

国松地区まちづくりだより

R4.8月 第2号

事業協力者に株式会社大本組を選定！

令和4年8月8日(月)午後1時30分より、国松会館にて事業提案説明会を実施しました。

会員9名(10名中)と学識経験者として摂南大学 理工学部建築学科 加嶋章博教授にもご出席いただきました。事業提案説明会終了後、引き続き、事業提案審査を開催し、加嶋教授の議事進行により意見交換や審査を行い、(株)大本組大阪支店が事業協力者の候補者として選定したことを答申されました。

また、同日に第2回総会を開催し、(株)大本組大阪支店が事業協力者として選定されました。

活発な意見交換、ご質問をいただき、誠にありがとうございました。

今後、本協議会は、土地区画整理準備組合の設立と共に、(株)大本組大阪支店と協定を締結し、互いに協力し合いながら、国松地区の魅力あるまちづくりの検討を積極的に進めていく予定でありますので、より一層皆様方のご理解・ご協力をお願い申し上げます。



<事業提案説明会 プレゼンテーション>



<事業提案審査>



<第2回総会>

まちづくり提案書の主な内容

住宅地のテーマ： 地域環境とコミュニティが共奏する新しい庭園住宅地

ポイント

- 安心して子育てできるまちづくりを目指します。
- 公共施設はコンセプトに相応しい施設を提案します。
- 景観を重視し、開かれた快適なまちを形成します。

公園緑地

一番まとまった大きさの公園は北側の既存の国松公園と一体にし、隣接する街や道(人の)をつなぎます。

電柱のないまちづくり

区画道路の景観と災害にまちづくりを目的として電柱のないまちづくりをします。

地下式調整池

土地の有効活用と安全性、景観向上のため調整池は地下式とします。

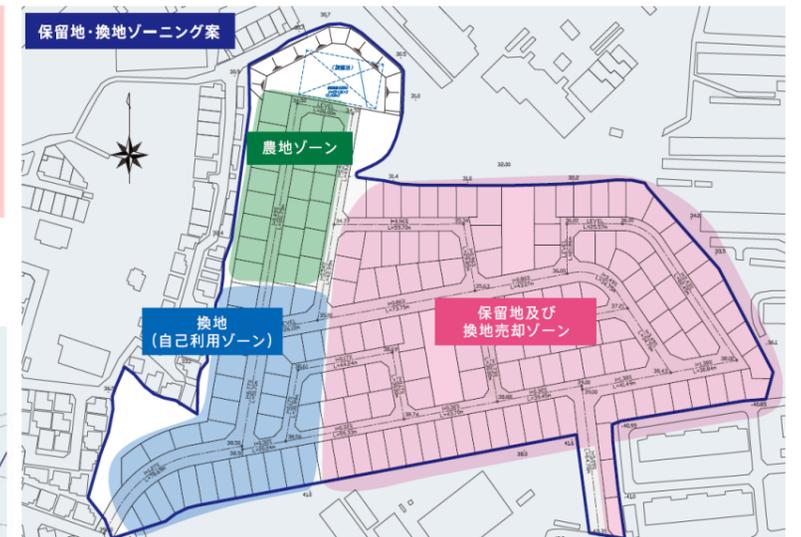
コミュニティ用地の確保

北側公園に隣接する区域を集会所用地として確保します。

土地利用計画(案)

- 快適に暮らすことができる戸建て住宅を提供します。
- 子育て世代が安心できるまちづくりとします。

イメージパース



保留地・換地ゾーニング案

- 保留地、換地、農地等をゾーニングし、計画的なまちづくりを行います。

※ これらの図面は応募者より提案されたものであり、決定されたものではありません。今後、設計方針など本協議会(準備組合)と事業協力者が詳細にわたって、協議・検討を繰り返し、事業化に向けて取り組みます。

事業提案説明会 質疑応答(抜粋)

Q1:土地利用計画(案)の戸建住宅や農地の位置など大きく変更する可能性はありますか？

A1:農地については点在せず、集約するコンセプトでご提案させていただいております。

位置については大部分を占める保留地・売却エリアをまちづくりコンセプトに沿った配置としてご提案しております。農地については北側、西側の緑地帯との連続性整合性も考慮した配置としています。よって現時点では大きく変更することは考えておりませんが、地権者皆さまのご意向も考慮していきたいと考えております。

Q2:農地ゾーンについて、区分の仕方、道路の通し方、農業用水の確保はどのように考えていますか？

A2:提案した概略の事業計画は、畑作を前提に組み立てております。このため、水田を確保することとなった場合、用排水路の確保等で事業費・減歩率が上がり、地権者様の負担が増えます。

道路は計画図のように通します。用水については個別ヒアリング時にご相談させていただき、今後の設計に反映させていきたいと考えております。

Q3:売却した場合の収入の時期は、いつ頃を予定していますか？

A3:換地処分・区画整理登記後でお願いしたいと思っております。

よって予定では2026年9月頃となります。

※予定が変更になる恐れがありますので、予めご了承下さい。

Q4:事業完了後、自分たちの子供や孫の住まいとして、住宅を購入することは可能ですか？

A4:購入可能です。ぜひご検討下さい。

Q5:埋蔵文化財調査以外に、工事スケジュールが遅れる要因として、どのようなことが想定されますか？

A5:公共残土を利用する提案をしていますが、相手方のいる件であるという点。

池の地盤が深いところまで軟弱層であった場合や、盛土をするとさらに沈下する可能性があるなどが考えられます。スケジュールに影響するような事項については早めに調査を予定しており、遅滞なく工事を進めていけるよう調整しております。

また、池の調査は近隣住民へ事前周知を行ってから、実施させていただきます。

これからの取り組みについて

国松地区の個別ヒアリングの実施

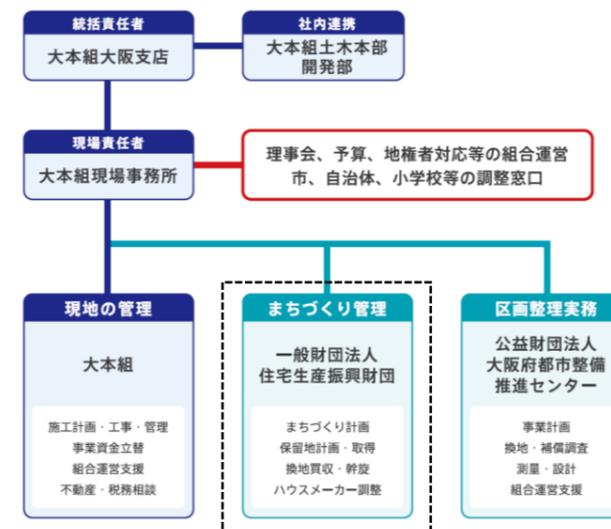
事業協力者から提案された土地利用計画(案)の内容を踏まえ、今後の土地の利活用(売却、賃貸、自己利用、営農希望など)についてのご意向を確認するため、事業協力者において、個別ヒアリングを実施します。皆様におかれましては、個別ヒアリングについて、順次ご案内させていただきます。

土地区画整理準備組合の設立 → 事業協力協定の締結

現在、国松地区まちづくり協議会として活動しておりますが、「寝屋川市国松土地区画整理準備組合」にステップアップいたします。その後、国松地区の土地区画整理事業の一括業務代行に向けた事業協力協定を、土地区画整理準備組合と(株)大本組大阪支店で締結する予定です。

体制について

本地区では、下図の体制で事業を推進いたします。まちづくり計画や保留地計画等は「一般財団法人住宅生産振興財団」がまちづくりの中心として役割を担います。



一般財団法人 住宅生産振興財団とは？

住宅及び居住環境の質向上に取り組むことを目的として設立された財団法人です。

事業者（今回でいう(株)大本組）と大手ハウスメーカーなどを結び付け、環境、景観に優れた良好な街並みづくりに取り組んでいます。

◆ 事例（大本組 × 住宅生産振興財団）◆

トリヴェール和泉はつが野メグリエテラス

（大阪府和泉市はつが野4丁目24-12他）

関西最大級のプロジェクトを大本組とで行った実績があります。

お問い合わせ先: 寝屋川国松地区まちづくり協議会(寝屋川市2軸化事業本部)

担当: 濱田・倉橋 TEL:072-813-1204(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。>