

みなくるタウン

第2期整備地区まちづくり協議会

令和4年度第2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12月24日（土）

# 次第

## 1 開会

## 2 説明・報告事項

(1) 第1期整備地区の進捗状況について

(2) 第2期整備地区のこれまでの振り返り

(3) 土地区画整理事業とは

(4) 土地区画整理事業の方式について

(5) 今年度の進め方について

## 3 その他

## 4 閉会

## 2 説明・報告事項

## (1) 第1期整備地区の進捗状況について

---

## ■産業立地促進ゾーン第1期整備地区の進捗状況と今後の予定

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～ R4.6	○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	○土地区画整理準備組合設立

時期	取組内容
R4.9	○土地区画整理準備組合総会開催 （事業化検討パートナーから業務代行予定者への移行）
R4.10	○土地区画整理準備組合総会開催 （準備組合と業務代行予定者の事業協力協定書の締結）
今後	○現在、詳細設計のための測量調査を実施。  【今後のスケジュール】 ・令和5年度 土地利用計画、事業計画決定 ・令和6年度 事業計画認可、本組合設立、仮換地指定

## (2) 第2期整備地区のこれまでの振り返り

---

## 【平成30年度】

### ●久御山町新市街地整備に係る情報交換会

平成30年9月2日（日）

- ・まちづくりビジョン
- ・町からの情報提供
- ・意見交換 等

### ●久御山町新市街地整備に関する意向調査結果報告会

平成30年12月15日（土）

- ・意向調査結果報告
- ・まちづくりの方向性について
- ・意見交換 等

### ●久御山町新市街地整備に関する意見交換会

平成31年3月24日（日）

- ・世話人の紹介について
- ・地権者組織の立ち上げに向けて
- ・産業立地促進ゾーン（農振白地）のまちづくりの進め方について
- ・意見交換 等

## 【令和元年度】

### ●久御山町新市街地整備に関する意見交換会

令和元年7月13日（土）

- ・昨年度の説明等の振り返り
- ・事業手法（区画整理事業）及び合意形成の推進について
- ・今後の進め方
- ・意見交換 等

## 【令和3年度】

### ●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3年度第1回地権者集会

令和4年2月5日（土） →コロナ禍により中止、書面送付

- ・仮同意の状況について
- ・具体的な事業手法について
- ・地権者組織の設立に向けた取組（まちづくり協議会役員募集）



## 【令和4年度】

### ●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

令和4年4月23日（土）

- ・産業立地促進ゾーン第1期整備地区の動向
- ・前回までの取組内容について
- ・地権者組織の設立に向けた取組について
- ・地権者組織の規約案について
- ・役員候補者の選定について 等

### ●書面議決

- ・まちづくり協議会の設立及び規約（案）

議決件数78件中54件回答 【賛成53件 反対1件】

- ・まちづくり協議会役員の選出について

議決件数78件中54件回答 【賛成54件 反対0件】

協議会規約第11条第5項の規定に基づき、賛成多数により、承認  
→令和4年5月27日付「まちづくり協議会」設立

●みなくるタウン第2期整備地区まちづくり協議会  
令和4年度第1回役員会

令和4年6月13日（月）

- ・第1回総会に向けた協議について

●みなくるタウン第2期整備地区まちづくり協議会  
令和4年度第1回総会

令和4年6月18日（土）

- ・地権者組織の設立に向けた取組報告について
- ・まちづくり協議会役員（役職）の構成について
- ・事業の進め方について 等

●みなくるタウン第2期整備地区まちづくり協議会  
令和4年度第2回役員会

令和4年10月19日（火）

- ・土地区画整理事業における内容説明
- ・今後のスケジュールについて

●みなくるタウン第2期整備地区まちづくり協議会  
令和4年度第3回役員会

令和4年11月28日（月）

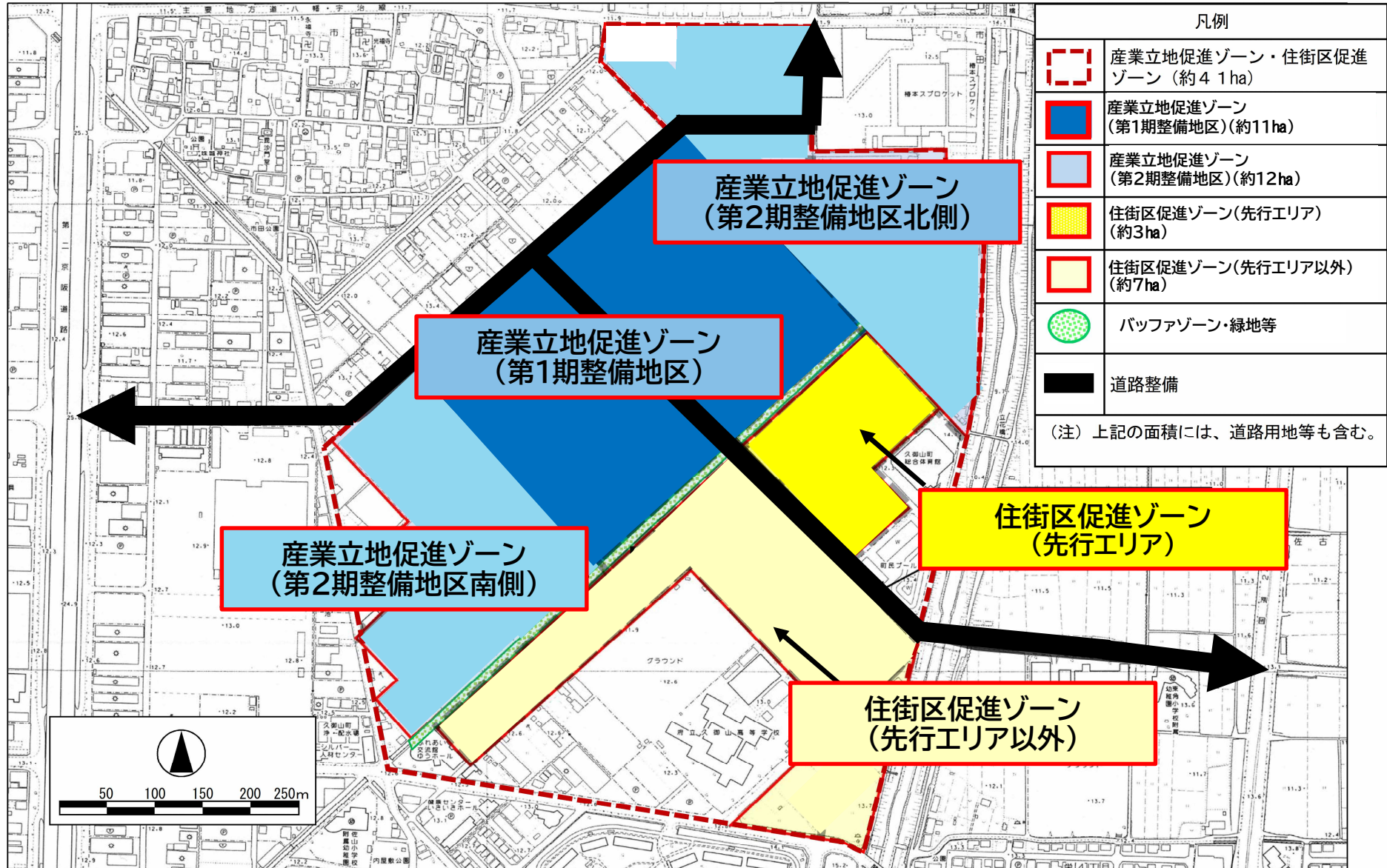
- ・土地区画整理事業について（前回役員会の振り返り）
- ・今後の進め方について

●みなくるタウン第2期整備地区まちづくり協議会  
令和4年度第4回役員会

令和4年12月12日（月）

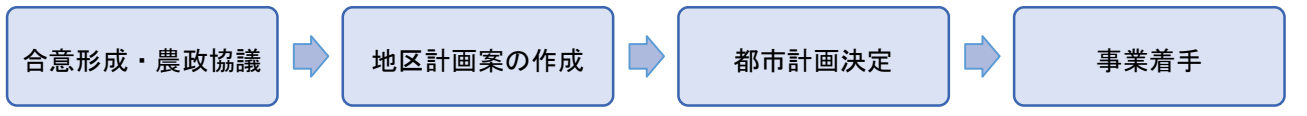
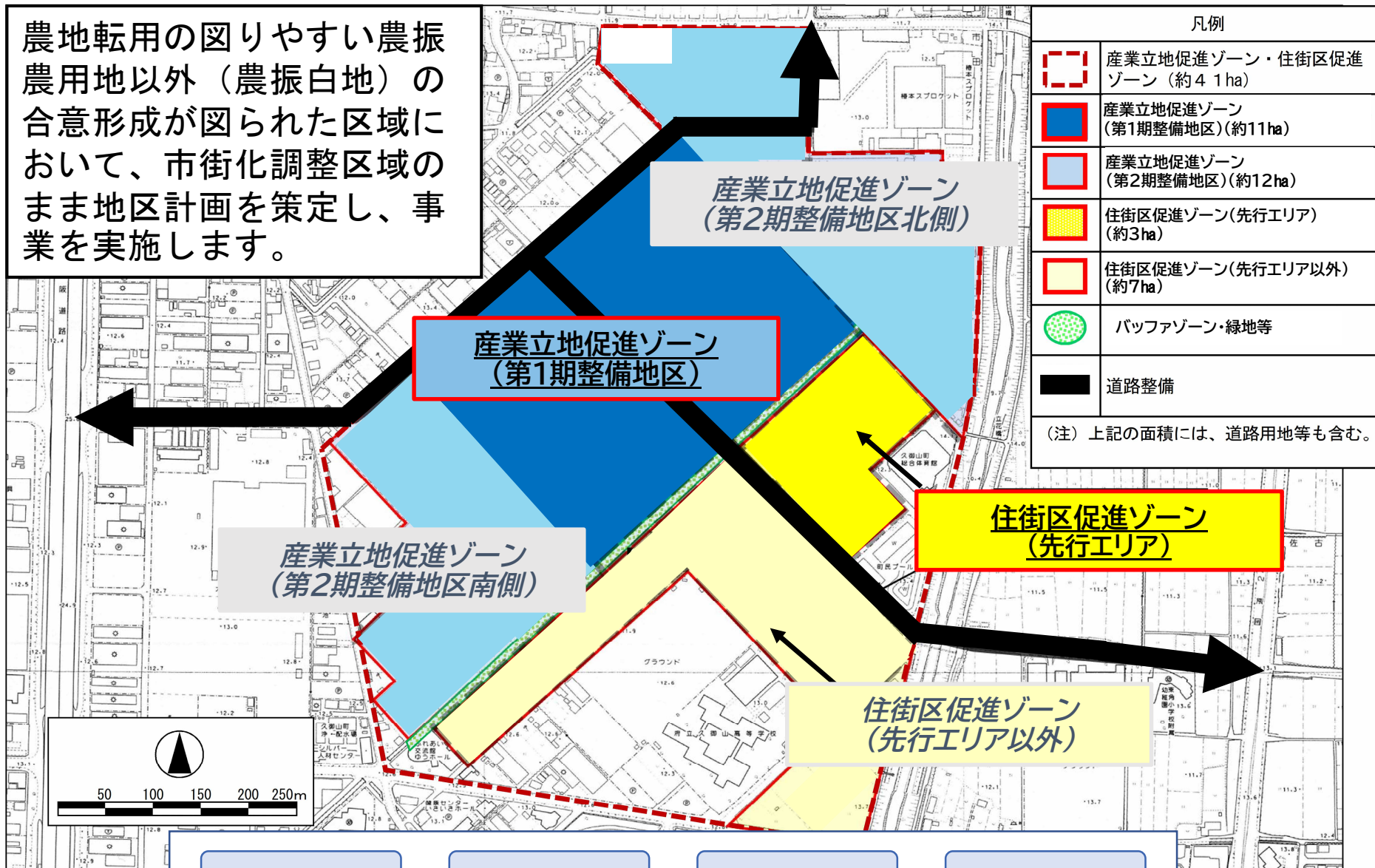
- ・地権者集会に向けた協議について

# ●産業立地促進ゾーン及び住街区促進ゾーンの将来土地利用・整備計画（案）



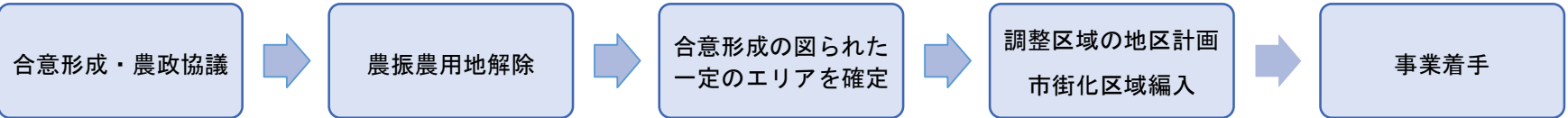
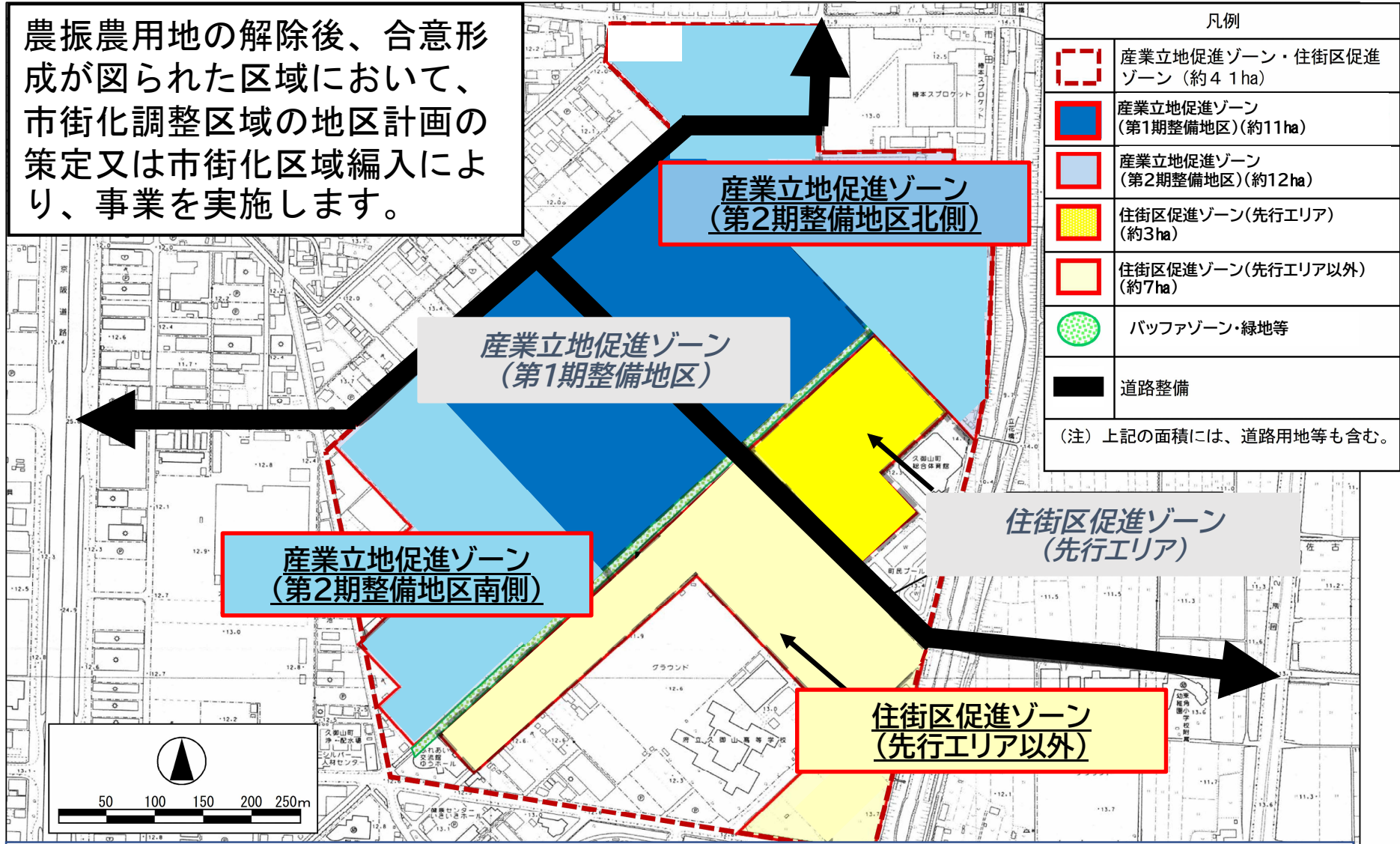
# 第1期+住街区先行エリア

農地転用の図りやすい農振農用地以外（農振白地）の合意形成が図られた区域において、市街化調整区域のまま地区計画を策定し、事業を実施します。



# 第2期+住街区先行エリア以外

農振農用地の解除後、合意形成が図られた区域において、市街化調整区域の地区計画の策定又は市街化区域編入により、事業を実施します。



## ●事業手法の比較

	土地区画整理事業	開発行為
事業者	土地区画整理組合（地権者）	民間事業者等
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地権者主体の開発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者主体のスピード感ある開発</li> </ul>
事業の仕組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 減歩による事業費捻出</li> <li>・ 基本的に金銭負担はない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発者が工事費を負担 →土地の売却価格に反映</li> </ul>
同意率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2/3以上（法定） （※京都府より2/3以上の指導あり）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 100%</li> </ul>
税金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優遇措置あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優遇措置なし</li> </ul>
地権者の 関わり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全員が組合員</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業前の売却が基本</li> <li>・ 地権者の関わりは少ない</li> </ul>
行政の関わり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 技術支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特になし</li> </ul>
将来の 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 借地や売却への対応が可能</li> <li>・ 地権者の意向の反映が可能 （営農も可能）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が決定</li> </ul>

### (3) 土地区画整理事業とは

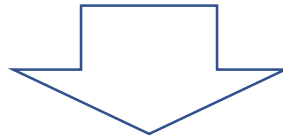
---



## ●土地区画整理事業とは、こんな事業です

良好なまちづくりが必要な区画で行う

皆さま（土地所有者様等）から、土地を提供（減歩）してもらう

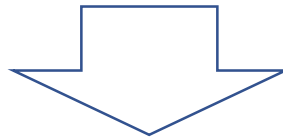


公共施設の整備改善を図る

- ・道路を整備する
- ・公園をつくる

土地の区画形質を整える

- ・土地を整形する
- ・道路に面するようにする

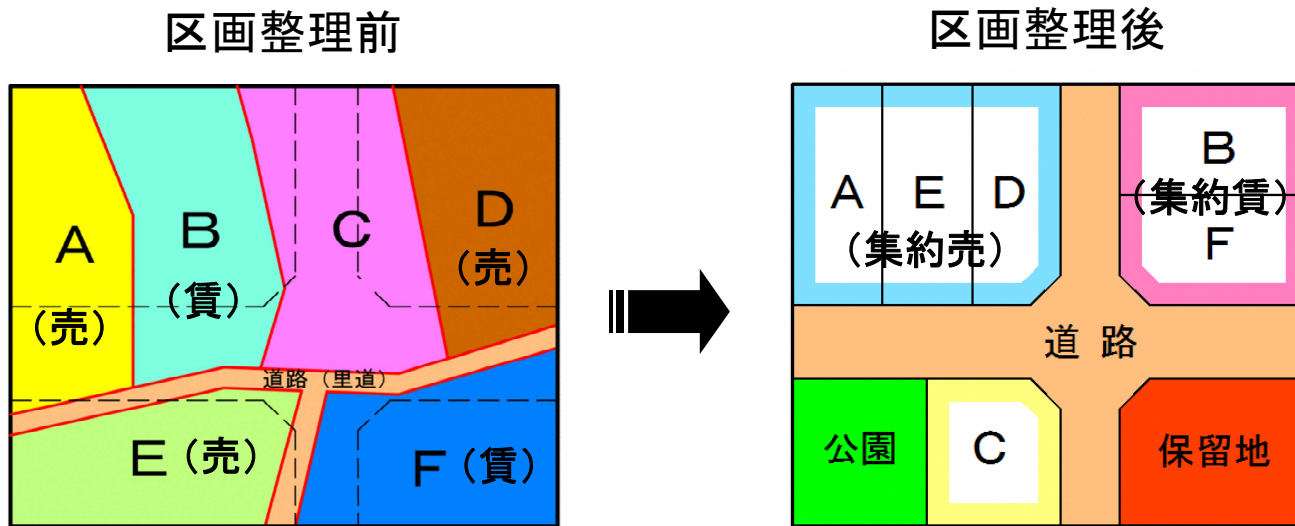


**土地の利用価値を高める**

## ●土地区画整理事業の特徴

- ①**民主的な手続き**（議決性、知事の認可等）  
により事業が進められます。
- ②道路公園だけでなく上水道や下水道などの  
**総合的な整備**が行われます。
- ③土地所有者などの地権者は、**公平に負担**（減歩）し、  
利益を受けることができます。
- ④借地や売却など**地権者の意向**に沿った形で土地の配置をすることができ、計画的な土地利用がしやすくなります。

## ●土地区画整理をする前と後の土地の動き（例）

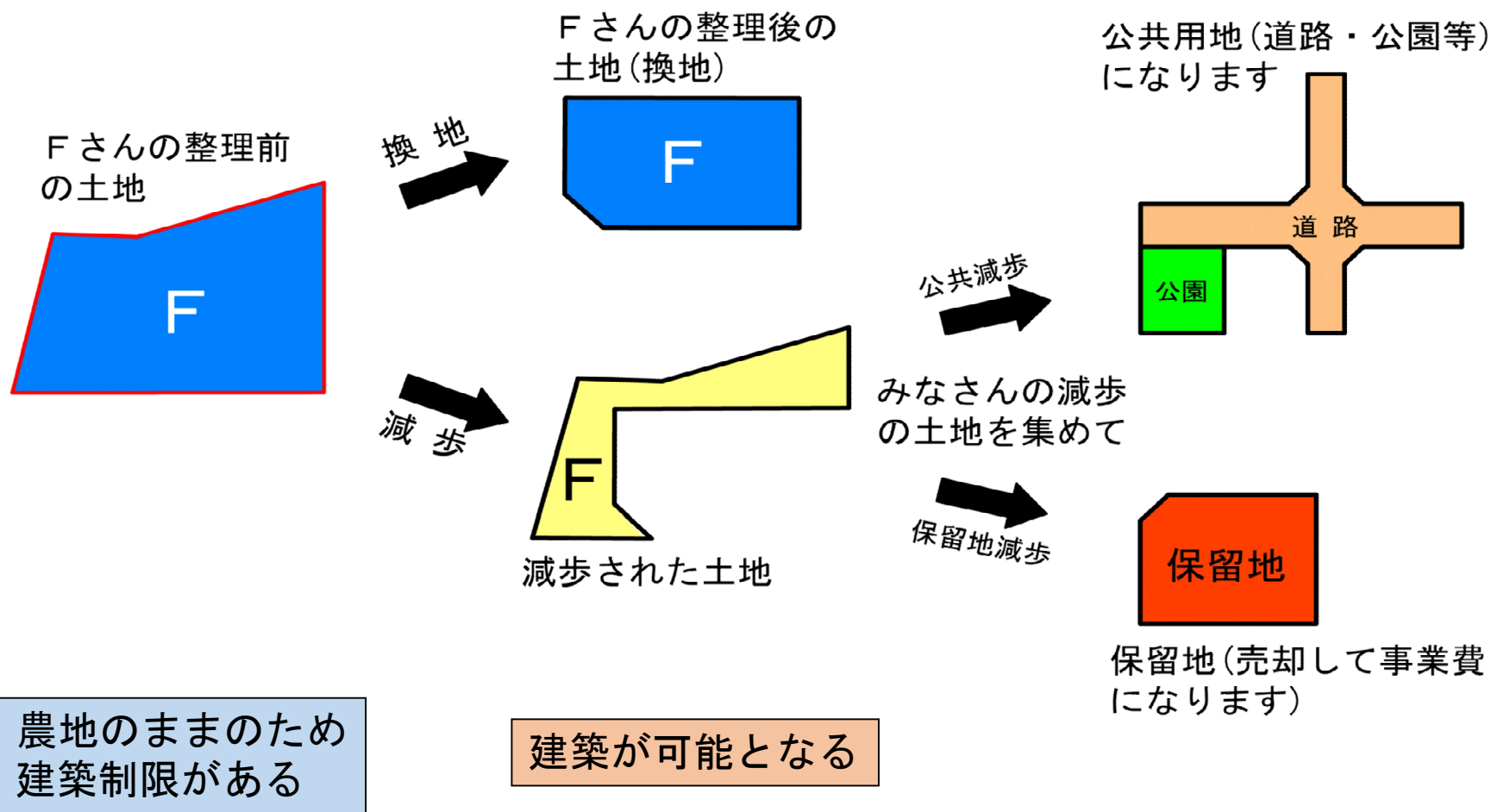


■みなさん（A～Fさん）の土地が移動（換地）し、整形になる。

■みなさんで土地を出し合って（減歩）

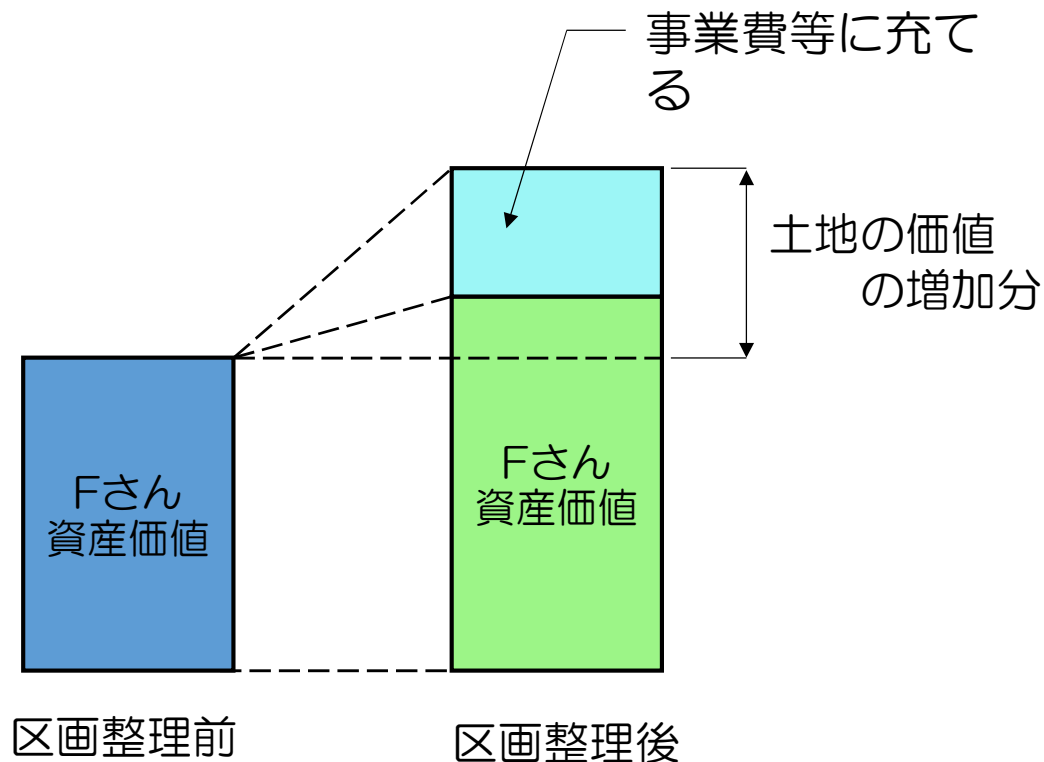
道路が広く、形が良くなる。  
公園が出来る。  
保留地ができる。

# ●換地（かんち）と減歩（げんぷ）



## ●土地評価の考え方

区画整理を行うことによって土地の面積としては減りますが、資産価値は上がります。  
この上がった部分の一部を減歩して、事業費にあてます。



例. Fさんの土地の評価

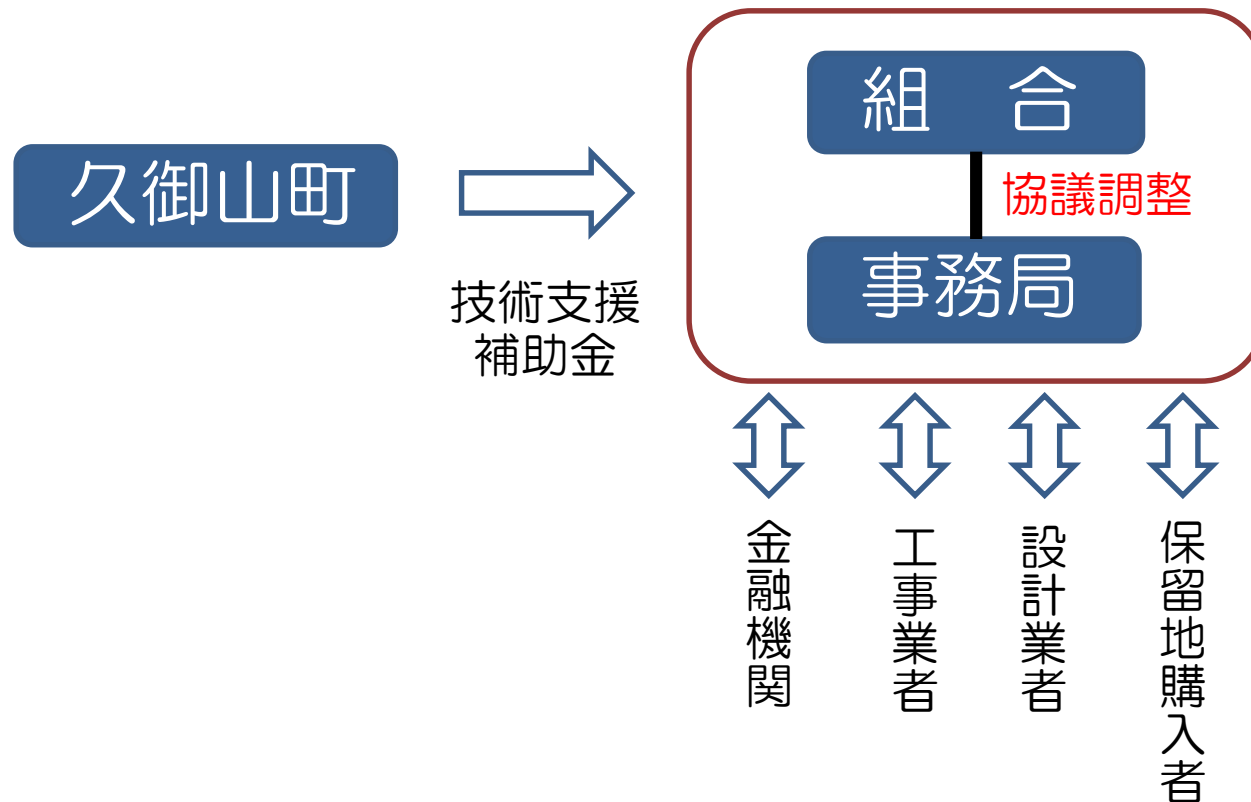
## (4) 土地区画整理事業の方式について

---

## ●一般的な組合施行の方式

土地区画整理組合が**事務局を設置**し、事務局が資金調達、工事業者及び設計業者選定、保留地の販売等手続きを行います。土地区画整理組合は、意志決定と**事務局との協議調整**が必要です。

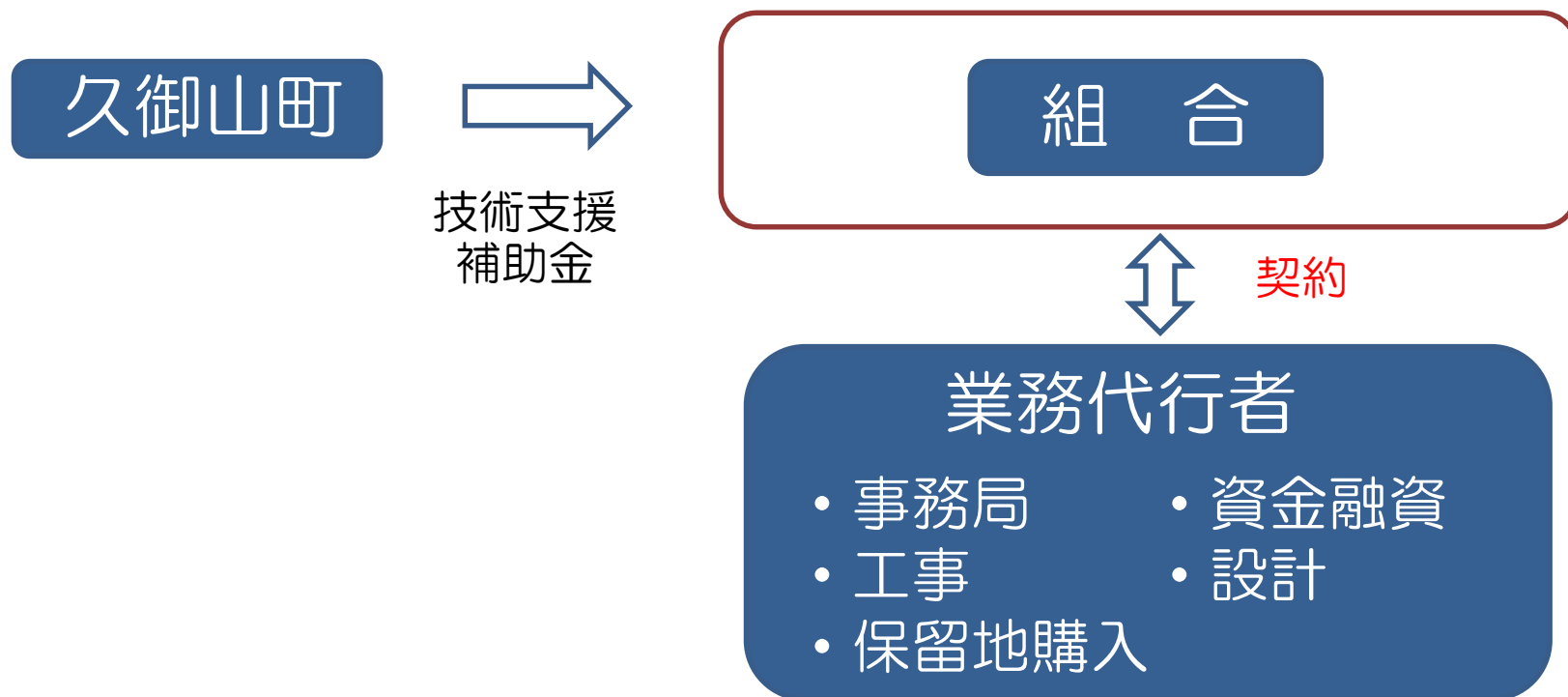
### 《一般的な組合事業の組織》



## ●業務代行方式

技術力や資力等を備えたゼネコンやデベロッパー等が組合との契約に基づき、保留地の引き取り等を条件に業務の代行を行う方式です。

### 《業務代行方式の組織》



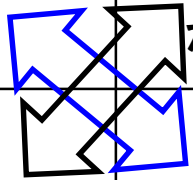
※事業推進に必要な事項の決定権は組合員にあります。



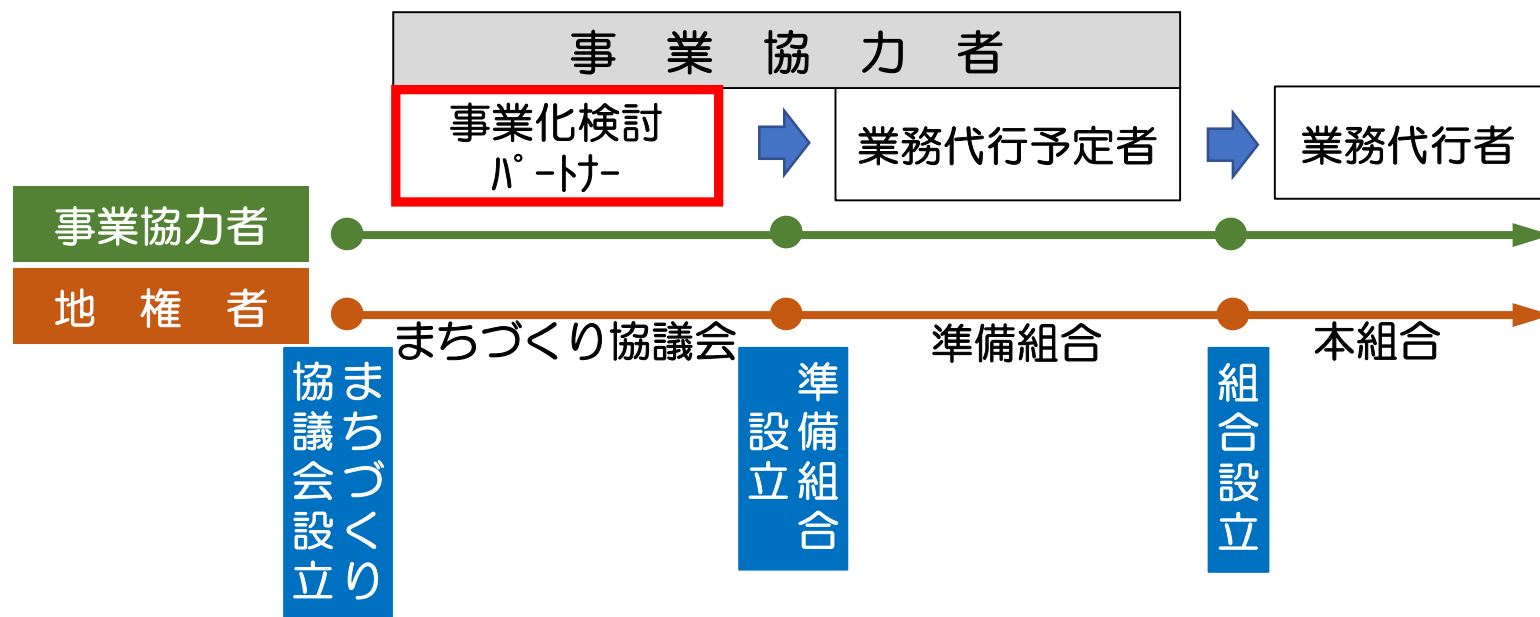
# ●各方式のメリット・デメリット

一般的な組合施行と業務代行方式のメリット・デメリットを以下に整理します。

	メリット	デメリット
一般的な組合施行	<ul style="list-style-type: none"><li>①事業費を軽減できる可能性がある</li><li>②保留地の位置や利用形態を組合で決定できる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>③役員、組合員の事業運営上の負担が大きい</li><li>④組合で資金調達（土地を担保に金融機関から調達など）</li><li>⑤保留地の処分先が決まらないため、事業リスクが残る</li><li>⑥民間企業の人材やノウハウが活用できない</li></ul>
業務代行方式	<ul style="list-style-type: none"><li>③役員、組合員の事業運営上の負担が軽減</li><li>④業務代行者が資金調達</li><li>⑤保留地の早期処分により、事業リスクを軽減</li><li>⑥民間企業の人材やノウハウを活用</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>①事業費にリスク的費用が含まれる</li><li>②保留地の位置や利用形態は業務代行者の意志が優先される</li></ul>



# ●事業を進めていく上での事業協力者の役割



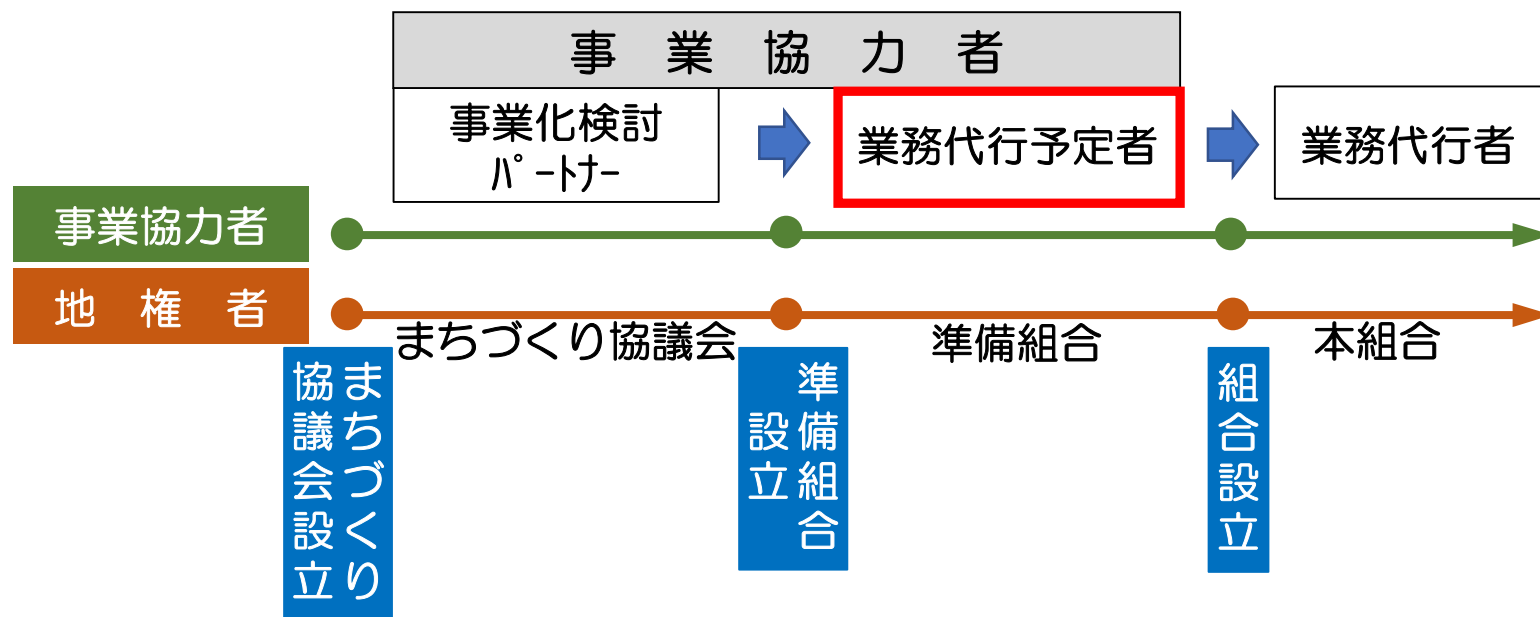
## 《事業化検討パートナー》

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、業務代行者に移行することを視野に、事業成立性の検討を行う民間企業

### 【事業化検討パートナーの役割】

- 会員の意向把握活動への参画及び合意形成の支援
- 事業成立性の検討

# ●事業を進めていく上での事業協力者の役割



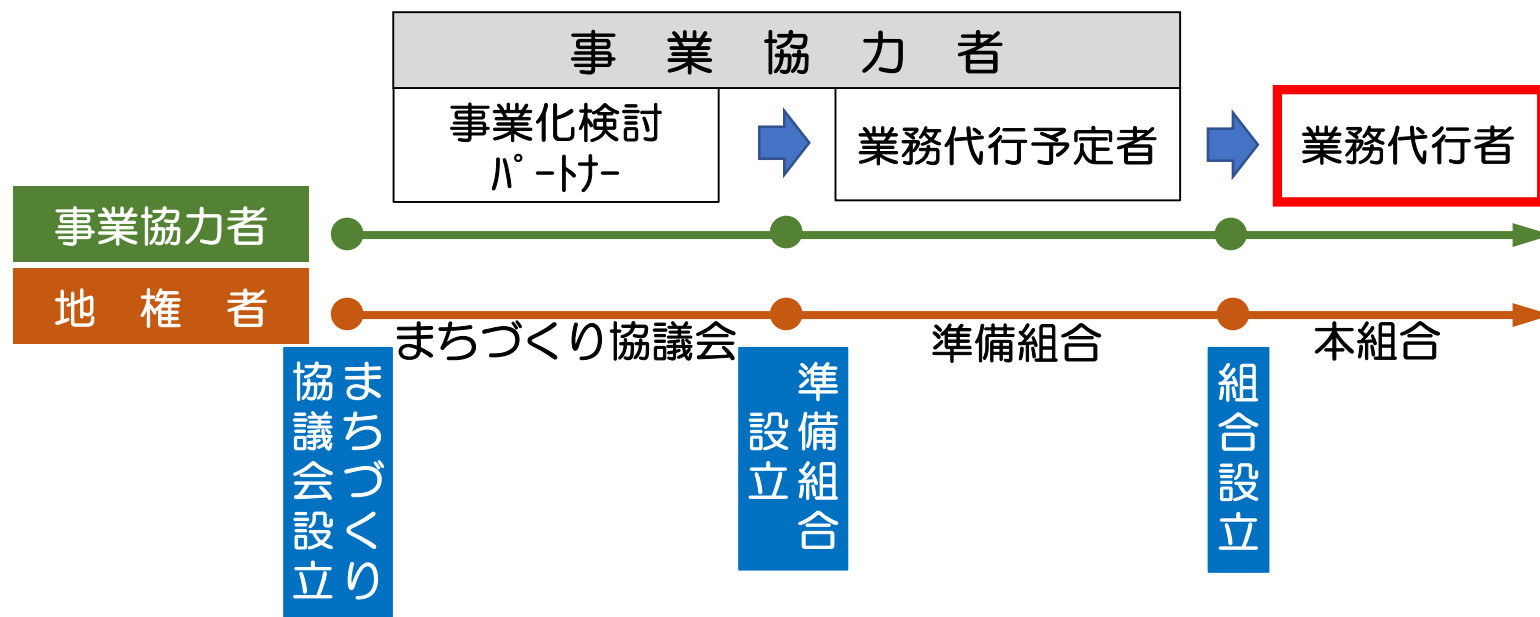
## 《業務代行予定者》

保留地の取得等を条件として、土地区画整理組合の運営に関する業務及び土地区画整理事業の施行の推進に関する業務を代行する業務代行者に移行することを前提に、準備組合の支援者として本組合設立・認可への支援業務と業務費用の立替を行う民間企業

### 【業務代行予定者の役割】

- ・ 事務局運営支援
- ・ 組合設立認可申請に必要な測量、調査設計並びに事業計画書・定款等諸案の作成
- ・ 関係機関、認可官庁との協議・申請
- ・ 上記対応に伴う費用の立替

# ●事業を進めていく上での事業協力者の役割



## 《業務代行者》

業務代行予定者が組合（法人格）と業務代行契約を締結し業務代行者に移行

### 【業務代行者の役割】

- 土地区画整理組合からの業務委託契約に基づき、組合の運営に関する事務、換地・設計・工事等といった土地区画整理事業の施行に関する業務

## (5) 今年度の進め方について

---

## ●今年度の進め方について

「土地利用に関する意向調査票」を集会後速やかにお送りいたします。

Q1 現在、あなたの土地はどのように利用されていますか。

Q2 今後、あなたの土地をどのように活用したいですか。

Q3 区画整理事業の進め方について、ご理解いただけましたか。

Q4 区画整理事業を進めることについて賛同いただけますか。

締切り 令和5年1月10日(火)

ご不明な点はお問い合わせください。

# ●今年度の進め方について

	令和4年度										
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
地権者組織 (まちづくり協議会)	● 6/18 第1回地権者総会 (まちづくり協議会設立)				■ 役員会	■ 役員会	■ 役員会	● 12/24 第2回地権者集会		● 第2回地権者総会	
農政協議	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
都市計画	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
意向調査・集計 都市と農政の調整											

## 〈スケジュール（予定）〉

- 令和4年度中 地権者集会、土地利用意向調査など  
↓
- 令和5年度 土地区画整理準備組合設立  
↓
- 令和6年度 土地利用計画決定、事業認可申請  
↓
- 令和7年度 土地区画整理本組合設立  
↓
- 令和8年度～ 仮換地指定、造成工事