

懇話会議事要旨

- 1 名称 第4回南芦屋浜地区まちづくり懇話会
- 2 日時 令和4年5月18日(水) 15時00分～17時00分
- 3 場所 芦屋市総合公園 会議室
- 4 出席者
自治会 自治組織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 計倉委員(阪神南県民センター 副センター長)、
高瀬委員(企業庁 分譲企画官)、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、主査 福井
傍聴者 1名

5 話し合われた主な内容

第3回懇話会のふりかえり

配布資料を用いて、第3回懇話会までに話し合われた「まちの将来像」や「未利用地に求めるもの」、「未利用地の活用の進め方」について説明、確認し、以下の意見交換を行った。

「未利用地に求めるもの」についての意見

- ・クリニックなど生活利便施設はぜひ実現してほしい。
- ・街区内道路を石畳にするなど、ヨーロッパ風のまちづくりが良い。
- ・災害時のことを考えると、公共的な施設が必要ではないか。
- ・文化芸術に関する記載があるが、ホールは無理にしても、屋外施設を造ってほしい。

事業用地の売却に対する意見

- ・自治会としては、土地を売却する方法による事業者募集には反対である。
- ・これまでの経緯をふまえると、売却した事業者が撤退した場合など、地元の意向を全く考慮しない事業者が新たに購入する危険がある。
- ・企業庁所有地であれば、地元と行政とが協力して協議や指導ができるが、売却されるとそうしたことができなくなるため、定期借地の方が良い。
- ・定期借地か売却かという問題は、この懇話会の議論の対象になっていないと認識していたが、違うのか。
- ・定期借地か売却か、どちらが良いのかについては、しっかりと地域住民と話し合っしてほしい。
- ・定期借地か売却かについては専門的な判断も関係するため、地域住民が議論するのではなく、地域住民の理解を得る場が必要である。

市の発言

- ・懇話会は、まちに対する地域の方の思いや未利用地の活用に望むことについて意見交換をし、共通認識を深める場として位置付けているため、売却かどうかといった募集方法を議論したり、決定したりする場ではない。
- ・企業庁としては、民間事業者へのヒアリング等を通して、売却決定に至ったと聞いている。

県の発言

- ・定期借地にすると、事業の採算性等のため、生活利便施設やクリニック等の誘致が難しくなり、用途が非常に限られる。土地を取得した方が事業展開が見込め、定借は簡易な建物になる場合が多い。そのために、売却の方法で進めているが、売却が最終の決定というわけではない。

有識者の発言

- ・定期借地にも一理あると思うが、よい事例がすぐに思い当たらない。地域の声も聞きながら、活用の方向性を探るのは良いことだと思う。
- ・定期借地、売却のいずれの方法を選ぶにしても、丁寧な選定プロセスが必要である。
- ・定期借地、売却のいずれの方法が良いのかを決めるのは非常に難しいと思うが、企業庁が十分考えた結果で、定借は収益性を上げるには課題もあり、売却には一理あると思う。企業庁が売却という経営判断をした場合、今日いただいた意見も踏まえて、持続性など検討できるのではないか。

潮芦屋Jゾーン用地事業提案競技(コンペ)の概要についての意見交換

配布資料を用いて、海洋町の未利用地（Jゾーン）の事業提案募集概要について説明を行い、意見交換を行った。発言の概要は以下のとおり。

- ・リサイクル（アップサイクル）やSDGsというテーマでまちづくりを行うことが、内容に盛り込まれていない。
- ・災害時のことはこれまでも議論してきたし、リサイクル（アップサイクル）、SDGsというテーマはこれまで大きな要素にはなっていなかった。
- ・「高さ制限：設定予定」とあるが、何階までを想定しているのか。あまり低くする必要はないと思う。むやみに高さを抑えるのではなく、事業者の提案に合わせて、弾力的に考えられないのか。
- ・資料2「1 趣旨」には地元の思いがしっかりと記載されているが、次項以降はあまり書かれていない気がする。
- ・例えば、「歩行者動線」と書かれているが、端的すぎて伝わらないのではないか。事業募集を妨げない範囲で、もう少し具体的に書くべきではないか。例えば、歩行者の動線と店舗を訪れる車を分離して安全を確保する方法、医療系に関してどんなクリニックをどの程度誘致するのか、単独の事業者で事業を実現できない場合にどんな選択肢があるのか等、書き込めるのではないか。
- ・クリニックを必ず誘致するために、区画を分けて安価な賃料にするなど、考えてほしい。
- ・求められる審査項目が抜け落ちた提案であっても、評価点が最低点（6割）を上回れば、採用されてしまうのではないか。必須条件を示すべきではないか。
- ・住宅の用途を認めているが、マンションのみでも応募できるということか。住宅がないと、事業が成立しないということか。
- ・市民は慣れていないので、文章だけでは分かりにくい。文字だけでなく、具体例を示し、イメージがわくようにしてほしい。

市の発言

- ・高さは、周辺環境を踏まえ、約15m程度が限度と想定している。商業系であれば3階程度、住宅系であれば5階程度になるのではないか。
- ・事業提案募集概要を持ち帰り、各組織で共有していただき、更にご意見などがあれば事務局が取りまとめ、企業庁へお伝えする。

県の発言

- ・高さについては、実際の募集の時には具体的に記載する。
- ・提案書類の事業計画書の記載項目や「注意事項」など、地域の要望を具体的にイメージできるような記載を検討する。
- ・民間事業者へのヒアリングでは、住宅がないと事業が成立しないという意見も聞いている。定住人口の増加が見込まれ、生活利便施設の集客にもつながる。提案の開口を広げた募集をする。
- ・一つの事業者がトータルコーディネートできるようにしたい。複数事業者による共同提案もありである。

有識者の意見

- ・募集要項は、もう少し時間をかけて調整する必要があると感じる。
- ・具体例を書き込むと、より良い事業提案をもらえるようになる。
- ・開発の規模からすると、住宅系が入ることが多いような気がするので、生活利便施設とのバランスが大切になる。
- ・資料1については、それなりに地域の意見が反映されていると思うが、もう少し分かりやすくする余地はあると思う。
- ・資料2の3ページには「内容を網羅する」と書かれているので、しっかりとした事業者であれば大丈夫だと思うが、書き方をもう少し工夫できるのではないかな。
- ・提案内容の書かせ方も大切だが、評価の手法も大切になる。
- ・懇話会で話し合われたことを、事業者の創意工夫を削がない程度に具体例を入れながら募集要項の別冊資料でつけても良いのではないかな。
- ・事業者の提案を求めたいことから、要件を付け過ぎて、それが妨げられてしまうことを懸念している。