

～第3回勉強会を開催しました！～

令和3年7月3日（土）に開催しました、津堂・小山地区まちづくり協議会 第3回勉強会では、29名の方にお集まりいただきました。

第3回勉強会では、花田会長のあいさつの後、まず、昨年7月のまちづくり協議会の設立後のこれまでの協議会の取組みについて、松内副会長より説明させていただきました。

これまでの取組みとしましては、まちづくり協議会設立後、月1回のペースで役員会を開催し、スケジュールや取組内容について話し合い、地権者全体を対象とした意向調査や税務講習会等の勉強会を開催しました。

その後、「基本構想（案）について」「事業化検討パートナーについて」「まちづくり申合せ書（案）について」を田仲理事とまちづくりアドバイザーから説明させていただきました。

基本構想（案）については、説明後、3班に分かれてグループワークを行い、参加者全員のご意見をお聞きしました。

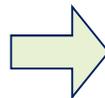
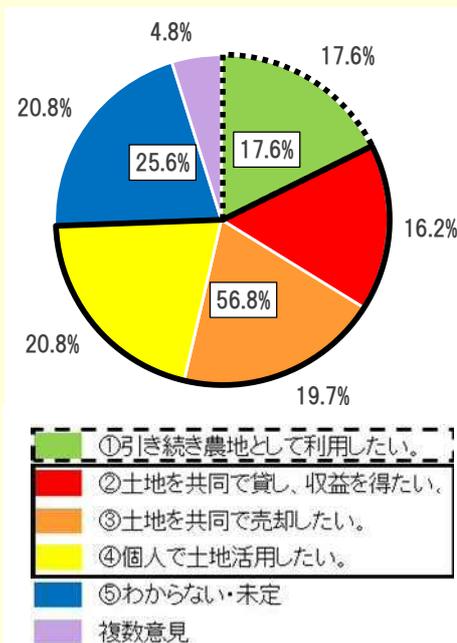


第3回勉強会の様子

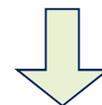
1. まちづくりの事業手法として「土地区画整理事業」を検討することにしました！

昨年7～8月に実施しました全会員を対象とした意向調査の結果を踏まえ、役員会でまちづくりの手法を検討しました。

○意向調査の「将来の土地利用の意向について」の結果(下図参照)は、「農地」、「共同借地」、「共同売却地」、「自己利用地」がほぼ同等の割合となりました。



○会員の皆様がこのように**多様な土地利用を希望**している状況において、大切な土地を何とか将来に渡って有効に利用する方法は？



役員会で検討

土地の交換や集約が非課税ででき、営農を続ける場合の納税猶予の継続も可能な

「土地区画整理事業」

という事業手法を本地区のまちづくりの手法として検討することに！！

## 2. 基本構想（案）の必要性について説明を行いました。

### ○ 基本構想とは？

- 基本構想は、地権者アンケートや意見交換を行い、地権者の意向を踏まえて作成する将来を見据えた地区の土地利用方針を示すものです。
- 地権者と事業者、行政がまちづくりの将来像を共有し、具体的なまちづくりを進めるために策定するものです。

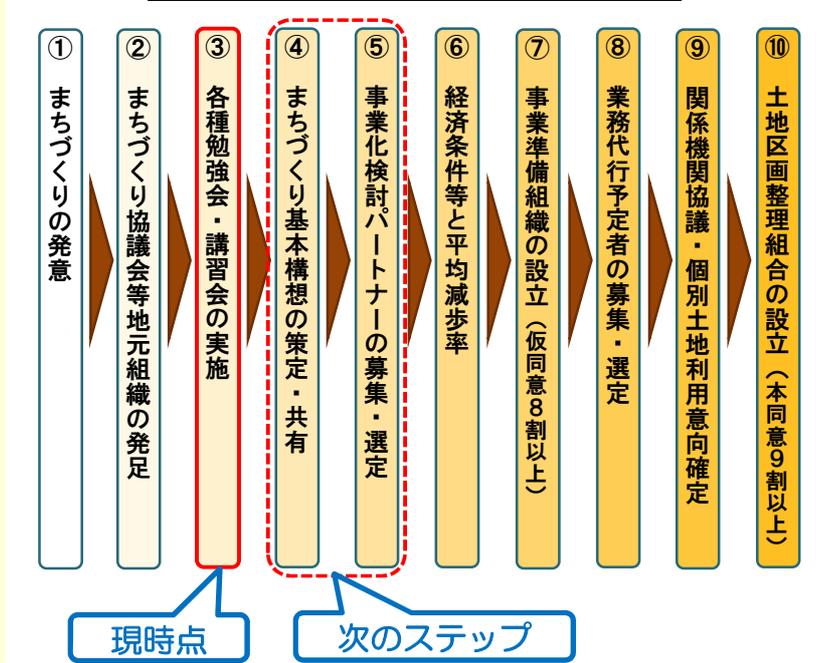
### ○ なぜ、今、基本構想（案）を作成するのか？

- 地権者だけでは、具体的なまちづくりの検討を進めることは困難なことです。
- そこで、まちづくりに関する技術力や資金力を有する民間企業の支援を受ける体制（事業化検討パートナー）を活用し、具体的なまちづくりの検討を進めることが考えられます。

（次のステップへ）

→ **事業化検討パートナーの応募を行うためには**、地区の土地利用方針を示したまちづくりの『**基本構想（案）**』の提示が**必要**となり、そのために今、作成する必要があります。

### 【土地区画整理事業の一般的な進め方】



## 3. 基本構想（役員案）作成の経緯

### ① 基本構想（案）作成のための前提条件の整理

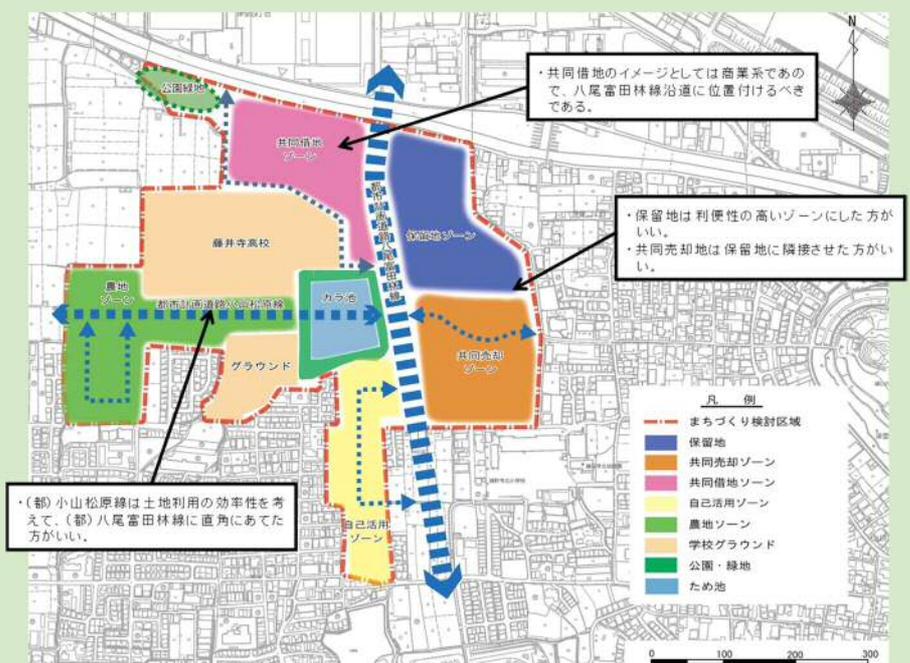
- 意向調査（令和2年8月～9月）の「将来の土地利用の意向について」の結果を踏まえ前提条件を整理しました。
  - 意向調査の結果、『**農地、共同借地、共同売却地、自己利用地**』が**ほぼ同等の割合**でした。
  - 土地区画整理事業において、事業費用を捻出する目的のために、区域内の一部の宅地を販売する土地を「保留地」といい、周辺の他の地区を参考に宅地全体の約20%を確保することとしました。

◎ 『**農地、共同借地、共同売却地、自己利用地、保留地**』をそれぞれ**20%確保**することとしました。

### ② 役員による協議

（令和2年11月）

- 前提条件を踏まえ、役員会で協議し、基本構想（案）のたたき台を作成（右図参照）しました。



### ③ 企業ヒアリングの実施（令和2年12月～令和3年1月）

#### 《企業ヒアリングの目的は？》

- 本地区の土地のポテンシャル（売れるか？借りれるか？）を確認するためです。
  - 企業として本地区にどのような業種の需要があるのか
  - どれくらいの規模の需要があるのか
- 本地区への民間企業の支援の可能性の有無の確認するためです。
  - 事業化検討パートナーを応募した時、応募があるのか

#### 《ヒアリング対象企業》

- 大阪府下のまちづくりにおいて業務代行者等となり、土地区画整理事業の支援を行った実績のある企業10社に行いました。  
（総合建設業者：5社、不動産開発業者：4社、商業店舗：1社）

#### 《ヒアリング結果》

- 事業化検討パートナーへの応募の有無については、
  - 積極的な参加希望企業：4社
  - 条件付きで参加希望企業：5社
  - 現在未定：1社
- 基本構想（案）のたたき台についての企業の意向は、
  - 物流施設は保留地・共同売却ゾーンが適地、規模は約6.0ha以上でも需要あり
  - 商業施設は共同借地ゾーンが適地、規模は約2.5haより小さく
  - 物流施設は保留地・共同売却ゾーン以外にも共同借地ゾーンも含めた利用が可能
  - 効率的な土地利用のためにカラ池の縮小や藤井寺高校の縮小・移転等の検討が必要
  - 農地ゾーンは、農地希望者が少なくなるのが考えられ他の土地利用の検討も必要
  - 自己活用ゾーンは、住宅地としての利用も可能

### ④ 第6回役員会による確認（令和3年2月）

- 企業ヒアリング結果を踏まえた基本構想（案）を役員会で確認（下図参照）し、現時点での基本構想（案）としました。



## 4. 基本構想（案）についてご意見を聞きました！

### 【1班のご意見】

- ・公園の位置は、利用者や周辺の土地利用のことを考えた位置にしてほしい。
- ・藤井寺高校の移転を考えてほしい。
- ・農地ゾーンに関しては、営農環境を考えてほしい。
- ・自己活用ゾーンについては、環境保全を考えてほしい。
- ・基本構想はあまり固めずに、経済状況等を踏まえて今後見直しを掛けていくべきものである。



グループワークの様子



### 【2班のご意見】

- ・原則、この基本構想（案）で問題はないと考える。
- ・公園の位置をもっと利用しやすい所に見直してほしい。
- ・地区東側及び地区南西側の現道との接続について考慮してほしい。
- ・藤井寺高校の整形化を図るべきである。
- ・市のグラウンドを廃止し、藤井寺高校のグラウンドの1/3を活用することを考えてほしい。



### 【3班のご意見】

- ・公園は、端ではなく中心にもってきて池やグラウンドと合わせて整備してほしい。
- ・物流ゾーンと商業ゾーンを入れ替えたほうが良いのではないか。
- ・4車線で中央分離帯のある八尾富田林線沿いは商業施設に不向きではないか。小規模商業施設しか望めないのであれば小山松原線沿道に商業施設を配置したほうが良いのではないか。
- ・高校の移転の話を進めてほしい。高校の前に商業施設はよくないのではないか。
- ・公共施設等（病院）の立地の検討をしてほしい。
- ・住宅地の隣接には住宅地を配置してほしい。
- ・保留地が大きすぎるのではないか。
- ・地区の北側にレッドウッドがあり、物流施設の集積で環境悪化にならないか。
- ・大阪府全体から見た八尾富田林線の整備の意義を教えてください。
- ・東西道路のアクセス強化（大和川沿いの道路の拡幅等）
- ・自己活用の用途管理はどうするのか示してほしい。
- ・共同売却の売却時期と地権者・組合・パートナーとの関係性はどうか。売ったら無関係になるのか。
- ・基本構想の見える化（紙ベースではなく模型など）をしてほしい。



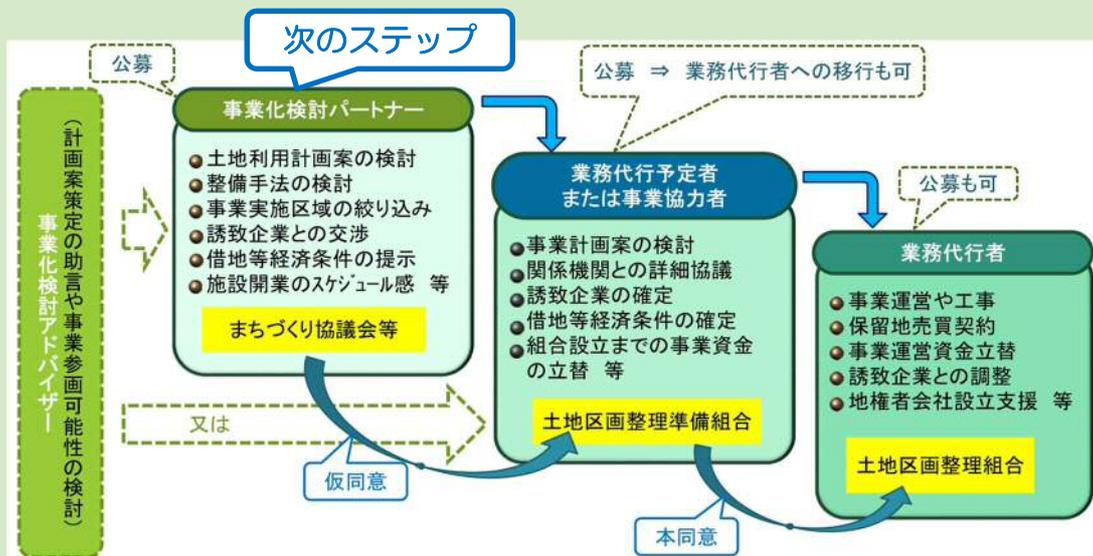
グループワークの様子

## 5. 次のステップの「事業化検討パートナー」について検討しました！

土地区画整理事業では、一般的には下に示すような段階を経て事業を進めます。本地区は、現在、まちづくり協議会を設立し勉強会等を開催しており、次のステップである「事業化検討パートナーの募集・選定」する必要があります。

事業化検討パートナーとは、事業者が持つノウハウや経験、資金調達能力等を活かして、事業を効率的且つ円滑に推進できるよう支援を行う民間事業者のことで、地権者のリスク回避や負担軽減にも繋がります。支援内容は段階毎に異なります（下図参照）。

※事業化検討パートナーと具体的に協議検討し、まちづくり組織と合意に至らない場合もあります。そのような場合でも、**まちづくり組織とパートナーはお互いに一切の罰則・補償等、何らの責も負わないものです。〔提案募集の時の約束〕**



## 6. 無秩序な開発・土地利用等を抑制する「まちづくり申合せ書（案）」について検討しました！

土地区画整理事業を行う・行わないに関わらず、無秩序な開発や土地利用が行われると、営農環境や生活環境の悪化、資産価値の低下、防災・防犯上などの問題が引き起こされ、地区としての有効な土地利用を図ることができなくなります。

そのため、それらを防ぐために、何かしらのルールが必要ではないかと役員会で考え、同様のまちづくりを行っている他の地区で締結されている「まちづくり申合せ書」について、本地区でも検討することにしました。

### ① まちづくり申合せ書の必要性

現状のまま放置すると、計画的なまちづくりが始まる前に、無秩序な開発・土地利用が行われる！

→ 資材置き場・残土置き場・産廃施設などが立地する。

<南大阪 国道170号沿道部の状況>



- 営農環境・生活環境の悪化
- 資産価値の低下
- 防災上・防犯上の問題

### 対応策

計画的なまちづくりを進めるとともに、無秩序な開発・土地利用等を抑制するための**ルールづくり（まちづくり申合せ書）が必要**

## ② まちづくり申合せ書（案）の内容

### 【趣旨】

- ・未来に向かって良好なまちづくりを推進するため、**乱開発等を抑制**する。

### 【対象の土地及び区域】

- ・**対象の土地**は、**農地、更地及び建築物が建っていない土地**
- ・区域は、津堂・小山地区まちづくり申合せ書概略図（右図）に示すとおり

### 【協議会の役割】

- ・申合せ書に基づき、未来に引き継ぐ良好なまちづくりを実現するため積極的に行動する。
- ・藤井寺市に対しても必要な助言及び指導を求める。

### 【土地利用の制限】

- ・**会員は、所有の土地を転用または第三者へ転売若しくは賃貸等転用する場合は、土地利用計画等について、協議会へ諮る。**
- ・**協議会は、当該土地を資材置き場、廃材・廃車置き場、物資の積み替え所、青空駐車場（建築物等に附属するものを除く）、青少年の健全な育成に支障がある設備等の望ましくない施設・用途へ転換する場合は、関係者に対して一定の制約を課す。**

- ・ただし、役員会の了承を経て、短期間利用するものについてはこの限りでない。

### 【営農環境の保全】

- ・会員は、農との共存を図るため、農作業が円滑に行われるよう相互に協力する。

### 【協定違反者に対する措置】

- ・**申合せ書に違反した者**については、**役員会及び違反者で協議**する。
- ・**改善が図られない場合**は、役員会において違反者の意見を聞いた後、役員会の議決を経て会長が、その**関係者の氏名を他の会員に公表**する。

### 【協定の有効期間】

- ・有効期間は、締結日から4年
- ・更新は、役員会で協議の上、総会の議決を得る。



## ◇勉強会において、質疑応答を行いました！

### まちづくり申合せ書（案）について

Q.。現在駐車場として土地を活用しているが、まちづくり申し合わせ書が締結されても問題はないか。

A.。現時点で駐車場として活用されている場合は問題ありません。

### 事業化検討パートナーについて

Q.。企業募集は、これまでヒアリングを行った企業に対して行うのか。

A.。募集は、広く一般に公募いたします。ただし、企業の信用力、経験等については、募集条件になりますのでどのような企業でも応募できるわけではありません。

## ◇まちづくり協議会の今後の予定

次回、令和3年8月7日（土）午前10時から第2回総会を開催し、第3回勉強会でご検討頂きました「基本構想（案）」「事業化検討パートナーの募集」「まちづくり申合せ書（案）」について、議案として議決に諮る予定となっております。

総会の成立には、会員の1/2以上の出席（委任も含む。）が必要であり、議案の議決には、出席した会員の過半数の賛同が必要でありますので、是非、ご参加くださいますようお願いいたします。

《問合せ先》 津堂・小山地区まちづくり協議会 事務局

藤井寺市 都市整備部 まち建設課（担当：伊達） TEL 072-939-1199 FAX 072-952-9504