

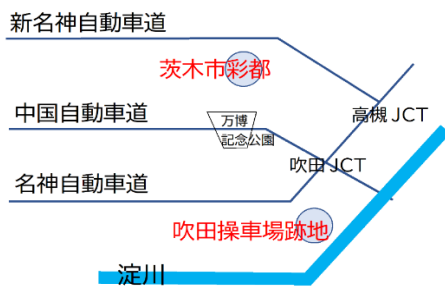
学研高山地区第2工区地権者の会だより

第10号 令和6年1月

『吹田市及び茨木市彩都』現地視察報告

学研高山地区第2工区地権者の会役員会において令和5年10月25日現地視察として吹田市の吹田操車場跡地及び茨木市の彩都東部地区C区域を訪れました。当日は役員12名が参加しました。

吹田市では健康をテーマとしたまちづくりについて、茨木市では彩都C区域の現場状況を視察し、区画整理組合の理事長など地権者の役員さまをお招きして質疑対応いただきました。



概要

吹田操車場跡地土地区画整理事業

○事業概要

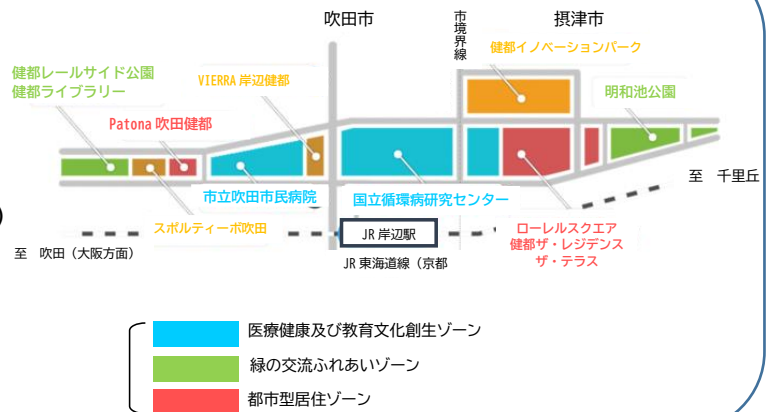
事業名 北部大阪都市計画事業吹田操車場跡地土地区画整理事業

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

事業期間 平成21年度～平成27年度

権利者 8名(事業当初)



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

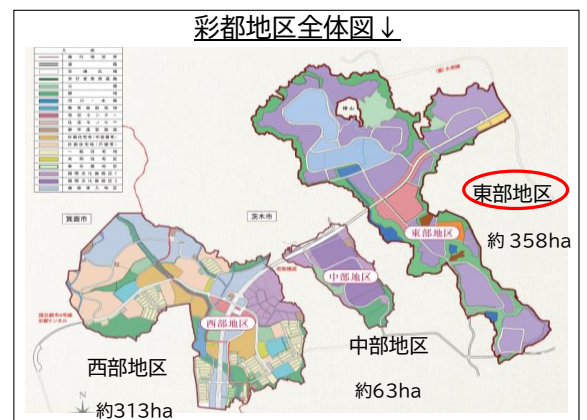
施行者 彩都東部地区 C 区域土地区画整理組合

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



吹田操車場跡地土地区画整理事業

●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す。

～まちの愛称～

👉 北大阪健康医療都市「健都」

まちづくり基本方針：「緑と水につつまれた健康・教育創生拠点」の創出

まちづくりのコンセプト：「健康と医療」



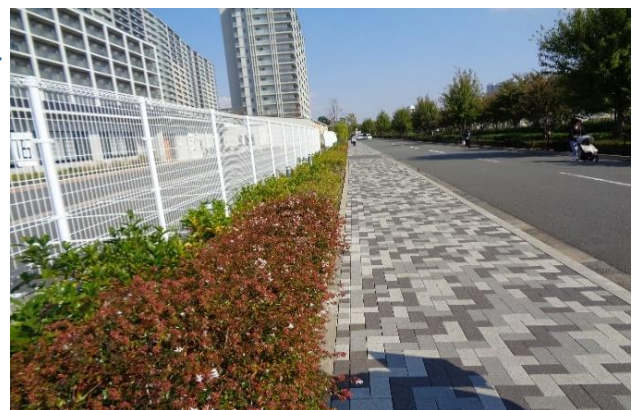
岸辺駅側から見た国立循環器病研究センター

細長い地形もうまく利用しながら、大規模病院を核とした「健康と医療」のコンセプトに基づいた統一感のあるまちになっていたよ。



歩きやすく整備された歩道

道路に電柱がなくて視界が開けて歩きやすかった。植栽も四季によって変わるので散策が楽しめそう。幅が狭い部分は公共用地(公園)として活用されていたのが魅力的だったな。



岸辺駅周辺の歩道の工夫

操車場跡地といった特徴を活かし、歩道をよく見ると線路の模様が！他にも、健都ライブラリー(図書館)には0系新幹線の先頭車両が展示されていたよ。



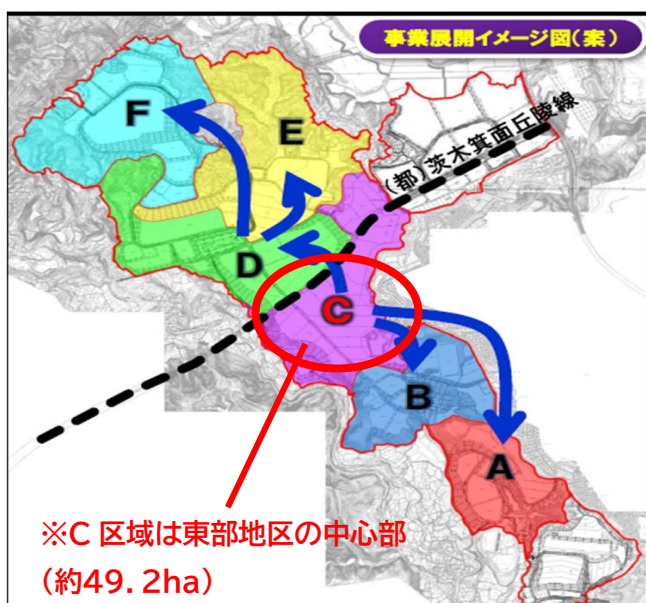
彩都東部地区 C 区域土地区画整理事業

●視察地選定理由

今回の視察地、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 の面積を有しており、面積規模、丘陵地形等の条件は学研高山地区第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が進められています。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)を選定しました。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を行いました。

彩都東部地区の区域割図 ↓



造成工事中の彩都東部地区 C 区域 ↓



起伏のある土地を切り拓き、実際に重機を利用して造成工事を行っている現場を見られたことで、学研高山地区第2工区の整備事業をイメージできたな。

C 区域の全体的な造成の様子と他区域のつながりを実際に確認したことで、起伏が激しいといった土地形状の特徴だけでなく、既設道路との接続等を加味した基盤整備も考えなければならないと感じたな。

●彩都地区全体はバスの中から視察を行いました。

様々な物流施設や研究施設、マンションや住宅等が立地していました。立地している建物はその用途によってゾーン分けされていることや、道路や歩道等も通行しやすく整備されていることで、機能的なまちづくりが進められていることが分かりました。



彩都地区内の完成したまちの様子

学研高山地区第2工区でも、機能的な道路の整備や関西文化学術研究都市としての研究型施設等立地に加えて、商業施設などを立地させることで、周辺地域の方たちにも利便性などを還元していけるまちづくりにしていきたいな！



Q. 彩都東部地区 C 区域での平均減歩率は約 80%ということですが地権者からの理解は得られたのでしょうか？また、なるべく減歩率を抑える工夫について教えてほしい。

A. 個々に換地評価を行い、人によっては高い減歩率となったため、平均として 80%という高い値になっています。従前地が山林で起伏も激しい場所が多く、宅地化するためかなりの事業費がかかったということが高い減歩率となった理由です。減歩率について、地権者は全員理解したうえで事業を進めています。
(組合)

Q. 小規模地権者による共同売却はどのタイミングになりますか？

また、土地を売却してしまうケースと借地として利用するケースではどちらが多かったですか？

A. 所有地の面積が小さい方は、大きな街区に共同で換地し、一団の土地として企業を紹介してこれから売却を実施するところです。共同売却のタイミングとしては、仮換地指定の手続きが行われた後に実施する予定です。また、土地利用の傾向として、全て売却しており借地のケースはなかったです。

(組合)

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かかわらず、再度事業化を検討するに至った理由は何ですか？

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でした。また、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変えていきたいという地権者の賛同も大きかったです。

(茨木市)

◆住所変更の連絡のお願い

●次のような場合は、下記事務局までご一報いただきますようお願いいたします。

- ・土地の売買や相続等による権利変動が生じた場合
- ・お引越しによる住所変更など連絡先に変更が生じた場合
(特に未加入者の方につきましては、住所変更の連絡をお願いします。)
- ・婚姻などにより氏名等に変更が生じた場合

※なお、相続により地権者が変更された場合の会員資格については事務局にお問い合わせください。

※自身の所有する土地がどのエリアに該当するか等、疑問点がございましたらお気軽に事務局までお問い合わせください。

★現在も引き続き地権者の会への加入を募っておりますので、事務局までご連絡ください。
地権者の会の詳細につきましては「第2工区地権者の会」をご覧ください。
(<http://www.city.ikoma.lg.jp/O000015693.html>)

発行：学研高山地区第2工区地権者の会

事務局：生駒市 都市整備部 拠点形成課 学研推進室

電話：0743-74-1111(内線 3851、3860) FAX：0743-74-9100

E-mail：chikensyanokai@city.ikoma.lg.jp

