

第1回タウンミーティング（JR 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業）
日 時：令和元年7月6日（土） 午後7時から午後9時まで
場 所：市民センター401室
参加者：37名
市出席者：伊藤市長，佐藤副市長，長田技監，山城都市建設部参事， 鹿嶋都市整備課長，東山整備推進担当課長，都市整備課課員5名

市長あいさつ要旨	
<p>現在、権利者の方々と再開発ビル内の床配置について話し合いを進めているほか、交通広場や周辺道路等の設計も進行中という段階でございます。</p> <p>しかしながら、私は議員の時代から、この事業に関して、「もっと多くの人の意見を聞いてほしい。」「私たちが毎日使う駅なのに、事業に関する情報が開示されていない。」というようなお声を聴いていますので、急ぎよ、タウンミーティングを開催させていただきました。</p> <p>なるべく皆さまのお声は反映をさせていただきたいと思っておりますが、事業としてはかなり進んでいますので、“できること”と“できないこと”がございます。その中で少しでも、より良いものをつくっていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p>	
事業の進捗状況説明	配布資料を説明。
意見交換	
計9名の方から意見をいただき、意見交換を行った概要は以下のとおりです。	
交通広場・道路に関すること	
①	<p>駅からエレベーターを降りて、最短距離でバス停まで行くことができる横断歩道があればよい。</p> <p>市の説明・回答) 駅からバス停まで短い動線を確保することについて、考えていきます。</p>
②	<p>車いす用のスロープを設置するため、バスの停車位置に上屋の支柱などがあると乗降しにくいので、バス会社と相談・検討をしてほしい。</p> <p>市の説明・回答) 阪急バスとも相談して、計画を進めます。</p>
③	<p>横断歩道が複数あり、歩行者優先で、人が横断しているとバスは停車するので渋滞するのではないか。警察と話をし、解決してほしい。</p> <p>市の説明・回答) 交通広場から出るバス・車両に係る交通の懸念については、駅南側でのバス便数が増えるため阪急バスとも調整していますし、整備後の交通を想定し、皆さんに説明もしたいと考えています。</p>

④	ロータリー形で整備する効用や効果が無いという多くの意見が出ている。公共施設としてロータリーでないといけないのか。
再開発ビルに関すること	
①	<p>商業施設については、駅の北側に集約させ、駅北の活性化につなげ、駅の南側では子育て関連の施設を充実させてほしい。駅の北側と南側で一体的な検討をしてほしい。</p> <p>市の説明・回答) 再開発事業では、駅の南側でご商売、お住まいされている方が今後も継続することを基本としています。権利者のご意向もありますので、ここに全く作らないで駅北側に集約するのは、困難です。</p> <p>3階の公益施設には、子育て支援に係る施設を計画しています。</p>
②	<p>駅北側デッキの北側の再開発ビルは、お客さんがあまり入っていないが、コープやジュンク堂へはコンコースから人の流れができています。今回駅からかなり離れてビルが建てられお店ができるが、人の流れをどのように考えているか。</p> <p>市の説明・回答) 駅舎のコンコースを介し、南北を合わせ、人の流れが円滑となるよう、バリアフリー・交通安全を確保した動線を計画しています。</p>
③	<p>この事業はPFIの手法で施行するのか。</p> <p>市の説明・回答) PFI事業ではありません。民間活力の活用手法である「特定建築者制度」を見据え、事業協力者と共に事業を推進しているところです。</p>
④	<p>事業協力者の候補者は他にもいたのではないかと。選定根拠は公表されているのか。</p> <p>市の説明・回答) 事業協力者の募集には相当数の応募があり、選定の経過は市ホームページに掲載しています。</p>
⑤	<p>ビルの建設業者は事業協力者ではなく、入札などで決めるのか。</p> <p>市の説明・回答) 工事業業者は現在決定しておりません。</p>
⑥	<p>権利者でビルに入る方と入らない方は決まっていて、保留床についても決まっているのか。</p> <p>市の説明・回答) 再開発ビルの床配置の調整をしているところであり、保留床の戸数・区画が決まるのは今後となります。</p>
⑦	<p>再開発ビルの床配置調整は、権利者の土地と建物の価格を基準に、再開発ビルの区画の価格と合致させる手続になるのか。</p> <p>市の説明・回答) 再開発事業は、等価で交換するという手続きです。</p>
⑧	<p>商業施設の集客を考えると、デッキからスムーズに入れるところに商業施設を配置するよう、2階と3階の考え方を見直した方がよい。</p>

⑨	<p>商業ビル荷捌き場は建物の東側にあり、搬入のトラックの列ができないように以前に意見もしたが、計画に変更が無い。どのような検討を行いそのままの形になっているのか説明してほしい。</p>
<p>市の説明・回答) 以前にお聞きしたご意見に関する事なので後ほど、個別で説明します。</p>	
⑩	<p>現在、市が所有している駐輪場用地が200坪くらいあり、そこに160坪の2階建ての建物を建てれば、公益施設の面積は十分確保できるので、大きな再開発ビルは要らない。</p>
⑪	<p>何故、駅から遠くに再開発ビルを建てるのか。駅の近くに建設すれば一番便利であり、デッキの10億も必要ないし、維持費も要らない。ビルが駅の方であれば、太陽は南から出るので明るいビルになる。11階の建物であるため、ビル北側は全部真っ暗になり、イメージ的にも暗い。</p>
<p>ペDESTリアンデッキに関する事</p>	
①	<p>ペDESTリアンデッキにエレベーターが設置されている案もあるが、設置されていない案もある。エレベーターの設置を考えてほしい。</p>
<p>市の説明・回答) 午前の部でも同様の意見をお聞きしています。ご要望として承り、考えていきます。</p>	
<p>駐輪場に関する事</p>	
①	<p>現在の駐輪場を閉鎖する時期と、新しい施設が完成する時期はいつか。また、その工事期間はどれくらいか。</p>
<p>市の説明・回答) 明確な時期は未定ですが、利用者の方に混乱が起きないように事前に説明します。</p>	
②	<p>工事期間中の代替駐輪場を用意しないとかなりの台数の自転車があふれ、混乱するのではないかと。代替駐輪場への移転は、現在の契約者が優先されるのか。</p>
<p>市の説明・回答) 駐輪場は複数箇所にありますし、使用可能な用地でどのように対応するかを考えていきます。現在、定期契約されている方は、継続であるため優先されるといった考え方もあります。</p>	
③	<p>新しく整備する駐輪場の台数は、現在の駐輪場の台数を補っているのか。</p>
<p>市の説明・回答) 現在の利用状況を調査し、必要な台数を確保しています。</p>	

④	<p>新たにつくろうとしている駐輪場は計画に 1,600 台と書いているが、現在、どの駐輪場に何台あって、商業施設の利用者も再開発ビルの駐輪場を使うとは限らないので、そういったことも含めて必要台数を見込んで計画しているということを具体的に説明されないと不安だ。そういった根拠、具体的な数字も公に示すほうがよい。</p> <p>市の説明・回答) 駅の南側で点在している駐輪場の収容台数は、合計 2,019 台です。全ての駐輪場が全て満杯ではないため、利用率や人口の推移を加味して、将来必要になる台数を算出し 1,600 台の駐輪場の整備が必要であるという結論を出しています。原動機付自転車についても、同じように検討しています。</p> <p>次回は、台数のデータも示したいと思います。</p>
⑤	<p>新しく整備する商業施設の利用客も増えるので、現状以上の台数を計画しないとあふれると思う。</p> <p>市の説明・回答) 再開発ビルの中には、商業施設利用者の駐輪場を確保します。</p>
⑥	<p>まちとしても文化度が高いと、良い印象を持つので、駅前に大型バイクが置けるようにしてほしい。</p> <p>市の説明・回答) 新たな駐輪場は、地下に整備することとしており、自動二輪車の出入庫が困難なため計画していませんが、駅の南西にあるJR敷地内の駐輪場に自動二輪車を駐車することを考えています。</p>
<p>事業費に関すること</p>	
①	<p>土地の価格について、権利者の売却希望価格と市の取得価格とにかなりの差があると聞いている。その差があるため、採算が合わなくなるのではないかと聞いている。</p> <p>市の説明・回答) 土地価格の説明は控えます。事業採算は点検をして進めています。</p>
②	<p>市が予定している事業を全て含んだ場合、どれくらいまで予算が膨らむのか。再開発の 130 億円と駅舎の 42 億円、これにデッキと駐輪場を加えると総額で 200 億円とか、それを超えるのか。</p> <p>全て芦屋市の税金ではなくて、補助金とかを含めてやっていくのか。</p> <p>市の説明・回答) デッキと駐輪場の事業費は、算定には至っていないので、計画ができ次第、説明・公表をしていきます。なお、事業は国の補助制度を可能な限り、活用しています。</p>

事業の進め方に関すること	
①	<p>事業計画は決定されていて、骨格的なところは決定しているということだが、市長が言われたできることとできないこと、という振り分けはどのような基準で考えているのか。</p> <p>市の説明・回答) 様々な立場の皆さんのご意見を承ろうというのが今日の場合です。思っていることがあれば、ご発言ください。ただ、交通広場をこの場所に整備し、再開発ビルをつくる等という手続は終わっています。今後、再開発ビルの階数を12階から11階にするなどの変更の手続も予定しています。</p>
②	<p>年度初めに土地購入の予算を全て繰り越すことは、異常事態で、用地取得が難航しているのではないかと。再開発事業の完成は6年後になるが、用地買収のみの街路事業であれば2年で終わる。その方が地元にも迷惑がかからない。</p> <p>強制買収・収用をして再開発をしたら必ず地元ともめて、権利者との信頼関係も何も無い。再開発は非常に邪悪な制度だ。取入れないでほしい。</p> <p>市の説明・回答) 予算繰越しについては誤解をされているようですが、平成30年度に執行しきれないものを平成31年度に継続して行うために移したものです。</p> <p>他の手法をとればどうかというのは、少なくともその議論を過去にしたところまで遡り、一人一人の権利者の方ともう一度、今と同じ水準以上の理解を得ていく必要があり、2年で終わるとするのは、皮算用です。権利者と市が話し合いをして現在に至っていて、大切に守ってきた土地をお譲りいただいたり、その場所を形態も含めて変えていただくことは、一朝一夕にその話し合いがまとまるものではなく、適切な時間をかけ、丁寧な説明をしているというのが今の状態です。</p> <p>ここまで積み上げてきた延長上に、本市の南側の新しい顔をつくるとともに、商業、住宅ともに、将来にわたって財産として誇れるようなまちをつくるために、時間をいただきたいと考えています。</p>
③	<p>用地買収が進まないと、最終的には強制買収・収用の再開発にならざるを得ないと考える。</p> <p>市の説明・回答) 収用は考えておりません。そのことを念頭に置いて丁寧な交渉を行っていきます。</p>

④	<p>収用をしないのであれば、権利者と市の考える地価には大きな乖離があると聞いているが、これをどのように収束させるつもりなのか。</p> <hr/> <p>市の説明・回答) 個人の資産について、時価や基準に基づいて算定した額で話し合いをしています。当事者以外の人間が、乖離があるか否かを厳密・詳細・正確に分かるとは考えにくいものです。その点については、当事者同士が合意に至る必要があることですので、この場ではお答えができません。また、乖離があれば権利者の方と行政側の担当者との間で、共有できているはずで、その状況の中で交渉を重ねているはずで、それを周囲の人間が意見して、価格交渉の水準や、用地補償額が変わることはあり得ません。</p>
その他	
①	<p>① 自動車の駐車場は整備されないのか。</p> <hr/> <p>市の説明・回答) 駅北側の地下に自動車駐車場があり、駐車需要に対応可能な台数が確保されているため、南側に整備する計画はありませんが、再開発ビルの利用者用として、ビル内に駐車場を整備します。</p>
②	<p>② 権利者の土地の価格は秘密と言われたが、用対連(用地対策連絡協議会)の基準で算定されているのであれば、秘匿する必要が無いのではないのか。</p> <p>利益を権利者に返すという発想はないのか。</p> <hr/> <p>市の説明・回答) 土地価格は鑑定評価にもとづき、建物補償などは全国的に統一された用対連の基準で算定します。結果として、一般経済取引より上位の水準で補償できるようになっているようです。</p>
③	<p>③ 当初、平成31年3月までに権利者の方との交渉を終わらせ、平成31年4月からは具体的な計画のスタートになると聞いていたのですが、権利者の方との協議は何割くらい終えているのか。終わっていなければ次の目標を立てるのが普通だと思うが、いつまでに終わるのか。目標が無く、示されないのは理解できない。</p> <hr/> <p>市の説明・回答) 管理処分計画は、床全体の相互の調整を全て終わった時に完成します。現在の状況が何割であると説明することは困難です。</p> <p>なお、目標が無いということではなく、権利者の方と徐々に調整させて頂いています。</p>

④	<p>計画が予定どおり進んで、平成35年3月31日に本当に終わるのか、進捗について、分かる範囲で教えてください。</p> <hr/> <p>市の説明・回答)平成30年5月30日に事業認可を得て、現在は、再開発ビルの住宅と店舗の床の調整をしています。徐々に進捗していますが、時間がかかっています。JRとの工程等の調整や、再開発ビルの設計も進めています。</p> <p>現在、工程の見直しをしており、事業期間等については検討後、改めて皆さんに説明をします。</p>
⑤	<p>今の段階で、タウンミーティングをして、計画途中で住民の意見を聞き、どう計画に取り入れていくのか。ガス抜きではないか。信頼と言うならば、計画・予算・やり方について、ぼやかさずに答えてほしい。それで初めて信頼関係ができ、話がかみ合っていくと思う。どこかぼやかされているように感じるので、強権的に拙速に進めているという解釈になる。</p> <hr/> <p>市の説明・回答)権利者の方々が、土地・お住まい・店舗を持っています。それぞれに長い歴史の中で、強いお気持ちがあると思います。この事業について、皆さんに理解を得るように努力をし、説明してきました。信頼関係が築けるよう、さらに皆さんとお話をさせていただいて、この事業を推進していく考えです。</p>
⑥	<p>事業区域の半分がバスロータリーになり、残り半分が再開発ビルの敷地になる。等価交換と言うが、土地が半分になって、資産が半分になっているのに等価なのか。建ぺい率80%、容積率300%という場所であり、100の敷地があれば、容積率300%なので300の面積になるが、取得できる再開発ビルの床面積は115程度になる。これが等価と言えるのか。</p> <hr/> <p>市の説明・回答)交通広場を整備する用地が必要なため、平面では等価交換はできません。減少した敷地に再開発ビルを建設することによって、空間換地を行います。高度利用することにより床をつくり、その敷地に新たに価値を創造して等価にもっていくのが、再開発事業の狙いです。</p>
まとめ	皆さまからの意見などのふりかえり。
その他	
<p>次回タウンミーティングの開催予定(8月10日)と交通広場内の歩道を再現した見学会を開催(7月23日から8月6日まで)の案内。</p>	

閉会の市長あいさつ要旨

今日は夜遅くまでどうもありがとうございました。思っていたにているようなタウンミーティングがしっかりできているかどうか、検証や確認をさせていただきたいと思いません。

特に何が今から変わるのかというところであれば、例えばペDESTリアンデッキです。今回、3パターンを示しましたが、当初は一番大きなデッキを示してきました。ただ多くの市会議員の方々が、デッキが大きいとその下が暗くなり、そのような駅前をつくってはダメだという声を挙げたことを受けて、3パターンを作成しています。この案が良いという意見があれば市の方にも寄せていただきたいと思います。

配布資料はたくさんありますので、皆さんしっかりとご覧になれていないと思います。お家に帰り見ていただき、“ここはどうなの。”“あそこはどうなの。”“ここが心配だ。”というようなご意見もいただけたらと思っておりますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

協力し合いながら、みんなで芦屋のまちをつくっていきたいと思っておりますので、ご協力よろしくお願いいたします。