

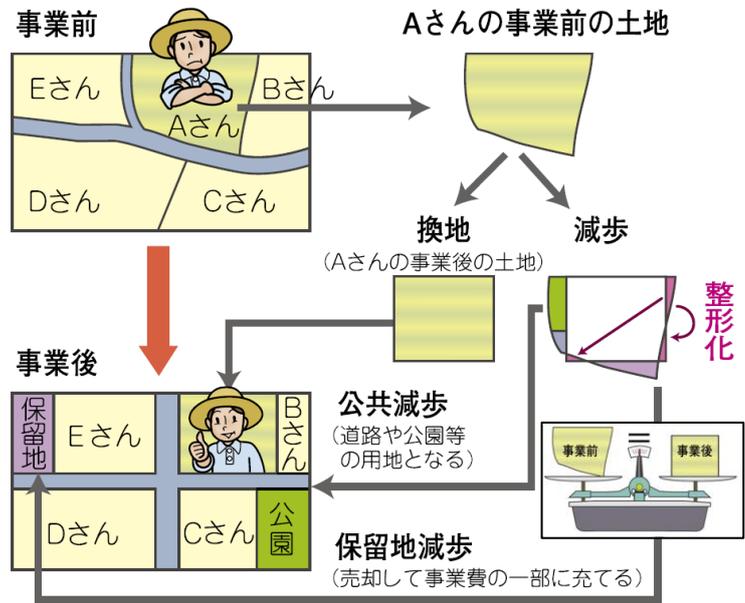
事業説明会での説明内容（事業化検討パートナーより）

1. 土地区画整理事業のしくみ

道路・公園等の公共施設用地や事業費を捻出するための土地（保留地）を公平に提供（減歩）し、土地の利用価値を高め、整然とした市街地を整備する事業です。通常、お金の負担はありません。



従前の宅地は減歩により、換地としての面積は減りますが、事業による利用増進が図られ、土地区画整理事業の整理前後では、原則として土地の資産価値は変わりません。



2. 事業提案概要について（昨年11月に示された事業提案概要を説明）

◎十三高槻線という幹線道路沿道という立地条件を活かし、西日本最大級の商業施設を核に、商業施設と物流施設による大規模な事業展開を提案

◎地元住民のお役に立てるよう物を売る以外のサービス機能を付加価値として充実

- 例) ・防災拠点として物資の供給元や緊急時の避難先としての利用
- ・産地直売や子どもたちの農業体験など農業面での連携
 - ・クリニックモール、散歩コースや子どもたちの遊び場などを提供 など



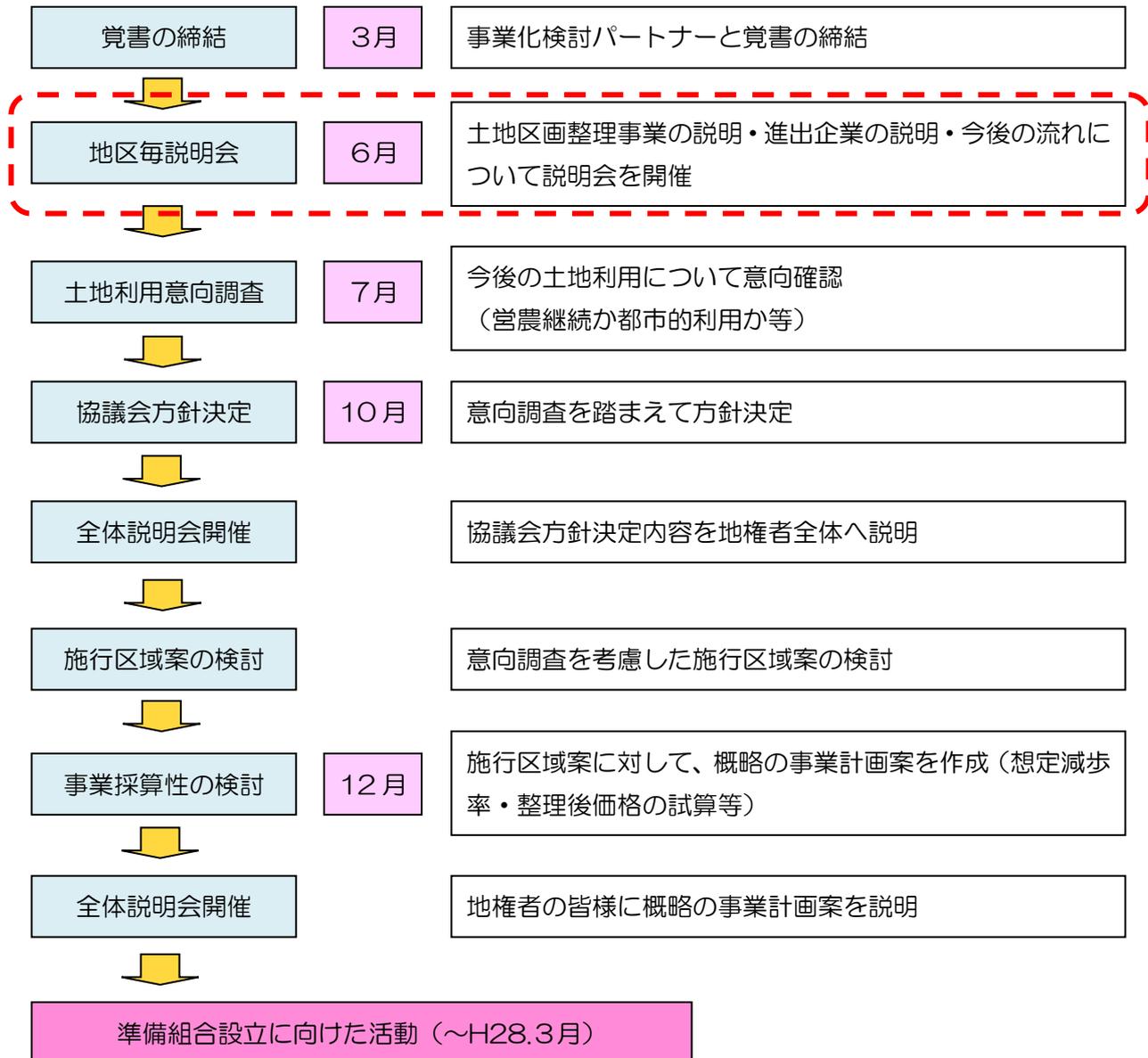
3. 今後の流れについて

◎事業の進め方

まちづくりのステップ	将来のまちづくり検討	事業採算性検討	区画整理事業施行
権利者組織 民間事業者	まちづくり協議会 事業化検討パートナー	準備組合 業務代行予定者	区画整理組合 (一括) 業務代行者
合意形成のポイント	<ul style="list-style-type: none"> ○ 将来の地区のあり方 ○ 事業手法 ○ 事業区域 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公共施設整備方針 ○ 事業計画 ○ 事業に対する同意 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 換地計画 ○ 自己所有地の利用再開 (営農、売却、賃貸など)
必要となる行政手続き	農振地域除外（農振法）	市街化区域への編入 (または保留フレーム)	区画整理組合認可
想定される期間	約1年 (平成26～27年度)	1～2年 (平成27～29年度)	3～5年 (平成28～34年度)

今の段階はここ

◎平成27年度のスケジュール（予定）



○主な質問

●参加者の皆さんから、以下のようなご質問やご意見があり、茨木市と事業化検討パートナーから回答がありました。

（土地区画整理事業（換地計画や補償基準など）に関連する質問）

Q：事業後の資産価値が必ず上昇するという保証はどこにあるのか。

A：土地区画整理事業の換地計画は法律に基づき決定し、通常、不動産鑑定士の鑑定により事業前と事業後の土地評価を比較確認して行うため、資産価値は必ず増進することになります。

ただし、駐車場の収益や農地としての収穫量を保証するものではないため、収入を保証するものではありません。資産としての価値と得られる収益は、必ずしも一致しない点をご理解いただきたいと思います。

Q：農小屋などは補償の対象となるのか。

A：補償することが一般的ですが、土地区画整理組合の設立後、地権者の皆さんで補償の基準を決めることとなります。補償費は事業を推進するために当然必要な費用である一方、その支出に応じた負担（保留地減歩）が同時に必要となります。

今後、適切な補償の基準及び金額を地権者の皆さんで決めていく必要があります。

Q：施行区域の真ん中に反対者がいる場合、どのように対応するのか。また、強固に反対された場合、事業はできないのか。

A：開発事業と異なり、100%の同意がないと施行できないという事業ではありません。

法的には、若干名の反対者により全体の利益を阻害することがないように、3分の2以上の同意があれば、土地区画整理事業を施行することは可能ですが、地権者の皆さんがメリット・デメリットを十分理解し、ひとりでも多くの賛同を得た上で進めていくべき事業と考えています。

（事業後の賃貸条件などに関する質問）

Q：事業後、(株)イトーヨーカ堂は地権者の土地を賃借するのか。それとも買取が前提となっているのか。

A：各地権者の意向に合わせ、賃貸か買取か選択していただき、買取を希望される土地については、(株)イトーヨーカ堂が買い取らせていただきます。

ただし、賃貸を希望される方については、換地計画でまともっていただきたいと思います。

地権者毎に賃貸借契約を交わすことは非効率で、また、平等性を保つことも困難なため、地権者会社などを設立していただき、一括して契約したいと考えています。

（都市計画に関する質問）

Q：現在、当地区は市街化調整区域であり、農業振興地域であると思うが、その変更が可能なのか。

A：当該地は市街化調整区域の農業振興地域であり、さらに大部分の農地が農用地に指定されています。

近年、個人的な理由で農用地の除外が認められるケースはほとんどありませんが、地域の皆さんがまとまり、土地区画整理事業という計画的なまちづくりが実施されることを担保に、農業振興地域の変更は可能と考えています。また、大阪府が行う市街化区域編入に関する手続きが、来年2月頃に行われる予定となっており、本地域は将来の市街化区域編入を見越した手続きをとりたいと考えています。

《連絡先》

茨木市 都市整備部 都市政策課 推進係

〒567-8505 茨木市駅前三丁目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