

# 久御山町新市街地整備に関する意向調査結果報告会

---

久御山町 事業建設部 新市街地整備室

平成30年12月15日

## 次 第

---

1. 開会

日時：平成30年12月15日(土) 10:00~11:00

場所：ふれあい交流館ゆうホール

2. 意向調査結果報告

3. まちづくりの方向性について

4. 意見交換

5. 閉会

---

## 2. 意向調査結果報告

### 平成30年度 地権者意向調査結果

#### 1. 目的

久御山町第5次総合計画及び都市計画マスタープランに基づき、今後の新市街地（産業立地促進ゾーン及び住街区促進ゾーン）におけるまちづくりの方向性を検討するため、新市街地エリア内の土地所有者の意向等を把握し、今後のより良いまちづくりに繋げる。

#### 2. 意向調査の対象範囲及び集計区分



#### (集計区分)

	全体 発送数：198件、筆数：423筆
	産業立地促進ゾーン（農振白地） 発送数：63件、筆数：100筆
	住街区促進ゾーン（農振白地） 発送数：39件、筆数：49筆

### 3. 実施概要

#### (1) 調査期間

平成30年10月4日（木）～平成30年10月22日（月）

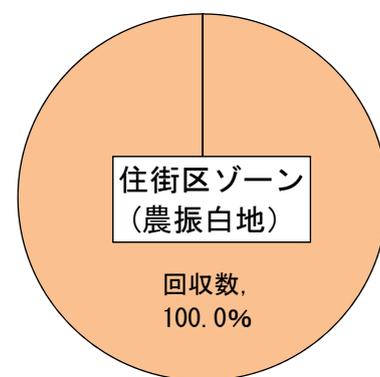
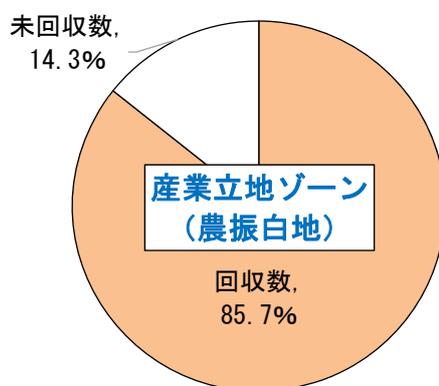
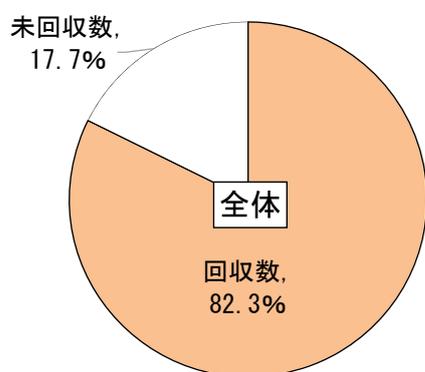
#### (2) 調査方法

郵送による配布・回収

4

#### (3) 回収状況

##### (3)-1 発送数集計



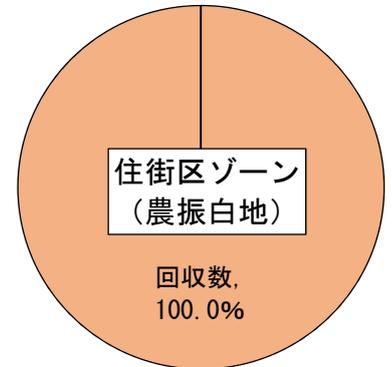
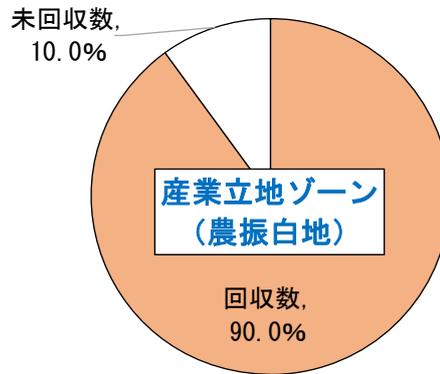
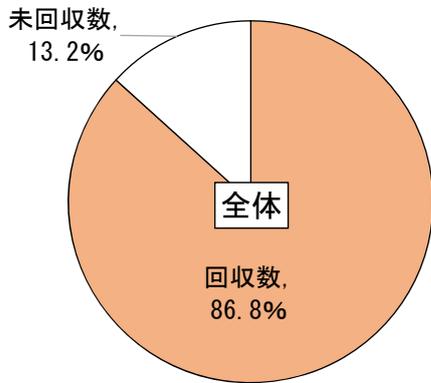
発送数集計では、  
全体で約82%、産業立地ゾーン（農振白地）で約86%、  
住街区ゾーン（農振白地）で100%となっています。

5

# 平成30年度 地権者意向調査結果

## (3) 回収状況

### (3)-2 筆数集計

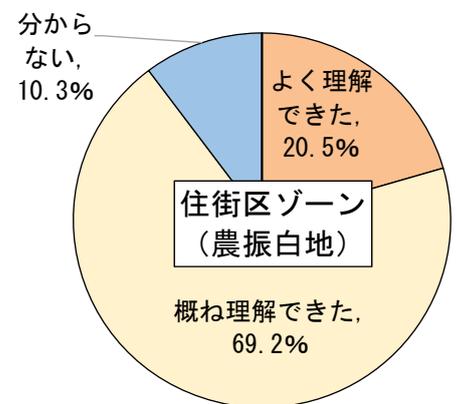
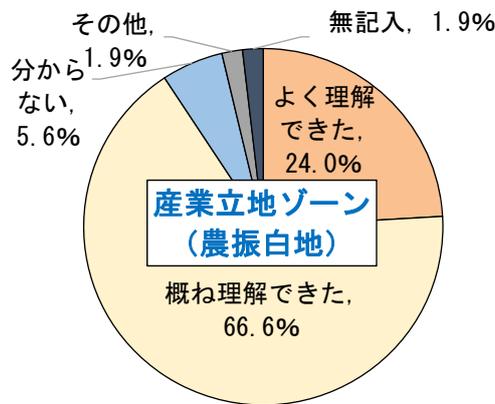
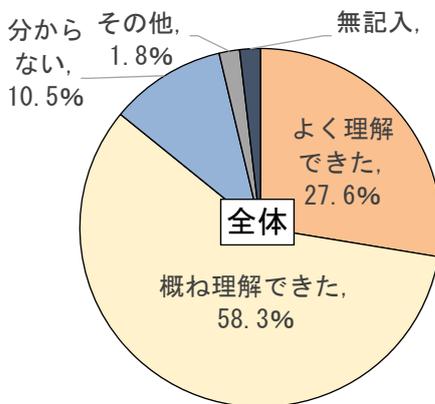


筆数集計では、  
全体で約87%、産業立地ゾーン（農振白地）で約90%、  
住街区ゾーン（農振白地）で100%となっています。

# 平成30年度 地権者意向調査結果

■ 情報交換会で説明し、また欠席者等には資料を送付しましたが、久御山町の考える新たなまちづくりについて、ご理解いただけましたか。（問3）

### 発送数

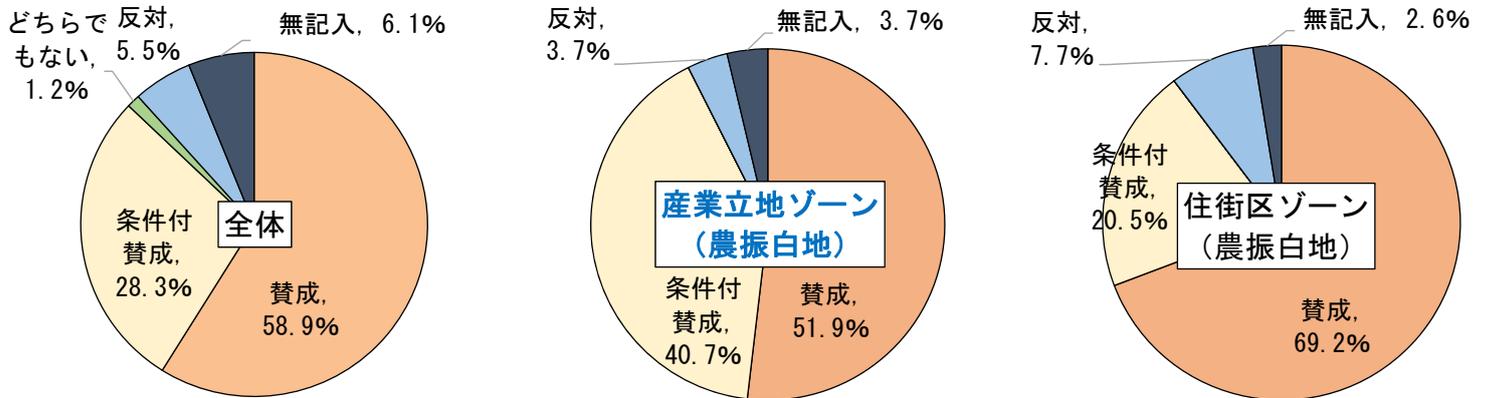


全体では、約86%が理解できた、約11%が分からないとなっています。  
産業立地ゾーンでは、約91%が理解できた、約6%が分からないとなっています。  
住街区ゾーンでは、約90%が理解できた、約10%が分からないとなっています。

# 平成30年度 地権者意向調査結果

## ■ 新たなまちづくりを進めることについて、賛同していただけますか。（問4）

### 発送数



全体では、約59%が「賛成」、「条件付き賛成」を合わせると約87%が賛成、約6%が「反対」となっています。

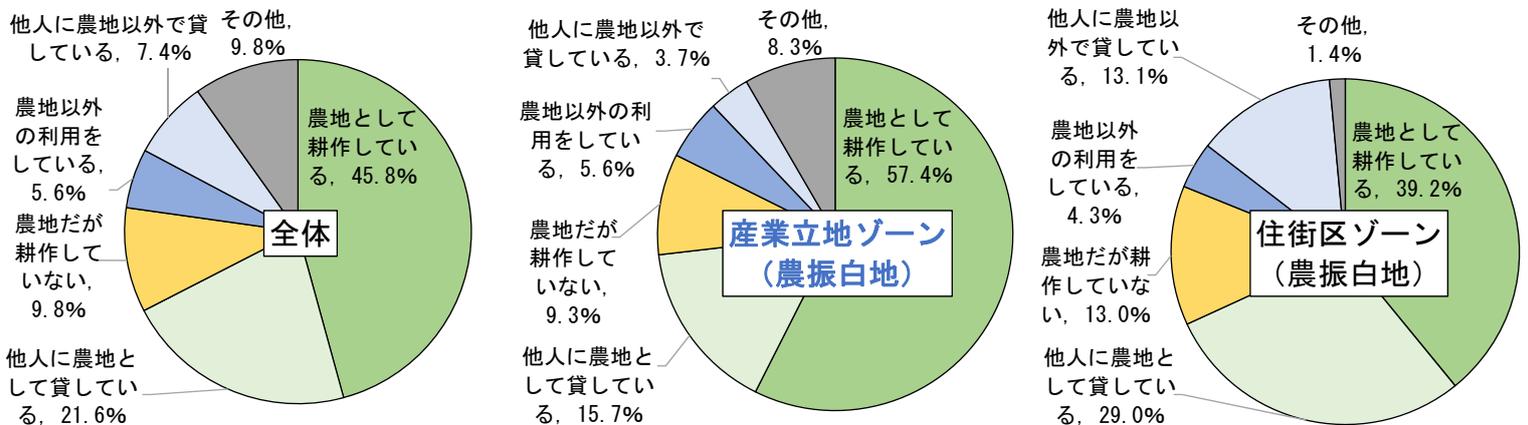
産業立地ゾーンでは、約52%が「賛成」、「条件付き賛成」を合わせると約93%が賛成、約4%が「反対」となっています。

住街区ゾーンでは、約69%が「賛成」、「条件付き賛成」を合わせると約90%が賛成、約8%が「反対」となっています。

# 平成30年度 地権者意向調査結果

## ■ 現在、あなたの土地は、どのように利用されていますか。（複数回答可）（問1）

### 筆数



全体では、「農地として耕作している」が約46%、「他人に農地として貸している」が約22%となっています。

産業立地ゾーンでは、「農地として耕作している」が約57%、「他人に農地として貸している」が約16%となっています。

住街区ゾーンでは、「農地として耕作している」が約39%、「他人に農地として貸している」が約29%となっています。

# 平成30年度 地権者意向調査結果

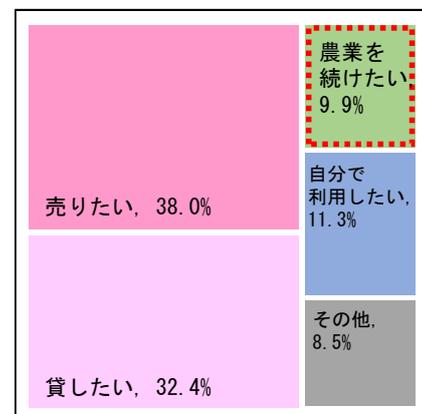
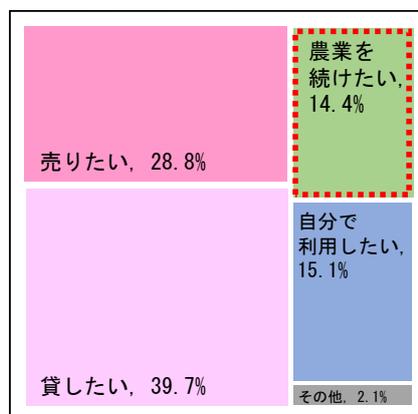
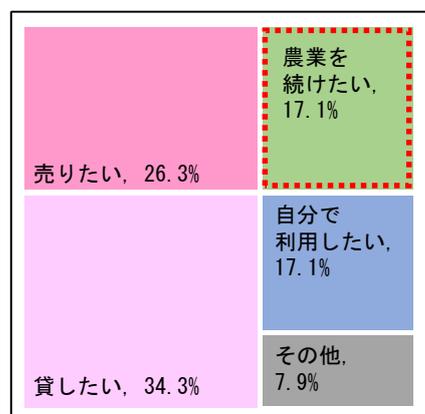
■ 今後、あなたの土地をどのように活用したいですか。（複数回答可）（問2）

筆数

全体

産業立地ゾーン（農振白地）

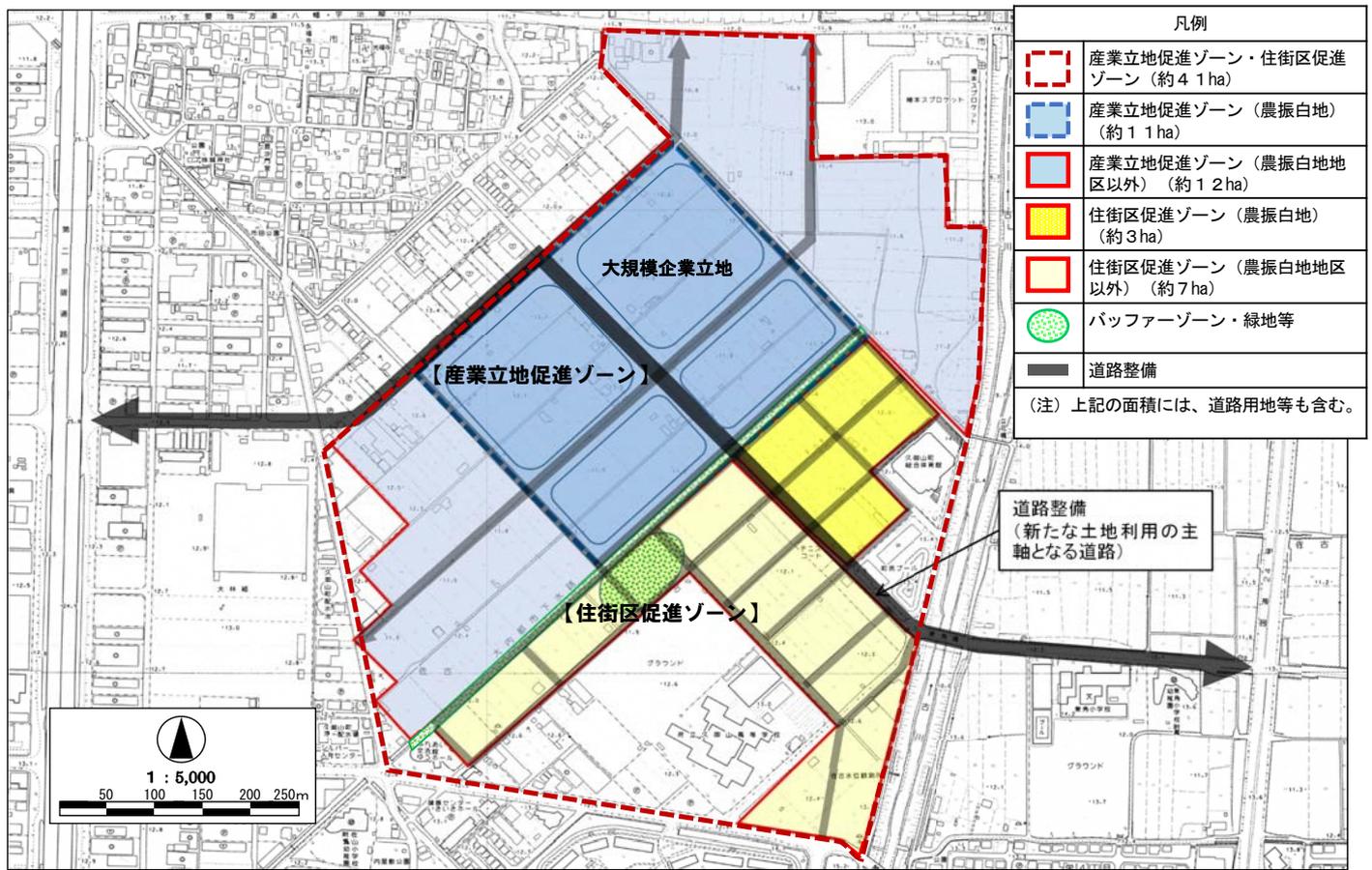
住街区ゾーン（農振白地）



全体では、「貸したい」が最も多く約34%、次いで「売りたい」が約26%となっています。  
産業立地ゾーンでは、「貸したい」が最も多く約40%、次いで「売りたい」が約29%となっています。  
住街区ゾーンでは、「売りたい」が最も多く約38%、次いで「貸したい」が約32%となっています。

10

## 3. まちづくりの方向性について



## 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、久御山町の広域的な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を確保を図ります。
  - ・ 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。

## 整備方法について

---

14

## 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)

15

## 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。

16

## 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…

当該地区にふさわしい土地利用を実現するため、地区住民等の合意形成を図りつつ、詳細な土地利用規制を行う制度として、都市計画として定めることができるものの一つです。

- 街区など一定のエリア、共通した特徴を持つ地区ごとの計画
- 土地や建物の所有者などの住民が主体となり、地区の実情に応じて計画
- 建物や道路・公園などの施設のつくり方を計画

**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！**

17

## 整備方法について

### 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！

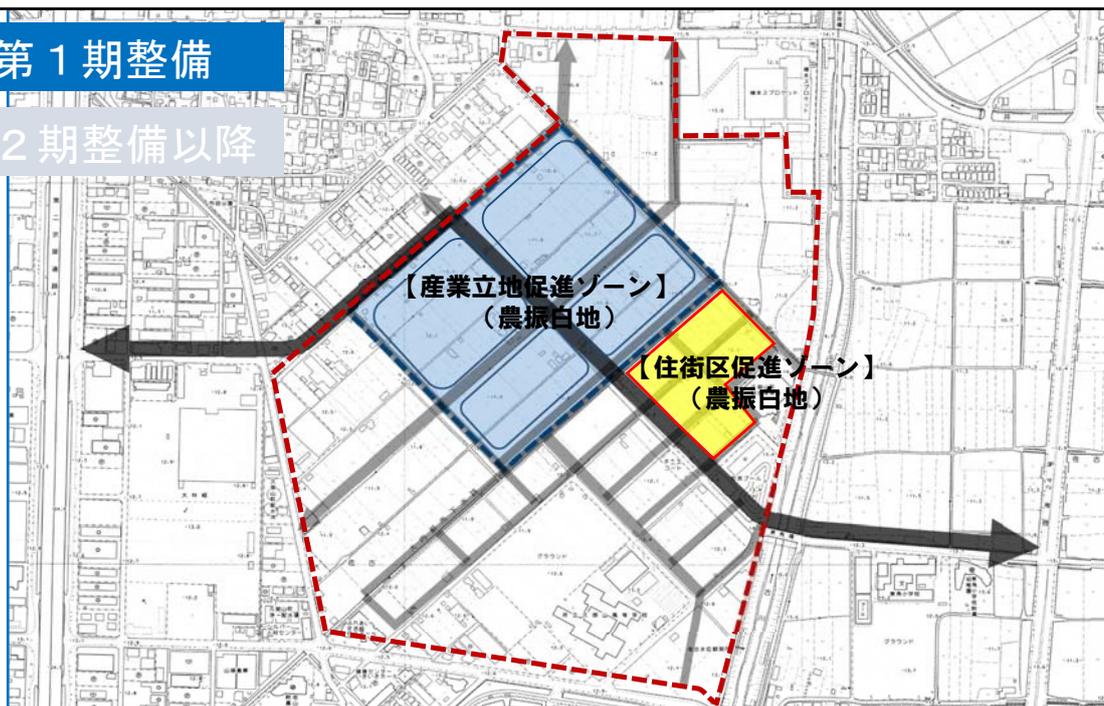
18

## 整備方法について

農地転用を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1期整備

第2期整備以降



- 産業立地促進ゾーン
- 住街区促進ゾーン
- 産業立地促進ゾーン（農振白地）
- 住街区促進ゾーン（農振白地）
- 東西道路

合意形成・農政協議

地区計画案の作成

都市計画決定

事業着手

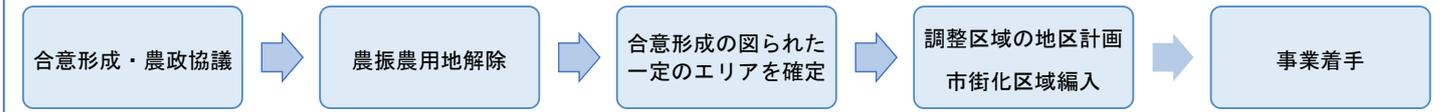
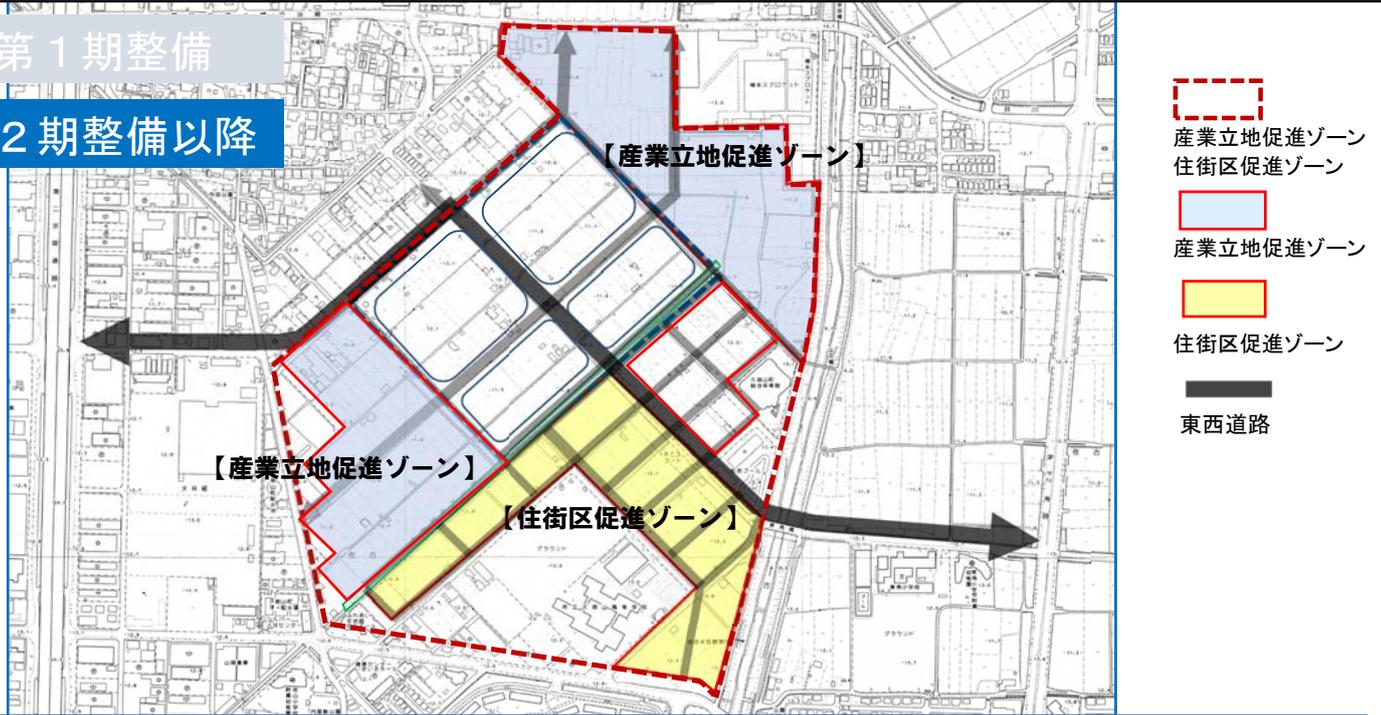
19

# 整備方法について

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。

第1期整備

第2期整備以降



## 整理すべきこと

## 整理すべきこと

- 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
- ◇土地区画整理事業等に対する理解
- ◇第1期整備地区に対する理解
- ◇道路整備に対する理解 等

22

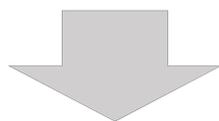
## 整理すべきこと

“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～

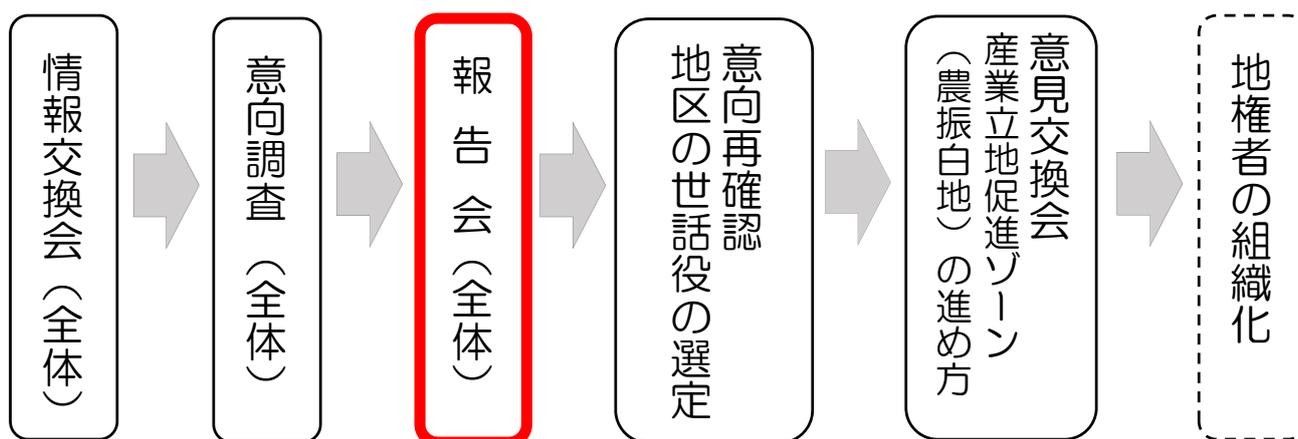
具体的な協議を進めることができます！

23

# 今後の進め方

## 今後の進め方

### ■全体の流れ



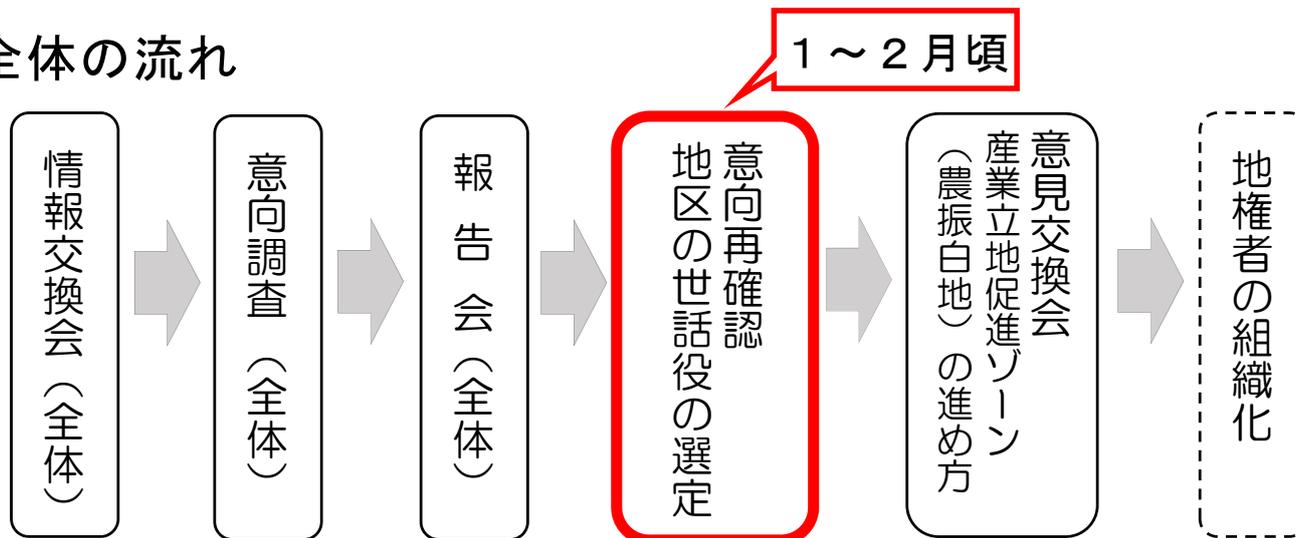
### ■本日の報告会について

#### ○報告会（全体）

全体地権者200名を対象に、意向調査結果の報告会を実施しました。

## 今後の進め方

### ■全体の流れ



### ■1~2月頃の予定

#### ○意向再確認 (個別訪問)

産業立地促進ゾーン (農振白地) において、将来の土地利用意向を「農業を続けたい」、「自分で利用したい」と回答された地権者を対象に個別訪問を実施し、意向の再確認を行います。

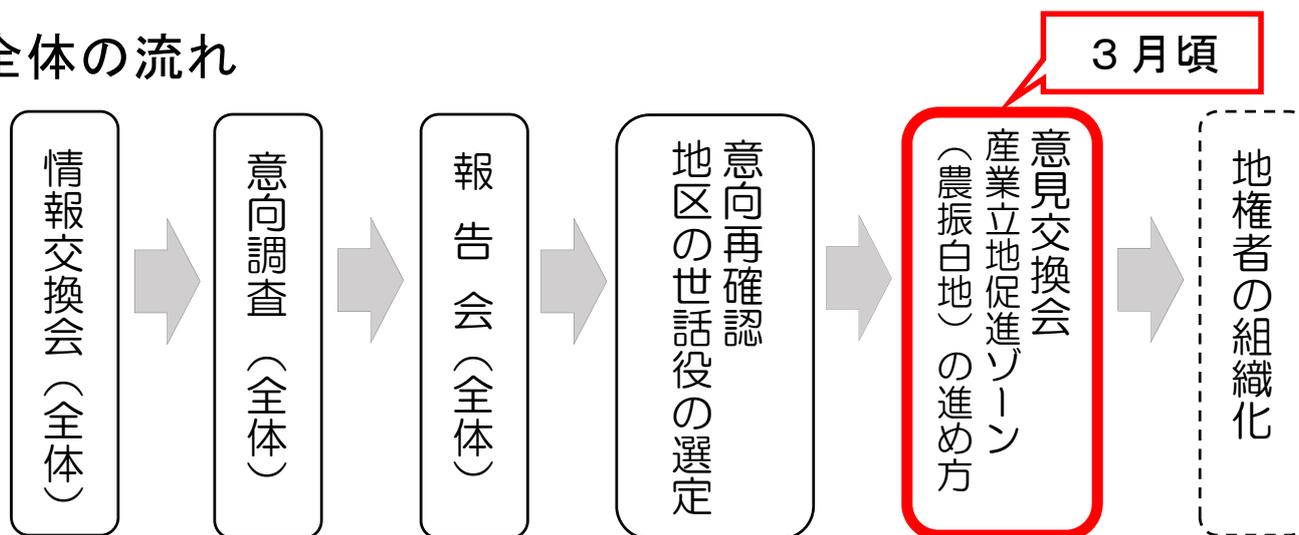
#### ○地区の世話役の選定

それぞれの地区の世話役を選んでもらいます。

26

## 今後の進め方

### ■全体の流れ



### ■3月頃の予定

#### ○意見交換会

産業立地促進ゾーン (農振白地) の進め方についての意見交換会を実施します。地権者組織設立の足掛りとします。

27

## まとめ

---

28

## まとめ

- 産業立地促進ゾーン（農振白地）の9割以上の方が、新たなまちづくりを進めることに賛成されています。
- 事業を進めるためには地権者の同意が必要となります。
- 具体的な協議を進めるためには地元の組織づくりが必要となります。

29

## 4. 意見交換

---

ご清聴ありがとうございました。

