

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）
都市計画翠ヶ丘町地区地区計画を次のように決定する。

| | | |
|--------------------|--|---|
| 名 称 | 翠ヶ丘町地区地区計画 | |
| 位 置 | 芦屋市翠ヶ丘町の一部 | |
| 面 積 | 約 26.6ha | |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、JR 芦屋駅の北東部、西宮市と隣接して位置し、戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも、緑ゆたかで閑静な住みよい住環境を維持してきた。</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、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。</p> | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A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。 2 B地区においては、大規模な店舗等の立地を抑制し、隣接する戸建て住宅地区の住環境に配慮した秩序ある土地利用を図る。 3 C地区においては、中低層のマンション等を主体とする地区とし、緑ゆたかな街並みや景観等に配慮した秩序ある土地利用を図る。 |
| | 地区施設の整備の方針 | 既存の道路、公園等の地区施設は、安全で安心な環境を守るため、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 | <ol style="list-style-type: none"> 1 A地区（戸建て住宅地区） 低層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、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、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、併せて緑化の推進を図る。 2 B地区（山手幹線沿道地区） 落ち着いたある沿道景観や街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、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、併せて緑化の推進を図る。 3 C地区（中低層住宅地区） 中低層マンション等における良好な住環境を維持・保全するとともに、緑ゆたかな街並みや景観等の形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|--|---|-------------------|------------------|--|
| 地区整備計画 | 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26.6ha | | | |
| | 細地区分の | 名称 | A地区 (戸建て住宅地区) | B地区 (山手幹線沿道地区) | C地区 (中低層住宅地区) | |
| | | 面積 | 約13.1ha | 約4.5ha | 約9.0ha | |
| | 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。 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。 | | | |
| | 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、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。 2 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。 (1) 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。 (2) 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、110㎡を限度に緩和することができる。 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㎡以上の場合は12mとする。 2 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) この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又は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 建築物の最高部までの高さは15mとする。 2 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) この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。 | | | |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>壁面の位置の制限</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> <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。 2 敷地面積が500㎡以上の場合 <ol style="list-style-type: none"> (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。 (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。 3 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。 <ol style="list-style-type: none"> (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。 4 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。）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>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> <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。 2 敷地面積が500㎡以上の場合は1.5mとする。 3 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。 4 次の各号のいずれかに該当する場合は、前3項は適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 前3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3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。 5 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。）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。 |
|--|--|---|

| | | | | |
|--|----------------------|--|---|---|
| | 緑化率の最低限度 | | | <p>1 敷地面積が500㎡以上の場合は20%とする。(屋上緑化及び壁面緑化を除く。)</p> <p>2 道路境界線から1m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。</p> |
| | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>1 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。</p> | | |
| | | 2 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。 | 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。 | 2 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。 |

「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、西宮市と接するJR芦屋駅の北東部に位置し、戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも緑ゆたかで閑静な住みよい住環境を維持してきた。

しかし、阪神・淡路大震災以降、マンション等の立地が進むとともに、山手幹線道路の整備に伴い、住環境を阻害する建物の建設が危惧されることや、緑の保全等現在の住環境を維持・保全しようとする気運が芽生え、平成18年8月よりアドバイザー派遣を受け、平成19年3月には「翠ヶ丘町まちづくり協議会」が設立された。

その後、同協議会において、意見交換会やアンケート調査、説明会等を開催し、不同意者等への個別説明、地区計画（役員案）の一部見直し等を経て、平成20年7月19日に開催された「翠ヶ丘町まちづくり協議会臨時総会」において地区計画（地元案）が決議され、8月12日芦屋市長宛に要請書が提出されたところである。

この地元案では、地区をA地区（戸建て住宅地区）、B地区（山手幹線沿道地区）、とC地区（中低層住宅地区）の3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、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の6つの事項を定めている。

本市においても、地区特性を生かしたこの要請を踏まえ、現在の低層住宅を中心とした閑静で住みよい住環境を保全・育成し、山手幹線沿道においては、大規模店舗の立地抑制等、背後の戸建て住宅地区に配慮した土地利用により良好な市街地の形成を図るとともに、現在中低層のマンション等が建ち並ぶ区域では、周辺の住環境や景観との調和と、まとまりのある緑ゆたか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。

正 誤 表

| | 正 | 誤 |
|---------------|--|--|
| 地区計画の目標 | <p style="text-align: center;">略</p> <p>本地区計画は、<u>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。</u>さらに、<u>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。</u></p> | <p style="text-align: center;">略</p> <p>本地区計画は、<u>戸建て住宅を中心とするA地区では、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、山手幹線沿道のB地区においては、背後の戸建て住宅地区に配慮した土地利用を図り、沿道での大規模な店舗の立地を抑制することで、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</u>さらに、<u>中低層のマンション等が立地するC地区では、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。</u></p> |
| 建築物等の整備の方針 | <p>1 A地区（戸建て住宅地区）</p> <p style="text-align: center;">中略</p> <p><u>その他の意匠の制限を定め、併せて緑化の推進を図る。</u></p> <p>2 B地区</p> <p style="text-align: center;">中略</p> <p><u>その他の意匠の制限を定め、併せて緑化の推進を図る。</u></p> <p>3 C地区（中低層住宅地区）</p> | <p>1 A地区（戸建て住宅専用地区）</p> <p style="text-align: center;">中略</p> <p><u>その他の意匠の制限を定めるとともに緑化を促進する。</u></p> <p>2 B地区</p> <p style="text-align: center;">中略</p> <p><u>その他の意匠の制限を定めるとともに緑化を促進する。</u></p> <p>3 C地区（中低層住宅専用地区）</p> |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>2 前号の規定にかかわらず、</p> | <p>2 <u>ただし</u>、前号の規定にかかわらず、</p> |

| | | |
|--------------|--|--|
| 建築物等の高さの最高限度 | <p>2 次に掲げる要件のいずれにも</p> <p>3 前項に該当する場合</p> | <p>2 <u>ただし</u>、次に掲げる要件のいずれにも</p> <p>3 前項<u>ただし書き</u>に該当する場合</p> |
| 理由書 | <p>本地区は、<u>西宮市と接するJR芦屋駅の北東部に位置し、戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも緑ゆたかで閑静な住みよい住環境を維持してきた。</u></p> <p>しかし、<u>阪神・淡路大震災以降、マンション等の立地が進むとともに、山手幹線道路の整備に伴い、住環境を阻害する建物の建設が危惧されることや、緑の保全等現在の住環境を維持・保全しようとする気運が芽生え、平成18年8月よりアドバイザー派遣を受け、平成19年3月には「翠ヶ丘町まちづくり協議会」が設立された。</u></p> <p><u>その後、同協議会において、意見交換会やアンケート調査、説明会等を開催し、不同意者等への個別説明、地区計画（役員案）の一部見直し等を経て、平成20年7月19日に開催された「翠ヶ丘町まちづくり協議会臨時総会」において地区計画（地元案）が決議され、8月12日芦屋市長宛に要請書が提出されたところである。</u></p> <p>この地元案では、<u>地区をA地区（戸建て住宅地区）、B地区（山手幹線沿道地区）、とC地区（中低層住宅地区）の3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、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の6つの事項を定め</u></p> | <p>本地区は、<u>JR芦屋駅の北東部、西宮市と隣接して位置し、戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも、緑ゆたかで閑静な住みよい住環境を維持してきた。</u></p> <p>しかし、<u>阪神・淡路大震災以降、マンション等の立地が進むとともに、山手幹線道路の整備にともない、住環境を阻害する建物の建設等が危惧されることや、緑の保全を望む声も多いことから、現在の住環境等を維持・保全するためのまちづくり活動が必要だとする気運が芽生えた。</u></p> <p><u>そのため、平成18年8月よりアドバイザー派遣を受け、平成19年3月には「翠ヶ丘町まちづくり協議会」を設立し、意見交換会や2回のアンケート調査、役員案についての説明会を開催し、不同意者等には、まちづくりニュースや個別説明文書等で協議会の考え方を説明するとともに、地区計画（役員案）の内容の一部見直した地区計画（地元案）をまちづくりニュースで再提案して、意見への対応などを行った。その後、地区の大多数の住民、地権者等の理解を得ることができると考え、平成20年7月19日に「翠ヶ丘町まちづくり協議会臨時総会」を開催し、地区計画（地元案）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、8月12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。</u></p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>ている。</p> <p>本市においても、地区特性を生かしたこの要請を踏まえ、<u>現在の低層住宅を中心とした閑静で住みよい住環境を保全・育成し、山手幹線沿道においては、大規模店舗の立地抑制等、背後の戸建て住宅地区に配慮した土地利用により良好な市街地の形成を図るとともに、現在中低層のマンション等が建ち並ぶ区域では、周辺の住環境や景観との調和と、まとまりのある緑ゆたか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。</u></p> | <p>この地元案では、地区をA地区（<u>戸建て専用住宅地区</u>）とB地区（<u>山手幹線沿道地区</u>）、C地区（<u>中低層専用住宅地区</u>）の3つの区域に区分し、それぞれの区域の住環境等に応じ、<u>建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の6つの事項を定めることとしている。</u></p> <p>本市においても、地区特性を生かしたこの要請を踏まえ、<u>戸建て住宅を中心とするA地区では、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、山手幹線沿道のB地区においては、背後の戸建て住宅地区に配慮した土地利用を図り、沿道での大規模な店舗の立地を抑制することで、良好な市街地の形成を図り、さらに、中低層のマンション等が立地するC地区では、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ため、本案のとおり地区計画の決定を行う。</u></p> |
|--|--|---|

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（翠ヶ丘町地区）に係る意見書及び市の考え方

（芦屋市）

| 意見書の内容 | 市の考え方 |
|--|--|
| <p>○意見書 1 同様の意見 1</p> <p>地区計画の問題点について</p> <p>1 基本的人権との関係において、本来「人」は自由に差別なく居住する権利を有している。又、日本国にはすでに<u>建築基準法が存在しその制約で充分である。</u></p> <p>2 地区計画により特に今回の様に、エリア区分することは特権階級、限定階級しか住めないエリアが形成される事が予想される。</p> <p>そこに住む人々の思想に権威主義、ブルジョワ主義、特権思想が助長される事により、差別意識を内在させる結果となりうる懸念をもたざるを得ない。</p> <p>今回の決議の不当性について</p> <p>1 この間の集会の直接参加者は一回当たり30～50名程度であった事。</p> <p>2 決議時における委任状は極めて意図的・悪質な手法であった事。</p> <p><議案に関する「反対」意見を表明し難い「表記出来ない」書式になっていた。></p> <p><本来、本件の様な重要な案件は賛否を明確にとるべきであり、極めて不当である。></p> <p>現、居住地がA地区指定となった点について</p> <p>1 A地区指定される事により、現状権益の保障があったとしても、今後の建替え時には、必ずや近隣住民からは、A地区としての圧力がかかることは、旧翠ヶ丘マンション再建時を考慮しても明らかであり、本指定は極めて意図的、差別的、指定と云わざるを得ない。</p> <p>2 A地区におけるマンションは全体住民に占める割合は少ない、その事は多数決をとった場合、各人が自己利益上から判断するこの種賛否では、少数住民に不利益となる事は明らかであり、今回の地区指定は極めて意図的、差別的、手法と云わざるを得ない。</p> | <p>○意見書 1</p> <p>地区計画制度は地域ごとのきめ細かな都市計画として、土地所有者等の総意を取りまとめて市に提案できる制度です。この総意に向けてまちづくり協議会は、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。</p> <p>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。</p> <p>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、<u>妥当な規制内容になっていると判断します。</u></p> |
| <p>○意見書 2</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>区域内土地所有者などの人数及び土地面積の合計の<u>3分の2以上の同意が必要となる</u> (法21条の2)</p> </div> <p>その要件となる集計票が、ある理事個人が保有し、市に提出されていない。</p> <p>芦屋市の担当〇〇による「平成20年8月27日の都市計画審議会」に提出された資料によると、</p> <p>「役員会36回」「アンケート2回」「意見交換会4回」「説明会4回」「ニュースを8号発行」とあるが、は何処で何人で行ったかはっきりしない。</p> <p>「平成20年7月19日臨時総会を開いた」権利者数1,744名中委任状1,146名、出席者50名、</p> | <p>○意見書 2</p> <p>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。</p> <p>地区計画制度は地域ごとのきめ細かな都市計画として、土地所有者等の総意を取りまとめて市に提案できる制度です。この総意に向けてまちづくり協議会は、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</p> |

計1,196名の賛同を得た、率で68.6%と報告している。
芦屋市は何を根拠にこのような数字が出てきたのか。集計された票を確認したのか「まちづくり協議会」の役員の報告を鵜呑みにしていないか。
翠ヶ丘町全体で少なくとも2,000人以上の権利者がいるか、先に述べた から までの手順で権利者が充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。たった1回の総会で良いのか。
以上の理由で賛同者の集計票の公開を求めるものである。
「翠ヶ丘町地区地区計画」の手順としては、余りにも独善的でこれほど住民にとって大事なことをなぜ急ぐのか？急ぎすぎではないのか！
集計票のチェックによって、〇〇の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。

○意見書3

10月1日芦屋市広報に「翠ヶ丘町地区・地区計画」(原案)の記事を拝見、都市計画課にて閲覧しました。「住みよい街づくり」に関する市側の努力は認めますが、下記について不安を感じましたので、意見を述べさせていただきます。

1) 先ず、A(戸建て住宅地区)B(山手幹線沿道地区)C(中高層マンション地区)の3区分を明確にする件についてです。

この地区計画は「マンション増加が街の環境を悪くする」概念が前提にあるように感じられます。しかし最近のマンション建設はそれが出来ることによって、樹木が美しく植栽されたり、元来ならマンション敷地内に沿歩道を体制よく設置されたり、建設後の沿道清掃に至るまで、街の環境美化、安全な街づくりには、かなりの努力が払われているのが実情と感じられます。

すなわちマンション建設は「住み易い街づくり」には大変役立っているものと思います。

一方、戸建て住宅および企業社宅は全てではありませんが、住人又は企業の考え方、財政事情、その他等で、敷地内の環境保全、沿道美化等、なかなか難しいところがあります。

したがって、A地区にも既に建設されているマンションも多くあります。「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。

2) 芦屋市の財政は今後益々厳しくなります。「住みよい街づくり」が新たな住人を呼び寄せ、発展に繋げようとするには大賛成です。それには住居の数が問題です。すなわち市の財政発展から考えても、マンション建設は増やすべきだと思います。

寧ろどうやって近隣を含めた住環境を守りながら、建設させられるかに頭をしぼるべきです。

3) マンション住人にとって最も重要なことは、建物は老朽化します。将来の建て替え等に対して、住人に不安を抱かせないことだと思います。少なくとも、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。

同時に「どうやって老朽化を防ぐか」等、市側からのご指導を望むものです。

○意見書4

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。

○意見書3

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。

また、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。

○意見書4

広報あしや平成20年10月1日号にて公告されました。「翠ヶ丘町地区地区計画」(原案)に対し、土地利害関係者といたしまして、意見書を提出いたします。

弊社は芦屋市翠ヶ丘町〇番他の土地に関し、土地所有者〇〇氏との間に、〇〇売買契約ならびに〇〇協定書を締結し、現在に至るまで、弊社を事業主とした分譲マンション建設のための手続きを行ってきました。

また、現在、上記手続きに伴い、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。

しかしながら、平成20年8月22日になって、翠ヶ丘まちづくり協議会、〇〇氏より弊社に対し、地区計画に対する翠ヶ丘まちづくりニュース一式が郵送されてきただけで、具体的な説明もないまま、一方的に「翠ヶ丘町地区地区計画」(原案)が提出され、公告によってその事実を知ることになりました。

利害関係者への説明は行われないのでしょうか。

仮に弊社計画に地区計画が適用されますと、「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、甚大な金銭的被害も予想されます。

弊社といたしまして、本件地区計画決定においては、利害関係者のおかれている立場・状況もご理解いただき、損害を被ることのないよう、ご配慮の上、決定いただけますようお願いいたしまして意見を提出させていただきます。

〇意見書5

去る7月19日(土)、翠ヶ丘町まちづくり協議会(以下「まち協」という。)の臨時総会(以下「臨時総会」という。)において地区計画地元案および芦屋市への都市計画決定手続要請の提案(以下「地元案」という。)が承認され、まち協は芦屋市に対し地元案を都市計画決定することを提案したと聞いている。

まち協は、地元案がまち協の臨時総会で承認されたことにより都市計画法第21条の2第3項第2号に規定する土地所有者等の同意(以下「同意」という。)を得たとしているが、私は、この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。

1. 翠ヶ丘町土地所有者の一部は、本来なら都市計画決定の提案に係る都市計画素案を土地所有者等に直接同意を求めるのが困難であることから、芦屋市の助言により、翠ヶ丘町地域内において居住するもの、事業を行うもの、土地及び建物を所有するもの及び借地権を有するものを会員とする翠ヶ丘町まちづくり協議会(まち協)という任意団体を設立し、まち協会員総会の賛成の決議をもって当該地区の土地所有者の同意を得たことにした。

(1)まち協は前述の者を会員とみなす団体でありながら、会員資格を有する〇〇など一部の会員に対しては、まち協の活動報告等を行う広報誌である「まちづくりニュース」、アンケート用紙、まちづくり協議会の設立総会の資料(案内、出席票兼委任状、議案書)、臨時総会の資料(議案書、案内、出席票兼委任状)を意図的に配布しなかった。

(2)まち協第2年度の役員改選及び初年度に中途退任した役員の後任役員の選出を全く行っていない。

(3)まち協で決めた会員資格のある人を本人の意思を問うことなく会員としている。(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から、まち協の総会決議をもって同意を得たこととはできないと言える。

2. まち協役員である当該地区内土地所有者等の一部の人は、7月19日の臨時総会の決議をもって土地所有者

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。

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、翠ヶ丘町地区「地区計画」の都市計画決定手続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、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こととなります。

〇意見書5

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。

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。

また、A地区は戸建てが中心の地区と位置づけ、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12mま

等の同意を得たとしている。具体的には、まち協会員1744名中賛成1196名(委任状を含む)反対5名欠席・未回収543名で3分の2をオーバーしているので都市計画法第21条の2第3項第2号の条件を満たしていると主張している。しかしながら、賛成のうち議長に委任の28名は、その後7月19日までに撤回の意思を書面で明らかにしている。又、1196名の賛成の中に土地所有者等が何名いるのか、又、土地所有者等の全員には臨時総会の通知をしていないことは前述したとおり明らかであるし、どの程度の人数に通知を出したかも定かではない。

3. 都市計画法第21条の2第3項第2号は、人数だけに限らず同意に係る土地の総面積をも規定しているが、臨時総会においてこれについての言及はない。芦屋市長はこれらの同法に規定する同意を本当に満足させているのか厳密に検証するべきであり、又、土地所有者等の求めに応じてその検証結果を公開すべきである。

次に地元案の内容、実質的な中味を問題にしたい。

地元案は、形式的には建築基準法、都市計画法の規定に合致し、土地所有者等の同意を得たものであるから、土地所有者等の権利は制限しているけれども財産権は侵害していない、街の環境を守るもので必要である、とまち協は主張している。しかし、まち協の発表では議決は3分の2ぎりぎりの同意率(賛成が大多数を占めていない)でありながら、一部の土地所有者等にとっては権利の制限が強すぎるものになっている。問題は、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。

具体的に述べよう。

制限の決め方が不公平である。この地区計画の制限では、既存不適格の場合、地区計画の都市計画決定の告示時に存在する建物又は敷地にはその効果が及ばないのが大前提のはずである。正確に言えば、敷地の場合であれば、どんなに狭くても告示日に現にその狭い敷地が存在していれば建物を何回でも未来永劫に再建することができる。仮に床面積500㎡の飲食店があったとしよう。もし告示後の店舗の建て替えも未来永劫に建築基準法の範囲で何回も建て替えができる。

建築物の高さの最高限度も同じである。現に高さの制限を超える建物が建っていた場合、敷地面積の10分の1以上の宅地を道路に面して有するという条件が付加されるものの、告示後現在の高さまでの再建はできるものである。

本敷地は(中略)ファミリータイプの賃貸住宅を経営している。現在境界と建物外壁との距離は約70cmである。各住戸の間口6.1mと6.55mである。(壁芯。壁厚:外壁20cm,戸境壁20cm)もし、告示後再建する場合には境界から外壁までの保持距離2mをとったとすると、建物間口は壁芯で各住戸平均5.3mぐらいいしか取れなくなる。(施工誤差があるので2mより大きく保持距離をとる必要がある。)各住戸の間口、間取りが非常に悪く、人気のない物件になってしまう。(これは7月27日芦屋市都市計画課で東課長補佐が建物の敷地面積の最低限度のところで緩和規定、間口6.1mの根拠を述べている理由と通じるところがある。)

各階2戸にして2×4層=8戸にすれば良いではないかとの意見も出るかもしれないが、各住戸が賃貸住宅として広すぎ、賃料が高額になり過ぎ入居者がなかなか見つからない可能性大である。賃貸で高額の賃料を払える人は少ない。

又、入居者を得ようと賃料を下げれば事業上採算が合わなくなる。間口を狭くし各階の現行の専有面積を確保しようとすれば南北に細長い住戸でなければならない。道路を挟んだ北側隣地()に日影の影響が出、

での建物は建設できないのに対し、B、C地区では、敷地面積の制限なしに、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います。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はありますが、壁面後退の規制においては、建ぺい率が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年に建築されたものであり、再建時には現在の「芦屋市住みよいまちづくり条例」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できません。

次に、より厳しい制限を求める地権者や、制限を緩くすることを求める地権者いるなかで、より総意となる規制内容としてまとめられた計画であるため、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とにはならないと考えます。

階数を減らす（延床面積を減らす）ことになり、これも本来再三が悪化し、事業の継続ができなくなる。これは土地の説明で解るように緩和規定の1.5mの保持距離でも五十歩百歩で大差はない。私の敷地の形状から最も事業採算の良い建物形態、住戸の間取りは現行において他にない。狭い敷地に効率よく建物を建てる。だから賃貸住宅供給過多の現在でも何とかやっていると。事業をやめる、他に仕事を探せと言うのだろうか。

用途の制限項目においては、現に存する建物については用途の制限を受けることはない。当該敷地内で、仮に500㎡の店舗、飲食店で事業をしている人がいるとする。建物を建て替え時には店舗等の床面積を150㎡に下げなくても500㎡で店舗の建て替えができ、事業を継続できるように配慮がなされているではないか。新しい規制（店舗等の床面積150㎡）であれば採算が合わず事業の継続をできない人を救済しているのではないか。

建物の敷地の最低限度の規制も同様の救済措置が生きているのではないか。

公示日に現に存在する敷地に対しては150㎡未満でも、家が現に存在していなくても更地の状態でも家が将来建てられるのではないか。現在住宅を他に持っていて敷地（地籍150㎡未満）を遊休不動産として持っている金持ちにまで将来の家を建てられる保障を与えているのである。この家は自家用（自己の居住に用いる）に限らず賃貸用住宅を建てるときにでも保障しているのである。この格差は何であろうか。こんな不公平が世の中に存在するのだろうか。怒りを感じる。

不公平な取扱いに関してもう一つ言わせていただきたい。外壁の後退距離についてである。仮に私の共同住宅がA地区にあったならば、告示日以後建て替え時にはどうなるのだろうか。現行の高さ14. mであるが、地階は250㎡～500㎡のランクに位置しますので、一定の条件のもと境界から外壁後退1mを取れば現行の高さ14. mの高さの建物が再建できることになる。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。同一建築敷地であっても位置する区域により規制がきびしくなるのは納得できない。

先にも述べたが厳密に精査すれば都市計画法第21条の第3項第2号の規定は満足していないかもしれない。現時点で賛成が28減り、 $(1191 - 28) \div 1744 = 66.6685$ であるからぎりぎりの数字である。ぎりぎりの同意率（賛同率）であるにもかかわらず継続できないくらい厳しい内容である。このバランスを欠いていること自体、問題にされるべきである。賛同率と制限の厳しさは比例すべきである。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。

○意見書6

翠ヶ丘町地区地区計画（原案）が翠ヶ丘町まちづくり協議会より、貴市に提出されたとお伺いしました。

私は、芦屋市に引越してきてまだ日が浅いですが、「翠ヶ丘町まちづくり協議会」は、そもそも、マンションや山手幹線に反対する方々が作られたとお聞きしたのです、集会に出ても、協議会の方向は決まっているので、意味が無く、各戸に配布された委任状も、「集会に出席するか、全権を委任するか。」との悪質なものでした。何の権利があってこのようなことができるか疑問です。地区計画という極めて重要な問題を、このように、不当、差別的な過程で作られて提出されたにもかかわらず、承認されるなら、市長様も同じお考えと理解してよろしいのでしょうか。このようなことが明るみになれば、都市計画課の方々のみならず、芦屋市長様も都市計画を適当に、差別的に決定されていることとなり、大変な問題と感じております。

芦屋市に来たことを本当に後悔しています。

○意見書6

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」

| | |
|---|---|
| <p>私は、このような差別的な原案には承服出来ません。</p> | <p>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。</p> |
| <p>○意見書 7</p> <p>「翠ヶ丘町地区地区計画」原案について反対の意見を表明します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 戸建て権利者主導の「まちづくり協議会」の地区計画面はその経緯から見て圧倒的多数を占める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。(賛成1, 191, 反対5) 2) 出席者50名委任状提出1, 146名と言う書類を全部公開すべきである(少くとも戸建てから何名, どの集合住宅から何名か位は出せる筈である) 3) この地区計画で現在生活している集合住宅の資産価値が保全されるべきであり, 仮りに建替え時の高さ規制で, 住めなくなった人達の財産権保証はどうなるのか。 4) 既存の集合住宅は別として, 新規の集合住宅について規制をしようなら納得出来るし地区計画にも協力出来る。これが集合住宅, 戸建て住宅の人々が共存出来る最善の方策と考える。 | <p>○意見書 7</p> <p>○意見書 6の回答と同じ</p> |
| <p>○意見書 8</p> <p>【翠ヶ丘町地区地区計画】原案が市に提出されたいと聞きました。 私は、今後とも翠ヶ丘町が美しく住み良い街であって欲しいと願って居ります。 しかし、この度提出されたと言う資料内容は提示されて居りません。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1, 提出された計画面とはどのようなものでしょうか 2, 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に成っているのでしょうか皆様, 公正な方々だと思いますが, 立場によって考え方も変わってくるものと存じます。 メンバーで戸建てに住まわれている方は何名でしょうか マンション住まいの方は何名でしょうか 3, 戸建ての方が, 今後, マンションを立てられる場合や何らかの理由でマンション再建になる際に困るような法律(条例)がつくられはしないかと不安を覚えます。 また, そういう法律(条例)が有る地区の土地やマンションを売る場合も不利にならないか不安です。 4, 原案の内容(法律, 条令での縛り)について地区住民が周知し, 納得するまで時期尚早だと存じます。 以上の理由で, この度の原案提出については賛成出来かねます。 | <p>○意見書 8</p> <p>○意見書 6の回答と同じ</p> |
| <p>○意見書 9 同様の意見24</p> <p>「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, 下記の理由により反対の意見を申しあげます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「地区計画」とは何か十分の資料も無く, 又, どれほどの資料を全権利者に提示されたか疑問である事。 | <p>○意見書 9</p> <p>○意見書 6の回答と同じ</p> |

| | |
|---|---|
| <p>2 「翠ヶ丘町地区計画」は<u>どうして生まれたのか。又これに携わっている人たちは、誰により何時選ばれたのか。それにどのような方法で住民の賛成を得たのか不明である事。</u></p> <p>3 私達の財産は<u>完全に保全出来るか、それはどのような方法で守られるのか不明である事。</u></p> <p>「翠ヶ丘町地区計画」原案が提出されるのに際し全権利者の<u>どれほどの人たちが賛同しているにか。又それはどのような方法で賛同を得たのか不明である事。</u></p> | |
| <p>○意見書 1 0</p> <p>『翠ヶ丘町地区地区計画』原案が市に提出されました。 それに対して次の理由により反対の意見を申し述べます。</p> <p>第一には、「地区計画」とは<u>どのようなものなのか。それがどこから出されて来たものなのか。どう拝読しても、人的配置などの詳しい十分な資料ではなく、又、私には威圧的な文意的なものと感じました。自分達の住む街が安全で、それを保障され、美しく整備されたものでなければなりません、それには日頃からのきめ細い配慮がなされてなければなりません。或る日に突然網をかぶされこの地区はという様なことに全権利者の中、<u>どれ程の人が賛同されているのでしょうか。否・應の無い様な状態の中で印を押すという事はどういう考えなのでしょうか。</u></u></p> <p>或る新聞に「ゲートッド・コミュニティ」という住宅地の事が載っていました。 人の考えが段々そういう風なことになって来るのでしょうか。</p> | <p>○意見書 1 0</p> <p>○意見書 6の回答と同じ</p> |
| <p>○意見書 1 1</p> <p>この度「翠ヶ丘町地区地区計画」の原案が市に提出されたそうですが、私達の財産は<u>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。</u></p> <p>私達は納得する十分な資料、説明も得ていません。私達は現在マンションに住んでおりますが、他のマンションに住まわれていらっしゃる皆様のご意見、又本当に賛同されていらっしゃるのかを把握して頂き度いと思えます。ある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です。</p> <p>全権利者のどの位の人達が賛同し、どの様な方法で賛同したのか明確に示して下さい。 このような疑問点を持ちながら、賛同することは出来かねます。</p> | <p>○意見書 1 1</p> <p>○意見書 6の回答と同じ</p> |
| <p>○意見書 1 2</p> <p>市に提出された翠ヶ丘町地区地区計画原案に対し、次の事由により反対します。</p> <p>本原案に関し全住民（全権利者）のうち大部分の者が賛同しているとは思われない。 将来建て替えのときに、<u>現在の高さの共同住宅、現在と同じ総延坪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のではないか。また、建て替えしなくとも、将来他に売渡し、譲渡をするとき</u></p> | <p>○意見書 1 2</p> <p>○意見書 6の回答と同じ</p> |

| | |
|---|--|
| <p>に販売価格の低下をきたすこととなる。</p> | |
| <p>○意見書 1 3</p> <p>「翠ヶ丘町地区地区計画」について問合せ頂きます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | <p>○意見書 1 3</p> <p>○意見書 6 の回答と同じ</p> |
| <p>○意見書 1 4 同様の意見 5</p> <p>今回の『翠ヶ丘町地区地区計画』について十分な説明があつ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。</p> | <p>○意見書 1 4</p> <p>○意見書 6 の回答と同じ</p> |
| <p>○意見書 1 5 同様の意見 2</p> <p>今回の「翠ヶ丘町地区地区計画」に反対を表明します。</p> | <p>○意見書 1 5</p> <p>○意見書 6 の回答と同じ</p> |
| <p>○意見書 1 6 同様の意見 1 3</p> <p>私は、平成 2 0 年 7 月 1 9 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」の総会だと思ひ違いをしておりました。「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。</p> | <p>○意見書 1 6</p> <p>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、<u>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ます。</u></p> |