



# — 第 1 回 市街化調整区域におけるまちづくり検討 —

## まちづくりニュース Vol.2

平成 28 年 2 月

平成27年12月17日(木)の19時より、北コミュニティセンターにて、学研北生駒駅中心地区まちづくり事業計画会議の構成員の方々のうち、市街化調整区域内の権利者様を中心に第1回目のまちづくり検討を行いました。

今回のニュースでは、その概要についてご報告させていただきます。

### 開催概要

- ◆日 時：平成27年12月17日(木)  
19:00~21:00
- ◆場 所：北コミュニティセンター



### 内 容

- 1 開会、副市長挨拶
- 2 学研北生駒駅中心地区の現状について
  - ・「医療法人社団 松下会」、「スターバックス コーヒージャパン(株)」の事業概要説明
- 3 本日の進め方・趣旨説明
  - ・市街化調整区域におけるまちづくりの検討についての説明
  - ・松村先生のアドバイス
- 4 グループワーク
  - ・グループワークと発表
  - ・松村先生のコメント
- 5 閉会

## 学研北生駒駅中心地区の現状について

最初に、今後、地区内で事業を行われる予定である「医療法人社団 松下会(以下、松下会)」及び「スターバックスコーヒージャパン株式会社(以下、スターバックス)」について、本会議への参画意向を示していただいたことを報告しました。また、松下会については事業者の方から直接、スターバックスについては市から事業概要等を報告しました。

事業主体	事業概要等
松下会	用途:有料老人ホーム、敷地面積:約 2,900 m <sup>2</sup> 着工:平成 28 年 1 月、オープン:平成 28 年 10 月(予定) まちづくり構想の実現に向け、周辺の景観に配慮した緑化の計画、低炭素化、地区内の他事業者も含めた周辺地域との連携等に取り組んでいく。
スターバックス	用途:飲食店、敷地面積:約 2,300 m <sup>2</sup> 着工:平成 28 年 1 月、オープン:平成 28 年 4 月(予定) まちづくり構想の実現に向け、にぎわいを演出する空間づくり、周辺の景観に配慮した緑化の計画、低炭素化、地区内の他事業者も含めた周辺地域との連携等に取り組んでいく。

※両事業者とも、次回の全体会議までに工事着手予定であり、それまでの間に皆様へ各事業者の事業計画等の報告をする機会がないことから、今回のニュースでお知らせさせていただきます。

次いで、コンサルタントであるアルパックより学研北生駒駅中心地区の現状と他地区の事例を踏まえて、どのような土地活用やまちづくりの方向性、まちづくりのシナリオパターンがあり得るのかについて説明が行われました。

## 松村先生からのアドバイス

今回の市街化調整区域におけるまちづくりを考えるに当たり、ポイントとなる視点についてアドバイザーの松村先生(学研北生駒駅中心地区まちづくり事業計画会議 座長)にアドバイスをいただきました。

### ● 駅前のまちづくりを考える

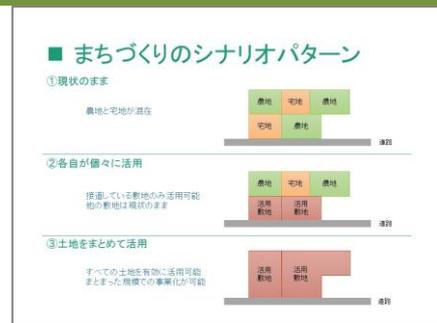
- ① みなさんが儲かるような助言が出来れば良いが、それはなかなか難しい。そこで、別の視点から1点だけアドバイスさせていただく。
- ② 現状の北生駒駅周辺を見ると、県道側がまちの「表」になっている。一方、本日の検討対象を含めた駅北側は、何もしないと「裏」のままとなってしまう。果たして本当にそれで良いのかということを考えていただきたい。
- ③ 生駒市の総合計画や都市計画マスタープランではこの学研北生駒駅中心地区は北部の拠点として位置づけられている。そうなるとやはり、駅前は、まちの「表」であるべきではないだろうか。
- ④ そのあたりを考えながら色々ご意見をもらえたらと思う。



## グループワーク

事務局から、まちづくりのシナリオパターンとして、①現状のまま ②各自が個々に活用 ③土地をまとめて活用が考えられることが説明されました。

今回は、第1回ということで、3つのまちづくりのシナリオパターンについてそれぞれの「良い点」「悪い点」を2つのグループに分かれて考えました。



### グループ1

#### 「①現状のまま」に対する意見

##### 【悪い点】

- ・このままだと山が荒れる一方である。
- ・農業の後継者がいないため耕作放棄地が増えてくるだろう。

#### 「②各自が個々に活用」に対する意見

##### 【悪い点】

- ・土地利用がバラバラで地区全体としての整合性がとれなくなってしまう。
- ・結果的には乱開発にもつながる可能性があるのではないか。
- ・土地が有効につかえなくなる。
- ・背後の土地が使えない。
- ・土地を有効に活用できる人が少なくなる。

#### 「③土地をまとめて活用」に対する意見

##### 【良い点】

- ・まちづくりに協力したいという思いを実現できる。
- ・全体として土地の評価が上がる。



## 【悪い点】

- ・ 個人が自由に土地を使えなくなる。
- ・ 現在の里道は誰が管理することになるのか。
- ・ 音頭をとる人がいないと実現するのは難しい。

## グループ1 まとめ

グループ1では、はじめに『行政としての思いを示すべきである』という意見が出されました。行政としては北部の拠点にしたいという思いはあるものの、一方的に市の考えを押し付けても実現できないので、権利者の皆様とともにまちづくりを行っていくうえで、まずは個人個人の思いを出していただきたいということでご理解いただき、意見を出していただきました。

全体としては「③土地をまとめて活用」がよいのは明らかであるが、実現までにはいろいろなハードルがあることも確認されました。

## グループ2

### 「①現状のまま」に対する意見

#### 【土地活用に関する意向等】

- ・ 現状のままでも良いと考えている
- ・ 当地区と接している所に住んでいる。当初は、単に自宅の庭を広げたくらいのつもりであったため、「活用」と言ったことは考えていなかった。
- ・ 都市計画道路が整備されないのであれば、現状のままでもよいのではないかと。

### 「②各自が個々に活用」に対する意見

#### 【悪い点】

- ・ 接道していない土地の活用ができなくなる。

### 「③土地をまとめて活用」に対する意見

#### 【良い点】

- ・ 周辺が活用されるのであれば、(市街化調整区域も含め)全体で活用していくべきである。

#### 【悪い点】

- ・ 当地区に住んでいない者が多いため、状況等が把握できておらず協議が行いにくい。
- ・ (市街化区域に編入することになり)宅地の税金が上がるのではないかと。
- ・ 高低差がある土地であるため、整地しなければ活用は難しい。

#### 【土地活用に関する意向等】

- ・ 都市計画道路が整備されるのであれば、「土地をまとめて活用する」方向で進めていきたい。
- ・ 市街化区域に編入され、現在の沿道の土地以外が活用できるのであれば、「土地をまとめて活用」したい。
- ・ 沿道のみが活用されてしまい、未接道の部分が活用できないのであれば③で進めたい。
- ・ 何らかの活用をするのであれば、「②各自が個々に活用」ではなく③で進めるのが良い。
- ・ (地域に住む)皆さんのためになるのであれば、③で進めてもらって良い。

#### 【土地をまとめて活用する場合の視点等】

- ・ 北生駒の拠点ということであれば、先端技術大学のサテライトなどが立地すると良い。
- ・ 造成をする際、日当りなどについても考慮すべきである。(高低差があるので)
- ・ (都市計画)道路の位置や線形によっても土地の活用方法や権利者の意向が変わってくると思うので、出来るだけ早く道路の計画を示してもらいたい。



## 【情報提供の依頼等】

- ・具体的なまちづくりの計画を知りたい。
- ・大規模な土地を持つ事業者の意向を知りたい。（そういった方に引っ張って貰えば良い）
- ・地域の意向を汲み土地活用を図ることが重要なので、地域住民が何を望んでいるのかを知りたい。

## グループ2 まとめ

グループ2では、「良い点」「悪い点」という整理に加え、どのシナリオパターンが良いかという権利者としての意向が中心に意見が出されました。

「①現状のまま」という意見もありましたが、活用するのであれば「③土地をまとめて活用」が望ましいという意見が多く出されました。しかし、一方で都市計画道路の整備の動向や地域の居住者の声、事業者の意向がわからないことには、踏み切れないといった意見も多く、今後、それぞれの関係者の意見をさらにすりあわせていく必要があるといった課題も見えました。

## 松村先生のコメント

各グループの発表を踏まえ、松村先生からコメントをいただきました。

### ●まちづくりのスタートにあたって

- ➡ 最初、「①現状のまま」の意見しかでなかったら、どうしようかと思っていた。おそらく、ここに来られている人の多くは、まちづくりに関心がある人たちであろう。そんな人たちが集まっても①しか意見がでなければ先に続かないことになる。しかし、今回は、皆さんがなんとなく「③土地をまとめて活用」が良いだろうという思いを持っていることが分かって良かった。
- ➡ 昔、大阪府下のあるところで土地区画整理事業のアドバイザーを担ったことがある。その時は、残念ながら「②各自が個々に活用」になってしまった。各々がソロバン勘定をしてしまった結果、奥の方（道路に接していない土地）の地権者は活用ができないという結果に終わってしまった。
- ➡ ここは北部の拠点であり、拠点を目指すならやはり③で進めていくのが良いと思う。本日はまだスタートである。これから、土地活用のあり方や、誰が中身を考えていくべきなのか・・・など検討すべきことは多い。地権者の方々の意向は尊重しつつ、市やアドバイザーである私、その他関係者が意見を出して少しずつ前進できれば良いと思う。
- ➡ 現在はドラスティックにもものごとが進む時代であり、10年前に良いと言われたことが現在も良いというわけではない。必要に応じて柔軟に、見直していくことが求められる。これから長いお付き合いになると思うが、粘り強くまちづくりを考えていってほしいと思う。

今回は、これからまちづくりについて考えていくにあたり、良いスタートになったのではないのでしょうか。次回の市街化調整区域におけるまちづくり検討は3月末の開催を予定しています。引き続きよろしくお願いたします。



《問合せ先》 生駒市 都市整備部 都市計画課

電話：0743-74-1111(内線 565) / FAX：0743-74-9100 / E-mail：ikotoshi@city.ikoma.lg.jp