

ふるさとリーサム地区 まちづくり整備計画（案） 概要版

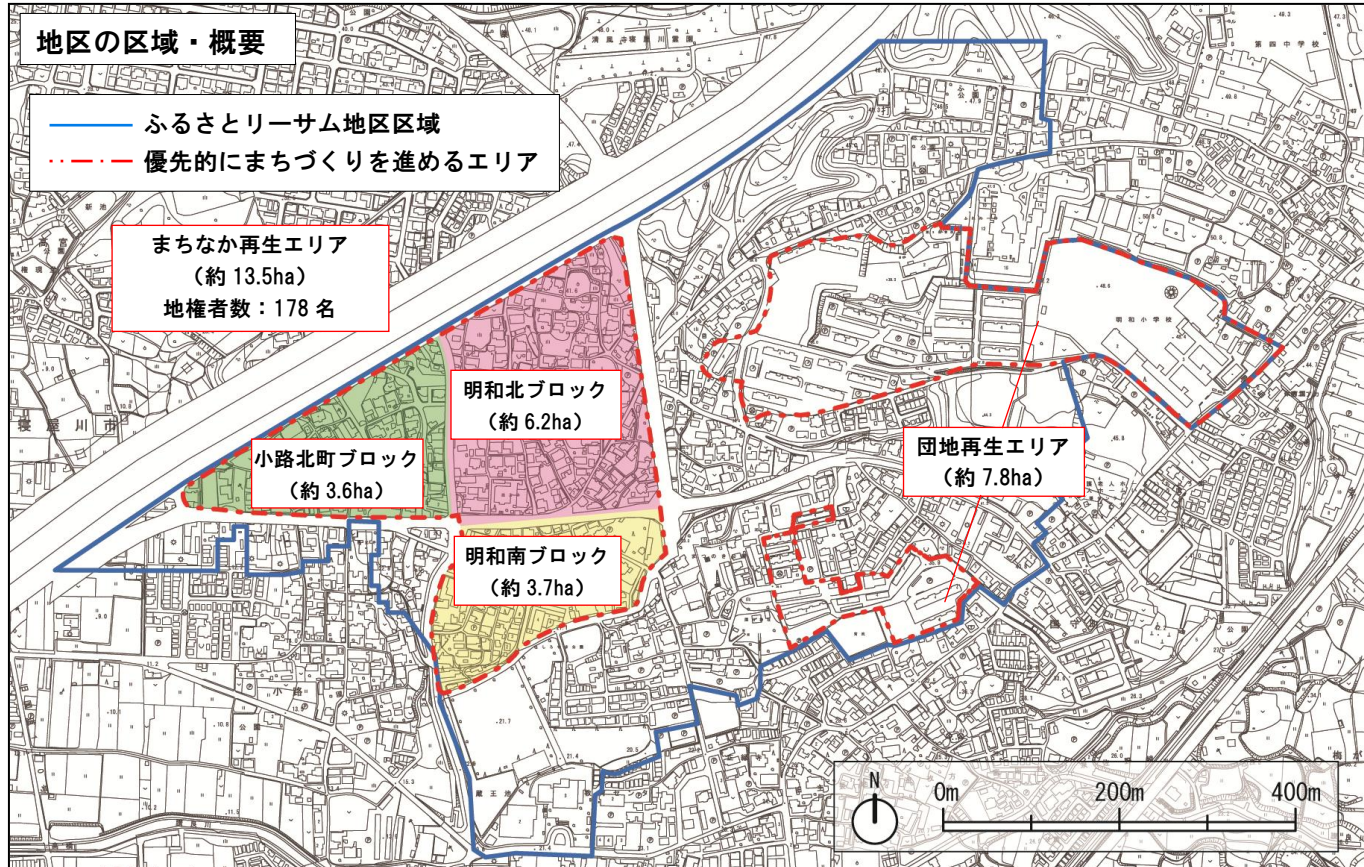
---

平成25年3月 寝屋川市

## 1. 地区の概要

本年度は、昨年度に策定した「まちづくり構想（案）」において、「優先的にまちづくりを進めるエリア」に位置づけられた「まちなか再生エリア」、「団地再生エリア」を中心に具体的な事業化に向けた検討を行い、「ふるさとリーサム地区まちづくり整備計画（案）」を作成しました。

地区の概要は下図のとおりです。

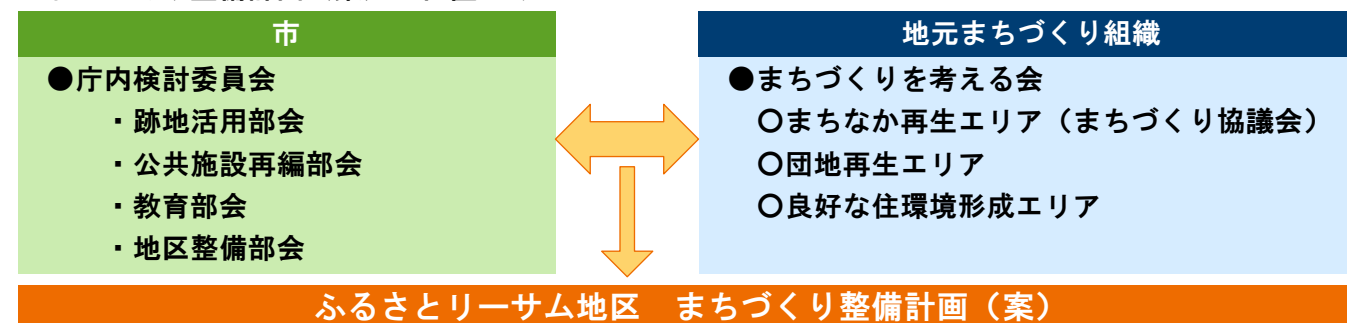


### ■ふるさとリーサム地区地元まちづくり組織

組織名	会員/協議会員	検討区域
ふるさとリーサム地区まちづくりを考える会	打上新町・小路北町第2・明和の3自治会により構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>ふるさとリーサム地区</li> <li>団地再生エリア</li> <li>良好な住環境形成エリア（・まちなか再生エリア※）</li> </ul>
ふるさとリーサム地区まちづくり協議会	まちなか再生エリア内の地権者により構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちなか再生エリア※</li> </ul>

※まちなか再生エリアにおけるまちづくりの検討は、基本的に協議会が中心となる。

### ■まちづくり整備計画（案）の位置づけ



## 2. ふるさとリーサム地区まちづくりを考える会・まちづくり協議会

平成24年9月に「まちなか再生エリア」の地権者による「ふるさとリーサム地区まちづくり協議会」を設立し、まちづくりを考える会とまちづくり協議会によってまちづくりの検討を行いました。

### ■平成24年度活動記録

年月	ふるさとリーサム地区まちづくりを考える会	ふるさとリーサム地区まちづくり協議会
	開催内容	
H24/4	第1回検討会 (4/23)	
5	第2回検討会 (5/23)	
6	第3回検討会 (6/25)	
7	第4回検討会 (7/17)	
8	第5回検討会 (8/21)	第1回世話人会 (8/27)
9	第6回検討会 (9/18)	まちづくり協議会設立総会 (9/24)
10	第7回検討会 (10/23)	第1回役員会 (10/23)
11	ふるさとリーサム地区まちづくりを考える会・まちづくり協議会合同視察 (11/18) 視察先：大阪府千里佐竹台住宅、千里山西地区、円山町地区（いずれも大阪府吹田市）	
	第8回検討会 (11/20)	第2回役員会 (11/20)
12	第9回検討会 (12/18)	第3回役員会 (12/18)
H25/1	第10回検討会 (1/22)	第4回役員会 (1/22)
2	第11回検討会 (2/19)	第5回役員会 (2/19)
3	まちづくり協議会総会 (2/26)	
	第12回検討会 (3/19)	第6回役員会 (3/19)

## 3. 庁内検討委員会・検討部会による検討

庁内検討委員会および検討部会にて、まちづくり整備計画（案）の検討を行いました。

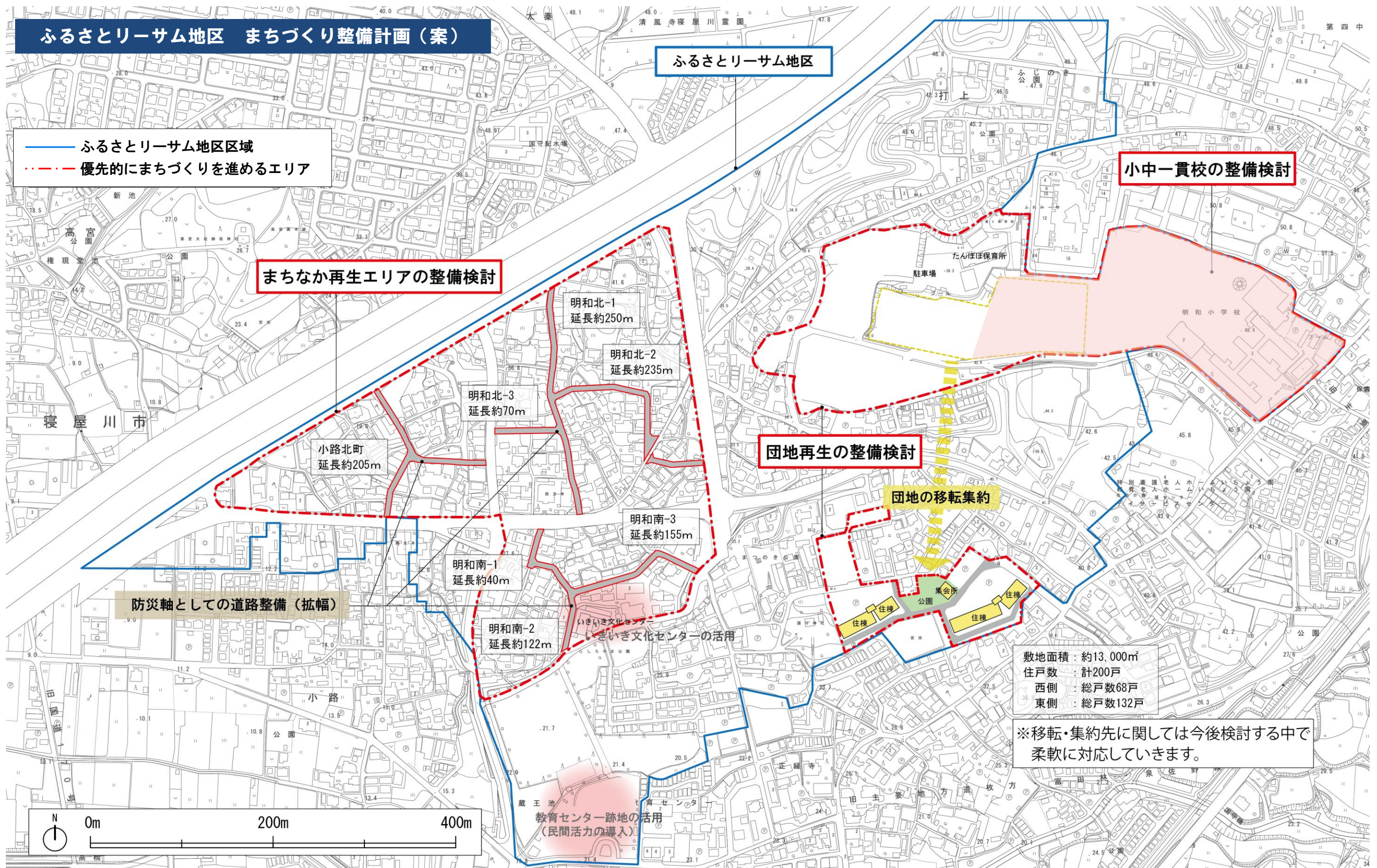
### ■各部会の目的

部会名	部会の目的
跡地活用部会	地域内で活用可能な跡地の検討及び跡地活用に際しての課題抽出
公共施設再編部会	公共施設の移転集約の検討
教育部会	小中一貫校等の検討
地区整備部会	防災軸となるエリア内生活道路及び防災小広場の整備についての検討

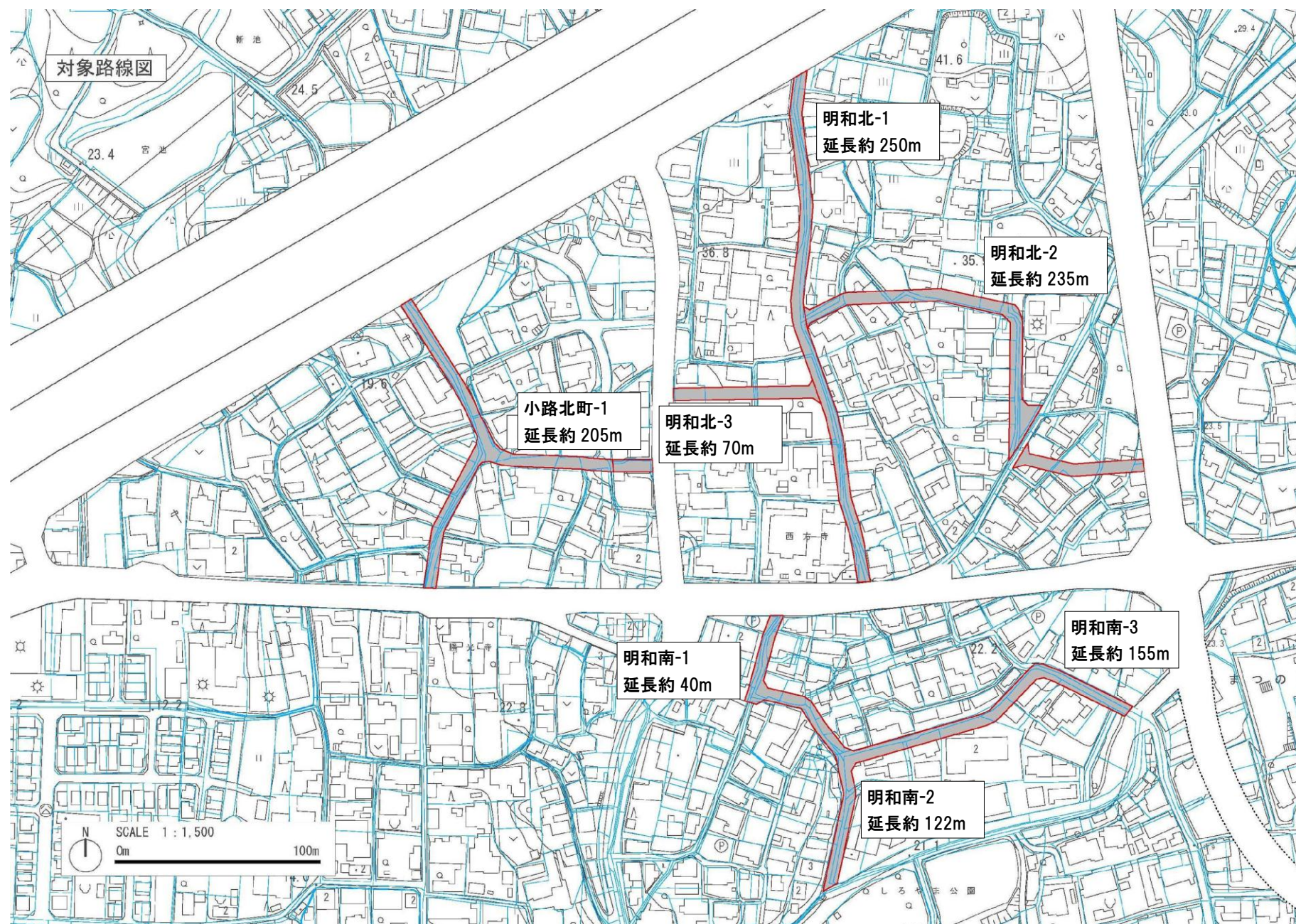
### ■各部会の開催状況

年月	跡地活用部会	公共施設再編部会	教育部会	地区整備部会
H24/7	第1回部会 (7/20)	第1回部会 (7/13) 第2回部会 (7/25)	第1回部会 (7/12) 第2回部会 (7/20) 第1回検討会議 (7/24)	第1回部会 (7/18) 第2回部会 (7/26)
	8	第2回部会 (8/3) 合同部会 (8/30)	第3回部会 (8/17) 第2回検討会議 (8/21) 第3回部会 (8/28)	
9			小中一貫校教育先進校視察 (9/20~21)	第3回部会 (9/10) 第4回部会 (9/25)
10			第4回部会 (10/4)	
11	第3回部会 (11/6)	第4回部会 (11/6) 第5回部会 (11/12)		第5回部会 (11/9)

4. ふるさとリーサム地区 まちづくり整備計画図（案）



## ①まちなか再生エリアの整備検討



### (3) 役割分担についての地元からの要望

#### 1. 地籍調査について

- ①地籍調査は市で行なっていただきたい。
- ②民々の境界確定の調整については地元が協力します。

#### 2. 整備工事について

- ①道路の整備工事については、整備後は市が管理することから市に行なっていただきたい。
- ②整備については地権者の協力度合いにより実施することとし、順位については地元と市が協議して決める。

#### 3. 幅員6mの拡幅部分の用地確保について

- ①用地の交渉については地元が主体となって行なう。
- ②現況道路や義務負担分（建築基準法上の道路扱いとなり道路後退が必要な部分）は寄付する方向で検討。
- ③現況道路や義務負担以上の拡幅用地及び新設道路用地については、地権者が一定の負担を行なったうえで、市に買い上げてもらう。
- ④一定まとまった土地（別途協議により決定）については、市有地と等価交換してもらう。（市と地元と協議）

#### 4. 家屋（工作物、植木を含む）の補償費又は解体費について

- ①空き家については市から解体費の一定の補助を受けて解体する。
- ②現在居住している建物家屋（工作物、植木等を含む）は、権利者が一定の負担を行なったうえで、市より移転補償費を受けて解体撤去を行なう。

#### 5. 借地、借家人の立ち退きについて

- ①原則として借地、借家人の立ち退き交渉は地主と地元が協力して行なうが、必要に応じ市の協力、助言を得るものとする。

### (4) 事業主体

昨年度のまちづくり活動や事業手法の内容を踏まえ、地元主体のまちづくりを基本とし、地元からの支援要請を受けて、市が支援する体制を検討します。

### ■市と地元協議会等の役割分担

- 1) 地権者を中心とする地元まちづくり協議会等によるまちづくりを推進するために、市は協力・支援をします。
- 2) 1) の具体策として、①事業推進上必要な人的支援、②市有地の等価交換用地としての利用などの協力を検討します。

防災軸となる幹線道路の整備対象路線における道路拡幅整備に係る地元と市の役割分担について、「ふるさとリーサム地区まちづくり協議会」より要望書が提出されました。寝屋川市としては、要望書に基づき、地元と市の役割分担について協議を深めていくとともに、事業を支援していく体制・制度等を検討する予定です。

#### (1) 事業目的

地区内の道路が狭あいであり、防災上の課題がある「まちなか再生エリア」を対象に防災軸となる地区内の主な生活道路を整備することを目的とします。

#### (2) 事業手法

狭あい道路の拡幅整備については、市独自の制度要綱により、事業推進を図ります。（本地区が住宅市街地総合整備事業や密集市街地に適用の要件を満たさないため。）

#### ■まちなか再生エリアにおける制度要綱（案）

（基本方針）地元（以下、「地元協議会等」という。）が主体的に実施するまちづくりに対して市が支援を行います。（地権者による合意形成が図られていることとします。）市と地元の役割は「■市と地元協議会等の役割分担」ととおりです。

## ②団地再生の整備検討

### (1) 事業目的

昭和40年代に建設された明和住宅は、老朽化や住宅の規模・設備（風呂、エレベーター等）等の居住性に課題を抱えています。また、将来的な人口・世帯減少に伴う公営住宅の需要減少が見込まれています。こうした背景を踏まえ、市営住宅を再編すること（建替え等・移転集約）を目的とします。

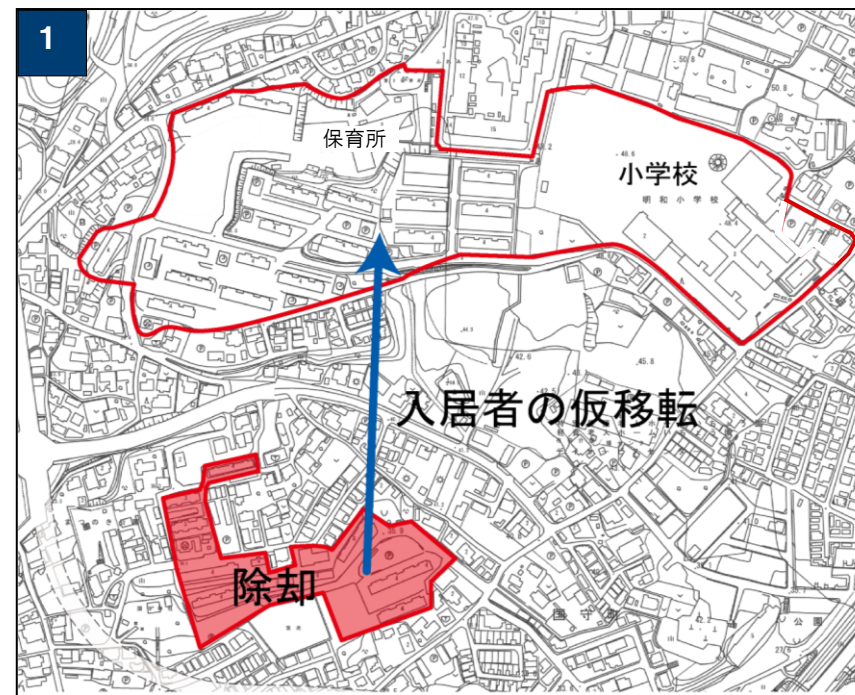
### (2) 事業主体

市営住宅の再編については、市と地元が協力して進めています。建替え等の事業の実施主体は市が中心となりますが、入居者の合意形成等については地元が主体的に進めています。

### (3) 事業手法

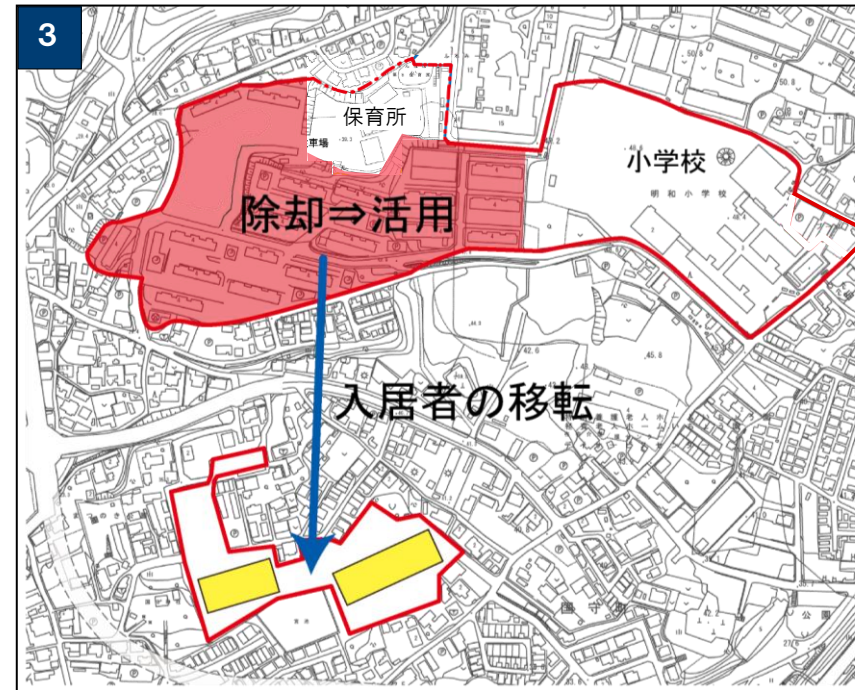
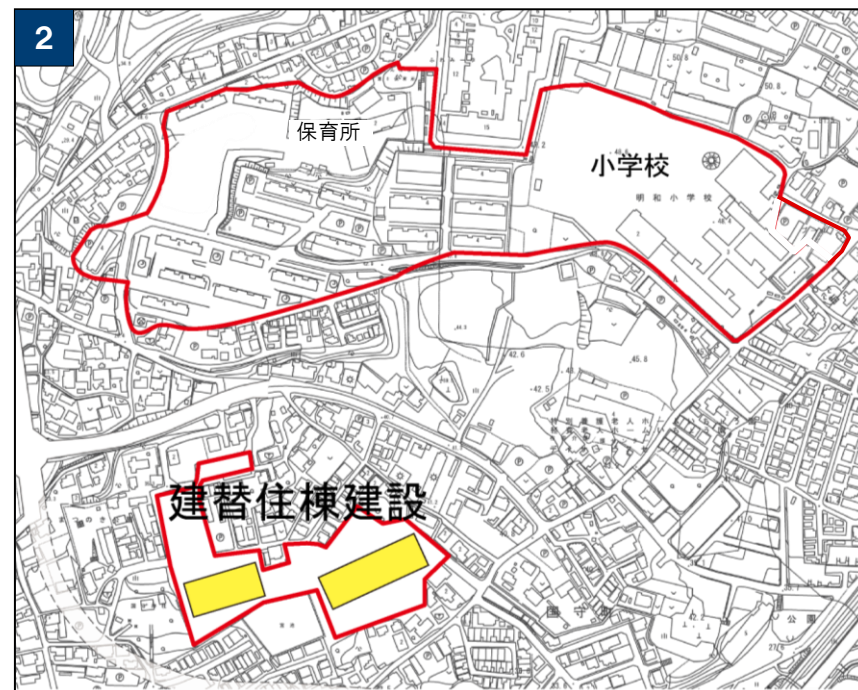
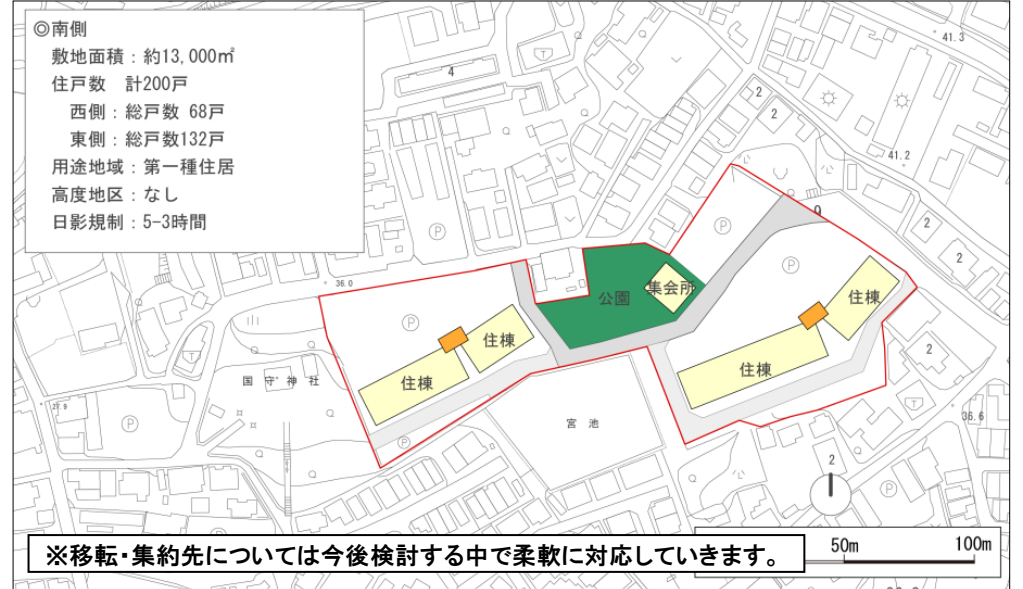
民活手法（PFI事業等）の導入を今後検討していきます。

### ■団地再生のプロセス（案）

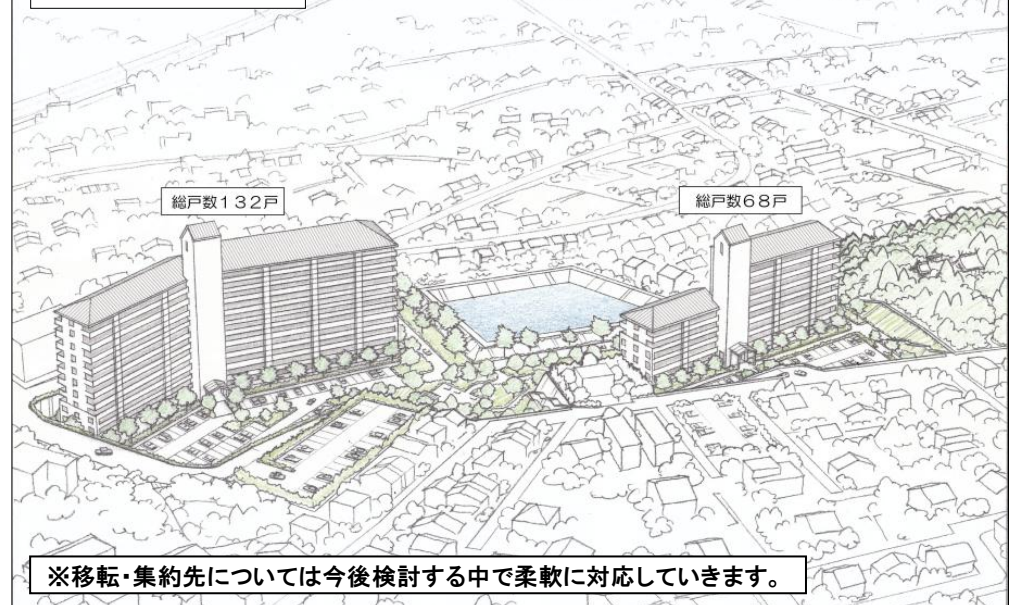


### ■団地再生 ポリューム検討（案）

- ・建替敷地は南側とし、敷地面積は約13,000㎡（図上計測）。
- ・明和住宅の建替予定住戸数は計200戸とします。（北・南側の市営住宅には、現状405世帯が入居していますが、不足分は借上住宅等による対応を想定しています。）
- ・敷地内の高低差や周辺環境に配慮した住棟配置とします。



### パースイメージ（案）



### ③小中一貫校の整備検討

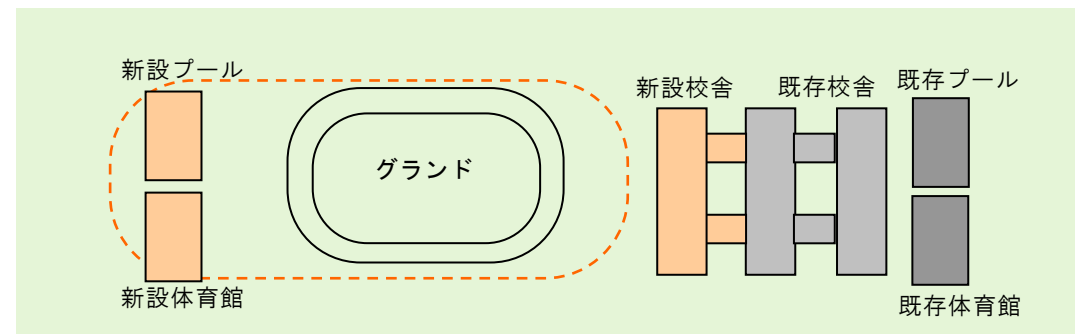
#### 小中一貫校整備構想（案）

庁内検討部会にて、小中一貫校の整備イメージ（案）について、①施設連携型（新設）、②施設連携型（既存校舍活用）、③施設分離型（既存校舍活用）の3パターンを検討しました。

各年代における交流や一体感を効果的に引き出すためには、小学校校舍・中学校校舍や運動施設（グラウンド、体育館、プール等）において、一体又は連携した施設配置が望ましいと考えられます。また、既存校舍を有効活用し、効率的な施設整備を図ることが重要です。

以上を踏まえ、「②施設連携型（既存校舍活用）」について、庁内検討委員会での検討内容をもとに、小中一貫校整備イメージ（案）を整理しました。

#### ②施設連携型（既存校舍活用） イメージ（案）



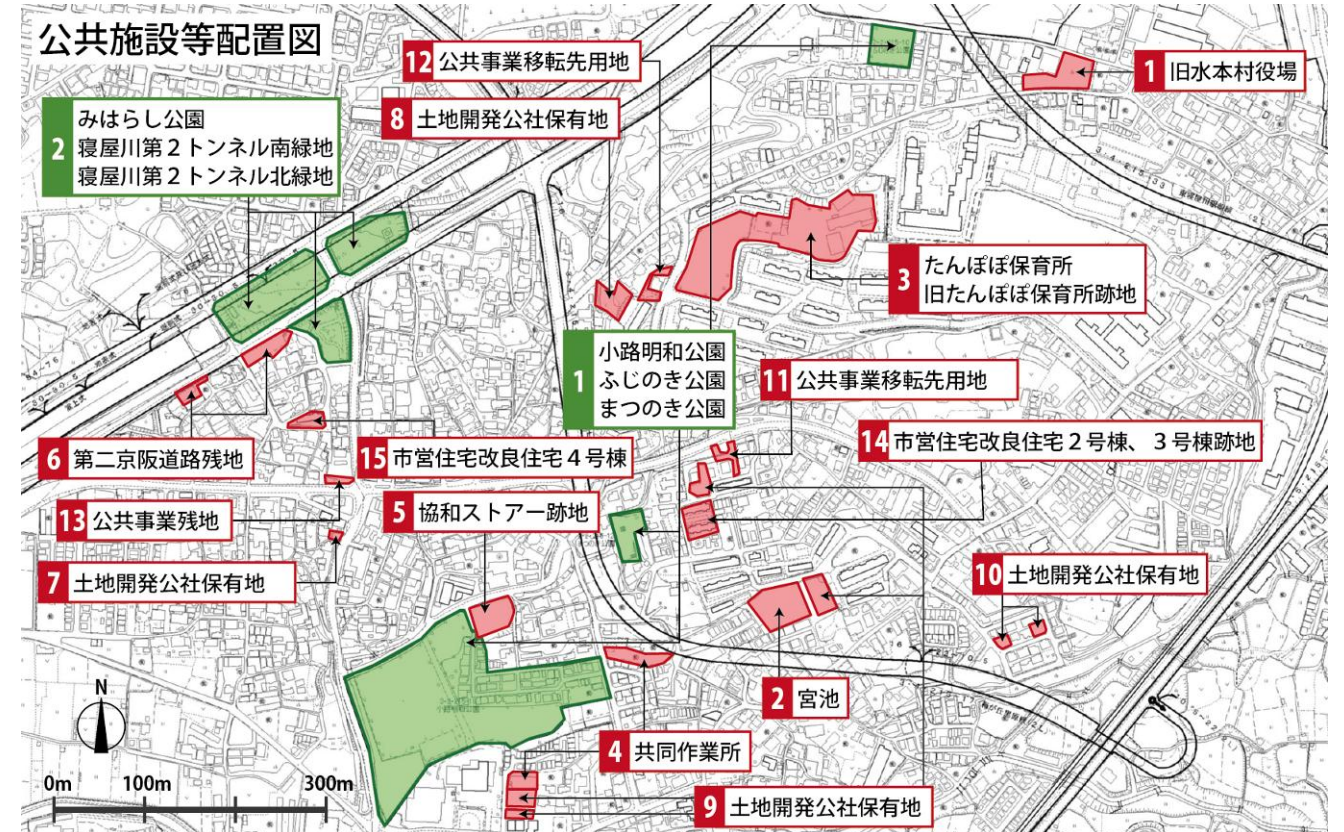
### 5. スケジュール

エリア	H25(1年目)	H26(2年目)	H27(3年目)	H28(4年目)	H29(5年目)	H30(6年目)	H31(7年目)	H32(8年目)
まちなか再生エリア								
1) 明和北ブロック	地籍調査	移転補償・用地取得・道路整備	沿道のまちなみ形成等のまちづくり 地区計画					
2) 明和南ブロック		地籍調査	移転補償・用地取得・道路整備	沿道のまちなみ形成等のまちづくり 地区計画				
3) 小路北町ブロック			地籍調査	移転補償・用地取得・道路整備	沿道のまちなみ形成等のまちづくり 地区計画			
団地再生エリア【PFI等】	明和住宅改良4号棟の除却 市営住宅長寿命化計画の策定 明和住宅基本設計等	■明和住宅建替事業手法の検討 (PFI事業等による建替計画の立案)		■明和住宅建替事業の事業化 ・入居者移転 ・住宅の用途廃止・除却 ・建替建設 ・建替入居移転		■余剰地のまちづくりに資する活用		
1) 小中一貫校			方向性の検討				施設整備	

※上記スケジュールは現時点での予定であり、今後変更する可能性があります。

### 6. 参考

#### ①跡地活用部会による地域で活用可能な土地（公共施設）の整理



#### ②いきいき文化センターの活用

##### 整備構想（案）

東高齢者福祉センター、東障害者福祉センターの機能、及び教育センターの機能を集約することについて検討しました。

#### ③教育センター跡地の活用（民間活力の導入）

##### 整備構想（案）

教育センターは耐震補強や老朽化したエレベーターの修繕等の問題があります。そのことをふまえ、市営住宅の建替えを視野に入れた検討を行う中で、老朽化した教育センターを解体し、教育センター跡地に特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の建設の構想について検討しました。