

An aerial photograph of a town planning project area. The image shows a mix of residential buildings, agricultural fields, and industrial structures. A white grid is overlaid on the central part of the image, indicating the project's boundaries. A bright light flare is visible in the center of the grid. The text is overlaid on the image in a green, outlined font.

久御山町「みなくるタウン」住街区整備
第2回アドバイザーボード

令和3年12月20日(月)
久御山町 事業建設部
新市街地整備室

- 1 第1回アドバイザリーボードでの主なご意見について
- 2 第1回住街区づくりサロン及び地権者説明会の報告について
- 3 整備コンセプトについて
- 4 「土地利用計画」・整備手法について
- 5 「まちづくり計画」について
- 6 協議事項

1 第1回アドバイザーリーボードでの主なご意見

①開催概要

<開催日時>

令和3年6月11日(金)午前10:00～

(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、町関係職員の意見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設置

<意見交換の内容>

- ①住街区づくりサロン(ワークショップ)の進め方、
第2回以降のテーマについて
- ②住街区促進ゾーンの将来像について
- ③住街区促進ゾーンにおける整備手法について

1 第1回アドバイザーリーボードでの主なご意見

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

1 第1回アドバイザーリーボードでの主なご意見

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段階で、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

2 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~

(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

<ワークショップテーマ>

- ①住街区での暮らし方の提案
- ②住んでみたい住宅・住環境の提案
- ③住街区のまちづくりの目標像の設定

2 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>

2 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

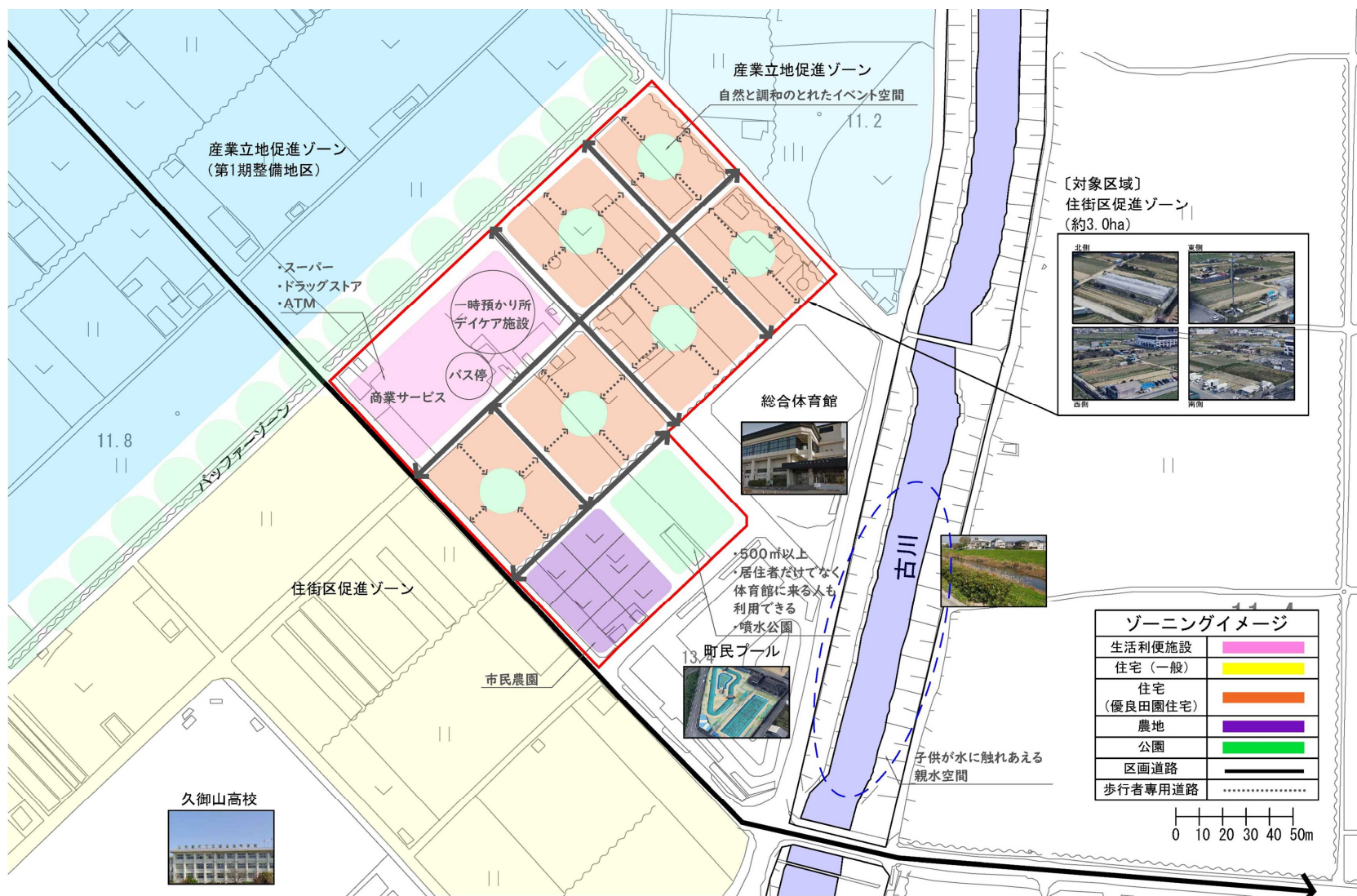
ヒト=だれが	モノ=どこで	コト=何をする
親子 子ども <u>子育て世帯</u>	スーパー、ドラッグストア	
	オープンカフェ	
	<u>交流施設</u>	サークル活動
	<u>公園</u>	遊び
	体育館	
	<u>バスロータリー</u>	
	<u>街灯</u>	安全、防犯
	<u>古川</u>	整備

2 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

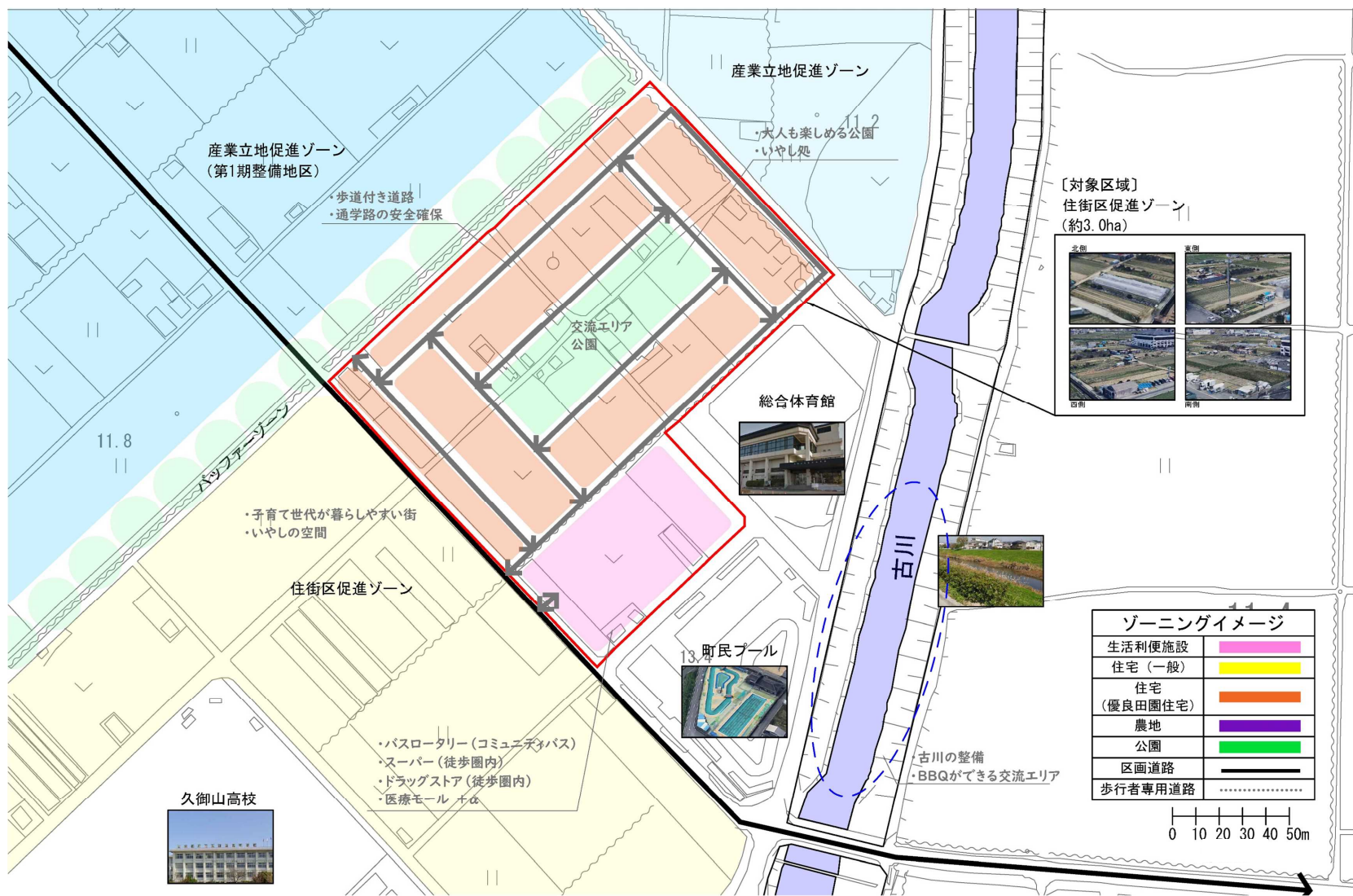


2 第1回住街区づくりサロンの報告

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>

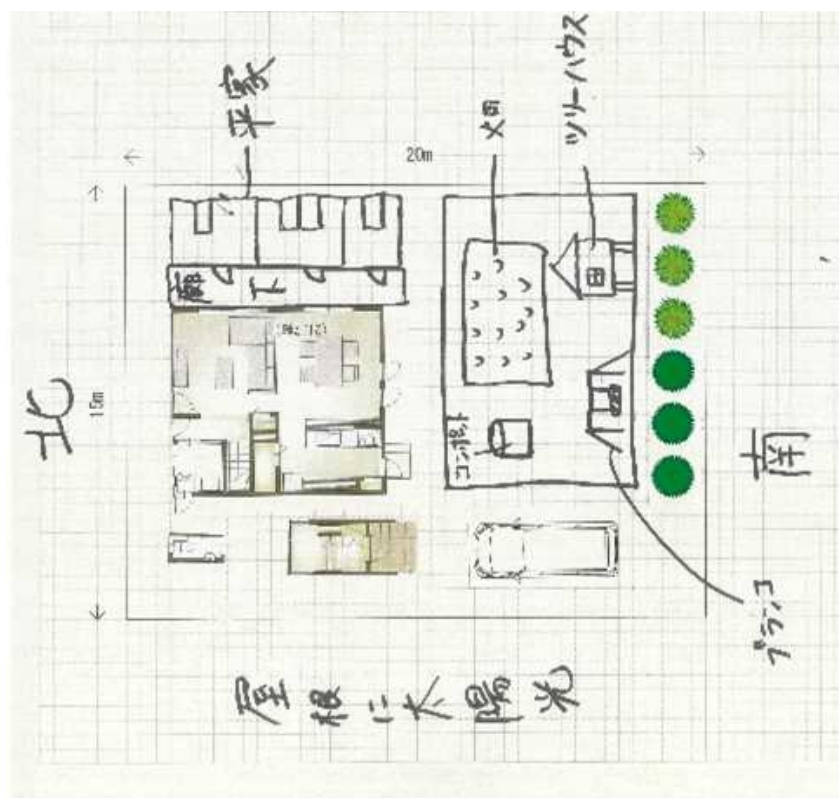
B班



2 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
 - 3 1階の配置 (間取り) を考える
 - 4 2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
 - 3 1階の配置 (間取り) を考える
 - 4 2階の配置 (間取り) を考える
 - 5 庭の配置を考える

2 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

2 住街区促進ゾーンに関する地権者説明会の報告

開催概要

<開催日時>

令和3年12月12日(日)午前11:00～

(久御山町役場5階コンベンションホール)

<説明及び意見交換内容>

- ①アドバイザーボード及び住街区づくりサロンの報告を行い、それ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イメージについて
- ②想定される整備手法(都市計画・事業手法)について
- 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

<主な意見>

- ・河川が近くを通っているが、氾濫したときの補償等はあるのか。また、住街区促進ゾーン内の水害対策は施す予定なのか。
- ・産業立地促進ゾーンが隣接するが、食品工場が立地した場合の臭気対策はどのようなになっているのか。産業立地促進ゾーンとのバッファゾーンとして、町内の他事例のように緑地帯を整備してほしい。

3 整備コンセプトについて

基本方針

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

先行エリアのコンセプト(案)

○ 子育て世帯から高齢者まで人が根付くまちづくり (久御山SEED TOWN)

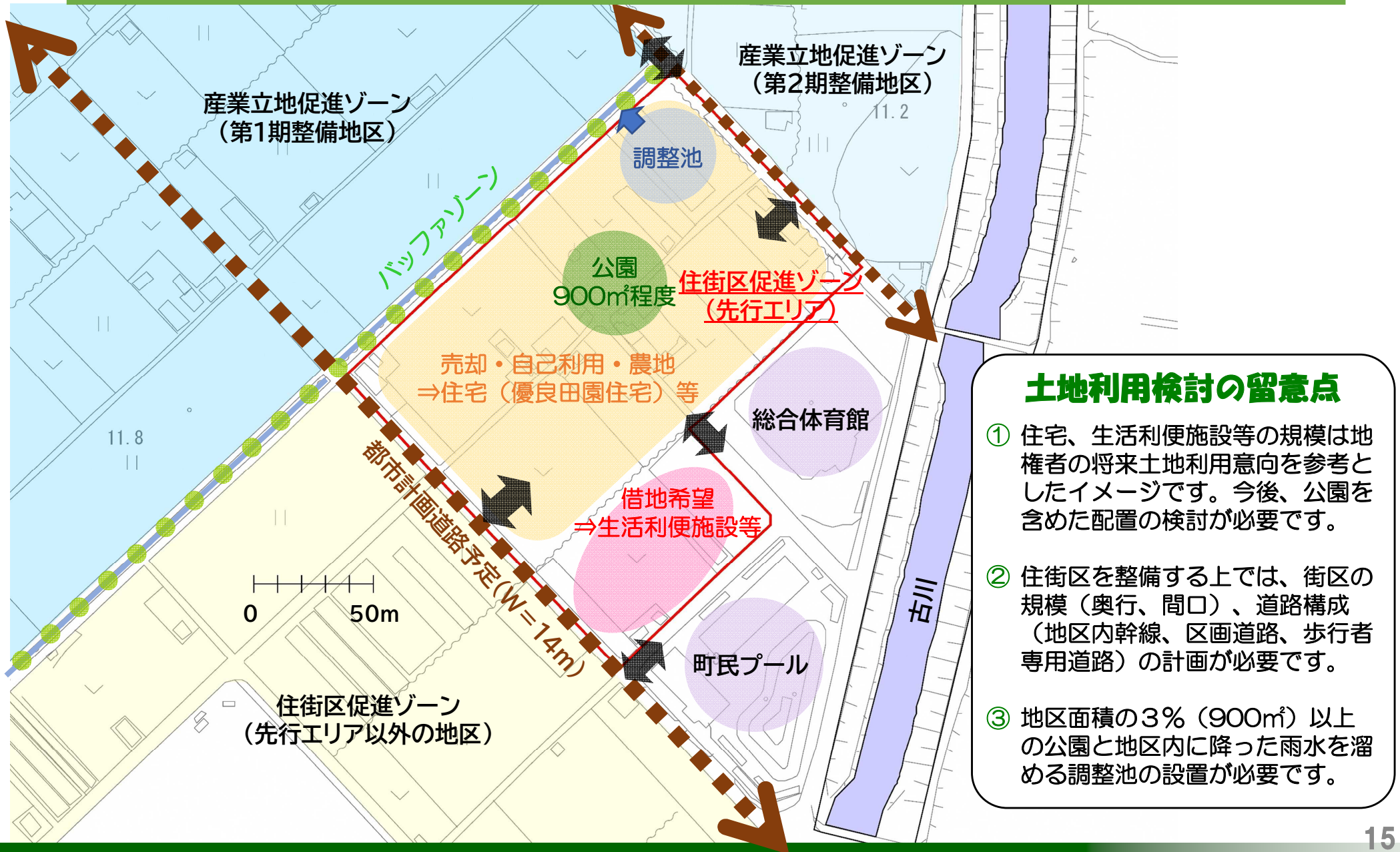
<目指す方向>

- ・ W I T H コロナでの生活様式の変化に対応
- ・ 世代間交流ができるコミュニティづくり
- ・ カーボンニュートラル実現に向けたまちづくり
- ・ グリーンインフラによるまちづくり

<具体例>

- ・ 癒しの空間づくり
- ・ 住宅間の垣根を排除、街区の中央に共有空間
- ・ 区画の大きい戸建て住宅（共同菜園付）、集合住宅（共同菜園付）
- ・ 防災力のある空間づくり（公園）

①土地利用計画の検討について



4 「土地利用計画」・整備手法について

②整備手法(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 「土地利用計画」・整備手法について

②整備手法(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。

・「地区計画」を策定することにより、**乱開発を防ぎ、まちづくりコンセプトが維持**できる。

・優良田園住宅については、ニーズにより建設を検討

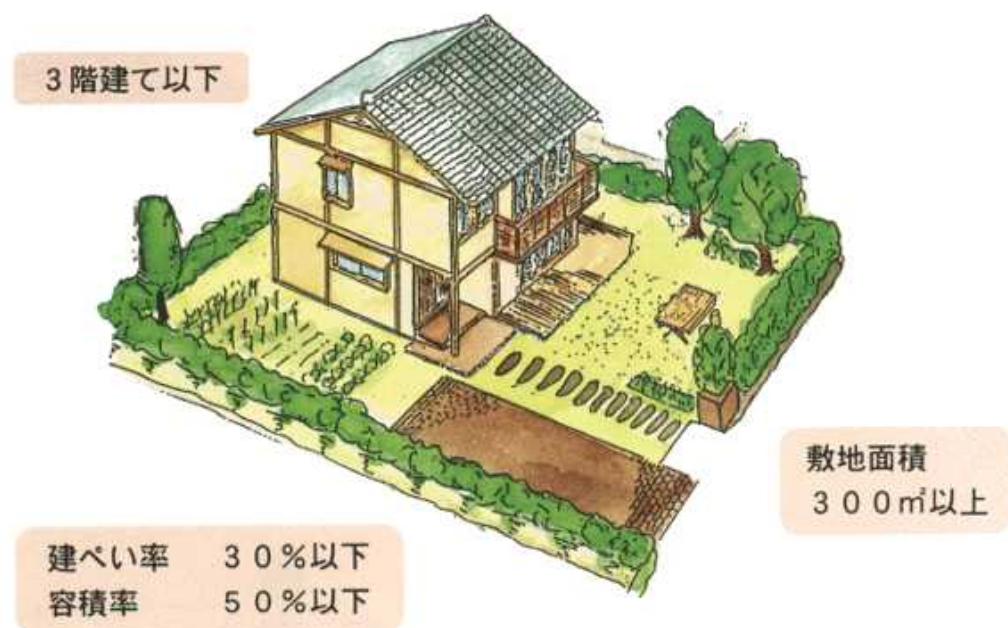
4 「土地利用計画」・整備手法について

②整備手法(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 「土地利用計画」・整備手法について

③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 「土地利用計画」・整備手法について

③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"> ○土地の買収や工事の事業資金は開発者負担 ○施行期間が短い 	<ul style="list-style-type: none"> ○全員の同意が必要 ○地権者に土地が残らない ○土地利用は開発者の意向による
土地区画 整理事業 (組合)	<ul style="list-style-type: none"> ○換地手法により権利者の土地利用意向に柔軟に対応可 ○補助金等のメニュ－有 	<ul style="list-style-type: none"> ○減歩により土地が減少（価値は同じ） ○2/3以上の同意が必要 ○事業資金の確保や保留地売却が必要 ⇒業務代行方式によるリスク回避
土地区画 整理事業 (個人)		<ul style="list-style-type: none"> ○行政施行より施行期間が短くなる傾向有
土地区画 整理事業 (行政)	<ul style="list-style-type: none"> ○登記や保留地売却、移転補償等に税制優遇有 	<ul style="list-style-type: none"> ○行政による事業の管理
		<ul style="list-style-type: none"> ○減歩により土地が減少（価値は同じ） ○都市計画決定が必要 ○近年新市街地での適用が少ない（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） ○事業進捗が行政予算の影響を受けやすい

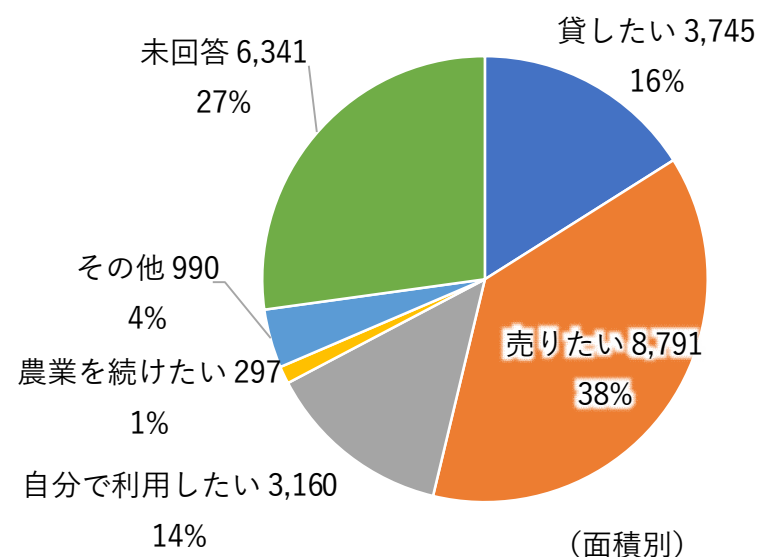
4 「土地利用計画」・整備手法について

④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 「土地利用計画」・整備手法について

④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 ²)	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 「まちづくり計画」について

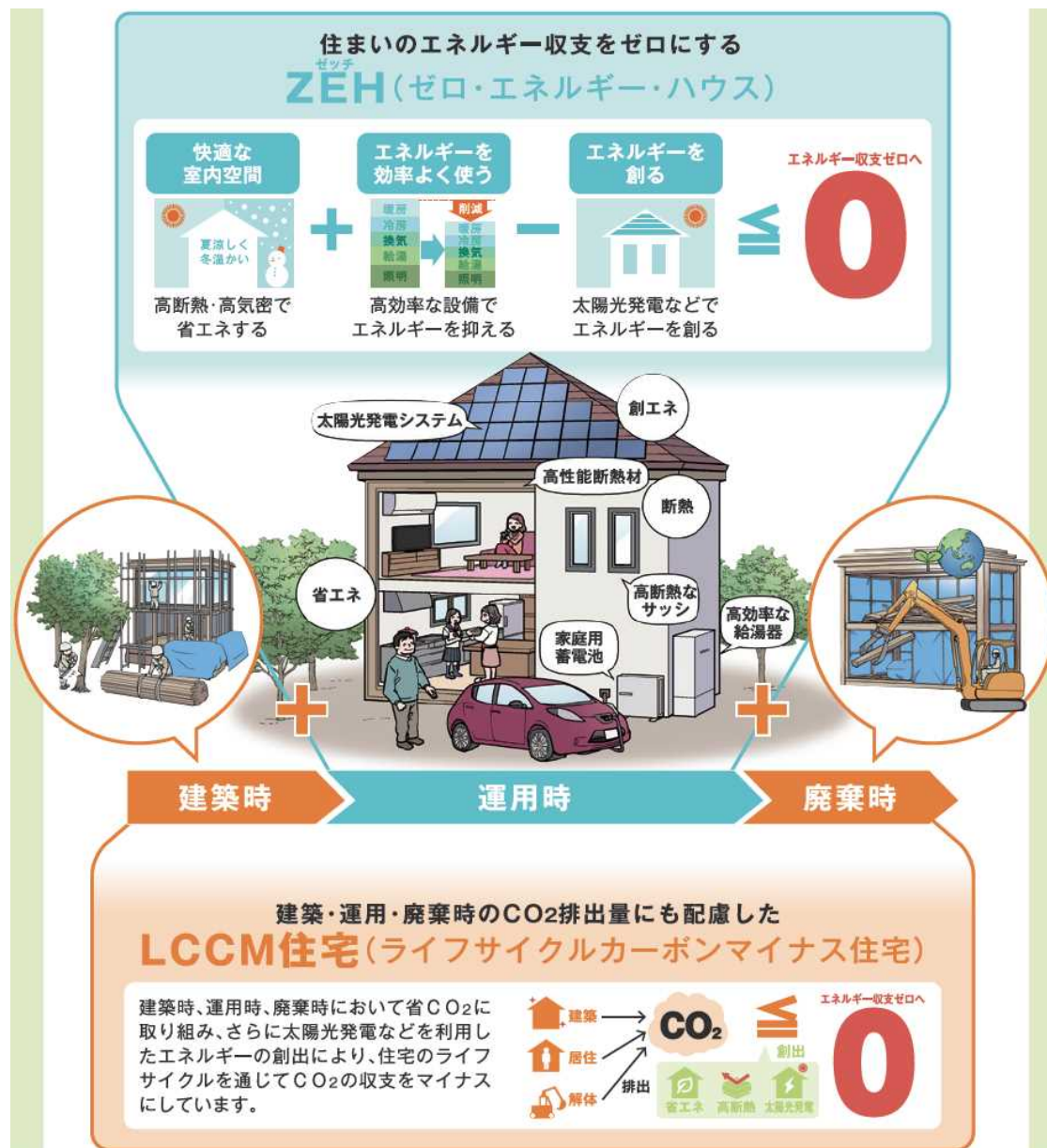
①まちづくり計画(案)について 【参考イメージ】

OZEH・LCCM住宅



高知県梶原（ゆすはら）町
：まちでモデル住宅を建設、
太陽光発電、町内材利用など

国土交通省HPより



5 「まちづくり計画」について

OCLT(直交集成板)等を活用した中高層住宅等の木造化

CLTは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



5 「まちづくり計画」について

OV2H(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



電力循環イメージ

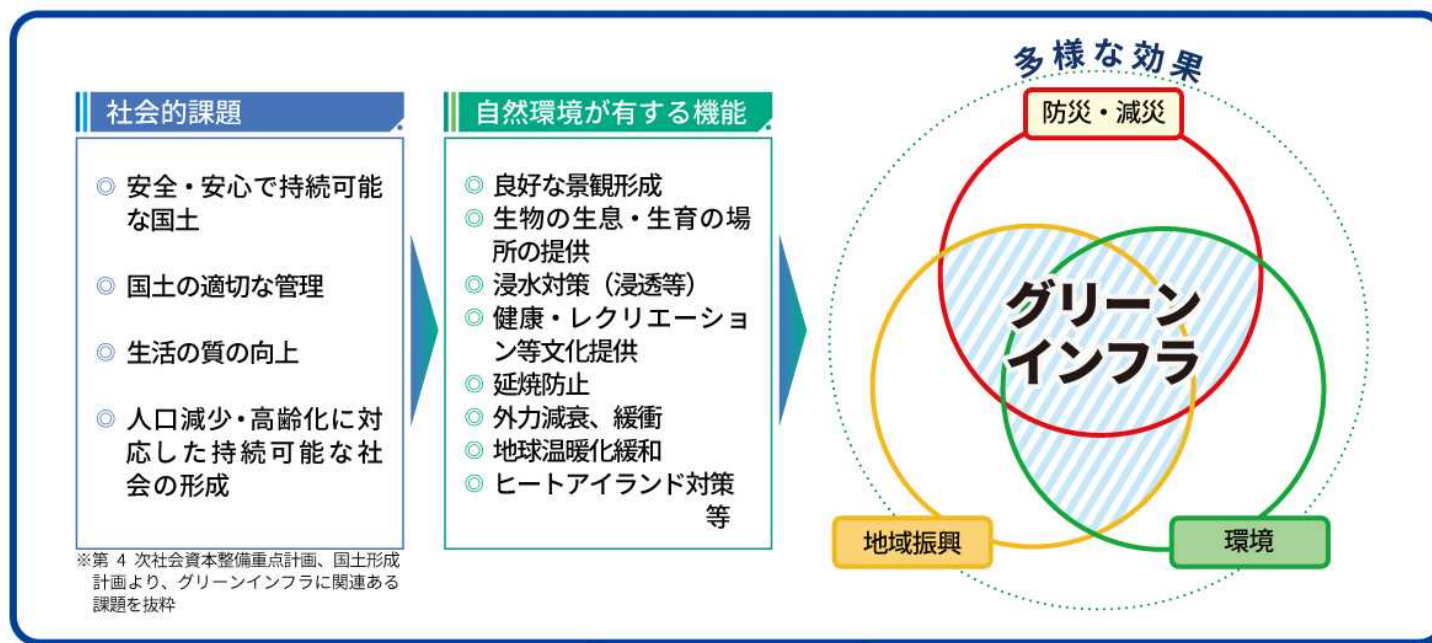


日産自動車HPより

5 「まちづくり計画」について

○グリーンインフラによるまちづくり

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る。



◎ 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

公園イメージ



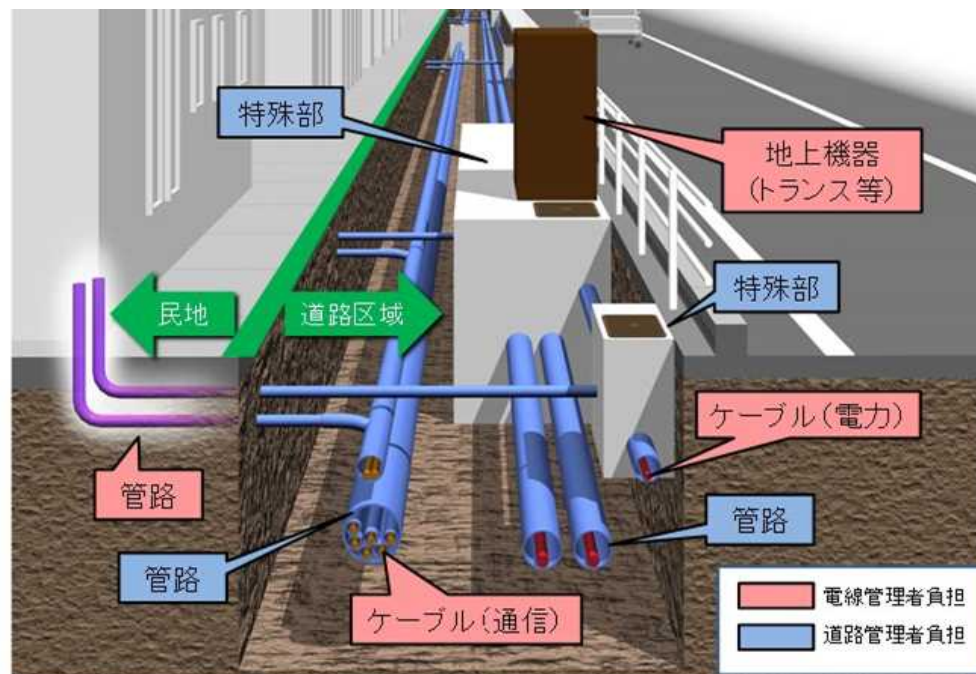
5 「まちづくり計画」について

○無電柱化

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

5 「まちづくり計画」について

○地区計画及び建築協定

近隣他町村事例

大阪府阪南市
阪南スカイタウン
(地区計画、建築協定)



兵庫県三田市
フラワータウンアメリカ村
(地区計画)



大阪府茨木市
ガーデンビレッジあさぎ
(地区計画、建築協定)

6 協議事項

①整備コンセプトについて

- 資料P14に記載の整備コンセプトでどうか。

②「土地利用計画」・整備手法について

- まちづくり協議会を設立し、土地区画整理事業で実施していくことでよいか（資料P15）。
- 市街化調整区域のままで地区計画を策定して進めてよいか（資料P16～P23）。（市街化区域への編入は並行して進める）

③「まちづくり計画」について

- コーポラティブ的方式を用いた建築協定を策定することでよいか（資料P24～29）。

<具体例>

- 脱炭素社会に向けたまちづくり
戸建て住宅（ZEH住宅・LCCM住宅、V2Hの推進）
集合住宅（CLTを活用した中高層住宅）
- 「グリーンインフラ」による公園
- 無電柱化
- 共同菜園ゾーン

(参考) 今後のスケジュール

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
①説明会及び勉強会 (地権者)				●				●		●
		(9/25) → (12/12) ・まちの将来像 ・事業手法 ・検討組織の必要性					・発起人の選定 ・まちづくり協議会の立ち上げ準備			
								<地権者集会(総会)> (3月又は4月) ・基本計画(案)、まちづくり協議会設立		
②住街区づくりサロン(公募)		●								
		第1回(7/18) ・住宅、住街区のイメージ ・ワークショップ実施								
③アドバイザーボード (有識者 地権者代表 町関係職員)	●							●	●	
	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(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。