

主なご質問やご意見 Q & A

【区画整理事業の区域について】

Q：今回、土地利用計画が変更されることで、区域から外れる地域（区域西端の地域）についても、区画整理事業区域内として、事業を実施して欲しい。

A：ご指摘の地域については、現状、十分な土地利用が図られていることから、事業により大きな増進が見込まれないこと、移転補償費が全体の減歩率にも影響することから、事業において最も経済的な施行区域を検討し、対象外とさせていただきます。

【賃貸換地の形状について】

Q：商業ゾーン（賃貸換地）については、もう少し整形な形での換地はできないのか。

A：商業ゾーンと物流ゾーンの境界については、建築の制限がかかる高圧線のラインに設定しています。現時点での変更はお約束はできませんが、いただいたご意見も含め、将来的に負担の少ない計画案の検討を進めて参ります。

【土地利用意向を判断するタイミングについて】

Q：賃貸・売却は、個別の換地面積が決まる平成31年下期に決めればよい、という認識で良いか。

A：今年9月に開催を予定している地権者総会で、パターン別に減歩率をお示しし、その数字を元に最終の判断をお願いします。具体的な時期については、理事会で協議し、後日お知らせします。

◆平成30年度より加わった事務局メンバー・アドバイザー

南目垣・東野々宮土地区画整理準備組合事務局

【工務担当】

ヤスノ トシカズ
安野 敏和



【事務担当】

カナガエ タカシ
鐘ヶ江 崇司



【施工監理】

カマグチ マサハル
釜口 政春



(公財)大阪府都市
整備推進センター

【事業全体のチェック】

フジイ ジュンジ
藤井 純二



事務局メンバーとして、4月より各業務を担当します。南目垣・東野々宮地区の皆様のお役に立てるよう、頑張ります。

アドバイザーとして、事業の進め方等について、助言をいただきます。

6/16に売却・賃貸に関する説明会(第2回)を開催しました。

当日は、共同売却・共同賃貸の留意点や流れを説明しました。特に共同賃貸では、賃貸契約のスキームとして、「サブリース方式」を選定し、サブリース会社の候補に「榊竹中土木」を含め検討を進めることで承認をいただきました。

《連絡先》

茨木市南目垣・東野々宮土地区画整理準備組合業務代行予定者事務所

〒567-0836 茨木市目垣三丁目3番26号 澤田ビル3階

電話：072-646-6813 Fax：072-646-6814

ご不明な点等あれば、
お気軽に相談して下さい！

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

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

No5

平成30年度準備組合収支予算(案)が可決されました

平成30年5月19日(土)に、茨木市南目垣・東野々宮土地区画整理準備組合第3回総会を開催し、120名(委任状による代理出席40名を含む)にご出席いただきました。

平成29年度収支決算(案)、平成30年度収支予算(案)、土地利用計画変更(案)を議案事項として諮り、出席者の賛成多数により可決されました。(土地利用計画変更(案)については、賃貸換地部分の形状変更を検討することが可決の条件となります。)

また、茨木市より都市計画変更の概要、準備組合事務局より換地のイメージとスケジュールを報告いただき、各区画における土地利用の方針や仮換地までの流れが示されました。

徐々にではありますが、今まで共有してきたまちのイメージを形にしていけるよう、皆様と一緒に検討を深めていくとともに、ちょっとした疑問にも応えてまいりますので、これからもご協力よろしくお願いいたします。



2018/05/19

議決事項：①H29 年度収支決算(案), ②H30 年度収支予算(案) ⇒賛成多数で可決

◆平成29年度収支決算

【収入の部】

款	項	本年度予算額
1.助成金		500,000
	内訳	
	1.助成金	500,000
2.雑収入	雑入	1
収入金合計		500,001

【支出の部】

款	項	本年度予算額
1.調査設計費	委託費	242,310
2.事務費		257,691
	内訳	
	1.会議費	0
	2.需用費	85,083
	3.旅費	9,000
	4.役務費	163,608
支出金合計		500,001

平成 29 年度は、(公財)大阪府都市整備推進センターより助成金をいただき、地権者カルテの作成等の活動をしてまいりました。

平成 30 年4月9日に理事会監事による監査を受け、金銭の収支などについて適正であることの承認をいただきました。

◆平成 30 年度収支予算

【収入の部】

款	項	本年度予算額
1.補助金		110,000,000
	内訳	
	1.補助金	110,000,000
2.立替金		208,600,000
	内訳	
	1.立替金	208,600,000
支出金合計		318,600,000

【支出の部】

款	項	本年度予算額
1.調査設計費	委託費	318,600,000
支出金合計		318,600,000

平成 30 年度は、茨木市補助金と一括業務代行予定者(株)竹中土木の立替金により、業務協定書で定めた、調査・設計、事業計画の作成等を行います。

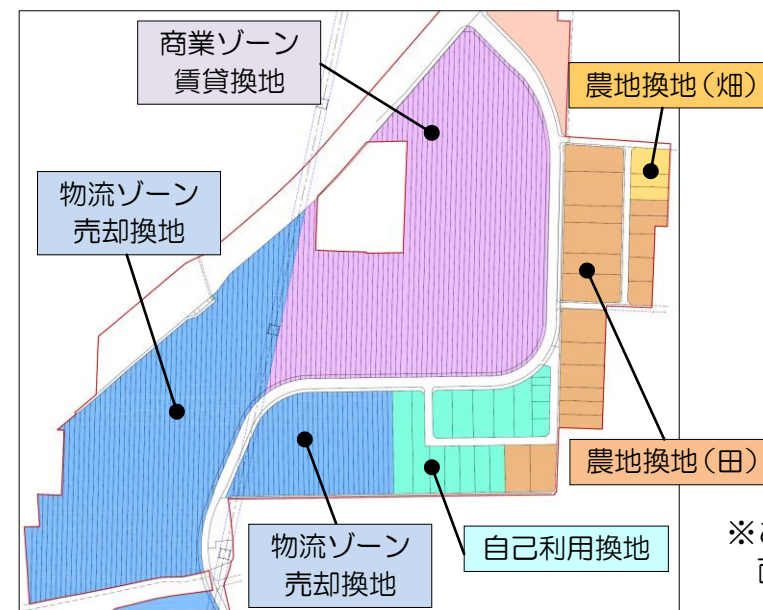
決算については、総会で皆様にご報告してまいります。



報告事項：換地のイメージ・スケジュール

※詳しくは当日の配布資料をご確認ください。

◆換地のイメージ

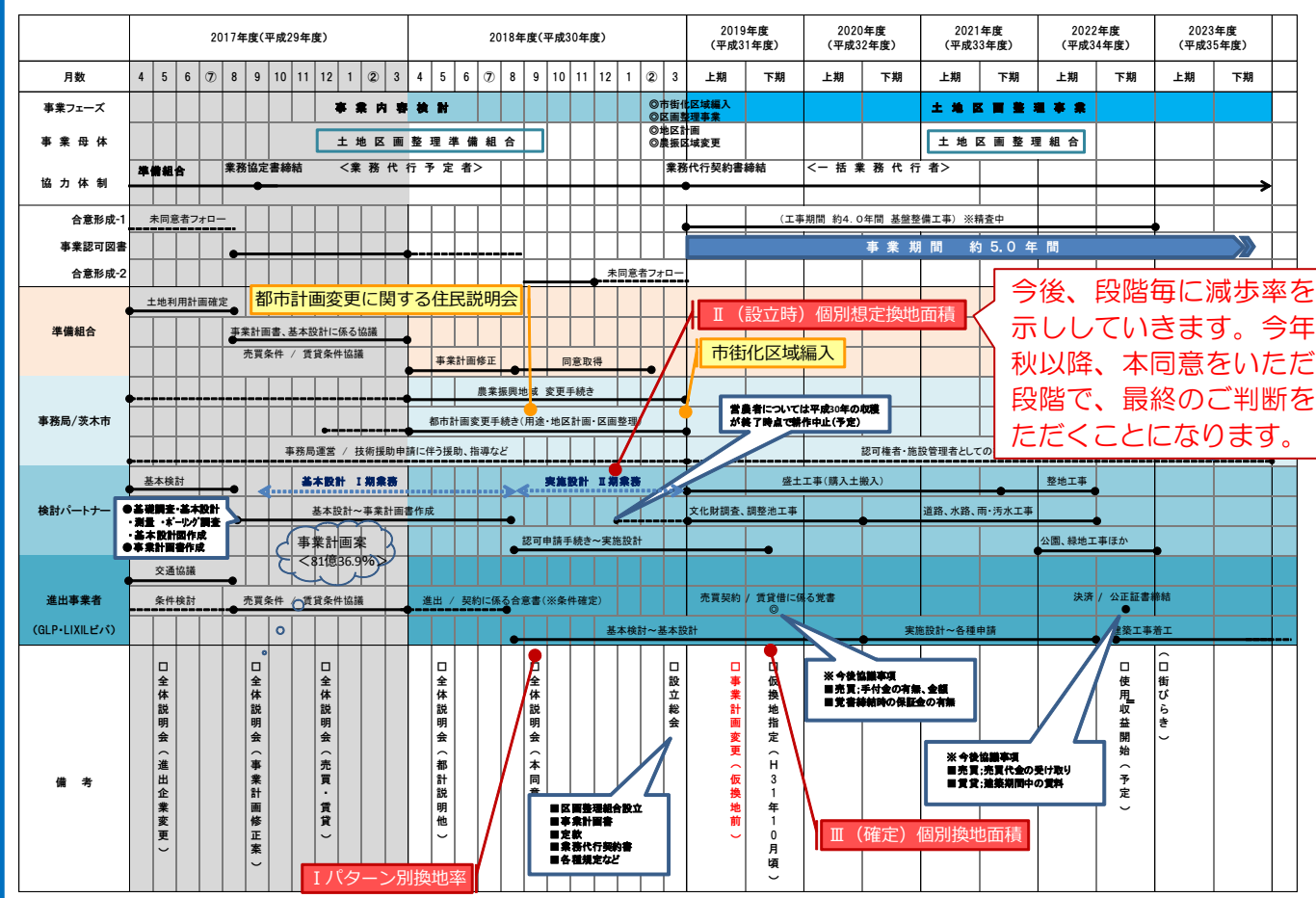


【売却・賃貸換地】
 ・一体利用を目的とするため、短冊換地とし、一人使いはできません。
 ・商業ゾーンの賃貸価格、物流ゾーンの売買価格は一律となります。

【農地・自己利用換地】
 ・農地換地はこれまでの南北方向から東西方向への形状に変わります。
 ・自己利用換地は、既存事業者の現状を考慮して、なるべく同様の形状に近づくようにしていきます。

※この図面は換地のイメージであり、位置・面積等は確定したものではありません。

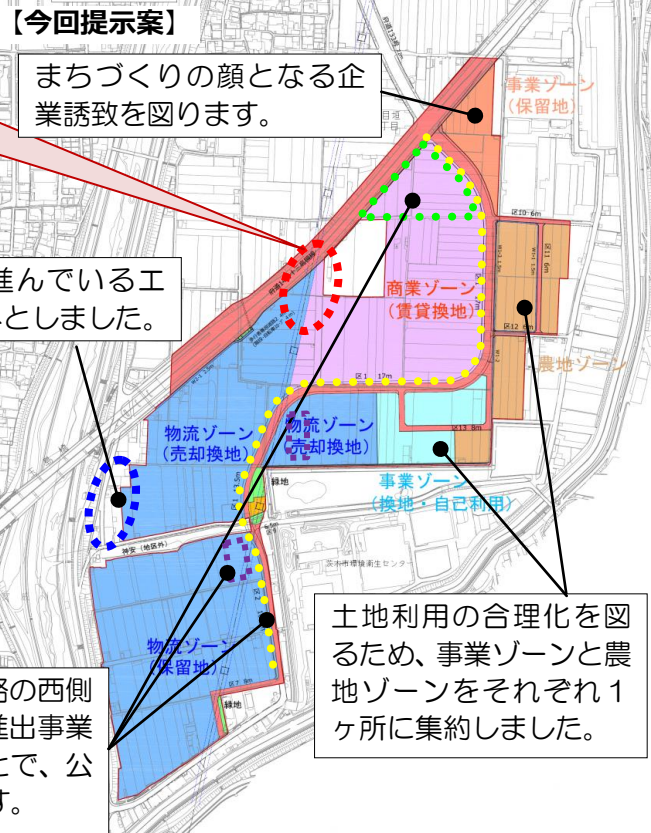
◆換地のスケジュール



今後、段階毎に減歩率をお示ししていきます。今年の秋以降、本同意をいただく段階で、最終のご判断をいただくこととなります。

議決事項：③土地利用計画図の変更⇒条件付きで賛成多数により可決

賃貸換地について、将来の土地利用の観点から、再考の要望がありました。今後、進出事業者と調整し、ご報告させていただきます。



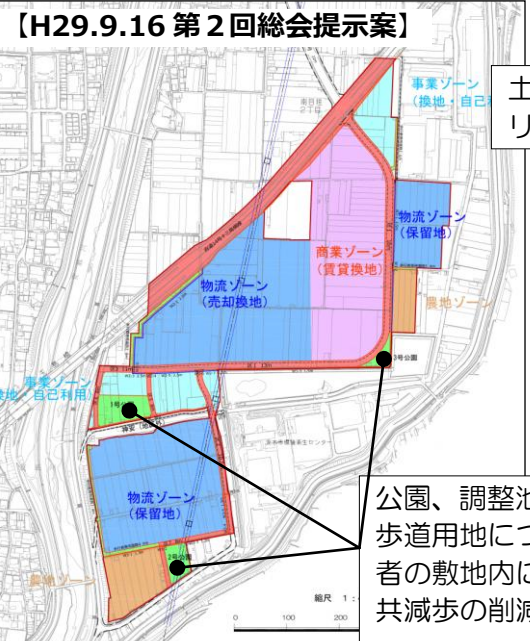
【今回提示案】

まちづくりの顔となる企業誘致を図ります。

土地利用が進んでいるエリアを区域外としました。

土地利用の合理化を図るため、事業ゾーンと農地ゾーンをそれぞれ1ヶ所に集約しました。

公園、調整池、区画道路の西側歩道用地については、進出事業者の敷地内に設けることで、公共減歩の削減を図ります。



【H29.9.16 第2回総会提示案】

◆都市計画の変更について

当日は、茨木市で検討を進めている都市計画変更の概要について、説明がありました。平成 30 年9月頃に「都市計画変更に関する説明会」を開催し、変更内容の詳細についてご説明いただけるそうです。～準備組合の皆様も、奮ってご参加下さい!!～