

第2回

学研北生駒駅中心地区まちづくり

事業計画会議

【平成27年度 取組み概要】

平成28年7月20日

自然

知

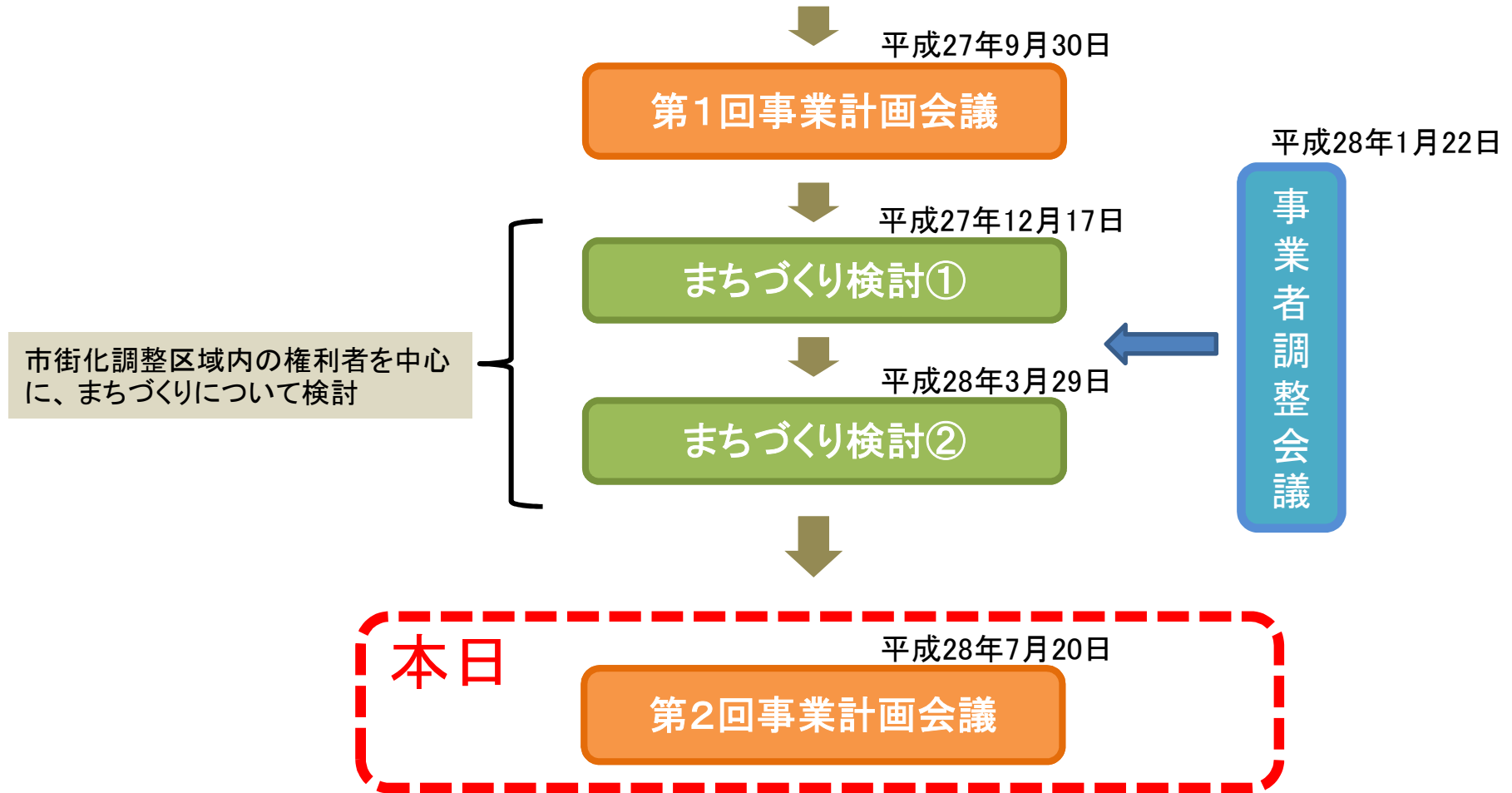
夢

がはばたく 北生駒

～過去から未来へ伸びゆくまち 地域に根を張りつなげるまち～

1. 平成27年度の取組み内容について

学研北生駒駅中心地区まちづくり構想（平成27年1月策定）



1. 平成27年度の取組み内容について

平成27年度 開催内容

日時等	内容
第1回(H27.9.30) 全体会議	<ul style="list-style-type: none">・ミニ講演(愛媛大学 松村先生)・会則(案)について・座長選出・会議の進め方・学研北生駒駅中心地区の現状について 
第1回(H27.12.17) まちづくり検討① -市街化調整区域-	<ul style="list-style-type: none">・松下会・スターバックス事業概要説明・まちづくりのシナリオパターンについて グループワーク・意見交換 
第1回(H28.1.22) 事業者調整会議	<ul style="list-style-type: none">・事業者調整会議の進め方について・事業者間の連携及び調整事項について
第2回(28.3.29) まちづくり検討② -市街化調整区域-	<ul style="list-style-type: none">・事業者調整会議の報告・開発許可と土地区画整理事業の比較・土地活用事業への関わり方について グループワーク・意見交換 

2. 学研北生駒駅中地区の現況について(平成28年7月現在)

学研北生駒駅中心地区の現況



2. 学研北生駒駅中地区の現況について(平成28年7月)



「まちづくりのシナリオパターン」 意見交換の結果

- 3つの「まちづくりのシナリオパターン」について意見交換をおこなったところ、「③土地をまとめて活用」が良いという意見が多くを占めた。

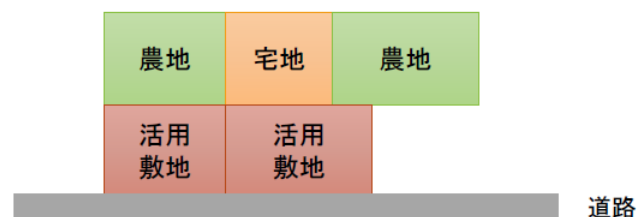
①現状のまま

農地と宅地が混在



②各自が個々に活用

接道している敷地のみ活用可能
他の敷地は現状のまま



③土地をまとめて活用

すべての土地を有効に活用可能
まとまった規模での事業化が可能

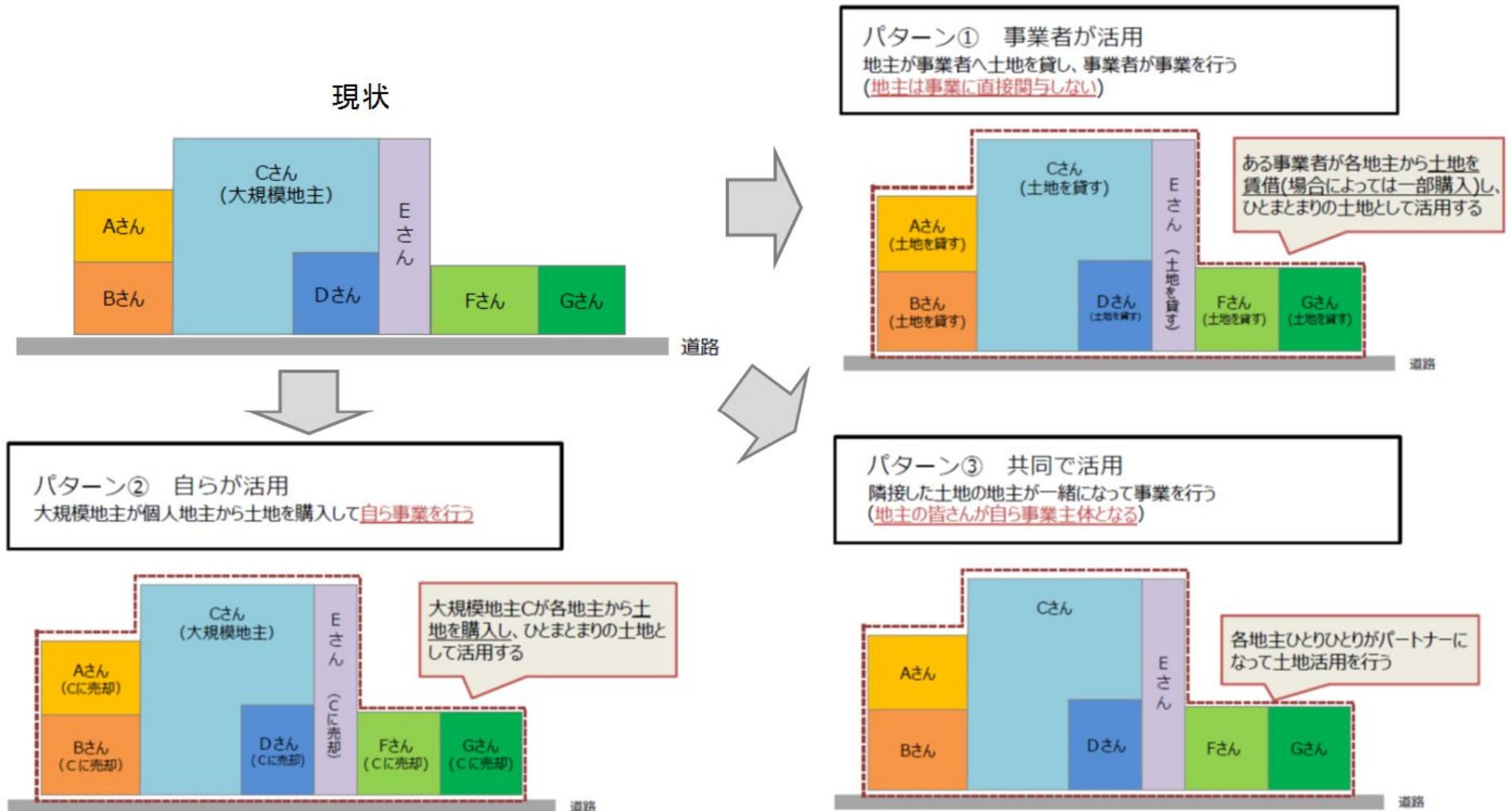
6



意見交換での主な意見

シナリオ	良い点	悪い点
パターン① 現状のまま	<ul style="list-style-type: none"> ・（道路が整備されないなら）現状のままで良いのではないか ・そもそも活用したいと思って購入したわけではない（庭を広げたくらいの意識） 	<ul style="list-style-type: none"> ・このままだと山が荒れるだけ ・農業の後継者がいないため耕作放棄地が増える
パターン② 各自が個々に活用	—	<ul style="list-style-type: none"> ・地区全体の整合がとれない ・乱開発につながる ・背後の土地（接道していない土地）は使えない ・有効な土地活用ができない
パターン③ 土地をまとめて活用	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりに協力したいという思いを実現できる ・周辺の活用とあわせて全体で活用していくべき ・全体として土地の評価が上がる 	<ul style="list-style-type: none"> ・自由に土地を使えない ・音頭をとる人がいないと難しい ・地権者が地区外におり、話し合いがしにくい ・税金が上がる

「土地活用事業への関わり方」について意見交換



「土地活用事業への関わり方」について 意見交換での主な意見

- 土地を売る人は少ないのでは？
- 大地主の考え方を聞きたい。
- 誰か引っ張っていく人が必要である。
- 不参加の地権者の意向の把握が必要である。
- 都市計画道路の場所が重要である。
- 区域をブロックに分け進めていくのが良い。
- 区画整理事業は時間がかかる。
- パターン②か③のように何らかの形で事業に関わりたい。
- 高山第2工区とセットで検討していく必要がある。
- まちづくり構想の考え方に即した土地活用を進めるべき。

会議での事業者間の調整事項について

- ◇拠点性を高める取り組み
 - ◇適切な交通ネットワーク
 - ◇地域拠点にふさわしい景観づくり
 - ◇地域全体の低炭素化に向けた取り組み
 - ◇エリアマネジメントによるまちづくり
- (※まちづくり構想 5つの方針)



地区内事業者による連携事項を協議・確認

それとは別に

「まちづくり構想」の実現に向け、全事業者と開発行為の事前
に、5つの方針に対する取組み内容について、市と協議を実施

第1回事業者調整会議の参加者について

区 分	名 称	備 考
法人権利者	近鉄不動産(株)	
	奈良交通(株)	
	日本郵便(株) 高山郵便局	
事 業 者	(株)オークワ	H25. 12開業
	(株)コメリ	着手準備中
	大和ハウス工業(株)	リーシング中
	医療法人社団 松下会	H28. 10月開業予定
	スターバックスコーヒージャパン(株)	H28. 4月開業

決定事項および実施状況について

■決定事項

今後、事業地内にはシンボルツリーとして、自生種である「エゴノキ」を植栽し、地区内の統一感を創出する。

■実施事業者

◇スターバックス

◇松下会

※積極的に敷地内緑化を図り、他の樹木について

ても自生種を中心に配置

エゴノキの花

(5月～6月頃開花)



その他意見および今後の検討事項について

- ◇地域活動（富雄川クリーンキャンペーン等）への参加
- ◇地区内における夏祭りへの参加・協力
- ◇周辺景観との調和を図りながらのまちづくりへの推進
- ◇災害時における医療面での協力
- ◇定休日における駐車場の開放
- ◇地域の特性に合わせたボランティア活動

第2回 学研北生駒駅中心地区まちづくり事業計画会議

【平成28年度 進め方】

自然

知

夢

がはばたく 北生駒

～過去から未来へ伸びゆくまち 地域に根を張りつなげるまち～



平成28年7月20日

1. 平成28年度会議の進め方について

平成28年度



平成28年10月頃



平成28年10月頃～



平成28年12月頃



平成29年3月頃



適宜開催



平成29年度



先進地視察について (平成28年10月頃)

■ 視察先

◇ 大阪府交野市星田駅北地区

■ 概要

JR片町線星田駅の北、交野市と寝屋川市の境界部に位置する約28haの市街化調整区域。

平成22年に第二京阪道路が開通し、交通利便性が向上し、周辺地域で開発が進められている。



1. 平成28年度会議の進め方について

平成28年度



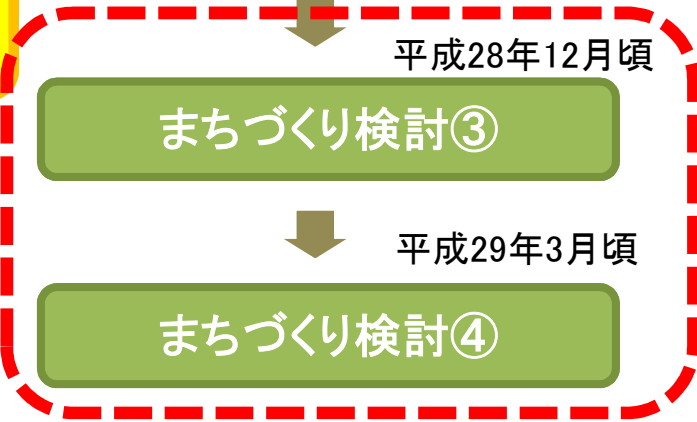
平成28年10月頃



平成28年10月頃～



平成28年12月頃



平成29年3月頃

適宜開催



平成29年度



まちづくり検討について (12月及び3月頃)

■今年度検討内容(予定)

◇先進地視察の振り返り

◇意向調査結果を受けて、今後の進め方の検討

◇勉強会の開催

・まちづくりと税金について 等



第2回

学研北生駒駅中心地区まちづくり 事業計画会議

【基盤整備と併せたまちづくりの事例について】

平成28年7月20日

自然

知

夢

がはばたく 北生駒

～過去から未来へ伸びゆくまち 地域に根を張りつなげるまち～

基盤整備と併せたまちづくりの事例

- ① 天美地区(松原市)
- ② 阪急上牧駅北地区(高槻市)
- ③ 阪急山田駅東地区(吹田市)
- ④ 河内磐船駅北地区(交野市)
- ⑤ 星田駅北地区(交野市) [視察候補地]

① 天美地区（松原市）

まちづくりの特徴

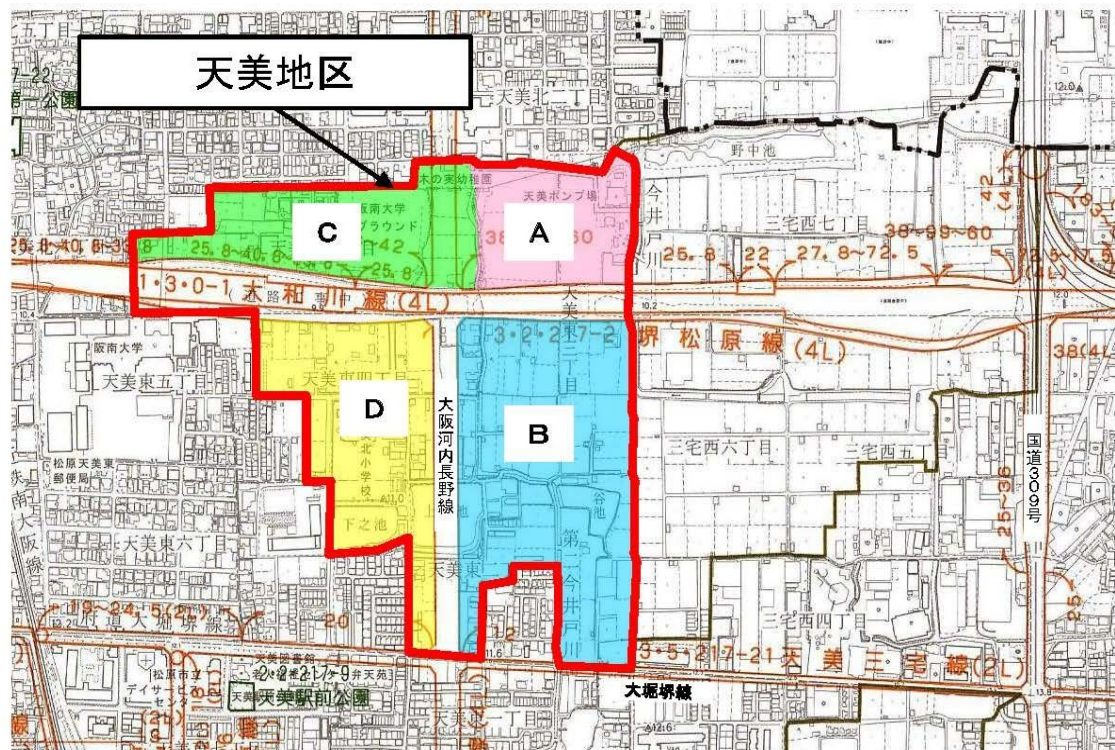
- ・新たに整備される幹線道路の交差部に位置する市街化調整区域であり、立地を生かした計画的な市街化が求められている。
- ・広大な面積の地区で、広幅員の幹線道路で区分され、それぞれに周辺環境も異なることなどから、全体をA～Dの4つの地区に分けてまちづくりの実現に向けた取り組みが進められている。

■ B地区

- ・天美東地区として土地区画整理組合を設立
- ・事業代行者を決定して事業施行中

■ C・D地区

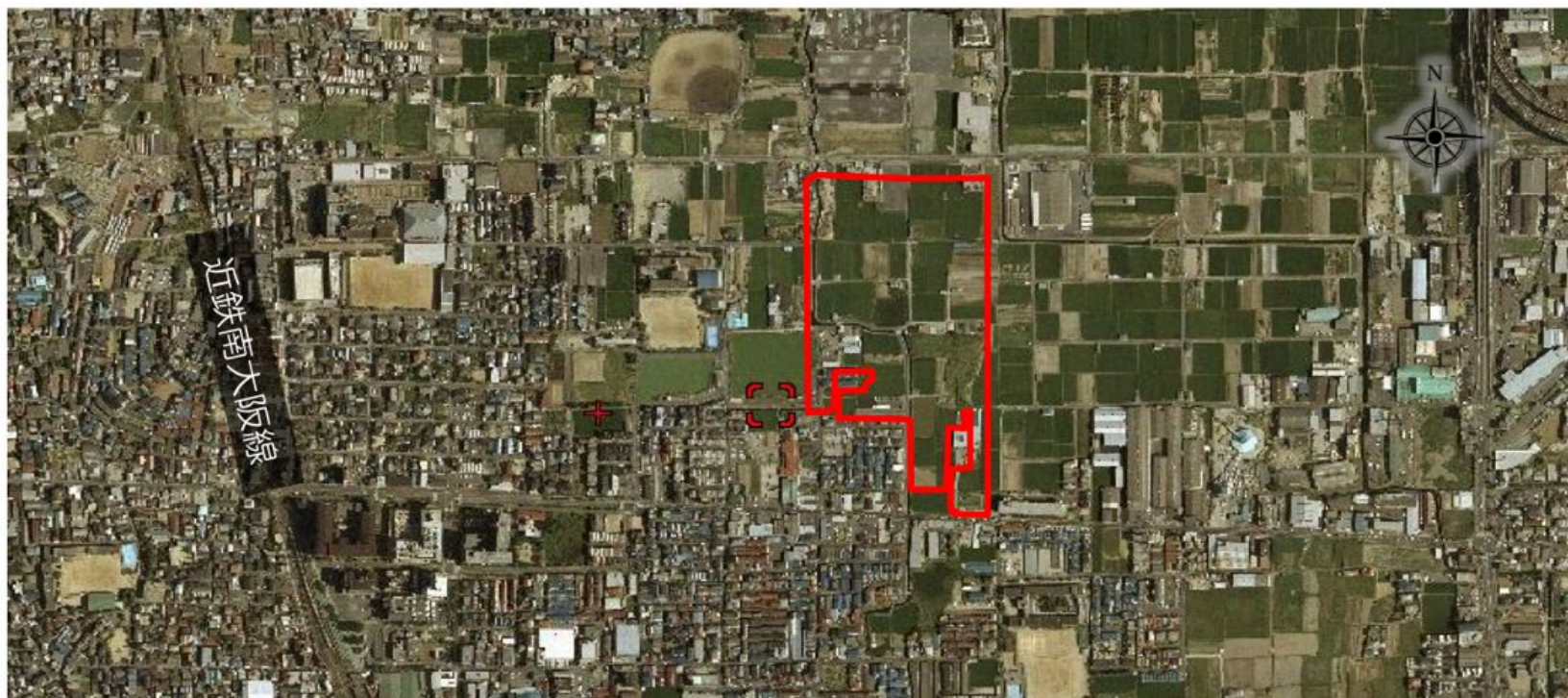
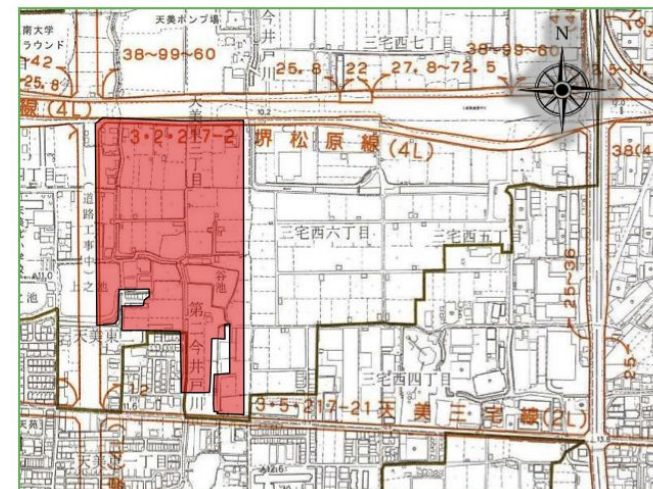
- ・天美C・D地区まちづくり協議会を設立
- ・勉強会の開催など取り組みを開始



① 天美地区（松原市）

まちづくりの特徴 (天美東地区)

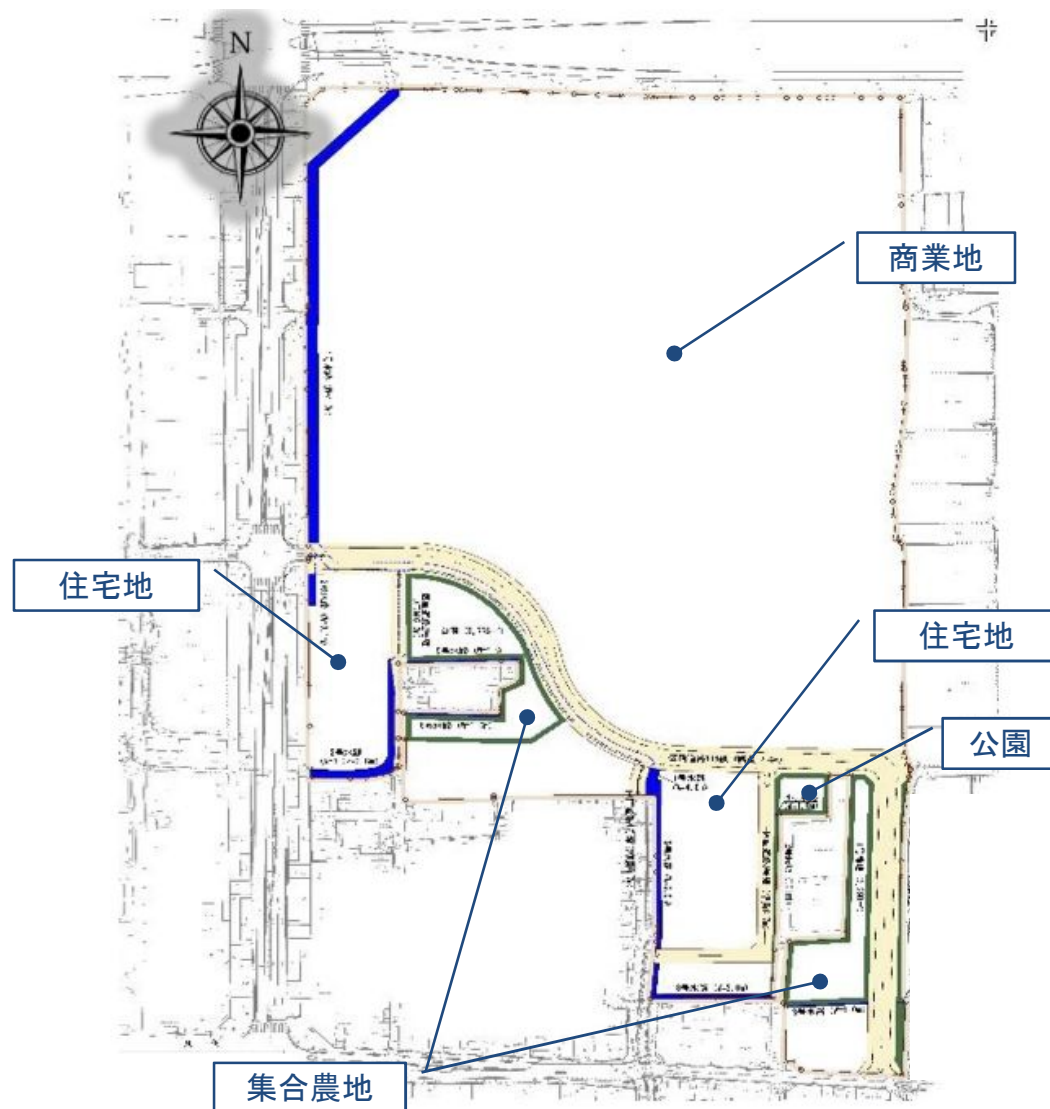
- ・土地区画整理事業(組合施行)により、**道路や公園などと併せて宅地の整備が行われる。**
- ・一部に**集合農地**も確保される。



① 天美地区 (松原市)

事業の概要 (天美東地区)

- 面積 : 約9.24ha
- 事業期間 : 平成27～30年度
- 地権者 : 63人
- 計画人口 : 約100人



② 阪急上牧駅北地区（高槻市）

まちづくりの特徴

- ・駅に隣接しながら農業耕作地が中心の市街化調整区域であり、周辺での宅地化の動向もあり、計画的な市街化が求められていた。
- ・土地区画整理事業（組合施行）により、駅前広場や道路などと併せて宅地の整備が行われた。
- ・一部に集合農地も確保されている。



平成10年頃



平成18年頃



② 阪急上牧駅北地区（高槻市）

事業の概要

- 面積 : 約11.66ha
- 事業期間 : 平成10～18年度
- 地権者 : 93人
- 計画人口 : 約2,100人



③ 阪急山田駅東地区（吹田市）

まちづくりの特徴

- 駅前に立地しながら大半が樹林地などの未利用地であり、駅前にふさわしい良好な市街地の形成が求められていた。
- ワークショップ等により周辺住民の意見も取り入れながら、土地区画整理事業（組合施行）により、道路や公園などと併せて宅地の整備が行われた。



平成11年頃



平成23年頃



③ 阪急山田駅東地区（吹田市）

事業の概要

- 面積 : 約2.86ha
- 事業期間 : 平成10～15年度
- 地権者 : 13人
- 計画人口 : 約430人



④ 河内磐船駅北地区（交野市）

まちづくりの特徴

- ・JR河内磐船駅に隣接、京阪河内森駅に近接し、都市構造上の拠点の一つに位置付けられ、計画的な市街化が求められていた。
- ・土地区画整理事業（組合施行）により、駅前広場や道路などと併せて宅地の整備が行われた。
- ・一部に集合農地も確保されている。

平成6年頃



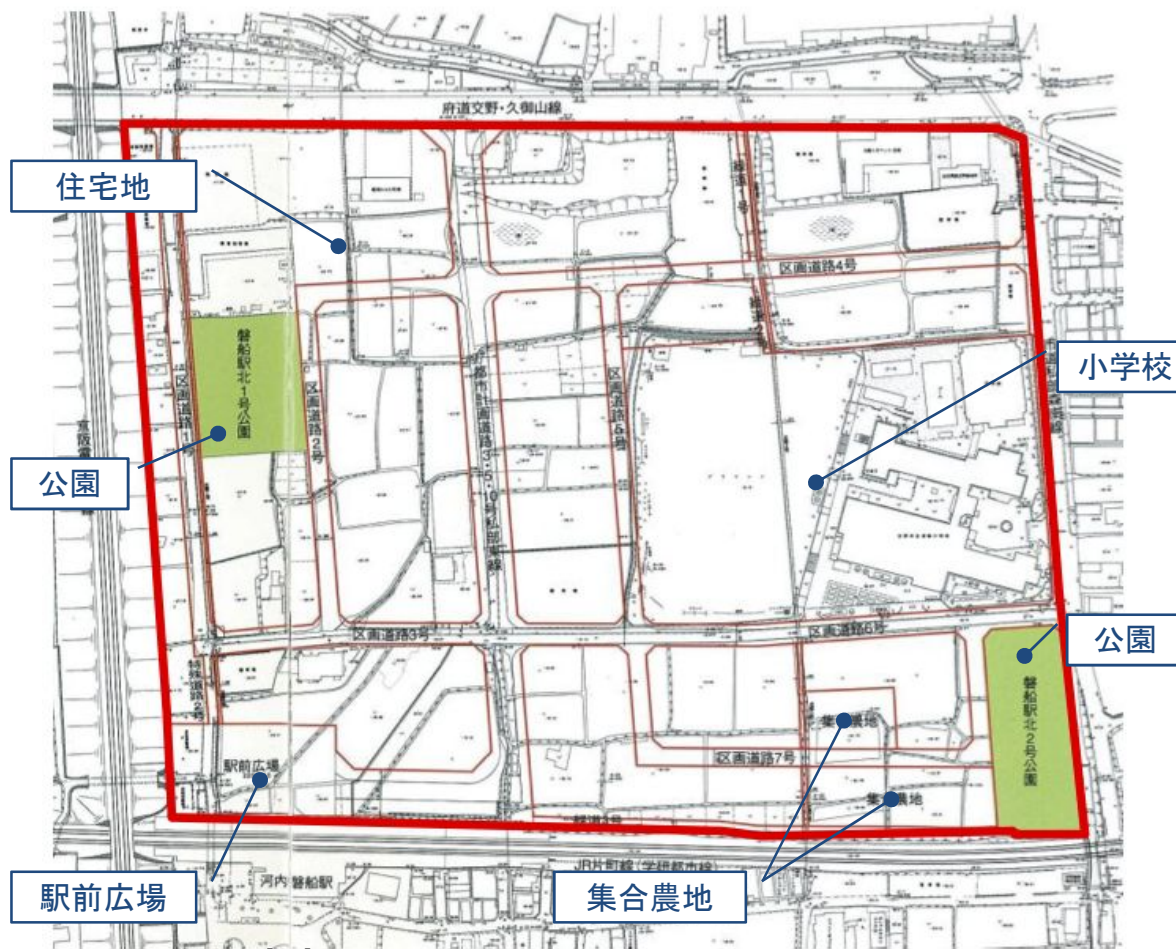
平成11年頃



④ 河内磐船駅北地区（交野市）

事業の概要

- 面積 : 約9.36ha
- 事業期間 : 平成6～12年度
- 地権者 : 63人
- 計画人口 : 約900人



まちづくりの特徴

- 新たに整備された幹線道路と駅に近接する市街化調整区域で、都市構造上の広域的な都市軸が交差する地点に位置付けられることから、立地を生かした計画的な市街化が求められている。
- 土地区画整理事業（組合施行）により、駅前広場や道路などと併せて宅地の整備が目指されている。

■ 星田北地区

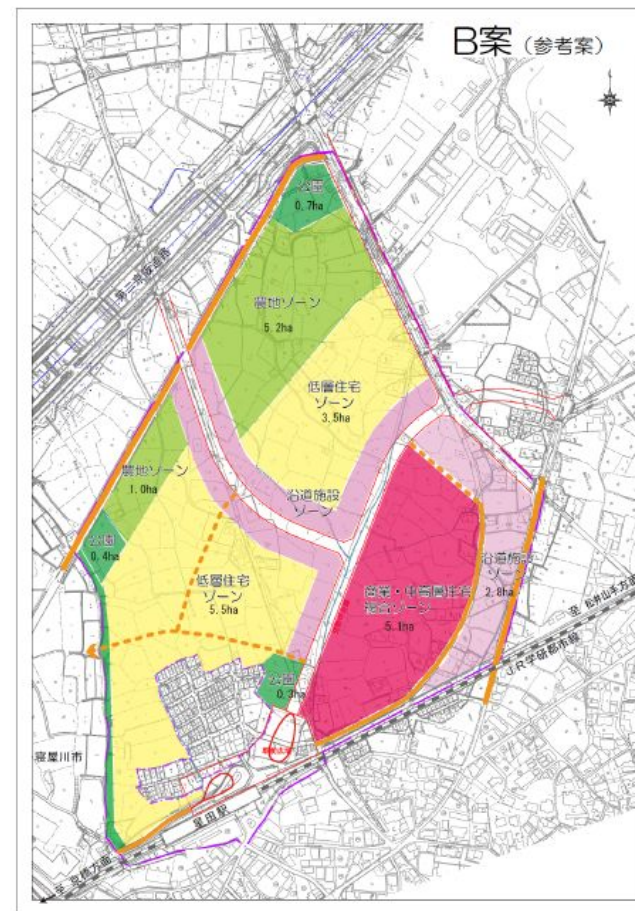
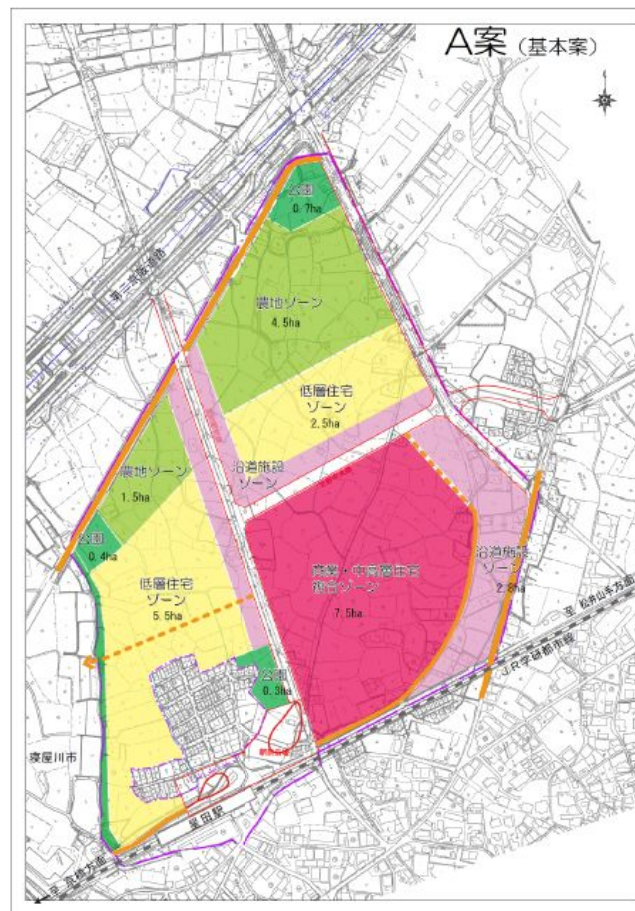
- まちづくり構想を策定
- 事業協力者を決定



⑤ 星田駅北地区 (交野市)

視察候補地

まちづくり基本構想
(星田駅北地区)



コンセプト：緑豊かな ゆとりある暮らしの中に、魅力とにぎわいのある星田駅北のまちづくり (基本方針)

土地利用： 商業・中高層住宅複合ゾーン：赤 沿道施設ゾーン：ピンク
低層住宅ゾーン：黄 農地ゾーン：黄緑

道路・交通： 駅前広場の拡大・都市計画道（交野中央線）の見直し・周辺地区とのネットワーク構築をおこなう。

公園・緑地： 大阪府及び交野市の基準に基づき地区面積の6%の公園緑地を適宜配置する。その地下に調整池を設けることで減歩の緩和をおこなう。

⑤ 星田駅北地区（交野市）

視察候補地

取り組みの経過（星田駅北地区）

H22.9	「星田駅北地区の将来を考える会」設立
H23.1～2	役員会でまちの将来像を検討
H23.7	「まちの将来像」についての意見交換会 「住宅メーカーから見た星田駅北側地区の住宅地イメージ＝ポテンシャル」(住宅メーカー)
H23.11	意向調査
H23.12 ～H24.5	学習会 「納税猶予制度等に関する税務」(生産緑地、生前贈与など) 「今の時代にあったうまいまちづくりの方法」(アドバイザー) 「まちづくりの手法:土地区画整理事業とは」(アドバイザー)
H24.6	区画整理事業地区の見学会
H24.7 ～H25.7	学習会 「企業が考える開発計画について」(大手ゼネコン関連会社) 「駅前まちづくりにおける企業等の動向」(大手信託銀行) 「電鉄会社のまちづくり」(電鉄系列コンサルタント)
H26.3	基本構想案のとりまとめ
H26.11	事業協力者の決定(戸田建設)
H27.3	地主との個別面談
H27.11	事業計画案についての中間報告
H27.11	勉強会 「農地の集約・整備の手法及び農業経営のあり方について」(事業協力者)
H27.12	農地についての意向調査