

星田駅北 土地区画整理準備組合たより



第13号 (2018年3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5回総会が開催されました！

3月21日（水）午後2時から、星田会館にて第5回総会が開かれました。肌寒く、小雨の降るあいにくの天気でしたが、多くの方々に出席いただき、事業推進に関わる実質的な質疑応答が行われたのち、議案は多数の賛同により可決されました。出席権利数は155権利（内、委任状による出席58権利）でした。

また来賓として黒田市長にもご出席いただき、激励の言葉をいただきました。

議事終了後、今後のスケジュールについて事務局より説明があり（4ページ参照）、また交野市からは3月28日付で市街化区域となる予定であることから、生産緑地指定の手続きについて説明がありました。（※農業を続ける方、納税猶予を受けておられる方で生産緑地を希望される方は、早めに交野市にご相談ください。）



 総会での主なご意見・ご質問については2・3ページをご覧ください。

【黒田市長挨拶】

これまでの皆様の取り組みには敬意を表します。

交野市・大阪府の都市計画審議会での承認をもって、この地区は市街化区域となり新たな街を創出していくという都市計画上の位置づけもできた。今年夏の本組合設立予定に合わせ、組合への補助について市議会へ予算計上し委員会では承認いただき、大きく一歩踏み出す時期であると認識しています。良好なまちづくりに向けての思いが実現するよう協議していただき、本日の総会が実りあるものとなることを祈ります。



3月末から同意書・起工承諾書等の収集を始めます。

個別に事業計画書案及び定款案等についてご説明した上で同意をいただきたいと考えています。

準備組合員の方は別途郵送のハガキにて、ご都合の良い日を事務局・役員にお伝えください。またご意見ご質問があればこの機会にお話してください。



第5回総会での主なご意見・ご質問等

【経過説明後のご意見・ご質問】

◇組合というのは契約ではないのでしょうか？私は契約をした覚えはありません。また誰が組合員かわからず横の連携もなく、組合員同士が話もできないのはおかしいと思います。

⇒準備組合は任意の組織であり、契約ではなく規約を決めて運営しており、このような進め方で取り組まれている事例は全国的に多くあります。

◇皆で話をするためにこの総会があるのではないのでしょうか。私はこの地域が良い街になることを望んでおり、この場で議案等について十分説明を聞き、理解していきたいと思います。（※この意見に対しては、会場から大きな賛同の拍手がありました。）

【議案についてのご意見・ご質問】

■土地利用計画について

◇調整池が平成28年度の図面と違いますがどうなっているのでしょうか？今回の変更で道路面積はどう変わったのでしょうか？

⇒天野川流域の調整池容量は420t/haを想定していましたが、大阪府との協議の中で630t/haとなりました。その上で深さ等を調整し、事業費は押さえるよう工夫しました。区画道路等の変更に伴い、道路面積は若干減少し公共減歩率は下がっています。

■資金計画について

◇平成33年度から借入金なくなっているがどのようになっているのでしょうか？

⇒この時点で保留地売却代金が全額入る予定なので、借入金はなくなるということです。保留地処分に関しては仮換地指定時に2割を先行して払っていただき、収入とする予定です。

◇JRから支援は得られないのでしょうか？

⇒支援はありません。

■保留地について

◇想定外の企業が来て、まちのイメージが悪くなるというような心配はありませんか？

⇒戸田建設が責任をもって地区にふさわしい優良な企業を誘致します。

◇定款第7条の第4項に理事が保留地の処分をすることができるかと書いてありますが、理事が勝手に処分できるのですか？

⇒この条文は、事業の資金を早期に得るために、換地処分[※]前に総会の同意を得て保留地を定めるもの。処分時期も総会の同意を得た保留地処分規程に基づき、決めることができるという意味で、保留地の売買は組合と購入者との契約になります。

※ 換地処分とは、造成工事が終わり換地や保留地の登記をすることを言います。

◇保留地となっているエリアに住んでいますが、補償額も換地場所も決まらないのに、図面や定款に書かれては困ります。

⇒保留地については仮換地指定後の処分となるので、居住者や操業者の方々とは今後も補償等について協議させていただきます。定款に書いてあるからすぐに何でもできるという意味ではありません。

■土壌汚染調査について

◇全部の土地を調査するのですか？汚染されていたら区域から除外するのですか？除去作業の負担は誰がするのでしょうか？

⇒まず、土地の履歴を調べ、調査の必要があるかどうかを判断し、それから調査をします。除去が必要であることが判明した場合は、対策を協議していきます。

◇この調査については小作人はどのような立場になりますか？

⇒土地所有者に調査及び除去等の確認をいただきます。

■定款について

◇定款には役員解任の手続きが記載されていませんが、どのようになっていますか？

⇒土地区画整理法第27条第7項に規定されているので定款には記載していません。

◇定款第62条に「処務規程」の記述がありますが、処務規程はどう決めるのですか？

⇒本組合の総会の中で決めていきます。

■事業計画案について

◇事業計画の雨水排水の記述が簡単すぎます。寝屋川市域は洪水も起きやすくきちんと対策をしてほしいです。寝屋川市との境界部分の水路についてはどのようになりますか？

⇒水路の課題は認識しており今後寝屋川市、交野市とも協議していきます。

◇地区界の境界測量はどの程度進んでいますか？事業計画案に記載されている面積は数千㎡単位で変わることはありませんか？

⇒測量は順次進めており、仮換地指定までには確定させていきたいです。面積は地区界測量によってそれほど大きく変わることはないと考えています。

■その他

◇神出来の交差点改良の話はどうなりましたか？一方通行にすればいいのではないのでしょうか？

⇒前回と同じで、引き続き警察とも協議しつつ検討中です。現段階で一方通行についての協議はできません。（市）

◇登記面積と実際の面積が異なる場合どうなりますか？畦畔分は召し上げられるのでしょうか？

⇒「縄のび」分を皆で按分することになり、召し上げということはありません。また、法務局の地積測量図や確定した実測図面等があればそれを尊重します。その場合、縄のび分の按分は対象外となります。

◇農業を続けるつもりですが、5年後に事業が完了して耕作を始めた時、何かあったらどうなりますか？

⇒戸田建設としては、組合解散までは現地に留まり一定期間は対応させていただきます。

◇固定資産税はどうなりますか？

⇒資料を郵送配布し、個別ヒアリング時に説明させていただきます。

◇今年も耕作を続けようとしている方がいますが、強制的に水をとめられるのでしょうか？

⇒休耕をお願いします。しかし、下流側に農地もあり水を止めることはありません。

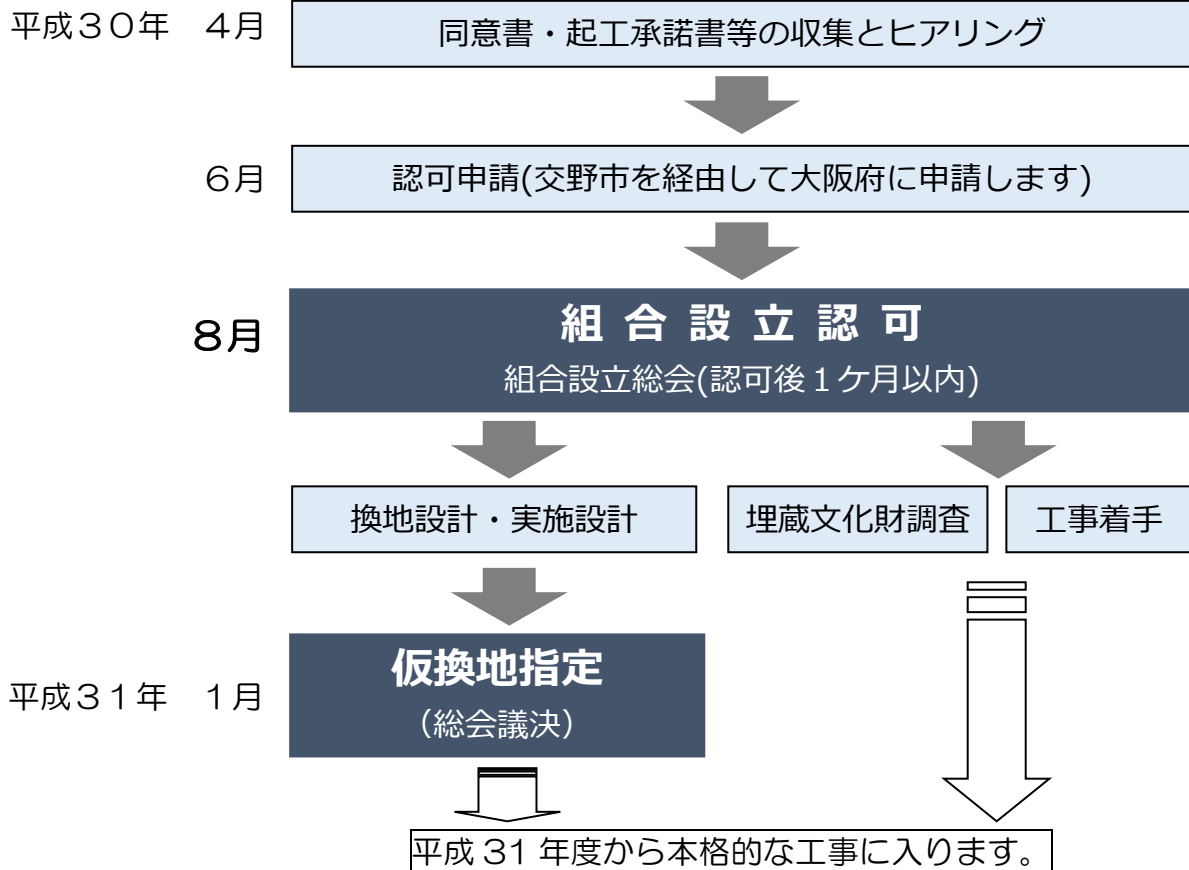
地区界測量（境界の立会）が始まりました！！

地区界とは、「区画整理施行地区界」を意味し、地区界測量とは施行地区界に隣接する土地との境界を明らかにし、確定する作業です。昨年より、地区界に隣接する土地をお持ちの皆様には順次通知させていただき、必要な手続きにご協力いただいております。

この度、準備が整った箇所において、3月下旬より境界の立会が始まりました。関係する地権者の皆様には、引き続きご協力のほどよろしくお願い致します。



平成30年度の予定



周辺地区の動き

- ◆星田北地区では、組合設立に向けた同意書の収集が行われており、既に多数の方々の同意が集まっています。
- ◆寝屋2丁目地区では、昨年行われたアンケート調査結果がまとまり、今後も引き続きまちづくりの検討を行っていくとのことです。
- ◆茄子作南地区では、3月末には造成工事が完了します。既に建物の建設が進められています。

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/>