

②大原町まちづくり協議会の活動経緯

1. 地区の概況

- 位 置 芦屋市大原町
- 建物・土地所有者数 777名
- 面 積 約 18.1ヘクタール

2. 活動の経緯（抜粋）

<平成20年>

- 3月：平成19年10月より自治会有志によりまちづくり活動を開始し、その後まちづくりに特化した活動を行う組織とするため大原町自治会の了解のもと「大原町まちづくり研究会」を設立した。

◆7月～8月：第1回アンケート調査実施

◇配布・回収状況

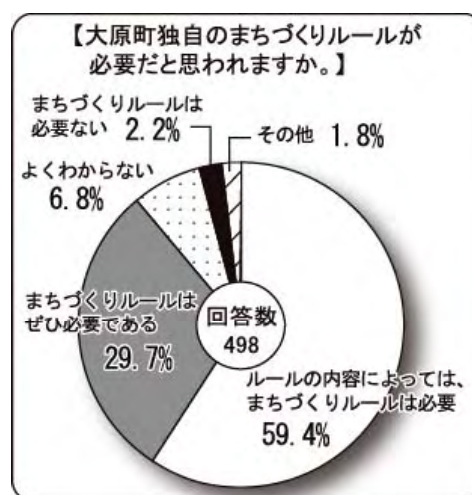
区 分	配布数	回収数	回収率
戸建て住宅等	597	375	62.8%
共同住宅	454	123	27.1%
合 計	1,051 [*]	498	47.4%

※自治会員と自治会員以外の賃貸マンション居住者や店舗等の事業者などを含んだ数値（地区外地権者は除く）。

◇第1回アンケート調査集計結果

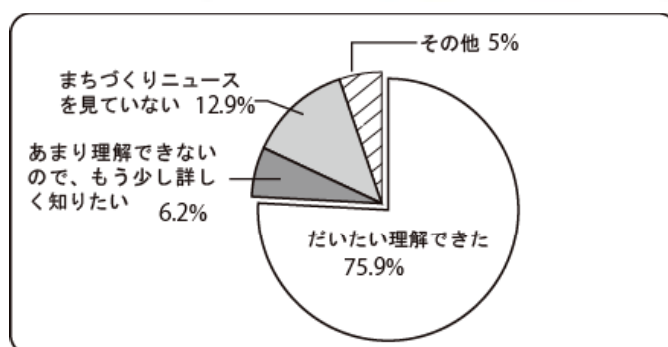
【まちづくりルールの必要性について】

何らかのまちづくりルールが必要という意見が9割近くを占めたことを受けて、大原町の住民だけでなく、大原町以外に住む地区外権利者等が意見をいえる場として「大原町まちづくり協議会」を組織し、住民等の意見・意向等を確認しながら、当地区にとって必要とされるルールについての検討を進めることとした。



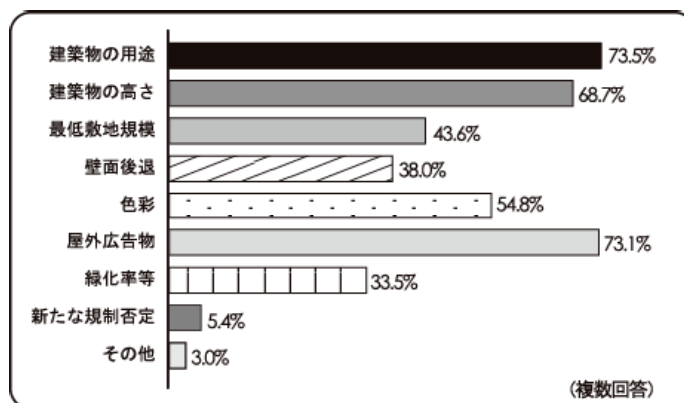
【まちづくりルールの説明について】

「だいたい理解できた」が75.9%と4分の3以上を占めているものの、その一方で「まちづくりニュースを見ていない」が12.9%もあったため、今後、ニュースだけでなく、意見交換会の開催など、周知活動に努めることとした。



【まちづくりルール内容について】

「店舗等の制限」が73.5%と最も高く、「広告看板等の規制」73.1%、「高い建築物の制限」68.7%と続いている。反対に「新たな規制をしない方がよい」は5.4%と低く、現在のまちなみや住環境を守るため、何らかの規制が必要とする意見が多かった。



- ◆11月16日：まちづくり協議会設立総会：会員総数813名^{*}，出席者42名，委任状362名，会員数の3分の1以上，49.7%(404/813)で総会が成立。規約(活動区域を含む)，役員，活動方針，予算の各案が賛成多数で承認された。
- ※自治会員を中心とし，賃貸マンション居住者や店舗等の事業者等を可能な範囲で除いた数値(地区外地権者は除く)。



まちづくり協議会の設立総会での議案承認の様子

<平成21年>

- 1月：ニュース3号発行(まち協設立総会の報告，役員紹介，会長あいさつ，大原町のいま・むかし)
- 8月：ニュース4号発行(まち協の検討途中経過報告，地区計画の説明，大原町の現在の主な規制紹介，これからの進め方紹介 ほか)
- 9月26日(土)，27日(日)：意見交換会の開催(大原町の地区計画による新たなまちづくりルールについてワークショップ形式による意見交換会を実施)，27名参加
- 11月：ニュース5号発行(役員案の概要説明，アンケート調査のお願い，説明会の案内 ほか)
- 11月27日(金)：B地区の地権者1名が「大原町・地区計画アンケート記入をご検討中のみなさまへ」という文書を配布(記名文，地区計画の内容およびアンケート調査方法に対する反対意見など)
- 11月28日(土)，29日(日)：地区計画役員案の説明会開催，50名参加
- 上記B地区の地権者1名は両日とも説明会に参加，「大原町・地区計画アンケート調査に対する意見書」(大原町まちづくり協議会ならびに芦屋市長宛)を配布，後日，芦屋市長宛に同内容の文章を提出(地区計画内容およびアンケート調査方法に対する反対意見，さらに対案説明など)



地区計画役員案の説明会の様子

◆11月～12月：第2回アンケート調査実施

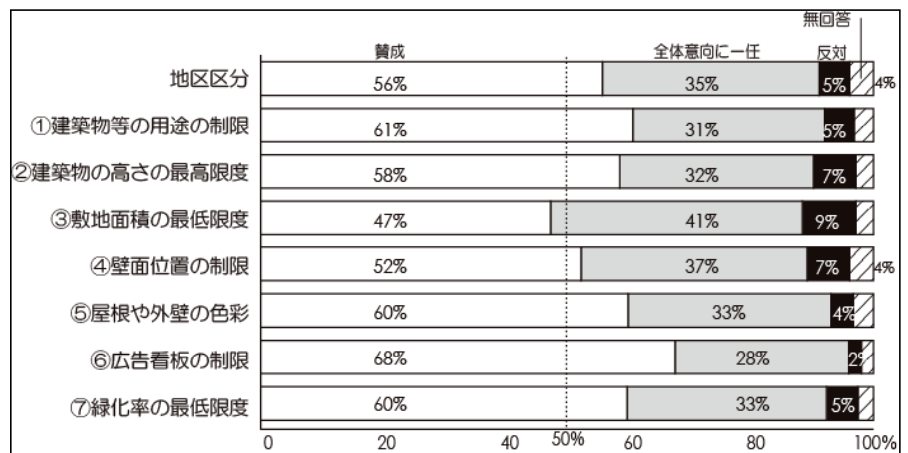
◇配布・回収状況

区 分		配布数	回収数	回収率
地区内	戸建て住宅	432	413	95.6%
	マンション等	328	203	61.9%
	計	760	616	81.1%
地区外地権者等		176	49	27.8%
合 計		936 [※]	665	71.0%

※地区計画予定区域から駅前の商業系区域を除外したため、調査対象数が減少したが、地区外権利者が新たに加わっている（土地・建物の権利者数を母数としたが、一部権利者以外の借家人や事業者などが含まれている）。

◇第2回アンケート調査集計結果

全ての項目において「賛成」が47%～68%と最も多く、「全体意向に一任」をあわせると88%から96%という結果となった。「反対」は、全体の2%～9%であった。



<平成22年>

○2月上旬：ニュース6号発行（アンケート結果報告、主なご意見紹介、役員会の考え方等の説明、敷地面積の最低限度などの見直し案の提案 ほか）

- 2月上旬：第2回アンケート調査における反対者のうち、個別に説明が必要な地権者4名に説明文書を送付。 → 送付先から再度の意見の提出等はなし。
- 2月7日：役員会およびアンケート結果等に対する再度の意見交換会、3名参加（建物の最高高さをより厳しく、A地区における500㎡以上の土地においても3階までを希望。将来的な地区計画の見直しを前提に現案を決めることを了承）。

○2月下旬：ニュース7号発行（臨時総会開催のお知らせ、総会までの流れの説明 ほか）、あわせて議案書配布（地区計画役員案の提案、活動経過報告 など）

- 2月27日：B地区の地権者1名より「緑化率」についての文書が提出された → 3月4日に協議会から説明文書を送付
- 3月9日：再度B地区の地権者1名より、「緑化率」についての修正提案文書が提出された → 3月11日に協議会から再度の説明文書を送付、面談の希望を伝えた

- 3月21日：B地区の地権者1名と面談，地権者の意見を聞き，協議会の考え方を再度説明した。結果的に賛成は得られなかったが，①現案が過剰な制限ではないということをも認識している，②現案に対して反対している者は他にはほとんどみられないこと，③反対者の意見については，市への要請においても伝えるなどを説明した。

★以上の活動により大多数の住民，地権者等から同意が得られたと判断し，大原町まちづくり協議会の臨時総会を開催し，大原町地区計画（地元案）についての提案を行うことといたしました。

③総会出席率・賛成率

◆3月28日：大原町まちづくり協議会臨時総会の開催

- 大原町地区計画（地元案）等の承認：対象区域内の会員総数777名のうち，出席者48名，委任状提出545名，計592名が賛成で大原町地区計画（地元案）および芦屋市への都市計画決定手続き要請の提案を承認しました。

◇議案について

権利者数	777 [※]	賛成	出席	47	6%
			委任状	545	70%
			小計	592	76%
		保留		0	0%
		反対		0	0%
		欠席・未回収	欠席・委任せず	18	2%
			未回収	167	22%
			小計	185	24%

※土地・建物の権利者数を母数とし，権利者以外の借家人（分譲マンション等の賃貸居住者等）や事業者（店舗等のテナント等）などを除いた数値とした。

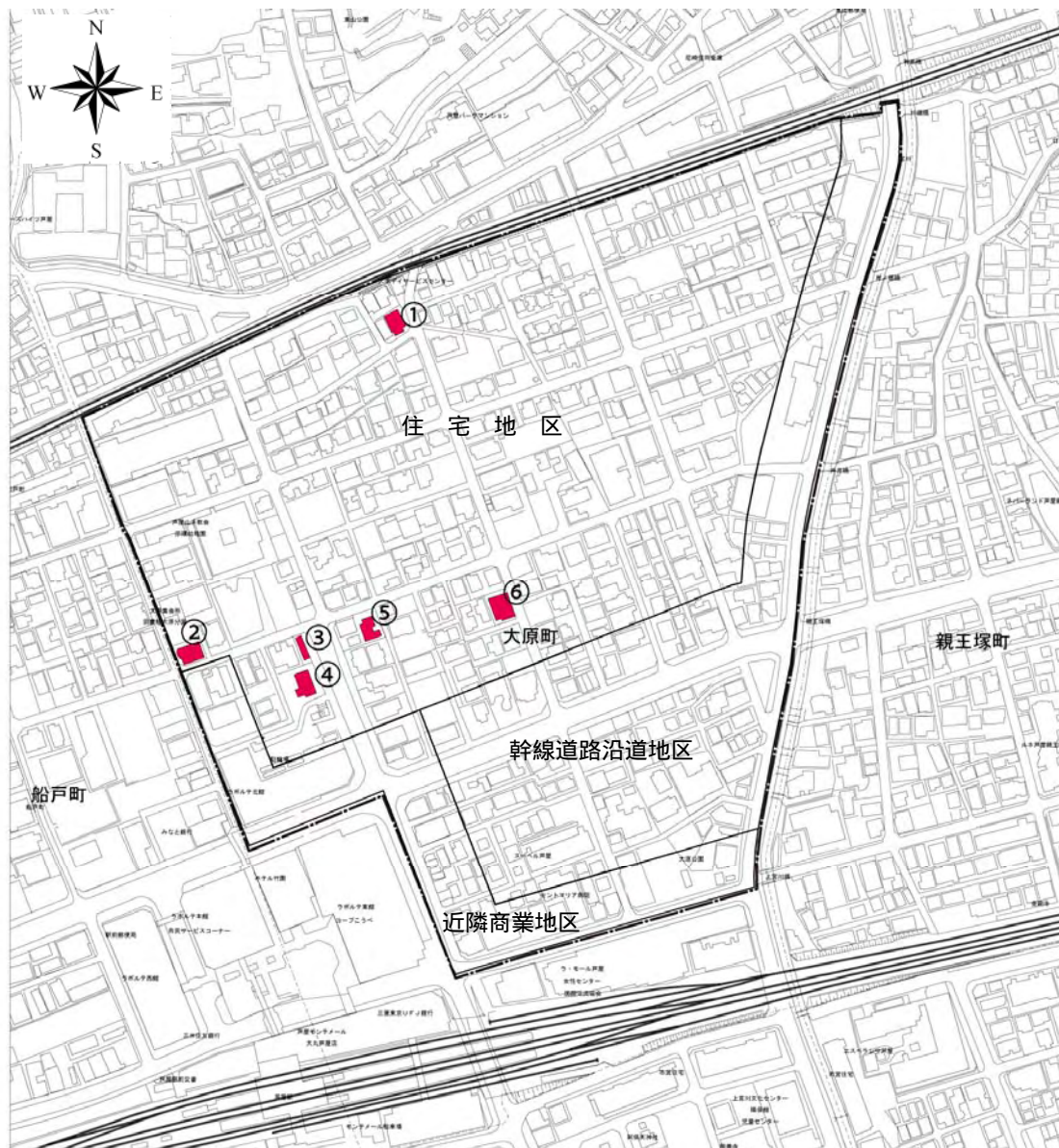


臨時総会での議案に対する採決の様子，全員一致で賛成・承認された

④不同意者等の意見および対応など

No	地番	区域	名前	意見	対応など
1	116-2	B	A氏	<ul style="list-style-type: none"> ・最大公約数は、マンション開発抑制と葬祭場禁止である ・役員案は隠れ開発誘導型地区計画である ・アンケート調査方法はプライバシー保護面から欠陥あり ・私権制限傾向が強い、迷惑施設制限のみで良い ・地区計画前文にマンション乱開発防止を挿入してはどうか 	<ul style="list-style-type: none"> ・11/27：地区計画反対等についての文書を、A氏が各戸に配布（記名文書） ・11/28,29：説明会で同様の文書をA氏が配布・発言 ・2/1：協議会から個別説明文書を送付 ・2/7：A氏よりお礼と提案の文書が協議会宛てにファックス（会長宅へ） ・3/28：欠席通知、議案には賛成
2	135-2	A	B氏	<ul style="list-style-type: none"> ・自己敷地はA地区に区分されているが、前面道路は道幅も広く、店舗も立地しているため、C地区に区分すべき 	<ul style="list-style-type: none"> ・12月：第2回アンケート調査で反対意見を記述 ・2/1：協議会から個別説明文書を送付 ・2/7：再度の意見の提出および再度の意見交換会への出席等はなかった ・3/28：欠席通知、委任せず
3	15	A	C氏	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート調査方法が不適切 ・マンションを禁止にすべき ・500㎡以上の敷地でも3階建てまでにすべき 	<ul style="list-style-type: none"> ・12月：第2回アンケート調査で反対意見を記述 ・2/1：協議会から個別説明文書を送付 ・2/7：再度の意見交換会に出席、同様の意見を述べる、将来的な地区計画見直しを前提に現案を決めることを了承 ・3/28：総会に出席（活動の継続を要望する意見を述べた）
4	11-3 11-4	A	D氏	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲するために土地を購入したため、購入後、条件が変わるのは困る ・分譲しにくくなる案には反対 	<ul style="list-style-type: none"> ・12月：第2回アンケート調査で反対意見を記述 ・2/1：協議会から個別説明文書を送付 ・2/7：再度の意見の提出および再度の意見交換会への出席等はなかった ・3/28：欠席通知、委任、議案書のとおり賛成
5	193	B	E氏	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地の維持管理費用が増加し事業をしていくうえで障害となる ・自分の敷地を含めて、山手幹線の南側をC地区に区分してほしい ・緑地の維持管理費用分を市税の減税でまかなえるように働きかけてほしい 	<ul style="list-style-type: none"> ・2/27：「緑化率」についての文書が協議会の梅田委員宛に提出 ・3/4：協議会から個別説明文書を送付 ・3/9：「緑化率」についての修正提案文書が協議会の会長宛てに提出 ・3/11：協議会から再度の説明文書を送付 ・3/21：面談、協議会の考え方を再度説明したが不同意、協議会の対応を通知（前記） ・3/28：欠席通知、協議会の梅田委員に委任

地区整備計画による用途制限に不適格な建築物



地区	用途地域	地区整備計画による用途制限
住宅地区	1 中高	(1) 店舗等 (2) 1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅 (3) 床面積が500㎡以上の公衆浴場
幹線道路沿道地区	2 中高	(1) ガソリンスタンド (2) 床面積が500㎡以上の公衆浴場
近隣商業地区	近 商	(3) 葬儀場

地区整備計画による用途制限に不適格な建築物一覧

No.	地区	建物用途	No.	地区	建物用途
	住宅地区	店舗等併用住宅		住宅地区	店舗等併用住宅
	住宅地区	店舗等併用住宅		住宅地区	店舗等併用住宅
	住宅地区	店 舗		住宅地区	店舗等併用住宅

地区整備計画による敷地面積の最低限度を下回る敷地



地区	地区整備計画による敷地分割最低敷地面積
住宅地区	1 敷地面積 2,000m ² 未満の場合は130m ² 2 敷地面積 2,000m ² 以上の場合は150m ²
幹線道路沿道地区	
近隣商業地区	

地区整備計画による敷地面積の最低限度を下回る敷地一覧

No	敷地面積 (m ²)	No	敷地面積 (m ²)	No	敷地面積 (m ²)	No	敷地面積 (m ²)	No	敷地面積 (m ²)	No	敷地面積 (m ²)
1	126.00	13	101.00	25	126.10	37	89.75	49	63.67	61	56.72
2	99.00	14	93.00	26	117.57	38	91.90	50	93.00	62	102.21
3	72.00	15	107.00	27	127.02	39	79.76	51	118.55	63	120.20
4	125.00	16	121.76	28	122.00	40	69.55	52	128.09	64	123.63
5	106.00	17	108.16	29	127.27	41	71.60	53	69.88	65	127.96
6	123.51	18	110.00	30	127.27	42	77.98	54	94.44	66	127.12
7	113.39	19	112.00	31	65.00	43	74.74	55	114.04	67	107.09
8	115.82	20	110.01	32	109.75	44	83.23	56	126.01	68	93.83
9	125.52	21	110.12	33	109.04	45	93.52	57	123.19	対象敷地数 110m ² 未満：36 130m ² 未満：32	
10	102.00	22	101.05	34	123.63	46	104.19	58	115.16		
11	127.00	23	100.57	35	114.05	47	77.64	59	56.72		
12	105.00	24	110.72	36	62.93	48	57.00	60	118.10		

■地区整備計画による高さ制限を越える敷地



地区	地区整備計画による建築物の最高高さ
住宅地区	1 敷地面積 500㎡未満の場合は 10m
	2 敷地面積 500㎡以上の場合は 12m
幹線道路沿道地区	15m
近隣商業地区	—

地区整備計画による高さ制限を越える敷地一覧

No.	敷地面積 (㎡)	建物用途	高さ (m)	階数	No.	敷地面積 (㎡)	建物用途	高さ (m)	階数
①	889.60	共同住宅	—	5	⑤	2,573.75	共同住宅	14.95	5
②	126.00	住 宅	12.38	4	⑥	2,685.08	共同住宅	14.99	5
③	329.75	共同住宅	12.78	4	⑦	1,418.37	共同住宅	14.59	5
④	917.04	共同住宅	14.95	5	⑧	1,197.00	共同住宅	13.80	4

現況写真

