

枚方市茄子作土地区画整理準備組合

まちづくり通信

第13号■令和 7 (2025) 年
3 月発行

第6回勉強会のご報告

令和 7 (2025) 年 1 月 26 日 (日) および 1 月 27 日 (月) に茄子作公民館にて、第 6 回勉強会 (仮申出書のご提出に向けて) を開催し、約 50 名の方にご出席をいただきました。

当日は仮申出の概要、仮申出区域 (住宅・農地区域、沿道個人活用区域、共同売却区域、共同賃貸区域) のポイント、土地活用シミュレーション、今後のスケジュール等の説明を行いました。

※勉強会での主な質疑応答につきましては、別添資料をご参照ください。



組合設立認可、組合設立総会の開催時期について

昨年 12 月に発行した「まちづくり通信第 12 号」にて、2 月下旬頃組合設立認可、3 月下旬頃に組合設立総会を開催予定とご案内しておりましたが、事業計画について利害関係者より意見書の提出がなされたことに伴い、内容審査等の事務処理手続きに相当の期間が必要となるため、設立認可時期、設立総会開催時期を後ろ倒しすることとなりました。

組合設立総会の開催時期等については改めてご案内いたします。

令和 6 年度埋蔵文化財試掘調査のご報告

令和 7 (2025) 年度から実施予定の埋蔵文化財本掘調査の調査範囲を限定していくため、枚方市文化財課が 2 月中旬から茄子作 5 丁目の一部において令和 6 (2024) 年度埋蔵文化財試掘調査を実施されましたのでご報告いたします。なお、対象地権者の方には事前に調査に係る承諾をいただいております。

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)

発行責任者：理事長 岡市敏治

第6回勉強会での質疑応答やご意見について

※ご意見・ご質問は紙面の都合上、要約・補足し記載しています。

質疑	回答
以前行ったアンケート結果を教えてください。アンケート結果と土地利用計画はだいたい予想通りか？	令和5(2023)年10月発行のまちづくり通信第6号で、意向調査結果を報告しています。共同賃貸17%、共同売却19%、借地5%、売却2%、居住用地7%、事業用地5%、農地(生産緑地)7%、農地4%、未定3%、未定(借地)12%、未定(売却)9%、未定(自己活用)4%、未回答6%です。未定の方も多く、アンケート実施から2年が経過しており、改めて皆さんの意向を把握したいと考えています。
換地仮申出書の記入方法について、仮に大きな土地を所有している場合、その土地の一部を分けて仮申出することはできるか？	可能です。土地の一部を分けて仮申出区域を希望する場合は、要望・意見等の枠内に記入してください。
共同賃貸事業を選択した際に、上場企業には貸したいが非上場企業には貸したくないといった希望がある場合、協議することはできるか？	共同賃貸街区に換地される方との協議の場は設けていきたいと考えています。共同賃貸は、業務代行者が借りる案、あるいは業務代行者が企業を誘致し皆さんに提案する案があります。共同賃貸街区に換地された方と勉強会や協議会を経て、正式な賃料やどの企業にどれぐらいの期間で貸していくかなどを決めていきたいと考えています。
共同賃貸について、年月が経過し土地を処分したい人が出てきた場合はどのような対応になるか？	基本的に共同賃貸は、子孫の代まで共同して土地を賃貸することが大前提と考えています。ただし、どうしても売却しないといけない事情が生じた場合は、共同賃貸の他の方に売却することや土地を借りている企業に売却する事例などがあります。
共同賃貸について、もし企業が倒産した場合、次の企業は誰が探すのか？	業務代行者が誘致する企業は、賃料、事業期間を含めて提案します。基本的に共同賃貸を希望された地権者で企業を決めていきます。賃貸借契約の期間中に企業が倒産した場合、共同賃貸街区に換地された地権者皆様が次の企業を決めていきます。専門的なことが分からない場合は、地元の不動産業者や、大和ハウス工業に企業誘致を依頼することが考えられます。
共同賃貸で手数料は発生するか？	業務代行者が誘致する場合は基本的に仲介手数料は発生しません。ただし、企業撤退後新たに誘致する場合は仲介業者の考え方によっては仲介手数料が発生する可能性があります。契約形態として、共同賃貸希望者それぞれが事業者と契約する方法や、組織を組成し一つの組織と事業者で契約する方法などが考えられます。
共同賃貸の勉強会前に、メリットデメリットも分からないまま意向を決めることは難しい。	本日の勉強会や仮申出においてもさまざまな意見が出てくると思われます。それらの意見を踏まえながら勉強会を行い、令和7(2025)年夏の本申出を迎えていきたいと考えています。
共同賃貸区域で最低敷地面積はあるか？	共同賃貸区域には最低敷地面積はありません。
住宅地への換地を検討している。換地の際に宅地を分割してもらうことはできるか？120㎡以上あれば分けられるか？	例えば換地後の地積が300㎡の場合、150㎡と150㎡に分割することはできます。建築物の敷地面積の最低限度は120㎡以上としています。建築物の敷地として使用しない場合は、120㎡未満でも露天駐車場などとして利用することは可能です。換地後地積が120㎡未満の場合は例外ですが、建築物の敷地として120㎡未満の土地に分割することはできません。

農業ができなくなる期間、農機具はどうしたらよいのか？	農機具はそのまま農小屋の中に保管し、新しい農地ができたらそこに移すのが一番よい方法だと思います。しかし、埋蔵文化財調査や工事によって先に農小屋を撤去することもあり得ます。その場合、農機具などを保管する小屋を作り一時的に保管する方法や、周辺で大きな倉庫があれば借りて保管する事例があります。
農業ができなくなる期間、草はどうするつもりなのか？	組合管理地になれば組合で草刈りを行います。
農小屋の移転は地主が行う必要があるのか？	基本的に移転の金銭補償をし、地主さんに移転してもらう形になります。建物は所有者の所有物となるため、組合が勝手に取り壊すことはできません。
農地希望者が想定よりも多かった場合、土地利用を調整することになるのか？平均減歩率が増加することはないか？	平均減歩率が変わることはありません。農地希望が多い場合、住宅・農地区域の一部や共同売却区域の一部を増やすことを検討しています。
土地活用の希望によって、計画道路の位置を変えることは考えられるか？	位置変更ができる道路もあればできない道路もあります。地区計画の区域境界となっている道路は原則動かさせません。住宅・農地街区の細街路の位置をずらすことや、道路を付け足すことなどは検討できます。
換地が決まっていない状態でどのような造成工事が始まるのか？	まずは仮設工事として重機の通行のための敷き鉄板の設置や、安全のため工事のエリア分けを行います。また、小川への泥水流入を防ぐ濁水対策や、場所により地盤改良、盛土などできるところから工事を進めていきます。
事業に同意されていない方は換地の仮申出を提出されないと思う。全員の意思表示がないなかで、詰めの決定ができるのだろうか？	個々に事務局や理事が対応しています。課題が解決され、最終的に100%同意してもらえるように進めて行きたいと考えています。
資料の表現について、和暦で書かれているが西暦でも書いてほしい。	承知しました。
資料p.27の減歩率の目安について。「個別の減歩率を算定するルールは組合が定めるものです」という記載について詳しく説明してほしい。	p.27の減歩率の目安の表は、国土交通省や街づくり区画整理協会が示す土地評価基準案を参考に試算しています。茄子作の土地評価基準は、国などのルールをそのまま準用しても正確にできるものではありません。例えば、春日小学校や周辺の駅からの距離も現況の土地評価には考慮されます。組合という組織を立ち上げ、茄子作ならではのルールを総会に諮り決めていきます。総会で諮ったルールで減歩率を算出する、という意味で記載しています。
今後のスケジュールの個別面談について、面談は専門家に任せたい人もいると思われる。その場合はどうするか？	地権者の代わりに代理人を定める場合は、代理人と面談いたします。
5年間に渡る事業で、例えば途中で相続が発生し仮申出の土地利用と異なる仕様にしなくてはならない場合、変更はできるか？	仮申出書に強制力はありません。ただ、計画図全体を修正することになるためよく検討のうえ回答をお願いしたいです。令和7(2025)年夏頃の最終的な換地申出まで変更可能です。これ以降、意向が変わる場合は対応できません。