

枚方市茄子作土地区画整理準備組合

まちづくり通信

第6号

令和5年10月発行

第3回総会のご報告

令和5年9月9日（土）茄子作公民館にて、第3回総会を開催しました。当日は準備組員総数126名のうち、代理人出席や議決権行使された方を含めて107名が出席されました。

総会の議案は過半数の賛成により全て可決されました。第1号議案では、令和3年度・4年度収支決算について、第2号議案では、①会計監査の役割を強化②第2回総会で議決された都市計画素案と規約別添図の予定地区を合わせるため規約の変更について、第3号議案では、業務代行予定者が立て替える先行業務立替金について第三者によるチェック機能を設けることについて議決を諮りました。



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。

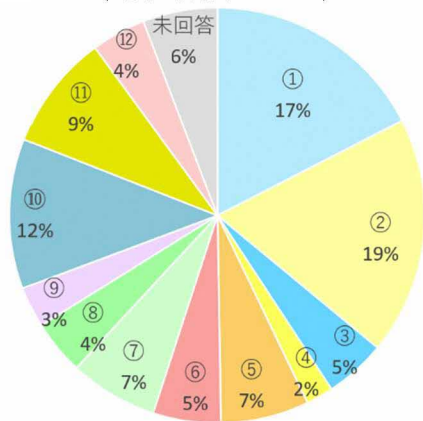
意向調査結果のご報告

意向調査票を6月末に皆さまに送付し、9月末時点で95%の方より回答いただきました。意向調査を集計した結果、借地と売却がそれぞれ2割程度、未定が3割弱を占める結果となりました。また農地希望も11%と想定以上の希望数がありました。

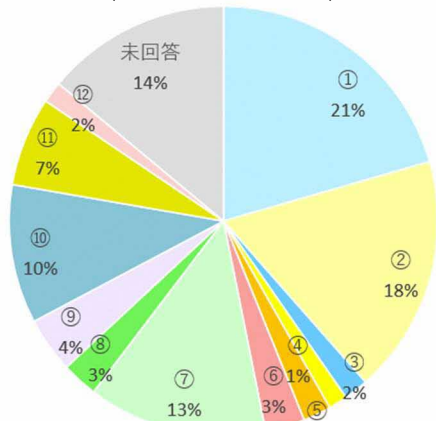
今回の調査結果を受けて、以下の方針を策定し本同意取得に向け皆様の理解促進活動を継続していきます。

- (1) わからない、決められない方々が方針決定できるよう、具体的な土地活用方針を示す。
- (2) 農地希望者に対して、生産緑地の指定条件や営農継続の条件等を説明する。
- (3) わからない・未返信・事業同意を示されていない23%の方々に対して、懸念点を個別に聴取し、不安払拭に向けた個別対応を実施していく。

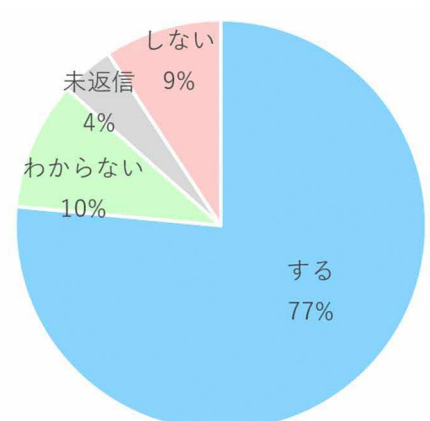
意向
(地権者数ベース)



意向
(所有面積ベース)



事業に対する同意



---わからない方の主なご意見---

- ・減歩率により判断するが、事業化に反対ではない。
- ・先の話で漠然としている。
- ・共有地の権利者間での意向がまとまっていない。

- ① 共同借地
- ② 共同売却
- ③ 借地
- ④ 売却
- ⑤ 居住用地
- ⑥ 事業用地
- ⑦ 農地(生産緑地)
- ⑧ 農地
- ⑨ 未定
- ⑩ 未定(借地)
- ⑪ 未定(売却)
- ⑫ 未定(自己活用)
- 未回答

区域除外理由

第3回総会会議資料の中で、第2号議案「規約の変更」にて、規約に位置付ける施行「予定地区」の変更点について別添図にてご説明をさせて頂きましたが、説明が不十分とのご指摘をいただきました。大変失礼致しました。

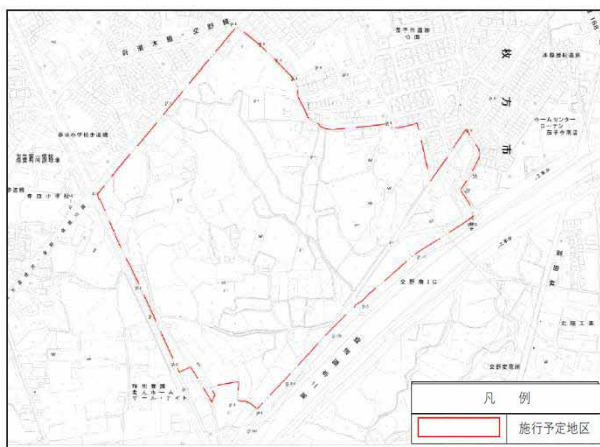
同総会の中で、予定地区の変更点について詳細説明してほしいとのご要望を賜りましたので、以下のとおり補足説明させていただきます。

—参考— 土地区画整理法

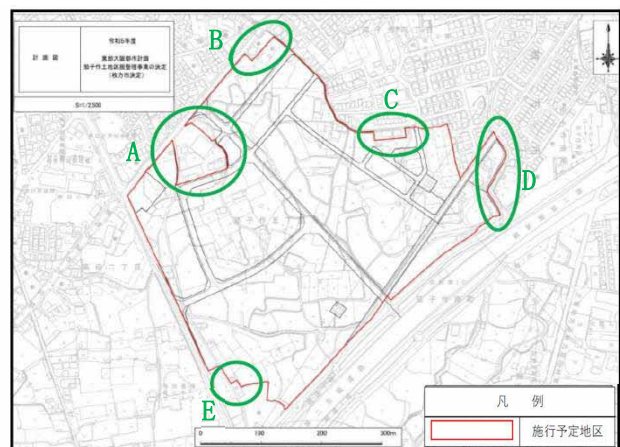
第1条（この法律の目的）

この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等の必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

【変更前】



【変更後】



予定地区の変更は、以下の事項を基本に、健全な市街地の造成、公共の福祉の増進、事業の実現性等を総合的に勘案したものです。

- (1)既に市街化区域並みの土地活用がなされており、将来整備される換地の土地活用に影響しない場合
- (2)事業区域に入れることで、移転等に伴う損失補償費及び工事費等の増加に繋がり、事業実現性に支障を来す可能性がある場合

各エリアの変更理由については以下のとおりです。

A: (2)に該当。

事業費増額要素：工場・住宅の移転補償費、既存店舗の休業補償費及び移転補償費 等
想定費用：約5億円

また、事業区域に含めた場合、住宅地のみが住居エリアへ移転してしまうと、商業エリアでありながら、住宅地相当の小規模な土地が残ってしまい、市街化区域として計画的な土地活用が図られない土地が捻出されてしまいます。

B: (1)に該当。

C: (1)に該当。

D: 小川の改修については、下流側でもまだ整備されていない部分もあり、区画整理事業区域内だけ拡幅しても地域課題の解決には至らず、改修により氾濫ポイントを変えてしまう恐れもあります。そのため、枚方市へ下流側も含めた改修を要望し、本事業では拡幅工事を行わないこととしました。

E: (1)に該当。

都市計画素案の変更内容について

R5年3月26日に開催した第2回総会の中で、都市計画素案についてご説明をいたしました。その後、道路管理者や大阪府警本部、その他関係機関との協議を実施してきた結果、第3回総会での説明内容から一部変更点がございます。

今後、都市計画手続きについては、市民説明会や公聴会といった枚方市が市民に向けた説明会が開催されます。

つきましては、枚方市が開催する説明会の前に、準備組合員の皆様には都市計画の変更点をまとめた書面を事前に配布させていただきます。

ご不明な点等がございましたら、事務局までお問合せください。

【都市計画に係る今後の予定】

R5年11月頃 都市計画の変更内容に係る説明資料 郵送（発行者：準備組合）

R5年12月 都市計画変更内容 市民説明会・公聴会（主催者：枚方市）

～R6年1月頃

R6年秋頃 都市計画決定予定 ※市街化区域へ編入

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9月9日（土）開催

別添資料

第3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107名(本人出席51名、委任状20名、議決権行使書36名)

質疑	回答
ご意見	
第1号議案 令和3年度・4年度収支決算について →可決 賛成：93票(本人および代理人58票、議決権行使書35票)	
収入の部の補正額マイナス6000円について、理事1名辞退のため補正したという説明だったが、これは一旦寄付を受けたものを6000円返金したということか。	寄付金として現金を受領した経緯がある訳ではありません。当初予算上見込んでいたものを補正予算で減額しました。
事務局が借りている建物の家賃は収支決算書に載っておらず、業務代行予定者の立替金に入っているということか。	その通りです。業務代行予定者が立て替えている費用に事務所の費用、家賃は含まれています。
第2号議案 規約の変更について →可決 賛成：91票(本人および代理人56票、議決権行使書35票)	
令和3年度・4年度の監査は会計事務所に依頼したが、今後も会計事務所に依頼するのか、それとも理事から選んで監査を行うのか。	組合設立までの期間においては、客観的、中立的なチェックができる公認会計士に依頼する方針決定をしています。
規約に「会計監査は理事以外の準備組合員から総会において1名選任する」と書かれており、準備組合員に会計監査や公認会計士がいる前提ではないのか。	規約の会計は、理事の寄付金を中心とした準備組合の自己資金に対する会計です。業務代行予定者が立て替えている先行業務費用は、規約に位置付けがありません。そのため、準備組合と業務代行予定者間の基本協定書の中で公認会計士による検査機能を設けるものです。
第3号議案 業務推進に係る協定書の変更について →可決 賛成：93票(本人および代理人58票、議決権行使書35票)	
質疑・ご意見 なし	
第1号報告 令和3年度・4年度 先行業務について	
公共歩掛という言葉の意味を教えてください。	民間企業の見積では、本当にそれが適正な価格なのかという意見もあります。そこで、国交省などの公的機関が、ある業務を行うにあたり一般的な単価をまとめた資料があります。それが公共歩掛という考え方です。
先行業務では個別の減歩率の試算ではなく、平均減歩率を求めるための試算業務を行ったということか。	個人の減歩率の試算ではありません。各ゾーンに換地された場合の減歩率シミュレーション表を作成した業務です。
都市計画決定はまだされていないにも関わらず、規約の予定地区は準備組合段階で決定してしまうのか。	都市計画は、大阪府との協議や公聴会、市民説明会などの手続きで変更になる可能性があるため、素案という表現で説明しましたが、準備組合としては、その計画について第2回総会の中で議決済みです。第2号議案での変更は、第2回総会で議決された施行区域界と規約上の予定地区を合わせるためです。
第2号議案の規約の変更の議決によって除外される方は、明日から準備組合員でなくなるのか。	規約改正の施行日(令和5年9月10日)より準備組合員から外れることとなります。
都市計画手続き上は都市計画決定前の素案なのに、今この時期に規約の図面を置き換えることを議題に出して議決する本当の意図は何なのか。	何件かの地権者から、事業区域から外れるのであれば準備組合員である必要はないという申入れがあったためです。
一部の方が準備組合員でなくなるということであれば、他の人も準備組合員から外してほしいと主張したら、要望は受け入れてもらえるのか。	強く主張したから除外するのではなく、公共の福祉の増進やまちづくりの観点、事業実現性等を総合的に勘案し、地区除外の判断基準にもとづき、決定しています。
本人の意思で準備組合員から自主的に退出することはできるのか。	区域に入っている方はご協力をいただくことが前提であり、基本的に準備組合員から外せるものではありません。
費用対効果を見て、区域に入れる箇所、入れない箇所の判断をしたとのことだった。区域に入れたらどれだけ費用が掛かったのか準備組合員皆さんに知らせてほしい。	理事会で議論し検討したうえで回答いたします。

説明事項 (1)今後のスケジュールについて	
以前組合設立より前に減歩率の精度を上げられないかと質問したが、それについてはどのような状態か。	減歩率の精度を上げるための情報が集まっていない状況です。意向調査票の集計をしているところで、調査結果を考慮した精査等が事前に必要です。より精度を高めた減歩率を提示できるかどうか、引き続き検討を進めていきたいと考えています。
枚方市の区画整理事業6件のうち、1件は補助金が出ると聞いている。茄子作はなぜ補助金が出ないのか。	国庫補助金を受ける要件として、人口集中(DID)地区に含まれているかどうかというものがあります。人口集中地区とは一定の人口がある地区です。他地区では人口集中地区に該当していますが、茄子作は該当していないため、補助金交付対象にはならない状況です。枚方市では補助金交付にあたり、補助要領というものを定めています。基本的に国庫補助の要件に合致するものについては、枚方市が国の補助金と合わせて補助を出すものとしています。枚方市からも行政ルートを通じて、国土交通省まで補助に充てられるものがないかという働きかけを行ってきましたが、残念ながら現時点では合致するものがないのが現状です。
囲む場所によっては人口集中(DID)地区と解釈できないか。枚方市だけでも、将来的な税収を見込んで補助金を出してもらえないか。	人口集中(DID)地区は、5年に一度行われている国勢調査の調査ブロックをもとに設定されています。本地区については人口集中地区と設定される調査区の取り方にはなっていません。枚方市単独で補助金を出すことは、厳しい財政状況もあり現状ではなかなか難しいです。
平均減歩率何%で、幅は何%から何%になるというのではなく、最低限何%までは補償する、というような話にしてほしい。	減歩率の試算については、総事業費をこれから2年間かけて計算し、総事業費から造成費や公園、道路の整備費用等を計算するため、簡単に算出できません。減歩率を低減する要素の補助金については、実際に20haのまちづくりが実現した場合の税収増加も踏まえ、今後も枚方市に交付要望していきます。
説明事項 (2)意向調査の経過報告	
枚方市としては、都市計画マスタープランにもとづいて計画を立てていき、工場や倉庫がある中に住宅が点在するのは好ましくないという話があった。これは法的に禁止されているのか、それとも市として好ましくないというお願いベースの指導なのか。	都市計画マスタープランなどの行政計画に沿ったまちづくりであれば、行政として市街化区域編入手続きを進めるところです。住工混在については、住宅が2軒であればよい、3軒であれば不可といった明確な規定はありません。市街化区域編入にあたっては、住工混在を招くようなことは解消してほしいと協議の中で話をしています。
枚方市としては、都市計画において住工混在を勧めないが禁止するものではないという理解でよいか。	市街化区域編入については枚方市ではなく大阪府決定の手続きになり、国との協議もあります。住工混在のままの土地利用で手続きをすれば、途中で手続きがとまる可能性も十分考えられます。法律等で明確に禁止されているものではありませんが、移転等の拒否を続ければそのまま残れるのかということ、決してそういうわけではありません。
閉会時	
今まで自由に自分の意見が言い合える懇親会が必要だったと痛感している。そうすることでコミュニケーションもとれ、お互いに寄り添い合うことができる。主役であるはずの地権者の中に不信や不満が残ったままのまちづくりで、何の意味があるのか。時代の流れで後戻りできないなら、地権者に十分な説明をし尽くし、せめて全地権者の納得を得ることが大前提、不可欠、絶対条件だと考える。	