

～津堂・小山土地区画整理準備組合 第4回総会を開催しました！～

令和7年8月2日（土）に開催した津堂・小山土地区画整理準備組合第4回総会では77名（権利者の同伴者を含む）の方が来場され、事業区域内の権利者数112名のうち57名の出席及び27名の委任を合わせ、有効出席者数が84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56名））

総会では、土地区画整理組合設立に向け、『土地区画整理組合への参画の意志確認について』を議案とし、賛成多数で可決されました。

その後、「定款（案）」「事業計画書（案）」「損失補償」「埋蔵文化財（試掘）の調査結果」について説明しました。



第4回総会の様子

◇「土地区画整理組合への参画の意志確認について」が承認されました！

戸田建設㈱から、地権者の皆さまの土地利用意向及び関係機関との協議を踏まえ更新した土地利用計画案の説明がありました。このなかでは、水利組合との協議によるカウ池の廃止や藤井寺高校の協力のもと、調整池を高校グラウンド下へ設置することについての説明が行われ、その土地利用計画案で事業採算性を検討した結果である**概算事業費、保留地処分金、補助金、保留地処分単価、平均減歩率、共同売却単価及び共同借地単価**についても説明がありました。

それらを踏まえ、第1号議案「土地区画整理組合への参画の意志確認について」において、土地区画整理組合設立に向け、同組合への参画の意志を確認することを賛成多数で可決されました。これにより、今後、地権者の皆さまに個別面談を実施し、土地区画整理組合への参画の確認を行っていくことになりました。

【事業採算性 検討結果】

（支出）

概算事業費：108億円

（収入）

保留地処分金：91億円

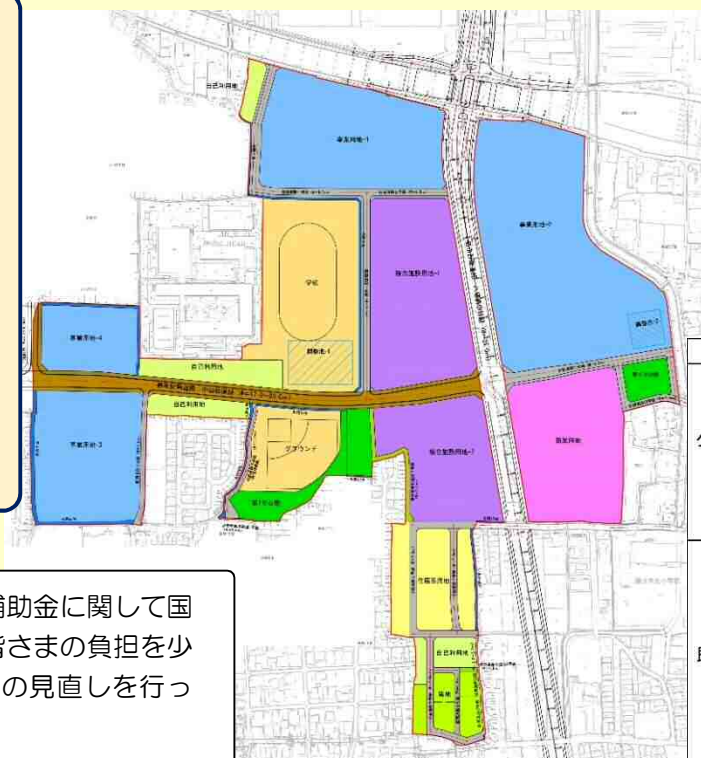
補助金：17億円

保留地処分単価：56万円/坪

平均減歩率：40.9%

共同売却単価：40万円/坪

共同借地単価：1,100円/月坪



用途区分	
公共用地	都市計画道路
	区画道路
	歩行者専用道路
	水路
民地	公園緑地
	自己利用地
	農地
	住居系用地
	事業用地
	商業用地
	複合施設用地
高校	グラウンド

※当日説明しましたが、藤井寺市が補助金に関して国及び大阪府と協議しており、組合皆さまの負担を少しでも軽減できるように事業計画の見直しを行っています。

個別面談は、本地区の事業採算性の検討結果等について説明し、その内容を踏まえて組合への参画の意志の確認を行うものです。

また、仮換地指定前に工事に入らせていただくことの意志確認を行うため、下図に示す「工事起工承諾書」の同意や、土壤汚染があった場合の対応に対する確認をさせていただき同意される方は下図に示す書類に記入日、住所、氏名をご記入の上、提出していただきます。この面談で最終の土地利用意向もお聞きします。

準備組合側の対応者は、事務局（藤井寺市）、業務代行予定者（戸田建設㈱）、アドバイザー（大阪府都市整備推進センター）を予定しています。

※「宅地の所在、地番、地目、地積、所有権又は借地権の別」は事務局で記載いたします。

[illegible][illegible][illegible]

ー第1号議案についての質疑応答ー

Q. 埋蔵文化財調査の事業量が未定のまま進めるのか。また、調査期間が延期する可能性はないのか。

A. 埋蔵文化財調査については藤井寺市の教育委員会と協議を行っており、基本的に調査箇所は公共施設部分は全てが対象、宅地部分は建築部分が対象、駐車場は調査不要となります。調査期間については想定期間で完了する予定です。

Q. 個別面談の実施は1回のみで、その時点で同意書を提出しなければならないのか。

A. 権利者が納得していただけるまで個別面談を実施する予定であり、同意書は納得された時点で提出いただければ良いです。

1.定款（案）について説明がありました！

「定款（案）」について大阪府都市整備推進センターから説明がありました。

※別紙 定款（案）参照

ー一定款（案）についての質疑応答ー

Q. 清算金は、施行後の不動産鑑定路線価を基に算出されるのか。事業完了から数年後に清算金が発生するのか。

A. 清算金は、工事完了により確定した面積において、本来換地として受け取れる計算上の面積と実際に受けた確定換地面積との間に差が生じた際に、換地面積が大きければ金銭を徴収し、小さければ金銭を交付するというもので、工事の施工誤差により清算金が生じることが大半で、工事完了後に改めて全体の土地評価や換地面積を再計算し、清算金の額を算定します。

工事完了後に換地計画が認可され、換地処分の公告があった日の翌日に清算金の額が確定されるため、事業完了から数年後に発生するものではありません。

Q. 保留地とはどういうものか。また、資材の値上がり等で工事費が不足する場合の対応策は。

A. 事業費に充てるために売却する目的で権利者の土地から供出した土地を保留地といいます。本事業は一括業務代行方式であるため、工事費が不足する場合は業務代行者側で工事費の縮減等を検討します。

2.事業計画（案）について説明がありました！

「事業計画（案）」について大阪府都市整備推進センターから説明がありました。

※別紙 事業計画（案）参照

ー一定款（案）についての質疑応答ー

Q. 概算事業費に八尾富田林線の費用は計上されていないか。

A. 別の事業であるため、計上されていません。

Q. 電線共同溝も組合が負担しなければならないのか。

A. 国の方針で土地区画整理事業などの面整備においては、原則電線共同溝での整備が必須であり、本事業においても必要な箇所において電線共同溝での整備を進め、補助金の導入を目指しています。なお、都市計画道路における電線共同溝については市の負担で整備する予定です。

Q. 幹線道路の単価が高いと思われるが。

A. 都市計画道路は広幅員であり電線共同溝も含まれているため、幅員の狭い道路工事より割高となります。

Q. 工事費の積算に関して公的な確認は実施されているのか。

A. 現時点では行っていないが、工事段階で確認を行います。

Q. 調整池の工事費が高いのは地下式が原因か。

A. 現計画では調整池を藤井寺高校のグラウンド下と地区の東側の西水川に近接する場所に設置を考えており、地下式のため工事費はかかりますが、公共面積を抑えることで一定の減歩緩和に繋がります。

Q. 調整池は誰が管理者となるのか。高校敷地の調整池は教育庁が管理するのか。

A. 今後、大阪府と協定を締結のうえ調整池を設置し、藤井寺市が管理する予定です。

Q. 宅地の建物計画が未定なまま進めることに対する見解は。また、工事の発注方式の公平性に対する見解は。

A. 宅地の埋蔵文化財調査については、街区面積に対し建ぺい率 60%の建物範囲と想定しています。実際にエンドユーザーが決定すれば、配棟計画図に基づき必要箇所を調査することになります。工事発注については、一括業務代行者となる戸田建設が現在資金を立替えていること、保留地を売却できない際に戸田建設が買い取る必要があること等のリスクを負っていることから、基本的に戸田建設が工事を受注します。

3. 損失補償について説明がありました！

「損失補償」についてオオバから説明がありました。

【補償について】

- ・土地区画整理事業の移転補償費は、組合の事業費から支出されます。
- ・このため、移転補償費の増減によって減歩率に影響が及びます。

【補償方針（案）】

補償方針（案）としては他の地区の事例を踏まえると下記の2案が考えられます。

	補償方針案	備 考
A案	・機能回復する必要がある建物や工作物について、補償対象とする。 （事業後も使用されるもの） ・機能回復する必要がないものについては、組合で解体や撤去処分を行う。 （事業後は使用しないもの）	・補償額が減少し、減歩率を縮小できる ・実際に機能回復をされるかの確認が必要である ・組合で基準を議決する
B案	・公共事業と同様に建築物（住宅、倉庫、立木等）全てを補償対象とする	・補償額が増大し、減歩率が高くなる ・公平性は保たれるが、補償のための事業と捉えられる。

【補償についての基本方針（案）】

- ・津堂・小山地区では、減歩率の低減を図るため、第 14 回役員会で承認を得ました「機能回復が必要となるものだけを補償する方針【A案】」で進めることとします。

【移転補償の項目（案）】

津堂・小山地区で想定している移転補償等の項目は、以下のとおりとします。

1. 建築物移転料（住居、倉庫 等）
2. 工作物移転料（ビニールハウス、太陽光パネル 等）
3. 立竹木移転料（庭木 等）
4. 動産移転料（引越費用）
5. 移転雑費（移転等に伴う設計監理料等の雑費）

【今後の進め方（案）】

損失補償の進め方は、予定として以下のとおりです。

- ①補償基準（案）の作成（～令和7年12月）
- ②本調査（現地にて立ち入り詳細に調査）
 - 組合設立認可後（令和8年2月以降）
- ③補償基準の総会での議決
 - 役員会を経て総会（令和8年6月頃）
- ④補償費の算定（令和8年6月～12月）
- ⑤当該の方への補償説明（令和8年6月～12月、仮換地個別説明時）
- ⑥補償契約、支払い
 - 仮換地指定後（令和9年1月以降、順次）

一損失補償についての質疑応答

Q. 居宅の補償額は令和8年夏ごろに確定するのか。

A. 補償額の算定は令和8年夏頃だが確定するのは仮換地説明時です。また、居宅については今回の個別面談で概算補償額の提示が可能と考えています。

4.埋蔵文化財調査（試掘）の調査結果について説明がありました！

「埋蔵文化財調査（試掘）の調査結果」について戸田建設から説明がありました。

埋蔵文化財の試掘調査は、本年1月24日から3月28日までの約2か月間、61箇所で行いました。地区全体で遺物等の点検が確認されましたが、地区北側と南側では古墳時代の土器等が確認され、同時期の集落の存在が推定されるということです。また、地区東側では古代～中世の溝等が確認され、同時期の集落の存在が推定されること、西側は出土遺物が多く、奈良時代の建物群が存在した可能性があるということです。今後は藤井寺市教育委員会と協議のうえ本掘調査範囲を確定していきます。本掘調査は来年春以降に開始する予定ですが、発掘作業の見学会等も開催したいと考えておりますので、具体的な時期等は改めて皆さまにご案内させていただきます。



○今後の進め方（案）について

今回の総会で「土地区画整理組合への参画の意志確認について」が議決されましたので、令和7年8月25日から11月に掛けて、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ますが、1回目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。

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年度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9月頃を想定しています。

【令和7年8月2日（本日） 総会】

《議案》

- ・土地区画整理組合への参画の意志確認について

《説明事項》

- ・定款（案）及び事業計画書（案）について
- ・損失補償について
- ・埋蔵文化財調査（試掘）の調査結果について

【令和7年8月25日～11月 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、確認書）（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8年2月頃 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9月）後

ー今後の進め方（案）についての質疑応答ー

Q. 共同売却に対する税控除の有無など、税金に関する説明会は開催しないのか。共同売却に対して5千万円控除は適用されないのか。

A. 個別面談において税金に関する大まかな説明は可能だが、最終的には税理士に相談してください。なお、共同売却に対して5千万円控除は適用されません。

Q. 前回と同じく今回の個別面談も10名程で対応されるのか。

A. 事務局（藤井寺市）、業務代行予定者（戸田建設㈱、協力会社のオオバ）、アドバイザー（大阪府都市整備推進センター）から各1～2名が出席予定です。

Q. 面談の同席は親族に限られているが、土地のアドバイザー等の第三者は同席できないか。

A. 同席は親族に限ります。面談後、第三者への相談等により対応してください。

Q. 八尾富田林線の進捗は順調なのか。本地区への影響は

A. 大阪府と協議する中では厳しいと聞いているが、まちづくりの工事に影響が出ないよう、大阪府と調整しています。

◇土地区画整理準備組合役員会より準備組合員の皆様へ！

今回の総会で土地区画整理事業の認可に向けた個別面談の実施が決まり、事業認可に向けた最終段階に入りました。

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。今後も、地権者である皆様と協議・検討しながら進めていきますので、令和7年度の冬に予定しています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、陣田、白江）

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