



—学研北生駒駅中心地区まちづくり事業計画会議—

# まちづくりニュース Vol.6

平成 29 年 11 月

平成 29 年 9 月 6 日（水）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を開催しました。今回は、近鉄不動産（株）様から学研北生駒駅中心地区の土地利用イメージについてご提案をいただき、その後、参加者の皆さまと意見交換を行いました。

なお、今年度新しく会議にご参加いただくこととなった上町自治会長の中井様、芝自治会長の井上様、近鉄不動産(株)アセット事業本部資産管理部部長の井上様、生駒市都市整備部長の上村のご紹介等を行い、併せて、平成 28 年度に相談役として助言をいただいた上町自治会山澤前会長、芝自治会染岡前会長へのお礼を申し上げます。

## 開催概要

◆日時：平成 29 年 9 月 6 日（水）

19:00 ~ 20:30

◆場所：北コミュニティセンター



## 内容

- 1 開会
  - ・地区周辺の現況について
- 2 学研北生駒駅中心地区の土地利用イメージについて
  - ・「まちづくりの設計」条件整理と設計のすすめかたについての一提案 近鉄不動産（株）
  - ・意見交換
  - ・「今後の進め方について」松村先生（愛媛大学）
- 3 閉会

## 松村先生のコメント

- この会もようやく機が熟してきたと感じている。日本全体でも、国土軸の観点からまちのあるべき姿がようやく見えてきたところ。その関係で、生駒では、学研都市の方向性を含め、数 10 年後のまちの方向性が見えつつあり、北生駒駅周辺でも具体的な話を考えていく一歩を踏み出しつつある。
- 本日は、近鉄不動産（株）からまちづくりに関するご提案をいただけるということで、楽しみにしている。本地区の土地利用を考えていくにあたり、一歩具体的な話ができるのではと期待している。
- まちづくり構想策定から 2 年が経過し、そろそろ前向きに進めていくことが必要な時期ではないかと危惧していたところ。本日を契機に、具体的な話を積み上げていくことで、良いまちづくりが出来るのではと思う。
- 全国的にも駅前まちづくりが議論されており、そういった事例も参考に進めていければと思う。



## 地区の現況について

事務局より、地区の現況について報告を行いました。地区内の新規出店状況については、コメリ様が平成 29 年 11 月オープンを予定されており、大和ハウス工業様は平成 31 年春オープンに向けて調整中ということが確認できました。また、ドコモショップ様、橋本矯正歯科様が既に地区内でオープンされており、会議への参画について打診していきたいと考えているところです。

また、学研北生駒駅周辺の道路整備の状況等について、市の道路担当者から以下の報告がありました。

対象箇所	状況
芝山田線	11月中旬を目途に鴉の橋の信号設置と共に供用開始を予定
白庭台北38号線	11月中旬の工事完了を目途に進めているが、若干遅れが出る可能性あり
南田原中交差点	今年初めから進めてきた左折レーン増設工事が、8月に完了し供用開始済
国道163号線 バイパス事業	国道事業だが生駒市も同行して用地買収の交渉を行っている。 ・大角地区：長らく停滞していたが、平成30年～31年で大部分の用地取得の見込み ・北田原工業団地：6割弱ほど用地買収済、残りも交渉中 ・宮方芝地区：用地の整理という形で準備作業中

## 「まちづくりの設計」条件整理と設計のすすめかたについての一提案 近鉄不動産（株）

近鉄不動産様より、当地区のまちづくりの提案をお話いただきました。

- ① 駅を中心としたにぎわいのあるまちづくりを目的に、想定区域を設け、まちづくり設計の一試案として作成した。周辺との連携は今後設計が進んだ際に考える必要がある。
- ② 具体的な土地利用を考える時、予め以下のような条件を考慮する必要がある。

自然的条件		法的条件	
地形	標高163m～130m 南西下がり勾配 約30mの高低差	都市計画法	市街化調整区域、奈良交通部分は市街化区域で近隣商業地域
地型	東西：330m、南北：250m	宅地造成等規制法	宅地造成工事等規制区域
水系	排水路を通じて富雄川→大和川→大阪湾へ。地区内に調整池が必要。	森林法	地域計画対象民有林（一部指定）
現況	山林・原野・農地・駐車場（バス車庫）等		

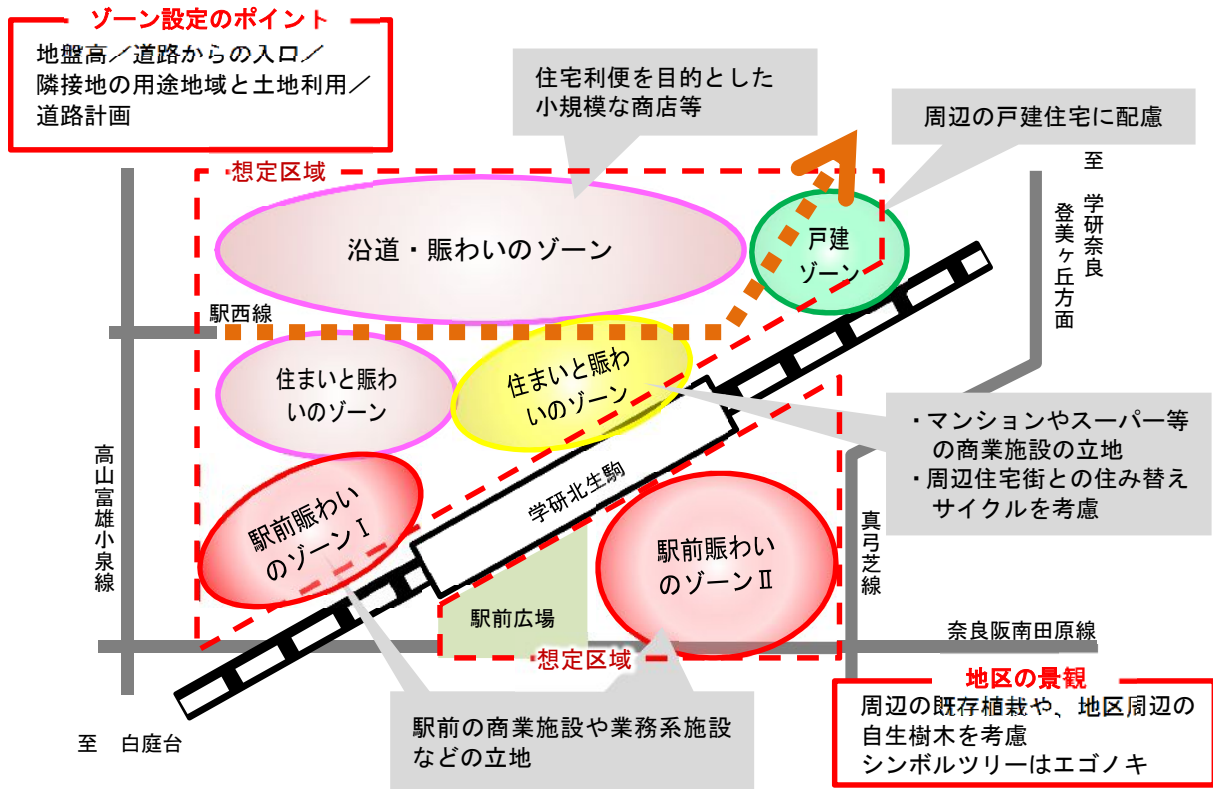
隣接地の法規制		
北側	高山・芝地区	市街化調整区域
東～南側	北大和住宅地・真弓住宅地	市街化区域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域）
西側	沿道商業施設（コメリ、ダイワハウス、金の豚、ワンカルビ等）	市街化区域（近隣商業地域）

※法規制を順守し、隣接の土地利用と連携を図る開発が望まれる

道路		公共交通	
既存	県道高山富雄小泉線、市道奈良阪・南田原線、真弓・芝線、国道163号線	鉄道	近鉄けいはんな線（H27.11 学研北生駒駅乗降客数 6,150人）
計画	駅西線を計画地の進入路として想定	バス	奈良交通バス

- ③ （戸建ゾーン）戸建て住宅地に接する比較的平坦な部分を、周辺に配慮し戸建ゾーンとする。  
（住まいと賑わいのゾーン）商業施設を併設したマンションなど、住居・近隣商業系の用途が可能なゾーンとし、周辺住宅地を含めた住み替えサイクルを考慮する。  
（駅前賑わいのゾーン）駅北側、南側ともに駅前として賑わいのあるゾーンを設定する。  
（沿道・賑わいのゾーン）住宅利便を目的とした小規模店舗を配置する。
- ④ 富雄川沿いのコスモス、ならやま大通りの道路植栽であるトウカエデやヒラドツツジ、周辺店舗の敷地内のヒラドツツジなど、周辺の植栽との一体感を考慮しながら、地域の自生種であるエゴノキを区域内のシンボルツリーとするなど、一体感のある景観づくり等も考えられる。

## <提案の概要図>



## 意見交換〈主な意見〉

続いて、(株)地域計画建築研究所(アルパック)を進行役に、全員で意見交換を行いました。冒頭、実際の開発計画では、今回の提案のように地形的条件や法的条件などを押さえてゾーニングを行う必要があります、そういった点を踏まえた提案ということで一歩進んだ議論ができるのではという解説がありました。

### (提案内容に関する感想)

- ・もっと具体的な提案を期待していた。具体的にいつまでに何をするのかというロードマップを示して欲しい。
  - ・西側ダイワハウス工業が検討中の土地と一体的に検討できれば、高低差の問題も解決しやすくなるのでは。
- ⇒ (アルパック) 他にも多くの地権者がおられる中、立場上、具体的なことは描きにくいだろう。今回の提案では、ゾーニングや土地利用のイメージを見ることができたことが、これまでより進んだ点だといえる。どう実現していくのかを、今後考えていく必要がある。
- ⇒ (近鉄不動産株より補足説明) 駅前にはショッピングセンターやお店、マンションなど、ある程度大きな建物での高度利用を想定している。あくまで企業の目から見たイメージである。既存駅や道路の高さは変えられないので、まだ造成されていない範囲内に擁壁等を作って高低差を解消することになる。位置については今後話し合っ決めていく必要がある。

### (地区内の土地利用について)

- ・当地区は生駒市北部の拠点として位置づけられている地区なので、住居系の建築物はあまり必要ないのではないか。たとえば、生駒駅の北側がにぎわっている。あれをスケールアップし、商業施設をたくさん入れるような雰囲気期待したい。
- ⇒ (アルパック) 商業施設を考えると、市場を踏まえた適切な規模は、素人には考えにくいですが、近鉄不動産(株)はプロとして、ある程度イメージしながら今回の提案をされていることと思う。現実的にできること、できないことがある中で、やりたいことをいかに実現していくのかを考えていくのがこの場だと思う。
- ⇒ (松村先生) まちづくり構想の実現に向け、具体的な中身をようやく形にできる段階に来たのではないかな。

### (道路の問題について)

- ・道路計画は、なかなか進んでいるように見えないが、どういった状況なのか。
- ・駅西線の道路計画については、本会議で既に市から2つの案が示されたが、今回の提案に出てくる道路はその

いずれとも異なるようである。整合性はどうか。

- ・北側に繋がれると、駅から遠ざかり、芝の住民からすればより不便になる。
- ・奈良阪南田原線は時間帯によってはさほど混んでおらず、数年前と比べずいぶん混雑が緩和したと思う。

⇒(市) 駅西線の道路計画について、これまでに示した案は、(A) 四季の森公園の北側を通り押熊真弓線と結ぶルート、(B) 四季の森公園の南側を通り真弓芝線と結ぶルートを示した。今回の、四季の森公園よりも北へ繋ぐルートは、第3の案である。学研高山地区第2工区について、昨年からの有識者懇談会においてまちづくりの方向性の検討を進めている。都市計画道路高山南北線の都市計画決定時に、想定されていた第2工区の人口規模から、かなり縮小する方向で検討が進んでおり、道路幅員や駅前広場の規模についても見直しが必要となってくる。既存の奈良阪南田原線をできるだけ混雑させずに学研北生駒駅に繋ぐルートの必要性から、今回の第3のルートが浮上してきた。なお、幹線道路に加え、区域内の生活道路は別途整備が必要となる。



⇒(松村先生) 生活者の感覚として、進捗が遅いと感じるのは理解できる。しかし学研高山地区第2工区は学研北生駒駅中心地区のまちづくりにとって非常に重要であり、まちづくりの検討が進んできている。先ほど「機が熟した」と言ったのはそういう意味でもある。

ただし、市は立場上、一定の方向性が出たとは言えても、行政手続きを踏む前にこれでいきますとは断言しづらい。そこは皆さんも阿吽の呼吸で議論していかないと、道路が決まるまで考えることができません。せっかくまちづくり構想まで作って議論してきたのに、結局は普通の開発になってしまったなということにもなりかねない。そうならないために、まずはまちづくりのイメージを共有する作業を進めたい。

#### (検討の進め方について)

- ・道路が決まらなるとゾーンについて議論できないのではないかと。
- ・都市計画道路高山南北線が不要なら、学研高山第2工区は放っておいて駅西線を早く駅へつなげてしまえば良い。後の開発がうまくいくようなコースや高さを決めればよい。

⇒(アルパック) まさに今、その議論をしようとしている。土地利用の具体的なイメージを高め、道路の具体的な法線を同時に皆で考えていくタイミングである。

⇒(参加者) 道路が決まらなるとゾーンが決まらないのではなく、むしろ反対である。通常のまちづくりでは、道が先に決まってしまっていて土地利用を後から議論せざるを得ないが、今回は違う。我々地権者が土地利用を考えて、道路を左右させるくらいの気持ちで進めるのが良いと思う。

#### (会議の開催頻度について)

- ・前回の検討会から4、5か月が経過している。もう少し頻繁に会議の開催が必要なのは。

⇒(市) 次回は11~12月ごろを目途に開催したい。

## 松村先生のコメント

⇒ようやく、土地利用のゾーニングなど、計画の中身を議論できるタイミングになってきた。是非、次回以降は本日の続きとして、具体的にどういった土地利用を行うかを議論していければと思う。道路と土地利用と一緒に議論をしていきたい。今後ともよろしくお祈いします。

今回は、近鉄不動産(株)様からの提案があり、これまで以上に具体的な中身について議論をすることができたと思います。次回は11~12月頃を目処に開催予定です。引き続きよろしくお祈いいたします。

