

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仕組み、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

《骨格的な公共施設の考え方》

● 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

● 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

● 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

● 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

● 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. 事業化に向けた取り組み

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 事業支援策等の検討

- 大阪府・茨木市は、事業実施に必要な関連公共施設の整備や企業誘致に向けた取組みなどを進める。
- 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。

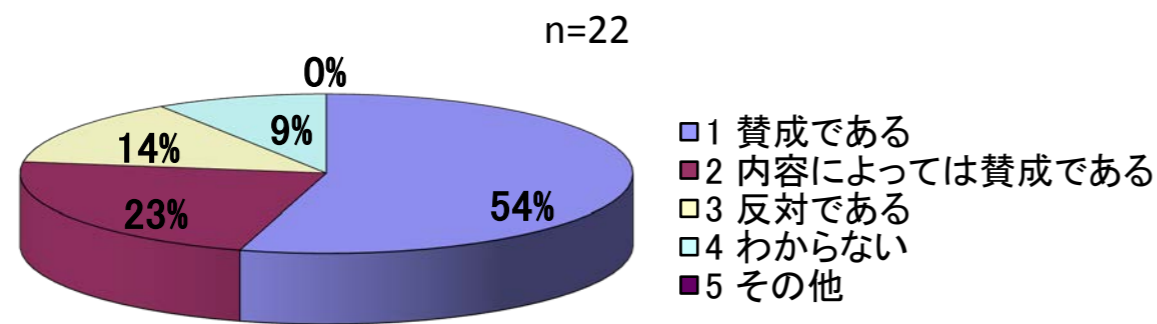
東部地区 事業化に対する意向把握状況

○意向把握状況 (H25.10.31時点)

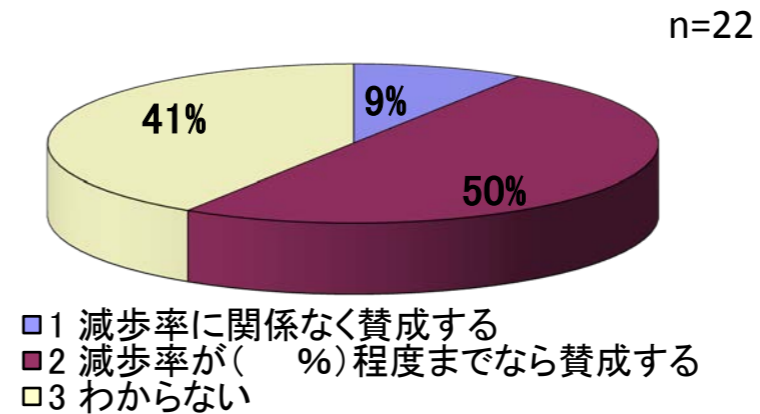
	全体	状況
訪問件数	181	35
中央東	4	3
山麓周辺	5	1
意向把握調査回収	181	22

○意向把握調査結果 (H25.10.31時点)

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？



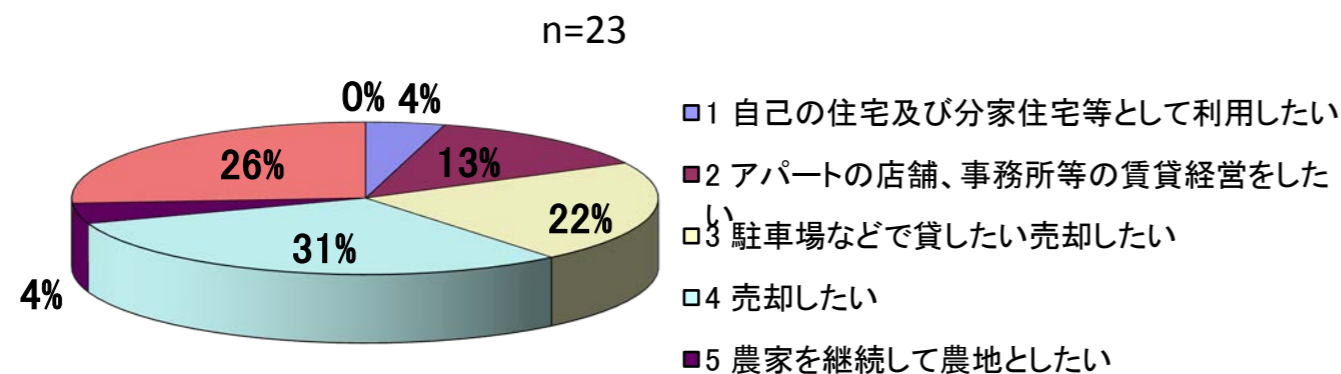
問2 民間企業の活力を活かした土地区画整理事業による事業化にあたっては、地価水準の下落や社会情勢の変化等により減歩率が高くなる可能性があります (URの事業見直し検討素案(H22年3月)では平均減歩率6~7割)。あなたは減歩率が何%程度までであれば、事業に賛成されますか？



	2の回答
75%	1
70%	1
60~70%	1
65%	1
60%	3
50%	2
30%	1
少なく	1
計	11

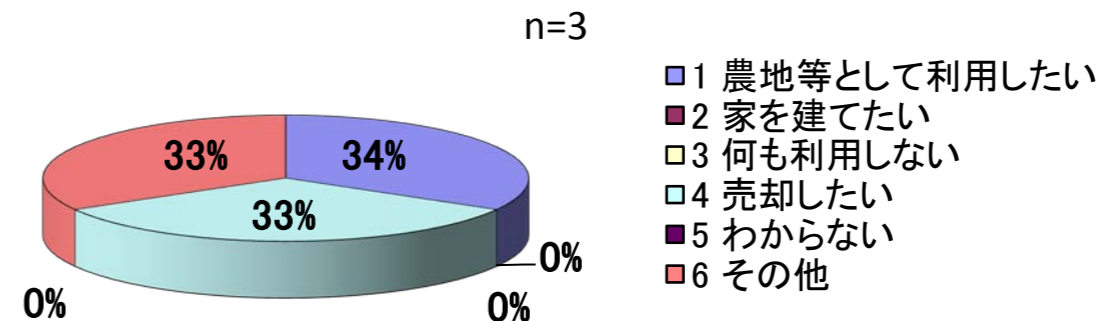
(問1で3以外の回答をされた方にお伺いします。)

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？(複数回答あり)



(問1で3の回答をされた方にお伺いします。)

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？



彩都東部地区の情報発信について（案）

協議会では、昨年5月に東部地区に関するアンケート調査を実施した955社に対して、東部PRパンフレットおよび関連資料を郵送する

●実施時期：11月上旬より

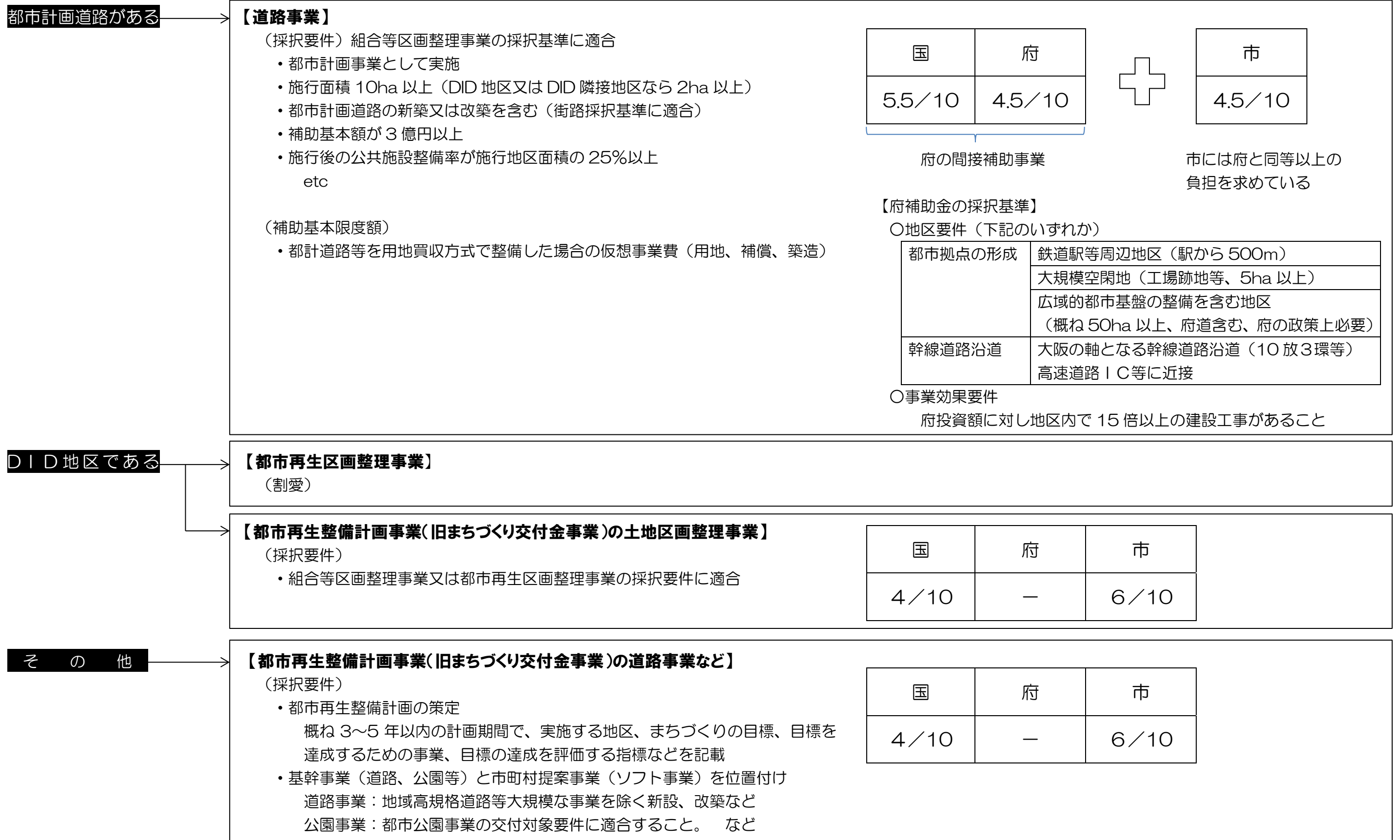
- 配布資料：
- ・ 彩都東部地区のご案内パンフレット
 - ・ 彩都東部地区の今後のまちづくり方針
 - ・ 彩都（国際文化公園都市）建設推進協議会パンフレット
 - ・ 彩都 Seeing vol.53

●企業業種内訳：25業種、955社

業種	配布数	業種	配布数
① 食品・飲料・酒類メーカー	228	⑭ 旅行代理店	6
② 健康食品	43	⑮ 観光事業者	5
③ 食品包装メーカー	10	⑯ ハウスメーカー	8
④ 化粧品メーカー	12	⑰ 高速道路	1
⑤ 植物工場・貸し農園	13	⑱ スポーツ事業者	5
⑥ その他農関連	6	⑲ 教育関連	5
⑦ J A・地域生産者団体	10	⑳ 福利厚生アウトソーシング	4
⑧ 食品スーパー・コンビニ	50	㉑ アウトレットモール等	4
⑨ GMS	5	㉒ 商業デベロッパー	6
⑩ 百貨店	5	㉓ 物流	166
⑪ 食品卸	47	㉔ スマートコミュニティ	27
⑫ 外食・中食産業	50	㉕ 製造業	211
⑬ 通販事業者	28	合計	955

土地区画整理事業に係る助成制度について

(事業化段階の補助のフロー図)



土地区画整理事業に係る融資制度について

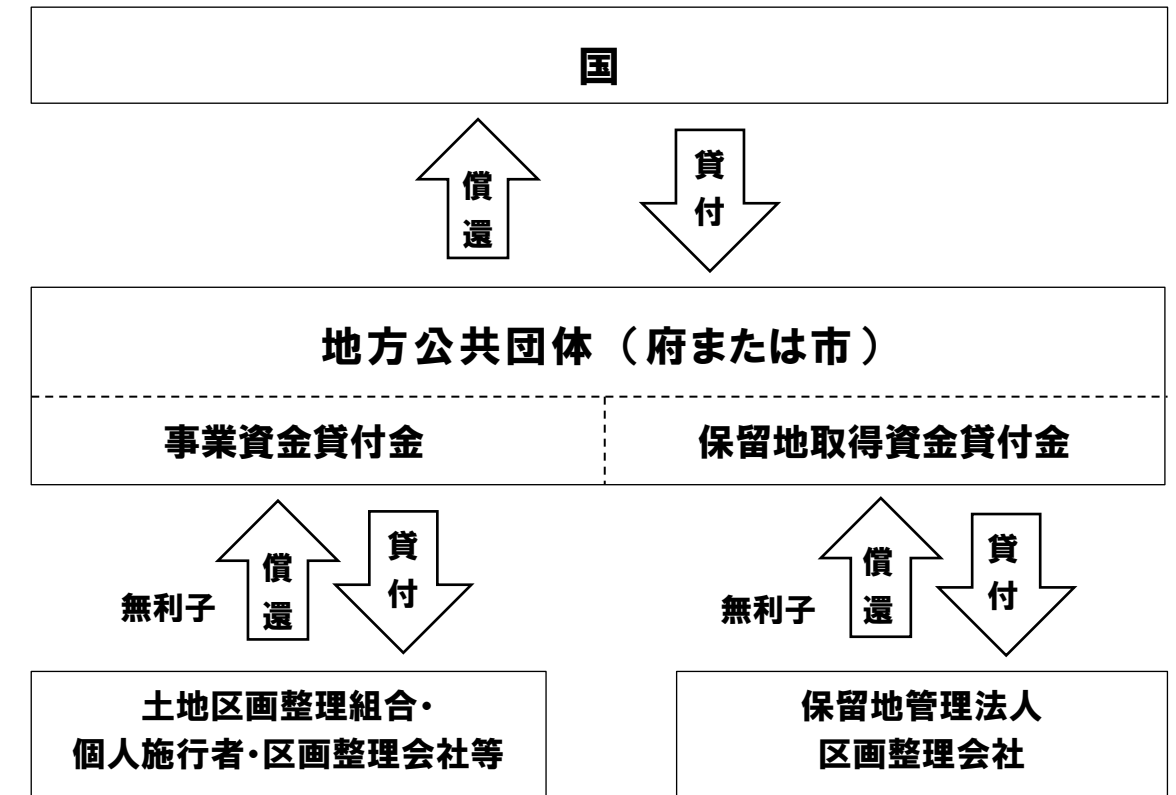
無利子貸付金

土地区画整理事業を施行する組合等に対し、地方公共団体が無利子貸し付けを行う場合に、その資金の一部について国から無利子資金の融資を受けることができます。

○貸付要件等（概要）

	事業資金貸付金	保留地取得資金貸付金
貸付内容	組合等の事業費に対する貸付	保留地管理法人等の保留地取得に対する貸付
活用の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・保留地処分までの「つなぎ資金」が確保できる ・無利子の資金であるため、金利負担が軽減できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・公募で売却できない保留地の早期売却が可能となる ・事業費確保が早まり、事業の早期終息が可能となる
貸付者	地方公共団体（府、市） 国は地方公共団体を通じて貸付	地方公共団体（府、市） 国は地方公共団体を通じて貸付
貸付対象者	<ol style="list-style-type: none"> ① 土地区画整理組合 ② 個人施行者 ③ 区画整理会社 	<ol style="list-style-type: none"> ① 施行者、組合員、区画整理会社の株主等の出資による保留地管理法人 ② 区画整理会社
対象費用	組合、個人施行者、会社が区画整理事業に要する費用	保留地を公募して譲渡することが出来なかった場合に、その保留地の取得に必要な費用
貸付額	<ol style="list-style-type: none"> ① 事業に要する費用の1/2以内（うち、1/2以内を国が貸付）かつ、 ② (貸付単価×施行面積)×1/2以内【貸付単価】 <ul style="list-style-type: none"> ・平坦地 10,100 円/m² ・丘陵地 16,700 円/m² ・都市部 75,200 円/m² 	保留地取得に要する費用の1/2以内（うち、1/2以内を国が貸付） <ul style="list-style-type: none"> ・保留地の一部を取得する場合でも活用可能 ・取得した保留地の利用形態は自由
貸付利率及び償還方法	貸付利息：無利子 償還期間：8年以内 据置期間：6年以内 償還期限：施工認可後10年以内 償還方法：均等半年賦償還	貸付利息：無利子 償還期間：25年以内 据置期間：10年以内 償還方法：均等半年賦償還
その他	貸付者が認めた担保又は保証人が必要	

○無利子貸付金の流れ



○施行地区要件等（概要）

既成市街地型	<ul style="list-style-type: none"> ・D I Dまたは隣接区域、かつ住居・商業・工業系用途地域内 ・施行面積 0.4ha 以上かつ (200/容積率%) ha 以上 ・幅員 9m 以上の道路を含む ・施行後の公共用地率 15% 以上
新市街地型	<ul style="list-style-type: none"> ・新たに造成される住宅市街地の面積が概ね 70% を占めるもしくは、1 住区以上の住宅市街地が造成される ・施行面積 5ha 以上 ・幅員 12m 以上の道路を含む ・施行後の公共用地率 22% 以上

平成25年度 彩都東部地区検討スケジュール（案）

資料 ⑤

	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
東部地区まちづくりの方向性等検討 ・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											
① 一般地権者の合意形成に向けた取組み ・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 ←-----→
② 事業協力者確保に向けた取組み ・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 ←-----→
③ 都市計画変更等に向けた対応 ・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 ←-----→
④ 東部地区の情報発信 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 ←-----→
各種会議 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