

久御山町新市街地（みなくるタウン）整備に関する意見交換会

～産業立地促進ゾーン第1期（農振白地）整備地区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

令和元年 7 月 1 3 日

次 第

1. 開会

日時：令和元年7月13日（土）10：00～11：30

場所：ふれあい交流館ゆうホール

2. 昨年度の説明会等の振り返り

3. 事業手法（区画整理事業）及び合意形成の推進について

4. 今年度の進め方について

5. 意見交換

6. 閉会

2. 昨年度の説明会等の振り返り

2

昨年度の説明会等の振り返り

●久御山町新市街地整備に係る情報交換会

平成30年9月2日（日）

- ・まちづくりビジョン
- ・町からの情報提供
- ・意見交換 等

●久御山町新市街地整備に関する意向調査結果報告会

平成30年12月15日（土）

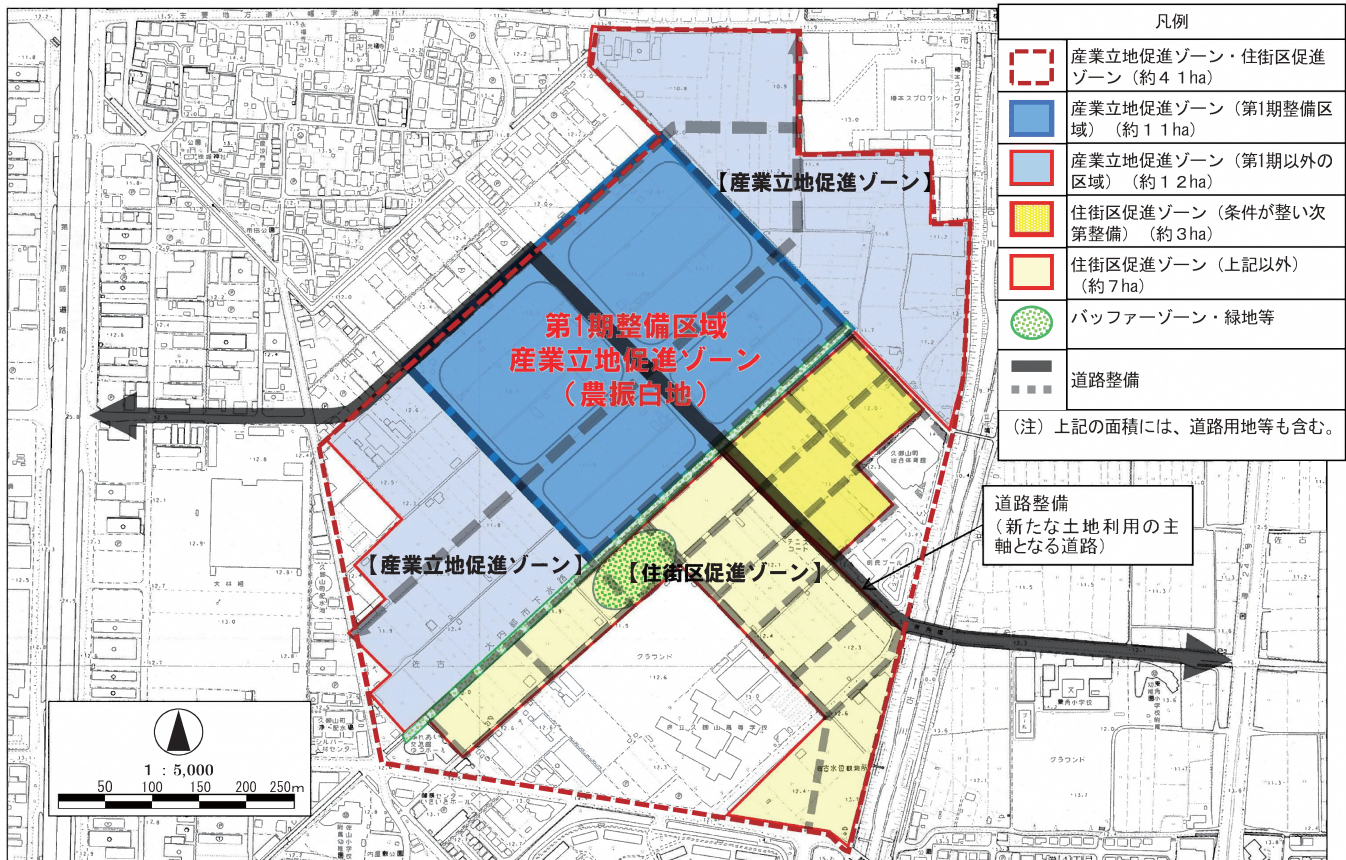
- ・意向調査結果報告
- ・まちづくりの方向性について
- ・意見交換 等

●久御山町新市街地整備に関する意見交換会

平成31年3月24日（日）

- ・世話人の紹介について
- ・地権者組織の立ち上げに向けて
- ・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
- ・意見交換 等

3



3. 事業手法（区画整理事業）及び合意形成の推進について

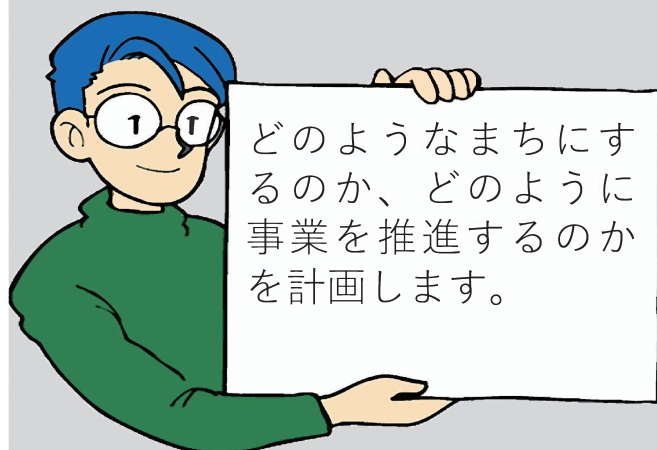
区画整理事業の進め方について

6

区画整理事業はこのように進められます

①基本構想の策定
(仮称) みなくるタウン

②施行地区の設定
第1期(農振白地)地区



どのようなまちにするのか、どのように事業を推進するのかを計画します。

施行地区を決定し、地区内の権利を調査します。

平成30(2018)年度

7

区画整理事業はこのように進められます

合意形成（仮同意） ⇒ まちづくり協議会（準備組合）

③土地利用計画と 事業計画の策定

みなさんの土地活用の意向を調査して、**土地利用計画**を定めます。またこの地区の「**事業計画**」を策定します。



④都市計画等の手続き

農振除外や都市計画（地区計画・都市計画道路）の手続きを行います。**みなさんの合意形成を示すためにも仮同意が重要です。**

令和元（2019）年度～令和3（2021）年度

区画整理事業はこのように進められます

地権者組織 ： 本組合

⑤組合の設立

地区内の地権者の同意と、事業計画・定款等について認可を受けて、**組合を設立**し、土地区画整理事業が始まります。



⑥換地設計

事業計画及び個々の土地の現況に基づき、新しく定める**土地の位置などの設計案**を作成します。

令和3（2021）年度末

区画整理事業はこのように進められます

地権者組織 : 本組合

⑦実施設計

地区内の工事をするための詳細設計を行います。

⑧仮換地指定

将来の換地予定地の位置・面積について、みなさんに通知します。

⑨工事の施工

道路・公園、宅地整備などの**工事**を行います。

⑩出来形測量

できあがった道路・公園などの公共用地や、個人の換地の**面積を測量**します。

10

区画整理事業はこのように進められます

地権者組織 : 本組合

⑪換地計画の決定

出来形測量の結果を用いて、**換地や清算金などを計算**します。

⑫換地処分

換地計画に基づいて、みなさんの**換地や清算金が確定**します。

⑬区画整理登記

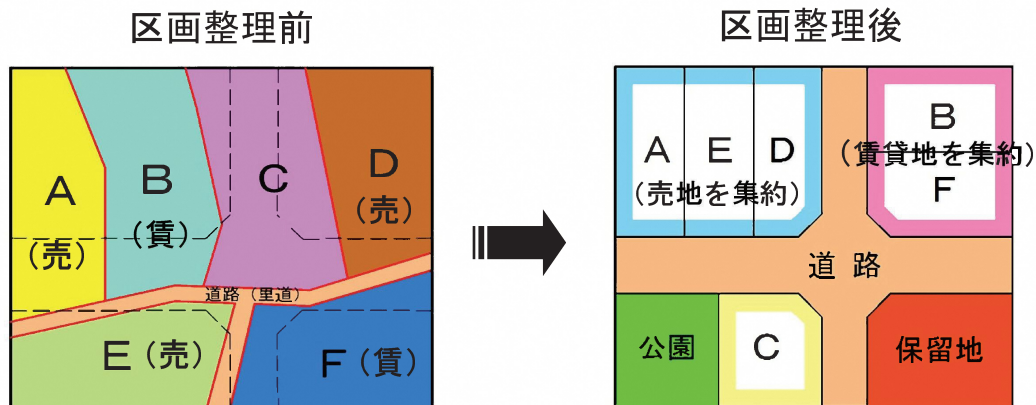
施行者が土地建物の**登記**を行います。

⑭清算および組合の解散

清算金の交付、徴収を行い、清算が終了すると、**組合は解散**して、事業は終了します。

11

●区画整理をする前と後の土地の動き



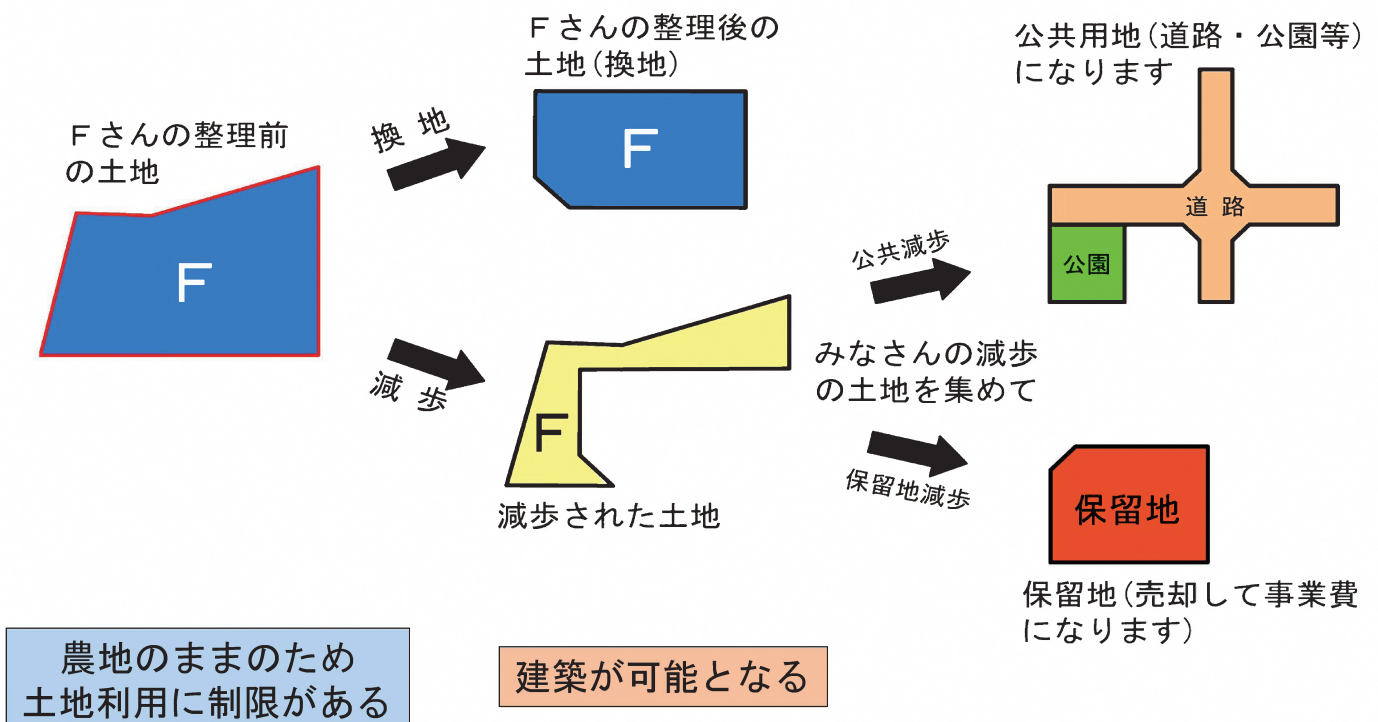
■みなさん（A～Fさん）の土地が移動（**換地**）し、整形になる。

■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。

12

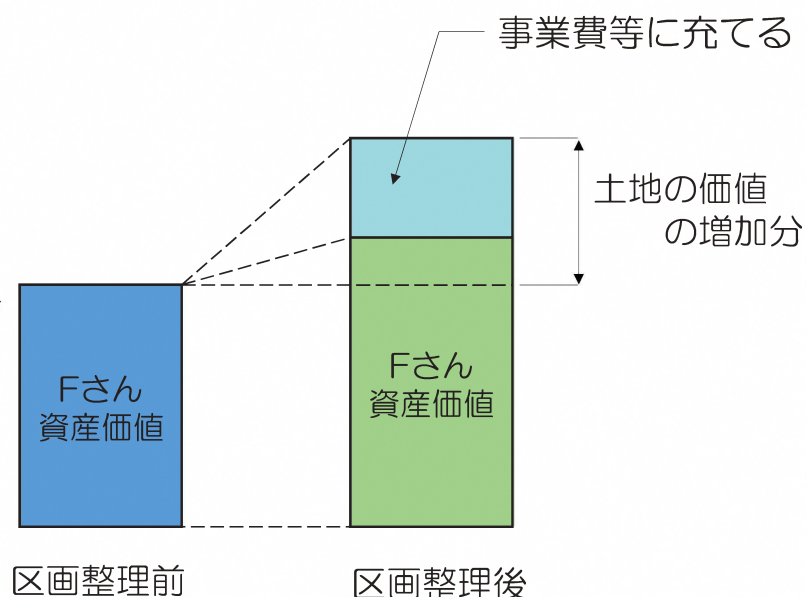
●換地（かんち）と減歩（げんぶ）



13

●土地評価の考え方

区画整理を行うことによって土地の面積としては減りますが、資産価値は上がります。
この上がった部分の一部を減歩して、事業費にあてます。



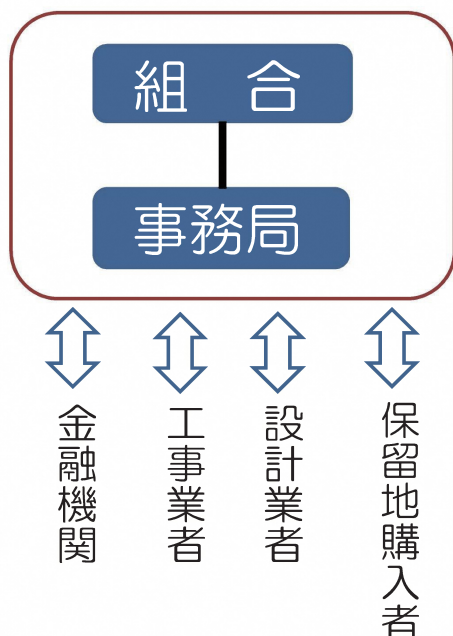
例. Fさんの土地の評価

14

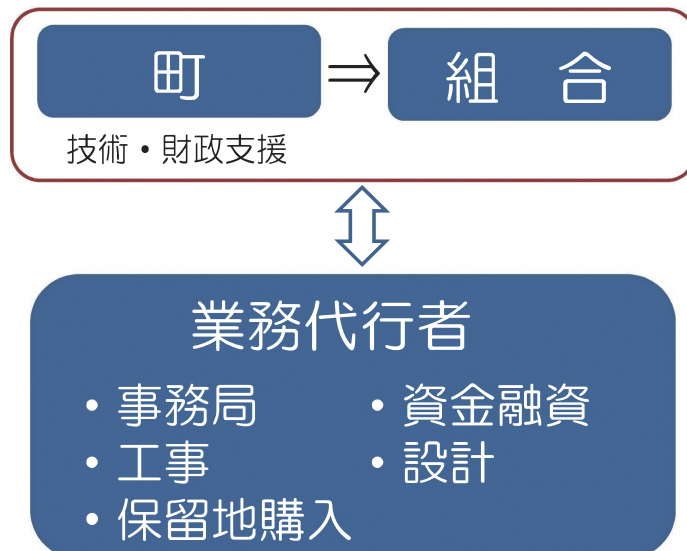
●業務代行方式

技術力や資力等を備えたゼネコンやデベロッパー等が組合との契約に基づき、保留地の引き取り等を条件に業務の代行を行う方式

《一般的な組合事業の組織》



《業務代行方式の組織》



※事業推進に必要な事項の決定権は組合員にある。

15

●業務代行方式のメリット

- ①全ての保留地が早期に処分可能となり、
地権者の事業リスクが軽減される。
- ②組合の事業費（資金融資）の借り入れがない。（代替え）
- ③工事請負契約等の事務が軽減される。
- ④工事間の円滑な調整が図れる。（工期短縮）
- ⑤工事費の経費が軽減される。
- ⑥業務代行者の人材・ノウハウが活用される。

16

合意形成の推進について

17

合意形成に向けて（令和元年度）

地権者の多くの方がまちづくりに関心、前向きな意向



仮同意書の取得を行います。

地元の組織づくり（まちづくり協議会）



まちづくりに関する意見交換や意思決定を行います。

具体的な協議が進められます！

18

合意形成に向けて

仮同意書

見 本 仮 同 意 書

あて先) 久御山町長
まちづくり協議会会長(設立予定) 様

私が「所有権」を有する下記の土地を、久御山町第5次総合計画に定める産業立地促進ゾーン第1期(農振白地)整備地区に含んで地区計画を定め、土地区画整理方式による事業の準備を進めることについて同意します。

令和 年 月 日

住 所 △△△△△△-〇-〇

氏 名 〇〇 □□ ㊟

記

権利者: 〇〇 □□

所有する土地の所在	地 番	地 目	登記地積(m ²)	備 考
久御山町 林北畑	〇〇	畑	991	
林北畑	△〇	畑	899	

※この仮同意書は、土地の売買・賃借等について同意するものではありません。

19

4. 今年度の進め方について

20

今年度の進め方について

		平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (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 地権者組織		世話人選定	- 世話人会 - 第1回全体集会	- 世話人会 - 第1回第1期整備地区集会 (9/22予定)	- 世話人会 - 第2回第1期整備地区集会 (12/21予定)	- 世話人会 - 第3回第1期整備地区集会 - 第2回全体集会 (2/29予定)
				まちづくり協議会の組織化		まちづくり協議会設立
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		●

21

5. 意見交換

22

ご清聴ありがとうございました。

23