

芦屋市住みよいまちづくり条例改正（素案）

1 趣旨

本市では、平成12年に「宅地開発等指導要綱」と「芦屋市住みよいまちづくりに関する指導要綱」を一本化した「芦屋市住みよいまちづくり条例」（以下「まちづくり条例」）を制定することにより、都市計画法及び建築基準法を補う形で行ってきた行政指導を法制化することで、住環境の保全・育成を図ってきました。また、平成18年には、「良好な共同住宅の開発・建設を誘導するための規制・誘導方策」を主題としてまちづくり条例の改正を行い、より芦屋らしい住環境・景観形成を目指してきました。

本市のまちづくりは、行政が主体となって公共施設の整備や開発行為の規制を行うことで、住環境をコントロールしてきましたが、平成7年に地方分権推進法が制定されて以降、都市計画関連制度の分権改革を行うことで、市町村への権限移譲や都市計画提案制度の創設等、より市民の皆さまの身近なものとなりつつあります。

本市においては、地域の特性に応じたまちづくりを地域住民自らが検討し、よりきめの細かい良好な住環境を整備・保全するための制度として、地区計画制度や建築協定制도를活用しているところであり、現在、21地区の地区計画区域が都市計画決定され、4区域の建築協定が認可されています。

しかし、地区計画及び建築協定においては、根拠法である都市計画法及び建築基準法で規定できる事項が限定されていることから、地域住民の持つ多種多様な価値観やニーズに十分答えきれていないのが実情です。こうした部分をカバーし、自分たちのまちをより住み良い快適なまちにしていくために、地域住民自らがルールをつくり、それを住民みんなで守っていくという仕組みを作っていくことが重要と考えます。

また、地方分権が進む中、本市の都市計画マスタープランにおいても、市民と行政による参画と協働によるまちづくりの推進が掲げられており、地域住民自らがよりきめ細かいルールを創設することができる制度の設立等ができるようにまちづくり条例等の改正を進めて行きたいと考えております。

この度、条例改正の素案をまとめましたので、市民の皆さまからのご意見を募集します。

2 主な改正内容

(1) まちづくり協定の認定制度の創設

住みよいまちづくりを推進することを目的とする住民等が、まちづくり活動団体として市長の認定を受けることができるものとし、まちづくり活動団体は地域のまちづくりに関して、その地域で守るべき事項を定めたルールを策定した場合、まちづくり協定として市長の認定を受けることができるものとします。

市長の認定を受けた協定地域で建築等を行おうとする事業主又は建築主が、まちづくり活動団体と協議をしなければならないものとするすることで、市民生活により密着したルールが協議され、住民間のトラブル回避等の効果が期待できます。

(2) 指定確認検査機関の責務の追加

芦屋市を業務区域として確認審査・検査業務を行う者（以下「指定確認検査機関」）は、市が取り組む健全で快適な住環境を維持・保全及び育成するための施策に協力しなければならないものとしします。

(3) 市民等の責務の追加

市内において、居住する者、事業を営む者、土地若しくは建築物等を所有する者並びに土地若しくは建築物等を占有する者を市民等と規定し、市民等はその宅地又は建築物を常時適法な状態に維持するように努めなければならないものとしします。

(4) 宅地開発計画に係る事業主の措置の変更

事業主は、建築物の建築に必要な宅地規模を確保しなければならないものとしします。

(5) 建築物の建築計画に係る建築主の措置の変更

建築主は、建築物の配置において外壁の後退距離を確保しなければならないものとしします。

3 施行期日

まちづくり活動団体及びまちづくり協定に関する事項については、平成25年1月1日とし、その他の事項については平成25年4月1日とする予定です。

【意見募集期間】

平成24年9月25日～平成24年10月24日

【提出方法】

様式は問いませんが、住所、氏名（団体等は名称・代表者氏名）、年齢、電話番号を明記し、郵送、FAX、メール及び都市計画課への持参のいずれかの方法でお寄せください。

電話及び窓口での口頭によるご意見は受け付けできません。

【公表】

ご意見は、市の見解とともに市ホームページ等で公表（氏名等非公表）する予定です。

個別の回答はしませんので、ご了承ください。

提出先：都市計画課 まちづくり・開発指導担当
〒659-8501 住所不要（芦屋市精道町7番6号）
ファクス番号：0797-38-2164
メール：info@city.ashiya.hyogo.jp

まちづくり協定の考え方

既存の地区計画等の補完的な役割

まちづくりの熟度に応じて地区計画等へステップアップ

- ・既に地区計画等の策定がなされている地域においては，地区計画等の策定の中で反映できなかった内容について，現行の地区計画等を補完するような位置づけで利用できる制度として活用していただけます。
- ・これから地区計画等の策定を検討されている地域においては，まちづくりの入門的な位置づけとして活用していただけます。

地区のルール等を作る組織を市長が認定

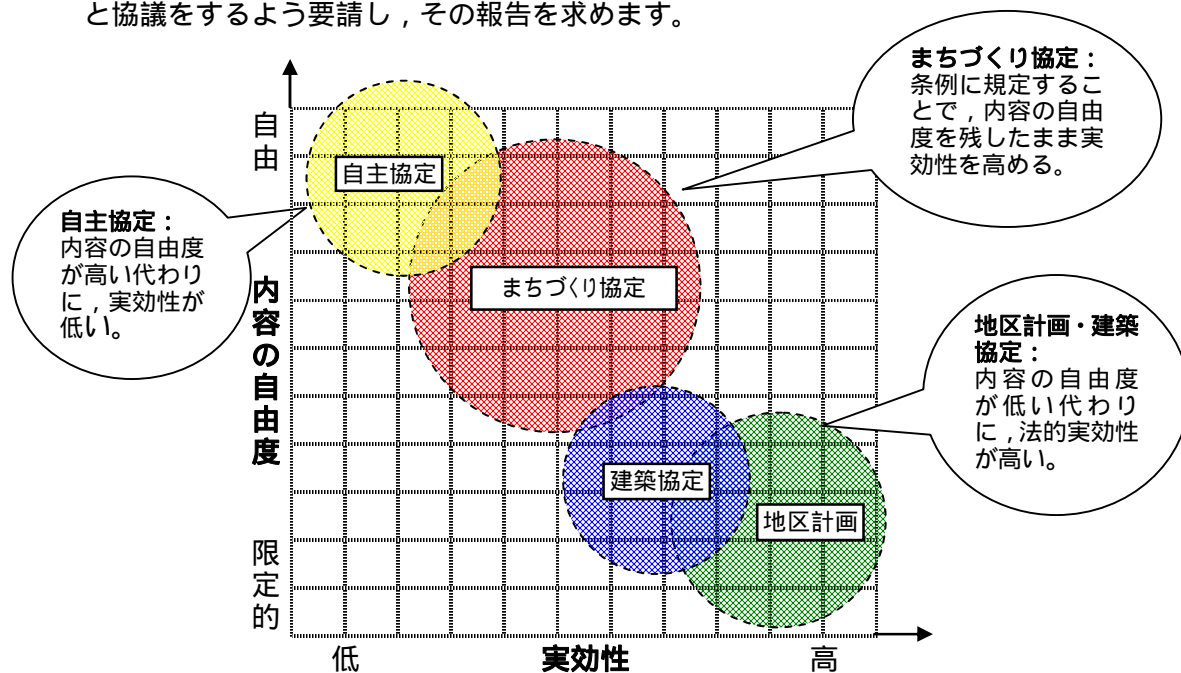
- ・地区のまちづくりのルール作成等の手続きを行う一定条件を満たした地区の代表組織を，「まちづくり活動団体」として市長が認定します。

地区のまちづくりのルール等を市長が認定

- ・まちづくり活動団体が策定したルール等が一定の条件を満たした場合，「まちづくり協定」として市長が認定します。

建築等を行う際に，協定内容についてまちづくり活動団体と協議するよう市長が要請

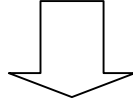
- ・市長は，協定区域で建築等を行おうとする事業主又は建築主に対して，まちづくり活動団体と協議をするよう要請し，その報告を求めます。



【各制度の比較図】

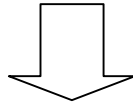
今後のスケジュール

まちづくり協定等の制度を設立するための芦屋市住みよいまちづくり条例の改正作業



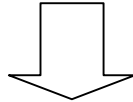
条例改正の素案を元に、市民意見募集の実施(9月25日から10月24日)

広報及びホームページ等で事前に周知



市民意見募集の結果を踏まえ、条例改正案をまとめ、議会に上程(12月議会)

意見募集の結果を広報及びホームページ等に掲載



条例改正が可決された場合は、広報等で周知し、まちづくり活動団体の申請受付等を開始
平成25年1月1日施行予定

芦屋市住みよいまちづくり条例改正（素案）に関する市民意見と市の考え方について

意見募集期間 平成24年9月25日（火）～平成24年10月24日（水）

意見を寄せられた人数 4人

意見の件数 5件

意見の内容と市の考え方 以下のとおり

（取扱区分）

実施にあたり考慮・・・意見内容を考慮するもの

素案で考慮済み・・・意見の趣旨を既に素案に織りこみ済みのもの

説明・・・素案の趣旨に対して説明し理解を得るもの

回答・・・意見に対しての答え

	ご意見の内容	取扱区分	市の考え方・回答
1	「事業主等と活動団体が協議しなければならない。」とのことですが、協議結果合意に至らなかった場合の処置、罰則等を規定する必要があると考えます。守られない規則をつくることは、意味がないと思います。	説明	まちづくり協定の規制内容は近隣の配慮を中心としたものを想定しており、罰則を設けることには馴染まないと考えております。 むしろ罰則を設けることで規制内容を限定することになると考えます。 なお、まちづくり協定区域内で建築等を行う事業主及び建築主は、まちづくり活動団体との協議内容を市長に報告しなければならないものとします。

<p>2</p>	<p>「まちづくり条例」「まちづくり協定」「まちづくり活動団体」という表現について：ここでいう「まちづくり」は都市計画法、建築基準法関連の、いわばハード面での、伝統的な意味での「まちづくり」ですが、昨今「まちづくり」の意味・内容が多岐に互っています。(例えば、芦屋市の組織別にみても、防災安全課のいう「まちづくり防犯グループ連絡協議会」「まちづくり防災グループ連絡協議会」、市民参画課のいう「まちづくり」等々)一般市民にとっては、判りにくいです。一応「住みよい」という形容詞がついているのですが、一工夫お願いできないでしょうか。</p>	<p>説明</p>	<p>ご指摘のとおり、近年「まちづくり」という言葉は、非常に広い意味で使用されるようになっていきます。</p> <p>本条例における「まちづくり」とは、基本的には宅地開発や建築物の建築を行う際に、市民等が健全で快適な生活を営む上で基盤となる住環境の維持、保全及び育成するための施策を指しており、「まちづくり」という表現が最も適切であると考えております。</p>
<p>3</p>	<p>介護施設が朝日ヶ丘テニスコートに建つということだが、いままでのマンションの客待ちのタクシーが駐車し家のガレージ近くに止められると出庫に苦労しているので、介護施設の客待ちのタクシーが増え困る。5階建ての施設で基盤が高く、こんな高い建物を間際まで住民に黙っておくのはどう言うわけか？</p> <p>やっと開いた説明会で改善要求をだしても”費用が”というだけできこうとせず、お金が問題なら介護施設がたつという話だけで、住宅価格の下がる我々の立場を無視している市に陳情に行っても、決まったことですからと話を聞こうとせず、住民無視も甚だしい。</p> <p>見舞客、食事の車も増え、交通事情が1度に悪くなる。5階建て(実質6階建て)のため日照権、景観にも問題が出てくる。いっそ芦屋病院の近く、山際に計画変更してはどうか</p>	<p>回答</p>	<p>ご指摘の計画については、条例の規定に則って、適正に手続きが進められていると判断しております。</p> <p>なお、地域に応じた建物用途や高さの規制等を行うには、住民の皆様の合意により、地区計画や建築協定の制度を活用していただく必要があります。</p>

4	<p>まちづくり条例うんぬん以前の問題として、市役所特に都市計画課や高年福祉課の事業者側にばかり配慮する姿勢を、市民の住環境を重視する姿勢に改めることから取り組む必要がある。「市民の責務の追加」を提案する前に、既に規定されている「市の責務」について個々の職員の姿勢や職務内容に関して規定を遵守できているのかどうか詳細に点検し、市自らの姿勢や取組を市民の側に立つという行政としての原点に立ち戻って検討し直すことから始めるべきである。現状は市役所全体において市民の側に立つという視点が決定的に欠けているため、まちづくり条例の主旨が完全に骨抜きにされている。</p>	回答	<p>条例改正の素案にもありますように、市民等とは「市内において、居住する者、事業を営む者、土地若しくは建築物等を所有する者並びに土地若しくは建築物等を占有する者」であると考えています。したがって、条例の事務上、市が特定の市民等の側に立つといったことは、公平性の原則に反すると考えております。</p>
5	<p>私の住むマンション朝日ヶ丘アーバンライフ式番館の南至近距離に5階建ての大型老人福祉施設が計画されていますが、このまま認可されると、住環境の悪化は明白です。</p> <p>住宅街の福祉施設はせいぜい3階建てというのが妥当、かつ常識的ではないでしょうか？</p> <p>住みよいまちづくり条例は住民の為にあるのではないのですか？法律に違反していなければ何でもありですか？</p> <p>調べるほどに高年福祉課、付属機関（委員長を始め、どなたも現地に足を運ばずに事業者を決定されています）に疑問がわいてきます。都市計画課は違反が無ければ認可するだけなのでしょうし、税金が投入されるこの事業に近隣住民として納得がいきません。</p> <p>芦屋市は市民に目が向いていないとつくづく思い知らされました。この計画が白紙撤回されることを切に願います。</p>	回答	<p>この件につきましては、意見募集に対する市の考え方・回答3をご覧ください。</p>