

枚方市茄子作土地区画整理準備組合 まちづくり通信

第11号

■令和6年10月発行

第5回総会開催報告

令和6年9月29日(日)に茄子作公民館にて、枚方市茄子作土地区画整理準備組合第5回総会を開催しました。休日にもかかわらず、多数の方にご出席いただき誠にありがとうございました。

本総会における全議決事項は、原案のとおり賛成多数により、可決されました。

総会での主なご質問、ご意見、議決結果につきましては**別添資料**をご参照ください。



【第5回総会の概要】

準備組合員総数：123名

出席者数：111名（本人出席57名、代理人出席23名、議決権行使31名）

第5回総会会議資料 正誤表について

第5回総会会議資料の一部に訂正がございます。訂正しお詫び申し上げます。（総会当日配布の正誤表と同一の内容です。）

頁	正	誤
50 最上段 左側	<u>【別紙5】</u>	記載漏れ
53 本文 1行目	令和6年3月23日に「開催の第4回」 総会	令和6年3月23日に「準備組合設立」 総会
54 最上段 左側	<u>【別紙6】</u>	<u>【別紙●】</u>

都市計画決定のご報告

令和6年9月27日付で茄子作地区の市街化区域への編入（大阪府）、同日、用途地域の変更・防火地域及び準防火地域の変更・土地区画整理事業の決定・地区計画の決定・生産緑地地区の変更について（枚方市）の告示ありました。

区域公告等についてのお知らせ

令和6年10月22日（予定）に、土地区画整理事業を行う区域について枚方市にて公告がなされます。

これに伴い、公告のあった日から1か月以内に登記簿に記載がない借地権について市長に申告することができます。申告のないものは同意書の取得にあたり存在しないものとみなされてしまいますので、本同意書の取得に向け、登記簿に記載がない借地権がある場合には市長へ申告をお願いします。

※借地権とは：借地借家法上の借地権（建物所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）

同意書提出のお願い

土地区画整理組合設立認可に向けて、事業計画（案）及び定款（案）をご確認いただき、土地区画整理事業を施行することに同意いただける場合は、**令和6年10月31日までに同意書の提出**をお願いいたします。

また、一部の対象者様には**起工承諾書※**を同封しておりますので、同意書と併せて**10月31日までに**ご提出ください。

皆様のご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。

※起工承諾書とは、1日でも早い組合員の土地活用再開のため土地所有者より所有地の使用の承諾していただき、土地区画整理組合設立後すぐに仮換地指定前から埋蔵文化財調査や造成工事等に着手するための書面です。建築物や駐車場などの工作物がない土地を対象に起工承諾書を同封しております。

今後のスケジュールについて

土地区画整理組合の認可申請に向け、地権者の皆様から同意書の取得を行います。また、同意率が法定要件である3分の2を超えれば認可申請を行うこととなります。なお、組合設立認可は来年2月下旬を予定しております。



皆様へのお願い

準備組合が検討する土地区画整理事業予定区域内に所有されている土地や建物等に関する権利について、以下に該当する異動が生じるときは、問合せ先までお知らせください。

【事前届け出事項】

- (1)土地の賃貸、買取りの申し入れをしようとする場合及び譲渡しようとする場合
- (2)土地利用の変更、建築物・工作物の建設又は解体、除却を予定する場合

【一般届け出事項】

- (1)氏名もしくは名称又は住所に変更があったとき
- (2)法人会員にあっては、その代表者の氏名又は主たる事務所の所在地に変更があったとき
- (3)土地等の権利関係に異動があったとき

【問合せ先】 ご意見、ご質問、個別のご相談など、お気軽にお問い合わせ下さい。

〒573-0071 枚方市茄子作4丁目3-10 TEL：072-894-7833 FAX：072-894-7834
枚方市茄子作土地区画整理準備組合 事務局（事務局長 岩城、担当 石山）

令和6年9月29日（日）開催

別添資料

第5回総会での質疑応答やご意見

※ご意見・ご質問は紙面の都合上、要約しています。

※準備組合員総数123名うち総会出席者数111名(本人出席57名、委任状23名、議決権行使書31名)

質疑	回答
ご意見	
第1号議案 事業計画書及び定款の原案決定について →可決 賛成：90名(本人および代理人57名、議決権行使書33名(+途中退席2名分))	
事業について、公共施設の整備にあたって、土地は公共減歩相当分から捻出し、費用については処分した保留地の金銭で整備に充てる。それが終わった後は枚方市に無償譲渡し、枚方市は保守点検を担う、という認識で間違いなのか。	はい。保留地の処分金に加え、無電柱化の補助金も収入に含まれます。
賦課金とはそもそも何か。	賦課金は事業を進めていくうえで、想定外のことが生じた際に地権者の皆様から金銭を負担していただくものです。定款に定められていますが、フジタが取り組んできた事業で賦課金を課した例はありません。
想定外の事態が起きた場合どれくらい賦課金徴収の可能性があるのか。	例えば事業が破綻するくらい物価が上がってしまった場合、もしくは消費税率が変わった場合などは、改めて相談させていただきたいと考えています。ただ、そのようなことがないよう、事業費を少しでも削減できるよう取り組んでいきます。現状、絶対に賦課金をかけないと宣言はできませんが、そうならないように取り組みます。
南海トラフなど震災が起きた場合、どのような対応するか枚方市に確認した際、想定外であるとの答えだった。もし震災が起きて工事が中断した場合、地権者が責任を取るようになるのか。	責任が“費用負担”を指すのであれば、現状では分かりません。
増進率は、従前地の土地の価値に対して、計画の土地の価値が何倍になるかと理解しているが間違いなのか。	間違いありません。
補助金は現在どのような位置づけにあるか。	補助金については、年度別歳入歳出資金計画表の歳入欄に国費、市費として表現されています。
企業として工事保険はどうしているか。例えば南海トラフ地震が発生した場合、保険によってどの程度被害がカバーされるのか。	工事保険には加入できますが、保険が適用されるかはそのときにならないと分かりません。適用されなくとも3社で取り組むことに変わりはないため、安心してもらえればと思います。

準備組合から退会することの不利益は何か。準備組合から退会する選択肢も、現に退会した人がおり認められるのではないか。枚方市に聞きたい。	準備組合の退会ではなく、こういったケースにおいて土地区画整理事業の区域から除外されるのかという観点で言えば、まず、土地区画整理事業の区域は原則的に道路などの地形地物で囲まれた区域で設定されます。そのうえでこういった条件により区域が除外されるかは法律等には具体的に明記されておらず、総合的に判断されるものとなっています。 具体的には、まず、事業区域内外の地権者で不公平が生じないこと。例えば、区域外の土地が事業によって周辺に道路などが整備されれば、減歩を受けることなく事業による利益を享受することで不公平が生じてしまいます。 また、対象地に既存の建物があり、事業で移転が生じれば移転補償費が必要となりますが、鉄骨造・RC造や階数の高い建物などは、木造や低層の建物に比べて費用がかかり、事業費が増えれば地権者の減歩率の負担が大きくなります。 さらに、対象地が事業区域の真ん中に位置する場合、そこが区域外になってしまうと事業における土地利用が困難になります。 その他、都市計画法や土地区画整理法などの関係法令に抵触しないか、行政計画である枚方市都市計画マスタープランで定めるまちづくり方針などに沿わないまちづくりにならないかなどの観点から、大阪府との協議を経て決定されますので、地権者個人の存で容易に区域から除外されるものではありません。
農地継続の場合、当然周りの環境も変わり耕作ができなくなってくる。水の問題はどうなるか。	農地街区で農業を継続する方は給排水の機能を確保し、個人で井戸を掘っている方には、区画整理組合から補償をする対象物になります。
退会が認められないのなら、反対意見の人に対して特別に救済措置はないか。救済してもらえるのであれば事業に賛成する方向になると思うが、どのように個々に対応してもらえるのか。	この事業は組合施行で、土地所有者、借地権者の皆さんが組合員として、総会で合意形成を図りながらまちづくりに取り組んでいくものです。総会では規約または定款により出席者の過半数で議決されることから、仮に一人が反対しても止められるものではありませんが、準備組合においては事業の枠組みのなかで、できる限り地権者の意向に添えるよう対応に努めていくものです。
定款について、総会で定める、理事会が定める、理事長が定める、理事が定める、と4つのパターンがある。理事が決定するのはおかしいのではないか。まず理事会が決定し、理事会の決定にもとづき理事が業務を執行するのがあるべき姿ではないか。「理事会が定める」に条文の変更をお願いしたい。	定款第11条理事の職務で、「理事は理事会を構成し、その過半数の議決により組合の業務を執行する。」という記載があり、理事の業務の執行は理事会で過半数の議決を受けて行うことになっています。理事が行う業務は理事会で意思決定をしたうえで行うものと捉えてください。
定款第35条第3項について。組合における総会の議決は議決権行使書によることはできないと考えてよいのか。	はい。基本的に委任状で処理します。

第2号議案 令和5年度収支決算について →可決 賛成：97名(本人および代理人64名、議決権行使書33名(+途中退席2名分))	
質疑・ご意見 なし	
第3号議案 令和6年度補正予算について →可決 賛成：98名(本人および代理人64名、議決権行使書34名(+途中退席3名分))	
質疑・ご意見 なし	
第1号報告 令和5年度先行業務について	
質疑・ご意見 なし	
説明事項 (1)今後のスケジュールについて	
質疑・ご意見 なし	
説明事項 (2)今後必要となる準備組合員の諸手続きについて	
宅地化農地について一定の減額措置がある状況は理解したものの、工事が延びた場合、減額措置を延ばしてほしい。固定資産税を払うには事業後の土地が使えるようになっていないといけない。	地方税法の定め減額措置については、工事期間が延びた分減額措置の期間が延長するものではありません。
説明事項 (3)同意書及び起工承諾書の提出について	
質疑・ご意見 なし	