

## 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

### 今後の流れについて（準備組合）

平成27年度は活動計画にありますように、市において概算の事業計画案を作成して頂き、事業の採算性を検討しながら、準備組合発足に向けて取り組んでまいります。

| 項目       | 内容                                       |
|----------|--|
| 準備組合発足   | 役員（組合設立認可申請者）の選任・規約の決定                   |
| 施行区域の決定  | 土地区画整理事業の施行区域を決定し土地の所有者及び借地権者の仮同意を取得します。 |
| 市へ技術援助申請 | 仮同意書を添えて市へ技術援助申請を行います。                   |
| 説明会開催    | 土地区画整理事業のしくみや組合事業について説明会を開催します。          |
| 測量・調査    | 市の技術援助を受けて現況測量、区画整理調査を実施します。             |
| 定款・事業計画  | 定款・事業計画（案）を作成し、準備組合で検討します。               |
| 関係機関協議   | 事業計画（案）について、各関係機関と事前協議を行います。             |
| 説明会開催    | 定款・事業計画（案）について説明会を開催します。                 |
| 施行地区の公告  | 施行地区となるべき区域を縦覧公告し、未登記の借地権を申告します。         |
| 本同意書     | 定款及び事業計画について、本同意書の取りまとめを行います。            |
| 組合設立認可申請 | 事業計画書、本同意書等を添えて寝屋川市へ組合設立の認可申請を行います       |

#### <寝屋川市からのお知らせ>

### 地籍調査（地籍図及び地籍簿の閲覧）の実施について

平成26年度に皆様のご協力をいただき、平成26年8月頃から地籍調査の取り組みを進め、立会いで決めて頂いた筆界の測量が完了しました。そのため平成27年度は、その成果を基に地籍簿及び地籍図の作成を行う予定になっています。その地籍簿及び地籍図の作成が完了すると、土地所有者の皆様にご覧する機会を設けることになっていますので、協議会の活動計画にございますように、平成27年9月頃に閲覧していただきたいと考えています。その後、府の認証手続きが完了後、登記所に送付する予定です。

また、閲覧の時期には皆様にご案内させていただきますので、ご協力の程よろしくお願いたします。

### 東寝屋川駅前線沿道地区まちづくり協議会総会を開催しました

平成27年3月27日(金)午後7時30分から東寝屋川駅前線沿道地区まちづくり協議会の総会が、打上公民館において開催されました。(出席者12名、委任状22名)

協議会総会では、「平成27年度活動計画(案)」について審議され、賛成多数により承認されました。

また、報告事項として役員から「平成26年度活動報告」及び「平成26年度サポート助成の会計報告」について説明がありました。

また、その他として寝屋川市から「地籍調査(地籍図及び地籍簿の閲覧)の実施について」、株式会社八州から「これまでの勉強会であった、ご質問のおさらい」の報告がありました。

#### 東寝屋川駅前線沿道地区まちづくり協議会 平成27年度活動計画

| 実施時期     | 活動内容        | 目的                 |
|----------|-------------|--------------------|
| H27. 4～  | まちづくりだよりの発行 | 会員に向けた、活動内容等の情報提供等 |
| H27. 4   | サポート助成の検査   | H26年度のサポート助成の適正検査  |
| H27. 4～  | 役員会         | 活動内容の協議            |
| H27. 8～9 | 地籍調査        | 地籍図、地籍簿の閲覧         |
| H27. 12  | 出前講座        | 内容未定               |
| H28. 3   | 総会          | 活動報告、活動計画(案)       |

※ 実施時期及び内容については予定となっています。

※ 協議会活動については、市の支援を受ける予定となっております。

まちづくりだよりの問い合わせ先：寝屋川市まち政策部都市計画室

・電話 072-824-1181 FAX 072-825-2618

・Email [tosikei@city.neyagawa.osaka.jp](mailto:tosikei@city.neyagawa.osaka.jp) 担当：桑原、中島

## 土地区画整理事業のしくみなどについて勉強会を開催しました。

平成 25 年度の勉強会に引き続き、土地区画整理事業のしくみや地区計画について、また、区画整理事業の税制度について、皆さんの理解を深めるため勉強会を計 3 回開催しました。

1. 第 1 回勉強会 (平成 26 年 11 月 27 日)
  - ① 将来に向けたまちづくり
  - ② 区画整理事業の税制度 今仲税理士
2. 第 2 回勉強会 (平成 27 年 1 月 29 日)
  - ① 土地区画整理事業のしくみについて
  - ② 地区計画について
3. 第 3 回勉強会 (平成 27 年 3 月 27 日)
  - ① 勉強会のまとめ



【第 1 回勉強会の様子】



【第 3 回勉強会の様子】

## 勉強会 Q & A

Q：生産緑地を区画整理の換地後に、宅地にできますか？

A：生産緑地は買取請求事由が発生しなければ外せません。死亡するか、故障（従事できない状態）になるか、30年経過するしか解除できません。故障の場合は医師の診断書が必要です。

Q：相続税の納税猶子は継続できますか？

A：換地処分の公告後 1ヶ月以内に、代替農地等の取得に関する承認申請書を税務署に提出すれば継続可能です。

Q：生産緑地が数筆あった場合、各筆で換地されるのですか？

A：区画整理の場合、原位置換地が基本ですが、状況により宅地化農地と生産緑地を集約する事も可能です。

Q：地区計画とはどのような制度ですか？

A：土地区画整理事業後に、様々な建物が乱立しないように、一定の制限をかけ、良好な街なみとなるように誘導していく制度です。

Q：街路事業と土地区画整理事業の違いは何ですか？

A：1. 街路事業

計画された幹線道路のみを整備する目的で、道路予定地を直接買収し、周辺の生活道路や宅地の整備は行いません。

【メリット】買収地の全員同意が得られれば事業が早く完成できます。

買収により新たに幹線道路に面する宅地は便利になります。

【デメリット】買収地に残留希望者がいると事業がなかなか進みません。

道路部分しか買収しないため、不整形な土地が残ったり、地区外への移転を余儀なくされたり、沿道の有効活用が図れません。

2. 土地区画整理事業

幹線道路を含む周辺地域を一体的に面整備し、道路や公園、上・下水道なども総合的に整備され、全ての宅地を土地利用しやすい整形な土地に再配置します。

【メリット】直接買収による街路事業と違い、土地や建物を手放すことなく

地区内で土地利用できます。

公共施設の整備改善により、土地利用の増進が図られます。

組合を設立し地権者全員が組合員となって、組合主導により、

市の技術援助を得ながら、街づくりを進められます。

【デメリット】関係権利者が多くなるため、合意形成に時間を要する事があります。

減歩によって面積が減ります（施行前後の価値は変わりません）

Q：土地区画整理事業を行う際にはどれ位土地が減るのですか？価値は減らないのですか？

A：通常の新市街地の区画整理の場合、30～40%が平均ですが、当該地の場合、都市計画道路を造る費用として公共施設管理者負担金等の助成がありますので、これより低い減歩率になると思われます。価値は事業によって土地価格の増進が見込まれますので、面積は減りますが価値は同等またはそれ以上になります。

