

(議案第2号について事務局より説明)

(質疑等の要旨)

会 長 : ありがとうございます。説明は終わりました。これより発言を許します。なお、発言の際は必ず挙手をし、指名された後に発言していただくようお願いいたします。それでは、ただいまの議案第2号につきまして、質問及び意見はございませんか。

委 員 : 意見書が提出されたということで、意見の要旨を3つの種類に分けていただけていますが、賛成意見と少し別の形での提案ということになりますが、賛成の意見というのは、概ね市営住宅の入居者と考えてよろしいでしょうか。

事 務 局 : はい。賛成のご意見は団地の所有者の方々から頂いております。

委 員 : 当初からも言っていますが、団地の中で見れば真ん中に公園があるという便利さは当然だと思いますが、前回も言ったように、地域全体で見ると、配置なりは、やはり変わってくるだろうと思います。議論の出発が、市営住宅の建て替えということもありますが、市営住宅の中だけの意見、中だけの配置という点が、今回、色々な意見が出てきた根底にあるのかなと思います。団地の中からこういった意見があるのは当然だろうと思います。3月に、前回の審議会で出された意見を踏まえた、いくつかの検討案の説明も受けましたが、自然の連続性が維持できないとか、道路の面積が増えてしまい、宅地として売却する面積が減るといった色々な難点があるため、結果的には、検討案1、2、3、4よりも原案がよいということですが、もともとこういった意見が出た原因は何かと言えば、保育園の子どもへの声に対する騒音が懸念されるということです。しかし、この問題に対して、この原案は何も答えてない。問題解決のないまま、原案がいいという3月の結論だったと思いますが、その点についてはどのように検討してきたのですか。

事 務 局 : 今回の保育園の提案では、保育園の北側に原案と同様に6mの道路を設けており、戸建て住宅から一定の距離をおくという計画になっています。そこで、保育園の東側につきましても、北側と同様に6mの道路を神社東側境界に設けることで、提案されている北側と同様の対応ができるものと考えています。加えて、先ほどご説明しましたように、戸建住宅を事業者へ売却する際には、「戸建住宅購入者に販売する際に、重要事項説明書に本物件に近接して保育園があり、保育活動に伴う行動や、園児の声が日常的に発生することなどについて現地を十分に確認し了承した上で、売却契約を締結すること」といった文言を記入させることや、防音性能を一定確保した住宅を建設することを条件に、売却してもらうよう考えております。

委 員 : 今、当時の検討案を手元にもっていますが、そういったことは何も書かれていない。この案では、道路面積が増え、売れる土地の金額が減るからいけないとか、緑の連続性が維持されないからいけないとか、色々な理由があると思いますが、この資料には、「これで騒音が解決される」ということが一切記載されていないまま、原案でOKとなっているし、現にそういう説明を受けて

います。それについては、「事務局側が当時から言っていることで変更なし」という解釈なのですか。原案だけで騒音問題は解決できるという意味で理解してよいのか。

事務局：確かに100%騒音問題が解決できるかどうかという点については、課題を残している部分もあるかも知れません。しかし、先ほど申し上げた方法で、苦情への対応は一定、可能であると考えています。

委員：前回の議論があって、各委員個別に、5つのプランについての検討結果や、色々な問題点について説明を受けました。しかし、「それについて議論する場所がない」という手続き論的な不満が残っています。この都計審というものが、どのように運営されているのかと。5つのプランまで出してもらっているものの、その中でどれが良いのかといった議論をする場がないまま、原案だけ出されて原案がベストである、その他の案はすべて全く議論に値しないという事務の進め方で本当によいのですか。事務局が検討したという案について、もう一度、我々が深々と検討結果の説明を受けて、議論するのが当然ではないのですか。そういった議論の場を設けることなく、今ここまできているという事務の進め方に非常に不満です。これはどちらに申し上げたらいいのかわかりませんが、やはり審議会の運営主体である市当局に申しあげておきたいと思えます。ただ、その経過を見ながら、この縦覧、手続きに対する意見を述べた方もその経過を横目で睨んでいたと思います。保育園側の方から出された対案が、保育園と住宅の間にバッファーを設けるというのが当初の要求であったのが、道路でよいという形になってしまっている。そのようなことになってしまったのは、保育園の方たちがそういうところまでしか言えないように、議論が最初からある程度コンプリートされて、そのまま事務局側が押し切るという形で進んできてしまっているところに問題があるんだと私は思っています。そのことについては、これがいかに議決されようと消えないと思っておりますので、反省材料にさせていただきたいと思えます。その上でお聞きしますが、保育園と住宅の間の、騒音と言ったら失礼ですが、保育園の音に対する住宅側の苦情に対する解決策として、重要事項説明に入れるとの説明がありました。今、全国で発生している問題ですが、もし仮に、保育園の音に対する様々なクレームが出て、保育園が建てられなくなるようなことが起り、これが争いごととなった場合、重要事項説明というものはどの程度の法的効力を持つてくるものなのですか。

事務局：法律的な位置づけとしましては、色々考え方があろうかとは思いますが、仮の話として、住宅購入者が騒音問題で保育所側を相手取って何らかの訴訟といった手続きがなされた場合、住宅購入時に重要事項説明を了承の上で「私は買います」と文書で署名捺印した場合は、裁判所の判断になるかと思いますが、やはり、一定の効果は十分にあると考えています。

委員：法的な、裁判所の判断材料としての効果はあるということですね。では、もう一つお聞きしたい。購入者が、その重要事項説明を了承した上で、契

約書に捺印したということを市はチェックすることはできるのですか。市は業者に土地を売却し、業者は家を建てて売り払うこととなりますが、業者と購入者の契約締結時点で、確かにその重要事項説明がなされ、それについて双方が確認した、裁判所においても効力を発揮するような文書が確かに交わされたということを市は確認するのですか。

事務局：現時点では、確認の手法の検討は十分に至ってはいませんでした、今後はそういったことを確認する手段につきましても検討してまいります。

委員：市がきちんと果たすべき責任をどこまで果たせるのかということをごのように聞かれるのは当然でしょう。「今から考えます。検討します。」というならば、「その重要事項説明をします」という言い訳は何だったのですか。わからないわけでしょう。売却した土地が業者のものになって、建築基準法上の規制等はあるものの、その業者はその土地に合法的に家を建て、売り払う時に市が要求していた内容を重要事項説明に記入して、それに基づく契約が交わされたかを確認するかどうかは決まっていなかった、こういう説明だということになるわけですか。

事務局：今、論点は、保育所の周りに6メートルの道路を設置すること、保育園の音が発生することを重要事項説明に入れるということ、重要事項説明に記載されたことが、売却後も履行されているか確認することの3つあると思います。まず、一つ目の道路を設置することについては、市が当然事業の中でやってまいります、あとの二つのことについては、市が最終的に戸建て住宅の開発業者に売るときに、保育所の音を重要事項説明書に加えることを義務付けて売ることについては、ご説明申し上げました。委員からのご指摘の、そこからまた二次的な、最終的なエンドユーザーに当該不動産が渡るときに、その約束事などのように履行されたかを確認する方法については、まだ詳細な検討はできていませんが、確認する方向で考えているということをご先ほど答弁させていただいたものであり、まだ何もを決めていないとか、何も手立てを考えないままにこの事業を進めているといったことではないと考えています。

委員：防音の住宅を建てなさいということも土地売却時に加味するという話ですが、それはもう市民のことなので、特にその契約において重要事項説明事項への記載事項として入っているかないかということを確認する法的手立てというか、市にそもそも権限はないはずなんです。だから、それは本当にできるんですかという疑問を持つことは当然でしょう。それで「今から検討します」、「できませんでした」ということがあり得る話なんですよ。

事務局：一般的には、そのようなことをきちんと履行してもらうため、条件付きで土地を売ることがあります。もしその条件が守られない場合は買い戻し特約といった条件を付けて担保するのが一般的でございます。この事業に限らず、市が条件付きで土地を売る事業については、色々な担保の方法を工夫して、これまでやってきていますが、この件についても、今、委員がご心配なさっていることは、仔細に今後、詰めてやって参りますということをご先ほどから申し上げ

げさせていただいております。

委員： それでは、その重要事項説明への記載ないし防音設備を備えた建物と
いった条件が守られなかった場合は、少なくとも買い戻し特約ないしはそれに
準ずるような仕組み、仕掛けを作っておくということだと受け取ってよろしい
ですか。

事務局： 守られなかった場合の具体的な手立ての詳細については、今後十分検討
して参ります。

会長： その他について何か質問はありませんか。

委員： 先ほどの質問に関連した、突っ込んだ質問で申し訳ないですが、最初
はその売った建築業者とはそれでよいと思いますが、今後、家を買って、また
その購入者が、別の個人に売却する場合はどうするのが心配ですが。

事務局： そのような指摘はありますが、今現在の制度の中では、未来永劫、転
売の際に、義務付けを行っていく方法については、技術的あるいは情報の管理
上の問題もあり、未来永劫続けられる担保というものは難しいといったことを
聞いたことがございます。そこまで約束できるものではないと思います。

委員： 1月に開催された審議会で出た意見のように、例えば高齢者施設と子
どもたちがうまく交わるような仕組みという部分については、どう検討され
た上で、原案に戻ったのか、お聞きしてよろしいでしょうか。

事務局： 高齢者支援施設と保育園というのは近接して建設するような土地利用
計画にはなっていませんが、今、ご審議いただいています宮の北公園を介して、
高齢者の方、保育園の方だけでなく、色々な方々が交流していただき、コミュ
ニティが醸成されればと思っています。

会長： その他、ご質問、ご意見はありませんか。

委員： 重要事項説明書に記載する、防音設備を備えた建物を建設するなどの
条件を付して売却する件について、先ほどの答弁では、トラブルが起こった場
合は、最終的には裁判所が決定するということでした。ご近所の話ですから、
裁判まで発展するかどうかわかりませんが、そうした場合の市の相談窓口はど
こで受け付けるのですか。また、市としてどのような対応を取るのですか。
市としては、事業を計画して住宅を建てて売却したらおしまい、あとはトラブ
ルが起きても、市は知りませんということではないでしょう。計画した市が、
例えば、トラブルが起った場合は、別の市民相談に行くなり、この土地はこう
いう条件で売却した場所ですという申し継ぎというものが必要だと思います。
売却した後は知りませんでは済まない話です。

事務局： 事業が完了し、住宅も完成し、一定のまちができあがった後にも、困り
事、苦情、ゴミの問題、騒音の問題、色々な生活上の問題があらうかと思いま
すが、それにつきましては、それぞれ市の各所管課が対応させていただくとい
うことになろうかと思えます。

委員： 先ほどから色々話をしていますが、要するに、家を建てるのに敷地
面積として80平米は確保するのでしょうか。それで決まっているのではないで

すか。建物を建てるのに80平米以上必要というのが一つのきまりであって、
どうこう同じことを言っても仕方がないではありませんか。

事務局：これまで、特に保育所の音の問題で、特別に防音サッシ等の設置を義務付けるなどの議論をしてきましたが、ただいま、委員からご質問のありました住宅の建て方につきましては、住環境上の規制です。この地域は第一種中高層住居専用地域になりますので、現在の基準では80平米以上でなければ建てられないといった基準になっています。したがって、住環境という観点からは一定担保できるものと考えております。すみません、訂正させていただきます。市の条例上、この用途地域は90平米になります。用途地域上90平米以上なければ建てられない地域になりますので、一定その面での住環境は確保できるものと考えております。

委員：今までは70平米になっていたところが、条例改正によって80平米以上でないといけないということに決まっていたのに、それが90平米に上がるのはどういうことですか。

事務局：正確に申し上げさせていただきますと、昔は70平米と80平米でしたが、数年前に住環境整備条例を改正しまして、用途地域によって、80平米ないし90平米に引き上げさせていただいております。

会長：よろしいでしょうか。その他、ご質問、ご意見ありましたら発言を許します。

委員：ここを住宅地にするのであれば、90平米以上必要があるということについてはその通りです。しかし今は、そこは住宅がよいのか公園がよいのかについて議論されています。保育園の方と神社の方から意見書が出ていますが、これは話し合い、説明をした結果、出てきた意見なのですか。今どのような対応をされているのでしょうか。

事務局：神社である奉賛会と保育園には、冒頭に申しました南北道路についてお話をさせていただきました。保育園と神社の東側に位置する戸建て住宅予定地の西側、つまり保育園と神社の境界線沿いに、一定の緩衝帯としての役割をもった道路の整備を行ってほしいということについてお話をさせていただきましたところ、奉賛会は、保育園及び神社の東側の住宅予定地の第一希望は公園ですが、もしここが公園にならないのであれば、市が提案した、一定の道路整備をしていただければ戸建て住宅でも構わないといった意見を頂いております。ただ、保育園の方は一貫して、ここは公園が望ましいということをおっしゃっておられました。

委員：まだ納得されておられない部分もあるということですね。また話を元に戻しますが、市営住宅の建て替えは、南武庫之荘など、市内のあちこちでこれからも建設を行いますよね。今回の一番のボタンの掛け違いは、市営住宅の中だけで考えて、市営住宅の中だけの意見でまず計画を立ててから、周辺住民に説明した時に、色々な意見が出てきて初めて、周辺住民の意見も視野に入れたことですね。やはり、そこに今の問題の大きなところがあると思いま

す。公園の位置についても、敷地の真ん中か、地域の真ん中かによって、考え方が全く違いますよね。少子高齢化になるのであれば、それに合わせたまちづくりをしましょうという考えが市の計画の中にあると思いますが、今回の問題の大元は、地域全体で考えてこなかった、あるいは、その対応が非常に遅れたり、後回しになったということであると思います。今後の様々な計画の進め方に向けた反省といたしますか、今後の対応方法について教えてください。

事務局： 今回の宮の北住宅の建て替え事業につきましては、現地で建て替えるというものでございます。市営住宅の建て替え事業は、学校等の跡地活用と異なり、例えば今回の場合では、余剰地の一部で、高齢者支援施設や生活利便施設の建設を予定していますが、事業地の大半が住宅用地でございます。今回の宮の北住宅の建て替えでは、ほとんどが住宅用地で、土地利用が大きく変わるものではないことから、まずは生活に直接的な影響を及ぼす市営住宅の入居者に対しまして説明会を行い、周辺住民に対してましては、事業内容が概ねまとまった段階で説明をさせていただいた次第です。

委員： その経過は前回の説明で聞いています。要するに、市営住宅の人だけのことを考えて計画を立てた結果、周辺住民から色々な異論が出たということでしょう。まずは生活に直接的な影響を及ぼす入居者である住民への説明の後、事業内容がまとめるのに時間がかかって周辺住民への説明が遅れたというのが事務局側の説明ですが、今回の問題について、市の対応としてこれでよかったのか、今後、市営住宅の建て替え事業を実施する際も、周辺住民のことを考えずに、事業の敷地内の中だけで考えて実施するのか、また何か改善点はないのですかということをお聞きしています。

事務局： これまでの合意形成といたしますか、説明の経緯については、先ほど事務局が説明させていただいた通りです。繰り返しにはなりますが、市営住宅の建て替えにつきましては、学校等の跡地活用とは事業の進め方も大きく異なります。つまり、学校等跡地活用の場合は、学校という機能が100から0になり、学校の建物等がなくなってしまった後に、その土地にどういった機能を入れていくかという協議を行うこととなりますので、当然、周辺住民の方々を中心にご意見を頂きながら決めていくという手順になりますし、また実際にそういうやり方をさせていただいています。しかし、市営住宅の建て替えにつきましては、一部余剰地が発生するものの、一番のメインは、やはり市営住宅がその敷地内に再度、建つということですので、まずはその中の建て方を検討して、市営住宅の配置、余剰地の配置、公園の配置といった手順で決めることとなります。それが決まったのが今年の9月の建設企業委員協議会でご説明させていただき少し前で、その後、順次、市営住宅の内容について、市営住宅の住民、あるいは、周辺の住民の方々に説明を差し上げて12月頃になりましたので、周辺住民を特に後から遅らせて説明したという考えではございません。そこは一つご理解いただきたい。また、今後、改善等についてどう考えているのかというご質問ですが、基本的には、市営住宅の建て替え事業については、そうい

ったスケジュールで進めていきますので、今後できるだけ早い時期に周辺住民にご説明を差し上げる機会を設けるということについては、何らかのさらに改善点があるかどうか、改善することも含めて検討していきたいと考えています。

委員： 本件の中では、住んでおられる方の住居を確保しなければならないので、市営住宅の部分については何も言うておられませんし、何も異論はありません。しかし、余剰地の活用について、周辺住民が意見を聞かれたのが、もう既に計画が出来上がった後で、「こういう問題があります」と言ったら、「それはもうできません」ということを言うておられると思います。今言った通り、そういったトラブルが、今後、あちこちの学校や市営住宅の事業を進めていく上で発生してくると思うので、特に、余剰地ということであれば、周辺住民の方々、地域の方々の要望や意見を聞き入れるのは当然のことだと思います。今後、是非改善していつてもらいたいと思います。

会長： その他にご質問、ご意見はございますでしょうか。

委員： 先ほどの重要事項説明書の件ですけれども、確かに短期的にそれを受け取ったということは、いざ裁判になったときに、法的効果を発揮することはないとはいえないと思いますが、ただ、やはり、原則は重要事項説明書は不動産業者と買主との間のものでないかと思います。私もしっかりと勉強したわけではないのではっきりとした回答はできませんが、第三者である保育園等との関係で、それが意味を持つのか持たないのかと言ったら、持たないとは言い切れないが、持つというのもどうかという印象を持ちました。また先ほど、委員からご質問がありましたように、その後さらに売買等がなされた場合については、あまりあてにできるような話ではないだろうという印象を持った次第です。

会長： その他、ご質問、ご意見ございますでしょうか。

委員： 意見というよりは希望というか、お願いなのですが、今回、市営住宅の建て替えの一環として、都市計画決定するために、宮の北公園の位置を決めるという話だと思いますが、市の考え方としても、「豊かな自然環境の連続性に配慮したまちづくりをしていくために、そこに作ります」とおっしゃってますし、実際にそこに置いただけで、よいまちづくりになるわけではないと思いますので、今後、実際にどのようにして、その自然環境の連続性を図るのかなどを協議していただくとともに、保育園の方につきましても、それは全体の、周りの環境を良くするためにどうしたらよいのかといった提案をされていると思いますので、市と保育園が単に対立してしまうのではなく、公園の位置がそこになったとしたら、どのようにしていったらよいのかというところを、お互いが、実際にこれから詰めていくところが、まちづくりかなと思います。ですので、両者が是非その辺をうまく協力し合いながら、本当に作りたいというまちづくりを目指すというところは、実現していただけたらいいなと思います。

会長： ありがとうございます。その他、ご質問、ご意見、ございませんでしょうか。意見もないようですので、尼崎市議案第2号の審議を終了し、採決に

入りたいと思いますが、ただいまの審議におきまして、反対方向の意見もございましたので、採決については起立採決により行いたいと思います。尼崎市議案第2号阪神間都市計画公園の変更（2.2.4150号 宮の北公園、尼崎市決定）について、原案通り決定することに賛成の方の起立を求めます。

（賛成：9名 反対：5名 会長：1名 計15名）

会長：起立多数と認めます。よって、尼崎市議案第2号は原案のとおり可決されました。

以上