

星田駅北 土地区画整理準備組合たより



第6号(2017年6月)

発行：星田駅北土地区画整理準備組合

居住者及び操業者への説明会開かれる

去る5月18日(木)午後7時、及び20日(土)午前9時半から、星田コミュニティセンターにおいて、当準備組合地区内にお住いの権利者と地区内で操業されている権利者の方々に対し、土地区画整理事業による移転補償等について説明会が開かれました。18日は22名、20日は35名の出席があり、戸田建設㈱より、事業に伴う移転の必要性、移転の場合の補償の考え方や算定方法及びスケジュールなどについて説明がありました。

主な質疑内容は以下の通りです。



【主な質疑回答】

◇現在、所有している建物に店子さんがいます。長い間借りてくれた相手なので、誠意をもって対応したい手前、相手が移転を嫌だというのであれば強く説得することは困難です。借り手への交渉は、組合がやってくれませんか？


⇒交渉は地権者様の合意の下で、基本は事務局主導で行います。

◇店子さんが区画整理後の移動先に移動せず、区域外に出ていく場合も、店子さんの引越し代は補償されるのでしょうか？

⇒補償されます。

◇建物の立ち入り調査、補償額の査定は一回のみでしょうか？

⇒立ち入り調査を行い、それを元に概算の金額を算出します。実際に移転するのは平成31年を予定しているため、その段階で補償単価を更新し、改めて正確な補償額をお伝えします。

次ページに続く 

◇店子さんや、土地を借りて利用している人には、事業のことについて説明を行わないのですか？

⇒店子さんや土地を借りている人には、まだ個別に説明はしていません。順番として、まず地権者様にご理解をいただき、店子さんに説明するという流れになります。当然、住まい手の皆さんや土地を利用し操業している皆さんにも1年前には事前通知が必要だと考えますので、7月の総会時には土地が使えなくなる時期をお知らせします。また、地権者様と店子さんの契約内容によって補償の考え方が変わる場合がありますので、まずは、地権者様と相談させていただいてからと考えています。

◇家をリフォームしていますが、補償金額の査定に影響しますか？

⇒リフォームされていればグレードが上がるため、その状況で評価します。

◇新築相当の金額に、築年数に応じた再築率を乗じ補償費を算出するとのことですが、その金額で建物を再築できるのでしょうか？同じ建物を建てることができず、収入減も想定されます。

⇒再築率はどのような場合でも乗じることになります。また、本事業で用いる補償金額査定の基準「公共補償基準（用対連基準）」では、他地区においても生活再建ができていくという実績があります。

◇減歩率は分からないのでしょうか。また、整理後どのような場所に移動するのか等、詳細な条件がないと、判断できません。

⇒現状の接道状況や土地利用意向を基に、希望される換地ゾーンにおける概算減歩率や概算補償費などについては、7月以降の個別面談の際に個々にご説明させていただきます。

◇浄化槽等の地下に埋設されているものについても補償対象となりますか？

⇒なります。なお、浄化槽は建物の付随工作物扱いとなります。地下埋設物については、個別に確認させていただき、場合によっては建築確認時の図面等を見せていただき、用対連基準に基づき補償額を算定します。

▶ その他、事務局の運営体制に関するご意見や、「現在一等地に土地を持っており、換地先の条件がどのようになるのか不安」等のご意見もいただきました。

試掘調査の終了について

- ▶ 4月3日から行っておりました試掘調査は、5月末日をもって予定通り終了しました。ご協力ありがとうございました。
- ▶ 当地区内では、土器の破片等が出土したとのことですが、詳細を今後取りまとめ、6月末頃には調査結果をご報告する予定です。
- ▶ また本掘削が必要な区域については、今後市教育委員会と協議していきますので、引き続きご協力をお願いいたします。



農地についての意向調査の結果報告

前号でもご報告いたしましたが、55名の方を対象に農業に関する意向調査を行いました。5月31日現在、46名(84%)の方から回答をいただいております。

土地区画整理事業後も農地を確保し営農したいとする方は26名(47%)でした。(※未回答者のうち、6名の方は過去調査等から営農意向と判断し、加算しています。)

将来の確保農地面積については、前回(H27.12)調査結果で3.4haのところ、今回は約2.8ha程度となりました。

今後、これらの結果を踏まえて土地利用の見直しを行っていきます。

■営農希望者の 営農希望期間別面積割合

	営農回答数 及び面積	将来確保す る農地面積
前回	46名 (約5.6ha)	約3.4ha
今回	26名 (約4.6ha)	約2.8ha

▶ 結果詳細につきましては、同封の「営農意向調査結果報告号」をご覧ください。

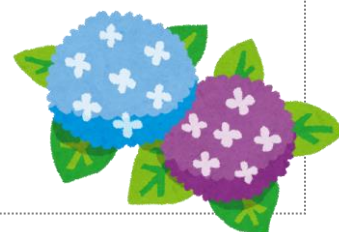
周辺地区の動き及びその他のご報告

- ◆5月10日(火)、JA北河内主催の税務等のセミナーが開かれ、不動産鑑定士、税理士により、「土地区画整理事業の概要と事業の進捗状況に応じた固定資産税の評価の考え方」、「収用にかかる譲渡所得税の特例」、「市街化区域編入にかかる生前贈与の活用」についての説明がありました。
- ◆星田北・高田地区では4月から行われていた個別面談が終わり、権利者の意向を反映した土地利用計画の見直しや企業誘致の検討、都市計画道路の協議等が進められています。6月25日には総会が開かれるとのことです。
- ◆寝屋二丁目地区では、今年度まちづくりに関する意向調査を実施し、将来のまちづくりについて検討していく予定とのことです。
- ◆茄子作南土地区画整理事業地区では、順調に造成工事が進められています。

区画整理 豆知識

その③ 換地の定め方

- ✓ 「換地」とは元々の土地(従前地という)に対して、土地区画整理事業により新たに組み替えられた土地のことです。
- ✓ 従前の所有権はもとより、地上権・賃借権・永小作権等もそのまま換地に移っていきます。
- ✓ すべての権利者の従前の土地の評価と換地の評価の比率が同じになるように計算して、換地を定めるという方法が一般的です。(「比例評価式換地設計法」といい、公平性があり理論的だと言われています。)
- ✓ 土地の評価方法等については、組合の総会で「換地規程」や「土地評価基準」について同意を得て決めていきます。



今 後 の 予 定 (目 標)	
平成 29 年 7 月 1 日	◆第3回総会 ・事業の進め方 ・事業計画素案 ・意向調査の開始について 等
7月中旬～9月末	◆土地利用意向調査※全体個別調査の最終 ・概算減歩率、概算移転補償費等の個別説明
10 月	◆全体説明会 土地利用計画 事業計画
11 月	◆組合設立本同意 ※面談による意向聴取
平成 30 年 3 月	◇都市計画決定
夏 頃	◇組合設立認可(事業認可)



① 7月1日（土）午前10時より第3回総会を開きます。

◆日時：平成29年7月1日（土）午前10時～

◆会場：星田コミュニティセンター

これまでの検討を踏まえ、土地区画整理事業の認可に向けた事業の進め方や事業素案の説明等を行い、今後の活動方針等について皆様の承認を得たいと思います。まちづくりの実現に向けての大変重要な内容ですので、是非ともご参加いただきますようお願いいたします。正式なご案内及び議案書・資料等は追ってお送りいたします。

② 建物補償調査が始まります。

6月上旬から、補償費用査定のため、専門業者が建物に入らせていただき、立ち入り調査を行います。対象者には案内をお送りしています。ご協力をお願い致します。

※今回の調査は、地区内にお住まいの方、工場等を営まれている方、事務所等に土地建物をお貸しされている方を対象としています。農小屋のみをお持ちの方は、今回は含まれておりませんが別途調査致します。万が一漏れがありましたら、改めて通知を送付させていただきますので、下記まで連絡をお願い致します。



星田駅北土地区画整理準備組合 事務局

【戸田建設(株)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・窪田（土日祝日を除く平日 9:00～17:30 受付）

※事務局は戸田建設(株)大阪支店となりますが、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内

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、お気軽にお問い合わせ下さい＞

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/>