

川南地区まちづくり新ビジョン

2019 年（平成 31 年）2 月

福 山 市

目 次

はじめに ～調査の目的とフロー～	1
第1章 地区の現状	5
1. これまでのまちづくり事業の経緯	5
2. 上位計画における地区の位置づけ	8
3. 地区の現況・問題点	10
第2章 意向調査の目的と概要	16
1. 第1回意向調査の概要と結果	17
2. まちづくり新ビジョン案（3種類の概要図案）の検討	20
3. まちづくり新ビジョン案（3種類の概要図案）の作成	25
4. 第2回意向調査の概要と結果	30
5. 第3回意向調査の概要と結果	34
第3章 川南地区まちづくり新ビジョン	36
1. まちづくりのコンセプト・まちづくりの方針	36
2. 区域指定の方針	37
3. 道路の配置・整備方針	37
4. 整備手法の方針	46
5. 川南地区まちづくり新ビジョン概要図	48
6. 今後の取組方針	49
【参考資料】	
川南地区まちづくり新ビジョン作成に関わる取組み経緯	50

はじめに

川南地区は、交通条件や地理的条件等に恵まれ、地域拠点に成り得る地区であることから、神辺町時代の1969年度に約150haの範囲で土地区画整理区域が都市計画決定されましたが、長い間、地権者の合意が形成できない状況が続いたため、2001年度に住民・学識経験者・各種団体等で構成する「神辺地区まちづくり事業計画策定委員会」を設置して、意向調査や各種説明会に取り組み、2005年度に「神辺地区まちづくり事業計画」を策定し、福山市との合併に際しては、この事業計画が合併建設計画に盛り込まれました。

福山市は、合併直後から各種説明会等によって同事業計画の周知を図り、2011年度に土地区画整理区域を約27haに縮小し、新たに地区計画区域約112haを指定する都市計画変更を決定しましたが、状況は好転せず「まちづくり」が停滞してきました。

2017年の土地区画整理審議会の委員改選で、無投票で全委員が再任されたことを契機に、これまでの経過を踏まえ、「川南地区には一定のまちづくりが必要」との共通認識に立ち、まちづくりについて具体的に検討するための「協議会」が、審議会委員の任意で設置され、川南地区全体の合意が得られる実現可能な計画（川南地区まちづくり新ビジョン）を検討することとなり、同時に検討段階から地権者・住民・自治会・学区等からの意見を反映することなどが確認されました。

このたび策定された「新ビジョン」は、地権者の代表者と行政が、それぞれの立場を超えて、地権者・住民の意見を尊重する中で、ゼロベースで検討した結果であり、地権者・住民・自治会等の関係者の皆様にも、誰もが安心・安全・快適に生活できる生活環境の創出や若い世代の定住化に向け、「新ビジョン」に基づく「まちづくり」へ、御理解と御協力をいただけることを祈念するものです。

■ 川南地区まちづくり協議会委員（五十音順）

（第一期：平成29年2月14日～平成30年9月27日）

名 前	備 考
赤 尾 政 利	
岡 辺 重 雄	会長
有限会社金尾アーク	
下 山 登 久 榮	
菅 田 晶 文	
菅 波 良 行	
妹 尾 俊 宏	
竹 内 恵	職務代務代理
服 部 忠 士	
渡 邊 嗣 夫	

■ 川南地区まちづくり協議会委員

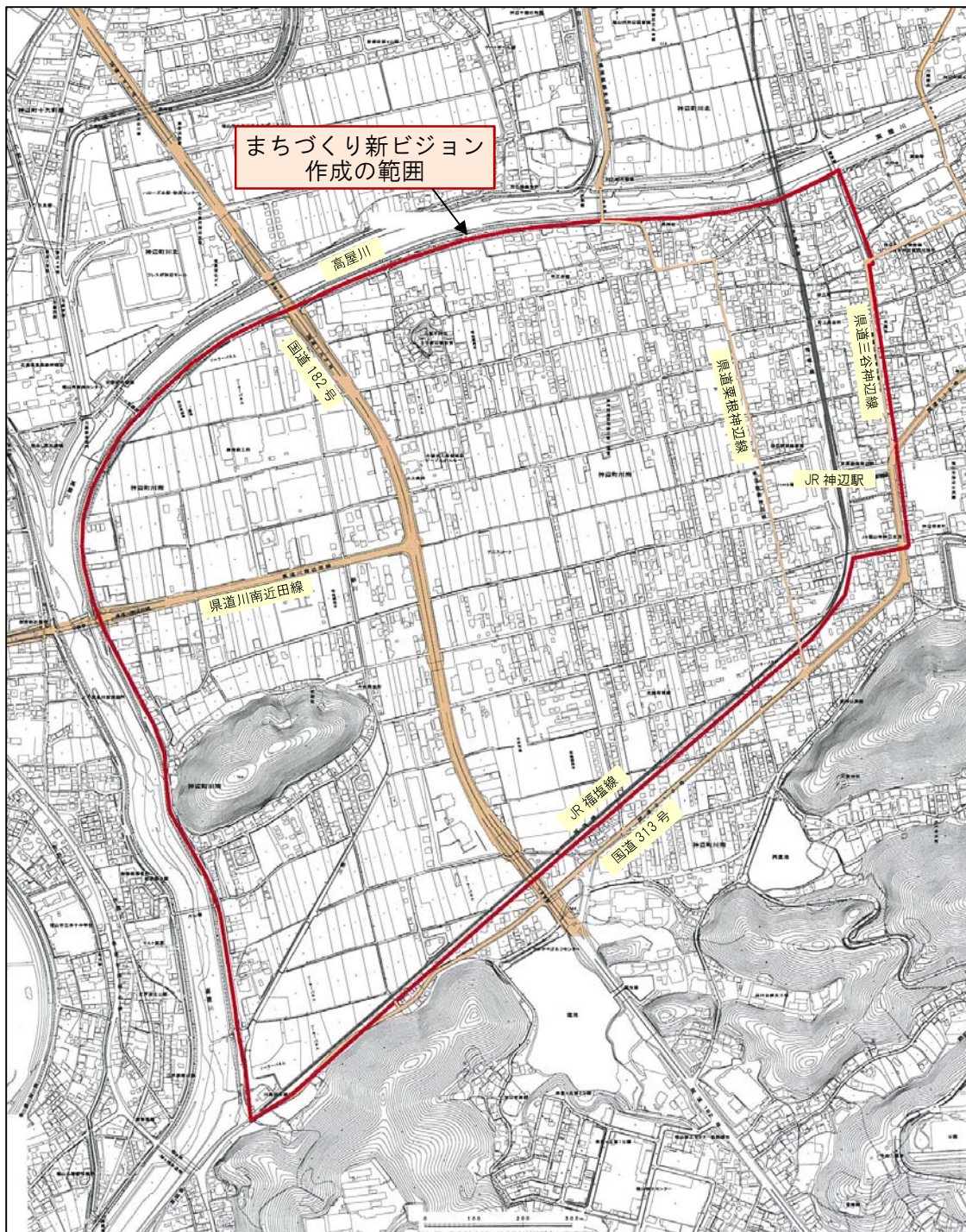
（第二期：平成30年10月17日～平成31年2月21日）

名 前	推 薦 団 体	備 考
石 岡 洋 三	自治会連合会	
新 屋 勝 治	自治会連合会	
福 永 英 二	自治会連合会	
甲 斐 勝	自治会連合会	
瀧 本 賢 治	自治会連合会	
熊 谷 修 治	自治会連合会	
小 野 章	自治会連合会	
重 政 憲 之	自治会連合会	
佐 藤 功 二	自治会連合会	
瀬 尾 祐 一	自治会連合会	
松 尾 恭 司	自治会連合会	
徳 永 孝 示	自治会連合会	
大 谷 誠	自治会連合会	
妹 尾 俊 宏	川南土地区画整理審議会	
菅 波 良 行	川南土地区画整理審議会	
竹 内 恵	川南土地区画整理審議会	職務代理者
菅 田 晶 文	川南土地区画整理審議会	
岡 辺 重 雄	川南土地区画整理審議会	会 長

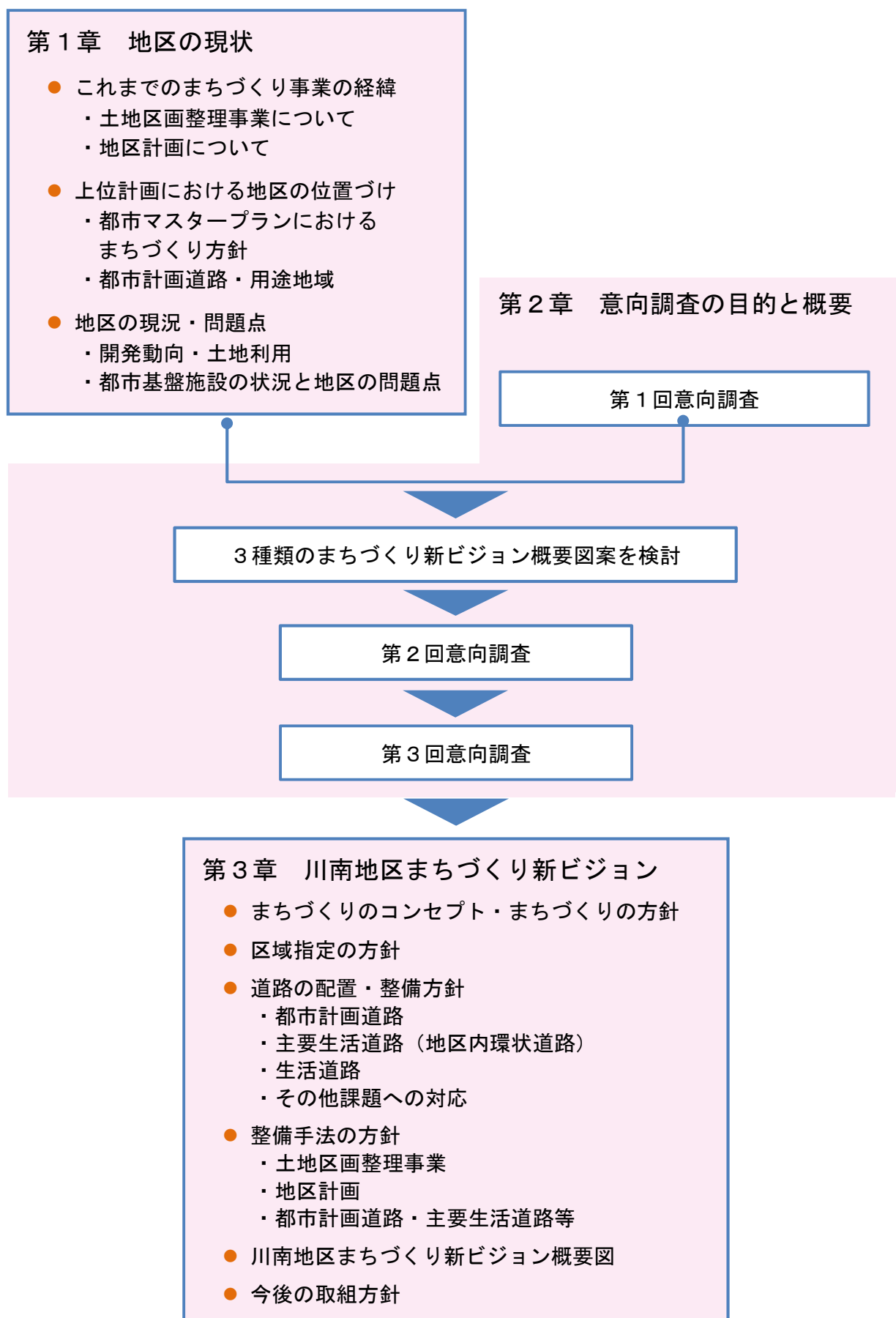
[事務局] 福山市建設局川南まちづくり課

『川南地区まちづくり新ビジョン』作成の範囲

北側および西側は一級河川芦田川水系高屋川，南側はJR福塩線，東側は国道313号および県道三谷神辺線に接した面積約184haの範囲とする。



『川南地区まちづくり新ビジョン』作成の流れ



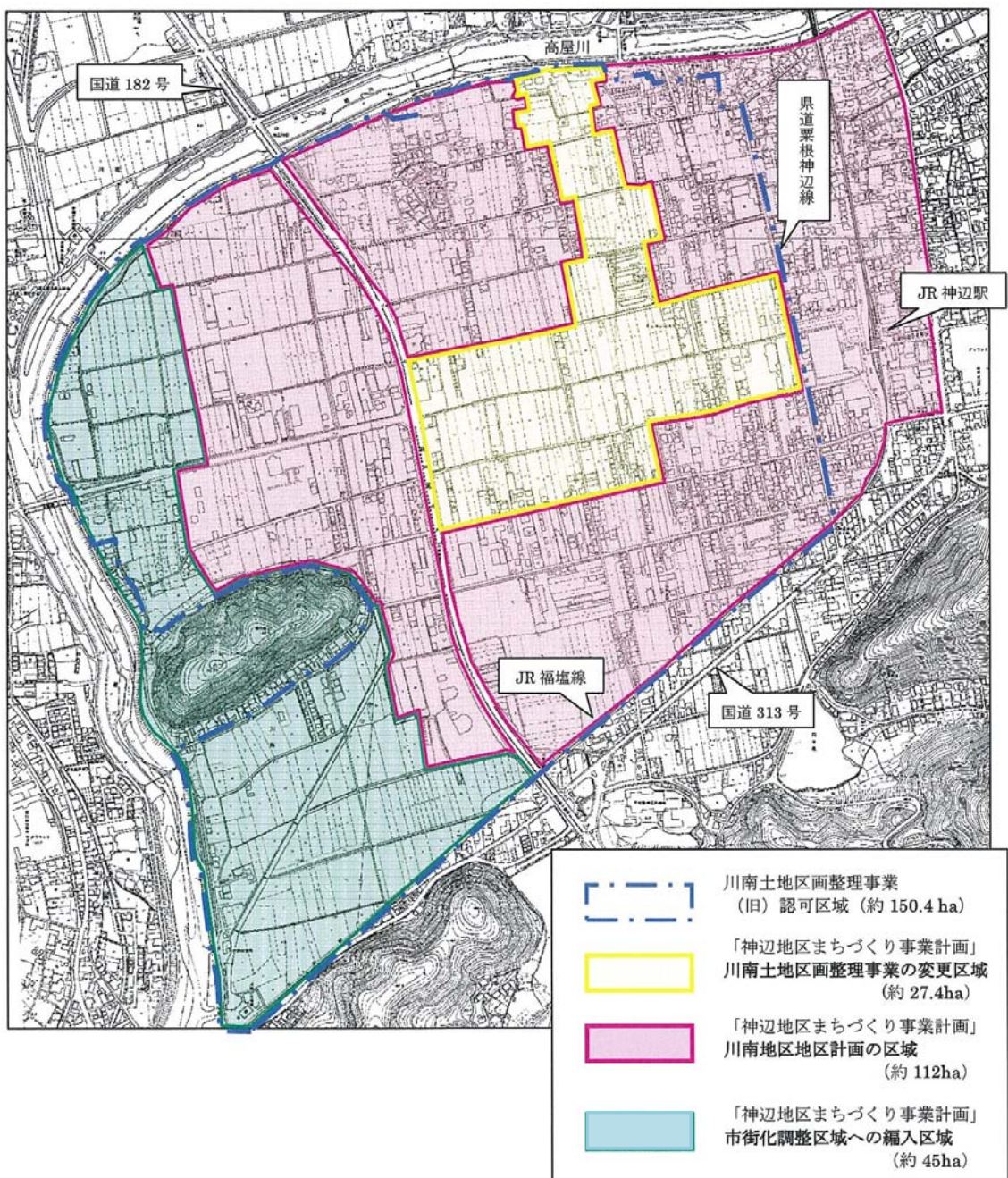
第1章 地区の現状

1. これまでのまちづくり事業の経緯

川南地区でのこれまでのまちづくり事業の経緯と、上位計画における地区の位置づけ、地区の現況・問題点についてまとめる。

(1) 土地区画整理事業について

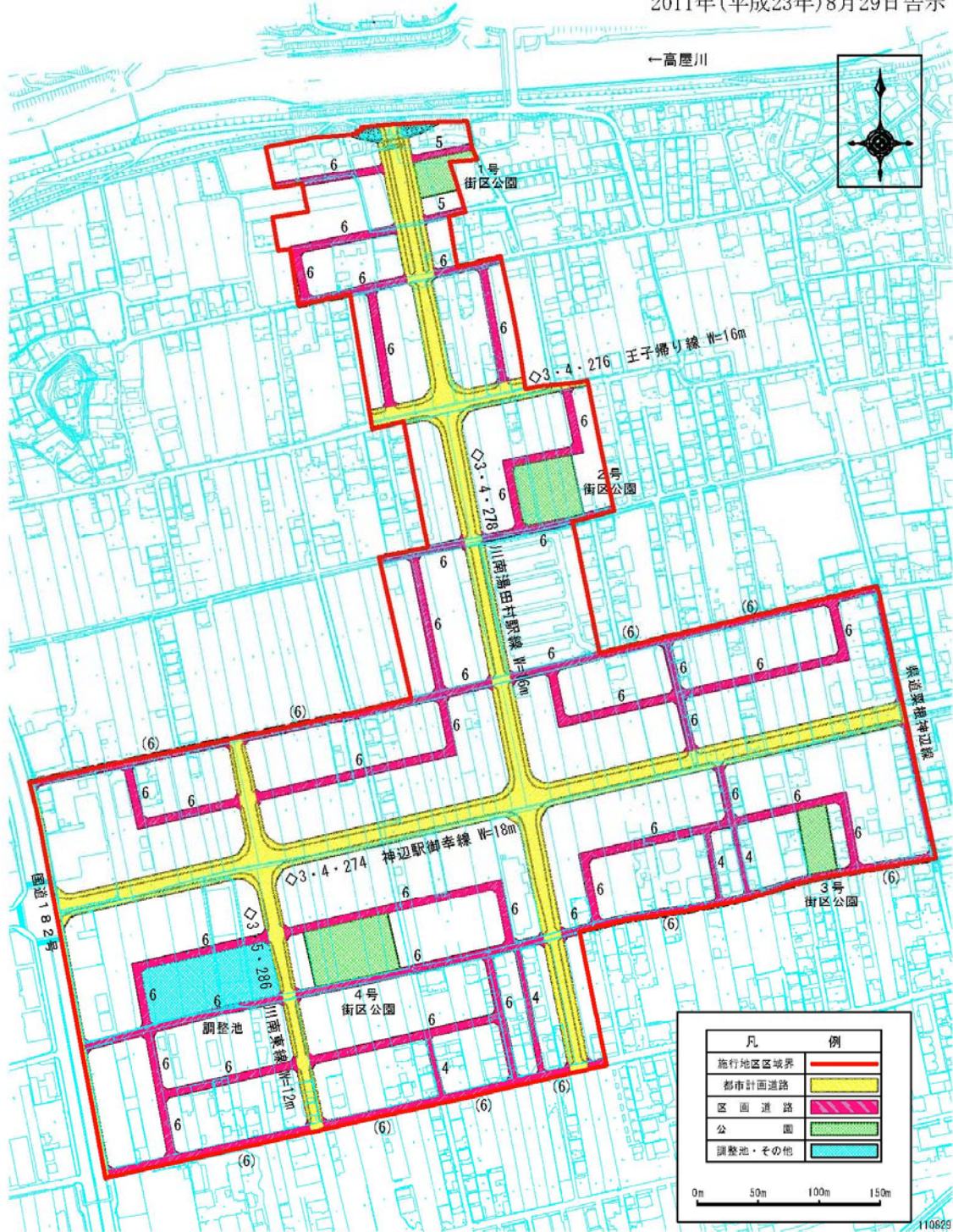
- ・ 1969年度に都市計画決定した土地区画整理区域面積は約150haの計画であったが、2005年度に策定の「神辺地区まちづくり事業計画」を基に、2011年度の都市計画変更で約27haに縮小され、その他の区域は神辺駅周辺と合わせ約112haが地区計画区域に指定された。また、片山の一部約45haは市街化調整区域に編入された。



備後圏都市計画事業

川南土地区画整理事業・計画平面図

2011年(平成23年)8月29日告示

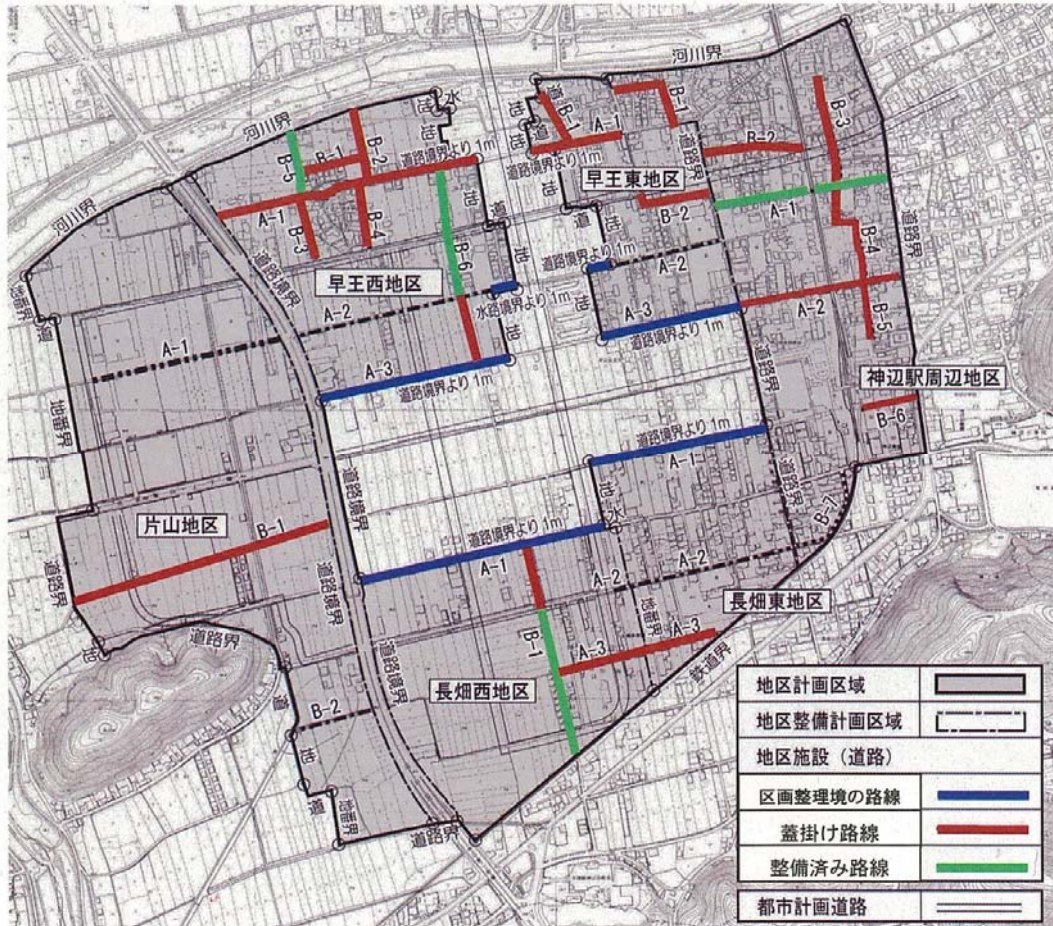


施行地区面積：27.4ha

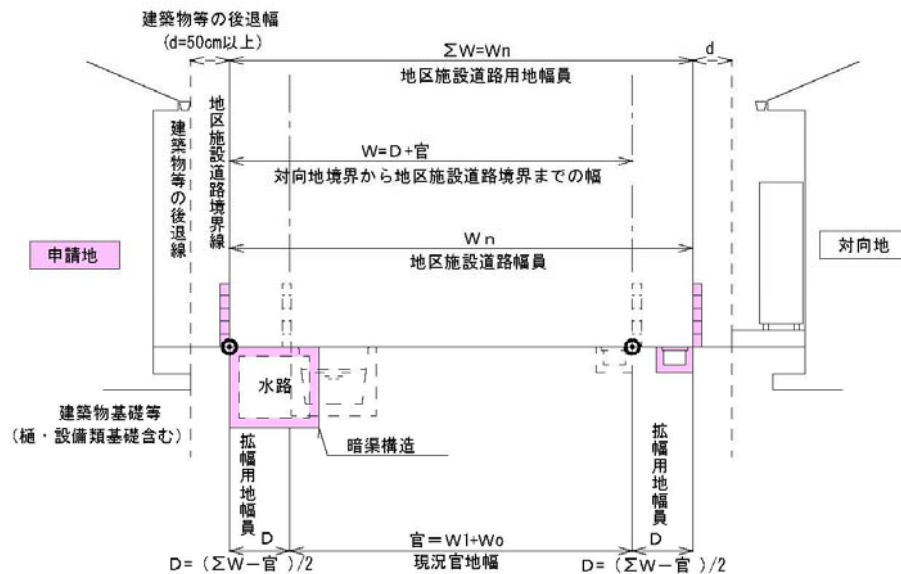
(2) 地区計画について

- ・川南地区地区計画は、適正な都市基盤整備を誘導し、隣接する土地区画整理事業区域と一体となって、生活拠点にふさわしい良好な市街地形成を図ることを目的に定められた。
- ・区域内を6地区に区分し、計画幅員を4m・6m・9mとする33路線(総延長約7km)が決定され、これまでに4路線(約1.1km)が整備されている。

■地区整備計画で定められた道路



■水路が暗渠の場合の整備例



2. 上位計画における地区の位置づけ

(1) 都市マスタープランにおけるまちづくり方針

- ・『福山市都市マスタープラン』の地域別構想「北東地域・まちづくり方針図」において、神辺駅周辺は「地域拠点」として位置づけられている。
- ・また、地区内の都市計画道路はそれぞれ次表のように位置づけられている。

■都市計画道路等主要道路の位置づけ

道路の機能	路線名
主要幹線道路	国道 182 号, 国道 313 号
幹線道路	(都) 神辺駅御幸線, (都) 川南湯田村駅線 (神辺駅御幸線以北)
補助幹線道路	(都) 川南循環線, (都) 王子帰り線, (都) 川南東線, (都) 川南湯田村駅線 (神辺駅御幸線以南)

■『福山市都市マスタープラン』 北東地域・まちづくり方針図



	商業・業務施設と都市型住宅などが共存した土地利用の誘導を図る地域
	商業・サービスを補完しながら利便性の高い住宅地形成を図る地域
	主として産業活動(工業・流通など)の利便性を図る地域
	主な公園
	市街化調整区域
	市街化区域
	河川・海

	地域拠点
	地区拠点

	整備済	暫定供用	未整備	構想
主要幹線道路				
幹線道路				
補助幹線道路				

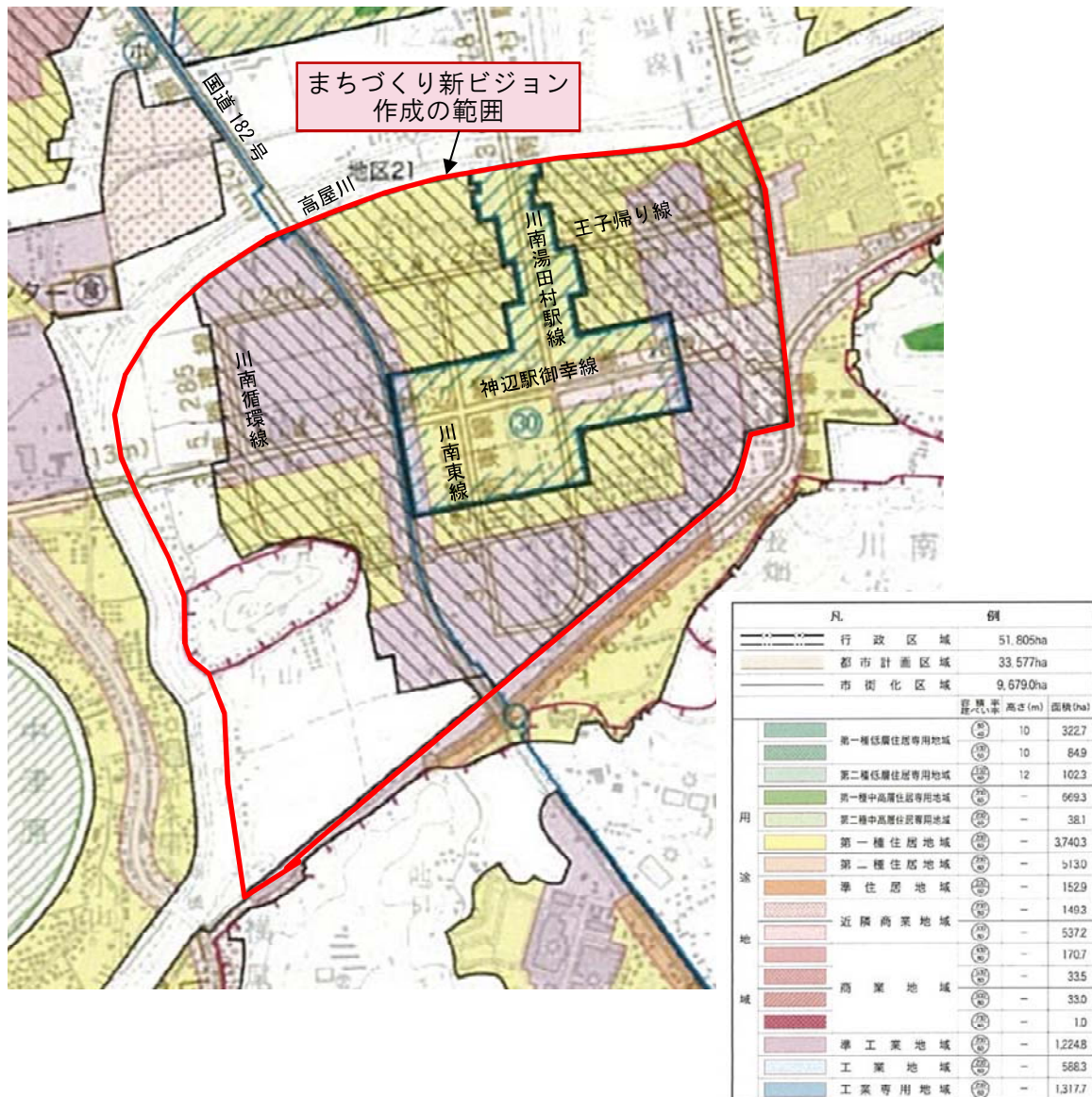
(2) 都市計画道路について

- 川南地区内には、土地区画整理事業の関連路線として5路線〔神辺駅御幸線（18m）、王子帰り線（16m）、川南湯田村駅線（16m）、川南東線（12m）、川南循環線（12m）〕が都市計画決定されているが、そのほとんどが未整備のままになっている。

(3) 用途地域について

- 川南地区内の用途地域は、国道182号・県道栗根神辺線の沿道、地区北西部及び地区南側のJR福塩線沿線にかけては準工業地域、その内側は第1種住居地域、JR神辺駅周辺地域から都市計画道路神辺駅御幸線沿道にかけては近隣商業地域が指定されている。

■都市計画図



3. 地区の現況・問題点

(1) 開発動向・土地利用

・航空写真の経年履歴を見ると、虫食いの的に宅地化され市街化が進んでいるのが確認できる。

1969年(昭和44年)：当初都市計画決定の頃



1975年(昭和50年)：当初事業計画認可の頃



2010年(平成22年)：事業計画変更認可の頃



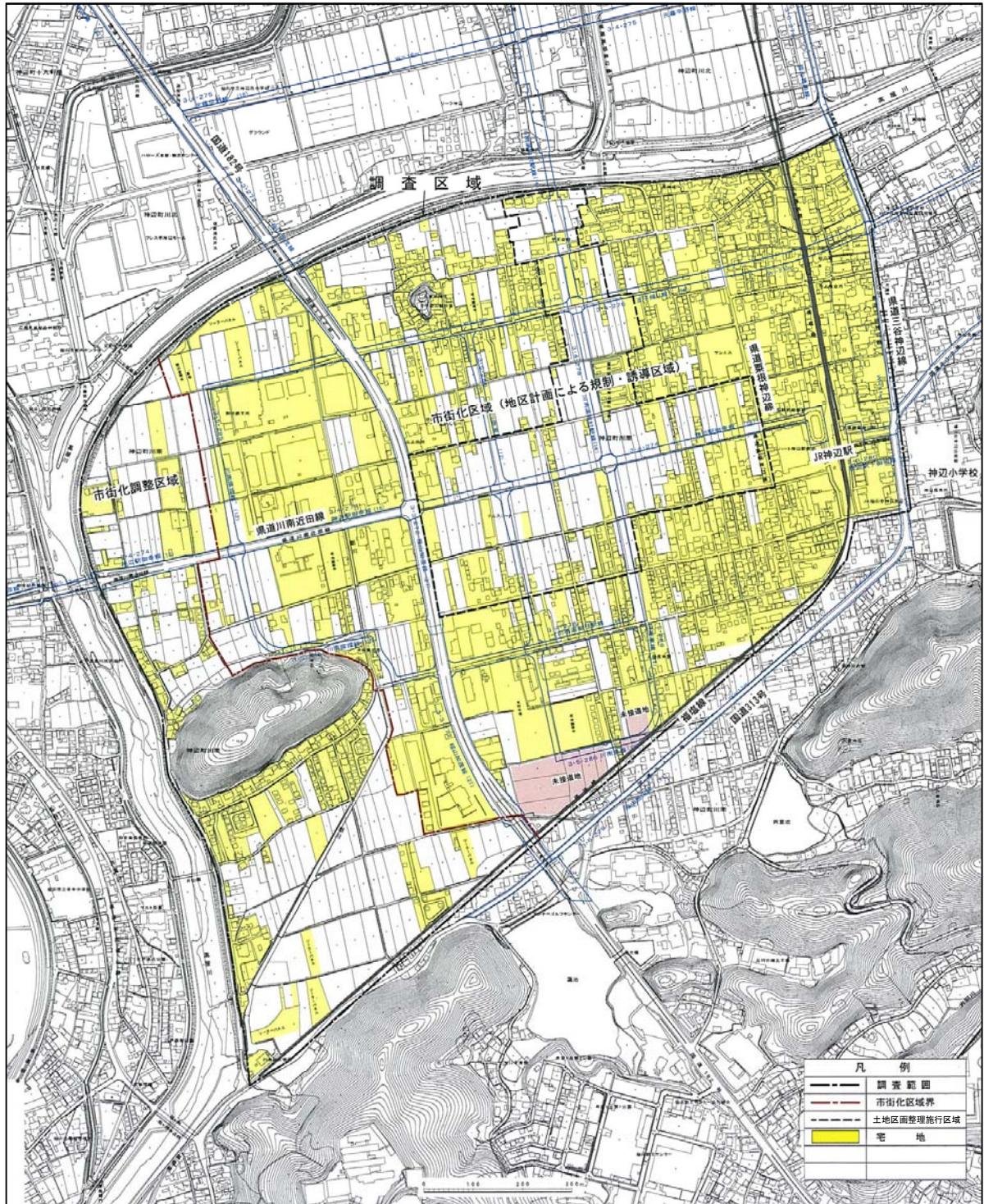
2017年(平成29年)：現在



■ 航空写真で見る市街化の進展状況

(出典：1969年, 1975年, 2010年 国土地理院 地図・空中写真閲覧サービス, 2017年 yahoo map)

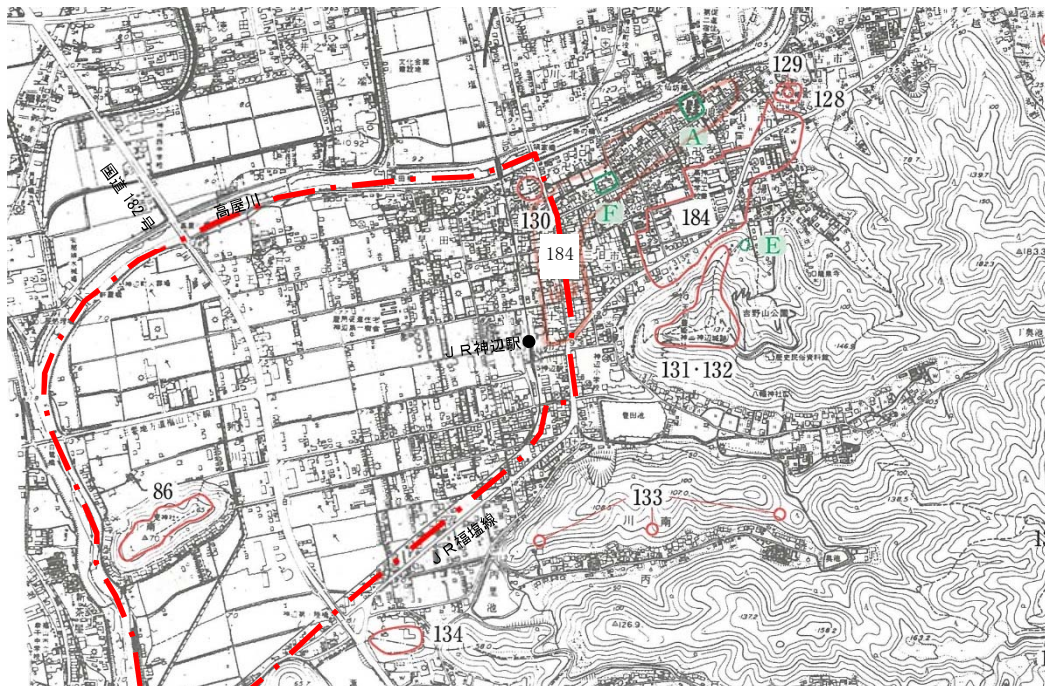
- ・ 県道栗根神辺線より東側は、概ね宅地化されている。
- ・ 市道沿いでは、宅地化が虫食いの進んでいる。
- ・ 宅地化の状態は、川南地区の土地には「接道部分は短く奥行きが長い」という特徴があり、開発の多くが約100mの市道間に幅員4m程度の狭い私道を設け、奥行き短い宅地を配置するという土地利用効率の悪い形状となっている。
- ・ 地区の南側には、道路が未整備なため土地利用が困難な宅地がある。



(2) 埋蔵文化財包蔵地の状況

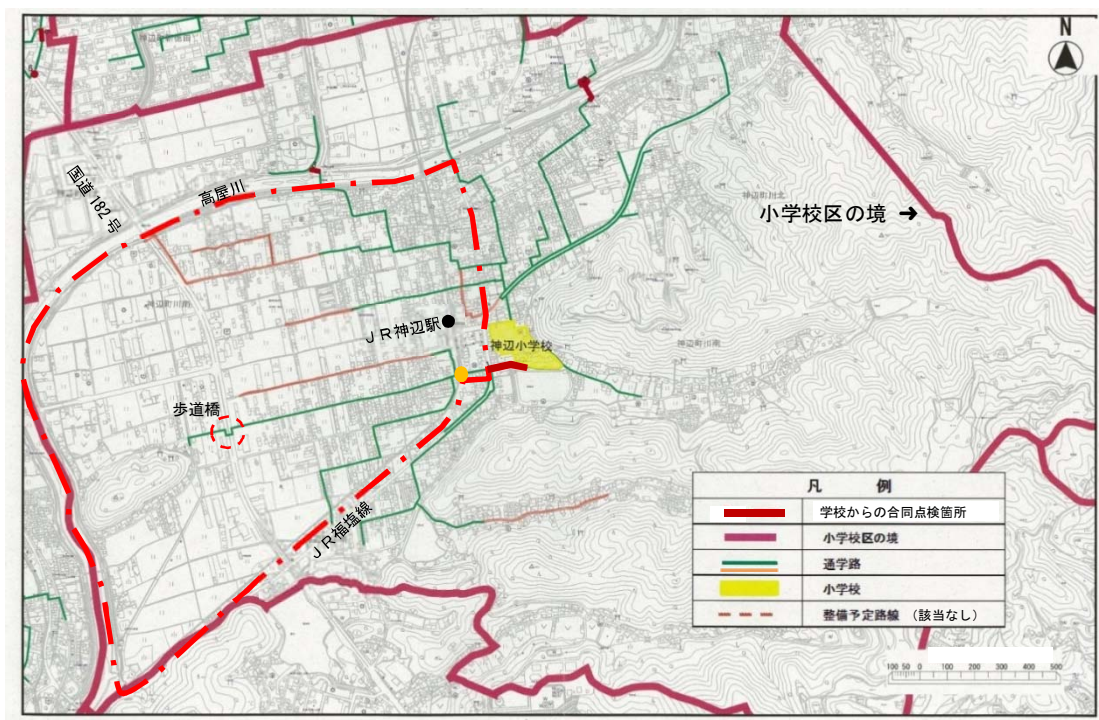
- ・ 地区内には、3箇所の埋蔵文化財包蔵地が位置している。

86：片山遺跡 130：領家遺跡 184：神辺城下町遺跡



(3) 小学校区および通学路

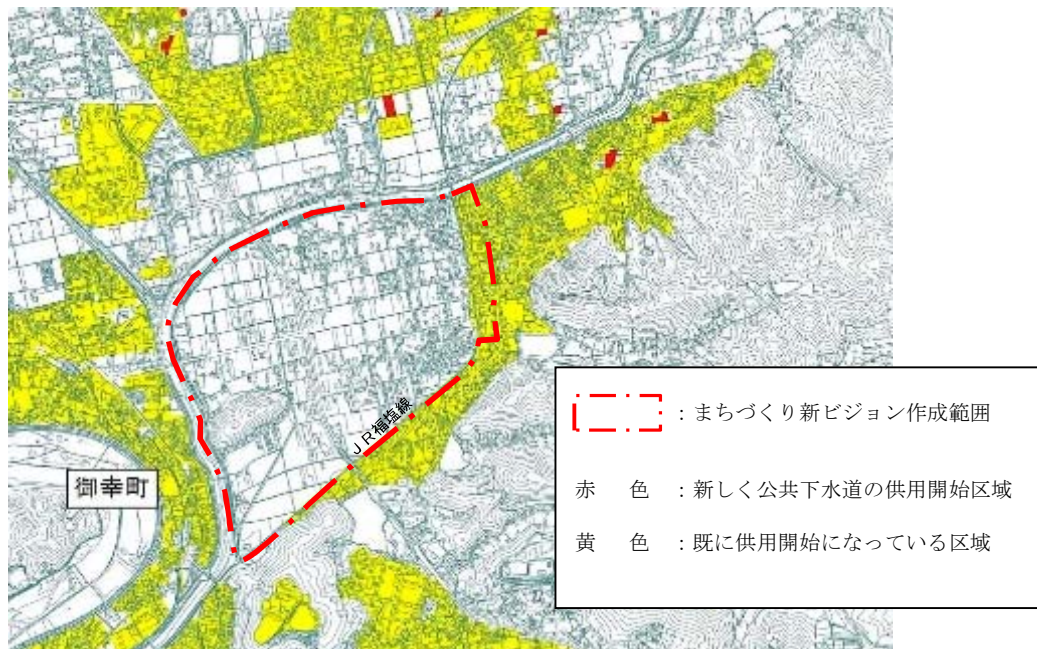
- ・ 川南地区は、JR 福塩線東側にある『神辺小学校』の学校区になっている。
- ・ 通学路は、主に東西方向に指定されている。
- ・ 片山地区からの通学路として、国道 182 号を跨ぐ歩道橋が整備されている。
- ・ 合同点検箇所につながる通学路の踏切（●で図示）も、平成 30 年度に改良整備され、安全な通学路として機能している。



(4) 都市基盤施設の状況と、地区の問題点

- ・都市計画道路のほとんどが未整備であるため、地区内では骨格的な道路網が形成されていない。また、生活道路のほとんどが狭隘であることから、JR 神辺駅へのアクセスや地区内のアクセスが悪い。
- ・地区北東部の領家自治会にある JR 福塩線のガード付近は、クランク状の道路となっており、見通しが悪く危険である。
- ・地区南部の長畑 2 自治会にある「1 1 丁目の 1 踏切」は、幅員が狭く車両の相互通行が困難で、歩行者や自転車にとっても危険性が高い。
- ・JR 神辺駅の西側ロータリーは、バス等の大型車輛が転回できない。
- ・下水道は、地区内全域で未整備である。
- ・地区内で生活必需品を入手することが困難で、既存の商店についても、経営者の高齢化などから存続性に不安がある。
- ・地区中央部に、ショッピングモール構想がある。
- ・地区内の宅地については、電気・電話及び上水道が整備されている。

■福山市下水道供用開始区域図 (2018年(平成30年)3月31日現在)



(7) 地区の現況・問題点のまとめ

上位計画 (都市マス) における まちづくり 方針	土地利用	<p>〔神辺駅周辺〕 地域拠点として位置づけられている。</p> <p>〔神辺駅東側及び西側, 神辺駅御幸線沿道 (一部)]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業業務系施設と都市型住宅などが共存した土地利用の誘導を図る地域 (近隣商業地域) <p>〔国道 182 号・県道粟根神辺線沿道, JR 福塩線沿線など]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 主として産業活動 (工業・流通など) の利便性を図る地域 (準工業地域) <p>〔その他]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業サービスを補完しながら利便性の高い住宅地形成を図る地域 (第 1 種住居地域)
	道 路	<p>〔主要幹線道路〕 国道 182 号, 国道 313 号</p> <p>〔幹線道路〕 (都) 神辺駅御幸線, (都) 川南湯田村駅線 ((都) 神辺駅御幸線以北)</p> <p>〔補助幹線道路〕 (都) 川南循環線, (都) 王子帰り線, (都) 川南東線, (都) 川南湯田村駅線 ((都) 神辺駅御幸線以南)</p>
現状・ 問題点	開発動向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地化が虫食いの的に進行している。 ・ 川南土地区画整理事業は事業認可を受けているが, 地権者の合意形成が困難な状況が続いており, 事業が停滞している。 ・ 地区中央部において, ショッピングモール構想がある。
	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区南部に未接道地がある。
	都市基盤 施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路のほとんどが未整備あるため, 地区内では骨格的な道路網が形成されていない。また, 生活道路のほとんどが狭隘であることから, JR 神辺駅へのアクセスや地区内のアクセスが悪い。 ・ 地区北東部の領家自治会にある JR 福塩線のガード付近は, クランク状の道路となっており, 見通しが悪く危険である。 ・ 地区南部の長畑 2 自治会「1 1 丁目の 1 踏切」は, 幅員が狭く車両の相互通行が困難で, 歩行者や自転車にとっても危険性が高い。 ・ JR 神辺駅の西側ロータリーは, バス等の大型車両が転回できない。 ・ 下水道は, 地区内全域で未整備である。
	経済環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内で生活必需品を入手することが困難で, 既存の商店についても, 経営者の高齢化などから存続性に不安がある。

第2章 意向調査の目的と概要

まちづくりを円滑に進めるためには、地権者や住民の協力が不可欠であるが、ライフスタイルや価値観が多様化した現代社会において、全ての関係者が一致する「まちづくり」を計画することは困難な上、川南地区では当初の都市計画決定から約50年もの間、地権者の合意形成に至っていないという経緯がある。

このため、協議会で「新ビジョン」を検討する前提として、ゼロベースで地権者・住民の意見を反映したビジョンを作成することとし、これまでの経過で地権者や住民に芽生えた不信感や倦怠感等を払拭するため、作成過程をできるだけ明示することとした。

意向調査の方法としては、分析が恣意的にならないようアンケート調査を採用し、第1回調査で実施した地権者への再依頼時にも、回答内容の誘導にならないよう配慮した。

意向調査の概要は、**第1回調査**では、新ビジョンのベース案作成に向け、「現状課題」、「区域指定」、「必要な都市施設」、「ショッピングモール」、「事業手法」等への意向を把握し、地権者・住民のまちづくりへの指向を大別した。

第2回調査では、ベース案の選定に向け、第1回調査の結果を基に3種類のまちづくり概要図案を作成し、地権者・住民が望む川南地区の将来像を確認した。

第3回調査では、第2回調査結果で支持が拮抗した2つの案から、ベース案を選択するため、関係地権者のみを対象に、土地区画整理事業への意向を確認した。

1. 第1回意向調査の概要と結果

(1) 第1回意向調査の概要

調査対象	川南土地区画整理事業施行地区内の地権者，神辺小学校区内の住民	
調査内容	【地権者】	【住民】
	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有地の現況・将来の土地利用 ● 将来望ましい区域指定 ● 現状の課題 ● 計画されている都市施設の必要性 ● 計画されている都市施設の計画修正の必要性 ● 用地への協力 ● 土地区画整理事業区域見直しの場合の意向 ● 市が先行買収する場合の意向 ● ショッピングモール建設の期待度，対応方針，事業協力 等 ● 今後の事業手法 	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来望ましい区域指定 ● 現状の課題 ● 計画されている都市施設の必要性 ● 計画されている都市施設の計画修正の必要性 ● ショッピングモール建設の期待度，対応方針 ● 将来のまちづくりのイメージ
調査期間	2017年（平成29年） 8月15日～10月31日	
回答状況	【地権者】	【住民】
	[配布数] 258件 [回答数] 166件（回答率 67%）	[配布数] 2,816件 [回答数] 1,488件（回答率 53%）

(2) 意向調査の結果（まとめ）

- ・調査結果のうち，次の項目についてまとめる。

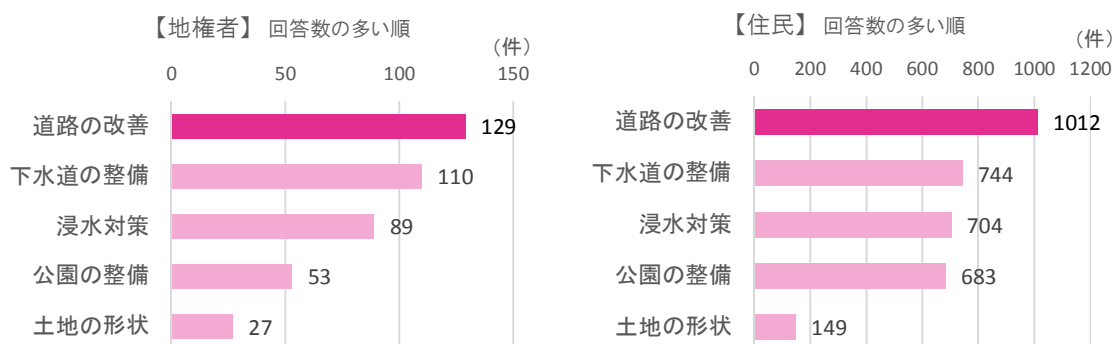
【区域指定について】

- ・将来，川南地区に望ましいと考える区域のあり方については，市街化区域（都市基盤整備を積極的に進める）の回答が，双方とも7割を超えた。

	【地権者】	【住民】
市街化区域（都市基盤整備を積極的に進める）	109件 (76.8%)	847件 (72.4%)
市街化調整区域（市街化を抑制する）	33件 (23.2%)	323件 (27.6%)

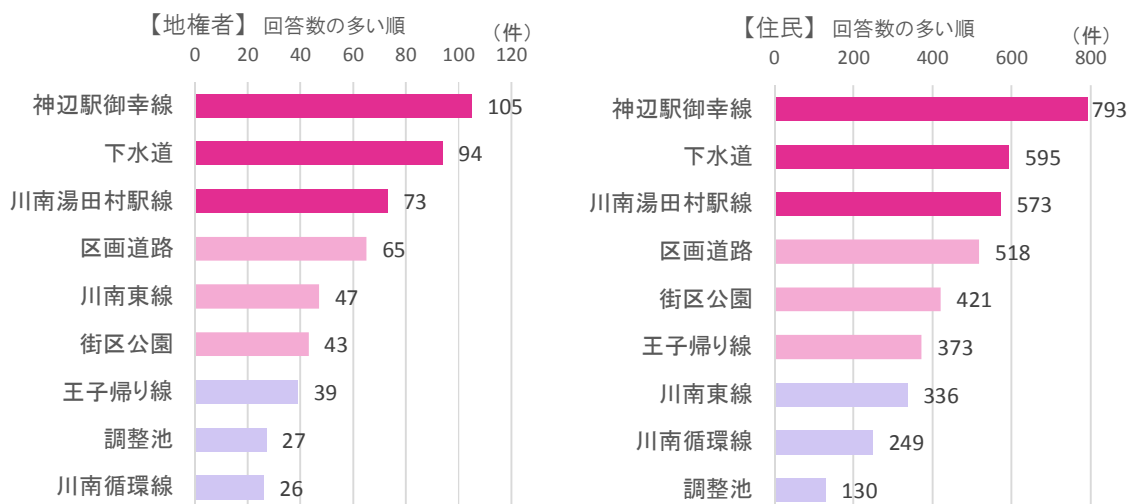
【現状の課題】

- ・「道路の改善」の回答が最も多かった。



【都市施設の必要性】

- ・幹線道路として位置づけられている都市計画道路「神辺駅御幸線」と「川南湯田村駅線」や下水道への回答が多く、補助幹線道路として位置づけられている都市計画道路「川南循環線」「川南東線」「王子帰り線」への回答は少ない。



【ショッピングモールの期待度、事業協力の意向】

- ・ショッピングモールについては、「生活利便性の向上」や「地域の活性化につながる」として期待する意見が約5割と多いものの、「不要である」との意見も約2割ある。
- ・また、ショッピングモールの実現に向けた事業協力の意向としては、「区画整理に協力」が約6割と多いものの、「区画整理に協力しない」も約4割となった。

ショッピングモールの期待度

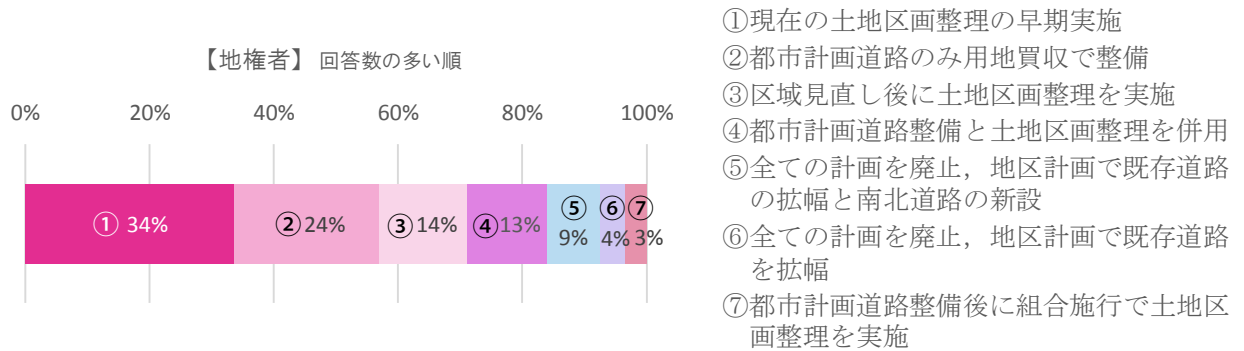
回答数の多い順	【地権者】	【住民】
①買い物等の利便性が高くなり、高齢者等の生活環境が向上する	23.3 %	26.0 %
②川南地区や神辺町全体の活性化につながる	22.6 %	24.0 %
③川南地区には不要	19.4 %	17.8 %

ショッピングモールの実現に向けた事業協力

回答数の多い順	【地権者】
①区画整理に協力	61.2 %
②区画整理に協力しない	38.7 %

【今後の事業手法（地権者のみ）】

- ・「現在の土地区画整理の早期実施」が34%、「都市計画道路のみ用地買収で整備」が24%、「区域見直し後に土地区画整理を実施」が14%、「都市計画道路整備と土地区画整理を併用」が13%など、意見が分かれた。
- ・何らかの形で土地区画整理を望む地権者の意見（①, ③, ④）は約60%であった。



【まとめ】

- ・まちづくりの整備方針については、

土地区画整理などの面整備を含む総合的な整備
都市計画道路を主とした整備
既存道路の拡幅などを主とした整備

の順となった。
- ・特に地権者・住民別の最多数の意見は、

地権者：現在の計画を望む意見
住民：協力が得られる範囲で土地区画整理を望む意見

となった。
- ・このような意向を踏まえて、まちづくり新ビジョン案（3種類の概要図案）を作成し、再度、意向調査を実施して地権者・住民の意見を伺い、ベース案を作成する。

2. まちづくり新ビジョン案（3種類の概要図案）の検討

- ・第1回意向調査結果と地区の現況・問題点を踏まえ、『まちづくり新ビジョン』のベースとなる3種類の概要図案を検討・作成した。
- ・概要図案の作成にあたっては、第1回意向調査で意見が2分している内容など、特に次のA)～C)の事項について意向を確認できるよう、それぞれの特徴を明確にした。

A) 幹線道路として位置づけられ、意向調査で必要性の回答が多かった**都市計画道路の神辺駅御幸線、川南湯田村駅線（神辺駅御幸線以北）**について、整備の必要性を再確認する。

B) 補助幹線道路として位置づけられている**都市計画道路の川南循環線、王子帰り線、川南東線、川南湯田村駅線（神辺駅御幸線以南）**については、意向調査で必要性の回答が少なかったため、地区内の交通アクセスの向上に向けて、**これらの都市計画道路に代わる地区内の環状道路（主要生活道路）**を配置・整備することを提案し、意向を確認する。

C) **土地区画整理事業の廃止・縮小**について意向を確認する。

(1) 概要図案検討の基本的方向性

- ・概要図案を検討するにあたり、各案のまちづくりのコンセプト・方針、道路や土地利用、土地区画整理事業に関する基本的方向性を定める。

【3種類の概要図案の方向性】

	第1案	第2案	第3案
A) 都市計画道路（幹線道路）の整備	整備なし	神辺駅御幸線のみ整備	神辺駅御幸線と川南湯田村駅線（神辺駅御幸線以北）を整備
B) 地区内環状道路（主要生活道路）の整備	整備なし	整備あり	整備あり
C) 区画整理の実施	廃止	廃止	縮小

(2) まちづくりのコンセプト・方針

	第1案	第2案	第3案
コンセプト	既存市道を拡幅し、現在の生活環境を尊重するまちづくり	都市計画道路を中心とした道路網を整備し、歩行者・自転車を含む交通の安全性・利便性の向上と、沿線の土地利用を促進するまちづくり	道路網・公園などの整備や宅地造成を総合的に行い、土地の商業的利用なども促進して、地域全体の活性化を図るまちづくり
方針	土地区画整理事業や都市計画道路の整備は行わず、市街化区域を維持するため地区計画区域を設定し、既存市道の拡幅を基本として、生活上必要な道路を整備する。	土地区画整理事業は行わず、市街化の進展による交通量増加を考慮し、都市計画道路神辺駅御幸線を中心とした道路網を整備する。	都市計画道路・宅地・公園・調整池・生活道路網等を総合的かつコンパクトに整備し、商業的土地利用も促進して、神辺学区全体の活性化を図る。

(3) 道路

		第1案	第2案	第3案
主要道路	都市計画道路の整備	整備なし	神辺駅御幸線のみ整備	神辺駅御幸線と川南湯田村駅線(神辺駅御幸線以北)のみ整備
	地区内環状道路(主要生活道路)の整備	整備なし	整備あり	整備あり
地区計画道路	地区計画で定められている道路	【4m道路】 指定の是非を自治会等と協議する。 【6m道路】 官有地利用による早期整備を考慮し幅員5mへの変更について自治会等と協議する。 【9m道路】 現行地区計画のとおり整備する。		
課題への対応	未接道地の解消	土地利用が可能となるよう幅員5m以上の道路を新設する。		
	交通安全上危険な道路の改良	—	地区北東部のJR福塩線のガード付近において、道路の拡幅や隅切の設置等について検討する。	
	踏切の改良	—	—	踏切拡幅や道路改良についてJRと協議する。
	神辺駅西ロータリーの改良	—	バス利用が可能となるよう改良を検討する。	

①都市計画道路の整備について

- ・幹線道路として位置づけられている都市計画道路神辺駅御幸線と川南湯田村駅線（神辺駅御幸線以北）については、第2案及び第3案で現計画どおり配置・整備を検討する。
- ・補助幹線道路として位置づけられている都市計画道路川南循環線，王子帰り線，川南東線，川南湯田村駅線（神辺駅御幸線以南）については、意向調査結果において必要性が低かったものの、地区内の交通アクセスの向上に向けて、一般市道改良による地区内の環状道路（主要生活道路）の配置を第2案及び第3案で検討する。
- ・環状道路は既存道路を最大限活用した配置とし、歩行者通行の安全性に配慮した幅員構成とする。

②地区計画道路の整備について

- ・幅員4m道路については、指定の是非を自治会等と協議する。
- ・幅員6m道路については、官有地利用による早期整備を考慮し、幅員5mへの変更についても自治会等と協議する。

③ 現状の課題への対応について

1) 未接道地の解消について

- ・地区内の未接道地については、土地利用が可能となるよう車のすれ違いができる幅員5m以上の道路を新設する。

2) 交通安全上危険な道路の改良について

- ・地区北東部の領家自治会にあるJR福塩線のガード付近は、クランク状の道路で見通しが悪く、部分的に道路幅員が狭いため、安全性の向上に向け、道路の拡幅や隅切りの設置等について検討する。

3) 踏切の改良について

- ・地区南部の長畑2自治会にある「11丁目の1踏切」は踏切拡幅により、歩行者等の安全性を確保するため、道路改良についてJRと協議を行っていく。

4) 神辺駅西ロータリーの改良について

- ・神辺駅西ロータリーの利用促進を図るため、バス利用が可能となるロータリーの改良を検討する。

(4) 土地利用

	第1案	第2案	第3案
土地利用	現状の生活環境を尊重	新設整備する道路網沿線の土地利用を促進	土地区画整理区域内の適切な土地利用を規制・誘導するため、3種類にブロック割

- ・用途地域は、新ビジョンを基に都市計画変更段階で検証し、適切に見直す。
- ・事業者から申し入れのあったショッピングモールは、意向調査結果を基に第3案のブロック割に反映。（面積は必要最小限、住宅地との混在防止等）

(5) 土地区画整理事業

① 施行区域設定の方針

- ・事業効率や合意形成の見込みなどを検証し、実現可能な施行範囲を再設定する。
- ・川南地区が将来的に北東地域の生活拠点に相応しい地区となれるよう、土地利用等で波及効果が見込める核的な区域を設定する。

1) 既に一定の密度で建築が進んでいる区域

建築物が多い区域は、移転補償費等から事業効果が低く、地権者の合意形成も困難性が高いため、原則、土地区画整理区域には含めない。

2) 都市計画道路の沿線区域

主要な都市計画道路の沿線であっても、区域の形状が歪な区域や建築が進んでいる区域は、事業効果が低く合意形成も困難性が高いため、原則、土地区画整理区域には含めない。

3) 農地や未利用地が多い区域

農地や未利用地が多い区域は、事業効果が見込めるため、土地区画整理区域に含めるが、整備後の形状が歪になる区域は、整備後の土地利用を想定し、十分に検討する。

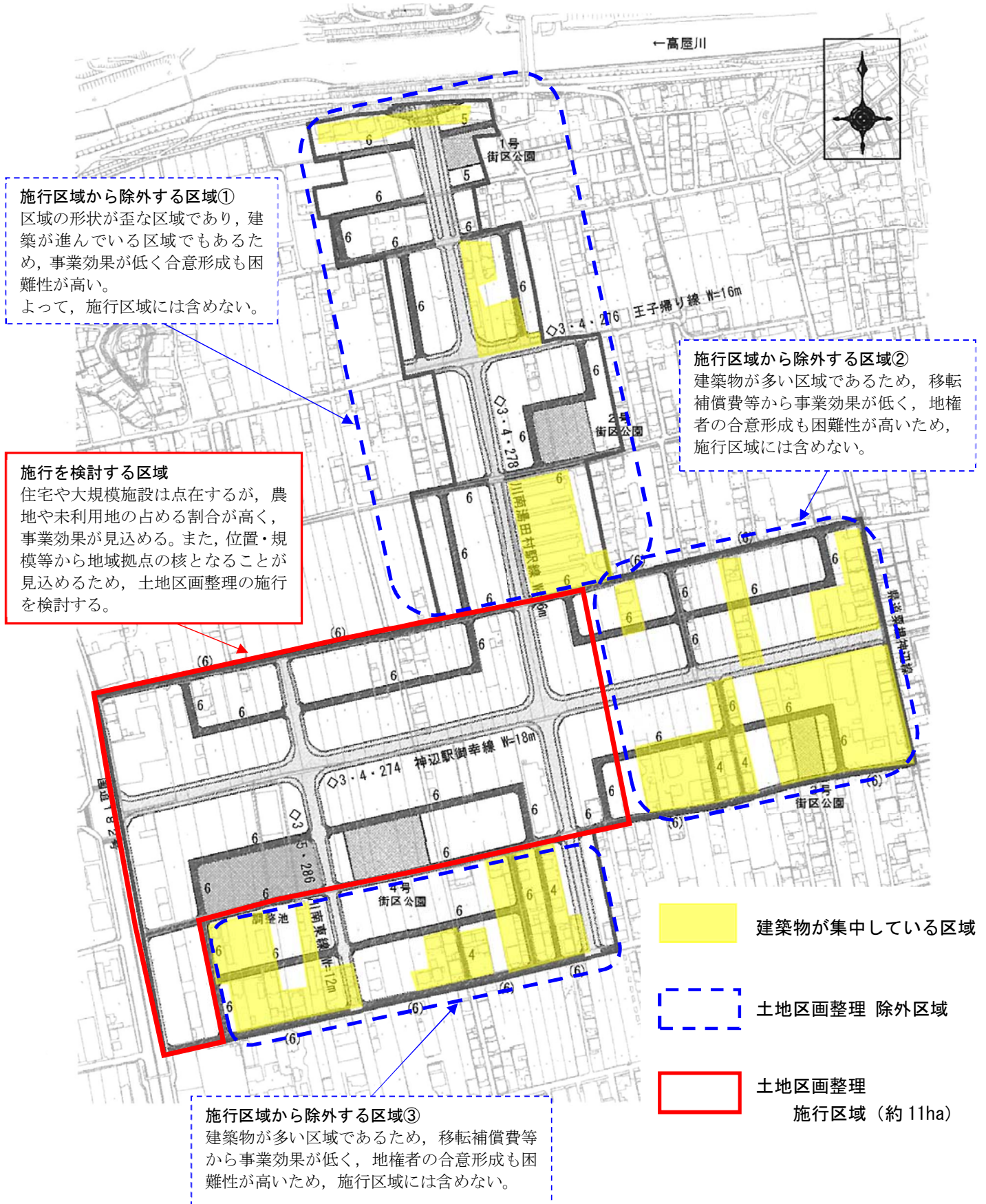
② 土地利用

- ・良好な市街地を形成するため、将来の土地利用形態も想定し、ブロック割を検討する。
- ・ブロック割は、整備後に土地利用が増進できるよう検討するが、ショッピングモールの進出が想定されていることから、安心・安全で利便性の高い住宅地の形成に向け、商業施設等との混在を防止する。

③ 公共施設配置

- ・区画道路は、既存道路の有効活用を基本とするが、ショッピングモール撤退後の土地利用にも配慮して検討する。
- ・公園の面積は、事業区域面積の3%を基本に幅広い利用を想定し、整備箇所は1箇所とする。
- ・調整池は、土地の有効活用を図る観点から、地下式を基本に検討する。

■土地区画整理施行区域の設定図



施行区域から除外する区域①
 区域の形状が歪な区域であり、建築が進んでいる区域でもあるため、事業効果が低く合意形成も困難性が高い。
 よって、施行区域には含めない。

施行を検討する区域
 住宅や大規模施設は点在するが、農地や未利用地の占める割合が高く、事業効果が見込める。また、位置・規模等から地域拠点の核となることが見込めるため、土地区画整理の施行を検討する。

施行区域から除外する区域②
 建築物が多い区域であるため、移転補償費等から事業効果が低く、地権者の合意形成も困難性が高いため、施行区域には含めない。

施行区域から除外する区域③
 建築物が多い区域であるため、移転補償費等から事業効果が低く、地権者の合意形成も困難性が高いため、施行区域には含めない。

- 建築物が集中している区域
- 土地区画整理 除外区域
- 土地区画整理 施行区域 (約11ha)

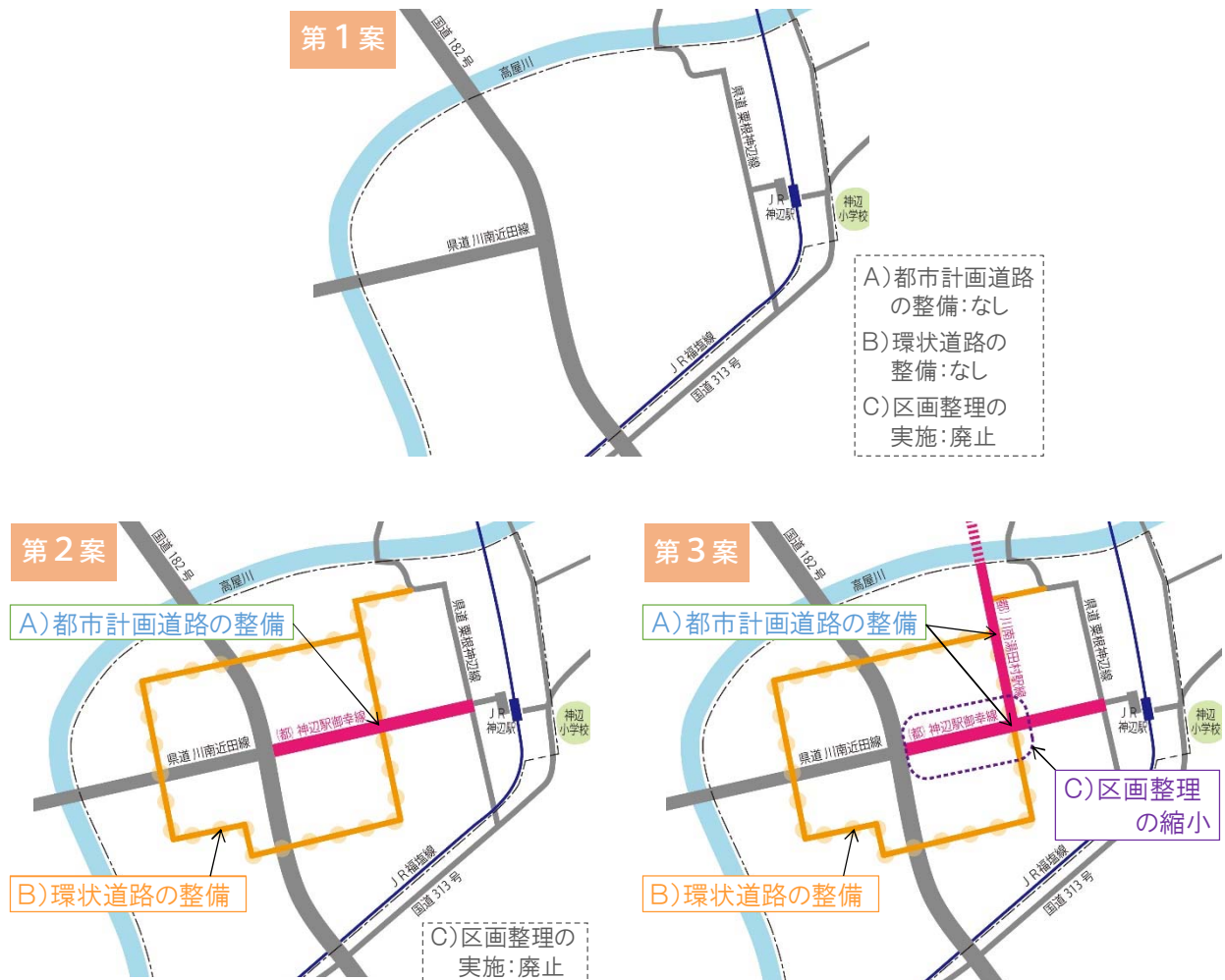
3. まちづくり新ビジョン案（3種類の概要図案）の作成

- 概要図案検討の基本的方向性に基づき、まちづくり新ビジョン案（3種類の概要図案）を作成する。

【3種類の概要図案の方向性】（再掲）

	第1案	第2案	第3案
A) 都市計画道路（幹線道路）の整備	整備なし	神辺駅御幸線のみ整備	神辺駅御幸線と川南湯田村駅線（神辺駅御幸線以北）を整備
B) 地区内環状道路（主要生活道路）の整備	整備なし	整備あり	整備あり
C) 区画整理の実施	廃止	廃止	縮小

■ 3種類の概要図案の特徴（模式図）



まちづくり新ビジョン概要図【第1案】

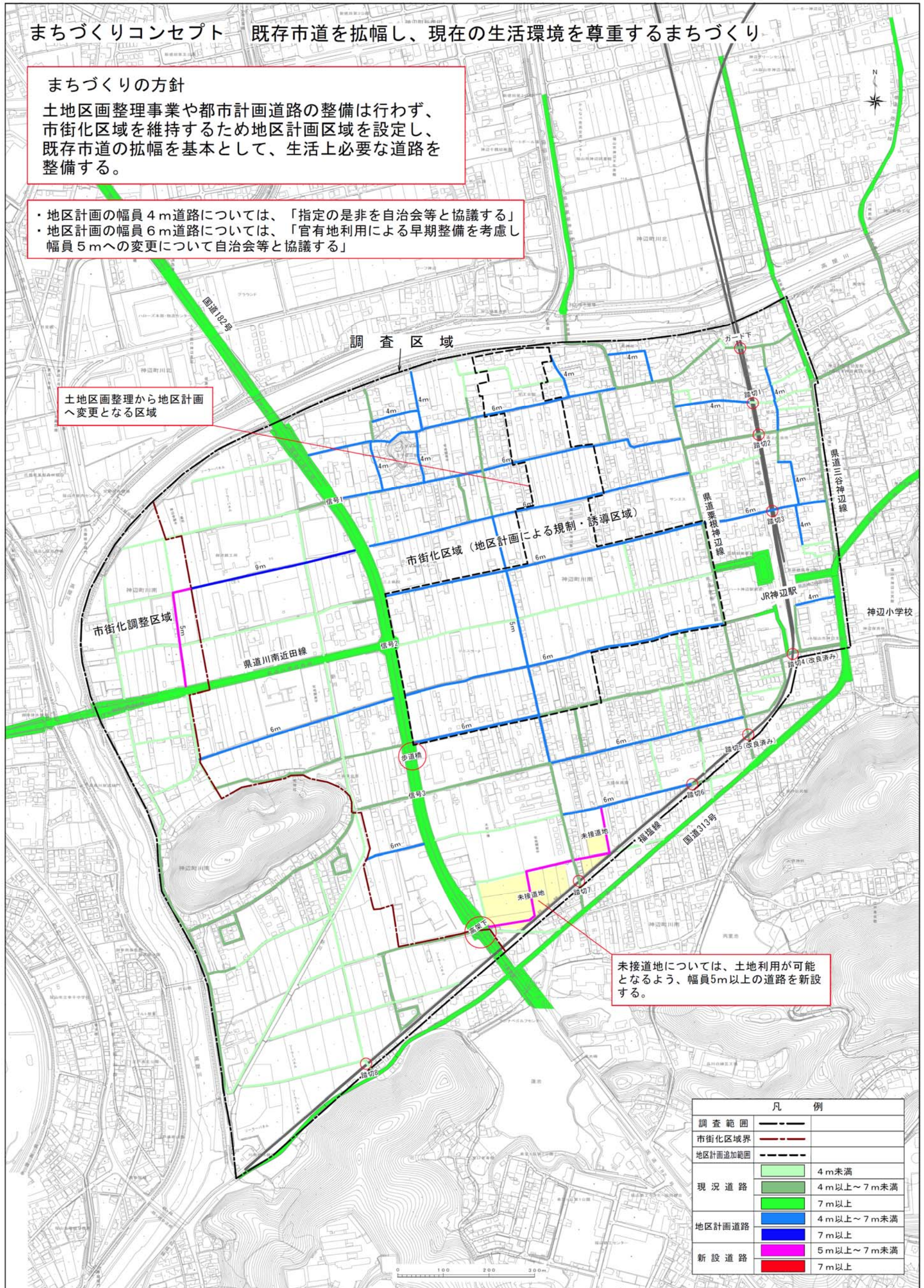
まちづくりコンセプト 既存市道を拡幅し、現在の生活環境を尊重するまちづくり

まちづくりの方針

土地区画整理事業や都市計画道路の整備は行わず、市街化区域を維持するため地区計画区域を設定し、既存市道の拡幅を基本として、生活上必要な道路を整備する。

- ・地区計画の幅員4m道路については、「指定の是非を自治会等と協議する」
- ・地区計画の幅員6m道路については、「官有地利用による早期整備を考慮し幅員5mへの変更について自治会等と協議する」

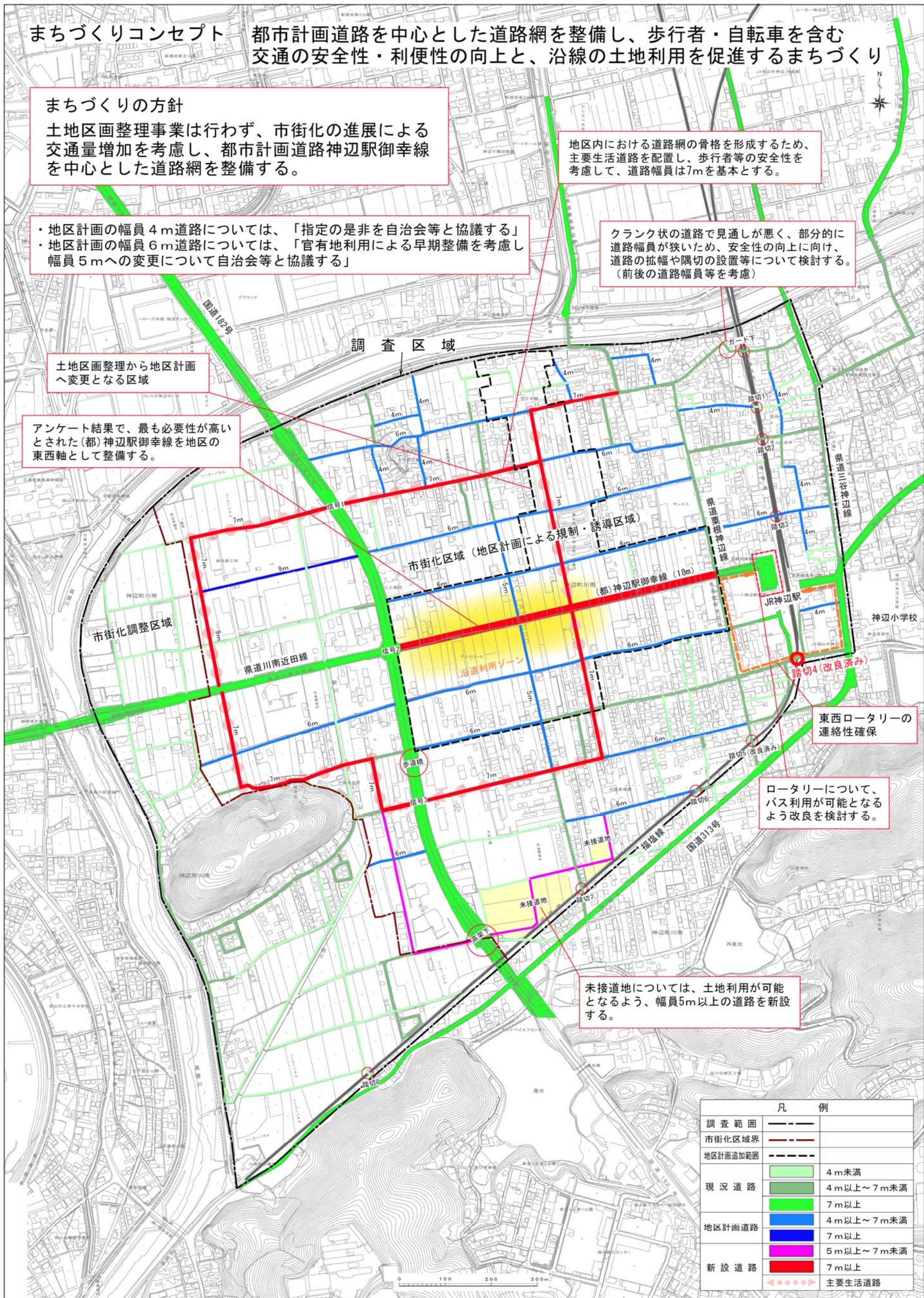
土地区画整理から地区計画へ変更となる区域



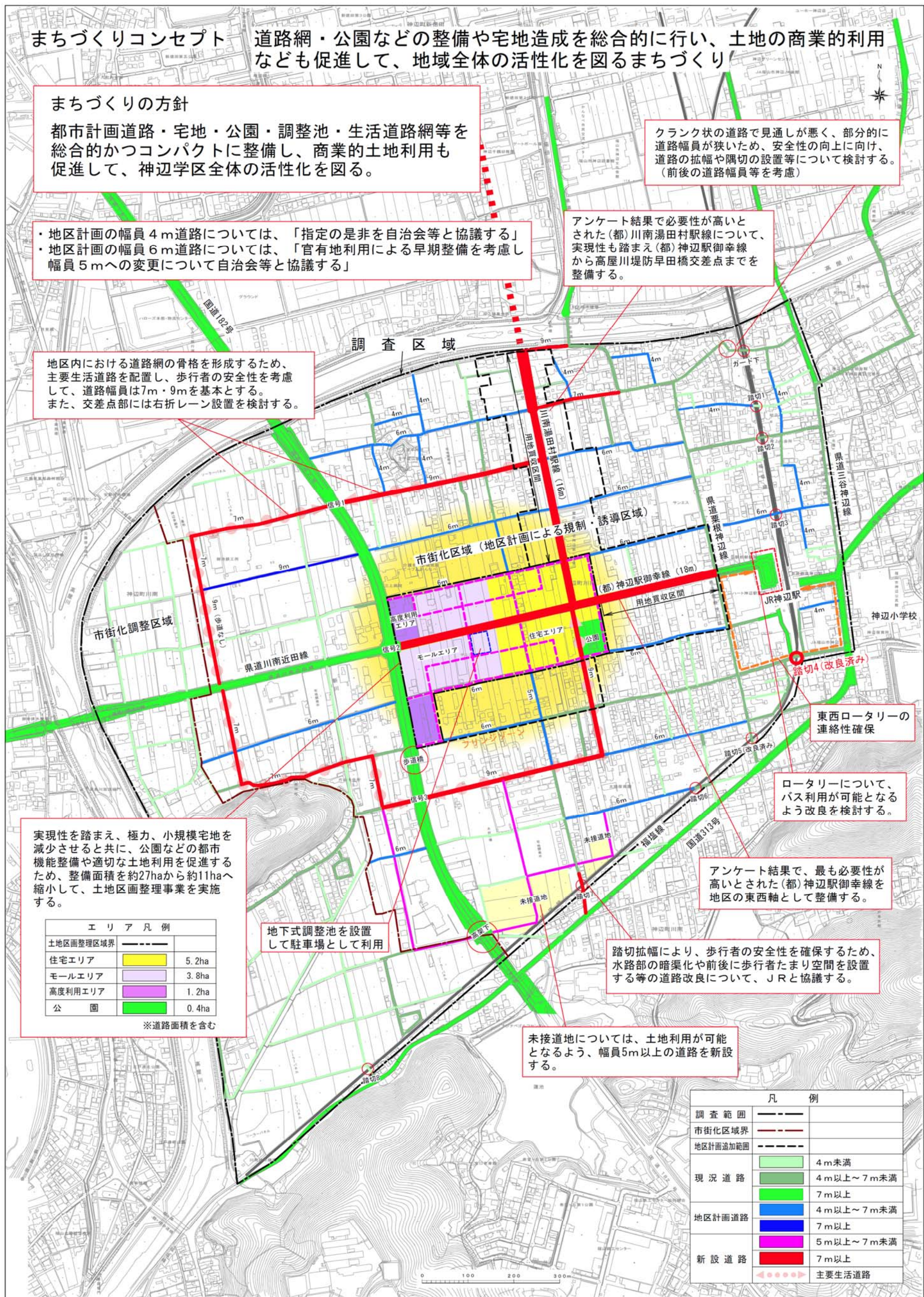
未接道地については、土地利用が可能となるよう、幅員5m以上の道路を新設する。

凡 例	
調査範囲	———
市街化区域界	———
地区計画追加範囲	———
現況道路	4m未満
	4m以上～7m未満
	7m以上
地区計画道路	4m以上～7m未満
	7m以上
新設道路	5m以上～7m未満
	7m以上

まちづくり新ビジョン概要図【第2案】



まちづくり新ビジョン概要図【第3案】



まちづくりコンセプト 道路網・公園などの整備や宅地造成を総合的に行い、土地の商業的利用なども促進して、地域全体の活性化を図るまちづくり

まちづくりの方針
都市計画道路・宅地・公園・調整池・生活道路網等を総合的かつコンパクトに整備し、商業的土地利用も促進して、神辺学区全体の活性化を図る。

- ・地区計画の幅員4m道路については、「指定の是非を自治会等と協議する」
- ・地区計画の幅員6m道路については、「官有地利用による早期整備を考慮し幅員5mへの変更について自治会等と協議する」

クランク状の道路で見通しが悪く、部分的に道路幅員が狭いため、安全性の向上に向け、道路の拡幅や隅切の設置等について検討する。(前後の道路幅員等を考慮)

アンケート結果で必要性が高いとされた(都)川南湯田村駅線について、実現性も踏まえ(都)神辺駅御幸線から高屋川堤防早田橋交差点までを整備する。

地区内における道路網の骨格を形成するため、主要生活道路を配置し、歩行者の安全性を考慮して、道路幅員は7m・9mを基本とする。また、交差点部には右折レーン設置を検討する。

実現性を踏まえ、極力、小規模宅地を減少させると共に、公園などの都市機能整備や適切な土地利用を促進するため、整備面積を約27haから約11haへ縮小して、土地区画整理事業を実施する。

エリア凡例	
土地区画整理区域界	---
住宅エリア	5.2ha
モールエリア	3.8ha
高度利用エリア	1.2ha
公園	0.4ha

※道路面積を含む

地下式調整池を設置して駐車場として利用

東西ロータリーの連絡性確保

ロータリーについて、バス利用が可能となるよう改良を検討する。

アンケート結果で、最も必要性が高いとされた(都)神辺駅御幸線を地区の東西軸として整備する。

踏切拡幅により、歩行者の安全性を確保するため、水路部の暗渠化や前後に歩行者たまり空間を設置する等の道路改良について、JRと協議する。

未接道地については、土地利用が可能となるよう、幅員5m以上の道路を新設する。

凡例	
調査範囲	---
市街化区域界	---
地区計画追加範囲	---
現況道路	4m未満
	4m以上～7m未満
	7m以上
地区計画道路	4m以上～7m未満
	7m以上
	5m以上～7m未満
新設道路	7m以上
	主要生活道路

■まちづくり新ビジョン概要図（3種類の概要図案）の比較表

比較項目		現在の計画	第1案	第2案	第3案
まちづくりコンセプト		・道路網・公園などの整備や宅地造成を総合的にを行い、北東地域の生活拠点に相応しい良好な市街地の形成を図るまちづくり	・既存市道を拡幅し、現在の生活環境を尊重するまちづくり	・都市計画道路を中心とした道路網を整備し、歩行者・自転車を含む交通の安全性・利便性の向上と、沿線の土地利用を促進するまちづくり	・道路網・公園などの整備や宅地造成を総合的にを行い、土地の商業的利用なども促進して、地域全体の活性化を図るまちづくり
まちづくりの方針		・都市計画道路・宅地・公園・調整池・生活道路網等を総合的に整備し、商業的土地利用も促進して、神辺学区全体の活性化を図る。	・土地区画整理事業や都市計画道路の整備は行わず、市街化区域を維持するため地区計画区域を設定し、既存市道の拡幅を基本として、生活上必要な道路を整備する。	・土地区画整理事業は行わず、市街化の進展による交通量増加を考慮し、都市計画道路神辺駅御幸線を中心とした道路網を整備する。	・都市計画道路・宅地・公園・調整池・生活道路網等を総合的かつコンパクトに整備し、商業的土地利用も促進して、神辺学区全体の活性化を図る。
整備内容		・土地区画整理事業(約27ha) ・都市計画道路5路線 ・公園整備4箇所 ・調整池1箇所 ・既存市道の拡幅	・市道新設(部分的) ・既存市道の拡幅	・都市計画道路1路線 ・市道新設(骨格形成) ・既存市道の拡幅	・土地区画整理事業(約11ha) ・都市計画道路2路線 ・市道新設(骨格形成) ・公園整備1箇所 ・調整池1箇所 ・既存市道の拡幅
道路整備	都市計画道路	・神辺駅御幸線(18m) ・川南湯田村駅線(16m) ・王子帰り線(16m) ・川南東線(12m) ・川南循環線(12m)	—	・神辺駅御幸線(18m) ⇒アンケート結果で、最も必要性が高いとされたことから、地区の東西軸として整備する。	・神辺駅御幸線(18m) ⇒アンケート結果で、最も必要性が高いとされたことから、地区の東西軸として整備する。 ・川南湯田村駅線(16m) ⇒アンケート結果で必要性が高いとされたことから、実現性も踏まえ(都)神辺駅御幸線から高屋川堤防早田橋交差点までを整備する。
	地区計画道路	・地区計画決定のとおり(4m, 6m, 9m)	・4m道路⇒指定の是非を自治会等と協議する。 ・6m道路⇒官有地利用による早期整備を考慮し幅員5mへの変更について自治会等と協議する。 ・9m道路⇒地区計画決定のとおり整備する。	—	—
	主要生活道路	—	—	・地区内における道路網の骨格を形成するため、主要生活道路を配置し、歩行者等の安全性を考慮して道路幅員は7mを基本とする。	・地区内における道路網の骨格を形成するため、主要生活道路を配置し、歩行者の安全性を考慮して、道路幅員は7m・9mを基本とする。また、交差点部には右折レーン設置を検討する。
公共施設の用地取得方法		・土地区画整理事業区域⇒減歩 ・土地区画整理事業区域外 都市計画道路⇒買収(評価額) 地区計画道路⇒寄付	・地区計画道路⇒寄付 ・市道新設⇒買収(評価額の1/4)	・都市計画道路⇒買収(評価額) ・地区計画道路⇒寄付 ・市道新設⇒買収(評価額の1/4)	・土地区画整理事業区域⇒減歩 ・土地区画整理事業区域外 都市計画道路⇒買収(評価額) 地区計画道路⇒寄付 市道新設⇒買収(評価額の1/4)
土地区画整理区域内の小規模住宅件数(戸建て住宅) ※1		134戸	—	—	17戸
事業期間等の見込		・既に事業認可を得ており、早急な着手が可能。	・寄付の時期が不定期のため、整備までには相当の期間を要す見込み。 ※2	・現在の土地区画整理事業の事業認可を取り下げ、都市計画道路として改めて認可申請が必要なため、着手時期は未定。	・既に得ている事業認可の変更となるため、都市計画変更手続き等が完了した時点で着手が可能。
下水道の整備		・土地区画整理事業や都市計画道路網整備と同時施工が可能であり、土地区画整理区域外でも迂回路が確保できるため、計画的な整備が見込める。	・既存市道への下水道管理設となるため、迂回路等が十分に確保できず、整備には相当の期間を要す。	・都市計画道路や市道新設の整備と同時施工が可能であるが、街路事業の認可時期が未定であり、市道整備にも一定の期間を要するため、中長期的な整備となる見込み。	・土地区画整理事業や都市計画道路網整備と同時施工が可能であるため、第2案より早期の整備が見込める。それ以外の市道整備は一定の期間を要するため、中長期的な整備となる見込み。
各ビジョンのメリット		—	・減歩・清算金が発生しない。 ・土地区画整理区域や都市計画道路区域の土地利用制限が解除される。 ・既存市道が拡幅され、東西通行が円滑になる。	・減歩・清算金が発生しない。 ・土地区画整理区域や都市計画道路区域の土地利用制限が、ほとんど解除される。 ・地区内の道路網が整備され、歩行者等を含む交通の安全性・利便性が向上する。 ・整備された道路沿いの土地は、利活用が容易となる。	・事業認可について、新規ではなく変更となるため、事業への着手時期が早い。 ・公園や調整池が一体的に整備できる。 ・ショッピングモールが実現する可能性が高い。 ・下水道が計画的に整備できる。 ・地域全体で土地の利活用が容易となる。
各ビジョンのデメリット		—	・現状課題の多くが解消しない。 ・道路拡幅が完了する目途が立たない。 ・下水道整備の見込みが立たない。	・新規の事業認可となるため、事業への着手時期が未定。 ・下水道は中長期的な整備となる。	・減歩・清算金が発生する。 ・一部区域は、事業完了まで建築制限が残る。
交通体系		・国道182号・486号や神辺駅とのアクセス向上に加え、川南地区内の交通体系が向上し、安全性や利便性も向上。	・現状と大きな変化なし。	・川南地区内の交通体系が整い、安全性や利便性が向上。	・国道182号・486号や神辺駅とのアクセス向上に加え、川南地区内の交通体系が向上し、安全性や利便性も向上。
地区等の発展性		・北東地域の生活拠点としての面的整備となるため、発展性が高い。	・現状と大きな変化はなく、発展性は低い。	・整備される道路周辺の土地利用が進展するため、一定の発展性が見込める。	・神辺地域の生活拠点としての面的整備となるため、発展性が高い。
商業的利用の可能性		・出店の可能性が高い。	・出店の可能性は低い。	・都市計画道路周辺へ出店の可能性がある。	・出店の可能性が高い。
ショッピングモールの実現性		・中規模モールの実現性が高い。	・実現性はない。	・実現性は低い。	・中～小規模モールの実現性が高い。
課題への対応	未接道地	—	・未接道地(国道182号と福塩線の交差点)については、土地利用が可能となるよう幅員5m以上の道路を新設する。	—	—
	神辺駅西ロータリーの改良	—	—	・神辺駅西ロータリーについて、バス利用が可能となるよう改良を検討する。	—
	交通安全上危険な道路の改良	—	—	・地区北西部の川南川北1号線は、クランク状の道路で見通しが悪く、部分的に道路幅員が狭いため、安全性の向上に向け、道路の拡幅や隅切の設置等について検討する。(前後の道路幅員等を考慮)	—
	踏切の改良	—	—	—	・踏切7については、踏切幅員により歩行者の安全性を確保するため、水路部の暗渠化や前後に歩行者たまり空間を設置する等の道路改良について、JRと協議する。
備考		※1 土地区画整理区域内の小規模住宅件数(戸建て住宅)：概要図作成に使用した図面上で読み取った件数のため、現状と相違する場合があります。 ※2 地区計画について * 地区道路沿線の土地については、家屋の建替えなど利用形態を変更する時点で、道路拡幅に必要な部分を寄付して頂くこととなります。寄付の幅は、原則「(計画幅員－現況幅員)÷2」となりますが、詳細は川南まちづくり課へお問合せ下さい。 * 一般的には、市などの自治体へ土地を寄付した場合、所得税控除が受けられます。必要な書類等については、税務署へお尋ね下さい。			

4. 第2回意向調査の概要と結果

(1) 第2回意向調査の概要

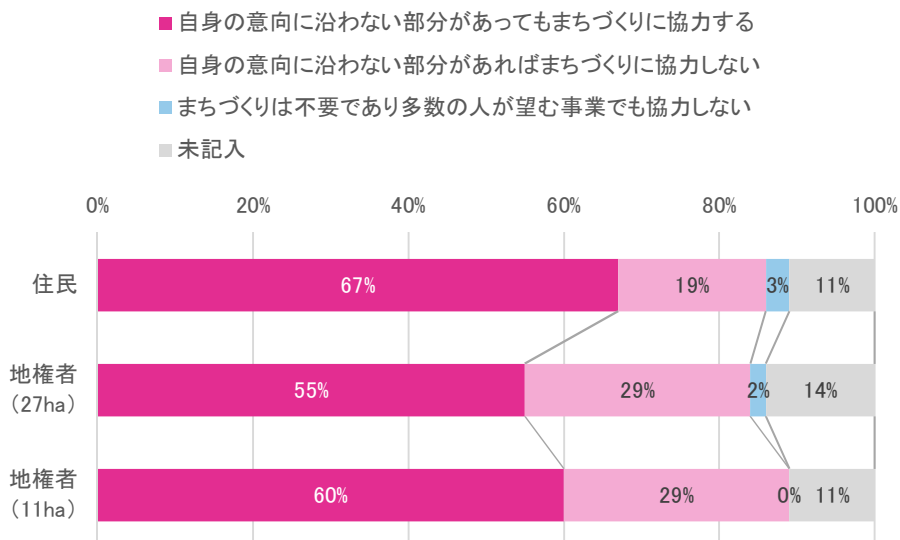
調査対象	川南土地区画整理事業施行地区内の地権者，神辺小学校区内の住民	
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ● まちづくり方針について（新ビジョン作成の意義，まちづくりへの協力 など） ● 新ビジョン作成方針について（市街化区域の維持，地区計画の指定 など） ● 3種類のまちづくり概要図案について（望ましい将来像の順位 など） ● 道路整備について（生活道路・主要生活道路の幅員 など） ● 各種事業への協力方法について ● ショッピングモールエリアの面積について 	
調査期間	2018年（平成30年） 3月1日～20日	
回答状況	【地権者(27ha)】	【住民】
	[対象数] 258件 [回答数] 175件（回答率 68%）	[対象数] 2,839件 [回答数] 1,455件（回答率 51%）
	【地権者(11ha)】 27haのうち，第3案の区画整理施行地区（11ha）内の地権者	
	[対象数] 80件 [回答数] 63件（回答率 79%）	

(2) 意向調査の結果（まとめ）

- ・調査結果のうち，次の項目についてまとめる。

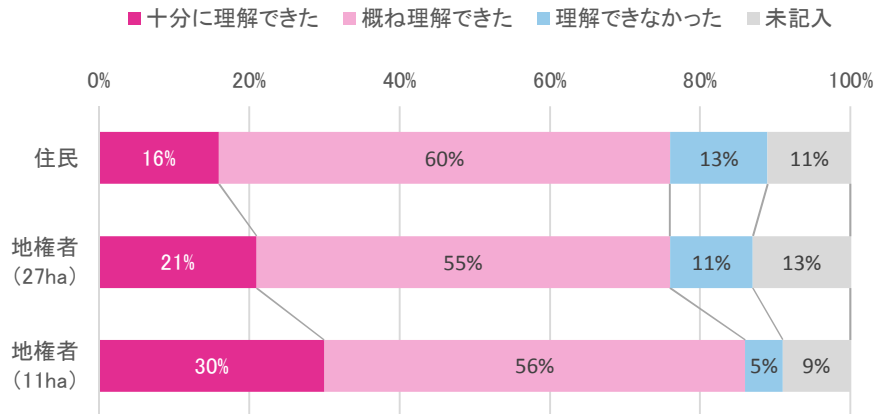
【新ビジョンによるまちづくりへの協力について】

- ・「まちづくりに協力する」が，概ね6割の回答があった。

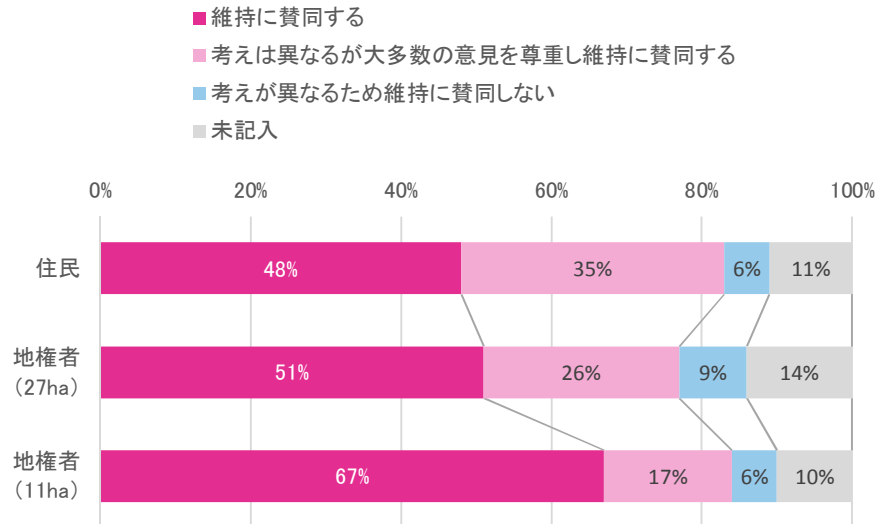


【新ビジョンの作成方針について】

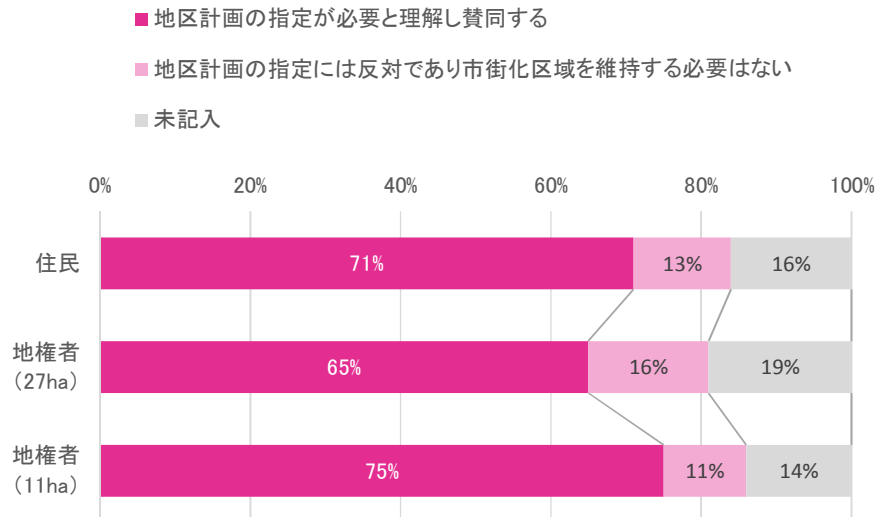
・「まちづくりのコンセプト・事業内容」については、大多数の理解を得られた。



・「市街化区域の維持」について、第1回意向調査と同様に大多数の理解を得られた。



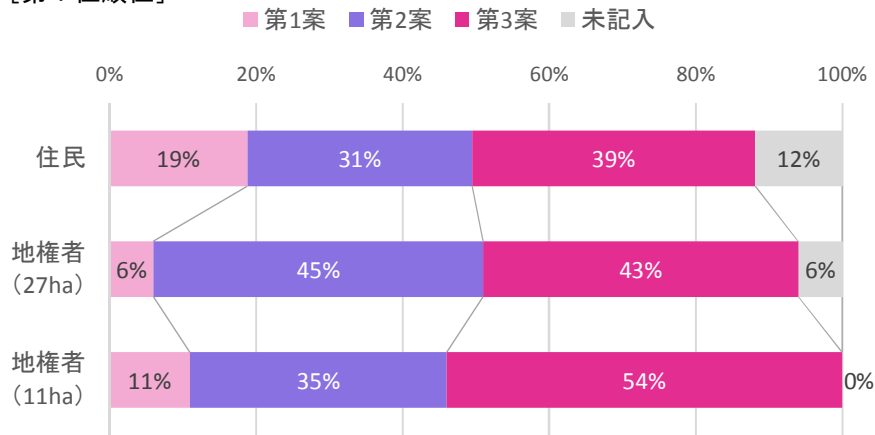
・「地区計画の指定の必要性」について、概ね7割の理解を得られた。



【将来像として望ましいまちづくり新ビジョン概要図について】

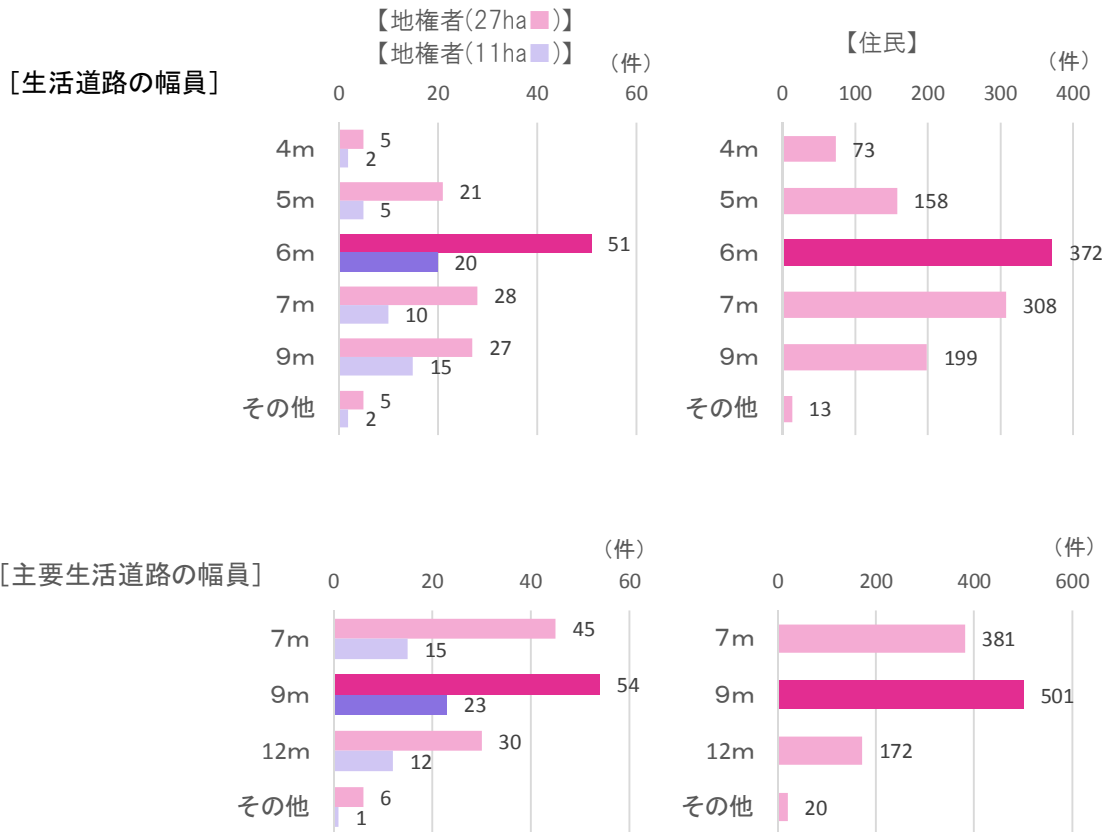
・第1位順位について、「第2案」と「第3案」が拮抗している。

[第1位順位]



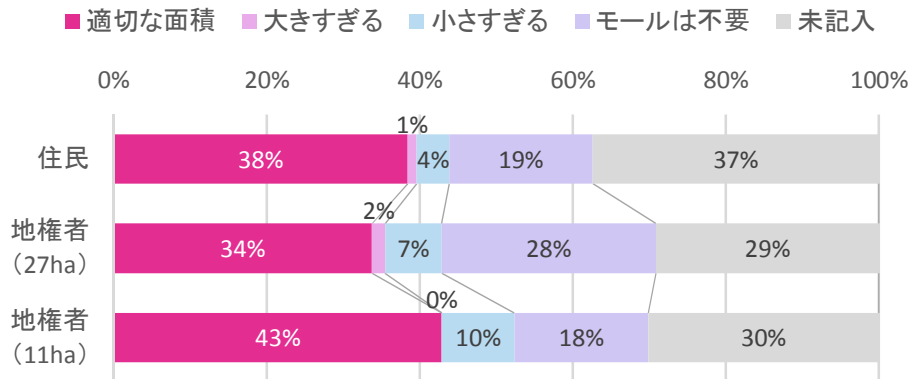
【道路整備について】

- ・「日常生活道路の幅員」について、「6m」が最も多く、次いで「7m」、「9m」、「5m」となった。
- ・「主要生活道路の幅員」について、「9m」が最も多く、次いで「7m」となった。



【ショッピングモールエリアの面積（約3ha）について】

- ・「適切な面積である」が約3～4割であるが、「モールは不要」との意見も約2～3割となった。



【まとめ】

- ・項目によっては、未記入の割合が2～3割となっていることに留意を要するが、回答内容の分析結果としては、『新ビジョン』作成の意義や、今後のまちづくりの方向性、市街化区域の維持、地区計画の指定などについては、地権者・住民ともに大多数の理解が得られた。
- ・道路幅員については、生活道路は6m、主要生活道路は9mの意見が最も多かったものの、過半数には至らず、ショッピングモールエリアの面積についても、肯定的な意見が否定的な意見を上回ったが、過半数には至らなかった。
- ・第3案の土地区画整理区域（11ha）の地権者では、第3案への支持が総回答数の過半数を超えた。

「まちづくり新ビジョン作成のためのベース案選定について」

- ・第2回意向調査の結果では、第1位順位の支持率が第2案と第3案で拮抗しており、今回の結果のみでは、どちらかを選択することは困難である。
- ・第2案と第3案の大きな相違点は、事業内容に土地区画整理事業を含むか含まないかであり、最も影響が大きいと考えられる第3案で提案した『土地区画整理区域の地権者の意向を尊重したベース案を選定』するため、同地権者を対象にした第3回意向調査を実施した。

5. 第3回意向調査の概要と結果

(1) 第3回意向調査の概要

調査対象	第3案における土地区画整理事業区域（約11ha）内の地権者
選定基準	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地区画整理事業への協力の見込みが2/3未満の場合は第2案 ● 土地区画整理事業への協力の見込みが2/3以上の場合は第3案
集計方法	無記名回答及び未回答の場合は、項目毎の多数意見に同意として集計する。
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地区画整理事業の必要性、協力について ● 土地区画整理事業を実施する場合の検討事項について ● ショッピングモールエリアの設定について
調査期間	2018年（平成30年） 5月10日～25日
回答状況	[対象数] 80件 [回答数] 64件（回答率80%）

(2) 意向調査の結果（まとめ）

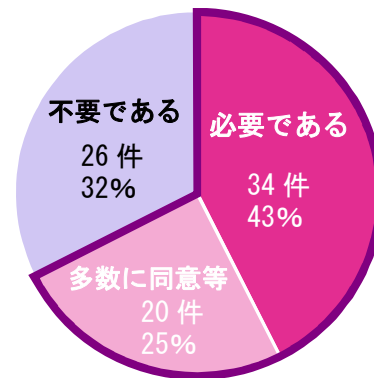
- ・調査結果のうち、次の項目についてまとめる。

【土地区画整理事業の必要性について】

- ・「必要である」が34件で、「不要である」が26件となり、多数意見となった「必要である」に「多数に同意」等の20件を加えた結果、必要が対象者数の68%となった。

※多数に同意等の内訳

多数に同意 2件
未記入等 2件
未提出 16件

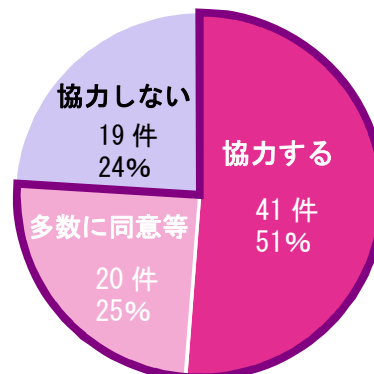


【土地区画整理事業への協力について】

- ・「協力する」が41件で、「協力しない」が19件となり、多数意見となった「協力する」に「多数に同意」等の20件を加えた結果、協力の見込みが対象者数の2/3を超える76%となった。

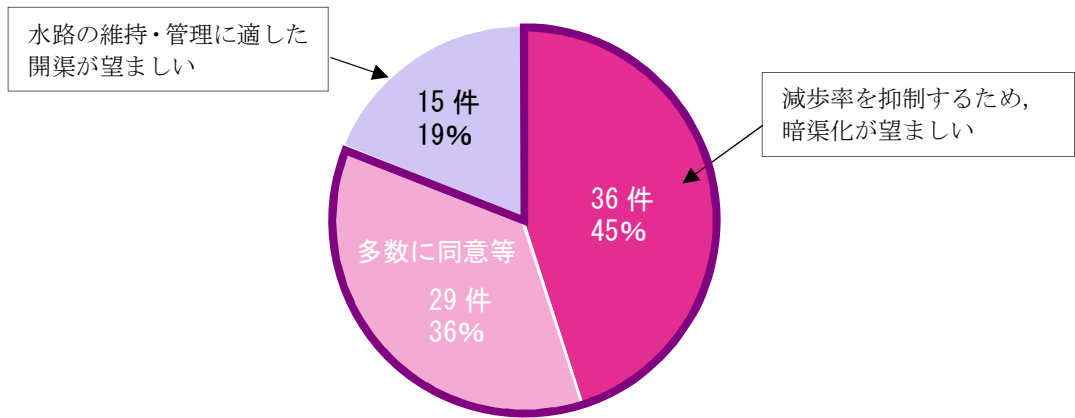
※多数に同意等の内訳

未記入等 4件
未提出 16件



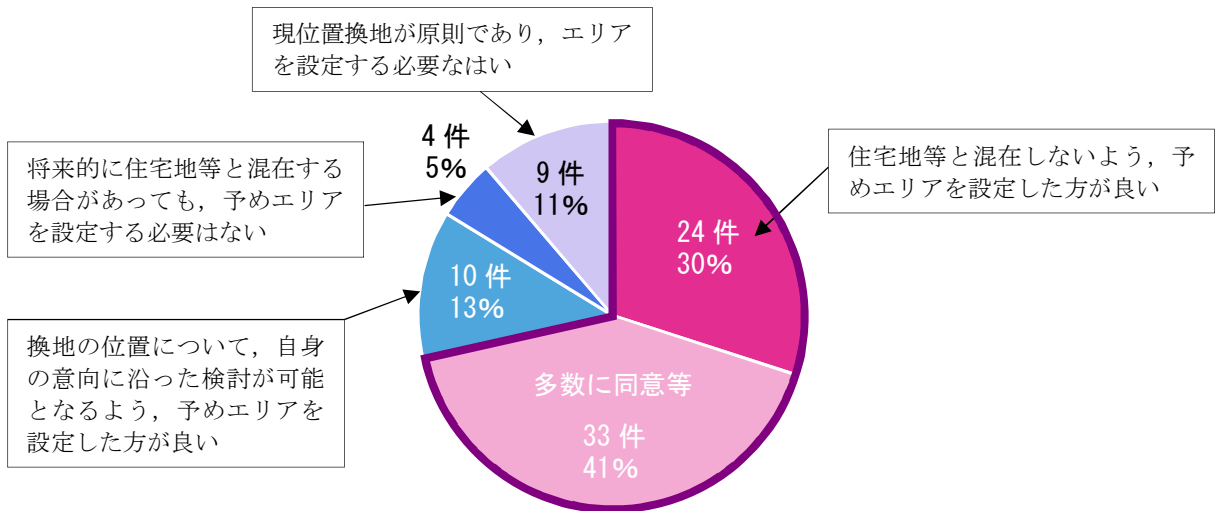
【土地区画整理事業を実施する場合の検討事項について】

- ・水路構造については、「暗渠化を望む」が多数意見となった。



【第3案がベースとなった場合のショッピングモールエリアの設定について】

- ・エリア設定の必要性については、「予めエリア設定した方が良い」が多数意見となった。



【まとめ】

- ・第3回意向調査結果から、選定基準に照らし、土地区画整理事業の協力見込みが2/3以上であったため、ベース案として「**第3案**」を選定する。

第3章 川南地区まちづくり新ビジョン

まちづくり新ビジョンのベースに選定された第3案を基に、これまでの意向調査等で把握した地権者や住民の意見をできるだけ反映し、新ビジョンを作成した。

1. まちづくりのコンセプト・まちづくりの方針

川南地区まちづくり新ビジョン

まちづくりのコンセプト

道路網・公園などの整備や宅地造成を総合的に行い、土地の有効利用を促進して、地域全体の活性化を図るまちづくり

まちづくりの方針

都市計画道路・宅地・公園・調整池・生活道路網等を総合的かつコンパクトに整備し、商業的利用など土地の活発な有効活用を促進して、神辺学区全体の活性化を図る。

2. 区域指定の方針

- ・市街化区域は現状のまま維持する。

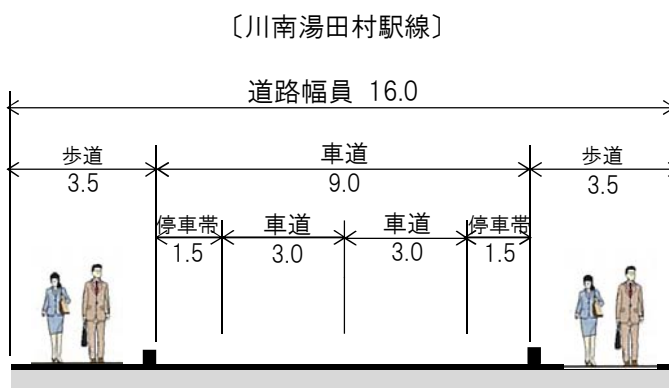
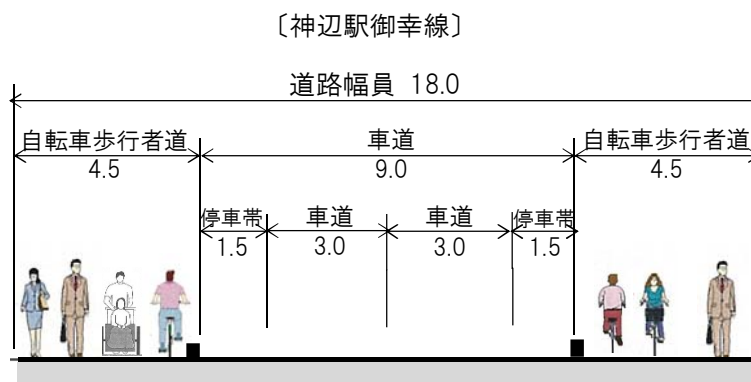
3. 道路の配置・整備方針

(1) 都市計画道路

① 幹線道路

- ・神辺駅御幸線は，地区の東西軸として整備する。
- ・川南湯田村駅線は，神辺駅御幸線から高屋川左岸堤防までを北部方面への放射軸として整備する。

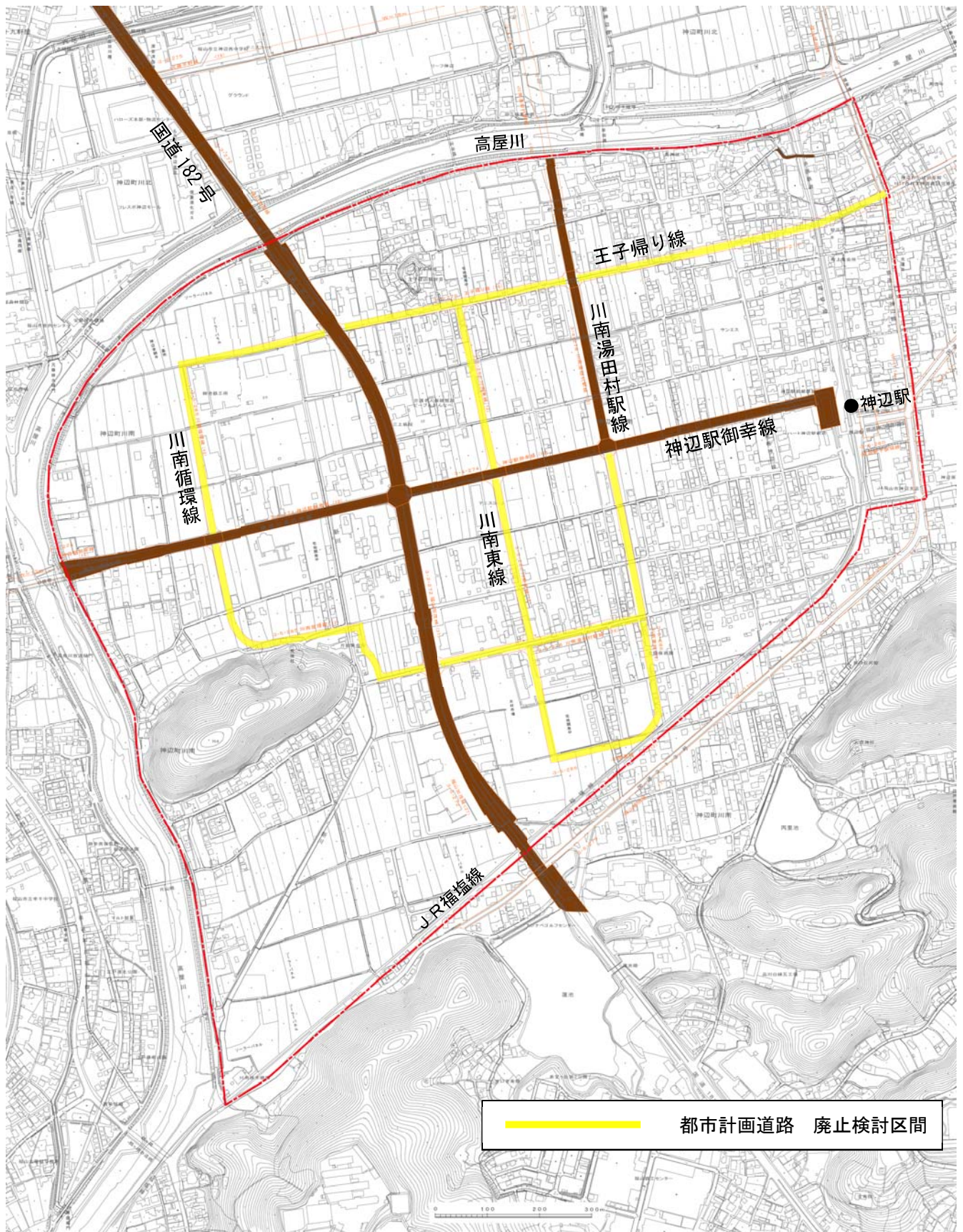
■ 都市計画道路の幅員構成



② 補助幹線道路

- ・補助幹線道路として位置づけられている川南循環線，王子帰り線，川南東線，川南湯田村駅線（神辺駅御幸線以南）は整備を行わず，これらの都市計画道路に代わり，地区内の環状道路（主要生活道路）を配置・整備する。

■都市計画道路 廃止検討区間



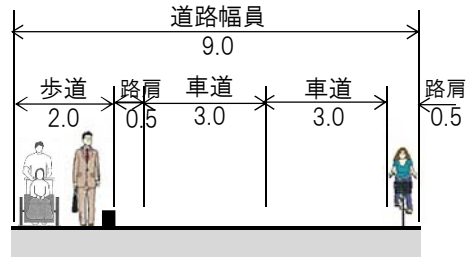
(2) 主要生活道路（地区内環状道路）

- 主要生活道路の幅員は、9 mを基本に自治会等と協議し、7～9 mの範囲で最終決定する。（幅員9 mで最終決定）

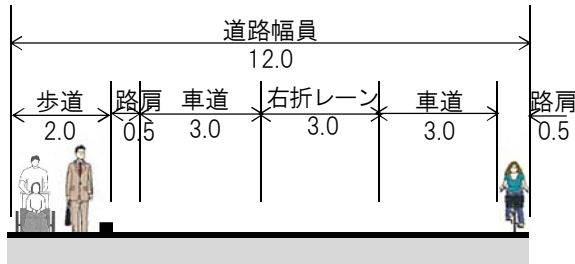
→42 頁「主要生活道路及び生活道路の整備計画（自治会協議結果）」参照

- 幅員9 mの場合は、片側歩道（幅員2 m）を設置する。
- 国道等との交差点部には、右折レーンの設置を検討する。

■主要生活道路の幅員構成 （幅員9 mの場合）



（交差点部）

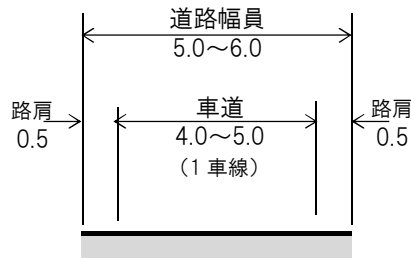


(3) 生活道路

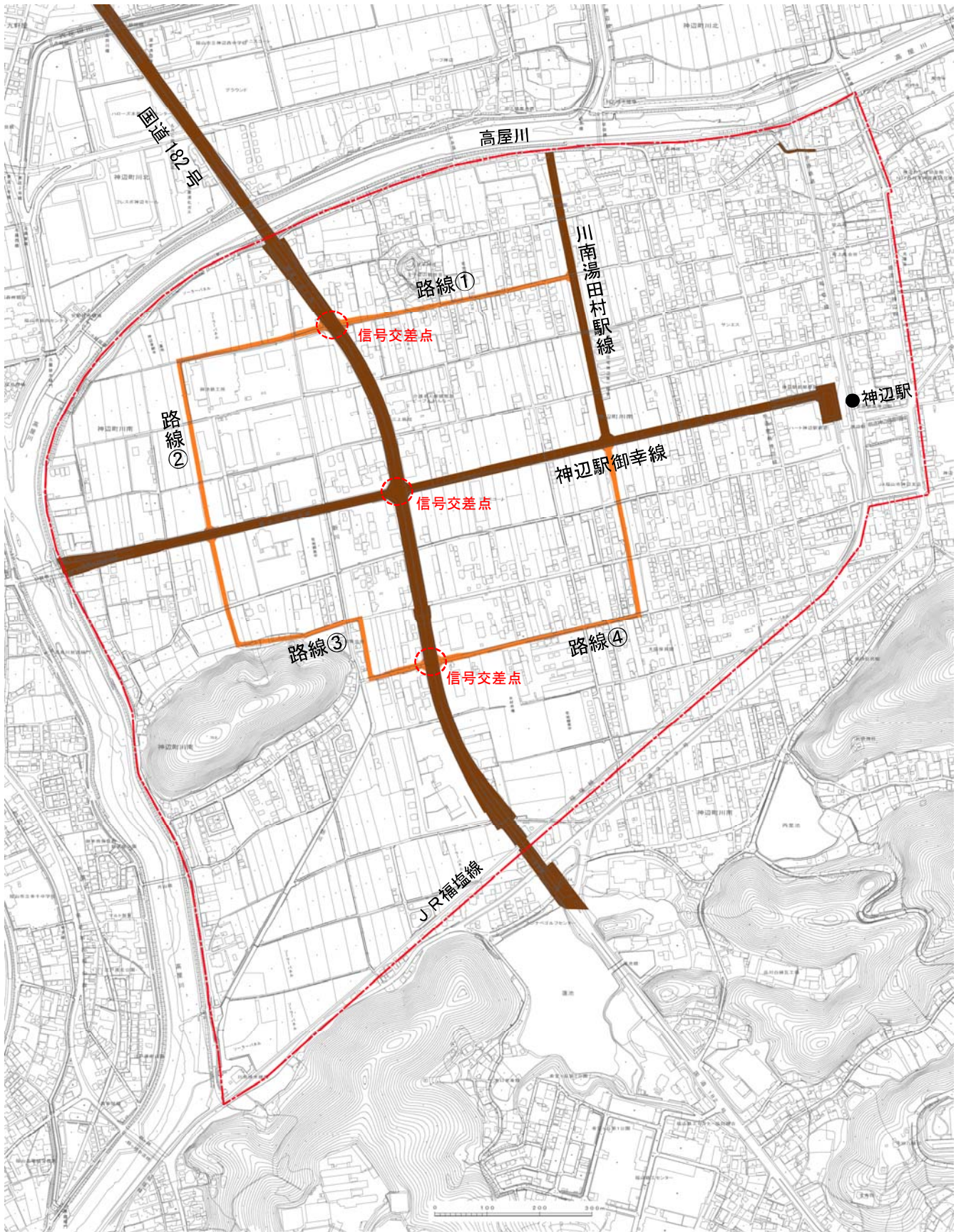
- 生活道路（地区計画道路，新設道路）の幅員は、6 mを基本に自治会等と協議し、5～7 mの範囲で最終決定する。（地区計画道路は基本幅員5 m，新設道路は基本幅員6 mで最終決定。一部，新設道路は5～7 m。）

→42 頁「主要生活道路及び生活道路の整備計画（自治会協議結果）」参照

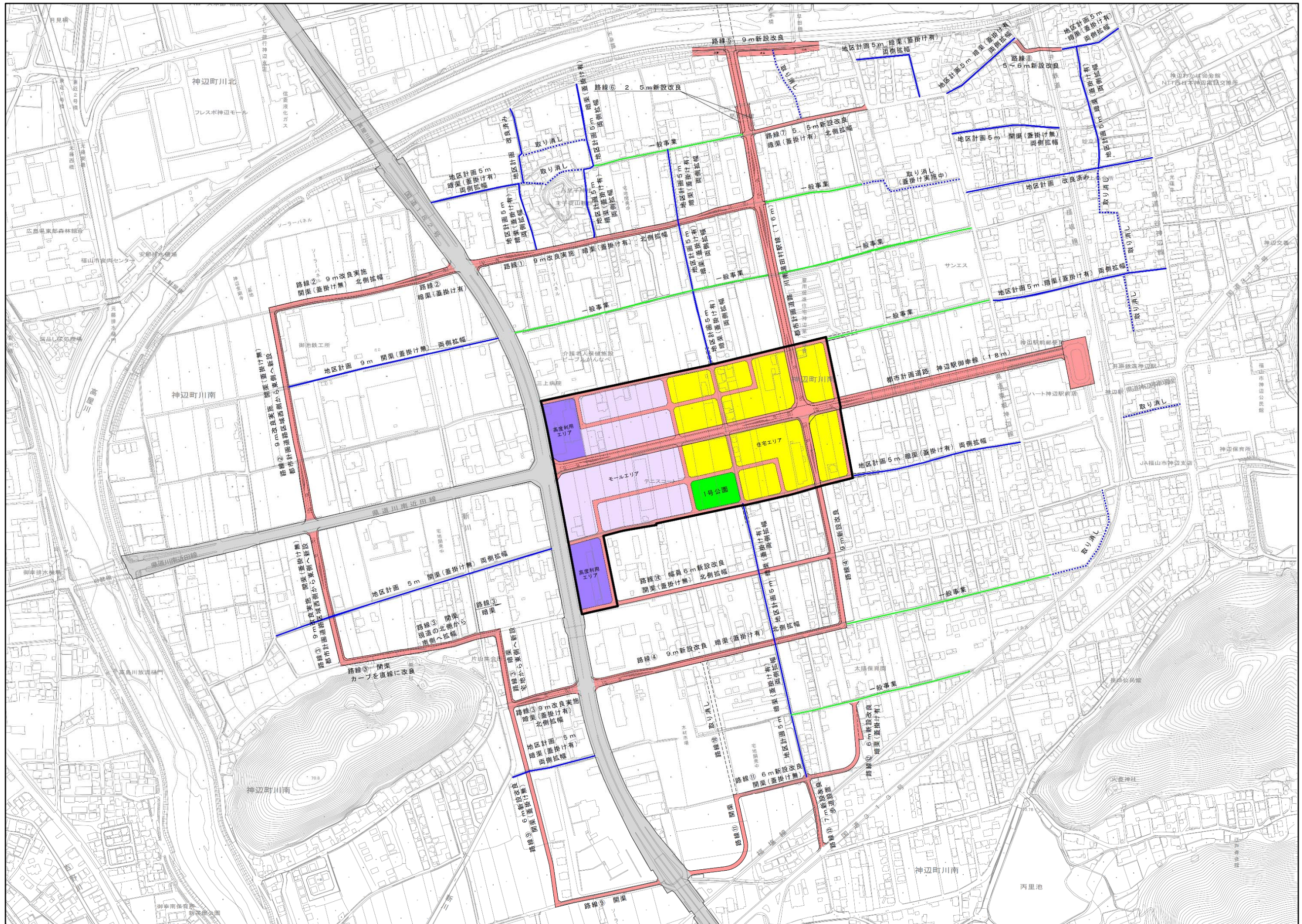
■生活道路の幅員構成 （幅員7 m以外の場合）



■主要生活道路（地区内環状道路）の配置



■主要生活道路及び生活道路の整備計画（自治会協議結果）



(4) 意向調査で抽出された課題への対応について

(新ビジョンで対応する課題)

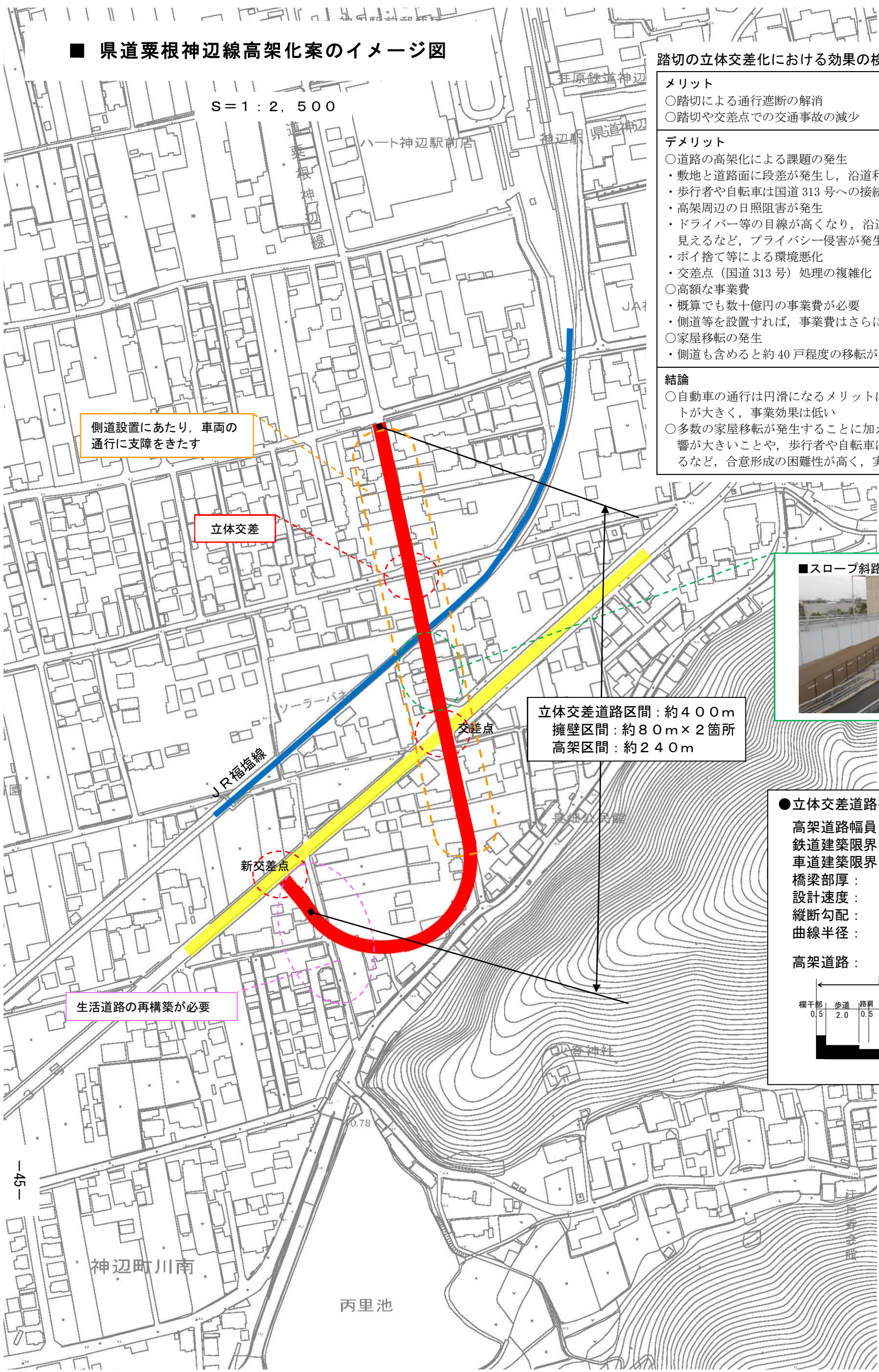
- ・ 神辺駅西ロータリーについて、バス利用が可能となる改良を検討する。
- ・ 未接道地の解消に向け、幅員 6 m を基本に市道整備について自治会と協議する。
- ・ 長畑 2 自治会にある「1 1 丁目の 1 踏切」の拡幅に向け、踏切接続区間の市道について、地権者等の意向を確認し、歩行者空間に配慮した幅員 7 m の改良計画を作成し、JR と協議する。
- ・ 領家自治会にある福塩線ガード付近について、市道改良及び地区計画道路の指定を自治会と協議する。
- ・ 下水道整備について、土地区画整理区域及び新設道路との一体的整備を、上下水道局と協議・調整する。

(新ビジョンで対応できない課題)

- ・ 川南地区全体の浸水対策
支所全体の取組とし、2017 年度に現地調査済み。今後、ため池の活用や河川の管理等について、関係者と協議する予定。
- ・ 福塩線との立体交差による国道 313 号への接続
県道栗根神辺線高架化案のイメージ図(44 頁)のとおり、概略図を作成して事業効果等を検証したが、現段階ではデメリットがメリットを上回ると判断したため、新ビジョンには含めない。
- ・ 担当部署や自治会等での対応事項(関係者へ意向調査結果を伝達済み)
神辺駅改修、既存道路及び水路の維持・修繕、特定施設の異臭対策、街灯増設 等

■ 県道栗根神辺線高架化案のイメージ図

S = 1 : 2, 500



側道設置にあたり、車両の通行に支障をきたす

立体交差

立体交差道路区間：約400m
擁壁区間：約80m×2箇所
高架区間：約240m

生活道路の再構築が必要

踏切の立体交差化における効果の検証

<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ○踏切による通行遮断の解消 ○踏切や交差点での交通事故の減少
<p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ○道路の高架化による課題の発生 ・敷地と道路面に段差が発生し、沿道利用ができない ・歩行者や自転車は国道313号への接続が不便 ・高架周辺の日照障害が発生 ・ドライバー等の視線が高くなり、沿道家屋の部屋の中が見えるなど、プライバシー侵害が発生 ・ポイ捨て等による環境悪化 ・交差点（国道313号）処理の複雑化 ○高額な事業費 ・概算でも数十億円の事業費が必要 ・側道等を設置すれば、事業費はさらに増加 ○家屋移転の発生 ・側道も含めると約40戸程度の移転が必要
<p>結論</p> <ul style="list-style-type: none"> ○自動車の通行は円滑になるメリットはあるが、デメリットが大きく、事業効果は低い ○多数の家屋移転が発生することに加え、生活環境への影響が大きいことや、歩行者や自転車にとっては不便になるなど、合意形成の困難性が高く、実現性は低い

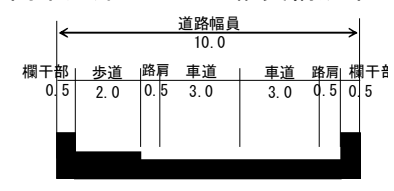
■ スロープ斜路のイメージ



● 立体交差道路の設定条件

- 高架道路幅員：10.0m
- 鉄道建築限界：6.8m
- 車道建築限界：4.5m
- 橋梁部厚：1.1m
- 設計速度：30km/時
- 縦断勾配：8.0%
- 曲線半径：65m

高架道路：幅員構成案



4. 整備手法の方針

①土地区画整理事業

- ・現計画の27haでは地権者の合意形成が見込めず実現性が低いため、施行地区設定の方針（22頁，23頁）において、施行予定区域の見直しを検討した。
⇒既に宅地化が進み事業効果が低い街区を抽出し，新区域から外す。
⇒川南地区が北東地域の生活拠点と成り得るよう，新区域は事業の波及効果等が見込め，生活拠点の核として機能する範囲を設定する。
- ・検討の結果，新区域として約11haを設定した。
- ・地権者の意向調査を実施した結果，土地区画整理事業への協力見込みが対象者数の76%となり，一定の実現性を確認したが，非協力と回答された方や未提出の方，全筆売却等を希望されている条件付協力の方などについては，引き続き，意向を確認する中で，対応を検討する必要がある。

【整備方針】

〔土地利用〕

- ・国道182号沿いは，沿道利用を見込み，建ぺい率・容積率を十分に活用した高度利用エリアに設定する。
- ・国道182号に近接した約3.8haは，民間事業者が構想しているショッピングモールの進出を見込み，住宅地との混在を防止するため，モールエリアを設定する。
(公共用地を除いた場合，約3.0ha)
- ・既存住宅地に近い約5.3haは，安心・安全で快適な生活空間として住宅エリアを設定する。

〔都市施設配置〕

- ・区画道路は，ショッピングモール撤退後の土地利用も考慮し，必要最小限の配置を検討する。
- ・公園は，総面積を新区域面積の3%とし，グラウンドなど多様な利用方法を確保するため，1箇所に集約する。
- ・調整池は，新区域面積で必要規模を再検証するが，減歩率の抑制を図るため，設置箇所は公園の地下とする。

〔減歩率・清算金の抑制〕

- ・平均減歩率は，意向調査等から約30%を目安に，水路の暗渠化など抑制策を検討する。
- ・清算金は，減歩率の抑制策により緩和効果が見込めるが，さらに積極的な緩和策を検討する。

②地区計画

- ・土地区画整理事業を縮小した範囲は，引き続き，良好な市街地の形成を図るため，新たに地区計画区域を設定する。
- ・地区計画施設は，既存の地区計画区域との整合を図るため，道路を主な施設とする。
- ・地区計画道路の計画幅員は，意向調査結果から5 m以上とし，指定路線は既存区域も含めた全区域について，自治会等と協議して全面的に見直す。
- ・地区計画の道路用地は，家の建て替え時等に寄付をいただく。

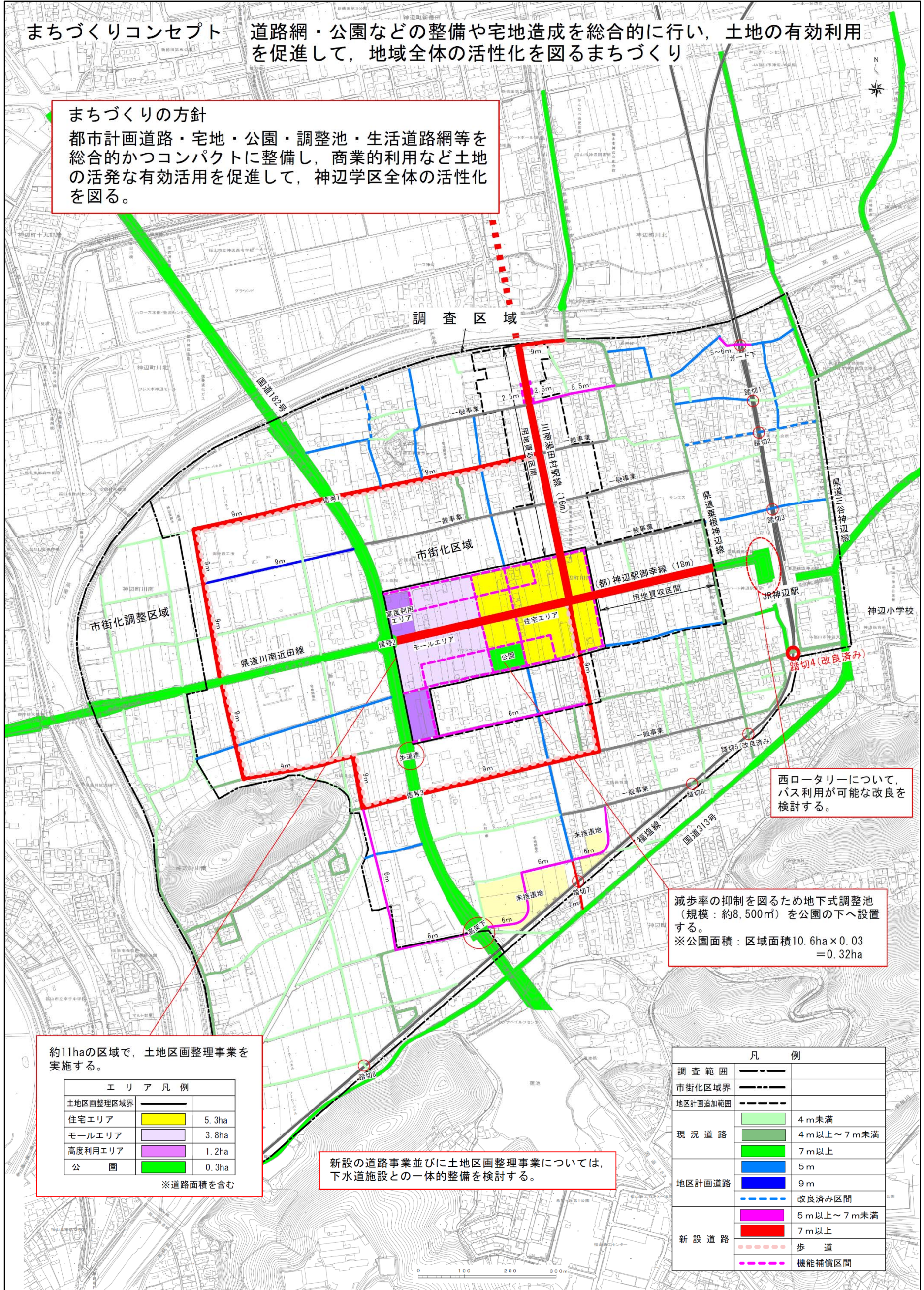
③都市計画道路

- ・都市計画道路としては，神辺駅御幸線及び川南湯田村駅線の2路線を整備する。
- ・川南湯田村駅線の延長は，神辺駅御幸線以南は短縮し，代替機能として市道を整備することとし，新ビジョンにおける整備区間は，神辺駅御幸線から高屋川左岸堤防までとする。

④主要生活道路（地区内環状道路）

- ・都市計画道路を取り消す区間には，代替機能として新たに市道を整備することとし，主要生活道路に位置づける。
 - ・地域課題となっている箇所については，新設の生活道路として市道整備を検討する。
- ・以上の，まちづくりのコンセプト・まちづくりの方針および道路の配置・整備方針を踏まえ、『川南地区まちづくり新ビジョン概要図』を作成し，次ページに提示する。

川南地区まちづくり新ビジョン概要図



6. 今後の取組方針

- ・今回、地権者や学区住民の意見をできるだけ反映して、新ビジョンをとりまとめましたが、より多くの関係者から合意を得るためには、作成主旨や計画内容の周知徹底を図り、地権者や住民の疑問点等の解消に努めます。
- ・これまでの長い経過の中で、詳細な検討に必要な地形測量等は、地権者の協力が得られず、ほとんど実施されていないことから、本ビジョンをより精度の高いものにしていくため、地形測量等の必要な作業を行い、都市計画や事業計画の変更手続きを進める中で、適宜、地権者や住民への周知を図ります。
- ・新ビジョンに基づいて川南地区のまちづくりを進めるためには、数十億の多額な費用が必要となるため、神辺地域特有の有利な財源である合併特例債を積極的に活用する方針ですが、利用期限が2025年度であることから、スピード感を持って対応します。
- ・これまでは土地区画整理事業のみにスポットが当てられていましたが、本ビジョンには道路網整備等も含まれており、今後、まちづくりを円滑に進めるためには、地権者のみならず学区全体の総意としての理解と協力が必要であり、地域意見のとりまとめなど自治会連合会との連携を図ります。

【参考資料】

川南地区まちづくり新ビジョン作成に関わる取組み経緯

開催日	取組み内容 等
平成 29 年 1 月 29 日	第1期川南土地区画整理審議会委員任期満了
平成 29 年 1 月 30 日	第2期川南土地区画整理審議会委員改選 ・前職全員が無投票で再任
平成 29 年 2 月 14 日	第1回川南土地区画整理審議会 ・「評価員の選任」は継続審議とし、まちづくりの具体的協議を開始
	第1回川南地区まちづくり協議会 「意見交換」 ・事業に対する賛成・反対の意見 ・今後のまちづくりに対する思い、考え方 ・具体的な必要な都市施設 ・整備手法 等
平成 29 年 3 月 1 日	第2回川南地区まちづくり協議会 「川南地区の課題について」 ①道路整備 ②下水道整備 ③公園整備
平成 29 年 3 月 29 日	第3回川南地区まちづくり協議会 「川南地区の課題についての提案」 ①地区全体に係るまちづくり ②道路整備(都市計画道路, 生活道路等) ③下水道整備 ④公園整備
平成 29 年 6 月 6 日	第4回川南地区まちづくり協議会 「まちづくり協議会について」 ①委員構成と役割 ②協議会の目的 ③協議会における協議の進め方 ④課題(第3回で提出された課題の整理)
平成 29 年 8 月 4 日	第5回川南地区まちづくり協議会 ①今後の日程について(年間スケジュール) ②川南まちづくり情報誌について ③第1回意向調査の実施について ④縦覧会の実施について
平成 29 年 8 月 15 日	川南まちづくり情報誌(第9号)発行 ・現状と課題 ・これからの「まちづくり」 ・用語解説 等
平成 29 年 8 月 15 日～	第1回意向調査の実施
平成 29 年 9 月 1 日	計画縦覧会の開催(地権者:延べ13人参加, 地権者以外:延べ3人参加)
平成 29 年 9 月 2 日	〃 (地権者:延べ27人参加, 地権者以外:延べ32人参加)
平成 29 年 9 月 3 日	〃 (地権者:延べ17人参加, 地権者以外:延べ31人参加)
平成 29 年 10 月 11 日	第6回川南地区まちづくり協議会 ①意向調査回答率について ②地権者意向調査票の回収について
平成 29 年 10 月 16 日 ～10月20日	第1回意向調査に関する再依頼(未提出者:135件対応)

開催日	取組み内容 等
平成 29 年 12 月 19 日	第7回川南地区まちづくり協議会 ①今後の予定について(年間スケジュール) ②意向調査結果の概要について ③川南まちづくり情報誌について
平成 29 年 12 月 27 日	川南まちづくり情報誌(第 10 号)発行 ・第1回意向調査結果 ・新「まちづくりビジョン」の作成方針について 等
平成 30 年 1 月 12 日	第1回意向調査結果に関する地権者報告会 (参加者:26人)
平成 30 年 1 月 26 日	第8回川南地区まちづくり協議会 ①意向調査結果, 地権者報告会の結果について ②JR 福塩線と国道 313 号立体交差の検討について ③ビジョン作成に関する説明会開催について
平成 30 年 2 月 14 日	第9回川南地区まちづくり協議会 ①川南地区まちづくりビジョン概要図について ②ビジョン作成に関する意向調査について
平成 30 年 2 月 19 日	第10回川南地区まちづくり協議会 ①第 2 回意向調査について ②説明会資料について
平成 30 年 2 月 24 日	まちづくりビジョン作成に関する説明会の開催 (地権者対象:延べ 80 人参加)
平成 30 年 2 月 25 日	〃 (住 民 対 象 :延べ 43 人参加)
平成 30 年 3 月 1 日～	第2回意向調査の実施
平成 30 年 4 月 25 日	第11回川南地区まちづくり協議会 ①第2回意向調査結果について ②新ビジョンのベース案選定について
平成 30 年 5 月 2 日	第12回川南地区まちづくり協議会 ①第3回意向調査について
平成 30 年 5 月 10 日～	第3回意向調査の実施
平成 30 年 6 月 11 日	第13回川南地区まちづくり協議会 ①第3回意向調査結果について ②新ビジョンのベース案選定について ③新ビジョン案の作成方針について
平成 30 年 7 月 11 日	第14回川南地区まちづくり協議会 ①新ビジョン案作成について ②協議会のあり方について
平成 30 年 7 月 20 日	第15 回川南地区まちづくり協議会 ①新ビジョン案の説明会について ②新ビジョン案の地権者・住民配布資料について ③まちづくり情報誌について ④協議会のあり方について
平成 30 年 7 月 27 日 (地権者対象) 平成 30 年 8 月 15 日 (住 民 対 象)	川南まちづくり情報誌(第 11 号)発行 ・新ビジョン案の説明会について ・第 2 回および第 3 回意向調査分結果 等

開催日	取組み内容 等
平成 30 年 8 月 15 日	まちづくり新ビジョン説明会の開催 (地権者対象:延べ 52 人参加)
平成 30 年 8 月 26 日	〃 (住民対象:延べ 61 人参加)
平成 30 年 9 月 27 日	第2回川南土地区画整理審議会 ・評価員の選任について(継続審議)
平成 30 年 9 月 27 日	第16回川南地区まちづくり協議会 ①新ビジョン案の説明会開催結果について(報告) ②新ビジョン案作成結果について ③今後のスケジュールについて ④11haの地権者へのアンケートについて ⑤協議会の委員選出について
平成 30 年 10 月 5 日～	第4回意向調査の実施
平成 30 年 10 月 17 日	第1回川南地区まちづくり協議会(新体制) ①委員紹介 ②協議会規約の承認 ③新ビジョン案の概要 ④今後の進捗内容 ⑤地権者意向調査 ⑥業務発注概要 ⑦道路網説明会の開催
平成 30 年 11 月 14 日	川南地区まちづくり新ビジョン案に基づく道路網に関する説明会の開催 (長畑・丁:28 人参加)
平成 30 年 11 月 15 日	〃 (早王・領家:37 人参加)
平成 30 年 11 月 16 日	〃 (町下・町上:33 人参加)
平成 30 年 11 月 20 日	〃 (片山:41 人参加)
平成 30 年 12 月 3 日	川南地区まちづくり新ビジョン案に基づく道路網の意見集約についての説明会 (自治会協議会委員, 土木常設員)
平成 31 年 1 月 24 日	第2回川南地区まちづくり協議会(新体制) ①川南地区まちづくり新ビジョンについて ②今後の予定について
平成 31 年 2 月 21 日	第3回川南地区まちづくり協議会(新体制) ①川南地区まちづくり新ビジョンについて ②今後の予定について ③都市計画変更等の内容について
平成 31 年 2 月 25 日	川南地区まちづくり新ビジョン決裁
平成 31 年 3 月 10 日	新ビジョン, 都市計画・地区計画・事業計画変更案に関する説明会の開催 (2 回開催のべ 151 人参加)
平成 31 年 3 月 11 日 ～3 月 25 日	都市計画・事業計画変更案の計画(原案)縦覧 (意見書提出期限 平成 31 年 4 月 1 日)
平成 31 年 4 月 1 日	川南まちづくり情報誌(第 12 号)発行 (地権者対象)(住民対象)
平成 31 年 4 月 15 日 ～5 月 7 日	都市計画・事業計画変更案の計画(素案)縦覧 (意見書提出期限 平成 31 年 5 月 21 日)