



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  
令和4年度第1回総会

令和4年4月23日(土)  
久御山町 都市整備部  
新市街地整備課

- 1 開会
- 2 説明事項
  - (1)まちづくり協議会の設立について
  - (2)まちづくり協議会の役員構成について
- 3 総会成立宣言
- 4 協議確認事項
  - ・整備手法について
  - ・事業手法・事業主体について
  - ・キャッチフレーズ及び整備コンセプトについて
  - ・今年度のスケジュールについて
- 5 今後検討事項
- 6 その他
- 7 閉会

## 2 說明事項

# (1) まちづくり協議会の設立について

## ア まちづくり協議会設立に関する書面議決

令和4年2月15日

地権者各位

久御山町長 信 貴 康 孝

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設立に関する書面議決につ  
いて

立春の候 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。  
今般、新型コロナウイルス感染症の感染者数が増加している状況を受け、京都府に  
おいても「まん延防止等重点措置」が適用されている中、本町では、行政サービスを  
低下させることがない範囲で感染症対策に努めているところです。

そのような中、「住街区促進ゾーン先行エリア」の事業計画案の策定を行い、今後、  
土地区画整理準備組合設立等を目指すためには、早急にまちづくり協議会を立ち上げ  
する必要があります。

つきましては、今後の「新市街地（みなくるタウン）住街区促進ゾーン先行エリア」  
の事業スケジュールを考慮し、「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」の設立及び規約（案）並びに役員選出に関して書面による  
議決（承認）を行うこととさせていただきますので、何卒ご了承ください  
ますようお願い申し上げます。

なお、役員が選出されましたら、規約第7条第3項の規定により、役員の互選で会  
長等を選任し、その結果は、3月又は4月に開催予定の「まちづくり協議会設立総会」  
においてご報告いたします。

- ※ まちづくり協議会の設立には、地権者の過半数の賛成書面が必要となります。
- ※ 同封の返送用封筒にて書面議決書をご返送いただけますようお願いいたします。

**書面議決書提出期限：令和4年3月2日（水）まで**

記

【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設立  
書面議決】

- 1 議決事項 第1号議案「まちづくり協議会の設立及び規約（案）について」  
第2号議案「まちづくり協議会役員選出について」
- 2 送 付 物 住街区促進ゾーン先行エリアまちづくり協議会設立 議案書  
書面議決書、記載例及び返送用封筒

- ※ 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：三嶋  
(電話)075-631-9903/0774-45-3904  
(FAX)075-631-6149  
(E-MAIL)shigaichi@town.kumiyama.lg.jp

### 1号議案

### まちづくり協議会の設立及 び規約(案)

### 2号議案

### 役員を選出について

それぞれ書面による議決  
を求めました。

# (1) まちづくり協議会の設立について

## イ まちづくり協議会設立に関する書面議決

---

### <書面議決結果>

#### 1号議案

まちづくり協議会の設立及び規約(案)

#### 2号議案

役員を選出について

議決件数33件中25件回答【賛成25件 反対0件】

賛成多数により、承認

→令和4年3月3日付「まちづくり協議会」設立

## 4 協議確認事項

# アドバイザーボードについて

## ①アドバイザーボードの目的等

---

### <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、町関係職員の見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

### <開催>

令和3年度 3回(6・12・3月)実施

## ②アドバイザーボードにおける協議決定事項

---

昨年度、アドバイザーボードにおいて、協議いただき、以下の項目に関する方針をまとめていただいた。

各項目に関する内容について、「まちづくり協議会」において、その方針で進めることについて、意思の確認を行う。

- ① 整備手法について
- ② 事業手法・事業主体について
- ③ キャッチフレーズ及びコンセプトについて
- ④ スケジュールについて

## アドバイザーボードでまとめていただいた事項

### ①整備手法について

市街化区域編入  
+用途地域  
+地区計画

市街化調整区域  
のまま+地区計画

優良田園住宅

- 地区計画により土地利用の規制・誘導
- 市街化調整区域のままでも市街地整備が可能

- 久御山町で基本方針を作成済
- 認定を受ければ、市街化調整区域でも建設可
- 敷地面積300㎡以上等の要件あり

#### ○協議決定事項

市街化調整区域のまま地区計画を策定して進める。  
優良田園住宅は、可能な範囲で適用する。

## アドバイザーボードでまとめていただいた事項

### ②事業手法・事業主体について

事業手法

開発行為  
(都市計画法)

土地区画整理事業  
(土地区画整理法)

- 地権者の土地の減歩により、公共施設用地の確保、保留地による事業費の充当
- 換地手法により権利者の土地利用意向に柔軟に対応

事業主体

町

個人

組合  
(業務代行方式)

○協議決定事項  
まちづくり協議会を立ち上げ、  
土地区画整理事業で実施

- 業務代行者（民間事業者）が保留地の取得を前提に事業を代行
- 地権者の2/3以上の同意が必要
- 事業進捗が比較的早い

# キャッチフレーズ及び整備コンセプトについて

## アドバイザーボードでまとめていただいた事項

### ③キャッチフレーズ及び整備コンセプト

#### ○キャッチフレーズ

久御山SEEDTOWN

#### ○整備コンセプト

こどもからおとなまで全世代の人が根付くまちづくり

→小さい種を蒔き、それを地域で見守りや世話をし、しっかりと芽が出て、花が咲く。全世代の人が地域での役割を持ちながらまちに根付いていただく「まちづくり」をしていきたい。

#### <目指す方向>

- ・ W I T H コロナでの生活様式の変化に対応
- ・ 世代間交流ができるコミュニティづくり
- ・ カーボンニュートラル実現に向けたまちづくり
- ・ グリーンインフラによるまちづくり

# 今後のスケジュールについて

## ④令和4年度 スケジュール(案)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
総会 (地権者)	●					●			●			●
	4/23まちづくり協議会総会 ・役員選定 ・協議確認事項 ・今後の進め方			まちづくり協議会総会 ・個別ヒアリングの結果提示 ・ヒアリングを踏まえ、土地利用計画案の作成同意			まちづくり協議会総会 ・土地利用計画案（まちづくり構想）の提示 ・事業計画の提示 ・事業者選定の方法等			（3月～4月） 土地区画整理準備組合設立		
		地権者個別ヒアリング (土地利活用意向)							整理準備組合仮同意取得			
アドバイザリーボード								●				
							・土地利用計画案（まちづくり構想）に関する協議 ・事業者選定の方法等に関する協議					
その他	・区画整理事業調査（複数年） ・地区計画の原案作成 ・住宅メーカー等ヒアリング						・町地球温暖化対策実行計画との連携 ・京都府協議（農林、都市計画） ・「地域に根付くまちづくり（仮称）」シンポジウムの開催					

# 今後のスケジュールについて

## 令和4年度以降のスケジュール(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)

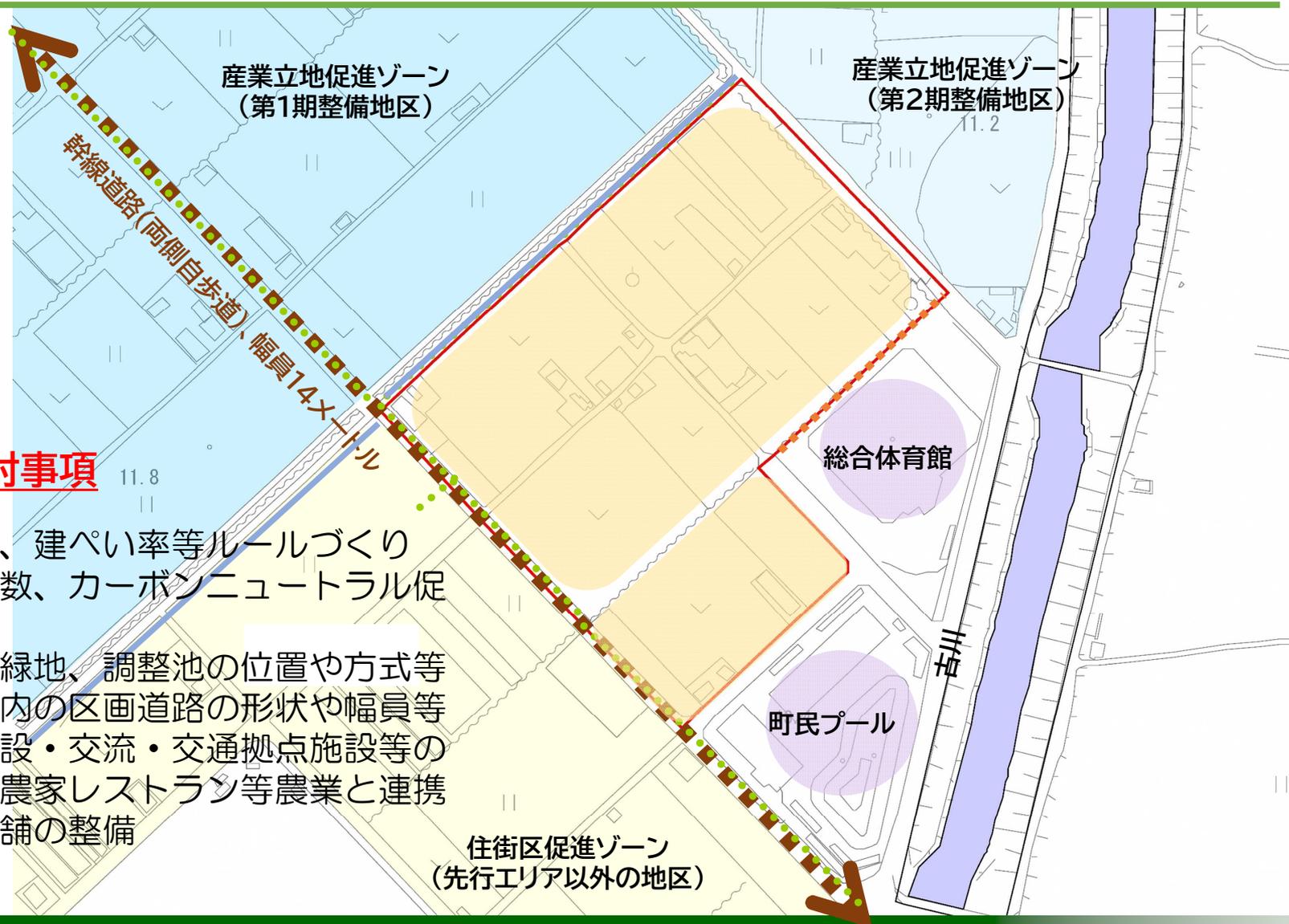
令和6年度以降 仮換地指定

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。

## 5 今後検討事項

## ア まちづくり構想図素案



### ○今後検討事項

- 容積率、建ぺい率等ルールづくり
- 住宅戸数、カーボンニュートラル促進住宅
- 公園・緑地、調整池の位置や方式等
- エリア内の区画道路の形状や幅員等
- 商業施設・交流・交通拠点施設等の整備、農家レストラン等農業と連携した店舗の整備

## イ 土地利用方針素案

---

- 商業・交流・交通拠点や公益施設が集約した東部は交流エリアと、優良田園住宅や一般戸建て住宅、タウンハウスなど低層住宅で形成する住宅エリアに区分
- 商業・交流・交通拠点は、地区住民が利用する店舗や交流施設、交通拠点の配置を検討
- 住宅エリアの街区は、戸建て住宅が建設しやすいよう短辺を30m程度とし、長辺は歩行者の利便性等を考慮し80m以下になるよう設定
  - 各戸の出入り口は安全性を考慮し区画道路側とする

## ウ 公共施設の整備方針素案

---

### ① 道路

- 基幹道路（都市計画道路）（幅員14.0m、両側自歩道）
- 第2期産業立地促進ゾーンとの境界に幹線道路（幅員9.5m、片側歩道）
- 本地域への玄関として交流エリアを通り住宅エリアへ向かう地区内幹線道路（幅員9.5m、片側歩道）
- 住宅エリアの区画道路（幅員6.0m）
- 歩行者ネットワークを補完する歩行者専用道路の設置

## ウ 公共施設の整備方針素案

---

### ② 公園・緑地

○土地区画整理事業に必要な地区面積の3%（または地区住民1人当たり3m<sup>2</sup>）以上を確保

○地区外の河川や既存水路など地区周辺の緑の活用

○地区計画（緑化率や生け垣等）の活用、優良田園住宅の導入、農地の配置等による緑化の促進

### ③ 雨水排水

○道路側溝を通り、地区の流末側に整備する調整池に集約

○調整池の貯留方式（オープン式、公園等の地下式）はコスト等を考慮し検討

## ウ 公共施設の整備方針素案

---

### ④ 造成

○周辺道路との接続や雨水排水等と整合を図った造成

○浸水等の災害対策の検討

### ⑤ ライフライン

○各戸に行きわたるよう上下水道を整備

○無電柱化の検討

## Ⅰ 住宅地の形成方針素案

---

- 地区計画等により、用途、容積・建ぺい率、高さ、緑化等のルールづくり
- 企業や居住ニーズ等を踏まえた、タウンハウスや優良田園住宅の導入
- モデル的なまちづくりを目指し、カーボンニュートラル実現に向けた住宅等の促進
  - ・ZEH・LCCM住宅
  - ・CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅
  - ・V2H（電気自動車から住宅に電力供給するシステム）
- 地区住民等によるタウンマネジメント組織の設立検討

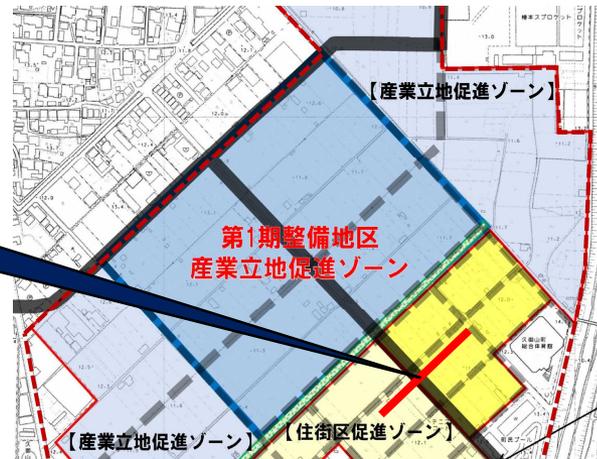
## 6 その他

# 新市街地（みなくるタウン）道路整備について

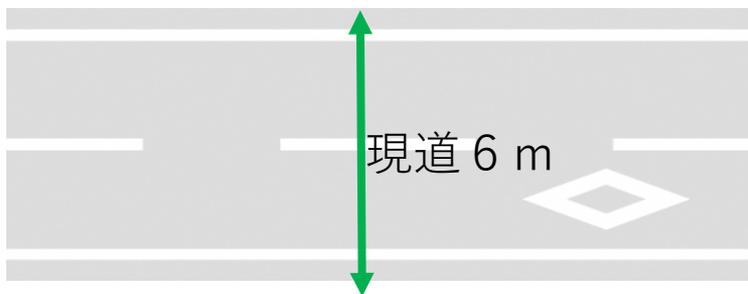
## 土地区画整理事業における道路の考え方

現道幅員  
約 6 m

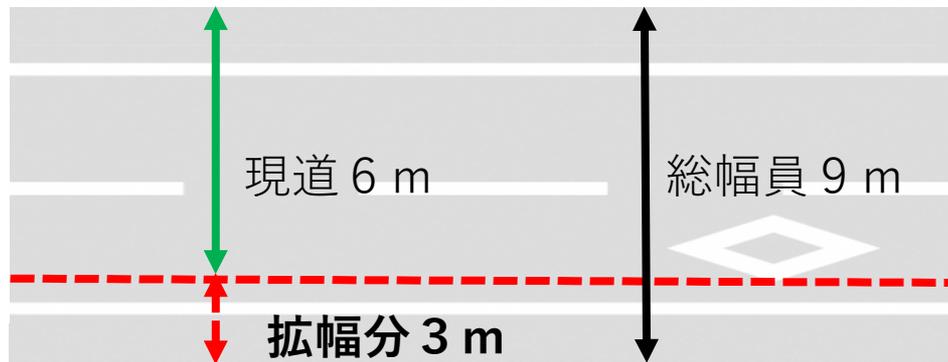
土地区画整理事業では 8 m 以上、都市計画法上の開発基準では 9 m 以上の道路が必要。  
事業を行なうためには現道拡幅が必要となる。



### 拡幅イメージ



事業前

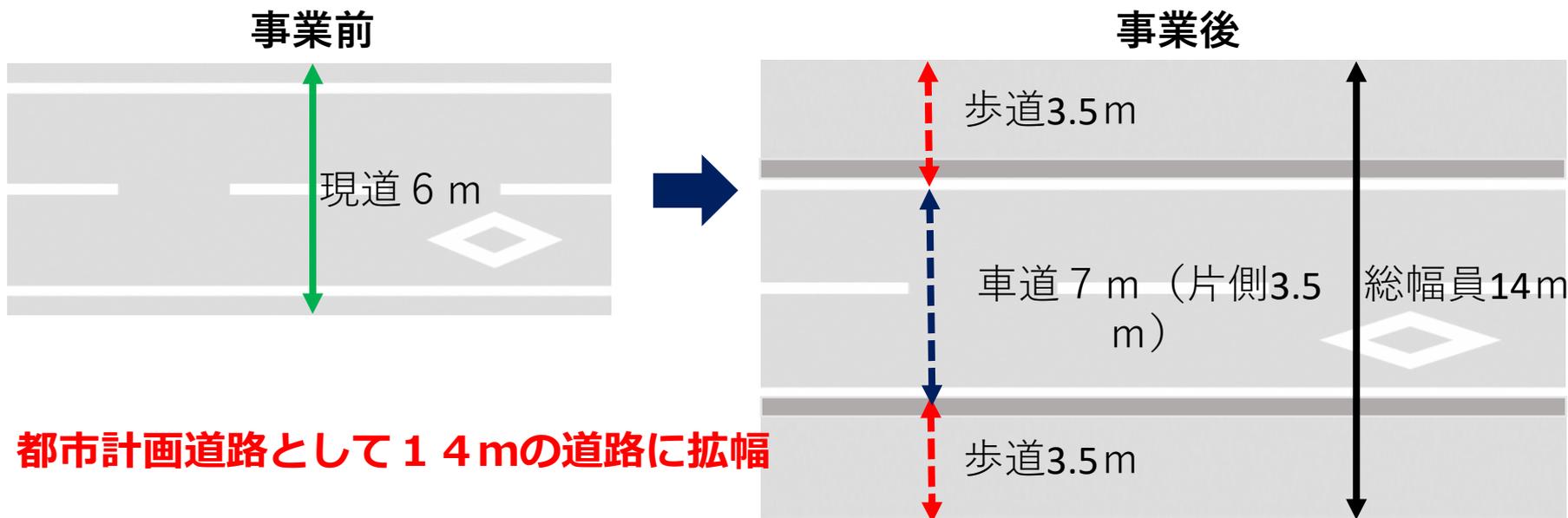


(通常、組合事業の中で負担)

事業後

# 新市街地（みなくるタウン）道路整備について

## 都市計画道路（14m）の整備の考え方①



都市計画道路として 14 m の道路に拡幅

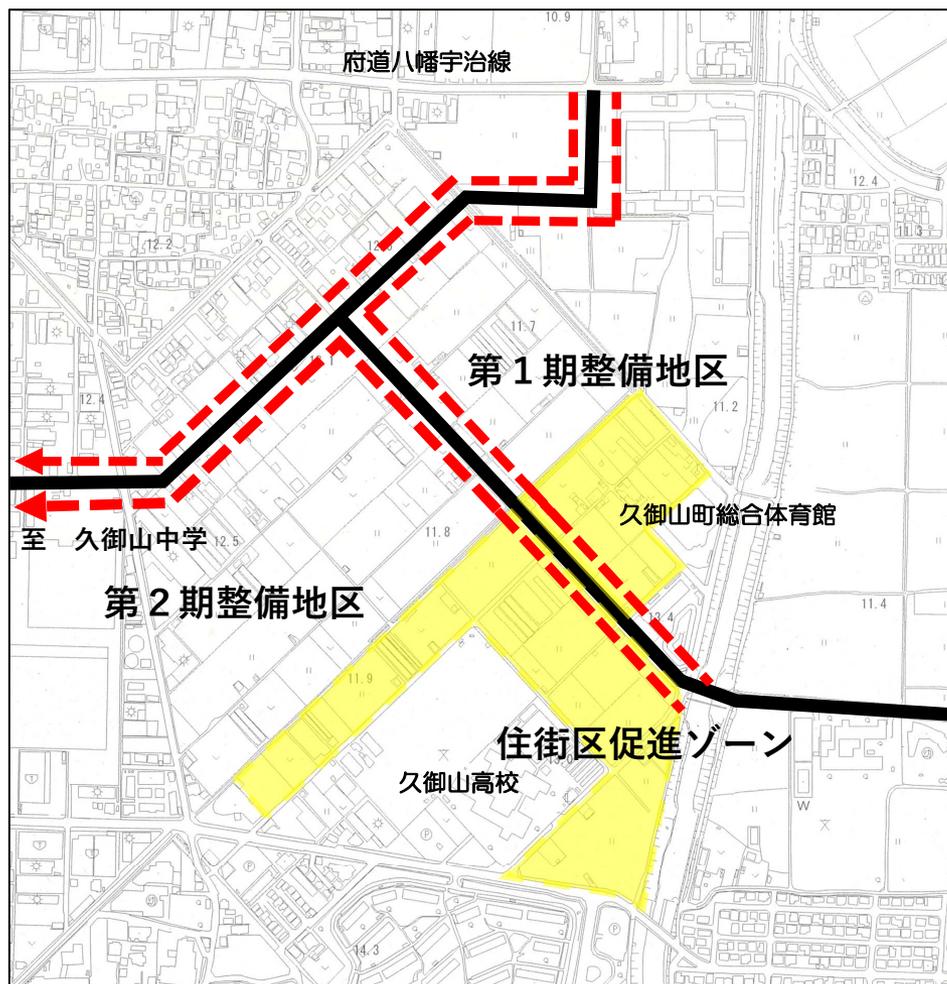
みなくるタウン整備地区のまちびらき以降の想定交通量（府道交通量から推計）  
1日1,000台以上、4,000台未満を想定⇒道路構造令「4種3級道路」

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。

# 新市街地（みなくるタウン）道路整備について

## 都市計画道路（14m）の整備の考え方②



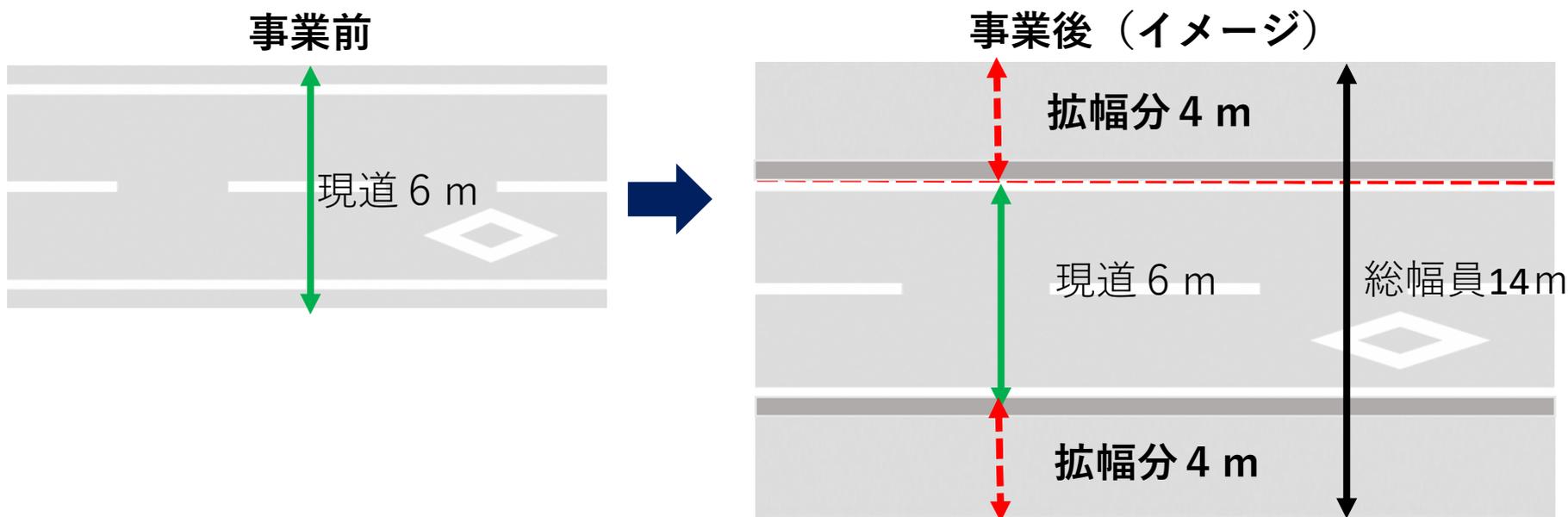
- ・ 産業道路の位置付けとして、大型車両も通行するため、自転車、歩行者の安全の確保は必要不可欠
- ・ 産業立地促進ゾーン内企業への通勤及び住街区促進ゾーンに新たに定住する住民の中から久御山中学校への通学を想定



**自転車・歩行者道の整備は、必要不可欠**

# 新市街地（みなくるタウン）道路整備について

## 都市計画道路の負担の考え方



- ・ 拡幅分 8 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）

また、本来は組合（地権者）が負担するべき 3 m 分の拡幅負担もない