



注：このたよりは、土地区画整理事業の完了まで、考える会たよりも兼ねることにいたします。
引き続き考える会区域の皆様にも、たよりをお送りさせていただきます。

第3回総会開かれる

駅前広場の区域が、土地区画整理事業と一体的に整備できるよう、
「土地区画整理事業の施行を検討する区域」となりました。

去る7月1日(土)午前10時から、星田コミュニティセンターにおいて、第3回総会が開かれました。出席者144名(うち委任状による出席59名)で、議案はすべて可決されました。来賓として奥野副市長にもご出席いただき、「当地区が交野市のリーディングゾーンとして整備されることを望んでおり、行政と地元や業務代行予定者の役割を確認しつつ取り組んでいきたい」との力強い励ましの言葉をいただきました。

第1号議案 活動方針の決定について

: 賛成多数にて可決

第2号議案 星田駅北土地区画整理準備組合規約の変更について

: 賛成多数にて可決



採決の様子



奥野副市長の挨拶

【主な質疑回答】

◇埋蔵文化財試掘調査費はいくらぐらいか？本掘調査の費用はいくらぐらいか？このような費用は極力圧縮してほしい。また縄のび*はどれくらい見込んでいますか？

⇒約1,200万円かかっている。本掘については府・市教育委員会と協議し、極力費用も圧縮したいと考えています。縄伸びについては、手持ちの地形図では2～3%程度ですが、今後地区界測量により精査していきます。※：測量面積と登記面積の差です。

◇農小屋やブロック塀は補償の対象にならないのでしょうか？

⇒農小屋やフェンス・塀などの外構は補償の対象になります。

◇駅前広場を土地区画整理事業の区域に含めて検討するということが、事業費はどれくらい高くなりますか？またそれが組合員の負担を増やすことになりませんか？

⇒事業費は数億円高くなりますが、国・府等の補助金などもあり、組合員の負担は増えません。



◇神出来の交差点はぜひとも市で改良してほしい。

⇒星田北・高田地区へのアリオの出店がなくなったことから、当地区及び星田北・高田地区からの発生交通量はそれほど多くはならず、改良の必要性はそれほど大きくありません。今後の継続課題と考えています。

◇進出企業の賃料・土地買取価格はどのような状況か？特に賃料は寝屋南地区に比べて相当安いと思う。

⇒買取価格は駅前の商業地は坪約 50 万円、保留地としての住宅地は坪約 40 万円、共同売却・共同賃貸予定の地区北東部の流通業務ゾーン*は坪約 30 万円で交渉しています。賃料は 500～800 円/月・坪という企業もある中で、1,000 円/月・坪以上で長期的安定的に貸せることを前提に交渉しています。

※当初このゾーンに進出予定で会った企業は辞退されましたが、戸田建設(株)が土地を購入することも含め、他の企業と着実に交渉を進めています。

◇地区内に住んでいる者にとっては、この事業は切迫した課題であり、そういう権利者の意見も大切にしてほしい。

また、質疑に対し、市と戸田建設が回答・説明をしており、役員は市・戸田建設の言いなりになっているのではないかと？

⇒役員はこのような事業については素人であり、市や府、業務代行予定者である戸田建設にご尽力いただいています。

⇒戸田建設としても業務代行予定者に選んで頂いた以上、責任を持って取り組んでいます。

その他下記のような意見がありました。

○議事運営について、議案に関係のない意見は制限してほしい。

○総会の委任状は、単に「委任します」という表記でなく、議案ごとに賛成、反対が表明できるような書式としてほしい。重要な内容を簡単に委任するのは良くないと思う。

○反対者の意見も無視することなく、聞いて頂きたい。

○準備組合というのは任意の組織であり、組合員になった覚えはなく、組合と契約を交わした覚えもないので脱退できるのではないかと。

⇒準備組合は法的な根拠はありませんが、本組合に向けて規約に基づいて運営しています。本組合では区域内の地権者は法的に組合員になります。

○活動費は市の補助金ということだが、以前「市は関係ない」と言われたことと矛盾する。

⇒関係ない、というのは、市が先導したり強制したりしているのではない、という意味です。

○土地区画整理事業は憲法違反だ、という本が出版されている。民法にも違反しているのではないかと。

⇒法的な問題も含め、今後話し合う場を設けたいと思います。

住宅、作業所等の補償調査始まる

6月初旬より、住宅、及び操業施設の補償調査が始まりました。7月3日現在10件が調査済み、16件が今月中に調査予定となっています。該当者の皆様には引き続きご協力をお願いいたします。

調査結果に基づき、補償額を計算して、7～8月に行う個別面談時に概算補償額をお示しする予定です。



補償調査の様子

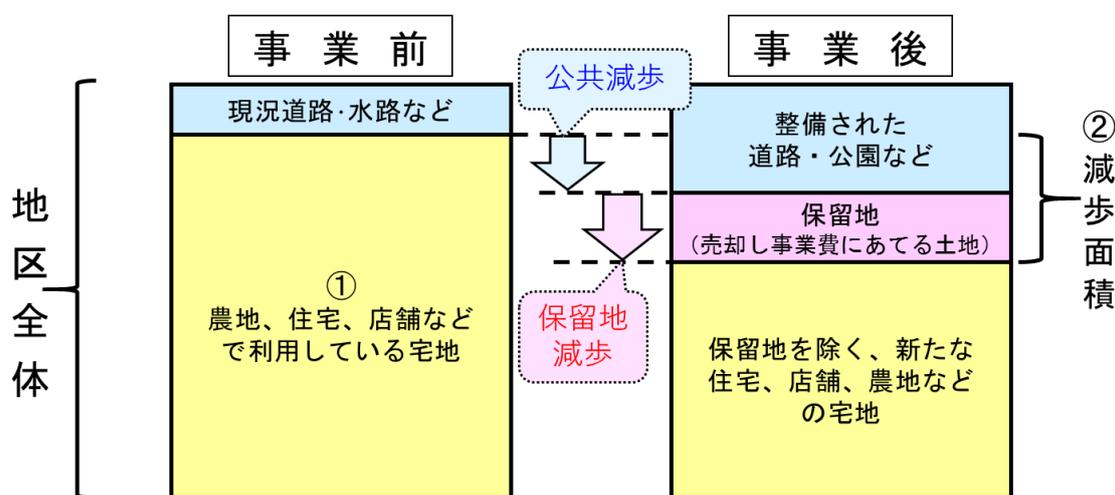
埋蔵文化財試掘調査 結果報告

6月20日に「試掘調査 調査成果報告書」ができました。

当地区では18か所の調査区で掘削が行われ、中世以前の遺構が検出された調査区が11、時期不詳の遺構を検出した調査区が2、遺物が出土した調査区が1、遺物・遺構ともに確認されなかった調査区が4、となっています。最も古い時代の遺物は縄文時代のサヌカイト製の石鏃1点ですが、同時代の遺構や土器は確認されませんでした。また堆積物の状況などから、当地区は中世以降、洪水などの不安定な環境が残る中で徐々に耕地を拡大し、近世以降は現代と同様に耕作地が広がる景観を呈していたものと思われるとのことです。

なお、本掘調査が必要な区域については今後、大阪府や市の教育委員会と協議します。

区画整理豆知識 その④ 減歩率について



$$\text{事業計画上の平均減歩率} = \frac{\text{② 減歩面積(道路・公園などの増分+保留地)}}{\text{① 農地、住宅、店舗などで利用している宅地面積}}$$

- ✓ **平均減歩率と、個人個人の減歩率は算出方法が異なります。** 個人の減歩率は従前地と換地、各々の接道、形状、位置、土地利用等の状況により異なります。なお個別面談において個々の概算減歩率をお示しする予定です。



個別面談時に資料「概算減歩率について」をお渡しし説明いたします。

周辺地区の動き

- ◆星田北・高田地区では、6月25日(日)に総会が開かれ、活動方針、区域の変更、規約の変更(事務局を株大林組に変更)が可決されたそうです。
- ◆寝屋二丁目地区では、6月下旬から7月初旬にかけて、今後のまちづくりについてのアンケート調査が行われているそうです。

今後の予定(目標)		
平成29年7月下旬 ～8月下旬	◆土地利用意向調査 ※全体個別調査の最終調査です	都市計画の流れ 都市計画案の縦覧(8月以降) (市街化区域編入、用途地 域、準防火地域等)
10月	◆全体説明会 土地利用計画 事業計画	
11月	◆組合設立本同意 ※同意書収集	
平成30年3月	◇都市計画決定	1月～2月:市・府の都市計 画審議会 3月末 :告示
夏頃	◇組合設立認可(事業認可)	

※7月下旬から地区界などの測量を始める予定です。該当者の皆様には追ってお知らせいたしますので、ご協力くださいますようお願いいたします。

※来年の組合設立後(平成30年夏頃)は、盛土の搬入が始まりますので、原則として耕作はできなくなります。

※土地を貸しておられる方で、契約解除が必要な方はお早目に事務局までご相談ください。

7月下旬から8月下旬まで、個別面談を行います。
同封の「個別面談実施のお知らせ」をお読みいただき、
希望日程記入表にご都合の良い日をご記入いただき7月
14日までに必ず投かんしてください。現在予定が
たたない方も遅くとも7月中にはお返事いた
だきますようお願いいたします。



星田駅北土地区画整理準備組合 事務局

【戸田建設(株)大阪支店】〒550-0005 大阪市西区西本町1-13-47

TEL06-6531-6741 担当:土木営業部 三村・山口・窪田(土日祝日を除く平日9:00~17:30受付)

※事務局は戸田建設(株)大阪支店となりましたが、市でも引き続き相談等に対応します。

〒576-8501 交野市私部1-1-1

交野市役所都市計画部第二京阪道路沿道まちづくり推進室

TEL 072-892-0121(内線283)

担当:古金、笠木(土日祝日を除く平日9:00~17:30受付)

<ご不明な点やご意見・ご相談等ございましたら、何でも結構ですので、お気軽にお問い合わせ下さい。>