



まちづくりニュース Vol.4

平成 28 年 9 月

平成 28 年 7 月 20 日（水）の 19 時より、北コミュニティセンターにて第 2 回目の学研北生駒駅中心地区まちづくり事業計画会議（全体会議）を開催しました。

今回、まずは平成 27 年度の取組みについて振り返り、その後平成 28 年度の進め方について確認を行いました。さらには、「基盤整備と併せたまちづくりの事例」についても説明を行いました。その中で、現在、土地区画整理事業が進みつつある星田駅北地区（交野市）等に視察を行うことや意向調査の実施についての提案がありました。

その後、今年度の進め方等について意見交換を行いましたので、その概要等についてご報告させていただきます。

なお、4 月より新しく自治会長に就任され、この会議にご参加いただくこととなった上町の山澤様、芝の染岡様、北大和 1 丁目の藤井様のご紹介等を行いました。

開催概要

- ◆日時：平成 28 年 7 月 20 日（水）
19:00 ~ 20:30
- ◆場所：北コミュニティセンター



内容

- 1 開会
- 2 平成 27 年度の取組み概要について
- 3 平成 28 年度の進め方について
 - (1)平成 28 年度の進め方
 - (2)基盤整備と併せたまちづくりの事例について
 - (3)松村暢彦教授（愛媛大学）によるアドバイス
「今後の視点について」
- 4 意見交換
- 5 閉会

平成 27 年度の取組み概要について

●平成 27 年度の取組み概要

平成 27 年度の取組み概要の確認として、市街化調整区域の権利者によるまちづくり検討（以下、まちづくり検討）・事業者調整会議の状況報告を行いました。

現在の本地区の現況を確認するとともに、平成 27 年度に行った 2 回のまちづくり検討において、「まちづくりのシナリオパターン」や「土地活用事業への関わり方」について意見交換を行い、「土地をまとめて活用する」という考え方が参加者の多数を占めていることを改めて確認しました。

また、事業者調整会議では、北部地域の自生種である「エゴノキ」を開発区域内に植栽し、地区内の統一感を創出すること等が決められたことや、各事業者の意見や検討事項の内容についても確認しました。

平成 28 年度の進め方について

●平成 28 年度の進め方

続いて、今年度の進め方として、10月頃に先進地視察（以下の2箇所で開催中）を行うとともに、視察後には市街化調整区域の地権者の方を対象に意向調査を実施し、あらためて今後のまちづくりへの意向を把握したうえで、先進地視察の振り返りや、税対策等の勉強会の開催など「市街化調整区域におけるまちづくり検討」を更に進めていくことなどが提案されました。

意向調査については、これまでの会議の中でも「参加されていない権利者の意向把握は重要」という意見が出ていたこともあり、事情により参加いただけていない方々の意向を把握し、今後の検討を行っていく運びとなりました。

視察先①：星田駅北地区（大阪府交野市）



視察先②：阪急上牧駅北地区（大阪府高槻市）



●基盤整備と併せたまちづくりの事例について

基盤整備と併せたまちづくりの事例として、駅や交差点に隣接しながら土地利用が図られていないなど、本地区と条件が類似する5つの事例について紹介がありました。各事例について、その事業の特徴や区域面積、期間、地権者数、計画人口などの説明を行いました。

松村先生からのアドバイス「今後の視点について」

事務局の説明を踏まえて、松村先生から「今後の視点について」アドバイスをいただきました。

- ➡ 今年度は視察に行くという事で、まず皆さんにはまちづくりへの、地権者の関わり方について聞いてきて貰いたい。
- ➡ 昔と比べて土地区画整理事業の進め方も随分と変わってきた。
- ➡ 以前、吹田市の都市計画マスタープランの委員をしていたが、その際にも阪急山田駅周辺のまちづくりが話題として挙がっていた。
- ➡ その時に印象深かったのは、「地権者だけでなく将来の利用者である周辺の住民さんなども重要なステークホルダー（利害関係者）だから周辺の方々の意見も取り入れていかないといけない」という話し合いが行われていたことである。
- ➡ 実際、「（開発区域外である西側の）商業施設を使って貰えるようにこの辺に住宅地を作ろう」又「どういった客層に来て貰うために、どういった開発が必要なのか」といった意見が交わされた。



- ➡ このように地権者が開発に対してどのような関わり方をしたのかを学んで貰いたい。
- ➡ 星田駅北地区は、この地区の方々が視察に行くのに良いタイミングかと思う。
- ➡ 「地権者がどう関わったか」「どういった情報が必要だったのか」「こういう勉強会をしてこういったことを学んだ」といったリアルな声を聞くことで皆さんも考えやすくなり、逆に必要な情報を事務局が提供する場を設けることも出来る。
- ➡ 先程、副市長の話で高山第2工区の話も出ていたが、周辺の状況がめまぐるしく変化しているなかで、「こうだ」と決める事はなかなか難しい。しかし、そういった状況下にあっても「駅の機能をどうすべきか」を皆さんには考えていただきたい。
- ➡ 駅前の地区としての価値を高めていく上では、駅の機能をどうしていくのかは非常に重要な問題である。その辺も含めてどのような検討を行っていったのかを視察では聞いてきて貰いたい。
- ➡ そのことが、昨年度に行った市街化調整区域の権利者の方々との意見交換会で出た内容につながっていくと思うので、是非、意義深い視察として貰いたい。

意見交換

Aグループで出た意見

(参加者が少ないことについて)

- ・参加しない人に参加しない理由を聞いた上で対応を考えるべきではないか。
- ・出てこない人の声をどう把握するのが問題。

(市より説明)

→欠席理由として一番多いのは当日の都合が悪いということ。

参加はしないが決まったことには賛同するという人も多い。様子を見ている人もいるようだ。



(参加者の構成について)

- ・市街化調整区域のことだけ切り離して検討しているように見えるが、本来は地区全体のことを考えるべきであり、市街化区域の地権者も入って一緒に考える方が良いのではないか。
- ・特に道路については、調整区域内に道路ができることにより、市街化区域の方々も恩恵をうけるのだから、一緒に考えていく必要があるのではないか。
- ・隣接する地区の人にも情報を流したり、意見を聞いたりする必要はないか。

(視察時に聞きたいこと)

- ・関心のない地権者に関心を持ってもらうためにどんなことをしたのか、どのように呼び込んだのか。

(事業者の意見)

- ・地区全体のマスタープランがないと考えにくい。
- ・先行している市街化区域との関係は全体会議の中でやればよい。
- ・道路や高山第2工区の方角が出てこないと考えにくいですが、スピード感が違うので、同時に進めるしかないのではないか。
- ・税金の学習会をやれば関心を持ってもらえるのではないか。

Bグループで出た意見

(事業を実現するために)

- ・業務代行者になるような事業者をどのように引っ張ってくるかがポイント。
- ・何度も話題に出ているが道路の問題は非常に重要。
- ・事業者が出店するには大店立地法（交通・騒音等）をクリアする必要がある。その上でも道路条件は肝である。
- ・本来であれば、駅を整備する際に容積緩和等とパッケージで駅前開発に取り組む事が望ましかったが、当地区はそうになっていない。幹線道路沿道の整備が少しずつ進み、残ったこの地区について「どうすべきか」という流れになっていることが問題。
- ・そのため、個々の開発事業のなかで事業者負担によりインフラ整備が必要となり、非常に非効率な状況がみられる。

(会議の参加者を増やすために)

- ・この会議に参加することによる地権者のメリットは何か。それを示さないと参加者が増えない。

(視察について)

- ・事例視察の候補地となっている星田駅北地区はこの地区の参考となるのだろうか。この地区のような大規模地主がいないのではないか。

(その他)

- ・将来のまちのイメージを提示してもらう方が意見を言いやすい。
- ・この地区の地形を活かした開発として欲しい。
- ・景観に配慮した開発とすることが大事。



松村先生のコメント

最後に、松村先生からのコメントをいただきました。

- ➡ 土木の世界では、昔はよく「道路計画は降ってくるもの」と言われた。政策的な判断だけでなく色々な事情が絡んでくるという意味である。
- ➡ そのため、道路計画が出来てから土地利用計画を検討しては後手になってしまうため、平行して検討していくことが大事である。
- ➡ また、このような住民参加のまちづくりでは、参加と学習がセットである。皆さんの意見を根気強く繰り返しお聞きし、皆さんが共有していくプロセスが重要である。
- ➡ そのため、「もう発言しても通らないから…」と言って人が減っていくのは非常に勿体ない。
- ➡ 逆に私たちも「このような会議に参加すると得をする」と思って貰えるように工夫をしないとイケない。
- ➡ この会議に参加すると「色々なことを知ることができる／だから行かないと」と思って貰えるように、皆さんの意見を聞きながら対応していきたい。

会議の中でもご提案したように秋頃には先進地の視察を予定しています。
詳細が決まり次第、皆さんにはご連絡させていただきますので、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