

みなくるタウン

産業立地促進ゾーン第2期整備地区

令和4年度第1回地権者集会

久御山町 都市整備部 新市街地整備課

令和4年4月23日（土）

次第

1 開会

2 説明・報告事項

(1) 産業立地促進ゾーン第1期整備地区の動向

(2) 前回までの取組内容について

(3) 地権者組織の設立に向けた取組について

(4) 地権者組織の規約案について

(5) 役員候補者の選定について

(6) 当面及び今後のスケジュールについて

3 閉会

2 説明・報告事項

(1) 産業立地促進ゾーン第1期整備地区の 動向について

(1) 産業立地促進ゾーン第1期整備地区の動向について

■ 産業立地促進ゾーン第1期整備地区の動向

時期	取組内容
R2.6	○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設立
R2.8	○第1回総会開催（まちづくり協議会設立の報告、パートナー企業の選定等）
R2.10	○事業化検討パートナーを公募
R3.2	○第2回・第3回総会開催（事業化検討パートナーに光亜興産(株)・(株)大林組を選定→覚書締結の承認）
R3.4	○事業化検討パートナーとの覚書締結
R3.8～ R4.1	○土地利用意向調査、地権者個別面談の実施 ○同調査に基づく土地利用計画イメージの作成 →地権者集会において報告
R4.1～現在	○土地利用計画案を作成し、想定される全体事業費や平均減歩率を算出 ○土地利用計画案・概算平均減歩率の提示、準備組合設立に向けた活動等の承認 ○土地区画整理準備組合設立同意取得手続
R4.6 (予定)	○土地区画整理準備組合設立
R5以降 (予定)	○土地区画整理組合設立 ○仮換地指定○まちびらき

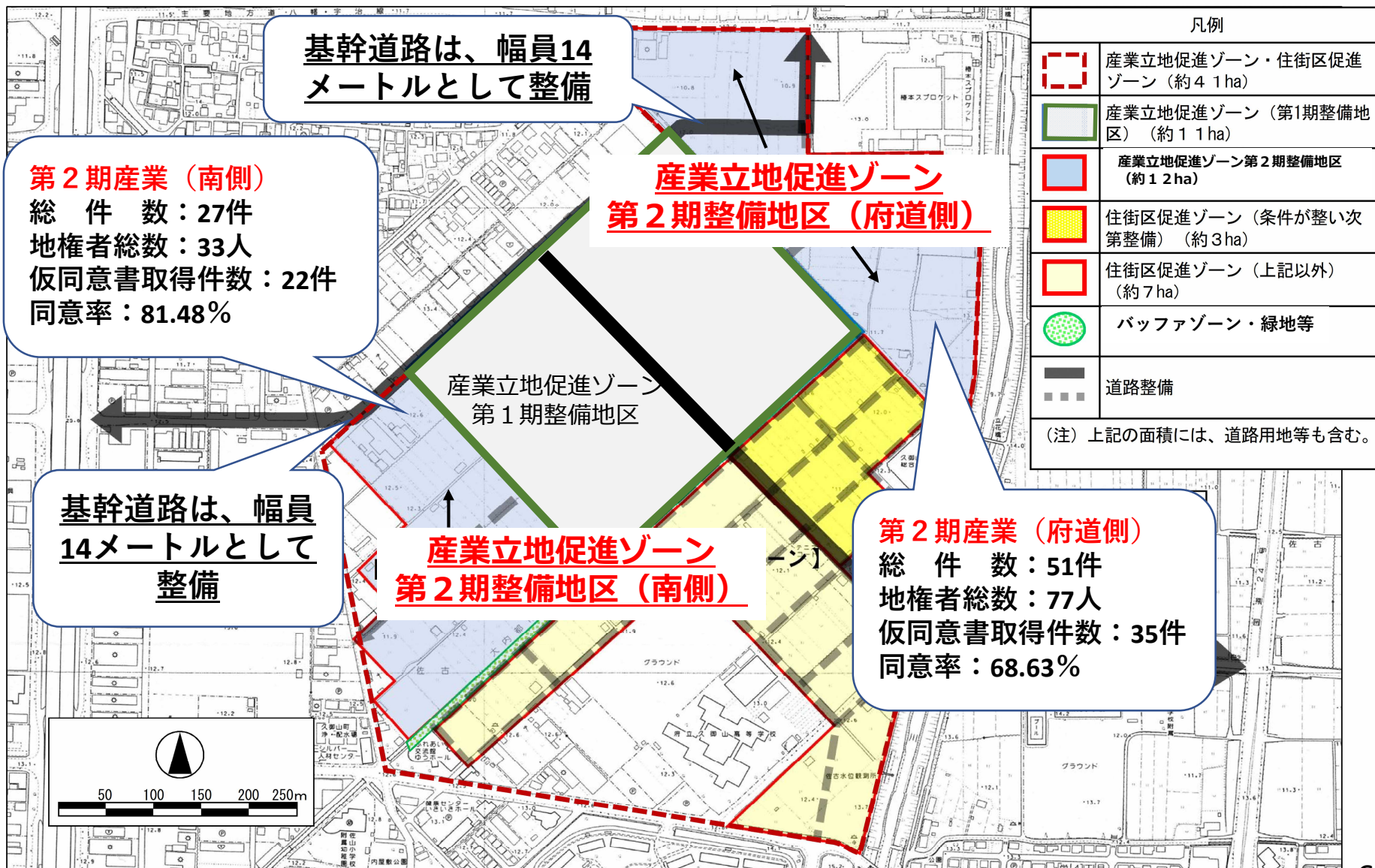
■ 産業立地促進ゾーン第2期整備地区今後の進め方

時期 (予定)	取組内容
R4.5	○新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区まちづくり協議会設立、役員書の書面議決
R4.5	○新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区まちづくり協議会設立
R4.6	○第1回総会開催（まちづくり協議会設立の報告、役員紹介、パートナー企業の選定等）
今後	○事業化検討パートナーを公募
	○事業化検討パートナー選定、覚書締結
	○事業化検討パートナーにおいて、土地利用意向調査、地権者個別面談の実施、土地利用計画イメージ等の作成 →土地利用計画案を作成し、想定される全体事業費や平均減歩率等を算出
	○土地区画整理準備組合設立 ○土地区画整理組合設立 ○仮換地指定 ○まちびらき

(2) 前回までの取組内容について

(2) 前回までの取組内容について

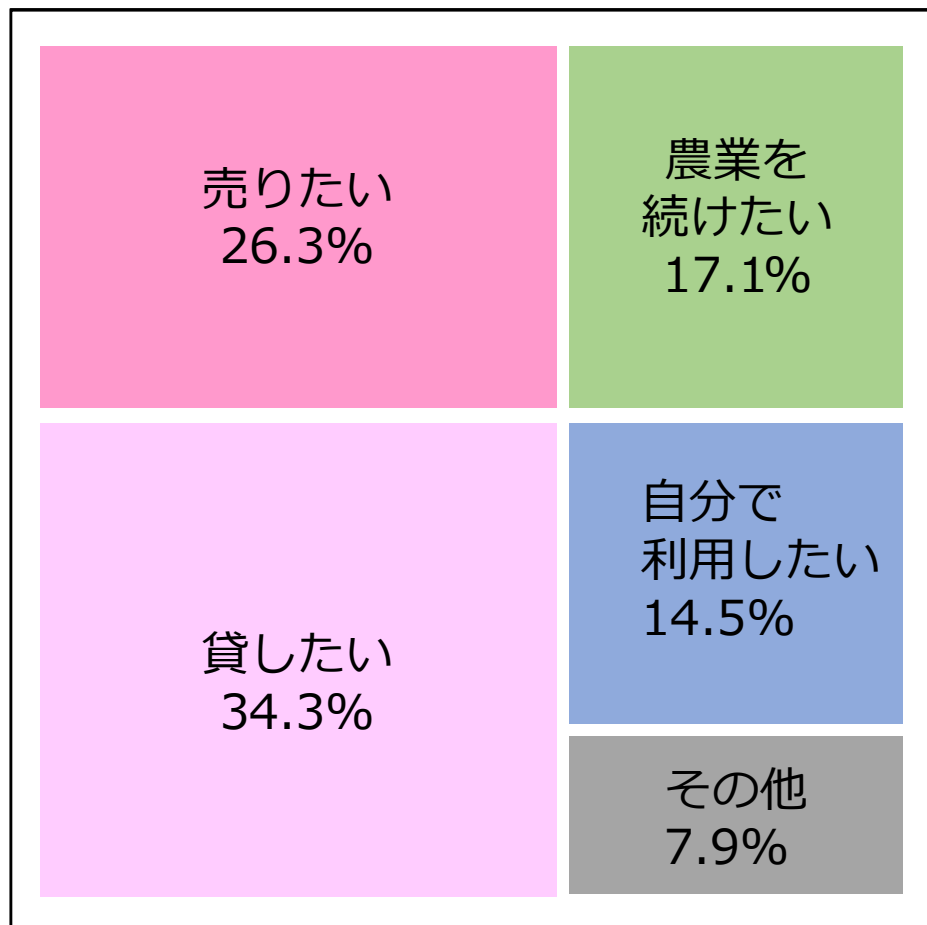
仮同意の取得状況



(2) 前回までの取組内容について

事業手法の検討① (地権者の土地利用意向)

地権者土地利用意向 (全体)



平成30年度の地権者アンケート調査より、「売りたい」、「貸したい」、「農業を続けたい」、「自分で利用したい」等の土地利用の意向が混在。

(2) 前回までの取組内容について

事業手法の検討②（市街化区域への編入）

令和5年度に「市街化区域の線引き見直し」が予定

市街化区域への編入に関する最低条件

- ・ 地権者の合意形成
- ・ 事業手法の確定
- ・ 進出企業の担保
- ・ 農振農用地の除外に関する関係機関協議

市街化区域へ編入するためには、**地権者の合意形成**を図り、**事業の熟度を高めていく**必要があります。

(2) 前回までの取組内容について

具体的な事業手法について

- 「売りたい」「貸したい」「自己利用したい」等といった地権者の意向に沿った柔軟な土地利用に対応
- 市街化区域への編入を見据える中で行政が関わる土地区画整理事業は民間開発よりも信用性が高い



第1期整備地区のノウハウを活かした
「土地区画整理事業」が望ましい

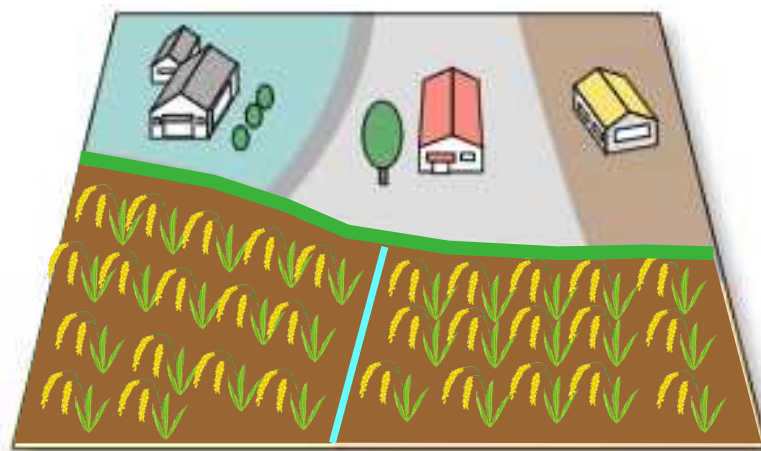
土地区画整理事業とは

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

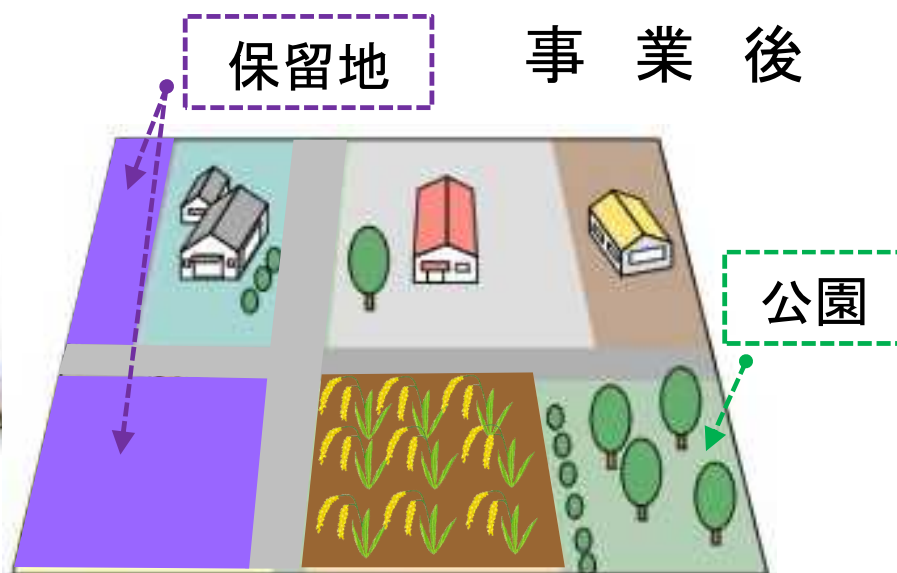
土地の
区画形質の変更

公共施設（道路・
公園など）の整備

宅地の利用増進



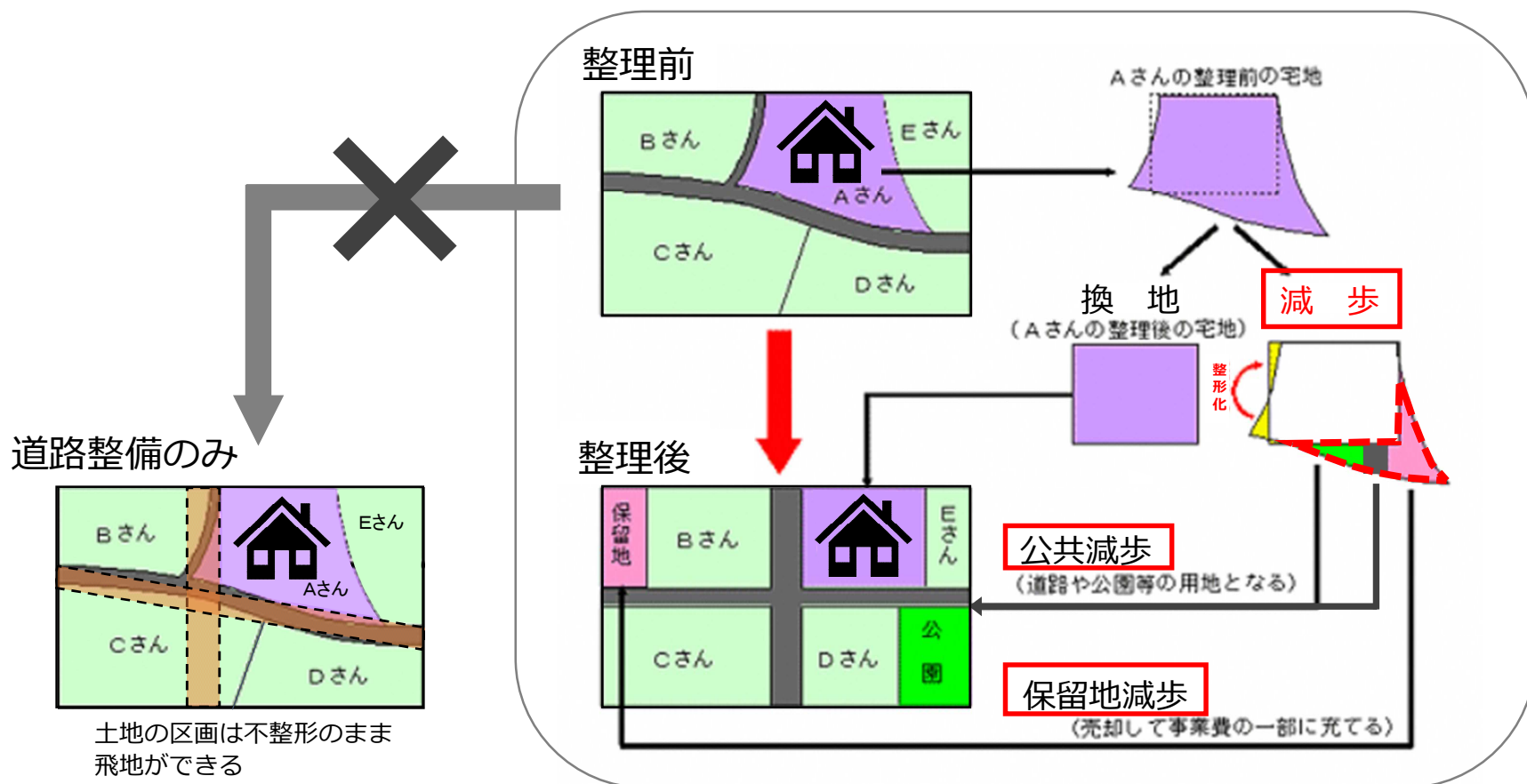
事業前



(2) 前回までの取組内容について

土地区画整理事業（減歩と換地）

- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用価値を高めるために行う事業です。
- 地権者の皆様から少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路や公園などの公共用地の整備に充てる（公共減歩）ほか、一部を売却し事業資金の一部に充てます（保留地減歩）。

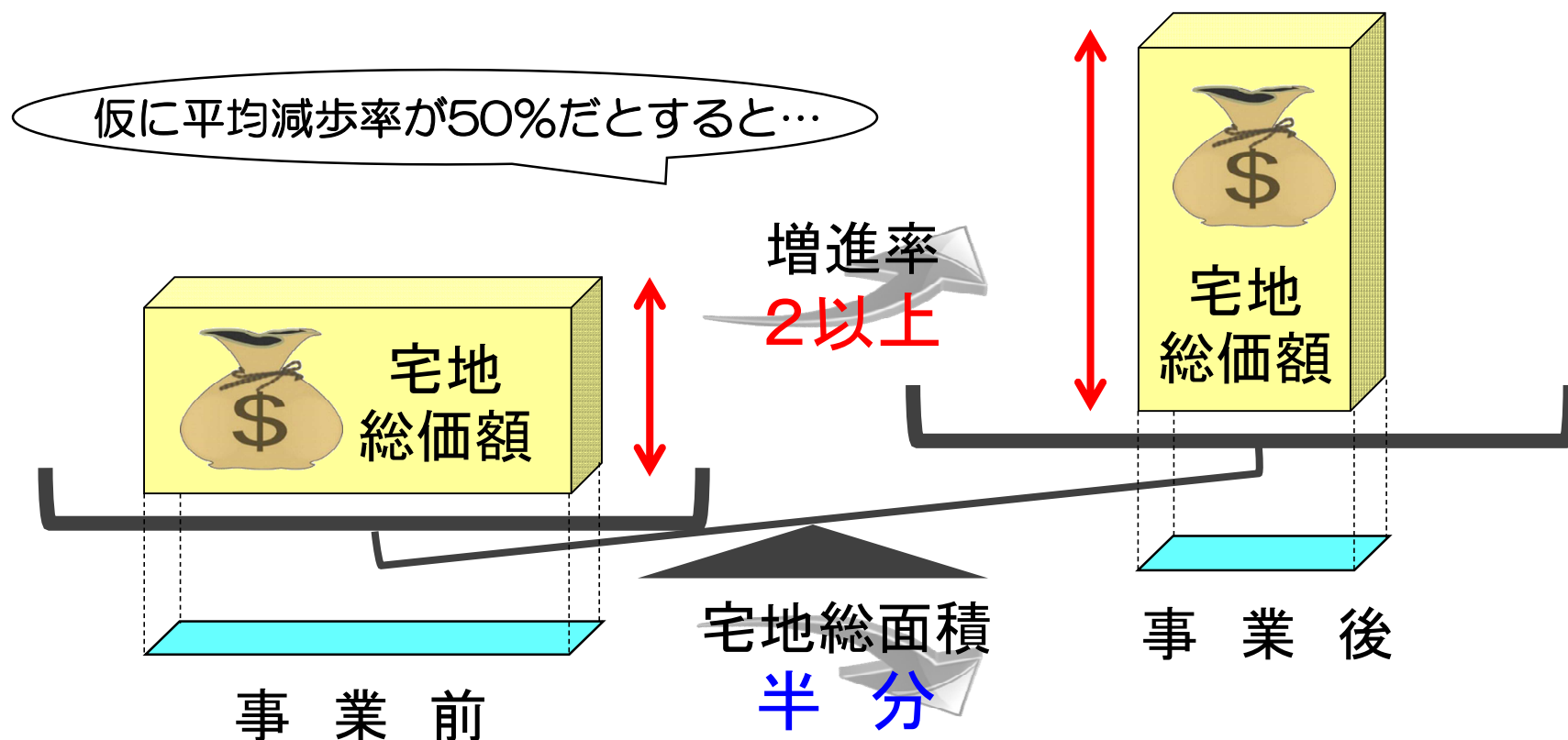


(2) 前回までの取組内容について

土地の増進率

事業によって上がる資産価値の割合 = **増進率**

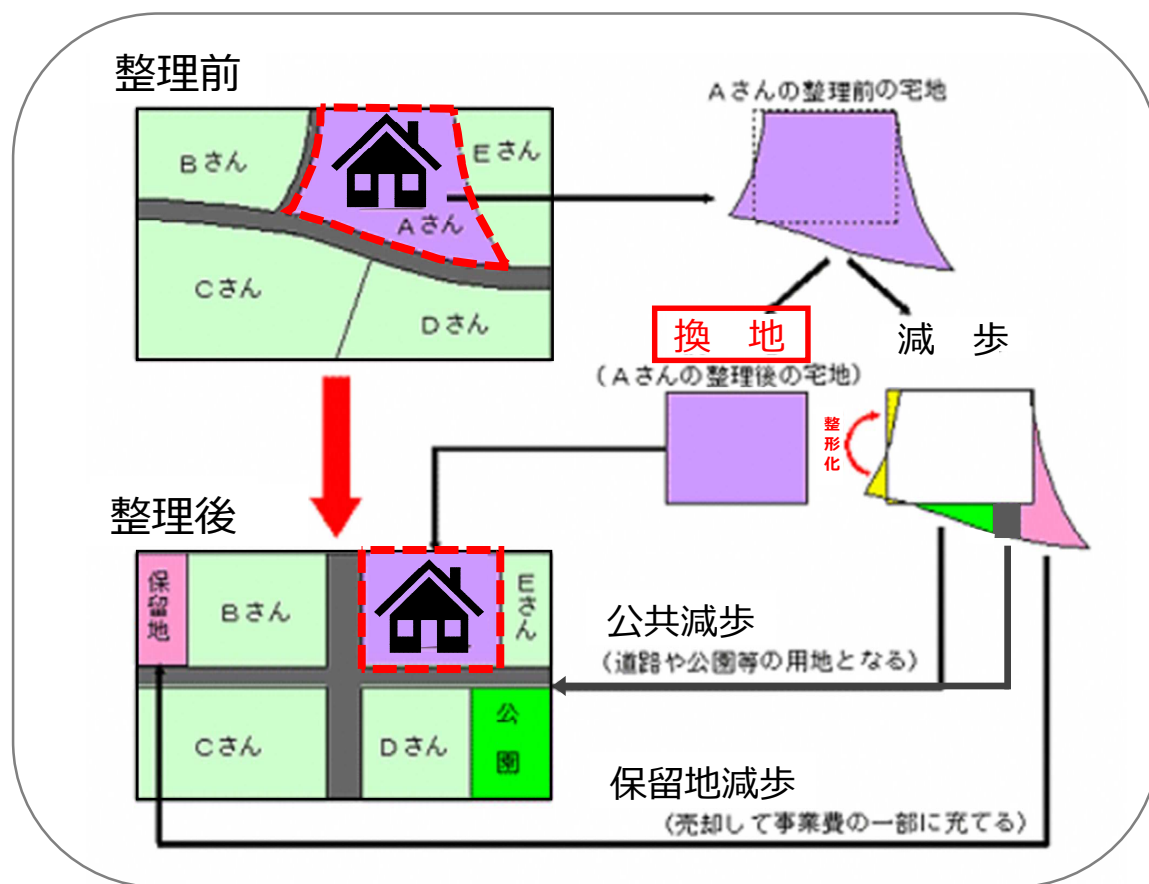
事業前の宅地総価額 \leq 事業後の宅地総価額で事業成立



(2) 前回までの取組内容について

土地区画整理事業（減歩と換地）

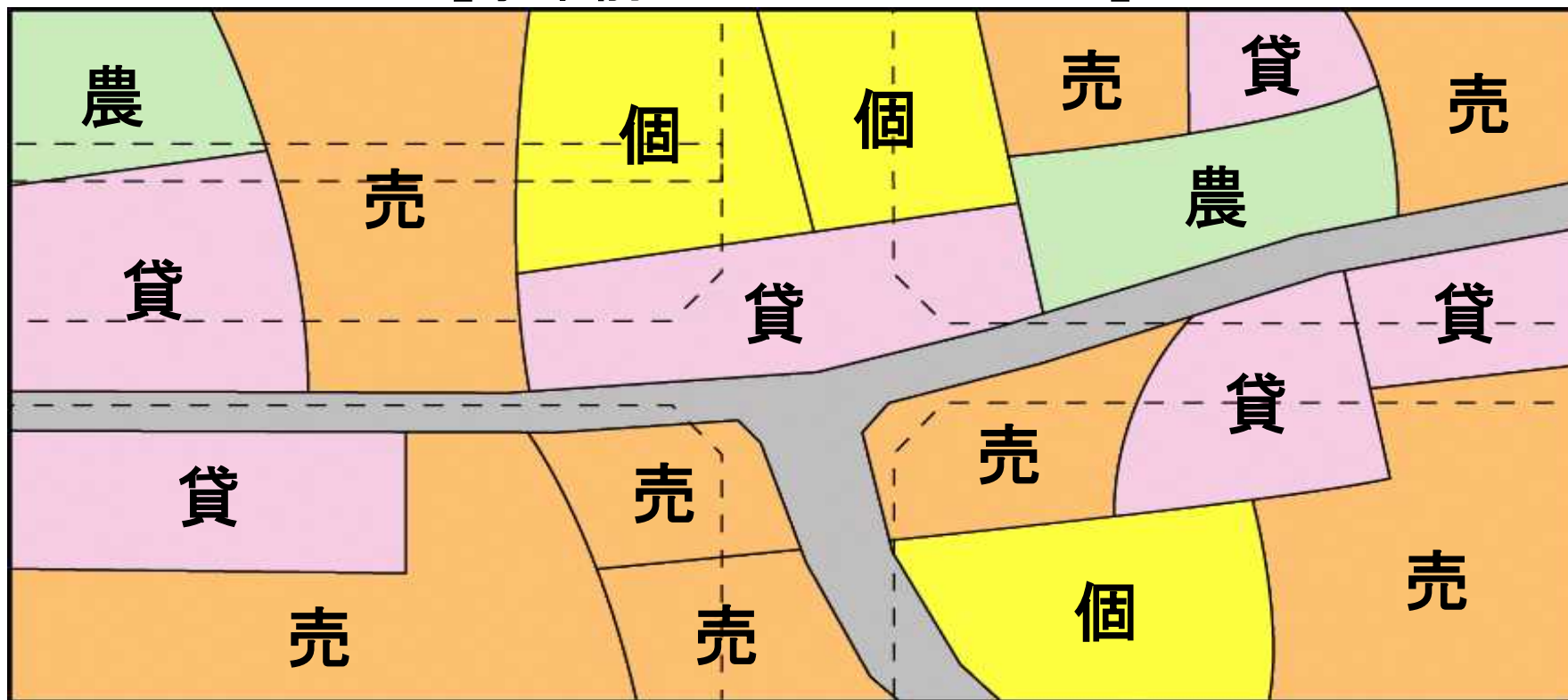
- 皆様の土地は、位置など土地の状況を考慮して、宅地として造成され、面積、形状、位置が変わり、新たな土地に置き換えられます（換地）。
- 換地の面積は、整備前に比べて減歩により小さくなりますが、道路等の公共施設の整備・改善や宅地としての整地等により土地の利用の増進が図られることとなります。



(2) 前回までの取組内容について

換地イメージ

【事業前の土地のイメージ】



● 将来の土地利用意向は「個別利用」「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

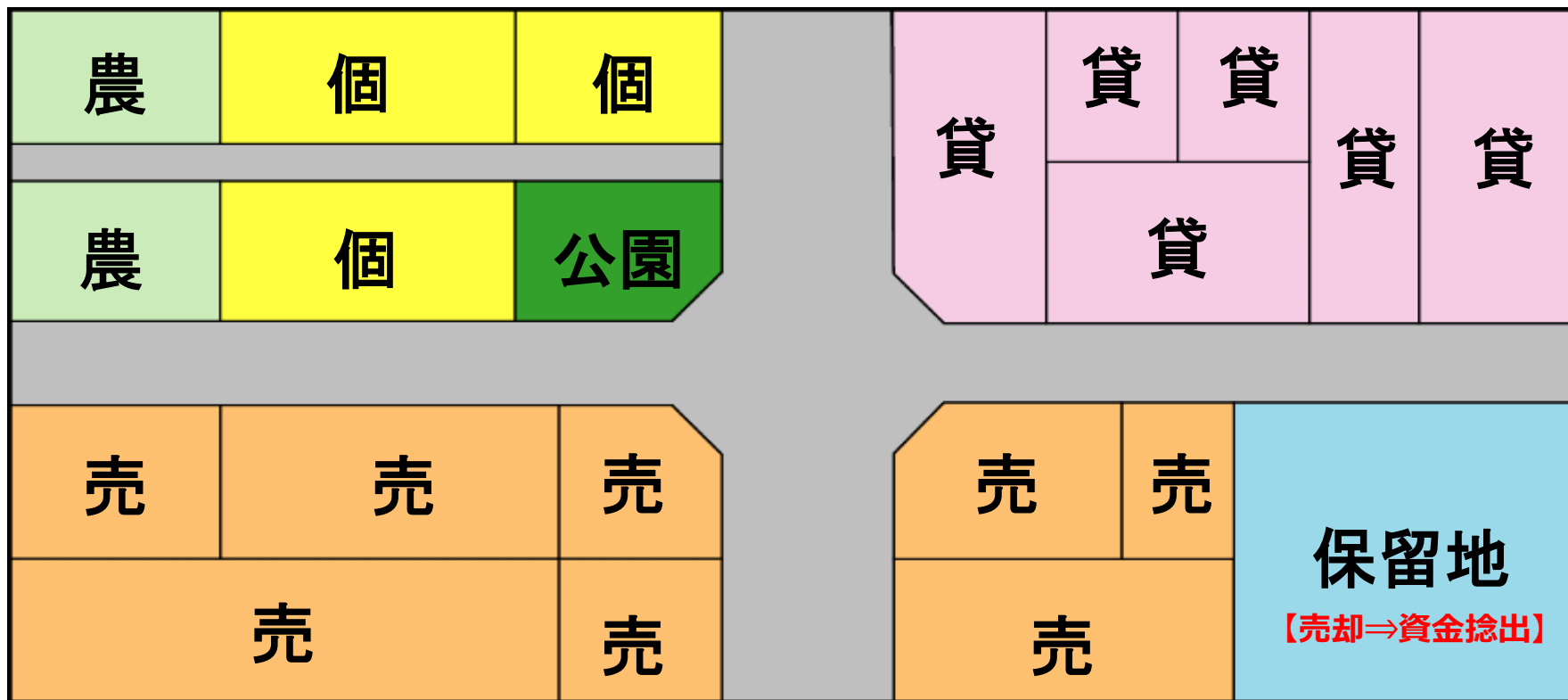
農

営農希望

(2) 前回までの取組内容について

換地イメージ

【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

(2) 前回までの取組内容について

土地区画整理事業のまとめ

- 換地により土地を集約・配置するため、**地権者の土地利用意向に柔軟に対応可能。**
(所有面積が少ない土地も賃貸等の対応が可能)
- 事業について、地権者で方針決定を行なうため、地権者意向を反映させることができる。
- 市街化区域への編入は民間開発より編入しやすい傾向にある。
- **減歩（所有地の面積減少）はあるものの、事業後の土地価格（資産価値）が大きく増進するため、金銭的・資産的なメリットが生まれる。**

(3) 地権者組織に向けた取組について

(3) 地権者組織の設立に向けた取組について

土地区画整理事業の流れ



※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

(3) 地権者組織の設立に向けた取組について

地権者組織設立



- ① 土地区画整理事業の円滑な実施に向けては、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）を立ち上げることが重要。事業化に向けた初期段階での取組を行っていく。

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。

(3) 地権者組織の設立に向けた取組について

地権者組織立ち上げ以降の流れ



- 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を定める**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及び減歩率の説明となる。

(3) 地権者組織の設立に向けた取組について

準備組合設立



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

(4) 地権者組織の規約案について

(4) 地権者組織の規約案について

規約案

(名 称)

第1条 協議会は、新市街地（みなくるタウン）産業立地促進ゾーン第2期整備地区まちづくり協議会（仮）と称する。

(目 的)

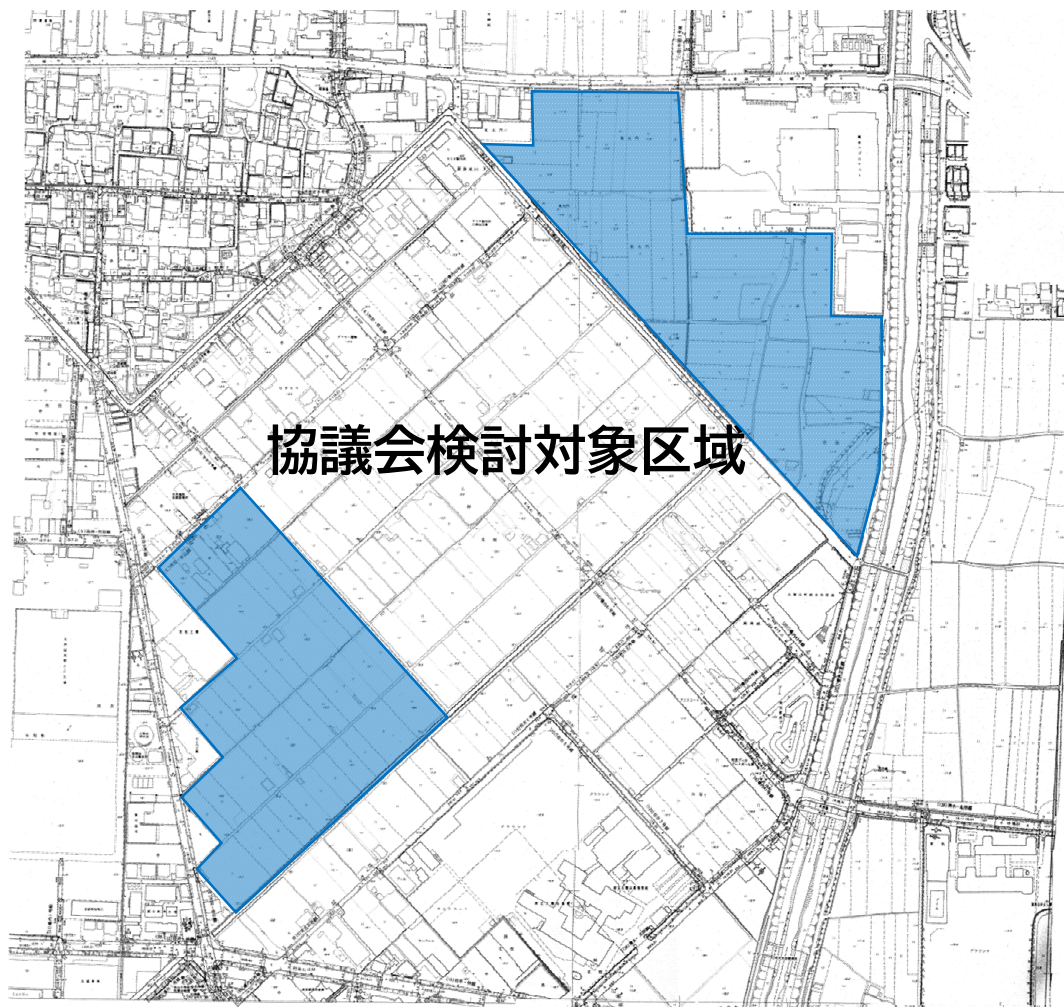
第2条 協議会は、新市街地（みなくるタウン）産業立地促進ゾーン第2期整備地区において、本地区にふさわしいまちづくりを行うため、土地所有者等が協力して、土地区画整理準備組合及び本組合設立に向けた準備を行うことを目的とする。

(4) 地権者組織の規約案について

規約案

(対象区域)

第3条 協議会は、下図を検討対象区域とする。



(4) 地権者組織の規約案について

規約案

(構成)

第4条 協議会は、次に掲げる会員をもって構成する。

- (1) 検討対象区域内に所在する土地の所有者等
- (2) その他協議会が特に必要と認める者で総会において承認された者（例：事業化検討パートナーなど）

(4) 地権者組織の規約案について

規約案

(活動内容)

第5条 協議会は、第2条の目的を達成するために次の活動を行う。

- (1) 地権者参加による**土地利用計画案の策定と実現化**に向けた**まちづくり活動の企画・実施**
- (2) 新市街地（みなくるタウン）産業立地促進ゾーン第2期整備地区にふさわしいまちづくりに向けた**各種活動の企画・実施**
- (3) まちづくりの推進に関する**広報及び啓発活動**
- (4) その他協議会の目的を達成するために必要な活動

(4) 地権者組織の規約案について

規約案

(役員等)

第6条 協議会には、**7名以上**の役員を置く。

(役員を選出)

第7条 役員は総会において会員の互選により選任する。

- 2 協議会には、**会長1名・副会長2名・事務局長1名**の役員を置く。
- 3 会長・副会長・事務局長は役員の互選により選任する。

(4) 地権者組織の規約案について

規約案

(役員の仕事)

第8条 役員の仕事は以下のとおりとする。

- (1) 会長は協議会の会務を総括し、協議会を代表する。
- (2) 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときはその仕事を代行する。
- (3) 事務局長は協議会の活動に伴う仕事を総括する。
- (4) 役員は役員会を組織し、協議会開催のための素案等を検討する。

(4) 地権者組織の規約案について

規約案

(役員任期)

第9条 役員任期は準備組合設立までとする。

(会議)

第10条 協議会に次の会議を置く。

- (1) 総会
- (2) 役員会

(4) 地権者組織の規約案について

規約案

(総会)

第11条 総会は、会員を持って構成する。

2 総会は会長が召集する。

3 総会は会員の過半数が出席することによって成立する。

4 総会の議長は副会長の中から会長が選出する。

5 総会の議事は出席した会員の過半数をもって決する。

6 協議会は必要に応じ、総会への町職員や有識者等のアドバイザー並びに協議する案件の当事者の出席を求めることができる。

7 やむを得ない事情により総会が開催できない場合には、書面議決書をもって総会開催に代えることができる。

(4) 地権者組織の規約案について

規約案

(総会の議決事項)

第12条 次に掲げる事項は総会の議決を得なければならない。
い。

- (1) 活動方針に関すること
- (2) 活動報告
- (3) 規約の制定及び変更
- (4) 検討対象区域の変更
- (5) 役員を選任
- (6) 協議会の解散
- (7) 前各号に定めるもののほか、協議会の運営等に関する重要な案件

(4) 地権者組織の規約案について

規約案

(役員会)

第13条 役員会は役員を持って構成する。

2 第11条第2項、第3項及び第6項の規定は、役員会の開催について準用する。

3 役員会の議長は、会長がこれに当たる。

(4) 地権者組織の規約案について

規約案

(事務局)

第14条 協議会には、事務局を置く。
2 久御山町は協議会事務局を支援する。

(会長への委任)

第15条 この規約に定めない事項については、役員会の議決を経て会長が定める。

付 則

この規約は、令和4年〇月〇日から施行

(5) 役員候補者の選定について

(5) 役員候補者の選定について

まちづくり協議会役員

- ・役員候補者の方々を令和4年6月に開催予定の「まちづくり協議会設立総会」において、**まちづくり協議会役員**として承認（事前に書面での議決をいただく予定です。）


まちづくり協議会役員（案）

- まちづくり協議会役員 7名以上
 - ・会長（1名）まちづくり協議会を代表し、業務を総括
 - ・副会長（2名）会長を補佐し、会長不在時の職務代行
 - ・事務局長（1名）まちづくり協議会活動に伴う事務を総括
 - ・役員（3名以上）
- 任期：**準備組合設立まで**
（欠員が生じた場合、協議会会員の中から選出）

(6) 当面及び今後のスケジュールについて

(6) 当面及び今後のスケジュールについて

当面のスケジュール

	4月			5月			6月		
	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬
産業立地 第2期整備地区 地権者集会 及び まちづくり協議会 総会			●					●	
			第1回地権者集会 (本日 4/23)					まちづくり協議会設立総会	
								・役員選定 ・今後の進め方 (事業化検討パートナーの選定等)	
									
						協議会設立 書面議決			

4月下旬～5月中旬にかけて「まちづくり協議会設立」
「役員選定」及び「規約案」等について**書面議決を実施**

(6) 当面及び今後のスケジュールについて

今後(令和4年度以降)のスケジュール(案)

令和5年度～ 土地区画整理準備組合設立
(「まちづくり協議会」から準備組合へ移行)

令和6年度～ 土地区画整理組合認可申請
↓
土地区画整理本組合設立(京都府の認可)

令和7年度以降 仮換地指定

令和9年度以降 まちびらき

※スケジュールは変更する可能性があります。