

～ 土地区画整理準備組合を設立しました！～

令和6年2月24日（土）、まちづくり協議会総会后、津堂・小山土地区画整理準備組合設立総会を開催しました。（権利者90名 出席）

設立総会には、岡田一樹藤井寺市長、岡本光藤井寺市議会議員、青柳仁士衆議院議員及び中谷恭典大阪府議会議員にもご臨席頂き、代表して岡田市長に津堂・小山地区のまちづくりに対するお祝いの言葉を頂きました。また市としても大きな期待を寄せているとの言葉も頂きました。

設立総会では、本準備組規約、役員選任等を議案とし、いずれも賛成多数で可決されました。



岡田市長の挨拶の様子

《議決事項》

- ・第1号議案 津堂・小山土地区画整理準備組規約（案）の承認について
- ・第2号議案 津堂・小山土地区画整理準備組役員を選任について
- ・第3号議案 理事長、副理事長及び監事の選任について
- ・第4号議案 津堂・小山地区まちづくり申合せ書の一部変更及び承継について
- ・第5号議案 現事業化検討パートナーとの覚書の一部変更及び承継について
- ・第6号議案 業務代行予定者募集について



議案の採決の様子

◇「津堂・小山土地区画整理準備組規約（案）」が承認されました！

第1号議案「津堂・小山土地区画整理準備組規約（案）」が賛成多数で可決されました。

《ポイント》

土地区画整理組合設立のための準備組織を運営することを目的とし、下記の事業を行う。

- ① 土地区画整理組合設立のための諸準備
- ② 関係権利者の意見調整、意向集約、総会、同意書の徴集及びその他必要な事業

◇ 準備組合役員を選任および理事長・副理事長・監事が承認されました！

権利者の皆様を対象とした個別面談で、準備組合役員への立候補の意志を確認し、立候補された方を役員候補者としてあげ、第2号議案「津堂・小山土地区画整理準備組合役員を選任について」、第3号議案「理事長、副理事長及び監事を選任について」が賛成多数で可決されました。

- 理事長 花田 優
- 副理事長 今澤 實雄、土井 初治、
松内 義夫
- 理事 内本 俊和、岡本 由美、
杉本 茂文、藤井 政一、
松内 幸生、吉田 昌弘
- 監事 金森 勤、田仲 保
(敬称略、五十音順)



準備組合役員の方々

◇ まちづくりにかかるルール（申合せ書）はそのまま引き継がれます！

第4号議案「津堂・小山地区まちづくり申合せ書の一部変更及び承継について」が賛成多数で可決されました。

《ポイント》

当地区における乱開発等の抑制を目的として施行された「まちづくり申合せ書」が、本準備組合においても承継されたことに伴い、区画整理による良好なまちづくりを引き続き目指していきます。

◇ 事業化検討パートナーとの関係を継続します！

第5号議案「現事業化検討パートナーとの覚書の一部変更及び承継について」が賛成多数で可決されました。

《ポイント》

まちづくりに精通した民間企業の支援を受けるため、協議会と戸田建設株式会社大阪支店が令和4年5月に締結した現事業化検討パートナーとの覚書の存続期間を、業務代行予定者が決定するまで延長します。これにより同パートナーとの関係が継続され、今まで通りの各種支援が頂けます。

◇ 業務代行予定者の募集が始まります！

第6号議案「業務代行予定者募集について」が賛成多数で可決されました。

《募集要項について》

業務代行予定者の主な業務内容は、下記のとおりです。

- ① 事務局運営に関する業務
- ② 測量及び調査、設計に関する業務（補償調査、鑑定調査、土質調査、換地設計、試掘等）
- ③ 土地区画整理組合設立認可取得へ向けた定款(案)、事業計画(案)、行政協議及び認可申請に関する業務

- ④ 都市計画（地区計画等）に関する業務支援
- ⑤ 補助金、負担金等並びに公共施設管理者負担金等に関する業務
- ⑥ 企業誘致に関するトータルコーディネート（売却単価、借地単価、地権者組織）
- ⑦ 組合員の事業同意の取得業務
- ⑧ その他、組合設立に必要な業務

今後、役員により詳細を詰めて募集要項を完成させ、下記の流れで募集します。

- 令和6年3月中旬：募集要項の配布
- 令和6年4月上旬：参加意向書等の提出
- 令和6年5月下旬：事業提案書の提出
- 令和6年6月上旬：提案内容説明及び審査委員会
- 令和6年6月中旬：選定結果通知

◇その他

○藤井寺市へ技術援助申請を行います！

土地区画整理法第75条第1項に基づき、本準備組合より藤井寺市に、技術援助申請を行います。

これにより、今後必要となる道路、下水等インフラ整備に関する各課・担当部局との円滑な協議調整、国への補助金申請業務など、できる限り地権者の皆様に負担をかけることなく、事業がスムーズに進められるよう、市に支援をお願いします。

令和 年 月 日
藤井寺市長 岡田 一樹 様
津堂・小山土地区画整理準備組合 理事長
印
土地区画整理事業技術援助申請（案）
<p>下記区域において、土地区画整理準備組合を設立し、土地区画整理法第3条第2項に規定する土地区画整理組合の設立に向けた検討を行っておりますので、土地区画整理法第75条第1項の規定により下記関係書類を添えて技術援助を申請いたします。</p>
記
<p>1. 施行地区の予定区域 藤井寺市津堂三丁目、小山三丁目の各一部</p> <p>2. 添付書類 (1) 準備組規約 (2) 事業施行予定区域図 (3) 準備組合設立同意書</p>

○今後の進め方（案）について

今後の進め方としては、今年3月に業務代行予定者の募集を開始し、同年6月の審査委員会により選定し、7月開催予定の総会において決定します。

その後、業務代行予定者が中心となり、関係機関との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、事業精度も高めていきます。

令和6年3月：業務代行予定者募集
令和6年6月：審査委員会により業務代行予定者選定

【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）

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」を頂く予定です。また、仮換地指定前に工事に入ってよいとの意志確認を行う「工事起工承諾」の同意も併せて頂く予定としています。

同意が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！

業務代行予定者募集について

- Q. 業務代行予定者の提案募集実施の流れについて、具体的な時期を教えてください。
- A. 3月中旬頃に募集を開始し、6月頃に審査会により選定したいと考えています。
- Q. 素晴らしい提案をすればするほど事業費は高くなり、我々の減歩が大きくなる。提案に対し、事業費がどれくらいかかるのかを盛り込まなくて良いのか。
- A. 事業費は地権者にとって大きな指標と考えますが、最も大きな指標となるのは事業費等により算定される減歩率と考えます。そこで事業提案では保留地単価を想定し、公共保留地合算減歩率を提示して頂くこととしています。
- Q. 業務代行予定者の募集において提案を募るが、提案内容は今後の関係機関との協議で変更になることもある。こういったことも含め、審査会で判断できるのか。
- A. 今回の提案募集では応募企業に各種要件を求めます。その要件をクリアした企業であれば、今までの事業経験を活かした提案になると考えられます。そのため、今後、関係機関協議による条件等の変更に関しても、それを見越した提案として公共保留地合算減歩率等が提示されることから、定量的に判断して頂けると考えています。
- Q. 業務代行予定者の募集において、事業化検討パートナー募集の時と同様、一般の組合員も提案内容の説明を聞くことはできるのか。
- A. 現時点では、一般の組合員の皆様も傍聴できるようにしたいと考えています。

技術援助申請について

- Q. 技術援助とはどのようなことをするのか。
- A. 例えば今後は道路、下水等のインフラ整備にかかる各課協議が必要となりますので、担当部局との円滑な協議調整や、国への補助金申請等の支援を想定しています。できる限り地権者の皆様に負担がかからないよう、事業がスムーズに進められるような支援をお願いしたいと考えています。

◇土地区画整地準備組合役員会より準備組合員の皆様へ！

準備組合が設立されましたので、今後、事業の推進に向けて業務代行予定者を決定し、業務代行予定者とともにより詳細な検討に入っていきます。

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。より良い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、事業推進に向けてご理解、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、川幡、伏見）

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