

## 東寝屋川駅前線沿道地区 まちづくりだより

発行：東寝屋川駅前線沿道地区まちづくり協議会  
寝屋川市打上高塚町土地区画整理準備組合  
問い合わせ先：寝屋川市まち政策部まちづくり事業推進室

### 打上高塚町土地区画整理準備組合設立 & 業務代行予定者の決定

平成28年3月24日に開催しました、平成27年度東寝屋川駅前線沿道地区まちづくり協議会総会におきまして、今後、土地区画整理事業を実施する区域において、土地区画整理準備組合を設立することが報告されました。そして同日、(仮称)寝屋川市東寝屋川駅前線沿道地区土地区画整理準備組合設立総会が開催され、寝屋川市打上高塚町土地区画整理準備組合の設立が承認されました。

準備組合におきましては、平成28年5月31日に、第二回総会が開催され、今後、準備組合とともに事業を進めていく民間事業者として、業務代行予定者を公募することが承認されました。また、平成28年8月10日開催の第三回総会におきまして、「鹿島道路㈱・㈱前田組」の共同企業体を、業務代行予定者として決定することが承認されました。

#### ～業務代行予定者決定までの過程～

実施時期	活動内容
3. 24	寝屋川市打上高塚町土地区画整理準備組合 設立総会
5. 31	第二回寝屋川市打上高塚町土地区画整理準備組合 総会
6. 1～17	募集要項及び参考図書の配布
6. 21	民間事業者に対する説明会の開催
6. 27	民間事業者からの質問の受付
6. 30	民間事業者に対する質問の回答
7. 4	業務代行予定者募集参加意向書の提出期限
7. 29	事業提案書提出期限
8. 10	業務代行予定者募集審査会の開催
8. 10	第三回寝屋川市打上高塚町土地区画整理準備組合 総会

#### 【地区計画】

- 建築物の用途の制限 (※以下に掲げる建築物は建築出来ません。)
  - ・床面積の合計 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎 (動物病院・ペットショップは建築可)
  - ・ラブホテル
  - ・マージャン屋、パチンコ屋など
  - ・倉庫業を営む倉庫
  - ・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場など
  - ・危険物の貯蔵又は処理に供する施設
- かき又はさくの構造の制限  
かき又はさくを設置する場合は、生垣などとする。
- 敷地面積の最低限度  
70 m<sup>2</sup>

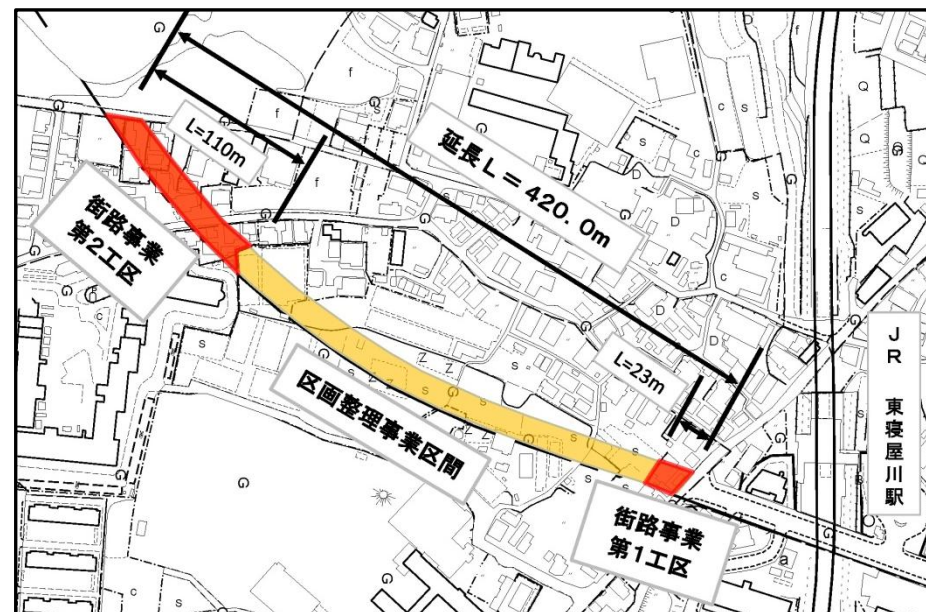
#### <今後の都市計画手続きのスケジュール> (予定)

- 平成28年10月頃 : 条例に基づく都市計画素案の縦覧 (地区計画)
- 平成28年11月頃 : 都市計画法に基づく都市計画案の縦覧 (全案件)
- 平成29年2月頃 : 寝屋川市都市計画審議会
- 平成29年3月頃 : 都市計画決定及び変更の告示

### 都市計画道路東寝屋川駅前線街路事業について

街路事業につきましては、平成28年7月8日(金)に、大阪府から事業の認可がされました。今後、土地の鑑定、物件の補償調査、用地交渉などを順次進めてまいりたいと考えております。

#### <都市計画道路東寝屋川駅前線箇所図>







第二回総会の様子（5月31日）

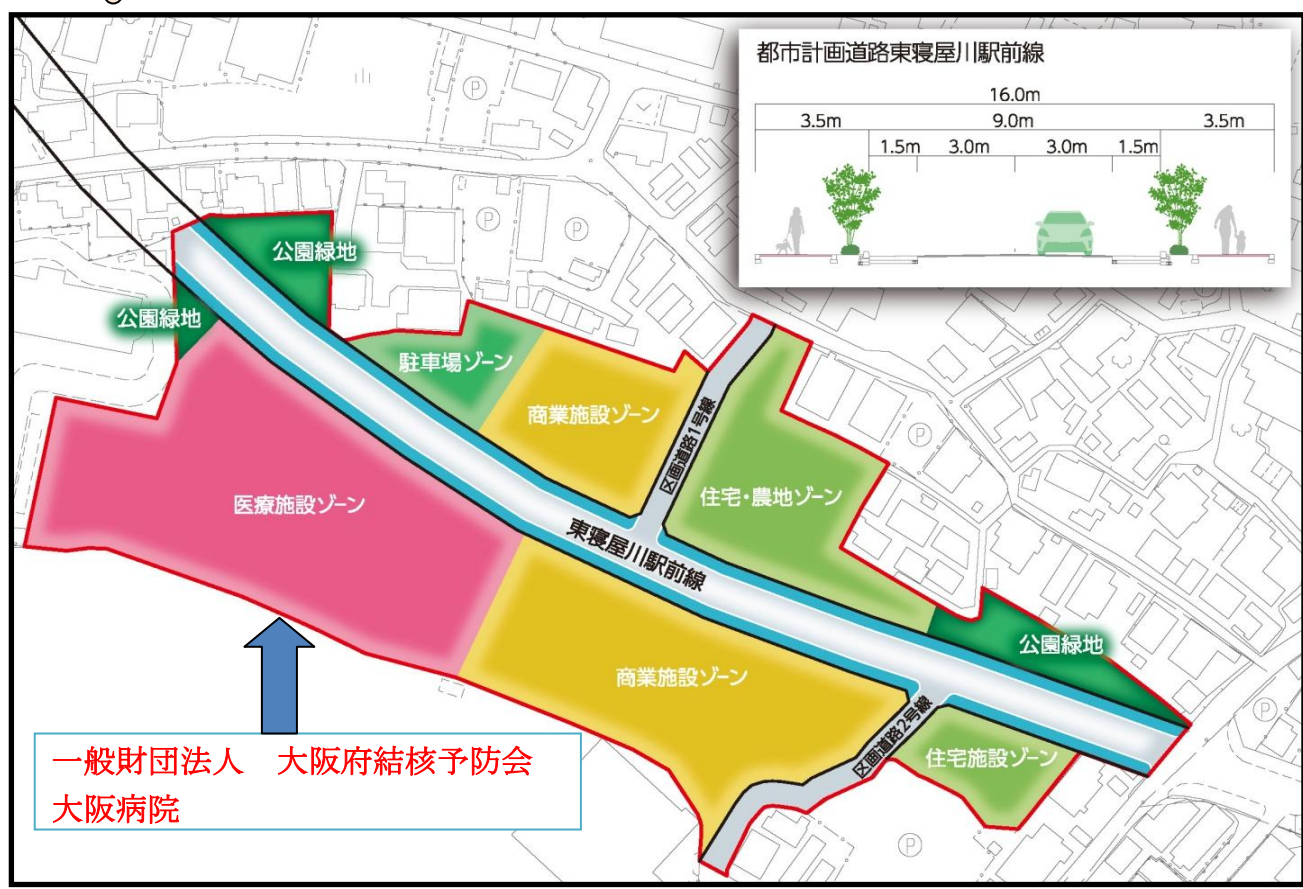


審査会の様子（8月10日）

8月10日開催の審査会では、準備組合の役員と学識経験者で構成された審査委員が、「鹿島道路(株)」と「(株)前田組」の共同企業体から、事業提案のプレゼンテーションを受けました。

事業提案では、土地利用や誘致施設の考え方、資金計画（総事業費、減歩率など）や事業スケジュールについての説明がされました。また、当事業の核となる施設として、医療施設ゾーンには、（一般財団法人 大阪府結核予防会）大阪病院の進出が提案されました。

業務代行予定者から提案された土地利用計画（案）



土地利用の意向確認について

今後、業務代行予定者から提案された土地利用計画（案）の内容を踏まえ、準備組合員の方を対象として、今後の土地の利活用（売却、賃貸、自己利用、営農希望など）についてのご意向を確認するための、個別ヒアリングを実施します。

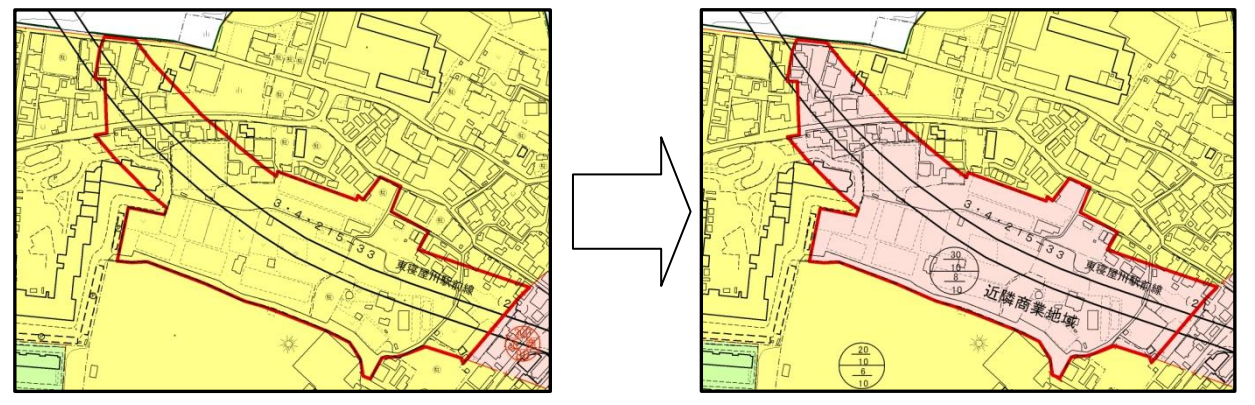
準備組合員の皆様におかれましては、個別ヒアリングについて、順次ご案内させていただきますので、今後の土地利用をどのようにしていくかのご検討をお願いします。

<寝屋川市からのお知らせ>

都市計画の決定及び変更について

街路事業及び土地区画整理事業を実施していくにあたり、東寝屋川駅前線の道路から25メートル区域と、土地区画整理事業区域（※下図の赤線区域が対象となります。）の都市計画の決定及び変更を行います。

決定及び変更する都市計画は、「用途地域の変更」、「地区計画の決定」、「土地区画整理事業の決定」の3種類になります。



【土地区画整理事業】

○打上高塚町土地区画整理事業の実施を予定する区域におきましては、事業の適正な執行を確保するため、本市の都市計画においても、土地区画整理事業を実施する地区として指定します。

【用途地域】

「現行」	「変更後」
○第一種住居地域（準防火地域） （建ぺい率 60%・容積率 200%）	○近隣商業地域（準防火地域） （建ぺい率 80%・容積率 300%）