

懇話会議事要旨

- 1 名称 第5回南芦屋浜地区まちづくり懇話会
- 2 日時 令和4年7月13日(水) 10時00分～12時00分
- 3 場所 芦屋市総合公園 会議室
- 4 出席者
自治会 自治組織8団体8名
有識者 川口会長(大阪産業大学 准教授)、佐久間副会長(和歌山大学 准教授)
兵庫県 高瀬委員(企業庁 分譲企画官)、濱本氏(企業庁 分譲企画班長)
芦屋市 西田委員(技監)、辻委員(都市建設部長)、
都市計画課 課長 柴田、主幹 長良、係長 岡本、主査 福井
傍聴者 1名
- 5 話し合われた主な内容

第4回懇話会のふりかえり

第4回懇話会と懇話会開催後に行ったアンケートでいただいた意見について、資料1により説明した後、事業提案競技(コンペ)の概要について前回の懇話会でいただいた意見を踏まえて、追記修正した点を中心に説明し、以下の意見交換を行った。

土地利用や規制に関する意見

- ・ 県が事業者募集しようとする用地には、地区計画の地区整備計画が定められていないが、誘致してほしい商業施設を地区整備計画に定めてから事業者を誘致するとよいのではないか。
- ・ 募集内容に、この懇話会の趣旨である地区整備計画の中に「地域住民の意向に沿った計画とすること」という記載が明確に必要である。
- ・ マルハチの隣の区画は、今あるマルハチやウエルシアなど近隣の施設との一体感、バランスを考えて全体的に計画して、景観的にもよいものを作ってほしい。
- ・ 小学校がないので、子どもたちが安心して避難できる場所を整備してほしい。
- ・ 浸水時の車の避難ができる駐車場を作ってほしい。
- ・ 事業募集用地の周囲の歩道は通学路で、子どもが通るところであることを業者に伝え、商業施設ができれば出入りする車両が増えるため、以前から申し上げている通り、安全な歩行者動線を確保することが必須である。
- ・ 小学生は大人であれば車で行くような距離を、暑い中、歩いて帰ってくる。涼むところや、休憩できるようなところがあるとよい。
- ・ 子どもが多い地区なので、緊急時にすぐに行けるクリニック(小児科)があるとよい。
- ・ 石畳のイメージはよいが、ベビーカーや高齢者には辛い。歩きやすいものにしてほしい。
- ・ ららぽーとや阪急西宮ガーデンズなどのようなテナントモールを想定しているのか。またそのような業者にヒアリングを行っているのか。

市の発言

- ・ 地区計画は、都市計画法に基づく制度で都市計画審議会の審議を経て定めるもので、建築基準法に分類される用途により細かく定めることができます。そのため、土地利用前に定めることは手法としてはあり得るが、今回の事業者募集では、先に定めることで事業提案を限定するのではなく、幅広く募集することで、地域のニーズを

反映した事業提案を期待したいと考えているため、土地利用が決まった後に、将来的にもそうした土地利用がされるよう、細かな規制を定める予定である。また、既に第1種住居地域という用途地域により、一定の規制はある状態である。

- ・通学路は所管に確認し、資料3に盛り込むようにする。

県の発言

- ・今回の用地はららぼーとなどの商業施設の規模よりも狭いものになるが、そのような事業者にはヒアリングをしている。

有識者の発言

- ・子どもが通る動線は大切にしてほしいということ、具体的に地図で示すことは、提案する事業者にとって、ランドデザインを考えるときの良い参考になるのではないか。

将来にわたり住民の意向を踏まえた土地利用、まちづくりを求める意見

- ・募集内容にこの懇話会の趣旨である「地域住民の意向に沿った計画とすること」という記載が明確に必要である。
- ・事業者との定期的な対話は非常に大切。しおさいこども園の園長から、子どもと地域の触れ合いによる学びの場を望むが叶わないと聞き、対話の場の必要性があると思う。
- ・前回の海岸通りからの意見を踏まえると、資料2-1、2-2の「2(2)③ 所有権移転の禁止」では、最低10年間土地利用等の変更に制限をかけているが、未来永劫となるよう10年後も「使用用途外の土地利用」を認めず、「地域住民の声を聞くこと」を明記すべきである。また、県の承認だけではなく「未来永劫、県・市の承認を得ること」とすべきである。
- ・資料2-1、2-2の「2(3) 開発条件・注意事項(主なもの)」の書き出しに、「事業実施にあたり」という表現は、事業を始める時だけだと読み取られるため、将来に継続する記載とすべき。
- ・未来の土地利用、まちづくりの内容を懸念しているという意見が、募集要項には反映されていない。

市の発言

- ・地区整備計画に定められる項目は法令で決まっているため、地域住民との協議等を求めることは定められない。また行政は法令に基づいた指導になるため、地域の意向に沿うよう強制することはできない。その代わりに市では「住みよいまちづくり条例」に基づく「まちづくり協定」という制度を設けている。これは地域住民自らでルールを定め、運用するものになり、地区計画より地域の意向に踏み込んだ内容を定めることができる。それを活用することも良いのではないか。

県の発言

- ・10年を超える制限は、民法上の上限があるため、難しい。事業者が努力するものとして、いただいたご意見を盛り込み、意図が伝わりにくいところは改めます。
- ・募集要項に記載しているのは契約上の話で、県と契約するため「県の承認」となる。市は契約とは別に、都市計画や条例等に基づく必要な許認可を行う。

有識者の発言

- ・事業者も費用を投じて覚悟をもって応募されるはず。事業者募集時に、地域と事業者が具体性を持った話について定期的、継続的に意見交換する場、対話する場を持つことを示し、地域は事業者とともにまちづくりを行っていくという姿勢であることを示してはどうだろうか。

参考資料の事業提案競技（コンペ）の概要への反映に関する意見

- ・資料2-1、2-1の「4 審査及び事業予定者の決定」には、地域のニーズをまとめた「参考資料」についての言及があるが、「2 提案競技の概要」や「3 提案書類等の提出先等」など、審査より前段階の提案内容を指定する部分にも地域ニーズを記載すべきではないか。

有識者の発言

- ・地域の意見は、「1 趣旨」に記載されているが、ご意見のとおり提案内容を指定する部分にも記載するのが良いだろう。

まちづくり全般についての意見

- ・生涯住むまち、出て行った次の世代にも住みたいと思ってもらえるまちづくりをしてほしい。
- ・小学校建設の中止を決めた際に、芦屋市から代替措置としてスクールバスを運転すると説明あったが、一切実行されていない。県立特別支援学校にあるバスを共用するなど県と市とで調整してほしい。
- ・人口が増えないと不便なのは仕方ないのではないかと思う。利便性が少し劣っても、高級感のあるまちづくりをしてほしい。
- ・この地区だけではなく、北側の芦屋浜地区と一緒に行事をするなど一体的なまちづくりを考えるとよいのではないか。
- ・災害時に芦屋浜との間に架かる橋が通れなくなり、消防車や救急車が来られない場合を想定し、この地区内の人で助け合わないといけない。住民で必要な活動ができるのか考えることも必要。
- ・地区内の皆さんに呼び掛けて、自分たちで防災の取り組みをしたいと考えている。
- ・今までの懇話会が出た様々な意見を、担当課に伝えていと聞いているがどのようにフォローされているのか知りたい。事案毎に、どの部署が担当し、どのように進捗しているのか市民に開示しなければならない。（そうでないと、これまでの対応と変わらず、何も実行されない。）

市の発言

- ・いただいたご意見について関係課にはお伝えをしていますので、どのような課にお伝えしているのかを別途報告します。
- ・地区防災計画を住民の皆さんでつくるため、アドバイザーの派遣など市は支援しているので活用していただきたい。