

芦屋市都市計画審議会

資 料

平成21年1月16日(金)
芦 屋 市

〔資料一覽〕

(諮問事項)

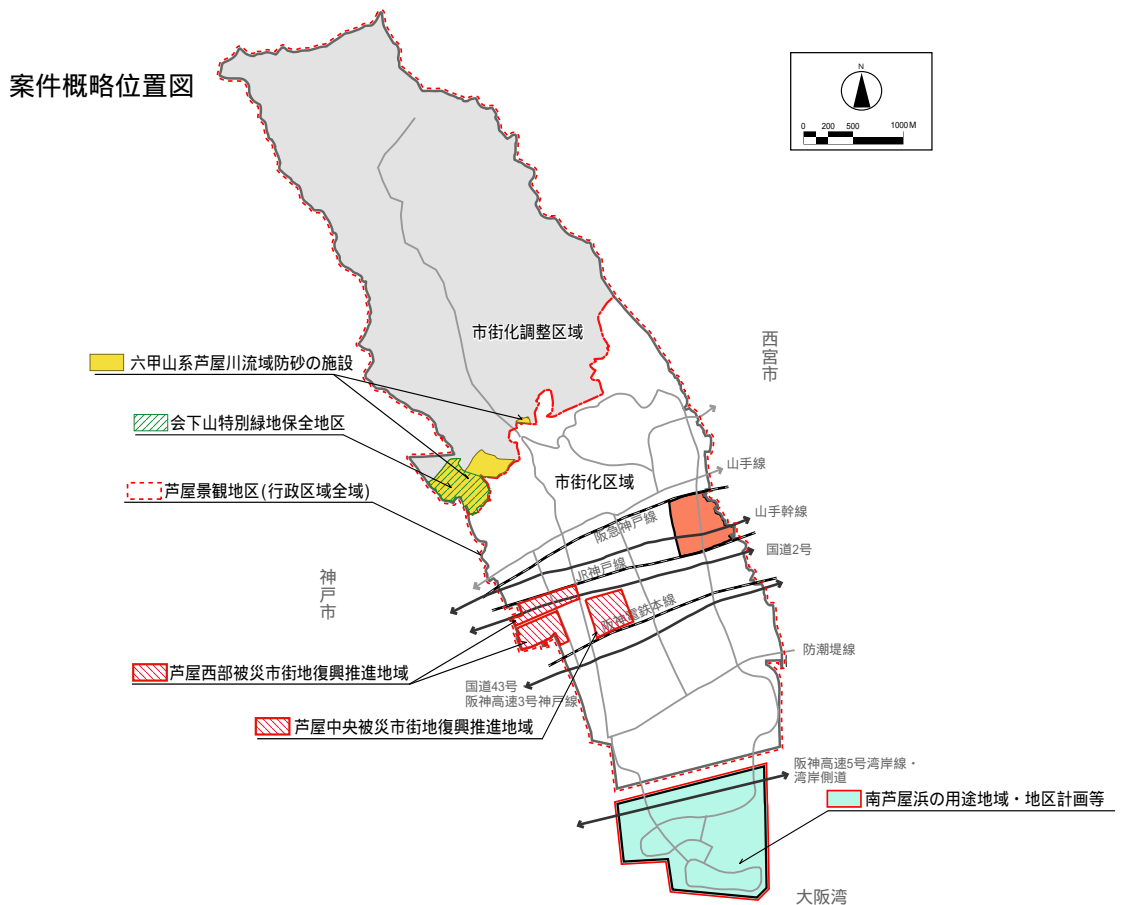
1. 諮問 第45号
 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の決定(芦屋市決定)
 都市計画芦屋景観地区の決定
2. 諮問 第46号
 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定(芦屋市決定)
 都市計画翠ヶ丘町地区地区計画の決定

(説明事項)

3. 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
 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(芦屋市決定)
 (都市計画六甲山系芦屋川流域防砂の施設の変更)
 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)高度地区の変更(芦屋市決定)
 阪神間都市計画区域区分及び用途地域の変更(兵庫県決定)
 阪神間都市計画特別緑地保全地区の変更(兵庫県決定)
 (都市計画会下山特別緑地保全地区の変更) }
4. 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)
 都市計画芦屋中央被災市街地復興推進地域の廃止 }

(その他)

5. 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)
 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 } パブコメ・素案閲覧結果, スケジュール等.....
6. 潮芦屋プランに基づく土地利用計画について別紙(当日配布)



(平成20年度)

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

都市計画芦屋景観地区の決定

(諮 問 第 4 5 号)

計 画 書

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の決定（芦屋市決定）
都市計画芦屋景観地区を次のように決定する。

名 称		芦屋景観地区			
位 置		芦屋市全域			
面 積		約 1,857ha			
建築物の形態意匠の制限	一般基準		<p>1 緑ゆたかな美しい芦屋の景観を目指し、建築物の外観や形態意匠は、芦屋らしい景観の基本となっている自然環境や歴史的資産との一体性や地域ごとの景観特性を考慮し、周辺の街並みや境界とのかかわり状況、敷地内の位置、建築物の規模、意匠、材料及び色彩について、隣接する相互間で調整され、地域全体として調和し、景観の向上に資するものとする。</p> <p>2 緑ゆたかな美しいまちづくりには、樹木草花の存在が欠かすことができない。そのため、潤いのある生活環境の創造に寄与するように、壁面緑化や屋上緑化を含め、建築物及び駐車場など建築物に附属する施設と緑化デザインが一体となった緑ゆたかな美しい景観の形成を図るものとする。</p>		
	項目別基準	大規模建築物	位置・規模	<p>1 芦屋の景観を特徴づける山・海などへの眺めを損ねない配置、規模及び形態とすること。</p> <p>2 現存する景観資源を可能な限り活かした配置、規模及び形態とすること。</p> <p>3 周辺の景観と調和した建築スケールとし、通りや周辺との連続性を維持し、形成するような配置、規模及び形態とすること。</p>	
			屋根・壁面	<p>1 主要な材料は、周辺環境との調和に配慮し、見苦しくならないものを用いること。</p> <p>2 壁面の意匠は、周辺と調和するように、見えがかり上のボリューム感を軽減すること。</p> <p>3 通りや周辺で共通の要素を共有しているところでは、連続性が維持される意匠とすること。</p> <p>4 側面や背面の意匠についても、周辺と調和したものとする。</p>	
			色彩	外壁	<p>1 芦屋の景観色を念頭に、高明度及び低彩度を基本とし、周辺環境との調和に配慮したければいけない配色とすること。特に建物の大部分を占める外壁の基調色の彩度については、地域に多く用いられている色彩との調和を図り、明度5以上の明るめの色調とし、かつ、マンセル値で次の数値を満たすこと。</p> <p>(1) R（赤）、Y R（橙）系の色相を使用する場合は、彩度4以下</p> <p>(2) Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度3以下</p> <p>(3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下</p> <p>2 上記にかかわらず、アクセントとなるポイントや商業・業務地区の低層部分などでは、色彩の演出に工夫する。また、高層建築の中高層部分は、特に低彩度とすること。</p>
				屋根	<p>1 基調となる色は、ければいけない配色とすること。</p> <p>2 明度及び彩度については、外壁色と調和したものとする。</p>
			壁面設備・屋上設備		塔屋並びに外壁、屋根及び屋上に設置する設備は、周囲から見えないよう工夫し、露出する場合は、建築物と調和した意匠とすること。
			建築物に附属する施設		建築物に附属する駐車場、駐輪場、屋外階段、ベランダ、ゴミ置場等は、建築物及び周辺と調和した意匠とすること。特に駐車場は、自動車が周囲から見えないようにし、緑化等の工夫をすること。

		通り外観	<p>1 前面空地，エントランス周り，駐車場アプローチなどの接道部は，建築物と一体的に配置し，及びしつらえらるとともに，材料の工夫を行い，落ち着いたある外観意匠とすること。</p> <p>2 十分な修景植栽を施すことにより，緑ゆたかな外観意匠とすること。</p> <p>3 建築物に附属する塀，柵等の囲障は，植栽計画と一体となった意匠とすること。</p> <p>4 建築物に附属する擁壁等は，自然素材の仕様や植栽との組み合わせ等周辺景観と調和した意匠とすること。</p> <p>5 建築物が街角に立つ場合には，街角を意識した意匠とすること。</p>
	その他の建築物	色彩 外壁	<p>芦屋の景観色を念頭に，高明度及び低彩度を基本とし，周辺環境との調和に配慮したけばけばしくない配色とすること。特に建物の大部分を占める外壁の基調色の彩度については，地域に多く用いられている色彩との調和を図り，マンセル値で次の数値を満たすこと。</p> <p>(1) R (赤)，Y R (橙)系の色相を使用する場合は，彩度6以下</p> <p>(2) Y (黄)系の色相を使用する場合は，彩度4以下</p> <p>(3) その他の色相を使用する場合は，彩度2以下</p>
		屋根	<p>1 基調となる色は，けばけばしくならない配色に努める。</p> <p>2 明度及び彩度については，外壁色と調和したものとすること。</p>

[位置，区域は，計画図表示のとおり]

理由：別紙理由書のとおり。

大規模建築物は，次のいずれかのものを指す。

- 1 建築物で，第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定するものをいう。)にあっては，高さ8メートルを超え，かつ，延床面積が500平方メートルを超えるもの
- 2 建築物で，第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除くその他の地域にあっては，高さ10メートルを超え，かつ，延床面積が500平方メートルを超えるもの
認定の特例
- 1 次のいずれかに該当する建築物で，市長が当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に支障がないと認めたものは，その認定の範囲内において，形態意匠の制限を適用しないことができる。ただし，(2)又は(3)の認定を行うに当たっては，あらかじめ，認定審査会の意見を聴かなければならない。
 - (1) 景観地区に関する都市計画が定められ，又は変更された際，現に建築物の敷地として使用されている土地で，その全部を一の建築物の敷地として使用する建築物の新築，増築又は改築を行う場合において，当該敷地の規模，形状等により，本計画書に規定する形態意匠の制限に適合させることが困難と認められるもの
 - (2) 優れた形態意匠を有し，土地利用，建築物の位置及び規模等について総合的な配慮がなされていることにより，地域の景観の向上に資すると認められるもの
 - (3) 学校，病院その他の公益上必要な施設で，当該地域の景観に配慮し，かつ，その機能の確保を図るうえで必要と認められるもの
 - (4) 災害対策その他これに類する理由により緊急に行う必要があるもの
- 2 市長は，上記1の認定を行うに当たっては，良好な景観の保全，形成又は市街地環境の整備改善を図る観点から，必要な範囲において条件を付すことができる。

理由書

芦屋市は、市民や事業者の景観への意識の高さなどから、良好な環境と優れた景観に恵まれた緑ゆたかな美しい住宅都市として発展してきた。

これまでは、平成8年10月施行の芦屋市都市景観条例に基づく大規模建築物等届出制度により、計画に対し指導・助言を行うとともに、景観に大きく影響を与える建築物等については、景観アドバイザー会議において個別に事業者及び設計者との協議で、行政指導を行うことによりまちなみ景観の向上に努めてきた。

今後も、市民・事業者・行政の協力により、芦屋らしい個性と風格のある美しい景観を守り、優れた景観の創出を実現するため、本市全域を景観地区に指定する。

阪神間都市計画(*****)景観地区
芦屋景観地区 計画図



凡 例	
都市計画区域	-----
都市計画(*****)区域	-----
河川区域・河川管理区域	———
芦屋景観地区 (行政区域全域)	□

S=1:10,000 0 0.5 1.0km

縦覧結果と意見書提出状況

1. 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の決定（芦屋市決定）

都市計画芦屋景観地区の決定

（都市計画法の縦覧）

縦覧日時 平成 20 年 11 月 17 日(月)から平成 20 年 12 月 1 日(月)まで

縦覧場所 都市環境部都市計画課

縦覧者数 1 人

意見書数 提出なし

芦屋景観地区決定予定日程表

	平成20年4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			平成21年1月			2月			3月			備 考	
	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下					
芦屋景観地区の決定 (都市計画審議会)							都計審(事前説明) (5/27) 法制協議 (5/29) 庁議報告 (6/2) 県事前説明 (6/4)				パブリックコメント (7/15～8/15)							都計審(事前審) (10/28)				都計法縦覧 (11/17～12/1)							都計審(本審) (1/16)							平成21年7月1日告示 (条例施行日と合わせる)		
芦屋景観地区の決定 (景観審議会)							○アドバイザー会議 (4/8)				景観審(事前説明) (5/21)							景観審(事前審) (10/8)							景観審(本審) (12/15)				景観審(条例改正)									
景観条例の変更							議会報告 (6/9)																						法制協議				景観条例改正案確定				議会提出	議会承認 平成21年7月1日施行

(平成20年度)

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定

都市計画翠ヶ丘町地区地区計画の決定

(諮 問 第 4 6 号)

計 画 書

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の決定（芦屋市決定）
都市計画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 26.6 ha	
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		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			
建築物等の高さの最高限度		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>	<p>1 建築物の最高部(当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部を含まない。以下同じ。)までの高さは15mとする。</p> <p>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。</p> <p>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>			

	<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> <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。</p> <p>2 屋外広告物の表示面積の合計は5㎡以下、3枚以下とし、高さは5m以下とする。</p> <p>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。</p>		

「区域，地区の細区分の区域は計画図表示のとおり」
理由：別紙理由書のとおり

理 由 書

本地区は、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。

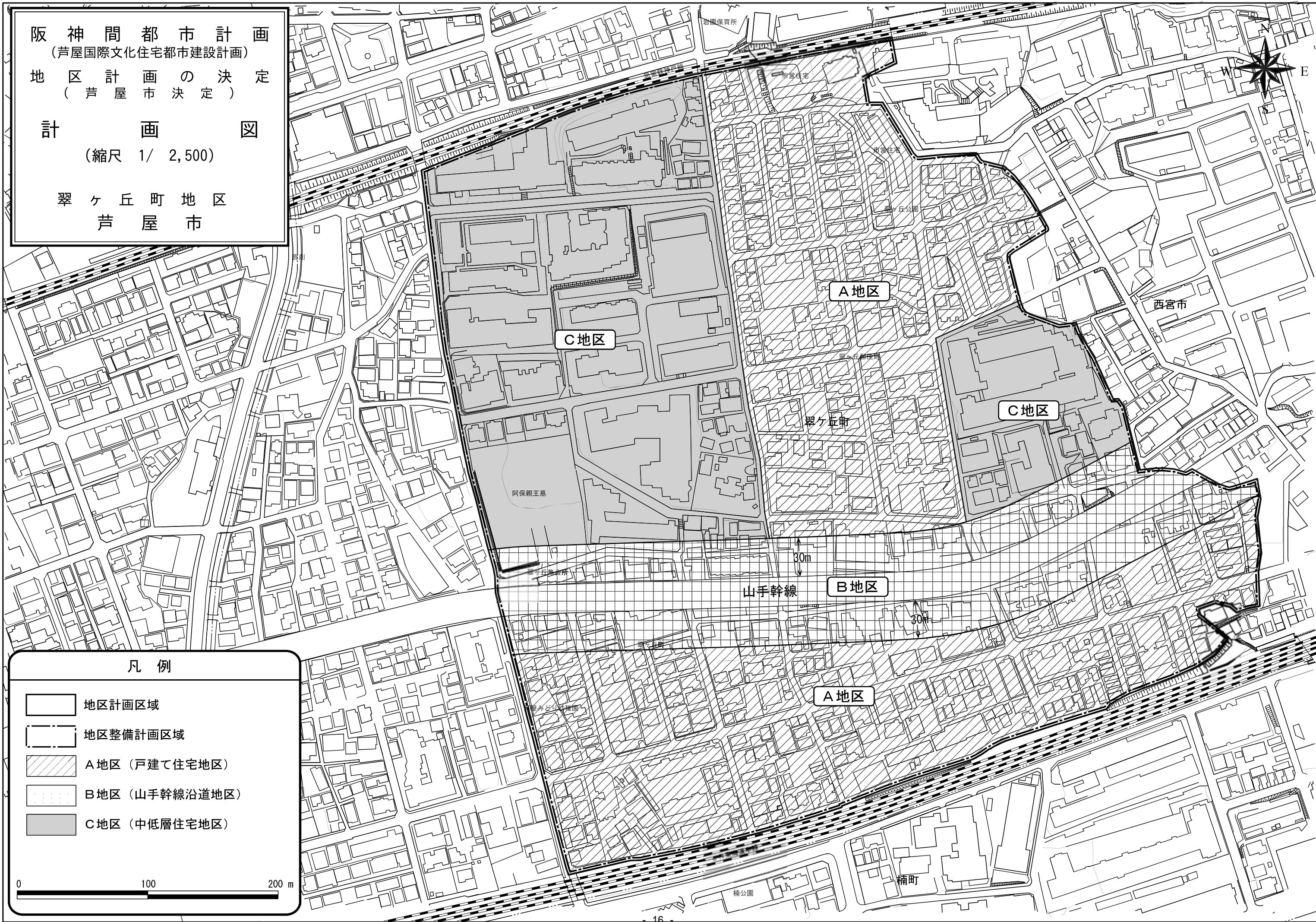
本市においても、地区特性を生かしたこの要請を踏まえ、現在の低層住宅を中心とした閑静で住みよい住環境を保全・育成し、山手幹線沿道においては、大規模店舗の立地抑制等、背後の戸建て住宅地区に配慮した土地利用により良好な市街地の形成を図るとともに、現在中低層のマンション等が建ち並ぶ区域では、周辺の住環境や景観との調和と、まとまりのある緑ゆたかな市街地の形成を図るため、本案のとおり地区計画の決定を行う。

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

計画図

(縮尺 1/2,500)

翠ヶ丘町地区
芦屋市



凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 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)

0 100 200 m

縦覧結果と意見書提出状況

1. 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の決定（芦屋市決定） 都市計画翠ヶ丘町地区地区計画

1) 条例による原案の縦覧

縦覧期間 平成 20 年 10 月 2 日(木)から平成 20 年 10 月 16 日(木)まで

縦覧場所 都市環境部都市計画課

縦覧者数 23 名

意見書数 61 通

2) 都市計画法による案の縦覧

縦覧期間 平成 20 年 12 月 2 日(火)から平成 20 年 12 月 16 日(火)まで

縦覧場所 都市環境部都市計画課

縦覧者数 5 名

意見書数 6 通

意見書の内容	市の考え方
<p>○意見書 1</p> <p>(1) マンションの建替が困難になる。マンションの建替は、一般的に現状より大きな建物（戸数）に建て替え、その増えた分を売却し、撤去建て替え費用を捻出するという方法を前提としている。既存マンションの多くは「既存不適格」となる。「既存不適格建物」は小さく建て直すことになっている。だから建替は非常に困難になる。翠ヶ丘地区は築後20～30年のマンションも多く近い将来建て替えが問題となる。その場合どうするのか。政府は、平成14年12月に「マンションの建替えの円滑化に関する法律」を施行している。また、容積率の緩和および「共同住宅の共用の廊下、階段に係る容積率不算入制度」（マンションなどの建築物の延べ面積には、共同住宅の共用廊下又は階段等の用に供する部分の床面積は、算入しないという制度）の新設等により建替を支援しています。この地区計画は、政府の方針にも反しています。この地区のマンションは、地区計画の1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、緑地を増やすことが必要である。そうすれば防災に強い街が生まれるであろう。今回の地区計画にはそのような発想が全くない。一戸建て建物エリアの住民の自分勝手の発想が強くてている。</p> <p>(2) 現在の一戸建て建物エリアには、2項道路、すみ切りのない位置指定道路（幅員4mに満たないものもある）幅員2mに満たない路地状敷地等安全上問題のある「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。そうなれば「減歩」となる土地の所有者は大反対するであろうが。また、不動産登記法14条地図の、整備も早くなるであろう。（公図は信頼できない）</p>	<p>○意見書 1</p> <p>(1) 当該地区の地区計画は、地域住民の方々が、新たな私権の制限に配慮しながら、「地区の総意」となるよう全地権者を対象に取り組みを進めてきました。</p> <p>住民案は、最終的には一部の住民の賛同を得ることは出来なかったものの、市のまちづくり方針に沿っているため、市は、当住民案を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きを進めています。</p> <p>また、既存共同住宅の建替えについては、一定の条件を付けて既存高さまでの再建を認めております。</p> <p>A地区で敷地面積が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、建替え時には、既存の高さまでか12mまでの高さまでの建築が可能であり、容積率は充足されると考えます。</p> <p>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ます。</p> <p>(2) 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ます。</p>
<p>○意見書 2</p> <p>平成20年10月28日に開催された「芦屋市都市計画審議会」を、わたくしども翠ヶ丘町まちづくり協議会役員4名が傍聴いたしました。</p> <p>その際の印象としては、芦屋市担当者からわたくしどもの活動や考え方の一部は委員の方々に紹介されましたが、そのほかの大部分の時間は、反対の意見書に対する市役所からの説明、およびなぜこのような多数の反対の意見書が出されたのかなどについての委員からの質疑に費やされていました。</p>	<p>○意見書 2</p> <p>当該地区の地区計画は、地域住民の方々が、新たな私権の制限に配慮しながら、「地区の総意」となるよう全地権者を対象に取り組みを進めてきました。</p> <p>住民案は、最終的には一部の住民の賛同を得ることは出来なかったものの、市のまちづくり方針に沿っているた</p>

協議会役員一同といたしましては、わたくしどもがこの2年間にわたって行ってきた活動について、ぜひとも説明させていただきたいという強い思いから、今回、このような意見書を提出することにいたしました。

翠ヶ丘町は、朝日ヶ丘町に次いで世帯数が多いことから、住民や権利者の方々の合意形成については、まちづくり活動当初から予想はしていましたが、かなり困難なものでした。さらに、全世帯数約2,000世帯のうち、その約4分の3に当たる世帯がマンションなどの集合住宅世帯であり、その方々の多くは自治会に加入しておられません。

ただ、当初から翠ヶ丘町の住環境に関心を持ち、まちづくり活動に賛同してくれたのは、戸建て世帯だけというわけではなく、マンション世帯からの賛同の声も数多くありました。

説明会や意見交換会等は、出来るだけ多くの方々が出席しやすい様に、曜日や時間帯を変えて複数回開催し、ニュースや案内のチラシは毎回全戸配布するとともに町内各所の自治会掲示板にも掲示しました。

当初マンション世帯からの回収率が低かったため、各マンションの管理組合の方に声かけし、回収方法を工夫しました。また、ポスティングを拒否されたマンションについては封書として全戸配布するなど、さまざまな広報活動をねばり強く行いました。

最終的には戸別訪問を繰り返し行うことで、当初は少数だった「地区計画によって現在の住環境などを守っていくことが必要である」ということについて、共鳴の声が広がっていき、多くの方々から協力を得ることができました。

2年にわたるまちづくり協議会の活動については、住民として出来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」という意見はわたしどもにとっては全く心外です。

活動の結果、最終的な総会時においては、マンション世帯を含めて全体の3分の2以上の方々から賛成（委任状を含む）を得ることができました。さらに一部の反対意見の方々についても、総会開催前後に個別にご意見をうかがう機会を4回もつけることで、その反対意見に対するわれわれの考え方も示しました。最終的には、理解していただいた方もおられたことから、反対理由を明記したうえで、総会での議決を経て、芦屋市に提案いたしました。

一部の方の煽動によって住民の意向がないがしろにされることがあってはならないと思います。

なにとぞ、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議決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。

め、市は、当住民案を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きを進めています。

○意見書3

昨今、芦屋市内のあちこちで「まちづくり」に基づく「地区計画」が決定されつつある。そして今私が住んでいる翠ヶ丘町も「まちづくり協議会」によって「翠ヶ丘地区地区計画」の要請書が芦屋市に提出され、決定に向けて着々と進んでいる。

「まちづくり協議会」の要請の内容或いは「地区計画」についてのあらゆる疑問に対して、芦屋市都市計画課の返答は「まちづくり協議会」に聞いてくれ「市としては何も答えられない」等など、もどかしい限りである。

そこで一体この「まちづくり」「地区計画」とはなんだろうか。

1992年の都市計画法改正により創設された「都市マスタープラン」ではないのか？そうであるなら2005年5月の

○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等から、現在の緑ゆたかで閑静な住環境を保全・育成し、一戸建ての住宅と集合住宅とが共存できるルールづくりが求められました。

このため、地区計画の決定に向け地域住民の方々が、新たな私権の制限に配慮しながら、「地区の総意」となるよう全地権者を対象に取り組みを進めてきました。

都市計画法改正においても「都市計画の決定システムの合理化」についても「行政のアカウンタビリティの向上や透明性の確保、住民参加の要請に応えるため、都市計画決定手続きについて一層の透明化を図るとともに、地域住民の意向の反映を図る方向で拡充」としており、一層の住民参加の必要性を強調した上で、更に今まで充分になされていなかった部分を補い住民参加を進めようという意味でますますその重要性を説いている。

「地区まちづくり」の主役はあくまでもその地区の住民であり権利者であり「住民参加」は欠かすことが出来ないのである。

現状はどうか。一部の戸建住民で結成された「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。

芦屋市の「芦屋市国際文化住宅都市建設計画」としての「都市マスタープラン」による「まちづくり」であるなら行政も堂々と前に出て指導すべきではないのか。

「まちづくり協議会」の影に隠れて都市計画を進める行為は市民に対する ではないだろうか。

何を聞いても「まちづくり協議会」へ「市としては判りません」との対応には疑問を持つものである。

芦屋市都市計画課に対する疑問

都市計画課の〇〇氏の対応について

「翠ヶ丘町まちづくり協議会」によるはじめての臨時総会で賛成 1,191 名・反対 5 名賛成多数で承認されたことに対して、私達権利者がその根拠となる委任状の確認を要請しても〇〇氏は「まちづくり協議会が持っているので市では確認できない」「個人情報なので公表できない」という。

「芦屋市としては、要請書によって賛成の数は確認した」との返事でもとりつくしまもない。

平成 20 年 8 月 27 日の都市計画審議会において委員に提出された「翠ヶ丘地区地区計画」説明資料及び〇〇が委員に説明した資料（A 4 版 16 ページ）による説明はどう説明するのか。

これだけ詳細な資料がこれまで権利者に対して示されただろうか。

「まちづくり協議会」主導というのであればそのコンサルタントである〇〇氏を交えた説明会が一度でもあっただろうか。

理解するには非常に困難な「阪神間都市計画地区計画」が一度として説明会もなく資料も配布されず、たった一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。

〇〇が委員に説明した資料の中でも数字の「間違い」が多々ある。

1. 「芦屋市都市計画審議会」資料 10 ページの回収率について

住民案は、最終的には一部の住民の賛同を得ることは出来なかったものの、市のまちづくり方針に沿っているため、市は、当住民案を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きを進めています。

区 分	配 布 数	回 収 数	回 収 率
戸建住宅	445	240	53.9%
マンションなど	1,089	380	35.3%
合 計	1,534	620	40.4%

街 区	配 布 数	回 収 数	回 収 率
16	12	31	258.3%
20	11	42	381.8%

現実にはありえない数字である。(別添参照)

【まちづくり協議会役員会での第1回アンケート調査配布回収状況中間報告資料添付】

2. 「まちづくり協議会」からの説明の賛成者 1,191名

「芦屋市」からの説明の賛成者 1,196名

その他 68.6%・80%など高い数字が出てくる。

〇〇氏も「芦屋市としても地区計画をしていくという考え方にしております」と述べているように、芦屋市としては「都市マスタープラン」を一日も早く成し遂げようとの意気込みであろうことは理解できる。

然し、拙速に走ることはない。住民全員参加によって自分たちの住む「まちづくり」に反対するはずはない。

その住民が住む地域の特性に応じた「まちづくり」であれば多数の参加者によって完成するはずである。

「道路計画反対」「マンション建設反対」をモットーにする人達による「まちづくり」「地区計画」はやがて大きなトラブルを生むであろう。

「山手幹線は嫌だ」「マンション建設は駄目」現在の「まちづくり協議会」の「自然発生的な地区まちづくり」ではなく、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「身近なまち」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だろうか。

その計画内容やルールについては大半の人々に納得され公平な手続きによって創られなければならないと思うものである。

私達区分所有権の権利者も多数参加し、戸建てとマンション共存の「まちづくり」こそ望むところである。

芦屋市及び技術士〇〇氏の指導のもと、集会を重ね議論を重ねた「地区計画」であることを希う者である。

秘匿された賛成票による「地区計画」は〇〇ではないか。

○意見書4

「翠ヶ丘町地区地区計画書」原案が、翠ヶ丘町まちづくり協議会より芦屋市へ提出されていますが、地権者としては種々疑問点がありますので、お伺いしますからご調査・ご検討のうえ、納得の出来るご回答を宜しくお願い申しあげます。

記

1. 「翠ヶ丘町まちづくり協議会」はどうして生まれたのか？

○意見書4

1, 2. 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等から、現在の緑ゆたかで閑静な住環境を保全・育成し、一戸建ての住宅と集合住宅とが共存できるルールづくりが求められました。

* 稲荷山線や山手幹線建設に反対している戸建住宅居住者の一部の人の主導で設立や運営がなされており、翠ヶ丘町全所帯の約60%を占める所謂「中高層住宅居住者」の意向が反映されていないと思われます。

2. 7月19日の「まちづくり協議会臨時総会」で「翠ヶ丘町地区地区計画」(原案)が委任状を含め2/3以上の出席で承認されたようですが、委任事項を承知せずに委任状を提出した人もあるようなので、提出された「委任状」の精査をお願いします。

* 精査すれば、賛成が「2/3未満」になる可能性もあります。

* マンション居住者の内には、「マンションの総会」と勘違いして委任状を出した人もあるので、集計そのものの正否を精査する必要があると考えます。

3. 本計画が条例化されると、既存マンションの売買や建替等に重大な影響がありますが、私達の財産はどのような方法で完全に保全されるのが全く不明のため、将来に不安を感じています。

以上

(注)市の「地区計画制度」そのものを否定するつもりではありませんが、地区計画の進め方がアンフェアと感じたのでお伺いしたものですから、市としての見解をご回答くださるようお願い申し上げます。

このため、地区計画の決定に向け地域住民の方々が、新たな私権の制限に配慮しながら、「地区の総意」となるよう全地権者を対象に取り組みを進めてきました。

住民案は、最終的には一部の住民の賛同を得ることは出来なかったものの、市のまちづくり方針に沿っているため、市は、当住民案を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きを進めています。

3. この地区計画案は、建ぺい率や容積率を確保するとともに、C地区においては、高度地区で規制している15mの高さ制限どおりとしており、既存共同住宅の建替えについては、一定の条件を付けて既存高さまでの再建を認めています。

○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地元の総意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、地区計画に係る地元案を作るにあたって、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た。芦屋市、まち協会員、会員の一部は、まち協会員総会の賛成の決議をもって地区計画案が地元の総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、前回私の意見書で列挙した〇〇、〇〇、〇〇のみならず、同じく会員資格を有する〇〇、〇〇、〇〇、〇〇等一部の会員に対して、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)を臨時総会が行われた7月19日までに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) まちづくり協議会規約第5条は会員の構成を規定しており、それによれば会員は「地区内において居住するもの 地区内において事業をおこなうもの 地域内において土地及び建築物を所有するもの 地域内に

○意見書5

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等から、現在の緑ゆたかで閑静な住環境を保全・育成し、一戸建ての住宅と集合住宅とが共存できるルールづくりが求められたため、地区計画の決定に向け地域住民の方々が、新たな私権の制限に配慮しながら、「地区の総意」となるよう全地権者を対象に取り組みを進めてきました。

住民案は、最終的には一部の住民の賛同を得ることは出来なかったものの、市のまちづくり方針に沿っているため、市は、当住民案を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きを進めています。

において借地権を有するもの」となっており、土地のみの所有者が会員から除外されていることはこの規定により明らかである。10月28日の都市計画審議会における〇〇委員のこの件に関する質問に対して、芦屋市長は次回審議会において答えをはぐらかすことなく再度答弁すべきである。など民法に規定する任意団体の体をなしていないばかりでなく、地元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地元の同意を得たとはできない。

2. 芦屋市長は、7月19日の臨時総会の決議をもってまち協の作成した地区計画地元案が地元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、賛成が会員総数の3分の2を超えているので地元の総意を得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した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、会員の資格を有する大多数にも臨時総会の通知、まち協ニュース、アンケート、説明会の案内、設立総会の案内等必要な情報提供を意図的にしていないことは1.(1)で述べたとおり明らかであり、正確にどの程度の人数に通知を出したか、今もって不明である。芦屋市長は、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コンサルタントの丸投げするのではなく、市長自ら厳密に検証すべきである。

3. 芦屋市長は、今回の都市計画決定の手続きは都市計画法第21条の2によるものではないと声明している。さらば問う。法律上の根拠及びその条文名をご教示願いたい。

次に地元案の内容、実質的な中味を問題にしたい。

1. 「地元案は、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。

芦屋市長は、意見書に対する「市の考え方」の説明の中で、「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。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。」と述べているが、それは以下の理由で大きな虚言であると強く主張する。

(1) ご存じのように、建築は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（以下「建築物の制限に関する条例」という。）のみに規制されているのではなく、建築物の制限に関する条例も含めた建築基準関係規定により規制されるものである。

(2) であるから都市計画決定告示後の建て替え時に壁面後退規制により建物の形態を変えたとしても建築物の制限に関する条例以外の建築基準関係規定により延床面積が確保されない。

(3) 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床面積が、新たな壁面後退規制のもとでは延床面積が確保されないということは、芦屋市翠ヶ丘町地区計画案が容積率（正確には延床面積）という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ことを如実に表したものである。

臨時総会の地元案承認決議は、先にも述べたように会員資格を有する者の3分の2の同意を得たのか、はなは

次に、地区計画による高さ規制において、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ます。

ただし、建替え時には、その時点の建築基準関係規定である日影規制等を全ての建物が遵守しなければならず、そのことで容積率が充足できなくなる可能性は、新築、建替えを問わず全ての建築物にあります。

地区計画のただし書きは、地区計画により規制した項目で延床面積が確保できなくなることを回避したものであり、既存延床面積を保証するものではありません。

次に、より厳しい制限を求める地権者や、制限を緩和することを求める地権者がいるなかで、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

だ疑問である。このような状況にもかかわらず、地元案に盛り込まれた制限内容は、前述したように土地建物の所有者等の権利に重大な変動をもたらすぐらい厳しい内容である。同意率の低さと制限の厳しさのアンバランスこそ問題なのである。同意率と制限の厳しさは比例するべきであり、同意率が低ければそれに応じて制限内容も緩くするべきである。

2. 都市計画（地区計画）決定後、高さ規制等により現在の延床面積を確保できない場合には、現在の建物の高さを建て替え後も保障することにより、建て替え後も現在の建物の延床面積が保障されているが、当方のように壁面後退の新たな規制により建て替え後は現在の建物の延床面積が保障されていない場合との間に歴然とした不公平が存在することを指摘したい。

具体的に述べよう。A、B、C地区とも新たに既存不適格になる建物については、都市計画（地区計画）決定告示後、建て替え時には現在の建物の最高部の高さまで再建することを認めている。B、C地区の現在の高さ規制は1.5mであるから、B、C地区で新たに建物の高さに関して既存不適格になる建物はすべて今まで高さに算入されていないエレベーター塔等の部分が新たに建物の高さに算入されることにより、既存不適格の建物になると思われる。であるから、エレベーター塔が屋上部分から突出していることによる、ごく僅かの高さオーバーが高さ規制に係る既存不適格建物の全部又は大半と思われる。このような建物は、建て替え時に現在の高さを保障しなくても現在の建物の延床面積は確保できるのである。8月27日都市計画審議会において〇〇氏が述べているように、昨今の技術革新により現在はエレベーター塔が屋上から突出しなくてもよいと言うならば尚更である。このような新たに高さ規制に関し既存不適格になる建物に対し高さに関する緩和措置をとらなくても建て替え時に階数及び現在の延床面積を減らすことがない。何も新たな高さ規制に係る救済措置をとらなくても、現在の建物の延床面積を建て替え後も確保できる建物まで現在の建物の高さを保障していることは、（8月27日都市計画審議会で〇〇氏が言っているように）建物及びその敷地を所有している者の地区計画地元案に対する同意がとれず都市計画決定できないことによる理由に他ならない。一方、当方の建物はと言うと、壁面の緩和規定1.5mをとったとしても、建て替え時にはからくも建ぺい率は確保できるかもしれないものの、前述したように、容積率はもちろん、現在の延床面積をも確保できない。にもかかわらず、建て替え時には現在の境界からの建物の壁面後退距離は保障されない。 1 2

これは建て替え時に新たに外壁後退2m又は1.5mをとらなければならなくなることにより、現在の建物の延床面積を確保できない共同住宅の所有者は、私達のみであるからである。他の共同住宅は広い敷地に建っているため、建て替え時に壁面後退2mを新たにとったとしても現在の延床面積は確保できるのである。当方は分譲マンションのように多数が区分所有している建物とは違い私達2人だけの所有物であり、反対してもたかが2人、同意率にほとんど影響はないからである。

新たな壁面後退による規制は、意図的、差別的に私達を狙い撃ちにしたものに他ならない。

3. 次に、壁面後退規制のA、B地区間における差別的取扱いを指摘したい。

仮に私の建物がA地区にあったなら告示日以後建て替え時にはどうなるのだろうか。当方の敷地面積は250㎡～500㎡のランクに位置するので外壁後退は1mでいいことになる。これは地籍が狭いと後退距離を大きくすると建て替え時に建物の建築面積及び延床面積に大きく影響することがあるとの配慮からではないか。同じ建物

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。

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までの建物は建設できないのに対し、

であってもB, C地区にあれば新たに外壁後退を2m取らなければならないことになる。大きな違いである。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。

先般提出した意見書(前述した差別的取扱いに言及したもの)に対し、芦屋市長はA地区において既存の建物の建て替えではなく、当方と同規模の敷地において同規模の建物を新たに建築する場合について見解を述べている。しかしながら、私が言及しているのはA地区において当方と同規模の敷地における当方と同規模の壁面後退規制に係る既存不適格の建物の告示後の建て替えについてであり、芦屋市長は要点をはぐらかし真摯に回答していないことに抗議したい。

4. さらに計画書の内容の曖昧さを問題にしたい。

看板の規制について判断が分かれる内容の曖昧さがある。現在、素案ではB地区の場合、表示面積の合計は5㎡以下、3枚以下とされている。〇〇氏の説明では、ビルに事業者が複数入居している場合、一つの建物の広告物規制ではなく、各事業所ごとの広告物規制であると説明する。一つの建物に事業所が三つ入っていれば一つの建物においては看板枚数(3枚×3)9枚以下、表示面積(5㎡×3)15㎡以下であればOKとなる。しかしながら、この規制は各事業所ごとではなく、一つの建物ごとの看板規制とも取れるのではないかと異なる解釈ができる。担当者によって異なる解釈ができないよう入居している各事業所ごとに屋外広告物の表示面積の合計は・・・と、解釈が分かれぬよう決めてもらいたい。

又、高さ5mはどこから測るのか。〇〇氏は平均地盤からと言っている。当方の建物は前面道路に接しており平均地盤面は前面道路より1m以上高くなっている。これも前面道路からの高さをとられる可能性がある。平均地盤からの高さとして明記してもらいたい。

計画書の内容は芦屋市長により都市計画決定されれば告示され、それに続く条例の制定へと続く手はずである。条例はこの計画書を基に制定することになる。

この条例は建築基準関係規定であり建築確認審査の際、この内容に適合することが求められるものである。確認処分には裁量の余地がなく、確認は何人が行っても同一の結果になるものでなければならぬはずである。今は民間の確認検査機関が特定行政庁の建築主事と同じく審査するわけであるから尚更である。確認する人によって確認の結果が違ふようでは困ったことになる。実質的な法的判断を伴わず誰もが同一の結果となるような条例及び告示の内容でなければならない。

しかし、現実にはどうだろうか。今回縦覧に供された計画書の素案では、何人が確認を行っても同一の結果にはならない。なぜなら実質的な法的判断を必要とする内容だからである。以下に例を示す。

外壁後退距離及び建築物の最高高さ制限については建築基準法の規定を準用し、敷地の各部分ごとの制限によるとされている。地区計画素案では敷地面積により規制の内容が違っている。一つの敷地がA, B両方にまたがっている場合、この敷地面積はどこの敷地を言うのだろうか。A, B両方にまたがっている一つの敷地の面積という考え方もできるし、A, B両方にまたがっている一つの敷地ではなく各地区の各々に位置している敷地の面積で判断するべきという考え方もできる。確認処分者が上記の異なる考え方で処分を行った場合、異なる結果が出る場合がある。

又、一つの敷地がA地区にあり、かつ敷地面積が500㎡以上の場合、現在存在する建物の最後部が高さ14.

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。

この地区計画は、現状のまち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、現在の緑ゆた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。

なお、地区計画の規制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、各々の法令等の運用に基づき規制されることになるため、全ての内容を地区計画に盛り込む必要はないと考えます。

8 mとしよう。建て替え時に一定の条件を満たせば現行の最高高さ14.8 mまで建て替えできるというのが地区計画芦屋市素案の内容である。都市計画課長補佐の〇〇氏の説明会及び臨時総会での説明によれば最高部の高さ14.8 m以下であればどんな建物でも建てられるという意味ではないと言っている。建て替え後の建築物の高さが12 mを越す場合、現在の建物の範囲でしか建て替えが認められないということである。例えば12 m以下が4階、12 mを越える部分が5階としよう。建て替え後の5階の床面積は建て替え前の建物の5階の床面積を越えてはならないということである。

すなわち、建て替え後の建物の一部でも現在の建物より高くなる部分があってはダメということである。12 mを超えた各部分の高さの各レベルにおいて建て替え後の建物の床面積が建て替え前の建物の床面積を超えてはならないとの解釈である。

一方で違う解釈も成り立つのではないか。建て替え前の建物の最高部の高さまで自由に建て替えできるという解釈である。前例で言うならば、建て替え後の5階の床面積が建て替え前の5階の床面積を越えても問題ないという解釈である。この件に関して市役所関係部署において〇〇氏が言うような解釈で統一されていたとしても、民間確認検査機関が違う判断をするかもしれないし、時間が経過すれば市役所関係部署内において市役所ないでの人事異動、退職などで人が替わり解釈が変わるという事態も容易に予想できる。

前述したように何人が確認処分を行っても同じ結果になるよう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。

- 1 〇〇氏は、私に対し壁面後退2 mとったら建ぺい率が確保できない場合は、1.5 mまでの緩和規定があると述べている。しかしながら、平屋建て以外の建物であるならば建ぺい率ではなく容積率にすべきである。いや、正確には延床面積にすべきである。なぜならば建物は1階のみならず5階までの専用部分だけではなく共用部分をも含めた延床面積を使用してはじめて価値が出るのである。又、建物は建て替え時に建ぺい率が充足されていても現在の床面積が確保できないというのはよくあることである。
- 2 〇〇会長は、私の要請書に対する回答書の中で高さ規制により現状の床面積が確保できない場合は過度の私権制限に当たる可能性がある。よって、再建時に現状の延床面積を確保できるようにするため、従来の高さまで認めたと述べている。一方、壁面後退については1.5 mの緩和項目を加えることにより容積率は確保できるとしている。又、芦屋市長も市民からの意見書に対する市長の見解の中で同様のことを述べている。どのような根拠で確保できると言っているのか。もし容積率なり延床面積が確保できない場合は、現在の壁面後退距離を保障してくれるのだろうか。

〇意見書6

看板規制の適用除外についてお願いしたい。

私の は、近い将来私が所有する翠ヶ丘町〇〇に所有する建物において診療所を開設し医業を開業したいと希望している。改修工事を行わなければならないが、用途変更できる建物となっている。当建物は、山手幹線に面し

〇意見書6

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

ていることから山手幹線と歩道の間にある高さ3mの遮音壁及び沿道の植樹、隣地の植樹に阻まれ、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。〇〇氏も8月27日の都市計画審議会で「山手幹線沿道というのは道路からでも運転しながらでも屋外広告物と一定認識できるものでないと機能を果たせない。」と言っている。又、当建物に調剤薬局を誘致することは医薬分業の点から必須なので誘致してテナントとして当建物に入ってもらいたいと思っている。他科の診療科目を標榜する診療所及び歯科診療所を当建物において開設したい旨第三者より要望があった場合拒否する理由はない。そのような場合、当建物で開設される調剤薬局等、複数の事業者がそれぞれ看板を出すとしたら、高さ5m以下ではとてもスペースが足りない都市計画法上翠ヶ丘町の山手幹線沿道地区と同じ第1種中高層住居専用地域である松ノ内町の山手幹線沿道地区における地区計画上屋外広告物の規制内容が表示面積10㎡以下、高さは7m以下であるのに対し、なぜ翠ヶ丘町山手幹線沿道地区では表示面積の合計5㎡以下、高さは5m以下なのか、納得がいかない。十分な説明を求める。医師は正当な理由なく診療を断ることが法律（医師法第19条第1項）で禁止されているなど、他の職種と比べて公共性が非常に高い職種である。又、営利を目的とした株式会社等は、開設者、設置者には原則としてなれず（医師法第7条第5項）、広告も厳しく制限されている（医師法第6条の5）など、医薬は営利事業ではなく公益事業である。

医師不足、医療崩壊と言われる中、地域社会でかかりつけ医、家庭医として診療所の果たす役割は益々大きくなっていくものと思われる。診療所の公共性、公益性を鑑みたとき、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。営利事業の飲食店その他の店舗と公益事業の診療所の看板を同列に規制しないでいただきたい。

の山手幹線沿道は中低層住宅地となっています。

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㎡、高さを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。

