

2017.5  
Vol.14

高槻市成合南土地区画整理準備組合 ニュースレター

## なりあいみなみだより

## 土地区画整理組合の設立に向けた取組が進展中!!

昨年8月の業務協定締結以降、権利者の皆様に事業へのご理解を深めて頂くとともに、土地区画整理組合の設立に向けて各種取組を進めています。

昨年12月の第3回全体説明会では、業務推進体制の強化等の中間報告を行うとともに、土地区画整理事業の特徴である換地手法の考え方についてご理解を深めて頂くため「換地・土地評価に関する勉強会」を開催しました。



第3回全体説明会の様子

## 第3回全体説明会

## ○取組状況の主な報告内容

- 業務推進体制の強化  
(権利者への丁寧な対応を図るため)
- 事業精査の報告  
(組合設立時期を平成30年へ見直し)
- 自治会へのまちづくり活動報告
- 企業誘致の進捗状況  
(進出意向の強い企業の業態等を報告)

## ○土地区画整理事業（換地・土地評価）に関する勉強会

## ○主な質疑事項

- (質問) 今のスケジュールから更に組合設立が遅れることは無いのか。
- (回答) 権利者様のご同意を得て、今回提示したスケジュールを実現するよう努めます。
- (質問) 借地をする際には地権者会社を作るのか。また、その会社には組合員全員が入るのか。
- (回答) 地権者会社は必ずしも必要では有りませんが、共同借地の人数によっては会社を作った方が良い場合があります。

今年1月の第4回全体説明会では、事業精査に関する中間報告として、事業の収支に関する検討結果を踏まえた平均減歩率の改善報告や、企業誘致状況等について報告を行いました。

その後、皆様に事業に対する理解と協力を頂くため、進捗状況の丁寧な説明を行うとともに、土地利用意向等をお聞きするために個別面談を実施しました。



第4回全体説明会の様子

## 第4回全体説明会

### ○事業精査に関する中間報告

- ①事業スケジュール
- ②事業フレーム（概要版）
  - ・減歩率を改善するため保留地処分単価を見直しました。また、事業完了までに必要となる費用についても見直しを行いました。
- ③企業誘致情報一覧
  - ・特に進出意欲が高い企業が希望する街区位置と経済条件を報告

### 事業フレーム案（概要版）【抜粋】

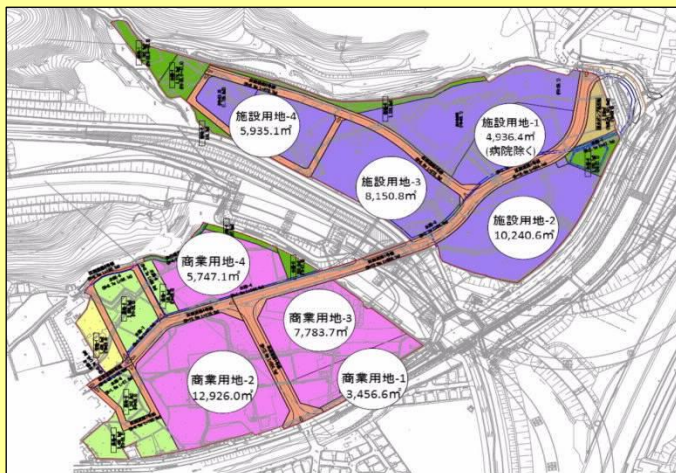
	募集提案時		検討結果
事業収支 (億円)	28.0		28.9
保留地処分 単価(円/㎡)	88,700	↗	96,200
平均減歩率 (%)	37.45		36.98

### ○主な質疑事項

- (質問) 今回提示された保留地処分金で業務代行者が購入するのか。
- (回答) 業務代行者が一括して購入する予定です。
- (質問) 保留地処分単価と進出希望企業の土地取得単価の差は今後どうなるのか。また、企業の決定には入札等で透明性を高め、より良い経済条件を提示してほしい。
- (回答) 今後より良い条件を提示できるよう真摯に受け止め、改めてご報告いたします。
- (質問) 区域内の土地の一筆毎の確定測量は終わったのか。
- (回答) 土地の一筆毎の測量は予定していません。評価の基準となる土地の面積は、用地買収等で実測されている土地はその面積を、それ以外の土地は公簿地積に測量差を面積按分した値を採用する予定です。また、事業認可より一定期間、地積更正の申請が行えます。【詳細はP3 下段】

### 企業誘致状況一覧

業種	業態	進出形態	希望面積 (千㎡)	希望街区	業種	業態	進出形態	希望面積 (千㎡)	希望街区
小売業	スーパーマーケット	借地	12~13	商業用地-2	機械器具製品製造業	工場	借地	6~6.5	商業用地-3
小売業	スーパーマーケット	借地	12~13	商業用地-2	機械器具製品製造業	工場	土地取得	5	施設用地-2
小売業	ホームセンター	借地	11~13	商業用地-1,3 一体利用	機械器具製品製造業	工場	土地取得	10	施設用地-2
小売業	ホームセンター	借地	11~13	商業用地-1,3 一体利用	倉庫業	物流倉庫	土地取得	10~11	施設用地-2
小売業	ドラッグストア	借地	3	スーパーマーケットと複合	保全サービス業	事務所	土地取得	10	施設用地-2
小売業	100円ショップ	借地	1.5	スーパーマーケットと複合	化学工業製品製造業	工場	土地取得	5	施設用地-2
					機械器具製品製造業	工場	土地取得	13~14	施設用地-3,4 一体利用



企業希望街区位置図

現時点における経済条件  
 借地；900~1,000円/月坪  
 土地取得；30万円/坪以下

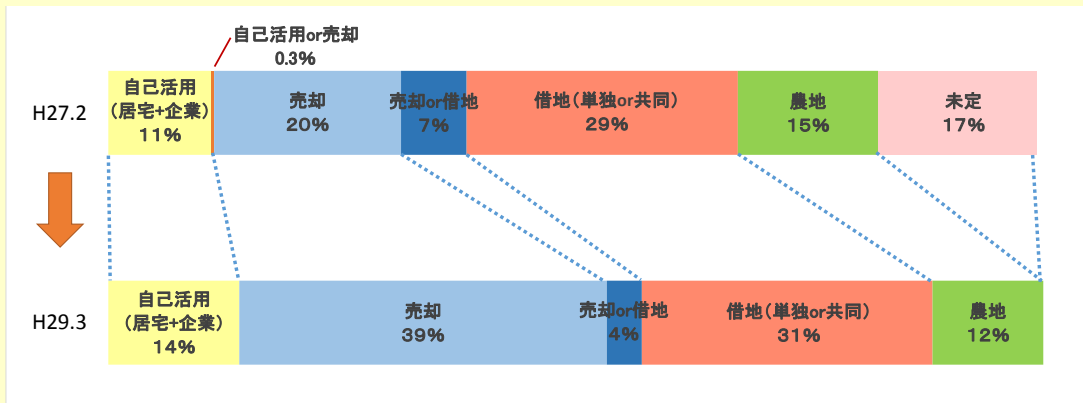
## 個別面談の結果について

2月25日～3月16日にかけて、土地利用のご意向などをお聞きすることを目的に、個別面談を実施しました。年度末のお忙しいなか、皆様にはご協力頂きありがとうございました。結果がまとまりましたのでご報告します。



また、面談時に色々なご意見をいただきましたので、その中からいくつかご紹介します。

- 成合全体で進める事業なので協力したい。ただし減歩率については低減されるよう頑張りたい。
- 商業施設が出店することで、生活が便利になるので期待している。
- 長期的な事業になるが、自分が元気な内に速やかに事業を進めて欲しい。
- 全ての権利者にとって公平な事業を組み立てて、粘り強く交渉に当たって欲しい。



調査結果について前回調査時と比較すると、売却を希望される方が増えており農地を希望される方が減少しています。今後は、皆様から頂いたご意見や土地利用意向の結果を踏まえ、成合南地区がより魅力的なまちになる様、土地利用計画図や事業計画の再検討を進めていきます。また今回の個別面談で9割以上の権利者の皆様と面談させて頂き、一定のご理解を頂きましたので、高槻市に都市計画の手続きを進めて頂きます。

## 基準となる土地の面積について

換地を定めるための基準となる従前の土地の面積を「基準地積」といい、当地区では組合設立時に下表の方法により基準地積を決定させて頂く予定としております。

【表】基準地積決定の考え方

区分	土地の面積についての状況	基準地積
①	用地買収や土地の売買等により実測されている	実測地積を採用
②	公簿地積（登記簿に記載されている面積）以外に資料がない	公簿地積に、測量差を按分更正した面積

上表②に該当する土地で、実測面積の採用を希望される場合は、組合設立認可から一定の期間、組合に対して地積更生の申請を行えます。ただし、測量費用や手続は各自でご負担いただくこととなりますのでご注意ください。

詳細をお知りになりたい方は、事務局までご連絡をお願いします。



## 今後の予定

平成 29 年 7 月 1 日 (土)

先進地視察

平成 29 年 7 月頃～

都市計画に関する説明会等の  
手続きを開始

随時

個別対応

皆様のご要望やご意見を把握するため、事務局担当者が随時対応します。

平成 29 年 12 月頃予定

第 4 回総会

組合設立に係る同意取得手続き  
・土地利用計画・事業計画案等を報告し、  
納得頂いた上でご同意いただきます。

## 先進地視察について

以前からご要望いただいております、他地区の視察と意見交換会について、下記のとおり実施します。詳細については別途ご案内いたしますので、ふるってご参加ください。

記

日 時：7 月 1 日 (土)

13:00～

視察先：八尾市曙川南地区

【八尾市曙川南地区について】

平成 27 年 7 月に土地区画整理組合を設立され、平成 28 年 5 月に仮換地指定が行われています。

現在は、埋蔵文化財調査や造成工事が最盛期とのことです。

## 事務局新メンバーのお知らせ

事業推進体制の強化を図るため、業務代行予定者の大和ハウス工業より新たなメンバーが参画することになりましたので、お知らせいたします。

野上 健司 (事業計画・換地担当)

主に市街地開発事業に取り組んで参りました。これまでの事務局運営の経験を活かし、組合設立に向けがんばってまいりますのでどうぞよろしくお願ひします。

新飼 長敏 (設計・工事担当)

開発案件の設計・許認可取得業務と、工事管理に携わって参りました。事業リスクを精査して、早期完成に向け取り組みますのでよろしくお願ひします。

■発行：高槻市成合南土地区画整理準備組合

■事務局：担当：神谷 (080-8504-8708)