

長尾駅周辺地区 まちづくり構想

令和4年9月
枚方市



■長尾駅周辺地区の地域特性とまちづくり構想策定の目的

本地区は、枚方市の中東部に位置する JR 学研都市線・長尾駅周辺の地域です。

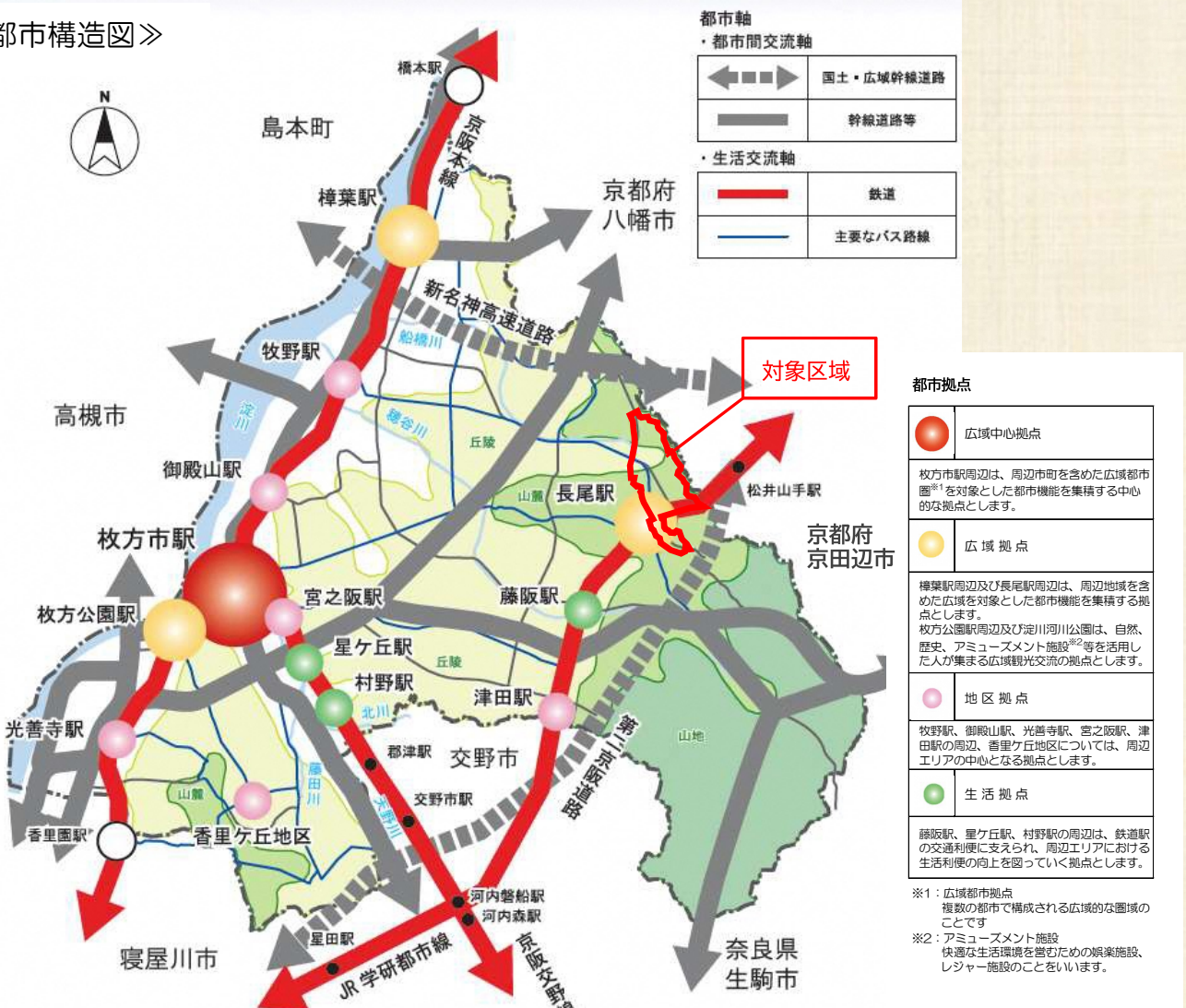
本地区をとりまく交通環境として、長尾駅は、大阪市内の京橋駅へ 30 分で到達できる利便性に加え、平成 26 年 3 月の駅前交通広場の完成により、交通結節点としての機能が高まり、駅周辺が広域拠点として発展していくことが期待されています。（長尾駅乗降客数：2 万 3 千人／日、令和 2 年度）

また、本地区の北方約 2km には、第二京阪道路（平成 22 年 3 月開通）と新名神高速道路（令和 9 年度開通予定）へ接続する八幡京田辺 IC が近接し、国土軸を形成する高速道路への高いアクセス性を有する地域となっています。

さらに、本地区周辺では、都市計画道路・内里高野道線、長尾家具町線、牧野長尾線、長尾杉線の道路整備が進んでおり、更なる交通利便性の向上が見込まれる一方で、道路の整備による幹線道路沿道における無秩序な土地利用が懸念されることから、良好なまちづくりの方策が必要とされています。

このような背景から、本地区の立地特性を生かし、長尾駅の周辺において新たなまちづくりの可能性のある面積約 95 ヘクタールの市街化調整区域を対象として、まちづくり構想を策定し、本市中東部地域の拠点にふさわしい魅力あるまちづくりを計画的に推進するものです。

《都市構造図》



枚方市都市計画マスタープラン（R4.3 改定）より抜粋

■枚方市都市計画マスタープラン・中東部地域における本地区の位置づけ

- 長尾駅周辺地区は、市街化を抑制する「市街化調整区域」に指定されており、土地利用の方針として「環境共生ゾーン」に位置付けられ、地域環境と調和を図りながら、主として農地の保全・活用を図る地域となっています。地域のまちづくりに資するものとして、将来的に市街化区域編入が検討できる場合は、一定の都市的土地利用を図ることにより都市の健全な発展を促します。

長尾駅周辺地区に関する地域の都市づくりの方針

- 長尾駅周辺の広域的な都市機能を集積する拠点の形成
長尾駅周辺においては、広域エリアの中心となる商業、業務、医療などの多様な都市機能を集積を図ります。
- 多様な都市機能と調和した良好な居住環境の形成と都市居住の促進
多様な都市機能と調和した利便性が高く良好な居住環境を形成し、都市居住を促進します。
- 企業団地や国道1号、第二京阪道路沿道地域における産業の集積
幹線道路の交通利便を生かし、企業団地や、国道1号、第二京阪道路の沿道地域における産業集積を図ります。
- 新名神高速道路の整備促進
広域都市圏との連携強化、災害時の緊急輸送ルートの確保などが期待される新名神高速道路の整備を促進します。

◀地域別方針図・中東部地域▶



凡例		
都市的	都市機能集積ゾーン	JR学研都市線
	生活便利ゾーン	国土幹線道路
	居住ゾーン	広域幹線道路
	環境共生居住ゾーン	幹線道路
	工業集積ゾーン	補助幹線道路
	住工協調ゾーン	主要なバス路線
産業系	沿道産業集積ゾーン	都市計画公園(近隣公園)・緑地
	環境共生ゾーン	ポンプ場
自然保全		河川
		地域界

- 内里高野道線の整備促進
新名神高速道路のアクセス道路となる内里高野道線や、それに関連する道路、公園の整備を促進します。
- 長尾杉線の実現化
第二京阪道路の全線開通に伴って発生している交通渋滞の緩和や新名神高速道路などの高速道路ネットワーク及び長尾駅周辺地区へのアクセス性の向上などを図るとともに、災害時の支援活動における拠点となる東部公園などへ連絡する長尾杉線の実現に向けて取り組みます。
- 長尾駅周辺の交通機能の強化
中東部地域の拠点として、長尾駅前広場などの交通結節点整備や交通機能の強化を図ります。
- 牧野長尾線の整備
東部地域における長尾駅前や府道などの周辺道路の交通渋滞を緩和し、交通の円滑化や安全な歩行空間の確保などを図る牧野長尾線の整備を進めます。
- 鉄道駅周辺におけるバリアフリー化の促進
長尾駅及び藤阪駅周辺の道路や主要な公共施設などにおいては、安全かつ円滑な移動などができるよう、枚方市バリアフリー基本構想の取り組みをはじめとした、バリアフリー化を促進します。
- 都市計画道路における歩行者、自転車の通行空間の確保
新たに道路整備を行う長尾杉線、長尾春日線などの都市計画道路においては、通学路などの安全な歩行者空間、自転車の通行空間の確保などを図ります。
- 都市農地の保全、活用
都市農地は良好な景観の形成や自然とのふれあいの場、防災機能などの多様な機能を有しており、保全や活用を図ります。

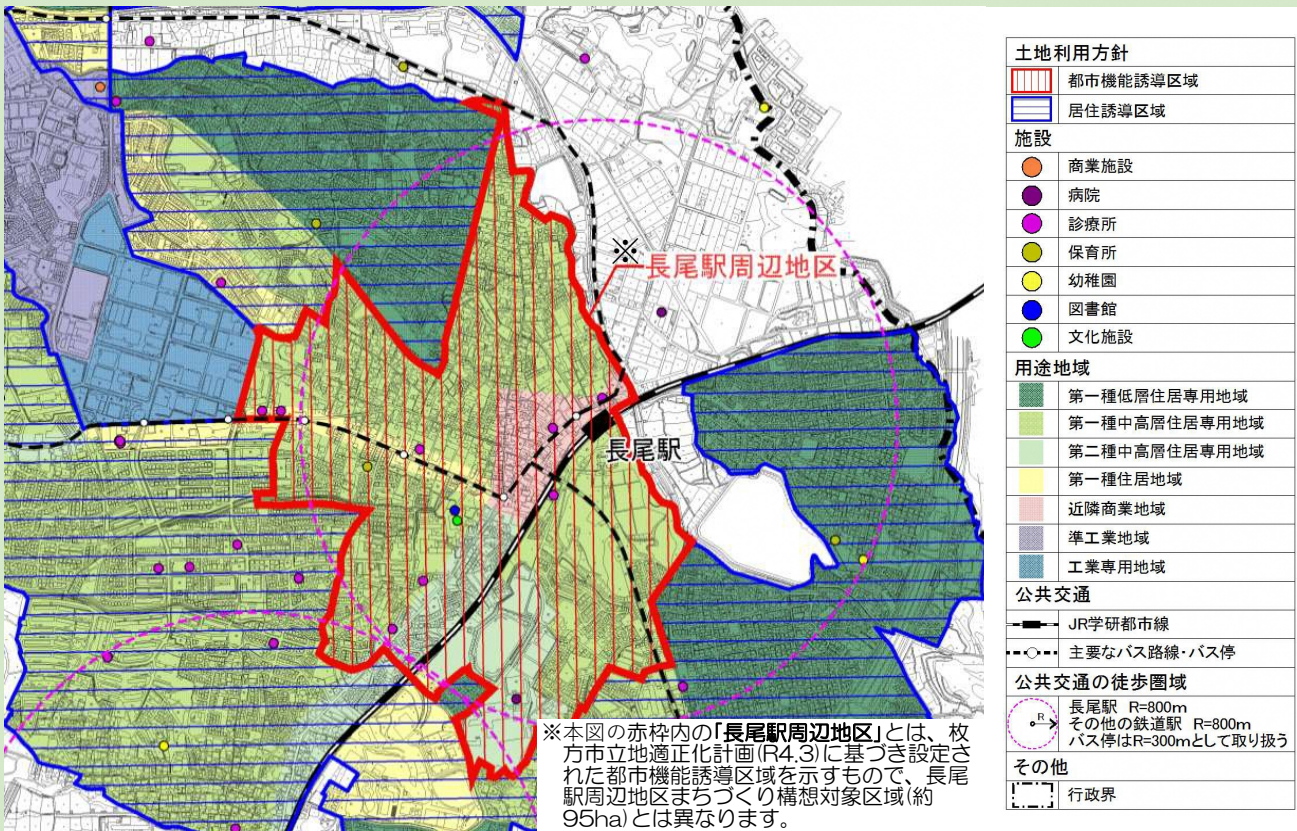
■枚方市立地適正化計画における長尾駅周辺の都市づくりの方向性

本市の東部エリアなど広域の中心となる拠点として、商業を集積させていくとともに、既に立地している都市機能の増進を図ります。

また、未整備の都市計画道路、駅前広場などの都市基盤の計画的な整備を図るとともに、良好な居住環境づくりを進め、都市居住を誘導していきます。

そのため、病院、診療所、食料品が購入できる商業施設などの誘導施設を設定しています。

《長尾駅周辺地区都市機能誘導区域》



枚方市立地適正化計画 (R4.3 改定) より抜粋

(1) 都市機能施設の立地などの状況整理

種別	都市機能誘導区域名	生活サービスの都市機能					都市の魅力や活力を高める都市機能		
		基礎的な生活サービスの都市機能					商業	教育・文化施設	文化施設
		医療	商業	子ども・子育て支援	商業施設※1	保育所(園)			
病院	診療所	商業施設※1	保育所(園)	幼稚園等※2	商業施設※3	図書館	文化施設		
広域拠点	長尾駅周辺地区	○	○	△	○	△	×	○	○

- ：都市機能誘導区域内に施設機能がある状況
- △：都市機能誘導区域内に施設機能がないが、区域外に近接して立地している施設により一定の都市機能がカバーされているなどの状況
- ×
- ※1：食料品が購入できる延べ床面積1,500m²を超える店舗
- ※2：学校教育法に基づく幼稚園
- ※3：延べ床面積3,000m²(食料品が購入できる店舗の部分を除く)を超える店舗

(2) 誘導施設の設定

種別	都市機能誘導区域名	生活サービスの都市機能					都市の魅力や活力を高める都市機能		
		基礎的な生活サービスの都市機能					商業	教育・文化施設	文化施設
		医療	商業	子ども・子育て支援	商業施設※1	保育所(園)			
病院	診療所	商業施設※1	保育所(園)	幼稚園等※2	商業施設※3	図書館	文化施設		
広域拠点	長尾駅周辺地区	◆	◆	●	◆	△	◆	◆	

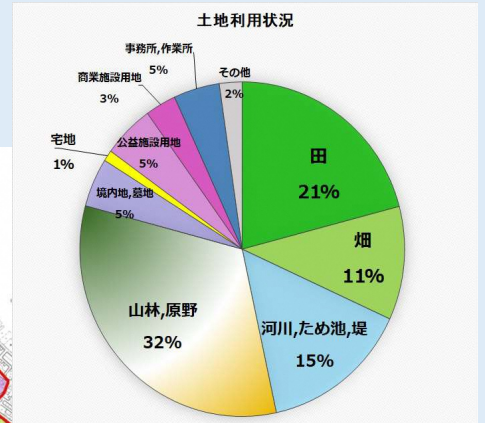
- ◆：都市機能誘導区域内にある都市機能の維持などを図る誘導施設
- ：都市機能誘導区域内に新たな施設立地を促進するなど都市機能の増進を図る誘導施設
- △：都市機能誘導区域外に近接して立地している施設により一定の都市機能がカバーされている状況のため、誘導施設として定めないもの
- ※1：食料品が購入できる延べ床面積1,500m²を超える店舗
- ※2：学校教育法に基づく幼稚園
- ※3：延べ床面積3,000m²(食料品が購入できる店舗の部分を除く)を超える店舗

■長尾駅周辺地区の現状と課題

●現状

- 地区の約80%は田、畑、山林などの自然的利用。
- 地区の約15%は公益施設、商業施設、宅地、事務所、作業所、駐車場などの都市的利用。
- 地区の約5%は墓苑地、境内地。
- 幹線道路沿道で開発が進行しています。
- 農業後継者不足等のため、耕作放棄地が散見されます。
- 対象区域周辺では、市街地が形成されています。

《地区の航空写真》



※利用状況が現地と異なる場合があります。

●課題

- このまま放置すると、幹線道路沿道での開発等による無秩序な市街地の拡大化が懸念されます。
- 長尾地区の自然環境や、農業環境との共生を考慮した計画的なまちづくりの検討が必要と考えられます。

■公民連携による計画的なまちづくりの実現に向けて

- 民間企業のノウハウ・活力を活かし、地権者をはじめ、地域住民など多様な主体とともに地域の課題を共有しながら、めざすべき将来像の具体化に向けた検討を行います。

■長尾駅周辺地区まちづくり構想策定にあたっての取組み

- 地権者の意向をまちづくりに反映するため、「アンケート調査」による地権者への意向確認
- まちづくりを進める場合において民間企業の事業参画の可能性を探るため、「企業へのヒアリング調査」を実施
- 広く意見を聞くため、一般の方に長尾駅周辺のまちの将来像について「スマホアンケート」を実施

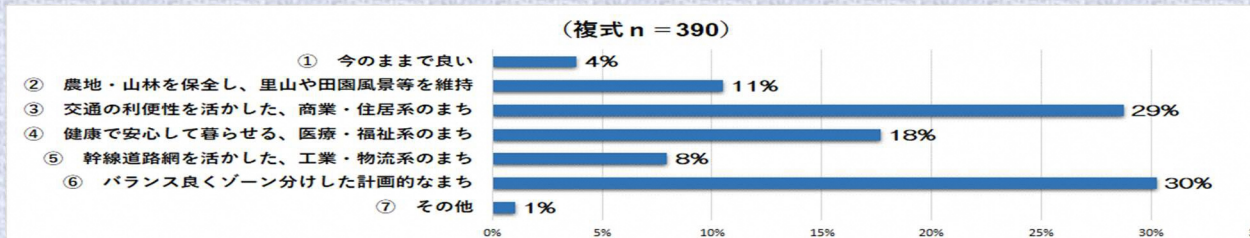
■アンケート調査による地権者の意向と自由意見

長尾駅周辺地区では、令和3年10月に区域内の土地所有者を対象に「まちづくりに関するアンケート調査」を実施しました。

★アンケート回収率・・・72% (221件(回収)/306件*(発送) ※宛先不明者を除く)

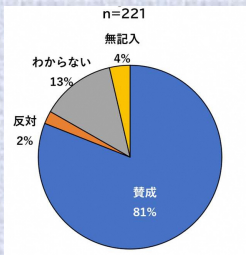
◆アンケート調査結果からみられるまちづくりに対する意向

Q10年、20年後のまちは、どのような“まち”になれば良いと思いますか。



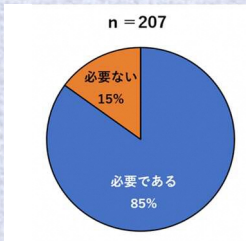
- ▶用途の混在を避けたバランスのよいゾーニング・・・30%
- ▶工業・物流系(8%)より商業、住居、医療、福祉系用途(46%)を指向
- ▶現在の農地・山林を保全し、今の自然環境を維持したまち・・・11%

Q 計画的にまちづくりを進めることについて、どう思いますか。



- ▶賛成・・・81%
- ▶反対・・・2%
- ▶わからない・・・13%
- ▶無記入・・・4%

Q 無秩序な開発抑制のため、土地利用等の制限は必要と考えますか。



- ▶回答数の内、約85%が無秩序な開発抑制のための土地利用等の制限は必要と回答

◆主な自由意見

○まちづくり推進に類する意見

- 土地区画整理事業を強く望む
- 枚方市が入った大型開発を希望
- 早期に事業化を進めて欲しい、乱開発が心配
- 営農が困難、有効利用を計ることを考えるべき
- 農地ゾーンを設けて整備して欲しい
- 住・商・工・福祉・教育・医療・スポーツなど調和した土地利用開発を望む
- 一括で開発してほしい

○現状維持・反対

- 緑のある地区が残ることも市の財産
- 大規模に一気に開発されると取り返しがつかない
- 開発する区域から除外してほしい

○その他

- 調和のとれたまちを期待
- 早く方向性をだしてほしい
- 道路拡幅整備により渋滞解消と、歩道整備などの安全対策を望む
- 長尾駅周辺の混雑解消を望む
- 農地整備が出来れば耕作を希望

■企業ヒアリング

令和3年10月にデベロッパー3社、物流企業2社、ゼネコン3社を対象に「長尾駅周辺のまちづくり」の事業参画の可能性について企業ヒアリングを行いました。

◆主な内容

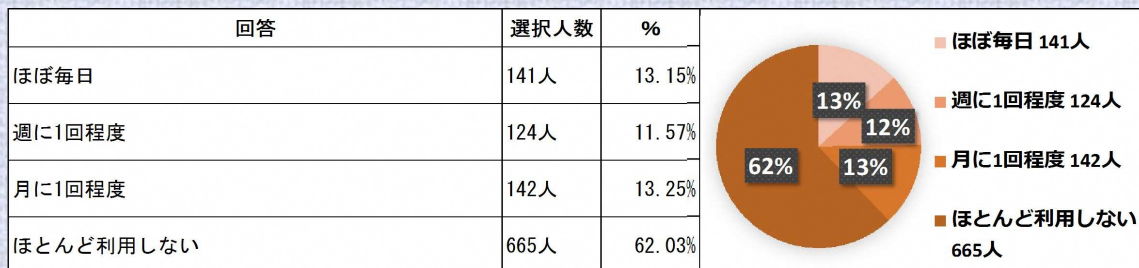
1. ヒアリング各社（8社）が共通して、北部地区は新名神JCT・ICに近いことから産業集積ゾーンとしての物流施設、工場用地に適していると回答
2. 長尾駅周辺に関しては、各社とも住宅施設に適していると回答する一方で大規模な商業施設はコロナの影響で見通しがつかないと回答
3. ゼネコン3社は、業務代行者としての参画に関心ありと回答
4. 事業実施時期については、5年から10年先となることも視野に入れ、10年先となると分からないと答えたゼネコンが1社いたが、全般的にまちづくりには前向きな回答
5. 土地区画整理事業の事業規模は、20ha～30haが適正と回答
6. 物流施設の事業規模は、5ha～6.5haが適正と回答
7. 産業集積ゾーンの誘致施設としては、物流施設以外は製造工場、研究施設、データセンター等と回答
 - ▶以上の点から当地区は高速道路のJCT・ICに近い理由から物流を主体にした産業集積ゾーンの適地であると考えられる。
 - ▶住宅地としてのニーズは確認できたが、大規模商業施設については、店舗規模や形態など今後の企業ニーズを注視する必要があると考えられる。

■スマホアンケートによる一般の方の意向

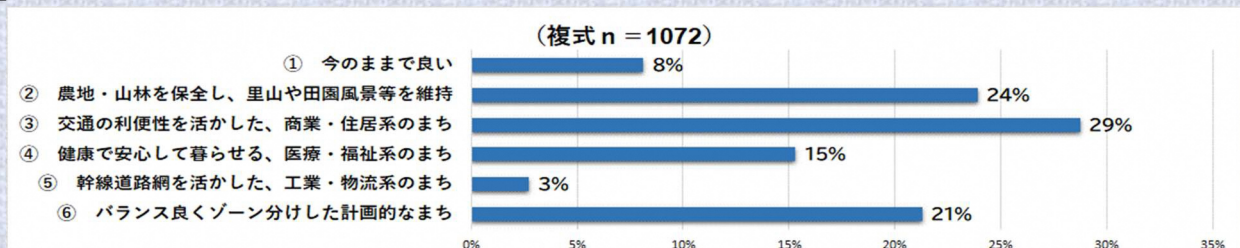
令和3年11月にスマートフォンにより一般の方に「長尾駅周辺地区まちづくり構想の策定についてのアンケート」を実施しました。

★枚方市に在住の方・・・1,057人 枚方市外に在住の方・・・15人
計1,072人の方から回答をいただきました。

Q 長尾駅周辺の利用頻度はどのくらいですか。



Q 10年、20年後のまちは、どのような“まち”になれば良いと思いますか。



- ▶交通の利便性を活かした、商業・住居系のまち(29%)、バランス良く計画的なまち(21%) 約半数の方が交通の利便性を活かした計画的なまちを希望されている。
- ▶土地所有者の方と一般の方の意見の違いとして”農地・山林を保全して田園風景を維持してほしい”という意見が一般の方に多かった。

■長尾駅周辺地区 まちづくり方針と土地利用ゾーニング(案)

◆まちづくり方針

■広域拠点にふさわしい計画的なまちづくりの実現

長尾駅に近接した立地性を生かし、公民連携を図りながら広域拠点にふさわしい都市機能の集積を図るとともに、新名神高速道路及び第二京阪道路の整備効果を生かした商業・産業系施設の誘導を図ることで、計画的な土地利用をめざします。

■自然環境に配慮した都市環境の形成

脱炭素社会に向けて、都市的土地利用と自然的土地利用が調和した都市環境の実現をめざすとともに、良好な景観の形成をめざします。ため池や河川、農地など水や緑の豊かな地域資源を生かした緑化空間の形成を図ります。

■周辺の市街地環境や既存施設に配慮したまちづくり

医療施設、福祉・介護・厚生施設、幼稚園、墓苑地、住宅などの既存施設に配慮したまちづくりをめざします。

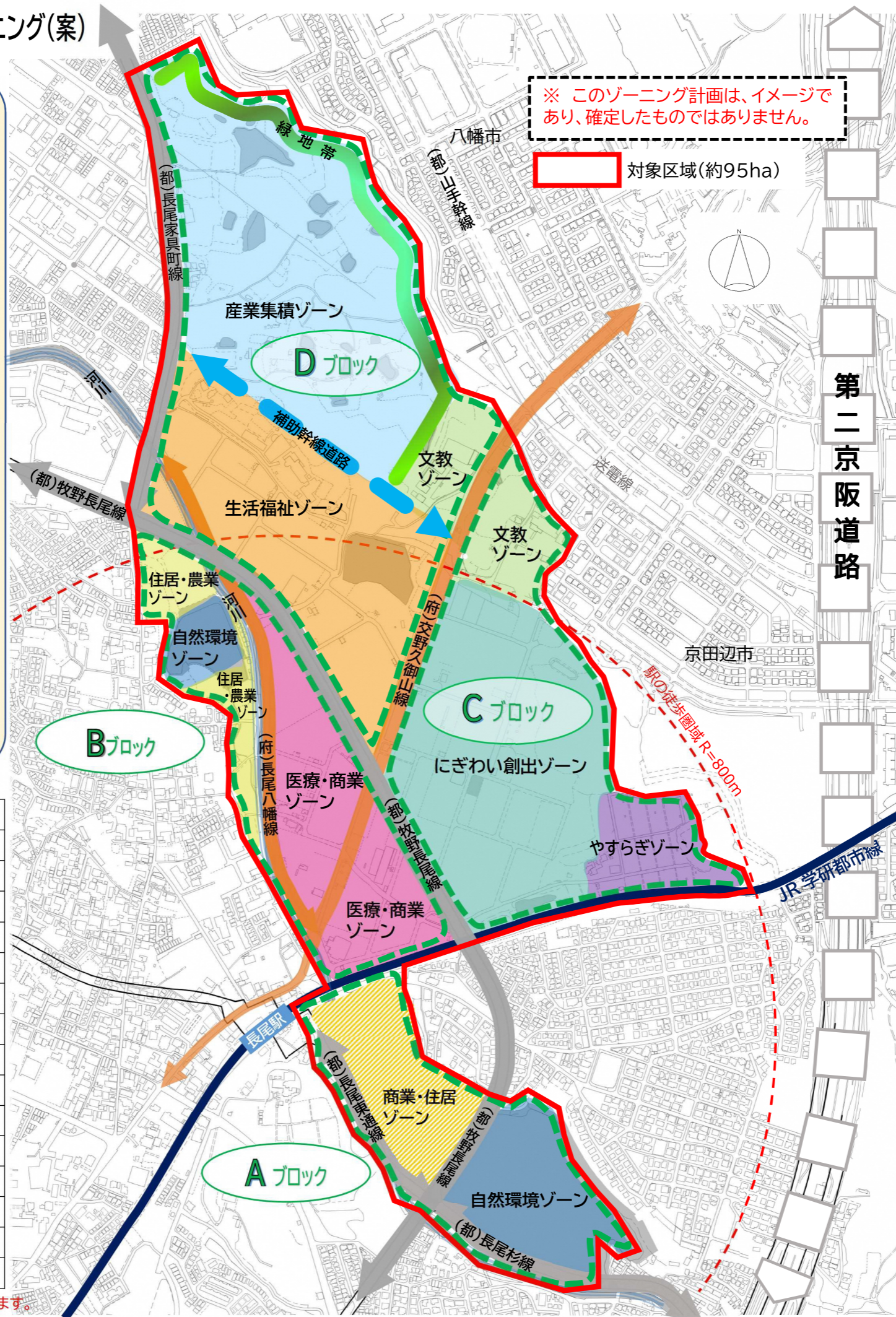
■安全で快適な交通環境が整うまちづくり

まちづくりにあわせて、交通の円滑化を図るとともに、自転車、歩行者の安全で快適な通行空間の創出をめざします。

凡 例

産業集積ゾーン	流通施設、工業系施設、商業・事業所等
生活福祉ゾーン	商業、福祉、サービス施設等
医療・商業ゾーン	医療、介護施設、商業、サービス施設等
住居・農業ゾーン	住宅、農業等
にぎわい創出ゾーン	地域のにぎわい創出を図る施設
商業・住居ゾーン	商業、住宅、サービス施設等
文教ゾーン	幼稚園、サービス施設、講堂等
やすらぎゾーン	墓苑地
	緑地帯
	自然環境ゾーン
	ブロック割区域線
	都市計画道路
	府道
	補助幹線道路
	JR学研都市線
	駅の徒歩圏域 (R=800m)

※ 凡例は参考であり、既存施設や農地などに配慮した土地利用をめざします。



◆土地利用ゾーニング(案)

1. 地域のブロック分け

○地域全体(約95ha)をJR学研都市線、幹線道路(牧野長尾線、交野久御山線)によって区分される4つのブロックを設定します。

(今後の事業区域を示すものではありません)

- ・Aブロック(約14ha)…長尾宮前二丁目、長尾東町一丁目
- ・Bブロック(約16ha)…長尾元町六丁目、長尾荒阪一丁目(牧野長尾線から西)、長尾播磨谷一丁目(牧野長尾線から西)
- ・Cブロック(約25ha)…長尾播磨谷一丁目(牧野長尾線から東)
- ・Dブロック(約40ha)…長尾荒阪一丁目(牧野長尾線から東)、同二丁目(全部)、長尾元町六丁目(一部)

2. 土地利用計画の主な道路体系 《幹線道路、補助幹線道路》

○幹線道路

都市計画道路 牧野長尾線
・長尾駅周辺地区の骨格路線

都市計画道路 長尾家具町線

・枚方市都市計画マスタープランにおいて沿道産業集積ゾーンに位置付けられた路線

府道 交野久御山線

・地区の中心に位置する骨格路線
・まちづくりにあわせて道路幅を検討

○補助幹線道路

幹線道路を補完する道路

3. ゾーニング計画

Aブロック…商業・住居ゾーン、自然環境ゾーン
・駅近接の利便性を生かしたゾーニング

Bブロック…医療・商業ゾーン、住居・農業ゾーン、自然環境ゾーン

・駅近接の利便性及び医療・福祉施設、店舗等に配慮したゾーニング
・河川左岸側は、既存住宅と自然環境を保全

Cブロック…文教ゾーン、にぎわい創出ゾーン、やすらぎゾーン

・既存の墓苑地や文教施設、農地等に配慮し、地域のにぎわい創出をめざしたゾーニング

Dブロック…産業集積ゾーン、生活福祉ゾーン、文教ゾーン

・新名神高速道路のアクセス道路となる(都)長尾家具町線を活用したゾーニング
・既存の福祉施設等に配慮したゾーニング

<お問い合わせ>

枚方市 都市整備部 市街地開発課 TEL (072) 841-1423

枚方市 ホームページ (<http://www.city.hirakata.osaka.jp/>)

■長尾駅周辺地区まちづくり構想は、「枚方市長尾地域まちづくり推進協議会」などの関係機関にご協力いただきながら作成しました。

