

## 第 12 回 彩都東部地区検討会

日 時 平成 25 年 9 月 3 日 (火) 15:00～17:00  
場 所 彩都 (国際文化公園都市) 建設推進協議会 会議室

### 議 事 次 第

1. 地元対応の状況
2. 事業協力者の確保に向けた取組み
3. 東部地区のまちづくり方針
4. その他

# 資料 1

130903UR 都市機構

## 東部地区地元対応状況について

	開催時期	説明概要	出席者等	配布資料
地元説明会 (1回目)	H25年6月19日 ～22日	①東部検討会の取りまとめ説明 ②今年度の取り組み ③セミナー概要 (④土地使用契約解除に向けた調査状況)	佐保公民館 : 13名 大岩国見株集会所 : 15名 福井多目的研修会館 : 3名 UR彩都開発事務所 : 6名 計 : 37名	①とりまとめ及び事業化に向けて(検討会公表資料) ②スケジュール(検討会公表資料) ③彩都東部地区のご案内パンフレット
セミナー開催 (2テーマ)	H25年7月5・6日	まちづくりや土地有効活用について	6名	まちづくりや土地有効活用について PPT資料
	H25年7月19・20日	区画整理事業の概要について	8名	区画整理事業の概要について PPT資料
意向把握調査	H25年8月～	事業化意向調査 (土地使用契約解除に向けた意向把握)	7名/181名	意向把握アンケート調査票

- ・ 地元説明会の意見 (別紙1)
- ・ 意向把握アンケート調査 (別紙2)

以上

## 【彩都東部地区検討会「とりまとめと今年度の取組み」について】

質 問	回 答
<p>「事業化に向けて」の 9 ページの左側にある図面について、赤で囲われた大きな区域と破線に囲われた区域が 7 箇所あるが、破線に囲われた部分以外は開発から外れるのか。また椿山がなぜ開発区域より除外されているか。</p>	<p>赤線囲いは東部地区であり、民間開発を考えた場合、大きな地区では費用も莫大となるため分割を考えている。破線は分割後のイメージを表現しており、開発区域から外れた訳ではない。椿山は当初より緑地で残す計画で開発区域より除外しており、今後の計画においても開発区域からは除外する事になる。</p>
<p>今後もバブル時の考えを引き継ぐのか。</p>	<p>都市計画で位置づけられた事業を進めていくとした大きなスタンスは変わらないが、バブル時に考えていた計画の是非については、社会の動向や周辺の状況を踏まえて新たに考えていきたい。</p>
<p>東部を分割して開発する場合、スプロール化の懸念はないのか。東部地区を一つの開発で行うのであれば同じ考え・同じ負担の中で進められるが、東部地区を分割して開発を個々に始めると、開発エリアごとの差異が出てしまうのではないのか。</p>	<p>各々が段階的に開発されると思われるが、スプロール化されないような東部全体のまちづくりについて検討していきたい。市としては事業者から具体的な開発計画（案）が出てくれば、彩都全体や周辺への影響等を踏まえて、事業者と協議していきたい。</p>
<p>都市計画変更への取り組み対象はどう考えているのか。</p>	<p>都市計画を全て見直すには、具体の開発が伴っていないので難しい。段階的に開発を進めると考えた場合、都市計画も同様に段階を経た対応となるのではないかと考えている。</p>
<p>事業協力者は何社か出てきているのか。いくら検討したところで、事業協力者が出てこないことには無理ではないのか。</p>	<p>まだ候補はでていないが、事業を進める人・事業に協力できる人を見つける事が一番の課題と認識しており、以前の企業訪問時にいただいた課題の答えを持って再度伺いたいと考えている。</p>
<p>以前の説明と同じであり、進展がまったくみられない。</p>	<p>ゼネコンやデベロッパー等からいただいた意見に基づき、民間事業に合致した規模や周辺のインフラ等について、条件等を整理した後に再度伺い、事業化に向けて精度を高めている。</p>
<p>平成 28 年度以降も事業化に向けて UR は関与するのか。</p>	<p>平成 28 年度の事業化を目標にして取り組むが、平成 28 年度時点の状況をうけて以降の対応については関係者と調整する必要がある。</p>
<p>文化財調査は完了しているのか。</p>	<p>東部全域で試掘調査を行い、文化財が確認された箇所では発掘調査が行われており、事業化する上で文化財の影響はないと考えている。</p>
<p>これだけの規模を開発できるのは UR や市であり、民間に全て任してしまう事について納得が出来ない。</p>	<p>UR や行政で出来る事は何が有るかを検討していきたい。</p>

【土地の返還に向けた現地調査状況等について】

質 問	回 答
現状は通行もできないため、貸した時の状態で返して欲しい。	基本は原況復旧を考えているが、現地の状態を確認し、所有地の場所によっては道や水路を含め物理的に復旧が可能か否か判断し、まずは個別にご意向を聞きたいと考えている。個々のご意向を踏まえて隣接地との調整事項も出てくると思われるので、個々に伺って話をしていきたいと考えている。
現状調査対象地の土地の返却期限は平成 26 年となるのか。	弊社としては早期の契約解除を目指したいが、調整池等、物理的に元へ戻せない箇所もあり、個々の状況によって返却までの合意に至る期間が異なる事から、権利者の方と、今後の使い方や要望をお聞きしながら調整を進める事になる。
以前は耕作していたが、世代も代わり耕作はしないと思う。耕地として復旧したあと農協から小作等の紹介をしてもらえるのか。	ご意向が多ければ、市とも相談し、農協等への相談も検討したい。
UR所有地の保全管理調査に関して、隣接地へ害を及ぼしているか否かの調査結果、判断等はまだ出ないのか。	現場は予想以上に伐採等を必要とする状況にあり、継続して調査を進めている。今年度の上半期には終わると思われるので、結果を見て秋以降には皆様と個別にご相談したいと考えている。

【その他のご意見、ご質問等】

質 問	回 答
固定資産税と都市計画税の扱いはどうなっているのか。	固定資産税は地目に応じた課税になっている。東部地区は市街化区域となっており、都市計画税が課税されている。
市街化区域は調整区域に戻してくれるのか。	現在、府・市・URなどの関係者が連携して事業化に向けての取り組みを進めているが、長期にわたり見通しが立たない場合は、市街化区域から調整区域へ戻すこともあり得る。
平成 28 年度の新名神茨木北 IC 供用開始に伴い、府道茨木摂津線の交通量増大が懸念される。対策は考えているのか。早急に少しでも拡幅すべき要望を出したい。	要望の提出先は大阪府となる。府へ要望するにあたり何かあれば茨木市に相談してほしい。

## 東部地区 事業化に対する意向把握調査票

彩都東部地区においてはURが施行者として事業を進めることができなくなり、現在、民間企業の活力を活かした事業化に向けて取り組んでいるところでございます。一方、東部地区の事業を進めて行くためには地権者皆様の意向や主体的な取り組みも重要となってくるので、民間企業の事業への参画・協力していただくためには、地権者皆様のご意向を把握する必要があると考えております。

このたび、地権者皆様のご意向を把握するために以下の内容についてお伺いいたします。

※「民間企業」とは、ゼネコン(総合建設業者)、民間デベロッパー(開発業者)等。

問1 民間企業の活力を活かした土地区画整理事業による事業化についてどのようにお考えですか？

1. 賛成である
2. 内容によっては賛成である  
(内容: )
3. 反対である  
(理由: )
4. わからない
5. その他(具体的に: )

問2 民間企業の活力を活かした土地区画整理事業による事業化にあたっては、地価水準の下落や社会情勢の変化等により減歩率が高くなる可能性があります(URの事業見直し検討素案(H22年3月)では平均減歩率6~7割)。あなたは減歩率が何%程度までであれば、事業に賛成されますか？

1. 減歩率に関係なく賛成する
2. 減歩率が( )%程度までなら賛成する
3. わからない

(問1で3以外の回答をされた方にお伺いいたします。)

問3 開発後の土地をどのように利用しようとお考えですか？

1. 自己の住宅及び分家住宅等として利用したい
2. アパートや店舗、事務所等の賃貸経営をしたい
3. 駐車場などで貸したい
4. 売却したい
5. 農業を継続して農地としたい
6. わからない
7. その他(具体的に: )

(問1で3の回答をされた方にお伺いいたします。)

問4 今お持ちの土地をどのように利用しようとお考えですか？

1. 農地等として利用したい
2. 家を建てたい
3. 何も利用しない
4. 売却したい
5. わからない
6. その他(具体的に: \_\_\_\_\_ )

問5 土地区画整理事業を進めるにあたって、地権者の皆様方のご理解とご協力が必要と考えており、これまで地元説明会やセミナー等実施してきましたが、今後、どのような取り組みが必要とお考えですか？

問6 ご意見等ございましたら自由にお書きください。

調査にご協力していただきありがとうございました。

最後にあなたのご氏名・ご住所・ご連絡先をご記入願います。

ご氏名	
ご住所	〒
ご連絡先	

※個人情報の取扱いについて

ご記入戴いた個人情報は、当社にて厳重に管理し、目的外の使用はいたしません。

## 彩都東部地区の今後のまちづくり方針（案）

## 1. 経過

## ○ UR 都市機構の事業再評価

- ・ 平成20年3月 計画を見直した上で事業継続
- ・ 平成24年6月 東部地区を除外して事業継続

## ○ 事業計画変更

- ・ 平成25年1月 UR 都市機構施行の土地区画整理事業の認可区域から東部地区を除外

## ○ 彩都東部地区検討会

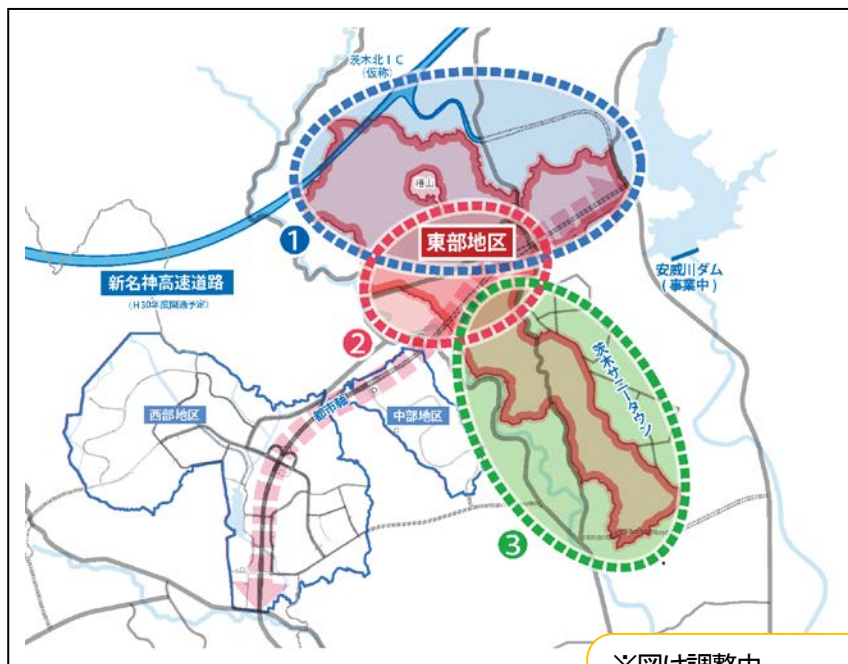
- ・ 平成24年2月 東部地区の今後のまちづくりの方向性等を検討するために設置
- ・ 平成25年6月 とりまとめ公表

## 2. まちづくりの考え方

- ① 従来からのまちづくり理念の継承：複合機能都市の形成 自然と都市の調和 周辺環境への配慮 公民連携のまちづくり など
- ② 周辺環境の変化等への対応：新名神高速道路の整備・インターチェンジに近接 安威川ダムの事業化 関連公共施設の整備 など
- ③ 社会経済情勢の変化・立地ニーズ等への対応：少子高齢化等による郊外型住宅の需要減少 ネット通販の進展による物流産業系施設の需要増  
時代ニーズへの柔軟な対応（柔軟なまちづくり計画策定のシステム、民間の提案・創意工夫の活用） など
- ④ 地域の発展に寄与：地域経済の発展 周辺地域との協調・連携 など

地域と調和し自然と共に時代のニーズに応じた多様な都市活動を実現できるまち

## 3. 土地利用の方向性（案）・骨格的な公共施設の考え方



## 《土地利用の方向性（案）》

- ① 新名神や安威川ダム等を活かしたゾーン
  - ・ 物流・産業や集客・観光の拠点、自然環境を活用した住宅・施設など
- ② 地区全体の賑わいや交流を生み出すゾーン
  - ・ 地区中央部としてにぎわいを生み出す施設、住宅など
- ③ 南玄関として周辺既存施設等と連携するゾーン
  - ・ 名神茨木ICや国道171号との近接性を活かした物流拠点、大学・グラウンドとの連携施設、周辺環境との調和・連携に配慮した施設・住宅など

※図は調整中

- ・ ダムの完成時期、新名神の開通目標（H28）を記載する
- ・ 名神茨木IC、国道171号を記載する など

## 《骨格的な公共施設の考え方》

## ① 都市計画道路

- ・ 茨木箕面丘陵線及び山麓線以外は、新しい開発計画（案）を踏まえて計画
- ・ 茨木箕面丘陵線は、まちづくりの進捗等を踏まえて構造等を見直す

## ② 公園

- ・ 各開発エリア毎の新しい開発計画（案）を踏まえて計画

## ③ 緑地

- ・ 森林法に基づく林地開発協議及び府自然環境保全条例に基づく協定緑地や周辺環境への配慮等を踏まえて計画

## ④ 下水道（雨水、汚水）、水道、調節池

- ・ 上下水道は、現府道と周辺既存施設をできるだけ活用して計画
- ・ 調節池は、各開発エリア毎に100年確率降雨の施設を計画

## ⑤ 小・中学校

- ・ 周辺既存教育施設の活用を原則とする

※ 地区外の関連公共施設（都市計画道路、下水道、河川及び水路）の整備は別途検討。

#### 4. 事業・まちづくり展開の考え方・進め方

- 事業予定者（地権者・民間事業者等）が策定する本まちづくり方針等を踏まえた開発計画（案）を、関係者間で確認・共有化し、具体的な計画として進める。
- 地権者の合意形成や事業協力者の決定など、事業環境が整ったエリアから速やかに事業化を図る。
- 開発エリアを分割し段階的に事業展開するに際しては、インフラ整備の整合性や、残エリアおよび周辺環境への影響に配慮するなど、東部地区の一体性に留意する。

##### 【段階的な事業展開の留意点】

- 東部地区全体として一体性の確保
  - ・ インフラ・造成に係る計画・整備の整合性・効率性
  - ・ 周辺環境への配慮
- 民間の事業協力を得るために、事業規模を小さく設定
  - ・ 民間の提案・創意工夫を活用
  - ・ 原則、道路等の施設で位置が変更しないもので区域界設定

※ インフラは、東部地区内の公共施設だけでなく、地区外の関連公共施設も含む。

#### 5. 事業化に向けての取組み

- ① 地権者の合意形成
  - UR都市機構は茨木市と協力し、地権者に対する、関係者の取組内容の説明、事業に対する意向把握及び意識啓発活動等を継続的に実施し、事業化に向けた合意形成を進める。
- ② 事業協力者の確保
  - UR都市機構は地権者等と協力し、事業に協力できる民間事業者の確保に向けた取組みを継続的に実施する。
- ③ 事業支援策の検討
  - 大阪府・茨木市は、関連公共施設の整備、区画整理事業の助成制度の活用や企業誘致に向けた取組みなど、事業化に向けた支援を行う。
  - UR都市機構は、事業化に向けた技術支援のほか、UR都市機構保有地の事業に対する有効活用など、事業化支援策を検討する。

#### 6. 事業化にあたっての留意点

- 平成28年度末の事業化を目標として取り組み、先行する開発エリアの少しでも早い事業化を目指す。
- 平成29年度以降も継続的に事業化に向けた取り組みを進めるが、事業化の環境が整わないエリアは地権者等の意向を踏まえて将来のまちづくりを検討する。

#### 7. 本まちづくり方針の取扱い

- 本まちづくり方針を踏まえて、事業化に向けた開発計画を策定するなど東部地区の具体的なまちづくりを進める。
- 本まちづくり方針は、社会経済情勢や東部地区を取り巻く環境の変化など前提条件が大きく変わる場合は、地権者等の意向も踏まえ、関係者協議のもと内容を見直すものとする。



平成25年度 彩都東部地区検討スケジュール（案）

資料3

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	平成26年度
<b>東部地区まちづくりの方向性等検討</b> ・まちづくりの方向性 ・土地利用の方向性 ・開発整備の基本的な考え方 等	H24年度 →		◎ とりまとめ 4/26										
<b>① 一般地権者の合意形成に向けた取組み</b> ・事業参画、開発後の土地利用の意向把握 ・事業に対するリスク等の意識啓発 （⇒ 地権者の自主的な取組への理解） ・施行組織の立上げ			取組 今年度 内容等	（計2回） セミナー実施 （4日間）					個別意向調査実施			開発計画素案 今後の進め方等	一般地権者への継続的な取組 ←----->
<b>② 事業協力者確保に向けた取組み</b> ・事業協力候補企業への打診 ・開発計画（素案）作成								事業協力候補企業への打診	事業（調整開始） 協力候補者	開発計画の検討	開発計画（素案） （準備組合など） 施行組織の組成	事業協力者の確定	事業協力者確保に向けた取組 ←-----> 事業計画認可に向けた取組 ←----->
<b>③ 都市計画変更等に向けた対応</b> ・東部地区全体のまちづくり方針・進め方の確認 ・都市計画等対応方針の検討								東部地区全体まちづくり方針・進め方の検討	と進め方（案） まちづくり 地区全体 の方針	都市計画変更等の関係者調整			都市計画変更手続きに向けた取組 ←----->
<b>④ 東部地区の情報発信</b> 企業PR、ニーズ把握 （事業協力者、進出企業に対するPR）									企業PR・ヒアリング				企業PR ←----->
<b>各種会議</b> 彩都東部地区検討会 彩都東部地区ワーキング		⑪ 4/26 今取 組年 度報 告		⑫ 9/3 中間 報告		⑬ 10/31 関 係の 者共 有					⑭ 関 係の 者共 有		
	○12 ○22			30○		22○	○	○	○	○	○	○	

※本スケジュールは現時点のものであり、今後の進捗により変更が有り得る

## 彩都東部地区 まちづくりに関する確認・共有化について

- 東部地区のまちづくりを進めるにあたり、**都市計画変更や、事業計画認可等の手続きの円滑化を図るため**、「彩都東部地区検討会」にて、下記の事項について検討する。

### ○ 検討事項

- ・ 彩都東部地区の「まちづくりに関する事項」について、関係者間で確認・共有を図る

#### 「まちづくりに関する事項」

- ① 彩都東部地区の今後のまちづくり方針
- ② 事業予定者が策定する事業化を前提とした「新しい開発計画（案）」

- ・ 彩都東部地区の今後のまちづくり方針を踏まえ、社会経済情勢の変化や時代ニーズへの対応及び周辺環境・状況等に配慮して策定
- ・ 地権者や関係住民等との調整状況に配慮し策定

※確認・共有した事項については、事務局（彩都建設推進協議会）が作成する議事録（公開を基本とする）に記載する。