

久御山町新市街地整備に係る情報交換会

久御山町 事業建設部 新市街地整備室

平成30年9月2日

次第

1. 開会

日時：平成30年9月2日（日）10：00～11：30

2. まちづくりビジョン

場所：ふれあい交流館ゆうホール

3. 町からの情報提供

①これまでの経緯・町のまちづくり

②整備方法・事例紹介

③整理すべき課題・今後の進め方

4. 意見交換

5. 閉会

久御山町まちづくりビジョン



久御山町長 信貴康孝

2

これからの久御山町がめざしていくまちの姿を、次のとおり「まちの将来像」として掲げています。

つながる心

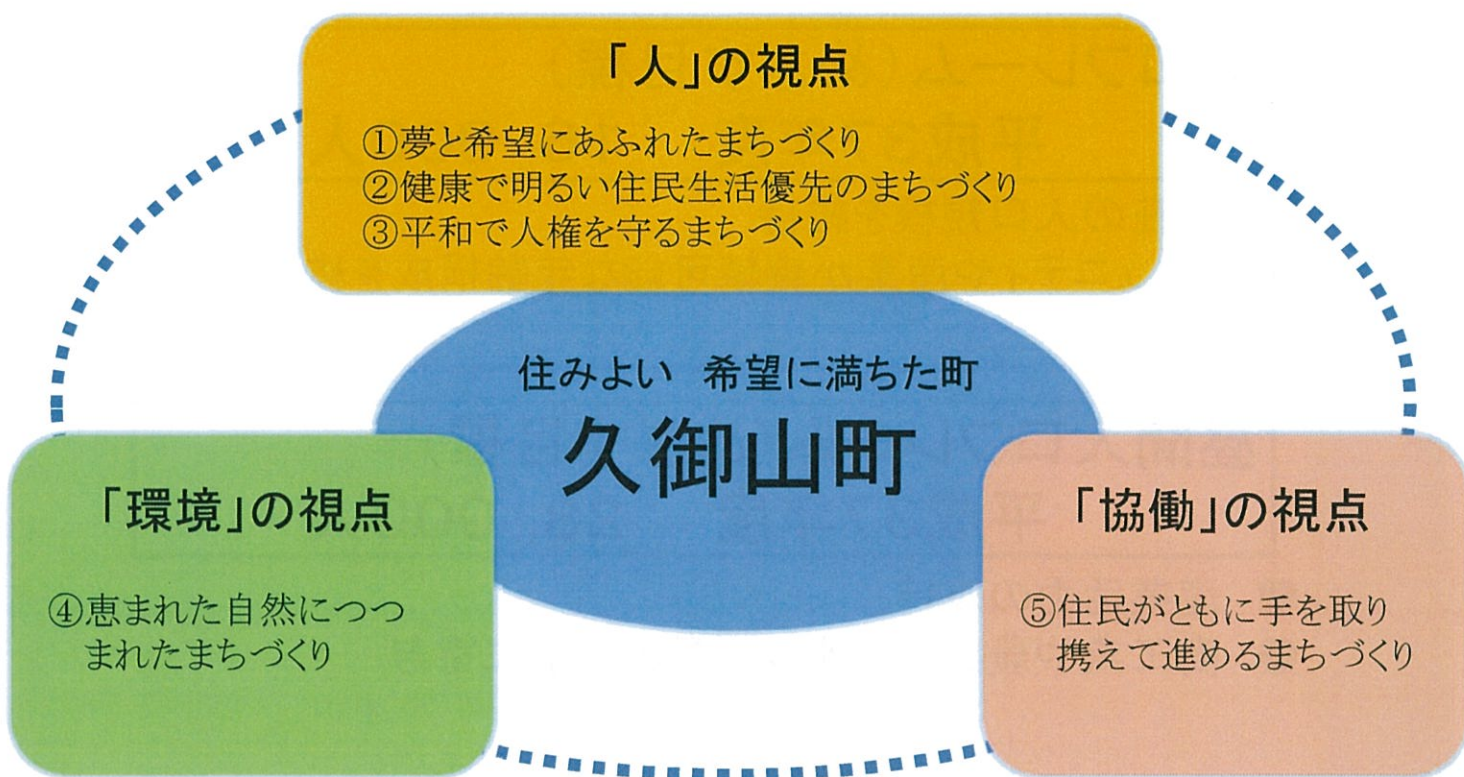
みなぎる活力

京都南に「きらめく」まち

～夢いっぱい コンパクトタウン くみやま～

3

■まちづくりの理念



4

まちづくりの指針を示す「総合計画」

- ・平成28年4月に、「久御山町第5次総合計画」を策定。
- ・平成37年度まで、10年間のまちづくりの指針を示す。

■まちの将来像

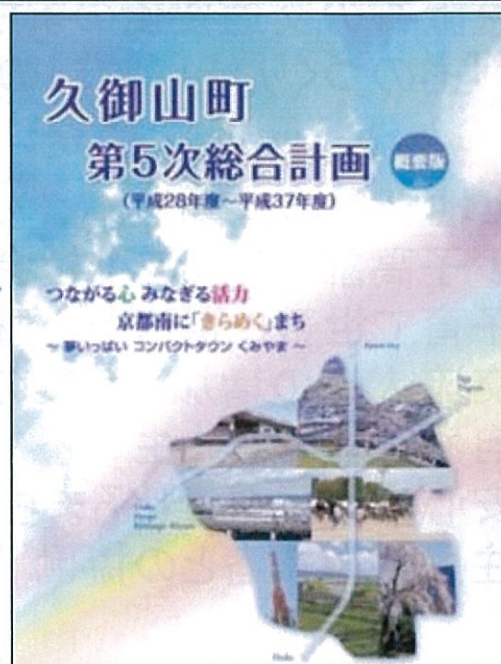
つながる心 みなぎる活力

京都南に「きらめく」まち

～夢いっぱい コンパクトタウン くみやま～

■まちづくりの基本理念

住みよい 希望にみちた町 久御山



5

人口フレーム(総合計画、都市計画マスタープラン)

人口フレーム(めざす目標)

平成37年度 16,000人

- 現在の人口規模を維持
- コミュニティや産業が継続可能な年齢構成を維持

昼間人口フレーム(めざす目標)

平成37年度 28,000人

- 産業活力の維持
- 商工業や農業など地域産業の発展に寄与

6

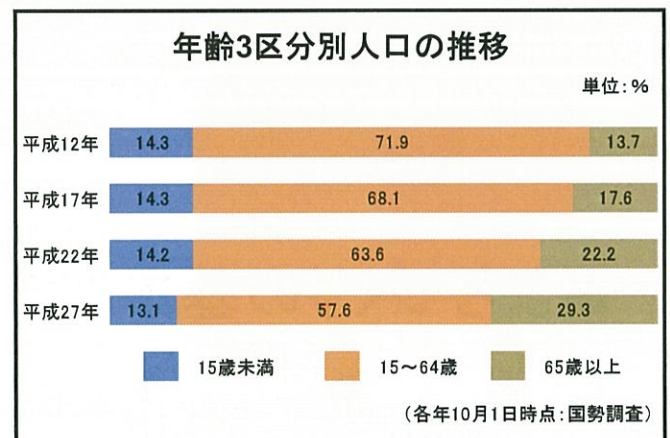
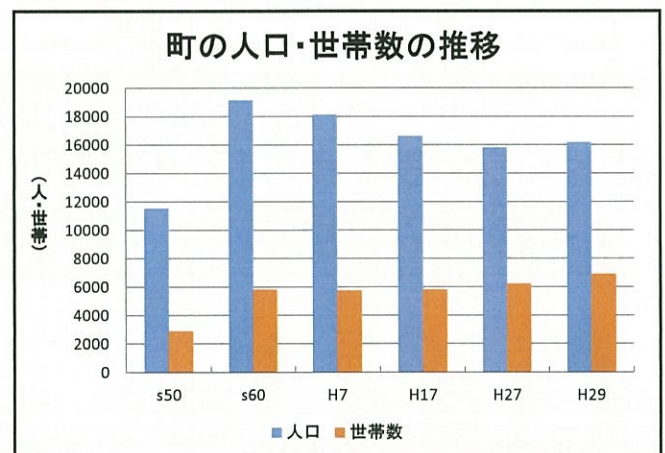
■土地利用構想

<まちの概況>

- ・面積13.86km²のコンパクトなまち
- ・京阪神の交通要衝のまち
- ・「ものづくり」と「農業」のまち

<土地利用の課題>

- ・少子高齢、人口減少社会への対応
- ・子育て世帯に選ばれる魅力づくり
- ・交流人口の増加と産業の維持発展
- ・自然環境との共生
- ・安心安全に暮らせるまちづくり
- ・住民や事業者との協働



7

<土地利用のイメージ>

- ・都市機能の集積とアクセス向上
- ・農業振興との調和
- ・住民、事業者との協働

◎既成市街地ゾーン

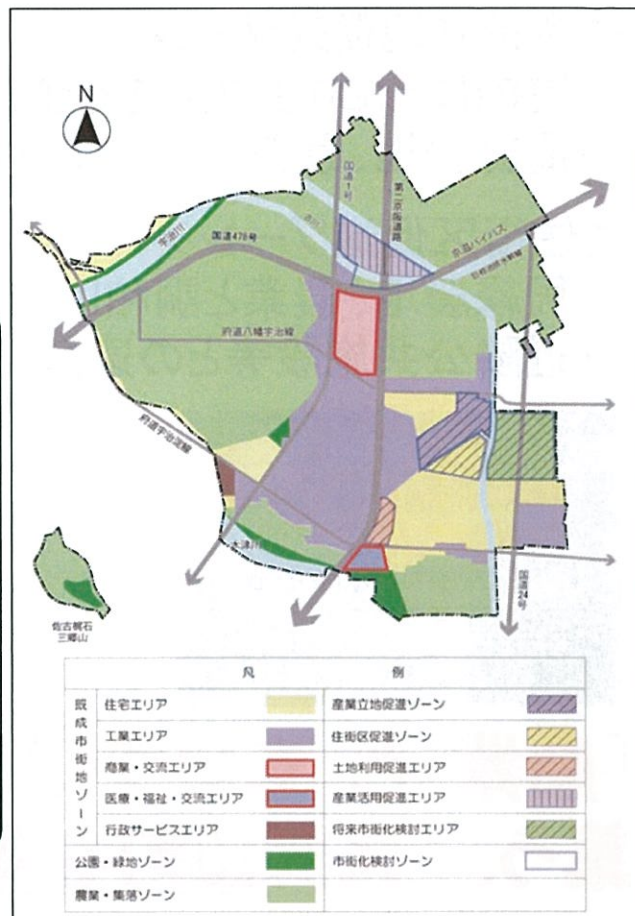
◎産業立地促進ゾーン

◎住街区促進ゾーン

◎土地利用促進エリア

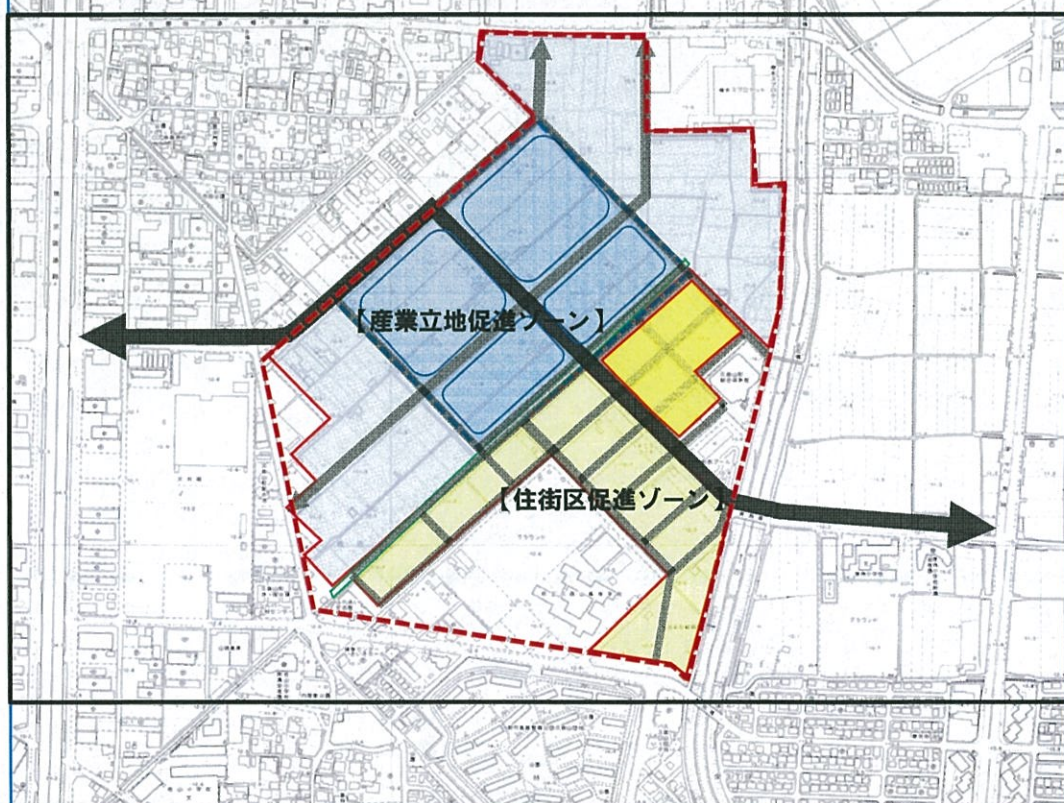
◎産業活用促進エリア

◎将来市街化検討エリア



8

■みなくるタウン(仮)整備の考え方(案)



- 産業立地促進ゾーン
- 住街区促進ゾーン
- 産業促進立地ゾーン
- 住街区促進ゾーン
- 道路整備

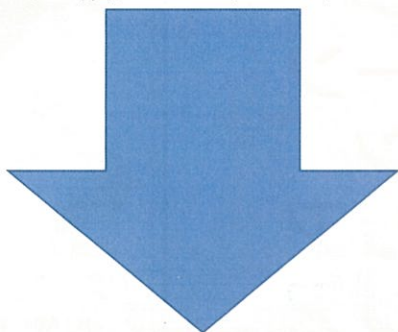
9

<産業立地促進ゾーン>

- ・町内に1,600社以上ある企業の経営拡大
- ・周縁農地、農業と連携する食品関連企業等の立地 など

<住街区促進ゾーン>

- ・周縁農地、農業と調和した「田園住宅」の整備
- ・近隣公共施設等との連携で子育て世代が魅力を感じる住宅地形成 など



「農業」と「ものづくり産業」が調和し、みんなが集う、『久御山町を象徴する』モデル地区

10

3. 町からの情報提供

11

これまでの経緯

12

平成21年度

住街区促進ゾーン整備検討調査業務

平成22年度

久御山町の上位計画に位置づけられた『住街区促進ゾーン』の整備に向けた現況調査、実現方策の検討、基本計画の策定 等



平成23年度

平成23年度住街区促進ゾーン整備検討調査

地権者アンケート調査、事業計画案作成



平成24年度

平成24年度住街区促進ゾーン整備検討調査

地権者勉強会、第2回地権者アンケート、概算事業計画案作成



平成26年度

第5次総合計画策定支援業務

平成27年度

第5次総合計画の策定

⇒「住街区促進ゾーン」と「産業立地促進ゾーン」の2ゾーンとなる



平成28年度

住街区促進ゾーン及び産業立地ゾーンの整備に向けた基本調査

2ゾーンの整備計画策定のための基本調査(平成29年度実施)を的確に実施するための現状分析、課題整理



平成29年度

平成29年度産業促進ゾーン及び住街区促進ゾーン整備検討調査業務

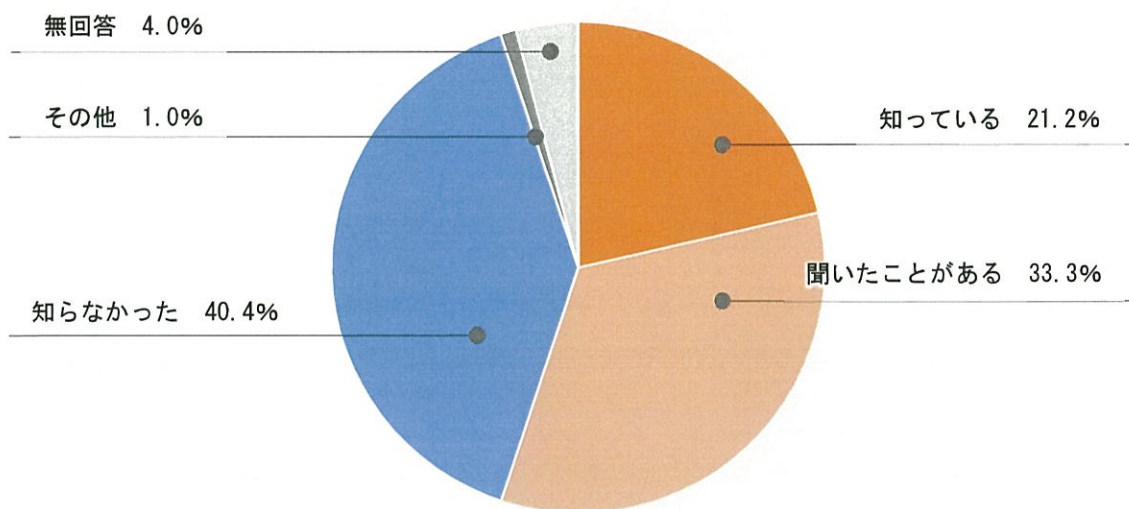
13

平成24年度 地権者アンケート結果

『住街区促進ゾーン』の認知度について

『住街区促進ゾーン』を知っている方は、54.5%

『住街区促進ゾーン』を知らなかった方は、40.4%

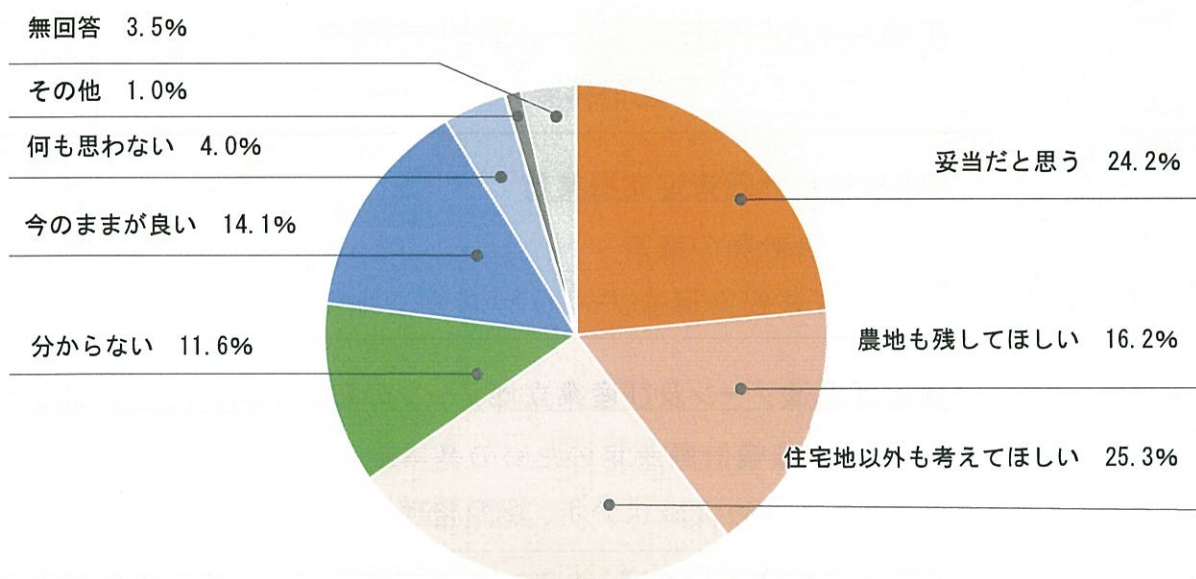


14

平成24年度 地権者アンケート結果

『住街区促進ゾーン』についてどのように思ったか。

都市的な土地利用が妥当だと考えている方は、65.7%

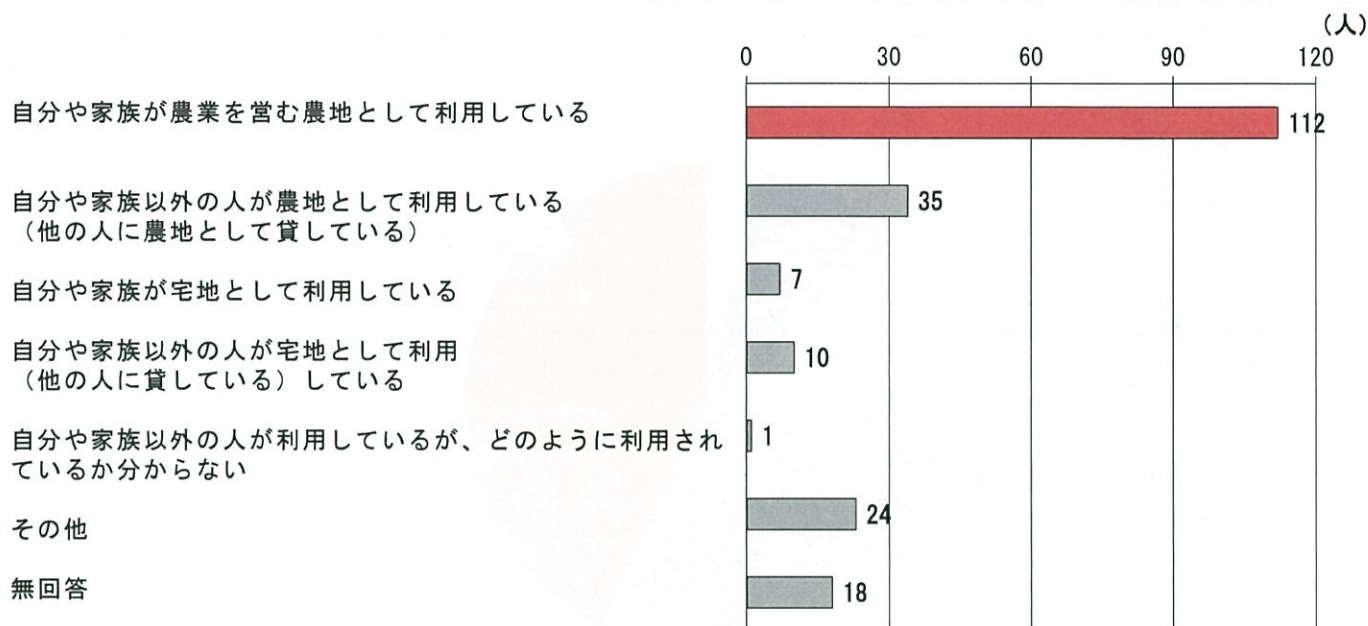


15

平成24年度 地権者アンケート結果

所有している土地の状況

自分または家族が農地として利用している方は、112人



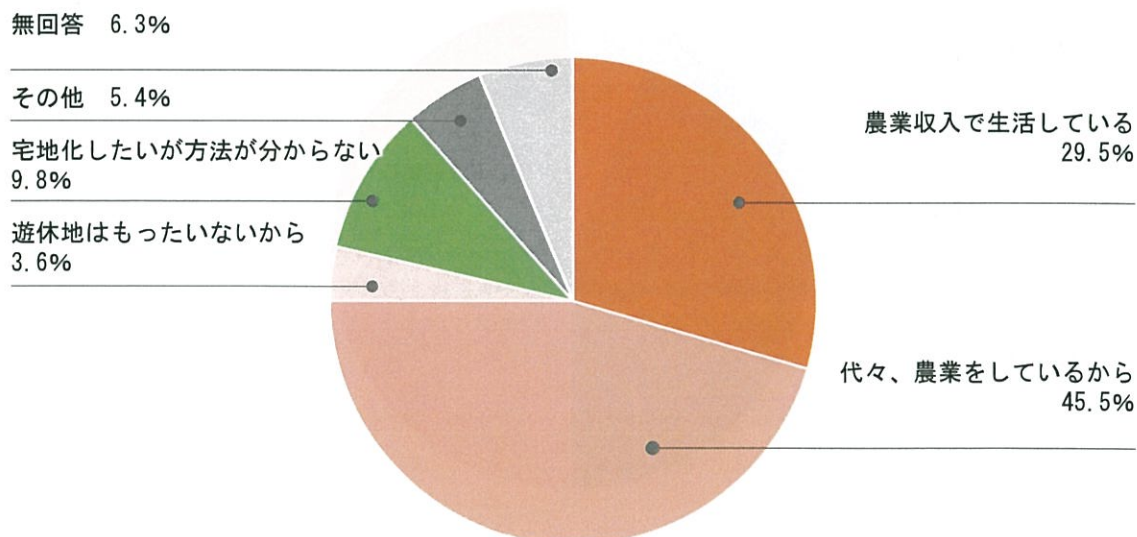
16

平成24年度 地権者アンケート結果

現在、農業を行っている目的や理由

農業収入によって生活している方は、29.5%

今後、宅地化を考えている方は、9.8%



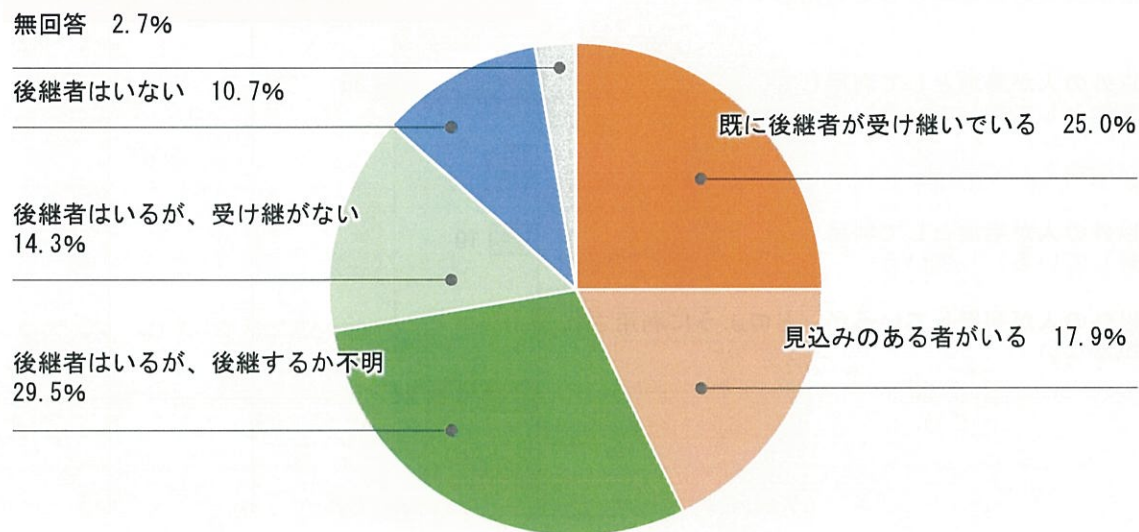
17

平成24年度 地権者アンケート結果

今後、農業を続けるための後継者について

農業を後継してくれる見込みの者がいる方は、42.9%

全く後継者がいない方は、10.7%

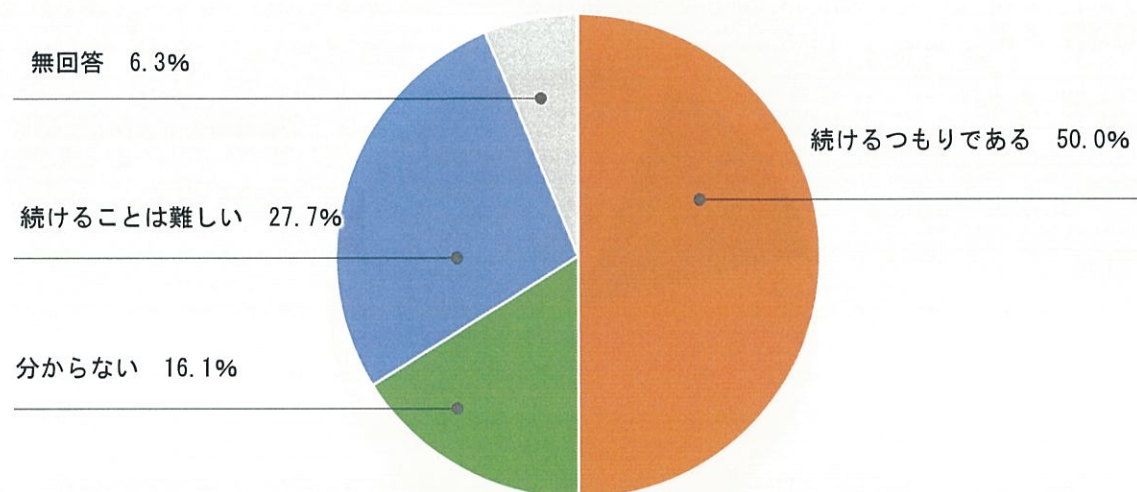


18

平成24年度 地権者アンケート結果

これからも、当該農業で農業を続けていくか

農業を続けていく意思がある方は、50.0%

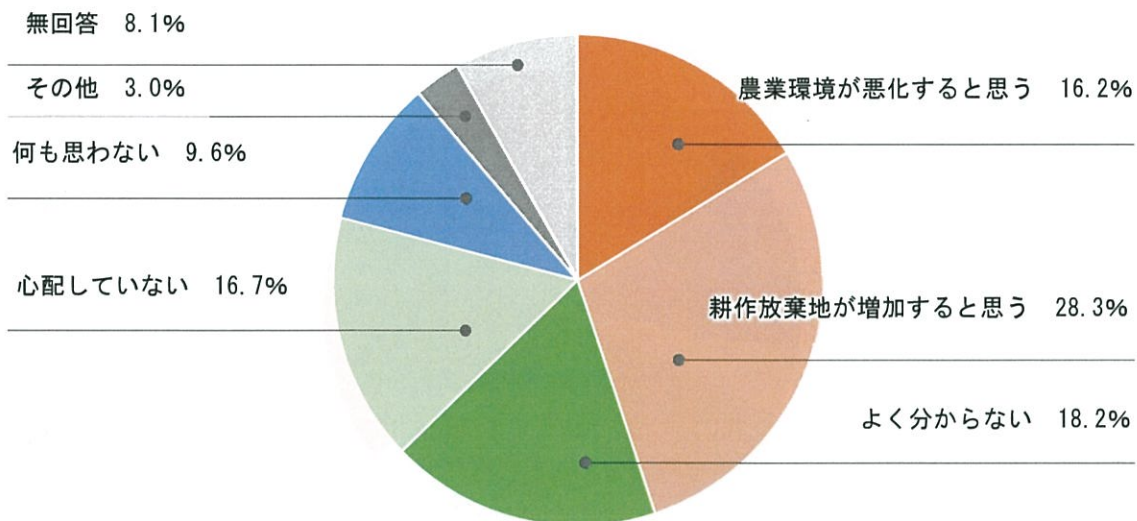


19

平成24年度 地権者アンケート結果

このままであれば、今後どのようなになると思うか

農業環境が悪化していく方向にあると考える方は、44.5%

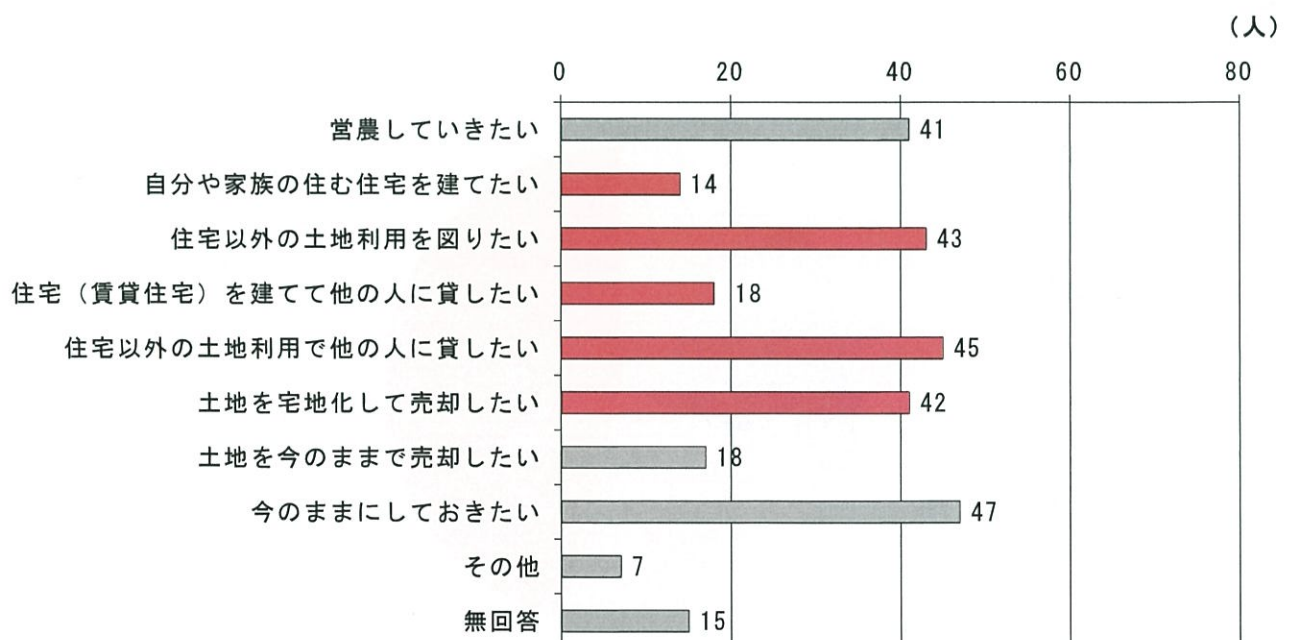


20

平成24年度 地権者アンケート結果

将来、土地利用をどのように利用したいか

市街地への転換に興味を示している方は、162人

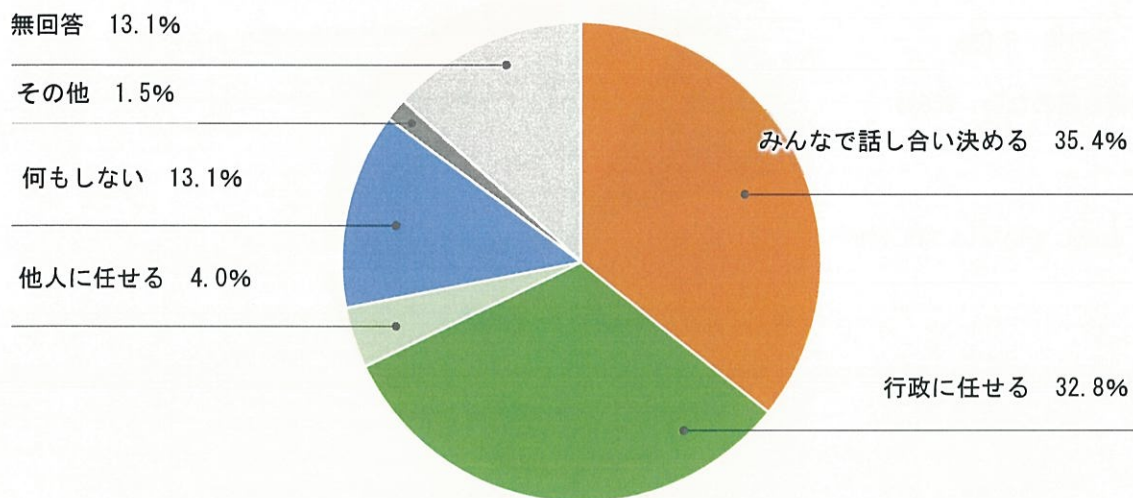


21

平成24年度 地権者アンケート結果

当該地区の将来を考えるためには、どのような方法が良いか

自分たちで考えていかなければならないと考えている方は、35.4%
行政に期待している方は、32.8%

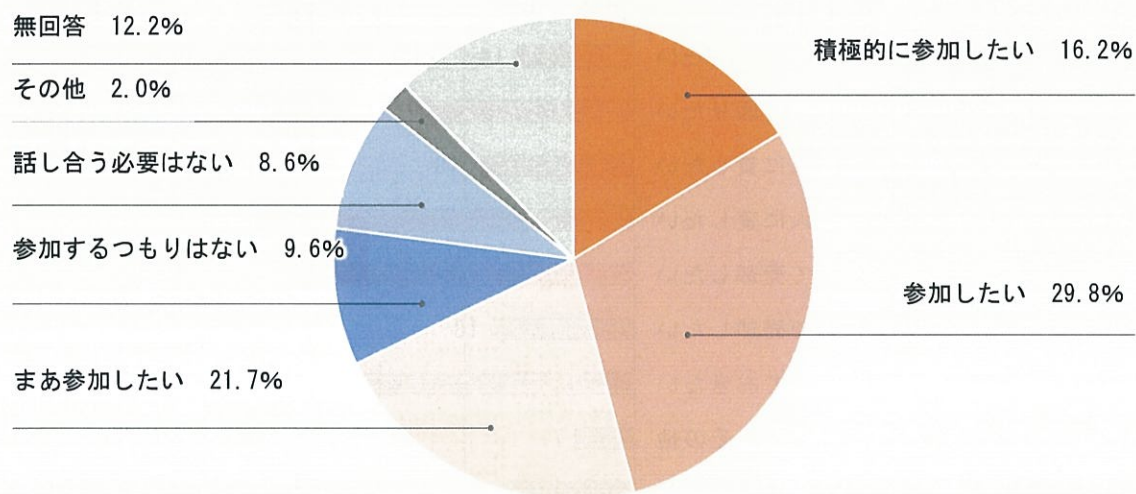


22

平成24年度 地権者アンケート結果

今後、当該地区の土地活用法用についての話し合いなどへの参加について

話し合いに参加しようと考えている方は、67.7%



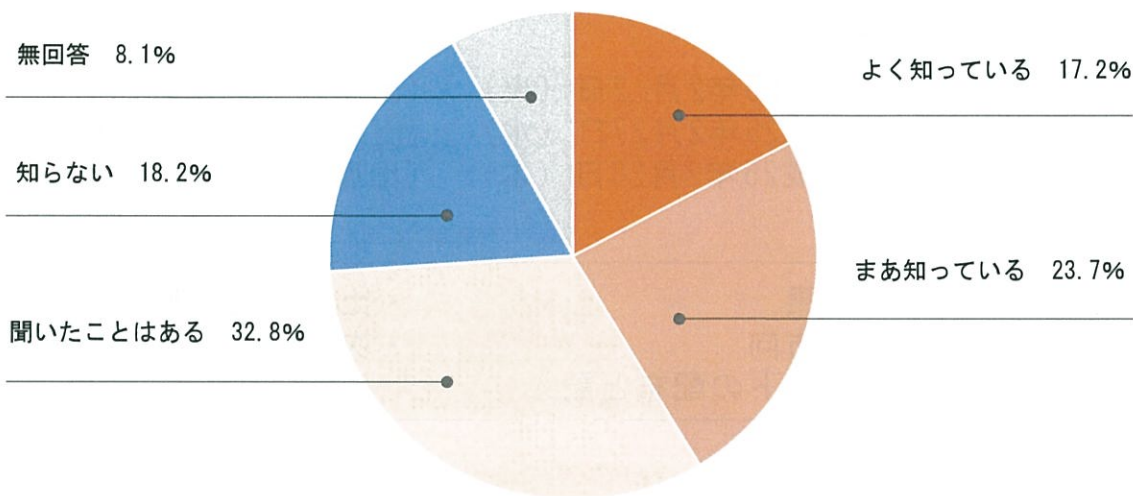
23

平成24年度 地権者アンケート結果

『土地区画整理事業』の認知度

土地区画整理事業を知っている方は、40.9%

名前程度は聞いたことがある方を含めると、73.7%

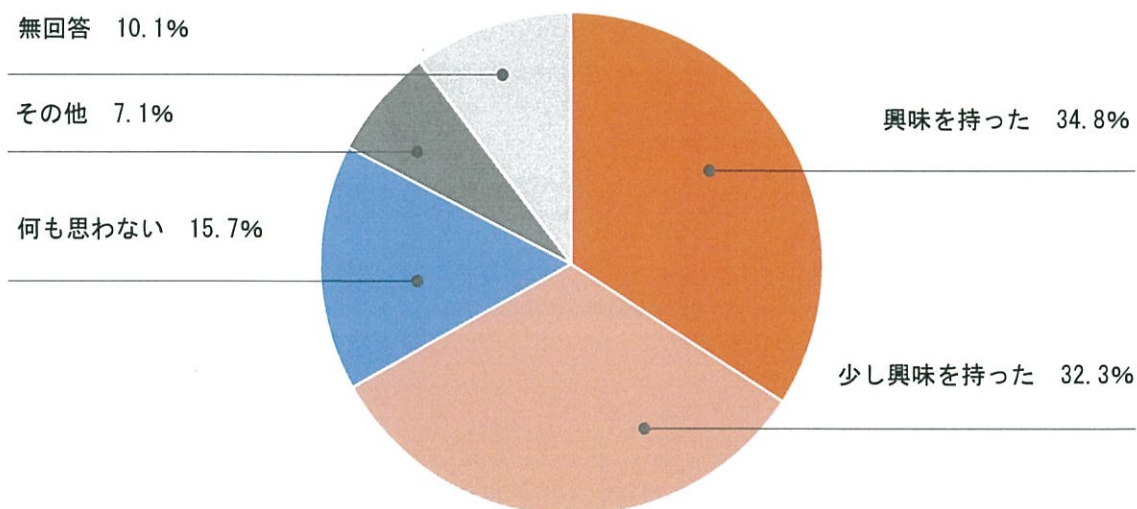


24

平成24年度 地権者アンケート結果

本町で検討しているまちづくり案を見て、どのように思ったか

当該地区の将来の土地利用に興味を持った方は、67.1%



25

平成24年度 地権者勉強会

●第1回 勉強会

平成24年12月20日（木）「市田・佐古・林地区の地権者対象」

（出席者：地権者44名）

- ・勉強会の発足
- ・地区の概要、アンケートの結果

- ・勉強会の進め方、スケジュール
- ・土地区画整理事業のしくみ 等

●第2回 勉強会

《市田地区説明会》 平成25年2月 2日（火）（出席者：地権者14名）

《佐古地区説明会》 平成25年2月27日（水）（出席者：地権者15名）

《林地区説明会》 平成25年2月28日（木）（出席者：地権者 7名）

- ・地区ごとのアンケート結果
- ・地区ごとのまちづくりの方向
- ・将来のまちづくりアンケートの配布と記入

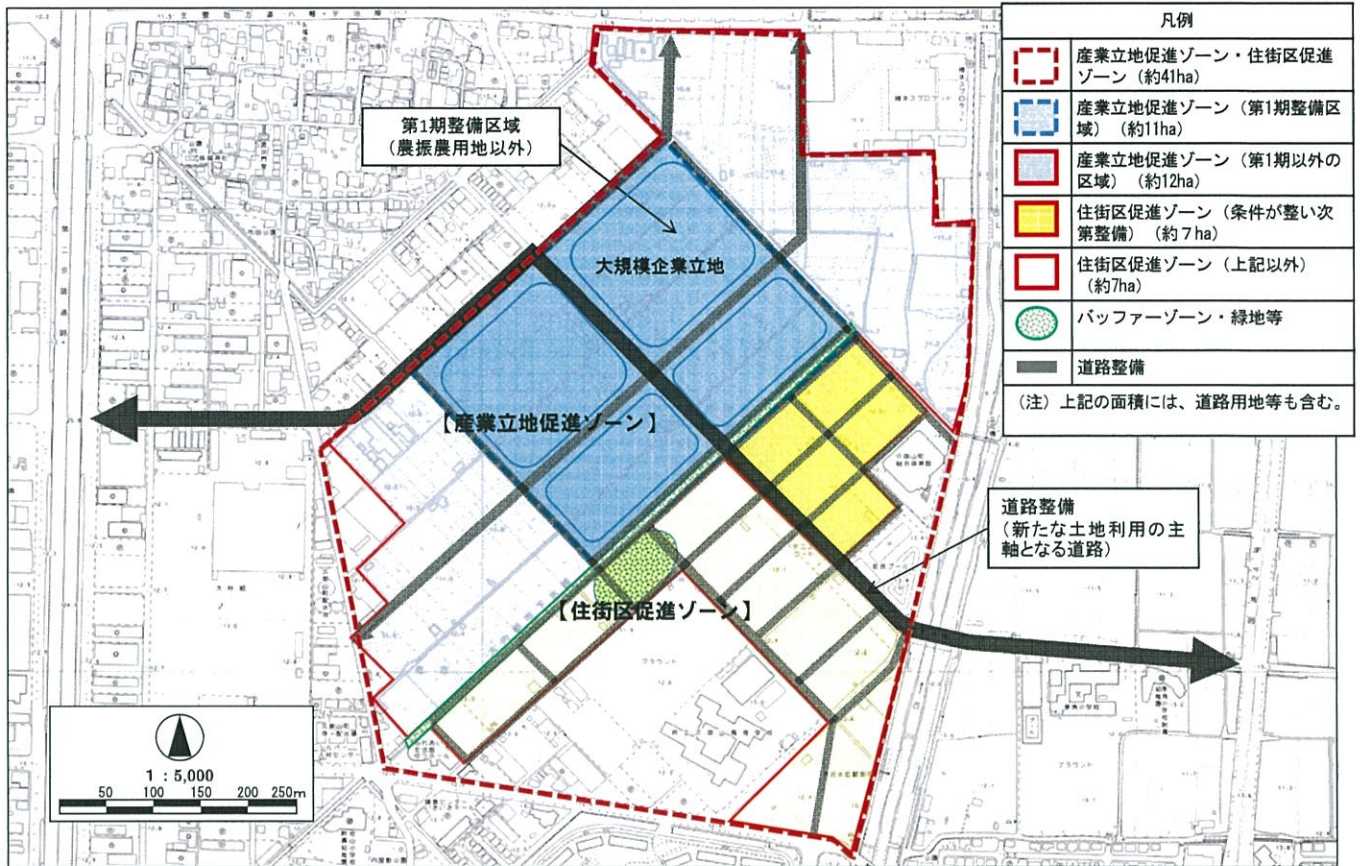
- ・土地区画整理のしくみ
- ・次回のスケジュール 等

26

町のまちづくり

27

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）



28

コンセプト案

コンセプト〔仮案〕

久御山町「ものづくりの苗処（なえどころ）」の新しい拠点の創出

“まち”の活力向上と定住人口の確保を目指し、
時代を先導する「農」と連携した新たなものづくり産業の集積と、
次代を担う世代が快適に暮らせる住宅地の形成を目指します。

■産業立地促進ゾーン

- **新たなものづくり産業拠点を創出します。**
 - ・ 新たな産業用地を整備し、久御山町の広域的交通利便性を活かした新たなものづくり産業の拠点づくりを進めます。
- **農業と連携した企業立地を図ります。**
 - ・ 久御山町の産業の柱となる農業と連携する企業の誘致をめざします。
 - ・ これにより、町内はじめ周辺地域の農業の活性化にも寄与します。
- **既存工業地との連携を図ります。**
 - ・ 既存のものづくり企業の拡張用地の確保を行い、企業用地の拡大に伴う企業流出の防止を図ります。
- **活動しやすい市街地を整備します。**
 - ・ 産業活動が行いやすい大規模用地を創出するとともに、広域幹線道路に連絡しやすい道路整備をはじめとした道路ネットワークの形成を行います。
 - ・ 働きやすい緑に包まれた産業用地の形成をめざします。
 - ・ 隣接する住宅市街地（予定）の間にバッファゾーンや緑地を設けるなど居住環境に配慮した土地利用を図ります。

■住街区促進ゾーン

- **新たな時代のモデルとなる住宅市街地の形成を目指します。**
 - ・ 次代を担う世代が快適に暮らせる住宅地の形成を目指します。
 - ・ 子育てしやすい住宅、高齢者も一緒に暮らせる住宅地の形成を目指します。
- **多様な住宅地を創出します。**
 - ・ 暮らし方、居住ニーズの多様化に対応するため、多様な形態の住宅を形成します。
 - （一般的な戸建て住宅、農業活動ができる住宅（優良田園住宅等）、利便性の高い集合住宅、など）
- **地域特性を踏まえた生活支援サービスの導入を目指します。**
 - ・ 鉄道駅と連絡する新たな公共交通の導入などにより地域の足の確保を図ります。
 - ・ 体育館、プール、ふれあい交流館など近隣にある既存施設との連携、有効活用を図ります。
- **産業立地促進ゾーンとの連携を図ります。**
 - ・ 近接する産業立地促進ゾーンを働く場とするなど相互に連携することで、「農」と連携した「ものづくりの苗処（なえどころ）」の実現を図ります。

29

整備方法について

30

整備方法について

都市計画区域

- ・ 市街化区域 …既に市街地を形成している区域及び
おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
- ・ 市街化調整区域 …市街化を**抑制**する区域
(建築の規制は厳しい)

31

整備方法について

現在、当該地区が**市街化調整区域**の状態である場合は、事業を行うことができる方法は、大きく分けて2つあります。

方法1.

市街化調整区域のまま地区計画を策定し、事業を実施する。

方法2.

市街化区域に編入し、事業を実施する。

32

整備方法について

方法1. **市街化調整区域**で地区計画を策定する場合

地区計画とは…

地区の課題や特徴を踏まえて、住民と市区町村が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法。

市街化調整区域のまま地区計画を策定すると…



市街化調整区域で土地区画整理事業や開発行為が可能となる。

ただし、地権者全員の同意が必要となる！

33

方法 2. 市街化区域に編入し、実施する場合

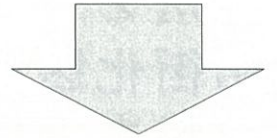
市街化調整区域から市街化区域への編入が必要となる。
→自動的（勝手）に市街化区域にはならない。

地権者全員のまとまりが必要！

- ・ 地権者意向の反映
- ・ 事業手法の選定
- ・ 計画的な土地利用
- ・ 確実な事業の実現性

**チャンス
は1度！**

土地区画整理事業等が実施できる！



市街化調整区域のまちの形成事例

都市計画区域

- ・ 市街化区域 …既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

- ・ 市街化調整区域 …市街化を**抑制**する区域（建築の規制は厳しい）

市街化調整区域でもできる土地利用

建築を伴う施設	・ 農業従事者の住宅 ・ 公益上必要な建築物（図書館、公民館、変電所、病院、社会福祉施設等） ・ 既存適法建築物に附属する建築物（車庫、物置等）
建築を伴わない施設	・ 駐車場 ・ 資材置場（建設資材置場、建設用重機置場 等）
その他	・ 危険物（火薬）の貯蔵又は処理施設 等 ・ 産業廃棄物処理施設 ・ 集配センター 等

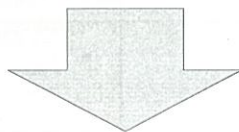
市街化調整区域でも
色々な土地利用ができてしまう。

- 建築を伴わないもの
- 人が住んでいない環境を求めるもの
(静かな環境を求めるもの、危険なもの、汚れたもの)
- 自動車の利便を活用するもの
- 地下資源などを活用するもの 等

38

無計画に、農地転用が進むと…

- ・ 隣に思ってもみなかったものができてしまう。
→ **自分の土地の将来的利用も影響される可能性**がある。
- ・ 大きな道路からの入口が無くなってしまう。
→ **(広げられない) 可能性**がある。



継続して土地利用ができるでしょうか？

39

整理すべき課題

40

整理すべき課題

- 企業の誘致に向けた活動
- 市街化区域への編入等の事務手続き
- 新市街地内の道路整備
- 公共交通の確保

・・・等々

しかし、新市街地整備を進めるために一番必要なものは、

地権者の皆さんの同意です！

- ◇整備計画素案への理解
- ◇土地区画整理事業に対する理解
- ◇第1期整備地区に対する理解
- ◇道路整備に対する理解 等

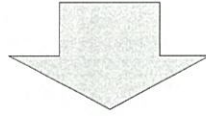
41

“まちづくり”を進めていくには…

多くの地権者の方々が、

まちづくりに関心を持つ

事業に前向きな意向を示す



地元の組織づくり

～まちづくりに関する意見交換や意思決定を行います～

具体的な協議を進めることができます！

42

今後の進め方

43

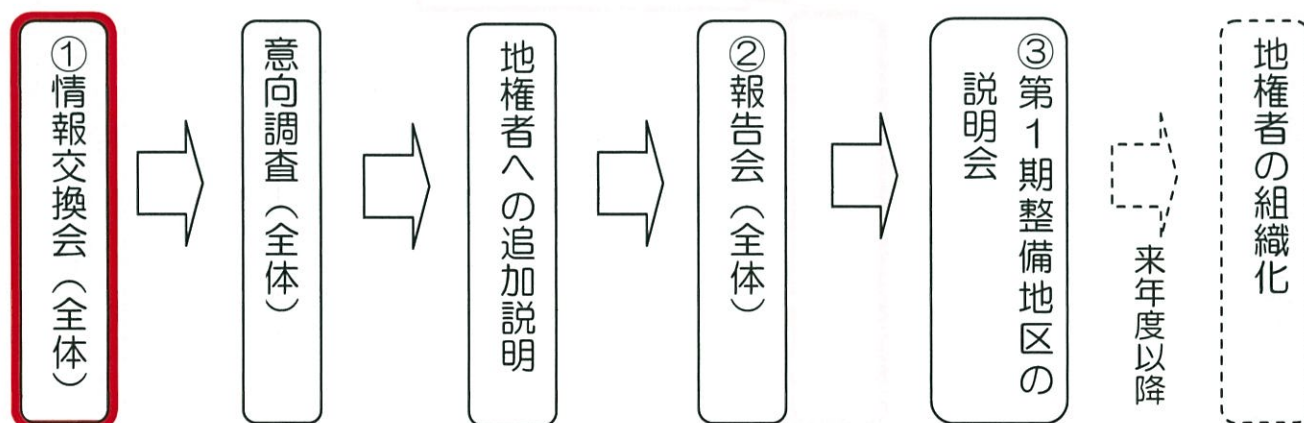
意向調査の実施について

目的	地権者皆さまの新たな意向を確認し、事業の方向性を検討する。
	■確認項目 ①事業実施への賛否 ②新たなまちづくりへの思い ③土地の利活用や売却意向 ④まちづくりの推進
実施方法	アンケート用紙の送付（郵送） （返信は同封の返信用封筒をご利用ください。）
実施期間	10月頃

44

今後の進め方について

■全体の流れ



■本日の説明会について

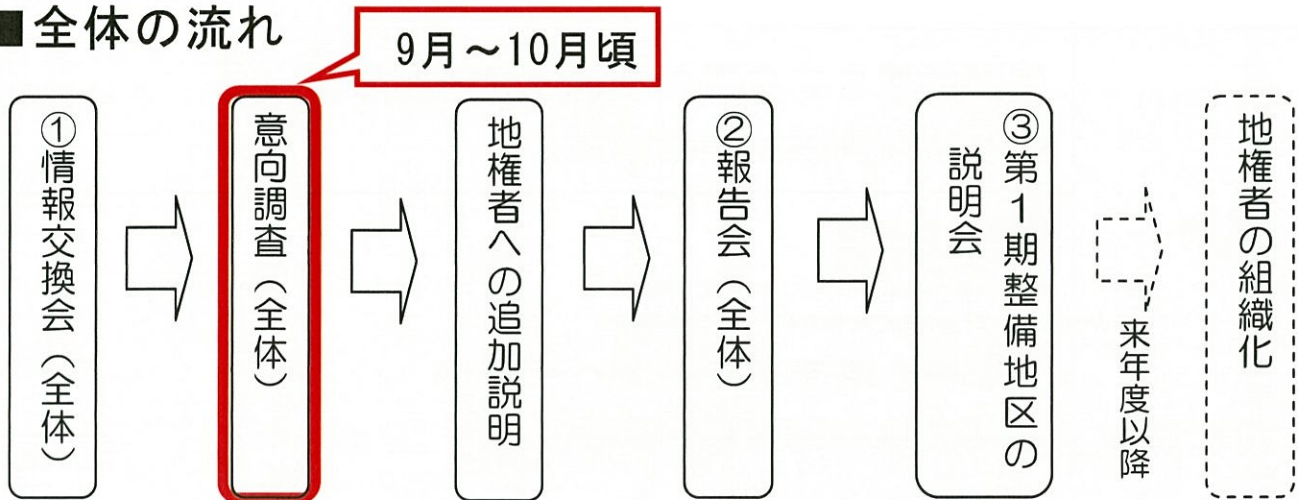
①事業説明会（全体）

全体地権者約250名を対象として、産業立地促進ゾーン及び住街区促進ゾーンの整備方針について、最新時点での町の方針を説明します。

45

今後の進め方について

■全体の流れ



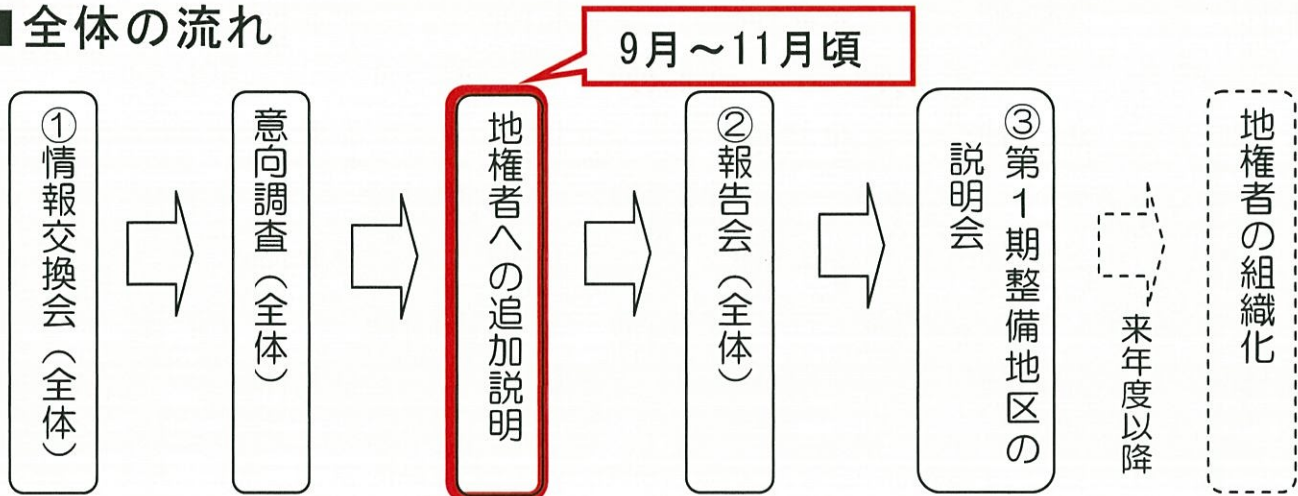
■9月～10月頃の予定

○意向調査（全体）

全体地権者約250名を対象に、
土地の利活用方法の希望、事業の賛否について
アンケート調査を実施します。

今後の進め方について

■全体の流れ



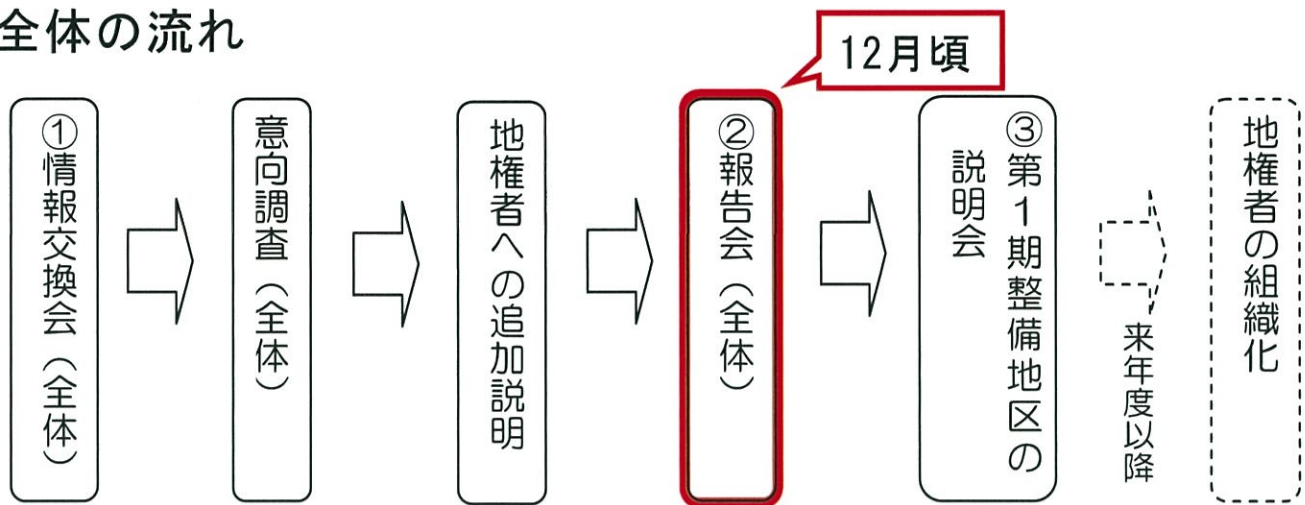
■9～11月頃の予定

○地権者への追加説明

事業説明会で参加できなかった方や、
改めて個別で説明を聞きたい方を対象に、
地権者が必要に応じて町役場を訪問する形式の追加説明を開催します。

今後の進め方について

■全体の流れ



■12月頃の予定

②報告会

全体地権者250名を対象に、意向調査の報告会を実施します。

4. 意見交換

