

木津東地区のまちづくりに関する 全体集会(第3回)



令和2年9月26日

木津川市都市計画課

0m 300m

まちづくり協議会事務局会議の経過

まちづくり協議会の開催やまちづくりニュース・ホームページで土地所有者へ情報発信を行います。

木津川市、世話役（土地所有者）、アドバイザー（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）で構成します。

（事務局：木津川市都市計画課）

令和元年10月29日 第1回事務局会議

(1) 事務局会議の当面の進め方について

(2) 土地区画整理事業の勉強会 ①組合施行の流れ、②業務代行方式

○会議のポイント

- ・ 開発にあたり適正な規模を設定していくことが必要になります。
- ・ 組合の負担軽減のためには業務代行方式が有効です。

令和元年11月26日 第2回事務局会議

土地区画整理事業の勉強会 事業フレーム（事業に必要な費用と回収、減歩率など）

○会議のポイント

事業フレームを設定する上で留意すべき事項として、

- ・コンパクトな区域設定を行う。
- ・区域分割を行う。
- ・大街区化を図る。

令和元年12月17日 第3回事務局会議

土地区画整理事業の勉強会 木津東地区の開発条件、現況など

○会議のポイント

- ・開発に関わる諸条件を理解した上で、コンパクトな区域設定や区域分割を行ったり、大街区化を図るなどの検討を行って、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ります。

令和2年1月28日 第4回事務局会議

土地区画整理事業の勉強会 リスクとその対策

○会議のポイント

- ・大規模になれば多くのリスクが顕在化しやすくなります。
- ・事業規模のコンパクト化を図ることにより、リスクが顕在化しないように対応することが大事になります。

令和2年2月26日 第5回事務局会議

まちづくり構想の検討

○会議のポイント

- ・まちづくりの方向性を検討するため、市街化イメージ図（案）を作成しました。
- ・事業の実施には、権利者の3分の2（約140名）以上の賛同が不可欠で、合意形成の遅れは事業が遅れる最大の要因となります。

令和2年3月26日 第6回事務局会議

まちづくり構想のとりまとめ

○会議のポイント

- ・まちづくりの方向性を検討するため、基本構想図を作成しました。

木津東地区まちづくりニュース創刊号

木津東地区まちづくりニュース 令和元年11月(1)

木津東地区 まちづくりニュース **創刊号** vol. 1 令和元年11月 2019.11

9月23日に全体集会を開催、組合施行による土地区画整理事業を目指す「木津東地区まちづくり協議会」が発足しました。

去る令和元年9月23日に木津川市役所で「木津東地区のまちづくりに関する第2回全体集会」が開催され、組合施行による土地区画整理事業を目指すこととし、その事業化に向けて「木津東地区まちづくり協議会」が発足しました。

同年10月23日には第2回全体集会に出席できなかった地権者向けの全体集会も開催され、9月23日の決定事項の報告がありました。

9月と10月の全体集会の中で、木津東地区まちづくり協議会事務局(都市計画課)を補佐していただく世話役の選出も行われ、5名の方に引き受けていただくことになりました。

今後、事務局会議を開催し、協議した内容などを、このまちづくりニュースを通して地権者の皆さまへ発信していきます。

木津東地区まちづくり協議会規約(抜粋)
(目的)
第2条 協議会は、京都府木津川市の『学研木津東地区』内において、市との連携のもと適切な土地利用を図るとともに、将来に向かって魅力あるまちづくりの推進を図ることを目的とする。

今後の活動予定について
・定期的に木津東地区まちづくり協議会事務局会議を開催
・組合施行による土地区画整理事業について学習会を開催
(まちづくりや開発条件(例:事業区域の設定、事業リスク等)の知識を深める。)
・まちづくり構想(案)の策定に携わる。
・まちづくり協議会で話し合ったことをまちづくりニュースにまとめ、情報発信を行う。などを予定しています。

木津東地区のまちづくりは、地権者の皆さまお一人おひとりが主体的に携わっていただくことで事業が進みます。一人でも多くの方のご賛同が必要です。
木津川市は木津東地区のまちづくりを支援してまいります。

まちづくりニュースは、事務局会議終了後に発行予定です！
木津東地区まちづくり協議会に入会を希望される方は、事務局へご連絡ください。

会議の様子（写真は第4回事務局会議）

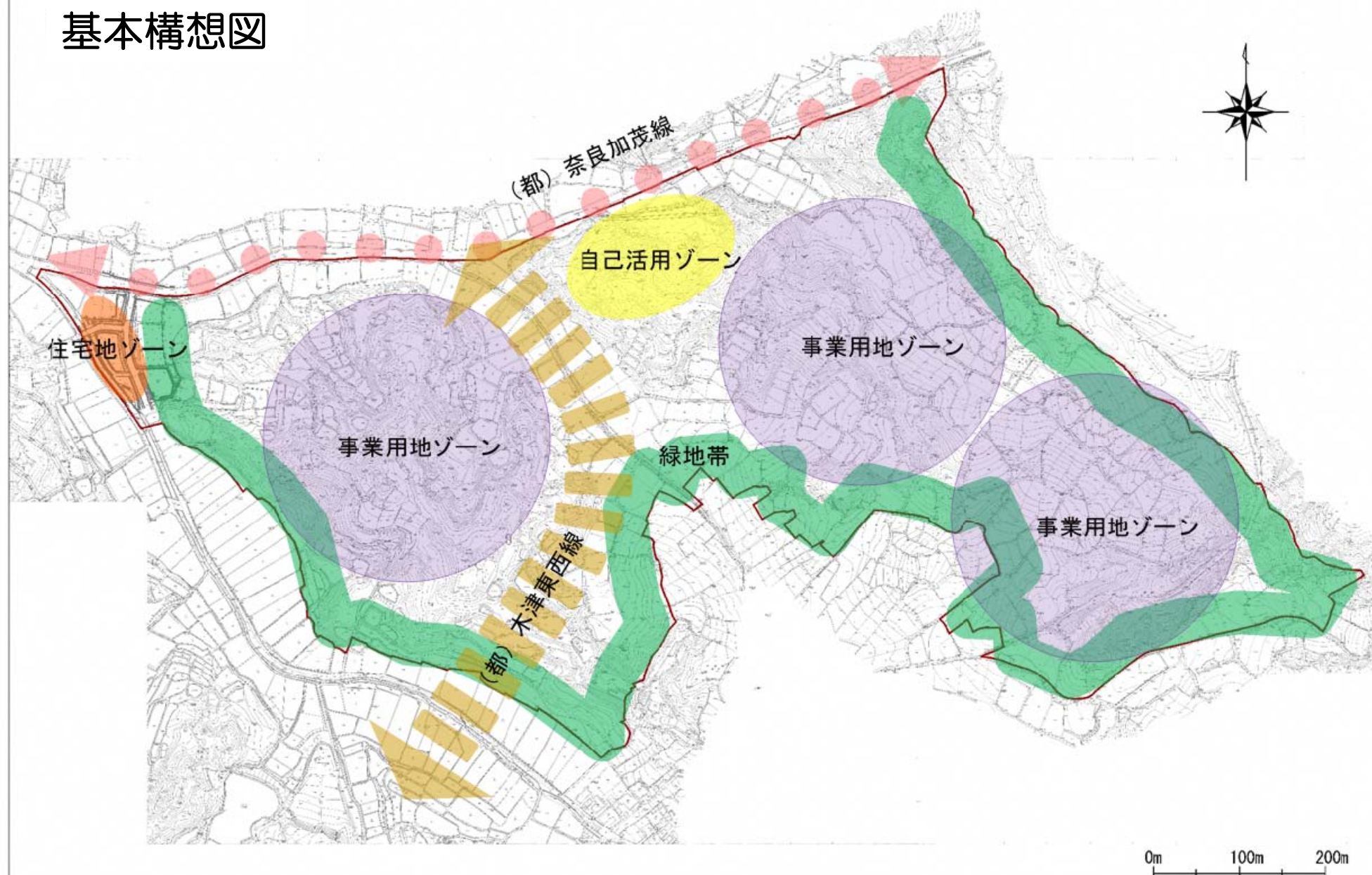


まちづくり基本構想

まちづくり基本構想策定の主な条件

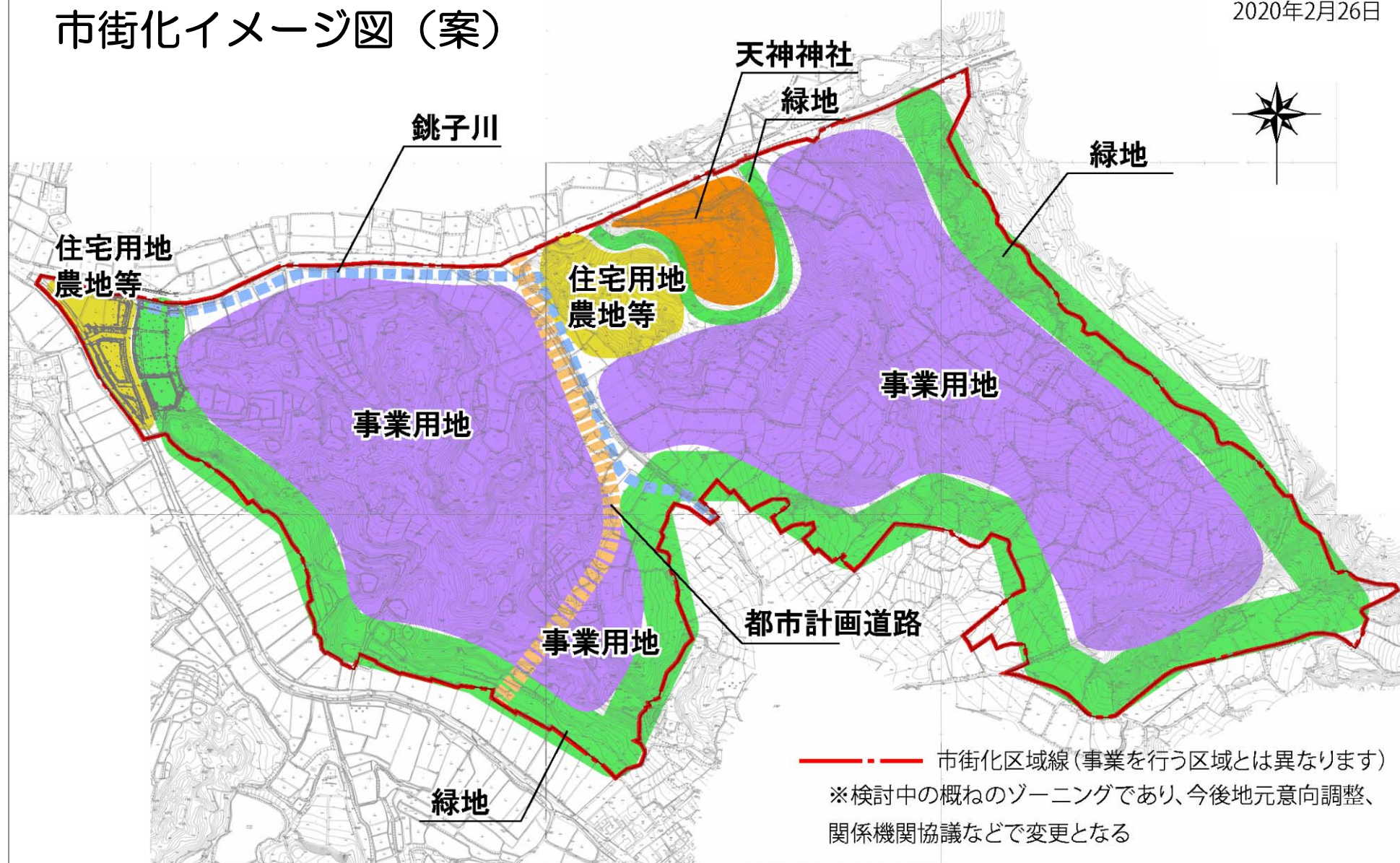
項目		策定条件
都市施設（都市計画道路）		・奈良加茂線の整備 ・木津東西線の整備
土地利用	道路	・奈良加茂線と木津東西線の整備
	公園・緑地	・周辺の豊かな緑と調和した格調高く緑豊かで親しみやすい景観を形成
	文化学術研究ゾーン	・民間事業者の計画提案・事業化への意欲を引き出しながら、施設用地・住宅地として、良好な環境の創出や都市と田園が共生するまちづくりを誘導するエリア
	センターゾーン	
住宅地ゾーン		
景観		・良好な緑地の確保、質の高い景観形成（緑化面積、壁面後退距離、植栽帯などの幅）
社会経済情勢	人口	・2033年をピークに、その後は減少傾向に転じることが予想されます。 ・学研都市の特色を活かした産業形成や雇用の場の創出
	住宅着工戸数	・住宅着工戸数は、全国的に減少傾向
	工場立地	・工場立地件数、面積は全国的に横ばい

基本構想図



市街化イメージ図（案）

2020年2月26日



概算事業フレーム

1. 前提条件の整理（想定）

（1）事業区域

すでに市街化区域に編入されている区域を対象に検討をおこなうものとなりました。

地区北西部の奈良加茂線沿いの一部は、すでに小規模な住宅地開発が施行済みであることから、この一角を除外しました。

（2）土地利用計画

土地利用計画を策定するにあたっての計画方針は、以下のとおりとしました。

①道路

都市計画決定されている木津東西線の道路法線をおおむね踏襲しました。

②銚子川

造成および土地利用の効率から、木津東西線と銚子川の会合部より下流は隣接して配置しました。

③天神神社

天神神社の所有地に造成が及ばないような計画としました。

④公園、緑地

事業区域の外周部に公園および緑地を配置しました。
天神神社との緩衝帯として緑地を配置しました。

⑤宅地

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土地利用を中心に、居住や営農のための自己活用可能な換地として、自己活用ゾーンを設定しました。

産業系の土地利用ゾーンは昨今の産業系用地の売買トレンドから3～10ha程度の敷地を確保できるよう想定しました。

自己活用ゾーンは緩衝のため、産業エリアとの一定の距離が確保でき、営農用利水が確保しやすいエリアとして銚子川の下流部を設定しました。

なお、産業系土地利用と自己活用土地利用の面積比率については、今後の地権者に対する土地活用の意向確認により決められるものとします。

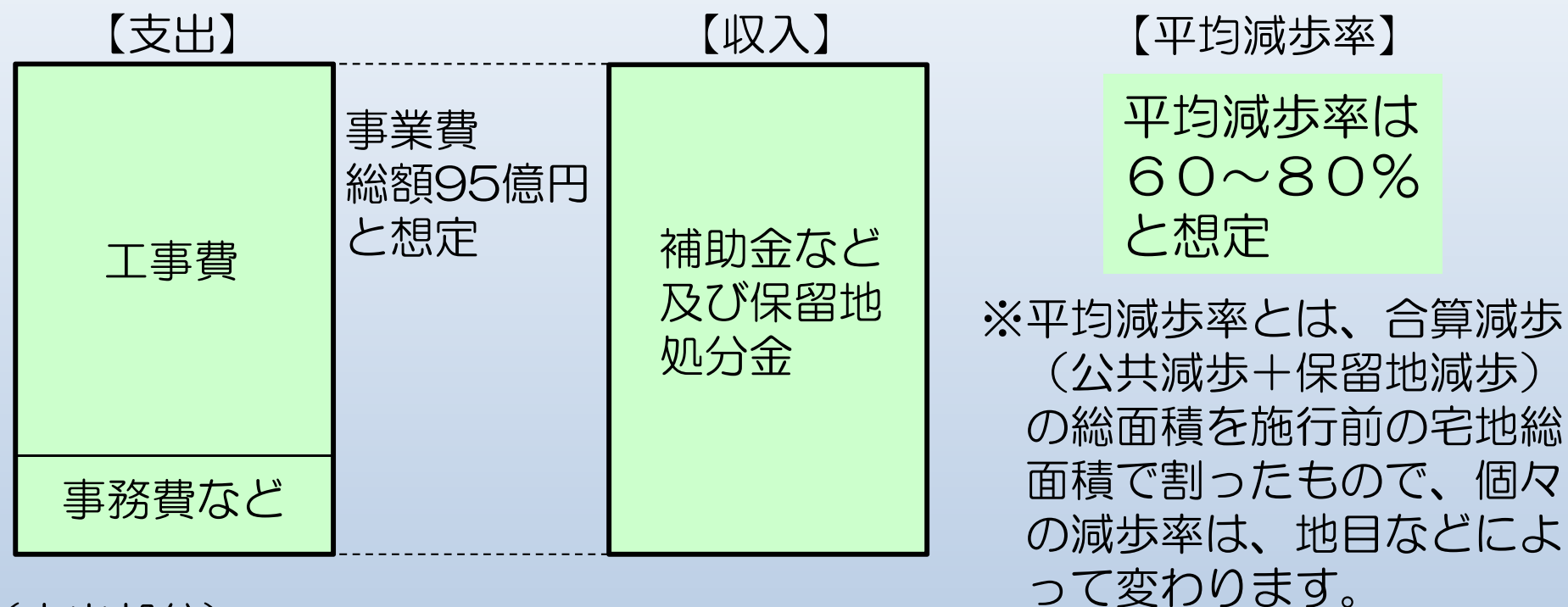
2. 施行前後面積表

種目			施行前(※)		施行後(想定)	
			地積(ha)	割合(%)	地積(ha)	割合(%)
公共用地	道路		}		4.19	7.7%
	水路				1.07	2.0%
	公園・緑地				10.13	18.6%
	公共用地 計			1.88	3.5	15.39
宅地	民有地	田	}			
		畑				
		宅地			12.55	23.1%
		山林				
		雑種地				
	宅地 計		52.57	96.5	12.55	23.1%
保留地			—	0.0	26.51	48.7%
測量増減						
総計			54.45	100.0	54.45	100.0

割合は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはなりません。

※施行前の地積は、UR都市機構の資料を基にした推定面積です。また、個々の地積は、今後、一定のルールのもとで公平になるように決定していくことになります。

3. 概算の事業費、減歩率など



（支出部分）

工事費：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
事務費など：事務費約9億円、借入金利子約3億円

（収入部分）

補助金など：都市計画道路の補助金、公共施設管理者負担金など
保留地処分金：事業費から補助金などを引いた総額
※保留地単価は、木津中央地区及び木津南地区の単価を参考にして、
1㎡あたり35,000円で想定

事業推進上の課題とその対応

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

1. 合意形成に関するもの

⇒その対応方針：

(1) 事業と事業内容の理解の深化

- ・地権者に事業の内容や進め方を十分に理解してもらいます。
- ・勉強会などで事業内容についての意見交換を行います。

(2) 地権者の事業意欲の維持

- ・地権者の意向に沿った土地活用を実現させる計画とします。

(3) 事業規模のコンパクト化

- ・地権者数を減らすことで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となります。

2. 事業資金に関するもの

⇒その対応方針：

(1) 事業規模のコンパクト化

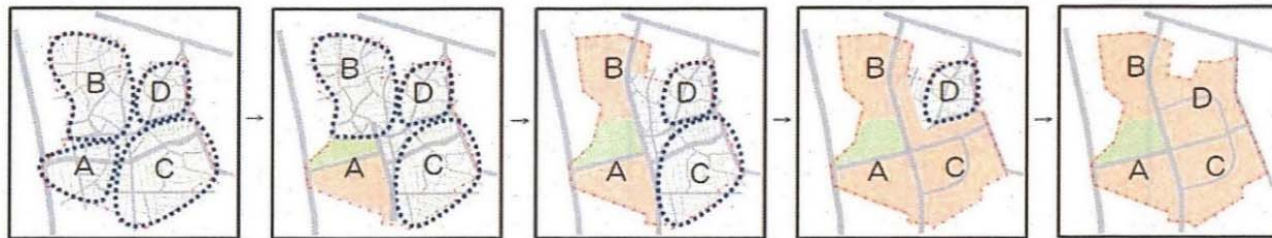
- ・個々の事業費が低減することで資金調達が容易となり、リスクが低減するとともに、リスクが顕在化しても、機動的な事業計画の見直しが可能となります。

【事業規模のコンパクト化について】

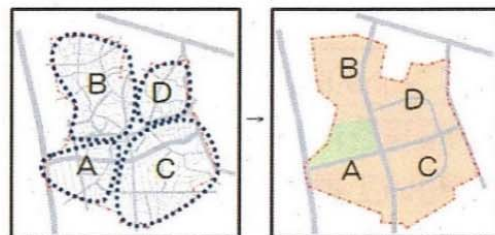
事業予定地区を分割し、個々の事業規模をコンパクトにすることで、個々の事業の事業費を低減し、個々の事業の地権者数を減らすことを検討します。

総合的な土地利用がはかれなくなることや、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たとしても、機動的な事業計画の見直しが可能になります。

◆工区を4つに分けて、A～Dに段階的に施行する場合のイメージ



◆工区を分けても、各々の工区を同時期に一斉に整備することも可能です。



◆工区分割時の注意点

- 同時期に事業を着手しても、地権者の合意形成や道路などのインフラ接続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は異なります。
- 事業の分割により、個々の事業の事業費は低減しますが、全体の事業費（個々の事業の合計事業費）は増大することがあります。
- 事業の分割により、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。

(2) 事業費の低減

事業費の低減をはかることで、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となります。

①調査設計費

- ・大街区化などにより、道路や公園などの公共施設を減らすことで、設計の対象量を減らし、また、換地設計を簡素化する。 など

②工事費

- ・造成計画の検討により大きなウェイトを占める造成費を圧縮する。
(例：ひな壇造成からスロープ造成へ、安価な残土搬出先の確保など)
など

③移転・補償費

- ・対象物を除く事業区域の設定や現位置換地をおこなうことで、補償の対象となる物件を減らす。 など

④金利

- ・できるだけ低金利な資金を導入する。 など

(3) 保留地処分の安定化

- ・ 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といったリスクを業務代行者へ転嫁し、事業の安定化をはることができます。
- ・ 保留地処分単価は事業そのものの減歩率に影響するとともに、地権者の換地の処分単価にも大きな影響を与えます。

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、保留地処分の確実性に十分な手立てをおこなうべきです。

3. 社会環境に関するもの

⇒その対応方針：

事業規模のコンパクト化

- ・ 事業期間の長期化を避けることにより、戦争や政変、恐慌など社会経済情勢の変動の影響を受けにくくします。

今後の進め方

1. 地権者の3分の2以上の同意確保に向けて

組合施行による土地区画整理事業を行うには、地権者の3分の2以上の同意が必要になります。

そのため、全体集会の開催、まちづくりニュースや個別訪問などを通じて、まだ参加していない地権者に対して、まちづくり協議会への参加を促進していく必要があります。

2. 事業の実現化へ向けて

収入の大きな柱となる保留地処分の可能性を探るために、地区のポテンシャルを把握することや、また、事業化の妥当性（実現可能性）を確認するために、民間事業者へのヒアリングを実施することが必要になります。

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」