

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）
諮問第55号
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
（六甲山系芦屋川流域防砂の施設の変更）（芦屋市決定）

《被災市街地復興推進地域の廃止関係》

諮問第56号

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変更
（芦屋中央被災市街地復興推進地域の廃止）（芦屋市決定）

諮問第57号

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変更
（芦屋西部被災市街地復興推進地域の廃止）（芦屋市決定）

2) 報告事項

潮芦屋地区のまちづくりについて

（住民説明会の報告・フリーゾーンの土地利用に対するパブリックコメントの募集）

緑の保全地区の指定について

2 審議

事務局（林）それでは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、進行役を務めさせていただきます都市計画課の林と申します。よろしくお願い申し上げます。

それでは会議に先立ちまして、資料の確認をさせていただきたいと思います。まず、事前に送付させていただいた資料以外ですけれども、本日机の上にもまず会議次第、それから諮問書の写しが11件分ございます。それと、別冊になっております参考資料、右肩に打っておりますけれども、上位計画における潮芦屋地区フリーゾーン関連の土地利用方針の位置づけの抜粋でございます。

以上、配付させていただいておりますが、揃っておりますでしょうか。

それでは会長様、すいませんが、ごあいさつと進行の方、よろしくお願い申し上げます。

森津会長 年度末で何かとお忙しいところ、お集まりいただきましてありがとうございます。

今日、先ほど諮問書がこれだけ分厚いということで、件数としては非常に沢山ですが、どうぞよろしくお願いいたします。

まず、いつものように会議の公開についてですけれども、芦屋市の情報公開条例第19条で、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は、特に非公開とすべきことはございませんので、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 傍聴希望者はおられますでしょうか。

事務局(林) 本日は、傍聴希望者ございません。

森津会長 では、これから議事に入りたいと思います。

まず事務局から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、委員14名のうち11名、委員ご出席いただいておりますので、成立しております。

森津会長 会議は成立しております。

次に、署名委員を指名させていただきたいと思います。本日につきましては、岸田委員と中島かおり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 それでは早速、議題に入りたいと思います。

本日の議題は、会議次第が両面にわたっておりますけれども、諮問事項が11件、それから報告事項2件、その他となっております。その諮問事項の進め方ですけれども、件数が沢山ございますので、1件1件各諮問、項目ごとということになりますと非常に大変ですので、審議事項の方、ちょうど分けていただいております。三つに分けて、この3項目に分けて事務局から説明していただいた後、お諮りするということにしたいと思いますが、それでよろしいでしょうか。

では、まずその最初ですね。都市計画区域マスタープラン等見直し関係の諮問第47号、阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更(兵庫県決定)から、諮問第50号の阪神間都市計画防災街区整備方針の変更(兵庫県決定)ですが、これまでの4件について、事務局から説明をいたします。

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。よろしくをお願いいたします。

恐れ入りますけれども座って説明をさせていただきます。

それでは、諮問事項の都市計画区域マスタープラン等の見直し関係につきまして、諮問事項の第47号から諮問第50号まで、続けてご説明いたします。

事前にお渡ししております資料のインデックス から まで、とじておりますけれども、その資料でご説明いたします。

まず2ページ、ここはインデックス のところ、諮問事項の第47号、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ですけれども、この変更、兵庫県決定です、についてご説明いたします。

めくっていただきまして、次の3ページのところでございますけれども、こちらが計画書となっております。阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更するというごことで、次の4ページに理由書がございます。概略としまして、策定から5年が経過いたしまして、社会情勢の変化などに対応させるため変更すると

というような内容になってございます。

次の5ページ目をお開きください。こちらからが変更後のマスタープランの本文になっておりまして、芦屋市に関係するものをかいつまんで申し上げますと、まずページ番号、少し飛びまして13ページをお開きください。こちらの方に、主要な施設の配置、整備の方針ということで、ここの一番下の項目、駅前広場でございますけれども、こちらの方、14ページの上の方ですけれども、JR芦屋駅において駅前広場の整備を進めるとということが記載されております。少し飛びまして、次のページをあけていただいて16ページ、この16ページの中段あたりでございますけれども、(ウ)としまして土砂災害の防止ということで後段の方に、六甲山系グリーンベルト整備事業等により斜面の樹林地を整備するという事になってございます。

次、あけていただいて18ページ、こちらからが都市施設の整備目標といたしまして、概ね10年以内に整備や計画の具体化を予定しているという表がございまして。このページの表の一番下の方でございまして、現在整備が進められております山手幹線ということで記載がされております。

次のページをあけていただいて20ページでございまして、こちらの駅前広場、下の一番枠ですけれども、JR芦屋駅南側ということで記載されております。

次のページをめくっていただいて22ページでございまして、(4)市街地整備に関する目標といたしまして、芦屋市ではJR芦屋駅南地区と現在進められております南芦屋浜地区ということで、この2カ所を記載しております。JR芦屋駅南地区の整備手法につきましては、市街地再開発事業と記載しておりますけれども、前々回委員からご指摘、ご意見等ありましたように、市街地再開発で行うかどうかということは今後の検討事項でありまして、マスタープランでは今後整備が必要な地区ということで記載しております。整備手法の一例として、市街地再開発を挙げているものでございます。

次の23ページをごご覧ください。(6)としまして、景観形成に関する目標ということで、前回に諮問をさせていただきました芦屋景観地区を記載しております。

次の24ページ、A3の横折りというものでございますけれども、こちらは都市計画マスタープランの阪神間全体の位置図を示したものとなっております。

次をあけていただいて、26ページから27ページでございまして、こちらは昨年11月に阪神間都市計画マスタープランの変更ということで、宝塚市で説明会を行っております。そのときに出ておりました意見の要旨と、県の考え方を書いたものを参考につけております。今回の法定縦覧等でも同様の意見が出ております。

以上が都市計画区域マスタープラン等の変更でございまして、引き続きましてインデックス、28ページから諮問事項第48号阪神間都市計画都市再開発の方針の変更(兵庫県決定)でございまして、こちらについてご説明いたします。

次のページめくっていきまして30ページ、29ページの方に計画書ということで都市計画方針を次のとおり変更するという事、30ページの方に理由を記載しております。理由の概略としまして、高度利用や土地利用の転換により市街地の整備改善を図る必要がある区域など適切に規制誘導を図るために、今回、変更するものである

というふうに記載しております。

少し飛びまして具体的な芦屋市の内容となりますと、34ページをお開きください。今回、芦屋市は5地区、大体概ね昭和45年のD I D区域ということで、この区域をあげております。この中で、J R 芦屋駅周辺については特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区として、J R 芦屋駅南地区はあげられております。この内容につきましては、42ページの方をお開きください。こちらの42ページの方に、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区ということで、J R 芦屋駅南地区、約1ヘクタールを上げてございます。

少し飛びまして49ページに、今の2号地区のJ R 芦屋駅南地区の全体の位置図を示しております。前回、平成15年に決定しておりますけれども、今回について変更はございません。

続きまして、飛びまして69ページをお開きください。こちらに阪神間全体の方針の位置図、隣のA3、70ページの方が芦屋市の区域でございます。71ページの方に、2号地区ということでJ R 芦屋駅南地区の区域を表示してございます。

以上が都市再開発の方針の変更でございまして、引き続きましてインデックス、72ページでございましてけれども、諮問第49号、阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の決定（兵庫県決定）でございましてけれども、こちらについてご説明いたします。

73ページが計画書となっております。次の74ページに理由書ということで書いてございます。一通り読み上げさせていただきます。大都市地域に係る都市計画区域で、住宅及び住宅地の供給を促進するため、良好な住宅市街地の開発整備を図る地区について、良好な住宅市街地の開発整備の目標及び良好な市街地住宅に関する住宅市街地の開発整備の方針を決定するということになってございます。芦屋市に関係するところを申し上げますと、77ページということで、この一番上の表でございましてけれども、こちらに重点地区としまして、南芦屋浜地区125.6ヘクタールを上げております。

めくりまして、次の80ページ、こちらに南芦屋浜地区の全体位置図を示しております。

少し飛びまして、95ページ、こちらに阪神間全体の住宅市街地の開発整備の方針ということで、阪神間全体の位置図を示しております。96ページの方に、芦屋市の区域である南芦屋浜地区の位置ということで示しております。

以上が住宅市街地の開発整備の方針の説明でして、次のインデックス、98ページからでございましてけれども、阪神間都市計画防災街区整備方針の変更ということで兵庫県決定でございまして。こちらについては、芦屋市に該当する地区はございませんので、内容につきましては省略させていただきます。

少し飛びまして一番最後のページでございましてけれども、112ページでございまして。以上、四つの都市計画変更等の法定縦覧を行っておりまして、平成21年1月29日から2週間、都市計画法による法定縦覧を行っております。それぞれの案件の縦覧者数といたしまして、都市計画区域マスタープランが4名、再開発方針が4名、住宅市

街地の開発整備の方針が3名，防災街区整備方針が3名となっております。芦屋市では，再開発方針ということで1名，縦覧に来られています。意見書の提出は，いずれもなしという状況でした。

以上，簡単ですけれども4つの案件の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。

事務局の説明は以上ですけれども，ご質問，ご意見がございましたらどうぞお願いします。

羽尾委員 これ，変更となっておりますが，どういう点をどう変更しているのかさっぱりわからないのですけれども。前はこうだったのをこう変えるのだと，そのところが全然この資料からは読めないですけれど，どういうことですかね。概略で結構ですから，基本的なところが，どんなところをどう変えたいのだというところがよくわからないですけれど。四つの案件それぞれについてというか，細かくはいいのです。ざくっとわかるような説明をしてもらいたいのです。

野々上都市計画課課長補佐 まず，都市開発区域マスタープランについては大きな変更というのはございません。中の文言の修正とかというところで，全く方針をごろっと変えるとか，そういうのはありません。

2番目の都市再開発方針でございますけれども，これは前回のときは，もっと絞った形で市街地のところを整備するというのでしたけれども，今回，県の方の方針で，昭和45年のD I D地域，旧市街地ですけれども，その部分は将来的に面的に整備をすることが必要であろうということで，区域を広げてございます。今回は，その区域を広げたというのが変更点でございます。

3番目でございますけれども，この住宅市街地の開発整備の方針というのは今回が初めての決定でございます。前回というのはありませんので，阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針というのは，決定ということで，今回この内容で決定しますということです。

羽尾委員 ああ，そうですね。変更するのではない。

野々上都市計画課課長補佐 これは決定なので。

羽尾委員 わかりました。

野々上都市計画課課長補佐 4番の方の防災街区整備方針につきましても，文言等の修正程度で，内容についてはそう大きくは変わってございません。

羽尾委員 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。

木野下委員 先ほど，口頭で注釈していただいたのですけれども，決定ということで，例えば42ページのJ R芦屋駅南地区の概ね5年以内の都市計画で市街地再開発事業という文言が入ってきているわけですね。これがその決定ということで，注釈も何もないわけですから，このまま歩いていくのではないかなということをお心配しているのですけれども，その辺についてはいかがでしょう。

野々上都市計画課課長補佐 都市計画マスタープランの方針ということでございますので，この内容を記載したからといって，この内容で行くということではまだございま

せん。5年、10年以内に整備する地区ということで、一つの例として市街地再開発事業ということをおあげでございますので、必ずしもここにあげているからこの事業でやるということではございません。

木野下委員 例としておっしゃるのですけれど、例としてあげているようにはちょっと読めなくて、やはりこの方針を、これで絶対だとは思わないにしても、市街地再開発事業が一番有力な事業であろうというふうに考えていらっしゃるからこそ、この事業を書いてあるのだらうと思うのですね。そのあたりでやはり、今さらという気が私はしてしようがないのですけれども、見直しが求められている事業じゃないのかという気がするのですね。ですから、このあたりの記述を変えるというか、考え方も注釈にあった内容で一定の記述を加えるというようなことは可能ではないでしょうか。

佐田参事 その辺につきましては、もともと素案の説明をさせていただいて、広く意見を求めるということで、今回縦覧に供して、それに対して今回、意見がなかったというのは一つの事実だと思います。それとこれは担当が申し上げましたように、あくまでも整備に関する方針の部分でございますので、こと具体的にこのエリアについて事業化を図っていこうということになりましたら、当然、区画整理事業なり再開発事業なり、ほかの事業で仮にこの区域を整備していくということになれば、別途都市計画としての都市施設なり、面的な市街地再開発事業なりの都市計画決定の手続を当然踏むことにもなりますし、以前から市の方も、確か去年の3月だったと思いますけれども、市長の方から第4次総合計画策定過程の中で、この部分についてどのようにしていくかということについては検討をしたいということにも述べておりますとおり、あくまでも計画は何らかの整備をする必要性はあるけれども、どういう形で今後起こしていくか、これについては当然、都計審にもお諮りもしなければなりませんし、市内部としての別途の手続も必要だということですので、その中で手法そのものについては議論していただければというように思います。あくまでも方針として、ここにこういう何らかの計画は行うという意思表示をここでさせていただいているだけです。

木野下委員 方針ということだと、方針が決まったらそれで行くというのが方針ではないかなという、言葉の意味ですね、一般的には。方針をこころろ変えるのだったら、その方針としての意味があるのかなと思うわけですが、おっしゃる手法は、今後また具体的な段階になって考えるという話もわからなくはないですね。けれども、今、方針として載せるということが果たして本当に必要なのかという、その区域の整備は必要であるにしても、概ね5年以内に決定、都市計画として市街地再開発事業だという方針は、今、載せるということが本当に必要なのかというあたりは非常に疑問があるところですね。

佐田参事 その内容については、前回も委員からのご指摘があって、私、説明をさせてもらったと思うのですけれども、仮に別の手法で行うというように、この内容の記載を変えるということは、より鮮明に市の意思表示が働きますので、今回、この載っている内容については、前回の都市再開発の方針ですね、このとおりの記述です。ですから、あくまでも市としては何らかのここを整理したいという意思表示が、県の方針の中に記載をしていただいているだけでして、先ほど担当が申し上げましたように、

あくまでも中身を変えるということは、より市がその手法によって行うという意思表示が鮮明に出ますので、今回のところは現状凍結の状態での内容を記載しているというご理解でお願いしたいのです。

森津会長 前回は概ね5年以内というふうに書いてあったけれども、何も動いてないと、5年間ということですね。

木野下委員 いろいろ財政状況とかいろんなこともあるし、再開発事業自身がいろんなところで破綻してきているという問題もあるので、そういうようなお考えはきっとされるだろうと思いますし、これからの論議が必要だろうと思っていますが、やはり改めてマニフェストに出てきますと、これが県の方針になりますよと言われると、やはり何らかのことを言っておかないといけないと思いますし、これがひとり歩きしないようにという思いがあるものですから発言しました。

森津会長 この2号地区にあがっているということは、要するに一番整備の緊急性が高いと認識しているところであるということなのですね。

佐田参事 はい、そうですね。

森津会長 だから、実際にはなかなかここに上がっても、各ほかの市も5年以内に一切そろって動いているかといったら、必ずしもそんなものじゃないという感じですね。

ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

森津会長 よろしいでしょうか。

そうしましたら、お諮りしたいと思います。諮問第47号から第50号ですが、諮問案どおり答申するということについて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ございますので、この諮問第47号から第50号につきましては、諮問案どおりとして答申することに決定いたします。

次に、今度は、第6回線引き見直し・防砂の施設の変更関係に移ります。

阪神間都市計画区域区分の変更(兵庫県決定)、この諮問第51号から諮問第55号、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)(六甲山系芦屋川流域防砂の施設の変更)までの5件について、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 引き続きまして、第6回線引き見直し・防砂の施設の変更に関する事項としまして、諮問第51号から第55号まで、まとめてご説明いたします。事前にお渡ししています資料のインデックス から までとじております資料に基づいて説明をいたします。

その資料の、まず122ページのカラーの位置図をお開きください。前回もご説明は

いたしておりますけれども、改めてご説明いたします。今回、六甲山系グリーンベルト整備事業に係ります防砂の施設を第6回線引き見直しにあわせまして、今回変更することとしております。今回変更する区域は、この122ページの前山地区と次のページになりますけれども三条地区2カ所、合わせて3カ所の変更となっております。122ページの方の前山地区でございますけれども、ここでは黒の網目のハッチがかかっている部分でございますけれども、こちらを六甲山系芦屋川流域防砂の施設に加えるということで、関連する都市計画としまして、市街化区域を市街化調整区域に変えると、用途地域・高度地区もあわせて、今まで掛かっていたものを無しということに変更するものであります。

次の123ページの方でございますけれども、三条地区2カ所ということで、同じく六甲山系芦屋川流域防砂の施設に加えるということで、関連する都市計画としましては、先ほどと同じ、市街化区域を市街化調整区域に変えると、用途地域・高度地区を、今まで掛けていたものを無しということにさせて、それに加えてこちらは特別緑地保全地区というのがかかっておりまして、それを今回、会下山特別緑地保全地区にこの区域を加えるというものでございます。

少し戻りましてインデックス、こちらは諮問51号の阪神間都市計画区域区分ということで兵庫県決定になってございますけれども、こちらから説明いたしますと、116ページの方に変更の理由書ということで書いてございます。こちら5年ごとに一斉見直しを行っております、今回、芦屋地域につきましては、市街化が見込まれない区域としまして、今回、防砂の施設の区域を市街化調整区域に編入することにしております。

次のページめくっていただきまして118ページでございますけれども、こちらに先ほどの芦屋市の区域、3地区ですけれども挙げております。面積としましては、全体で0.07ヘクタールございまして、数値としては小さいものでございますから、面積にはあらわれないような形になってございます。

少し飛びまして124ページの方でございますけれども、こちらが諮問第52号、阪神間都市計画用途地域の変更、これも県決定でございます。区域区分の変更に伴いまして、用途地域の方も連動して変更することになります。今回の3地区は、第1種低層住居専用地域ということでございましたけれども、こちらを市街化調整区域に編入するということで、用途地域は無しということで変更いたします。

次の125ページ、こちらに計画書ということで、面積自体は阪神間全体での面積となっております。芦屋市の区域は、変更面積が0.07ヘクタールということで、区域区分と同じく、面積として数値にはあらわれない形となっております。

少し飛びまして、次の130ページからが阪神間都市計画特別緑地保全地区の変更ということで、こちらが諮問第53号でございます。次のページの131ページでございますけれども、こちらに三条地区の2カ所、こちらを会下山特別緑地保全地区に加えるということでしてあります。面積としては、三条地区だけということで、0.04ヘクタールということで、区域面積はヘクタール単位で決定しておりますので、当初決定の15ヘクタールから変更はございません。

133ページの方に変更前後対照表としまして、面積は同じなのですが、備考欄として、0.04ヘクタールの増ということになってございます。

次は135ページでございますけれども、こちらの方が追加部分ということで、今回の三条地区の2カ所を赤く表示しております。

続きまして136ページでございますけれども、インデックスのところでございます。こちらが阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）高度地区の変更ということで、高度地区の方でございますけれども、用途地域と連動しておりますので、今回用途地域がなくなる部分というところの高度地区を無しということに変更するものであります。区域につきましては、線引きとか用途地域と同じ区域でございます。

少し飛びまして140ページの方に今回の変更前後対照表といたしまして、用途地域が第一種低層のところの掛かっておりました高度地区は第一種高度ということで、0.07ヘクタール、こちらがなくなるということで、この分が減ということになってございます。

少し飛びまして144ページ、こちらが阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）防砂の施設の変更ということで、防砂の施設の変更の中のうちの六甲山系芦屋川流域防砂の施設、ここを今回、追加するというところでございます。

145ページの方に計画書。今回、六甲山系グリーンベルト整備事業などの進捗によりまして、今まで説明してきております前山地区、三条地区の2カ所ですね、合計3カ所、面積としまして0.07ヘクタールを今回、六甲山系芦屋川流域防砂の施設に追加するものであります。

変更内容の説明は以上ですけれども、一番最後のページでございますけれども、以上5つの案件におきまして、都市計画法による法定縦覧を行っております。平成21年1月29日から2月12日まで、約2週間でございますけれども縦覧を行いまして、区域区分の変更の方で縦覧者が4名、意見書の提出が2名でございました。用途地域の変更で縦覧者が4名、意見書が1名ということでございます。特別緑地保全地区と高度地区、防砂の施設の変更につきましては、縦覧者数ゼロ、意見書なしということでした。

ここで出ております区域区分と用途地域の意見書でございますけれども、これは説明会でもございました、川西市の変更ということで、芦屋市の意見ということではございませんでした。

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。

では、ご質問、ご意見ございましたらどうぞ、お願いいたします。

（「なし」の声あり）

森津会長 ございませんでしょうか。

では、お諮りしたいと思います。以上の5件につきまして、諮問案どおり答申することという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ございますので、諮問第51号から第55号につきましては、諮問案どおりとして答申することに決定いたします。

それでは、次に参ります。

次第にあります。被災市街地復興推進地域の廃止関係といたしまして、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変更(芦屋市決定)、芦屋中央被災市街地復興推進地域の廃止、諮問第56号、それから第57号の2件につきまして、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、被災市街地復興推進地域の変更の説明をいたします。事前に送付しておりますインデックスと諮問事項56号、それと第57号についてご説明いたします。内容につきましては、前回の事前説明でも説明しておりますので、簡略化して説明をさせていただきます。

震災復興事業が完了したことによりまして、今まで決定されておりました芦屋中央被災市街地復興推進地域と芦屋西部被災市街地復興推進地域、この2カ所を廃止するものということでございます。

155ページをあけていただきまして、こちらが総括図となっております。ちょうど真ん中あたりになりますけれども、着色している部分が芦屋中央地区となっております。次の156ページの方が計画図ということで、この黄色く塗っているところが、芦屋中央被災市街地復興推進地域ということで、ここを廃止するものということになってございます。

続きまして161ページ、こちらが総括図になってございますけれども、こちらが芦屋西部地区ということで、ちょうど芦屋の西側でございますけれども、この地域が被災市街地復興推進地域ということでございます。

次の162ページ、こちらの黄色い部分、こちらが芦屋西部被災市街地復興推進地域ということで、この地域を今回廃止するというものでございます。

一番最後の164ページの方に、縦覧結果と意見書提出状況ということで掲げております。この変更案によりまして、都市計画法による法定縦覧を行っております。平成21年1月29日から2月12日まで2週間縦覧を行っておりますけれども、縦覧者数ゼロ、意見書提出はなしという状況でございました。

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 では、ご質問、ご意見ございましたら、どうぞお願いいたします。

ございませんでしょうか。

(「なし」の声あり)

森津会長 それでは、お諮りしたいと思います。説明ありましたこの2件につきまして

は、諮問案どおり答申するということについて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、諮問第56号及び第57号につきましては、諮問案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終わりましたので、次に報告事項に入りたいと思います。まず1件目の、潮芦屋地区のまちづくり進捗状況説明会の報告、フリーゾーンの土地利用に対するパブリックコメントの募集につきまして、事務局から説明をお願いします。事務局(林)都市計画課の林でございます。恐れ入ります、座って説明させていただきます。

それでは、本日の資料のインデックス 番の1ページをご覧ください。まず、地元説明会を開催したところの報告をさせていただきます。ここに書いてありますように、説明会はことしの2月8日の日曜日、場所は総合公園の会議室を借りて開催いたしました。参加者でございますけれども、会場の都合もございまして、声をかけさせていただいたのが、戸建て住宅の自治会4自治会、それから県営、市営の共同住宅の自治会、それから係留施設付き住宅の関係者の方、それから共同住宅、分譲マンションもございますので、その管理組合の方、それぞれ役員の方に声をかけさせていただいて、結果、参加していただいたのが27人ということでございます。それから、説明をする行政側といたしましては、企業庁から2名、それから芦屋市の都市計画課が2名の4名で説明をさせていただいたという内容でございます。

それから次の2ページに、潮芦屋地区の現況・計画図ということについております。これらの戸建て住宅の分譲の状況、それから今後考えております県立特別支援学校、これ、高速の下のハッチのところ、北側にありますけれども、それとあとのセンターゾーンの2期で、これから商業地区を、地域を整備していくということのスケジュール等の説明、それから最後に、この間、審議会に説明させていただいたフリーゾーンの土地利用の考え方について、以上4項目ほどを絞り込んで説明させていただきました。

ここに地元からの主な意見、要望ということで、黒丸であらわしておりますけれども、まずこの説明会の内容につきましては、地区全体の土地利用についてということで説明会を開催させていただいたのですが、やはり地元ではいろいろな今、問題が起こっているということから、一つは花火とか騒音の問題、違法駐車の問題、これらもやはり声が沢山出ております。それからここに出ています集会所、これが今、来年度からですけれども、市が事業主体となって国際交流センターと集会所の複合施設を建設する計画でございますけれども、そのことについても地元の自治会は、自治会館的なものを、いわゆる市の集会所施設とは違う形で、いつでも自分らが利用できるようなものを企業庁がつくるべきではないかというようなご意見もいただいております。

それから、フリーゾーンについてでございますけれども、ここにつきましては、やは

り滞在型の施設を誘致するということにつきましては、一時的な利用者のためにそういう施設を設けるのはどうかな、というようなご意見、それから高層の建物、ランドマークという言葉がちょっと出ていますので、その辺から高い建物が建つということについて、やはり前回も会長の方からもちょっとご意見いただいております、風の影響があるのではないかと、そういうようなこともご意見としていただいております。

それから容積率についても、現在200%でございますけれども、その200%を超えるようなものは建たないのしょうねというようなご意見もありました。企業庁の方としまして、前回ここで説明させていただいた300%に変更したいという思いといたしますか、それが説明会では出なかったという状況でございます。ですから、200%のものが建つということについては、ご理解はいただいておりますけれども、今、用途が200%ですから、そこまでは建つのかなというふうな考え方だと思います。市としまして、先ほど申しました役員の方の、一部の方のご意見で説明会を何回も開催しても、恐らく同じ意見のままかなということもありまして、今回、もっと広く市民の意見を聞くべきだということから、企業庁と協議の結果、市民意見募集をしようということで、今回、資料をつけさせていただいております。

次の資料の3ページをご覧ください。ここに市民意見募集の案ということで書いております。この写真のところの区域を、まずピンクで外枠を囲んでいるゾーンをマリーナ、センター地区という全体の地区の位置づけから、このフリーゾーンのこれからの土地利用についてご意見を伺うというような形で考えております。この赤の破線で囲っておりますB地区、それから南側のA地区、この2地区についてのご意見をいただくというふうに考えております。

まずこのAの区域につきましては、先ほど申しました、潮芦屋のランドマークとなるような滞在型の施設を誘致する。それからBの地区につきましては、マリーナ関連施設用地としての土地利用案に対して、マリーナの関連施設、具体的に後ほど言いますけれど、ポート置き場の拡張用地みたいなところを考えておるといふようなところで、市民意見を募集したいというふうに考えております。

それから募集の期間でございますけれども、まず4月1日号の広報で、市民意見募集をするということをご案内させていただきます。ホームページの方に掲載いたします内容でございますけれども、募集期間は4月13日から5月12日までの1カ月間でございます。

それから次に資料の4ページの方に、潮芦屋地区フリーゾーンにおける土地利用の考え方ということで、市の上位計画でありますとか、企業庁が策定しております潮芦屋プランの中のフリーゾーンの土地利用といたしますか、位置づけについて説明させていただいております。今日、資料でお配りしました参考資料ですけれども、これがここに書いております、上位計画における潮芦屋地区。まず一つは芦屋市の第3次芦屋市総合計画、それから芦屋市の都市計画マスタープラン、それから潮芦屋プラン、これらのところをコピーしたものを、今日、参考資料として付けさせていただいております。できましたら、併せて見ていただければと思います。

まず芦屋市の第3次総合計画でございます。南芦屋地区全体の総合計画では、暮らし

やすく質の高い市街地の形成と位置づけております。施策の展開といたしましては、民間活力の導入を図りながら、マリーナを核にしたウォーターフロントを生かした住宅、それから商業、文化、海洋性レクリエーション等の複合機能を持った、防災、福祉、環境にも配慮した、本市の新しい地域イメージを生み出すような新市街地の整備を進めていく地区として位置づけております。この内容につきましては、先ほどの参考資料の34ページ、これ赤で囲んでいる部分が今回この抜粋しているところでございます。

それから次に、本市のまちづくりの整備方針でございます、芦屋市都市計画マスタープランでのフリーゾーンの位置づけでございます。まず、センター・マリーナ地区の位置づけでございますけれども、将来の都市構造では、センター地区を地域における市民生活の中心となる地域核としてコミュニティの活性化、市民による個性を生かしたまちづくりを支えるための活用を検討する地区として位置づけております。また土地利用の配置方針では、センター地区を商業地とし、マリーナと潮芦屋ビーチを海洋レクリエーション地として位置づけております。

それから、地域別構想でございます。土地利用方針として、マリーナ用地を商業系用地として位置づけており、カフェやレストラン、物品販売店など、マリーナ関連施設のための用地として活用し、またホテル、ウエディング施設、スパ、フィットネス等の整備、誘致により、阪神間随一のシティーリゾートの形成を図る方針と位置づけております。

次に企業庁が策定しております潮芦屋プランに基づく利用でございます。まちづくりの理念といたしましては、多世代循環型の交流とにぎわいのあるまちづくり。コンセプトは、国際文化住宅都市、芦屋の魅力あふれるまち、水辺や海辺を生かした新しい交流と触れ合いが広がるまちとなっております。

また、まちづくりの戦略展開事業では、マリーナのあるまちづくりをしようとして、市民に開かれたマリーナを介して、居住者と来訪者との交流と、新しい土地活動が生まれる多様な機会を提供するような、マリーナを核とした交流の場づくりとして位置づけしております。

その中でフリーゾーンにつきましてはですが、マリーナの良好な景観を生かした滞在型で潤いと憩いのある施設を誘致するエリアと、緊急時には耐震強化護岸を活用できるエリアが共存するゾーンの形成を目指すこととなっております。

最後に資料の5ページでございます。今、説明させていただいた上位計画、あるいは潮芦屋プランでの方針から、現在企業庁が考えている土地利用案について、市民意見を募集する内容をまとめたものでございます。整備方針では、土地利用の基本的な方針に加え、マリーナの景観と一体感を持ち、まちの任意の点から臨むことができるランドマークとなる施設の誘致を目指すといった具体的な案を掲載しております。フリーゾーンの区域面積でございますが、全体面積で約4ヘクタールとなっております。

次に、土地利用案でございますけれども、A部分につきましては、潮芦屋地区のランドマークとなる滞在型施設やマリーナ関連商業施設用地。B部分につきましては、先ほど申し上げましたポート置き場の拡張用地等のマリーナ関連施設用地となっております。

ます。これらの企業庁が考えております土地利用を進めるために、今後必要となる都市計画の変更の案を最後の欄に設けております。まず用途地域でございますが、現在第1種住居地域で建ぺい率60、容積率200%となっておりますが、先ほどの滞在型施設、あるいは商業施設を誘致するため、近隣商業地域、それから建ぺい率につきましては80%、容積率を300%に変更する案でございます。それから高度地区につきましては、潮芦屋地区のランドマークということがございますので、高さの制限は特になしということでございます。それから、最後に地区計画の地区整備計画の区域に追加するものとしたしまして、現在の地区整備計画がマリーナ地区の区域になってございます。今回、このフリーゾーンも含めてマリーナ地区の区域に最終的に地区整備計画で追加するというようなことになろうかと思っております。

資料の説明は以上でございますけれども、最後に今後の手続についてでございます。今、企業庁が考えております、この土地利用案の意見募集を行うことによりまして、幅広く市民の方から、潮芦屋地区に限らず、意見募集ということになってございますので、いろいろなご意見が出てくると思っておりますので、それらの意見をもとに都市計画上の市の素案を策定するということでございますが、あくまでも企業庁とよく協議をした中で、できるだけ速やかに市の方針といえますか、考え方をまとめて、またパブコメの考え方をホームページで公表するという考えでございます。都市計画上の手続は、用途地域の変更ということもございまして、これから県の都市計画、県決定になりますので、県の都市計画課ともスケジュール調整をしながら、できるだけ早い時期に手続を進めていきたいというふうに考えております。ただし、市のまちづくり方針、先ほど申しました総合計画でありますとか都市計画マスタープランの方針に沿った形で素案をつくっていききたいという市の考え方でございます。

説明は以上です。よろしくお願いいいたします。

森津会長 ありがとうございます。

では、ご質問、ご意見ございましたら、どうぞお願いいいたします。

木野下委員 市民の意見を聞かれるということは、本当に必要なことだろうと思うのですが、今、最後に言われた、市は総合計画の方針に基づいて計画をつくっていくということをおっしゃったと思うのですが、市民の意見はどのように反映されていくことになるのでしょうか。一応そのご意見をもとに市の素案を策定し、と書いてあるのですが、もう基本方針が決まっていて、それで市民の意見を聞いても、まあ聞きおきましたよということにしかならないのでは、ちょっと問題があるのじゃないかと。

事務局(林) まず、2月のその説明会のときにも、27名の方が来られた中で、フリーゾーンの高さ、あるいは200%の件についてのご意見というのは、1名の方だけがそういう反対のご意見ということで、実態としてはそういうことでございます。ほかの方からそういう意見は出なかったのですけれども、市の方といたしましても、皆さんがどういうふうに考えておられるのかと、まず意見を聞きたいということが本音でございます。方針で、マスタープランでは、にぎわいのあるゾーンとしてこのセンター地区・マリーナ地区を、南芦屋浜の土地利用の中で位置づけておりますけれども、市民の方のご意見がどうなのかというのは、やはり聞いた上で、地区計画もそうです

が、都市計画の手続を進める必要があるというふうに考えております。だから、利用方針が基本計画として決まっておりますけれども、企業庁がつくった潮芦屋プランと市のつくった基本方針ですね、これは今のところそんなに大差はないと思います。ですから、あとは高さの問題、容積率の問題について、市民の方がどういうふうに思われているかということについて、特に中心に聞きたいなというふうに考えております。

木野下委員 ということは、高さとか容積率の問題について、一定絞った形で聞かれるということですか。

事務局（林）この中身が、ここに書いておりますように容積率をアップする、それから高さ制限についても制限なしとするというようなところから、そういうふうなご意見がいただけるのではないかなというように考えております。

木野下委員 土地利用そのものについて意見を聞くというよりも、今回変更する内容について意見を聞くというふうなことになるわけですね。

事務局（林）土地利用案というところで、フリーゾーンの整備方針、この最後の5ページに書いております。一つはやはり土地利用がまずあります。それから、そこに誘致する施設について、下の段に書いておりますので、両方のご意見が出るかと思えます。

木野下委員 かなり集会所では、いろんな意見が出た、この部分については1人のご意見だったというわけですと、これ三つぐらいの意見が書いてありますが、みんな1人の方がおっしゃったのでしょうかね。

事務局（林）土地利用についてはそうです。

木野下委員 全体的に南芦屋浜のまちづくりについて、住民の方も自分たちの考えを聞いてほしいというか、自分たちは当初こういう約束でこの土地に入ってきたのに、もう既に約束がいろいろ違うじゃないかという思いもかなりあると思うのですね。それから、潮芦屋ビーチあたりの近くの方に見れば、ああいうふうな土地利用のあり方そのものが、今の花火の問題とか騒音の問題とかを起こしていると、私はそう思うわけですが、基本的にそうした土地利用、どういうふうにするかというあたりでの十分な検討がないと、また今度外部から沢山の方が来るといような施設ができた場合に、また新たな問題を引き起こしかねないなと思うわけですね。ぜひいろいろな、市民の方はいろいろなことを言われると思いますけれども、そうした意見をしっかりと聞いていただくようなアンケートにしていきたいと思えます。

森津会長 ほかにいかがでしょうか。

いとう委員 説明会をしていただいたことに対しては、大変ありがたいなというように感じているのですけれども、この説明会の内容が、フリーゾーン以外の部分でも学校の建築予定だったりとか、割と内容が沢山ありますので、なかなか説明を聞かれた住民さんも、じゃあこれについてはどうだろうというのが、しっかり深くまで考えられない説明会になってしまったのではないのかなというふうな気がしているのですね。

一度、何かの委員会の方でもあったと思うのですが、そのフリーゾーンについての説明会を、もう一度こんな形ですよというので、もしやっていたらいいのであれば、その部分に関しては、ここの周りの住民さんだけではなくて、芦屋市に住んでいる方全

員を呼んでいただくような形でしていただけたらなというのはあるかなと思います。

それと、先ほど説明していただきました、大体県が目指しているものと芦屋市が目指しているものと、それほど差がないのだろうというようなご意見があったかと思うのですが、住民さんが目指しているまちづくりという部分では、かなり差があるのではないのかなと思うのですが、住民の方から、例えばキャナルパークの請願なんかも上がってきていまして、芦屋市の議会としても県に静かな住環境を守るような指導をお願いしますというような意見書を提出させていただいていたと思うのですが、そのあたりから察すると、私は住民さんはリゾート地だとか、そういうものを望んでいるというよりは静かな環境を望んでおられるのかなというような気がして、そこに大きなギャップがあるように感じます。県としてはどのように考えておられるか、おわかりになりますでしょうか。

事務局（林）一つは、先ほどフリーゾーンについての説明会をということでございますけれども、会場の都合もあって、できるだけ多くの方の意見を聞こうとすれば、説明会というのはやっぱり難しいのかなということで、今回、市民意見募集をさせていただいております。

県の方のフリーゾーンについての考え方については、先ほどの資料4ページに書いております、潮芦屋プランの土地利用について、この中でそういう滞在型の施設を誘致したいというのが今の県の企業庁の考え方でございます。地元の住民の方が、確かに静かなところに、そういう戸建て住宅を購入して住んでいるということは十分市として認識しておりますけれども、センター・マリーナ地区につきましては、戸建て住宅ではなく、そういう海洋レクリエーションでありますとか、そういう商業施設を誘致するとかいうような基本的な土地利用になっているのは、潮芦屋のパンフレットというか、企業庁が販売時に、分譲時に出しているのですけれども、それにも位置づけとしては、ここはそういうことになっております。ただし、フリーゾーンにそういう、今、企業庁が言っておりますような高い建物が来るとかいう具体的なものは書いておりませんので、今回、こういう形でもって情報が市の方から出せる範囲といたしますか、こういうことを今考えているということについて意見をいただくことでございます。

いとう委員 施設というものができ上がってしまって、その後色々思いもしない問題が発生したりとかすることがよくあると思うのですけれども、その際にやっぱり県にも協力してもらわないともちろんいけないですけれども、最終的に芦屋市が直接住民さんの声を聞く立場になると思いますので、しっかり県とも調整はしていただきたいと思いますというように思います。ありがとうございました。

徳田委員 審議会の委員として、ちょっと意見だけ申し上げておきたいと思います。

都市計画審議会の方でも申し上げましたけれども、まず一つに、芦屋らしいまちづくりを考えたときに、やはりできるだけ空間に余裕をとった平面利用に近い、そういう空間の使い方をしてほしいと思います。そうでなければ、目いっぱい容積率、いろんな手法を駆使してやるようなまちでしたら、どこのまちとも変わらないと私は思いますので、そういった意味で今回、この容積率と建ぺい率の変更ということには異を唱えたいと思います。ランドマークと言いながら、今までこの開発の仕方も、この5ペ

ージの写真でもわかりますけれども、チャーミング・スクウェア 3 棟高い建物ありますが、24 階建てですかね、十分あれが、好むと好まざるとにかかわらず、今、海岸の方から見ても山の方から見ても、この地域のランドマーク的な目立つ建物に事実上なっていると思いますし、このチャーミング・スクウェア 24 階建てを超えてさらにランドマーク的なものをつくるとなったら、景観、形状がよほど目立つものとか、より高いものとか、そういうのを持ってくるというのはいかがなものかと私は思います。

それでちょっとわかればお答えいただきたいのですけれども、こういう未利用地ですから容積率と建ペイを変更しようとしているのでしょうかけれども、こういう事例って沢山あるのですか。建ペイの、既に決まっていたものを、下げるということはあると思うのですよね、うちの高浜 10 番の土地みたいに、現実、開発がああいうふうな形しかできないということで、近商を住居系に変更したということは、まあ私までそういうふうに言いましたから、今後、逆に変な利用したら困るからということで言いましたけれども、逆にこういった、上げるという事例というのは、そんなに沢山あるのですか。

事務局（林）確かに委員おっしゃるように、地区計画等で現在の用途を抑えるというのはあると思うのです。今回、未利用地ということで、一つは企業庁が今考えておられるのを反映させたことにするとこういうことになるのですが、それよりも、これからコンペをする中で、できるだけ幅広くといたしますか、高さだけではなく、デザインにも考慮したような施設を誘致したいというのが今考えておるところでございます。

佐田参事 今の徳田委員のご質問のことですけれども、もともと未利用地の用途の容積、建ペイを今回、上げるとか下げるとか、そういう発想ではまずございません。まず埋立地をして、そこに土地をつくった、それを昭和の 50、ちょっと年度忘れかもしれませんが、そのことに 1 次造成ができた。そこをどのような土地利用を行うか、それを決定する前に、まず市街化区域内でございますから、まず何らかの用途なりを決めないといけない。まずスタートとして第 1 次的に住居系の地域として全面、125 ヘクタールを 60 / 200 の住居地域として、まず指定をしたということです。その後、全体の 125 ヘクタールの中でどのようなまちづくりを進めていくかという中で、潮芦屋プランの前身になっています南芦屋浜の土地利用基本計画というのが決まりました。それを具体化していく上で、ここは商業ゾーンがいい、ここは低層ゾーンがいいという土地利用を決める中で、もともと最初に決めていた住居系の地域から第 1 種低層住居専用地域なり、商業系の地域なり、公園なり、そういうところへの都市施設の配置なり、用途地域なりを決めていく土地利用に基づいて用途規制、要するに建築規制を加えていったということです。さらに、通常でいう用途地域だけでは用途の範囲、例えば同じ住宅でも共同住宅もあれば戸建て住宅もある、併用住宅もある、そういうようなものの中で今回、特定のエリアについては戸建て住宅しか認めません、そのためには用途地域の第 1 種低層住居だけでは規制が不可能ですから、地区計画で用途制限をさらに加えていっているのだというのが流れです。ですから、今回のフリーゾーンにつきましては、もともとが 125 ヘクタールを造成したときに、何もまだ土地利用がない中で住居系の地域としてフリーゾーン、例えば利用は未利用であったために、

まだ用途が決まらないということで、フリーゾーンという位置づけにしてきたという流れになってきておりますので、既成市街地における、今、既に決まっている用途地域を上げるとか下げるとか、そういう発想ではなくて、もともとは何もないしろぼんでんのところから絵をかく上で、まず最初にそういう規制を加えて、順々に規制を加えていったという流れでご理解をいただきたいのです。

徳田委員 そうしましたら、この5ページに書いてある、この変更前、現在というのは仮の表現ということなのですか、ここの住居地域建ペイ60、容積200というのは。佐田参事 ですから、この表の都市計画の種類現在の部分は、いつかな、書いた当初。野々上都市計画課課長補佐 昭和54年か、その辺あたりで決められた。

佐田参事 確かそのぐらいに、埋立地ができたときに、最初に指定をしている用途地域なのです。一番ノーマルといいますか、標準的。それから土地利用を決めて、確定をしていったところから、用途地域なり地区計画を加えていったと。本来的には125ヘクタールの土地利用を決めて一気に用途地域なり地区計画なりを加えていけば、今のような問題は起こらなかったのですけれども、やはりどういいますか、時代の流れの中で、社会情勢の変化の中で、分譲者である企業庁が全面的に一気に土地利用を決め切れなかった結果として今に至っておるという現状ですね。ですから、何もここに絶対的に背の高いものを建てたいとか、そういう趣旨じゃなくて、そういう一つの流れの中で決まってきた土地利用に基づいて、ここをこういう形で大枠的に決めたい、現状の土地利用の用途があって、それを今回、企業庁からこういう提案があったと。それを、本当にそれでやるべきかどうかということを広く市民から意見を聞きたいというようなことですね。

徳田委員 最初の方の計画、確かこのホテルは、このセンターの1期か2期のどこか場所にありましたですね。ですから、こんなこと言ったら何ですけれども、県の立場もよくわかりますよ、お金を回収しないとイケませんから、金利を含めてね、ですけれども結局、もともと別な場所で発想していたホテルが、一気に決まって、別の形でやっていってですよ、ここら辺は緊急時には耐震強化護岸を活用できる云々と書いてますけれども、もともとそういった趣旨が強かったと思うのですよ。だからそれを考えたときに、300%なんかでやって、300%目いっぱい建てたら、空間少なくて、いざというときに利用できないでしょう。これ、当たり前なことやと思いますわ。だから悪いですけれども、県の方もご都合主義でね、恐らく県の立場だったらお金を回収しないとあかんのはよくわかりますけれども、少しでも高値で売れるようにね、容積率、一床当たり何ぼで、やはりディベロッパーさんは取引するわけですから、用途地域と単に容積率を上げているようにしか私は見えないのですよ。しかもこの横にランドマーク的なものが現実あるというふうな状況ですから、下手したらこのチャーミング・スクウェアもご承知のとおり入居率少ないですから、これまた定員割れですよ。分譲マンションになったり、ホテルになるかもわかりませんよ、これひょっとしたら。それ考えたときに、そりゃ滞在型でもですよ、ロジという手もありますね。1階建てのロジでいいと思いますよ。それでも滞在型ですから。ホテルなんか高いもの建てて、ホテルもこのご時世、私は来るとは思えないのですけれどもね、今週の週刊ダイヤ

モンドに相当厳しいこと書いていましたわ、ホテルと旅館業界のね。ですからこれについてはちょっと、委員としての私の1人として、アップすることには賛成しかねます。こういう意見があったということで県に伝えてください。

佐田参事 はい。それは十分に。

百々委員 ちょっと確認しておきたいのですけれども、今、耐震護岸がありますね。あれの背後地には、そんなにスペースが何も無いわけですか。そのエプロン付きの所、十分私はあるように思いますけれども、荷さばきできないようなあれになっているのですか。

大瓦技監 これにつきましては、当初、これ震災が起きたときにここの護岸が被災しまして、それを復旧するに当たりまして、当然被災していますから、そこにそのままにつくろうとすれば撤去しないといけませんので、15メートル前の方に出しまして、つまり護岸の天端が15メートル足りないのですよ。15メートルいいますと、例えば神戸港とか、あの辺の岸壁の上に平たい部分があると思いますけれども、それとほぼ匹敵するぐらいの広さございますので、そこで荷役とかトラックの通行とか、そういうものは可能である状態にあると。

百々委員 今回このフリーゾーンを利用するに際しては、今ある15メートルの部分で全く動かすという考えではないわけですね。15メートルのスペースは全くそのまま今後も残す。

大瓦技監 それは護岸ですから、海岸は保全施設ですので、これは県の管理になる、県の海岸保全施設になっていまして、その部分についてはフリーゾーン、企業庁といえどもそこをつぶすということはできないというふうに考えています。

百々委員 だからその機能は確保されているということでもいいということですね。

森津会長 地区計画では、住宅を禁止するところになるのですか。フリーゾーンのところですね。

佐田参事 土地利用の考え方というのは非常に、どういいますか、まとめ方の問題として、例えばここは専用の住宅地にしますといった場合は、非住宅はもう完全にシャットアウトするのが一般的ですね。逆に、このエリアを商業系の地域にしますよといったときに、商業系以外は非住宅だけで住宅はだめだと言い切れるかどうかというのは、非常にここらは難しいですね。

森津会長 ということになると、これ微妙な表現かなと思ったのが、滞在型施設と言うてますよね。滞在型といったら、我々常識として宿泊施設だと思っているのですけれども、それが場合によると需要がないと、それなら、滞在型やから住んでいるのも滞在やと拡大解釈してしまって、ここにホテルができると思ったのがマンションが建つと、そういうことになる可能性はないのですかね。ここには宿泊施設とは書いてないのですね。

佐田参事 私どもも、そういう可能性は否定できないなと。要するに、相手方の提案の内容からしてくると、だからちょっとそこらはかなり今後議論される場所だと思います。

森津会長 ですからそれは、難しいと言われたけれども、地区計画で縛ることは可能で

すよね。

佐田参事 あくまでも、それは可能です。例えば非住宅にしますよ、それは可能です。手法としては可能。ただ、企業庁でもあり、ディベロッパーでもある企業庁が、それで「うん」と言うかどうか、そこらの折り合いが難しいかなと。

森津会長 でも、地区計画はこちらですよ。

佐田参事 いや、もちろんそうですけれど。所有者はやっぱり、私権の制限ですから、その辺が非常に一番、会長がご指摘になっているところが、我々もまちづくりとしてどうあるべきか、というところが、苦慮するなというのを思っているのです。ただ、余り、あれもだめこれもだめ、何もかもだめ言うと、土地の評価も必然的に下がってしまいますのでね。

森津会長 ただ、逆にここへ、例えば300%にして、後でそれをフルに使ったものがマンションになってしまったとしたら、ほかの施設が追いつかなくなりますよね。

佐田参事 そうなんです。

森津会長 全体的に計画狂ってしまいますから、それはやはり困るわけですよ。

佐田参事 ですから、あくまでも南芦屋浜の土地利用における居住人口は9,000というものを頭に置いていますので、それは基本的に逸脱するというようなことはちょっと認められませんのでね。だから、こちらに積みばどこかを減らす、そういうような世界になるのかなというふうに考えています。

今、ご指摘になった、徳田委員からのご指摘も会長からのご指摘も、事前に十分その辺はもう、もやもやしております。

森津会長 それから、ここは容積率が問題になっているのですが、実際、建ペイ率が80%なんて使われたらとんでもないことになるわけですよ。60%でもだめだと思えるのですけれども。この組み合わせは、ほかの組み合わせというのはなかったのですかね。容積率が欲しいので、建ペイ率が欲しいと言うてるわけじゃないのですよね、むしろ。

事務局(林) はい。今のところ容積率をアップして……。

森津会長 逆にだから、建ペイ率はもっと本来抑えないと大変なことになるのかなという感じはするのですけれど。余り高いのはどうのこうのという議論もありますけれど。

徳田委員 容積率150%で建ペイ80%ぐらいでプランできたら、それこそディベロッパーの企画力の勝負でね。普通の300%の80いうたら、もうみんなやり放題の普通のプランしか出てこないと思います。

佐田参事 特に今回は私どもの方も企業庁からの土地利用案がこのように示されておりますので、やはり説明会だけにとどまらず、パブコメもやり、かなり早い時期から都市計画審議会委員にご説明をさせていただいて、どういうまちづくりがいいのかということについて十分に議論するテーブルを設けて、その中で事業者に対して、市の意見としてはこうだというのはやはり持っていきたいという趣旨もございまして、しております。ですから、今回書いているこの内容は、あくまでも企業庁がやりたいということで、市の意思はここにに入れておりません。市の意思として入っていますのは、土地利用の基本的な部分まででございますので、具体的な部分についてはこれから十

分市民意見いただきながら，市の素案をまとめていきたいように思っております。

岸田委員 市民意見の募集の仕方というか，それこそこの建ぺい率を60から80，容積を200から300に変えるときに，市民の意図がその数字だけで，果たしてどういふのをイメージできるかというところで，市民の意見が出てくる，出てこないというのがあると思うのですよ。それこそこの間ちょっと見せていただいたスライドのような形で，実際これだったらこれぐらいのものが建ちますよとかというのが，絵であると，それだけでまた意見もどンドン違う意見が出てきたりということもあると思うので，そういうふうなのをしていただけると，逆に市民も意見が出しやすいのかなというところがあると思いますので，ちょっとそういうのを反映していただければなと。

事務局（林）できるだけ我々もわかりやすい形では出したいとは思っております。前回，ここでお見せしたあの内容がそのまま載るかどうかは別にして，少しわかりやすいような形で何か考えていきたいと思っております。

木野下委員 今，さっき9,000人という全体の人口を考えておかないといけないという話がありましたけれども，マンションに変わってきたら，その辺が調整つくかどうかという辺りが出てくる。だんだん土地が埋まってきているわけですから，ある意味では一番最後の方に大きなものが建ったら，なかなか難しいことになってくるということもあるでしょうね。私は，住民の方が意見を出すにしても，何にしてもまちの全体の姿というのがわかってこないといけないのだろうと思うのと，もう既に住んでいらっしゃるわけですから，自分たちの住んでいるこの地域を自分たちでやはり意見を出したい，聞いてほしい，参加したいというチャンスになるわけですが，聞いてほしいという，そういう声はかなり強いだろうと私は思うのですよ。ですから，その辺をいかにくみ上げていくかということが必要になってくるし，おっしゃっていた全体の土地利用との兼ね合いというものが出てくるのだろうと思うのですね。ですから，その辺ちょっと一片のホームページとか，それから紙，ペーパーぐらいで本当に済まされるのかなという気が，さっき何か説明会とか話ありましたけれども，何らかのもうちょっと詳しい情報提供，さっきおっしゃった絵にしても，情報提供がかなりされないとなかなか難しいかなという気がしますね。ですから，ぜひその辺ちょっと丁寧にやっていただきたいなという気がします。

事務局（林）企業庁とよく協議をして，どこまで出せるかというのを含めて，考えさせていただきます。

森津会長 ほか，いかがでしょう。よろしいでしょうか。

平山委員 景観審の方で10年ぐらいに言っていたのですけれど，先ほど徳田委員が言われたように，このセンター1期，2期の中に何かちょっとした施設をつくるという案だったように思い出しまして，この震災後からこの不況の時期と，いろいろと経済状況も変わっている中で，高級なマリナーで，滞在型で今どれぐらいの人，どのあたりの人を呼び込んで成立するということがはっきり言えないと，土地利用の整備方針は芦屋市も基本的なところを考えているところだと思いますとおっしゃったと思うのですけれども，震災でかなり手ひどい痛手を負った芦屋市も，この整備方針のままでいいのか

なというのを多分ちょっとお持ちだとは思うのですけれども、その企業庁の方の、あくまでもこの路線で行くのだという裏づけをやっぱりきちっと確認をしていただきたい。そこが一番、今、おっしゃっているように、地域住民の意見を入れていく突破口かなと思うのですけれども。しっかりとデータを引いていただいて、成り立つのでしたらいいですよ。

事務局（林）今、まだコンペ前、まあ秋にコンペしたいという企業庁の思いはあるのですけれども、そのコンペの中で十分その収支の面も含めて募集要項の中で審査していくことになると思います。市もその中に入って行って意見を述べるような機会を持つことにしておりますので、十分その辺は吟味していきたいと思います。

平山委員 このフリーゾーンをバックアップできるような魅力施設を、ほかにもつくっていける場所があれば、どんどんそちらの方向に芦屋市もというふうに行けると思うのですけれど、周りが本当に閑静な住宅地で詰まっている中で、ここだけがそれだけ集客できるような計画、魅力的な計画にしようと思うと、かなりやっぱり知恵を絞らないと、そんな一通りのコンペでは難しいと思います。

森津会長 あとこれに関してよろしいでしょうか。

（「なし」の声あり）

森津会長 じゃあ、この件につきましては、これで終わりにさせていただきたいと思えます。

報告事項2件目の、緑の保全地区の指定について、事務局から説明をお願いいたします。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 都市計画課の岡松です。座って説明します。

資料の 番をお願いします。13ページまで資料をつけています。その後にアンケート調査の結果をつけています。

最初に8ページをお開き下さい。緑ゆたかな美しいまちづくり条例の抜粋です。第33条、8ページの真ん中あたりです。緑のまちづくりを推進する必要があると認める地区、その態様により緑の保全または緑化推進地区に指定することができる。この根拠条例に基づき指定を考えています。

次、13ページになります。右側が現行です。（1）緑の保全地区、まちの美観風致上その緑の環境を特に保全することが必要な地区、現行はこのようになっていますが、その左にこのように改正したいと考えています。風致地区の周辺部で、風致地区を補完し一体となって書いていますが、なるなど、そういう以外の地区もあるのではないかとということで、まちの美観風致上その緑の環境を保全することが必要な地区、このような地区を緑の保全地区に指定をしたいと考えています。

続きまして、1ページに目的と緑の保全地区の指定について、この2の部分の上から6行目ぐらいですが、芦屋浜地域と南芦屋浜地域を除いた第1種低層住居専用地域のうち、風致地区の指定がされていない地区、概ね3カ年でアンケート調査等を行いながら指定を検討することとしています。まず今回、岩園町の一部、それから浜芦屋町・

松浜町の一部につきまして、資料を後ろにつけていますが、20年9月にアンケート調査を実施しました。4ページが岩園町の一部と浜芦屋町・松浜町地区の一部の、斜線を入れているところ、この2カ所でございます。

アンケートの結果、13ページの次にアンケート報告1を見ていただきたいと思えます。1として調査の方法と、その下に2として調査結果の概要を6点ほどまとめています。黒のポイントで二つ目です。回答者の年齢区分につきましては非常に高齢化が進んでいる。それから四つ目です。必要な緑化率についての回答としまして、風致地区と同等といいますのは、第3種風致の場合、緑化率が30%でございますが、それが44%、わからないという方が22%、風致地区の半分が10%ということで、そのような回答結果でございます。それとその下です。この緑の保全地区の指定について賛成と答えられた方が61%、反対が19%というアンケート調査結果になっていきます。

次に2ページのところです。岩園町地区緑の保全地区の計画書です。緑化の基準、下の方に書いていますが、緑地面積の敷地面積に対する割合は敷地の規模により、170平方メートル以上の敷地は15%以上、未満の敷地の場合は10%以上という緑化基準としています。二つ目は植栽する樹木の基準です。緑地の10平方メートル当たり6本以上。うち高木、高さを3.5メートル以上の高木を最低1本、または中木（植栽時1.5メートル以上）を最低2本、10平方メートル当たり6本という緑化基準を考えています。それからその下に指定する理由です。現在のすぐれた住環境を保全する目的で指定しようと考えています。

次に3ページをお開き下さい。浜芦屋町・松浜町地区緑の保全地区の計画書です。緑化基準と指定理由は岩園町地区と同じような内容です。

次に5ページをお開き下さい。指定スケジュールです。9月にアンケート調査を実施、1月に芦屋市環境審議会に説明をいたしました。2月2日から16日、緑の保全地区の縦覧をいたしました。あわせて関係権利者、土地所有者や建物所有者につきまして計画書の案を、郵送しました。その結果、意見書の提出は、3名ございました。意見の要旨は、そのような指定はしてほしくない。緑が余り好きではない。自分の家は指定しないでほしい。私ところだけ何で一番最初にするのか。そのようなご意見がありました。

芦屋市環境審議会でのご意見は、こういう既成市街地での指定ですので、十分慎重にやってほしいというご意見をいただいています。アンケートでも反対者が19%ありましたので、もう少しご意見がいただけるかと思っておりましたが、このような状況でした。その右上の方に4月、5月、6月の予定をしていますけれども、環境審議会のご意見もいただいていますので、今のところ指定は慎重に進めたいとは思っています。

以上です。

森津会長　じゃあ、ご質問等ございましたらお願いいたします。

この緑化基準でいったときに、現状でどれぐらいの割合が緑化していることになるのですか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長　厳密に現地調査はできていません。ただアンケートの調査でわかったことは、現在の所有者が非常に高齢になってございますので、土

地利用が変わる可能性，建て替ええとかが生じることもございます。そのようなことから指定ができればと考えています。

森津会長 今以上に緑がふえるのか，あるいは減るのか，ちょっと見当がつかないという状態ということですね。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 航空写真を17年9月に撮っていますが，それでは判断ができません。

木野下委員 岩園小学校のちょっと上の方といいですかね，こんもりした森みたいなのところがありますね。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 すぐ右上の緑地ですか。

木野下委員 今度開発されるというふうに計画が出ているのですね。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 はい。

木野下委員 ですよ。そういうところも，開発後の規制がこれによってかかってくることになるのですかね。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 規制がかかることになります。

木野下委員 できましたら。そこにある緑をそのまま残しておけば，かなり，全然違うと思うわけですけど。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 現在は，100%ですね。

木野下委員 何かそういうものを守って，あそこの地主の方が売られるのでしょうか，それを守っている方が緑化を守るような気がするのですよね。あそこは余り手が入ってないような地帯かなという気がするのですね。そっちの方が効果的かと思うのですが。もうあれは，あの話は関係ないというか，かなり進んでいっているのですか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 分かりません。

森津会長 ほか，いかがでしょうか。

百々委員 ちょっとお伺いしたいのですけれど，この岩園町の仲ノ池周辺も風致地区がかかっているということでもいいわけですか。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 赤のハッチを入れている部分が風致地区の指定がないところです。阪急電車から少し上の道路が山手線という都市計画道路です。この北側が風致地区になります。ただ，宮川線の道路沿いは，一部は，1中高の部分などがございまして少し風致地区でないところがありますが，概ね仲ノ池から北側の部分が風致地区です。

百々委員 六麓荘ももちろん風致地区に指定されているわけですね。

岡松まちづくり・開発事業担当課長 そうですね，六麓荘は全域，さらに第2種風致に指定されているところもあります。第2種風致地区は，建ぺい率が30%で，緑化率も40%という内容です。

森津会長 いかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

森津会長 よろしいでしょうか。

では、議題の3で、報告事項につきましては、これで終わりにしたいと思います。

あと、その他、何か事務局からありますでしょうか。

事務局（林）特にございません。

森津会長 では、本日の審議会は以上で終わりたいと思います。

どうも皆さん、長時間にわたり熱心にご議論いただきありがとうございます。これにて閉会したいと思います。

閉 会