

# 目垣・南目垣・東野々宮町地区 まちづくりニュース

発行：目垣・東野々宮地区まちづくり協議会

ニュース  
レター

No5

## 土地利用意向に関するアンケート調査を実施（平成 27 年 7 月）

平成 27 年 7 月に、事業方針の決定や事業採算性の検討を行うため、地権者の皆様に現時点での土地利用意向等について確認するアンケート調査を実施させていただきました。

これにより、本協議会が茨木市や事業化検討パートナーとともに検討している本地区のまちづくり推進について、約 3/4 の地権者の方に賛同いただいていること（問 3）、また、将来的な土地利用意向については、十三高槻線より北側の地権者は半数以上の方がこれまでどおり農地として利用したいと考えておられる一方で、十三高槻線より南側の地権者の大半の方は都市的な土地利用を希望されていること（問 6）がわかりました。

お忙しいところアンケートにご協力いただき、誠にありがとうございました。

今後、アンケート結果も踏まえ、事業化検討パートナーと事業採算性などを考慮しながら施行区域の検討などを行ってまいります。

### 〈調査の概要〉

#### ◎調査期間

平成 27 年 7 月 18 日（土）～平成 27 年 7 月 31 日（金）×切

#### ◎主な調査内容

○事業説明会への参加と感想について（問 1, 2）

○土地区画整理事業の推進について（問 3）

○事業化検討パートナーの事業提案についての要望等（問 4）

○将来の土地利用意向について（問 6）

（※問 5 は現在の土地利用状況の確認のみです。）

## ○土地利用意向調査の結果報告

事業化検討区域内に土地を所有する 247 名にアンケート調査票を送付したところ、191 名から回答をいただきました。（回答率約 77%）（農地面積回答率約 90%）

### 問 1 あなたは平成 27 年 6 月に開催した事業説明会に参加されましたか。

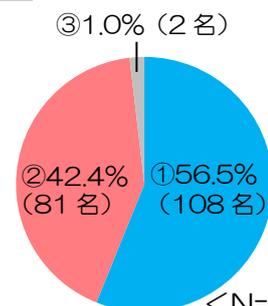
6 月の事業説明会に 108 名の方が「①参加した」と回答しており、回答者のうち約 57%の方が事業説明会に参加されていました。

（事業説明会の延べ参加者数は 167 名でした。）

■ ①参加した

■ ②参加しなかった

■ ③未記入回答



<N=191>

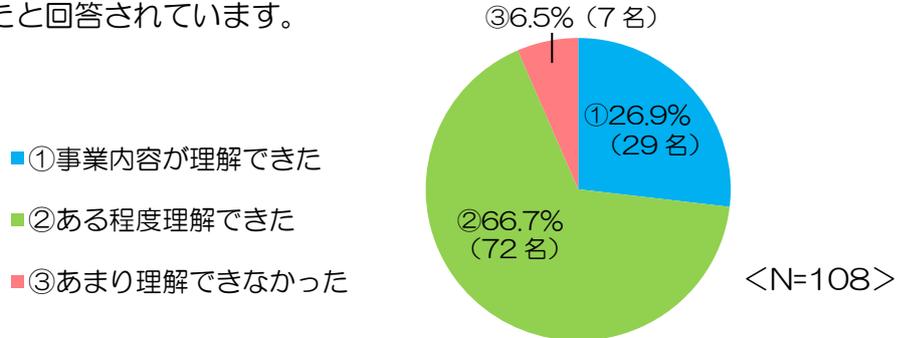
（※端数処理の関係で合計が 100%にならない場合があります）

※本協議会は、まちづくり初動期活動サポート助成（（公財）大阪府都市整備推進センター）を受けて活動しています。

## ○土地利用意向調査の結果報告

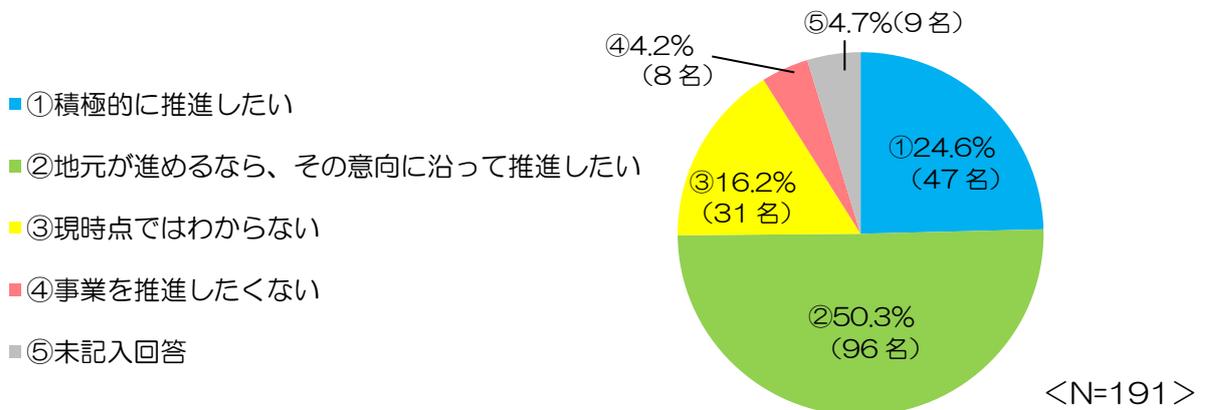
問2 問1で①参加したと答えた方にお伺いします。事業説明会に参加していかがでしたか。

事業説明会に参加したと回答された方のうち、29名が「①事業内容が理解できた」、72名が「②ある程度理解できた」と回答されており、回答の①と②をあわせると大部分（約94%）の方が理解が深まったと回答されています。



問3 今後、まちづくり協議会としては、土地区画整理事業を念頭に置いたまちづくりを推進していきたいと考えています。現時点のご意向をお聞かせください。

ご回答いただいた191名のうち、47名が「①積極的に推進したい」、96名が「②地元が進めるなら、その意向に沿って推進したい」と回答されており、①と②をあわせると約75%の方が土地区画整理事業によるまちづくりの推進を望んでおられます。



問4 事業化検討パートナーの事業提案について、ご要望等あればお聞かせください。

多数のご意見やご要望をいただきましたが、特に、(株)イトーヨーカ堂の商業施設+プラスαの部分への要望を多数いただきました。地域のニーズに応えるため、前向きに検討していただきたいと考えています。

- 住環境が悪くならないよう、交通渋滞や安全対策には十分配慮して計画してほしい。
- 高齢者が集える空間や医療モールなど、高齢者のための施設も充実させてほしい。
- プールや公園など、子供たちの娯楽施設があればうれしい。
- 私立保育所、図書館、進学塾など文化教育的な施設を検討してほしい。
- 次世代につながるまちづくり（長期にわたって安定して立地する施設）を意識してほしい。
- 地元の農産物販売所や農業体験施設があればうれしい。

## ○土地利用意向調査の結果報告

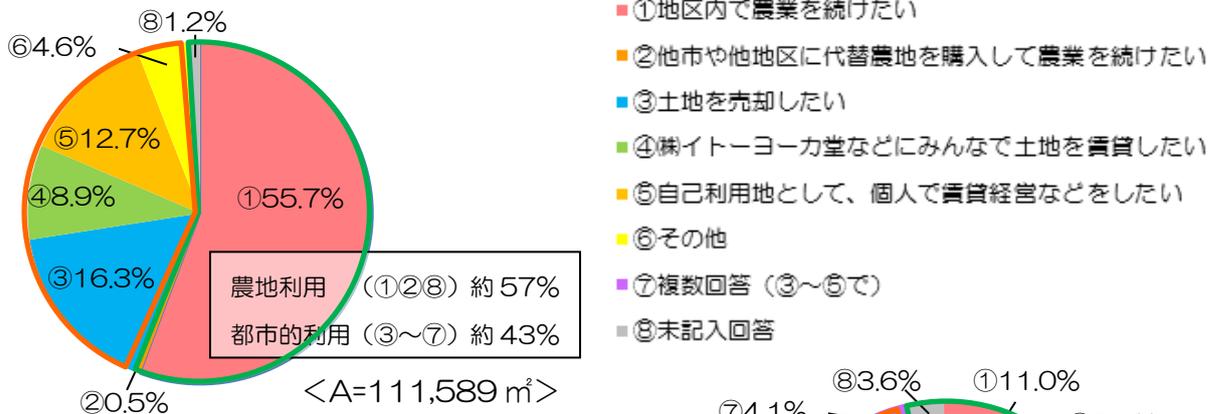
問6 区域内に現在所有されている個々の土地について、将来の利用方法をどうお考えですか。所有されている土地ごとにお答えください。

当地区には約37.2haの農地がありますが、今回の意向調査では約33.3haの農地所有者の方から回答をいただいています。（地区内全農地のうち約90%）

地区を南北に分断している十三高槻線を境に、北側と南側では、将来の土地利用意向に大きな差が出た結果となりました。

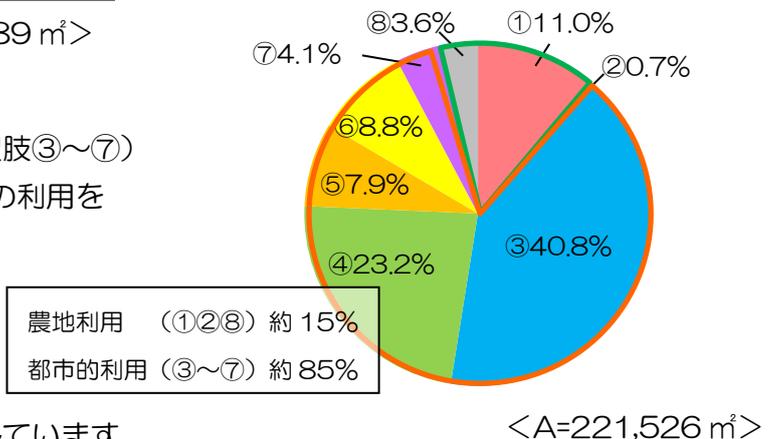
《十三高槻線より北側》（回答率約91%）

引き続き農地利用を希望される方（選択肢①②）が約56%であり、半数以上の方が農地としての利用を望まれています。



《十三高槻線より南側》（回答率約89%）

都市的な土地利用を希望される方（選択肢③~⑦）が約85%であり、大部分の方が農地以外の利用を望まれています。



※町丁目毎の集計結果は別添資料に掲載しています。

また、既に農地以外で利用されている方（事業者等）にもお聞きしていますが、多くの事業者の方は現在の土地利用をそのまま継続したいと回答されています。

## ○今後の予定（12月に地権者全体説明会を開催します）

今回ご協力いただいたアンケート調査結果や現況の土地利用状況を参考に施行区域を茨木市、事業化検討パートナーとともに検討し、年内にその結果などを地権者の皆様にご説明させていただきます。※詳細が決まり次第、別途通知いたします。

- ・日時：平成27年12月19日（土）午前10時から
- ・場所：JA 茨木市南支店2階会議室
- ・内容：施行区域の協議会方針の説明など

## ○主な質問や意見に対する茨木市や事業化検討パートナーの回答

●地権者の皆さんから、多数のご質問やご意見をいただきましたので、それに対する茨木市（市）や事業化検討パートナー（検P）の回答を紹介させていただきます。

### 【事業計画全般に関する質問・意見】

Q：慢性的な道路渋滞が発生しないよう、路線バスなど公共交通機関でのアクセス、一般利用客と業者車両の区分通行など様々な方策を検討してほしい。

A：発生する交通量の推計やそれに対する交通処理については今後、道路管理者である大阪府や交通管理者である警察とも十分協議し計画していきます。また、路線バスなど公共交通機関とも事業が具体化した段階で協議調整を行う予定です。（市・検P）

Q：事業区域や市街化区域に編入する区域はどの範囲を考えているのか。また、既存の事業所などの施設はどのようになるのか。

A：今回実施したアンケート調査結果や土地利用の現状から勘案し、事業区域を適切に設定する予定です。既存施設については、補償費による過度な負担とならないよう事業区域から外すことを基本と考えておりますが、事業計画上やむを得ない場合は、移転補償費を支払う場合もあります。（検P）

### 【土地の評価に関する質問】

Q：府道に面する土地と奥に入った土地の評価についてはどうなるのか。

A：各筆毎に接している道路の状況や土地の形状などに応じて公平公正に土地の評価を行います。当然、府道に面する土地は、奥の細い農道に面する土地よりも高い評価がなされます。（検P）

### 【事業スケジュールに関する質問】

Q：農機具の更新時期であり、事業実施がいつ頃になるか教えてほしい。様々な憶測が飛び交い、混乱しています。

A：地権者の事業化に係る合意形成がなされ、関係機関（茨木市、大阪府、警察、神安土地改良区など）との協議が順調に進めば、平成31年度から工事が開始される予定です。そのため、少なくとも平成30年までは作付け収穫することが可能です。（検P）

### 【賃貸条件などの金銭的な条件に関する質問】

Q：売却した場合と賃貸した場合の金額などはいつ頃提示されるのか。

A：事業化の大きな判断材料となるため、概算の土地の買取金額や賃料などの金銭条件を、概ねの事業区域が決定でき次第、ご説明する予定です。（今年度内予定）（検P）

### 【税金に関する質問】

Q：事業化された場合、固定資産税はいつどのように上がっていくのか。

A：税額は1月1日時点の状況で評価がされますので、仮に平成29年3月に市街化区域に変更がなされた場合は、平成31年度の税額から段階的に増額します。（1～3年目は9/10減免、4年目は2/3減免、5年目以降は減免なし）（市）

《連絡先》

茨木市 都市整備部 都市政策課 推進係

〒567-8505 茨木市駅前三丁目8番13号 茨木市役所南館5階

電話：072-620-1660 Fax：072-620-1730

E-mail：toshi@city.ibaraki.lg.jp