

～津堂・小山土地区画整理準備組合 第2回総会を開催しました！～

令和6年7月27日（土）に開催した津堂・小山土地区画整理準備組合第2回総会では、事業区域内の権利者数127名のうち35名の出席及び46名の委任を合わせ、有効出席者数が81名となったことにより、総会が成立しました。（総会の設立要件は準備組合員の1/2以上の出席（定足数64名））

総会では、我々が進めていこうとしている土地区画整理事業の実施に向けて、技術力や資金を支援する民間事業者である『一括業務代行予定者の選定』を議案とし、賛成多数で可決されました。なお、『一括業務代行予定者』は、組合設立時に『一括業務代行者』に移行することを前提にしています。



第2回総会の様子

◇一括業務代行予定者に「戸田建設株式会社大阪支店」が承認されました！

※戸田建設株式会社大阪支店の提案内容は別紙「概要版」を参照してください。

第1号議案「一括業務代行予定者の選定について」において、選定審査委員会の答申を受けた戸田建設株式会社大阪支店（以下、「戸田建設（株）」）が賛成多数で可決され、一括業務代行予定者に承認されました。

また、戸田建設（株）に対しては、事業を進める上での附帯意見が添えられました。

《津堂・小山地区一括業務代行予定者選定審査委員会の答申内容》

本審査は、応募者が1者であったことから、応募者が地権者から求められる基準に達しているか総合的に審査し、その結果、適正であるという結論に達しました。その結果を下記に示します。

【審査結果】

- ① 土地区画整理事業及び一括業務代行方式について豊富なノウハウ及び実績を有している。
- ② 地権者の意向を反映し、着実な事業推進を図ることのできる事業推進体制を提案している。
- ③ 当事業に対し、基盤整備のみだけでなく企業誘致も含めた土地利用の提案や周辺一体となったまちづくりについて熱意や意欲を持って取組む姿勢が感じられた。
- ④ その他、一括業務代行予定者として審査委員会が求める基準に概ね達している。

【附帯意見】〈一括業務代行予定者に事業を進める上での要望〉

- ① 事業費や減歩率、保留地単価、借地料など事業に係る重要事項については、準備組合及び各地権者の理解を得るとともに、円滑な事業推進のため地権者の負担削減に努めること。
- ② 医療・健康促進ゾーンにおいては、地権者の意向を踏まえるとともに実現性も考慮し、どのような医療・福祉施設を誘致するかを検討し、そのプロセスを開示すること。
- ③ 企業誘致について、早期に具体化を図り、地権者意向や都市計画との調整を図り、事業区域全体のコーディネートを行うこと。

全体イメージ



○今後の進め方（案）について

今年から来年に掛けて、業務代行予定者が中心となり、関係機関と協議を行いつつ誘致企業との調整も進めていきます。

更に、準備組合員の将来の土地利用意向を把握しながら事業計画を検討し、事業区域を固めていくとともに、事業の精度も高めていきます。

事業計画が固まれば、令和7年春から夏に開催予定の総会において、土地区画整理組合の設立に向けた意志確認を行うことの議決を諮ります。

議決されれば個別面談を実施し、事業計画書（案）、定款（案）を用いて、土地利用計画案、概算事業費、想定減歩率、想定共同売却単価、想定共同借地単価を説明し、土地区画整理組合設立の「本同意書」を頂く予定です。また、仮換地指定前に工事に入らせていただくための意志確認を行う「工事起工承諾書」の同意も併せて頂く予定としています。

同意率が9割を超えれば、令和7年秋に開催予定の総会において、組合設立が決定されます。

◇総会において、質疑応答を行いました！

一括業務代行予定者の提案内容について（戸田建設（株）回答）

Q. 津堂は過去から水害が繰り返し発生しているが、この事業において地盤の嵩上げ等の水害対策は検討されているのか。

A. 大阪府の指導基準に基づいた調整池を設置する。また、ハザードマップで地盤が低い箇所については、八尾富田林線の高さを考慮した地盤の嵩上げを検討する。

Q. 長期賃貸の賃貸料は、今後物価上昇に伴う見直しが行われるのか。

A. 進出企業との契約にもよるが、数年毎に見直されるものと考えている。

【令和6年7月 総会】
業務代行予定者決定

【令和6年～7年】
《事業精度の向上 -業務代行予定者が中心となり- 》
・関係機関協議 ・誘致企業との調整 ・準備組合員の意向把握
・事業計画の検討、事業区域の確定

【令和7年 春～夏 総会】
《議決》
・土地区画整理組合設立の意志確認について

【令和7年 春～夏 個別面談】
・土地区画整理組合設立の意志確認（本同意、工事起工承諾同意）
（事業計画書（案）、定款（案）を用いて、土地利用計画案、概算事業費、想定減歩率、想定共同売却単価、想定共同借地単価を説明）
・土地利用意向の聞き取りなど

【令和7年 秋 総会】
組合設立総会（約9割の同意）

Q. 前回の戸田建設による提案では病院・医療の誘致を強く説明していたが、今回の提案では病院の見直しを非常に簡単に説明しており、信頼関係に影響すると思われる。

区画整理により先祖代々の土地を手放すことになるため、地権者としての利益を基本に置き、減歩率低下、賃貸料の見直し等について最大限努力してほしい。

A. 医療ゾーンについては、引き続き、病院・医療系施設の誘致を目指している。病院については、移転時期、資材価格高騰、人材不足などの問題から、既存の病院をこの事業に合わせて誘致することは現実的には厳しい状況であるが、状況報告を適宜行いながら、検討・調整を図っていきたいと考えている。

また、減歩率については、事業費の精査を行いながら、見直しを図っていく。

今後の進め方について

Q. 八尾富田林線の事業進捗が遅れているように感じるが、遅れた場合、予定は変更するのか。

A. 現時点の予定は、令和8年度末に八尾富田林線が供用を開始することを前提としたものであるが、仮に進捗が遅れた場合でも、市街化区域への編入や事業認可等の諸手続きなど、まちづくりにかかる当面のスケジュールに影響はないと考える。ただし、まちづくりの完成時期に影響を及ぼす可能性は考えられる。

～事業に係る基本協定書調印式を開催しました！～

令和6年8月28日（水）、津堂会館において、津堂・小山土地区画整理準備組合と戸田建設（株）とによる『（仮称）津堂・小山土地区画整理事業に係る基本協定書』の調印式を開催しました。

津堂・小山土地区画整理準備組合からは、花田理事長、今澤副理事長、土井副理事長、松内副理事長が、戸田建設（株）からは、井上副社長、澄川部長、山本課長、中野係員が出席されました。また、見届け人として、藤井寺市都市整備部まち建設課の職員とアドバイザーの大阪府都市整備推進センターの職員が出席しました。

調印式では、花田理事長と井上副社長のあいさつ、双方の調印を終えた後、関係者で意見交換を行い、相互の信頼と協力のもとに、多くの人に喜んでもらえるまちづくりの実現を目指すことを誓いました。



調印の様子



調印後の記念撮影

◇土地区画整理準備組合役員会より準備組合員の皆様へ！

一括業務代行予定者が決まりましたので、今後、一括業務代行予定者である戸田建設（株）さんと一体となり、より詳細な検討を行い、事業認可に向け進んでいきます。

本事業は、地権者である私たち準備組合員が行うものです。「やってよかった」と実感できるまちづくりができるよう、引き続き、皆様と協議・検討しながら進めていきますので、事業認可及び事業実施に向けてご理解、ご協力をお願いします。

《問合せ先》 津堂・小山土地区画整理準備組合 事務局

藤井寺市 都市整備部 まち建設課（担当：石見、伏見）

TEL 072-939-1199 FAX 072-952-9504