

## 第4回

# 学研北生駒駅中心地区まちづくり事業計画会議

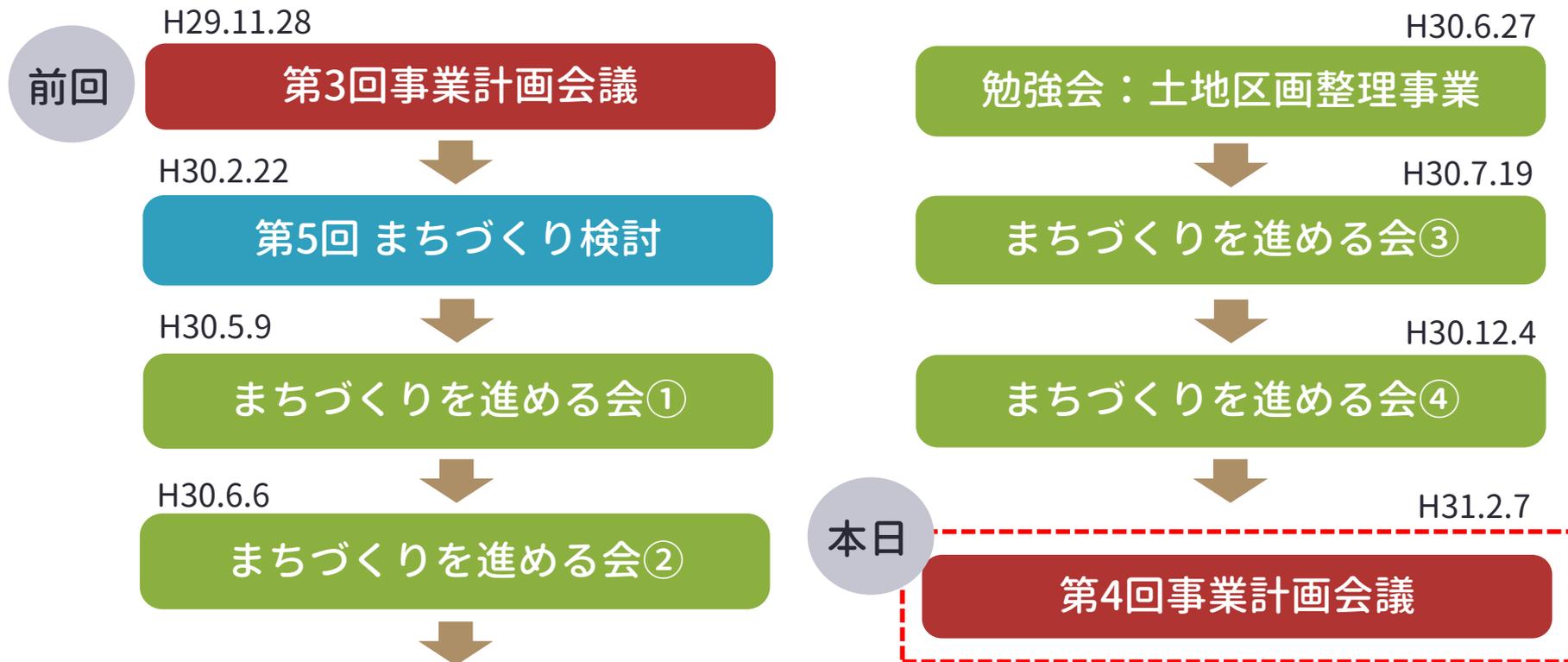
---

- 現在までの検討内容について -

2019年2月7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がるまち～

# 取組経過



## 会議体

- 事業計画会議 → 中心地区全体
- まちづくり検討 → 中心地区内の市街化調整区域
- まちづくりを進める会 → 市街化調整区域内のコアメンバー

## 第5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30年2月22日（木）18時半～20時
- 北コミュニティセンター

#### 〈内容〉

- 1 生駒市のとりまく状況の確認
- 2 学研北生駒駅中心地区の土地利用イメージを用いた検討
- 3 今後の検討手順についての意見交換

## 1 生駒市をとりまく状況について

### ○ 生駒市全体の状況

- ・ 人口増加の鈍化、人口減少社会の到来
- ・ 少子高齢化の進行
- ・ 空き家の増加
- ・ 地域消費の低さ
- ・ 女性就業率の低さ

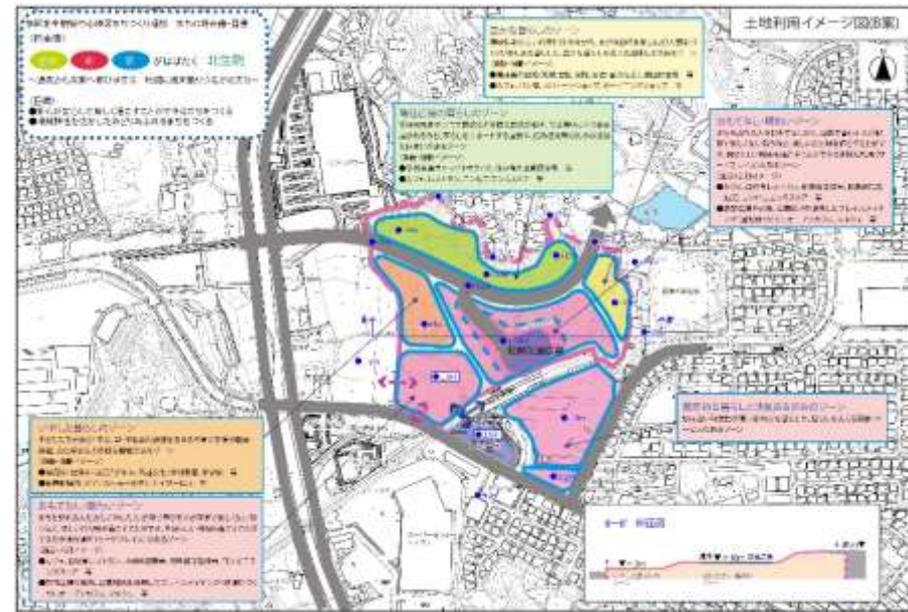
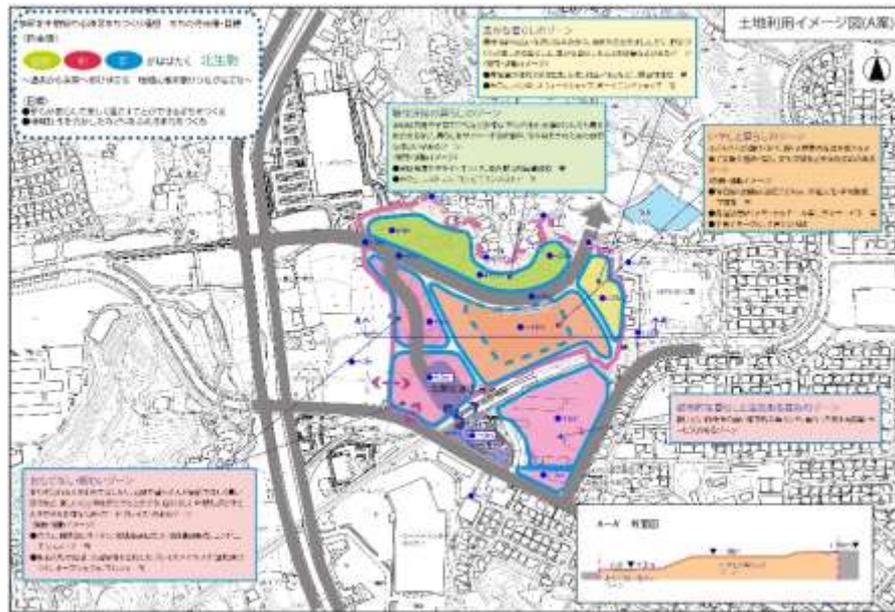
### ○ 北部地域の状況

- ・ 学研高山地区第2工区のまちづくり
- ・ 学研北生駒駅周辺の魅力ある拠点整備について

※ 生駒市の人口…2万人減少する予測（2015→2040年）  
国立社会保障・人口問題研究所の2018年の統計より

## 2 学研北生駒駅中心地区の土地利用イメージを用いた検討

### 土地利用イメージ案（A案・B案）の提示（別紙）



# 第5回 まちづくり検討

## A案・B案について

- 北側の交通広場の位置・高さの違いから2案を作成。
- 法面により高低差の解消を図り、平坦地利用できる区域をゾーン化。
- ゾーンごとに機能を持たせ、各ゾーンで想定される施設・活動イメージを例示。

## 主な意見

- 北大和の住宅地にとっては、改札が上にあったほうが便利。
- 高低差で分離されないよう、一体的に開発しないといけない。
- 法面をうまく活用した商業施設ができないか。
- 両案とも多くの土が出てしまう。その土をどうするかが問題。
- 周辺の土地も検討範囲に加えることで、違った計画になるのでは。

## 松村先生からのコメント

- 貴重な駅前空間であり、駅前らしい空間をいかにつくっていくかがポイント。
- 標準世帯向けのマンションだけでなく、住み替えや近居も可能性を秘めている。
- 高低差をうまく活かせるような案を考えていければと思う。
- 「ここに住みたい」と思ってもらえる駅前について考えていく必要がある。

## 3 今後の検討手順について

決定

コアメンバーによる距離の近いコンパクトな体制で検討を進めていく

→ 「学研北生駒駅地区まちづくりを進める会」

### コアメンバーで議論する事項（案）

- 全体会議や調整区域検討会との検討内容の共有方法、今後の進め方
- 今後の検討内容や取り組み内容
- 先進地事例視察の企画
- 本地域における商業施設等のニーズ調査

### 確認事項

- コアメンバーは誰かに承認を受けるといったものではない
- コアメンバーは「固定」ではなく、他のメンバーの積極的な参加を歓迎する

## 学研北生駒駅地区まちづくりを進める会①～④

第1回	平成30年5月9日（水）	18時半～20時半
第2回	平成30年6月6日（水）	19時～20時
勉強会	平成30年6月27日（水）	19時～21時
第3回	平成30年7月19日（木）	19時～20時半
第4回	平成30年12月4日（火）	19時～20時半

### 〈内容〉

- 1 情報共有手段の検討
- 2 調整区域メンバーの名簿作成
- 3 造成イメージ(案)を用いた事業  
推進上の課題確認
- 4 土地区画整理事業の勉強会



## 1 情報共有手段

コアメンバーによる検討内容を  
ニュースとしてまとめ、

「学研北生駒駅中心地区まち  
づくりを進める会」より発行  
していく。

学研北生駒駅地区

平成30年6月

まちづくりを進める会ニュース 創刊号

発行:学研北生駒駅地区まちづくりを進める会

いよいよ本格始動!

「学研北生駒駅地区まちづくりを進める会」を発足しました。

まちづくりの早期実現に向け、具体的な話し合いを行っていくため、学研北生駒駅中心地区市街化調整区域内の権利者のうち下記メンバーがコアメンバーとして集い、「学研北生駒駅地区まちづくりを進める会」として活動をスタートしました。

いよいよ  
始まる

まちづくりの専門家から  
土地区画整理事業を学ぼう!

- ◆対象:本地区地権者および関係者
- ◆日時:平成30年6月27日(水)19:00～21:00
- ◆場所:北コミュニティセンター201
- ◆講師:(公財)区画整理促進機構

本地区でのまちづくりを実際に進めていくためには、  
お持ちの権利についての正しい知識と、皆様のご協力が必要です。  
一緒にまちづくりを進めていきましょう!

勉強会への出席は、下記までお願いします。 締切:6月25日(月)

連絡先

※お手数ですが、欠席の場合も上記までご連絡お願いいたします。

## 2 調整区域メンバーの名簿作成

今後、権利者間での情報共有やまちづくりへの参画意向の把握等が必要になることを踏まえ、地権者情報をリスト化した名簿を作成する。

### 注意事項

- ・ 情報の管理はまちづくりを進める会より生駒市に依頼。
- ・ 個人情報の取扱いには十分に注意を払う。
- ・ 事業推進に必要な場合のみ、まちづくりを進める会として使用。

### 提出状況

18名 / 32名

※ 平成31年1月末時点

※ 未提出の方は、引き続きご提出をお待ちしております。

### 3 造成イメージ(案)を用いた事業推進上の課題確認



## 参加者からの主な意見と確認事項

### ① 設計地盤の高さについて

- ・ 西側の隣接地の地盤高の調整や残土の売却等、本地区の残土を活用できないか。
- ・ 高低差が大きい急勾配な地形で、事業採算性と効率的な土地利用の両立が難しい。 そのあたりも踏まえ、開発区域を考えていく必要がある。

### ② 移動導線について

- ・ 北側の集落と駅を直線で結ぶ道路がほしい。
- ・ 四季の森公園の南西から駅に直接アクセスできる導線があればいいのでは。

### ③ 景観について

- ・ 周辺の緑地や自然景観との調和が重要。 緑のつながりに配慮しつつ、既存の緑や周辺の緑地を活かせる景観を考えたい。
- ・ 「金の鷄」発祥の地であり、歴史的な背景も十分に踏まえたい。
- ・ 緑地を有効に配置し、高さを解消しつつ高低差を活かした土地利用を図りたい。

## 4 専門家による土地区画整理事業の勉強会

### 開催概要

日時 平成30年6月27日（水）19時～21時

講師 （公財）区画整理促進機構

### 内容

- ・ 土地区画整理とは？
- ・ 土地に関する権利の移動
- ・ 事業の仕組み（換地・減歩・保留地）
- ・ 土地区画整理事業の効果
- ・ 土地区画整理事業を使った土地活用例



### 主な質問

- ・ 事業を進めていくには、地権者のどの程度の合意形成が必要となるか？  
→ 制度上は2/3以上の同意で事業を進められるが、数よりも皆が幸せになる形で進めることが望ましい。

まちづくり事例紹介

# コトニアガーデン新川崎

(神奈川県川崎市)

昭和株式会社

## はじめに

学研北生駒駅中心地区は“**学研都市の玄関口**”として、生駒市北部地域の“**地域拠点**”として、地域の顔となり、地域の生活や交流を支援する機能が集約された拠点づくりが期待されています。

今回ご紹介のまちづくり事例は、多様で魅力ある機能の集積、まちなか居住の推進など、

**「地域ににぎわいをもたらすコミュニティ拠点」**

として整備された実例であり、まちづくり構想の駅前にふさわしい施設イメージのひとつとしてご覧ください。



コトニアガーデン新川崎は、JR東日本の社宅跡地を使い、“多世代交流型まちづくり”をテーマに掲げ、地域やまち、多世代の交流を育む広場と、広場を取り囲む賃貸住宅・店舗・高齢者福祉施設・認可保育園を一体開発し、開業後には地域に開かれたイベントなどを通じて、多世代が交流できる、地域に根差したまちづくりをすすめています。

## ■ 計画概要

名 称	コトニアガーデン新川崎
所 在 地	神奈川県川崎市幸区北加瀬2丁目
構 成	賃貸住宅、店舗、高齢者福祉施設、認可保育園、広場
開 業	2018年4月
敷地面積	約11,600㎡
延床面積	約12,000㎡
施設概要	

各施設		階数	延床面積
賃貸住宅		5階建	約3,900㎡
店舗(2棟)	A: 物販・飲食・サービス	3階建	約1,650㎡
	B: 医療・学童等	3階建	約1,050㎡
高齢者福祉施設(介護付優良老人ホーム等)		4階建	約4,750㎡
認可保育園		2階建	約650㎡
計			約12,000㎡

事業主	(株)JR東日本都市開発
運営会社	賃貸住宅・店舗:(株)JR東日本都市開発 高齢者福祉施設:(株)エヌアールイーサービス 認可保育園:ライクアカデミー(株)

## ■位置図



# ■全体配置図



■ 計画配置図 (鳥瞰)



※パース・画像は全てイメージです

## ■ 竣工後配置図





# 店舗

「地域に賑わいをもたらすコミュニティ拠点」  
一日々に寄り添い、毎日に彩りを添える、商業施設—





SOUTH棟

EAST棟

WEST棟

EAST棟

WEST棟

SOUTH棟



# 賃貸住宅

## —びゅうリエット新川崎—

全6タイプとバリエーション豊富な間取りに加え、日々を快適にサポートする設備を採用。  
子育て世代からシニア世代まで、多様なライフスタイルに対応する地域交流型賃貸住宅。





# 高齢者サービス施設

—NRE新川崎 弥生テラス—

3事業の介護サービスで高齢者を支える他、こどもたちや地域住民が集う多世代交流の場となる、人につながる、まちにつながるみんなのテラス。





# 保育園

—にじいろ保育園北加瀬—

屋上園庭の他、子ども達が遊べる広場が隣接し、地域に暮らす人達みんなで見守り育むコトニア形式の保育園。



## 広場

各棟をつなぎ、住民・子ども達、高齢者・周辺住民のコミュニティを育む様々な機能を持つ賑わいの場所。



■ 芝生ひろば



■ 賃貸マンションと高齢者福祉施設に囲まれた広場空間

## ■その他(コミュニティ活動ほか)



芝生ひろば付近



やよいテラス



わくわくガーデン



キッチンガーデン  
(ジャガイモの収穫)

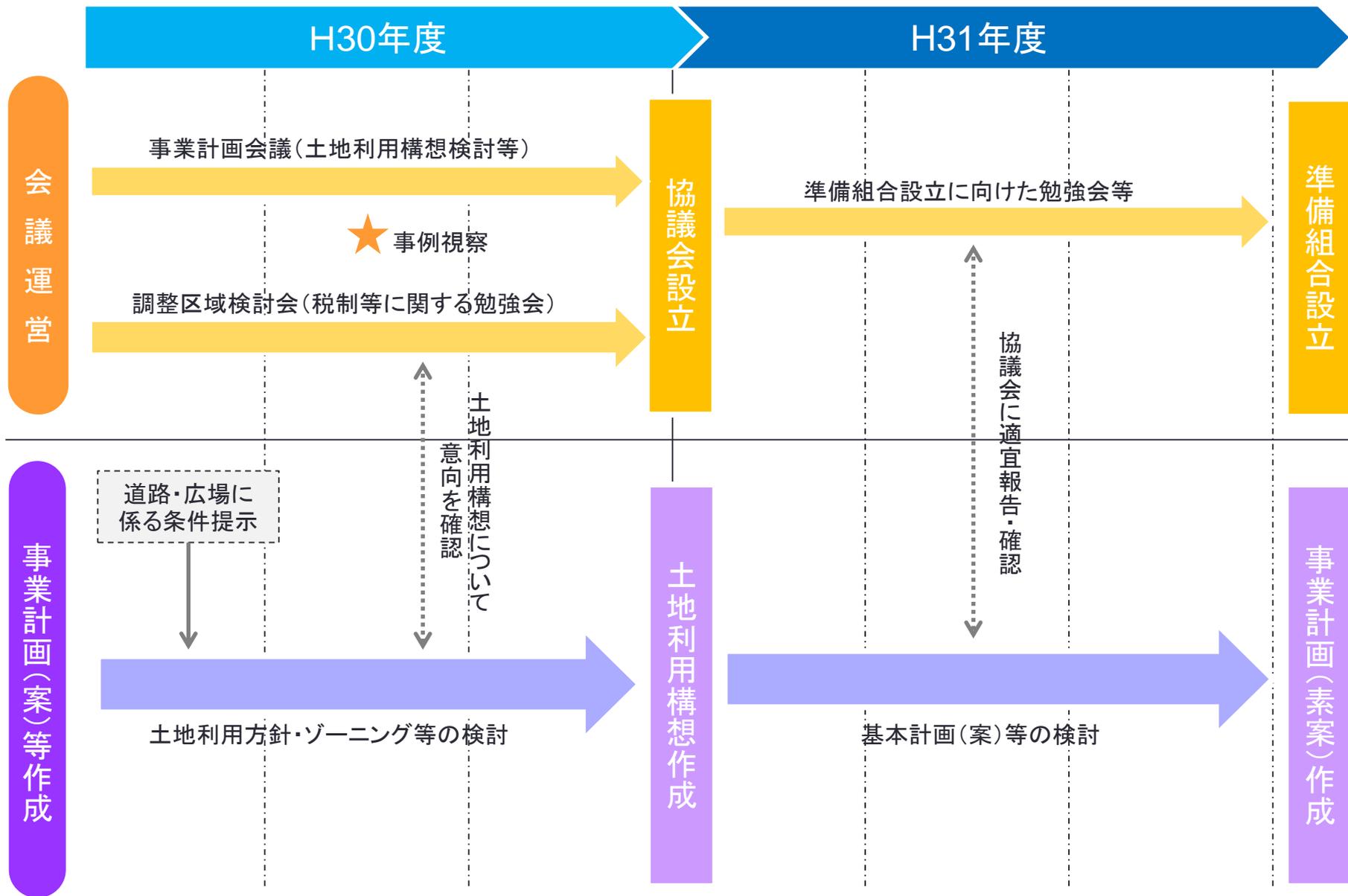


にじいろテラス  
(パンジーの植え付け)



芝生ひろば  
(神輿パレード)

# 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)



## ■土地区画整理事業(組合施行)を想定した場合

一般的な土地区画整理事業の事業推進の流れ (参考)

