

段階的整備の考え方及び 先行個別地区の設定について

段階的整備の考え方及び 先行個別地区の設定について

(1)学研高山地区第2工区マスタープランでの考え方

(2) 役員会での意見・質問

(3)段階的整備に向けた条件整理

(4)段階的整備の考え方
及び先行個別地区の設定

(参考)他地区事例

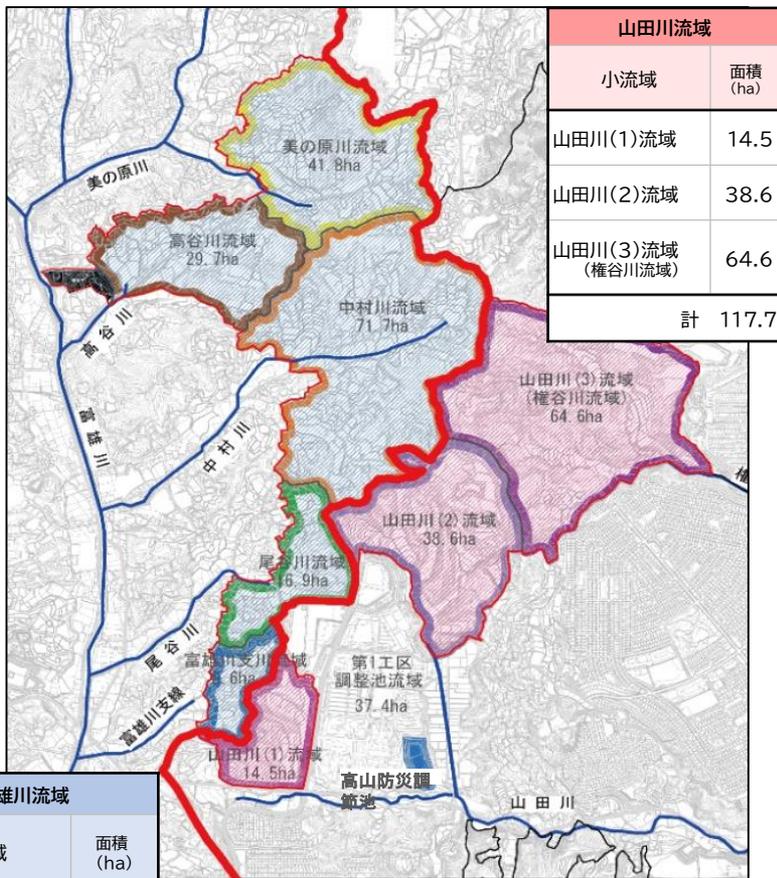
(1)学研高山地区第2工区 マスタープランでの考え方

- 民間事業者が参画可能な面積は概ね30ha
- 現況の流域界を基に設定が必要
- E区内での土量バランスを考慮



マスタープランでは、9つのエリアに分割

●水系図



山田川流域	
小流域	面積 (ha)
山田川(1)流域	14.5
山田川(2)流域	38.6
山田川(3)流域 (権谷川流域)	64.6
計	117.7

富雄川流域	
小流域	面積 (ha)
美の原川流域	41.8
高谷川流域	29.7
中村川流域	71.7
尾谷川流域	16.9
富雄川支流流域	8.6
富雄川	2.0
計	170.7

○中央部を南北に伸びる尾根・・・2つの流域

西側(170.7ha)

⇒奈良県管理の一級河川富雄川流域
富雄川流域

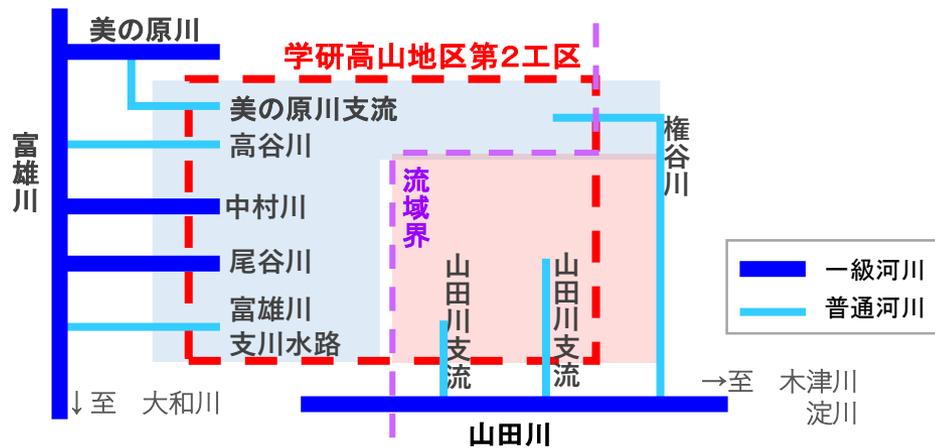
⇒美の原支流、高谷川、中村川、尾谷川、
支川水路の5支川流域
(美の原川と中村川、尾谷川は一級河川)

東側(117.7ha)

⇒奈良県管理の一級河川山田川流域
山田川流域

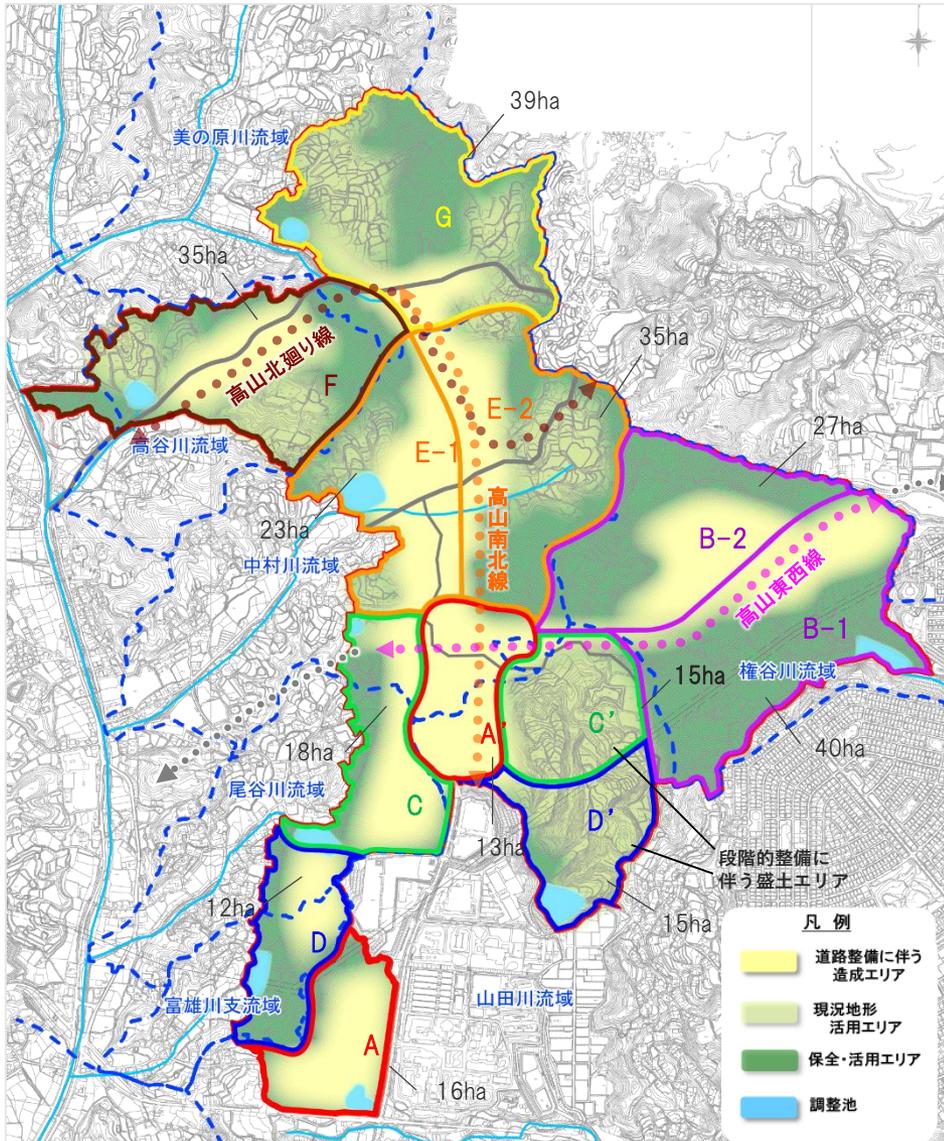
⇒権谷川、山田川支川の2支川流域

➡8つの流域に分かれる



工区割りイメージについて

●工区割りイメージ案



○ACDエリアについて

山部

A : 切土

C : 切土

D : 切土

谷部

A' : 盛土

C' : 盛土

D' : 盛土

特に切土が多く
残土が発生

特に盛土が多く
土が不足



~~A : 切土 × A' : 盛土~~

~~C : 切土 × C' : 盛土~~

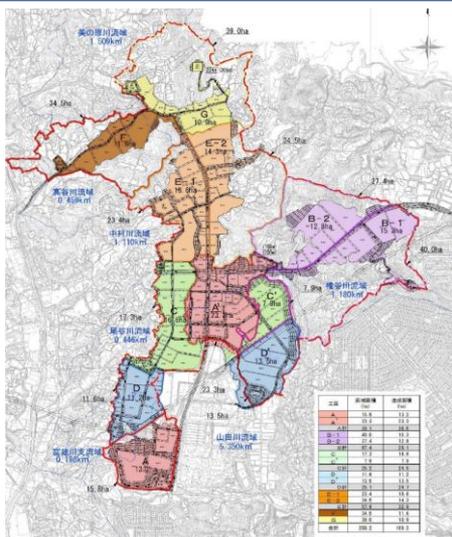
~~D : 切土 × D' : 盛土~~

○その他のエリアはそれぞれのエリア内
で土量バランスを取る考え。

B-1、B-2、E-1、E-2、F、G

9つのエリアに分割

(2)役員会での意見・質問



- Q. 白い所の地権者は取り残されてしまうのでは？
- Q. 全てのエリアで同時に協議会を立ち上げるの？
- Q. 道がないエリアを立ち上げて工事できないのでは？



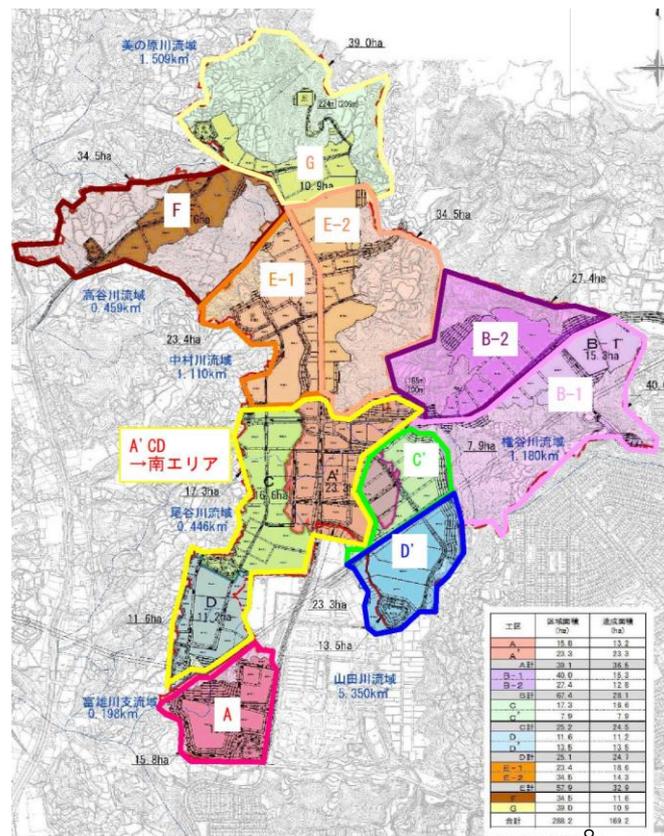
ポイント

- ・地権者は必ずどこかのエリアに属します。
- ・事業アドバイザーの意見により事業化に向けて区域の組み替え、分割、マッチングをする場合があります。

<分割、組み替えの一例>



- ・順次段階的にまちづくり協議会が立ち上がり、その中で事業アドバイザーの意見を聞きつつ整備計画を策定していきます。





Q. 段階的には？どのエリアからやっていくの？

・先行エリアを設定するため、下記の条件を念頭に検討を進めます。

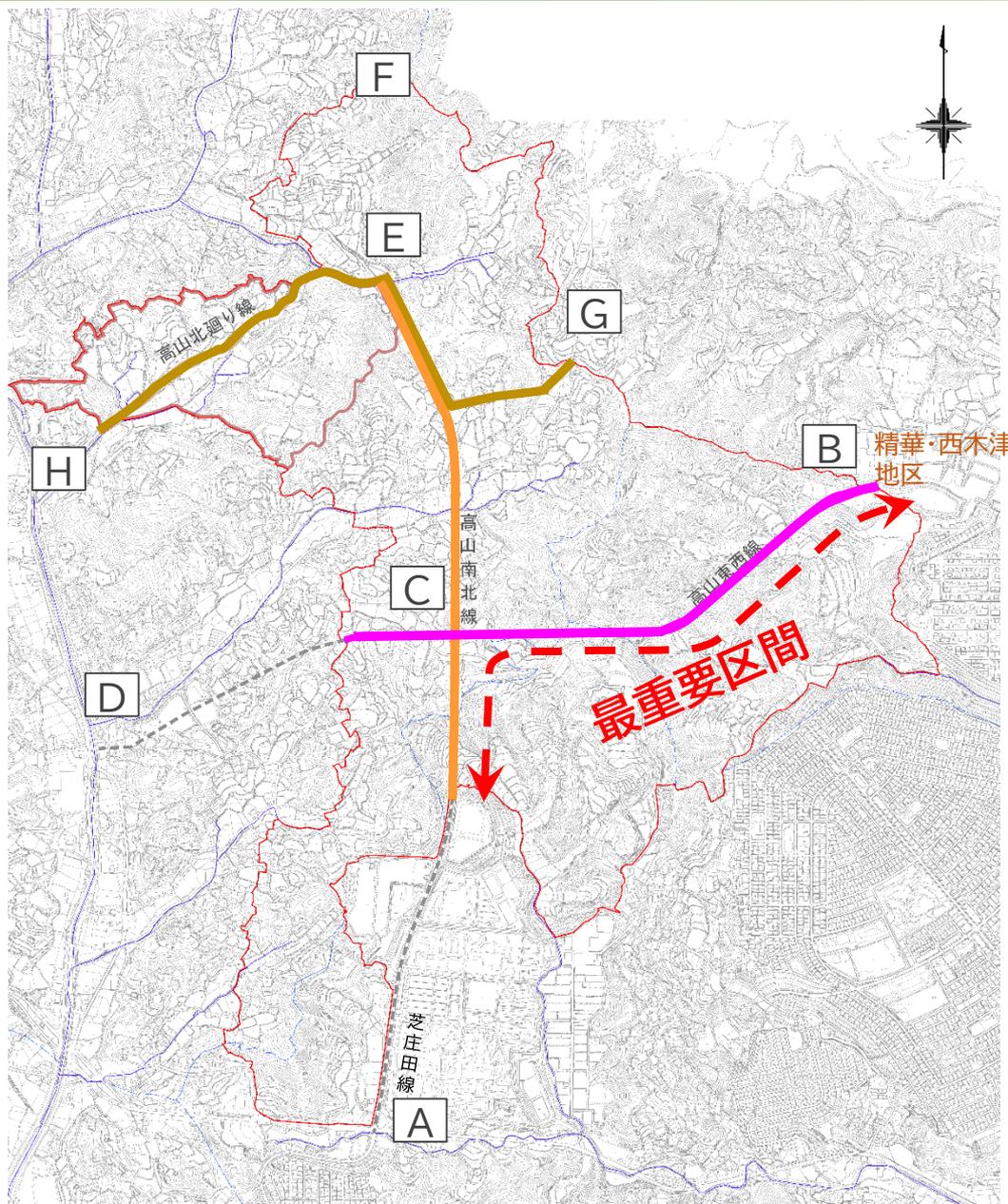


- ①まちづくりの骨格となる道路の段階的整備。
- ②上水道や下水道などのインフラ施設。
- ③工事車両が進入できる道路が周辺にあるか。

・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。

(3) 段階的整備に向けた条件整理



骨格道路(3路線)

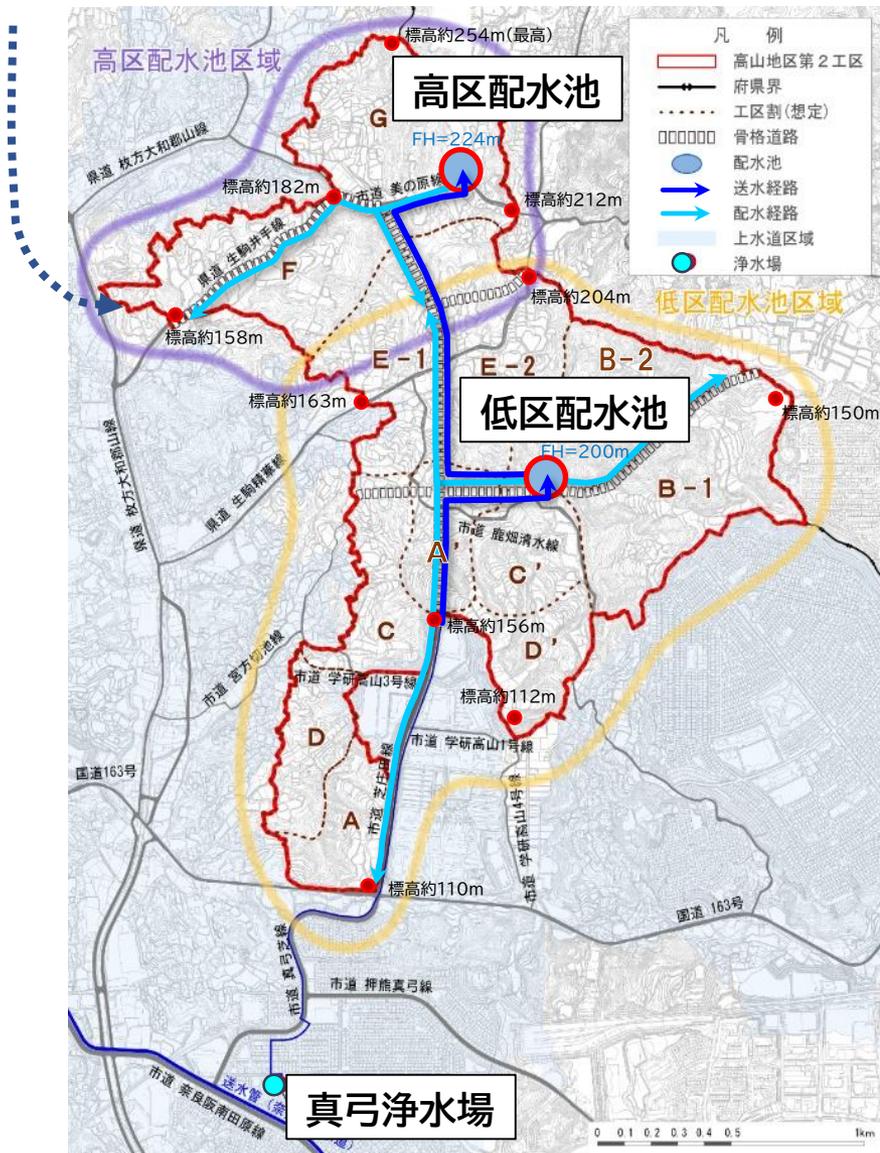
- 高山東西線
- 高山南北線
- 高山北廻り線

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び最重要路線	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び重要路線	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)	高山竹林園や茶室の里である高山と、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、四季を感じること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

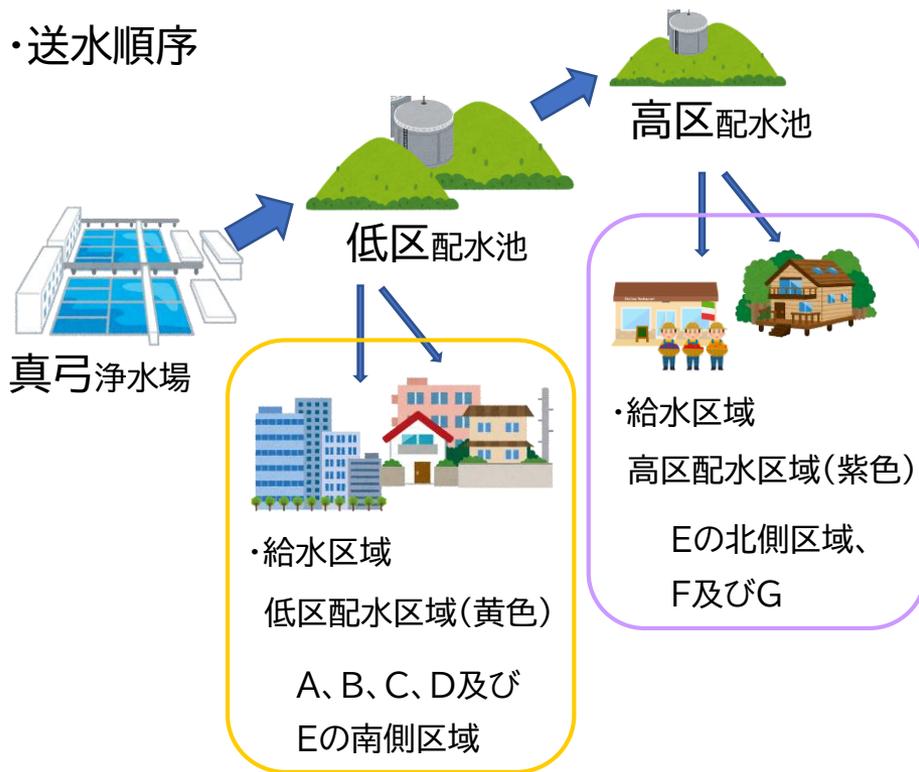
※マスタープランP53抜粋

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

狭戸配水場



・送水順序



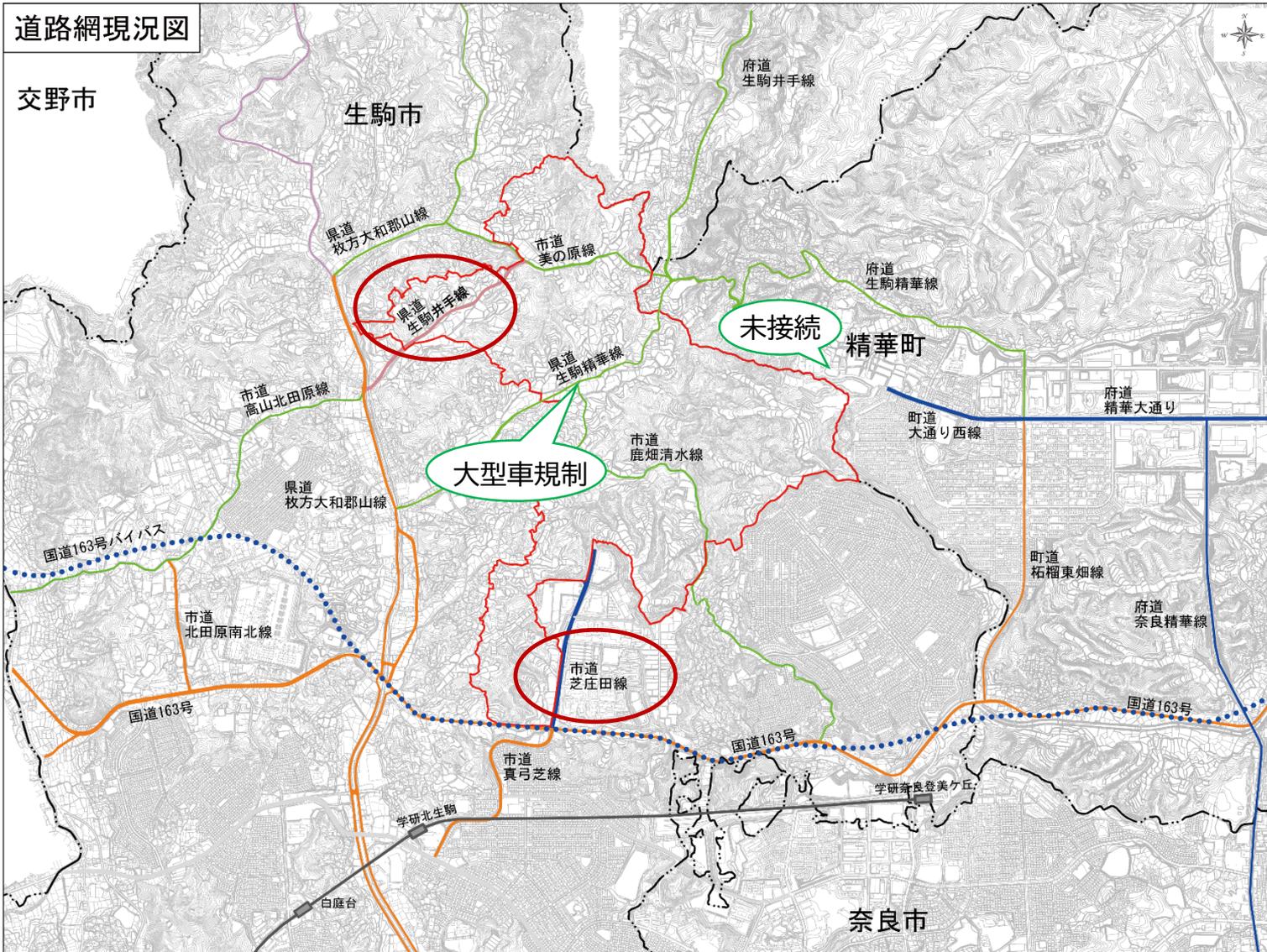
・例外

狭戸配水場

⇒ Fの西側区域の一部に給水が可能

真弓浄水場からの水を受けるため、
低区配水池を最初に整備する必要がある。

道路網現況図



凡 例	
---	市域界
— (Red)	高山地区
道路幅員	
— (Blue)	18.0m以上
— (Dotted Blue)	18.0m以上(事業中)
— (Orange)	12.0m以上
— (Pink)	8.0m以上
— (Green)	6.0m以下

工事車両の通行

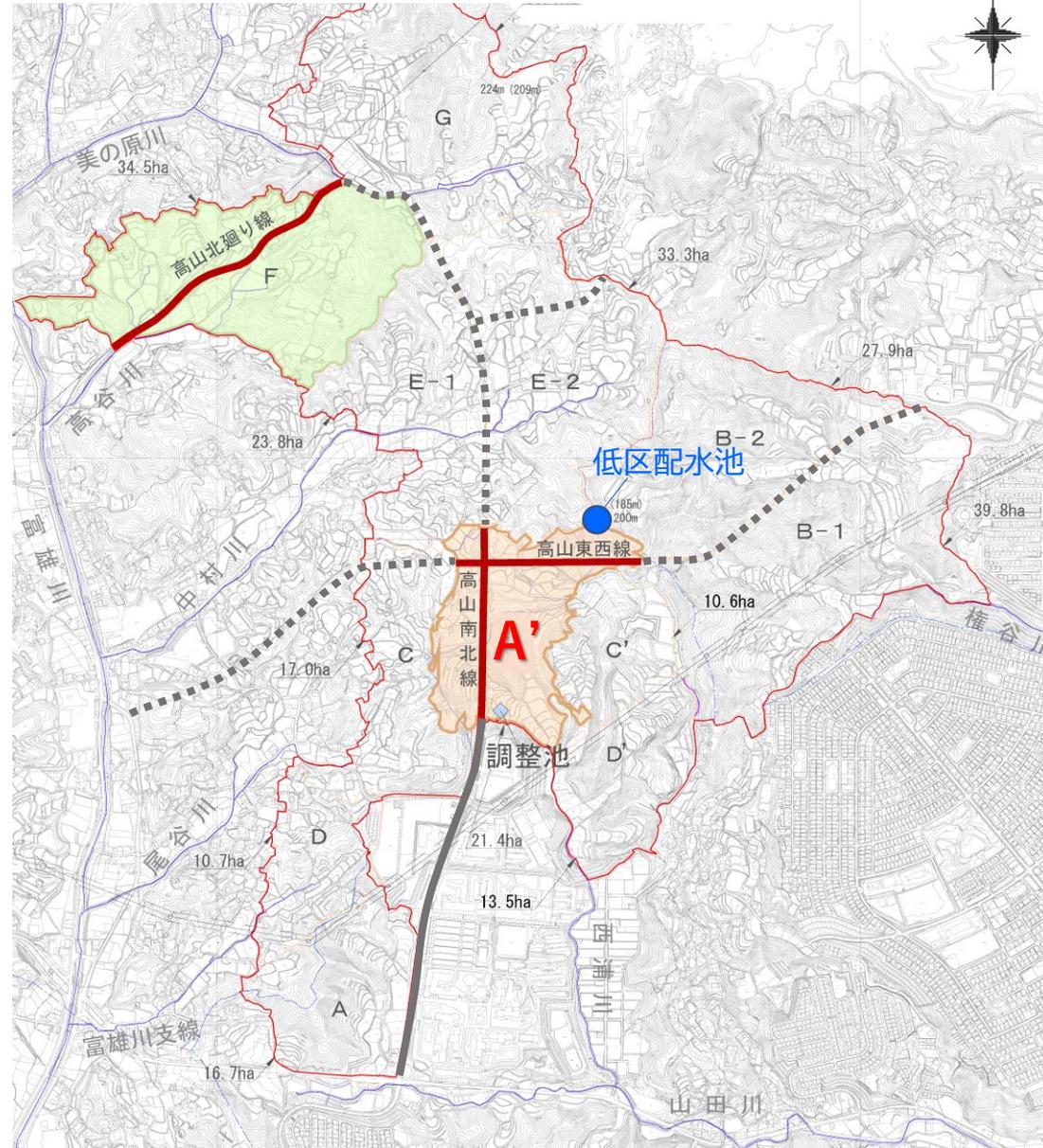
- 市道芝庄田線
W=18m以上
- 県道生駒井手線
W=8m以上
- その他の県道市道
W=6m以下



(4)段階的整備の考え方及び 先行個別地区の設定

段階的整備の考え方及び先行個別地区の設定

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

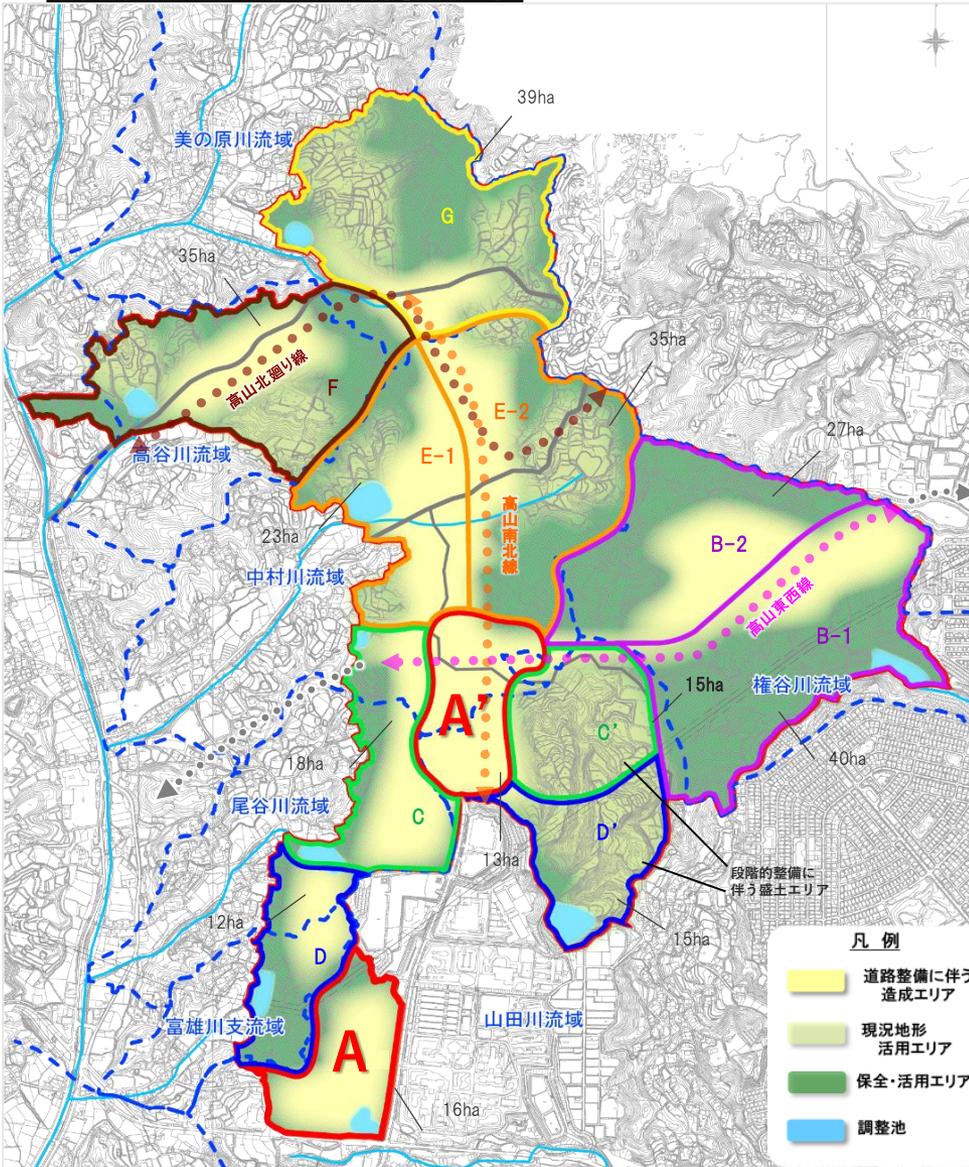
地区	A	A'	B-1	B-2	C	C'	D	D'	E-1	E-2	F	G
骨格道路	-	○	○	-	-	-	-	-	○	○	○	○
水道整備	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	△	-
工事進入路	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-

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

段階的整備の考え方及び先行個別地区の設定

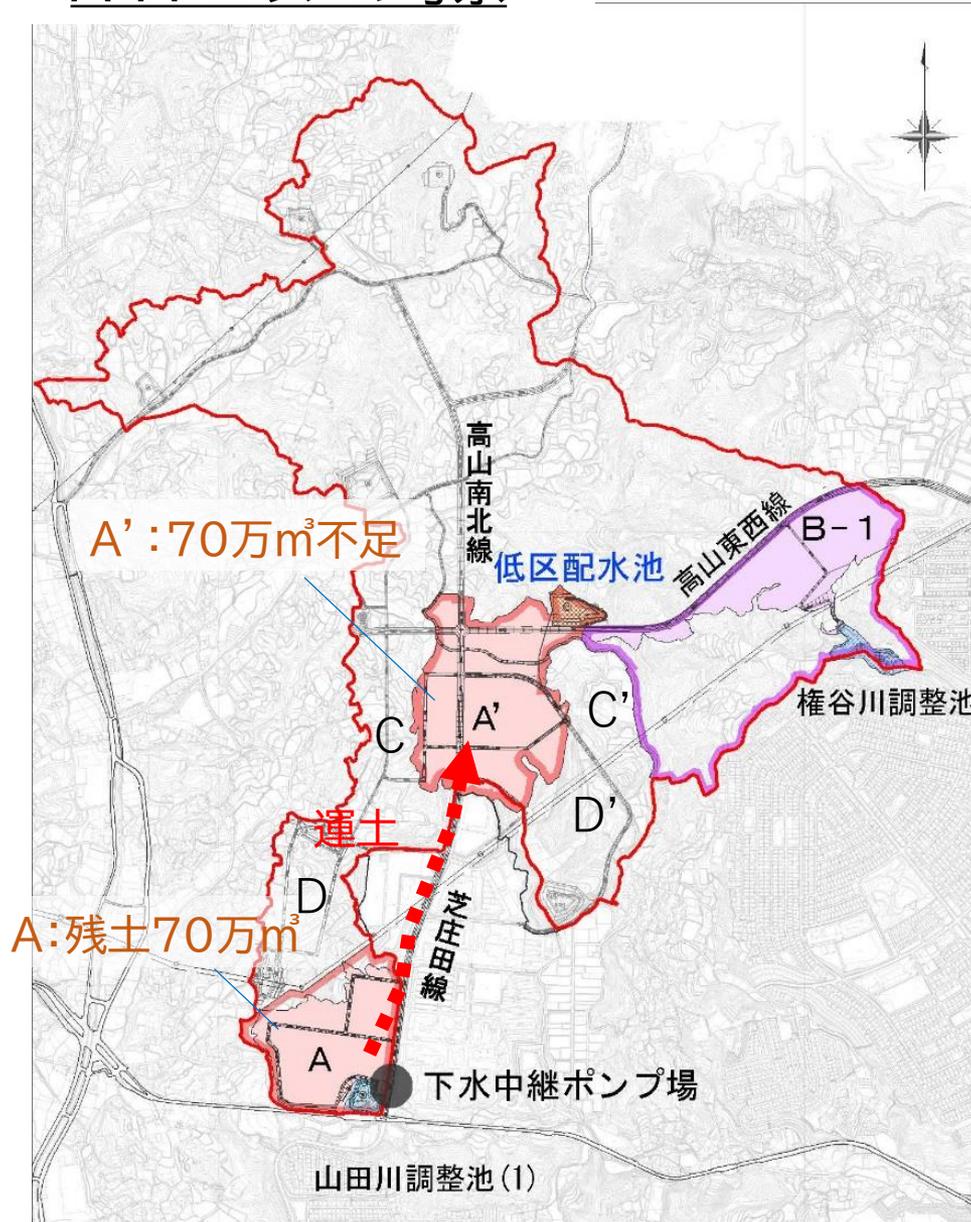
A'エリアの整備方策



- ・マスタープランでは、A-A'を一つのエリアと設定
- ・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。

段階的整備の考え方及び先行個別地区の設定

A-A'エリアの考察



<メリット>

- ・高山東西線の早期整備
- ・低区配水池の整備
- ・汚水処理施設の整備

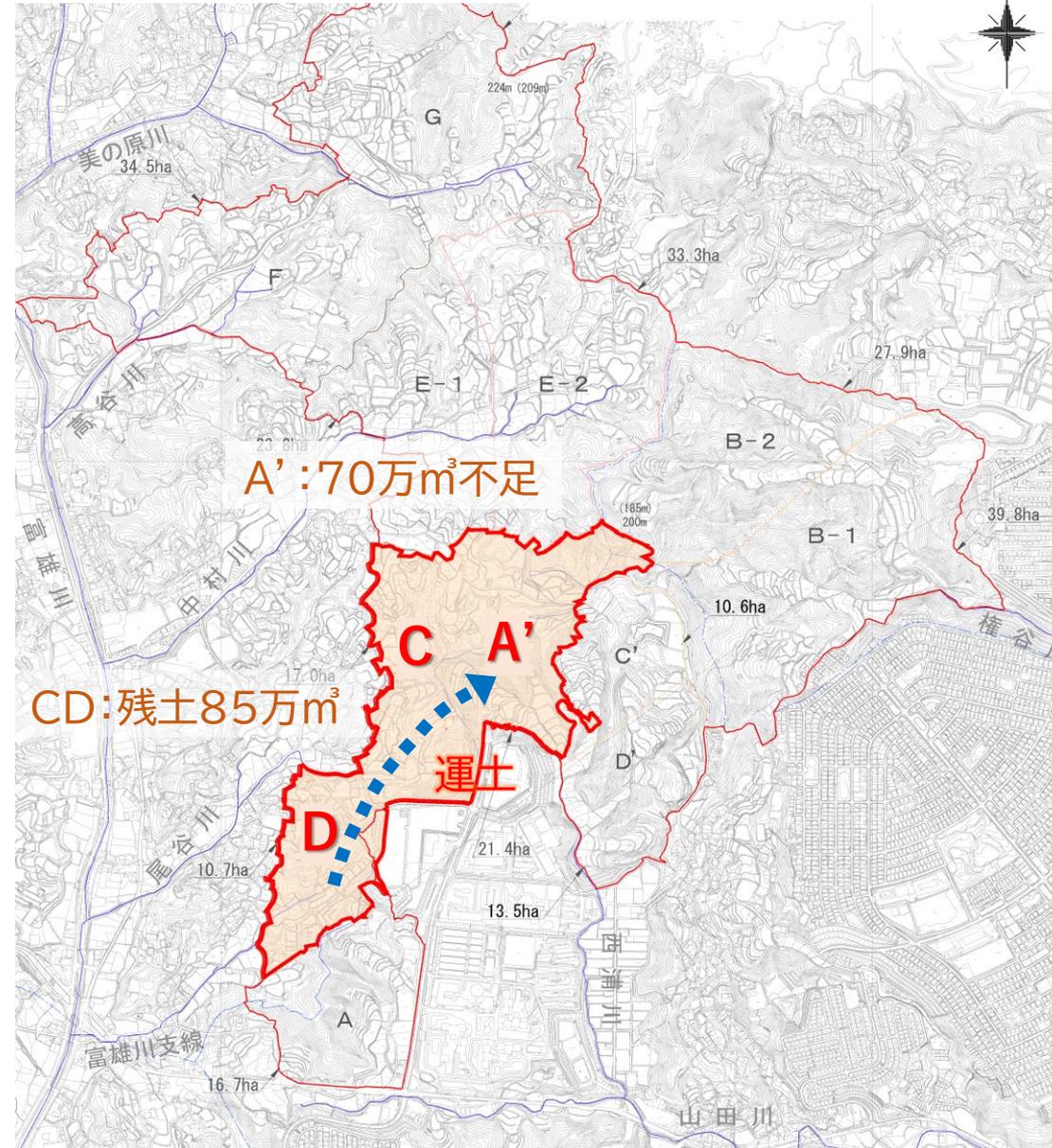
<デメリット>

- ・現道による残土運搬
(工期が伸び、工事費も増大)
- ・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。

段階的整備の考え方及び先行個別地区の設定

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。

段階的整備の考え方及び先行個別地区の設定

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

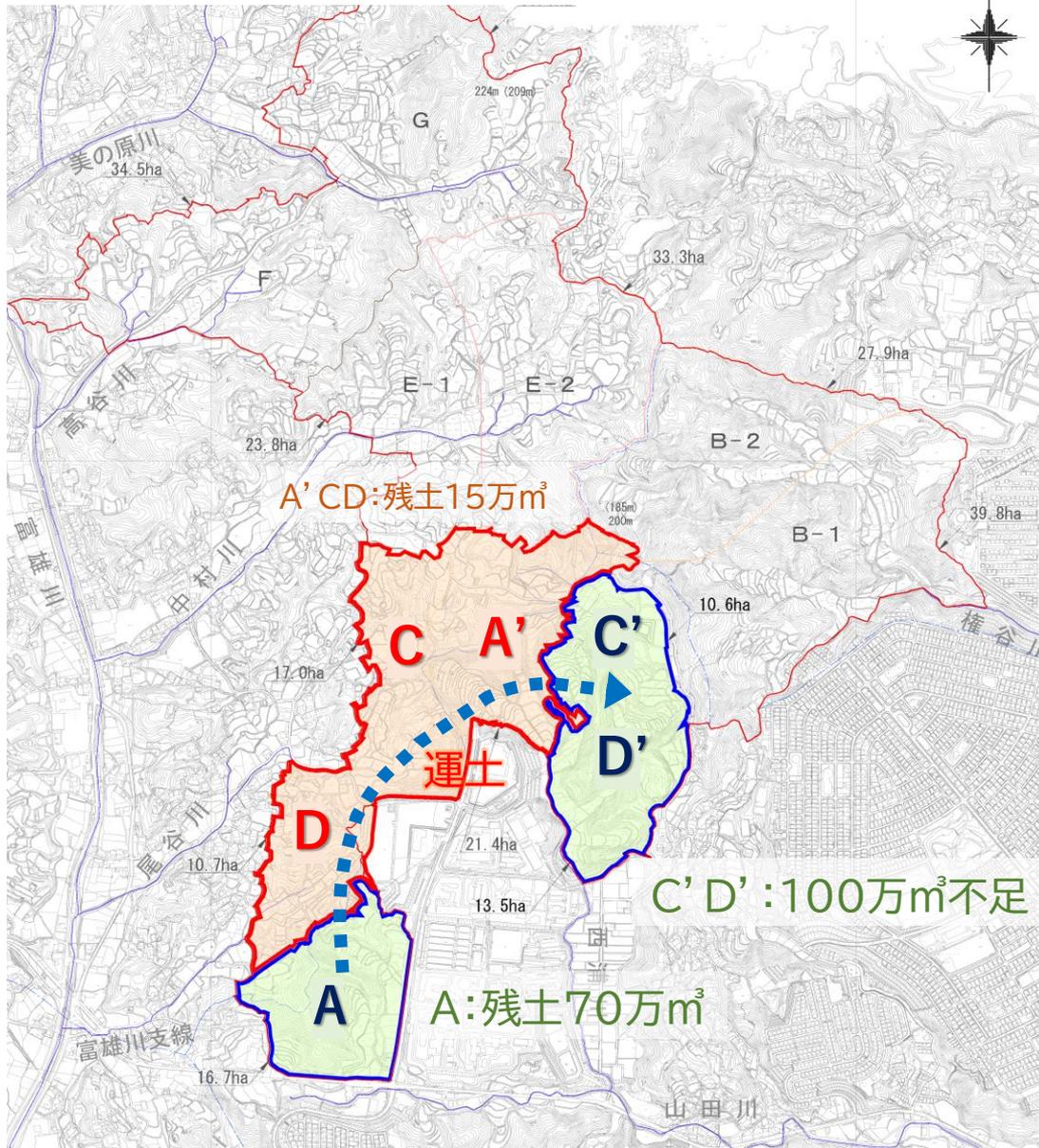
- ・A' CD地区を先行個別地区とした場合でも、事業への参画は**可能**。
- ・面積が約50ha程度と大きくなっても、事業への参画は**可能**。

<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。

段階的整備の考え方及び先行個別地区の設定

デメリットの解消に向けた考察



○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、AからC' D'に運土する必要がある。

そこで事業アドバイザーとの意見交換を行った。

段階的整備の考え方及び先行個別地区の設定

事業アドバイザーの意見

AからC' D' への運土について、事前に事業アドバイザーと意見交換を行った。

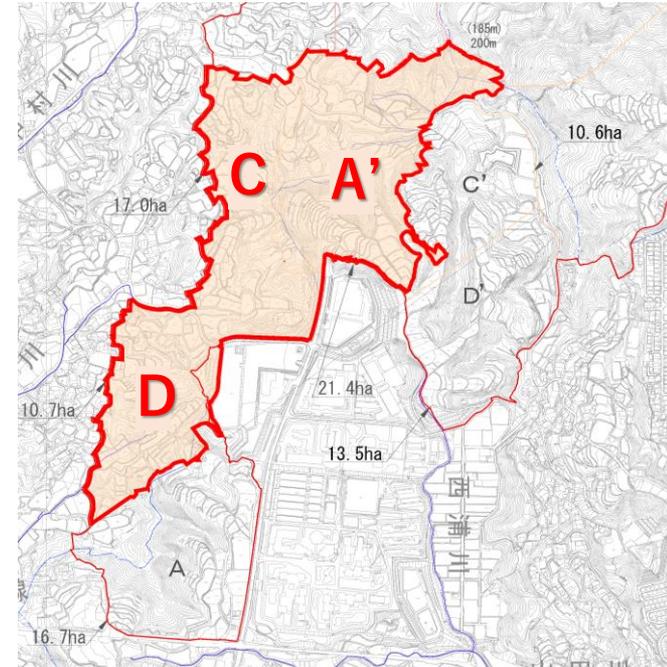
- ・A' CD地区との事業者間の協力により、先行地区の運土経路を活用し、AからC' D' へ運土を行うことは**可能**。

段階的整備の考え方及び先行個別地区の設定

事業アドバイザーの意見を参考に、先行個別地区をA' CD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。



<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。



事業推進会議での意見聴取

■第1回 学研高山地区第2工区事業推進会議 主な意見等

<先行個別地区の考え方についての主な意見>

- ・事業規模は少し大きくなるが、骨格道路、上水道、工事進入路及び運土の条件から**先行個別地区をA'CDとすることは合理的**である。
- ・連続性、一体性のあるまちづくりを誘導していくことができれば良い。その意味で、A'CDが一体で先行個別地区として設定されることは理想的である。
- ・規模が大きくなると地権者が多くなるため合意形成に時間を要する。



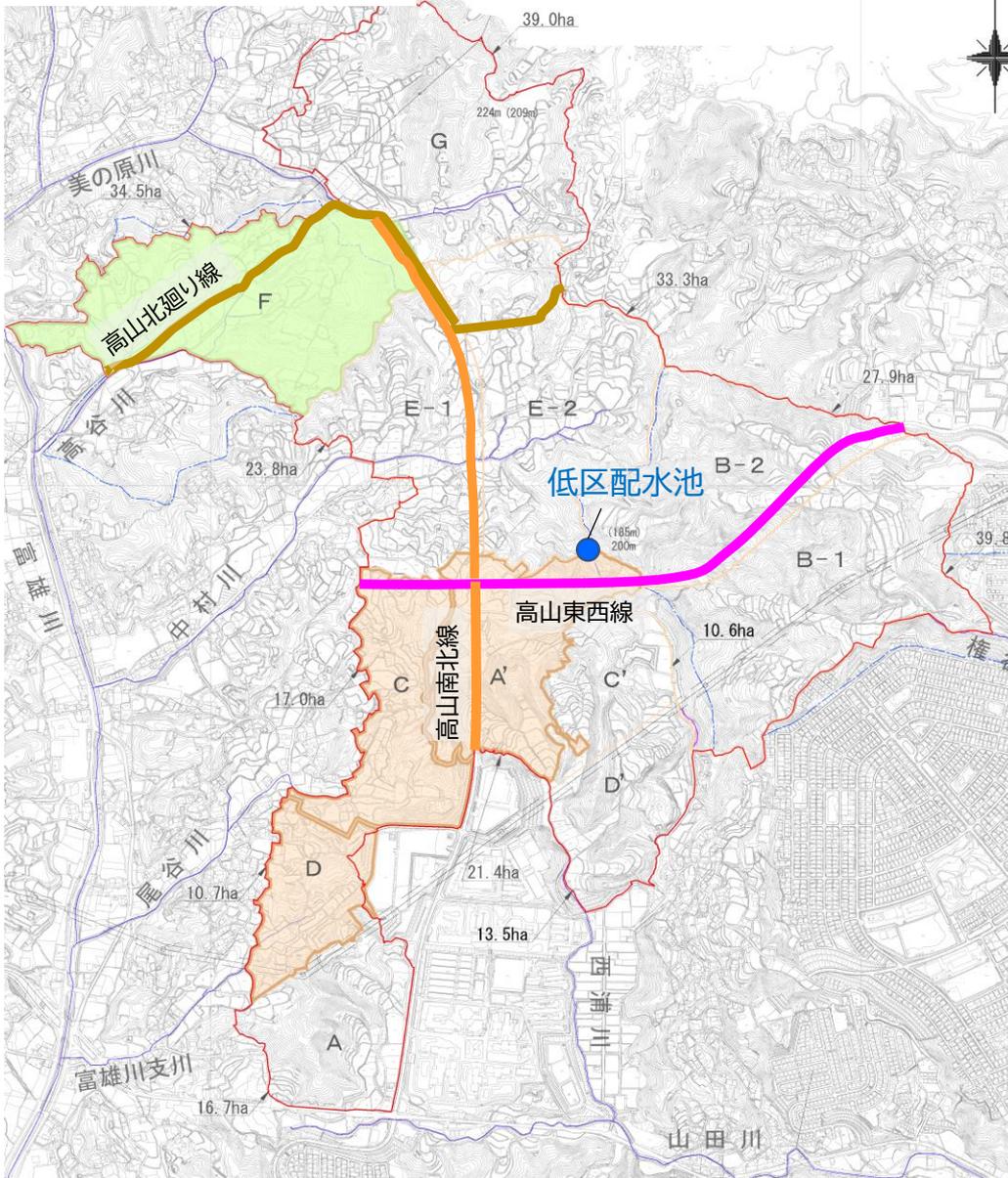
今回は、事業アドバイザーの意見を基に事業の段階的な整備手順の観点から工区の設定や時間的な展開について示された。今後は、地権者の意見を踏まえて実現へと進める必要がある。

<その他>

- ・**2次事業の時期、地区設定及び組織化については今後の課題**とし、事業アドバイザーへの事前ヒアリング等、判断材料としての情報収集を行う必要がある。

段階的整備の考え方及び先行個別地区の設定

考え方のまとめ



先行個別地区

- ・低区配水池を整備
- ・高山南北線・高山東西線を整備
- ・効率的な運土による事業費の低減
- ・大きなゾーニングで土地利用展開
- ・段階的整備手順の短縮

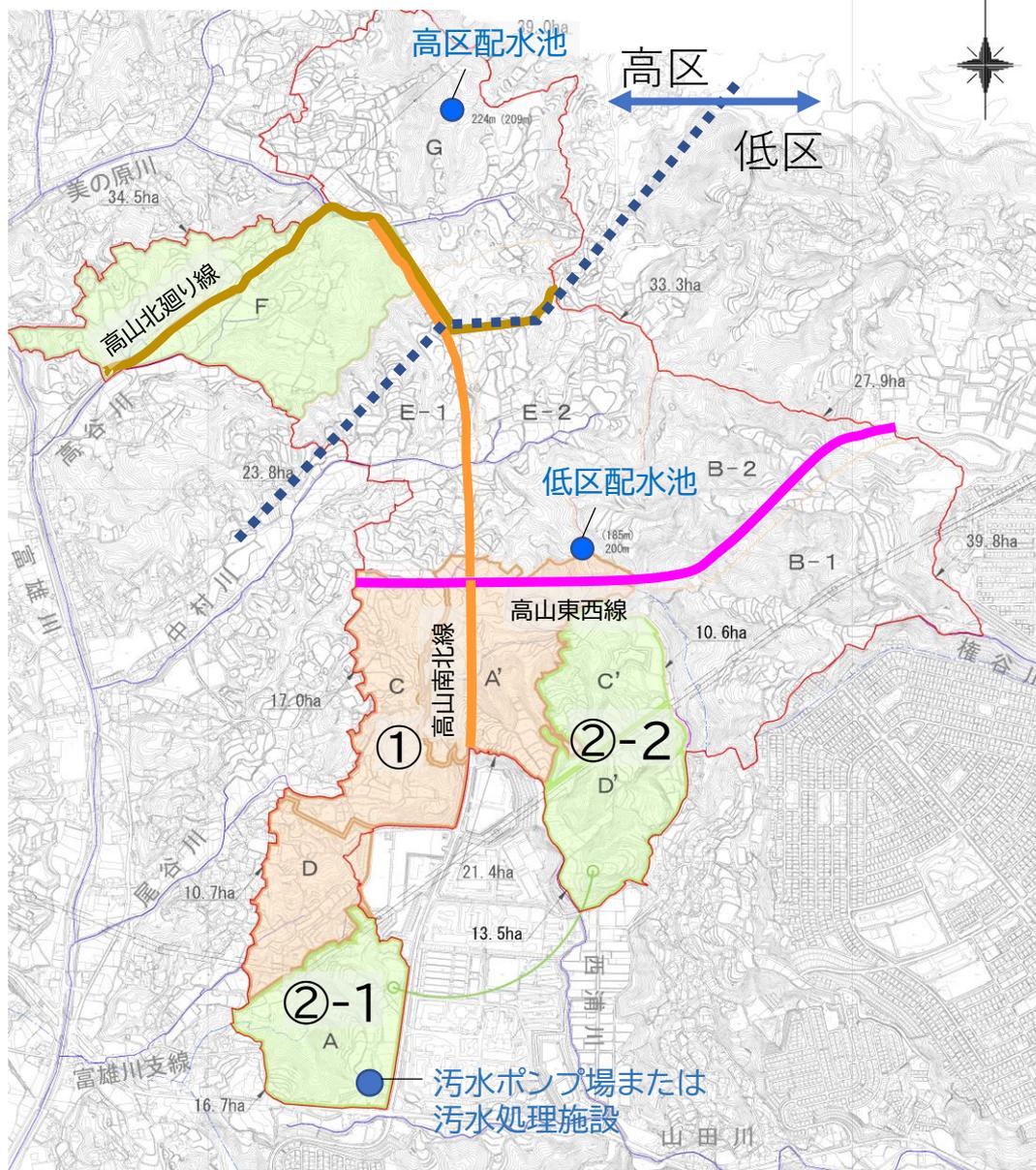


A'CDを先行個別地区として設定。

F地区は、地区外水道を延伸整備し土地利用展開を図ることができるが、区域の設定や事業性など、更に事業アドバイザーとの意見交換を行う必要がある。

段階的整備の考え方

次の展開に向けた考察



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
- ・高区配水池整備後、切り替え検討