



みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリア
まちづくり協議会
令和5年度第1回総会

令和5年7月23日(日)
久御山町 都市整備部
新市街地整備課

1 開会

2 説明事項

- (1)令和4年度総会での協議確認事項のおさらい
- (2)地権者個別ヒアリング結果について
- (3)まちづくり構想および地区計画案について

3 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

4 その他

5 閉会

2 說明事項

(1) 令和4年度総会での協議確認事項のおさらい

① 整備手法について

市街化区域編入
+ 用途地域
+ 地区計画

市街化調整区域
のまま + 地区計画

優良田園住宅

- 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

- 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

協議会での方針

市街化調整区域のまま地区計画を策定して進める。
優良田園住宅は、可能な範囲で適用する。

(1) 令和4年度総会での協議確認事項のおさらい

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)

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

個人

組合
(業務代行方式)

協議会での方針

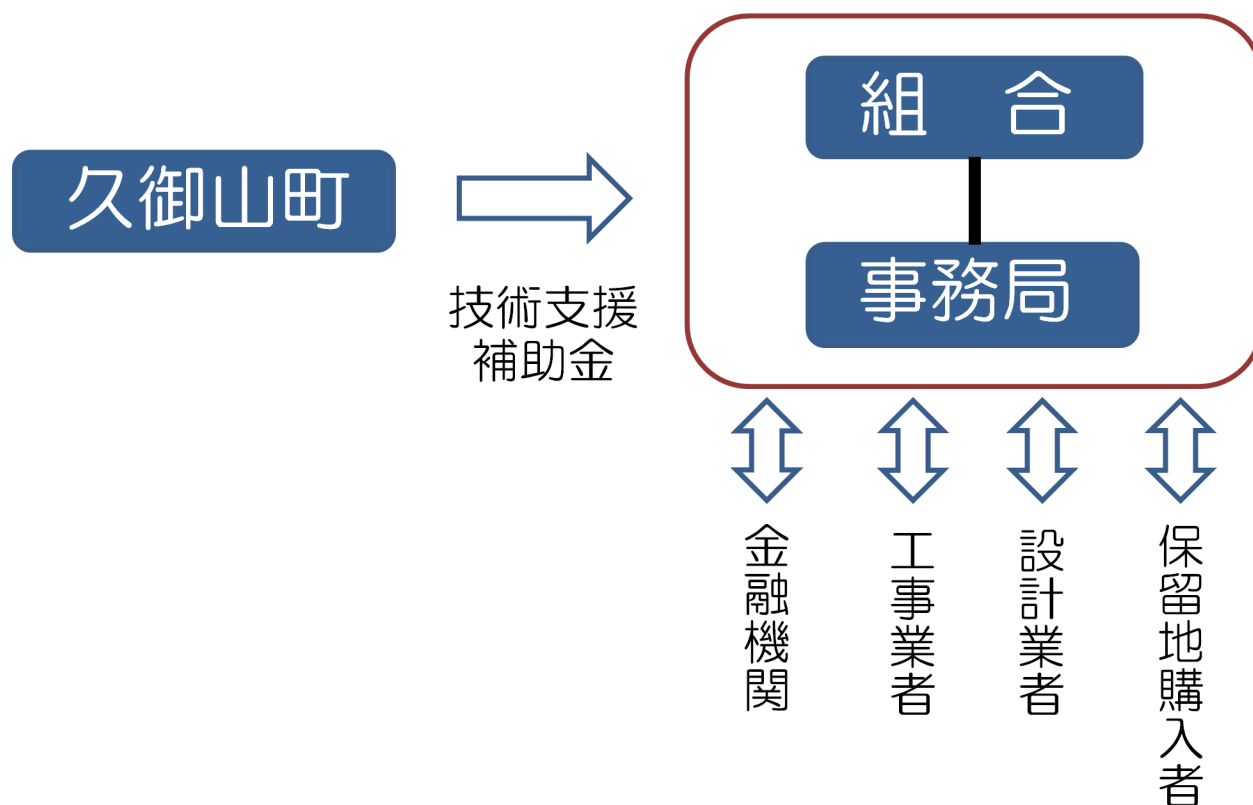
土地区画整理事業を組合で実施する方向で検討を進める。

- 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

(1) 令和4年度総会での協議確認事項のおさらい

参考 一般的な組合施行について

土地区画整理組合が**事務局を設置**し、事務局が金融機関等からの資金調達、工事業者及び設計業者選定、保留地の販売等の手続きを行います。土地区画整理組合は全てにおいて意志決定が必要です。

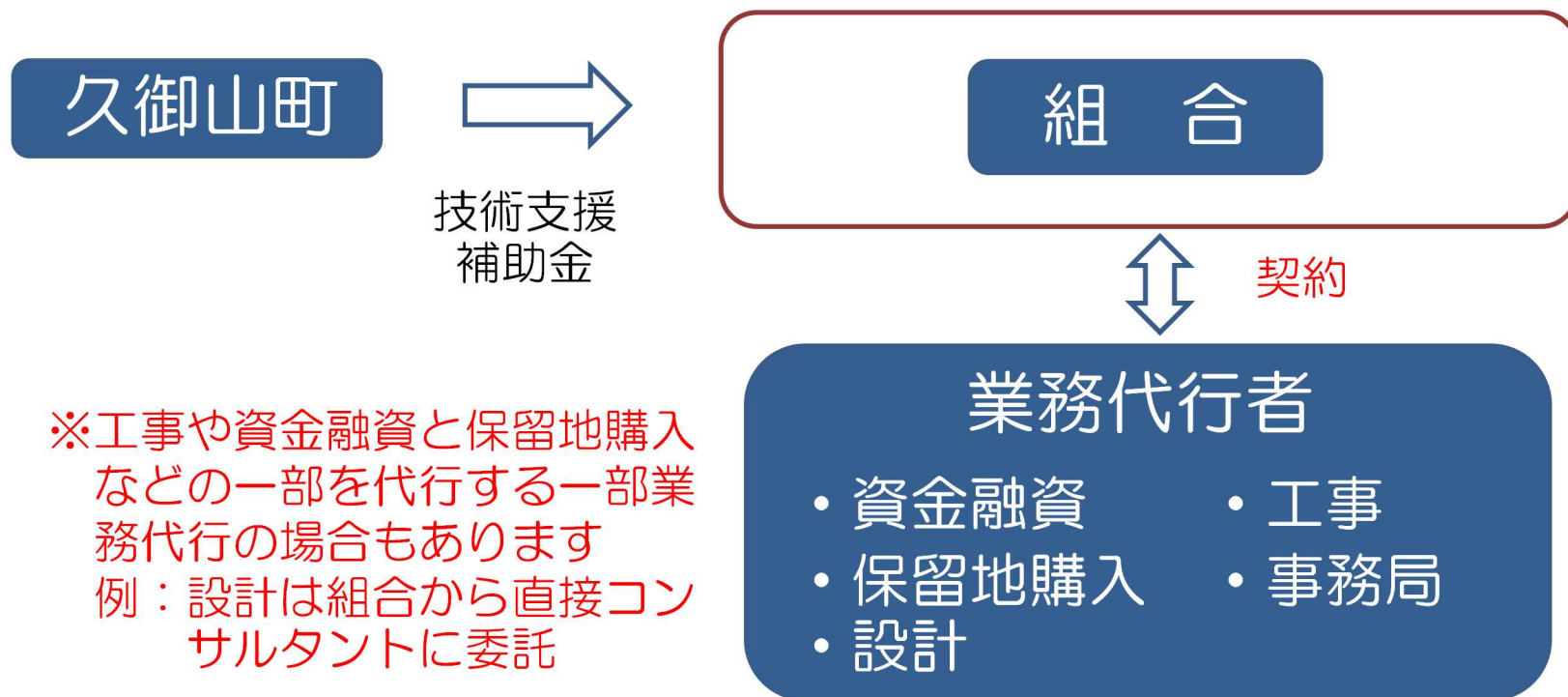


(1) 令和4年度総会での協議確認事項のおさらい

参考 業務代行方式について

技術力や資力等を備えたゼネコンやデベロッパー等の事業者が組合との契約に基づき、保留地の引き取り等を条件に事務局や工事等の業務の代行を行う方式です。

事業推進に必要な事項の決定権は組合にあります。



(1) 令和4年度総会での協議確認事項のおさらい

参考 各方式の主なメリット・デメリット

	メリット	デメリット
一般的な組合施行	<ul style="list-style-type: none">①事業費を軽減できる可能性がある②保留地の位置や利用形態、処分先を組合で決定できる	<ul style="list-style-type: none">③役員、組合員の事業運営上の負担が大きい④組合で資金調達（土地を担保に金融機関から調達など）⑤保留地処分先および単価が早期に決まらないためリスクが残る⑥民間企業の人材やノウハウが活用できない
業務代行方式	<ul style="list-style-type: none">③役員、組合員の事業運営上の負担が軽減④業務代行者が資金調達⑤保留地の処分先および単価の早期決定によりリスクの軽減⑥民間企業の人材やノウハウを活用	<ul style="list-style-type: none">①事業費にリスクに対する費用が含まれる（借入金利子、工事費、保留地処分単価等）②保留地の位置や利用形態は、早期売却のため、業務代行者の意志が優先される場合がある

デメリット
への対策



業務代行方式が良いのではないか(昨年度役員会でのご意見)

(1) 令和4年度総会での協議確認事項のおさらい

③キャッチフレーズ及び整備コンセプト

○キャッチフレーズ

久御山SEEDTOWN

○整備コンセプト

こどもからおとなまで全世代の人が根付くまちづくり

→小さい種を蒔き、それを地域で見守りや世話をしていき、しっかりと芽が出て、花が咲く。全世代の人が地域での役割を持ちながらまちに根付いていただく「まちづくり」をしていきたい。

<目指す方向>

- ・WITH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

(2) 地権者個別ヒアリング結果について

①開催概要

実施期間 令和4年6月13日(月)～

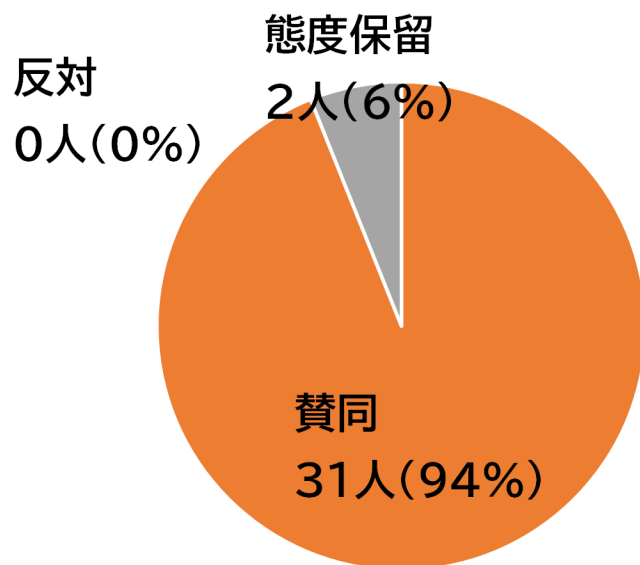
実施場所 久御山町役場

実施者数 33名中31名 (態度保留:2名)

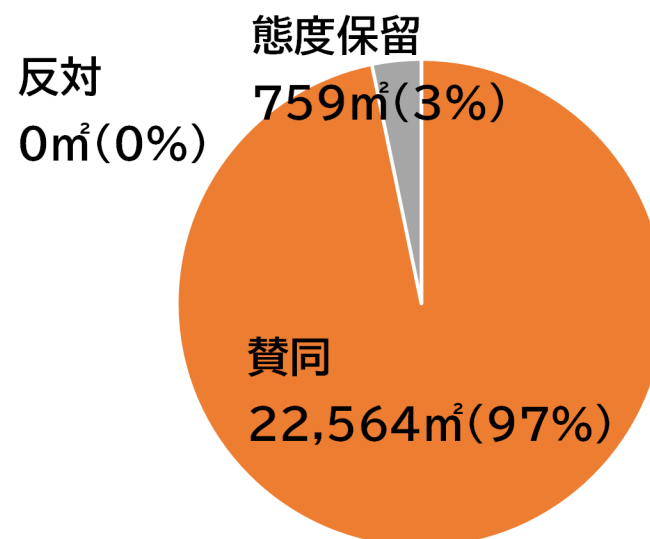
(2) 地権者個別ヒアリング結果について

②事業推進への賛同

実施者31名のうち全員が事業推進(組合土地
地区画整理事業)への賛同を示されました。



事業推進への賛同(権利者数)

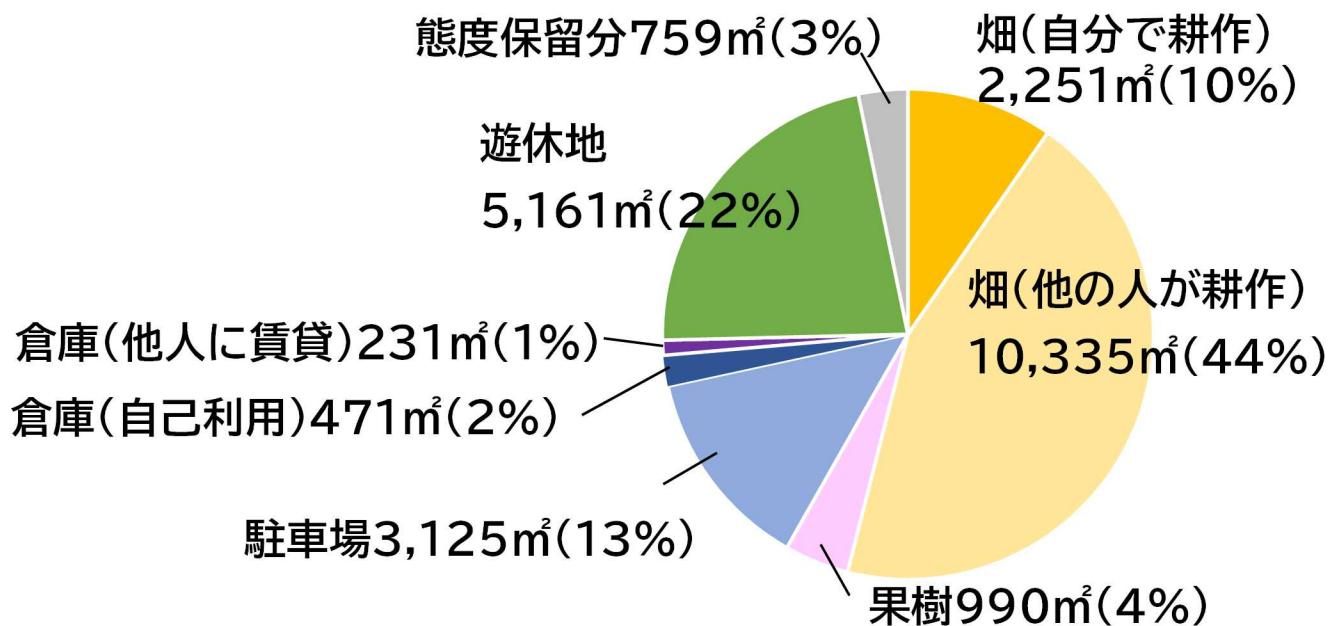


事業推進への賛同(所有面積)

(2) 地権者個別ヒアリング結果について

③現在の土地利用状況

畑・果樹・遊休地といった農地が約80%、駐車場や倉庫が約16%となっています。

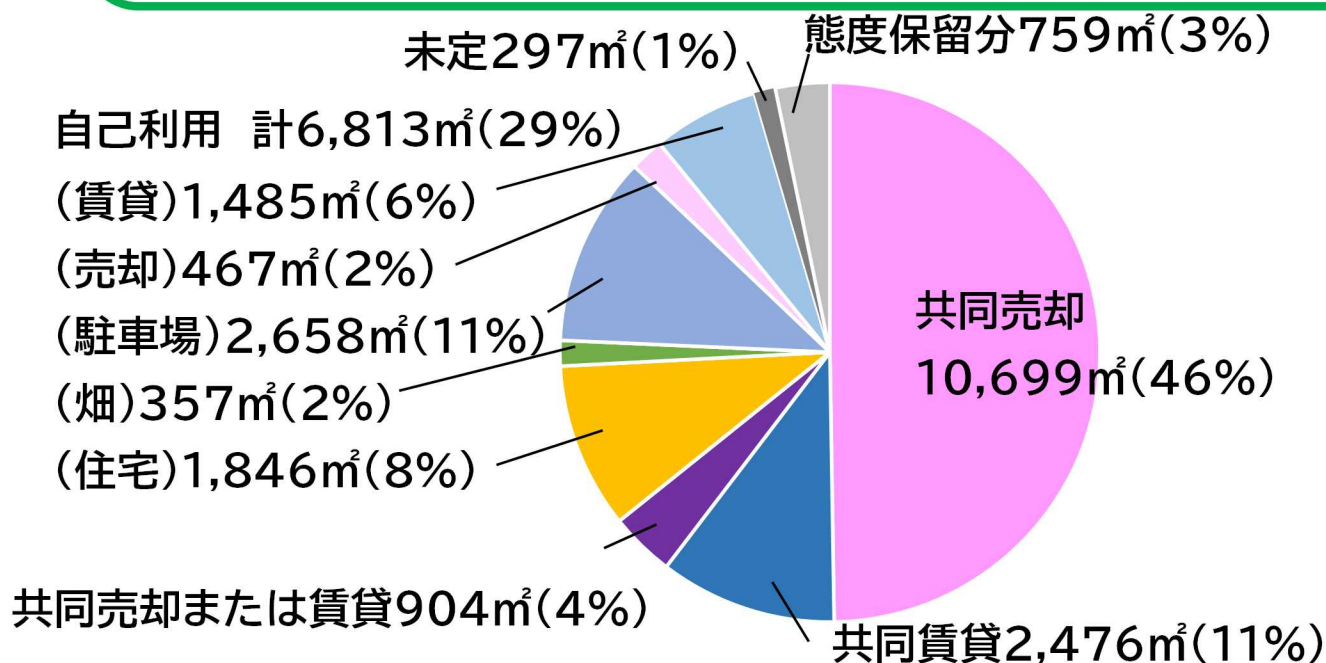


現在の土地利用状況(所有面積)

(2) 地権者個別ヒアリング結果について

④将来の土地利用意向

共同売却が約46%、共同賃貸が約11%、共同売却または賃貸が約4%となっています。
また、自己利用も約29%となっています。



将来の土地利用意向(所有面積)

(3) まちづくり構想および地区計画案について

①まちづくり構想図



※今後の協議・検討により変更してまいります

(3) まちづくり構想および地区計画案について

②地区計画(案)

○地区計画の方針

地区計画の目標	土地区画整理事業による都市基盤の整備にあわせて、安全安心で緑豊かな環境による良好な住宅地の形成する。
土地利用の方針	【住宅エリア】 周辺のみどり豊かな環境を生かし、環境に配慮した住宅を中心としたゆとりのある居住環境の創出を図る。 【交流エリア】 本地区及び近隣住民のための商業施設や生活利便施設、交流施設等の立地誘導を図る。
地区施設の整備の方針	【道路】 都市計画道路からの動線となる区画道路を整備する。 【公園】 住民の憩いや交流の場としての公園を配置する。 【調整池】 浸水被害軽減を図る調整池を整備する。
建築物等の整備の方針	用途、建ぺい率・容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度、形態又は意匠、緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。

3 議決事項

新市街地（みなくるタウン）住街区促進ゾーン先行エリア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、総会の議決を求める。

令和5年7月23日

新市街地（みなくるタウン）住街区
促進ゾーン先行エリアまちづくり協議会
会長 芳川 清志

記

新市街地（みなくるタウン）住街区促進ゾーン先行エリア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。

①事業計画素案作成の必要性

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

①事業計画素案作成の必要性

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。

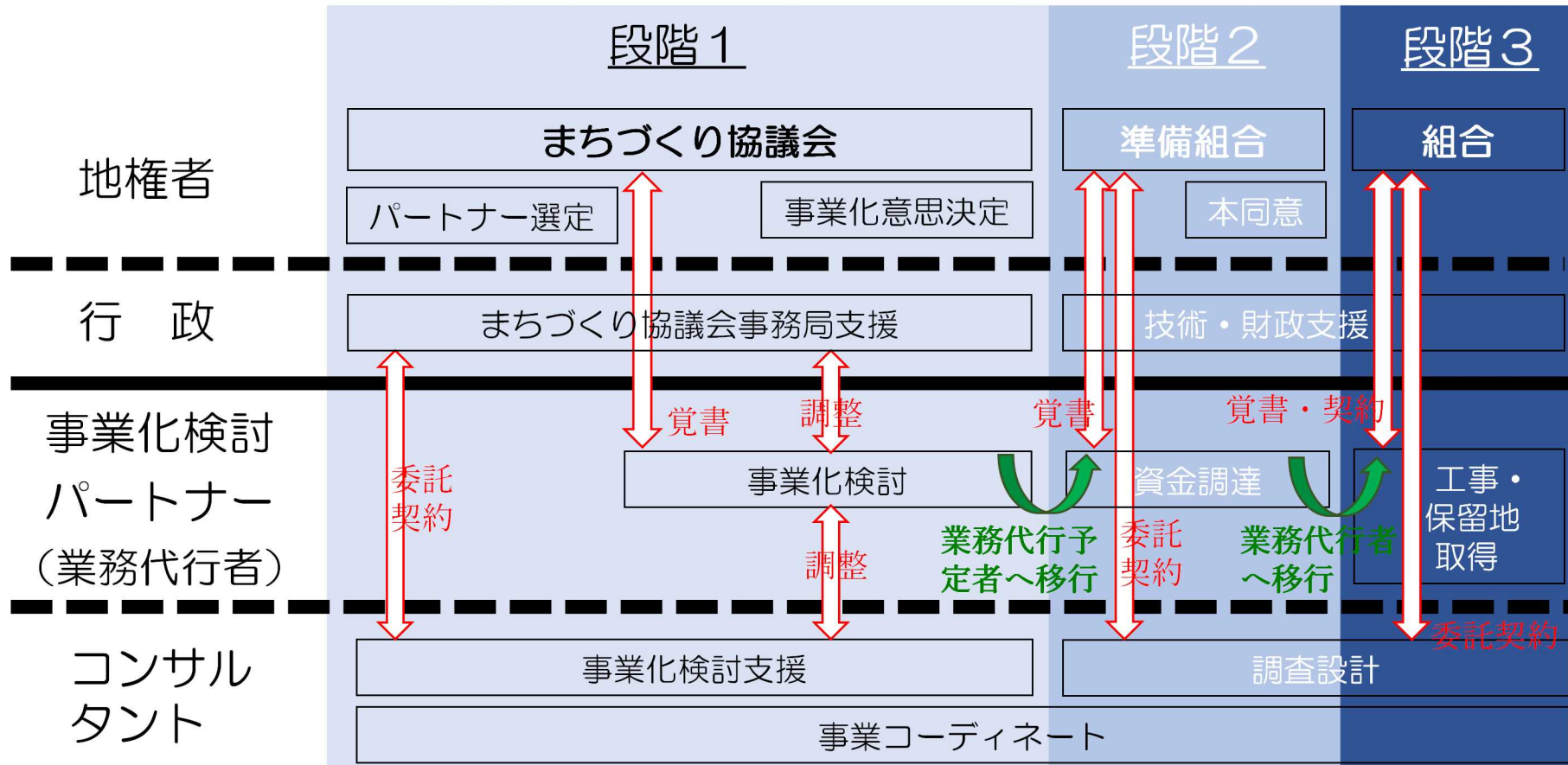
項目	作業内容
①土地利用計画	・ 減歩率、事業収支計画を策定するための土地利用計画図の作成
②事業収支計画	・ 土地利用計画図に基づく工事費等の事業費の算出（支出計画） ・ 支出計画に対応する収入計画の策定
③減歩率及び保留地	・ 土地利用計画図に基づく公共減歩、事業収支計画に基づく保留地減歩の算定 ・ 保留地価格の想定

○事業計画素案作成及び事業化検討パートナー企業の選定について

②事業化検討パートナーの選定について

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！**



②事業化検討パートナーの選定について

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（予定）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
- ・ 住宅販売、施設誘致の想定と情報提供
- ・ 保留地や売却意向の換地買取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

町と町が委託しているコンサルタントと調整しながら進める

②事業化検討パートナーの選定について

一般的な選定方法は、

8月ごろ
予定

①専門的なノウハウを有した経験豊富な
デベロッパー・ゼネコン等の事業者を募る。

※例えば、地元や近隣で実績のある事業者
住宅販売の実績が豊富な事業者など

秋ごろ
予定

②まちづくり協議会役員会で審査、
絞り込みを行う。

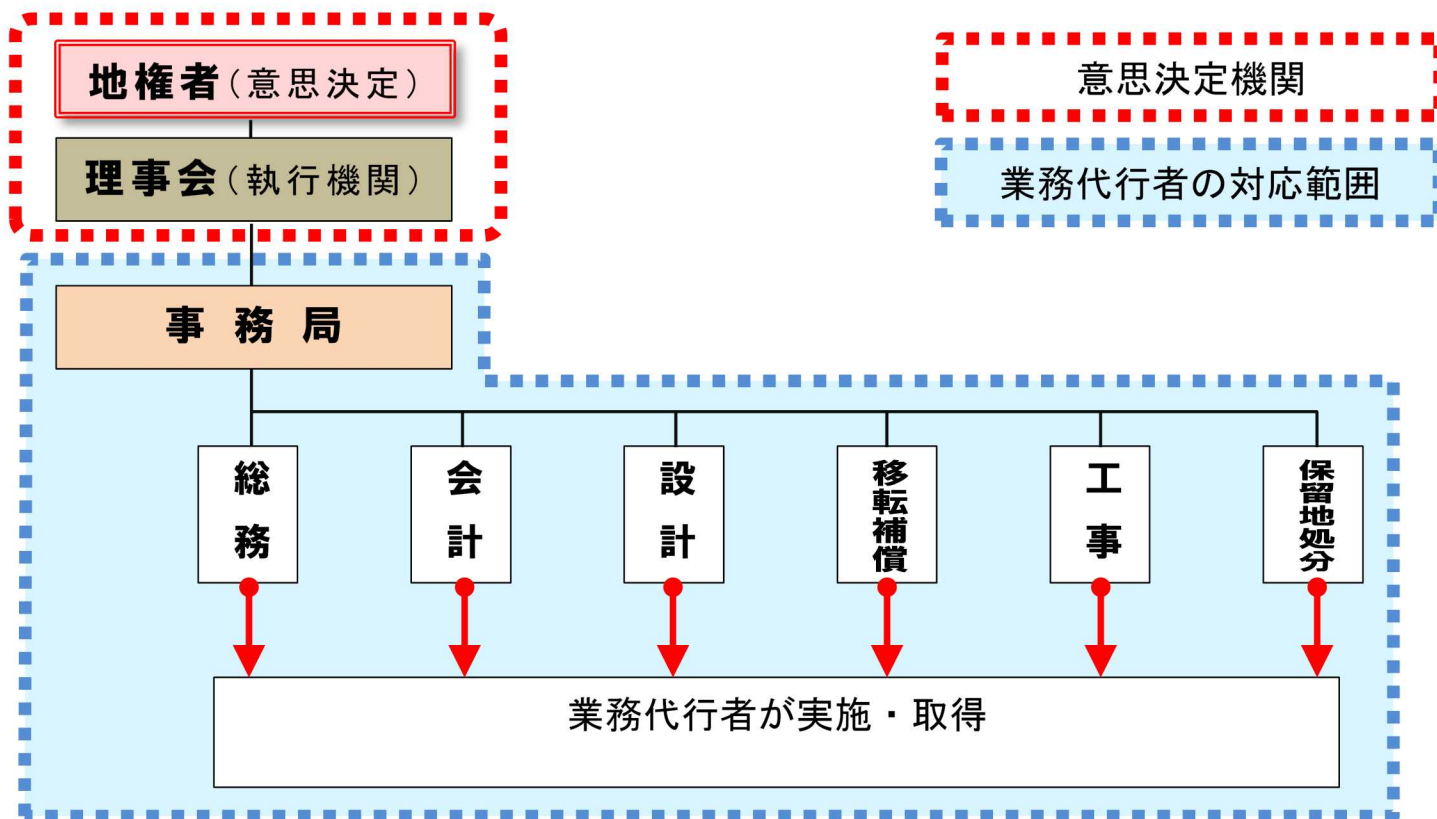
年内目標

③まちづくり協議会総会で承認の議決を行う。

(参考) 全部業務代行と一部業務代行の比較

①全部業務代行方式について

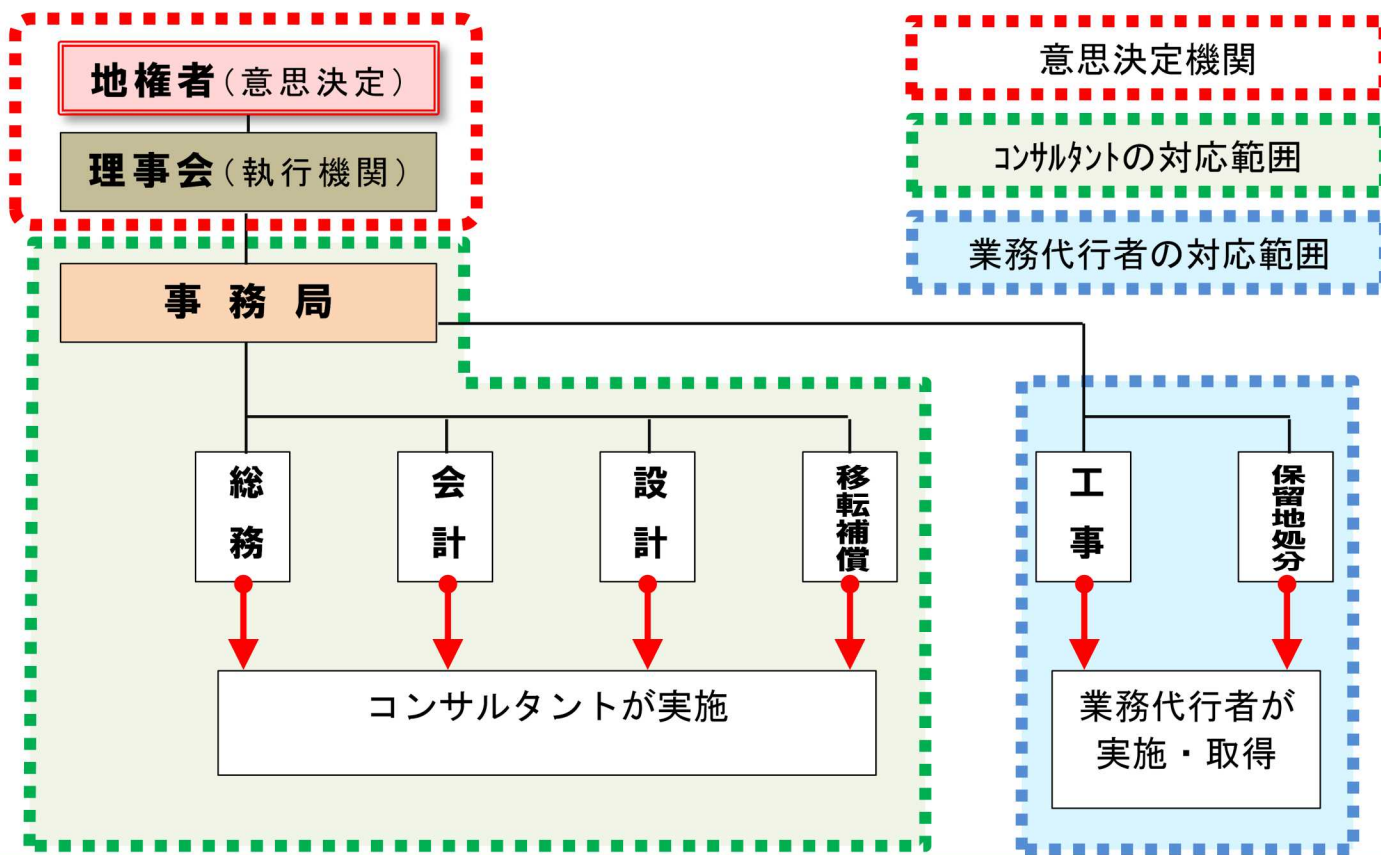
- 業務代行者（民間事業者）が、事務局運営から工事の施工・保留地引き取りまで一手に担うため効率が良い。
- 組合の意思決定権は地権者にあるが、1社がすべての業務を担うため行政などの第三者のチェックが必要である。



(参考) 全部業務代行と一部業務代行の比較

②一部業務代行方式について

- 事務局運営や設計業務はコンサルタントが行い、業務代行者は保留地取得を条件に工事を実施。
- 複数の事業者が事業に参画することで、事業者間での相互チェック機能が働く。



4 その他

住街区促進ゾーン 今後のスケジュールについて

①令和5年度 スケジュール(案)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
総会 (地権者)				●					●			●
		7月 総会 ・個別ヒアリングの結果 ・ヒアリングを踏まえたまちづくり構想および地区計画案の提示 ・事業化検討パートナー募集						12月ごろ 総会 ・事業化検討パートナー決定（顔合わせ）提案内容の報告 ・仮同意に向けたヒアリングを実施について			年度内 総会 ・仮同意結果 ・土地利用計画案および地区計画案（修正） ・準備組合設立	
								●		仮同意取得に向けたヒアリング		
役員会												
					11月ごろ ・パートナープレゼン							
					・事業化検討パートナー選定作業（募集8月、決定12月）							

※スケジュールは変更する可能性があります。

②令和5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」から移行)

令和7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8年度以降 仮換地指定

令和9年度
～令和10年度 土地区画整理事業の完了予定

※スケジュールは変更する可能性があります。