

# 久御山町新市街地(みなくるタウン)

## まちづくりニュース

令和3年8月 NO.5

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。第1期整備地区まちづくり協議会では、令和3年7月4日、7月17日に地権者集会を開催し、事業化検討パートナー（光亜興産株式会社・株式会社大林組共同企業体）による勉強会を行いましたので、ご報告させていただきます。

### 事業化検討パートナーによる勉強会を開催！

～ まちづくりへの理解をより深化 ～

#### 第1回勉強会

第1期整備地区まちづくり協議会は、令和3年7月4日に事業化検討パートナーによる土地区画整理事業に関する第1回勉強会を開催いたしました。

開催日時	令和3年7月4日（日）10時～
会場	久御山町役場5階 コンベンションホール
内容	1. まちづくり協議会の事業運営の仕方と組織体制について 2. 今後の事業の進め方について 3. 土地区画整理事業とは 4. 土地の評価と換地について 5. その他（次回案内）



第1回勉強会の様子

#### 事業化検討パートナーからの重要説明

①土地区画整理事業は減歩で土地の面積は減少しますが、事業前の土地よりも資産的な価値が上がるような事業でなければ成立しません。

②本地区の事業は地権者が主体となって進めていく事業です。

③土地区画整理事業には「2/3（3分の2）以上の同意ルール」があります。  
しかし、町・事業化検討パートナーは公平な条件を提示できるよう尽力し、地権者の皆様が賛同できるような事業計画を策定することで、事業の円滑な遂行を目指します。

## 第2回勉強会

第1期整備地区まちづくり協議会は、令和3年7月17日に事業化検討パートナーによる土地区画整理事業に関する第2回勉強会を開催いたしました。

開催日時	令和3年7月17日（土）10時～
会場	久御山町役場5階 コンベンションホール
内容	1. 大規模街区の形成 （集約換地・短冊換地）について 2. 共同売却について 3. 共同借地（賃貸）について 4. 本地区の事業の特徴と課題について 5. 意向調査の実施について 6. その他 （事業前後の固定資産税について）



第2回勉強会の様子

第2回勉強会では、大規模街区の形成、共同売却、共同借地（賃貸）についての内容及びメリット・デメリットをご説明させて頂きました。また、地権者の皆様からご質問の多かった固定資産税について、光亜興産株式会社の顧問税理士から説明を行いました。

### 第1回・第2回勉強会で皆様からいただいたご質問は

別紙にまとめていますので、ご確認ください！！

今回の勉強会でご説明した内容はあくまで一般的なものです。みなくるタウン整備事業では、地権者の皆様に納得いただける事業の組立てを皆様と一緒に検討し、決定していくことが事業成功への鍵となります。

## 土地利用の意向調査を実施します！

第2回勉強会で周知させていただきました意向調査（現在土地利用と将来土地活用について）を実施させていただきます。

- ・ 8月に第1期整備地区の地権者の皆様に対して、土地利用の意向調査票（書面）をお送りいたします。
- ・ 意向調査後、10月頃に地権者個別面談の実施も考えております。

土地利用の意向調査にご協力いただきますよう、よろしくお願いいたします！！

# 住街区促進ゾーン 第1回アドバイザーボードを開催！

## みなくるタウン住街区アドバイザーボードとは、

下記のとおり、みなくるタウン住街区促進ゾーンにおける住街区基本計画の策定及び推進に関して、有識者と地権者代表、関係機関職員等が意見交換を行い、より効果的に事業を展開することを目的に設置されたものです。

### アドバイザーボード設置の目的

#### 設置の目的

久御山町における新市街地(みなくるタウン)の**住街区基本計画の策定及び推進**に関し、有識者と地権者代表、町関係職員の意見交換及び助言等により、**効果的に事業を展開**することを目的として、久御山町「みなくるタウン」住街区整備アドバイザーボードを設置します。



住街区促進ゾーンの整備コンセプト  
**周辺農地との調和のとれた緑豊かな環境を  
生かした良好な住街区の形成** に向け

- ①整備基本計画(案)への反映
- ②地区計画の策定検討や市街化編入の検討
- ③コーポラティブ的方式(居住者の意見を取り入れた住街区づくり)の検討
- ④「優良田園住宅」の検討
- ⑤水素エネルギー等の新エネルギーを活用した住宅整備の検討 などを予定

2

なお、令和3年6月11日に「みなくるタウン住街区促進ゾーン第1回アドバイザーボード」を開催いたしました。

開催日時	令和3年6月11日(金)10時～
会場	久御山町役場5階 コンベンションホール
内容	1. アドバイザーボード設置の目的、今後のスケジュールについて 2. 住街区の現況、地権者意向、住宅需要調査結果について 3. 想定される整備手法について 4. 今後のまちづくりや住街区づくりサロン開催に向けた意見交換について

第1回アドバイザーボードでは、昨年度に実施した住宅需要調査の結果に基づいて、今後の住街区促進ゾーンにおける整備手法等について、意見交換が行われました。

今後も継続的に開催し、住街区促進ゾーンの効果的な事業推進に取り組んでまいります。

第1回アドバイザーボードの様子



## 第1回みなくるタウン住街区づくりサロンを開催！

みなくるタウン住街区促進ゾーンの取組として、「住街区促進ゾーン第1回アドバイザーボード」の開催に引き続き、令和3年7月18日に「第1回みなくるタウン住街区づくりサロン」を開催いたしました。

「第1回みなくるタウン住街区づくりサロン」では、住街区促進ゾーンにおける住宅地整備の参考とさせていただくため、ずっと住みたいと思える魅力的な住宅・住環境のあり方について、ワークショップを行いました。

**【第1回】みなくるタウン住街区づくりサロン**

**みんなで話そう！**

**みなくるタウンの住街区づくり！**

新しい時代の久御山ライフをデザインしましょう！！

久御山町に住みたい・住みたいまちのカタチ、みなくるタウンと一緒に考えませんか？

開催日時：令和3年7月18日（日）  
午前10：00～

会場：久御山町役場5階  
コンベンションホール

参加定員：20名程度（先着順）

ステップ1  
300㎡の敷地に、思い思いの「住みたい・住みたい住宅イメージ」を描いてみよう！

ステップ2  
思い思いの住宅イメージを実現するために、みなくるタウンの住街区づくりに関するテーマトーク！

ステップ3  
皆さまの住街区づくりのアイデアを、皆さまの住街区づくりサロンによる「住街区づくりマスタープラン」としてまとめよう！

お菓子やドリンクも用意していますので、和やかな雰囲気です、リラックスしてご参加ください！

託児スペースあります！

お子様連れの方もお気軽にご参加ください。ご家族そろってのご参加も大歓迎！



第1回住街区づくりサロンの様子

住街区づくりサロンには多数のご参加をいただき、「住街区での暮らし方の提案」や「住んでみたい住宅・住環境の提案」など様々なご意見・ご提案がありました。

今後もこのような取組を通じて様々なご意見を取り入れ、魅力的で良好な住環境をそなえた住街区整備を実現できるよう事業を推進していきます。

### 【お問い合わせ先】

久御山町 事業建設部 新市街地整備室

〒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