星田駅北

土地区画整理準備組合たより

第１６号（2018年8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。

土地区画整理組合認可に向けて手続きが順調に進んでいます!!

星田駅北土地区画整理組合の設立については、約９割の地権者の皆さんの同意を得て交野市や大阪府との事前協議を経て、７月末に認可申請を行いました。現在、大阪府において認可に向けた手続きが順調に進められており、来月には設立認可される見込みですので、認可後速やかに設立総会を開催します。

なお、まだ同意書等をいただいていない方については、引き続き面談等を通じてご理解いただくよう努めていきます。

まもなく土質調査が始まります！

８月中旬から地区内約 10 カ所で土質調査が始まります。調査地点となる土地所有者の皆様には既に了解を得ていますが、詳細な調査日程等については周辺の方々も含めて順次お知らせしていきます。

なお掘削・調査に伴う音の発生や、進入路確保のための車両等の通行がありますが、事業の推進には不可欠な調査ですので、ご理解・ご協力のほどよろしくお願いいたします。

土地区画整理事業に関する勉強会を開催しました！！

７月中に土地区画整理事業に関する勉強会を３回開催しました。

第１回勉強会「諸規程･基準」	７月７日(土)10:00～
第２回勉強会「土地評価･換地設計」	７月 21 日(土)10:00～
第３回勉強会「損失補償基準」	７月 28 日(土)10:00～

（会場：星田コミュニティセンター３階　※３回とも同会場）

概要は２、３ページのとおりです。

土地区画整理事業に関する勉強会の概要報告

第１回勉強会「諸規程・基準」　　7月7日（土）10:00～

・組合の定款に基づき下記の５つの規程を総会の同意を得て定めることになっています。

① 処務規程：組合の業務の処理に関する規程で、理事会の運営方法、文書の決裁･管理･保管や事務局の体制等などを定めます。

② 会計規程:会計事務を処理するための規程で、予算･決算･繰越･帳簿等の内容や処理の仕方を定めます。

③ 監査要綱：監事が組合の業務や財産の状況を監査するために必要な事項を定めます。

④ 工事請負規程：工事の請負や業務を委託するために必要な事項を定めます。

⑤ 保留地処分規程：保留地処分の方法、価格、売買契約等に関する基本事項を定めます。

■主な意見

〇専門的な知識を持った外部の人が組合運営を監査する必要があるのではないか。

〇地域内の環境を守るため、当地区独自のルール作りなども取り組んでいくべきである。

■事務局意見

・一般には組合員の中から監事を選任する。適切な方にお願いしたい。

・今後の課題として、街の環境保全やコミュニティづくりのための独自ルールなども検討していく。

第2回勉強会「土地評価・換地設計」　　7月 21 日（土）10:00～

・換地を定めるにあたっては、組合の定款に基づき下記の２つの基準を総会の同意を得て定めることになっています。

① 換地設計基準:従前地と換地の対応、路線価に基づく換地の計算の方法などを定めます。

② 土地評価基準：路線価のつけ方、宅地の形状や接道状況などによる評価計算方法、土地評価図書の整備等について定めます。

※①、②は全国的、標準的な基準に基づいて作成します。

■主な意見

〇現状は土地を一体的に使っているが、地番が２つある土地がある。この場合、２筆となり、換地も２か所になるのか？

〇換地の案はいつ頃示してもらえるのか？

■事務局意見

・基本的に、従前の土地に対し換地は１：１で割り当てられるため、２筆の土地であれば、換地は２カ所になる。要望があれば、複数の換地を１カ所にまとめて一体的に換地することもできるし、別々の場所に換地することもできる。

・仮換地指定の時期については、土地評価の条件と準備が整った時期に事業スケジュールとしてお示しするとともに、専門的な内容かつ、皆さんそれぞれにお持ちの土地は条件が異なるので、今後の個別説明の中で詳しく説明をさせていただく。

第3回勉強会「損失補償基準」　　7月 28 日（土）10:00～

・私有財産は正当な補償のもとに公共のために用いることができます。建物や営業など事業による移転に伴って生じる損失の補償について、補償の基準を総会の同意を得て定めることになっており、一般には下記の事項を定めます。
◇補償額算定の時期、◇補償の方法、◇補償金の算定基準、◇損失補償の項目など。

■主な意見

〇事業により営農は休止するが、農小屋、農機具の補償はされるのか？

〇農小屋を片付けるときも仕事を休む必要があると思うが、その分の補償はされるのか？

■事務局意見

・農業収益が停止した分の補償（農休補償）は、当地区では営農を続ける方のみ補償させていただく方針である。

・農小屋は工作物として補償対象である。農業を止められる方、続けられる方問わず補償の対象になる。現在の価値補償＋解体費用分の補償がされる。但し、皆さまからご要望があれば、補償金に代えて、組合が農小屋等を撤去することもできる。

・基本的に、農機具等は動産の移転として移転のための費用が補償対象になる。但し、軽車両扱いで公道を自走できるものは補償の対象外となる。また、農業を廃止することから不必要となった農機具の処分費は補償されない。

・また、農小屋を整理するために仕事を休む場合も、家の引っ越しをする場合と同様に補償される。

◆ご注意ください

☞農小屋は補償対象となりますので、組合設立後事務局から移転調査のお知らせが届くまで、現状のまま残しておいてください。

☞農機具等の処分費は補償対象となりませんが、移送費は補償対象となります。（※下表の通り、一部例外あり。）

農小屋等	不動産	工作物として現在の価値補償＋解体費用分 ※工事対応の場合、補償しない
農機具・家具等	動産	引っ越し費用を補償。処分費は補償されません。 ※ただし、軽車両扱い（No プレートが付いているもの）で、公道を自走できるものは対象外

☞ **当日の詳しい内容については事務局に遠慮なくお問い合わせください。**
また、当日の資料をご希望の方は、お気軽に事務局までお問い合わせください。

☞新星田自治会に対し、説明会を行いました！！

８月４日（土）午後５時から、新星田自治会の皆さんに対し、当土地区画整理事業の計画内容やスケジュール等に関する説明会を行いました。約 30 名の方が参加され、新星田自治会エリア周辺の整備計画を中心に説明を行いました。主なご意見等は事業概要に関することをはじめ自治会周辺については①区画整理エリアと車道で接続すると通過交通が増える、②通学路なので、16m 道路を横断するための安全対策が必要、などでした。この結果、準備組合として、自治会エリアと車道接続する案と、しない案を作成し自治会の皆さんの検討をお願いすることとして終了しました。

周辺地区の動き

●星田北土地区画整理組合　設立総会が開かれました！！

当地区北側に隣接する星田北地区では、７月 31 日に土地区画整理組合の設立認可が公告され、８月５日（日）午前 10 時から星田コミュニティセンターにおいて設立総会が開かれました。

この総会には交野市の黒田市長、枚方市の市長（代理）などが来賓として招かれ、市長からは「事業認可は大きなステップだ。皆さんのまちづくりの思いをしっかりと受け止めて、交野市もしっかりと支えていく。皆さんの取り組みによりこの地区が素晴らしいまちに生まれ変わり、交野の活力となるよう願っている」との力強い支援の挨拶がありました。当準備組合からは和久田理事長が来賓として招かれました。

この総会では、組合設立までの経過の報告などののち、役員の選任、諸規程の制定、平成30年度の事業計画、業務代行者についてなど６議案が審議され、提案通り可決されました。

●茄子作南地区では、事業の完了も近づき、工場も建設され既に稼働しているとのことです。

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

平日の午前 9:00～午後 5:00 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、お気軽にお越しください。

星田駅北土地区画整理準備組合　事務局

【戸田建設㈱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（土日祝日を除く平日 9:00～17:30 受付）

※事務局は戸田建設㈱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）

＜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/

★事務局現地事務所スタッフは下記のメンバー・日程で対応しています。

事務局長：増井　　事務局次長：山下(月曜休み)　　事務局次長：石伏(水曜休み)

事務局員：窪田（月・水・金曜休み）　　事務局員：梶本　　事 務 員：川端