

新名神・交通体系等対策特別委員会
資 料

案件 1 新名神高速道路の整備促進について

案件 2 新名神高速道路等の沿道まちづくりについて

平成 27 年 11 月 2 日

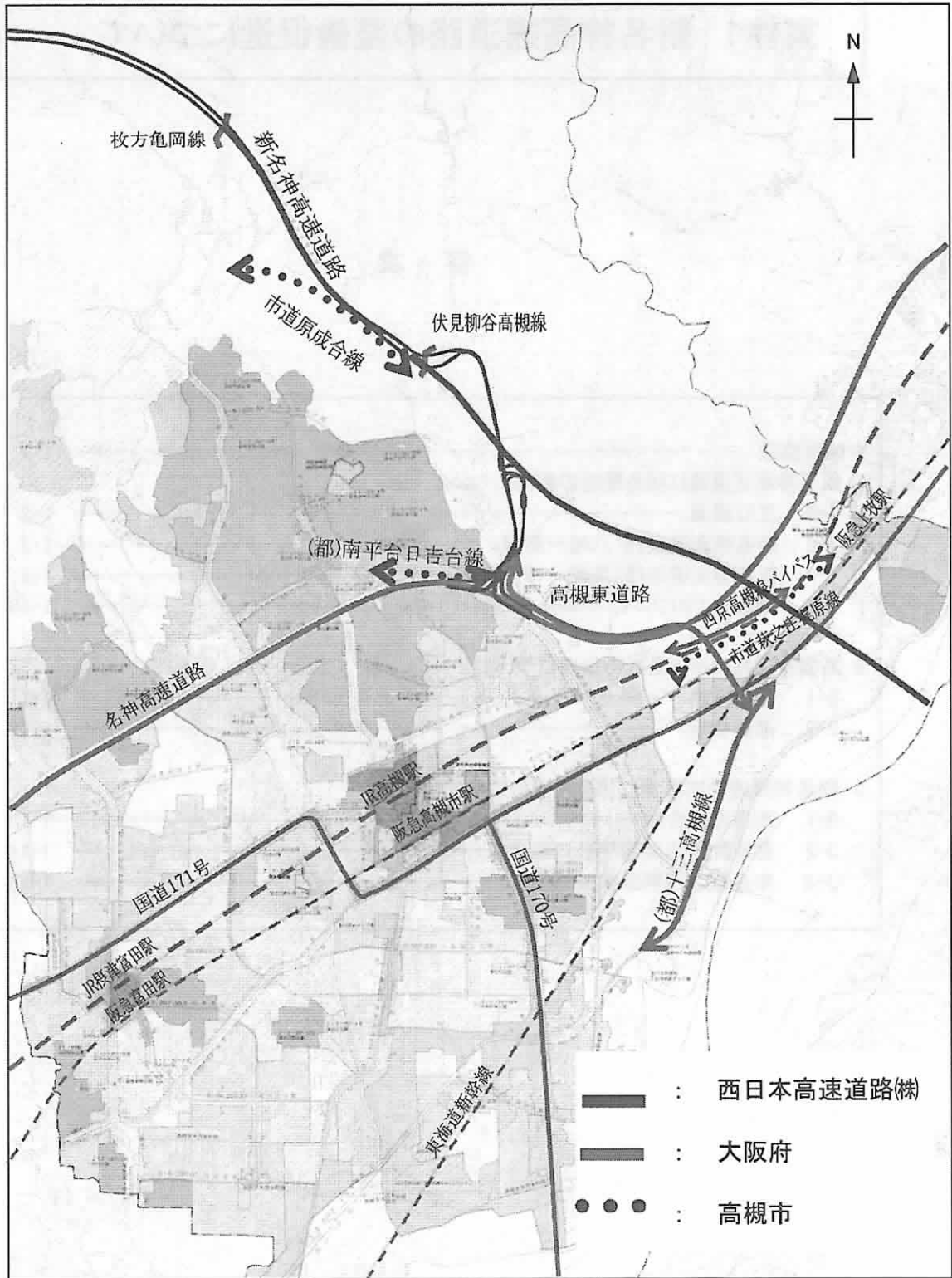
【都 市 創 造 部】

案件1 新名神高速道路の整備促進について

目次

全体位置図	1-1
1 新名神高速道路に係る最近の動向について	
1-1 主な経過	1-2
1-2 新名神高速道路(八幡～高槻)	1-3
1-3 新名神高速道路(高槻～神戸)	1-6
1-4 完成までのフロー	1-10
2 高槻東道路に係る最近の動向について	
2-1 主な経過	1-11
2-2 進捗状況	1-12
3 新名神関連の市事業に係る最近の動向について	
3-1 市道原成合線	1-13
3-2 都市計画道路南平台日吉台線	1-14
3-3 市道萩之庄梶原線	1-18

全体位置図



1 新名神高速道路に係る最近の動向について

1-1 主な経過

経過表

年月	主な取組
平成 7 年 7 月	第二名神自動車道の都市計画決定
平成 15 年 12 月	第 1 回国幹会議（国土開発幹線自動車道建設会議） ・抜本的見直し区間（八幡～高槻間）の設定（報告）
平成 18 年 2 月	第 2 回国幹会議の開催
平成 19 年 4 月	道路名称を「新名神高速道路」に正式決定
平成 19 年 8 月	第二名神自動車道の都市計画変更の告示
平成 20 年 2 月	草津田上 IC～亀山 JCT 間が開通
平成 21 年 4 月	滋賀県・京都府・大阪府の 3 知事が新名神の整備促進を国交省へ要望 第 4 回国幹会議の開催
平成 21 年 12 月	新名神高速道路高槻第一 JCT（仮称）から神戸 JCT 間の起工式を開催
平成 22 年 3 月	第二京阪道路の門真 JCT～枚方東 IC 区間の開通により全線開通
平成 22 年 10 月	西日本高速道路(株)大阪工事事務所が高槻市川西町へ移転 関西経済連合会及び、滋賀・京都・大阪の 3 府県が「当面着工しない区間」の早期着工を国土交通大臣、民主党幹事長室へ要望
平成 23 年 4 月	国土交通省にて高速道路のあり方検討有識者委員会を開催
平成 24 年 4 月	国土交通省が新名神高速道路（大津～城陽、八幡～高槻）の凍結区間の建設事業を、NEXCO 西日本に許可
平成 24 年 5 月	NEXCO 西日本が新名神（大津～城陽、八幡～高槻）を担う、新名神京都事務所及び新名神大阪東事務所を設置
平成 24 年 12 月	NEXCO 西日本、大阪府は新名神（高槻～神戸）の土地収用法に基づく事業認定手続きの一環として、説明会を開催
平成 25 年 1 月	新名神高速道路 鵜殿ヨシ原の環境保全に関する検討会（第 1 回）開催
平成 25 年 6 月	新名神高速道路 鵜殿ヨシ原の環境保全に関する検討会（第 2 回）開催
平成 25 年 10 月	新名神・交通体系等対策特別委員会の開催（現場視察）
平成 25 年 11 月	新名神・交通体系等対策特別委員会の開催
平成 25 年 12 月	新名神高速道路 鵜殿ヨシ原の環境保全に関する検討会（第 3 回）開催 芥川橋（PC 上部工）工事 連結式の開催
平成 26 年 5 月	新名神高速道路 鵜殿ヨシ原の環境保全に関する検討会（第 4 回）開催
10 月	新名神・交通体系等対策特別委員会の開催（現場視察）
11 月	新名神・交通体系等対策特別委員会の開催（第 2 回） NEXCO 西日本より八幡～高槻間の行政協議開始
12 月	新名神高速道路 鵜殿ヨシ原の環境保全に関する検討会（第 5 回）開催
平成 27 年 2 月	新名神・交通体系等対策特別委員会の開催（第 3 回）
平成 27 年 7 月	新名神高速道路 鵜殿ヨシ原の環境保全に関する検討会（第 6 回）開催
平成 27 年 10 月	新名神・交通体系等対策特別委員会の開催（現場視察）

1-2 新名神高速道路(八幡～高槻)

(1) 説明会等の開催状況

年月	実施内容
平成24年度	・ 地元説明会 連合自治会、上牧地区、梶原地区、成合地区
平成25年度	・ 地元説明会 上牧地区、梶原地区、実行組合長会 成合地区
平成26年度 12月	・ 磐手地区動植物調査 (H26.5月) ・ 磐手地区ボーリング調査 (~H26.5) ・ 地元協議開始 梶原地区：梶原新名神対策協議会 上牧地区：上牧新名神対策協議会 成合地区：先行して用地測量実施中
平成27年度 5月～ 5月～	<u>地元説明会</u> 梶原地区 地元役員への説明開始 10月31日 自治会及び 権利者向け説明会 上牧地区 地元役員への説明開始 10月2,3日 自治会及び 権利者向け説明会

今後の予定

西日本高速道路株式会社が、用地買収範囲を確定するため、新名神高速道路の計画線の幅杭設置と用地境界確定について、年度内を目標に実施。

(2) 新名神高速道路 鵜殿ヨシ原の環境保全に関する検討会について

①概要

名 称	新名神高速道路 鵜殿ヨシ原の環境保全に関する検討会
目 的	雅楽で使用される良質なヨシ生育環境の保全と新名神高速道路事業の両立を図るために、専門家等から必要な調査、対策について指導、助言を得るため
設 立 年 月 日	平成25年1月10日
構 成 員	<p><委員> 橋梁、鵜殿保全、自然科学、地下水、植物学、保全生態学の専門家</p> <p><オブザーバー> 宮内庁式部職楽部、国土交通省淀川河川事務所、高槻市、鵜殿のヨシ原保存会、上牧実行組合、雅楽師</p> <p><事務局> 西日本高速道路(株)関西支社大阪東事務所</p>
これまでの開催状況	第1回 平成25年 1月10日 第2回 平成25年 6月23日 第3回 平成25年12月12日 第4回 平成26年 5月25日 第5回 平成26年12月 5日
これまでの内容	ヨシの生育状況、生育環境、ヨシのDNA分析、筆築用ヨシ採取エリアや地下水水位測定・浸透流解析について確認

②第6回検討会の報告内容

日 時	平成27年7月17日
報 告 内 容	筆築用ヨシの生育に関する調査 ヨシ生育試験結果 植物調査に関する調査結果 筆築用ヨシ採取エリアに対する検討（日照、地下水流動）
主 な 意 見	採取エリアへの新名神高速道路建設の日照阻害は1時間未満で筆築用ヨシの生育に影響は無いと推察される。 導水時の3次元浸透流解析による構造物を仮想配置した際の水位変動シミュレーションの結果も妥当であり、地下水位の変動が採取エリアへ与える影響はないと考える。

今後の予定

・採取エリアを改変しない橋梁計画・工事施工計画を検討し、年度内に開催予定。

(3) 景観アドバイザー会議について

①概要

名 称	新名神高速道路の橋梁等に関する景観アドバイザー会議(枚方・高槻市域)
目 的	多様な景観特性を有する枚方・高槻市域で、新名神高速道路の一部として整備される橋梁・遮音壁等の色彩・意匠等に配慮すべき点について助言を得る
設 立 年 月 日	平成27年8月12日
構 成 員	<p>〈アドバイザー〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下村 泰彦氏 (大阪府立大学大学院生命環境科学研究科 緑地環境科学専攻 教授) ・久 隆浩氏 (近畿大学総合社会学部 環境・まちづくり専攻 教授) ・藤本 英子氏 (京都市立芸術大学大学院美術研究科 環境デザイン専攻 教授) <p>※久氏、藤本氏は高槻市景観審議会委員</p> <p>〈オブザーバー〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大阪府 都市整備部 交通道路室 ・高槻市 都市創造部 ・枚方市 都市整備部 <p>〈事務局〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西日本高速道路(株)関西支社新名神大阪東事務所
予 定	年2回程度開催

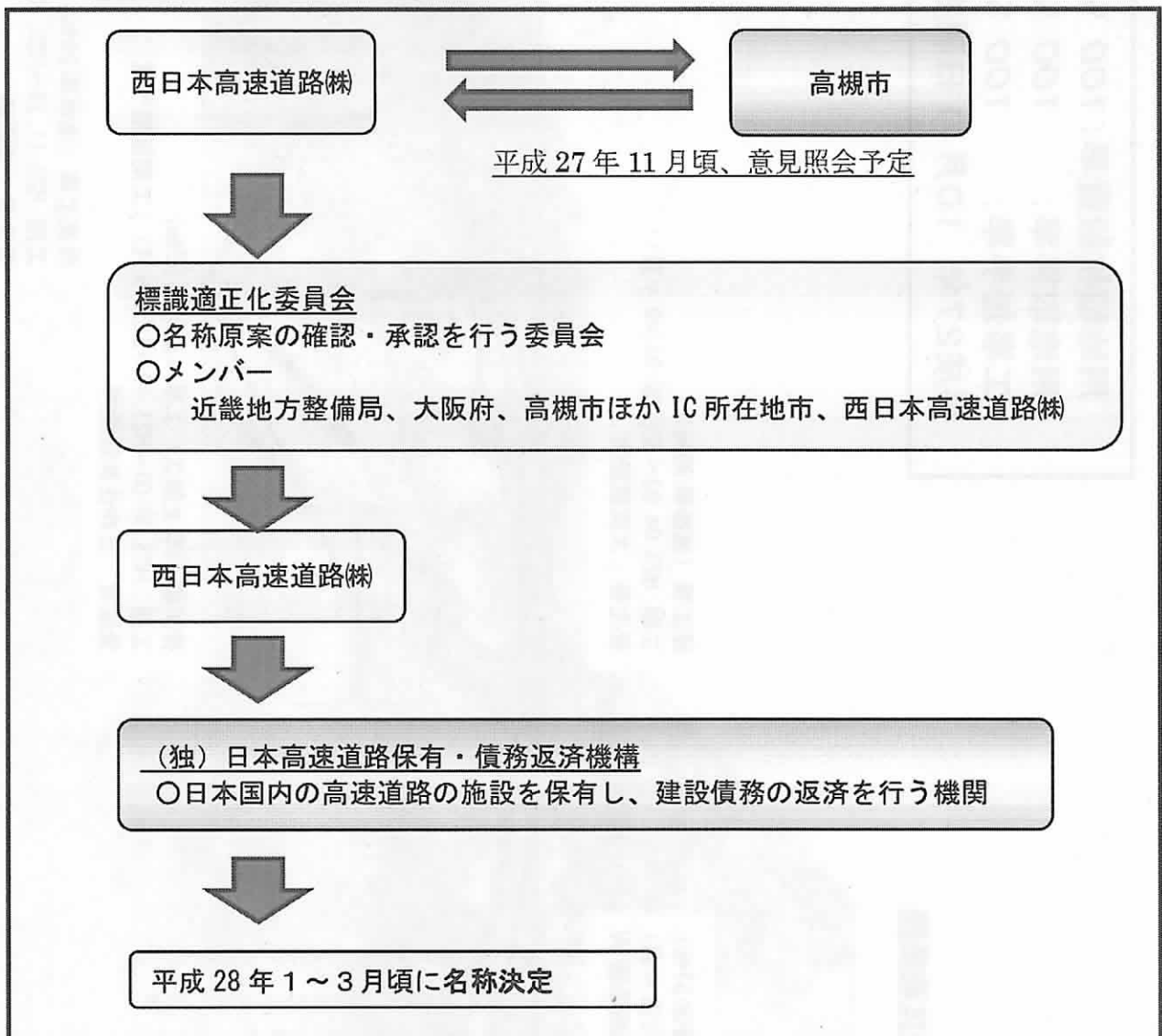
②第1回会議

日 時	平成27年8月12日
開催場所	西日本高速道路株式会社 関西支社 会議室
主な議題	<p>(1) 会議の設立趣旨、規約について</p> <p>(2) 新名神高速道路事業の概要について</p> <p>(3) 地域の景観特性について</p>

1-3 新名神高速道路(高槻~神戸)

(1) インターチェンジ名称について

決定までのフロー

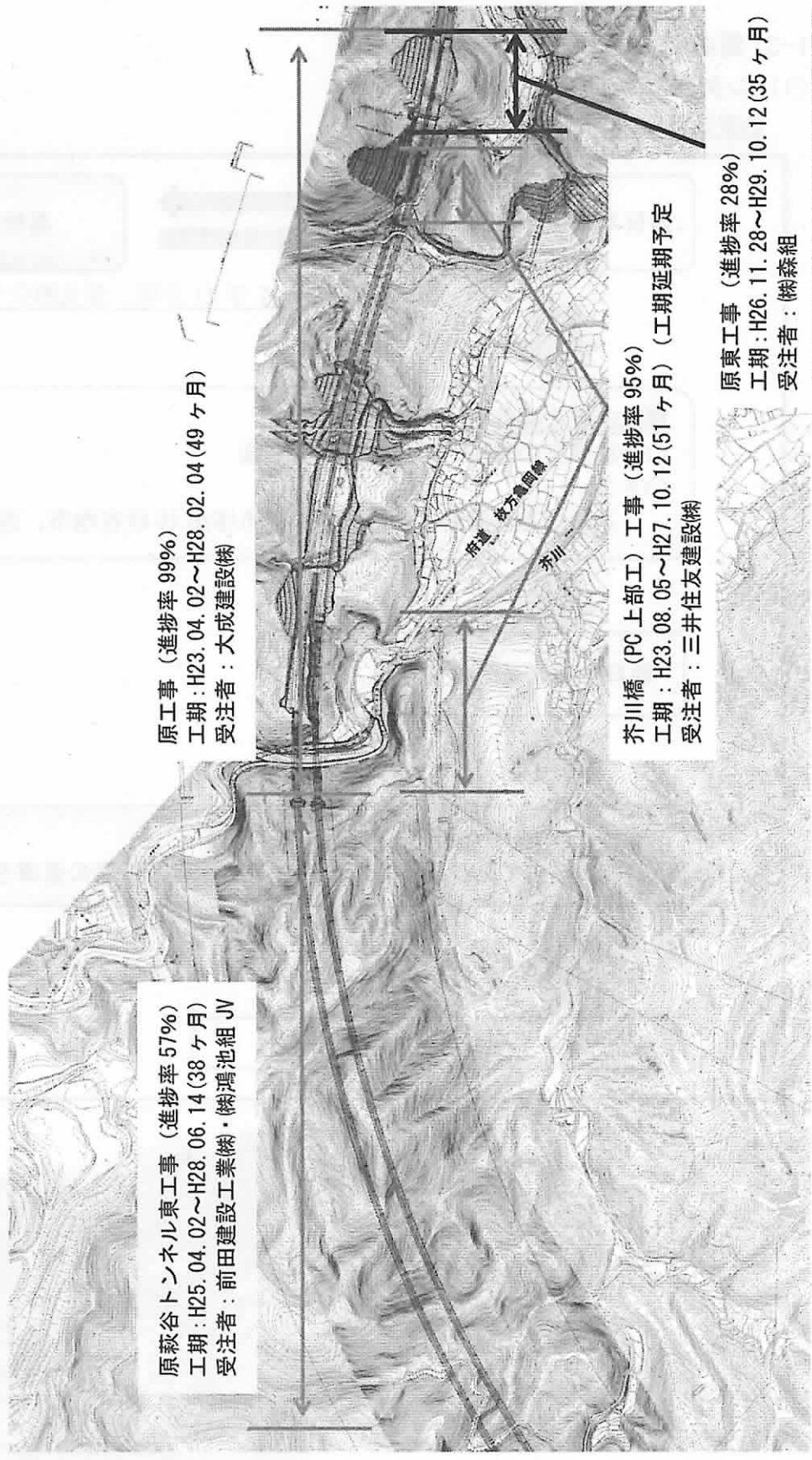


1-3 新名神高速道路(高槻~神戸)
 (2)事業の進捗状況

用地幅杭設置率: 100 %
 用地取得率: 100 %
 工事着手率: 100 %
 平成27年 10月 1日現在

原地区

新名神高速道路 高槻西工事区範囲図



原藪谷トンネル東工事 (進捗率57%)
 工期: H25. 04. 02~H28. 06. 14(38ヶ月)
 受注者: 前田建設工業(株)・(株)鴻池組JV

原工事 (進捗率99%)
 工期: H23. 04. 02~H28. 02. 04(49ヶ月)
 受注者: 大成建設(株)

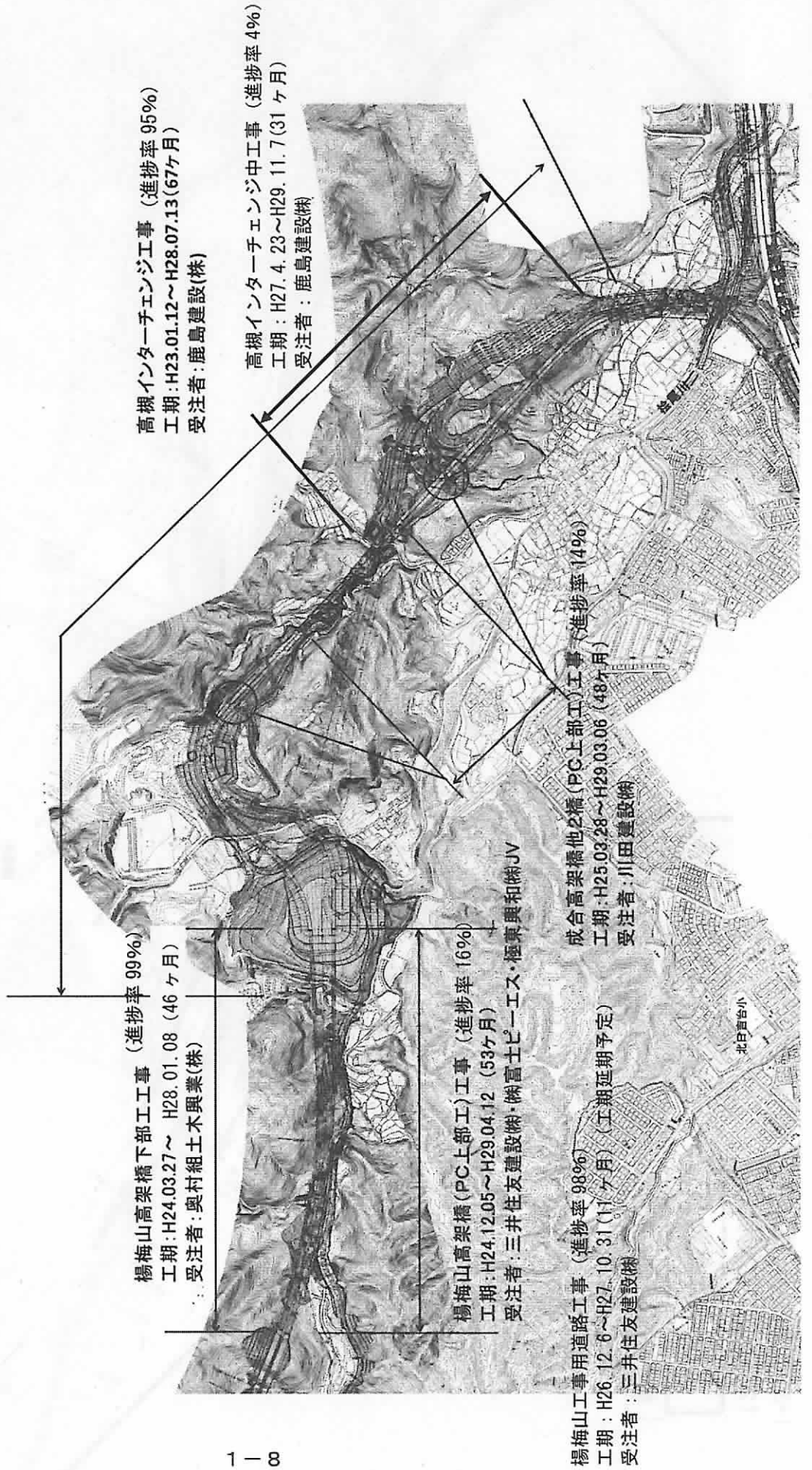
芥川橋(PC上部工)工事 (進捗率95%)
 工期: H23. 08. 05~H27. 10. 12(51ヶ月) (工期延期予定)
 受注者: 三井住友建設(株)

原東工事 (進捗率28%)
 工期: H26. 11. 28~H29. 10. 12(35ヶ月)
 受注者: (株)森組

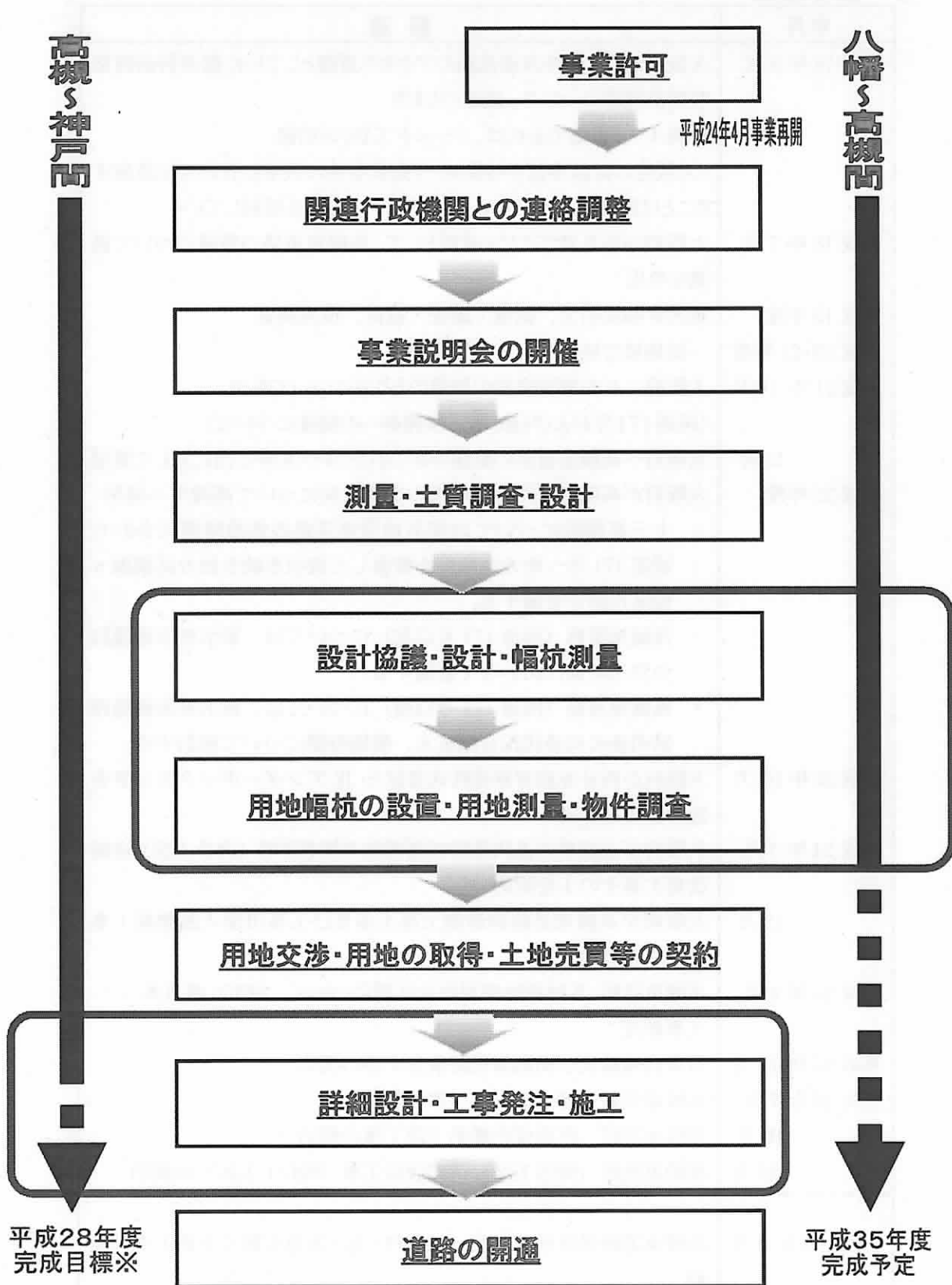
1-3 新名神高速道路(高槻~神戸)
 (2) 事業の進捗状況

成合地区

新名神高速道路 高槻西・東工事区範囲図



1-4 完成までのフロー



※ 西日本高速道路㈱と日本高速道路保有・債務返済機構との協定による完成予定年度は平成30年度

2 高槻東道路に係る最近の動向について

2-1 主な経過

年月	経過
平成 18 年 2 月	大阪府が、新名神高速道路のアクセス道路としていた都市計画道路牧野高槻線について、以下のとおり <ul style="list-style-type: none"> ・「現ルート整備であれば、シールド工法」が前提 ・大阪府の財政事情から現ルートを新名神の供用に合わせて整備することは困難なため、別ルートなど様々な方策を検討していく
平成 18 年 7 月	大阪府が新名神アクセス道路として、高槻東道路の整備について協議を申出
平成 19 年度	地元計画説明会、測量・調査・設計、環境調査
平成 20・21 年度	一部地域で境界立会・用地買収
平成 21 年 10 月	大阪府より高槻東道路の整備のあり方について申出 (国道171号および(都)十三高槻線への接続について)
12 月	大阪府へ高槻東道路の整備のあり方についての申し出に対して要望
平成 22 年度	大阪府が高槻東道路の供用後の交通状況について高槻市へ説明 <ul style="list-style-type: none"> ・ 十三高槻線については新名神高速道路の供用時期に合わせて国道 171 号～枚方高槻線を整備した後引き続き枚方高槻線～桧尾川間を整備する。 ・ 高槻東道路（国道 171 号以北）については、新名神高速道路の供用時期にあわせて整備する。 ・ 高槻東道路（国道 171 号以南）については、新名神高速道路供用後の交通状況を踏まえ、整備時期について検討する。
平成 23 年 10 月	大阪府が西日本旅客鉄道株式会社と JR アンダーボックス工事委託の協定を締結
平成 24 年 3 月	大阪府が主要地方道伏見柳谷高槻線高槻東道路（成合工区）道路改良工事その 1 を契約
12 月	大阪府が高槻東道路側道橋上部工事及び工事用進入路整備工事その 2 を契約
平成 25 年 8 月	高槻東道路 名神補助車線併走区間について、NEXCO 西日本へ工事委託
平成 25 年 12 月	西京高槻線及び高槻東道路改良工事の契約
平成 26 年 7 月	高槻東道路 磐手橋上部工事の契約
10 月	高槻東道路 仮称成合橋梁下部工事の契約
12 月	高槻東道路（側道工区）道路改良工事（H26-1 工区）の契約
平成 27 年 3 月	高槻東道路梶原地区において名神・JR・阪急を跨ぐ上部工事の契約

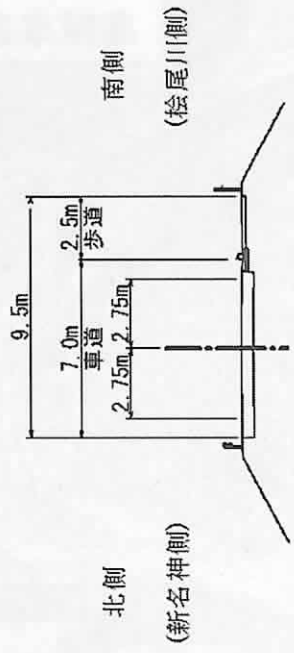
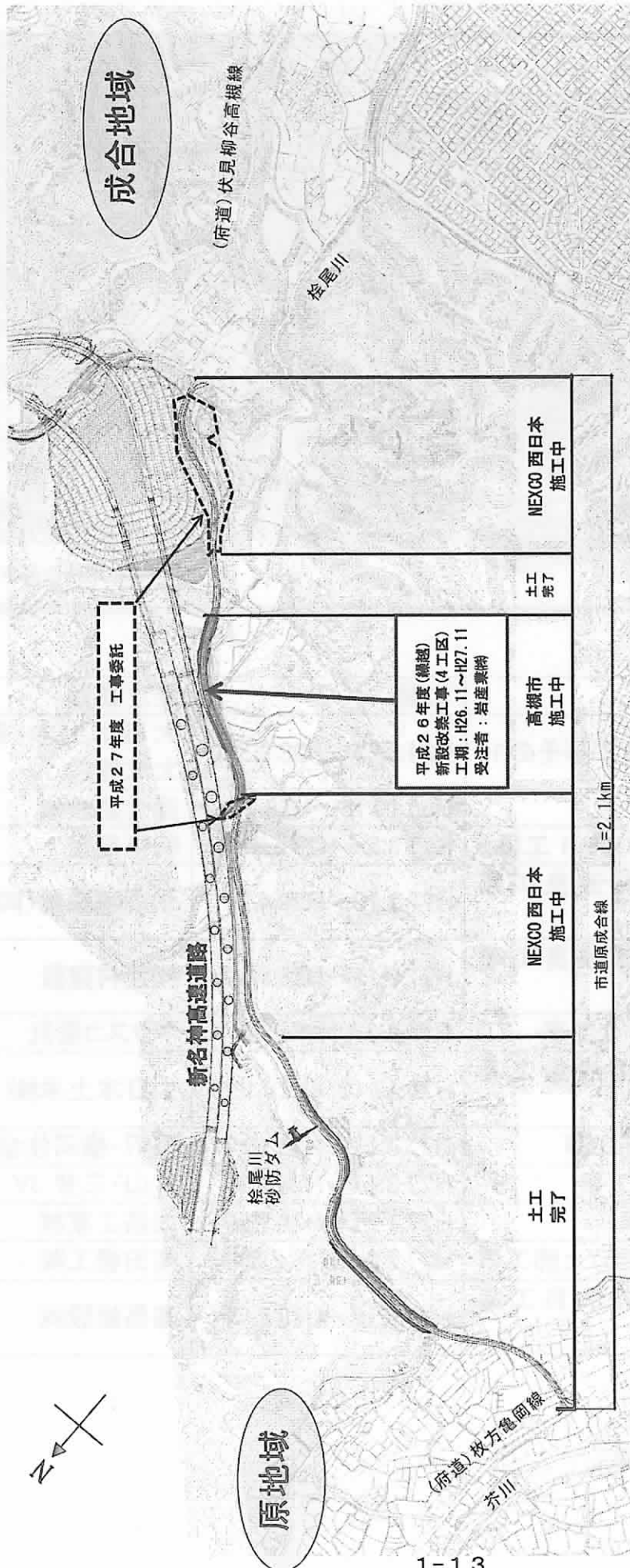
2-2 進捗状況



	工事名	工期	受注業者
①	成合工区道路改良工事その1	H24.3.23~H28.8.31	大日本土木・森長組・大末建設 JV
②	成合橋下部工事	H26.10.15~H28.1.29	国营建設(株)
③	磐手橋下部工事(H26-1 工区)	H27.3.5~H28.5.31	(株)中島組
④	(側道工区)道路改良工事(H26-2 工区)	H27.2.16~H28.4.28	北摂建設業(同)
⑤	(側道工区)道路改良工事(H27-1 工区)	H27.9.11~H28.9.30	(株)辻村建設
⑥	高槻ジャンクション北工事	H25.8.9~H28.7.23	ネクスコ委託
⑦	(側道工区)道路改良工事(H26-1 工区)	H26.12.10~H28.1.29	大日本土木(株)
⑧	(名神跨道部)上部工事	H27.3.17~H28.10.31	横河・横河住金 JV
⑨	(JR 跨線部)上部工事	H27.3.17~H29.1.31	片山・三井 JV
⑩	五領高架下部工事	H27.1.27~H28.1.29	大鉄工業(株)
⑪	(阪急京都線跨線部)上部工事	H27.2.2~H28.2.29	高田機工(株)
⑫	(梶原工区)道路改良工事(H27-1 工区)	H27.6.18~H28.8.31	美馬建設(株)

3 新名神関連の市事業に係る最近の動向について

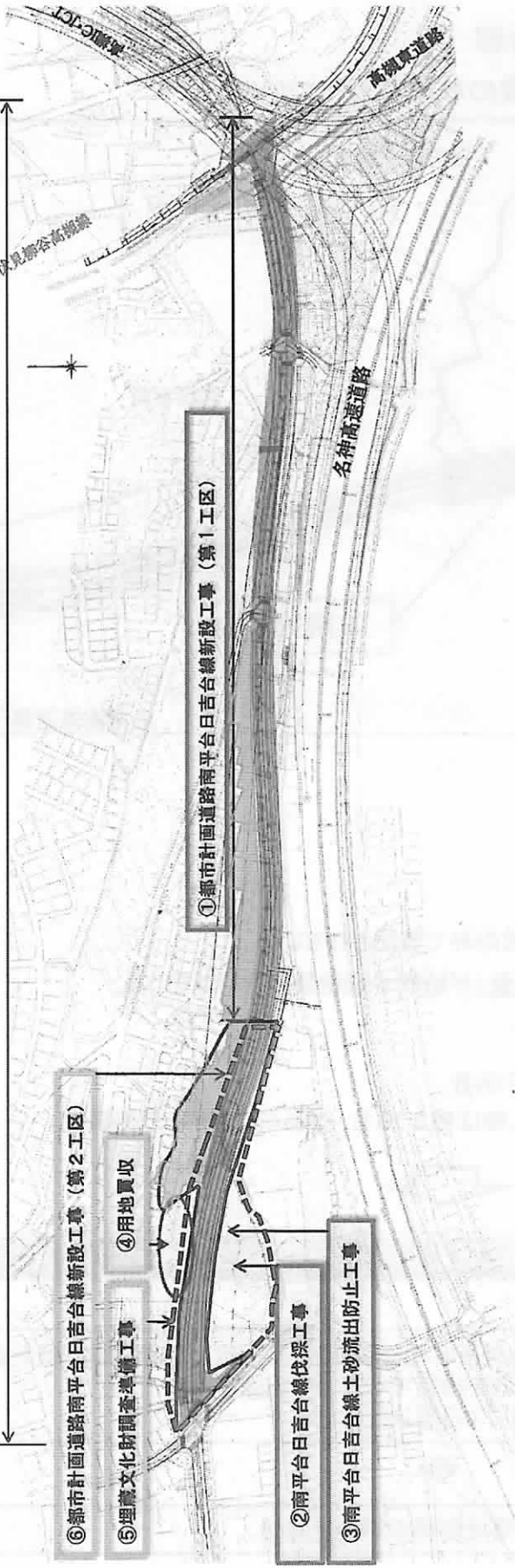
3-1 市道原成合線



用地の取得状況	
総面積	67,689.81 m ²
買収済面積	67,689.81 m ²
未買収面積	0.00 m ²
買収率	100.00%

3-2 都市計画道路南平台日吉台線

都市計画道路 南平台日吉台線 整備延長 約 1.1km



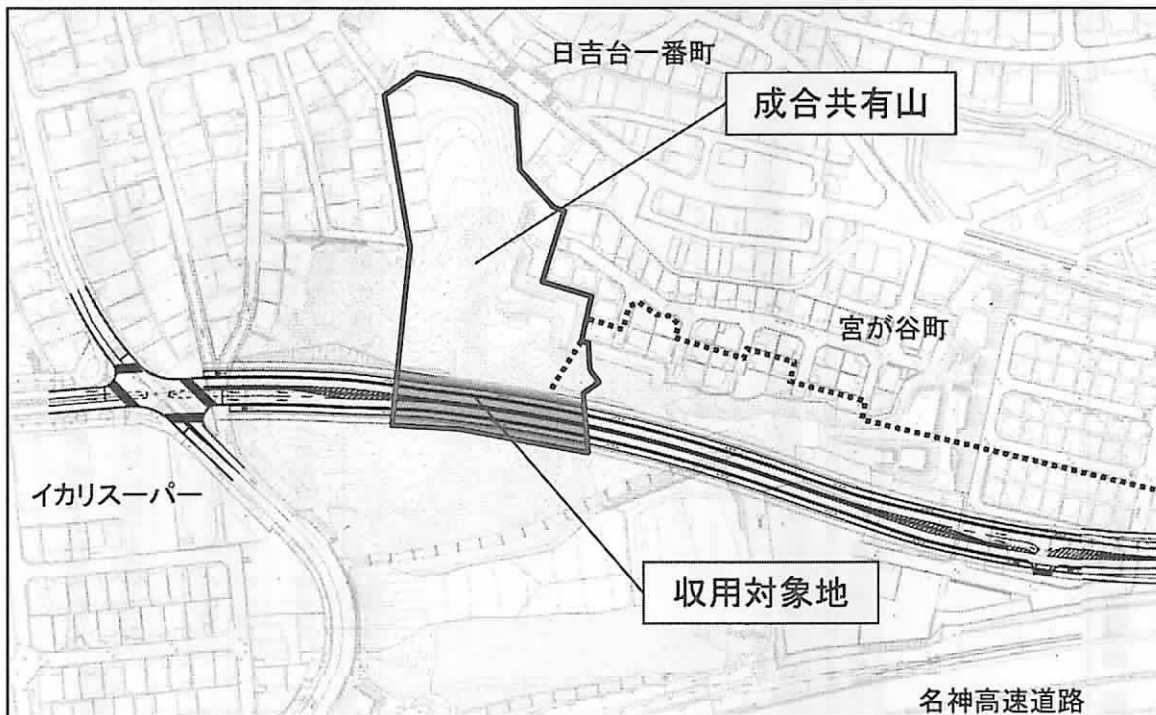
用地の取得状況	
総面積	29,457.21 m ²
買収面積	27,225.63 m ²
未買収面積	2,231.58 m ²
買収率	92.42%
総件数	205 件
買収件数	204 件
未買収件数	1 件
進捗率	99.51%

工事着手率 76%

工事名等	工期	受注者	予算年度
① 道路新設工事(第1工区)	H26.6.12~H28.9.30	五洋建設・大起工業・三協開発JV	H26~H28
② 南平台日吉台線伐採工事	H27.2.16~H27.6.30	三島緑地㈱	H26 繰越
③ 南平台日吉台線土砂流出防止工事	H27.2.16~H27.6.30	石井興業㈱	H26 繰越
④ 用地買収			H27
⑤ 埋蔵文化財調査準備工事	H27.5.1~H27.12.25	大起工業㈱	H27
⑥ 都市計画道路南平台日吉台線新設工事(第2工区)	H27.6.22~H28.12.28	五洋建設・大起工業JV	H27~H28

3-2 都市計画道路南平台日吉台線

(2) 都市計画道路南平台日吉台線事業の収用案件について



① 成合共有山の用地取得の経緯

地元への聴き取り調査

- ・もともと成合村の総有財産だった。
- ・明治時代の成合村人101名の名前のみで登記されている。
- ・「成合101人共有地管理運営委員会」が納税や現地管理を行っている。

相続調査の結果

- ・登記名義人101名のうち33名は不明者。
- ・相続調査した結果、相続人らしき人物は約500名。※あくまで推定の相続人。



登記には住所の記載もなく所有者の確定には、裁判による所有権確認が必要。

平成24年度 ～平成25年末	管理運営委員会が所有権確認訴訟を提訴し、確定判決を経た後、高槻市と売買契約を締結する方針で協議。 ⇒最終的に裁判による解決を断念。
-------------------	--

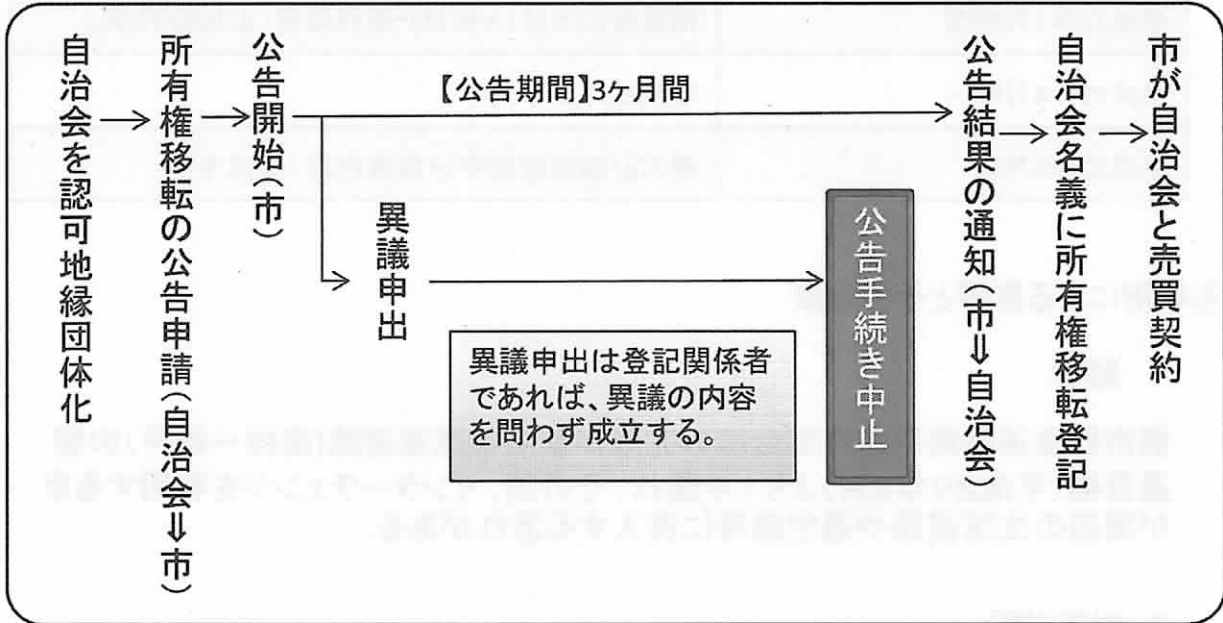


平成26年当初	市は収用による用地取得の調整を開始。
---------	--------------------

②地方自治法の改正による登記の特例制度の利用について

平成26年5月30日	地方自治法改正(平成27年4月1日施行) 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例
------------	--

認可地縁団体の特例制度に係るフローチャート



平成26年8月、9月	管理運営委員会の総会を開催(2回) ⇒管理運営委員会として成合自治会に対して特例制度を利用をした問題解決に協力依頼することを決議。
------------	--



平成27年5月17日	成合自治会の臨時総会を開催 ⇒管理運営委員会からの依頼を受けて自治会の認可地縁団体化と登記の特例制度申請を決議
------------	--



平成27年5月19日	登記関係者の一人が異議申出の意向を表明
------------	---------------------



～平成27年9月末	管理運営委員会の内部調整がつかず特例制度での解決を断念。
-----------	------------------------------



平成27年10月～	土地収用法による用地取得を行う事に決定。 ⇒現在、大阪府収用委員会と速やかな収用裁決申請に向けて協議中。
-----------	---

③今後の流れ

平成28年1月頃	収用裁決申請
平成28年2月頃～平成29年2月頃	収用委員会による審理期間
平成29年2月末頃	権利取得裁決・明渡裁決
平成29年3月末頃	補償金の支払い(供託)・権利取得・土地の明渡し
平成29年4月頃～	収用地の工事着手
平成30年3月頃	都市計画道路南平台日吉台線 完成予定

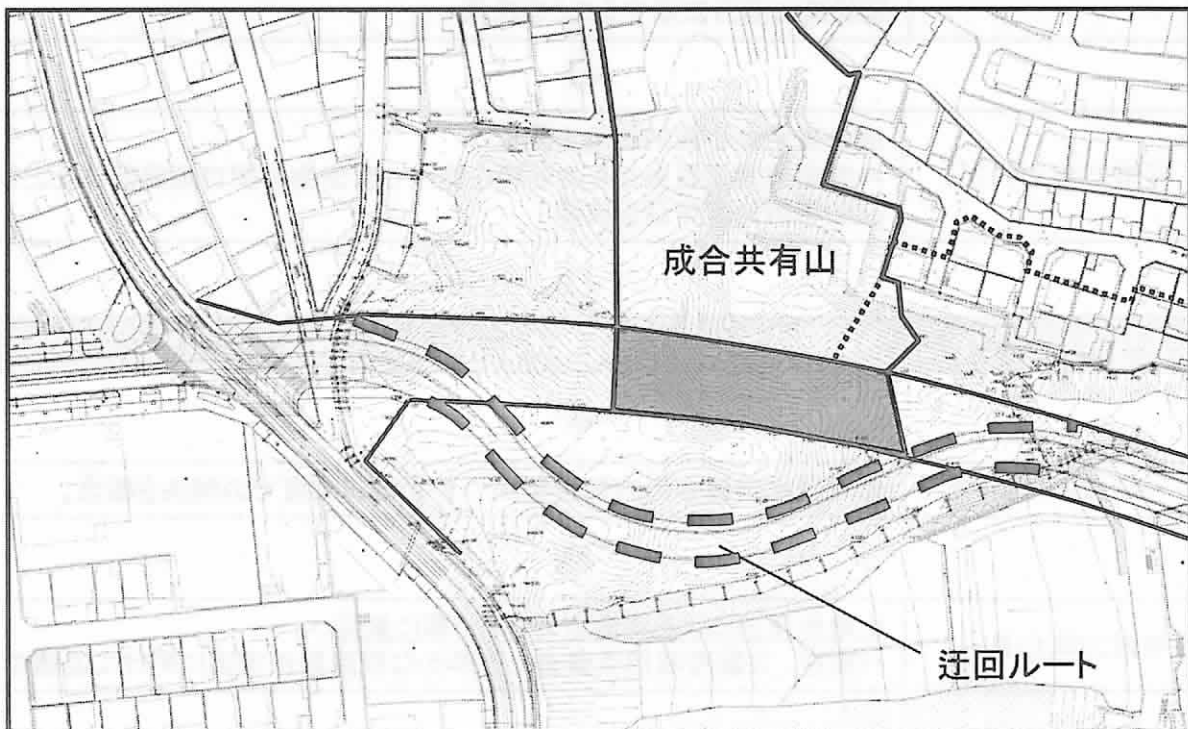
④収用による影響とその対策

1. 影響

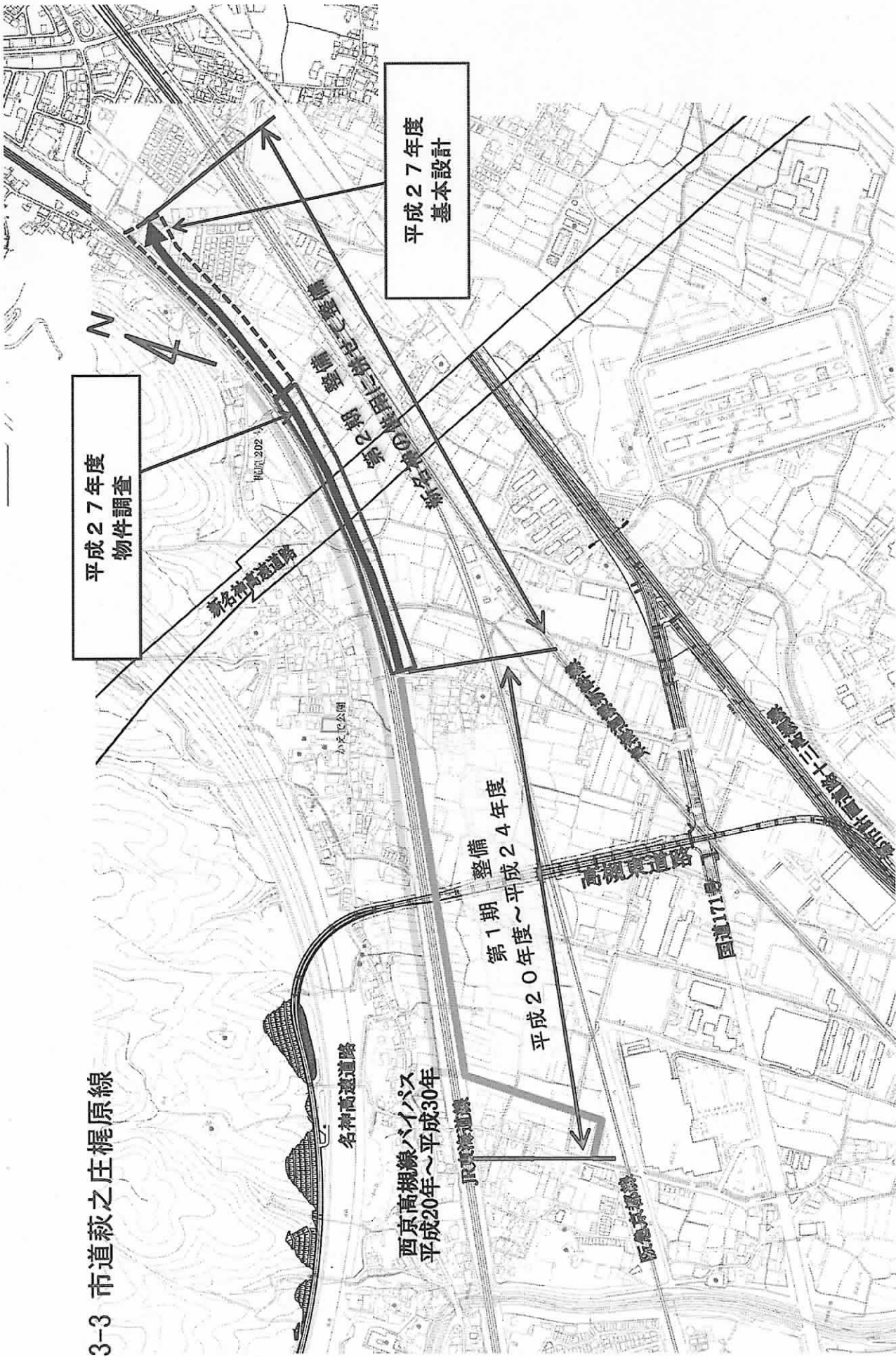
都市計画道路南平台日吉台線の完成が新名神高速道路(高槻～神戸)の開通目標(平成29年3月)より1年遅れ、その間、インターチェンジを利用する車が周辺の生活道路や通学路等に流入する恐れがある。

2. 対策(案)

迂回路整備を検討



3-3 市道紋之庄榎原線



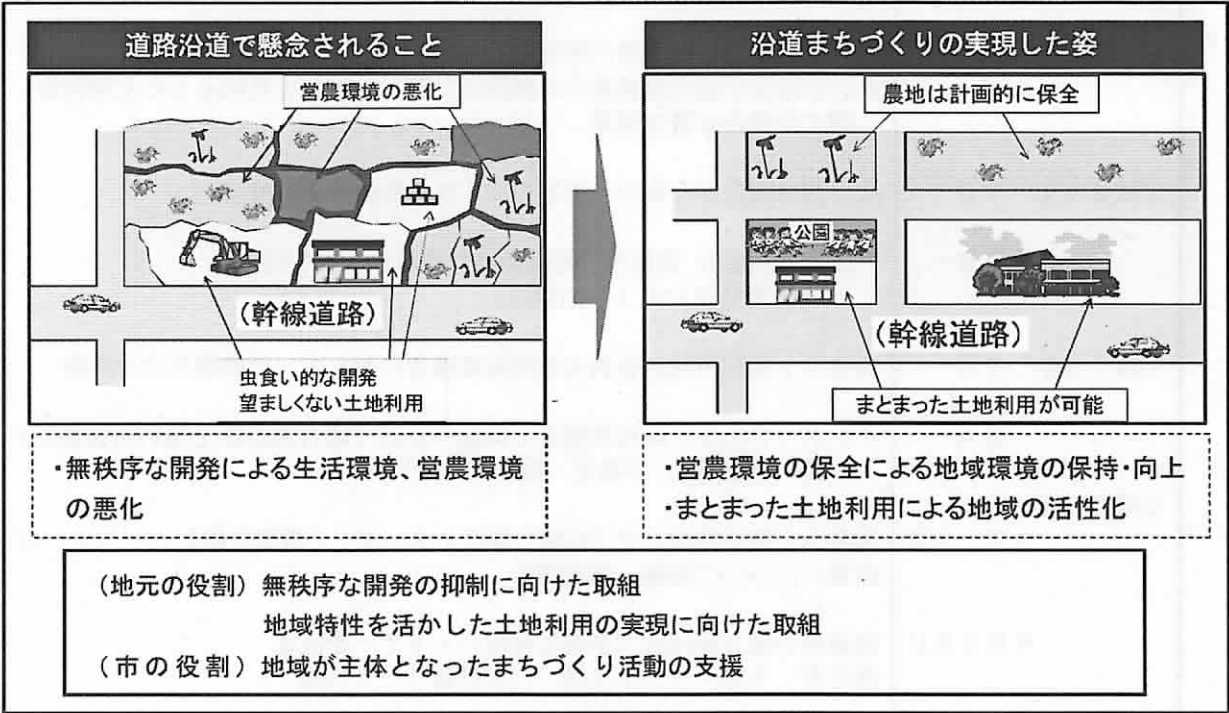
案件2 新名神高速道路等の沿道まちづくりについて

目 次

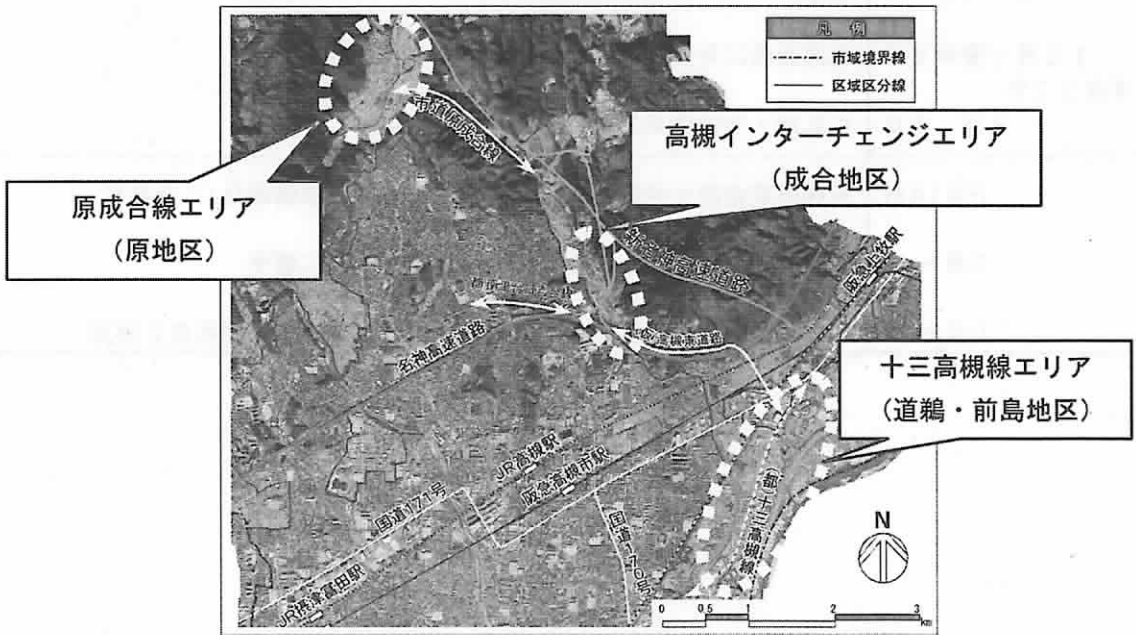
1	沿道まちづくりの必要性	2-1
2	高槻インターチェンジエリアのまちづくり	
2-1	主な経過	2-2
2-2	土地区画整理準備組合	2-3
2-3	本市の取組状況	2-5
2-4	今後の取組	2-7
【別添資料】		
	なりあいみなみだより ニュースレターvol.9、10	2-8

1 沿道まちづくりの必要性

新名神高速道路やその関連道路の整備が進展



高槻市総合戦略プラン「都市の特長を利用した活力あるまち」の実現



沿道まちづくり対象地区

2 高槻インターチェンジエリアのまちづくり

2-1 主な経過

年 月 日	主な経過
平成19年12月	成合自治会等が計画的なまちづくりに向けた勉強会を開始
平成23年 1月	成合まちづくり協議会が発足 成合自治会と成合農林組合が無秩序な開発の抑制を目的とした土地利用に関する申合せ書を締結
平成24年 7月	成合農林組合が今後の沿道まちづくりの取組方針を整理
9月～	「成合農林組合 農地等土地利用検討委員会」が発足 (検討委員会を計13回開催)
平成25年 7月	農地等土地利用検討委員会が関係地権者に対して、活動報告会を開催
8月	インターチェンジ周辺地権者で構成される「成合南地区土地利用協議会」 (以降「協議会」)が発足(第1回総会)
平成26年	
2月 2日	協議会が第2回総会で「将来の地区イメージ」、「事業化検討パートナーの募集」について決議・募集開始
6月 28日	協議会が第3回総会で事業化検討パートナーを決定 選定者：大和ハウス工業(株)・大和情報サービス(株)
7月 24日	協議会と事業化検討パートナーが覚書を締結
8月～9月	協議会員に対して、第1回個別ヒアリングを実施
12月 13日	協議会が第4回総会を開催
12月～翌年2月	協議会員に対して、第2回個別ヒアリングを実施
平成27年	
2月 6日	新名神・交通体系等対策特別委員会の開催
3月14日	高槻市成合南土地区画整理準備組合(以降「準備組合」)を発足
5月～	市が国補助を活用した土地区画整理事業調査に着手
9月26日	準備組合が土地区画整理事業・企業誘致に関する中間報告を実施

2-2 土地区画整理準備組合

① 設立までの経過

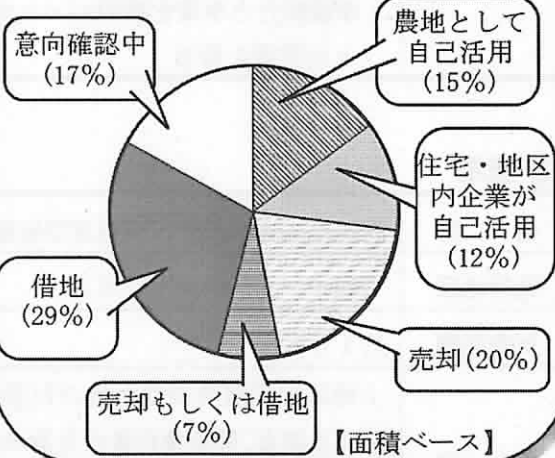
平成26年 2月

■協議会がとりまとめた
「将来の地区イメージ」の実現



平成26年8～9月

■個別ヒアリングにおける
会員個々の土地利用意向の実現



■協議会が選択した最適な手法

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）

平成26年12月

■協議会総会

- 準備組合設立に向けた取組への着手について決議

平成26年12月～平成27年2月

■第2回個別ヒアリング

- 全地権者に対して、協議会活動の経過説明と土地利用意向の確認、準備組合設立に向けた同意書の取得
- 同意率：90.5%

地権者の9割以上の同意を得たことから、都市計画手続きや土地区画整理事業の具体化に向けて取組を推進するため、準備組合を立上げ

② 設立総会

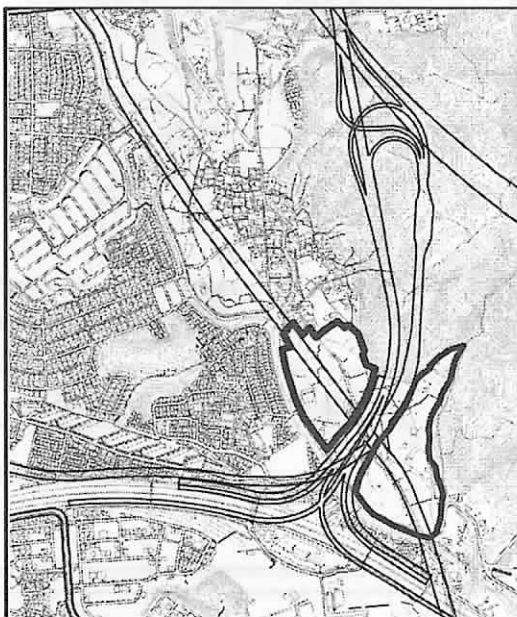
開催日	平成27年 3月14日
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 準備組合の設立に至るまでの取組報告 ・ 規約の承認、役員を選任 ・ 準備組合と事業化検討パートナーとの覚書を締結



設立総会開催状況

③ 概要

名称	高槻市成合南土地区画整理準備組合
施行地区	高槻インターチェンジ周辺
対象面積	約10ha
目的	土地区画整理事業や土地の利活用に関する調査、関係権利者の合意形成を推進し、土地区画整理組合の設立準備を円滑に行うこと
組合員	権利者63名



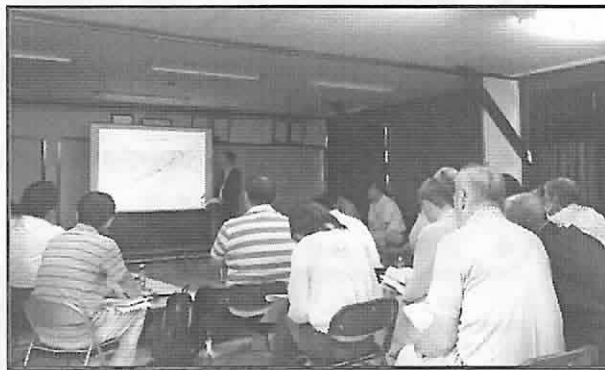
施行地区図

④ 活動状況

年月日	内容
平成27年 6月13日	まちづくりに関する税の勉強会
平成27年 9月26日	土地区画整理事業・企業誘致に関する中間報告等



まちづくりに関する税の勉強会開催状況



土地区画整理事業・企業誘致に関する
中間報告等の開催状況

2-3 本市の取組状況

① 土地区画整理事業調査

目 的	成合南地区における土地区画整理事業を推進するため、関係者の協力を得ながら、市が事業化に必要な項目を検討するもの
期 間	平成27年 5月～平成28年 3月（予定）
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行区域を確定するために必要な測量 ・ 道路や水路、公園等の基本的な設計 ・ 土地区画整理事業の実施前後における土地価格の評価 ・ 外観による建物補償調査 ・ 事業計画案（事業収支、期間、平均減歩率等）の検討



測量の状況



外観による建物補償費の調査の状況

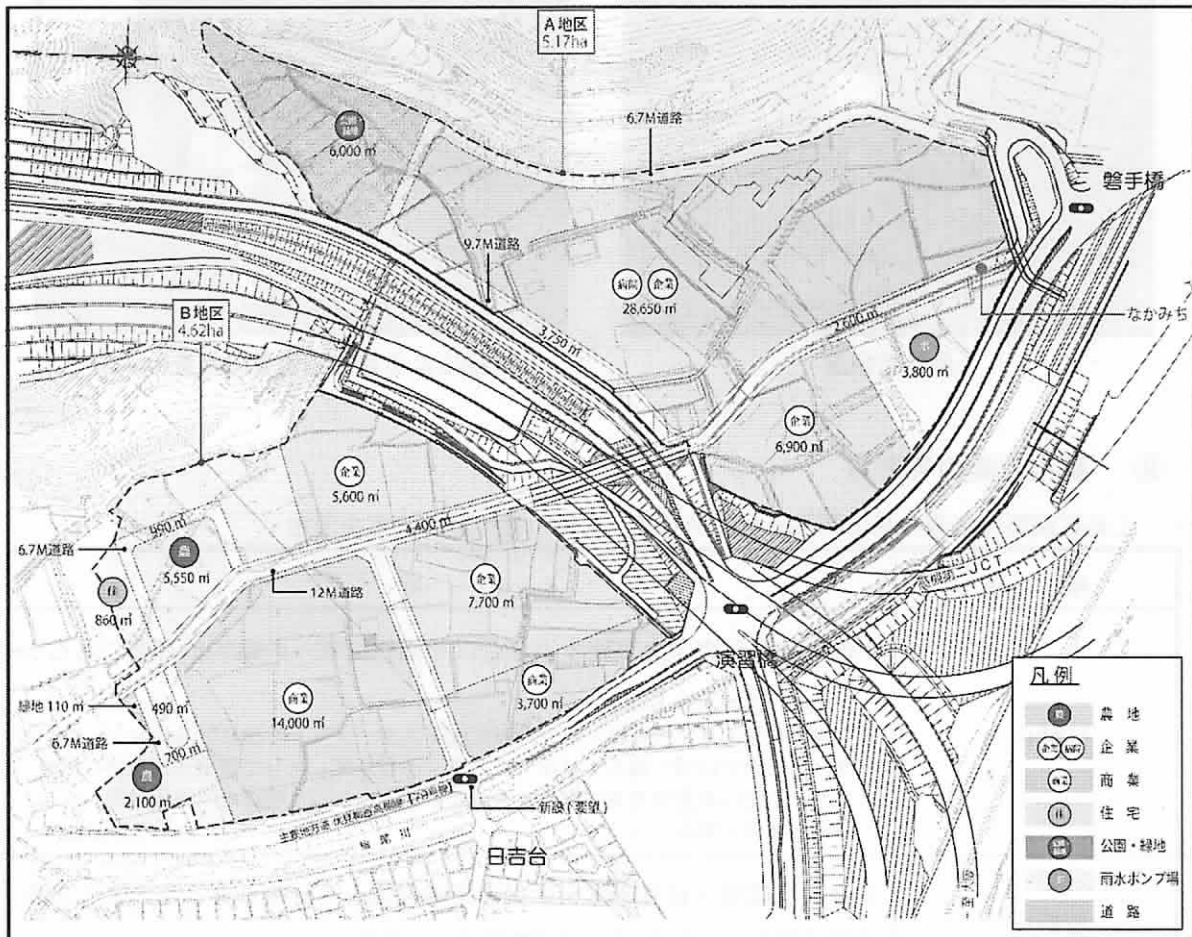
② 都市計画の考え方

土地区画整理事業の都市計画決定に併せて、各種の都市計画決定を予定

項 目	内 容
区域区分	<p>土地区画整理事業を実施する場合は市街化区域への編入が必要であることから、市が府と協議</p> <p>※平成28年3月に大阪府が都市計画区域マスタープランの改訂にあわせて、成合南地区を市街化区域の編入を目指している「保留区域」として設定される様に協議。なお、土地区画整理事業の都市計画決定が確実になった時点で「保留解除」され、市街化区域に編入される。</p>
地域区分	<p>良好な住環境・営農環境・企業の操業環境をそれぞれ守ることができる用途地域として、市が「準工業地域」を検討</p>
地区計画	<p>良好な地域環境創出のため、地域区分に併せて、建築物の用途制限・敷地規模・セットバック等によるきめ細やかなルールを市が検討</p>

③都市基盤に係る検討状況

<p>概 要</p>	<p>土地区画整理事業に併せて、地域課題の解決を図るべく、関係機関とも協議を重ねながら、道路線形や雨水対策の検討を実施</p>
<p>道路線形</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 磐手橋付近で大きく迂回する現道について、利便性の高い歩行者動線のあり方を検討 ・ 大型車がスムーズに地区内へ進入できる道路線形・構造を検討
<p>雨水対策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域要望の高い浸水リスクの軽減に向けた方策を検討 (地盤の嵩上げ等) ・ 地区内に都市計画決定された雨水ポンプ場を含め、周辺の排水計画を再検証

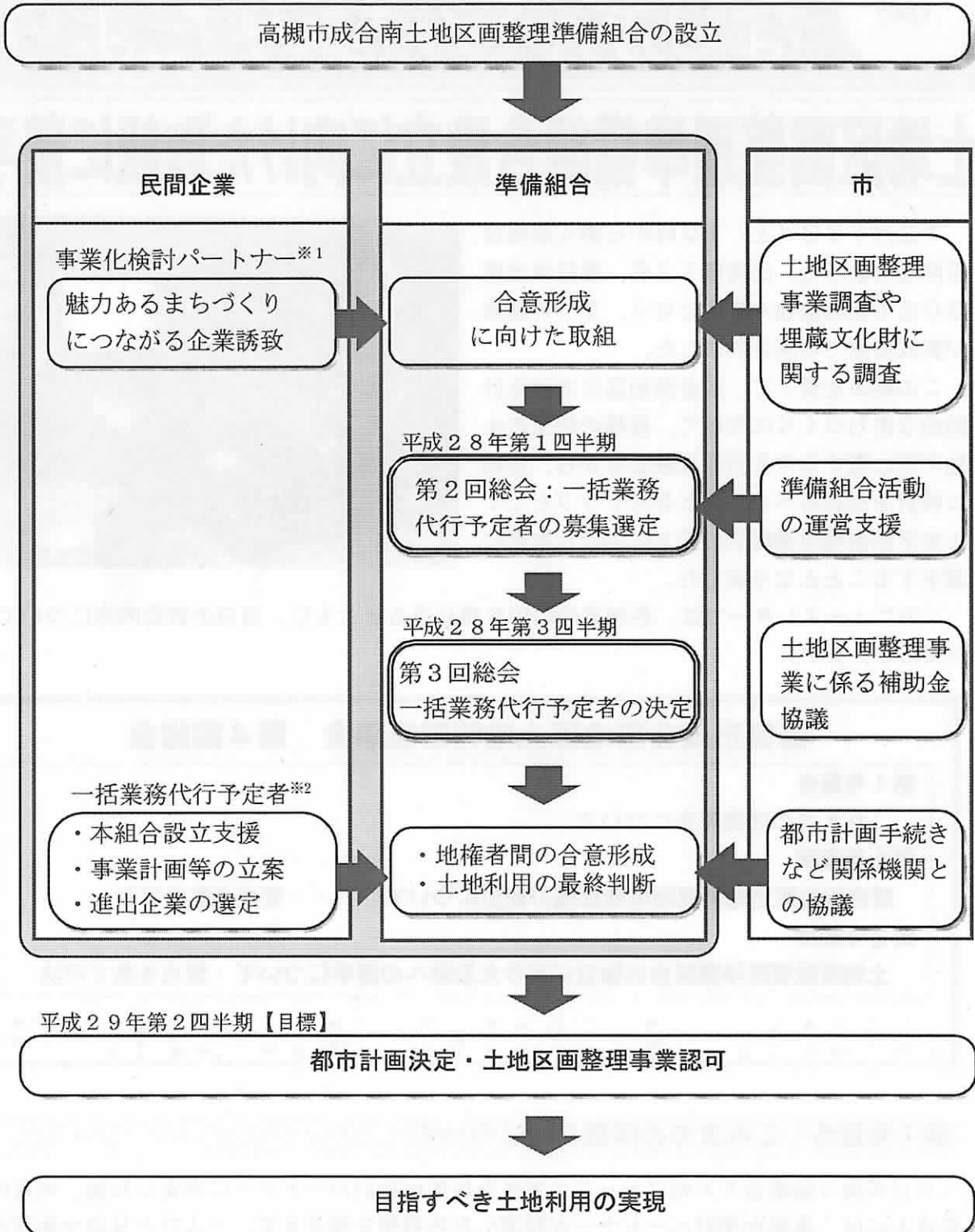


事業化検討パートナーから提案のあった土地利用計画案

※現時点での土地利用計画案であり、今後の関係機関との協議や権利者の土地利用意向の変化等により変更される可能性があります

2-4 今後の取組

第1回総会



※1 事業化検討パートナー：地権者が合意できる土地利用構想の立案やそれに応じた進出企業の確保と事業化の支援を行う事業者

※2 一括業務代行予定者：土地区画整理事業に係る工事や事務などの業務を全て請け負うことを予定された事業者

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

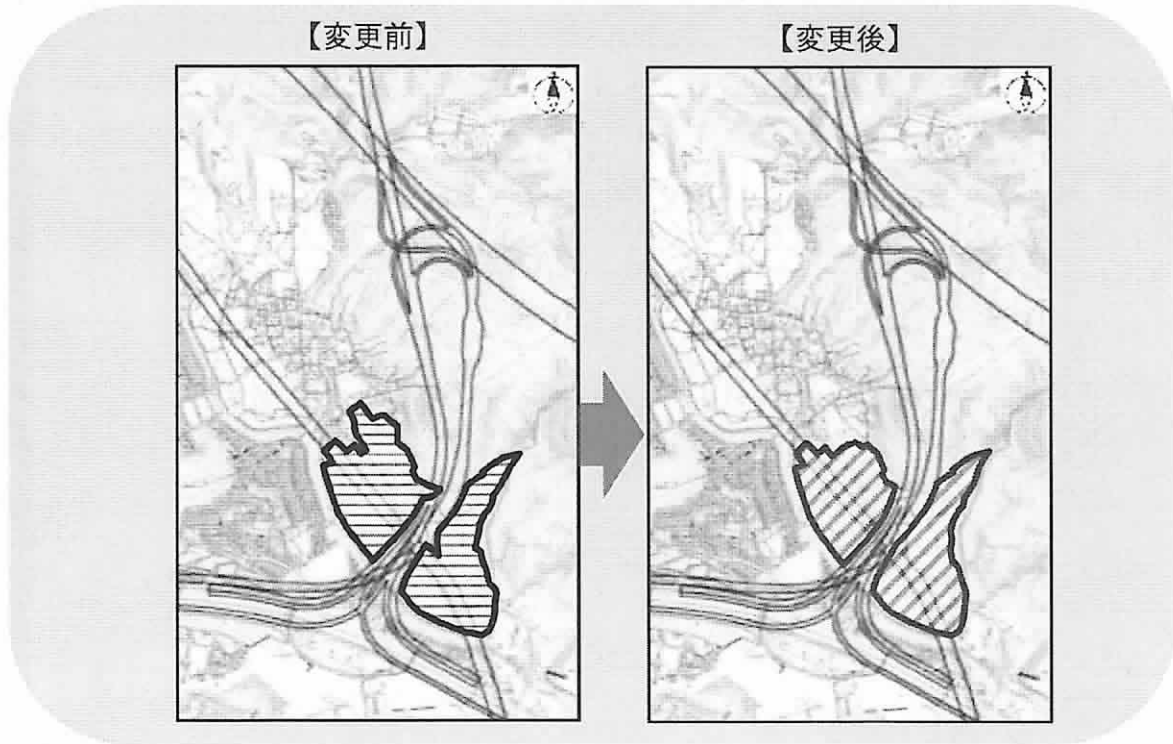
第1号報告 これまでの活動報告について

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

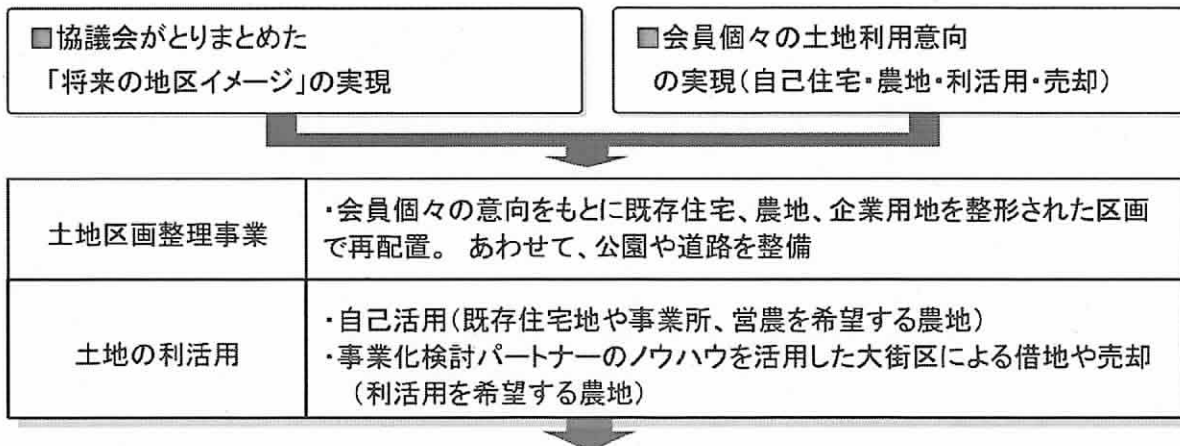
個別こん談会でお伺いした土地利用意向を踏まえ、事業化検討パートナーが土地利用構想の見直しを行いました。その結果、協議会の区域を変更して事業の具体化を図ることが適切と判断し、対象者への経過説明を行われました。これを受けて、本総会での決議のうえ、区域を下記のとおり変更することとしました。



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。



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

2015.5
Vol.10

高槻市成合南土地区画整理準備組合 ニュースレター

なりあみなみだより



土地区画整理準備組合を設立!



平成27年3月14日(土)10時から「高槻市成合南土地区画整理準備組合設立総会」を開催しました。

出席者25名、委任状出席21名で出席総数46名となり、3つの議案が賛成多数で可決されました。

土地区画整理準備組合の設立については、昨年12月から実施した第2回個別こん談会において、約9割の方々から同意を頂いておりましたが、第1号議案の規約の承認をもって、正式に設立することとなりました。

当日は、濱田高槻市長にもご出席頂き、お祝いの言葉を頂きました。



濱田高槻市長

～濱田市長からのお祝いの言葉～

晴れて準備組合設立の日を迎えられたことを、お祝い申し上げます。

成合地区は高槻で最も古い歴史をもつ地域のひとつであり、これまでの伝統を守り続けていこうという皆さまの熱い気持ちに敬意を表します。

市としても、伝統を守りながら50年先、100年先を見据えた皆さま方のまちづくりを支援します。

高槻市成合南土地区画整理準備組合設立総会

第1号報告

準備組合設立に至るまでの取組について

第1号議案

規約の承認について (賛成多数で可決)

第2号議案

役員を選任について (賛成多数で可決)

第3号議案

事業化検討パートナーとの覚書の締結について (賛成多数で可決)

役員一覧

役職名	氏名
理事長	津田 隆敏
副理事長	森川 久男
副理事長	久保 茂光
副理事長	森川 武昭
理事	久保 政一
理事	日下部 道雄
理事	岩 久晴
理事	入江 恭弘
理事	笹部 潤一
監事	岩 一成
監事	津田 雅弘

(敬称略)



大和グループ企業体と覚書を締結



準備組合と大和グループ企業体との覚書締結

第3号議案の可決を受けて、総会後に、大和グループ企業体と覚書の締結を行いました。

大和グループ企業体には今後も引き続き、魅力ある企業誘致や、まちづくりの具体化に向けて、準備組合とともに取り組んで頂きます。



大和ハウス工業(株)北摂支店 斎藤支店長の意気込み

覚書締結の承認を頂きお礼申し上げます。歴史・風土のある成合南地区、またインターチェンジ周辺という特徴を生かして、魅力あるまちづくりに協力させて頂きます。



斎藤支店長

総会での質問事項(抜粋)

牧野高橋線 なかみち はどうなるの？

土地区画整理事業にあわせて、計画的なまちづくりができるように、必要に応じた道路の位置や形状を決定し、歩行者をはじめ通行する車が安全に通行できるようにしていく予定です。

まちづくりの区域って 決まったの？

区域の変更は可能ですが、準備組合としては、規約に記載の区域で検討をすすめていきます。

準備組合の借入金って？

現時点では、準備組合で借入金が発生することは想定していませんが、事業化に向けた調査の中で、発生する可能性があります。しかし、基本的には一括業務代行予定者に負担して頂くことで、組合員への直接の負担が発生しないように進めていきます。なお、借入金は総会の決議事項となります。

土地区画整理事業に必要な費用は誰が出すの？

組合員の方には、地区の良好な環境を創出するために、土地を公平に提供して頂きますが、土地の価値が上がるため、総資産価値は下がりにくいです。また、それだけでは工事費がきびしいので、国や市の補助金も検討していきます。



まちづくりに向けた今後の取組

平成27年度の予定

●合意形成に向けた取組

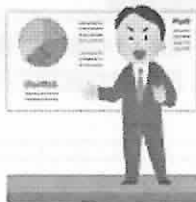
- ・各種勉強会
税、土地区画整理事業、共同借地等
- ・土地区画整理事業や企業誘致の状況報告
- ・個別こん談会

●事業計画の策定に向けた準備

- ・土地区画整理事業調査
(詳細は4面を参照)
- ・魅力ある企業の誘致、経済条件検討
- ・都市計画等の手続き

状況報告

※引き続き、皆様のご理解に努めます。



(第2回総会)
業務代行予定者を募集することの決議

**業務代行予定者の募集
提案審査会**

◎業務代行予定者とは
地権者の費用負担軽減及び準備組合運営の円滑化を図ることを目的に、土地区画整理組合に係る業務の協力予定者

平成28年度以降

(第3回総会)
業務代行予定者の決定

土地利用意向の判断
(自己活用・売却・借地)

事業計画の策定

- ①土地利用計画のとりまとめ
- ②進出企業の選定
- ③事業計画のとりまとめ
土地区画整理事業
→総事業費・平均減歩率
土地利用条件
→売却単価・借地単価

**土地区画整理組合
設立の本同意**

※農業等使用可能な期間
(H28.10末)を想定

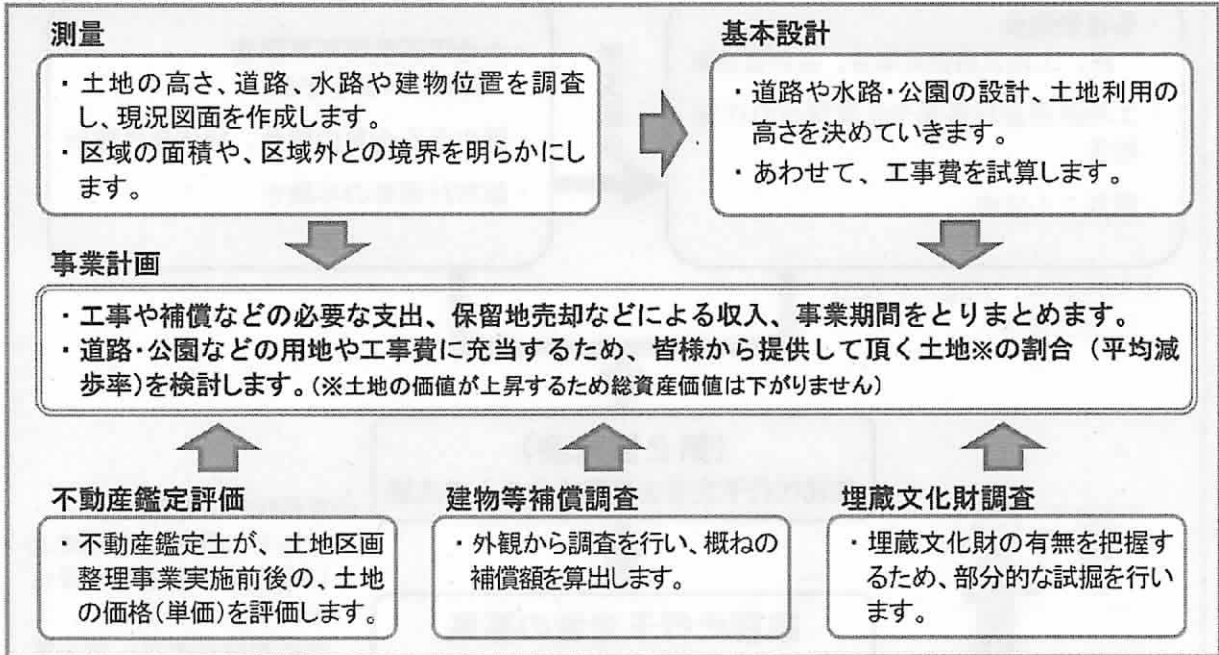
都市計画決定・土地区画整理組合設立・事業着手

土地区画整理事業調査とは・・・

組合員の皆様により詳細な条件提示を行い、土地区画整理事業の実施に向けた理解と協力を得られるよう、測量や道路・公園等の設計を行い、収支等を明らかにした事業計画を策定するものです。

なおこの調査は、高槻市が準備組合の事業推進を目的として、平成27年5月～平成28年3月の期間で、日本測地設計(株)関西支店に委託されます。

◆主な内容



◆お知らせ◆

税の勉強会を開催

個別こん談で要望の高かった、税の勉強会を、農地に関する税制について日本で最も有名な税理士と言われている「今仲先生」を招いて行います。ふるってご参加ください！！

【日時】6月13日(土)13時～14時30分

【場所】成合公民館2階

【講師】今仲税理士法人事務所
税理士 今仲 清 所長

【主な内容(予定)】

- ・市街化区域編入後の税制について
- ・生前贈与について
- ・生産緑地指定について



測量の実施について

土地区画整理事業の検討を行うため、6月中旬頃から測量を行います。作業の際には、畦などに立ち入らせていただくこともあります。

何卒、ご理解とご協力をお願いします。

【測量会社】

日本測地設計(株)関西支店

大阪市浪速区幸町 2-7-3

Tel : 06-6567-1718

担当者：相原 ^{あいはら}・轟木 ^{とどろき}



■発行：高槻市成合南土地区画整理準備組合

■問い合わせ先：高槻市都市創造部都市づくり推進課 Tel072-674-7551 Fax072-661-7008