

# 木津東地区のまちづくりに関する 全体集会

- ・木津東地区の概要
- ・これまでの取組み経過
- ・組合施行の土地区画整理事業の仕組み
- ・今後のまちづくりのすすめかた

平成31年3月24日

木津川市都市計画課

# 木津東地区の概要

# ●木津東地区の概要①

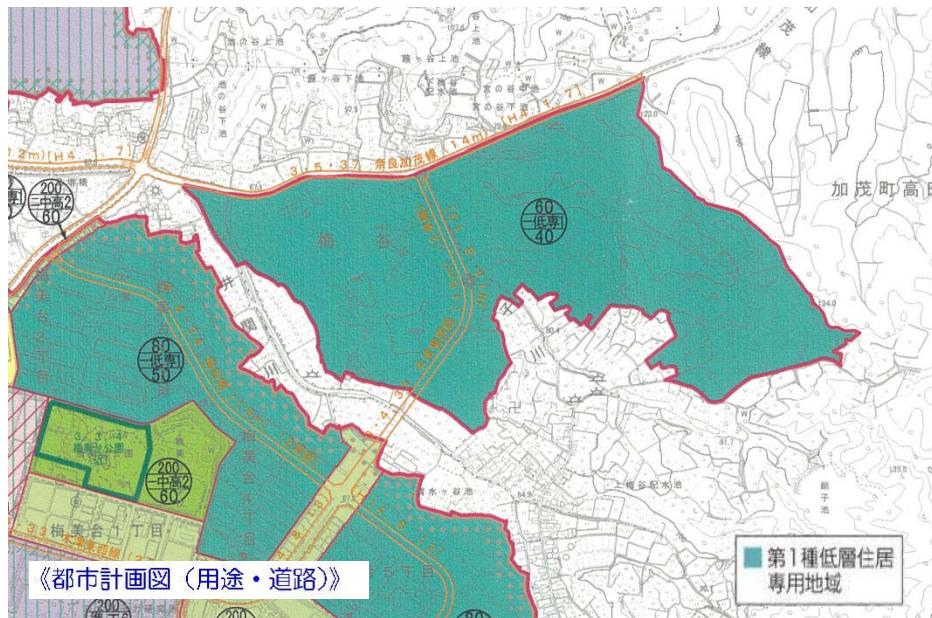
- ・所在地 京都府木津川市梅谷
- ・位置 京都市の中心部から南方約30km、大阪市の中心部から東方約30km、奈良市の中心から北方約5kmに位置し、東西約1.6km、南北約0.8kmの区域
- ・交通条件 鉄道：JR大和路線・学研都市線・奈良線・関西線の「木津駅」より約3km  
道路：京奈和自動車道「木津I.C」より約3km
- ・地区面積 約55.4ha
- ・法規制等
  - 〔区域区分〕 市街化区域（約55.4ha）
  - 〔用途地域〕 第一種低層住居専用地域 建ぺい率40% 容積率60%
  - 〔都市施設〕 道路：奈良加茂線（W=14m）、木津東西線（W=16m）
  - 〔森 林 法〕 地域森林計画対象民有林 約26.3ha
  - 〔砂 防 法〕 砂防指定地 約17.0ha
- ・土地利用現況 山林・原野（約48%）、田畠（約43%）、宅地（約1%）、公共用地（約3%）、その他（約5%）

## ●木津東地区の概要②

- ・地形／地質 地形は概ね南東から北西に傾斜し、地区内の高低差は約40m程度です。  
地質は、砂層が大半を占めます。
- ・土地所有状況表（平成31年1月18日現在。筆数・地積などは概数で表示しています。）

| 区分   | 筆数                  | 登記簿地積                     | 備考          |
|------|---------------------|---------------------------|-------------|
| 民有地  | 646筆<br>(うちUR 305筆) | 39. 4ha<br>(うちUR 18. 9ha) | 地権者数205名    |
| 公共用地 | 30筆                 | 0. 4ha                    |             |
| 合 計  | 676筆                | 39. 8ha                   | 推定面積55. 4ha |

## ●木津東地区の概要③



# これまでの取組み経過

## ●これまでの経緯①

昭和59年11月 都市計画決定（市街化区域編入、用途地域が決定）

昭和63年 3月 関西文化学術研究都市（京都府域）の建設に関する計画が決定

**平成15年 9月 国土交通省がURの事業中止を決定**

平成24年 2月 木津川市学研木津北・東地区土地利用計画を策定

木津東地区を田園共生まちづくり誘導エリアに位置付け。

「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、宅地需要等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、地権者等関係者との協議・調整を図ることとする。」

土地利用方針 「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。」

「木津中央地区等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。」

## ●これまでの経緯②

平成29年 6月 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実施

平成30年 9月 木津東地区内のUR都市機構が所有する土地の譲受事業者決定  
(譲受事業者: FSJホールディングス株式会社)

平成31年 3月 第2次木津川市総合計画を策定  
「学研木津東地区では、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。」

## ●事業の賛同状況①

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しました。

### 【アンケート調査の概要】

#### 1 調査目的

将来の学研木津東地区の土地利用についての地権者の皆様のご意見等を把握し、今後の土地利用や都市計画を検討していく上での重要な資料として活用することを目的として実施

2 調査対象 学研木津東地区内の土地所有者 205名

3 配布・回収方法 郵送

4 調査期間 平成29年6月28日から7月14日まで

5 回収状況 配布数 205通

未着数 42通

有効回収数 87通

回収率 53.37%

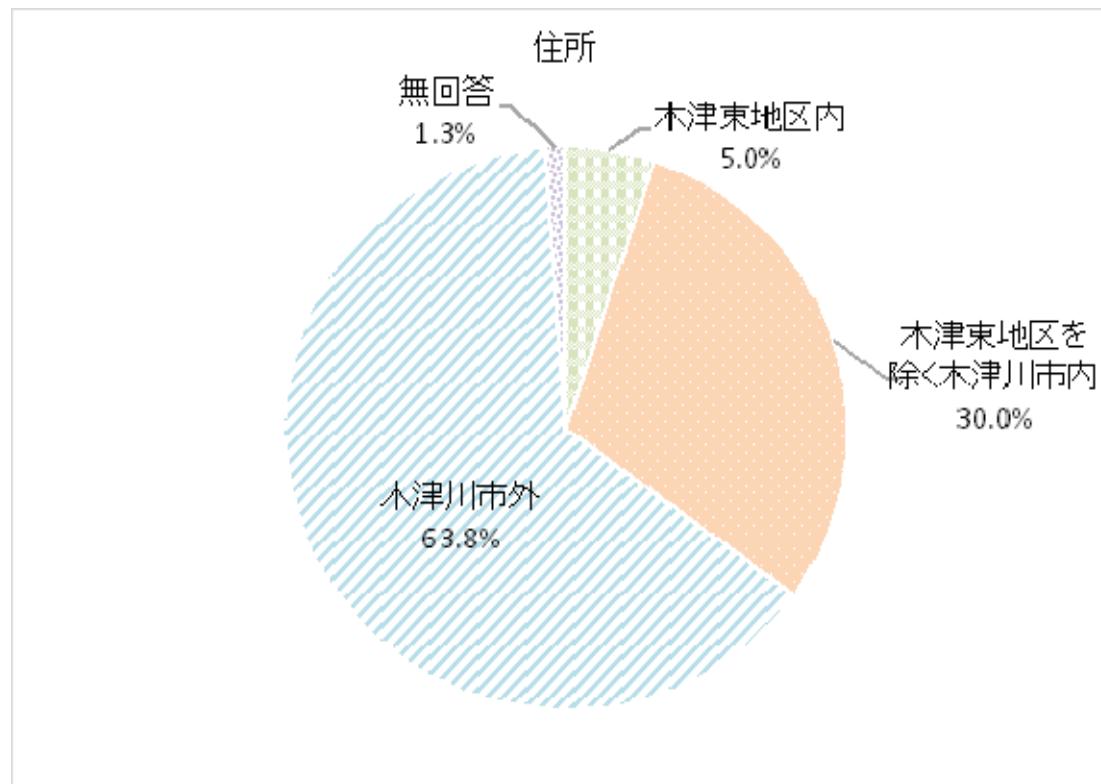
(有効回収数 ÷ (配布数 - 未着数))

## ●事業の賛同状況②

問1 あなたの住所、氏名、年齢、性別、連絡先、職業を教えてください。

- 住所
- ・木津東地区内 4
  - ・木津東地区を除く木津川市 24
  - ・木津川市外 51
  - ・無回答 1

※個人回答（80件）のみ集計



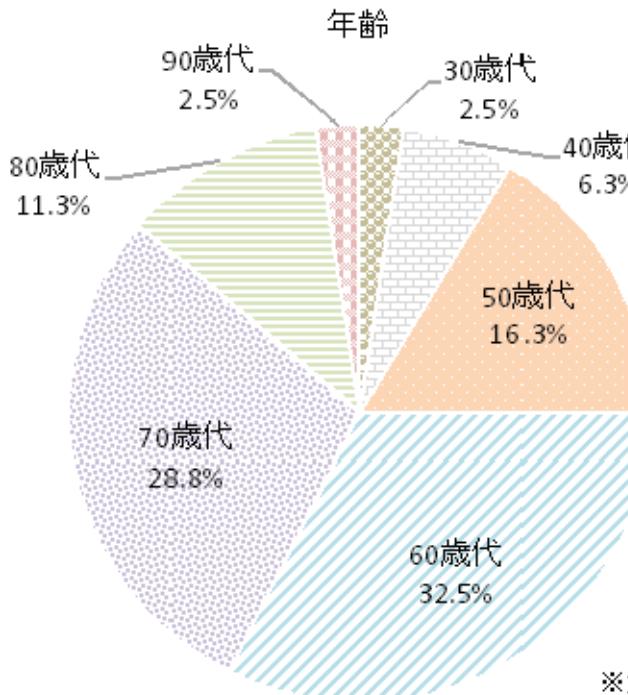
## ●事業の賛同状況③

問1 あなたの住所、氏名、年齢、性別、連絡先、職業を教えてください。

### ○年齢

- ・30歳代・・・・ 2
- ・40歳代・・・・ 5
- ・50歳代・・・・ 13
- ・60歳代・・・・ 26
- ・70歳代・・・・ 23
- ・80歳代・・・・ 9
- ・90歳代・・・・ 2

※個人回答（80件）  
のみ集計



※法人は除く

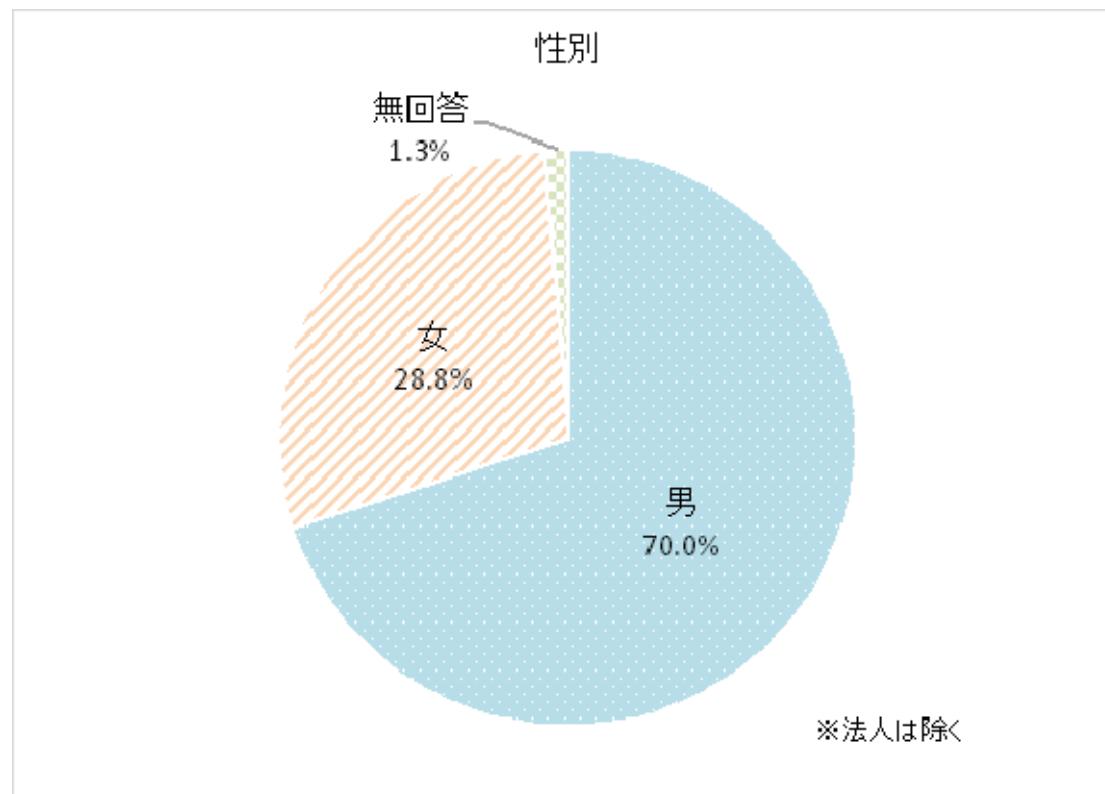
## ●事業の賛同状況④

問1 あなたの住所、氏名、年齢、性別、連絡先、職業を教えてください。

## ○性別

- ・男性・・・・・・・・・56
  - ・女性・・・・・・・・23
  - ・無回答・・・・・・・・・1

※個人回答（80件）のみ集計



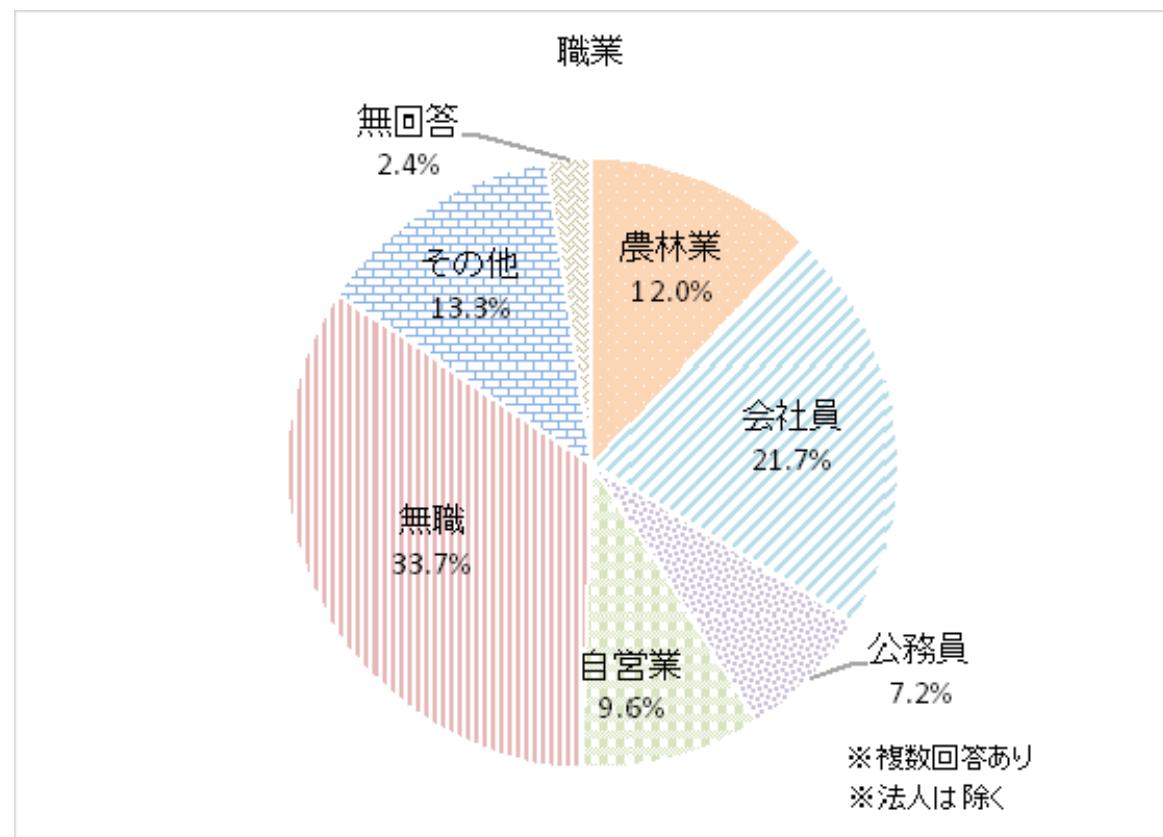
## ●事業の賛同状況⑤

問1 あなたの住所、氏名、年齢、性別、連絡先、職業を教えてください。

### ○職業

- ・農林業 10
- ・会社員 18
- ・公務員 6
- ・自営業 8
- ・無職 28
- ・その他 11  
(団体役員・主婦等)
- ・無回答 2

※個人回答（80件）のみ  
集計。ただし複数回答が  
ある。

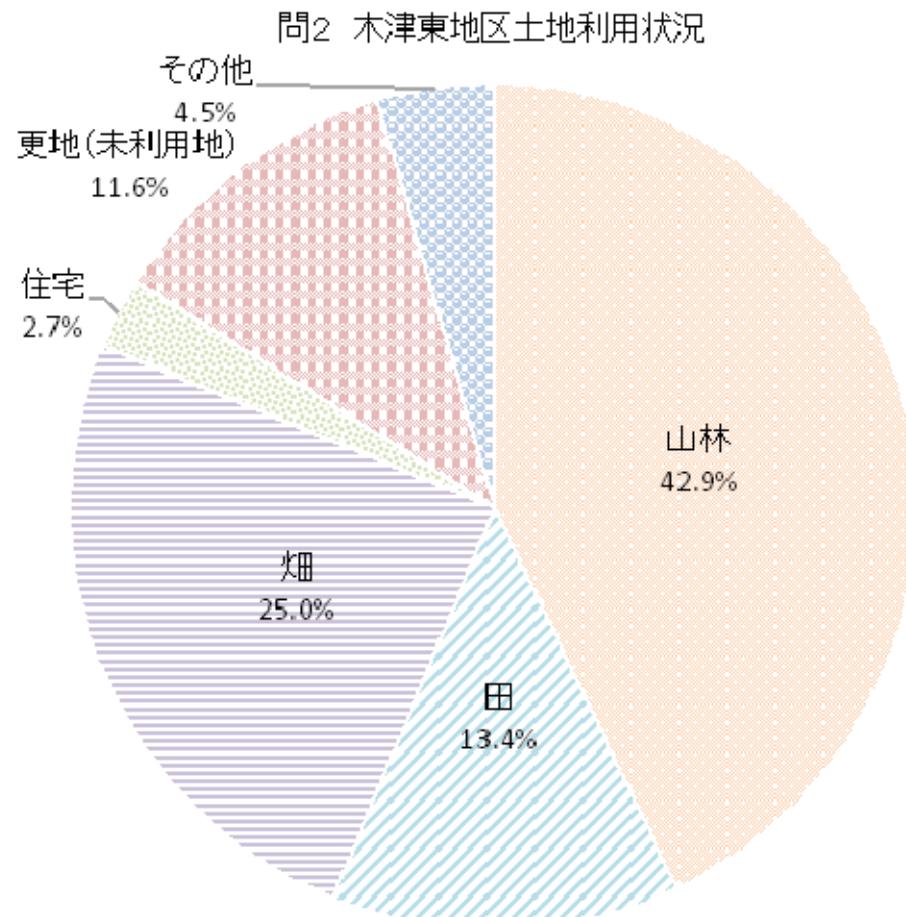


## ●事業の賛同状況⑥

問2 木津東地区にあなたが所有する土地は、現在、どのように利用されていますか。複数の土地を所有されている場合は、あてはまるもの全てに○をつけて下さい。

- |             |                 |
|-------------|-----------------|
| 1. 山林       | 48              |
| 2. 田        | 15              |
| 3. 畑        | 28              |
| 4. 住宅       | 3               |
| 5. 店舗       | 0               |
| 6. 事務所      | 0               |
| 7. 駐車場      | 0               |
| 8. 更地（未利用地） | 13              |
| 9. その他      | 5<br>(荒地・資材置場等) |

※個人及び法人回答（87件）  
を集計。ただし複数回答がある。

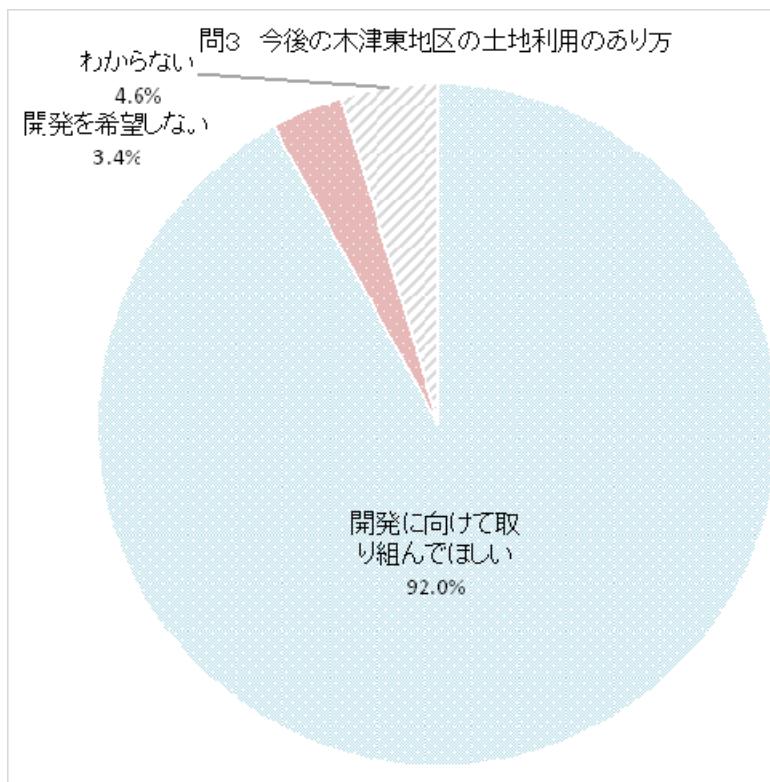


## ●事業の賛同状況⑦

問3 あなたは、木津東地区の土地利用について、どの様にお考えですか。  
あてはまるもの1つに○をつけて下さい。

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

※個人及び法人回答（87件）を集計。



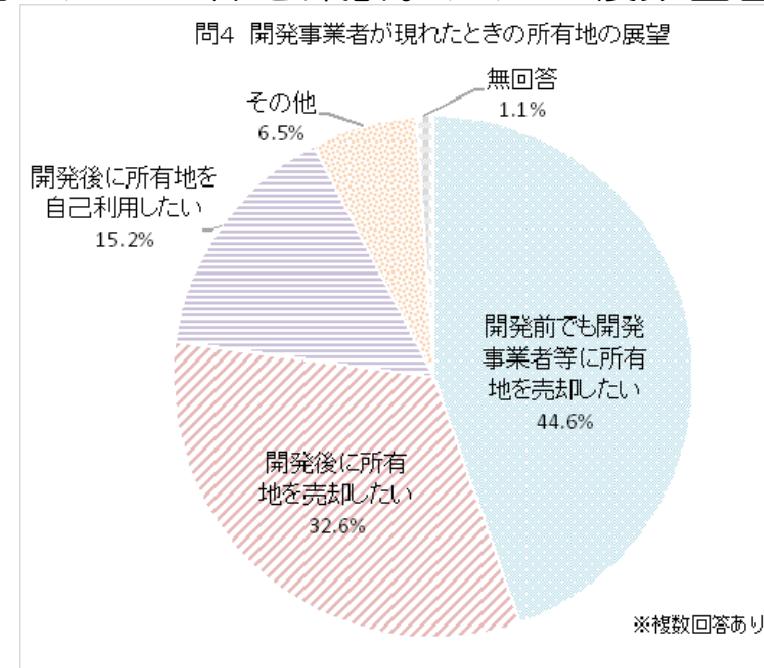
## ●事業の賛同状況⑧

問4 問3で1に○をつけた方のみお答えください。

木津東地区の開発事業者等が現れた場合、あなたの所有地をどのようにしたいですか。あてはまるものに○をつけて下さい。

1. 開発前でも開発事業者等に所有地を売却したい・・・ 41
2. 開発後に所有地を売却したい・・・ 30
3. 開発後に所有地を自己利用したい・・・ 14
4. その他・・・ 6  
(事業計画が具体化した時点で決めたい、わからない等)
- ・無回答・・・ 1

※問3で1に回答した80件を集計。ただし複数回答がある。



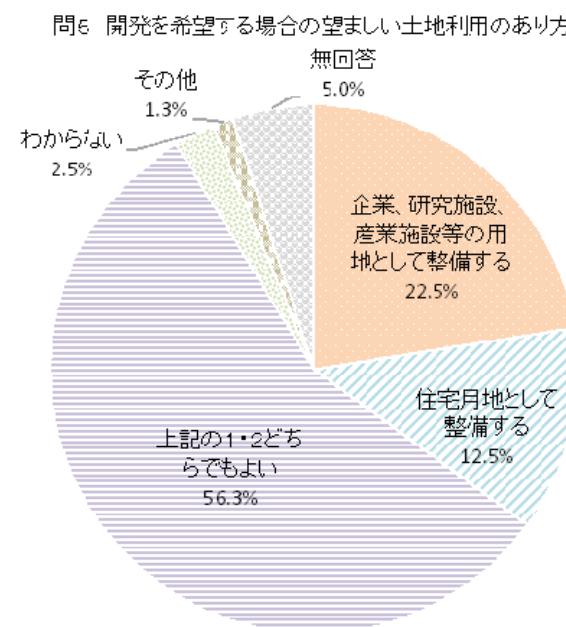
## ●事業の賛同状況⑨

問5 問3で1に○をつけた方のみお答えください。

木津東地区の土地利用について、どのようなことを重点的に取り組むことが望ましいと思われますか。あてはまるもの1つに○をつけて下さい。

1. 企業、研究施設、産業施設等の用地として整備する・・・ 18
2. 住宅用地として整備する・・・ 10
3. 上記の1・2どちらでもよい・・・ 45
4. わからない・・・ 2
5. その他（他地区との連携）・・・ 1
- ・無回答・・・ 4

※問3で1に回答した80件を集計。



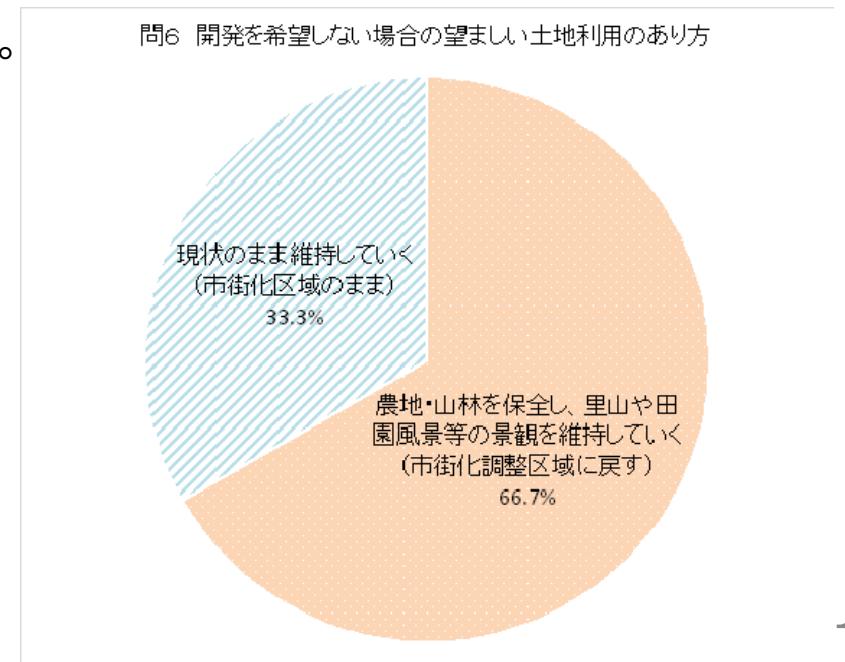
## ●事業の賛同状況⑩

問6 問3で2に○をつけた方のみお答えください。

木津東地区について、今後、どのようなことを重点的に取り組むことが望ましいと思われますか。あてはまるもの1つに○をつけて下さい。



※問3で2に回答した3件を集計。



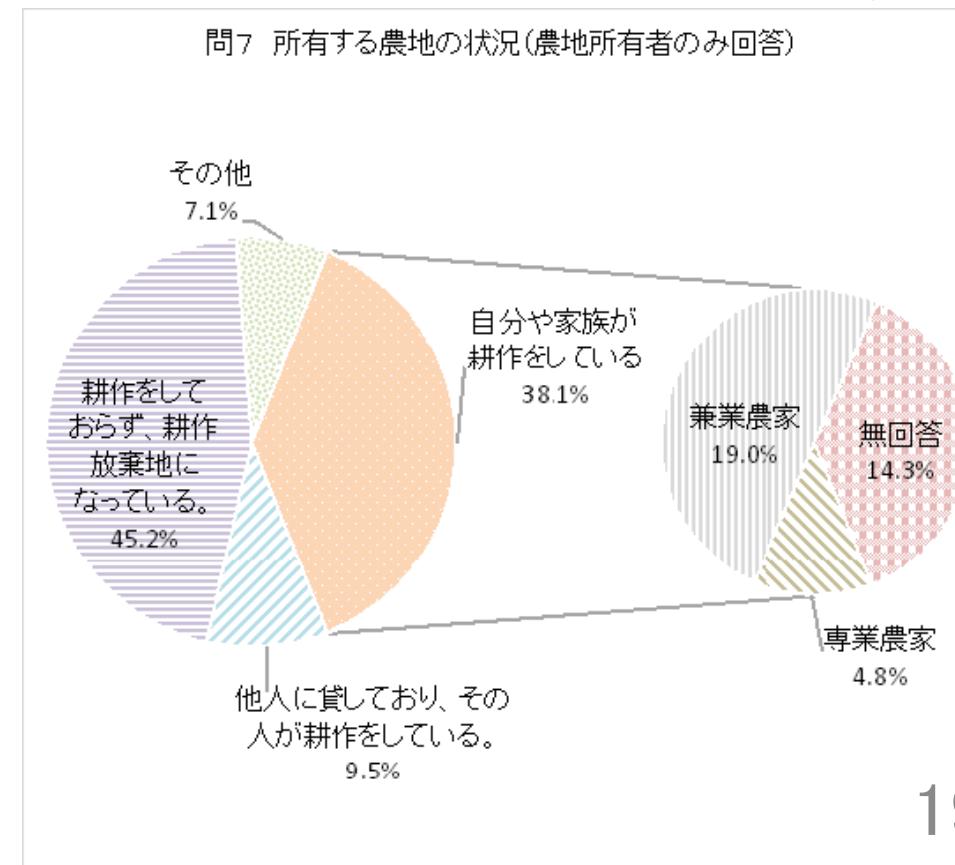
## ●事業の賛同状況⑪

問7 現在、あなたが所有する木津東地区の農地において、耕作はされていますか。あてはまるもの1つに○をつけて下さい。

1. 自分や家族が耕作（専業農家・兼業農家）をしている・・・ 16◆
2. 他人に貸しており、その人が耕作をしている・・・ 4
3. 耕作をしておらず、耕作放棄地になっている・・・ 19
4. その他・・・ 3  
(植林地等)

- ◆ア. 専業農家・・・ 2  
イ. 兼業農家・・・ 8  
・無回答・・・ 6

※回答のあった40件を集計。  
ただし複数回答がある。



## ●事業の賛同状況⑫

問8 木津東地区での今後の営農について、どのような見通しをお持ちですか。あてはまるもの1つに○をつけて下さい。

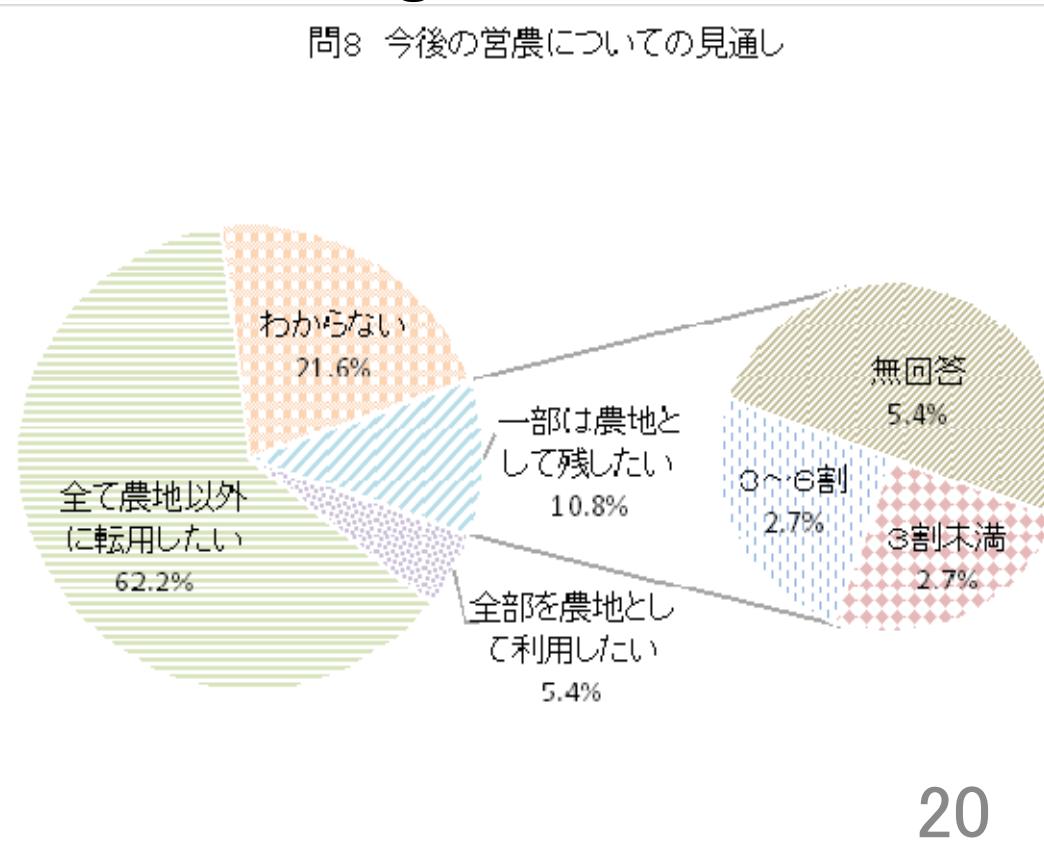
1. 全部を農地として利用したい・・・・・ 2
2. 一部は農地として利用したい・・・・・ 4◆
3. すべて農地以外に転用したい・・・・・ 23
4. わからない・・・・・・・・・・・ 8

### ◆一部の割合

- ア. 3割未満程度・・・ 1
- イ. 3~6割程度・・・ 1
- ウ. 7~9割程度・・・ 0
- エ. 不明・・・・・ 0
- 無回答・・・・・・ 2

※回答のあった37件を集計。

問8 今後の営農についての見通し

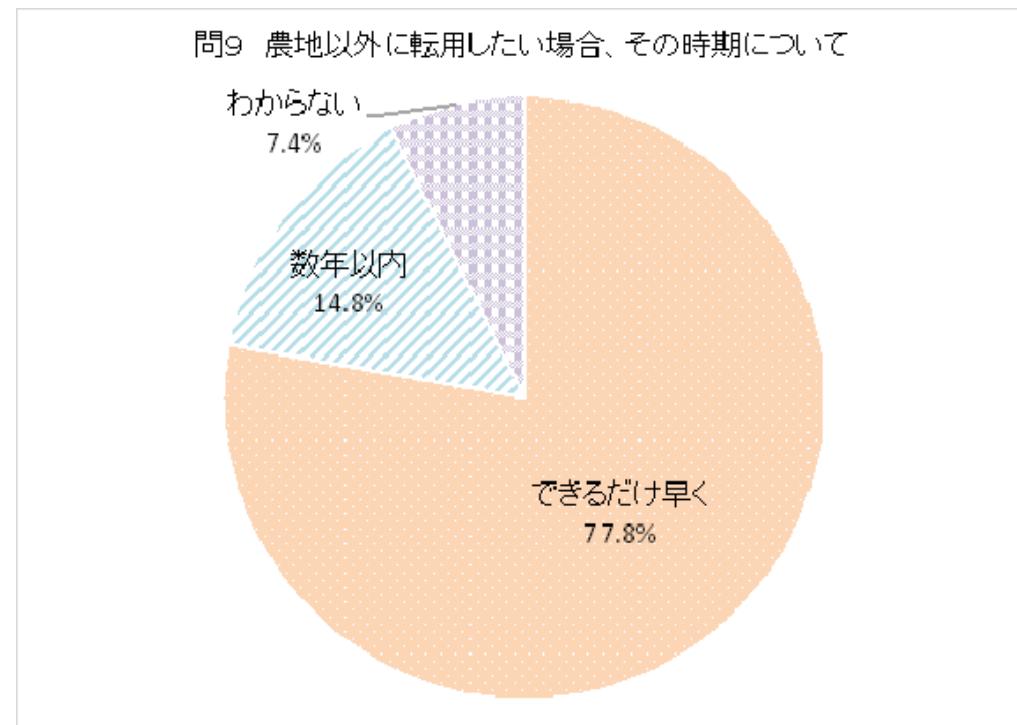


## ●事業の賛同状況⑬

問9 問8で農地以外に転用したいとお答えされた方にお聞きします。農地以外に転用したいと思われる時期はいつ頃ですか。あてはまるもの1つに○をつけて下さい。

1. できるだけ早く・・・・・・21
2. 数年以内・・・・・・・・4
3. わからない・・・・・・2

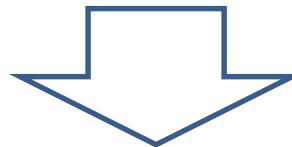
※回答のあった27件を集計。



# 組合施行の地区画整理事業 の仕組み

## ● 土地区画整理事業とは、こんな事業です

【目的】一定の広がりを持って  
「まち」を整備する

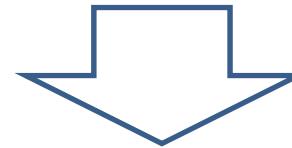


公共施設の整備改善を図る

- ・道路、公園等を整備する
- ・上下水道等を整備する

土地の区画形質を整える

- ・土地を整形する
- ・道路に面するようにする

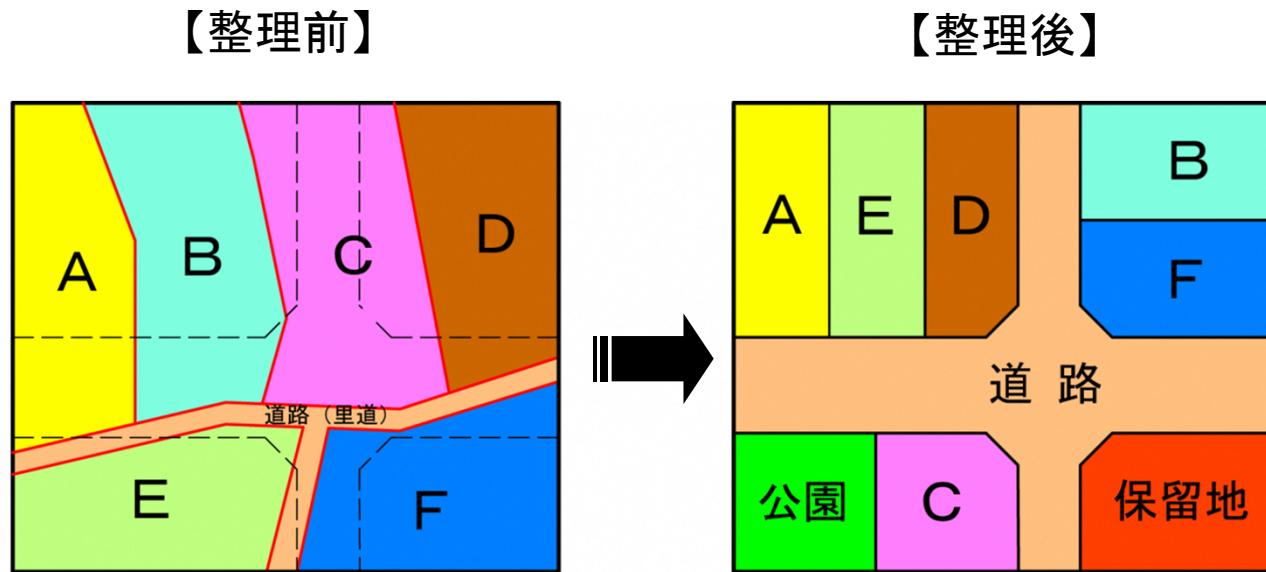


土地の利用価値を高める（宅地の利用増進）

## ● 土地区画整理事業の特徴

- ① 民主的な手続き（法律により議決性、市長の認可等が担保）により事業が進められます。
- ② 道路、公園等の公共施設と宅地の一体的整備により、効率的に基盤整備が行えます。
- ③ 道路、公園だけでなく、上水道や下水道、ガスなどの総合的な整備が行われます。
- ④ 土地所有者などの地権者は、公平に負担（土地を減歩）し、利益を受けることができます。  
※基本的に金銭による負担はありません。
- ⑤ 公共施設整備や宅地造成を起爆剤として、土地所有者による土地の利用促進などの民間の事業投資を誘導し、活力あるまちづくりが可能になります。

## ● 土地区画整理をする前と後の土地の動き



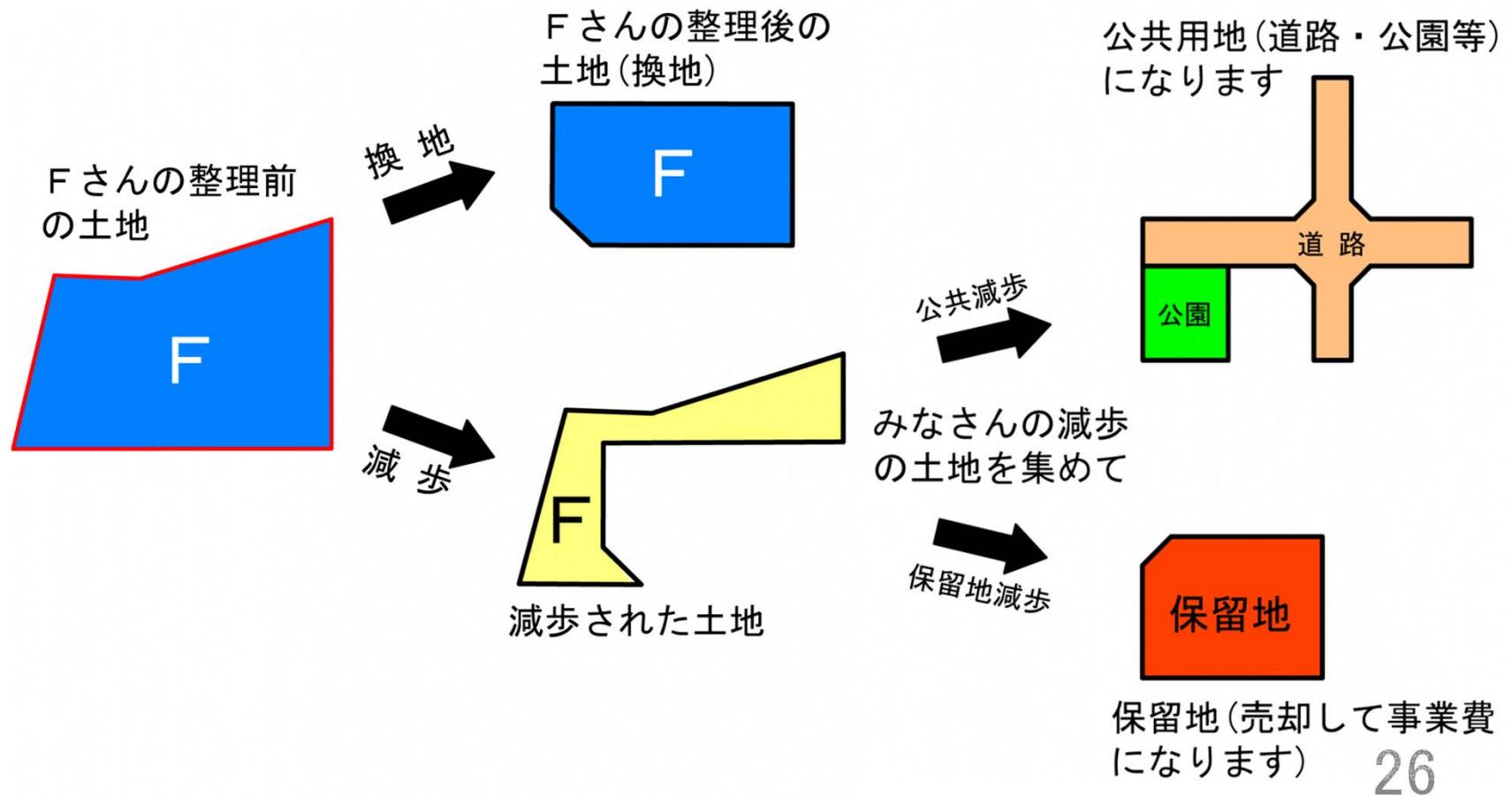
■ 皆さん (A~Fさん) の土地が移動 (換地) し、整形になる。

■ 皆さんで土地を出し合って (減歩) {

- 道路が広がり、形が良くなる。
- 公園ができる。
- 上下水道等が整備される。

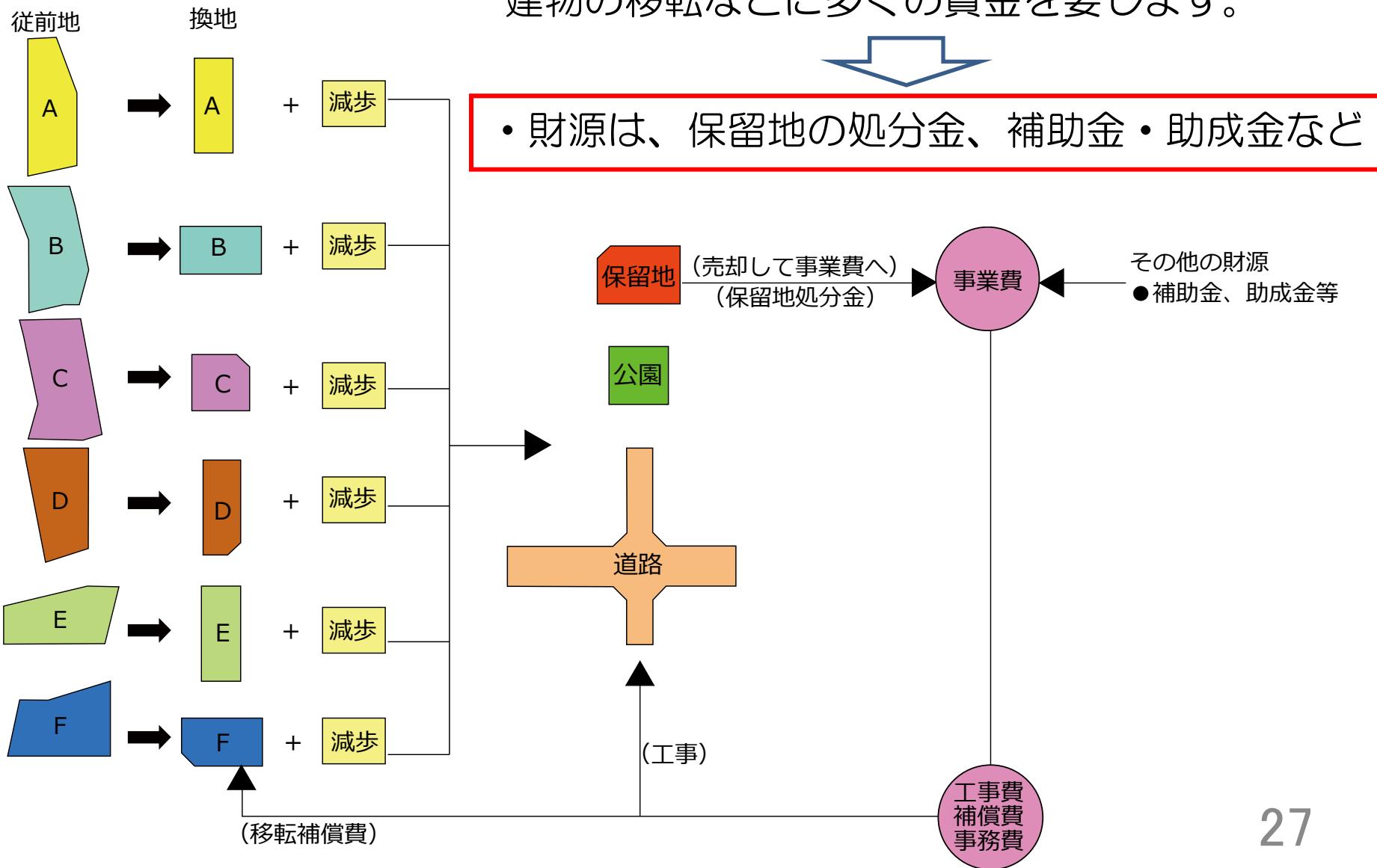
## ●換地と減歩

- 道路や公園等が整備された整形な土地に**換地**され、**宅地の利用増進**が図られる。
- **減歩**した土地を寄せ集めて、  
  { **公共用地を確保する。**  
  { **売却して事業費に充てる。**



## ● 土地区画整理事業の財源

土地区画整理事業には、道路や公園等の整備、建物の移転などに多くの資金を要します。



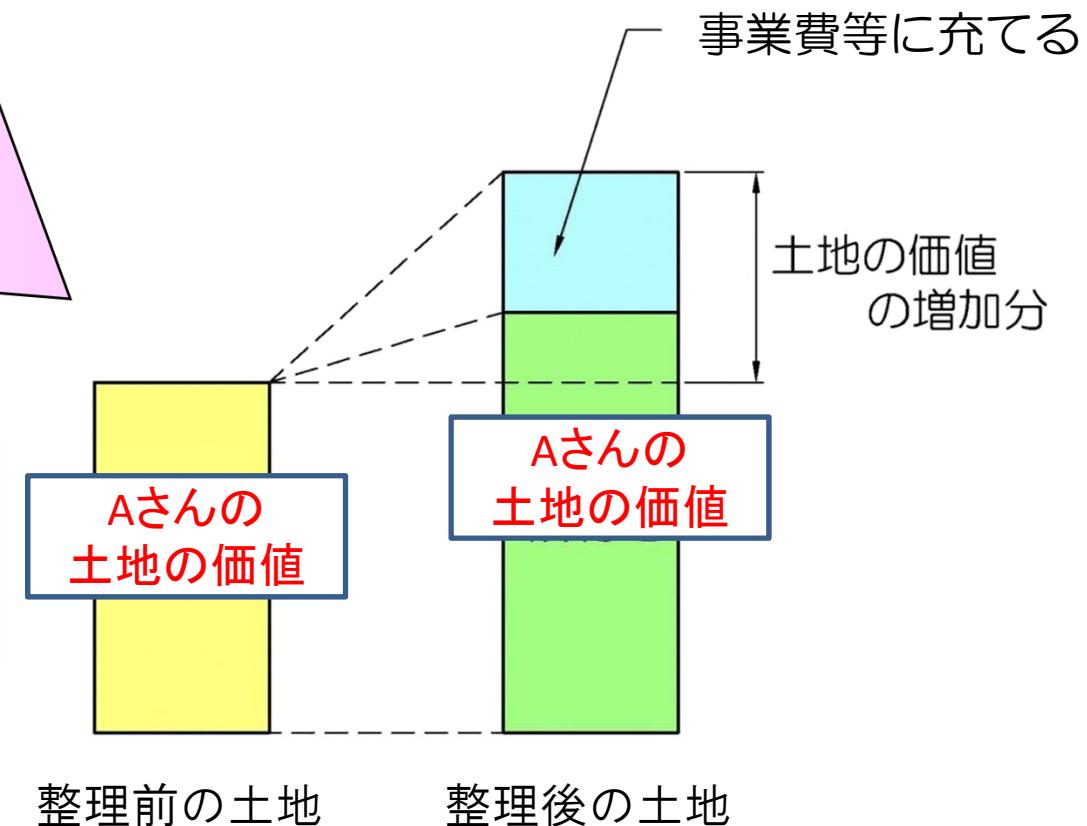
## ●宅地の利用増進による資産価値の上昇

土地の資産価値 = 土地の面積 × 土地の単価

Aさんの土地は、区画整理を行うことによって土地の価値が上がります。

面積が減っても  
(減歩)

土地の資産価値は  
上昇します。



例. Aさんの土地の評価 (土地の価値)

## ●事業の進め方①

組合施行の土地区画整理事業の主な流れ

### ○地権者の意向確認

- ・組合施行の土地区画整理事業に向けた検討

➤ 資料作成・提案

### ○基本構想の作成

- ・話し合いでまちの将来像、区画整理を計画する。

### ○地権者説明（仮同意の取得）

- ・準備委員会への参画の意向確認

## ●事業の進め方②

準備委員会が設立されると

### ○基本計画の作成

- 地権者の負担軽減策の検討
- 土地利用規制（地区計画）の検討

### ○定款の作成・事業計画の作成

- ・規則、目的、整備方針、減歩率等を定める。

### ○宅地所有者・借地権者の 同意取得（2/3以上）

## ●事業の進め方③

組合設立からの流れ（組合認可手続き～換地処分の公告）

### ○組合設立の認可申請

木津川市総合計画、木津川市都市計画マスターplan、京都府の学研建設計画等に即した内容

### ○事業認可（組合設立）

### ○業務代行者の承認

- ・保留地取得を担保に事業業務を代行するもの

### ○換地設計

### ○工事着手

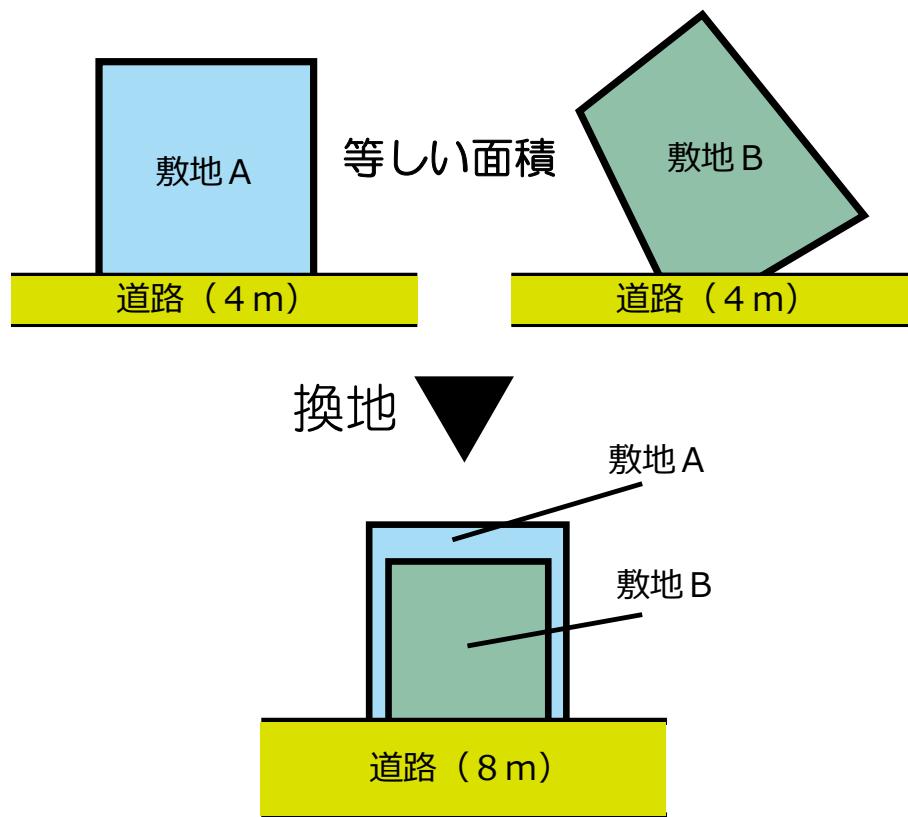
### ○換地処分・換地処分の公告

## ●よくある質問

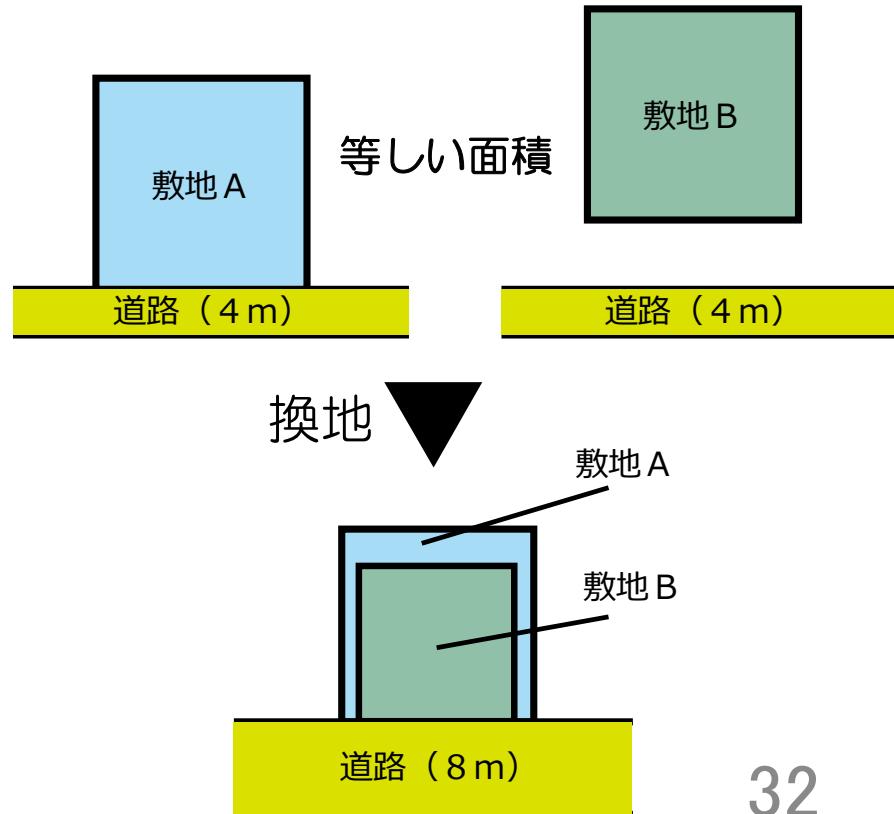
事業計画の減歩率と個々の減歩率は違うのですか?  
⇒事業計画の減歩率は、地区全体の**平均減歩率**です。

個々の土地の減歩率は、**土地の形状や道路との位置関係等**に応じて決まります。

《土地の形状が違う場合の例》



《道路との位置が違う場合の例》



# 今後のまちづくりの すすめかた

## ●今後のまちづくりのすすめかた

- 地権者説明会((仮称)まちづくり勉強会の役員の選出・結成)
- (仮称)まちづくり勉強会の開催
- まちづくり方針・基本構想等の策定

ご清聴ありがとうございました。