

まちづくり協議会 NEWS



第3号

平成26年9月

[発行] JR芦屋駅南地区まちづくり協議会



「計画検討会」で検討を進めています！

第2回計画検討会を8月23日(土)、
第3回計画検討会を9月6日(土)に
開催しました。

駅前広場の機能と規模や駅前広場及
び建物街区の配置の主な考え方など
について事務局から説明があり、意見交換
を行いました。

●「ミニ勉強会」も合わせて行っ ています。

計画検討会の時間の一部を使い、まち
づくりの専門的な知識を皆さんと勉強
していくため、「ミニ勉強会」を開催し
ています。

コンサルタントからまちづくりの事
業手法についての紹介があり、質疑応答
を含めた意見交換も行いました。今後も、
会員の皆さんと共有しておくべき重要
な事柄や、疑問に思っておられることな
どをテーマとして取り上げていきたい
と考えています。



喜田会長による開会の挨拶



コンサルタントからの説明の様子



「計画検討会」での内容

●駅前広場の機能と規模

昨年度の勉強会資料も振り返りながら、駅前広場の機能と規模について確認しました。

■基本的な考え方（平成25年度第3回勉強会資料（平成25年10月12日開催）より）

1. 歩車分離など安全・安心の観点に配慮し、円滑な流れとなる歩道を配置する
2. 出入口は1方向からを基本とする
3. 駅前広場内での通過交通を発生させない
4. 植栽の配置、憩いの空間などアメニティ（快適な環境）にも配慮する
5. 現在の建物立地とあわせて駅南側のまちづくりにも配慮する

■駅前広場面積の算定手順（「駅前広場計画指針」（建設省都市局都市交通調査室監修）に基づきます）

①将来の駅前広場の利用者数の予測を行います

- ・駅前広場総利用者数（駅の乗降客数が重要となります）
- ・端末交通分担率（どれだけの人がどの交通手段（バス、タクシー等）を利用するのか考慮します）
- ・これらの観測結果を基に、将来の駅前広場の利用者数を予測します

②駅前広場の基準となる面積を算出します

③総合的な配置計画の検討を行います

- ・駅の位置付けと特性について考慮します
- ・バス、タクシー、一般車等の動線や配置について考慮します
- ・現況の道路の配置、周辺土地利用等について考慮します

■南口駅前広場の必要施設数

（平成25年度第3回勉強会資料より）

| 項目 | 内容 |
|------|----------------------------------|
| バス | 乗降用4台分 |
| タクシー | 乗車用1台分、降車用1台分、待機用8台分 |
| 一般車 | 乗降用6台分 |
| その他 | 歩道や緑地以外の環境空間として、適切な歩行者用の溜まり空間を設置 |

④必要な駅前広場面積として算出します → 概ね 4,000㎡ ～ 5,000㎡

●広場の面積について

【参加者】駅前広場の面積算定に用いられる「駅前広場計画指針」は絶対的条件なのか。広場はもっと小さくても良いのでは。また、住んでいる人への影響が小さい広場を計画してはどうか。

【市】市としては、交通結節点として求められる機能は整備する必要があるという考えです。

【参加者】既に都市計画決定されている区域だけで広場整備を進めることはできないのか。

【コンサルタント】街路事業であれば可能だが、都市計画決定区域内の方はご意向に関係なく区域外に転出していただくことになる。事業手法については、みなさんのご意向を踏まえながら決めていきたいというのが市の考え方でもある。

●事業手法について

まちづくりを進めるための事業手法について、現在、居住または商業で所有されている場所別の違いで整理し、それぞれの事業の特性などを確認しながら、意見交換を行いました。

■地権者の立地別 事業手法の比較

※表中の「地区」とは、「まちづくり方針（案）」で示された区域のことです。

| 立地 | 事業手法 | 街路事業 | 土地区画整理事業 | 市街地再開発事業 |
|---------------------------|------|---|---|---|
| 地区内かつ 都市計画道路または駅前広場用地内 | | <ul style="list-style-type: none"> ●都市計画道路や駅前広場内にかかる土地は、買収となる。このため、該当される地権者の方には、別の場所へ移転していただくことが必要。 ●敷地の一部がかかる場合には、そのかかる用地のみを買収となる（切り取り方式）ため、整備後は、<u>利用しにくい土地</u>として残る場合がある。（●借家人は移転が必要。） | <ul style="list-style-type: none"> ●都市計画道路や駅前広場の内外にかかわらず、<u>公平に減歩の対象</u>となる。 ●都市計画道路や駅前広場の内外にかかわらず、原則的には転出の必要性はないが、当地区のように計画する道路や駅前広場の面積が多くを占める場合は、<u>減歩率が非常に大きくなってしまつたため、それを緩和するために一部の権利者に土地の買収に</u>応じていただく必要が生じる。 | <ul style="list-style-type: none"> ●都市計画道路や駅前広場の内外にかかわらず、公平に、<u>権利変換により、整備前の土地・建物の価値に</u>応じた、<u>共同ビルの権利</u>（土地・建物の一部）を取得。 ●共同ビルに入居したくない場合は、買収と同様の補償金を受け取って転出。（●借家人でも入居が可能。） |
| 地区内かつ 都市計画道路または駅前広場用地外 | | <ul style="list-style-type: none"> ●切り取り方式によって残った敷地でも建物が機能する場合は、そのまま生活や営業していただく。 ●都市計画道路や駅前広場に全くかからない地権者は、従前のままとなるが、これまで道路等に面していなかった宅地が、整備後は広幅員の幹線道路や駅前広場に面するようになる場合がある。 | <ul style="list-style-type: none"> ●不整形な土地を整形化したり、複数の土地を統合することも可能。（●借家人は、建物所有者の方との調整が必要。） | |
| 地区外 | | | <ul style="list-style-type: none"> ●地区外の地権者は、従前のままとなるが、これまで道路等に面していなかった宅地が、整備後は広幅員の幹線道路や駅前広場に面するようになる場合がある。 | <ul style="list-style-type: none"> ●地区外の地権者は、従前のままとなるが、これまで道路等に面していなかった宅地が、整備後は広幅員の幹線道路や駅前広場に面するようになる場合がある。 |

●事業手法について

【参加者】市街地再開発事業の欄に、「共同ビルに入居したくない場合は、買収と同様の補償金を受け取って転出。」とあるが、その場合は、出て行かないといけないのか。

【コンサルタント】市街地再開発事業の場合は、転出していただくことになる。ただ、JR 芦屋駅南地区では、まだ、どの事業手法を進めるかなどは決まっていない。今後、皆さんのご意向などを伺いながら、事業手法を決めていく必要がある。

●計画検討会（ミニ勉強会を含む）について

【参加者】これらの会では、お互いの意見を確認しながら進められると良いのでは。配布資料は、参加者が自分の想いを話せるような材料になるようにつくってほしい。

【参加者】全体の間では言いづらいこともあると思う。個別ヒアリングなども含めながら、事務局に意向を伝え、まちづくりを進めていけたらと思う。

●JRの考えについて

【参加者】JR 用地の活用の可否を含め、JR がどのように考えているのか教えてほしい。

【市】JR の具体的な考えは市にも伝えられていない。引き続き協議を行っていく。



お知らせ

●ホームページが開設されました。

芦屋市のホームページに、「JR芦屋駅南地区のまちづくり」についてのページが開設され、これまでの経過などについての紹介や、これまでに発行した協議会ニュースが掲載されています。下記、アドレスにアクセスし、ぜひ一度ご覧ください。



(<http://www.city.ashiya.lg.jp/gairo/jrashiyasouth.html>)

●まちづくり協議会の広報板を設置しました。

これまで、馬淵副会長にご協力をいただき、ご自宅のフェンスにニュースを掲示させていただいていましたが、この度、新しく協議会の広報板を設置させていただきました。

協議会活動やまちづくりの進行を周知するために、大いに活用したいと思います。良いアイデアがあれば事務局までお知らせください。これまで同様ニュースの掲示などを行っていきますので、ぜひご覧ください。

◆今後の予定◆

第4回計画検討会：平成26年 9月27日（土）午前10時30分より

第5回計画検討会：平成26年10月11日（土）午前10時30分より

第6回計画検討会：平成26年10月25日（土）午前10時30分より

※場所は、いずれも「上宮川文化センター 3階 大会議室」です。

※内容は、引き続き、駅前広場や事業手法などについて検討していく予定です。

◆個別の意向調査が予定されています◆

昨年度は、年末年始にかけて個別訪問等により、事業に対するご意向などを伺いました。10～11月頃に再度、個別の意向調査を実施させていただきたいと考えています。よろしくお願いいたします。

■お問い合わせ先

JR芦屋駅南地区まちづくり協議会

(事務局)〒659-8501 芦屋市精道町7-6

芦屋市都市建設部都市整備課

☎ 0797-38-2074 FAX 0797-38-7974