わざるを得ない」というのが主たる主張ではないかと、この3点ではないかと理解
しておりまして、これについて、長文ではありますけれども、全文読ませて頂きます。

市の考え方ですけれども、「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、2回のアンケート調査、4回の意見交換会、4回の説明会の開催、8号の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。この住民案は、建ぺい率や容積率という基本的な権利を保障しており、私権の制限とまではなっていない地域の現状に則した規制内容となっています。上記のように、「地域の総意」となるよう地権者全体を対象として、設立総会で承認された「翠ヶ丘町まちづくり協議会」が主催する臨時総会等を行っており、充分かつ公正に検討された住民案であると判断されるため、この住民案を都市計画決定することが妥当であると考えます。また、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や、現在の土地利用として、集合住宅が主である区域と戸建て住宅が主である区域があるため、地域を3つの地区に区分し、それぞれの地区の現状に則した規制内容としており、高さ規制においても既存不適格建築物の再建も保障している等、妥当な規制内容になっていると判断します。」という様に考えております。

続きまして意見書2でございますけれども、括弧の中ですが、「3分の2以上の同意が必要」ということではないかということとですね、色々ございますけれども、ページ変りまして、「権利者が十分に認識しているか甚だあやしいと言えるのではないか」という主張とですね、最後に「集計票のチェックによって、報告が事実であると証明された場合、私達は「翠ヶ丘町地区地区計画」を承認するものである」というような主張が主な主張ではないかということとでございます。市の考え方といたしましては、先ほどの文章と大体重なるところがあるのですけれども、前半の部分ですけれども、これはちょっと違っておりまして、「都市計画法第21条の2に「都市計画の決定等の提案」が明記されていますが、今回の地区計画はこの提案制度により要請されたものではありません」ということで、意見書に書かれてあります、括弧書きの中ですね、法21条の2というのは、都市計画の決定の提案制度ということになりまして、これについては地権者の人数の3分の2以上、地権者の土地の面積でも3分の2以上の同意があれば、市に対して都市計画全般に渡って、提案が出来るという法律の項目でございます。これにつきましては地区計画というのは、そういった3分の2ということとするものではなく、3分の2があれば行けると、逆に3分の2が無くても妥当性があれば、市としては決めて行きたいということで、一つの目安ではありますが制度としては違う制度でございますので、3分の2が無いということで判断するということではなく、一つの目安であるという感じです。それ以下につきましては、先ほどの意見書1での答えとまったく重複しておりまして、ページが変わった部分の最後の部分、「充分かつ公正に検討された住民案であると判断されるため、この住民案を都市計画決定することが妥当であると考えます。」というふうに考えています。

意見書3でございますけれども、こちらにつきましても、このアンダーラインの所だけを説明させていただきますと、「この地区には今後マンション建設させない、ではなく、

マンション建設方法の指導，による改善が正しいのではないかと考えます」という主張とですね，括弧3の「建て替えによって住居がなくなったり，住居面積が減少したりすることのない様，将来保障をも明確にして欲しいと思います」そういう様なことが主たる主張ではないかというふうに思っております。前段の部分については1番と重複しております，「それぞれの地区の現状に則した，妥当な規制内容になっていると判断している」と考えており，後段の部分ですけれども「本地区計画の目標には，中低層のマンション等が立地する区域では，周辺との住環境や景観等の調和を図る，とされており，戸建て住宅と集合住宅が共存できるような内容であり，マンションを建設させない規制内容にはなっていません」というのが市の考え方でございます。

次に意見書4ということですが，意見書4の主たる主張につきましては，アンダーラインを引いてあるところの，「建築確認の下付などを得て，工事着工に向け準備を進めている最中です，利害関係者への説明は行われたいのでしょうか」それと「建築物の高さの最高限度12メートル以下に抵触するため，計画を大幅に変更することとなり」というのが主な主張ではないかと判断しております。これにつきまして市の考え方としましては，前段から言いますと「当該計画は平成18年に当初の建築確認を受けており，いつでも工事着手できる状態ですので，地区計画決定告示以前に工事を着手すれば地区計画の規制を受けません」というようなことになっております。以下の部分につきましては，意見書1の部分でも触れられた部分とですね，市がこの部分について行う都市計画決定の手続きの中で，条例上の手続きと，都市計画法に基づく手続きがあるわけですが，それが市のやる行為の全てであります。また「平成20年8月12日に翠ヶ丘町まちづくり協議会より，都市計画決定手続き要請書の提出があり，この住民案を受け，市は翠ヶ丘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20年10月2日に公告を行ったうえ，縦覧の周知文とともに平成20年10月2日から平成20年10月16日までの間，当該地区計画原案の縦覧を行いました。今後，この縦覧期間中に提出された意見書に対して市の見解を整理し，今回の都市計画審議会の意見を聞いた後に，都市計画法に基づく手続きに入るようになります」ということで，まだ法的な手続きに入っていない段階で，市としては条例上で，同じように縦覧し都計審に意見を聞くという行為を行っているということを説明したいと思います。

意見書5につきまして，だいぶ長文になっておりますが，主張されるのはアンダーラインを引いたところで要約されるのではないかとということで説明をさせていただきますとまず最初に，「承認に対する手続の過程に問題があり，同意を得たことに疑念を持たざるを得ない」という主張が一番上にあるとおもいます。ページが変りまして真ん中ほどの，「各所有者にとって制限の厳しさにおいて不公平が存在することである」という主張。最後に後段の部分で「私の共同住宅がA地区にあったならば，外壁後退1mを取れば現行の高さ14.2mの高さの建物が再建できる，しかしながらB，C地区ではなぜ原則2mを取らなければならないのか」最後に，「賛同率が低ければ，それに応じて制限内容も緩くすべきである」というこの4つの主張に集約されるのではないかと

と考えておりました、それに対する市の意見ですけれども、1番の考え方と同じ内容ですが、「充分かつ公正に検討された住民案であると判断されるため、この住民案を都市計画決定することが妥当であると考えます」続きまして、意見書5に対する市の考え方ですけれども、「次に、地区計画制度で新たな規制となった項目は、告示日以前に遡及しないとともに、建て替え時には新たな規制に合致させるのが基本です。しかし用途規制については建築基準法第137条の7に準じて、芦屋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第11条により増築、改築は認められており、高さ規制についても地区計画の規定により、一定の条件を付して既存の高さまでは再建できる内容になっています」ということと、個々に説明をさせていただきますと、また、A地区は戸建てを中心と位置付け、敷地面積が500㎡以上で2m以上の壁面後退を行わなければ、10mを超える12mまでの建物が原則出来ないのに対し、B・C地区では、敷地面積の制限なしで、2mの壁面後退を行うことにより、15mまでの建物を建設することを可能としており、A地区の規制の方がより厳しくなっております。高さ規制で既存不適格を認めなければ、現状の床面積を確保できない可能性があります。壁面後退の規制においては、建ぺい率を確保できない場合は、1.5mまで緩和できることとしており、現状の床面積の確保は可能と考えております。なお、当該建物は昭和60年に建設されたものであり、再建地には現在の芦屋市まちづくり条例により、全周1mの壁面後退が必要で、現在と同じ建物は再建が出来ません。

次により厳しい制度を求める地権者や、制限を緩くすることを求める地権者が居る中で、より総意となる規制内容としてまとめられたこの計画であるので、賛同率が低ければ、それに応じて制限内容を緩くするべきであるということにはならないと考えております。

意見書6の要約ですけれども、アンダーラインが書いてあります「不当、差別的な過程で作られて提出された」ものではないかと、「都市計画を適当に、差別的に決定されている」という内容ですけれども、こちらにつきましては、意見書1に対します考え方と同じでございます、「充分かつ公正に検討された住民案であると判断されるためこの住民案を都市計画決定することが妥当であると考えます」という様になっております。

意見書7につきまして、主な主張でございますが、「まちづくり協議会の地区計画案は集合住宅居住者の賛成を正しく得たか極めて疑問である」という内容と括弧3の「集合住宅の資産価値が保全されるべき」であると、括弧4の「新規の集合住宅について規制をすと言うなら納得出来る」ということで、回答としては意見書6の回答と同じになりますけれども、「充分かつ公正に作成された住民案である」ということと建ぺい・容積が保障された内容でありますし、既存の高さまでは、既存不適格な部分については再建できるような内容になっておりますし、新たな建物が建てる方について、この規制を適用するということですので、主張されていることでは侵害されることは無いというふうに考えております。

意見書8の部分の主な考え方ですけれども、1番の「計画案とはどのようなもの」、2番としまして「中心になって活躍されているメンバーの方はどういう構成なのか」、

3番としまして「マンションを立てられる場合やマンション再建になる際に困るような法律がつけられはしないかと不安」、こういったものの主張でございますけれども、市の考え方は意見書6と同じで「公正かつ適正に作成されている」ということでございます。

意見書9につきましては、同様の意見が24ございまして、内容は「翠ヶ丘町地区地区計画原案が市に提出されました。本件について、以下の理由により反対の意見を申しあげます」で、1番としまして「地区計画とは何か」、2番として「翠ヶ丘町地区計画はどうして生まれたのか、どのような方法で住民の賛同を得たのか不明」、3番として「私達の財産は完全に保全できるか」、というのが主張だと思えます。これについても意見書6と同じ様な形であると考えております。

意見書10の主たる内容ですけれども、「地区計画とはどのようなものなのか、どれほどの人が賛同されているのでしょうか」というような内容で、これについても意見書6と同じ様に考えております。

意見書11につきましては、「財産は正しく公平に守られるかどうか大変不安を感じています、特定の住民の意見のみが優先されている様に伺っていますが、是非正しく公平に住民の意見を調査して頂きたい」というのが主な主張でして、意見書6と同じように考えております。

意見書12につきましては、「大部分の者が賛同しているとは思われない」という内容と、一番最後の行の「現在の高さの共同住宅を建てられない地区計画は、財産権、居住権の侵害になる」という主張が主な意見で、これについても意見書6の考え方と同じでございます。

意見書13につきましては、「翠ヶ丘町地区地区計画について問合せ頂きます。翠ヶ丘町住民の意見のようになっていますが責任者の選任についても全く知りません。マンションの住人でも同じ待遇として考えてもらえる内容でしょうか。一方的に一部の人達で決められた原案を承認できません」。

意見書14につきましては、「今回の翠ヶ丘町地区地区計画について十分な説明があってはじめて検討できますが、今回は理解できる説明がないので反対致します」、これについては同様の文書が5つございます。

意見書15につきましては、「今回の翠ヶ丘町地区地区計画に反対を表明します」というのが、同様の意見が2名ということで、これは3つある、先ほどの意見書14は6つ意見があります。

意見書16ですけれども、「私は、平成20年7月19日の翠ヶ丘町まちづくり協議会臨時総会の委任状を提出いたしました。が、翠ヶ丘町自治会の総会だと思い違いをしており、翠ヶ丘町地区地区計画のことだと知りここに改めて、翠ヶ丘町地区地区計画には反対致します」、同様の意見が13、トータル14の意見がございます。これについての市の考え方ですけれども、「地区計画決定の地権者は、土地に関する権利を持たれている方が対象であり、設立総会で承認された、翠ヶ丘町まちづくり協議会により集約された臨時総会の意見は、適正に判断された意見を公正に集計されたものと判断するのが妥当であると考えています」ということが市の考え方でございます。それで

今回意見書が16に集約されております。先ほど言いましたように、意見書総数は61でございます。その中の内訳といたしまして、どういった形になっているかということですが、戸建て住宅で意見書を出された方につきましては、2つ各々1つ、それと集合住宅で意見書を出されているのが、7つの集合住宅でございます。1つの集合住宅で41の意見書が出ております。Aという集合住宅が41、Bという集合住宅から6つの意見と、Cという集合住宅からも6つの意見書が出ております、Dという集合住宅から2つの意見書が出ておまして、あとの3つにつきましては、各々1通ずつの意見書が出ております。それと、意見書16がある中で、複数通の5通とか2通とか13通の同様の意見があるのは除きまして、1から13までの意見書の中の出されている集合住宅は、13中、8つが先ほど言いました41意見書が出されているところの意見でございます。それと2つにつきましては、意見書61の内6つ出されているところのご意見でございます。あとについては1つのマンションと個人住宅とマンションをお持ちの方、ということが13の意見書の内訳でございます。

以上、概略を説明させて頂きました。

森津会長 ありがとうございます。それではご質問、ご意見ありましたらどうぞ。

徳田委員 最後の意見集約の説明がわかり難いので、もう一回確認するけれども、戸建てで意見書が2通、集合住宅で7軒出されていると、その内Aから41、Bから6、Cから6、Dから2。

東都市計画課課長補佐 Aから41、Bから6、Cから6、Dから2、EFGが1通ずつ。意見書全体の61の内訳です。

徳田委員 それとこれ以外に、これで61になるのかな。

東都市計画課課長補佐 61になると思います。それと今回ご披露させて頂きました16パターンありますけれども、最後の14、15、16を除きました、13パターンについての意見書の区分けといたしまして、先ほど言いましたように、全体61の内41出されたマンションのAというところから出された意見が8つ、13パターンの意見のうち8つがAの集合住宅で、Bの集合住宅からは2つ、あとは1つのマンションと個人の住宅ということになります。(+集合住宅のオーナーが1通あり)

平山委員 この41出たマンションはC地区がありますが、最後の25ページの計画図のC地区に当たると思うのですけれども、どちら側のC地区か教えていただけますか。

東都市計画課課長補佐 西側ですね。

いとう委員 西宮側ということですか。

東都市計画課課長補佐 いや神戸側です。

平山委員 これの中の特定のマンションから大量に出ているということですか。

東都市計画課課長補佐 そうということですか。

徳田委員 地区計画の決定でこれだけ意見書が出てきた例は過去無いですね。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 これまでは無いです。

徳田委員 それで地区計画の今まで出てきたものは、僕らも審議しましたけれども、ほとんど住民の方全員が行って欲しいということでしたけれども、今回はかなり普段とは違うなというのを強く感じるのですけれども、確認ですけれども、地区計画の土地所

有者等との総意取りまとめとか、提案ということで、協議会の中では3分の2じゃなしに、過半の決定という形で認識させて頂いたらよろしいですか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 3分の2というのは別の都市計画の提案制度に3分の2という基準がございますので、目安としまして、3分の2の賛成があればということで行っています。

徳田委員 21条の2の、法では3分の2ですけれども、こっちのほうでも3分の2ということの出足でやっているということですね。この意見書の中では、例えばこの会員の構成に対して疑義があるという意見がありますよね、意見書の5番ですか、意見書5の方の、この方は承認の手続きに関して瑕疵があることをおっしゃっている訳ですけれども、この方は下から5行目ですか、(4)都市計画法第21条の2第3項第2号の同意を必要とする、土地のみの所有者を会員資格から除外している上、同意を必要としない当該地区内の居住者及び事業者を会員資格に入れ会員としている。など土地所有者等の意見を反映する団体ではないというふうな形で言っていますけれども、これは当たっているのですか。この場合は、土地所有者でありながら、そこに現に居住していない方は除いていたわけですか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 原則的にはまちづくり協議会としまして、皆さんにお知らせをしながら、取組みが進められているというふうに市は考えております。

徳田委員 そのところが一番キーポイントになってくるのですけれども、この意見書を見ても、意見書の意見に対する答えとして、地区計画の制度というのはこういったものですよというふうな回答と、この回答の中で意見書1に対しての、市のほうのアンダーラインの回答で、充分かつ公正に検討された住民案であると判断されるため、というふうな市の回答になっていますけれども、これが市の認識なのでしょうけどもね、個々で意見を述べられている方との認識のずれというか、住民の方は手続き上瑕疵があったのじゃないかと、例えば事業者の肩を持つわけじゃないですけれども、デベロッパーの意見もありましたね、全然その、お知らせしただけで、その後の通知が無かった、というようなのもありましたけれども、それ以外の住民の方を含めて、手続き上の瑕疵はまったく無かったということなのですか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 翠ヶ丘のまちづくり協議会は、平成19年3月の17日に設立されまして、その後活動を1年3ヶ月位されて、7月19日に臨時総会を開催されております。この間の活動につきましては、地区内の掲示板に案内を掲げられて、やって来られておりますので、市としてはそういう様な活動内容を見て、期間ですね、十何ヶ月とやって来ておられますので、芦屋は他の地区も地区計画をやっているのですけれども、他の地区と同じ様に、それ以上かも分かりませんが、地元としては精力的にやって来られたという様に聞いております。前回、松ノ内でもございましたけれども、そのように地元がやられても、どうしても、知らなかったと言われる方もおられる、一生懸命に地権者に伝えようとしてやられるというのは、どこでも同じなのですが、ただ、その間不在になっていて知らなかったという、これはやむを得ないかなと思います。

徳田委員 時間を掛けていたら瑕疵がないと言うのじゃなしに、私自身の経験から申す

のですけれども、私が住んでいる所は被災マンションで、本当に大変な作業をしたのですけれども、住民の方には申し訳ないのですけれども、住民さんが住民さんで作った協議会に対して、瑕疵があると思っているのであれば、そこを訴えてでもね、やるべきことだと思うのです。私たちのマンションでもそうだったのですけれども、そういった裁判もありましたけれども、ですから瑕疵が本当に住民さんがあると思ったらですね、まち協の瑕疵をですね、訴えるぐらいのことになっていくのかなというふうなことと思うのですけども、市のほうの認識としては、それは無かったという形で最後に確認したいのですけれども。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 市として先ほど言いました様に、十分な議論をされて、といたしますのは、ひとつの案を押し通した訳ではありませんし、アンケート調査の後に見直し等もやられています。8月12日に芦屋市としては要請書を受取っておりますので、市としてこの翠ヶ丘町地区地区計画をどうするかということで、ご提案をさせて頂いておりますので、あとはこういうふうにおっしゃっている方の意見がどうなのかということとは、市として考えて妥当と考えております。

徳田委員 市の立場からしたら、当然主体者ではないわけですから、指導助言という形で住民を誘導するしかないのでしょうけれども、例えば色んなお知らせする際には、重要なことでしたら、私共の経験から言ったら配達証明とか、色んな手法を取って、きちっとそういう会としての意思の伝達を図った上で、して行くべきだと思いますしこういったことは民主主義社会ですから決定したことは皆ね、協力してしっかり守っていくべきだと思いますけれども、決定するまでは出来るだけオープンな緩やかな議論で、喧々諤々とやった上で、住民さんの意思が統一されることが一番望ましいと思っていますのでね、これだけの状況で、微妙な数ですわね、3分の2と言っても、さっき計算したら1162.6名なのですかね、賛成したあとに撤回した数28人を引いたら1168人ですか、微妙な感じと言いますか、なかなか判断が難しいなという気がする。市としてこれだけでもめているというのは、思い当たる節はあるのですか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 8月12日に市としては、取組みがされたということでお受けしておりますして、意見を頂いている方にやはり過度の規定になっているかどうかというのが非常に大きいかなという感じで、おっしゃるように3分の2を切るかどうかというのはあるかと思えますけれども、地区計画という取組みについては松ノ内町が1つ既成市街地ではございましたけれども、あそこでも同じように割と大きな面積を持たれた方が反対の意思表示があったわけですから、市として都市計画マスタープランにも掲げております芦屋のまちづくりに、どうなのかなということが一番重要かと思っておりますして、それと、やはり地域の方の一生懸命取り組まれたということと、おっしゃっている意見が、芦屋市のマスタープランがこうなのに、そういうことでないものを定めようとされているという意見であれば、市としてもあれですけれども、そういう観点から見ましても、芦屋市のまちづくりに、ふさわしいのではないかなということで、所管としてはそのように思っております。

小浦委員 意見書出ていますけれども、意見書の1番の主旨はね、財産権の侵害というか、基準に対することを問題視をされているのか、それとも手続きを問題視にされて

いるのか、どちらなのですか。それとも両方。

東都市計画課課長補佐 先ほどから言っております、41通の意見書が出ておりますマンションというのは、現在7階建てになっております、いわゆる震災特例で7階建てを再建されているところですがけれども、地区計画で規制をしているわけでは当然ございませんで、そういう説明はしているのですけれども、一部の方でご理解できていない部分があるということが、財産権という主張になっているのかなど、基本的には手続きが良くないという主張で、地区計画の内容そのものということではなくて、手続き論というか、まちづくり協議会の段階そのものというか、そういったことのご意見ですので、市が地区計画を定めることに対する、正当な意見として定められないということにはならない、それと先ほどから議論になっている、周知できていないという部分につきましても、前の委員会で色々な意見があることについて、どうなのかということですが、市としては違う意見がある方についてお話をさせて頂く中で、平行線ということになった状態でありましたら、都市計画として提案したいということになっています。それと、主張されています方について、本論と違うような主張でして、例えといえましょうか事実として報告させて頂いて、色々経緯・経過があることは適当でない部分はお披露目出来ませんが、先ほどの意見書の中の最後の部分で16の委任状が間違っていましたというのが14通ほどあるよということでございますけれども、事実として此方が確認しましたところ、この14のうち5つにつきましては、委任状の提出が無いということなのですね、それと意見で、縦覧にも来られて、今までこういう話を見た事も聞いた事も無いと主張されている方につきましても、確認しますと、臨時総会の委任状を提出されている方ですということでございます。ですから事実ということかどうかということもについても、判らないというようなことがあるのではないかと思います。

小浦委員 私が質問した主旨は、都市計画の内容が問題でそれを議論しないといけなののか、それとも手続きを議論しないといけなののか、その事が読んでいて判らなかったので、内容が問題の手続きということで議論されているのか、その辺が判らなかったので、確認をしたのであって、内容であれば、内容の議論を確認したいことがあったのですが、今のお話では良く判らないので、休憩して考えさせてもらいます。

いとう委員 先ほど東さんの説明の中で、縦覧にこられた方でまったく地区計画を知らなかったと言っているのだけでも、委任状を出しているのですという説明があったかと思うのですけれども、要はその方は自治会の総会と間違われたという方では無いのですか。

東都市計画課課長補佐 それは委任状の提出を今回、やめにしたいという主張ですね。それは意見書16のところですね、その内の5件が委任状の提出が無かった方から委任状の廃止をお願いするという意見書が出ている事実を言っているだけで、何も見た事も聞いた事も無いという方については、臨時総会の委任状を出されたという事実を報告しているだけです。

いとう委員 もう一度確認をさせて頂きたいのですけれども、市の方の考え方として、充分かつ公正に検討された住民案であると判断されるため、と書いているのですけれ

ども、実際には何を基準になって判断なさっているのですか。

東都市計画課課長補佐 まちづくり協議会の立ち上げから、市の担当者が、例外を除きまして、ほとんど毎回参加しておりますし、意見交換会、説明会、当然臨時総会なんかも立会いをしております。ずっと活動について立ち会っておりますので、その妥当性というのは、市担当者として現認をしているということでございます。

いとう委員 そうしましたら、当然、委任状だとかそういうものも実際の目で見て確認をされていると想定していたらよろしいのでしょうか。

東都市計画課課長補佐 担当者が票数を数えるということとは、どこの自治体もやっておられないと思いますけれども、第三者である県から派遣されているコンサルタントの方の集約の中で整理された形になっております。

いとう委員 基本的には住民さんが一生懸命になって、作り上げてきたものだと思いますので、うまく行って欲しいなと思うのですが、これを進めることによって、住民さん同士でトラブルが起きて来るだとか、うまく行かなくなってしまうというのはすごく心配だなと感じています。先ほど徳田さんも言われたみたいに、反対意見の住民さんからも働きかけをしないといけないのだろうと思うのですが、それについて市としてはなにか手立てできそうな部分だとかそういう様なものはありますか。

東都市計画課課長補佐 まず都市計画審議会で、今、小浦委員が言われたように、制度としての確認をするのか、総意に至るまでの過程の確認をする場なのかということにつきましては、当然、制度として妥当かどうかということだと思っておりますけれども、ただ意見書の内容そのものが、ほとんど意見が合意形成の過程が不十分では無いかという主張ですので、それについての市の見解を述べているということなのだと思いますけれども、先ほどから言っておりますように、妥当な手続きをされて、かつ、十分なものがされていると、これについて、意見書を出されている方については、それ以前にも要請書等も頂いておりますので、その中で主張されている意見も十分こちらとしても把握しておりますし、それについて都市計画決定をすることに対する齟齬になる様なことではないと理解しておりますので、今回の都計審にも提出させて頂いたというのが市の考え方、姿勢であります。

いとう委員 確認なのですが、市の方は説明をしていますので、これ以上何もしなくても、地区計画を決めてしまったあとは、住民さん同士は仲良くなるだろうという理解でよろしいでしょうか。ちょっと判らないのです。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 臨時総会が7月19日にされておまして、その近い時期にこの意見書を頂いた方、その時は41かどうか確認できませんが、その時に要望書という形で頂いておまして、内容が同様の内容でもありまして、その時にこういう意見を頂いておりますので、それを踏まえての市としての計画を進めてきておりますので、事実関係としてはあるのです。いきなりこれが10月2日から16日までに出てきた訳ではない。基本的にその時にも中身ではないという話もありまして危惧されている一つずつの点があるのですけれども、地区計画の基準として問題ないと市は思っております。おっしゃるように将来そういうことが予想されることは無いのですかといわれますと、実際こういう様な文章を頂いておりますので。

小浦委員 誤解があったようなので、私が言った主旨は、なにも手続きのことは問題でなく、制度のことが問題とっている訳ではまったく無くて、マンションの方の危惧というのは、現在建っているものが建つのかとかですね、建替える時にどんな制約ができるのかとか、おそらくお住まいになっていらっしゃる方が良く判らない中での不安というものがある様に見えた訳ですね、それをきちっと説明して解消して済む話であれば、それはそれで良いと思ったわけですね。そうじゃなくて、それを抜きに手続きのことが話題になったのかというのが気になったので、それを確認したという主旨なので、そのへんの誤解を解いて頂きたいと思います。なぜ、マンションのことというのは合理的な話で、つまり7階が建っているのはどうなのか、現存の建物については適用除外になっているのであればまだまだ建つ。

東都市計画課課長補佐 ここは第1種中高層で第2種高度地区でありますので、15mまでですから、その規制で建たないということで、地区計画で建たないのではなく、現在の都市計画で建たない。

小浦委員 それはどうしているのですか、その15mのところの高度地区については15mだという説明をされているのですか。

東都市計画課課長補佐 そうです。

小浦委員 そこが問題になっている訳ですね。

東都市計画課課長補佐 それが一つだと、それが全てではないです。

小浦委員 おそらく芦屋の場合、非常に少ないと思いますけれども、震災の時でもほとんど特例を出していませんから、これから全国的に見れば既存不適合とかが一杯出てきて、今の時点では15mの高度がどうかというのは、ここでは議論する話では無いと思うので、地区計画以前の問題だということは理解しました。あとの全体の中で都市計画問題というのは議論される想定だということで理解してよろしいですか。

東都市計画課課長補佐 はい。

木野下委員 今の点ですけれども、この間、長いスパンで住民の方に地区計画とか説明会とかやられているのですが、その当たりで理解が得られないのでしょうかね。

東都市計画課課長補佐 かなり地区計画と都市計画の分野でも専門的な部分でもありますので、皆さんが100%理解しているかといいますと、私どもも間違いなく理解していると思いますとは言えないと思いますけれども、少なくともまちづくり協議会が手続きとして、色々な行為をやっている中で、少なくともそれに参加しようとするれば出来るわけですし、理解しようと思ったら出来る機会も十分与えているということだと思っております。

田中委員 この沢山の意見書に対する回答ですけれども、どの様な形で回答されるのですか。

東都市計画課課長補佐 意見書を出された方に対しまして、回答するという事はしておりません。ですから、ここで議論していることにつきましては、今日、配布しました資料共々インターネットのホームページで開示されますので、そちらで十分理解して頂けるのではないかと考えております。

田中委員 都市計画のページだけでは震災特例の件とか高度地区の件というのは、この

説明だけでは、普通の方は判らないかなというのと、誤解されているところについてはもっと詳しく説明する必要があるのではないかなと思います。

東都市計画課課長補佐 その方個別に、その集合住宅の方に対して、説明している訳ではございませんけれども、問合せ等をされている方については当然しておりますし、代表者の方につきましても、そのことについては十分理解されていますので、そのマンションの方全て理解されていないということではないと思いますし、少なくとも疑義をお持ちの方でしたら、こちらのほうに来て頂けたら十分説明する体制になっておりますし、一定、説明もしております。

田中委員 表向きはインターネットに出だすけれども、個別対応ということですね。

東都市計画課課長補佐 そうですね、既にしております。

徳田委員 今回、Aというマンションから41件ですか、こちら辺の方の意見でこういう様に出てきているという解釈をとりあえずせざるを得ないかなと、反対の方も総会では5名だけあったわけですから、3分の1が反対しているわけではないという認識でよろしいのですね。

東都市計画課課長補佐 その通りです。

徳田委員 それとやはり、今回イレギュラーなものだと考えるのか、今後やはり他の地域で地区計画を進めるにあたってですね、住民さんが、こんなこと言ったらあれですけども、自分の身に降りかかってきて初めて、あたふたするところがありますのでね、こんなことを言うのはあれですけども、僕ら議員だったらね、こんな自治会の総会と間違えて手を上げたからといっても2度と許してくれない、それは住民さんも真剣に考えて頂きたいと思いますし、今回の教訓として、次に地区計画を進める時に重々、住民の中から手続き上に関して疑義をもたれないように、瑕疵があるような事を言われぬような進め方を、強かに横からアドバイスをして行って頂きたいと思えます。

木野下委員 私が入ったマンションは中古で入ったのですけれども、入った段階で住民の方が7階建てなののですけれども、5階しか建たないよと教えてくれまして、既存不適格だよという事を言われて、初めて既存不適格という言葉聞いたのですけれども多分、高度の問題で建たないという事を住民の皆さん知っていらっしゃる、マンションの方は知っていらっしゃるという気がするのですね。翠ヶ丘町も同じような状況だと思うのですけれども、何故こんなに沢山の方がそう思われたかというのが、同じような状況のところに住んでいて理解できないものですから、よほど市の説明が悪かったのかなと思ったりする訳ですけども、多分震災の後の建替えということであればその問題がかなり大きく出ていたと思うのですね、同じように住んでいる者の感覚として。

森津会長 ご意見につきましてはここまでとさせて頂きたいと思えます。では次、議事の(2)その他にまいりたいと思えます。阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(阪神間都市計画区域マスタープラン)及び区域区分(線引き)等の見直しについて、兵庫県決定でございますが、事務局から説明をお願いします。

野々上都市計画課課長補佐 都市計画課の野々上です、よろしくお願いたします。そ

れでは、説明事項のその他としまして、阪神間都市計画区域の整備、開発保全の方針及び区域区分等の見直し素案についてご説明いたします。恐れ入りますが、座って説明させていただきます。

事前にお配りしています、別冊の分厚い資料になっておりますけれども、資料というのが今回の説明資料となっております。この阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、通称、阪神間都市計画区域マスタープランとっております。それと区域区分、これは、通称線引き、とっておりますが、これらは兵庫県の都市計画決定となっております、今年度、見直しを行っているところでございます。本日、ご用意しております資料は、昨日までパブリックコメントを行ってございました変更案の資料となっております。今回、マスタープラン・区域区分、等、の見直しということで、複数の案件がございますが、表紙のタイトルをご覧頂きますと、3番から7番までが素案となっております、まず、3番のところが阪神間都市計画区域マスタープランの変更素案、4番が区域・区分の変更素案、5番が都市再開発の方針の変更素案、6番が住宅市街地の開発整備の方針素案、7番が防災街区整備方針の変更素案と、全部で5つの案件の変更や決定の素案がございます。

阪神間での決定ということで、今日のご説明は芦屋市に関係する部分を抜き出した形で、概略をご説明いたします。それでは今回の見直しの背景としまして、ページ番号の5ページをお開きください。5ページに背景と目的と言うことで、ここに書いてありますように、都市計画マスタープランでは概ね20年後の都市の姿を展望した上で土地利用・都市施設・市街地開発事業について将来の配置規模を示すこととなっております、現行の都市マスは平成15年度に策定したものでございます。その後社会情勢の変化に対応するため、概ね5年ごとの見直しを行うこととしておりまして、今回は第1回目として、平成20年度中に見直しを行うこととなっております。

それではマスタープラン見直しの概要としまして、2ページほどめくって頂いてページ番号8ページ A3 横折りのページをお開きください。こちらに素案の概要と言うことでまとめてございます。大きく4つの枠の項目立てをしておりまして、ローマ数字の1として、基本的事項に上げられています6項目を基本としまして、ローマ数字の2にそれに基づく都市計画の目標として、都市づくりの基本的理念、都市づくりの目標都市づくりの方向性と3項目を上げております、これらに基づきまして、3の区域区分の方針を定め、ローマ数字の4の都市計画に関する方針として1の土地利用に関する方針から、7景観形成に関する方針までの7項目の方針を掲げております。これらの方針に基づきまして、次の9ページ以降に変更素案として作成されております。

この9ページからが、一つ目の素案、阪神間都市計画区域マスタープランの素案でございます。芦屋に関する項目を主に抜き出しますと、まず、次の10ページですがマスタープランの策定区域としまして、阪神間の一部として芦屋市の行政区域全域が含まれております。少し飛びまして、13ページをお開きください。こちらには、都市計画の目標の一つの、都市構造や主要な都市機能の配置の方針としまして、都市拠点の一つとしてJR芦屋駅周辺をうたっております。飛びまして17ページをお開きください。この17ページの、一番下には、都市計画に関する土地利用方針の中で、

国道43号沿道の土地利用は沿道法に指定されていることからも、騒音に強い沿道環境に配慮し街並み形成を図ると書いてございます。次のページをめくって頂きまして、19ページをお開きください。19ページの上段には、芦屋川など市街地を流れる河川水面域では個性を生み出す緑地として位置付けし、自然環境の保全を図るとなっております。

次のページの20ページですが、主要な施設と配置の方針で、このページの中段以降に地域の円滑で安全な交通の確保とすることで山手幹線の整備がうたわれておりまして、一番下にはJR芦屋駅の駅前広場の整備を進めると書いてございます。

少し飛びまして、24ページをお開きください。この中段でございまして、都市防災の方針の中の、土砂災害の防止とすることで、六甲山系の市街地に面する斜面地の土砂災害防止や生活環境・自然環境の保全を目的としている六甲山グリーンベルト整備事業等により整備を行うということも記載されております。

次のページ、26ページをお開きください。この26ページからが概ね10年以内に整備や計画の具体化が予定されている主要な都市施設を上げております。芦屋市に関する部分としましては、まず、この26ページの下には道路事業として、現在行っております山手幹線の芦屋川横断工区と西工区を記載しております。

次のページをめくって頂きまして、28ページですが、駅前広場としまして、JR芦屋駅の南側を上げております。次の29ページには現在も事業を継続しております、芦屋市公共下水道を上げております。めくって頂きまして、次の30ページですが、市街地整備に関する目標でJR芦屋駅南地区の市街地開発と、現在事業中の南芦屋浜地区を上げております。

次の31ページには、現在も継続されています六甲山系グリーンベルト事業が上げられています。一番下の景観形成に関する目標として本日もご説明をいたしております、景観形成事業として芦屋市景観地区が上がっております。

次の32ページですが、こちらが、参考図として、方針に上がっているものの位置関係の図になります。33ページは芦屋市部分を拡大したものを付けております。以上までが、阪神間都市計画区域マスタープランの素案となっております。

次の35ページからが、2つめの素案の、区域区分と用途地域の変更素案になってございます。めくっていただき、36ページをご覧ください。芦屋市における変更区域としましては、太枠で囲んでいる、3ヶ所、前山地区と三条とでございますがこの区域が変更になってございます、この変更につきましては、3月の当審議会でもご説明もしておりますが、六甲山グリーンベルト整備事業に絡みまして、防砂の施設の区域を拡大することとなっております、その部分を市街化区域から市街化調整区域に編入する区域の3箇所となっております。次の37ページが阪神間での変更区域の位置図でございまして、その次の38ページは芦屋市の区域を拡大したものでございます。次の39ページが芦屋市の変更する区域の一つで前山地区というところでございます。B-1前山地区と書いているハッチの掛かっている部分が防砂の施設として整備する区域でございまして、この部分を市街化調整区域に編入しまして、合わせて現在、用途地域が1種低層住居専用地域に指定されておりますが、用途を外すこととし

ております。次のページに2箇所の区域としまして、これも同じく六甲山グリーンベルト整備事業に絡むものでございまして、整備そのものは終わってはおりますが、この区域を今後良好な斜面地の維持保全を行いたいということで、六甲砂防事務所の方から要望がございまして、前山地区と同じくハッチ部分を防砂の施設に追加しまして、市街化調整区域に編入、同じく第1種低層住居専用地域を無しに変更するものでございます。以上までが区域区分・用途地域の変更素案となっております。

次の41ページからが3つめの素案ということで、阪神間都市計画都市再開発の方針の変更素案でございます。次のページからが、方針の素案となっております。この方針の概要としましては、都市再開発法に基づきまして、市街化区域内における土地の合理的、かつ健全な高度利用や土地の更新を図るための、市街地の再開発に係る方針でございまして、市街化区域内における、計画的に再開発が必要な市街地や整備を促進すべき地区を抽出しまして、整備の方針をうたっているものでございます。

飛びましてページ番号の45ページをお開きください。このページの太枠部分が芦屋市での計画的な再開発が必要な区域ということで、都市再開発法では1号市街地と呼ばれております、この表の通り芦屋ではこの5地区を上げておりまして、前回の平成15年の決定から大きく区域を拡大しております。これにつきましては、今回、県の方針としまして、昭和45年当時のDID区域、人口集中地区でございますけれども、この区域については、相当な年月も経っておりまして、今後、何らかの市街地の整備が必要になってくる区域であるということから、この区域を計画的な再開発が必要な市街地として基本的に設定することになっております。内容につきましては、それぞれの地域の特性に応じた整備の目標などを掲載しております。少し飛びまして、ページ番号の53ページをお開きください。

こちらに、先ほどの1号市街地の中から、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区、2号地区と呼んでいますけれども、ここに、JR芦屋駅南地区ということで、従前から事業計画を進めておりまして、現在事業は一旦凍結となっておりますが、この地区を市街地再開発事業を促進すべき地区として上げております。区域図としましてはページを少し飛びまして、60ページをお開きください。こちらにJR芦屋駅南地区の交通広場を主体とした再開発事業の方針的な区域でございます。ページを飛びまして、80ページ、81ページをご覧ください。

こちらの方には阪神間全体での方針の定められた区域の位置図となっております。以上が都市再開発の方針の素案でございます。

次に4つめの素案としまして、83ページからが、阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針となっております。次の84ページ、85ページに方針の内容が書かれております。概略としましては、阪神間都市計画区域内におきまして、住宅や住宅地の供給を促進するために、開発整備の方針を示すもので、良質な住宅市街地の形成を目指しまして、地区計画や都市計画の諸制度を活用しながら、良好な住宅市街地の形成を図るとなっておりまして、重点地区としましては、平成19年3月に兵庫県が策定されました「兵庫県住生活基本計画」に定められている地区を重点供給地区としております。芦屋市域の重点地区につきましては次の86ページをご覧ください。

こちらに重点供給地区として南芦屋浜地区が載っております。南芦屋浜の区域全体の125.6haが方針に上げられています。区域としましては、89ページの図をご覧ください。こちらに重点供給地域として南芦屋浜が区域図として載っております。125.6ha全域を指定しております。ページを飛びまして、104ページ、105ページをご覧ください。こちらの方が阪神間全体での重点地区の位置図となっております。以上が住宅市街地の開発整備の方針の素案でございます。

次のページの107ページからが、5つ目の素案の阪神間都市計画防災街区整備方針の素案でございます。この方針素案につきましては、密集市街地の防災機能・土地利用に関する方針でございます。芦屋市域におきましては、該当する地区は記載されておきませんので、内容については省略させていただきます。

以上ご説明いたしました、5つの素案を県が作成しまして、現在、変更手続きを進めております。この変更のスケジュールでございますが、資料の最初の方の6ページに戻って頂けますでしょうか。この6ページが今回の変更のスケジュール表となっております。今現在の状況ですが、下から4つ目の箱でパブリックコメントの実施というのがございます。これが、昨日の10月27日まで行われておりまして、その下の枠の宝塚で説明会・公聴会を11月13日に予定しております。その説明会までの間を素案の閲覧として現在、実施しております。説明会・公聴会が終わった後、来年の1月に都市計画法の縦覧を行う予定にしております。3月・4月ぐらいに変更や決定告示を行う予定となっております。この都市計画法の縦覧を行う前には、市決定であります防砂の施設、高度地区などの案件も含めまして、当審議会ですべて事前説明を行いまして、縦覧後に変更案の諮問を行う予定となっておりますので、よろしくお願い致します。以上で、阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び、区域区分等の説明を終わらせて頂きます。

森津会長 はい、ありがとうございました。だいぶ予定されている時間に迫ってきておりますが、何かございますでしょうか。

木野下委員 5年ごとに見直しがされているということで、5年前にも説明を聞いたのかなと思いますけれども、JRの芦屋駅南地区は市街地再開発事業でやるというのが県の計画だということですね、このプランでは、市街地再開発事業というのはこの間燦々たる状況になっているところが多い訳ですけども、相変わらずこの方式でやると県は市に言ってくるのですか。市もやはりそれを望んでいらっしゃるのですか。事業のあり方として、保留床をですね、それを売ってお金に変えて行く見たいな、また経済状況を考えると、それから過去の教訓から踏まえてどの様にお考えなのか。

佐田都市計画担当部長 私共もそういう打診と言いますか、今回の改正に当たっての問合せの中では、要するに前回の区域マスに載っている内容については、基本的に廃止で無い限り、基本的にはプランがあるという位置付けで掲載するという方針が一つございます。仮にこれを落としてしまいますということになれば、具体的にも今度遡上に乗るという機会を失う。それともう一つは、何らかの改正をするということになれば、具体的にどういう内容であるのかという見解になります。ですから、現在のところ、私共は基本的にこのエリアを何らかの計画をすべき区域として、現状の中で計画

的にその区域の中を掲載してもらっているという位置付けでございます。ですから、それを必ず、今ご指摘のあった、再開発でやるのかということは、次の問題で、具体的に今回、第4次総合計画を策定する過程の中で検討するというところで、議会に対して発信させていただいていますので、それに基づいて最終的に決まった内容で、改めて都市計画として、市の方針として新たにまとめ上げるというスタンスでございますので、県の広域的な観点からこの部分については何らかの整備が必要であると、それが一つの位置付けとしてであると、ご理解頂きたいと思います。だから修正を掛けるということは、ここで違うやり方で行うという意思表示に取られますので、我々としては現状をそのまま抑えているという認識でございます。

木野下委員 市街地再開発事業にこだわることではない、整備が一応必要な区域であろうという認識でよいのですね。

佐田都市計画担当部長 そういう位置付けでございます。

木野下委員 それともう一つ、阪急芦屋側駅周辺が上がっているのですけれども、阪急芦屋側駅周辺で土地の有効利用、効率的利用と言うことで、高度という言葉は入っていないと思うのですが、土地の効率的な利用ということになりますと、どうしても上に上げていくということが出て来るのではないかと、その辺の住民の方が望んでいらっしゃるのかなという思いがありまして、やはり上に上げていくというのは、もうそろそろ終わりじゃないかなという気がしてしましてね、やはり、いかに地域の住環境と地域のお商売されている方々のどの様な形で街づくりを望んでいらっしゃるのかという当たりも十分踏まえて、こういう計画がされるべきで、県からこう言って来てやるという世界ではないと思うので、意見として申し上げます。

森津会長 他にいかがでしょうか。これで予定されていた議題も終わりましたが、事務局から何かありますでしょうか

事務局（林）次回の審議会の予定なのですが、来年、年明けの1月の中旬ぐらいに予定させて頂いております。冒頭、会長のほうからご指摘のありました日程の調整につきましては、十分留意してご連絡させて頂きたいと思います。よろしくお願い致します。

森津会長 それでは本日の審議会は終わらせて頂きます。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頂きます。

閉 会