

第4章 地区整備の基本計画

(1) 地区の状況と課題

第3章の地区現状に基づき、本地区の状況と課題を項目ごとに分類し整理します。

① 交通環境に関する状況

本地区の交通環境に関する状況は、以下のとおりです。

- ・ 本地区は、交通広場が、昭和21年に都市計画決定をしていますが、未整備であり、乗降客数に対して、乗降客の滞留空間が小さく手狭となっています。
- ・ バス、タクシー、送迎の一般車等が交錯しているうえ、路上駐停車が目立ち、危険な状態となっています。
- ・ 駅前線は、昭和21年に都市計画決定していますが、未整備であり、危険な状況となっています。

上記の状況から読み取れる本地区の交通環境に関する課題は、以下のとおりです。

- 1) 駅前で人身事故が発生するなど、危険である
- 2) 駅の南北の一体的なつながりが弱い
- 3) 駅前広場が手狭である
- 4) 駅前で事故や駐車違反などが発生している
- 5) 駅前線が未整備である
- 6) 国道2号で人身事故が発生しており、交差点の整備が課題である
- 7) 駐輪場が分散して配置されている

② 駅前の土地利用に関する状況

本地区の土地利用に関する状況は、以下のとおりです。

- ・ 本地区では、「芦屋市都市計画マスタープラン」において、本市の「中心核」として位置付けられており、市の玄関口にふさわしい都市機能（商業・業務機能）の集積が求められています。
- ・ また、駅前線沿道は、「都市回遊ゾーン」の東端として、専門性の高い高品質な店舗が並ぶ「歩いて楽しいにぎわいのメインストリート」としての位置付けられています。
- ・ しかし、現状は、住宅用途や駐車場等が大半となっており、本市の商業地、「都市回遊ゾーン」とはなっていない状況です。
- ・ 低層の戸建住宅、商業施設、駐車場等の低未利用地*が多く、駅前の立地条件、土地の潜在能力を十分に活かしてきれていない状況といえます。

上記の状況から読み取れる本地区の土地利用に関する課題は、以下のとおりです。

- 8) 駅前広場東線沿道では既に高度利用がなされている
- 9) JRとの連携が必要である
- 10) 駅前での土地は、十分な高度利用がなされていない
- 11) 駅前線沿道では既に高度利用がなされている

③ まちなみに関する状況

本地区のまちなみに関する状況は、以下のとおりです。

- ・本地区周辺では、全体的に緑が少なく、私有地や公共施設の緑の保全と推進を図る必要があります。
- ・また、戸建住宅と高層マンション、駐車場等が混在し、建物規模やスカイライン※、壁面線の位置などにばらつきがあり、まちなみの統一性、連続性に欠けています。

上記の状況から読み取れる本地区のまちなみに関する課題は、以下のとおりです。

- 12) 駅前線のセットバック空間の活用が課題である
- 13) 駅前線沿道の景観整備が課題である
- 14) 駅前線沿道で賑わい機能が不足している

項目ごとに分類した課題を整理すると、下図のとおりとなります。

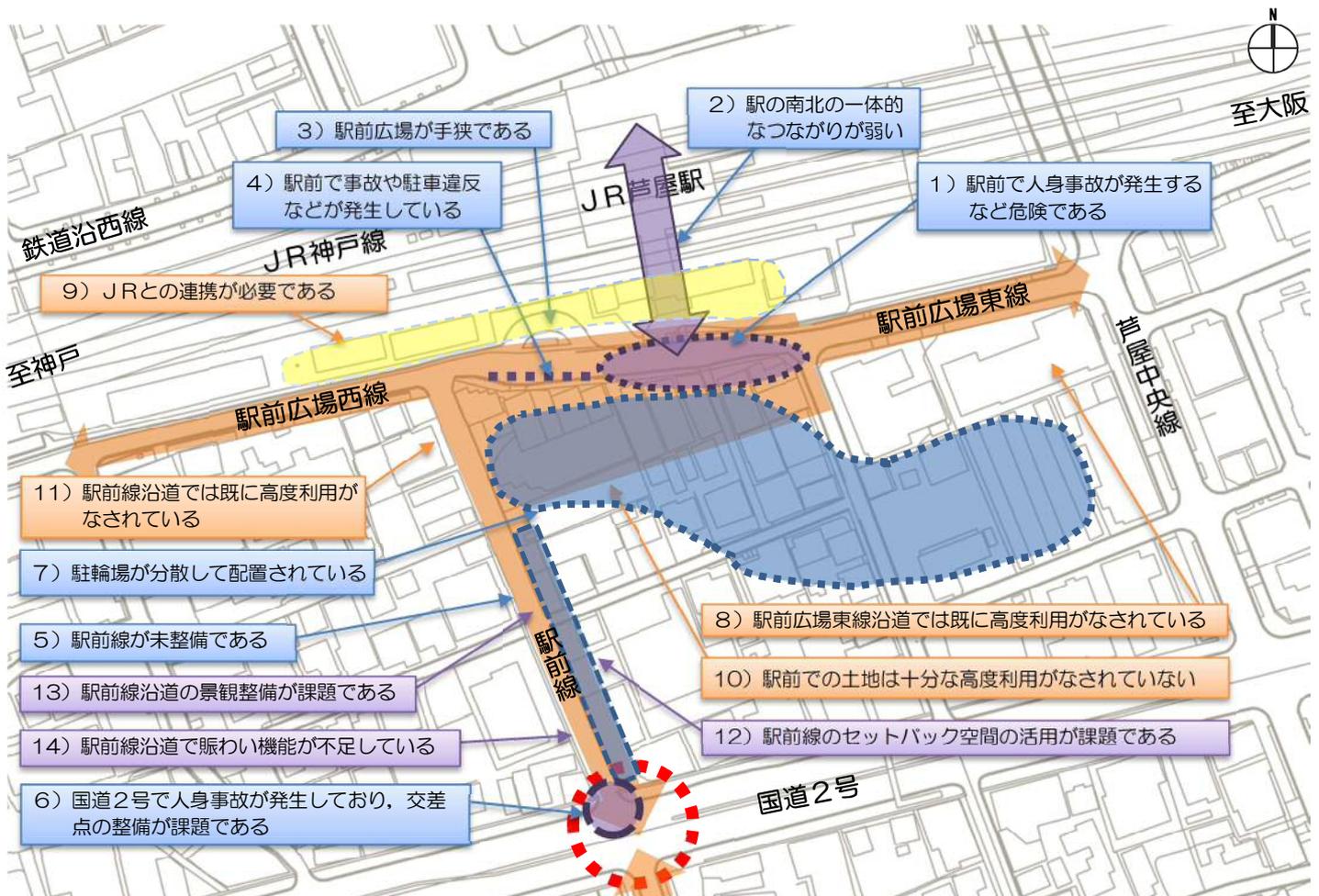
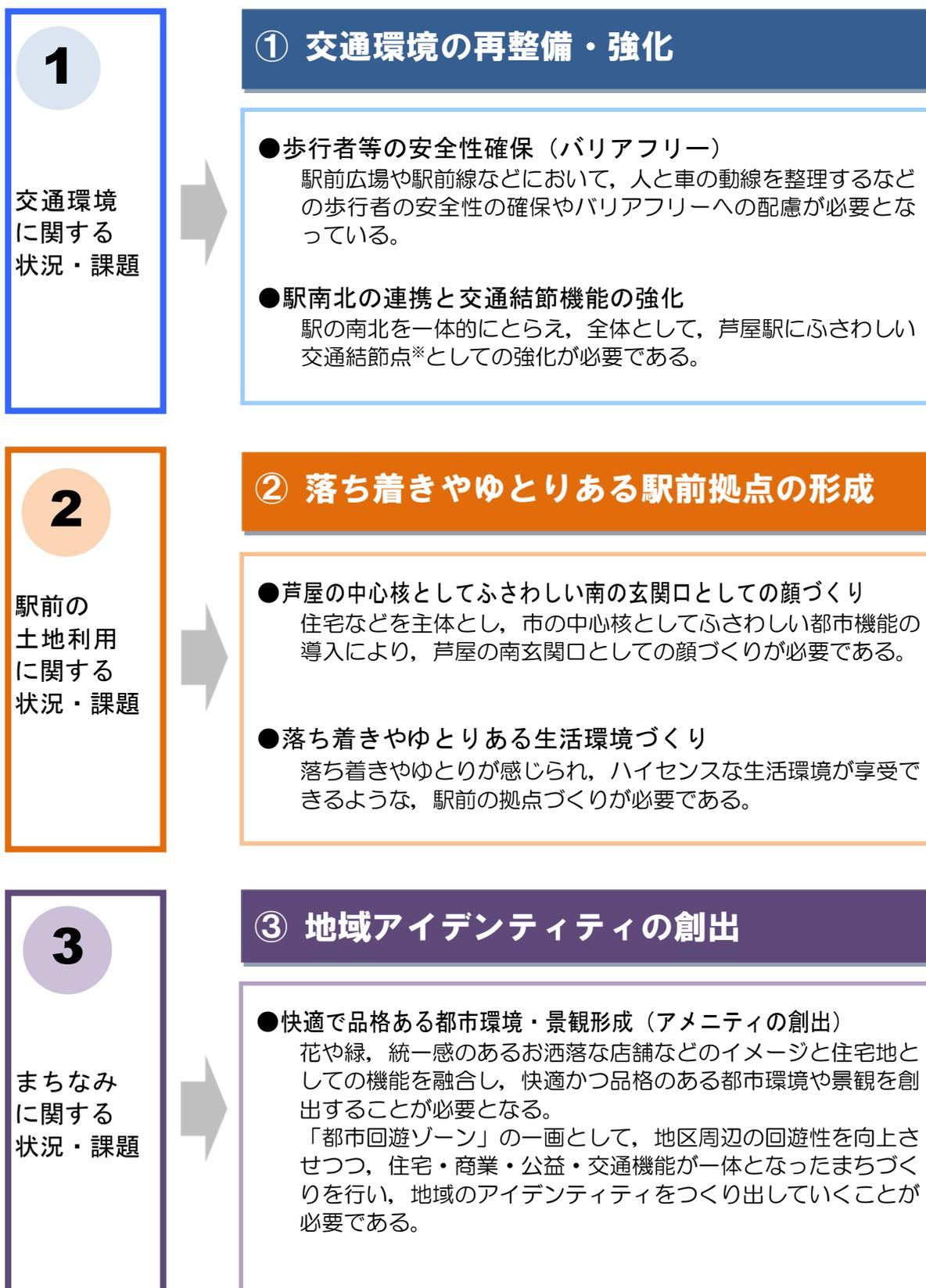


図4-1 まちの課題図

まちの状況・課題を整理すると以下のとおりとなります。



(2) 地区整備の基本的な方向性

本地区の整備に向け、上位計画での位置付けや地区の状況や課題を考慮し、芦屋の「中心核」にふさわしい駅前たたずまいをつくとともに、歩行者の「安全性」、芦屋の駅前としての「景観」「環境」に配慮し、上質で魅力ある生活環境を整えていくことが必要となります。

① 交通環境の再整備・強化

- 歩行者等の安全性確保（バリアフリー）
- 駅南北の連携と交通結節機能の強化

駅前広場周辺における歩行者の安全性を確保するとともに、駅へのアクセス性の向上や交通混雑の解消をめざし、関係する道路ネットワークや駅前広場の交通結節機能の強化により、駅前の交通環境の再整備を図る。



② 落ち着きやゆとりある駅前拠点の形成

- 芦屋の中心核としてふさわしい南の玄関口としての顔づくり
- 落ち着きやゆとりある生活環境づくり

芦屋の中心核にふさわしい南玄関口として、住宅や生活利便施設等を中心とした機能の導入により、落ち着きやゆとりある環境を整え、ハイセンスで魅力ある駅前拠点の形成を図る。



③ 地域アイデンティティの創出

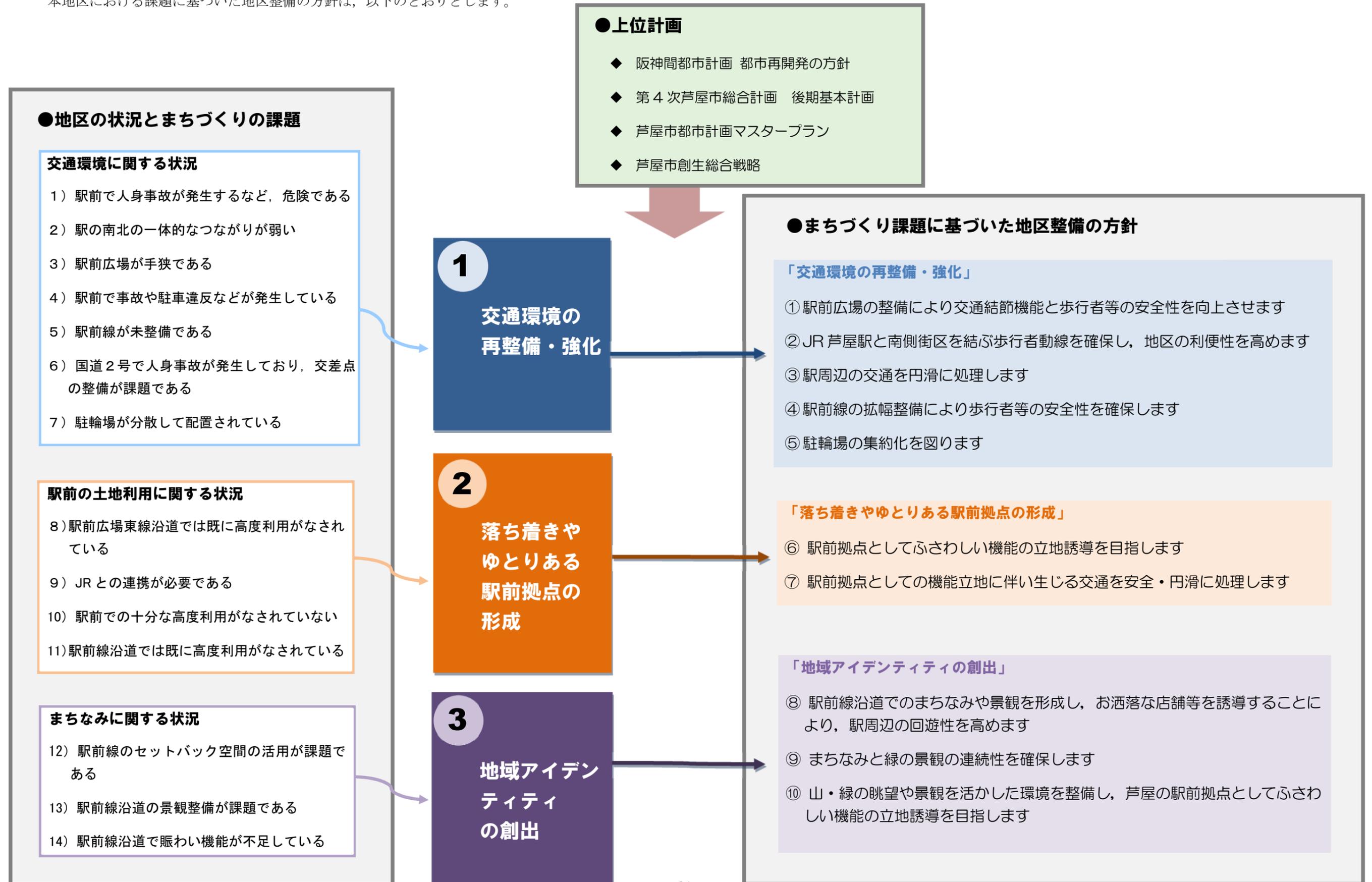
- 快適で品格ある都市環境・景観形成（アメニティの創出）

駅前広場や駅前線等を中心に、お洒落な店舗や花・緑等、快適で品格のあるまちなみを連続させ、住宅地と融合させ、アメニティのある、歩いて楽しい回遊空間をつくることにより、地域としてのアイデンティティを創出していく。



(3) 地区整備の方針

本地区における課題に基づいた地区整備の方針は、以下のとおりとします。



地区整備の方針を整理すると、下図のとおりとなります。

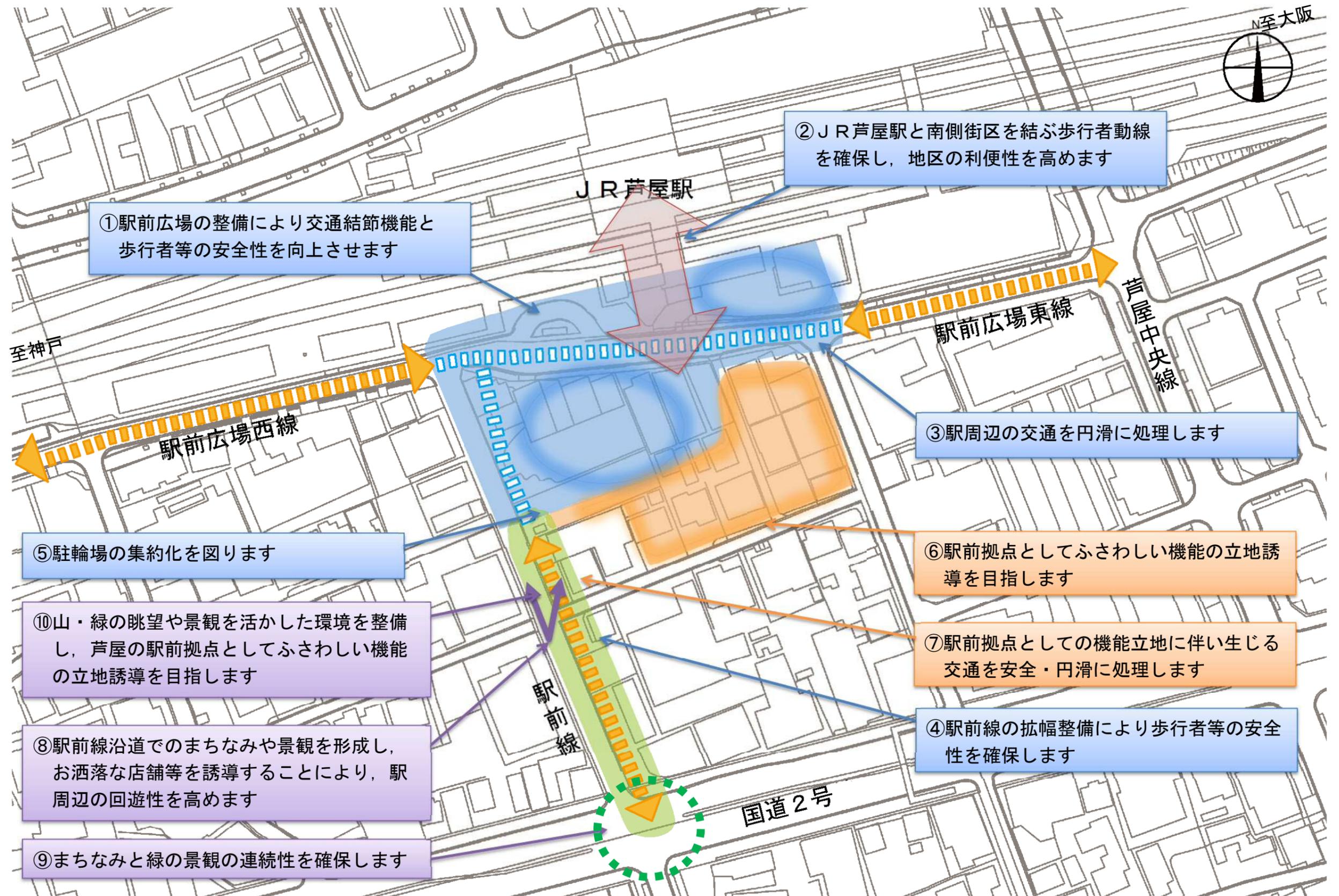


図4-3 本地区整備の方針図

(4) まちづくりコンセプト

地区整備の方針に基づき、まちづくり事業を推進していく上で、次の5つの機能の導入を目指していきます。

1 『まちの玄関・交流・案内から発信機能』を持つ

本市は阪神間の中央に位置し、阪神間モダニズムなどの「文化」と、六甲山に代表されるような「自然」が特徴的です。さらにその中心に位置する本地区は「歴史」的な要素もあり、こうした特徴をまちの玄関口として外部に発信していく機能の導入を目指します。

(イメージ)



市役所窓口機能【新潟県長岡市アオーレ長岡（再開発ビル）】



多世代交流等のできる多目的広場【奈良県生駒駅前（再開発ビル）】

2 『長く住み続けられる住宅機能』を持つ

本地区は、「住宅地」を基本とするまちづくりを進めていきます。

整備する「住宅」については、駅前立地や六甲山・海への眺望を活かすとともに、周辺建物ともうまく調和するたたまいとします。

(イメージ)



六甲山への眺望を活かす【市内】



周辺の建物との調和【市内】

また、長く住み続けられるための「機能」をもち、ライフサイクルコスト※や少し高級感をも出し出すべく、エントランスなどのしつらえにも十分配慮したデザインとします。

(イメージ)



市内の集合住宅【市内】



駅に隣接した利便性の高い住宅
【寝屋川市 香里園】

3 『生活利便の商業・店舗機能』を持つ

本地区での商業は、現状が「住宅地」を基本とした地域であることを踏まえ、主として「生活利便」のための商業機能の導入が望ましいと考えられます。

既存の店舗の存在を最重要視し、少しずつ充実させていくこと、また、新規店舗については、駅北のような大規模な商業施設ではなく、小規模で周辺との連続性を持ったお洒落な店舗の導入を目指します。

また、駅前線の玄関口としての立地を活かし、人が集まるような工夫や、地域のアイデンティティを創出するための演出として、まちの統一感を創出していきます。

(イメージ)



駅前線沿道の店舗【市内】



駅前線沿道の店舗【市内】

4 『交流（出会い）の拠点（基地）機能』を持つ

本地区は、立地の特性より、阪神間から世代を超え様々な人が集まる「交流（出会い）」の場です。そのため、地域の人たちが自然に集まるような施設づくりを目指します。

「多世代交流」「健康・文化」「情報発信」などの機能の導入を検討します。子育て支援機能と市民交流機能の融合などによる多世代交流、健康や文化などをテーマとした情報発信の拠点づくりなど、人がつながる場となるための具体的な施設導入について検討します。また、多世代交流の場となるため、ユニバーサルデザイン※などを取り入れた施設とします。

（イメージ）



子育て支援センター
【呉川町】



ウォーキングセンター
【埼玉県 東松山町】



健康センター
【もりのみやキューズモール】



子育て支援センター
【沖縄県 嘉手納町】

5 『安全安心・利便性を追求した交通結節機能』を持つ

本地区は、歩行者等の安全性の確保や駅南北の連携と交通結節機能の強化が課題となっています。住宅・商業などの建物機能とうまく調和をとりながら、こうした安全安心・利便性を追求した交通結節機能を導入していきます。

本地区では、「まちの玄関・交流・案内から発信機能」、「交流（出会い）の拠点（基地）機能」、「長く住み続けられる住宅機能」、「生活利便の商業・店舗機能」、「安全安心・利便性を追求した交通結節機能」の5つの機能を導入し、「芦屋」を発信する多世代交流のまちづくりをコンセプトとして、地元住民組織「JR芦屋駅南地区まちづくり協議会」と共に計画検討を進め、まちづくり事業に取り組んでいきます。

■『まちの玄関・交流・案内から発信機能』を持つ

本市は阪神間の中央に位置し、阪神間モダニズムなどの「文化」と、六甲山に代表されるような「自然」が特徴的です。さらにその中心に位置する本地区は「歴史」的な要素もあり、こうした特徴をまちの玄関口として外部に発信していく機能の導入を目指します。

■『交流（出会い）の拠点（基地）機能』を持つ

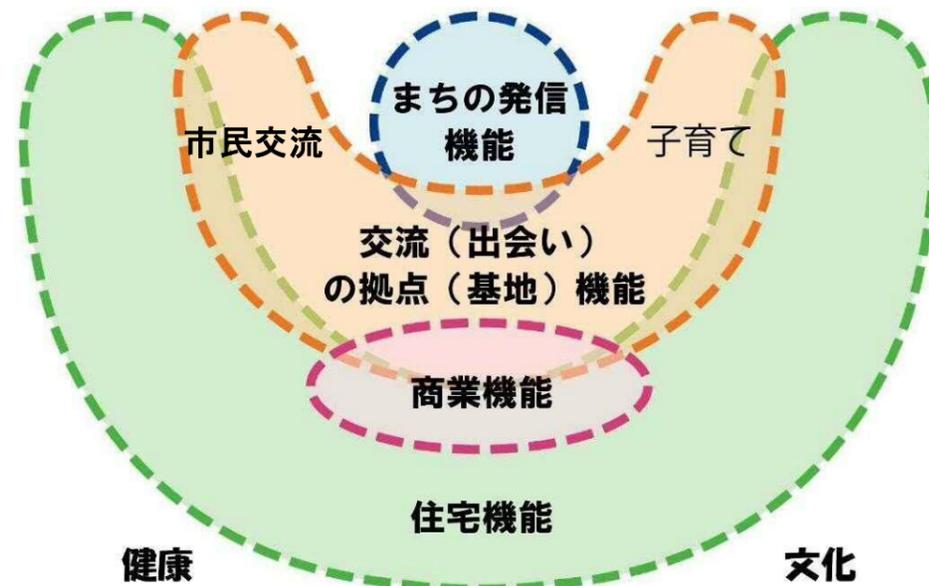
本地区は、その立地の特性より、阪神間から世代を超え様々な人が集まる「交流（出会い）」の場です。そのため、地域の人たちが自然に集まるような施設づくりを目指します。

「多世代交流」「健康・文化」「情報発信」などの機能の導入を検討します。子育て支援機能と市民交流機能の融合などによる多世代交流、健康や文化などをテーマとした情報発信の拠点づくりなど、人がつながる場となるための具体的な施設導入について検討します。また、多世代交流の場となるため、ユニバーサルデザインなどを取り入れた施設とします。

■『生活利便の商業・店舗機能』を持つ

本地区での商業は、現状が「住宅地」を基本とした地域であることを踏まえ、主として「生活利便」を追究した商業機能の導入が望ましいと考えられます。したがって、既存の店舗の存在を最重要視し、少しずつ充実させていくこと、また、新規店舗については、駅北に存在するような大規模な商業施設ではなく、小規模で周辺との連続性を持ったお洒落な店舗の導入を目指します。

また、駅前の玄関口としての立地を活かし、人が集まるような工夫や、地域のアイデンティティを創出するための演出として、まちの統一感を創出していきます。



「芦屋」を発信する
多世代交流のまちづくり

■『長く住み続けられる住宅機能』を持つ

本地区は、「住宅地」を基本とするまちづくりを進めていきます。整備する「住宅」については、駅前立地や六甲山・海への眺望を活かすとともに、周辺建物ともうまく調和したたすまいとします。

また、できるだけ長く住み続けられるための「機能」をもち、事業採算性はもちろん、ライフサイクルコストや少し高級感を醸し出すべく、エントランスなどのしつらえにも十分配慮したデザインとします。

■『安全安心・利便性を追求した交通結節機能』を持つ

本地区は、歩行者等の安全性の確保や駅南北の連携と交通結節機能の強化が課題となっています。住宅・商業などの建物機能とうまく調和をとりながら、こうした安全安心・利便性を追求した交通結節機能を導入していきます。

図4-4 まちづくりコンセプト

(5) 具体的なまちづくりの手法

本地区整備の方針 (P. 22) やまちづくりコンセプト (P. 26) を実現し、また、地区内権利者の方々の生活再建を可能にするための具体的な事業手法は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の一体的な整備ができる「市街地再開発事業」が最適であると考えています。また、本地区では交通広場等の公共施設の整備が重要な課題となっているため、市が施行者として事業を行う「第二種市街地再開発事業」によって事業を推進していく考えです。

事業名称：JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業
施行者：芦屋市
所在地：芦屋市業平町地内
面積：約1.0ha
事業区域：下記区域図のとおり

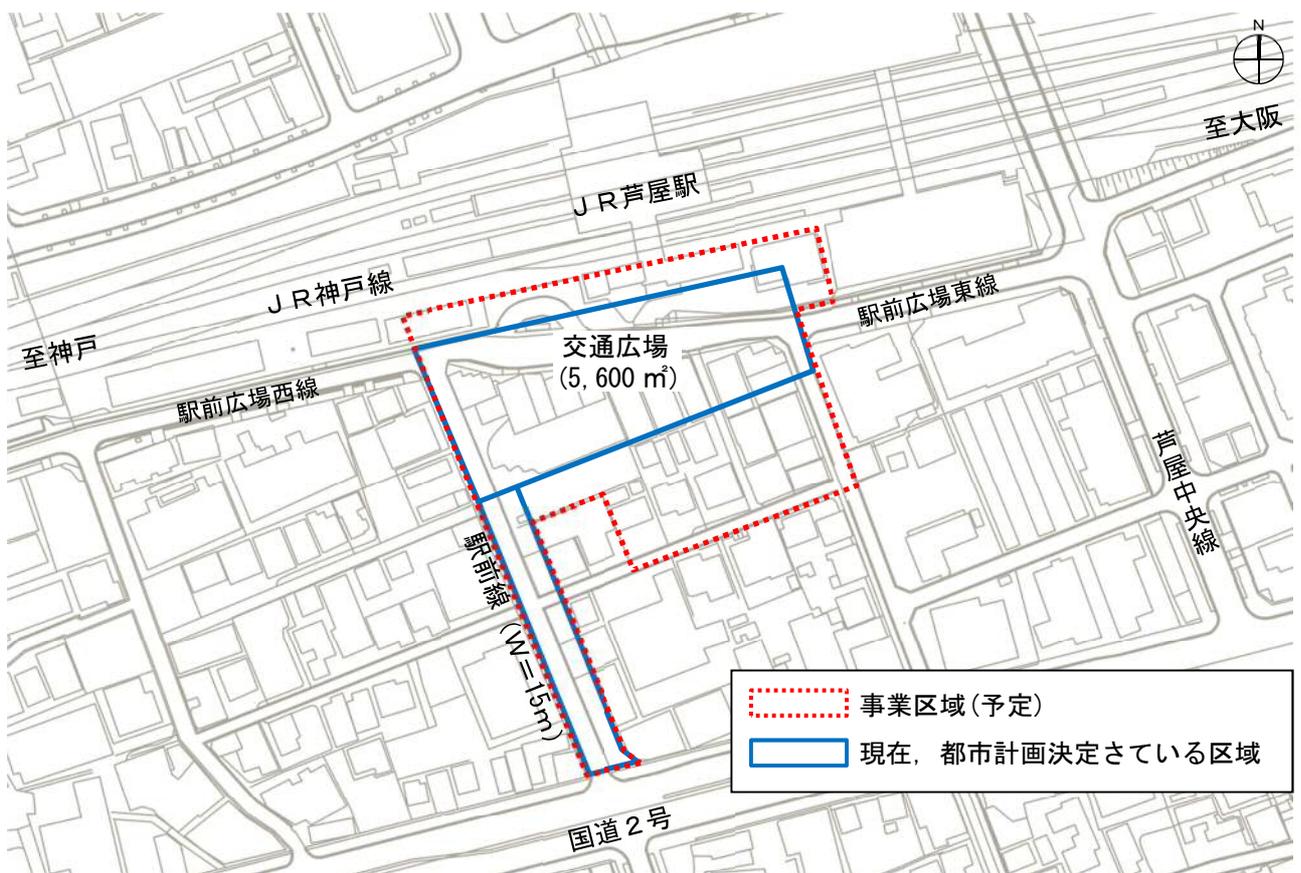
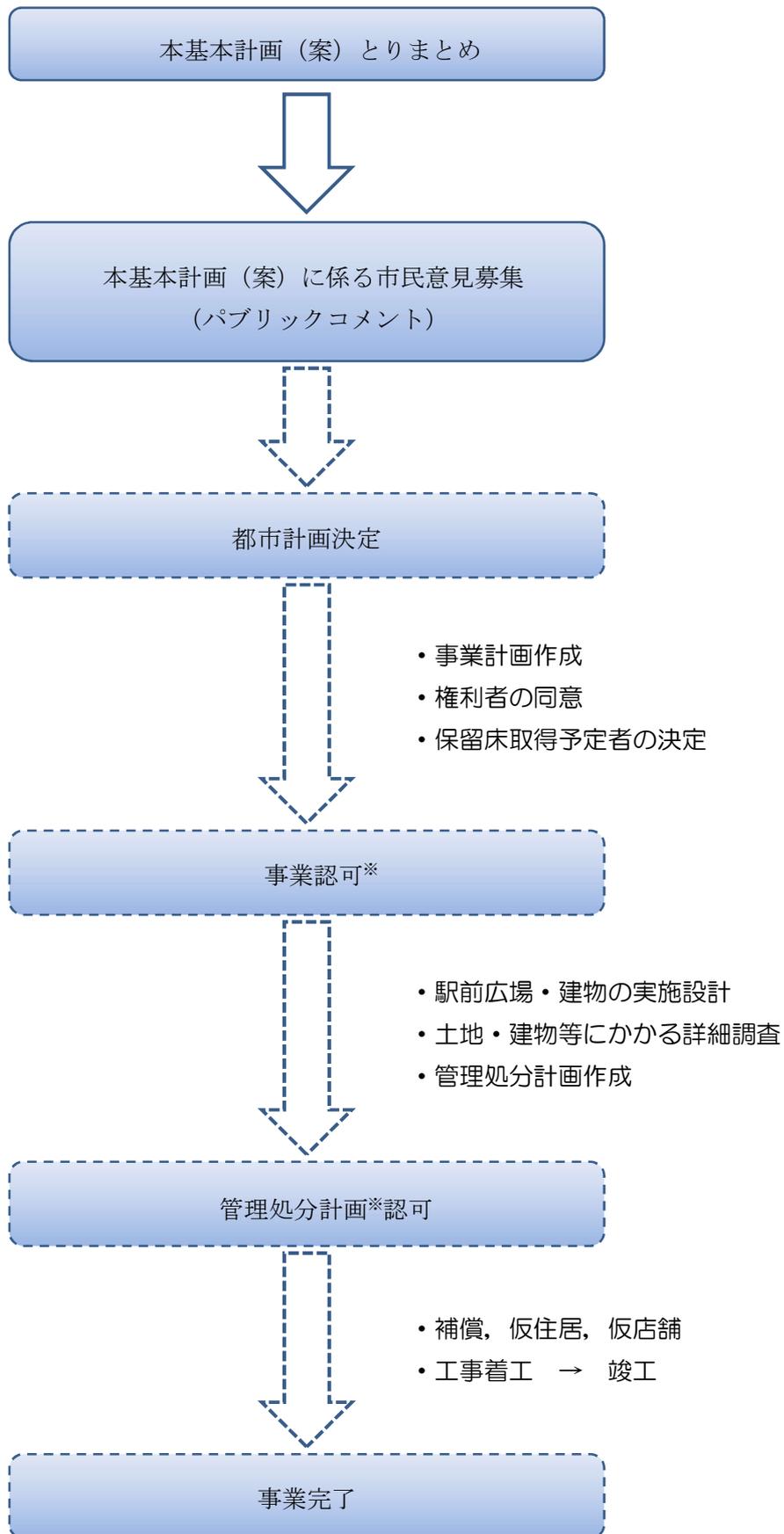


図4-5 区域図

(6) 第二種市街地再開発事業の流れ



(7) 今後に向けて

今後、事業化に向けて解決すべき課題として、下記の項目が考えられます。事業の推進にあたっては、これらの点に留意しながら進めていきます。

① 地元住民の納得できる事業計画の検討

本計画において示した本地区整備の方針（P. 22）やまちづくりコンセプト（P. 26）を実現していくうえで、地区内の方々の生活や営業を継続し、さらには発展させていくことは必要不可欠です。

これまで、地元住民組織「JR芦屋駅南地区まちづくり協議会」を中心に地区内外の住民や関係者との意見交換を重ねてきました。今後も、引き続き、地元住民の意向を尊重しながら、地元住民の「納得できる事業計画」の検討を進めていきます。

② JR西日本等関係機関との調整

まちづくりの事業化に向けて、交通事業者をはじめとする多くの関係機関との協議、調整が必要となります。特に、芦屋駅を管理するJR西日本とは十分な協議、調整を行い、相互協力の下、事業推進を図ります。

③ 長期的な視点に立ったまちづくり計画の検討

事業の終了は終わりではなく、まちづくりの始まりと言えます。今後も魅力的なまちであり続けるために、管理運営面への考慮や、周辺地区との協力や連携を意識したまちづくり計画を検討します。



資料

- (資料1) 地元住民組織の活動状況
- (資料2) 『阪神間都市計画 都市再開発の方針』について
- (資料3) 用語の説明

(資料1) 地元住民組織の活動状況

本地区では、平成10年6月に、地元住民組織「JR芦屋駅南地区まちづくり研究会」が発足し、まちづくりに関する検討が行われてきました。平成13年12月に本市の財政状況の悪化を原因に、事業の実施を延期しましたが、その後も活動は継続し、まちづくりの早期事業化について市長及び市議会議長へ要望活動を続けていました。

まちづくりに係る検討が再開した後、平成25年度からは勉強会を計8回実施し、「JR芦屋駅南地区まちづくり方針(案)」を取りまとめました。その後、まちづくりに係るより具体的な計画検討が進めるため、平成26年7月に新たな組織「JR芦屋駅南地区まちづくり協議会」へ組織改編(移行)され、平成28年7月末時点で計画検討会を計33回実施し、まちづくりに係る計画検討を行っています。

《平成25年度からの取り組み状況》

●まちづくり研究会

【総会】

回数	日付
第23回	平成25年 6月29日
第24回	平成26年 5月17日
解散総会	7月12日

【協議会設立に係る準備会】

回数	日付
第1回	平成26年 6月14日
第2回	6月28日

【勉強会】

回数	日付
第1回	平成25年 8月 3日
第2回	9月14日
第3回	10月12日
第4回	11月 9日
第5回	12月14日
第6回	平成26年 2月 1日
第7回	3月 1日
第8回	3月11日

●まちづくり協議会

【総会】

回数	日付
設立総会	平成26年 7月12日
第2回	平成27年 5月23日
第3回	平成28年 5月28日

【地権者部会】

回数	日付
第1回	平成28年 4月 2日
第2回	4月16日

【計画検討会】

回数	日付
第1回	平成26年 8月 2日
第2回	8月23日
第3回	9月 6日
第4回	9月27日
第5回	10月11日
第6回	10月25日
第7回	11月 8日
第8回	11月29日
第9回	12月20日
第10回	平成27年 1月10日 1月22日 (平日夜間開催)
第11回	1月31日
第12回	2月14日
第13回	3月 7日
第14回	3月21日
第15回	4月11日
第16回	5月 2日

回数	日付
第17回	5月23日
第18回	6月13日
第19回	7月 4日
第20回	7月25日
第21回	7月30日
第22回	8月 8日
第23回	8月22日
第24回	10月17日
第25回	10月31日
第26回	11月21日
第27回	12月 5日
第28回	12月26日
第29回	平成28年 3月19日
第30回	5月15日
第31回	6月25日
第32回	7月 9日
第33回	7月30日

(資料2)『阪神間都市計画 都市再開発の方針』の見直しについて

「都市再開発の方針」は、都市計画法第7条の2第1項及び都市再開発法第2条の3第1項の規定に基づき定められます。本地区は「阪神間都市計画 都市再開発の方針」において「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区」に位置付けられていますが、この区域は平成13年の事業延期時点の計画に基づいて定められているため、この度、本地区におけるまちづくりの事業化に合わせて区域の見直しを行うこととしています。見直しにあたっては本市から兵庫県へ見直しの申し出を行い、兵庫県はこの申し出に基づき、見直しを実施します。

本地区における「計画的な再開発が必要な市街地」及び「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区」の内容は、以下のとおりです。下線部分は見直しにより追加される部分です。

(計画的な再開発が必要な市街地)

計画的な再開発が必要な市街地						特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区	
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中がみられる地域 (課題地域)	番号	地区名 (面積)
芦屋市	B-3	J R 芦屋駅 周辺地区 (約 113ha)	<ul style="list-style-type: none"> 芦屋市の中心核としての商業業務機能の向上 居住環境の向上 良好な都市景観の形成 	<ul style="list-style-type: none"> J R 芦屋駅前周辺では、駅前広場の整備と合わせ、土地の効率的な活用を促進し商業業務機能の更新を図る 住宅地では、地域の骨格となる都市機能施設の整備と共に、地区計画等を活用し、良好な住宅環境の誘導に努める 		B-3-1	JR 芦屋駅南地区 (約 1.0ha)

(特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区)

市町名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要						
			地区整備の主たる目標	土地利用計画	建築物更新の方針	施設整備の方針	再開発促進の措置	概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定(変更)予定の都市計画
芦屋市	B-3-1	JR 芦屋駅南地区 (約 1.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> 駅前市街地の再構築 駅前住宅地及び商業業務地としての機能充実 ターミナルの交通機能の強化 防災性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 商業業務、住宅地 土地の高度利用 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の共同化、不燃化 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路(駅前線、交通広場)及び区画道路の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 住民と一体となった事業の促進 	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業 	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業 高度利用地区 都市計画道路

(資料3) 用語の説明

本文中で「※」印をつけている用語の説明

●か行

管理処分計画

第二種市街地再開発事業において、事業主体が従前権利を個別的に処分し、権利者の譲受け希望の申し出を受け、建築施設の配分を定めたもの。

交通結節点

異なる交通手段(場合によっては同じ交通手段)を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎが行われる場所、あるいは施設の総称。

国際文化住宅都市

外国人の居住にも適するように建設し、外客の誘致と定住を図り、国際文化の向上と経済復興を目的として、昭和26年3月3日に芦屋市国際文化住宅都市建設法が公布されました。現在の総合計画の理念の基礎となっている。

●さ行

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的に、建築物、建築敷地の整備および公共施設の整備を行う事業をいう。

市街地再開発事業には第一種市街地再開発と第二種市街地再開発があり、第二種市街地再開発事業では、いったん施行区域内の土地および建築物に関する権利を施行者が買収し、買収された者が希望すれば、施設建築物およびその敷地に関する権利が与えられる。

事業認可

施行地区、設計の概要、事業施工期間及び資金計画を定めた事業計画について、市町村が行う事業にあつては、都道府県知事が認可を行うことをいう。

準防火地域

都市計画法に基づき、市街地における火災の危険を防除するため定める地域。

商業地域

都市計画法に基づき、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域。

スカイライン

一般に、山・建物など地上部分が空と画する輪郭線をいうが、都市景観を構成する要素としては、都市の建築群がシルエット的に形成する線を指す。

●た行

ターミナル

鉄道・バスなどの終着駅。また、交通路線が集中し、発着する所。

地区計画

都市計画法に基づき比較的小規模の地区を対象に、きめ細やかな計画（土地利用、施設の配置、規模、建築物の用途、形態等）を定める制度。地区特性にふさわしい態様を整えられた良好な環境の街区を整備し保全するために定められる。

低未利用地

有効な用途であるにも関わらず活用されていない土地や、空地のまま存在している状態の土地。

都市基盤施設

都市のさまざまな活動を支える最も基本となる施設。道路・鉄道等基幹交通施設、上下水道、電気・ガス等エネルギー関連施設、ゴミ・汚水等処理施設など。

●や行

用途地域

都市計画法に定められている地域地区で、都市内の土地の合理的利用を図り、市街地の環境の整備、ひいては都市生活の安定、都市機能の向上を目的として建築物の建築を用途及び容積などにより規制する制度。

ユニバーサルデザイン

子供や高齢者、障がいのある人から健常者まで誰でもが、まちづくりや商品のデザインに関し、利用可能なデザインをはじめから取り入れておこうとする試み。

●ら行

ライフサイクルコスト

施設等の企画設計から、建設、運用管理、廃棄処分までにかかる生涯費用。建設コストが安価でも、維持管理費に費やす費用が高ければ、ライフサイクルコストが優れているとは言えない。

お問い合わせ

芦屋市都市建設部都市整備課

住 所：〒659-8501

芦屋市精道町7番6号

電 話：0797-38-2074

ファックス：0797-38-7974