

久御山町新市街地（みなくるタウン）整備事業
住街区調査業務 公募型プロポーザル
説明会資料

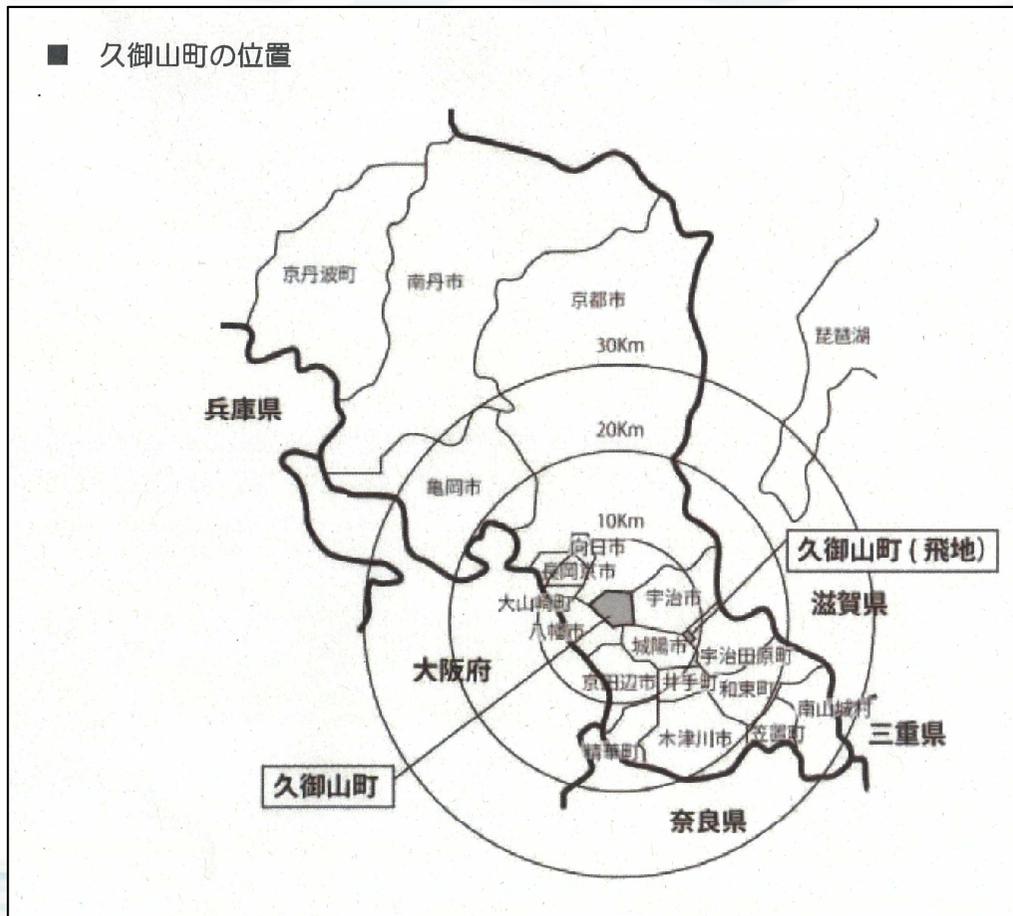
令和2年8月7日
久御山町新市街地整備室

次第

- § 1. 久御山町の概要
- § 2. 新市街地(みなくるタウン)整備事業の取組
- § 3. 住街区調査業務の概要
- § 4. 住街区調査業務の実施スケジュール
- § 5. 優良田園住宅制度の概要
- § 6. 本調査業務におけるポイント

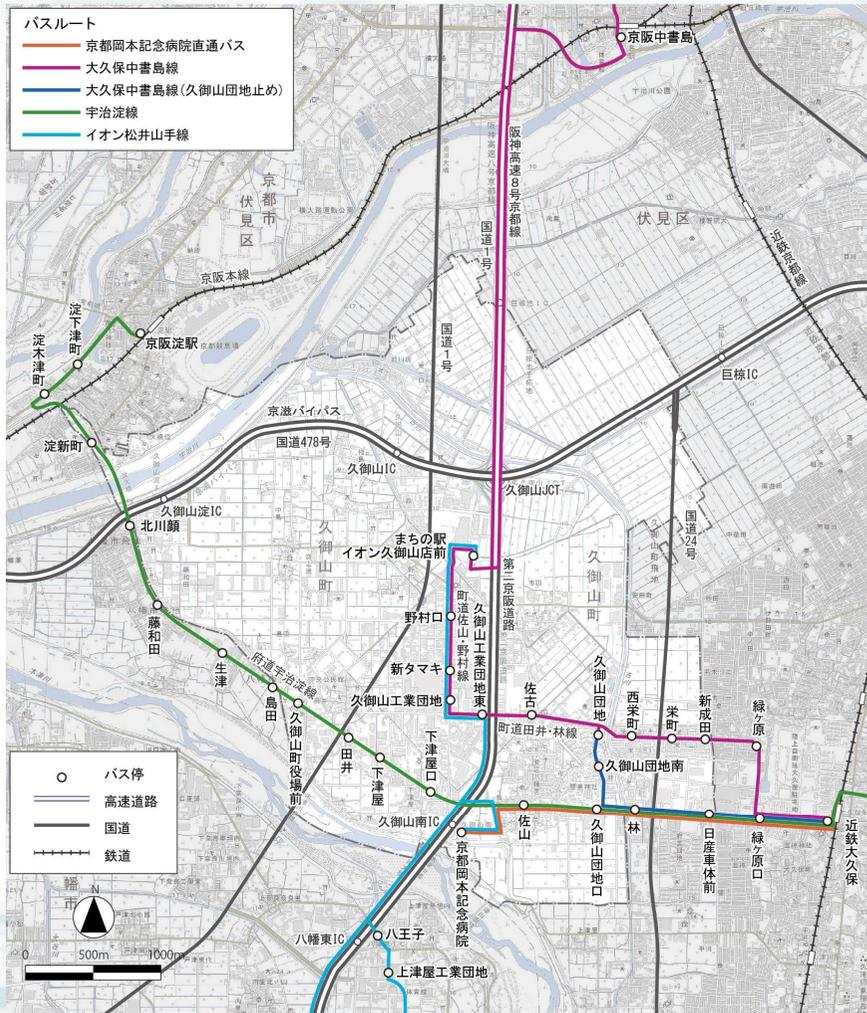
1. 久御山町の概要

1. 久御山町の概要①



- 位置
京都市中心部から南へ約15km
京都市、宇治市、八幡市、城陽市と隣接
- 面積
約13.86km²
(東西約3.5km、南北約4.3km)
- 人口
約16,000人
昼夜間人口比率：174%
※府内1位、全国市町村第3位

1. 久御山町の概要②



● 町内公共交通

町内に鉄道駅は無し。

基幹公共交通は路線バス。

その他、町運営のデマンドタクシーが運行

● 道路交通網

久御山JCTを中心に京滋バイパス、第二京阪道路等の高速道路網が整備。

その他、国道1号、国道24号、国道478号が整備されている。

⇒ 恵まれた道路交通環境が強み

1. 久御山町の概要③

●工業

- ・町内中心部に工業団地（製造業等）を形成。
⇒町内に約1,600の事業所が立地。

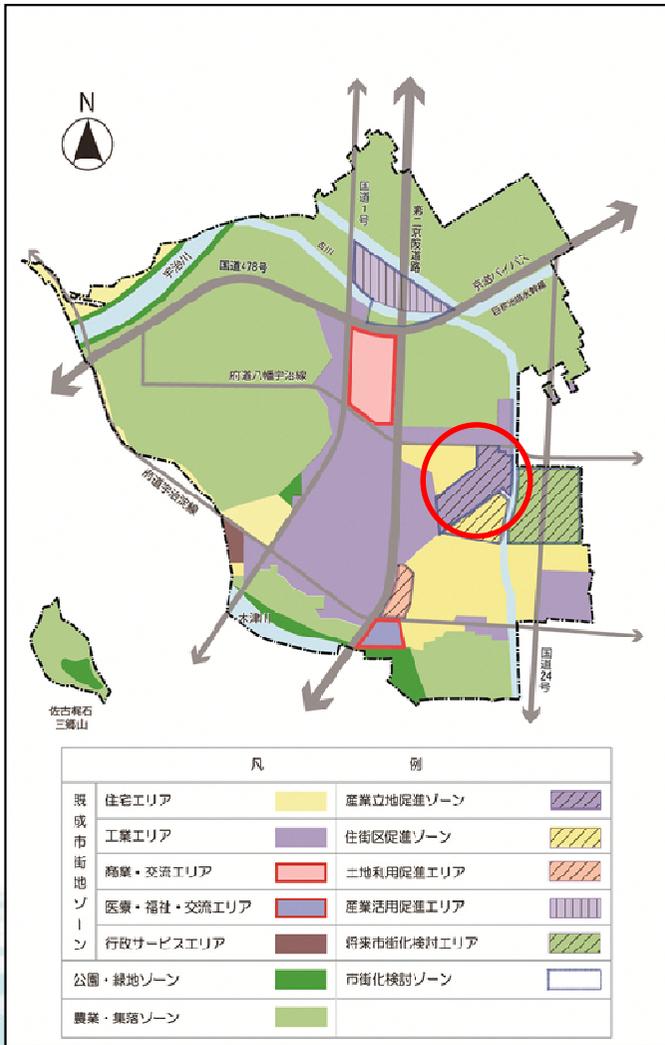
●農業

- ・淀苗、淀大根、葉物など農業生産が盛ん。

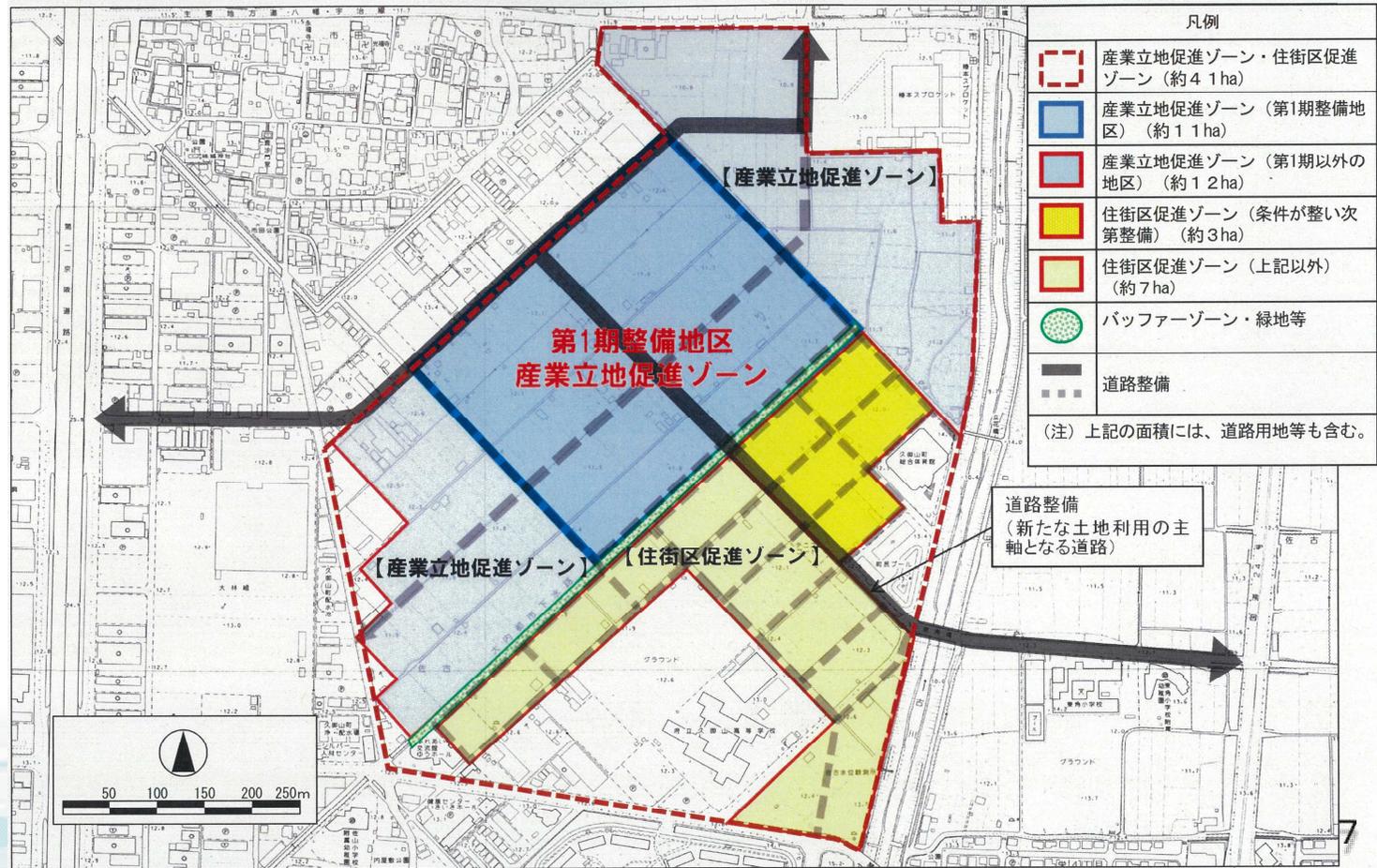
久御山町 = 「ものづくりのまち」

2. 新市街地（みなくるタウン）整備事業の取組

2. 新市街地（みなくるタウン）整備事業の取組①



新市街地（みなくるタウン）
産業立地促進ゾーンおよび住街区促進ゾーンの将来土地利用・整備計画（案）



2. 新市街地（みなくるタウン）整備事業の取組②

新たな産業用地の創出と魅力的な住街区の形成

● 産業立地促進ゾーン

町内事業所の経営拡大。

新たな進出企業のための産業用地の創出

● 住街区促進ゾーン

現役世代の定住促進、職住近接の市街地形成。

周辺農地と調和のとれた緑豊かな環境の住街区。

3. 住街区調査業務の概要

3. 住街区調査業務の概要 ～業務の目的（仕様書P1）～

1. 業務の名称

久御山町新市街地（みなくるタウン）整備事業住街区調査業務

2. 業務の目的

新市街地（みなくるタウン）整備事業の中で、住街区促進ゾーンとして周辺農地と調和のとれた緑豊かな環境を生かした良好な住街区の形成。



本業務において**住宅需要の調査**を実施。

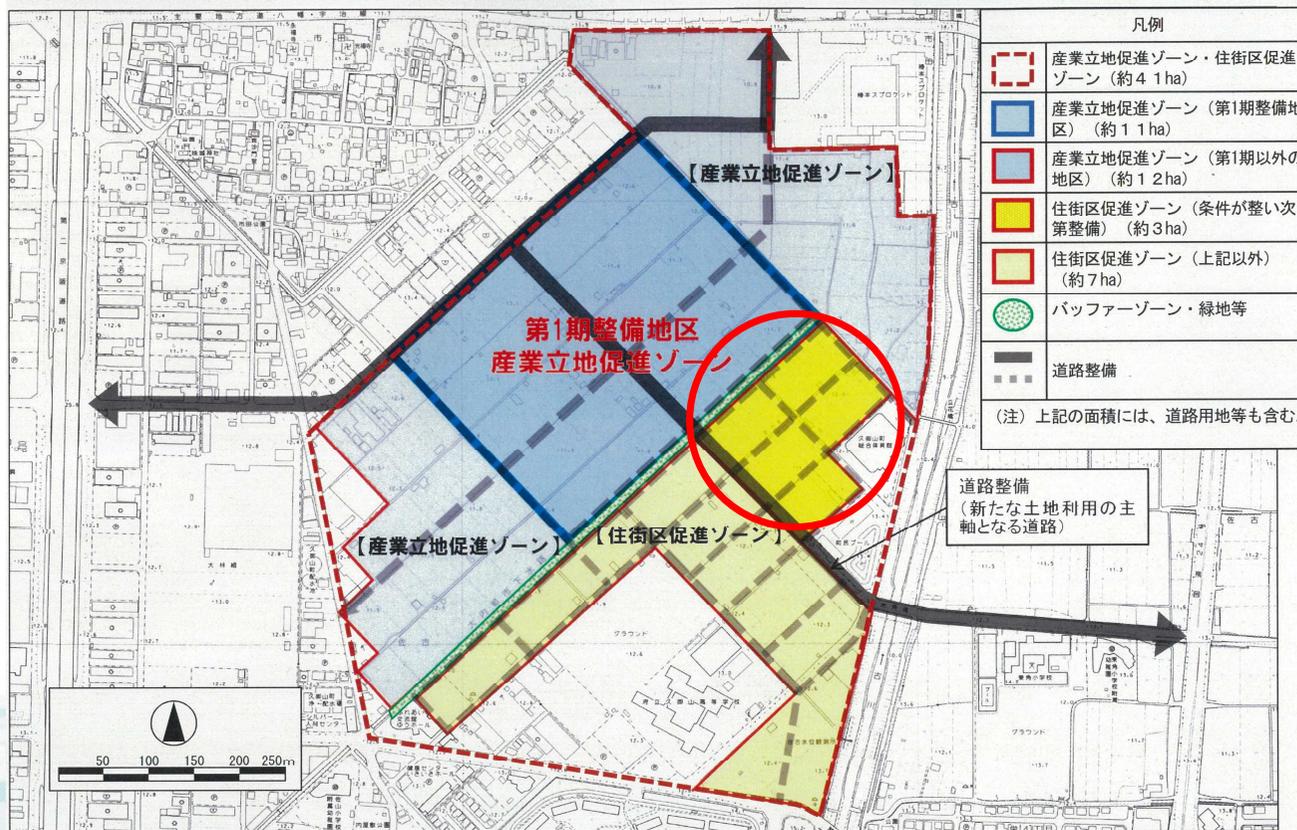
実現可能性の検討、整備方針案の作成が業務の目的。

3. 住街区調査業務の概要

～調査業務の対象区域・属性（仕様書P1）～

3. 調査対象区域

新市街地（みなくるタウン）
産業立地促進ゾーンおよび住街区促進ゾーンの将来土地利用・整備計画（案）



新市街地（みなくるタウン）
住街区調査業務 対象区域

- 面積 約 3 ha
- 現況の用途、属性
市街化調整区域、農振白地区域
※現状では、住宅建築は困難
- その他
令和 5 年頃の市街化編入
⇒住宅系用途の編入は困難

「優良田園住宅制度」の策定

3. 住街区調査業務の概要 ～業務内容（仕様書P 1～2）～

●業務内容

- ① **フィージビリティスタディ（事業の実現可能性検討に必要な調査、検証）**
 - ・住宅需要の調査、検証
 - ・町内在住者に対するアンケート調査及び座談会等による意見聴取の実施
 - ・町内及び近隣市町の不動産事業者へのヒアリング調査
 - ・アンケート、ヒアリングの集計、必要資料の作成

- ② **町内事業所へのアンケート調査**
 - ・町内事業所の従業員に向けたアンケート調査の実施
 - ・アンケートの集計、必要資料の作成

- ③ **地権者へのアンケート、ヒアリング調査の実施**
 - ・当該整備地区の地権者へのアンケート、ヒアリング調査の実施
 - ・アンケート、ヒアリングの集計、必要資料の作成

3. 住街区調査業務の概要 ～業務内容（仕様書 P 1～2）～

●業務内容

④住街区促進ゾーンの将来像のイメージ図と事業方針案、年次スケジュール案の作成

- ・住街区促進ゾーンの完成イメージ（将来像）図等の作成
- ・住宅需要調査の結果及び当該整備地区の属性（市街化調整区域・農振白地）を踏まえた事業方針案の作成
- ・住宅整備事業完了までの年次スケジュール案の作成

⑤企画・関係者調整業務

- ・地権者や住宅事業者への説明会、会議への参加及び必要資料の作成、現地調査

3. 住街区調査業務の概要 ～提案内容（仕様書P2）～

● 提案内容

① 住宅ニーズに合致した事業方針の検討

- ・ 住宅需要調査のアンケートやヒアリング調査の対象、規模について、必要とされる正確性を確保できる調査手法・数量を示すこと。
- ・ 需要調査の結果を踏まえて事業の実現可能性を検討し、事業方針案を作成する点に留意して、業務内容①～③の実施手法を具体的に示すこと。

② 土地利用や各種法制度に基づく整備可能性の検討

- ・ 当該整備地区の属性（市街化調整区域・農振白地地域）を踏まえて、実現可能な事業手法及び事業完了までのスケジュールを示すこと。
- ・ 本町が策定した「久御山町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の活用検討についても提案すること。

3. 住街区調査業務の概要 ～提案内容（仕様書P2）～

● 提案内容

③ 緑や農地と調和した魅力ある住街区づくり

- ・ 農と工の調和する住街区の将来像をイメージ図等で具体的に示すこと。
- ・ **貴社の他地区での取組（実績）**があればあわせて示すこと。

④ コミュニティづくりと地域活性化

- ・ 新しく居住する住人同士、近隣地区との住人との交流など、**コミュニティの維持、活性化**に繋がる提案を行うこと。
- ・ 住人が共同でつくるコーポラティブ方式などの特徴ある手法の提案。

⑤ 本業務のスケジュール（業務フロー）

- ・ 作業内容及び作業工程を図（グラフ）化したスケジュール表を作成すること。

⑥ 業務執行体制及び役割分担

3. 住街区調査業務の概要 ～履行期間・委託金額（仕様書P3）～

履行期間

令和2年契約日～令和3年3月19日

委託金額の上限

6,820,000円

(消費税及び地方消費税含む)

4. 住街区調査業務の実施スケジュール

4. 住街区調査業務の実施スケジュール

①公募型プロポーザル実施公告	令和2年8月3日
②参加表明書等に関する質問受付	令和2年8月3日～8月18日
③説明会の開催	令和2年8月7日
④参加表明書等に関する質問回答	令和2年8月21日
⑤参加表明書等の提出期限	令和2年8月26日
⑥提案書等に関する質問受付	令和2年8月27日～9月8日
⑦提案書等に関する質問回答	令和2年9月11日
⑧提案書等の提出期限	令和2年9月18日
⑨提案書の審査及びヒアリングの実施	令和2年10月上旬予定
⑩審査結果の通知	令和2年10月上旬予定
⑪業務委託契約の締結	令和2年10月中旬予定

5. 優良田園住宅制度の概要

久御山町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針の概要

基本的な考え方

久御山町第5次総合計画に定める、まちの将来像「つながる心 みなぎる活力 京都南に『きらめく』まち ～夢いっぱい コンパクトタウンくみやま～」を実現するため、職住近接が実現できる環境や優良農地をはじめとした緑豊かな環境を生かし、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく自然環境と調和したゆとりある住街区を形成することにより、定住人口の増加や地域コミュニティの維持・活性化、産業の更なる発展を目指す

対象区域

第5次総合計画及び都市計画マスタープランに定める住街区促進ゾーン

主な要件等

- 敷地面積
300㎡以上
- 建ぺい率
10分の3以内
- 容積率
10分の5以内
- 用途
自己用の一戸建て専用住宅
- 階数及び高さ
最高限度は3階とし、高さは10m以内
- 敷地内の緑化
花木植栽、芝生などのガーデニングや家庭菜園等の緑化に努めること
- その他
住街区ごとに定める「まちづくり協定」の内容に適合すること



自然環境との調和

- 周辺農地の営農環境に配慮すること
- 自然景観や貴重な動植物の生息環境等の保全に配慮すること
- 積極的な住民同士の交流や生活ルールの遵守などに努めること

6. 本調査業務におけるポイント

- 農業とものづくり（工業）を二大産業とする町の特徴やみなくるタウン整備事業のコンセプトである『緑環境と調和した良好な住街区』を生かす。
- 整備地区は市街化調整区域であり、住宅整備のハードルは高い。整備手法の実現性についても大きなポイントとなる。
- 人口減少が進む中で京都府から新たな住宅地の造成（市街化編入）は難しいとされている。そのため、整備手法に工夫が必要であり、特徴のある整備手法の提案をいただきたい。
- 将来像（イメージ）は必須。調査結果に基づき、将来像を構築するものであるが、本町の目的を達成するための整備内容を想定し、必要な調査を精査していただきたい。
- 貴社における同種、類似業務の実績は具体的に示していただきたい。

ご静聴ありがとうございました。