

## 2. 大里地域の検討状況等について

### (1) 前回の主な意見について【振り返り】

項目	主な意見
「跡地全体の利用」 に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 住みたいと思うほど居住環境が整うことが見込まれ、地域の発展に繋がる。</li> <li>② 自然や立地環境に付加価値を加えて、更にポテンシャルを高めて頂きたい。</li> </ul>
「整備のあり方・手法」 に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 事業手法によっては、今までに無い事業が展開される可能性を秘めている。</li> <li>② 検討の初期段階から、地区全体を一体的に計画・デザインすることが、素晴らしい街づくりに繋がる。</li> <li>③ 素晴らしいポテンシャルを活かして、市内に無い、住宅地と公園が一体的となるような新しい街を望む。そのため、公募に当たっては、高いノウハウを持つ事業者が選定されるような方法を採用してはどうか。</li> <li>④ 公園ゾーンも含めた条件設定等、新しい手法を考えてはどうか。</li> <li>⑤ 売却では、一時的な利益の享受となるため、福祉施設の導入等、市民の利益として継続的な享受というものを考えてはどうか。</li> </ul>
「導入機能」 に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 門司区内での住替えだけでなく、CCRCとの連携などによりUターンやIターンを促す、魅力あるものができる可能性は大きい。</li> <li>② CCRCは全国的に取り込んでおり、やるならば早く決断した方がよい。</li> <li>③ 一般住宅地では設置が難しい保育所機能も有効ではないか（待機児童の問題を現に抱えている）。</li> <li>④ 若い世代の意見として、ドッグランやユニクロが挙がっていた。</li> <li>⑤ 他の場所でできる機能は不要。ここでしかできない機能・役割を検討してほしい（ex.ランニング・ウォーキング×シャワー室・更衣室、BBQ）。</li> </ul>
「公園整備」 に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 災害時における避難場所としても有効</li> <li>② 公園の運営は指定管理者といった方法がある。BBQやキャンプなどの利用に可能性があるだけでなく、若い世代の利用も見込める。</li> </ul>

## 2. 大里地域の検討状況等について

### (2) 今年度の検討状況

#### ①再配置計画の概要《イメージ図》

競輪場跡地



競輪場跡地の土地利用ゾーニング



競輪場跡地の土地利用イメージ

## 2. 大里地域の検討状況等について

### (2) 今年度の検討状況

#### ①再配置計画の概要《スケジュール》

施設	項目	H28年	H29年	H30	～	40年
既存施設	門司港地域の二ーズ受け入れ態勢の整備	■				
競輪場跡地	競輪場の解体・撤去	■				
	基本計画策定	■				
	公園利用			■		
	住宅の計画・整備		■			
スポーツ施設ゾーン	広場として暫定利用			■		
	集約・再配置の検討				■	
	集約・再配置の実施					■

## 2. 大里地域の検討状況等について

### (2) 今年度の検討状況

#### ②市民説明会・意見交換会等における主な意見

分類	
居住ゾーン の導入について	① 旧門司競輪場の周辺に良い宅地物件は見当らない。居住ゾーンの導入には理解できる ② 地域の発展や将来負担を併せて考えて欲しい ③ 旧門司競輪場跡地の民間売却に反対（全て公園・広場として欲しい）
大里公園 の整備について	① 子供とお母さんが遊べる場所、高齢者の健康づくりに活用できる公園として欲しい ② ランニング、ウォーキングの周回コース（ゴムチップ舗装）を整備して欲しい ③ 陸上競技用のコーナーやトラック等を整備して欲しい ④ 新たに公園整備をするのではなく、既存公園に再整備費用をまわして欲しい
複合公共施設 の整備について	① 複合公共施設のプールは、大里プールの利用状況を考慮した規模で整備して欲しい ② バレーボールやバスケットボール等の大きな大会が開催できる体育館を整備して欲しい ③ 柔道や剣道は多目的利用（他競技との併用）のアリーナではなく、専用スペースの設置を望む ④ 柔剣道とその他競技によるアリーナの併用（多目的利用）は、対応できるのではないか

#### 市の考え方

- ▶ 人口減少が進むと、商店や医療等のサービス維持が困難となり、結果、地域の利便性が低下してしまう。競輪場跡地を住宅地とすることは、「定住人口の増」「地域のにぎわいづくりや活性化」への効果が期待できる
- ▶ 厳しい財政状況の中、競輪場跡地を住宅地として民間売却することは、売却収入が市の財政負担を軽減させることとなる。また、公園の整備・維持管理費の縮減にもつながる
- ▶ 整備予定の公園・広場には十分な面積がある
- ▶ 複合公共施設は、厳しい財政状況や人口減少等を踏まえて、多目的利用等により規模縮小を図る

#### ■市民との説明会・意見交換会の開催状況

- 門司区校区自治会・町内会等を対象とした説明会の開催【7回開催，参加延べ人数 約160人】
- 大里地域を対象とした意見交換会の開催【2回開催，参加延べ人数 約100人】

## 2. 大里地域の検討状況等について

### (2) 今年度の検討状況 “事業者ヒアリング”

#### ③ 民間事業者へのヒアリング状況（居住ゾーン）

《実行計画を説明した上で、居住ゾーンの開発への参画について意見を聴取》

- 対象事業者：地場マンションデベロッパー6社、大手ハウスメーカー3社 計9社
- 事業意欲：全ての事業者が、計画地の立地ポテンシャルの高さから事業参画に意欲的

#### ア) 現在の計画案に対する意見

- 交通利便性・生活利便性・居住環境から、計画地の立地ポテンシャルの高さを評価
- 一方、門司区のマンションマーケットの状況から、マンション規模の設定について指摘あり

ヒアリングの視点	計画案に対する主な意見
計画地の評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 門司駅まで徒歩圏内，小倉都心へJRで1駅と<b>交通至便</b></li> <li>② 周辺に商業施設や医療機関等が整っており<b>生活至便</b></li> <li>③ 更に，隣接して公園や集約公共施設が位置する<b>優れた居住環境</b></li> <li>④ 門司駅から多少の高低差はあるものの，これら生活環境に優れた立地であり，事業性も大いに見込める</li> </ul>
計画案の問題点 ・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>① マンション需要はあるものの，<u>1社単独開発を行うには規模が過大</u></li> <li>② 全てマンション開発であるならば，敷地分割による譲渡・開発が前提</li> <li>③ マンションと戸建ての事業差は無いと考えることもでき，全て戸建てでの事業展開も可能</li> </ul>
マーケット情報等	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 門司区のマンションマーケットからして，<u>年間100戸前後の規模が適当量</u>（70～150戸程度、最大でも200戸）</li> <li>② 販売単価の上限は120万円/坪</li> <li>③ 区内での住み替えの需要が高い</li> <li>④ 市内では販売スピードが鈍く，完成在庫も多い</li> </ul>

## 2. 大里地域の検討状況等について

### (2) 今年度の検討状況 “事業者ヒアリング”

#### イ) 計画地における取組み等の提案

- マンションの規模が多いことから、戸建てや生活利便施設等の導入を図った複合開発の指摘
- 周辺の医療機関や将来の複合公共施設を見据え、健康・高齢者・子育てなどの開発キーワードの提案

ヒアリングの視点	計画地における提案
<p>望まれる導入機能や 整備内容等</p>	<p><b>導入機能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 居住系：戸建て，シニアマンション（健常者向），高齢者・子育て特化型</li> <li>② 施設系：コンビニ，ドラッグストア，診療所，高齢者施設</li> </ul> <p><b>整備内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 敷地規模から、分譲マンション+戸建て（+生活利便施設）をMIXした土地利用やまちづくりが可能</li> <li>② 医療機関との近接性を活かした、高齢者配慮型の住宅整備・関連施設整備なども提案可能</li> </ul>
<p>大里地域における まちの価値の向上等</p>	<p><b>居住ゾーン</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 隣接する公園や医療機関の立地を踏まえ、北九州市版CCRCの取組による「生涯活躍のまち」をテーマに据えた、多世代の共生空間の創造</li> <li>② 公園・緑の連続性の確保（最低緑地率の確保）</li> <li>③ 必要条件を地区計画で担保</li> </ul> <p><b>公園ゾーン</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① フットサル場，ジョギングコース，ドックラン，カフェ等の整備</li> <li>② 多世代が利用可能な特色ある公園整備（ex.大阪・天王寺公園）</li> </ul> <p><b>居住ゾーンと公園ゾーンの連携の視点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① タウンマネジメントの組成による、公園の緑地・花壇等まで含めた維持（ex.城野地区）</li> <li>② 公園や緑地と一体となった住宅地開発（計画への提案や管理を含む）（ex.福岡・アイランドシティ照葉）</li> </ul>

## 2. 大里地域の検討状況等について

### (2) 今年度の検討状況

#### ④大里地域の進め方

○市民意見や事業者ヒアリングを聞いた結果

結果	市民意見	事業者ヒアリング
居住ゾーン (民間活用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住ゾーンの導入には理解できる</li> <li>・居住ゾーンでの住宅購入を考えたい</li> <li>・跡地の民間売却に反対</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅やマンションの立地として優れている</li> <li>・マンションの規模は年間100戸前後が適当</li> <li>・隣接する公園や医療機関との連携した提案も可能</li> </ul>
スポーツ施設 ゾーン (複合公共施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多目的ホールの導入は理解できる</li> <li>・柔剣道場は専用施設の整備を望む</li> <li>・大規模大会の開催が可能な施設を望む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ施設を集約したPFIの事例は多くあり、大里地域においても事業の可能性はある</li> </ul>
公園緑地ゾーン (大里公園)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもが野球やサッカーができる広場</li> <li>・高齢者の健康維持に活用できる公園</li> <li>・ランニングやウォーキング可能なコースの整備</li> <li>・地域のイベントができる広場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住ゾーンと一体となった公園整備を行うことが可能</li> <li>・公園が住宅販売のプラス(大きな魅力)になる</li> </ul>

### 大里地域の再配置を実行計画どおり検討を深めたい

#### 【理由】

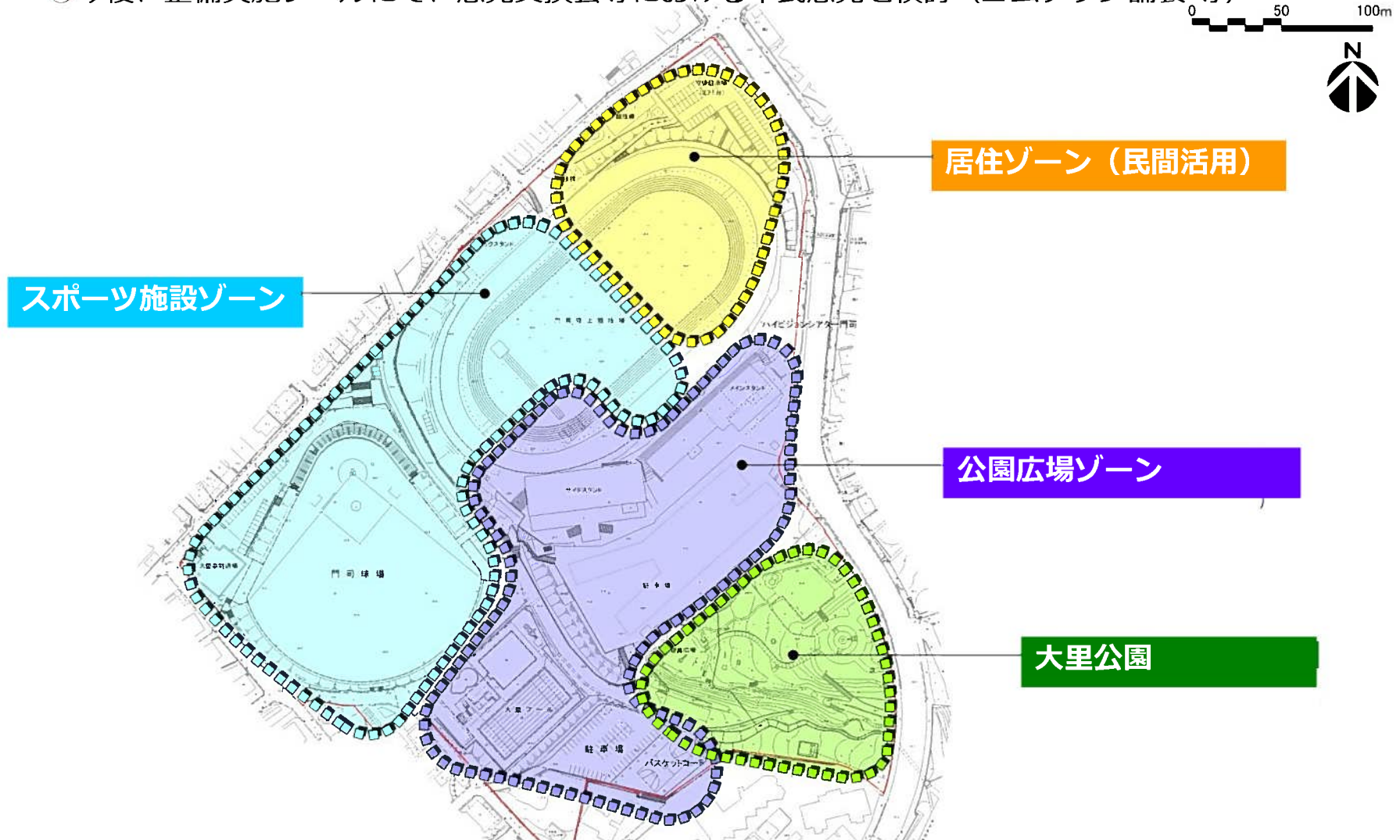
- ◇市民・事業者とも各ゾーンについてニーズがあり、進め方によってはより良い魅力的な地域となる
- ◇居住ゾーン導入による土地の有効利用促進は大里地域にふさわしい多様な機能の集積につながる
- ◇公園緑地ゾーンの広場は、  
 暫定形：約10,000㎡×1、約3,000㎡×1  
 完成形：約1,500～3,000㎡×3  
 と十分確保することができ、様々な活動(イベントやスポーツ)に対応可能

## 2. 大里地域の検討状況等について

### (2) 今年度の検討状況

#### ⑤大里公園の整備イメージ案（完成時）《ゾーニング》

- 再配置の考え方に基づき、公園全体の土地利用ゾーニングを検討
- 今後、整備実施レベルにて、意見交換会等における市民意見を検討（ゴムチップ舗装等）



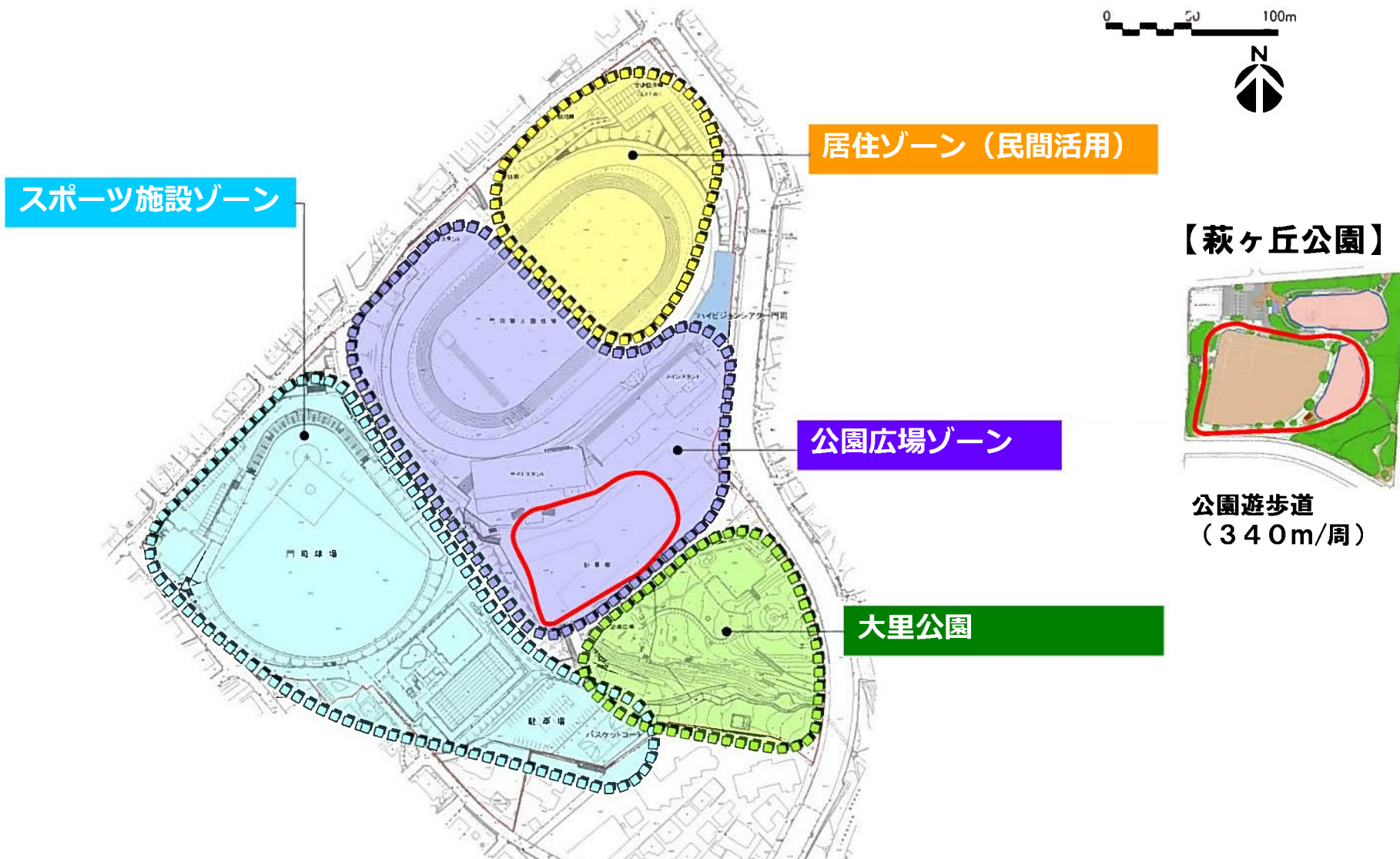


## 2. 大里地域の検討状況等について

### (2) 今年度の検討状況

#### ⑤大里公園の整備イメージ案（暫定利用時）《ゾーニング》

○スポーツ施設ゾーンにおける「複合公共施設」整備までの暫定形



## 2. 大里地域の検討状況等について

### (2) 今年度の検討状況 “旧門司競輪場”解体の状況”

《参考》旧門司競輪場 解体状況

①メインスタンド (北側より)



②バックスタンド (南側より)



③バックスタンド



解体前



3月16日  
現在



# 2. 大里地域の検討状況等について

## (2) 今年度の検討状況

### ⑤ 大里公園の整備イメージ案 (完成時)



## 2. 大里地域の検討状況等について

### (2) 今年度の検討状況

#### ⑤大里公園の整備イメージ案（完成時）

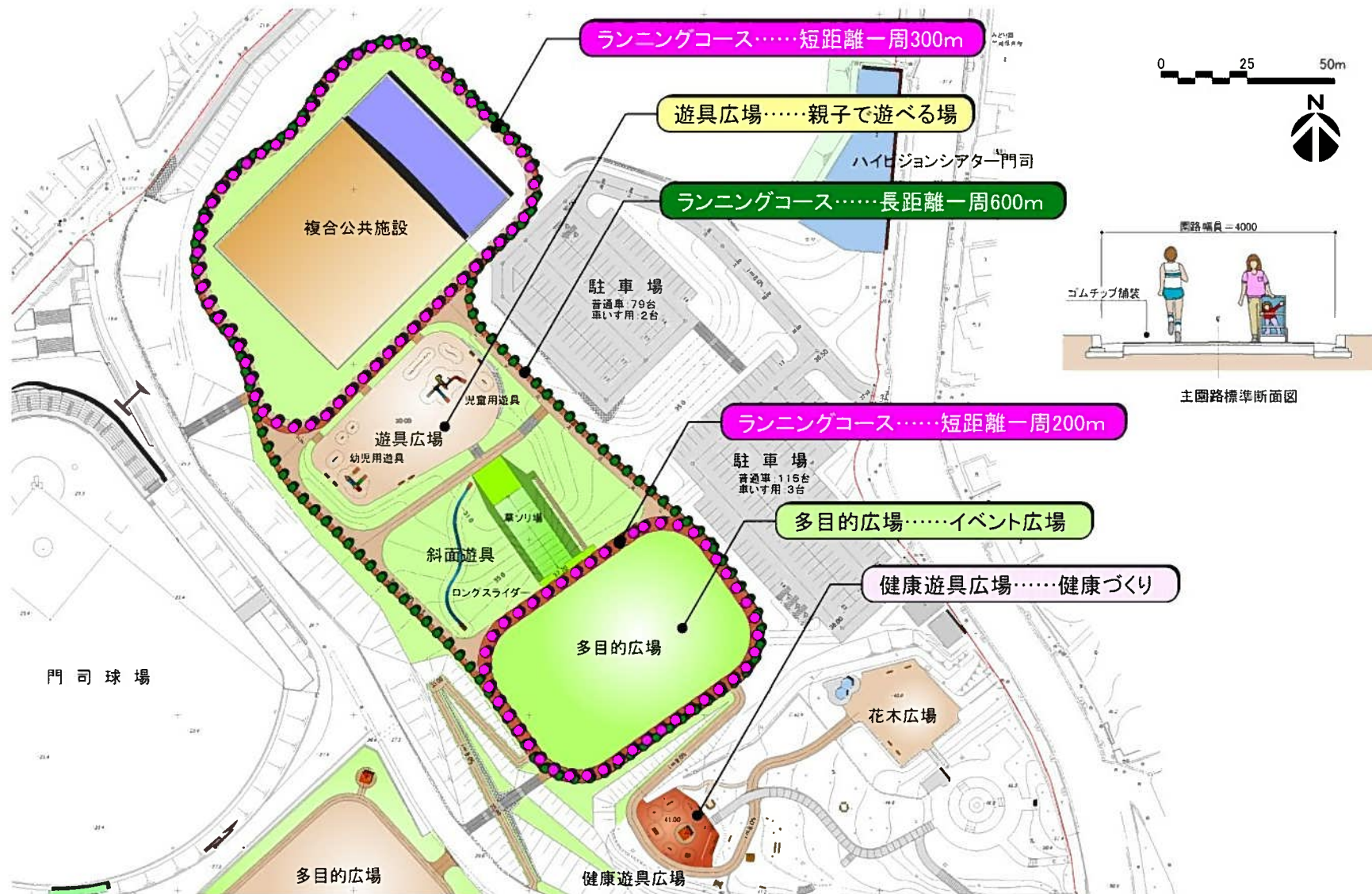
施設名	現況	整備後
芝生広場	0㎡	3,300㎡
多目的広場	0㎡	3,000㎡
遊具広場・ 斜面遊具広場	350㎡	3,500㎡
健康遊具広場	0㎡	350㎡
公園駐車場	92台	312台 ※(115台)

※(115台)は、ハイビジョンシアター門司との兼用(内数)

## 2. 大里地域の検討状況等について

### (2) 今年度の検討状況

#### ⑤大里公園の整備イメージ案（完成時）《ランニングコース》



# 2. 大里地域の検討状況等について

## (2) 今年度の検討状況

### ⑤ 大里公園の整備イメージ案 (暫定利用時)

#### 整備の基本方針

公共施設の集約は、スポーツ施設の更新時期が到来した時点とし、それまでの間、スポーツ施設ゾーンは、市民が利用できる広場として暫定的に活用する。  
また、運動公園として市民のスポーツを通じた体力・健康づくりを目的として、年齢や性別、スポーツ経験の有無にとられない、様々な利用者が気軽に利用できる場を提供する。

#### 門司球場(既設)

・面積約 17,000㎡  
(既設・普通車:36台)



#### 大里柔剣道場(既設)

・柔道場 320㎡  
・剣道場 375㎡



#### 大里プール(既設)

・50m(9コース)  
・25m(7コース)  
・幼児用(1池)



#### 駐車場(既設)

(既設・普通車:55台)



#### 居住ゾーン (民間活用)

(面積約 14,000㎡)

#### スポーツ・多目的施設

(複合公共施設用地)  
暫定広場  
面積約 16,000㎡

#### バスケットコート(既設)

・面積約 1,000㎡



#### 駐車場

ハイビジョンシアター門司兼用  
普通車:115台  
車いす用:3台

#### 遊具広場

・遊具広場:約 1,600㎡  
公園の中心に各種遊具を配置する  
子どもたちが安心して遊べる場とする

・斜面遊具広場:約 2,000㎡  
高低差約7mを活かした遊具を配置する  
・草刈り場



#### 芝生広場

・芝生広場:約 3,300㎡  
各種イベントやピクニック、学校の遠足等、気軽にスポーツ・レクリエーションが楽しめる芝生の広場を整備する  
外周にはゴム舗装園路(1周200m)  
ジョギングなどにも利用できる園路



#### 花見広場・健康遊具広場

・健康遊具広場:約 350㎡  
サクラや花木と眺望を活かした緑地空間  
花木広場に高齢者など日常的に健康づくりに取り組むことができる健康遊具を配置する



## 2. 大里地域の検討状況等について

### (3) 今後の進め方

#### ① 求められる役割や機能

○各ゾーンに求められる役割や機能から、土地利用のあり方や検討内容の視点を整理

検討の視点	スポーツ施設ゾーン (複合公共施設)	公園広場ゾーン (大里公園)	居住ゾーン (民間活用)
再配置の 基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ施設と公園・広場との一体的整備による、<b>スポーツ活動拠点の形成</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>オープンスペースを備えた公園整備による、<b>大里地域の価値向上</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地としての活用による、<b>地域の賑わいづくり、生活利便施設の維持</b></li> </ul>
求められる 役割や機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>大里地域のスポーツ施設等の機能の集約</li> <li>多目的利用の推進による施設の有効活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て、健康づくりや多世代交流の場</li> <li>災害発生時の一時避難地</li> <li>イベントや地域活動の場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定住人口の増加</li> <li>魅力的な居住空間の創出</li> <li>土地売却収益の確保</li> </ul>
	各ゾーンの連携や周辺地域との相互連携による大里地域の魅力向上		
今後の検討内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ施設以外の活用方法(必要な機能)</li> <li>施設を活用した地域活動</li> <li>コスト縮減につながる事業手法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民のニーズを踏まえた公園計画</li> <li>公園を活用した地域活動</li> <li>ランニングコストを抑えた維持管理手法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者への売却手法(一括・分割)</li> <li>魅力向上に寄与する付加機能</li> <li>民間事業の実現性</li> </ul>
検討の視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民や利用者のニーズ把握</li> <li>民間事業者のノウハウ、アイデアの活用</li> <li>まちづくりにおける公民連携の取組みの導入</li> </ul>		

## 2. 大里地域の検討状況等について

### (3) 今後の進め方 “公園整備運営等の事例紹介”

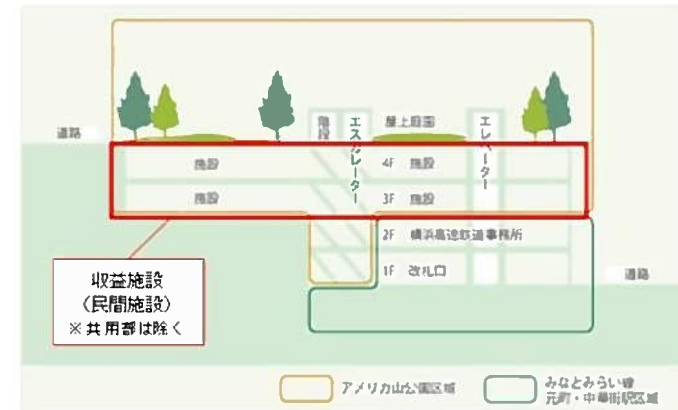
#### ②公園整備・維持管理における先進事例（1）

公共施設と一体的に整備した賃貸用の床を、公共施設管理事業者に貸し付け、その床から得られる収益で公共施設の維持管理費を軽減する事例

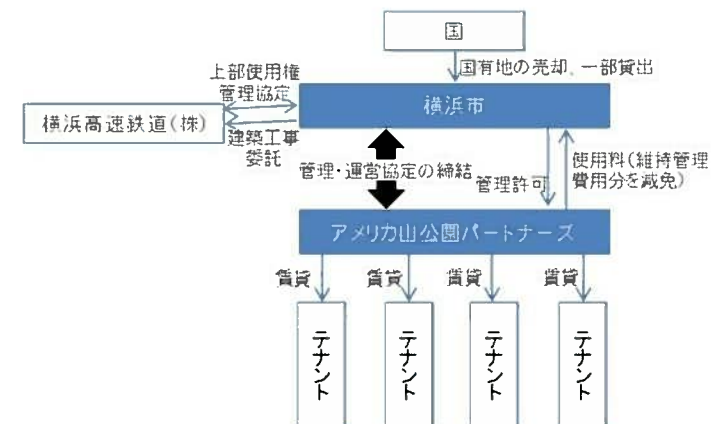
地区諸元	
所在地／規模	横浜市／約0.55ha
施設内容	民間施設) 集会施設, 体験学習施設, 便益施設 公共施設) 都市公園
事業主体	横浜市, アメリカ山公園パートナーズ

事業・取組み概要	
背景・経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該地は急な坂や階段で結ばれており、バリアフリー化が強く求められる一方で、国有地であったが、緑の保全を中心とした利用が検討されていた</li> <li>隣接する駅舎の上空部分を立体都市公園として整備し、都市部の貴重な緑の保全と円滑な歩行者動線の確保を図った</li> </ul>
整備施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共：都市公園 <ul style="list-style-type: none"> <li>公園面積：約5,500㎡</li> <li>駅舎増改築施設 延床面積：約3,500㎡</li> </ul> </li> <li>民間：駅舎増改築施設のうち貸室部分（延床：約1,700㎡） <ul style="list-style-type: none"> <li>集会施設（貸会議室）</li> <li>体験学習施設（こども園, アカデミー）</li> <li>便益施設（結婚式場, 写真スタジオ）</li> </ul> </li> </ul>
整備手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設整備：直営事業（立体都市公園制度）</li> <li>民間活用用地：管理許可制度</li> </ul>
事業成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>快適な動線確保だけでなく、観光ルートとして、地域に不足していた住民が気軽に楽しめる公園として活用されている</li> <li>公園の維持管理に係る市の財政負担軽減に繋がった</li> </ul>

公的不動産及び民間施設の位置づけ



公園整備及び管理運営事業の仕組み



出典：公的不動産の有効活用等による官民連携事業 事例集（国土交通省／H26.7）



# 2. 大里地域の検討状況等について

## (3) 今後の進め方 “公園整備運営等の事例紹介”

### ③公園整備・維持管理にかかる動向

#### ○「Park-PFI」制度の創設／17年度予算措置化

- 民間事業者が、都市公園の収益施設と公共部分を一体的に整備・運営が可能
- 都市公園内に設けるカフェなどの収益施設の設置許可期間を緩和する等、民間事業者が都市公園を整備しやすくなる

- 民間事業者による整備・管理へのこれまでの経緯
  - ・03年／指定管理者制度の導入（地方自治法の改正）
  - ・09年／PFI法の施行
- その一方、現状では、都市公園法により公園内に建設できる建物に対する制約が厳しい
  - ・許容建ぺい率：原則2%
  - ・施設用途：売店、学習施設等に限定
  - ・設置期間：最長10年
- 都市公園内の許容建ぺい率の引き上げ等、都市公園法の改正も検討
- 民間事業者の参入を促して、老朽化が進む都市公園の再整備を加速させる狙い

**① 民間提案による収益還元型の公園施設の事業運営制度の創設**

- ・広場等の公園整備を併せて行う収益施設（カフェ、レストラン）の設置管理者を公募選定
- ・設置管理許可期間の延伸（10年→20年）、建ぺい率の緩和等

**② 社会資本整備総合交付金による支援**

民間事業者による公共部分の整備に対して、地方公共団体がその一部を負担する場合、当該負担部分の1/2を国が支援する制度の創設

**③ 都市開発資金の貸付け**

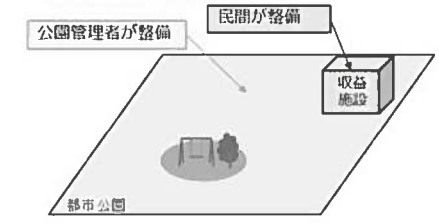
民間事業者による施設の整備に要する費用（社総交による支援部分を除く）を対象に資金を貸付ける制度の創設

## Park-PFI

**現行の民間活用スキーム**

- 民間事業者、公園管理者が別々に施設整備
  - ・民間事業者は設置・管理許可により収益施設を整備
  - ・公園管理者は広場等の公共部分を整備

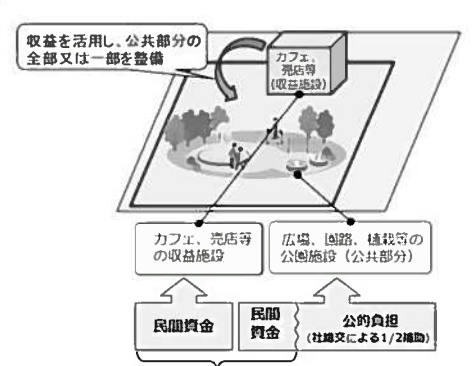
- <デメリット>
- 施設ごとに公園管理者、民間事業者が設計、建設、管理運営を行い、非効率
  - 民間施設の収益の公共還元が不十分
  - 設置・管理許可期間の上限10年が民間の参入、優良投資の支障



**Park-PFI**

- 民間事業者が収益施設と公共部分を一体で整備
  - ・公園への優良投資を行う民間事業者を公募・選定する制度と事業者による公共部分の整備を支援する交付金、資金貸付制度の創設

- <メリット>
- 設計から運営まで一括で行うことによる事業の効率化
    - ⇒質の高いサービスを効率的に提供
  - 民間施設の収益も活用した公園整備
    - ⇒厳しい財政状況下での持続的な公園整備
  - 許可期間の延伸（20年）等により、民間の参入、優良投資を促進
    - ⇒公園利用者の満足度向上



デメリットの発現

都市開発資金による貸付

出典：平成29年度予算概要／国土交通省

## 2. 大里地域の検討状況等について

### (3) 今後の進め方 “居住ゾーンの土地利用のあり方”

#### ④ 公有地処分（売却）における居住機能の導入事例（1）

公有地の売却において、民間が「集合住宅」「福祉施設」「地域交流スペース」等を整備し、福祉施設を運営する社会福祉法人が、公共により地域内に整備された公園の維持管理及び地域交流イベント等を運営する事例

地区諸元	
事業名称	国分寺市立旧第四小学校跡地土地利用事業
所在地／規模	東京都国分寺市／約0.7ha
都市計画	第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%・容積率200%）
施設内容	民間施設）介護老人保健施設，地域交流スペース，クリニック，住宅 公共施設）道路，公園，公開空地
事業主体	扶桑レクセル(株)グループ

事業条件・取組み概要	
公募に向けた市の取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用計画は，市民を含む協議会を設置して検討</li> <li>検討内容を地区計画案に反映</li> <li>地区整備計画において，建築物の用途，道路，公園のほか，公開空地等を地区施設として設定</li> </ul>
主な開発条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画との整合性，貢献 <ul style="list-style-type: none"> <li>保健・福祉・医療・保育等を中心とした公益的土地利用</li> <li>文化財や環境との共生</li> <li>良好な都市景観</li> </ul> </li> <li>最低売却価格の提示</li> </ul>
事業者の提案取組み内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>「医療・福祉施設」複合型マンションの提案</li> <li>クリニックと調剤薬局の導入による「健康の駅」構想の実現</li> <li>社会福祉法人による地域交流イベントなどの運営に使用するスペースを設置</li> <li>公園整備（公園は市で整備（所有），維持管理は社会福祉法人等が実施）</li> </ul>



- ① 東山道武蔵路（とうざんどうむさしみち）
- ② 地域交流スペース
- ③ クリニック棟
- ④ エントランス棟
- ⑤ レジデンス棟
- ⑥ 介護老人保健施設



配地計画図

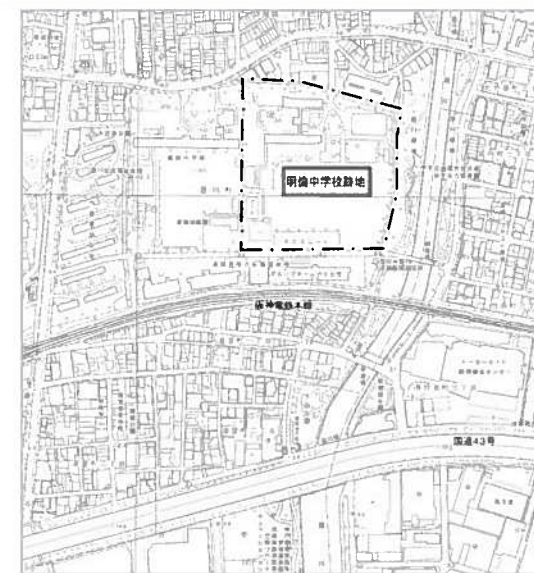
## 2. 大里地域の検討状況等について

### (3) 今後の進め方 “居住ゾーンの土地利用のあり方”

#### ④ 公有地処分（売却）における居住機能の導入事例（2）

公有地処分に当たり、地域の課題（若年層世帯の減少）の解決に向けた対策の提案を、公募条件等として設定した事例

地区諸元	
事業名称	明倫中学校跡地活用事業
所在地／規模	兵庫県尼崎市／約1.56ha
都市計画	第一種住居地域（建ぺい率60％・容積率200％）
施設内容	民間施設）分譲マンション，図書館，保育ステーション等 公共施設）公園（市），市営住宅（市）
事業主体	㈱大京グループ（近鉄不動産，藤和不動産，東急不動産）



事業・取組み概要	
公募に向けた市の取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>跡地活用方策検討懇話会の設置・跡地有効活用策の検討，市長への提言</li> <li>市民意見交換会の開催</li> </ul>
主な開発条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発の遵守事項（抜粋） <ul style="list-style-type: none"> <li>➢集合住宅の立地を中心とした土地利用</li> <li>➢建物高さの規制，住宅に関する面積の設定</li> <li>➢跡地内の保存樹木の活用 など</li> </ul> </li> <li>開発で配慮すべき事項（抜粋） <ul style="list-style-type: none"> <li>➢子育て支援の具体的な取組み計画</li> <li>➢生活利便サービスの供給に対する積極的な導入 など</li> </ul> </li> <li>譲渡条件その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢3街区一括売却（最低価格の提示）</li> <li>➢事業者提案競技のうえ入札</li> </ul> </li> </ul>
事業者の提案取組み内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲マンション3棟</li> <li>周辺住民も利用できる「まちかど図書館」，「保育ステーション」等を提案</li> </ul>



- |            |             |           |
|------------|-------------|-----------|
| ①アクア館      | ②ブライト館      | ③コムズ館     |
| ④自走式駐車場    | ⑤機械式駐車場     | ⑥公園       |
| ⑦コミュニティホール | ⑧まちかど図書館    | ⑨保育ステーション |
| ⑩生活利便施設    | ⑪センターアヴェニュー | ⑫尼崎市開発エリア |
| ⑬蓬川緑地公園    | ⑭蓬川         |           |



6 中央に広がる公園



⑬ 蓬川緑地公園から望む

出典：尼崎市HP，㈱大京HP

# 2. 大里地域の検討状況等について

## (3) 今後の進め方 “居住ゾーンの土地利用のあり方”

### ⑤ エリアマネジメントの導入事例 (1)

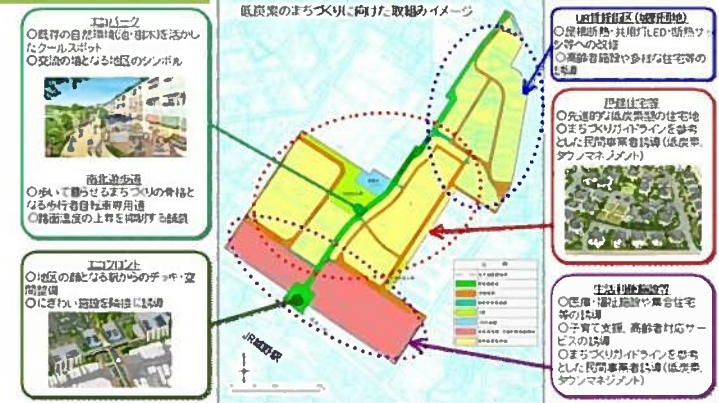
宅地開発において、住民参加型のタウンマネジメント組織を設置することとした事例

地区諸元	
地区名称	城野地区
所在地/規模	福岡県北九州市/施行面積：約18.9ha
都市計画	第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%・容積率200%） 第一種住居地域（建ぺい率60%・容積率200%）
施設内容	民間施設）施設用地，低層住宅用地，低層店舗・住宅用地，住宅用地 公共施設）遊歩道，区画道路，歩行者専用道路，公園
事業主体	独立行政法人都市再生機構

### 事業・取組み概要

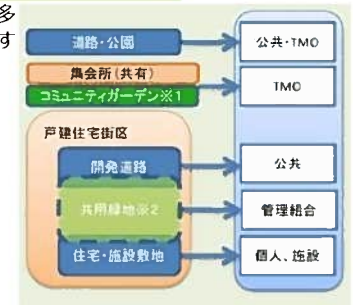
主な開発条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画の遵守</li> <li>まちづくりの配慮/まちづくり計画，まちづくりガイドライン，景観形成基本方針，整備条件（TMO参画義務）</li> <li>市との基本計画協定の締結</li> </ul>
タウンマネジメントの概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>タウンマネジメント組織（TMO）が住民をサポート（住民はTMOに加入）</li> <li><b>活動内容</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギーマネジメント/省エネ活動の情報，ICT活用の利便情報等の提供</li> <li>グリーンマネジメント/まちなみ形成・みどりのルールによる景観形成，コミュニティガーデンを通じた多世代交流</li> <li>タウンセキュリティ/防犯対策</li> </ul> </li> <li><b>運営費用</b>（管理組合による共用緑地管理費は含まない） <ul style="list-style-type: none"> <li>地区入居者：月額1,700円/戸</li> <li>施設・店舗：月額5,000円～10,000円/口以上（規模による）</li> </ul> </li> </ul>

### 全体土地利用計画



### グリーンマネジメント（緑の管理の役割分担）

共有緑地，コミュニティガーデン等を多世代交流などのコミュニティ形成を促す空間とするため，TMOや管理組合がこれらを管理



※1：地区住民の共用物で，地区全体のコミュニティ形成に活用する緑の空間

※2：戸建住宅街区の住民が共用する緑の空間

### (コミュニティガーデンイメージ)

地区内の住民が集える場所として共用ガーデンを整備  
花壇・菜園等の整備・維持管理，地区や拠点施設における教室やイベント等を通じて，多世代交流，コミュニティ形成を推進し，地区の価値・魅力の向上，住民の豊かな暮らしを創出



出典：都市機構HP（城野駅北地区）

# 2. 大里地域の検討状況等について

## (3) 今後の進め方 “居住ゾーンの土地利用のあり方”

### ⑤ エリアマネジメントの導入事例 (2)

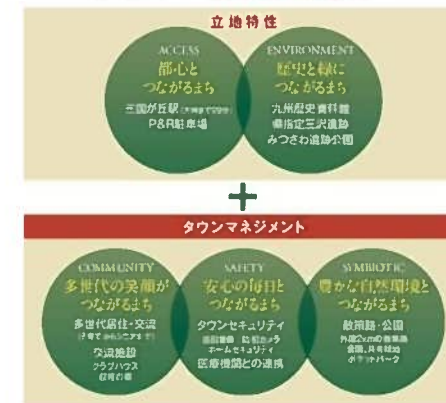
宅地開発において、住民参加型のタウンマネジメント組織を設置することとした事例

地区諸元	
地区名称	あすみ地区
所在地/規模	福岡県小郡市/開発面積：12.6ha
都市計画	近隣商業地域（建ぺい率80%・容積率200%） 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%・容積率200%） 第二種低層住居専用地域（建ぺい率50%・容積率80%）
施設内容	民間施設）住宅用地，（シニア）マンション用地 等 公共施設）区画道路，公園，駅改修，駅前駐車場，駅前広場（市），自由通路（市），駐輪場（市）
事業主体	西日本鉄道(株)

事業・取組み概要	
キーワード・特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>“つながるまち”</li> <li>多世代コミュニティの活性化と安心安全な生活環境の実現を両立し、維持・発展させていく“タウンマネジメント”</li> </ul>
開発概要	<p><b>戸建住宅開発（総戸数255戸）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティ形成・交流/クラブハウス（居住者専用共用施設），花壇（住民参加型），収穫の庭（コミュニティ農園），BBQガーデン（収穫物の調理・食事），タウンマネジメント組織の設置</li> <li>安心（防犯&amp;医療）/防犯カメラ設置，警備会社による巡回サービス，医療施設の誘致</li> <li>環境共生/緑道（散策路），休憩スペース</li> </ul> <p><b>分譲マンション（総戸数63戸）</b> <b>シニアマンション建設（計画）</b></p>



キーワード“つながるまち”



- クラブハウス/セミナー，集会，サークル活動，各種イベント時の活用施設
- 収穫の庭/果物や野菜の栽培・収穫を通じたシニア層やファミリー層の交流を創出
- BBQガーデン/収穫した野菜などの調理・食事の場



- 緑道/周辺の豊かな緑を活かした外周2kmを整備，ルート上に休憩スペースを設置
- 安心・安全/エリア内通行車両の走行速度を抑制する機能のほか，歩車分離構造，クルドサックの導入

## 2. 大里地域の検討状況等について

### (3) 今後の進め方

#### ■土地利用・土地処分に向けた検討

- 競輪場の解体撤去工事は、今年度末に完了の見込み
- 具体的な跡地利用に向けて、実施可能な下記の検討内容について取組み

#### ①公園・広場ゾーン

- 早期の公園利用に向けた検討
  - 維持管理費削減の視点より、官民連携や公設民営の事例把握
  - 意見交換会等における市民意見を踏まえた公園・広場ゾーンの設計

#### ②スポーツ施設ゾーン

- 複合公共施設整備までの間の暫定利用に向けた検討
  - 「広場」としての暫定利用に向けた、公園・広場ゾーンとの一体検討

#### ③居住ゾーン（民間活用）

- 住宅の計画・整備に向けた土地処分にかかる検討
  - 周辺的生活利便施設等の立地状況把握
  - 地域のポテンシャルを向上させる開発条件や公園との一体利用などの開発の事例把握
  - 民間事業者ヒアリングによるニーズの深掘りと課題の洗い出し
  - これらを踏まえた公募条件の整理