

段階的整備及び先行個別地区 の考え方について

段階的整備及び先行個別地区の考え方について

(1)段階的整備に向けた条件整理

(2)段階的整備及び先行個別地区の考え方

(参考)他地区事例

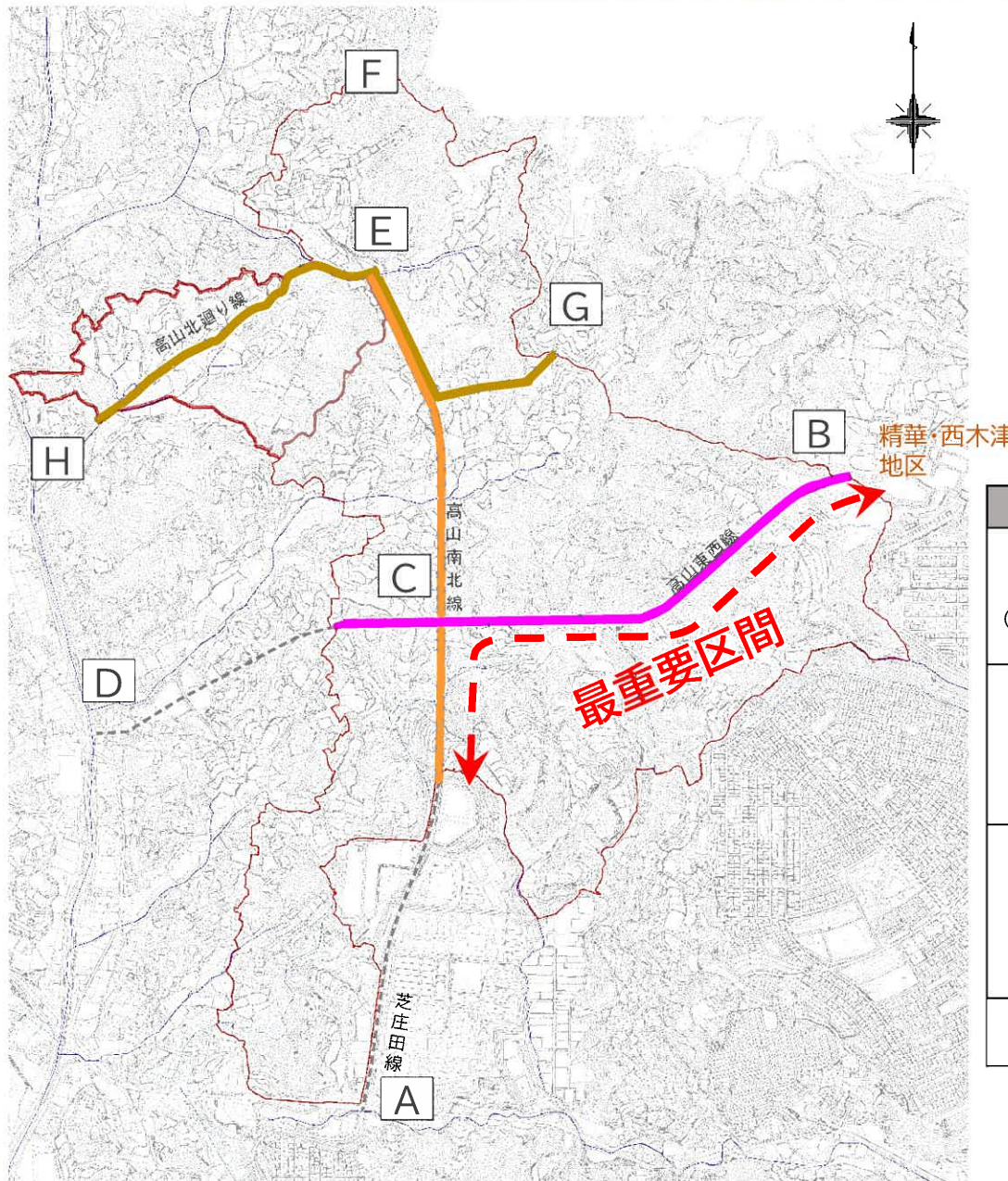
(1)段階的整備に向けた条件整理

段階的整備に向けた条件整理

当地区においては、道路や水道、下水など生活の基盤となるインフラ施設がほぼ未整備であるため、既存のインフラ施設を起点として骨格道路及びインフラ施設の整備を段階的に進めていく必要があります。

そこで先行地区を設定するにあたり、特に基盤整備において重要となる、道路や水道また工事車両が通行する主要な道路について、まずは条件を整理します。

骨格道路



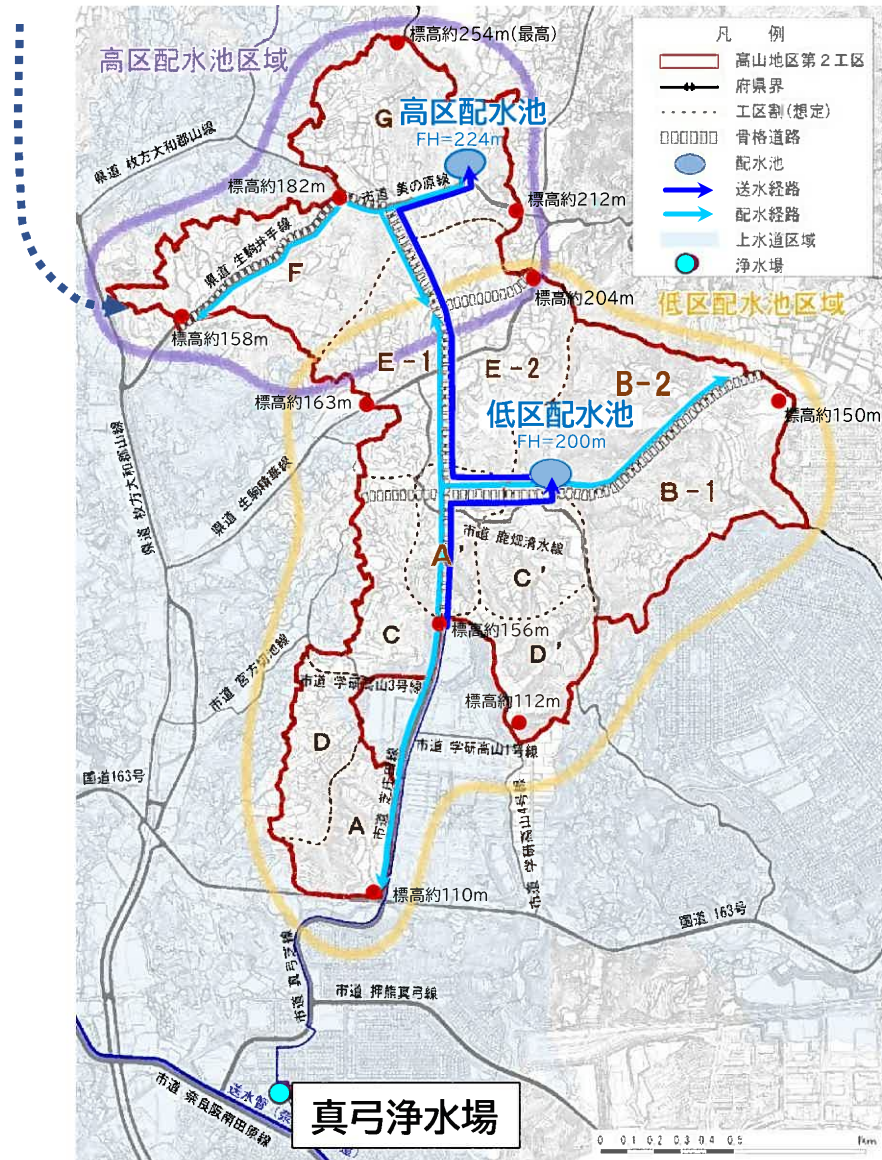
- 骨格道路(3路線)
 - 高山東西線
 - 高山南北線
 - 高山北廻り線
- 特に高山南北線から高山東西線を最重要区間に位置づけ

名称	位置づけ	区間	性格・機能
高山東西線 (産業連携軸)	学研都市の中央部を東西に連絡し、主要クラスターである精華・西木津地区と学研高山地区を結ぶ最重要路線	C~D	<地区外と連携する主要区間> ・地区内の交通混雑を緩和
		B~C~A	<地区内の最重要区間> ・精華・西木津地区からのつながりとしてICTや自動運転技術等を活用し、快適で安心・安全な次世代都市交通システムを想定 ・緊急災害用道路としての位置づけや無電柱化等を想定
高山南北線 (都市と自然の共生軸)	北側に隣接する重要里地里山の選定地を始め地区北側の豊かな自然と、奈良先端大学を始めとする研究産業とを結ぶ重要路線	C~E	<地区内の重要区間> ・国道163号、高山東西線、高山北廻り線をつなぐ地区の重要区間
高山北廻り線 (自然文化連携軸)	高山竹林園や茶釜の里である高山と、京都府の茶園等、豊かな産業資産と文化をつなぐ主要路線	G~E~H	<地区内の主要区間> ・既存道路を活用しつつ地元住民や来街者などが利用できる自転車・歩行者道路を想定 ・豊かな自然環境を活用し、里地や林間の景色を眺めつつ、四季を感じる事ができる道路空間を創出
高山南北線支線	地区内道路	E~F	今後、地権者の意向や民間事業者のニーズ等による具体的な土地利用に合わせ検討

※マスタープランP53抜粋

水道の整備手順

狭戸配水場



・送水順序

真弓浄水場 ⇒ 低区配水池 ⇒ 高区配水池

・給水区域

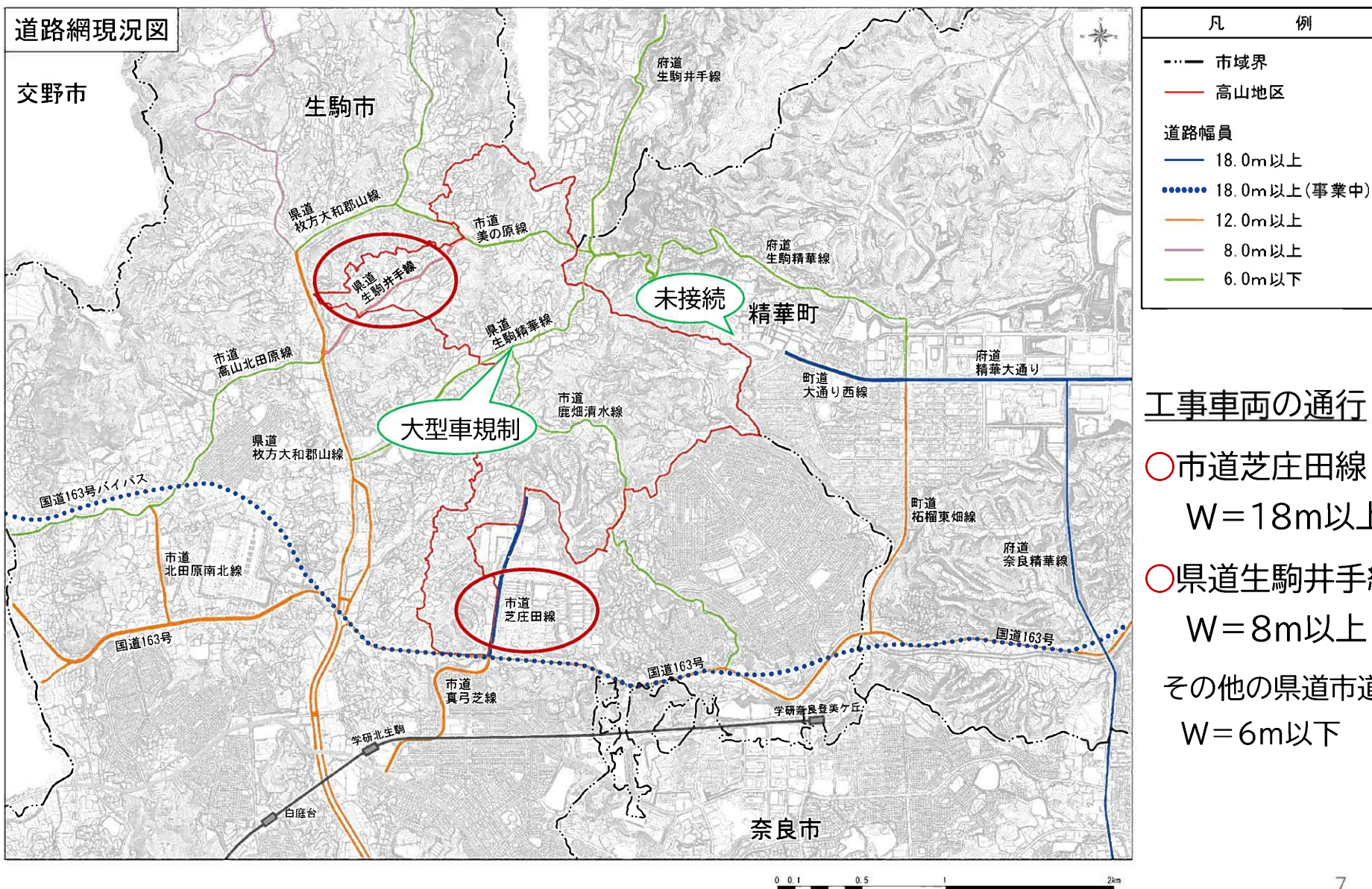
低区(黄色)
A、B、C、D及びEの南側区域

高区(紫色)
Eの北側区域、F及びG

・例外

狭戸配水場
⇒ Fの西側区域の一部に給水が可能

道路の現況

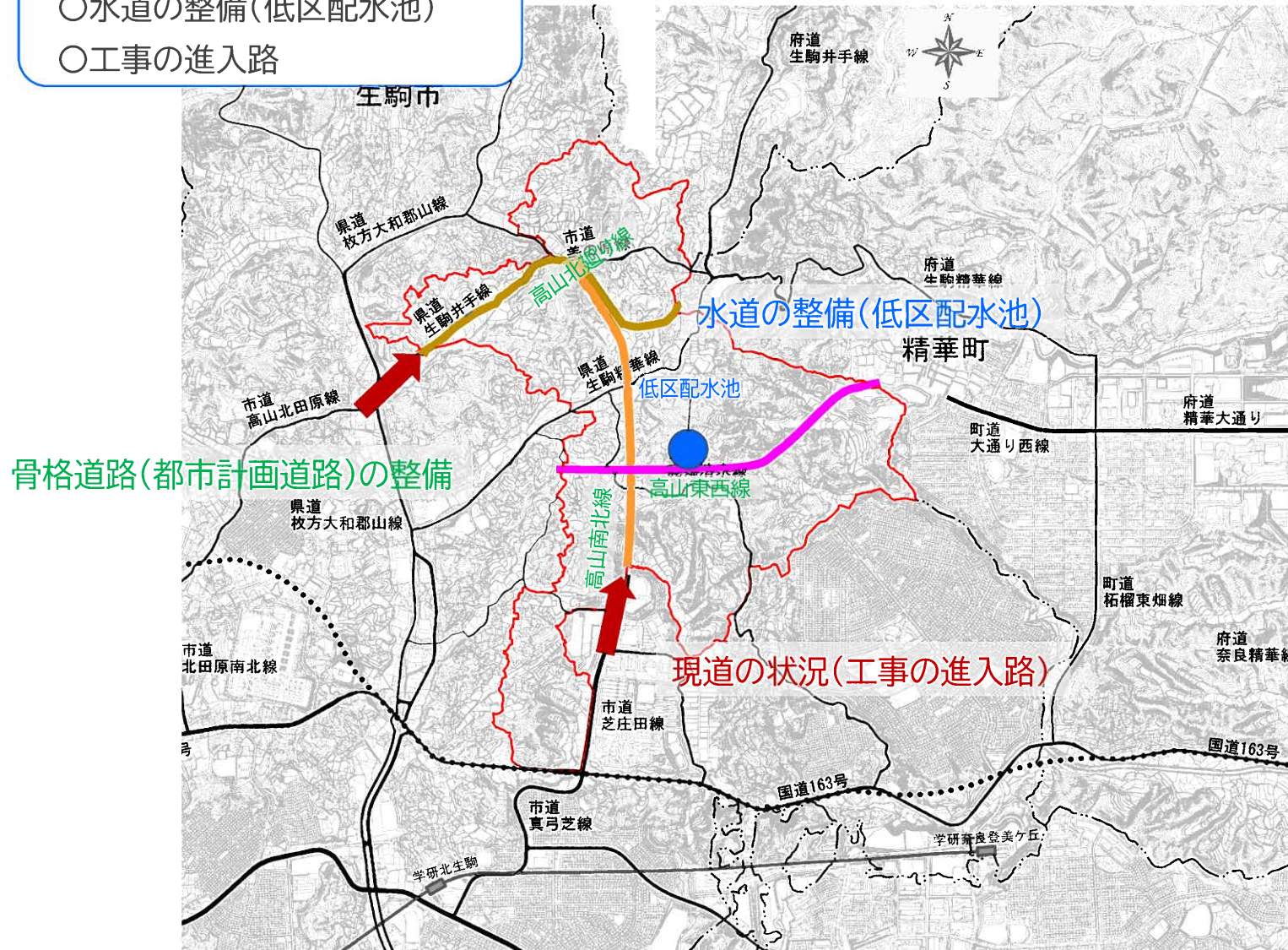


(2)段階的整備及び 先行個別地区の考え方

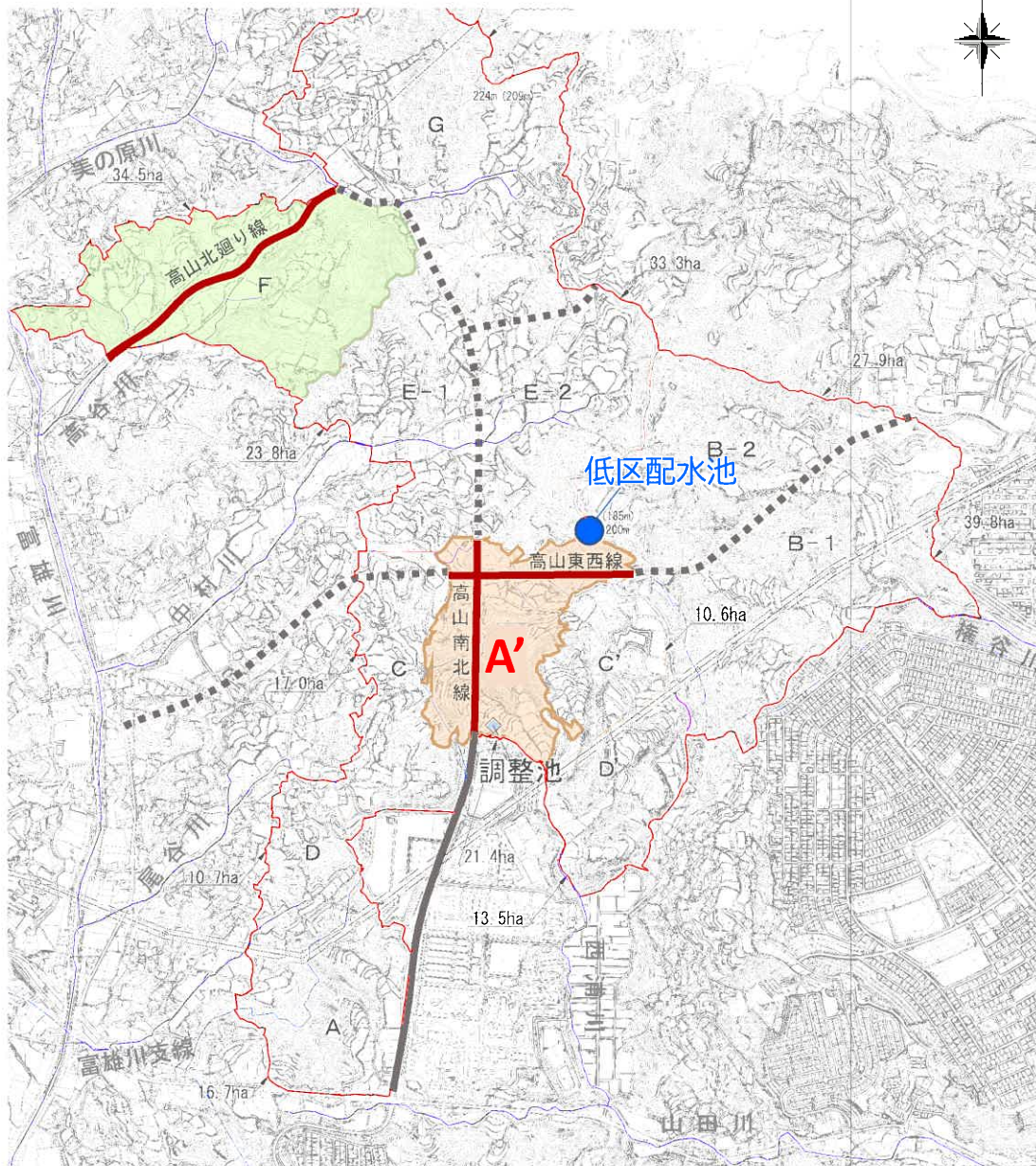
段階的整備及び先行個別地区の考え方

(1) で整理した下記条件を踏まえ、段階的整備手順を考察

- 骨格道路の整備
- 水道の整備(低区配水池)
- 工事の進入路



優先エリアについて



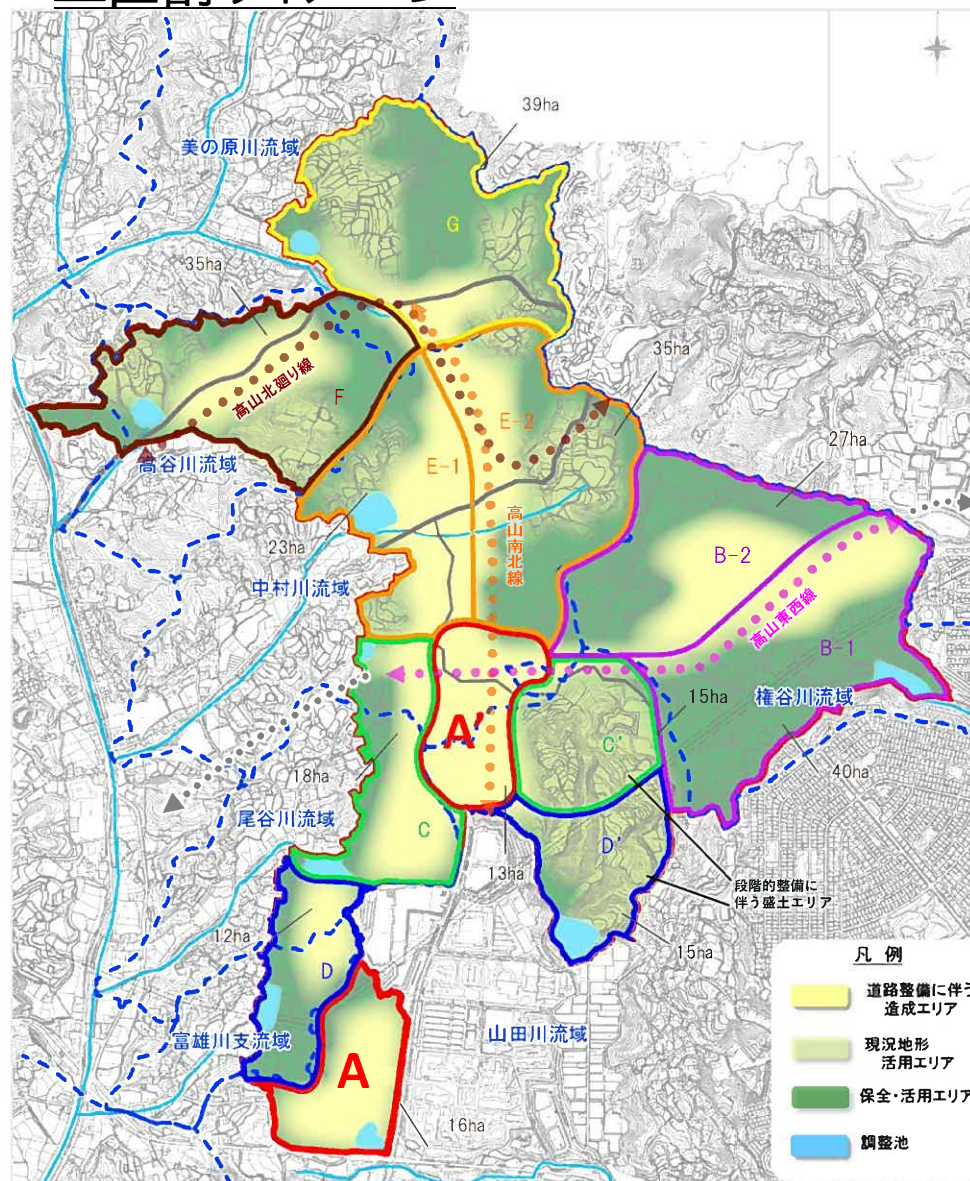
先行整備条件と各エリアとの整合表

地区	A	A'	B-1	B-2	C	C'	D	D'	E-1	E-2	F	G
骨格道路	-	○	○	-	-	-	-	-	○	○	○	○
水道整備	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	△	-
工事進入路	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-

上記の整備条件整合表から、

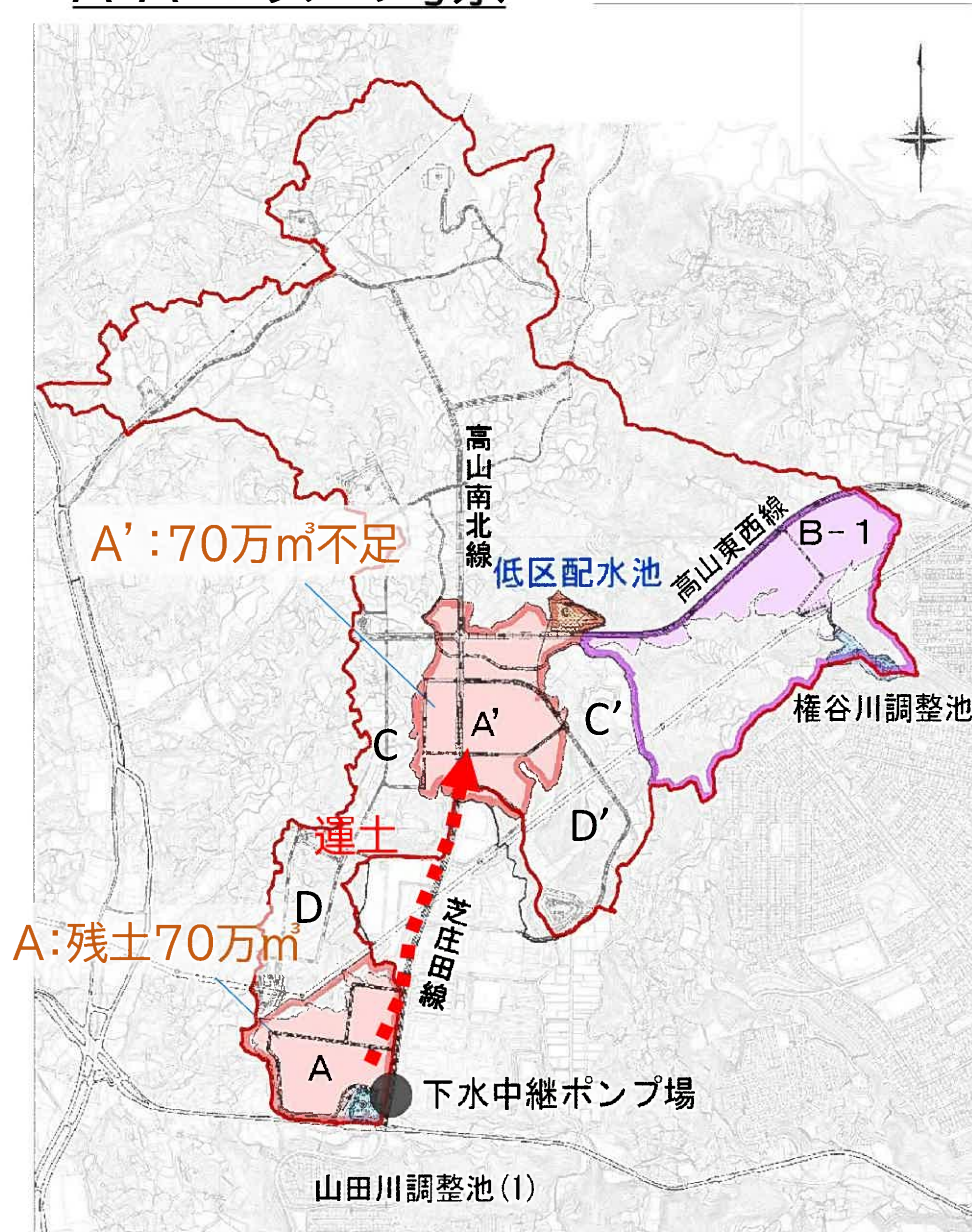
- ・A' 地区の整備を再優先とする。
- ・F地区は地区外からの給水可能範囲において先行整備が可能

工区割りイメージ



- ・マスタープランでは、概ね30haの面積を目安に、土量バランスを考慮し A-A' を一つのエリアと考えていた。
- ・高山東西線の整備に向けて、A-A' 地区からB-1地区の整備を一例に挙げていた。

A-A'エリアの考察



<メリット>

- ・高山東西線の早期整備
- ・汚水処理施設の整備

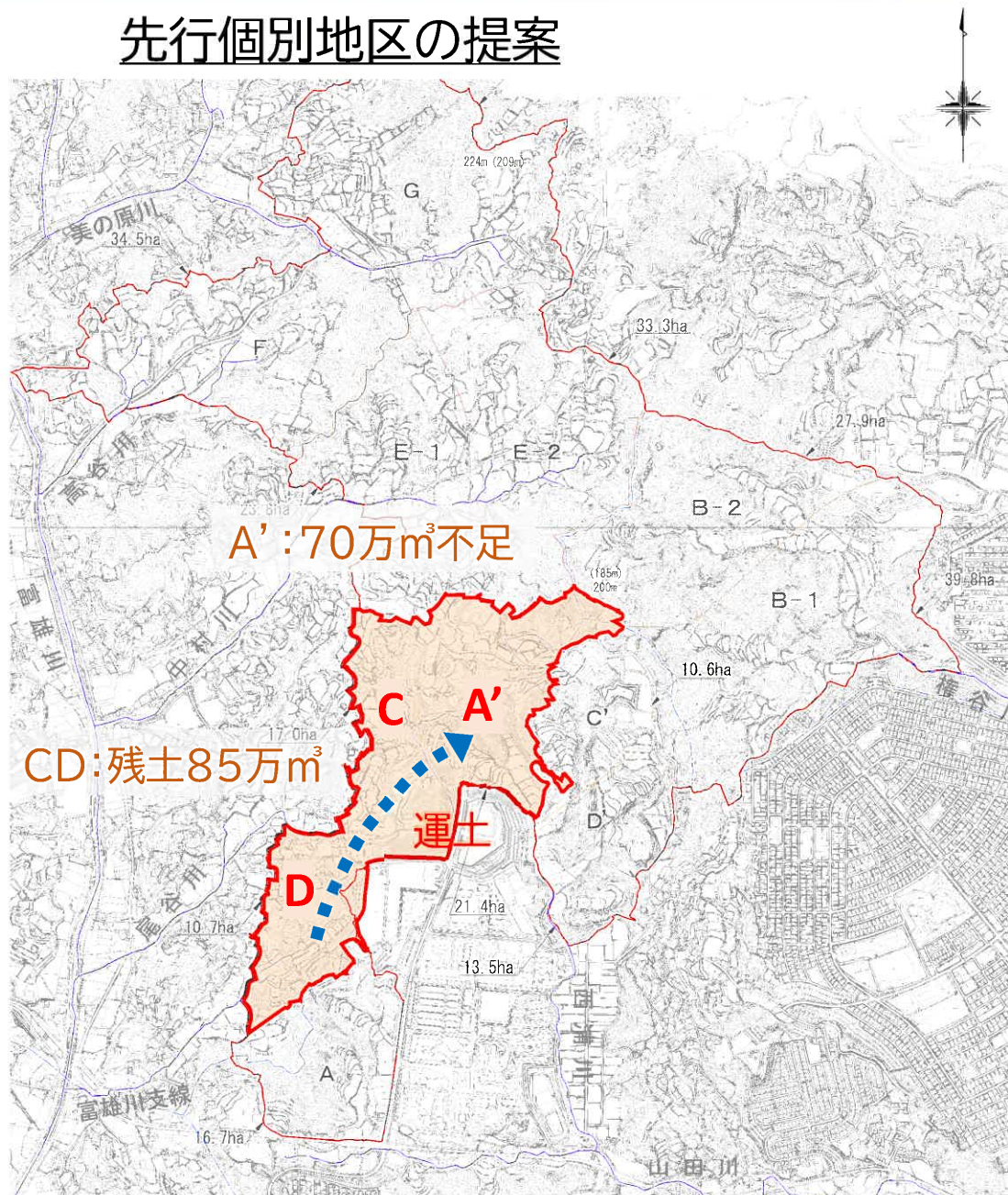
<デメリット>

- ・現道による残土運搬を行えば工期が伸び、工事費も増大することとなる。

- ・A'地区の完成によりCD~C'D'間の運土が困難となる。

※なお、F地区については地区内で土量バランスを図る考え。

先行個別地区の提案



○A-A' のデメリット解消に向け、
土量バランスを考慮しつつ
エリアを組み替え、
A' CDのエリアを想定。

- ・この組み合わせにより、地区内で運土することが可能となる。
(重ダンプによる運土。)
- ・ただし面積が約50haと大きくなる。

事業アドバイザーとの意見交換を行った。

事業アドバイザーの意見

A-A'地区とA'CD地区の組み合わせにおいて、事業アドバイザーと事前に意見交換を行った。

・A-A'地区70万 m^3 の残土を現道の芝庄田線を通行して運土することは非現実的である。

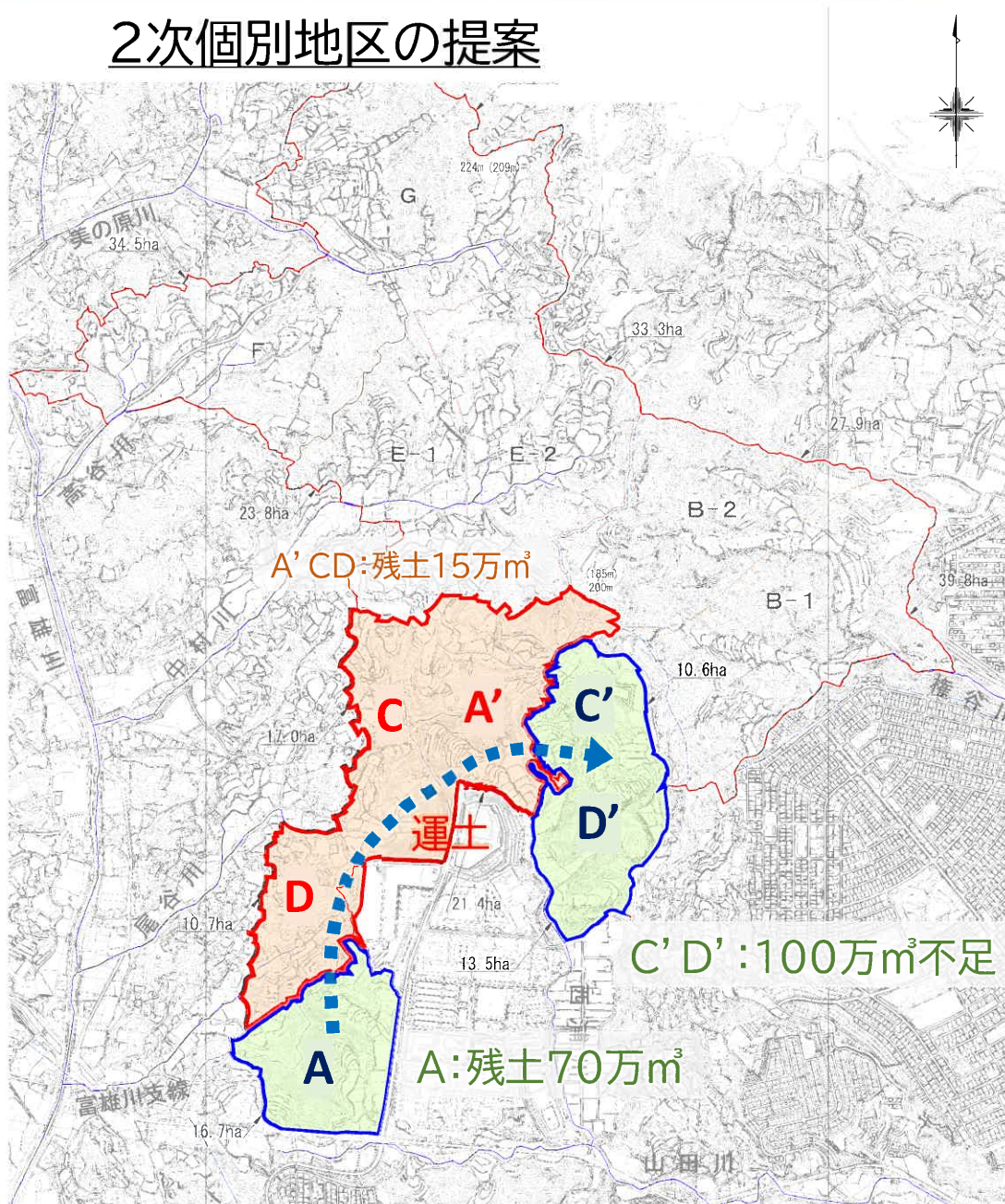
70万 m^3 /5.6 m^3 =12万5千台) ※10t=5.6 m^3

- ・A'CD地区を先行個別地区とした場合でも、事業への参画は可能。
- ・面積が約50ha程度と大きくなっても、事業への参画は可能。

<デメリット>

ただし、このエリアが完成すれば、今度はAからC' D'への運土が困難となる。

2次個別地区の提案



○デメリットの解消に向けた考察

AからC' D'へ効率的に運土するためには、A' CDの地区内を運土経路に出来れば良い。

そのためには、先行地区が完成するまでに、引き続き並行して事業化を進める必要がある。

そこで事業アドバイザーとの意見交換を行った。

事業アドバイザーの意見

AC' D' 地区の組み合わせにおいて、事前に 事業アドバイザーと意見交換を行った。

- ・AC' D' 地区を2段階目の整備地区とした場合も、事業への参画は**可能**。
- ・A' CD地区とAC' D' 地区との事業間の協力により、先行地区の運土経路を活用し、AからC' D' へ地区内で運土を行うことは**可能**。

これらの理由から、先行個別地区とともに効率的な事業化に向け、**AC' D' を2次個別地区**に想定。

段階的整備及び先行個別地区の考え方

考え方のまとめ

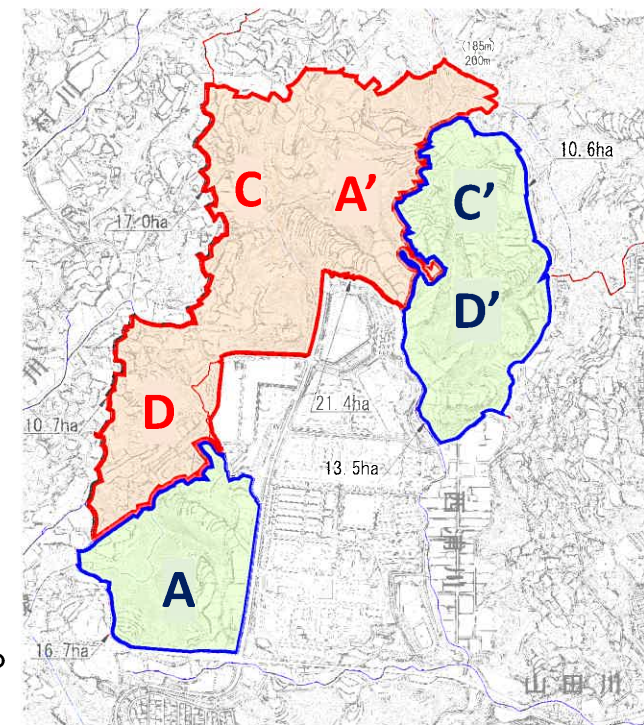
事業アドバイザーの意見を参考に、
先行個別地区をA' CD、2次個別地区をAC' D' と想定。

<メリット>

- 運土を効率的に行うことで**事業費の低減**を図ることができる。
- 1エリア約50haの大ロットとなるが**大きなゾーニングの考え方**で土地利用を展開できる。
- 大ロットで整備を進めることで段階的整備の手順が少なくなる。
- AA' 先行整備によるCD地区の**整備懸念の解消**が図れる。

<懸念事項>

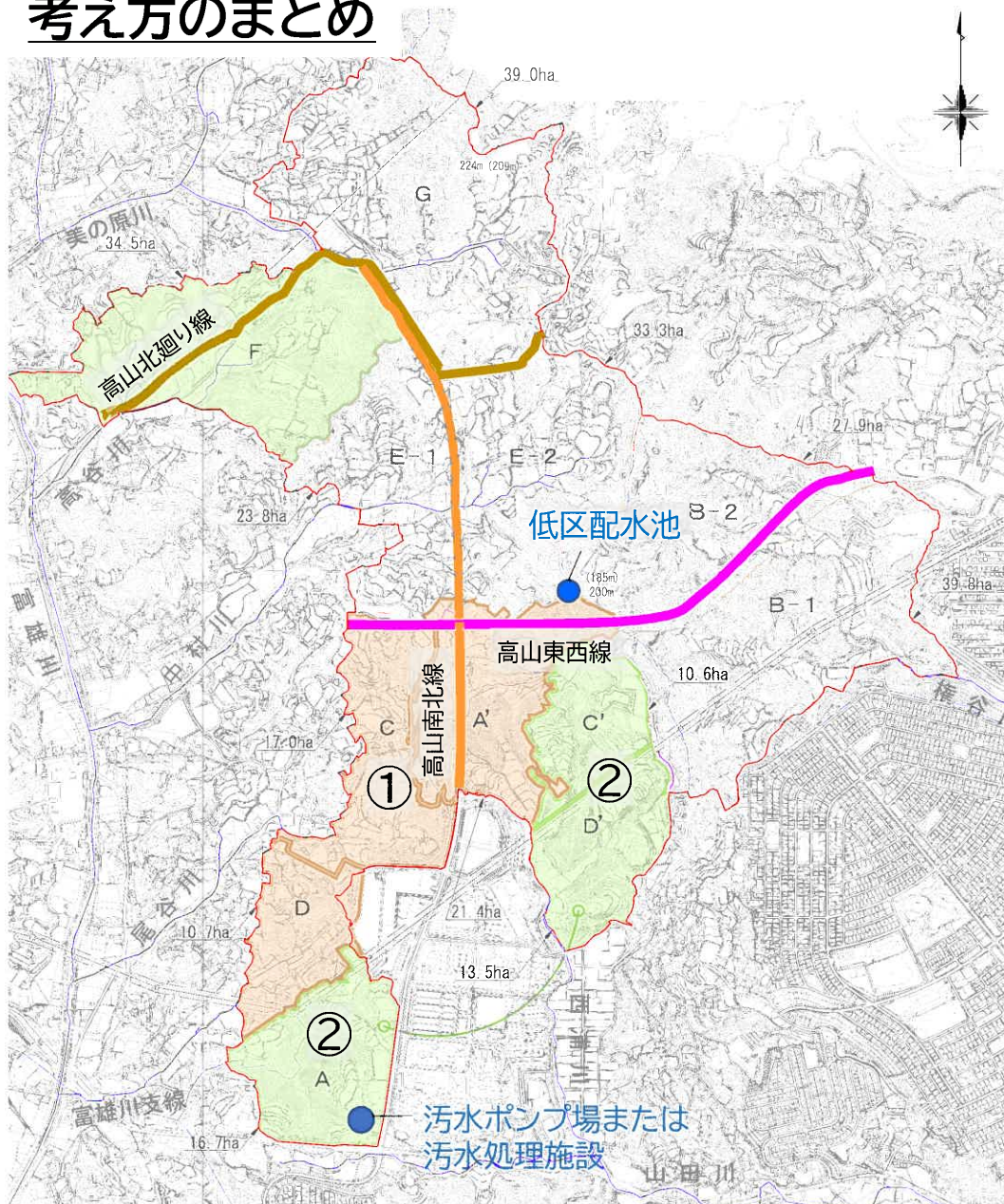
- 対象となる地権者が多くなり、合意形成に相応の時間が必要。
- 面積が大きくなることで工期が伸びる懸念がある。



段階的整備及び先行個別地区の考え方

R4.11.21 第1回 学研高山地区第2工区事業推進会議

考え方のまとめ



①先行個別地区:A' CD地区

- ・低区配水池を整備
- ・高山南北線・高山東西線を整備

②2次個別地区:AC' D'

- ・低区配水池から給水
- ・汚水処理施設の整備

フリー個別地区:F

- ・F地区は、地区外水道を延伸整備し土地利用展開

今後の取組み予定

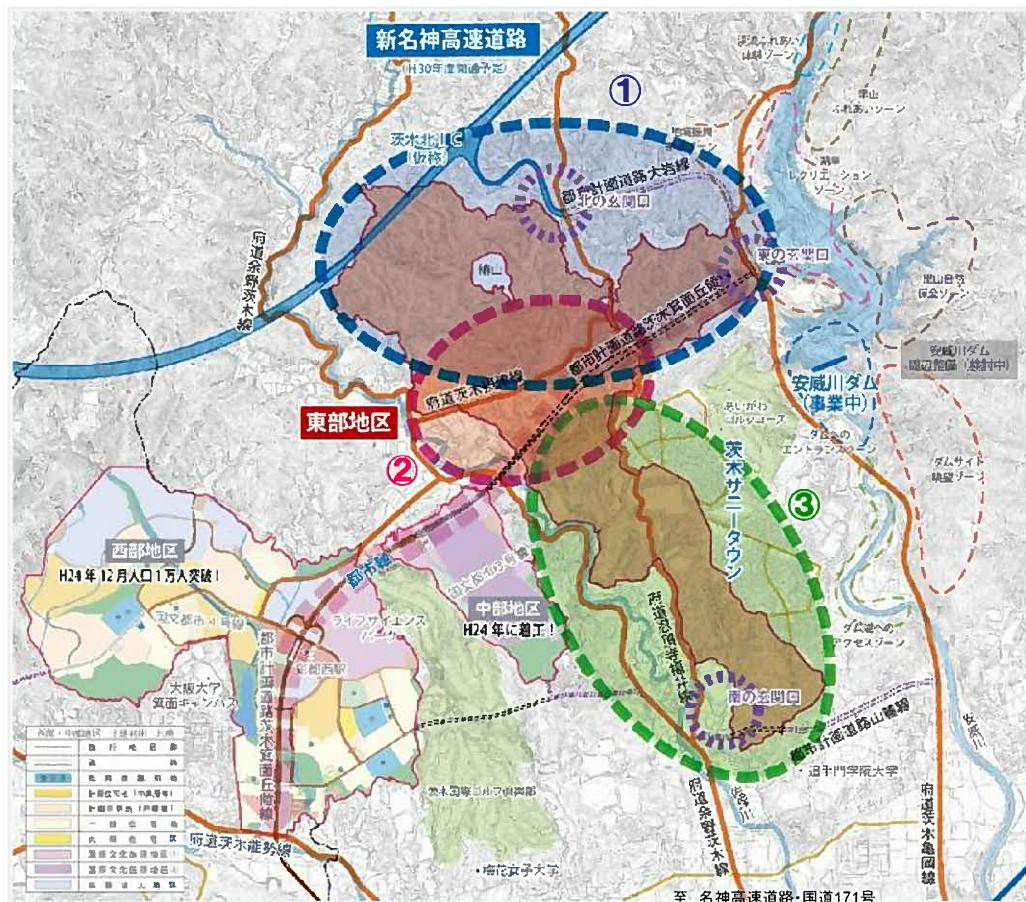
- 11月末 第24回地権者の会役員会
- 1月下旬 先行個別地区地権者対象アンケート
(まちづくり協議会設立に向けた賛同)
- 2月ごろ まちづくり協議会設立に向けた準備
(役員候補の選定)
- 3月末 まちづくり協議会設立総会

(参考)

他地区事例

他地区事例

《先進事例》彩都東部地区（面積 約285ha 地権者数 約200名）



土地利用の方向性[当初]

- ①新名神や安威川ダム等を活かしたゾーン
- ②地区全体のにぎわいや交流を生み出すゾーン
- ③東部地区の南玄関として周辺既存施設と連携するゾーン



事業化に向けた検討を進める中で、事業アドバイザー※より50haを超える規模の事業実施は困難との意見。

→事業費回収リスクが高まり、民間事業者の確保が困難

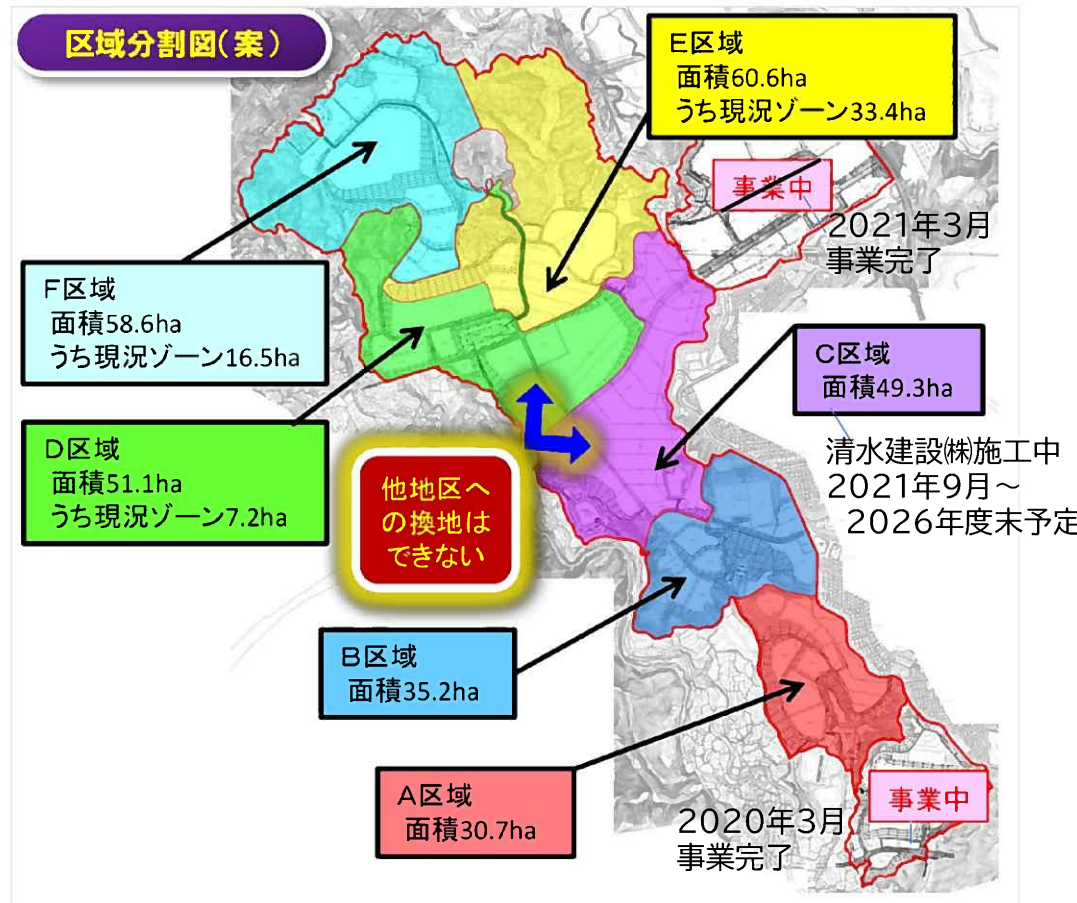
出典：彩都東部地区検討会 とりまとめ（平成24年度 彩都東部地区検討会）

※民間企業の意見を取り入れるため事業アドバイザーとして募集・選定された企業

- ・ 清水建設(株)、(株)日本エスコン、住友商事(株)
- ・ (株)竹中工務店、(株)竹中土木
- ・ (株)フジタ

《先進事例》彩都東部地区（面積 約285ha 地権者数 約200名）

●事業化に向けた方針



土地利用の方向性

産業・業務施設主体の土地利用計画を目指す

区域分割の考え方

造成面積を概ね最大50haに抑え、6つの区域に分割

→造成土量を考慮し、資金回収を含め概ね5年間で事業完了するエリアを設定(50ha)

事業展開の考え方

各々の区域で組合設立・事業化を目指す(C区域からの事業化検討)

→骨格道路を含む区域からの整備が、もっとも効率的で、東部全域のポテンシャルアップが期待できることなどから、C区域からの事業化を目指す

出典：彩都東部地区 全体開発計画案（平成30年3月、彩都東部地区地権者協議会）