



まちづくりニュース Vol.7

平成30年1月

平成29年11月28日(火)の19時より、北コミュニティセンターにて学研北生駒駅中心地区まちづくり事業計画会議(第3回)を開催しました。今回は、「現在までの検討内容」「学研高山地区第2工区のまちづくり」について報告を行い、今後の進め方について説明後、参加者の皆さまと意見交換を行いました。

冒頭、新たに構成員として全体会議にご参加いただく北大和1丁目自治会長の中森様、岡本矯正歯科院長の岡本様のご紹介をさせていただきました。また、(株)コメリの岡部様より、11月22日に開店された旨のご報告と感謝の意を頂きました。

開催概要

- ◆日時：平成29年11月28日(火)
19:00～20:30
- ◆場所：北コミュニティセンター



内容

- 1 開会
- 2 現在までの検討内容について
- 3 学研高山地区第2工区のまちづくりについて
- 4 今後の進め方について
- 5 意見交換
- 6 閉会

現在までの検討内容について

(株)地域計画建築研究所より、前回の全体会議(第2回/平成28年7月開催)以降の、市街化調整区域におけるまちづくりの検討内容(2回)について報告を行いました。(資料1)

開催日等	第3回 市街化調整区域におけるまちづくりの検討について 平成29年2月21日(火)19:00～20:30 北コミュニティセンター
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域における地権者(32名)を対象にした意向調査の結果報告 (主な意見)所有する土地に対し漠然とした不安がある/土地は所有したまま何らかの利活用を望む/調整区域と隣接する西側との一体的土地活用を望む/不参加でも検討会の内容は尊重する 等 ・意見交換 検討の進め方について/会議で取り上げるテーマについて 等
開催日等	第4回 市街化調整区域におけるまちづくりの検討について 平成29年9月6日(水)19:00～20:30 北コミュニティセンター
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・学研北生駒駅中心地区の土地利用イメージについて 「まちづくりの設計」条件整理と設計のすすめかたについての一提案 近鉄不動産(株) 検討に際しての前提条件/土地利用イメージの提案 等 ・意見交換 提案内容について/道路計画について/検討の進め方について 等

学研高山地区第2工区のまちづくりについて

生駒市都市計画マスタープランでは「学研北生駒駅周辺の魅力ある拠点整備の推進」が方針の中に掲げられており、「学研高山第2工区の将来の方向性について検討・調整を図りつつ、学研都市の玄関口としての役割や整備方向を検討」とあります。学研高山地区第2工区のまちづくりと学研北生駒駅中心地区のまちづくりは密接な関係にあり、今後、連携して検討を進めていく必要があることから、事務局より、学研高山地区第2工区（以下、第2工区）のまちづくりの状況について報告を行いました。（資料2）

【近年の動き】

- 平成27年10～2月 庁内検討会議を開催、「学研高山地区第2工区の将来のあり方」とりまとめ
- 平成28年3月 UR都市機構所有地について生駒市と譲渡契約を締結
- 平成28年8月 学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会を設置
- 平成29年9月 学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会とりまとめ

【交通ネットワーク】

- 都市計画道路高山南北線は、ルート及び4車線道路計画を見直し、既存芝庄田線を活用する方向で今後検討
- 学研北生駒駅へは、真弓芝線や奈良阪南田原線との交差点の混雑などを視野に入れ補完ルートの検討が必要

【今後の取り組み】

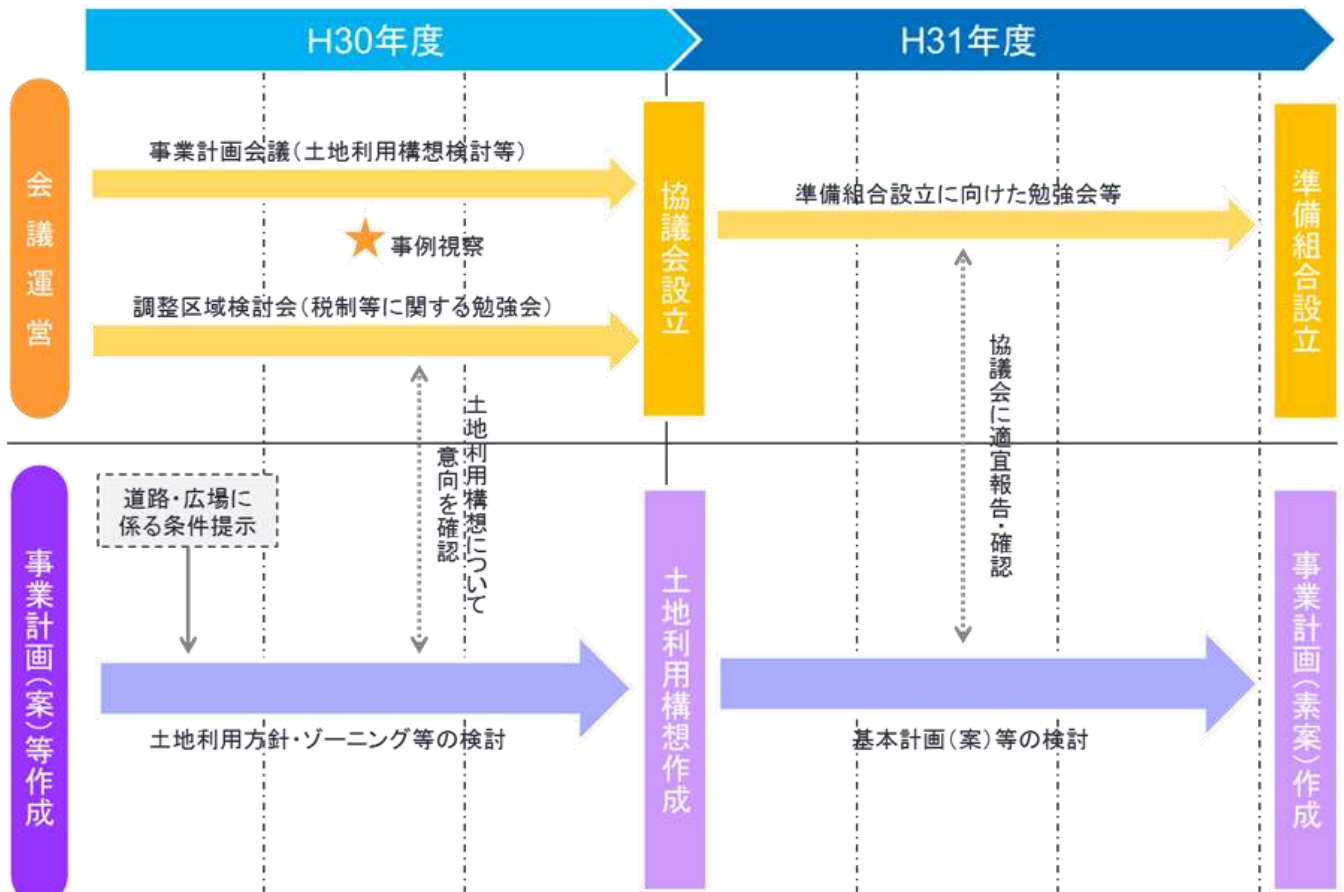
- 全体土地利用計画（マスタープラン）検討
- 地権者の意向集約・合意形成
- 公民連携による事業化推進



今後の進め方について

（株）地域計画建築研究所より、当地区における今後の進め方の説明を行いました。（資料3）

<学研北生駒駅中心地区 スケジュール案（区画整理事業を想定）>



- ・＜会議運営＞スケジュールは土地区画整理事業を想定している。平成30年度には税制等の勉強会や先進地視察を行いつつ、土地利用構想を検討し、地元の方々による協議会設立を目標とし、平成31年度は準備組合の設立を目標としている。
- ・＜事業計画（案）等作成＞平成30年度は、土地利用方針やゾーニング等を検討のうえ土地利用構想を作成し、平成31年度には事業計画（素案）としてとりまとめることを目指し進める。この計画は事業として成り立つものを検討していく必要がある。当地区の市街化区域編入や都市計画変更手続きは第2工区の変更手続きと同時に進行する必要があるため、平成31年度中に作成が必要となる。大人数で検討を進めていくことは困難であるので、中心となる方数名と市で検討を進め、適宜情報を報告・共有を行うのが望ましい。
- ・今回は、近鉄不動産㈱からいただいた提案や第2工区のとりのまとめなどを踏まえた上で、コンサルタントにより道路も含めた土地利用イメージを作成し今後のまちづくりについて議論を進めていきたいと思う。

松村先生のコメント

- ➡約2年半前にまちづくり構想を作成し、その後も会議を重ねてきたが、今後2年間で事業計画の素案まで作っていくということで、ようやく局面が変わったという認識で良いかと思う。
- ➡今後の検討に先だって、今回の会議ではそのスタートラインの原案となるべき土地利用イメージも事務局より提示されるという説明があった。
- ➡まちづくり構想の内容がいよいよ具体化していくということで、今後の検討に際してはその構想に記載された内容と照し合せながら進めていくことができればと思っている。



意見交換〈主な意見〉

〈土地利用について〉

- ・今回の会議で提示を予定されている土地利用イメージはどういったものか？
 (市) 駅前広場や主な道路の位置など、ある程度具体性のある土地利用のイメージを何点か提案する予定。
 (アルパック) 検討の出発点を作ることだと思ふ。
- ・市街化区域への編入や、用途地域の決定はいつごろか？
 (市) 随時の変更として進めることとなると思う。学研高山地区第2工区の動きと連動するだろう。
 地権者の意向や計画の内容によっては、市街化区域に編入する区域も変わる事となる。
- ・小規模多機能施設が駅近にあると良い。

〈事業形態・検討体制について〉

- ・土地区画整理事業を行うことは決定なのか？
 (市) 決定ではない。しかし、意向調査の結果をみると「まとめて土地活用したい」という声が多かったため、土地区画整理事業を想定したスケジュールを示している。開発するという選択肢もあるが、いずれにしても地権者の皆様の合意形成が重要である。

- ・今までは動きがスローであったが、2年間のなかで色々と検討することが必要となった。
(市) 今後、まちづくり構想をどう実現していくか、事業費をどう確保するかなど、種々検討が必要となる。2年というタイトな期間であるが、これまで積み上げてきた議論がある。
- ・土地区画整理事業はすごく労力がかかり、近年はなかなか採算が厳しい事例もあると聞く。
(市) 事業の採算をとるために、買い手のつく土地になるような事業を考えることは重要なことの1つ。北生駒駅前というポテンシャルは大きい。事業の仕組みについては勉強会などを開催していく。
- ・検討体制は、コアメンバーを中心に、参加したい人は参加できる状況にするのが良いだろう。
(市) コアメンバーは、次回の会議までにはおおよその目途をつけたい。皆様におかれても、会議に参加いただくようお願いあわせ頂きたい。
- ・西側の市街化区域の事業者との調整はどういった状況か？
(市) 連絡を取っているところ。市街化調整区域の市街化区域への編入は相応の期間を要するため、西側の区域と進捗状況が異なるが、連携を図り一体性のあるまちづくりを検討する必要がある。
(アルパック) 協力を呼びかけるなら相手方にも何らかのメリットが必要だろうと思う。

〈学研高山地区第2工区の動向との関係性について〉

- ・学研高山地区第2工区のまちづくりが決まらなければ、道路などが決まらないのでは？
(市) 道路の規模についてはそうした部分もあるが、道路を通す位置については、土地の高低差や駅との位置関係、事業費などから、数パターンを挙げるができると考えられる。道路に関しては、精華・西木津と学研高山地区をしっかり繋ぐ交通網の形成も重要。次世代の交通も見据えて考えていく必要がある。
- ・一気に事が進んだのは良い事だが、今後第2工区の状況が後退したら当地区も遅れるのではという不安はある。
- ・学研高山第2工区の工事施工は平成37年ごろから。それまでの間、当地区では何をするのか？
(市) 第2工区の影響評価等の進捗によってスケジュールは流動的となる部分があるが、そういった手続きが短くなれば工事施工も早くなると思われる。

〈その他〉

- ・会議の時間が1時間半だと短い。もっと長く意見交換をしたい。
- ・視察を予定していた交野市の事例を知りたい。

松村先生からの閉会のコメント

- ➡ 第2工区がどうなるのかという不安要素はあるものの、道路の線形が固まってきて色々な形が計画として出上来るのが美しい状況だと思うので皆さんで頑張ってください。
- ➡ まずは2月の会議に出てくる土地利用イメージを土台に議論を重ねていければと思う。

次回の開催は2月頃を予定しており、次年度以降の検討のベースとなる土地利用イメージをお示ししたいと考えています。今後の検討を進めていく上で、重要な回となるので、一層の皆様の参加をよろしくお願いいたします。



《問合せ先》 生駒市 都市整備部 都市計画課

電話：0743-74-1111(内線566) / FAX：0743-74-9100 / E-mail：ikotoshi@city.ikoma.lg.jp