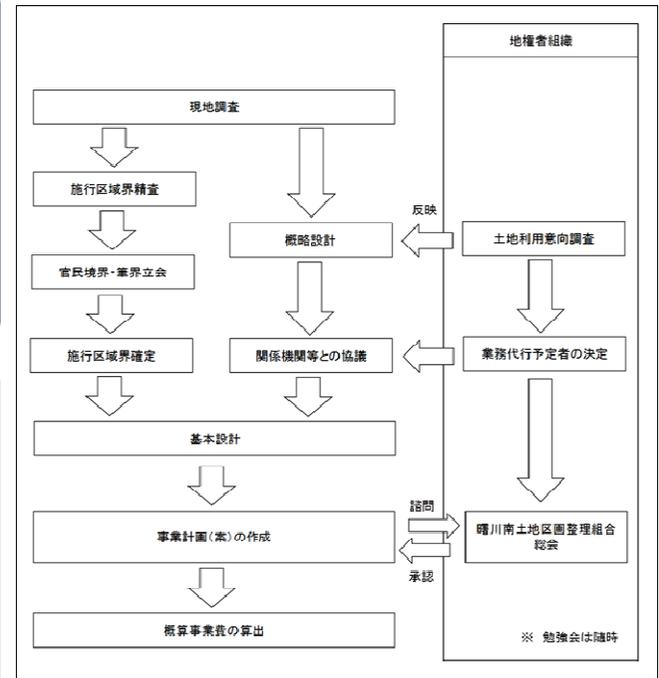


# 八尾市外環状沿道地域のまちづくり検討に係る調査

○（調査の背景・目的）曙川南地区は、近鉄恩智駅やJR志紀駅に近接し、大阪郊外の主要都市を結ぶ骨格的な道路軸である大阪外環状線沿道に面した利便性の高い地域でありながら、良好な営農環境が保たれているが、農地所有者の高齢化や後継者不足等から、用途の混在による環境の悪化が懸念されることから、地域住民等による「八尾市曙川南地区まちづくり勉強会」が設立され、地域の将来のまちづくりについて、八尾市と協働でワークショップや勉強会を重ね、まちづくりの方向性を検討するとともに、まちづくりが実現した際に地域の核となる施設として、積極的に商業施設の誘致を実施してきた。まちづくりの手法として、土地区画整理事業の事業化を目指し、「八尾市曙川南土地区画整理準備組合」が設立されたところである。本調査は、組合施行による土地区画整理事業の事業化を確実にし、商業施設等が進出した際、地域活性化に繋がる取組みを最大限行っていけるよう、道路・公園等の公共施設を適切に配置し、周囲との調和を図るため、道路や公園等を含めた計画的なまちづくりの検討を行うことを目的とする。

## （調査の手順）



## 調査成果

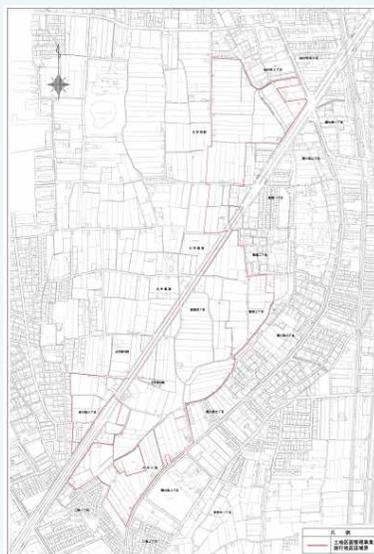
本地区では、組合施行による土地区画整理事業の事業成立を確実にするため、業務代行方式を採用し、「八尾市曙川南土地区画整理準備組合」により業務代行予定者の公募選定を行った。業務代行予定者の公募にあたっては、地域の核となる商業施設等の誘致の提案及び保留地の売却先等を条件として選定した。

② 道路・公園等の基本設計  
土地所有者の将来の土地利用意向を取りまとめた土地利用計画(案)を基に、道路・公園等の配置を計画し、その配置計画に関して関係機関等と協議を行った結果を基に、基本設計を行った。

## 【提案内容】 2-1 まちづくりの基本方針



### ① 施行区域の確定



### ② 道路・公園等の基本設計



### ① 施行区域の確定

曙川南地区における土地区画整理事業の施行区域を確定させるため、現地調査を行い、関係土地所有者と立会を行い、施行区域界における官民境界及び筆界を確定した。

## 基盤整備の見込み・方向性

本地区は、「八尾市曙川南土地区画整理準備組合」総会において、事業実施についての承認を得ており、基盤整備については、「八尾市曙川南土地区画整理組合」が設立後、平成27年11月頃に詳細な設計の完了・仮換地の指定を予定しており、その後事業を実施し、平成31年度の事業完了を目指している。

## 今後の課題

「八尾市曙川南土地区画整理準備組合」により選定された業務代行予定者からの提案である、地域の核となる商業施設等の誘致先及び保留地の売却先等について協議を進めていくとともに、土地所有者の負担を軽減するために、事業費の縮減等の精査を行っていくことが必要となる。

| 八尾市外環沿道地域のまちづくり検討に係る調査 |        |                 |          |
|------------------------|--------|-----------------|----------|
| 調査主体                   | 大阪府八尾市 |                 |          |
| 対象地域                   | 大阪府八尾市 | 対象となる<br>基盤整備分野 | 道路、都市公園等 |

掲載

## 1. 調査の背景と目的

調査対象である曙川南地区は、近鉄恩智駅やJR志紀駅に近接し、大阪郊外の主要都市を結ぶ骨格的な道路軸である大阪外環状線沿道に面した利便性の高い地域でありながら、現在、市街化調整区域にあり、良好な営農環境が保たれているが、平成23年に将来の土地利用意向についてアンケート調査を行ったところ、高齢化や後継者不足等から、今後も営農を続けたいとの割合は全体の15%であった。

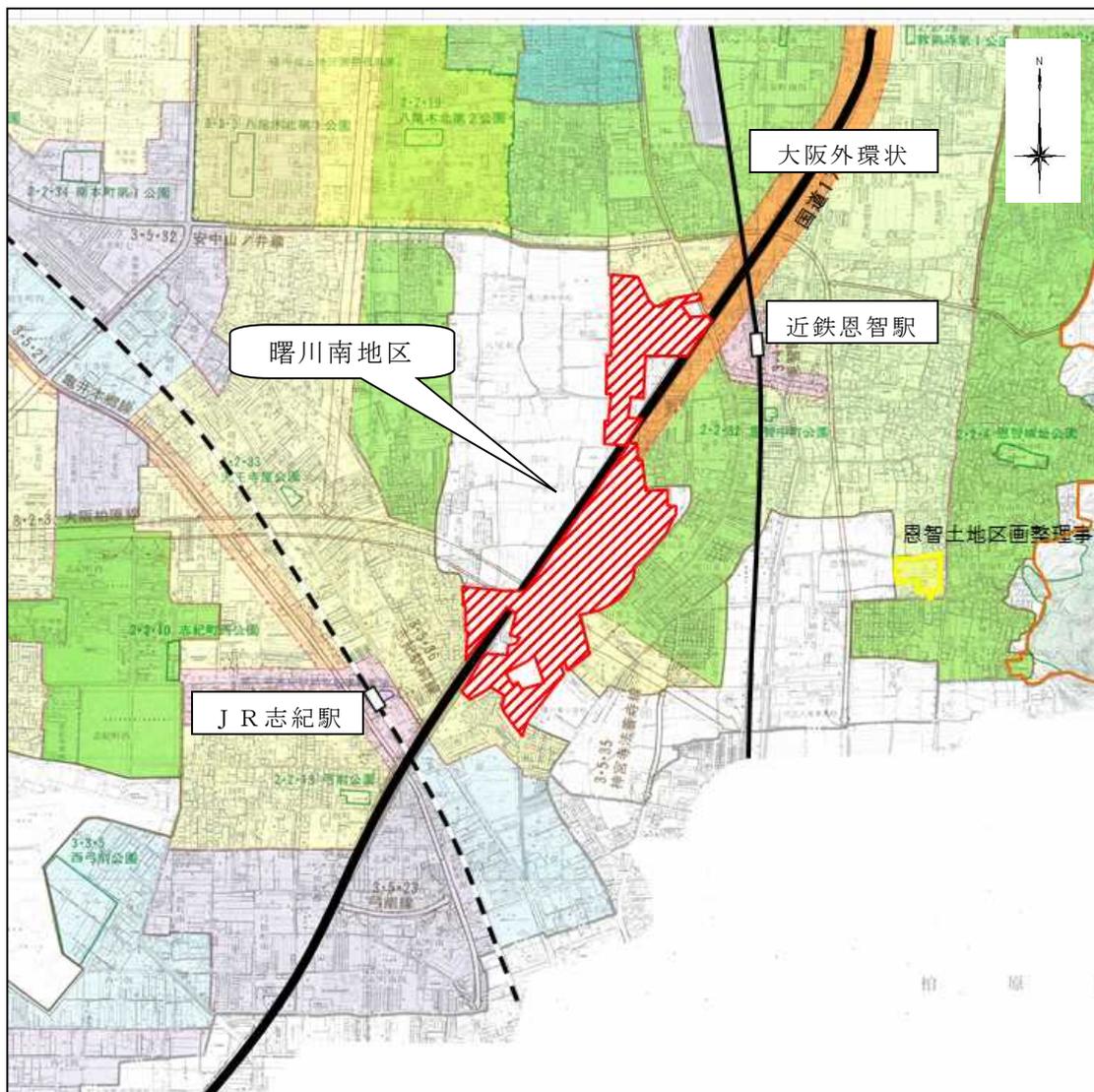
そのため、今後無秩序な開発が行われると、用途の混在による環境の悪化が懸念されることから、平成24年度に土地所有者や地域住民を中心に構成された「八尾市曙川南地区まちづくり勉強会」が設立された。

本勉強会では、地域の将来のまちづくりについて、八尾市と協働でワークショップや勉強会を重ね、まちづくりの方向性を検討するとともに、まちづくりが実現した際に地域の核となる施設として、積極的に商業施設の誘致を実施してきた。

平成25年度には、本勉強会において、前年度に検討したまちづくりの方向性を基に土地所有者の土地利用意向を取りまとめ、将来のまちづくりを確実にするための手法として組合施行による土地区画整理事業が選択され、その事業化を目指すこと及び市街化区域への編入に関する都市計画手続きを進めて行くことについて、土地所有者の90%以上の同意が得られたことから、「八尾市曙川南土地区画整理準備組合」が設立されたところである。

本調査は、商業施設等が進出した際、地域活性化に繋がる取組みを最大限行っていけるよう、道路・公園等の公共施設を適切に配置し、周囲との調和を図るため、道路や公園等を含めた計画的なまちづくりの検討を行うことを目的とする。

## 【位置図】



## 2. 調査内容

### (1) 調査の概要と手順

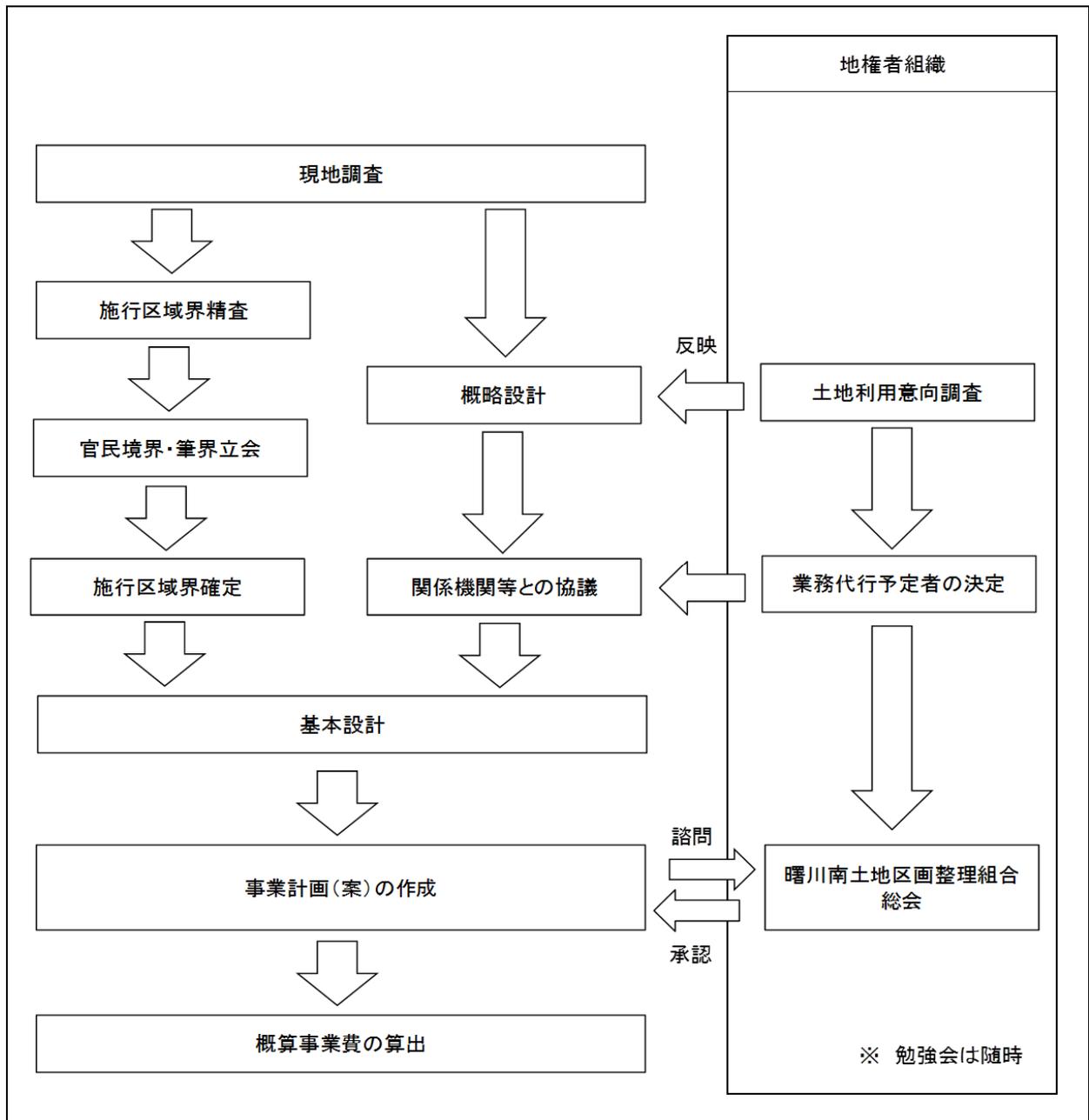
#### ① 現況調査、道路・公園等の基本設計

本地区の現況調査を行い、土地区画整理事業の施行区域を確定するとともに、土地所有者の土地利用意向に基づき、道路・公園等の公共施設を適切に配置するために基本設計を行う。

#### ② まちづくり事業計画等の検討

土地区画整理事業を実施するため、事業計画書（案）の作成及び概算事業費の算出を行う。

調査手順は以下のとおりである。



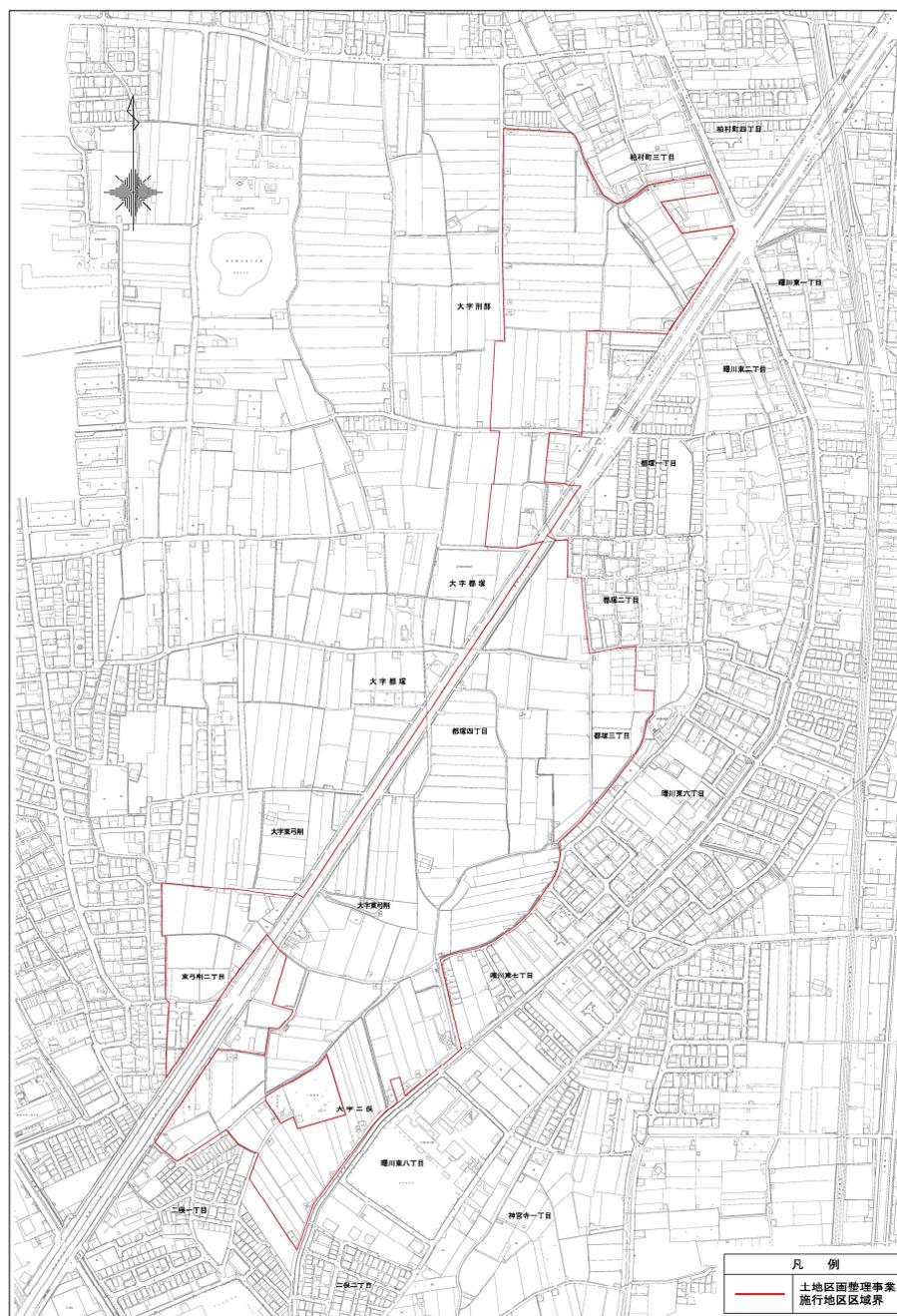
## (2) 調査結果

### ① 現況調査、道路・公園等の基本設計

#### 1) 現況調査

曙川南地区における土地区画整理事業の施行区域を設定するにあたり、現況調査を行い、その区域を確定させるため、関係土地所有者等と立会を行い、施行区域界における官民境界及び筆界を確定した。

## 【土地区画整理事業施行区域】



### ② 道路・公園等の基本設計

勉強会やワークショップ等において、地域の核となる商業施設等の位置を本地区の中心に配置し、大阪外環状線沿道を自己活用による区域、その他を良好な住環境を維持するため戸建住宅を中心とした区域に位置づけ、これらの区域別に土地所有者の将来の土地利用意向を取りまとめ、土地利用計画（案）を作成するとともに、今後の設計の方針について意志決定を行った。

この土地利用計画（案）及び設計方針に基づき道路・公園等の配置を計画し、その配置計画に関して関係機関等と協議を行った結果を基に、基本設計を行った。

【道路・公園等の配置図】



### ③ まちづくり事業計画等の検討

土地区画整理組合が土地区画整理事業を実施する上で、事業採算性が重要であり、事業計画（案）を作成するにあたり、以下の検討を行った。

- ・現況調査、道路・公園等の基本設計
- ・従前従後の土地単価
- ・整理前整理後の公共用地面積
- ・概算事業費の算出
- ・補助金等の検討
- ・平均減歩率の算定

概算事業費については、基本設計に基づいて道路・公園等の基本的な配置・断面等を定め、それぞれの断面及び構造物毎に事業費を積み上げて算出した。

平均減歩率については、概算事業費及び後述の業務代行予定者の提案による保留地処分価格等を反映して算定した。

その内容については、「八尾市曙川南土地区画整理準備組合」において勉強会等を重ね、土地所有者に対してヒアリングを行った。

#### 【勉強会等の様子】



勉強会において実施された、まちづくり専門家による講演

勉強会等の開催前に実施される理事会





土地区画整理事業実施に向けた総会

### 3. 基盤整備の見込み・方向性

本地区では、組合施行による土地区画整理事業の事業成立を確実にするため、業務代行方式を採用し、「八尾市曙川南土地区画整理準備組合」が、地域の核となる商業施設等の誘致の提案及び保留地の売却先の確定等を条件として、業務代行予定者をプロポーザルによる公募を実施し、株式会社大林組を事業者として決定している。

また、本準備組合の総会において、土地区画整理による事業実施についての承認を得ており、「八尾市曙川南土地区画整理組合」が設立後、平成27年11月頃に詳細な設計の完了・仮換地の指定を予定しており、その後基盤整備等の事業を実施し、平成31年度の事業完了を目指している。

#### 【業務代行予定者による提案内容】

②まちづくり計画
2-1 まちづくりの基本方針

まちづくりコンセプトの実現に向け、  
地区のポテンシャルを最大限に活かすまちづくりを提案します。

|   |  |   |
|---|--|---|
| <div style="background-color: #0070c0; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">地区のポテンシャル</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 広域的な交通軸である大阪外環状線に隣接し、自動車交通利便性に優れた地区</li> <li>● 洲本駅、近鉄恵智駅に近接し、公共交通の利便性に優れた地区</li> <li>● 東には生駒山系、西側には田園風景が広がる自然環境に優れた地区</li> </ul>   | <div style="background-color: #0070c0; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">ゾーニング</div>  | <div style="background-color: #0070c0; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">基本方針</div> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">活気と活力に満ちたまち</p> <div style="background-color: #f96; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <b>商業集積ゾーン</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 大規模な複合施設を誘致し、当地区の核となる大規模商業施設を誘致します。</li> <li>● 地区の各種の生活利便性向上に寄与するホームセンター、食品スーパー等、地域密着型・生活圏形成の店舗を誘致します。</li> </ul> </div> <div style="background-color: #f96; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <b>医療福祉ゾーン</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地区が独特のヘルメタージュ以上で専守する病院等を誘致します。</li> <li>● 一般外来診療に対応し、地区の各種の健全な暮らしを支えます。</li> </ul> </div> <div style="background-color: #f96; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <b>交通集積ゾーン</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 自動車交通利便性を活かす施設を誘致します。<br/>(商業モールより、住宅地として誘致します。)</li> </ul> </div> |
| <div style="background-color: #0070c0; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">まちづくりコンセプト</div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="background-color: #f96; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; text-align: center; color: white; font-size: small;">             笑顔<br/>繋がる<br/>ゆめ<br/>広がる<br/>まちづくり           </div> <div style="background-color: #90ee90; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; text-align: center; color: white; font-size: small;">             うるおい<br/>のある<br/>居住環境と<br/>緑豊かな<br/>田園環境を<br/>活かすまち           </div> </div> | <div style="background-color: #0070c0; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">うるおいと緑豊かな田園風景のまち</div> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <b>住居ゾーン</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 駅への近接性を活かし、鉄道駅に近いゾーンを中心に、戸建て住宅地として開発します。</li> <li>● 既存の住宅地と調和し、上質な低層住宅とし「ゆとり」のある、ゆめある居住空間を創出します。</li> </ul> </div> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;"> <b>農地ゾーン</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 幹線道路を沿った位置に農地を集約し、良好な自然環境を創出します。</li> </ul> </div> |   |

2

地権者様の多様なニーズに柔軟に対応しつつ、  
使いやすさ、貸しやすさ、売りやすさを考慮した換地・保留地の配置計画とします。

- 保留地**

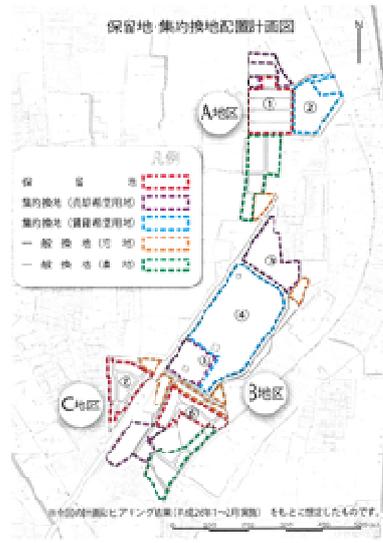
戸建て住宅地帯を新線と鉄道駅に近い位置に保留地を配置し、住宅が「ロケーション」売却し、事業の実現性を確保します。  
①、②、③の順に売却の予定です。
- 集約換地(売却希望用地)**

売却希望の地権者様のご所有地を集約し、進出企業様への一括売却を提案します。  
④の換地は⑤の譲渡権利を考慮いたします。
- 集約換地(賃貸希望用地)**

賃貸希望の地権者様のご所有地を集約し、大型商業施設事業者への一括賃貸を提案します。  
⑥については、家賃保証金、住宅ローン補助の事業者への一括貸付を引き続き検討します。換地の詳細は⑤の譲渡権利を考慮いたします。
- 一般換地(空地)**

農地以外の自己利用を希望されている地権者様、単独で賃貸を希望する地権者様のご所有地を集約いたします。
- 一般換地(農地)**

良好な営農環境を確保するため新線道路沿いを避けられた位置に、引いたき農家も結ばれる地権者様のご所有地を集約いたします。



#### 4. 今後の課題

「八尾市曙川南土地区画整理準備組合」により選定された業務代行予定者からの提案である、地域の核となる商業施設等の誘致先及び保留地の売却先等について協議を進めていくとともに、土地所有者の負担を軽減するために、事業費の縮減等の精査を行っていくことが必要となる。