

意向調査を踏まえ、「勉強会」を開催します

本年7月上旬より実施しておりました「土地活用に係る意向調査」は、回収率が92%（配布数109のうち回収数100）と非常に高く、皆様のご協力に感謝申し上げます。

意向調査の結果、将来の土地活用について「わからない、決められない」というご意見のほか、営農者や居住者の方々の不安の声や土地区画整理事業に対するご意見など様々な声が寄せられ、今後のまちづくりの検討に向けた課題を確認することができました。

現在、皆様からいただきました土地活用に係るご意向を基に、事業協力者の協力のもと、土地利用計画などの検討を進めていますが、まちづくりに対するお悩みやご不安など、特に多くのご意見が寄せられた営農者向け及び居住者・事業者向けの「勉強会」を下記のとおり開催します。

- 主に【営農者向け】勉強会：①11月7日（土）13：30～（茄子作公民館にて）
②11月9日（月）13：30～（両日とも同内容）
- 主に【居住者・事業者向け】勉強会：①11月7日（土）16：00～（茄子作公民館にて）
②11月9日（月）19：00～（両日とも同内容）

※詳細内容については別添の開催案内をご確認ください。

※営農者、居住者・事業者に限らず会員の皆様はどなたでもご参加いただけます。

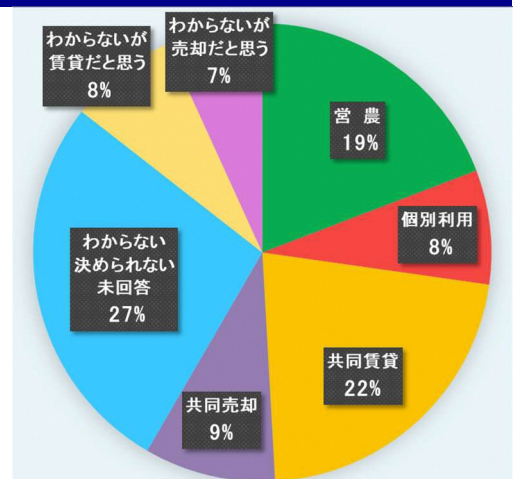
今後も引き続き、皆様の声をしっかりとお聴きできる機会を設けて、よりよいまちづくりに向けたさらなる検討を進めまいります。

意向調査結果の概要

1. 将来の土地活用について（数字は面積割合です）

「わからない、決められない」が最も多く約3割あり
「共同賃貸」及び「農業を続けたい」がそれぞれ約2割、
「個別利用」、「共同売却」、「わからないが賃貸だと思う」、
「わからないが売却だと思う」が各々約1割でした。

「わからない、決められない」「わからないが賃貸だと思う」
「わからないが売却だと思う」が約4割を占めており、「具体像
がはっきりしないと土地活用を想定しにくい」という意見や
「減歩率はどれくらいか」という意見が寄せられました。



こうしたご意見を踏まえ、まずは個別の問題に対応した勉強会を開催するなど、皆様に土地区画整理事業の実施にあたってのまちづくりに対するご理解を深めていただくことが重要であることが確認できました。

2. ご意見・ご質問への回答

意向調査において皆様よりいただきました主なご意見・ご質問に対する検討会の考えを別紙のとおり作成しました。

【問合せ先】ご意見、ご質問、個別のご相談など、お気軽にお問い合わせ下さい。

茄子作地区まちづくり検討会（会長）岡市 敏治（副会長）掃部 孝行・高橋 忠
枚方市 都市整備部 都市計画課（担当）竹内・中平・清水 Tel：072-841-1414 Fax：072-841-4607
（事業協力者）(株)フジタ（担当）鎰谷・浅井・笠井

意向調査でいただいたご意見・ご質問と検討会の考え

※ご意見・ご質問は紙面の都合上、要約し記載しています。

ご意見・ご質問	検討会の考え
<p>1. まちづくりの意義</p> <p>① 枚方南地域には大掛かりな避難場所もなく今後の暮らしには災害に対する備えが必要な昨今。枚方市として、この機会に茄子作地域に何が求められるのか、環境保全の面からも考えてほしい。</p> <p>② 今やらなければならないのでしょうか、もっと先でも良いのではないか。</p> <p>③ 自然環境の喪失、交通量増加による住環境の悪化等デメリットについての説明が不十分である。デメリットもよく説明した上で、この開発が本当に適切なのか協議する必要がある。 検討会の議論が地権者のみで限定的。まちづくりは住民のために行われるべきで、周辺住民や自治会を招いた意見交換が必要ではないか。</p>	<p>① 「枚方市防災マップ」によると、市役所のある枚方市駅周辺地区は3～5mの浸水区域に位置しますが、本地区は標高30mの高台で高速道路に隣接するなど、枚方市の災害時における防災拠点となりうる適地と考えています。 引き続き、枚方市と協議を進めるとともに、進出企業に対しても災害時の一時避難場所や救援物資の保管・配送拠点化への協力等、社会貢献を求めていきたいと考えています。</p> <p>② 今後、高齢化が進み、遊休地の増加や後継者問題が一層深刻化していくことが予測されるなか、平成23年度の意向調査では営農希望が約4割でしたが、今回の調査では約2割に半減する結果となりました。 本地区は大阪府が「保留フレーム」に設定しており、今回の機会を逃すと二度と市街化区域に編入されない可能性があります。</p> <p>③ 会員の皆様には勉強会や意見交換会を通して、まちづくりに対してご理解をいただき不安を解消していただけるよう努めていきます。 また、地域に貢献するまちづくりを目指す中で、近隣住民や自治会などのご意見は大変貴重ですので、今後は近隣住民や自治会との意見交換会の開催についても、検討していきます。</p>
<p>2. 減歩・移転補償</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 減歩率がどれくらいになるのか心配です。 ・ 居住地のみを所有しているが、現在の場所、広さで住み続けたいと思っている。開発により減歩されることや建替が必要になることは納得できない。減歩なし、賦課金なし、清算金なしで進めてほしい。 ・ 登記簿面積は実測面積と差異があります。今回、事業エリア全体を登記簿面積で集計して実面積との全体差異分を公共面積に組み込むということでしたらそれで良いですが、実面積を地権者個人の持ち分としていただきたいです。 ・ 移転等に係る諸問題の不安を解消する居住者向け説明会を早々に行い、不安の解消に努めてもらいたい。 ・ 倉庫を移転しなければならないと思うが、その費用はどうなるのか？ ・ 移転協議に折り合いが付かない場合はどうなりますか。 	<p>本年11月に居住者及び営農者の会員の皆様に対象にそれぞれ勉強会を開催します。検討会としては、なるべく多くの方々にご出席いただき、皆様の不安や悩みを傾聴し、少しでもお互いの理解を深め、不安の解消に繋がるような場にしていきたいと考えています。 また、減歩や賦課金、精算金及び移転などにつきましては、今後、事業化に向けた具体的な検討を進め、土地区画整理事業の実現に向けた会員の皆様との合意形成の過程において、ご意向をお伺いしながら決定していく考えです。</p>

ご意見・ご質問	検討会の考え
<p>3. 税金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税の上昇が気になります。 ・ 農業継続を希望しているが、納税猶予がいつ解除されるのか知りたい。 ・ 田として残したいが相続税対策として生産緑地として指定してもらえるのか。 	<p>会員の皆様の個別事情により、税金に対する考え方も変わってきます。今後、税理士を招いての勉強会などを通して、税金に対する不安を解消していただけるような取組みを検討していきます。また、納税猶予の解除時期や生産緑地の指定要件等につきましても、個別にご相談ください。</p>
<p>4. 土地活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現状のまま農業を継続したいが、開発を行うことで最終的に土地を手放すことになってしまうのではないですか。 ・ 土地の売却を考えているが、農地としてのみ使用活用ができると聞いていたので動きようがない。 ・ 土地を賃貸する場合は1坪当たりいくらかで貸すのか。 ・ 進出企業に土地を貸す事になれば、この先長い年月収入が入る様きっちり管理していただけるのか。 ・ 土地利用計画図では売却・賃貸・農地の各ゾーンが将来自身で考えられるイメージが含まれるのか不明である。 ・ 売却ゾーンで賃貸事業はできないのか。 ・ 貸地は短冊状の区画ではなく、独立地として活用できるよう考慮してほしい。 ・ 地役権設定されている土地は売却・賃貸を希望できるのか。 ・ 売却を考えているが責任をもって買い取ってほしい。どの段階で事業者が買っていただけるかを教えてほしい。 ・ 自動車もなく集会に参加していないので、自分の土地がどのゾーンになりどの辺になるのかわからないのが心配です。 	<p>前述2の繰り返しになりますが、検討会としましては、なるべく多くの方々に勉強会等へご出席いただき、皆様の不安や悩みを傾聴し、少しでもお互いの理解を深め、不安の解消に繋がるような場にしていきたいと考えています。</p> <p>本年11月に居住者及び営農者の会員の皆様を対象にそれぞれ勉強会の開催を予定していますが、参加が困難な場合は、個別のご相談でも結構ですので、皆様のご意見や考えておられるイメージを是非発信していただきたいと考えています。</p>
<p>5. その他</p> <p>① 公共減歩に含まれる道路は枚方市が助成すべきではないのか。また、市街化区域となるため、インフラ整備費用は枚方市が助成すべきではないのか。</p> <p>② コロナ禍の中、話し合いの集まりがとても心配で参加がためられます</p>	<p>① 枚方市に対し補助金などの助成を要望しており、引き続き国の補助金の活用も含めて協議を行っていく考えです。</p> <p>② 勉強会等は同内容を複数回開催するなど、会場における「三密」を避けるよう対策を実施していく考えです。あわせて、会場には消毒液の設置やマスクの準備など、可能な限り新型コロナウイルスの感染防止対策を講じてまいります。</p>