

新市街地（みなくるタウン）第1期整備地区  
まちづくり協議会 第1回総会

---

新市街地（みなくるタウン）第1期整備地区まちづくり協議会

令和2年8月1日

# 次 第

---

日時：令和2年8月1日(土) 9:30~10:30

場所：久御山町役場 5階 コンベンションホール

## 1. 開会

## 2. 総会成立宣言

## 3. 説明・報告事項

(1) まちづくり協議会の設立について

(2) まちづくり協議会の役員構成について

(3) 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

(4) 新市街地（みなくるタウン）の道路整備について

## 4. その他

## 5. 閉会

---

## 3. 説明・報告事項

# (1) まちづくり協議会の設立について

令和2年6月1日付でまちづくり協議会が設立されました。

## 書面議決結果概要

書面議決対象者	第1期整備地区地権者：87名 議決権総数：66票
書面議決実施期間	令和2年5月14日～5月31日
成立要件	過半数超 60（回答数）/66（議決権総数）=90.9%（回答率） （協議会規約第11条第3項及び第7項）

書面議決  
の成立

議決事項	まちづくり協議会の設立 及び規約（案）について （第1号議案）	まちづくり協議会役員 の選出について （第2号議案）
回答数	60票	60票
賛成	57票	57票
反対	3票	2票
無効	—	1票
成立要件	賛成95% （過半数超）	賛成95% （過半数超）

- ・まちづくり協議会設立
- ・規約
- ・役員を選出

承認

## (2) まちづくり協議会の役員構成について

書面議決による役員を選出を受け、令和2年6月25日に第1回役員会が開催されました。

まちづくり協議会役員の内選により会長、副会長、事務局長が選任されました。

役職名	氏名	よみがな
会長	岡西 義久	おかにし よしひさ
副会長	茨木 浩史	いばらき ひろし
副会長	松本 吉博	まつもと よしひろ
事務局長	西尾 康宏	にしお やすひろ
役員	岡西 國康	おかにし くにやす
役員	田口 一文	たぐち かずふみ
役員	中村 滋	なかむら しげる
役員	藤村 嘉宏	ふじむら よしひろ

(役職50音順・敬称略)

## (3) 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

### 事業計画素案作成

まちづくり協議会から次のステップ（準備組合）に移行するためには、以下の内容を検討していくことが必要です。

1. より具体的な土地利用（施設）計画
2. 事業成立性を見極めるための資金計画
3. 地権者の将来土地利用意向と土地利用計画の整合



**事業計画素案の作成が必要**

# (3) 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

## 事業計画素案作成

事業計画素案とは、事業化を検討するための初期段階の事業計画です。事業計画素案では、以下の項目について作成します。

項目	作業内容
①土地利用計画	・ 減歩率、事業収支計画を策定するための土地利用計画図の作成
②事業収支計画	・ 土地利用計画図に基づく整備費及び事業費の算出（支出計画） ・ 支出計画に対応する収入計画の策定
③減歩率及び保留地	・ 土地利用計画図に基づく公共減歩、事業収支計画に基づく保留地減歩の算定 ・ 保留地価格の想定

# (3) 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

## 事業計画素案作成

### ②事業収支計画の例

区分	算定項目
収入計画	保留地処分金
	補助金 など
支出計画	公共施設整備費
	移転・移設費
	上下水道等整備費
	その他工事費（整地費など）
	調査設計費
	借入金利子
	事務費

### ③減歩率及び保留地の例

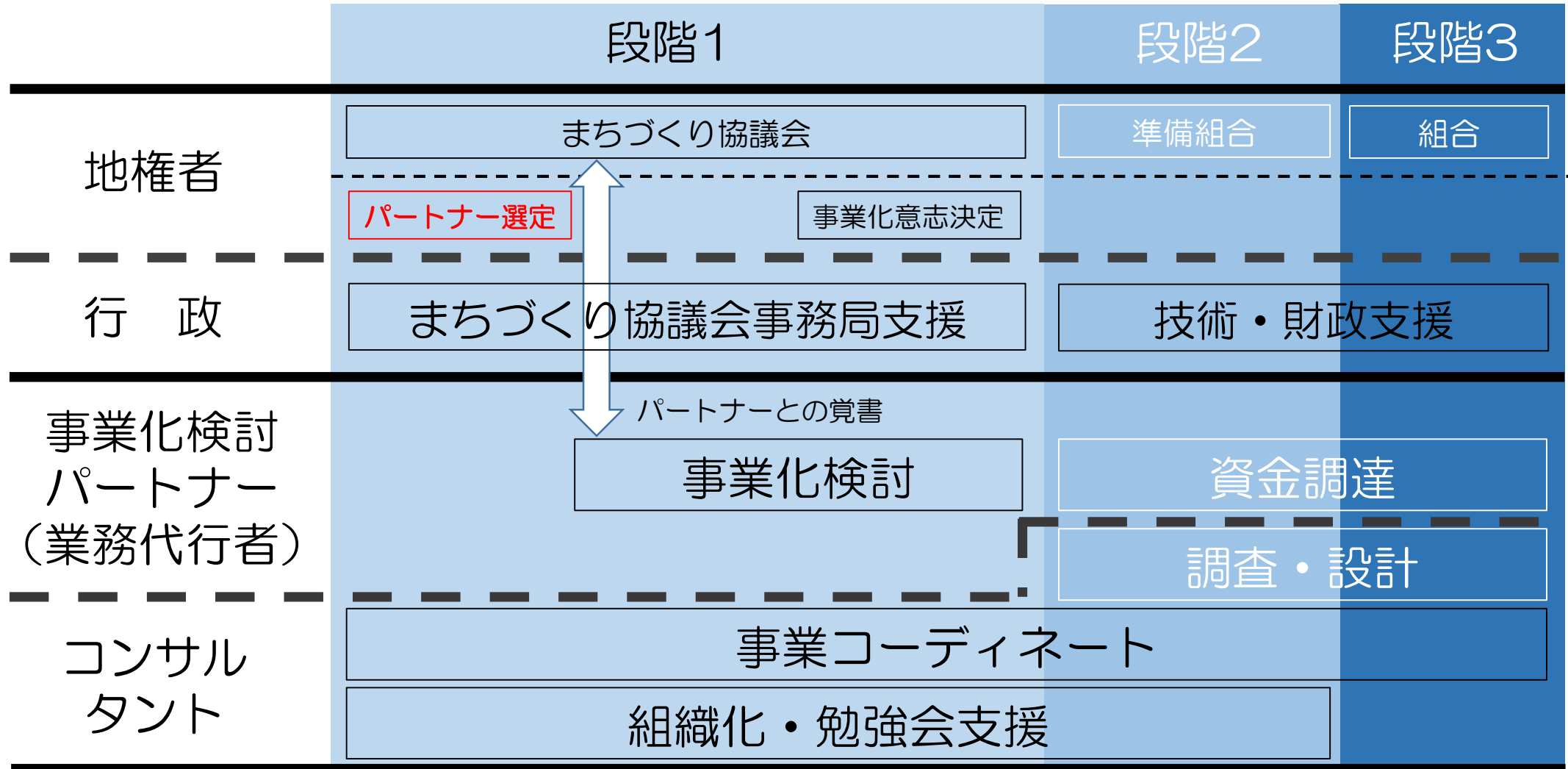
区分	算定項目
減歩率	公共減歩率
	保留地減歩率
	合算減歩率
保留地	保留地価格の想定
	保留地予定地積



### (3) 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

まちづくりを実現するためには、事業計画素案を作成して、  
事業成立性の検討を行う

⇒ **事業化検討パートナーの選定が必要！**



## (3) 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

### 事業化検討パートナーとは

事業化検討パートナーとは、事業化に向けての相談相手であり、事業の収束までを見込んでエンドユーザーの見通しをつけます。また、業務代行者に移行することを前提に、事業成立性の検討を行う民間企業です。

### 事業化検討パートナーの役割

- ・ 事業計画素案の作成と事業成立性の検討
- ・ 地権者の意向把握活動への参画及び事業に対する地権者同意の支援
- ・ 誘致企業の想定と情報提供
- ・ 保留地、売買価格や借地料の想定
- ・ まちびらきまでのスケジュール想定 など

# (3) 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

## 事業化検討パートナーの事例①

### 【事業概要】

事業名 : 久御山町佐山土地区画整理事業

面積 : 約6.0ha

施行期間 : 平成27年度  
~ 令和元年度

総事業費 : 約11億円

施行者 : 佐山土地区画整理組合

検討P : デベロッパー  
(不動産開発業者)



### (3) 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

#### 事業化検討パートナーの選定方法

一般的な選定方法は、

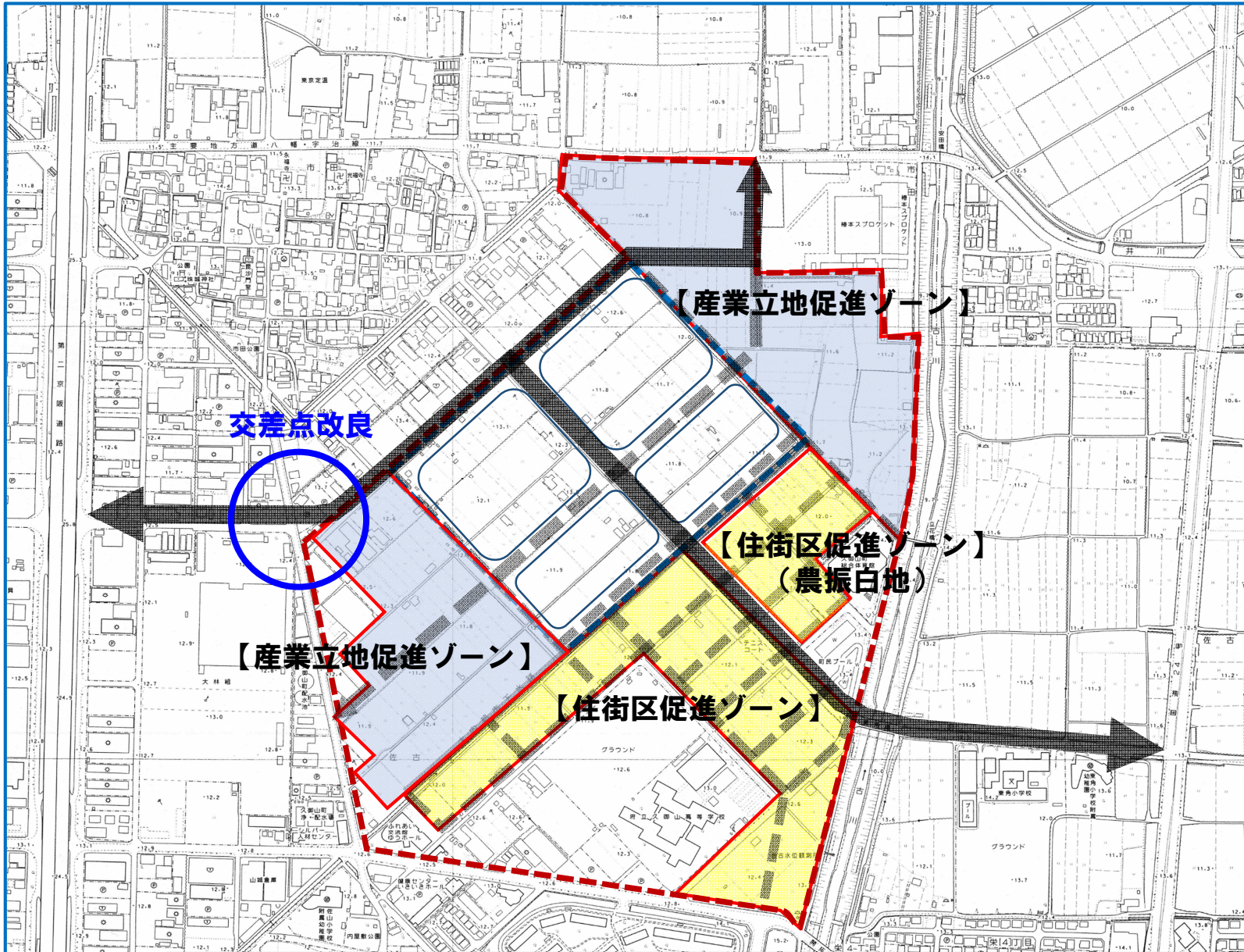
① 専門的なノウハウを有した経験豊富な  
デベロッパー・ゼネコンを募る。






※例えば、地元や近隣で実績のある事業者  
エンドユーザー（誘致企業）へのコネク  
ションのある事業者 など

② まちづくり協議会役員会で審査、絞り  
込みを行う。

③ まちづくり協議会総会で承認の議決を  
行う。

# (4) 新市街地 (みなくるタウン) の道路整備について



-  産業立地促進ゾーン  
住街区促進ゾーン
-  産業立地促進ゾーン
-  住街区促進ゾーン
-  主軸道路
-  その他道路 (未定)

新市街地 (みなくるタウン) における主軸道路は、**都市計画決定**を行い、整備する予定としています。

## 4. その他

ご清聴ありがとうございました。

---