

【勉強会】

現状の取組みについて

1. 現地視察報告

(1)吹田市 健都（吹田操車場跡地）

(2)茨木市 彩都東部地区 C区域

2. 学研高山地区第2工区の進捗について

1. 現地視察報告

(1)吹田市 健都

○視察地選定理由

視察地は、コンセプトである「健康と医療」に沿うよう、健康関連産業等との連携を創出・促進する場となること目指した土地区画整理事業によるまちづくりが進められました。

学研高山地区第2工区においては、学術研究都市として多様な文化、学術、産業が集積するメリットを活かした、新たなイノベーションを創出するまちづくりをテーマとして掲げています。

視察地と学研高山地区第2工区には、**テーマやコンセプトに沿ったまちづくりを目指す土地区画整理事業**であるという点に**共通点**があります。



実際にコンセプトに沿った産業機能等を集積し土地区画整理事業により整備を行ったまちの様子を視察しました。

吹田操車場跡地土地区画整理事業

○事業概要

事業名 北部大阪都市計画事業 吹田操車場跡地土地区画整理事業

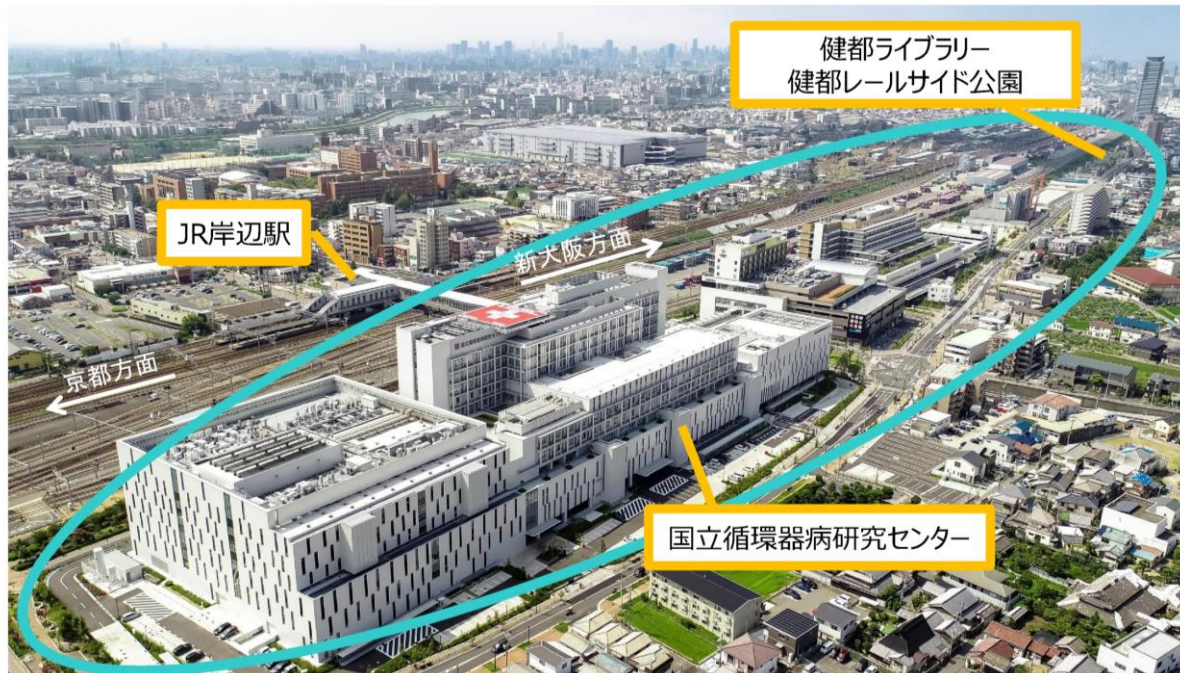
施行者 独立行政法人 都市再生機構(UR都市機構)

施行面積 約22.1ha(吹田市15.0ha 摂津市7.1ha)

事業期間 平成21年度～平成27年度

権利者 8名(事業当初)

北大阪健康医療都市（健都）



吹田操車場跡地の歴史



吹田操車場操業当時

土地区画整理時の貨物ターミナル駅



大正12年（1923年）7月 **吹田操車場操業開始**

※「日本三大操車場（関東の新鶴見、愛知の稲沢、関西の吹田）」、「東洋一の操車場」

昭和59年（1984年）2月 **吹田操車場機能廃止**

※高速道路網の整備とともに物流が鉄道輸送から道路輸送へと移行

(1) 吹田市 健都

R6.7.21 令和6年度学研高山地区第2工区地権者の会総会

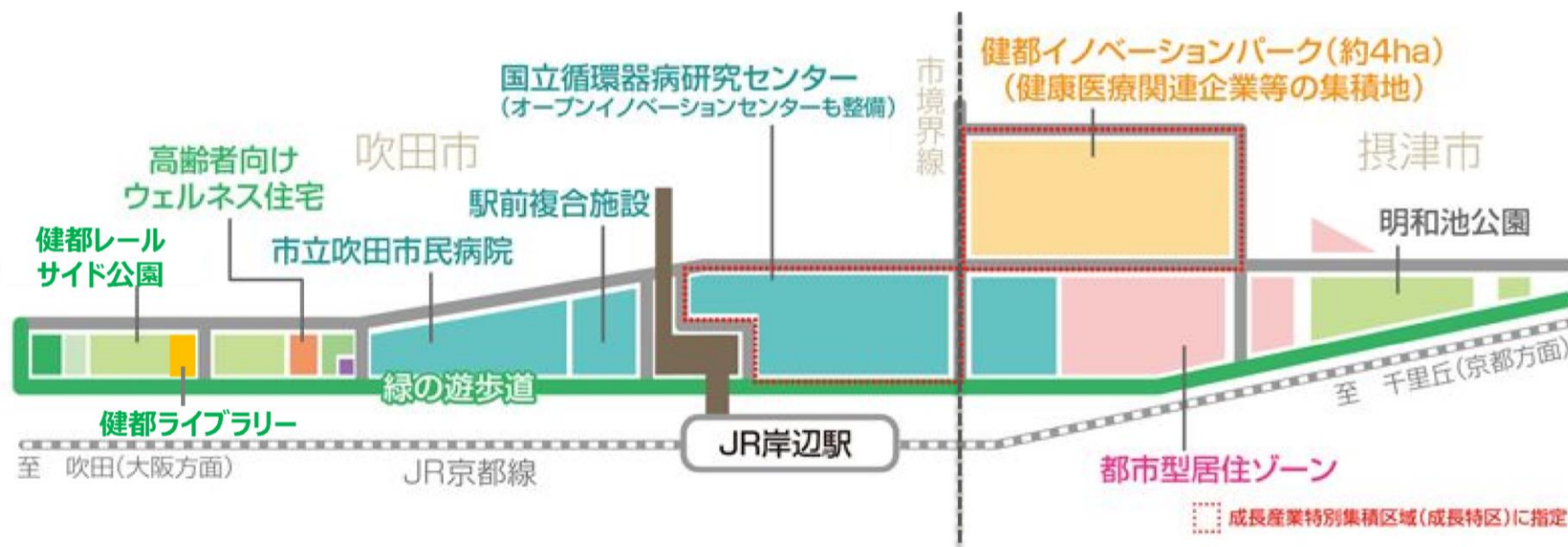


北大阪健康医療都市（健都）のアウトライン



- 健都は、各ゾーンにおいて「健康・医療」の要素を散りばめた事業を展開。
- 相互に協力・連携・支援することで、まち全体として、相乗的な付加価値が向上。

＜ JR東海道本線沿線で、総計約30haの大規模プロジェクト ＞



主な
出来事

健都内の実証フィールド



① 健都レールサイド公園

『気付き』『楽しみ』ながら『学べる』をコンセプトとした公園。国立循環器病研究センター等による監修のもと、複数のウォーキングコースや健康遊具を整備。



② 健都ライブラリー

健都レールサイド公園の一角にあり、各種健康イベントが開催できる多目的室や、カフェスペースなどを備える図書館を多機能化した施設。1Fにはゼロ系新幹線の先頭車両を展示。



⑦ 国立循環器病研究センター

『病院』『研究所』『オープンイノベーションセンター』が一体となった国立高度専門医療研究センター。センター内には企業・大学等との共同研究の拠点としてオープンイノベーションラボ等を整備。



⑧ 市立吹田市民病院

急性期医療や高度医療、救急医療を担う吹田市の中核病院。



③ 多目的スポーツコート(Sportivo吹田)



＜多様な競技・幅広い世代・多彩な交流＞を表現する多目的スポーツコート。フットサルコートでのスポーツ教室等の開催に加え、時間制のレンタルコートも運営。

④ 緑の遊歩道



JR吹田駅から千里丘駅まで東西約3kmの遊歩道。ウォーキングや桜が楽しめる憩いの場。

⑤ 駅前商業施設(VIERA岸辺健都)



利用者が自然に健康を意識して生活が送れるよう行動を促す複合施設。物販店、飲食店、クリニックモール、フィットネスクラブ、高齢者健康施設、交流スペース、ホテルなどが入居。

健都エリアMAP



⑥ 高齢者向けウェルネス住宅(patona吹田健都)



健康・医療・介護・多世代交流をテーマとした複合居住施設。サービス付き高齢者向け住宅、一般賃貸住宅のほか、診療所、介護事業所、保育施設、学習施設、フィットネス施設、物販店などが入居。入居者を対象とした国立循環器病研究センターとの共同研究を実施。

⑩ 都市型居住ゾーン



健康をコンセプトとした新築分譲マンション。日本初となる国立循環器病研究センターとの連携サービスを導入。

⑪ 明和池公園



平常時には市民の憩いの場となる芝生広場、健康遊具、大型遊具、休息施設、水景施設などと併せて、災害時には一時避難場所として機能する広いグラウンド、防災設備なども整備した公園。

⑨ 健都イノベーションパーク

東京から移転した医療基盤・健康・栄養研究所のほか、健康・医療関連企業等の研究・開発施設が集積する企業の進出用地。NKビルには、賃貸ラボ・オフィス、交流スペースも整備。

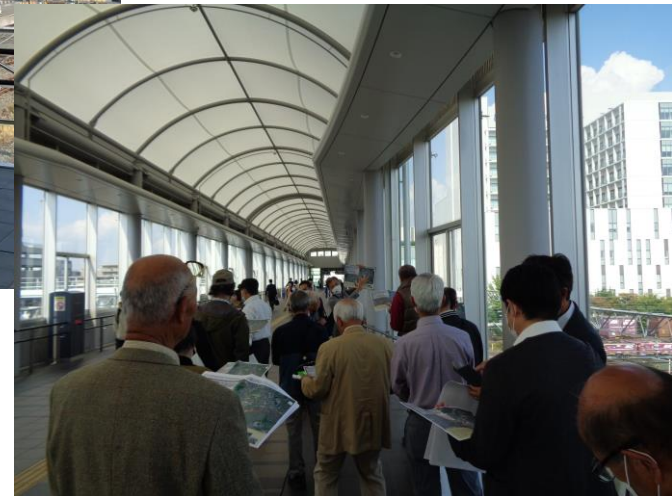
※詳細は次のページをご覧ください。



健都イノベーションパークNKビル ク・ラスターラウンジ(ビル内1F)

(1) 吹田市 健都

R6.7.21 令和6年度学研高山地区第2工区地権者の会総会





(2)茨木市 彩都東部地区 C区域

彩都東部地区C区域土地区画整理事業

○事業概要

事業名 彩都東部地区C区域土地区画整理事業

施行者 彩都東部地区C区域土地区画整理組合

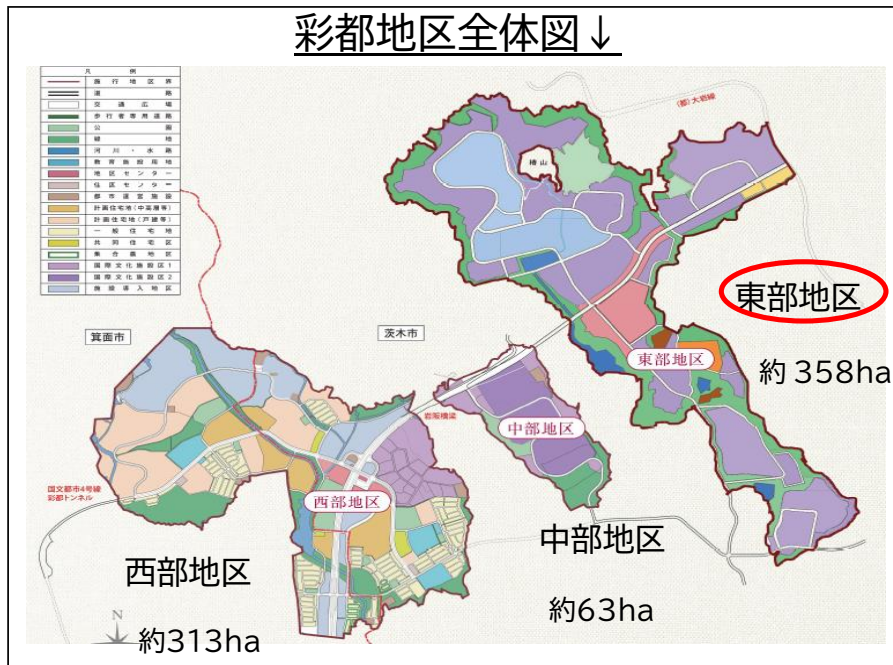
施行面積 約49.2ha

業務代行者 清水建設株式会社、株式会社日本エスコン、住友商事株式会社

事業期間 令和3年9月～令和9年3月(事業中)

地権者数 43名

彩都地区全体図↓



○彩都地区全体の7つの基本方針

- ①国際的な文化・学術研究の新しい交流拠点の形成
- ②ライフサイエンス研究の新しい研究開発拠点の形成
- ③定住性豊かな新住宅地の形成
- ④緑豊かな「公園都市」の形成
- ⑤特徴ある情報拠点と情報通信基礎の整備
- ⑥地域整備の寄与
- ⑦民間活力を活かした新市街地の形成

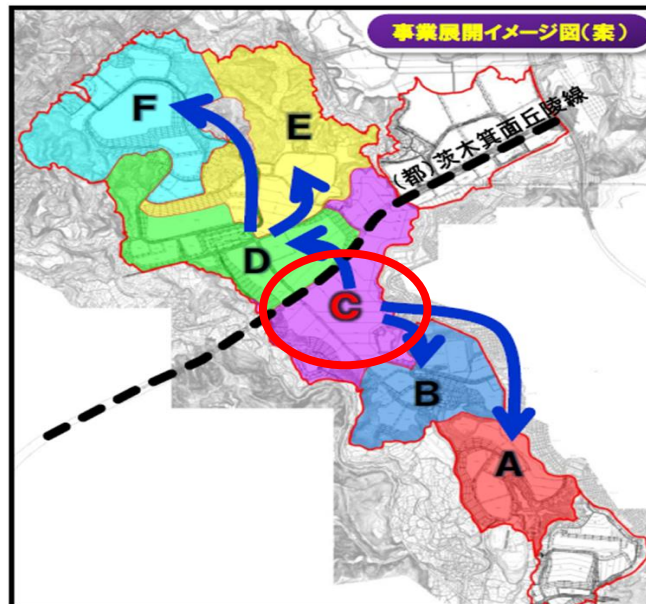
○視察地選定理由

彩都東部地区C区域約49.2haを含む彩都東部地区全体は**358haの面積を有し**、面積規模、丘陵地形等の条件が学研高山地区第2工区と類似しています。

また、彩都東部地区全体の事業は**段階的整備**で進められています。

学研高山地区第2工区も同じように**段階的整備**として事業が展開される予定であり、先行区域の面積規模は彩都東部地区C区域と類似しています。

このように、彩都東部地区(C区域)と学研高山地区第2工区の共通点が多いことから、今回の視察では東部地区(C区域)を選定し、また完成したまちの事例として、彩都地区全体も併せて視察します。



彩都東部地区の区域割図

※左図のとおり、東部地区の中心部がC区域(約49.2ha)となっています。

R6.7.21 令和6年度学研高山地区第2工区地権者の会総会

現況写真（着工前・現況）



彩都C区域現地にて



(2)茨木市 彩都東部地区 C区域

R6.7.21 令和6年度学研高山地区第2工区地権者の会総会

彩都C区域土地区画整理組合事務所にて



当日の主な質疑応答

Q.平均減歩率の80%は地権者の立場でいうと厳しい数字。地権者の方からの理解は得られたのか。

A. 個々に換地評価を行い、人によっては高い減歩率になっているため、平均で80%となっている。高い理由としては、**従前地が山林で起伏が激しく、宅地化するのにかなり事業費がかかった**ため。地権者の方には納得していただいている。

Q.高い減歩率をなるべく抑えるような工夫について教えていただきたい。

A.インフラ整備をなるべく最小限に抑える。

街区を小割りすると道路が増えるのでどうしても整備費が高くなる。そのため、**大街区での宅地造成**にしている。

Q.整備費を抑えるため大街区での造成を進めているとお聞きしたが、小規模地権者の換地計画は。

A.小規模地権者が共同で売却することも可能だが、売却先が確実ではないため今回は共同売却はしない方向。大規模地権者と同じエリアに換地して売却いただいている。

当日の主な質疑応答

Q.土地を売却するか借地にするか、地権者はどちらの意向が多いのか。

A.事前の意向調査では借地の希望者もいたが、最終的に**全員売却する意向**。

Q.工事費はどのくらいか。

A.事業全体で161億円。**1㎡あたりに換算すると約3万3千円**ぐらい。工事費でほとんどを占めている。

Q. 彩都東部地区は一度URが事業をしないと決定していたにも関わらず、再び事業化に至った理由は。

A. 新名神高速道路の開通によって産業施設の立地にふさわしい土地であるということが大きな要因。

山林のままの土地をそのまま置いておくのではなく、減歩率は高くなるかもしれないが、**少しでも利用できる土地**にして資産に換えていきたいという**地権者の賛同**も大きかった。

2. 学研高山地区第2工区 の進捗について

学研高山地区第2工区マスタープラン
土地利用方針図(R4.6)

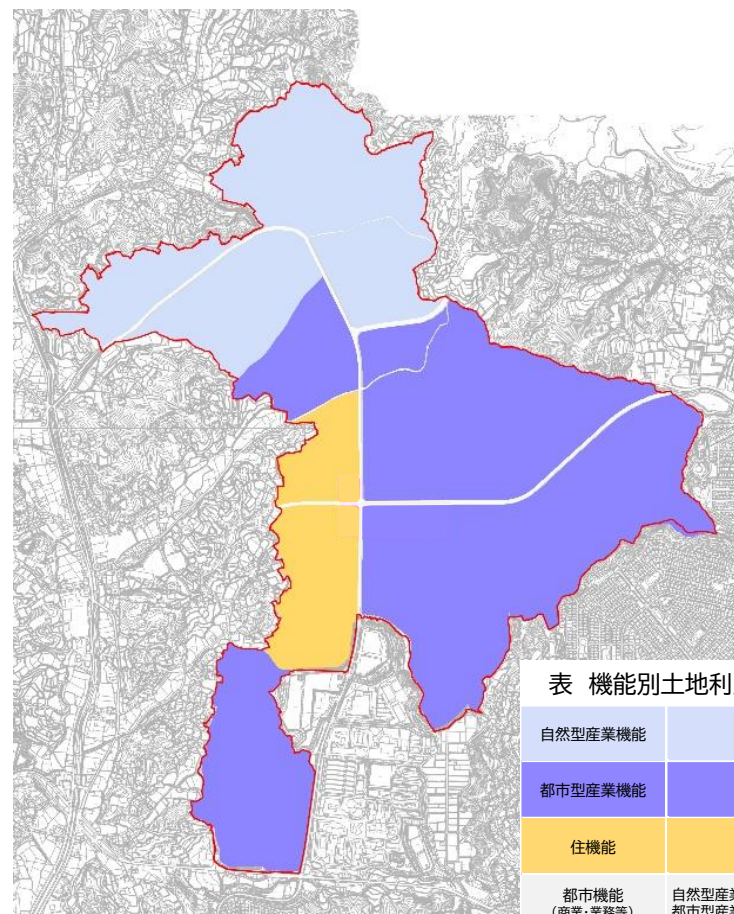
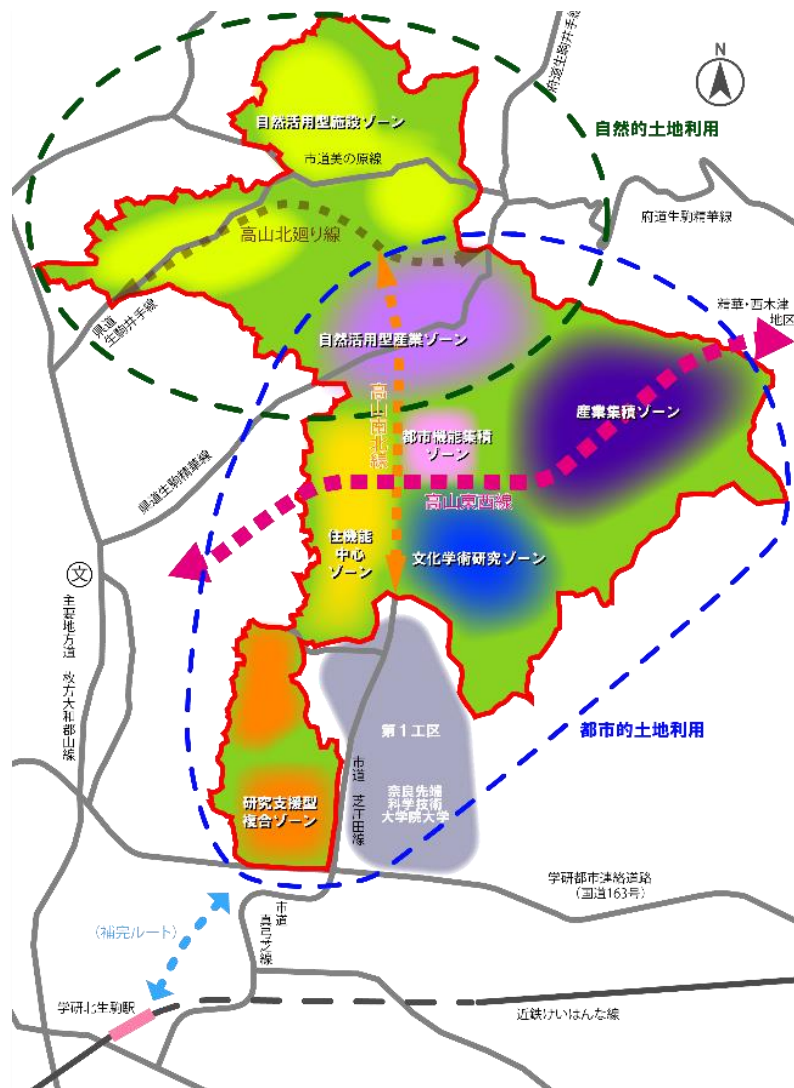


表 機能別土地利用面積の目安

自然型産業機能	約85ha
都市型産業機能	約173ha
住機能	約30ha
都市機能 (商業・業務等)	自然型産業機能及び 都市型産業機能の用地内に含む。
都市基盤 (道路・公園・緑地等)	道路や緑地・公園についてはそれぞれの機能別土地利用用地内に含み、 関係法令等に基づき整備するものと します。
合計	約288ha

計画人口

当初計画 2万3千人



概ね 5,000人

23

学研高山地区南エリアの進捗について

R6.7.21 令和6年度学研高山地区第2工区地権者の会総会

学研高山地区南エリア

地権者数:134名
(令和6年6月現在)

面積:約50ha

令和5年5月

南エリアまちづくり協議会設立



令和6年7月現在

南エリア基本計画作成中



学研高山地区南エリアの土地利用イメージ

住宅用地(低層・中高層)

- ・住民が企業の研究開発に実証実験的な役割で参加する居住実験都市の実現を図る。
- ・ICT等を活用したスマートなライフスタイルの実現。
- ・子育て世帯や高齢者まで、あらゆる人が快適に住み続けられる次世代型居住環境の形成を図る。

(導入例) ・次世代型戸建て住宅・中高層集合住宅・スマートタウン など



プレミスト平和台 ZEH+M 出典：大和ハウス工業HP



都市機能施設用地

- ・ライフステージの変化や新しい生活様式に対応することができる生活利便施設等の集積・誘導を図る。
- ・人と人が交流する賑わい空間の創出を図る。

(導入例) ・商業施設・医療機関・公共広場・公共的空間 など



フォレストゲート代官山
出典：東急不動産HP

都市型産業施設用地

- ・研究・イノベーション開発の拠点となる研究開発型産業施設の集積を図る。

(導入例) ・研究開発型産業施設・産業施設 など



3GeV高輝度放射光施設
(NanoTerasu)
出典：東北大学 国際放射
光イノベーション
・スマート研究センター
HP

研究支援・研究型産業施設用地

- ・研究成果の実装・実証実験を行う場の創出を図る。
- ・人と人が交流する賑わい空間の創出を図る。

(導入例) ・研究開発型産業施設・研究者交流施設・データセンター など



データセンター
出典：NTT データセンターの成長戦略

文化学術研究施設用地

- ・ものづくり産業やことづくり産業、新しい価値を創出する場としての文化学術研究施設などの機能の集積を図る。

(導入例) ・研究開発型産業施設・文化学術研究施設・教育機関 など

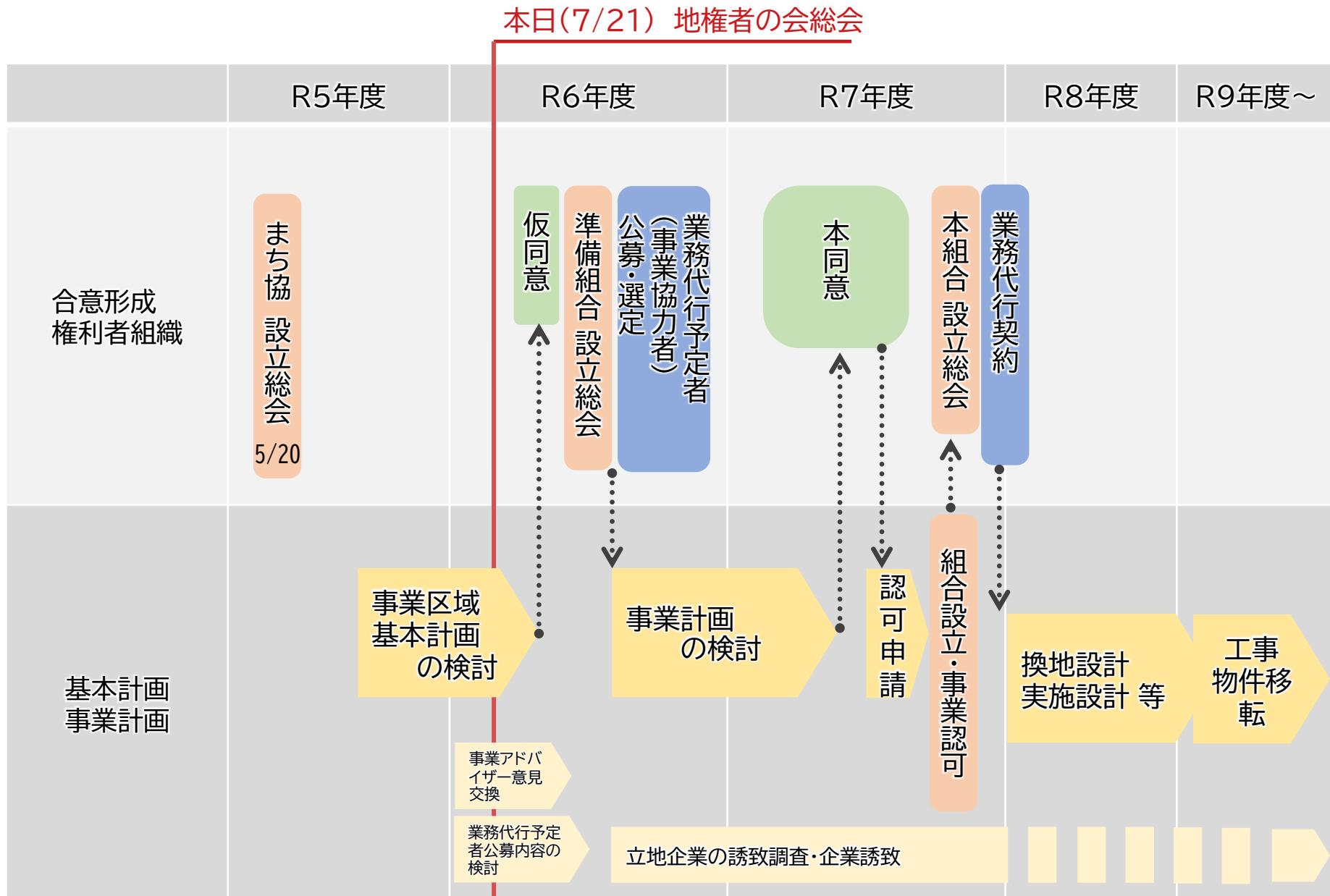


国際電気通信基礎技術研究所 (ATR)
出典：ATR HP

※土地利用種別(各用地)の位置・面積規模については、立地企業等の動向を踏まえ柔軟に対応するものとする。

学研高山地区南エリア事業スケジュール(目標)

R6.7.21 令和6年度学研高山地区第2工区地権者の会総会

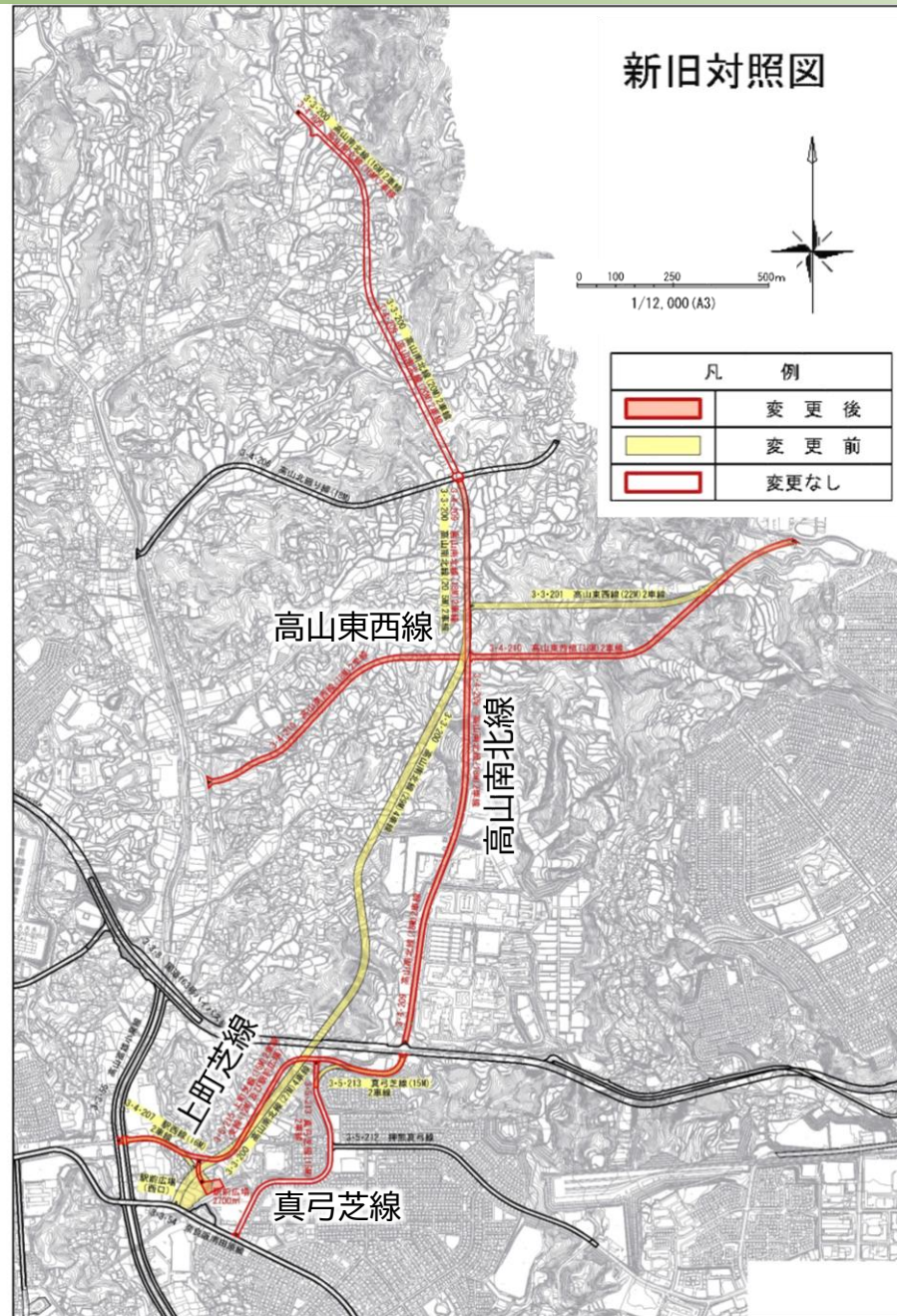


※ 今後の事業進捗により、スケジュールの変更が生じることがあります。

都市計画道路の変更について

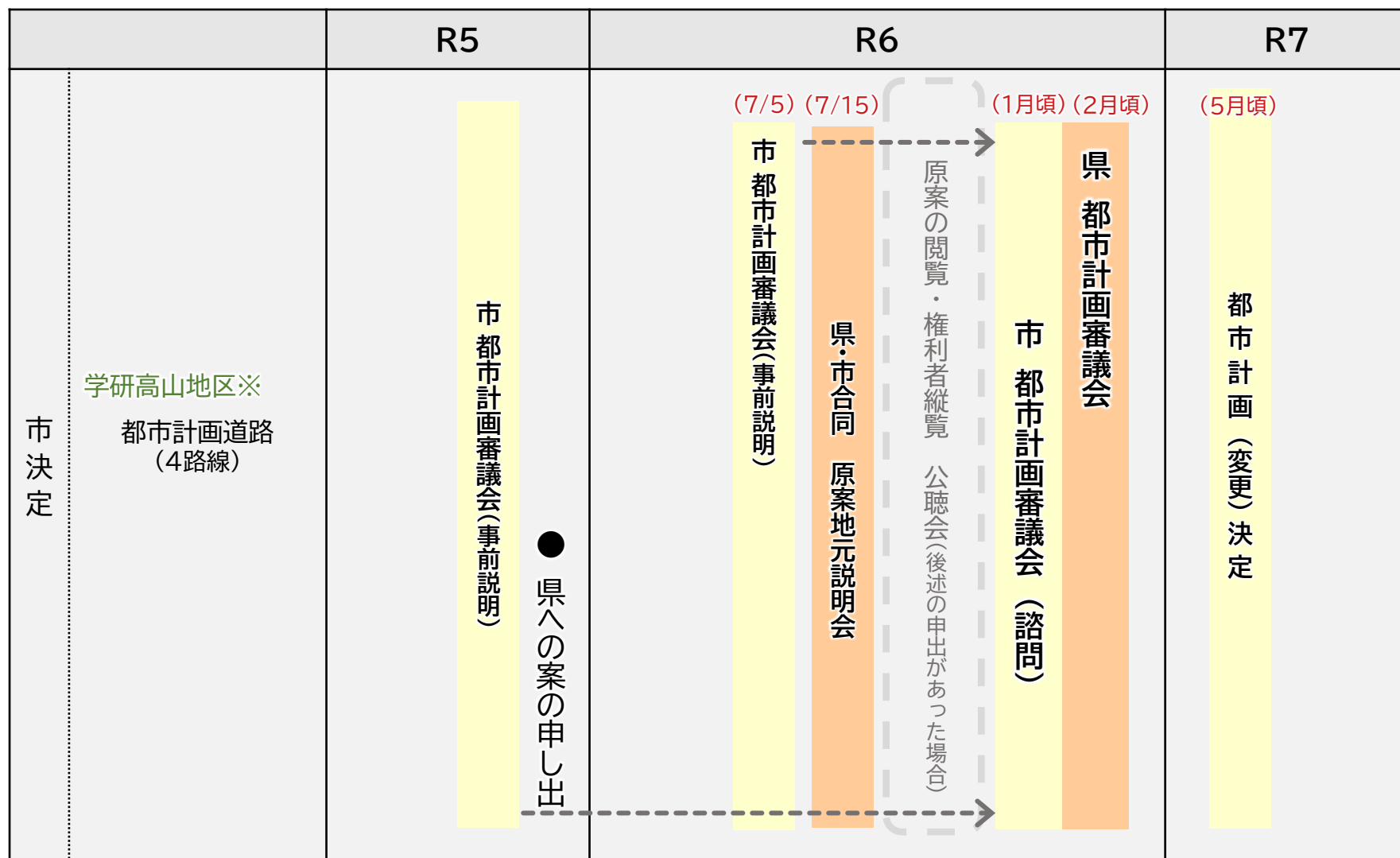
R6.7.21 令和6年度学研高山地区第2工区地権者の会総会

都市計画道路（変更） 新旧対照図



都市計画道路の変更について

R6.7.21 令和6年度学研高山地区第2工区地権者の会総会



※ 学研高山地区第2工区各個別地区(南エリアを含む)の地域地区等の都市計画手続きについては、今後の事業進捗に応じ
て別途行うものとする。