

枚方市茄子作土地区画整理準備組合

第5号

まちづくり通信

■令和5年4月発行

第2回総会のご報告

令和5年3月26日（日）茄子作公民館にて、枚方市茄子作土地区画整理準備組合第2回総会を開催しました。準備組合員総数126名のうち、101名（本人出席44名、代理人出席14名、議決権行使書43名）が出席されました。

当日は報告事項として、準備組合設立以降の業務概要、引き続き事業フレームの検討状況についての内容説明を行いました。議決事項としては、都市計画手続き、規約の変更、令和3年度・4年度補正予算、令和5年度予算にかかる審議をいただき各案件について賛成多数で可決されました。本総会の議決をもって、4月より国や大阪府、枚方市と都市計画の事前協議を進めて参ります。

ご出席いただいた方からは事業フレームが本当に成立するかといった懸念や固定資産税や都市計画税の取り扱いについてのご質問などがありました。

総会での主なご質問、ご意見、議決結果につきましては別添資料をご参照ください。



閉所日のお知らせ

ゴールデンウィーク期間中の閉所日についてお知らせいたします。

閉所日：4月29日（土）～5月7日（日）

皆様へのお願い

準備組合が検討する土地区画整理事業予定区域内に所有されている土地や建物等に関する権利について、以下に該当する異動が生じるときは、問合せ先までお知らせください。

【事前届け出事項】

- (1)土地の賃貸、買取りの申し入れをしようとする場合及び譲渡しようとする場合
- (2)土地利用の変更、建築物・工作物の建設又は解体、除却を予定する場合

【一般届け出事項】

- (1)氏名もしくは名称又は住所に変更があったとき
- (2)法人会員にあっては、その代表者の氏名又は主たる事務所の所在地に変更があったとき
- (3)土地等の権利関係に異動があったとき

【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。

〒573-0071 枚方市茄子作4丁目3-10 TEL: 072-894-7833 FAX: 072-894-7834

枚方市茄子作土地区画整理準備組合 事務局（事務局長 岩城、担当 石山）

発行責任者：理事長 岡市敏治

令和5年3月26日（日）開催

別添資料

第2回総会での質疑応答やご意見

※ご意見・ご質問は紙面の都合上、要約しています。

※準備組合員総数126名うち総会出席者数101名(本人出席44名、委任状14名、議決権行使書43名)

質疑	回答
ご意見	
第1号報告 令和3年度及び令和4年度の業務報告	
理事会等の活動報告に記載されている三役会、拡大三役会は準備組合設立時の総会にはない会議体である。これらの会議体と具体的な参加者について説明をしてほしい。	基本的に企画会議(理事長・副理事長、枚方市、事務局、業務代行予定者)で理事会に諮る事項を事前に審議しています。三役会や拡大三役会は、企画会議とは別に、臨機応変に理事会に向けて事前の打合せをする会議として開催してきました。参加者は基本的に理事長・副理事長で議題により事務局や業務代行予定者、枚方市が参加します。
委託金額は予算、業務完了金額は執行済ということか。	委託金額は準備組合と業務代行予定者で契約を結んでいる金額で、業務完了金額はすでに業務が完了している金額です。
業務代行予定者から業務代行者になれない場合、費用の取り扱いはどうなるのか。	本組合が設立されない場合、業務代行予定者は先行的にかかった費用を準備組合に請求しない契約となっております。
本組合が設立されたものの他の業者が業務代行者として選定された場合、組合は先行的にかかった費用を負担しなくてよいのか。	業務代行予定者でなく他の業者と本組合を設立した場合は、費用を請求する契約内容です。
第2号報告 事業フレームの検討状況	
万が一売却できない場合や引き取り手がいない場合、間違いなく大和ハウス工業、フジタは保留地を引き取るのか。	大和ハウスグループとして保留地を取得することを約束します。
地権者が先祖代々守ってきた大切な土地である。地区全体面積200反のうち減歩率40%であれば80反が取られてしまう。地権者皆さんが被る負担は40%程度の減歩だけで十分だと思うのではないだろうか。これ以上、負担は一切なくしてほしいと思っている。	

第1号議案 都市計画手続きについて

→可決 賛成：82票(本人および代理人43票、議決権行使書39票)

企業に売却した土地のうえに緑化される認識で間違いないか。緑化される箇所は一般の人も自由に立ち入れるのか。

売却した企業の土地の上に緑化されることで間違いありません。基本的に企業の敷地内に緑を設けるため、原則立ち入れないことになると思われます。なお、図面に表現されている緑の着色箇所が緑地になるわけではなく、どこに緑地を設定するか、何を植えるのか等はそれぞれの土地で建築確認申請をする際に協議します。

以前の勉強会で緑化面積が3%必要と枚方市から話があり、事業面積19.7haの3%である5,910㎡が必要な緑化面積と認識している。公園面積1,400㎡のほかを図の緑色の箇所担保されると思っている。

勉強会では原則、土地区画整理法で3%の公園を設ける規定があると説明しました。この事業では、土地区画整理法以外の規定も関係します。例えば大阪府の自然環境保全条例にもとづき住宅・農地ゾーンは6%の緑地が必要であり、それを公園で確保しています。産業ゾーンや商業ゾーンは、工場であれば20%、それ以外の商業施設や事務所であれば6%を確保する必要があります。また、土地区画整理法の3%の規定については、ただし書きにより、近隣に公園がある場合は省略でき、本地区では茄子作南公園から誘致距離250mに概ね包含されています。

スケジュールによると令和6(2024)年秋には都市計画決定される。都市計画決定がされると、市街化調整区域から市街化区域に編入され、令和7(2025)年からは市街化区域としての固定資産税や都市計画税がかかるということか。

事務局が提示した事業スケジュールどおり進めば、令和7(2025)年からは市街化区域としての税となります。

使用収益が停止されている期間の固定資産税と都市計画税の取り扱いを市に示してもらいたい。

従前地が農地の場合は、段階的に税額が上がる措置があります。詳しくは令和5(2023)年3月実施の第4回勉強会資料をご確認ください。

補助金についての考え方を市に示してもらいたい。

国庫補助金は地方公共団体が国と同額以上の負担をする場合、国から補助金が出せる仕組みになっています。枚方市では補助金を出すための規定として、補助金交付要領を設けています。そのルールでは、国の補助要件に合致するもので、かつ、その時の市の財政状況を鑑みて予算の中で充当することとなっています。そのうえで本地区が国の補助要件に合致するかについては、準備組合としての議員を通じた国土交通省への働きかけに加え、枚方市の行政ルートとして具体的に茄子作地区という地区名をあげて東京の本省まで確認をしました。しかし、残念ながら現行の補助メニューに合致するものはないとの回答でした。また、国庫補助以外にも枚方市単独で補助金を出せないか、という質問もこれまでにありましたが、昨今の財政状況が厳しい状況においては、補助金を出すことは難しいと回答しています。

事業区域から除外するにも関わらず、市街化調整区域から市街化区域に強制的に編入されるのはおかしいのではないかと。

除外している箇所はすでに農地ではなく店舗や住宅として宅地利用されており、市街化が図られている状態になっているため、事業区域から除外となっても、本事業とともに市街化区域に編入されます。

<p>計画の調整池だけで、すべて賄えるのだろうか。過去に宅地で浸水したところもある。</p>	<p>このまちづくりによって浸水被害を増大させない観点から、大阪府の設置基準に基づき調整池を設置しています。</p>
<p>埋蔵文化財調査の際に活断層や背斜軸があるかどうか、ある場合はどの程度動いているか調べてほしいと話していた。工場などを建てた後に判明すると後々大変と思われる。</p>	<p>断層については、有識者にもヒアリングを行い、現時点では断層ではないと判断している。ボーリング調査の結果なども踏まえながら、最終的に判断することになると考えられます。</p>
<p>枚方市の予算の関係上、公園の管理が厳しい状況と思われるが、外来種の対応も含めて今ある自然を残せるようにしてほしい。</p>	<p>公園と道路については枚方市の道路公園管理課、警察協議を踏まえてまとまったものを本日提示しています。</p>
<p>当然この地区の水を調整池で集めて排水量を調整していくことはよいが、他地区との連携も必要ではないか。小川下流の住宅街が浸水しないか心配している。再検討が必要と思われる。</p>	<p>業務代行予定者が下水道部局と話を進めているところです。小川は枚方市の下水道部局で改修予定ですが、本事業のスケジュールに合わせて整備するのが難しい状況と聞いています。本地区も星田北、茄子作南町と同等の基準を踏まえて調整池を設けて流出抑制を図る予定です。</p>
<p>工事が始まったら地権者は土地を使用して収益を上げられなくなるにも関わらず、固定資産税、都市計画税を徴収するのはおかしいのではないかと思います。</p>	
<p>200反のうち80反が減歩でなくなり60反が宅地になる。これにかかる固定資産税を計算したことはあるのか。今10億円、20億円を補助金として投資しても今後固定資産税が枚方市に永久に入ることになる。また、今ゼロに近い固定資産税が100倍、1000倍になる。例えば交野市は星田北と星田駅北合わせて30億円以上の補助金を出している。すぐに返事をもらえるものではないと思うが、検討してもらいたい。</p>	
<p>減歩率をなるべく下げるため、無理をして谷を埋めたり山を削ったりすることなく、土量の動きを少なくできればと思う。道路の位置など多少動かせるようなら考えてほしい。</p>	
<p>小川の改修は住民の安全のために必要なことと考える。区画整理中はもちろんのこと、当たり前だが区画整理が終わった段階で他地区に水の件で迷惑をかけないようにお願いしたい。</p>	
<p>第2号議案 規約の変更について →可決 賛成：85票(本人および代理人46票、議決権行使書39票)</p>	
<p>質疑・ご意見 なし</p>	
<p>第3号議案 令和3年度・4年度 補正予算について →可決 賛成：84票(本人および代理人45票、議決権行使書39票)</p>	
<p>本組合が設立されなかった場合、借入金は返済の必要があるのか。 立替金と借入金の利率はいくらか。</p>	<p>本組合が設立されない場合、借入金の返済の必要はありません。 どちらも利率ゼロです。</p>
<p>令和4年度と令和5年度に借入金を分けた理由は何か。</p>	<p>当初は令和4年度の埋蔵文化財試掘調査の休耕補償費を、3月中に支払いするよう考え借入をしていました。しかし、試掘調査の時期や契約のタイミング上令和4年度中の支払いが難しくなり、令和5年度以降に支払う手続きを取っています。</p>
<p>第4号議案 令和5年度 予算について →可決 賛成：85票(本人および代理人46票、議決権行使書39票)</p>	
<p>予算書の表の内訳が、予算書にも関わらず補正予算と記載されているため修正してください。</p>	<p>予算額と修正します。</p>

説明事項 (1)今後のスケジュールについて

<p>埋蔵文化財調査はどれぐらいの金額を考えているのか。</p>	<p>本掘調査は試掘調査の結果が出ていないため未定です。令和4年度の試掘調査は最近完了したところであり、令和5年度も調査予定であるため、金額についてはお答えできません。本地区は事業区域約20haのうち、ほとんどが文化財包蔵地にかかっています。</p>
<p>本組合が設立されたら、移転補償費や工事費などを当然立替してもらわないといけなくなると思う。他地区の区画整理事業では、業務代行予定者は立替金の利息を請求しない傾向である。立替金の利息はどのように考えているか。</p>	<p>立替金の利息をつけるつもりはありません。ただ、事業費で補償費を本組合から直接地権者に現金で支払わなくてはならない場合があります。融資となると扱いが変わります。銀行から低金利で借りる方法など、組合が設立されてから検証していきたいと考えています。</p>
<p>本組合設立後に金融機関から借り入れる必要はあるのか。</p>	<p>お金の貸し借りとなると、フジタから組合にお金を貸し、組合から地権者に補償費などを支払う流れになります。フジタからお金を借りるよりも銀行から借りる方が低金利でよいという組合の判断があれば、直接組合が銀行からお金を借りて補償費を地権者に支払うことはあり得ます。</p>
<p>何の得にもならない埋蔵文化財調査の費用を皆さん負担したくはないだろう。枚方市から補助金をもらうことは難しい状況であり、せめて調査範囲を圧縮する努力をしてもらいたい。</p>	
<p>本組合が設立された場合、事業費をフジタが立て替えるときは無利息にしてほしい。</p>	