

JR島本駅西地区のまちづくり

島本町長 山田 紘平

平成30年8月

《本日の説明内容》

- 1. JR島本駅西地区のまちづくりの経緯**
- 2. 土地区画整理事業によるまちづくりのコンセプト**
- 3. 都市計画の概要**
- 4. まちづくりの影響と対策**
- 5. 今後の予定**

1 .JR島本駅西地区の まちづくりの経緯

本町におけるJR島本駅西地区の方針(総合計画の位置づけ)

JR島本駅の設置効果などにより都市基盤の整備とともに新たな施設の立地が期待される区域としている。

ブロック名	位 置	特 性
Aブロック	山間地	本地域は、大沢地区と尺代地区の一部を含む、主に山林で占められているブロックであり、豊かな自然が特徴である。また、レジャーやレクリエーション地域となっている。
Bブロック	名神高速道路沿線 概ね標 高100m以下～東海道本線以西	本地域は、名神高速道路沿線で、研究所などの立地が多く、土地利用も大規模なものが多い。また市街地の形成はまだ進んでいないが、役場やふれあいセンターなど行政サービスの中心となっている。さらに、JR島本駅の設置効果などにより都市基盤の整備とともに新たな施設の立地が期待される区域である。
Cブロック	平坦地 東海道本線以东	本地域はすでに住宅地、企業立地などによってかなり市街化が進んでいる。阪急水無瀬駅前には一定の商業施設も立地しているが、今後は阪急水無瀬駅とJR島本駅を中心として、市街地の整備や商業機能の集積が期待されている地域である。



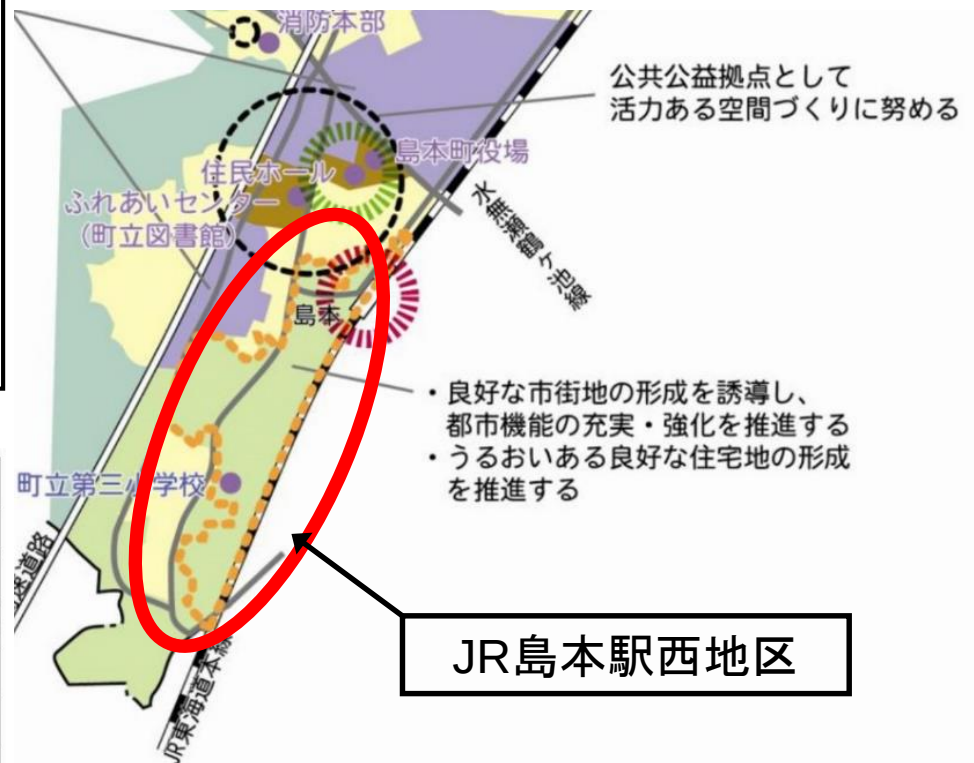
JR島本駅西地区

出典：第四次島本町総合計画

本町におけるJR島本駅西地区の方針(都市計画マスタープランの位置づけ)

「良好な市街地の形成を誘導し、都市機能の充実・強化を推進する」、「うるおいある良好な住宅地の形成を推進する」地区と位置づけている。

	商業系地区		公共公益系地区
	沿道系地区		自然環境保全地区(森林)
	産業系地区		自然環境保全地区(水辺)
	住居系地区		緑と調和した環境形成地区
	良好なまちづくりを図る区域		商業サービス拠点
	スポーツ・レクリエーション拠点		行政サービス拠点
	鉄道		幹線道路・補助幹線道路



出典：島本町都市計画マスタープラン

島本町が目指すべきまちの姿(島本町人口ビジョン)

【島本町が目指すべき将来の方向と人口の将来展望】

※「島本町人口ビジョン（平成28年3月）」より

- ・ 自然増を目指し、併せて「**転出の抑制**」と「**転入の促進**」を行い、**人口維持**を目指し、**人口構造を変えていく**
- ・ 子育て世代の定住と転入を促進し、**バランスのとれた人口構造**を目指す
- ・ **若い世代が定住**する活力ある島本町を目指す

人口減少の影響



出典：島本町人口ビジョン

JR島本駅西地区の現状

○JR島本駅西地区は、これまで当地区で農業に従事されているみなさまのご尽力により、田園風景等をご提供いただいていた。



○当地区の現状は、農業に従事されているみなさまの高齢化や後継者不足といった理由に加え、本町の特性等による農業経営規模が小さいこと等の理由により、支援策を利用される農業従事者も少ないなど、**営農を継続することが困難な状況**になっている。



◎地権者のみなさまが個人で土地利用を図られるのではなく、
まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施

JR島本駅西地区に対する町としての方針

- 「第四次島本町総合計画」や「島本町都市計画マスタープラン」における島本駅西地区の位置づけ。
- JR島本駅西地区の現状を踏まえ、地権者のみなさまが区域一帯のまちづくりを実施されることは、町としても必要性を共有している。



◎駅前まちづくりという都市計画の方針はもとより、本町の行財政運営の状況やこれまでの地権者における合意形成の状況等を総合的に鑑みた上で、現在進められている組合施行による土地区画整理事業を支援する方針

◎島本町議会での議決（土地区画整理準備組合への支援費用の予算）

◎施政方針（町長の所信表明）におけるまちづくり推進の意向

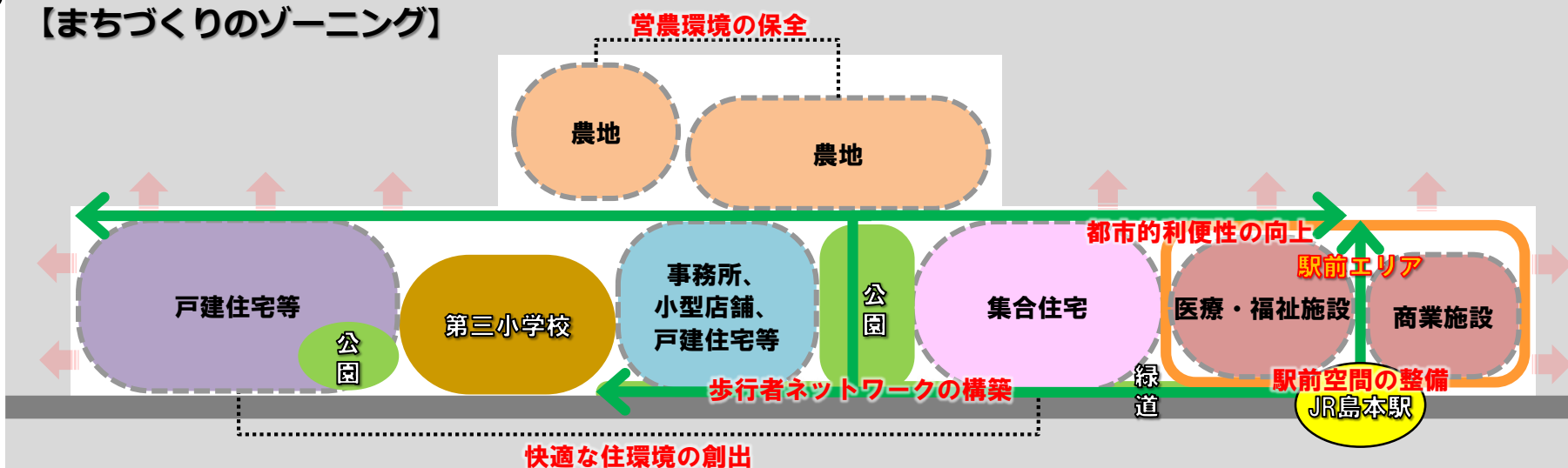
2.土地区画整理事業による まちづくりのコンセプト

まちづくりのコンセプトとゾーニング

《まちづくりのコンセプト》

- ・快適に暮らし続けることができるまちづくり
- ・自然環境と調和したまちづくり
- ・安心や安全を感じることができるまちづくり

【まちづくりのゾーニング】



ゾーニングの考え方

- ① 駅に近いエリアに生活利便性を高める近隣型商業施設や医療・福祉施設を誘導する。
- ② 駅前エリアから集合住宅、戸建住宅、農地へと徐々にゆとりある居住空間を形成する。
- ③ 秩序ある街並みを形成し、景観や環境に配慮したまちづくりを実現する。
- ④ 駅前道路を新設し、JR島本駅からの交通アクセス向上させ、駅前の賑わいを創出する。
- ⑤ 緑道と公園が一体となった快適で自然豊かな歩行空間を創出する。

『都市的利便性の向上』

『快適な住環境の創出』

『営農環境の保全』

『駅前空間の整備』

『歩行者ネットワークの構築』

土地利用エリア配置

農住エリア

田、畑を保全し、当面は農地として利用していくエリア

駅前エリア

近隣型商業施設や医療・福祉施設を誘導し、駅前の賑わいを創出するエリア

農住エリア

駅前エリア

住宅エリア②

住宅エリア①

住宅エリア③

住宅エリア③

戸建住宅を主体とし、ゆとりある居住環境の形成を図るエリア

住宅エリア②

事務所や小型店舗等の立地を許容しつつ、住宅利用を主体としたエリア

住宅エリア①

自然環境と調和した良質なゆとりのある中高層住宅（集合住宅）を主体としたエリア

主な公共施設の配置(予定)

幹線道路

歩行者の安全に配慮し、広瀬桜井幹線道路の東側に幅員2.5mの歩道を新設する。

駅前道路

駅前へのアクセス性を高めるため、幹線道路と駅前広場をつなぐ幅員14mの道路を整備する。

公園

やすらぎと憩いの空間として、地区内に公園を2ヶ所整備する。

緑道

既存の歩行者専用道路を幅員6mの緑道として再整備する。

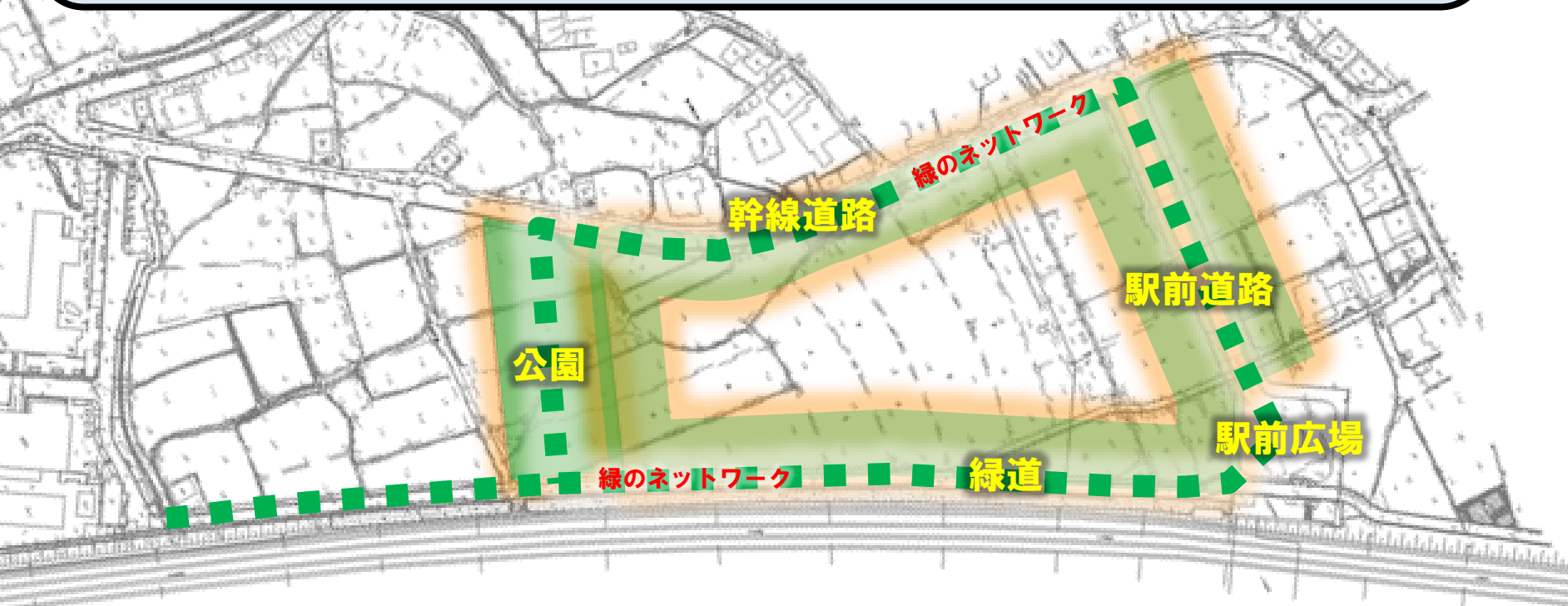
駅前広場

駅前の賑わいを創出する空間として、交通広場を整備する。

※その他、農地の保全と魅力ある住環境を創出するため、区画道路（幅員6m）を適切に配置する。

緑化の方針

- ① 駅前広場から広がる緑道、公園、幹線道路、駅前道路に沿って緑化し、**緑のネットワーク**を形成する。
- ② 緑道や公園には、豊かな自然環境や季節を感じられる**ヤマブキ（町の花）**や**クスノキ（町の木）**をシンボルとして配置する。
- ③ 駅前の施設や集合住宅については、地区計画等で**民地内緑化**を促進する。



安心・安全なまちづくり

『安心なまちづくり』

明るいまち

歩行空間には街路灯や防犯灯を設置し、夜間でも安心して歩行できる環境を整備する。

視認性の高いまち

公園や緑道の植栽は、高木と低木を適切に配置し、見通しのよい歩行空間を実現する。

地域のつながり

地域住民によるパトロールや防災訓練を実施するなど、地域全体でまちの安全性を高める。

『安全なまちづくり』

公園、駅前広場

災害時に活用できる施設の設置を検討する。

【防災施設の事例】



ソーラー照明灯

太陽光で発電や蓄電ができ、災害時には非常用電源としても使用できる照明灯。

調整池

公園の地下に調整池を整備し、雨水の流量を抑制することで、水害を防止する。

区画道路

幅員を6m以上とし、災害時の避難経路や緊急車両の通行空間を確保する。

消火設備

消火栓や防火水槽を設置し、地域の消防機能を強化する。

地区計画

建築物の最低敷地面積や壁面後退を定めて建築物の密集を抑制し、火災による延焼や類焼を防止する。

JR島本駅西地区における土地区画整理事業の概要

○総事業費 約35.6億円
（土地区画整理組合）

- ※総事業費は、現時点では保留地処分金で賄う予定。
- ※総事業費については、今後の関係機関等との協議や詳細な設計内容に基づき変動する可能性がある。
- ※第三小学校は、土地区画整理法第95条による特別の宅地に該当するため、減歩しない方針。
- ※第三小学校とJR軌道敷の間に敷設を検討していた緑道の延伸については、協議のうえ、防犯上の観点等から実施しない方針。

島本町関連工事の概要

【土地区画整理事業に合わせて町で実施を検討している工事】

防災機能の向上や環境保全の推進（将来の公共下水道整備の推進）を図るため、以下の工事については、土地区画整理事業に合わせて町で実施することを検討します。

- 下水道（地区幹線）整備
- 土地区画整理事業区域外の排水のための既存水路の改修及び付替え
- 土地区画整理事業区域外の道路整備

【概算工事費合計】約2.3億円程度

※工事の実施内容や工事費については、今後の関係機関等との協議等により変更が生じる可能性があります。

3.都市計画の概要

JR島本駅西地区で実施する都市計画

都市計画

⑤ 下水道計画区域

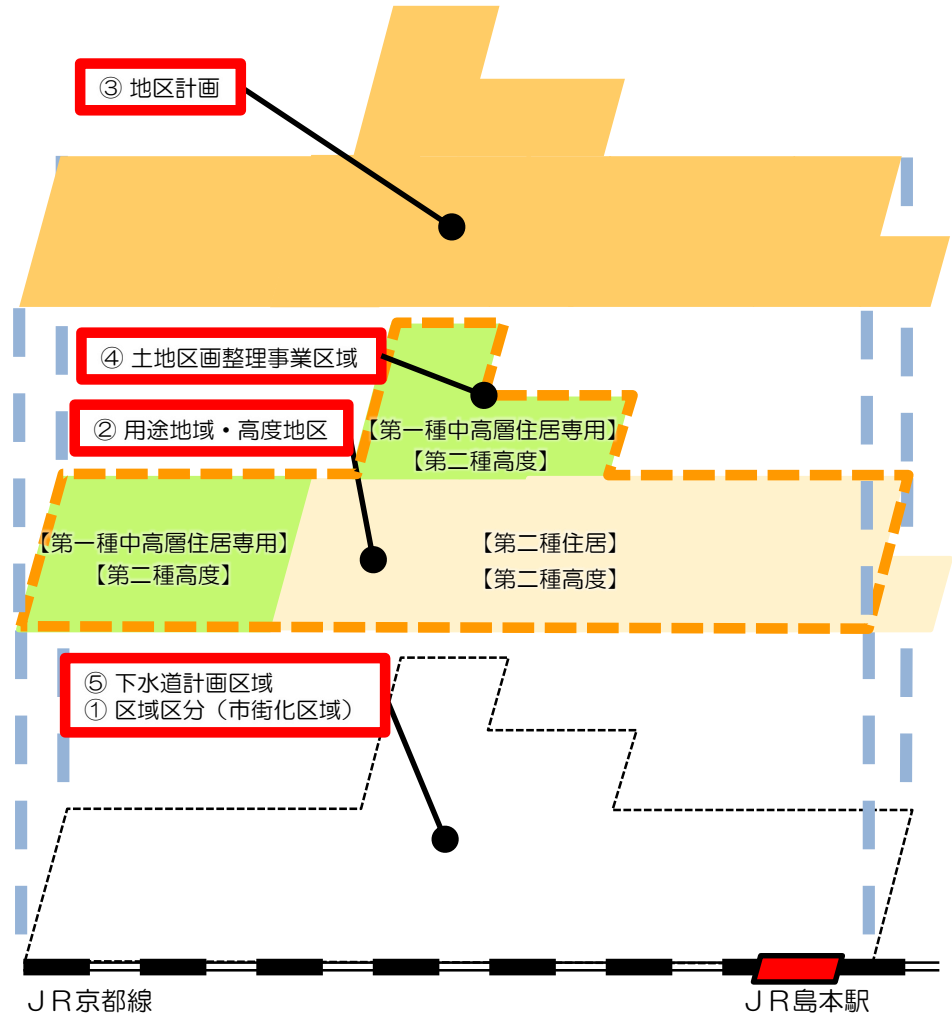
④ 土地区画整理事業区域

③ 地区計画

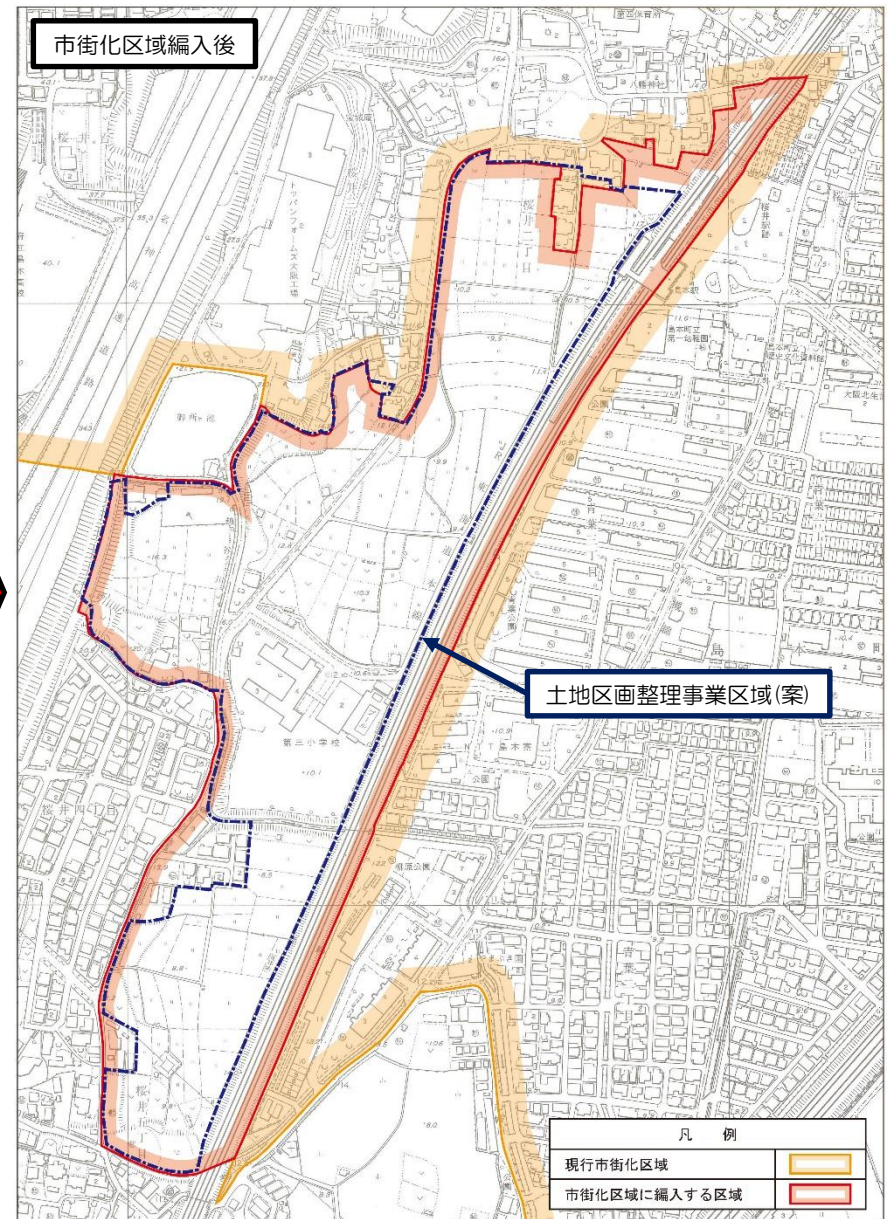
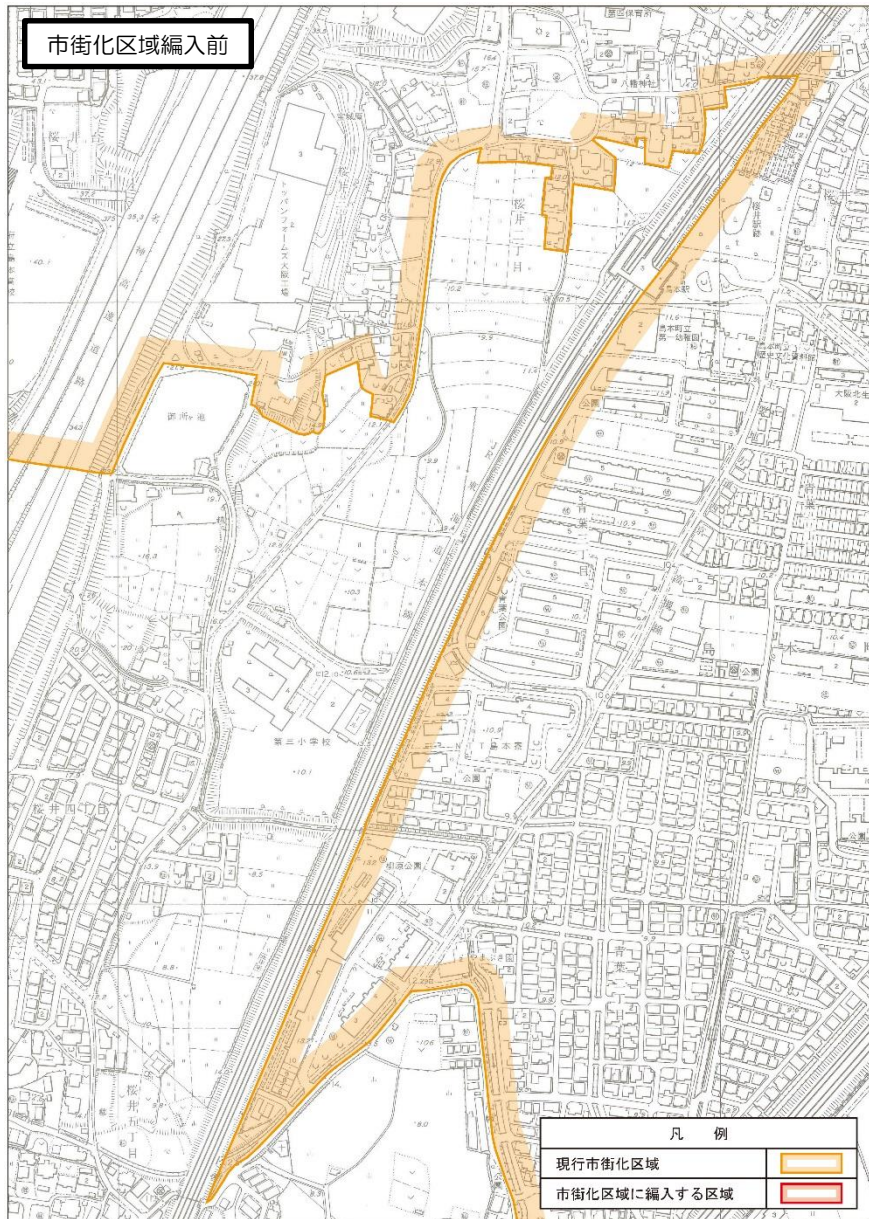
② 用途地域・高度地区

① 区域区分（市街化区域）

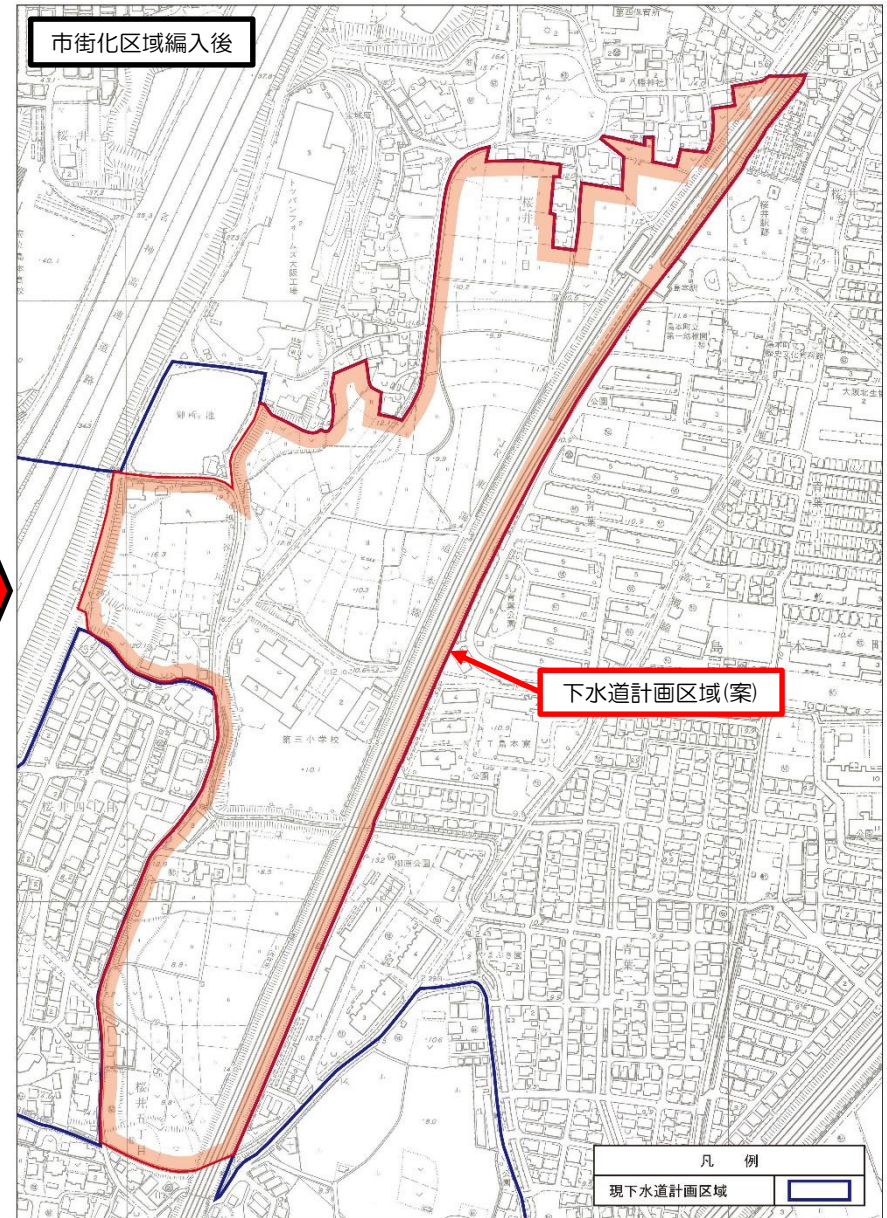
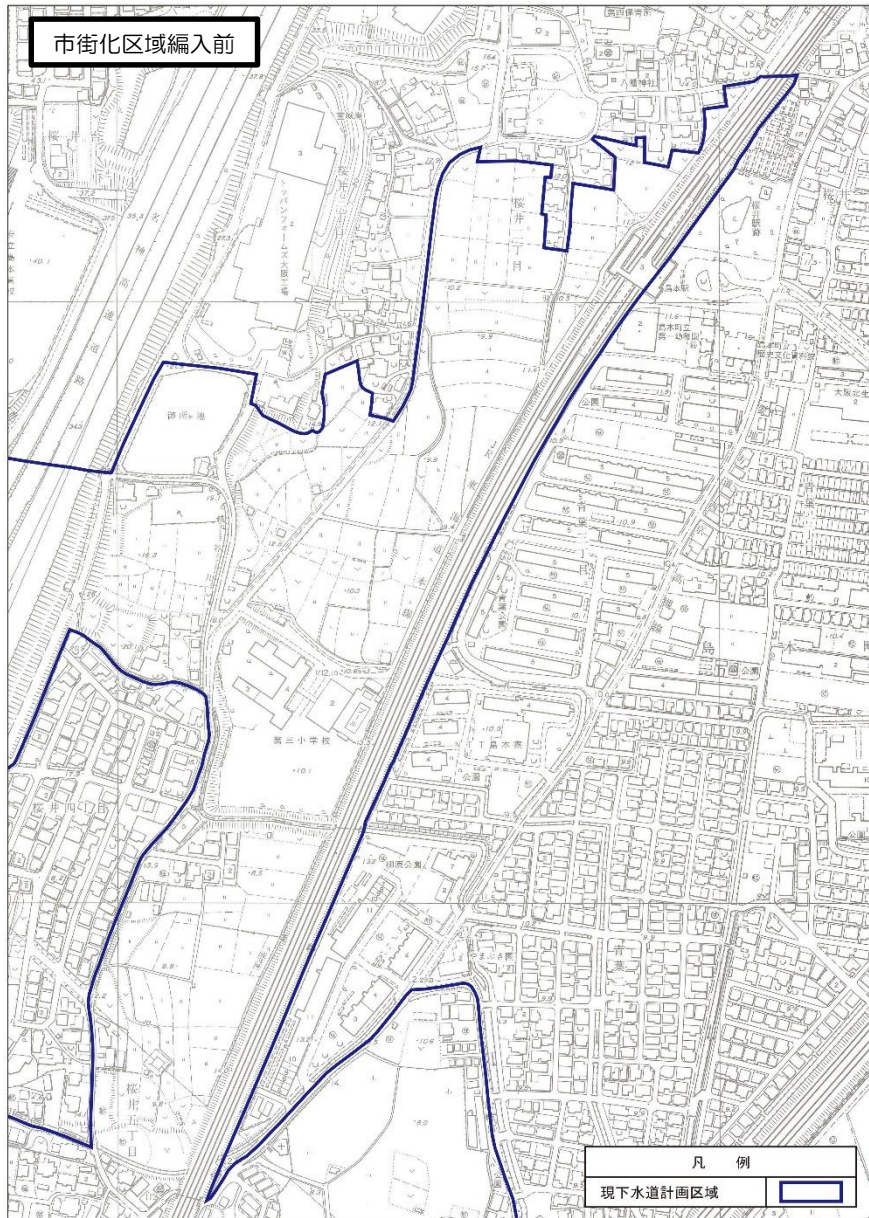
<都市計画イメージ図>

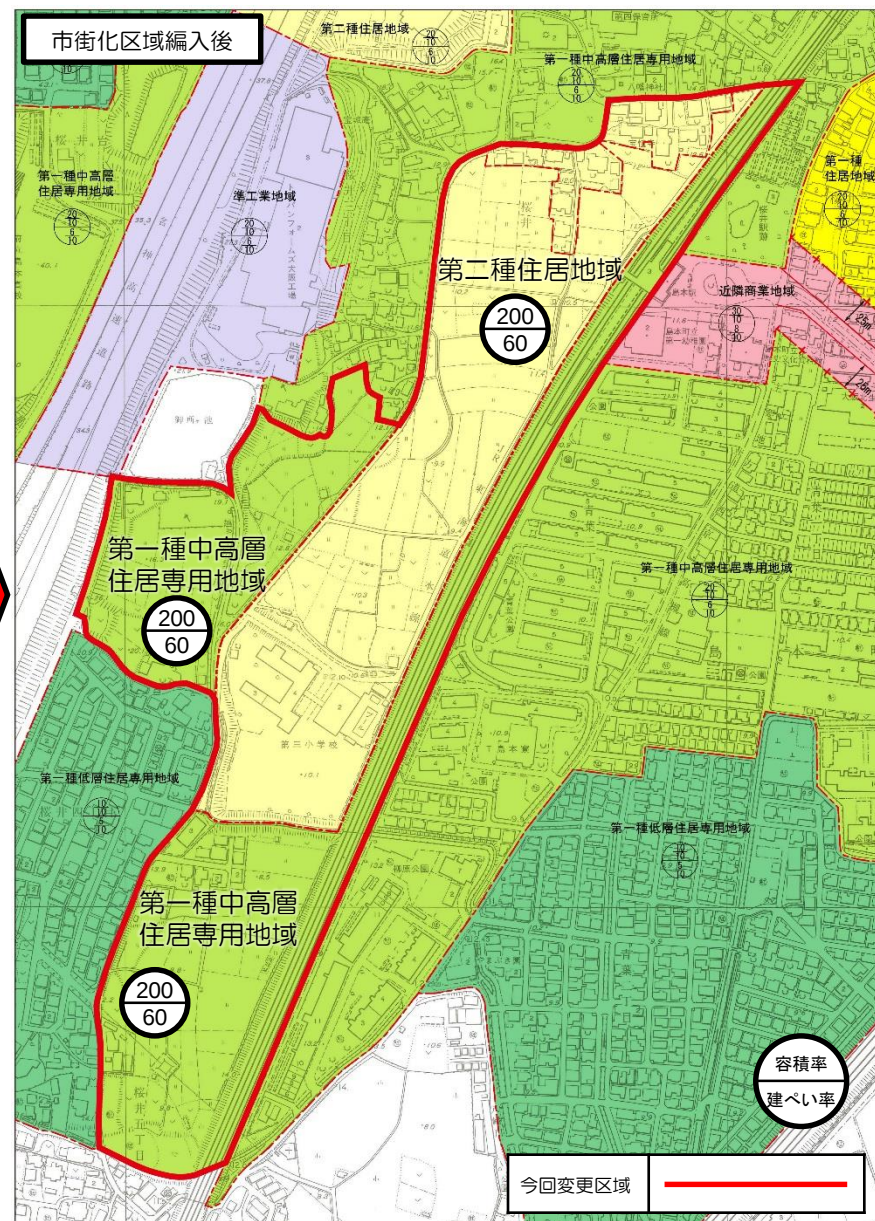


① 区域区分(案)・④ 土地区画整理事業区域(案)について



⑤ 下水道計画区域(案)について





② JR島本駅西地区の用途地域(案)

● 用途地域(案)について

まちづくりのコンセプトとゾーニングを基に、周辺の用途地域や土地利用の状況などを踏まえて、JR島本駅西地区に相応しい用途地域の選定をおこなった。

※ただし、建築物等の用途の制限は、地区計画により定められる。

【第二種住居地域】

＜建築可能な建物（例）＞

➤ 商業施設

店舗等の面積が10,000㎡以下のもの

➤ 事務所

➤ 住宅

➤ 遊戯施設

ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス（※）、ぱちんこ屋（※）

※ 10,000㎡以下

➤ 工場・倉庫等

作業場の面積が50㎡以下の工場、自動車修理工場など

＜建築できない建物（例）＞

➤ 危険物を取扱う施設

貯蔵、処理する量が非常に少ない施設以外は建築できない

【第一種中高層住居専用地域】

＜建築可能な建物（例）＞

➤ 商業施設

店舗等の面積が500㎡以下でかつ2階以下のもの（但し、サービス業用店舗に限る）

➤ 住宅

＜建築できない建物（例）＞

➤ 事務所

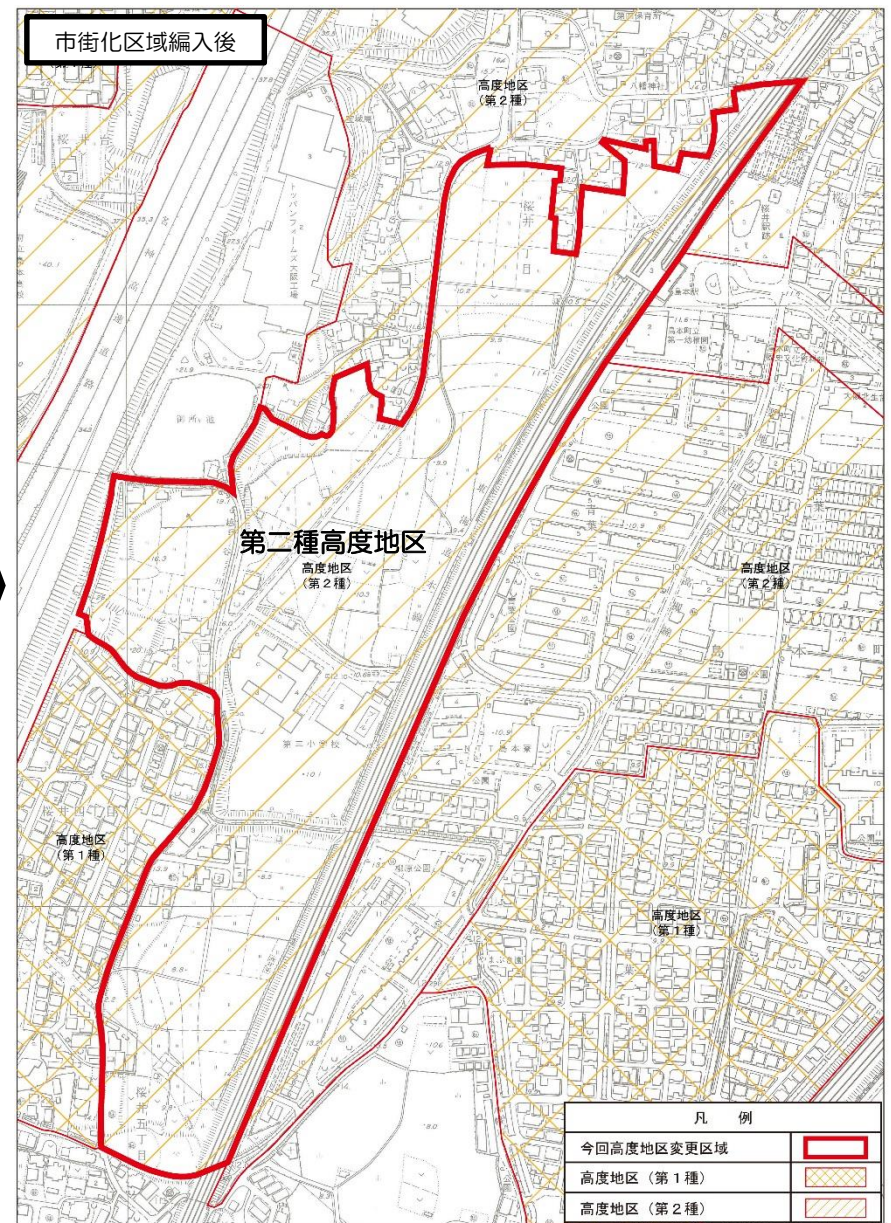
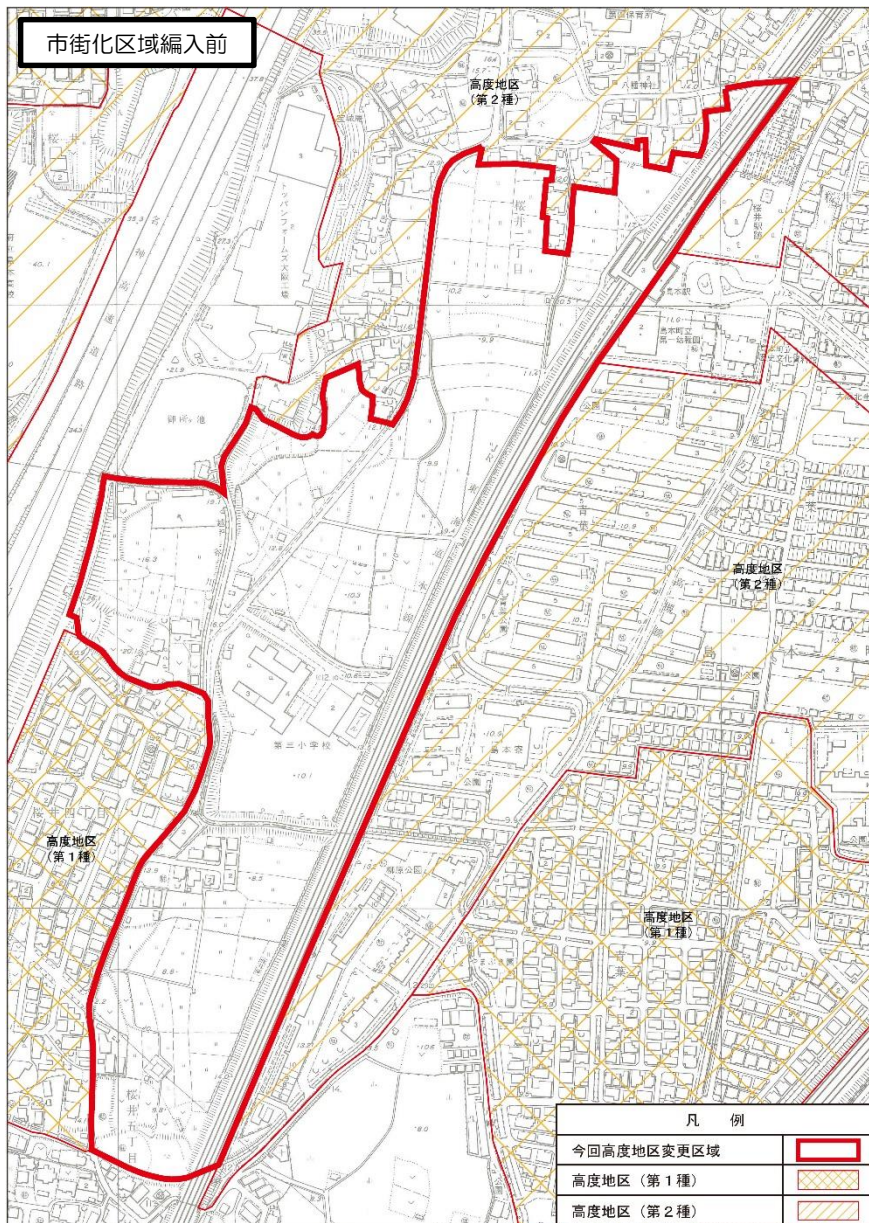
➤ 遊戯施設

ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス、ぱちんこ屋 など

➤ 工場、倉庫、危険物を取扱う施設

パン屋、豆腐屋、自転車店など作業場の床面積が50㎡を超えるもの
危険性が高い施設や危険物を取扱う施設

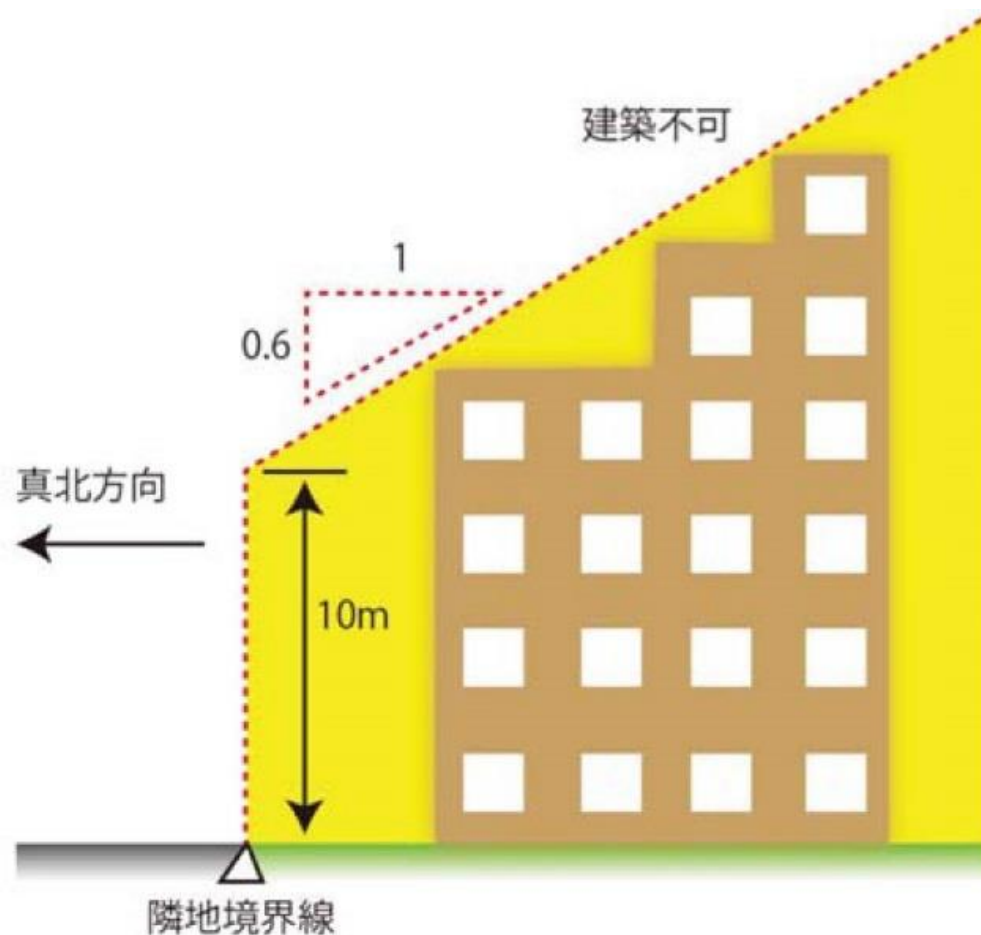
② 高度地区(案)について



② 高度地区(案)について

● 第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。



③ 地区計画(案)について

●地区計画について

地区の課題や特性を踏まえまちづくりの目標を設定し、その実現に向けて詳細な建築物の用途や形態の規制を定めたり、身近な道路・公園の整備を誘導することにより、それぞれの地区にふさわしいまちを創出・保全する制度。

地区計画 = 「まちづくりのルール」

● 地区計画で定める主な内容

1. 地区施設の配置及び規模
 - 駅前広場、駅前道路、緑道

2. 建築物や敷地などの制限（各エリア毎に）
 - i. 建築物等の用途の制限
 - ii. 建築物の敷地面積の最低限度
 - iii. 壁面の位置の制限
 - iv. 建築物等の高さの最高限度
 - v. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - vi. 垣又はさくの構造の制限

3. その他
 - 事業区域内の緑化率を20%以上確保

③ 地区計画(案)について 地区の区分

駅前エリア (第二種住居)

駅前にふさわしい近隣型商業施設や医療施設等が立地し、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア

農住エリア (第一種中高層住居)

田、畑の営農環境を保全し、周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア

住宅エリア③ (第一種中高層住居)

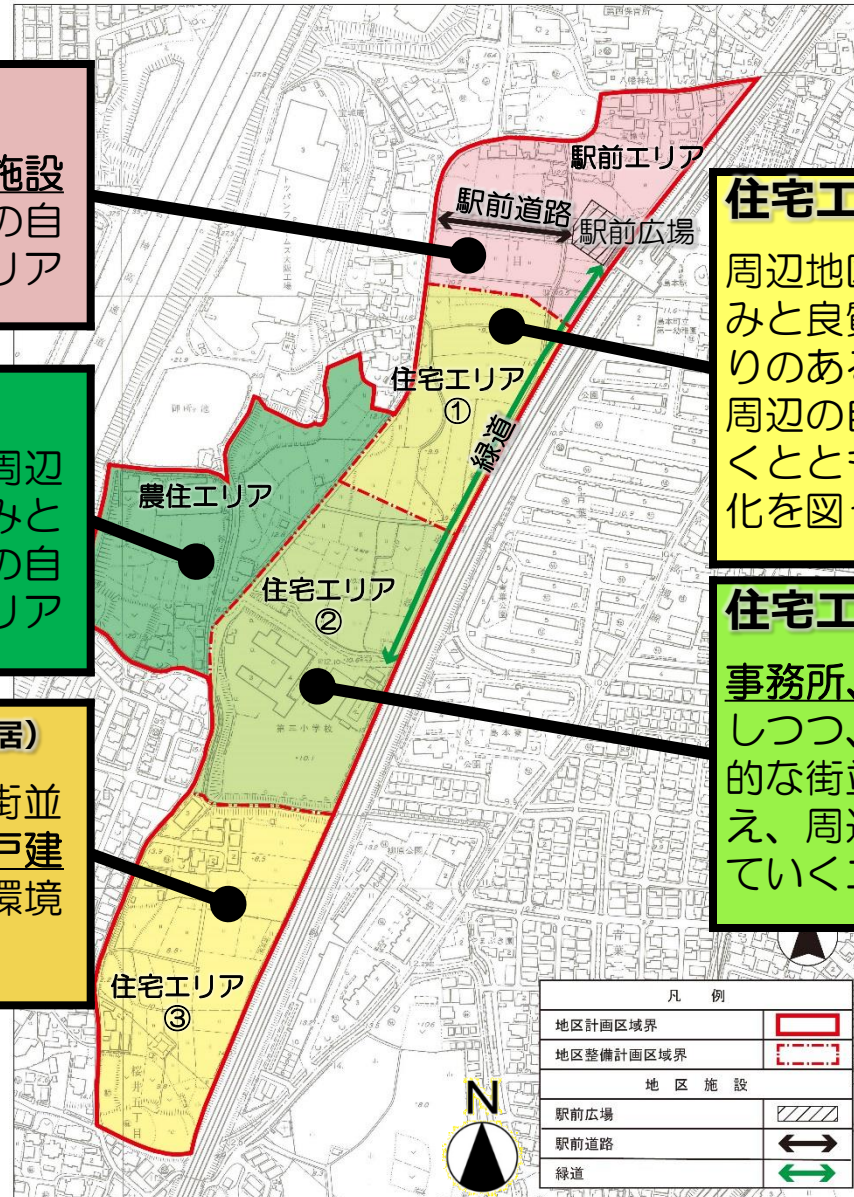
周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備えた戸建住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア

住宅エリア① (第二種住居)

周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備えたゆとりのある中高層住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくとともに隣接する公園との一体化を図っていくエリア

住宅エリア② (第二種住居)

事務所、小型店舗等の立地を許容しつつ、周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア



③ 地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限

駅前エリア (第二種住居)

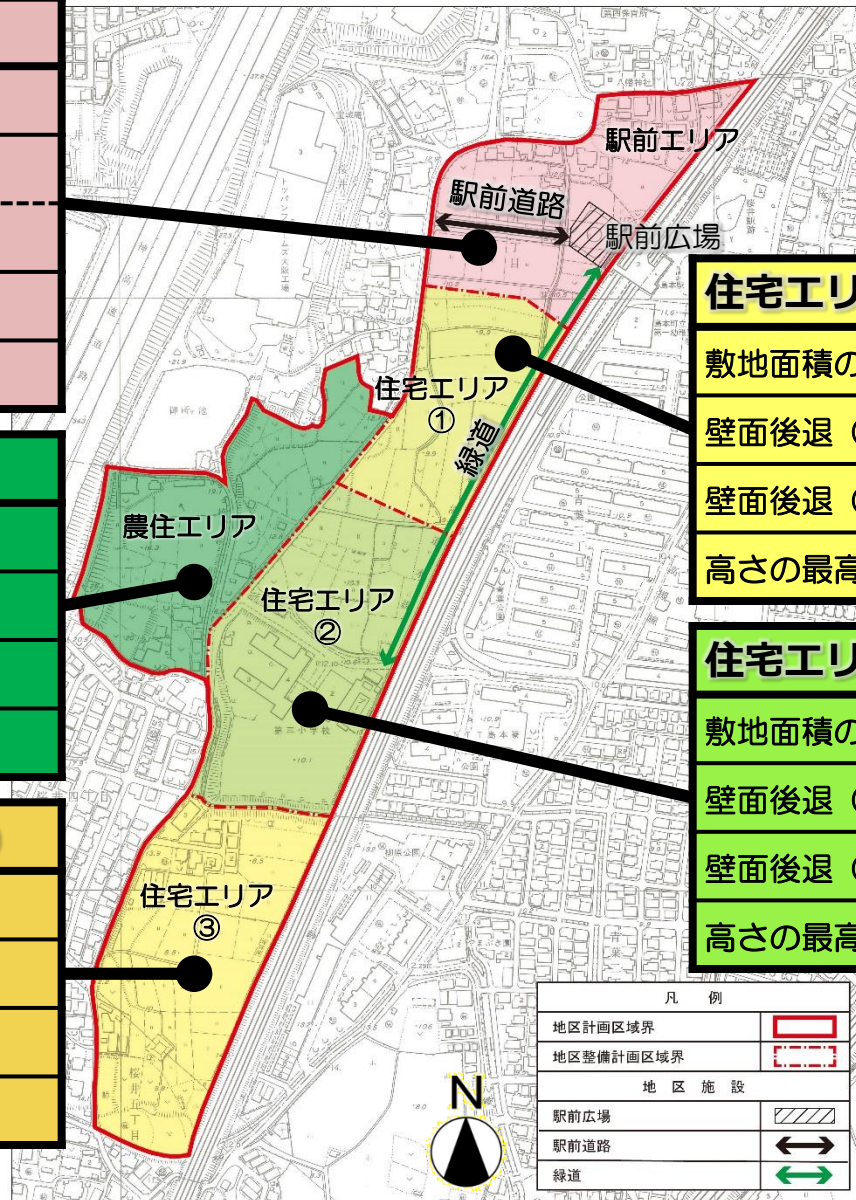
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退 (道路側)	1.0m以上
駅前道路に接する部分	2.0m以上
壁面後退 (隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	35m

農住エリア (第一種中高層住居)

敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退 (道路側)	1.0m以上
壁面後退 (隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	12m

住宅エリア③ (第一種中高層住居)

敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退 (道路側)	1.0m以上
壁面後退 (隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	12m



住宅エリア① (第二種住居)

敷地面積の最低限度	5,000㎡
壁面後退 (道路側)	3.0m以上
壁面後退 (隣地側)	3.0m以上
高さの最高限度	50m

住宅エリア② (第二種住居)

敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退 (道路側)	1.0m以上
壁面後退 (隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	25m

③ 地区計画(案)について 建築物等や敷地などの制限

	第二種住居地域			第一種中高層住居専用地域	
	駅前エリア	住宅エリア①	住宅エリア②	住宅エリア③	農住エリア
住宅	○	○	○	○	○
店舗	○ 床面積 10,000㎡以下	○ 床面積500㎡以下の サービス業のみ	○ 床面積 500㎡以下	○ 床面積500㎡以下の サービス業のみ	○ 床面積500㎡以下の サービス業のみ
事務所	○	×	○	×	×
ホテル、旅館	×	×	×	×	×
遊戯施設	×	×	×	×	×
公共施設、 病院、学校等	○ 自動車教習所除く	○ 神社、寺院、教会等、 自動車教習所除く	○ 神社、寺院、教会等、 自動車教習所除く	○ 神社、寺院、教会等、 自動車教習所除く	○ 神社、寺院、教会等、 自動車教習所除く
工場、倉庫等	×	×	×	×	×
	動物病院等除く	動物病院等除く	動物病院等除く	動物病院等除く	動物病院等除く

③ 地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限

1. 建築物等の形態又は意匠の制限

- ① 敷地内に設置する広告物又は看板については、自家用のみとする。
- ② 建築物の屋上に広告物又は突出看板等を設置してはならない。

2. 垣又はさくの構造の制限

- ◆ 道路に面する垣又はさくは、生垣もしくはフェンス等の透視可能な構造とする。
 - 高さが0.6メートル以下のものや門又は門の袖の長さが2.0m以下のものは除く。

3. 緑化率の最低限度

- ◆地区面積に対して2/10以上の緑化率を確保する。

4. その他

- ① 土地区画整理法の規定による換地に対しては、敷地面積の最低限度の規定は適用しない。
- ② 地区計画施行時の既存の敷地に対しては、全部を一の敷地として使用するものは、敷地面積の最低限度の規定は適用しない。
- ③ 地区計画施行時の既存建築物等に対しては、地区計画の規定は適用しない。

4.まちづくりの影響と対策

町財政の影響

○JR島本駅西地区のまちづくりにおける町関連工事や、福祉費や教育費など人口増加に伴う新たな行政需要による町財政への影響が懸念される。



◎市街化区域編入・町関連工事に関する試算

【歳入】 固定資産税・都市計画税の財政効果

→年間約0.6～0.8億円（地方交付税減額分含む）

【歳出】 町関連工事 事業費合計 約2.3億円

≪財源内訳：国庫補助金約0.5億円、町債約1.6億円、一般財源約0.2億円≫

→年間約0.2億円の歳出（町債償還期間10年とした場合）

福祉や教育など新たな行政需要に対応する必要がありますが、上記の財政効果に加え、人口増加に伴う個人住民税などの増収効果も期待できるため、これらの状況を総合的に判断すると、町財政への影響は限定的なものと分析しています。

人口・学童増加の影響

○まちづくりによる人口増に対しての保育園、小学校の受け入れ体制に課題がある。



- ◎現状の待機児童解消のため、町内に90人定員の保育園、200人定員の認定こども園の整備を予定しています。
- ◎今後、土地区画整理準備組合に対し、JR島本駅西地区内における保育施設の整備について、要望してまいります。
- ◎小学校に関しては、人口増に対し、円滑に受け入れができるよう、適切に対応します。

JR島本駅西地区の農業の影響

- 都市農業振興基本法が施行され、農地が果たす機能が見直されている。
- 農業従事者への支援や農業施策の推進。



- ◎都市農業振興基本法が施行されたことを契機として、生産緑地制度の導入を進めるなど、本町としても新たに対策を講じます。
- ◎新たな施策については、本町の財政状況を鑑みた上で、国や府の支援策や他市町村の先進事例等も調査研究し、農業施策の推進に努めます。

交通量増加の影響と対策

○まちづくりによる新たな商業施設等の立地により、地区内の車の交通量が増加し、通学児童や高齢者をはじめとした歩行者の安全が懸念される。



○まちづくりにおいて、町道広瀬桜井幹線の東側に幅員2.5mの歩道を新設し、また、JR島本駅から小学校まで幅員6mの緑道を整備することにより、歩行者の安全に配慮した歩行者ネットワークの構築を予定しています。

○新たな商業施設等の立地を踏まえた交通量推計の結果、当地区は従来の交通量が少ないため、交通量の増加が一定見込まれるものの、影響は少なく、現状の道路形状で対応が可能であるものと考えています。

駅前の玄関口としての町の魅力

○まちづくりを行うことにより島本町の魅力のひとつであるJR島本駅西地区の風景が失われてしまうことが懸念される。

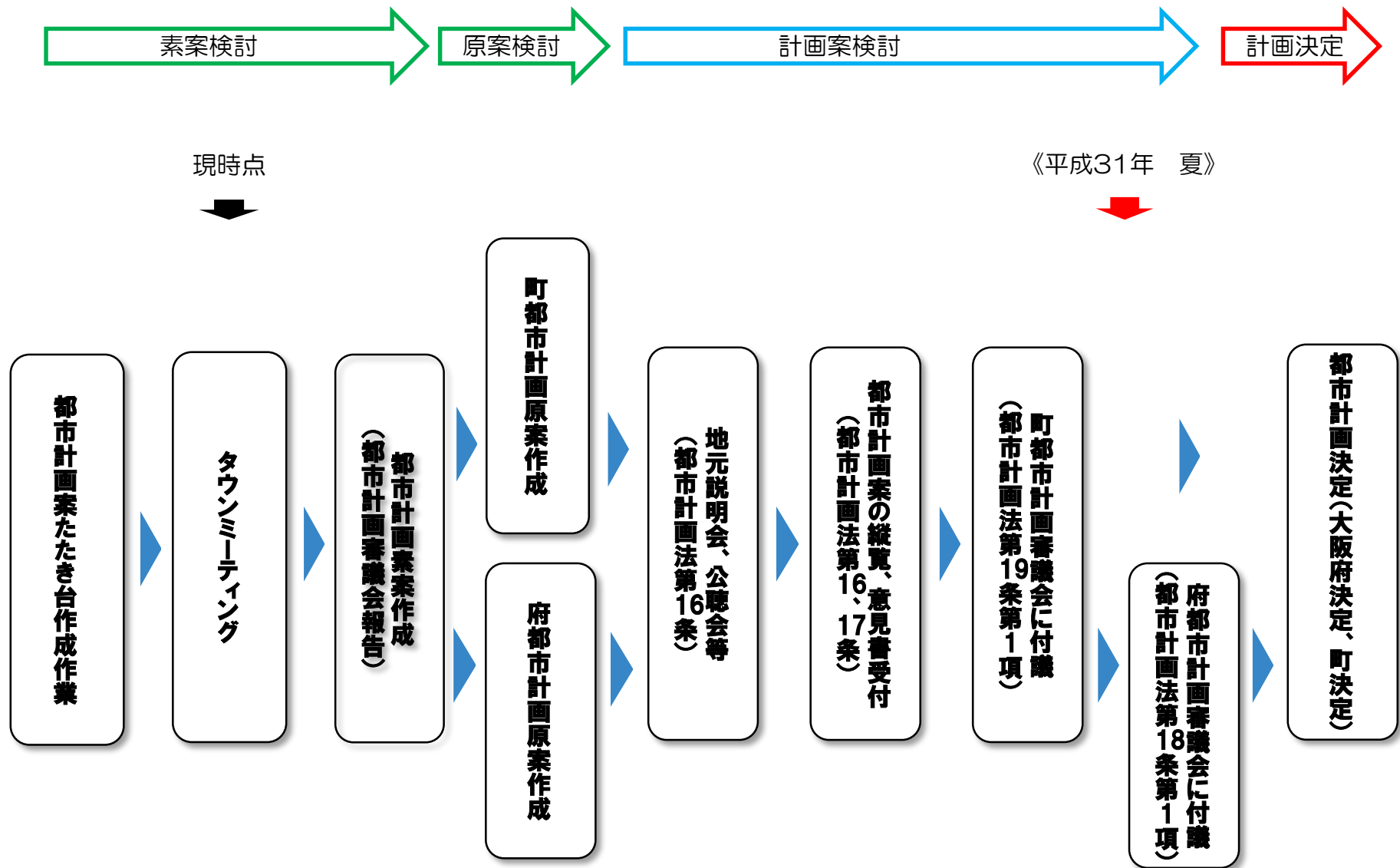


◎桜井地区はもとより島本町全体の活性化を見据えた、未来志向で夢のあるプロジェクトにします。

◎まちの将来を見据え、新たなまちの顔となる駅前の玄関口として、自然と調和した、にぎわいと親しみのあるまちなみに誘導します。

5.今後の予定

5.今後の予定



※現時点におけるスケジュールであるため、今後変更の可能性があります。

ご説明は以上です。

ご清聴いただきありがとうございました。