



考える会 たより

平成 23 年 8 月

第 5 号

発行：星田駅北地区の将来を考える会

残暑厳しい折、皆様いかがお過ごしでしょうか。

早いもので、昨年 9 月に当会が発足して以来、既に 1 年近くになります。この間 10 回以上の役員会を重ね、また皆さまからの意見募集なども行い、「まちの将来像」を検討してまいりました。7 月には当地域に詳しい大手ハウスメーカー様からのお話をお聞きし、会員同士の意見交換も行いました。

今後役員会ではこれまでにいただいた皆さまのご意見をもとに、「まちの将来像（案）」をまとめていき、総会にてご承認いただく予定です。

総会は 9 月 25 日（日）夕刻 18 時から、星田コミュニティセンターにて開催の予定です。9 月初旬に別途通知致しますので、積極的なご参加をお願いいたします。



！！意見交換会で活発な議論！！



続いて約 10 人のグループ毎に「まちの将来像（試案）」や、会員から寄せられた意見を踏まえつつ、意見交換が行われました。

各グループの意見を発表し、全体での意見交換や質疑を行ったあと、予定時間を 30 分もオーバーする熱心な討議が行われ 12 時半に閉会となりました。

（2～3 ページ参照）

去る 7 月 23 日（土）10 時から、星田会館にて、意見交換会が開かれました。参加者は約 30 名でしたが、熱心な意見交換が行われました。

和久田会長から「まちづくりは長い将来を考えてのことなので、十分議論しながら進めていきたい」との挨拶があり、続いて大手ハウスメーカーのご担当者から、環境を大切にする住宅地づくりの考え方や周辺地区の最近の住宅供給の動向、当地区の魅力や将来的な住宅需要、等々についてお話をいただきました。



会員の皆様へ お願い

- ◆星田駅北地区を少しでも快適で誇りを持てる地域とするため、皆で知恵を出し合ひましょう。
ご家族がお集まりの機会に、皆で将来のことを話し合ってみましょう！
- ◆この会は現在、区域内の土地所有者を会員としていますが、まちの将来を考えるには、土地を借りて農業や営業をされている方々のご意見なども重要になってきます。今後いろいろな案内や便りを配布すべき方がおられましたら、役員または裏面の問い合わせ先にお知らせいただきますようお願いいたします。

大手ハウスメーカーのお話の概要

ご担当者のプロフィール：

業務の大半を JR 片町線沿線及び京阪沿線で
の宅地開発事業に従事。同沿線では 30 年以
上にわたる業務経験がある。



1. 大手ハウスメーカーのまちづくり理念

- ・環境を大切にし、時間をかけてまちを育てている。これを「経年美化」と呼んでいる。
- ・戸建住宅地の開発のほか、マンションの供給や商業施設等の複合開発も手掛けている。
このような開発でも、開発地の既存の樹木を残したり、里の風景を創出するなど、環境に配慮している。
- ・このような実績から、「地球温暖化防止活動環境大臣賞」等数々の賞を受賞している。

2. 星田周辺地域での最近の住宅供給の実態

- ・過去 1 年の取引事例として戸建住宅については、寝屋川市は敷地平均面積 30 坪、35 万円/坪位、枚方市は敷地平均面積 40 坪、45 万円/坪位、交野市は敷地平均面積 55 坪、40 万円/坪位のデータもある。個別には星田駅周辺では敷地面積約 40 坪、45 万円/坪という事例があり、人気スポットとなっているが現在販売可能物件が少なく取引量は少ない。

3. 星田駅北地区での住宅需要の見込みと大手ハウスメーカーの思い

- ・星田近辺では大阪府の住宅供給公社と共同での「コモンシティ星田」等の実績がある。この時、なぜ星田駅周辺が手つかずのままなのか、不思議であった。
- ・住宅地を作るには「駅から近くて平坦地」というのが一番良い条件といえる。駅北地区はこの条件を満たしており、総合的なまちができると考えている。
- ・あとは作り方次第である。いくら出しても構わないというような、他の住宅地と比べようがないようなものをつくることが望まれる。
- ・快速停車駅でもあり、良いものを作りたい。
- ・「売れる」には 6 m 道路、敷地規模 60～70 坪、50 万円/坪ぐらいであれば、250 区画ぐらいは売れるであろう。開発規模でいえば 6.5～7.0ha 程度、駅北地区の 3 分の 1 ぐらいは、売買・定期借地・低層賃貸での住宅地開発が可能と考えられる。これは 5 年以内ぐらいの話であり、販売時期が遅れるとまた条件が異なってくる。
- ・松井山手（戸建、マンションあり）はもうじき販売が終わる。ポテンシャルを上げるために学校教育に力を入れている。居住者が望むのは教育環境であり、小中一貫校の誘致などが望まれる。単に住宅だけでなく、色々な視点からのまちづくりが望ましく、マンションから戸建へ潜在需要を育成していることになる。現に松井山手でも中古マンションの値段が下がっていない。
- ・当地区は農地もあり、緑も豊かである。非常に興味のあるエリアと考えている。

<主な質問と回答>

Q: 星田の集落は道路も狭く不便である。新しいまちづくりと連携して、古い集落と連携してまちづくりに取り組んだ事例はあるか？

メーカー：直接的な事例は当社では持ち合わせていないが、一つのきれいな町ができると、後か

らその周辺や最寄り駅が良くなっている事例はいくつかある。また農業と複合したまちづくりの事例なども出てきている。

Q: 寝屋南地区での住宅の売れ行き、価格等はどのような状況か？

メーカー：当社の物件ではないので詳細は把握していないが、売れ行きは好調であると聞いている。

意見交換会の概要

3 班に分かれて、意見交換を行いました。主な意見は下記の通りです。

<まちづくりの進め方>

- ・個ではなく共同でしかまちづくりはできない。
- ・もっとスピードアップをして進めないといけない。
- ・行政もリーダーシップをとるべき。有力企業の力も必要。
- ・周辺地区と常に交流して互いの意見を反映すべき、
寝屋川、枚方もあわせて広域的に取り組むべき。



<まち全体の将来イメージ>

- ・住宅ゾーンと農地ゾーンを区別し設定する。医療施設との併設を望む。
- ・住宅、商業ゾーン ホームセンター等の総合開発を望む。
- ・医療機関等 総合研究機関。
- ・駅を中心として考える、駅前は便利で、マンションもあるまち、離れて戸建住宅地。
- ・旧集落との和合を目ざし、村中の人も移り住みたいと思えるようなまちにしたい。
- ・高級な開発、おしゃれな住宅、河内の芦屋。安全・安心で美しいまち。
- ・特色を出して企業を呼び込む計画づくり。
- ・緑多いまちにしたい。
- ・寝屋川市に至る幹線道路を整備すべき。(都市計画道路交野中央線の延伸など)



<農業への配慮>

- ・営農地も確保する。集約する。農作物工場の開発誘致。
- ・自分が食べる作物くらいは耕作する農地が必要。
- ・いつまでも百姓はできない。このままの状態なら、10 年後は耕作放棄地ばかりになる。
- ・農地残すには後継者のことを考える必要がある。
- ・開発をすると税金が高くなる。農業を守る部分は守っていききたい。
- ・集約しても農地は市街化調整区域にしてほしい。

<会の運営などについて>

- ・もっと全体会議を開催して欲しい。
- ・昭和 40 年代にもこのような話があったがまとまらなかった。皆の気持ちのポテンシャルがあるのか。皆の気持ちがまとまるか不安。しっかりまとめてほしい。



将来像試案に好意的な評価！！

～試案（たより4号の添付資料）に対する会員からのご意見～

約40人の方からご意見をいただきました。

大半の方が「皆で協力しあい、まちづくりを進めていきたい」とのご意見でした。内約半数の方は「もう少し具体的な計画や条件を見て、良く考えていきたい」とのことでした。また土地の利用は個人の自由に任せるべき、不景気なので今のままで良いという意見も少数ありました。その他、役員に対するねぎらいの言葉もありました。

まちの将来像については、下記のような意見があり、試案について一定の評価をいただいています。

- ・他の地区と競合しないように配慮すべき
- ・住民のためになる医療・サービス施設を望む
- ・駅前ターミナルや商業施設のある便利なまち
- ・高級な住環境のイメージのまち
- ・静かで自然が美しいまち
- ・安心して農業を営めるまち
- ・保留フレームに設定されている現在、計画的にまちづくりを進めるべき



また、駅に近いというだけで農地を減らせ、というような考えはやめてほしい、といった意見もありました。

まちづくり協定を守りましょう！

まちづくり協定に基づく土地利用の変更等に当たっては、所定の様式に沿って会長宛に届け出ていただくことになっています。届け出の様式は役員宅および市役所都市計画課に配置しています。今のところ新たな届け出はありませんが、土地利用の変更、売買等を予定されている方は、早めに当会に連絡・ご相談ください。



周辺地区の動き

- ・隣接の星田北地区と枚方市茄子作・高田地区では、5月から行われていた意向調査結果がまとまったとのことです。面的な整備事業への明確な賛成（面積ベース）は星田北地区で約6割あり、引き続き事業化検討パートナーとともに、立地施設の検討や事業化区域の検討などを進める予定とのことです。
- ・当地区西側に隣接する寝屋川市寝屋2丁目地区の将来を考える会では、良好な環境の保全のための看板設置を予定しているとのことです。
- ・門真市の北島地区（第2京阪沿道）では土地区画整理事業の推進に向け、間もなく準備組合が設立されるとのことです。



◆考える会の活動等に関するご質問等は、役員に遠慮なくお問い合わせください。
専門的な事項については下記までお問い合わせください。

〒576-8501 交野市私部1-1-1 交野市役所都市整備部都市計画課内
星田駅北地区支援担当（笠木） TEL：072-892-0121（代） 内線521



編集協力：交野市都市計画課、(財)大阪府都市整備推進センター