

# 第1号報告

## これまでの活動報告



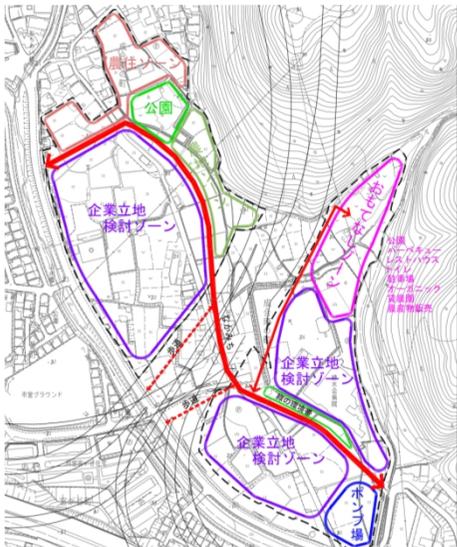
税の勉強会



現況測量の様子

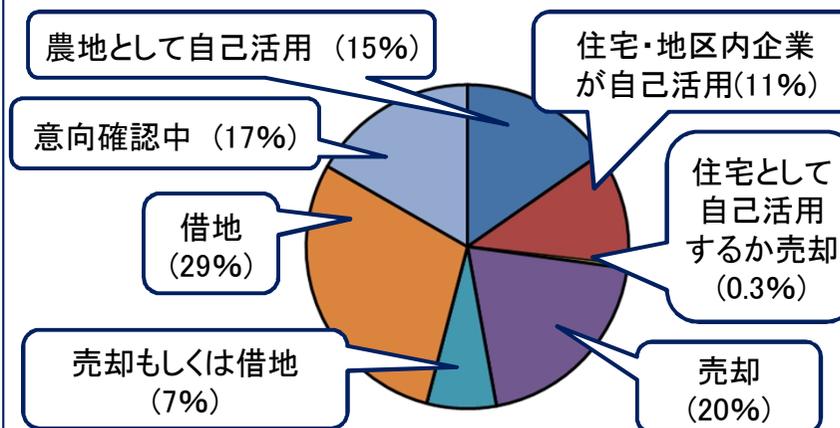
# 1 準備組合設立までの経過

## ■協議会がとりまとめた 「将来の地区イメージ」の実現



## ■会員個々の土地利用意向の実現

自己活用（住宅・営農・企業）・利活用・売却  
第2回個別ヒアリングより、将来の土地利用意向[面積ベース]



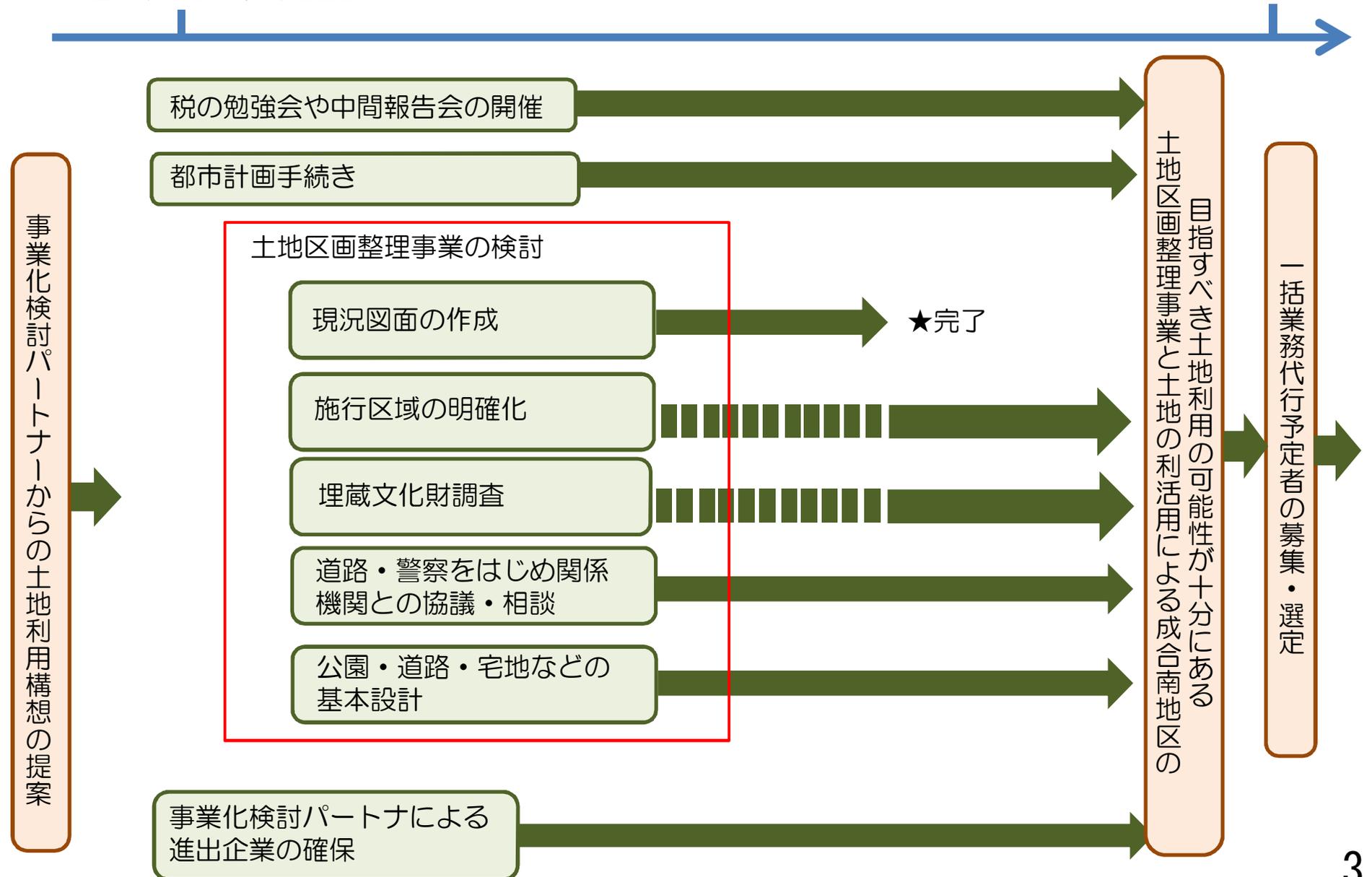
【取組方針】 土地区画整理事業と土地の利活用による成合南地区の目指すべき土地利用の実現

「土地区画整理準備組合の設立」と「都市計画手続への着手」  
について、約9割の同意を得る

## 2 準備組合の活動状況

平成27年3月 準備組合設立

平成28年2月第2回総会



## 2 準備組合の活動状況

平成27年 3月14日 設立総会



[主な内容]

- ・準備組合に至るまでの取組について報告
- ・規約の承認と役員を選任
- ・準備組合と事業化検討パートナーとの覚書の締結
- ・濱田高槻市長よりお祝いの言葉

平成27年 6月13日 第1回協議会『税の勉強会』



[主な内容]

- ・「土地利用が変われば税金はどう変わる」をテーマに税理士の今仲先生からお話  
(例)市街化区域編入後の税制  
生前贈与  
生産緑地の指定

## 2 準備組合の活動状況

平成27年 9月26日 中間報告



- ・事務局より  
土地区画整理事業に関する中間報告
- ・大和グループ企業体より  
企業誘致活動の中間報告
- ・(公財)大阪府都市整備推進センターより  
事業化検討パートナーを活用した  
まちづくりの進め方についての勉強会

### ※ 皆さんからの質問と回答 (要旨)

(組合員) 地区計画の指定の方針として、地区内居宅以外の新たな住宅地開発を抑制とあるが、抑制と言う意味は？

(市) 地区計画の内容は検討中ですが、既存の地区内居宅以外の住宅建築は不可とする方向で調整していきます。

(組合員) 一括業務代行方式を採用するメリットとして借入金を軽減とあるが、借入が発生するのか。

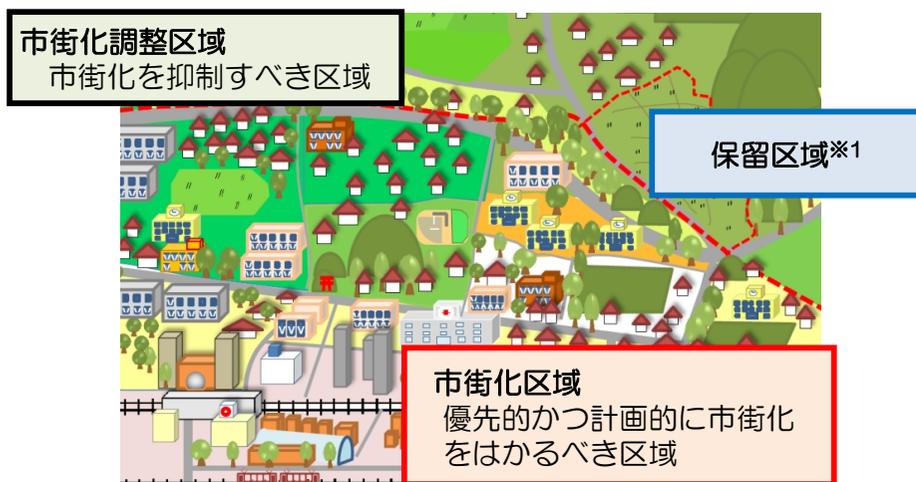
(アドバイザー) 一括業務代行方式を採用した場合、すべて業務代行者が事業費等を立替することになります。そのため、組合員が直接借り入れすることは基本的にありません。

## 2 準備組合の活動状況

### 2-1 都市計画手続き

都市計画手続への着手について、約9割の同意を得たことから、事務局が大阪府などと検討・調整を行っています。

#### (1) 市街化区域の編入について



当地区の市街化区域編入は、平成29年春の予定とし、現在は保留区域の設定に向けて手続きを進められています。

※1 保留区域  
計画的なまちづくりが行われることが確実となった時点（例：土地区画整理事業の都市計画決定）で市街化区域に編入される区域です（平成28年2月に大阪府により設定予定）。

#### (2) 用途地域の指定について



組合員の意向に基づく「住宅」「農地」「企業」それぞれのゾーンで、良好な住・営農・操業環境等を守る用途地域を指定することが必要です。  
組合員の意向や企業誘致状況に配慮し、「準工業地域」とすることが有力としています。

※2 準工業地域  
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性のある工場以外は、ほとんどの施設が建てられます。