

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 令和4年度第2回総会

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

令和5年3月11日

# 次 第

---

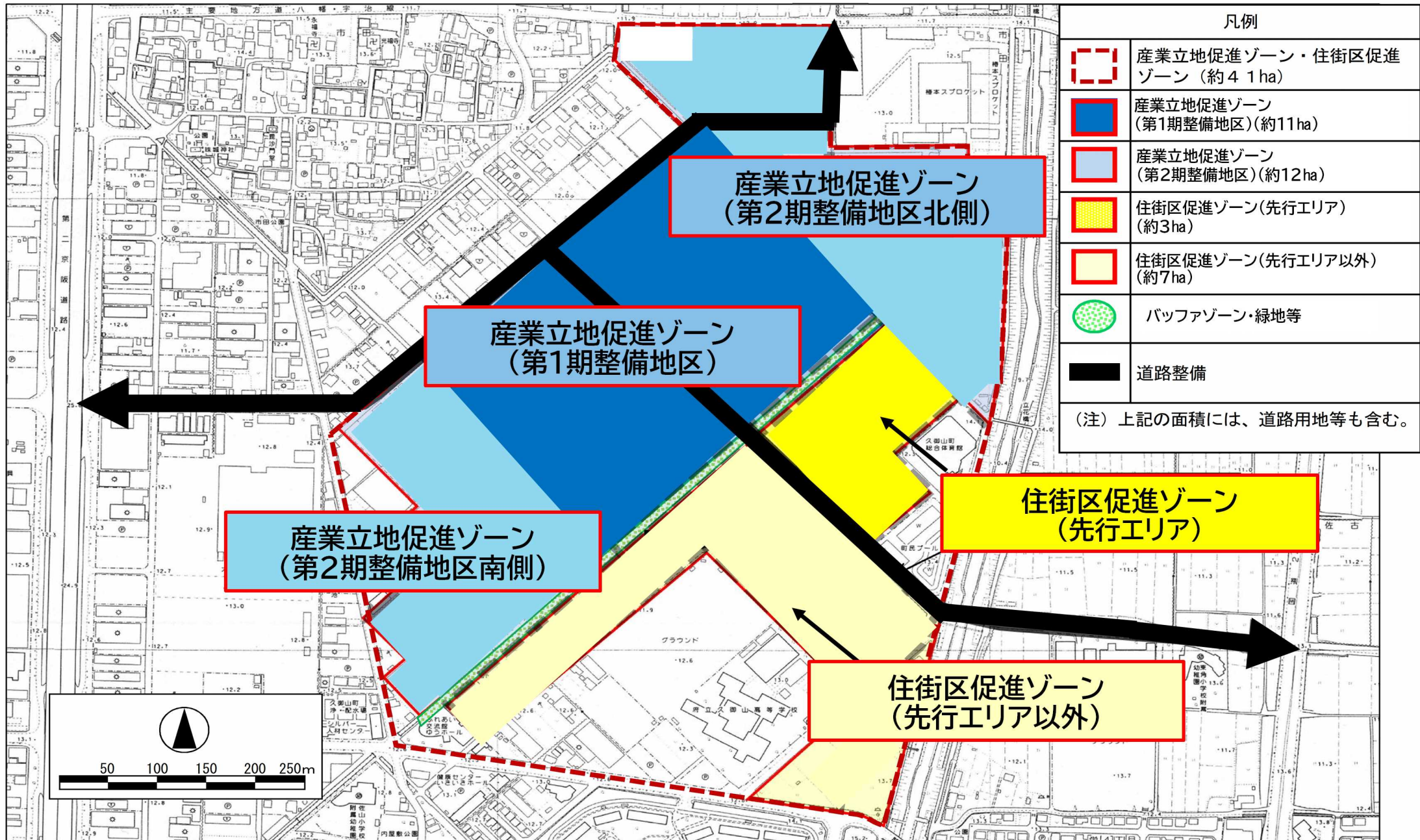
日時：令和5年3月11日(土) 午前9時30分～

場所：久御山町役場5階 コンベンションホール

1. 開会
  2. 総会成立宣言
  3. 報告事項
    - ・土地利用に関する意向調査について
  4. 説明事項
    - ・事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について
  5. 議決事項
    - 第1号議案 土地区画整理事業における事業手法について
  6. その他
  7. 閉会
-

## 3. 報告事項

# ●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）

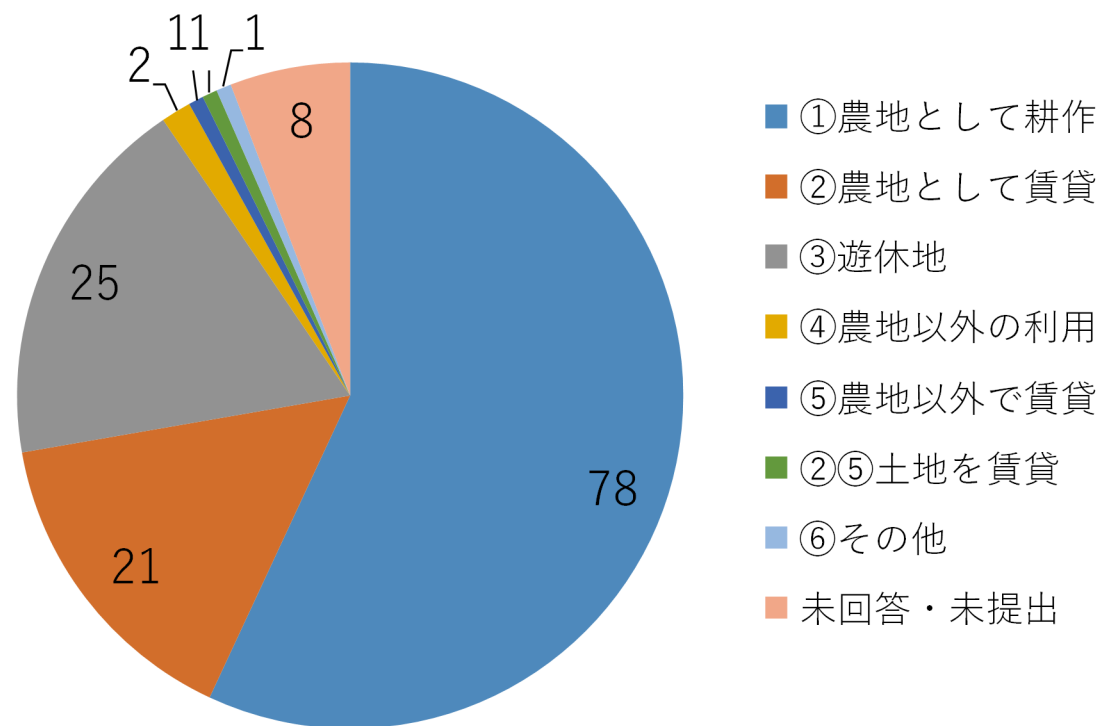


# ・土地利用に関する意向調査について

※全体（地権者総数 78 件、筆数 137 筆）

## Q1 現在の土地の利用状況について

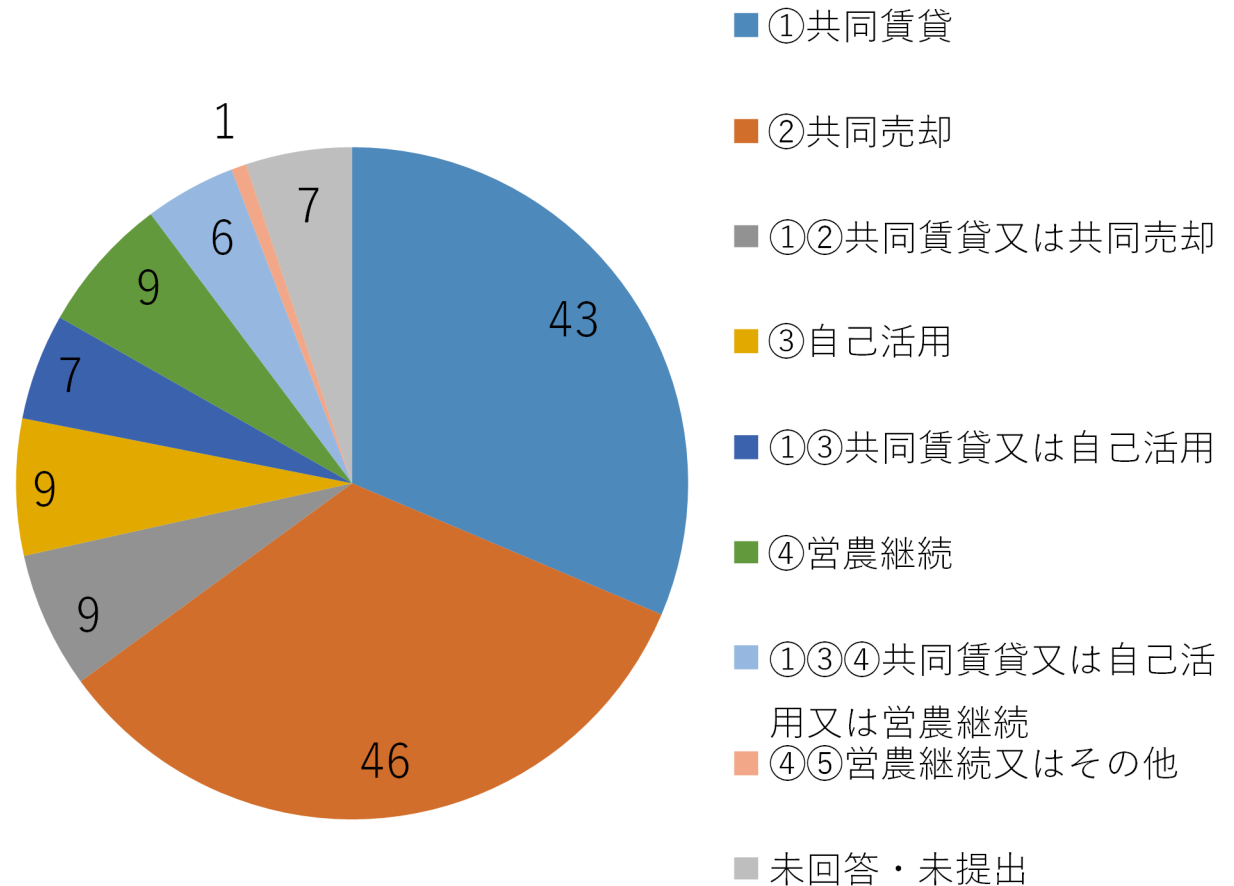
	回答数（筆数）
①農地として耕作	78
②農地として賃貸	21
③遊休地	25
④農地以外の利用	2
⑤農地以外で賃貸	1
②⑤土地を賃貸	1
⑥その他	1
未回答・未提出	8



# ・ 土地利用に関する意向調査について

## Q2 今後の土地の利活用について

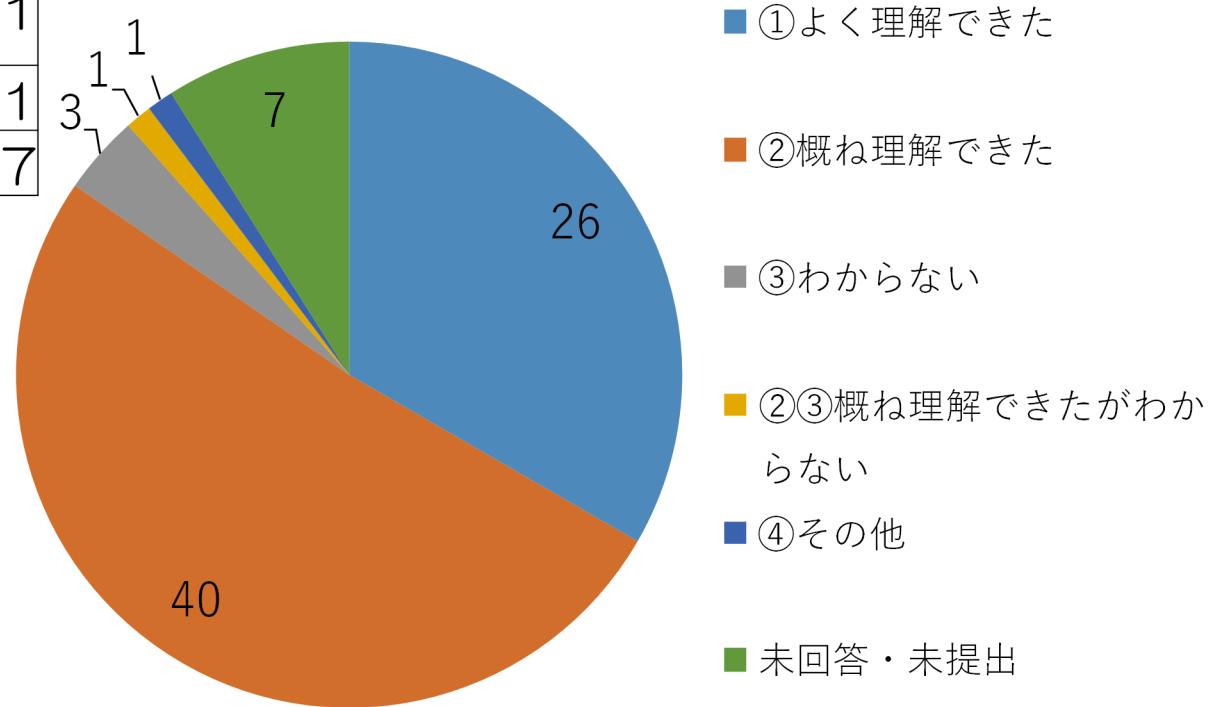
	回答数（筆数）
①共同賃貸	43
②共同売却	46
①②共同賃貸又は共同売却	9
③自己活用	9
①③共同賃貸又は自己活用	7
④営農継続	9
①③④共同賃貸又は自己活用又は営農継続	6
④⑤営農継続又はその他	1
未回答・未提出	7



# ・土地利用に関する意向調査について

## Q3 土地区画整理事業の進め方における理解について

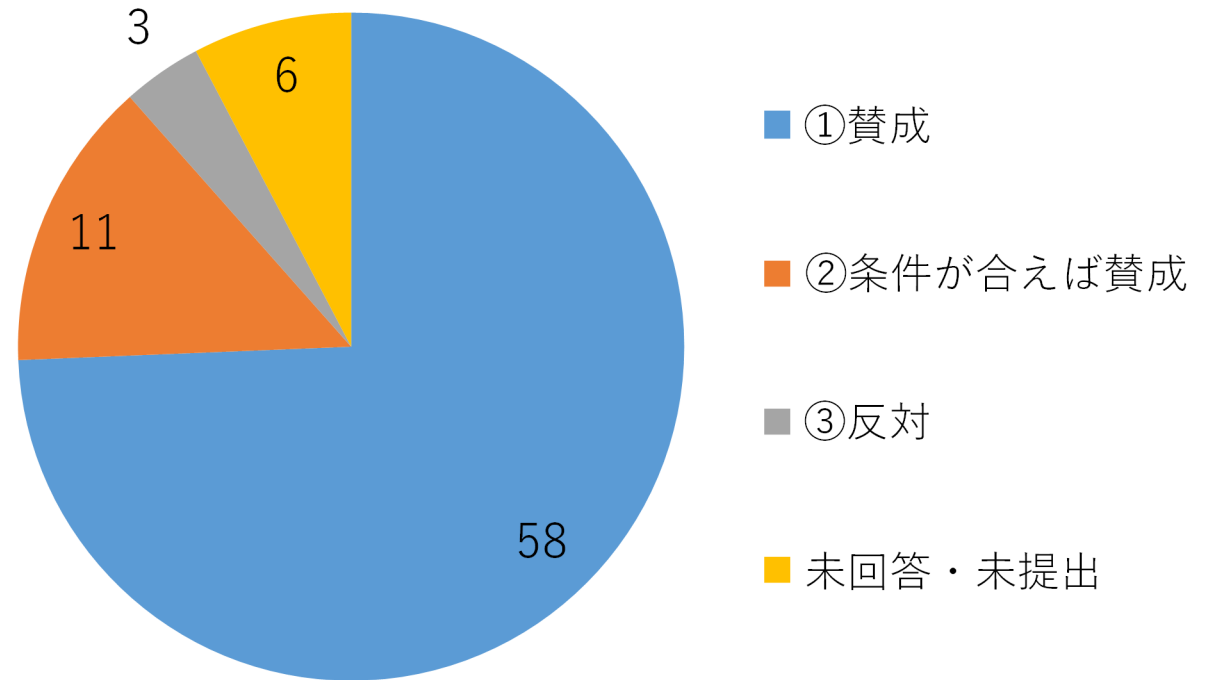
	回答数（地権者数）
①よく理解できた	26
②概ね理解できた	40
③わからない	3
②③概ね理解できたがわからない	1
④その他	1
未回答・未提出	7



# ・土地利用に関する意向調査について

## Q4 土地区画整理事業を進めることについての賛同について

	回答数（地権者数）
①賛成	58
②条件が合えば賛成	11
③反対	3
未回答・未提出	6



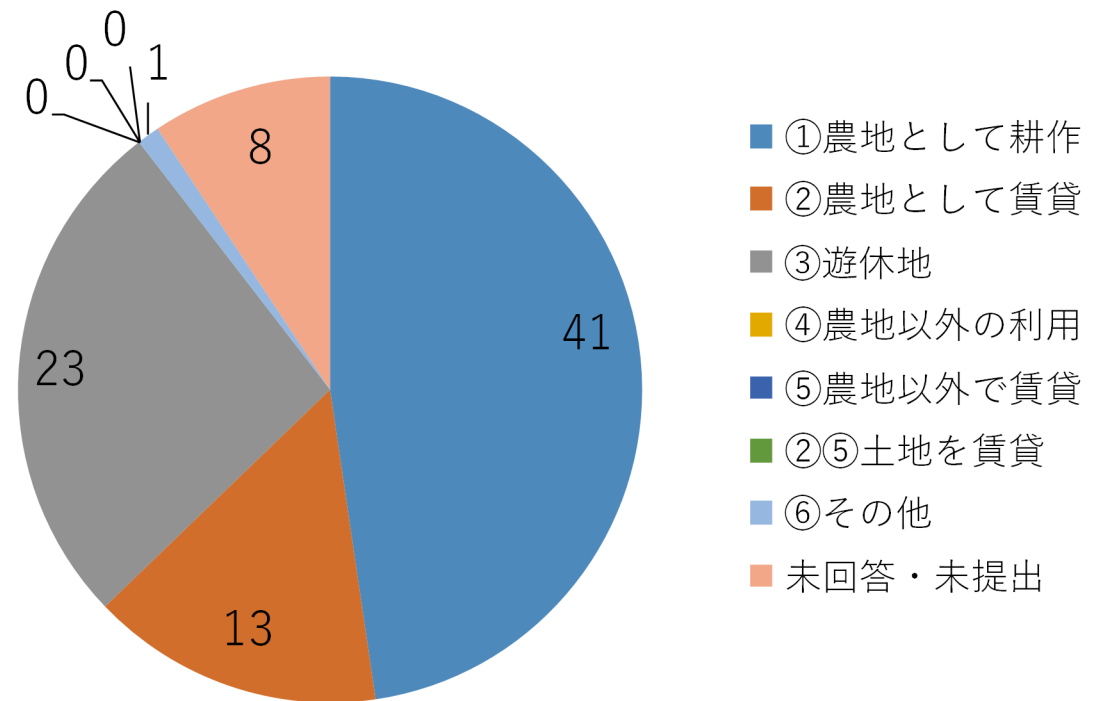


# ・土地利用に関する意向調査について

【参考】北側（地権者総数51件、筆数86筆）

## Q1 現在の土地の利用状況について

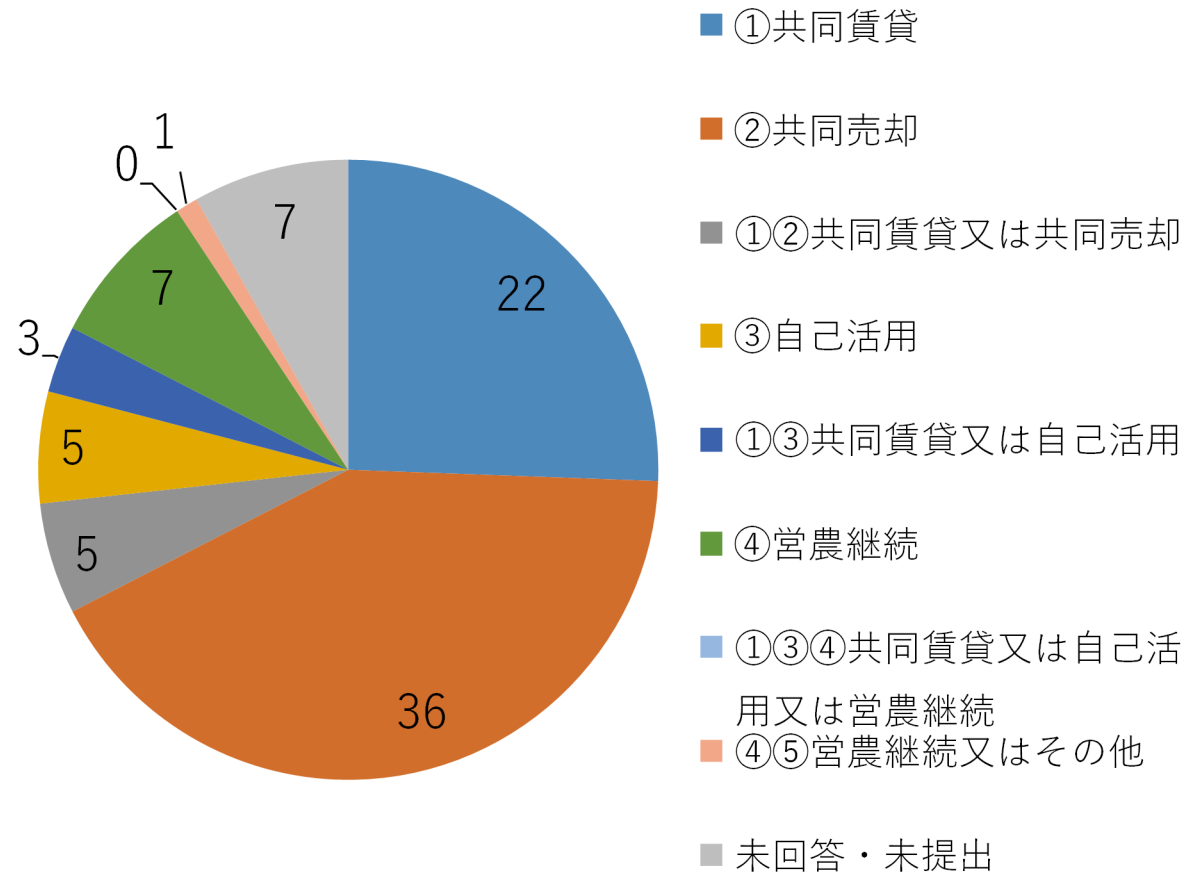
	回答数（筆数）
①農地として耕作	41
②農地として賃貸	13
③遊休地	23
④農地以外利用	0
⑤農地以外で賃貸	0
②⑤土地を賃貸	0
⑥その他	1
未回答・未提出	8



# ・土地利用に関する意向調査について

## Q2 今後の土地の利活用について

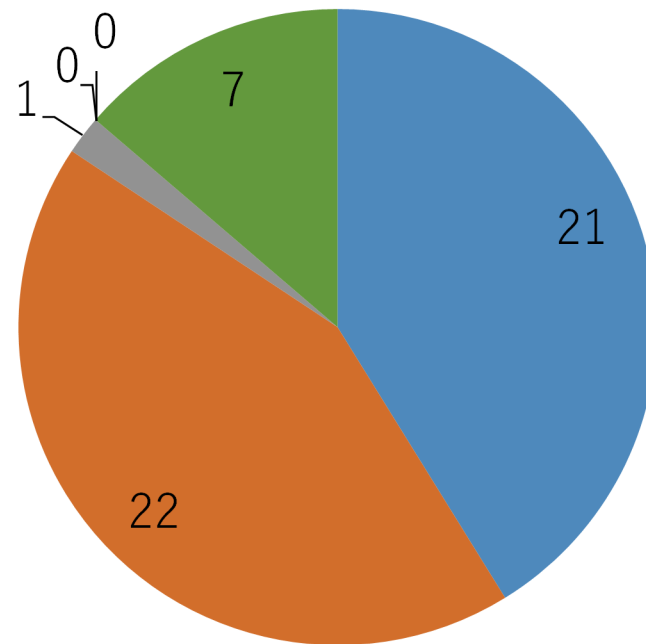
	回答数（筆数）
①共同賃貸	22
②共同売却	36
①②共同賃貸又は共同売却	5
③自己活用	5
①③共同賃貸又は自己活用	3
④営農継続	7
①③④共同賃貸又は自己活用又は営農継続	0
④⑤営農継続又はその他	1
未回答・未提出	7



# ・土地利用に関する意向調査について

## Q3 土地区画整理事業の進め方における理解について

	回答数（地権者数）
①よく理解できた	21
②概ね理解できた	22
③わからない	1
②③概ね理解できたがわからない	0
④その他	0
未回答・未提出	7

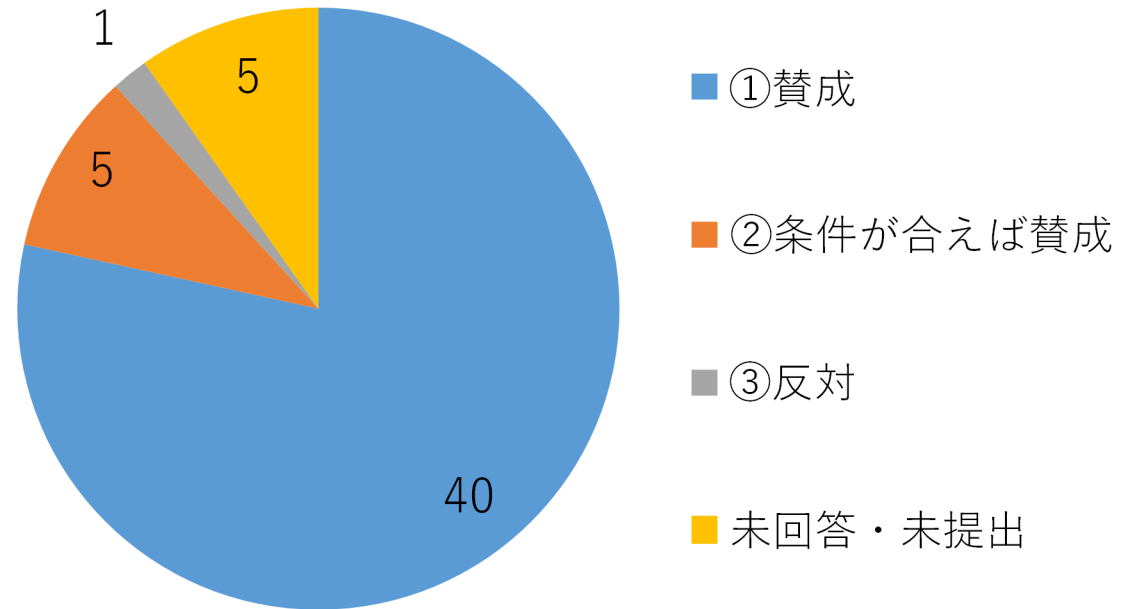


- ①よく理解できた
- ②概ね理解できた
- ③わからない
- ②③概ね理解できたがわからない
- ④その他
- 未回答・未提出

# ・土地利用に関する意向調査について

## Q4 土地区画整理事業を進めることについての賛同について

	回答数（地権者数）
①賛成	40
②条件が合えば賛成	5
③反対	1
未回答・未提出	5

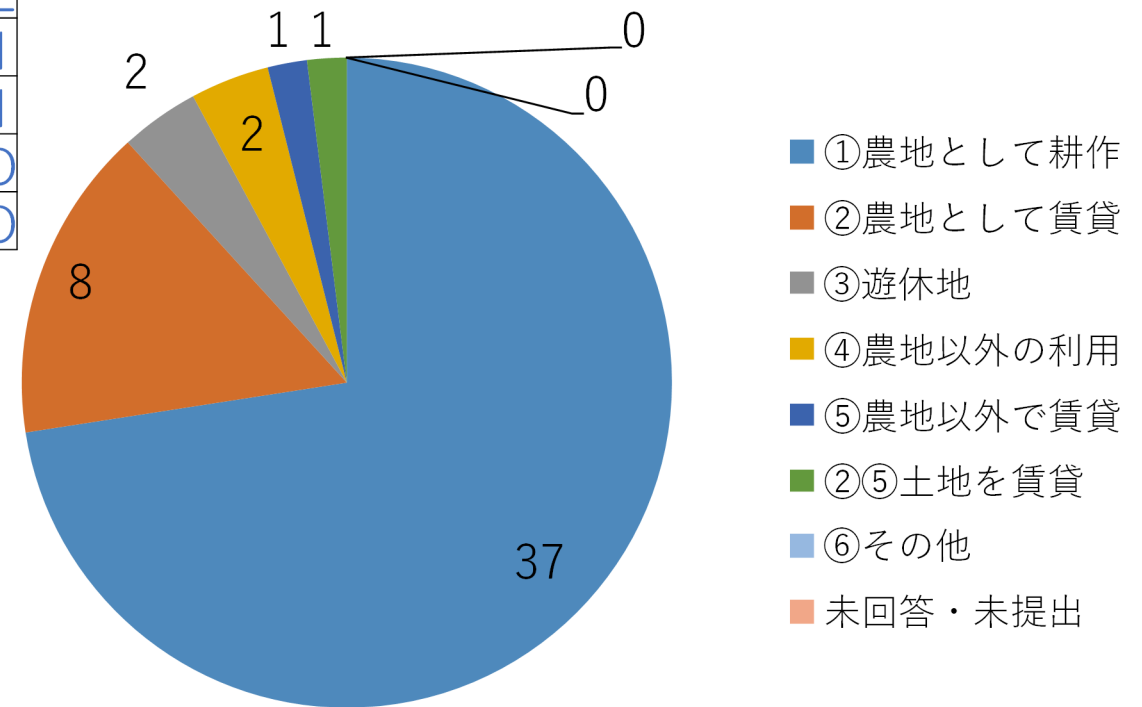


# ・ 土地利用に関する意向調査について

【参考】南側（地権者総数 27 件、筆数 51 筆）

## Q1 現在の土地の利用状況について

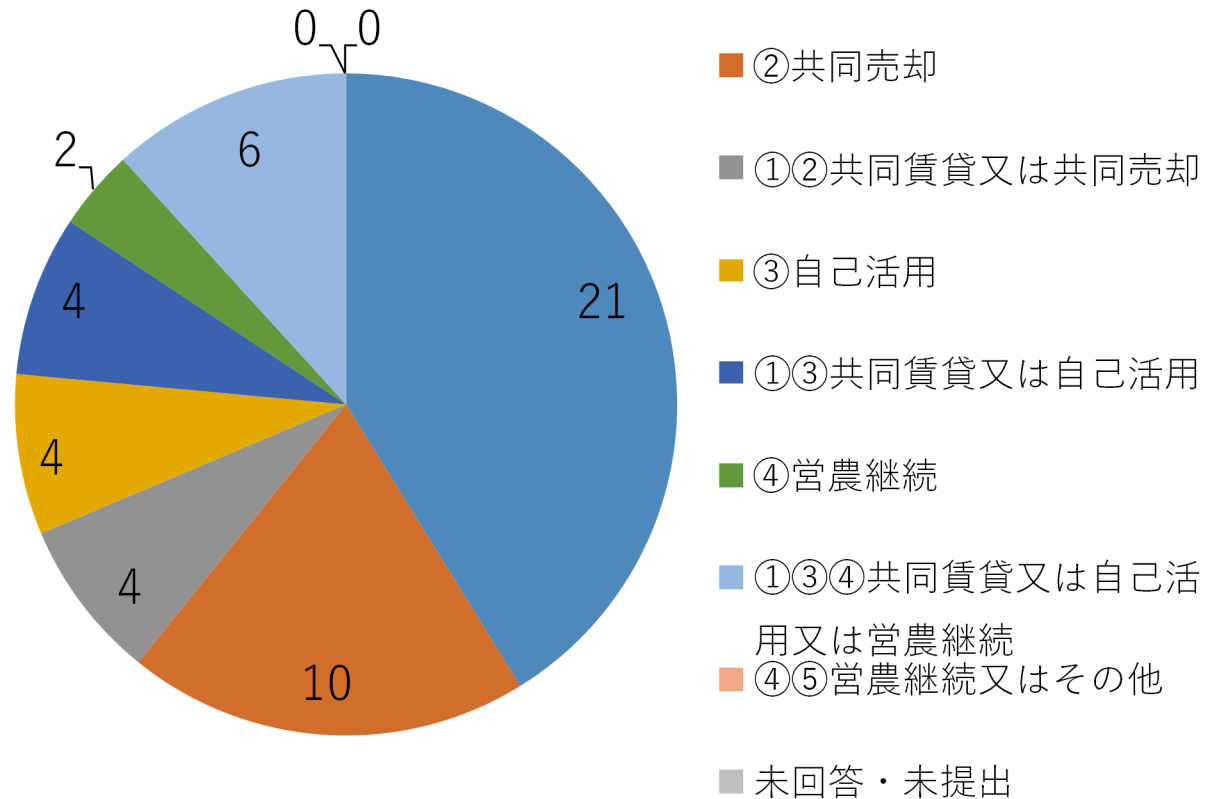
	回答数（筆数）
①農地として耕作	37
②農地として賃貸	8
③遊休地	2
④農地以外での利用	2
⑤農地以外で賃貸	1
②⑤土地を賃貸	1
⑥その他	0
未回答・未提出	0



# ・土地利用に関する意向調査について

## Q2 今後の土地の利活用について

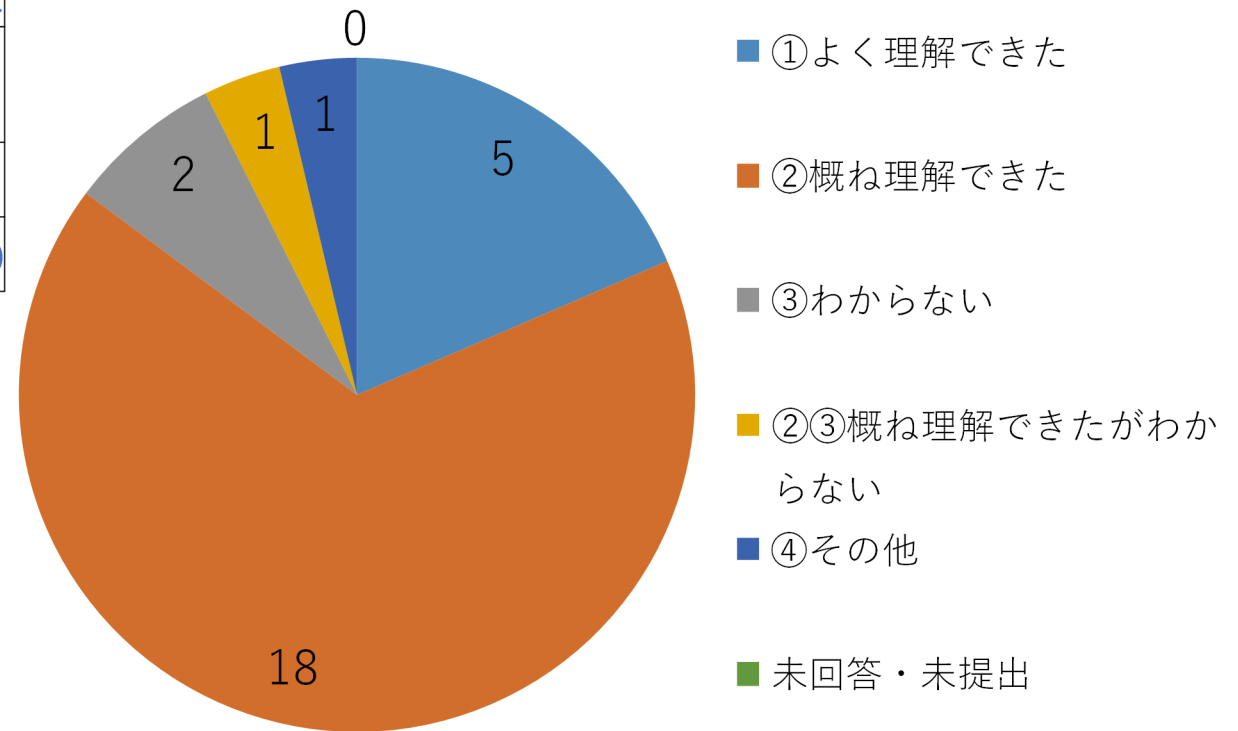
	回答数（筆数）
①共同賃貸	21
②共同売却	10
①②共同賃貸又は共同売却	4
③自己活用	4
①③共同賃貸又は自己活用	4
④営農継続	2
①③④共同賃貸又は自己活用又は営農継続	6
④⑤営農継続又はその他	0
未回答・未提出	0



# ・土地利用に関する意向調査について

## Q3 土地区画整理事業の進め方における理解について

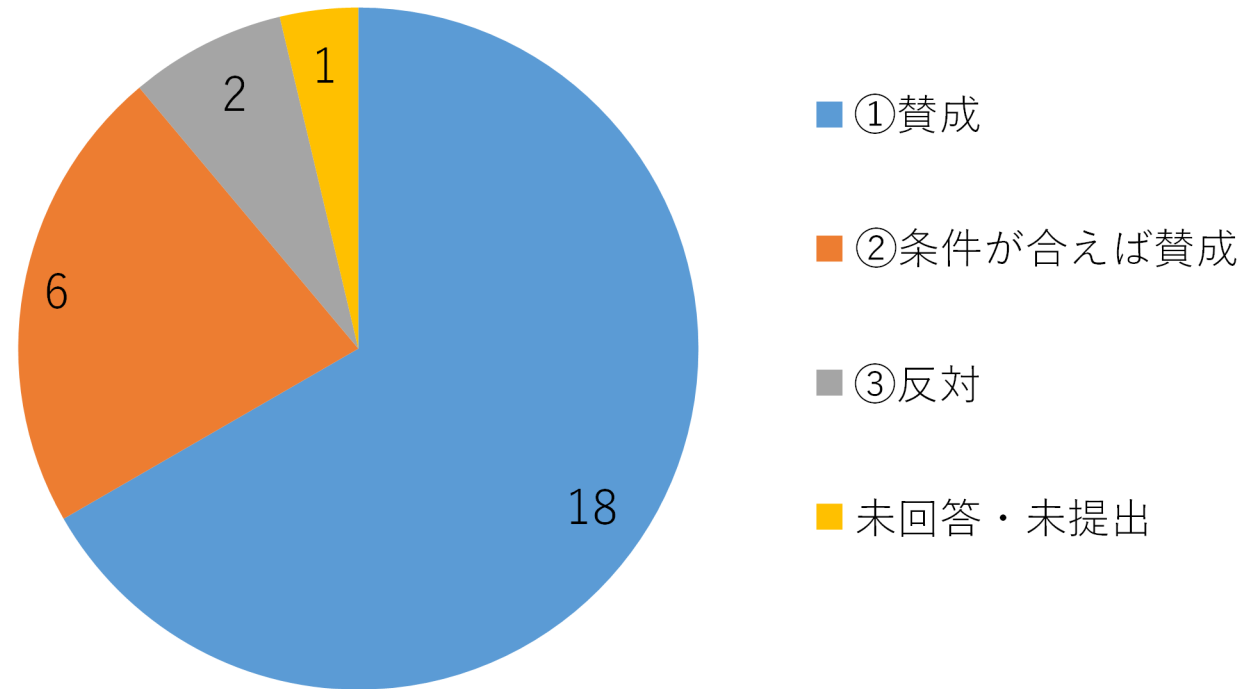
	回答数（地権者数）
①よく理解できた	5
②概ね理解できた	18
③わからない	2
②③概ね理解できたがわからない	1
④その他	1
未回答・未提出	0



# ・土地利用に関する意向調査について

## Q4 土地区画整理事業を進めることについての賛同について

	回答数（地権者数）
①賛成	18
②条件が合えば賛成	6
③反対	2
未回答・未提出	1





## 4. 說明事項

# ・ 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

## 事業計画素案作成

まちづくり協議会から次のステップ（準備組合）に移行するためには、以下の内容を検討していくことが必要です。

1. より具体的な土地利用（施設）計画
2. 事業成立性を見極めるための資金計画
3. 地権者の将来土地利用意向と土地利用計画の整合



**事業計画素案の作成が必要**

# ・ 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

## 事業計画素案作成

事業計画素案とは、事業化を検討するための初期段階の事業計画です。事業計画素案では、以下の項目について作成します。

項目	作業内容
①土地利用計画	・ 減歩率、事業収支計画を策定するための土地利用計画図の作成
②事業収支計画	・ 土地利用計画図に基づく整備費及び事業費の算出（支出計画） ・ 支出計画に対応する収入計画の策定
③減歩率及び保留地	・ 土地利用計画図に基づく公共減歩、事業収支計画に基づく保留地減歩の算定 ・ 保留地価格の想定

# ・ 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

## 事業計画素案作成

### ②事業収支計画の例

区分	算定項目
収入計画	保留地処分金
	補助金 など
支出計画	公共施設整備費
	移転・移設費
	上下水道等整備費
	その他工事費（整地費など）
	調査設計費
	借入金利子
	事務費

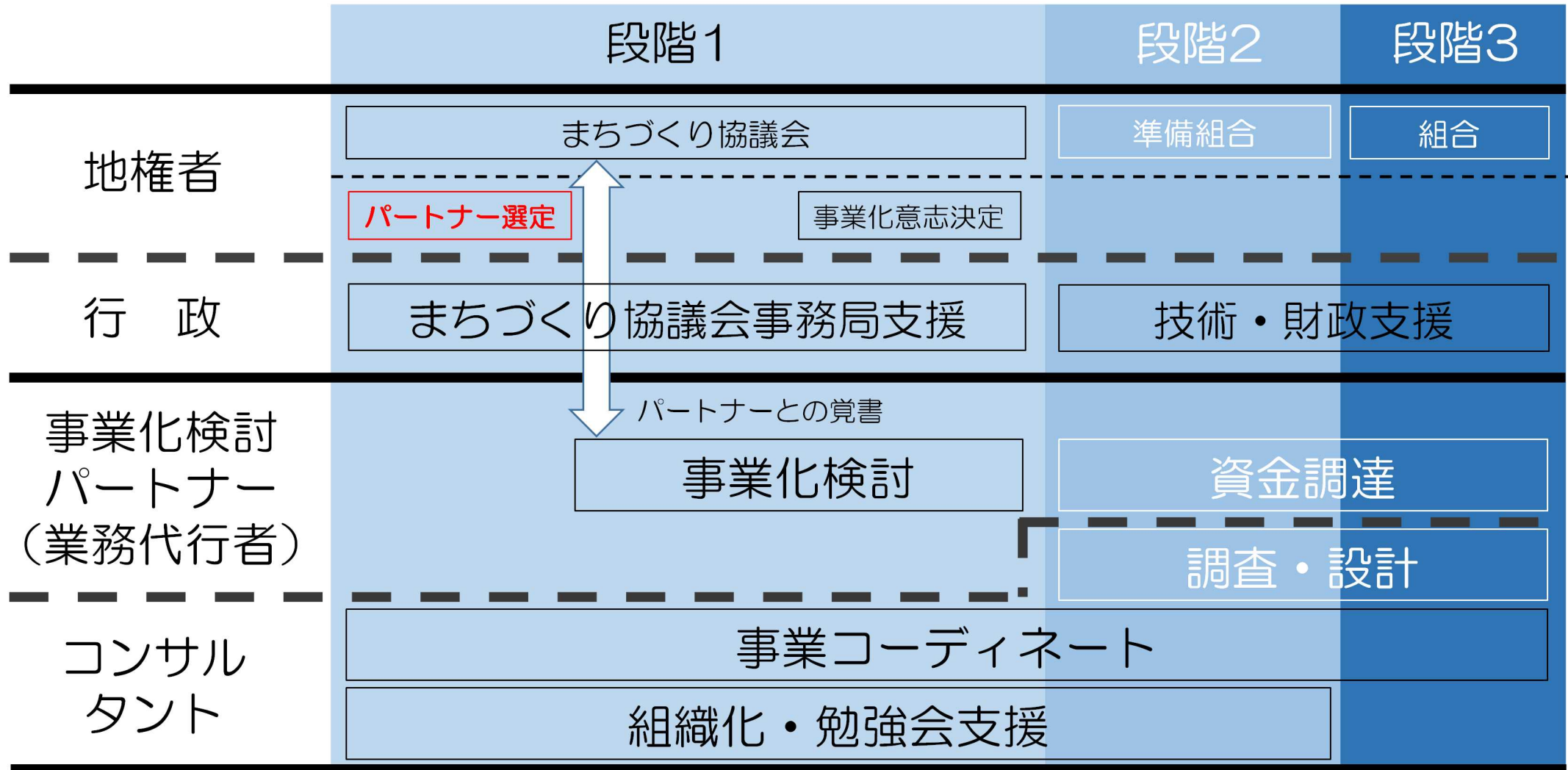
### ③減歩率及び保留地の例

区分	算定項目
減歩率	公共減歩率
	保留地減歩率
	合算減歩率
保留地	保留地価格の想定
	保留地予定地積

# ・ 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

まちづくりを実現するためには、事業計画素案を作成して、  
事業成立性の検討を行う

⇒ **事業化検討パートナーの選定が必要！**



# ・ 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

## 事業化検討パートナーとは

事業化検討パートナーとは、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ます。また、業務代行者に移行することを前提に、事業成立性の検討を行う民間企業です。

## 事業化検討パートナーの役割

- ・ 事業計画素案の作成と事業成立性の検討
- ・ 地権者の意向把握活動への参画及び事業に対する地権者同意の支援
- ・ 誘致企業の想定と情報提供
- ・ 保留地、売買価格や借地料の想定
- ・ まちびらきまでのスケジュール想定 など

# ・ 事業計画素案作成及びパートナー企業の選定について

## 事業化検討パートナーの選定方法

一般的な選定方法は、

① 専門的なノウハウを有した経験豊富な  
デベロッパー・ゼネコンを募る。

※例えば、地元や近隣で実績のある事業者  
エンドユーザー（誘致企業）へのコネク  
ションのある事業者 など

② まちづくり協議会役員会で審査、絞り  
込みを行う。

③ まちづくり協議会総会で承認の議決を  
行う。

## 5. 議決事項



## 第1号議案 土地区画整理事業における事業手法について

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規約第12条第1号の規定により、以下のことについて、総会の議決を求めらる。

新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区において土地区画整理事業を進めるにあたり、業務代行方式により進めることとする。

令和5年3月11日

第2期整備地区まちづくり協議会

会長 樋口 敏昭

## 6. その他