

# 久御山町新市街地整備に関する意見交換会

## ～産業立地促進ゾーン（農振白地）のまちづくりの進め方～

久御山町 事業建設部 新市街地整備室

平成31年3月24日

### 次 第

---

1. 開会

日時：平成31年3月24日（日）10：00～11：00

場所：ふれあい交流館ゆうホール

2. 世話人の紹介について

3. 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

4. 地権者組織の立ち上げに向けて

5. 意見交換

6. 閉会

---

### 3. 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

4

#### 整備方法について

---

5

## 整備方法について

### ■市街化調整区域である産業立地促進ゾーン（農振白地）の整備の進め方

市街化調整区域のまま地区計画を策定



市街化調整区域で土地区画整理事業や開発行為を実施する。

**ただし、地権者全員の同意が必要となる！**

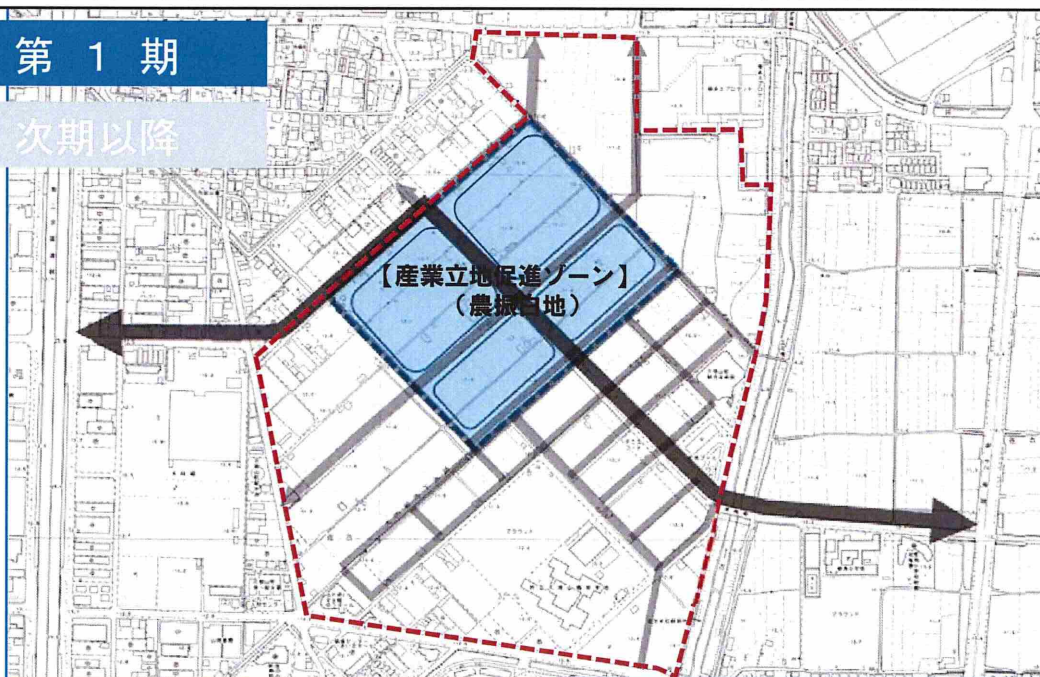
6

## 整備方法について

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 1 期

次期以降



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）  
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

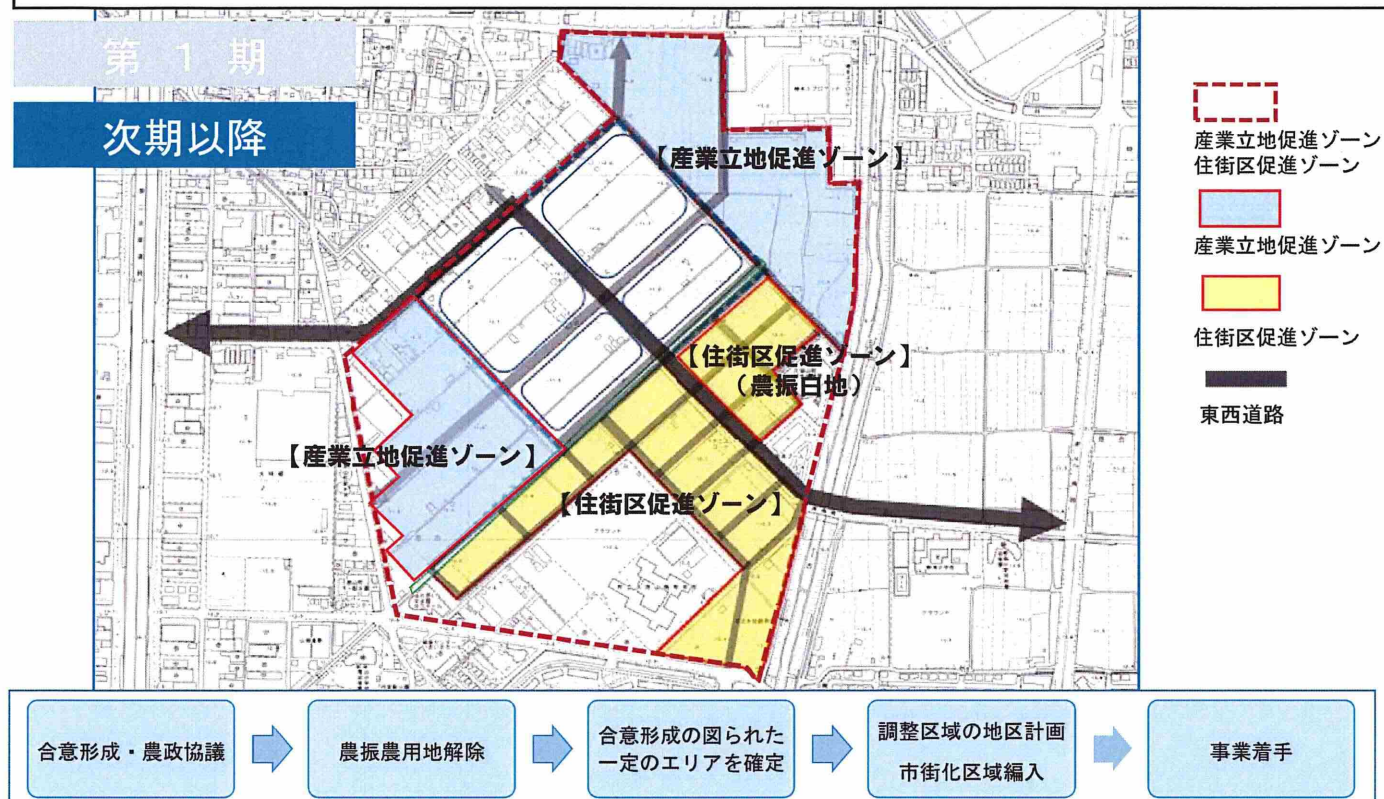
事業着手

7



## 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。



8

## 事業手法について

9

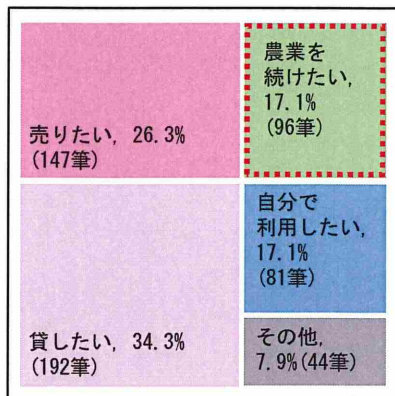


## 平成30年度 地権者意向調査結果

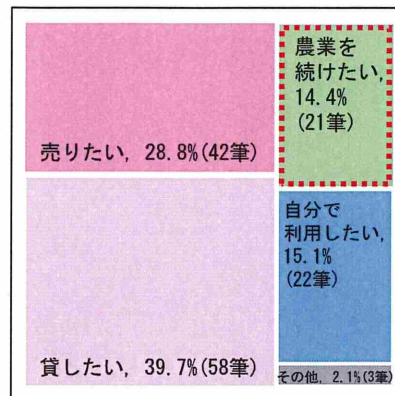
■ 今後、あなたの土地をどのように活用したいですか。（複数回答可）（問2）

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）



※筆数については、複数回答を考慮して集計しているため、対象筆数とは整合しません。

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。

土地活用の意向は多様な意見が混在しています。

10

## 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      | ・ 地権者主体の開発                              | ・ 事業者主体のスピード感ある開発            |
| 事業の仕組み  | ・ 減歩による事業費捻出<br>・ 基本的に金銭負担はない           | ・ 開発者が工事費を負担<br>→土地の売却価格に反映  |
| 同意率     | ・ 2/3以上（法定）<br>（※京都府より100%の指導あり）        | ・ 100%                       |
| 税金      | ・ 優遇措置あり                                | ・ 優遇措置なし                     |
| 地権者の関わり | ・ 全員が組合員                                | ・ 事業前の売却が基本<br>・ 地権者の関わりは少ない |
| 行政の関わり  | ・ 技術支援                                  | ・ 特になし                       |
| 将来の土地利用 | ・ 借地や売却への対応が可能<br>・ 地権者の意向の反映が可能（営農も可能） | ・ 民間事業者が決定                   |

11

## 区画整理事業とは

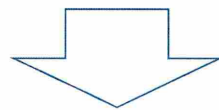
---

12

### ●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

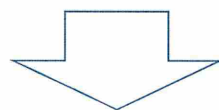


#### 公共施設の整備改善を図る

- ・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**

13

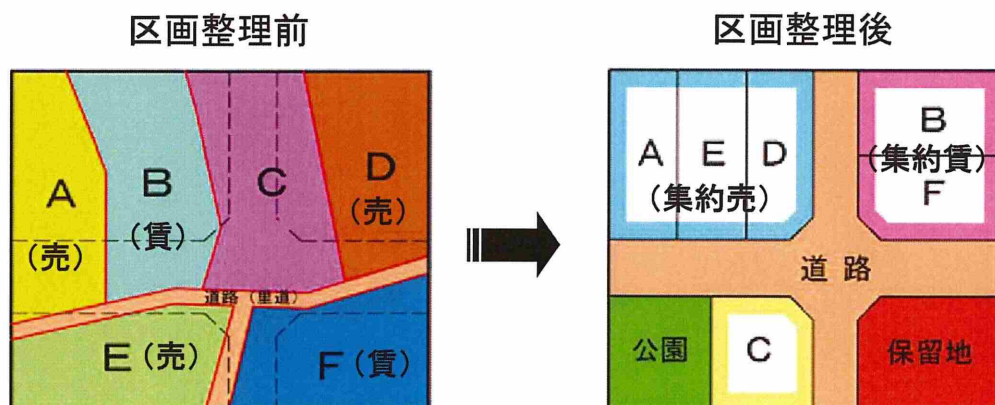


## ●区画整理事業の特徴

- 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。

14

## ●区画整理をする前と後の土地の動き（例）



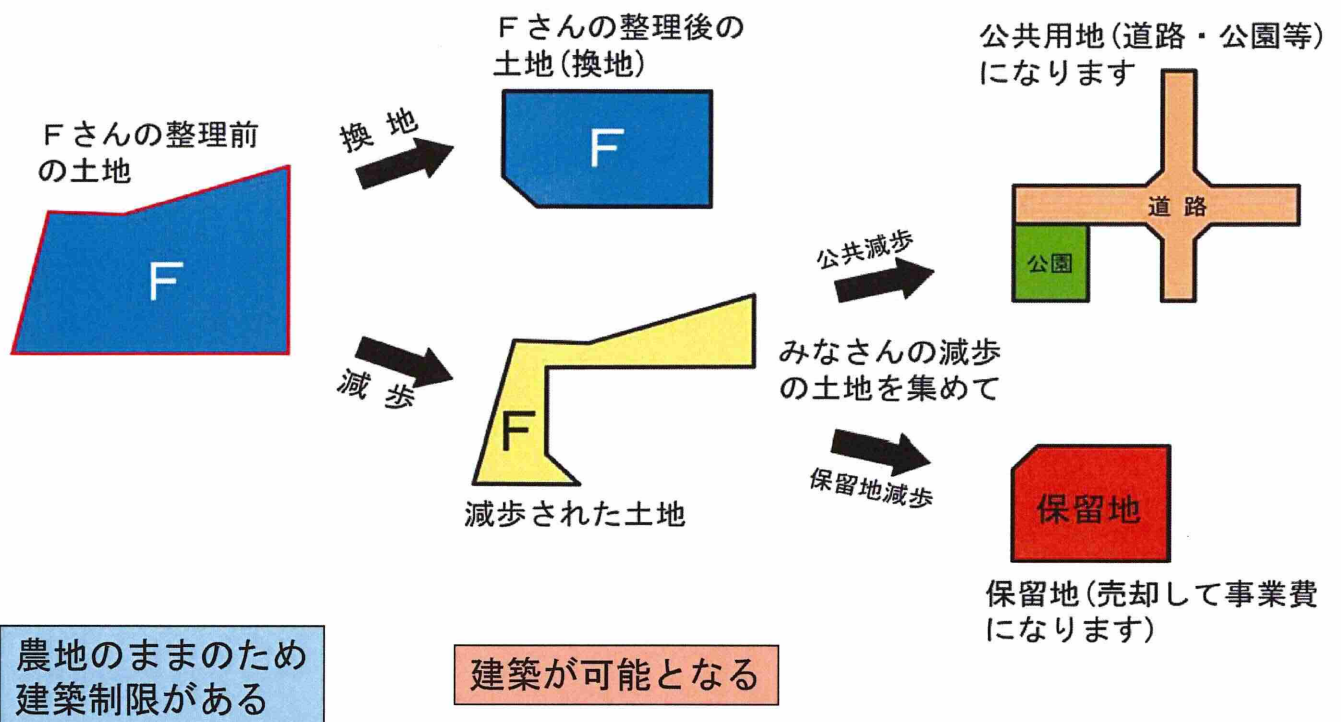
■みなさん（A～Fさん）の土地が移動（**換地**）し、整形になる。

■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。

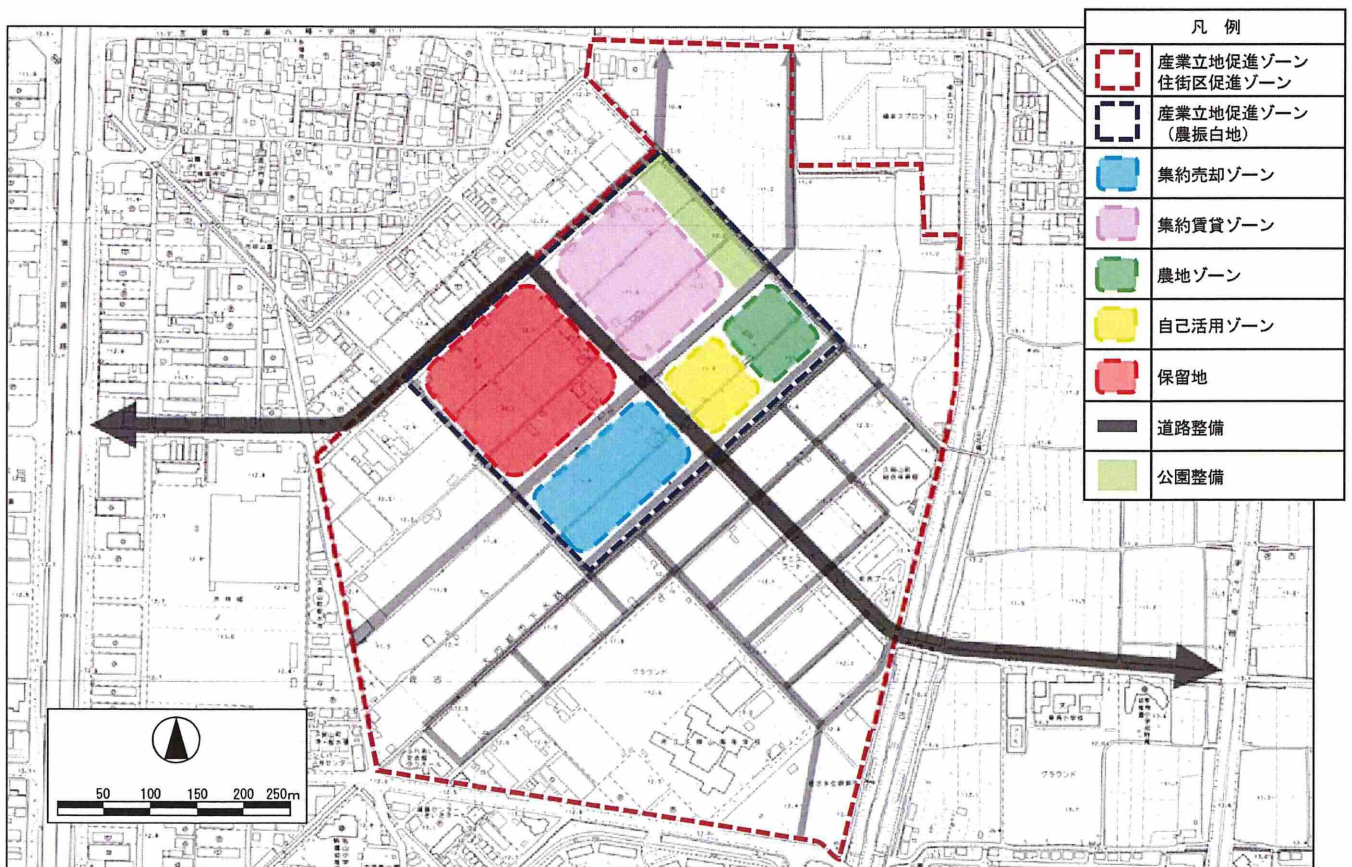
15

## ●換地（かんち）と減歩（げんぶ）



16

## ●まちづくりイメージ図



17



## 今後の進め方

18

## 今後の進め方

|                   |        | H30（2018）年度 | H31（2019）年度 |         |         |       |
|-------------------|--------|-------------|-------------|---------|---------|-------|
|                   |        |             | 第1四半期       | 第2四半期   | 第3四半期   | 第4四半期 |
| 土地区画整理事業<br>地権者組織 |        | 意見交換会・世話人選定 | 第1回全体集会     | 第2回全体集会 | 第3回全体集会 | 協議会設立 |
| 農政協議              |        |             | ●           | 下協議     |         | ●     |
| 都市計画              | 地区計画   |             | ●           | 素案の作成   |         | ●     |
|                   | 都市計画道路 |             | ●           | 素案の作成   |         | ●     |

19

## 5. 意見交換

20

ご清聴ありがとうございました。

21