

2013.11

Vol.2

高槻市成合南地区土地利用協議会 ニュースレター

## なりあいまみなみだより

## 先進地事例視察会を実施！

9月23日の快晴の中、第二京阪沿道のまちづくりを視察してまいりました。視察先の寝屋南地区では、完成した商業施設や保全された農地などを視察した後、当時の土地区画整理組合の理事長や寝屋川市職員と意見交換を行いました。

先進地事例視察会には、三連休の行楽日和にもかかわらず、20名もの参加がありました。

大型バスに乗り込み、まずはイオンタウン久御山へ。ここは第二京阪道路と京滋バイパスのジャンクションに隣接し、平成12年に



イオンタウン久御山

土地区画整理事業が完了した約6㍉の敷地に建てられた商業施設です。



星田駅北地区

昼食をとり、次に向かったのは第二京阪道路沿道の地区です。

交野市の星田駅北地区は、JR星田駅直近の農地が広がる区域

で、成合地区と同様に土地利用ルールの申し合わせ書を締結し、まちづくり協議会を設立されています。現在は、まちづくり協議会が具体的な絵姿を提案する民間企業を選定し、地区の将来像を共に検討されているそうです。

次に向かったのは、第二京阪沿道にある寝屋川市の寝屋南地区です。こちらは、平成24年に約23㍉の区域で土地区画整理事業が完了しており、幹線道路沿道のまちづくりの見本となる事例です。地権者の意見を尊重した上で、農地・住宅・大規模商業施設・道路・公園などを整備し、従前よりも良好な営農・生活環境を整備されたとのこと。

また、この地区では、当時の土地区画整理組合の理事長や、寝屋川市職員から苦労話やアドバイスをいただくことができました。



寝屋南地区の整形された農地



寝屋南地区の商業施設

## 主な取組経過

寝屋南地区は、第二京阪道路が開通することで、無秩序な開発が想定されるため、地域の方々が一緒になって地区の将来を考える取組をスタートしました。

その後、「賑わいからはじまるまちづくり」をテーマに、地区として都市的な土地利用に取り組むこととされました。具体的には、大規模商業施設を誘導すると共に、農地や住宅、快適な公園・緑地を整えるべく、平成19年7月に寝屋川市寝屋南地区区画整理組合を設立し、平成24年2月に竣工しました。

## 意見交換会での主な意見

### 質問：農地の税対策は？

回答：土地活用のため市街化区域に編入しても農地では営農ができ、生産緑地地区に指定されると市街化調整区域並みの固定資産税額になります。相続税については、市街化区域になったあとでは高くなってしまいますので、市街化調整区域のときに生前一括贈与することが考えられます。

### 質問：反対意見の人は？

回答：意向調査や説明を何度も行い、最終的には納得してもらいました。振り返ってみると、多くの地権者が同じ地区に住んでいたことから、お互いに理解し合えたと思います。

### 質問：大型商業施設が撤退したら？

回答：30年間土地を貸し、30年後に更地で返してもらおう契約をしています。契約時に保証金を払ってもらっており、契約解除の場合は違約金も払ってもらいます。原則、大型商業施設には撤退しない約束をしています。



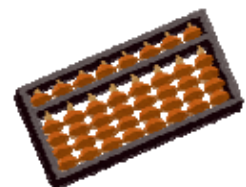
寝屋南地区での意見交換の様子

## 先進地事例視察会の主なご意見・ご感想（要旨）

- ◇ 具体的な事実を聞いて参考になった。見学したことを参考に今後も勉強したい。
- ◇ 視察の良いところを実施していけたらと思う。
- ◇ これからの土地利用がスムーズに行くことを願う。
- ◇ 田園を残しながら商業施設を中心に区画整理を行う方法としては参考になった。
- ◇ 成合地区と規模がちがいで、どのような風景になるのか、まだ実感が湧かない。
- ◇ 市街化調整区域であることに配慮して検討してほしい。
- ◇ 成合地区のため、税金面についても指導をお願いします。

そのほか、費用や制度のことも知りたいといったご意見もいただきました。

※税金に関するご相談にお答えするため、12月8日（日）に税理士を招いた講習会を予定しています。奮ってご参加ください。



# 第1回 語り合い会を開催！

収穫の秋です。9月には先進地事例視察会を行い、他地区の良い所を収穫してきました。さらに次のステップとして、「将来の地区のイメージ」を取りまとめるため、語り合い会（ワークショップ）を行いました。ここでは、みなさまの感じていることを収穫することができましたので、その内容について報告します。

当日は、日曜日の夜にもかかわらず、25名の方々に出席いただき、「地区の現状を見つめ、将来の成合南地区のあるべき姿を考えよう！」をテーマに語り合いを行いました。

まずは、日ごろみなさまが感じているこの地区の“良いところ”や“気になるところ”について活発な意見交換を行いました。

1組7～8人で、3つのテーブルに分かれ、他人の意見を否定せず、様々な視点からの意見を自由に出し合うという語り合い会のルールの下、営農されている方、居宅に住まれている方、地区外居住の方、企業の方、それぞれの思いを出し合いました。

進行には、まちづくりの専門家であり、大阪府内でも多数の実績をもつ（公財）大阪府都市整備推進センターの職員の皆様にテーブル毎についていただきました。

以下に、班ごとに出席された意見の要旨を掲載します。



語り合い会の様子

## <地区の課題>

- ◆ 救急・消防車が入れるように道路拡幅等を考えて欲しい
- ◆ 交通渋滞にならないように道路のアクセスを考えて欲しい
- ◆ この地区は水はけが悪いので、その点を解消して欲しい
- ◆ インターができることにより防犯上の問題がある

1班



## <将来の土地利用>

- ⇒ 田園風景を残して欲しい
- ⇒ 緑多い成合がよい
- ⇒ 虫食いにならないような土地利用を望む
- ⇒ 農地と宅地をそれぞれ集約して欲しい
- ⇒ 大きい施設より小さい施設
- ⇒ 高齢者のための施設を考えて欲しい
- ⇒ 成合の玄関である南地区を考えて欲しい
- ⇒ 都市計画道路の検討が必要



**<現状は...>**

- ◆ 農業の後継者問題がある
- ◆ 米を作るのに費用がかかる
- ◆ 特に南の町は地盤が低く、最近水につかった
- ◆ 道が狭く田畑への進入がしにくいところもある
- ◆ 耕運機は通るがトラクターは通らない
- ◆ 地区内道路は農道であり通学路でもある
- ◆ 日常の買い物は坂道があるため車でやっている



2班

**<将来こんなまちに...>**

- ⇒山際は水がきれいなので、山沿いを保全地区としては
- ⇒農との連携で農業公園や道の駅として活用しては
- ⇒渋滞を考慮する必要あり
- ⇒まちづくりのために都市計画道路を付けるなら堤防沿いに変更しては

**<現状、まちづくりの課題>**

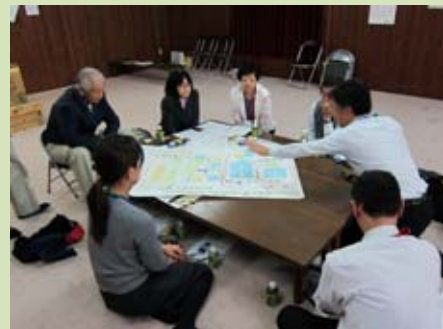
- ◆ 南の町は土地が低く大雨が心配
- ◆ 山から土砂が流れてきたことがある
- ◆ 耕作放棄が増えることが予想される
- ◆ 農地で残したい人もいる
- ◆ 空気が良い、景色が良い、山の紅葉がきれい、水がきれいでホタルもいる
- ◆ 住んでいる人の意見を聞いて考えて欲しい



3班

**<まちのイメージ>**

- ⇒中長期的に残るものを作って欲しい
- ⇒病院があるので落ち着いたまちが良い
- ⇒A地区とB地区で位置づけを変える
- ⇒流通サービスなど沿道は土地利用したい
- ⇒市民農園なども良い

**(お知らせ) 第2回語り合い会**

日 時：11月9日(土) 午前10時から約2時間

場 所：成合公民館

**第1回目の出欠にかかわらず、みなさんご参加ください!**

■ 発 行：高槻市成合南地区土地利用協議会

■ 事務局：高槻市都市創造部都市づくり推進課 TEL072-674-7551 FAX072-661-7008