

芦屋市行政視察報告書

青葉会・公明党にて下記視察を実施、ご報告いたします。

視察日時・訪問先：5月25日 10:00～

芦屋市役所市議会事務局 議事調査課 浅野主査

1. 挨拶：芦屋市議会議長 畑中 俊彦議長、青葉会村岡議員

2. 主たる説明者：芦屋市役所都市建設部・建設指導課
灰佐信祐課長他担当含む2名

3. 当市からの視察目的及び調査事項

西脇市にこの度出店したパチンコ店の出店阻止が現状の西脇市の条例により阻止できなかったことに対する同様の条例を持つ芦屋市の条例「芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例」(通称ラブパチ条例)についての調査

4. 下記質問を事前に提示、別添回答書により質疑

質問 ① この条例を制定した経緯について

② この条例により阻止した事例について

③ この条例の有効性に対する見解

特に上位法である建築基準法・風営法との関連について

5. 上記質問に対する回答及び見解については別紙添付通り
ご参照ください。

芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例の調査
青葉会 代表 村岡栄紀

西脇市と芦屋市における、特定建築物の建築において大きく違うことは、西脇市の開発指導要綱では、建築確認申請の前に、関係部局との事前協議があり、そこでの事前協議回答を経てストレートに次のステップに入るようになっていますが、芦屋市は「芦屋市住みよいまちづくり条例」で一定規模以上の建築物を建築する場合、建築確認申請の前に、特定建築物事前協議届けの提出が義務付けられており、このところは西脇市と同様ですが、違うのは、特定建築物事前協議届の前には、建築予定地において「これからこのような建築物を建てますよ」という標識の設置を義務付けています。そして、標識の写真が添付されていない場合は届出の受付ができない仕組みになっています。これにより周辺の住民は、その場所に何が建つのかを事前に知ることができます。そして、この時点で住民の意に反するような建築物であった場合には、すぐに反対運動が起こるようです。また、それと並行して周辺住民への説明・協議を義務付けており、その説明会の報告書の添付も、事前協議を承認するための条件となっています。

言うならば、「住民の合意が無いと許可しないぞ」といったところでしょうか。また用途変更などがある場合も、必ず住民説明会を行うよう義務付けておられます。青葉会と公明党はこのところを注視しました。西脇市においては、標識の設置義務もありませんし、住民説明会は業者の任意によるものであり、このたびのパチンコ店進出の件では、行政のほうからは再三住民に説明をするように指導はされたということですが、しっかりとした制度がなく、業者任せなので、時期もタイミングも後追いの感がぬぐえません。ですので、私たちの見解としては、このあたりのことを改善ポイントとしてしっかりと踏まえながら、西脇市における条例及び開発指導要綱の改正をしていく必要があると考えます。

また、特定建築物の開発指導の適用範囲ですが、芦屋市においては、戸建住宅・戸建併用住宅・営業活動又は事業活動に係る床面積が200㎡未満・仮設建築物を除く、開発区域の面積が500㎡以上

の土地に建築する建築物や、住宅以外の用途に供する建築物で延べ面積が500㎡以上のもの及び営業活動又は事業活動に係る床面積が200㎡以上のものなどが特定建築物とされています。

これに対して西脇市の開発指導要綱では住宅以外の建築物の建築事業で、延べ面積が1,000㎡以上又は敷地面積が3,000㎡以上のものと規定されています。両市を比較してみると、適用範囲の面積ですが、建物の面積が西脇市は芦屋市の5倍、土地の面積は6倍といったことになっています。

西脇市の開発指導要綱では住宅以外の建築物の建築事業で、延べ面積が1,000㎡以上又は敷地面積が3,000㎡以上のものと規定されていますが、市民の良好な生活環境の確保及び青少年の健全な育成に資するためには、特定建築物の適用範囲の面積をより小さくするべきであると考えます。

今回の芦屋市での視察を通じて、多くの学びがありました。この学びを市政に生かすためにも6月定例会において青葉会・公明党を代表して一般質問を行いたいと考えています。

所 感

岩崎貞典

■ 芦屋市パチンコ条例についての視察

西脇市にこの度出店したパチンコ店が現状の条例において、阻止できなかったことに対して同様の条例を持つ芦屋市の状況を調査しました。

芦屋市は自然豊かで、アクセスの良い「国際文化住宅都市」として、“世界一美しく清潔で安全なまち芦屋”をキャッチフレーズに、全市を景観地区指定に加え、屋外広告物条例を施行し景観の統一を図っています。

過去には昭和30年代にパチンコ店出店の動きがあり、芦屋市婦人会を中心に住民パワーにより対処された経過もあるようで、都会の中でこのような結束力には改めて感心させられました。さすが

に、自分たちの町は自分たちの手で守ろうという気迫が勝ったといえます。

平成8年に芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例（通称ラブパチ条例）ができ、上位法である建築基準法・風営法との関連について、良好な住環境と教育環境を保全するため、遊技場及びホテルについて必要な規制を行い、芦屋市の国際文化住宅都市としての個性を維持することを目的とする条例制定がされました。

特に行政区域を「景観地区」に指定し、建築物及び工作物の形態の制限を定め、広告物として蛍光塗料（きつい色の組み合わせ）や反射光の強い塗料の使用禁止、またLED、ネオンサイン等も使用禁止をしており、パチンコ店においては必要不可欠な物が使用できない等、かなりの規制がありパチンコ店にとっては出店意欲を萎えさせる条例になっています。

このようにあらゆる方向から規制をかけ、入り込む余地が無いように仕向けている。これはさすが芦屋市だからこそできた条例であるような気がしました。

今後西脇市において風俗営業・風俗関連営業等の阻止ができるとするならば

「文化・住宅都市」「教育環境の充実」「街づくり」「景観づくり」の視点まで広げると共に、最後には「市民運動」で対処するしかないと実感しました。

しかし現状パチンコ店もラブホテルもある中において、果たしてこれができるかと言えば決して容易ではなく、かなり高いハードルがあるような気がします。

「芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例」の調査所感

青葉会 高瀬 洋

本年3月議会において、市議会に「西脇市和田町でのパチンコ店（ミクちゃんアリーナ）の営業に反対し、これ以上の新規パチンコ店の出店を阻止する為の施策を求める請願書」が提出されたが、この請願は不採択となった。その主な理由は、和田町に新規のパチンコ店ができるに至った経緯には、業者が地元住民を欺くような不誠実な対応があり、周辺住民が反発する気持ちも十分に理解できるが、関連法令に抵触するような問題はなく、パチンコ店の開業を阻止できないことは

近隣の宝塚市の先例をみても明らかであったからだ。

しかし、今回の事例を学びとして、もうこれ以上のパチンコ店の営業は望むところではないし、パチンコ店に関わらず、市民の生活環境向上のため、議会としても取り組む必要があるとの思いを議員それぞれが共有した。

さて青葉会では芦屋市において「芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例」を制定しパチンコ店の出店を阻止していることを知り調査を行った。



まず、芦屋市では、この条例を建築基準法では規定できていない地域独自の建築物の基準を設け補完的に制限するものであり、建築基準法との上下関係がある規制ではないというスタンスでいる。また、現在、市内のほぼ全域が景観地区に指定されており、500 m²以上の広さの大規模建築物を建てようとするときには、どんな建物を建てるのかの看板の設置や芦屋市景観アドバイザー会議の審査を受けることを義務づけている。

写真：芦屋市では景観を守る取組も盛ん

芦屋市ではこの条例を平成8年に制定している。この当時、JR芦屋駅南側に進出しようとしたパチンコ店の進出阻止が目的であったが、その後は進出しようとするパチンコ店はなく、また、異議申し立てを受けた事例もないとのことである。

最後に西脇市においてはどのような対応が必要であろうか。芦屋市のように市内全体を景観地区にするなどは現実的ではないが、実態に合った土地用途の見直しや一定の広さ以上の建物あるいは特定用途の建物を建てようとする場合、看板の設置や住民への説明会を義務づけ、励行させるなどのルール化の検討も必要である。また、今回の事例の教訓をもとに関連条例の見直しや、芦屋市のように住環境の維持に敏感な市民意識の浸透も大切である。

以上

「芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例」

(通称：ラブパチ条例) の策定経緯及び効果等調査

今回の視察は西脇市へのパチンコ店の進出を阻止できなかった事に対して、パチンコ店の出店を阻止した同市の状況を調査するもの。

上記条例を策定した契機及び上位法との見解。

同市に平成8年2月にパチンコ事業者より出店の要望あり。平成7年3月議会上程予定で策定作業し、阪神淡路大震災で中断していた同条例策定を平成8年2月再開、2月27日可決と同時に公布日とした。3月5日にパチンコ店の「宅地開発指導要綱」に基づく事前協議届けを受付けたが、最終条例の規定により届出に対する「不同意」の決定通知を手渡し、その後要綱に基づく事前協議届けの取下げ書を受付し、書類を返却。(6月17日)

同市のこの条例の基本は、同市は閑静で豪壮な文化・住宅都市を目指しており、これを都市の個性とイメージしている。また、この条例は昭和26年に制定された芦屋市国際文化住宅都市建設法をベースとし、この中でも、「良好な住環境と教育環境を保全するため、遊戯施設及びホテルについて必要な規制を行い、もって本市の国際文化住宅都市としての都市の個性を維持することを目的とする」と規定している。従ってこの条例は、環境保全の見地から遊技場・ホテルの立地と建設を規制するものであって、遊技場・ホテルの営業をその健全化ないし適正化のために規制の対象とするものではない。(風営法との相違) との見解である。

また、建築基準法においても同法の規制に上乗せ規制を不可とするものではないとの見解である。

従って、西脇市において、現在の条例と、開発指導要綱の内容について同市も参考に、特に計画初期の予定地での告知及び周辺住民へ説明会を義務化するなどの内容を強化して抑止力としての条例として残すべきではないかと考えます。

以上

「芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例」について
(通称：ラブパチ条例)

所感

公明党 岡崎義樹

今回、芦屋市の「芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例」についてであるが、きっかけは、本年3月定例会において請願として提出された「西脇市和田町でのパチンコ店（ミクちゃんアリーナ）の営業に反対し、これ以上に新規パチンコ店の出店を阻止するための施策を求める請願書」が基であり、実際に芦屋市にパチンコ店が1店舗も出店がなかったので調査しました。

芦屋市は、阪神間の高級住宅地が多く、自然環境と便利な交通環境に恵まれた地域であり、人口95,000人であるのに対して、パチンコ店が1店舗もない事に驚きました。その芦屋市であるが、出店の話が全く無かったわけではなく、阪神淡路大震災後に空き地が増えてきたことで、パチンコ業者からJR芦屋駅南にパチンコ店を建築したい相談がありました。

そこで地元自治会やPTA等の21団体から「芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例」を早期に施行期日の繰り上げを求める請願が市議会に提出された後に条例制定され、阻止することができたとの事でした。

では芦屋市の「芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例」であるが、西脇市と違って、パチンコ店を建築できる用途制限が近隣商業地域と商業地域だけであり、西脇市のような準工業地域はありません。それに加えて用途地域(969ha)に対して、商業系用途5.6%約54haしかない地域です。

それと建築物の禁止区域について、駅のプラットフォームや公共施設等から200m以内の区域ではパチンコ店やラブホテルを建築できないなどの厳しい規制となっており、西脇市にはそのような厳しい規制はありません。

それ以外に高級住宅地が多い芦屋市では、屋外の広告物に対して厳しく規制する景観条例もあり、一般的なパチンコ店に見られるようなネオンは当然不可であることから、そうした業者も非常に営業が難しい状況となることでしょう。

最後に、現在の西脇市において用途地域の変更については難しいかと考えるが、建築物の禁止区域を芦屋市のように距離を設けることや建築確認申請前に特定建築物事前協議届の提出など、近隣住民への計画の説明及び看板等の告示の義務付けをするなど、今回西脇市の請願のように急な用途変更による住民とのトラブルが無いように、芦屋市と同様の手続きをする必要性などを検討してもいいのでは

ないかと考えます。前述の十箇の諸般の事柄は、この全米労働組合連盟の

(西暦一九二〇年) 以上

署名

西暦一九二〇年

この十箇の諸般の事柄は、この全米労働組合連盟の(西暦一九二〇年) 以上
署名
西暦一九二〇年

この十箇の諸般の事柄は、この全米労働組合連盟の(西暦一九二〇年) 以上
署名
西暦一九二〇年

この十箇の諸般の事柄は、この全米労働組合連盟の(西暦一九二〇年) 以上
署名
西暦一九二〇年

この十箇の諸般の事柄は、この全米労働組合連盟の(西暦一九二〇年) 以上
署名
西暦一九二〇年

この十箇の諸般の事柄は、この全米労働組合連盟の(西暦一九二〇年) 以上
署名
西暦一九二〇年

この十箇の諸般の事柄は、この全米労働組合連盟の(西暦一九二〇年) 以上
署名
西暦一九二〇年

ＪＲ芦屋駅南におけるパチンコ店出店阻止の経過

(「芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例」の制定経過)

年月日	経 過
H6年度	平成6年度末の3月議会(平成7年3月)上程を目途に「芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例」(以下「条例」という。)案策定作業
H7.1.17	阪神淡路大震災により条例案策定作業を中断
H8.2 上旬	条例案策定作業を再開
H8.2 下旬	パチンコ事業者からＪＲ芦屋駅南に進出の相談あり
H8.2.21	条例を2月27日開会の市議会に提案することをプレス発表(翌日、朝刊に記事が掲載される)
H8.2.23	パチンコ事業者から、パチンコ店を建築したい旨の意思表示、と同時に「条例の経過措置として、建築確認申請をしたら建築行為が可能か」の問合せ
H8.2.27	市議会に条例案を提案
H8.3.4	地元自治会、PTA等21団体から「条例の施行期日を原案の平成8年4月1日から繰り上げを求める」請願が市議会に提出される。
H8.3.5	パチンコ店の宅地開発指導要綱(以下「要綱」という。)に基づく事前協議届を受付
H8.3.6	市議会本会議で緊急審議が行われ、請願を採択するとともに、条例案について施行期日を公布日(議決日)に修正し、可決され、直ちに公布手続きを行う。 パチンコ事業者に、本日付で条例が施行されたことを伝え、5日に受付した要綱に基づく事前協議届の取扱いについて協議をしたい旨伝える。
H8.3.28	パチンコ事業者に、「条例に規定する禁止区域に抵触するため同意できない。受付した事前協議届について承認できない」旨を伝え、事前協議届を取下げを指導
H8.5.1	パチンコ事業者から条例に基づくパチンコ店建築の届出を受付
H8.5.27	パチンコ事業者に対して、条例の規定により届出に対する「不同意」の決定通知書を手渡す。
H8.6.17	要綱に基づく事前協議届の取下げ書を受付し、書類を返却

芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例（通称：ラブパチ条例）

1. 目的

西脇市にこの度出店するパチンコ店の出店阻止が現状の条例にて阻止できなかったことに対する同様の上記条例を持つ同市の状況を調査する。

2. 調査内容

①表題の条例を制定した経緯

回答 きっかけは、平成5年3月市議会の総括質問において、近年の規制緩和の流れの中で、都市計画法のゾーニングの見直し等、風俗営業施設の進出を可能とする社会情勢が見られることから“風俗営業施設の進出に対して厳しく規制する条例の制定を急ぐべきではないか”との指摘や、芦屋市青少年育成愛護協会から、青少年の愛護対策として風俗施設の設置規制を求める要望書が提出された経過があり検討を進めていた。

制定までの流れ及び参考事例は別紙「JR芦屋駅南におけるパチンコ店出店阻止の経過」参照。

過去には、昭和30年代にパチンコ店の出店の動きがあり芦屋市婦人会を中心に住民パワーにより対処してきた経過もある。

また本市は、昭和26年には憲法第95条に基づき、「芦屋国際文化住宅都市建設法」を制定し、以来この法律の理念を基調として、誇りと愛着を感じる“まちづくり”を進めてきた。市域の北半分は市街化調整区域に指定して緑を保全し、残る南半分の市域も全く工業地域のない純粋な住宅地として、全国的に見ても極めて優れた閑静で豪壮な「文化・住宅都市」であり、制定当時に規制対象物件がなく、これが本市の個性であり、この状況を後世に残していきたいという思いで制定された。

②この条例で阻止した事例

回答 1件のみ。（本条例制定時に阻止したJR芦屋駅南に出店しようとしたパチンコ店）

③この条例の有効性に対する見解

（特に、上位法である建築基準法・風営法との関連について）

回答 本市のラブパチ条例は、第1条の目的で「この条例は、良好な住環境と教育環境を保全するため、遊技場及びホテルについて必要な規制を行い、もって本市の国際文化住宅都市としての個性を維持することを目的とする。」と規定されており、本市の文化・住宅都市としての個性を維持することを究極の目的としている。

一方、風営法では、遊技場・ホテルの営業をその健全化ないし適正化のために規制の対象としており、本条例が目的及び規制内容の点で風営法とは大きく異なっているといえる。

また、建築基準法に関しては、第1条の目的で「建築物の敷地、構造、設備及び用途の最低の基準を定めて、・・・。」とあり、同法第40条では「地方公共団体は、・・・、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を付加することができる。」とされている。更に、第68条の2では地区計画、第69条では建築協定による制限を定めることができると規定されている。これらのことから、同法は上

乗せ規制を不可とするものではないといえる。

本市ラブパチ条例は風営法及び建築基準法に基づく委任条例ではないが、これらに違反しているものでもないと認識している。

④この条例が及ばない場合の対抗策は？

回答 本市では「芦屋市住みよいまちづくり条例」で一定規模以上の建築物を建築する場合、建築確認申請の前に特定建築物事前協議届を提出してもらい、関係課との事前協議や近隣住民への計画の説明を義務付けている。これにより、パチンコ店が出店されるとなると本市の場合間違いなく住民の反対運動が始まることは明らかである。当然、行政にも矛先は向けられると思うが、本市は市全域が景観法に基づく景観地区であり、全ての建築物において形態意匠の制限への適合（建築物の敷地内の位置、規模、意匠、材料及び色彩等について周辺との調和）について認定が必要となる。また芦屋市屋外広告物条例に基づく許可基準（位置、形状、面積、材料、色彩、意匠等周囲の景観との調和）への適合も必要となる。屋外広告物条例に関しては、一般的なパチンコ店にみられるネオンは不可であり、事業者として非常に営業しづらい状態を強いられることになる。これにより、わざわざ本市で出店する意思を喪失させる効果があると思われる。

（参考資料）

- ・ 芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例
- ・ 芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例施行規則
- ・ 芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例による建築規制区域図
- ・ 芦屋国際文化住宅都市建設法
- ・ J R 芦屋駅南におけるパチンコ店出店阻止の経過
- ・ 日本建築協会発行の「建築と社会」への寄稿文
- ・ 芦屋市住みよいまちづくり条例に基づく「特定建築物事前協議届」の手続について
- ・ 芦屋景観地区パンフレット
- ・ 芦屋川特別景観地区パンフレット
- ・ 芦屋市屋外広告物ガイドライン