

星田駅北 土地区画整理準備組合たより



第11号(2017年12月)

発行：星田駅北土地区画整理準備組合

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4回総会・全体説明会開かれる

「駅前広場の整備に関連するエリア」が、準備組合の施行地区となりました。

さる12月23日（土）午前10時から星田コミュニティセンターにて第4回総会と全体説明会が開かれました。197権利数のうち、実出席権利数93、委任状による出席数50でした。大変多くの方々にご出席を賜り、誠にありがとうございます。

総会では、奥田二三夫氏を議長に選出し、議案『施行地区の拡大』は圧倒的多数で可決されましたが、参加者からは土地区画整理事業の内容やスケジュール、準備組合の運営等について貴重なご意見・ご質問が多数出され、予定時刻を30分以上超過して終了しました。

また、当日は来賓として黒田市長にもお越しいただき、事業の推進に向けて励ましのお言葉をいただきました。

総会・説明会での主な意見は以下の通りです。



黒田市長の挨拶

星田駅周辺は利便性の高い地区で、土地活用もしやすい場所であるからこそ、秩序ある土地利用を図り、乱開発を防止しなければならない。

当地区では平成22年9月から検討を重ねてこられた。地権者一人ひとりの思いをくみ取り合意を得るのは大変な作業ではあるが、皆さんの考えがしっかりまとまり、事業が実現することを願っている。市としてもできる限り支援をしていきたい。本日は実りある総会となることを祈ります。



【主な質疑回答・意見】

■総会・説明会の資料や委任状について

◇「施行区域の拡大」という議事について、検討経過や拡大するメリットなどが事前配布資料には一切なく、分からない。関係機関との協議経過、土地利用面積等の数字なども資料として配布するなど、もう少し丁寧に進めてほしい。

◇また、総会議決の委任状葉書についても、説明資料もないまま委任するのは問題だ。更に、議長委任という項目が最初にあると安易に議長委任となりやすいので改めてほしい。自由意見を書く欄も小さすぎる。

⇒善処します。

次ページに続く



■駅前広場のエリアを施行地区に含めることについて

◇このエリアの地権者は何人いて、どの程度理解されているのか？地権者にも同意してもらっているというようなことを簡単に言ってほしくない。

⇒6人の権利者がおられるが3人はもともと施行地区内の方で他の3人が新たな地権者である。説明し、土地区画整理事業の区域に入ることについては理解を頂いている。「同意」というのは組合の認可に向けての言葉であり「同意」とは言っていない。

◇この区域を入れると家屋もあるので減歩率が上がるのではないかな？

⇒従前公共用地も多く、補助金も導入できるので減歩率はわずかだが下がる。

■規約について

◇茄子作南地区の規約では総会の議事は10分の9で決まることになっている。当地区は過半数で決められるようになっているが、おかしいのではないかな？憲法上も問題があるのではないかな？

⇒多くの準備組合は過半数で議決するという規約である。土地区画整理法でも一般的な事項の議決は過半数。準備組合ごとに違いはあるが、当地区でも総会で決定しこれに従ってこれまで運営をしてきている。

■今後のスケジュールについて

◇面談時に耕作は来年3月でやめてほしいと言われたが、その後スケジュールに変更があればできるだけ早めに教えてほしい。また、公平・統一的に進めてほしい。

⇒現時点で変更は考えていない。水田は来年度から休耕、畑(野菜)は8月までは収穫していただける。なお、3月の都市計画決定を待って、変更があればお伝えする。

■道路計画について

◇星田北地区では先般の総会において市道星田高田線を残すことになった。当地区ではどう考えていくのか？

◇当地区では星田高田線を残す必要はないと思う。神出来の交差点も改良してほしい。

⇒先般星田北地区の方針が出たばかりであるので、これから十分検討する。

■誘致施設について

◇向山病院については100%誘致できるように聞いていたが、撤退されたということはどういうことかな？

⇒民間企業であり、病院側の事情もあった。現在、新たな医療機関に打診している。

◇今日の説明では共同売却地は30万円/坪ということだが、以前の説明では12万円/㎡といわれた。なぜ安くなったのか？

⇒12万円/㎡は保留地のことである。減歩率を抑えるよう、保留地は40万円/坪、特に駅前は50万円/坪になるよう頑張って交渉していく。

■保留地の売却について

◇万が一保留地の引き取り手がない時は、戸田建設が買いとってくれるのか？

⇒買い取ります。

➤ ほかにも様々なご意見をいただいております、本組合設立に向け、引き続き検討して参ります。

➤ 全体説明会の資料も同封しておりますので、ご覧ください。

○現在、行政各方面との協議・調整を進めており、下表のとおり、一部スケジュールが変更になります。

今 後 の 予 定（目 標）		都市計画手続きの予定
平成 30 年 1 月	施行地区予定地の公告（交野市）※	交野市都市計画審議会
2 月	◆全体説明会 事業計画、土地利用計画等	大阪府都市計画審議会
3 月	◆第 5 回総会 事業計画、定款 [案] 組合設立認可申請について ◆組合設立本同意 ※同意書・起工承諾書・換地申出書収集開始	都市計画決定（3月）
4 月		
5 月	◆組合設立認可申請	
夏 頃	◆組合設立認可(事業認可)	

※未登記の借地権がある方は、公告後 1 ヶ月以内に交野市まで申告してください。
詳しくは、交野市までお問い合わせください。

区画整理豆知識 その⑥ 事業計画とは

✓ 事業計画とは…

- 事業の基本的な内容を整理した図書になります。
- 事業施行期間中に条件の変更等が発生した場合には、適宜変更を行います。
- 事業認可の申請には、地権者の皆さんから「定款（たより 10 号：区画整理豆知識その⑤参照）」と、この「事業計画書」に対する同意書を提出していただくことになります。
- 事業計画には、土地区画整理法第 6 条に基づき、以下の内容を記載します。

【事業計画の内容】

- | | |
|------------------|------------|
| 第 1 土地区画整理事業の名称等 | 第 4 事業施行期間 |
| 第 2 施行地区 | 第 5 資金計画書 |
| 第 3 設計の概要 | 第 6 参考図書 |



来年 2 月・3 月に開催予定の説明会及び第 5 回総会にて、
事業計画案・定款案等についてご説明する予定です。



都市計画案の縦覧が行われました。

12月4日から18日まで、交野市及び大阪府の都市計画案の縦覧が行われました。今後、市・府の都市計画審議会にて審議を経た後、来年3月末頃に決定告示される予定です。

周辺地区の動き

- ◆星田北地区では、11月26日（日）に総会が開かれ、事業区域及び規約の変更と今後のスケジュールなどが承認されました。
- ◆茄子作南地区では、今年度中に造成工事を終了する予定で、順調に工事が進められています。



一年を振り返って…

昨年の準備組合設立から早くも1年以上経ちました。この間、業務代行予定者の戸田建設をはじめ、行政等関係各方面には事業推進に向けて熱心に取り組んでいただき、本組合設立のための準備も整いつつあり、来年はいよいよ本格的に事業が動き出す年となります。

まだまだ課題は山積みではありますが、皆様のご協力のもと叡智を結集し、子々孫々まで誇りに思える“農業もよし、働くもよし、住むもよし”のまちを実現するため、努力したいと思います。

星田駅北土地区画整理準備組合 役員一同

星田駅北土地区画整理準備組合 事務局 現地事務所

〒576-0016 交野市星田1丁目49-11



電話：072-800-1419、ファクス：072-800-1429
原則として火曜日と木曜日の午前9:30～午後5:30は事務局員が在室していますので、ご意見・ご質問・ご相談等ございましたら、お気軽にお出かけください。

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)大阪支店ですが、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）

く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 >

当たよりは、市役所ホームページでもご覧いただけます。<http://www.city.katano.osaka.jp/soshiki/dai2endou/>