

# 平成17年度建設委員会地方都市行政視察調査報告書（案）

## 1. 訪問先及び調査事項

調査日	訪問先	調査事項
10月26日	兵庫県三田市	神戸三田国際公園都市 ウッディタウンについて
10月27日	大阪府高槻市	JR高槻駅北地区第一種市街地再開発事業について

## 2. 調査内容

### 三田市 「神戸三田国際公園都市 ウッディタウンについて」

#### (1) 三田市の概要

三田市は兵庫県の南東部に位置しており、神戸市街地より六甲山系を越えて北に約25km、大阪市より北西に約35kmの圏域にある。市域の総面積は210.22km<sup>2</sup>で兵庫県下においては、神戸市、姫路市、篠山市に次ぐ広さである。人口はニュータウン開発が進んだ昭和54年以降急速に増加し、平成17年3月末現在113,717人である。三田市第3次総合計画(平成14年3月)のもと、適正人口として20万人規模の都市を目指している。また、人口伸び率は昭和62年以降平成8年までの10年間、実質的には全国トップを誇っていた。

近年、「神戸三田」国際公園都市北摂三田ニュータウンの開発に伴い、JR福知山線の複線化、神戸電鉄公園都市線のニュータウンへの延伸、高速自動車道路等の整備などに伴い、広域交通網が飛躍的に整備され、人口増加やテクノパークへの企業進出も順調に進んでおり、「田園と都市との調和」をモットーに、多機能複合都市として発展している。

#### (2) 視察経過

「住み、働き、学び、憩い、交流する」機能を備えた神戸三田国際公園都市の中核として、「自然との共生」「心豊かな暮らし」をテーマとした、新住宅市街地開発事業。1971年(昭和46年)の事業承認から34年、1987年(昭和62年)の街開きから18年経過し、開発事業は終盤を迎えつつある。現在、造成工事・基盤工事は95%完了し、主要な公共施設も整備され、周囲の豊かな自然と都心的な賑わいが共存するアメニティ豊かなニュータウンとして大きな成長を遂げている。

2005年9月末現在			
戸数	9,225戸	人口	29,092人
計画戸数	13,000戸	計画人口	48,000人

#### ア 街づくりの基本的骨組み

1970年(昭和45年) 都市計画決定

1978年(昭和53年) 基本設計(61,000人、8住区)策定

1979年(昭和54年) 修正基本設計決定(社会的人口増の鈍化や安全性の高い住宅需要の増大)

1989年(平成元年) 48,000人、4住区の新しいフレームに修正

その後、基盤整備、住宅宅地供給、街開きがされ、住宅需要の変化や複合機能的な都市づくりへの力点化を踏まえ、現在に至る。事業期間は平成19年3月までの35年間、事業費総額は、最終の

事業承認（平成16年7月変更施行計画第10回）では3,261億円。

#### イ 開発の基本コンセプト等

ウディタウンは標高約150～250mで、二級河川武庫川の支流である平谷川及び山谷川が入り込み、2つの谷と3つの台地により構成され、西から東に傾斜している丘陵地であった。地勢を尊重し、谷は谷らしく、台地は台地らしくその自然的な特性を生かした街づくり。また、現況林を多く残し公園・緑地を先取りした。

自然環境を尊重する街づくり

利便性の高い街づくり

定住性の高い街づくり

（その他の施設や特色）

- ・ 地区全体で129.6ha（地区面積の21.7%）の公園緑地を確保し、7つの都市計画公園、20カ所の街区公園、1つの都市緑地及び周辺緑地をバランスよく配置。
- ・ すっきりした街なみ景観形成の一環として、幹線道路及びセンチュリーパークエリアを無電線化し、電柱のない街づくり。
- ・ ボンエルフ道路は、歩車共存の理念から、道路交差部に辻広場（コモンスペース）を設けるとともに、道路の植込みを豊富に設けて車が自然に徐行できるような形状・構造。
- ・ あかしあ台やゆりのき台では、輸入住宅（北米や北欧産が中心）を建設。

#### ウ 今後の展望と課題について

（現状と課題）

センター地区及び近隣センターについて

- ・ ウディタウンの地区センターでは、施設立地事業者が減少し、特に業務系施設はほとんどない状況であり、物販系施設、業種等が同傾向化しており、誘致に苦慮。
- ・ 日常の買い物等は、自動車にて近傍の大型スーパーへ出向くことが主流となり、近隣センターでの施設立地事業者が減少し、用地の販売が進まない状況である。最近の立地事業者は、個人医院や特徴のある店舗が主となっている。まだ未整備の箇所も多く、機能の充実が課題。

住宅地等未処分地について

- ・ ウディタウン地区では、バブル期以降宅地販売量が低下し、特に、都心部のマンション価格の低下に伴う中高層住宅の需要が低下し、近年はマンション等事業者の引合いはほとんどない状況。ただし、戸建住宅は、数は少ないながらも堅調な需要。

（現状の取り組み）

- ・ 地区センターでは、施設用地面積1,000m<sup>2</sup>以上において事業用借地方式を導入しており、施設用地については主流。
- ・ 新住事業の早期完了に向け、戸建住宅用地の大街区化や、集合住宅・戸建住宅の民間への一括卸しなども含めた整備・販売促進を計画。

（将来的展望）

- ・ 未利用地の土地利用の見直しとして、特定業務施設用地をその他公益施設用地へ、中高層住宅用地を戸建住宅用地へ、施設用地を戸建住宅用地等へ変更することなど（用途の見直し、施行計画の変更）を検討し、平成20年度完了を目指す。

さらに、住宅用地では、民間活力の導入を図り、将来の需要に柔軟に対応できる自由度のある商品企画など都市再生機構がコーディネートして、販売促進を図る。

### (3) 主な質疑応答

以上のような概略説明を受けるとともに、以下のとおり質疑応答を行い、その後「ウッディタウン」の見学を行った。

(質疑) 神戸三田国際公園都市のプランナーは有名人か。

(応答) 特に有名な建築家に依頼したものではない。

(質疑) 教育施設の建設費用はどのようにしたのか。

(応答) 建替施工事業債によって建設した。現在でも、320～330億程度の債務が残っている。

(質疑) 大震災の影響はどの程度だったか。

(応答) 神戸で震度7、三田で4～5だった。ゆれはすごかったが、ニュータウンの盛土に若干影響があった程度で、特に被害は出なかった。

(質疑) 防災対策はどのようになっているのか。

(応答) 小さな公園が一時避難場所、大きな公園が広域避難場所、学校などが収容避難場所となっている。

(質疑) 税収の変化はどうか。

(応答) 人口増加率が全国1位だったころでも、固定資産税の3年間の軽減措置があるため、そうは伸びなかった。また最近は下がりつつづけている。180億程度あったものが、167～8億円に下がっている。

(質疑) 住民からの新たな要望はあるのか。コミュニティーバスは走っているのか。

(応答) コミュニティーバスは走っていない。世代交代がうまくいかず、住民が一気に高齢化するので、そのための病院とか、交通、商業施設の要望は出てくるだろうと考えている。  
(商業施設の要望とは、郊外の大型店舗に車で買い物に行っていたものが、高齢化するといかなくなり、近くに商業施設が欲しいということである。)

(質疑) 大都市からの入居者が多いか。

(応答) 住民が兵庫府民といわれるように、大阪からの転入者が多い。

(質疑) 住民のコミュニティーはどのように取っているのか。

(応答) 自治会等が中心である。

(質疑) 定住率はどのようか。

(応答) 率は不明だが、都心の地価が下がっているので、都心回帰の傾向がある。西宮などへ移る人が多い。

## (1) 高槻市の概要

高槻市は、大阪と京都のほぼ中間に位置し、JRの新快速や阪急電鉄の特急の停車駅を持つなど、その拠点性は、他の近隣都市よりも高い。また、経済成長期において大阪市、京都市のベッドタウンとして成長・発展した住宅都市であると同時に、大規模な工場や流通施設が立地する産業都市としての性格も持っている。03年4月から中核市。昭和40年代の人口急増に伴って、中心市街地では、大規模小売店舗の進出を始め、府内でも有数の商業集積を図ってきたが、次第に年間販売額が減少し、空洞化が進んでいる。また、市街地の整備改善の面からは、JR高槻駅北地区及び阪急高槻市駅南地区の市街地再開発事業やそれらに関連する街路整備などが重要な課題となった。JR高槻駅北地区市街地再開発事業は、市の北の玄関口として、駅前広場等の公共スペースの提供、ターミナル機能や商業・業務機能の更新、さらには、都心居住の促進等を図ることを目的に、平成16年度完成。大学の立地が進み、経済・文教両面において充実・発展が見られる。人口は、平成17年9月末現在で、356,663人。

## (2) 視察経過

## ア 地区の状況

当該地区は、大阪・京都の都心から新快速電車で約15分と利便性の高いJR高槻駅の北側に位置するという好立地条件にありながら、昭和54年に再開発事業が完了した駅南側に比べ、老朽化した低層の住宅や店舗等が密集するなど、本市中心市街地の核としてきわめて不十分な状況にあった。このため、北部丘陵地の大規模住宅地や3大学を後背地にもつこととも関連し、交通ターミナル機能や商業・業務・文化等の都市機能の更新をはじめ、都市景観や都市防災上の観点からの整備を進めることが、多くの市民から望まれていた。

## イ 事業の目的

本事業は、市の総合計画に位置付けられた事業として、中核市高槻の北の玄関を整備するもので、駅前広場などの都市基盤整備を行うことにより、交通ターミナル機能を高め、都市型住宅や商業・業務施設等を整備して中心市街地の活性化を図るとともに、風格ある街なみづくりとバリアフリー化によって駅前にふさわしい合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るものであった。

## ウ 事業の概要

1. 事業名称 JR高槻駅北地区第一種市街地再開発事業
2. 施行者 JR高槻駅北地区市街地再開発組合
3. 施行区域 高槻市白梅町、芥川町一丁目、同二丁目の各一部
4. 施行区域面積 約2.9ha
5. 事業施行期間 平成10年3月27日から平成17年3月31日まで
6. 総事業費 約420億円

(単位 億円)

収入金	市街地再開発事業補助金	100	支出金	調査設計計画費	12
	公共施設管理者負担金	70		土地整備費	6
	参加組合員負担金及び保留床処分金	229		補償費	107
	その他収入	21		施設建築物等工事費	253
				公共施設工事費	18
				測量試験費	1
				事務費	16
				借入金利子	7
	合計	420		合計	420

## エ 設計コンセプト

北摂地域の中核都市である高槻市の中心市街地に位置する本地区は、JR高槻駅に隣接することから駅北地区の新たな玄関としての機能と景観が必要となり、以下の内容を基本方針とし施設建築物を計画した。施設建築物は大きく分けて3棟から構成されている。JR高槻駅に面する敷地に超高層の住宅を2棟配置し、この中心にエントランスゲートをもつ商業棟を配置した。そして、これら3つの建物をJR高槻駅直結のペDESTリアンデッキおよびアトリウムなどで接続し、街区全体、施設全体の利便性の向上、にぎわいの創出を図った。施設の1階に外向き店舗を配置し、商業棟と北側商店街が一体となった活気ある商業空間をかたちづけている。

住宅棟は周辺への日照・風害等の条件を考慮し、眺望を生かした住戸配置とし、良好な都市型住宅495戸を計画した。

## オ 建築概要

- ・敷地面積: 13,083.65m<sup>2</sup>
- ・建築面積: 10,920.30m<sup>2</sup>[建蔽率: 83.47%]
- ・延べ面積: 124,796.03m<sup>2</sup>[容積率: 690.19%]
- ・構造規模: 住宅A棟 / 地下3階・地上30階(鉄筋コンクリート造)  
住宅B棟 / 地下3階・地上28階(鉄筋コンクリート造)  
商業棟 / 地下3階・地上6階(鉄骨造+鉄筋コンクリート造)
- ・計画戸数: 総戸数/ 495戸(A棟: 317戸 B棟: 178戸)
- ・駐車施設: 市営駐車場/ 441台  
市立駐輪場/ 1300台  
商業用駐車場/ 850台  
住宅用駐車場/ 348台  
住宅用駐輪場/ 1080台

## カ 公共施設棟の概要

施行地区の公共施設は、全体面積約2.9haのうち約1.56haで、施行前の公共施設の約1.7倍に相当する。特に駅前広場については、従前から2倍近くとなる面積、約6,000m<sup>2</sup>の整備を図った。

形状は、広場の中央に歩道を配置し、双眼構造とすることにより、車両の広場内通過動線を排除した「人にやさしい駅前広場」づくりを行っている。

また、従前駅北口と西口に分かれていたバスターミナルを統合するため、広場には新しいバスターミナルを整備し、バス利用者の利便性や快適性の向上を図った。

なお、平成16年4月1日から、社会福祉法人経営の「高槻あいわ保育園」、「あいわ児童館」が施設内に開設されている。

### (3) 主な質疑応答

以上のような概略説明を受けるとともに、以下のとおり質疑応答を行い、その後、JR高槻駅の南口、北口及び施設建築物等を見学した。

(質疑) 再開発に反対の権利者の合意のポイントはなんだったのか。

(応答) キーテナントが具体化するなど、事業実施の熟度が高まったこと、権利に対する評価が思ったより高かったことだと考えている。

(質疑) 従前権利者のうち、転居したものはどのくらいか。

(応答) 従前権利者の6割が転出し、4割が残った。反対派はほとんど残り、推進派は多くが転出した。

(質疑) 事業の中心となった理事長はどのような方か。

(応答) この地区の中心的存在であり、精神的に相当タフな方である。キーテナントに2回逃げられたが(丸井、十字屋) 2回目のときは、さすがに参ったようであった。

(質疑) そのときにはどうであったのか。

(応答) 1回目の丸井の撤退のときの教訓で、2回目の十字屋の時は20億円の違約金を取った。これで立ち直り、これが事業の次の原資になり、事業が成功したと考えている。

(質疑) JRは積極的にかかわってきたのか。

(応答) JRは最後の最後までかかわらず、オープンに合わせるかのように、駅舎をリニューアルし、店舗も開いた。

(質疑) 自転車駐車場も市が開設したのか。JRは負担したのか。

(応答) JRは一切負担していない。市が行った。

(質疑) 公開空地はどこに取ったのか。

(応答) 公開空地は特に取っていない。

(質疑) 周辺の様子はどうだったか。

(応答) オープンに合わせて、西武がリニューアルし、北口は一新した。

(質疑) 事業による収入面の効果はどうか。

(応答) キーテナントの平和堂は、目標の120%を達成しているとのことだが、施設内の映画館(TOHOSHINEMAZ高槻)は苦しいようである。

(質疑) 議会の中で反対の声はあったか。

(応答) 多少はあった。しかし、議会に「再開発促進特別委員会」が設けられ、促進という立場で議論が進められたので、特に大きな反対の声はなかった。

(質疑) 駐車場の収支はどうか。

(応答) 黒字である。