

説明会議事要旨

- 1 名称 南芦屋浜地区まちづくりに関する説明会
- 2 日時 令和4年9月10日(土) 10時00分～11時30分
- 3 場所 芦屋市潮芦屋交流センター 多目的室
- 4 参加者 59名

5 出席者

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(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

6 説明事項

昨年11月より地域住民の方と有識者の方、行政とで南芦屋浜地区のまちづくりについて意見交換をする場として「南芦屋浜地区まちづくり懇話会」を5回行いました。本説明会は、その懇話会についてとその懇話会で話し合われてきたことなどを南芦屋浜地区にお住いの皆さまに説明をするものです。

(1) 南芦屋浜地区まちづくり懇話会のとりまとめについて懇話会事務局の芦屋市都市計画課から説明(資料1参照)

(2) 未利用地における事業提案競技募集の概要について事業提案競技実施者の兵庫県企業庁から説明(資料2、資料3参照)

7 意見及び質疑応答

参加者) 資料2の内容に『審査委員会の審査結果を踏まえ、評価が最も高かった者を事業予定者として、次に高かった者を次順位事業予定者として決定する。』とありますが、審査委員会には、地域の住民のようなこの地域をしっかりと知っているような住民の方を入れていただけののでしょうか。芦屋市の地域の代表の方を入れて審査をしていただきたいのですが、ご検討いただけないのでしょうか。

県回答) 審査委員会に入っただくと皆さんお忙しい中で時間を取られてしまうこと、事業予定者決定時の記者発表をする際に、審査委員会の方のお名前など個人情報を発表することから、そうした時間的負担や心理的負担を考慮して、住民の方には直接、審査委員には入っただけかかないこととしています。

先ほどお示しした資料1は、懇話会の意見取りまとめとして、南芦屋浜の自治会の役員の方などに入っただけ、議論した結果として、資料1を取りまとめています。実際に懇話会に出た生の意見も列記していますし、地域の方の意見も吸い上げられていると思いますので、なるべく地域の方に時間的負担、心理的負担をかけないような方向で、審査委員には芦屋市のことをよくわかっていて住民の代表でもある芦屋市に務めていただくことで、言われている目標は達せられると思います。

参加者) このコンペに関しては、芦屋市の代表の方と引き続き意見交換ができる場でしょうかと話を進めていくということで良いのでしょうか。

市回答) これまで地域の代表の方と懇話会で5回話し合ってきて、これまでの結果を今日この場で説明させていただいています。代表の方々とはしか話していませんので、全体に広く、というのが今日の主旨でもあります。今日、資料の方を見ていただいて、この観点がないということがあれば、意見をしていただけたらと思いますし、資料を見てすぐ意見を出せないようであれば、後日、都市計画課にご意見をいただければと思います。

参加者) この潮芦屋の住民の中に高層マンションにお住まいの方もいるかと思いますが、

Jゾーンに最終的に高層マンションが建ってしまうということはあるのですか。

市回答) 資料2の主な法規制、高さ制限のところに、具体的にはまだ決めていないのですが、ここに概ね15mと書いていますように、ここに市営住宅とか県営住宅の高さの建物は似合わないということで、概ね5階程度までとしています。

また、住宅を否定はしていませんが、住宅になったとしても、事業者側はなにかしら地域の方のニーズを叶えなければならないということになりますので、住宅ができないということはありませんが、陽光町の住宅街区のようになることはありません。

参加者) GⅢのところですが、懇話会の資料6ページの交通安全のところ、『敷地内駐車場や路上において車両と歩行者が交錯することがない安全な動線を確保した開発』とありますが、意味がわからない。GⅢに商業施設ができると、子どもも通りますが、その辺りの動線はどう考えていますか。

市回答) 商業施設では、駐車場が広く設けられていますが、お店へ歩いて向かう方と車で向かう方が入り混じることが多いので、少し整理されたものにしてほしいとの意見がありましたので、そのように書いています。

施設に出入りする車両は、限られたところから出入りをすると思いますが、必ず車道に出る時には歩道と交差しますので、一般的には一方通行にしたり、施設内で一旦停止やバーを設けることがあります。見通しを良くするとか、飛び出されないようなでっぱりを設けるなどの仕掛けをつくるとか、様々な手法を施されている商業施設がありますが、様々なルールや設えで対応するように要望しています。

歩行者の実態として、時間帯によっては子どもが集団で歩いていますので、そういった状況だということ資料に示しています。

参加者) まちづくり懇話会取りまとめ資料5ページにコンセプトとか要望が取りまとめ資料として書かれていますが、RFP(募集要項)の方にはなんらその縛りもありません。懇話会を尊重するのであれば、懇話会の意見をRFP(募集要項)に盛り込むべきかと思うのですが、なぜ盛り込まないのか。

土地の譲渡条件に譲渡の禁止と書かれていますが、禁止と書いていても事業者は転売してしまうものです。禁止事項をするのであれば罰則をつけてください。禁止事項をした場合は、無償で返還するというような義務にしないとイケません。

3つ目が、RFP(募集要項)の中で提案競技の概要②に地区整備計画が予定と書かれていますが、私が事業者であれば怒りますよ。この内容は先に決めなければならないのに、業者をなめている。こんな書き方はダメです。懇話会で話をした結果、Jゾーン、GⅢゾーンがこういったものがほしいとなったのに、全く活かされていないです。懇話会の意見を尊重するのであれば、GⅢ地区は災害時の避難所またはコモンスペース以外はつくらないというような地区計画にしないとイケない。そうでなければまちづくり懇話会はなんの意味があるのですか。事業者は事業採算性しか見ないです。逆転の発想をしないと芦屋市はよくなりません。市の職員自身が住んだ時にどういうものがほしいのかももう少し考えてほしいです。

動線の話ですが、マルハチの現状をご存じですか。自動車は左折でしか出られないと書いてあるのに守られていませんし、すごく不便です。安全でいうのであればそうだが、事業者としては規定しました、守らないのは運転者のマナーの問題ですとするのは、とんでもない、どちらを取るのか。住民の方の安全を優先するなら警察と協働して、しっかりと歩行者の安全を考えて守らせないとイケない。利便性を考えると私も涼風町に行くのに左折して、わざわざ信号を2つ3つも渡って行かない。ということは右折できるようにしないとイケない、単純に線引きをしたから終わりというのではなく、他の所の実態を見ながらでないとならぬ時に運営しながら問題になるのではないかと思います。

涼風町の地区は、係留地がありますが、施設ができるとマリーナの中に転落する人が出てくるかと思いますが、どうするつもりですか。フェンスをつくられると、刑務所の中にいるような気分になります。安全からみたらお子さんやお客さんが落ちないようにしなければなりませんし、もう少し、具体的にしないと提案を出す事業者さんも困る

のではないかと思います。

市回答) 地区計画については、南芦屋浜全体がかかっていますが、戸建て住宅であれば住宅用の、商業施設であれば商業施設用の地区整備計画を定めるという細やかなルールづくりをしています。今から募集するところにはそういった細かいルールづくりが、まだされていない状態です。今は用途地域という形で第一種住居地域、建蔽率、容積率というものが定められており、これよりもさらに詳しく絞っていこうというのが地区計画になります。

懇話会で要望のありました避難所とコモンスペースだけでは、事業としても採算上、難しいということは事業者から聞いていて、機能としてそれを持たせて下さいとしています。望んでいるものでも採算性等が成立しないとできませんので、事業者へ事業用地の利用の可能性についてヒアリングをし、様々な提案をいただいています。そこで行政の方で絞り込んで決めてしまうには少し絞り込み過ぎではないかと、民間事業者の方が多くのスキルやニーズをご存知のはずですので、この地域のニーズをふまえて、事業者にも提案してもらうことを期待していることから、幅広く募集をし、コンペで一定の審査をさせていただきます。将来、土地利用が変わる時に不利にならないようその前に地区整備計画であるべき姿のルールを定めていこうと考えています。

懇話会の意見を募集要項にどのように反映するのか、移転の禁止などについては企業庁から説明させていただきます。

県回答) 懇話会でまとめられた意見の反映については、事業提案競技(コンペ)概要の2ページの(2)土地譲渡要件に別添「参考資料」というものがあり、これがまさに懇話会のとりのまとめの資料になっていて、これに沿った土地利用をすることになっています。さらに4ページの※「1 全体計画」、「2 施設、住宅整備・運営計画」、「3 防災・環境への配慮」の各項目については、別添「参考資料」記載の地域のニーズを事業性の観点から可能な範囲で反映すること、となっております。評価項目についても、『別添「参考資料」に記載の地域のニーズ、「1 全体計画」、「2 施設、住宅整備・運営計画」、「3 防災・環境への配慮」の各項目)を満たす計画も評価する。』と求めています。まちづくり懇話会にて議論を重ねてきた結果、委員の皆様からこういった観点が必要だということでご意見をいただいたことを反映しています。

所有権については、2ページ「移転の禁止」ということで、最低10年間用途に供するというので買戻し特約を付けます。万が一転売があったとしても、違約金が発生します。全額無償でというのは法的に難しいことをご理解願います。

3ページの④にありますように『事業の推進にあたっては、事業実施者は、地元及び関係機関との調整について、継続的に意見交換する場を持つなど自らの責任と負担において、適切に行うこと。』となっております、意見交換をする場をもつようにと明確に書くべきだとの意見を懇話会でいただいたことから明記しております。

民間事業者からすると、他の提案コンペと比べてかなりハードルが高いものになっています。民間事業者には覚悟を持って参加いただきたいと考えています。住民の意見を踏まえてというところは、事業者にも訴えかけていきます。事業採算性の問題はありますが、生活利便性施設や防災機能、交通安全の問題について地元に着目して、地元で愛されるものをつくっていただきたいとの意見を汲んだ提案を期待しているところですので、ご理解よろしくお願いたします。

参加者) 事業者の採算性がないと成り立たないが、第一種住居地域となっているとのことですが、我々の望むような施設の実施が可能なのか。もう少し規制を緩める必要があるのではというところをお聞きしたい。

市回答) 隣のマルハチがある土地は近隣商業地域となっており、かなりの規模のものまでつくることができますが、今、第一種住居では、店舗や飲食店で3千㎡まで建てることができます。それを近隣商業地域にしてしまいますと、すぐ道路を挟んで西側が第一種低層住居専用地域になり、兼用住宅とか一定の小さな店舗しかできないエリアになります。市内でも通常は第一種低層、第一種中高層、第一種住居があつて近隣商業となるので、第一種住居はご存じのとおり国道沿いに面したところにあり、かなり緩和したものと市の中

では考えています。あるべきは一種住居か一種中高層か、そのあたりぐらいしか都市計画として全体のまちづくりをみた時に考えられないということから、最大限の一種住居で、店舗の面積を3千㎡まで計画していただこうと考えています。

参加者) 係留施設について、GⅢゾーンは係留施設を使ってもいいのか使ってはならないのか、活用するのかどうかについて、どういう募集の扱いになるのでしょうか。

県回答) GⅢゾーンにある係留施設はマリーナジャパンが所有しています。GⅢで事業展開していく上で、係留施設を利用する場合は所有者から借りるという形になりますし、使わない場合もありますので、事業内容に応じてという形になります。

参加者) 活用に関しては個別にマリーナジャパンと協議することと聞きましたけれども、もし使わなかった場合は、マリーナジャパンのその土地は使い道がなくなってしまいます。それはマリーナジャパンに対して、県が税金で補填するのですか。

県回答) マリーナジャパンと協議をしており、係留施設を使用されないという可能性もあるということは話しており、マリーナ全体についてご協力いただいているが、補償するというような話にはなっておりません。

参加者) 大阪トヨペットがコンペを落とした開発地ですが、計画では昨年度に建物が建っている予定だったと思うのですが、現状で進んでいるようにみえないのですが、行政としてどういう指導されているのか。計画を履行しなかった場合の罰則とか、現状を次の計画にどう活かすのか、また、現在どういう計画になっているか教えてください。

県回答) センターゾーンの大阪トヨペットホールディングスに売却した用地に関しましては、現在、マリーナ護岸の嵩上げ工事を実施していきまして、工事による高さに応じた計画にしていく必要がありますので、現在計画を進めているところであります。高さがわからないという時期もありましたので、計画が遅れているというところなんです。撤退ということになりましたら、違約金を支払うということで事業を担保していく予定です。

現在のところ、マリーナ護岸の嵩上げ工事の概略が出てきて設計を行っているところです。時期はまだ明確ではありませんが、来年度以降になるかと思えます。

参加者) 幅広い事業者をとのことでしたが、何社ぐらいの事業者を想定していて、最低何社ぐらいの募集が集まらないとやり直しになるのか、基準を教えてください。

応募が一社であれば幅広い募集とはいえないと思うのですが、どうですか。

県回答) 募集に応じる企業については、蓋を開けてみないとわからないところはありますが、数社程度はあると想定しています。事業コンペについては、何社以上ないと審査を行わないという規定はございません。一社でも審査は行いますが、審査基準が6割に満たないものは失格になりますので、あまり内容が良くないものに関しましては、合格者無しとなり、要項等を点検しながら再募集ということになります。

公募したときに幅広く応募していただけるように色々なネットワークを使っていければと考えています。

参加者) このまちづくり懇話会で特に4回目、5回目で大きな議題になりましたこの分譲に対する反対意見が強く複数以上の自治会から要望として上がっていましたが、この懇話会のとりまとめ内に一切その記載がないように思われます。まだまだ懇話会を続けないと、なかなか今の皆さんのお話にもあるように煮詰まっていない部分がたくさんありますので、定借でここをきっちり運用していただくよう住民として求めていかないとダメなんじゃないだろうかという意見がかなり強く出ておりました。4回目、5回目になった経緯は3回目の最後の質問で、ここを分譲するのか定借かという質問に対して企業庁から、分譲しますという話が出てワツとなりましたが、会議終わりでしたので4回目に具体的に話が出て、そこで反対意見がかなり展開して、その後のアンケート調査等でも反対意見を出しました。5回目でも反対意見が出て、まだ継続ではないかと言っていたのに突然説明会が開かれている状況です。住民の皆さんに聞いていただきたいのですが、定借地と分譲の差異というと、今、マルハチさんコーナンさんサイゼリヤさんとか皆、ライフガーデン潮芦屋で運用されているところは20年契約の定借です。2年半くらい前にケーヨーデイツーが約10年経営して撤退されました。その時に輸入中古車販売店のオーラッシュが出店する噂が出て、私共自治会が中心になって皆さんにもアンケ

ート等で色々ご協力頂いたと思うのですが、企業庁に働きかけ、当時の芦屋市の伊藤市長とも面談をして、住民の意向を聞いていただいて、芦屋市も寄り添っていくことになりました。その後、秋には企業庁の次長、県民センター長等にも働きかけて、会っていただき、住民の声を直にぶつけて、年末によく住民の意見が強いので撤退して、利便性の高い施設のコーナンになったと聞いています。これは定借で企業庁さんの持ち物だったので働きかけでなんとかあった事例ですが、分譲されて、仮に10年間転貸も転売もしないとしても、10年後に経営が行き詰まり、運営方針を変えたら、その所有者である運営企業が勝手に話を進めてしまって、住民さんと民間企業が交渉してくださいという話になります。それでは定借でない困ることを申し上げましたが、企業庁は収益性で定借だと来てくれる業者さんがいないと言われるが、全くそのバックボーンがわからない。その意見が全く無視されて今日の説明会が開催されています。個別に出た意見は網羅されているのですが、一番肝心の定借にしていきたいという意見が無視されて、分譲で話をされている。3年ぐらい前、市に土地を売却して市が国際教育施設を建てるという計画が企業庁のホームページに載っていました。それが、コロナの影響で教育施設の運営が難しいということと、JR芦屋駅南の開発の件でもめているので、この土地を買いなおすことは無理と聞いてびっくりした経緯があります。そうであるならば、定借をもとに運営していただくのが良いかと思いますが、みなさんどうでしょうか。5回目の懇話会で継続審議になる予定もあったと聞いていますが、どうして説明会になったのかを聞きたいです。

市回答) まちづくり懇話会というのはまちの将来像を考えるですとか、実現に向けてどのような土地利用をしていただくのかというのを地域のニーズとしてまとめているので、所有権のありようについて議論する場ではないということは、懇話会でも説明しました。懇話会のとりまとめにおいて、分譲するのか借りるのかということではなくて、まちの将来のために皆さんに寄り添った事業をしてください、ということをとりまとめたものになります。

県回答) ライフガーデン潮芦屋については、平成19年に定借で事業コンペをさせていただきました。その当時の潮芦屋の人口は3千人余りと今の人口の6千人の半分くらいで、まちがそんなに成熟していない状態でした。そうした中で先行的に事業者を誘致するには投資のコストを下げて事業を誘致する必要がありましたので、定借という形にしたものであります。今回は、潮芦屋の人口が6千人と成熟してまいりましたし、事業者のヒアリングの中でも土地を購入して自社の資産とすることで、より多くの事業投資が可能とか購入の方が長期に渡り事業に取り組みやすい、購入の方が地域ニーズに対応しやすいというご意見が多かったところです。どうしても定借であれば早期に収益を回収する必要がありますし、建物も安っぽくなりやすいということから、この度は分譲で事業者には腰を据えて事業を実施してほしいとしており、ご理解をお願いしたいと思います。

参加者) こうした情報がみなさんにも伝わっていなかったのではないかなと思います。個人的な意見としては、優秀な事業者が来てくれて運営をしてくれたらいいのですが、往々にしてそうはならないということはよくありますし、オーラッシュについても分譲していたら撤退はしてくれなかったですし、定借の土地で行政が働きかけてくれたから要望が通った、コーナンが来てくれたからといって生活利便性がよいとは全く言えないと思います。生活利便性を高めるためのJゾーンではないかと思います。芦屋市の基本インフラ、小学校や図書館、消防署の分室もなにもないまちで、民間に分譲してしまっているのかということをお皆さんに申し上げて、皆さんの自治会等で反対意見等ありましたら、取りまとめていただいて行政にぶつけていけないと思いません。10ブロック会も復活したということで、反対意見を表明して行政に訴えかけていけたらと思っていますのでご検討の程よろしくお願ひいたします。

参加者) 今日の質疑応答に関して、ホームページ上に公開するようにお願いします。

市回答) 県企業庁の募集のこともありますので、検討させていただきます。

8 閉会

地域の皆様で本日ご意見がいえなかったということもあるかと思えます。最初にご案内させていただいた資料にも連絡先を記載しておりますので、本日以降にご意見を出されたいという方は、目途としましては10日後の9月20日までご連絡をいただければと思います。なお、説明会の開催案内でもお知らせしておりましたが、本日お配りした資料1から3までは、ご希望の方がいらっしゃればお渡ししますので、市役所都市計画課までお申し出くださいますようお願いいたします。

本日は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した。