

# 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

No8

事業化検討に係る地権者説明会を開催しました

## 準備組合設立に向けた仮同意書取得を開始

平成28年8月7日（日）に、事業計画改善案（想定総事業費、平均減歩率等）と事業実施に向けた準備組織である「土地区画整理準備組合」（以下「準備組合」）設立に向けた仮同意書の取得に関する説明会を開催し、午前・午後合わせて109名の方にご参加いただきました。

当日は、仮同意の取得（事業化の判断）は時期尚早というご意見もありましたが、新たに詳細な事業検討段階に進むためにも準備組合の設立に向け、本協議会による仮同意の取得作業を行うことが了承されました。

今後、地権者の皆さまとは、直接お話しさせていただく機会も増えてくると思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。



日時：平成28年8月7日（日）午前10時から11時30分 出席者数：64名  
午後1時30分から2時10分 出席者数：45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109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。

# ○事業計画改善案について (P2~12)

概算事業計画案（土地利用計画案、想定総事業費など）の見直し改善内容について説明しました。

## 前回説明の概算事業計画案 (H28. 4月)

### ■想定総事業費

86億円

### ■事業の採算性について

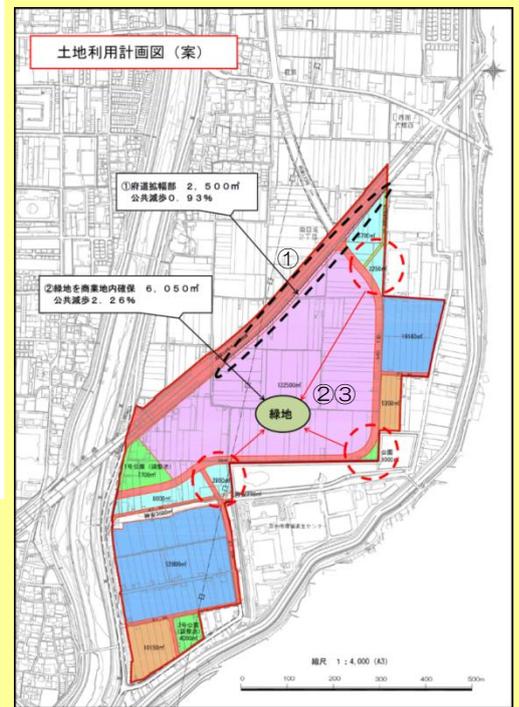
整理前の地区平均単価 57,600 円/m<sup>2</sup>



整理後の地区平均単価 105,000 円/m<sup>2</sup>

### ■平均減歩率

地区平均合算減歩率＝約11.2%＋約28.6%＝約39.8%  
 (公共減歩率) (保留地減歩率)



### 《事業計画改善内容》

- ① 十三高槻線の拡幅部用地を進出事業者で負担
- ② 緑地を商業施設内に確保
- ③ 緑地整備費を進出事業者で負担

## 概算事業計画改善案 (改善による効果)

事業計画改善案では、前回説明の概算事業計画案から総事業費が1億円低減され **85億円**、平均減歩率は3.56%低減され **約36.3%**になります。

	(平均減歩率)	(事業費)
① 十三高槻線拡幅部	▲0.93%	(2.6億円相当)
② 緑地を商業地内確保	▲2.26%	(6.4億円相当)
③ 緑地整備費	(▲0.37%)	1.0億円相当
計	▲3.56%	(10億円相当)

### 《想定総事業費とその内訳》

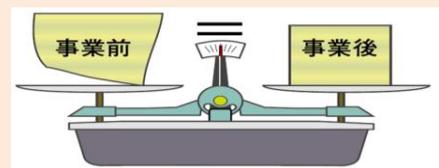
支 出	金額 (百万円)
道路	1,230
水路・調整池	1,400
公園	150
建物等の移転・移設	1,100
上下水道整備	390
整地費	2,060
調査設計費・文化財調査	1,170
工事雑費	470
事務費・利子	530
総事業費	8,500

### ■保留地の予定地積

改善前 保留地の予定地積 = 約76,500m<sup>2</sup> → 改善後 約75,600m<sup>2</sup>

### ■平均減歩率

(公共減歩) (保留地減歩)  
 地区平均合算減歩率＝約11.2%＋約28.6%＝約39.8% 改善前  
 ↓  
 =約8.0%＋約28.3%＝約36.3% 改善後



※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。

※「減歩率1%≒事業費2.8億円」で試算しています。

## ○今後の協議会活動について (P16~18)

今後、地権者の皆さまから仮同意書（下図）を提出いただき、事業実施に向けた準備段階（準備組合）に進む意思を確認します。



### ■土地区画整理準備組合設立に関する同意書（仮同意書）（見本）

仮同意書

**土地区画整理準備組合設立に関する  
同意書**

平成 年 月

目垣・東野々宮地区まちづくり協議会  
会長 葛馬正一様

住所 \_\_\_\_\_

氏名(自筆) \_\_\_\_\_ 印

○土地所有者名義人本人の自筆で  
ご記入下さい。

○印鑑は認めて結構です。

私は南目垣・東野々宮町地区における土地区画整理事業を念頭に置いたまちづくりに参画し、事業実施に向けた準備組織である「土地区画整理準備組合」の設立に同意するとともに、本まちづくりを実現するため、各種関連手続き（都市計画変更、茨木農業振興地域整備計画書の変更等）に着手することを了承します。  
なお、私が事業予定区域内に所有権を有する土地は下記のとおりです。

記

土地の所在	地番	地目	地積(m <sup>2</sup> )	備考
土地の登記内容はまちづくり協議会で記載しますので、区域内の土地で記載漏れがないか等、ご確認ください。				
計				

※土地区画整理組合設立時には別途同意書（本同意書）をいただく予定となっています。

※土地登記名義人が共有名義等の場合、事務連絡の円滑化を図るため権利者の中から代表者を選任していただく代表者届をあわせて提出していただきますようお願いいたします。

## 主な質問や意見に対する協議会・茨木市・事業化検討パートナーの回答

出席者からの主な質疑内容について紹介します。

(まちづくり協議会：協議会、茨木市：市、事業化検討パートナー：検P)

### 《主な質疑内容》

#### 【事業化検討の進め方、仮同意書取得に関する質問・意見】

Q：最終的に地権者側が有利になるように進めていく必要があるため、少し考える時間がほしい。  
もっと説明会などの会合を重ねて地権者の意見を聞いた方がいいのではないか。

A：他地区の事例でも、全ての数字が概算で不確定という現段階では事業化を判断できないという意見を聞くことがあります。しかし、現段階ではあくまでも事業実施の方向性の判断であり、細かな事項は準備組合で検討を進める中で改善していくのが通常の進め方と思います。

また、準備組合を設立し、より詳細な検討を進めていかない限り、地権者の皆さまに対し新たな情報を提供することができないのも事実です。(検P)

Q：今後も本まちづくりに関する情報は全て出してほしい。

A：個人情報保護の関係で特定の個人に関する情報は取扱いが難しい部分がありますが、今後も事業に関する情報は総会等で報告させていただくので、安心していただきたいと思います。(検P)

協議会としても、現時点で説明できる情報は全て提示しています。地権者が事業化の方向で判断し、準備組合のステップに進まないと次の検討に進めませんし、新しい情報も提示することができません。(協議会)

#### 【事業計画改善案（土地利用計画案等）に関する質問・意見】

Q：現在の案では地区の南端に農地が配置されており、農地へのアクセスの方法や交通渋滞なども心配されるが、農地への進入路を新設するなど、何か対策は考えているのか。

A：農地の配慮については準備組合において、取水や排水等をより詳細に調査し、現案の場所が最適なかどうか検討していきたいと考えています。

また、農業従事者のための進入路等についても、今後営農希望者の意見を踏まえて検討していきたいと考えています。(検P)

Q：今後も問題なく営農ができるよう農小屋などの補償はしてもらえるのか。

A：既存の農小屋などは事業の中で移転補償費として計上していくことは可能ですが、組合で補償基準を定めて補償内容を決定していただくこととなります。そのため、どこまで補償するか（補償金額等）は現時点ではわかりません。(検P)

#### 【その他の質問・意見】

Q：進出を予定している物流施設（GLP）の関係者が地権者説明会に出席しないのはなぜか。  
地権者の前に姿を見せないとどのような会社かわからないし、不信感を抱いてしまう。

A：今の事業計画では、保留地処分先にGLPという物流会社を予定していますが、事業化検討パートナーとして選定いただいたのは㈱イトーヨーカ堂と㈱竹中土木の2社からなる共同企業体であり、それ以外の企業が地権者説明会に出席するということが適切か否かは意見が分かれるところと思います。協議会とも一度議論させていただき、出席した方が望ましいという判断になれば、次回はGLPの関係者にも出席するよう働きかけます。(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