

社会资本総合整備計画

三山木地区都市再生整備計画

平成 26 年 3 月 19 日

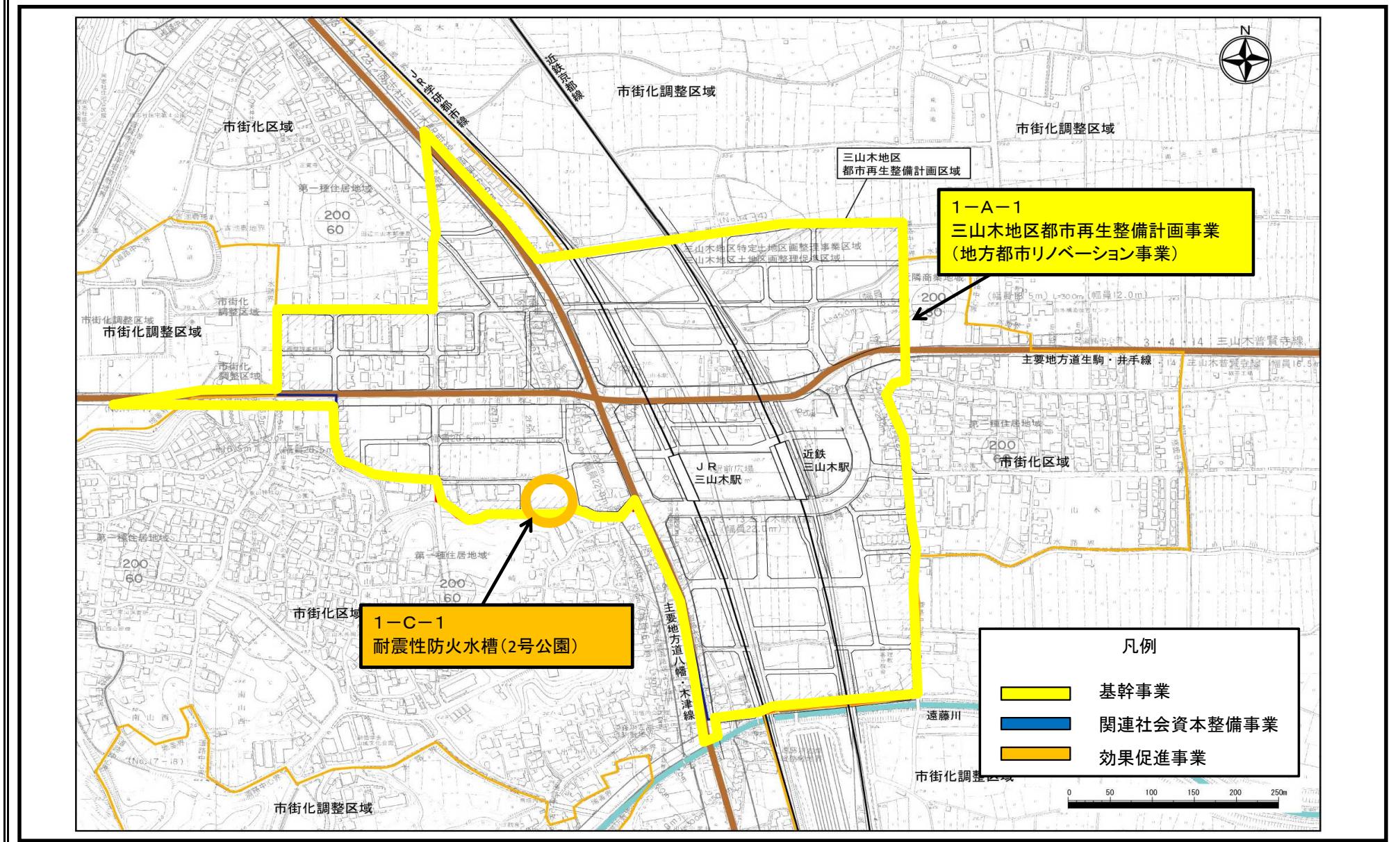
京都府京田辺市

社会資本総合整備計画

平成25年2月26日

(参考図面)

計画の名称	三山木地区都市再生整備計画		
計画の期間	平成24年度～平成26年度(3年間)	交付対象	京都府、京田辺市



都市再生整備計画(第6回変更)

み や ま き
三山木地区

(地方都市リノベーション事業)

き ょ う と ふ き ょ う た な べ し
京都府 京田辺市

平成26年3月

様式1 目標及び計画期間

都道府県名	きょうとふ 京都府	市町村名	きょうたなべし 京田辺市	地区名	みやまきら 三山木地区(地方都市リノベーション事業)	面積	31.3 ha
計画期間	平成 21 年度	～	平成 26 年度	交付期間	平成 21 年度	～	平成 26 年度

目標

- 関西文化学術研究都市の北の玄関口として地域住民、同志社大学等の学生、関西文化学術研究都市への来訪者などが行き交う賑わいにあふれる、個性的で人に優しい生活・活動拠点の形成を図る。
 - ①交通拠点としての機能の向上を目指し、地域間の交流・連携の促進を図り、都市の賑わいを創出する。
 - ②調和のとれた個性的な景観を形成し、生活・交流拠点としての新しい顔を創出することにより、都市拠点としての商業機能の集積を図る。
 - ③高齢者や障害者も含めた誰もが安全・安心に利用できる生活・活動拠点の形成を目指す。
 - ④同志社大学が立地する特性を活用し、学生や住民が集う賑わいのある駅前空間を創出する。

目標設定の根拠

都市全体のリノベーション方針

本市では、増加する人口を背景として、コンパクトシティーの概念を都市計画マスター・プランに位置付けると共に、本市に特徴的な都市構造をクラスター・イン・クラスターとして位置付けたところである。これは、拠点にある鉄道駅を中心とした圏域を一つのクラスターとすると共に、その周辺のクラスターと鉄道やバスで結ぶことにより、拠点への集約性を高めようとする考え方である。現在の公共公益施設は、概ねこれらの圏域に適性配置されていることから、今後の人口伸長と既存施設の老朽化に合わせ、都市構造の集約化が進捗するよう施設の適性配置を図る。

まちづくりの経緯及び現況

- 第1期計画では、道路や公園などの基盤施設をはじめ地区の魅力付けのために駅前広場のシェルターやモニュメントなどの高質空間整備や総合案内板、サインなどの地域生活基盤施設整備を進めてきたが、住民、地権者アンケートの結果では、駅前整備については一定の評価を得ているものの、住民にとってより身近な防犯、バリアフリー対策などが求められている。このため、幹線道路における防犯照明灯の設置をはじめ、コミュニティ化による安全安心まちづくりを推進するため、土地利用勉強会等のソフト事業による地区内におけるまちづくり活動の活性化を図る必要がある。
- 事後評価結果では、定住人口については着実な人口増により目標を達成しているものの、住民、地権者の満足度では、夜道の暗さや歩道の歩きやすさなどについて現状で評価が低く、また、学生アンケートでも三山木駅前で買い物をする割合も評価が低く、目標値を下回った。これは、住民は駅前広場等の公的空間整備と合わせて、生活道路やより身近な空間についても関心が高いことを伺わせ、また、学生は商業施設等の日常生活支援施設の立地を求めているものと思われる。これらのことから、学生だけでなく市民も三山木駅周辺に来訪するよう、都市拠点として商業機能集積をはじめ、高齢者・障害者を含むすべての市民や子育て世代の情報交流拠点などの整備とともに、市民や同志社大学生、NPOなどによる横断的なソフト事業の実施主体として組織化を推進する。
- 今後のまちづくり方策については、人が多く集まる場所や通行路におけるバリアフリー化推進、防災機能の向上といった安全安心生活基盤整備を継続的に進めるとともに、居住人口を定住人口へと転換を進め、活力あるまちを形成していくために、三山木駅周辺の高質な空間に居住することの魅力を住民に感じてもらえるような整備を進めるものとする。このため、防災施設の充実を図るとともに、同志社大学を後背地に擁する三山木らしい良好な駅前景観形成を推進するものとする。

課題

- 本地区には、学研都市における活動を支援・補完し、地域の核となって交流を促進する商業、業務、サービス、情報通信、都市居住、学研都市のショールーム機能などの都市機能を導入していく必要があり、そこでは、行政のみならず地元の地権者や民間事業者等による事業展開が不可欠である。これらを実現するためには、平成17年9月の近鉄高架の完成・供用開始や平成18年度末の南田辺駅周辺地区のまちびらきにあわせた集中的・総合的なインフラ整備を行い、まちづくりの道筋を明らかにして都市機能整備のための事業環境を整えることが基本的な課題である。
- まちづくり交付金第1期事業により、都市計画道路、歩行者専用道路、都市広場、駅前広場、高架下空間などの公共空間の一体的デザインを推進してきたが、地域の人により親しまれる高質空間を形成していためには、誰もが安全に安心して利用できるユニバーサルデザインによる都市空間の整備をはじめ、地震や火災等の非常時には防災活動や救援・復旧活動の拠点となる防災機能を有した公園等を整備するなど、住民が安全安心に住まいすることができるよう細部に至るまでの配慮が求められる。
- 区画整理事業の進捗に伴い、本地区には若年世帯も増え始めているため子育て支援の南部の拠点となる施設の設置を推進するとともに、地区内に住み続けてきている高齢者等のために公共空間の一層のバリアフリー化を推進するなど、地区住民の定住化促進策の導入が必要である。
- 駅前及び周辺街区の活性化には、住民や学生などを交えた公民連携のまちづくりの推進が不可欠であり、本地区の今後のまちづくりを主体的に先導していくまちづくり組織の立ち上げが必要である。

将来ビジョン(中長期)

<上位計画における位置づけ>

- 府総合計画(平成13年策定)では、関西文化学術研究都市における文化学術研究地区内の有機的連携を図るまちづくりとして、JR三山木駅、近鉄三山木駅をアクセス拠点として整備することがうたわれている。また、地域間の交流・連携を促進する道路の整備として府道八幡・木津線及び府道生駒・井手線の整備を図ることが示されている。
- 市都市計画マスター・プラン(平成14年策定)では、本地区は「南部の拠点及び関西文化学術研究都市の北の玄関口にふさわしい空間の形成」をめざし、以下のまちづくりを進めることとしている。

- JR、近鉄三山木駅周辺の拠点整備 ○利便性と安全性を基本とした交通基盤の整備 ○若者や様々な人々が交流するにぎわいのあるまちづくり ○関西文化学術研究都市における各地区間や鉄道駅とのアクセス強化
- 拠点地区にふさわしい土地利用を図るための三山木地区特定土地区画整理事業の推進

<将来ビジョン>『関西文化学術研究都市の北の玄関口にふさわしい風格と先進性を備えた新しい都市拠点の形成』

三山木地区は学研都市における時代をリードする文化・学術・研究活動や新しい生活スタイルを映し出す鏡として、地域の歴史風土をもとに風格と先進性を備えた新しい都市拠点の形成をめざす。

- ①学研都市の北の玄関口として、また南部地域の生活拠点として多様な機能が集積する都市拠点の形成。
- ②文化学術研究地区(田辺地区、南田辺・駅前地区)、木津川右岸地域及び普賢寺地区への交通アクセス拠点の形成。
- ③子供からお年寄り、健常者から身障者まで安心して暮らすことができ、地域の防災活動や避難・救援活動の拠点となる安全・安心な生活拠点の形成。
- ④地域住民、同志社大学等に通う学生、学研都市への来訪者などが交流するにぎわい拠点の形成。
- ⑤地域の顔にふさわしい個性豊かな都市景観の形成。
- ⑥西部の丘陵地や東部の木津川などの豊かな自然環境と調和し、南田辺地区における「高環境都市」づくりと連携した環境への負荷の少ないまちづくり。

リノベーション事業の計画

都市機能配置の考え方

本市の北部地域は、JR片町線に新たに設けられた松井山手駅を中心として、昭和から平成の四半世紀に渡り大規模な住宅団地造成が連続した結果、二世代にまたがる年齢層が暮らす地域へと発展した。

現在は、住宅供給も落ち着き、都市として成熟期を迎えており、今後は、北部拠点に不足している商業やサービス施設の充実を図り集約性を高める予定である。また、中部地域は、三山木地域と同様、近鉄京都線とJR片町線の間で施行した田辺地区特定土地区画整理事業区域(約16.3ha)における商業業務機能の充実を図りながら、旧来からの市街地を含めて、本市のシビックゾーン(官公庁施設ゾーン)との連携を図り機能の充実を図る予定である。

その中で、南部地域においては、駅周辺の「三山木地区特定土地区画整理事業(約31.2ha)」による商業業務施設、サービス施設、住宅の供給と、同志社山手地区(約64.5ha)による住宅の供給が継続しており、今後15年程度はこの傾向が続くと予測される。そのため、従来から市南部地域の乳児保育・幼児保育の中心的な役割を担ってきた三山木保育所の機能充実と共に、その利便性の向上を図ることにより、都市の集約化に寄与するものと考える。

目標を達成する上で必要な「地方都市リノベーション推進施設」「生活拠点施設」の考え方

リノベーションを目的とした三山木地区特定土地区画整理事業により、近鉄京都線とJR片町線の高架化を行い、近接する鉄道二線により分断された地域の連続性を図ると共に駅前広場を一体化し、効率的に機能的な南部拠点地区に相応しい都市機能を備えた。このことから、民間の手による駅前立地の商業業務施設の建設が進むと共に、市内では松井山手地域に統合して二地区目となる駅近の高層マンションの建設が進むなど、新たな拠点に相応しい土地利用が進捗している。

また、移転前の保育所は、南部拠点の三山木地区特定土地区画整理事業地区と山手の同志社山手地区を結ぶ経路である南田辺三山木駅前線の線上にあるものの、市街化調整区域に存し、駅から約500メートルの位置にあることから、駅にアプローチするためには自動車の利用が現実的であった。これに対して移転後の保育所は、駅まで約300メートルと半減し、近くにバス停留所や民営の駐車場も整備されていることから、徒歩での駅利用が可能で、施設の魅力が向上すると共に、周辺の土地利用を活性化するものと考える。

そこで、近鉄・JR三山木駅周辺を「中心拠点区域」に設定し、並行して実施されている三山木地区特定土地区画整理事業地区内の土地の有効活用を図るとともに、子育て支援施設である保育所を移転し、高次都市施設である子育て世代活動支援センターとの複合施設を整備する。

地方都市リノベーションに必要となるその他の交付対象事業等

・道路

リノベーション推進施設(保育所)へのアクセス道路であり、周辺住宅地からの利便性の向上を行うことにより、リノベーションに寄与するものである。

・公園

リノベーション推進施設(保育所)に隣接する施設で、子育て教育としての利活用を視野に、また、地域の交流及び防災拠点としての整備を図ることにより、リノベーションに資するものである。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
居住人口	人	駅勢圏の居住人口	居住人口は新しい都市拠点としての居住機能の集積度を表すものである。	2,080	H20年度	2,620	H26年度
地区内の店舗数	店	地区内に立地する店舗(物販・飲食店、サービス店舗)の数	地区内の店舗数は、商業集積度を表すものである。	30	H20年度	59	H26年度
住民満足度	%	生活環境の満足度	生活環境の満足度は、事業の進捗や土地利用の高まりなどを表すものである。	49.6%	H20年度	63.0%	H26年度

様式2 整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
・都市のリノベーション及び集約化並びに地区内の土地の有効利用に寄与する保育所及び道路の整備を図る。	・地方都市リノベーション推進施設:保育所(子育て世代活動支援センター) ・道路(地方都市リノベーション事業):市道高木東線 ・道路(地方都市リノベーション事業):市道角田七瀬川線
・駅前広場、府道八幡木津線(都市計画道路南田辺三山木駅前線)の整備を図る。	・道路(街路)事業 ・特定土地区画整理事業 ・地域生活基盤施設事業 ・高質空間形成施設事業
・都市基盤施設において統一したデザインコンセプトに基づく高質な都市環境整備を図る。 ・駅前地区において電線類の地中化を図る。	・高質空間形成施設事業 ・都市再生区画整理事業
・平常時には地域の交流拠点として、非常時には地域の防災活動の拠点として利用可能な公園の整備を図る。	・公園事業 ・地域創造支援事業 ・公園(地方都市リノベーション事業):2号公園
事業実施における特記事項	○計画区域には三山木駅を中心とした「三山木地区特定土地区画整理事業」が含まれており、この事業は都市再生整備計画の終了年度である平成20年で完了できることから、今回は第2段階の都市再生整備計画の最終年にあたる10年後の目標を達成するための段階的な整備として計画したものです。 ○横断的なソフト事業として、市民や同志社大学生、NPOによる駅前広場や公園の計画段階からの参画と、継続的なまちなみづくりの活動としての駅前広場や公園・街路樹などの管理、清掃への参加を勧めるまちなみ検討・ワークショップを実施する。 ○都市広場は広場公園としての本来の機能と併せて、都市空間を利用した地域住民や学生によるイベント(フリーマーケット、キャンパスリユース・アカペラ等)活動拠点として整備を図り、上記ワークショップにより継続的イベントの運営を検討する。 ○水害等の不安を防除し、住民の日常の安心安全のまちづくりを進めるため、三山木都市下水路の支線整備を進めるものです。 ○なお、本地区内外において、更なる都市基盤施設の整備について検討していることから、第3期整備計画又は新規整備計画の策定を視野に事業を進めるものとする。

様式3 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項

交付対象事業費	2,079.1	交付限度額	959.74	国費率	0.462
---------	---------	-------	--------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

其幹事

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
道路	南田辺三山木駅前線	京田辺市	直	L=237m、W=0~16m		H16	H24	H22	H23	122.1	57.6		57.6	
道路	南田辺三山木駅前線(排水溝設置歩道舗装)	京田辺市	直	L=190m		H21	H21	H21	H21	12.0	9.0		9.0	
道路(地方都市リノベーション事業)	市道高木東線	京田辺市	直	93.5m		H24	H26	H24	H26	50.0	8.0		8.0	
道路(地方都市リノベーション事業)	市道角田七瀬川線	京田辺市	直	200m		H25	H27	H25	H26	85.0	13.0		13.0	
公園	4号公園	京田辺市	直	2,800m ²		H24	H24	H24	H24	112.0	47.0		47.0	
公園	都市広場	京田辺市	直	540m ²		H22	H22	H22	H22	20.0	20.0		20.0	
公園(地方都市リノベーション事業)	2号公園	京田辺市	直	2,100m ²		H26	H26	H26	H26	40.0	40.0		40.0	
古都及び緑地保全事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設	一	京田辺市	直	一		H22	H22	H22	H22	23.0	18.0		18.0	
高質空間形成施設	一	京田辺市	直	一		H18	H22	H21	H22	29.1	21.2		21.2	
高次都市施設														
地方都市リノベーション推進施設	三山木保育所	京田辺市	直	4,223m ²		H24	H26	H24	H26	1,220.0	1220.0		1220.0	
生活拠点施設														
既存建造物活用事業(地方都市リノベーション推進施設)														
土地区画整理事業	三山木地区	京田辺市	直	31.2ha		H8	H23	H21	H23	3,282.6	595.8		595.8	
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
地区再開発事業														
パリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
拠点開発型														
住宅市街地	沿道等整備型													
総合整備事業	密集住宅市街地整備型													
	耐震改修促進型													
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計										4995.8	2049.6	0	0	2049.6

...

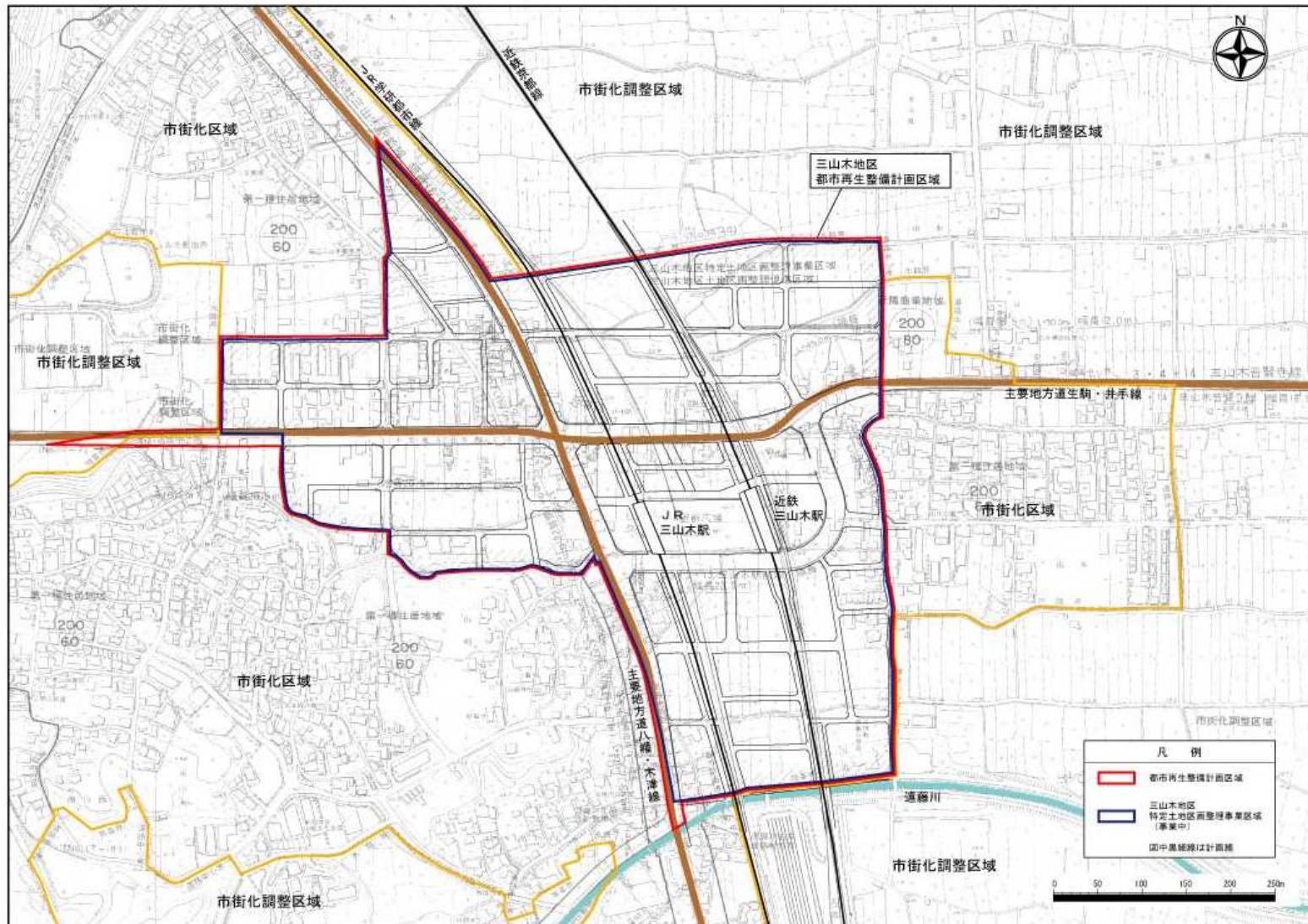
提案事業(継続地区の場合のみ記載)

8

(参考) 閨連事業

都市再生整備計画の区域

三山木地区(京都府京田辺市)	面積	31.3 ha	区域	京田辺市三山木田中、谷浦の全部、西荒木、西角田、東角田、檜、初メ、上谷浦、高飛、八反坪、柳ヶ町、下ノ浜、北垣内の一部
----------------	----	---------	----	--



三山木地区(京都府京田辺市) 整備方針概要図

目標	①交通拠点としての機能の向上を目指し、地域間の交流・連携の促進を図り、都市の賑わいを創出する。 ②調和のとれた個性的な景観を形成し、生活・交流拠点としての新しい顔を創出することにより、都市拠点としての商業機能の集積を図る。 ③高齢者や障害者も含めた誰もが安全・安心に利用できる生活・活動拠点の形成を目指す。 ④同志社大学が立地する特性を活用し、学生や住民が集う賑わいのある駅前空間を創出する。	代表的な指標	居住人口	人	2,080	(H20年度)	→	2,620	(H26年度)
			地区内の店舗数	店	30	(H20年度)	→	59	(H26年度)
			生活満足度(生活環境の満足度)	%	49.6	(H20年度)	→	63.0	(H26年度)



凡例

三山木地区 都市再生整備計画区域	—
道路(街路)	■
公 園	■
地域生活 基盤 施設	■
高質 空 間 形 成 施 設	●
ILB舗装	■
事業区域	—
同事業による電線類地中化	—