

まちづくり協議会 NEWS



第4号

平成26年10月

[発行] JR芦屋駅南地区まちづくり協議会



駅前広場の配置や規模などを検討しています！

●第4回、第5回の計画検討会を行いました。

第4回計画検討会を9月27日(土)、第5回計画検討会を10月11日(土)に開催しました。前回に引き続き、駅前広場に関する検討と、意見交換を行いました。



●ミニ勉強会もあわせて開催しています。

今回は、事業手法(街路事業・土地区画整理事業・市街地再開発事業 以上3種類)の補償の考え方や土地利用の違いなどについて、コンサルタントから説明があり、質疑応答も含め、意見交換を行いました。

補償の考え方については、事業手法別や残留と転出による違いなど、土地利用の違いについては、街路事業の場合、土地区画整理事業・市街地再開発事業の場合における宅地や公共施設の面積比較、公共施設整備の考え方などの説明があり、参加者から質問などが出されました。(当日欠席されていて、資料をご覧になりたい方は、事務局までお問い合わせください。)

■ 事業手法による考え方の違いについて

【参加者】市街地再開発事業について、再開発ビルに入居を希望しない(転出の)場合の補償はどう考えるのか。また、市街地再開発事業の場合、区分所有ビルが基本なのか。

【コンサルタント】土地や建物に関する補償に関しては、従前の土地や建物の所有権、借地・借家権などの権利(対価)に対しての補償金が支払われます。市街地再開発事業の原則は区分所有ビルに入居していただきます。入居を希望されない場合は、転出ということになります。



「計画検討会」での内容

●駅前広場及び建物街区の配置の主な考え方（案）

第4回では、駅前広場と建物街区の配置や歩行者・車の動線などの考え方を整理し、意見交換を行いました。続く第5回では、駅前広場の必要規模について、概念図（P.3上の図）を用いて意見交換を行いました。

配置の考え方（イメージ図）		歩行者や車の動線、住環境について
考え方1 ・まちづくり方針（案） ・北側に駅前広場、南側に建物街区 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 駅改札までの距離が短く、バス、タクシー、一般車の利用者の円滑な乗り継ぎが可能。 ○ 建物街区の立地施設の南側の道路から駐車場、搬出入等のサービス動線を確保可能。 ○ 人通りの多い駅前からやや離れた位置に住宅を配置でき、住環境としては適した計画。 	
考え方2 ・北側に建物街区、南側に駅前広場 	<ul style="list-style-type: none"> △ 駅改札までの距離が長くなり、バス、タクシー、一般車利用者にとって、乗り継ぎ面で不利な計画。 △ 建物街区の立地施設の駐車場、搬出入等のサービス動線を確保する箇所が限られる。 △ 人通りの多い駅前に隣接した位置での住宅配置となり、住環境としては不利な計画。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前広場に建物（民間敷地）が隣接するため、JRとの整備負担に関わり、課題が生じる。 	
考え方3 ・西側に駅前広場、東側に建物街区 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 駅改札までの距離が短く、バス、タクシー、一般車の利用者の円滑な乗り継ぎが可能。 ○ 建物街区に立地施設の東側の道路から駐車場、搬出入等のサービス動線を確保可能。 ○ 人通りの多い駅前からやや離れた位置に住宅を配置することができ、比較的住環境としては適した計画。 	

駅前広場及び建物街区の配置の考え方（イメージ図）の凡例

- 駅前広場
- 建物街区
- 主な人の動線
- 主なバス動線
- 主な一般車動線
- 駅利用歩行者動線
- サービス動線（駐車場・搬入出等）
- 主な住宅の位置

駅前広場の必要規模

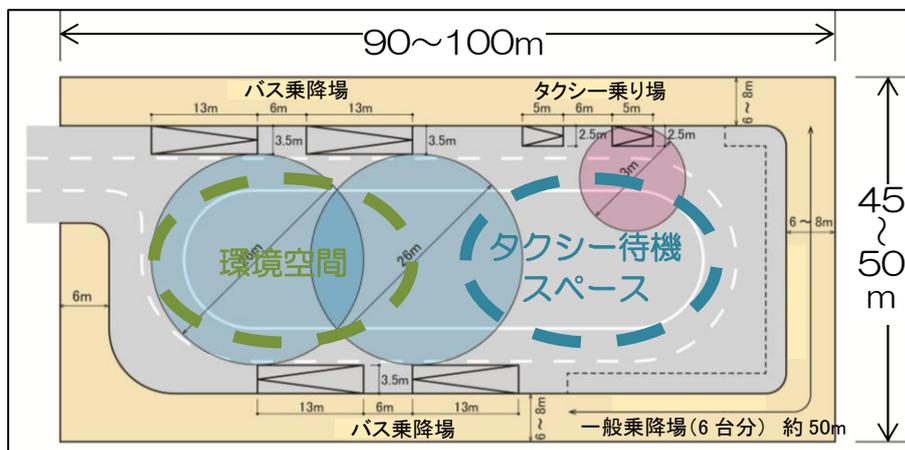
(考え方)

- 最低限バスが回転でき、かつ必要なバス、タクシー、一般車の停車スペースが必要。
(JR 芦屋駅南の場合、送迎目的の一般車用スペースが多く必要。)
- 適切な歩道空間や環境空間も必要。

(規模の目安)

- JR 芦屋駅南の場合、上記のスペース確保のために、概ね 4,000~5,000 m²程度の規模の駅前広場が必要。
- タクシー待機場や環境空間は、ロータリーの中で確保することが可能。

概念図



■ 駅前広場の取り方について

- 【参加者】バスに関しては、学校やマンションの送迎バスなども広場に入れることを考えるのか。結局収容できずに、課題が改善されないということはないか。
- 【参加者】できるだけコンパクトで効率よい形は考えられないのか。バスが回転しなくて良い案も検討してほしい。
- 【参加者】ロータリーのある駅前広場は、合理的で便利かもしれないが、寂しい感じがする。
- 【参加者】混雑する時間帯（朝夕のラッシュ時など）に対応できるのか。
- 【市】送迎バスなども広場に入れようとする、駅前広場の面積は大きくなっていく。車や人、自転車が錯綜している状況は改善していきたいと考えている。計画については、ピーク時に対応できるように検討している。
- 【コンサルタント】建物との距離、緑空間、駅前の景観などもあわせて検討していく必要があります。バスが回転しない案については、何らかの方法で次回提示したい。

■ JR との協議について

- 【参加者】JR との協議の経過について教えてほしい。
- 【市】第3回の計画検討会の資料を提示し、協議を行った。JR は、芦屋駅に関する検討項目などを整理している状況とのことである。「駅に近い場所で駅前広場を整備すること (P.2 の「考え方 1」) については問題ないと思う。ただ、駅と広場の間にビルを計画するのは難しい。駅前広場計画指針に基づく駅前広場を考えてほしい。」という回答だった。今回の考え方の中では、「考え方 2」のような配置は難しいとのことだった。また、保線区の事務所については、JR として重要な施設で、芦屋駅から離れた場所へ移転することは難しいとのことだった。
- 【コンサルタント】まちのかたちを決めながら JR とともに建物との距離、緑空間、駅前の景観などもあわせて検討していく必要があります。駅周辺の機能として望ましい形を検討し、提示していくということも必要になっていくと思います。
- 【参加者】駅周辺の機能面だけでなく、まちの景観面についても配慮してほしい。

■ 検討会の進め方について

【参加者】3種類の事業手法のうち、今後想定できない手法（街路事業）は、考える必要がないのでは。

【参加者】色々な思いを皆さんがお持ちなので、事業手法の絞り込みなどは、市が行う意向調査で皆さんのご意見を伺ってからでも良いのではないかと。

【参加者】行政としては、スケジュールも重要だと思うが、スケジュールありきではなく、権利者や住民の意見を重視してほしい。



お知らせ

●現地見学会を行います。

10月25日（土）に市街地再開発事業の事例として「近鉄生駒駅前」、土地区画整理事業の事例として「南海浜寺公園駅前」での事業の取り組みや現地の様子を見学します。



近鉄生駒駅前



南海浜寺公園駅前

ぜひご参加ください。（申込先：下記事務局までお問い合わせください。）

◆今後の予定◆

第6回計画検討会（現地見学会）：

平成26年10月25日（土）午前8時45分集合

※集合場所：JR芦屋駅南側

第7回計画検討会：平成26年11月 8日（土）午前10時30分より

※場所：上宮川文化センター 3階 大会議室

◆個別の意向調査が始まります◆

前号のニュースでもお知らせしましたように、市が個別の意向調査を行います。

10月27日（月）以降、市から日程調整等の連絡が入りますので、よろしくお願いたします。

■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