



—第2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.3

平成28年4月

平成28年3月29日（火）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うち、市街化調整区域内の権利者様を中心に2回目のまちづくりの検討を行いました。

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。

当日は、平成28年4月より新しく自治会長となられ、この会議にご出席いただくことになった、上町の山澤様、芝の染岡様の両自治会長のご紹介を行ったのち、平成27年度相談役として助言をいただいた上町の池田様、芝の山中様の両自治会長へお礼を申し上げます。

開催概要

- ◆日時：平成28年3月29日（火）
19:00～20:30
- ◆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
 - ・事業者調整会議の報告
- 3 本日の進め方・趣旨説明
 - ・前回の振り返り
 - ・今回の進め方
 - ・まちづくり手法の勉強会
- 4 グループワーク
 - ・グループワークと発表
- 5 閉会

副市長挨拶

- ➡ 本日は、皆様がどのように土地活用に係る事業に係わっていきたいかという点についてご意見をいただきたい。
- ➡ 生駒市は学研高山地区第2工区内のUR都市機構所有地を買い取ることとなった。
- ➡ 学研北生駒駅中心地区は、学研高山地区第2工区の玄関口となるため、第2工区の土地利用とあわせた一体的な検討が必要になってくると考えている。
- ➡ そのあたりを意識しながら、本日も色々のご意見をいただけたらと思う。



学研北生駒駅中心地区の現状について

平成 28 年 1 月 22 日（金）に開催された事業者調整会議の報告が、市より行われました。

会議では、まちづくり構想の実現に向け、地区内において、それぞれの事業者がどのような連携が出来るかが話し合われ、以下のような意見が出ました。

〈事業者調整会議の参加者〉

- ・(株)オークワ
- ・(株)コメリ
- ・大和ハウス工業(株)
- ・医療法人社団松下会
- ・スターパックスジャパン(株)
- ・近鉄不動産(株)
- ・奈良交通
- ・日本郵便(株)高山郵便局
- ・生駒市

〈事業者から出た連携に係る意見〉

- ・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として、パリス
タ体験等の検討

また、「歩行者動線に係る連携」や「地区内の植栽による統一感の創出」等についても意見が交わされました。その中で、現段階で連携できる事項として、「地区内の植栽による統一感の創出」について、市は景観に精通する方へ事前相談を行い、そこで頂いた助言を参考に、地区周辺に自生している樹種を「シンボルツリー」として配置することや、シンボルツリーの下に「生駒石」を配置するといったことを提案しました。

会議で話し合った結果、地区内において、今後事業を計画している敷地については、自生種である「エゴノキ」をシンボルツリーとして植えることになりました。

4月にオープンした、スターパックス様においては、当初の植栽計画の変更を行い、敷地内に3本のエゴノキを植樹していただけたこととなりました。松下会様においても、現在検討いただいているところです。



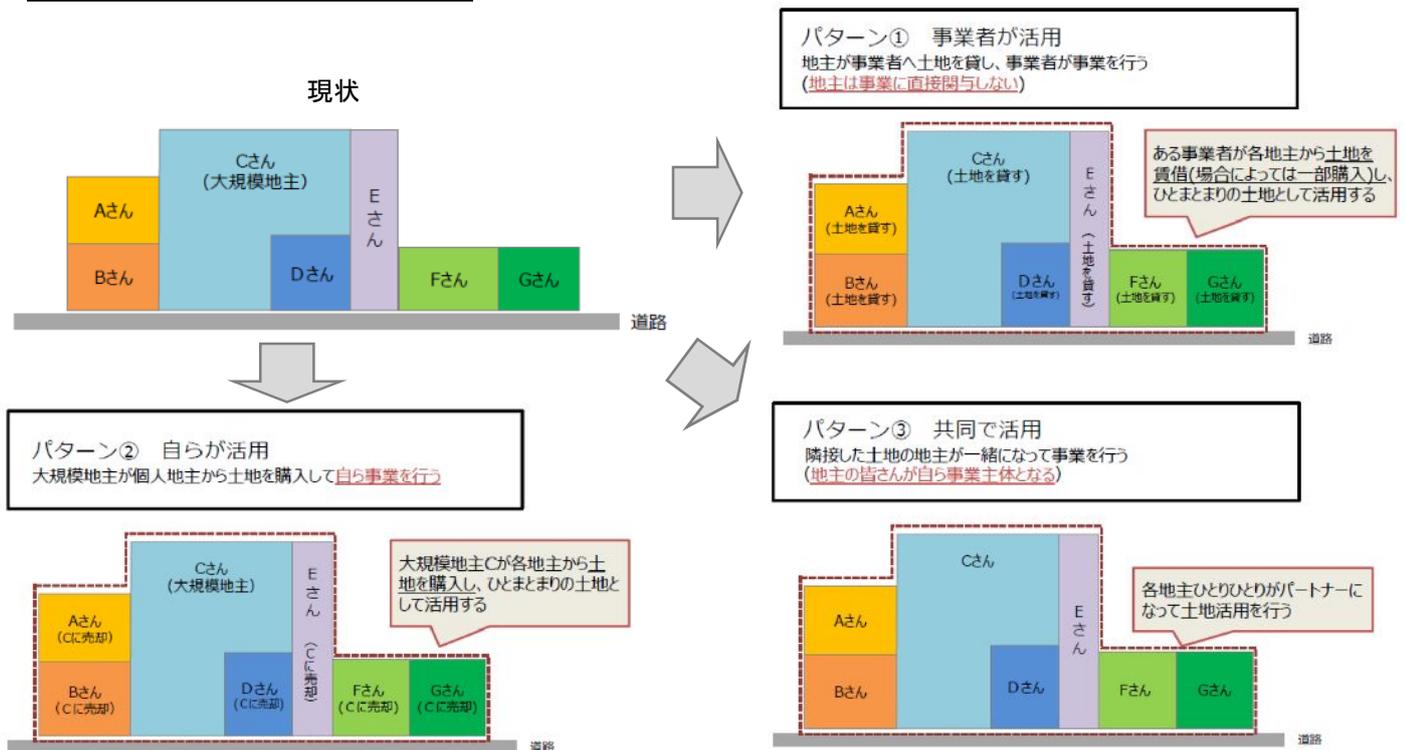
【シンボルツリー：エゴノキ】

まちづくり手法の勉強会

前回は、3つのまちづくりのシナリオパターン（「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」）について話し合いを行い、「③土地をまとめて活用」が良いのではないかと、という意見が多くを占めました。

今回は、「土地をまとめて活用」していくうえで、個々が「どのように土地活用事業に関わってきたいか」について、2つのグループに分かれて話し合いを行いました。また、土地活用事業の手法である「開発行為」と「土地区画整理事業」について学習しました。

考えられる土地活用への関わり方



開発行為と土地区画整理事業のメリット・デメリット

	メリット	デメリット
開発許可	<ul style="list-style-type: none"> ●事業者の意向が反映しやすい <ul style="list-style-type: none"> ・調整の必要が少なく、開発事業者の意向が反映しやすい ●比較的時間を要しない <ul style="list-style-type: none"> ・合意形成や換地等の手続きが要らないので、比較的短期間での対応が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ●未所有（未買収）地への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・開発にあたっては土地所有が必要であり、所有していない土地については同意書が必要 ●開発資金は自己負担 <ul style="list-style-type: none"> ・場合によっては助成があるケースも有
土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> ●快適で安全なまちができる <ul style="list-style-type: none"> ・全ての土地が区画の整った使いやすいものになる ・道路や公園など都市施設の整備が進む ●資産価値の向上が期待される ●経済的な事業 <ul style="list-style-type: none"> ・減歩により事業費が捻出 ・補助金等が活用できる 	<ul style="list-style-type: none"> ●長い期間を必要とする <ul style="list-style-type: none"> ・地主（権利者）が多い場合、合意形成に時間がかかる ・行政手続きに時間がかかる（補助金申請等） ●面積が減る <ul style="list-style-type: none"> ・減歩により面積が減る <p>※実際は、資産価値の向上が期待されるのでトータルでみて損はしないと考えられます</p>

グループワーク

「土地活用事業への関わり方」に対する意見

- ・土地を売る人は少ないと思う。
- ・大地主の考えを聞きたい。
- ・だれか引っ張っていく人が必要。
- ・大規模地主にリードしてもらいたい。
- ・不参加の地権者の意向の把握が必要。
- ・都市計画道路の場所が重要。
- ・区域をブロックに分け進めていった方が良い。
- ・区画整理事業は時間がかかる。



- ・地形的に区画整理事業は難しいのでは。
- ・何らかの形で事業に関わりたい。
- ・まちづくり構想の考えたに則したまちづくりが良い。
- ・開発に賛成でないので、今のままが良い。
- ・土地を貸したい。
- ・高山 2 工区の検討と合わせて行いたい。
- ・市が方向を示してほしい。



意見に対する市の考え方

- ・都市計画道路の位置により土地の使い方も変わってくるとの意見が出されました。市としては、学研高山地区第 2 工区の今後の動向を見据えつつ、この地区の地権者の皆様の意向を確認しながら、土地利用と同時に検討していく必要があると認識しています。
- ・地権者の参加が少ないので、このような議論を進めても、何かを決めていくことはできないのではと、心配される声がありましたが、市としてはたとえ地権者様の参加が少なくとも、機会を持つことが重要であると考えており、今後は会議に参加されていない地権者の方へも、個別に意向を伺っていくことを検討しています。

参考：近鉄不動産(株)様からのコメント

「大規模地主である近鉄不動産の意向が知りたい」との、声が上がったため、それに対し近鉄不動産(株)様からコメントをいただきました。

- ➡ 当社も大規模とはいえ皆様と同じ一地権者であり、一緒になって街づくりや土地利用を考えていきたい。
- ➡ 企業であり利益を生む土地利用を図りたいが、現時点では事業の枠組みや道路計画等が分らず具体的な検討ができない。
- ➡ 今後、この検討会等を通じて当社としても街づくりのより良い方向性を探っていきたい。

平成 27 年度は、市街化調整区域の地権者様とまちづくりのシナリオや活用パターン、自らの関わり方などについて話し合いを重ねてきました。次回は 7 月頃に全体会議を開催し、これまで話し合った内容を報告したいと考えています。

詳細は追ってご連絡いたしますので、平成 28 年度も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 566) / FAX：0743-74-9100 / E-mail：ikotoshi@city.ikoma.lg.jp