

## 木津東地区まちづくり協議会（第1回）議事録要旨

1 日 時 令和2年8月1日（土） 午前10時から

2 場 所 木津川市役所5階 全員協議会室

3 出席者 地権者 51名

事務局 都市計画課、世話役、アドバイザー（UR都市機構（欠席）、  
F S J ホールディングス株式会社、株式会社オオバ）

4 内 容 ① まちづくり基本構想等（資料1）

- ・まちづくり協議会事務局会議の経過
- ・まちづくり基本構想
- ・概算事業フレーム
- ・事業推進上の課題とその対応
- ・今後の進め方

② 当面のスケジュールイメージ（資料2）

③ 質疑応答

① まちづくり基本構想等（資料1）

表紙をめくって1ページ目をご覧ください。

昨年9月に、当地区のまちづくりを推進する組織として、木津東地区まちづくり協議会を発足いたしました。その後、都市計画課を事務局としまして、まちづくり協議会事務局会議を6回にわたり開催し、まちづくり基本構想を策定いたしました。

事務局会議は、まちづくり協議会の開催やまちづくりニュースの発行などの情報発信を行い、その構成は現在、事務局として都市計画課、土地所有者の方で事務局を補佐いただく世話役6名、アドバイザーとして、UR都市機構、F S J ホールディングス株式会社、株式会社オオバの3者で構成しております。

まずは、これまでに行った事務局会議の経過についてご説明してまいります。

昨年10月29日に第1回目の事務局会議を開催し、今後の会議の進め方について協議した後、組合施行の流れや業務代行方式について勉強いたしました。会議のポイントとしましては、開発にあたっては適正な規模を設定していくことが必要であること、組合の負担を減らすためには業務代行方式が有効であること、そのほか、まちづくりニュースの発行やスピード感をもって事業を進めることなどを話し合いました。

2ページ目をご覧ください。

第2回の事務局会議では、事業フレームについて勉強いたしました。事業フレームとは、事業に必要な費用と回収、減歩率の仕組みなど、その事業がどのような成り立ちであるかを表したもので、その設定のポイントとして、コンパクトな区域設定、区域分割、大街区化を図ることなど、留意すべき点について話し合いました。

第3回の事務局会議では、当地区の開発条件や現況などについて勉強いたしました。会議のポイントとしましては、この回で勉強した開発条件を理解したうえで、今後、より実現性の高い事業フレームを設定していく必要がある、ということ話し合いました。

3ページ目をご覧ください。

第4回の事務局会議では、事業リスクとその対策について勉強いたしました。会議のポイントとしましては、大規模になれば多くのリスクが顕在化、つまり目に見えて出てきやすくなること、規模をコンパクト化することにより、そのリスクが顕在化しないように対応することが大事になることなどを話し合いました。

第5回の事務局会議では、市街化イメージ図（案）を作成して、まちづくりの方向性について意見交換等を行いました。この回では、今後のスケジュールイメージについても話し合い、権利者の3分の2以上の賛同がないと事業が実施できず、合意形成の遅れは事業が遅れる最大の要因であることを勉強しました。

4 ページ目をご覧ください。

第 6 回の事務局会議では、まちづくり基本構想のとりまとめとしまして、基本構想図について意見交換等を行いました。

以上が、これまでのまちづくり協議会事務局会議の経過でございます。

5 ページ目をご覧ください。

続きまして、まちづくり基本構想について、ご説明してまいります。

最初に、基本構想策定のための主な条件をご覧の表にまとめました。都市施設、当地区では都市計画道路の奈良加茂線及び木津東西線がございます。

位置で申しますと、次ページの基本構想図をご覧下さい。

この図面の上部にピンク色の破線で示している線が既存の奈良加茂線でございます。また、真ん中あたりに黄色い太めの破線が、今後計画をしております都市計画道路の木津東西線でございます。

5 ページに戻っていただきまして、都市施設のほか、土地利用や景観、社会経済情勢を考慮して策定を行ったものでございます。

完成したものが、次の 6 ページ、7 ページになります。

まず、6 ページ目をご覧ください。

こちらが、基本構想図となります。

ゾーニングのイメージとしましては、事業用地ゾーンを中心に、居住や営農などの自己活用ができるゾーン、及び区域の境界沿いに緑地帯を配置したものとなっておりますが、これはあくまでもイメージであり、確定したものではないこととしてご覧ください。

続いて 7 ページ目をご覧ください。

こちらが、基本構想図から市街化イメージ図の案として作成したものですが、これも先ほどと同様、詳細はこれから地権者などの皆さまの意向調査や関係機関との協議の中で決定されるもので、確定したものではございません。

8 ページ目をご覧ください。

次に概算事業フレームについて、ご説明してまいります。

先ほどご覧いただきました基本構想図を基に、土地利用計画を策定し、概算事業フレームができます。

まず、あくまで想定ですが、前提条件をご覧のとおり整理しております。

土地利用計画を策定するにあたっての計画方針といたしまして、道路は木津東西線の道路法線をおおむね踏襲しています。銚子川につきましては、造成及び土地利用の効率性を考慮して、木津東西線と銚子川が合流する部分から下流は隣接して配置し、天神神社については、所有地に造成が及ばないような計画とします。

続いて、9 ページ目をご覧ください。

公園、緑地につきましては、当地区の外周部分に配置し、また、天神神社との緩衝帯として緑地を配置します。

最後に、宅地につきましては、保留地および地権者の換地を集約して賃貸や売買にあてる産業系の事業用地としての土地利用を中心としまして、事業完了後に引き続き住まれる方や営農をされる方のための自己活用ゾーンを設定します。

事業用地としての土地利用につきましては、昨今の産業系用地の売買トレンドから 3 ヘクタールから 10 ヘクタール程度の敷地を確保できるようにし、また自己活用ゾーンにつきましては、事業用地と一定の距離が確保でき、営農用の利水が確保しやすいエリアとして銚子川の下流部に設定します。

10 ページ目をご覧ください。

想定される施行前後の面積表になります。

施行前の地積につきましては、UR 都市機構が作成した資料に基づいて推定面積として想定しております。実際に事業化の際には、土地によっては、登記上の公簿面積のままの場合もあれば、測量をして正確な地積が判明している場合も想定されますことから、地権者の皆さまから公平に減歩するために、今後一定のルールを設けた上

で、施行前の地積を決定していくことになります。

そういう事もございますので、今回はあくまで想定ということで、割合で申し上げますと、道路など公共用地が施行前の 3.5% から施行後には 28.3% に増加し、宅地は、96.5% から 23.1% に減少、事業収入の柱となる保留地が 48.7% を占めると想定しております。

11 ページ目をご覧ください。

概算の事業費、減歩率などについて、ご説明してまいります。

事業費は総額で 95 億円を想定しております。

グラフの左側、支出の内訳としましては、工事費として、整地費約 27 億円、補償費約 6 億円、調査設計費約 6 億円などがあり、事務費などとして、事務費約 9 億円、借入金利子約 3 億円、としております。

グラフの右側、収入の内訳としましては、大きく 2 つございまして、1 つは、木津東西線などの都市計画道路の補助金、公共施設管理者負担金などがあります。

ここで、言葉の補足説明をさせていただきます。

公共施設管理者負担金について、でございますが、これは、都市計画決定された幹線道路、水路、広場、公園、緑地およびその他重要な公共施設用地を取得する場合に、施行者（つまり組合）がその公共施設管理者に対して、求めることができる負担金のことを公共施設管理者負担金、と言います。補足説明は以上になります。

続いて、収入の 2 つめは、これが収入の大きな柱となります。保留地処分金となりまして、想定している保留地単価は、すでに開発を終えている木津中央地区及び木津南地区の単価を参考にしまして、今回の想定では、1 平米あたり 35,000 円としております。10 ページ目でご覧いただきました面積表から、想定した施行後の保留地面積は 26.51 ヘクタールとなっておりますので、保留地処分で得られる収入は約 93 億円と想定していることになります。

先ほどご説明いたしました前提条件を基に、土地利用計画から事業計画の根幹と

なる概算事業フレームを作成した結果、平均減歩率はおおむね 60 パーセントから 80 パーセントの間と想定しております。

平均減歩率とは、施行前の宅地面積を合算減歩の総面積で割ったものとなりますが、所有されている土地の地目などによっても減歩率は変わりますし、今後検討を進めてまいります、事業費の削減、業務代行者による保留地処分の安定化や事業規模のコンパクト化などの可否によっても大きく左右されます。

また、ご注意いただきたい点は、事業規模をコンパクト化し、事業を分割することによりまして、個々の事業の平均減歩率には違いが生じることがある、という事もご留意いただきたい点となります。

12 ページ目をご覧ください。

ここからは、組合施行による土地区画整理事業で想定される主なリスクについて、大きく 3 点、ご説明してまいります。

まず 1 つめは、合意形成に関するもの、についてです。

その内容といたしましては、事業に対する不安や地権者の皆さまの要望が実現されない場合の事業意欲の低下などが挙げられます。

それらに対応する方針として 3 点ございます。

まず、1 つめが、事業と事業内容の理解の深化としまして、地権者の皆さまに事業内容や進め方を十分に理解していただくこと、また勉強会などで事業内容についての意見交換を行うなどして対応することになります。2 つめが、地権者の事業意欲の維持としまして、地権者の皆さまの意向に沿った土地活用を実現させる計画とするもので、加えまして、事業推進のスピード感を維持することも方針として大事であると考えております。

13 ページ目をご覧ください。

対応方針の 3 つめが、事業規模のコンパクト化であり、つまりコンパクト化すれば地権者数もおのずと減るため、合意形成が容易となり、リスクが低減するもので、

仮にリスクが顕在化しても機動的な事業計画の見直しが可能になります。

次に、想定される主なリスクの2つめとして、事業資金に関するものがござります。

その内容といたしましては、資材の高騰など予期しない事象によって事業費が増加することによる資金不足や、保留地売却価格の下落により収入が減り資金が不足することなどが挙げられます。

この事業資金に関するリスクは、顕在化する確率が高いと考えられるもので、事業資金に不足が生じないように余裕をもつことでリスクを回避することができますが、いきすぎた余裕は、地権者の皆さまに跳ね返り、過度な負担をしいることに繋がるため、現実的ではありません。このことから、リスクが顕在化した場合にも対策を図りやすくしたり、リスクを業務代行者に転嫁することで、事業に影響が出ないように対応を図っていく必要があります。

その対応方針の1つ目として、事業規模のコンパクト化があり、先と同様の言葉ではございますが、コンパクト化すれば個々の事業費が低減し、資金調達が容易となることからリスクの低減を図ることができます。また、仮にリスクが顕在化しても機動的な事業計画の見直しが可能になります。

ここで、事業規模のコンパクト化について、補足説明をさせていただきます。

14ページ目をご覧ください。

事業規模をコンパクト化すること、つまり事業予定地区を分割し、個々の事業規模をコンパクトにすることで、先ほどご説明したとおり、個々の事業の地権者数が減り、個々の事業費を低減させ、リスクが顕在化しないように対応を図ることになります。

総合的な土地利用が図れなくなることや、総事業費が増加するデメリットもありますが、資金調達や合意形成が容易となり、リスクが低減するとともに、リスクが顕在化しても、機動的な事業計画の見直しが可能になります。

ただし、事業予定区域、つまり工区を分割する際には、注意点がございます。

15ページ目をご覧ください。

工区分割時の注意点を挙げております。

まず、複数の工区を同時期に事業着手しても、地権者の合意形成や道路などのインターフラクションなどの状況によっては、宅地が整備されて使用収益が開始される時期が異なります。

また、事業の分割により、個々の事業の事業費は低減しますが、スケールメリットの低減等により全体の事業費、つまり個々の事業の合計事業費は増大することもあります。

また、個々の事業の平均減歩率に違いが生じることがあります。

このような注意点を踏まえて、事業規模のコンパクト化を検討していく必要があります。

補足説明は以上になります。

16ページ目をご覧ください。

説明に戻らせていただきまして、事業資金に関するものについての2つめの対応方針として、事業費の低減がございます。

事業費の低減をはかることによりまして、事業費変動の影響が小さくなり、リスクが顕在化した時の対応が容易になります。

以下に、事業費の低減を図る例を挙げております。

調査設計費に関しましては、工事に先立って設計が必ず必要となります、その設計の対象量を減らしていくことが考えられます。

工事費に関しましては、例にありますように、ひな壇の形の造成をスロープ型の造成にしたり、安価な残土搬出先を確保するなどして、工事費の中で大きなウエイトを占める造成費を圧縮することが考えられます。

次に、移転・補償費に関しましては、補償の対象となる物件を減らしていくこと

が考えられます。

最後に金利に関しましては、できるだけ低金利な資金を導入したり、事業期間を短縮することで金利の低減を図ることなどが考えられます。

17ページ目をご覧ください。

事業資金に関するものについての3つめの対応方針として、保留地処分の安定化がございます。

これは、保留地が計画策定時に予定した時期に予定した金額で処分できるかどうか、といったリスクを業務代行者へ転嫁することによって、事業の安定化を図ろうとするものです。

業務代行方式を採用しない場合、組合が自ら金融機関から資金を調達したり、保留地の処分先を探してきたりする必要が生じますが、業務代行方式を採用することにより、業務代行者に保留地を買い取ってもらったり、または、買い取り先を斡旋してもらうことで、事業を安定化させることにつながります。

保留地を処分する際にポイントとなる処分単価は、減歩率に影響し、また地権者の皆さまの換地の処分単価にも大きな影響を与えることから、事業計画の立案のためには、十分な調査をおこない、可能な限り単価の上昇策を講じるとともに、事業実施にあたっては、保留地処分が確実に行えるように手立てを考えておくことが重要になります。

最後に、想定される主なリスクの3つめとして、社会環境に関するものがございます。

このリスクは、例えば、戦争や政変、恐慌などが挙げられ、また、法規制などの改正によって事業に支障が出たり、手続きが発生したりするものです。このリスクは顕在化する確率が低いと考えられますが、顕在化した際の影響が大きく、最悪の場合は、事業の中止につながる可能性があります。

このリスクは事業者や地権者の努力では顕在化を止めることはできませんが、対

応方針としましては、事業規模のコンパクト化、つまり事業期間の長期化を避けることにより、先ほどの社会経済情勢の変動の影響を受けにくくします。

当地区は全体で、約 5.4 ヘクタールございます。これを一度で開発することは、他の土地区画整理事業の例から見ても、現実的ではありません。これまで説明してきたリスクが顕在化しないようするためには、事業規模を 5 ヘクタールから 10 ヘクタール程度にコンパクト化して実施していくことや大街区化を図ることを検討し、併せて、スピード感をもって事業を進めていくことが重要になってくるものと考えております。

18 ページ目をご覧ください。

最後に、今後の進め方につきまして、ご説明いたします。

今後優先的に進めていくものとして、2点挙げております。

まず、1点目は、地権者の 3 分の 2 以上の同意確保に向けて、です。これは、現在目指しております、組合施行による土地区画整理事業を事業化して進めていくためには、地権者、つまり土地所有者と借地権者のそれぞれの人数と面積で 3 分の 2 以上の同意を必要とすることが法律で定められております。

現在、まちづくり協議会へ参加届を提出していただいている方はまだ 3 分の 2 に達していないことから、速やかに 3 分の 2 以上を確保するため、今後、全体集会の開催、まちづくりニュースの発行や個別訪問などを通じまして、まだ参加していただけていない地権者に対しまして、参加を促進していくこととしております。

実数といたしましては、全地権者数が 202 名であり、その内、8 名の方が現時点で所在が分からず状況でございます。また、まちづくり協議会に参加届を提出していただいている方は、現時点で 121 名でございまして、3 分の 2 まで 14 名足らない状況となっております。

次に、2点目としましては、事業の実現化へ向けまして、民間事業者へのヒアリングを実施していきたいと考えております。これは、収入の大きな柱となります保留

地処分の可能性を探るために、当地区のポテンシャルを把握すること、事業化の妥当性、実現可能性について確認する必要があることから実施していくこととしております。

以上で、まちづくり基本構想等のご説明を終わらせていただきます。

## ② 当面のスケジュールイメージ（資料 2）

続きまして、本日お配りしております資料2「木津東地区のまちづくりに係る当面のスケジュールイメージ」について説明してまいります。

このスケジュールにつきましては、これまでにお示ししておりますスケジュールイメージから時点修正を行っておりまして、令和2年度以降について、今後、地権者の合意形成が円滑に行われ、かつ最も事業が早く進むことを想定して作成しているものですので、その点はご留意ください。

まず、下から2段目になりますが、去る6月23日に第7回の事務局会議を開催し、そこから矢印を上にあがっていただき、本日、第1回のまちづくり協議会（全体会議）にきております。

これ以降は、一番上の段になりますが、地区内の全権利者を対象としました第3回の全体集会を開催し、まちづくり基本構想、概算事業フレームなどの説明を行い、そこで、まちづくり協議会へ参加されていない地権者に参加を促すことを考えております。また、今年度に事業計画たたき台案の検討をまちづくり協議会で検討していくことの説明を行い、了解を得たいと考えております。そこから、地権者の3分の2以上を確保するため、先ほどもご説明いたしましたが、まちづくりニュースや個別訪問などを通じて、まだ参加していただけていない地権者に対しまして、参加を促進していくこととしています。

同時並行いたしまして、一番下の段で、事業計画等検討調査を実施します。これにつきましては、すでに株式会社オオバと契約を締結し、業務を進めているところで

ございます。この調査では、民間事業者ヒアリングを実施した上で、土地利用計画や事業フレーム、工区分割等の検討を行ってまいります。

また、本日、第1回のまちづくり協議会（全体会議）を右に進んでいただき、地権者の3分の2以上の確保の状況報告や、民間事業者ヒアリングの状況報告、意向確認実施の説明などを行うため、第2回のまちづくり協議会（全体会議）の開催を予定しており、さらに年度末では第3回のまちづくり協議会（全体会議）で、事業計画等検討調査で作成しました事業計画のたたき台案を説明していく予定としております。

また、第2回のまちづくり協議会（全体会議）の開催後に、一番上の段に目を移していただき、12月ごろに1回目の意向確認を行えればと考えております。

ここまでが、令和2年度内に最も進んだ場合のスケジュールとなりまして、来年度以降、合意形成が進んだ工区から区画整理組合準備委員会の設立などに進むスケジュールとなっております。

ただし、今後、新型コロナウィルスの感染拡大の第2波、第3波が発生した場合は、集会等の開催もできなくなり、スケジュールが大幅に遅れる可能性があることはご理解いただきたい、と考えております。

資料2の説明につきましては以上になります。ありがとうございました。

### ③ 質疑応答

Q1 奈良加茂線という大通りに面しているが、天神神社は開発区域に含めないのですか。

A1 お示ししている市街化イメージ図（案）は検討中の概ねのゾーンニングであり、今後の地権者の意向調整や関係機関との協議を経て、変更することを前提としています。また、天神神社は平成29年度に行った地権者アンケートにおいて、当該地は開発して欲しくないというご意見をいただきしており、その意向を反映して開発区域から外しています。

Q 2 市街化イメージ図（案）の3つの事業区域区分のうち、どこから着手する予定ですか。

A 2 着手の時期は未定です。UR都市機構施行の土地区画整理事業であれば国の資金を用いて一括で大規模開発が可能でしたが、民間の開発であれば10から15ヘクタール程度のコンパクトな事業面積で行うのが適切な規模と考えております。よって、地権者の意向がまとまったところや、保留地の販売先が決まった箇所、あるいは地形地物を鑑みて着手しやすいところからスタートするといったことが考えられます。

Q 3 当該事業に関する国や市の補助金の額はいくらぐらいですか。できるだけ補助金を活用できるよう努力して欲しい。

A 3 額は未定ですが、市では都市計画道路奈良加茂線及び木津東西線について、公共施設管理者負担金として事業費用を負担することを考えております。また令和2年度の事業計画等検討調査を国の補助金を用いて実施しています。道路建設に伴う国からの補助制度はありますが、それがつかか、つかないかは分かりません。

Q 4 地権者同意の3分の2まであと何人足りないですか。また所在不明者8名についてどのように追跡を行う予定ですか。

A 4 全地権者202名のうち個人所有が189名、法人所有が13社あります。このうち、所在の確認ができているのが194名（社）でございます。残りの8名が所在不明となっておりますが、事業開始当初、所在不明者は44名いましたが、戸籍調査を行い、20名が判明しました。その後、法改正により税情報を使って所有者の追跡を行うことが可能となり、12名が判明しました。そ

の後、再度登記事項証明書を取得して得た情報により 4 名が判明し、現在 8 名となっています。今後は考えられるすべての手段を用いて追跡したいと考えております。近隣の土地の所有者をご存じの方がおられましたら、情報提供いただきたく存じます。また、株式会社オオバにも相談しながら 1 件 1 件確認していくきたいと考えております。

以上