

平成24年度 都市計画審議会

日 時	平成25年1月31日(木) 10:00~11:40
会 場	消防庁舎 3階 多目的ホール
出席者	<p>会 長 近藤勝直 委 員 内田 敬, 田中みさ子, 羽尾良三, 工藤和美, 駒井陽次, 杠典英, 武内達明, 平野貞雄, 福井美奈子</p> <p>事 務 局 岡本副市長, 井上技監, 林都市計画担当部長, 山城都市計画課長 東まちづくり・開発指導担当課長, 森本建築指導課長 島津都市計画課課長補佐, 白井都市計画課主査, 吉泉都市計画課主査, 柴田まちづくり・開発指導担当主査</p>
会議の公表	<p><input checked="" type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 部分公開</p> <p><非公開・部分公開とした場合の理由></p>
傍聴者数	なし

内容

1 議事

- (1) 委員出席状況報告・会議の成立報告
- (2) 署名委員の指名
- (3) 議 題

1) 諮問事項

① 諮問第73号

阪神間都市計画臨港地区の変更(兵庫県決定)
 都市計画尼崎港臨港地区及び西宮港臨港地区の変更

2) 説明事項

- 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)
 都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更
- ② 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)
 浜風町南地区, 潮見町南地区, 緑町西地区, 業平町地区, 浜風町第2地区,
 若宮町地区, 六麓荘町地区, 新浜住宅地区, 松ノ内町地区, 翠ヶ丘町地区:
 計10地区の地区計画の変更

3) その他

2 審議

[次第1 開会, 次第2 副市長挨拶 省略]

○事務局（山城） それでは、近藤会長様、ご挨拶と引き続き、会の進行をよろしく願います。

○近藤会長 おはようございます。今日は寒い中、お集まりいただきありがとうございます。また本年1年よろしく願い申し上げます。それでは、まず会議の公開についての取り扱いでございますが、本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、非公開が含まれ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るものはございませんので、公開ということにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○近藤会長 ありがとうございます。それでは公開という扱いでさせていただきます。本日、傍聴者はおられますか。

○事務局（山城） 傍聴の希望者はおいでになりません。

○近藤会長 それでは、これより議事に入りたいと思います。初めに事務局から本日の会議の成立について、ご報告ください。

○事務局（山城） 本日の出席状況ですが、委員14名のうち10名が出席ということで、過半数を超えておりおますので、会議は成立をさせていただきます。

○近藤会長 では、本日の会議録の署名委員を指名したいと思いますが、田中委員と福井委員にお願いしたいと思いますが、よろしく願います。

では、議事（3）でございますが、会議次第に記載されておりますとおり、本日は諮問事項1件、説明事項2件、ということでございます。できる限り円滑に議事を進めてまいりたいと思います。

なお、本日の議題に関係いたしまして、芦屋市都市計画審議会運営規則第8条に基づき県港湾課の職員の方々の出席及び発言を認めたいと思いますが、ご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。なお、県港湾課の職員の方々は、関係する議事が終了しましたら、退席されますのでご了承ください。ここではご紹介申し上げませんが、あとでご発言になる時に、ご氏名頂戴できたらと思います。

それでは1番目でございます。諮問第73号、阪神間都市計画臨港地区の変更（兵庫県決定）都市計画尼崎港臨港地区及び西宮港臨港地区の変更について、事務局から説明をお願いします。

○吉泉都市計画課主査 それでは、諮問第73号、阪神間都市計画臨港地区の変更（兵庫県決定）都市計画尼崎港臨港地区及び西宮港臨港地区の変更について、説明をさせていただきます。都市計画課の吉泉といたします。よろしく願います。恐れ入り

ますが、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①が諮問事項、臨港地区に関する内容となっています。まず、資料の1ページが臨港地区の計画書、続きまして2ページが理由書、その次に変更前後対照表とその総括図、計画図ということで資料をお付けしていますけれども、内容については前回の都市計画審議会で説明させていただいておりますので、詳細の説明につきましては省かせていただきます。

若干、理由書につきましては、前回の都市計画審議会開催後に字句の修正を行っておりますので、今回の縦覧につきましては、その最新の状態で、資料にお付けしています理由書で縦覧を行っております。資料の8ページに前回の審議会からの変更箇所の資料を参考にお付けしています。

それでは、縦覧結果と意見書の提出状況について説明させていただきます。資料の7ページをご覧ください。都市計画法第17条第1項の規定による案の縦覧を行いました。縦覧期間といたしましては、平成24年12月14日から12月28日までの2週間、縦覧場所は都市環境部都市計画課、縦覧者数は1名で、意見書の提出はございませんでした。縦覧結果の報告につきましては以上です。

なお、この度の臨港地区の変更につきましては県決定の案件でございますので、2月15日に兵庫県都市計画審議会が開催され、審議される予定というように伺っております。本日の都市計画審議会での審議を踏まえまして、芦屋市として、今回、臨港地区として指定する範囲に関する意見を最終的に兵庫県に意見として回答いたしますので、ご審議よろしくお願いいたします。簡単ではございますが、説明は以上でございます。

○近藤会長 ありがとうございます。本件は前回ご説明いただきましたので、今回、詳細は割愛されております。前回、関連してご意見を頂戴したところでございます。今日は先ほどの縦覧結果及び若干の文言の訂正についてご説明いただいたところでございます。本件に関しまして、ご質問、ご意見等ありましたら、お願いいたします。

○武内委員 この臨港地区の指定というのは、施設が完成したということで、そういうことを指定するというところでございますけれども、港湾法の臨港地区に指定すると。それと合わせまして、都市計画法として、用途地域が定まっているわけでございますけれども、港湾の言うたら、用途地域になるんですかね、港湾修景施設になる、というふうに説明をされておったと思うんですけれども、そういうことであれば、この臨港地区につきましても、都市計画法的にも公園地区的な用途地域指定にするべきではないかなと、そういう計画があるのかないのか、その辺りを聞いてみたいと思うんですけれども。というのは、港湾法で言うのは、修景施設的なものにすると。それで都市計画法的には2種住専だとか、1種住専だとか、実態の利用状態、施設整備状態から言ったら、いわゆる緑地的な整備をされているんですけれども、そういうことであれば、総合公園が延長してくるとか、そんな形にする考えがあるのか、そうしたほうが整合性があるのではないかなと、そういうことを思うんですけれども、その辺りのことを。

これは港湾側からではなしに、都市計画側から考えることではないかなと思うんですけども、その辺りを伺いたい。

○吉泉都市計画課主査 まず、4ページ目の総括図の中で、芦屋市総合公園ということで着色している部分につきましては、都市計画決定をしている公園という位置付けで、緑色に着色しているんですけども、用途地域につきましては、その下に、2種住居の用途地域というものが一緒にかかっているというような状況でございます。この緑色で着色している都市計画決定しているものにつきましては、芦屋市の都市計画マスタープランの中で、南緑地も含めてそうですけれども、潤いある緑あふれるまちづくりを進める中で、都市計画上必要な緑地、もしくは公園というような位置付けで、都市計画決定しているというような考え方です。ただ用途地域自体は今回の潮芦屋緑地と同じ、2種住居の用途地域が重なっているというようなことで、用途地域としては、一連で同じ用途がかかっているということになっております。

○武内委員 わかりました。用途地区的には、同じ色になっていると。但し、下側については、1種住専だということで、そういうことになろうかと思うんですけども、ただ、いわゆる港湾修景施設ということで、港湾法的に言うと、制限が随分違うと思うんですね。だからその辺が矛盾しないかなと思うんですけどね。港湾法で制限するからいいじゃないかという考え方もあるんですけども、両方の法律を合わせるということが必要ではないかなという気がするんですけど。

○吉泉都市計画課主査 今回の臨港地区に指定する部分につきましては、整備自体は景観に関連した整備にはなっておりますけども、前回の説明のとおり、港湾管理運営に対する必要な位置付けということでの臨港地区として、今回指定する範囲に含まれていると、いうようなところで、それ以外の総合公園であるとか南緑地につきましては、都市計画上の緑あふれるまちづくり、といった都市計画の観点で必要ということでの都市計画決定ということでの整理ということと考えております。

○平野委員 今回、県が管理運営する区域についての指定だと思えますけども、前回、今後は市が管理しているところについても拡大していくということになるかと、いうお考えを示されたかと思うんですけども、現時点で今後の方向について、市が管理している部分について、何か既に持たれているものがあれば、お示しをいただければと思います。

○吉泉都市計画課主査 前回の時にですね、基本的には考え方としましては、県が管理運営している港湾施設をまずは臨港地区に指定すると。それ以外につきましては、民間地を含めて臨港地区として指定するかどうかというのは、一旦、公共の施設の部分を県が一度に指定をしてからということにはなるんですけども、この南芦屋浜地区におきまして、臨港地区に指定すると、いう範囲につきましては、今回、潮芦屋緑地として指定しているこの地区だけということで、こちらとしては考えております。

○平野委員 マリーナ施設があったりですね、今回、芦屋の場合は修景景観ということでの指定だと思うんですけども、マリーナあるいは、その近隣のところについても、

今回、芦屋市が県の計画で修景景観地区ですかね、いうことになれば、一連の地域のつながりがあるように思いますから、その辺を統一したまちづくりという点では、県の今回の指定に加えて、市としても拡大していくというようなことがあってもいいのかなという思いもあってお尋ねしたんですけども、あえてそういう考えはないという判断をされる前提となる考え方ですね、あえて県に続いて市がやらなくても、十分対応できるというようなお考があるかと思うんですけども、その辺をもう少しご説明いただければ。

○吉泉都市計画課主査 今回の臨港地区につきまして、基本的にまずは県が管理運営する港湾の関連施設を指定するということでの、ある意味、土地利用を規制するというような考え方になってくるんですけども、南芦屋浜地区につきましては、もちろん市内全域の用途地域というのもそうですけども、この南芦屋浜での地区計画という手法での土地利用規制というものもございますので、そういった土地利用規制につきましては、そういう地区計画の手法の中で土地利用を定めていきたいというふうに考えております。

○内田委員 用途地域の話は、今回の案件とは関係ないことではありますけれども、今日、説明事項ではあがってる内容で、総括図の凡例の色が、実際に塗られている色と必ずしも一致してないかなと。今、話題になってた臨港地区も、中途半端な色でどこなのかよくわからなかったんですが、たしかに文字を見ると2種住居と書いてあるんで、そうかと思うんですけども、下の凡例というところとかなり色が違うような。単にコピーだけの問題だったらいいんですけども。

○吉泉都市計画課主査 印刷上での問題です。

○羽尾委員 都市計画法の港湾地区というのは、法律によると、港湾を管理運営するために定める地区だというふうに書かれておりますね。これは県が決定するものだと。それで、芦屋市の都市計画審議会の立場といたらどういう立場なんですか。つまり、県の事項なのか、芦屋市の都市計画審議会の事項なのか、一体どういう意味で都市計画審議会の事項になるのか。

○吉泉都市計画課主査 まず、今回の臨港地区につきましては、港湾管理者から案の申し出を都市計画決定権者に対し、行われることとなります。都市計画決定の権限は兵庫県。県の決定となります。兵庫県としては都市計画決定するにあたり、関係する市町の意見を聞かなければならないということになっておりますので、その意見を県に回答するという手段の中で、この芦屋市の都市計画審議会の中でご意見をいただいて、県にその意見を申し出ると、というような流れになっています。

○羽尾委員 その意見というのは、これでいかがですか、これで結構です、とかそういう意見になるんですね。イエスかノーかだけでしょ、意見というのは。都市計画審議会が市長に対して諮問する答えが、イエスと言ったほうがいいですよとか、ノーと言ったほうがいいですよとか、そこを都市計画審議会で諮問すると。回答するということになるんですね。その分だけですね。

- 吉泉都市計画課主査 今回、臨港地区に指定する範囲に対して、その内容に対して異議があるかどうかということになります。
- 羽尾委員 最初に言われたところ、誰が誰に、決定権者に対して言うのは誰ですか。意見を言うのは。
- 吉泉都市計画課主査 芦屋市です。
- 羽尾委員 芦屋市が意見を言う。県はまだこれを決定したわけじゃないということですね。この後ということですね。わかりました。
- 武内委員 今の意見にも関連するんですけども、芦屋市として「いいですよ」ということになろうかと思うんですけども、それであれば、都市計画法的にもある程度、港湾法のそれに合わす必要があるんじゃないかなと。というのは、その修景厚生港区ですか、それといわゆる1種住専であるとか、2種住専いうたらちょっと違うと思うんですね。例えば、利用施設とかそんなものが。だからそこは、ずっと両方の網が重なるのか、それか重なるのであれば、それを合わせる努力が必要なんではないかなと。「いいですよ」と言うだけでじゃなしに、そういう努力も必要ではないかなという気がしますけども。それは矛盾は感じられませんか。
- 吉泉都市計画課主査 用途地域の中で規制する用途が、今回、臨港地区に指定することによって、臨港地区の中で兵庫県が定める条例の中で、修景厚生港区の用途に適合したものしか建てられなくなるということですので、用途地域の規制と重複するというのではなくて、兵庫県の分区条例に基づく用途しかできないということでの整理になりますので、用途に対する不整合というものはないというふうに考えております。
- 内田委員 今おっしゃったのは、矛盾が生じない、不整合はないということですよ。武内委員がここでおっしゃってるのは、もっと積極的に都市サイドとしても位置付けを変えていくことが必要じゃなかろうかということだと思いますけども、今後、可能性としてはいろいろ考えていかれるという理解でよろしいんでしょうか。法の力の強さから言うと、海に面しているところというのは、臨港地区の指定のほうがはるかに強いですよ。都市計画法の規制よりも。だから実態としては全然変わらないんですけども、ただ都市サイドから見たときに、やはりここっていうのは、一般の目から見ると、住居地区と都市サイドは言っているのに何で公園的な使い方をしているんだというその辺のずれというのを解消していくという方法を考えなくてもいいのかという。都市計画の位置付けとして。それは段階を踏んでたと思うので、今後は議論することもあるのかなと個人的には思っているんですけども。ただ今日の段階では決めるような話ではないでしょうし。
- 羽尾委員 臨港地区っていうのは、県が決定する部分なんだろうと思いますけど、先ほどの目的で、臨港地区っていうのは、港湾を管理運営するために定めると。そこで県は臨港地区においてどんな管理運営を行われるのか。例えばこの中には2種住居と書かれておる用途地域の部分もあるんですが、そういうところについてどんな管理運営上の必要があるのか、ということであります。つまり、どこまでを臨港地区として指

定されるのか、この2種住居って書いてある地区の部分、本当にここまで臨港地区の指定が必要なんでしょうか。という質問をしたい点があるんです。なぜこの2種住居と書かれている結構広い範囲のところまで臨港地区として指定する必要があるのでしょうか。という質問をしたいんですが、いかがでしょうか。

○山城都市計画課長 今回、臨港地区を決定する区域というのはですね、繰り返しになるんですけど、県が管理をされている港湾緑地を今回、設定をされようとしておりますので、ですから今、おっしゃってるのは図面の2種住居という場所のことをおっしゃてるかと思うんですけど、この場所がまさに県が所有する緑地でございます。

○羽尾委員 県が所有しているんですね。

○山城都市計画課長 そうでございます。

○井上技監 総括図を見ながら議論されている中で、非常にこの絵が誤解を招く絵になってまして、用途地域が公園も含め、ゾーニングですので、例えば大きな道路とか境界でもって、2種住居っていうのは、湾岸線の下とか、総合公園も含め、今言いました港湾緑地も含め、一体で2種住居になってまして、その中で都市計画として決定されている総合公園、これが上に乗っかっているものですから、緑だけが見えてしまっていて、非常に誤解を招くところがあるんですが、ここは用途は一体でかかっています。そういう意味で、臨港地区といわゆる用途地域っていうのは整合が図れています。そういうことを言っています。

○羽尾委員 もうひとつだけ質問。今回、臨港地区として指定されようとしておるこの部分、所有者は誰ですか。県以外にあるんですかという質問です。

○井上技監 兵庫県です。

○羽尾委員 全部、兵庫県。わかりました。

○武内委員 今、委員がご質問されたように、その北側のラインが、なぜ臨港地区がここまでいるのか、そのことの質問に対するお答えがなかったように思うんですけども。やや広いのではないかなという主旨で言われたと思いますけども。

○井上技監 ここまでが港湾緑地の区域なんです。で、これから北側がいわゆる緑の区域ですね、これが都市公園として、今、都市側が維持管理をしておる区域です。都市計画決定もこの区域で定めております。

○内田委員 そもそも何でこれだけ広いところを県が所有して、整備してるかって話があるかもしれないですけども、実態として今、県が所有されていて、この辺の付属としての公園的な利用の実態があるところまでが指定されている、ということよろしいでしょうか。

○杠委員 基本的に埋立てをやって、大体の絵柄が出てきて、それぞれの中で決まっているものに対して設定していく。そういう中であって、例えば公園側と緑地があって、結果として、第三者というか一般市民が見れば、同じ公園やないかみたいな思いがあたりになるんですが、芦屋市さんで必要な公園はこのエリアだ、というふうな形の中で、ここで港湾側としては必要最小限の部分を設定するという意味合いで、その順次

決まる中であって、この度の港湾の地区を設定するという、そういう理解をしていただければと。順次そういう流れの中で決まってきたという。

○内田委員 前回も出てたと思うんですけども、今回の全体的な見直しの中で、管理とか責任の所在と合わせていきましょうという話もあったと思うんですけども、その表れ方といいますか。

○杠委員 例えば都市系で、もっと緑地が必要だという考えもあったんだと思いますし、そういう中であって、県として必要最小限なものという。

○内田委員 兵庫県の決定が終わったら、総括図にここは臨港地区として、緑地的な使い方をするんですよというような表示になるんですかね。

○吉泉都市計画課主査 臨港地区という指定につきましては、総括図の中で、今回初めて指定することになりますので、どういう記載の仕方がいいのかというところについては、阪神間の総括図を参考にしながら決めていきたいと思います。

○内田委員 緑地と似たような感じなんだけれども、はっきりと位置付けが違うというような明示ができると好ましいと思います。斜線かなんかという形なんだろうと思いますけども。

○近藤会長 今回の区域は緑地として使われているということで、新たなアクションをされるということではないんですかね。

○近藤会長 その他いかがでしょうか。

ご理解いただいたのではないかとということで、お諮りしたいと思います。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)

○近藤会長 異議なしということで、諮問第73号につきましては、原案どおり答申することによって決定いたします。

○近藤会長 それでは、次に説明事項に入りたいと思います。2つございまして、1つ目は、阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の変更（芦屋市決定）、都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更について、事務局から説明をお願いします。

○吉泉都市計画課主査 それでは、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）地区計画の変更（芦屋市決定）、都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更について、説明をさせていただきます。都市計画課の吉泉です。よろしく願いいたします。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、事前にお配りしている資料のインデックスの②からが南芦屋浜地区地区計画の変更に関する内容となっております。まずは、資料17ページの理由書をご覧ください。この南芦屋浜地区地区計画につきましては、平成13年3月に当初の都市計画決定をしてから、まちづくりの進捗に合わせ、これまで計5回の変更を行ってきております。今回も同様に地区整備計画が定められていない区域のうち、土地利用計画が確定された地区について地区整備計画区域を新たに追加・変更するとともに、マリーナから見た景観について配慮するよう土地利用方針を一部変更するものでございま

す。

今回、追加・変更する区域につきましては資料24ページの、A3横長の図面で、地区整備計画区域、変更前後比較図というところをご覧ください。上の表の左側が変更後、右側が変更前、赤字が今回変更部分となります。また、下の図面につきましても同様に左側が変更後、右側が変更前で、赤字が今回の対象区域というふうになります。

まず、南芦屋浜地区の南側の方の、①と③につきましては、開発者である兵庫県企業庁におきまして、エコタウンとしての環境に配慮したまちづくりを行うために、昨年にコンペを実施いたしまして、事業者が選ばれております。分譲地として約10ヘクタール、住宅が約400戸分の計画というふうになっております。区域図の①で今回低層住宅地区として追加する区域につきましては戸建て住宅が約300戸、③で今回新たに地区整備計画を定めさせていただく「中高層住宅地区2」の区域には約100戸分の集合住宅が建設される予定となっております。

次に②の区域につきまして、南芦屋浜地区の北部の方で、復興住宅があるところですが、先ほどの③で今回新たに中高層住宅地区の制限を設けることから区域名称を「中高層住宅地区1」ということで、名称の変更をさせていただいております。また、区域面積につきましても改めて測定した結果、錯誤がありましたので、今回、併せて面積を変更させていただきますが、制限内容に変更はございません。

④につきましては、市の施設としまして、潮芦屋交流センターがございますが、この場所を、今回、センター地区に追加をいたします。

また、⑤につきましては、潮芦屋緑地と南緑地がある場所ですが、こちらを公共施設地区に追加をいたします。こちらも先ほどの「中高層住宅地区1」と同様に改めて測定した結果、面積の錯誤がございましたので併せて面積を修正し、11.6ヘクタールの増となっております。合計といたしましては、地区整備計画区域の面積が113.3ヘクタールとなり、前回から25.7ヘクタールの増加ということになります。

区域に関する説明は以上でございます。制限内容の変更及び追加部分について説明させていただきます。資料の9ページの計画書をご覧ください。それと、23ページのA3横長の計画図も一緒に合わせてご覧いただければと思います。

それでは、まず9ページ、計画書の中段あたり、「土地利用の方針」の「1. 低層住宅地区」につきまして、ゴシック体で表記している部分に変更箇所となります。これまでの低層住宅地区の場所と異なり今回追加する区域はマリーナ水域に面する住宅地となりますので、マリーナから見た景観についても配慮するという表現を追加しております。

次に今回中高層住宅地区を新たに追加する関係で、「中高層住宅地区1」と「2」に区分させていただき、3番目の「中高層住宅地区2」を今回新たに追加しております。「中高層住宅地区1」の表現を基本としながら、先ほどの低層住宅地区と同様にマリーナから見た景観について配慮するという表現としております。これらの土地利用の方

針を踏まえて、具体的な制限につきましては、13ページ以降に記載をしておりますので、13ページ、A3横長の資料をご覧ください。

13ページが地区整備計画の内容となっております、左側の列が「低層住宅地区」の制限内容となります。変更箇所としましては一番下の「垣若しくはさくの構造の制限」の部分で、先ほどの土地利用方針で説明しましたように、今回追加する区域が初めてマリーナに面する区域となることから、護岸沿いに対しても景観的配慮を求めするため、通常は道路に面する部分のみに、生垣又は透視可能なものという表現としていましたが、護岸に面する部分についても道路と同様に生垣又は透視可能なものというように制限しております。

次に一番右側の列の「中高層住宅地区2」の制限についてですが、まずは、建築物等の用途の制限の欄をご覧ください。基本的には左側の中高層住宅地区1の用途制限を基本としまして、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。となっている部分の(1)から(4)までは左側の「中高層住宅地区1」の内容をそのままスライドさせております。今回、(5)と(6)を盛り込んでおります。

(5)につきましては、この区域は南芦屋浜地区の南端部に位置しており、商業施設がある中心部のセンター地区へは若干距離があることから、小規模で日常生活の利便性を高める店舗等の誘致が可能となるよう、店舗等で床面積が500平方メートル以下の建築を認めることとしております。

(6)につきましては、今回追加させていただく低層住宅地区の区域とこの「中高層住宅地区2」の区域は同一の事業者であり、事業者から、将来的には戸建て住宅の管理組合と集合住宅の管理組合との相互連携が図れるような組織の設立を考えており、事務所としての用途が発生する可能性があるとの相談を事前に受けておりましたので、単なる事務所としての記載ではなく、あくまで住宅の管理を目的とする事務所のみを認めるというような考え方で今回盛り込んでおります。また、事務所の用途を限定した表現としておりますので面積基準までは設けてはおりません。

次に、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、500平方メートルを限度としております。

次に建築物の高さの最高限度といたしましては、芦屋市の第2種高度地区と同様の制限とし、最高高さと高度斜線を定めております。

壁面の位置の制限につきましては、一番左側の「低層住宅地区」と同様に前面道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度を1.5メートルとし、隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度を1メートルとしています。

恐れ入りますが、この項目で文章の訂正がございます。第3項で、「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」と規定しておりますので、恐れ入りますが、第1項の2行目、ただし書きの部分「ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない」という文章の削除をお願いいたします。

次に、垣若しくはさくの構造の制限も低層住宅地区と同様に「道路及び護岸に面する

部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。」という表現としております。制限内容の変更及び追加部分に関する説明は以上となります。これら制限内容等の変更については、参考資料として資料の19ページ、20ページに変更前後対照表を添付しておりますので、後ほどご覧いただければと思います。

最後に今後のスケジュールにつきましては、資料の25ページをご覧ください。本日の都市計画審議会以降の予定ですけれども、2月の中旬から2週間、条例に基づく案の縦覧を行います。その後、3月下旬に都市計画審議会を開催させていただき、4月中旬から2週間、都市計画法に基づく縦覧を行い、5月の都市計画審議会で諮問させていただき予定としておりますのでよろしくお願いいたします。説明につきましては以上です。

○近藤会長 ありがとうございます。では、以上の説明事項につきまして、ご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○福井委員 まず23ページの、南芦屋浜地区地区計画の計画図によりますと、右手にありますマリーナの下にある、「中高層住宅地区2」という区分についてなんですけれども、現在造成中である左手の隣接する地域、低層住宅になってますが、基本的にこれは統一性が図られないというような理由、という言い方をしているのか、ご説明によると、集合住宅で100戸程予定ということなんです、ここだけが違うといったところを教えてください。

○吉泉都市計画課主査 今回、追加させていただき、「中高層住宅地区2」と「低層住宅地区」のところにつきましては、芦屋市で定めています、都市計画マスタープランの土地利用方針の中で、この部分の一部は中高層住宅を認めるような方針で土地利用の方針を立てておりますので、その中で、今回、低層と集合住宅という街並みということの計画になっているという流れでございます。

○平野委員 関連して、今回の「中高層住宅地区2」なんですけれども、高度制限が15メートルだから5階建てくらいまでになると思うんですけれども、津波災害を考えた場合に、非難ビルとしての位置付け、役割というか、そういうものも考えておられるのかなという思いがしたんですけれども、この地域でそういうところがありませんから、そういう意図はあるんですか。

○吉泉都市計画課主査 一時避難場所としましては、復興住宅の部分がまず指定されておりますけれども、今回のエリアの中で、特に涼風町につきましては、南芦屋浜の南端部ということになりますので、今回、「中高層住宅地区2」で建てられる集合住宅ですね、企業庁がコンペをしているんですけども、このコンペの要項の中にも「一時避難ができる場所を設ける」というようなところで、計画を立てておりますので、今回の集合住宅につきましては、住宅の方だけではなくて、周辺の方も避難できるというようなことも考えての建設というように聞いております。

○平野委員 もともとはかなり、超が付くような高層ビルの話が、随分前ですがありました。それは如何なものかと思うんですけれども、今回の津波、東日本大震災の経験か

らいくと、一定の高さの建築物というのにも必要になってくるのかなという思いもしますから、今、お聞きをして、理解させていただきました。

先ほど、24ページのところでご説明いただいた、変更前後の比較の中で、面積なんですけれども、修正が行われてるんですけども、誤差と言うにすれば随分大きいように思いますが、公共施設などは4ヘクタールを超える訂正なんです。こういうことがあり得るのかなと思うんですが、最初の時に、測定した機器が故障してたとかそういうのがあるんですか。

○吉泉都市計画課主査 当初の時の面積の測り方というところが、具体的にどこを測ったのかというのが確認したんですけども、できなかつたんですけども、道路の中心であるとか、構造物の端をとると、延長がかなり長くなりますので、その観点でもう一度、道路センターであるとか、区域界を再度測りなおした結果こういう数字になったというところがございます。

○平野委員 器械が故障してたと言うんでしたら全体になるんでしょうけど、公共施設地区とか一定の区域だけでもね。多分、民間の専門業者か何かに委託をされて出てきたのか、業者によってこういう誤差が生まれてきているんでしょうか。

○吉泉都市計画課主査 市のほうで、公共測量等で使う地形図、GIS等の機器がありますので、今回、市のほうで測定をした結果という数字でございます。

○平野委員 今回はそうですね。市でされたということで。前回は市でされたんですか。今回これだけ広くなりましたということでしょう。元のところも市がやってたんですか。

○吉泉都市計画課主査 当時につきまして、どこがしたかということについては確認ができませんでした。

○武内委員 同じことなんですけれども、区域拡大ということで、どの部分が拡大したということじゃなしに、全延長で変更になったからということですか。図面見ても、どこかが出てきた感じでもないの、その辺りを。

○吉泉都市計画課主査 区域自体が変わったということではなくて、もう一度同じ区域を測りなおした結果、数字に変化が生じたということでございます。

○内田委員 ベース地図が違っていると、違う可能性もありますし、昔何やったかわかんないんですよね、残念ながら。今回は丁寧にトレースしていったらこの面積だったということで、今回を信じて下さいというしかないわけですね。

○田中委員 「低層住宅地区」の変更の部分ですけども、マリーナ水域に面した部分で、マリーナから見た景観に配慮する。というところで、結局変わったのは、護岸のところも透視可能なものにして下さいというところだけだと思うんですけども、何か、目指すところなので、「低層住宅地区」で一体で他の部分、全部になってしまっているの、言い方は難しいと思いますけども、屋根の形とか色彩とか、そういうところも書き込んでみるとかないんですか。

○山城都市計画課長 今おっしゃいましたのは、屋根の形とかいうことでございますか。

○田中委員 景観に配慮という、結局、生垣のことだけになっているので、他の部分で何

かしらの景観に配慮することは考えられないのかなということなんですけども。

○林都市計画担当部長 10ページの、建築物等の整備の方針の中でですね、ひとつは、高さ、形態・意匠、その辺りについて、緑化も含めてですが、ここで決めております。それから地区整備計画以外にですね、南芦屋浜につきましては景観形成地区というのを別途指定しておりますので、その中で、今おっしゃったような屋根のところでありますとか、いうところは基準を設けてございます。今回特に、「中高層住宅地区2」の西側の「低層住宅地区」が初めてマリナーに面したところであるということから、この文書を追加させていただいたということで、基準そのものはトータルで考えておりますので、その辺はご理解いただきたいと思います。

○田中委員 元々の景観形成地区の基準で「低層住宅地区」全体の、マリナーから見た景観に配慮できるような内容になっているので、今回は護岸の部分だけということですか。

○林都市計画担当部長 「低層住宅地区」は景観形成地区では、マリナーを特に意識せずに、全体を被せています。今回は、この「低層住宅地区」がマリナーにできたことがあるので、地区整備計画で初めてこの文書を足した、というように理解していただければと思います。

○田中委員 建物自体も他の低層住宅と同じものが建つということですか。

○林都市計画担当部長 そうです。

○内田委員 参考資料なんですけれども、19ページのところの、変更前後対照表で、一番上の表の「地区の細区分の名称」のところ、「沿道型低層住宅地区」という名称があって、変更後はハイフンになっているんですけど、これはどういったことですか。

○吉泉都市計画課主査 すみません、説明がもれておりましたけれども、「沿道型低層住宅地区」というのはですね、元々、土地利用の方針だけが定まっていたというところで、当初の平成13年当時からの表現が盛り込まれていたんですけども、当時の考え方としましては、幹線道路沿いだけ、兼用住宅を兼ねる店舗とかができるようなことを踏まえての土地利用として、当初は設定されていたんですけども、その後の土地利用の中で、そういう地区を指定するという土地利用の計画ではなかったもので、今現在、そういう考え方にはございませんので、今回削除するというところでございます。

○内田委員 ということは、計画書の9ページのところですね、土地利用のところで、「当地区を地区の特性に応じて、次の10地区に区分し」というのが、今回、ひとつ追加されてますから、1個減って結果的に10で一緒ということですか。ここでかつては、「低層住宅地区」の他に「沿道型」というのがあったということですか。

○吉泉都市計画課主査 そういうことでございます。

○工藤委員 地区計画のここでは出てこないんだと思うんですけど、「低層住宅地区」等で全体的に一定の緑地、公園の計画が入ってますが、今後のこちらの造成中のところでもそういう部分っていうのは計画されていくんでしょうか。マリナーに面すると

ころとか、今、線が引かれている部分を見ると、公園は他の部分はある一定の間隔で計画されていると思うんですけど。21ページと23ページを見ると、地区計画としては、地区整備計画の区域では出てこないんだと思うんですけど。

○吉泉都市計画課主査 総括図の21ページでは、涼風西公園という都市計画公園がありまして、それから東側について、都市計画公園的な大きな公園につきましては、今回の「中高層住宅地区2」の中です、同様の規模の公園ができるというような計画となっています。

○工藤委員 戸建て住宅の中にはないということなんですか。それは何か理由はあるんですか。

○吉泉都市計画課主査 特に理由と言いますか、この低層住宅地区の、先ほどの①と③の部分を含めた形の事業計画の中で、この位置ということになります。

○駒井委員 先ほどの説明で、①の部分、③の部分はエコタウンにするということで企業庁のコンペで事業者が決定をしているということがありましたけれども、コンペの要項を策定するときに芦屋市の意向というものも盛り込んでるんだと思うんですが、具体的に事業が進んでいく中で、芦屋市の意向というか、そういったものは調整しながら進めていける話になっているのでしょうか。

○吉泉都市計画課主査 コンペの作成の初期からですけれども、兵庫県企業庁と芦屋市との調整の中で、そういうコンペを実施しておりますし、今回の地区整備計画につきましても、芦屋市の意向が反映されることも含めて、今回、地区計画の案として盛り込まさせていただいております。その後の整備につきましても、企業庁と芦屋市と調整しながら進めていくということになります。

○内田委員 本件と直接関係ないんですけども、先ほど、1件目の審議事項についても絡んでですね、緑地がどういうことになっているかということ、「公共施設地区」ということで、「公共施設地区」というのはどういう定義になっているかということ、10ページのところの9番、「都市生活に欠かせない下水道処理施設及び公園等の用地とする。」と。主旨は分かるし、ある程度枠はかかっているということなんですけれども、ただ、下水道処理施設、いわゆる迷惑施設も公共で必要だからという話と、公園等というのとはかなり違うような。15ページのところで、各地区の横並びでつけてます「公共施設地区」を見ると、「建築物等の用途の制限」なり、一切何もないんです。公共でやるんだから大丈夫ですよということでしょうけれども、トータルで見るともうちょっと積極的に明記してもいいんじゃないかなというようなことで。「公共施設地区」という形で市としてもやっているぞ、と言ったらメリットもあるかと思うんですけども。緩やかなお願いですけども、まだ白く残ってる場所ありますよね。その辺りのところを考えていく時なんかには、合わせて可能であれば、より具体的に「公共施設地区」なんかも考えていただければというのがありますし、もし可能であれば、迷惑施設的な公共施設ということと、公園的なところ、実際には、公園的な話ではなくて、南の防波堤の近くのところの駐車場があるようなところとかですね、かなり微妙な使い方

すよね。そのあたりをはっきりしていただければと思います。

○近藤会長 要望ということですね。その他いかがでしょうか。特にご意見ございませんでしょうか。では、説明事項1のほうはこの辺りにいたします。

○近藤会長 では、2つ目の説明事項でございますが、阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の変更（芦屋市決定）、浜風町南地区、潮見町南地区、緑町西地区、業平町地区、浜風町第2地区、若宮町地区、六麓荘町地区、新浜住宅地区、松ノ内町地区、翠ヶ丘町地区、計10地区の地区計画の変更について、事務局から説明をお願いします。

○東まちづくり・開発指導担当課長 都市計画課の東と申します。よろしくお願ひいたします。今回、多岐に渡って10地区ですけれども、一括して地区計画の変更をお願いしたいということなんですけれども、当初の地区計画を始めて、10年以上経っている時間差がございます。ということで、地区計画制度そのものがまだ発展していくということもございますし、法改正があったりとか、当初の部分で、同じ内容を決定したにもかかわらず、条文が変わってるという部分と、あとでよく考えてみると、こういう表現のほうがいい、とかいうことがございまして、最初の地区計画の内容と、後の部分が、同じ内容にもかかわらず違う表現であると。あるいは全市景観地区の決定や、今回の見直しで、若干、不都合なところがあったとか、そういったところを一括して、今回、変更させていただこうということでございます。変更につきましては、昨年3月末に、こういった地区計画を主にやっておられました、まちづくり協議会の横の連絡をするためにつくりました、まちづくり連絡協議会を中心にですね、説明あるいは確認等やって進めていきたいというふうに考えております。併せて、今回の変更とは関係ございませんけれども、前回、説明させていただきまして、地区計画をやって、なお且つまだ身近な問題が残っている部分について、まちづくり協定という新たな制度を、この1月1日から、住みよいまちづくり条例の改正に伴いまして施行されております。その部分を含みまして、先ほど言いました、まちづくり連絡協議会を中心にそういった制度を認定させていきたいと考えておりますので、併せてご報告させていただきたいと思ひます。詳しい内容につきましては、担当の柴田から説明いたしますのでよろしくお願ひいたします。

○柴田都市計画課主査 都市計画課の柴田です。よろしくお願ひいたします。それでは芦屋市内の10地区の地区計画の変更について説明させていただきます。恐れ入りますが座って説明させていただきます。

事前にお配りしております、資料のインデックスの③以降、27ページからが今回の10地区の地区計画の変更の資料になっております。先ほど、東からも説明ありましたとおり、芦屋市では、平成13年から現在までで、21地区で地区計画が決定されておりますが、最初の決定から10年以上経過するとともにその間、法改正等もありまして、各地区計画で同じ規制内容でありながら表現に差が出ている箇所ですとか、一部実態に合わない箇所が見受けられましたので、全ての地区計画について確認を行っております。その結果、今回10地区の地区計画について、現在の法規制や実態に

見合った地区整備計画にするために、地区計画の変更を予定しております。

対象の地区でございますが、資料27ページの位置図の赤で示されている部分が変更予定の地区になります。左上の表にもありますように、平成14年から平成21年に決定された10地区が対象になっております。ページをめくっていただきまして、次の28ページの上段に「地区計画の変更地区・変更項目の一覧表」を載せております。一番上の欄でございますが、浜風町南地区であれば、「建築物等に関する事項の名称変更」と「建築物等の用途の制限」について変更を行っています。というように各地区の変更項目に丸印を付けた一覧表になっております。この表の下段以降にですね、変更項目毎に現在の制限と変更案との比較表を載せておりますので、これらの表を元に変更内容について説明させていただきます。

まず最初に、28ページの下段の「建築物等に関する事項の名称」についてですが、変更の対象となる地区は、ここにありますとおり、浜風町南地区、潮見町南地区、緑町西地区、業平町地区、浜風町第2地区、若宮町地区、六麓荘町地区、新浜住宅地区の8地区になっております。この変更は景観法の施行に伴いまして、都市計画法が平成16年に改正されておきまして、「建築物等の形態又は意匠の制限」とされていたものが色彩という言葉が追加されまして「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」となっておりますので、今回のように地区整備計画の変更を行う機会に併せまして、この名称の変更もしようとするものでございます。

続きまして、29ページに「建築物等の用途の制限」についての表を上段に載せております。変更対象となる地区は浜風町南地区、緑町西地区、浜風町第2地区、六麓荘町地区、新浜住宅地区の5地区になっております。いずれの地区も一戸建ての住宅以外は建築してはならないと定めておりますが、戸建て住宅に付属する物置ですとか車庫等は、実態として、従前からあるものでして、これは住環境の保全に影響を及ぼすものではなく、もちろん許容されるべきものと考えられますので、今回の変更案の下線部のように「(2) 上記に付属するもの」という項目を追加しようとするものでございます。

また、浜風町第2地区につきましては更に「計画図に指定するaの部分は、自動車車庫に限る」という文も追加しております。aの部分というのは、共有地を示しております。資料が飛んで、申し訳ございませんが、資料の67ページに区域図の変更比較表を載せております。ご覧いただけますでしょうか。共有地部分をaの部分として新たに表記することとしております。この共有地の部分につきましてはこの後に説明をいたします、壁面の位置の制限の項目でも改めて説明をしますので、ここでは短くさせていただきますが、用途の制限といたしまして、この共有地部分は自動車車庫のみとするという制限を追加しようとするものです。この共有地は現在、管理組合が管理を行っております、現在、この共有地にある建築物は自動車車庫のみとなっております。今後もこの形態が維持されるよう追加するものでございます。以上が建築物等の用途の制限についての変更内容の説明になります。

資料の29ページに戻っていただけますでしょうか。29ページの下段に「建築物の高さの最高限度」についての表を載せております。変更対象となる地区は松ノ内町地区における細区分された住宅地区と、翠ヶ丘町地区における細区分されたA地区、また戸建て住宅地区という、この2地区が対象になります。

規制内容といたしましてはいずれの地区も建築物の最高部までの高さは10メートルとし、敷地面積が500平方メートル以上の場合は12メートルとする。となっております。第2項にその制限を越える既存建築物についての緩和規定を定めております。既存の建築物が第1項の、10メートルないし、12メートルといった高さを越えるものであれば、一定の条件の元で既存の高さまで認めるという緩和規定になっております。その内容自体は変わらないのですが、表現を改めてさせていただいております。

現在の制限の欄の第2項、下から3行目の下線のある部分ですが、「10メートル又は12メートルを超える場合」と記載がありますが、この表現をよりの確に示すために変更案の下線のように「敷地面積が500平方メートル未満の場合は10メートル、敷地面積が500平方メートル以上の場合は12メートル」と変更しようとしております。

続きまして、30ページをご覧くださいいただけますでしょうか。上段の表の「壁面の位置の制限」についての変更前後の比較表になっております。変更の対象となる地区は浜風町第2地区と新浜住宅地区の2地区が対象です。いずれも外壁後退の緩和規定として、軒の高さと外壁後退の限度を満たさない距離にある部分の床面積が一定以内の「物置その他に類する用途の建築物」につきましては認める、と定めていますが、その緩和規定を変更案の下線のように「計画図のaの部分における自動車車庫」は、外壁後退の限度を満たさない距離にあっても認めるものと変更しております。計画図のaの部分というのは共有地を示しております。資料の次のページ、31ページにこれらの地区の敷地の概念図を示しております。これらの地区は芦屋浜シーサイドタウンとして兵庫県住宅供給公社が開発いたしました。開発時に各宅地の出入り口部分に共有地を設けております。その共有地の奥に、個人個人の方がお持ちになる専有地を設けるという形になっております。概念図では図の黒の一点鎖線で囲まれたところが設定上の建築敷地のラインとなります。道路に面する緑色に塗られたところが共有地となりますので、黒の一点鎖線で囲まれた部分のうち緑に塗られていない、白いところが専有地になりまして、その部分に各々の方が住宅を建てるということになっております。赤い一点鎖線は壁面後退線を示しております。浜風町第2地区では隣地境界線から0.7メートル、新浜住宅地区では隣地境界線から1メートルのところ、この赤い一点鎖線がくるということになります。その敷地境界線と壁面後退線との間の黒の斜線部分、ここには建築物を配置してはならないものとされております。ただし、一定範囲までは緩和するものとして、緩和規定が設けられています。その緩和の内容は30ページ上段の、壁面の位置の制限の表にある現在の規制の欄の(1)の下線部分にあるように壁面後退距離を満たさないところ、つまり図の斜線の部分にある建築物が物置

その他これらに類する用途の建築物で軒の高さが2.3メートル以下であり、かつ、壁面後退距離を満たさない部分、この斜線部分にある床面積の合計が浜風町第2地区では5平方メートル、新浜住宅地区であれば6平方メートル以内のものは許容するとしております。この現在の緩和規定は、建築基準法にある言い回しを用いたものとなっております。これら両地区の共有地には自動車車庫がありまして、概念図中の駐車場と示されております、黒線のものが自動車車庫になります。この自動車車庫は隣り合った2敷地で1つの車庫が敷地境界線をまたぐ形で建てられておりまして、外壁後退の限度を満たさない距離にある斜線部分の床面積が先ほど説明した緩和規定にある、浜風町第2地区であれば5平方メートル、新浜住宅地区であれば6平方メートル以内である必要があります。しかし、現在の緩和規定で定める面積を越える車庫が一部見受けられることが分かりましたので、その例を次の資料32ページに示しております。

これは新浜住宅地区を例に数字を載せております。上段の図が適合している例で、敷地内の際に自動車車庫がありまして、敷地境界線から外壁後退距離1メートルの距離にある部分、灰色に塗ってある部分ですね、この面積が6平方メートルとなりまして、緩和の上限の6平方メートル以内となり、こういった場合は適合していることとなります。こういった敷地が大半ではありますが、下段の図のように自動車車庫が敷地境界線の2辺に接する形で敷地境界線が設定されている場合、敷地境界線から外壁後退距離1メートルの距離にある部分、図の灰色の部分、の面積が緩和の上限の6平方メートルを超えることから不適合となります。前頁の31ページの敷地の概念図でございますが、これは不適合の場合の敷地を示しております。このように現在の規定を満たさない敷地が複数見受けられます。

これらの地区は開発当初から道路際に共有地がありまして、そこに2敷地で1の自動車車庫が建てられているものです。そしてそれぞれの戸建て住宅はその奥の専有地にあるというまちなみになっております。この自動車車庫はこれらの地区の街並みを形成する重要な要素となっていると考えております。いまの整ったまちなみを維持していく上でも欠かせないものとなっておりますので、共有地にある車庫を認めるよう緩和規定を変更しようとするものとなっております。以上が壁面の位置の制限の変更についての説明となっております。

続きまして、30ページ、下段の「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」についての表になっております。変更対象となる地区は潮見町南地区、緑町西地区、浜風町第2地区、業平町地区、若宮町地区、新浜住宅地区、松ノ内町地区、翠ヶ丘町地区の8地区となっております。いずれの地区も建築物の色彩基準といたしまして、平成8年に決めました、自主条例であります芦屋市都市景観条例における、大規模建築物に対する色彩の基準をこれらの地区で適用してきております。その後、景観法に基づく芦屋景観地区を平成21年7月に指定しておりまして、自主条例の大規模建築物の色彩基準をそのまま引き継いでおります。芦屋景観地区決定後の地区計画におきましては、同様の色彩基準を定める地区におきましては表の変更案の下線部のように

「芦屋景観地区に定める大規模建築物の色彩基準を適用する」と明記しておりますので、今回、これらの8地区につきましても文言を変更し、規準を明記することとしております。

以上が地区整備計画の説明になります。資料33ページ以降は各地区計画の変更案と変更前後の対照表を付けております。恐れ入りますが、その変更前後の対照表で2箇所訂正がありますので、資料の99ページをご覧くださいませでしょうか。99ページが松ノ内町地区地区計画の対照表になっております。修正箇所でございますが、上段の建築物の高さの最高限度の変更後のところですね、「500平方メートル未満の場合は」というところに、赤字と下線になっておりますが、その赤字、下線の部分といたしましては、その前の「敷地面積」という部分も、赤字と下線になりますので、その部分の修正をお願いいたします。同様の修正が、翠ヶ丘町地区、資料の108ページ、全く同じ変更内容になりますので、松ノ内町地区と同じく、建築物の高さの最高限度の変更後の欄の500平方メートル未満の場合は、の前の部分、「敷地面積が」というところも赤字、下線がつくことになります。変更箇所は以上でございます。

最後にスケジュールについて説明させていただきます。資料の最後のページになります。112ページでございます。日程表の下段の住民対応という欄がありますが、対象地区の住民の方々に対する周知といたしまして、その内容を記載しております。先月でございますが、浜風町第2地区と新浜住宅地区につきましては、壁面の位置の制限等の変更につきまして説明を行っております。地元の方のご協力をいただきまして、各戸に資料を配布しております。また、地区計画等の策定のために組織されました、まちづくり協議会19団体からなります、まちづくり連絡協議会というものがおりますが、今月開催した協議会におきましても、これらの変更案についての説明をしております。また、上段にも記載がありますように、縦覧前には広報誌、ホームページへ掲載して、住民の皆様へ周知を図るという予定にしております。

地区計画の変更の手続きといたしましては、本日の審議会におきまして説明しております内容で、支障がないようであれば来月の広報紙での広報等を行いまして、2月下旬から条例に基づく縦覧を行います。また、今回の地区計画の変更は規制内容そのものを変えるということではないものですから、条例縦覧期間中に反対意見等の提出がない限り、本日の事前の説明を事前審と兼ねさせていただきます。そのまま法に基づく縦覧を4月下旬に行いたいと考えております。また県との協議を行いまして、法に基づく縦覧後の都市計画審議会におきまして本審ということで諮らせていただきたいと思います。スケジュールについては以上でございます。

この10地区の地区計画の変更についての説明は以上となります。よろしくお願いたします。

○近藤会長 ありがとうございます。では、只今の説明につきまして、ご意見、ご質問等ございましたら、お願いいたします。

○田中委員 30ページの「壁面の位置の制限」なんですけども、現在の制限では、建築

物のことについて書かれているのを、車庫ということにすると、物置とかが対象にならないと思うんですけども、現状では物置とかそういうふうにはされないということでしょうか。

○東まちづくり・開発指導担当課長　なくはないと思うんですけども、既存不適格の部分であるとかという話は除きまして、今後はこういう運用で地区計画を定めるということで了解を得ております。

○内田委員　2点あるんですけども、1つは、共有地で車庫を認めるというところの話で、30ページの変更案のところのアンダーラインの部分ですけども、「計画図のaの部分における」という、この「a」の後ろに、括弧書きで共有地というのを書くのってどうですか。場所はわかるけども、何でこれが「a」なのというのが、今説明される時でも、共有地なんですというふうに、わかっていたらと、わかるわけですね、その意図が。

似たような話というのが、29ページのところで、翠ヶ丘町地区の「A」「B」「C」とか何かというのが、それが性格がわからないので、「戸建て住宅地区」というような括弧書きをされているわけですけども、できるだけ、あるエリアをとってきて、「A」とか何とかつけてるんであれば、わかるような記述を使ったほうがいいのかなと思います。もうひとつはですね、理由書の書き方なんですけども、変更内容が28ページの一覧表があって、5の建築物等の形態又は意匠等、これについて、具体的に、景観条例の前と後というような話で、響いてるところについては、例えば、51ページですけども、基本的な書き方として、第一段落のところ、ここでの建築協定とか地区計画の経緯が書かれてあるんで、第二段落として、何で今回、変更するのかということが、書かれている。景観法に基づく景観地区云々で、具体的に制限の内容自体を合わせて書いたところについては、こういうふうな何年にいうのが書いてあるんですけども、それがない浜風町南地区とか、六麓荘町地区とか、それから35ページを見ると、建築協定、地区計画を決定しているという経緯はあるんですが、今回、何で変えたかというのが、ちょっとわかりにくいような印象を受けますけども。他のところに合わせて、段落を変えていただくなり、それとか、先ほどのご説明でしたら、平成16年の法の変更に伴って、名称を変えたというようなことだったと思うんですけども、そういったような、わかりにくいという印象を受けたのは、3行目にあるような、「平成14年7月に期限切れをむかえるため」、次の行にいて、「平成14年11月に地区計画を決定している」とか、現在形で書いているので、一体いつのことなのかわかんないというようなのもセットなんですけども。ただ、ここは現在形で書いても良く考えたらわかる話なので、いいと思うんですけども、経緯の部分と今回、変える意図、きっかけというのを、もうちょっと明示するような方向で、特に浜風町地区と六麓荘町地区については、少しお考えいただけるとありがたいなと。

○東まちづくり・開発指導担当課長　先ほど「a」の部分の共用部分という話につきましては、計画図のあり様ということを含めまして、再度県とも確認しながら、よりわかり

やすい表現で精査させていただきまして、その他の2点目につきましても、内容を整理させていただきたいと思います。

- 近藤会長 事務局の希望は事前審にしたいということで、文言が若干変わるというよう
な。縦覧にかける部分については。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 縦覧前に、もしそういうことがあれば、させていた
だければ。
- 内田委員 主旨としては、問題ないとは思いますが。
- 平野委員 112ページのところで説明いただきましたが、住民対応で、12月行われ
た地区への個別説明は、該当するのは10地区ですかね。これはすべて各地区ごとに
されたんですか。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 共有部分の駐車場の扱いは専門的な部分ですから、
これにつきましては、直接お伺いして説明させていただきましたけれども、その他の部
分につきましては、先ほどの説明のように、まちづくり連絡協議会で一定説明させてい
ただいて、欠席の地区があったように思いますけれども、その分につきましては、その内
容を郵送させていただいて、周知をさせていただいたと。各々また集会といたしまし
ょうか、管理組合なんかがある時であるとかですね、自治会だとか、そういったところにつ
いての説明がされるということで聞いておりますので、その時もし必要があればですね、
私どもが出向いて説明させていただくというような考え方で整理させていただいており
ます。
- 平野委員 地区計画制度が設けられた経過ってというのは、住民参画というのは非常に大
事な制度かなと思うんですけれども、新たに地区計画を定める時には、多分、どの地
域においても、まちづくり協議会を立ち上げられたのかと思うんですけれども、現状で
はその協議会というのはずっと継続をしているということになっているんでしょうか。
- 東まちづくり・開発指導担当課長 積極的に協議会を解散するというようなところはあ
まりないんですけれども、一部ございます。ずっと組織があると、いろんな話の窓口に
なる可能性があるということで。発展的解消ということで、まちづくり協議会から自治
会のほうにそういう部門を継承するという形での部分もございます。今回、まちづくり
連絡協議会を設立するにあたりまして、そういったところの整理をさせていただいて、
まちづくり連絡協議会の窓口をどこにさせていただくのかということで、再確認させてい
ただいている部分があって、前のような、地区計画を策定するような形での、まちづく
り協議会の運用というのは基本的にはあまりないんですけれども、先ほど言いました、発
展的解消という形での自治会に吸収されている部分であるとか、管理組合の運営である
とかいう形で、一定の活動をされているところもございますので、そういった形で今回
整理させていただいているということにしております。
- 平野委員 これは都市計画決定で、縦覧がありますから、最低限はそこで利害関係者の
方というのは意見を出すことができるということがあるんですけれども、地区計画の
場合はより丁寧ということで事前のまちづくり協議会での意見集約なり、反映とい

うことをされてきたと思いますので、せっかくの住民参加の制度ですから、いろんな機会に行政当局側からもですね、住民の皆さん自身が自分達のまちをつくっていくという意識をもってもらえるような対応が必要であると思いますので、内容的に今回そんなに大きな問題があるわけではないと私も思いますけれども、それが逆にですね、形骸化することによって、実際に利害関係者の方に重大な影響があるような問題についても、十分なそうしたプロセスを経ないで、事が決まってしまうようなことに行き着かないようにですね、いろんな機会がある毎に、地区計画制度が設けられた原点に立ち返った対応をお願いしていききたいなというように思います。それで、まちづくり連絡協議会ですか。これは各10地区から代表お一人だけ来ていただくという、そういう位置付けなんですか。

○東まちづくり・開発指導担当課長 複数名来られているところもいらっしゃいます。

○平野委員 すでに実態が伴わないような状況のところもあるのかもしれないですけども、今回のケースで、具体的にどうこうということではないんですけども、ともすれば、役員の方々にご苦労いただくことになるわけだから、自分で聞いて、聞き置くだけにとどまってしまう場合もあって、マンション建設なんかの民間の開発事業の場合にですね、地元への説明ということで、よくよく聞いたら、自治会長さんだけに話していて、自治会長さんもどうしたらいいのかわからなくて、結局握ってた。いうことで、住民の方と自治会長さんとの間で、トラブルになってしまうとかいうような場合もですね、あったりするんですね。ですから行政側として、こういう言い方は語弊があるかもしれませんが、都合よく、自治会長さんなり、協議会の代表の方を使われるということにならないようにですね、説明したことが全構成員まで徹底するというのはなかなか難しいかもしれないですけども、一定、認識がある程度のところで共有されて、一人の方だけに止まらないようなですね、状況になるような目配りも必要かなと思いますので、その点もぜひ要望しておきたいと思います。

○武内委員 まちづくり協議会について、どういう形でされたのか、いつされたのか、その辺りを聞きたいんですけど。10地区だけでされた、いつした、その辺りのことを聞きたいんですけども。

○東まちづくり・開発指導担当課長 去年3月に設立いたしましたして、2回、連絡協議会としての会議を開いております。1回目が先ほど説明させていただきました、先進事例ということで、まちづくり協定をされておる、名前は違うんですけども、六麓荘町と大原町の制度の実態ですとか報告をしていただいて、2回目につきましてはこの地区計画の変更とまちづくり協定についての意向の確認を含めまして、させていただいたということで、先週火曜日が2回目ということで、そこで指摘のございました、実態があまりないというところもございますので、それと、新たに地区計画なりまちづくり協定をされる意向が一定示されているところであるとかですね、あるいは地区計画と関係なしに再開発でそういった協議会の団体を持たれているところであるとか、そういった地区計画に限らず、住民さんの団体があるところについて、連絡協議会のメンバーというこ

とで発信させていただいておりますので、その中で、せっかくできた組織でございますので活用させていただくと。この組織につきましては、今、ご指摘いただきました、地区計画の変更ということでしたら、地区計画を決めた手続きと全く同じようにする必要がありますので、今回のように字句修正的なものじゃなくて、内容が変わるものですね、そういったものについては新たにまた、一からどういう内容がいいのかということを進めるということになりますけれども。今回については、説明をさせていただいたということでございます。

○近藤会長 この辺りで説明事項の2番目を終わりたいと思います。最後に事務局からの連絡等、お願いいたします。

○事務局（山城） 次回、第4回都市計画審議会ですが、3月下旬、3月25日が月曜日になります。その週のいずれかの日で開催をしたいと考えてございます。後日、日程調整をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。以上でございます。

○近藤会長 以上で議事は終了いたしました。本日も長時間、ご審議賜りありがとうございます。これで閉会といたします。

— 閉 会 —