

寝屋二丁目・寝屋川公園地区 まちづくりだより

発行：寝屋川市寝屋二丁目・寝屋川公園土地区画整理準備組合

2024/1
第7号

■寝屋二丁目・寝屋川公園

土地区画整理準備組合が設立!

寝屋二丁目・寝屋川公園土地区画整理準備組合設立に関する同意書について、8割を超える数多くのご同意をいただいたことを受け、令和5年12月16日(土)、宇谷小学校の体育館にて、土地区画整理準備組合設立総会を開催し、全ての議案において賛成多数により承認され、土地区画整理準備組合として設立されました。



<設立総会の様子>

これにより、寝屋二丁目・寝屋川公園地区の土地区画整理事業の実現に向けて、より具体的に、より詳細に検討できる組織としてスタートすることになりました。

■新役員を迎え、新たな体制で取り組んでいきます

準備組合の役員について、これまでのまちづくり協議会の役員に加え、新たに3名の方に就任をいただき、16名の役員体制で今後取り組んでいくことが決定いたしました。

理事長	辻本通
副理事長	辻本嘉秀、西尾晴雄、山本考伯
理事	川口茂明、甲正裕、阪口久幸、西尾和三、西尾幸次、西尾方一、畠中芳文、平田久夫、松本孝之
監事	辻阪彰治、西尾正夫、畠中重夫

(敬称略 五十音順)

併せて準備組合の臨時役員会を開催し、準備組合の理事長、副理事長が理事の互選により選出されました。

選任された辻本通理事長から就任あいさつがあり、土地区画整理事業の実現に向けての抱負が語られました。

■令和6年度の活動方針について

1. 土地区画整理事業の業務代行予定者の選定について

これまでまちづくり協議会では、土地区画整理事業化に向けて一緒に検討していただくパートナーとして清水建設(株)とともに取組みを行ってきました。準備組合が設立したことにより、今後は、より具体的に、より詳細に検討を進め、費用を掛けて事業計画書(案)を策定していく必要があります。

選定にあたりましては準備組合役員会で十分議論したうえで方針を定め、土地区画整理事業の業務代行予定者の選定に取り組めます。

2. 事業計画書(案)・定款の検討

これまで検討してきた事業計画(素案)及び土地利用ゾーニング図を基本にした、精査したうえで事業計画書(案)の作成に取り組めます。また、本組合の運営基準などを定めた定款を作成いたします。

3. 土地区画整理組合設立に向けた手続き

組合設立には、事業計画書や定款の作成が法定要件であるほか、公共施設用地の地区編入手続きや施行地区となるべき区域の公告申請など様々な手続きや協議が必要となります。これらの手続きは、段階を踏んで順次行いますので、詳細につきましては、その時に改めて、説明させていただきます。

4. まちづくりだよりの発行

土地区画整理準備組合員やまちづくり協議会の元会員の皆さまにまちづくりに関する取組状況を報告、情報共有するものとして、引き続き発行していきたいと考えております。

5. 総会及び会議の開催

まちづくりの進捗状況に応じて、総会や役員会を適宜開催いたします。

6. その他

令和5年10月から11月にかけて個別面談にて土地区画整理準備組合設立に関する同意書のとりまとめを実施いたしました。その際には数多くのご質問等をいただきましたので現時点にて回答できる内容について、設立総会でも説明させていただきましたが、再確認できるようまちづくりだよりにも掲載させていただきます。

また今後検討していく中で回答できる内容につきましては、その都度回答させていただきますのでよろしくお願いいたします。

質問1) いつまで耕作することが可能ですか？

回答1) 現時点の概略のスケジュールですが、令和7年度に土地区画整理組合の設立を予定していることから、令和6年度中は耕作することは可能です。準備組合の皆さまともスケジュールを共有しながら取り組んでいきたいと考えておりますので、更新していく中で耕作することが出来る期間もお伝えしていきたいと考えております。

質問2) 土地区画整理事業に向けて、現在の土地の1筆ずつ確定測量するのですか？

回答2) 土地区画整理事業に向けて、1筆ごとの地積測量については、測量費用や労力、長期間にわたるなどの課題があるため、本地区において、1筆ごとの地積測量を行う予定はございません。一般的に行われている他地区の事例としては、法務局に備え付けられている地積測量図において、座標値により求積されている土地については、実測面積として取り扱いますが、実測されていない土地については、縄伸び（増加分）が見込まれ、面積に応じて按分される予定です。また、自らで実測したい場合は、隣地との立会いや測量会社への依頼などは、自己負担で実施して頂くこととなります。今後、イメージできる図などを用いて皆様にご説明するとともに、今後の方針については役員会で協議していきたいと考えております。

質問3) これまで検討したまちづくり協議会区域から準備組合以外となった地権者へ情報提供はあるのですか？

回答3) 今回、準備組合の区域外となった方々については、今後の土地利用計画で周辺の住環境が変化すること等の影響があることから、引き続き、まちづくりだより等で情報共有をさせていただきます。

右へ続く…

質問4) 土地区画整理事業中の固定資産税はどうなるのか？

回答4) 寝屋川市において、土地区画整理事業の固定資産税の減免に関する規定はございませんが、工事期間中において、自ら土地を使用することができないことから、過去の事例では、工事期間内で使用収益できない土地について、固定資産税の減免措置がされております。当該地区においても、土地区画整理事業化された段階において、協議することとなります。

質問5) 土地所有者から小作人や借地人に対して事業等に関する説明をいつからすべきですか？

回答5) 本日、準備組合が設立したことにより、今後、事業化に向けて進めていくこととなります。そのことから、本日以降、小作権者や借地借家権者の方へ土地区画整理事業に向けた取組が進められていることをお伝えしていただくとともに、それぞれ権利をお持ちの方と将来の土地利用意向について意見を交わしていただき、耕作権や借地権を解消するか否か、土地区画整理組合設立までに具体的な話を進めていただければと思います。

質問6) 大阪府が先行買収している公園について、減歩の対象にはならないのですか？

回答6) 大阪府が先行買収している宅地は『都市計画公園用地』として購入されているため、行政財産であることから減歩の対象にはなりません。地区内にある道路用地や公園用地も同様です。

よろしく
お願いいたします



お問い合わせ先：寝屋二丁目・寝屋川公園土地区画整理準備組合（寝屋川市まちづくり推進課）
担当：濱田・藤本 TEL：072-825-2409（直通）（平日9時～17時）
<ご不明な点やご意見・ご相談等ございましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。>