

～津堂・小山土地区画整理準備組合 第3回総会を開催しました！～

令和7年1月25日（土）に開催した津堂・小山土地区画整理準備組合第3回総会では53名の方が来場され、事業区域内の権利者数127名のうち49名の出席及び41名の委任を合わせ、有効出席者数が90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、事業採算性の向上（事業費・公共用地面積の減少による減歩率の低減）のための『土地区画整理事業の施行地区の変更について』を議案とし、賛成多数で可決されました。

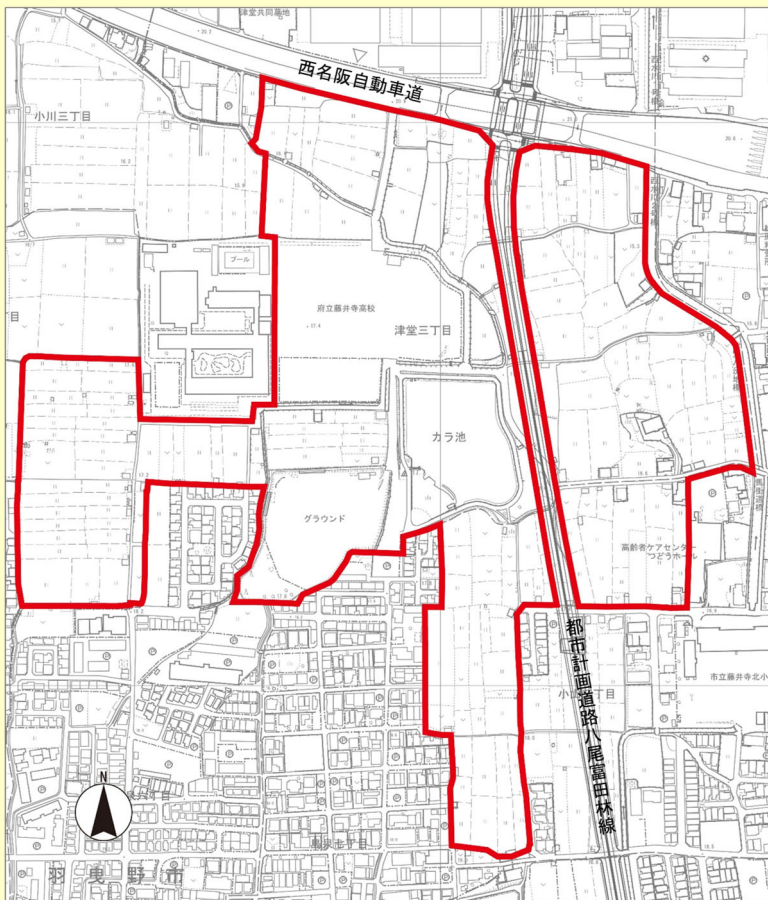
また、今回は、大阪府富田林土木事務所にお越しいただき、（都）八尾富田林線の事業状況についてもご説明いただきました。



第3回総会の様子

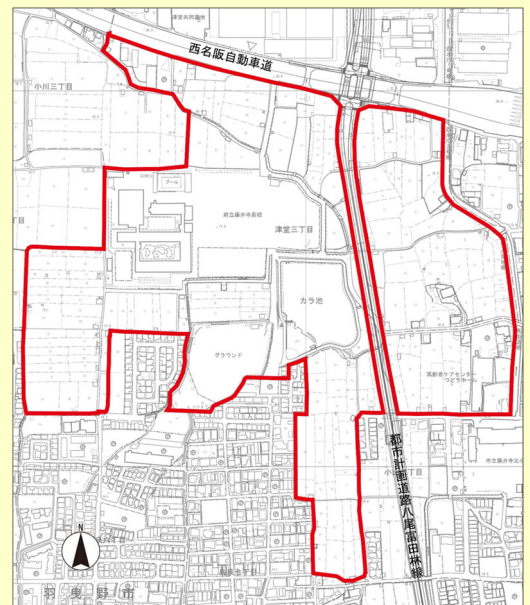
◇「土地区画整理事業の施行地区の変更について」が承認されました！

第1号議案「土地区画整理事業の施行地区の変更について」が賛成多数で可決されました。



【変更後】

【変更前】



《施行地区の変更について》

今回の施行地区の変更は、下記に示す目的を達成するための方策として行うものです。

【目的】

事業採算性の向上（事業費・公共用地面積の減少による減歩率の低減）のための方策検討

【前提条件】

保留地処分金に影響を与えない（事業の資金源に影響を与えない）

⇒保留地の土地利用（規模・形状）に影響を与えない土地利用計画

共同売却・借地の単価に影響を与えない

⇒共同売却・共同賃貸の土地利用（規模・形状）に影響を与えない土地利用計画

【方策】

下図に示す3箇所（地区の外縁部で前提条件に合致し、範囲内の大半が既存建築物で占めている箇所）を施行地区から除外します。

◎施行地区の地区面積の減少により、公共用地面積や事業費が減少（公園、水路、調整池などの面積と事業費の減少）し、減歩率の低減に寄与し、事業採算性が向上します。



－第1号議案についての質疑応答－

Q. 地区から除外された箇所においても宅地化農地の申請は可能か。

A. 勉強会資料に記載のとおり、土地地区画整理事業区域のみ申請が可能です。

Q. 西代水利組合としてカラ池が保存されることが決まったことに加え、代替井戸は水田に不向きなため、池から自然流下で水が引けるよう農地の配置を見直すべきである。

A. 本議案の議決により施行地区が定まるため、今後の基本設計の見直しにおいて、これまでの意見を踏まえたカラ池を含む土地利用計画の検討を行い、案を提示します。

Q. 令和6年12月13日～14日の説明会で出たグラウンドデザインの内容は土地利用計画に反映されているのか。

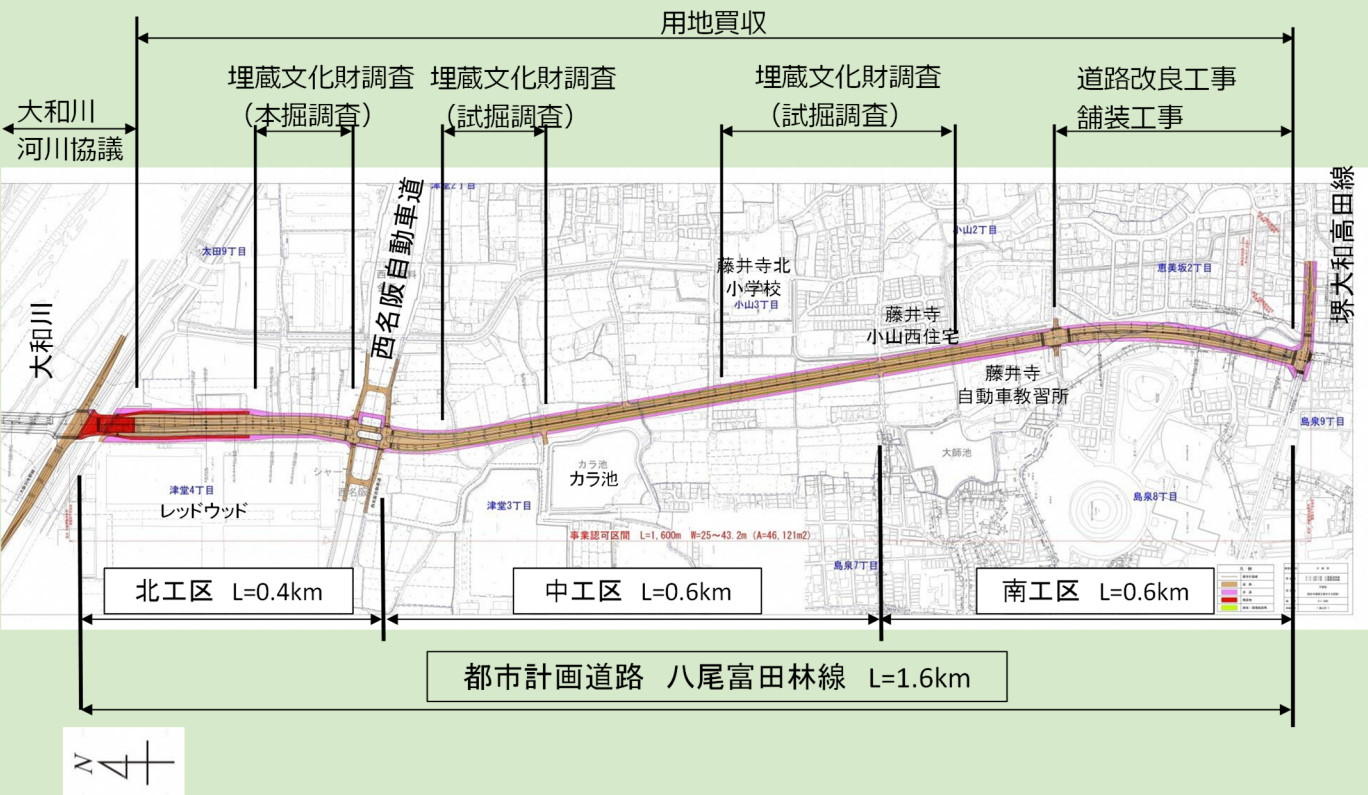
A. 当該説明会は都市計画の変更に関するものであり、グラウンドデザインの説明が行われたかについては把握していません。

◇(都)八尾富田林線の事業状況について説明をいただきました！

(都)八尾富田林線の事業状況について、大阪府富田林土木事務所よりご説明いただきました。

【今年度の事業内容】

今年度の事業内容について説明いただき、本地区が該当する中工区は用地買収が完了する予定とのことでした。

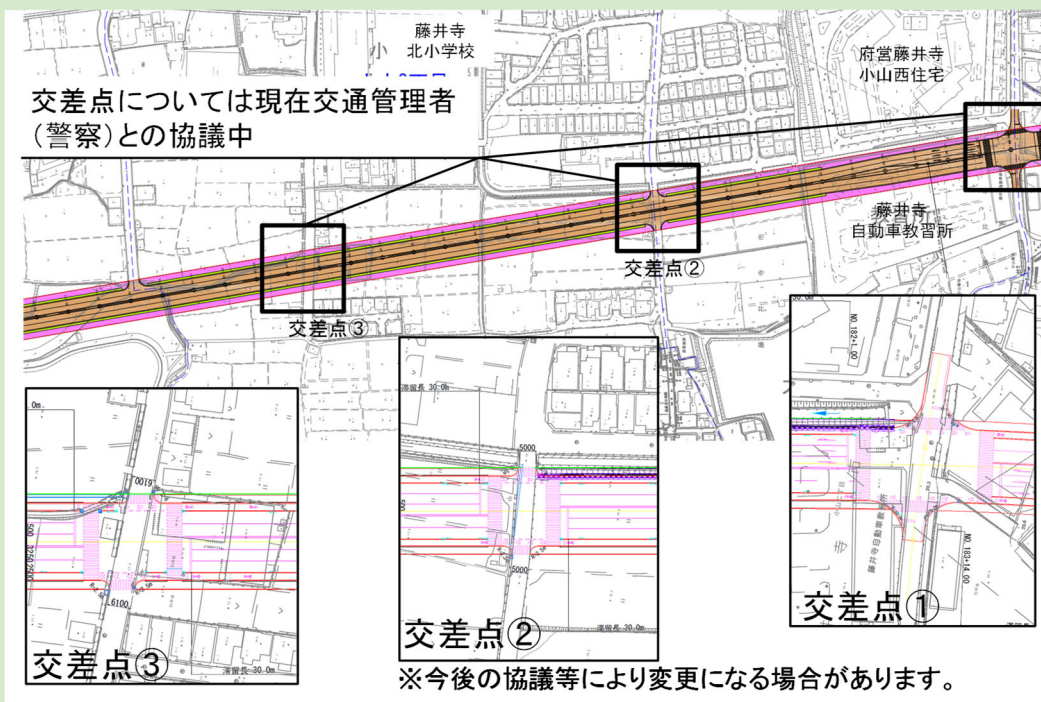


	H29	H30	R1 H31	R2 (H32)	R3 (H33)	R4 (H34)	R5 (H35)	R6 (H36)	R7 (H37)	R8 (H38)	備考
測量 調査・設計				(中工区)R2～					現在		
境界確認 幅杭設置				(中工区)R2～							
用地買収 物件補償					(中工区)R3～						
埋蔵文化 財調査					(中工区)R4～						
道路工事									(中地区)R7～		

※予定の工程表であり変更になる場合があります。

【道路計画について】

本地区が該当する中工区は施行地区を除いて2箇所、交差点が整備される予定とのことでした。

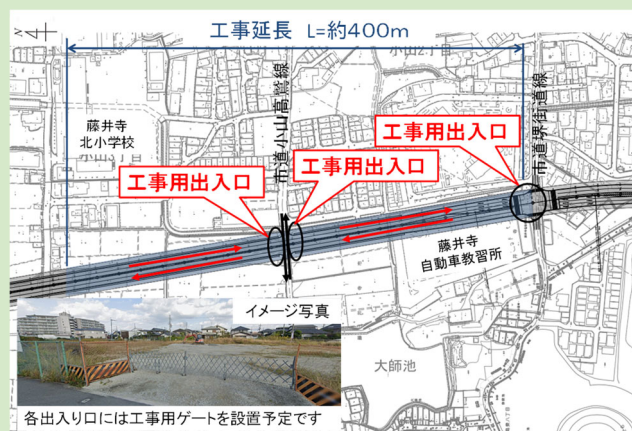


【道路工事について】

本地区が該当する中工区の工事工程は下記の通りで、下記の3箇所から工事車両が出入りする予定とのことでした。

	R7年				R8年			
	4・5 ・6月	7・8 ・9月	10・11 ・12月	1・2 ・3月	4・5 ・6月	7・8 ・9月	10・11 ・12月	1・2 ・3月
埋蔵文化財調査	経路調査		本掘調査					
道路工事 (進入路工) (撤去工) (水路工) (構造物工)			準備工(進入路工・撤去工)				※文化財調査完了後に本体工事を実施	本体工事
備考								

※予定の工程表であり変更になる場合があります。



—(都)八尾富田林線の事業状況についての質疑応答—

Q. 当地区の事業は順調に進捗しているが、八尾富田林線があつてのまちづくり事業である。前回、令和5年9月の勉強会にお越しいただいた時には、令和9年3月に完成と明言されていたが、今回、令和9年3月に完成することについて、説明の中で全く触れられていないのはなぜか。

A. (回答) 大阪府富田林土木事務所：用地取得の難航により明言はできませんが、令和9年3月の全線完成を目指しています。しかし、このまちづくり事業区域までの区間（堺大和高田線から本地区の南側端）については間違いなく道路ができると約束できます。

Q. 小山西地区と丹北小山地区は説明会実施済みだが、津堂地区を対象とした説明会は予定しているのか。

A. 理事長と協議し、小山西地区と丹北小山地区の説明会に代わるものが本日の説明会と位置付けています。ただし、今後津堂地区としても説明の必要があるなら、開催に向けて府と調整します。

◇地区計画（案）について説明をいただきました！

第1回勉強会に引き続き、令和7年度の決定に向けて手続きが進められている、「地区計画（案）」についてまち建設課から説明がありました。

【地区計画（案）について】

地区計画は、用途地域などの一般的な制限に加えて、地域独自のルールを定めることでよりきめ細かいまちづくりを進めることができる制度です。

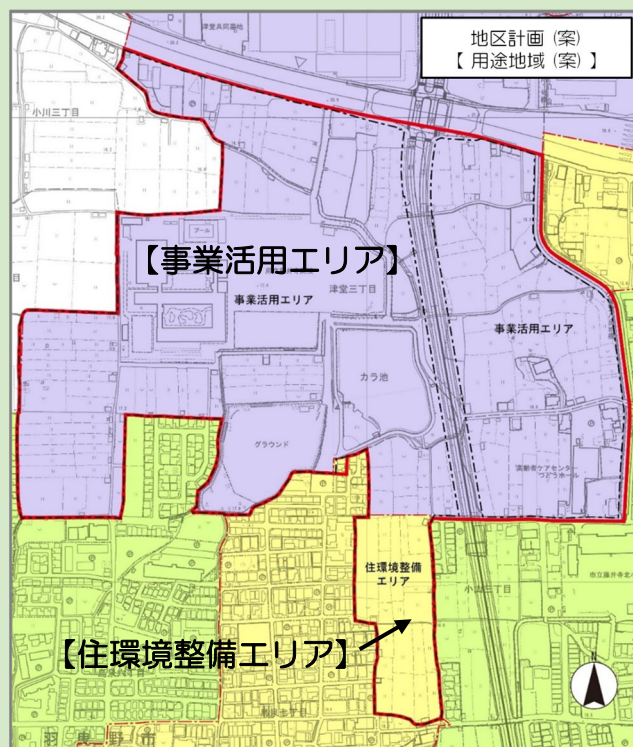
本地区においては、周辺環境と調和した良好な市街地形成を図るため、土地区画整理事業に併せて、地区計画を設定します。

地区計画で定める内容としては、建築物や敷地への制限や、緑化率の最低限度の設定を行います。

用途地域案に合わせ、地区計画は2地区に区分し、土地利用の誘導を図ります。

事業活用エリア：物流施設や商業施設及び医療福祉施設などの施設の誘致を図ります。

住環境整備エリア：周辺の住宅地と調和させ自己活用を含み住宅の誘致を図ります。



《建築物や敷地などの制限》

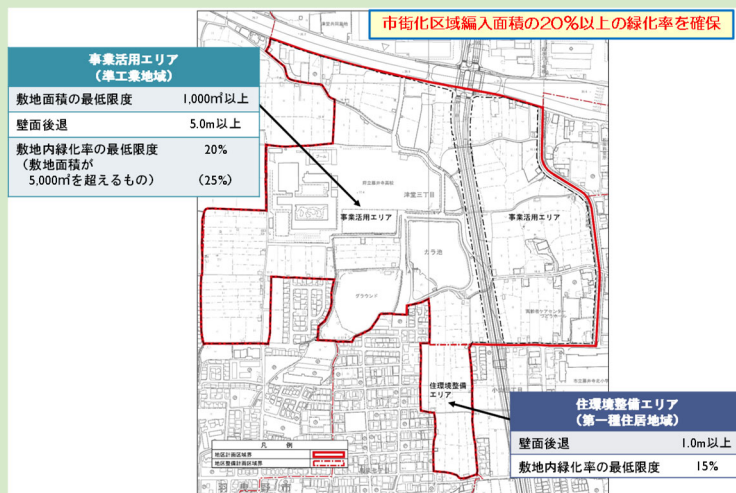
事業活用エリア：小規模施設の乱立を防ぎ、ある程度の規模を持った施設の立地を促して、まとまりのある街並みを形成するため、敷地面積の最低限度を 1,000 m²以上とし、壁面後退は 5.0m 以上とします。

これにより、道路や隣地との間にゆとりある空間を確保し、圧迫感を軽減します。

また、敷地内緑化率の最低限度は 20%とし、緑豊かな環境を創出します。

住環境整備エリア：自己利用地を含む住宅の誘致を図ります。壁面後退は 1.0m 以上で、隣地との間に一定の距離を保ち、日照や通風を確保し、良好な住環境を形成します。

また敷地内緑化率の最低限度は 15%とし、住宅地の中に、緑のある環境を創出します。



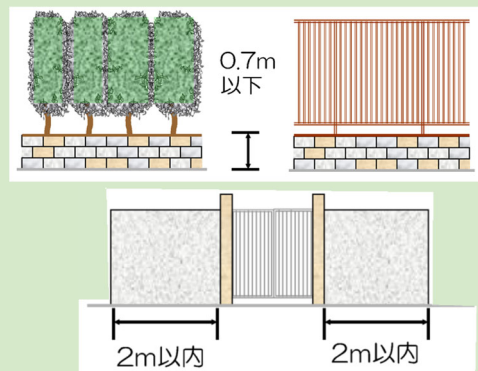
《垣又はさくの構造の制限》

道路面に設置するかき・さくの構造は以下のいずれかとします。

- (1) 生け垣 (2) ネットフェンス (3) 鉄柵等

※以下は設置可能

- ・フェンスの基礎やブロック塀などで高さ 0.6m以下のもの
- ・門の袖で長さが 2.0m以下のもの



《建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限》

屋根、外壁等の形態及び色彩は落ち着いた形状・色合いのものとしします。

《建築物等の用途の制限》

事業活用エリア：住宅や共同住宅などの建築物は、産業振興の目的に一致しないため、制限します。なお、店舗や事務所等は、制限は設けません。既存住宅に関しても、対象外とします。

八尾富田林線のポテンシャルを活かし、物流や商業、医療福祉施設の誘致を図りますが、地区の環境を阻害する遊戯施設や風俗施設などは制限します。

住環境整備エリア：住環境を阻害する宿泊施設や通学範囲が広い規模の大きな教育施設及び 15 m²を超える畜舎などを制限します。

地区の区分		基準となる用途地域		地区整備計画による用途の制限		備 考
例	示	第一種住居	準工業	住環境整備エリア (一住)	事業活用エリア (準工)	
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	×	▲①： 建築可能用途
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m ² 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	×	
店舗等	店舗等の床面積が150m ² 以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000m ² を超え、10,000m ² 以下のもの	—	○	—	○	
	店舗等の床面積が10,000m ² を超えるもの	—	○	—	○	
事務所等	事務所等の床面積が150m ² 以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000m ² を超えるもの	—	○	—	○	
ホテル、旅館		▲	○	×	○	▲3,000m ² 以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等	▲	○	×	○	
	カラオケボックス等	—	○	—	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	—	○	—	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	—	○	—	○	
	キャバレー、料理店等	—	○	—	×	
	個室付浴場等	—	—	—	—	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等（研究施設含む）	○	○	×	○	
	図書館等	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	
	自動車教習所	▲	○	×	×	▲3,000m ² 以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	▲	○	▲	○	▲300m ² 以下2階以下
	建築物附属自動車庫	①	○	①	○	①3,000m ² 以下2階以下
	倉庫業倉庫	—	○	—	○	
	自家用倉庫	▲	○	▲	○	▲3,000m ² 以下
	畜舎（15m ² を超えるもの）	▲	○	×	○	▲3,000m ² 以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50m ² 以下	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	①	○	①	○	作業場の床面積 ①50m ² 以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	—	○	—	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	—	○	—	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	—	—	—	—	
	自動車修理工場	①	○	①	○	作業場の床面積 ①50m ² 以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		▲	○	▲3,000m ² 以下
		量が少ない施設		—	○	
		量がやや多い施設		—	—	
		量が多い施設		—	—	

○：建てられる用途

—：基準となる用途地域で建てられない用途

（ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。）

×：津堂・小山地区地区計画で規制する用途

○今後の進め方（案）について

今回の総会で施行地区が変更となりましたので、今後この変更施行地区をもって、関係機関協議、誘致企業との調整、準備組合員の意向把握、事業計画の検討及び経済条件の精査を行い、事業精度の向上を図ります。

事業精度の向上を図った上で、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。その総会で組合運営に必要なルールを定めた「定款（案）」、事業の内容、資金計画及び設計の内容を定めた「事業計画（案）」を説明します。

総会で議決されれば令和7年の夏から秋に掛けて、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」をいただく予定です。この面談で最終の土地利用意向をお聞きしますが、1回の面談で土地利用意向を確定出来ない方は再度面談を行います。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。

同意率が約9割を超えれば、組合設立の認可申請を行い、認可されれば令和7年冬に総会の開催を予定しています。また、組合設立の要件となる市街化区域への編入は令和7年の秋を想定しています。

【令和7年1月25日（本日） 第3回総会】 土地区画整理事業の施行区域の変更

【令和6年～7年春】
《事業精度の向上 一括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 ・経済条件の精査

【令和7年 春～夏 総会】
《議案》
・土地区画整理組合設立の意志確認について
《説明事項》
・定款（案）、事業計画書（案）について

【令和7年 夏～秋 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）
（定款（案）、事業計画書（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 冬 総会】
組合設立総会（約9割の同意）
※市街化区域へ編入（令和7年 秋）後

－今後の進め方（案）についての質疑応答－

Q. 令和7年春～夏の総会以後に自身の土地利用意向を検討するのに際し、参入企業や業種などは決まっているのか。

A. 次回の総会時点で参入企業及び経済条件はほぼ決まっています。

◇総会全体において、質疑応答を行いました！

Q. 市街化区域に編入され、売却までの間に固定資産税が上がるのか。

A. 令和 7 年度の秋に市街化区域に編入されるため、令和 8 年 1 月の評価を受けて令和 8 年分から固定資産税が上がります。ただし、農地においては減額措置があり、その他方策についても現在検討しています。

Q. 土地の評価方法について、従前は現況の路線価によるものと理解できるが、従後については八尾富田林線が未開通の状況でどのように評価するのか。

A. 従後についても路線価による評価を予定しており、八尾富田林線については修正係数により低減させることが考えられますが、評価方法については土地評価基準を地権者に説明のうえ総会に諮ります。

Q. 土地を贈与する場合、市街化区域編入前と後のどちらが有益か。

A. 一般的には市街化区域編入前の方が得ですが、各個人の条件によって異なるため、準備組合としては税理士を招いて相談会の開催を検討しており、その際には改めて周知させていただきます。

Q. 地権者の利益を最大限に考え、減歩率の低減、地区周辺住民への配慮に努めてほしい。また、個人利用について各地権者が判断できるよう、場所や活用方法について考慮してほしい。

A. 最後まで減歩率の低減に努めます。個人利用についてはある程度の制限があるものの、個別面談等の場を含め随時検討させていただきます。

意見. 役員として、税金や減歩率についてもう少し地権者に寄り添うよう進めてもらいたい。

～ 事業に係る業務委託契約を調印しました！～

令和 6 年 8 月 28 日（水）に調印した『（仮称）津堂・小山土地区画整理事業に係る基本協定書』をもとにした『業務委託契約書』を令和 7 年 1 月 21 日（火）に津堂・小山土地区画整理準備組合と戸田建設（株）とにより調印しました。



◇土地区画整理準備組合役員会より準備組合員の皆様へ！

近畿税理士会では、税理士が電話で税金に関する相談に応じられています。

【もしもし税金相談室】－「近畿税理士会 HP」より－

・電話番号：050-8880-0033

・相談時間：平日午前 10 時から午後 4 時

（土日・祝祭日、夏期 8 月 10 日～20 日、年末年始 12 月 21 日～翌年 1 月 10 日は休室）

《税金相談について》

1. 税理士には税理士法により守秘義務が課せられており、将来にわたりあなたの相談内容を他に洩らすことはありません。安心してご相談ください。
2. 当相談室での相談は無料です。ただし、通話料はご負担ください。
3. 当相談室での税務相談に対する回答は、一般的な範囲で行います。相談時間の制約、資料不足などで必ずしも十分な回答ができない場合がありますのでご了承ください。
4. 相談時間は、「平日の午前 10 時から午後 4 時まで」です、時間以外では受け付けできませんので、ご了承ください。
5. あなたが、ここでの回答をもとに申告、契約等を具体的に行うときは、必要な書類等を準備して、改めて税理士の関与を受けてください。

今回の総会で施行地区が変更となりました。今後、この地区において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、事業精度をあげていきたいと考えています。

《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