

JR芦屋駅南地区のまちづくりについて

【報告事項】

-
- 1 地区の位置付け
 - 1 - 1 阪神間都市計画都市再開発方針
 - 1 - 2 本市における計画
 - 1 - 3 都市施設
 - 1 - 4 用途地域
 - 1 - 5 地区計画

 - 2 まちづくり計画の経緯

 - 3 現在の検討状況
 - 3 - 1 地元との計画検討状況
 - 3 - 2 意向調査
 - 3 - 3 まちづくり方針(案)(平成26年3月)
 - 3 - 4 まちづくり協議会への提案内容

 - 4 今後のスケジュール

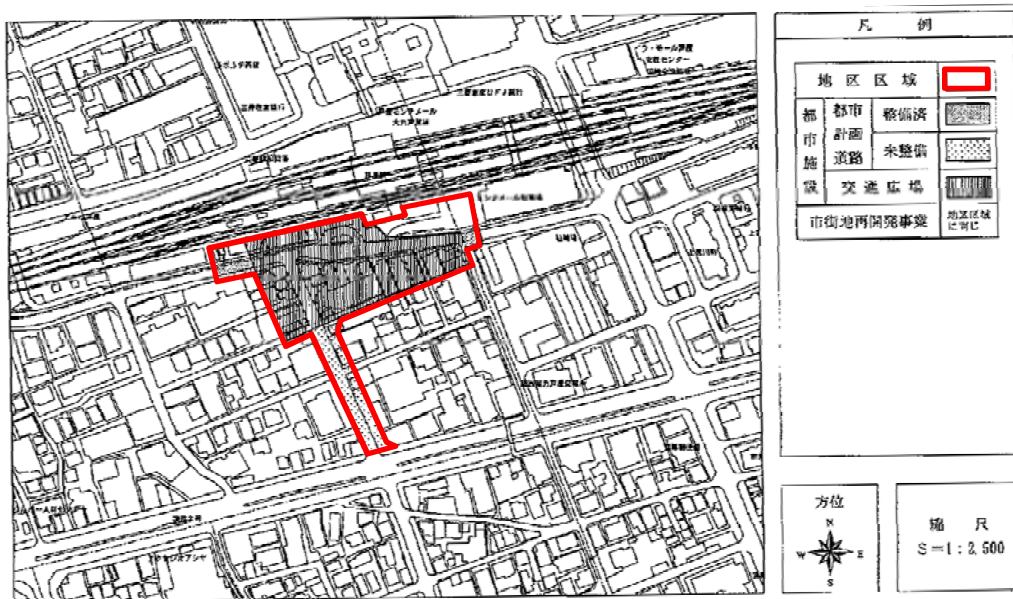
1 地区の位置付け

JR芦屋駅南地区（以下、「本地区」という。）は本市の中心にあり、商業・業務機能が集まる地区であるとともに、阪神間及び本市の主要な広域交流の結節点となっています。

1 - 1 阪神間都市計画都市再開発方針

本地区は、阪神間都市計画都市再開発の方針において、「JR芦屋駅周辺地区（約113ha）」が「計画的な再開発が必要な市街地（一号市街地）」に位置付けられているうえ、「JR芦屋駅南地区（約1.0ha）」が「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（二号地区）」に位置づけられています。

「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（二号地区）」に位置付けられている「JR芦屋駅南地区（約1.0ha）」は、下図のとおりです。



【出典：阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）】

1 - 2 本市における計画

「第4次芦屋市総合計画」「芦屋市都市計画マスタープラン」では、本地区について以下のように位置付けられており、交通機能や市民の利便性の向上のための商業・業務施設の立地が求められています。

①第4次芦屋市総合計画（平成23年3月）

自然とみどりの中で絆を育み，“新しい暮らし文化”を創造・発信するまち

- ・交通機能を高めるための取組
- ・市民の利便性の向上のための商業・業務施設の立地

②芦屋市都市計画マスタープラン（平成24年3月改訂）

- ・（地区）「中心核」としての位置づけ
- ・（隣接の芦屋中央線）「中央都市軸」としての位置づけ
- ・（地区周辺）「都市回遊ゾーン」としての位置づけ

1 - 3 都市施設

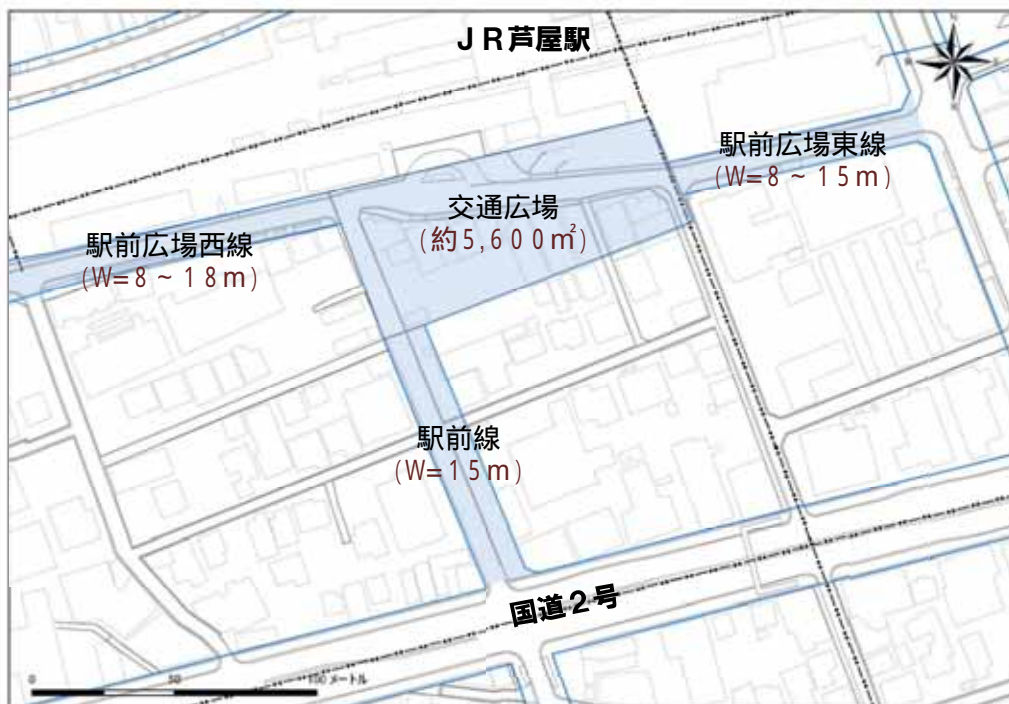
本地区で都市計画決定を行っている公共施設は、下表のとおりですが、駅北地区はほぼ完成しているのに対し、駅南地区は交通広場（約5,600㎡）及び駅前線（W=15m）が未整備となっています。

交通広場は、昭和52年に芦屋浜埋立造成地の土地利用に伴い、駅勢圏の将来計画に対応するために、面積を3,200㎡から5,600㎡に変更しています。また、駅前広場西線の幅員及び線形も変更しています。

名称	幅員(m)	延長(m) (地区内)	車線数	告示年月日
3.5.370 駅前広場東線	15	800 (90)	2	昭和30年3月31日 平成13年10月23日
3.5.373駅前線	15	650 (140)	2	昭和21年5月6日 昭和22年12月29日 平成13年10月23日
7.6.363 駅前広場西線	8	880 (100)	2	昭和30年3月31日 昭和52年1月28日 平成13年10月23日
交通広場 約5,600㎡を設ける				

昭和21年に鉄道沿南線及び駅前広場が都市計画決定しており、昭和30年の都市計画決定変更で鉄道沿南線を廃止し、駅前広場東線及び西線を追加している。

●現在、都市計画決定を行っている公共施設（交通広場及び都市計画道路）



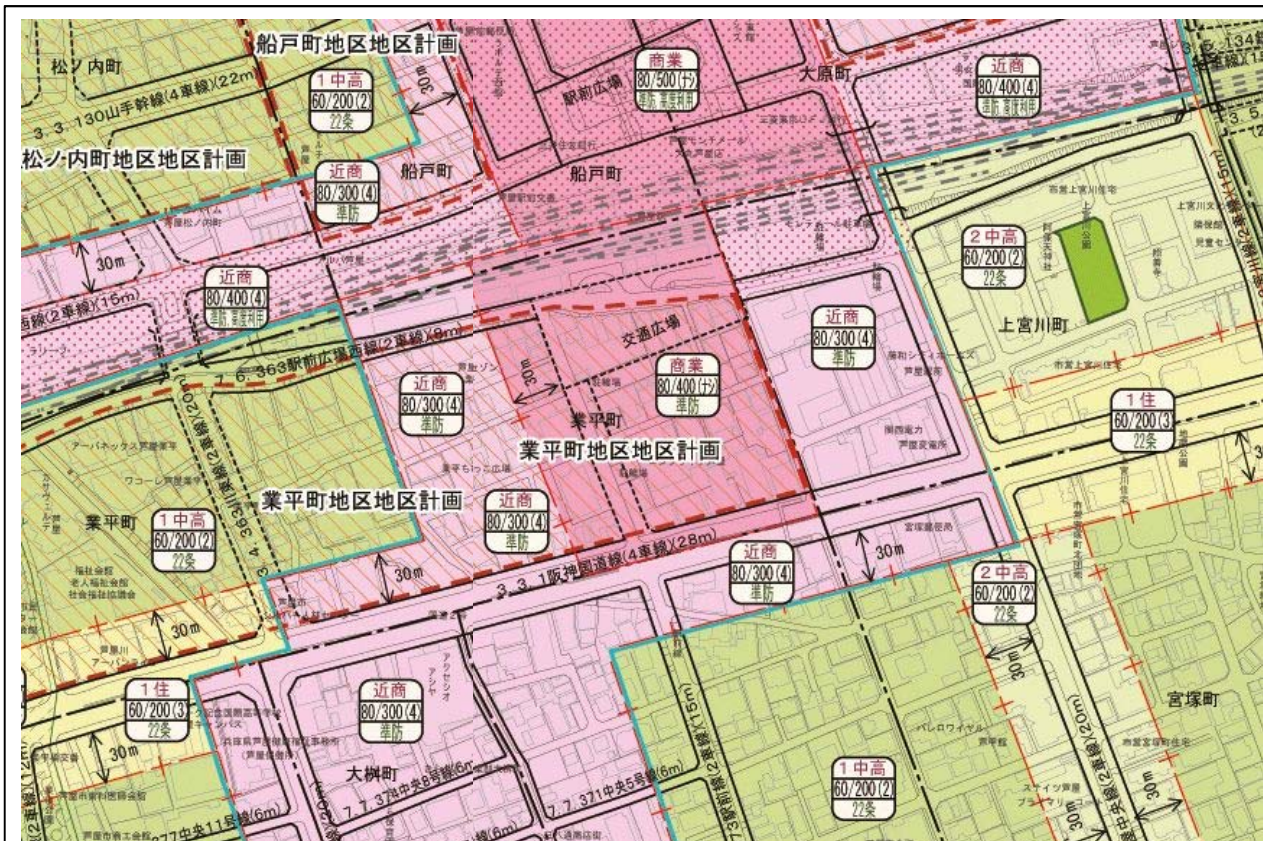
1-4 用途地域

本地区は、概ね商業地域と近隣商業地域で、準防火地域にも指定しています。また、東側の近隣商業地域は、第4種高度地区にも指定しています。

用途地域・地域地区

用途地域	建ぺい率	容積率	指定面積 (ha)	その他の指定		
商業地域	80	400	2.4	準防火地域		
近隣商業地域	80	300	2.7	準防火地域	第4種高度地区	高度利用地区(一部)

都市計画図



用途地域	地域・地区	その他施設など
第一種低層住居専用地域	地区計画	都市計画道路(完成)
第二種低層住居専用地域	建築協定	都市計画道路(計画)
第一種中高層住居専用地域	緑の保全地区	都市計画公園
第二種中高層住居専用地域	準防火地域	都市計画緑地
第一種住居地域	高度利用地区	墓園
第二種住居地域	風致地区(第1種)	生産緑地地区
近隣商業地域	風致地区(第2種)	区域・区分
商業地域	風致地区(第3種)	町界

【マーク凡例】	【用途地域の種類】	【建ぺい率/容積率】(都市計画法又は建築基準法)
1低層:第一種低層住居専用地域 2低層:第二種低層住居専用地域 1中高:第一種中高層住居専用地域 2中高:第二種中高層住居専用地域 1住居:第一種住居地域 2住居:第二種住居地域 近商:近隣商業地域 商業:商業地域 無指定:市街化調整区域		【高度地区】(1):第1種~(4):第4種 【22条:建築基準法第22条指定地域】 【風(1~3):風致地区(第1種~第3種)】 【準防:準防火地域】 【高度利用:高度利用地区】 【国公:瀬戸内海国立公園(六甲地区)】

1-5 地区計画

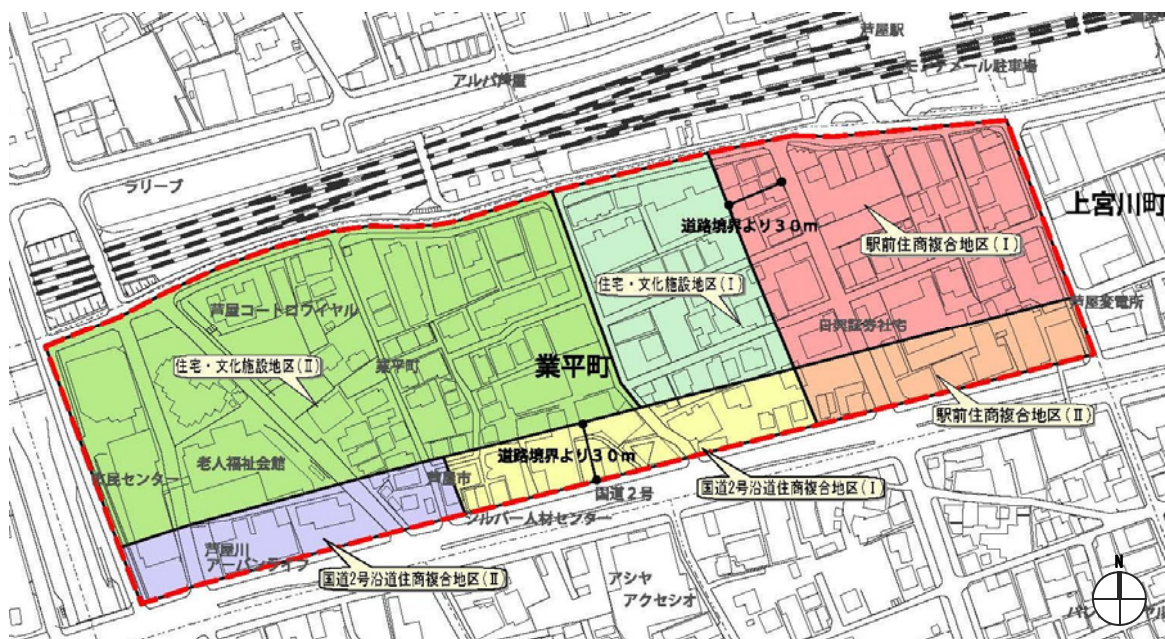
本地区の存する業平町では、地区計画も定めています。土地利用区分は、駅前住商複合地区(Ⅰ)(Ⅱ)と国道2号沿道住商複合地区(Ⅰ)(Ⅱ)、住宅・文化施設地区(Ⅰ)(Ⅱ)となっています。

地区計画の概要

地区名	面積(調査地区内)	決定日
業平町地区地区計画	約6.9ha(約2.9ha)	平成15年12月25日

地区整備計画

地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり					
地区整備計画の区域面積		約6.9ha					
地区の細区分(細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	駅前住商複合地区(Ⅰ)	駅前住商複合地区(Ⅱ)	国道2号沿道住商複合地区(Ⅰ)	国道2号沿道住商複合地区(Ⅱ)	住宅・文化施設地区(Ⅰ)	住宅・文化施設地区(Ⅱ)
	面積	約1.5ha	約0.4ha	約0.5ha	約0.5ha	約0.9ha	約3.1ha
用途地域(参考)		商業地域	商業地域	近隣商業地域	第1種住居地域	近隣商業地域	第1種中高層住居専用地域
建築物等に關する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ばちんこ屋、射的場、競馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの(ゲームセンターを含み、マージャン屋を除く)</p> <p>(2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(3) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>(4) 個室付き浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの</p> <p>(5) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(6) 自動車教習場</p> <p>(7) 畜舎(床面積の合計が1.5㎡を超えるもの)</p> <p>(8) 娯楽を主たる目的とする建築物</p>					
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の形態、色彩及び意匠は、周辺との調和に配慮したものとす。ただし、住宅・文化施設地区(Ⅱ)内の全ての建築物等については大規模建築物等の指導基準を適用する。</p> <p>屋外広告物(公共的目的で掲出するもの又は冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものは除く)は、位置、形状、面積、材料、色彩、意匠などを景観と調和したものとす。</p>					
		<p>屋外広告物は自家用広告物及び管理用広告物以外のものは掲出してはならない。</p>					



2 まちづくり計画の経緯

本地区では、昭和21年に都市計画道路駅前線及び駅前広場の都市計画決定を行い、昭和50年頃までは、駅北側と合わせたまちづくりの検討を行ってきました。昭和54年に駅北側の市街地再開発事業を開始した後、平成5年からは、本地区におけるまちづくりの検討を開始しました。平成10年6月に、地元の方々が中心となり、「JR芦屋駅南地区まちづくり研究会」（以下「まちづくり研究会」という。）が発足し、市街地再開発事業が計画されたものの、本市の財政状況悪化により都市計画決定手続きを行う前の平成13年12月に事業の実施を延期しています。

その後、平成23年3月に策定した「第4次芦屋市総合計画」の中で、“JR芦屋駅南側の交通機能を高めるため、また、芦屋らしい南玄関口となるようJR芦屋駅南地区まちづくり計画案を検討します。”との計画を掲げました。

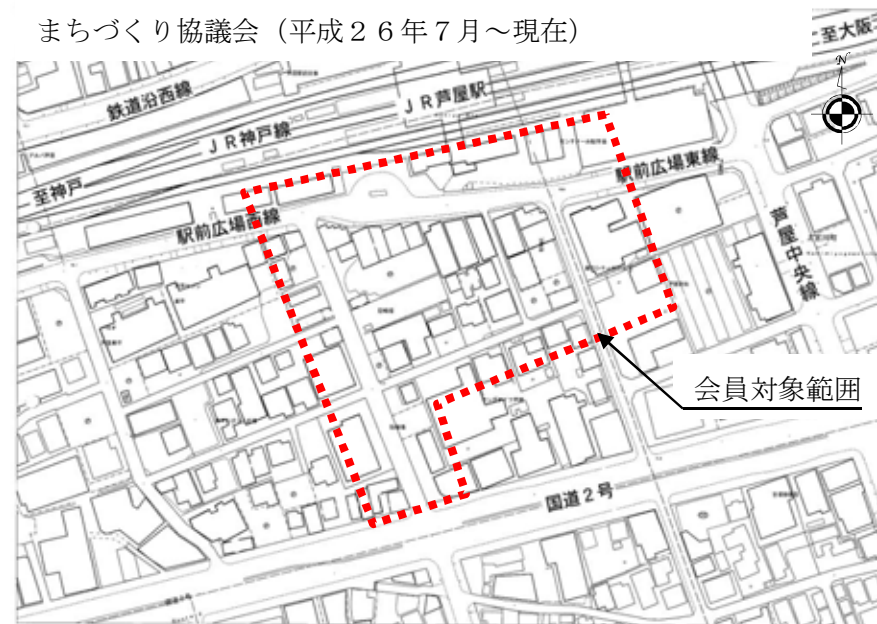
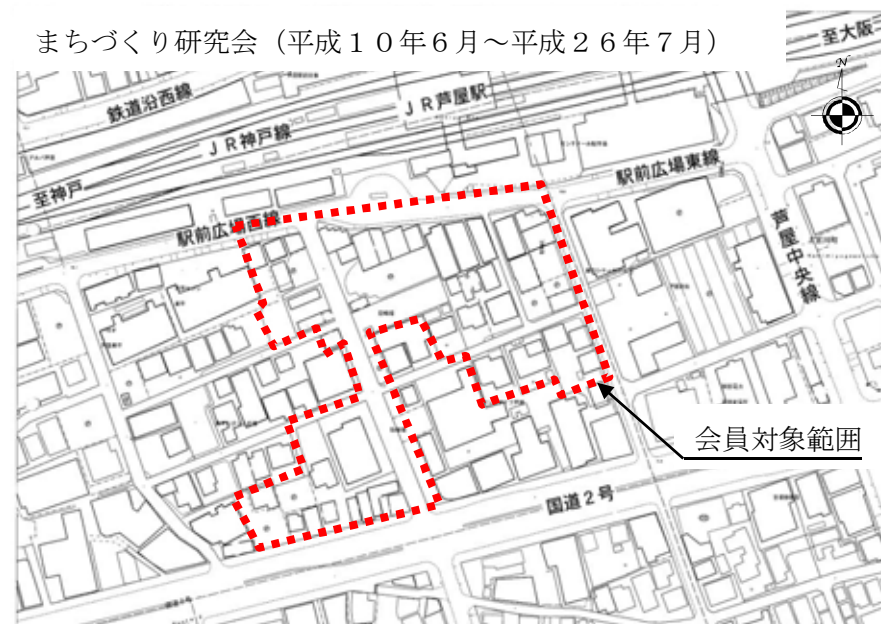
平成23年度から本地区のまちづくりの検討を再開し、平成26年7月には「まちづくり研究会」を新たな組織「JR芦屋駅南地区まちづくり協議会」（以下「まちづくり協議会」という。）へ組織改編（移行）し、より具体的な計画検討を進めています。

年月日		内容	備考
昭和21年	5月6日	都市計画決定（駅前線及び鉄道沿南線）	
	8月15日	都市計画決定の変更（鉄道沿南線に駅前広場を追加）	
昭和45年 昭和50年		JR芦屋駅周辺の整備計画を検討 『芦屋市国鉄芦屋駅前地区整備基本計画』策定 『国鉄芦屋駅周辺環境再開発基本計画』策定	
昭和52年	1月28日	都市計画決定の変更（駅前広場西線の幅員，線形の変更，駅前広場の面積の変更）	
昭和54年			JR芦屋駅北地区市街地再開発事業開始
平成5年		JR芦屋駅南地区のまちづくりの検討開始	
平成7年	1月17日		阪神・淡路大震災発生
平成10年	6月	「まちづくり研究会」発足	JR芦屋駅北地区市街地再開発事業完了
	10月10日	芦屋中央線・JR神戸線立体交差部が開通	
平成13年	12月	市の財政難よりJR芦屋駅南地区整備の事業延期	
平成15年	12月25日	「業平町地区地区計画」施行	
平成23年	4月	第4次芦屋市総合計画開始 JR芦屋駅南地区の整備計画の検討再開	
平成26年	5月	「まちづくり研究会」から市長に「まちづくり方針（案）」を提出	
	7月	「まちづくり研究会」解散 「まちづくり協議会」設立	
平成27年	10月	市から「まちづくり協議会」に事業区域，事業手法，事業主体，計画案（2案）の提案	

●JR 芦屋駅南地区 検討経過

年 度	検討対象区域	計 画 案	地元協議等
平成5年度 ～平成7年度		<p>A案</p>  <p>B案</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 業平町1街区住民陳情書提出：戸建集宅に住み続けたい意向と震災復興計画に住民の意向を十分くみ取ることについて 業平3・4・5番地の住宅地を守る会有志17世帯49名陳情書提出：業平町3・4・5番地を再開発区域から外してほしい 陳情書提出：駅前広場整備の早期事業決定について 個別ヒアリング：都市計画決定区域内権利者は早期事業化希望、戸建居住者は今まで通りの独立性重視、不在地主は商業地域での高度利用化、大型賃貸物件所有者は建替えに戸惑い
平成8年度 ～平成13年度			<ul style="list-style-type: none"> まちづくり研究会発足に係る参画要請文書を事業区域予定者49名に発送→回答者38名、参画者27名 第1次まちづくり構想提出：まちづくり研究会 まちづくりアンケート調査：業平町自治会まちづくり検討会が実施、地区外権利者含む425世帯に配布 まちづくり構想(案)アンケート調査：業平町自治会まちづくり検討会が実施、地区外権利者含む413世帯に配布 第2次まちづくり構想及び要望書提出：まちづくり研究会 個別ヒアリング：駅前・国道2号周辺は大部分が事業に賛成、住宅地は半数が事業に反対、賛成者も移転は望んでいない 平成13年12月財政難により事業凍結

●「まちづくり研究会」と「まちづくり協議会」の会員対象範囲



(白紙ページ)

3 現在の検討状況

3 - 1 地元との計画検討状況

平成25年度からの取り組み状況は下表のとおりです。

	会 議 名	計画検討の内容等
平成25年度	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり研究会 第23回総会 ・勉強会 (計7回) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区整備課題 ・交通結節点機能 ・まちづくりの課題・方向・方針
平成26年度	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり研究会 第24回総会 ・勉強会 (計1回) ・まちづくり方針(案)を市に提出 ・設立準備会 (計2回) ・まちづくり研究会 解散総会 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり方針(案)のまとめ ・まちづくりの進め方 ・まちづくり協議会設立準備
	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協議会 設立総会 ・計画検討会 (計12回) 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の機能, 規模 ・駅前広場と建物街区の配置 ・まちづくりコンセプト(案)
平成27年度	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協議会 第2回総会 ・計画検討会 (計14回) (平成27年11月時点) 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅・商業・公益機能のイメージ ・建物のボリュームイメージ ・事業区域, 事業手法, 事業主体, 計画案の市からの提案

3 - 2 意向調査

地権者の方を中心に個別訪問を行い、意向調査を計3回、その他にも随時、個別説明等を行っていきました。

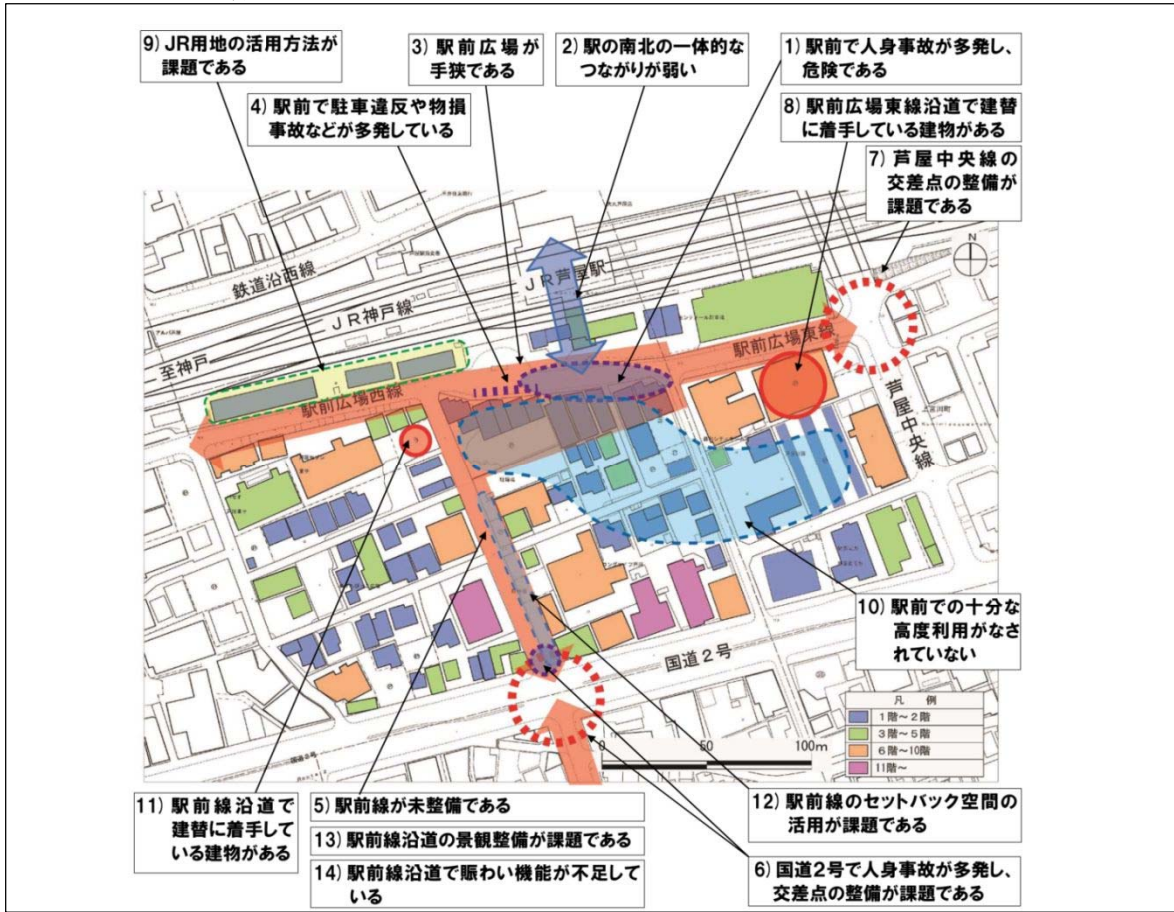
- ・第1次意向調査：平成25年12月16日～平成26年 1月10日 対象64件
- ・第2次意向調査：平成26年10月27日～平成26年12月10日 対象56件
- ・第3次意向調査：平成27年 7月 8日～平成27年 7月29日 対象26件

(参考：第3次意向調査結果)

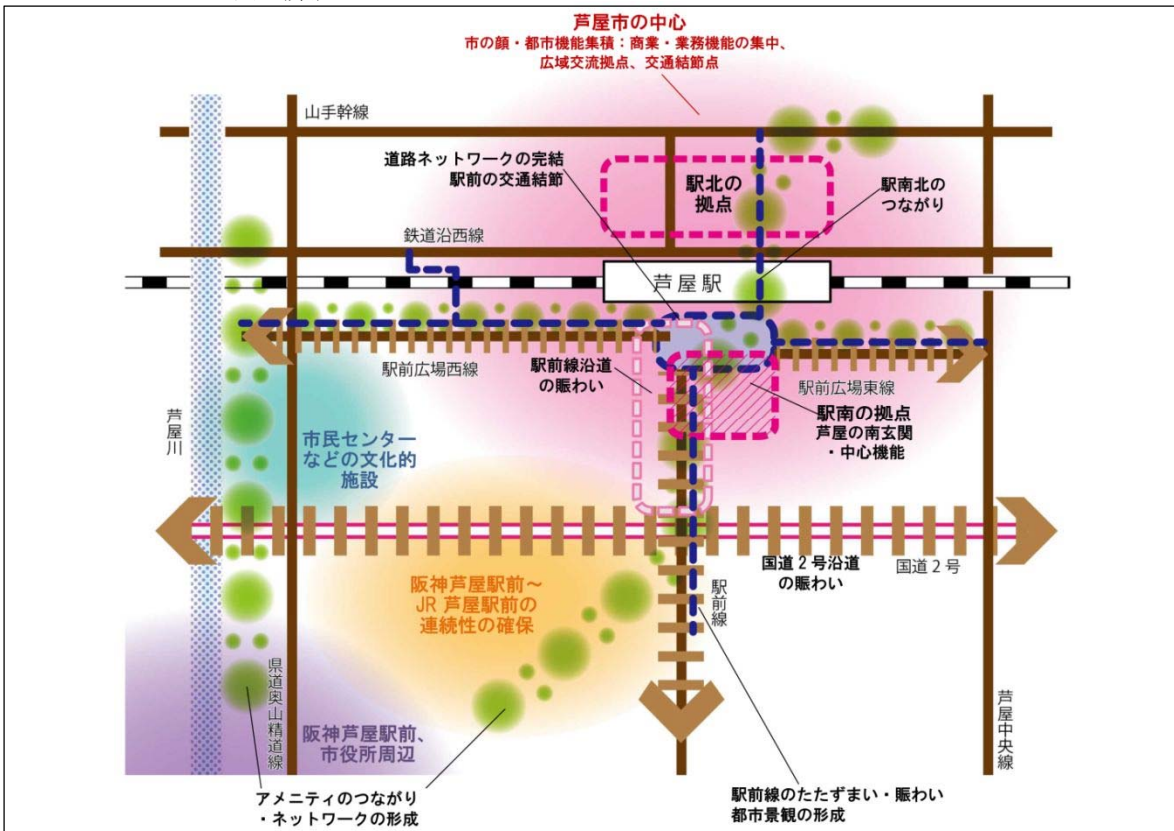
・まちづくり事業についての必要性や事業に対する意向	
1. 事業に賛成	37.5%
2. 課題はあるが、総論賛成	33.3%
3. 事業に反対	20.8%
4. どちらとも言えない	8.3%
・現時点での将来意向(市街地再開発事業, 共同化について)	
1. 事業に参画する(共同化に概ね同意)	25.0%
2. 条件によっては事業に参画する	16.7%
3. 事業に参画しない(転出希望)	20.8%
4. 事業に反対	16.7%
5. 現段階では何も考えられない	20.8%

3-3 まちづくり方針（案）（平成26年3月）

●まちづくりの課題



●まちづくりの方向（案）



●まちづくり方針（案）

「交通環境の再整備・強化」に関連する方針

- ①駅前広場及び駅前広場東線の整備により歩行者等の安全性を確保すること
- ②JR 芦屋駅と南側街区を結ぶ歩行者動線を確保し、地区の利便性を高めること
- ③駅前広場東線と駅前線を接続して駅前広場の通過交通を排除するとともに円滑な交通処理を行うこと
- ④駅前広場の整備により交通結節機能を向上させること
- ⑤駅前線の拡幅整備により歩行者等の安全性を確保すること

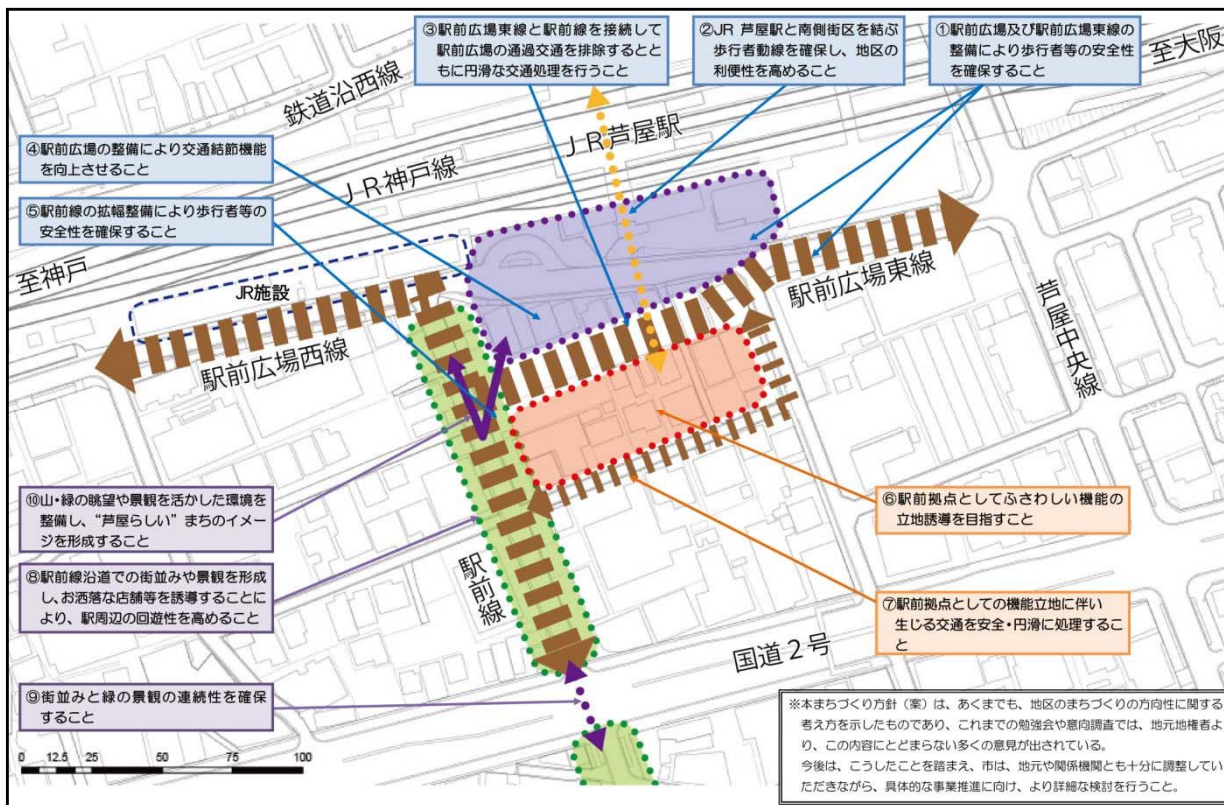
「落ち着きやゆとりある駅前拠点の形成」に関連する方針

- ⑥駅前拠点としてふさわしい機能の立地誘導を目指すこと
- ⑦駅前拠点としての機能立地に伴い生じる交通を安全・円滑に処理すること

「“芦屋らしさ”の創出」に関連する方針

- ⑧駅前線沿道での街並みや景観を形成し、お洒落な店舗等を誘導することにより、駅周辺の回遊性を高めること
- ⑨街並みと緑の景観の連続性を確保すること
- ⑩山・緑の眺望や景観を活かした環境を整備し、“芦屋らしい”まちのイメージを形成すること

まちづくり方針図（案）

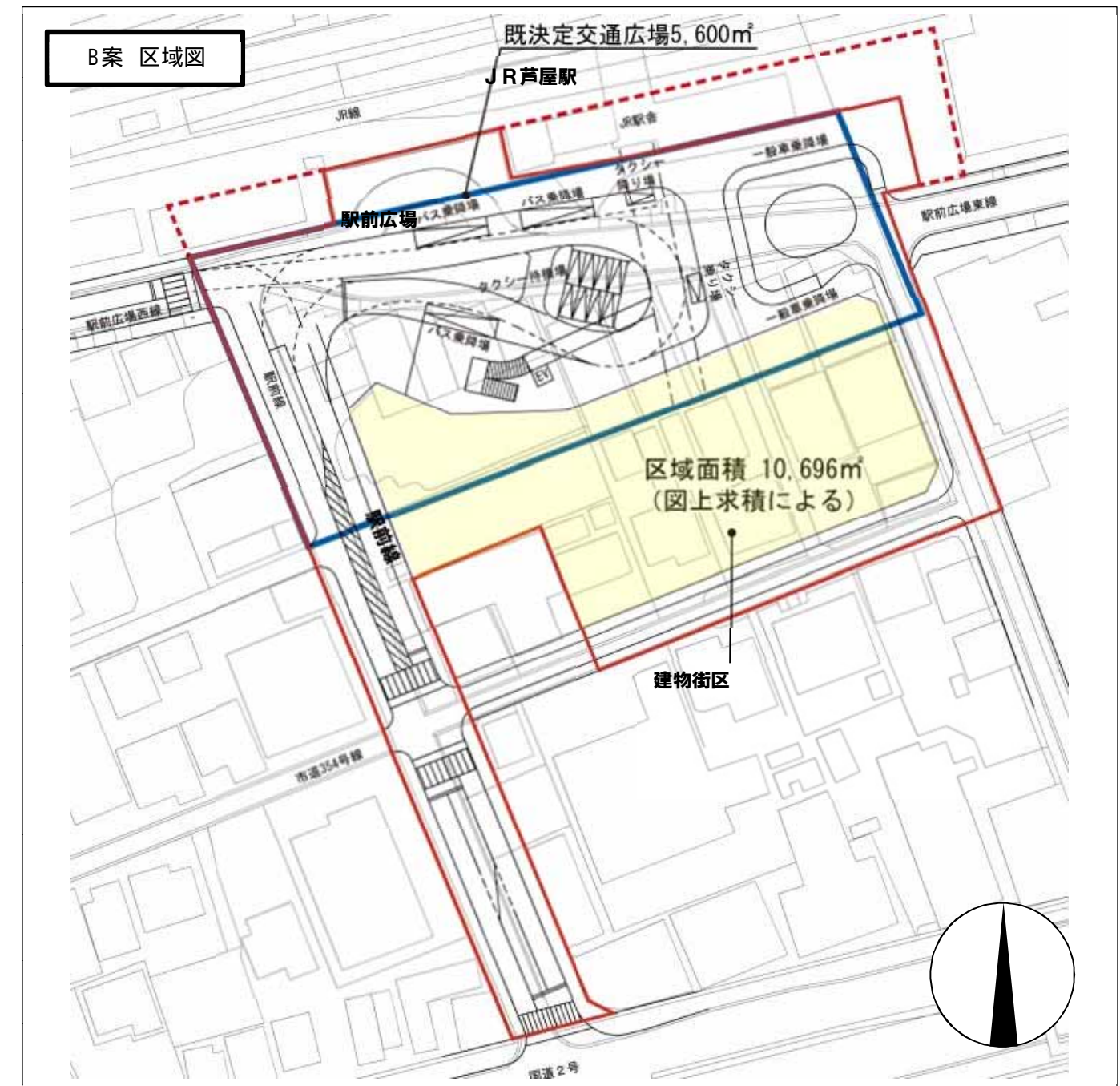
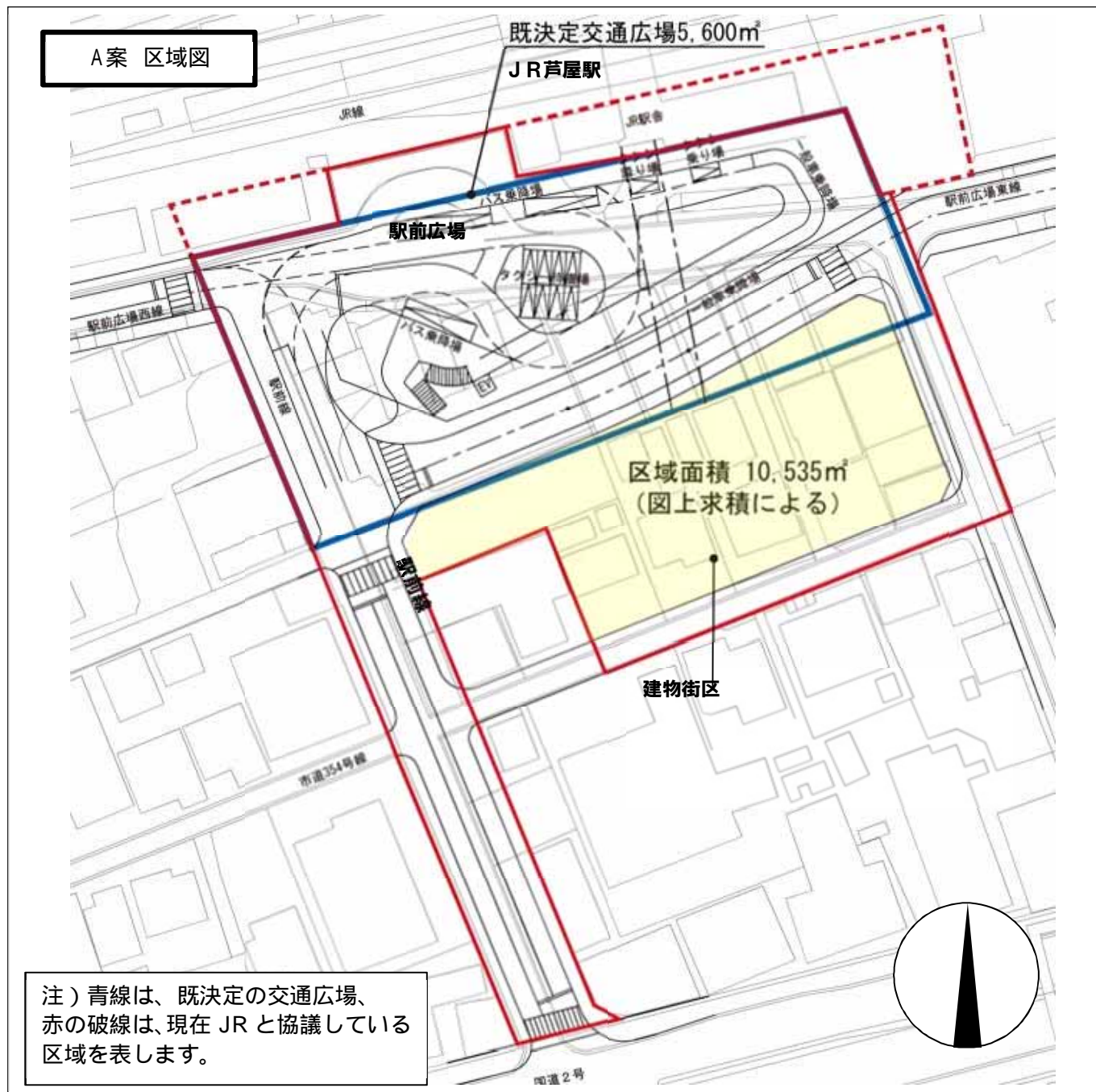


(白紙ページ)

3 - 4 まちづくり協議会への提案内容

平成27年10月17日（土）に開催された、第24回計画検討会にて、市から「まちづくり協議会」に、事業区域・事業手法・事業主体・計画案を提案しました。

- ・事業区域：以下に示す「A案」もしくは「B案」（赤の実線の範囲）
- ・事業手法：「第2種市街地再開発事業」
- ・事業主体：「芦屋市」
- ・計画案：「A案」もしくは「B案」



(白紙ページ)

4 今後のスケジュール

想定しているスケジュールは、下記のとおりです。

