

質問

1, 事業変更手続きについて

講師のお一人である間野博先生(県立広島大学名誉教授)は、事業変更については、現行の計画が芦屋市都市計画審議会で決定され、兵庫県の認可を受けていること、市議会で可決されていること。これらを見直す作業、すなわち、都市計画審議会で決定の取り消し、市議会での条例廃案、新たに県の認可、議会での承認が必要なこと。加えて、沿道整備街路事業は、関係地権全員の合意が必要であり、合意を事前に取り付けることの必要性を説明されました。一方、講師のお一人である竹山清明先生は、事業変更は、市長が認可した兵庫県へ申し出すれば良いだけであり、これは、佐藤副市長も県担当者も同意見との説明がありました。行政手続的には、前者の間野先生の説明が妥当と思われるますが、竹山先生の説明では都市計画決定や議会の見直し、地権者全員の合意抜きで要は首長のヤル気で事業変更手続きが可能などと説明でしたが、主催者の自治連も同様なご見解なのでしょうか。お伺いします。

竹山の見解

現行の2種再開発事業については、地権者や地元自治会の意向を尊重することなく、芦屋市長が専決で方針を定め、都市計画決定や事業認可などを、地権者や地元自治会の意向とは関係なく、推進しています。

再開発を取りやめることについても、事情は同じです。市長が2種再開発事業をとりやめると方針を定めれば、誰にはかることなく事業を取りやめることができます。この点については公開のまちづくりのミーティングで、副市長が、市長の方針で2種再開発事業を取りやめることができると発言しています。ただしこれまでの再開発事業に関わり、その事業廃止で損害を受ける方がおられ

るとすれば、損害賠償の必要が生じます。ただし、これまでの状況をながめれば、そのような事態は発生しないと考えられます。

再開発に関する権利者の方々のご意向は、4種類ほどに分かれているとお思います。以下箇条書きにします。

①少数の大規模地主は、所有地を高い価格で芦屋市に売却でき満足しておられることでしょう。

この方々は、長年芦屋市長に再開発事業の実施を要望されてきた方々です。

②住宅地の売却などで行政に協力の姿勢を示している方もおられるようです。しかし伝え聞くところでは、反対をしても実効性が薄いと見え土地を売却して転出する方針をとろうとしても、行政の提示する地価が安すぎて、話がまとまらないという事情もあるようです。残るにしても、現在の土地や家屋の面積に比べ、新たに入手できるマンションの面積が狭すぎて納得できないという事情もあるでしょう。身の振り方に困っておられる住民の方々が多数ではないかと推察します。

③店舗敷地所有者で、成り行きを見ながら、行政の方針を見守っている方々がおられます。

④再開発に反対している店舗敷地所有者が、総数の過半数おられます。

以上のように、再開発は多くの地権者に快く受け入れられているわけではなく、一部の人の利益のために、少なくない地権者の意向を無視して強引に進められてきたという事実があります。このようなことから、再開発事業は直ちに中止すべきであるというのが私の見解です。

一旦、再開発が取りやめになった後は、これまでのような権利者や市民・住民無視の都市計画を進めるのではなく、皆様のご意向や討論内容を大切にしたい新しいまちづくりを進める姿勢を市長や行政がしめさなければなりません。

2. 地権者全員の合意

沿道整備街路事業は計画内地権者全員の合意が必要とシンポで学びました。講師の竹山先生から計画内から住宅地は除外したとの説明がありました。道路面に面した店舗を下がる南の位置は現行市営駐輪場と思われます。私が調査した法務局関係書類では、同駐輪場の東に約120m²、約約約約200m²の筆の住宅地(家屋在り)がありますが、これら名の住宅地所有者は計画から除外との説明と矛盾します。次に、道路面には現在、店舗9戸(内1戸は住宅)ありますが、計画では7戸のみとなっていますが、2戸は転出の合意ができていますでしょうか?さらに、竹山先生は、殆どの店舗所有者から沿道整備街路事業に賛同を得ているお話がありました。ご存知のように昨年、地権者から市長宛、第二種市街地再開発事業を推進するよう申し入れがありました。9戸の内戸が含まれており、その所有権面積は9戸全体の約37%を占めており、これら関係地権者の合意は得られているのでしょうか。お伺いします

竹山の見解

まず簡単なところからお答えします。店舗敷地は原状は9敷地ですが、すでに芦屋市に2敷地が売却されていますので、区画整理で換地対象となるのは7敷地となります。

住宅敷地については、戸建て住宅については、計画している区域内に残れるよう考えています。多くのお家は全く触ったり動いたりする必要がありません。ただし、一部のお家は計画地内で、同じような敷地条件で移動していただく必要がありますが、再築費用は、補償費で賄うことができます。また、市への売却希望の宅地が増加していることもあり、現在の計画地内での移動は問題がないと考えます。

公共事業として望ましい交通公園を確保するため、公園面積の確保も必要です。そのため、個人でお持ちの賃貸駐車場の敷地は買収し、必要があれば近隣地区などに代替用地を芦屋市が用意するという方針で考えています。個人でお持ちの賃貸住宅についても、近隣地区などに代替用地を芦屋市が用意し、そこに補償費で再築し、お住まいの方々に転居いただくという考え方です。

昨年、再開発促進の署名と、再開発反対の署名の、2種類の署名が市長に提出されました。促進署名は住民の方々が中心で、事業の速やかな進行で土地売却を速やかに進め、転居するなどして生活の安定化を図りたいというご意向が強いように漏れ聞きます。反対署名は、店舗敷地所有者の過半とお一人の住民の方の意思表示です。

再開発に反対している店舗敷地所有者は、沿道整備街路事業であれば合意できると、全員が賛同の意思を表明されました。制限や負担の多い再開発ビルの区分所有の店舗床と、自由に経営できる自己敷地に自己建築を建設するという条件を比べればは、どのような商業者でも後者を選択するのは自明のことです。

再開発促進署名を行った住民の方々の中にも、沿道整備街路事業に賛同を示す方々がおられるという事実もあります。

意見

事業変更は市民的合意形成が重要と思います。自治連加入の **13** ブロック、**81** 団体あります。**13** ブロック毎にシンポを開催し、草の根から市民合意形成を行うこと。このシンポに行政側にも出席を求め、市民サイドの意見、行政サイドの双方の意見が聴かれ、市民一人ひとりが公正な情報の中で判断できる場を作ること。

竹山の見解

冒頭に述べたように、現行の再開発の事業廃止については、市長専決事項ですので、住民や市民の合意は不要です。再開発でなければ、十分な利得が得られないという方はおられないと考えられますので、市長が判断すれば、再開発の事業廃止は簡単に進むと思われれます。

再開発が事業廃止になり、新しいまちづくりを進めるについては、駅を利用し財政負担する市民や地権者の方々の、忌憚のない意見交換と合意形成が必須のものであると考えます。沿道整備街路事業も含め、専門家から様々な提案を出してもらい、皆さんで議論し合意形成を行うことが必要です。

2 市議会で沿道整備街路事業を論議する場を作るようにすること。具体的には、JR 芦屋駅南地区再開発事業調査特別委員会」へ参考人として、昨日のシンポの内容を説明 すること。そして、議会意見、行政意見を交えた討議を通じて、市民合意を作ることを目指 すこと。

竹山の見解

そのような状況の実現は、大変い好ましいと思います。行政は強く反対するでしょうが、議員の方々がそのような姿勢を持っていただけるととてもありがたいですね。

以上

池上義三(9B 若葉町公社住宅自治会所属)2021.11.22