

3月27日(土)開催「土地区画整理事業に関する勉強会」のご報告

3月27日(土)に茄子作公民館において、「土地区画整理事業に関する勉強会」(第1部：主に農地所有者向け、第2部：主に居住者・事業者向け)を開催しました。

勉強会では、これまでの検討状況として昨年7月におこなった地権者の方々への「土地利用にかかる意向調査」の結果報告、準備組合設立に対する同意の効果・目的や今後のスケジュールについて説明させていただきました。また、土地区画整理事業に関する税金をテーマに専門家(日本経営ウィル税理士法人)をお招きして、営農を継続される場合の固定資産税や土地活用を進める場合の税金など、土地活用に伴う税金の種類とその対策について解説いただき、理解を深めることができました。

勉強会後半の質疑応答では、多くの方々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。



勉強会の様子

4月14日(水)開催「土地区画整理事業に関する意見交換会」のご報告

上記勉強会(第2部：主に居住者・事業者向け)にて、ご参加いただいた方々から本会役員との意見交換の要望を受け、4月14日(水)に茄子作公民館において、「土地区画整理事業に関する意見交換会」を開催しました。当日は、大阪府全域に新型コロナウイルスにかかる「まん延防止等重点措置」が適用されるなか、体温等を可視化しチェックできるサーマルカメラを入りに設置するなどの感染防止対策をおこないました。

意見交換会では、ご参加の皆様からまちづくりに対する様々な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。

上記の勉強会や意見交換会において、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疑問の解消に向け、引き続き各種勉強会やご要望があれば意見交換会を開催してまいります。

準備組合設立に向けたスケジュール見直しのご報告

令和3年3月に実施いたしました説明会において、準備組合設立同意を権利者の皆様より取得をした後、令和3年6月に準備組合を設立させるスケジュールをお伝えしてまいりました。しかし、日本国内で猛威を振るう新型コロナウイルスの影響による緊急事態宣言やまん延防止等重点措置により、本会役員会や地権者説明会の延期が続いてしまいました。これを受け、本会は準備組合を令和3年8月に設立できるよう、下記のとおりスケジュールを見直し、現在、準備組合設立に向け準備組合設立同意の取得や準備組合設立総会の準備等を進めております。

本会の運営につきましては、新型コロナウイルスの感染状況を考慮したなかで実施してまいりますので、引き続きご理解、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

■今後の予定

- ・ 8月 検討会解散総会・準備組合設立総会
- ・ 9月 業務代行予定者との覚書・協定締結（事業化検討業務開始）

皆様へのお願い

本会検討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、下記に該当するような異動が生じたときは、下記の問い合わせ先までお知らせください。

- ・ 地区内の土地および建物の権利の異動が生じた場合
（例：相続の発生、土地・建物の売買を行った場合など）
- ・ 住所移転や連絡先などに変更が生じた場合
（例：引越しなどで転居された場合など）

【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 市街地整備室（市街地開発事業担当）

担当：里、中川、清水 Tel：072-841-1423 Fax：072-841-4607

（事業協力者）(株)フジタ・大和ハウス工業(株)・ホクシン建設(株)

担当：鎰谷、笠井、石山

令和3年3月27日、4月14日開催

【土地区画整理事業に関する勉強会および意見交換会】ご意見・ご質問に対する回答

※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
準備組合設立同意	減歩率などの諸条件の説明があれば同意することができる。	減歩率や移転補償の有無、補償金額等については、費用をかけて調査・設計業務等を実施しなければご説明はできません。まずは、減歩率や移転補償について調査等を行い事業の実現性について検討するため、準備組合を設立したいと考えています。
	準備組合設立の同意を得る前に、この地区で事業や開発などをおこなうことについて賛成か反対かを問うアンケートを実施すべきではないか？	<p>平成30年6月に茄子作高田地区まちづくり協議会においておこなった「まちづくりに関する意向調査（茄子作地区）」では、以下のような結果が出ています。</p> <p>また、この調査結果の内容は、平成30年12月に開催した「茄子作地区まちづくり検討会」の設立総会においても報告されており、地権者の方々には周知しております。</p> <p>Q：茄子作地区における土地区画整理事業等によるまちづくり対して、あなたはどのように考えますか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりに協力したい 26% ・まちづくりの協力者が多ければ協力する 19% ・わからない 19% ・まちづくりに協力したくない 2% ・まちづくりに反対である 3% ・未回答・回答なし 31% <p>本会は、以上の調査結果を受け、「わからない」「未回答」と答えられた方々が50%もいることを踏まえて、これまで説明会や意見交換を重ねながら事業化検討を進めて参りました。準備組合の設立にあたっては、事前に設立同意書によって皆様の意向を確認させていただいた上で、総会において準備組合の設立について確認することになります。</p>
準備組合設立同意	同意率は何%あれば準備組合を設立することができるのか？	準備組合の設立に法的な要件はありませんが、本会の目標は同意率95%です。但し、準備組合設立に対する同意率が80%前後であったとしても、検討を進めることで未同意者の課題が解消され、目標の同意率に近づく見込みがある場合などには、本会の判断により準備組合を設立することは考えられます。
	誰が準備組合の設立を判断するのか？	皆様にお集まりいただいた総会において確認し、準備組合を設立することになります。
移転補償	地区内に現在居住もしくは事業を営んでいる者は、地区外に移転することになるのか？	準備組合設立後、具体的に検討される土地利用や換地方針によって、おおよその計画内容が決まります。換地については、現在の位置に換地もしくは同一用途の集約を目的とした地区内移転が基本となります。また、対象地権者の希望により、区画整理組合が地区外への移転を検討・提案することも考えられます。

移転補償	事業に反対し移転を拒んだ場合、強制的に移転工事を執行するのか？また、移転工事の執行は誰が実施するのか？	土地区画整理事業における建築物等の移転・除却は、所有者と区画整理組合との協議及び合意により移転・除却していただくこととなります。強制的な移転工事の執行については、所有者と区画整理組合との間で協議を重ねた結果、不調となってしまう場合、最終的に市の認可を受けて区画整理組合が移転・除却を実施することが区画整理法上は可能です。ただし、当事業においては、地権者のみなさまに事業へのご理解とご納得をいただけるよう協議・提案を重ね、ご協力が得られるよう努めてまいります。
	居住者である私には「デメリットばかり」である。地域が潤うのは大賛成だが、デメリットばかり抱える地権者がいることを分かってほしい。	本会は、居住者の皆様の意見を聞きながら事業を進めていきたいと考えております。また、居住者の皆様の思いを汲みとりながらまちづくりを進めていきます。今後も、地権者の皆様よりご要望があれば、意見交換会を開催していきますので、その中で、事業化の検討に向けた前向きな協議をしていければと考えております。
固定資産税	きっちりしたものではありませんがよいので、この事業によって固定資産税等がいくらからい上がるのか教えてほしい。	【枚方市回答】 土地の評価額については、現時点においては土地の減歩率が明らかではないため、敷地単位の評価額は算出できませんが、市街化区域編入後を想定した1平方メートルあたりのおおむねの単価は算出可能です。 家屋の評価額については、屋根、基礎、柱、仕上材、設備等の部分別に使用資材、施工量などをもとにした再建築価格方式により算出されますが、事業計画によって家屋の移転工法（曳家、再築、改造など）や再築される場合の家屋の規模・構造等によって評価の内容が大きく変わってくるため、おおむねの価格を算出することは困難です。 なお、評価の算出方法やおおむねの土地の課税単価などについて詳しくお知りになりたい場合には、枚方市 税務室 資産税課にご案内させていただきます。
補助金	事業に対して補助金の交付を受けることができるのか？	国や府の補助金・交付金（市負担分を含む）については、これまでも本会として交付に向けた協議・検討を進めてきましたが、当地区の都市計画や立地状況から採択要件を満たすことが、現時点においては難しい状況です。引き続き、補助金等の獲得へ向けて各行政機関への働きかけをおこなってまいります。

【まちづくり検討会の総括】

今回の勉強会、意見交換会を通じて、本会や、その後に設立を目指している準備組合でおこなうべき検討事項、活動方針の立案等に参考となるご意見・ご要望をたくさんいただくことができました。ご参加いただきました方々には感謝を申し上げます。

今後も農業継続希望の方々や居住者・業務を行っている方々との意見交換の場の設定や理解促進を図りつつ、諸条件の検討を行うなどして、当地区に相応しいまちづくりに向けて、一步ずつ、丁寧に進めて参りたいと考えております。

引き続き、ご理解・ご協力のほど、よろしくお願いいたします。