

7. 木津北地区の土地利用計画の実現に向けて

7-1 土地所有の課題を踏まえた今後の取扱いの方向性

土地所有の状況は前述のとおり、UR都市機構、公共用地、その他地権者等の多様な主体によるモザイク状の区分となっている。民有地の一部については細分化・転売が見られる。また、現在の管理者が不明確で放置されている場所も存在する。

こうした状況が続くことは里山の荒廃が進むだけでなく、植生の変遷等から竹林の拡大に直結することが容易に想像できる。竹林の拡大は里山として管理されていた二次林が持つ機能（水源涵養機能や樹木の根による土壌の安定）が失われることであり、地すべり等の自然災害が発生する危険性が高まる。これは木津町史にも示されており、放置による土砂流出等の災害が発生したため、都市部の安全・安心な生活を確保することを目的に住民が主体的に維持管理するようになったとある。さらには里山景観の破壊や人々の原風景の喪失等の可能性、有害鳥獣の繁殖等の可能性も高まる。

これらの課題を踏まえ、木津北地区の土地所有の取扱いの方向性等を以下のように考える。

<方向性>

- ・良好な里山が有している自然災害の抑制機能(基盤サービス)や水源涵養、食料、レジャー等の供給機能(供給・文化的サービス)等の生態系サービス※を持続させ、市民の安全・安心な生活の基盤とする。
- ・乱伐や不法投棄等の不適切な利用を抑制し、市民の安全・安心を守る。
- ・エネルギー回収推進施設の建設及び環境調和型研究開発施設の誘致を推進する。
- ・「エコシティー」関西文化学術研究都市として、知と人の集積を活用した自然との共生のモデル《生きた里山》を発信する地区とする。

<必要な取組み>

- ・平成25年度中の土地処分が求められているUR都市機構が所有する土地については、不誠実な利用者への散逸を防止し、持続的に適切な維持管理を実施するため、一括して公的機関等の長期安定的な所有者へ移転することが望ましい。
- ・その他の民有地については、土地所有に係る負担の軽減に配慮しつつ、一体的に適切な維持管理がなされるよう、既存の制度を活用して公的機関等が誘導を図ることが望ましい。
- ・エネルギー回収推進施設の建設及び環境調和型研究開発施設の誘致は、市が主体となって実施する。
- ・大規模所有者及び元事業予定者であるUR都市機構は、今後の取り組みに最大限の協力をする。

※:参考-6 用語集を参照

7-2 土地利用の誘導を図る制度

(1) 類似事例を踏まえた土地利用の方向性

土地活用の方向性は類似事例を参考として設定する。参考とする類似事例は市街地に近接する都市の貴重な里山を保全するため、市民・土地所有者・行政等が連携し活動を実施している「神於山（岸和田市）」とする。

<神於山の土地活用の現状>

- ・土地の所有区分は市有地、民有地、境内地等の多様な主体が所持しており、木津北・東地区と同様にモザイク状の所有形態である。
- ・里山活動は、市有地はボランティア、民有地は地権者または市を通じてボランティアが管理する等、エリアと活動内容を定めて実施している。

<木津北地区の土地利用の方向性>

- ・里山活動に関しては土地の所有と利用を分けて取扱うこととする。
- ・木津北・東地区の里山活動に係る民有地の利用は、既存制度の活用による確保を目指す。
- ・生物多様性地域連携促進法附則第三条での制度のあり方検討の実施に向けたアプローチを行う。

(2) 活用制度

モザイク状の所有状況を集約することは困難なため、以下の制度を活用して所有者の土地利用の誘導を図る。また、土地の所有と利用を切り離すことで、木津北地区での里山活動に係るフィールドとしての利用促進も図る。

<市民緑地制度>

市民緑地制度の目的は土地の所有者からの申請等に基づき、地方公共団体または緑地管理機構が契約を締結し、管理することにより、所有者が自らの土地を住民の利用に供する緑地または緑地施設として提供することを支援・促進し、緑の創出と保全を推進することである。

この制度を活用することで、土地の所有と利用の権利を分けることが可能となり、多様な主体による里山の管理が可能となる。対象となる土地の条件等及び木津北地区での活用をイメージした手続きの流れは以下のとおりである。なお、制度活用に伴う契約期間は5年以上となっている。

表 市民緑地制度の対象となる土地等

項目	概要
対象の土地	・都市計画区域(または準都市計画区域)内で 300 ㎡以上の一団の土地等の区域 ・他の地上権、賃借権その他の使用収益権(電線の設置の地上権等は除く)が設定されていない区域

表 市民緑地制度の実施について

土地所有者の係わり	メリット	
	税制・金銭等	維持管理・まちづくり等
・木津川市(または緑地管理機構)に申出を行い、契約を締結する ・原則として契約締結は所有者からの申出に基づく	・土地を無償で貸付けた場合、固定資産税・都市計画税が非課税となる ・契約期間が20年以上など一定の要件を満たす場合、相続税・贈与税の評価額が2割減となる ・樹林等の維持管理費用が軽減される	・樹林管理、日常的な管理等の負担軽減 ・契約を解除するまで、一定の良好な自然環境等が持続的に継続される

＜生産緑地制度＞

生産緑地制度は市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度である。

この制度を活用することで、木津北地区の固有の農作物（産業）の持続的な運営や農村景観等の地域資源の保全・活用が可能となる。対象となる土地の条件等及び木津北地区での活用をイメージした手続きの流れは以下のとおりである。

表 生産緑地制度の対象となる土地等

項目	概要
対象の土地	・市街化区域内にあり、耕作の目的に供されている土地（休耕地含む）。ただし、農地の転用の届出がされている土地（農業を営むために必要な施設等の設置を目的とする場合は除く）は指定できない。 ・公害や災害の防止、良好な生活環境形成に相当の効果があること（見通しがきかない塀で囲まれていたり、農地として適正に管理されていない土地は指定できない）。 ・将来、公園や緑地等の公共性、公益性の高い施設に活用できる土地。 ・一団の農地面積が 500 m²以上であること（幅 6m以下の道路・水路等が介在している場合や、所有が異なる場合でも一体性が保たれていれば指定可能） ・農業の継続が可能な条件（用水源等）を備えている。
制度の内容等	・市街化区域における農地の継続 ・農地としての管理や保全の義務（建築物の新築・増改築、宅地造成、土地の形質の変更等の制限） ・固定資産税、都市計画税、相続税、贈与税の優遇措置

表 生産緑地制度の実施について

地区指定希望者の 係わり	メリット	
	税制・金銭等	維持管理・まちづくり等
・関係者全員の同意のもと、木津川市に指定希望の申出を行う	・固定資産税及び都市計画税が市街化調整区域同様の一般農地扱いとなり、農地評価及び農地課税となる ・相続税、固定資産税等が納税猶予となる ・指定されてから 30 年経過後、もしくは農業の主たる従事者が死亡、農業に従事することを不可能とさせる故障、農業を続けることが不可能となったときは木津川市に買取の申出が可能となる	・木津川市に農地等として管理するために必要な助言、土地の交換の斡旋、その他援助を求めることが可能（内容に応じて木津川市・農業委員会が対応）

7-3 民間事業者の参画意向

(1) 調査の進め方

まちづくりを進めるにあたって民間企業の参画可能性を探るために、前述のまちづくり基本方針や土地利用方針を基に、木津北地区への関心や参画・支援の意向、参画・支援にあたっての具体的な条件などを把握することを目的として意向調査を実施した。

調査は下記の二段階に分けて実施した。

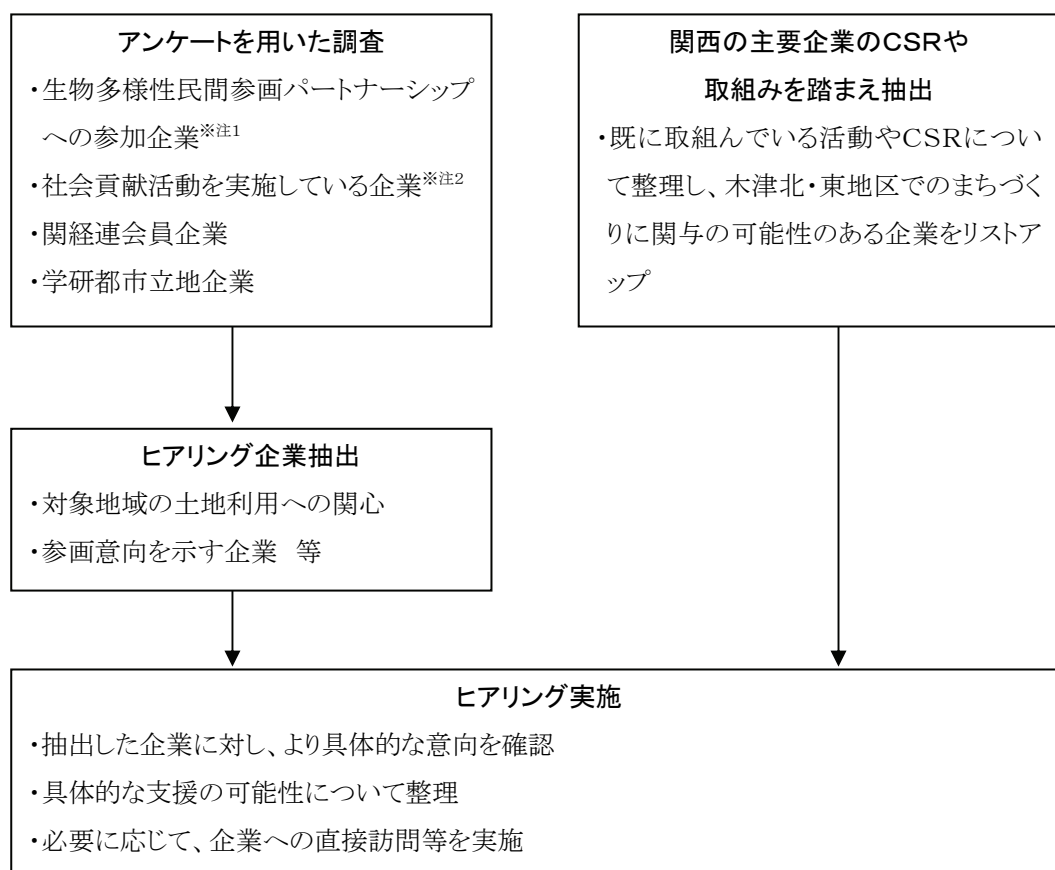
①アンケート調査

- ・社会貢献活動（CSR※）に関心が高い企業や関西に立地する企業を中心に対象企業を抽出し、CSRの取り組み状況や当地区への関心を広く把握するためにアンケート調査を実施した。

②ヒアリング調査

- ・アンケート調査により関心を示した企業や既に森林保全活動を展開している企業等を対象として、木津北地区への参画可能性や具体的な条件などについてヒアリング調査を実施した。

図 調査の進め方



注1：生物多様性に関する民間の取組みを推進するために、経団連、日本商工会議所、経済同友会により設立された経済界を中心とした自発的なプログラム

注2：経団連の社会貢献推進委員会等が実施した「2009年度 社会貢献活動実績調査」で類似の取組実績がある企業を抽出

(2) 調査結果

①社会貢献活動への取組み状況について

森林保全活動への取組みは数年前のCO₂削減意識が高まっていた時期に、工場や支店などの事業所がある地元自治体からタイミングよく声がかかって取組み始めた企業が多かった。

最近の社会貢献活動（CSR）の傾向としては、景気低迷や震災などの影響もあり、本業関連での取り組みやコストをかけず社員ボランティアとしての派遣などが主流になりつつあるとの意見が多かった。

②参画可能性について

社会貢献活動としての参画・支援の可能性は16社のうち、1社が現時点で「参画可能性あり」と回答、6社が社員ボランティアを含めて「一定の支援可能性あり」と回答、残りが「現時点では難しい」との回答であった。参画・支援が難しい理由としては、事業所が木津北地区から遠隔地にあり、地元と深い縁がないことや既に関西圏で同様の取組みがあることなどが多く挙げられた。

産業活動の参画・支援可能性は5社のうち2社が一定の支援が可能との回答であった。参画・支援が難しい理由としては、コスト的にビジネスベースに乗りにくいなどが挙げられた。

(3) 参画・支援を検討するにあたっての条件について

参画・支援を検討するにあたっての具体的な条件としては、面積要件、地元組織や所有者と企業をつなぐ行政の支援、ボランティア参加を促す附帯施設など、様々な条件が挙げられた。

(4) その他の意見

その他の意見としては、企業の参画を促すようなコンセプトやスキームの明確化・具体化、行政のリーダーシップなどが重要との意見があった。

(5) まとめ

社会貢献活動（CSR）については、企業としての主体的な取組みは本業に縁のある地域で展開されるケースが多く、現時点で企業として前向きに取り組めるとの回答は少なかった。しかし、社員のボランティア活動の一環としての里山活動等への参画のニーズは把握できた。企業側の対応は社員への情報提供のみであり社員の自発的な参加であるので、プログラム等は行政やNPOなど地元組織が段取りを行い「社員が手ぶらで参加できる」、「レクリエーションの要素もあること」などが基本的な参画条件となる。したがって、現場を取り仕切るリーダーの存在やサポート体制が整った地域が選ばれる傾向にあると考えられる。また、1企業で取組む規模は一般的に数ha程度であり、木津北地区（約150ha）全体での展開を見込む場合は多数の企業の参画が必要となる。

バイオ産業系は新しい学研都市の研究開発として取組む意義はあるが、コスト的にビジネスベースに乗りにくいことから一般的に発展途上の技術開発かつ小規模企業が多く、さまざまな支援が必要と考えられる。また、実施にあたっては安定的な生成材の供給、供給に伴う運送等のコストの縮減等が重要であり、広い市域単位での取組みが必要となる。

7-4 推進体制のイメージ

(1) ヒアリング結果を踏まえた土地の活用に必要な機能

木津東部丘陵持続可能都市整備構想検討会（平成 20 年度）のまとめ並びに前述のヒアリング結果等を踏まえ、企業の参画（CSR 活動等）による土地利用計画の推進の実現に向け必要となる機能は以下のとおりと考える。

<木津東部丘陵持続可能都市整備構想検討会(平成 20 年度)のまとめ>

- ・木津北地区のまちづくりの目標を「持続可能な社会の実現に貢献する研究・開発の実践」、「オオタカをシンボルとする生物多様性の確保・里山環境の再生」、「自然と人間のかかわりをベースとする環境価値の創造」とし、その実現に向け、関係者が連携する「プラットフォーム」を早期に立上げ、具体的な取り組みを展開する。

<ヒアリングを踏まえた課題>

- ・企業の CSR 活動は地域での活動が先にあって（活動の受け皿、現場の段取り等）はじめて成立するものが多く、活動の企画立案・現場の調整段階から参画する企業は少ない。
- ・CSR 活動は企業の本業に縁のある地域で展開されるケースが多い。
- ・ボランティア活動の一環としての里山活動等への参画にニーズはある。しかし、活動に参画するためには現場を取り仕切るリーダーやサポート体制が整った地域であることが重要である。

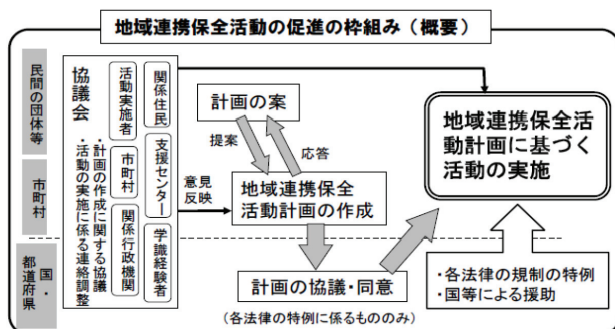
<土地利用計画の推進に必要な機能>

- ・木津北・東地区での企業 CSR 活動等を推進するためには、活動の受け皿となる組織や現場を取り仕切るリーダーの確保が重要である。現在、現地では個別の市民団体による独自の活動が行われているものの、相互の連携が十分に図れていない状況である。
- ・そのため、各団体の情報交換や連携、活動のプラットフォームの早急な設置が必要である。
- ・プラットフォーム設立は企業の参画による持続的な里山の保全活動につながると考えられる。

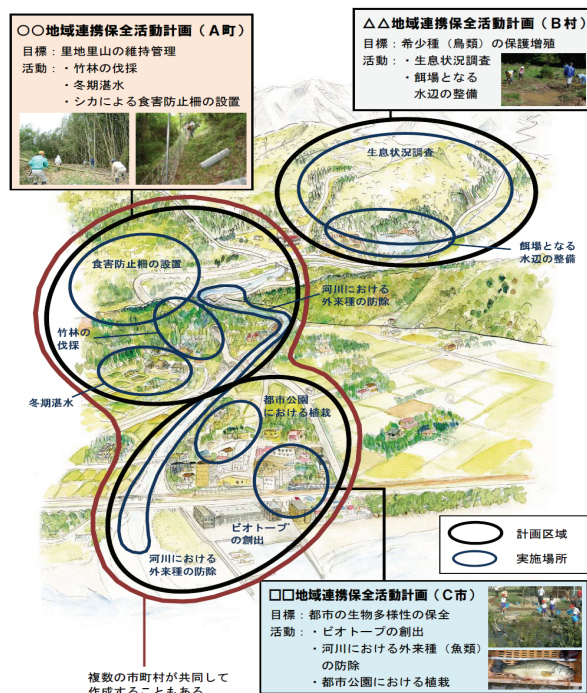
(2) 活用制度

生物多様性地域連携促進法では、地域における多様な主体が連携して行う生物多様性保全活動を促進することによって、豊かな生物多様性を保全することを目的としている。こうした多様な主体による取り組みは前述した持続可能都市・木津川モデルの概念と一致する。

そのため、プラットフォームの設立に向け生物多様性地域連携促進法を活用するとともに、土地利用の実現に向けた仕組みとしても活用する。



地域連携保全活動計画の区域の設定イメージ



(3) 推進体制イメージ

生物多様性地域連携促進法を活用し、持続可能都市・学研木津川モデルを推進するためのプラットフォームは木津川市、活動実施者(市民団体等)、土地所有者、地元住民(ボランティア等)、企業、学識経験者、国・府等の多様な主体により形成する。

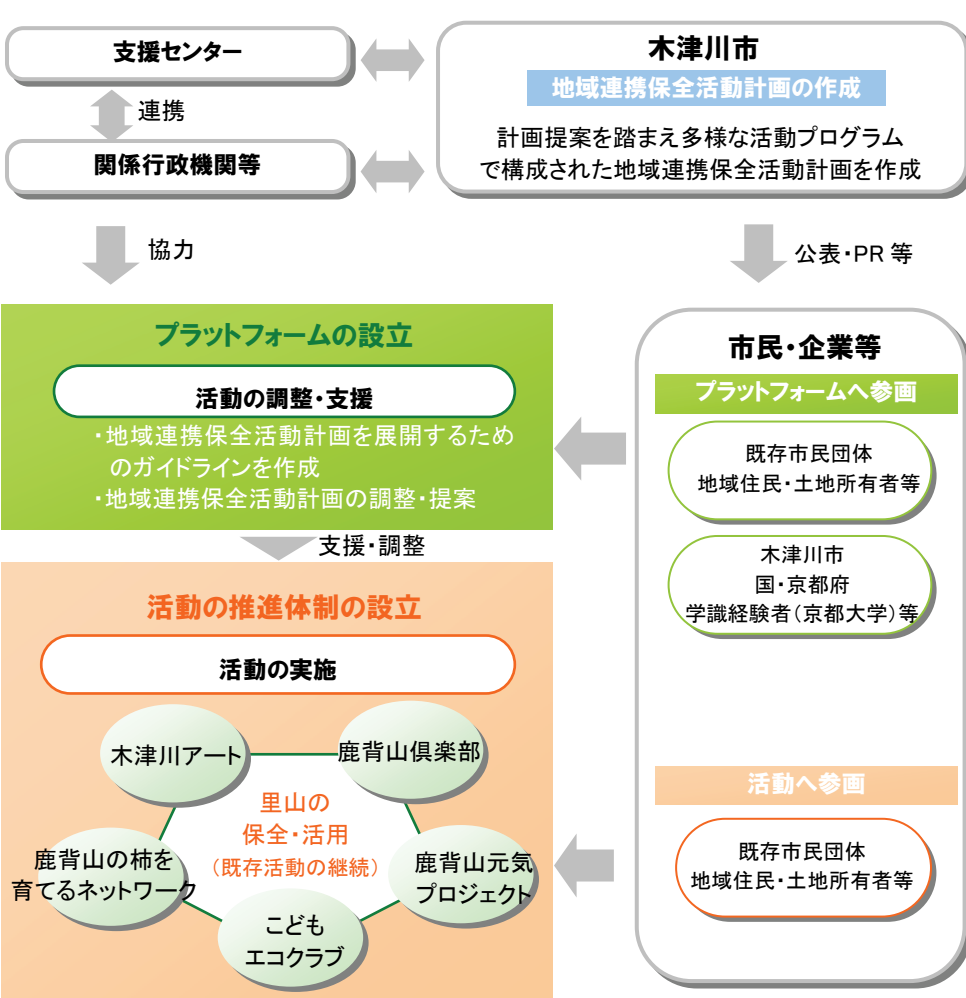
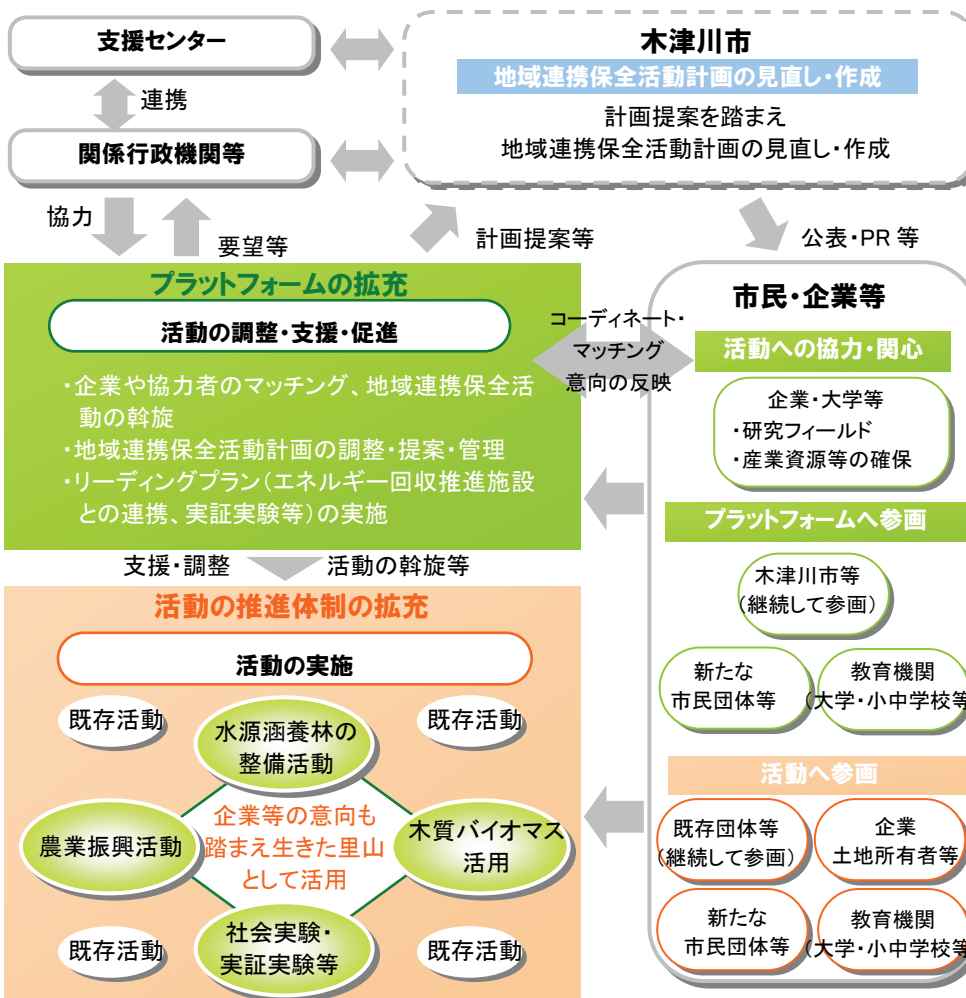
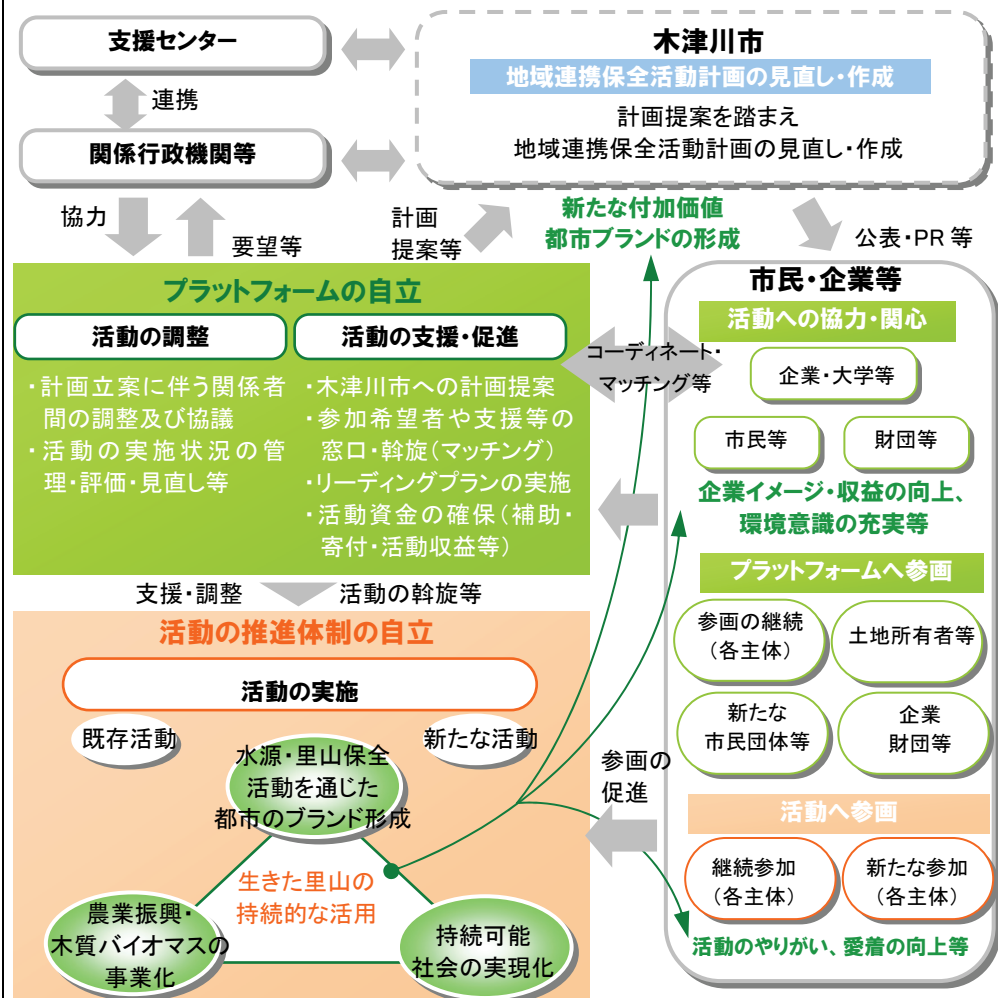
プラットフォームの主な役割は以下のとおりである。また、設立後の各主体の係わりについては次頁に示す。

＜持続可能都市・学研木津川モデルでのプラットフォームの主な役割＞

- ・本委員会の検討結果を踏まえ作成される木津川市学研木津北・東地区土地利用計画に基づき、今後実際に活動を展開していくためのガイドライン(活動方針や取組みの方向性)を作成
- ・地域連携保全活動計画の立案、木津川市への計画提案
 - 計画立案・実施の関係者間調整(土地所有者、行政、活動実施者、企業、学識経験者等)
 - 地域連携保全活動計画に関する協議 等
- ・地域連携保全活動計画の展開、活動実施の調整
 - 市民団体や市民(ボランティア・土地所有者等)の活動実施者への支援
 - 協力者(企業・教育機関等)への斡旋・実施調整(マッチング、活動紹介、フィールドの提供)
 - 地域連携保全活動計画のうちリーディングプラン(社会実験・実証実験等)の実施
- ・地域連携保全活動の実施状況のチェック、評価、見直し
- ・活動フィールドの管理
- ・活動への参加希望者や支援等に関する窓口、活動資金の確保(補助、寄付、活動収益等)

表 プラットフォームとなる地域連携保全活動協議会における各主体の係わり(案)

木津川市			・地域連携保全活動計画の作成及び見直し
プラットフォーム（地域連携保全活動協議会）	木津川市		・協議会の立上げ、事務局活動、各関係者の調整 ・地域連携保全活動の展開フィールドとして土地を活動実施者に提供 ・エネルギー回収推進施設や里山をフィールドとして環境学習を実施
	国・京都府		・地域連携活動の展開に伴う調整
	活動実施者	既存の市民団体	・現在の活動を継続して実施
		鹿背山元気プロジェクト	・里山保全、オオタカ等の貴重種の保全等
		鹿背山倶楽部	
		木津の文化財と緑を守る会	・鹿背山城跡の保全・活用等
		木津川アート	・鹿背山焼き等の芸術振興
		こどもエコクラブ	・環境学習
		鹿背山の柿を育てるネットワーク 農業従事者等	・鹿背山柿等の農業振興
		新たな市民団体	・新たな地域連携保全活動計画に応じた活動を展開
		民間企業	・里山を産業活動の資源として活用するため、協議会に参画し活動することで資源の安定供給を図る ・会社の社会貢献活動として活動に参画する
		教育機関	・市立学校等との連携 ・環境学習等のフィールドとして活用
	学識経験者	京都大学	・京大附属農場等との連携、研究協力 ・木津北・東地区を研究フィールドとして実証実験等を展開（木津川市・大学・企業等が中心となって実施）
	関係住民	土地所有者	・地域連携保全活動への参画 ・地域連携保全活動の展開フィールドとして土地の利用権の許可
	協力者	活動に関心のある企業、市民等（サポーター等）	・活動には参加しないが、活動資金の援助や従業員のボランティア活動等を行うことで協議会のサポート活動を行う等
支援センター	京都府	・府内における他の地域連携保全活動の成熟状況に応じて設立 ・地域連携保全活動に係る関係者に必要となる情報の提供や助言を行う拠点	
	協議会メンバー		
関係行政機関等（国・京都府・京都大学等）			・支援センターや協議会との情報交換、協力等
UR都市機構			・プラットフォームの設立支援 ・活動に参画する企業の誘導、調整等

	プラットフォームと活動の推進体制の設立（～平成 25 年度頃）	プラットフォームと活動の拡充（平成 26 年度～平成 28 年度頃）	プラットフォームと活動の自立（平成 29 年度～）
プラットフォームの形成と活動の推進体制			
木津川市	・地域連携保全活動の内容や活動エリアのポテンシャル・価値観等を参加者が共有できるプラットフォームを立上げるとともに、事務局として運営。 ・地域連携保全活動計画の作成（既存活動を踏まえたプロジェクトの企画・計画）。 ・支援センターとの連携、関係機関との協力。	・地域連携保全活動計画の見直し、作成等。 （学研都市としての新たな付加価値、都市のブランド形成、大学との連携活動、国等の社会実験等のリーディングプランの推進）	
プラットフォーム	・木津川市が中心となって設立。 ・木津川市学研木津北・東地区土地利用計画を踏まえ今後実際に活動を展開していくためのガイドライン（活用方針や取組みの方向性）を作成。 ・地域連携保全活動計画を木津川市に提案。	・木津川市と市民団体等の参画メンバーにより運営。 ・地域連携保全活動計画を木津川市に提案。 ・国、京都府等の関係機関との情報交換や相互連携（補助金、関係行政機関の調整） ・地域連携保全活動の展開、活動実施の調整（活動支援、企業等のマッチング、フィールド提供、活動の斡旋等）。 ・地域連携保全活動の実施状況のチェック、評価、見直し。 ・リーディングプラン（社会実験・実証実験・環境学習等）の実施。	・プラットフォームの自立、持続的な活動の実現を目指すため、「活動の調整」を行う機能と「活動の支援・促進」を担う機能とに分ける。 ・活動の調整は木津川市が中心となって関係者間の調整や、地域連携保全活動計画の協議を行う。 ・活動の支援・促進は木津川市以外の参画メンバー（企業・市民団体・地元住民等）が中心となって、参加希望者や支援等に関する窓口、企業等のマッチング・斡旋、活動フィールドの管理等を行う。また、地域連携保全活動を事業化して持続的な活動展開を図るほか、活動資金の確保（補助・寄付・活動収益等）を目指す。
活動の推進体制	・既存活動を地域連携保全活動として位置づける。 ・地域連携保全活動としてこれまでの活動を継続実施。	・地域連携保全活動の継続実施。 ・企業・大学等と連携した地域連携保全活動の実施。 ・生きた里山としてエネルギー回収推進施設との連携や、環境調和型研究開発施設との連携（資源の安定供給等）を、地域連携保全活動を通じて実施。 ・新たな市民団体、地元住民（土地所有者）等による地域連携保全活動を実施。	・地域連携保全活動を事業化することにより、生きた里山の持続的な活用を実現。
市民・企業等	・興味や参画の可能性がある地域連携保全活動に関し、プラットフォームを通じて参加登録等を実施。	・興味や参画の可能性がある地域連携保全活動に関してプラットフォームを通じて参加登録を行う他、意向等を伝え新たな地域連携保全活動の企画・立案等に協力。 ・プラットフォームを通じて地域連携保全活動への参画。 ・プラットフォームの事務局の一員となり、地域連携保全活動計画の協議・調整等を行う。	