

2015.2

Vol.9

高槻市成合南地区土地利用協議会 ニュースレター

なりあいまみなみだより

土地区画整理準備組合設立に向けた取組に着手

12月13日（土）10時から第4回総会を開催しました。出席者12名、委任状出席30名で出席総数42名となり、2つの議案が賛成多数で可決されました。

この結果を受けて、成合南地区における計画的なまちづくりに向けて、皆様の将来の土地利用に関する考え方を反映しながら、詳細に検討を進めるべく、新たなステップとして土地区画整理準備組合の設立に向けた取組に着手することとなりました。

このニュースレターでは、各議案の内容を振り返るとともに、当日の質疑内容についてお知らせします。



高槻市成合南地区土地利用協議会 第4回総会

第1号報告

これまでの活動報告について

第1号議案

成合南地区土地利用協議会区域の変更について・・・賛成多数で可決

第2号議案

土地区画整理準備組合の設立に向けた取組への着手について・賛成多数で可決



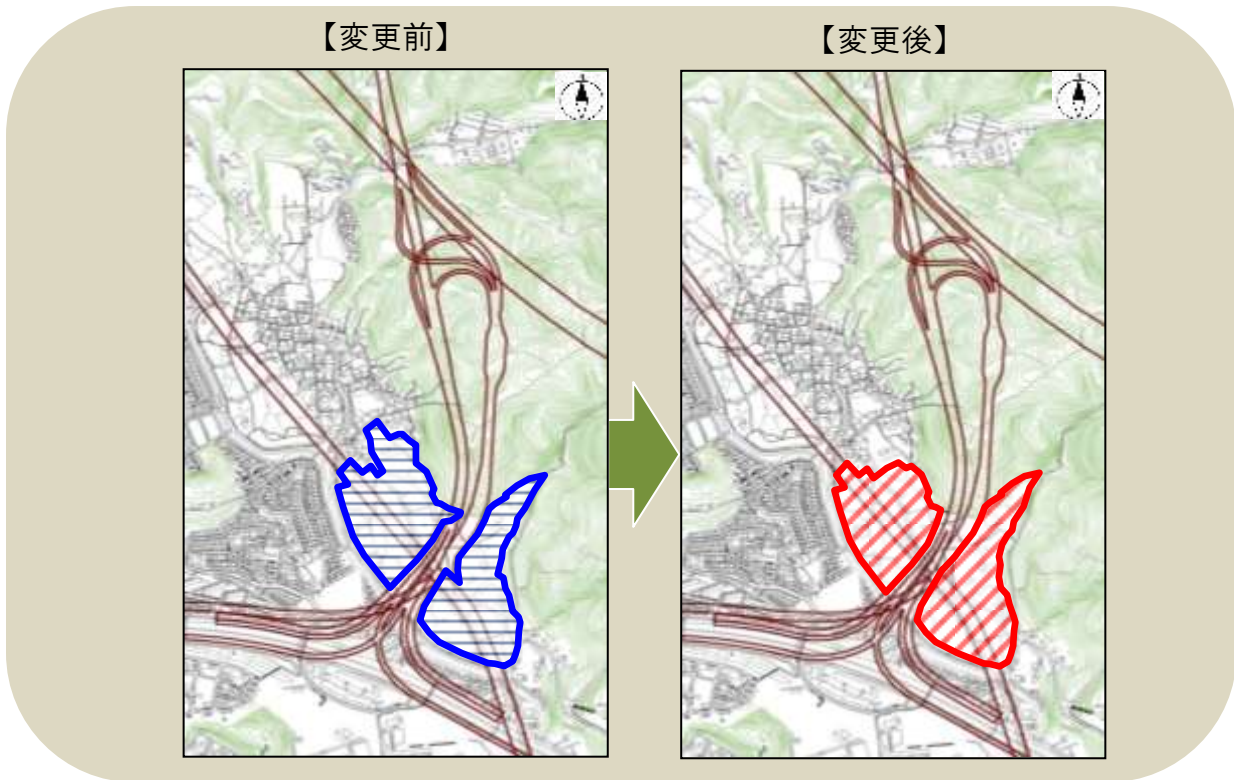
第1号報告 これまでの活動報告について

6月の第3回総会で大和グループ企業体を事業化検討パートナーに決定した後、会員の皆さんには、事業化検討パートナーが提案した内容等を踏まえて、一人ひとりの土地利用意向を伺う個別こん談会（1回目）を実施しました。

一方、自治会等への報告としては、8月に自治会役員及び農林組合役員への説明会を実施し、さらに地区住民へのニュースレターの回覧により、取組内容をお伝えしました。

第1号議案 成合南地区土地利用協議会区域の変更について

個別こん談会でお伺いした土地利用意向を踏まえ、事業化検討パートナーが土地利用構想の見直しを行いました。その結果、協議会の区域を変更して事業の具体化を図ることが適切と判断し、対象者への経過説明を行われました。これを受けて、本総会での決議のうえ、区域を下記のとおり変更することとしました。



第2号議案 土地区画整理準備組合の設立に向けた取組への着手について

協議会では、個別こん談会の結果、協議会が取りまとめた「将来の地区イメージ」の実現と、会員個々の土地利用意向の実現を図るためには、「土地区画整理事業」による土地区画の再配置や公園・道路の整備と、「土地の利活用」による自己活用や大街区での借地・売却に関する検討を進める必要があることが分かりました。

そこで、事業化検討パートナーの協力を得ながら、現時点での社会経済情勢や各種条件に基づき、土地の利活用にかかる試算を行いました。

■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(自己住宅・農地・利活用・売却)

土地区画整理事業	・会員個々の意向をもとに既存住宅、農地、企業用地を整形された区画で再配置。あわせて、公園や道路を整備
土地の利活用	・自己活用(既存住宅地や事業所、営農を希望する農地) ・事業化検討パートナーのノウハウを活用した大街区による借地や売却(利活用を希望する農地)

項目	前提条件等
概算の平均減歩率	<ol style="list-style-type: none"> 1 第二京阪道路沿道で行われている土地区画整理事業を参考にしています。 2 準備組合発足後に土地区画整理事業による事業費の収入（保留地処分金と補助金）や支出（事業費の精査や工夫）の検討や精査を進めていきます。
借地単価	<ol style="list-style-type: none"> 1 事業化検討パートナーが、現時点での企業ニーズ調査を基に単価を算出しています。 2 土地区画整理事業完了後に、地権者が所有する土地を借地されることを前提条件にしています。また、集約換地による大街区化や定期借地を想定しています。
売却単価	<ol style="list-style-type: none"> 1 土地区画整理事業が実施されることを前提に、地権者が事業完了後に売却されることを条件とし、近隣の固定資産税評価額や成合南地区の企業ニーズを基に単価を設定しています。 2 今後は、事業化検討パートナーとともに精査します。

これらにより、土地区画整理事業や土地の利活用イメージが明らかになりましたが、具体化に向けては、行政機関との協議や、道路・公園の計画、また進出企業の確定などさらなる検討を行うことが必要です。

このためには、新たなステップとして、土地区画整理事業の実施を見据えた準備組合の設立に向けた取組に着手することが必要となります。この様なことから、本総会で決議をいただき、さらなる検討を行うこととしました。



※この図は、イメージパースのため、建物配置や規模等は想定です。

皆さんからの質問と回答

（質問）土地利用意向として、借地と売却が混在していいのか。

（回答）借地、売却など混在しても問題ありません。どの程度の土地を借地、売却するのかを今後伝えてください。

（質問）現時点での既存住宅の配置場所の考え方は？

（回答）企業誘致や新名神供用の影響を考慮して、北の集落側が住みやすいと考えて配置しています。あくまで、現時点の計画として理解して下さい。今後、より具体的に検討するなかで農地・住宅・企業がお互いに良い環境が保てるように配慮していきます。



約9割の方が土地区画整理準備組合設立についてご同意

第4回総会を踏まえて、12月15日から1月28日まで、会員の皆さまやご家族の方々と個別こん談会（2回目）を実施しました。年末年始のお忙しいところ、ご協力頂き、ありがとうございました。

個別こん談会では、準備組合の設立や都市計画手続きに着手することについて、下記のとおり約9割の方よりご同意を頂きました。この様なことから、土地区画整理準備組合を設立することとし、下記の要領で設立総会を開催することとしました。



今後も全ての権利者の皆さまにご理解とご協力頂けるよう取組んで参りますので、ご不明な点やご意見がありましたら、協議会役員や事務局までご連絡ください。

内容	同意	全体
土地区画整理準備組合設立 都市計画手続きへの着手	57権利者 (90.5%)	63権利者

(平成27年2月20日現在)

土地区画整理準備組合の設立総会を開催

3月14日（土）に成合南土地画整理準備組合の設立総会を開催します。

総会では、準備組合の設立に至るまでの取組をご報告させて頂くとともに、規約や役員についてご承認を頂きます。また、事業化検討パートナーとの覚書の締結についてもご承認を頂きます。

なお当日は、高槻市長からご祝辞をいただく予定です。成合南地区にふさわしいまちづくりに向け、大きく歩みだすこととなる記念すべき日となりますので、ぜひともご出席ください。

【日時】

3月14日（土）10時～

【場所】

成合公民館2階



■発行：高槻市成合南地区土地利用協議会

■事務局：高槻市都市創造部都市づくり推進課 TEL072-674-7551 FAX072-661-7008