

2017.7  
Vol.15

高槻市成合南土地区画整理準備組合 ニュースレター

# なりあいみなみだより

## 先進地視察で八尾市曙川南地区を訪問しました！

準備組合では、土地区画整理組合の設立に向け、面談などを通じて全ての権利者の方々の合意形成に努めると共に、事業計画や換地設計の検討に取り組んでいるところです。

今回、これまで権利者の皆様から、ご要望が多く寄せられました他地区での事例視察について、7月1日に八尾市曙川南地区を訪問してきました。

現地では、組合理事と八尾市様及び業務代行者である株大林組様の担当者から、当地区におけるこれまでの土地区画整理事業の取組みのご紹介と意見交換会、また造成工事中の現場案内をしていただきました。

暑さが厳しい中、多くの方にご参加いただき、本当にありがとうございました。

### 八尾市曙川南地区の事業概要

#### 【事業概要】

- 地区面積 約 20.5ha（地権者総数 166名）
- 土地利用計画 「商業用地」「住宅用地」「農地」「公園緑地」「道路」
- 事業の特色
  - \* 「自己利用」「農地」「共同賃貸(短冊換地)」「共同売却(民事信託)」の意向により集約換地を実施されています。
  - \* 企業誘致するために「共同賃貸」の大街区を設け、長期安定収益のために一括して取り纏める管理運営法人（曙川南都市開発株式会社 構成員 85名）を設立されています。
  - \* 分散した売却用地を、公平かつ安全に売却していくために、民事信託制度を導入されています。



事業概要説明の様子



文化財調査(由義寺遺構)の現場視察の様子

## ○先進地視察における主な質疑回答

(質問) 固定資産税等の税金が上がることに心配はありませんでしたか？

(回答) 税金については心配ありませんでした。換地先の使用収益を開始するまでは、八尾市に固定資産税の減免措置をしてもらい、土地売却や賃貸の収入が入ってから課税されることになりました。

(質問) 共同賃貸を選択されていますが、短冊換地等のリスクについて心配されませんでしたか？

(回答) 収益が担保されていたので心配はありませんでした。

(質問) 農地の耕作はどのように停止されましたか。雑草等の管理はどうされていましたか？

(回答) 当地区では一斉に農地耕作を停止しました。雑草等の管理は業務代行者に委託しましたが、管理費削減のため、トラクター提供等おこないません。

その他、農業の後継者問題について親族会議をおこない土地活用方針を決めたことや、土地活用を最終決定する仮換地指定の直前に、多くの地権者が自己利用から売却に変更したという話をお聞かせいただきました。

## 準備組合事務局の事務所を開設しました

さらなる権利者の合意形成を図るため、JR高槻駅前グリーンプラザ1号館4階に、準備組合事務局の事務所を開設しました。事務局員が常駐し、地権者の皆様との打合せの場として活用してまいります。近くにお越しの際はお気軽にお立ち寄りください。

尚、業務の都合により不在となる場合がありますので、ご来訪の際は事前に事務局までご連絡いただければ幸いです。



連絡先：080-8504-8708（神谷）

※ 受付時間 10:00~17:00

※ 土・日・祝日は業務をおこなっておりません。  
事務所のお盆休みは8/11~8/20と致します。

### 準備組合事務局事務所



グリーンプラザ1号館 4階



JR高槻駅南口からグリーンプラザ1号館を望む

## 地区計画案の説明会

本準備組合の土地区画整理組合設立に向けて必要となる都市計画手続きを高槻市で進めて頂いております。この7月8日には高槻市警手公民館で、市条例に基づいた「成合南地区における地区計画案に関する説明会」を開催されました。

### <地区計画を定める目的>

準備組合の土地利用計画に基づき、ふさわしい良好な都市環境の整備と保全を図るため、土地利用の方針や建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度を規定されるものです。

### <土地利用の方針>

準備組合の土地利用計画に基づき、地区内の住宅、農地、企業がそれぞれ良好な環境となるよう区域を設定されています。

#### 「物流・業務地区」



日常生活品が購入できる施設

#### 「複合地区」



移転した住宅地

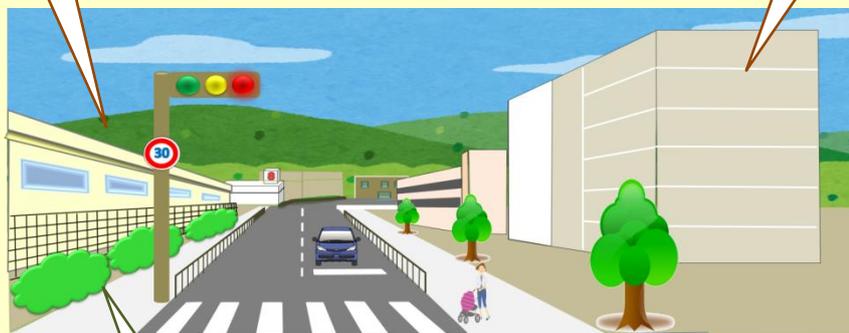


集約された農地

### <地区整備計画>

○建築してはならない建築物  
住宅や神社、ホテル、マージャン店、  
キャバレー、料理店等

○建築物の敷地面積の最低限度  
・複合地区 ……100㎡  
・物流・業務地区 ……500㎡



○建築物の緑化率の最低限度  
・最低限度は10分の2

○壁面の位置の制限  
北に面する境界線及び道路境界線に  
面する部分にあっては1.0m以上等

※住宅に関しては、但し書きにより別途緩和を定めています。

## 営農者の皆様へのお知らせ

中間報告会でもご報告しましたとおり、平成30年3～4月の都市計画決定・告示、また、同年7月の事業認可・組合設立を目標に鋭意取り組んでいます。

その後、準備工事（埋蔵文化財本調査を含む）を平成30年秋頃に予定しています。

そのため、営農されている権利者におかれましては、下記の期日で収穫を終えていただきます様、ご理解とご協力のほど、よろしくお願い致します。

＜お米作り＞ 平成30年度収穫分まで

＜お野菜づくり＞ 平成30年12月末まで\*

\*お野菜づくりの期日に関しましては工事の進捗状況により変動が予測されますので、事務局より随時ご連絡いたします。

## 準備組合の顧問弁護士が決定しました

当準備組合では7月1日より本組合設立までの間、大場民男弁護士と顧問契約を締結しました。

大場弁護士は大阪府内の土地区画整理組合と顧問契約の実績のある、土地区画整理事業のエキスパートです。



## 津田理事長から一言

事務局より、個別ヒアリングの結果約94%の権利者の方々から土地区画整理事業の一定の理解を頂いていると報告がありました。

土地区画整理事業をはじめ全般で何か気になること、相談したいことがあれば事務局まで気軽にご相談ください。



■発行：高槻市成合南土地区画整理準備組合

■事務局：担当：じんだに神谷（080-8504-8708）早坂 北野