

枚方市茄子作土地区画整理準備組合

第 4 号

まちづくり通信

■ 令和 5 年 3 月 発行

令和4年11月18日(金)・11月19日(土)開催「第3回勉強会」のご報告

令和4年11月18日(金)及び11月19日(土)に茄子作公民館にて、第3回勉強会(「土地利用計画図案の概要説明」「減歩率の考え方について」「今後のスケジュール」)を開催しました。

当日は、「土地利用計画図案の概要」について、道路や公園、調整池などの公共施設の整備計画や住宅農地・産業・商業などの街区のゾーニング計画等、まちづくりの計画方針について説明を行いました。

また、「減歩率の考え方」について、個人の減歩率が算出される基本的な土地評価の考え方や、他地区事例を参考に試算した土地活用別の減歩率シミュレーション等について説明を行いました。

「今後のスケジュール」については、社会情勢により建設資材が高騰していること等も踏まえ、総事業費を精査しており、都市計画手続きを進めることを議案とする第2回総会を令和5年3月に後ろ倒しすることを説明しました。



令和5年3月5日(日)・3月6日(月)開催「第4回勉強会」のご報告

令和5年3月5日(日)及び3月6日(月)に茄子作公民館にて、第4回勉強会(「都市計画素案の概要について」「固定資産税・都市計画税について」)を開催しました。

勉強会では、令和5年3月26日に予定する第2回総会の中で都市計画手続きを進めることの議決を得た上で、令和5年4月から国や大阪府、枚方市と事前協議を進めていく予定の都市計画の素案の概要について説明を行いました。

また、土地区画整理事業区域における固定資産税及び都市計画税をテーマに枚方市 資産税課から、市街化区域編入以降の固定資産税及び都市計画税の移り変わりなどについて説明いただき、理解を深めることができました。

第3回及び第4回の勉強会では、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。

※末尾の別紙にて、
当日の質疑回答を記載しています。



第2回総会の開催について

令和5年3月10日付でご案内をさせていただきましたとおり、令和5年3月26日（日）に第2回総会を開催します。

【内容】 日 時：令和5年3月26日 13時30分～15時00分
(受付：13時00分～)

場 所：茄子作公民館（枚方市茄子作4丁目5-17）

報告事項：第1号報告 令和3年度及び令和4年度の業務報告
第2号報告 事業フレームの検討状況について

議決事項：第1号議案 都市計画手続きについて
第2号議案 規約の変更について
第3号議案 令和3年度・4年度 補正予算について
第4号議案 令和5年度予算について

説明事項：(1)今後のスケジュールについて

なお、当日出席される方は、「出欠確認票」の返送をお願いします。

欠席される方は、「出欠確認票」の他に「議決権行使書 兼 委任状」の返送をお願いします。

「議決権行使書」：当日欠席するが、自ら議決権を行使する方はご提出ください。

「委任状」：当日欠席し、議案事項に対する賛否を代理人または理事長に委任される方はご提出ください。

埋蔵文化財試掘調査について

埋蔵文化財を保護し、土地区画整理事業を円滑に進めることを目的に、令和4年度に引き続き、令和5年度の埋蔵文化財試掘調査を実施します。本試掘調査により、計画地における文化財の埋蔵状況を確認します。

1. 包蔵地名 茄子作遺跡・茄子作下浦遺跡
2. 調査期間 令和5年4月～令和5年6月(予定)
3. 調査の種類 埋蔵文化財の試掘調査
4. 調査の方法 重機（バックホー）と人力を併用したトレンチ（溝堀）調査

※令和5年度の調査対象地の地権者様には、事前説明を実施しております。

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4年11月18日（金）、11月19日（土）開催

第3回地権者勉強会での質疑応答やご意見について

※ご意見・ご質問は紙面の都合上、要約・補足し記載しています。

項目	質疑	回答
土地利用計画図の概要説明	土地利用計画図は産業ゾーンが多い。特に理由がなければ産業ゾーンに換地されるのか？	組合設立後に土地利用の意向を地権者に申し出ていただき、それらの意向を踏まえて、売却希望は産業ゾーン、賃貸希望は商業ゾーンなど、本地区では申出換地を実施したいと考えています。
	土地利用の申し出を行った場合、想定以上に賃貸希望が多く商業ゾーンを増やすといったことも考えられる。その場合は土地利用計画図を変更することもあり得るのか？	組合設立前にも、土地活用の意向調査は定期的に行われ、地権者の意向確認を行いながら、土地利用計画図は精査し変更を行う予定です。最終的な意向の申し出をしていただくのは、組合設立後の令和7年度初旬頃と想定しています。
	説明資料の事業区域線は「確定したものでなく、関係者との協議により変更の可能性がある」との但し書きがある。この関係者とは具体的に誰を指しているのか？	関係者とは、地権者及び行政等の関係機関を指しています。
	事業区域から除外されている方は除外することで確定しているのか？	個別の協議の中で、事業区域から除外する方針で協議を行っており、対象地権者とは概ねその方針で話が進んでいます。
	当初事業協力が提案したゾーニング図では、公園が3つと一つの緑地が区域内に点在していたが、今回説明を受けた土地利用計画図では緑地が公園1つだけである。事業区域には何%の緑地があればよいのか？	必要な公園・緑地面積は土地区画整理法などで規定されており、本地区では大阪府の自然環境保全条例や市街化区域編入のための要件に基づき、確保しなければならない緑地の割合を地区計画で定めています。
	緑地もない、公園もない無機質なまちづくりになるような気がする。枚方市としては居住する人がいるまちとして公園がもっと必要ではないか、ということとは指導されないのか。	行政としては、敷地のどこにどれだけ緑地を設けるよう指導するのではなく、産業の土地利用を図るのであれば、例えば住宅ゾーンなど近隣の皆さんに対し、理解と協力が得られるよう努めることを指導しています。
	環境アセスの審議会で「緑を残すべきだ」と意見された専門家の先生がいた。この土地利用計画図で事業認可されるのか？	審議会の意見等も参考に、準備組合が現在準備書というものを作成しているところです。緑化については、大阪府の自然環境保全条例などの規定に基づき、確保しなければならない緑地の割合を地区計画で定めています。住宅・農地ゾーンは必要な緑地を公園として確保しており、産業・商業ゾーンについては、進出する企業が各敷地内で確保することになります。
	計画図でモスバーガーの裏の道路だけなぜ9mなのか。他の道路は6.8mである。	土地区画整理法で商業地又は工業地については8m以上の幅員とすることが定められており、片側歩道付きの9mの道路としています。これらは道路管理者と協議のうえ設定しています。
	茄子作4丁目の既存住宅街と事業区域北側の境界にある既存道路は拡幅されるのか？拡幅される場合は枚方市が買い上げてくれるのか？またはこの事業の減歩か？	道路中心から2mに加えて側溝分35cmを事業区域内側は拡幅します。道路用地の買収はありません。整備費用は本事業の減歩で負担することになります。

減歩率の考え方	現在の土地はどのように評価されるのか、また誰が評価するのか教えてほしい。	現在の土地は現在の各道路に対して路線価を付け、その他どのような土地活用がされているのか、どのような土地形状なのか等を1筆ずつ評価していきます。
	説明資料P14の減歩率シミュレーションについて、茄子作南地区の平均減歩率39.9%を参考に試算したと説明があったが、今回説明があった土地利用計画図のまちづくりを行うと平均減歩率が40%になるということか？	現在、本事業にかかる事業費を精査しているところであり、本事業の総事業費や平均減歩率については、3月の第2回総会場で説明させていただきます。
その他	事業工程の中で、都市計画手続きが進んでいる間も物価上昇などにより事業化が難しいということもあり得る。その場合、都市計画の手続きを中止することはできるのか？本事業がとん挫したものの、市街化編入され税金だけが上がるというケースも考えられる。	都市計画手続きが進む中で、天災地変や社会情勢の変化により事業の継続が難しくなることも可能性としてはあり得るが、そのような場合に都市計画手続きを止めるかなどの判断は、大阪府も含めて状況を鑑みながら総合的に判断することとなります。
	組合が設立できなくても市街化区域に編入される可能性は否定しないということか？	市街化区域編入などの都市計画決定後に組合設立認可の手続きが行われるため、その間に天災地変や社会情勢の変化が発生すれば、そういったケースはまれだと思えるが可能性としてはゼロではないと考えます。
	当初の事業費60億円が現在の社会情勢により更なる高騰も懸念される。事業化の判断基準や感触についてどのように考えているか。	現在の社会情勢により、建設業界として苦労をしているところではあるものの、業務代行予定者としてどこまで頑張れるのか検証作業をしている最中です。事業費が高騰するのであれば、下げる努力をしていきます。事業を止めるためなくどのようにしたら事業ができるのか検証をしており、それに時間を要しています。
	組合設立後に物価が上昇し事業費が増大した場合、事業をやめることは可能なのか。その際、事業費として出ていったお金は誰が払うのか。それとも減歩率が非常に高くなって取られる土地が多くなるのか。	株フジタで取り組んだ事例ではないが、組合設立後に事業が成り立たなくなった事例は過去にあります。地権者からもう一度減歩をいただき土地を売却する方法、業務代行予定者が一定程度リスクを負い地権者に負担をかけないようにする判断など、さまざまなパターンが考えられますが、地権者と協議し判断することになります。
	物価上昇により事業費が増大した場合、我々地権者が現金を支払う可能性もあるのか。	法律やルール上そのようなことは可能ですが、最近の事例では地権者が払ったということは聞いたことがありません。組合設立の前に総会を開催し、事業計画書や定款を説明し、その後、事業に対する同意書を取得するタイミングがあります。先々のリスクを見越した提案を行っていきます。
ご意見		
以前税理士を招いた税務上の勉強会があったが、今この時期では、自分の土地は具体的にどうなるのかという思いが皆さんあると考える。全体での勉強会ではなく、個々のケースで税務上どのような見立てとなるのか、そのようなアドバイスがあってもいい時期ではないか。		
新たに補助金を出すことや枚方市が本事業に対して先行投資することかできないのか？補助金等の金銭的な支援があれば、地権者の減歩が軽減される。		
農地のみ所有している人と、現地に居住している人では事業に対する思いも大きく違うと考える。それぞれ意見の言い辛さもあるので、別で開催することで意見も言いやすくなると思う。		

令和5年3月5日（日）、3月6日（月）開催

第4回地権者勉強会での質疑応答やご意見について

※ご意見・ご質問は紙面の都合上、要約・補足し記載しています。

項目	質疑	回答
都市計画	商業ゾーンの準工業地域は用途地域では寛容な建築制限となっている。遊戯施設はどこまでのものが建築可能なのか？	ボーリング場やカラオケ店は建築可能だが、マージャン・パチンコ・キャバレー等の建築はできないことを方針としています。
	都市計画素案の住民説明会や公聴会はいつ頃を予定しているのか？	令和5年秋頃を予定しています。
	市街化区域編入などの都市計画決定後、何らかの事由により本組合が設立されず事業が止まってしまった場合、生産緑地の指定はされずに税金だけが上がってしまうのか？	生産緑地の指定は市街化区域編入などと同じタイミングで従前地の状態で一旦、都市計画決定されるため、都市計画決定後に本組合が設立されず、事業が止まってしまった場合は、従前の状態のまま生産緑地指定が続くこととなります。
	準工業地域には準防火地域が指定されるが、工業地域には、防火または準防火地域は指定されないのか？	建物の火災に対しては、建築基準法に基づく防火・準防火地域のほか、消防法の適用があります。工場については、建物の規模や取り扱い物等によって、設置しなければならない消防設備などが規定されています。
税金	使用収益開始されたら課税（固定資産税・都市計画税）の「年度進行率」や「宅地化農地の特例」による減額措置はなくなることはないのか？また、都市計画決定後、事業が止まって使用収益開始が遅れた場合や企業誘致が滞り賃貸が出来ない場合の期間に対する減免措置等はないのか？	減額措置の期間（市街化区域編入の翌年から4年目まで）は、使用収益開始の時期に関わらず継続し、使用収益開始後は現況に応じた評価での減額となります。なお、事業が止まってしまい、使用収益開始が遅れた場合などの期間に対する減免措置等の制度はありません。
	従前地が農地の場合の課税（固定資産税・都市計画税）の減額措置はあるのに、従前が住宅利用などの宅地に対してはないのか？	市街化区域編入に伴う減額措置は、市街化区域編入等により課税が大きく上昇する「従前が農地」であるものについては設けられています。住宅利用などの宅地については設けられていません。なお、小規模住宅用地の特例（固定資産税1/6、都市計画税1/3）等については、住家が継続して存する場合は適用されます。
	将来的に土地を売却すると税金が発生するが、その金額はいくらになるのか？	本勉強会では、固定資産税及び都市計画税について枚方市資産税課より説明をいただきました。ご質問の税金とは譲渡税といった土地の売却に係る税金のことであり、これは税理士にご確認ください。
	市街化区域農地と宅地化農地の違いは？また、事業後、農地をやめて宅地化する場合には雑種地の評価になるのか？	市街化区域農地とは、従前の農地から生産緑地の指定を受けずに農地を継続するもので、宅地化農地とは、従前の農地から計画的な宅地化を図るものとなります。また、事業後に農地から宅地に転換する場合は、現況変化の翌年度から住宅地、非住宅地、雑種地等、現況に応じた評価となります。
ご意見		
本勉強会の説明はよく理解できた。しかし、地権者主導のまちづくりと言いながら、都市計画等の考え方に寛容さが足りないと感じる。また、現在は個別面談で様々な協議をしている状況だが、なぜ初めから個別の意見を聞いてくれなかったのかと思う。地権者主導と言いながら我々は置き忘れられている。		