

(勉強会資料)

**先行個別地区の設定に向けて**

**(勉強会資料)**

**先行個別地区の設定に向けて**

**(1) 段階的整備**

**(2) 事業アドバイザーの役割**

**(参考) 他地区事例**

# (1) 段階の整備

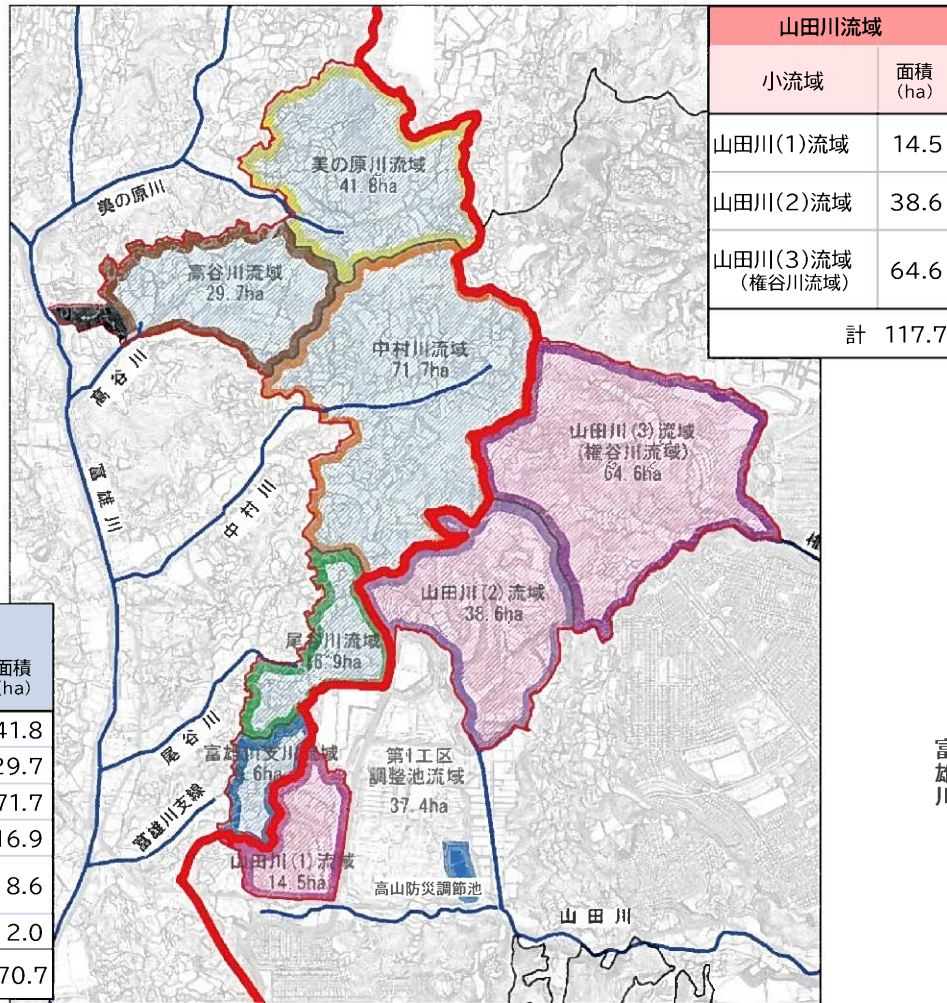
- 民間事業者が参画可能な面積は概ね30ha
- 現況の流域界を基に設定が必要
- 工区内での土量バランスを考慮



マスタープランでは、9つの工区に分割

# 1. 水系について

## ●水系図



○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

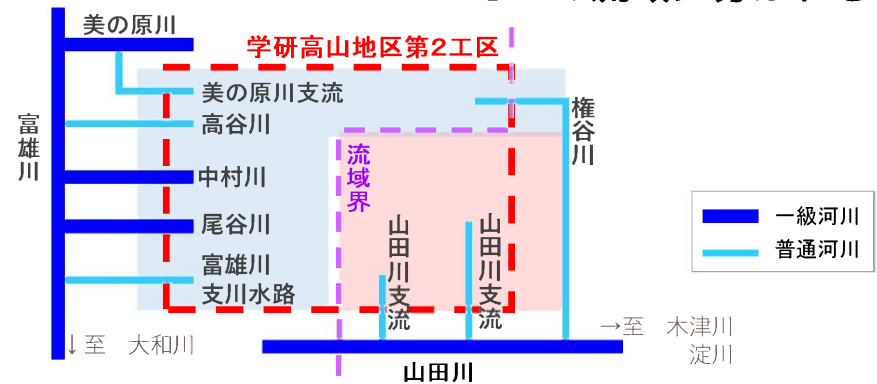
(美の原川と中村川、尾谷川は一級河川)

○東側(117.7ha)

⇒奈良県管理の一級河川山田川流域  
山田川流域

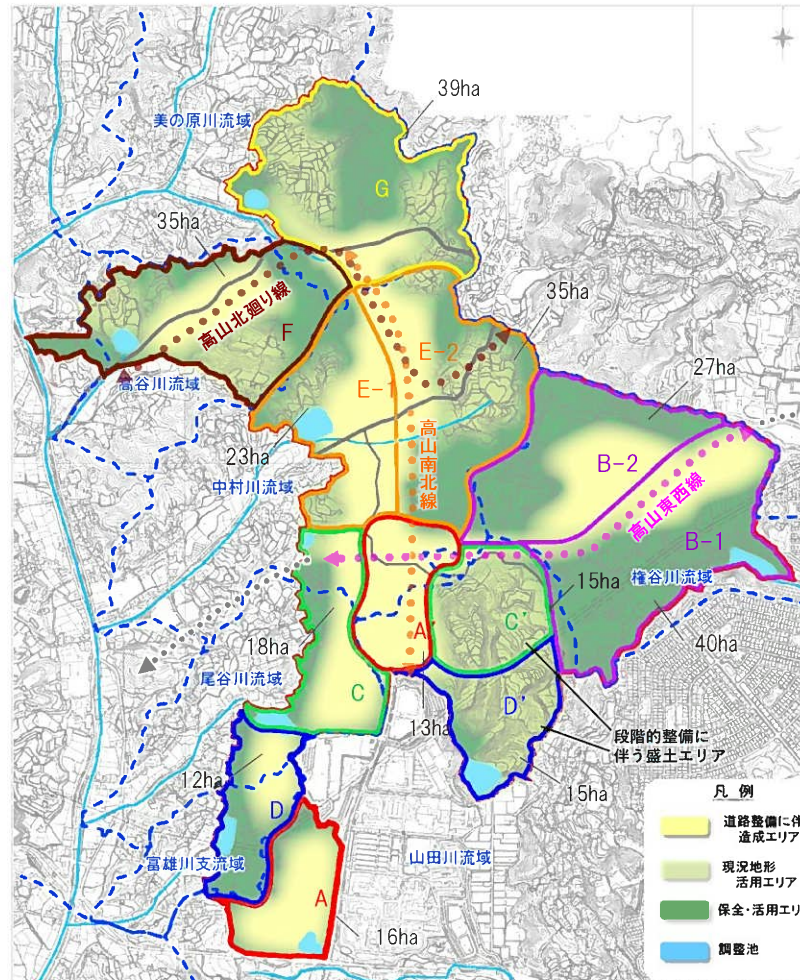
⇒権谷川、山田川支川の2支川流域

➡8つの流域に分かれる



### 3. 工区割りイメージ (案)

#### ●工区割りイメージ図



A : 切土 } 特に切土が多く  
 C : 切土 } 残土が発生  
 D : 切土

A' : 盛土 } 特に盛土が多く  
 C' : 盛土 } 土が不足  
 D' : 盛土



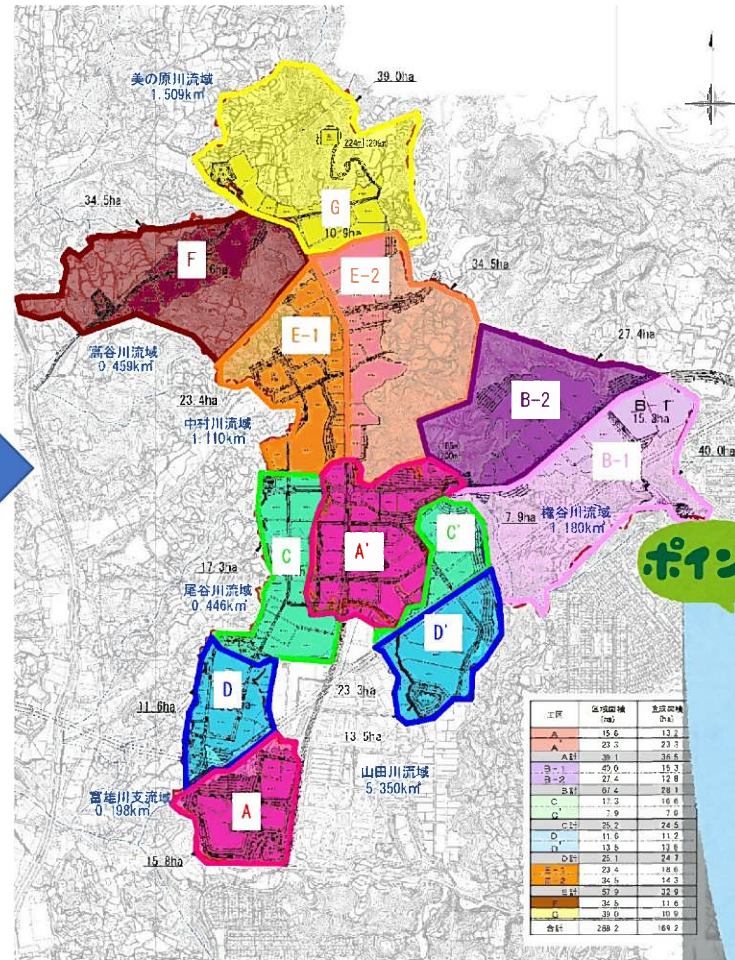
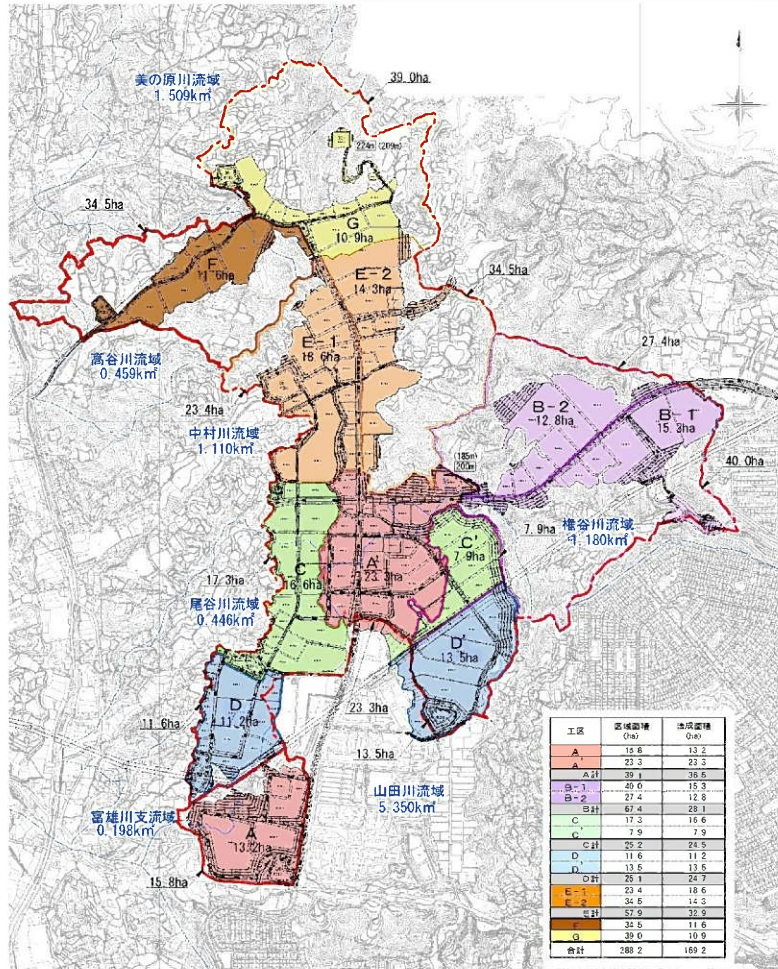
~~A : 切土 × A' : 盛土~~

~~C : 切土 × C' : 盛土~~

~~D : 切土 × D' : 盛土~~

・工区割りはいくまでも土量バランスを考慮し設定したものです。  
 ・今後、事業アドバイザーから意見をいただき、運土計画など考慮しつつ、先行するエリアを設定します。

## ●協議会の区域イメージ



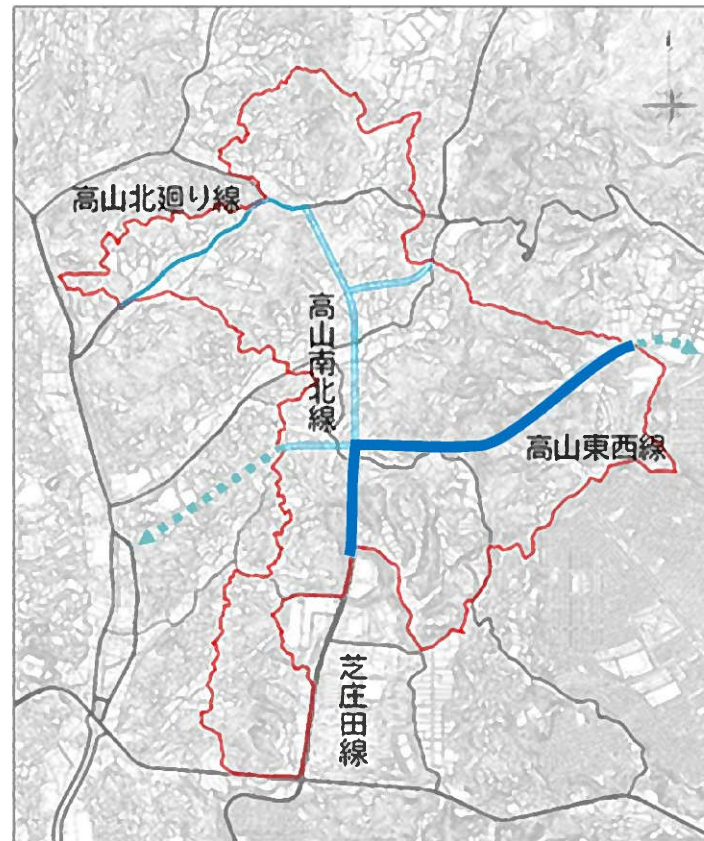
ポイント

- ・地権者は必ずどこかの区域に属します。
- ・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、抱き合わせをする場合があります。
- ・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。

## 4. 段階的整備に向けて

### ●骨格道路の整備

図 骨格道路の法線案



#### ポイント

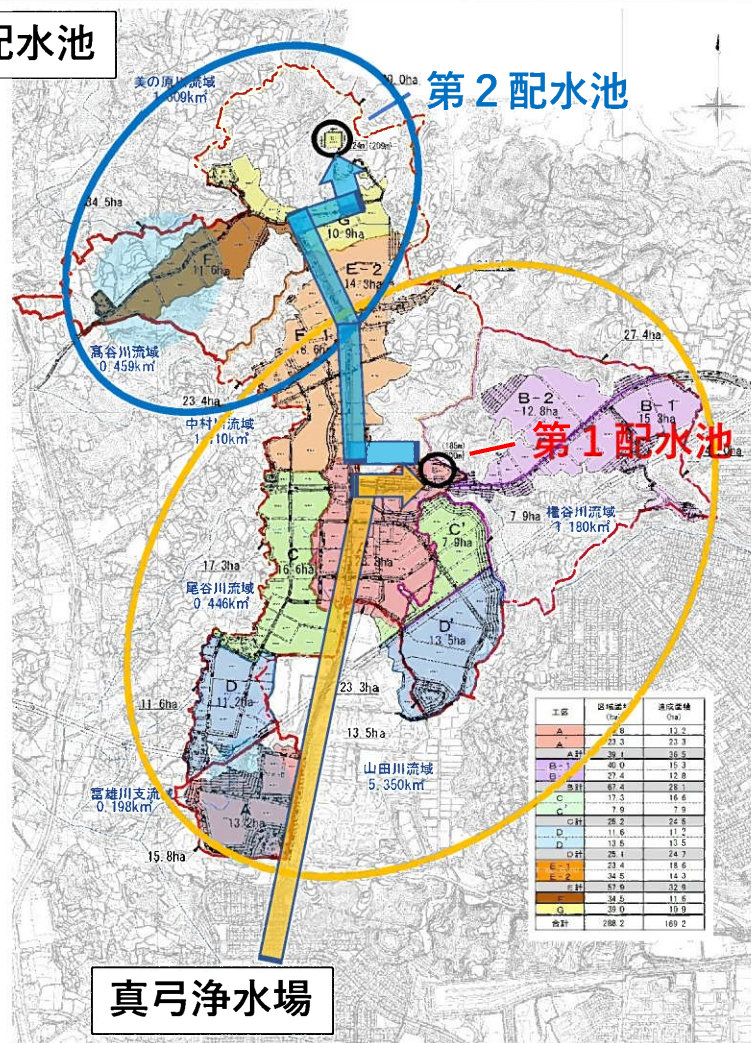
- ・骨格道路を中心に効率的な整備を進めます
- ・特に高山南北線から高山東西線については、隣接する精華・西木津地区との連携を図る、最重要区間に位置づけています。





## ●水道の整備手順

狭戸配水池



ポイント

- ・地区に水道を供給するためには「配水池」を設ける必要があります。
- ・送水の手順としては、既存の真弓浄水場から第1配水池に水を送ります。そして第1配水池から第2配水池に圧送します。  
つまり、まず第1配水池を造る必要があります。
- ・第1配水池が完成すれば黄色の範囲が供給可能となります。  
第2配水池は青色の範囲が供給範囲となります。

## (2)事業アドバイザーの役割

## 民間事業者の役割

まちづくりの実現に向け、民間事業者の早期段階での事業参画が不可欠であり、民間事業者と地権者が連携しつつ事業化に向けた具体的な検討を進める必要があります。事業の進捗に合わせた民間事業者の役割を以下に示します。

### ① 事業アドバイザー ～まちづくりについてのアドバイス～

事業アドバイザーは、豊富なノウハウを活かし当地区全体のまちづくりについて、また、個別地区まちづくり協議会の設立や地権者の合意形成に向けた**提案やアドバイスを行う**とともに、今後事業協力者として参画する検討も行います。

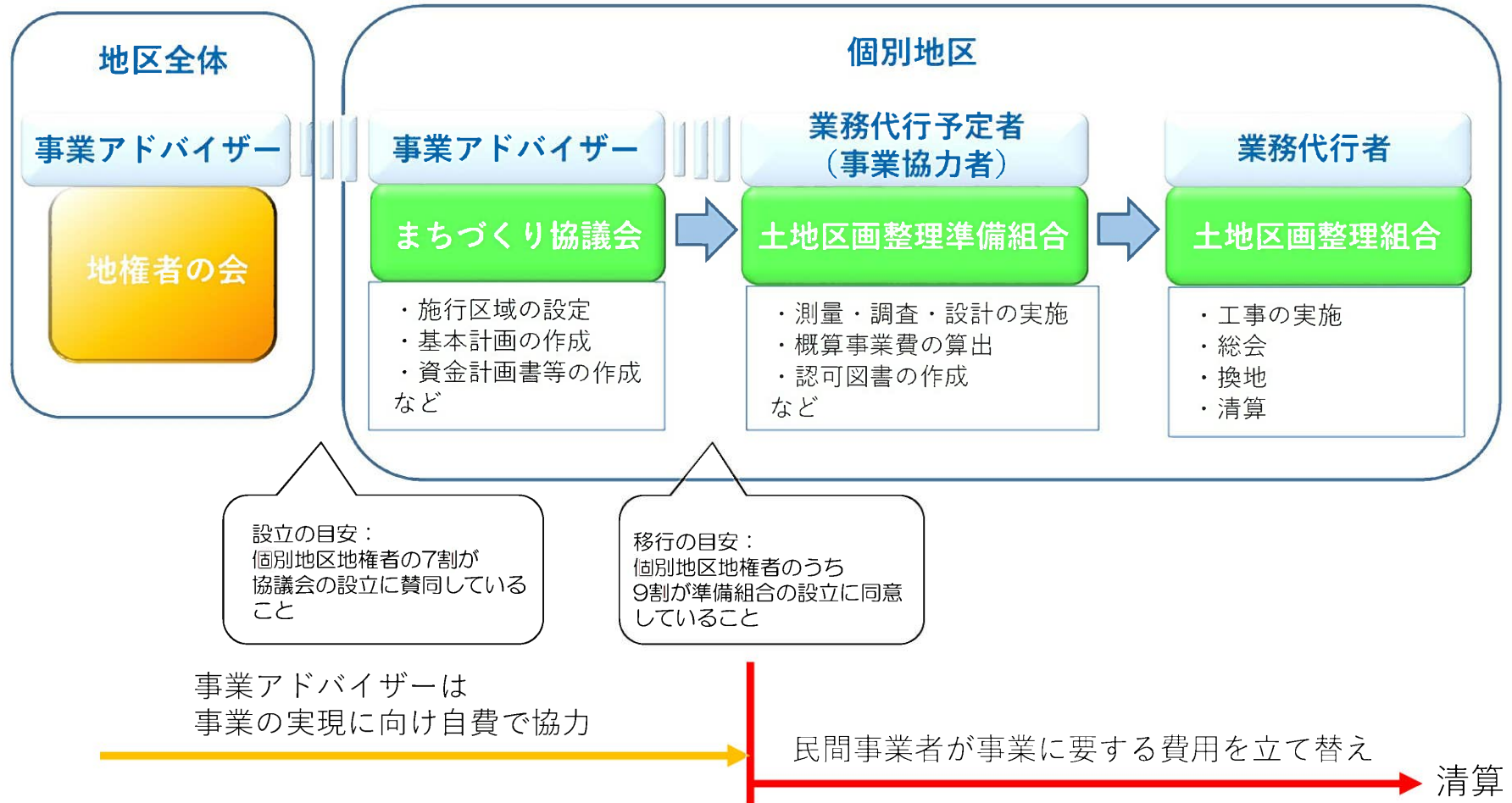
### ② 事業協力者 ～事業への参画・支援～

事業協力者は、土地区画整理準備組合の段階における支援者として、具体的な土地利用計画の検討、換地設計基準案、立地企業の誘致及び金融機関から事業費の借入等の資金調達などの検討を行い、**土地区画整理組合設立・認可への業務支援**などを行います。

### ③ 業務代行者 ～事業の実施から完了へ～

業務代行者は、保留地の引き取りなどを条件に、**土地区画整理組合の業務の一部又は全部を代行**し、事業の実施や資金の調達、保留地の処分などを行います。

# 個別地区地権者と民間事業者の役割



## ●まとめ

○今後、(1)で説明した下記の要因などをふまえ、事業アドバイザーから意見をいただきつつ、先行個別地区を決定します。

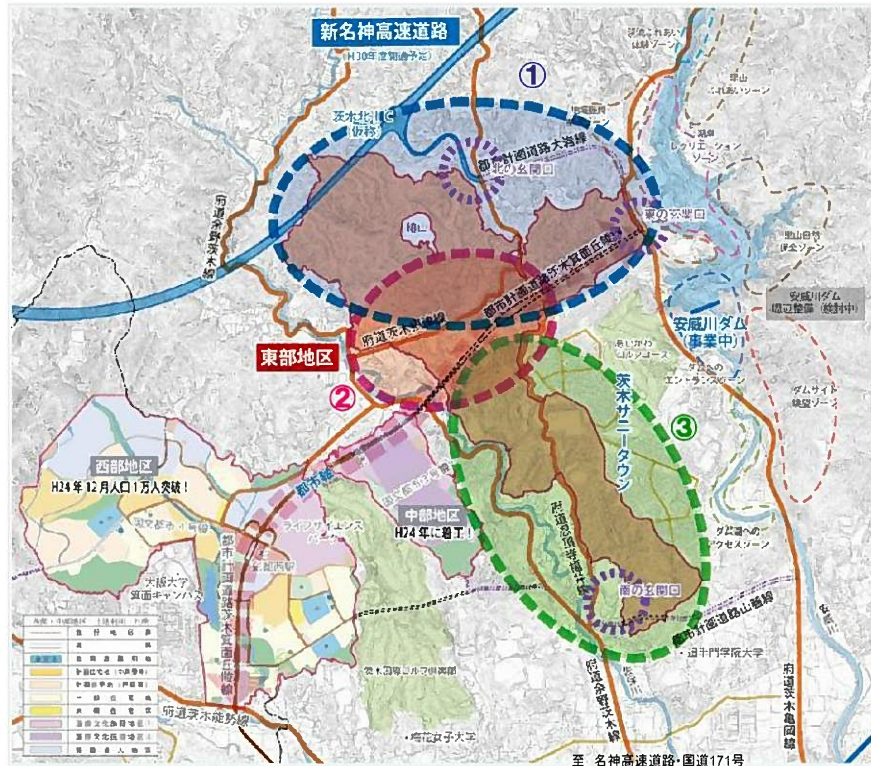
- ・民間事業者が事業可能な施工範囲
- ・水系
- ・土量バランスと運土計画
- ・道路や水道などインフラの効率的な整備手順

**(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）

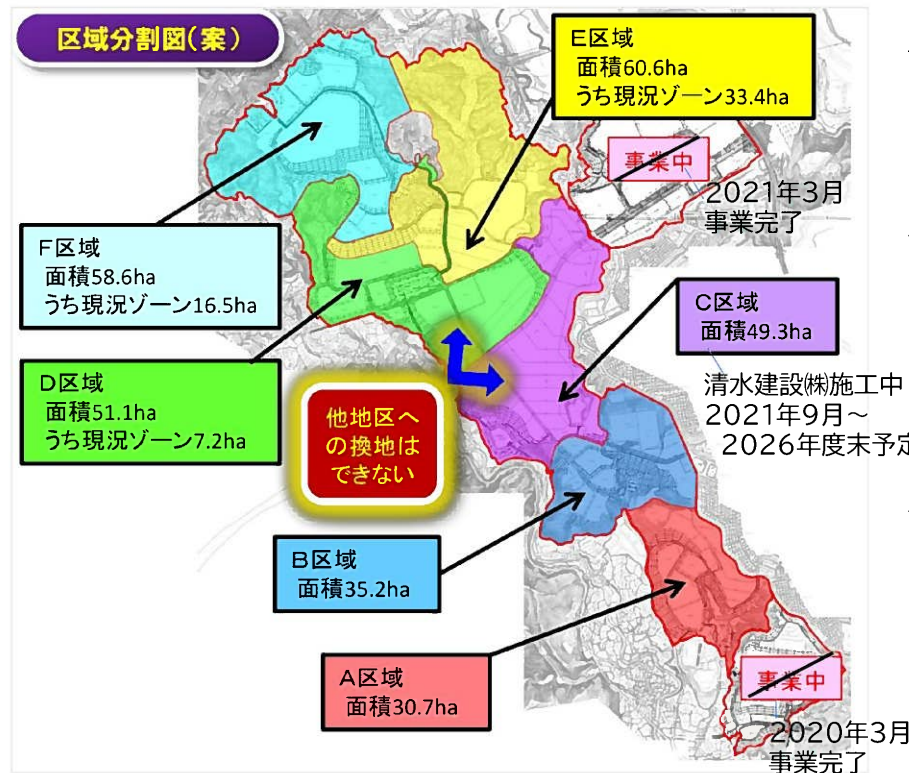
※民間企業の意見を取り入れるため事業アドバイザーとして募集・選定された企業

- ・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）