

～第5回勉強会を開催しました！～

令和4年7月3日（日）に開催しました、津堂・小山地区まちづくり協議会 第5回勉強会では、31名の方にお集まりいただきました。

第5回勉強会では、冒頭、花田会長より近況報告として、事業化検討パートナーである戸田建設株式会社との覚書調印式や「まちづくり申合せ書」の看板設置について報告がありました。

その後、「今後の流れ（案）」「意向調査について」「土地区画整理事業について」「都市計画について」をまちづくりアドバイザーから説明を行いました。



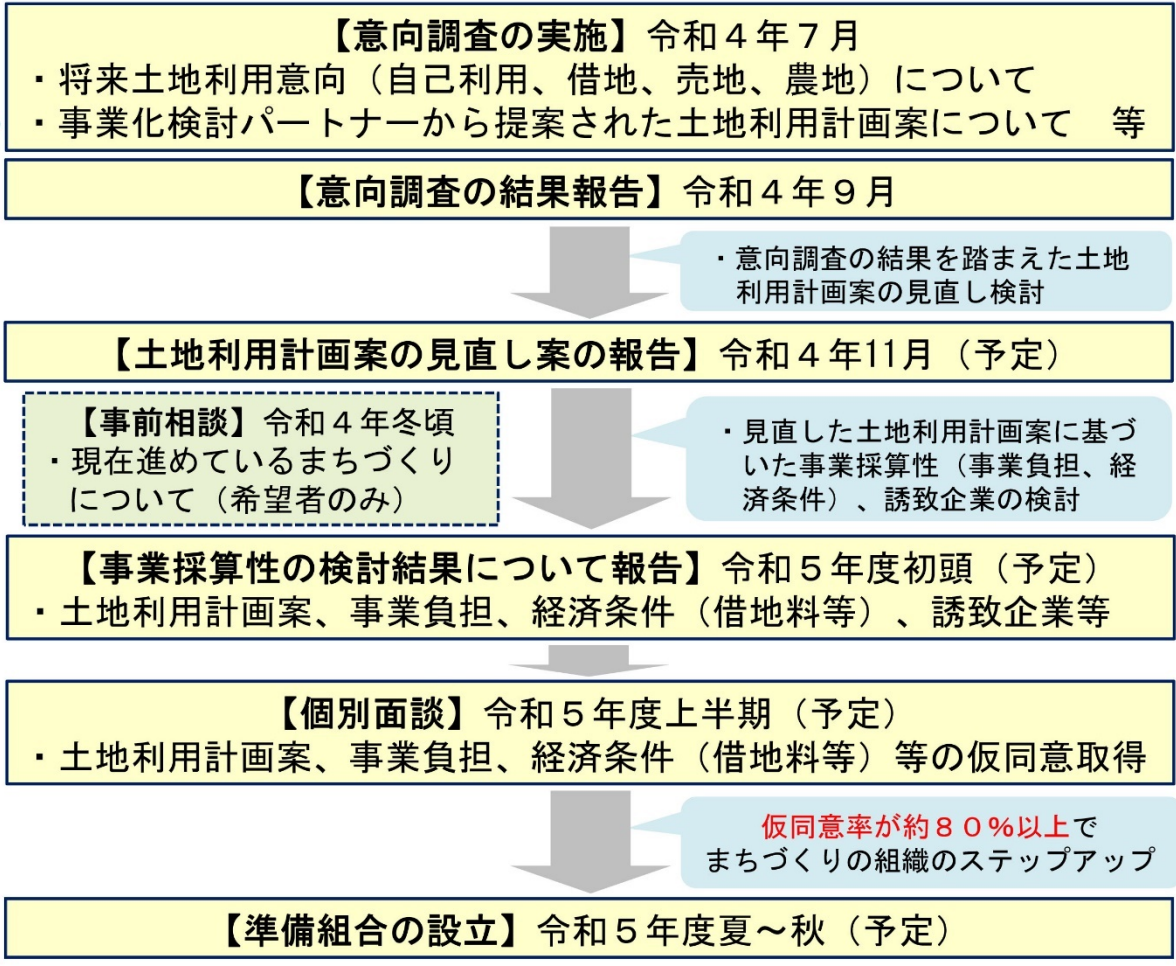
第5回勉強会の様子

1. 今後の流れ（案）について説明を行いました！

本地区における今後のまちづくりの流れについて説明を行いました。

まちづくり組織の次のステップであります「準備組合」の令和5年度の設立に向けて、まず、意向調査を実施し、その結果を踏まえて土地利用計画案の見直しを行います。次に、その見直し案に基づいた事業採算性の検討や個別面談などを行い、その検討結果に対して会員の8割以上の同意を目指します。

【今後の流れ（案）】



2. 意向調査について説明を行いました！

前回の意向調査から2年が経ち、事業化検討パートナーが決定するなど、少しずつではありますが、本地区ではまちづくりに向けて進んでいるところであり、これから進めていく事業化の検討において、より実現性の高い計画案を作成するために再度、調査を実施することを説明しました。

【意向調査の概要】

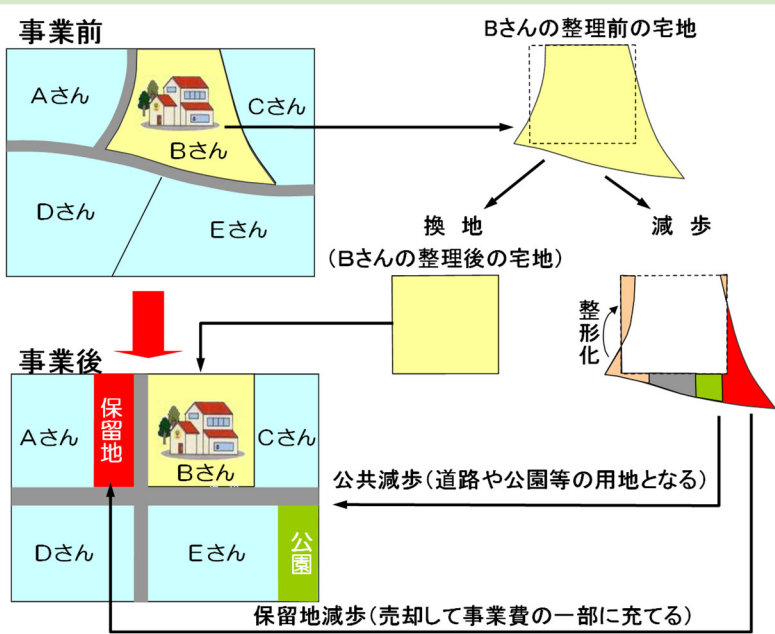
- ・対象者：全会員
- ・実施時期：令和4年7月8日（金）発送予定
令和4年7月22日（金）回収予定
- ・質問内容：現状の土地利用について
将来の土地利用について
農地の継続期間について
土地利用計画案（右図）について
事業化検討パートナーに期待すること
土地区画整理事業の活用について



3. 土地区画整理事業について説明を行いました！

これまで何度か勉強会で取り上げておりますが、事業化に向け、より熟度を深めていきたいと考え、土地区画整理事業について説明を行いました。

【土地区画整理事業とは】



土地区画整理事業とは

道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、換地や減歩により土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。

換地とは

不整形な土地の形状を整えて道路に面するように配置し、使いやすい土地にすること

減歩とは

地権者からその土地の評価に応じて土地を負担してもらい(減歩)、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部を保留地として売却し事業資金の一部に充てる事業制度
(公共用地に充てるのが**公共減歩**、事業資金に充てるのが**保留地減歩**)

ア 原位置換地

事業前とほぼ等しい位置に、換地を定めること

イ 分割換地

1つの土地を数筆に分割して換地を定めること

ウ 合併換地

数筆の土地をまとめて1つの土地として換地を定めること

エ 飛換地

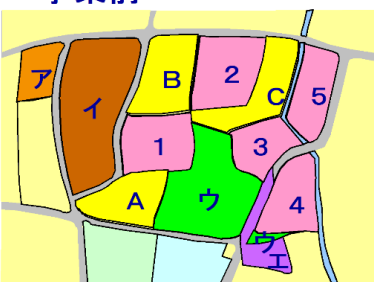
現在の位置から離れた場所に換地を定めること

A~C、1~5 集約換地

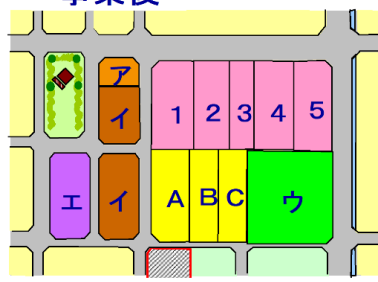
離れた位置にある事業前の土地を、1箇所に集約して換地を定めること

【換地の組み合わせのイメージ】

～事業前～

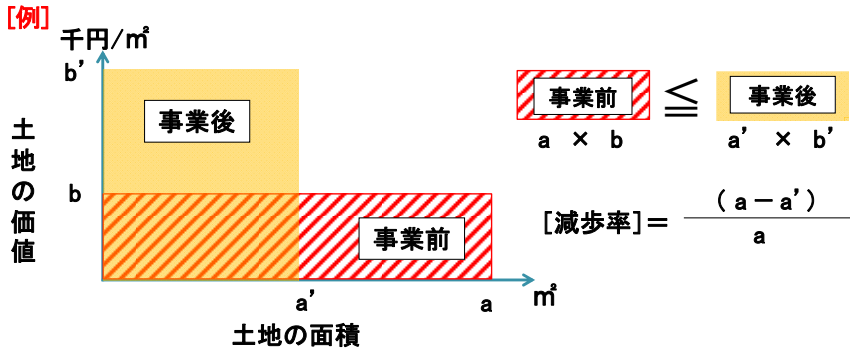


～事業後～



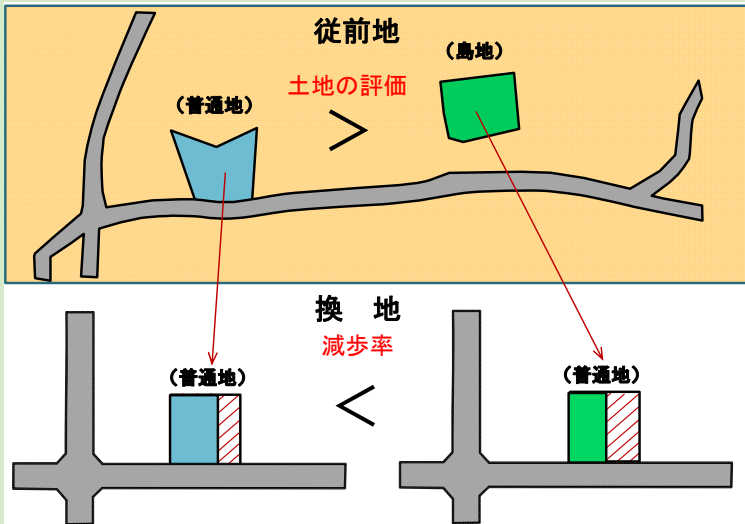
換地により、地権者の土地利用意向に合わせて、土地の交換や集約を図ることができます。

【減歩のイメージ】



例えば、事業前の面積が a m²、土地の価値が b 千円/m²の場合、土地の総資産は $a \times b$ 千円となります。事業後の面積は a' m²と小さくなりますが、土地の価値は b' 千円/m²となり、総資産は $a' \times b'$ 千円と事業前より高くなります。

「事業前の土地の総資産」より「事業後の土地の総資産」が下がることはありません。下がる場合は、事業を行うことはできません。



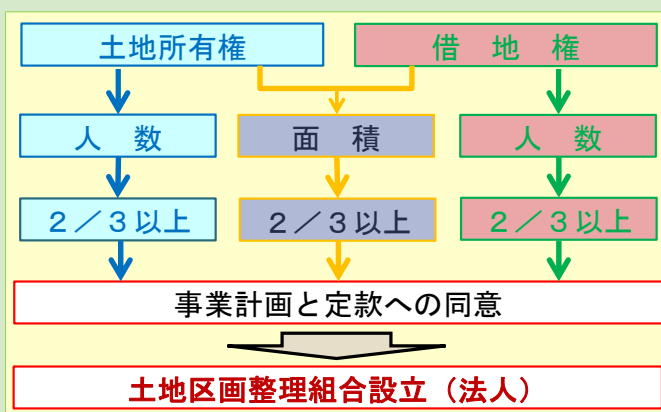
例えば、左図の従前地（事業前）において、「島地」の方が道路に面していない分、評価が低く設定されます。そのため、換地後は両者とも道路に面しますが、減歩率は「島地」の方が高くなります。

減歩率は、従前地（事業前）、換地（事業後）の土地の評価（道路との位置関係、土地の形状等）により異なり、すべての土地が同じではありません。

【土地区画整理事業の長所と短所】

長 所	短 所
○地権者の意向に沿った土地利用が可能 地権者の土地利用意向を叶えることができ、そのための土地の入れ替えが非課税でできます。農業の営農も可能で、納税猶予の継続も可能	●減歩により土地の面積が減少 《ただし》 面積が小さくなりますが、事業前より財産としての価値は事業前の同等以上になります。
○資産価値の向上 すべての土地が整形化され、道路に面し、交通体系や各種供給処理施設が整い、資産価値が向上	●多少なりともリスクを伴う 地権者が主体となる事業であり、多少なりとも事業リスクがあります。
○土地境界の明確化と地番の整理	《ただし》 パートナー企業と連携することで企業誘致の支援を受けることができます。
○公平な負担	
○総合的面整備事業	

【土地区画整理組合の設立要件】



土地区画整理組合は土地区画整理事業を行う事業主体です。土地区画整理組合を設立させるためには、土地を所有されている方の人数の2/3以上かつ面積の2/3以上及び、建物を所有されている方の人数の2/3以上かつ面積の2/3以上の方の事業計画と定款に対する同意が必要です。

組合員は、土地を所有されている方と建物を所有されている方がなります。事業に未同意の方も組合員になります。

4. 都市計画について説明を行いました！

今後、本地区で必要となってくる都市計画に関する用語、制度について勉強していきたいと考え、都市計画について説明を行いました。

【都市計画とは】

まちづくりの基本的な構想（第五次藤井寺市総合計画・藤井寺市都市計画マスタープラン など）に基づき、

- 土地利用（市街化区域・用途地域・準防火地域・地区計画 など）
 - 都市施設（道路・下水道 など）
 - 面的整備（土地区画整理事業 など）など
- これらの計画を総合的、一体的に定めるものです。

【市街化区域と市街化調整区域とは】

市街化区域：既に市街地となっている区域及び計画的に市街化していく区域

市街化調整区域：市街化を抑える区域

無秩序にまちが広がらないよう「市街化区域」と「市街化調整区域」の2つに区分し、土地利用を誘導しています。

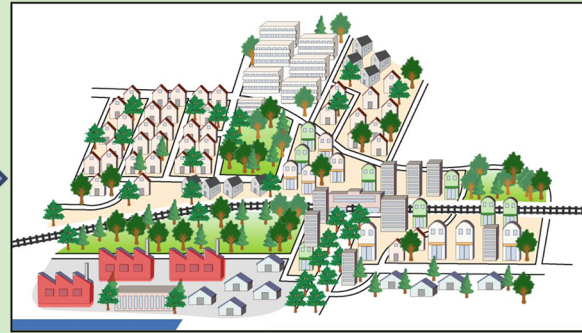


【用途地域とは】

都市を住宅地や工場地、商業地等の誘導する内容によって13種類に区分し、それぞれ**建てられる建物の大きさや種類を細かく決めて**いる制度です。



色々な用途の建物が混ざると住みにくいまちになります。



用途地域を定めることで、整然とした住みやすいまちへの誘導が可能です。

【準防火地域とは】

高い確率で発生が予想される大規模地震に備え、個々の建物の耐火性能を向上させ、一体的に延焼の危険を予防し、**燃え広がりにくいまちづくり**をより一層推進する制度です。

【地区計画とは】

身近な生活空間について地区の方々に話し合い、建物の用途や高さ、色等の制限や、道路、公園等について、**景観の優れた良いまちづくり**を進めることができる制度です。



【津堂・小山地区で想定される都市計画】

《土地利用規制》

- ・区域区分（市街化区域への編入）：**大阪府決定**
- ・用途地域：藤井寺市決定
- ・準防火地域：藤井寺市決定
- ・地区計画：藤井寺市決定

《都市施設》

- ・道路（都市計画道路小山松原線）：藤井寺市決定
- ・下水道：藤井寺市決定

《市街地開発事業》

- ・土地区画整理事業：藤井寺市決定

◇勉強会において、質疑応答を行いました！

土地利用計画図案について

Q. 農住ゾーンに水路が表記されていないが、問題ないのか。

A. 水路については、今後、調査を行い、関係機関との協議の上、必要な水路を確定していきます。

Q. 藤井寺高校が整形化されているが、高校とは協議を行っているのか。

A. 藤井寺高校の整形化について、現在、学校側との協議を進めているところです。

事業スケジュールについて

Q. 土地区画整理組合の設立時期は、いつを考えているのか。

A. 土地区画整理組合を設立するには、市街化調整区域の本地区を市街化区域に編入しなければなりません。この市街化区域への編入は大阪府が決定するもので、現時点で、その時期は令和7年と想定されています。従って、土地区画整理組合の設立時期は令和7年以降と考えています。

費用負担について

Q. 換地により土地が移動することになるが、登記費用の自己負担はないと考えて良いのか。

A. 登記は事業の一環として組合の事業として行いますので、自己負担はありません。

Q. 事業により新たに作られる道路が既存の建物に掛かる場合、どうなるのか。

A. 事業により、建物の移転や取り壊しを行う場合は、今後、組合員で決定する補償基準により補償されます。

◇まちづくり協議会からのお礼とお願い！

この度は、意向調査にご協力頂き、ありがとうございました。来月9月の勉強会でその結果を報告したいと思います。今後は、今回の調査結果を踏まえ、土地利用計画案の見直しを行い、そこから事業の採算性を検証し、検討した事業費、平均減歩率、借地料等を皆さんに提示していく予定です。引き続き、皆さまと協議・検討しながら、まちづくりを進めていきたいと考えていますので、今後とも、まちづくり協議会の活動にご理解・ご協力をよろしくお願い致します。

《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