

J R 芦屋駅南まちづくり 新しいまちづくり案の提案

沿道整備街路事業による商業空間と文化施設整備

20211121竹山清明

昨年（5月25日市長に要望書を提出）の沿道整備街路事業によるまちづくり提案
再開発を沿道整備街路事業に

都市再開発事業の行き詰まり

- 188億円の過大予算で再開発特別会計は否決。多額の費用が市財政を押しつぶす恐れ
- 3億円マンションや密閉型マンションによる販売計画・収支計画の困難化
- 再開発の目的のバス・ロータリーは不便・危険と多くの市民が反対
- 多数の反対派土地所有者の中止要望と用地買収の困難化



沿道整備街路事業に切り替える

- 無駄な大型ビルを建てず地権者が補償費で換地に建物を安価に再建
- 事業費は総額約28億円、芦屋市の負担は約14億円と推定
- 現在と同じ通過型バス停やタクシーロータリーを駅側に設け便利・安全
- 再開発のように反対派の土地買収不要で皆が地域に残ることができる

再開発事業

その問題点

- ・高層の1～3.5億円の超高額マンション開発に100億円に達する税金を投入。総額250億円に迫る高額な事業
- ・現在の交通問題（長時間停車）の解決はできない
- ・狭いロータリーと道路の高速化で市民の利便と安全が脅かされる
- ・商店はすべてインナー形式となり、経営が困難
- ・住民は住宅床が小さくなり再入居は困難、また地価が安くたたかれ、売却の合意が困難
- ・多数の反対地主の存在で収容がなければ事業は進まない



沿道整備街路事業 昨年提案の概略図



事業前



事業後

沿道整備街路事業 事業費

表1、沿道整備街路事業の予算構成

用地買収費	15.3億円（610坪×平均で250万円／坪として）
店舗補償費	3.6億円（店舗面積約600坪×60万円／坪）
仮設店舗費	1.6億円（仮設店舗面積約260坪×60万円／坪、架払いとも）
住宅補償費	1.5億円（248坪×60万円／坪）
住宅域外換地費	2.7億円（土地代60坪×250万円／坪+再建費40坪×60万円／坪）
駅前広場整備費（店舗接道道路を含む）	1億円（670坪×15万円／坪）
道路など整備	0.9億円（900坪×10万円／坪）
事務費・その他	1.5億円
合計	約28億円

（別に駐輪場工事費用が必要です。地下1階自走式【1800台程度想定】の場合は5～7億円ほどになります。）

沿道整備街路事業比較

都市再開発事業の行き詰まり

- 188億円の過大予算で再開発特別会計は否決。多額の費用が市財政を押しつぶす恐れ
- 3億円マンションや密閉型マンションによる販売計画・収支計画の困難化
- 再開発の目的のバス・ロータリーは不便・危険と多くの市民が反対
- 多数の反対派土地所有者の中止要望と用地買収の困難化



沿道整備街路事業に切り替える

- 無駄な大型ビルを建てず地権者が補償費で換地に建物を安価に再建
- 事業費は総額約28億円、芦屋市の負担は約14億円と推定
- 現在と同じ通過型バス停やタクシーロータリーを駅側に設け便利・安全
- 再開発のように反対派の土地買収不要で皆が地域に残ることができる

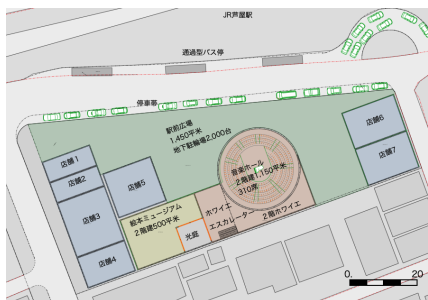
昨年の提案

- 沿道整備街路事業の手法を用いる
- 区域内の駐車場などを買収し、交通問題解決のための駅前広場を整備する
- 駅南の東西道路に沿って建つ店舗を駅前広場の南側に等価換地地で移動してもらう
- 敷地は地主の単独所有で補償費を用いて建築を再建する
- 景観地区制度により美しい景観を作る



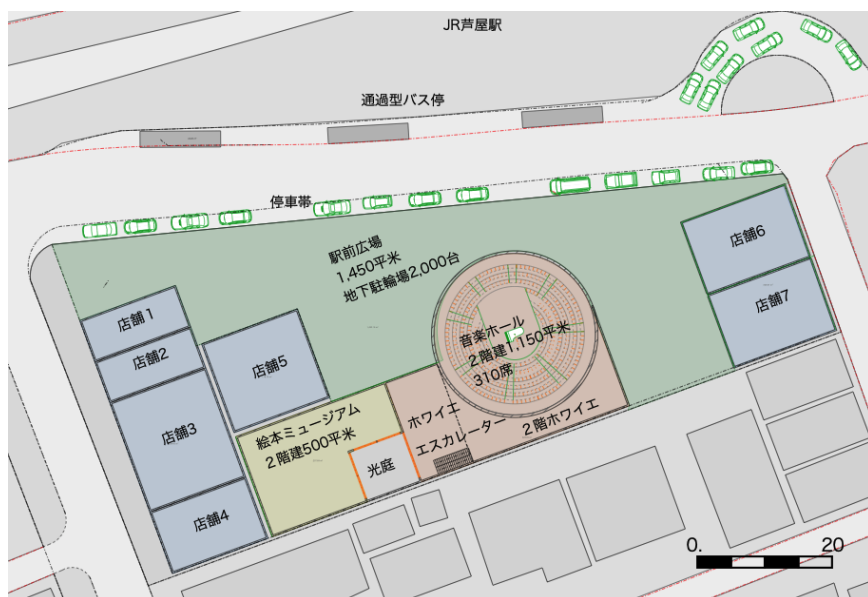
新しい提案

- 沿道整備街路事業の手法を用い、昨年案と同じ方向性の整備を考える
- 店舗を東西に分割し、間に市民利用の公共施設を整備する
- 公共施設の事例として、音楽ホールと絵本ミュージアム、サテライト図書館などを計画



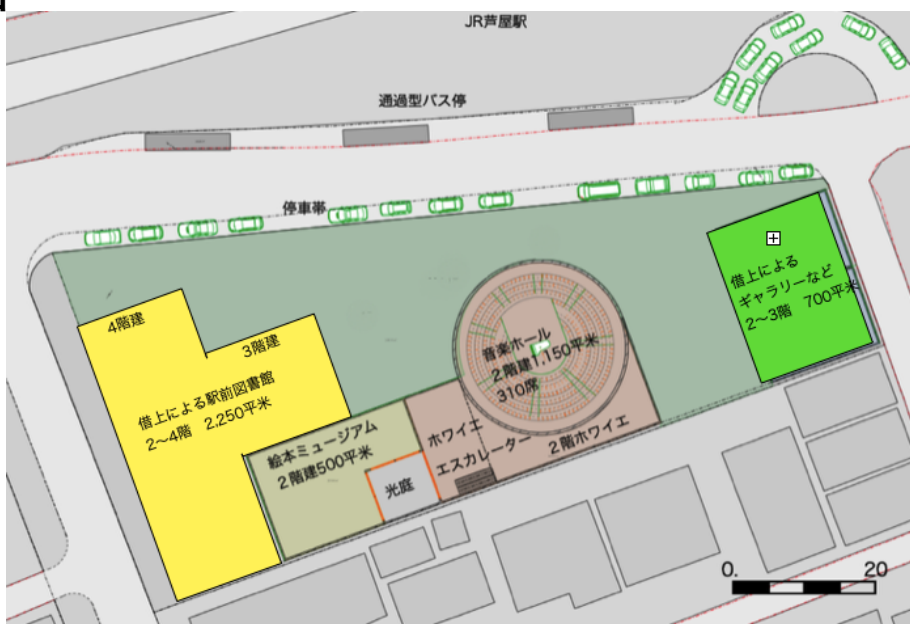
新しい提案

1階平面図・配置図



新しい提案

上階平面図



新しい提案

駅からのパース



新しい提案 音楽ホール内観

310席の音楽ホール内部パースです。西宮芸術文化センター小ホール（400席）と同様の高い音響性能を持つ施設が望まれます。



新しい提案

- 新しい提案の駅からの眺め**です。中央の白く丸い建築が音楽ホール、その右の2階建てのベージュ壁の建築が絵本ミュージアム、その他の3棟のベージュ壁の建築は商業施設です。商業施設は1階を路面店とし、上階は芦屋市が借り上げて公共文化的施設として整備したいですね。いわば駅前文化センターというイメージでしょうか。道路に沿って、現状と同じ通過型バス停を、道の向こう側は送迎車用の停車帯を整備します。道路は歩行者天国なみの速度規制を行い、歩車共存の整備を行いたいですね。
- 音楽ホール**：芦屋は多くの合唱団があり、交響楽団やオペラの活動など活発で、音楽文化が根付いています。しかしながら音楽専門の公共ホールはありません。人気で抽選でもなかなか当たらない西宮芸文小ホールのような質の高いホール（310席を予定）ができれば、希望者殺到が予想され、市民にとっても愛好家にとっても大朗報です。
- 絵本ミュージアム**：絵本は、子供の成長に欠かせないものですし大人にとっても親しみ・懐かしみを覚えるものです。シティセンターの駅南にこの施設が整備されれば、家族や子ども同士でもフラッと立ち寄れる絶好の魅力スポットになるでしょう。
- 店舗上階借り上げの公共文化的施設**：分館機能を少し拡張した図書館は駅の利用時に立ち寄りやすく、利用しやすいものです。本館との機能分担などもし、魅力的な施設にしたいですね。利用しやすい低廉なギャラリーは芦屋市にかけているものです。身近な芸術文化の発表と鑑賞の場としたいですね。
- これらの提案はあくまでもたたき台**としてのもので、市民的な議論を期待します。商業施設の上階を借り上げて、公共施設として利用することも考えられます

新しい提案

概算予算

表2、
沿道整備
街路事業
の予算
構成

用地買収費	17.5億円（700坪×平均で250万円／坪として）
店舗補償費	3.0億円（店舗面積約500坪×60万円／坪）
仮設店舗費	1.2億円（仮設店舗面積約200坪×60万円／坪、架払いとも）
住宅補償費	0.9億円（150坪×60万円／坪）
音楽ホール整備費	5億円
絵本ミュージアム整備費	2億円
駅前広場整備費（店舗接道道路を含む）	1億円（670坪×15万円／坪）
道路など整備	0.9億円（900坪×10万円／坪）
事務費・その他	1.5億円
合計	約33億円