

## JR 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業再開発ビル内公益施設に関する サウンディング型市場調査の結果について

### 1 スケジュール

令和4年 9月1日 実施要項の公表、参加受付開始  
令和4年11月7日から11月9日まで 対話の実施

### 2 参加事業者

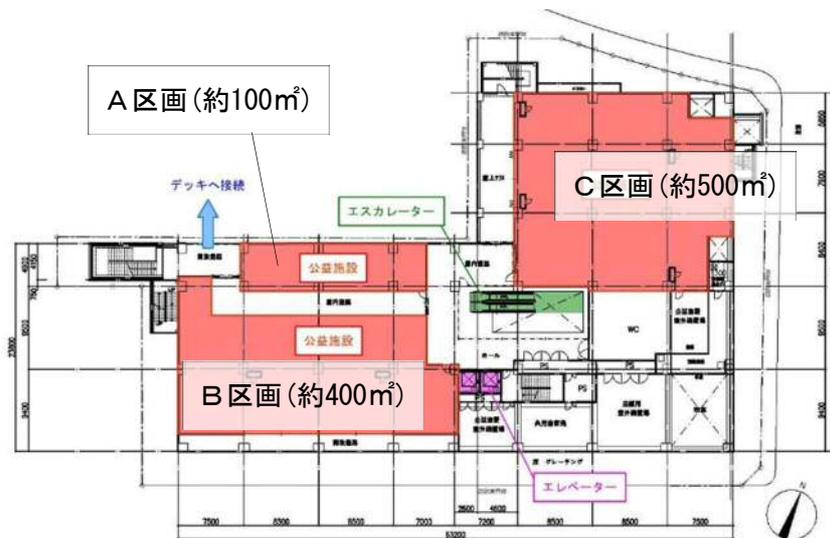
9者

### 3 対話で出た主な意見

対話項目	主な意見		
(1) 実施事業の内容について			
<p>※ 参考</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;"><b>● 基本的な方針</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border: 1px solid #ccc; background-color: #fff9c4; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">㊦ 子どもを中心とした多世代交流・多文化交流の拠点</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">×</p> </td> <td style="width: 50%; border: 1px solid #ccc; background-color: #e1f5fe; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">㊧ 多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点</p> </td> </tr> </table> <p style="font-size: 0.8em; margin-top: 10px;"> <span style="display: inline-block; width: 45%; vertical-align: top;">                     未来の芦屋を担う子どもたちを中心とし、子どもから高齢者まで、外国人、障がいのある人等、世代や立場を超えた新たなつながりが生まれる多世代交流の拠点を目指します。                 </span> <span style="display: inline-block; width: 45%; vertical-align: top;">                     駅前の立地を活かし、芦屋の魅力発信とまちへの愛着の醸成に繋がる多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点を目指します。                 </span> </p> </div>		<p style="text-align: center;">㊦ 子どもを中心とした多世代交流・多文化交流の拠点</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">×</p>	<p style="text-align: center;">㊧ 多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点</p>
<p style="text-align: center;">㊦ 子どもを中心とした多世代交流・多文化交流の拠点</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">×</p>	<p style="text-align: center;">㊧ 多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点</p>		
<p>㊦ 子供を中心とした多世代交流・多文化交流の拠点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 親子がゆったり過ごせる未就学児のあそび場</li> <li>② 未就学児向けの本や知育玩具に触れられる親子の学びと遊びの場</li> <li>③ 保育園、子育て支援センター、子育て相談等ができる子育て支援・市民交流スペース</li> <li>④ 子どもの育成や文化交流のための英語こどもミュージカル劇団の活動拠点</li> <li>⑤ フードホールの「食」を中心としたアート、ビューティー、カルチャー、花壇等のシェア空間</li> <li>⑥ 本やワークショップによる子どもの探求発見等を通じた多世代・多文化交流拠点</li> <li>⑦ クリエイティブスクールやワークショップを通じてクリエイターから学んだり触れあうことができる学びの集積地</li> <li>⑧ 金融リテラシー教育の場を通じた多世代交流コミュニティ空間</li> <li>⑨ 大学や企業と連携したリカレント教育・リスキリング講座の場</li> <li>⑩ 英会話スクール</li> </ul>		
<p>㊧ 多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑪ イベントやワークショップができる開かれた空間、フリースペース</li> <li>⑫ 新進気鋭のクリエイターやシェフのトライアル店舗を中心としたクリエイティブLAB</li> <li>⑬ コワーキングスペース</li> <li>⑭ シェアキッチンを中心に食育、期間限定店舗、コミュニケーションスペース等の「食」をテーマとする情報発信・交流拠点</li> <li>⑮ 書店、カフェ、コワーキング、イベントスペースの機能が兼ね備わった多機能情報発信・交流拠点</li> </ul>		

	⑩市の情報発信や地域住民の発表イベント、コワーキング等に使えるディスプレイ等を備えたコミュニティスペース ⑪可変的な空間での貸館利用、ギャラリー
⑨その他	⑱時間貸しスタジオ ⑲自習室 ⑳ベビーケアルーム ㉑セルフドリンクサービス ㉒市内文化施設の出張展示 ㉓図書館機能 ㉔受付・相談スペース

(2) 規模・ゾーニングについて



※ 明確に区画が示されなかった事業は掲載していません。

A 区画 (約100㎡)	⑩英会話スクール
	⑫クリエイティブLAB (A・B一体)
	⑮書店、カフェ、コワーキング、イベント等多機能拠点 (A・B一体)
	⑳受付・相談スペース
B 区画 (約400㎡)	①未就学児のあそび場
	⑥本やワークショップの多世代・多文化交流拠点、⑩情報発信や地域住民コミュニティスペース、⑳ベビーケアルーム、㉑セルフドリンクサービス
	⑧金融リテラシー教室
	⑫クリエイティブLAB (A・B一体)、貸しスタジオ
	⑭シェアキッチンを中心に「食」の拠点
	⑮書店、カフェ、コワーキング、イベント等多機能拠点 (A・B一体)
C 区画 (約500㎡)	⑰可変的な空間での貸館利用、ギャラリー、市内文化施設の出張展示
	②未就学児向けの本や知育玩具に触れられる親子の学びと遊びの場 ③保育園、子育て支援センター、子育て相談等ができる子育て支援・市民交流スペース、③図書館機能

	④英語こどもミュージカル劇団拠点	
	⑦クリエイティブスクール等の学びの集積地、⑲自習室	
	⑨リカレント教育・リスキリング講座	
<b>(3) 運営スキームについて</b>		
<b>市取得予定 (約400㎡)</b>	・ 指定管理または業務委託 (うち4者は初期投資も市が負担することを想定)	7者
	・ 不動産賃貸借だが、一部を指定管理または業務委託	2者
<b>民間事業者 取得予定 (約600㎡)</b>	・ 公益施設部分保留床の取得意向あり (うち1者は自主運営、2者は不動産賃貸借)	3者
	・ 公益施設部分保留床の取得意向なし	6者
<b>(4) スケジュール上の注意事項等について</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実際の運営事業者等の公募時には、関係事業者との協議に時間を要するため、提案準備の期間を十分に確保することが望ましい。</li> <li>・ シェアキッチン等の整備のためには、水回り等の設計段階からの検討が必要。</li> <li>・ 建設事業者と公益施設運営事業者が異なる場合、早期からの相談・検討が必要。</li> <li>・ 市民や利用ターゲット層の機運を醸成し、施設オープン時から活性化させるには、竣工の1年前程前から準備が必要。</li> </ul>		
<b>(5) 他事業との連携可能性について</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣大学</li> <li>・ 市内の幼稚園、保育所、教育関連施設</li> <li>・ 駅北側の商業施設</li> <li>・ 商工会</li> <li>・ まちづくり分野のNPO法人</li> <li>・ 学校給食</li> <li>・ スタートアップ企業</li> <li>・ 文化施設</li> <li>・ 公園</li> <li>・ 他のコワーキングスペース</li> <li>・ 食品関連企業</li> </ul>		
<b>(6) 市民アイデア募集</b>		
<b>※ 市民アイデア選択肢回答と関連性のある事業の提案事業者数</b>		
	・ 子育て世代と情報交換、交流、相談がしたい。	8者
	・ さまざまな世代や立場の人たちと知り合ったり、一緒に活動がしたい。	6者
	・ 子どもを預けて自分の文化活動などを行いたい。	2者
	・ 仲間と活動したり、コミュニケーションを取る場として使いたい。	8者
	・ 座って休憩、読書、勉強、仕事などをする居場所として使いたい。	7者
	・ 子どもに遊び、学び、交流をしてほしい。	8者
	・ 芦屋市の文化・歴史、イベント情報等を知りたい。	5者

#### (7) その他

- ・ 床の所有者が市と民間事業者で異なっても公益施設フロア全体として一体的な運営が望ましい。
- ・ 民間事業者取得予定部分は将来的に事業者撤退により市所有部分と関連性の薄い事業が開されるおそれがあり、公益施設フロアの一体感が損なわれるリスクがあるため、フロア全体を市が所有して指定管理等を行うことが望ましい。
- ・ 公益施設単体の運営で採算性を担保するのは困難である。
- ・ 民間事業者取得予定の公益施設床部分について、用途制限や永続性を管理規約等でどのように定めるのか早期の整理が必要であると思われる。
- ・ 当公益施設の運営のみに留まらず、まち全体を巻き込んだ取り組みへ発展させたい。