

～第8回勉強会を開催しました！～

令和5年9月10日（日）に開催しました、津堂・小山地区まちづくり協議会 第8回勉強会では、40名の方にお集まりいただきました。

はじめに、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ご説明いただきました。

その後、今回の勉強会までのまちづくりの流れについてまちづくりアドバイザーから説明を行い、続いて、事業採算性の検討結果を事業化検討パートナーである戸田建設㈱からご説明いただきました。



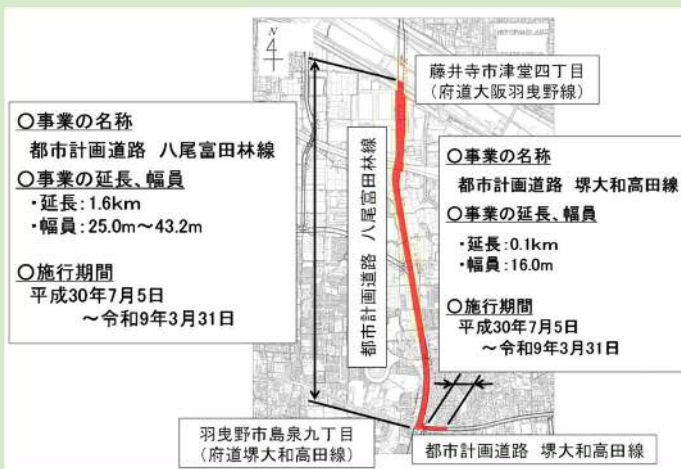
第8回勉強会の様子

1. (都)八尾富田林線の事業状況について説明を頂きました！

(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。

【(都)八尾富田林線の事業の概要】

(都)八尾富田林線の藤井寺工区は、これまで通り令和9年3月の供用を目指し、事業を進めているとのことでした。



全 体 工 程	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	備考
測量調査・設計											
境界立会											
用地買収物件補償											
埋蔵文化財調査											
道路築造・橋梁工事											

【津堂・小山地区が位置する中工区の工程について】

現在、主に用地買収を進めているところで、令和2年に説明いただいた工程と変わりなく事業を進めている。この工程を遵守するためにも、用地買収のご協力をお願いしますとのことでした。

中工区 工 程	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				(中地区)R2~							
境界確認 幅杭設置				(中地区)R2~							
用地買収 物件補償						(中地区)R3~					
埋蔵文化財調査						(中地区)R4~					
道路築造・橋梁工事								(中地区)R4~			

【現在工事を実施している南工区について】

南工区では、現在、南工区の市道堺街道線から府道堺大和高田線の区間の工事を進めているとのことでした。

《位置図》市道堺街道線～府道堺大和高田線



《工程表》

南工区	R5年				R6年			
	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
工事工程								
構造物撤去工		■						
排水構造物工		■						
道路構造物工		■						
舗装工		■					■	

◇(都)八尾富田林線の事業進捗に対する質問への大阪府の回答！

Q. 中工区の工程では、用地買収は令和 3～6 年度、文化財調査は令和 4～7 年度となっているが、どこで調査を行っているのか。

A. 大阪府では、西名阪道路北側の側道も中工区としており、今年度は西名阪道路の北東側、アクティオの前で文化財調査を行っています。

Q. 埋蔵文化財調査の後、築造工事との説明があったが、これから埋蔵文化財調査を行って、令和 8 年度に完成するのは無理ではないか。

A. 現在、中工区において用地買収の交渉に入っており、今年度、用地買収に 1 名のご協力をいただきました。引き続き、用地交渉を進め、用地買収が完了次第、順次、文化財調査に着手しながら、完成できる工程を組み立てて、進めていきます。

Q. 南工区はなぜ暫定形なのか。完成形の竣工はいつなのか。

A. 南工区は一部買収が完了していないところがあり、早期の事業効果の発現のため、まずは 2 車線での暫定供用を進めています。将来的には、中工区や北工区の整備状況や全体の事業工程を見ながら 4 車線に拡幅する時期を見極めていきたいと考えています。

Q. 津堂・小山地区の事業には八尾富田林線の供用開始が必須なので、早期の整備をお願いしたい。道路の縦断、取付道路の詳細等を示して欲しい。

南工区で近隣住民を集めて工事の説明会を開催されたが、中工区についても同様の説明会があるのか。

A. 中工区についても、工事を開始する際に工事説明会等をさせていただく予定です。

《 会長から大阪府へ 》

八尾富田林線の令和 9 年 3 月の完成を見据え、地権者約 160 名でまちづくりの検討を始め、早 3 年になります。本日、大阪府さんに令和 9 年 3 月完成とさせていただきました。我々も確信をもって、このスケジュールありきで、まちづくり事業を進めてまいります。

2. 土地利用計画案と事業採算性について！

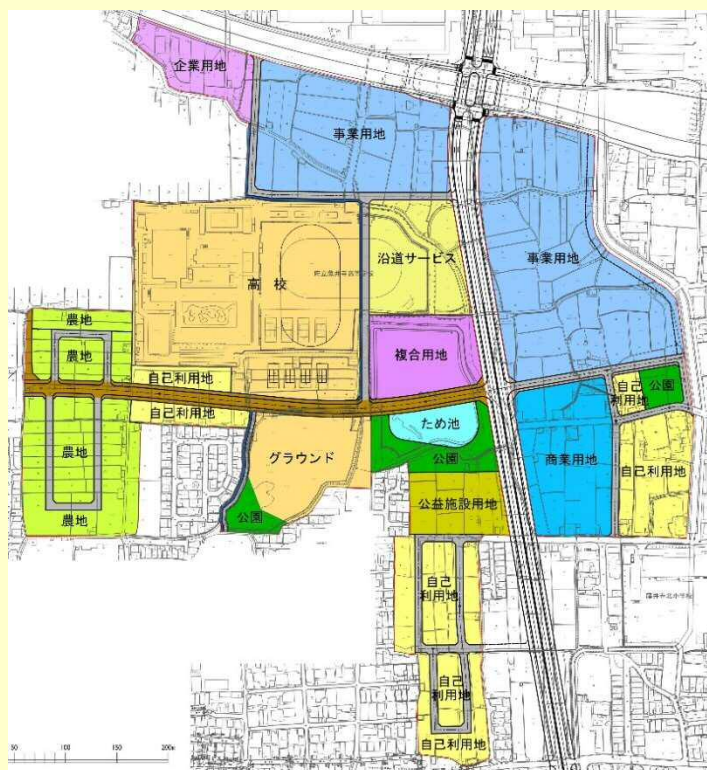
地権者の皆さまの土地利用意向をもとに作成したのが下図の土地利用計画案です。

勉強会では、まず、この土地利用計画案に至るまでの検討経過の説明を改めて行いました。

その後、この土地利用計画案で**事業を成立させるための**指標となる**概算事業費、保留地処分金、平均減歩率**が戸田建設(株)から提示ありました。

- ・ **概算事業費**：戸田建設(株)の事業実績により試算
- ・ **保留地処分単価**：企業誘致が想定される企業へのヒアリングによる試算
- ・ **平均減歩率**：概算事業費と保留地処分単価に基づき試算

今後、これらの指標を踏まえて、準備組合への参画の判断をして頂きます。



※土地区画整理事業では、換地という手法で土地を移動させることができます。そのため、**現在の所有地とこの土地利用計画案は関連しないもの**とお考えください。

3. 今後のスケジュール（案）について説明を行いました！

「準備組合への参画（都市計画手続きの着手を含む）の意思確認を行うこと」について、10月開催予定の総会に諮ります。

総会で議決を得られれば、11月～12月に掛けて、個別面談を実施し、土地利用計画案、概算事業費、平均減歩率を提示し、準備組合への参画（都市計画手続きの着手を含む）の意志確認を行います。

個別面談で8割程度の同意を得られれば、準備組合の設立に向けて進めていくこととなります。

【令和5年9月10日（本日） 勉強会】

- ・ 土地利用計画案と事業採算性について
- ・ 今後のスケジュール（案）について

【令和5年10月 総会】

- ・ 準備組合の設立へ向け、全地権者に個別面談による準備組合への参画（都市計画手続きの着手を含む）の同意取得の承認

【令和5年11月～12月 個別面談】

- ・ 準備組合への参画（都市計画手続きの着手を含む）の同意取得（土地利用計画案、概算事業費、平均減歩率に対する仮同意）
※土地区画整理組合設立時には、別途、同意書（本同意）を頂く。
- ・ 土地利用意向の聞き取りなど

【令和6年1月 総会】

準備組合設立総会（約8割の参画の同意）

◇勉強会において、質疑応答を行いました！

土地利用計画案と事業採算性について

- Q. 地区面積 21ha には藤井寺高校は含まれているのか。
- A. 含まれています。現在、藤井寺市を通じて、(都) 小山松原線に接する形で敷地の整形化を藤井寺高校と協議を行っています。
- Q. 大阪府下の他の区画整理事業地区を調べると減歩率が高いように思う。事業費については今後検討を行い、精査する方針と説明があったが、精査することで減歩率は下がっていくのか。
- A. 今後、準備組合が設立されれば、詳細な検討が実施できますので、それに合わせて事業費も精査し、減歩率の低減を検討していきたいと考えています。
- Q. 仮に今後精査を進めることで減歩率が下がらないのであれば、基本構想自体を見直さなくてはいけないということではないのか。
- A. 色々な場合が想定できます。例えば高校についても整形化しなければ費用は掛かりませんが、不整形な土地が残ることで土地の評価が下がることも考えられます。このように色々な方面から検討することが必要と考えています。
- Q. 平均減歩率の全国平均が 47.8%とあったが、大阪府平均はいくらか。
- A. 現時点で公表されているものではありません。大阪府下で津堂・小山地区と同じような状況の地区(まちづくり協議会)では、50%前後の平均減歩率となっています。

今後のスケジュール(案)について

- Q. 10月に総会と説明があったが、地権者は出席しなくてもよいのか。10月は農作業の繁忙期であるので日程については考慮して欲しい。
- A. 総会は、まちづくり協議会として重要な事案を決定する場であるため、原則、出席をお願いします。都合がつかない場合は、委任状を提出してもらうこととなります。日程については役員の方と調整し、総会の3週間ほど前に案内を送付したいと考えています。
- Q. ここで知り得た情報は他言してもよいのか。
- A. 現在、まちづくり協議会で検討している内容は、まだ確定したものではなく、会員以外が知ることにより、本事業に支障がでる可能性もありますので、事業内容が固まるまでは会員内に止めておいてください。
- Q. 戸田建設から病院誘致を提案いただき事業を進めていると思うが、市民病院廃止の話と関係があるのか。
- A. 戸田建設(株)としては、市民病院の存続については、廃止も含めて市で検討されていると聞いており、この事業とは全く別ものと考えています。

◇まちづくり協議会役員会より会員のみなさまへ！

今回、地権者の皆さまの土地利用意向をもとに作成した土地利用計画案を事業として成立させるための指標である概算事業費、保留地処分単価、平均減歩率を提示しました。

今後、これらの指標を提示して、準備組合への参加の意思確認を行う予定です。

準備組合への参加に地権者の8割程度の同意が得られ、準備組合が設立されれば、より詳細な検討が実施でき、概算事業費や平均減歩率の低減の可能性の検討が進められます。

本事業は、地権者である私たち会員が行うものです。より良いまちづくりができるよう、引き続き、皆さまと協議・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・小山地区まちづくり協議会 事務局

藤井寺市 都市整備部 まち建設課(担当:伊達) TEL 072-939-1199 FAX 072-952-9504