

コロナ禍における本会の「まちづくりの進め方」について

本会では土地区画整理事業の実現に向け、令和3年3月の準備組合設立を目指し取り組みを進めてまいりました。しかし、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う外出自粛要請や緊急事態宣言の発令により、昨年12月に開催予定であった「土地区画整理事業に関する勉強会」も開催の目途が立っておらず、まちづくりのスケジュールが全体的に遅れている状況です。

本会としては、今後も会員及びご家族の皆様の健康と安全を第一に考えた上で、事業協力者や行政と連携しながら、丁寧かつ着実にまちづくりに取り組んでいく考えです。

まずは準備組合設立に向け、会員の皆様に土地区画整理事業についてご理解を深めていただくために「勉強会」を開催させていただきます。

なお、勉強会の開催にあたっては、新型コロナウイルスに伴う外出自粛などの行政からの要請内容を踏まえながら検討を進め、日程等が決まり次第、改めて会員の皆様にお知らせいたします。

準備組合設立後も各種勉強会や意見交換会の開催、個別相談ができる体制の構築など、皆様のご意見をいただきながら魅力あるまちづくりを進めてまいりますので、引き続き、本会の取り組みにご理解ご協力のほどよろしくお願いいたします。

昨年11月開催「営農者向け、居住者・事業者向け勉強会」のご報告

昨年11月7・9日に茄子作公民館において「営農者向け」ならびに「居住者・事業者向け」勉強会をそれぞれ開催し、約50名の方々にご参加をいただきました。ご参加の皆様には新型コロナへの感染防止対策にご協力いただきありがとうございました。

営農者向け勉強会では「営農継続や土地活用を行う場合の概要」、居住者・事業者向け勉強会では「移転補償、減歩の概要」などについて説明させていただき、土地区画整理事業のご理解を深めていただきました。

勉強会後半の意見交換会では、多くの方からまちづくりに対するご意見やご質問をいただき、今後のまちづくりの課題などについて確認することができました。

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」のとおりまとめましたのでご確認下さい。

今後もまちづくりに対する皆様のご不安の解消に向け、引き続き各種勉強会や意見交換会を開催してまいります。



勉強会の様子

【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) ㈱フジタ (担当) 鎰谷・浅井・笠井

【営農者向け勉強会】 質疑・ご意見に対する検討会の回答

※ご意見・ご質問は紙面の都合上、要約し記載しています。

項目	ご意見・ご質問	検討会の回答
事業 推 進	準備組合とは法的な根拠のある公的な組織なのか。	準備組合は法律に定められた組織ではありませんが、土地区画整理組合の設立に向け、地権者のご意見をまとめることや事業の具体的な検討をする必要があるため、任意で組織するものです。
	土地区画整理組合の代表は誰になるのか。	土地区画整理組合の設立総会において、地権者の中から理事を選出することになりますが、組合の代表である理事長については、理事の中から互選により選出する事例が多いです。
	本同意は何に対して同意をすることになるのか。	本同意は、土地区画整理組合の設立認可申請時に、土地区画整理事業の事業計画と定款に関する同意をすることです。
	使用収益開始とはなにか。	組合は工事着手するために、事業前の土地に対し、仮に使用等ができる土地（仮換地）を指定することができます。仮換地の効力が発生すると従前の土地を使用し、収益することが出来なくなります。その後、工事が概成した段階等で、仮換地の使用収益を開始することで、仮換地を使用し、収益することが可能となることをいいます。
	業務代行者とはどういった立場になるのか。	土地区画整理事業の施行者である組合が、事業に関する事項を総会等で物事を決めていくこととなります。業務代行者は、組合との契約に基づいて組合の運営支援、設計、工事、換地等の必要な業務を担う立場です。これにより民間事業者のノウハウを活用し、円滑な事業実施等が可能となるものです。
	周辺地域からこのまちづくりが嫌だと言われてもまちづくりの方針は変わらないのか。	まちづくりの方針については、市の都市計画マスタープランや事業協力者の提案などを踏まえて、検討会の案としてお示ししたもので、今後、地権者のご意見を踏まえてさらに検討していく必要があると考えています。
	このまちづくりについて周辺地域住民は全く知らない。周辺地域の人を無視して良いのか。	土地区画整理事業は、主に地権者の合意により進めていくものです。周辺地域に対しては、具体化する段階で説明し、ご意見を聴く機会を設けることを検討する考えです。

項目	質 問	検討会の回答
土地活用	共同賃貸事業等で進出企業の賃料発生よりも固定資産税が市街化並みになるタイミングが早くなった場合どうなるのか。	課税額については、一般的に市街化区域に編入された翌年から固定資産税及び都市計画税が見直されますが、税負担の上昇が緩やかになるよう段階的に課税額が上がる激変緩和措置がとられます。円滑な企業誘致が進められるよう、業務代行者の支援等が重要になると考えています。
	共同賃貸は短冊形換地ということだが、誰がどこの位置に換地されるか、どういったルールで決めていくのか。	他地区の事例はありますが、換地のルールについては、組合設立後に作成するものになりますので、皆様のご意向を伺いながら、準備組合設立後のなるべく早い段階から説明できるよう検討してまいります。
	業務代行者が企業誘致した後ほったらかしというのも怖い。賃貸事業が継続できなくなることを不安に感じている。	賃貸事業については、個人で企業と契約する方法や、複数の地権者が共同で組織を立ち上げ企業と契約する方法等があります。また、契約内容についても、定期借地権の設定など、長期間の賃貸事業を可能とする手法もございますので、どの方法が適しているのか等、事業協力者に提案を求めてまいります。最終的には、それぞれの条件の等を踏まえてご判断をいただく必要があります。
土地利用計画	ゾーニングの営農ゾーンを2つに分断しているが集約も考えられるか。	ゾーニングは事業協力者が提案したイメージ図であり、決定したものではありません。今後、皆様のご意向や行政との協議に基づいて、営農ゾーンの集約など、土地利用計画を検討してまいります。
	ゾーニングの個別宅地ゾーンに農業用倉庫を所有しているが、これは移転対象となるのか。	また、移転対象や移転補償の方針、換地位置などについては、組合設立後において組合がルール作りを行うものですが、準備組合設立後のなるべく早い段階からご意見をお伺いできようように検討してまいります。
	個人の換地についてはいつ誰と相談して決定していくことになるのか。	
	市街化区域内農地と生産緑地は同じ街区に混同して配置されるのか。	準備組合設立以降に方針を決めていくことにはなりますが、他地区では将来の土地利用を見据え、市街化区域内農地と生産緑地が混同しないように分けて計画している事例があります。
ゾーニングには交番等の公共施設が全く入っていないが、枚方市として本地区のまちづくりについてどう考えているのか教えてほしい。	市からは、第二京阪道路の交通利便性を生かした計画的なまちづくり方針が既に示されており、検討会としては、市の方針などを踏まえ、今後、地権者の皆様のご意見や必要となる公共施設に関する関係機関との協議を重ね、具体化していくことが必要と考えています。	

項目	質 問	検討会の回答
勉強会	12月に税理士を呼んで勉強会を行うとのことだが、全体の中では個別的な話はない。	税金に関しては、多くの方々がご不安に思われていますので、まずは総論的な勉強会を行い、今後テーマを絞った勉強会の開催や、個別相談ができる体制を整えていく予定です。 (※令和2年12月に予定していた勉強会は新型コロナの影響により延期となりました)
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検討会が目指すまちづくりのビジョンに全く同意できない。次の世代にどうこのまちを残していくのか、そういった話はどこですればいいのか。1500年続けてきた農業を残していきたいと思っている。 ・ 説明会では事業協力者からどうまちづくりを進めていくのかの方法論の一方向的な説明でしかない。 	<p>検討会では、本地区の地権者が抱える営農環境の確保、遊休地の増加、後継者不足等の課題に対応しつつ、第二京阪道路の交通利便性を生かした産業集積、豊かな緑や農地などの周辺環境と調和のとれたまちなみの形成等のまちづくりの実現が基本となると考えています。</p> <p>営農希望者がおられれば農地を整備することも可能な制度ですので、今後も引き続き営農希望者のご意見を踏まえて計画を検討していくこととなります。</p>
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発を行うデメリットの話が全く出てこない。デメリットについても議論した上で本当にまちづくりを行っていくのか再度検討する必要があるのではないかと考えている。 	<p>土地区画整理事業によるデメリットとしましては、減歩により土地が減ることや、税金、その他工事期間中の土地利用の制限があること等が考えられます。</p> <p>ただし、その反面メリットとして、公共施設の整備改善・土地の整形化による安全性・快適性・利便性の向上、土地の価値の向上や、共同賃借・売却・個別利用などの土地活用を可能とすること等が考えられます。</p> <p>検討会では、勉強会などで、こうした情報を提供し、会員の皆様のご理解を深めていただくことが必要だと考えています。</p>
その他	事業協力者が決まった後すぐに大和ハウス工業から集合住宅のダイレクトメールが郵送で届いている。個人情報の管理はどうなっているのか。	<p>同社には、本事業の個人情報については、本事業に関する業務でしか使用しないことを書面にて約束しており、事業協力者という立場を用いてダイレクトメールなどの営業活動を行った事実は一切ないと確認しています。</p> <p>また、今回のダイレクトメールについては、一般の営業活動の範囲の中で郵送しているものと確認しています。</p>

【居住者・事業者向け勉強会】 質疑・ご意見に対する検討会の回答

※ご意見・ご質問は紙面の都合上、要約し記載しています。

項目	質 問	検討会の回答
準備組合設立にあたって	準備組合設立以降の費用はどこから出てくるのか。	組合設立までに必要な費用は基本的には地権者の負担となりますが、業務代行予定者を選定した場合は、業務代行予定者に立替えていただくことが可能となります。また、立替えた費用は、組合設立後に組合が負担します。組合が設立されなかった場合は、その費用は業務代行者の負担となる協定等の事例が多いです。
	「準備組合設立に対する同意」についてはどれくらいの率を確保すれば準備組合が設立されるのか。	準備組合設立については法律等の定めはありません。土地区画整理組合設立時の法的要件の3分の2以上の同意の基準が参考となりますが、本検討会ではできるだけ多くの方にご同意いただくことを目標としています。また、何%以上なら良いという考えではなく、未同意についてもその理由などからも判断していくべきであると考えています。
土地利用のゾーニング計画について	ゾーニングでは既設建物に接道する既存道路が表現されていないが、道路はどうなるのか。	ゾーニングは事業協力者が提案したイメージ図です。既設建物や既存道路の取り扱いについては、計画の熟度を高めることや技術的な検証等が必要となりますので、現時点で明確にご回答をすることが難しい状況です。 今後、検討会としては、行政との協議に基づいて公共施設の配置や土地利用計画が具体化すれば、それに伴って既存建物の存置や移転を判断することが可能になると考えています。
	事業協力者がこのゾーニングを提案する際に、緑を残そうとの議論は出なかったのか。	土地区画整理事業は、単にみどりを無くす開発ではなく、適切に公園・緑地等を確保し、営農希望者がおられれば良好な農業環境の整備等を実現することも可能な制度です。 検討会では、本地区の地権者が抱える営農環境の確保、遊休地の増加、後継者不足等の課題に対応しつつ、第二京阪道路の交通利便性を生かした産業集積、豊かな緑や農地などの周辺環境と調和のとれたまちなみの形成等のまちづくりの実現が基本となると考えています。
	私は「人を育むまちづくり」をしてほしいと願っている。茄子作の自然は心が癒されるし、子育てにおいても非常に良い環境である。今後の世代を担う子供たちにはなんとかこの自然を残していきたい。	今後、準備組合を設立し、各地権者のご意見を踏まえて、当地区にふさわしい計画の具体化を検討していく考えです。

項目	質 問	回 答
勉強会・意見交換会等	今後も居住者全体で意見交換や情報共有できる場を設けてほしい。個別の対応では居住者同士で情報共有ができない。	今後も居住者の皆様で意見交換や情報共有できる場を設置するなど、ご不安の解消に向けて取り組んでまいります。地権者の皆様には引き続きご協力をお願いいたします。
	H30年とR2年ではアンケートの整理の仕方が異なるため推移等分かりづらい。反対者の推移等気になるところである。アンケートでは居住者の取組みの機運がどれくらい高まっているのかわからないため不安である。	
	土地と建物が別の所有者の場合、建物所有者には勉強会の案内は届かないのか。	勉強会の案内については、検討会の会員である土地所有者又は借地権者あてに送付しています。建物所有者等につきましても、まちづくりに対する理解を深めていただくことは重要であると考えていますので、今後、ご出席いただけるよう運用の見直しについて、役員会等で検討してまいります。
移 転 ・ 補 償	移転の有無が決まっているのならば早めに伝えてほしい。その方が気持ちも落ち着く。	既設建物や既存道路の取り扱いについては、計画の熟度を高めることや技術的な検証等が必要となりますので、現時点で明確にご回答をすることが難しい状況です。土地区画整理組合設立後に移転や減歩等のルールを決定していくこととなりますが、今後、皆様のご不安を解消できるよう準備組合設立後のできるだけ早い段階から勉強会や意見交換、個別ヒアリングなど様々な機会を設け、具体的な検討を進めていきたいと考えています。なお、移転等をお願いしなければならない場合につきましては、適正な補償等を行うことが組合に義務づけられております。地権者の皆様には引き続きご協力をお願いいたします。
	45年この地で生きてきて近所トラブルなどもなかった。今更引っ越せない。	
	これまで以上に良い場所に移転すると言われても、我々にとっては何のプラスにもならない。居住者の方が皆地域の為に前向きにと思っているからこそ、居住者こそ泣くような人が出てはならないと思っている。	
	本同意取得までの2年半、移転するかどうかの不安をずっと抱えていなければいけないのか。	
	本勉強会では技術的な手順の説明だけで、居住者の不安は何一つ解消していない。何も検討は進んでいないという印象である。	
そ の 他	この地で悪いことも含め様々なことが起こったが行政は何もしてくれなかった。今になってずかずか入ってこられたくない。これまでの過去のこともよく調べてから入ってきてほしい。そちらの方が地権者の心情を考えると上手くいく。	今後も行政との情報共有や連携を図りながら、皆様の様々なご意見をいただくなど、より良いまちづくりを目指し取り組んでまいります。地権者の皆様には引き続きご協力をお願いいたします。