

# (仮称)木津東地区土地区画整理事業のご提案



令和5年7月

このイメージパースは今後の種々の検討や地権者の方々を始めとした関係者の方々とのご協議により変更いたします。



# 実施体制

## 各社の役割りと分担

各社の得意とする分野を分担し、協働して総合力を発揮します

新しい未来を創造する  
理想を具現化する

**株式会社 日本エスコ**  
IDEAL to REAL

**MPD+ MP Development Inc.**  
MP ディベロップメント 株式会社

**AAR+ 浅井謙建築研究所 株式会社**  
ASAI KEN ARCHITECTURAL RESEARCH INC.

立替資金準備  
保留地取得  
企業誘致  
民有地販売相談等

企業誘致及び一部の建築設計

(株)日本エスコンの大規模開発の例



**株式会社 新都市21**

都市計画・事業計画・  
各種区画整理業務・  
設計・測量・組合事務局

**村本建設**

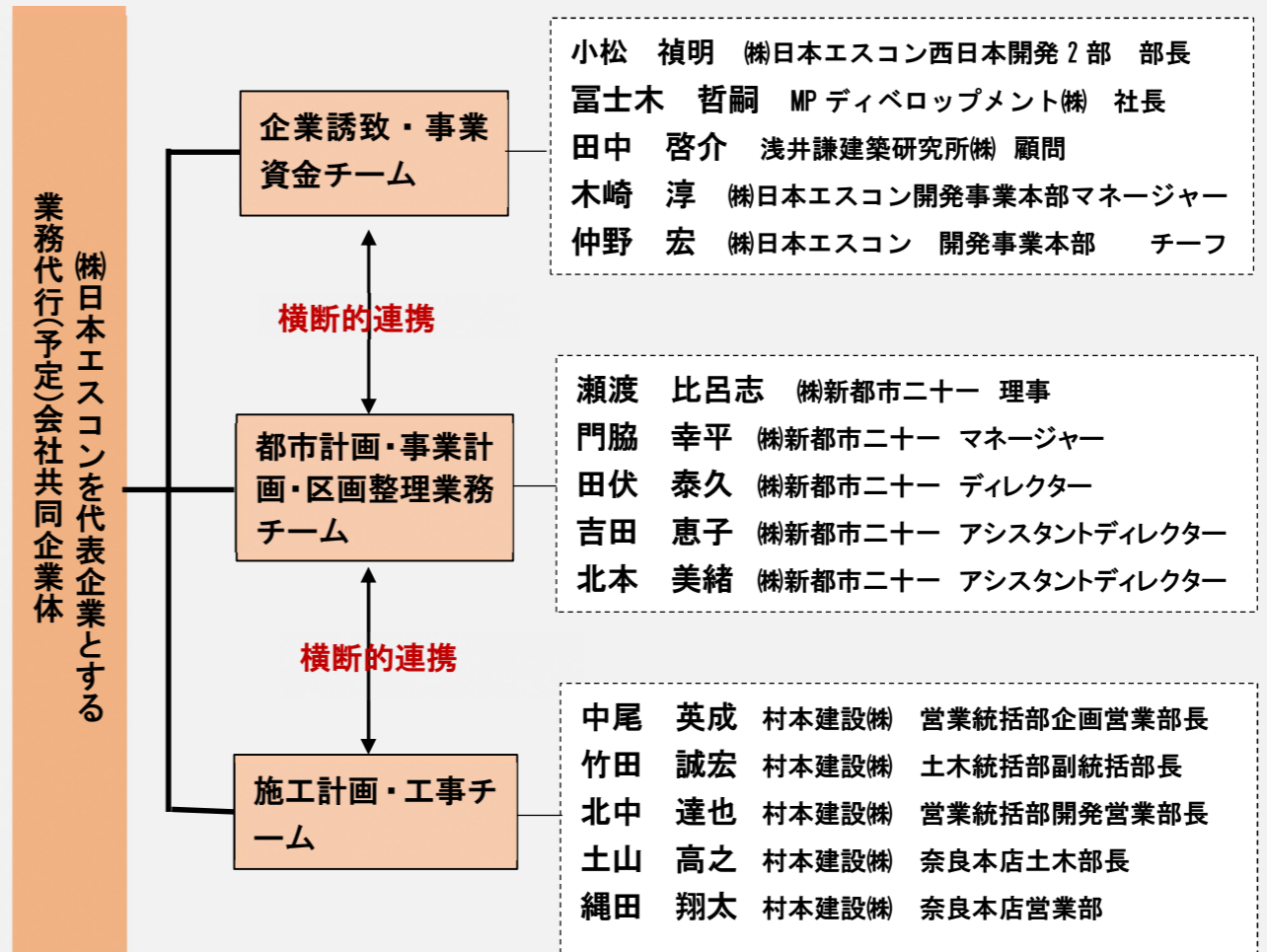
設計・工事・工事関連各種  
手続き・施工管理・資金立  
替・企業誘致

区画整理専門家集団  
48年間 60地区 1389.1ha

創業以来110年以上にわたり、一貫してものづくりにこだわり続ける土木建設企業

協力会社

## 実施体制



## 準備組合・行政・業務代行予定者三位一体となった推進体制

組合・行政・業務代行予定者が相互に協力し合理的・効率的に力を合わせて事業が推進できるよう、業務代行者予定者として主体的に取り組めます



- ・ 準備組合の事務局運営
  - ・ 都市計画（地区計画等）、補助金などに関する業務
  - ・ 測量及び調査、設計に関する業務（各種の調査・設計、換地に係る検討及び公共施設管理者との協議・調整）
  - ・ 土地区画整理組合の設立認可取得に向けた事業計画、定款、行政協議、許認可申請に関する業務
  - ・ 土地の利活用と企業誘致に関する総合調整
  - ・ 準備組合員の事業同意の取得
  - ・ 組合設立のための地権者合意への対応業務
  - ・ その他本組合設立に必要と認められ、準備組合と協議して合意した業務
- ※組合設立後は、組合と相互に承諾して一括業務代行者の役割を担うことを予め了承



## 関西学研都市の新たな飛躍を目指す研究開発型のものづくり拠点を形成します

関西学研都市だからこそその新たな飛躍を目指した研究開発型のものづくり一大拠点を目標します。地域の発展に寄与し地権者の方々には資金面のご負担がかからないよう、事業費を担保して組合のリスクを回避するために保留地全部を業務代行者が取得し事業を完了させます。また、地権者の皆様のご意向に合わせ換地と保留地の共同の用地やみなさまの換地を買取りさせていただき保留地と一体となった用地なども設置します。



### 学研都市ならではの強みを生かした施設展開を図ります

#### 1. 優れた交通条件を活かします

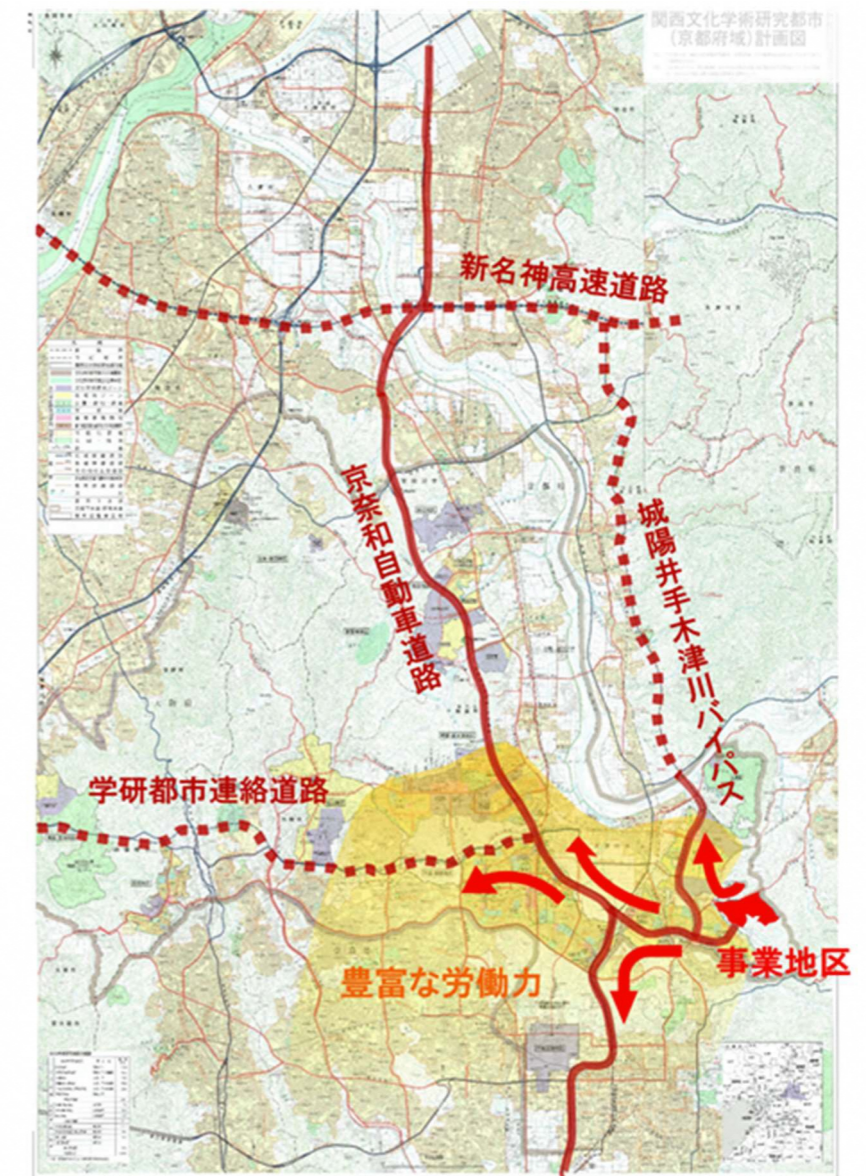
京奈和自動車道路や、大阪市内にむけて整備が進む学研都市連絡道路、国土軸の一翼を担う新名神高速道路に直結する国道24号城陽井出木津川バイパスなどによる大阪・京都・奈良及び全国への優れたアクセス性を活かします。

#### 2. 臨海部ではなく内陸部で大規模用地が用意できることをアピールします

臨海部や大阪平野部に対する大きな強みとして津波被害の心配が全くない内陸部においてまとまった大規模用地を用意できることをアピールします。

#### 3. 立地企業、地元双方にメリットがあるよう、ものづくりには必須の働く場となります

自動化が進んできているとはいえ、全国的に製造業の労働力不足が叫ばれる中、ものづくり企業にとって近くに働く方がおられることは必須です。また、お近くの方々にとっては、働く場が提供されることにつながります。立地企業、地元双方が発展するように取り組みます。



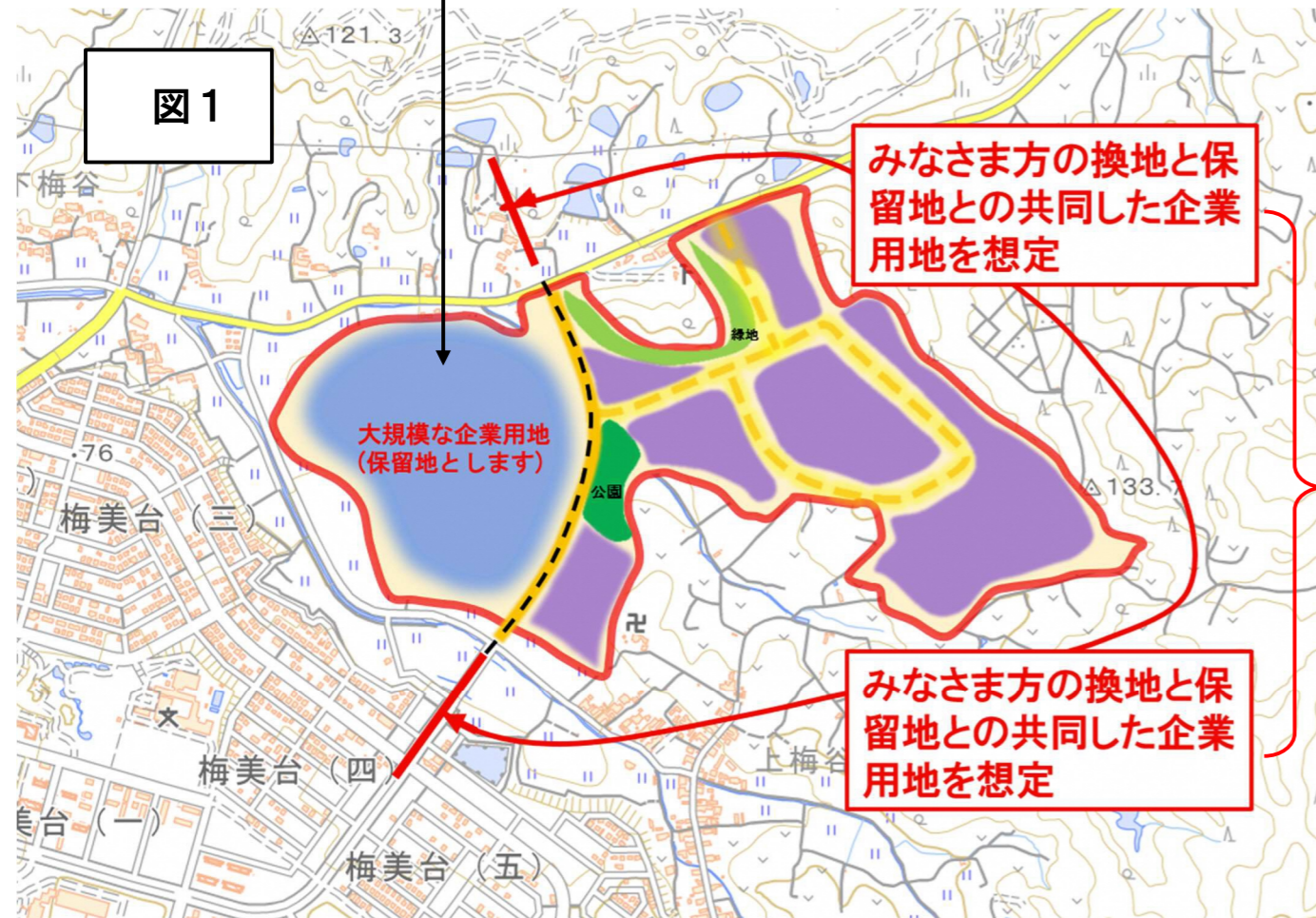


# 土地利用計画の考え方と権利者の皆様の換地について

## 【土地利用計画の考え方】

住宅地は作らず、基本的にはすべての用地を研究開発型のものづくり系の企業に向けた大きな街区としたいと考えています。具体的な土地利用計画案は、関係機関などと協議を進めながら詳細な検討を行い確定します。

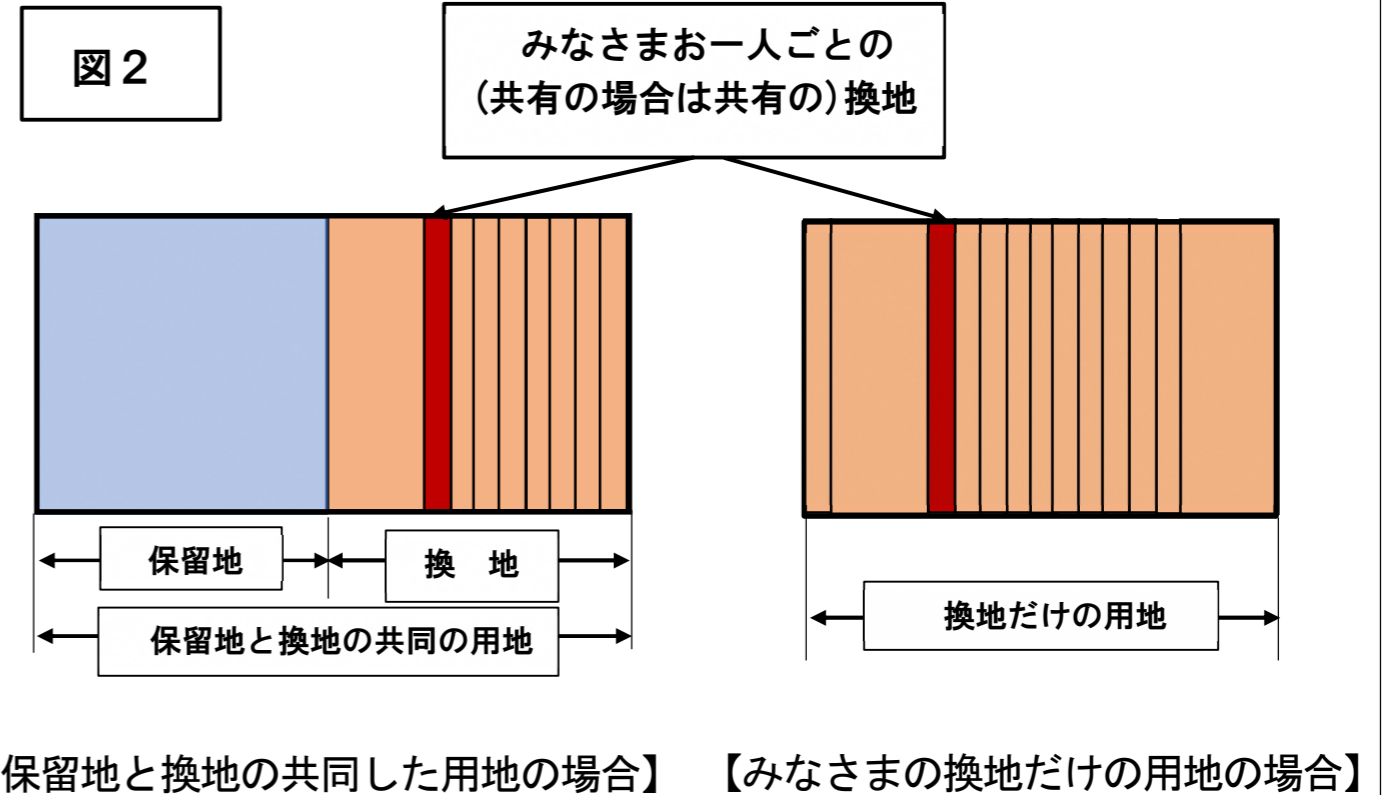
区域の西側ゾーンについては、10ha以上のひとつにまとまった大規模な企業用地とし、事業費に充当するための保留地だけの区域とします。また、保留地については、事業費を確保するため業務代行者が買取ります。



## 【みなさま方の換地】

みなさま方の換地につきましては、左側の図1「みなさま方の換地と保留地との共同した企業用地を想定」と記載しています区域に換地いたします。

また、減歩後のみなさま方のお持ちの土地だけでは単独では企業用の用地に満たない場合が想定されますので、大規模に所有されておられる方を除き図2のように、それぞれの土地を短冊形の細長い形状とし、他の方々の換地や保留地とあわせて一体として企業に譲渡できるようにするなど、まとめて活用いただけるような換地としたいと考えています。





(仮称)木津東地区土地区画整理事業  
**権利者の皆様の換地のご意向確認に向けて**

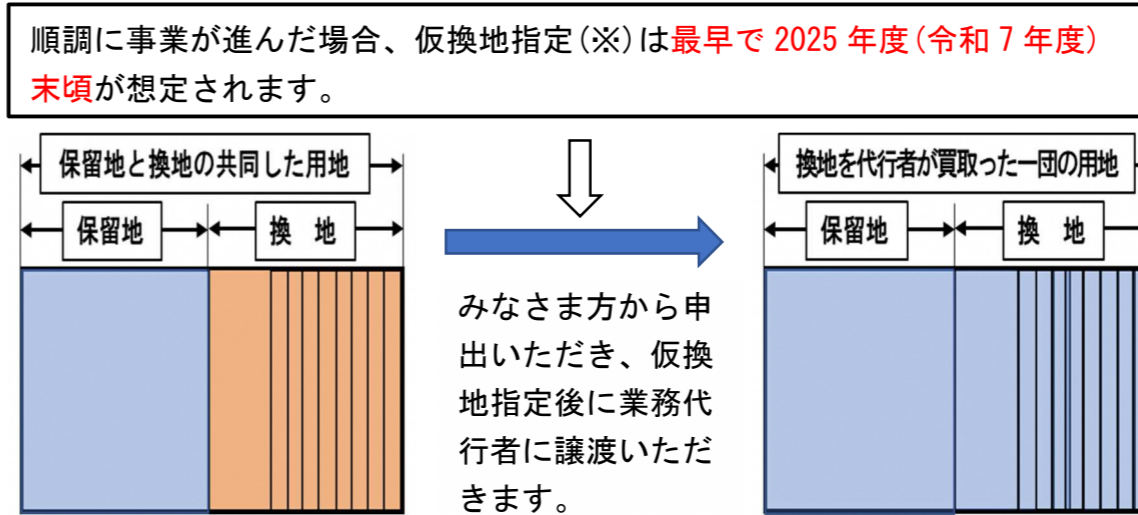
地権者のみなさま方の土地活用にあたっては**下記の三つのパターン**を提案させていただきます。この三つのうちどのパターンをご希望されるか、改めて説明会を開催させていただき、今秋を目途に皆様のご意向確認をさせていただきたいと考えております。

地権者の皆様の土地

買取

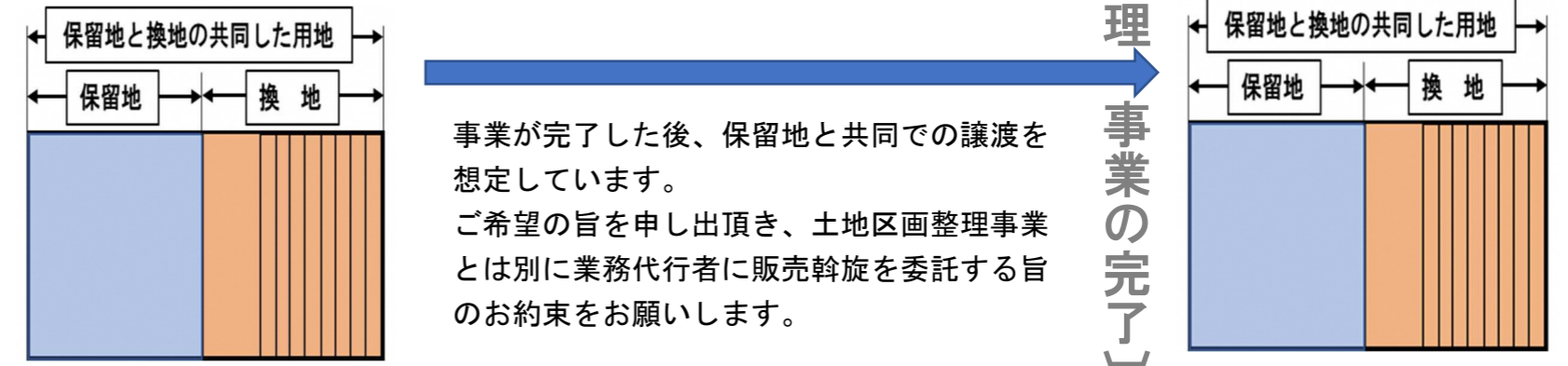
**① 仮換地指定直後に保留地相当額で業務代行者に売りたい**

このパターンをご希望される方については、業務代行者(株)日本エスコン・MPD(株)が**仮換地指定後(※)**に**保留地と同等の金額**で買い取ります(買取方法は、概ね**契約時1割、事業完了時9割の支払い**を想定)。買取った土地が保留地と合わせて販売できるように保留地と一体の用地に短冊型で換地します。



**② 事業完了後に業務代行者の保留地と共同で業務代行者が決めた企業等に売りたい**

このパターンをご希望される方については、保留地と共同した用地に短冊型で換地し、**事業完了後**に保留地と一体の用地として企業に譲渡します。なお、譲渡企業は業務代行者が決定し、譲渡価格は譲渡時に業務代行者と譲渡先との間で決定した価格とします。譲渡時期は、譲渡が確定した時期になります。



**③ 保留地のない用地に換地し、自分で活用(自己利用・売買・賃貸)したい**

このパターンをご希望される方については、保留地がない換地だけの用地に換地します。大規模地主の方や小規模の宅地で短冊形の細長い換地となることから単独では活用が難しい換地の場合は小規模地主の方々がまとまって共同してご活用いただく場合などが想定されます。このパターンの用地については、**企業からの引き合いの紹介はいたしますが、当該企業との交渉等は共同で賃貸される場合を含め、このパターンをご希望された皆様**でお願いします。



※仮換地指定とは  
 土地区画整理事業の工事を実施するために、従前の土地の使用または収益の権利を仮換地に指定すること

共同販売・販売斡旋など

〔土地区画整理 事業の完了〕