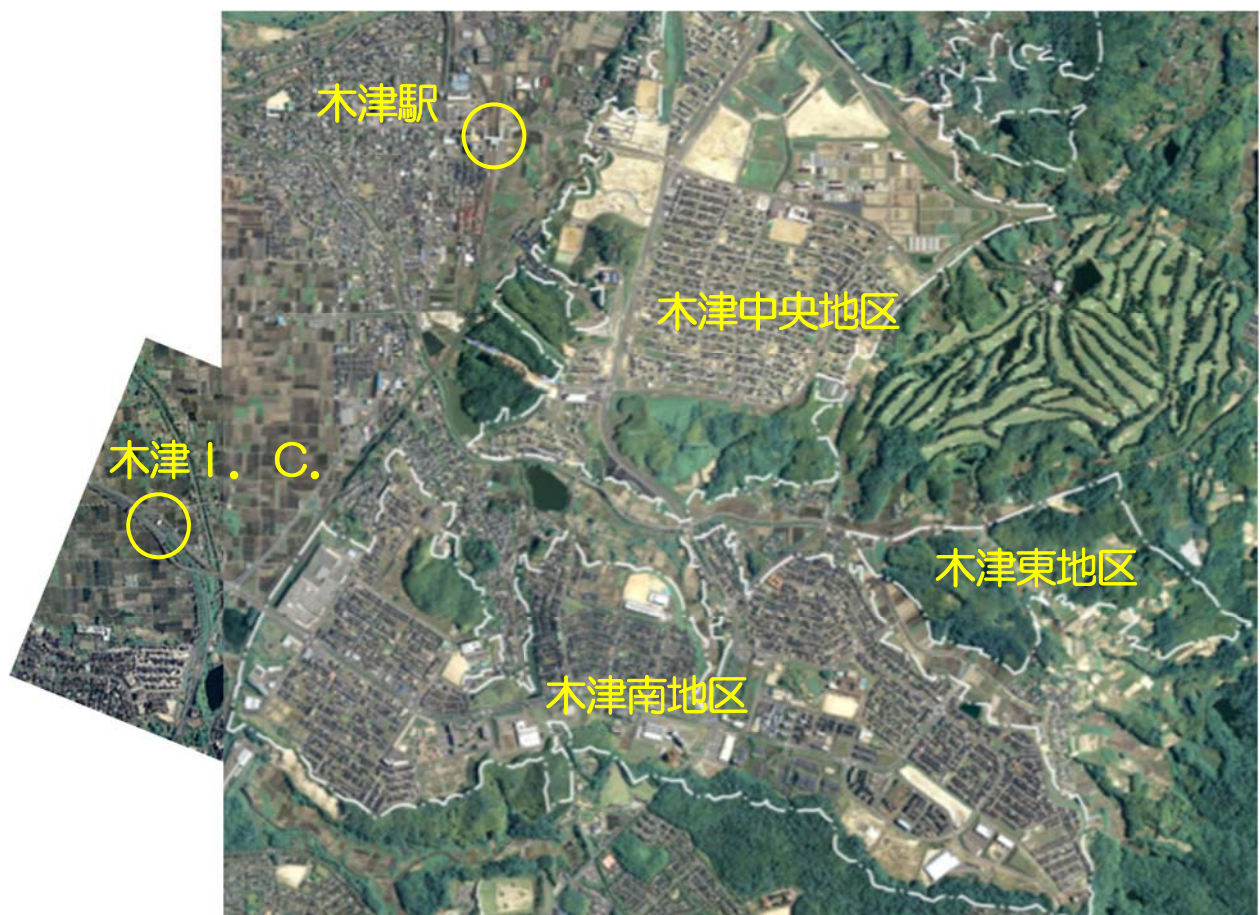


組合区画整理勉強会③：「木津東地区の開発条件等」

1. 木津東地区の概要

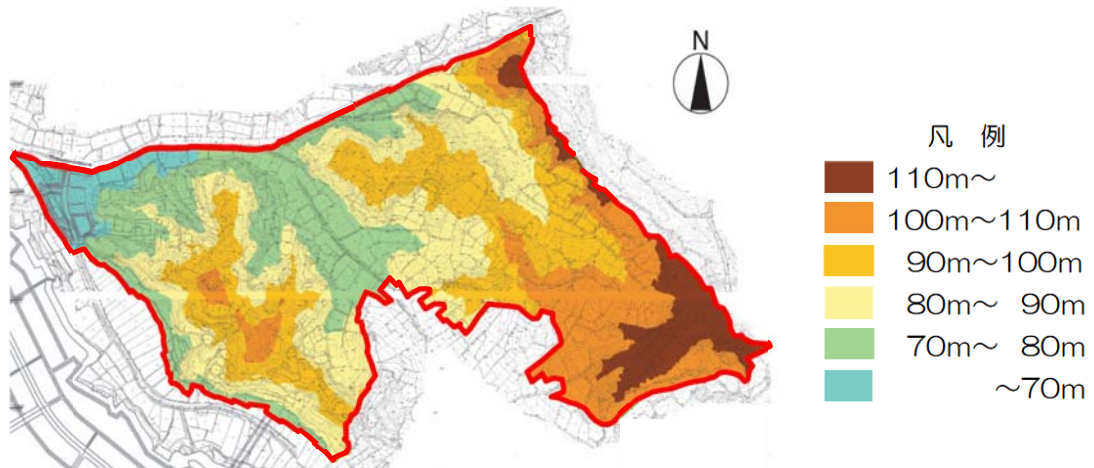
- (1)位置 京都市中心部から南方約 30km、大阪市中心部から東方約 30km
に位置する東西約 1.6km、南北約 0.8km の区域
- (2)交通 鉄道：JR「木津駅」から南東へ約 3km
JR大和路線もしくは同学研都市線で大阪まで約 60 分
JR奈良線で京都まで約 40 分
道路：京奈和自動車道「木津 I.C」から約 3km^{※1}



- (3)面積 約 55.4ha（推定）
- (4)地権者 約 200 名

※1 京奈和自動車道以外に、新名神高速道路「城陽スマート I.C」へのアクセス道路として都市計画道路城陽井手木津川線が計画中です。

- (5)現況 山林・原野（約48%）、田畑（約43%）、宅地（約1%）、公共用地（約3%）、その他（約5%）
- (6)地形 概ね南東から北西に傾斜し、地区内の高低差は約50m程度です。



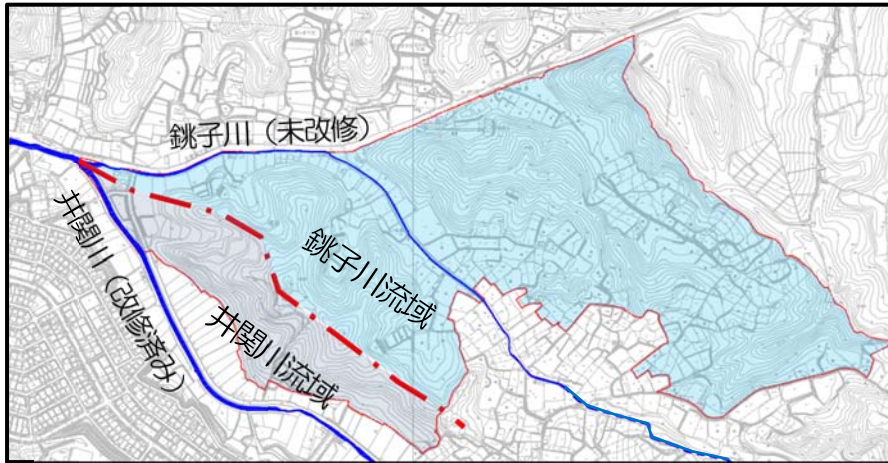
- (7)地質 大阪層群の上梅谷砂層が大半を占めますが、標高が90m前後の低い部分に沖積層（運積土、崩積土）が分布しています。



- (8)植生等 平地は、主に水田や畑として利用されています。
丘陵部は、主にモウソウチク、ハチクなどの竹林が占めています。
- (9)埋蔵文化財 京都府遺跡地図〈第3版〉では、当地区は「周知の埋蔵文化財包蔵地」として記載されていません※2。

※2 京都府遺跡地図〈第3版〉は平成15年に京都府教育委員会が発刊したもの。
事業中に遺跡・遺物を発見された場合、確認調査等を行う必要が生じる場合があります。

- (10)流域 井関川流域（西側）と銚子川流域（東側）に分かれています。
井関川は、本地区に関連する区間は既に改修されています。



- (11)用途地域 第一種低層住居専用地域に指定されています※³。
けんぺい けんぺい
(12)建蔽率等 建蔽率は 40%、容積率は 60%に指定されています※³。
(13)都市施設

次の都市計画道路 2 路線が都市計画決定されています。

木津東西線（幅員 16m）、 奈良加茂線（幅員 14m）

木津東西線は、木津南地区から当地区を通過して府道奈良加茂線に接続します。木津南地区～市道木津中ノ川線は整備済みです。



木津東西線

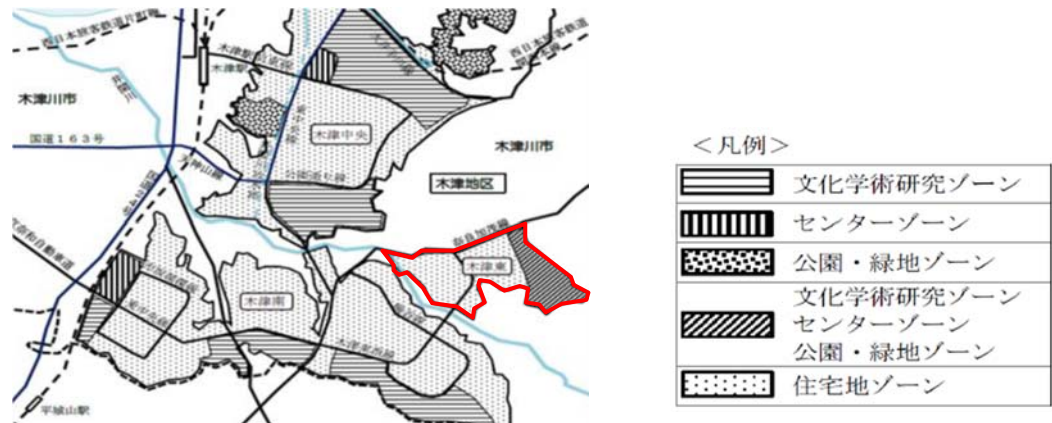


奈良加茂線

※³ 用途地域や建蔽率等は暫定的に指定されているものです。今後、関西文化学術研究都市（京都府域）の建設に関する計画や木津川市の総合計画等との整合を図りながら、地権者の意向に基づき、当地区のまちづくり計画を策定し、最終的にはまちづくりに相応しい用途地域等に再設定することが可能です。

(14) 関西文化学術研究都市（京都府域）の建設に関する計画※4

現在は、本地区の一部が文化学術研究ゾーン、センターゾーン、公園・緑地ゾーン（約16ha）、残りは住宅ゾーンとされています。

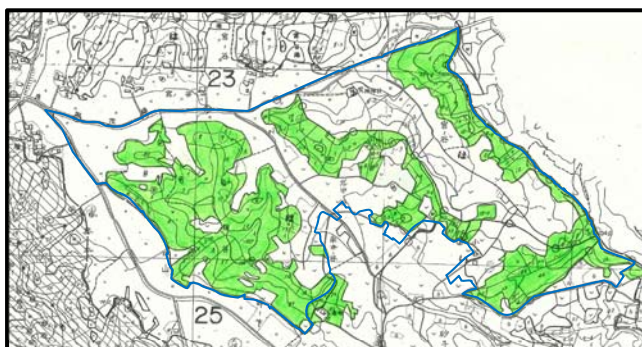


【ゾーンの説明】

文化学術研究ゾーン	主として、文化学術研究施設の集積、研究開発型産業、文化学術研究活動を支援する産業の振興を図るべきゾーン
センターゾーン	主として、センターゾーンにふさわしい文化学術研究施設、文化学術研究交流施設、都市的サービス施設その他の施設を計画的に整備し、本都市のセンター地区又は文化学術研究地区のセンター地区として整備すべきゾーン
公園・緑地ゾーン	一定規模以上の公園・緑地等を整備すべきゾーン
住宅地ゾーン	主として、文化学術研究都市にふさわしい人間性豊かな快適な住居空間を確保するために、良好な住宅・宅地等の整備を図るゾーン

(15) その他法令等

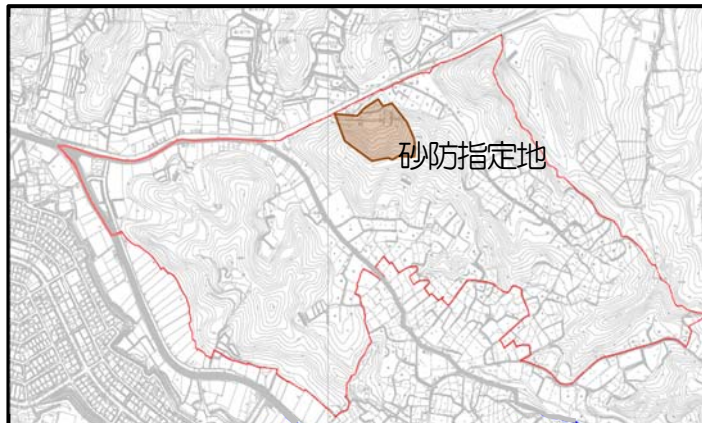
① 森林法第5条に基づく地域森林計画対象民有林※5



※4 関西文化学術研究都市建設促進法第5条第1項に基づく「関西文化学術研究都市（京都府域）の建設に関する計画」。各ゾーンでの整備施設の内容及び規模等には一定の基準があり、計画に際しては京都府及び木津川市と協議が必要となります。

※5 都道府県知事が立てる地域森林計画の対象となる民有林のこと。開発行為を行う場合には、事前に都道府県知事から林地開発許可を受ける必要があります。

②砂防法第2条に基づく砂防指定地※6

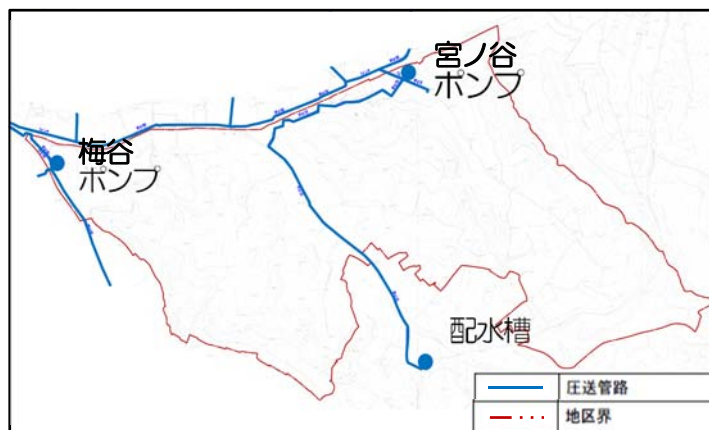


(16) 環境アセスメント

開発面積が50ha以上75ha未満の開発行為（土地区画整理事業）については、京都府環境影響評価条例に定める第二種事業※7に該当し、手続き等が必要となります。

(17) 農業用水施設

地区内には主な農業用水施設として、梅谷ポンプ、宮ノ谷ポンプ及び農水管が設置されており、梅谷土地改良区等により管理されています。



(18) 上水道・下水道等

今後の土地利用計画に応じて、上下水道等の整備を図っていきます。

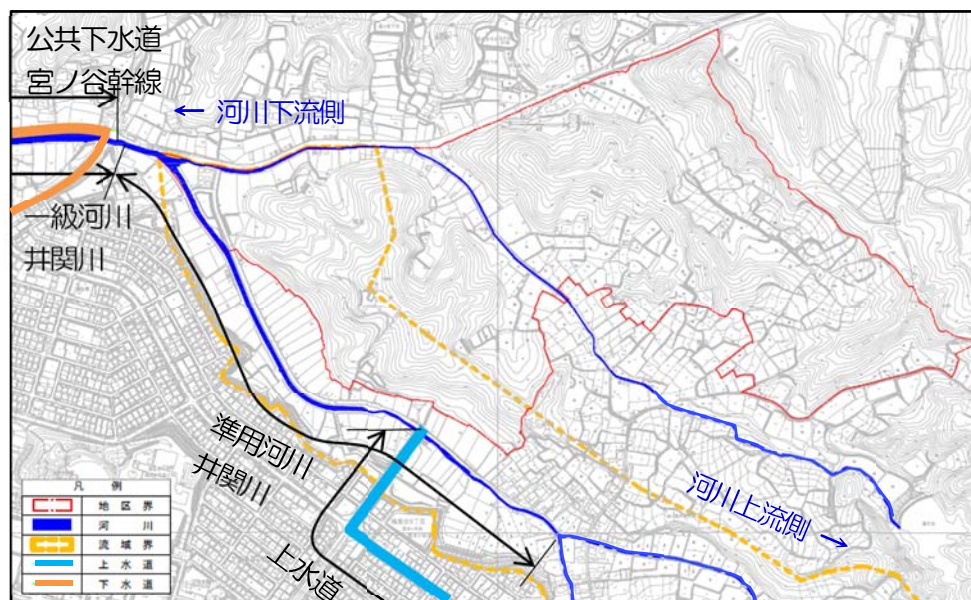
※6 治水上砂防のための設備を要する土地又は一定の行為を禁止し若しくは制限すべき土地として、国土交通大臣が指定した一定の土地の区域のこと。砂防指定地内で開発行為を行う場合、都道府県知事の許可が必要となります。

※7 第二種事業の場合は、環境アセスメントが必要かどうかを個別に判断します。

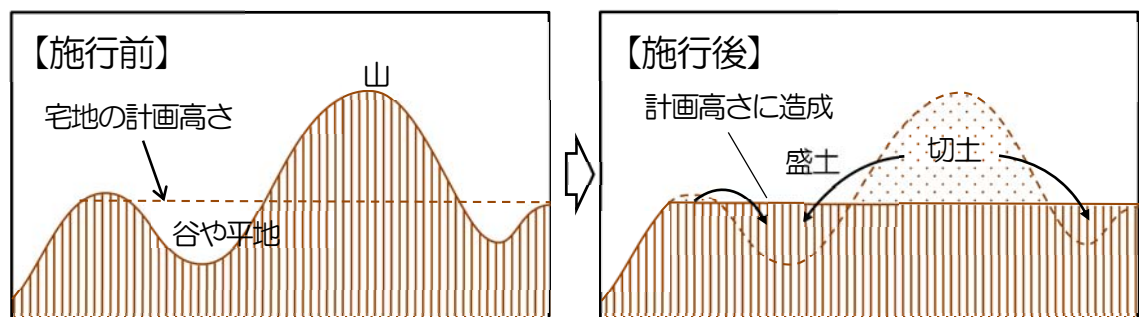
2. 工区を分割したり、段階的に施行したりする場合に留意すべき事項

- 河川は、原則として下流から整備する必要があります。
- 上水道や下水道、ガス、電気などの供給処理施設は、地区外の幹線等と接続する必要があります。
- 地域の生活に必要な道路のつながりにも配慮する必要があります。
- これらを効率よく整備できないと、暫定の施設などを設けることとなり、事業費が増す要因になります。

河川、上下水道の状況等



- 造成をスムーズに行うには、切土した土砂を移す（盛土する）場所を確保すること、切土量と盛土量のバランスが取れること、が重要となります。



山を造成（切土）するためには、切土により発生する土砂を持っていく場所（盛土する場所）を同時に確保することが必要です。