

日時：令和4年4月16日(土)10:00～

場所：久御山町役場5階 コンベンションホール

- 1 開会
- 2 前回地権者集会の整理について
- 3 報告事項
  - (1) 現時点での土地利用計画について
  - (2) 保留地単価、概算平均減歩率等検討結果について
- 4 協議事項
  - (1) 準備組合設立に向けた同意書の取得について
- 5 その他
  - (1) 今後のスケジュールについて
- 6 閉会

## 次第2 前回地権者集会の整理について

## 2 前回地権者集会の整理について

### ■地権者ご意見

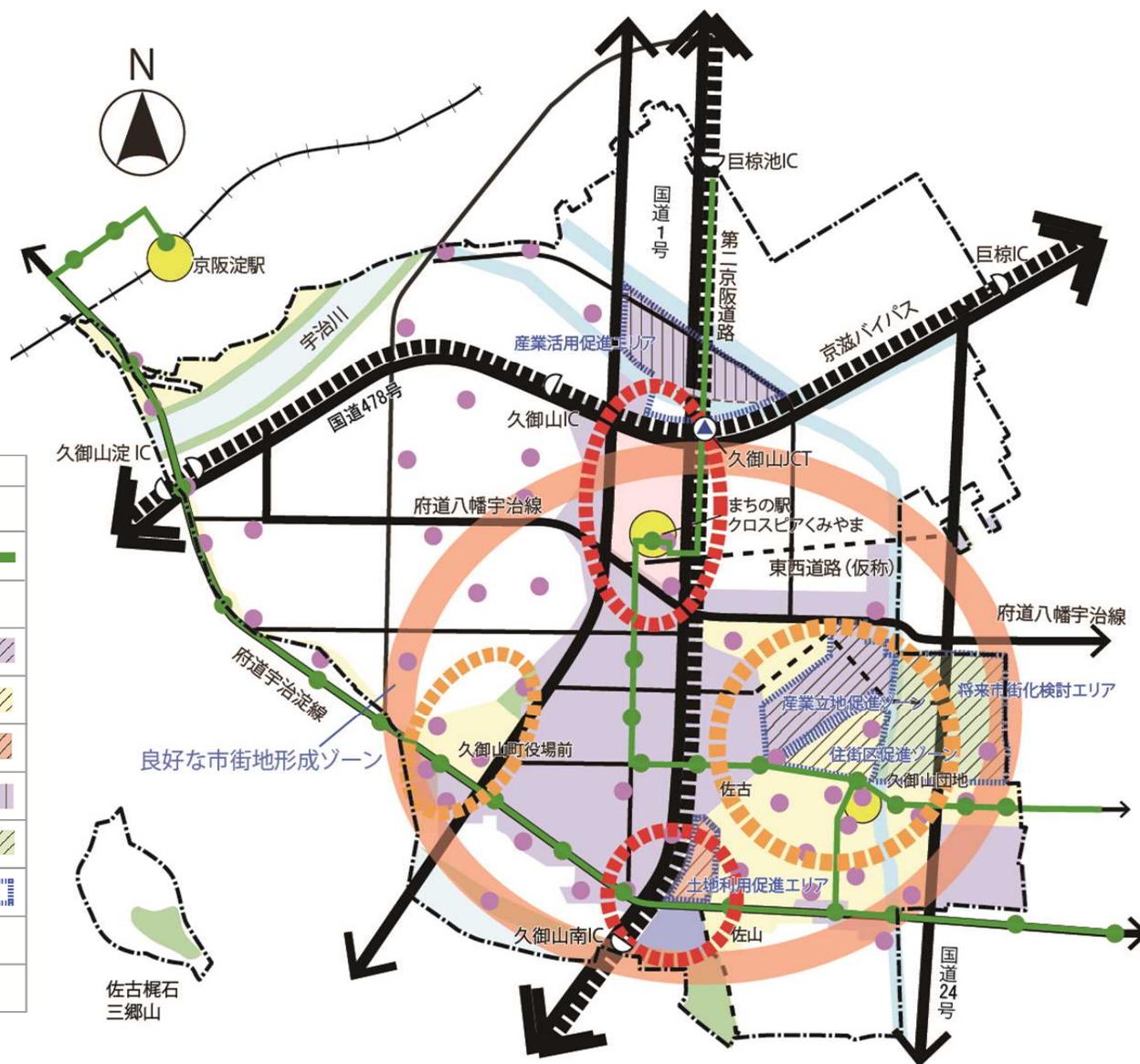
- 都市計画道路は14m (両側歩道) の幅員は必要か。
- 地権者の減歩率の負担を考えると片側歩道で十分ではないか。
- 北側の市街化区域への負担は求めないのか。

## 2 前回地権者集会の整理について

### ■久御山町マスタープラン

#### ○交通体系の整備方針図

凡		例		
道路網	広域幹線道路	■■■■■	バスターミナル	●
	地域幹線道路	■■■■	路線バス	●
	市街地幹線道路	■■■■	デマンド乗合タクシー乗り場	●
	生活基盤道路	■■■■	産業立地促進ゾーン	■
	将来構想路線	----	住街区促進ゾーン	■
既成市街地ゾーン	住宅エリア	■	土地利用促進エリア	■
	工業エリア	■	産業活用促進エリア	■
	商業・交流エリア	■	将来市街化検討エリア	■
	医療・福祉・交流エリア	■	市街化検討ゾーン	■
	行政サービスエリア	■	広域交流拠点	●
	公園・緑地ゾーン	■	地域生活拠点	●
良好な市街地形成ゾーン	○			



## 2 前回地権者集会の整理について

### 都市計画道路（14m）の必要性①

#### ① 府道八幡宇治線の~~渋滞を緩和させる~~機能を有するバイパス道路としての整備

→府道八幡宇治線は、慢性的に渋滞

(交通量調査：17,649台／日、府内主要地方道479地点中上位35位の交通量)

→府道八幡宇治線に接する市田地区においては、府道の渋滞を回避する車両が、幅員3.5～4mほどしかない生活道路（通学路）に流入し、非常に危険な状況

→定期的に地元自治会や警察と連携して通過車両に対しチラシの配布などの指導等や町において、デバイスの設置をするなど対策を講じているが、朝夕は府道八幡宇治線の渋滞を回避する車両の通過が絶えない。当該エリアへの車両の流入は喫緊の課題

## 2 前回地権者集会の整理について

### 都市計画道路（14m）の必要性②

#### ② 広域幹線道路を繋ぐ東西軸の強化

→広域幹線道路である国道24号線、第二京阪道路を繋ぐ東西軸を強化することで、府道八幡宇治線のみならず、府道宇治淀線（交通量調査：15,705台／日、府内主要地方道479地点中上位50位の交通量）の渋滞緩和にも繋がる。

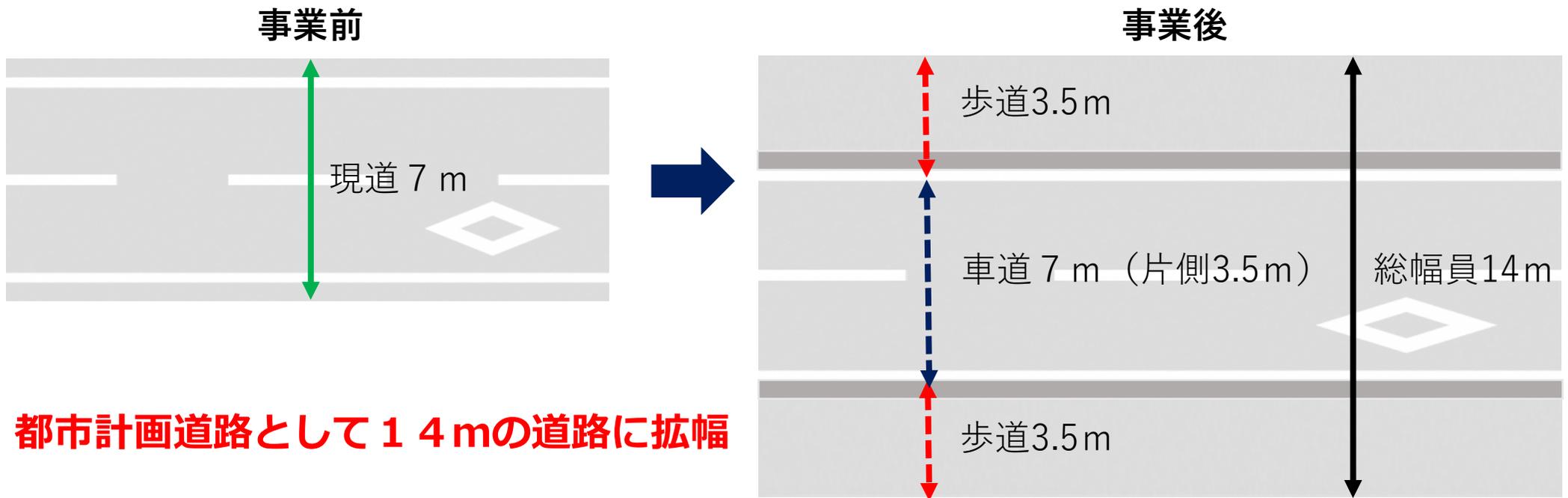
#### ③ 本町における強固な財政基盤を構築するための「みなくるタウン整備事業」に資する道路整備

→都市計画道路を整備することにより、「みなくるタウン」の事業価値も上がることで、進出希望企業の数が増加し、地権者の選択幅が広がる。

 以上の課題解決等から、**みなくるタウン内に新しく整備する道路を都市計画道路として位置づけ、町において整備**

## 2 前回地権者集会の整理について

### 都市計画道路（14m）の整備の考え方①

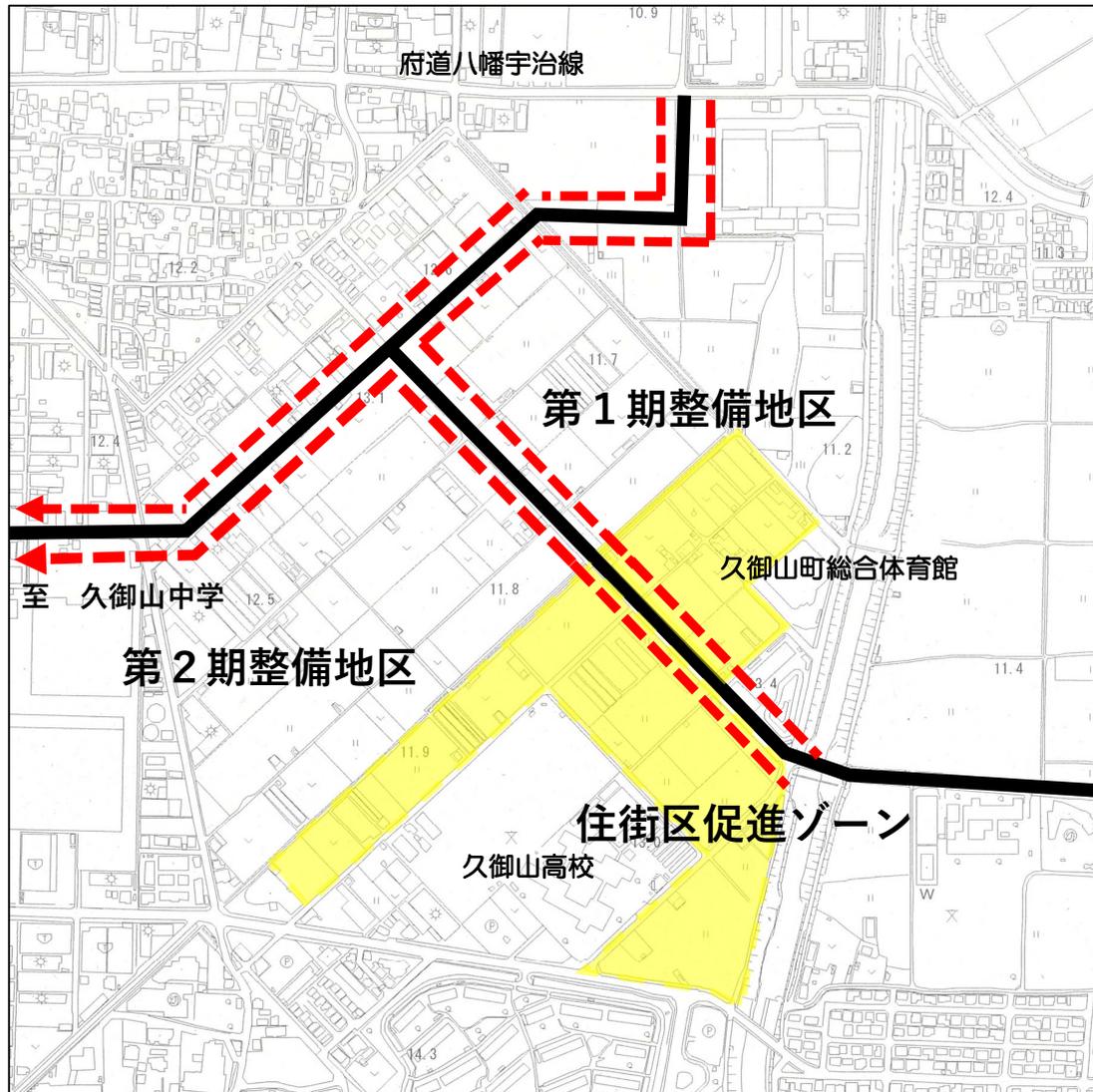


みなくるタウン整備地区のまちびらき以降の想定交通量（府道交通量から推計）  
1日1,000台以上、4,000台未満を想定⇒道路構造令「4種3級道路」

法令上、「その両側に歩道を設けるものとする」と規定  
歩行者や自転車、車イスの通行を考慮し、路上施設帯とあわせて  
歩道幅員3.5m、総幅員14mの道路として整備する必要がある。

## 2 前回地権者集会の整理について

### 都市計画道路（14m）の整備の考え方②



- ・ 産業道路の位置付けとして、大型車両も通行するため、自転車、歩行者の安全の確保は必要不可欠
- ・ 産業立地促進ゾーン内企業への通勤及び住街区促進ゾーンに新たに定住する住民の中から久御山中学校への通学を想定



自転車・歩行者道の整備は、必要不可欠

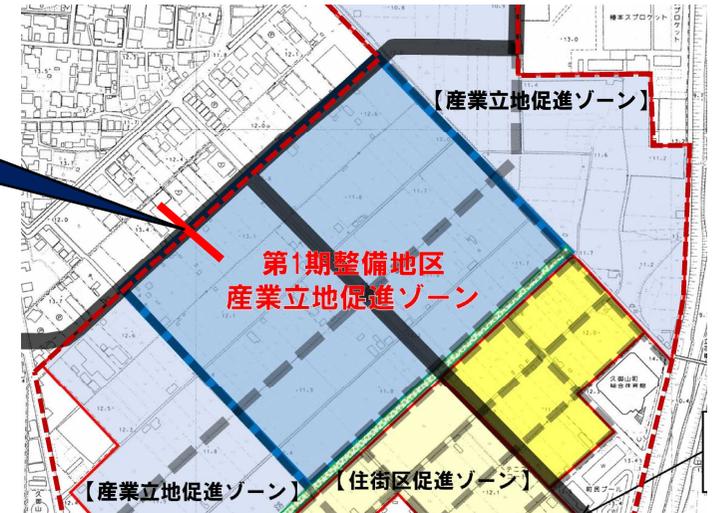
## 2 前回地権者集会の整理について

### 区画整理事業における道路の考え方

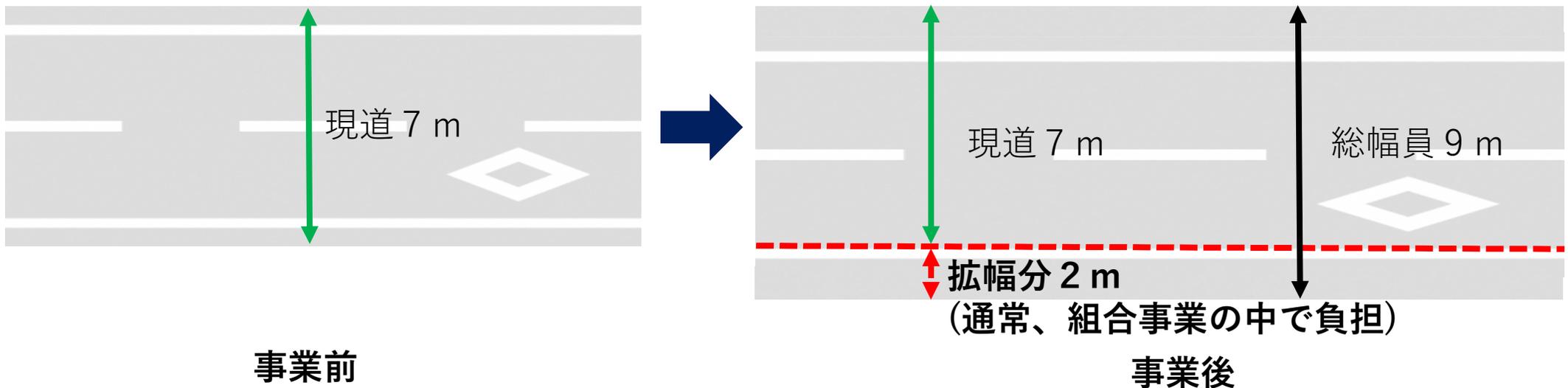
現道幅員  
5.5m ~ 7.2m

土地区画整理事業では8m以上、都市計画法上の開発基準では9m以上の道路が必要。

➡ 事業を行なうためには、通常、組合事業において、現道拡幅が必要となる。

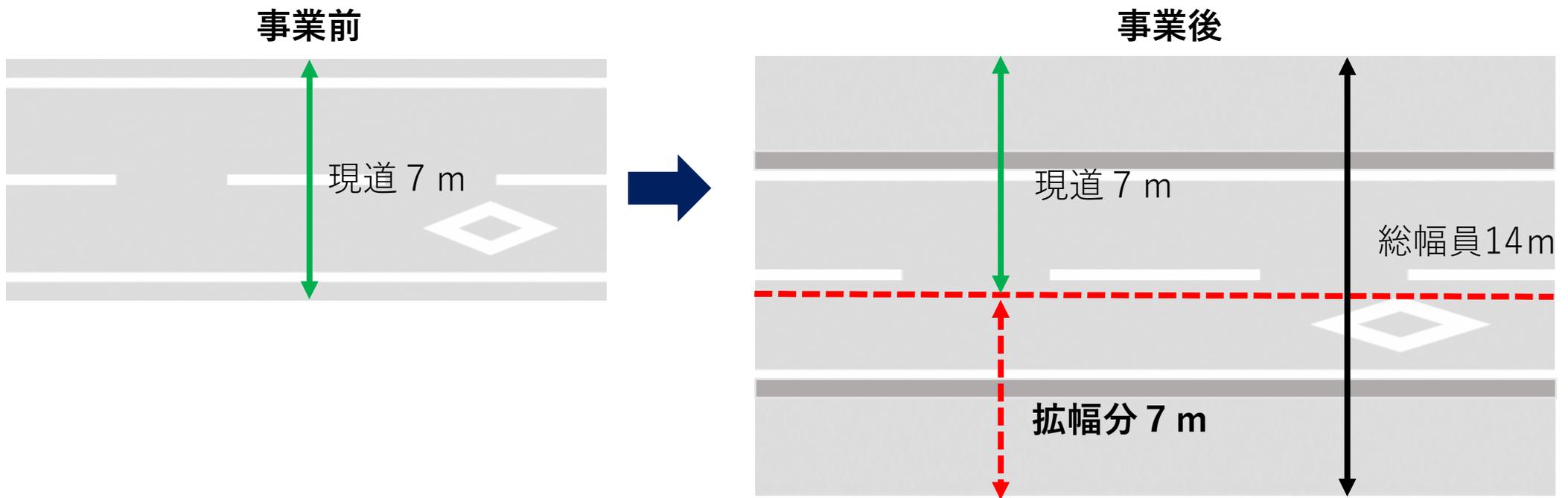


#### 拡幅イメージ



## 2 前回地権者集会の整理について

### 第1期整備地区における都市計画道路の負担の考え方



- ・ 拡幅分 7 m の土地の費用を町が全額支出 (組合から取得するイメージ)
- ・ 道路の築造費 (14 m 全て) を町が全額支出

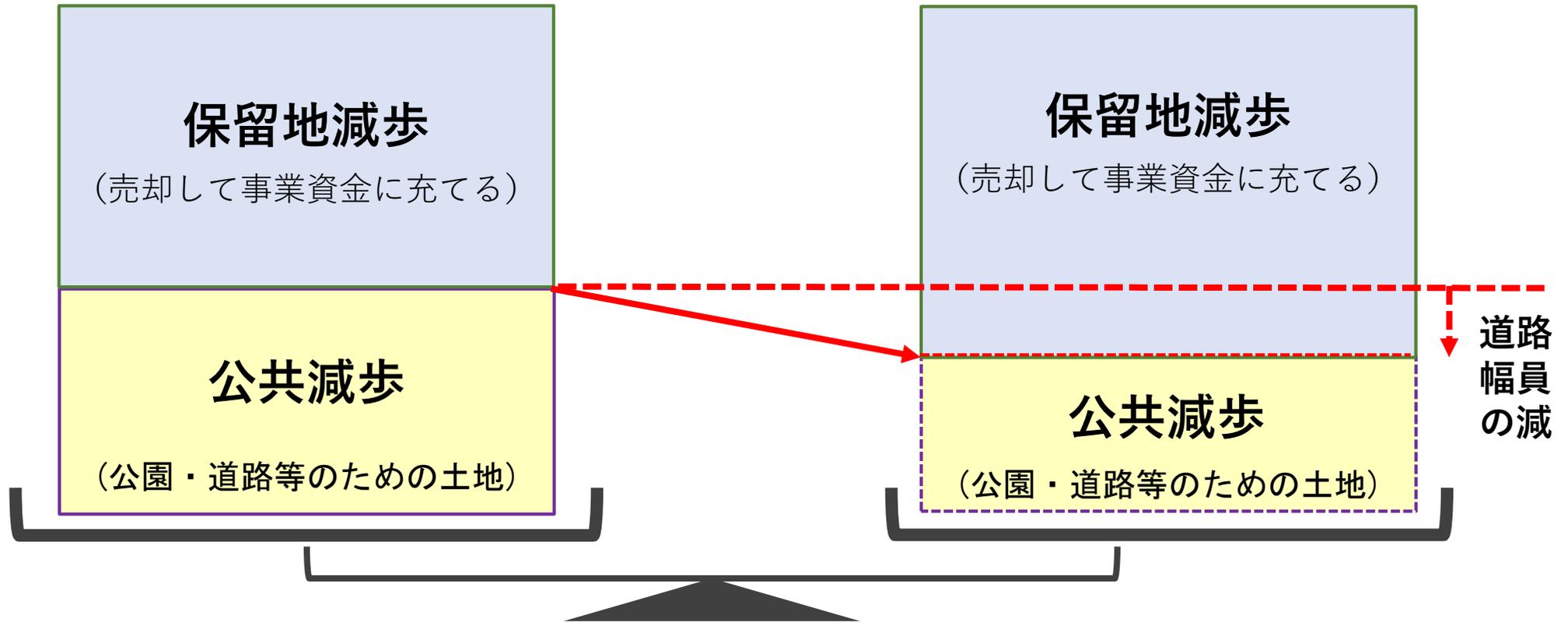
地権者の負担は無い (減歩率による負担はない)

北側の市街化区域への負担も求めない

また、本来は組合 (地権者) が負担するべき 2 m 分の拡幅負担もない

## 2 前回地権者集会の整理について

### 減歩率の考え方



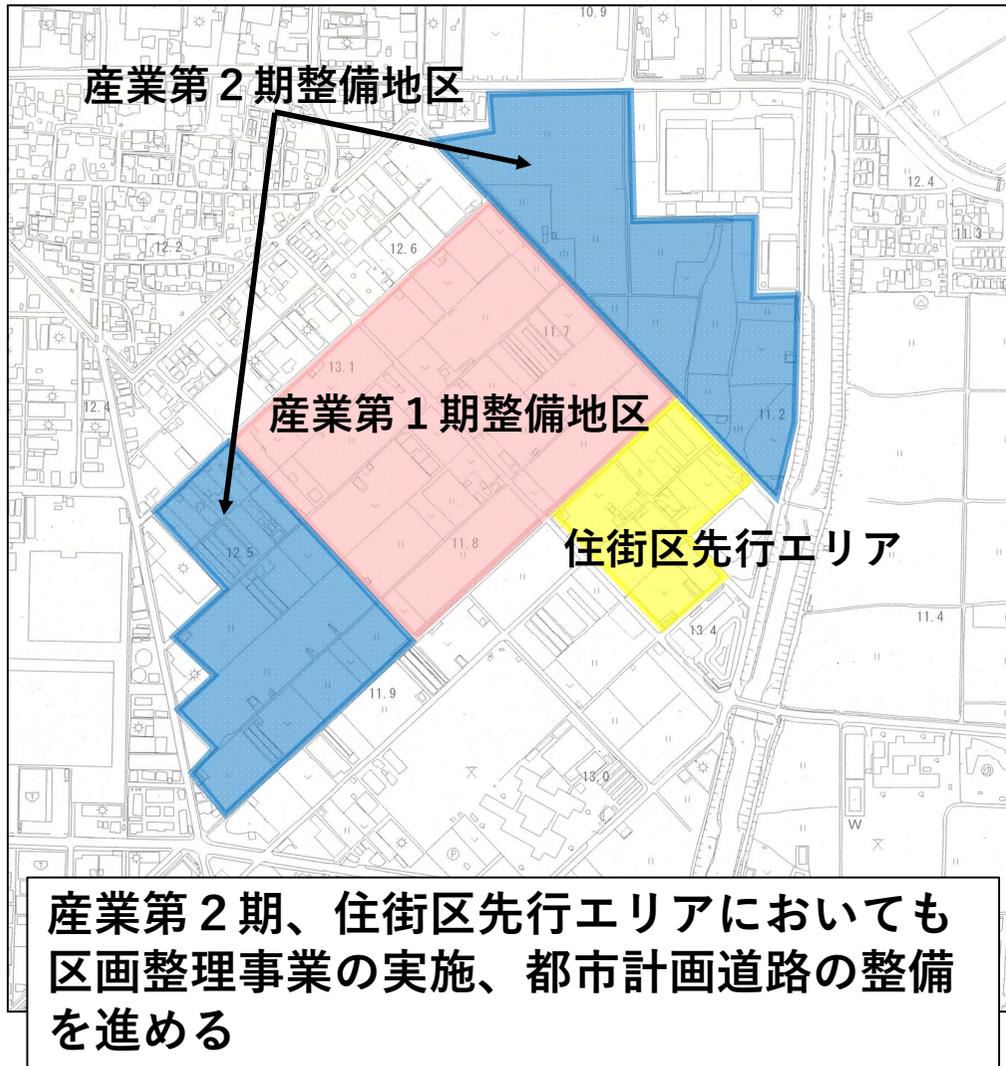
減幅すると公共減歩は減少するが町からの補助金も減額となり、減額分の事業費を補うために保留地減歩を増やす必要がある。

減歩率は、保留地減歩と公共減歩の合算により算出されるため、地権者の減歩率に影響はない。

## 2 前回地権者集会の整理について

### ■地権者意見

- 産業第2期整備地区の話が見えてこない。進捗状況はどうなっているか。



### 産業第2期整備地区の進捗

- まちづくり協議会の役員公募実施  
(令和4年1月31日～2月28日)  
↓
- 令和4年4月23日 地権者集会開催予定  
↓
- まちづくり協議会の設立に関する書面議決

### 住街区先行エリア整備地区の進捗

- まちづくり協議会の設立に関する書面議決  
(令和4年2月15日～3月2日)  
↓
- 地権者の賛成多数により  
「まちづくり協議会」設立が承認  
(3月3日付)  
↓
- 令和4年4月23日  
まちづくり協議会総会開催予定

## 2 前回地権者集会の整理について

### ■地権者意見

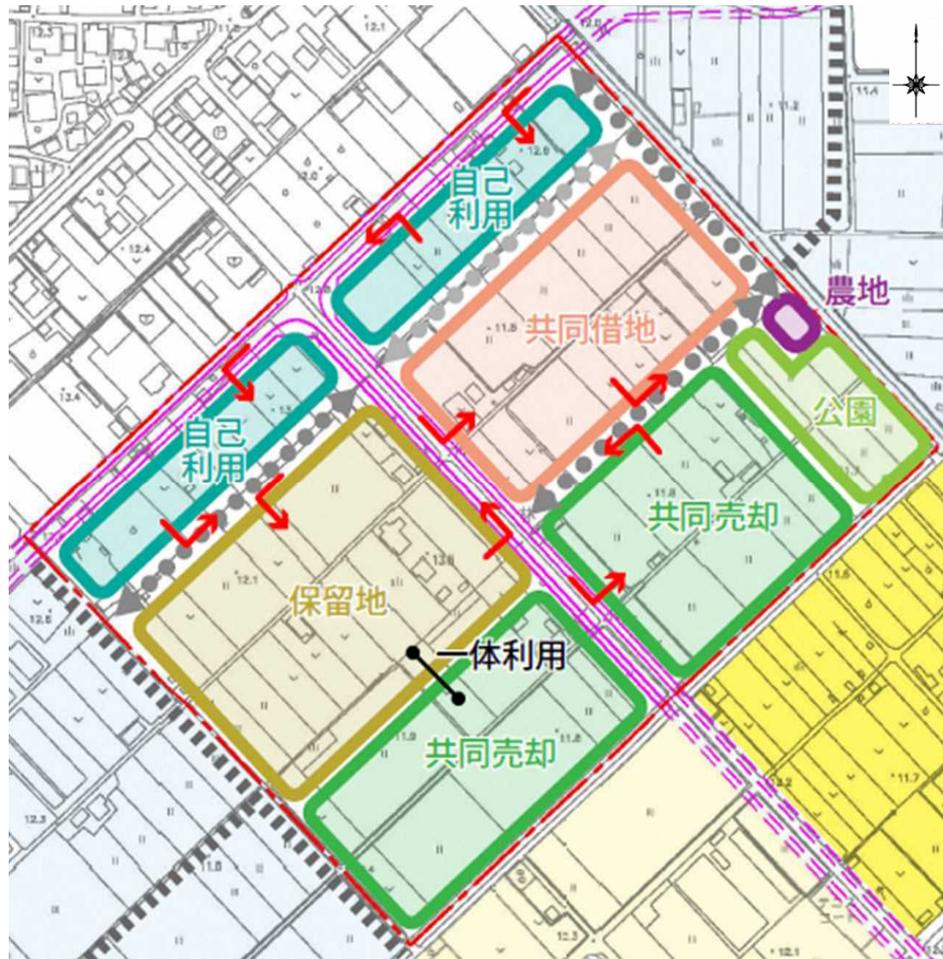
- 第1期整備地区内の区画道路の配置について、警察との協議を行なう中で区画道路の縮減を求める。

 前回の地権者集会での意見を受けて、「**土地利用計画**」を再検討  
→ 「現時点での土地利用計画」として、事業化検討パートナーより説明

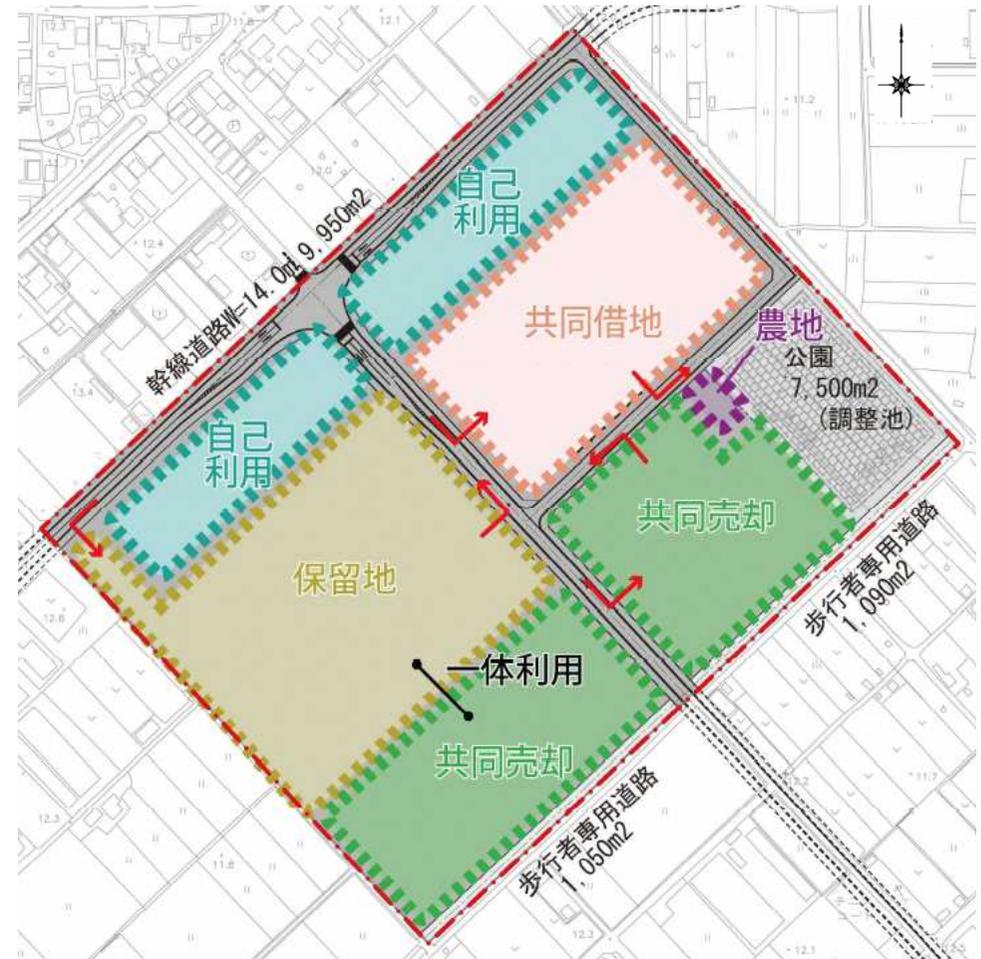
## 次第3 報告事項

# (1) 現時点での土地利用計画について

<前回 (1/30) 換地イメージ>



<今回換地イメージ>



## <前回からの変更内容>

- ① 東側：自己利用地と共同借地の間にあった道路を消去
  - ② 西側：自己利用地と保留地の間にあった道路を消去
  - ③ 西側：保留地の一部を北側の都市計画道路に接道
  - ④ 南側：都市下水路沿いに機能補完のための調整池（地下貯留）用地及び住街区促進ゾーンとのバッファゾーンとしての歩行者専用道路を配置
- } 東西通行の検討取りやめ

# (1) 現時点での土地利用計画について

<土地利用計画図>



## <土地利用の考え方>

- ①自己利用ゾーンを事業区域北側に配置（前頁参照）
- ②西側に保留地と共同売却地の一体利用を前提とした大街区を配置（前頁参照）
- ③減歩率緩和のための効率的な道路配置
- ④都市下水の機能補完のための調整池設置用地及び南側の住街区促進ゾーンに配慮した公園並びに歩行者専用道路（バッファゾーン）の配置

<土地利用面積表>

区分		面積 (㎡)	割合 (%)
公共用地	幹線道路	9,950	9.4%
	区画道路	3,170	3.0%
	歩行者専用道路	2,140	2.0%
	公園・調整池	7,500	7.1%
	小計	22,760	21.4%
宅地	民有地	83,570	78.6%
合計		106,330	100.0%

## 次第4 協議事項

# (1) 準備組合設立に向けた同意書の取得について

## ■これまでの取組み経過について

時期	取組み内容
H28.4～H29.2	○「久御山町第5次総合計画」及び「久御山町都市計画マスタープラン」において本地区を含めた一団の区域を計画的な土地利用の促進を図る「産業立地促進ゾーン」に位置付け
H30.9～R2.6	○「産業立地促進ゾーン」の内、農振白地部である本地区を第1期整備区域とし、土地区画整理事業による先行事業化を検討する旨を報告 ○事業検討主体となる地元組織（まちづくり協議会）の組成に向けた仮同意取得
R2.6	○新市街地（みなくるタウン）第1期整備地区まちづくり協議会設立
R2.8	○第1回総会開催（まちづくり協議会設立の報告、パートナー企業の選定等）
R2.10	○事業化検討パートナーを公募
R3.2	○第2回総会開催（事業化検討パートナーに光亜興産(株)・(株)大林組を選定）
R3.3	○第3回総会開催（事業化検討パートナーとの覚書締結の承認）
R3.4	○事業化検討パートナーとの覚書締結
R3.7	○第1・2回地権者集会（地権者勉強会：土地区画整理事業の仕組み等）
R3.8～R4.1	○土地利用意向調査、地権者個別面談の実施 ○同調査に基づく土地利用計画イメージの作成
R4.1	○第3回地権者集会（土地利用意向調査結果の報告、土地利用計画イメージの提示、土地利用計画案の検討方針の説明）
R4.1～現在 (R4.4)	○土地利用計画案を作成し、想定される全体事業費や平均減歩率を算出 ○第4回地権者集会（土地利用計画案・概算平均減歩率の提示、準備組合設立に向けた活動等の承認）

# (1) 準備組合設立に向けた同意書の取得について

## ■ 準備組合での取組み

土地区画整理事業の事業認可と組合設立を目的として、土地利用計画や事業計画などの更なる詳細検討及び個々の土地に係わる評価・換地・補償基準等の検討を進めます。

### 具体的な取り組み内容

- ・ 現況・地区界測量
- ・ 基本設計（土地利用・道路・整地・排水・供給処理施設・公園）
- ・ 換地方針・土地評価基準・換地設計基準・補償基準検討
- ・ 定款素案作成、事業計画書（案）作成及び行政協議
- ・ 土地の利活用検討（共同売却、共同賃貸）と企業誘致



換地方針や土地評価基準、補償基準等の検討を進めることにより、個々の土地に係わる概算減歩率や補償の想定が可能となります。

 **準備組合の設立を提案いたします。**

# (1) 準備組合設立に向けた同意書の取得について

〇〇〇〇 様

土地区画整理準備組合設立に関する  
**同意書**

令和 年 月 日

新市街地（みなくるタウン）第1期整備地区  
まちづくり協議会  
会長 岡西 義久 様

住所  
氏名（自筆） 印

私が所有権を有する下記の土地を含む区域において、組合施行の土地区画整理事業を実施するための準備組織である久御山町新市街地（みなくるタウン）第1期整備地区土地区画整理準備組合を設立し、同準備組合へ参画することについて同意します。

記

土地の所在	地番	地目	登記簿地積 (㎡)	備考
〇〇〇〇〇				
〇〇〇〇〇				
	-以下	余白-		

※この同意書は準備組合設立に関する同意書であり、土地区画整理組合設立時には、改めて、別途同意書をいただくこととしております。

## ■ 同意書の取得について

### 同意の内容

- ・ 土地区画整理準備組合の設立
- ・ 土地区画整理準備組合への参画

**次回の総会までに同意書を収集し、  
3分の2以上の同意を目指します。**

## ■ 今後の予定

令和4年

～5月末

同意書の取得

- ・ 同意書の取り纏め
- ・ 準備組合発足準備  
(準備組合同規約、役員  
選出など)



6月

まちづくり協議会総会

**準備組合設立総会**

## 次第5 その他

# (1) 今後のスケジュールについて

## ■スケジュール (案)

令和4年4月16日

名称/年度	令和3年度 (2021年度)				令和4年度 (2022年度)				令和5年度 (2023年度)				令和6年度 (2024年度)			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
都市計画手続き等																
都市計画道路		関係機関協議														
地区計画			地区計画素案作成・京都府協議													
土地区画整理事業	認可申請に向けた京都府協議(農林部局・都市計画部局)															
農地転用	農地転用許可に向けた関係機関協議															
土地区画整理事業					現況・地区界測量	換地方針・補償基準検討							準備工			造成工事
					基本設計・関係機関協議				土地評価・換地設計基準案・実施設計・換地設計・補償調査							
					土地利用計画(案)作成				土地利用計画の決定	事業計画の決定	事業認可申請	事業計画認可				仮換地指定
					集会	集会	総会	総会	総会	総会		総会				
まちづくり協議会 準備組合	勉強会	勉強会	意向調査	個別面談	意向調査結果	準備組合設立 個別面談	準備組合設立	業務代行予定者決定	個別面談・本同意取得 土地利用意向の最終確認	事業認可申請		本組合設立				

※Q1:4~6月、Q2:7~9月、Q3:10~12月、Q4:1~3月

※協議会様や町のご意向に合わせた提案時のスケジュールを時点修正したものです。  
※順調に合意形成が図られると共に都市計画手続きが行われスムーズに事業が進んだ場合を想定しています。