

都市居住に資する中間領域組織活動に関する調査  
これまで行ってきた活動についての報告書  
「枚方市牧野駅前整備事業調整」について

1) 活動の背景

枚方市では、京阪本線牧野駅前広場事業について1990年頃より調査及び地元調整を行ってきたが、広場整備に伴う地元商店街再生計画の方向性が見いだせなかったために、駅前広場事業も実現されないままになっていた。

一方、地元商店街では、駅前広場実施に伴って、商店街の存続・発展を強く望んでいた。したがって、駅前広場及びその周辺も含む、全体の駅前整備について、その整備計画と実現へのコーディネートが強く望まれることとなった。

枚方市の再開発部局は、従来型再開発を想定した場合、キーテナントを見つけることも難しく、規模的にも成立が難しいことから、市街地再開発事業は困難との判断をしていた。

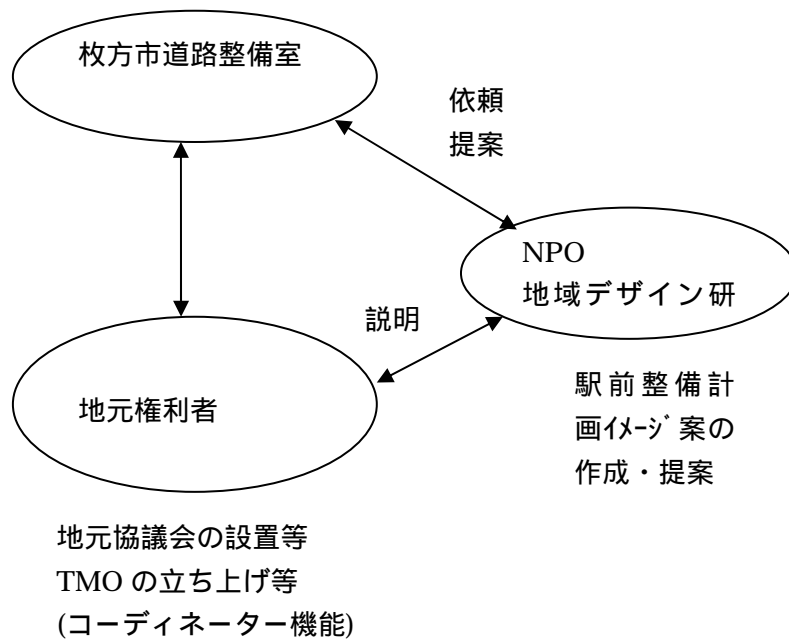
そこで、「地域に根ざしたまちづくりをコーディネート」する、(NPO)地域デザイン研究会に協力依頼があったもの。

2) 活動の経緯と目的

経緯

上記の背景から、2002年5月枚方市より依頼があり、(NPO)地域デザイン研究会として協力することとなった。(図1：牧野駅前広場整備事業位置図)

初期段階での進め方は、次の通り。



## 目的

街路事業、都市計画、市街地再開発、河川管理、商店街振興、と行政上は部門が多岐に分かれている問題であるが、「魅力ある駅前まちづくり」という観点から、その整備計画を提案し、実現へ向けて、コーディネートすること。

## 3) 活動の内容

関係土地件数 17件、権利者数 28人。(図1-2)

2002年7月の1ヶ月間で、数種の駅前整備計画案を作成し、8月1日市に説明。

(図2-1~3)(資料0)

それまでの案が、バスベイ、タクシーベイ、タクシープール等の交通関係だけの広場として計画されていたのに対し、今回の計画案の特徴としては、交通機能は最小限確保して、広場の中に、建物を計画し、広場用地の残地となる土地と併せて、魅力ある店や、利便施設が立地できるように計画したこと。

(施設例としては、コンビニ、銀行、郵便局、市窓口、保育所、医院(保育所と連携)、理容室、理容院、薬局、菓子店、フラワーショップ、ハーブショップ、書店、カフェ、レストラン、喫茶店、ショットバー、アートギャラリー、教室(健康、文化)。業種の選定は、先進事例や事業経緯を参考にする。)

8月~11月、市が地元の商店会長等と「勉強会開催」について、根回しをする一方、当NPOとしても、市と調整を図りつつ、計画案の説明資料を作成。(資料1:牧野駅前計画説明資料)

説明資料の概要は、

新しく設けられた「都市計画提案制度」に沿って、都市計画変更手続を進めることを提案。

事業手法は、第一種市街地再開発事業、第二種市街地再開発事業、街路事業+任意の開発事業を紹介。

特に、街路事業+任意の開発事業について、計画調整から事業実施までのフローチャートを提示。

都市計画変更案の考え方を説明。

わかりやすいように、イメージ案について、パース作成。(図3-1~3)

12月12日、地元に対する説明会開催。(市道路整備室、当NPO、地元権利者)

説明会の前に、市長と地元との懇談会。(長年の課題であったが、市としては、NPOの協力も得て、是非とも進めたいので、みなさんの協力をお願いします)

説明会は、上記資料を使って説明。

地元としては、「説明は聞いた。地元としてどうするかは、検討する。権利者の内、残る人と、残らない人についての意向調査は、市の方でやってほしい。また、具体的なイメージがよくわからないので、類似例を見学したい。」

年末年始にかけて、市が地元権利者の意向を聞いて回る。ほとんどの人が残る意向を示した。

2002年2月5日地元での検討会に参加。

- ・まちづくり協議会準備会が発足。

地元の意見としては、

- ・借家人の場合どうなるのか。
- ・どの程度の建物が出来るのか等、より具体的な事例を提供してもらいたい。
- ・現地権者等が金銭負担なく入居できるよう努力してもらいたい。
- ・共有建物に対する不安感あり。
- ・牧野駅前が他の駅前と比べて相対的に落ち込んできているので、この機会に開発を行って、活性化を図らないとチャンスを逃すことになる。

等があり、基本的にまちづくりを進めようという方向になってきた。

2月20日、市との打ち合わせの中で、事業手法は、第二種市街地開発事業で、特定建築者制度を活用する方法が好ましいとの方向性を確認。第二種としたのは、立ち退きを前提としている権利者がいること、今までの経緯から、市が責任を持って進める必要があること等による。特定権利者制度は、リスク分担、資金調達的面から。次回地元との協議は、具体的な再開発の勉強会となることから、次のような資料を準備中。

- ・前回のパワーポイント資料に追加して、第二種再開発事業の場合のフローチャート、特定建築者制度の概要を作成。(資料2)
- ・市街地再開発事業の概要説明、主な用語の説明、建築の概略ケーススタディ資料。

#### 4) 活動の成果

駅前広場と建物をトータルにデザインし、魅力ある駅前のビジョンを示すことが出来たこと。

地元も概ね理解し、まちづくり協議会が発足し、事業実施へ向けて、進み出したこと。NPO 地域デザイン研究会として、地域まちづくりのコーディネートの経験を積むことが出来たこと。

#### 5) 今後の展開

都市計画決定へ向けて、権利者の合意形成を図る。そのために、

- ・類似例の見学や、再開発事業の勉強会を通じて、再開発への理解を深める。
- ・施設・建築物の計画と、及び権利変換の目安を示し、権利者自身が主体となって事業が進められるよう合意形成を図る。

権利者の主体性により、事業実施の機運が盛り上がってくれば、そのことを背景に、補助採択等、各行政機関とのコーディネートを行う。

#### 6) 活動のポイント

活動の人材

- ・大阪府などの行政職員、行政職員OB、建築等デザイナー、調査団体職員、企画会社経営者、個人経営コンサルタント、等10名が参加。
- ・任意団体地域デザイン研究会も含めた全体から、募集と推薦により参加者を集めた。

活動のための資金調達

- ・会費、(財)大阪府都市整備推進センターの助成金、(財)ハウジングアンドコミュニティ財団からの調査委託費より調達。

#### **活動のネットワーク・支援**

- ・地域デザイン研究会は、多様な人材を擁していることから、研究会内で人材を集めることが出来たため、特に他の組織とのネットワークは組んでいない。

#### **その他**

- ・小規模な駅の場合の駅前整備について、交通機能は最小限確保しながらも、広場の中に建物を配置し、魅力ある駅前となるよう計画できたこと。