

高 槻 市

阪急<sup>かんまき</sup>上牧駅北前に新しいまちが誕生！

はじめに

高槻市の中心部から5 km東方に位置する阪急上牧<sup>かんまき</sup>駅北地区において、平成10年度から組合施行により進められてきた特定土地区画整理事業の工事がこのほど完了し、「まちびらき」が行われました。

これにより、駅前広場や都市計画道路が利用できるようになり、併せて駅前自転車駐車場や行政サービスコーナーをオープンし、公衆トイレも整備され、本市の東の玄関口にふさわしいまちが完成しました。

駅前広場は、交通バリアフリー基本構想に基づき、身障者等にも利用しやすい道路構造とするとともに、市民公募によりデザインされた案内板（サイン）も設置され、イメージアップが図られています。



事業施行前の上牧駅付近の写真  
 (中央部を中心に農地が見られる)

自転車駐車場、露天駐車場等が散在していました。また、地区内の道路は、幅員狭小な農道が大部分で、車両通行可能な道路は限られていました。

しかし、一方で、約1.2万人/日の乗降客数がある阪急上牧駅前にあり、京都・大阪へはおおよそ25分から30分という利便性を有すること、また、そのような状況下において耕作環境等が変化してきたことから、当該地において市街化区域への編入を求める声が出始めてきました。

ただ、単に市街化区域へ編入するだけでは新たなスプロール化を助長するとの懸念がありました。そこでこれを回避するため、地元有志によるまちづくり委員会が平成元年に発足し、市街地整備手法の検討を進めたところ、土地区画整理事業による手法が最適との意向が大勢を占めました。

その後、土地区画整理事業を推進するため平成4年には、まちづくり委員会が発展的に解消され、土地区画整理組合設立準備会が結成されました。

この組合設立準備会では、地元有志からさらに地区内権利者へと対象を拡大して学習会を重ねるとともに、行政に対して事業化への協力要請も行いました。

阪急上牧駅北特定土地  
 区画整理事業の経過と内容

●事業地の概要と事業経過

事業地は、阪急上牧駅前に位置する東西約300 m、南北約650 mの約11.7 haの区域です。

事業施行前の本地区は、市街化調整区域であり、土地の大半が農業耕作地で、耕作地以外の土地利用としては数軒の小規模商店、戸建て住宅及び仮設自

このような気運の盛り上がりを受けて、本市では平成9年に当該事業に係る都市計画決定及び変更を行い、引き続き、平成10年に組合設立と事業計画承認により、事業が着手されました。

事業推進に当たって、平成11年には(株)阪急電鉄と業務代行契約を締結しました。その後、平成13年に仮換地指定（効力発生）を行い、平成16年には全ての保留地を処分しました。そして、本年3月に工事が完了し、多くの関係者が参加する中で「まちびらき」式典が執り行われました。



事業完了後の上牧駅付近

### ●事業の特色

本事業の特色としては、大きく次の7点があります。

1点目は、事業地内の都市計画道路、駅前交通広場はもとより、関連する事業地外の事業も他制度を活用することにより、都市計画道路上牧島本線を全線開通することができたことです。

2点目は、特定土地区画整理事業であることから、従前地の位置にとらわれず鉄道騒音に配慮した土地利用計画ができたことです。権利者の意向を聞きながら、JR京都線沿いを共同住宅区（1.7ha）とし、合わせて営農地を集約して集合農地（0.7ha）を設けました。

3点目は、上述のように業務代行方式を事業の一部に採用していることです。これは(株)阪急電鉄が（保留地取得を条件として、）本市からの委託に基づき、組合の運営に関する事務及び事業の施行に関する業務を代行するものです。これにより、必要な事業資金の立て替え、保留地の確実な処分、施工期間の短縮等が図られました。

4点目は、個性とうるおいのあるまちづくりを強力に推進できる「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」の指定を受けたことで、グレードの高い新市街地整備が可能となりました。

5点目は、財源計画の一部に国のまちづくり総合支援事業による助成金を導入したことです。これにより本市の負担を軽減させるとともに、土地区画整理事業関連の計画と事業化について自主性・裁量性が広がりました。

6点目は、事業地内においては宅地面積の最低基準、道路及び隣地からの壁面の位置の制限、屋根・外壁等の色彩制限、垣・柵の構造制限などを定めたことで、快適な住宅市街地形成を図っています。

7点目は、車輛の乗り入れは都市計画道路側から宅地への直接進入を原則禁止とし、背面の区画道路からとしていることです。このため、都市計画道路が分断されることがなく、連続性のある道路景観の保持と歩行者等が快適性と安全性を享受できます。

### おわりに

本市の東の玄関口として整備された当該地区には、既に集合住宅、共同住宅及び戸建て住宅が合わせて90棟以上建築され、約850人が居住するなど、着々と街並みができつつあります。

また、この事業に触発されて隣接地でも住宅開発や既存建物の建替が行われています。

一方、鉄道事業者の(株)阪急電鉄においては、駅舎の改装や身障者等にも利用しやすいように構内トイレの改装などの工事が実施されました。

さらに、交通バリアフリー基本構想に基づき、エスカレーター、エレベータの工事も進められ、今夏には工事完了の運びとなり、さらに利便性の向上が図られます。

今後ますます地域のポテンシャルの向上が図られていくこのまちに、是非ともお越しく下さい。