

南芦屋浜（潮芦屋）地区のマリーナ（フリーゾーン）

土地利用の市民意見募集

芦屋市都市建設部都市計画課

南芦屋浜（潮芦屋）地区のマリーナ（フリーゾーン）土地利用の市民意見募集

南芦屋浜地区につきましては、兵庫県企業庁と芦屋市が協議し、まちづくりを進めているところですが、センター地区・マリーナ地区につきましては南芦屋浜地区の地域核として機能させるため、商業施設としてライフガーデン潮芦屋を平成22年3月にオープンさせ、今後エステ・スパなどの土地利用が進められていく予定です。フリーゾーンにつきましては、兵庫県企業庁から潮芦屋プランに基づいた土地利用案が示され、平成21年4月に市民意見募集を行い、別紙（【参考資料①】）に示す意見を頂き、それを受けて兵庫県企業庁と協議をしてまいりました。このほどフリーゾーンにおける建築物の規制内容について兵庫県企業庁との協議が整いましたので、市の土地利用案として、あらためて市民のみなさまからのご意見を募集します。

【パブリックコメントの概要】

土地利用について 意見募集する区域 及び 土地利用案の概要 (詳細は次ページ)	
募集期間	●平成25年7月12日（金曜日）から8月12日（月曜日）まで
提出方法	●ご住所（所在地）・お名前（団体名・代表者名）と意見の内容をご記入の上、郵送又は、ファックス、電子メールで提出してください。 ※電話または窓口での口頭による意見は受け付けていません。 ●様式は自由ですが、参考様式をホームページ・窓口でご用意していますのでご利用ください。
いただきました ご意見の取扱い	①提出されたご意見については、住所、氏名などの個人情報を除き公表する場合があります。 ②いただいたご意見に対し、提出された方への個別の回答はいたしません。 ③提出いただいた原稿等はお返しいたしません。
意見の公表	●ご意見は、市の見解とともにホームページ等で公表（氏名等は非公表）する予定です。
提出・問合せ先	〒659-8501 芦屋市精道町7番6号 芦屋市役所 都市建設部 都市計画課 電話：0797-38-2073（直通） FAX：0797-38-2164 メール：info@city.ashiya.hyogo.jp

南芦屋浜（潮芦屋）地区フリーゾーンにおける土地利用の考え方

1. 上位計画における南芦屋浜地区の土地利用方針や位置付け

【芦屋市総合計画：南芦屋浜地区に関連する目標等】

芦屋の将来像：自然とみどりの中で絆を育み，“新しい暮らし文化”を創造・発信するまち

まちづくりの基本方針2 人々のつながりを安全と安心につなげる

└ 目標とする10年後の芦屋の姿9 まちの防災力が向上し、災害時に的確に行動できるよう備えている

└ 施策目標9-2 災害に強い安全なまちづくりが進んでいる

└ 前期5年の重点施策 建物や施設の防災・減災機能の向上を図り、災害に強いまちづくりを進めます。

◆既存の防災施設・設備の整備点検を実施し、機能を維持していきます。

まちづくりの基本方針3 人々のまちを大切にする心や暮らし方をまちなみにつなげる

└ 目標とする10年後の芦屋の姿10 花と緑に彩られた美しいまちなみが自然と調和している

└ 施策目標10-2 建物などが地域ごとの緑ゆたかな景観と調和している

└ 前期5年の重点施策 芦屋らしい美しい景観となるよう景観誘導施策を進めていきます。

◆芦屋川周辺や南芦屋浜の景観地区の指定を進めていきます。

◆地域ごとにその地域に合ったまちづくりを進めるため、地区計画を推進します。

└ 目標とする10年後の芦屋の姿13 充実した住宅都市の機能が快適な暮らしを支えている

└ 施策目標13-1 良質なすまいづくりが進んでいる

└ 前期5年の重点施策 良好な住環境の形成と良質な住宅供給を促進します。

◆緑ゆたかな住宅景観の継承と、より魅力ある都市景観の創造を図ります。

【芦屋市都市計画マスタープラン：センター・マリーナ地区の位置付け】

《全体構想⇒目指すべき都市像⇒将来の都市構造⇒都市拠点⇒地域核》

- ・ 南芦屋浜地域のセンター地区は、「中心核」の機能を補完し、地域における市民生活の中心となる「地域核」として位置付けます。これら「地域核」は、地域コミュニティを活性化させ、市民による地域の個性を生かしたまちづくりを支える中心的機能を果たすことから、多様な活用を検討します。

《全体構想⇒まちづくり整備方針⇒土地利用の方針⇒土地利用配置方針》

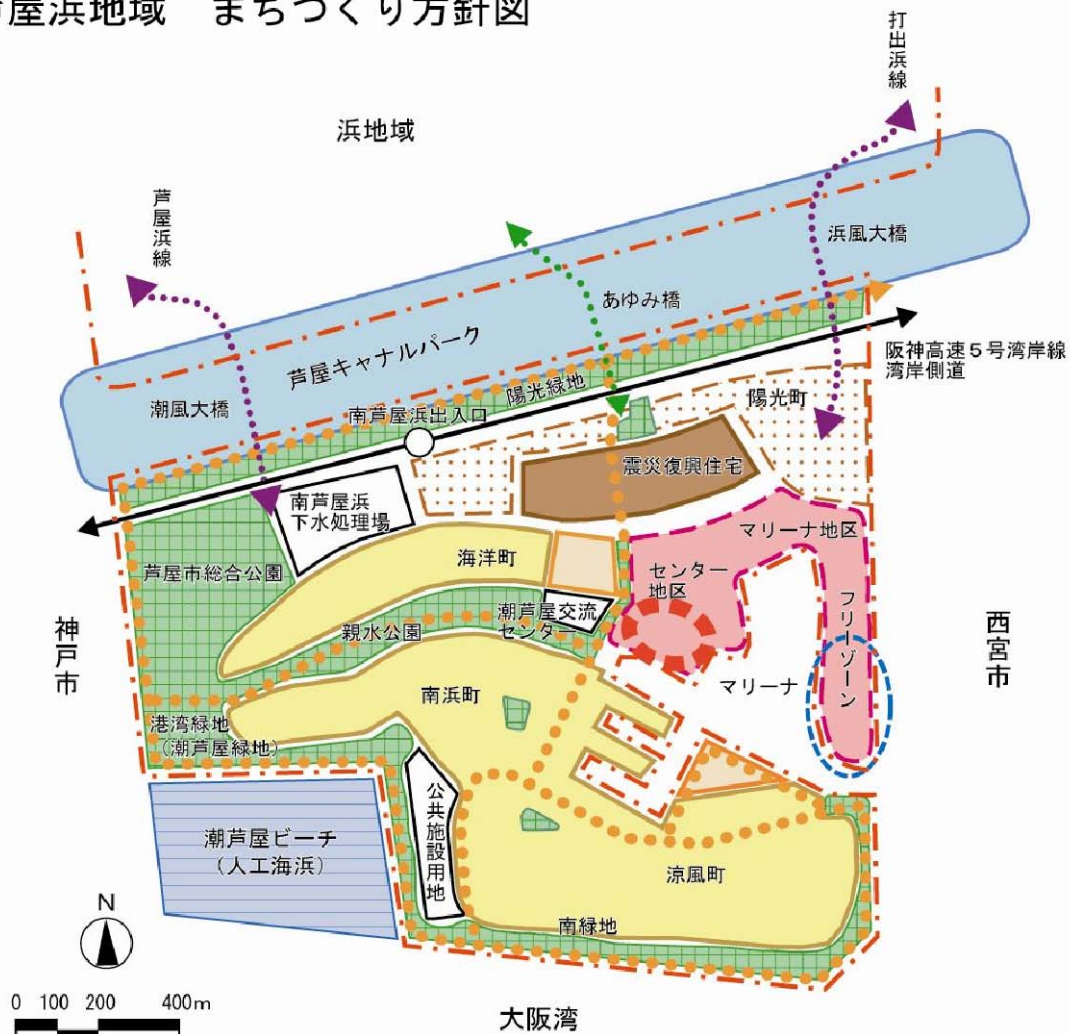
- ・ 南芦屋浜地域のセンター地区を商業地とします。今後、新しい市街地が形成される南芦屋浜地域では必要なものが身近にあって、歩いて暮せるように、センター地区に地域の核となる商業地を配置します。また、マリーナと潮芦屋ビーチ(人工海浜)を海洋レクリエーション地として位置付けます。

《地域別構想⇒南芦屋浜地域のまちづくり方針⇒土地利用の方針⇒商業系の土地利用方針⇒マリーナ・フリーゾーン用地》

- ・ 海洋性レクリエーションゾーンとしてマリーナが整備されることに伴い、カフェやレストラン、物品販売店などマリーナ関連施設のための用地として活用します。都市部に近接する貴重な海洋性レクリエーションの場として、ホテル等にぎわいとなる施設の誘致により、海を取り込んだ活気のある都市空間の形成を目指します。

また、災害時には隣接する耐震構造の護岸を活用できる様、防災機能整備を図ります。

南芦屋浜地域 まちづくり方針図

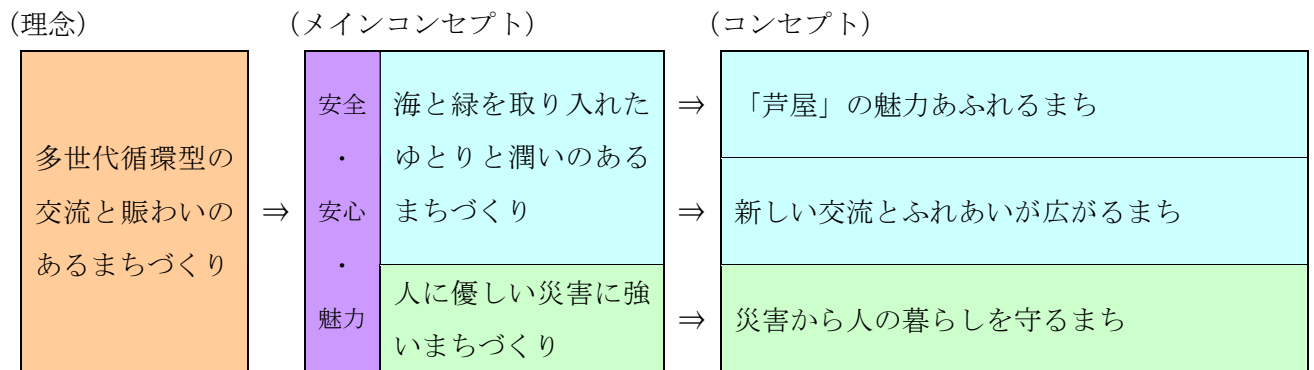


凡 例	
	低層住宅地の整備
	中高層住宅地の整備
	公園・緑地等の整備
	マリナーコンプレックスの形成
	高齢社会に対応した住宅地
	災害時の救援物資集積拠点の整備及びフリーゾーンの活用
	生活利便施設・住居利便施設立地の誘導
	海浜回遊ゾーンの積極的活用
	人工海浜の自然環境保全
	商業・文化・交流施設等の立地誘導による地域拠点づくり
	浜地域へのアクセスルート(自動車)
	浜地域へのアクセスルート(歩行者・自転車)
	水と緑豊かな歩行者空間の形成

図 6-3 南芦屋浜地域のまちづくり方針

2. 潮芦屋プラン※に基づく土地利用(フリーゾーン関係抜粋) (※兵庫県企業庁策定の計画)

《まちづくりの理念とコンセプト》



《まちづくりのコンセプトと施策展開》

コンセプト	施策
新しい交流とふれあいが広がるまち	マリーナのあるまちづくり
災害から人の暮らしを守るまち	震災の教訓を生かした災害に強いまちづくり

《マリーナのあるまちづくり》

市民に開かれたマリーナを介して、居住者と来訪者との交流と新しい都市活動が生まれる多様な場と機会を提供する。
【マリーナをきっかけとした交流の場づくり】 ・ 海に関連したイベントの開催 ・ マリーナの雰囲気を楽しめる飲食施設などをマリーナ沿いに誘致

《震災の教訓を生かした災害に強いまちづくり》

震災の教訓を生かした、堅牢で自然災害にしなやかに対応できるまちづくりを目指し、コミュニティを基本としてハード・ソフト両面が充足した防災体制づくりを行う。
【緊急時に対応した公共施設整備】 ・ 耐震護岸を活用した救援物資集積拠点の整備

《商業サービス施設の配置(フリーゾーン)》

- ・ マリーナの良好な景観と調和に配慮した滞在型施設など、マリーナを中心としたまちづくりに寄与する施設誘致を行い、活気あふれるにぎわいゾーンの形成を目指す。

また、災害時には救援物資集積拠点として、耐震護岸と一体的な運用が可能となる広場を設ける。

3. フリーゾーンにおける土地利用について

フリーゾーンの土地利用につきましては、平成21年4月13日から5月12日までの1ヶ月間、開発者である兵庫県企業庁から提示された土地利用案に対してパブリックコメント（市民意見募集）を実施し、意見提出者数65人（189件）から「土地利用案に対する意見」、「ランドマークとなる建物に対する意見」、「滞在型施設（ホテル等）に対する意見」等をいただきました。

市としては、上位計画に沿った計画とすることはもちろんですが、いただいたご意見をできるだけ反映した計画となるようこれまで兵庫県企業庁と協議を行ってまいりました。

この度、以下の土地利用案を市の案としてご意見を募集し、今後都市計画の手続きを行っていきたいと考えております。なお、土地利用が確定されたあと、企業庁による事業提案コンペによりまちづくりが進められる予定です。

《土地利用案》

フリーゾーンの整備方針	マリーナやセンターゾーンと一体となり、都市部に近接する貴重な海洋性レクリエーションの場として、ホテル等にぎわいとなる施設の誘致により、海を取り込んだ活気のある都市空間の形成を目指します。 また、災害時には隣接する耐震構造の護岸を活用できる様、防災機能整備を図ります。			
フリーゾーンの区域面積	全体面積 約4.0ha（護岸敷き含む）			
土地利用（案）	マリーナ関連用地やホテル等にぎわいとなる施設			
土地利用を進めるために必要な都市計画（案）	都市計画の種類	現 状	市案 (今回の土地利用案)	【参考】企業庁案 (前回の土地利用案)
	用途地域 (建築物の種類制限)	第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 200%	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 300% (一部200%)
	高度地区 (建物の高さ制限)	指定なし	第4種高度地区	指定なし
	防火・準防火地域 (火に強い建物構造)	指定なし	準防火地域	準防火地域
	地区計画 (地区整備計画の区域に追加)	南芦屋浜地区地区計画（地区整備計画の指定なし）	南芦屋浜地区地区計画（マリーナ地区） 最高高さを40mとする(※)	周辺環境やよりよい景観の形成を図るため、建物の用途、壁面後退、高さ制限などの、まちづくりのルールを検討していく。

(※)周辺建築物の現況（【参考資料②】を参照）から最高高さを40mとして、地区整備計画（マリーナ地区）で「建築物の高さの最高限度」を設ける。

今回の土地利用案による「建築可能範囲」については【参考資料③】を参照

【参考資料①】

「潮芦屋フリーゾーン土地利用（案）」（平成21年実施）に関する市民意見の概要及び市の考え方

平成21年4月に実施いたしました、「潮芦屋フリーゾーン土地利用（兵庫県企業庁案）」に関する市民意見募集によりいただきましたご意見の要約及び市の考え方につきましては以下のとおりです。

フリーゾーン土地利用の兵庫県企業庁案に対するご意見（提出者数 65 人）

	商業施設の土地利用	ランドマーク的高層建物	滞在型施設（ホテル）	用途地域（容積率）
賛成意見	18 人（27.7%）	0 人（0.0%）	5 人（7.7%）	0 人（0.0%）
反対意見	13 人（20.0%）	47 人（72.3%）	16 人（24.6%）	11 人（16.9%）
意見なし	34 人（52.3%）	18 人（27.7%）	44 人（67.7%）	54 人（83.1%）

意見の中にあつた主な提案や要望

◆公園・緑地・憩いの場の施設がよい（34 件） ◆住民が利用できる店舗・レストラン・飲食店等の商業施設がよい（18 件） ◆市民が楽しめるスポーツ施設・ドッグラン・釣り場などがよい（10 件） ◆何も作らないで、現状のままにしておいてほしい（10 件） ◆公共施設（図書館・児童館・郵便局等）を建設してほしい（8 件） ◆滞在型施設（ホテル等）ができるとよい（5 件） ◆避難場所（防災訓練場）や防災施設を備えた防災拠点としての活用がよい（4 件） ◆駐車場（4 件） ◆住宅地としての土地利用がよい（1 件）

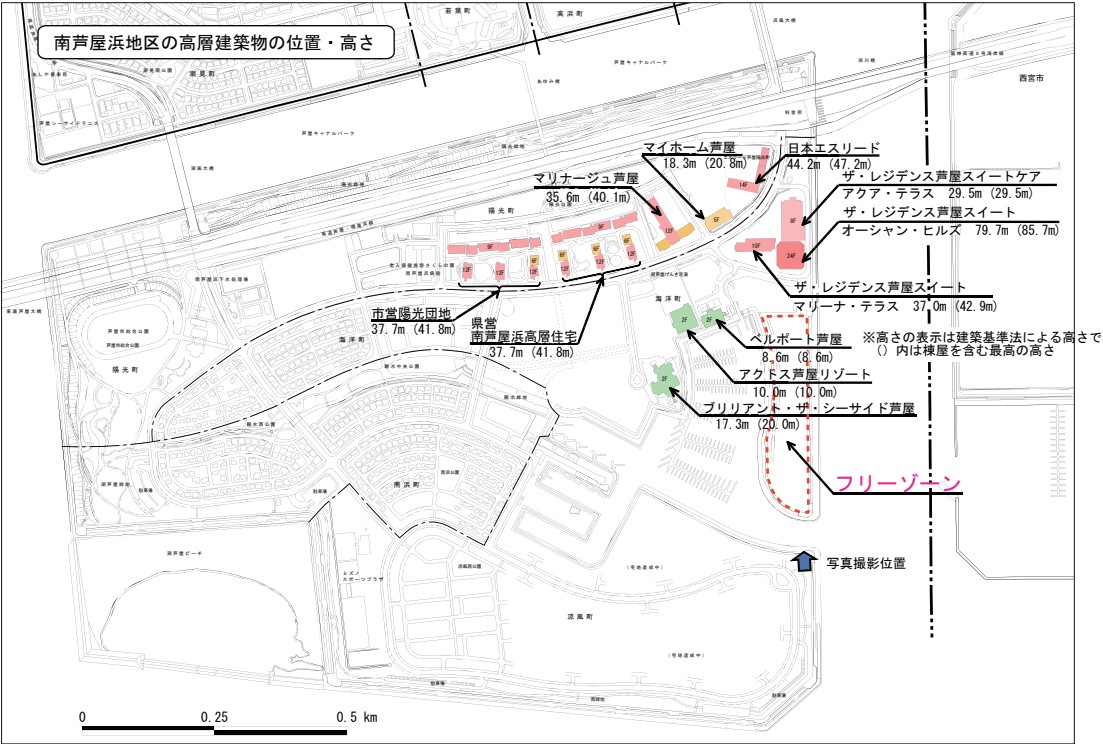
フリーゾーンについての市の考え方

芦屋市第3次総合計画では、南芦屋浜地区は「マリーナを核に、ウォーターフロントを生かした住宅、商業、文化、レクリエーション等の複合機能を持った新市街地として整備を進める」としています。

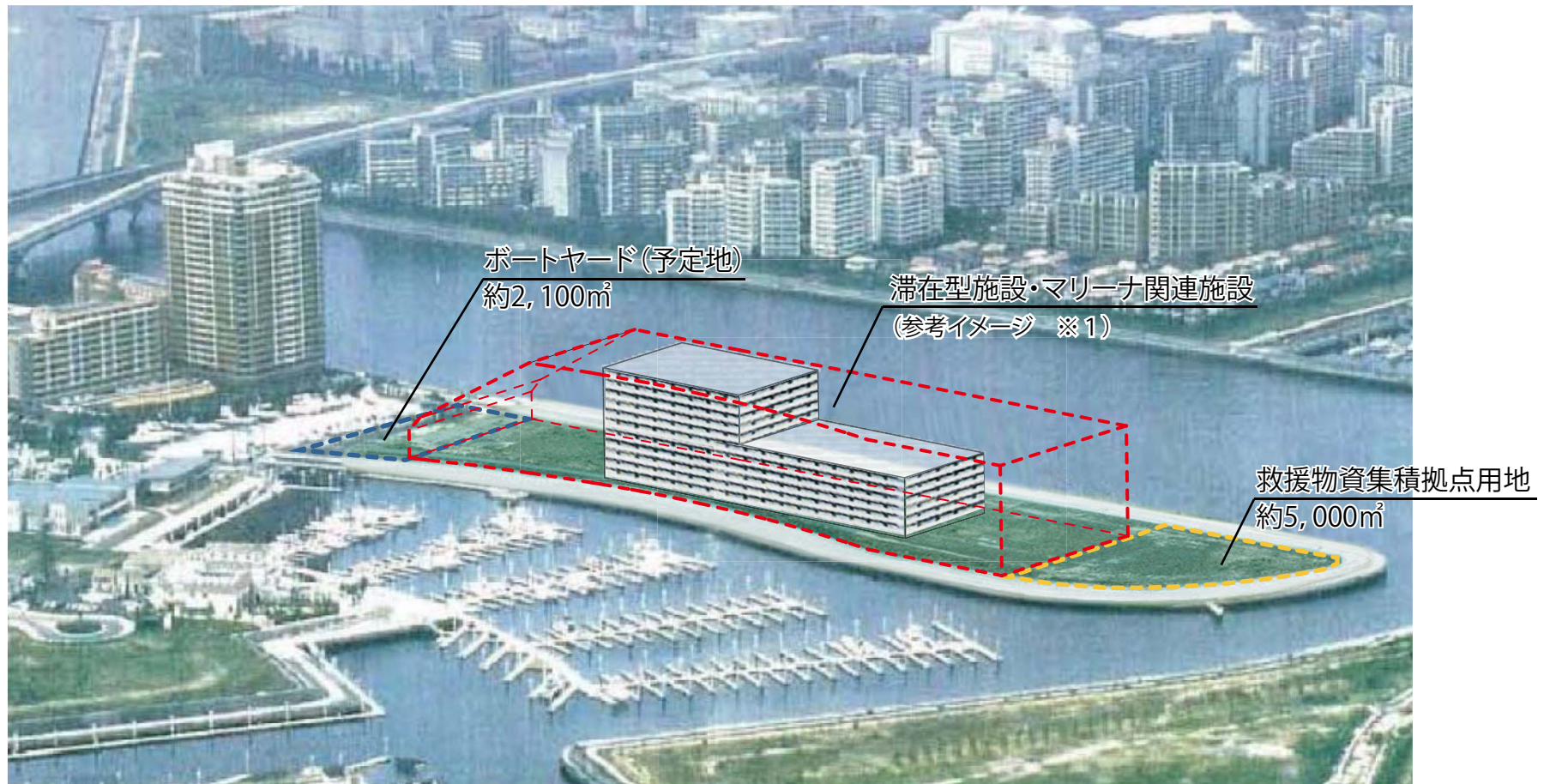
また、芦屋市のまちづくりの基本となる芦屋市都市計画マスタープランでは、南芦屋浜のまちのゾーニングにおいて「ヨットハーバーを配置したマリーナ周辺部は、フリーゾーン、マリーナ、センター施設、商業・文化施設等によって構成されるにぎわいゾーンとして位置付け」られていること。マリーナ用地の土地利用方針では「海浜レクリエーションゾーンとしてマリーナが整備されることに伴い、カフェやレストラン、物品販売店などマリーナ関連施設用地として活用し、ホテル・ウェディング施設・スパ・フィットネス等の整備誘致によりシティリゾートの形成を図る。」としていること。そのほか、「フリーゾーンの一部を災害時の救援物資集積拠点として位置付け、防災機能整備を図る。」としていることから、今回の市民意見募集で企業庁が示したフリーゾーンの整備方針及び土地利用案の「滞在型で潤いと憩いの施設を誘致する。また、緊急時には耐震強化護岸を活用できる施設配置も検討する。」こと及び土地利用案の「滞在型施設やマリーナ関連商業施設用地及びマリーナ関連施設用地」とすることについては、芦屋市の都市計画マスタープランに沿ったものと考えます。

しかし、「ランドマークとなる施設の誘致を目指す」ことについては、「ランドマークとなる建物」及び「用途地域（容積率）」について市民の賛成意見がないことを十分認識し、市民の意見を反映した計画となるよう企業庁へ申し入れをしています。

【参考資料②】



※周辺建築物との高さを比較するものであり、実際の見え高と想定ラインの位置は異なります。



- 第4種高度および最高高さ40mによる建築可能範囲**
- ◆図示の大きさで建築(建物延長:約260m×幅:約60m, 11階建てを想定)した場合, 容積率は約700%となります。
 - ◆建ぺい率(80%), 容積率(200%)による制限を受けるため, 実際の建築物の大きさを示すものではありません。

※1【参考】図中の建築物は容積率200%とした場合の建築物規模の例
(範囲のおよそ1/3程度となります。)