



寺・向井田地区 まちづくりニュース

No.2

令和4年12月

第2回 交野市寺・向井田地区まちづくり検討会のご報告

年の暮、ご多忙の中にも活気あふれる日々をお過ごしのことと存じます。

日頃は各般にわたりご協力いただきありがとうございます。

令和4年12月16日（金）、17日（土）の2日間に開催しました「第2回交野市寺・向井田地区まちづくり検討会」について、当日の状況・概要を整理しましたので、お知らせします。

開催状況

日時	令和4年12月16日（金） 15:00～15:50	日時	令和4年12月17日（土） 10:00～11:00
場所	ゆうゆうセンター 3階 展示活用室	場所	寺会館 2階 講義室
参加者	7名	参加者	18名
案件			
第1号	意向調査の結果について		
第2号	まちづくりの進め方について		
第3号	その他（先進地視察について）		



12月16日(金)の説明会の様子



12月17日(土)の説明会の様子

レターの内容等に関するご意見・お問い合わせ先

交野市寺・向井田地区まちづくり検討会

事務局：〒576-8501 交野市私部 1-1-1 交野市役所都市計画課内

TEL：072-892-0121(内線231)担当：古澤（土日祝日を除く平日9:00～17:00 受付）

ご挨拶

交野市寺・向井田地区のまちづくり検討会の開会にあたり、会長及び副会長より、ご挨拶いただきました。以下は、その要旨です。

○会長(岡市敏治氏)のご挨拶(12月17日(土))

- 本地区では、現在、民間事業者が地区計画による開発を進め、地権者の皆様へ接触しているとお話をお聞きしております。
- 市長も、本地区は土地区画整理事業の手法によって、一体となったまちづくりを進めることを明言されており、二つの手法によるまちづくりが同時に進行することはございません。
- そのため、皆様には、賢明なご判断をお願いしたいと思っております。



会長(岡市敏治氏)のご挨拶の様子

○副会長(奥嘉隆氏)のご挨拶(12月16日(金))

- 現在、本組織は、まちづくり検討会の段階でございますが、今後は、着実に今の時代に合った、そして先を見据えたまちづくりが必要であると思えます。
- 今般は、SDGsといった言葉を耳にしますが、その目標の一つに「住み続けられるまちづくりを」が掲げられており、本地区も、より環境等に配慮したまちづくりを行って行く必要があると考えております。



副会長(奥嘉隆氏)のご挨拶の様子

意向調査結果について

まちづくり基本調査の受託業者である日本工営都市空間(株)より、意向調査結果について、説明がありました。以下は、その要旨です。

○意向調査ご協力の御礼について

- 回答率は61% (回収49件/配布80件)でした。
- 将来の土地利用意向で多かった回答は、「売却したい(35%)」、「現在と同じ土地利用をしたい(24%)」でした。地区の課題で多かった回答は、「駅から離れており不便(18%)」、「道路が狭く、不足している(18%)」でした。
- 本意向調査の結果は、本地区の現況や今後実施予定の企業ヒアリング調査の結果等とともに、まちづくり構想等の検討に活用します。
- お忙しい中、ご協力いただきまして、ありがとうございました。

まちづくりの進め方について

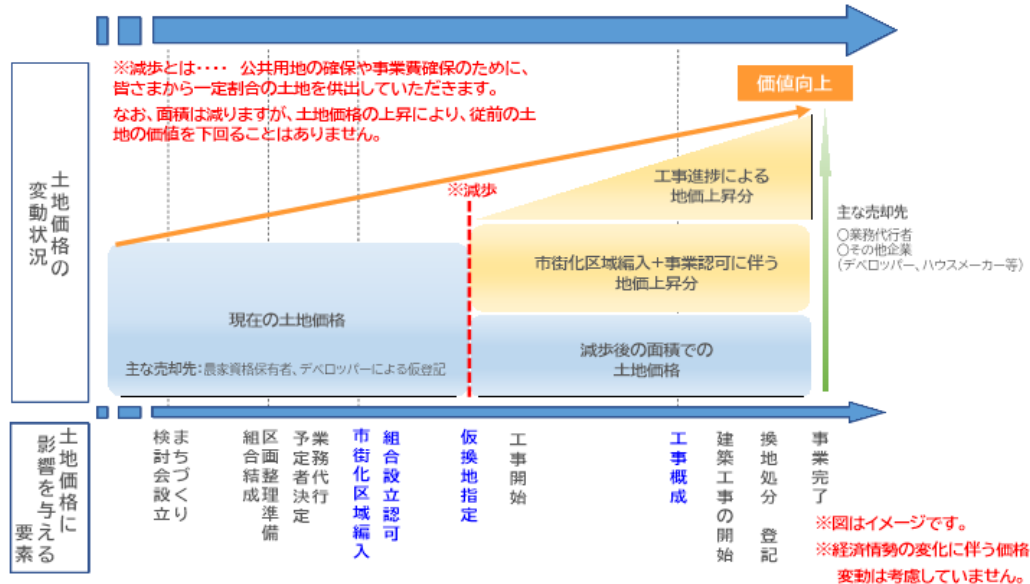
まちづくり基本調査の受託業者である日本工営都市空間(株)より、まちづくりの進め方について、説明がありました。以下は、その要旨です。

○業務代行方式について

- 地元組織が行う、組合土地区画整理事業を実施する場合、組合(地元組織)は、資金確保の面や事業運営の面で負担が生じるリスクがありますが、業務代行方式を採用することで、負担軽減だけでなく、民間企業等の専門的なノウハウを活用しながら、まちづくりを実現することが可能となります。

○不動産取引に係る留意事項について

- ・土地区画整理事業では、事業の実施中でも、ご自身のタイミングで土地を売却できます。
- ・市街化区域への編入や、工事の実施など、事業が進むにつれて、今後、土地の価値は上がります。
- ・土地区画整理事業では減歩がありますが、土地の単価が上がるため、施行後の価値（単価×面積）の方が、施行前（現在）より高くなります。
- ・企業が開発を目的で行う用地取得では、都市計画の手続きや合意形成を条件に白紙撤回や一時金の返還が特約とされている場合などもありますので慎重に検討して下さい。



その他

交野市より、先進地視察等について、説明いたしました。以下は、その要旨です。

○先進地視察について

- ・組合員の皆様へ、土地区画整理事業のイメージを共有いただくことを目的に、土地区画整理事業を実施している先進地区の現地視察を行う予定です。
- ・日程は、令和5年2月6日（月）とし、交野市のマイクロバスを準備しております。
 ※場所や時間等の詳細については、決定次第、ご連絡いたします。

○今後の予定について

- ・次回の説明会は、令和5年の3月を予定しており、その際に、エリアごとのまちづくりの方針である、まちづくり基本構想について、ご説明いたします。

主な業務内容	12月	1月	2月	3月
企業ヒアリング	調査地区の課題等を把握			
整備課題の設定等				企業のご意見の反映を想定
計画テーマの設定				
まちづくり基本構想の検討				
まちづくりに係る先進事例の視察				
第4回説明会	まちづくり基本調査のとりまとめ等について報告			

※今後の社会情勢等の影響により、予定変更の可能性もございます。

ご報告

交野市寺・向井田地区まちづくり検討会において、山本市長への支援依頼及び、山田寺区長への顧問就任依頼を行いましたので、ご報告いたします。

○山本市長への支援依頼について

- 12月13日（火）に岡市会長、奥副会長、尾亀副会長の3名で山本市長に対し、今後、交野市寺・向井田地区まちづくり検討会において、まちづくりの検討を進めるにあたり、同検討会への支援依頼を行いました。
- 山本市長からも、当該地域は過去にも新駅設置の動きがあった場所なので、その点を踏まえ今後のまちづくりを考えていきたいと思いますと力強い言葉をいただきました。



支援依頼の様子

○山田区長の顧問就任について

- 検討会規約第5条第6項の規定に基づき、寺区長 山田末人様に本検討会の顧問に就任いただくよう、令和4年12月17日（土）に会長から依頼をいたしました。
- 山田末人様にはご快諾をいただきましたことをご報告いたします。



顧問就任依頼の様子

質疑応答

出席者の方より、ご質問をいただきましたので一部抜粋してご紹介いたします。

（参加者のご質問）

意向調査結果は、今後どのように利用されるのでしょうか。

（回答）

次回の説明会でご提示する、まちづくり基本構想の検討における、参考資料として活用します。そのため、今後の事業を実施するか否かの、最終の判断材料ではございません。また、事業への同意等は、先の段階であり、今後個別ヒアリング等、皆様のご意向をお聞きしながら検討を行う時期があると考えております。

（参加者のご質問）

本地区において、民間事業者が地権者と接触しているとお聞きしましたが、どのような点に留意すべきでしょうか。

（回答）

当該事業者の動向については不明です。現在、市街化調整区域内で地区計画も制定されていませんし、必要な協議も行われていない状況ですので、どのような目的の開発が行われるか何も決まっていません。

そのため、農地法のルール上、転用目的が確定していない農地の売買は認められないことから、もし土地を売買される場合は、その契約の条件等をよくご確認することが重要であると思います。