

『第2回勉強会』開催！

令和6年6月29日（土）に開催しました第4回総会において、事業協力者に株式会社日本エスコン、株式会社大本組、株式会社前田組、日本測地設計株式会社の共同企業体を迎え入れることを決定しました。今後は、民間企業のノウハウを活用しながら土地区画整理事業の実現に向けた具体的な取り組みとして、本検討会は勉強会を通じて会員の皆様に事業への理解を深めていただき、まちづくりへの関心を高めていく方針です。

この方針に基づき、令和6年7月28日（日）と7月30日（火）に「共同売却、共同賃貸について」をテーマとした第2回勉強会を開催しました。今回の勉強会では、座談会形式を取り入れ、質問などを行いやすい雰囲気で開催したことで別紙のとおり複数の質疑応答がなされましたので皆様にもお知らせいたします。

次回、令和6年9月28日（土）開催予定の第3回勉強会では、「税金、税務について」をテーマに土地区画整理事業に精通した税理士を講師にお招きします。税金、税務に関するご理解を深めていただける貴重な機会となりますのでご参加のほどよろしく願いいたします。

第2回勉強会の内容 テーマ：共同売却、共同賃貸について

● 開催概要

【日時】 令和6年7月28日（日）
13：30～15：00

【場所】 南部生涯学習市民センター

【出席】 14名

【日時】 令和6年7月30日（火）
18：30～20：00

【場所】 南部生涯学習市民センター

【出席】 8名



（裏面あり）

今後の予定

令和6年10月～11月 土地活用意向調査（アンケート調査）
令和7年 3月 第5回総会（準備組合理程等の仮同意）
4月 準備組合設立

アンケート調査に関するご協力をお願い

現在、事業協力者である株式会社日本エスコン、株式会社大本組、株式会社前田組、日本測地設計株式会社からなる共同企業体を中心となって、昨年に株式会社日本エスコンから提案のあった、土地利用基本イメージ図を具体化した土地利用計画図の素案を作成中です。

10月から11月にかけて、皆様の土地活用のご意向を伺うアンケート調査を実施し、本検討会の会員の皆様の意見を参考に作業を進め、今年度中に土地利用計画図の素案を皆様に提示できるよう調整を行ってまいります。

本検討会が進めるまちづくりは、事業協力者の協力を得て、会員全員で行っていくものです。適正な土地利用を図り、魅力あるまちづくりを実現するためにも、何卒ご協力をお願いいたします。

皆様へのお願い

本会の規約第4条第3項には「会員が所有権又は借地権を有する対象区域内の土地を転用又は第三者へ転売等する場合は、土地利用計画等について役員会と事前に協議しなければならない。」と定められています。土地の転用・転売等をする場合は下記の間合わせ先までご連絡ください。

また、地区内の土地又は建物の権利の異動が生じた場合（例：相続が発生した場合）や住所移転、連絡先などに変更が生じた場合（例：引越しなどで転居された場合）もご面倒ですが下記の間合わせ先までお知らせください。

【問合せ先】 ご不明な点、ご意見、ご質問、お気づきの点等がございましたら、お問い合わせ下さい。

高田二丁目地区まちづくり検討会（会長）初木 賢司（副会長）北口 誠・堀澤 広孝
枚方市 都市整備部 市街地開発課（担当）宮木・伊牟田・米田・仲森

TEL：072-841-1423（直通）

FAX：072-841-4607

E-mail：shigaichiseibi@city.hirakata.osaka.jp

（事業協力者）（株）日本エスコン（担当）高田・羽間

令和6年7月28日、7月30日開催

【第2回勉強会】ご質問に対する回答

※ご質問は紙面の都合上、要約し記載しています。

ご質問日	ご質問の内容	検討会の回答
7月28日 (日)	どんな開発がされても土地の価値は上がるのか。下がった事例はないのか。	事業の仕組みとして、土地の価値が上がらないと事業が成立しません。ただし、事業を実施した後に、経済的な問題等で土地の価値が下がってしまう地区はあります。
	土地の価値は社会情勢等で変わるように思われるが、「土地の価値は上がる」と言い切ってよいのか。	事業期間が長くなると、そのリスクが高くなります。本地区のような企業誘致型の事業の場合は、なるべく事業期間を短くすることで、リスクを抑えます。ただし、事業期間を短くしても、様々なリスクはあると思われます。
	この事業は、公共事業ではないのか。	本事業は、組合事業を予定しています。
	補助金の話があったが、どこが出すのか。	補助金が出る場合は、国や市からいただくこととなりますが、補助金の有無については、まだ何も決まっていません。
	補助金が出ないことはあるのか。	本地区のような企業誘致型の事業では、補助金が出ない場合が多いです。
	補助金が出ないと減歩率が上がるのか。	事業の内容により、事業費が変わってきますので、減歩率が上がらない工夫をしながら、事業スキームを検討していきます。
	土地の価値が上がらなかつた場合、事業をストップするということはあるのか。	事業をストップすることにならないよう、事業実現に向けて、検討を進めていきたいと思えます。
	共同賃貸や自己利用の最低限の面積等のルールはあるのか。	現時点では特にルールはありませんが、今後、地権者の皆様の意向に沿った形で事業が進められるように、地権者の皆様で申出を行うためのルールを設けることとなります。ルールの内容については、その際に検討します。
	共同賃貸では、借り手がいない場合、賃料が入ってこないことになるが、その保証はないのか。带状で換地してしまうと、単独利用ができなくなり困ってしまうのではないのか。	保証等については、現時点で何も決まっておられません。そういったことにならないよう、民間事業者と連携して検討を進めていきます。
	共同賃貸の場合は、土地区画整理事業が終わった後も続くことになるが、賃貸が途中で頓挫してしまうこともあるのか。賃貸途中で変なことが起きてしまつては困る。	自己利用の場合もリスクはありますし、共同賃貸の場合もリスクは考えられます。そういったリスクを避けるために、どのような形で共同賃貸するのか、民間事業者と地権者の皆様で検討し、ルールづくりを行っていくこととなります。

	共同賃貸は、どのようなメンバーでやるのか相性もあると思われる。他地区の事例はあるか。	当初は賃貸であったが、相続等で売却したい場合は、貸主側で買い取ってもらうといったルールづくりを行って、工夫している地区がありました。
7月30日 (火)	P15 ②に「自己利用ができないため売却又は共同による賃貸をせざるを得ない状態となる」と記載されているが、どういう意味か。	大きな街区で皆様が集まって換地する場合、換地は道路に面する必要があるため、スリット状の換地（短冊換地）になってしまいます。その場合、一人で使うのは難しいため、一般的に、売却するか共同による賃貸をすることになります。
	道路に面しない宅地も出てくるのか。	個別の宅地でも、大街区の共同で使う宅地の場合も、全ての宅地が道路に面する形になります。
	自分の土地が、事業をするには狭く他の方の土地を買いたい場合、共同売却の意向の方から買うということになるのか。	基本的に、土地区画整理事業では、地権者の土地の売買を行うことはありません。買い増ししたい場合は、土地区画整理事業とは別で、地権者同士で売買を行って頂く形になります。
	自己活用ゾーンで新たに自分の土地を買い増ししたい場合、調整等を事業協力者にしていただけるのか。	今後の検討にはなりますが、今後アンケート等もやっていくので、そういったご意見を書いて頂ければと思います。
	今回の考え方としては、基本、共同売却で考えられているのか。共同賃貸もありえるのか。	現時点では何も決まっていません。今後、土地活用意向調査を実施し、地権者の皆様の意向を前提に、適切な土地利用を検討していきます。
	検討区域内の土地を既に事業で利用しているが、事業に入らないこともできるか。	土地活用意向調査の際に、そういった意向を答えていただければ、意向に合わせた区域設定を検討していきます。ただし、土地区画整理事業の事業区域外であっても、市街化区域になり、税金は上がりますので、ご留意願います。