

第4章 地区整備の基本計画

(1) 地区の状況と課題

第3章の地区現状に基づき、本地区の状況と課題を項目ごとに分類し整理します。

① 交通環境に関する状況

本地区の交通環境に関する状況は、以下のとおりです。

- ・ 本地区は、交通広場が、昭和21年に都市計画決定をしていますが、未整備であり、乗降客数に対して、乗降客の滞留空間が小さく手狭となっています。
- ・ バス、タクシー、送迎の一般車等が交錯しているうえ、路上駐停車が目立ち、危険な状態となっています。
- ・ 駅前線は、昭和21年に都市計画決定していますが、未整備であり、危険な状況となっています。

上記の状況から読み取れる本地区の交通環境に関する課題は、以下のとおりです。

- 1) 駅前で人身事故が発生するなど、危険である
- 2) 駅の南北の一体的なつながりが弱い
- 3) 駅前広場が手狭である
- 4) 駅前で事故や駐車違反などが発生している
- 5) 駅前線が未整備である
- 6) 国道2号で人身事故が発生しており、交差点の整備が課題である
- 7) 駐輪場が分散して配置されている

② 駅前の土地利用に関する状況

本地区の土地利用に関する状況は、以下のとおりです。

- ・ 本地区では、「芦屋市都市計画マスタープラン」において、本市の「中心核」として位置付けられており、市の玄関口にふさわしい都市機能（商業・業務機能）の集積が求められています。
- ・ また、駅前線沿道は、「都市回遊ゾーン」の東端として、専門性の高い高品質な店舗が並ぶ「歩いて楽しいにぎわいのメインストリート」としての位置付けられています。
- ・ しかし、現状は、住宅用途や駐車場等が大半となっており、本市の商業地、「都市回遊ゾーン」とはなっていない状況です。
- ・ 低層の戸建住宅、商業施設、駐車場等の低未利用地*が多く、駅前の立地条件、土地の潜在能力を十分に活かしてきていない状況といえます。

上記の状況から読み取れる本地区の土地利用に関する課題は、以下のとおりです。

- 8) 駅前広場東線沿道では既に高度利用がなされている
- 9) JRとの連携が必要である
- 10) 駅前での土地は、十分な高度利用がなされていない
- 11) 駅前線沿道では既に高度利用がなされている

③ まちなみに関する状況

本地区のまちなみに関する状況は、以下のとおりです。

- ・本地区周辺では、全体的に緑が少なく、私有地や公共施設の緑の保全と推進を図る必要があります。
- ・また、戸建住宅と高層マンション、駐車場等が混在し、建物規模やスカイライン※、壁面線の位置などにばらつきがあり、まちなみの統一性、連続性に欠けています。

上記の状況から読み取れる本地区のまちなみに関する課題は、以下のとおりです。

- 12) 駅前線のセットバック空間の活用が課題である
- 13) 駅前線沿道の景観整備が課題である
- 14) 駅前線沿道で賑わい機能が不足している

項目ごとに分類した課題を整理すると、下図のとおりとなります。

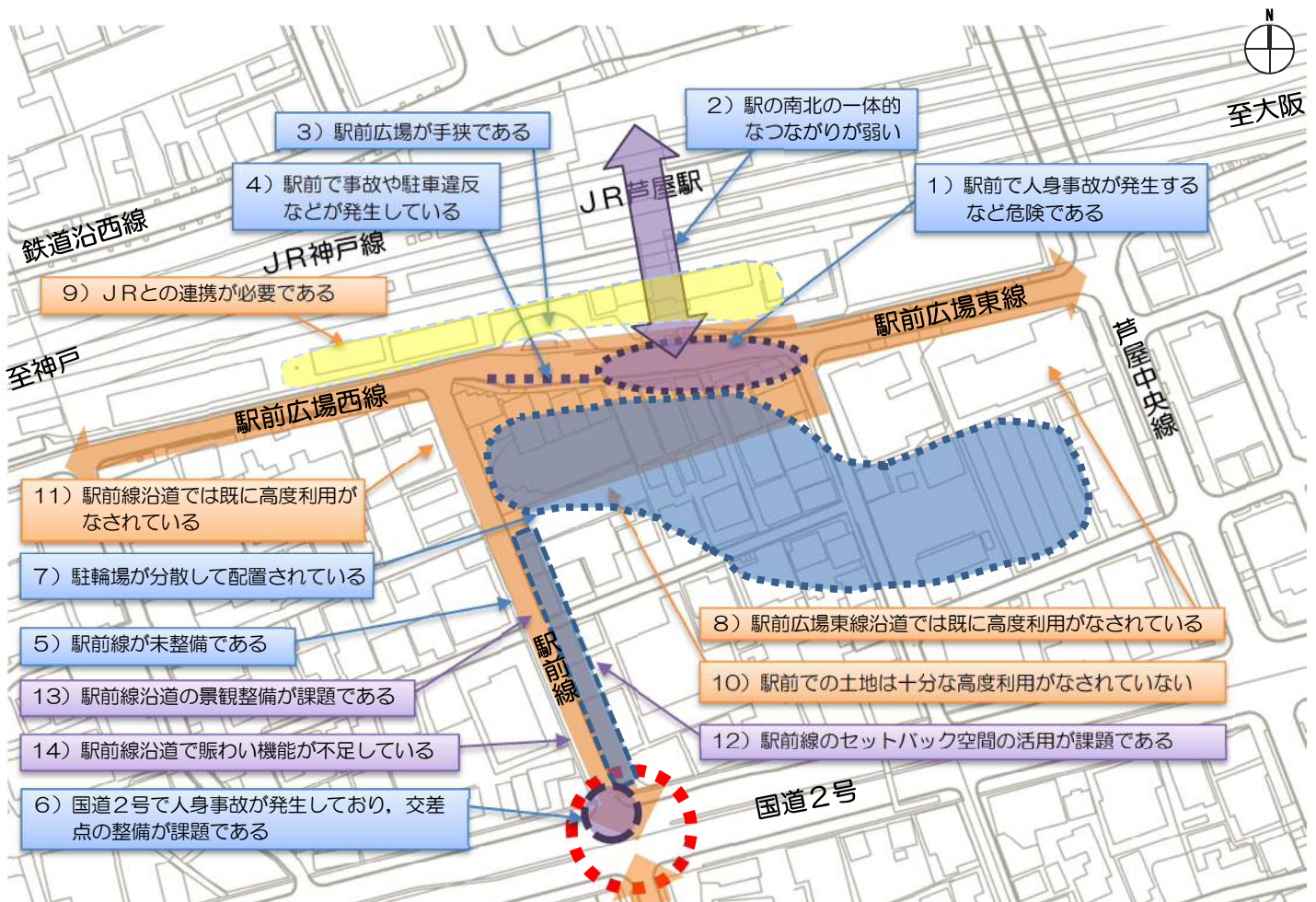
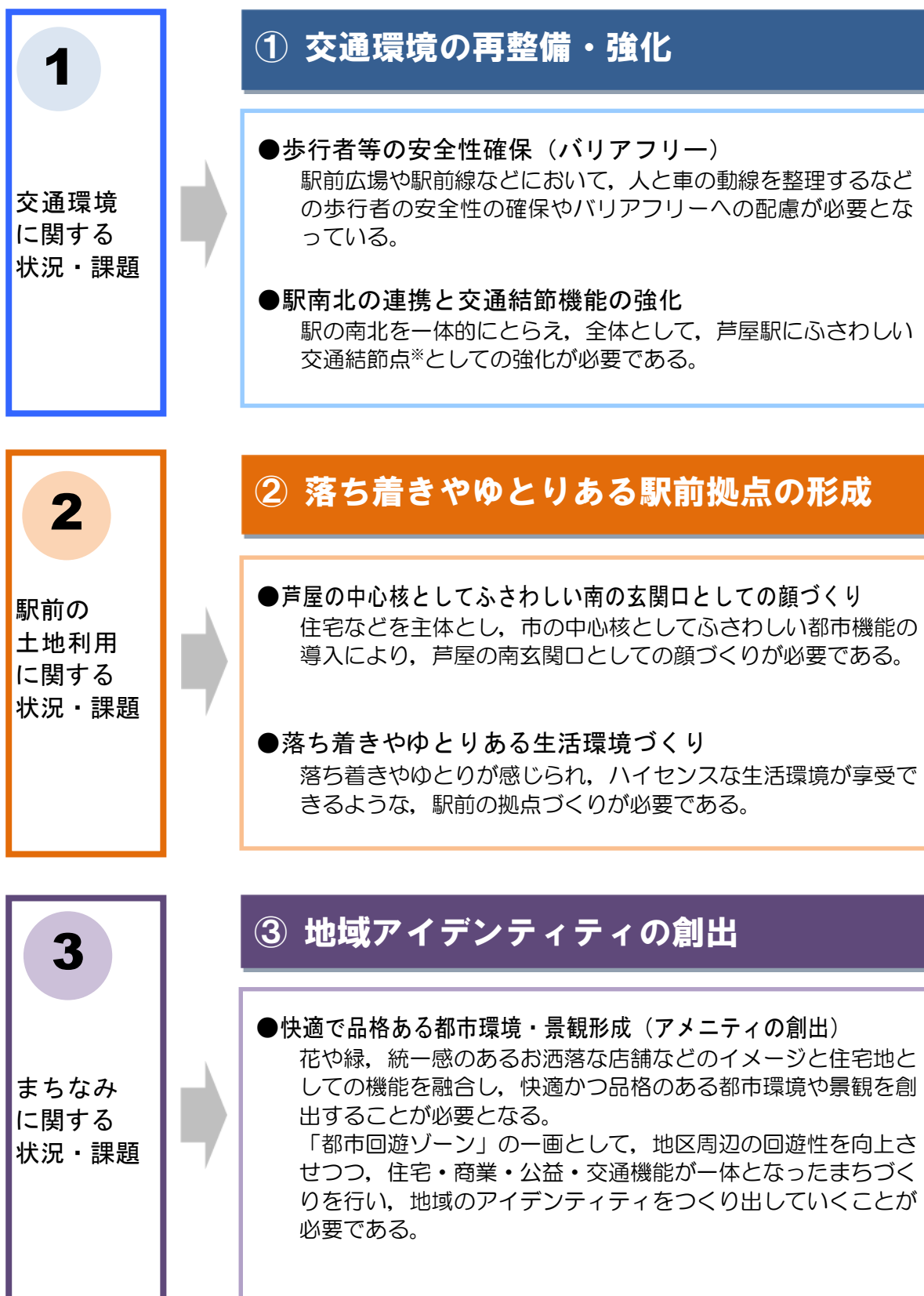


図4-1 まちの課題図

まちの状況・課題を整理すると以下のとおりとなります。



(2) 地区整備の基本的な方向性

本地区の整備に向け、上位計画での位置付けや地区の状況や課題を考慮し、芦屋の「中心核」にふさわしい駅前たたずまいをつくとともに、歩行者の「安全性」、芦屋の駅前としての「景観」「環境」に配慮し、上質で魅力ある生活環境を整えていくことが必要となります。

① 交通環境の再整備・強化

- 歩行者等の安全性確保（バリアフリー）
- 駅南北の連携と交通結節機能の強化

駅前広場周辺における歩行者の安全性を確保するとともに、駅へのアクセス性の向上や交通混雑の解消をめざし、関係する道路ネットワークや駅前広場の交通結節機能の強化により、駅前の交通環境の再整備を図る。



② 落ち着きやゆとりある駅前拠点の形成

- 芦屋の中心核としてふさわしい南の玄関口としての顔づくり
- 落ち着きやゆとりある生活環境づくり

芦屋の中心核にふさわしい南玄関口として、住宅や生活利便施設等を中心とした機能の導入により、落ち着きやゆとりある環境を整え、ハイセンスで魅力ある駅前拠点の形成を図る。



③ 地域アイデンティティの創出

- 快適で品格ある都市環境・景観形成（アメニティの創出）

駅前広場や駅前線等を中心に、お洒落な店舗や花・緑等、快適で品格のあるまちなみを連続させ、住宅地と融合させ、アメニティのある、歩いて楽しい回遊空間をつくることにより、地域としてのアイデンティティを創出していく。



地区整備の基本的な方向性を整理すると、下図のとおりとなります。

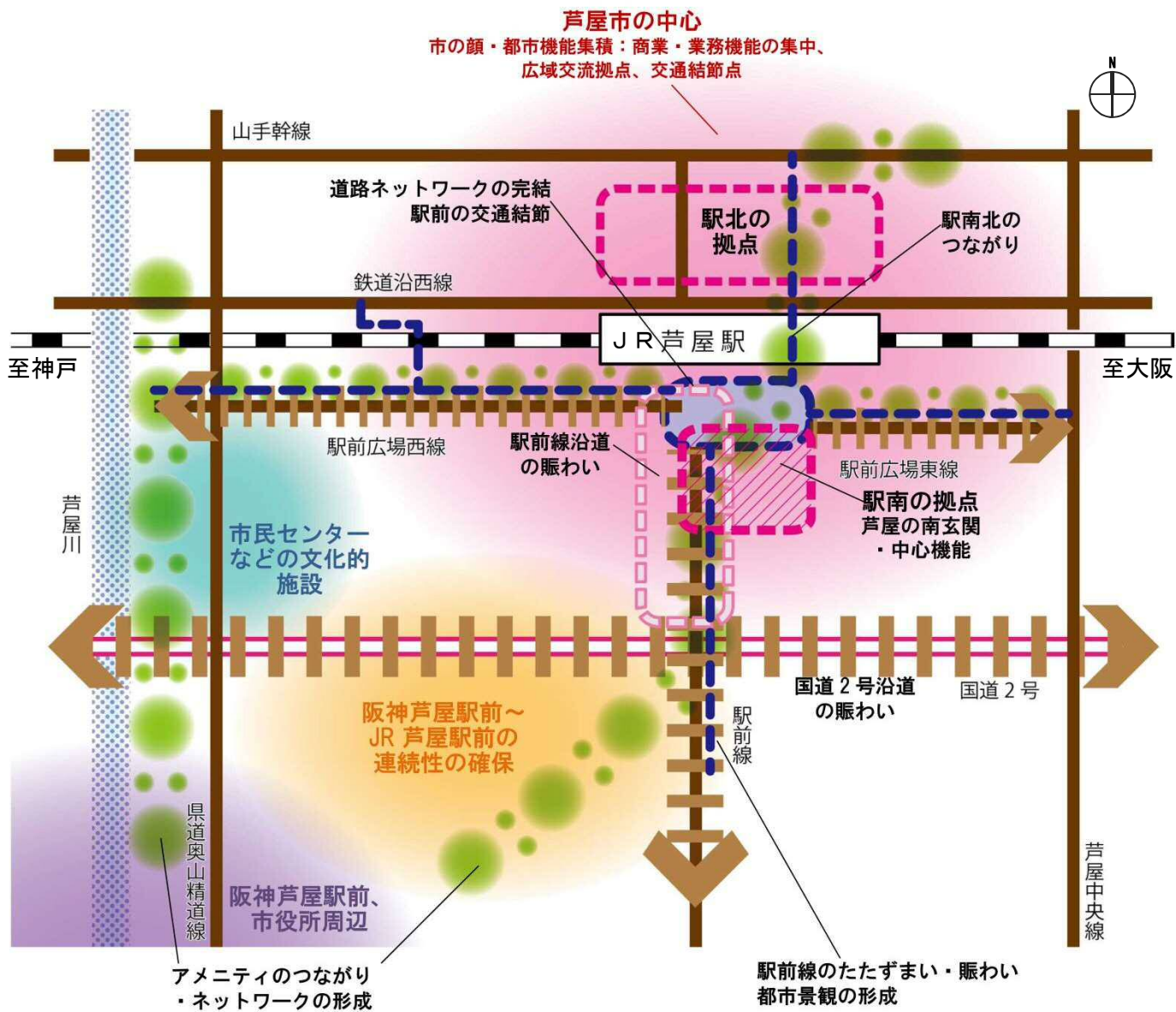
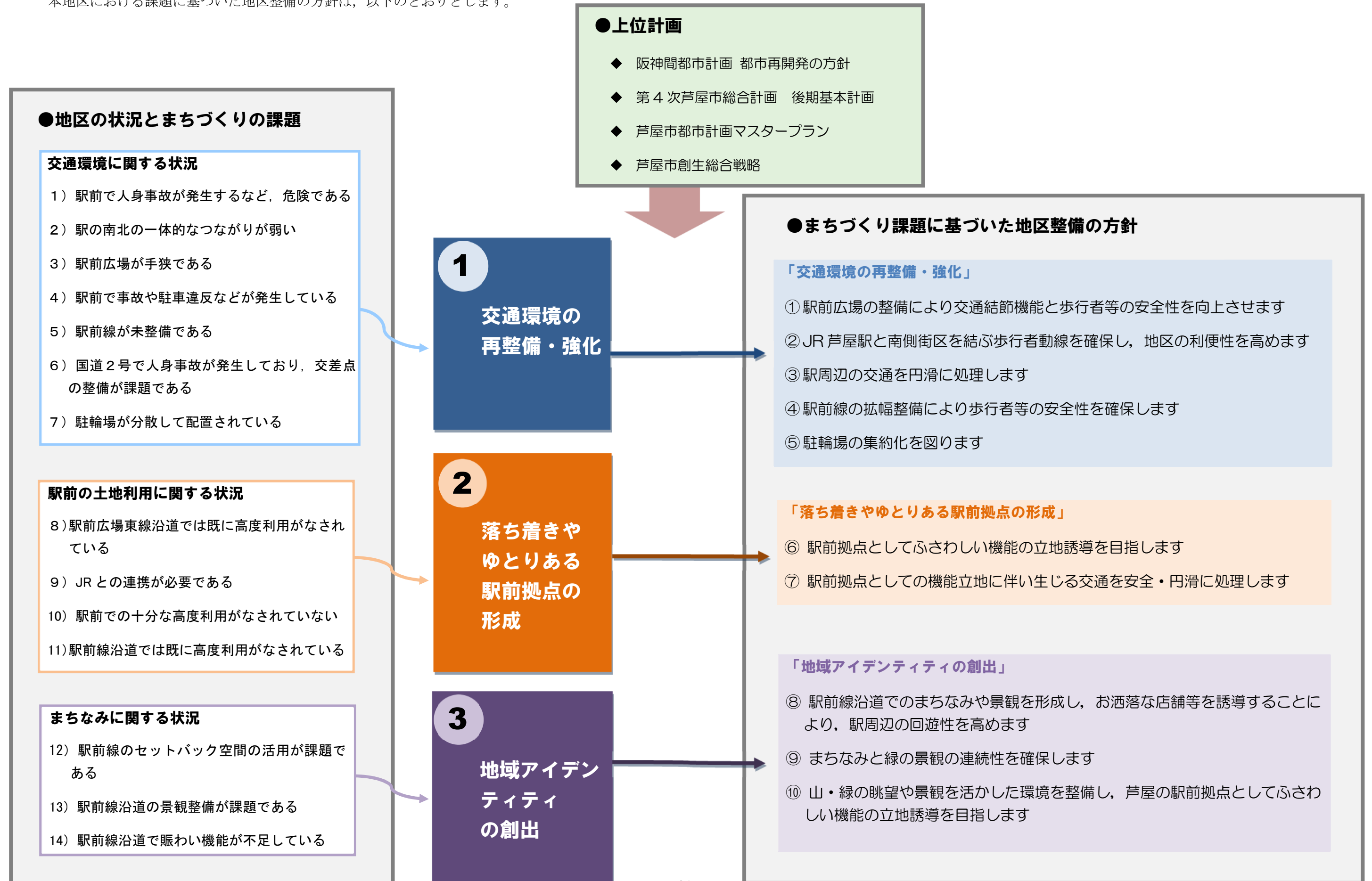


図 4 - 2 周辺地区を含めたまちの方向性のイメージ

(3) 地区整備の方針

本地区における課題に基づいた地区整備の方針は、以下のとおりとします。



地区整備の方針を整理すると、下図のとおりとなります。

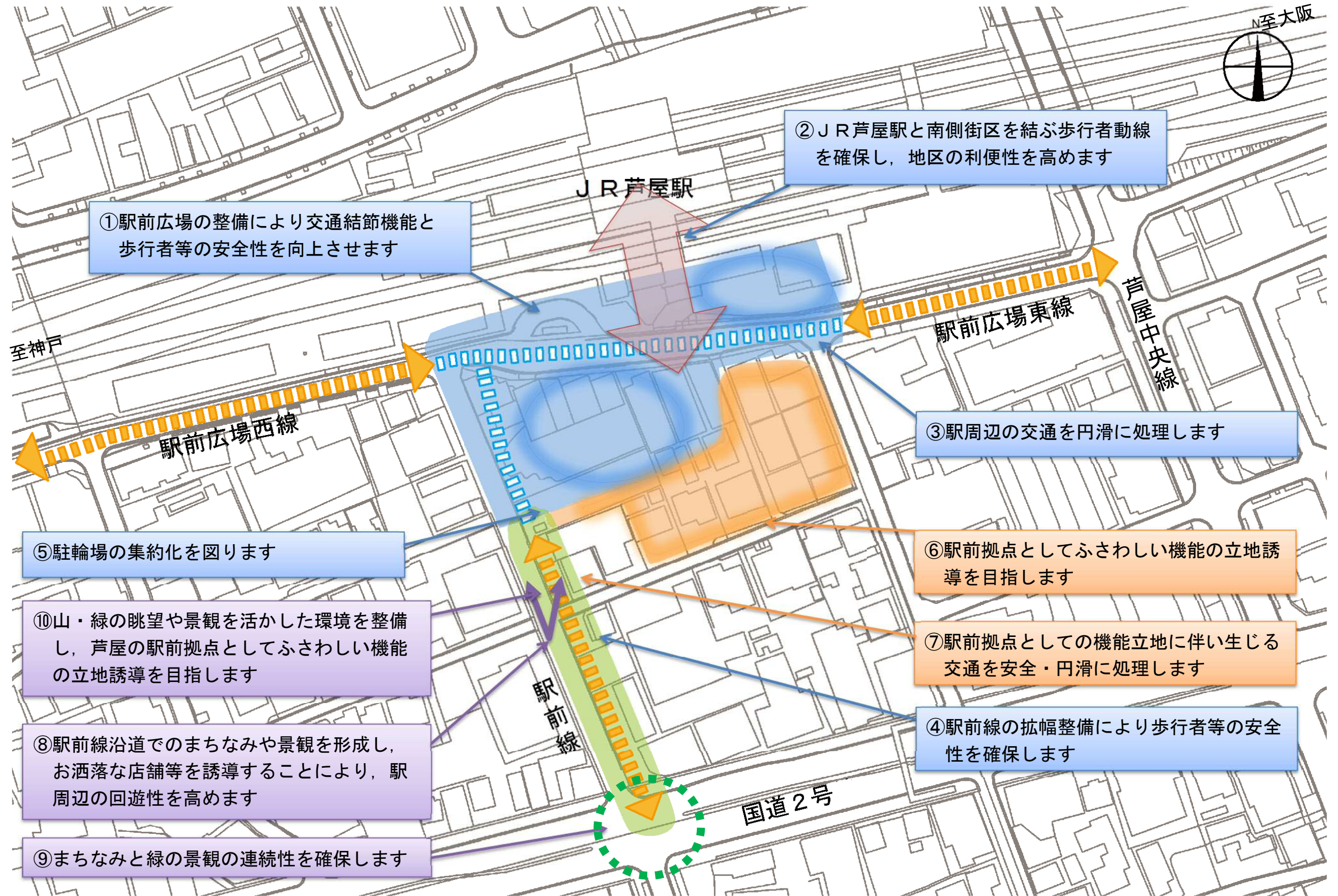


図4-3 本地区整備の方針図

(4) まちづくりコンセプト

地区整備の方針に基づき、まちづくり事業を推進していく上で、次の5つの機能の導入を目指していきます。

1 『まちの玄関・交流・案内から発信機能』を持つ

本市は阪神間の中央に位置し、阪神間モダニズムなどの「文化」と、六甲山に代表されるような「自然」が特徴的です。さらにその中心に位置する本地区は「歴史」的な要素もあり、こうした特徴をまちの玄関口として外部に発信していく機能の導入を目指します。

(イメージ)



市役所窓口機能【新潟県長岡市アオーレ長岡（再開発ビル）】



多世代交流等のできる多目的広場【奈良県生駒駅前（再開発ビル）】

2 『長く住み続けられる住宅機能』を持つ

本地区は、「住宅地」を基本とするまちづくりを進めていきます。

整備する「住宅」については、駅前立地や六甲山・海への眺望を活かすとともに、周辺建物ともうまく調和するたたまいとします。

(イメージ)



六甲山への眺望を活かす【市内】



周辺の建物との調和【市内】

また、長く住み続けられるための「機能」をもち、ライフサイクルコスト※や少し高級感をも出し出すべく、エントランスなどのしつらえにも十分配慮したデザインとします。

(イメージ)



市内の集合住宅【市内】



駅に隣接した利便性の高い住宅
【寝屋川市 香里園】

3 『生活利便の商業・店舗機能』を持つ

本地区での商業は、現状が「住宅地」を基本とした地域であることを踏まえ、主として「生活利便」のための商業機能の導入が望ましいと考えられます。

既存の店舗の存在を最重要視し、少しずつ充実させていくこと、また、新規店舗については、駅北のような大規模な商業施設ではなく、小規模で周辺との連続性を持ったお洒落な店舗の導入を目指します。

また、駅前線の玄関口としての立地を活かし、人が集まるような工夫や、地域のアイデンティティを創出するための演出として、まちの統一感を創出していきます。

(イメージ)



駅前線沿道の店舗【市内】



駅前線沿道の店舗【市内】

4 『交流（出会い）の拠点（基地）機能』を持つ

本地区は、立地の特性より、阪神間から世代を超え様々な人が集まる「交流（出会い）」の場です。そのため、地域の人たちが自然に集まるような施設づくりを目指します。

「多世代交流」「健康・文化」「情報発信」などの機能の導入を検討します。子育て支援機能と市民交流機能の融合などによる多世代交流、健康や文化などをテーマとした情報発信の拠点づくりなど、人がつながる場となるための具体的な施設導入について検討します。また、多世代交流の場となるため、ユニバーサルデザイン※などを取り入れた施設とします。

（イメージ）



子育て支援センター
【呉川町】



ウォーキングセンター
【埼玉県 東松山町】



健康センター
【もりのみやキューズモール】



子育て支援センター
【沖縄県 嘉手納町】

5 『安全安心・利便性を追求した交通結節機能』を持つ

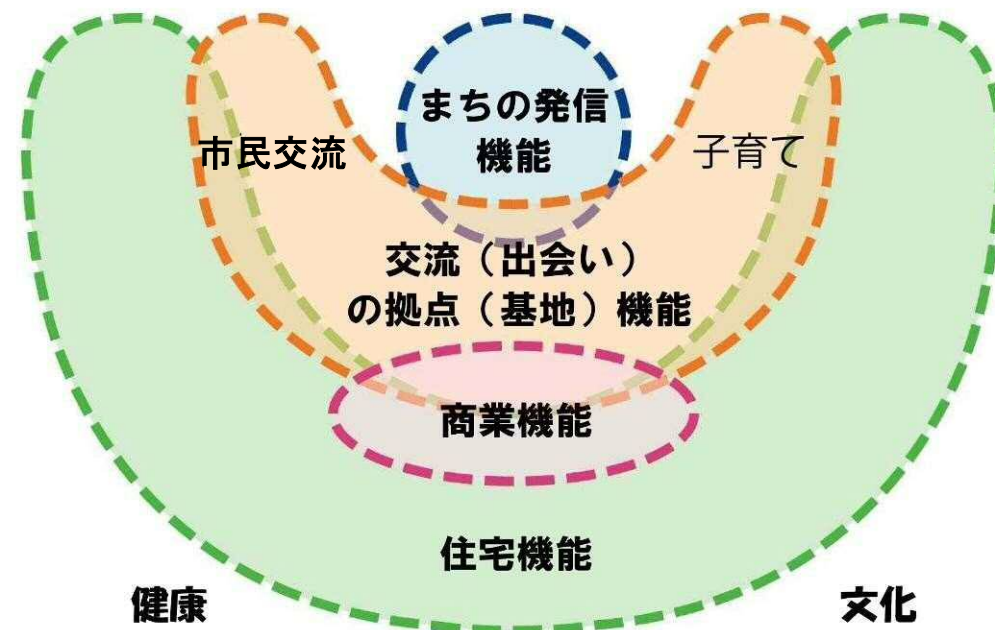
本地区は、歩行者等の安全性の確保や駅南北の連携と交通結節機能の強化が課題となっています。住宅・商業などの建物機能とうまく調和をとりながら、こうした安全安心・利便性を追求した交通結節機能を導入していきます。

本地区では、「まちの玄関・交流・案内から発信機能」、「交流（出会い）の拠点（基地）機能」、「長く住み続けられる住宅機能」、「生活利便の商業・店舗機能」、「安全安心・利便性を追求した交通結節機能」の5つの機能を導入し、「芦屋」を発信する多世代交流のまちづくりをコンセプトとして、地元住民組織「JR芦屋駅南地区まちづくり協議会」と共に計画検討を進め、まちづくり事業に取り組んでいきます。

■『まちの玄関・交流・案内から発信機能』を持つ
 本市は阪神間の中央に位置し、阪神間モダニズムなどの「文化」と、六甲山に代表されるような「自然」が特徴的です。さらにその中心に位置する本地区は「歴史」的な要素もあり、こうした特徴をまちの玄関口として外部に発信していく機能の導入を目指します。

■『交流（出会い）の拠点（基地）機能』を持つ
 本地区は、その立地の特性より、阪神間から世代を超え様々な人が集まる「交流（出会い）」の場です。そのため、地域の人たちが自然に集まるような施設づくりを目指します。
 「多世代交流」「健康・文化」「情報発信」などの機能の導入を検討します。子育て支援機能と市民交流機能の融合などによる多世代交流、健康や文化などをテーマとした情報発信の拠点づくりなど、人がつながる場となるための具体的な施設導入について検討します。また、多世代交流の場となるため、ユニバーサルデザインなどを取り入れた施設とします。

■『生活利便の商業・店舗機能』を持つ
 本地区での商業は、現状が「住宅地」を基本とした地域であることを踏まえ、主として「生活利便」を追究した商業機能の導入が望ましいと考えられます。したがって、既存の店舗の存在を最重要視し、少しずつ充実させていくこと、また、新規店舗については、駅北に存在するような大規模な商業施設ではなく、小規模で周辺との連続性を持ったお洒落な店舗の導入を目指します。
 また、駅前の玄関口としての立地を活かし、人が集まるような工夫や、地域のアイデンティティを創出するための演出として、まちの統一感を創出していきます。



「芦屋」を発信する
 多世代交流のまちづくり

■『長く住み続けられる住宅機能』を持つ
 本地区は、「住宅地」を基本とするまちづくりを進めていきます。整備する「住宅」については、駅前立地や六甲山・海への眺望を活かすとともに、周辺建物ともうまく調和したたすまいとします。
 また、できるだけ長く住み続けられるための「機能」をもち、事業採算性はもちろん、ライフサイクルコストや少し高級感を醸し出すべく、エントランスなどのしつらえにも十分配慮したデザインとします。

■『安全安心・利便性を追求した交通結節機能』を持つ
 本地区は、歩行者等の安全性の確保や駅南北の連携と交通結節機能の強化が課題となっています。住宅・商業などの建物機能とうまく調和をとりながら、こうした安全安心・利便性を追求した交通結節機能を導入していきます。

図4-4 まちづくりコンセプト

(5) 具体的なまちづくりの手法

まちづくりの手法には、一般的に交通広場など公共施設として利用する予定の用地を確保し、整備を行う「街路事業^{*}」や該当箇所に周辺地域を含めた区域で換地^{*}方式を活用した「土地区画整理事業^{*}」などの手法があります。

本地区においては、地区整備の方針（P.22）やまちづくりコンセプト（P.26）の実現、また、地区内権利者の方々の生活再建を可能にするための具体的な事業手法として、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の一体的な整備ができる「市街地再開発事業」が最適であると考えています。また、本地区では交通広場等の公共施設の整備が重要な課題となっているため、市が施行者として事業を行う「第二種市街地再開発事業」によって事業を推進していく考えです。

事業名称：JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業
施行者：芦屋市
所在地：芦屋市業平町地内
面積：約1.0ha
事業区域：下記区域図のとおり

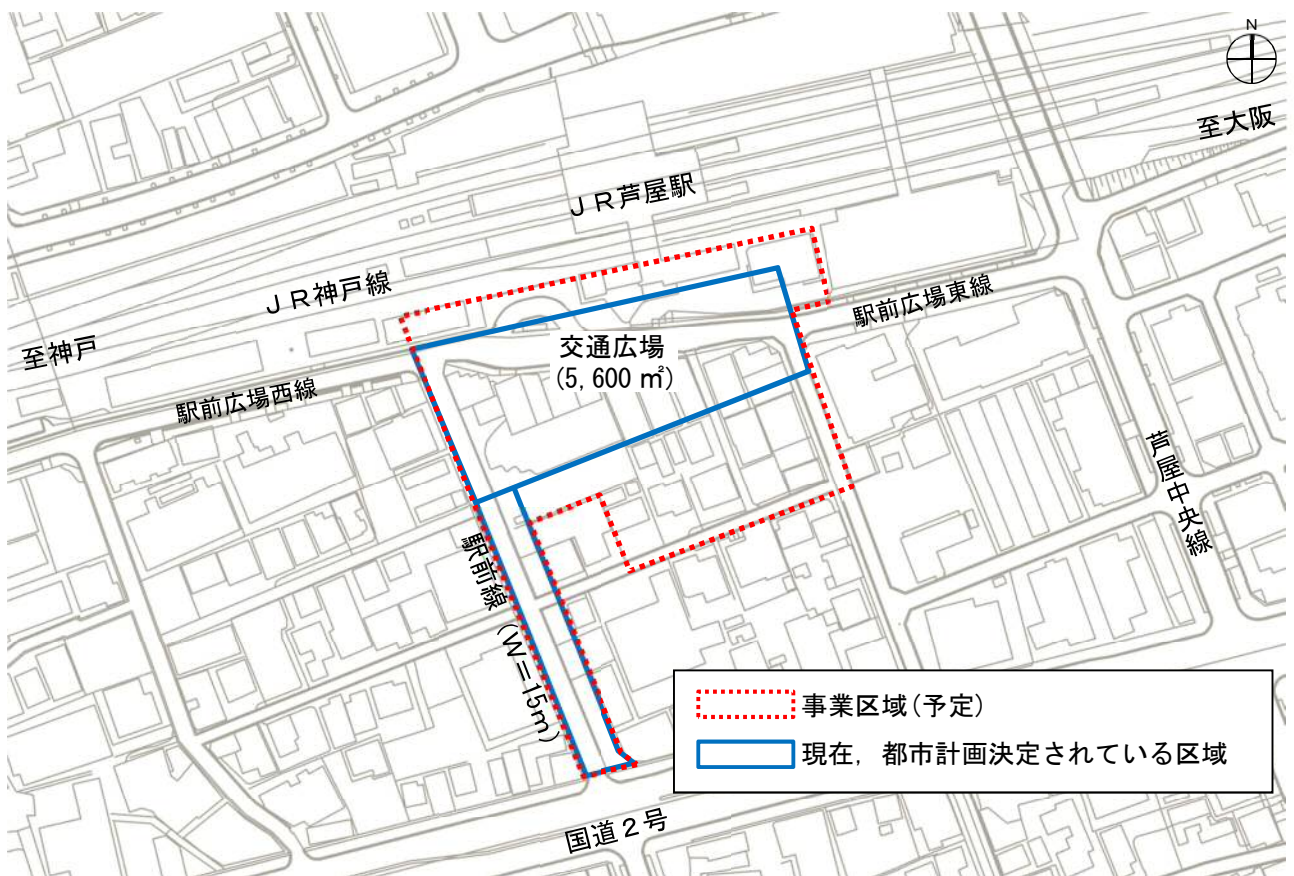
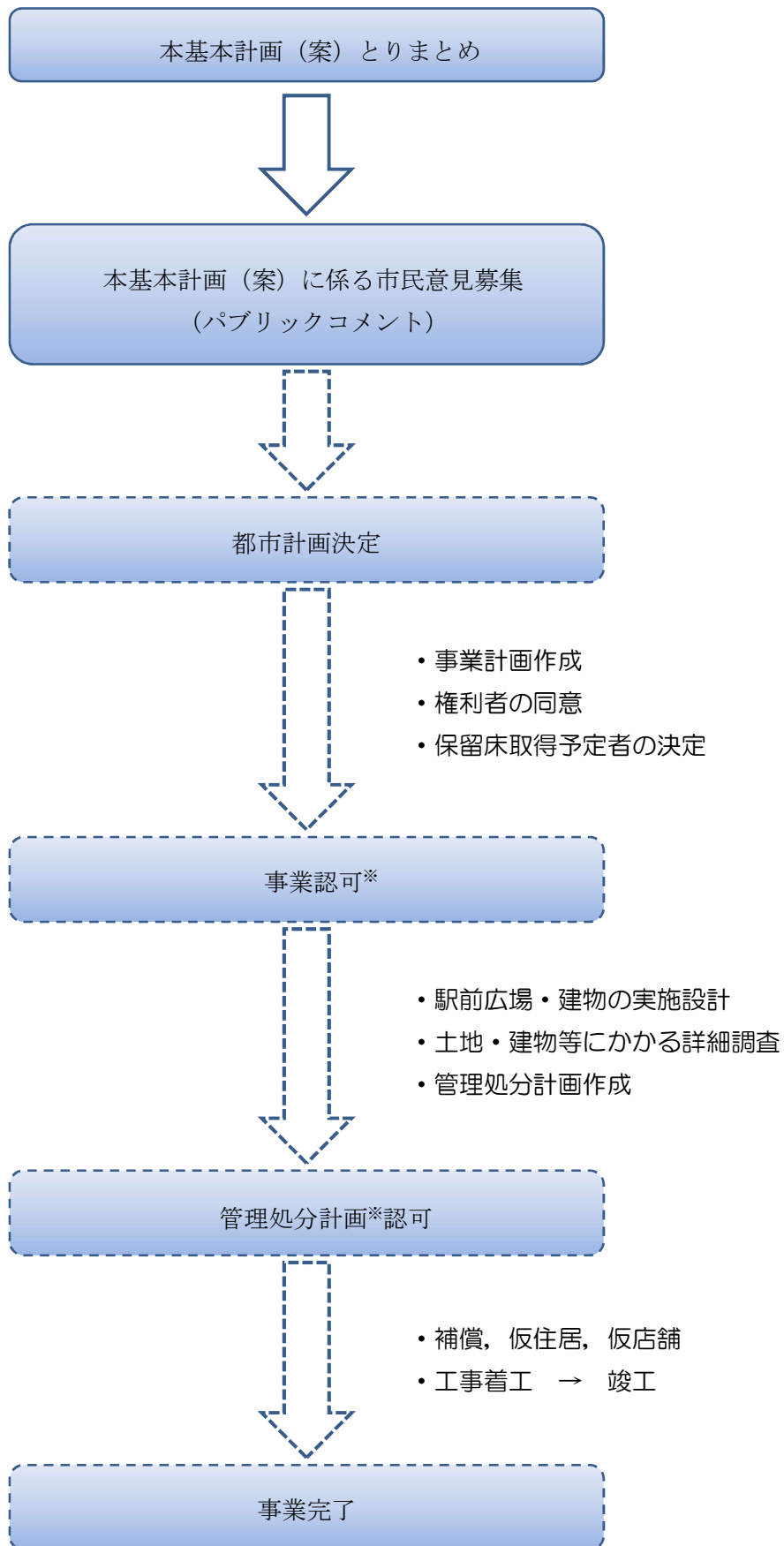


図4-5 区域図

(6) 第二種市街地再開発事業の流れ



(7) 今後に向けて

今後、事業化に向けて解決すべき課題として、下記の項目が考えられます。事業の推進にあたっては、これらの点に留意しながら進めていきます。

① 地元住民の納得できる事業計画の検討

本計画において示した本地区整備の方針（P. 22）やまちづくりコンセプト（P. 26）を実現していくうえで、地区内の方々の生活や営業を継続し、さらには発展させていくことは必要不可欠です。

これまで、地元住民組織「JR芦屋駅南地区まちづくり協議会」を中心に地区内外の住民や関係者との意見交換を重ねてきました。今後も、引き続き、地元住民の意向を尊重しながら、地元住民の「納得できる事業計画」の検討を進めていきます。

② JR西日本等関係機関との調整

まちづくりの事業化に向けて、交通事業者をはじめとする多くの関係機関との協議、調整が必要となります。特に、芦屋駅を管理するJR西日本とは十分な協議、調整を行い、相互協力の下、事業推進を図ります。

③ 長期的な視点に立ったまちづくり計画の検討

事業の終了は終わりではなく、まちづくりの始まりと言えます。今後も魅力的なまちであり続けるために、管理運営面への考慮や、周辺地区との協力や連携を意識したまちづくり計画を検討します。

