

目垣・南目垣・東野々宮町地区 まちづくりニュース

発行：目垣・東野々宮地区まちづくり協議会

ニュース
レター

No7

事業化検討に係る地権者説明会を開催しました

概算事業計画案(想定総事業費、平均減歩率等)を説明

平成28年4月24日(日)に、現時点での概算事業計画案(想定総事業費、平均減歩率等)に関する説明会を開催し、午前・午後合わせて過去最多となる100名の方にご参加いただきました。

当日は、参加者と茨木市、事業化検討パートナーとの間で、事業化の判断にあたって疑問や不安に思っていることを中心に、活発な意見交換が行われました。(主な質問や意見は最終ページに掲載)

事業進捗のスピードアップを望む意見もありますが、準備組合設立までに多くの議論を重ね、合意形成(地権者の事業に対する理解)をしっかりと図ることが事業成功のために重要であると考えておりますので、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。



日時：平成28年4月24日(日) 午前10時から11時15分 出席者数：68名
午後 2時から3時00分 出席者数：32名
場所：茨木市農業協同組合南支店2階会議室 出席者数：延べ100名

※本協議会は、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。

○土地利用計画（案）と想定総事業費等について（P1～7）

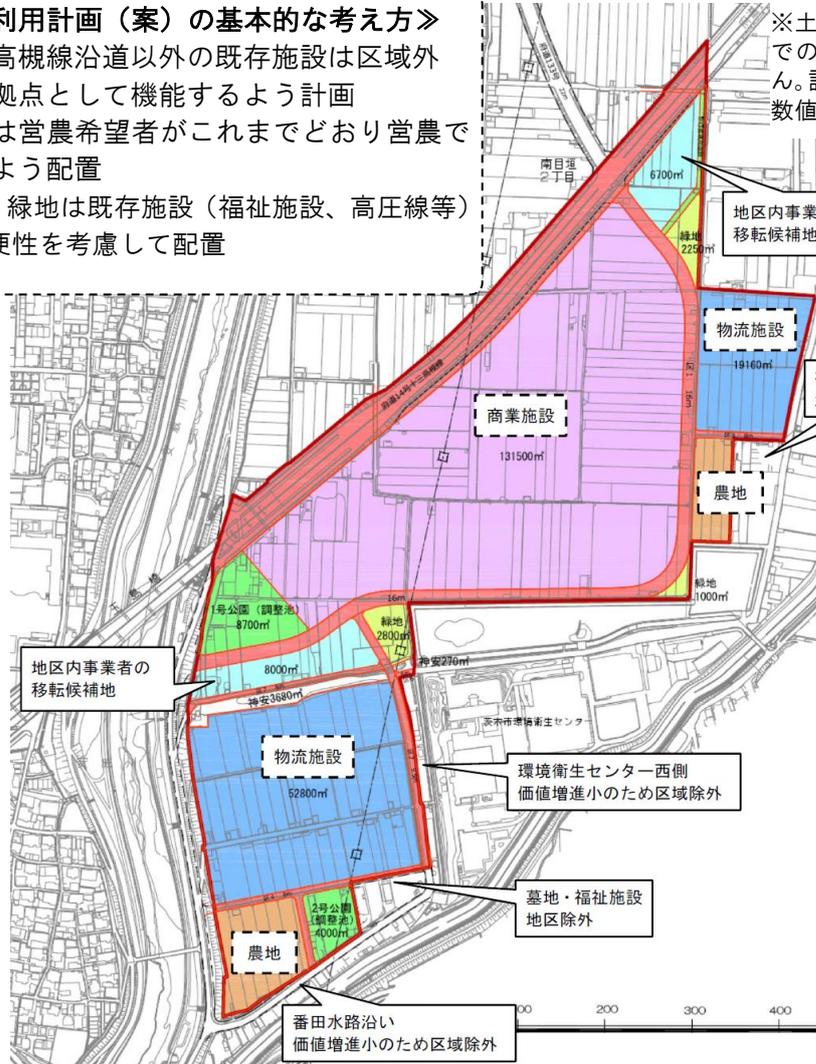
事業化検討パートナーが現時点で計画している概算事業計画案（土地利用計画案、想定総事業費など）について説明しました。

■土地利用計画（案）、公共施設整備計画について

良好な土地利用が可能となるよう道路、公園、水路などの公共施設を適宜適切に配置します。

《土地利用計画（案）の基本的な考え方》

- ・十三高槻線沿道以外の既存施設は区域外
- ・防災拠点として機能するよう計画
- ・農地は営農希望者がこれまでどおり営農できるように配置
- ・公園、緑地は既存施設（福祉施設、高圧線等）や利便性を考慮して配置



※土地利用計画図、想定総事業費等は現時点での案であり、確定したものではありません。設計の精査、関係機関との協議等により、数値の変動があります。

想定総事業費は86億円！

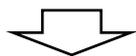
想定事業費は現状の試算で86億円となっています。必要となる事業費は保留地処分金等により確保します。

事業費内訳	
種別	金額(百万円)
道路	1,230
水路・調整池	1,400
公園	250
建物等の移転・移設	1,100
上下水道整備	390
整地費	2,060
調査設計費・文化財調査	1,170
工事雑費	470
事務費・利子	530
総事業費	8,600

○事業の採算性、平均減歩率等について（P8～11）

■事業の採算性について

整理前の地区平均単価 57,600 円/㎡



整理後の地区平均単価 105,000 円/㎡
(整理前から約 1.8 倍)

■保留地の予定地積

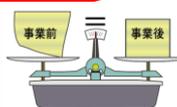
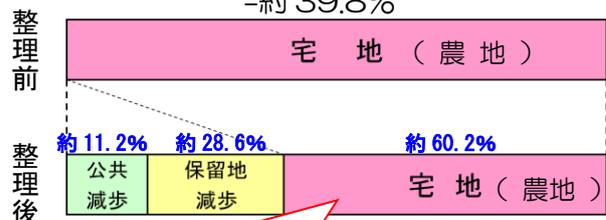
保留地の予定地積 = 約 76,500 ㎡

（※現時点での概算事業費、保留地処分予定単価により試算した場合の減歩率及び保留地の予定地積です。）

■減歩率

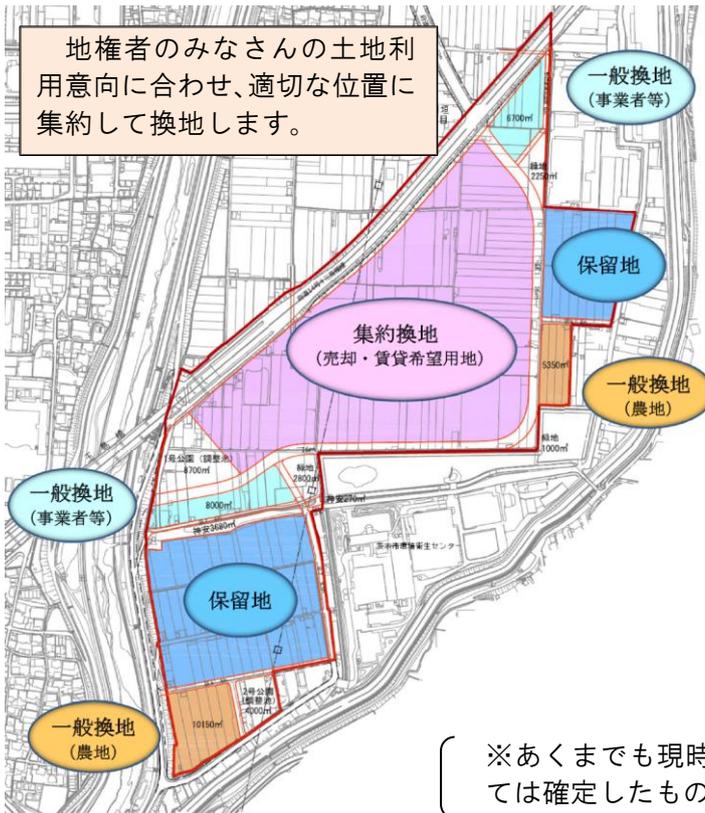
(公共減歩率) (保留地減歩率)

地区平均合算減歩率=約 11.2%+約 28.6%
=約 39.8%



減歩により、土地は減りますが、宅地の利用増進を図ることで資産価値は同等以上となります。

○保留地・換地配置計画案について (P12~13)



■保留地（売却して事業費捻出）

物流施設用地の大部分を保留地とし、区画整理事業の実現性を確保します。

■集約換地（売却・賃貸希望用地）

事業を機会に土地を売却したい、賃貸したいという地権者の換地を集約し、商業施設の一部として換地します。

■一般換地（農地）

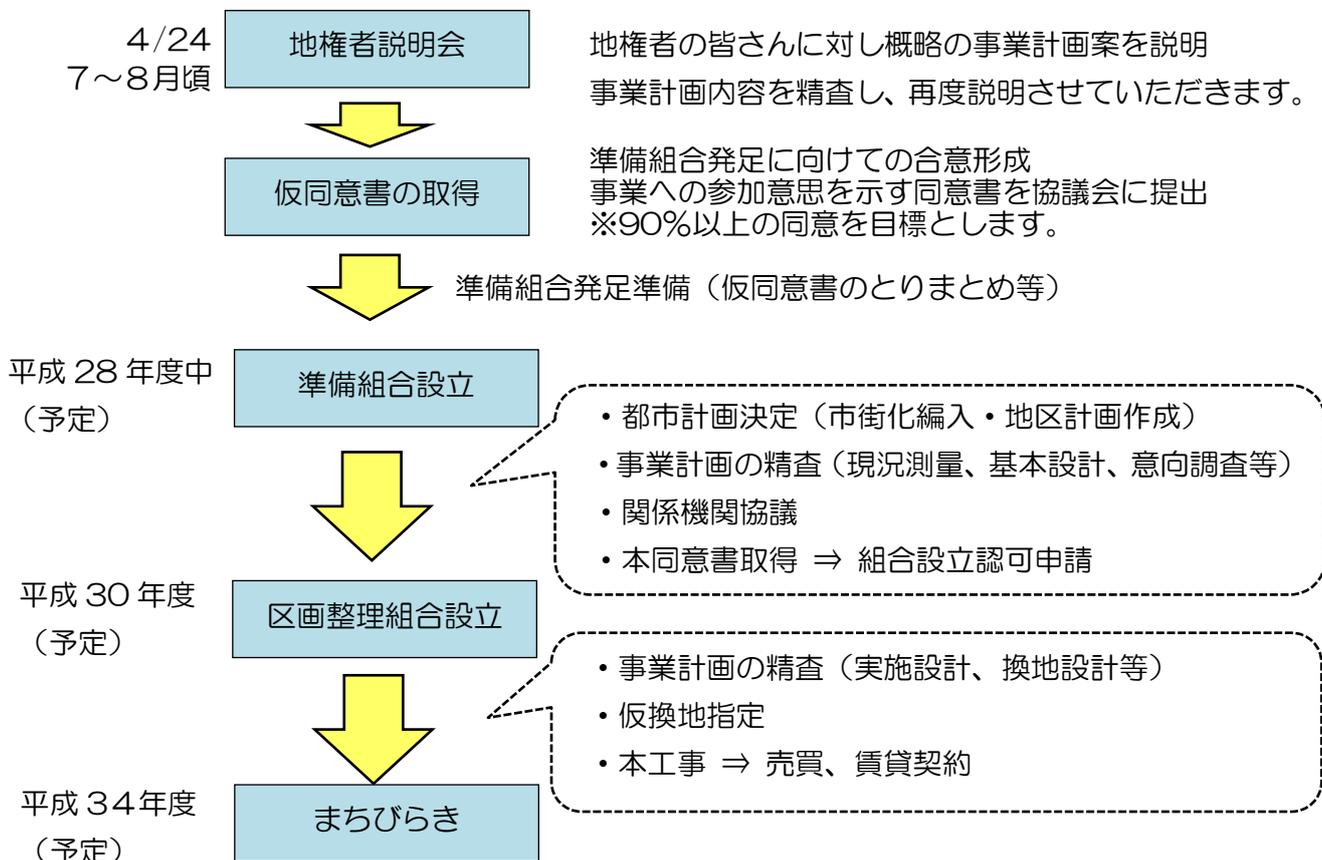
引き続き農業を継続される方の営農環境を考慮して集約します。（ただし、減歩により農地面積は必ず小さくなります。）

■一般換地（事業者等）

現在、土地利用をされている方の換地とします。

※あくまでも現時点での案であり、保留地や換地位置等については確定したものではありません。

○今後の協議会活動について (P14~17)



主な質問や意見に対する茨木市と事業化検討パートナーの回答

出席者から多数のご質問やご意見がありましたので、主な質疑内容について紹介します。
(茨木市：市、事業化検討パートナー：検P)

《主な質疑内容》

【土地の評価、事業化検討に係る条件（土地の評価等）に関する質問・意見】

- Q：地区平均単価を提示していただいたが、参考に従前地の評価の幅（最高と最低の単価）を教えてください。
- A：従前地の評価をするにあたり、本地区を23ブロックに分割し、最高が82,600（円/㎡）、最低が38,000（円/㎡）と試算しています。最終的には不動産鑑定士の鑑定に基づき算定します。（検P）
- Q：事業化の判断にあたり、概算や平均ではなく、もう少し詳細に金銭条件の提示がないと判断することができない。地権者の多くは高齢であり、相続も視野に入れ準備しておく必要がある。
- A：1筆毎の評価は緻密な換地設計が必要なため、現時点では概算かつ平均でしか提示することができません。なお、賃料については、1,200円/月・坪以上を基本と考えています。（検P）
- Q：地権者全体を対象にした説明会を開催するよりも、個人面談等で説明していく必要があるのではないか。
- A：最終的には個人面談等で地権者の皆様のご事情やご意向を伺うこととなりますが、現時点では地区全体として事業化するか否かの判断をしていただく時期であると考えています。（市）

【保留地処分に関する質問・意見】

- Q：保留地はいつ処分されるのか。
- A：造成工事完了後、土地活用が可能な状態で保留地処分を行いますので、時期は事業の後半になります。近年一般的になっている業務代行方式では、その間に必要な資金は事業者が立替えることになります。（検P）
- Q：事業費が途中で不足した場合はどうなるのか。
- A：本事業のような長期にわたる大規模な事業の場合、地権者のリスクを回避するため、事業開始時に保留地の処分単価や事業費総額について区画整理組合（地権者）と事業者との間で契約を交わすことが一般的です。
事業途中で事業費が不足した場合についても、途中で地権者の都合による大きな事業計画の見直しが行われない限り、不足分は事業者が負担することになります。（検P）

【その他】

- Q：茨木市の市長が交代し、(株)イトーヨーカ堂も一部店舗閉鎖や会長交代の報道もあったが、みんなでまちづくりをやっていこうという中で、途中で頓挫しないか心配している。
- A：本事業については、市の最上位計画である茨木市総合計画にも位置付けしている事業であり、市長交代により、白紙になることはないと考えています。（市）
(株)イトーヨーカ堂については、規模が小さく老朽化した総合スーパー形態の不採算店が関東にはあり、それらを計画的に整理していく一方、今回ご提案させていただいているショッピングセンター事業については、引き続き積極出店をしていく方針が出されていますので、本事業については、引き続き取り組んでいきたいと考えています。（検P）

《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