



第2回事業検討会

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業
令和3年3月11日、13日





① 事業検討会の結果報告

② 駅西地区のまちづくり

「公共施設の配置計画（案）」

「今後のまちづくりの進め方(案)」



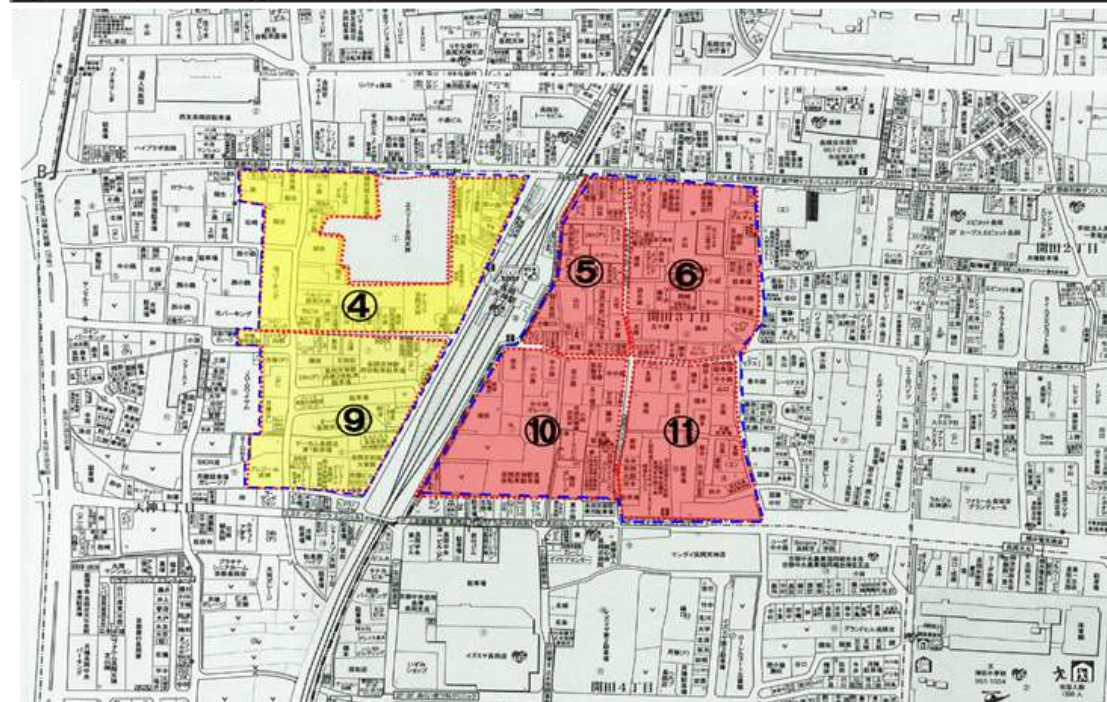
① 事業検討会の結果報告

事業検討会の概要



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、京都府が事業主体となる連続立体交差事業の検討状況、駅東西地区におけるまちづくり手法及び事業展開を提案し、関係住民の意見を把握する。

意見交換会期間	令和2年10月1日から令和2年10月3日まで（全6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
案内数	271名

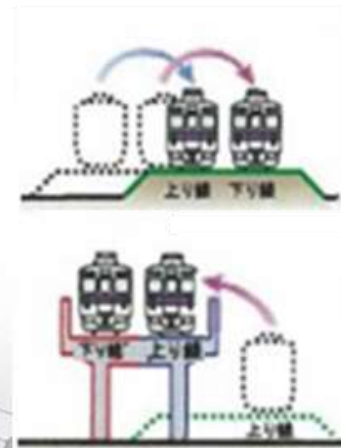


開催 エリア	開催日時	案内数 (A)	参加者数		参加率 (B/A)
			一般(B)	協議会員	
④⑨	10月1日 19:00～20:15	71	22	3	49%
	10月2日 14:00～15:15		5	2	
	10月3日 11:00～12:15		8	3	
⑤⑥⑩⑪	10月2日 10:00～11:15	200	6	4	12%
	10月2日 19:00～20:15		14	3	
	10月3日 9:00～10:15		3	2	
小計		271	58	17	21%

事業検討会参加者総数：58名



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。



スピード感を持ったまちづくり

- ・まちづくりに対する地域要望の早期実現
- ・地域課題の早期解決



段階的な事業展開

- ・公共投資の平準化
- ・段階的な事業展開による早期効果発現

駅西地区における市街地整備手法（案）の提案



- ① 駅西地区について、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。

重点整備地区

都市機能の高度化・集約化区域
(土地区画整理事業、市街地再開発事業等)

連続立体交差事業の工程に合わせ市来訪者、
市民の回遊性を高める都市機能整備区域

権利変換方式

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。

駅東地区における市街地整備手法（案）の提案



- ① 駅東地区について、連続立体交差事業と歩調を合わせた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、全体計画の実施に向け、段階的な事業を展開する。



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。

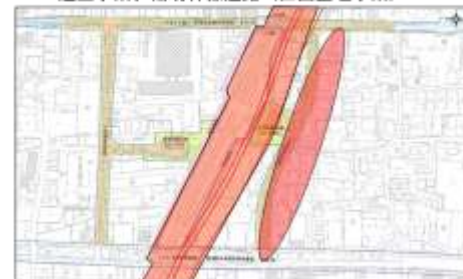
①【R4年度まで】
暫定駅前広場の整備



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





○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。
- ・ まちづくり全体の事業期間や展開を考えると、仮線方式がよい。

○今後のまちづくりについて

【駅西地区】

- ・ 仮線方式を前提として、先行的なまちづくりを強く推進して欲しい。
- ・ 市街地再開発事業の必要性は理解できるが、具体的なプランを示していただかないことには検討も決断もできない。

【駅東地区】

- ・ 連続立体交差事業の事業着手時期に大きく左右されるため、駅東地区のまちづくりは当分先と考えてよいのか。具体的なスケジュールを示して欲しい。



② 駅西地区まちづくり

「公共施設の配置計画（案）」

「今後のまちづくりの進め方(案)」

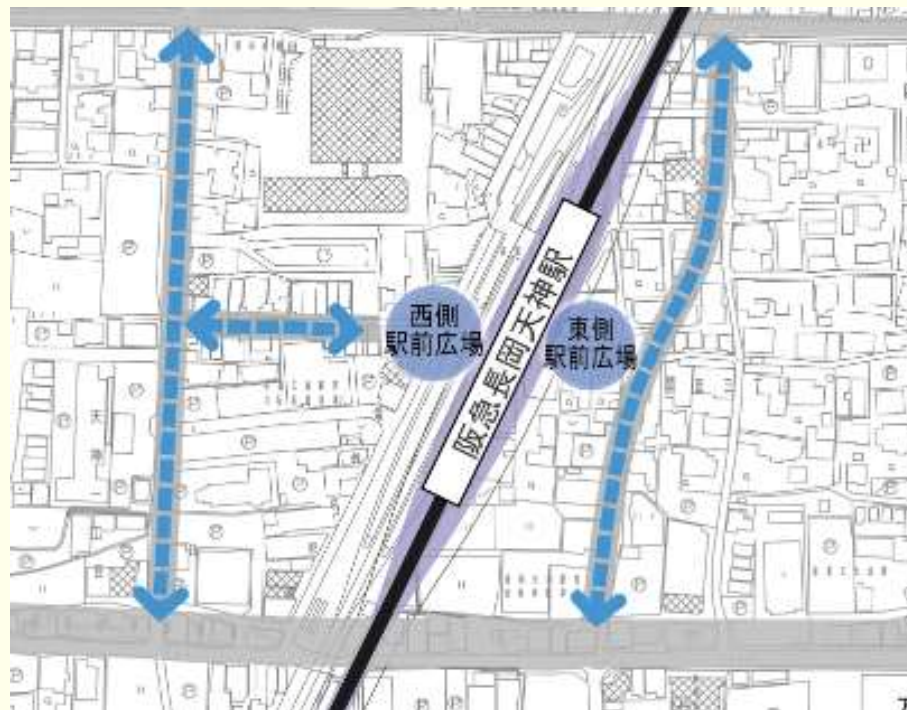


①補助幹線道路

阪急長岡天神駅へのアクセス性を強化するとともに、住宅地区内への通過交通を抑制する道路

②駅前広場

阪急長岡天神駅東西両側に交通特性に応じた広場を設置し、アクセス性の強化、市の玄関口となる「にぎわいの拠点」として整備



道路及び駅前広場等の役割



当該地区の抱える交通課題、現況の道路ネットワーク等と踏まえて
計画する道路及び駅前広場を検討





公共施設の配置計画（案）

補助幹線道路と駅前広場

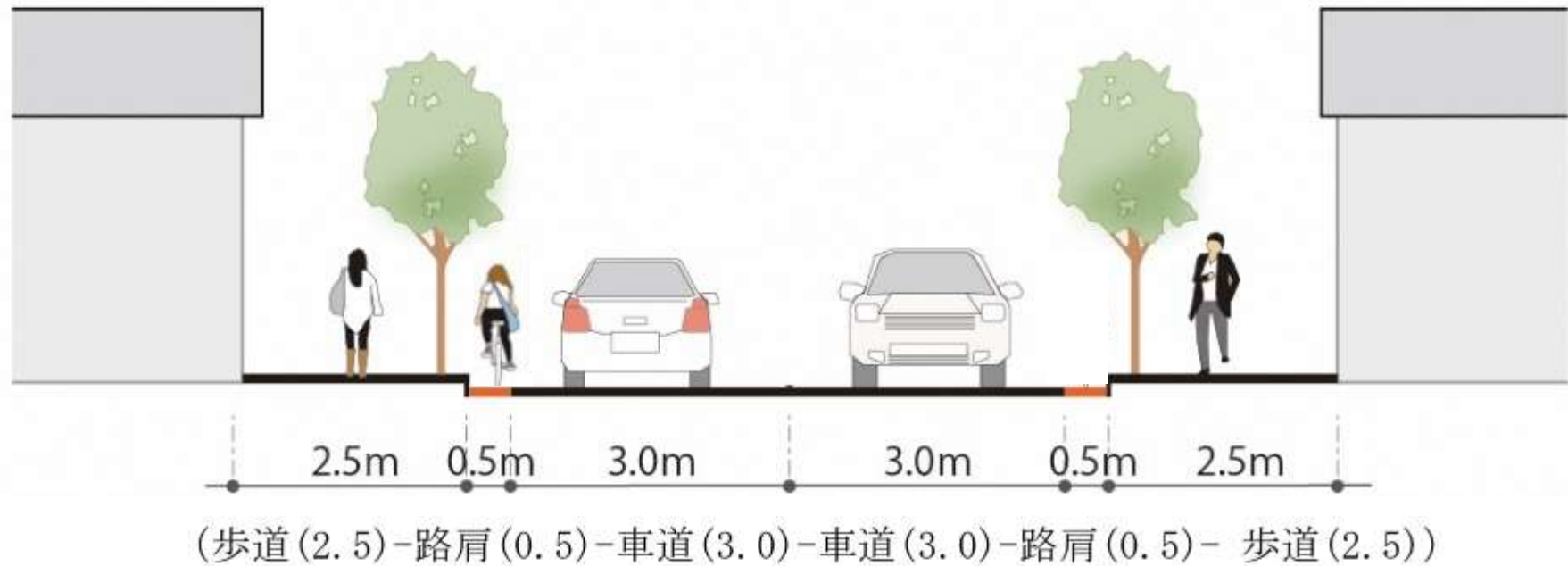


計画道路の構造



道路構造：幅員12.0m道路

※広すぎず、狭すぎない適正な道路構造を検討



イメージ

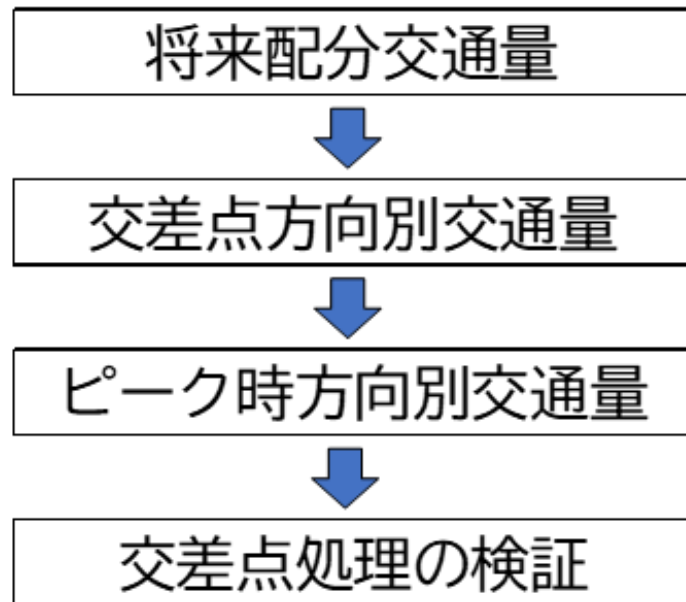
自転車通行は、矢羽根等による路面表示を行い、自動車からの視認性を高めるなど工夫する



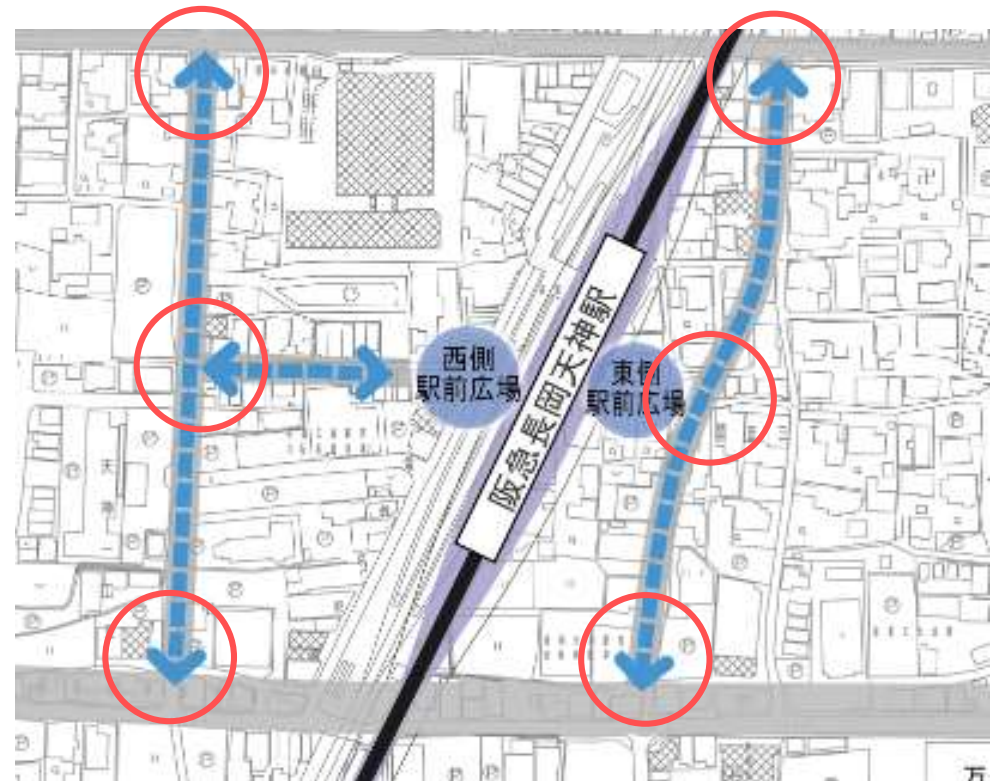
交差点の考え方



道路構造令に基づき、各交差道路におけるピーク時の交通処理能力の検証を行い右折レーンの可否を検討



※交通容量比（混雑度を示す指標）で評価



交差点の詳細は関係機関と調整中



駅前広場の計画（案）



適正な規模の算定、東西に配置する広場の機能分担及び現況の交通ネットワークの状況を踏まえ、施設の位置・形状を検討

広場に関する役割

- 人が集まる交流空間
- 駅前広場を含め、その周囲がまちの玄関口、拠点になる

交通に関する役割

- まちの交通拠点
- 周辺の渋滞の解消に役立つ



出典「阪急長岡天神駅周辺整備基本計画」西側駅前広場のイメージ



今後のまちづくりの進め方（案）

令和3年度まちづくりの進め方（案）



「事業検討調整区域」の権利者を対象に、土地等における個別意向の確認及び事業への参画依頼を行い、最適な事業手法を決定し事業化を促進します。

【ステップ1：個別意向調査】

＜個別意向調査＞



行政（長岡京市）



事業コーディネーター
（コンサルタント）

個別意向調査

事業への参画・協力意思
今後の土地所有意向等
代替地に関する、場所、規模等のご意向・ご希望の調査

関係権利者

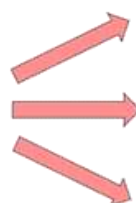


残留又は売却意思の確認
市街地再開発事業等への参画確認等



【ステップ2：関係権利者の意向を整理・事業化促進協議】

関係権利者



土地をそのまま所有し、自分で利用したい

土地ではなく、マンション等（権利床）に置き換えてもよい

まちづくりのため、部分的に土地を売却してもよい

時機を見て、所有地を売却したい

令和3年度まちづくりの進め方（案）

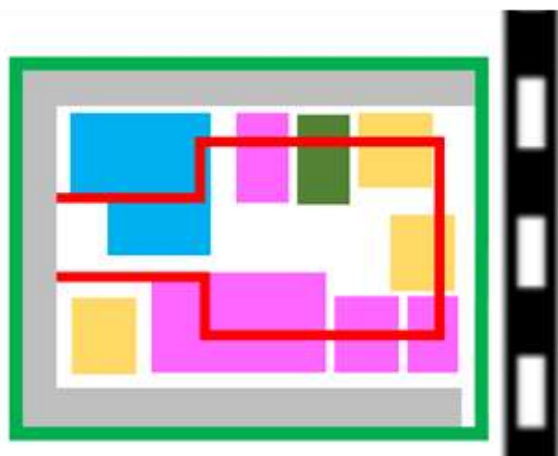


【ステップ3：関係権利者の意向を踏まえた事業化検討】

関係権利者の意向を踏まえた事業区域・事業手法を適用し、まちづくりを実施する

【事業前イメージ】
(権利者意向整理マップ)

	計画施設
	事業検討調整区域

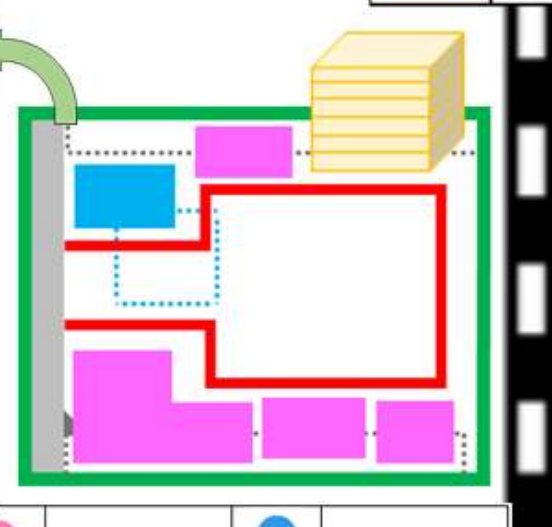


	土地⇒土地		土地部分売却
	土地⇒権利床 (マンション等)		土地全部売却

【事業後イメージ】

	計画施設
	事業検討調整区域

地区外移転



	土地⇒土地		土地部分売却
	土地⇒権利床 (マンション等)		土地全部売却



参 考 資 料



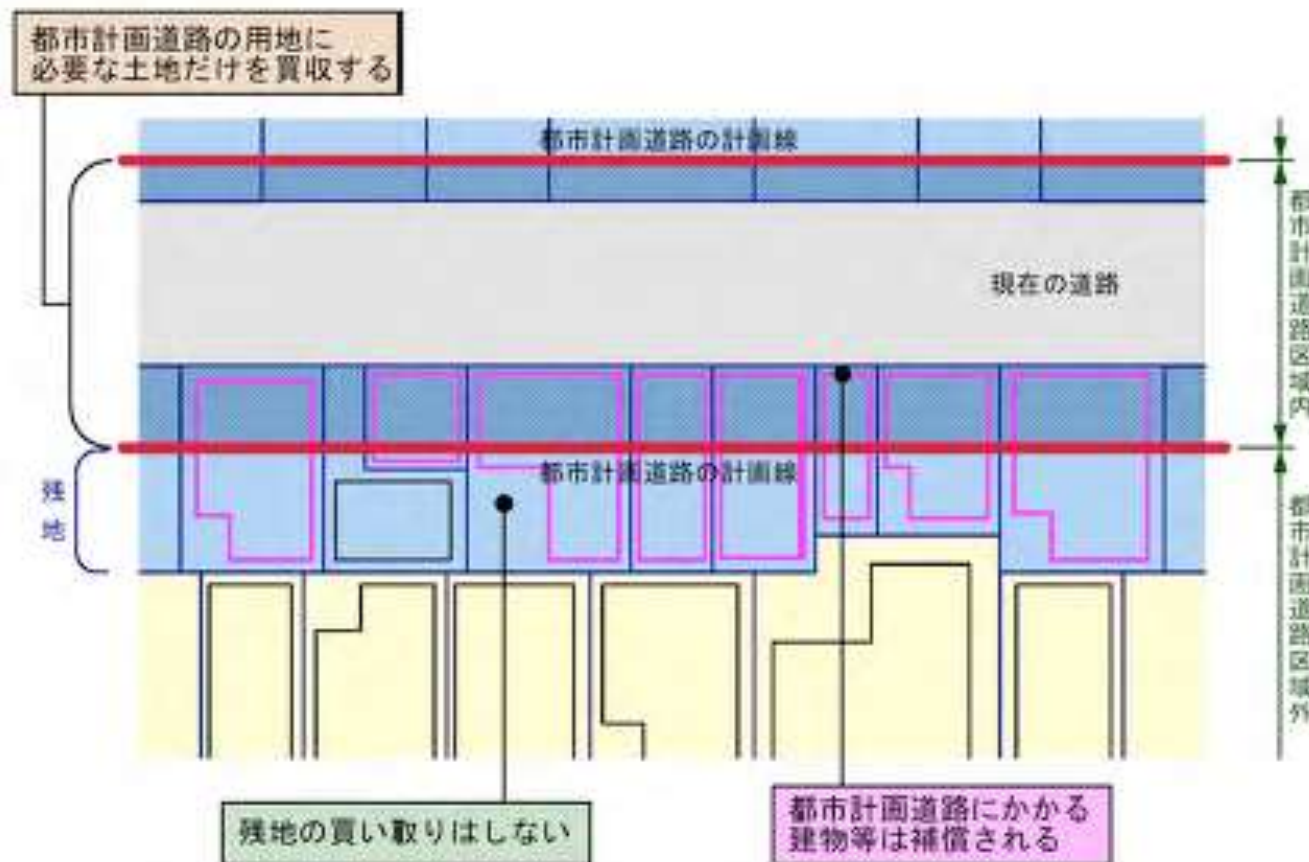
街路事業とは



街路事業では、主に「用地買収方式」が用いられます。

「用地買収方式」では、都市計画道路区域内の必要な土地だけを買収します。

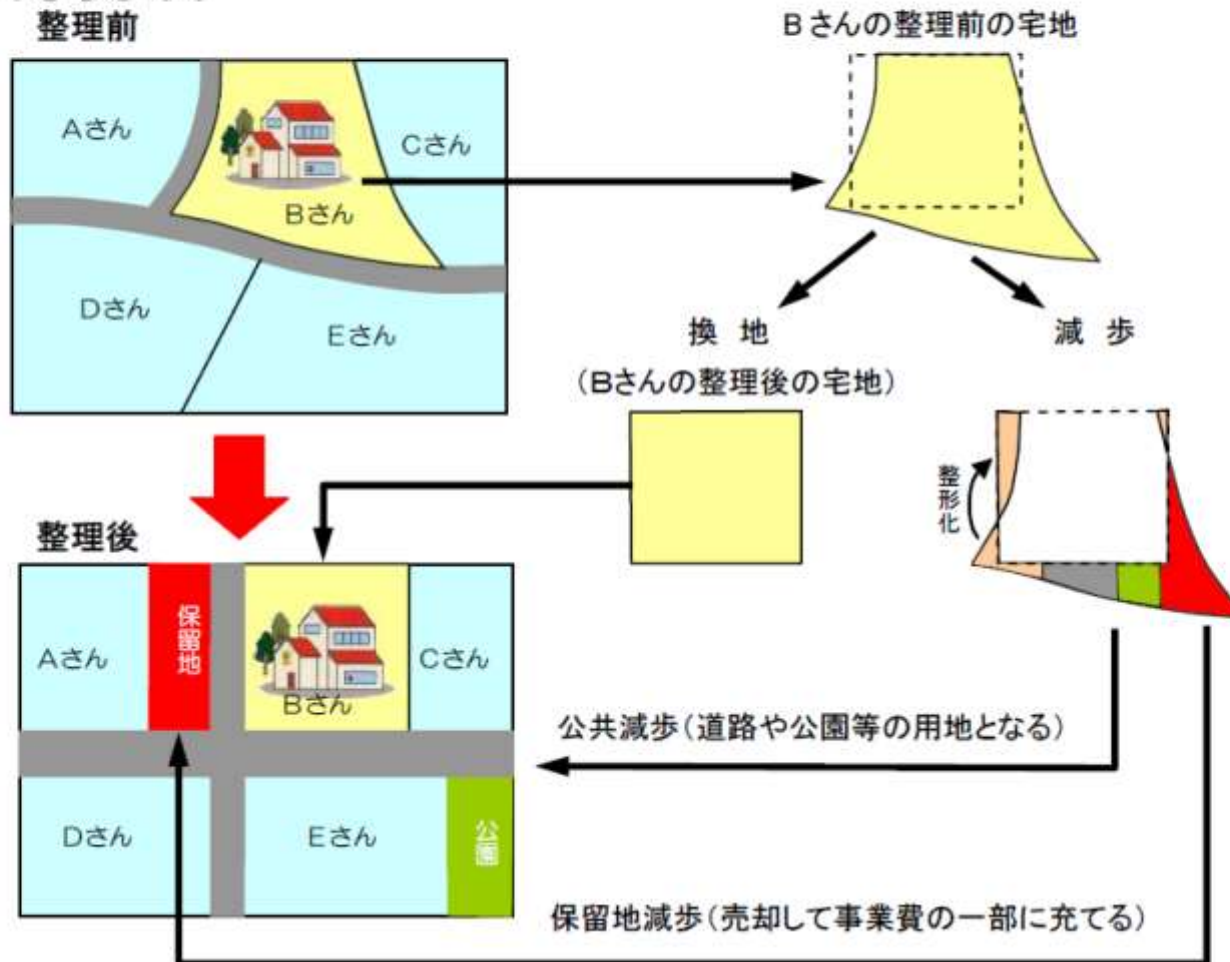
その際、支障となる物件（建物や塀）に対しては、調査を行い、資産価値を評価し金銭補償を行います。



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。



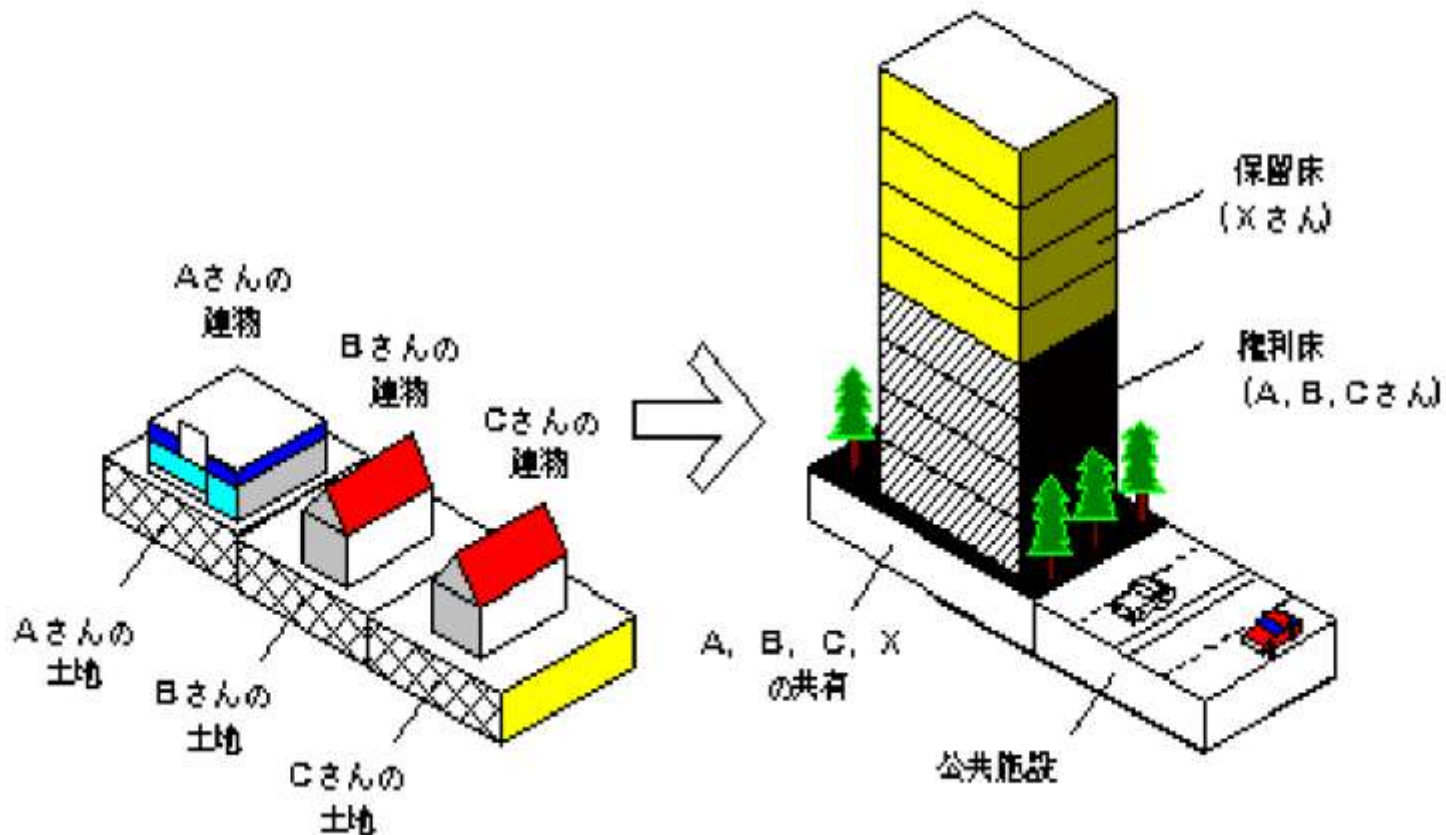


市街地再開発事業とは



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



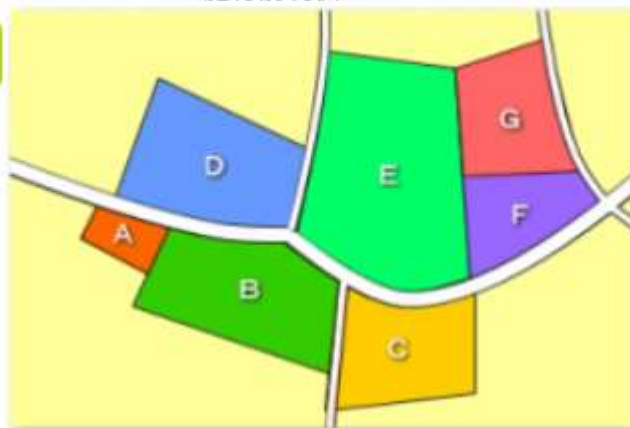
線的整備と面的整備の比較



<施行前現状>

用地買収方式による特徴（線的整備）

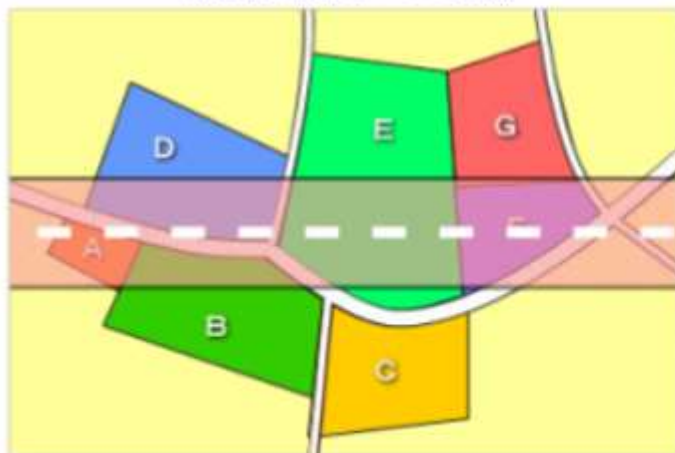
- ・計画された道路用地分しか買収しないので、残地が不整形になります。
- ・原則として、生活道路や宅地の整備は行いません。



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>

