

潮芦屋地区 用地事業提案競技募集にかかる参考資料

南 芦 屋 浜 地 区 ま ち づ く り 懇 話 会  
と り ま と め

～まちの目指す将来像の実現に向けた土地活用を～

令和4年 月

## 1 南芦屋浜地区まちづくり懇話会の目的

南芦屋浜地区（潮芦屋）は、平成10年の震災復興住宅のまちびらきから、「潮芦屋プラン」に基づき、県、市及び民間事業者が協力し、「生活者の視点に立った多世代循環型の交流とにぎわいのあるまちづくり」を理念とした整備を進めてきており、現在9割以上の分譲が完了しています。

まちびらきから20年以上経過し、高齢化が進む一方、住宅の分譲により子育て世代も増加しています。また、近年の防災対策や環境問題への関心の高まり、人口減少社会の本格的到来に向けて、本地区を将来にわたり魅力あるまちとすることを目的に、地区内居住者、県、市とで構成する「南芦屋浜地区まちづくり懇話会（以下、「懇話会」という。）」を設け、まちの将来像について共有しています。

懇話会は、この度の事業提案競技に応募される事業提案者が、その将来像を理解し、生活を営む地区内居住者の視点に立ち、その将来像の実現に向けたまちづくりの一端を担う、地域ニーズに対応した事業展開を目指した優れた提案をすることを求めています。

## 2 懇話会の開催状況

令和3年（2021年）11月から計 回の懇話会の開催やアンケートにより、まちづくりの現状や課題、望まれることについて意見交換を行いました。

◎ 第1回 懇話会（令和3年11月2日開催）

議題：南芦屋浜地区の現状と期待されるまちづくり、未利用地の活用について

◎ 第1回懇話会開催後のアンケート実施

アンケート内容：現状の課題について

◎ 第2回 懇話会（令和4年1月18日開催）

議題：前回のふりかえりと将来のまちについての意見交換

◎ 第3回 懇話会（令和4年3月16日開催）

議題：前回のふりかえりと未利用地の土地活用についての意見交換

◎ 第4回 懇話会（令和4年5月18日開催）

議題：前回のふりかえりと事業提案競技（コンペ）の概要についての意見交換

◎ 第4回懇話会開催後のアンケート実施

アンケート内容：事業提案競技（コンペ）の概要について

◎ 第5回 懇話会（令和4年7月 日開催）

議題：前回のふりかえりと事業提案競技（コンペ）の概要についての意見交換

3 懇話会で共有された将来像

図1『意見交換のまとめ』は、話し合われた意見を「安全安心」、「コミュニティの充実」、「生活利便施設」、「まちの活性化」、「まちの魅力発信」という5つの視点毎にまとめたものです。

「安全安心」、「コミュニティの充実」、「生活利便施設」の各視点の取組の組み合わせにより、相乗効果を生み出し、「まちの活性化」につながり、「まちの魅力発信」に波及すると考えています。

また、将来にわたり、住み続けられ選ばれ続けるまちであるために、この地域にある阪神間の歴史的・文化的資源や、海辺の魅力を活かした、テーマのある、人を育て、モノを生み出すクリエイティブなまちづくりを目指しています。



図 1 意見交換のまとめ

これらの意見から、地区において望まれるまちの将来像は以下の通りです。

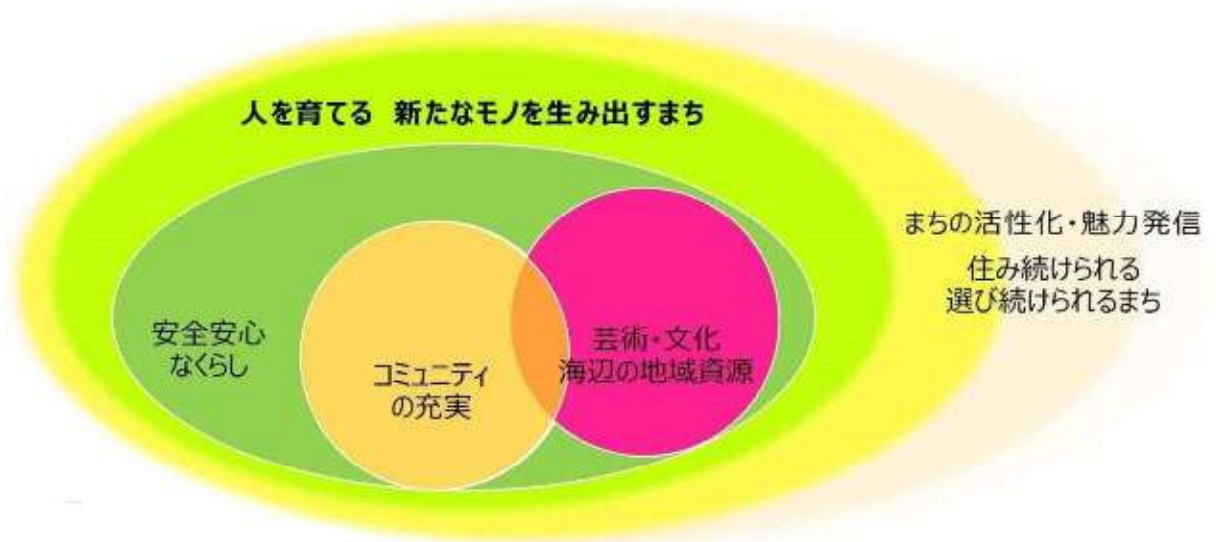


図2 まちの将来像

【まちの目指す将来像】 人を育て、新たなモノを生み出すまち		
まちの 活性化・ 魅力発信	安全・安心	ハード整備や地域の防災活動、災害時の協力体制により、地域防災力が向上し、交通環境やマナーの向上により、交通安全が図られ、誰もが安全安心に暮らすことができるまちを目指します。
	コミュニティ	多種多様な主体の交流や地域活動を維持・発展するための人材や資金、施設、ノウハウなどの資源を効果的に結び付け、地域コミュニティの活性化を図ります。
	生活利便施設	地域ニーズに対応した飲食店・診療所・物販店等のサービスの提供により、子育て世帯や高齢者など、誰もが身近な地域で安心して快適に暮らせるまちを目指します。
<p>阪神間の歴史的・文化的資源と、この地区の海辺の魅力を活かした、文化芸術活動や様々な生涯学習によりまちの魅力を創造し、</p> <p>「安全・安心」、「コミュニティ」、「生活利便施設」の充実による相乗効果・波及効果によりまちの活性化・魅力発信につなげていきます。</p>		

#### 4 未利用地の土地利用に対する地域のニーズ

まちびらきがされ、地区内で生活が営まれるようになって20年以上経ち、地区内にある未利用地もわずかになってきた今、懇話会では、前段に示す望まれるまちの将来像を共有し、未利用地がその実現の一端を担うことを願っています。

事業提案競技に参加し、事業を展開する事業者の方には、未利用地の活用にあたり、地域は以下に示すことを求めていることを十分にご理解していただき、地域とともに発展できる提案をし、実行されることを強く要望します。

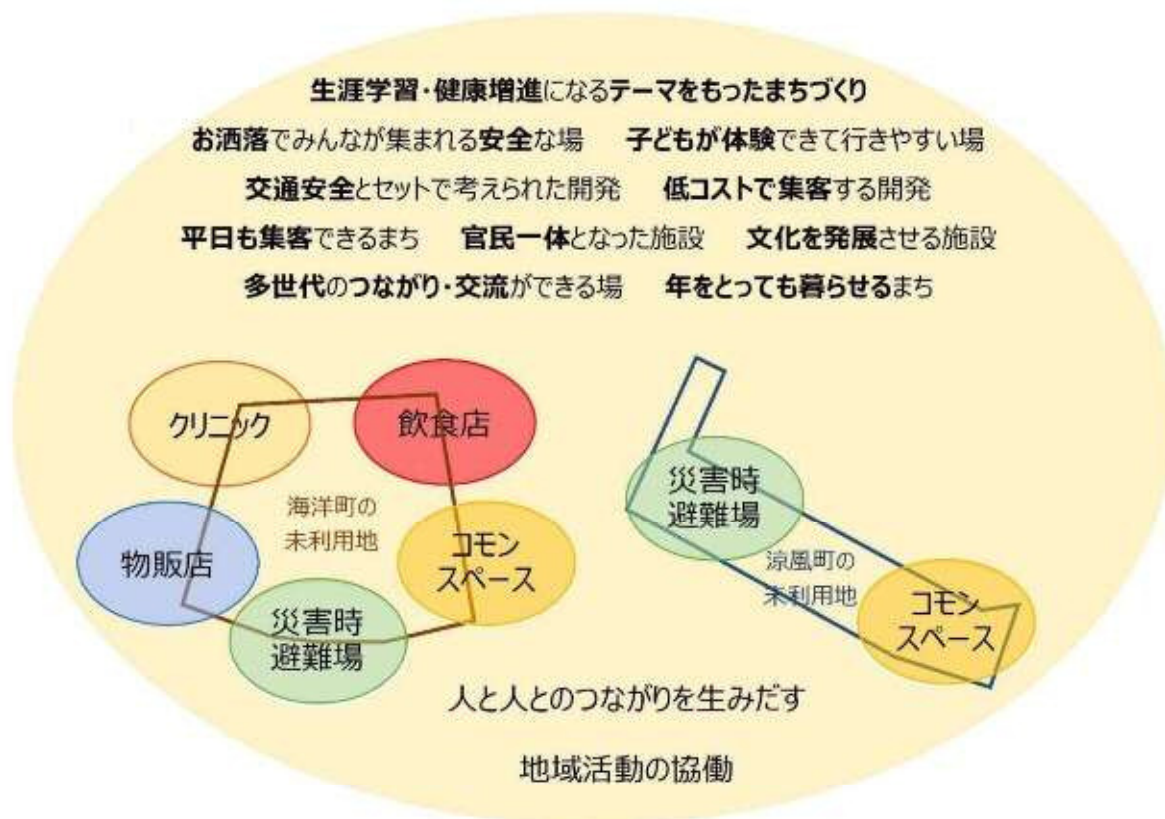


図3 未利用地に対する地域ニーズ

#### 安全・安心

防災      津波等災害時に人や自家用車等の避難場所になる施設

防災訓練など、災害時に備えた地域と事業者との連携

交通安全 敷地内駐車場や路上において車両と歩行者が交錯することがない安全な動線を確保した開発

事故や渋滞・危険性がなく、子どもや高齢者・歩くことが難しい人すべての人が安心、ゆっくりとした気持ちで集まれる場所

## コミュニティ

地域をより盛り上げるための、情報発信や人のつながりを生む仕組みや施設  
生涯学習・健康増進・リサイクルやSDGsといったテーマをキーワードに人の交流を生む  
地域のイベントが開催できるスペース  
世代を超えて、みんなが自由に、継続的に集まることができ、人のつながりを促進できる場  
地域活動に必要な人手、費用、時間の負担を軽くして地域活動の継続・発展を可能にする行政・企業の参加などのしくみ  
事業者による、地域との意見交換の機会を設けるなど地域との連携や、カルチャースクールの開催など地域に溶け込む活動の実施

## 生活利便施設

広域商圈の事業展開ばかりではなく、地域目線の営業をする店舗  
地域の人が日常的に利用できる飲食店（カフェ、うどん、そば、ラーメン）、物販店（衣料品、日用品）  
子育て世代、高齢者が通いやすいクリニック（内科・小児科・整形外科・眼科・・・）  
子どもと安心して利用でき、子どもの社会体験もできるお店や施設  
お洒落なお店  
買い物だけして帰る場ではなく、買い物の後の休憩スペースや情報交換ができる場  
騒音、来訪者などによる近隣の住宅地への影響（特に早朝、深夜）を考慮した住環境も守られる施設整備

未利用地の活用にあたり、事業を展開する事業者の方が以上に示すような地域に望まれる土地活用により地域とともに発展できることを期待しています。また、将来、土地利用や事業がリニューアルされる際にも、当初の目的が守られ、地域に望まれる事業展開が行われることを強く要望します。

## 《参考》 懇話会等で出された個別意見

懇話会では、意見交換等で出された様々な意見から、共有された望まれるまちの将来像や未利用地の土地利用についてまとめてきました。事業や土地利用、まちづくりをする方に対して、地域からの具体的なメッセージとして参考にさせていただくため、意見交換等で出された様々な意見を以下に示します。

**安全安心**

## 《防災について》

- ・土地が売れるようにするためにも防災計画が完璧なまちだと言える必要がある。
- ・高潮被害後の対策でその懸念が払しょくされ、まちが安全になったことを県や市のリーダーが発信すべき。
- ・ひとつひとつ説明をして、その積み上げで安心なまちだということを周知徹底してほしい。
- ・地震、津波が起こったときどこに避難すればよいのか。津波到達想定時間はどれくらいなのか。
- ・南芦屋地区では一時避難場所の指定はされているが不安。
- ・防災機能が不足している。
- ・防災時の備品がないので心細い。
- ・どのような災害・被害が想定されているのか分かっていない人が多い。情報や説明が足りていないので、恐怖心を持ったり過剰反応したりするのだと思う。市から防災に関する情報を的確に発信すべき。
- ・指定されている市営住宅や下水処理場などの避難場所に何人が避難できるのかまた、十分なのか。
- ・避難場所の下水処理場は、夜間は閉鎖され、委託管理のため防災情報が行き届いていない。運営会社と防災協定を結ぶなど、きちんと利用できるようにすべき。
- ・市からマンションを避難場所として使用要請されているが、どのエリアの人がどこに避難するのか明確な計画がほしい。
- ・国道43号以北への避難誘導體制に不安。歩いて避難できない人がいるので車で避難する想定をすべきではないか。
- ・以前は空地だったところで避難のイメージができていたが、ホテルが建ち避難のイメージができなくなった。避難時のイメージづくりがされる必要がある。
- ・台風高潮被害の反省を踏まえた防災施設・備蓄庫・避難場所で、4階程度の堅牢な建物が必要。
- ・コーナンは、他地域で災害時に屋上駐車場を開放するなどの取り組みをしている。商業施設を平屋ではなく複数階建てにし、災害時に屋上を開放したり、防災拠点にするなど、民間活用すべき。
- ・現在のセンターゾーンは、防災機能が不足しているため、その横の未利用地に県又は市の一部部局や防災センターが入る複合ビルを建設し、行政機構の占めるスペース以外に住民が憩える場所を作りコラボレーションした施設ができないか。
- ・災害発生時には緊急避難場所として活用できるスペースや資材を確保するようにしてほしい。
- ・ミズノスポーツ用地に、海岸の眺望を生かした文化芸術ホールを建設し、災害時の緊急避難場所として



も活用できないか。

- ・防災施設の整備は膨大な市税の投入になる一方で使用頻度は極めて低く、全市域的な市民合意が得られるのか疑問。
- ・「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良い。その上で本当に必要なものを考えるべきではないか。
- ・涼風町の南側の外周道路が暴走行為防止のため閉鎖しているが災害時など避難するときに支障になる。

《交通安全について》

- ・こども園の北側の交差点は出会い頭の事故がよく起きる。一時停止などの路面標示は充実してきたが、信号の設置要望をしているが整備されない。人が増えてくる新しいまちには信号機を新設整備すべきだ。
- ・地区内の外来者用駐車場のほとんどが、利用者が右折入庫しがちな道路配置、車両動線になっていて、交通安全上問題がある。また、料金所ゲートが道路に面しており、待機車両の車線が無いため、混雑時には待機車両が車道上に並び、通行の障害になると同時に周辺住宅に騒音被害をもたらしている。
- ・センターゾーンの駐車場内は危険で、気持ち的にもゆっくりする余裕がない。施設内や周辺の信号のない交差点など、車両による事故や渋滞、また事故に至らなくても危険な思いをすることが多々ある。子どもや歩けない人、すべての人が安心して集まれるようにしてほしい。
- ・レジャー空間と住宅が近接し過ぎており、車両動線が交錯していることから問題が発生しているのだが、駐車場の配置変更や道路構造の変更等、有効な対策は考えられないか。
- ・ミズノスポーツプラザ朝芦屋の夜間の騒音が気になる。住宅地と近接していることを考慮した施設を検討すべきである。
- ・「住み続けられる街」、「選ばれる街」を指向するにあたって、「人流活性化や利便性向上」と「居住住民の安心感」の両立が必要。そのために、島内の北半分の商業ゾーンでは車両を一方通行化(ロータリー化)して整理し、南半分の居住ゾーンでは、外部車両の抑制や速度を落とす工夫(小段差設置・S 字化)を施すなどゾーニングを明確にすることが必要。

## コミュニティの充実

- ・地域自治会が自由に使える集会所がない。潮芦屋交流センターは思うタイミングで借りられず、地域の集会所となっていない気がする。自由に集える場所が欲しい。
- ・世代を超えてみんなが自由に継続的に集まることができ、人のつながりを促進できるようなスペースを設けて欲しい。
- ・大きなイベントをする人手が不足しているため負担が大きい。活動が継続できるように参加者が増えるような情報発信の仕組みが欲しい。
- ・地域の横のつながりが不十分で、情報が行き渡っていないと思われる。人のつながりを生むような仕組みや施設などがあれば、地域はもっと盛り上がる。
- ・地区内で交流がないので不安。

- ・現在のセンターゾーンには、住民が集い憩う場所が無い。未利用地に住民が憩える場所を作れないか。
- ・地域コミュニティ（生活利便施設、生涯学習施設等）が不足していて情報交換ができていない。
- ・近隣商業施設とのコミュニケーションや地域との連携ができていない。意見交換できる場や、カルチャースクールを開催などして地域に溶け込む活動をしてほしい。
- ・芦屋市はコミスクが充実している。南芦屋浜地区は潮見小学校校区になるが、この地区で活動できないことや、コミスクに参加できない子どもたちが取り残されることを危惧している。
- ・学校を中心に人が集まる。小学校がないことでコミュニティが充実していないと感じる。
- ・地域のイベント開催を公共スペースで行うには、防災訓練など、公共的な事業の組み合わせが必要で、人材とお金が必要になる。公共スペースでもっと自由にイベントを実施できるようになるとよい。
- ・防災訓練と合わせて何かイベントをしたいと思っている。
- ・今の子供は塾などで時間に余裕がなく、地域活動に参加できない。また親も忙しい。苦労があるからこそコミュニティが強くなることも考えられるが、負担が少ないから続けられることもある。お金をかけない工夫や色んなイベントを実施できる仕組みが必要。
- ・地域の活性化は大切だと思うが、時間とマンパワーには限界がある。地域活性化を行政が担ってほしい。
- ・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。

### 生活利便施設

- ・魅力的な店舗が無い。家族や地域の集まりが普通にできる食堂やカフェ・ファーストフード・百貨等がほしい。
- ・広い駐車場や土地があるので、もっとお店を誘致してほしい。
- ・車で行っておしゃれでお買い物もできて、ご飯も食べられるような、みんなが集まってこられて、安全だといふものが実現できるとよい。
- ・スターバックスのようなカフェやラーメン、うどん、そばなどの飲食店、ユニクロや GU などの衣料品店などもあればうれしい。
- ・コロナで外出しにくい状況になり、病院や飲食店が身近なところになくて困った。そうした施設を考えてほしい。
- ・クリニックやレストラン、喫茶、フードコートその他、塾や生涯学習センター等があれば平日も含めた賑わいもたらされると思う。
- ・「夙川グリーンプレイス」のクリニックゾーン(内科・小児科・整形外科・歯科・眼科)のようなかかりつけ医となる医療機関が併合した施設が欲しい。
- ・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ないか。
- ・地区内にあるスーパーはいつも買い物客が多く混んでいて、子供を連れて買い物がしにくい。小規模で地区内の人買い物をしやすいお店があると嬉しい。
- ・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。

- ・広域の商圈で展開する店舗も有りがたいが、もう少し地域目線で営業してくれる店舗も必要である。
- ・郊外店のような商業施設にするには、現在残された用地では小さすぎる。
- ・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。
- ・休日だけでなく、平日にも集客できる施設がよい。
- ・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。
- ・商業施設や区域が増加、拡大すると地区外からの来訪者が増加し、マナーや交通渋滞悪化のリスクが高いため、センターゾーンの周回道路を一方通行にするなど、人流ならびに車両渋滞対策が必要。
- ・商業施設で来訪者があまり増えると休日の車渋滞が気になる。
- ・商業ゾーン内でゴミ収集が完結する仕組み・制度・体制も必要。
- ・今のセンターゾーンは買い物だけして帰る場所になっている。買い物してから少し休憩できるスペースや情報交換する場になるとよい。
- ・図書館が欲しい。
- ・図書館については、ネット予約で受け取りができる施設などあればよい。
- ・民間だけでなく、官民一体となった施設ができるとよい。
- ・市役所・消防署・郵便局・銀行は以前から要請しているが採算性から実現せず、結果的に住民ニーズにできていない。例えば市役所分署を設置し、その中に郵便局・銀行機能(の一部で可)を担う協働を進めてほしい。
- ・公共施設（交番、消防署等）が不足していることで避難施設含めライフラインに不安。
- ・この地区の面積、人口に比べてコンビニの数が少ない。センターゾーンから離れた場所に2～3か所あれば生活利便性が高まると思う。但し、周辺住宅に迷惑を及ぼさない立地を探す必要がある。
- ・高速通信設備の投資負担が大きく導入が困難。（地区内北側は利用している施設が少ない為）
- ・ミズノスポーツプラザ潮芦屋のところに、海岸の眺望を生かした芸術文化ホールを建設し、音楽や演劇など若手育成の場としてはどうか。また、絵画や彫刻の展覧会に利用したり、海が一望できる環境を生かしたレストランや喫茶の他、各種教室や読書スペース等、色々と活用方法が考えられる複合施設にすればおもしろい。若手は、活躍の場を求めている。そうした場になれば、若手が成長して活躍するようになったときにも、この地区に良いイメージを持って活動してもらえるのではないか。
- ・芸術文化ホールは、障がいのある人の働く場にもなるなど、福祉との融合ができるとよい。
- ・文化を発展させる施設があると良い。
- ・神戸市には国際エメックスセンターがあり、閉鎖性海域の環境保全のため、調査研究などを行っている。南芦屋浜に閉鎖性海域の1つである瀬戸内海の生物の水族館などがあっても面白い。
- ・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。

### まちの活性化

- ・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。
- ・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。
- ・ベッドタウンなので昼間は人がいない。朝出て行き、夕方戻ってくる、人の流れが一方通行になっている。そうではなく、双方向の人の流れを作り、日中にこの地区で生活・活動する人を増やすと賑わいのあるまちになる。役所機能を持つてくるのが手取り早い。
- ・現在のセンターゾーンにはスーパーマーケット等の商業施設はあるが、住民が集い憩う場所はない。
- ・街の中核となるシンボリックな施設が無い。
- ・住民の高齢化が深刻で、高齢者の一人住まいが多い。健康のために外に出て運動などをすることが必要。高齢者が出歩きたくなるまちづくりをしないとイケない。
- ・ヨーロッパ風に中庭のあるビルを作り、中庭でいろいろなイベントを行ってはどうか。
- ・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な。
- ・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欲しい。

### まちの魅力発信

- ・市内のなかでもこの地区は、人口が増える若い世代が入ってくる可能性のあるエリアだと思うので、そうした人たちが移り住みたいと思うまちづくりをするとよい。
- ・台風21号高潮被害以降の不安感から新規宅地販売が落ち込んでいるのではないかな。護岸工事は進んでいるが、毀損したイメージ回復の動きがなく、このままでは潮芦屋の魅力が高まらない。「毀損した街の魅力回復」のためにレジリエンスの進捗を能動的・題材的に発信し、潮芦屋＝台風で高潮浸水した所というレッテルを剥がし、住みよい・住みたい街に変貌している広報活動が必要。
- ・潮芦屋に住めば、安心して子どもを心豊かに育てられると思ってもらいたい。