

木津川市学研木津北・東地区土地利用計画
中間案
（概要版）

平成 23 年 9 月

木津川市

1. はじめに

この概要版は、木津川市学研木津北・東地区(以下、「木津北・東地区」とする。)の地域特性(地形、地質、自然環境等)を活かした土地利用とその実現化方策に関する計画策定を目的に、木津川市学研木津北・東地区土地利用計画検討委員会からの中間答申を基に作成したものです。

木津北・東地区の現状

- ・国土交通省通知「都市基盤整備公団(現 独立行政法人都市再生機構)事業の再評価に係る対応方針(平成 15 年)」により、独立行政法人都市再生機構(以下、「UR都市機構」とする。)による木津北・東地区のニュータウン開発の中止が決定されました。
- ・「木津北・東地区土地利用検討会(平成 15 年度)」、「木津地区まちづくり検討委員会(平成 17 年度)」と「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 3 回にわたり、専門家を交えて木津北・東地区の土地利用構想が検討されています。
- ・過去 3 回の検討では、特に木津北地区については市民や企業などの多様な主体によって、里山の保全と再生を目指すことが示されました。

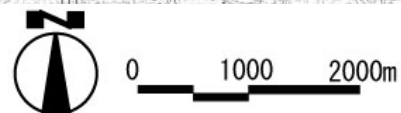
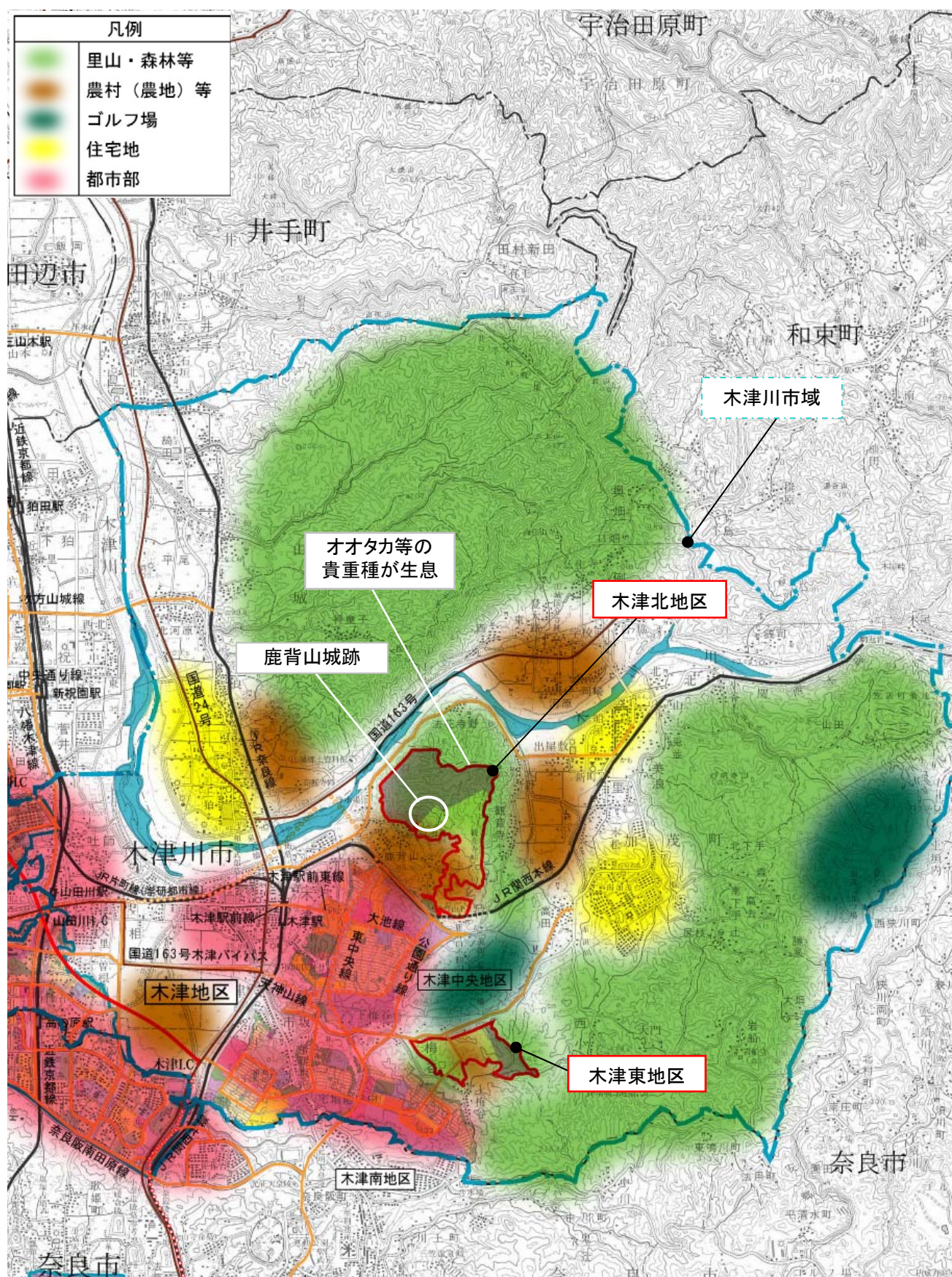
早急な土地利用検討の必要性

- ・木津北・東地区の半分以上の土地を所有するUR都市機構においては、閣議決定「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針(平成 22 年)」により、平成 25 年度までに、所有地の早期処分が求められています。
- ・地区の大部分では、土地の適切な維持管理がなされないことにより、一部で農地や山林の荒廃が進んでいます。このため、水源涵養機能が低下しつつあり、地すべりや土砂の流出といった自然災害の危険性が高まっています。
- ・適切な維持管理がなされていない土地では、乱伐や不法投棄等により、周辺地域を含めた環境の悪化へとつながる可能性が懸念されます。

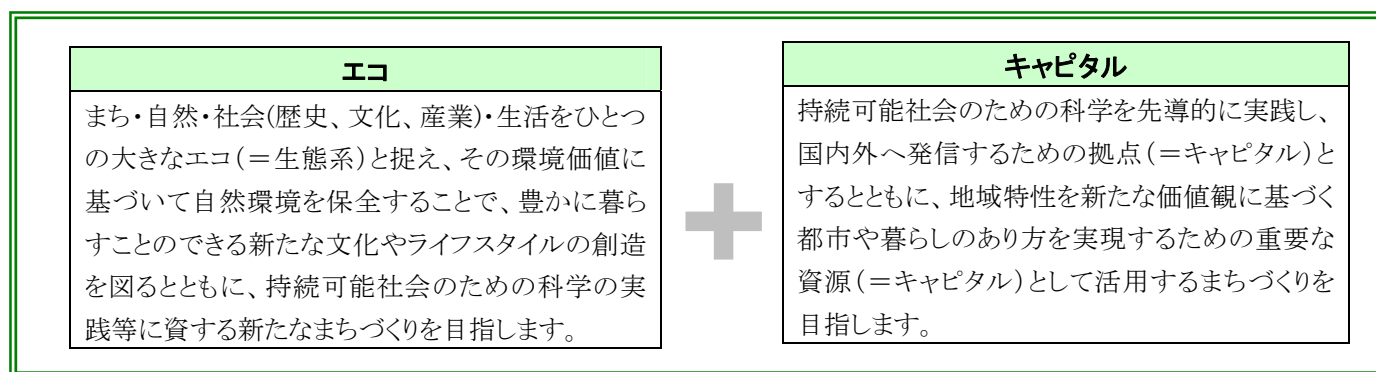
地域特性や時代のニーズを踏まえた土地利用の必要性

- ・木津北地区においてはオオタカ等の貴重種の生息、鹿背山柿・鹿背山城跡等の地域資源、都市と自然とのエコトーン(水辺、森林の辺縁部等の異なる環境が移行する空間)の形成、生物多様性の保全において重要な湧水湿地を形成しやすい大阪層群等の地域特性が残っています。また、江戸時代より都市部の安全・安心な生活を確保するために、住民による主体的な里山管理が行われてきました。
- ・こうした生物多様性やエコトーンが創出される里山は日本の原風景の一つであり、近年その文化的・景観的な重要性が見直されつつあります。
- ・国内外においてもCOP10(平成 22 年)での「持続可能な開発(生物多様性の保全等)」や生物多様性保全活動促進法(平成 22 年)の制定など、社会的に里山等の保全に向けた機運が高まっています。
- ・さらに、私たちの安全で安心な生活には「災害の抑制」や「食料、飲料水、レジャーの提供」など、人々の生活に支えられた二次的な自然(里山)から提供される生態系サービスが必要不可欠です。
- ・また、木津東地区は木津北地区と異なる礫層の大阪層群で形成され、農的利用(梅谷大根等)が広がるほか、ニュータウン開発に必要となる都市基盤(インフラ)と近接しています。

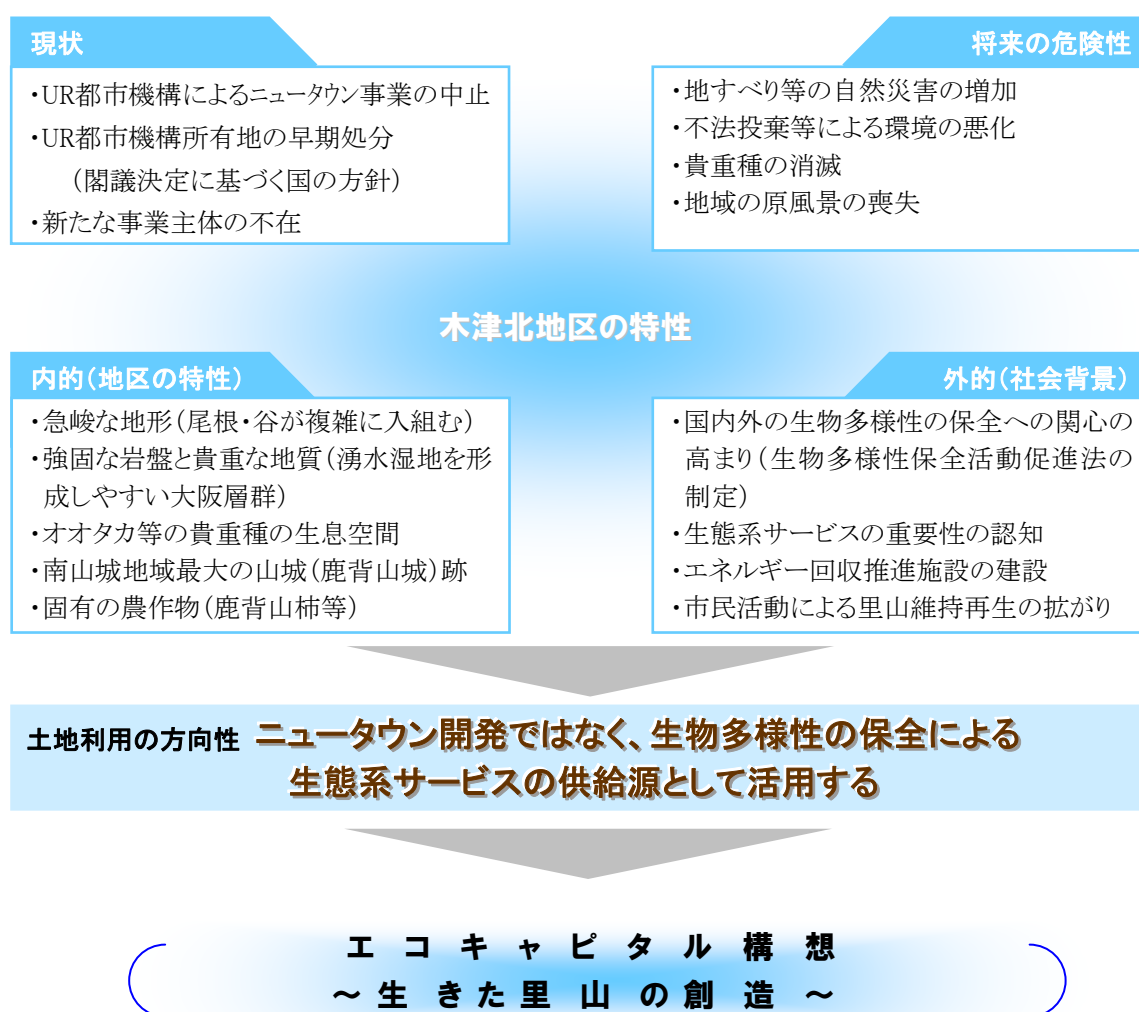
2. 木津北・東地区の位置と主な特性



3. まちづくりのコンセプトと基本方針



4. 木津北地区の特性等を踏まえた、まちづくりの方向性



期待する効果

- ◇災害抑制による生活の安全・安心の確立
- ◇地産地消・自産自消による食の安全・安心の確立(他地域への供給)
- ◇循環型社会の拠点整備によるエコシティの実現
- ◇資源・エネルギーの循環による持続可能な社会の実現
- ◇オオタカやカスミサンショウウオをはじめとする生物多様性の保全

エコキャピタル構想

- ・木津地区が昔から「まち、自然、社会（歴史・文化・産業）、生活（ひとの営み）」の相互連携や都市と自然との係わり合いの中で形成してきた、生物多様性の保全、農業等の経済活動、文化や歴史の創造、地域の特性、都市部における重要性等を、今後のまちづくりにおいても持続的に維持すべき重要な仕組みと捉え、実現すべき概念として位置づけます。
- ・木津川市の全市的な構想へと発展させるべく次に掲げる目標の達成を目指します。

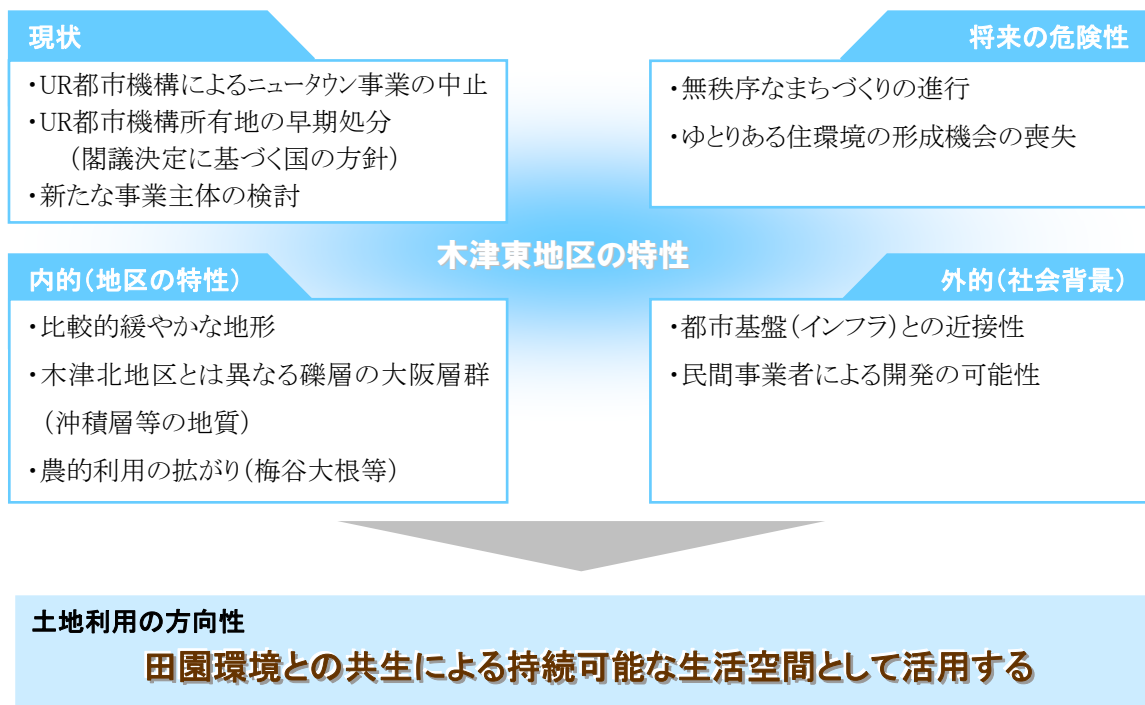
< 関西文化学術研究都市の発展 >

< 環境負荷を低減する生活環境づくり >

< 身近な自然の保全活用と継承 >

< 持続可能社会のための科学の実践 >

5. 木津東地区の特性等を踏まえた、まちづくりの方向性



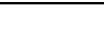
期待する効果

- ◇多様なライフスタイルへの対応
- ◇地産地消・自産自消による食の安全・安心の確立(実践と消費)
- ◇持続可能社会を実現するための科学の推進
- ◇田園景観と快適な住環境の創出

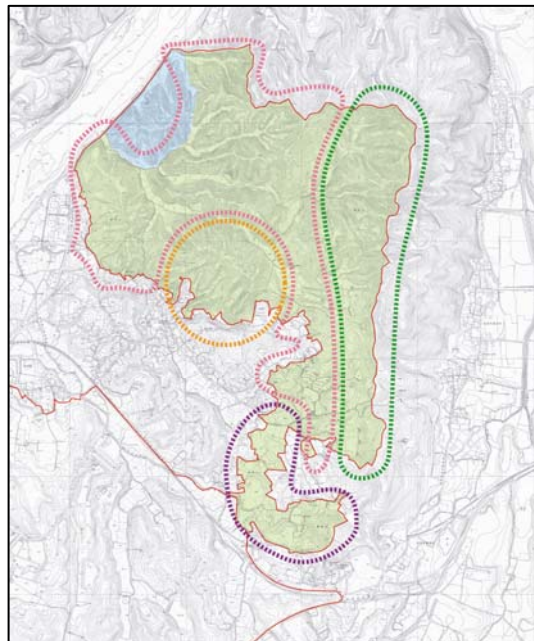
6. 木津北地区の土地利用の展開イメージ

- ・エネルギー回収推進施設の整備や環境調和型研究開発施設の誘致を図る地区北部の「環境調和型研究開発ゾーン」と里山の維持再生の実現を図る「里山の維持再生ゾーン」を設定します。
- ・更に「里山の維持再生ゾーン」は地域特性を踏まえ4つのフィールドを設定し、特に積極的に取組む内容を示しています。

ゾーニング図の凡例

	環境調和型研究開発ゾーン
	里山の維持再生ゾーン
	里山再生・活用フィールド
	自然環境保全フィールド
	歴史・文化・観光フィールド
	田園保全・活用フィールド

木津北地区のゾーニング図



環境調和型研究開発ゾーン

◇ゾーンの土地利用方針

- ・エネルギー回収推進施設の整備や未利用・再生可能エネルギー活用施設、バイオマス関連等の環境調和型研究開発施設の誘致
- ・誘致する環境調和型研究開発施設は、主にゾーン内の里山の維持再生による副産物等を資源として事業展開・研究開発を実施するほか、里山の維持再生ゾーンやエネルギー回収推進施設との連携も図る
- ・エネルギー回収推進施設と連携した里山保全の拠点整備を目指すとともに、資源循環や自然環境に関する学習拠点の整備を目指す

◇土地利用の展開イメージ

- ・エネルギー回収推進施設、環境調和型研究開発施設や里山活動の拠点施設を整備
- ・里山活動に伴う発生材を資源として活用するバイオマス関連や未利用・再生可能エネルギー等に関連する環境調和型研究施設の誘致
- ・京都大学や RITE の研究フィールドや環境調和型研究開発施設の実証・社会実験フィールドとして活用



里山保全とクリーンセンター整備イメージ(国崎クリーンセンターHP)

里山の維持再生ゾーン

◇ゾーンの土地利用方針

- ・多様な主体の参画による里山の維持再生(竹林・樹木等の管理、水源涵養林整備、地すべりや荒廃防止等)、地域の特性や特産品(鹿背山柿等)の活用・連携
- ・環境調和型研究開発施設における研究開発の資源として里山の維持再生活動に伴う副産物の提供などによる相互連携
- ・多様な主体の参画によるオオタカやカスミサンショウウオ等の貴重種の保全(生物多様性の保全)
- ・鹿背山城跡を活用した史跡公園を整備
- ・自然資源等の循環的活用等や農作物の振興等に係る企業や大学(京都大学・RITE 等)の実証実験・社会実験・研究等のフィールドとして活用
- ・観光農園、里山レストラン、市民農園等との連携



市民団体や企業との連携による
里山保全イメージ
(UR 都市機構提供資料)

里山再生・活用フィールド

◇土地利用の展開イメージ

- ・市民緑地制度を活用し身近に利活用できる里山環境を創出
- ・京都大学や RITE の研究フィールド(生物多様性の保全等)や、環境調和型研究開発施設の実証・実験フィールドとして活用
- ・多様な主体による里山活動を通じ、人と自然との持続的な調和を図り多様なライフスタイルを実践するための場として提供



鹿背山元気プロジェクト(UR 都市機構提供資料)

自然環境保全フィールド

◇土地利用の展開イメージ

- ・オオタカの保全活動に最低限必要な整備(里道の活用等)
- ・自然災害(地すべり・土砂流出等)の防止等、安全・安心な生活を確保するための必要最小限の整備
- ・極力、人の影響を与えない土地利用



木津北地区のオオタカ
(UR 都市機構提供資料)

歴史・文化・観光フィールド

◇土地利用の展開イメージ

- ・鹿背山城跡を史跡公園等として整備
- ・里山の維持再生活動の拠点、都市との交流の拠点として活用

城址跡公園イメージ
(飛山城址跡公園／宇都宮市HP)



田園保全・活用フィールド

◇土地利用の展開イメージ

- ・生産緑地制度を活用した農ある暮らしの創出
- ・地産地消・市民農園・観光農園との連携
- ・市民団体等との連携による固有の農作物(鹿背山柿等)の生産・振興
- ・都市と農村が共存する自然豊かなライフスタイルの創出
- ・地元住民(土地所有者等)・京都大学・企業等と連携し、研究・実証実験フィールドとして活用



地域固有の農作物(鹿背山柿)
(京都府 HP)

6-1. 木津北地区の土地所有の課題を踏まえた今後の取扱いの方向性等

現状の土地所有の課題

- ・現在の木津北地区の土地の所有状況は、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ます。
- ・民有地の一部については細分化・転売が見られます。また、現在の管理者が不明確で放置されている場所が存在します。
- ・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ます。
- ・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ります。
- ・これは木津町史にも示されており、放置により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ります。

今後の取扱いの方向性

- ・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します。
- ・乱伐や不法投棄等の不適切な利用を抑制し、市民の安全・安心を守ります。
- ・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します。
- ・「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》を発信する地区とします。

方向性の実現に向けた必要な取組み

- ・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です。このことから、大規模所有者及び元事業予定者であるUR都市機構においては、今後の取り組みに対する最大限の協力を要請します。
- ・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です。
- ・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ことが必要です。

6-2. 木津北地区の土地利用の誘導を図る制度

市民緑地制度と生産緑地制度を活用して所有者の土地利用の誘導を図ります。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を図ります。

市民緑地制度

- ・土地の所有者からの申請等に基づき、地方公共団体等が契約を締結して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します。
- ・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、所有権を現在の所有者に残したまま多様な主体による里山の管理が可能となります。

【この制度を活用することで以下の税制上のメリットを受けることができます】

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

- ・都市計画の制度に基づき、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ります。
- ・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・活用が可能となります。

【この制度を活用することで以下の税制上のメリットを受けることができます】

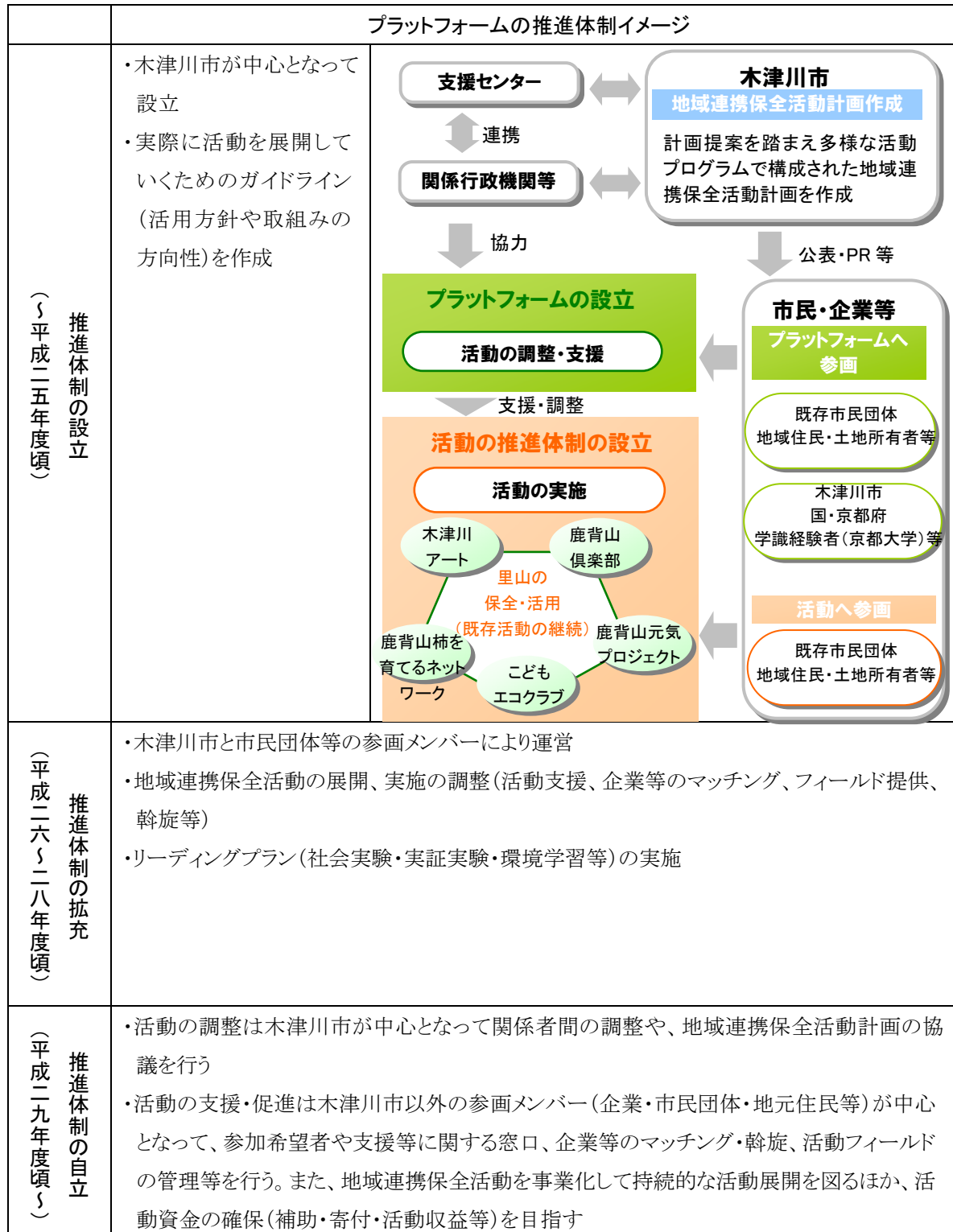
地区指定希望者の係わり	メリット	
	税制・金銭等	維持管理・まちづくり等
・関係者全員の同意のもと、木津川市に指定希望の申出を行う	・固定資産税及び都市計画税が市街化調整区域同様の一般農地扱いとなり、農地評価及び農地課税となる ・相続税、固定資産税等が納税猶予となる ・指定されてから30年経過後、もしくは農業の主たる従事者が死亡、農業に従事することを不可能とさせる故障、農業を続けることが不可能となったときは木津川市に買取の申出が可能となる	・木津川市に農地等として管理するために必要な助言、土地の交換の斡旋、その他援助を求めることが可能（内容に応じて木津川市・農業委員会が対応）

6-3. 木津北地区の土地利用の実現に向けた推進体制の構築

多様な主体によるプラットフォームを段階的に形成し、土地利用を推進

- ・土地利用計画を推進するためのプラットフォームは、生物多様性保全活動促進法を活用して木津川市、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構築します。

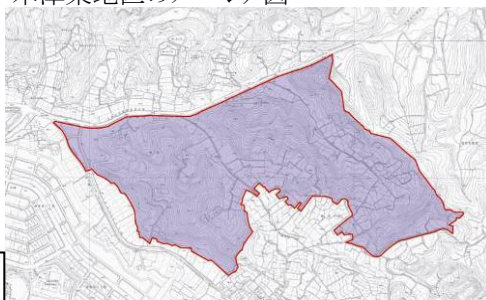
プラットフォームの推進体制イメージとスケジュール



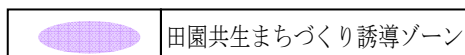
7. 木津東地区の土地利用の展開イメージ

木津東地区は、インフラが地区周辺まで整備されているとともに、比較的緩やかな地形です。そのため、今後の開発の可能性を見込み、民間事業者の計画提案・事業化への意欲を引き出しながら、施設用地・住宅地として良好な環境の創出や都市と田園が共生するまちづくりを誘導するエリアとして「田園共生まちづくり誘導ゾーン」を設定します。

木津東地区のゾーニング図



ゾーニング図の凡例



田園共生まちづくり誘導ゾーン

◇ゾーンの土地利用方針

- ・良好な居住環境の形成とともに、地区周辺の田園環境などのポテンシャルを生かしたまちづくりにより、新しいライフスタイルを発信
 - 田園環境に配慮した宅地の整備
 - 太陽光発電の利活用などの環境共生型住宅の整備を誘導
 - 都市と自然との接点である特性や地区周辺の田園環境を活かし、「農(みのり)のまちづくり」による地域循環型エコリージョンづくりにより、新しいライフスタイルを発信
- ・木津中央地区等の立地施設と連携した文化学術研究施設ゾーンの形成を図る
 - 主として自然科学系研究開発機能や研究開発機能と一体となった産業機能などの施設誘致を進め、木津中央地区をはじめとした学研都市内立地施設等との連携により学研都市の機能を強化



田園と共生した住宅地イメージ
(徳島県三好市／NPO ふるさと力HP)

土地利用の展開イメージ

地区全体で一体的に開発を進めることを大前提として、民間事業者計画提案を求めていくこととしていますが、宅地需要等の社会経済状況に十分留意しながら、段階的な進め方も検討したうえで、地権者等関係者との協議・調整を図ることとします。その手順は以下のとおり想定しており、今後、UR都市機構と市が協力して取組みを進めていきます。

