

高槻市成合南地区土地利用協議会

第3回 総会 議案書

〈報告事項〉

第1号報告 これまでの活動報告について・・・・・・・・・・ 1

〈議決事項〉

第1号議案 事業化検討パートナーの選定について・・・・・・・・ 7

開催日時：平成26年6月28日（土）10:00～

開催場所：成合公民館 2階

第1号報告

これまでの活動報告について



公開プレゼンテーションの状況



提案審査会の状況

1

1 協議会発足の経緯

新名神高速道路インターチェンジの整備を契機にした望ましくない土地利用により生活・営農環境の悪化が懸念⇒関係者による計画的なまちづくりが必要

農地に関する意向調査⇒成合南の町周辺では、土地利用に前向きな割合が高いため「優先的に検討する区域」に設定

農地等土地利用検討委員会による検討 ⇒ ①将来の目指すべき土地利用をより幅広く検討
②関係地権者が参画する協議会の発足

成合南地区土地利用協議会が発足

道路沿道で懸念されること



2

2 協議会の活動経過

目的

「1000年の歴史ある美しい成合」を念頭に置き、地権者及び関係者により、本地区にとって望ましい将来の土地利用の検討を行い、良好なまちづくりを推進する



取組状況

	開催日	主な内容
第1回総会	平成25年 8月31日	協議会規約、役員を選任、今後の進め方
第1回協議会	9月23日	第二京阪沿道まちづくりへの視察会
設立報告	9月24日	協議会役員が市長に設立報告
第2回協議会	10月20日	第1回語り合い会の開催
第3回協議会	11月 9日	第2回語り合い会の開催
第4回協議会	12月 8日	語り合い会の報告、税の講習会
第2回総会	平成26年 2月 2日	将来の地区イメージ、事業化検討パートナー
第5回協議会	3月 29日	まちづくりの事業手法についての勉強会
第6回協議会	5月 21日	企業ニーズについての勉強会
第3回総会	6月 28日	事業化検討パートナーの選定他

3 将来の地区イメージのとりまとめ

視察会 (9/23)



高槻市長に設立報告 (9/24)



将来の地区イメージをとりまとめ (12/8)



語り合い会 (10/20, 11/9)



3 将来の地区イメージのとりまとめ

「将来の地区イメージ」



「企業立地検討ゾーン」

地区内企業や外部企業が活用することで、都市的土地利用を図ります。

「農地ゾーン」

山側に農地を集約することで、持続的な営農環境を形成します。

「農住ゾーン」

住宅地の集約化と農空間との近接による良好な生活環境の創出を目指します。

「おもてなしゾーン」

交通利便性を活用し地区活性化に資する空間を創出します。

「なかみち(成合南線)」

幅員を広げて緊急車両、歩行者が安心して通行できる道路を目指します(赤色の太矢印線)。

5

4 勉強会等の開催

税の講習会(平成25年12月8日)

まちづくりと相続税・固定資産税をテーマに税理士の今中清先生に講義していただきました。

まちづくりを実施すると、財産の価値が上がるとともに相続税も大幅に上昇するため、終身営農を続け納税猶予を受けることや、土地活用による収益を確保するなどのしっかりした相続税対策が必要であることがわかりました。



まちづくりの事業手法に関する勉強会(平成26年3月29日)

営農と土地活用が両立できる手法である「土地区画整理事業」について(公財)大阪府都市整備推進センターに講義していただきました。

道路や公園が整備されるとともに土地が整形化され営農や土地活用がしやすくなること、これにより土地の面積は減るが総資産価値が向上することなどがわかりました。



企業ニーズに関する勉強会(5月21日)

りそな銀行より、不動産の市況全般や当地区における企業ニーズなどの情報提供がありました。

当地区には多くの企業が関心を示していること、全体でまとめて土地利用することが企業を良い条件で誘致するにあたってのポイントであることなどがわかりました。



6

5 協議会員への周知活動

協議会の全てのみなさまに取組内容を理解していただくため、「ニュースレター」を作成し配布しました。

	発行年月	主な内容
Vol. 1 創刊号	平成25年10月	・8月31日「高槻市成合南地区土地利用協議会」発足など
Vol. 2	平成25年11月	・先進地事例視察会を実施！など
Vol. 3	平成25年12月	・将来の地区イメージを取りまとめました！など
Vol. 4	平成26年 2月	・民間企業からの提案募集を始めます！など
Vol. 5	平成26年 5月	・土地利用提案に4社がエントリー！など
Vol. 6	平成26年 6月	・企業ニーズに関する勉強会を開催！など



7

6 事業化検討パートナーの募集選定

平成25年12月アンケートで約7割の方がイメージ図の具体化を見守りたいと回答

「事業化検討パートナー」の選定

- ・当協議会と一緒に土地活用について検討する企業
- ・民間企業のノウハウを初期の段階から導入することで、利用者ニーズに合致し、地域にとっても望ましい土地利用方策を早期に具体化

第2回総会【平成26年2月2日開催】

第1号議案

「将来の地区イメージ」の承認について

第2号議案

民間企業からの提案募集の承認について

ともに
賛成多数で可決

8

6 事業化検討パートナーの募集選定

募集要項

一任を受けた理事会において募集要項をとりまとめました

【主な提案項目】

- ①提案にあたっての基本的な考え方
- ②将来の土地利用構想図
- ③事業推進・実現化方策
- ④事業の実績、その他

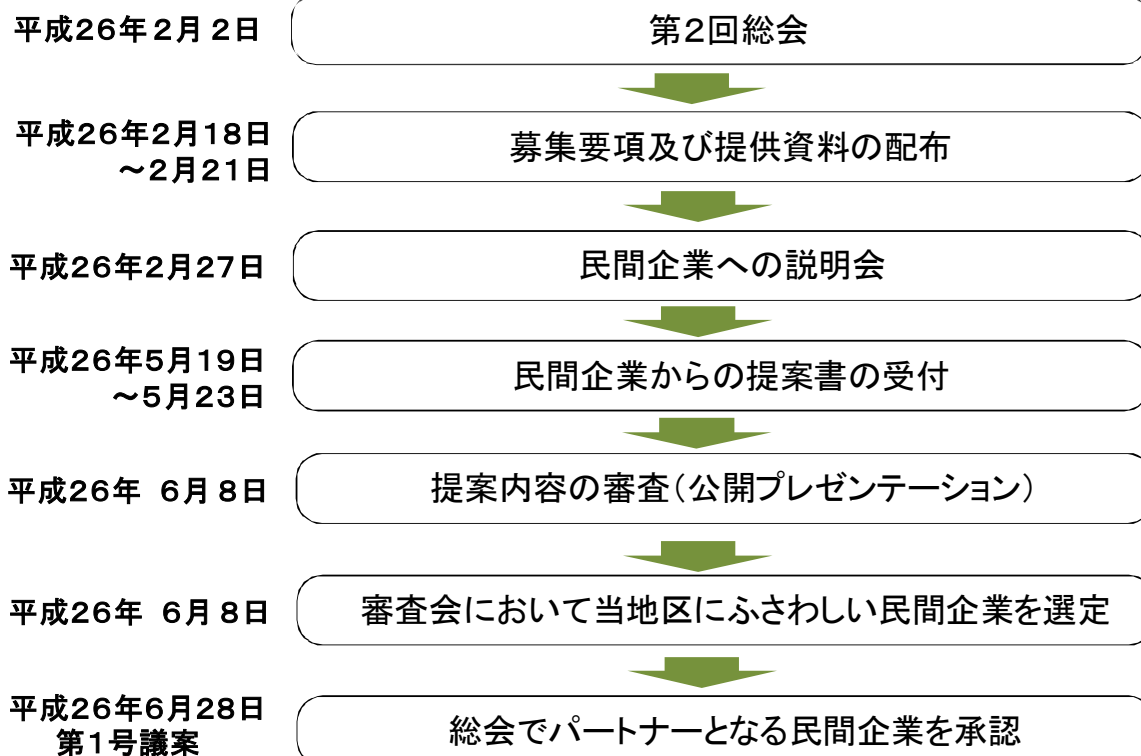
提案内容の審査について

- ①公正・公平を期すため、協議会役員、有識者等で構成される提案募集審査会において審査
- ②業務実績、将来の土地利用やその事業手法を総合的に審査

9

6 事業化検討パートナーの募集選定

取組ステップ



10

6 事業化検討パートナーの募集選定

民間企業への説明会

当地区に関心を持たれた市内・市外企業11社が参加



企業から寄せられた質問および回答(主なもの)

質問

土地利用構想図を提案するうえで、「地権者に対するメリットが期待できる提案」とあります。どのようなメリットを求められていますか？

回答

当協議会では、以下のような意見がでています。

- ① 虫食いにならないような土地利用（無秩序な開発による地区の魅力低下を抑制）
- ② 農地と宅地をそれぞれ集約化（良好な営農環境、生活環境を実現）
- ③ 小規模な商業施設の立地による徒歩生活圏の確立
- ④ 現道（なかみち）を12mに拡幅し歩道車道をそれぞれ分離
- ⑤ 治水（内水）力の向上

11

6 事業化検討パートナーの募集選定

提案審査会の開催

平成26年6月8日(日)から磐手公民館において公開プレゼンテーションを開催し、3企業体から熱意のある提案をいただきました。

審査会で慎重に審議を行った結果、**大和ハウス工業株式会社・大和情報サービス株式会社**を全員一致で選定しました。



12

〈議決事項〉

第1号議案

事業化検討パートナーの選定について

高槻市成合南地区土地利用協議会第2回総会第2号議案の決議に基づき、高槻市成合南地区事業化検討のための提案募集に係る審査会において下記の企業体を選定した旨答申され、6月16日の第8回理事会にて決定されました。

この結果を踏まえて、当協議会と一緒に将来の土地利用を検討する事業化検討パートナーとして下記企業体を選定すること、また、両者で覚書を締結することについて、協議会規約第8条第1項第1号に基づき総会の承認を求めます。

なお、覚書の内容については理事会にご一任ください。

記

企業体名：大和ハウス工業株式会社・大和情報サービス株式会社

以上

〈その他〉

関係者への周知および活動支援要請について

高槻市成合南地区土地利用協議会の活動目的にある、目指すべき将来の土地利用の実現に向けて検討を進めていくためには、協議会会員のみならず、地元関係者などに対しても理解と協力が必要となります。

そのため、今までの活動経過や今後の取組方針に対して、地元自治会・農林組合をはじめ、高槻市などに対して周知するとともに、引き続き当協議会の活動に対する支援を要請します。

今後の取組について

平成26年6月28日

第3回総会

第1号議案決議後

平成26年7月中旬予定

協議会と事業化検討パートナー
で覚書を締結

関係機関への報告
・活動支援要請

■双方が納得したうえで覚書を締結。

- ① 目的：相互の信頼と協力のもとに取組を進める
- ② 基本姿勢：相互が対等な関係として尊重し合う
- ③ 役割分担：協議会の役割は、協議会規約に示す活動内容の推進や合意形成。事業化検討パートナーの役割は、エンドユーザーの誘致や具体的な土地利用構想の立案、事業参画、合意形成への積極的な参画。
- ④ その他：両者とも費用請求をしないことや不調時の対応、締結期間。

※具体的な内容については理事会に一任

1

平成26年8月頃

事業化検討パートナーが提案した内容等を踏まえて一人ひとりの土地利用意向を土地一筆ごとに伺います。

平成26年9月から着手

皆様からの将来の土地利用意向を踏まえ、事業の概略を検討します。

平成26年9月頃から定期的に

まちづくりの実現に必要な勉強会を開催します。
(事業手法・土地利用に係る各種法令・税に関すること)

平成26年12月ごろから

想定される事業の概略を報告し、その後、皆様への個別ヒアリングなどを通じて、合意形成を図ります。

平成27年3月ごろ

事業化準備組織へと移行します。

2