

発行(編集)者: 久御山町都市整備部新市街地整備課
業務代行予定者(光亜興産(株)・(株)大林組)

平素より、みなくるタウン整備事業の推進に格別のご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。まちづくりニュースでは、産業立地促進ゾーンの第1期整備地区、第2期整備地区及び住街区促進ゾーンの先行エリアの進捗状況及び新たな展開などの詳細をご報告いたします。

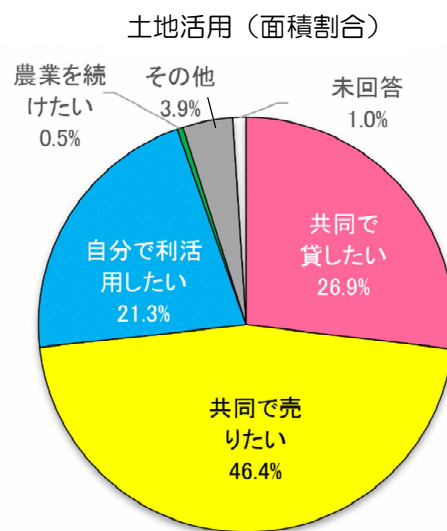
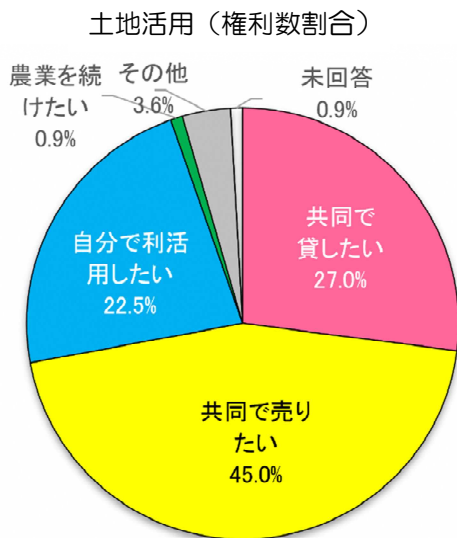
○第1期整備地区

■土地利用に関する意向調査・個別面談の実施

第1期整備地区 意向調査(面談時意向確認含む)

今回の意向調査は、来年度の土地区画整理事業の事業認可申請に向けた土地利用計画図や事業計画書を作成するため、地権者の皆様のご意向を再度確認させていただきたく実施いたしました。地権者の皆様の将来土地活用の意向調査結果は以下のとおりです。

発送日	令和5年8月9日
回収期限	令和5年8月28日
配布数	67
回答数	66
回答率	98.5%



- 共同賃貸は面積で約2.6ha(約27%)となり、前回(R3年度)より約0.6ha(約6%)の減となりました。
- 共同売却は面積で約4.4ha(約46%)となり、前回(R3年度)より約0.1ha(約1%)の減となりました。
- 自己活用は面積で約2.0ha(約21%)となり、前回(R3年度)より約0.8ha(約9%)の増となりました。

意識調査、個別面談の結果を受けまして、業務代行予定者において事業化に向けた検討を鋭意進めております。引き続き、勉強会の開催も予定しておりますので、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

◎第2期整備地区

第2期整備地区まちづくり協議会は、民間企業のノウハウを活用した事業推進を行うため、令和5年4月5日より事業化検討パートナーの募集を開始しました。令和5年7月29日の提案募集審査会を経て、令和5年8月27日の令和5年度第1回総会で、「株式会社竹中土木大阪本店」が事業化検討パートナーに選定されました。

■事業化検討パートナー選定までの流れ

日 程	内 容
令和5年4月5日(水)	提案者の募集開始
5月26日(金)	提案参加の申込
6月30日(金)	提案書の提出 →1社から提案書の提出
7月3日(月)	一次審査(資格審査) →事務局にて資格審査
7月29日(土)	二次審査(提案審査) →提案募集審査会で提案審査
8月27日(日)	第1回総会で承認

■提案書の審査項目

審査項目	提案を求める内容
区画整理計画(案)の妥当性	①まちづくりの基本方針
	②対象地区全体の土地活用イメージ(土地利用図)
	③立地企業、導入施設のイメージ
事業の確実性	④資金調達方法
	⑤保留地処分方法
創意工夫等	⑥運営・管理など運営マネジメントに必要な事項
	⑦防災・減災対策や事業完了後のアフターフォロー等

■事業化検討パートナー紹介

会社名	所 在
株式会社竹中土木 大阪本店	大阪府中央区本町4丁目1-13

事業化検討パートナーから以下のまちづくりイメージの提案（2案）を受けています。

■対象地区全体の土地活用イメージ（案①）

□「人・産業が共に成長していく^{まち}苗処」を実現する土地利用計画(案)



■対象地区全体の土地活用イメージ（案②）

□「人・産業が共に成長していく^{まち}苗処」を実現する土地利用計画(案)

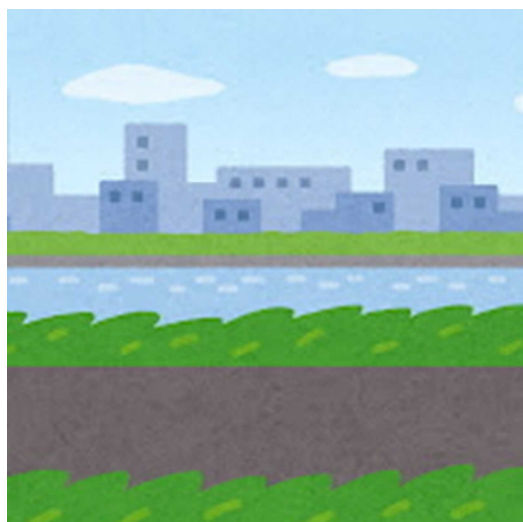


■提案募集審査会における評価ポイント

- ・ 減歩率を第1期整備地区に近付けるよう努力するということが評価できた。
- ・ まちづくり、アフターフォローや金銭面、また個別面談を4回実施する予定など地権者に寄り添うことが評価できた。
- ・ 地域の経済を牽引する企業の進出など、物流施設ばかりが建ち並ぶのではなく、町のコンセプトも踏まえたプレゼンテーションをしていたことが評価できた。
- ・ 将来のまちづくりや地域の活性化を図っていくことが期待できた。

■事業化検討パートナーとの覚書の締結

令和5年10月1日の令和5年度第2回総会で、事業化検討パートナー覚書（案）」の説明をさせて頂き、事業化検討パートナーとの覚書の締結についてご承認を頂きました。翌日の10月2日に久御山町立ち合いのもと、第2期整備地区まちづくり協議会と（株）竹中土木大阪本店は覚書を締結しました。覚書締結後は、提案を基本とした事業化検討の取組を進めることとなります。



○住街区促進ゾーン(先行エリア)

住街区促進ゾーン先行エリアまちづくり協議会については、土地区画整理事業を業務代行方式で進めることが、令和5年7月23日の令和5年度第1回地権者総会で承認され、第2期整備地区と同様、令和5年8月1日より事業化検討パートナーの募集を開始しました。令和5年11月20日の提案募集審査会を経て、令和5年12月23日の第2回総会で、「松原建設株式会社」が事業化検討パートナーに選定されました。

■事業化検討パートナー選定までの流れ

日 程	内 容
令和5年8月 1日(火)	提案者の募集開始
9月22日(金)	提案参加の申込
10月27日(金)	提案書の提出 →2社から提案書の提出
10月30日(月)	一次審査(資格審査) →事務局にて資格審査
11月20日(月)	二次審査(提案審査) →提案募集審査会で提案審査
12月23日(土)	第2回総会で承認

■提案書の審査項目

審査項目	提案を求める内容
区画整理計画(案)の妥当性	①まちづくりの基本方針
	②対象地区全体の土地活用イメージ(土地利用図)
	③住宅地形成、施設誘致等のイメージ
事業の確実性	④資金調達方法
	⑤保留地処分方法
創意工夫等	⑥運営・管理など運営マネジメントに必要な事項
	⑦防災・減災対策や事業完了後のアフターフォロー等

■事業化検討パートナー紹介

会社名	所 在
松原建設株式会社	富山県富山市石坂 2449-2

事業化検討パートナーから以下のまちづくりイメージの提案を受けています。

○対象地区全体の土地活用イメージ(土地利用計画図)

住街区促進ゾーンと隣接する公共スポーツ施設との交流をはかり
住民同士や施設利用者とのコミュニティを
公園・商業施設を中心に形成する



■シンボルツリー
各区画にシンボルツリーを配置。
緑のある街並み景観形成



街並みを形成する
シンボルツリーを配置

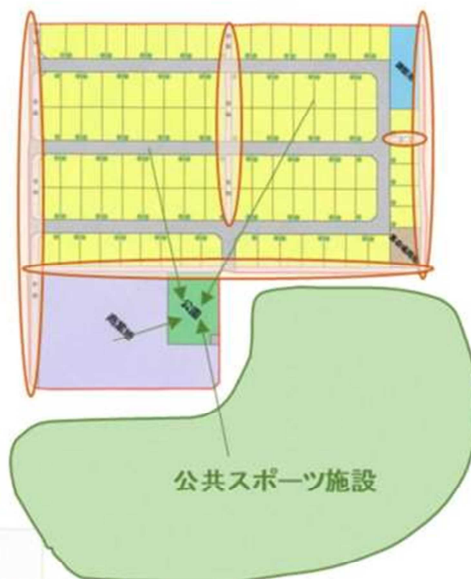
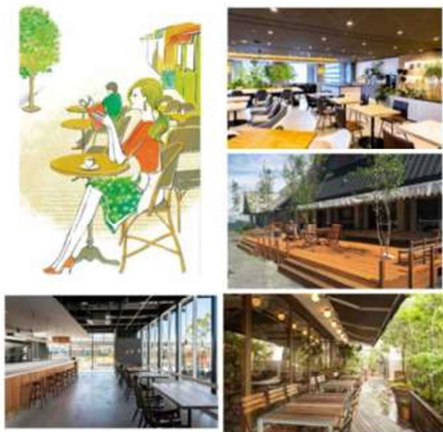


常緑ヤマボウシ

- ウォーキングロード(避難経路)
住街区のまわりをウォーキングロードで囲み健康増進の機能をもつ地域コミュニティの歩道
- 公園
住街区と隣接する公共スポーツ施設との中心に憩いの公園を配置
- 集会場建設予定地(太陽光設置・蓄電池搭載・備蓄庫の役割)
- 宅地(ZEH推奨/補助金進呈)
- 商業施設(公園と隣接し滞留時間を増やしコミュニティ促進)

○住宅地形成、施設誘致等のイメージ

商業・交流・交通拠点に公園を配置し、商業店舗にテラスペースを設置、
住民と総合体育館利用者および町民プール、グランドゴルフ利用者のコミュニティ形成となる
交流スペース(くつろぎの場)を形成する。



週末は公園で家族時間



テラススペースで会話を楽しむ



ウォーキングロードで
週末は家族でお散歩



■提案募集審査会における評価ポイント

- 有権者の土地の有効活用を第一に土地利用計画を作成していく方針であることについて評価できた。
- 先行業務の費用の立替を自己資金でまかなう（金利負担なし）こと、保留地は全て買取を保証することについて評価できた。
- 土地区画整理事業の実績（京都府亀岡市、富山県内4箇所、岐阜県内1箇所、新潟県内1箇所）が評価できた。
- グリーンインフラのまちづくりについて、柔軟に対応することが確認できた。

■事業化検討パートナーとの覚書の締結

令和6年1月28日の令和5年度第3回総会で、事業化検討パートナー覚書（案）」の説明をさせて頂き、事業化検討パートナーとの覚書の締結についてご承認を頂きました。翌日の1月29日に久御山町立ち合いのもと、住街区促進ゾーン先行エリアまちづくり協議会と松原建設（株）は覚書を締結しました。覚書締結後は、提案を基本とした事業化検討の取組を進めることとなります。



○みなくるタウン全体の地権者の皆様へ

■道路の都市計画決定に関する地元説明会を開催します。

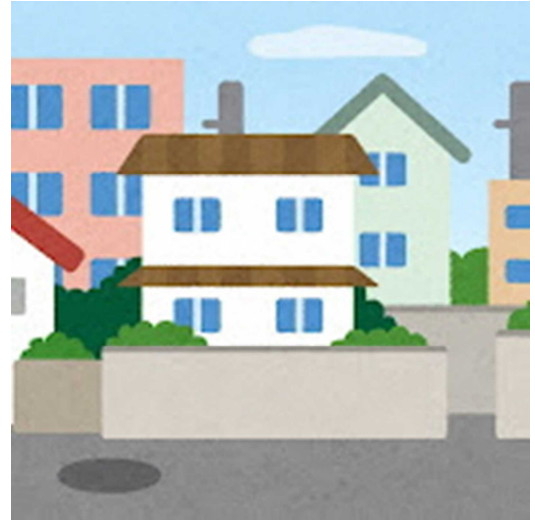
久御山町では、広域幹線道路をつなぐ東西軸の強化を進めるため、下図のとおり道路を拡幅する都市計画道路の整備を予定しております。

京都府と合同で道路の都市計画決定に関する地元説明会を以下のとおり開催しますので、ご参加くださいようお願いいたします。

○日 時 令和6年2月12日（月・祝） 午前10時から

○場 所 久御山町ふれあい交流館ゆうホール 2階交流ホール





【お問い合わせ先】

●第1期整備地区

第1期整備地区土地区画整理準備組合事務局

株式会社大林組大阪支店 建築事業部不動産部内

〒530-8520 大阪市中央区北浜 3-5-29 日本生命淀屋橋ビル

TEL.06-7632-8604（直通）

●第2期整備地区

第2期整備地区まちづくり協議会事務局

●住街区促進ゾーン（先行エリア）

住街区促進ゾーン（先行エリア）まちづくり協議会事務局

久御山町 都市整備部 新市街地整備課

〒613-8585 京都府久世郡久御山町島田ミスノ 38 番地

TEL.075-631-9903/0774-45-3904 FAX.075-631-6149

E-MAIL.shigaichi@town.kumiyama.lg.jp