

～第1回勉強会を開催しました！～

令和2年11月1日（日）に開催しました、津堂・小山地区まちづくり協議会 第1回勉強会では、34名の方にお集まりいただきました。

第1回勉強会では、「意向調査の結果報告」「事業手法（土地区画整理事業）について」をまちづくりアドバイザーから説明しました。

また、役員会では、新型コロナウイルス感染症拡大が（都）八尾富田林線の進捗にも影響していないかと心配する声もあり、大阪府の方にお越しいただき、事業の進捗状況を説明いただきました。

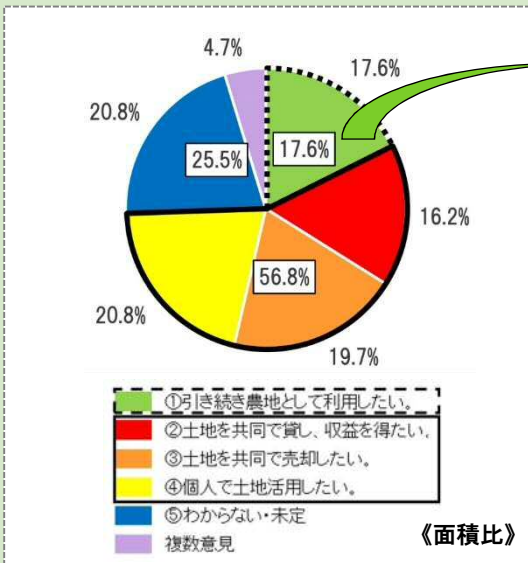


第1回勉強会の様子

1. 地権者意向調査の結果を報告しました！

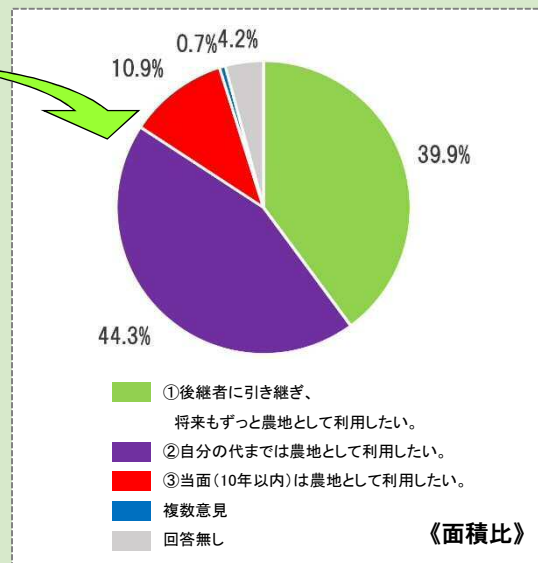
8月から9月にかけて実施した地権者意向調査では、対象の162名中139名から回答をいただきました。（回答率は約86%）ご協力いただき、ありがとうございました。

【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（17.6%）、都市的土地利用を望んでいる方が半数以上（56.8%）を占めています。

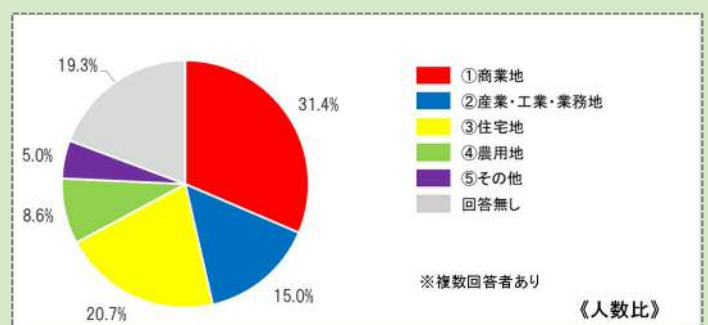
【農地利用を考えておられる方の農地利用期間】



・将来、農地利用を望んでいる方の約4割が後継者に引き継ぎ農地を続けると答えられています。半数以上（55.2%）の方が自分の代まで、又は10年以内での農地利用を考えられています。

【将来の本地区の土地利用】

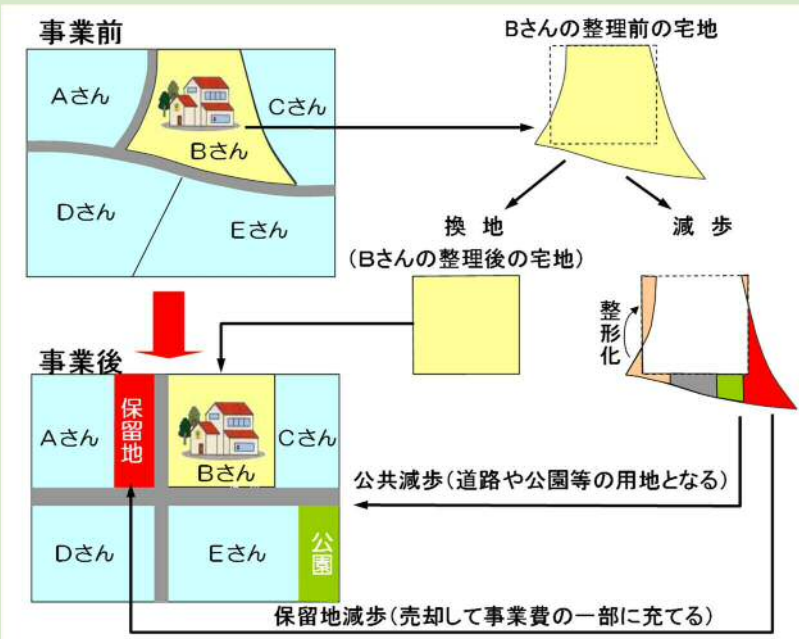
・将来、主として考えられる土地利用としては、商業地（31.4%）が一番多く、次いで、住宅地（20.7%）、産業・工業・業務地（15.0%）、農用地（8.6%）となっており、大半の方が都市的土地利用を希望されています。



2. 事業手法（土地区画整理事業）について説明を行いました！

意向調査結果から多様な土地利用（貸したい・売りたい・自己利用したい・農地を続けたい）を望まれていることがわかりました。そこで、役員会で話し合い、実現可能な事業手法として、土地区画整理事業について勉強していこうということになり、今回、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。

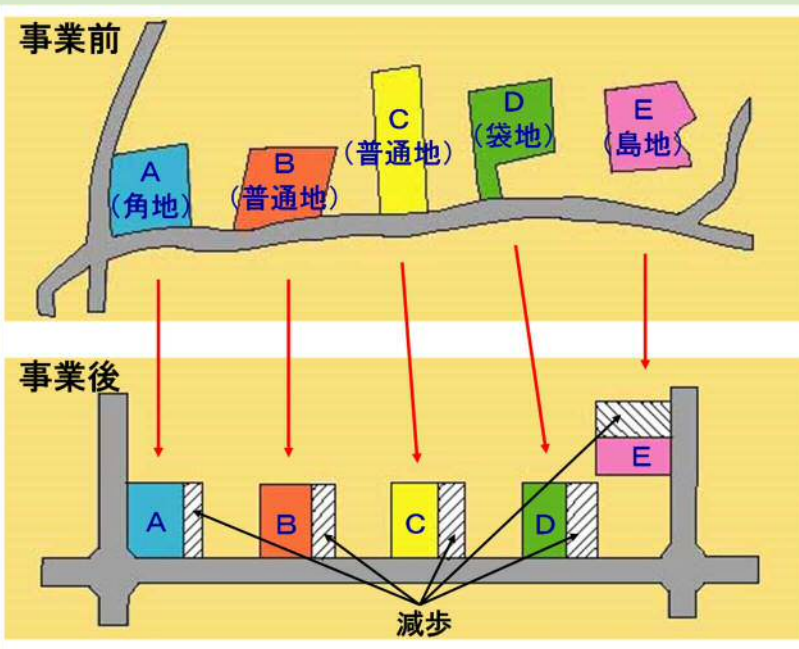
換地とは

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**）

【減歩のイメージ】



・減歩は、事業前の土地の評価に応じて公平に負担します。

《例：左図参照》

事業前

A（角地）、B（普通地）、C（普通地 間口が狭い）、D（袋地）、E（島地 道路に接していない）の順番で**土地利用のしやすさが低くなるので、土地の評価も低**くなります。



事業後

同様な土地利用条件の土地に換地した場合、A、B、C、D、Eの順番で**減歩の割合が高**くなります。事業前の土地の評価が低いほど減歩の割合が大きくなります。

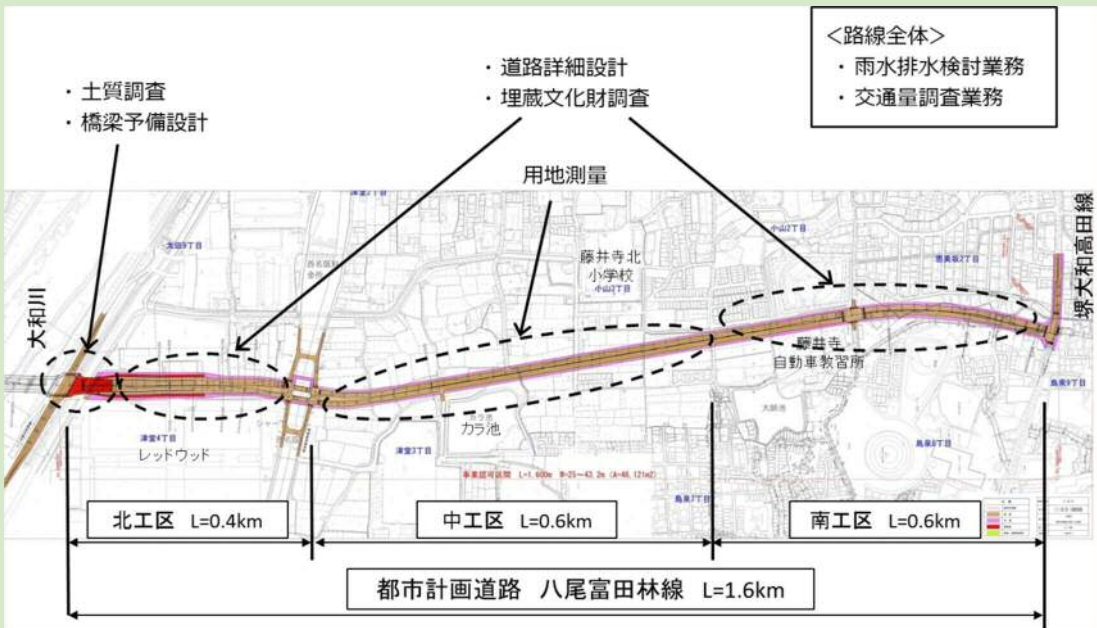
【土地区画整理事業の長所と短所】

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	
○総合的な整備事業	

3. 都市計画道路八尾富田林線の進捗状況について説明を頂きました！

今年度藤井寺工区で行っている業務や事業の進捗状況について説明いただきました。

【今年度の事業内容】



【中工区事業スケジュール】

	H29	H30	R1 H31	R2 (H32)	R3 (H33)	R4 (H34)	R5 (H35)	R6 (H36)	R7 (H37)	R8 (H38)	備考
測量調査・設計				(中地区) R2～							
境界確認 幅杭設置				(中地区) R2～							
用地買収 物件補償					(中地区) R3～						
埋蔵文化 財調査					(中地区) R4～						
道路築造・ 橋梁工事								(中地区) R4～			

※予定の工程表であり変更になる場合があります。

藤井寺工区内で様々な業務が進められています。

【大阪府よりお知らせ：用地買収幅杭設置のお願い】



対象地権者の皆さまには大阪府より個別にお知らせがあります。

藤井寺市が実施した地籍調査の結果に基づき、買収させていただく土地の区域や面積を確定する為に幅杭を設置し、丈量図を作成いたします。



◇勉強会において、質疑応答を行いました！

小山松原線について

Q. 藤井寺市域で小山松原線は行き止まりとなっているがどのように整備するのか。

A. まちづくりの中で、道路線形等の都市計画変更も含め検討することも可能です。松原市域については、松原市の整備となるので、今後、協議していく必要があります。

Q. 都市計画変更をするにはかなり時間が掛かるのではないかと。

A. 一般的に、都市計画変更には2年ほどかかります。まちづくりの事業化に合わせて変更を行うこととなります。

堺大和高田線の渋滞について

Q. 八尾富田林線は堺大和高田線で計画が終わっているが、整備されれば堺大和高田線が渋滞するのではないかと。

A. 現在、事業認可されているのは堺大和高田線までとなっており、以南についても計画はありませんが、事業の目途が立っていない状況です。今後、事業効果等を検証し、効果の高い区間から事業着手していく予定です。

八尾富田林線供用後の堺大和高田線の渋滞については、一日中、大渋滞するような予測ではありませんが、現状でも、通勤等交通量が集中する朝夕には渋滞が発生していますので、まずは局所的な改良による対応を検討していきたいと考えています。（大阪府回答）



八尾富田林線イメージ図



大阪府富田林土木事務所の説明の様子

◇まちづくり協議会の今後の予定

本協議会が発足して初めての勉強会となりました。今回は意向調査結果の報告や八尾富田林線の進捗状況の説明があったこともあり、これまでの勉強会より多くの方にご参加いただきました。

今後も役員会で相談しながら、皆さんの関心のある内容を勉強し、話し合う場を作っていければと思います。

次回の協議会活動としては、令和3年1月～2月頃に税務講習会を予定しています。

是非、積極的に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：河元） TEL 072-939-1199 FAX 072-952-9504