

事業化推進における基本的な方針について

Ⅱ. 事業化推進に向けた方針について

■ 公民連携による事業化推進に向けて

○ 開発手法検討

- ・ 役割分担を明確にした順応・段階的整備の開発手法を検討

○ 民間事業者の参画

- ・ 民間事業者へのPRやヒアリングを継続的に行うとともに、事業アドバイザー等を募集し、事業参画条件等に関する調整などを行い、早期段階での民間事業者の参画を目指す。

○ 公民連携による事業化方策・事業主体の検討

- ・ 面整備は民間事業を基本とし、その実現に向け、民間事業者の参画意向の把握に努める。

○ 事業リスクを軽減した実現可能な計画

- ・ 順応・段階的整備を基本とした計画の策定

Ⅱ. 事業化推進における基本的な方針について

■事業手法について

事業手法	内 容
土地区画整理事業	<p>○土地区画整理法に基づき、健全な市街地の造成を図ることにより、公共の福祉の増進に資することを目的とし、公共施設(道路、公園等)の整備改善や宅地の利用増進を図る。</p> <p>○換地により土地の再配置や整形化を行う。</p>
開発行為	<p>○都市計画法による開発許可制度を活用。</p> <p>○土地の買収を基本とし、道路や公園、宅地等の整備を行う。</p>

Ⅱ. 事業化推進における基本的な方針について

■ 事業手法の比較

○ 土地区画整理事業と開発行為の比較

	土地区画整理事業	開発行為
地権者の視点	・ 土地を財産として継承でき、自身での土地活用(使用・賃貸等)が可能	・ 基本的には土地を売却するため、現金が手元に残る。
	・ 土地交換(換地)に税金がかからない。	・ 土地を売却することにより、税金がかかる。
	・ 資産価値は変わらないが、土地面積が減少する。	・ 希望する買収単価にならない可能性がある。
民間事業者の視点	・ 土地買収のための初期投資が少額	・ 当初に土地買収のための巨額な初期投資が必要
	・ 補助金導入の可能性がある。	・ 補助金の導入なし。
	・ 組合員の2/3以上の同意で事業化が可能	・ 地権者の合意形成が必要 ⇒合意の得られたエリアで事業化
	・ 手続きに時間がかかる。	・ 事業規模が小さい場合、または用地買収がスムーズに進んだ場合には、事業スピードが速い。

Ⅱ. 事業化推進における基本的な方針について

■ 第2工区の事業手法について

① 地権者意向調査結果

- ・ 「自分で利用したい」や「共同化し、活用したい」が約3割存在

② 土地区画整理事業の良い点

- ・ 公共施設（道路、公園等）の整備改善や宅地利用の増進が図られる。
- ・ 換地により土地の再配置や整形化が図られる。
- ・ 土地を資産として継承でき、自身での土地活用（使用、賃貸等）が可能
- ・ 土地交換（換地）に税金がかからない。
- ・ 補助金導入の可能性がある。

土地区画整理事業と開発行為との比較や、①及び②の観点から

地権者の意向を踏まえた計画的なまちづくりを実現するため

第2工区の事業手法については『土地区画整理事業』を基本とする。

Ⅱ. 事業化推進における基本的な方針について

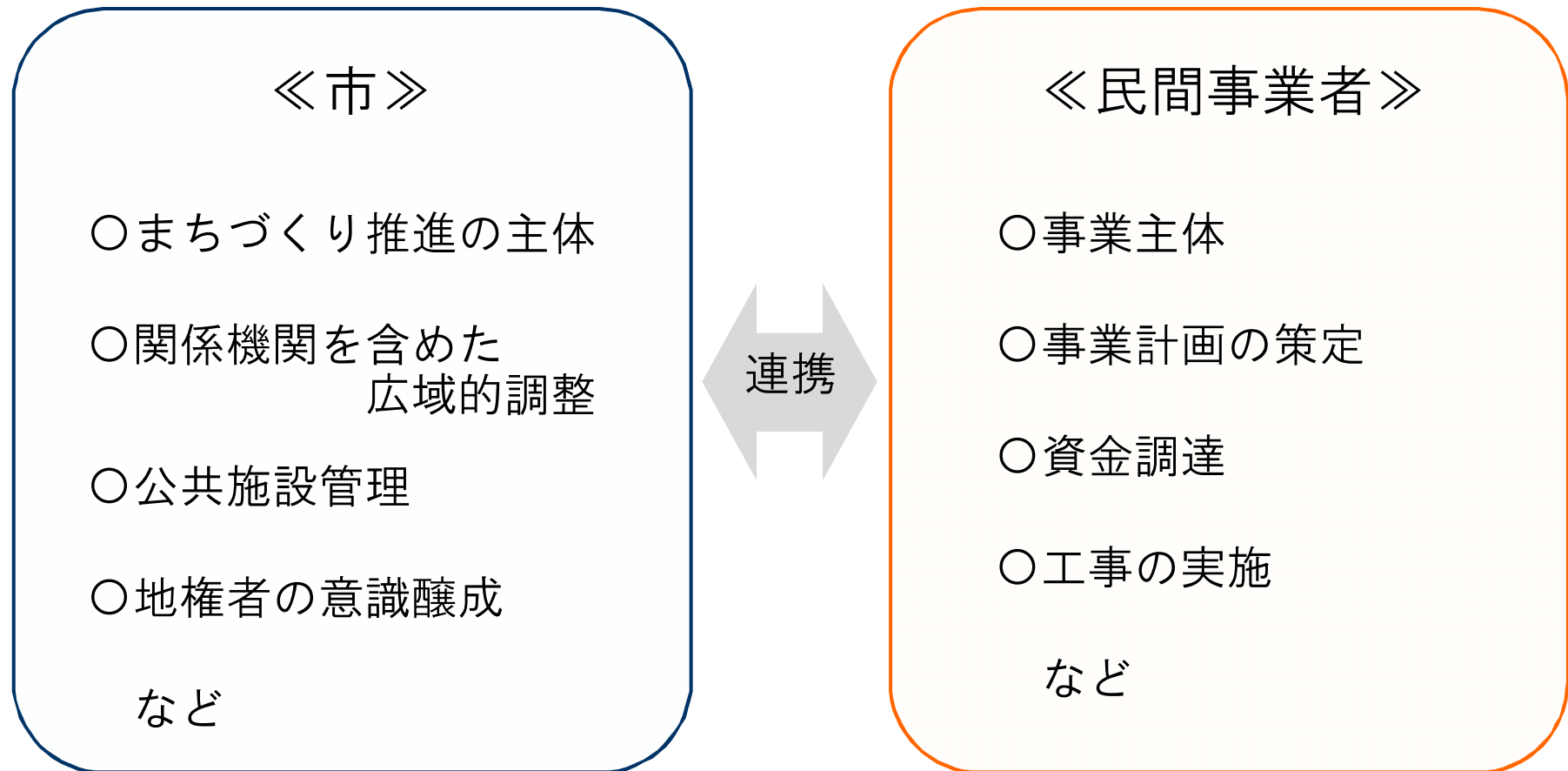
■ 民間事業者の参画に向けて

民間事業者施行のメリット

- 地権者にとってリスクが少ない
⇒ 事業参画段階から土地の売却先が決まっている場合が多い。
- 事業完了までのスピード
- 事業への豊富なノウハウ
- 資金調達
⇒ 民間事業者が金融機関から事業費を借入
など

Ⅱ. 事業化推進に向けた方針について

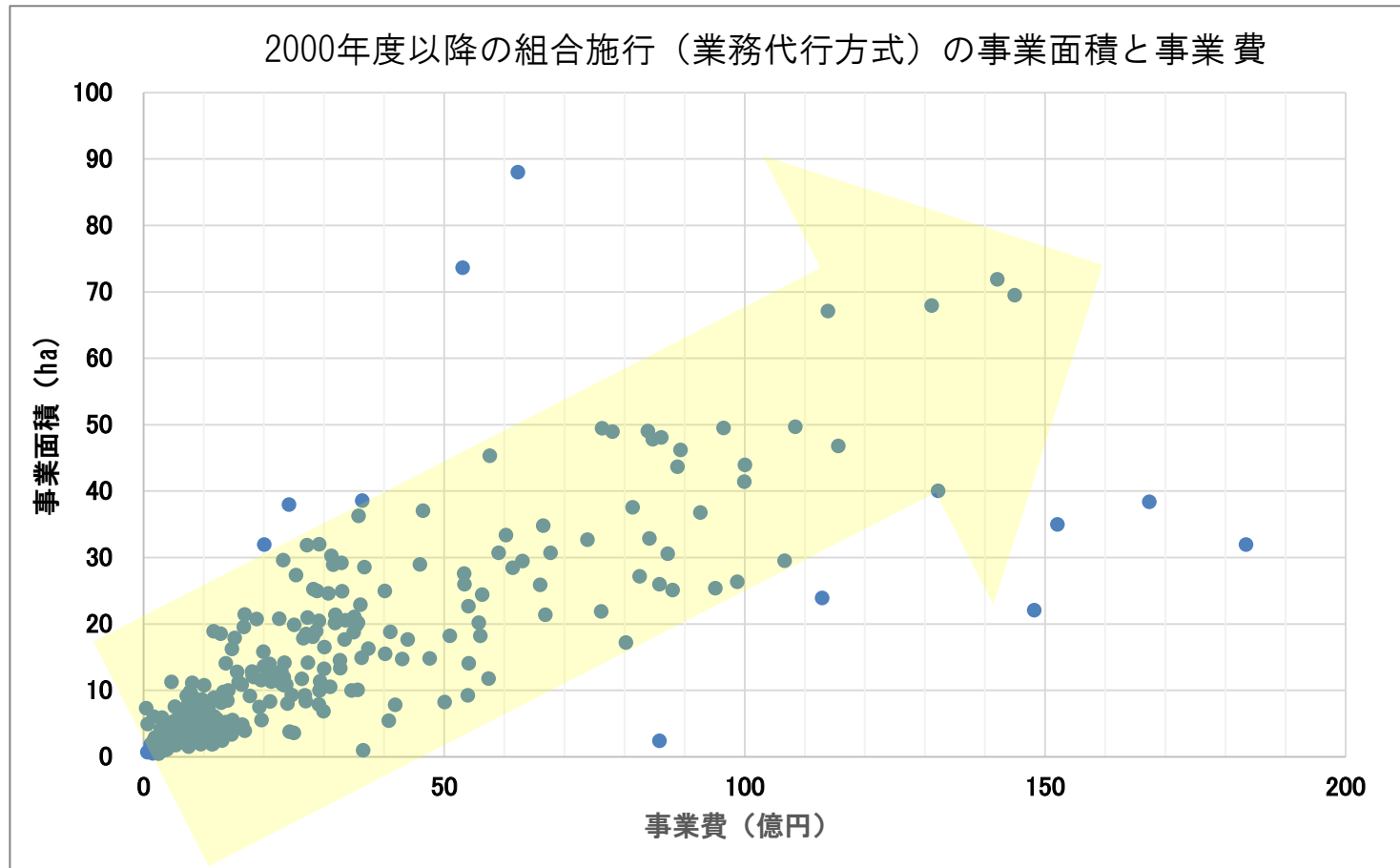
■ 公民の役割について



Ⅱ. 事業化推進における基本的な方針について

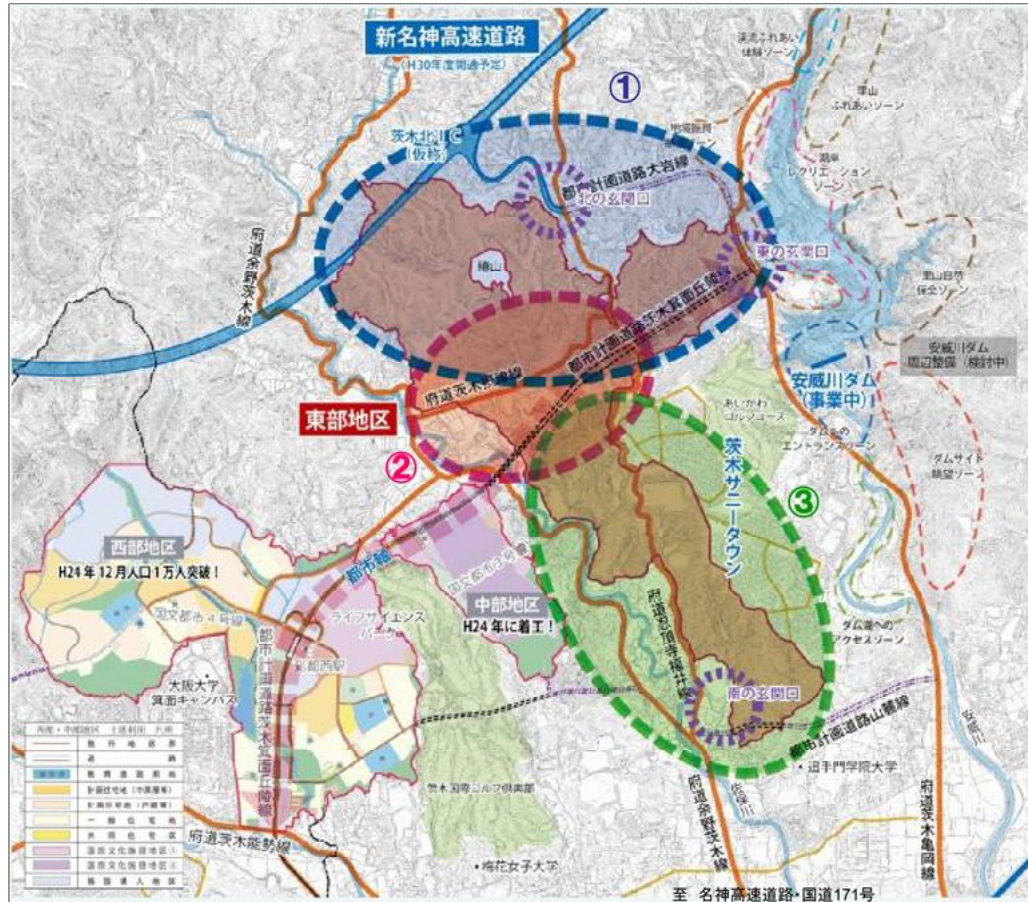
■ 近年における土地区画整理事業（組合施行：業務代行方式）の傾向

近年（2000年度以降）に実施されている事業規模の傾向をみると、事業面積が小さく、事業費が低い地区が多い。



Ⅱ. 事業化推進における基本的な方針について

《先進事例1》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）

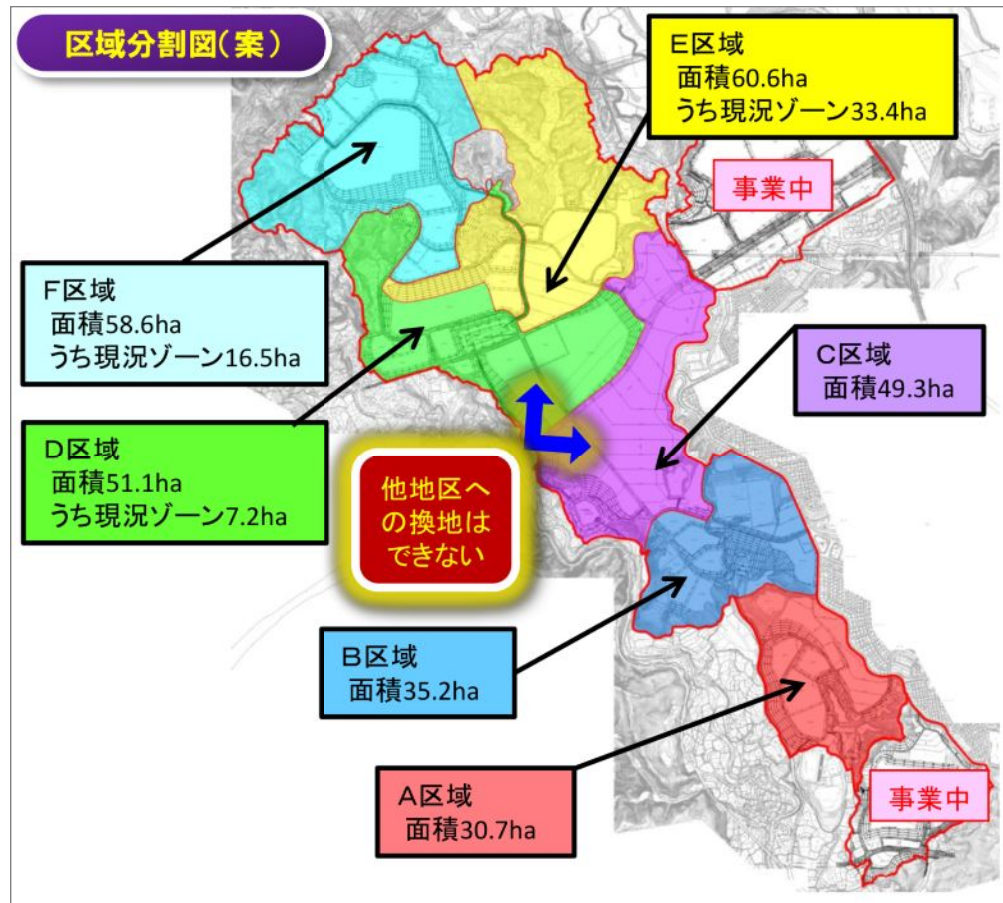
※民間企業の意見を取り入れるため事業アドバイザーとして募集・選定された企業

- ・ 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

Ⅱ. 事業化推進における基本的な方針について

《先進事例1》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

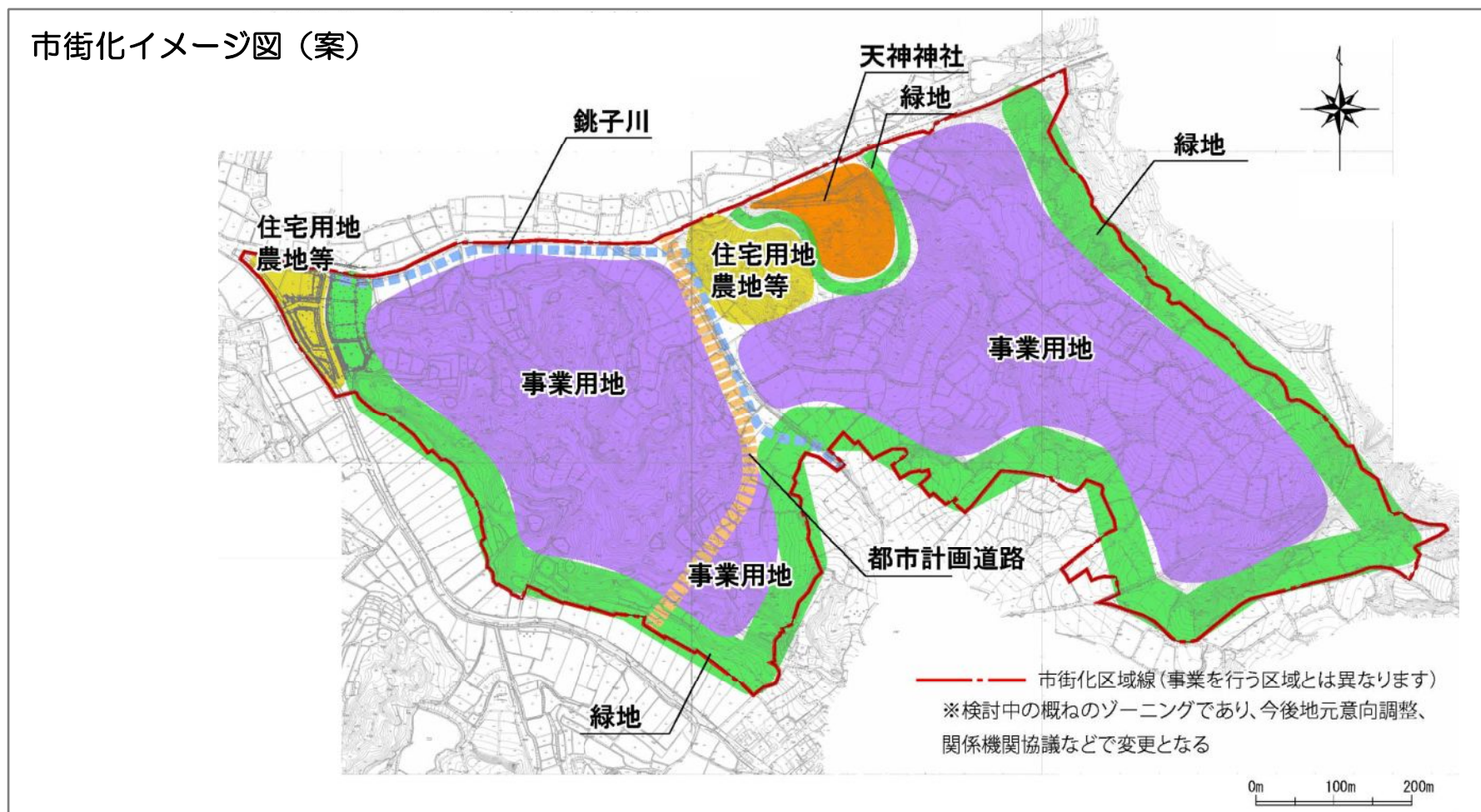
各々の区域で組合設立・事業化を目指す(C区域からの事業化検討)

→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）

Ⅱ. 事業化推進における基本的な方針について

《先進事例2》木津東地区（面積 約54ha 地権者数 約200名）



出典：木津東地区まちづくり協議会 第5回事務局会議（木津川市都市計画課）

Ⅱ. 事業化推進における基本的な方針について

《先進事例2》木津東地区（面積 約54ha 地権者数 約200名）

●事業化に向けた方針

○土地区画整理事業（組合施行：業務代行方式）を目指す。

○事業規模のコンパクト化（複数の工区に分割）

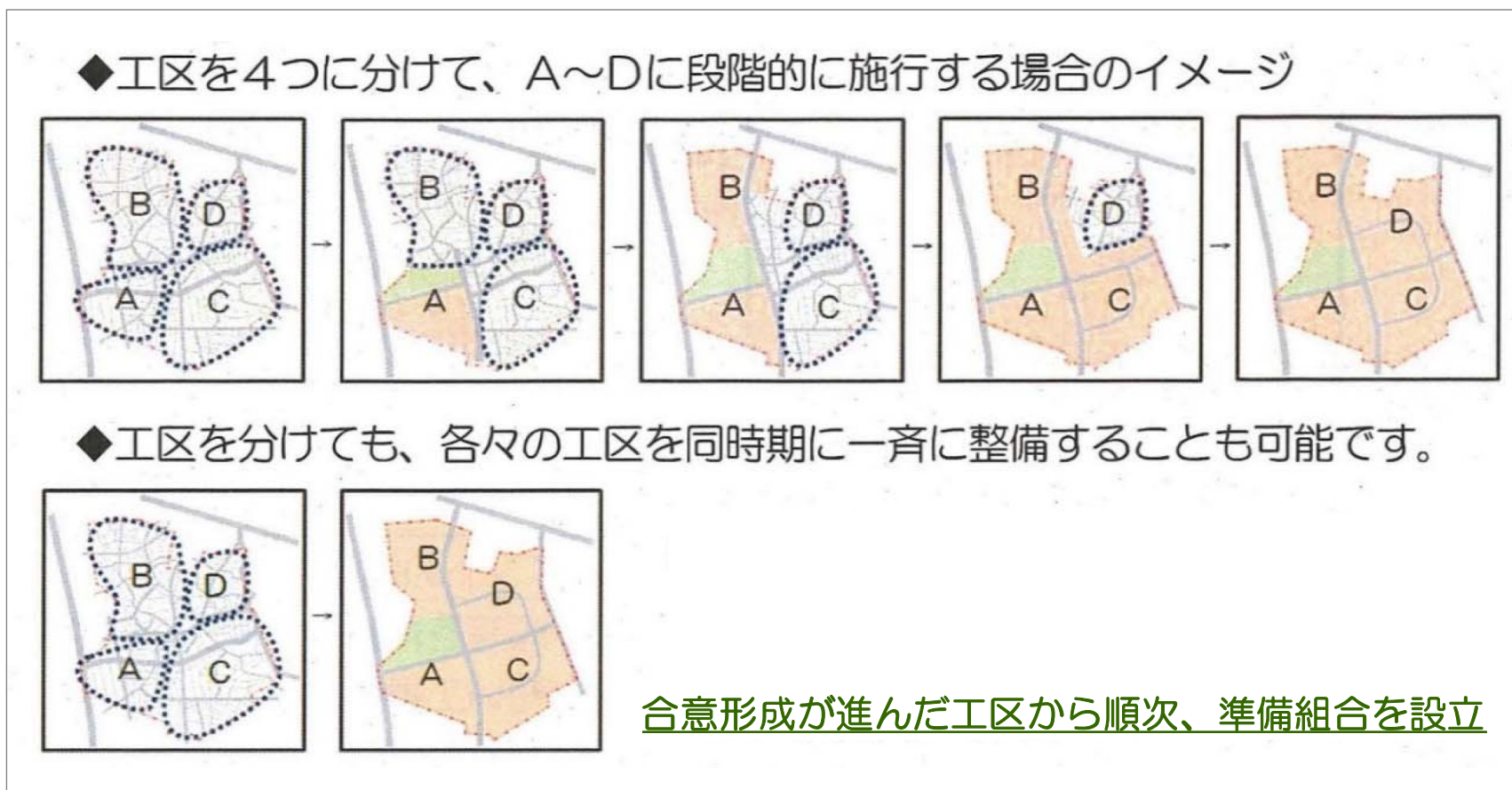
- ・ 事業費を低減することにより、借入額を抑え、資金調達をしやすいとする。
- ・ 地権者数を少なくし、合意形成をしやすいとする。
- ・ 事業期間を短縮し、地価下落や金利上昇等、社会経済情勢の影響を受けにくくする。

出典：木津東地区まちづくり協議会 第4回事務局会議資料（木津川市都市計画課）を参考に作成

Ⅱ. 事業化推進における基本的な方針について

《先進事例2》木津東地区（面積 約54ha 地権者数 約200名）

○分割イメージ



出典：木津東地区まちづくり協議会 第4回事務局会議資料（木津川市都市計画課）を参考に作成

Ⅱ. 事業化推進における基本的な方針について

■まとめ

基本的な方針（案）

- 事業手法は土地区画整理事業を基本とする。
- 事業主体は民間事業者（組合施行：業務代行方式）とする。
- 事業実現に向け、エリアを分割し事業リスクを抑えて順次、段階的に整備していく。
- 先進事例を踏まえ、早期事業着手を目指す。