

## 優秀施策・事例等提案制度 報告票

<b>施策・事例名</b>	生駒駅前北口第二地区第一種市街地再開発事業
<b>担当課</b>	地域整備課
<b>実施に至るまでの 現状・課題</b>	平成2年の都市計画変更決定以降、景気低迷等により、事業に参画する企業がなく事業化には至らず、早期の事業実施が課題であった。
<b>目的・意図</b>	土地の健全な高度利用や都市機能の更新、充実を図り、既に整備完了済の第一地区、第四地区とあわせ、県北部の玄関口として、また、市の中心部としてふさわしい都市機能を有したまちづくりを行う。
<b>施策・事例等の概要</b>	生駒駅前北口第二地区市街地再開発組合が実施する市街地再開発事業への支援・援助及び組合員の一人としての事業実施 ※別添事業概要参照
<b>実施経費等</b>	補助金 2,187百万円（国：992、県：495、市：700） 先導型再開発緊急促進事業（国 76百万円） 公共施設管理者負担金 849百万円（国：374、市：475）
<b>実施による実績（効果）</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常、事業認可から権利変換計画認可までの権利者合意に要する期間が1年以上かかるところ、積極的な権利者との合意形成を図り、約半年で権利変換計画認可を得るなど、迅速な事業実施を行い、経費の節減を図った。</li> <li>・制度、手法を的確に取り入れ、事業リスクの極めて低い、事業採算性の高い事業とした。</li> <li>・組合施行の事業であるが、できる限りの市民参画を図った。</li> </ul>
<b>実施における問題点 ・実施で工夫した点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の円滑な推進と事業の採算性（保留床処分）の成否が再開発事業全体の成否を左右するが、計画の早期段階から検討してきた特定業務代行制度、参加組合員制度を導入し、迅速かつ確実な事業実施と、工事着手時点で一般に処分する保留床が残らないという、非常に事業リスクの低いものとした。</li> <li>・組合施行の事業ではあるが、計画に市民の意見を反映させるため、通常のアンケート調査だけでなく、市民参加型のワークショップの開催や、駅頭で職員が直接市民の意見を聞くオープンハウスなどの手法を用い、市民意見の把握を行った。</li> <li>・読書カフェ、読書テラス、プレイロットの配置など、庁内関係課との連携により、生駒山の眺望を意識した、景観に配慮した特色ある施設計画とした。</li> </ul>
<b>施策・事例の アピールポイント</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3年という超短期間での事業完了</li> <li>・市民意見をできる限り反映させた施設計画（市民参画）</li> <li>・にぎわいの拠点となるベルステージ、生駒山を望む読書テラスなど、にぎわいと潤いあふれる街なか空間の創出を図った。</li> <li>・事業完了後のにぎわい創出に係るソフト事業も実施</li> </ul>

※ 報告に係る資料については、報告票の後に添付をお願いします。

## 地域整備課

### 生駒駅前北口第二地区第一種市街地再開発事業

生駒駅前北口第二地区は、近鉄生駒駅を中心とした商業地域内にありながら、木造低層住宅が密集し、防災面の強化、商業の活性化及び駅前交通機能の形成が課題であったことから、平成2年に都市計画決定を変更(第一地区から第四地区まで拡大)して再開発事業を行うことになりました。当地区は、土地の健全な高度利用や都市機能の更新、充実を図り、既に整備完了済の第一地区、第四地区とあわせ、県北部の玄関口として、また、市の中心部としてふさわしい都市機能を有したまちづくりをめざして事業を進めています。

#### 事業位置

生駒市北新町地内

[事業位置図](#)

#### 事業概要

施 行 者 生駒駅前北口第二地区市街地再開発組合

施行期間 平成23年度から平成26年度(予定)

地区面積 約0.8ヘクタール

各街区の敷地面積及び主要用途等

街区	A街区 (A-2棟)	B街区 (B-2棟)
敷地面積	約5,580平方メートル	約670平方メートル
延床面積	約23,000平方メートル	約4,470平方メートル
階数	地上13階地下1階	
主要用途	商業、公益、駐車場、住宅	住宅

[施設計画\(PDF654KB\)](#) (平成23年12月現在)

[イメージパース](#) (平成23年12月現在)

#### 事業の経緯と今後のスケジュール(予定)

昭和63年 10月 第二地区再開発協議会設立

平成2年 4月 都市計画決定(変更)

平成7年 7月 基本計画策定

<景気低迷等により、事業に参画する企業がなく事業化には至らず>

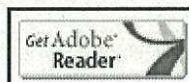
平成17年 2月 市民ホールを中心とした施設構想案の作成

今後の市の財政状況を考慮し、

＜多額の費用を要する市民ホールを中心とした施設構想案の見直し＞

- 平成19年 12月 奈良県公共事業評価監視委員会における再評価にて「事業継続妥当」の意見
- 平成20年 6月 生駒駅前北口第二地区市街地再開発準備組合設立  
7月 事業協力者の公募を開始
- 平成21年 4月 株式会社奥村組を事業協力者に決定
- 平成22年 3月 都市計画決定変更素案の申出  
3月 都市計画決定変更に係る周辺説明会(生駒市主催)  
[配布資料\(PDF3,474KB\)](#)  
[議事概要\(PDF113KB\)](#)  
3月 都市計画決定変更説明会(奈良県主催)  
(説明会の結果は奈良県ホームページからご覧下さい。)  
5月 都市計画決定変更案の縦覧・意見書の提出  
6月 平成22年度第1回生駒市都市計画審議会の開催  
7月 第146回奈良県都市計画審議会の開催  
8月 大和都市計画道路都市計画決定変更の告示  
[都市計画決定の変更告示\(PDF18KB\)](#)  
[縦覧資料\(PDF4,297KB\)](#)  
8月 都市計画決定(奈良県決定)変更の告示  
12月 都市再開発法第15条第1項の規定による地区公告の告示  
[告示文\(PDF45KB\)](#)  
[区域を表示する図面\(PDF52KB\)](#)
- 平成23年 4月 組合設立認可(事業認可)
- 平成24年 1月 権利変換計画認可
- 平成24年 3月 工事着手
- 平成25年 12月 施設建築物工事完了(予定)
- 平成26年 1月15日 ベルテラスいこま自動車駐車場 先行オープン(予定)
- 平成26年 3月 道路工事完了(予定)
- 平成26年 4月1日 生駒3号歩行者専用道他 通行開始(予定)
- 平成26年 4月20日 ベルテラスいこま グランドオープン(予定)
- 平成26年 8月 組合解散(予定)

書類は PDF 形式で作成しています。PDF の閲覧・印刷には、アドビリーダーが必要です。PDF 書類は全て別ウィンドウで開きます。



[アドビリーダーダウンロード\(PDF データを読みとるソフトのダウンロード- 無償\)](#)  
(別ウィンドウが開きます)

[生駒駅前北口第二地区再開発組合のページ](#)

# 生駒駅前北口第二地区 第一種市街地再開発事業

～ 快適さとにぎわいに満ちた魅力ある拠点の形成 ～



生駒駅前北口第二地区市街地再開発組合

## 事業のこれまでの歩み

昭和63年10月	再開発協議会設立
平成2年4月	都市計画(変更)決定
平成20年6月	再開発準備組合設立
平成21年4月	事業協力者決定
平成22年8月	都市計画(変更)決定
平成23年3月	特定業務代行者決定
平成23年4月	組合設立認可
平成23年5月	組合設立
平成24年1月	権利変換計画認可
平成24年3月	工事着工

## 今後の予定

平成26年2月	工事竣工
平成26年3月	駅前北口第二地区街びらき
平成26年8月	組合解散

## 事業推進体制

施行者	生駒駅前北口第二地区市街地再開発組合
特定業務代行者	株式会社奥村組
参加組合員	近鉄不動産株式会社 生奈興産株式会社
基本設計	株式会社大建設
実施設計	株式会社奥村組

## 問合せ先

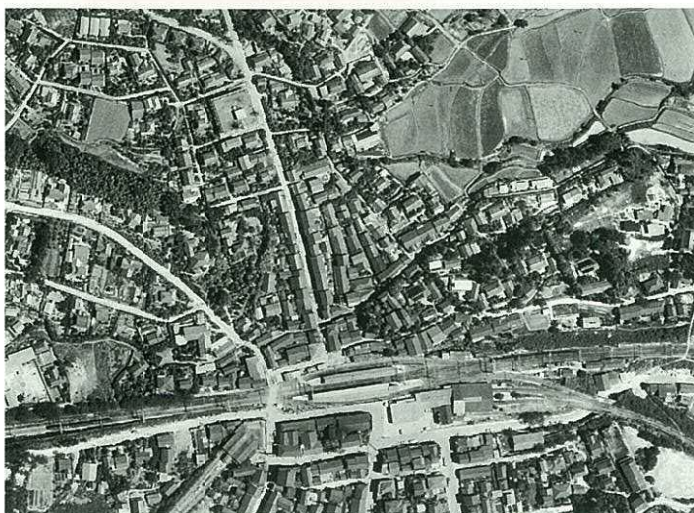
生駒駅前北口第二地区市街地再開発組合事務局  
〒630-0245 生駒市北新町12番32号  
TEL:0743-73-8361 FAX:0743-73-8362  
E-mail:ikomakita2@ikomakita2.jp  
ホームページ:http://www.ikomakita2.jp/

## 生駒市開発部地域整備課

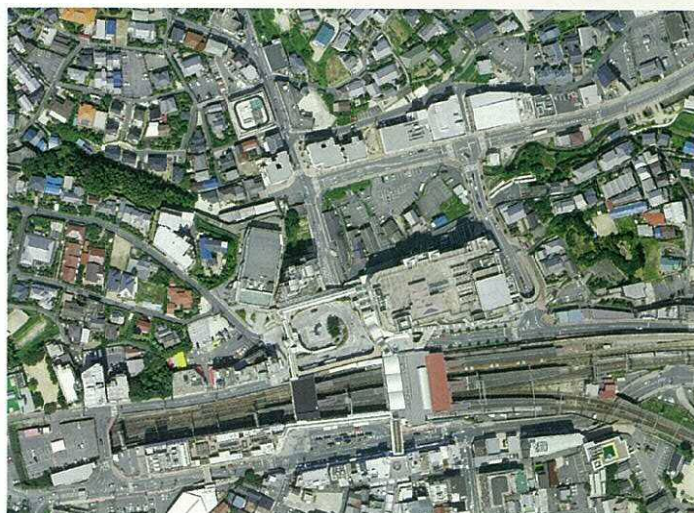
TEL:0743-74-1111(代) FAX:0743-74-1221  
E-mail:urban@city.ikoma.lg.jp



# 生駒駅周辺の変遷



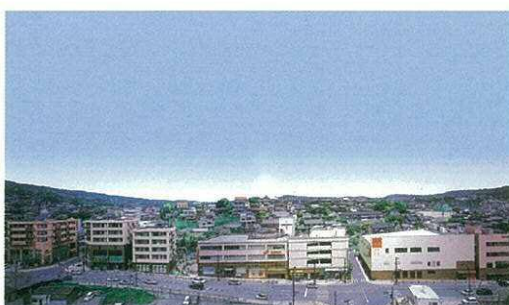
昭和36年の生駒駅周辺



平成19年の生駒駅周辺



第一地区(平成9年竣工)



第四地区(平成17年竣工)



現在の第二地区

生駒駅周辺は、現在の近鉄奈良線の前身である大軌電車が開通し、駅が設置された1914年（大正3年）から、宝山寺の参拝人の増加とともに、駅南口周辺から土産物店や飲食店などが建ち並び、徐々に市街地が形成されてきました。

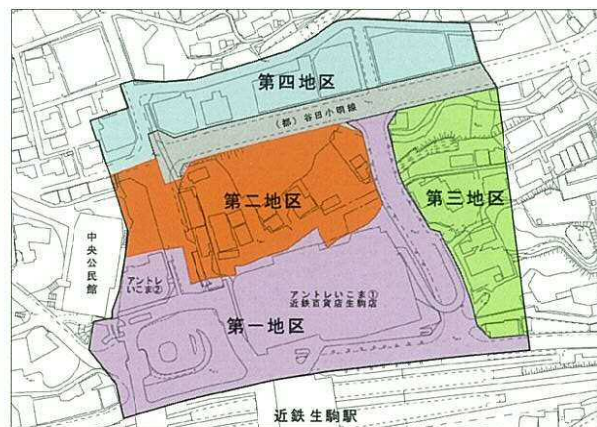
戦後の昭和30年代になって、高度経済成長とともに、生駒は大阪のベッドタウンとして、宅地開発が進み、人口が急増し住宅都市として発展してきました。

生駒駅周辺も生駒の中心商業地、交通の拠点として発展してきましたが、飲食店、住宅等の古い木造建物が不規則に建ち並び、公共施設などが未整備であったことから、都市機能全体が悪化する状況にありました。

このような状況の中、駅前南口地区では、昭和50年代後半に再開発事業などにより、商業ビルや道路などの都市基盤等が整備されました。

駅前北口地区も昭和62年に再開発事業等の都市計画決定がなされ、さらに平成2年には、当地区を含めた都市計画（変更）決定が行われました。最初に地区のうちでも公共施設など緊急に解消すべき課題の多い生駒駅に隣接する部分（北口第一地区）について、10万人都市生駒の新たな玄関口として、都市基盤の整備と地元商業の活性化を図ることを目的に再開発事業が行われました。さらに、再開発事業にあわせ、生駒駅も大幅に改修され、駅南北の一体化が図られるなど、生駒駅周辺での都市基盤整備が進みました。

その後、平成17年には、北口第四地区再開発事業が完成し、当地区においては、本年4月に組合設立認可され、にぎわいと潤いあふれる生駒市の玄関口としてのまちづくりが期待されているところです。



生駒駅前北口地区再開発事業 地区図

## (生駒駅前北口地区市街地再開発事業の経緯)

昭和62年12月	都市計画決定
平成2年4月	都市計画(変更)決定
平成4年3月	第一地区 事業計画認可
平成5年12月	第一地区 施設建築物工事着工
平成9年3月	第一地区 工事竣工
平成13年2月	第四地区 再開発組合設立認可
平成15年3月	第四地区 施設建築物工事着工
平成17年3月	第四地区 工事竣工
平成22年8月	都市計画(変更)決定
平成23年4月	第二地区 再開発組合設立認可

## 施設計画案

**A 街区 (A-2 棟) : 住宅・商業・公益・駐車場**  
 敷地面積 約5,585㎡  
 建築面積 約4,412㎡  
 延床面積 約22,997㎡(容積対象床面積約17,739㎡)  
 建ぺい率 約79%  
 容積率 約318%  
 構造 鉄筋コンクリート造 鉄骨造  
 階数 地上13階/地下1階  
 高さ 約40m

**B 街区 (B-2 棟) (住宅・商業)**  
 敷地面積 約668㎡  
 建築面積 約439㎡  
 延床面積 約4,478㎡(容積対象床面積約3,578㎡)  
 建ぺい率 約66%  
 容積率 約536%  
 構造 鉄筋コンクリート造  
 階数 地上13階/地下1階  
 高さ 約40m

## 都市計画

名称		大和都市計画生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業						
施行地区面積		約 3.9ha						
公共施設 の配置及 び規模	道	種別	名称		幅員	延長	面積	備考
			幹線街路	3・6・203 駅前東線	9 m (9~14)	約 220m	約 4,900 ㎡	都市計画道路 駅前交通広場約 2,600 ㎡を含む
		3・6・202 松ヶ丘通り線		9 m (9~26)	約 170m	約 3,000 ㎡	都市計画道路 交通広場約 400 ㎡を含む	
		区画街路	3・5・202 谷田小明線	12 m (12~15)	約 210m	約 3,000 ㎡	都市計画道路	
			7・5・200 駅前北通り線	15 m (15~18)	約 130m	約 2,400 ㎡	都市計画道路	
		特殊街路	1号線	6 m	約 140m	約 800 ㎡		
			2号線	6 m	約 190m	約 1,200 ㎡		
		特殊街路	8・6・202 生駒2号歩行者専用道	8 m (2~11)	約 330m	約 2,000 ㎡	都市計画道路(歩行者専用デッキ)	
			8・6・203 生駒3号歩行者専用道	8 m (2~8)	約 100m	約 600 ㎡	都市計画道路(歩行者専用デッキ)	
		公園及び緑地		種別	名称	面積	備考	
		都市緑地	北口ポケット広場	約 400 ㎡				
下水道		公共下水道竜田川処理区		約 252ha	都市計画決定済			
その他の公共施設		街区相互を接続する歩行者用通路						
建築物の 整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考	
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合		(参考) 高度利用地区の制限内容	
	A	約 9,100 ㎡	約 63,700 ㎡	約 7.7/10	約 43/10	店舗	容積率の最高限度 550% 容積率の最低限度 200% 建ぺい率の最高限度 70% 建築面積の最低限度 200 ㎡ 壁面位置の制限(有)	
	B	約 1,100 ㎡	約 9,500 ㎡	約 6.9/10	約 52/10	住宅		
	C	約 3,800 ㎡	約 18,500 ㎡	約 7.4/10	約 29/10	店舗 事務所	容積率の最高限度 300% 容積率の最低限度 200% 建ぺい率の最高限度 80% 建築面積の最低限度 200 ㎡ 壁面位置の制限(有)	
	D	約 340 ㎡	約 1,300 ㎡	約 6.3/10	約 23/10	住宅		
E	約 3,100 ㎡	約 11,200 ㎡	約 7.8/10	約 26/10	店舗 事務所			
建築敷地の 整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画					
	A	約 11,800 ㎡	安全で快適な歩行者空間の確保、にぎわいと魅力ある市街地環境の形成を図るために、生駒3号歩行者専用道(歩行者専用デッキ)と一体となった広場空間を整備する。					
	B	約 1,600 ㎡						
	C	約 5,200 ㎡						
	D	約 540 ㎡						
	E	約 4,000 ㎡						
合計	約 23,140 ㎡							
住宅建設の目標		戸数	面積	備考				
		約 210 戸	約 15,500 ㎡	1戸当たりの標準規模 約 80 ㎡				

第二地区市街地再開発事業に関する項目

## 都市計画図



生駒駅前北口地区再開発事業 街区図

## まちづくりのテーマ『快適さとにぎわいに満ちた魅力ある拠点の形成』

### ■駅前交通機能の充実

松ヶ丘通り線を拡張し交通広場を設けることにより、駅利用者の送迎車両やバスなどの通行錯綜を軽減し、駅前交通機能の充実を図ります。

### ■安全・快適な歩行者空間の確保

近鉄生駒駅前のペDESTリアンデッキを延伸し、8m幅員の歩行者専用デッキを設けることで、周辺再開発事業地区とも連結した誰もが安全で快適に利用できる歩行者ネットワークを構築します。

### ■にぎわいと潤いあふれる街なか空間の創出

歩行者専用デッキと繋がるA街区施設棟デッキ階(3階)には商業施設に面して「にぎわい広場」を設け、当地区や駅前周辺施設の利用者が集い、憩えるよう、緑化などにより、にぎわいと潤いあふれる街なか空間を創出します。

### ■豊かな景観づくり

建物は、自然環境や既存の街なみとの調和を図り、豊かな都市生活を演出する外観・色彩計画とします。建物のセットバックや屋上・壁面緑化などにより、当地区として街なみに変化と奥行きを演出する施設計画とし、新しい生駒駅前をイメージさせる豊かな景観づくりに貢献します。

### ■さまざまな用途が集まる地域の拠点

当地区は、住宅棟と施設棟を配置し、住宅棟は、人口減少、少子高齢化時代に見合った街なか居住の推進を図り、施設棟には、商業や公益施設、駐車場を整備し、当地区の居住者や地域の人々の快適なライフスタイルを支援します。

## 配置図



## 建物イメージ



イメージ①



イメージ②

※基本設計時のイメージであり、今後、変わる可能性があります。



## ごあいさつ

私たちのまち生駒は、聖天さんと呼ばれた宝山寺の門前町として栄え、今では交通の利便性と緑豊かな環境を求め多くの方が居住され、大都市近郊の良好な住宅都市として発展してきました。

さて、奈良の玄関口生駒、その駅前北口地区のまちづくりのテーマとして“快適さとにぎわいに満ちた魅力ある拠点の形成”が期待されてきました。既に事業が完了している第一地区・第四地区に囲まれた当地区も平成23年4月28日に奈良県から組合設立の認可を受け、5月8日に本組合が設立されました。その後今日までの11ヶ月の間、施設建築物の実施設計、権利変換計画の認可、そして土地の明渡しといった一連の手続きが円滑に進められ、予定通り施設建築物新築工事を着工することが出来ました。これもひとえに奈良県、生駒市ならびに周辺地域の皆様など関係各位のご理解とご協力の賜物と感謝しております。

本組合は、平成24年3月に工事着工し、平成26年2月に工事完成、平成26年3月に生駒駅前北口第二地区の街開きを予定しており、二年後には快適さとにぎわいに満ちた魅力ある生駒の玄関口に変貌するものと期待しております。

今後も、組合員各位、特定業務代行者の(株)奥村組等と連携の下、地域の発展に寄与できる事業の遂行に全力を挙げる所存ですので、関係各位におかれましても、なお一層のご指導ご鞭撻のほどお願い申し上げまして、ご挨拶とさせていただきます。

平成24年4月

生駒駅前北口第二地区市街地再開発組合  
理事長 乾 光 男



### 組合役員

理 事 長	乾	光男
副理事長	中山	雄次
副理事長	吉岡	源裕
会計理事	大城	三智子
理 事	中山	雅照
理 事	今西	孝之
理 事	今中	末義
監 事	乾	武司
監 事	金井	久子

## 施行地区の立地

交通アクセスに優れた立地

当事業の計画地は、大阪の中心部から約20km圏内の近鉄生駒駅の北口に位置しています。

近鉄生駒駅は、奈良と大阪難波を結び阪神三宮まで直通運転されている近鉄奈良線、大阪市営地下鉄中央線と直通運転されている近鉄けいはんな線及び生駒と王寺を結ぶ近鉄生駒線のターミナル駅で、大阪難波駅まで約25分、本町駅まで約30分、近鉄奈良駅まで約15分ととても交通アクセスに優れた立地にあります。また、近鉄生駒駅の一日の乗降客数が約4万5千人で、当地区は生駒市だけでなく、奈良県北部の玄関口として拠点的な役割を担っており、整備完了済みの周辺再開発事業地区とあわせ、今後の更なる発展が期待されています。



### 従前土地利用等 (H23.5 現在)

- ①従前土地利用面積：地区面積 約7,810㎡(公共敷地面積 約1,250㎡、宅地面積 約6,560㎡)
- ②従前権利者：52人(土地所有者 29人、借地権者 23人)
- ③組合員数：33人(土地所有者 18人、借地権者 10人、参加組合 5人)