

木津東地区まちづくり勉強会(第3回)

令和元年8月19日

木津川市都市計画課

撮影 平成30年6月



まちづくりの方向性(ビジョン)について

① 関西文化学術研究都市建設計画について（抜粋・要約）

【整備の方針】

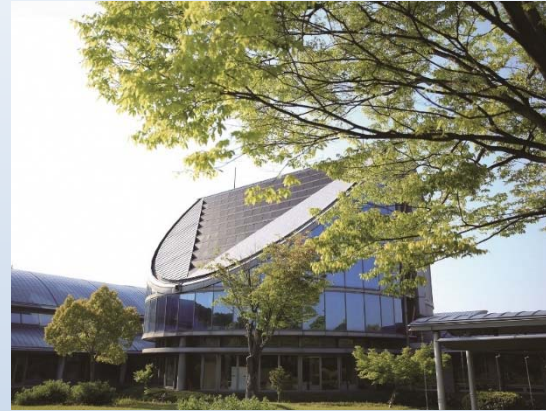
主として自然科学系の文化学術研究施設、研究開発型産業施設などからなる研究開発、先端産業の拠点としての整備を推進するとともに、自然環境を活用した住宅地としての整備及び都市的サービス施設などの整備を推進する。



◎ 文化学術研究施設とは？ → 研究所などの施設



関西光科学研究所
(梅美台)



地球環境産業技術研究機構 (RITE)
(木津川台)

◎ 研究開発型産業施設とは？ → 研究開発機能と生産機能が一体となった施設



タツタ電線(株) タツタテクニカルセンター
(州見台)



ロート製薬(株) ロートリサーチビレッジ京都
(州見台)

② 第2次木津川市総合計画（抜粋・要約）

【関西文化学術研究都市（学研都市）の方針】

文化学術研究地区への企業・研究所の誘致を引き続き進めるとともに、立地企業間、立地企業と商工業者間の連携を図り、最先端の学術研究や科学技術などの成果を活用することで、既存産業の再生・活性化や新規産業の創出を図ります。

また、学研都市にふさわしい市街地、景観などを整備することで、木津川市の都市的な価値を高めます。

施策1 学研都市の活用

ア. 学研都市の整備促進

『個性ある都市景観の形成』

道路・公園・緑地などの公共空間と民有空間の双方が協力し、統一感のある質の高いまちづくりを進め、豊かで潤いのある魅力的な学研都市の個性ある都市景観の形成に努めます。

『学研都市の充実』

- 学研都市の中核を担う自治体として、大学などの文化学術研究施設や研究開発型産業施設の立地を推進するなど、その都市形成と機能充実を促進します。
- 学研都市の魅力を高めるため、構成自治体や関係機関などとの産学官連携を進め、情報発信を図ります。

◎ 学研都市の構成自治体 → 3府県8市町で構成されています。

京都府域：木津川市、京田辺市、精華町

奈良県域：奈良市、生駒市

大阪府域：枚方市、交野市、四条畷市

『木津東地区』

木津東地区では、主として、文化学術研究施設や研究開発型産業施設などの集積を図る区域（文化学術研究ゾーン）などとするとともに、良好な環境の創出を誘導するエリアとしての土地利用を検討します。

イ. 学研都市との連携

『科学技術を活用したまちづくり』

多様化する地域課題に対応するため、学研都市における教育・産業・医療・福祉・交通などの各分野の最先端技術と、情報が集まる知の集積である大学・研究機関・企業との連携・協働による取組みを推進します。

『新たな文化の創造』

学研都市の先進的な研究活動や新しいまちづくりを活かしつつ、新しい地域文化の創造活動を支援します。

『新産業・新事業の創出』

- ・地域経済の活性化や雇用の創出を図るため、文化学術研究施設や研究開発型産業施設などの集積を活かした新産業・新事業の創出を目指します。
- ・フォーラムや商談・展示会などにおいて、学研都市をPRするなど、さらなる企業立地を促進します。
- ・立地企業間の交流を図り、新事業の創出や企業間連携を促進します。

『雇用の創出』

学研都市の中核を担う自治体として、文化学術研究施設や研究開発型産業施設などが集積する利点を活かし、地域経済の活性化や雇用の創出を図るため、市内に本店又は工場、研究所などを設置する企業の支援を充実します。

③ 第1次木津川市都市計画マスタープラン後期計画 (抜粋・要約)

【土地利用方針】

- ・ 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「田園共生まちづくり誘導ゾーン」として、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します。
- ・ 城山台などの立地施設と連携した文化学術研究ゾーンの形成を図ります。

④ 木津川市学研木津北・東地区土地利用計画（抜粋・要約）

【土地利用方針・展開イメージ】

- ・木津東地区は、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位置づける。
- ・まちづくりにあたっては、土地利用方針の実現に向け、地区全体で一体的に開発を進めることを大前提として、民間事業者に計画提案を求めていくこととするが、宅地需要など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、地権者など関係者との協議・調整を図ることとする。
- ・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する。
- ・木津中央地区など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。

木津東地区との比較について

地区	開発面積	地権者数	筆数	手法など
木津東	55.4ha	約200人	676筆	未定
木津中央	245.7ha	約1,300人	約3,400筆	区画整理
木津南	283.8ha	約1,800人	約4,600筆	区画整理
木津川台	124.9ha	—	—	開発許可
南加茂台	81.4ha	—	—	開発許可
木津北	152.0ha	約600人	約1,700筆	環境保全

※木津東地区については平成31年1月18日現在

木津東地区の 立地について

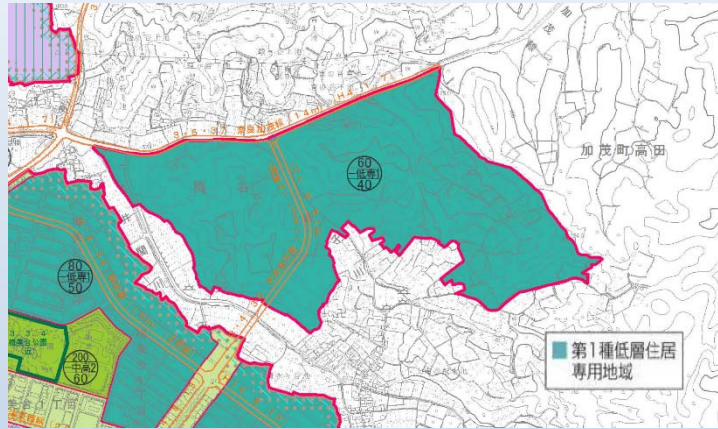
「木津東バイパス」と「東中央線の木津川架橋」が、2019年度に同時に開通する見通し。また、「宇治木津線」が木津川市から新名神へ直結する新たな広域幹線となることから、今後交通アクセスは飛躍的に向上します。



木津(4地区)地区現況写真

撮影 平成30年6月
縮尺 約 1:10,500

木津東地区の土地利用イメージについて



暫定的に「第一種低層住居専用地域」
として指定

これからの「まちづくり構想」
に応じて都市計画変更

- ◎ 第一種低層住居専用地域とは？
→ 低層住宅に係る良好な住居の
環境を保護するため定める地
域で、13種類ある用途地域
の中で最も厳しい規制がかけ
られています。



※この土地利用イメージ図は、例示であり、木津川市が目指す
まちづくりイメージではありません。

開発手法(区画整理・開発許可)の比較と メリット・デメリット等について

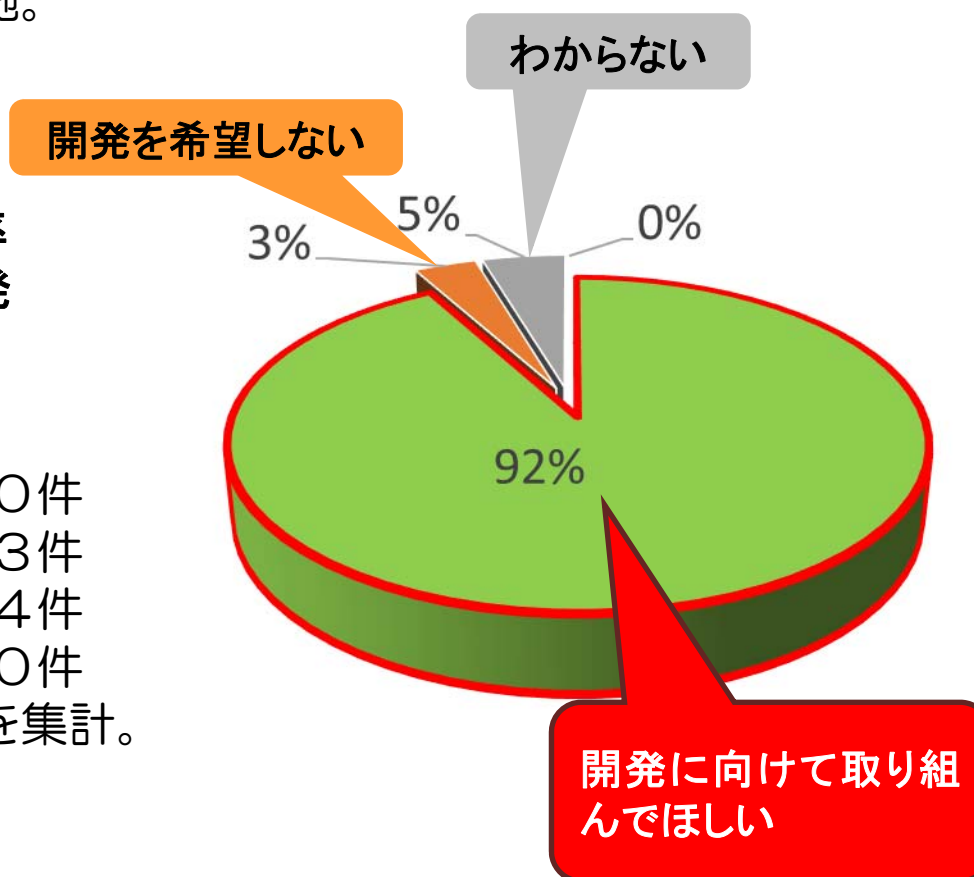
平成29年6月から7月にかけて、「将来の木津東地区の土地利用について」のアンケート調査を市で実施。

➤ 事業の賛同状況

約半数の地権者から回答(回収率53%)があり、そのうち9割が開発を希望。

1. 開発に向けてとり
くんでほしい・・・80件
2. 開発を希望しない・・・3件
3. わからない・・・4件
4. その他・・・0件

※個人及び法人回答(87件)を集計。



【土地区画整理事業と開発許可の比較検討】

	地権者と木津川市の協働	民間事業者が主体
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 組合による土地区画整理事業 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 民間事業者による開発許可
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現状面積から公共用地・保留地分の減少 ➤ 基本的に金銭の負担なし → 保留地の売却でまかなう ➤ 地権者の合意形成のため、計画作成などに期間を要する可能性あり 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現状面積から公共用地分の減少 ➤ 工事費は民間事業者が負担 ➤ 基本的に民間事業者の意向のみで計画が作成されるため、手続きの期間が短い
同意率	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 組合の定款、事業計画などについて、土地所有者、借地権者それぞれの人数、面積とも 2/3以上の同意 ※換地計画について、完了までに100%の同意 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 100%の同意 (民間事業者への売却が基本)
地権者の関わり	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 7人以上の発起人 ➤ 全員が組合員(未同意者も) ➤ 業務代行方式の場合、組合が、事務・工事・資金調達・保留地処分などを業務代行者と契約できる 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業前の売却が基本であり、地権者の関わりは少ない

【土地区画整理事業と開発許可の比較検討】

	地権者と木津川市の協働	民間事業者が主体
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 組合による土地区画整理事業 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 民間事業者による開発許可
行政の関わり	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 技術支援 ➤ 補助金・交付金の活用の可能性あり ➤ 保留地の処分促進(企業誘致支援) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 許可 ➤ 道路・公園などの管理者としての協議
将来の土地利用者	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 自己活用や借地・売却への対応が可能 ➤ 業務代行者に委ねることが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 民間事業者が選定
税金面の優遇措置	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 特例により、以下の税については非課税などの措置がある <ul style="list-style-type: none"> ◎譲渡所得税 ◎不動産取得税 ◎登録免許税 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ なし

ご清聴ありがとうございました。



木津川市マスコットキャラクター「いづみ姫」