

## 懇話会議事要旨

- 1 名称 第3回南芦屋浜地区まちづくり懇話会
- 2 日時 令和4年3月16日(水) 13時30分～15時30分
- 3 場所 芦屋市総合公園 会議室
- 4 出席者  
自治会 自治会組織6団体6名  
有識者 川口会長(大阪産業大学 准教授)、佐久間副会長(和歌山大学 准教授)  
兵庫県 森安委員(阪神南県民センター 副センター長)、  
高瀬委員(企業庁 分譲企画参事)、濱本氏(企業庁 分譲企画班長)  
芦屋市 西田委員(技監)、辻委員(都市建設部長)、  
都市計画課 課長 柴田、主幹 長良、係長 岡本、係長 小栗

### 5 話し合われた主な内容

#### 第2回懇話会のふりかえり

配布資料を用いて、第2回懇話会までに話し合われた内容について確認した。

#### 未利用地の土地利用についての意見交換

未利用地の土地利用に対して期待すること及び開発事業者の募集方法等について、意見交換を行った。発言の概要は以下のとおり。

#### 市からの説明

「資料1」は、第1回懇話会やアンケートでいただいたご意見をまとめた資料に前回の懇話会で出た意見を追記したものである。これらから「安全安心」や「コミュニティの充実」「生活利便施設」の各視点の取組みがうまく組み合わせられて相乗効果を生み出すことが、まちの活性化につながるのではないかと。また、先生方からは「人を育て、新たなモノを生み出す、クリエイティブなまちづくり」を目指したいという将来を見据えたイメージの共有をしつつ、そこに向かっていけたらよいのではないかと、また多様な人が多様な住まい方ができること、10年20年後に大人になった次の世代は何が必要になるのかという視点で考えることが大切ではないかとのご意見をいただいた。

「資料2」上段に、「人を育てる 新たなモノを生み出すまち」というところにめざすまちの将来像のイメージが共有できるのではないかと考え、その概念図を示している。

また、未利用地の活用については、県企業庁が募集する事業者が開発をする予定だが、住環境も守られ、事業性も見込まれる地域の将来に適応できるものという観点で開発がどうあるべきか考えていく必要があるが、懇話会では地域に暮らす皆様として、未利用地がこの将来像の実現の一端を担うことを考え、この活用に対して地域として求めることについて意見交換をお願いしたい。

「資料2」の下段に、今までのご意見から地域として未利用地に求めると思われるキーワードを示している。お店やクリニックなどの施設やサービス、人の出会い、交流、居場所の意味でコモンスペースという言葉などをあげている。

#### 未利用地の土地利用、まちづくりについて

- ・まちづくりのテーマを決めるのが良い。例えば、「閉鎖性海域について学ぶ」というテーマで生涯学習の機会を提供するなど、学びの場になると良い。
- ・蔦屋書店が核となってコミュニティの場を作る T サイトのような商業施設が考えられるのではないかと。
- ・夙川の J R 跡地の開発など参考になる類似事例を提示してほしい。

- ・お洒落でみんなが集まってこられて、安全だというものが実現できるとよい。
- ・南芦屋浜は、歩道や公園も広く多いので子育てしやすいが、今あるスーパーはいつも混んでいて子どもを連れて行きにくい。小さいお店でも子どもと行きやすく、子どもも体験できるような対面式のお店があるとよい。
- ・賑わいや集客と、車両の増加などの交通課題は切り離せない話。住民としては今以上に車が増えても交通問題が顕著に上がらない対策、車と人、交通弱者の安全な動線を開発とセットで考えなければいけない。
- ・郊外店のような商業施設にするには用地が小さすぎる。
- ・郊外店でも小規模な場合は、時間が経過した時に店舗が撤退して寂れる事が多いと感じる。そうしたのではなく地域密着で継続性のあるものがよい。
- ・休日だけではなく、平日にも集客できる施設がよい。
- ・民間だけでなく、官民一体となった施設ができるとよい。
- ・子育て世代とリタイア世代をつなぐなど、ポジティブなアイデアを検討するのが良いのではないか。
- ・ふるさと納税でみられるように、地域でアピールするものを出さないと生き残れないのではないか。
- ・若い人と年配者との交流、健康増進は大きなテーマである。
- ・歳をとっても暮らしていけるまちになってほしい。
- ・交番（駐在所）がなくなり寂しい感じがして残念だ。
- ・文化を発展させる施設があると良い。
- ・「安全安心」というテーマについて、もっと具体的に南芦屋浜における災害に対する認識を市民と情報共有した方がよい。その上で本当に必要なものを考えるべきだと思う。
- ・建築コストなど費用について、神戸市の震災復興の再開発ビルは管理費が高く、テナントは赤字が積みあがっていくが、天王寺の「てんしば」はコストをかけず集客があると思う。国や市の予算や助成金を活用することができないか。

#### 市の発言

- ・資料2は、前回までの懇話会で出されたご意見から望まれるまちの将来像や、地域として未利用地の活用に求めるものをまとめたもので、事業者募集の要件ではありません。これらをすべて兼ね備えた提案は現実的ではないかもしれませんが、まちの将来像の実現の一端を担い、事業性や継続性がある事業提案がなされるような募集をすることが必要だと考えています。

#### 未利用地の開発事業者の募集方法等について

- ・土地を企業庁が所有したまま事業者を募集するのか、それとも売却するのか。
- ・定期借地だと一定期間で店舗が撤退するので、長期契約できる募集をすべき。
- ・土地は、一括して売却するのか細かく分割するのか。分割して売却すると、効果的な利活用が出来なくなるのではないか。
- ・一括して売却すると引き受ける事業者がいないのではないか。
- ・応募が1社のみで募集条件を満たしていない場合、その1社が事業者となるのか。
- ・事業者の募集時に、地域コミュニティのために使う敷地の割合を条件づけることは可能か。
- ・募集時に条件を付けすぎると誰も手を挙げないだろうし、自由度があり過ぎるとただのショッピングモールになってしまうのではないか。
- ・地元の意見を聴き、プランの実現性を含めて県・市が協議し、募集の要件を提示してほしい。

### 県の発言

- ・未利用地については売却することが決定しており、企業庁が事業者募集を行い、プロポーザルで事業者を決定する。海洋町の土地は約 1.4 ヘクタールあるが、市場調査によると一括で引き受けようというニーズはあり、分割はしない方向である。
- ・地域コミュニティに活用する敷地割合を条件付けなどすると、提案を限定してしまう恐れがある。
- ・一般的なプロポーザルでは、審査会で最低点を設け審査を行い、最低点に達していなければ採択できないことになる。そのためよりよい提案をしていただくことができるような募集要件にしたい。

### 全体を通して有識者の意見

- ・募集要項に地域のためのものが必要だとする定性的なことは書けるだろうが、どの程度最低限の要件を設けるのか、事業者募集の仕方や要件のたたき台など具体的なものを示されれば、現実的な意見交換ができるだろう。
- ・事業者募集の要件を数値で細かく制限し、提案を限定するよりも、評価項目に採算性や具体性、事業者実績など様々な項目がある中に、地域のためになる機能がきちんと提案されているのか、その実現可能性についての項目を設けるのがよくある方法である。それらの評価の配点をどのようにするか、今後検討できるとよいのではないか。
- ・何が良いかという具体的なプランを行政から示すのは簡単なことではない。
- ・地元の要望 5 項目を全て実現させることと、事業の実現性を両立することはかなり難しいこと。「集客とにぎわい」、「採算性、収益性の担保」、「この地域に住んでいる人の幸福感」のバランスをとることが必要。
- ・地域貢献を提案し、実施されない時の対応策をもっておくことも重要ではないか。