

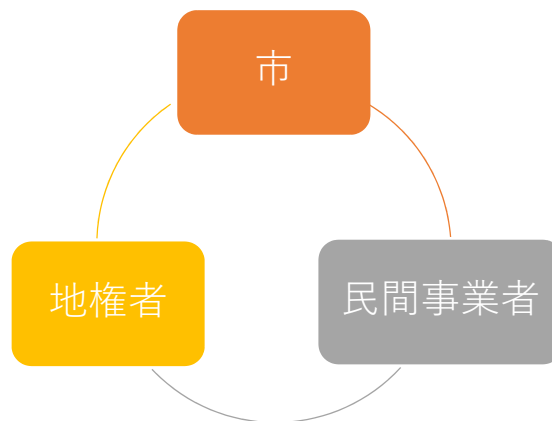
『 実 現 化 編 』

第4章

実現化に向けて

(1) 公民連携による事業推進

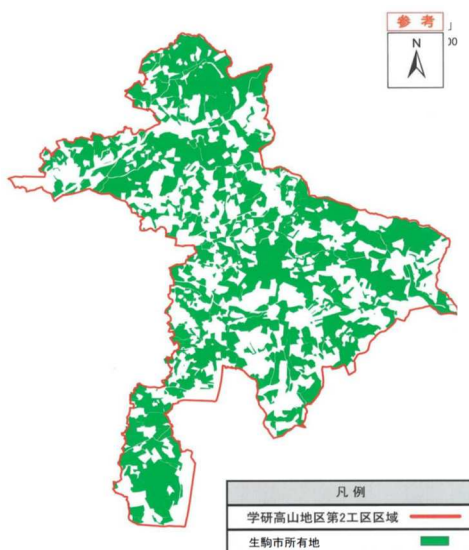
当地区のまちづくりの実施にあたっては事業のノウハウや資金力、企業誘致ネットワーク等を有している民間事業者の参画を基本に、地権者の意向や民間事業者のニーズに合わせた事業区域を決定し、骨格道路（高山南北線、高山東西線、高山北廻り線）を中心に、順次、段階的に整備を進めるなど、公共と民間とが互いに連携・協力しながら公民連携により事業を推進します。



視点「地権者数が1,000名以上」

一般地権者が1,000人を超え、地区面積の約4割を所有していること、また、所有地が混在していることから、一般地権者と連携・協力してまちづくりを進めていくことが必要です。

図 市所有地位置図



この図は参考図であり、境界等の権利関係を表すものではありません。

表 所有別面積

種別	推定面積 (ha)	比率 (%)
市所有地	160	55.5
民有地	118	41.0
公共用地	10	3.5
合計	288	100.0

1) 面整備[※]の事業手法

当地区の事業化にあたっては、地権者の合意形成が不可欠であることから、まちづくり計画との整合を図りつつ地権者の意向に柔軟に対応する必要があります。

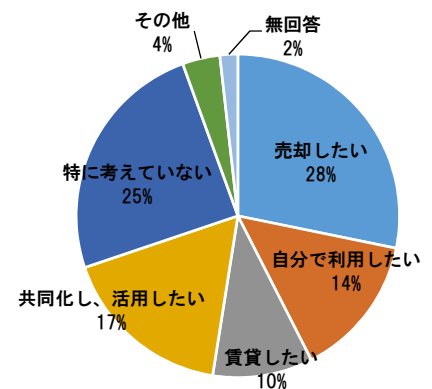
このため、事業手法は、換地による土地の再配置等、地権者の意向を踏まえた計画的かつ、柔軟なまちづくりが可能な『土地区画整理事業』を基本とします。

ただし、地権者の意向や民間事業者のニーズ等により都市計画法で定める開発行為（以下「開発行為」という）によって整備することも考えられます。

視点 「地権者の土地活用意向」

学研高山地区第2工区地権者の会で実施した地権者意向調査（令和元(2019)年実施）では、売却希望が多いものの、約3割の方が「自分で利用したい」や「共同化し、活用したい」等の意向があることから、まちづくりの実施にあたっては、地権者の多様な土地活用ニーズへの対応が必要です。

図表 地権者意向結果
(将来的な土地活用について)



※学研高山地区第2工区地権者の会

地権者の意向集約・合意形成を図り、まちづくりを推進することを目的として平成30(2018)年11月に設置されました。

地権者数：1,073名 加入者数：751名（令和4(2022)年2月末時点）

視点 「土地区画整理事業の特徴」

- ・ 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はある。 など

2) 面整備の事業主体

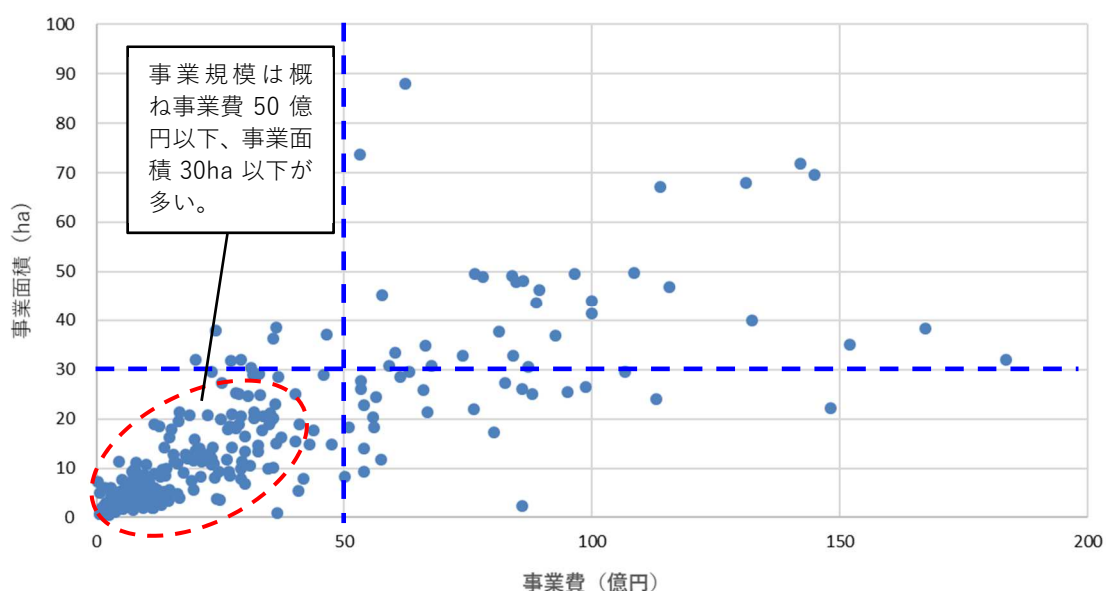
事業実施を円滑に進めるためには、民間事業者の資金力や事業ノウハウの活用に加え、地権者にとってリスクが少ない事業とする必要があります。

民間事業者が土地区画整理組合を代行し（業務代行方式）、主体的に事業を実施する、民間事業者による面整備（道路、宅地等の一体整備）を基本とします。

視点 「民間事業者の事業参画のメリット」

- ・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が速い。
- ・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

図 民間事業者による業務代行方式（組合土地区画整理事業）の近年の傾向



(出典：令和元年度版区画整理年報より 2000 年代以降の業務代行方式（組合土地区画整理事業）より作成)

(2) 段階的整備の考え方

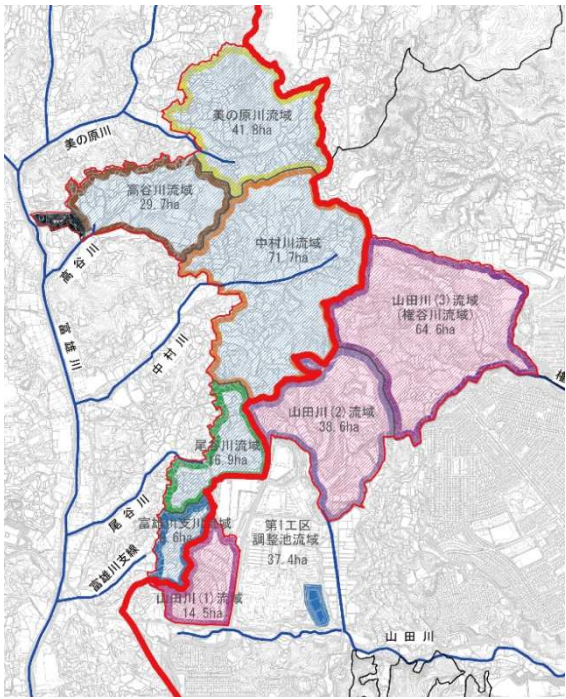
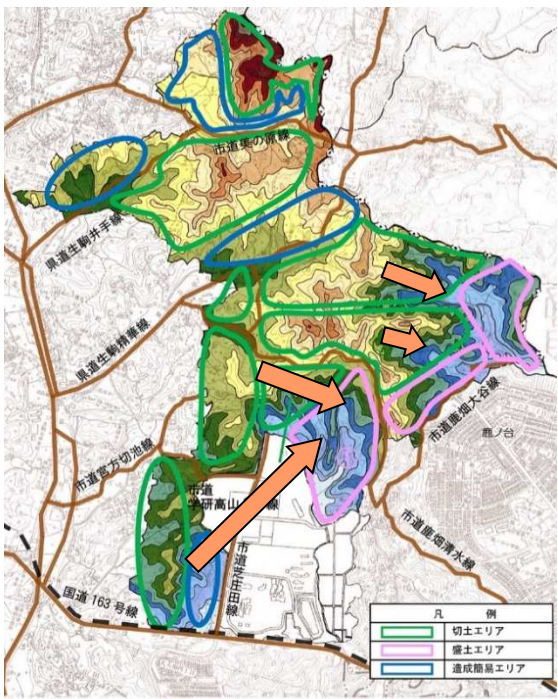
当地区においては、道路、水道、下水など生活の基盤となるインフラ施設がほぼ未整備であるため、既存のインフラ施設を起点として、面整備とあわせた骨格道路及びインフラ施設の整備を中心に事業展開を図ります。なお、民間事業者の参画可能な規模となる複数の工区を設定したうえで、需要・ニーズを踏まえ、工区ごとに順次段階的に整備を図っていくものとします。

1) 工区設定

当地区は、地区中央部を南北に伸びる尾根によって、大きく2つの流域（富雄川流域・山田川流域）に分かれ、更に富雄川流域で5つの支川流域、山田川流域で2つの支川流域の計7流域で構成されています。また当地区の起伏は激しく、効率よく造成するためには、土量バランスを考慮した造成計画（範囲）とする必要があります。

これら地形や流域などの条件に加え、骨格道路の位置や民間事業者ヒアリング等の結果を踏まえ、事業リスクを軽減した実現可能な概ねの工区を設定するものとします。

- 事業面積は概ね30haを基本とします。
- 現況の流域界を基に設定します。
- 工区内で土量バランスを考慮します。

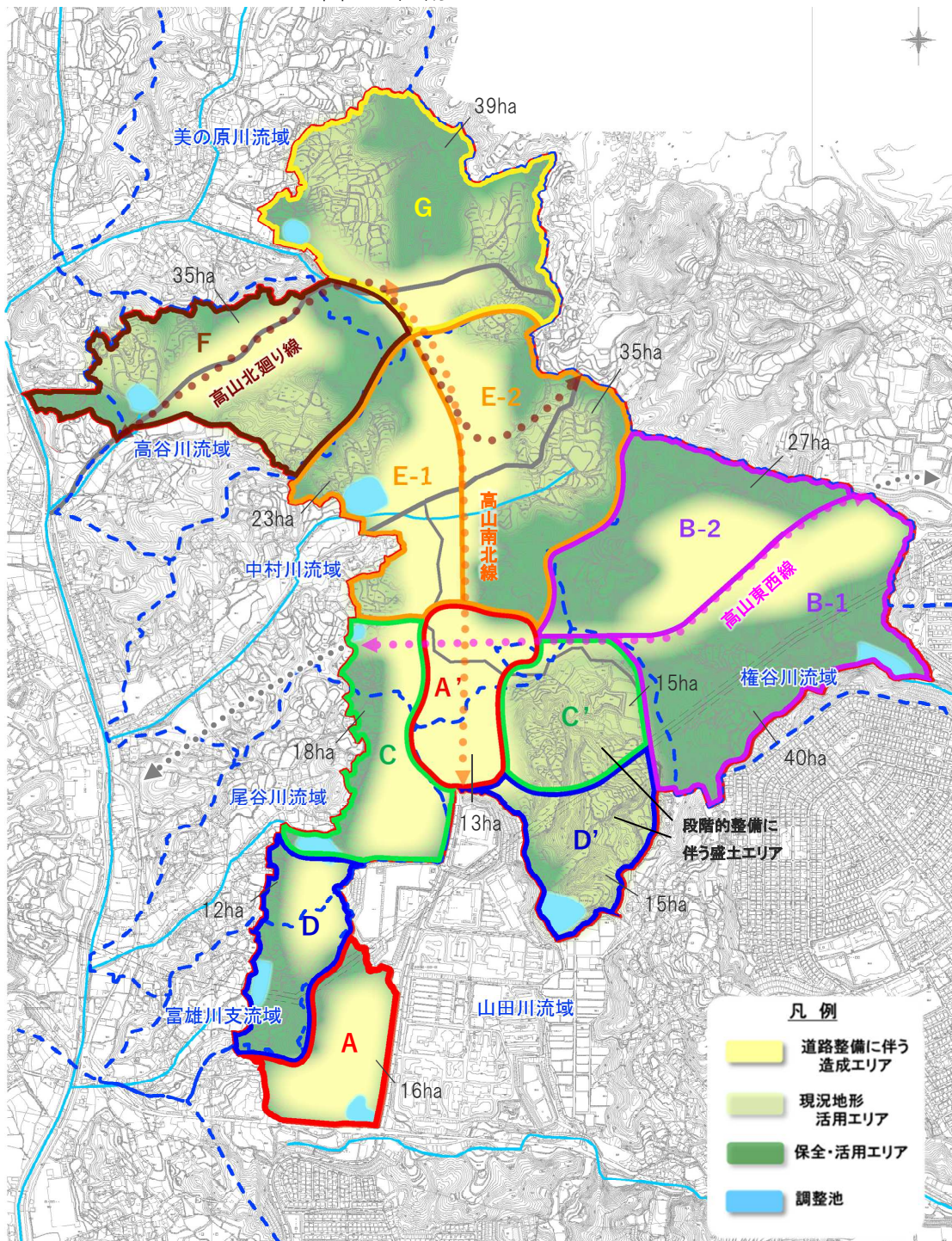
流域界	概ねの切盛エリア+運土イメージ
 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 学研高山地区第2工区 — 大流域界 — 河川 	 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 切土エリア ■ 盛土エリア ■ 造成簡易エリア <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 250~260m ■ 240~250m ■ 230~240m ■ 220~230m ■ 210~220m ■ 200~210m ■ 190~200m ■ 180~190m ■ 170~180m ■ 160~170m ■ 150~160m ■ 140~150m ■ 130~140m ■ 120~130m ■ 110~120m <p>0 100 200 500m</p>
<p>○効率的な調整池設置の観点から、流域界を基に工区を設定</p>	<p>○造成に伴う運土を考慮し、工区を設定</p> <p>○工区内土量バランスを考慮し、工区を設定</p>

<工区割りイメージ図>

前述の事業面積や流域、造成、骨格道路を踏まえ工区割りを行ううえで、A、C、Dは特に切土が多く残土が発生する工区で、A'、C'、D'は特に盛土が多く土が不足する工区であることから、A-A'、C-C'、D-D'をそれぞれ1つの工区として、残るB-1、B-2、E-1、E-2、F、Gの6つの工区をあわせて、地区全体を9つの工区に分割する想定をしています。

また、あわせて骨格道路の整備に伴い整備されるエリアや、現況地形を極力活用しながら土地利用を図るエリア等を一例として示すものです。

図 工区割りイメージ



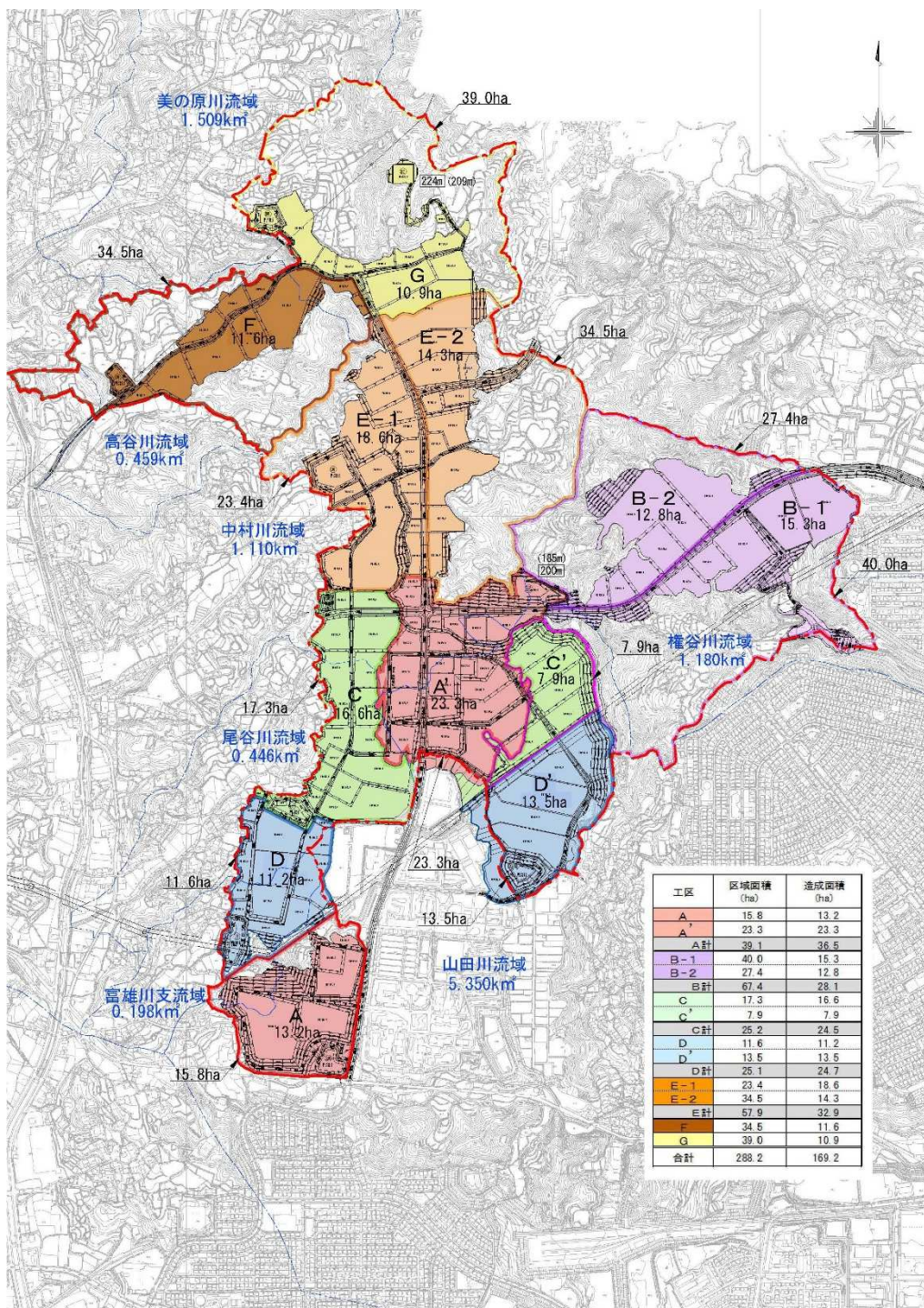
<造成計画図の一例>

前述の工区割りイメージ図をもとに、道路整備に伴う造成エリアの範囲について、道路や上水道など基盤整備を考慮した地区面積約288haのうち約169haを造成する造成計画図を一例として示すものです。

なお、造成エリアに含まれていないエリアについても、地権者の意向や民間事業者のニーズ等により造成されることも想定されます。

また、具体的な造成計画については、地権者の意向や民間事業者のニーズ等により定められます。

図 工区割りイメージを踏まえた造成計画図の一例



2) インフラ施設整備に向けた基本的な考え方

事業実施に向け、道路、雨水、汚水、上水道、公園・緑地のインフラ施設整備に係る基本的な考え方を示します。

当地区のまちづくりは地権者の意向や民間事業者のニーズに応じて段階的に進むことが想定されることから、インフラ施設整備の考え方について共通認識しておく必要があります。

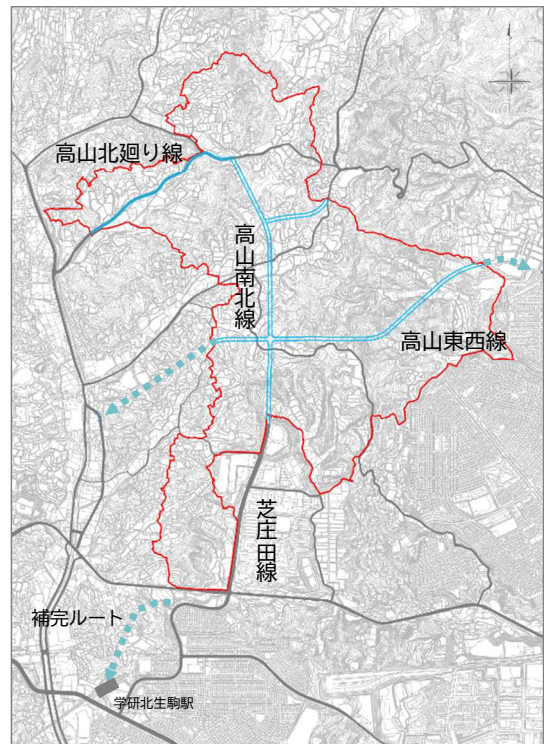
なお、事業が同時期に実施された場合の各事業間の調整等、関係者間で協議・調整を行いながら進めるものとします。

また、地区外のインフラ整備については、地区内のまちづくりの進捗状況にあわせ、市が主体的に進めていくものとします。

①道路

当地区の骨格道路（高山南北線、高山東西線、高山北廻り線）は、土地区画整理事業に合わせた整備を想定しています。整備にあたっては、地区外の周辺道路状況等に留意しつつ、現在進められている国道163号バイパス（学研都市連絡道路）の拡幅整備との整合など関係機関との協議・調整を行いつつ進めていくものとします。

図 骨格道路の法線案



②雨水

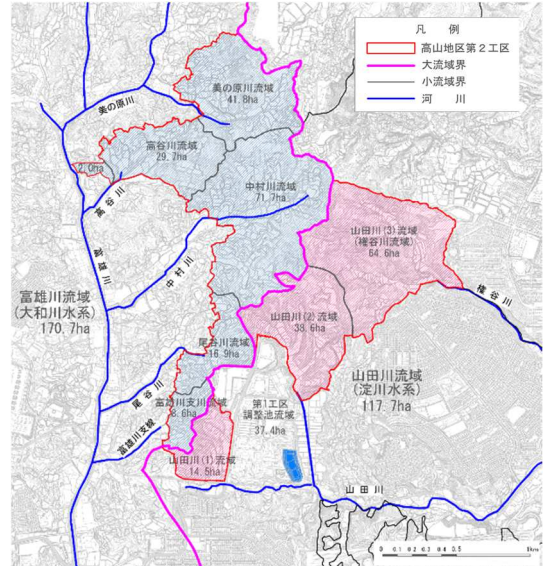
当地区は中央部を南北に伸びる尾根によって2つの流域に分かれています。

地区西側は1級河川富雄川流域（大和川水系）、東側は1級河川山田川流域（淀川水系）に属しています。

当地区内の雨水排水については、流域ごとに調整池を設置し、流量調整後、流末となる河川等に排水することを想定していますが、整備にあたっては、役割分担やスケジュール等について関係機関との協議・調整が必要です。また、流末への影響については、必要に応じて改修等の対応について検討していくものとします。

なお、前述の工区割りイメージ図の調整池の場所や大きさはイメージであり、今後、関係機関との協議・調整を進め、決定するものとします。

図 流域図



③汚水

当地区を含む生駒市北部地域は、単独公共下水道山田川処理区と流域関連公共下水道富雄川処理区により構成されています。

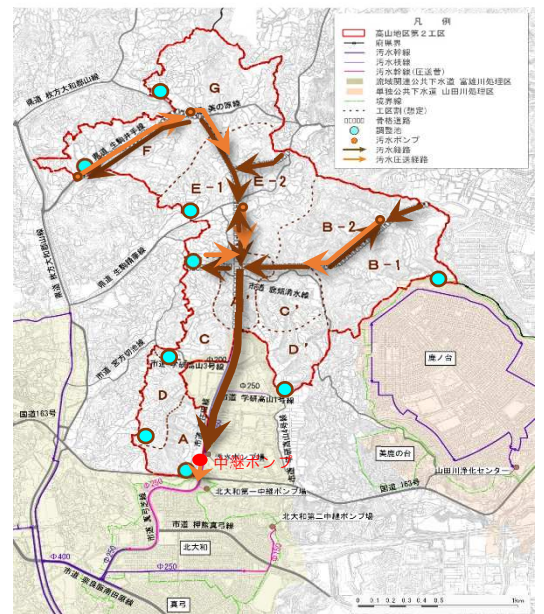
当地区の汚水処理については、公共下水道に接続することを前提に、地区内の汚水は全て地区南部に新設するポンプ施設に集約し、圧送管により地区外に排出することを想定しています。

ただし、現時点では、公共下水道の全体計画区域には含まれておらず、今後、区域の見直しに向け関係機関と協議・調整が必要です。

区域の見直し前又は下流の公共下水道が整備されるまでは、浄化槽（合併処理浄化槽、コミュニティプラント[※]など）により汚水処理後、調整池へ排水するものと想定します。その場合、調整池の容量は、その処理水量を加味した容量を確保するものとします。具体的な処理方法や費用負担、既設管への接続等については関係部局との調整の上、決定するものとします。

なお、汚水処理計画はイメージであり、今後、開発状況等を踏まえ定めていくものとします。

図 汚水処理計画イメージ



④上水道

当地区は、配水区域を地区南側エリアに供給する低区配水区域と地区北側エリアに供給する高区配水区域の2つの区域に分割し供給することを想定しています。

現時点では当地区は上水道区域に入っていないため区域への編入や、地権者の意向及び民間事業者のニーズにより配水池の設置よりも先行して事業化を進める場合等については関係機関と協議を行うものとしします。

なお、上水供給計画はイメージであり、今後、開発状況等を踏まえ定めていくものとしします。

図 上水供給計画イメージ



⑤公園・緑地

公園・緑地は、住む人や働く人の憩いの場となるほか、延焼遮断や災害時の避難場所となるなど、多様な要素を有しています。特に、当地区の北エリアは、周辺の緑豊かな自然環境や歴史文化資源・伝統産業、及び農業等を活かした自然的土地利用を計画していることから、自然環境との調和を図るとともに、保水、癒し等、緑の持つ機能を十分に発揮できる緑の活用に努めます。

また、新型コロナ危機により、従来の公園・緑地等が、多機能性を持つグリーンインフラ[※]として、価値やポテンシャルが再認識されました。開発によって整備される公園・緑地については、避難場所や雨水保水機能等の防災機能のほか、人々の癒しや憩い、健康・レクリエーション、景観、子育て・教育、コミュニティ、テレワーク[※]等、個々のニーズに合った多様な使い方のできるニューノーマル[※]に対応した公園・緑地づくりが必要です。

当地区の公園・緑地は、民間事業者のニーズに応じた段階的な開発の中で、事業毎に整備されることとなることから、それらの配置や整備内容の検討にあたっては、地区全体を俯瞰し、隣接する工区の土地利用や企業用地等の敷地内緑地との連携・調和等を踏まえ調整するものとします。

また、当地区の一部や地区界周辺には事業所や住宅が立地している箇所、農地が広がっているエリアがあります。このため、開発にあたっては、これらの既存施設等に影響を及ぼさないよう、周辺の土地利用を考慮した上で、関連する法規制に基づき公園や緑地によりバッファゾーン（緩衝帯）を設けるものとします。



現況地形活用型公園のイメージ
（かざこし子どもの森公園）
出典：飯田市 HP



公園でのニューノーマル対応イメージ
（新宿御苑でのワーケーション体験）
出典：環境省 HP

(3) 骨格道路を中心とした効率的な整備の考え方

本マスタープランでは主要クラスターである精華・西木津地区と連携し、けいはんな学研都市の拡大中心地区の形成を目指すことをまちづくりの方向性としてあげています。

また、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た事業展開を図る必要があります。

ここでは、骨格道路とその他のインフラ施設整備を中心とした効率的な整備についての考え方を示します。

今後、地権者の意向や民間事業者のニーズ等に応じて、順次、段階的に整備されることを想定しています。

ケース1：高山東西線の整備

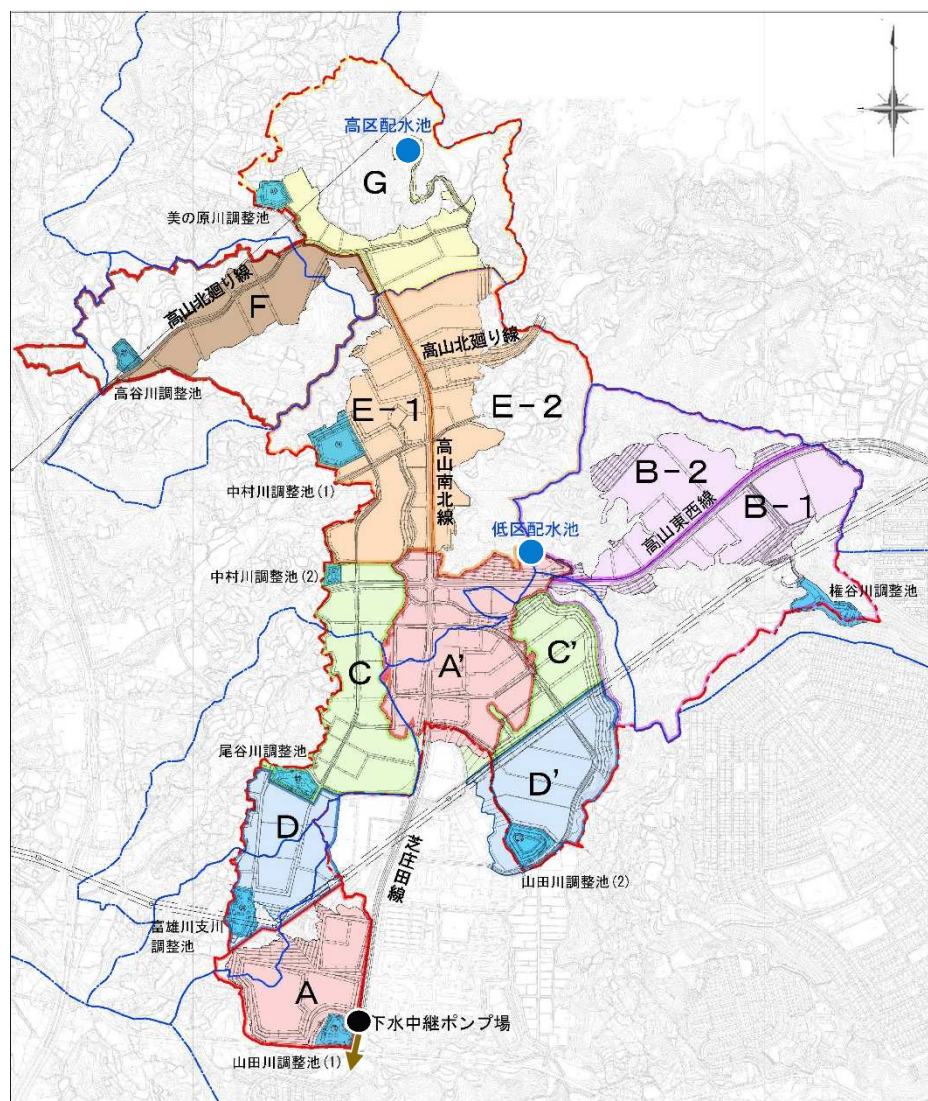
ケース2：高山南北線の整備

ケース3：高山北廻り線の整備

ケース4：骨格道路整備から周辺への波及

参考ケース：骨格道路整備によらない場合

図 工区割りイメージを踏まえた造成計画図の一例



ケース1：高山東西線の整備



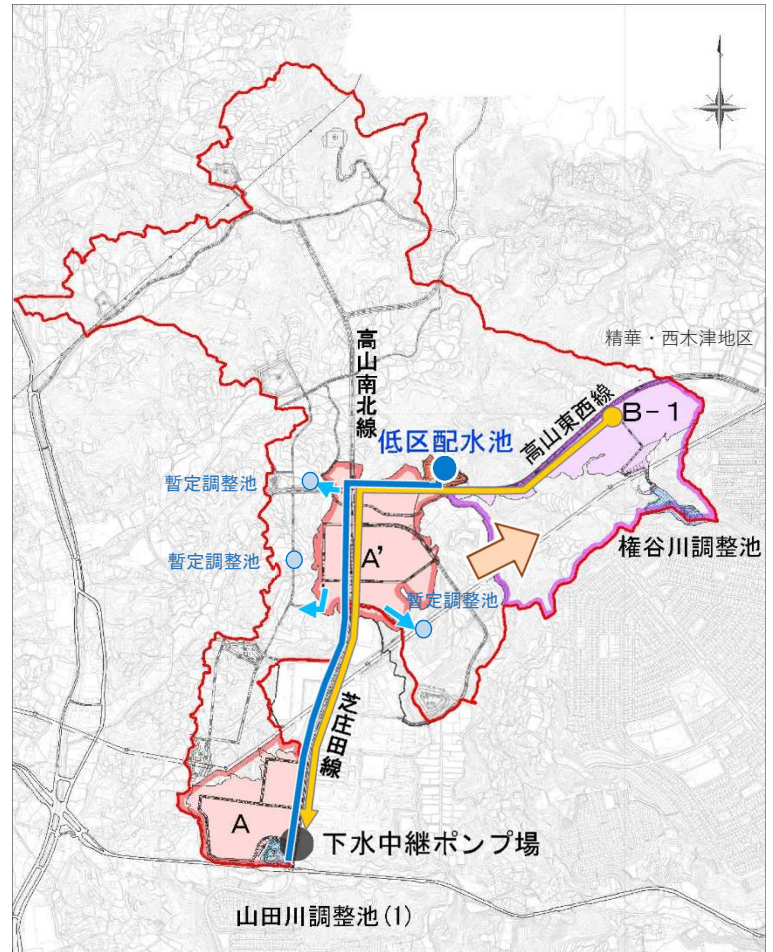
精華・西木津地区と接続するため、既存の芝庄田線を起点に A-A'工区から B-1 工区にかけて整備し、地区内の最重要区間である高山南北線から高山東西線の整備を図るケース。

1. A-A'工区

- ① A工区に山田川調整池（1）を設置します。また、A'工区は複数の流域に跨っていることから必要となる暫定調整池を設置します。
- ② A工区において下水中継ポンプ場およびA'工区に低区配水池を整備します。
- ③ 既存の芝庄田線を起点に高山南北線から高山東西線との交差点周辺まで整備します。

2. B-1工区

- ① 権谷川調整池を設置します。
- ② A工区において整備されるインフラを延伸し整備します。
- ③ 高山東西線を京都府界まで整備します。



※課題

- ・ B-1工区を先行して整備することも可能ですが、アクセスする道路が未整備であることと、周辺に既存のインフラがないため工事費が増大すると想定されます。また、下水については流末が整備されていないため浄化槽等による暫定処理となり、調整池はその処理水量を見込んで整備する必要があります。さらに、A'工区の低区配水池が設置されていないため、上水道の供給が課題となります。

ケース2：高山南北線の整備



既存の芝庄田線を起点に、高山南北線を南から北へ向けて順次整備するケース。

このケースでは、A-A'工区から北への高山南北線の延伸にあわせ、水道や下水道などのインフラ整備を進めます。

1. A-A'工区

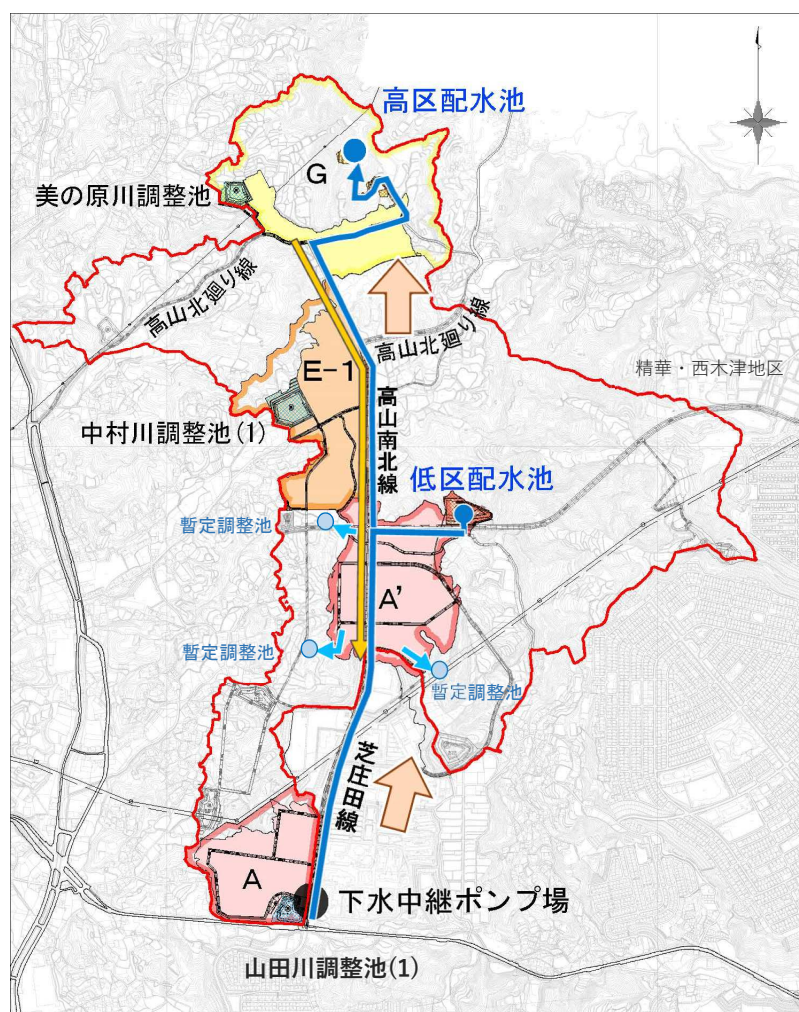
- ① A工区に山田川調整池（1）を設置します。また、A'工区は複数の流域に跨っていることから必要となる暫定調整池を設置します。
- ② A工区において下水中継ポンプ場およびA'工区に低区配水池を整備します。
- ③ 既存の芝庄田線を起点に高山南北線から高山東西線との交差点周辺まで整備します。

2. E-1工区

- ① 中村川調整池（1）を設置します。
- ② A'工区において整備されたインフラを延伸、北へ向けて整備します。
- ③ 高山東西線交差点部から高山南北線の整備を進めます。

3. G工区

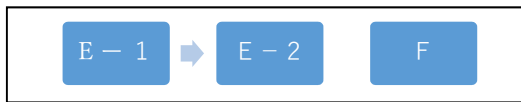
- ① 美の原川調整池を設置します。
- ② 高区配水池を設置します。
- ③ E-1工区において整備されたインフラへ接続します。
- ④ 高山南北線および高山北廻り線との交差点部周辺を整備します。



※課題

- ・ E-1及びG工区を先行して整備することも可能ですが、その場合、下水については流末が整備されていないため浄化槽等による暫定処理となり、調整池はその処理水量を見込んで整備する必要があります。また、A'工区の低区配水池が設置されていないため、上水道の供給が課題となります。

ケース3：高山北廻り線の整備



当地区の北側エリアの高山南北線及び高山北廻り線を含むE-1・E-2工区及びF工区の整備を図るケース。

なお、F工区は単独で事業着手が可能となりますが、E-2工区については、E-1工区の中村川調整池（1）の設置及び高山南北線のインフラ整備が必要となります。

1. E-1工区

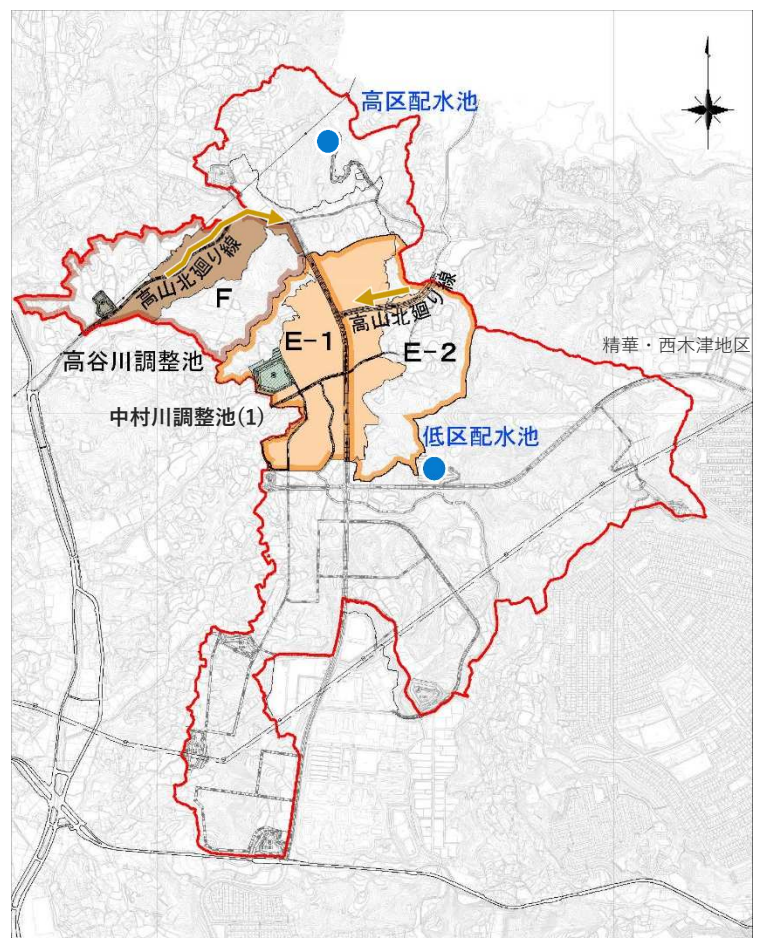
- ①中村川調整池(1)を設置します。
- ②高山東西線交差点部から高山南北線の整備を進めます。

2. E-2工区

- ①E-1工区において整備されたインフラから延伸、整備します。
- ②高山南北線から東側、京都府界までの高山北廻り線の整備を進めます。

○F工区

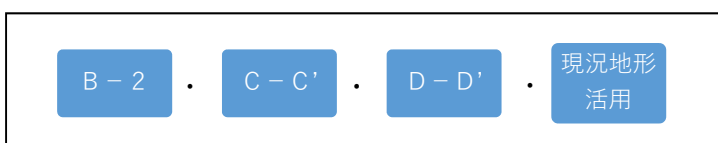
- ①高谷川調整池を設置します。
- ②高山南北線から西側の高山北廻り線を整備します。



※課題

- ・下水については流末が整備されていないため浄化槽等による暫定処理となり、調整池はその処理水量を見込んで整備する必要があります。
- ・A'工区の低区配水池及びG工区の高区配水池が整備されていないため、上水道の供給が課題となります。

ケース4：骨格道路整備から周辺への波及



骨格道路の完成後、B-2工区、C-C'工区、D-D'工区、現況地形活用エリアの整備を図るケース。

なお、A'C'D'は深い谷部となっており、土地利用を図るためには盛土が必要となります。A'C'D'を一体で均しながら所定の高さまで盛土を行う方法もありますが、その場合には事業規模が大きくなり、また、盛土が完了するまで土地利用を図ることができません。そこで、まずA'を盛土し、そしてC'からD'と順次段階的に計画高まで盛土し、合理的に使える土地から土地利用を図るという案を一例として示しています。

○B-2工区

B-1工区で高山東西線や権谷川調整池、流末の雨水管・污水管が整備済みであることから、B-1工区の完了後に整備が可能となります。

○C-C'工区

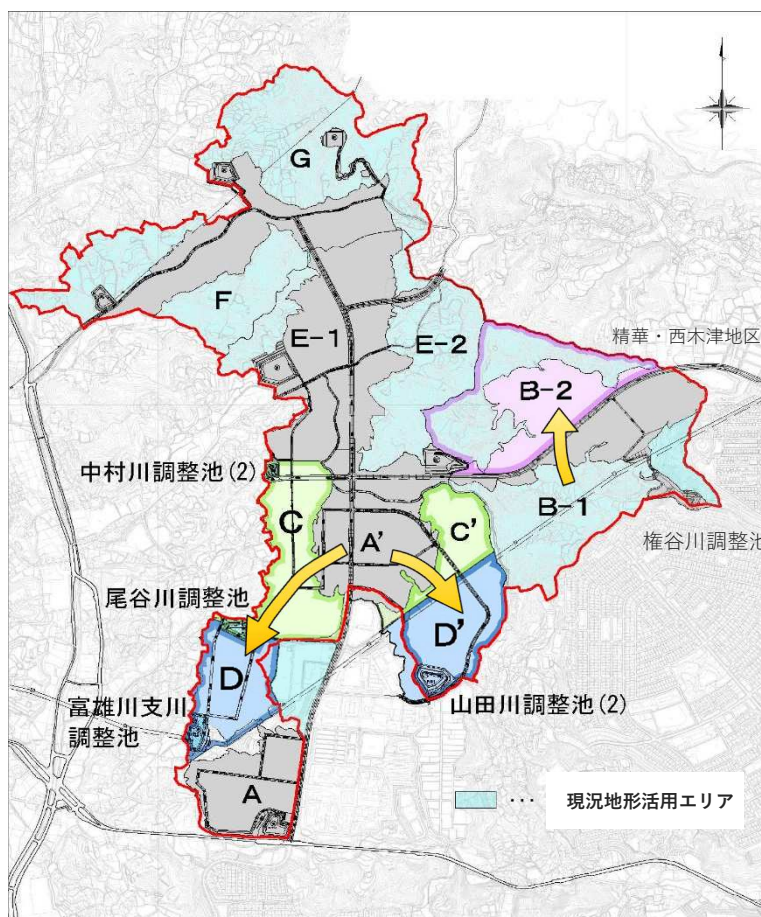
A'工区で整備されたインフラを利用して整備が可能となります。

○D-D'工区

C-C'工区の整備を受けて、D-D'工区の整備が可能となります。

○現況地形活用エリア

各工区の整備を受け、地権者の意向や民間事業者のニーズ等により、順次、整備展開を図ることになります。



※課題

- ・ 現況地形活用エリアについては、整備されたインフラの状況や地形等の条件を踏まえ、検討を進める必要があります。

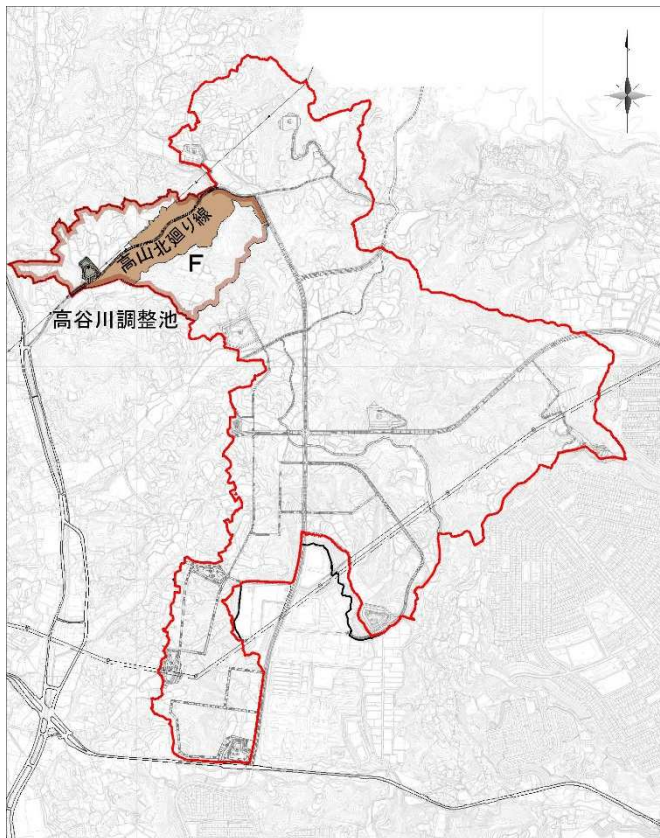
参考ケース：骨格道路整備によらない場合



これまで、骨格道路とその他のインフラ施設整備を中心とした効率的な整備についての考え方を示してきましたが、地権者の意向や民間事業者のニーズ等により骨格道路の整備によらず事業化を進める場合について、参考としてF工区及びG工区を先行するケースを示します。

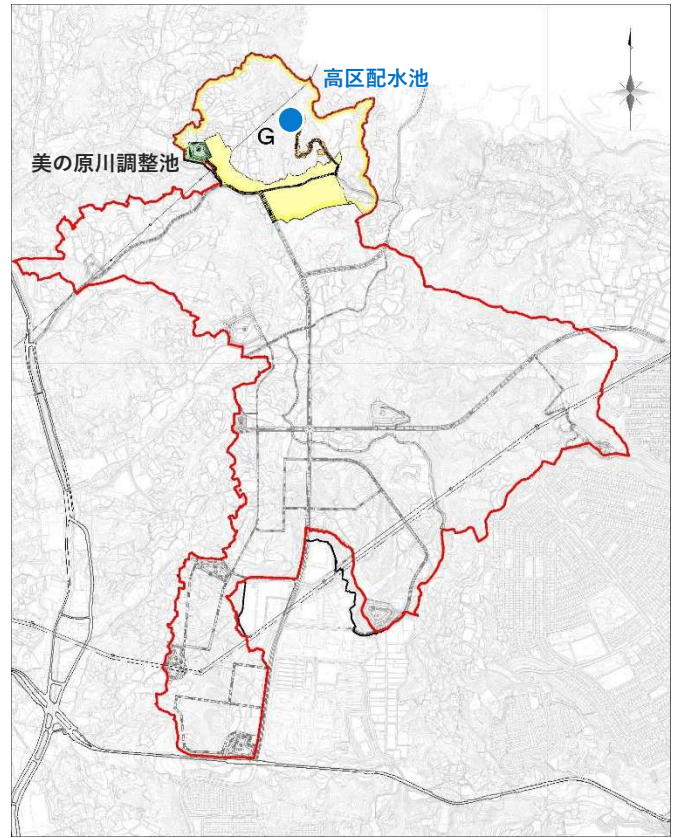
○F工区

- ①高谷川調整池を設置します。
- ②高山南北線から西側の高山北廻り線を整備します。



○G工区

- ①美の原川調整池を設置します。
- ②高山南北線および高山北廻り線との交差点部周辺を整備します。



※課題

- ・F工区及びG工区を先行して整備することも可能ですが、その場合、下水については流末が整備されていないため浄化槽等による暫定処理となり、調整池はその処理水量を見込んで整備する必要があります。また、G工区の高区配水池への送水ルートが確保できていないため、上水道の供給が課題となります。

