

# まちづくり協議会 NEWS



第18号

平成28年1月

[発行] JR芦屋駅南地区まちづくり協議会



## 「計画検討会」を開催しています！

11月21日(土)第26回、  
12月5日(土)第27回、  
26日(土)第28回  
の計画検討会を開催しました。  
まず、第26回では市が新たに  
契約したまちづくりコンサル  
タントの紹介を行い、意見交換  
を行った後、A・Bの2班に分  
かれ、A班は子育て支援施設（呉川町・子育て支援センター）の見学を、B班は当事業の進め方などについて、意見交換を行いました。



計画検討会の様子

第27回・28回では、まちづくりの検討経緯や第2種市街地再開発事業の進め方について説明を受け、市から提案のあったまちづくり計画案についての意見交換などを行いました。  
内容は以下のとおりです。



## まちづくりの検討経緯について(概略)

JR芦屋駅南地区まちづくり研究会（以下、「研究会」という）は平成25年度から勉強会を開催し、まちづくりの検討を進め、「まちづくり方針（案）」を作成した後、研究会から市長に当方針（案）を提出しました。

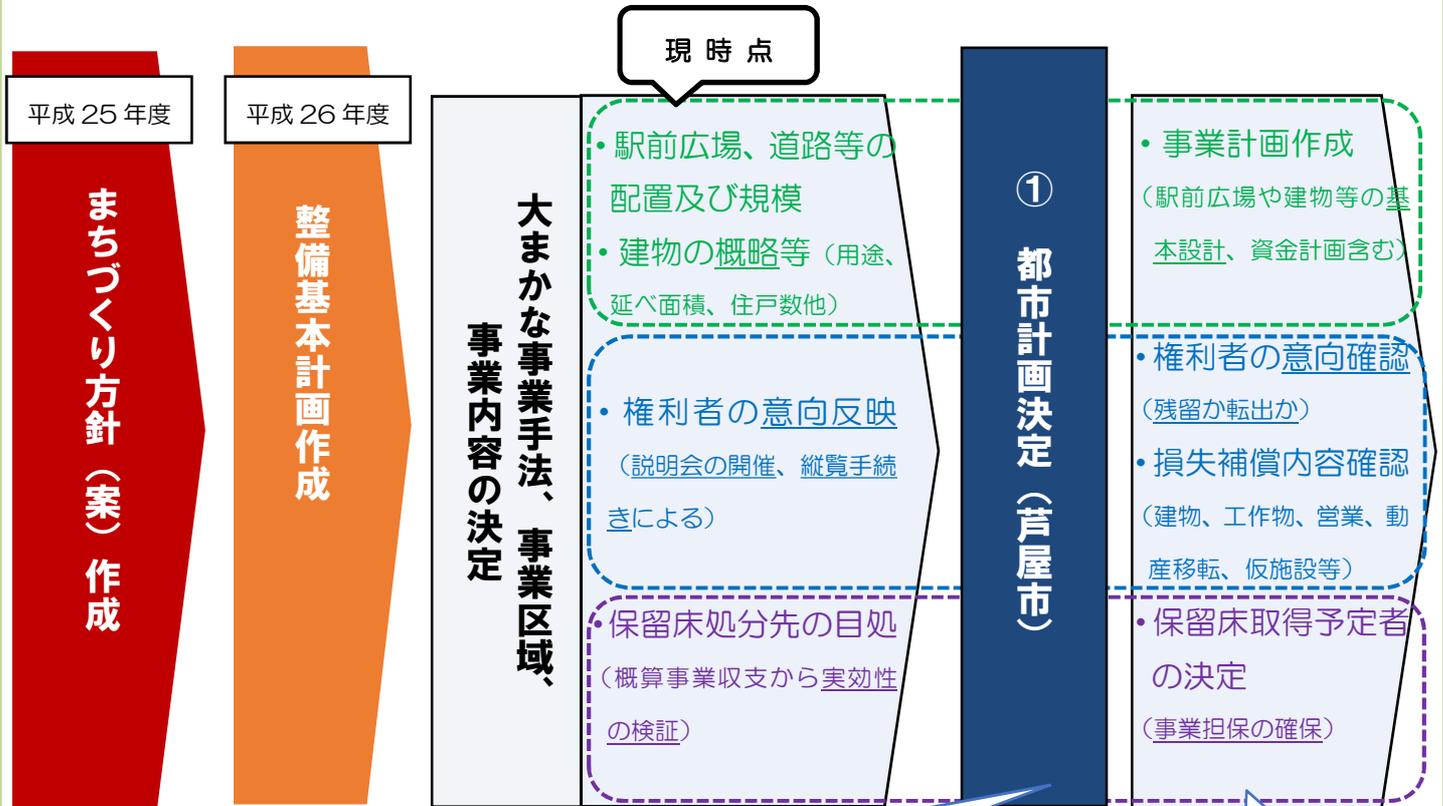
平成26年度には、研究会から協議会へと組織改編を行い、検討を進めていましたが、市の考えを示すべきという意見を受けて、平成26年12月には、市から「事業手法」と「事業区域」が提案されました。

その後、まちの機能配置イメージや住宅・商業・公益機能の検討を進め、住民の方々への意向調査も反映したコンセプト（案）を作成し、再度、市から具体案（計画図）を示すべきという意見を受けて、平成27年10月、市からA・B案を提示されており、現在に至っています。

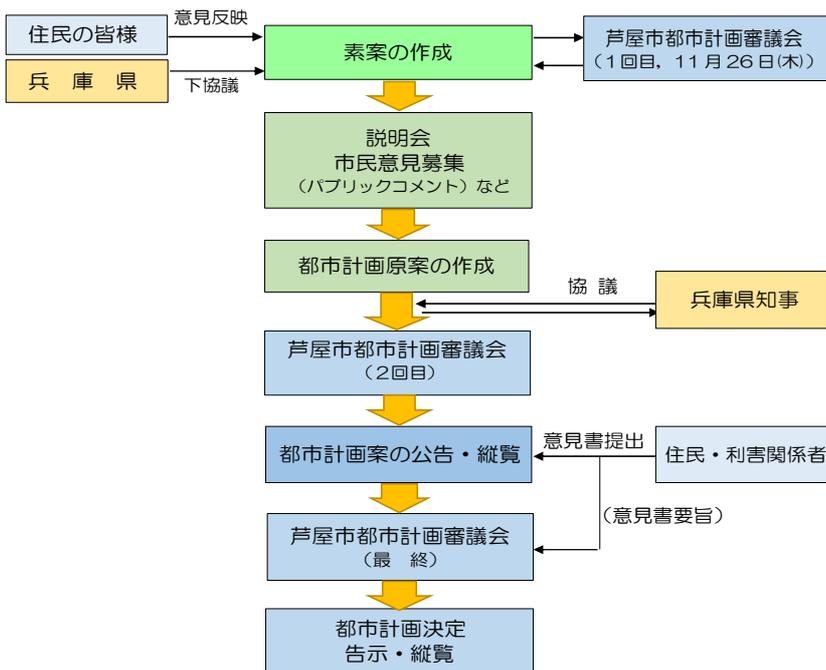


# 第2種市街地再開発事業の進め方

第28回では、この事業がどのように進むのか、そのためにはいつ何をするのか、などについての説明がありました。



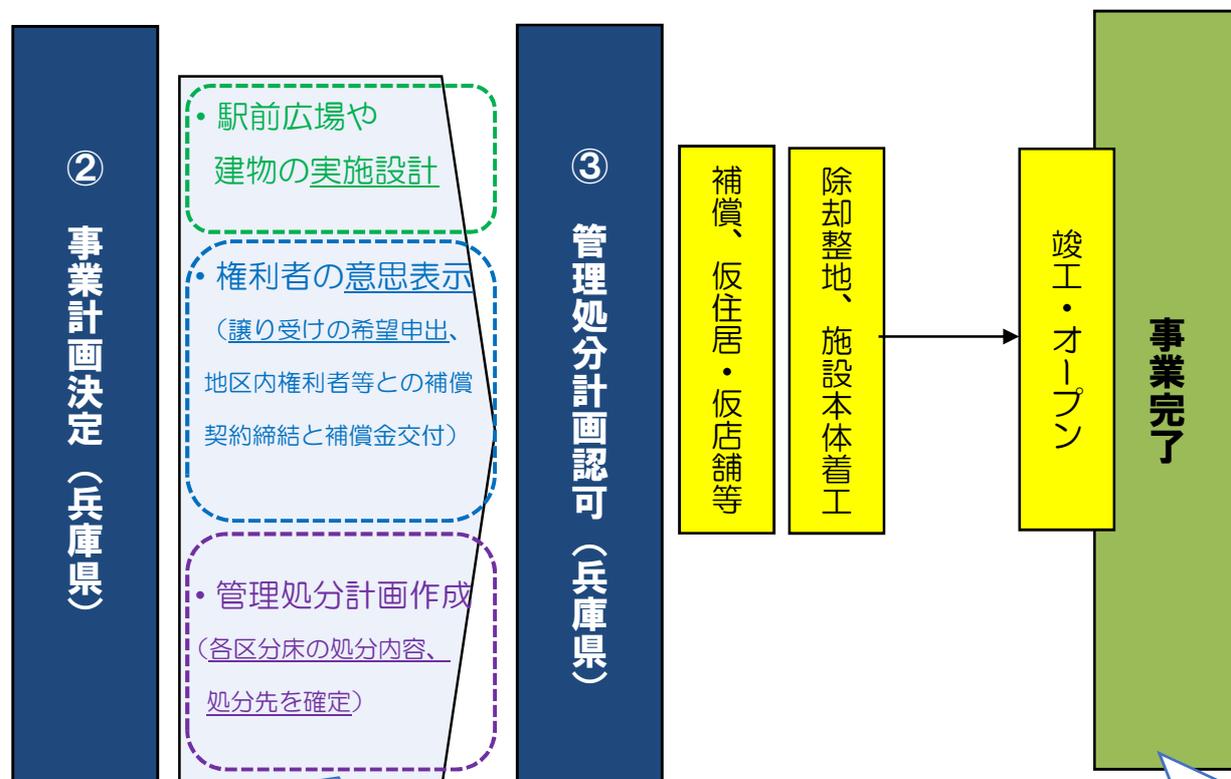
## 【都市計画決定手続きの流れ】



## 【都市計画決定後】

- ◆従前資産額の算定
  - 標準地を設定し、当該地の鑑定評価をもとに画地ごとの評価額を算定
  - 建物調査を実施し、建物補償額等(公共事業の施行に伴う損失補償基準による)を算定
- ◆権利者の意向確認(譲り受けを希望するか、転出かの判断資料の提示)
- ◆建築施設床の概算価格の提示

第 28 回計画検討会 資料 1 抜粋  
 (第 27 回計画検討会資料を一部修正したものです)



【事業計画決定後】

- ◆事業計画決定の公告日から 30 日までに譲り受け希望の申出
  - ◆事業計画決定の公告日 ⇒評価基準日
  - ◆管理処分計画の手続き
    - 管理処分基準の決定※
    - 譲り受け希望者の入居位置の検討
    - 管理処分計画案の縦覧
    - 管理処分計画の決定※
- ※再開発審査会（学識経験者や地権者で構成）の議決事項

【工事完了公告後】

- ◆譲り受け予定者の建築施設の部分の取得
- ◆事業完了時、清算金の徴収または交付



## 新しいまちづくりコンサルタントについて

平成 24 年 8 月から約 3 年間、一部で期間に空きがあったものの、市が業務を委託してきた、まちづくりコンサルタントとの契約は平成 27 年 11 月に終了しています。

今後は、これまでの経過を踏まえ、また、成果も尊重した上で、さらに別の視点からも検討を進めていくため、新しいコンサルタントとして、「(協同組合) 都市設計連合」と契約が行われています。



都市設計連合の方々



## 計画検討会での意見の内容

### 【主な意見】

- 何故、まちづくりコンサルタントを変更したのか。  
→（市）：現時点での検討成果の進み具合や今後検討していく必要がある内容を考えると、一定の役割を終えたためである。なお、新しいコンサルタントは、指名競争入札により決定している。
- 新しいコンサルタントが、A・B案に対してどのような意見を持っているのかを聞きたい。  
→（コンサルタント）駅前広場については、A案が東西道路を残し駅前広場を整備する、一番オーソドックスで現実的な案であると感じる。B案は、建物の敷地を広くとることができ、建物と駅前広場の寄り付きではA案に比べて良いが、B案は、外部から車で来る人の事を考えると、難しいという印象はある。
- 駅前広場のみの整備で良いのではないか。  
→（市）：駅前広場のみの整備では、現在区域内に住んでおられる方や商売されている方がどこかに移転しなければならない。業平町に残りたいというご意向の方が多いため、困難である。
- 地権者の合意がとれている区域のみで整備した案を出すべきだ。
- 都市計画決定前に所有している資産の評価額がわからないと、事業について判断が出来ない。
- コンサルタントが変わったので、次回はA・B案以外の新たな案を出して欲しい。 など

**（まとめ）** 次回（第29回）はA・B案以外の新たな案を市から提示するよう、市に求めました。計画案については皆様のご意向、ご意見をいただきながら、検討していきたいと思しますので、よろしくお願いいたします。



## お知らせ

### ◆今後の予定◆

- 次回の**第29回計画検討会の開催日程は未定**となっています。  
日程が決まりましたら、別途ご連絡させていただきます。  
よろしくお願いいたします。



### ■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  
 HP: <http://www.city.ashiya.lg.jp/gairo/jrashiyasouth.html>

JR芦屋駅南地区のまちづくり  
 についてご紹介しています!

JR芦屋駅南地区

検索