

# 村野駅西 まちづくりニュース



今回のまちづくりニュースでは、都市計画の告示、第8回総会及び説明会の開催報告と合わせて「施行地区となるべき区域の公告」の手続き等についてご報告させていただきます。

## 1. 都市計画の決定及び変更について

### ■本地区に関する都市計画が決定・変更されました

令和6年9月27日、大阪府及び枚方市により本地区に関する都市計画の決定・変更が告示されました。

今回、決定・変更された内容は右記のとおりです。右記に加えて生産緑地地区の変更も行われました。

詳細については、枚方市のHP (<https://www.city.hirakata.osaka.jp/000048865.html>) をご確認ください。

#### 決定及び変更した都市計画等

##### 大阪府

- 東部大阪都市計画 区域区分の変更

##### 枚方市

- 東部大阪都市計画 用途地域の変更
- 東部大阪都市計画 高度地区の変更
- 東部大阪都市計画 防火地域及び準防火地域の変更
- 東部大阪都市計画 土地区画整理事業の決定
- 東部大阪都市計画 村野駅西地区地区計画の決定

▲枚方市HPより抜粋

## 2. 第8回総会及び事業計画案等に関する説明会の開催結果について

### ■第8回総会を開催しました

令和6年9月28日（土）に第8回総会を開催いたしました。開催結果は以下のとおりです。

#### 【第8回総会の開催結果】

日時 令和6年9月28日（土）14時00分～14時30分

場所 村野会館（枚方市村野本町12-20）

出席状況 準備組合員総数 80名中  
出席 : 57名  
委任状による出席 : 14名 [出席率 : 88.7%]

議題 報告事項  
第1号報告  
令和6年度の活動報告について  
第2号報告  
令和5年度先行業務の予算及び実績について

## ■事業計画案等に関する説明会を開催しました

第8回総会の終了後、続けて事業計画案及び定款案等についての説明会を開催しました。当日は以下の内容について説明をいたしました。

今後は皆様からの同意を頂いたうえで、令和7年2月頃の組合設立認可を目途に認可申請を行う方針です。皆様の引き続きのご協力をよろしくお願いいたします。

### 【事業計画案等に関する説明内容】

- (1) 定款（案）について
- (2) 事業計画書（案）について
- (3) 同意書・起工承諾書について
- (4) 換地仮申出について
- (5) 今後のスケジュールについて



## ■事業計画案等の説明会であがった主なご意見・ご質問を紹介します

### 【定款（案）について】

**Q 1. 組合員の定義は定款のどこに記載されているのか。**

A 1. 土地区画整理法第25条により組合員が定義されているため、定款上には組合員の定義は記載しておりません。

**Q 2. 役員の選定について、枚方市からは選挙により選定すると聞いていた。**

A 2. 役員の選定については、組合員のうちから、総会で投票により選挙するものとありますが、総会出席者の過半数の同意があったときは、投票によらないことができる旨の記載がある定款（案）が提案されているものです。（市）

**Q 2' . 選挙によらずに役員を選定できる旨の記載は削除してほしい。**

A 2' . 本同意をいただく際に皆様にご判断をいただきたいと考えております。

**Q 3. （業務代行予定者のこれまでの実績の中で）賦課金※を徴収した事例はあるか。**

A 3. (株)フジタが取り組んだ事例においては、賦課金を徴収した事例は無く、本地区でもそのようなことが無いように取り組んでまいります。

しかしながら、他地区の事例では、賦課金が発生した事例もあると思われます。

（※賦課金：土地区画整理事業に要する経費に充てるため、組合員から徴収する金銭）

**Q 4. 補助金対象工事の内訳はどのようなものか。支出が増えれば補助金も増えるという認識で良いのか。**

A 4. 道路、公園、水路、調整池、無電柱化に関する工事費及び用地費が補助対象となります。対象の工事費が増額となった場合は補助対象金額も増額されることとなります。

**Q 5. 保留地処分単価が5,000円/m<sup>2</sup>増額となった分は、減歩率の低減に充ててほしい。**

A 5. 保留地処分金の増額分以上に工事費の削減を行っているため、増額分は事業費に充てさせていただきたいと考えています。

**Q 6. 測量で生じた縄伸び分の面積はどのように処理するのか。**

A 6. 登記簿面積に応じて按分させていただくこととなります。

**Q 7. 定款（案）第37条に記載の「この組合の業務」とはどのような業務を指すのか。**

A 7. 組合事業を進めるために必要となる業務全般を指しています。具体的な内容については、第37条第2項に記載の“業務代行規程”の中に記載することになります。

### 【事業計画書（案）について】

**Q 8. 総事業費が増額となったにも関わらず、平均減歩率が下がった要因は何か。**

A 8. 補助金収入計画についても増額したことが主な要因となります。

**Q 9. 自己活用を選択する場合、どこに換地されるかの説明が必要と考える。**

A 9. 早期に換地位置の説明が出来るように皆様に仮申出をしていただく方針です。照応の原則によって原位置換地となるのが土地区画整理事業の基本的な考え方ではありますが、本地区は申出による集約換地を行う方針のため、まちの価値を高めるために原位置換地に限らず換地位置を検討することとなります。

**Q 10. 京阪ホールディングスからの提案により公園を駅前に配置する計画となっているが、公園の整備について、同社からの寄付等は検討されているのか。**

A 10. 駅前に公園を整備する提案は行いましたが、最終的に公園の場所を決めたのは地権者の皆様です。今後、京阪グループへの協力を要請することは出来ると考えています。

**Q 11. 支援学校や関西医大等から寄付金等を得られるような動きを事務局はしているか。また、寄付等が受けられた場合は、減歩緩和や公園整備等に活用してもらえるか。**

A 11. 具体的な動きはしておりません。寄付等があった際には、使い道は都度検討いたします。

### 【同意書・起工承諾書について】

**Q 12. 土地の所有者が自筆出来ない場合、代理人の代筆は認められるか。**

A 12. 本人の自筆が難しい場合は、事務局までご相談ください。

### 3. 施行地区となるべき区域の公告について

#### ■未登記の借地権を有する方は申告が必要です

施行地区となるべき区域内の宅地について未登記の借地権を有する方は、土地区画整理法第19条第3項の規定に基づき、公告のあった日から起算して1月以内に枚方市長に対し、その借地権の目的となっている宅地の所有者と連署し、またはその借地権を証する書面を添えて、書面をもってその借地権の種類及び内容を申告してください。

#### 【施行地区となるべき区域を表示する図面の縦覧】

縦覧期間	令和6年10月23日(水)～令和6年11月6日(水) ※平日の9時00分～17時30分まで
縦覧場所	枚方市大垣内町二丁目9番15号 枚方市役所 分館3階 枚方市 都市整備部 市街地開発課内

#### 【未登記借地権の申告について】

申告期間	令和6年10月23日(水)～令和6年11月22日(金) ※平日の9時00分～17時30分まで
申告内容	未登記の借地権を有する方は、借地権がある土地の登記簿登記事項、借地権の種類・内容を関係図書を添えて、土地所有者と連署して申告してください。
申告先	縦覧場所に同じ
その他	借地権申告書の書式等については、枚方市HPをご確認ください。 枚方市HP： <a href="https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000049678.html">https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000049678.html</a>

### 4. 今後のスケジュールについて

今後のスケジュールは以下のとおりです。年内を目途に換地に関する勉強会の開催を検討しております。勉強会の詳細については、確定次第、改めてご案内させていただきます。

令和6年11月頃	組合設立認可申請
令和6年12月頃	換地に関する勉強会(仮)
令和7年2月頃	組合設立認可
令和7年3月頃	設立総会開催

(発行責任者：枚方市村野駅西土地区画整理準備組合 理事長 中口 武)

#### 問合せ先

まちづくりニュースへのご意見・ご質問は下記問合せ先までご連絡ください。

枚方市村野駅西土地区画整理準備組合事務局

TEL：072-894-7168 FAX：072-894-7169 メール：[info@murano-ekinishi.com](mailto:info@murano-ekinishi.com)