

第8回「彩都東部地区検討会」

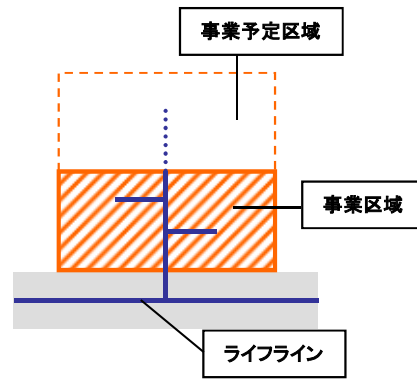
日 時 平成24年12月21日（金）14:00～16:00
場 所 彩都（国際文化公園都市）建設推進協議会 大会議室

議 事 次 第

1. 地元説明会
2. 開発整備の考え方
3. 東部事業化の検討状況
4. その他（今後の進め方など）

開発整備の進め方

- 彩都東部地区は、彩都3地区のうち一番大きな地区(367ha)であり、事業の採算性を見極めながら進めるためには、部分的、段階的な整備が必要である。
- 地区内へのライフライン供給施設(水道、下水等)を考慮すると段階的な整備が必要。



土地利用の方向性(建物用途、進出企業の必要とする用地規模等)に沿って、段階的に整備を検討

段階的整備に向けて決めるべきこと

○段階的整備にあたっては、下記(1)から(4)について決定する必要がある。

(1)事業の範囲、規模

- ・工事費と土地売却費(土地区画整理事業の場合は保留地処分費)のバランス(※1)が取れる事業規模を設定する。
- ・丘陵部であるため(事業費を抑えることを考慮し)土量バランス(※2)の取れた計画を行う。
- ・関連公共施設(調節池、上下水道、等)の整備計画との整合を図る。
- ・道路や河川・水路など地形地物等を勘案した事業範囲を設定する。

【課題】

- ・進出企業のニーズおよび市場動向を考慮した事業バランスの見極め
- ・防災上の観点から排水流域との調整、調節池(※3)の整備 等

(※1)事業費のバランス

【収入】=補助金+保留地処分金
 ○公共側の支出
 ・道路特会補助(道路整備費)
 ・一般会計費(公共施設整備費)
 ・助成金
 ○保留地処分金

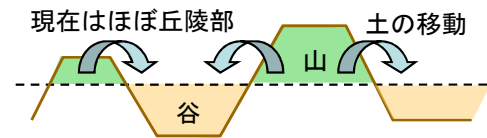
【支出】=事業費
 ○道路等の公共施設整備費
 ○建物等の移転・移設補償費
 ○宅地の整地費
 ○調査・設計費、事務費

(※3)調節池



開発内の一定の区域ごとに調節池を設けて、河川が氾濫しないように調整を行う。

(※2)土量バランス



開発を行うには平らな土地が必要となる

(2)事業を進める順序

- ・地権者の合意形成が図れるところから行う。
- ・既存ストックである現道の活用を基本とし、計画道路からのアクセスも考慮する。
- ・事業費を確保するために土地ニーズを確実に確保することが必要。
- ・新名神高速道路や安威川ダムの整備時期を考慮し、そのタイミングを活用できるような時期に事業を推進する。

【課題】

- ・進出企業のニーズの意向把握
- ・関係者の合意形成 等

まちづくりの戦略

○基本方針にもとづき開発整備を進めつつ、東部地区としての全体性が失われることのないよう、次の視点にも留意しながら開発整備に着手する。

(1)段階整備の展開

- ・まちを立ち上げながら、まちのイメージやポテンシャルが益々向上するよう、段階的な開発整備をスケジュール感を持って迅速に進める。
- ・段階的な開発整備を進めるにあたっては、開発整備の全体像を踏まえた中で、各段階が果たすべき役割等を示すルールづくりが必要である。

(2)全体のインフラ(道路、供給処理)体系

- ・事業単位が複数に分割されようとも、東部地区全体が共有すべきインフラ体系を予め考慮した開発整備とする。

(3)事業主体、手法

- ・事業規模や地権者意向等により一番適した事業主体および手法を選択する。

【課題】

- ・土地区画整理事業は、組合施行等(個人施行、土地区画整理組合施行、土地区画整理会社施行)を想定し、施行にあたっては、デベロッパー等の事業協力者との実務的な契約が必要

(※4)事業協力者

事業主体(土地区画整理組合の場合)

- ・7人以上の地権者で構成される
- ・組合設立には、施行地区となるべき区域の宅地所有者・借地権者それぞれ3分の2以上の同意(面積についても同様)を取得が必要



事業協力者
(デベロッパー等民間事業者)

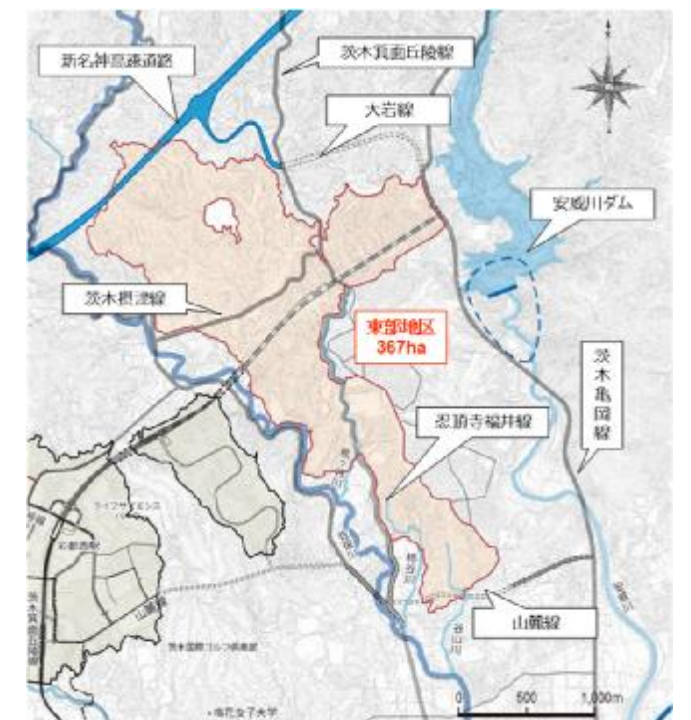
- (例)・専門知識にもとづいて事業の施行の大部分を業務代行
- ・補助金を除く事業に必要な資金を立て替えて事業を推進 等

(4)都市計画等関連法令への対応

- ・都市計画は、現計画に基づくものであるため、事業見直しに合わせて変更が必要。
- ・各種関係法令(都市計画法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法、自然環境保全法、砂防法、文化財保護法、森林法、宅地造成法、等)に基づいた変更見直しが必要。

【課題】

- ・事業のタイミングと都市計画等手続きのスケジュールの調整が必要



彩都東部地区検討スケジュール案(121221)

	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1. 関連計画、社会経済情勢													
現行計画の整理	←→												
社会経済情勢の変化	←→												
周辺公共施設整備計画等	←→												
2. 立地ニーズ調査企画・実施													
立地ニーズ調査	仮説・調査先・方法・項目(案) 仮説ブラッシュアップのための意見聴取	左記事項の成案化、アンケート発送準備		ヒアリング先選定	2次ヒアリング			必要に応じたフォローアップヒアリング					
事業協力者検討・意向把握(UR都市機構)				資料準備	ヒアリング			必要に応じたフォローアップヒアリング					
効果影響把握				1次分析・取纏め	2次分析・取纏め								
周辺環境への影響				反映	反映								
3. まちづくり検討													
まちづくりのコンセプト		コンセプト案						中間とりまとめ		とりまとめ(素案)			とりまとめ(案)
土地利用方針		土地利用の可能性(メニュー及び概略配置案)						進め方の検討					
事業手法等													
関連公共・公益施設概略検討													
都市計画方向性													
4. 各種会議													
彩都東部地区検討会(⑨以降は仮設定日)	②21	③27		④29	⑤25		⑥28	⑦26		⑧21		⑨22	⑩
彩都東部地区ワーキング(右記8回以外に必要に応じ適宜開催)	①15	②16		③22	④17		⑤13	⑥16		⑦10		⑧12	
有識者への意見聴取		○											○
5. とりまとめ													
地権者説明(UR都市機構)	★説明会	○東部だより(検討会報告)	○東部だより		○東部だより	○東部だより		○東部だより	○東部だより	★説明会(5~8)	○東部だより	東部だより○	説明会★ 東部だより○

アウトプットのイメージ

- 上位計画の位置づけ及び最近の動向
- 立地ニーズ
- 土地利用の方向性等(案)
- 開発整備の基本的な考え方 等

とりまとめ(案)

全体とりまとめ