



寺・向井田地区 まちづくりレター

No.7

令和6年7月

梅雨の時季となりましたが、いかがお過ごしでしょうか。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。とうございます。

魅力あるまちづくりを目指して

私たちは昨年9月の総会において、当地区の将来像の実現化手法について土地区画整理事業によるまちづくりを前提とすることを決定し、地区のまちづくりの早期実現を求める切実な要望を受け、今後のスケジュールについて、最短で令和8年度の市街化区域での編入等の都市計画決定を受け、令和9年度の組合設立、まちづくり造成工事の着工が可能であることを説明いたしました。

このまちづくり事業を進めていくには、本検討会を“まちづくり協議会”へステップアップさせ、星田北エリアで見られるように、土地区画整理事業の実績のある民間事業者（事業化検討パートナー）を選定する事により具体的な検討が可能になると考えております。

また、本年2月、北川を挟んで、北に隣接する青山・神宮寺地区において、行政による「土地利用の意向調査」が実施されました。

私たちは昨年4月の総会にて交野市において本地区周辺を対象に、新駅設置の可能性の調査が行われることを踏まえて、当地の優れた立地環境を活かし、交野市の活力が将来にわたって維持されるまちづくり、“いきいきと人々が集い、若い世代から選ばれるまち”、レジリエント（しなやか）なコンパクトシティを目指す方針「まちづくり構想」を2パターン（タイプA（新駅があるパターン）とタイプB（新駅がないパターン））作成すると共に『JR学研都市新交野市新駅設置を踏まえたまちづくり趣意書』を採択し新駅誘致を求めるところであり、そのために隣接地区と連携して広域的に進めることは、交野市の未来のまちづくりにとって望ましいと考えております。

先に述べた令和9年度組合設立を目指し、周辺地区での動向を注視しながら早期の協議会を設立に向けて準備を進めているところです。

以上、協議会設置に向けてのご報告とし、ご理解いただければと考えております。

活動のご報告

本検討会では、地権者の皆さまの不安解消及びまちづくりへの理解を深めていただく活動として、先進地視察及び勉強会の実施を行いました。それら活動内容についてご報告させていただきます。

1.先進地視察について 令和6年2月26日(月)

○先進地視察の概要

交野市寺・向井田地区まちづくり検討会では、令和4年度に実施した「亀岡駅北土地区画整理事業の視察」と同様に、今年度も先進地視察として「中筋 JR 南土地区画整理事業」、「宝塚市安倉上池地区土地区画整理事業」の2地区の視察を実施しました。当日は、現地の会場にて宝塚市職員及び宝塚市安倉上池地区土地区画整理組合島川勉理事長より説明が行われ、その後現地見学を行いました。



○中筋 JR 南土地区画整理事業について

中筋 JR 南土地区画整理事業については、宝塚市職員の方より地区の概要についてご説明いただきました。その内容を以下に抜粋して記載します。

当該エリアは農地でしたが、昭和50年代にJRの複線化、駅の橋上化、都市計画道路の整備が進んでおりました。その後まちづくりの機運が徐々に高まり、平成4年に地元の発意にて地元集会を開催し、地元と行政が二人三脚となったまちづくりが始まりました。駅前の利便性を最大限に生かして土地利用の高度化を目指したいという想いのもとまちづくりが進められ、結果的に駅前に商業施設や大規模な集合住宅を誘致するなど、にぎわいの創出に成功しました。成功の要因としては、地元の皆さまにて地区計画を設定し、ルール（高さ制限、用途制限）を決めることで、地元意向を踏まえた計画的なまちづくりを行えたことだと思っております。

○宝塚市安倉上池地区土地区画整理事業について

宝塚市安倉上池地区土地区画整理事業については、宝塚市安倉上池地区土地区画整理組合島川理事長より地区の概要についてご説明いただきました。その内容を以下に抜粋して記載します。

当該地区は大半の土地が接道せず、かつ納税猶予の登記がなされた農地でした。また後継者がおらず、将来の農業継続に不安がある地区でもありました。そこで、地元から行政に相談を持ち掛けつつ、地権者自らが中心となってまちづくりについて検討を行いました。地元主体のまちづくりを進めるために、区画整理組合設立にあたっては、ゼネコン、デベロッパー、コンサルタントからなる業務代行者に一括で事業運営を委託する業務代行方式を採用しました。

なおこの地区では納税猶予を継続するために、事業後も多くの土地が生産緑地指定を受けて、地権者それぞれのタイミングで将来の土地利用の検討を行う予定です。



岡市会長ご挨拶の様子



現地視察の様子

2.勉強会の開催について 令和6年3月15日(金) 寺会館2階会議室

○勉強会の概要

土地区画整理事業でまちづくりを進めるにあたっては市街化区域への編入が前提となります。

その際、固定資産税が上がることへの不安、農地を続けられるか等、地権者の皆さまにおかれましてはさまざまご心配を持たれています。そこで、市街化区域編入による影響についての勉強会を開催しました。

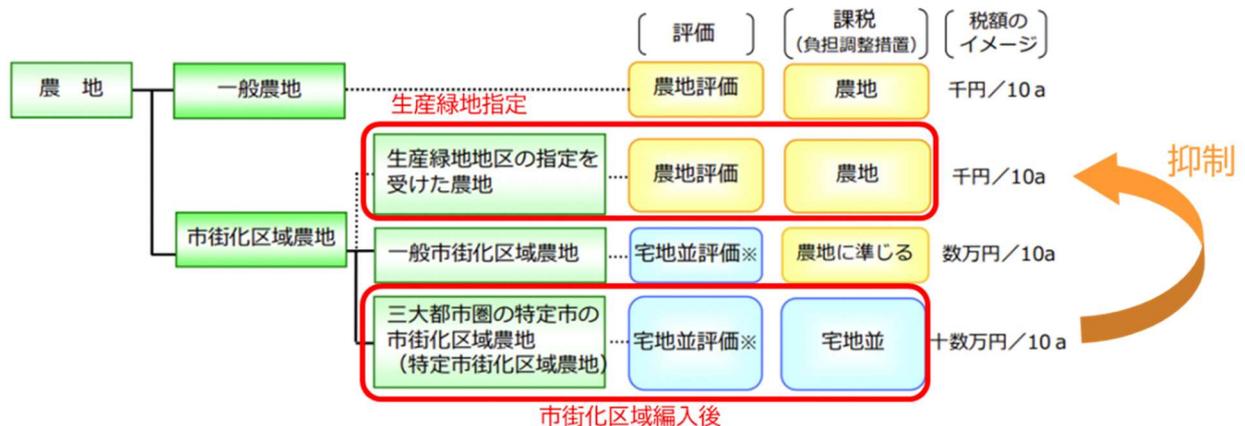
○市街化区域編入による影響について

・市街化区域に編入されると、土地の資産価値が上昇します。

・税金について、宅地利用をすると

- ① 固定資産税が上がります。
- ② 都市計画税が新たにかかります。

⇒しかし、市街化区域内の農地は生産緑地の指定を受けることにより、市街化調整区域内の農地と比べて大幅な税金の増加はありません。



農地の保有に対する税金(固定資産税)について(農林水産省 HP)

○生産緑地について

市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している300㎡以上の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度です。生産緑地に指定された場合、以下の要件が課されます。

- ・固定資産税は市街化調整区域の農地並となります。
- ・農地等を適切に管理する義務があります。
- ・建築物等の新築・改築又は増築、土地の形質変更等の行為が制限されます。

○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)

税金の額が上がるという話がありましたが、どの時期を持って切り替えがされるのでしょうか。

(回答)

工事後の使用収益開始のタイミングからとなります。そのタイミングから税額が市街化区域並みの税金に変わっていくということになります。しかし、突然2倍、3倍に上がるのではなく、激変緩和措置といって、調整区域から5年間かけて段階的に市街化区域並みの固定資産税に上がっていくといった手続きになります。すなわち、工事をして土地が使えるようになってから段階的に固定資産税が上がるというのが一般的なものになります。

その他

○市の支援について

昨年度も本地区における調査業務を行っていただいております。今年度についても引き続き、区画整理事業調査や検討に係る支援を行っていくと報告を受けています。

また昨年度、交野市において新駅設置の可能性の検討をされており、今年度においても引き続き検討を深めていくとのことでした。

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 都市まちづくり部 都市まちづくり課内

TEL：072-892-0121(内線236) 担当：古澤、笠木、磯輪

(土日祝日を除く平日 9:00～17:00 受付)