

都市の勉強会

【第3回 都市の勉強会】平成23年11月20日(日) 山直市民センター

1. 丘陵地区の都市整備に関わる検討状況
地元調整の状況/事業化検討パートナー募集の状況/意見交換
2. 将来土地利用勉強会2
将来土地利用の意向集約の必要性/他地区事例等/意見交換

【第4回 都市の勉強会】平成23年12月17日(土) 山直市民センター

1. 丘陵地区の都市整備に関わるこれまでの検討状況(都市整備部会の取組み内容)
事業化検討パートナーの募集結果と今後の進め方について/事業化に向けた部会での準備作業状況/一般会員へのサポート/意見交換
2. 区画整理の勉強会
 - ①第3回勉強会のおさらい → 将来土地利用の意向集約の必要性
 - ②第4回勉強会 → 良好なまちづくりに向けて(都市計画の内容)

農の勉強会

【第5回 農の勉強会】平成23年11月26日(土) 稲葉町丘陵地区事務所

1. 事業制度について
土地改良事業とは/換地のあらまし
2. 農整備部会の取組み内容について
3. 地元負担金にかかる貸付制度について

今年、岸和田丘陵地区まちづくり協議会の設立以降、丘陵地区整備の実現に向けた様々な検討を駆け足で行ってきましたが、今後、民間企業との情報交換やヒアリングの実施など、出来るだけ早い段階で事業リスクを軽減し、事業参加者の負担軽減に繋がるような取り組みを進めていきたいと思っております。また、いよいよ交換分合による「都市」と「農」への土地の振り分けルールの方針が決定されるなど、丘陵地区の事業の実現化に向けた準備が整ってまいりました。

来年は、いよいよ土地交換分合事業を進め、土地区画整理事業を進めるための組合組織や土地改良事業を進めるための事業推進組織の設立、ならびに各事業計画の立案など、さらに具体的な検討を進めていく予定でございます。

そのためにも、都市・農の整備について、地権者の皆さんに、より深く事業内容を知っていただくために、各勉強会や事業説明会の内容も充実していく予定ですので、皆さま是非お誘い合わせの上ご参加くださいますよう、よろしくお願いたします。

岸和田丘陵地区まちづくり協議会新聞

発行：岸和田丘陵地区まちづくり協議会

代表発行人：岸和田丘陵地区まちづくり協議会会長 角野久義

岸和田丘陵地区
まちづくり協議会新聞

第3号

2011年12月

岸和田丘陵地区まちづくりに向けての“事業が具体化”へ
全ての地権者の方々の意向が重要となっています。

活動状況

第4回 運営委員会

日時：平成23年10月30日(日)19:30~21:30

場所：岸和田市丘陵地区整備課 稲葉町事務所

出席者：岸和田丘陵地区まちづくり協議会規約第7条3項により役員の過半数に達する。

<検討項目>

1. 事業区域についての方針について
2. 事業化検討パートナーの選定について
3. 専門部会について
4. 一般地権者(会員)との情報共有について

<決定事項>

 事業区域の方針を決定するため、まちづくり協議会役員と事務局で戸別訪問を行い意向の確認を行う

丘陵地区の全地権者を対象に事業参加希望の意向を確認した結果、現在の事業区域に含まれる土地を所有する権利者で「整備を希望しない方」や「意向確認書の未提出の方」がいたため、まちづくり協議会役員と事務局で戸別訪問を行い、意向の確認を行いながら、事業区域についての方針を決定しました。

 事業化検討パートナー選定のための審査委員会を設立し、委員会の役員には、まちづくり協議会三役(会長、副会長、会計)と機構準備会の協力を得て行う

○丘陵地区の事業推進に際し、事業のリスクを軽減し、事業参加者の負担軽減に繋がるよう民間企業のノウハウを活かし、実現性のある計画の提案を公募、選定し、出来るだけ早い段階で企業ニーズを事業計画に反映させるため、平成23年10月3日から都市整備エリア全体の事業提案募集要項を配布し、同月18日に民間企業を対象に現場説明会を行いました。

○また、企業側からの提案内容の説明を受け、審査を行う準備が必要となることから、これら審査実施組織の設立に向けた役員の選出を行い、審査の際はまちづくり協議会三役を中心に機構準備会の協力を得て行うことで決定しました。

専門部会について

丘陵地区の都市整備・農整備の各事業の具体化や、土地交換のルール作りなど専門的に検討を進めるために専門部会を設置し、その検討が進んでいます。今後、その運営方法を含め、部会委員の選任及び具体的スケジュール等の審議を行いました。また、日程については、丘陵地区整備の推進に向けて重要な時期となるので、各委員が責任を持って臨むこととし、やむを得ず出席が出来ない場合など連絡を密に取り合うことを決定しました。

一般地権者(全員)との情報共有を図るため、新たな情報ツールを検討

まちづくり協議会では、設立総会の際に承認を得た事項に関し、各種検討を行っており、「まちづくり協議会新聞」の配布により、会員(一般地権者)にその検討内容を伝えているものの、十分に伝え切れていない面もあるかと思われます。今後は、検討を進める中で会員への十分な情報の伝達と共有を図るため、勉強会の開催やホームページの開設など、情報共有の方法について検討しました。

第 5 回 運営委員会

日時: 平成 23 年 11 月 23 日(水) 19:30~21:30
場所: 岸和田市丘陵地区整備課 稲葉町事務所
出席者: 岸和田丘陵地区まちづくり協議会規約第 7 条 3 項により役員の過半数に達する。

<検討項目>

1. 丘陵地区の土地交換について
2. 事業化検討パートナーの募集について
3. その他

事業化検討パートナー選定のための審査会の構成メンバーの決定と、応募提案の公開プレゼンテーションの開催

民間企業から提出された提案内容を審査するため、専門的見地からその助言を得る必要があることから岸和田市丘陵地区整備機構準備会委員長より推選を受けた有識者 7 名と、本協議会三役の 9 名と併せて 16 名で構成する審査委員会を設立、その概要と本審査会より答申を受けた後の取り扱いについて検討しました。

「事業提案募集の結果」について

- 提案申込者 : 1 社(農業生産法人)
- 応募提案書類の提出 : 応募提案の辞退
- そのため、12 月 2 日の「提案内容の発表・説明会」を中止し、「今後の丘陵地区の事業提案募集に関する検討会」(座談会形式での意見交換会)を開催しました。

農振法に基づく「交換分合事業」に必要な基準等についての取りまとめとともに、事業参加希望者で土地交換が必要な地権者への公聴会の開催

丘陵地区で予定される都市・農の整備を進めるためには、地権者が希望する整備エリアへ土地交換を行い、集約していく必要があります。この土地交換は、農業振興地域の整備に関する法律に基づく「交換分合事業」で実施することとし、当該事業に必要な基準等の作成について土地交換部会により検討を重ね、取りまとめを行いました。そこで、丘陵地区の事業参加希望者で土地交換が必要となる地権者に対し、その周知と理解を深め、意見交換を実施するために公聴会を行うことを決定しました。

<土地交換の必要性>

丘陵地区では、「農整備エリア」「都市整備エリア」「自然保全エリア」の 3 つのエリアに分けて事業を行うこととしています。事業参加を希望される場合、事業エリアに土地の所有権を持っている必要があります。もし、希望する事業エリアと現在の所有地が異なる場合、事業エリア内に土地の所有権を持つために、岸和田市所有地と『土地交換』を行うことで、希望する事業に参加できるようになります。

<土地交換の手法>

土地の交換手法として、地域の条件に合う『農業振興地域の整備に関する法律に基づく交換分合』という事業制度を活用して土地交換を行うこととしています。この制度を活用することで、交換手続が大幅に簡素化され、税制上の優遇措置が受けられるなど、負担の軽減につながります。そのためには、交換に伴う約束事(ルール)等を明確にする必要があります。丘陵地区では、交換に伴う約束事(ルール)等を定めた『交換分合基本方針』により、交換分合を進めることにしています。

<農振法に基づく交換分合>

細分・分散している農用地を、区画、形状等を変更することなく、地域ぐるみで所有権などの権利を交換することにより、広く使いやすい農用地にまとめる(集団化する)事業を「交換分合」といいます。丘陵地区における交換分合は、農振法に基づいて行いますが、農用地以外の土地交換が必要となることから、地区全体の効率的な土地利用を図るために農地以外の土地も含む交換についても関係機関と協議した結果可能となっております。

土地交換の公聴会 平成 23 年 12 月 10 日(土)・11 日(日) 山直市民センター

1. 岸和田丘陵地区における土地交換の概要について
2. 交換分合基本方針(案)について

(資料)

土地交換部会の検討内容・開催スケジュール(案) / 土地交換の概要～農振法による交換分合～ / 交換分合基本方針(案) / 丘陵地区土地評価基準