

2014.5

Vol. 5

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

## 土地利用提案に4社がエントリー！



説明会の様子

2月に開催した第2回総会で、「将来の地区イメージ」、「民間企業からの提案募集を受けること」、またその「手続きに係る募集要項の作成と審査会による企業選定を理事会に一任すること」が賛成多数で議決されました。これを受け、理事会では事業化検討パートナー選定に向けて、鋭意取組を進めているところです。

2月27日（木）には、関心のある民間企業へ募集要項に関する説明会を市役所において、実施しました。説明会には、11社が参加され

熱心に耳を傾けられていました。その結果、提案参加申込書が4社から提出されました。今後は、5月23日（金）までに具体の提案書が提出されることとなります。

## 「まちづくりの事業手法について」の勉強会を開催！

3月29日（土）に成合公民館で「まちづくりの事業手法について」の勉強会を開催しました。この勉強会では、「営農を希望する者と土地活用を希望する者が両立できるまちづくりが必要」という思いから、その具体的手法の1つである土地区画整理事業について勉強したものです。

この内容は次ページからの見開きにまとめていますので、ご覧ください。



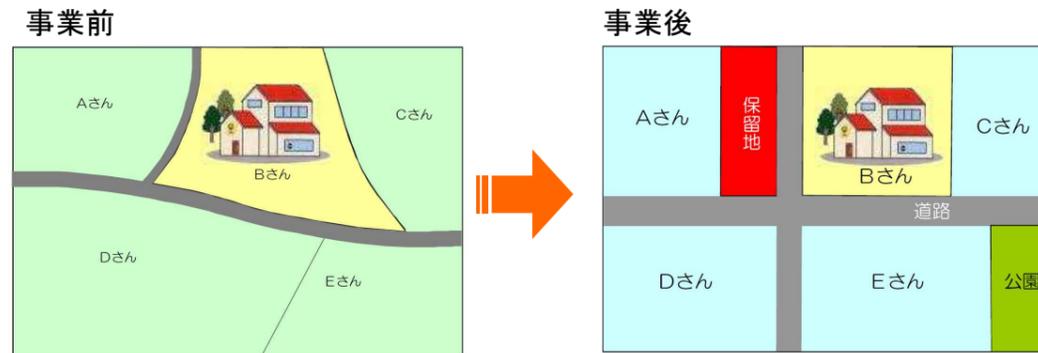
勉強会の様子

※当地区のまちづくりの事業手法については、この度学んだ区画整理事業などの提案を事業化検討パートナーから頂き、皆さんの意向を踏まえたうえで決定していく予定です。



## 土地区画整理事業とは・・・

土地区画整理事業とは、地区の皆さんが中心になって、お互いの土地を少しずつ出し合っ、より良好な生活環境に必要な道路・公園などを整備すると同時に、すべての土地を道路に面して整形化することで土地活用や営農をしやすくする事業です。



★土地の面積は事業前に比べて小さくなるものの、道路・公園等が整備されるとともに土地が整形化されることで地価が上昇するため、総資産価値は増加するとされています。

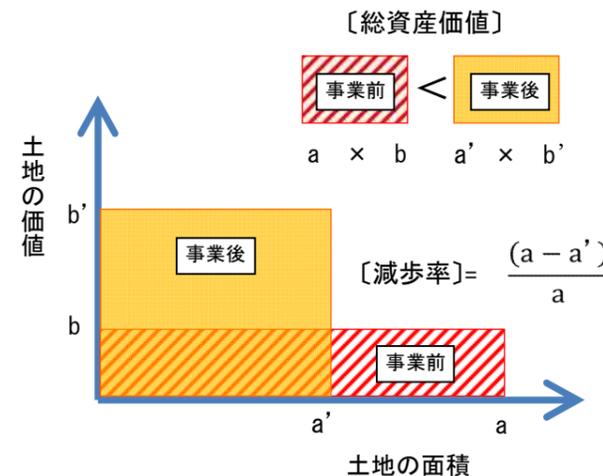
## 用語の解説

### 公共用地・宅地とは・・・

公共用地とは、国及び地方公共団体が所有する道路・水路・公園・広場・河川等のこと。  
宅地とは、公共用地以外の土地のこと。土地登記簿の地目とは関係なく、公共用地以外は、農地・山林・私道であってもすべて宅地と呼ばれます。

### 減歩とは・・・

事業による道路や公園の整備により宅地価値の上昇する範囲内で、地権者から公平に少しずつ土地を提供してもらうこと。  
減歩率とは、事業前の土地面積と減歩される土地面積との割合を表すもの。



### 保留地とは・・・

減歩により生み出された土地は、道路や公園となる公共用地と、売却する土地に分けられます。この売却して事業費の一部にあてる土地のことを保留地といいます。

### かんち地とは・・・

事業前の土地に応じて、その位置や形を見直して、新しく置き換えられた土地のこと。



## 土地区画整理事業の特長と課題

### 【特長】

#### 1. 資産価値の向上

すべての土地が整形化され、道路に面して便利になります。また道路や公園・下水道などが整い、利用しやすい土地になることから、面積は減少しますが総資産価値は増加するとされています。

#### 2. 人と人との「つながり」の維持

事業は決められた地区内で完結するので、現在の成合地区の地域社会が維持されます。

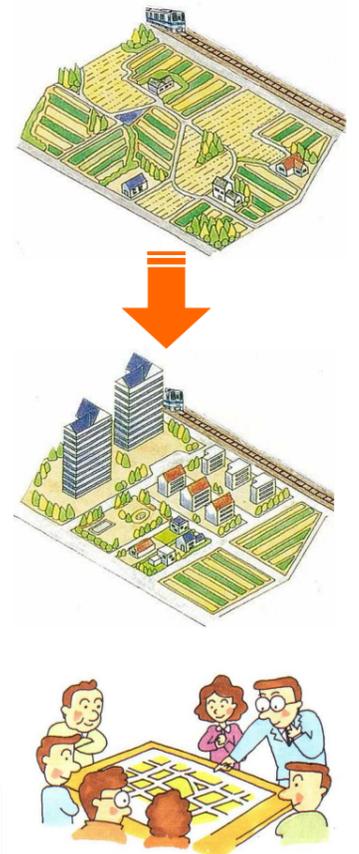
### 【課題】

#### 1. 合意形成

関係者が多くなることから、了解を得ることに苦労することがあります。

#### 2. 換地後の土地利用

土地をどのように活用するか（営農する・貸し出す・売却する）を、事前に十分に考えておくことが大切です。



## その他

- 土地区画整理事業により、全国の市街地の約3分の1が整備されています。高槻市の実績としては、阪急上牧駅北地区とJR高槻駅北東地区があります。
- 土地活用をする場合、商業と工場・物流などが考えられます。地代については商業の方が高い傾向がありますが、契約期間は工場・物流の方が長い傾向があるので、どちらが良いかは十分に考える必要があります。

# 6月8日（日）に磐手公民館で公開プレゼンテーションを開催！

5月23日（金）までに民間企業から当地区のまちづくりの提案書が提出された後、各企業による公開プレゼンテーションを下欄のとおり行います。

日時：6月8日（日）14時～17時（予定）  
場所：磐手公民館 大集会室

協議会の皆様も傍聴していただけますので、ぜひともご参加ください。

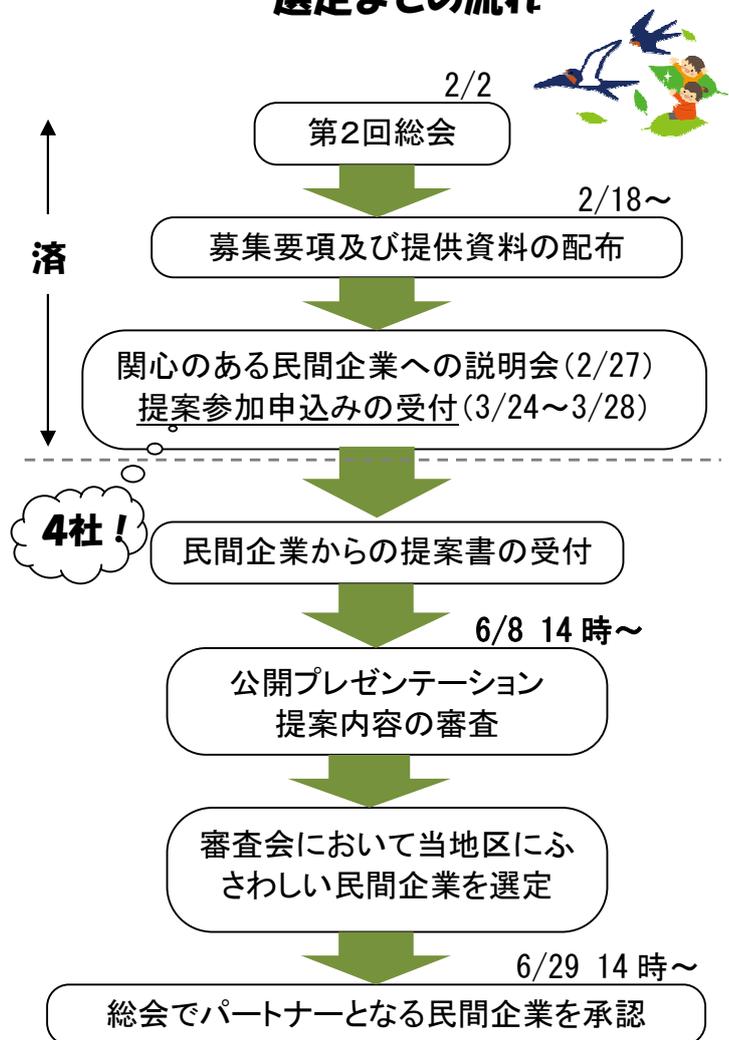
引き続き、審査会（有識者3名と協議会理事等）において当地区に最もふさわしい民間企業を選定します。

その後、協議会総会において、事業化検討パートナーとなる民間企業を承認する議決を行う予定としています。

事業化検討パートナーの決定後は、アンケート調査や個別のヒアリングなどにより皆さんの意向を伺いながら、まちの姿の具体化に向けた取組を事業化検討パートナーとともに進めていきます。

今後とも協議会活動にご理解・ご協力をお願いします。

## 事業化検討パートナー 選定までの流れ



今回は、アンケートで希望の多かった「**企業ニーズに関する勉強会**」を開催します。りそな銀行の方を講師に企業が土地の賃借や売買について、どのような条件を希望しているのかなど最新の情報をお話頂きます。土日の参加が難しいとお声もありましたので、平日の夜に開催します。

**日時：5月21日（水） 20時～21時（予定）**



場所：成合公民館 講師：りそな銀行不動産ソリューション室 様

■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