



平成 20 年度 関係地権者等の意向醸成・活動推進調査業務

# 先進地視察会まとめ

( 都市拠点分野、住宅地分野 )



平成 20 年 10 月 2 日 ( 木 ) : H A T 神戸、神戸ハーバーランド

平成 20 年 10 月 3 日 ( 金 ) : 神戸三田国際公園都市、ユートピア芦屋、六麓荘  
町地区、ベルポート芦屋

平成 20 年 10 月 4 日 ( 土 ) : 人と防災未来センター

## 1. 視察会の実施概要

### 1 - 1 視察会の目的

今年度「若手の会」では、平成 19 年度に実施された県市共同調査（普天間飛行場跡地利用計画策定調査報告書）の中で取りまとめられている「キックオフ・レポート」を議論の題材としている。そして、その中で検討分野として位置づけられている「都市拠点」、「住宅地」分野を今年度の検討テーマに、グループ別の議論を実施しているところであり、年度末にはそれぞれの検討成果を提言書としてとりまとめることとなっている。

「NB ミーティング」についても若手の会と同様に「キックオフ・レポート」を議論の題材としているが、まずは勉強会を実施することを活動の中心とし、「キックオフ・レポート」を理解することにより跡地利用への議論が深まるような活動を行っているところである。

こうした中、本視察会は、実際にまちづくりの現場を体感することによる先進情報の収集・蓄積と、視察会後のそれぞれの組織における議論に役立てていくことを目的として実施した。

なお、視察先については、両組織の検討テーマ・勉強会のテーマとなっており、これまでの視察会で実施していない検討テーマである「都市拠点」、「住宅地」を題材として設定した。

### 1 - 2 視察地

#### (1) 都市拠点分野

##### 1) HAT 神戸 兵庫県神戸市中央区

「防災拠点、新都市拠点形成、複合多機能都市、安全・環境・福祉・活力のまちづくり」の事例

##### 2) 神戸ハーバーランド 兵庫県神戸市中央区

「新都市拠点形成、複合多機能都市、シンボルとなる施設、広域的な商業施設、新しい都市観光の場」の事例

##### 3) 神戸ポートアイランド 兵庫県神戸市中央区

「研究機関・企業・大学等の機能集積、新交通システムの導入」の事例

#### (2) 住宅地分野

##### 1) 神戸三田国際公園都市（ワシントン村、学園 8 丁目） 兵庫県三田市、神戸市

「職住近接による複合機能都市及び住宅地」の事例

##### 2) ユートピア芦屋（奥池南地区） 兵庫県芦屋市

「みどりに囲まれた住宅地、ゆとりのある住宅地（大規模区画住宅）、定期借地権住宅、民間事業者による維持管理（有料）、ゲートコミュニティによる住宅地」の事例

##### 3) 六麓荘町地区 兵庫県芦屋市

「ゆとりのある住宅地（大規模区画住宅）」の事例

##### 4) ベルポート芦屋（南芦屋浜地区） 兵庫県芦屋市

「国内初のプライベートバス付き（船の係留施設付き）宅地」の事例

## 1 - 3 視察地の概要

### (1) 都市拠点分野

#### 1) HAT 神戸 (東部新都心)

所在地：兵庫県神戸市中央区

総面積：約 120ha

人口：約 3 万人 (約 10,000 戸) 従業人口：約 4 万人、利用人口：約 15 万人

概要：神戸市の中心市街地である三宮から東へ約 2 km の臨海部に位置し、「新たな都市機能の導入」、「ウォーターフロントとしての整備」、「地域の活性化」等を目的とした計画的な整備を図るとともに、震災で甚大な被害を受けた市街地の住宅や産業などの受け皿となる市街地復興の先導的役割を担うプロジェクトとして総合的な整備を進めた事例となっている。阪神・淡路大震災からの復興をめざす、「神戸市復興計画」において、シンボルプロジェクトのひとつとして位置づけられた。

阪神・淡路大震災の教訓をふまえ、さまざまな人々がさまざまな生活を展開することができる、多様な都市機能が複合化したまちづくりをめざしており、「安全」「環境」「福祉」「活力」の 4 つの視点で、新しいコミュニティと文化を育む新都心のまちづくりを進めている。

#### 2) 神戸ハーバーランド

所在地：兵庫県神戸市中央区

総面積：約 78ha

概要：三宮から南西約 2km に位置し、旧国鉄湊川貨物駅跡地の再開発により、新都市拠点形成、複合多機能都市、シンボルとなる施設、広域的な商業施設、新しい都市観光の場が新たに創出された事例である。その一連の計画と事業に対し、1993 年度に国土交通省の都市景観 100 選を受賞、また日本都市計画学会石川賞が授与されている。

神戸都市圏西部における経済・文化の核として広域的都心構造の一翼を担うべく「海につながる文化都心の創造」をテーマに街づくりが進められ、神戸モザイクなどの主要商業施設は広域的な商業拠点施設となっている。

#### 3) 神戸ポートアイランド

所在地：兵庫県神戸市中央区

総面積：約 580ha

人口：1 万 5 千人 (計画人口 3 万人)

概要：兵庫県神戸市東灘区にある人工島、海上文化都市で、島全体がひとつの町になっている。中心部に会社、住宅地、店舗、その他公共施設などがあり、中心部をシティヒルという全長 5km の道が囲んでいる。さまざまな種類の木がたくさん植えられており、四季折々の景色を楽しむことができる。島内には市内の町に比べて緑地や公園などが多くあり、公園や運動用の遊具がと

ころどころに設置されている。

海外企業の日本本社や、外国人学校などがあることから外国人住人が多く、外国人専用の施設などもある。なお、六甲アイランドの南沖合に別の人工島六甲アイランド南が埋め立て中である。

## (2) 住宅地分野

### 1) 神戸三田国際公園都市(ワシントン村、学園8丁目)

所在地：兵庫県三田市、神戸市

面積：約2,100ha

計画人口：14万人

概要：兵庫県と都市再生機構が主体となり、三田市の南西部から神戸市北区北東部一帯の丘陵地に住宅と産業を集積させ、職住接近による21世紀型の複合機能都市として計画されたニュータウンの事例である。

三田市域の宅地造成事業3開発区域、工業団地造成事業2開発区域、神戸市域の宅地造成事業3開発区域、工業団地造成事業1開発区域を合わせた9開発区域を有し、このうち三田市域の開発は北摂三田ニュータウン、神戸市域の開発は神戸リサーチパークと呼ばれている。

### 2) ユートピア芦屋(奥池南地区)

所在地：兵庫県芦屋市

面積：約16ha

概要：大阪湾を遠望できる国立公園内にある最低敷地1,000㎡~4,000㎡の親自然派住宅団地であり、自然を愛し、自然と暮らす夢のようなライフスタイルが定期借地権を利用することで可能となった事例である。開発面積は16haのうち12.6haが賃借権対象とされ、定期借地権付住宅として民間事業者により開発され、平成10年から販売が開始された(総区画数34区画)。

外構、造園、植栽方法のガイドライン等を取り決めた確認書により街並みの維持を図っており、街の入り口にはオーナズゲートがあり、日本では少ないゲートコミュニティとしても演出されている。

### 3) 六麓荘町地区(兵庫県芦屋市)

所在地：兵庫県芦屋市

面積：約38ha

概要：芦屋市の東北部、六甲山の麓の高台に位置し、自然豊かな地に東洋一の別荘地を作ろうという理念のもと、そこに住みたいという純なる発想から自分たちが理想と考えた町をつくりあげている事例である。建町以来自主の精神が強く、建築協定のもとに独自のまちづくりを進めている。現在の世帯数は約250で、マンションや商業施設、電柱、信号が無く、緑の多いゆったり

した住宅地となっている。

4) ベルポート芦屋(南芦屋浜地区)

所在地：兵庫県芦屋市

面積：約 2.4ha

概要：芦屋市の南の埋立地地域に位置し、マリーナ水域に面して住宅地が配置されており、係留施設付きの低層住宅や中高層住宅を中心に、親水性に富みリゾート製の高い集合住宅地区が形成されている日本初の事例。

1 - 3 参加者名簿

	区分	氏名
1	普天間飛行場の跡地を考える若手の会	末吉 孝行
2		伊佐 善一
3		伊佐 力
4		大門 達也
5		宮城 敏彦
6		呉屋 力
7		呉屋 栄治
8		宮城 武
9		大川 正彦
10		又吉 建栄
11	ねたてのまちベースミーティング	新里 均
12		重田 照吉
13		前田 有得
14	宜野湾市軍用地等地主会 事務局	国仲 千夏
15	昭和株式会社	本間 真
16		石井 清志
17		雨宮 知宏

#### 1 - 4 視察会行程

日 時		内 容	備 考
1 日目 10 月 2 日 (木)	9 : 15	那覇空港集合	3 階 JAL 団体カウンター前に集合 J T A 3 1 2 便 貸し切りバス移動
	10 : 15	那覇空港出発	
	12 : 10	神戸空港到着	
		昼食	
	14 : 00	H A T 神戸、神戸ハーバーランド	<u>講義 (神戸市役所)、現地見学</u> 担当：神戸市都市計画総局総務部民間活力創造室
	18 : 00	宿泊先ホテル到着 夕食	
2 日目 10 月 3 日 (金)	9 : 00	宿泊先ホテル出発	貸し切りバス移動  <u>現地にて講義・見学</u> 担当：兵庫県企業庁地域整備局公園都市整備課
	10 : 30	神戸三田国際公園都市	
		昼食	
	14 : 00	六麓荘町地区、ユートピア芦屋、ベルポート芦屋	
	18 : 00	宿泊先ホテル到着 夕食	
3 日目 10 月 4 日 (土)	9 : 30	宿泊先ホテル出発	貸し切りバス移動  現地見学  現地見学  J T A 3 1 9 便
	10 : 00	人と防災未来センター (HAT 神戸内)	
	12 : 30	昼食	
	13 : 30	神戸ポートアイランド、神戸ハーバーランド 自由行動含む	
	18 : 00	空港へ向けて出発	
	18 : 30	神戸空港到着	
	19 : 30	神戸空港出発	
	21 : 30	那覇空港到着、解散	

## 2 . HAT 神戸、神戸ハーバーランド視察会の内容

### 2 - 1 視察の方法

HAT 神戸と神戸ハーバーランドを担当している神戸市都市計画総局総務部民間活力創造室の方に対応していただき、視察会を実施した。

まずは、市役所庁舎において HAT 神戸、神戸ハーバーランドの概要についての講義と質疑応答を 1 時間半程度行った後、HAT 神戸、神戸ハーバーランドの順で実際に現場を見学した。見学の際も担当者の方から説明をしていただき、また、個別で気になった部分についての質問にも回答していただいた。

### 2 - 2 講義及び質疑応答の内容

#### ( 1 ) 講義の内容

##### HAT神戸について

##### 【成り立ち、まちの中での位置づけ】

- ・大規模工場の移転による遊休化に伴う土地利用転換を図り、今まで工場として利用されていたウォーターフロントを、市民に開放した事例（120ha）
- ・また、震災前から立地条件の良いウォーターフロントを開発し、市民に開放する構想を持っていたが、阪神・淡路大震災からの復興をめざす「神戸市復興計画」において、シンボルプロジェクトのひとつとして位置づけられたこともあり、速いスピードで開発が進められた。
- ・神戸市の中心（拠点）は三宮だが、東の拠点として整備（神戸市内の3つの都市拠点のうちの一つとして）。

##### 【導入機能について】

- ・計画当初は複合的な都市機能のある拠点として考えられていたが、震災復興プロジェクトに位置づけられたことにより、住宅機能が中心となった。
- ・地区の中央部には、WHO の施設をはじめ、震災の経験と教訓を継承するメモリアルセンターが立地。防災という面から、防災合同庁舎、日赤病院、防災機能を有した公園、広幅員道路が立地。
- ・それらを挟むように、県・市・都市公団の復興住宅、民間分譲住宅が立地。
- ・地区内道路は、市の骨格道路に接続されているため、道路交通網はしっかり整備されている。
- ・地区内は電柱を地中化しているのと同時に、地区計画により道路から建物をセットバックさせているため、景観面でも美しい。

##### 【土地の権利について】

- ・もともとの土地が企業の所有する土地であったため、地権者数が少なかった。それが開発を早く進めることができた要因でもあった。

##### 【現在の課題】



- ・「公共交通機関（電車）が通っていないため不便であること」、「都市拠点ではあるが、商業施設の集積がまだ不十分であること」が現在の主な課題となっている。

### 神戸ハーバーランド

#### 【成り立ち、まちの中での位置づけ】

- ・「海につながる文化都市の創造」をテーマとしている。
- ・国鉄貨物駅跡地に、インナーシティ再生やウォーターフロント再生を図る大規模再開発として整備。
- ・神戸市の中心（拠点）は三宮だが、西の拠点として HAT 神戸より先に整備（神戸市内の3つの都市拠点のうちの一つとして）
- ・北側にある文化機能をウォーターフロントまでつなげるという役割も持っている。

#### 【導入機能について】

- ・商業施設が中心であり、周辺のポートタワーやクルーズ船など神戸を代表する景観が見える場所として、神戸を代表する観光スポットにもなっている（夜景も含めて）
- ・開発された年代の影響もあり、土地の高度利用による高層の建物が多く立地しているのが特徴的。
- ・一番海側の商業施設の「MOSAIC」は、ヨーロッパの港町のような雰囲気のあるショッピングモールになっており、数多くのテナントが集積している。
- ・近年は神戸市の夜景を形成する重要なエリアにもなっている。
- ・地区内の施設は連絡通路で結ばれており、回遊性を高めたつくりになっているのが特徴。鉄道駅までつながっている。
- ・また、地区内の2区画では、民間から良い提案を募集する事業コンペ方式を採用し、施設が整備された。

#### 【現在の課題】

- ・「高度情報化都市」という方針については、進歩の早い分野のテーマであったため、現在ではあたりまえの都市の機能になってしまっている面もある。

## （2）質疑応答の内容

質問：HAT 神戸はかなり早いスピードで開発が進んだそうだが、道路等がある程度計画しておかないと進まないものなのか。

回答：構想レベルの開発の考え方が既にあったため、その段階から進めることができたことが早く開発が進んだ要因の一つであると考えられる。

質問：震災前と震災後で HAT 神戸の開発構想の内容は変わったのか。

回答：震災前については、複合的な土地利用を行う都市拠点を考えていた。しかし、震災後については、住宅機能を早期に確保する必要性があったため、開発が速く進むように機能別にエリアをきっちり分ける土地利用に変わっていったという経緯がある。なお、HAT 神戸の開発において最も難しかったのは、区画整理をやり

ながら上ものを同時並行で整備していった点である。

質問：HAT 神戸の土地は、もともと誰が所有していたのか。

回答：HAT 神戸ができる前は神戸製鋼等の企業の土地であったため、大地主の土地であり、地権者数は 12～13 名でほとんどが法人であった。公的住宅部分は買収し復興住宅を供給していった。

質問：財源の支援はどれくらいあったのか。

回答：HAT 神戸の開発が始まった当時の神戸市の財政状況は、それほど潤沢ではなかったため借金をしながらだったが、震災復興ということで国からの補助ももらってやっていた。

質問：震災を受けて、開発にあたって防災の面で活かした部分や教訓として取り入れた部分はあるのか。

回答：震災の教訓は公共施設に活かされている。地区の中央を通る 40m の道路は歩道も 9m ずつとっており、普段はゆったりとした空間として計画されていると同時に、地震で建物が倒壊しても避難路として利用できるようになっている。また、道路が寸断された際に海からのアクセスが有効だったため、海際にプロムナードと船が着岸できるような整備をしている。さらに、なぎさ公園の地下には耐震性貯水槽があり、地区の計画人口約 2 万人が 7 日間飲料水として利用できるようになっている。

質問：何をしたら人や機能を誘致できると考えていたのか。

回答：震災前の構想段階から、神戸は国際都市ということで経済界や市をあげて WHO の施設を誘致していた。基本的には県が誘致した施設が核となり、震災というテーマで誘致してもらった。

質問：神戸市内には多くのモニュメントがあるが、まちづくりの中ではどのような考え方になっているのか。

回答：都市軸の中に神戸文化軸を位置付けており、それに基づいてモニュメント等を整備している。神戸市では、まちづくりの中に考え方を位置づけ、それを市民と共有しながら進めていくという伝統のようなものが昔から根づいている。

質問：ハーバーランドの中の 2 区画だけコンペ方式による提案募集を行ったそうだが、全体の中で 2 区画だけに絞った点に特別な意味があるのか。

回答：コンペ方式を 2 区画に限定したという特別な意味はない。ただし、コンペを行った区域は 2 区画だけだが、1 区画の大きさが非常に大きいため、全体に占める範囲としては広がっている。また、他の区画については、市自らが行政としての役

割を果たすための場所となっている部分もある。

質問：コンペの際には、市のほうから提案者に対して土地利用方針等を提示したのか。

回答：土地利用方針等は特別提示しなかったが、ハーバーランド内に「高度情報センター」という施設を導入し、地区の管理等をしていこうと考えていたため、この機能を取り入れることが条件にはなっていた。会社を立ち上げ「一歩先いく情報化社会」をコンセプトにしていたが、この分野については技術の進歩がめざましく早いため、今ではタウンマネジメントを行う会社に移行している状況である。

## 2 - 3 視察会の様子



神戸市役所に到着



若手の会 大川会長より挨拶



会議室にて講義



HAT 神戸に移動し現地を見学



地区の一番南側（海側）より地区全体を見学



JICA の国際センター

震災の歴史と教訓を次世代へ継承するためにつくられた「人と防災未来センター」(地区中心部)



奥は東側の民間分譲住宅エリア

地区の端から端まで整備されている  
海沿いのプロムナード



災害に備え、海岸沿いには船が着岸できる  
ように整備されている



耐震性貯水槽の給水口



神戸防災合同庁舎と日赤病院



地区中央の幅員 40mの道路  
(歩道 9m)

電柱が地中化されている



地区内には緑も多く、駐車場にも芝生  
が敷かれている



ハーバーランドに到着



海沿いにある商業施設「MOSAIC」を見学



「MOSAIC」の中の様子





MOSAIC 敷地内にある水辺の空間



MOSAIC 前の海岸沿いからの景観を見学

遊覧船が停泊し、神戸を象徴する港風景を形成していた



メンバーの集合写真



MOSAIC から連絡通路を移動し、  
チャンネルガーデン内を見学

建物内にも水辺と緑が多くあり、オー  
プンカフェのようなものもある



チャンネルガーデン内は吹き抜けにな  
っている



事業コンペ方式が採用された区画に  
ある施設

### 3 . 神戸三田国際公園都市（ワシントン村、学園 8 丁目）視察会の内容

#### 3 - 1 視察会の方法

神戸三田国際公園都市は全体で約 2,100ha という 2 市にまたがる広大な面積を有しているが、今回の視察会においては、その中でも特徴的な住宅地づくりが行われているカルチャータウン内の「ワシントン村、学園 8 丁目」を視察対象と設定し、地区の担当の兵庫県企業庁地域整備局公園都市整備課の方に対応していただき、視察会を実施した。

まずは、地区内にある住宅販売センターにおいて地区全体の概要についての説明と簡単な質疑応答を 20 分程度行い、詳しい内容についてはワシントン村、学園 8 丁目の順で実際に現場を歩きながら見学する中で説明していただいた。また、個別で気になった部分についての質問にも随時回答していただくような形で約 1 時間半かけて見学した。

#### 3 - 2 講義及び質疑応答の内容

##### ( 1 ) 講義の内容

###### 神戸三田国際公園都市全体について

###### 【成り立ち、まちの中での位置づけ】

- ・大阪、神戸の 2 大都市に近接し、計画人口が約 14 万人の関西でも有数の住宅地。
- ・人優先の居住空間づくりが進められている「フラワータウン」<sub>」</sub>、「ウッディタウン」<sub>」</sub>、教育・文化の拠点となる「カルチャータウン」<sub>」</sub>、工業都市計画が進む「テクノパーク」<sub>」</sub>、「赤松台」の 5 つのまちで全体が形成されており、それぞれにテーマを設定した個性的なまちづくりが進められている。
- ・「ウッディタウン」<sub>」</sub>、「フラワータウン」<sub>」</sub>の地区内には神戸市の中心の三ノ宮駅につながる鉄道が通っており、「テクノパーク」<sub>」</sub>、「カルチャータウン」<sub>」</sub>、「赤松台」は高速道路の沿線に位置していることから、交通の便が良い。

###### カルチャータウンについて

###### 【成り立ち、まちの中での位置づけ】

- ・開発総面積約 150ha、計画人口 6,000 人の北摂地区新住宅市街地開発事業として昭和 62 年より事業が開始された住宅地。
- ・カルチャータウン全体のコンセプトは、「居住性に優れた都市空間」<sub>」</sub>、「教育と文化が融合した生涯学習機能」<sub>」</sub>、「西日本の産業活力が集結した情報・文化の発信機能」<sub>」</sub>、「技術開発の拠点となる高度産業機能」<sub>」</sub>。
- ・神戸三田国際公園都市の中でも「教育・文化機能」が充実している地区であり、地区の北半分は関西学園大学等が立地している学園ゾーンとなっている。
- ・まち全体を広がりのある街並み、豊かな緑、格調ある美しい街並みとするため、電気・電話・CATV の配管・配線を宅地内の一部に埋設し、カルチャータウン全域無電中化の実現を行っている。また、住民全員が「緑化ゾーン管理協定」及び「街並み保全協

定」を合意することで、街並みを保全している。

#### 【ワシントン村】

- ・ワシントン村はワシントン州産の木材でつくられた住宅が建ち並んでいる住区であり、住宅の概観や街並み等は住区の名前のおりアメリカの住宅地のような景観になっている。テーマ性のある住宅が揃っていることから、街並み景観に統一感がある。
- ・道路から 2.5mの芝生で統一された緑化ゾーンを住民の共同で管理されているのとともに、自らの敷地内についても共同で造園業者と契約して安価で管理を行う等している。景観に配慮し住民の手で街並みを維持・保全している。
- ・一つひとつの敷地が大きく(平均約 500 m<sup>2</sup>)、高所得者向けのゆったりとした住宅地。
- ・景観の面から見ると、地区全体で無電中化を実現しており、視界にさえぎるものがなく開放感のある空間づくりになっている。

#### 【学園 8 丁目】

- ・ワシントン村と同様に、一つひとつの敷地が大きく(平均約 500 m<sup>2</sup>)、高所得者向けのゆったりとした住宅地。兵庫県が全域買い上げ、電気水道等の生活基盤を整備した上で分譲。
- ・ただし、定期借地権付住宅になっているため、ワシントン村に比べて購入しやすい価格。
- ・ワシントン村のような住宅の様式についての統一はなく、自由度の高い住宅設計が可能な住区。住宅を建てる際は、指定されたハウスメーカーの中から選択して建てる。

#### 【現在の課題】

- ・なかなか分譲が進まない状況にある。要因としては、「交通アクセスの悪さ(鉄道駅から遠い、バスは 1 時に 4 本程度)」、「スーパー等の商業施設が地区内にない(以前はあったが撤退)」こと。住民の移動は自家用車が中心であるため、特に不便をきたしている状況ではないが、分譲を促進していくためには鉄道・商業施設の誘致は大きな課題である。

分譲済率 カルチャータウン全体：55.8%、ワシントン村：58.8%、学園 8 丁目：41.5%

- ・大学等があるが、通学している学生のほとんどは地区外から通っている状況であり、「地域に若者が住むことで活気がでてくる」という効果が得られていない。
- ・地区内に小学校等もあるが、住宅の価格が高い住区が多いため、将来的に生徒数の確保が難しい状況が訪れることが予想される。ヤングファミリー層等の誘致に向けて取り組む必要がある。

## (2) 質疑応答の内容

質問：地区内にある小学校の規模はどのくらいなのか。

回答：1 学年 2 クラス程度であり、戸建住宅よりマンションに住んでいる子どもが多くなっている。今後を考えると子どもの数が減っていくことが予想されるので、分

譲を進めて 20 代ぐらいのファミリーを誘致していかなければならないと考えている。

質問：スーパーやコンビニを誘致する予定はあるのか。

回答：もともとは地区内にもスーパーがあったが、人口が 2,500 人ということもあり、撤退してしまった。住民の方はみなさん車をもっていて、10 分ぐらいの距離にスーパー等の商業施設は充実しているため、現状では不便していない。しかし、高齢化しており、また、バスで移動した場合は片道 350 円かかることを考えると課題であると言える。

質問：治安の面ではどのような状況なのか。

回答：地区内には交番がないのが現状だが、住民からは要望が出ている。しかし、かなりオープンな宅地になっており、知らない人や車が入ってくるとすぐ気付くので、ドロボー等の話は聞いたことがない。また、心配な人については個人で警備会社に入っている。

質問：この町に住んでいる人で不便と感じている点は何なのか。

回答：やはり駅まで遠いことだそうだが、車通勤が多いそうなのでそれほどでもない。

質問：地域で祭りなどの行事はあるのか。

回答：地域の行事というのは特にないのだが、各地区にカルチャーセンターがあり、そこで音楽会を開いたり住人の交流の場となっている。

質問：街並みの維持管理にはどれぐらいの費用がかかっているのか。

回答：地区内には自治会と管理組合があり、管理組合には強制的に入ることになっている。管理組合の会費はワシントン村・学園 8 丁目で月 1 万円、兵庫村で 8 千円となっており、ビレッジセンターの維持費や緑化ゾーンの手入れに使われている。

質問：自分の敷地内の庭については個人で管理することになっているが、緑化等に対する公的な補助等はあるのか。

回答：各世帯 1 回だけだが県のガーデニング助成がある。助成を受けるためには申請するだけで良いので、緑化を推進している場所ということもあり 9 割程度の方は活用している。

### 3 - 3 視察会の様子



住宅販売センターにて兵庫県の担当の方から地区全体の説明を受ける



説明後、歩いて地区内を見学



ワシントン村へ移動

ワシントン村入口





名前のとおりアメリカ風の住宅が建ち並ぶ住宅地



見学しながら質疑応答



関係のない車が集落を通過しないように設けられたクルドサックと呼ばれるロータリー



分譲中のワシントン村の住宅



学園 8 丁目へ移動



学園 8 丁目内を見学





分譲中の土地の看板



きれいに維持管理されているごみ収集所



ワシントン村と比較するとよくあるデザインの家が多くなっている





学園 8 丁目内の道路



カルチャータウン内の幹線道路

小学校



特徴のある地区内の標識



## 4 . ユートピア芦屋（奥池南地区）、六麓荘町地区、ベルポート芦屋（南芦屋浜地区）視察会の内容

### 4 - 1 講義及び質疑の内容

芦屋市の都市計画（地区計画や建築協定等）を担当している芦屋市都市環境部都市計画課の方に対応していただき、視察会を実施した。

まずは、市役所庁舎においてユートピア芦屋、神戸ハーバーランドの概要についての講義と質疑応答を1時間程度行った後、HAT 神戸、神戸ハーバーランドの順で実際に現場を見学した。見学の際も担当者の方から説明をしていただき、また、個別で気になった部分についての質問にも回答していただいた。

### 4 - 2 講義及び質疑応答の内容

#### （1）講義の内容

##### 【芦屋市の都市計画】

- ・市域の南側が市街化区域、北側が市街化調整区域（国立公園含む）となっており、海浜部には埋立地がある。
- ・市街化区域については、3つの鉄道駅周辺の一部が商業系の土地利用となっているが、ほとんどが住居系の土地利用である。また、工業系の土地利用として指定されている区域はまったくなく、住宅に特化したまちとなっている。
- ・大阪の別荘地としての機能を有しているとともに、企業の保養所も多くある。
- ・現在市内14箇所が地区計画決定されており、それぞれの地域ごとに建物の高さや形態・デザイン等の細かいルールが設定されている。

##### 【奥池南町（ユートピア芦屋）】

- ・建築協定・地区計画を設定している地区。
- ・以前は、市街化調整区域であり、土地の利用や建物の用途に規制がないため、自分たちの望まない土地利用や建物がたつのではないかという危惧があった地区。
- ・国立公園内にあり、自然環境に恵まれた住宅地。
- ・一つ一つの敷地が大規模な住宅地。

##### 【六麓荘町】

- ・多くの著名人が住む地区であり、日本を代表する高級住宅地として有名な場所。
- ・地区計画・建築協定の制度がない時代から町内会による協定により良好な住環境が保全されてきた。
- ・住民により維持保全されてきた環境に住むことが一つのステータスとなっており、六麓荘ブランドのようなものが確立されている。
- ・住民の多くは、大阪等の首都圏で働いている。
- ・マンションや商業施設、電柱、信号が無く、緑の多いゆったりした住宅地となっている。
- ・一つ一つの敷地が大規模な住宅地。

【南芦屋浜地区（ベルポート芦屋）】

- ・海浜部の埋立地に位置する新興住宅地。
- ・係留施設付きの住宅であることが特徴。住宅の横に係留施設があり、自家用車感覚で船を利用できる。
- ・また、住民以外が地区内に入ってこないように周囲がゲートで囲まれており、管理事務所もある。
- ・建築協定・地区計画を設定している地区。

(2) 質疑応答の内容

質問：届出の対象となる行為で、工作物の建設又は変更（垣、さく等）とあるが、細かく決められているのか。

回答：垣又は柵の構造の制限で、各々書かれている規定に合致するかどうかの確認をする。敷地内に柵を作る場合は問題なく、壁面後退が内側の場合については、対象外という扱いとしている。例えば、建物が建てられるところに柵を設けても、建物が建ってもよいところであるため問題はない。最近あったのが、駐車場が悪戯をされるため、門を道路際につくるといった計画があったが、それは問題があったため仕様を変更してもらった。

質問：相当厳しい地区計画だと思うが、住民の方から「規定を追加してほしい」という要望はなかったのか。また、住まわれている方も住環境を守る意識があるから厳しく規制しているのか、それとも別荘として利用しているので生活とは関係ないから厳しく規制をしているのか。

回答：六麓荘の場合は、ほとんどの方が住まわれており、別荘的な使い方はほとんどされていない。また、戸建ての宅地分類に変わったというのがある。住民からは、今まで運営されていた建築協定が法的に効力がないことが判明したので、できるだけ早く地区計画にしてほしいという要望はあった。従来の建築協定があるのだから、それを単純に地区計画に切り替えるだけでよいのだからすぐにできるだろうという意見もあったくらい。ただし、手続きの関係上簡単にはできないということ、法的に裏付けがない「建築協定の運用」と「都市計画で決める法律」とでは、対外的な取り扱いが違うという理由もある。やはり、議論していく中ではあれもこれもという話もあったが、地区の中でライトアップされているお宅があり、「そこだけ眩しく周りから見ると異様に明るいということはどうにかならないか」という議論も行ったことがある。また、しっかり決める地区計画であれば、もっと大きな敷地面積にすべきという方も相当数いた。やはり、議論すると様々な意見が出てくるため時間はかかってしまう。結果的にはこのような地区計画になったが、議論していく中で、もともと住まわれている方に関してはもっと良いものにしたいという思いがあり、じっくり考えるともっと厳しい地区計画になったかもしれない。

質問：六麓荘などは住民の方々が大きい敷地の中で住まわれている中で、景観を良くしたいという意識がかなり強いように感じた。最低敷地面積にしても400㎡と一般的に考えるとかなり大きいように感じるのだが、どのように感じているのかお聞きしたい。

回答：一般的に六麓荘の敷地面積は1,000㎡で、大きいところはもっとある。先程問題になったお宅は、六麓荘に入ってすぐの敷地で、中にはテニスコートもありテニススクールも開催している。今回ご案内するところは、全て面積が大きいところばかりである。芦屋の六麓荘であれば地価公示で、㎡あたり約20万円。400㎡で8,000万円くらいの規模になる。新しい土地のまちづくりは、市自身はやっていないが120haの埋め立てが芦屋でも2ヶ所ある。最近の南芦屋浜では、全域地区計画や景観条例もかけており、電柱の地中化など様々な規制の中でまちづくりを行っている。

質問：親水住宅地区というのは、クルーザー等を所有していないと建てられないのか。また、親水住宅地区には世帯としてどのくらいあるのか。

回答：船を所有していないと住宅を建てられないわけではないが、船の管理費等がかなりかかる場所なので、所有していない人にとっては親水住宅地区に家を建てるメリットがない。今現在は10世帯弱となっている。

質問：親水住宅地区の売れ行きはどのような状況なのか。

回答：当初はどのくらい売れるのかということで、販売前にいろいろ問い合わせがあったが景気の後退もあり、なかなか難しいところがあった。購入される方は、基本的には会社を経営されており自己主張がかなり強い方が多いため、様々な規制をかけているが、それでも外観を見ると家の様式がどれもバラバラになっている。

質問：建物に対しての規制はなかったのか。

回答：伝建地区（伝統的建造物群保存地区）のように、同じ様式の建物が並んだまちをつくるのであれば規制をかけることもできると思うが、芦屋市の状況を考えると建物に対する規制は難しいと考えている。南芦屋浜については、当初はテラスハウスという計画もあったため、建蔽率が60%となっているが、戸建であるため、ゆったりと敷地を使って建てるのではないかと考えていたら、みなさん60%めいいっぱいまで使って、各々自由なものを建てている状況である。

#### 4 - 3 視察会の様子



講義の前に NB ミーティング 新里会長より挨拶



視察に対応していただいた芦屋市の担当の方々



芦屋市の都市計画や見学先の地区についての講義



奥池南地区・六麓荘町地区



講義後は現地を見学

市北側の展望台から奥池南地区及び  
芦屋市海浜部を確認（手前側が北、東  
は大阪）



六麓荘地区へ移動し見学



地区内には特徴的な住宅が多い（写真  
は彫刻等の装飾がある西欧風の外観  
の住宅）



和風の外観の住宅



地区内の街灯の色は統一されている

よう壁はコンクリートではなく自然石等で整備し景観に配慮している



緑が豊かな住宅



ベルポート芦屋



住区全体がゲートで囲われて管理されている「ゲートコミュニティ」



係留施設付住宅地の様子

家の目の前に停泊するクルーザー



見学しながらの質疑応答

## 5 . 人と防災未来センター（HAT 神戸内）視察会の内容

### 5 - 1 視察会の様子



人と防災未来センターの外観



館内では震災を経験したスタッフから説明を受けながら見学

（ 館内施設については撮影禁止の都合上省略）



施設周辺は憩いの広場になっている

震災で倒壊した阪神高速の橋脚をモニュメントとして展示



## 6 . 視察成果のとりまとめ

### ( 1 ) 都市拠点分野視察

#### HAT 神戸

##### 防災対策・機能は必須事項

##### 普天間にも跡地のシンボルとなるセンターを導入



#### 防災機能を持った安全、安心な都市拠点づくり

- ・地区整備には震災からの緊急な復興が背景にあるため、“楽しむ”、“賑わう”というような感じはしなかったが、テーマにある“安全で安心な街”という意味では、住みよい都市型住宅だと思う。
- ・防災機能は必須であり、防災対策として貯水槽や電線地中化が活用できる。
- ・エリア分け（分譲宅地エリア、公園エリア、商業施設エリア等）がしっかりされており、40m の道路に 9m ずつとられている歩道にとってもゆとりがあり、電線も地中化されていて整備がしっかりしている点がとても印象に残った。
- ・地権者と行政（神戸市）の協働によるまちづくりが実現した都市拠点という印象を受けた。
- ・防災をテーマとしたまちづくりは、ほとんど頭になかったので非常に参考になった。
- ・HAT 神戸の視察を通じて、日本には津波に対する街づくりの考えはまだ一般的ではないことを感じた。

#### 普天間飛行場跡地への導入検討

- ・復興のシンボルとして、震災記念館「人と防災未来センター」があったが、普天間飛行場跡地にもシンボルとなるセンターを導入してはどうか。

## 神戸ハーバーランド

普天間に、沖縄にはない“新しい商業施設”  
を導入



### 人が集まる複合型商業施設（「MOSAIC」等）

- ・一日中楽しめそうだが、臨海部での再開発の典型という感じがする。
- ・一見は、美浜のアメリカンビレッジであったが、大きく違いを感じたのは、他県とも繋がる駅から10分圏内にあり、様々な施設の複合化や集積がされているといった点である。
- ・歩道も広く、ほとんどの建物間に連絡通路があったのは良いと感じた。
- ・ビルから近隣ビルへ車道を横切らずに移動できる手段（地下の連結など）としては、都市拠点では当然なのかもしれない。
- ・住宅は戸建ではなく集合型のマンションや団地などであり、そのエリアをカバーする学校があったが、このような都市拠点住宅地域の住民は将来入れ替わるのか、高齢化していくのか、高齢化した時のまちはどう変化していくのか疑問に思う。
- ・商業施設については、撤退する企業や入れ替わる施設も多いようで、飽和状態なのか、それ以上かもしれないと感じた。
- ・ハーバーランド内にある商業施設「MOSAIC」は“おしゃれの街”神戸らしい作りであった。SHOPの作りもそれぞれ個性のあるデザインだった。
- ・沖縄では体験したことがないようなショッピングセンターで、水辺（池）の広場や海岸沿いからの夜の景観がとてもきれいでまた来たくくなるような思いにさせてくれた。
- ・ヨーロッパ風をイメージする建物や照明等があり、いかにも神戸らしいという印象を受けた。一見して、北谷町の美浜を思い出すが、規模を大きくして凝縮されている感じがした。（美浜がアメリカ風であれば、神戸はヨーロッパ風）

### 普天間飛行場跡地への導入検討

- ・宜野湾の目玉になるが、周辺商業地区（新都心、美浜）との棲み分けが必要である。

## 神戸ポートアイランド

- ・医療機関が集中的に立地するとのことであったが、ポートアイランド外に住むお年寄りには移動が大変ではないかと思った。
- ・建物だけでなく、公園やプロムナード等の緑も多く、自然を多く配置している点が感心させられた。

## (2) 住宅地分野視察

### 神戸三田国際公園都市（ワシントン村、学園 8 丁目）

普天間でも美しいまちなみ景観をつくる・守るルールづくりが必要

普天間であれば、沖縄ならではの赤瓦の屋根の集合住宅地



#### 敷地内緑化や電線地中化によるまちなみ景観整備

- ・統一されたまちなみに好感を持った。アメリカの住宅地の縮小版というイメージ。
- ・名前の通り、本当に外国的雰囲気を出した住宅地（ワシントン村）は、見た瞬間「住みたい！」と思うほど素晴らしかった。
- ・宅地の裏手にある歩行者専用道路が良かったが、利用されているかは疑問である。無駄な空間かもしれないが住宅地全体としての価値は上がると思う。
- ・緑も多く、静かでもとても気持ちの良い住宅地であった。しかし、まだ分譲されていない区画も多いせいか、地元住民をほとんど見かけなくて寂しい感じもあった。
- ・地権者が利用する整備だどこまで統一感のある整備は難しいかもしれないが、賃貸としての活用であれば良いかもしれない。
- ・電線地中化は見て気持ちが良かったので、是非とも導入したい。
- ・敷地内の芝生はとてもきれいだったが、市が管理している緑化ゾーンは、ところどころ雑草があり、周囲をとてきれいにしているため、逆に目立った感じがした。
- ・街並み全体の景観を維持していくためには、しっかりとしたルールづくりが必要だと感じた。そのルールを守るためには、管理組合や管理費も必要であり、面倒なところもあるが、街にステータスをもたらすためには必要なことかもしれない。

#### 生活を支えるインフラ整備の重要性

- ・ソフト面整備が遅れていて、交通弱者にはかなり不便である。
- ・住宅地域にスーパーやコンビニだけでなく、自動販売機までないのは厳しいように感じた。
- ・住宅地から中心市街地まで距離があり、買物や通勤・通学に不便そうであった。
- ・ゆとりのある個性的な住宅地ではあるが、ソフト面や交通網等について、住んでいる人々が不便を感じているような気がした。

#### 普天間飛行場跡地への導入検討

- ・普天間飛行場跡地にカルチャータウンのような住宅地をつくるのであれば、沖縄独特の赤瓦屋根の家の集合住宅があっても良いと思う。
- ・普天間飛行場跡地にも、景観の良い場所を提供することと、街全体の魅力を醸し出すことで、沖縄の自然にあったルールを考えれば人を集めることは可能なのかもしれない。

## 奥池南地区（ユートピア芦屋）、六麓荘町地区

環境を守る住民の意識は大切  
宅地の規模や交通利便性を考慮し、普天間の  
“目玉”として導入を検討



### 環境を守る意識の強さ

- ・歴史のあるお金持ちの住宅地で、自分たちのまちという意識が強そうに感じた。
- ・地区計画での規制が非常に強く、そこまでしていないとまちの姿は守れないのだろう。
- ・地区計画でがんじがらめになっている現実離れした住宅地に驚いた。
- ・芦屋に住んでいるという“プライド”、また、“ステータス”に日本ならではの“お金持ちの意地”が感じられた。
- ・住環境は、開発整備後もそこに住む人たちの思いや努力で維持していくものと感じた。
- ・1,000 m<sup>2</sup>～4,000 m<sup>2</sup>の敷地は広すぎるように感じるが、緑を保全する閑静な住宅街があってもいいかもしれない。地区計画にも30～40%を緑化としているのは良いと思う。
- ・街の入口にはオーナズゲートがあり、居住地の安全の為の一つとなっている感じがした。

### 普天間飛行場跡地への導入検討

- ・普天間飛行場跡地における住宅地では、ゆとりある住宅地というテーマがあるが、最低限度の敷地面積は120坪程度で十分だと思った。特に、利便性や交通網、更にはソフト面に関するコミュニティが大切だと思った。
- ・宅地の規模等は検討が必要だが、住宅地の目玉として宜野湾にあっても良いと思った。

## ベルポート芦屋

普天間の特性を活かして、他にはないまち  
の特徴を導入



### 普天間飛行場跡地への導入検討

- ・係留施設という他にはない特徴は面白い。宜野湾では更に上を狙って滑走路付き住宅地。
- ・沿岸部の環境を生かした「海が好き」という人向けの整備地区に感じた。その土地の景観を生かし、そんな場所に住みたいという人たちを呼び込むのはいい手法だと思う。

## 普天間飛行場跡地利用に向けた都市拠点、住宅地における視察全体の感想

- ・神戸・芦屋は海から山まで続く都市で、全体の構想にうまく環境が利用されていると感じた。特に山手からのまちの景観は素晴らしいものであった。
- ・跡地においても既成市街地や高低差など周辺環境を活用したものにしていきたい。神戸は三宮一点集中型であり、そこからの分散を考えることにより、それぞれの長所が活かされていたので、観光など新たな人の流れを考えれば良いと思った。
- ・神戸市のシンボルとなるそれぞれのエリアについては、それぞれのテーマ（復興都市、海に繋がる文化都市の創造、海上文化都市等）があり、大変魅力的な街であった。
- ・ほとんどの地区で共通していたのは、移動手段が車であり、地区内に商業施設（商店街）といった人の集まる場所が必要だと思った。（徒歩や自転車で行ける範囲内で）
- ・今回の視察で一番感じたのは、新たな地区をつくる場合、そこに住む人口、そしてそれを踏まえた上での商業施設立地を考えなければいけないということである。また、交通の便もとても重要である。どのような層の人をターゲットとしたまちづくりなのかが大きな鍵だと思った。
- ・国内最大級の神戸国際公園都市、芦屋市内の住宅地を視察できて大変勉強になった。