

ン)等の変更(兵庫県決定)

阪神間都市計画区域の整備,開発及び保全の方針の変更
阪神間都市計画区域区分及び用途地域の変更
阪神間都市計画都市再開発方針の変更
阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の決定
阪神間都市計画防災街区整備方針の変更

潮芦屋プランに基づく土地利用計画について

2 審議

事務局(林) それではおはようございます。

定刻になりましたので,ただいまから都市計画審議会を開催させていただきます。私は本日,本審議会の進行をさせていただきます都市計画課の林と申します。よろしくお願いたします。

それでは審議会の開催に当たりまして,副市長からまずごあいさつをよろしくお願いたします。

岡本副市長 おはようございます。新年度大変お忙しい中を都市計画の審議会にご出席くださりましてありがとうございます。

明日でちょうど震災から14年を迎えることになりまして,都市計画の方でも関係をするものとしたしまして,きょうの議案にも出させておりますが,被災市街地復興推進地域の廃止,これは平成7年に都市計画決定していただきましたのですが,この廃止をしてまいりたいと思っております。それから関係する条例でありますとか規定でありますとか,そのあたりも見直してまいりたいと思っております。

それから,ことし今後,都市計画審議会の方で予定しておりますものとしましては,南芦屋浜地区の地区計画でありますとか,地元のご意向もありませんが,山手幹線沿いの地区計画,それから景観地区が指定されますと,特別景観地区の指定等を予定しておりますので,今後ともよろしくお願したいと思っております。職員一同,魅力あるまちづくりに邁進してまいりますので,何とぞよろしくご指導いただきますよう,よろしくお願いたします。

事務局(林) どうもありがとうございました。

それでは会議に先立ちまして,お手元の資料の確認をさせていただきます。事前に送付をさせていただいた資料以外ですけれども,今日お席の方に,まず諮問書が2通,それからA3,1枚ものの南芦屋浜の土地利用の関係の資料が1つ,それから潮芦屋プランの冊子が1冊,そろっていますでしょうか。

そうしましたら,本日は議題がたくさん多くて非常に申しわけないのですが,できるだけ簡潔に説明させていただきますので,どうぞよろしくお願いたします。

それでは森津会長様,あいさつと進行の方,よろしくお願いたします。

森津会長 おはようございます。年明けまして1回目ということですが,また今年もどうぞよろしくお願いたします。

今,ご説明がありましたように,きょうは非常に議題が沢山ということで,早速進め

てまいりたいと思います。

まず会議の公開についてお諮りいたします。

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と規定されております。本日の議題につきましてには特に非公開とすべきところはありません。公開するというご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

森津会長 ありがとうございます。

次は、本日傍聴希望者はおられますでしょうか。

事務局(林) はい、傍聴希望者5名。

森津会長 じゃあ入っていただけてください。

(傍 聴 人 入 室)

森津会長 では、これより議事に入ります。

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いたします。

事務局(林) 本日、14名の委員様、皆様ご出席であります。よって成立しておりますので、よろしくをお願いいたします。

森津会長 それでは次に、会議録の署名委員を指名させていただきたいと思っております。本日は平山委員と徳田委員をお願いしたいと思います。どうぞよろしくをお願いいたします。

森津会長 それでは議題の3に参りたいと思っております。

本日の議題は、会議次第に記載されておりますとおり、諮問事項が2件、それから説明事項が2件、それからその他で2件ございます。まず諮問事項の第45号、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、これは芦屋市決定ですが、都市計画芦屋景観地区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。

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。

それでは諮問事項1番の阪神間都市計画(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)都市計画芦屋景観地区についてご説明をさせていただきます。恐れ入りますが、座ってご説明させていただきます。

本日、諮問させていただきます芦屋景観地区でございますが、平成8年10月から実施しております都市景観条例に基づきまして、本市のすぐれた景観施策である景観アドバイザー会議の継承による「協議型の景観行政」を生かしながら、景観法に基づく景観地区の認定制度によりまして、景観協議の実効性を高める方策といたしまして、市内全域を「芦屋景観地区」として都市計画を決定し、これまでの大規模建築物への

景観指導の実効性を高めるとともに、大規模建築物以外の建築物につきましても、屋根や壁面の色彩の基準を設け、景観の保全・創出を行っていくということを柱に検討を進めてまいりました。

都市計画審議会におきましては、昨年5月27日に事前説明としてご説明をさせていただき、その後、7月から8月にかけてパブリックコメントを実施いたしました。そして、10月28日に事前審ということでご審議をいただいております。その後、兵庫県との事前協議を行いまして、11月17日より都市計画法に基づく縦覧を行っております。また都市景観審議会へも並行いたしまして5月21日に事前説明を行いまして、10月8日に事前審、そして昨年のお年末、12月15日に諮問ということでお諮りをいたしまして、答申をいただいております。

それではまず初めに、11月に実施いたしました縦覧結果についてご報告をさせていただきたいと思っております。事前配付させていただいております芦屋市都市計画審議会資料のインデックスの が芦屋景観地区の資料となっております。その中の8ページをご覧ください。

縦覧結果と意見書提出状況ということでございます。縦覧日時といたしまして、平成20年11月17日、月曜日から、12月1日、月曜日までの2週間の期間で縦覧を行っております。縦覧場所といたしまして、都市環境部都市計画課。縦覧者数は一人で、意見書の提出はございませんでした。

そして、ページを少し戻っていただきまして、3ページ、そして4ページに計画書、その次の5ページに理由書、6ページに総括図、7ページに計画図ということでおつけをしております。先ほど申しましたように、意見書の提出はございませんでしたので、建築物の形態意匠の制限、または区域につきましては、前回10月にご審議いただいた内容から特段の変更というのは行っておりません。ただ理由書の部分につきまして、より簡潔な表現の方が好ましいということで、若干変更をいたしております。

そして最後に、決定までの日程、これからのスケジュールでございますが、9ページに日程表をおつけしておりますので、ご覧いただきたいと思っております。

本日までの経過につきましては、冒頭お話をさせていただいたとおりでございます。答申をいただきました後に、兵庫県の同意協議を行いまして、都市計画の決定告示につきましては、条例施行日とあわせた7月1日ということで考えております。

条例の改正につきましては、今月23日ですが、都市景観審議会の方で条例改正についてもご審議いただき、3月議会に上程をする予定としておりまして、7月1日の施行として制度をスタートするといったようなスケジュールでございます。

簡単ではございますが、特段の変更、大きな変更というのは行っておりませんので、以上でご説明とさせていただきます。

森津会長 ありがとうございます。

事務局の説明は以上ですけれども、それでは本件につきましてご質問、ご意見がございましたらどうぞお願いいたします。

以前に聞いておりますが、よろしいでしょうか。では、特にご質問、ご意見ないということですので、お諮りしたいと思います。

本件につきまして、諮問案どおり答申するというご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

森津会長 じゃあ異議なしということでございますので、この諮問第45号につきましては、諮問案どおり答申することに決定いたします。

次に諮問事項の2番目に参りたいと思います。諮問第46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、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させていただきます。

それでは事前にお配りしておりますインデックス、ページ数にしますと10ページからが説明文書になっておりまして、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の決定について説明させていただきます。

まず最初の12ページをお開きいただきまして、計画書の2ページになるのですが、こちらのB地区、C地区の規制内容の3段目です、一番下の枠の建築物等の高さの最高限度につきまして、今回はこの1番の建築物の最高部の後ろの括弧書きがなかったのですが、最高部までの高さは15mとするということで、A地区の部分の以下同じということが法制上問題ないということでしたのですが、条例化をするに当たりまして誤解があっては困るということ等から、やはり法制上問題なくても、同じように書いた方が、誤解がないだろうということで、この括弧書きの部分をB地区、C地区についてもあわせて書かせていただいたということの変更がございます。この内容で縦覧をさせていただいております。

ということで、縦覧結果内容等ですが、資料の18ページになります。こちらにつきましては条例による縦覧と都市計画法による縦覧、両方書いておりますけれども、2)番の都市計画法による案の縦覧というのが今回の縦覧になりまして、縦覧期間が平成20年12月2日、火曜日から、平成20年12月16日、火曜日まで。場所は都市環境部都市計画課。縦覧者数は5名、意見書数が6通ということになっております。

ということで、この6通の意見書に対しての市の考え方というのを説明させていただきます。事前にお配りさせていただいております資料ですが、ページ数の19ページに載せております。今回につきまして、前回もそうですけれども、個人情報等の観点から個人名等につきましては伏せるという形にさせていただきまして、今回につきましては若干表現に不適切な部分があったと判断されましたので、その部分についても伏せ字とさせていただきます。

内容につきましては、個体名等の明らかに間違っている部分以外は、間違っていると思われるけれども、そのまま記載しておりますけれども、今回のように伏せ字になるこ

とにつきまして、余り良く無いという見解が事務局側にもございますので、今後は法制等も協議いたしまして、意見書につきましてはすべて公開ということになるというお知らせをするとともに、意見書を出していただくというようなことを検討させていただいて、今後はそういう形の公表という形を取らせていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

今回の市の考え方ということですが、今回は最初でありますし、多くの意見書が同じような形で主張されておりましたので、まちづくり協議会のありようとか、やってきたことについての市の考え方という形で列記させていただきましたけれども、本来の形の都市計画を決定するのは、市の立場でありますので、市の立場での見解と個々の指摘についての列記という形で市の考え方をまとめさせていただきましたので、ご了承いただきたいと思います。

ということで、事前にお配りしておるという前提で、意見書及び市の考え方の要旨だけをとりあえず説明させていただきたいと思います。

意見書1ですけれども、こちらで考えておられますところによりますと、大体の要旨と申しますのは、(1)番につきましては、3行目からですけれども、既存不適格建物は小さく建て直すことになっている、だから建てかえは非常に困難になる。ずっと下がりを下から4行目の後ろからです、地区計画の一つとして容積率を高くし、ある程度高層化すると同時に建ぺい率を低くし、緑地をふやすことが必要であるという主張が(1)かなというふうに考えております。

それに対して市の考え方ですけれども、市の考え方の意見書1(1)ですけれども、4行目から、住民案は、少し飛ばしまして次の行の後段、市のまちづくり方針に沿っているため、少し飛ばしまして都市計画決定することが妥当と考え、都市計画法及び市条例の規定に基づき手続を進めていますという部分。それと2行ほどあけて、A地区では敷地面積が500㎡未満かつ3階建て以下の共同住宅は賃貸の6棟のみです。敷地面積が500㎡以上であれば、建てかえ時には既存の高さまでか12mまでの高さまでの建てかえが可能であり、容積率は充足されると考えますという見解でございます。

それと、なお総合設計制度を活用しても、現在市としては高度地区の緩和を認めていないため、容積率の上積みにより高層化することはできないと考えています。これが後段に対するうちの考え方でございます。

(2)の意見書の主張ですけれども、2行目の後段からが要旨ではないかということで、欠陥敷地があり、それを是正する方が先ではないか。そのためには大規模な土地区画整理事業を施行する必要があるというのが主張かと思われまますので、市の考え方として、市としては、地区計画により現在の住環境の保全・育成を図ろうとしており面的整備による都市施設の改善については今後の課題と考えていますということにさせていただきます。

続きまして、意見書2の要旨でございますけれども、ページ変わりました段が変わったところになります。下から9行目のところでありますけれども、2年に渡るまちづくり協議会の活動については、住民としてでき得る限りの活動をしてきました。それ

に対して全く知らなかった，自治会活動と勘違いしたという意見は，私どもにとっては全く心外ですということと，最後の2行，芦屋市長におかれましては，個別の主張だけではなく，翠ヶ丘町の総意として総会で決議したことの重みをご理解いただきますよう重ねてお願い申し上げますというのが，主たる主張ではないかと考えております。

こちらの市の考え方につきましては，意見書1の(1)で意見書としてさきに述べました部分と同じ内容になって，都市計画決定することが妥当と考えて，都市計画法及び市条例の規定により事業を進めていますというのが市の考え方であります。

続きまして意見書3でございますけれども，こちらの部分についての主たる内容につきましては，ページ数の21ページの7行目のところ，現状はどうかというところ，一部の戸建て住宅で結成されたまちづくり協議会の名のもと，コンサルによる基本計画を作成し，芦屋市都市計画課の三者のみによる地区計画であるというのが大体の趣旨かなと。

それと続いての趣旨の の部分については， のところから4行下がったところの中段から，コンサルタントである 氏を交えた説明会が1度でもあったかどうか，続いて理解するには非常に困難な阪神間都市計画地区計画が1度として説明会もなく，資料も配付されず，たった1度の臨時総会で賛成者の集まり(50名のうち反対5名)によって画策された高率の賛成票によって地区計画決定を進めているという部分の主張と，最後に22ページの下から8行目の部分です。地区全体の現状，課題から将来の方向性を考えながらルールを定めたり，必要に応じたコントロールを行うことによって，理想的な身近な町をつくっていくことこそ本当の計画的なまちづくりということではないかということで，前回もお伝えしたとおり，まちづくり協議会はいろんな活動をして説明会等も何回も行っておりますので，こちらの主張とは実態は違っているということを前提に，市の考え方としましては，先ほどから主張しております意見書1の(1)でお答えした内容と基本的に一緒です。市のまちづくり方針に沿っているため都市計画決定することが妥当と考え，都市計画法及び市条例の基づく手続を進めておるとというのが市の考え方，姿勢であります。

続きまして，意見書4ですけれども，こちらについての主たる主張につきましては，1番の部分の翠ヶ丘町まちづくり協議会はどうして生まれたのかということと，2番の部分の 印の前の部分，委任状の精査をお願いいたしますという部分と，3番につきましては，後段の部分の私たちの財産はどのような方法で完全に保全されるのかが全く不明のため，将来に不安を感じているというのが主たるご意見ではなかったかと思っております。

1番，2番につきましては，先ほどから言っております意見書1の(1)でお伝えしたとおり，市の考え方とすれば，住民案は市のまちづくり方針に沿っているため都市計画決定することが妥当と考え，都市計画法及び市条例の規定に基づいて手続を進めていますということです。

3番につきましては，この地区計画案は，ちょっと飛ばしまして3行後の既存共同住宅の建てかえについては，一定の条件をつけて既存高さまでの再建を認めております

ということで、不安を感じられることがないような地区計画になっていると考えております。

意見書5ですけれども、長文になっておりますので、こちらも要旨を説明するとともに、その意見に対する大まかな回答になっておろうと思われるところを横に市の考え方として書いております。

ということで、まず前段の部分の意見書5の部分につきましては、4行目の最後から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というのが主な意見かなということであります。それと2番目の最後から3行目の後段から、翠ヶ丘町全体で会員資格を有する者及び会員資格から除外されている土地のみの所有者が全体で何名いて、何名には情報提供がなされていないのか、ちょっと飛ばしまして、市長自ら厳密に検証すべきであるという主張と、3番目では今回の都市計画決定の、ちょっと飛ばしまして、法律上の根拠及びその条文名をご教示願いたいというような主張かと考えています。

これについては市の立場ということですので、まちづくり協議会の立場からのコメントは今回差し控えさせていただいておりますので、先ほど来から主張しております意見書1に対する(1)の答えであります、住民案は、市のまちづくり方針に沿っているため都市計画決定することが妥当と考え、都市計画法及び市条例に基づいて手続しておりますというように考えてございます。

続いて、その後の次に地元素の内容、実質的な中身を問題にしたいというような主張ですけれども、これについては、前回の意見書と基本的な考えは変わっていないというふうに思っておりますけれども、主たる内容につきましては、1番の(3)、1番のうちの括弧が(1),(2),(3)とありますが、(3)の部分のところの、現在の建築基準関係規定による規制のもとでは、確保できた延べ床面積が、新たな壁面後退規制のもとでは延べ床面積が確保されないということは、少し飛ばしまして、その行の最後の基本的な権利を保障しておらず、私権の制限となっているというのが主張ではないか。それと、その(3)の最後の文章になりますけれども、同意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のようです。

続いて2番の部分の主たる主張につきましては、ちょっと飛ばしまして、高さ規制、また少し飛ばしまして、は現在の建物の高さを建てかえ後も保障することにより、建てかえ後も現在の建物の延べ床面積が保障されているが、少し飛ばしまして、壁面後退の新たな規制は、現在の建物の延べ床面積を保障されていないという主張が主たる主張ではないかと考えています。

これに対して市の考え方ですけれども、3行目ぐらいから説明しますと、壁面後退の規制においては、少し飛ばします、24ページの部分です、24ページの次から始まる市の考え方ですけど、その3行目のところぐらいからの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、現状の建築面積の確保は可能と考えている。最後から3行目の後段からになります、ページ数24ページの一番最後の部分、「同意率が」の部分、同意率が、次のページにわたります、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

いと考えておりますと、いうように、これは前の市の考え方と一緒に主張でございます。

続いて意見書の3番の部分以降の部分ですけれども、主たる主張につきましては、その3番の部分の下から6行目になります。「先般提出した」の上の部分の、そのさらに後ろの行から始まる、同じ建物でも位置している地区により壁面後退距離についてこれだけ差別的に取り扱われているというのが、主たる主張ではないかなと思っております。

これにつきましては、前回も同じようなお答えをしているのですけれども、市の主張といたしましては、この3番の横並びに書いてある市の考え方の部分の、文節で言うと2番になります。ページ数26番の上から5行目のところです。それとそのさらに2行前のA地区の規制の方がより厳しくなっていますという部分と、続いてこの地区計画は現状の町並みを考慮した翠ヶ丘町全体のまちづくりルールとして、現在の緑豊かで閑静な住環境を保全・育成するために、多くの賛同を得て都市計画決定しようとするものですということです。

最後の4番の部分の意見書の主たる内容につきましては、マーク1番、2番がありますけれども、その前の部分、2行の後段からになって、ページ数で言うと27ページです。27ページのマーク1番、2番の前の部分の2行の後段から、解釈において裁量の余地を残さないよう、詳細に告示及び条例の内容を決めるべきであるというような主張だと思えます。

これにつきましては、市の考え方としまして、4番の右側に書いております、なおから始まる文章ですけれども、なお地区計画の規定内容が建築基準法や屋外広告物条例等に基づく項目の場合は、おのこの法令等の運用に基づき規定されることになるためすべての内容を地区計画に盛り込む必要はないと考えておりますというのが市の考え方でございます。

最後の意見書6番につきましてはの主要な主張につきましては、ページ数で言いますと28ページの2行目、1行目の後段から始まる2行目に掛かっている部分です。屋外広告物の高さ5m以下の規制では、山手幹線を走っている車内からは見えにくいと考える、そういう部分と、最後から3行目の部分、後段から始まる診療所、歯科診療所、調剤薬局の看板に対しては規制から除外していただくようお願いする次第ですというのが、主たる主張ではないかと考えております。

これにつきましては、全部読ませていただきますと、市の意見として、翠ヶ丘町は住宅地として現在も店舗等が少ない地域であり、芦屋市都市計画マスタープランにおいても、松ノ内町の山手幹線沿道は沿道型住宅地としているのに対し、翠ヶ丘町山手幹線沿道は中低層住宅地となっている。地区計画においても店舗等は面積を規制し、住宅地としての住みよい住環境を維持・保全しようとしており、現在の用途地域規制では店舗等は2階までとなっていることから、広告物の表示面積の合計を5㎡、高さ5m以下としたものです。また兵庫県屋外広告物条例では、医療関係の広告物を適用除外の対象にはしていませんというのが市の考え方です。

要旨でちょっとわかりにくい部分があったかもしれませんが、事務局からの説

明は以上とさせていただきます。よろしくお願いたします。

森津会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見ございましたらどうぞお願いたします。

徳田委員 前回は質問させていただいていますので、余り繰り返すにはしたくないのですけれども、楠町から始まりまして地区計画、かなり本市の場合は進んでいますけれども、これだけ、やはり今日、今説明、意見書がありましたけれども、結構強烈な中身のご意見、また意見書の数も出てきた地区計画は過去なかったと思います。

それで細かなことは余り言うつもりありませんけれども、やはり今後さらに本市の地区計画、地区整備計画を定めていこうとするのであれば、それなりに今回のこの翠ヶ丘に関して、この経験を生かさなければならぬのではないかと私は思います。それで一つには、やはり前回は指摘させてもらっていますけれども、手続上の問題でやはり今日の意見書を見てもご意見がございますので、市のこういう条例を見ましても、確かに地区計画の作成手続に関する条例はありますけれども、施行規則は無いですね、別表を定めて、施行規則で建築物の制限に関する施行規則はありますけれども、手続に関する施行規則は本市の場合ございません。西宮市なんかにおきましては、手続に関する条例のもと、施行規則を定めておりまして、申し出要件とか検討内容、そういったものをつぶさに定めております。西宮の方でも、まだもうちょっと私は改善の余地あると思うのですけれども、そういった意味で、今後この手続に関する施行規則を定める必要があるのではないかと私は思います。それはなぜかといいますと、この都計審の段階では、私権の制限につながらないかもわかりませんが、芦屋市の場合、この後、3月定例会にきょうの都計審のこの諮問事項も条例としての議案として提出されてきますし、そうなれば具体的に建ぺい率とか容積率を云々するというふうな条例ではないにしろ、いろんなほかの壁面後退やら、いろんな部分で現実的に私権の制限につながるような条例となってきますので、それを考えたときに、きちっとやはり手続に関する施行規則も明確にしておく必要があるのではないかと私は思います。

その内容について若干申し上げたいと思いますけれども、一つは申し出を行う地区を対象として活動する団体の構成要件を明確に定めるべきではないかと。今回、土地所有者のみは除外しているとかございますので、これはやはりこのまち協の場合はこういった構成要件だ、このまち協の場合は違うというふうなことは余りよろしくないと思いますので、市としてきちっと構成要件を構成者の条件を定めるべきだと思います。

それから2点目として、目安として3分の2の合意形成ということをやっていますし、そういった形では今回もされてきていますけれども、意見書の中身を見てもかつかつ、66.666%というふうな感じになっていますので、その数字の真否は置くとしてもやはり施行規則がいいのか何かわかりませんが、いわゆる文書できちっと合意形成の目安としての条件は定めておくべき必要があるのではないかと私は思います。

それと3点目に、こういう意見書に関して余りこんなことを言いたくありませんけれども、本市担当者も受け手の側の対象をまち協で受けてみたり、本市で受けてみたり、やはり使い分けするのは余りよろしくないのではないかと。実際に活動するまち協は

住民さん，市民の集まりでありますから，そんなに専門知識もありませんし，そういう合意形成に至る過程で瑕疵がないように，例えば今回でも意見書で問題になっていきます。そういう連絡がなかったというふうな，その事実の認定は置きますけれども，というような意見が実際たくさんあるわけありますから，そういった連絡業務に関しても，市の担当者，もしくはコンサルタントがそごのないようにアドバイスすべきであり，そういったことは施行規則とは申しませんが，一定のマニュアル化して行っていく必要があるのじゃないかというふうなことを，私は意見として申し上げておきたいと思います。

森津会長 はい。

東都市計画課課長補佐 三つほどご指摘いただいたと思います。

まず1番の土地所有者のみの方が会員になっていないということのようですけれどもこれは主張としてありましたけれども，これはまちづくり協議会の規約になりますので，今回具体的にはお答えしていないのですけれども，規約の中で書かれているというのは，土地及び建物の所有者ということで，土地と建物と両方持っている所有者ということじゃなくて，土地の所有者及び建物の所有者ということの意味ですから，土地だけの所有者を権利者として認めていないということはありません。この規約につきましては，当然そういう趣旨でつくっているということを設立総会のときに主張しておりますし，事実そういう取り扱いもしております。この規約をつくる裏には，この意見書提出者も役員としていらっしゃったわけですから，そういう理解をするということは基本的にあり得ないと思っております。

2番目の部分ですけれども，3分の2等の目安を明記すべきではないかというご意見ですけれども，これは兵庫県の各市町がつくっております兵庫県地区計画協議会というのがございまして，よく担当から各市はどうなっていますかというような質問がある項目なのですけれども，これについて3分の2というのは都市計画法の提案制度に基づく数字として明らかにありますので，一つの判断材料としての目安ではありますけれども，これがあれば地区計画ができるということでは逆にはないと思います。もし使うとすれば，3分の2を大きく下回っているということでしたら，地区計画するに当たっては，総意になりきれないかなというような判断ができると思いますけれども，逆に3分の2という目安をつくってしまうと，3分の2があればどういう内容でも，ということじゃないでしょうけれども，できるということに逆になってしまうおそれもありますので，まず規制する内容そのものの検討と，反対者がいる中でのその反対者のご意見という総合的な判断で，市の方針とも照らし合わせながら判断していかざるを得ないのではないかなというふうに考えております。

3番目の連絡等のアドバイスを市なりコンサルがやるべきだということにつきましては，現在やっておりますけれども，個人情報保護法の中で，特に地区外権利者につきましては，あくまでも登記簿上の連絡先しか連絡できませんので限界があるかという部分と，限られた活動，助成の中から，地区内の方につきましては，特に翠ヶ丘の2,000世帯弱ございますので，役員等の方々にご足労いただいてポスティングしております。その中でそごのないような運営をされておりますけれども，しよせん住民の方

がやられている部分について、若干の漏れがひょっとしたらあるのかもしれませんがけれども、基本的にはちゃんとやられているということですし、コンサルも県から派遣されたコンサルと、市の職員も常に役員会初め、すべての行動について参加しておりますので、いろんな意味でこれ以上のことができないような形での地区計画の作成経過ということになっておろうかと思っておりますので、今後はご指摘のように、こういうことがないような努力をさらに重ねながら、山手幹線につきましてはまた船戸町も加わりまして、8町あるうちの7町、松ノ内はもう決まっていますけど、地区計画に当たってのまちづくり協議会が出来たとか、今、進めておるといった状況ですので、今後こういうことがないような形での運営をしていきたいと思っております。以上です。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 一番最初の部分、手続条例の施行規則も明確にということにつきましては、問題のまちが多いとか、今後の課題ですけど、現在、芦屋市まちづくり支援要綱を18年4月から施行しています。この中で住民等というのは居住者及び土地又は家屋の所有権を有する者ということで、この市のまちづくり支援要綱をつくった趣旨は、まちづくり活動がやりやすいということです。ご指摘の件につきましては、他市の事例等を参考にしながら研究していきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

徳田委員 土地所有者のみ除外というのはわかりました。ただ1件、大きな、そこそこの面積の土地の所有者の方が連絡がないということで、本当やはりその方が、この決定に至るまでの過程に不信を持っておられましたので、それはそれとしてきちっと構成要件定めるべきだということは、改めて主張したいと思っております。

合意形成の3分の2ですけども、あしたで震災から14年目を迎えますけれども、私自身も自分のマンションを再建した者として、当初もめたわけですけども、再建に当たって5分の4の建てかえ決議と過分の費用を要することということで、過分の費用という解釈がその当時の区分所有法では明確な基準がなかったものですから、それで大きくもめて、私のところもそうですし、近々最近再建のあった神戸のグランドパレス高羽でもそうですし、これから再建を始める宝塚の第3コーポラスでも、やはりそういった過分の費用という要件が補修に対してどのぐらいのものなのかということが明示されていませんから、すごく問題になっているのですね。ですから、やはりこの合意形成ということは、すごく一ついろんな地区計画の場合は、内容緩いものからきついものまであるでしょうから、その目安をどの辺に置くというのは難しいかもわかりませんが、やはり一定の目安というものがなければ、なかなかあいまいになりすぎるのではないかとこのふうな気がしますので、そこはやはり一つ考えていくべきだと思っております。

それとあと連絡に関して、登記簿上でしか確認できないということをおっしゃいましたけれども、私はそれではまずいのではないかと。やはり財産権の問題になってくるほどですので、登記簿の住所と実際に居住している住所が一致している方が、マンションにお住まいの方はそうかもわかりませんが、逆にほかの方の場合はかなり少ないというのが実際のところでありまして、やはりそれはご近所の方に聞くとか、それはそれなりにやはり探し出す手だてというのが、私は努力というのがあって、しか

るべきだと思います。

以上、申し上げておきます。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 1番目の合意形成のことですが、今回は、賛成の方が約60何%ということにはなっております。これは回答のない方を含めた割合になっております。ご回答された方の9割以上が、賛同をされています。

2点目の登記簿上の権利者につきましては、芦屋市の課税担当者が法律に触れるということで、都市計画の担当が課税上の住所の調査ができないことになっております。宝塚市は、権利者のためということで、課税担当者の協力が得られていると聞いております。今後、市の方で検討していく必要があると思っております。

徳田委員 余りここで、またほかのところで言いますけどね、徴税なんかに関してはどこまでも追っかけるのに、課税に関してですよ、これはわからないから、個人情報のあれやからいいだろうというのは、ちょっと僕はどうかと思いますよ。

森津会長 じゃあ、ほかにいかがでしょうか。

いとう委員 私も先ほどの徳田委員の質問に関連してなのですが、もう少し詳しく説明をしていただきたいなと思うのですが、合意形成の3分の2の部分なのですが、お答えを読みましたら3分の2と決めてしまうことだけではなくて、その意見書なんかも総合的に判断するということなのですが、その意見書を判断するというのは市が行うということですか。

東都市計画課課長補佐 地区計画につきましては、住民の方にご足労いただいて、案をおまとめいただいて、要請書を受けて市がやるというような手続を、具体的には、もうさせていただいております。市が独自で市だけでやるという場合も、あるのはありますけれども、今回の既成市街地等については、そういうやり方をせざるを得ない部分がありまして、そうしていただいておりますけれども、地区計画を決めるのはあくまでも市が決めますので、市が全部判断したということになります。

いとう委員 場合によりましては、例えば70%の合意が取れていても、その意見書の方が妥当だなというようなものであれば、市としては地区計画はもう決定しないということも出てくるのでしょうかね。

東都市計画課課長補佐 内容によれば、そういうケースは考えられます。そうならないように事前にアンケート等をして、反対意見の方についてもその意見を掘り起こして、それに対する具体的な対策、お話し合いするなり、規制を変えるなり、ハードルを下げるなりした中で、意見書が出て、この地区計画が成立しない、ならないような努力を最大限やっていただいた後で要請していただくと、いうことになりますので、いきなり意見書だけで、ごもっともな、それこそ大きな私権の制限になるようなことになるから反対だということがあれば、基本的には差し戻しせざるを得ないと思います。

いとう委員 私も要望をさせていただきたいなと思うのですが、今回の地区計画を、住民の方も2年かけて一生懸命やってこられたと。ちょっと反対の立場に立っておられる方も、周知、しっかり分かっていなかったとか、そういういろいろな意見があるかと思います。やっぱりこの部分をクリアするに当たっては、施行規則だとか、

そういうものをやっぱりつくっていかないと、住民さん同士でのしこりが残ってしまうような気がしますので、そういう部分で市もなるべく手伝っていけるような体制にさせていただきたいなと感じます。以上です。

森津会長 はい。

中島(か)委員 よろしいですか、済みません。まず最初に簡単なご確認からお願いしたいのですが、意見書5に関して、意見書の中では、25ページで同意率という言葉が出ているのですが、市の見解の中では賛同率という言葉が出ていますが、同じと考えてよろしいですね。

東都市計画課課長補佐 そうです。

中島(か)委員 そうですね、わかりました。

あと、やはり今回の地区計画に関しては、地区の総意ということで出ているのだと思いますが、住民の方の意見の形成、合意形成というのをどうやって図っていくかというのは、地区計画だけではなくて、市の中でやはり課題になることであろうかとは思いますが、住民の方が100%賛成ですということになれば、それが一番ベストだと思うのですが、やはり今回、かなりこのようないろんなご意見が出ているということで、こういったことにならないために、やはり時間をかけていろんな話し合いをされて、というようなことでされていらっしゃるといことは、もうよく私も理解しておりますが、ただ、このご意見の中で、ちょっとしたコミュニケーションの不足ではないかというようなことが、その差がどんどん広がっていったしまった、ボタンがかけ違いになってしまったというようなことが感じられるのかなというようなことがありますので、やはり市としてはそういったちょっとしたコミュニケーション、最初の取り組みとか、できることはやはりやっていっていただきたいなということが1点と。

あと今回に関しても、先ほど事務局からのご説明がありました、回答いただいた中では、もう90%以上の方が今回のこの地区計画に関しては賛成だというふうになっていらっしゃいますが、今回のこの地区計画に関して、もうこれ以上の努力は無理と、市としては、もうできる限りのことはしてきましたと、これ以上の合意形成というのは多分難しいので、もうここまではやりましたので、もうこれでいきますということで、そこまでというようなプロセスを経てられるというふうに私どもは考えていてよろしいですね。

東都市計画課課長補佐 はい。

中島(か)委員 わかりました。ありがとうございます。

森津会長 ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

木野下委員 ちょっと細かいことを申します。意見書の5のところの答えですかね。市の考えのところ、24ページの上から5行目に建築面積というのが出ているのですが、これは建築面積という言葉は、その下の容積率とか、それから延べ床面積という言葉もまた出てきていますが、この建築面積というのは容積率であり、延べ床面積であるというふうに考えるものなのでしょうか。

東都市計画課課長補佐 各々規制が、壁面後退をすることによって、基本的には建築面積が1段階的にはというのでしょうか、影響があるわけですが、それを上にず

っと上げていくときに容積率ということが関係してくるわけですが、少なくとも第1段階の壁面後退の規制の中で、ここで言う建ぺい率60%がとれないようなことは基本的にないという理解のもとで、その壁面後退等の規制を設けておりまして、ということは、形がどうあれ、建ぺい率については確保できるという基本的な権利といたしましょうか、それは保障しておると。その中で上に伸びる部分につきまして、集合住宅等については共用部分が容積率対象外であったりとか、駐車場部分が容積率対象外であったりとかする中で、実質的な施工、工事を床面積におきましては200%を相当数超える部分でも建築基準法上は可能ということになっておりまして、その部分について、例えば北側斜線であるとか、道路斜線であるとか、日影規制であるとか、建物の形、計画によっておのこの規制が変わってきますので、その中で200%の容積が確保できないということについては、その計画そのものが200%を確保したいのであれば確保できるような計画にするなり、そもそもその土地の形であるとかということできれないということもございます。極端な話になると、前面道路が4mということでしたら、容積率は160ですか、160%になりますので、そういったことからいって、その容積率を保障するということはまた別次元、あるいは計画によっておのこの変わってくるということですので、地区計画の規制と直結するということではないということです。

木野下委員 これ、多分個別の建物だろうと思うのですが、この建物で、ここに書いてありますように、地区計画により規制した項目で延べ床面積を確保できなくなることを回避したものであり、既存延べ床面積を保証するものではありませんというふうに書いてありますけど、今の現状の状況で、今回の地区計画によっては延べ床面積が確保できると、さっきおっしゃったいろいろな条件の中では確保できるのだということを経験的には書いてあるということですよ。それ以外に日影の問題とか、その時点での建築基準関係規定で変わることはあるけれども、現状では確保できるというふうに書いてある。

東都市計画課課長補佐 4階建てということになりますと60%、建ぺい60%で建てますと、そのまま4掛けますと、六、四、二十四ですので、240%、共用部分を含めても240%あればおおむねできるのではないかなと、そういう単純な話での回答ということになります。だから、その斜線制限かかると、あるいは日影規制にかかるとだめになる可能性は当然出てきますけれども、単純なことで言うとそうなるのではないかとことです。

木野下委員 現状の建物が、単純にざっと見たところ多分大丈夫だろうというふうなご回答だということですね。具体的にこうやってみれば、もしかしたらだめかもわからないと、そういうこともあり得る。

東都市計画課課長補佐 土地の大きさ、形態、周辺環境によって、先ほども言いました道路の関係とか、そういうこともあって、そもそもできにくい、できないところもございましてということでございます。

木野下委員 わかりました。

森津会長 よろしいですか。他にいかがでしょう。

内田委員 済みません、2点あって、一つ目はコメントなのですが、意見書の5の26ページのところにあります、4、計画書の内容のあいまいさを問題にしたいとかいうようなことがあるのですけれども、計画書自体ですべてを書くというのは難しいと思いますので、ぜひともこのものだけじゃなくて、いろんな文言であったり、いろんな規則等々絡んでくる話ですので、判断とか解釈、あるいは決定の事例とかいうのを相互に簡単にわかるようにという方向に、これからやっていただければなということです。

そういった趣旨で、次は質問なのですが、あちこちに同じ文言出てきていますが、市の考え方として、例えば意見書5、前の23ページのところを見ていただきますと、これはいろいろこの市の考え方においても解釈としてはっきり意味が伝わるようにできた方がよかろうという趣旨で確認させていただきたいのですが、意見書5という表題がついている下のところから何度も説明があった文章があって、第1段落の方はこれ基本的には市の立場ではなくて、市がこういうふうに認識していると地域住民の方からこのような地区計画をつくりたいというような活動がありましたという経緯を、市としてこう認識しているというのが第1段落で、第2段落はそれを踏まえてこのように判断しましたという、こっち側が市の考え方というような構成になっているかと思うのですが、そうなったときに第1段落の後ろから2行目のところに、地区の総意となるよう全地権者を対象と、地区の総意というのは全地権者によって形成されるというふうに市は認識しているという理解でよろしいですか。また全地権者、まちづくり協議会においては、必ずしも地権者という言葉よりも、もうちょっと広い範囲も入っているのかなと、あるいはどうなのかなというあたりがはっきりしないので、お教えいただければ。

その次の第2段落の1行目のところでは、一部の住民の賛同を、ここでは住民という言葉になっているのですけれども、地区住民であったり、地区の総意であったり、地域住民、地権者とか、幾つか言葉が出てきているのですけれども、これらが相互にどのような関係にあるのか。ここではこれでいいのか、それとももう少し明確な表現とかがあり得るのかというあたりをお教えください。

東都市計画課課長補佐 全地権者ということで、余り地権者という表現は自分たちも余り使いたくない部分もあるのですけれども、法律的な話になりますと、地区計画つくるに当たりますと、土地に関する権利をお持ちの方という、もっと詳しく言うとややこしいのですけど。

内田委員 いや、そのような趣旨でしたら、それはむしろ冒頭申し上げた第1段落のその経緯をあらわすところを書く話ではなくて、第2段落の方として、市がこの案を良いか悪いかという判断をするに当たって、一応全地権者の意向というのも踏まえているとか、というようなところに持っていった方が相応しいのではないかなと思ったのですけれど。

東都市計画課課長補佐 先ほどちょっと質問がありましたように、土地所有者のみを対象外としているというような主張がある部分がありましたので、その部分の考え方といたしますか、主張といたしますか、それを含めるようなことになるような回答をしよ

うとしたことで、地権者という表現を。

内田委員 例えば、その住民という言葉もまた難しいですけれども、住民、いわゆる地主さんですね、ではなくて借家人も含んでいる、住民の場合は。

東都市計画課課長補佐 住民は含んでいます。

内田委員 住民は含んでいますよね。だからその住民、それから言葉としては切りないですけれども、住民ではない権利者も含むようなところでやってきたのだというような書き方になるのですかね。済みません、文言の細かいことで申しわけないのですが、全地権者を対象に取り組みを進めていきますとなると、今度は逆に地権者だけであって、そのほかの人が排除されるようにも読めちゃうのですけど。

東都市計画課課長補佐 わかりました。その辺はちょっと配慮足らずの部分があったかと。具体的には、まちづくり協議会の構成員というのは借家人を含めた、そこにお住まいの方をすべて対象にしております。借家人であっても20年、30年とお住みである方が、まちづくりに対して意見を言えないというのは逆におかしな話でありますので、借家人を含めた方をまちづくり協議会の対象にはしております。そういう意味合いをしております。

最終的にその賛同率というようなところの中で精査する中で、そういった借家人についての配慮した中での率等を含めた率という形での賛同率の%を検討するという行為はしますけれども、当初から借家人を排除するという考え方は、まちづくり協議会では一般的にはしておりません。意見書についても、住民の方も意見書が出せるシステムになっておりますので、頭から借家人については、この点については参入できないということにはなっておりません。

内田委員 そういった運用は非常によろしいかと思うのですけれども、それを踏まえたような、そのあたりでも表現にならないものかなというような。

東都市計画課課長補佐 わかりました、以後気をつけます。

森津会長 じゃあ、ほかよろしいでしょうか。それではもうご質問、ご意見、これぐらいということですので、いろいろいただいた意見について、直接にこれにかかわるといよりは、もっと全般の問題で施行規則とか、そういうことについてはまたご検討いただくとして、この諮問につきましてお諮りしたいと思います。

諮問案どおりに答申するというごことでご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

森津会長 ありがとうございます。

異議なしということですので、この諮問第46号につきましては、諮問どおりとして答申することに決定いたします。

以上で、諮問事項については終わりました。

では次に、説明事項に移りたいと思います。まず阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)防砂の施設の変更等につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

野々上都市計画課課長補佐 都市計画課の野々上と申します，よろしくお願ひします。

それでは説明事項の ，阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）防砂の施設の変更等についてご説明させていただきます。失礼します，座って説明をさせていただきます。

それでは，事前にお配りしています資料のインデックス ，30 ページからの資料でご説明いたします。

この防砂の施設の変更につきましては，昨年3月，この都市計画審議会でも何度か説明させていただいておりますけれども，今回は法定縦覧を行う前の事前説明ということで，再度ご説明させていただきます。

この防砂の施設でございますけれども，国土交通省の六甲砂防事務所によりまして整備が進められております六甲山系グリーンベルト整備事業に関連しまして，土砂災害を防止するために整備を行う区域としまして，平成10年7月に都市計画決定を行っているものでございますけれども，この整備の進捗に伴いまして，今後，施工上必要な区域と，維持保全をすべき区域を今回追加するものでございます。

資料の37ページ，折り込んでおりますA3横の変更計画図をごらんください。

今回，六甲山系芦屋川流域防砂の施設に追加する区域としましては，3カ所が予定されております。この計画図の薄くちょっとベージュ色で塗っている分がございましてけれども，ここが既に決定されている防砂の施設の区域でして，六甲山系芦屋川流域防砂の施設に隣接しています赤く塗っているところ，この3カ所が今回追加する区域でございます。

まず，一番上にある奥山浄水場の少し下の部分でございますけれども，ここを今後，防砂の施設としまして整備が予定されております。その整備のために必要とされる区域ということで，この赤い部分を今回追加するものであります。このあとの2カ所でございますけれども，山手中学校のすぐ上の部分でございますけれども，ここは既に決定されている防砂の施設ということについては整備が完了しておりますけれども，今回追加する2カ所の部分は防砂の施設と一体の山林となつてございまして，この部分を今後整備するというものではございませんけれども，今後維持保全する上で必要な区域として，今回の防砂の施設に追加するものとしております。

この防砂の施設の変更に関連しまして，変更する必要がある都市計画としまして四つございまして，県決定であります区域区分，線引きでございますけれども，それと用途地域，それと特別緑地保全地区と，あと市決定の高度地区と，この四つの都市計画も同時に今回変更となつてございます。

この37ページの計画図でございますけれども，ここでは説明ということで，参考として関連する都市計画をすべて一括に表示した計画図となつておりまして，ちょっと見にくくなつてございますが一括にしております。

計画書につきましてはページ番号で言いますと31ページをお開きください。こちらの31ページは防砂の施設の計画書となつてございまして，六甲山系芦屋川流域防砂の施設を変更するというので，面積約0.07haを追加することとなつてございます。

次の31ページが市決定であります高度地区の変更でして，防砂の施設の区域が市街

化調整区域ということになりますので、この区域を高度地区から外すこととしております。

次の33ページが兵庫県決定となります区域区分、線引きでございますけれども、今回第6回の線引き見直しとしまして、防砂の施設の追加する区域を市街化区域から市街化調整区域に変更するものであります。

次の34ページが用途地域の変更でございますので、線引きが変わることに伴いまして、用途地域も外すこととしております。

次の35ページをお開きください。こちらは特別緑地保全地区ということでございますけれども、会下山特別緑地保全地区の区域を今回防砂の施設の区域と整合性を図るために、今回変更を行うものでございます。

この特別緑地保全地区の位置でございますけれども、もう一度37ページの計画図の方をごらんください。この図の山手中学校のすぐ北側のところで緑の点々で表示してある部分がございますけれども、この部分が会下山特別緑地保全地区ということでございますので、平成10年7月に防砂の施設、当初決定とあわせて決定されております。

今回の変更でございますけれども、防砂の施設と直接連動するものではございませんけれども、当初防砂の施設の区域と整合性を図って決定しておるために、県としましては、今後変更を行いたいということで、土地所有者であります国土交通省の方と調整しましたところ、区域に加えることによりまして了解得られましたので、今回防砂の施設とあわせまして同時に変更するものであります。

資料の38ページから参考資料をつけております。次の39ページですけれども、今回変更する区域の土地の一覧になっております。山手町の部分で面積が約300㎡、三条町の部分で二つありまして、合計400㎡となっております。

次の40ページ、41ページでございますけれども、前回説明したのと同様のものがありますけれども、変更部分の切り図をつけております。

43ページ、44ページには、これも前回と同じ資料でございますけれども、現況の写真をつけておりますのでご参考にご覧ください。

それと最後の45ページにスケジュール表ということで、今後の予定を記載しておりますけれども、本日1月16日、事前説明ということで、この後1月29日から2月12日まで法定縦覧を行いまして、その後3月ごろになるかと思っておりますけれども、諮問を行いまして答申をいただくことになろうかと思っております。

今回のご説明した資料は5つの案件を一括にして一つの資料としておりますけれども、諮問時にはそれぞれの案件ごとということで資料をつくりまして、それぞれ諮問させていただくこととなりますのでよろしくお願いたします。

以上、簡単ですが説明を終わらせていただきます。

森津会長 はい、ありがとうございました。

じゃあご質問ございましたらどうぞ。

小浦委員 三条地区の、は、もう既に買収されちゃって国土交通省の所有になっているということではないのでしょうか。

野々上都市計画課課長補佐 山手中学の2カ所ございますところは、既に国が買収して

グリーンベルト整備事業の中でもう整備がされておるといふ区域になってございます。ただ六甲山防砂の施設としての決定がなされていない区域ということで、今回追加することにしたものでございます。

小浦委員 三条地区の は所有はどこですか。

野々上都市計画課課長補佐 三条の と はもう国の所有地となっております。

小浦委員 はい、わかりました。

野々上都市計画課課長補佐 今回、前山地区だけが、買収がまだ残っております。

小浦委員 済みません、よく理解してなくて申しわけない。基本的に防砂の施設と特別緑地保全地区を一致させるといふのが県の方針だということなのでよね。

野々上都市計画課課長補佐 直接、その都市計画に連動するものではございませんけれども。

小浦委員 一致させたいと。

野々上都市計画課課長補佐 一番当初の決定のときに、ラインの整合性を合わせて決定しているので、今回部分的にちょっと出るので、ここだけがその特別緑地から外れるといふのも整合性がとれないので、同じように追加をするということで、県の方でそういう方針を出されましたので、今回追加しております。

小浦委員 なぜこの部分が出てきたのですか。

野々上都市計画課課長補佐 今回は、一番当初の決定のときに、区域区分、線引きのラインで線を引いておまして、今回防砂の施設に追加することとなったのは、国土交通省の方から、六甲砂防事務所でございますけれども、今後維持管理する上で、その部分を防砂の施設に追加してほしいという要望がございましたので、区域区分の線引きも変更して、今回その部分を防砂の施設に追加することとなったものでございます。

小浦委員 防砂の施設に追加する理由を聞いたのですけれども、つまりそれは維持管理上から必要だと。

野々上都市計画課課長補佐 維持管理上、今後必要になるであろうということですよ。

小浦委員 必要となる部分として。

野々上都市計画課課長補佐 必要な部分として追加したと。

小浦委員 了解できることだということなのではないですか。

野々上都市計画課課長補佐 はい、そういう考えです。

森津会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。では、この件につきまして、これぐらいにしたいと思います。

それでは次、説明事項の2番目、阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）被災市街地復興推進地域の廃止、芦屋市決定です。これにつきまして、事務局から説明お願いいたします。

野々上都市計画課課長補佐 引き続きまして、説明事項の4番、被災市街地復興推進地域の廃止についてご説明いたします。

説明資料、事前にお配りしていますインデックス、46ページから説明資料となっております。まずページ番号の51ページ、A3横にしておりますけれども、この図をお開きください。

阪神間の都市計画区域では平成7年の阪神・淡路大震災によりまして、被災市街地の早期復興を目指すために、区画整理事業などを行う区域を被災市街地復興推進地域として、平成7年3月17日に同時に決定しております。芦屋市では2地区ございまして、まず一つ目で、図で黄色く塗っている部分、右側の部分でございますけれども、公光町・大榭町・茶屋之町の一部でございますけれども、こちらが芦屋中央被災市街地復興推進地域として決定されております。それと二つ目として、左側の2カ所の部分で、清水町・前田町、津知町・川西町の一部ということで、芦屋西部被災市街地復興推進地域として決定をされております。その後、区画整理事業を行うために中央地区、西部1地区、西部2地区と事業決定を行いまして、区画整理の事業を進めてきております。

芦屋市では、西部2地区が最後の事業区域としまして、平成17年2月に換地処分が終わりまして、区画整理事業としてすべてが完了している状態でございますけれどもこの度、阪神間の震災復興の区画整理事業としまして、西宮市で残ってありました西宮北口駅の区画整理事業が昨年10月末に完了いたしましたので、阪神間で決定されております被災市街地復興推進地域につきまして、今後の取り扱いについてどうするか、県の都市計画課の方に問い合わせなどを行いまして、県の方からも国にも照会をいたしましたところ、事業が完了すれば適正に変更や廃止をすべきという回答がございましたので、今回、阪神間各市で決定されております被災市街地復興推進地域を廃止することで統一することになりましたので、芦屋市におきましてもこの2地区を廃止することとしております。

資料の47ページをお開きください。こちらが芦屋中央被災市街地復興推進地域の廃止の計画書でございます。地域の面積は13.4ha、この地域は事業が完了しまして、被災市街地復興推進地域の役割も終えたということで、今回廃止するものでございます。

次の48ページが芦屋西部被災市街地復興推進地域の廃止の計画書ございまして、地域の面積は約21.2ha、区画整理事業区域の西部1地区、西部2地区を合わせた区域でございます。同じくこちらも事業が完了しておりますので、同じく廃止するものでございます。

今回の資料でございますけれども、説明事項ということで2件まとめて資料にさせていただいておりますけれども、次回諮問をさせていただくときには、それぞれの案件として別々で提出させていただくこととなりますので、よろしくお願いたします。

次の資料の50ページでございますけれども、総括図となっております。ここで位置ですけれども、赤枠でハッチのかかっている部分、こちらが被災市街地復興推進地域の決定されている場所であります。

次のページの51ページが、2地区を合わせた計画図でございます。次の52ページから57ページまで、区画整理事業の概要としまして市のホームページの抜粋を付けておりますので、参考としてご覧ください。

資料の58ページ、59ページでございますけれども、これは決定当初の告示文の写しとなっております。資料の60ページ、こちらが今後のスケジュール表となっております。

ございまして、廃止の縦覧を1月29日から2月12日まで行いまして、3月ごろ開催します都市計画審議会に諮問をさせていただきまして、答申をいただく予定となっております。決定告示の日につきましては、阪神間で今後、調整を図りたいと考えております。以上で、説明を終わらせていただきます。

森津会長 ありがとうございます。それではご質問等ございましたらお願いいたします。

内田委員 済みません、くだらないところなのですが、資料で付いているので。例えば52ページのところなんか、これホームページから引っ張っていただいているのですけれども、上の方の文書を見ると、換地処分をやって事業完了が平成14年だと事業完了と書いてあるのですけれども、下の表を見ると事業期間として、これ清算の期間も入っていて、平成24年までが事業期間だというふうな記述になっていて、一体、事業完了している、してないというのがちょっと見づらかったので、ここで言うような話ではないですが。また世間との関係で言うと。

佐田都市計画担当部長 今、冒頭の担当の説明の方から、同時並行として区画整理の都市計画決定もとっているという説明をさせていただきましたが、その決定については当然残っておりますし、事業認可につきましては、清算期間も含めまして認可をとっております。ただ、今回の復興推進ということにつきましては、ハード面も含めたそういうものが終わっているという認識の中で、県、国と調整をさせていただいた結果この特別としてかけたこの推進地域については国の方も外してもいいと、外しなさいという指導が出てまいりましたので、今回、阪神間一斉として外すという、意思決定をしたというようにご理解いただけたらと思います。

内田委員 はい、結構です。そういった本筋のところは結構なのですが、ホームページの中でも違うなという。

森津会長 いかがでしょうか、よろしいでしょうか。よろしいですか。それでは以上にしまして、次に参りたいと思います。

説明事項は終わりましたので、次、その他の1件目に参ります。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）等の変更（兵庫県決定）ですが、これにつきまして事務局から説明をお願いいたします。

野々上都市計画課課長補佐 続きまして、5番目のその他事項としまして、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）等のパブリックコメント、素案閲覧結果、今後のスケジュールなどにつきましてご説明いたします。今回、ご説明しております防砂の施設の関係で変更します区域区分、用途地域もこの変更の中に含まれてございます。

資料のインデックス からが資料でございまして、63ページをお開きください。

前回の都市計画審議会に変更案の概略をご説明いたしましたけれども、その後、パブリックコメントや素案閲覧、説明会などの状況をご報告いたします。まずパブリックコメントを昨年10月7日から10月27日まで行っておりますけれども、変更案に対する意見等の提出はございませんでした。その次の素案閲覧でございましてけれどもパブリックコメントと若干重複する形で閲覧を10月24日から11月13日まで行

っております。この素案閲覧では、川西市の区域区分の変更について意見が出ております。その他につきましては、意見はございませんでした。

その次の変更案の説明会・公聴会でございますけれども、これを素案閲覧の最後の日11月13日に、阪神間都市計画ということで宝塚市の西公民館で開催しております。参加されました住民の方は全員で5名。大半が川西市の住民の方でございましたけれども、意見としましては素案閲覧のときにも意見がありました区域区分の変更に対する意見でございます。市街化区域に編入するのは反対という意見でございました。主な意見の内容につきましては、こちらに参考で記載しております。

意見陳述につきましても、同じく川西市の区域区分について意見を口述されておりました。

次の64ページのスケジュールでございますけれども、素案の閲覧時から大きな変更はございませんでしたので、素案の内容から若干の文言等の整理をいたしまして、1月29日から2月12日まで法定縦覧を行う予定でございます。縦覧後、関係市町へ意見照会をされますので、芦屋市でも本審議会にお諮りしまして、意見回答をする予定でございます。その後、県の都市計画審議会で諮問を行いまして答申を受けた後、4月ごろ、変更の決定告示を行う予定になってございます。簡単ですけども、以上で説明を終わらせていただきます。

森津会長 ご質問ございましたらどうぞ。よろしいですか。じゃあなければ、次に参りたいと思います。それではあと、その他の2件目になりますが、潮芦屋プランに基づく土地利用計画につきまして、事務局から説明をお願いします。

林都市計画課長 それでは潮芦屋プランに基づく土地利用計画につきまして、座って説明させていただきます。

まず潮芦屋プランにつきましては、平成19年2月に時点修正を行いまして、当審議会で説明させていただいておりましたが、資料としてお配りできていなかったということで、本日配付させていただいております。

それではお配りしておりますA3横長の1枚ものの資料で説明の方をさせていただきます。

南芦屋浜地区全般につきましては、地区全体の用途地域を第1種住居地域と決めております。土地利用が確定したところから順次、用途地域、地区整備計画を定めてまちづくりを進めているところでございます。今回、企業庁との中で、この図面にあらわしております四つのゾーン、 から まででございます。この四つのゾーンについて、土地利用計画のある程度めどがついたといえますか、計画がまとまりつつありますので、今回、都市計画の法手続に入る前に、説明をまずさせていただきたいというふうに考えております。

資料の見方でございますけれども、上段部分、まず左端に現在の潮芦屋プランの土地利用の区域と名称、それから丸数字であらわしておりますのが下の図面と整合させている番号でございます。その右側が現在の潮芦屋プランの内容、その下段部分に、各ゾーンごとに今後の企業庁の土地の利用の考え方をあらわしております。その次が変更区域の番号、その次に現在の用途地域、その横に赤字で書いております今後考えてお

ります用途地域等の変更案でございます。それから最後、右端には追加する今後の地区整備計画の名称と内容ということにしております。

まず1番目の 番の戸建て住宅のM-1, D-1ゾーンでございますけども、現在戸建て住宅ということで、これまでの戸建て販売住宅と同じような形で、今後用途を第1種低層住居専用地域、容積率、建ぺい率におきましては40/80、高度地区につきましては第1種高度地区ということで考えております。追加する地区整備計画の名称につきましては、既決定の低層住宅地区の区域に新たに加えるという形で、低層住宅地区というふうに考えております。

それから次に 番の現在、住居・利便施設用地というところでございますが、ここは特に用途地域等については変更いたしません、区域の変更を考えております。これは兵庫県立特別支援学校の誘致が決まりましたので、区域の拡大を行うものでございます。特別支援学校の規模につきましては、敷地面積が約1万8,000㎡、建築面積約1万㎡、鉄骨づくり3階建ての校舎で、体育館、プールなどの施設整備を行うということをしております。それから児童・生徒数につきましては、小・中・高等学校と合わせて180人程度。今後のスケジュールといたしましては、工事はことしの3月から着工し、来年の4月に開校の予定と伺っております。地区整備計画では、住居利便地区ということで考えております。

次にマリーナゾーン、 のフリーゾーンについての考え方でございます。恐れ入りますが潮芦屋プランの方を見ていただきたいと思います。19ページにフリーゾーンのことについて、考え方を書かれております。ここの(2)番にフリーゾーンということで、マリーナの良好な景観を生かし、滞在型で潤いと憩いのある施設を誘致するエリアということから、現在企業庁で考えておりますのは、ことしの秋に滞在型の施設を対象とした提案競技を実施するという予定と聞いております。もともとフリーゾーンは平成12年11月の南芦屋浜プラン、これではマリーナ地区の南側に、この図面で見ますとちょっと三角にとがっているところにH, Fゾーンというのがあると思います。ここに高層住宅ゾーンを計画しておりました。その後、周辺の住宅の状況といえますか、影響を配慮した結果、今回周辺を海に囲まれたこのフリーゾーンに高層の滞在型の施設を誘致する計画という考えでおられます。

現在の用途地域は第1種住居地域となっておりますので、建築物の床面積3,000㎡以下の規模までの制限がかかっております。計画しております現在考えております施設が建設できないため、今回用途を近隣商業地域、それから建ぺい及び容積率を60/200から80/300に変更しようとするものでございます。

地区整備計画では、フリーゾーンの区域を分割した形となっております。一つはマリーナ地区の拡大する部分につきましてはボートヤードを今考えておりまして、これが約0.6ha、これは引き続きマリーナ地区拡大の地区ということにしたいと考えております。

それから残ったマリーナ地区の2ということで、これがフリーゾーンの今、滞在型の施設を誘致する施設の分ということで考えております。

どういう滞在型の施設を誘致するかということで、一つはマリーナの事例、他市の事

例をまずパワーポイントで見させていただいて、その後、今、企業庁さんがイメージされております滞在型の施設の図面を同じくパワーポイントで見させていただきたいと思いません。

(パワーポイントでマリナー事例を表示)

まず一つ目が、これは神奈川県三浦市でのシーボニアマリナーというところがございます。規模等については今回ちょっと説明いたしませんけども、全体のイメージとして、ああいう高さのものが建っている、あるいはボートの受け入れ施設があるエリアということでございます。

次、お願いします。同じく神奈川県でございますけども、これは逗子のマリナーでございます。ここにも、そこそこ高い建物が建っているような状況でございます。

次、お願いします。これは兵庫県下の洲本市でのサントピアマリナーでございます。ここにもそうですね、下の真ん中の写真にありますようなリゾート系の施設があるというような状況でございます。

それでは次、お願いします。これは和歌山県の和歌山市、マリナーシティでございます。ここもそういうボートの受け入れ施設と、滞在型、あるいはリゾート型のそういう施設があるというような状況の写真でございます。

それでは最後に、今、企業庁が考えておられますようなフリーゾーンにおける土地利用計画の案、あくまでも現段階でのイメージでございますのでよろしく願いいたします。

(パワーポイントでフリーゾーンの土地利用計画イメージを表示)

それでは、まず今のフリーゾーン、南北に細長くあります。先ほども申しましたマリナー地区1の拡大が上の部分の四角く白くなっているところでございますけども、ボートヤードの拡張部分ということで、これが約0.6haでございます。

それから残りのマリナー地区2ということで、今回考えておりますフリーゾーンでの滞在型施設。高さ的には今、隣にあります大きな建物の高さぐらいのものということで今聞いておりますけども、あくまでもこれから提案競技を行う中で、どういう提案が出るかわかりませんので、あくまでも企業庁のイメージということで了解いただきたいと思いません。

説明の方は以上でございます。

森津会長 それではご質問等ございましたらお願いします。どうぞ。

木野下委員 そのボートヤードの拡張予定地というのは、そこにボートが入るような、海の部分が発生するということですか。

林都市計画課長 陸置きボートヤードで、今、実際ベルポートがやっております陸置きヤードでは、ちょっと不足しているということを知っておりますので、その部分の陸置きする部分です。

木野下委員 それと滞在型の施設というのは、これは滞在型、リゾート型で、人がそこに住むという施設じゃなくて、遊びに来るといふのか、ボートを持っていच्छる

方が長期間そこに滞在するという、そういう施設ですか。

林都市計画課長 今、企業庁が考えている、誘致したいというふうに考えておりますのは、住居ではございません、そういう施設です。

木野下委員 三浦とか逗子とか和歌山とか洲本とか見せてもらったのですが、そのあたりではそういう施設を使っていらっしゃる方がたくさんあって、こういう施設はうまく行っているのですか。

林都市計画課長 現在、どこの業者が手を挙げるかは全然まだ決まってないといいますが、その前の段階でございますので、例えば今、神戸市でのホテルの動向でありますとか、いうところを見ますと、客室の稼働率というのは結構上がってくるような状況というのは聞いておりますけど。

木野下委員 非常に状況が悪くなっていますね、神戸市のホテルもこれから建築中のやつも含めて、どうなっていくのかわからないというのがたくさん出ているわけですが、果たしてそんな施設が、滞在型の施設が必要なのかなと私は思うのですが、それよりも例えば、今の環境とかエネルギーの問題を考えた場合、あそこに風車といいますが、風力発電の施設を作るとか、そういう発想は出てこないのですかね。南芦屋浜も非常に風が強いと思いますし、一定のその風力を、電力をそこで賄うような施設をつくるとか、そっちの方がよほど、今のこれからの時代に合っているような気が私はするのと、それから目立つものというか、高層のものをまた造るということに非常に心配を覚えるのですね。東南海地震が予測されているわけで、その中で高層のものを造って液状化とかいろんな問題がまた起きるのではないかと、その辺についてお考えはどうなのですかね。

林都市計画課長 まず1点目のその風力発電等の利用を考えたらどうか、ということでございますけども、もともとこのマリーナゾーンにつきましては、南芦屋浜地区、潮芦屋プランの中でもにぎわいのあるゾーンということで、いわゆる外部の方にも利用していただきたいというようなエリアであるということを考えておりますので、今の企業庁の考えでは、できたらそういう施設を誘致したいというふうに聞いております。

小浦委員 そんなことを決めたことはないと思います。フリーゾーンというのは、もともとはどう使うかという天変時、災害時の救援センターじゃなくて。耐震護岸を使っただけの災害時の対応も含めた土地利用を考えましょうということを書いていたところで当初からにぎわいなんていうことは一言も出ていないと思います。

それで、確かにここをどう使う、たしか最初のイメージ図の中には高層の住宅が建っていたのも事実です。だけど商業ということは、その後の議論の中で、どうして行きましょうの中で出たり入ったりしているようなことだというふうに私は理解しています。やっぱりここは一つの南芦屋浜の海からのアプローチの中で、非常に玄関になるところですので、景観的にもきちんとデザインを考えていかなければならない場所だというふうに認識していますし、そういう意味でランドマーク的なものが建つことの意味はあると思うのですよ、デザインが悪かったら何の意味もないですけども。だからそういうようなこととか、そういう場所的、位置的な意味とか、それからその耐震護岸という意味での防災上の意味とか、あるいは、じゃあそこに人が集まったとき

にどれだけの空地进行をきちんと確保しとかなないと、耐震護岸をしてもそういう防災上の意味はないですね、わっと人が来たときに。なので、どういう空地进行をきちんととっていかなくちゃいけないとか、そういった全体のこの計画の中で、ここにつくる土地利用を考えていきたいと思いますというのはベースな訳ですね。そのベースの上で、じゃあ住宅なのか、滞在型の施設なのか、もう少しにぎわいのある施設なのか、その辺はそのベースの上で考えていくべきものだというふうに私は理解しています。

そのついでで行きますと、企業庁がやりたいから都市計画決定をするというのはやめた方がいいと、私は個人的に思っています。そうじゃなくて、芦屋市として望ましい土地利用を誘導するためには、どういう都市計画の手続をしていくべきか、ということだと思えるのです。であれば、要するに高度地区もそれから地区計画も緩和要件を入れていましたよね、たしか。ただし書きの緩和要件入れてありますよね。

佐田都市計画担当部長 現状ですか。

小浦委員 現状。

佐田都市計画担当部長 あります。

小浦委員 入れてありますよね。

佐田都市計画担当部長 特例が。

小浦委員 特例入れてありますね、たしか、ただし書き特例入れているはずですので、そのままこれぐらいのイメージで提案をしてもらって、よいものに対してはただし書きで特例を出すとか、そのいい計画に対しては、それを実現するために都市計画を変えるとか、地区計画とセットで変えるとか、少なくとももう少し芦屋市としてここをどうしていきたいかということをお聞かせいただきたいというふうに思います。そのための都市計画としてどういうことを検討されようとしているのかということをお聞かせいただきたいと思います。

佐田都市計画担当部長 今、先生がいみじくもおっしゃられたことは、そのとおりかなというふうに思っております。今回の南芦屋浜全般については、議会の先生方もご出席されていますけれども、南芦屋浜に対する思いというの、我々に対して強く意向が示されておりまして、もっと積極的に県に対して発信していけということは、機会あるごとに言われており、十分にはその辺は肝には命じているところです。ただ、こういう昨今の中で、我々は何も企業庁の味方をしているわけじゃないのですが、企業庁は兵庫県でもありますが、土地の分譲者であるというところの中で、企業庁を超えて県の行財政のことも踏まえまして、何とか採算性のとれる内容のものとして、今後進めていきたいというような中で、今、示されておりまして、どこまで市がそれを咀嚼して、市のプランにできるのかというところは非常に苦慮しているところでございます。だから今、先生がご指摘ございました、それはそのとおりだと思ひまして、忌憚のない意見をまずいただきまして、逆に我々がそれを返していこうかなと、いうふうに思っていますので、今日はフラットな内容でいろいろとご意見をいただきたいというふうに思っております。

大瓦技監 最初にまず耐震施設について説明します。潮芦屋の場合は、護岸になってございます。耐震岸壁については、広域防災拠点甲子園の浜に出来まして、県の方で

阪神間の防災拠点として防災倉庫も併せて、整備されています。そこは岸壁でございますので、通常荷役ができます。いわゆる、いざという時にここ（潮芦屋）で壊れなくて、そこ（甲子園の浜）で救援活動ができる。それからたくさん人間が、例えば車両とかが集中するというのが広域防災拠点と思います。一方、芦屋の場合は避難場所としていますのは、総合公園がございますので、そちらの方に人が集まってくる。潮芦屋の耐震護岸はどう使うかということなのですが、例えば臨海部の橋が壊れて通行止めとなり、仮に、甲子園の防災拠点が機能しているけども、芦屋に来られない事態になった場合には、こちらに船を着けてここから荷物を運ぶ。例えば家が倒壊して、一時的に、例えばここに大型フェリーを持ってきて、そこで風呂とかが利用出来るなど、いざというときには、使えるような場所は確保しているということで考えております。

小浦委員 それは判っています。

大瓦技監 その護岸敷につきましては、十分な幅員等がございますので、そこで荷役ができる。だからその護岸背後に広い土地がなければ、耐震護岸が機能できないということではないと、いうふうには考えてございます。

小浦委員 私が言っているのはそういうのは理解した上で、にぎわいということの中においても、そういう計画を理解した上での提案をしていただかないと問題ですよということ指摘させていただいているのであって、だから、そういうことはきちんと言っていないと抜けますので、これまでの経験からいくと。なので、皆さんにもそういうことをご理解していただいた上で、どういうふうにくこの土地利用を、私、売ることに対しては全く反対もありませんし、企業庁がされることに全く反対もありません。ただ、芦屋がその行為をコントロールできるような、そういう都市計画の手続の進め方、あるいは物の考え方ということは大事なのではないのでしょうかということで、今どういうふうにお考えですかと聞いているわけです。

森津会長 今のその絵で大体 300%のものを建てれば、あれがいっぱいぐらいということですか。

林都市計画課長 そうです。

森津会長 実際どんな話になるのかは、これからの話でしょうけども、あそこは風が強いということもありましたけども、あそこにあれぐらいのものを建てると、風の影響というのは大丈夫なのですかね、小さな船があそこで出入りするわけですけども、それに支障が出るような、そんなことになったりはしないですかね。

林都市計画課長 今申しましたコンペ前ということもございますけども、あくまでもイメージで書かれておりますから、そこまでの実験みたいなことはまだ検証はしてないと思いますけれども。今後、コンペが始まりますと、市の方からも募集要項等の策定の委員として入りますので、その辺の意見も十分伝えていきたいと思っております。

森津会長 それは實際上、もしやり方によってそんな風の影響であそこの非常に出入りし難くなるとか、そんなときがあるとかということになったとしても、300%認められているところで、それじゃあ、そのために小さなものに抑えますなんていう話は出てこないだろうと思うのですけども。ある程度そこに、細長い土地ですから、そこで

300%使おうと思ったら、かなり限られてくるかと思うのですね。そうしたときにそんな影響がないならいいですけどもね、もしそういうような心配があるのだったら、あらかじめそこで確かにあのようなもの、大きなものをつくって大丈夫かどうかということも十分検討しておかないと、300にするというのも怖いかなと思うのですけどね。

小浦委員 この出し方はよくないよね。だって、こんな巨大な物って、ここで造りますかということ。

徳田委員 いいですか、小浦委員のおっしゃることに私も賛成なのですけども、県は一刻も早く事業費が日々嵩むから売りたいでしょうけど、県は売りっ放しみたいな感じがありますし。心配しているのはチャージング・スクウェアありますね、あそこ非常にもう、ずたぼろの状況ですね、経営者もね、もう海外に何か行ったとか、もう会社も変わっているでしょう。あれ 560 戸やったかな、五、六十戸ぐらいしか入居してないはずですよ。だからもう、ああいう会員制のシニアマンションとしてやっていけないですよ、もう成り立たないですよ。ただ、お金持っている人が入ってね、廊下歩く人もいないと、レストランで自分1人ご飯食べているって、こんなのは意味ないですわ。だから、あれも恐らく事業主は、できるのかどうかわかりませんが、3棟分筆して分譲マンションで売るとか、あれこそホテルに転換するかもわかりませんのでですからそういったこともよく考え合わせて、県はあれですけど、うちの市としてはやはり、まちの賑わいいいいますか、それに使われていることがやっぱり望ましいですから、それは建物建ったら固定資産税だけは入りますから、それはありがたいですけども、やっぱりその後のことを考えて、意見もうちは発信していかなかったら、今のところは県だなと思って申しわけないのですけどね。やっぱりうちの市の方にもきちっと出していかなかったら、後々しんどいと思いますので、そこら辺は強く先行き見とおっしゃっていただきたいと思います。ホテルはちょっと、それは来たらいいですけど、来るところもちょっと、こんなご時世どうかと思いますし、ホテルに来る動線自体が、浜風大橋の稲荷山線みたいなあんな細い道路で来るかいうたら、うーんと僕は思いますしね。

いとう委員 ここに南芦屋浜ができましたね、ちょっと場所としては違うのですけれども、潮芦屋ビーチでの花火の問題だとか、今出てきているのは釣りの方のごみの放置だとか、違法駐車とかいろいろ出てきているかと思うのですね。基本的にここというのは住宅がメインでやっていますよね、このフリーゾーン以外のところだったら。その静かな、ゆっくりとした生活を求めておられている住民さんと、あの滞在型の施設との兼ね合いというものが、私はすごくトラブルの原因になるような気がするのですね。実際、できてしまった後は対応するのは市になるかと思うので、今でも十分困ってられるかと思うのですね、そこら辺もしっかり主張していただけたらなと思います。

先ほど言っておられたみたいに、芦屋市の目途として何をつくっていくのか、何を目指していくのかということころを、もうちょっと考えていただけたらなと思います。

林都市計画課長 今、いとう委員言われた話のように、今の花火の問題とか、いろいろ当然聞いておりますので、今回法定手続に入る前にこうやって説明させていただいて

います。この審議会もそうですけども。企業庁と一緒に地元事前に説明をしてほしいと、市からも伝えております。できましたら、2月の頭ぐらいに地元の自治会の方にお声かけをして、どこまで情報を出せるかわかりませんが、ご意見を聞く場を持ちたいというふうに考えております。このまま手続を進めていくという考えはございません。

いとう委員 お願いします。特にこの地図で見ましたら、HとかFの住宅地域の方なんかは、例えばやっぱりリゾートで遊びに来られている方はちょっとはしゃぎたいですよ、そういう影響をすごく受けてしまう地域だと思うのです。ここはまだ実際人は住んでおられないかと思うのですけども、そういった、地元の方としっかり協議していただきたいと。

田中委員 現在の経済情勢からすると、そもそも本当に手を挙げる事業者がいるのかということも、私は気になる場所なのですけども、もし適切な事業者があらわれなかった場合は、それでも企業庁はこのままこの計画ですと進むのか、またはもう既に当てがあって計画を考えているのか、すごく気になっている。

林都市計画課長 今のところは、当てがあるということは聞いておりません。ただ、そういうものを誘致したいだけなので、情勢を見ながらどう変わるかわかりませんが、今はとにかく秋にそういうこと（コンペ）をやりたいということなので、そういう説明をさせていただいているのですけども、今後ちょっとまだ確定したものではありません。

森津会長 ほか、いかがでしょう。

大瓦技監 いろいろご意見をいただいておりますが、まず、阪神間の臨海部の状況をご説明します。今、尼崎市域に21世紀の森、フェニックスの埋立地があります。ここは工業系の土地利用です。

芦屋市域につきましては、隣に西宮マリーナがございます、それと芦屋のマリーナと合わせて、ここが海洋レクリエーションゾーンとなっており、その残りの部分については住宅地域となっております。今、いとう議員おっしゃったように、確かに住宅とレクリエーションの機能をどう共存させていくかについては、今後、企業庁と十分詰めていきたいというふうに考えております。

もう1点、フリーゾーンについては、現在具体の利用がございませんけども、やはり国際文化住宅都市芦屋にふさわしいような施設がそこにできるのであれば、しかしそれは低未利用地であるよりも、やはり施設ができ上がって、それなりのふさわしい地域になっていくということが望ましいと考えております。その辺につきましても、企業庁と詰めていきたいと思っておりますし、また、コンペというのが秋に予定されているということでございますので、今日頂戴した風への影響の問題であるとか、住宅との共存の問題、それとそもそも高さの問題等も含めまして、企業庁の方と詰めていきたいというふうに考えております。

徳田委員 ちょっとこれだけ県に言うてほしいのですけども、都計審の委員として、僕はなるべく平面利用の方がリッチだと思うのです。300%で利用していただける方が、1床当たりの単価が増えますから売りやすいというようなことを

県は考えるかわからないですけども、やっぱり町はその建物の圧迫感がないとか、空き地がいっぱいあるとかいうふうな町の方がはっきり言ってリッチですわ。それこそ僕は本来の意味での国際文化住宅都市を目指す芦屋のあり方だと思うのです。いっぱい容積率ばかり上げていて、そんな町、どこでもありますね。だから、なるべく平面的な利用ができるような感じで僕は行ってほしいなと。人のにぎわいまでとれたらそれは言うことはないですけども、にぎわいがなくても建てた建物がそれなりに使われるような施設を誘致してほしいと思います。

森津会長 よろしいでしょうか。それではどうもありがとうございました。

それじゃ、これで以上予定しておりました議題を終わりますけれども、あと事務局から何かございましたらお願いします。

事務局（林）次回、都市計画審議会、また3月中旬ぐらいに開催したいと考えておりますので、また連絡させていただきます、よろしく願いいたします事務局は、以上です。

森津会長 本日の審議会は以上でございます。委員の皆様方、どうも長時間にわたり熱心に議論をいただきましてありがとうございました。本日これにて閉会とさせていただきます。

閉 会