

## 第5章

### 今後の取り組み

当地区のまちづくりの実現に向け、公民連携によるまちづくりや、早期事業化に向けた今後の取り組みについて、以下に示します。

### (1) 円滑な事業推進に係る取り組み

#### 1) 事業アドバイザーの募集

当地区のまちづくりについては、事業に関するノウハウや資金調達能力を持つ民間事業者の参画が必要です。また、当地区の需要動向を把握するとともに、デベロッパーやゼネコン等の民間事業者等に当地区のまちづくりについて周知を図り、事業参画に向けた取り組みを進める必要があります。

このため、将来的な事業参画を視野に、当地区のまちづくりについてアドバイスや提案を行う「事業アドバイザー」を地権者の会で募集し、早期事業化を図るものとしします。

#### 2) 立地検討企業の募集

早い段階で当地区への立地検討企業を把握しておくことは早期事業化に繋がります。当地区のまちづくりの方針や導入機能例等について広く周知を図るとともに、市において「立地検討企業」を募集し、地権者の会で募集を行う「事業アドバイザー」と連携しつつ事業化に向けた具体的な検討を進めていくものとしします。

#### 3) 新たなまちづくり支援組織

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ます。本マスタープラン<sup>\*</sup>を基本に個別地区ごとに計画を策定していきますが、当地区全体でのまちづくりについて、関係機関による情報共有や将来像についての意見交換などを行うことにより共通認識しておく必要があります。

また、本マスタープランは時代のニーズや社会情勢の変化に柔軟に対応し可変的な計画とする考えであることから、マスタープランの改定等に関して助言をいただく必要があります。

加えて、各個別地区の事業内容についてや、個別地区間における機能連携及びインフラの整備など、事業間の整合性などについても助言をいただく必要があります。

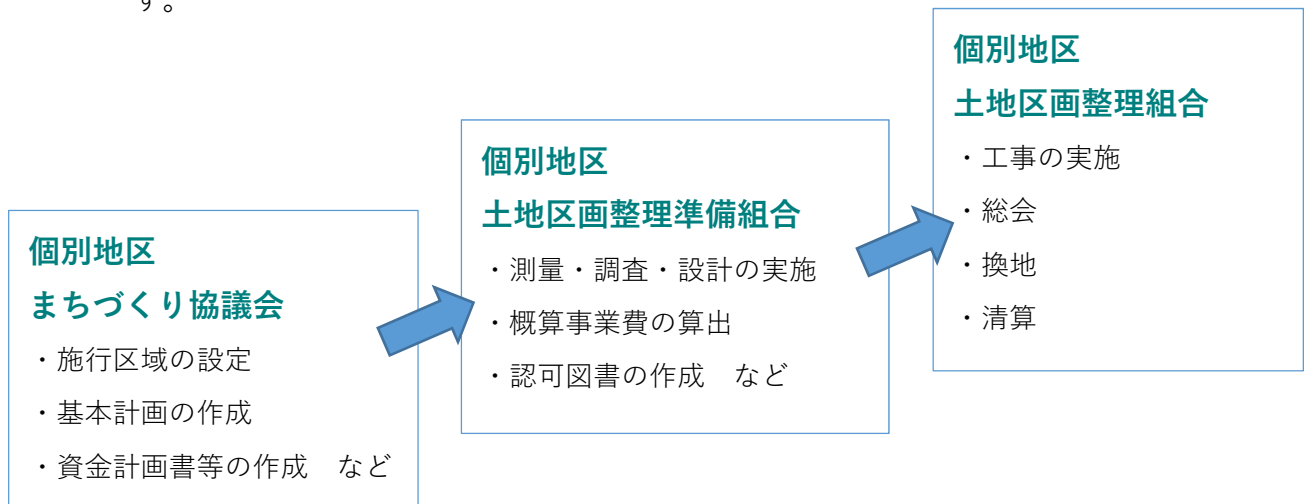
上記の内容を踏まえ、有識者等で構成する新たなまちづくり支援組織を立ち上げるものとしします。

#### 4) 個別地区まちづくり協議会の設立

##### <土地区画整理事業の場合>

分割した工区内において、地権者の意向と事業アドバイザーとして参画した民間事業者のニーズが概ね合致した地区については、地区ごとの地権者による個別地区まちづくり協議会を設置し、土地区画整理事業等の施行に向けた取り組みを進めます。なお、地権者組織の事業リスクを軽減するため、事業のノウハウや資金力を有する民間事業者を募集したうえで、民間事業者と連携しつつ、具体的な土地利用計画の策定や、測量・調査・設計の実施、土地区画整理事業の認可図書の作成等の取り組みを進めます。

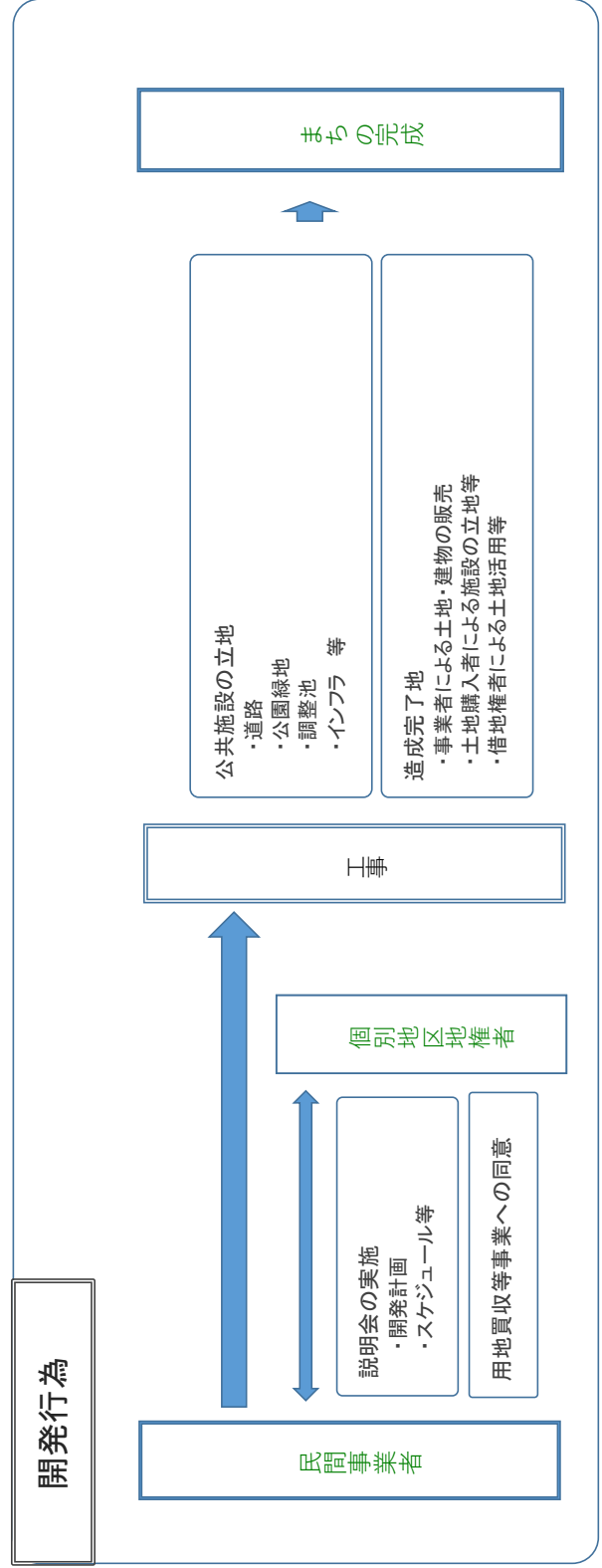
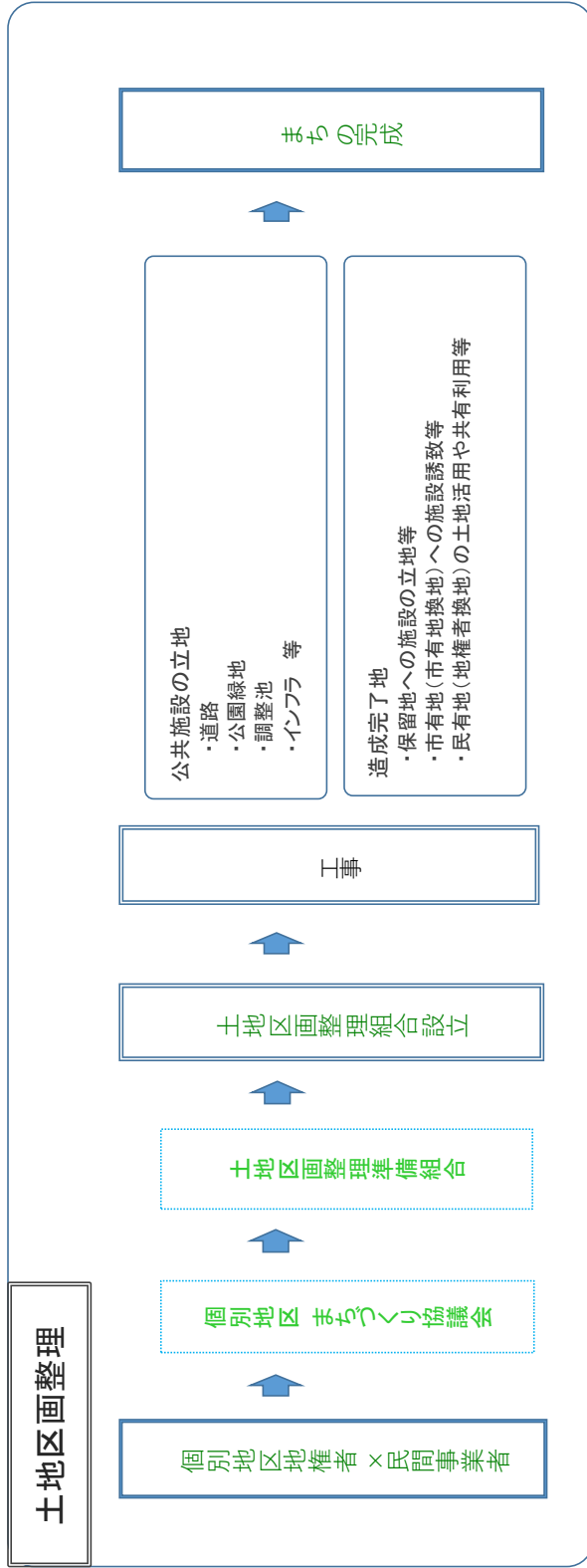
また、組合設立までは地権者の合意形成をさらに高めていく必要があり、市はまちづくりの推進役として地権者と民間事業者の調整に努め、早期事業化を図ります。



##### <開発行為の場合>

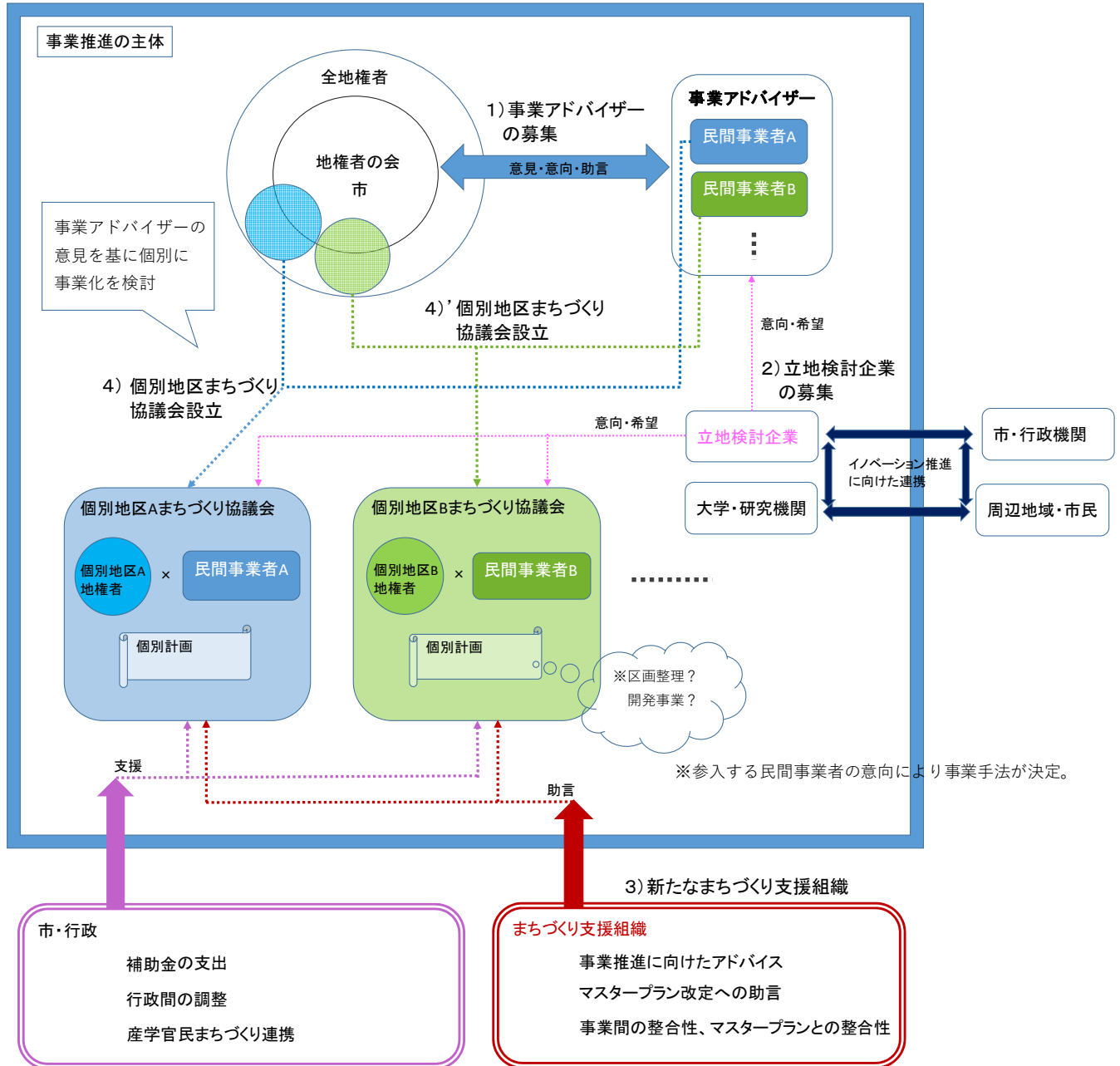
土地区画整理事業による面整備<sup>\*</sup>を基本としていますが、民間事業者が開発行為を選択することも考えられます。その場合は、民間事業者の意向に沿った計画が策定され、用地買収を基本に事業が進められます。対象の地権者に対しては事業者から説明会などが行われ、事業に対する合意形成が進められます。開発行為による面整備においても、地権者の事業への理解や協力は大切です。

○まちができるまでの流れ



前述の1)～4)の取り組みに係る事業展開イメージを以下の図に示します。

図 事業展開イメージ



地権者と地権者の会で募集した民間事業者（事業アドバイザー）が事業の主体となり事業を進めていくものとします。まず、事業アドバイザーから意見や意向を聞きつつ概ねの事業範囲を決定し、その対象となる地権者と個別地区のまちづくり協議会を設立します。まちづくり協議会設立後、個別計画を策定し、その中で事業手法が決定され、その手法に従い市など行政機関から助成を行います。ここで立地検討企業は自身が立地を希望する場所、規模などまちづくり協議会へ意向を伝えておきます。また、事業推進においては、必要に応じてまちづくり支援組織から助言をいただけるものとします。

## (2) 公民連携による事業推進に向けた各主体の役割

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合わせ、順次段階的に進める必要があることから、公民連携による事業推進が重要となります。

円滑な事業推進を図るための各主体の役割を以下に示します。

### 1) 市の役割

市はまちづくりの推進役として、行政間の調整や、都市全体のマネジメントの主体としての技術的支援に加え、事業推進に係る補助金や交付金などの助成、産学官民連携によるまちづくりなどについて主体的に取り組みます。

#### ① 広域調整

市は事業推進の主体として、本マスタープランでとりまとめた考え方を基に事業化に向け、国や奈良県、京都府、精華町等隣接市町および関西文化学術研究都市推進機構等と協議を進めていきます。

#### ② 各種法令等への対応

##### <本マスタープランに合わせた上位計画の見直し>

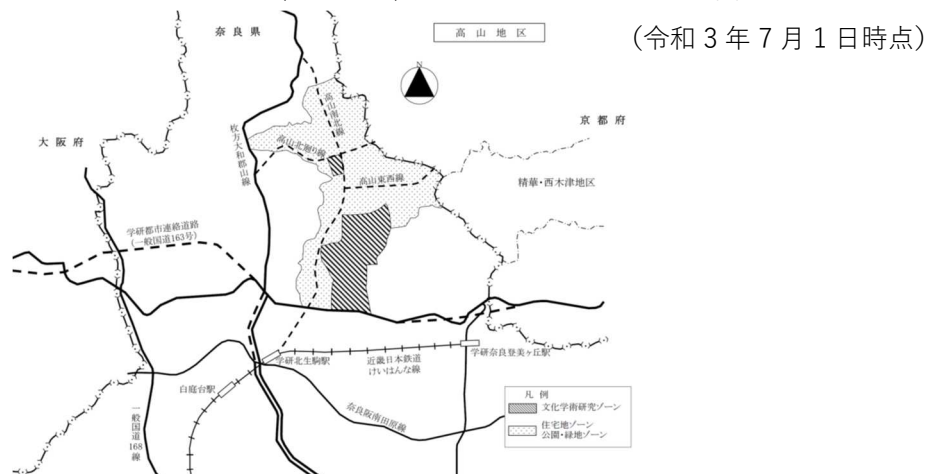
学研高山地区は「関西文化学術研究都市の建設に関する基本方針」（以下、「基本方針」という）や関西文化学術研究都市（奈良県域）の建設に関する計画」（以下、「建設計画」という）において位置づけられており、その中で整備の方針や人口規模、土地利用計画などが定められています。

平成9年7月に変更された県の建設計画では、学研高山地区（第1工区含む）の当面の機能別土地利用面積は文化学術研究ゾーン約78ha、住宅地ゾーン及び公園・緑地ゾーンが255haとされ、当面の区域内の人口は約24千人と想定されました。

しかし、本マスタープランでは昨今の人口減少や少子高齢化を踏まえ、住宅を中心とした開発計画から転換し、SDGs<sup>※</sup>の推進やSociety5.0<sup>※</sup>の実現等、社会を取り巻く環境および社会情勢の変化を踏まえ、産業を中心としたまちづくりの方向性を定めています。

本マスタープランでとりまとめた考え方を基に、国の基本方針や県の建設計画の変更に向け、国や奈良県と協議を進めていきます。

関西文化学術研究都市（奈良県域）の建設に関する計画 別図-3



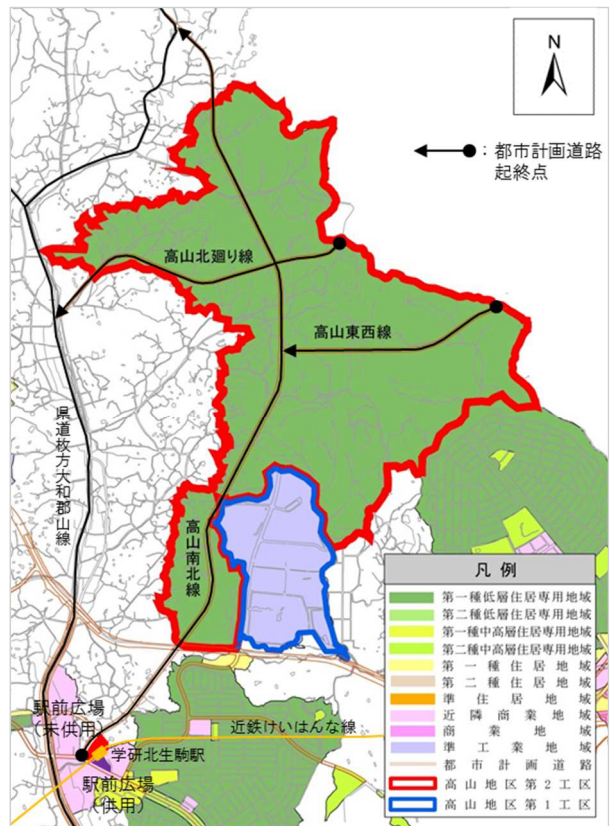
<土地利用方針等に合わせた都市計画の変更>

現在の都市計画は、住宅・都市整備公団（現UR都市機構）において計画された人口2万3千人の大規模住宅開発に合わせた都市計画となっており、平成12年10月に市街化区域へ編入され、「地域地区（用途地域）」や「土地区画整理促進区域」が決定されました。また、平成14年8月には高山南北線や高山東西線、高山北廻り線等の都市施設（道路）が決定されました。

本マスタープランにおける骨格道路（高山南北線、高山東西線、高山北廻り線）の位置づけ等や土地利用方針などをもとに、まちの将来像に沿った都市計画の内容へ変更する必要があります。

図表 現行の都市計画

都市計画の内容		決定権者	告示日
区域区分	市街化区域	奈良県	平成12年11月10日
市街地開発事業	土地区画整理事業	奈良県	
促進区域	土地区画整理促進区域	生駒市	
地域地区	第一種低層住居専用地域 (容積率60%、建ぺい率40%、外壁後退1.5m)	奈良県	平成14年8月30日
	生産緑地地区	生駒市	
都市施設	高山南北線 (4車線・幅員29m) 駅前広場 (A=約8,950㎡)	奈良県	平成14年8月30日
	高山東西線 (2車線・幅員22m)	生駒市	
	高山北廻り線 (2車線・幅員18m)	奈良県	



土地区画整理事業、土地区画整理促進区域

2万3千人の大規模住宅開発から産業を中心とした土地利用への転換を図ることから、地区全体に計画決定されている土地区画整理促進区域及び土地区画整理事業を廃止し、個別事業単位での都市計画決定に向け、都市計画決定権者との協議を進めます。

## 用途地域

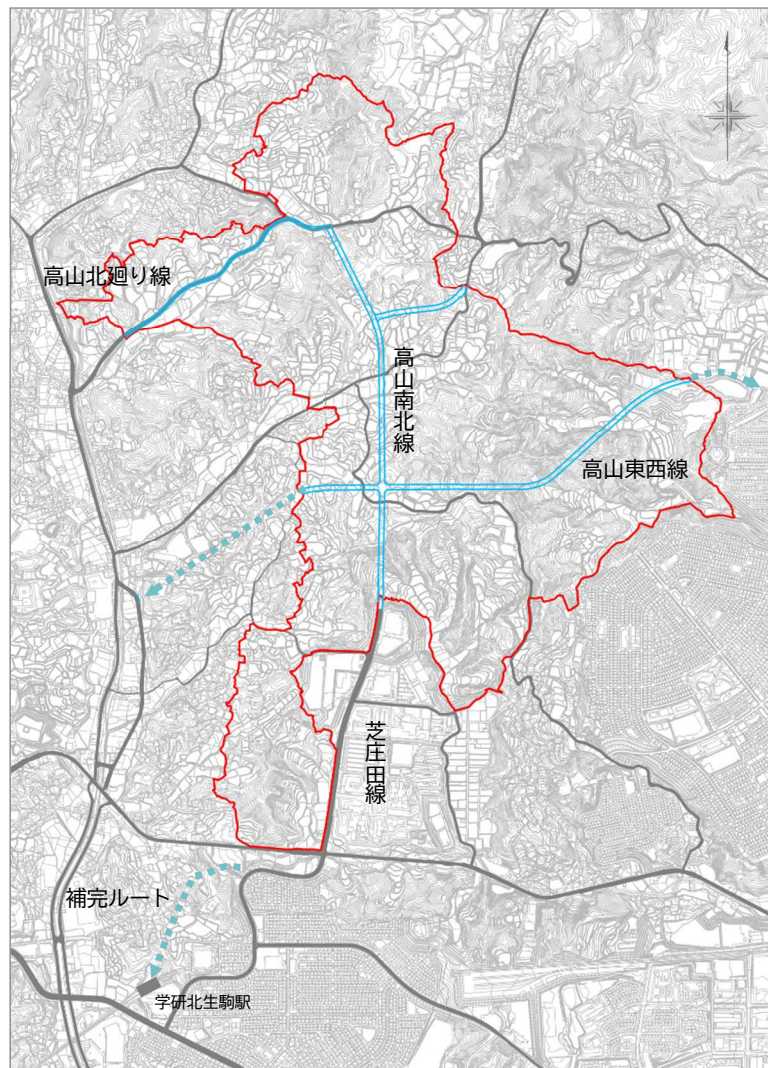
現 UR 都市機構の計画による都市計画決定時から、施設立地等の制限を図るため、暫定的に第一種低層住居専用地域を指定しています。

今後、当地区のまちづくりを進めるにあたり、まち将来像や土地利用の方針等を踏まえ、地権者や民間事業者などの多様なニーズに対応可能な用途地域の導入に向け、市は奈良県及び関係機関と協議を進めます。

## 都市計画道路

当地区の土地利用方針において都市計画道路として計画している骨格道路（高山南北線、高山東西線、高山北廻り線）の幅員、位置等が現行の都市計画と異なることから、都市計画道路の変更に向け、市は奈良県や隣接する京都府、精華町、京田辺市等との広域調整を進めます。

図 骨格道路の法線案





<環境影響評価<sup>※</sup>>

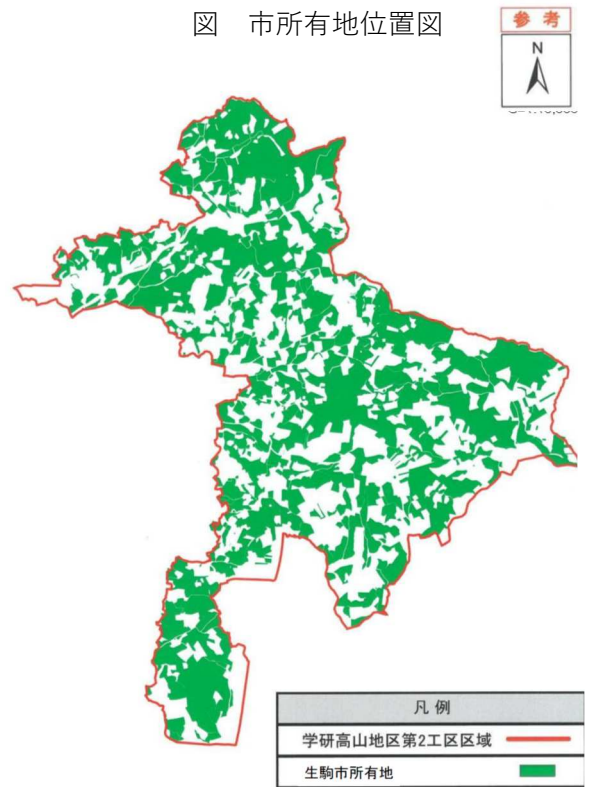
今後当地区において、民間事業者の参画によって段階的に事業を進めていく考えから、事業単位で事業目的や事業主体、施行範囲などが異なると想定されます。そのうち大規模な事業にあっては環境影響評価の実施について県と協議を行い、必要性について判断し、事業の計画段階から環境への配慮を図ります。なお、まちづくりの実施に当たっては、大気保全や水質保全、騒音・振動、悪臭対策などの環境保全対策を事業単位でしっかり行うよう推進します。

③市有地活用方策

本市は、地区内に地区面積の約6割に当たる約160haの土地を所有しています。そこで、まちづくりを進めるにあたり、市有地を有効活用することにより、事業リスクの低減など民間事業者が参画しやすい事業環境を創出し、円滑な事業推進を図ります。

公共施設整備の円滑な促進を図り、健全な市街地の形成に資することを目的として、例えば、道路や公園・緑地等の公共施設や国の施設への活用等、民間事業者や地権者と連携して具体的な検討を進めます。

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。

④立地検討企業の募集（再掲）

当地区のまちづくりについて周知を図り、文化学術研究施設や研究開発・研究開発型産業施設、ものづくり・ことづくり<sup>※</sup>産業施設、第6次産業施設<sup>※</sup>などの企業誘致を進める必要があります。

当地区への将来的な立地を視野に、市において「立地検討企業」を募集し、地権者の会で募集を行う「事業アドバイザー」と連携しつつ事業化に向けた具体的な検討を進めます。

## 2) 地権者の役割

### <土地区画整理事業の場合>

#### ①土地区画整理組合の設立

当地区における事業手法は、土地区画整理事業を基本として考えています。土地区画整理事業においては、その土地を所有または借地している地権者が組合員となり土地区画整理組合を設立します。

#### ②事業への意識醸成・合意形成等

事業の円滑な推進にあたっては、地権者の合意形成と事業への同意が不可欠です。そのため、地権者の事業への意識醸成に向けた勉強会の開催、情報や課題の共有、また、事業の推進に向けた意向把握調査への協力や、自身の土地活用など考えておく必要があります。

また、個別地区が事業化された場合において、全体地権者組織（地権者の会）と個別地区の地権者組織が情報共有を行うなど連携しつつ、当地区全体のまちづくりを進めていく必要があります。

#### ③事業アドバイザーの募集（再掲）

当地区のまちづくりについては、事業に関するノウハウや資金調達能力を持つ民間事業者の参画が必要です。また、当地区の需要動向を把握するとともに、デベロッパーやゼネコン等の民間事業者等に当地区のまちづくりについて周知を図り、事業参画に向けた取り組みを進める必要があります。

このため、将来的な事業参画を視野に、当地区のまちづくりについてアドバイスや提案を行う「事業アドバイザー」を地権者の会で募集し、早期事業化を図るものとします。

- ・ 事業への意識醸成・合意形成
- ・ 情報や課題の共有
- ・ 事業への同意・参画
- ・ 地権者意向調査
- ・ 所有地の活用方策の検討

### <開発行為の場合>

土地区画整理事業による面整備を基本としていますが、開発行為で事業を進める方が有効と判断される場合においては、地権者の理解や協力のもと事業を進めることとなります。

- ・ 計画への意見
- ・ 地権者の合意形成と事業への同意が不可欠
- ・ 用地買収等への協力

### 3) 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～

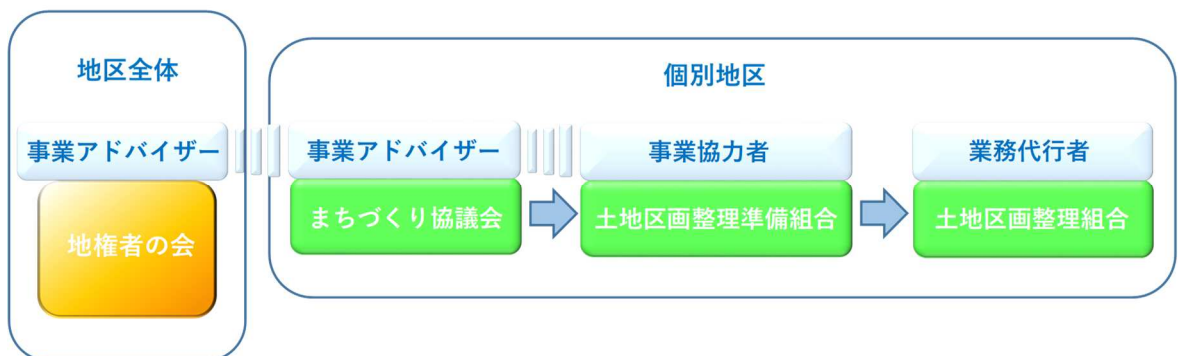
事業アドバイザーは、豊富なノウハウを活かし当地区全体のまちづくりについて、また、個別地区まちづくり協議会の設立や地権者の合意形成に向けた提案やアドバイスをを行うとともに、今後事業協力者として参画する検討も行います。

#### 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。

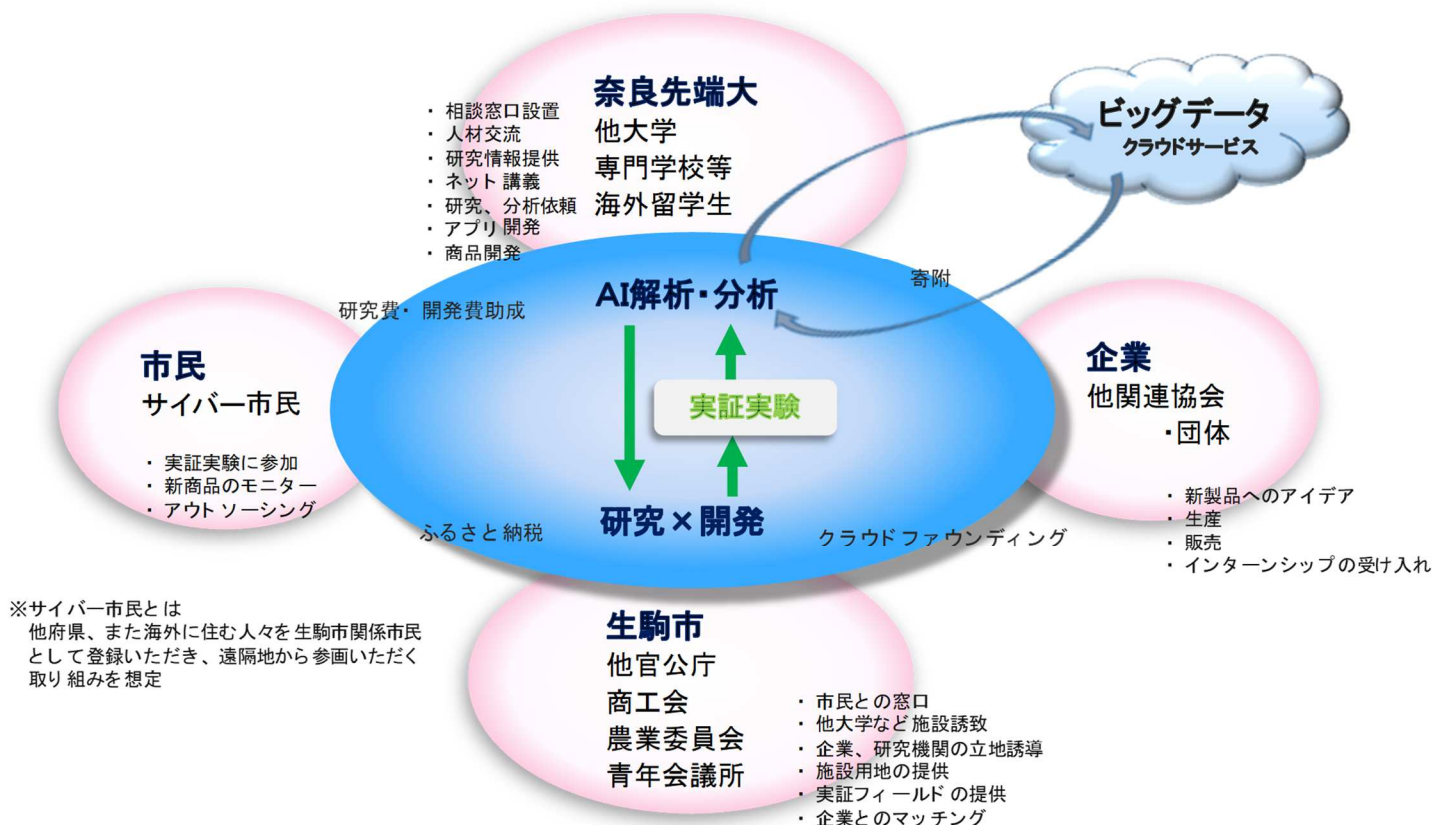


### (3) まちの将来像の実現に係る取り組み

#### 1) まちづくり連携

次世代のスマート社会を見据えたまちづくりの実現にあたっては、ビッグデータ<sup>※</sup>を活用し、行政や学術機関、市民、企業等、誰もが簡単に必要な時に必要な情報入手したり、それぞれの主体が連携し、新しい価値を見出すなど、産・学・官・市民が連携したプラットフォームづくりが重要です。各主体が共通のプラットフォームをもとに、ビッグデータ活用による Society5.0 の実現に向けた取組を進めることで、地域ポテンシャルの向上による企業の立地促進、効率的で快適な生活の実現を目指すとともに、行政や学術機関、市民、企業の連携による技術革新や新たな価値を共有するまちづくりを進めます。

図 産・学・官・民の連携イメージ



## (4) その他

### 1) 暫定利用の仕組みづくり

当地区では時代のニーズに柔軟に対応しつつ、地権者の意向や民間事業者のニーズに合わせ、順応・段階的に整備することを想定していることから、事業化に至るまでの間については、NPO や市民活動団体、企業の社会的責任（CSR：Corporate Social Responsibility）や共通価値創造（CSV：Creating Shared Value）の一環として、里山や農地の保全活動、地域の美観保全活動、自然体験活動などに取り組む受け皿として、暫定的に市有地を利用する仕組みづくりの検討を進めます。



自然体験のイメージ



保全活動イメージ

(出典：木津川市緑の基本計画、平成26年3月)

