

阪神間都市計画事業（芦屋国際文化住宅都市建設事業） J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業  
事業計画（案）の縦覧結果及び意見書の要旨と市の考え方

事業計画（案）の縦覧結果

縦覧の実施 期 間：平成 30 年 2 月 16 日から平成 30 年 3 月 1 日までの平日執務時間内  
場 所：芦屋市都市建設部都市整備課  
縦覧者数：10 人

意見書の受付状況 受付期間：平成 30 年 2 月 16 日から平成 30 年 3 月 15 日までの平日執務時間内  
受 付 数：7 通

意見内容別の数

意 見 内 容		意見の数
1	事業計画（案）に関すること	19
(1)	ア 施設建築物の設計の概要について	5
	イ 公共施設の設計の概要について	9
	ウ 事業により建設する住宅の概要について	0
(2)	事業施行期間について	0
(3)	資金計画について	2
(4)	都市計画において決定されている事項について	3
2	事業計画（案）に関しないこと	18
(1)	事業手法について	2
(2)	関連事業について（ペDESTリアンデッキ・公共駐輪場等）	4
(3)	地元住民との合意形成について	4
(4)	J R 西日本について	2
(5)	その他	6
計		37

## 事業計画（案）に関する意見書の要旨と市の考え方

1 事業計画（案）に関すること （1）設計の概要 ア 施設建築物の設計の概要について		
	意見の要旨	市の考え方
①	<p>[商業施設の規模等について]</p> <p>商業施設を最小限にし、音楽ミニホール、ギャラリー等を整備し、芸術発信基地とすることを提案する。</p> <p>駅前に24時間保育、学童保育の場を整備し、働く女性が住みたくなるまちにする。県内各地の農産物等の販売所を設け、産地と消費地の直接の結び付けをすることを提案する。</p>	<p>施設建築物の商業施設については、現在、施行区域内において商業を営まれている方が継続して営業できる規模を計画しています。なお、公益施設として、「子育て支援」、「多世代交流」、「情報発信」の各機能を導入することとし、今後、施設の詳細や管理運営方法などの検討を進めていきます。</p>
②	<p>[駐車場について]</p> <p>機械式立体駐車場ではなく地下駐車場に変更すべきである。機械式立体駐車場があるマンションはチープで、将来必ず大規模な改修工事が発生して、住民に巨額の負担が生じることになる。</p> <p>自動車保有率や、カーシェアリングの普及、駅前の立地条件などから、駐車台数は少なくてもよい。条例を見直し、最小限の台数とすべきである。</p>	<p>施設建築物の住宅用駐車場については、整備費や維持管理費を考慮し、機械式立体駐車場として計画しています。</p> <p>なお、設置台数については、「芦屋市住みよいまちづくり条例」に基づき、必要な台数を確保する計画としています。</p>
③	<p>[外観や配置について]</p> <p>駅前から見て、むき出しのような廊下で建物が繋がれている風景は、美しくなく、高級感もない。阪神大震災級の地震が起きれば、廊下は落下し、建物が孤立して大惨事が発生する危険性がある。</p> <p>一棟の建物を無理に二棟の建物に見せるのではなく、完全に独立した二棟の建物を、景観や採光の向上、美しさと高級感の演出を考えて配置すべきだ。</p>	<p>施設建築物については、周囲への圧迫感の軽減を図るため4階以上の住宅部分を分棟し、景観にも配慮した計画としています。</p> <p>今後、実施設計において、さらに工夫を重ね、本市の南の玄関口としてふさわしい魅力ある施設建築物としていきます。</p>
④	<p>[プライバシーの保護について]</p> <p>施設建築物から、近隣マンションの居室が見えてプライバシーの侵害が起きないようにすることを求める。</p>	<p>施設建築物については、敷地周囲に緑地等の空地を設け、4階以上の住宅部分については、さらにセットバックした配置とし、近隣の建物からの離隔を確保した計画としています。</p> <p>今後、実施設計において、窓の位置などについて検討を進め、さらにプライバシーや近隣の居住環境に配慮した計画としていきます。</p>
⑤	<p>[排気・臭気等の影響について]</p> <p>排気口等からの臭いで近隣の住環境を損なわないよう、商業施設に飲食店を入れないこと、排気口を近隣の住宅に向けないことを求める。</p> <p>また、開放通路等からのタバコの煙が近隣マンションに影響を与える箇所に喫煙場所を設けないことを求める。</p>	<p>事業計画（案）では、施設建築物の概要を定めており、商業施設に配置する店舗等の業種については、今後の検討となります。今後、実施設計において、排気口の位置や喫煙場所の設置などの検討を進め、近隣の居住環境に配慮した計画としていきます。</p>

1 事業計画（案）に関すること （1）設計の概要 イ 公共施設の設計の概要について	
意見の要旨	市の考え方
<p>[交通広場の形状・配置について]</p> <p>① 交通広場について、駅始発終着のバスはないためバス用ロータリーやバスの待機場は不要である。また、バスが円滑にロータリーへ出入りできるのか、南北道路において渋滞が起きないか心配である。一般車用ロータリーにおいては、使用しにくい形状のため、違法駐車が増える恐れがある。そのため、ロータリー形状ではなく通過型で整備すべきだ。</p> <p>② 通過型で整備することで、スペースの最小化を図り、乗降場以外を緑化し、駅前を公園化することを提案する。</p> <p>③ ロータリー中心部の緑地帯は必要ない。</p> <p>④ 商業施設のある施設建築物への寄り付きを良くするため、バス停を建物前の駅から離れている場所に設置しているが、交通結節点としての機能はどうか。</p> <p>⑤ ロータリーは2つも必要ではない。一般車ロータリーではなく、公共機関であるバス、タクシーの乗降場が駅近くに優先されるべきだ。</p>	<p>交通広場については、通過交通の排除や歩車分離を図り、安全性・利便性が高く、交通結節点として必要な機能が確保できるロータリー形状としています。また、緑の配置など環境に配慮した整備を行います。</p> <p>また、現在の東西方向の円滑な交通の流れの確保や、施設建築物との関係性を考慮し、バス・タクシー乗降場と一般乗降場とを配置する計画としています。</p> <p>計画にあたっては、公安委員会や道路管理者、バス事業者等の関係機関と協議を行い、円滑な交通の流れを確保する計画としています。</p>
<p>⑥ ロータリーは適切な根拠に基づいた検討がされていない。再度交通量調査を行い、最新の情報でロータリーの検討をすることを求める。</p>	<p>交通広場の計画については、「駅前広場整備指針」や「交通需要予測ハンドブック」等に基づき、規模や必要な施設の計画をしています。なお、バス及びタクシー乗降場は、交通量調査の結果と関係機関との協議も踏まえ、必要な施設数を確保しています。</p>
<p>⑦ 一般車用ロータリーの整備によって、近隣マンションから駅へのアクセシビリティや交通安全確保が損なわれない計画にするよう求める。</p>	<p>交通広場内に歩道の整備を行い、安全安心で円滑な歩行者動線を確保する計画としています。</p>
<p>[幹線道路・区画道路について]</p> <p>⑧ 市道354号線は現状では車両のすれ違いが難しいので、拡幅することを求める。</p>	<p>市道354号線の現在の道路幅員は4.4mで、大型車両とのすれ違いは困難な状況ではありますが、交通量の増加や違法駐車を増長させる可能性のある車道の拡幅ではなく、現在の道路北側に幅員2.1mの歩道を新たに整備し、歩行者の安全性の向上を図る計画としています。</p>
<p>⑨ 幹線道路は駐停車するスペースをなくし、駅周辺の歩道幅を広くすること。駅南側周辺道路は30km/h速度規制とし、厳しく取締りができる環境を整えること、警察に取り締まりを働きかけることを求める。</p>	<p>駅前線、交通広場内において歩道の整備を行い、安全安心で円滑な歩行者動線を確保する計画としています。交通規制については、公安委員会と協議を行い、安全な交通環境としていきます。</p>

1 事業計画（案）に関すること （3）資金計画について	
意見の要旨	市の考え方
<p>① 資金計画に保留床処分46億円とあるが、こんなに儲かるならば、補助金を導入する必要がない。予算的にも滞りなく事業が進められるという安心感がなければ我々住民の将来を決めることができない。この段階での事業計画決定は時期尚早である。</p> <p>② 資金計画に駅利用者駐輪場とペDESTリアンデッキが含まれていないことに疑問を感じる。公共施設管理者負担金、市街地再開発事業補助金は国と市で折半になっているが、今後追加費用が発生すると思われ、計画にずさんさや不信感を感じる。 再開発全体の収支を見極めて、適正な収支計画で実行することを望む。</p>	<p>事業計画（案）では、都市計画で決定している市街地再開発事業を実施するために必要な事項を定めており、保留床処分金については、事業に必要な資金を賄うためのものです。</p> <p>本地区の整備においては、本事業とあわせてペDESTリアンデッキや駐輪場などの関連事業の整備も予定しています。</p> <p>引き続き、事業費の精査を行い、国庫補助金制度も活用し、慎重な財政運用のもと事業の円滑な推進を図っていきます。</p>

1 事業計画（案）に関すること （4）都市計画において決定されている事項について	
意見の要旨	市の考え方
<p>① [区域の設定]</p> <p>「高度な建物がある為」施行区域に含まない部分があるが、当初はその部分も含め区域の検討を行っており、現在のその部分に含まない施行区域は、不自然である。</p> <p>住民は、施行区域に入るかどうかの「選択の自由」を与えられていない。納得いく説明がされない限り、区域から外れる権利がある。</p> <p>交通広場の整備を目的に昭和21年に都市計画決定して以降、昭和30年、52年に変更している。その間の必要性や変更の理由について明確な回答がなく、今回、過去最大のエリアが設定されている。最低限のエリアで再検討するべきだ。</p>	<p>施行区域は、駅前の交通課題の解決とあわせ、本市の南の玄関口としてふさわしい、安全安心で利便性の高い、魅力あるまちの実現に向けて、必要な範囲を設定しています。</p> <p>なお、ご指摘の区域に含まない部分には、既に高度利用された堅牢な建物が建築されており、市街地再開発事業の目的である、”都市における土地の合理的かつ健全な高度利用”が果たされていることから、施行区域に含めていません。</p>
<p>② [施設の配置について]</p> <p>建物を駅から遠く離している開発は、全国的に失敗が多いため、駅直近に建物をつくることを求める。</p>	<p>本事業の目的のひとつである交通結節点としての機能を強化するため、駅と交通広場のスムーズな動線を確保する必要があります。そのため、駅に接して建物を配置するとその動線の確保が困難となるため、現在の計画としています。</p>
<p>③ [用途について]</p> <p>業平町にはルナホールや市民センターがあり、駅前に公益施設を設置する合理的な理由がない。商業施設や住宅にしにくい3Fに安易に公益施設を配置しており、公益施設を入れることに反対である。</p>	<p>本地区では、人が集い、憩いの場となる駅前の賑わい拠点の整備をめざしており、施設建築物に「子育て支援」、「多世代交流」、「情報発信」の各機能を備えた、公益施設を配置することとしています。</p>

2 事業計画（案）に関しないこと （1）事業手法について	
意見の要旨	市の考え方
<p>① [事業施行区域の条件について]</p> <p>施行区域の一部以外は建築物が密集せず、災害の発生のおそれはない。また、敷地面積が面積条件を満足せず、都市再開発法の施行区域の条件を満たしていない。</p>	<p>本地区では、交通の安全性・利便性の高い交通広場の整備が急務となっており、交通広場の整備とあわせ、建築物等の整備を一体的に行うことが合理的であることから、都市再開発法第3条の2第1項第2号ロに該当しています。また、本地区の施行区域面積は約1.1haであり、法律に定める第2種市街地再開発事業の要件を満たしています。</p>
<p>② [事業手法について]</p> <p>本開発はロータリーを作るため地権者を追い出す必要があり、その地権者を施設建築物に収容するため、施設建築物がいるという順番だ。しかし、建物ありき、再開発のための計画が推進されている。多数の住民が売却を希望しており、施設建築物は不要だ。意思確認を先に実施するべきだ。</p>	<p>本地区では、歩行者等の安全性の確保や交通結節点としての機能の強化が課題となっています。事業手法は、地区内での生活や営業の継続を希望されている方もいることから、交通課題の解決と地権者のみなさまの生活再建を可能にするため、交通広場等の公共施設と施設建築物を一体的に整備できる「市街地再開発事業」としています。</p>

2 事業計画（案）に関しないこと （2）関連事業について（ペDESTリアンデッキ・公共駐輪場等）	
意見の要旨	市の考え方
<p>① [緑化について]</p> <p>施設建築物の屋上緑化や壁面緑化，ペDESTリアンデッキに高木を多く配置し，公園として整備して都市の中に森を作ること。また，公園の維持管理はボランティアを活用し，その他の公園にも順次その手法を拡充することを提案する。</p>	<p>施設建築物の屋上や壁面を緑化するなど，まちなみと景観との連続性も確保して，潤いと落ち着きのある駅前拠点となるよう緑の配置について検討します。また今後，これらの維持管理方法についても検討を行います。</p>
<p>② [ペDESTリアンデッキ・公共駐輪場等について]</p> <p>駅からの出入口が当初計画から変更されているため，変更にあわせて図面を見直すべきだ。</p> <p>阪神大震災の経験から，バス・タクシー乗降場の地下に計画している巨大駐輪場や，その上のデッキ，広大な空中広場は，リスク回避の観点から許容できない。</p>	<p>ペDESTリアンデッキや駐輪場については，今後，施設建築物や交通広場等の詳細な設計とあわせ，安全安心で利便性の高い施設となるよう検討を進めていきます。</p>
<p>③ [公共駐輪場等について]</p> <p>現在の点在している平面駐輪場は，景観も利便性も悪い。本再開発で駅利用者の駐輪場を確保するよう強く望む。</p> <p>放置自転車の取り締まり強化や，駅周辺に放置自転車が発生するなどの被害が発生しないよう計画することを求める。</p>	<p>駐輪場については，現在，駅南側で分散している駐輪場を集約化し，本事業とあわせて整備を行うこととしています。整備にあたっては交通広場の地下を活用し，利便性の向上を図るとともに，景観にも配慮した施設となるよう検討を進めていきます。</p>
<p>④ [ペDESTリアンデッキ等について]</p> <p>ペDESTリアンデッキからプライバシー保護のため，近隣マンションの2階，3階の居室が見えないような保護を求める。また，駅周辺は禁煙区域であり，駅北側に喫煙所が設置されているため，本地区内には，設置しないよう求める。</p> <p>また，ペDESTリアンデッキ下の照度が低く，清潔感，景観，治安が損なわれることがないよう，十分な配慮を強く要望する。</p>	<p>ペDESTリアンデッキについては，今後，施設建築物や交通広場等の詳細な設計とあわせ，プライバシーや近隣の居住環境への配慮とともに，安全安心で利便性の高い施設となるよう検討を進めていきます。</p>

2 事業計画（案）に関しないこと （3）地元住民との合意形成について	
意見の要旨	市の考え方
<p>① 市は、都市計画決定以降、地権者全員の同意なく一方的かつ強制的に進めてきた。地権者は、具体的な補償条件などを一切知らされず、具体的なことが分からない状態では、残留するか転出するかを判断出来ないため、早急に各地権者が安心・納得できるよう対応すべきだ。</p> <p>市は地権者に寄り添い、真摯に向き合って話し合い地権者全員の同意・協力を得ることが必要だ。</p>	<p>地権者に対しては「残留」もしくは「転出」について検討を進めていただくため、土地建物の調査に基づく、資産額、また、施設建築物を取得した場合の建物面積などについても説明をさせていただきました。</p> <p>今後も丁寧な説明を行い、地権者のみなさまとの合意形成のもと、事業を推進していきます。</p>
<p>② 地権者だけでなく市民からの意見も集めるよう芦屋市に要望したが、市民全体としての意見がこの図面には全く反映されていない。</p> <p>市は地元の理解を得て事業を進めるとしながらも、説明が不十分で、事業に反対している者がいる状況で、事業計画書を提出している。このことは異常な状態であり、憤りを感じる。市は誠意をもって説明を尽くすべきである。</p> <p>また、まちづくり協議会は、実質的に休会状態となっている。地域住民に寄り添った計画推進を希望する。</p>	<p>本地区のまちづくりについては、平成25年度から地元のみなさまと研究会や検討会を開催し、計画検討を進めてきました。</p> <p>また、まちづくり基本計画（案）の説明会や市民意見の募集、都市計画（案）についての公聴会や縦覧を実施し、広く市民のみなさまのご意見も伺ってきました。</p> <p>まちづくり協議会の議案については、賛同が得られず、保留となっておりますが、できるだけ早く総会を開催し、協議会の活動を再開したいと考えています。</p> <p>今後も引き続き、地元のみなさまのご理解とご協力を得られるよう十分な説明を行っていきます。</p>
<p>③ まちづくり協議会は、市の目的達成のため無理矢理で、住民の意見反映はなく、何のための会かという質問がよくあった。求めていた専門家、経験者等の講演がされず、ソフト作りがなかった。市案以外の案をなぜ拒否しているのか。正しい議論がなされていない。</p>	<p>まちづくり協議会との計画検討会や地権者会では、計画の検討段階に応じたテーマを設定し、意見交換等を行ってきました。</p> <p>また、計画の策定にあたっては、まちづくりの専門家であるコンサルタントに委託し、計画を進めてきています。</p>
<p>④ まちづくり協議会は、役員の選任、変更、役員会も機能不明で、自治会の正、副会長の選任を拒否した理由の説明はなく、2年間役員保留の状態の責任を問う。</p>	<p>まちづくり協議会の役員の承認については、賛同が得られず、保留となっておりますが、できるだけ早く総会を開催し、協議会の活動を再開したいと考えています。</p>

2 事業計画（案）に関しないこと （4） J R 西日本について	
意見の要旨	市の考え方
<p>① 地権者会に J R 西日本が参加するよう要請をしてきたが、一度も参加されず、昨年 6 月に駅改良の報道発表を突然行い、 J R 西日本、市に裏切られた心境である。</p> <p>鉄道事業者も地権者と同じテーブルで話をするべきだ。駅舎の改良、エキナカ開発に補助金を出すことに反対である。</p> <p>駅構内を拡げるために通路を西側へ湾曲するならば、ホームへの階段を増設すべきだ。片側を空けることが常態化しているエスカレータは輸送力が劣るため、朝、晩混雑する階段をなくしてエスカレータを設置することに反対である。バリアフリー同様、通勤ラッシュのことも協議することを求める。</p>	<p>J R 西日本との協議では、地元のみなさまから出された意見を伝えてきています。また、地元のみなさまには、その都度協議内容について説明をしてきましたが、今後も協議や計画の進捗に応じて説明を行っていきます。</p> <p>駅舎の改良については、 J R 西日本との相互協力により、バリアフリーへの対応や利便性の向上を図ることとしています。</p> <p>なお、 J R 西日本により、朝、晩のラッシュ時の駅構内の安全性を確保した計画としています。</p>
<p>② J R 西日本との協調は、まちづくり全体からも必須だ。それぞれ異なる立場や考え方で対立し、かみ合っていないのではないか。もっとお互いがあらゆる角度から、市民が望む形は何かをお互い協力して、協議を進める意識を持って欲しい。「 J R 西日本が全く協力する意志がない」という弁明の繰返しばかりでは、市は全く努力してないと見える。また、 J R 西日本との協議経緯や内容を、もっと公表してもよいと思う。</p>	<p>J R 西日本の所有地の一部は本事業の施行区域に含まれており、支障となる施設の移転や駅改良について、本市と J R 西日本との相互協力のもと推進していくこととしています。</p>

2 事業計画（案）に関しないこと (5) その他	
意見の要旨	市の考え方
<p>① [バス停について]</p> <p>駅北のバス停の一部を南に移動してバスの交通量を南に分散させる計画としているが、それにより運行経路を組み直す必要が出てくる。それを考えずに先に図面を作成し、バスの運行本数や経路を市自身が詳細を把握できていない。バス会社の意向を確認しながら図面を作ることは必須で、バスがどこを走るか理解できていないのは問題だ。安全面をバス会社に丸投げするのは非常に危険ではないか。</p>	<p>駅南側では交通広場が未整備であるため、現在、市域南部と駅を結ぶバスの一部も駅北側のバス停を使用しています。本事業において交通広場の整備をし、それらの路線のバス停を駅南側へ配置することを予定しており、バス事業者とも協議・調整を行っています。</p> <p>具体的な運行本数及び経路については、バス事業者が決定するものになりますが、引き続きバス事業者と協議しながら、安全安心で利便性の高い交通環境の実現を図っていきます。</p>
<p>② [計画全般]</p> <p>この再開発は、J R 西日本の協力や、交通広場整備、空中デッキや地下駐輪場など全てが揃って成立するもので、これらの説明が欠如している。</p> <p>本来事業計画に含まれていたデッキと自転車駐輪場を削り、予算を組み込むやり方は非常にずさんで、それらの詳細が決まっていない段階で事業計画の発表をすべきではない。</p>	<p>事業計画（案）では、都市計画で決定している市街地再開発事業を実施するために必要な事項を定めています。本地区の整備においては、本事業とあわせ、ペDESTリアンデッキや駐輪場などの整備も予定しています。</p> <p>引き続き、事業費の精査を行い、国庫補助金制度も活用し、慎重な財政運用のもと事業の円滑な推進を図っていきます。</p>
<p>③ [計画全般]</p> <p>都市再生法基本方針に「都市再生は50年後、100年後…中長期的視点に立って、幅広い視野の下、推進していくことが重要である」とあるが、本開発は中長期的視点での検討がされていない。再検討願います。</p> <p>箱もの行政の時代は終わり、人口減少を迎え、コンパクトシティの考え方が推進されてきている。中核となる駅前整備は重要だ。</p>	<p>将来見込まれている人口減少に対応するための取り組みとして、都市機能の向上を図り、良好な住宅都市としての魅力を高め、継承していく必要があります。そのため、本地区においては、本市の玄関口としてふさわしい交通の安全性・利便性の高い住宅・商業・公益の各機能を備えた魅力のある駅前拠点の形成を図ることとしています。</p>
<p>④ [計画全般]</p> <p>今の市案のコンセプトは何か。</p> <p>所有権が共有になり、維持費、場所も不明、店舗は駅から遠くなり客が来なくなるが、商業にとって今よりよくなることあるのか。</p>	<p>本市の南の玄関口としてふさわしい交通の安全性・利便性の高い、住宅・商業・公益の各機能を備えた魅力ある駅前拠点の形成を図ることとしており、新たな賑わいの創出や、まちの活性化を図ることとしています。</p>

2 事業計画（案）に関しないこと （5）その他	
意見の要旨	市の考え方
<p>⑤ [施工時の環境対策について]</p> <p>工事中の公害防止として、建設工事に対し、粉じん、騒音、振動等の被害、工事車両の往来・駐停車など、近隣居住者が被害を受けるようなことは、絶対に発生させないように強く要望する。</p>	<p>工事の施工にあたっては、安全の確保とともに、近隣の住環境にも配慮し進めていきます。施工計画を策定した後、工事説明会を行う予定としています。</p>
<p>⑥ [長期財政収支見込みについて]</p> <p>本開発は、長期財政収支で平成29年に示した額が、平成30年には倍増したのは、ずさんな計画を推進した結果だ。</p>	<p>「長期財政収支見込み（平成30年2月）」では、本事業の事業費と、本事業と一体的に整備を行うこととしているペDESTリアンデッキや駐輪場などの関連事業費も計上し、本市の財政運営の安定性を確認しています。</p>