

まちづくり協議会 NEWS



第25号

平成28年12月

[発行] JR芦屋駅南地区まちづくり協議会



第37回・第38回「計画検討会」等を開催しました！

10月29日(土)に第37回、11月26日(土)に第38回の計画検討会を開催しました。第37回では、「JR芦屋駅南地区まちづくり基本計画(案)に係る市民意見募集」の実施結果について、市から報告があり、意見交換を行いました。第38回では、JR芦屋駅南地区において都市計画で定める事項や今後のスケジュール案について、コンサルタントから説明があり、意見交換を行いました。

なお、11月19日(土)には第3回、12月10日(土)には第4回の地権者部会を開催し、第3回では資産評価や移転補償、第4回では区分所有建物など地権者の方に関わる内容について、市及びコンサルタントから説明があり、意見交換を行っています。



まちづくり基本計画(案)に係る市民意見募集の実施結果について

第37回では、市から8月25日(木)～9月26日(月)に実施された市民意見募集による意見概要を下記5種類に分類して説明がありました。

- (1) まちづくり全般 (2) 交通 (3) 商業
- (4) まちづくりコンセプト (5) その他

市は、これらの意見及びそれに対する市の考え方について、都市計画審議会(11月9日)及び市議会 建設公営企業常任委員会(11月16日)の場で報告を行っています。

なお、「広報あしや」(12月1日号)にも掲載され、詳細内容は、市ホームページで公表されています。



第37回計画検討会の様子

(ホーム > くらし > 市民活動・地域・ボランティア > パブリックコメントの募集と結果 (平成28年度) > JR芦屋駅南地区まちづくり基本計画(案)に関する意見募集の実施結果)
<http://www.city.ashiya.lg.jp/gairo/pabukome/jrminamikihonkeikakubosyukekka.html>



第37回計画検討会での意見内容

【主な意見】

（市民意見募集の報告について）

- コンパクトな開発にするべきだという旨の意見が、計画検討会や市民意見募集で出ているため、考慮してほしい。
- 市民からの意見に対する市の考え方が聞けると思っていたのに示されなかった。
- 今後、基本計画（案）よりも詳細な図面は市民に提示されるのか。

（まちづくり協議会について）

- 今年度の役員選出がまだ保留となっている。計画検討会に出席しない方や発言をしない方が役員になる事について、市はどう考えているのか。
- まちづくり協議会は、出欠確認や委任状を取って進めていくような固いやり方では前に進まないと思うので、今のやり方が良いと思う。
- まちづくり協議会は今でも必要なのか。そろそろ、市主催の説明会にしても良いのでは。

（地権者部会の開催について）

- 出来るだけ多くの地権者が出席して頂けるように事務局から働きかけてほしい。
- 専門用語はなるべく使わずに、丁寧な説明をお願いします。



都市計画で定める事項について

第38回では、当地区において市街地再開発事業を施行するためには、「市街地再開発事業」、「高度利用地区」、「道路（交通広場）」（以下①～③）について「都市計画の決定又は変更」を行う必要があるという説明があり、意見交換が行われました。

① 市街地再開発事業の決定

市街地再開発事業を施行するにあたり、事業の手法・名称・面積・区域・公共施設の配置及び規模並びに建築物の整備に関する概要等を定める必要があります。

② 高度利用地区の変更

市街地再開発事業を施行する要件の1つに、高度利用地区の指定があり、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、建築物の整備に関する事項として、延べ面積や建築面積の最高・最低限度等を定める必要があります。

③ 道路（交通広場）の変更

今回の市街地再開発事業では駅前広場を一体的に整備するため、市街地再開発事業の都市計画に合わせ、既に計画決定されている道路（交通広場）について面積等を変更する必要があります。

●市街地再開発事業の都市計画では、以下の内容を定めます。

◆下記の1～4は明確に定める内容

1	事業手法	市街地再開発事業には「第一種市街地再開発事業」と「第二種市街地再開発事業」があり、そのどちらを適用するのか、定めます。 「第二種市街地再開発事業」
2	名称	市街地再開発事業の名称 「JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業」
3	面積及び事業区域	市街地再開発事業区域の面積 「約 1.1ha」
4	公共施設の配置及び規模	道路や駅前広場の配置、形状、規模（道路の場合では幅員、駅前広場では面積）を定めます。

◆下記の5～7は建築物・敷地の概要を定める内容

5	建築物の整備に関する計画	整備する建築物の概要（以下参照）について定めます。 <u>※具体的な計画案（プランなど）を定めるものではありません。</u> <ul style="list-style-type: none"> 概ねの建築面積、概ねの延べ面積、概ねの建築面積の割合、概ねの延べ面積の割合、<u>主要用途</u>（例えば、商業施設、業務施設、住宅施設、公益施設、駐車場施設など） 同時に都市計画決定を行う「高度利用地区」といわれる都市計画の制限内容 （容積率の最高限度、容積率の最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限）
6	建築敷地の整備に関する計画	概ねの建築敷地面積及び整備計画（例えば、歩行者空気を設けるとか、その他緑地を設けるなどの敷地に関する内容）
7	住宅建設の目標	概ねの戸数及び1戸あたりの規模など

●高度利用地区の都市計画では、以下の内容を定めます。

1	名称	高度利用地区を指定する区域の名称 「JR芦屋駅南地区」
2	面積	高度利用地区を指定する区域の面積 「約 1.4ha」
3	建築物の整備に関する事項（ <u>延べ面積</u> ）	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の 最高限度
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の 最低限度
4	建築物の整備に関する事項（ <u>建築面積</u> ）	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の 最高限度
		建築物の建築面積の 最低限度
5	壁面の位置の制限	市街地環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置に限って定めます。

※今回は、市街地再開発事業の都市計画決定に伴い、高度利用地区の指定が必要となるため、駅北地区において既に決定されている高度利用地区の区域に追加する形で変更を行うこととなります。

●道路の都市計画では、以下の内容を定めます。

1	種別	「幹線街路」、「区画街路」、「自動車専用道路」、「特殊道路」等の種別
2	名称	路線番号、路線名称 「7.6.363 駅前広場西線」
3	位置	起点、終点、主な経過地（町丁目又は字まで記載）
4	区域	延長長さ
5	構造	「地表式」「嵩上式」「掘割式」等の構造形式
		車線数
		標準となる有効幅員（代表幅員）
		地表式の区間における鉄道等との交差の構造
6		交通広場を設ける場合は、面積等を記載します。

※今回は、駅前広場西線の交通広場の面積について、変更を行うこととなります。



第38回計画検討会での意見内容

【主な意見】

（JR芦屋駅南地区において都市計画で定める事項について）

- 高度利用地区の容積率を500%程度にするべきでは。
- 駅直結ビルにする事や、住宅棟と商業棟で分棟にする事が良いのでは。

（まちづくり協議会についての意見）

- 地権者部会がまちづくり協議会の下部組織であるのはおかしい。市として地権者と話をする場をつくるべき。
- まちづくり協議会を解散し、市主催の説明会にしたら良いのでは。

（まとめ）本地区のまちづくりについてご不明な点、ご不安に思うことがございましたら、事務局までお問い合わせください。今後も引き続き、皆様のご意見等を頂きながら本地区のまちづくり計画の検討を進めていきたいと思っております。

◆今後の予定◆

- 現時点では、まちづくり協議会としての今後の予定は未定です。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