



—第3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.5

平成29年3月

平成29年2月21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3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。

当日は、平成29年1月に学研北生駒駅中心地区内の市街化調整区域の地権者を対象として実施した「まちづくりに対する意向調査」の結果の報告を行い、その後、調査結果を踏まえながら、今後の検討内容や進め方についての意見交換を行いました。

開催概要

- ◆日時：平成29年2月21日(火)
19:00～20:30
- ◆場所：北コミュニティセンター



内容

- 1 開会
- 2 意向調査の集計結果について
- 3 意見交換(意向調査の結果を受けて)
 - ・今後の検討内容
 - ・検討会の進め方
- 4 閉会

意向調査結果の概要

今回の意向調査は、「所有地への不安」「土地活用意向」「検討会の今後のあり方、参加意向」など、対象区域内の地権者様のまちづくりに関わる意向をお伺いし、今後の当区域のまちづくりを検討していく上での方向性を把握、共有するために実施する運びとなりました。

●実施概要

- | | |
|--------|---|
| 【対象者】 | 学研北生駒駅中心地区内の市街化調整区域における地権者32名 |
| 【期間】 | 平成29年1月12日(木)発送～平成29年1月23日(月)〆切 |
| 【調査項目】 | ・現在、抱えている不安
・土地活用についての意向
・検討会の今後のあり方、参加意向など |
| 【回収状況】 | 22名/32名 |

※調査の詳細結果は、第3回検討会資料「資料1：地権者意向調査の結果」をご覧ください。

問 1 所有する土地への、将来に対する不安について

- ・「特に不安はない」(7票)との意見が多くある一方、「活用したいが、土地活用方法がわからない」(7票)など、何かしらの不安を感じられている方の票を集めると、半数以上の方が、具体的な土地活用方法や所有する土地に対し漠然とした不安を持たれていることが伺えました。

問 2 所有地の活用意向について

- ・「何らかの利活用を図っていききたい」(14票)が最も多く、土地の利活用を望まれている方が多い一方で、「現状のままにしておきたい」(4票)という意向の方もおられることが確認できました。

問 3 土地の利活用方法について(※問 2 で現状のままを望まれる方は含まれていません)

- ・「貸すこと」(6票)や「所有しながら利活用」(4票)という意見が多く、土地を手放すことなく、所有しながら利活用を図りたい(賃貸収入なども含む)という意向が伺えます。
- ・その他の意見として「今後の進捗の中で見極めたい」といった慎重な意見もありました。

問 4 検討を行うメンバーについて

- ・「今まで通り、調整区域の地権者のみを対象として開催するのが良い」(8票)が最も多かったが、「隣接区域 B の地権者も加えて検討したい」(6票)という意見も多くあることが確認できました。

問 5 検討会の進め方について

- ・「市が事務局として進めるのが良い」(14票)が最も多く、その他の意見で「まちづくりの例が欲しい」などもありました。

問 6 今後の検討会への参加について

- ・「可能な限り参加する」(8票)に次いで、「参加はしないが、検討会での内容は尊重する」(7票)といった意見が多く、参加ができない人も検討内容を尊重していただけていることが確認できました。

問 7 期待する内容/時間帯について

- ・回答は多くありませんでしたが、「土地活用方法」「税制」「相続」といった内容を期待する意見がありました。
- ・開催する曜日や時間帯については、曜日の偏りはなく、無回答が多い結果となりました。

意向調査結果に対する松村先生の感想

- ➡ 「市が事務局となり進めていくこと」に合意があったこと、差は少ないが当地区(市街化調整区域)のみで進めていくことに票が集まったことを確認することができた。
- ➡ 都市計画道路や駅前広場の情報を共有しながら、今よりももう一歩進め、駅前がどのような形になるかといった具体的な話が今後できれば良いと考える。
- ➡ 意向調査での意見を尊重しながら今後進めていければ、一定の成果が段々と得られてくるのではないかと思う。
- ➡ 昨年の視察が中止になったと聞いた際は不安になったが、今回の結果を見て、今までの議論の内容が一定共有されていると感じ、少し安心した。

今回の調査結果をうけて、以下のテーマを中心に意見交換を行いました。

■1 今後の検討内容

- ・今後のテーマについて
(土地活用方法、事業手法、税制、相続等)
- ・まちづくり事例について

■2 検討会の進め方(スタイル)

- ・事務局について
- ・検討を行うメンバーについて
- ・検討会の開催頻度について

意見交換

Aグループで出た意見

● 検討の進め方

- ・道路計画が決まってから検討すべきという意見もあるが、当地区にどういう機能が必要かを考える（先に絵を描く）ことが重要。道路計画はそれにあわせて検討してもらえば良い。
- ・地権者が個々に検討するにはテーマが難しい。
- ・企業の立場では収支を無視した理想像だけで議論は出来ない。最初はそこから入っても徐々に地に足がついた議論が必要となる。
- ・ディベロッパーとか大きな会社に提案してもらおうなどリードしていただければ良い。

● 会議で取り上げるテーマ

■ 税金・相続対策

- ・土地活用に関する運用等について関心がある。
- ・税金や相続対策は重要。そういった勉強会を開催すれば参加していない人も興味を持って参加するのではないか。

■ 事例から学ぶ

- ・視察が中止になったが、先進事例について学ぶことは重要。
- ・事例から「うまくいったこと」「苦労したこと」を学び、当地区の今後の検討に活かしていく必要がある。
- ・視察に行かなくても関係者を招いての勉強会を開催するのも良い。

Bグループで出た意見

● 土地活用の方向について

■ 土地利用

- ・市がリーダーシップをとって方向性を示してほしい。
- ・市や地区内6割程度の土地を所有する近鉄は、この地区をどのように考えているのか知りたい。
- ・市は北部の拠点として賑わいをつくっていきたいと考えている。まちづくりについては、地権者の皆様の意見が重要となってくると認識している。
- ・あくまでも近鉄としては、この地区における地権者の一人であると認識しており、皆の意向を聞かずして勝手に絵を描くことはできない。

■ 導入機能

- ・賑わいをどうつくっていくかが問題。
- ・先端大のキャンパスを持ってくるというアイデアもある。
- ・人が集まる場所とするために、どうすれば良いのかを考える必要がある。

■ 道路整備

- ・道路は高山第2工区との関係で決まるのはわかるが、それではいつのことかわからない。
- ・市は止まっている道路の延伸を考えていく必要があるのではないか。
- ・学研高山第2工区については、懇談会で議論していただいており、夏頃に一定の方向性を出す予定である。

● 会議で取り上げるテーマ

■ 土地活用の可能性

- ・土地を活用したいという声は多いが、活用方法がわからない。
- ・この地区にはどういった可能性があるのか、どういった機能をもってこることができるのか、今後の議論を活発化させるための一つのたたき台として、具体的なイメージがあると議論しや

すい。

- ・土地所有者情報や道路、駅前広場計画については白紙でのたたき台ということであれば、議論を前に進めるためのツールとして何らかの情報は提供したいと考える。一旦、社に持ち帰り検討する。

■税金についての学習

- ・税の勉強会などを開催し、節税の方法について教えてほしい。

●会議の進め方

■メンバー

- ・A地区の人たちはB地区の状況がわからないので不安を持っている人が多いのではないかと。
- ・この地区は市内でも最後に残された駅前として貴重な場所であるので、B地区のスピードにあわせず、将来についてじっくりと考えていくべきである。
- ・B地区個別の地権者は特に強い思いがあるわけではなく、事業者に任せている部分が多いため、この会議に呼んだとしても意見は出て来ないのではないかと。
- ・B地区については、まだ具体の形になっていないと聞いている。今後の状況について、情報共有を図っていきたい。

■開催頻度等

- ・具体的に検討すべき事項があれば、3ヶ月に1回ぐらいの頻度で開催してよい。
- ・市からの声のかけ方も工夫してほしい。

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。

- ☞ 今日の意見交換では、これまで停滞気味だったことに対して「お叱り半分」「頑張ろうという激励半分」といった感じだった。
- ☞ 近鉄さんから、何らかのたたき台の提供ができるかどうかを検討していただけたという話が出た。今回は、その内容をもって議論ができることを期待している。
- ☞ まちづくり構想の理念に基づいて議論を重ねていくことで、少しずつ前に進んでいけるのではないかと考えている。
- ☞ みなさんが必要としている税制や相続に関する情報・知識を提供していくような機会を設けることで、より具体的なイメージをもって議論が進み、手続きの話ともシンクロしてくるだろう。
- ☞ そういった意味で本日は非常に良い話し合いが出来たと思う。



学研北生駒駅中心地区内において矯正歯科とドコモショップの出店計画が進行中です。共に、まちづくり構想に係る取組について協議済みであり、会議への参画についても打診中です。改めて報告を行いたいと考えています。

本文にもありますように、近鉄様がこの地区でのたたき台を提供できるか検討してみるとおっしゃっています。次回の日程などは詳細が決まり次第、皆さんにはご連絡させていただきますので、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