# 事業検討会

# 議　　題

① 意見交換会(3)の結果報告

② 鉄道高架化について

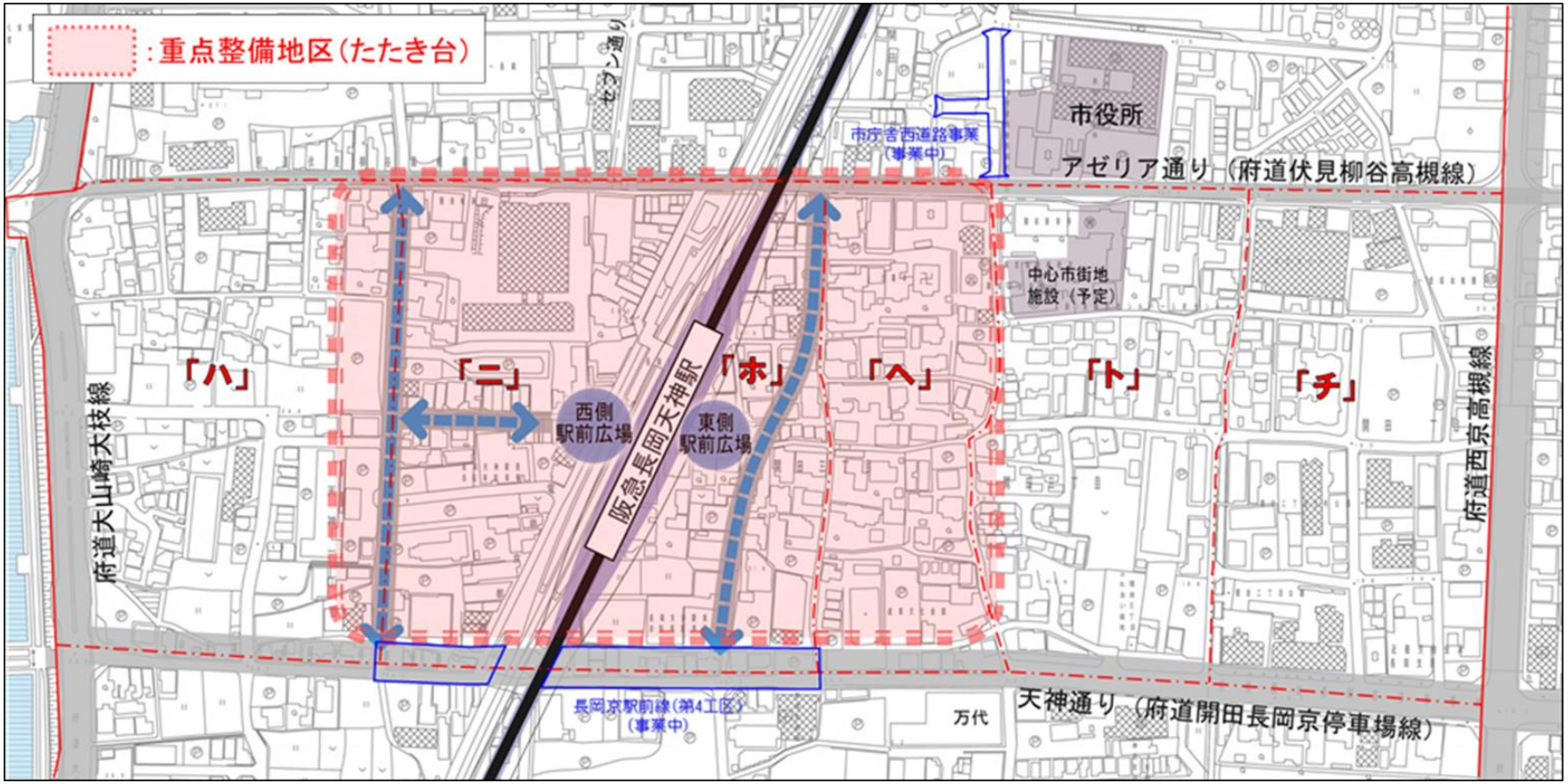
③ 市街地整備手法について（現在の検討状況）

④ まちづくりの進め方

# ① 意見交換会（３）の結果報告

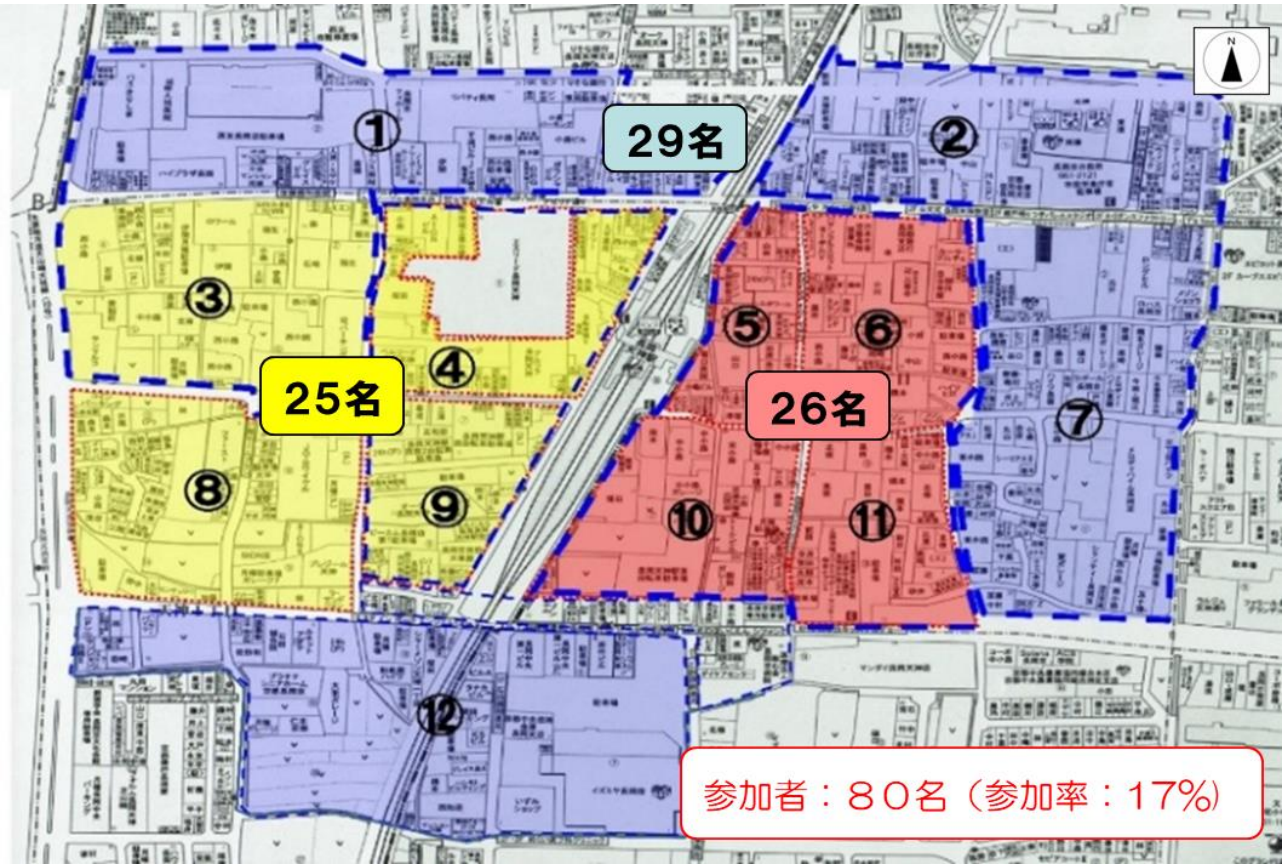
# 意見交換会(3)の目的

阪急長岡天神駅周辺まちづくりの実現化に向けた取り組みとして、まちづくりに関わる優先的・集中的に事業検討を行う『重点整備地区（たたき台）』を提案し、実現性と可能性について意見交換を行い、情報を共有する



# 意見交換会(3)の概要

| | |
|---|---|
| 意見交換会期間 | 令和2年2月26日から令和2年2月29日まで（全9回） |
| 対象エリア | 阪急長岡天神駅周辺地区（下図参照） |
| 対象者 | 開催エリア内における土地所有者、建物所有者等 |
| 案内者数 | 467名 |



# 意見交換会(3)の主な意見

## ○鉄道高架化について

・鉄道高架は決定したのか。早期事業化を望む。
　また、鉄道高架化が遅れる場合は、他の主要事業も遅れるのか。

## ○今後のまちづくりの具体化について

・まちづくりの方向性は理解できるが、自身の土地はどうなるのか。
　立ち退きなどになる場合、それは何時なのか。具体的な内容を説明して欲しい。

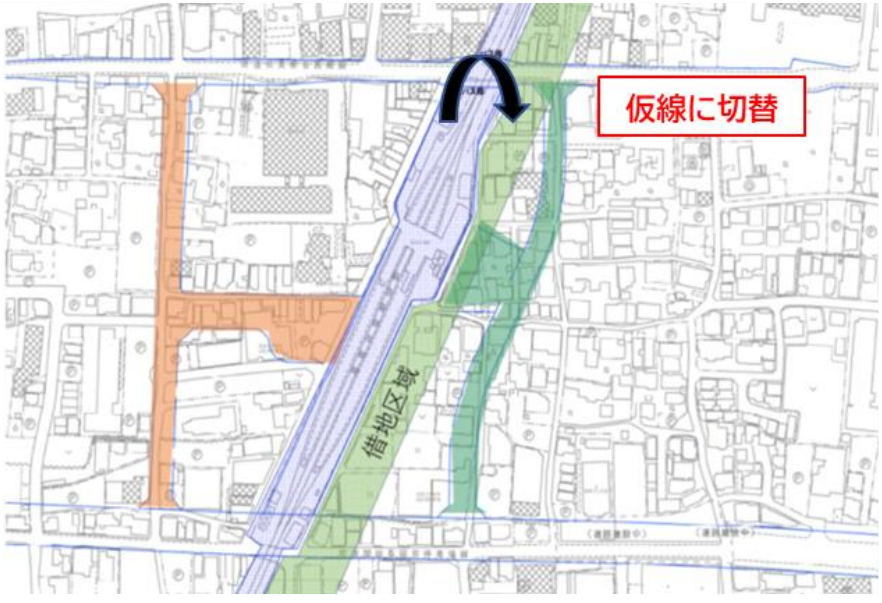
・重点整備地区を優先的・集中的に事業検討することは理解できるが、重点整備地区外のまちづくりはどう考えているのか。

# ② 鉄道高架化について

# 連立方式の施工手順①

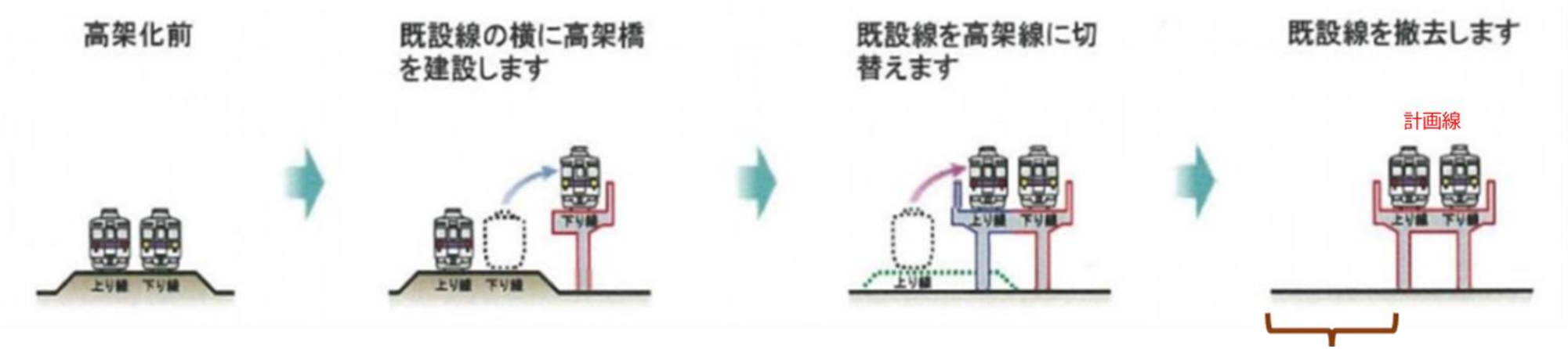
阪急線路の高架化については、京都府や阪急電鉄と協議を進め、まちづくり展開と合わせて検討していきます。

【仮線方式の施工手順】

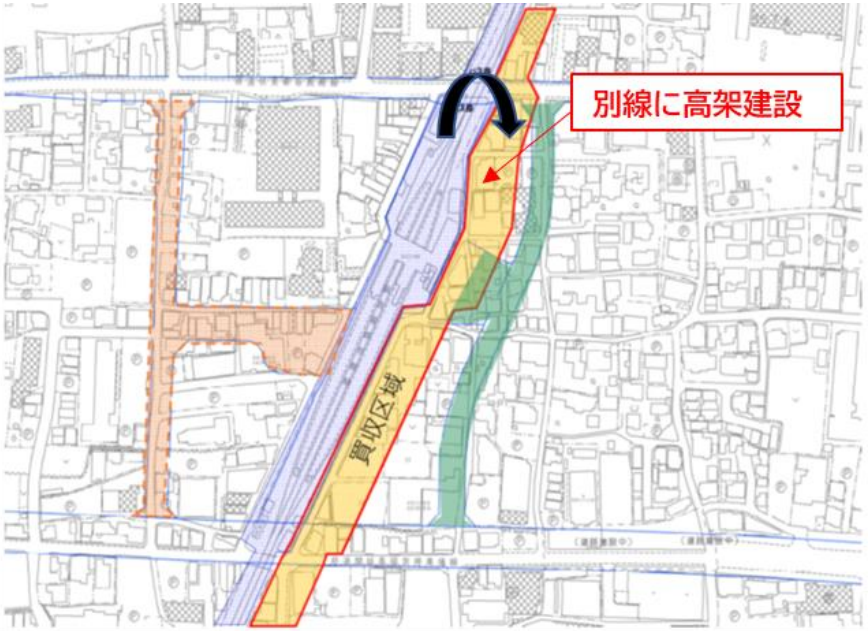


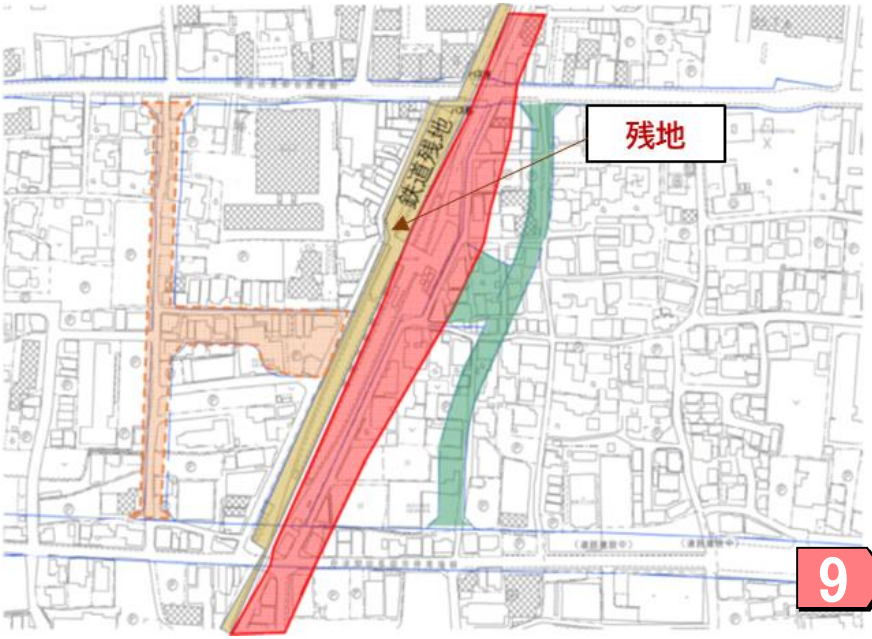
# 連立方式の施工手順②

【別線方式の施工手順】




計画線がスライドし残地が発生!!

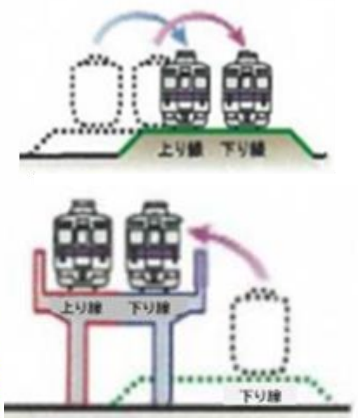


# ③ 市街地整備手法について

# 長岡京市の考える最適な鉄道立体化方式

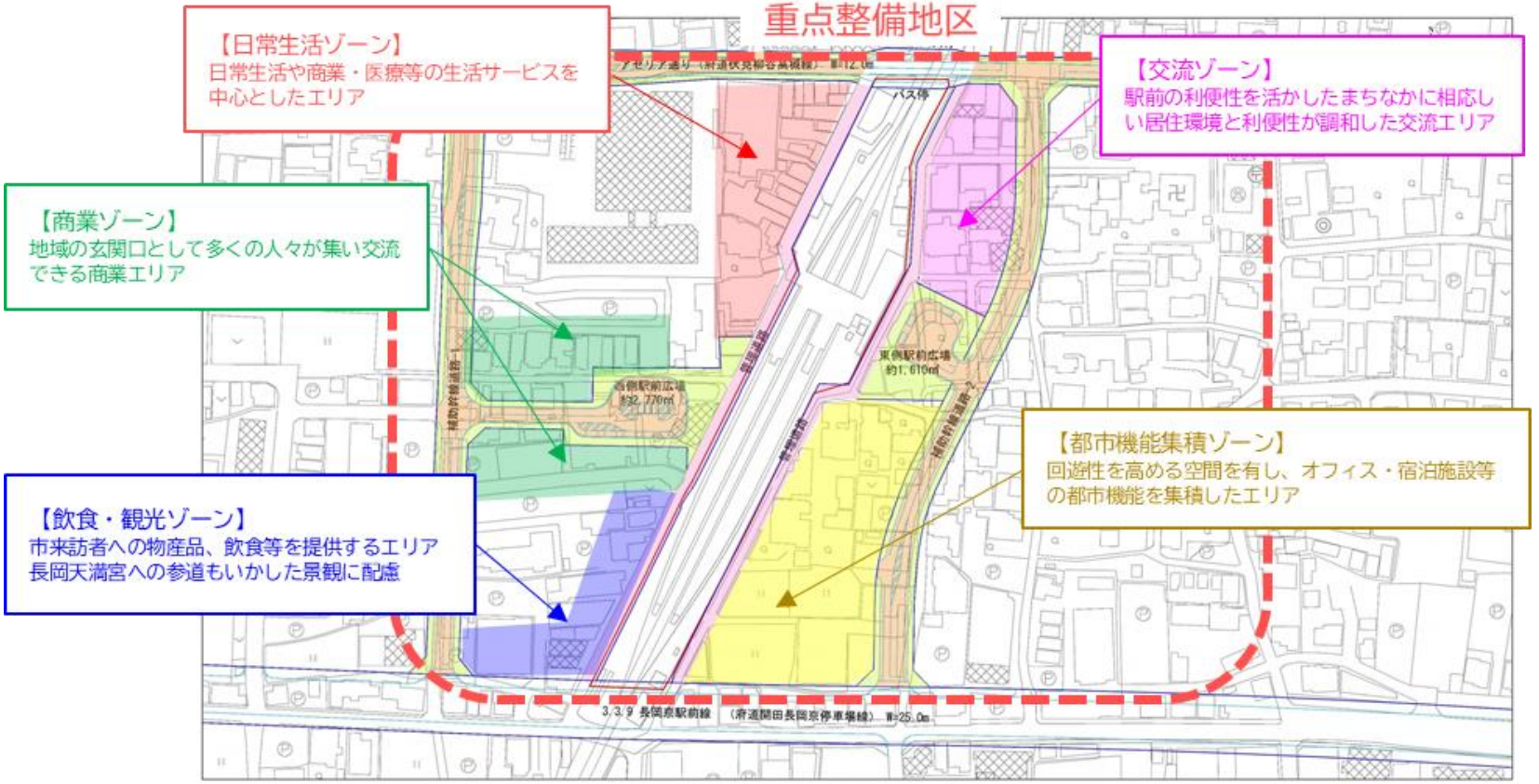
阪急線路の高架化について、長岡京市としては、まちづくり展開への影響が少ない**『仮線方式』**が望ましいと考え、まちづくりを検討しています。



# 市街地整備方策の検討

重点整備地区の東西エリアについて、目指すまちづくりの姿の実現に向け、東西エリアの一体的な検討も含めて、最適な整備手法の組み合わせ、整備順序・整備時期を検討しています。

**目指すまちづくりの姿（イメージ）**




注）今後の測量成果により、駅前広場及び道路の位置・形状は変わる可能性があります。
連続立体交差事業を仮線方式とした場合の検討です。

# 具体化に向けた今後の取り組み

駅東西エリアにおける具体的なまちづくりの事業計画（案）の作成に向け、今後以下の取り組みを進めます。

① 測量成果を基に公共施設（駅前広場・補助幹線道路）の位置・形状を決定

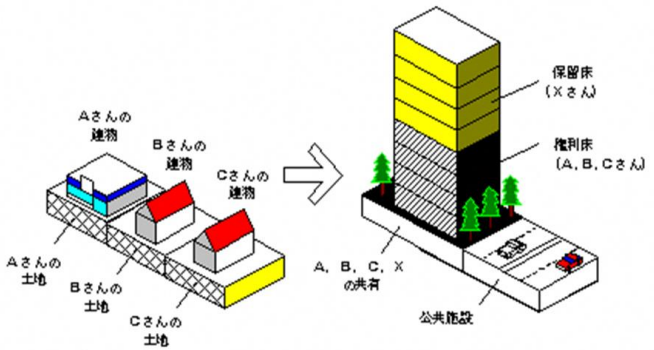
② 関係地権者の意向確認、民間ヒアリング等を参考に事業区域・事業手法を具体化

③ 上記①、②を取り組むにあたり、事業に直接的に関わる地権者を対象とした小単位で密な協議を進める

# (仮称)阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業

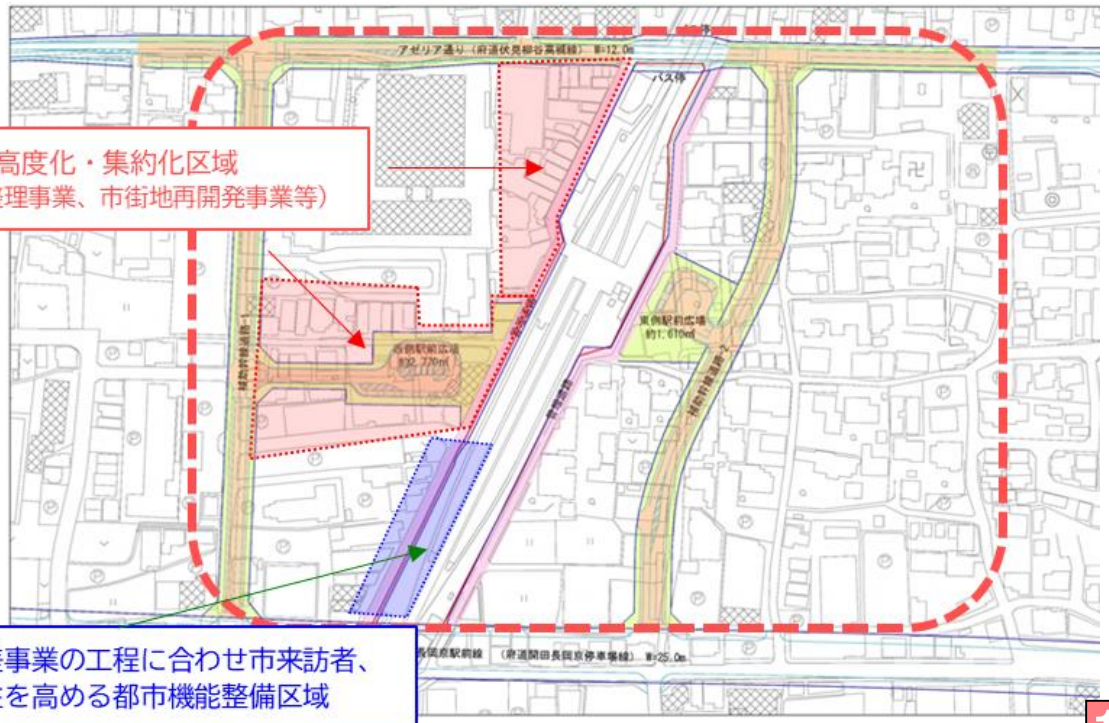
# 事業手法（案）の提案

①連続立体交差事業の影響が少ないため、先行的にまちづくりを推進。
②目指すまちを実現する事業手法は、敷地を共同化して高度利用し、
駅前広場等の公共施設や賑わい空間を生み出す『市街地再開発事業等』
の適用必要性が高い。




権利変換方式

重点整備地区

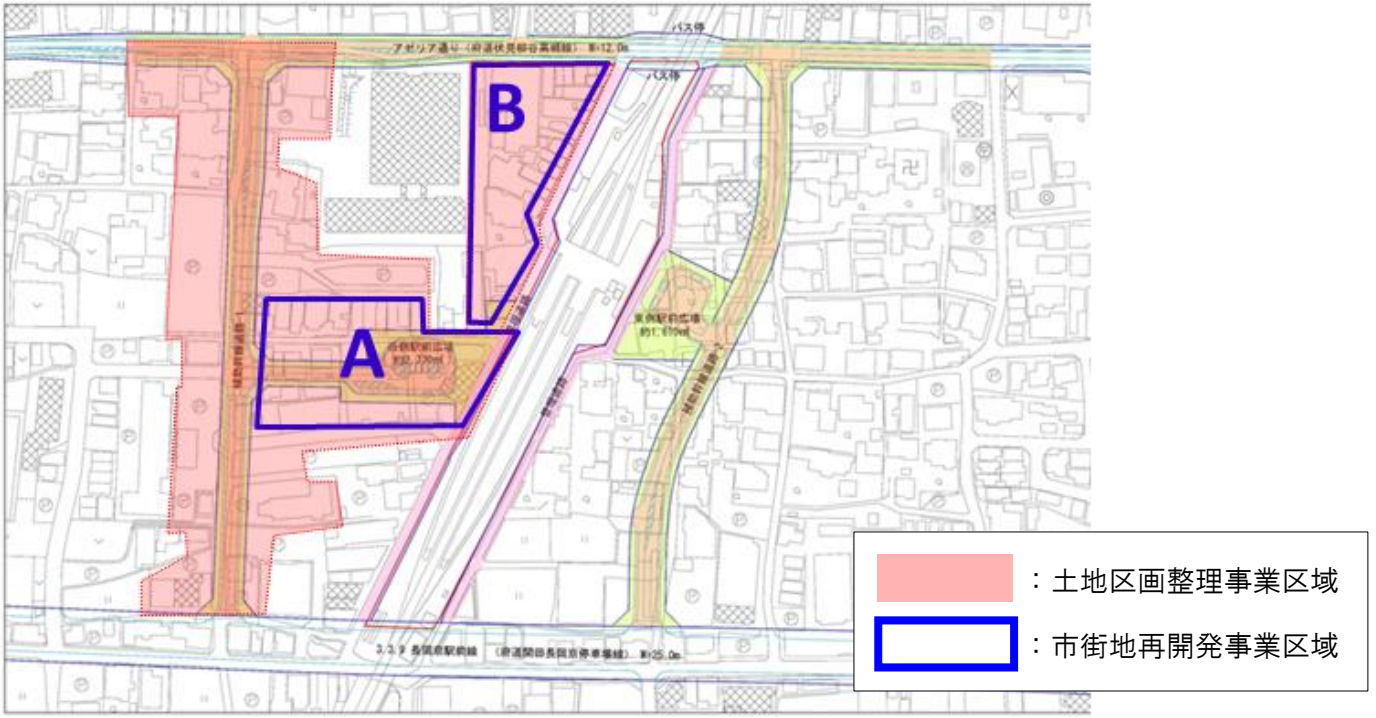



注）今後の測量成果により、駅前広場及び道路の位置・形状は変わる可能性があります。
連続立体交差事業を仮線方式とした場合の検討です。

# 検討状況（１）

## 他手法も含めた事業手法を適用し、複数パターンで比較検討中

**検討パターン.1**（補助幹線道路、駅前広場等を市街地再開発事業と区画整理の一体施行）

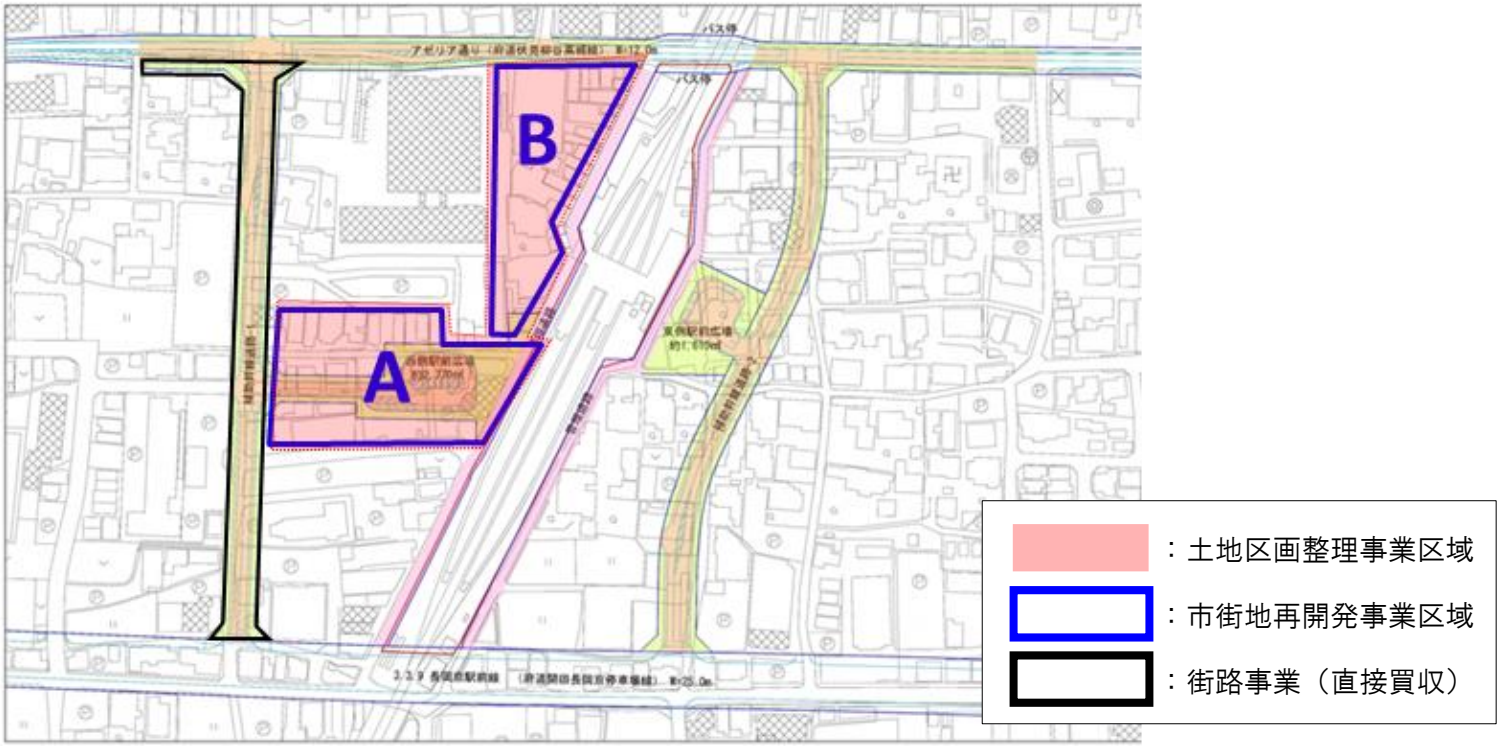



注）今後の測量成果により、駅前広場及び道路の位置・形状は変わる可能性があります。
連続立体交差事業を仮線方式とした場合の検討です。

- 区画整理と再開発を一体的に実施することで、地権者の多様な土地利用ニーズに対応でき、目指すまちの実現が可能となる。
- 重要な都市施設である駅前広場及び補助幹線道路を中心とした区域に限定することで事業効率性は高い。

# 検討状況（2）

## 検討パターン.2 （補助幹線道路を街路事業、駅前広場等を市街地再開発事業と区画整理の一体施行）

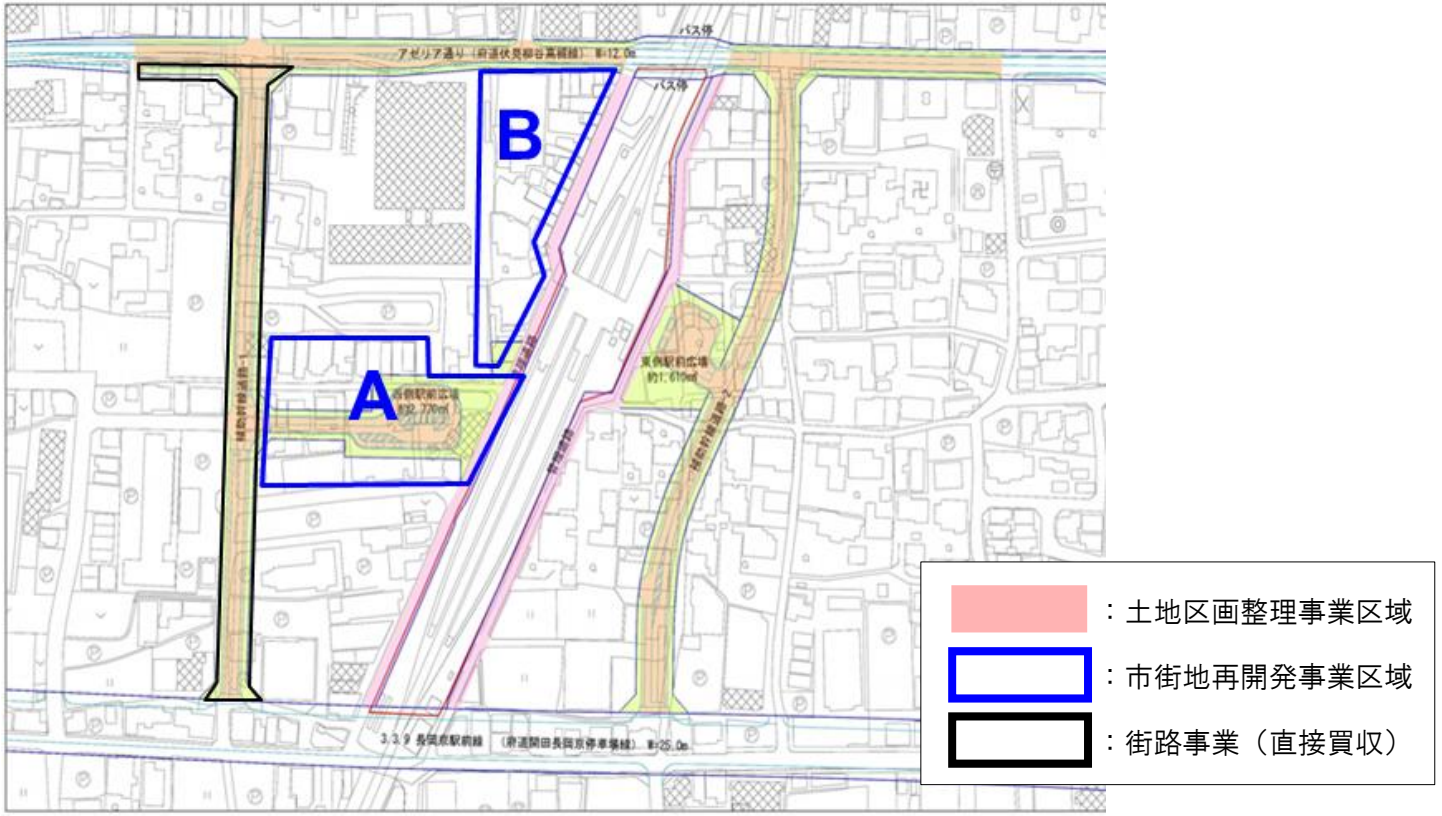



注）今後の測量成果により、駅前広場及び道路の位置・形状は変わる可能性があります。
連続立体交差事業を仮線方式とした場合の検討です。

- 区画整理と再開発を一体的に実施することで、地権者の多様な土地利用ニーズに対応でき、目指すまちの実現が可能となる。
- 補助幹線道路の整備を切り離した事業展開が可能となる。
- 重要な都市施設である駅前広場及び補助幹線道路を中心とした区域に限定することで事業効率性は高い。

# 検討状況（3）

## 検討パターン.3 （補助幹線道路を街路事業、駅前広場等を市街地再開発事業で整備）




注）今後の測量成果により、駅前広場及び道路の位置・形状は変わる可能性があります。
連続立体交差事業を仮線方式とした場合の検討です。

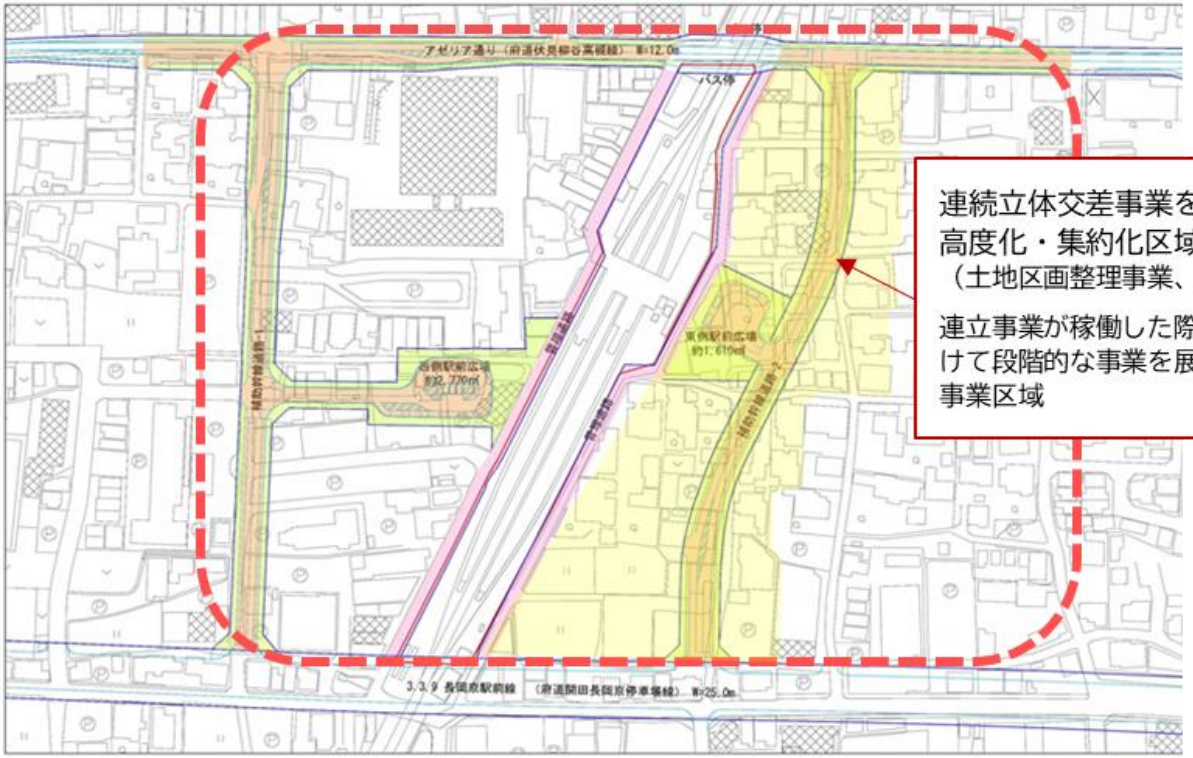
- 権利変換（再開発）への理解が得られれば事業性が高く、目指すまちの実現が可能となる。
- 補助幹線道路の整備を切り離した事業展開が可能となる。
- 重要な都市施設である駅前広場及び補助幹線道路を中心とした区域に限定することで事業効率性は高い。

# (仮称)阪急長岡天神駅東地区市街地整備事業

# 事業手法（案）の提案

①連続立体交差事業の影響が大きいため、連続立体交差事業を推進する役割を持つ土地区画整理事業主体のフレームを設定する。
②連立事業が稼働した際や全体計画の実施に向け、段階的な事業を展開する。

重点整備地区




連続立体交差事業を推進する役割を持つ高度化・集約化区域
（土地区画整理事業、市街地再開発事業等）

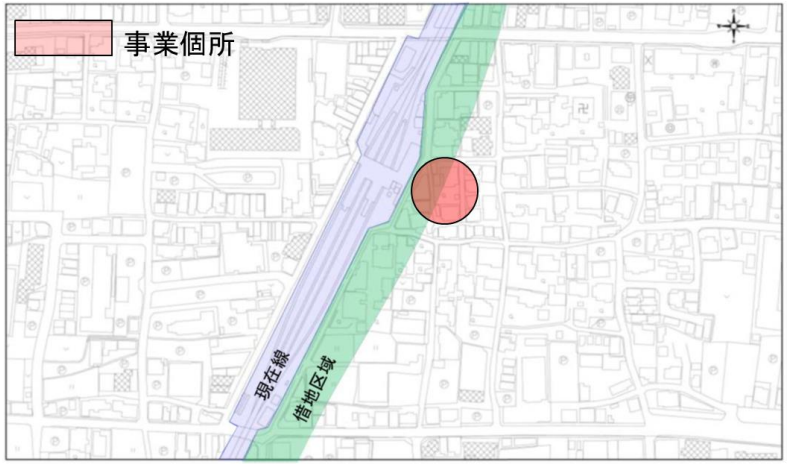
連立事業が稼働した際や全体計画の実施に向けて段階的な事業を展開するステップアップ事業区域

注）今後の測量成果により、駅前広場及び道路の位置・形状は変わる可能性があります。
連続立体交差事業を仮線方式とした場合の検討です。

# 段階的な事業展開

## 全体計画の実施に向けた手戻りのない暫定整備を含めた事業展開を検討中

①【R4年度まで】
暫定駅前広場の整備




②【R5年度　～　連立事業着手まで】
天神通りからのアクセスを踏まえた広場・ロータリ等

③【連立事業期間】
連立事業、補助幹線道路（区画整理事業）

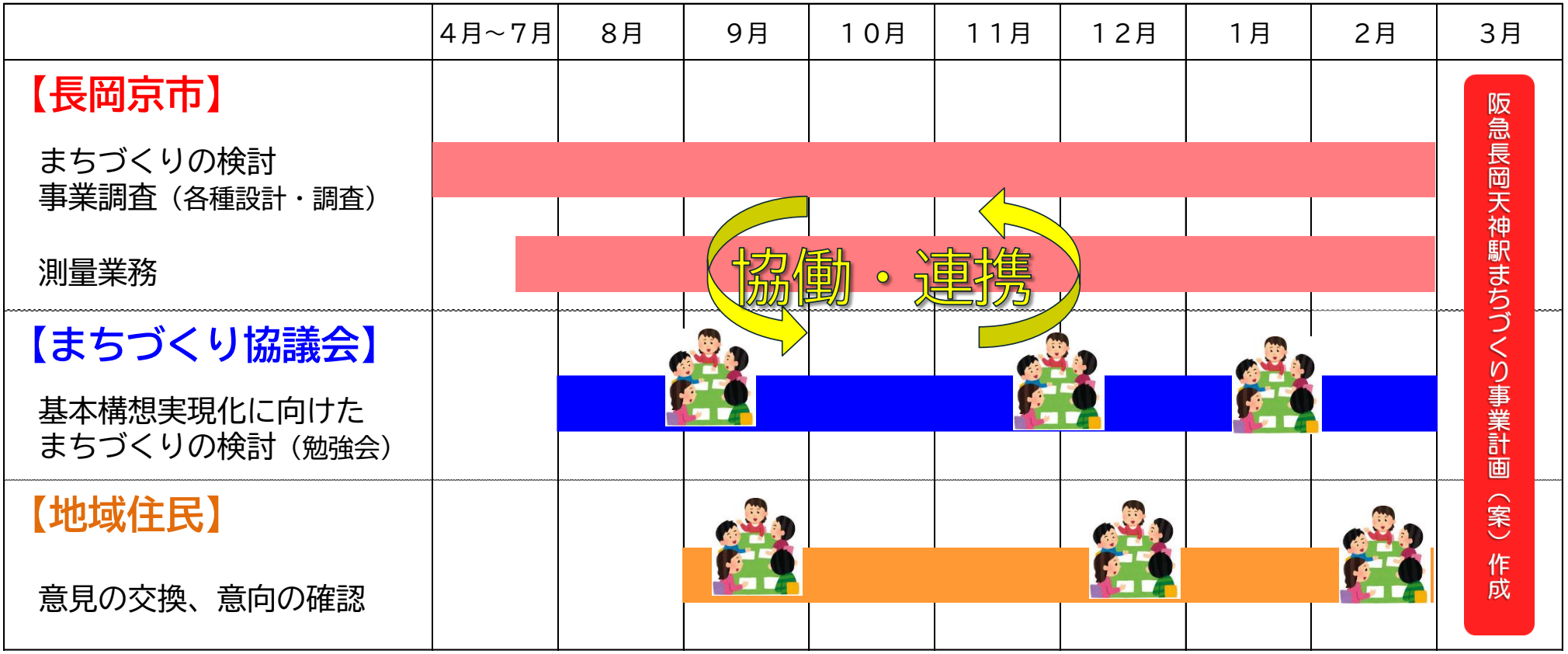
④【連立事業完了　～　完成まで】
駅前広場、市街地再開発事業等

注）今後の測量成果により、駅前広場及び道路の位置・形状は変わる可能性があります。
連続立体交差事業を仮線方式とした場合の検討です。

# ④ まちづくりの進め方

# 令和２年度のまちづくりの進め方

行政とまちづくり協議会及び市民と連携し、以下の取組みを行います。

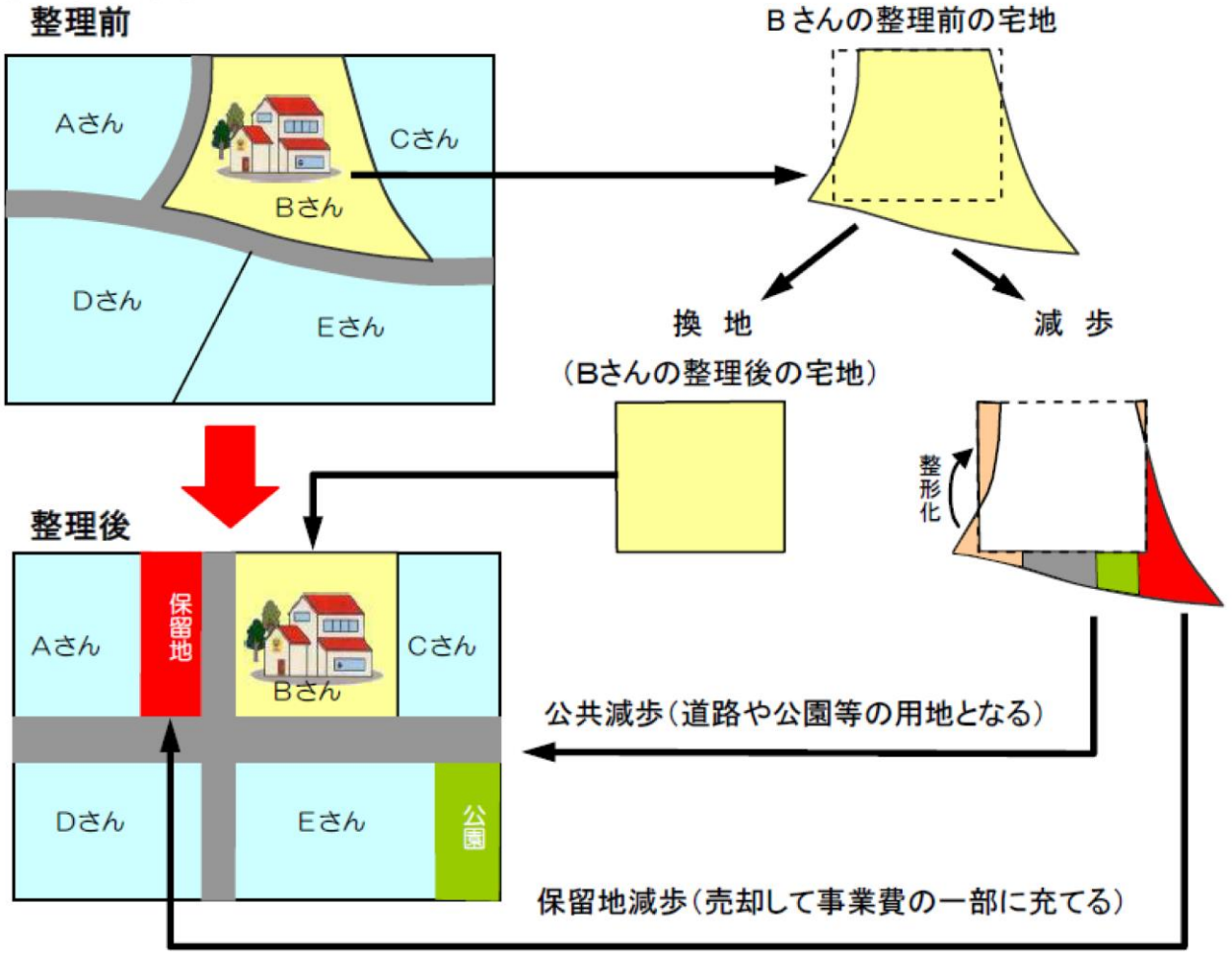



昨年同様、地権者をはじめとする地元住民と積極的な意見交換を行いながら、
今年度末には具体的なまちづくりの事業計画（案）の作成を進めます！！

# 参　考　資　料

# 土地区画整理事業とは

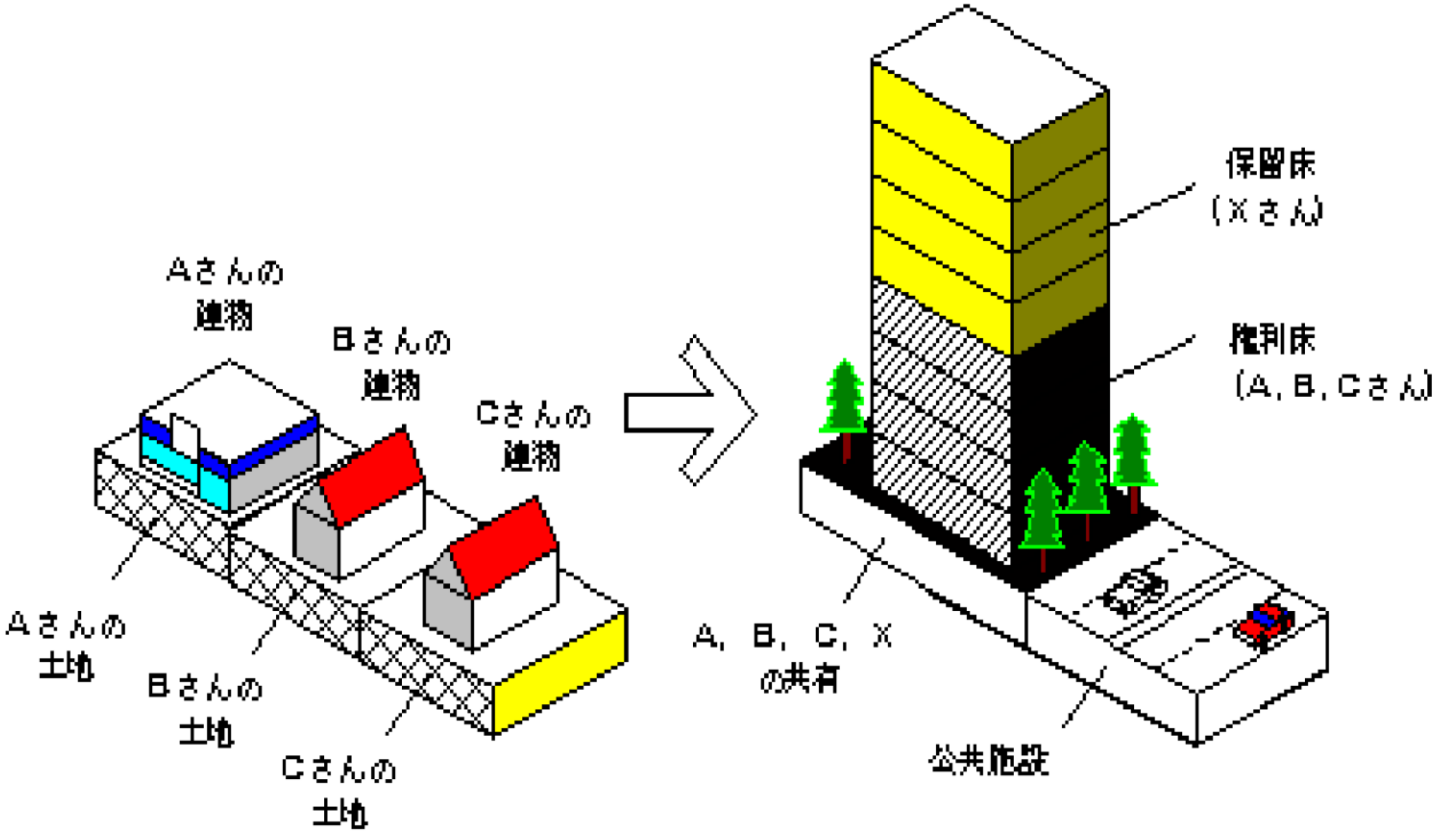
土地区画整理事業は、道路、公園等の公共施設の整備が必要な一定の区域において、地権者からその権利分に応じた土地を提供(減歩)してもらい、この土地を集約し道路や公園などの公共用地に充てる他、その一部を保留地として売却し事業資金の一部に充てる事業制度です。
道路にかからない土地も全部がかかってしまう土地も換地により地区内に再配置され不整形な残地も生じにくくなります。



# 市街地再開発事業とは

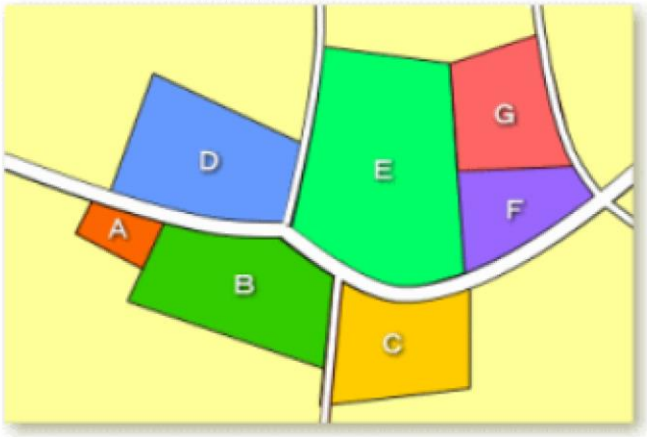
## 事業のしくみ

- 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる



# 線的整備と面的整備の比較

<施行前現状>



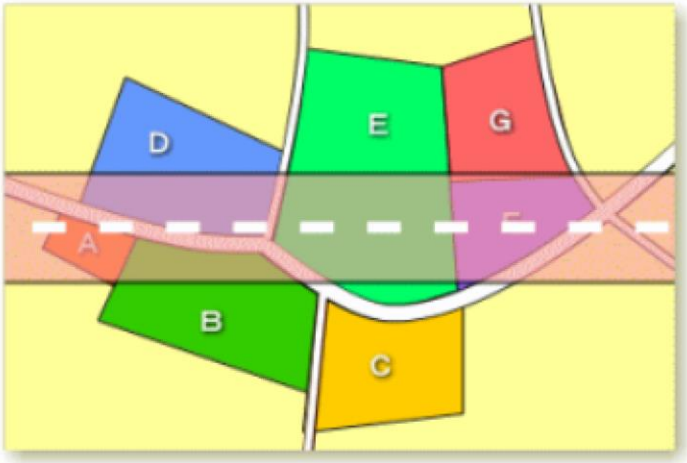

**用地買収方式による特徴（線的整備）**

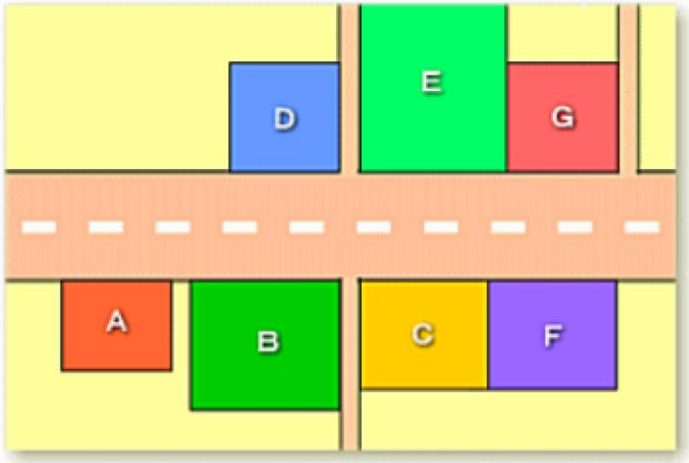
・計画された道路用地分しか買収しないので、残地が不整形になります。
・原則として、生活道路や宅地の整備は行いません。

**土地区画整理方式による特徴（面的整備）**

・すべての宅地が道路に面し、形も整います。
・新たに必要となる道路や公園用地等は、みんなで少しずつ出し合います。

＜用地買収方式による整備＞




＜土地区画整理方式による整備＞