

第9回 高山第2工区 開発計画見直しプロジェクト会合

日 時 平成21年7月6日(月) 14:00～
場 所 猿沢荘 おおみや

次 第

1. 開 会

2. 議 事

- 事業の課題項目について
・各ワーキングから項目説明及び報告事項

- 「夏のとりまとめ」イメージについて

- 今後のスケジュール

3. その他

資料1	事業の課題に対する対応方針(現時点での課題項目)	P1～6
資料2	「中間とりまとめ」と「夏のとりまとめ」との関係	P7

□事業の課題に対する対応方針（現時点での課題項目）

① 県・市・都市再生機構の事業に対する分担の具体的内容について

・別紙 1

② 地権者や周辺住民の事業に対する理解と協力について

・夏以降実施の意識調査や都市計画の変更手続きでの理解と協力に関する事。

③ 大学誘致の方向性等について

・別紙 1

④ 産業施設の対応について

・別紙 1

⑤ 下水の処理について

・別紙 1

⑥ 事業実施に伴う経済波及効果について

・別紙 2

⑦ 環境への配慮について

・環境影響評価法に基づく手続の実施に関する事。

⑧ 事業の実施に伴うリスクへの対応について

・リスクを軽減するための方策に関する事。（別紙 3）

・リスク発生その他不測の事態の生じた場合の対応と負担の分担に関する事。

⑨ 事業認可に向けた調査について

・必要な調査内容（別紙 4）及び調査費用の分担に関する事。

・調査の実施体制及びその分担に関する事。

上記の課題を踏まえ、

※「三者の役割分担と費用負担」及び「事業認可に向けた調査等の着手スケジュール」
について整理

①県・市・都市再生機構の事業に対する分担の具体的内容について

1. 土地区画整理事業

1) 土地区画整理事業により整備される公共施設の帰属

- ・道路（土地区画整理事業により整備される道路、高山北廻り線、高山東西線、高山南北線）の管理者に関すること。
- ・保全緑地の管理等に関すること。
- ・公園、調整池、上下水道の管理者に関すること。

2) 公共減歩対象外の保全緑地

- ・産業施設誘致ゾーンの緑地の帰属に関すること。
- ・用地確保の具体的手法に関すること。

3) 換地

- ・都市再生機構、生駒市、一般地権者の換地に関する基本的な考え方

2. 上下水道

1) 上水道

- ・県営水道からの配水に係る事業の費用負担に関すること。
- ・ポンプ施設用地の負担に関すること。

2) 下水道

- ・流域下水道への負担金に関すること。
- ・流域下水道関連事業の整備主体に関すること。
- ・接続負担金の扱いに関すること。

3. 区域外道路

1) 高山南北線

- ・整備主体に関すること。

2) 高山東西線

- ・必要性の有無に関すること。
- ・必要な場合の整備主体に関すること。

③大学誘致の方向性等について

- ・大学の立地の方向性に関すること。（大学の立地活動の進め方）
- ・誘致大学用地（換地）部分の取得方法及びリスクへの対応に関すること。

④産業施設の対応について

- ・産業施設の立地の方向性に関すること。
- ・誘致活動の内容・方策に関すること。

⑥事業実施に伴う経済波及効果について

新たなまちづくりを実施した場合、その経済波及効果は下記のように推計されます。

〔総括表（案）〕

■奈良県への経済波及効果

- 初期投資に伴う経済波及効果（基盤整備、施設建設等）
 - ① 総合効果 ○, 〇〇〇億円
 - ② 税収効果 〇〇億円
 - ③ 雇用効果 〇〇〇人
- 立地施設等の諸活動に伴う経済波及効果（教育、研究、生産、消費等）
 - ① 総合効果 ○, 〇〇〇億円/年
 - ② 税収効果 〇億円/年
 - ③ 雇用効果 〇〇〇人/年

□生駒市への経済波及効果

- 初期投資に伴う経済波及効果（土地区画整理事業、施設建設等）
 - ① 総合効果 ○, 〇〇〇億円
 - ② 税収効果 〇〇億円
 - ③ 雇用効果 〇〇〇人
- 立地施設等の諸活動に伴う経済波及効果（教育、研究、生産、消費等）
 - ① 総合効果 ○, 〇〇〇億円/年
 - ② 税収効果 〇億円/年
 - ③ 雇用効果 〇〇〇人/年

□生駒市を除く奈良県への経済波及効果

- 初期投資に伴う経済波及効果（土地区画整理事業、施設建設等）
 - ① 総合効果 ○, 〇〇〇億円
 - ② 雇用効果 〇〇〇人
- 立地施設等の諸活動に伴う経済波及効果（教育、研究、生産、消費等）
 - ① 総合効果 ○, 〇〇〇億円/年
 - ② 雇用効果 〇〇〇人/年

⑧事業の実施に伴うリスクへの対応

別紙 3

ア. リスクを回避するための今後3年間の具体的対応事項

	発生原因	対応方針	具体的対策	
工事費の増額リスク	想定外の計画変更	○事前調整の早期開始	・ 規制法の担当部局、地区内の既存施設所有者、隣接地域、関係機関等との事前調整により事業計画の精度を高める。	
		○整備内容及び整備費の確定	・ 大学等誘致施設の内容を早期に検討し、事業計画に反映させるなど、事業計画の詳細な検討を行い、事業費の精度を高める。	
経済情勢の変化 (建設コストの上昇)			・ 建設費の増減見通しについて注視し、必要に応じて工事費の見直しを行う。	
工事期間延伸リスク	想定外の工事計画の変更	○工事期間の精査	・ 文化財調査、規制法協議、環境影響評価、隣接地域等との事前調整等を踏まえ、適切な工事期間を設定する。	
	保留地処分期間の遅延	○保留地処分促進策	・ 保留地処分促進のための対策の実施する。(保留地処分促進策参照)	
金利変動リスク	経済情勢の変化		・ 経済情勢の変化に注視し、必要に応じて設定金利の見直しを行う。	
地下落リスク	経済情勢の変化	○保留地処分価格の精査	・ 事業計画における保留地処分価格を適正価格で設定する。 (注)地価水準調査により設定価格の再検証を予定している。	
		○付加価値の創出	・ まちの魅力付けを検討する。	
保留地処分リスク	経済情勢の変化 社会情勢の変化	○保留地処分促進策	・ 高山地区の魅力を高め、競合地域への比較優位性を持たせる。(コンセプトを作成)(高山ブランドの創出) ・ 保留地需要を考慮した造成計画(処分の確実性を高める) ・ 民間を活用した保留地処分を検討する。	
		学術研究施設系	・ 県立大学等の移転	・ 移転時期のスケジュールを固める。 ・ 財源の確保を行う。 ・ 産業との連携内容を検討する。
		産業系施設用地	・ 誘致想定企業の設定	・ 誘致想定企業の明確化及び企業の立地メリットの明確化を行う。 ・ 他のゾーンとの連携も視野に入れつつ、大学も含めた集積イメージを設定する。
			・ 適切な用途地域の設定	・ 誘致想定企業が進出しやすい用途地域等の設定を行う。
			・ 企業ニーズに応じた区画の設定	・ すぐさま立地でき、かつ企業ニーズに応じ、速やかに区画変更ができるような区画を設定する。
			・ 立地促進のためのインセンティブ等	・ 効果的なインセンティブを設定する。 ・ 分譲促進につながる効果的な誘致体制を整備する。 ・ 定期借地権制度等、企業負担を軽減する分譲方策を積極的に導入する。
		・ 企業ニーズの適確な把握	・ 誘致対象企業(ターゲット)の選定を行う。 ・ 誘致対象企業ニーズを適確に把握する。	
		生活利便施設系	・ 利便施設の需要ニーズを把握	・ 先進事例の調査(販売主体、販売時期、販売方法、価格設定等)を行い、この事業に活かす。
住宅系	・ 住宅需要の把握			
制度改正リスク	補助金制度の変更 税制の変更等	○精力的な情報収集	・ 国と綿密に連絡を取り、情報を積極的に提供するとともに、国からも情報を収集する。	

イ. 事業着手後の諸課題に対する対応策

	対応方針	想定される対応策
工事費を削減する	○ 整備内容の見直し	・ 整備内容の見直しを検討する。 (事業化後も採算性のチェックを行い、整備内容を適宜検討する)
	○ 工事の大型発注	・ 発注方法を検討する。(事業化までに方針及び方法を確立)
	○ 公共施設(道路・公園)を早期に移管	・ 公共施設管理者協議で整備内容、移管スケジュール、引継ルールを事前に協議しておく。(事業化後に開始)
借入利息を抑制する	○ 保留地処分 of 進捗に合わせて整備事業を展開	・ 保留地処分の進捗に合わせて整備事業を展開する。 ・ 大街区で売却する方策を検討する。
保留地処分金を増加させる(確保する)	○ 社会経済情勢を踏まえた土地利用計画の変更	・ 保留地面積の拡大や保留地単価の上昇させる方策(施設⇒住宅)等について検討する。
補助金制度の変更 税制の変更 等	○ 精力的な情報収集	・ 国と綿密に連絡を取り、情報を積極的に提供するとともに、国からも情報を収集する。 ・ 制度変更により、事業実施上、不利な制度になるものにあつては、経過措置の適用(設置)を要望する。

⑨事業認可に向けた調査について

(次の3年間で実施が想定される調査業務の例)

- 都市計画見直し業務

- 環境影響評価調査業務

- 土地区画整理事業認可前調査業務

- 高山第2工区まちづくりマスタープラン作成業務
(学術研究機能・産業機能・居住機能)

- 大学立地キャンパスプラン作成業務

- 企業立地アンケート調査業務 等

H21. 2. 19
中間とりまとめ

夏のとりまとめ(案)

