

2018.3
Vol.16

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

第4回総会を開催しました！

土地区画整理組合の設立に着手します！

1月20日（土）10時から「第4回総会」を開催しました。

出席者20名、委任状出席30名で出席総数50名となり、「土地区画整理組合の設立に向けた取組に着手すること」について多くの質疑をいただいた後、全員賛成で可決されました。

この決議によって、現在進めております、本同意の取得を経て、土地区画整理組合の設立に関する認可申請や設立総会などの諸手続きは、理事に一任されました。



第4回総会実施状況

準備組合で事業計画案と定款案を決定しました！

準備組合では、昨年1月の中間報告会以降、警察や大阪府、高槻市など関係機関協議を重ねながら、権利者の皆様が最大限のメリットを得られるよう事業の精査に努めた結果、今回の事業計画案では、減歩率を当初よりも約2%低減することができました。また、組合設立時に必要となる定款案と事業計画案も立案し、共に総会で決定しました。

事業計画と定款については昨年12月の勉強会でもご説明しております。



○主な質疑事項

- （質問）反対する権利者が存在するなか、そのまま進めることに問題はないのか。強制的な手法を採用するのか。そのときの費用は。
- （回答）全ての方から同意頂けるよう粘り強く交渉を進めます。一方、想定外の費用等は一定見込んでいます。
- （質問）定款にない事業運営の詳細な事項はどう決めていくのか。
- （回答）処務規定などを今後、みなさんで決定いただきます。
- （要望）分担金の意味が分かりづらい。
- （要望）組合設立までに立替えた費用の内容を教えてください。



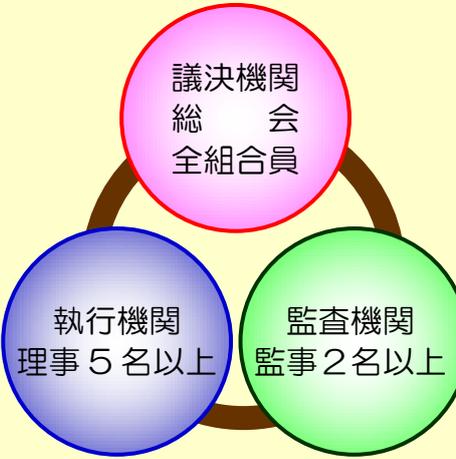
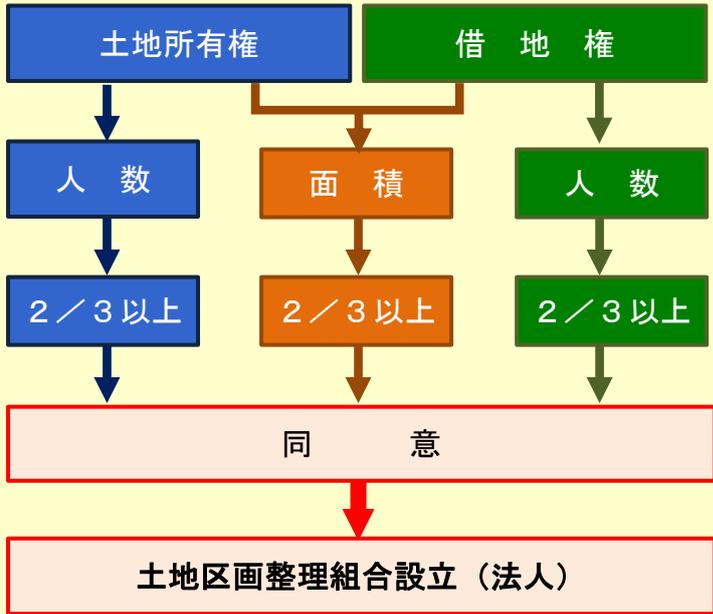
土地評価勉強会を開催しました

12月10日（土）10時から磐手公民館で土地評価に関する勉強会を開催しました。この勉強会は、組合施行の土地区画整理事業についての基本的事項や定款、事業計画、さらには土地評価について理解を深めて頂くことを目的に開催しました。当日は、（公財）大阪府都市整備推進センターの多田係長より説明がありました。



土地区画整理組合とは

- 地権者（土地の所有者または借地権者）が7人以上共同して定款と事業計画を作成し、市に認可申請の上、組合を設立します。
- 申請には、定款と事業計画について土地の所有者及び借地権者のそれぞれ 2/3 以上の同意等を得なければなりません。
- 施行地区内の土地所有者及び借地権者は、すべてこの組合の組合員になります。



土地区画整理組合の組織体制

定款とは

組合の運営について基本的なルールで以下の項目を定めます。

- | | |
|-----------------|---------------|
| ○組合の名称 | ○費用の分担に関する事項 |
| ○施行地区に含まれる地域の名称 | ○役員に関する事項 |
| ○事業の範囲 | ○総会・総代会に関する事項 |
| ○事務所の所在地 | ○事業年度 |
| ○参加組合員に関する事項 | ○公告の方法 |

事業計画とは

土地区画整理事業の基本事項の方針を示したもので、4項目から構成されます。

1 施行する地区

2 設計の概要

①設計説明書

事業の目的や地区の現況、設計の方針、施行前後の地積、減歩率、保留地の予定地積、公共施設整備改善の方針等について記載

②設計図

整備する計画を記載

3 事業施行期間

4 資金計画



土地の評価とは

土地区画整理事業の実施にあわせ、権利者の皆様が所有する土地の評価方法を統一し、公平かつ分かり易いように基準を組合の総会で定めて評価を行っていきます。

土地評価の基準作成

国土交通省監修の「区画整理土地評価基準（案）」に基づいて行っています。成合南地区では「路線価式評価方法」を採用する予定です。

基準地積の算定

宅地の登記簿地積と区域面積から公共用地を差引いた宅地面積との差（縄のび）を、基準に基づき各筆に按分した面積を基準地積とし、土地の評価を行います。

土地評価・換地位置

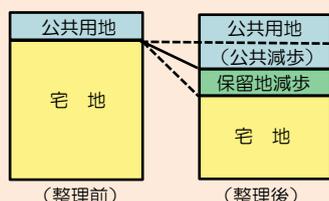
土地評価基準を基に一筆ごとに整理前・整理後の土地評価を行い、換地位置や面積の検討を行います。

減歩とは

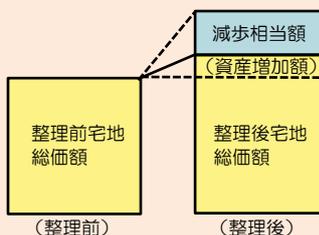
土地区画整理事業において、土地の資産価値を上げるために公共施設を整備するための土地（公共減歩）と、造成工事などの事業費を捻出するために売却する土地（保留地減歩）を、権利者の皆様から少しずつ出して頂くことを「減歩」と言います。

事業の施行により、土地の面積は減少しますが、公共施設が整備され、まちを再整備することにより敷地の形状が良くなるなど、土地の資産価値は上昇します。

<整理前後の面積>



<整理前後の宅地総価額>



今後の流れ

平成 30 年 1 月 20 日

第4回総会

土地所有者・権利者の皆様からの同意

平成 30 年 4 月頃

組合設立の認可申請

平成 30 年 8 月頃

組合設立の認可

組合設立総会

調査設計・準備工

平成 30 年 11 月頃

仮換地指定

造成工事着手

施行すべき区域の公告申請

7名以上共同して、高槻市に認可申請します。



新名神高速道路の高槻 IC・JCT～川西間が平成 29 年 12 月 10 日に開通しました。
高槻～神戸間の全線開通は 3 月 18 日（日）15 時に予定されています。
この開通によって、今まで以上に成合南地区が注目されるものと考えています。



事務局からのお知らせ

権利者のみなさまには、本同意取得にあたってご多忙の中、ご協力いただき誠にありがとうございます。現在、順調に同意書を提出頂いております。何か気になることがあればいつでも事務局までお問い合わせください。

また、1月23日の高槻市都市計画審議会と2月9日の大阪府都市計画審議会を傍聴しました。当日は様々な意見が述べられた後、成合南地区に関する都市計画は全員一致で承認されました！



■発行：高槻市成合南土地区画整理準備組合

■事務局：高槻市紺屋町1番1 グリーンプラザ1号館4階

TEL：072-604-0297

担当：神谷

じんたに
はやさか
早坂

きたの
北野