

令和元年度
第1回新市街地（みなくるタウン）第1期整備地区集会

久御山町 事業建設部 新市街地整備室
令和元年9月22日

次 第

1. 開会

日時：令和元年9月22日（日）10：45～12：00

場所：ふれあい交流館ゆうホール

2. 仮同意書の取得状況について

3. 企業誘致の状況について

4. まちづくり協議会の今後の事業の進め方について

5. 土地の評価と換地について

6. その他

7. 意見交換

8. 閉会

2. 仮同意書の取得状況について

2

仮同意書の取得状況について

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。

3

仮同意書の取得状況について

個人点検確認票

1. あなたが所有されています土地の所在は次のどこになりますか。

<input type="checkbox"/> 第1期整備区域 (濃い青色のゾーン)	<input type="checkbox"/> 優良住宅地域 (濃い黄色のゾーン)	<input type="checkbox"/> 第2期他(産業) (薄い青色のゾーン)	<input type="checkbox"/> 第2期他(住街区) (薄い黄色のゾーン)	<input type="checkbox"/> わからない
--	---	---	--	--------------------------------

2. 本日、ご説明した土地区画整理事業や合意形成についてお尋ねします。

<input type="checkbox"/> 理解した	<input type="checkbox"/> ほぼ理解した	<input type="checkbox"/> 理解できない	<input type="checkbox"/> 反対
-------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------

(理由) ↓ (反対理由) ↓

3. 仮同意書についてお尋ねします。

(1) 仮同意書の提出について

<input type="checkbox"/> 提出する	<input type="checkbox"/> 条件付きで提出	<input type="checkbox"/> 検討したい	<input type="checkbox"/> 提出できない
-------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

(提出できない主な理由) ↓

(2) 提出方法について

<input type="checkbox"/> 郵送する	<input type="checkbox"/> 直接提出する	<input type="checkbox"/> 更なる説明を聞いた上で提出する
-------------------------------	---------------------------------	--

↓

<input type="checkbox"/> 自宅で	<input type="checkbox"/> 役場で
------------------------------	------------------------------

○提出にあたっての日時等の希望について

<input type="checkbox"/> 希望なし (いつでも良い)	<input type="checkbox"/> 希望する
---	-------------------------------

希望日: 月 日 () 時

昼間 夜間 概ね 時頃希望

(3) 別途、相談を希望される方へ

<input type="checkbox"/> 個別内容を相談したい	<input type="checkbox"/> 再度、事業の進め方などを確認したい
-------------------------------------	--

↓

<input type="checkbox"/> 電話	<input type="checkbox"/> 面談
-----------------------------	-----------------------------

↓

<input type="checkbox"/> 自宅で	<input type="checkbox"/> 役場で
------------------------------	------------------------------

※裏面は自由記述欄です。(ご記入ありがとうございました。お帰りの際に受付の回答箱に投函ください。)

4

仮同意書の取得状況について

● 仮同意書の発送等の状況

- ・ 個人点検確認票において、仮同意書の提出方法を「郵送する」及び「役場に直接提出する」と回答された地権者には発送済み
- ・ 上記以外の回答をされた地権者や個人点検確認票の未提出の地権者には、連絡確認後、順次自宅訪問や郵送等の対応

● 仮同意書の取得状況 (9/19時点)

- ・ 総筆数 : 104筆中79筆 (76.0%)
- ・ 地権者総数 : 86名中64名 (74.4%)
- ・ 件数 : 64件中47件 (73.4%)

5

3. 企業誘致の状況について

6

企業誘致の状況について

● 進出希望の企業について

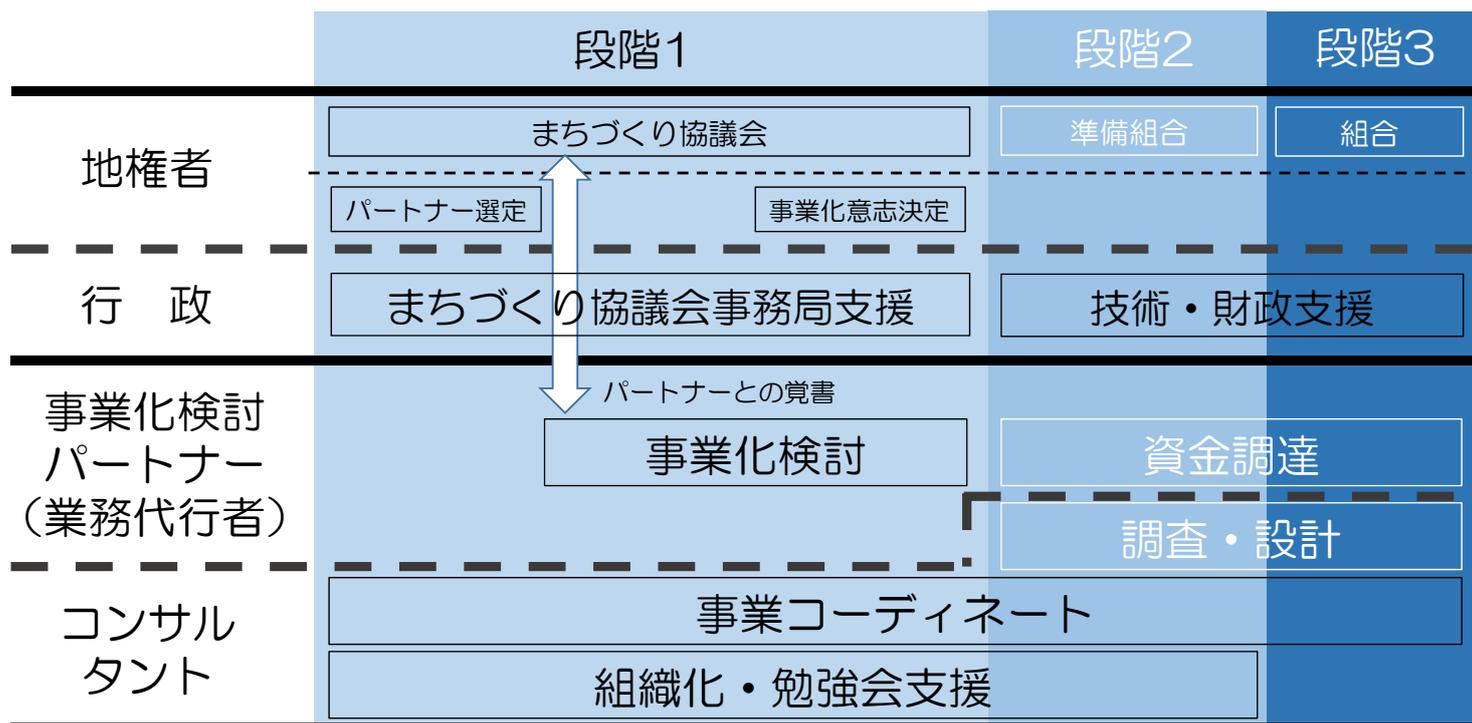
- ・ 食品関連企業
希望面積 : 約2.0ha
購入・賃貸希望の別 : 購入希望
- ・ ものづくり系企業
希望面積 : 約5.0ha
購入・賃貸希望の別 : 購入希望

7

4. まちづくり協議会の今後の事業の進め方について

8

今後の事業の進め方について



9

今後の事業の進め方について

事業化検討パートナーとは？

土地活用が合意形成の鍵となる地区では、初期段階から、民間企業のノウハウを活用しながら地権者の合意形成を図る必要があります。



そこで、地権者の皆様に民間企業（事業化検討パートナー）を選定していただきます。



事業化検討パートナーは、まちづくり計画の提案及び事業成立性の検討を行います。

【事業化決定前】		【事業化決定後】
事業化検討パートナー	≡	業務代行（予定）者
まちづくり協議会		（準備）組合

10

5. 土地の評価と換地について

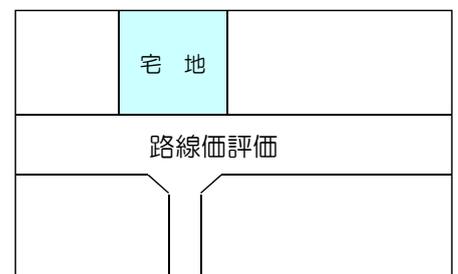
11

土地区画整理事業において地権者の皆さんの土地を換地する場合、**従前・従後の土地評価を行う必要があります。**

$$\text{土地評価} = \text{路線価評価} \times \text{各筆評価}$$

路線価評価: 3つの要素から道路に点数をつけ、評価します。

各筆評価: 宅地の個性を評価します。



12

$$\text{土地評価} = \text{路線価評価} \times \text{各筆評価}$$

●路線価は、3つの要素からできています。

$$\text{路線価} = \text{街路係数} + \text{接近係数} + \text{宅地係数}$$

■街路係数: 主として接する道路条件を評価した係数

①道路の幅員・系統性

- 幅員による利用価値 (広い > 狭い)
- 道路の系統性 (区画幹線 > 区画道路)

②道路の空間機能・整備水準

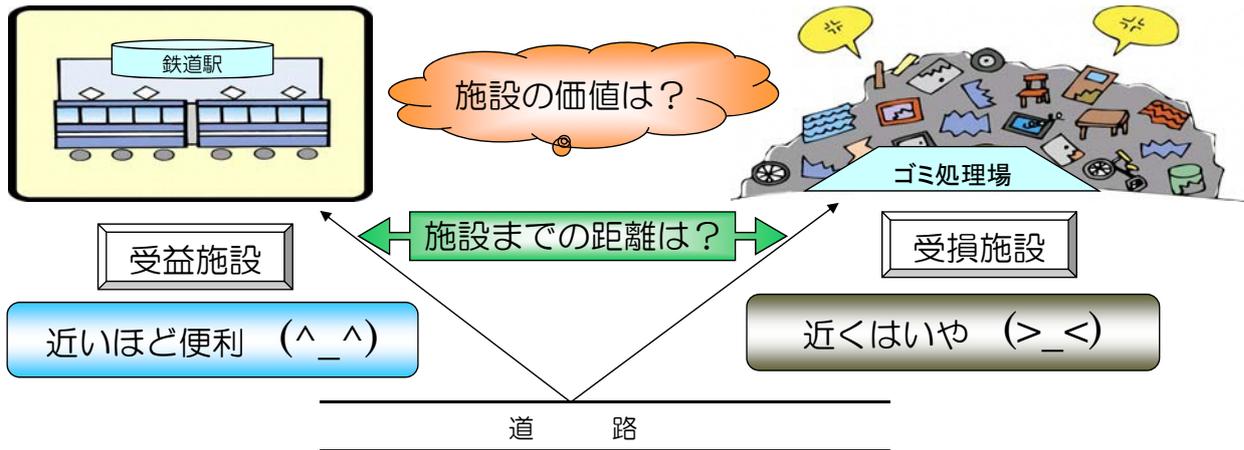
- 歩道機能の有無
- 舗装の有無
- 道路の縦断勾配など

13

■ 接近係数: 公益施設との接近条件を評価した係数

① 対象施設

受益施設: 交通施設、公園、学校、文化・厚生施設など
 受損施設: ゴミ処理場、変電所など



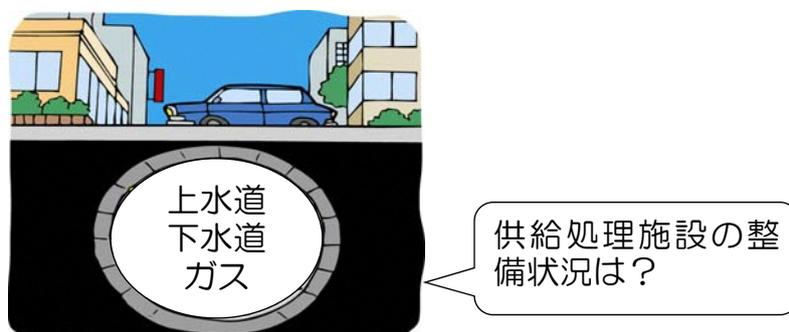
■ 宅地係数: 地域のグレードと整備状況の評価した係数

① 地域のグレード格差

市街地の形成熟度

② 供給処理施設の整備状況

宅地を利用するにあたっての環境条件

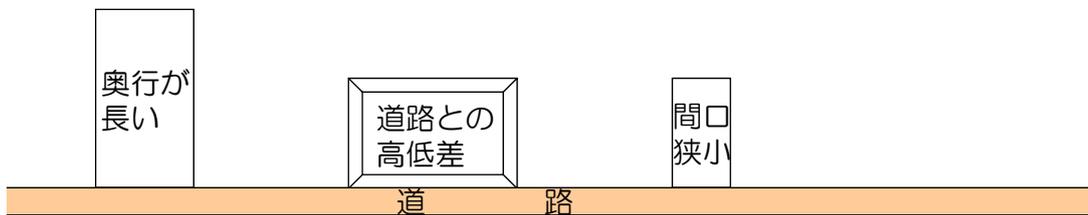


●各筆評価とは、“宅地の個性”の評価です。

①道路との位置関係による修正（加算するケース）

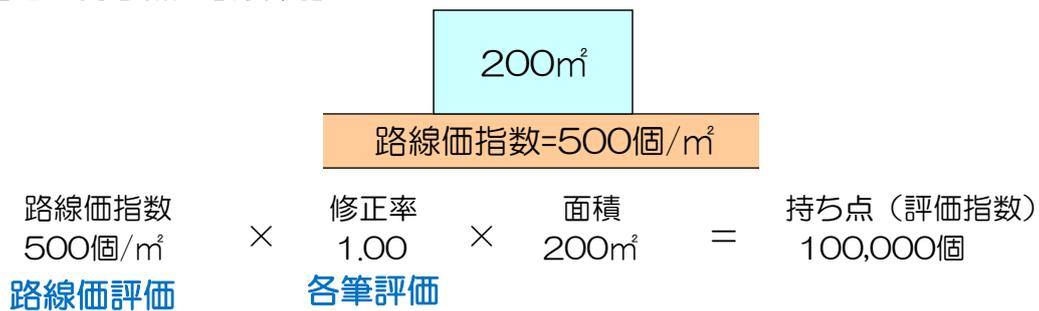


②宅地の形状等物理的状況による修正

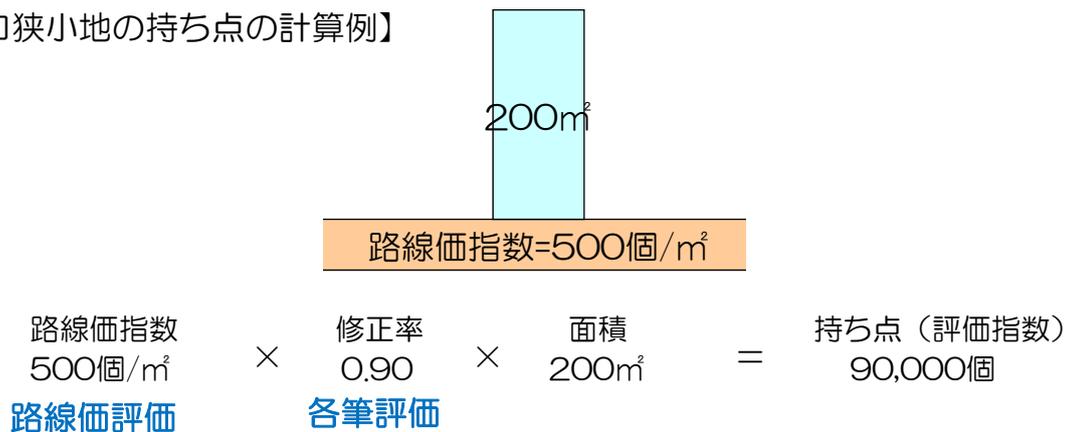


従前の宅地の“持ち点”を計算してみましょう

【普通地の持ち点の計算例】

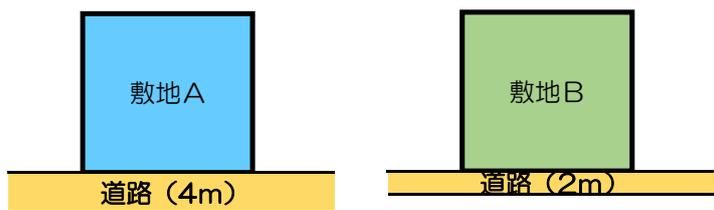


【間口狭小地の持ち点の計算例】

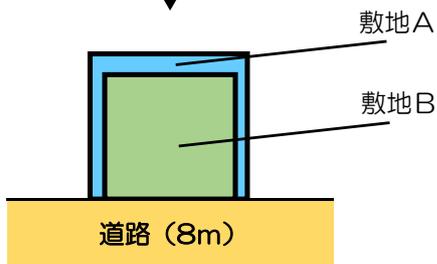


《前面道路の幅員が違う場合の例》

[面積] 敷地A = 敷地B



換地

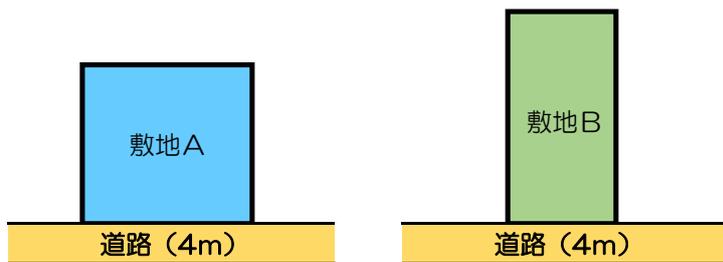


[面積] 敷地A > 敷地B

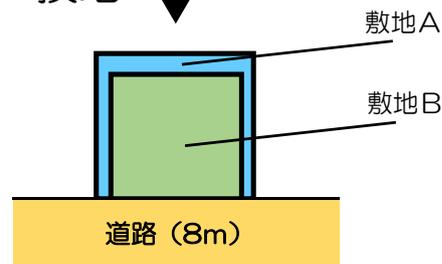
敷地Bは敷地Aよりも減歩率が高い

《土地の形状が違う場合の例》

[面積] 敷地A = 敷地B



換地



[面積] 敷地A > 敷地B

敷地Bは敷地Aよりも減歩率が高い

従前・従後の土地の形状や場所によって個々の減歩率は異なります。

18

換地の定め方について

土地利用意向調査

自分の土地をどうしたい？

- 貸したい
- 売りたい
- 自分で利用したい
- 農業を続けたい

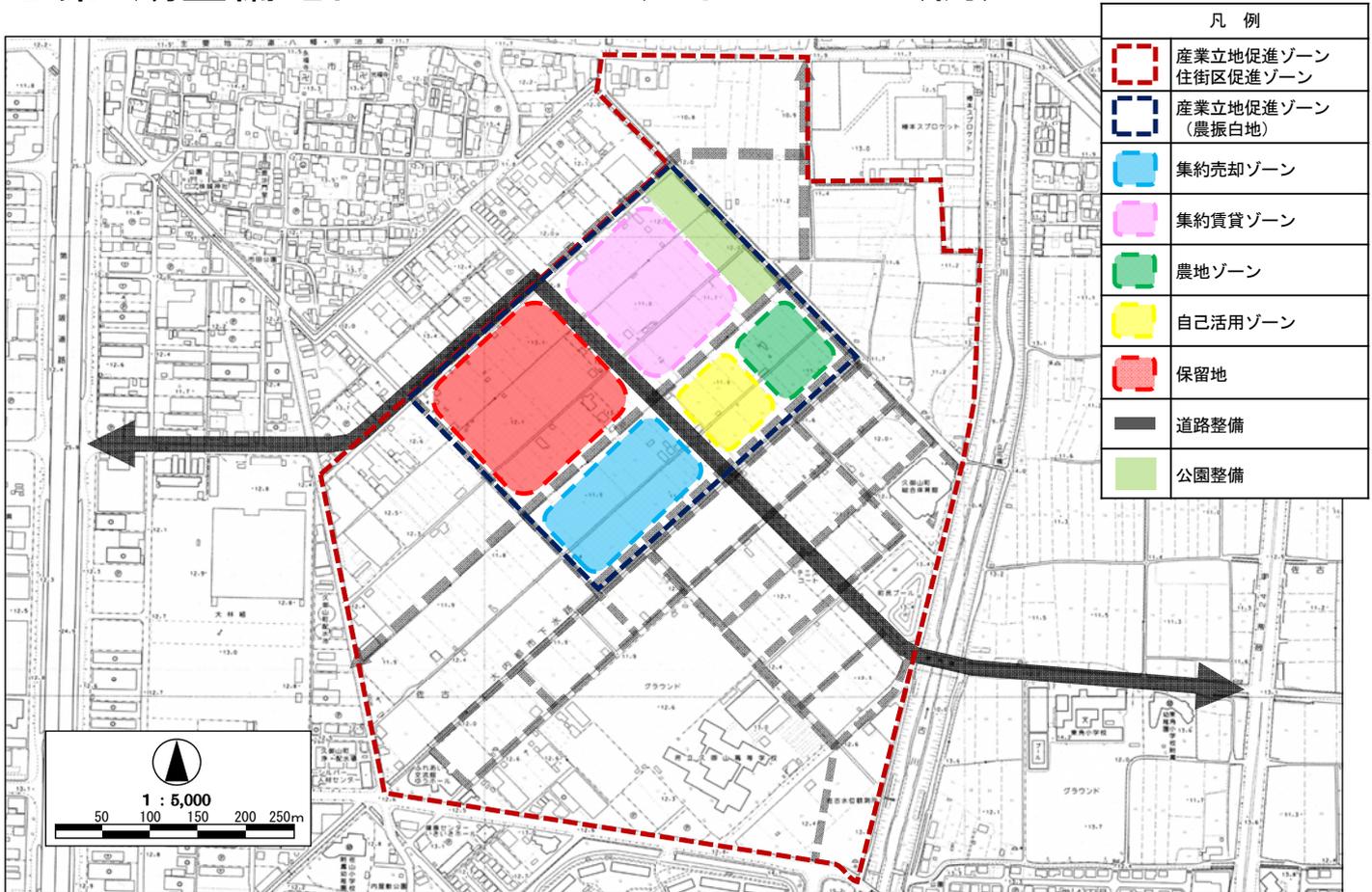
どのような形態で？

- 同じ考えのみんなと集約する
- 自分一人で活用する

第1期整備地区の土地利用をゾーンに分けます

19

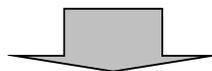
●第1期整備地区のゾーニングイメージ（例）



20

換地の形状について

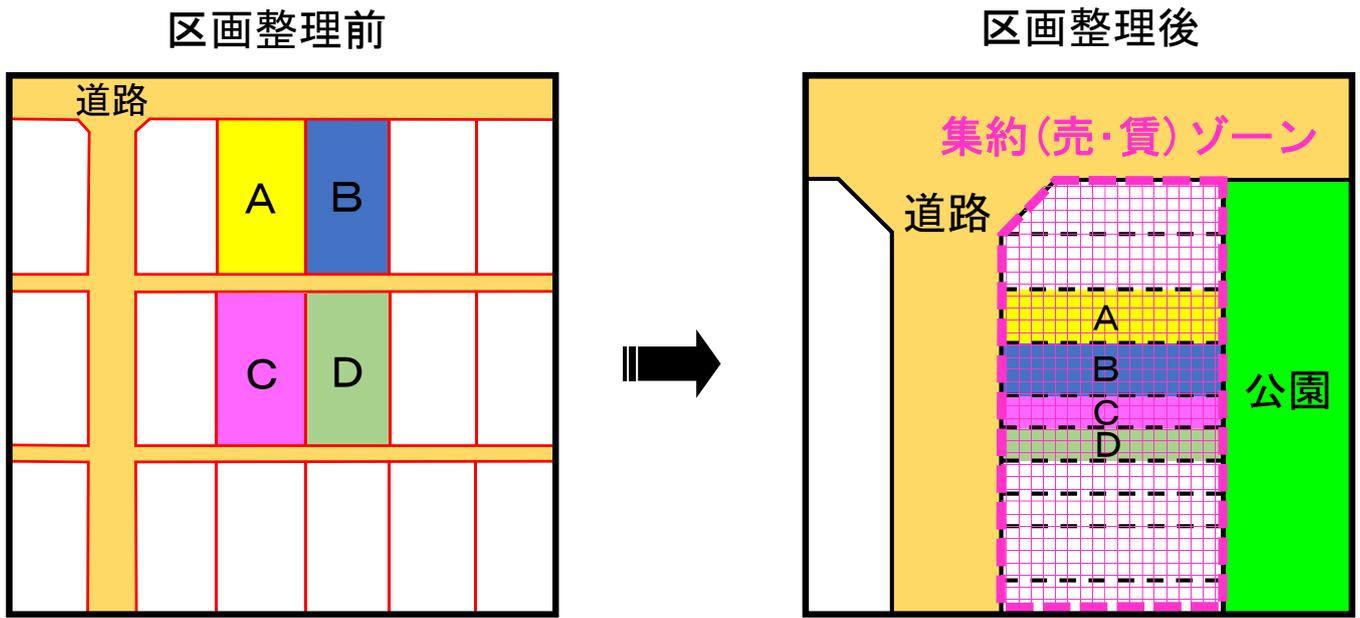
集約ゾーンは短冊形状に換地されます



- 大きな街区（ブロック）をつくることできる
- 小さな土地の方も、貸したり売ったりしやすい
- 企業が求める面積の土地を用意しやすい
- 集約した方々の組織化が図れる
- 単独での利用は難しくなる

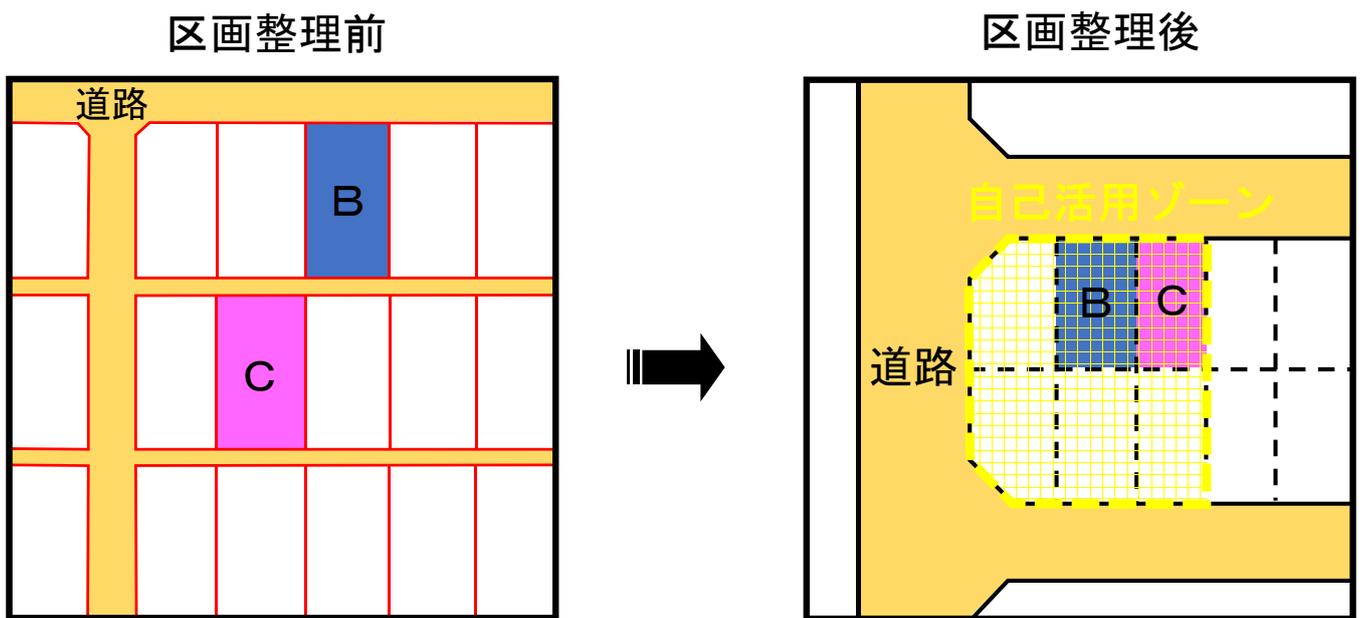
21

●集約ゾーンの換地イメージ（例）



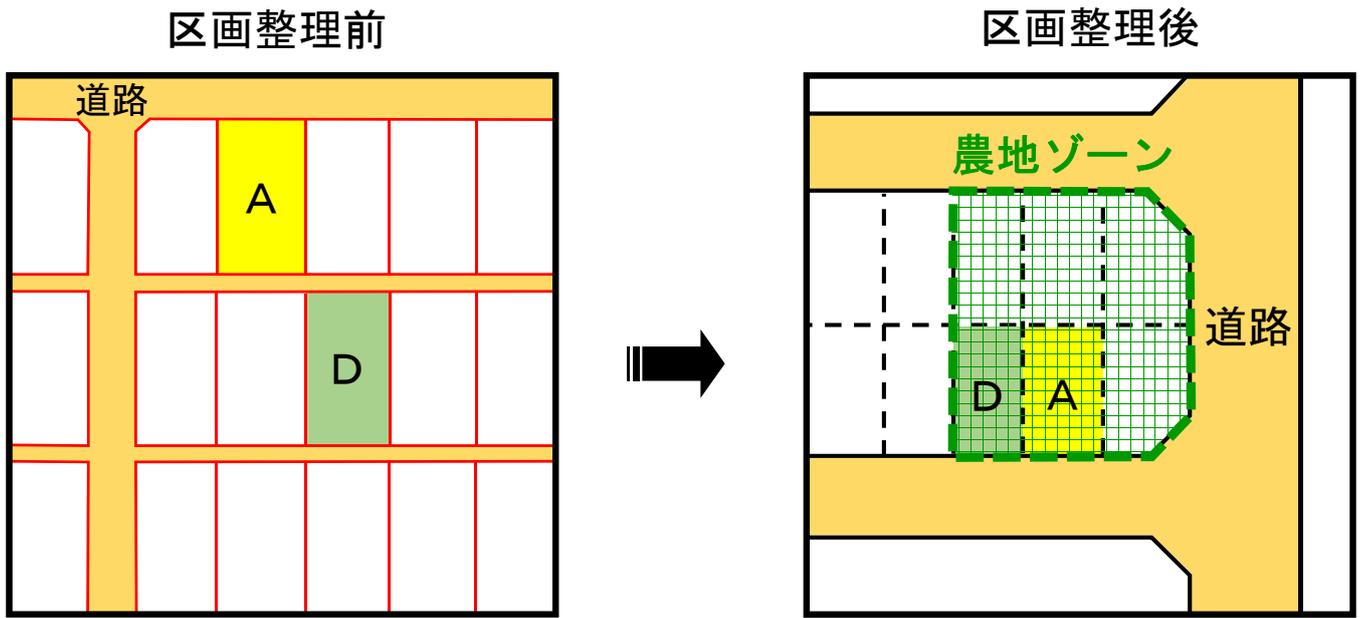
集約ゾーンでは、皆さんの土地を短冊形状に換地します。

●自己活用ゾーンの換地イメージ（例）



自己活用希望は、自己活用ゾーンに換地されます

●農地ゾーンの換地イメージ（例）



農地希望は、農地ゾーンに換地されます

●第1期整備地区のゾーニングイメージ（例）

The figure shows a map of a development area with various zoning designations. A legend on the right lists the following zones:

- 産業立地促進ゾーン (Industrial Land Promotion Zone) - Red dashed line
- 住街区促進ゾーン (Residential Area Promotion Zone) - Blue dashed line
- 産業立地促進ゾーン (農振白地) (Industrial Land Promotion Zone (Agricultural White Land)) - Blue dashed line
- 集約売却ゾーン (Consolidation Sale Zone) - Light blue solid line
- 集約賃貸ゾーン (Consolidation Rental Zone) - Pink solid line
- 農地ゾーン (Agricultural Zone) - Green solid line
- 自己活用ゾーン (Self-use Zone) - Yellow solid line
- 保留地 (Reserved Land) - Red solid line
- 道路整備 (Road Improvement) - Black solid line
- 公園整備 (Park Improvement) - Green solid line

Below the map is a diagram labeled '区画整理前' (Before Reorganization) showing a grid with a road on the top and left. The zones are color-coded to match the legend: '賃貸' (Rental) in pink, '売却' (Sale) in light blue, '農地' (Agricultural) in green, and '自己' (Self-use) in yellow.

6. その他

26

7. 意見交換

27

今後の予定について

	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	●	● 都市と農政の調整
	都市計画道路	●	● 素案の作成	●	●

28

ご清聴ありがとうございました。

29