

An aerial photograph of a town, likely in Japan, showing a mix of residential buildings, roads, and agricultural fields. A large, rectangular area in the center of the town is highlighted with a white glow and a semi-transparent white box. The text is overlaid on this image.

令和4年2月  
地権者集会  
資料

久御山町「みなくるタウン」住街区促進ゾーン

令和3年度 第2回地権者集会

令和4年2月5日  
久御山町 事業建設部  
新市街地整備室

## 説明会内容

### 1 開会あいさつ

### 2 現状報告

### 3 協議事項

(1)地権者組織の設立に向けて

(2)発起人(役員候補者)の選定について

(3)地権者組織の規約案について

(4)今後のスケジュールについて

(5)意見交換

### 4 その他

### 5 閉会あいさつ

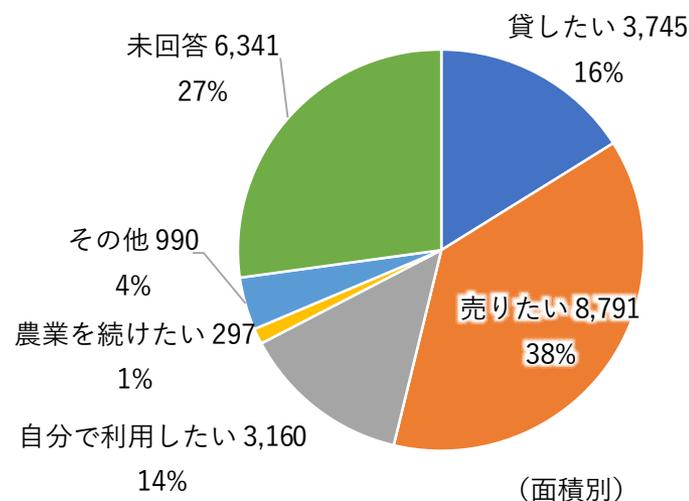
# (1) 地権者組織の設立に向けて

## (ア) 地権者意向について

まちづくりが実現された場合の将来土地利用意向は、**売却8,791㎡**、**賃貸3,745㎡**、**自己利用3,160㎡**、**農業の継続297㎡**、**その他990㎡**

まちづくりが実現した場合、将来の土地利用意向について（複数回答）

項目	回答数	面積 (㎡)
貸したい	10 (19.61%)	3,745 (16.05%)
売りたい	22 (43.14%)	8,791 (37.69%)
自分で利用したい	5 (9.80%)	3,160 (13.55%)
農業を続けたい	1 (1.96%)	297 (1.27%)
その他	2 (3.92%)	990 (4.24%)
未回答	11 (21.57%)	6,341 (27.19%)
合計	51 (100%)	23,323 (100%)



将来土地利用意向が多様な現状から、**「土地区画整理事業」で事業を進めていくことが最適**

# (1) 地権者組織の設立に向けて

## (イ) 土地区画整理事業の流れ



※背景色について、赤：協議会、黄：準備組合、青：土地区画整理組合

# (1) 地権者組織の設立に向けて

## (ウ) 地権者組織設立



① 土地区画整理事業の円滑な実施に向けては、住街区促進ゾーンの地権者による検討組織（発起人会、まちづくり協議会等）を立ち上げることが重要。事業化に向けた初期段階での取組を行っていく。

地権者全体の意思決定を行う総会の開催のほか、役員会（組合設立に向けて7名以上）が実務を担う。

# (1) 地権者組織の設立に向けて

## (工) 地権者組織立ち上げ以降の流れ



- ② 事業化検討に向けて、基本となる土地の**測量**や**権利調査**等を実施 ※準備組合設立以降で行う場合もある。
- ③ ゾーニングや土地利用、道路・公園等の公共施設整備の方針、事業手法やスケジュールなどを定める**まちづくりの構想**を策定
- ④ まちづくり構想の内容、事業を次の段階に進めることについて、地権者のみなさまから「**仮同意**」を取得  
※組合設立申請前に⑨本同意の取得、⑫仮換地の指定の前に個別の換地及び減歩率の説明となる。

# (1) 地権者組織の設立に向けて

## (オ) 準備組合設立



⑤ 事業化（組合設立）に向け、検討組織（協議会等）から一つ進めた**準備組合**を設立

準備組合では、関係機関との協議・調整のうえ、都市計画の決定や事業計画の策定、本同意の取得を経て、組合設立申請を行う

なお、業務代行方式の場合、準備組合にて、**業務代行予定者**の選定を行う事例が多い

# (2) 発起人（役員候補者）の選定について

## (ア) 照会文

令和3年12月27日

地権者 各位

久御山町新市街地整備室

### みなくるタウン住街区促進ゾーン（白地区域）における 地権者組織の設立に向けた発起人（役員候補者）の募集について

師走の候、皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。  
平素は、本町まちづくり事業の推進に格別のご協力を賜り厚くお礼申し上げます。  
さて、みなくるタウン住街区促進ゾーン（白地区域）につきましては、令和3年12月12日（日）に「みなくるタウン住街区促進ゾーン（白地区域）に関する地権者集会」を開催し、本地区における事業化に向けた具体的な事業手法（土地区画整理事業）についてをご説明いたしました。

その中で、本地区における事業を本格的に推進していくためには地権者組織の設立が非常に重要であり、今年度末までを目途に地権者組織の設立を目指して取組を進めていきたいと考えております。

つきましては、**本地区における地権者組織の設立に向けた発起人（役員候補者）を**  
**書面で募集いたしますので、ご意向のある方は別紙「推薦書」に氏名等をご記入のう**  
**え、令和4年1月20日（木）までに同封の返信用封筒にてご返送くださいますよう**  
**お願いいたします。**

なお、発起人（役員候補者）となる方は当該地区の地権者のみとし、自薦・他薦は  
問いません。

記

### みなくるタウン住街区促進ゾーン（白地区域） 発起人（役員候補者）募集

- (1) 発起人（役員候補者）対象要件として当該地区の地権者であること
- (2) 自薦・他薦は問わず、ご意向のある方は別紙「推薦書」を返送

**募集期間：令和4年1月20日（木）まで**

※ ご不明な点がございましたら、下記の連絡先までお問い合わせください。

〈連絡先〉 事業建設部 新市街地整備室 担当：福田  
(電話)075-631-9903/0774-45-3904  
(FAX)075-631-6149  
(E-MAIL)shigaichi@town.kumiyama.lg.jp

## 発起人（役員候補者） を募集をいたしました。

## (2) 発起人（役員候補者）の選定について

### (イ) 発起人(案)

のちに、設立予定の「土地区画整理組合」の役員数7名以上(法律で定まっている)を視野に発起人についても7名を選定

#### <発起人(50音順)>

氏名	
東	憲彦（あずま のりひこ）
高田	新一（たかだ しんいち）
藤村	剛史（ふじむら たけふみ）
松本	準（まつもと ひとし）
村田	晴之（むらた はるゆき）
芳川	清志（よしかわ きよし）
吉田	武（よしだ たけし）



## (2) 発起人（役員候補者）の選定について

### (ウ) まちづくり協議会役員

---

- ・発起人（役員候補者）の方々を令和4年3月又は4月に予定の「まちづくり協議会設立総会」において、**まちづくり協議会役員**として承認（**事前に書面での議決をいただく予定です。**）

### (エ) まちづくり協議会役員（案）

---

○まちづくり協議会役員 7名以上

- ・会長（1名）まちづくり協議会を代表し、業務を総括
- ・副会長（2名）会長を補佐し、会長不在時の職務代行
- ・事務局長（1名）まちづくり協議会活動に伴う事務を総括
- ・役員（3名以上）

○任期：準備組合設立まで

（欠員が生じた場合、協議会会員の中から選出）

### (3) 地権者組織の規約案について

#### (ア) 規約案

---

(名 称)

第1条 協議会は、新市街地（みなくるタウン）住街区促進ゾーン先行エリアまちづくり協議会（仮）と称する。

(目 的)

第2条 協議会は、新市街地（みなくるタウン）住街区促進ゾーン先行エリアにおいて、本地区にふさわしいまちづくりを行うため、土地所有者等が協力して、土地区画整理準備組合及び本組合設立に向けた準備を行うことを目的とする。

### (3) 地権者組織の規約案について

#### (ア) 規約案

(対象区域)

第3条 協議会は、下図を検討対象区域とする。



### (3) 地権者組織の規約案について

#### (ア) 規約案

---

(構成)

第4条 協議会は、次に掲げる会員をもって構成する。

- (1) 検討対象区域内に所在する土地の所有者等
- (2) その他協議会が特に必要と認める者で  
総会において承認された者  
(例：事業化検討パートナーなど)

## (3) 地権者組織の規約案について

### (ア) 規約案

---

(活動内容)

第5条 協議会は、第2条の目的を達成するために次の活動を行う。

- (1) 地権者参加による土地利用計画案の策定と実現化に向けたまちづくり活動の企画・実施
- (2) 新市街地（みなくるタウン）住街区促進ゾーン先行整備エリアにふさわしいまちづくりに向けた各種活動の企画・実施
- (3) まちづくりの推進に関する広報及び啓発活動
- (4) その他協議会の目的を達成するために必要な活動

### (3) 地権者組織の規約案について

#### (ア) 規約案

---

(役員等)

第6条 協議会には、7名以上の役員を置く。

(役員を選出)

第7条 役員は総会において会員の互選により選任する。

2 協議会には、会長1名・副会長2名・事務局長1名の役員を置く。

3 会長・副会長・事務局長は役員の間選により選任する。

### (3) 地権者組織の規約案について

#### (ア) 規約案

---

(役員の仕事)

第8条 役員の仕事は以下のとおりとする。

- (1) 会長は協議会の会務を総括し、協議会を代表する。
- (2) 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときはその仕事を代行する。
- (3) 事務局長は協議会の活動に伴う仕事を総括する。
- (4) 役員は役員会を組織し、協議会開催のための素案等を検討する。

## (3) 地権者組織の規約案について

### (ア) 規約案

---

(役員任期)

第9条 役員任期は準備組合設立までとする。

(会議)

第10条 協議会に次の会議を置く。

(1) 総会

(2) 役員会

## (3) 地権者組織の規約案について

### (ア) 規約案

---

(総 会)

第11条 総会は、会員を持って構成する。

2 総会は会長が召集する。

3 総会は会員の過半数が出席することによって成立する。

4 総会の議長は副会長の中から会長が選出する。

5 総会の議事は出席した会員の過半数をもって決する。

6 協議会は必要に応じ、総会への町職員や有識者等のアドバイザー並びに協議する案件の当事者の出席を求めるとができる。

## (3) 地権者組織の規約案について

### (ア) 規約案

---

(総会の議決事項)

第12条 次に掲げる事項は総会の議決を得なければならない。  
い。

- (1) 活動方針に関する事
- (2) 活動報告
- (3) 規約の制定及び変更
- (4) 検討対象区域の変更
- (5) 役員を選任
- (6) 協議会の解散
- (7) 前各号に定めるもののほか、協議会の運営等に関する重要な案件

## (3) 地権者組織の規約案について

### (ア) 規約案

---

(役員会)

第13条 役員会は役員を持って構成する。

2 第11条第2項、第3項及び第6項の規定は、役員会の開催について準用する。

3 役員会の議長は、会長がこれに当たる。

### (3) 地権者組織の規約案について

#### (ア) 規約案

---

(事務局)

第14条 協議会には、事務局を置く。

2 久御山町は協議会事務局を支援する。

(会長への委任)

第15条 この規約に定めない事項については、役員会の議決を経て会長が定める。

付 則

この規約は、令和4年〇月〇日から施行

# (4) 今後のスケジュール

## 令和3年度 スケジュール

	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①説明会及び 勉強会 (地権者)				●	→				●	→	●
				第1回 (9/25) → (12/12) ・まちの将来像 ・事業手法 ・検討組織の必要性					第2回 (2/5) ・発起人の選定 ・まちづくり協議会の立ち上げ準備 (規約案の提示)		書面議決
②住街区づくり サロン (公募)		●									
		第1回 (7/18) ・住宅、住街区のイメージ ・ワークショップ実施								<地権者集会 (総会)> (3月又は4月) ・基本計画 (案)、まちづくり協議会設立	
③アドバイザー ボード (有識者 地権者代表 町関係職員)	●							●	→	●	
	第1回 (6/11) ・設置の目的 ・住街区の現況 ・想定整備方法 ・意見交換							第2回 (12/20) ・住街区の将来像 ・事業手法 ・意見交換		第3回 (3月頃) ・基本計画 (素案)の提示 ・意見交換	

※スケジュールは変更する可能性があります。

## (4) 今後のスケジュール

### 令和4年度以降 今後のスケジュール(案)

---

令和4年度～ 土地区画整理準備組合設立  
(「まちづくり協議会」から準備組合へ移行)

令和5年度～ 土地区画整理組合認可申請  
↓  
土地区画整理本組合設立(京都府の認可)

令和6年度以降 仮換地指定

令和7年度以降 まちびらき

※スケジュールは変更する可能性があります。

意見交換