

## 『第2回総会』、『勉強会』を開催！

### 第2回総会の内容

#### ● 開催概要

【日時】令和2年2月15日（土）19:00~20:00

【場所】高田集会所

【出席】会員数 84名

出席数 59名 ※うち委任 36名



#### ● 顧問の提言（別紙参照）

#### ● 報告案件

第1号 設立総会からこれまでの活動経過

第2号 まちづくりに関する意向調査の結果

#### ● 議決案件

第1号 活動方針

第2号 事業協力者の募集

第3号 決算の承認

第4号 予算の承認

◇全ての議案が、賛成多数により可決されました。

### 会長の挨拶

本会では、昨年1月26日の設立から、未来に向かって魅力あるまちづくりを目指し、まちづくりの検討を進めてまいりました。これまでの主な活動経過としましては、役員会を6回開催し、取り組み内容の検討を重ね、9月には、まちづくりに関する意向調査を実施致しました。皆様方には、調査にご協力いただき、ありがとうございました。

また、10月には、玉野総合コンサルタント（株）と委託契約を締結し、企業への需要調査を伴った本地区における事業可能性調査を行い、その内容に関する全会員向けの勉強会を、令和2年1月13日に開催いたしました。

今後の予定としましては、土地区画整理事業実施の是非を判断するために必要となる、専門的な知識・経験を有した、事業協力者の募集を行っていきたいと考えております。

皆様方におかれましては、引き続き本会活動へのご理解とご協力をお願い申し上げます。

### 主な質疑応答

**質問①** 顧問より、今後のまちづくりの進め方として、高田1・2丁目それぞれ分けて事業を行った方がよいとの提言をいただいたが、それぞれ分けて事業を行うのか、同時に事業を行うのかどちらか。

**回答①** 今後、事業協力者が決まれば、顧問から提言いただいた雨水処理の課題なども踏まえて、どちらが望ましいか事業協力者と共に検討していきます。会員の皆様には、この検討が深まった時点で、どちらでまちづくりを進めていくか意向確認をさせていただきたいと考えております。

（裏面に続く）

## 勉強会の内容

会員の皆様に、まちづくりに関する知識や理解を深めていただくことを目的として、勉強会を開催しました。玉野総合コンサルタント（株）より、土地区画整理事業と開発事業の概要の説明、枚方市より、枚方市内における土地区画整理事業の事例を紹介していただきました。

### ● 開催概要

- 【日時】 令和2年1月13日（月、祝）  
19:00～20:15
- 【場所】 高田集会所
- 【出席】 22名

### ● 内容

- ・ 顧問の提言（別紙参照）
1. 土地区画整理事業、開発事業の概要
  2. 枚方市内の土地区画整理事業の事例
  3. 高田地区のまちづくりに向けて
  4. 意見交換



※会員の皆様には、勉強会で配布した資料を同封しています。

※玉野総合コンサルタント（株）との契約は、令和2年2月28日で終了しています。

## 主な質疑応答

**質問①** 開発事業の概要について、土地の売却が基本との説明であったが、府道枚方交野寝屋川線沿道にて行われた開発では、借地契約を締結している土地があり、説明と異なるのはなぜか。

**回答①** 幹線道路沿道の部分的な開発ではなく、大規模な開発の事例として多数の地権者がおられる状況を想定しているため、開発事業者による土地の買収が基本になると考えております。

**質問②** 地権者全員の同意があれば開発は可能か。

**回答②** 全員同意であれば、開発事業は可能です。しかし、全国の事例では全員の同意が得られることは稀であり、3分の2以上の同意で実施可能な土地区画性事業が有効ではないかと考えております。土地区画整理事業であれば、土地区画整理法に基づき枚方市へ技術的な支援を要請することで、引き続き枚方市の協力が得られますが、開発事業であれば、枚方市は許可権者の立場となるため、現在のような行政のサポートは受けられません。

**質問③** 市街化調整区域の開発であれば業種は限定されるのか。

**回答③** 市街化調整区域における開発では、業種は限られます。コンビニ等の沿道施設は開発可能ですが、大規模な商業施設は難しいと考えられます。

## 顧問の提言

総会及び勉強会にて顧問よりいただいた提言は、別紙のとおりです。

**【問合せ先】** ご不明な点、ご意見、ご質問、お気づきの点等がございましたら、お問い合わせ下さい。

高田地区美しいまちを考える会 （会長）堀澤 光弘 （副会長）山口 博・堀田 定吉  
枚方市 都市整備部 都市計画課 （担当）竹内・堀井・清水 Tel: 072-841-1414 Fax: 072-841-4607

## 岡市顧問の提言

「高田地区美しいまちを考える会 第2回総会及び勉強会」において、岡市顧問より、高田地区における「今後のまちづくりの進め方」について、下記のとおり提言をいただきました。

### 提言の内容

高田1丁目・2丁目地区における雨水排水については、市道高田星田線を中心として分水嶺となっております。道路より高田1丁目側については寝屋川北部流域(北谷川排水区)道路より高田2丁目側については淀川左岸流域(小川排水区)となっております。

高田1丁目(北谷川排水区)についてはマクドナルドから下流側に川幅6.00mのオープン水路にて寝屋川一級河川に放流となり寝屋川市が管理しておりマクドナルド側から上新電機までは2.4m幅のボックスカルバート(暗渠)にて開発に合わせて整備済みであり、上新電機側から交野市星田(分水嶺)までは1.30mのオープン水路にて隣接土地所有者の寄付により整備済みです。2丁目の排水については未整備部分があり改修には相当時間を要すると思われます。

又、高田1丁目から南については開発によりすでに地元の協力によりスターボックス(大阪府道18号枚方交野寝屋川線を接道とし、都市計画法第34条第9項に基づく規定において開発された)から上新電機まで1000mmの雨水排水管にて整備済みです。

このような中、交野市星田にて日本生命物流倉庫予定地が2022年12月末に竣工であり、それらの雨水排水も調整池を設置し北谷川排水区に放流となります。

高田1丁目地区では、交野市による星田駅前線(幅員16m)の整備が2023年3月開通を目標に進められており、道路が整備されれば高田1丁目地区の利便性は向上し、まちづくりにも取り組みやすくなります。(交野市からは一昨年より数回説明済みであり、設計・施行は大林組)

これらのことから、まちづくりを行う場合、高田1丁目地区は雨水排水施設を新たに整備する必要がなく、高田2丁目地区は雨水排水施設を新たに整備する必要があるため、高田1丁目地区の方が高田2丁目地区より土地の評価も上がるのではないのでしょうか。

また、昨年11月に大手建設会社6社に行った高田地区のまちづくりに向けた企業ヒアリングにおいては、雨水排水の整備状況に関する事が盛り込まれずにヒアリングが実施されたため、高田1丁目地区及び2丁目地区の全体で事業を行った方がまちづくりの効果が高いような回答がありましたが、雨水整備の状況を踏まえたヒアリングが行われていれば、違ったヒアリング結果になったのではないかと懸念をしています。

さらに、全体で行った場合、区域の面積が5haを超えることから環境影響評価を実施する必要があり、その調査には2年から3年程度の時間と費用がかかり、小川排水区の水路整備にさらに10年以上の整備期間がかかる見通しのようです。

役員、組合員の皆様におかれましては今後のまちづくりの検討に上記述べた意見を参考にしつつ、より素晴らしい方針を決めて頂ければ幸甚です。