

平成18年度 都市計画審議会 会議要旨

日 時	平成18年8月25日(金) 9:30~12:00		
会 場	北館4階 教育委員会室		
出席者	会 長 森津秀夫 委 員 中尾秀夫, 小浦久子, 平山京子, 内田敬, 中島健一, 幣原みや 田原俊彦, 平野貞雄, 松木義昭, 山本清二, 足立眞清, 姉川昌雄 事 務 局 助役, 技監, 都市計画担当部長, 都市計画担当次長 下水道・下水処理場担当次長, 下水道処理場長 まちづくり・開発事業担当課長, 都市計画担当課長, 公園緑地課長 管財・検査課長, 都市計画課課長補佐, 下水道課課長補佐 都市計画担当主査, 下水処理場主査, 都市計画課係員 下水道課係員, 建設部総務担当次長, 建設部総務課課長補佐 建設部総務課主査		
会議の公表	公 開	非公開	部分公開
	< 非公開・部分公開とした場合の理由 >		
傍聴者数	0 人		

内容

1 議題

(1) 諮問事項

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)奥池南町地区地区計画の決定 諮問第33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)六麓荘町地区地区計画の決定 諮問第34号

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)緑地の変更(芦屋市決定)9号 南緑地の決定 諮問第35号

(2) 説明事項

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)新浜住宅地区地区計画の決定

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)高浜町南地区地区計画の決定

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)下水道の変更(芦屋市決定)公共下水道の変更

2 審議

(1) 諮問事項

諮問第33号, 諮問第34号及び諮問第35号について, 前回意見をいただいた箇所への修正又は補足説明を行い, 以下のとおり答申を得ました。

奥池南町地区地区計画の決定 諮問第33号

(前回の意見)

住宅地区A, B, Cの違いを計画書及び理由書に表現できないか。

また、住宅地区Bの「建築物等の用途の制限」について、ただし書きの表現では悪用される可能性があるのではないか。

事務局： 奥池南町地区地区計画の決定について、平成18年8月2日から8月16日まで縦覧を行い、縦覧者は8名で意見書の提出はありませんでした。

それでは、前回の事前審でご指摘をいただきましたことについて、説明をいたします。

住宅地区A、B、Cの違いを決定図書（計画書及び理由書）に表現することについては、地区分けしている部分の根拠を書きますと、長文の説明書きになり、決定図書等に記載することが無理なため、訂正をしておりません。

住宅地区Bの「建築物等の用途の制限」のただし書きの表現については、まちづくり協議会と議論を行い、悪用される可能性について記載することには及ばないという結論になりましたので、訂正をしておりません。

会長： 修正をしないという意見に質問、意見がありますか。

（委員から質問、意見なし。）

会長： それでは、諮問案のとおり答申することについて異議がございませんか。

（委員から「異議なし。」の声あり。）

会長： 異議なしということで、諮問第33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。

六麓荘町地区地区計画の決定 諮問第34号

（前回の意見）

「敷地面積の最低限度」の表現について、敷地を分割する際の取扱いが違う内容に読めるのではないか。

また、「建築物等の形態又は意匠の制限」のただし書きの表現について、不明確なところがあるのでもう一度精査していただきたい。

事務局： 六麓荘町地区地区計画の決定について、平成18年8月2日から8月16日まで縦覧を行い、縦覧者は6名で意見書の提出はありませんでした。

それでは、前回の事前審でご指摘をいただきましたことについて、説明をいたします。

「敷地面積の最低限度」の表現については、本市の内部で再度検討の結果、趣旨を誤解される問題は無いという結論になりましたので、訂正をしておりません。

「建築物等の形態又は意匠の制限」のただし書きの表現については訂正をいたしました。

委員： 「敷地面積の最低限度」の「敷地の残地」の表現について、一般市民に誤解を招く可能性があると考えられるので、ちょっと言葉を入れて改善ができるのではないか。

会 長： 「敷地面積の最低限度」の文章の解釈が分かれる可能性が有るということで、少し修正を行う必要があります、例えば「ただし」を付けて「地区計画の決定」を先に持ってくる。それから、後「分割によって生じる残地については」というような言葉を入れて答申することにしてよろしいでしょうか。

（委員から「異議なし。」の声あり。）

会 長： 異議なしということで、諮問第34号につきましては、そのように答申することに決定いたします。

9号南緑地の決定 諮問第35号

事務局： 9号緑地の決定について、平成18年7月18日から8月1日まで縦覧を行い、縦覧者は無く意見書の提出はありませんでした。

会 長： 前回、説明をいただきましたが更に質問、意見がありますか。

（委員から質問、意見なし。）

会 長： それでは、諮問案のとおり答申することについて異議がございませんか。

（委員から「異議なし。」の声あり。）

会 長： 異議なしということで、諮問第35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。

(2) 説明事項

以下のとおり、概要の説明を行い、質疑を行いました。

新浜住宅地区地区計画の決定について

事務局： 新浜住宅地区地区計画の決定について、平成18年8月2日から8月16日まで原案の縦覧を行い、縦覧者は2名で意見書の提出はありませんでした。

委 員： 建築協定が今回20年で有効期限が切れるということで、地区計画を定めるということになったと思いますが、そのまま建築協定を延ばすことが考えられなかったのか。

また、「建築協定」と「地区計画」の違う点の説明をお願いします。

事務局： シーサイドタウンの戸建住宅は、県の住宅供給公社が建築協定付きで販売しました。現在20年経って期限切れを迎えるに当たって、浜風第1地区のみが建築協定のみで継続で、それ以外についてはすべて地区計画を策定しております。

建築協定は、紳士協定で地元の方がすべて運営をされ、違反建築があれば是正勧告を行い、最終的には民事裁判ということになります。

地元の方で建築の知識を持っている方が継続してその地域に居住することが困難であるということから建築協定の適切な運営が難しく、地区計画は市で運営をしますのです、ほとんどの地区が地区計画に移行いたしました。

高浜町南地区地区計画の決定

委員： 「緑化率」の表現について。

事務局： 地区計画の「緑化率」を定めるのは、風致地区の「緑地率」とは性格を異にしています。高浜地区については、地区計画で1本で南芦屋浜の景観地区の指定をしている部分と同じ内容を表現して同じまちづくりができないかというところから「緑化率」の指定を書き込みました。

委員： 書くのは書けると思いますが、「緑化率」は建築基準法上というか都市緑地法の「緑化率」にするのですか。

事務局： 都市緑地法の「緑化率」にする予定は、ありません。

委員： 「近隣商業地域」になっているけれども、用途地域で変更しなかったのかな。

事務局： 今回の用途地域の見直しで、「第1種低層住宅専用地域」に変更する予定で作業を並行して進めてします。

委員： 「建築物等の形態又は意匠の制限」ところで「地盤面は、原則として」と書いてありますけれど、「地盤面の切り・盛り」は土地の形態の変更とか何かで、ここの項目ではないと思いますので、ご確認ください。

事務局： 確認をいたします。

公共下水道の変更

委員： 下水道管の危険性と安全性について、下水道管が県道奥山精道線の下を3キロ、急勾配で複雑なカーブをえがき、流速が速くなったりして結局維持費が将来的にかかるとか、非常に強い雨が降ったり台風が来たりというようなときに雨水が混じり、それが汚水管につながって、下流に向かって下水が噴出すとかそんな心配はないのですか。

委員： いろんなところで中山間部も含めて下水は実績を積んできていますから、下水道管の種類だとか接合部の工夫だとかいろいろなノウハウがあり、調査をして基本的に施工をきちんととられれば大丈夫じゃないかと思います。

これができなというふうな工法ではないと思います。

委員： 今回「下水道の変更」ということで「芦屋処理区」に「奥山処理区」を統合することをあげられた理由は、特段あるのでしょうか。

事務局： 平成8年に下水道事業の全体計画を立てて、その中で「芦屋処理区」に「奥山処理区」を統合しようと下水道法上の方針を出しています。このたびは、都市計画法上において「芦屋処理区」に「奥山処理区」を追加し、都市計画決定を行い、国庫補助金を充当して統合する事業進めていくためです。

なお、事業の実施については、完全な計画、実施計画には至っていませんが、下水道管の安全性と経費の節減を行い、道路陥没など起こらないよう安全な方法をとっていくつもりです。

以上