

第1回勉強会を開催しました！

平成28年3月26日及び28日に第1回の勉強会を開催しました。

延べ29名の参加があり、土地区画整理事業の準備組合の立上げを目指し、区画整理事業の仕組みや今後の進め方のほか、周辺の開発状況や土地利用ゾーニング素案等の策定背景などについて事務局より説明を行い、活発な質疑及び意見交換を行いました。



〔第1回勉強会 開催結果概要〕

日時	出席者数	場所	テーマ
3月26日(土) 13時~15時	22名	茨木市立 石河公民館	○周辺の開発状況 ○土地利用の考え方(素案)及び土地利用ゾーニング(素案)について
3月28日(月) 19時~21時	7名		○区画整理事業の仕組みについて ○今後の進め方(目標スケジュール)

●主な質疑・意見交換内容

〔①モノレールに関して〕

- Q. 彩都西駅から彩都東部地区まで、モノレールの延伸はあるのか。
A. 大阪府からは廃止を含めて今後検討していくと聞いている。

〔②ゾーニング(素案)等に関して〕

- Q. サニータウン以外の周辺の居住者のことも考えた計画や周りから注目される施設誘致が望ましい。
A. ゾーニングや土地利用については、地権者自らが主体的に方向性を検討していくことが求められる。

〔③事業協力者の見通しに関して〕

Q. 東部の面積が非常に広大だが、引き受けてくれる事業者は出てくるのか。複数の社でやることになるのか。

A. 全国的には 20～30ha 規模の事例が多い。

事業化検討パートナーからそのまま業務代行者になっているケースが多い。彩都東部は事業規模が大きいいため、開発単位を現在想定している3つのエリア以上に分割することや段階的に事業化することも想定される。

ゼネコン等には継続的に交渉中であるが、現時点では今の条件では事業化検討パートナーに手を挙げる社はいない。

〔④地権者リスクに関して〕

Q. 企業誘致が出来ない等、土地処分ができない場合など、地権者の負担はないのか。

A. 原則、施行者である地権者にすべての責任がかかる。

ただし、今後の検討課題であるが、業務代行者との約束の中で、何をどこまで業務代行者に責任をもってもらえるかで変わってくる。

また、地権者の換地の土地活用方法は、地権者側で考えるのが基本である。

※その他、現在に至るまでの事業経緯等についての質問や、企業が府外に転出している原因に関する質問や地方創生とうまく結び付けてほしいという要望などがありました。

●勉強会当日のアンケート結果 <別紙 1 参照>

勉強会の参加者には、当日説明した4つのテーマについて説明内容の理解度を把握するため、無記名方式でアンケートをお願いしました。

どのテーマについても「(ほぼ)理解できた」または「どちらかと言えば理解できた」と回答された方が、約9割を占めました。

また、その他の意見や要望として、「UR や民間大規模地権者の土地活用の考え方が知りたい」「パートナーが見つかるかどうか問題」「話し合いを続けて理解を深めていくしかない」「茨木箕面丘陵線を早くつくるべき」「出席者が少ないのが残念」などの意見がありました。今回の意見等は今後の進め方の参考とする予定です。

●第2回勉強会の開催について

勉強会当日の質疑内容やアンケート結果及び別途郵送にて返送をお願いしています。「地権者向けアンケート調査」の結果などを踏まえ、役員会にて調整を行い、テーマや開催日程を決定して地権者の皆様にお知らせします。

地権者向けアンケート調査(中間報告)

3月中旬に調査票を発送し、皆様方のご協力により、約70%以上回収できました。現在、未提出者のフォローを事務局が行っているところです。

本アンケート調査は、土地区画整理事業の準備組合の立上げを目指し、現時点での権利者皆様の意向を把握するもので、4月25日時点で集約した概要を報告します。なお、詳細の内容を含め、最終報告は別途整理してお知らせする予定です。

◆ 回収状況

権利者数ベースで約74%〔4/25現在、回収済114件/対象件数155件〕

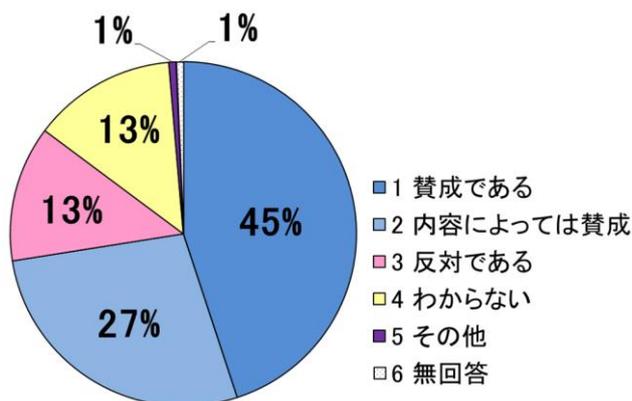
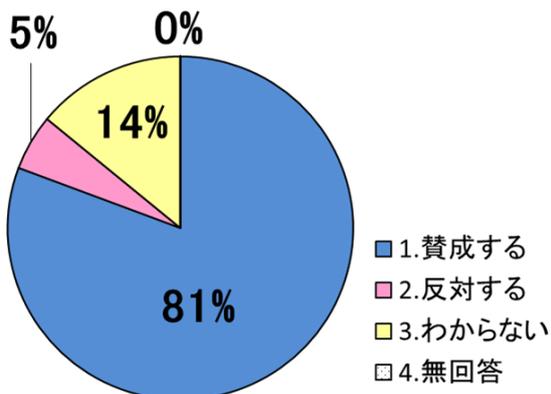
◆ 主な傾向

〔彩都東部地区の開発についての賛否〕

・賛成する割合が約8割で、前回UR実施時より概ね10%増加。

<参考>

UR実施調査(H25.8~H26.6実施)



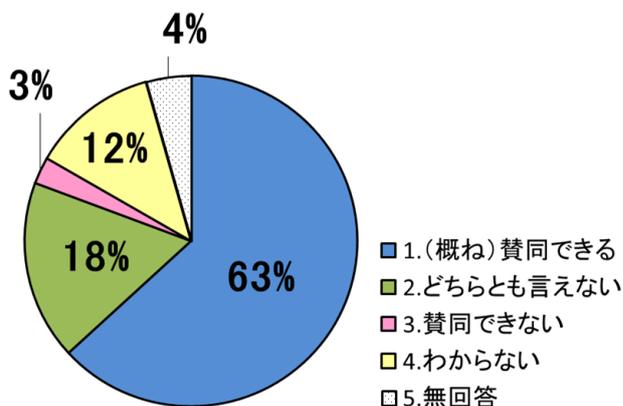
〔土地活用について(※複数回答可)〕

・売却したいと考える方が多いが、現時点では具体的に決めていない方も多い。

〔土地利用ゾーニング(素案)等について〕

・(概ね)賛同できる方が約6割と最も多く、賛同できない方はごく少数。

	回答数	
開発した土地を活用	1. 土地活用したいが具体的な考えはない	39
	2. 自己利用(住宅系)	16
	3. 自己利用(施設系)	12
	4. アパート等住宅系での賃貸経営	15
	5. 店舗等商業系での賃貸経営	23
	6. 事務所等施設系での賃貸経営	14
	7. 売却したい	37
	8. その他	7
現状の土地のまま活用	9. 農地利用等	5
	10. 家を建てる	0
	11. 何も利用しない、現況保全	5
	12. 売却したい	21
	13. その他	3
	14. わからない	12
	15. 無回答	1
合計	211	



〔今後知りたい情報など〕

- ・事業化されなかった場合に関すること
- ・事業途中で大きな環境変化が起こった場合の地権者リスクなど、組合になった場合の地権者の責任に関すること
- ・減歩率や換地に関すること
- ・いつ事業化できるのかなど、事業展開やスケジュールなどに関することなどの意見が重複してありました。

※その他自由意見については、多数のため最終報告時にお知らせします。

地権者向けアンケート未回答の方々へ

- ・現時点で未回答者の方も、3月中旬に郵送しました調査票に記入の上、返信用封筒にて地権者協議会事務局に返送いただきますようお願いいたします。
- ・本件に関する問合せ等については、地権者協議会事務局のUR都市機構までお願いします。(Tel:06-6969-9812)

<参考情報：彩都東部 エリア別・地権者属性別土地所有状況>

エリア名	区分	登記簿地積 (ha)	面積割合 (%)	権利者数	権利者割合 (%)
北エリア (約140ha)	一般地権者	8	9%	53	85%
	法人	76	91%	9	15%
	合計	84	100%	62	100%
中央エリア (約90ha)	一般地権者	21	39%	77	87%
	法人	33	61%	12	13%
	合計	54	100%	89	100%
南エリア (約50ha)	一般地権者	6	27%	20	65%
	法人	16	73%	11	35%
	合計	22	100%	31	100%
全体 (約280ha)	一般地権者	35	22%	142	86%
	法人	125	78%	23	14%
	合計	160	100%	165	100%

※上表は登記簿記載情報による集計です。公共用地は含んでおらず、各エリアの実情の面積規模とは合致していません。又、複数エリア所有の権利者は該当する全てのエリアに計上しているため、エリア毎の権利者数の合計と全体の権利者数とは合致していません。

お願い（権利変動時のご連絡）

彩都東部地区地権者協議会では彩都東部約280ha内の地権者等を対象に、事業化に向けた取り組みを行うことから、今後、相続や転売等により名義に変更が生じる場合は、下記事務局までご一報いただけるよう、ご理解ご協力のほどよろしくお願いいたします。

■発行：彩都東部地区地権者協議会

■事務局：（窓口）茨木市都市整備部北部整備推進課 Tel:072-620-1609