

木津東地区のまちづくりに関する全体集会（第3回）議事録要旨

- 1 日 時 令和2年9月26日（土） 午前10時から
- 2 場 所 木津川市役所4階 会議室4-3、4-4
- 3 出席者 地権者38名

木津東地区まちづくり協議会事務局

都市計画課、世話役、アドバイザー（UR都市機構、FSJ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
 - ④ 木津東地区まちづくり協議会への参加について（資料3）

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月に第2回全体集会を開催させていただき、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、ということを話し合いました。

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ください。

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てまいります。

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会合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ています。

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ています。

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ています。

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ています。

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、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。

そういった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つ目は、これが収入の大きな柱となりますが、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、平均減歩率は概ね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、公共減歩と保留地減歩をあわせた合算減歩の総面積を施行前の宅地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、という事もお留意いただきたい点でございます。

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つ目は、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つ目が、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つ目が、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つ目が、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つ目として、事業資金に関するものがございます。

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れることになります。

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つ目の対応方針として、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が、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ェ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つ目の対応方針として、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できるような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つ目として、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54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ましたリスクが顕在化しないようにするためには、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、権利者、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、地権者数202名に対しまして151名となっており、地権者数の7割を超えております。ただし、まだ8名の方の所在が分からない状況もございます。

合意形成ができていない事は、将来のリスクにもなることから、できる限り100パーセントに近い賛同を目指しまして、引き続き、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。

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場合を想定して作成しているものですので、その点ご注意ください。

まず、今年度は、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、同じく去る８月１日に第１回の木津東地区まちづくり協議会を開催しました。そこから９月に入りまして、一番上の上段になりますが、本日、第３回全体集会まできております。

これ以降の流れでございますが、まず、権利者の３分の２以上を確保というところですが、先ほどもご説明したように、確保はできておりますが、リスクが顕在化しないよう１００パーセントを目指して、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おります。

また並行して、一番下の段ですが、事業計画等検討調査を実施しています。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ております。内容といたしましては、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う業務で、この業務の成果として、来年３月を目途に事業計画たたき台案の完成を目指しております。

ここで一点ご提案がございます。

この業務では、先ほど申し上げましたように、土地利用計画や事業フレーム、工区分割等の検討を行う訳ですが、これらの検討を、まちづくりの推進組織であります、まちづくり協議会と連携して検討してまいりたい、と考えております。

特にご異議がないようであれば、今後はまちづくり協議会を中心に事務を進めてまいりたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

Q 1 木津東地区と梅美台の間に農業振興地域があるため、この開発に係る世話役に土地改良区及び農業委員会のメンバーを追加してはどうですか。

A 1 まちづくり協議会は、まちづくりに係る賛同者と関係機関で構成され、公平性を確保しながら土地利用計画の策定に向けて前向きに勉強していく組織という位置付けで、随時組織拡大を図りながら、最終的には地権者全員の参加を目指しています。当協議会には、市の農政課及び農業委員会に確認し、農業委員会の代表として当会の会長がメンバーとして参加していただいております。

【木津川市】

Q 2 農業委員会会長から地元の農業委員を入れていただくよう働きかけてもらうことは可能でしょうか。また、土地改良区についても、世話役に入ってもらふべきであると考えます。

A 2-1 木津川市の農政課及び農業委員会から会長以外に新たにメンバーを追加したいという要望があれば、検討したいと思います。【木津川市】

A 2-2 現在は６人の地権者が手を挙げて世話役を担っておりますが、我々だけ

で進めていくつもりは毛頭なく、地権者の皆様と一緒に各種問題解決を図っていきたいと考えております。農業委員会及び土地改良区の方については、各々の立場からのご意見は欠かせないと思っておりますので、最終的には参画いただきたいと考えております。現在の世話人だけでは今後のまちづくりの検討にあたって不十分なところもあると思われますので、地権者の方で我こそは、という方がおられれば、是非世話役を引き受けていただきたいという思いでおります。【世話役】

Q 3 このまちづくりは絵に描いた餅のように思います。世話役の方がどういう活動をされているのか詳しく聞きたいと考えております。

A 3 まちづくり協議会事務局については世話役、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及び株式会社オオバで構成しております。なぜ世話役として地元の方に入っているかということ、市の一方的な考えで事業を進めることなく、まちづくりに地元の意見を反映していくためでございます。

絵に描いた餅という話がありましたが、国の閣議決定でUR都市機構の平成30年度でのニュータウン事業からの撤退が決定しました。もし何もしなければ、好ましくない方法で土地を売却し、撤退してしまうというものです。それを食い止め、当該地区の有効活用を図っていくため、今回の組合施行の区画整理事業の実現に向けて、世話役の皆様に頑張ってもらっているところです。木津川市の総合計画や都市計画マスタープランにおいても、当該地区を産業系の土地利用を図る地区として方針を定めておりますので、決して絵に描いた餅ではない旨申し添えます。【木津川市】

それでは引き続き、スケジュールイメージの説明を続けさせていただきます。

11月の上から2段目におきまして、協議会への参加状況や、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回目の意向確認調査を行えればと考えております。

ここで実施いたします意向確認調査の内容でございますが、本日お配りしております資料で、参考資料としまして、調査票の原案を配付させていただいておりますので、そちらをご覧ください。

問いとしましては、現在の土地の利用状況、今回の事業化についての賛否、土地の活用に関する意向、資料１でご覧いただきました市街化イメージ図案の賛否などを予定しております。事務局会議で協議し話し合った内容につきましては、今後もまちづくりニュースを通じまして皆さまに発信してまいります。よろしくお願いいたします。

ここまでの、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、新型コロナウイ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 事業費の詳しい内訳を示してください。

Ａ１ 後日、ホームページに掲載します。【木津川市】

Ｑ２ ９５億円という事業費が相場と比べてどうなのかを教えてください。

A 2 妥当性を確認したいという趣旨かと存じますが、公にまとまったデータは公表されておりません。同様の開発手法でいうと、数字が一人歩きしないように注意して申し上げます。（組合施行による土地区画整理事業で、民間の業務代行者が事業を行いやすい規模は）一般的には30～50億円くらいとなっております。しかし、場所や地権者数などにより異なるので、一概に他の事例と比べるのは難しいところがあります。【UR都市機構】

Q 3 住宅を希望する方には申し訳ないですが、人口減少の対応策として、新たな雇用が生まれるように、事業用地を優先的に早期に確保していただきたい、と思います。回答は結構ですが、一つの意見として受け止めていただきたい。

Q 4 事業が進んでいない、進捗に不安があるといった地元の声を聞きますので、事務局には丁寧な説明を求めます。

A 4-1 木津川市の総合計画や都市計画マスタープランにおいて、文化学術研究施設及び研究開発型産業施設の集積を図るゾーンとして位置付けており、市の方針として当該事業を進めておりますので、事業が頓挫するということは考えておりません。【木津川市】

A 4-2 アドバイザーとして関わらせていただいている中で、基本構想を立てたり、地権者の同意が増えたりと、少しずつ進んでいるものと考えております。【UR都市機構】

Q 5 事業が進んでいないという話がありましたが、お示しいただいているような図面ができ、スケジュールが示され、少しずつ進捗が見えてきたと思います。

A 5 同じ学研地区でいうと、南田辺・駒田地区や高山地区でも開発計画が動いております。先日の京都府との協議においても、産業系の土地利用の需要は非常に高いと聞いており、全国的にもこれだけの開発計画が動いているところはございませんので、学研地区のポテンシャルは非常に高いと考えております。木津東地区に関心を持っている企業も増えていていると聞いておりますので、なんと

かこの地区のまちづくりを実現したいという強い意志を持って進めております。

【木津川市】

④ 木津東地区まちづくり協議会への参加について（資料３）

それでは続きまして、「木津東地区まちづくり協議会への参加について」ですが、本説明は、まだ、まちづくり協議会にご参加いただけていない方に、これを機会にまちづくりにご賛同いただきたい、という趣旨で設けさせていただきましたが、本日も出席の皆さまの中に、未参加者はおられないため、本説明は割愛させていただきます。

以上