

みなさん、こんにちは。今回の新型コロナウイルスでは、自治会の関連行事にも大きな影響を受けており、このまちづくりに関する説明会等も開催できない状況になっています。引き続き、感染が拡大しないよう細心の注意を払いましょう。

さて、今回はこのような状況を鑑み、みなさんにご協力いただいたアンケート結果と、今後の動向が注目される新駅等の検討状況や当該事業に対する企業のニーズ、検討エリアを将来的に市街化区域に編入することができる候補地としての手続き状況などをお伝えします。

1 新駅と新たな市街地形成に多くの企業が注目

新駅検討事業に対する企業の注目度はどの程度なのか、企業進出の可能性はあるのか、市では、全国規模の企業等を対象とした市場調査を実施されました。

新駅設置を見据えた企業進出に対するアンケート調査の主な結果

調査期間：令和元年9月11日～令和元年10月21日

調査数等：配布数2,797通(上場企業、学校など) → 回収341通(回収率12.2%)

■進出の意向

高槻東地域への進出について「関心がある」「検討したい」企業は **94社 (27.5%)** ありました。

■進出意向の施設(複数回答)

「商業施設」「住宅」「物流施設」等が多く、その他幅広い施設の回答がありました。

	回答数	0%	10%	20%	30%	40%
商業施設	37					39.4%
住宅	20					21.3%
物流施設	19					20.2%
医療・福祉施設	13					13.8%
倉庫施設	9					9.6%
工場施設	9					9.6%
営業所・事務所	9					9.6%
文化・教育施設	7					7.4%
子育て施設	7					7.4%
研究施設	4					4.3%
宿泊施設	1					1.1%
コンベンション施設	1					1.1%
合計	136					

■その他の意見

○進出意向の理由

「新駅や新たな市街地整備など将来性に期待できる」(56社) など

○進出の条件

「地価及び借地料」
「敷地形状・状態」
「道路交通の利便性」
「公共交通(鉄道等)の利便性」など

()は回答数



調査結果では、企業等の注目度が高いことがわかりました。新たな市街地形成には民間活力が不可欠であるため、市では、検討熟度に合わせて、企業等と情報交換しながら検討を深めていくとされています。

2 農地所有者・住民アンケートの主な結果

※アンケート調査対象者へは、全設問の回答結果を回覧または配布しています。

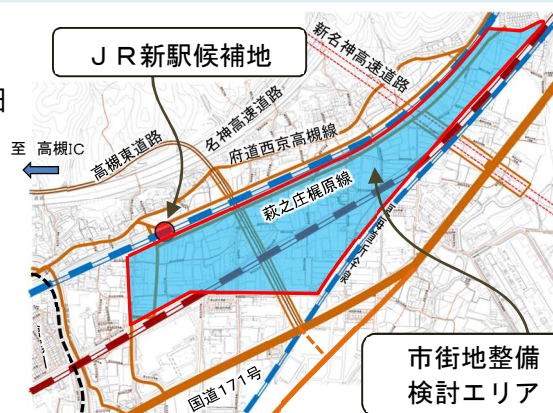
農地所有者への土地利用に関する調査の主な結果

■調査概要

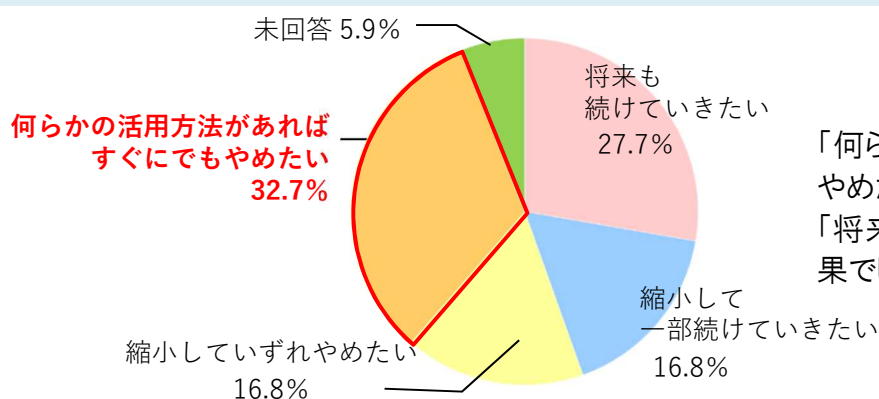
調査期間：令和元年12月20日～令和2年1月22日

調査対象：検討エリア内の農地所有者 140通

回収数：103通(回収率74%)



■将来の営農意向



「何らかの活用方法があればすぐにでもやめたい」が約33%で最も多く、次いで「将来も続けていきたい」が約28%の結果でした。

■新たな市街地整備がされる場合の土地利用意向(複数回答)

「具体的な情報提供を受けてから決めたい」が約半数で、その他様々な意向がありました。



	回答数	0%	20%	40%
具体的な情報提供を受けてから決めたい	45			47.5%
市街地整備等を契機に売却したい	28		27.7%	
市街地整備等を契機に貸したい	11		10.9%	
今の土地利用のままで良い	9		8.9%	
わからない	8		7.9%	
その他	3		3.0%	
未回答	2		2.0%	
合計	109			

■将来に望む環境(複数回答)

「災害に強い住宅環境」(46)、「住宅・農地・企業等がバランスよく配置された環境」(35)のほか、「今のままでよい」(13)との回答もありました。

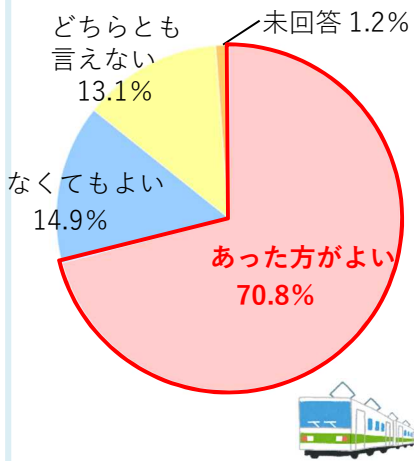
()は回答数

周辺住民へのアンケート調査の主な結果

■調査概要

調査期間：令和元年12月20日～令和2年1月22日
 調査対象：検討エリア内・周辺住民 305通
 （萩之庄1・2丁目、梶原1・2・5・6丁目にお住まいの方）
 回収数：168通（回収率55%）

■新駅設置について



「あった方がよい」が約7割で、最も多い回答でした。

■検討すべき施設や土地利用（複数回答）

施設・土地利用	回答数	割合
医療施設（病院・クリニック等）	125	74.4%
商業施設（スーパーマーケット等）	82	48.8%
介護施設	73	43.5%
居住施設（マンション・戸建て等）	67	39.9%
子育て施設	57	33.9%
農地や公園	54	32.1%
学校施設	25	14.9%
地域課題の解決につながる施設の立地や改良	18	10.7%
未回答	13	7.7%
産業・工業・業務施設	11	6.5%
合計	525	

「医療施設」が約7割で最も多く、次いで「商業施設」「介護施設」を望む意見がありました。

■自由意見等

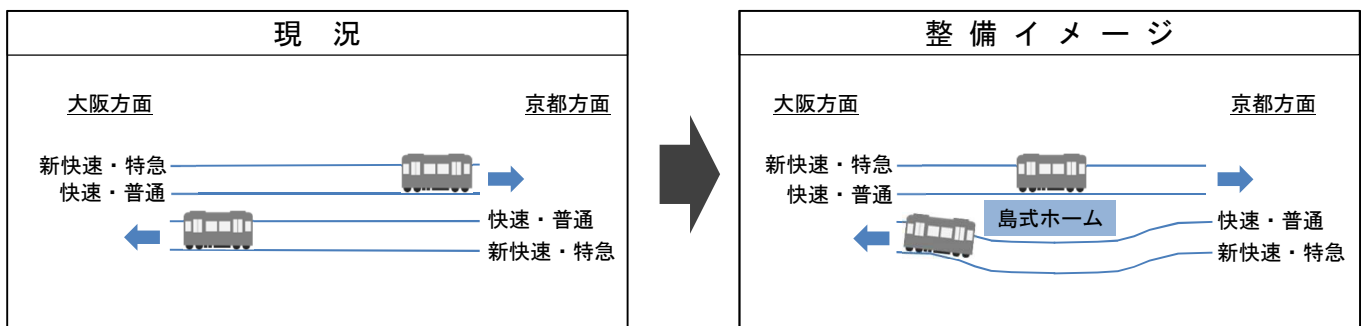
- 新駅ができれば、交通利便性・生活利便性が良くなる
- 環境の変化、税金の増加が心配
- 自然や文化遺産を守りながら、共存できるまちづくりを望む
- 若い世代が増えて住みやすい街にしてほしい



3 新駅の構造を「島式ホーム」で検討

JR西日本は、ホーム形状をホームの両側から乗り降りできる島式ホームとし、地上にある改札からホームへ上る構造で新駅を検討されています。

【ホームの形状】



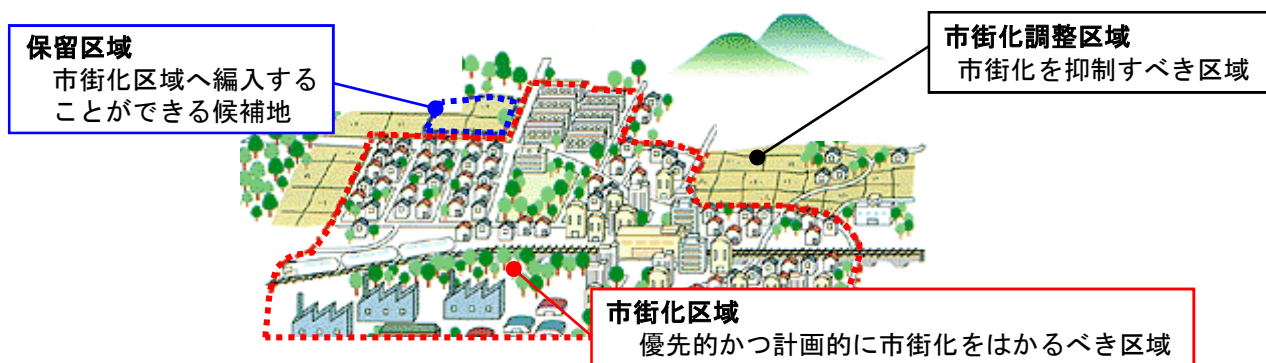
4 市街化区域へ編入することができる候補地 = 「保留区域」とする手続きを開始

- ▶ 市街地整備検討エリアは、現在、建築に制限がある市街化調整区域です。
- ▶ 本事業のように計画的な土地利用を図るためには、**市街化区域への編入が最適な手法です。**
- ▶ 市街化区域への編入には市街地整備の**確実性などの条件を満足する**必要がありますが、当該地域のように**事業化が未確定の場合には「保留区域」として設定する**ことができ、本年度がその機会に該当します。
- ▶ 「保留区域」は大阪府が定めるもので、地域のまちづくり熟度が高まり、具体的な施設誘致等が**確実になった時点で市街化区域に編入する**ことができます。
- ▶ 市はこの手法を活用し、検討エリアを市街化区域へ編入することができる候補地 = 「保留区域」とする手続きを大阪府と進めています。

※「保留区域」の設定は、**新駅設置や市街化区域の編入を決定するものではありません。**

※「保留区域」の設定により、**現在所有されている土地・建物に何ら影響を与えるものではありません。**

市街化区域と市街化調整区域のイメージ図



「保留区域」設定の手続き・スケジュール

- 大阪府は、令和2年5月18日から6月1日まで大阪府内の保留区域（案）を公表します。住民等は意見書を提出することができます。
- その後、大阪府・高槻市の都市計画審議会を経て、大阪府が保留区域を設定します。

詳細は、大阪府のホームページでご確認いただけます。(5/18～)

大阪府都市整備部都市計画室 http://www.pref.osaka.lg.jp/sokei/tokeishin_index/juuran1_1_1.html

5 今後の取組について

今後は、みなさんの関心が高かった、まちづくりの手法や他地区の事例紹介、税金への影響など、疑問点・心配事に対する勉強会を適時開催する予定です。

地域にとってどのようなまちが望ましいのか、現状の課題をどのように解決していくのか、みなさんと一緒に考えていきたいと思っていますので、ご協力をよろしくお願いいたします。



発行：梶原自治会、梶原5・6丁目自治会、萩之庄自治会
事務局：高槻市 都市創造部 都市づくり推進課
(TEL)072-674-7551 (FAX)072-674-7008
(高槻市 HP)<http://www.city.takatsuki.osaka.jp/> 新駅検討事業はコチラ >>

