

●当日いただきましたご質問やご意見とその回答を紹介させていただきます。

【進出事業者に関する質問】

Q：企業の選定にあたり、他の候補に挙げた企業があれば、どのような所か教えて欲しい。
 A：十数社から進出の意向はいただきましたが、確実な事業実現性やまちづくりへの貢献度など一定の企業選定の考え方に基づき、株式会社リクシルビバ、GLP株式会社の2社を選定しました。それ以外の企業に関しては、個別の名称を出すことは、控えさせていただきます。

【スケジュールに関する質問】

Q：本日説明のあったスケジュールでは、売買契約から決済まで約3年を要することになっているが、その間に事業者が撤退することは無いのか。事業者の撤退によるリスク軽減のため、売買契約から決済までの期間を短くすることは可能か。
 A：仮換地指定時点で売買契約が可能となるが、決済は引渡が可能造成工事完了後でないといけないため、ある程度長期化することは避けられません。事業者の撤退等、万が一の事態に備え、契約条件の中で違約金を設定するなど今後調整していくことになります。

Q：賃貸か売買かの最終的な意向は、いつまでに決めなければならないのか。
 A：換地に係る最終的な意向（賃貸・売買・農地利用）を示していただく『換地申出書』の提出は平成31年度（仮換地指定前）になりますが、来年（平成30年）夏に予定している本同意取得以降は、大幅な事業計画の変更が難しくなるため、それまでに準備組合に対し土地利用意向の提示をお願いします。

また、今年の夏以降、個別相談会の開催や土地利用意向に関するアンケート調査を実施するなど、地権者の皆さんの意見を確認しながら、準備組合で土地利用計画を作成していきますので、夏休み等を利用し、本件についてご家族で話し合ってくださいと思います。

【その他の質問】

Q：過去に『南目垣2交差点』から南方向へ摂津市まで貫く道路の整備計画があったと聞いたことがあるが、工事車両などを考慮すると、今回の事業において、その道路を整備するのがよいのではないかと。
 A：今回は隣接市を含めた事業では無いことから、道路は区画内道路の計画としています。また、工事着手前には別途工事内容に関する説明会を開催し、工事車両の通行ルートやその頻度（1日あたりの搬入台数など）を説明する機会を設けます。

Q：事業途中で進出事業者が撤退することになった場合には、どうなるのか。
 A：当該地には複数の企業から進出希望をいただいております。選定基準を満たす事業者に進出してもらうことで、当初の計画に近い形で、目的を達成できると考えています。当該地であれば、必ず進出を希望する事業者は存在し、地権者の皆様にも満足いただくと考えています。

《連絡先》 茨木市 都市整備部 都市政策課 推進係
 〒567-8505 茨木市駅前3丁目8番13号 茨木市役所南館5階
 電話：072-620-1660 Fax：072-620-1730
 E-mail：toshi@city.ibaraki.lg.jp

南目垣・東野々宮町地区
 まちづくりニュース

発行：茨木市南目垣・東野々宮土地区画整理準備組合

ニュース
 レター
 No2

『株式会社リクシルビバ』・『GLP株式会社』の2社を進出事業者の核に選定

平成29年5月27日（土）、茨木市南目垣・東野々宮土地区画整理準備組合地権者説明会を開催し、79名にご出席いただきました。

説明会では、これまで課題となっていた㈱イトーヨーカ堂に代わる進出事業者として、ホームセンター事業等を全国展開されている㈱リクシルビバと大型物流施設の開発運営を行っているGLP株式会社の2社を進出事業者の核として事業化検討を進める考えであることについて説明し、参加者から概ねの賛同をいただきました。また、2社からは本事業に参画することで、新たな生活拠点として地域に貢献し、協力しながら事業化検討を進めて行くことを約束いただきました。

今後は、8月頃に事業計画変更案を地権者の皆様にご説明ができるよう、事業化検討パートナーである㈱竹中土木等と検討を進めてまいりますので、引き続きご協力よろしくお願いいたします。



※本準備組合は、まちづくり初動期活動サポート助成（（公財）大阪府都市整備推進センター）を受けて活動しています。

企業選定の基準と進出事業者の企業紹介

●企業選定の考え方について

下記の5つの項目を基準に、(株)リクシルビバとGLP(株)の2社を進出事業者の核に選びました。

①確実な実現（個々の土地利用）

- 長期間の事業でも揺るがない進出意向
- 他地区の実績や健全で良好な財務体質

②全組合員に公平・公正な受益

- 売却・賃貸を含めて全員に不公平なく履行
- 集約換地街区全ての土地で実行する

③まちづくりへの貢献

- 活力・環境・安心への企業貢献

④経済条件の約束

- 単価「105,000円/㎡」・「1,200円/月・坪」以上確保

⑤事業に対する姿勢

- 組合員にリスクの少ない売買、賃貸条件

●株式会社リクシルビバ（ホームセンター事業等を全国展開）

設立：昭和52年4月

上場：平成29年4月東京証券取引所市場第一部

店舗数：86店舗（関西圏6店舗）

事業内容：ホームセンター事業、リフォーム事業、ヴィシズ事業部、デベロッパー事業

～地域貢献（防災・災害支援）～

関東地区の事例では、「大規模災害等における物資の供給への協力に関する協定」を締結し、災害時の支援を約束。

～社会貢献活動～

地域の支援学校への出前授業や、就労支援の取組を開始。



●GLP株式会社（大型物流施設の開発運営）

設立：平成21年3月

上場：平成22年10月シンガポール証券取引所メインボード（SGX）

施設数：111棟（関西エリア26棟）

事業内容：物流施設・用地の賃貸、売買、開発、運営管理および投資助言

～地域貢献（防災・災害支援）～

行政と協定書を締結し、有事の際、防災拠点として避難者を受け入れる体制を構築。

～環境配慮～

行政から表彰される等、全国各地で環境に配慮した施設の開発・運営を推進。

～雇用創出～

全国のGLP施設で働く方は、約3万人。



今後、選定した2社とともに事業化（土地区画整理組合の設立）に向けた協議を重ね、地域の生活利便性の向上に加え、環境面や地域の安全・安心に貢献できるまちづくりの実現に向け、取り組んでいきます。

換地の考え方についての勉強会

●今後、事業を進めるにあたり、必ず生じる換地について、土地評価の方法、申出換地、短冊換地の観点から、説明いただきました。

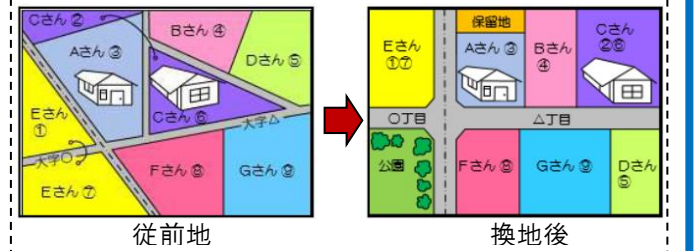
■換地の方法

当地区は、商業及び物流施設用地として、一体的な土地利用を図るため、大街区を設定して**商業及び物流ゾーンにおいて、賃貸及び売買希望者を集約する計画**です。また、**営農希望者についても農地ゾーンに集約**します。

通常の区画整理事業の換地設計では、『原位置換地手法』が原則ですが、本事業については、大街区に換地を集約する目的から、『**申出換地手法**』を採用する予定です。

【参考】原位置換地手法とは

換地の原則は、従前の宅地と換地が照応するように、従前の宅地の位置付近に換地を定めます。

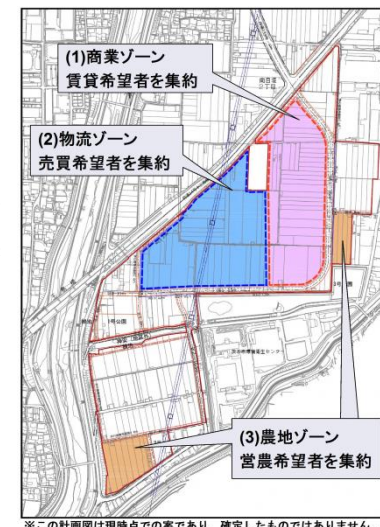


通常の区画整理では、元の位置付近に換地します。

■申出換地手法とは

事業計画に定められた土地利用計画に従い、土地利用実現のため、土地の集約をおこない、権利者の土地利用の意向を反映させた換地位置を、権利者の申出により定めることを言います。

集約換地のイメージ



換地申出書のイメージ

【様式見本】 平成 年 月 日

茨木市南目黒・東野々宮土地区画整理事業
 施行者（仮称）茨木市南目黒・東野々宮土地区画整理組合
 理事長 ○○ ○○ 様

申出者 住所 _____
 氏名 _____ 実印 _____
 （印鑑証明書添付）

換 地 申 出 書

茨木市南目黒・東野々宮土地区画整理事業の施行地区内にある私の所有する下記の土地について、換地規程細則第○条の規定により、施行後の換地の区域を、下記のとおり申し出ます。

従前の土地の所在	町字名	地番	地目	登記地積(㎡)	申出区域	備考
申出区域						
換地区域						

1. 商業ゾーン内（○○街区）へ賃貸を目的として換地を希望します。
 2. 物流ゾーン内（○○街区）へ売買を目的として換地を希望します。
 3. 農地ゾーン内（○○街区）へ営農を目的として換地を希望します。

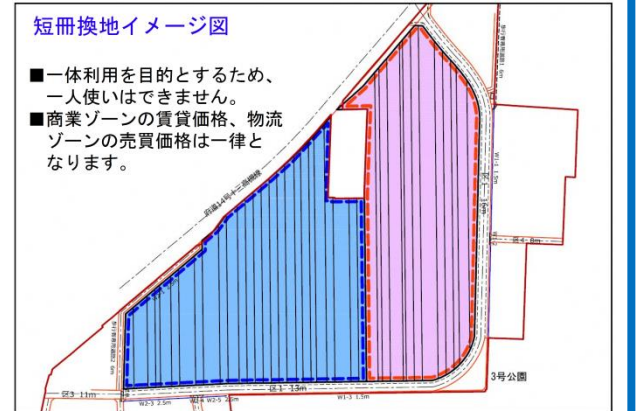
■短冊換地とは

申出換地を行う商業及び物流ゾーンについては、土地の一体利用を目的とすることから、仮換地について一体評価により「短冊換地」とします。

なお、整理前の評価については、各筆ごとに評価しますので、各筆の減歩率は各々違うこととなります。

短冊換地イメージ図

- 一体利用を目的とするため、一人使いはできません。
- 商業ゾーンの賃貸価格、物流ゾーンの売買価格は一律となります。



今後も、税制に関することなど、テーマを設定し、勉強会を開催してまいりますので、皆様奮ってご参加下さい。