

令和3年12月  
地権者向け説明会  
資料

久御山町「みなくるタウン」住街区整備

令和3年度説明会

資料中の土地利用イメージ(案)やコンセプト(案)は、あくまでも現時点の(案)であり、確定しているものではありません。

令和3年12月12日  
久御山町 事業建設部  
新市街地整備室

## 説明会内容

### 1 開会あいさつ

### 2 資料説明

(1)地区の概要と本年度の取り組み

(2)第1回アドバイザーボードの報告

(3)第1回住街区づくりサロンの報告

(4)想定される整備手法について

(5)土地区画整理事業(組合)について

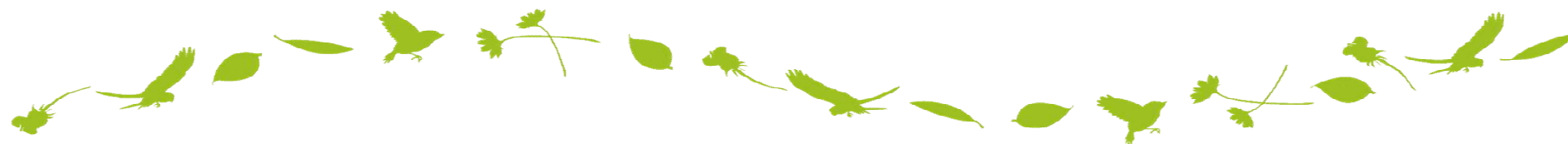
### 3 意見交換

### 4 閉会あいさつ

# (1) 地区の概要と本年度の取り組み

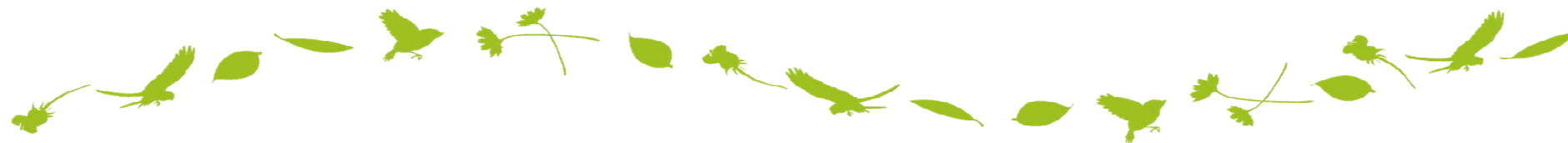
## ①住街区促進ゾーンの整備コンセプト

---



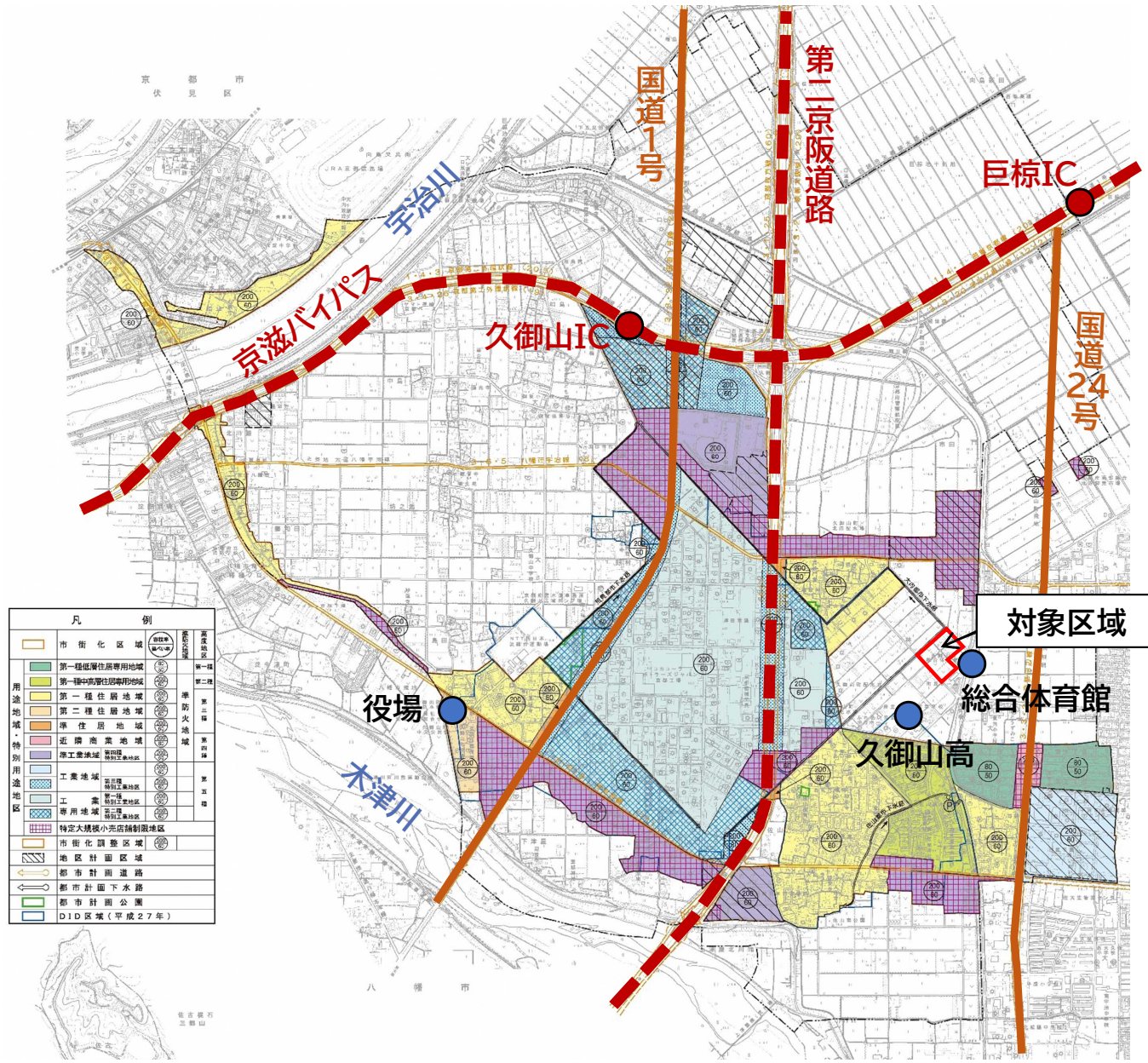
周辺農地との調和のとれた緑豊かな環境を

生かした良好な住街区の形成

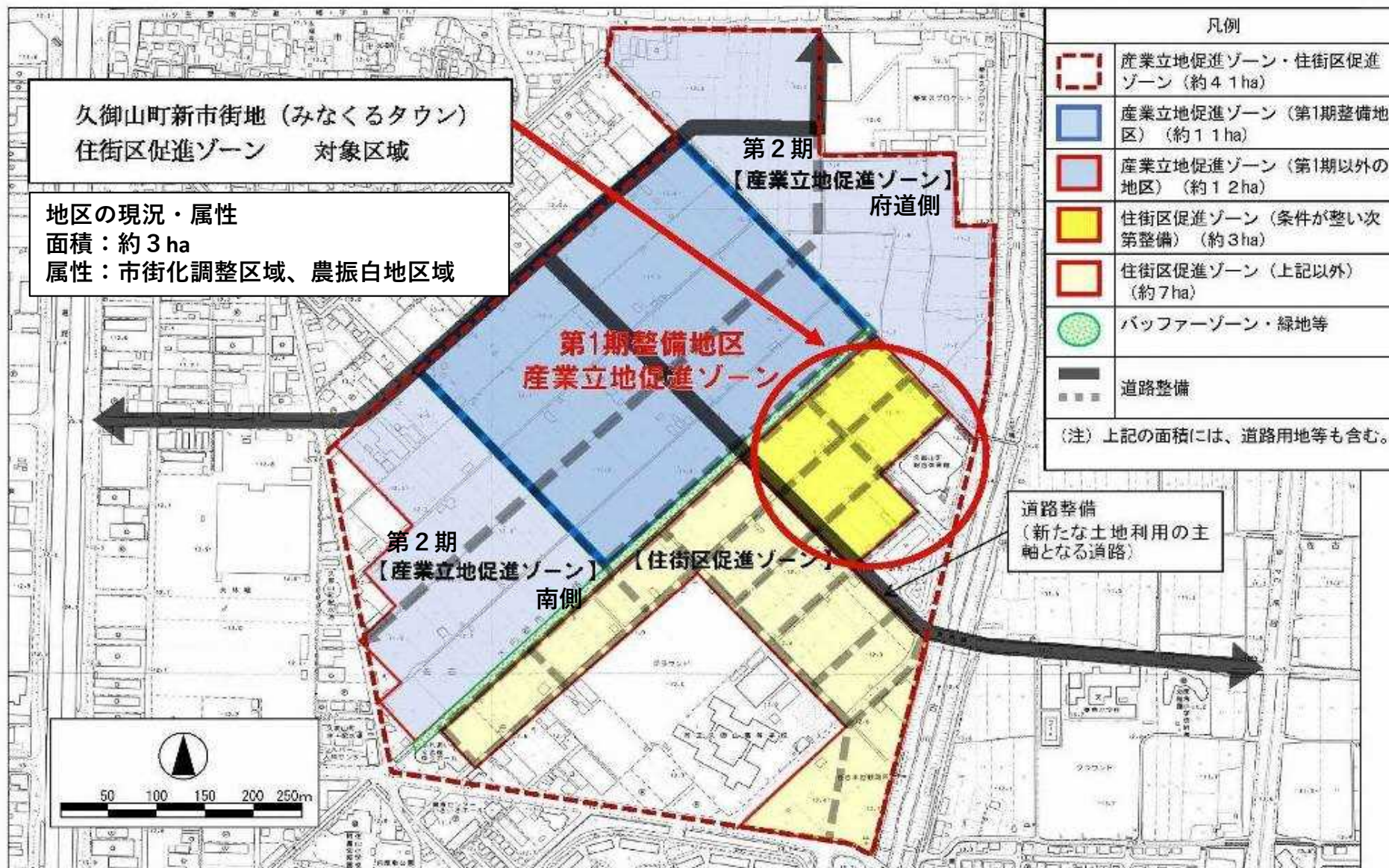


# (1) 地区の概要と本年度の取り組み

## ②対象区域



# (1) 地区の概要と本年度の取り組み



# (1) 地区の概要と本年度の取り組み

## ③令和3年度 今後のスケジュール(案)

	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
<b>①説明会及び勉強会</b> <b>(地権者)</b>				●					●	●
				(9/25) → <u>(12/12)</u> ・まちの将来像 ・事業手法 ・検討組織の必要性				・「都市計画」についての講演 ・検討組織立ち上げ方法 ・基本計画(素案)の提示		
									<地権者集会(総会)> (3月又は4月) ・基本計画(案)、発起人等の選定	
<b>②住街区づくりサロン(公募)</b>		●								
		第1回(7/18) ・住宅、住街区のイメージ ・ワークショップ実施								
<b>③アドバイザーボード</b> <b>(有識者 地権者代表 町関係職員)</b>	●						●		●	
	第1回(6/11) ・設置の目的 ・住街区の現況 ・想定整備方法 ・意見交換						第2回(12/20) ・住街区の将来像 ・事業手法 ・意見交換		第3回(1月~2月頃) ・基本計画(素案)の提示 ・意見交換	

※スケジュールは変更する可能性があります。

## (2) 第1回アドバイザーリーボードの報告

### ①開催概要

---

#### <開催日時>

令和3年6月11日(金)午前10:00～

#### <会 場>

久御山町役場5階コンベンションホール

#### <設置の目的>

久御山町における新市街地(みなくるタウン)の住街区基本計画の策定及び推進に関し、有識者と地権者代表、町関係職員の見解交換及び助言等により、効果的に事業を展開することを目的として、久御山町「みなくるタウン」住街区整備アドバイザーリーボードを設置

## (2) 第1回アドバイザーボードの報告

### ①開催概要

#### <委員>

団体名等	役職	氏名
京都銀行公務・地域連携部	室長	安部 孝幸
地権者代表	みなくるタウン世話人	岩井 平左右
<座長> 京都大学大学院経営管理研究部	准教授	大庭 哲治
京都府政策企画部企画参事（南部担当）	参事	小松 靖彦
京都やましる農業協同組合久御山町支店	支店長	高村 正
久御山町商工会	会長	西村 好
地権者代表	みなくるタウン世話人	藤村 剛史
<副座長> 京都大学大学院工学研究科	准教授	山口 敬太
地権者代表	みなくるタウン世話人	芳川 清志

#### <オブザーバー>

団体名等	役職	氏名
京都府府民環境部エネルギー政策課	参事	池松 達人
N T T データ経営研究所	ライフ・バリュー・クリエイションユニット スマートシティ&ビレッジS Xグループ長	江井 仙佳
	ライフ・バリュー・クリエイションユニット シニアコンサルタント	古謝 玄太

50音順・敬称略



## (2) 第1回アドバイザーボードの報告

### ②主な意見

#### <整備コンセプトについて>

- 新たな付加価値を持った住宅提供による魅力あるまちづくり
- 久御山町の良さと新しいコンセプトの融合
- サブコンセプトによる 新しい時代のモデル的なまちづくり
  - ・ 新エネルギー施設の活用など工住一体的なまちづくり
  - ・ 脱炭素、温室効果ガス排出量の実質0に向け、再生エネルギーの導入および利用の促進
  - ・ 農地シェアリング
- 交流・居場所、活躍・しごと、住まい、健康づくりという4つの機能による 全世代・全員活躍型の生涯活躍のまち
- 長期的な視点での生活・交通の利便性が重要
- 防災の視点が必要
- コロナ禍での意識変化に注視
- 居住者の意見を事前に取り入れる

## (2) 第1回アドバイザーボードの報告

### ②主な意見

---

#### <整備手法について>

##### 【市街化区域編入について】

- 令和5年度の市街化区域編入を目指しつつ、市街化調整区域のまま+地区計画との2段構えで、スピード感や実現性、マーケット等を鑑みながら進める

##### 【優良田園住宅について】

- 敷地面積300㎡以上について、価格帯やニーズ、提供戸数の設定について調査が必要

## (3) 第1回住街区づくりサロンの報告

### ①開催概要

---

#### <開催日時>

令和3年7月18日(土)午前10:00～

#### <会場>

久御山町役場5階コンベンションホール

#### <開催趣旨>

新市街地(みなくるタウン)の住街区促進ゾーンにおいて、整備コンセプトによる住宅地整備を行うにあたり参考とするため、**ずっと住み続けたいと思える、魅力的な住宅・住環境のあり方**について、ワークショップ形式で取りまとめる

#### <参加者>

13名

# (3) 第1回住街区づくりサロンの報告

## ②ワークショップ成果

### <ワークショップ① 住街区での暮らし方>

#### A班

ヒト=だれが	モノ=どこで	コト=何をする
住民 子ども (乳幼児) 高校生 高齢者 働いている方 行政  など <u>全ての人</u>	スーパー、ドラッグストア	<u>必需品の購入</u>
	<u>バス停</u> 、 <u>無電柱化</u>	
	<u>公園</u> 、 ジム、温浴施設	運動、遊び、ランニング <u>健康づくり</u> 、筋トレ
	<u>田園</u> 、科学館	虫採り（自然等の学び場）
	<u>子どもと高齢者がふれあう場所</u> 、 託児所、デイケア	交流
	<u>イベントができる場所</u> まちの空間	久御山高校の演奏など自由に <u>隣人との交流</u>
	産業（隣接）	<u>騒音規制</u>

# (3) 第1回住街区づくりサロンの報告

## ②ワークショップ成果

### <ワークショップ① 住街区での暮らし方>

#### B班

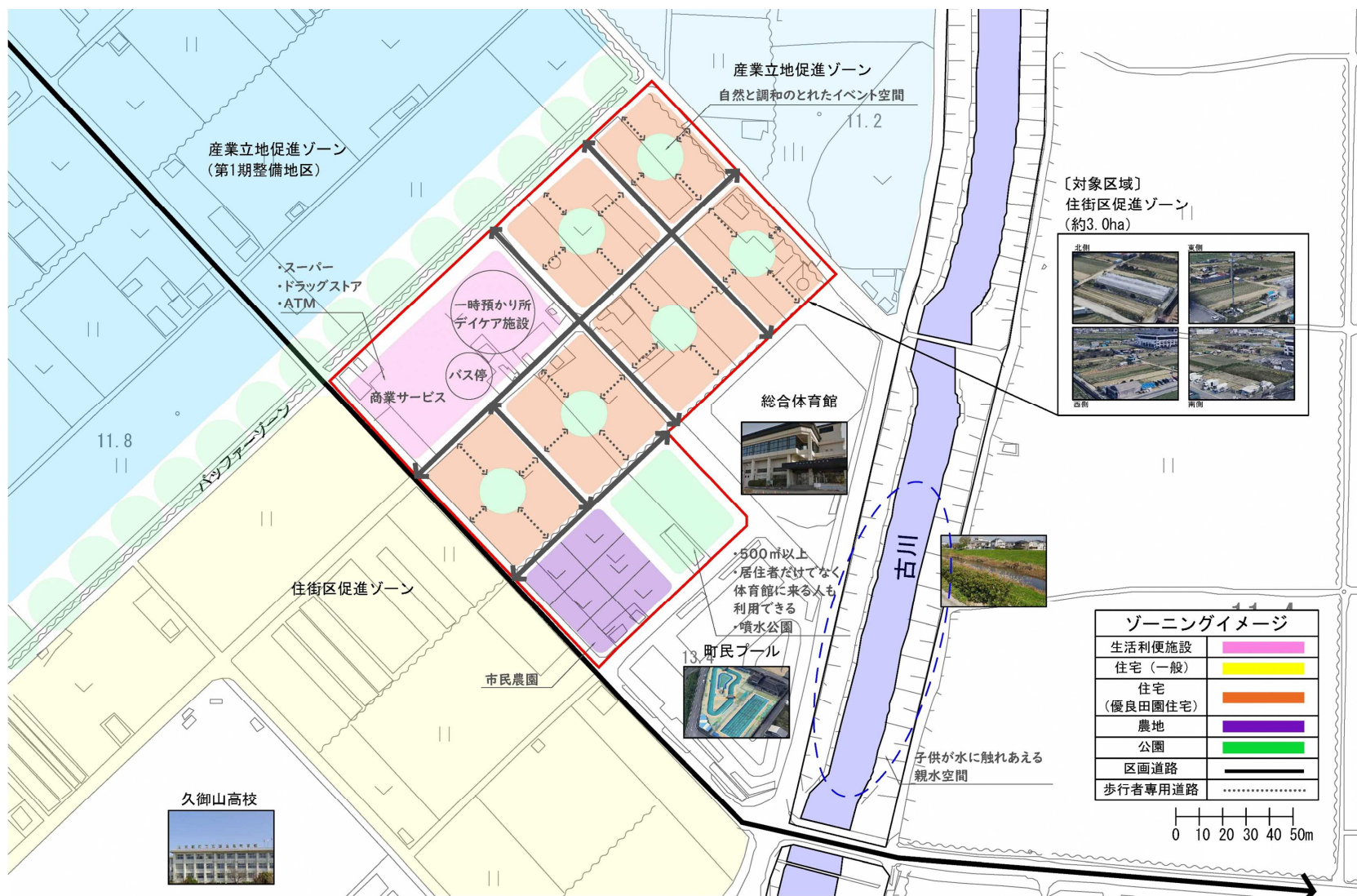
ヒト=だれが	モノ=どこで	コト=何をする
親子 子ども  <u>子育て世帯</u>	スーパー、ドラッグストア	
	オープンカフェ	
	<u>交流施設</u>	サークル活動
	<u>公園</u>	遊び
	体育館	
	<u>バスロータリー</u>	
	<u>街灯</u>	安全、防犯
	<u>古川</u>	整備

# (3) 第1回住街区づくりサロンの報告

## ②ワークショップ成果

### <ワークショップ② 住んでみたい住環境>

A班

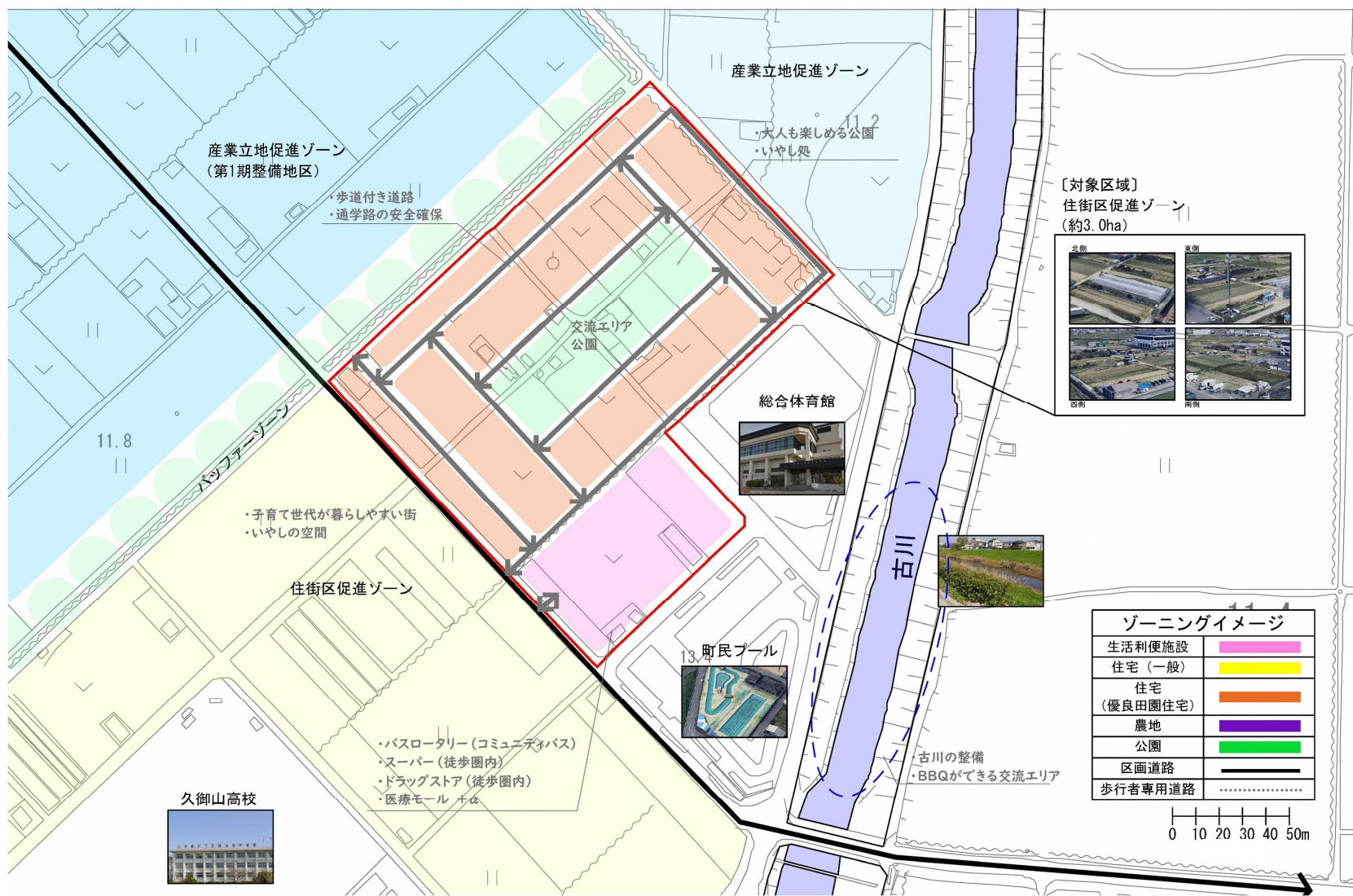


# (3) 第1回住街区づくりサロンの報告

## ②ワークショップ成果

### <ワークショップ② 住んでみたい住環境>

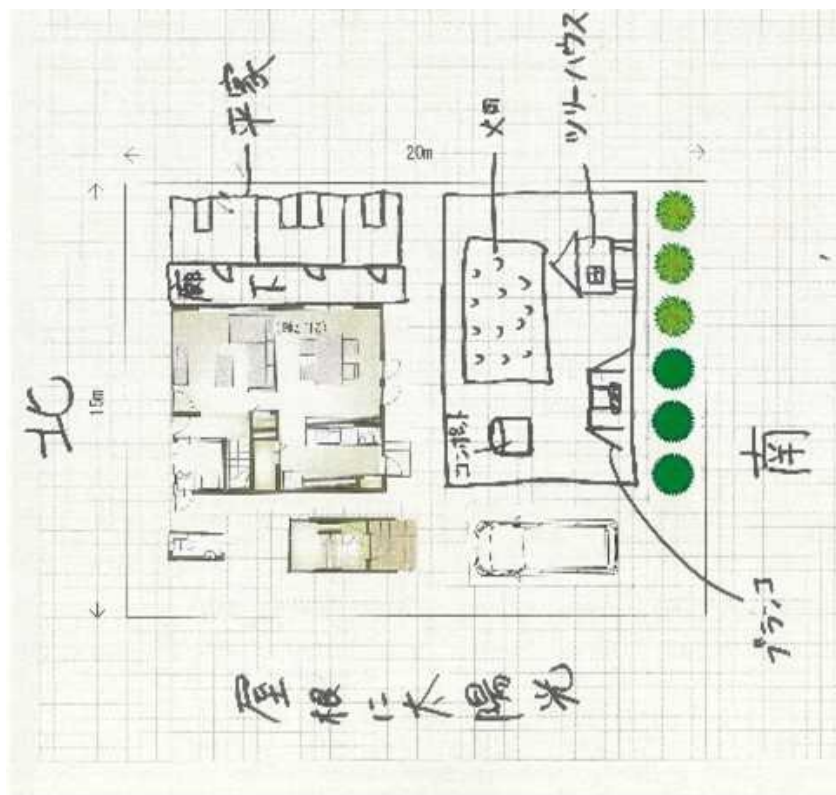
B班



# (3) 第1回住街区づくりサロンの報告

## ②ワークショップ成果

### <ワークショップ② 住んでみたい住宅>



- 検討ステップ
- ①敷地の大きさを考える
  - ②建物の配置を考える
  - ③1階の配置(間取り)を考える
  - ④2階の配置(間取り)を考える
  - ⑤庭の配置を考える

- 検討ステップ
- ①敷地の大きさを考える
  - ②建物の配置を考える
  - ③1階の配置(間取り)を考える
  - ④2階の配置(間取り)を考える
  - ⑤庭の配置を考える



# (3) 第1回住街区づくりサロンの報告

## ②ワークショップ成果

---

### <ワークショップ③ 住街区のまちづくりの目標像>

#### 【キーワード】

- アグリカルチャー
- 久御山の縮版（自然＋産業＋住宅）
- 交流
- 子育て世帯が暮らしやすい
- 癒しの空間（古川、地区内の公園）

#### 【目標像】

- SDGs を体現するまち
- 人が根付くまち
- 久御山 SEED（種）TOWN 農業＋新しいまち＝種をまく
- 子育て世代が 交流しやすい癒しの空間

## (4) 想定される整備手法について

### ① 都市計画について

市街化区域編入  
+ 用途地域  
+ 地区計画

- 市街化区域へ編入し、用途地域を設定

市街化調整区域  
のまま + 地区計画

- 地区計画により土地利用の規制・誘導
- 市街化調整区域のままでも市街地整備が可能

優良田園住宅

- 久御山町で基本方針を作成済
- 認定を受ければ、市街化調整区域でも建設可
- 敷地面積300㎡以上等の要件あり

※  は第1期産業立地促進ゾーンと同様の手法。

## (4) 想定される整備手法について

### ①都市計画について

住街区促進ゾーンの整備に向けては・・・**並行して検討する**

市街化区域編入  
+ 用途地域  
+ 地区計画

並行して  
検討

市街化調整区域  
のまま + 地区計画

優良田園住宅

・令和5年度の市街化区域編入を目指し、京都府と調整中。

なお、上記2つの手法について、過去の他市の事例によると地権者の売却価格・共同賃貸時の借地価格、住宅建築後の販売価格については、差異はあまりなし。

また、将来的な住宅の建替等に関する差異はなし。

・策定する「地区計画」により、建替等も可能とする。  
・優良田園住宅については、ニーズにより建設を検討

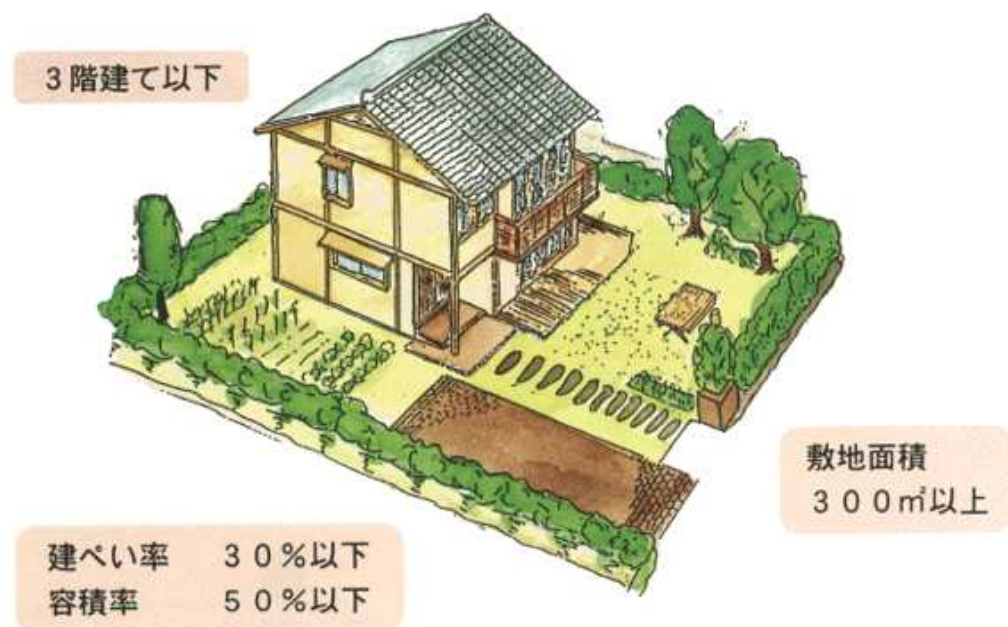
## (4) 想定される整備手法について

### ①都市計画について

事業手法	主なメリット	主なデメリット
市街化区域編入 +用途地域 +地区計画	○用途指定（地区計画）による 土地利用の規制・誘導	○市街化区域編入（京都府）に時 間を要する（編入されない可能 性もあり） ○都市計画税の対象となる
市街化調整区域のまま + 地区計画	○地区計画による土地利用の規 制・誘導 ○計画的な住宅市街地開発事業 が必須 ○都市計画税の対象とならない	○土地区画整理事業の場合は行政 施行は不可
優良田園 住宅	○地区計画や市街地整備事業を 必要としない（計画的なま ちづくりのためには必要）	○敷地面積300㎡以上、建ぺい率 30%以下、容積率50%以下、3 階建て以下の要件有 ○敷地面積が大きいため、販売価 格が上がり、売れ残りが出る可 能性がある（よって、ニーズに より建設検討）

## 優良田園住宅とは

農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、主な要件は以下の通り



※国土交通省HPより

優良田園住宅建設の気運の盛り上がり



【市町村】優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針の作成  
(久御山町では住街区促進ゾーンを対象として作成済)



【住宅を建設しようとする者】  
優良田園住宅建設計画を市町村へ提出



【市町村】優良田園住宅建設計画の認定



優良田園住宅の建設

# (4) 想定される整備手法について

## ②事業手法・事業主体について

事業手法

### 開発行為 (都市計画法)

- 開発者により用地買収、造成、公共施設整備等を実施
- 権利者に土地が残らない

### 土地区画整理事業 (土地区画整理法)

- 地権者の土地の減歩により、公共施設用地の確保、保留地による事業費の充当
- 換地手法により権利者の土地利用意向に柔軟に対応

事業主体

町

民間  
事業者

町

個人

組合  
(業務代行方式)

- 町が事業管理を行う
- 市街化区域編入、都市計画決定が必要
- 事業進捗が町の予算状況に影響する

- 権利者またはその同意を得たものが一人または数人で行う
- 地権者全員の同意が必要

- 業務代行者（民間事業者）が保留地の取得を前提に事業を代行
- 地権者の2/3以上の同意が必要

- 事業進捗が比較的早い
- 事業進捗が比較的早い

※  は第1期産業立地促進ゾーンと同様の手法。

# (4) 想定される整備手法について

## ②事業手法・事業主体について

事業手法	主なメリット	主なデメリット
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地の買収や工事の<b>事業資金は開発者負担</b></li> <li>○施行期間が短い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>全員の同意</b>が必要</li> <li>○<b>地権者に土地が残らない</b></li> <li>○土地利用は開発者の意向による</li> </ul>
土地区画 整理事業 (組合)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○換地手法により権利者の<b>土地利用意向に柔軟に対応可</b></li> <li>○<b>補助金等</b>のメニュー有</li> <li>○登記や保留地売却、移転補償等に<b>税制優遇有</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>減歩により土地が減少</b>（価値は同じ）</li> <li>○<b>2 / 3以上の同意</b>が必要</li> <li>○<b>事業資金の確保や保留地売却</b>が必要 ⇒<b>業務代行方式</b>によるリスク回避</li> </ul>
土地区画 整理事業 (個人)		<ul style="list-style-type: none"> <li>○行政施行より<b>施行期間が短くなる傾向有</b></li> </ul>
土地区画 整理事業 (行政)		<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>減歩により土地が減少</b>（価値は同じ）</li> <li>○<b>都市計画決定</b>が必要</li> <li>○近年<b>新市街地での適用が少ない</b>（本事業の予定地に公共施設の建設予定がなく、行政での施行は非現実的）</li> <li>○事業進捗が<b>行政予算の影響</b>を受けやすい</li> </ul>

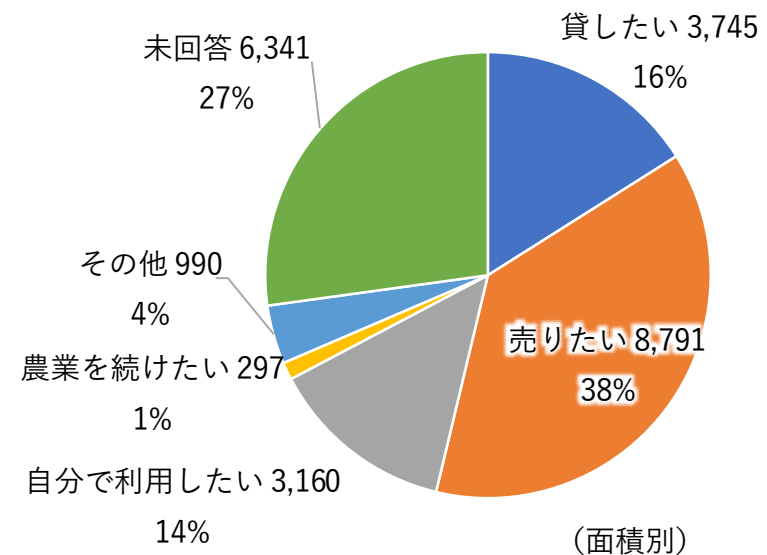
## (4) 想定される整備手法について

### ③地権者意向について

まちづくりが実現された場合の将来土地利用意向は、**売却8,791㎡、賃貸3,745㎡、自己利用3,160㎡、農業の継続297㎡、その他990㎡**

まちづくりが実現した場合、将来の土地利用意向について（複数回答）

項目	回答数	面積 (㎡)
貸したい	10 (19.61%)	3,745 (16.05%)
売りたい	22 (43.14%)	8,791 (37.69%)
自分で利用したい	5 (9.80%)	3,160 (13.55%)
農業を続けたい	1 (1.96%)	297 (1.27%)
その他	2 (3.92%)	990 (4.24%)
未回答	11 (21.57%)	6,341 (27.19%)
合計	51 (100%)	23,323 (100%)



- 優良田園住宅制度を活かした宅地利用について**4人**が検討できると回答
- 地域の交流農園(有料の貸農園)での土地利用について**2人**が検討できると回答



## (4) 想定される整備手法について

### ③地権者意向について

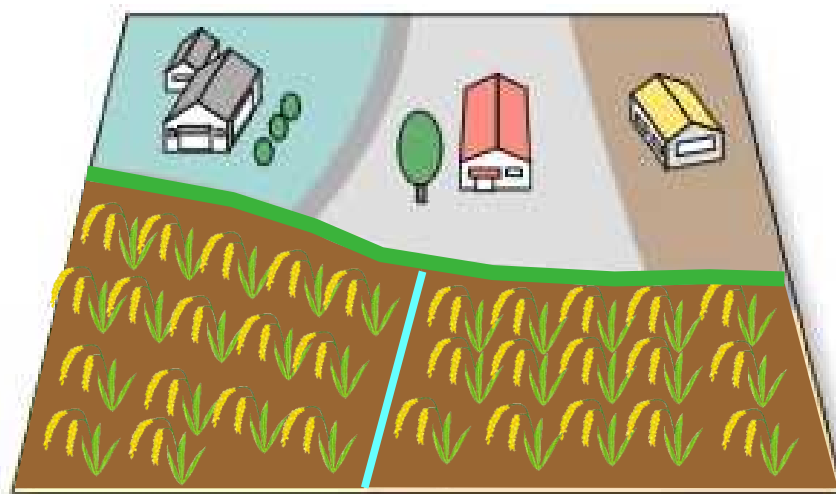
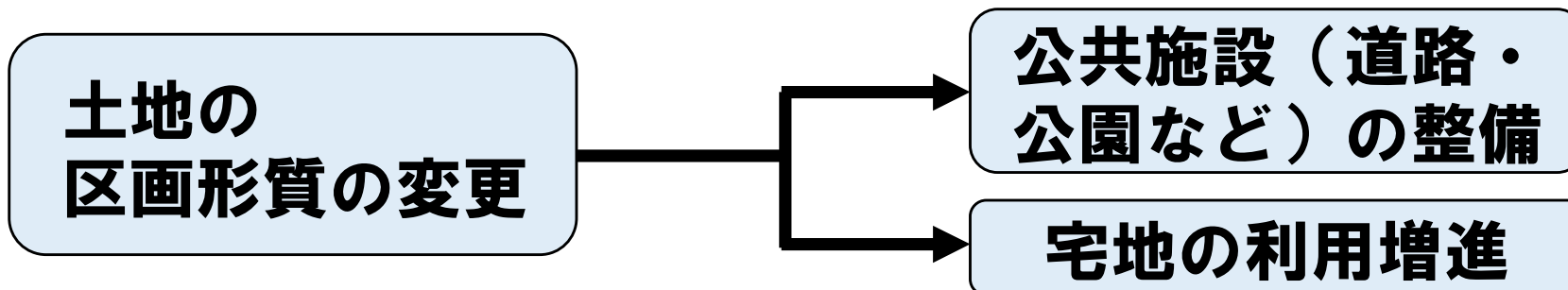
#### ◆ 想定される土地利用区分

権利者意向	面積 (m <sup>2</sup> )	想定されるまちづくりの用途別区分
売りたい	8,791	→ 住宅用地として事業者へ売却
貸したい	3,745	→ 生活利便施設（物販・サービス、ほか）に賃貸（借地） → 交流農園（有料の貸農園）として賃貸
自分で利用したい	3,160	→ 優良田園住宅等として自己利用 → アパート・駐車場経営など
農業を続けたい	297	→ 住宅環境と調和し、水や緑を活かした都市型農地

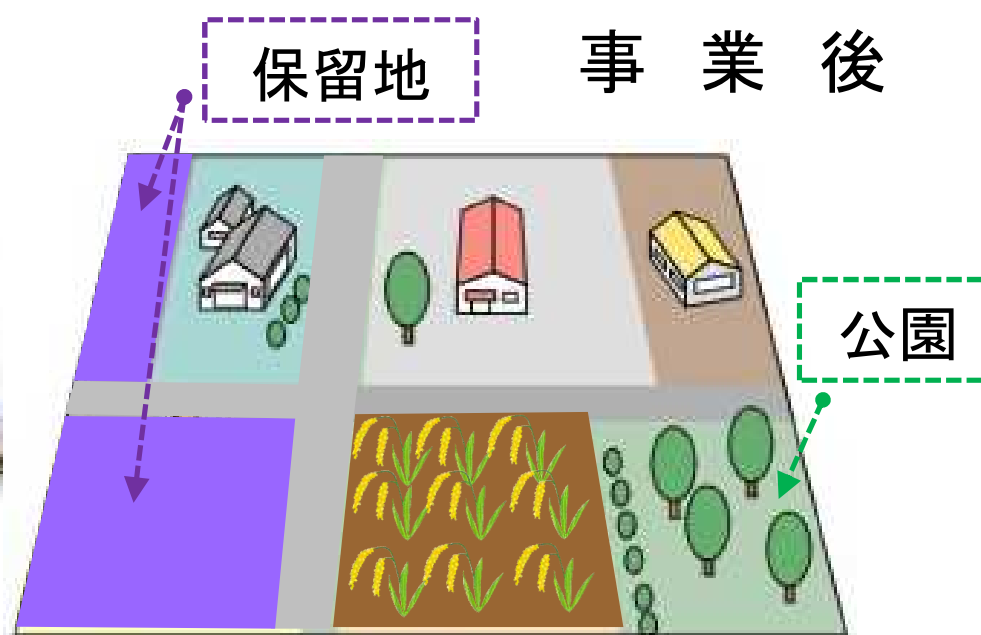
# (5) 土地区画整理事業（組合）について

## 1) 事業の目的

道路や公園などを整備し、次世代のため  
**有効活用できる土地(宅地)につくり替え**



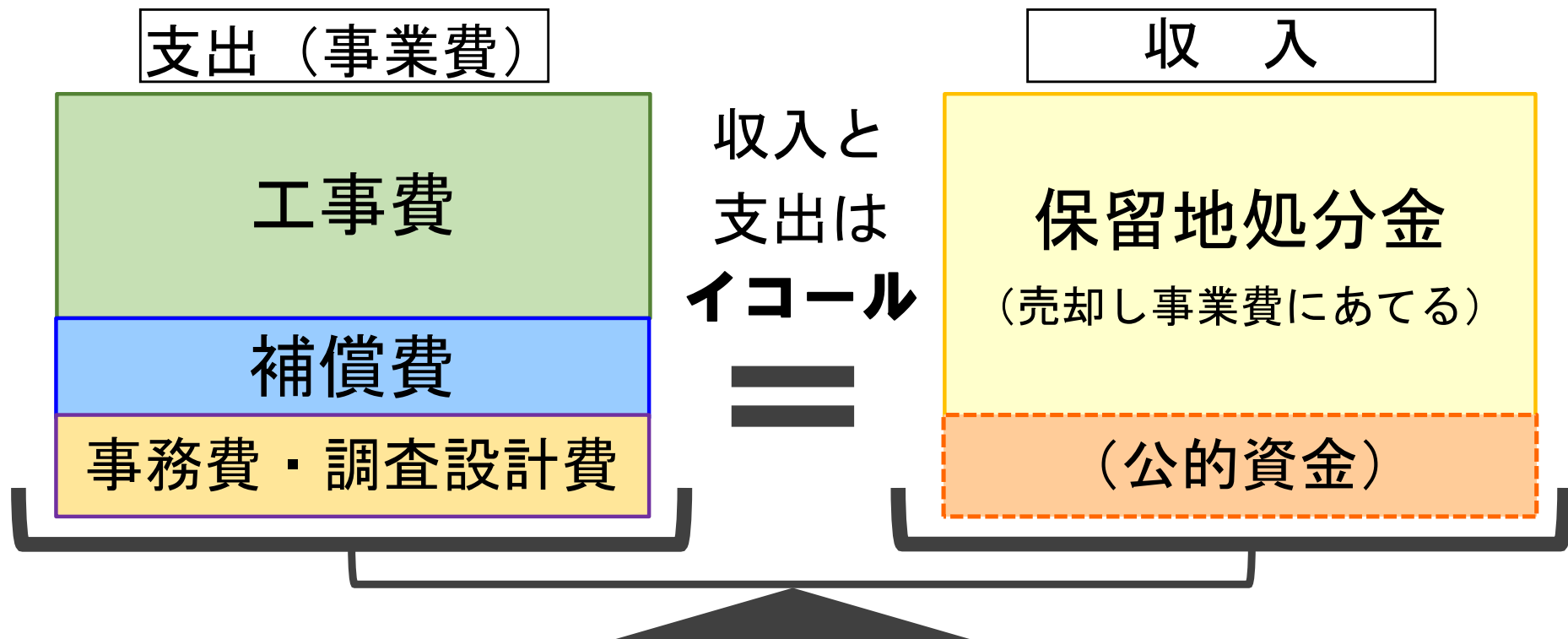
事業前



# (5) 土地区画整理事業（組合）について

## 2) 事業収支

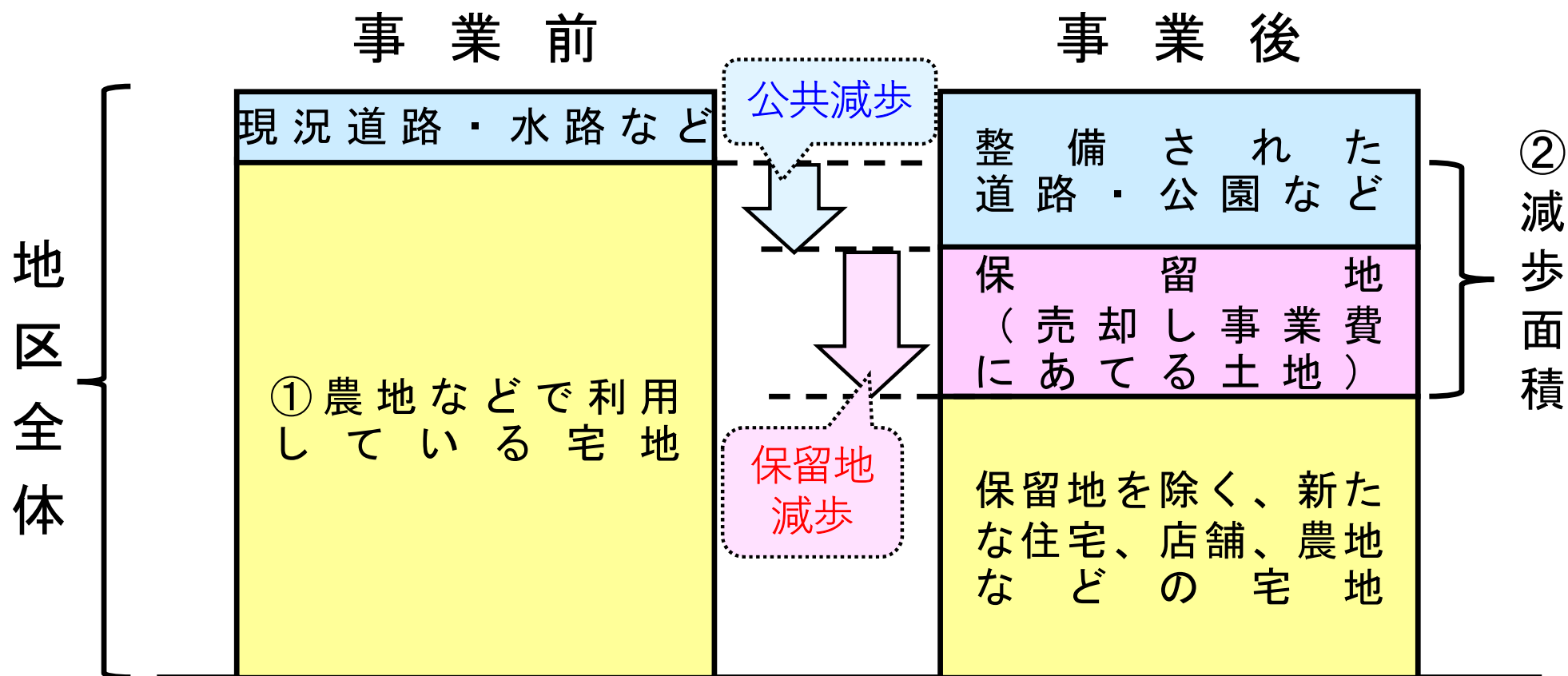
- 組合事業の場合、収入の多くを保留地処分金でまかなう
- 支出のうち、大きなウェイトを占めるのは工事費（道路の築造費、造成費など）であることが多い



# (5) 土地区画整理事業 (組合) について

## 3) 平均減歩率

$$\text{平均減歩率} = \frac{\text{② 減歩面積(道路・公園などの増分+保留地)}}{\text{① 農地などで利用している宅地面積}}$$



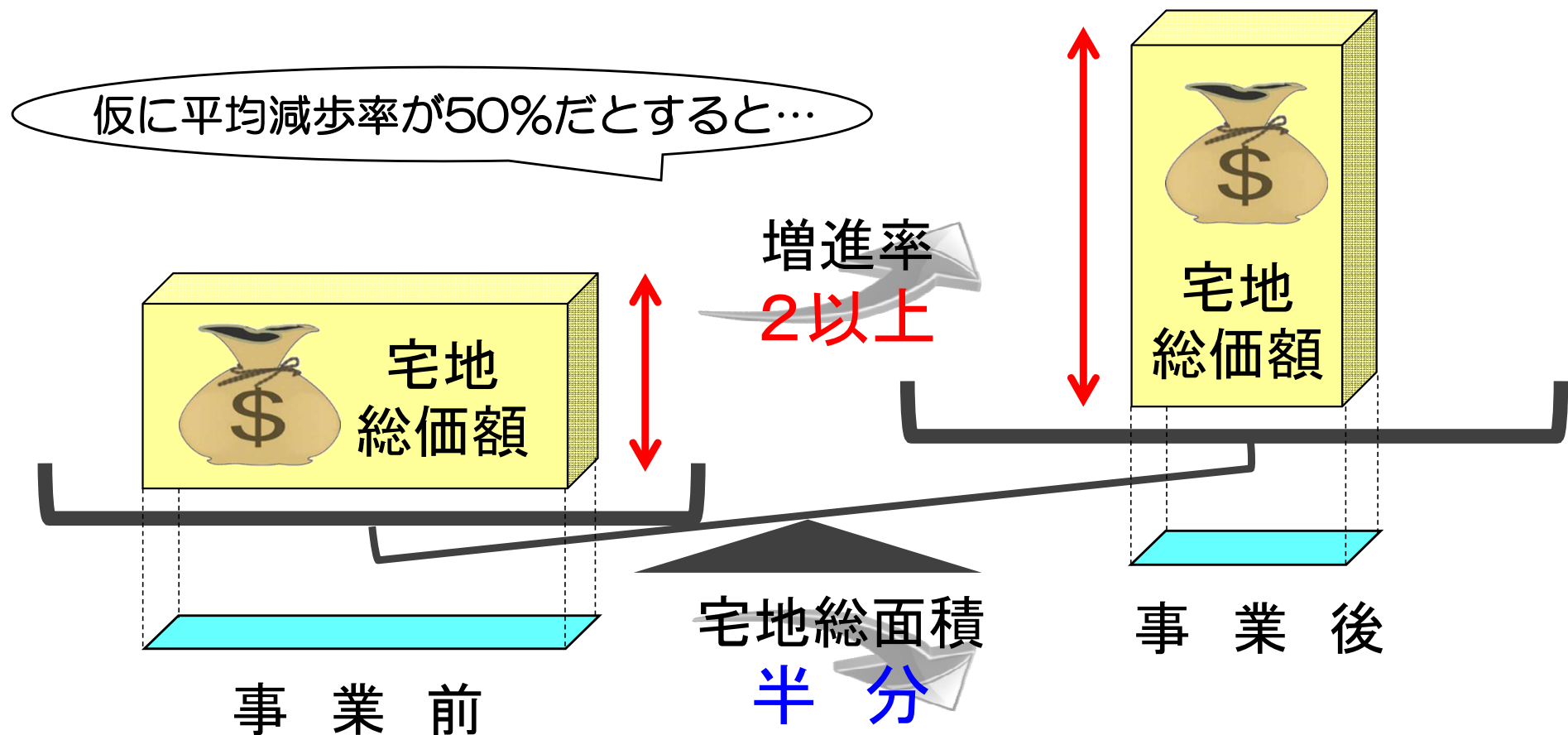
# (5) 土地区画整理事業 (組合) について

## 4) 増進率

事業によって上がる資産価値の割合

$$= \text{増進率 (事業後平均単価} \div \text{事業前平均単価)}$$

事業前の宅地総価額  $\leq$  事業後の宅地総価額で事業成立



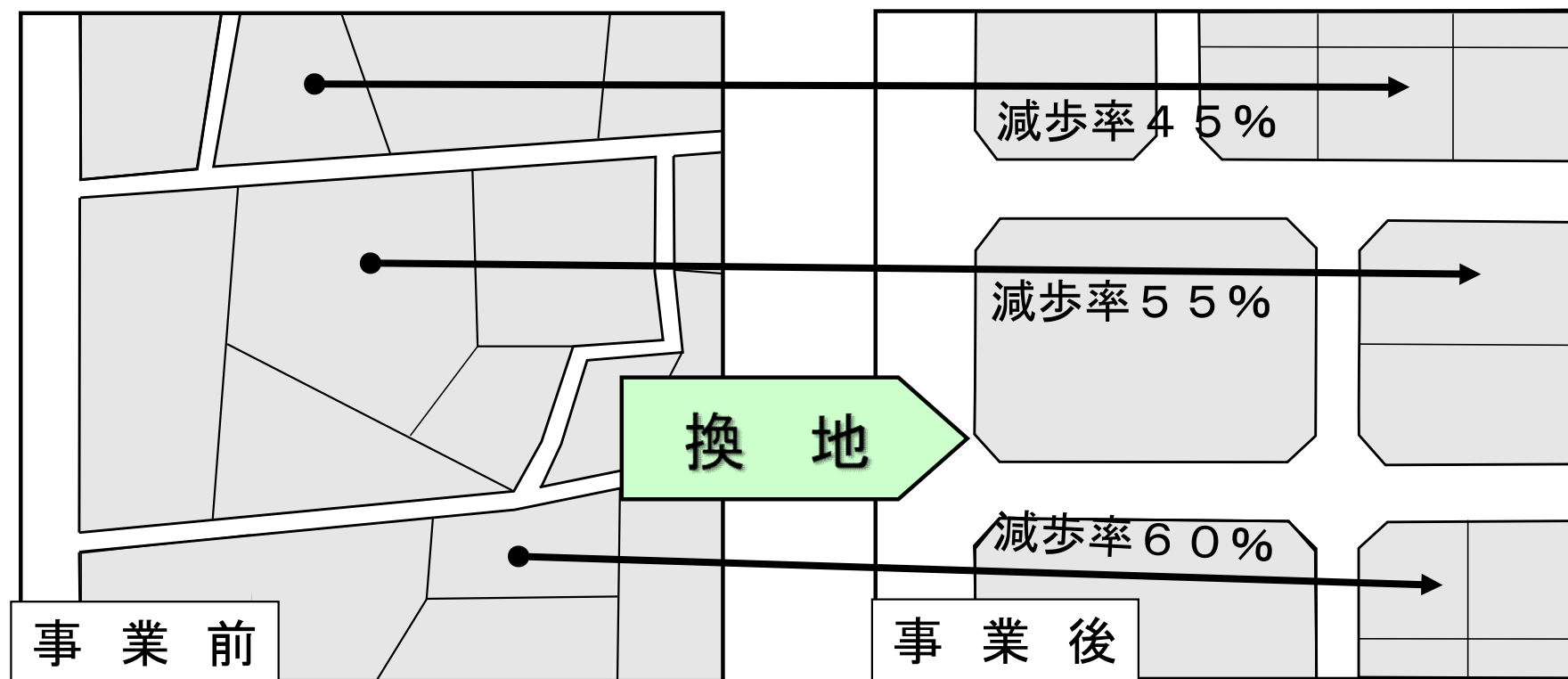
# (5) 土地区画整理事業（組合）について

## 5) 個々の減歩率

個々の土地の減歩率は事業認可後に算定  
事業前後の土地の位置・形状・利用状況などの違いにより、

**個々の土地の減歩率は異なる**

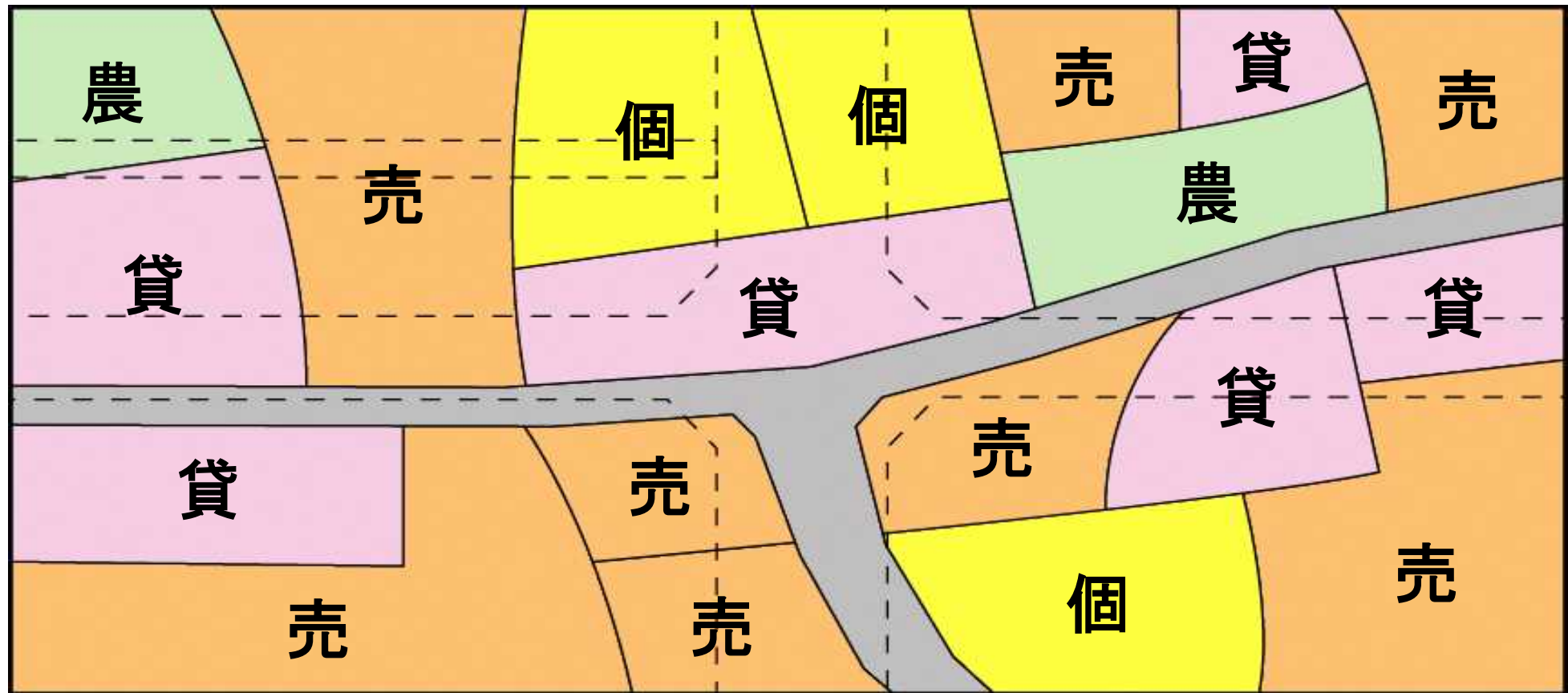
面積が減少するが事業前後で同じ価値になる



# (5) 土地区画整理事業（組合）について

## 6) 換地

### 【事業前の土地のイメージ】



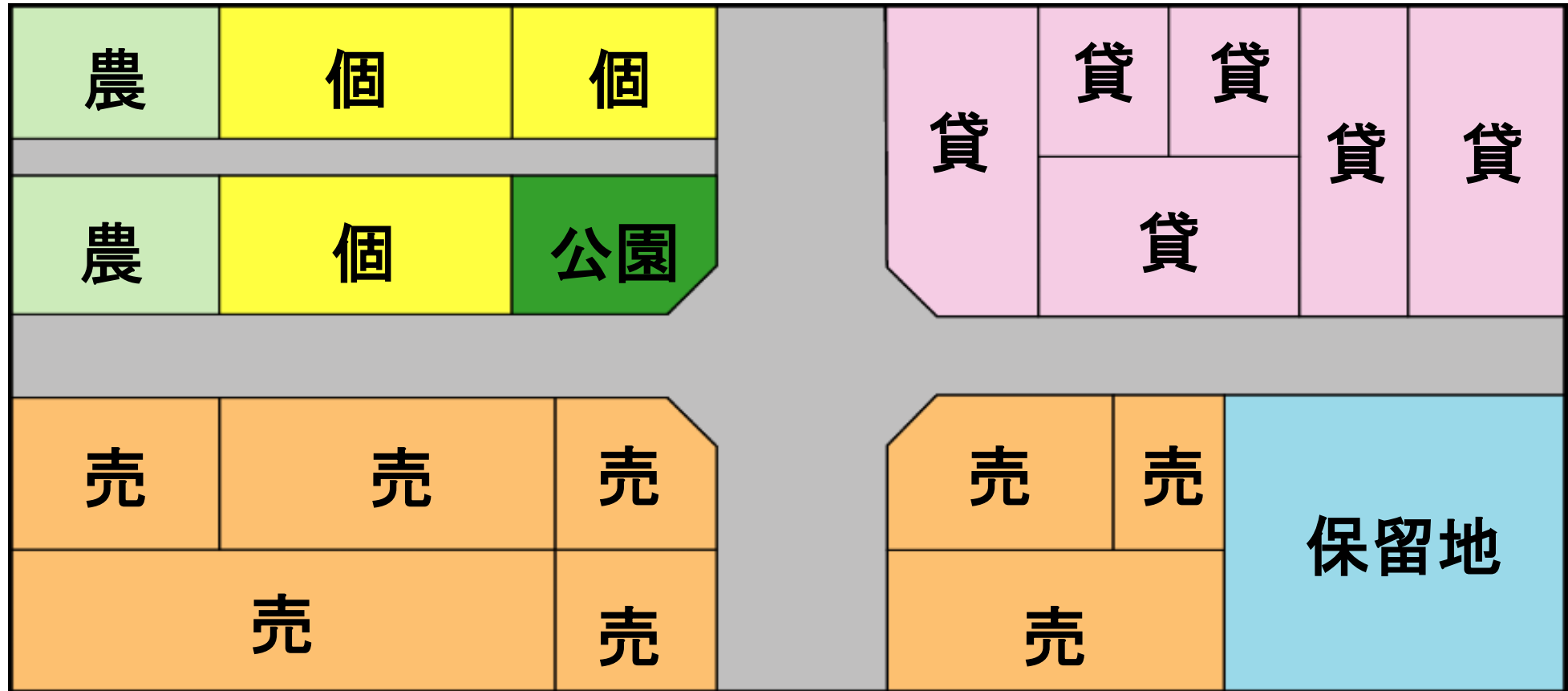
● 将来の土地利用意向は「個別活用」や「売却希望」、「賃貸希望」、「営農希望」など、地権者によって異なる場合がある

個	個別の土地利用希望
売	売却希望
貸	賃貸希望
農	営農希望

# (5) 土地区画整理事業（組合）について

## 6) 換地

### 【集約換地（申出換地）のイメージ】



●地権者の意向を踏まえ土地を集約することで、まとまった土地利用や保留地配置ができ、事業後における地権者の土地利用も図りやすくなる

- 個** 個別の土地利用希望
- 売** 売却希望
- 貸** 賃貸希望
- 農** 営農希望



# (5) 土地区画整理事業 (組合) について

## 7) 事業の流れ



※背景色について、赤：協議会、黄：準備組合、青：土地区画整理組合

# (5) 土地区画整理事業（組合）について

## 7) 事業の流れ



①住街区促進ゾーンの地権者による**検討組織（発起人会、まちづくり協議会等）**を立ち上げます。事業化に向けた初期段階での取り組みを行う。

地権者全体の意思決定を行う**総会**の開催のほか、**役員会**（組合設立に向けて7名以上）が実務を担う。

なお、・・・ 開発行為を選択する場合であっても、土地の売却先となる開発者（企業等）の選定を進めるとともに、売却に向けて地権者全員の合意形成を図る。

# (5) 土地区画整理事業（組合）について

## 7) 事業の流れ



②事業化検討に向けて、基本となる土地の**測量**や**権利調査**等を実施 ※準備組合設立以降で行う場合もある。

③ゾーニングや土地利用、道路・公園等の公共施設整備の方針、事業手法やスケジュールなどの定める**まちづくりの構想**を策定

④まちづくり構想の内容、事業を次の段階に進めることについて、地権者のみなさまから「**仮同意**」を取得  
※組合設立申請前に⑨本同意の取得、⑫仮換地の指定の前に個別の換地および減歩率の説明となる。

# (5) 土地区画整理事業（組合）について

## 7) 事業の流れ



⑤事業化（組合設立）に向け、検討組織（協議会等）から一つ進めた**準備組合**を設立

準備組合では、関係機関との協議・調整のうえ、都市計画の決定や事業計画の策定、本同意の取得を経て、組合設立申請を行う

なお、業務代行方式の場合、準備組合にて、**業務代行予定者**の選定を行う事例が多い

# 3 意見交換

議題1 アドバイザリーボードおよび住街区づくりサロンを踏まえた、住街区促進ゾーンの**整備コンセプト**や**土地利用**のイメージについて

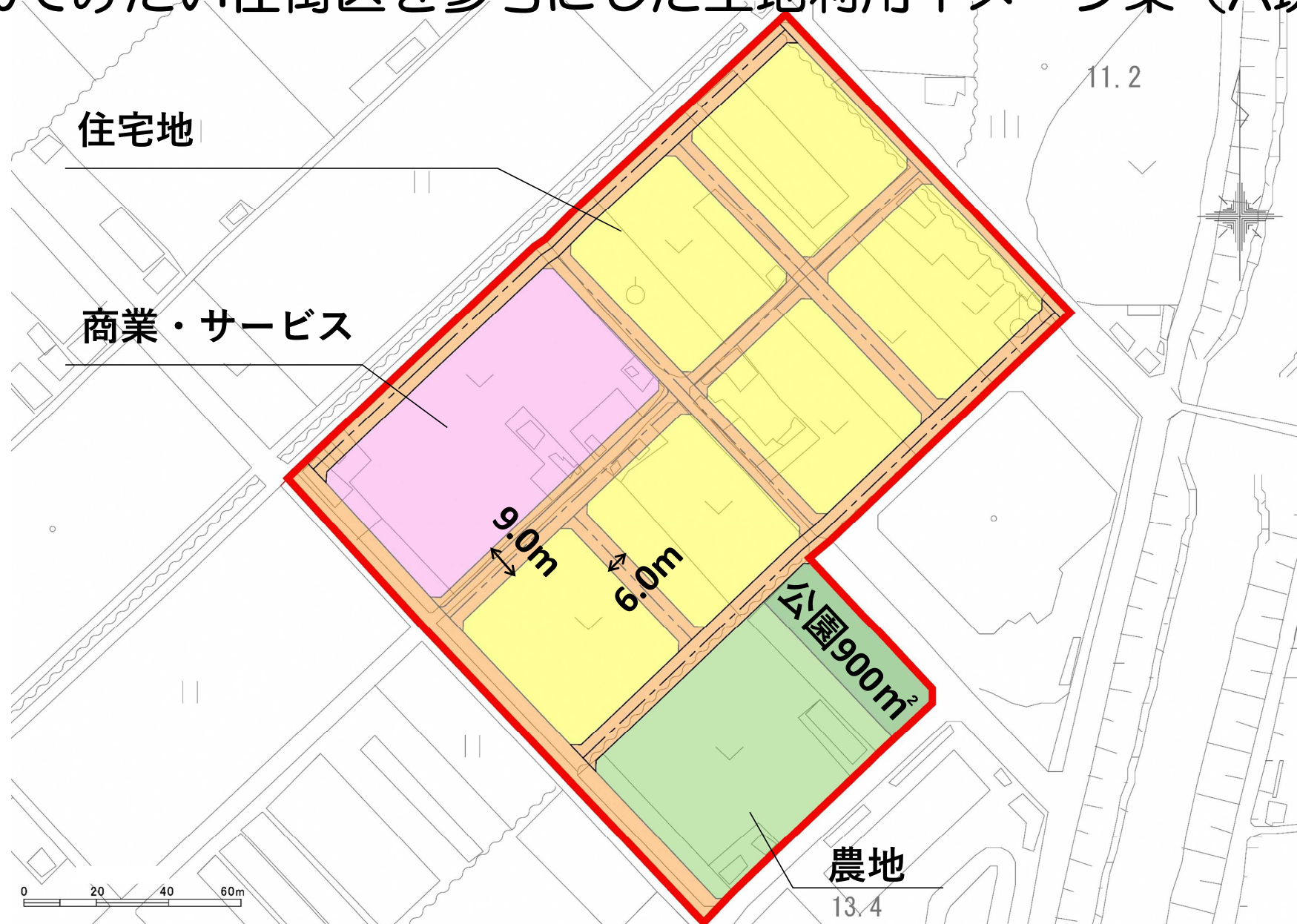
議題2 **整備手法（都市計画・事業手法）**について

議題3 今後の**住街区整備の進め方（検討組織の立ち上げ等）**について

# 3 意見交換(参考)

第1回住街区づくりサロンのワークショップ成果

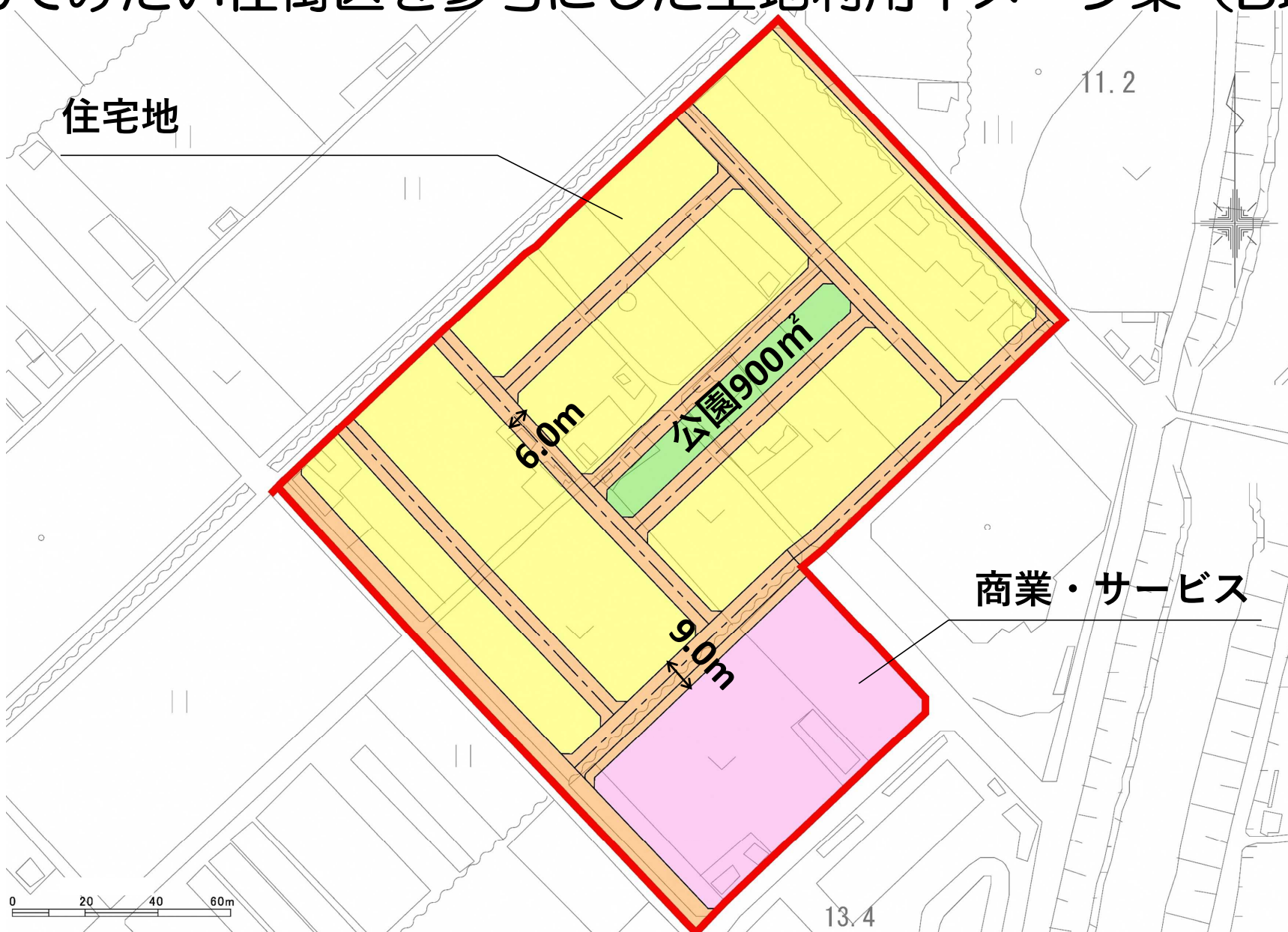
②住んでみたい住街区を参考にした土地利用イメージ案 (A班)



# 3 意見交換(参考)

第1回住街区づくりサロンのワークショップ成果

②住んでみたい住街区を参考にした土地利用イメージ案 (B班)



### 3 意見交換(参考)

#### ○今後目指していく住街区整備コンセプト(案)

脱炭素社会及び頻発・激甚化する災害に対し安心・安全に住んでいただける「住街区整備」を進めるため、先進的な取組を行うことが出来るかの検討を進める。

(1) カーボンニュートラル実現に向けた住宅・建築物の省エネ対策の強化や木材利用の促進を図る住宅建設などをエリア全体で統一的に進めていく。

例：ZEH・LCCM住宅の建設

木造建築：高知県梶原(ゆすはら)町

町がLCCM住宅の普及に努めている。



- 太陽光発電パネル＋太陽熱給湯集熱パネルの設置

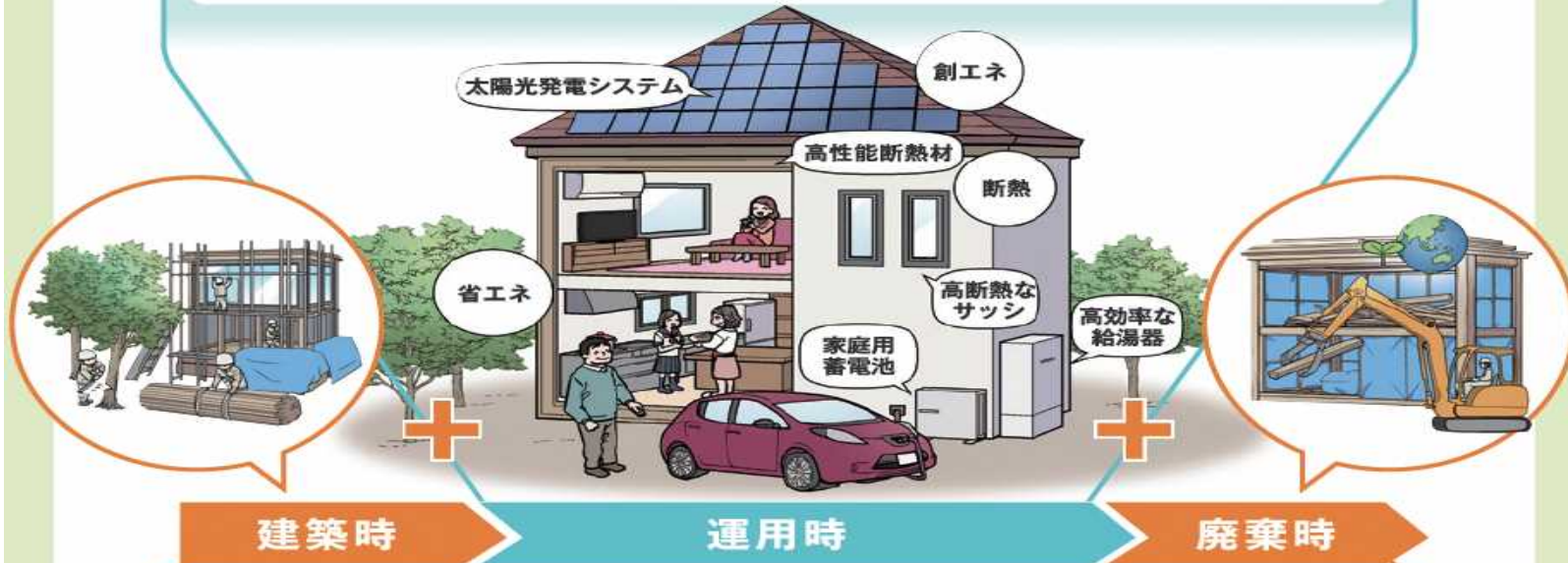
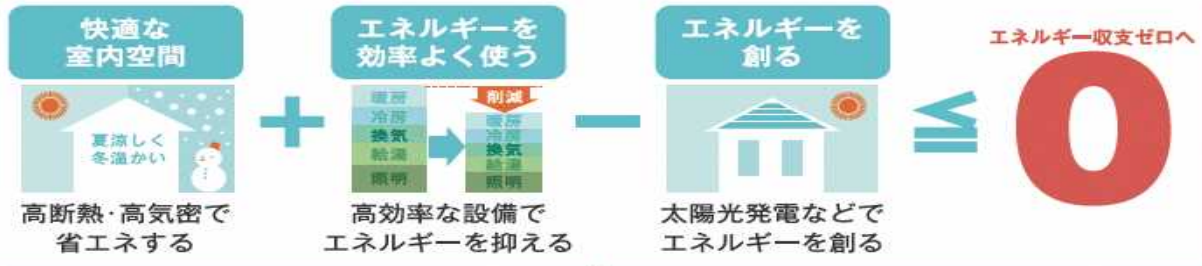
- LED照明

- 地域木材の活用



# 3 意見交換(参考)

住まいのエネルギー収支をゼロにする  
ゼッチ  
**ZEH**(ゼロ・エネルギー・ハウス)



建築・運用・廃棄時のCO<sub>2</sub>排出量にも配慮した  
**LCCM住宅**(ライフサイクルカーボンマイナス住宅)

建築時、運用時、廃棄時において省CO<sub>2</sub>に取り組み、さらに太陽光発電などを利用したエネルギーの創出により、住宅のライフサイクルを通じてCO<sub>2</sub>の収支をマイナスにしています。



国土交通省  
HPから

### 3 意見交換(参考)

例：CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化により、CO<sub>2</sub>排出量削減、炭素貯蔵効果の促進につなげる。CLTは、繊維方向が直交するように接着密着した厚みのある大きな板で、構造躯体に用いることで大規模な木造建築が可能となり、環境負荷も小さく、断熱性にも優れている。



公益財団法人  
日本住宅・木材技術センター  
HPから

CLT構造



# 3 意見交換(参考)

(2) V2H (電気自動車から住宅に電力を供給するシステム) の推進  
レジリエンス機能 (自然災害に対する強靱力・回復力) の強化に資する  
V2Hを導入し、住宅・自動車におけるエネルギーの共有融通を図ることが可能となる住宅を建設



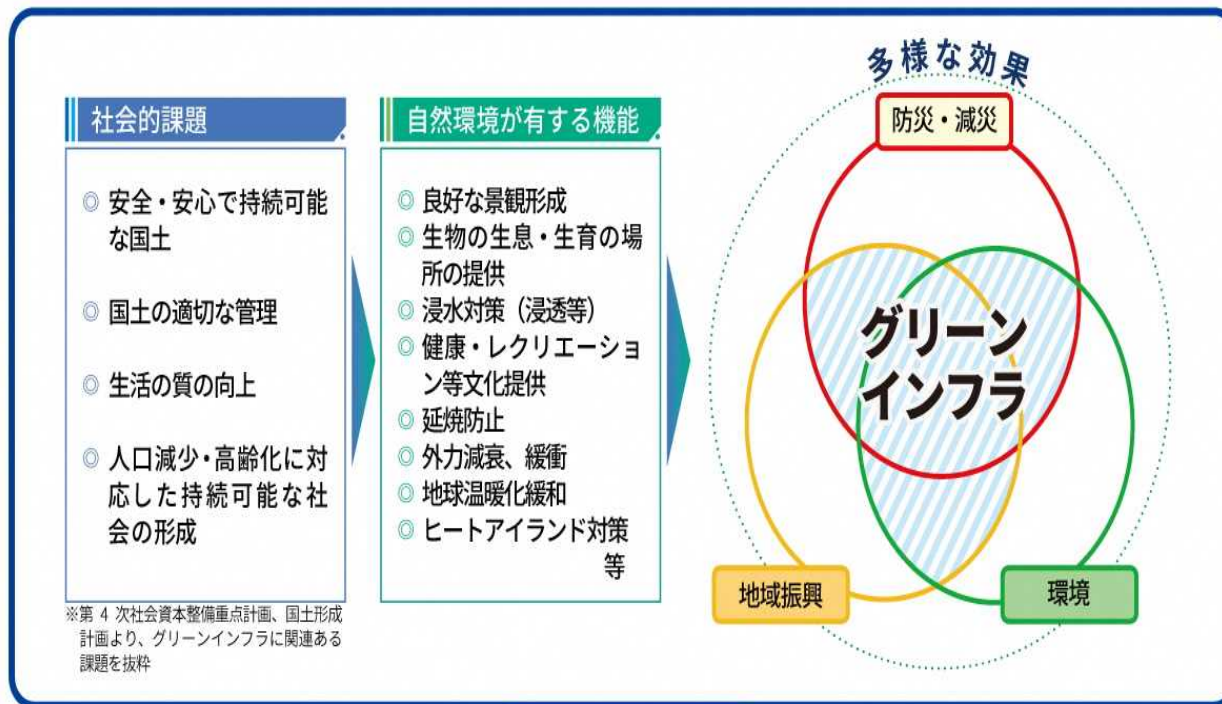
日産自動車  
HPから

電力循環イメージ



# 3 意見交換(参考)

(3) グリーンインフラによるまちづくりを進めることにより、防災・減災対策、地域振興、環境への配慮という多様な効果が生まれ、脱炭素化にも資するまちづくりを推進することが可能となる。



国土交通省  
HPから

公園イメージ



◎ 防災・減災や地域振興、生物生息空間の場の提供への貢献等、地域課題への対応

◎ 持続可能な社会、自然共生社会、国土の適切な管理、質の高いインフラ投資への貢献

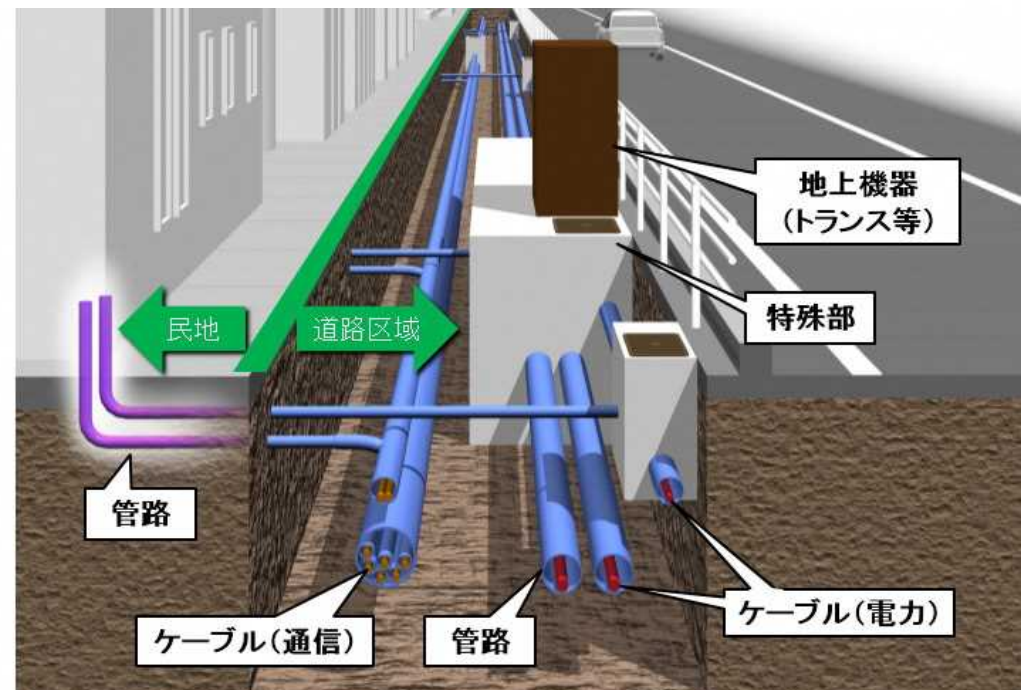
# 3 意見交換(参考)

## (4) 無電柱化の推進に関する検討

道路の地下空間を活用して、電力線や通信線などをまとめて収容する電線共同溝などを整備して電線類を地中化し、電柱をなくすことで、災害時の道路寸断防止等の「防災」・通行空間の確保による「安全・快適」の観点から無電柱化を推進する。



まちなみイメージ



電線共同溝イメージ

国土交通省  
HPから