



平成30年2月22日(木)の18時半より、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の皆さまを中心に5回目のまちづくり検討を行いました。今回は、2つの土地利用イメージ案の解説を行い、さらには生駒市をとりまく状況について認識を深めたうえで、土地利用イメージや今後の検討の進め方について意見交換を行いました。

## 開催概要

- ◆日時：平成30年2月22日(木)  
18:30 ~ 20:00
- ◆場所：北コミュニティセンター



## 内容

- 1 開会
- 2 学研北生駒駅中心地区の土地利用イメージ及び今後の検討手順について
  - ・土地利用イメージの解説
  - ・土地利用計画の検討にあたって  
—生駒市をとりまく状況—
  - ・意見交換  
土地利用イメージについて  
今後の検討手順について
- 3 閉会

## 土地利用イメージの解説

以前に近鉄不動産(株)より説明いただいた「当地区のまちづくりの提案」をベースとし、まちづくり構想等の内容を反映し作成した「土地利用イメージ案(A・B案の2種類)」について、(株)地域計画建築研究所より解説が行われました。

＜土地利用イメージ案のポイント＞ ※詳細は会議資料を参照

- ・北側の交通広場の位置・高さが異なる点が2案の大きな相違点。
- ・区域の北側を東西に横断する道路から、交通広場へのアクセス道路は高低差を考慮しつつ配置。
- ・既存南側交通広場の高さを±0とし、それぞれ道路やゾーン等の高さを図示。
- ・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青点線で表示。
- ・ゾーンごとに機能を持たせ、土地利用イメージを想定。駅や北側交通広場を中心にゾーンを配置。
- ・各ゾーンで想定される施設・活動イメージを例示。

## 土地利用計画の検討にあたって —生駒市をとりまく状況—

今後、具体的な土地利用計画を検討していくにあたり、生駒市をとりまく現在の社会的な状況や本地区を含む北地域のまちづくりの課題について、改めて共通認識を持つため解説を行いました。

### 1 生駒市をとりまく状況 ※人口推計は国立社会保障・人口問題研究所データを利用

人口増加の鈍化	平成27年から微減の傾向。2060年には本市の人口が約2万5千人減少すると推計されており、市として様々な対応策に取り組んでいるところ。
高齢化の急速な進展	昭和50年代に開発が進められた地域のオールドニュータウン化が進行中。住宅都市として発展した本市は、奈良県下でも高齢化の伸び率が一番高い。
生駒市の少子・高齢化率	2040年には高齢者数が1.2倍、子どもが約3/4になると推計されている。

地域消費の低さ	産業・観光の振興施策が不十分。生駒市の地域消費率は全国最低レベル。
女性就業率の低さ	全国・奈良県平均よりも低く、特に子育て世代の就業率が低い。生駒市の特徴として、①子育てに専念したい、②子育てしながら働く場所が近くに無い、ということが挙げられる。子育て層が転入したくなるようなまちを目指し、魅力向上に繋がる取組みを進めている。
その他の状況	人口減少や少子高齢化に伴い、空き家の急増が見込まれる。

## 2 北部地域のまちづくりの課題

### 〈まちづくりの方向性〉

- ・学研高山地区第2工区のまちづくりの推進
- ・学研北生駒駅周辺の魅力ある拠点整備
- ・地域拠点を支える都市基盤の整備・充実

地域拠点や学術・研究・産業拠点機能の強化

### 〈まちの将来像と目標〉

#### ■まちの将来像



#### ■目標

- 誰もが安心して楽しく過ごすことができるまちをつくる
  - …利便性のあるコンパクトなまち
- 地域特性を活かしたみどりあふれるまちをつくる
  - …北部地域の玄関口としての景観づくり
- 環境に配慮した持続可能なまちをつくる
  - …太陽光パネルの設置・屋外緑化等の検討

## 松村先生からのアドバイス

意見交換を行う前に、松村先生からアドバイスをいただきました。

### ○駅前らしさをいかにつくるか

- ☞当地区は市内でも貴重な駅前の空間であり、駅前らしい空間をいかにつくっていくかがポイントである。
- ☞これからの時代を考えると、従来のように単純に商業施設をもってくるということでは人を集めることは難しい。そのなかでどのように賑わいを創出していくが重要となる。
- ☞松山市では、社会実験としてまちなかの駐車場を芝生広場に変え、マルシェやカフェなどの取組みより人の流れが変わった。こういった取組のアイデアも、これからの駅前の可能性のひとつとしてはあるのではないか。



### ○どのように人を集めるか

- ☞当地区には住宅機能も一定必要であろう。しかし、標準世帯向けのマンションばかりをつくっても意味が無いと思う。
- ☞例えば、住替えや近居といったキーワードは十分に可能性を秘めている。1km 圏内や 30 分以内くらいの近距離での住替えが満足度の高い暮らしに繋がるような調査結果もある。
- ☞周辺の方々が「ここに住みたい」と思って貰える駅前にするにはどういった機能が必要かを考えていく必要がある。
- ☞また学研都市にお勤めの方、住まわれている方にどう使って貰うかという視点も重要だろう。

## 意見交換〈主な意見〉

(株)地域計画建築研究所を進行役に意見交換を行いましたので、主な意見を抜粋して紹介します。

(※土地利用イメージは案であり、どちらかに決める必要があるものではありません。)

### ○土地利用イメージについて

#### A 案に関する意見

- ・北側の「いやしと暮らしのゾーン」の地盤について、+18m となっているが高すぎる。
- ・南側の現状の駅前広場を上げることは考えられないのか。

#### B 案に関する意見

- ・北側の駅前広場の地盤高さは高すぎる。視線の上側を自動車を通ることになるのは違和感がある。
- ・北側と南側の駅前広場を全く違う高さに整備することで、北と南が分離された印象を受けてしまう。
- ・駅舎と同程度の高さになるということだが、そうすると使い勝手が限定されるのではないか。同じ高さで駅への出入りが可能になるなら便利かもしれない。
- ・北大和の住宅地は区域よりも土地が高いため、改札が上にあった方が便利になる。

#### A 案・B 案に共通する意見

- ・起伏に富んだ地形は見晴らしも良くいいものだが、坂の勾配があまりにもキツすぎる印象がある。
- ・数値を見ると、高低差は予想以上で、よく検討していかなければならない。
- ・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。
- ・高低差がある地形的な制約があるためか、意外と利用できる土地が少ない印象がある。特に北の拠点という割には、商業エリアは小さいのではないか。店が集まっていないと、1 店だけでは商売が厳しい。もっと商業施設のゾーンがあればいいと思う。
- ・商業施設はどのような人をターゲットにするのか。それによって今後の案は変わってくると思う。様々な店舗があれば、雇用も生まれて良いと思う。
- ・法面をうまく利用した商業施設ができないか。
- ・高齢化が進行しているため検討が必要ではあるが、地域性を考慮すると依然として車の依存度は高い。そのため商業機能等を入れるにしても大規模な駐車場は必要である。
- ・近隣の駅では、朝夕は送迎の自家用車で渋滞が発生している。そういう状況を踏まえると駅前広場へのアクセス道路が 1 本しかないのは不便ではないか。
- ・切土の量を比較するとどうなるか。  
(アルパック) どちらの案でもかなりの土が出ることになるが、B 案の方が A 案に比べて多くの土が出てしまう。その土をどうするかの問題はある。
- ・(市) 通常、区域内で切土や盛土の調整を行い土量バランスをとるが、造成費用や利用空間等も含めて事業全体のバランスを考える必要もある。例えば、A 案では B 案よりも切土量は少ないが、道路が長くなってしまう。そのため、土の処理に伴う費用は抑えられるが、道路造成費の増加や民間の利用空間が少なくなることが考えられる。
- ・周辺の土地も検討範囲に加えるべきだ。そうするとまた違った計画になると思う。
- ・区域の西側の土地は、既に市街化区域内であり、こちらと歩調をあわせて開発をするということは中々難しそう。道路の位置等については調整・連携することは出来るかもしれない。
- ・学研高山第 2 工区に住宅が増えると駅北側の利用は増えると思う。

- ・職住近接の暮らしのゾーンについて、どちらの案も高層ビルの共同住宅を建てるにも戸建て住居を複数建てるにも土地が足りないのではないか。  
(アルパック) 区域 (ピンクの点線) についても今後議論が必要である。
- ・リニア新幹線の駅の誘致を想定した計画なのか。  
(市) 誘致できるかどうか定かではないため、計画では想定していないが、もし誘致できれば計画は変わってくると思う。

## ○今後の検討手順について

今後の進め方について、以前より提案がある「コアメンバーによる距離の近いコンパクトな体制で意見交換を進めていくこと」について諮ったところ「異議無し」とのことでしたので、次回はコアメンバーによる検討を行い、下記の事項等について検討を進めていく予定です。

### <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や今後の進め方について
- ・今後の検討内容や取り組み内容について
- ・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うものではないこと
- ・コアメンバーは「固定」という事でなく他の方々の積極的な参加を歓迎すること

上記を踏まえた上で、次の方々がコアメンバーとして活動されることになりました。なお、「私もコアメンバーとして参加する」という方は事務局までお問合せください。

### <コアメンバーとして参加いただくことを了承いただいた方々>

(50音順)

近鉄不動産(株)、田村俊文氏、辻井則一氏、阪東俊行氏、東田昇氏、藤岡新昌氏、吉岡正純氏

## 松村先生からの閉会のコメント

- ◎土地利用イメージを見ることで駅前広場などの高さを確認することができたが、その高さを上手く活かせるような案を考えていければと思う。
- ◎区域の西側との連携は重要であるので今後も引き続き議論を進めていければと思う。
- ◎コアメンバーが具体的に進めていってくれることを楽しみに思う。

次回は、コアメンバーの方々に種々検討を行うこととなりました。

開催時期はコアメンバーの方々と調整を行ったうえで、平成30年4~5月頃を予定しています。

コアメンバーとして参加を希望される方は事務局までご連絡をお願いします!!



《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