

みんなのまちづくり

第8号 平成13年10月18日

発行 明姫幹線南地区まちづくり協議会 事務局 高砂市役所都市整備部計画課

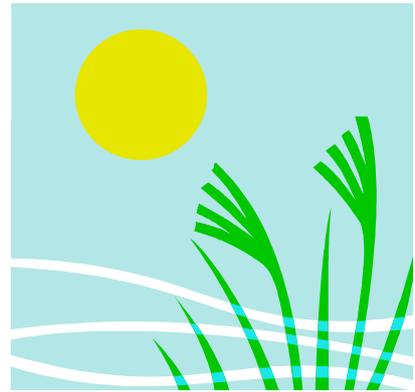
注) 前号でもお知らせしましたが、今号からまちづくりだよりの名前が変わります。

第2回住民懇談会開かれる！！

今年の夏は、異常なまで暑い日々が続き、ようやく過ごし易い季節となりました。

さて、去る平成13年8月19日、26日にA・B・C各地区毎に住民懇談会が開かれました。今回は皆さんが関心を持たれている税金問題について、市役所資産税課職員による解説があったにも関わらず、日曜日でかつ天候にも恵まれなかったせいか、参加者が少なく、全体で約50名に留まりました。しかし、その分中身の濃い、本音の議論ができたようにも感じられました。

各地区の懇談会の概要は2～3ページに掲載しています。



アンケート調査へのご協力をお願い

まちづくり協議会では、重要な事項については、皆さんと十分協議し、意向を汲みながら進めていくことになっています。今回の住民懇談会は、まちの将来構想や土地利用の規制について意見交換を行う大変重要な内容でしたが出席者も少なく、多くの方の意見を聞くことはできませんでした。

そこで、土地利用の規制についての賛否やまちの将来構想、まちづくりの進め方などについて、皆様のご意向をお伺いするため、アンケート調査を実施いたすことになりました。

つきましてはお忙しい中まことに恐縮ですが、同封のアンケート調査票を良く読んで、ご回答頂きますようお願い申し上げます。



調査表は、同封の封筒に入れて

10月27日(月)までに

ご投函ください。



第2回住民懇談会のご報告

説明の内容

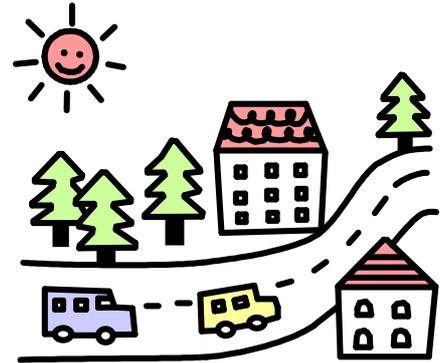
1. これまでの経過報告

- ・平成12年8月、農会長、自治会長を中心に「考える会」設立
- ・同11月に第1回住民懇談会：大半の意見は“緑豊かな美しいまち”
市街化区域編入については賛否両論

＜まちづくり協議会の設立について検討＞

- ・平成13年5月13日 明姫幹線南地区まちづくり協議会設立
- ・同5月30日 第1回役員会(先進地見学会と今後の進め方等について)
- ・同7月4日、先進地見学会
- ・同7月25日 第2回役員会(住民懇談会の内容や進方について)

「経済情勢も悪いことから、事業についてはゆっくり・慎重に、土地利用の規制については早急に取り組んではどうか」という方針が出る。



2. 見学会の報告

- ・ビデオで、神戸市丸塚地区(土地区画整理事業地区)、同松本地区(市街化調整区域で土地利用規制や里づくりに取り組んでいる地区)を紹介

3. まちづくり構想案等の解説(樋口氏から説明)

- ・この図は第1回住民懇談会の内容や現状を踏まえ、コンサルタント(樋口都市設計)が描いたたたき台である。
- ・事業を行うことを前提しているわけではなく、住宅ゾーン、商業・業務ゾーン、流通業務ゾーン、農業ゾーンなどを定めて、土地利用の大きな方向についてみんなの合意を得、緊急の課題となっている土地利用の混乱を防ぐため、規制をかけることが望ましいと考えている。
- ・土地利用の規制については、市独自の条例、都市計画法による建物の用途の規制、みんなで作って守る紳士協定(まちづくり協定)などの方法がある。市街化区域になるか否かを問わず、このような規制を早急に行わないと、土地利用の混乱がどんどん進み、問題が大きくなるばかりである。

4. 市街化区域になった場合の税金の変化について(資産税課職員から説明)

土地について

- ・市街化調整区域から市街化区域になると、新しく都市計画税がかかってくる。課税標準額に税率0.3/100を掛けて算出し、農地であれば1反700円ぐらいである。
- ・固定資産税については、農地のまま市街化調整区域から市街化区域になるのであれば、税金は毎年約1割ずつ上がっていく。
元々の税金が現在1反あたり2,000円ぐらいで、都市計画税と合わせて2,700円ぐらいになり、農業を続けていれば、10年経つと2倍強になる。
- ・宅地は、市街化調整区域から市街化区域になるにしても、現在も市街化区域並みの課税をしているのでほとんど変わらない。
- ・市街化区域編入と同時に農地を宅地にした場合は、固定資産税は約100倍になると見込まれます。



建物について

- ・建物は、市街化区域でも市街化調整区域でも評価額が変わることはない。但し市街化区域になると、都市計画税がかかる。

相続税について

- ・相続税は国税なので税務署の管轄であるが、市街化調整区域から市街化区域になると土地の評価が非常に高くなるため、農地の場合の相続税は極端に上昇するものと予想される。

地区ごとの主な意見(発言+感想用紙のなかから抜粋しています。)

A地区 平成13年8月26日午後1:30~3:20 (中央公民館) 出席者15名

- ・当地区の土地所有者は平均2反ぐらいの土地しかもっておらず、長い目でみれば農業を継続していけるとは思えない。早く道路を整備して市街化区域にすることが肝要である。
- ・市長や助役の意見もきいてみたい。
- ・懇談会への出席率が低いので、全員の意見を汲んで、進めていくようにしてほしい。
- ・自分たちで取り組むという建設的な意見が殆どなく、残念だ。



B地区 平成13年8月26日午前9:30~11:40 (竜山中学校) 出席者12名

- ・現状での課題を解決するため、早急に事業に取り組むべきか、経済状況を見据えて、じっくりとりくむべきか、難しいところである。また、早く各論に進んだ方が皆の関心は高まるようにも思う。
- ・現状で土地区画整理事業を行えば、保留地が売れ残ってしまうのではないかと心配である。
- ・先進地区の丸塚地区では、市の補助金も相当投入されているようだが、高砂市は無理ではないか



- ・現状で住宅が資材置き場に囲まれ騒音等に悩まされている。多少のリスクはあっても早急に事業を進め、静かな場所で暮らしたい。
- ・資材置き場を所有・経営している者としては、あとから来た住民に苦情をいわれるのはたまらない。個人的には市街化区域編入について問題はなく、地区内で土地の集約を行うのであれば協力したい。
- ・各論に進んでいくと、役員の苦勞は相当なものであり、勤まりそうもない。



- ・まちづくり構想については、現状の土地利用を追認するような案より、大半の地域を田園住宅ゾーンとし、資材置き場等は新幹線沿いに集約する方が望ましく、皆の理解も得やすいのではないかと。

C地区 平成 13 年 8 月 19 日午後 7:30 ~ 10:00 (北之町自治会館) 出席者 18 名

- ・倉庫、資材置き場などを「流通・業務ゾーン」に集約するという構想になっているが、そんなゾーンは必要ないのではないかと。
- ・東西方向に 30m 間隔で道路を整備し、公園を中央に配置し、いつでも農地を宅地にできるようにしておくのが良いと思う。同じ費用をかけるなら 50 年 100 年先を見越して、思い切った事業を行うべきである。
- ・資材置き場と住宅との混在が問題である。農地転用の許可を出すのは農業委員なのだから、今日の様な集まりには是非農業委員に出席して欲しかった。これまでも土地利用規制が話題になったこともあるが実現しなかった。本当にできるのか不安もある。
- ・細かい所は後回しにして、早く市に土地利用規制に関する条例などをつくってもらうようにしたらどうか
- ・土地所有者の希望にそわない規制やゾーン設定を行われると、将来自由に土地を使えなくなるので納得がいかない。流通業務ゾーンになれば資材置き場に囲まれたりして、住宅が建てられなくなり、資産価値が減少してしまう。したがって、まちづくり構想は明姫幹線沿い以外は全て、農地と住宅が主体の「田園住宅ゾーン」とし、将来もずっと資材置き場等をしたいという人の分だけ「流通業務地」とすればいいのではないかと。
- ・隣接地の工場も含めた土地利用の在り方を検討して欲しい。
- ・土地区画整理事業には反対する。



お知らせ ; ・見学会のビデオをごらんになりたい方は事務局までお申し出下さい。

固定資産税、都市計画税についてご不明な点は高砂市資産税課(電話 4 3 - 9 0 1 6)まで遠慮なくお問い合わせ下さい。なお詳しい説明は納税通知書にも記載しておりますのでご一読下さい。

協議会の運営やまちづくりに関するご質問は、各地区役員及び事務局に遠慮なくお問い合わせ下さい。

発行 : 明姫幹線南地区まちづくり協議会

事務局 : 高砂市都市整備部計画課

TEL : 0 7 9 4 (4 3) 9 0 3 3

FAX : 0 7 9 4 (4 3) 9 0 9 1

e-mail : tact3810@city.takasago.hyogo.jp

