

～第6回勉強会を開催しました！～

令和4年9月10日（土）に開催しました、津堂・小山地区まちづくり協議会 第6回勉強会では、32名の方にお集まりいただきました。

第6回勉強会では、花田会長のあいさつの後、「意向調査の結果報告」をまちづくりアドバイザーから説明し、事業化検討パートナーである戸田建設株式会社から「企業誘致の状況」について報告を受けました。

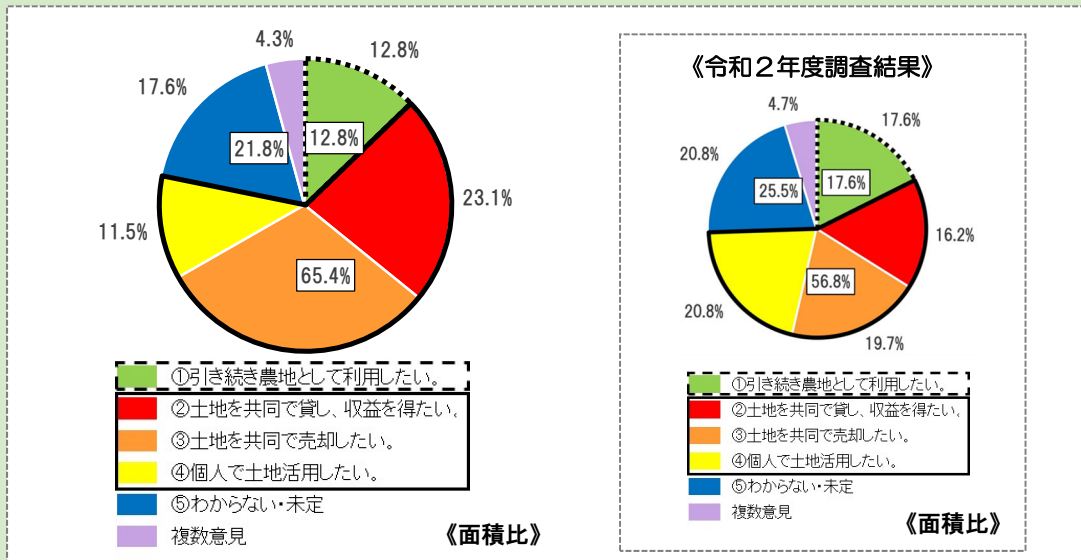


第6回勉強会の様子

1. 地権者意向調査の結果を報告しました！

7月から8月にかけて実施した地権者意向調査では、対象の167名中142名から回答をいただきました。（回答率は約85%）ご協力いただき、ありがとうございました。

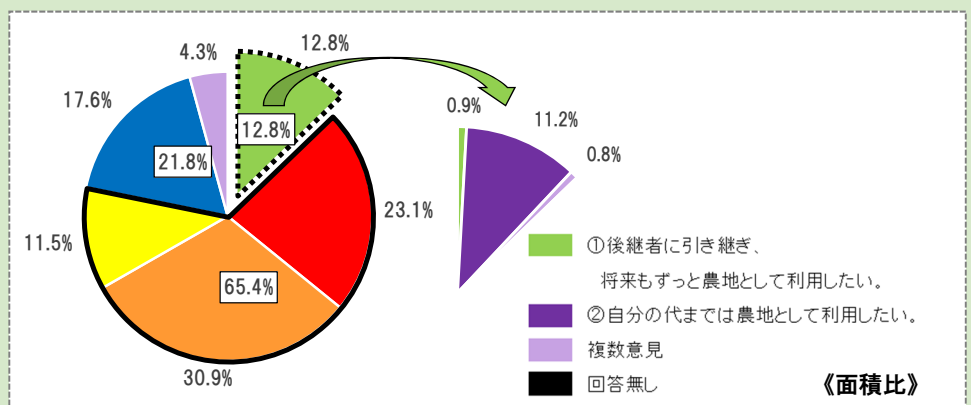
【将来の土地利用意向】



- ・現在、地区のほとんどが農地として利用されていますが、将来の土地利用の意向としては農地の利用を望んでいる地権者は少なく（12.8%）、令和2年度の調査結果（17.6%）から5%程減っています。
- ・土地を共同で貸したい（23.1%）や売却したい（30.9%）、又は、個人で土地利用をしたい（11.5%）と回答された**都市的土地利用を希望されている方が約6割強（65.4%）と半数以上**を占めています。令和2年度の調査結果での都市的土地利用を希望されている方は56.8%で、1割程増えており、特に、共同で売却したい方が1割以上増え、個人で土地利用したい方が1割弱減っています。

【農地の継続期間について】

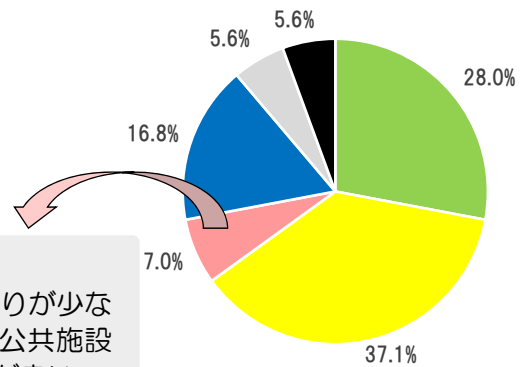
- ・将来も農地利用を希望されている方（12.8%）の中で、後継者に引き継ぎ、**将来も農地を続けると回答された方は、全地権者に対して0.9%**となっています。



【土地利用計画案について】

・「このイメージのまちで良い」と回答された方が28.0%、逆に「このイメージのまちでは問題がある」と回答された方が7.0%で、土地利用計画案に対して良いイメージを持っておられるが、「みんなが良いなら問題ない」と回答された方が37.1%で、この方々や問題があると回答された方が良いと思えるまちづくりを進める必要があると考えます。

- ①このイメージのまちで良い
- ②みんなが良いなら問題ない
- ③このイメージのまちでは問題がある
- ④分からない
- ⑤その他
- ⑥回答無し



《問題点》

- ・物流施設が大きすぎると人通りが少なく治安が良くない。もう少し公共施設等を増やし人流を検討した方が良い。
- ・物流施設が多い。
- ・医療施設が狭い気がする。
- ・住宅が有り移動不可能である。
- ・まわりの環境にそぐわない。

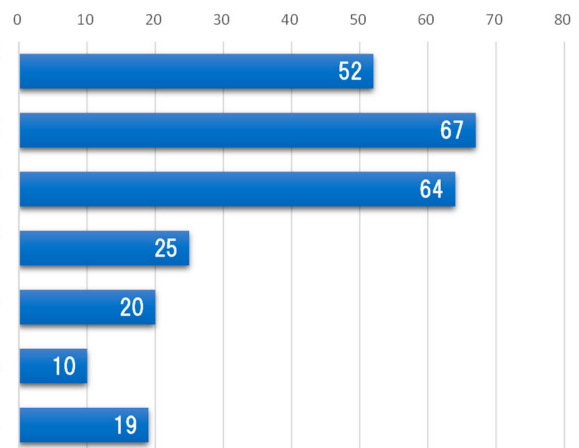
《人数比》

【事業化検討パートナーに期待することについて】

・「病院等の医療施設の誘致の実現」が一番多く、次いで「事業規模に応じた借地料、土地取得額の情報提供」「出店企業の情報提供と出店規模に関する検討及び助言」となっています。

・「農業支援策の検討及び助言」は20人と少ないが、営農を希望されている方が少ない状況下の対比では多くを占めており、事業を進める上で考慮する必要があると考えます。

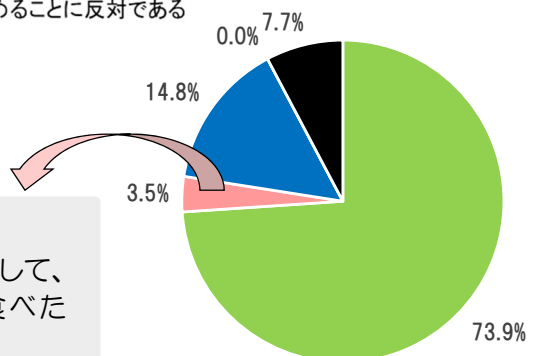
- ①出店企業の情報提供と出店規模に関する検討及び助言
- ②病院等の医療施設の誘致の実現
- ③事業規模に応じた借地料、土地取得額の情報提供
- ④既存商業・産業施設との連携方策に関する検討及び助言
- ⑤農業支援策の検討及び助言
- ⑥その他
- 回答無し



【土地区画整理事業の活用について】

・「土地区画整理事業を進めることに賛成」と回答された方が73.9%で、逆に「反対」と回答された方が3.5%で、**7割を超える方が土地区画整理事業の活用に賛成**されており、土地区画整理事業を進めることにある程度、理解が得られている状況と考えられます。

- ①土地区画整理事業を進めることに賛成である
- ②土地区画整理事業を進めることに反対である
- ③分からない。
- ④その他
- ⑤回答無し



《反対の理由》

- ・体の続く限り農作業をして、自分の作った野菜を食べたいから。
- ・農地の面積が減るので反対

《人数比》

【自由意見と協議会の考え方について】 ※協議会の考え方を青字で記載

《まちづくりについて》

- ・今後、藤井寺が一昔のように藤井寺へ行きたい、住みたいと思ってくれる町づくりを。
- ・今までこのような話はあったが、実現できていないので、今回は実現できるのかどうか見守るしかないですが、皆が納得のいく形でまちづくりができると良いと思う。
- ・藤井寺市として府道が絡む、これだけの土地開発は今後なかなか無いと思われ、将来性がある開発にすべきである。
- ・土地活用については、良い計画を持って先ず都市計画道路の完成、市街調整区域（相続税譲渡所得対策）の解除等順を追って住みよい街にしてください。
- ・幹線道路と合わせて早期の実現を望む。
- ・最近の異常気象で大和川の決壊寸前、東除川、落堀川、西水川の逆流で水没する様な低い土地のまちづくりで事業者が来てくれるのか。
- ・まちづくりの基本から土地区画整理事業は必要と考えるが、個別事情を考慮される事も強く求め、それを無視されるなら反対の立場をとらざるを得ない。
⇒皆さんと事業化検討パートナーとの協働により、より良いまちづくりの実現を目指していきます。
- ・いつから実際の工事が始まるのでしょうか。
⇒土地区画整理事業を実施するには、現在、市街化調整区域の本地区を市街化区域に編入しないとダメです。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、令和7年と想定されており、工事はそれ以降と考えられます。
- ・人口減少が懸念される中、南河内で藤井寺市だけ1人勝ちできるよう、元々計画されていた谷町線を延長すべきで、市としても斡旋すべきである。今回の開発に間に合わないとしても、それを見越した開発にすべきだと思う。
⇒地下鉄谷町線の延伸については、料金収入による地下鉄運営費を賄うことができず、国の近畿地方交通審議会答申には位置づけがなく、府の鉄道延伸戦略にも挙げられていないと聞いています。また、事業費が本事業とは比較にならないほど膨大であり、今後の社会情勢をみながら注視していくと聞いています。
このように、現時点では延伸実現性を含めて、不確定要素が多過ぎることから、まずは八尾富田林線供用に併せたまちづくりを優先して進めています。

《土地利用計画について》

- ・災害避難場所の設置を望む。アミューズメントやビジネスホテルも計画して欲しい。
- ・既存のアマゾンも含め、大型物流施設がこの地区に3棟できるとなると大型トラックの交通量も増えると思われる。当地区と松原 JC を結ぶ大和川沿いの大阪羽曳野線は車の相互通行ですが、車幅を広げるなどの計画はあるのでしょうか。
- ・災害に強いまちづくりを念頭に大きな災害時には流通倉庫を緊急避難施設や災害備蓄倉庫とし、地域活性化の担い手としての意欲を持った物流施設に進出して来てもらいたい。
- ・外環状線沿いにも類似する様な土地利用計画が有るが、こうした開発が今後も続き、供給と需要のバランスが崩れ、安定した土地利用が出来なくなる事を危惧する。従って他とは違うコンセプトのあるオリジナリティの持った開発が必要だと思う。
- ・もう少し緑地が多い方がよく、物流施設が多く少し殺伐と感じる。
- ・公益施設について、①南海トラフ巨大地震②八尾富田林線災害優先道路③現状の体育館・図書館敷地誘致を考え総合多目的施設の土地利用計画図に反映して欲しい。
- ・土地活用のひとつとして子供の屋内遊戯場を検討して欲しい。
- ・建設費縮小のため、道路の設置について既存道路、里道の活用をして欲しい。
- ・「自己活用ゾーン」があいまいでよく分からない。例えば、医療施設に隣接しているなら、関連した「リハビリ施設」とか高校に近ければ教育環境に適した施設が望まれる。
- ・自己の所有する土地及び隣接する土地が土地利用計画図のどこに当たるのか示して欲しい。
⇒土地利用計画については、上記のご意見も含め、皆さんのご意向や事業化検討パートナーのご意見も踏まえ、今後、皆さんとともに、実現性・採算性のある土地利用計画を固めていきたいと考えています。

《農業について》

- ・農計画の具体化を期待している。
⇒農地利用を希望されている方のご意向を踏まえながら、事業化検討パートナーとの協議を進め具体化を図っていきます。

《医療施設について》

- ・病院等医療施設について、協議会に説明・承諾を得て欲しい。成功の是非はパートナー企業で決まる。従い、パートナー企業においては献身的・誠意ある対応を強く望む。
⇒病院の誘致は関係機関との協議、調整が必要であり、事業化検討パートナーが主となりその協議、調整を進め、まちづくり協議会とも協議しながら、病院等の医療施設の誘致を目指していきます。

《都市計画道路について》

- ・8割以上の土地が収用の対象面積であり、不透明な部分や自分たちの希望等の制約が想定され将来像が描けない。土地収用の計画、実施につき事前に打合せ調整等をお願いしたい。
⇒（都）八尾富田林線の収容に掛かる部分は事業者である大阪府により説明等の対応して頂き、残地部分については土地区画整理事業で対応していきます。
- ・都市計画道路小山松原線はいつ出来るのか。
⇒藤井寺市域の（都）小山松原線は、土地区画整理事業と同時に整備します。

《将来の土地利用意向について》

- ・貸す場合にどんな企業が、どの位の期間どの位の額で借りてくれるのか、又、その後契約満了後や企業が撤退した場合どうなるのか。その期間の収入額、税についての情報が欲しい。松原市で先に行われた新堂地区を参考事例として紹介して欲しい。
- ・売却と賃貸、どちらがメリットあるかよく判らないので、詳しい説明をお願いしたい。
- ・売却する場合、一反あたりの価格がどのくらいになるのか知りたい。
- ・個人使用にすると土地の位置がどうなるかによって使用の仕方も変わってくるので今の段階では決めることが出来ない。各段階での地権者への情報提供を丁寧に欲しい。
- ・農地として残す場合、水路などを引いてもらえるのか。また何年後かに宅地や駐車場にできるのか、その税金はどうなるのか。こうした疑問にも答えて欲しい。
- ・現状は農小屋でコンバイン、乾燥機等収納しており、5年後はまだ必要です。10年後となると分からなく、子世代と相談することとなる。
- ・（医療・健康促進）複合用地内で調剤薬局の用地を確保したい。
⇒皆様のご意向や事業化検討パートナーのご意見も踏まえ、今後、皆さんが納得し、実現性のある土地利用計画を固めていきます。ある程度土地利用計画が固まると、誘致する企業やある程度の借地料及び売却単価が想定できるようになります。その段階から皆さんに、土地利用や借地料及び売却単価などの情報を提供していきますので、その情報を基に土地利用意向を固めて頂ければと考えています。

《小作について》

- ・小作に対する権利割合に対するアドバイスや調整をお願いしたい。
⇒地元の慣例を踏まえながら、皆さんと協議したいと考えています。

《勉強会について》

- ・勉強会や総会等の開催日時をもう少し早く知らせて欲しい。令和3年3月の今中先生による「相続・贈与等の税金について」の講習会が大変わかりやすく参加して良かった。機会があれば土地を売った時や土地を貸した時に発生する税金等について講習会をして欲しい。
- ・年を重ねるにつれ府市の説明内容の理解に時間が掛かるので、もう少しレベルを下げて欲しい。
- ・勉強会や説明会にやむを得ず出席できなかった場合、話し合われた内容を後に聞けるようにして欲しい。
- ・意向調査の回数は多ければ多い程、精度が高くなると思うので、何度も実施して欲しい。
⇒上記のご意見を踏まえ、皆さんにご理解頂けるような勉強会に取組んでいきます。

《事業化検討パートナーについて》

- ・戸田建設さんにはありきたりの提案だけでなくもっと市民または地域住民がよろこぶ仕事をして欲しい。
⇒事業化検討パートナーと皆さんとの協働により、より良いまちづくりを目指していきます。

《準備組合について》

- ・今後の準備組合の設立に対して、役員にもう少し若いメンバーを増やしてはどうか。
⇒今後、皆さんと一緒に、準備組合の役員メンバー構成も含め、より良い準備組合の設立に向けて検討していきたいと考えています。

2. 企業誘致の状況について報告を行いました！

事業化検討パートナーの戸田建設株式会社から現時点での企業誘致の状況報告を行いました。

- ・流通施設の企業は複数社、商業施設の企業は数社、進出を希望されています。
- ・病院についても誘致活動を進めていますが、藤井寺市民病院のあり方を市で検討されていますので、その状況も伺いながら誘致活動を進めていきます。

また、昨今の流通施設の地域貢献の事例についても報告を行いました。

【流通施設の地域貢献事例】

《建物の一部を地域に開放して憩いのスペース等を設置》

- ・カフェテリアや共有スペースの開放



《季節ごとのイベント等の開催》



・マルシェ（フリーマーケット）



・サマーフェスタ（縁日）



・イルミネーション

《その他の取組み》

- ・インターン学生の受入れ



・共有スペースの一般開放



・行政や近隣との合同避難訓



・「子ども110番の家」への取組み参画

◇まちづくり協議会の今後の予定

今回の勉強会で報告させて頂きました意向調査結果を踏まえ、事業化検討パートナーの募集時に戸田建設株式会社から提案頂いた土地利用計画案の見直しを行い、その見直した土地利用計画案を12月の勉強会で説明させて頂きます。

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