

彩都東部地区C区域まちづくり協議会
事業化検討パートナーによる説明会

議 事 次 第

日 時：平成31年1月16日（水） 19時00分～

場 所：茨木市役所 南館8階 中会議室

<議 題> （冒頭 会長挨拶）

1. これまでの取り組み状況
2. 地権者個別面談結果について
3. 今後の進め方について
4. その他
 - ・ 共同賃貸の事例視察について

【視察先】寝屋川市 寝屋南土地区画整理事業

日程等

平成31年 2月21日（木） 14時00分～ 17時30分

以 上



彩都東部地区C区域 事業化検討パートナーによる説明会

平成31年1月16日

＜事業化検討パートナー＞
清水建設株式会社
株式会社日本エスコン
住友商事株式会社



目 次

1. これまでの取り組み状況
2. 地権者個別面談調査の結果
3. 今後の進め方について



1. これまでの取り組み状況

○これまでの取り組み状況

■ 2018年6月17日 地権者説明会

■ 2018年6月～7月 個別意向調査の実施

C区域地権者 56件中 34件回答(回収率61%)

■ 2018年9月13日 地権者説明会

- ・ アンケート調査結果の報告
- ・ 意向調査を踏まえた基本計画案について
- ・ C区域境界部の造成協力について 等

■ 2018年9月20日～ 個別面談調査の実施

C区域地権者 56件中 52件回答(回収率93%)

造成協力地の土地所有者 11件中 10件回答(回収率91%)

2. 地権者個別面談調査の結果

調査対象地	11件	—	—	10件	81%
C区南地区	22件	34件	91%	23件	83%
	(件数)	件数	回収率	件数	回収率
	対象者	個別面談調査	個別面談調査		

◆調査対象者

◆ 同

○地権者個別面談調査結果

(平成30年11月30日時点)

b3

◆調査の対象

	対象者 (件数)	個別意向調査		個別面談調査	
		件数	回収率	件数	回収率
C区域地権者	56件	34件	61%	52件	93%
造成協力地土地所有者	11件	—	—	10件	91%

◆所有土地の確認

項目	件数	比率
1. 所有土地の確認済	52	93%
2. 所有土地未確認	0	0%
3. 個別面談未了	4	7%
合計	56	100%

○地権者個別面談調査結果

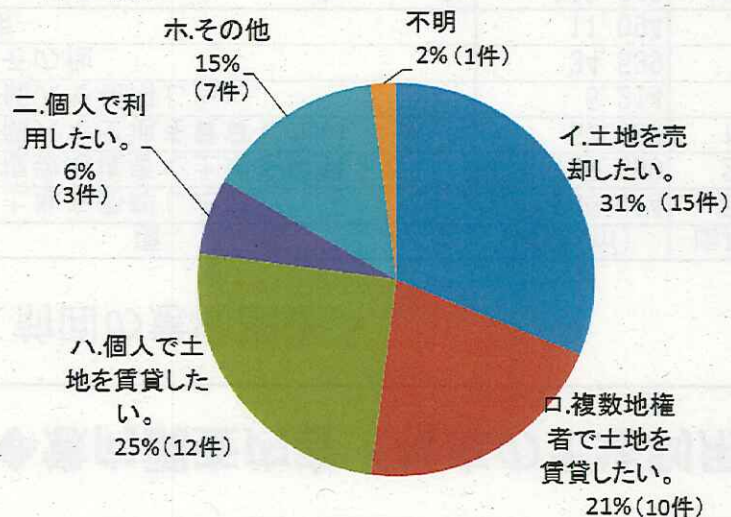
(平成30年11月30日時点)

◆意向調査内容（将来の土地利用方法について）（件数・比率）

<前回の意向調査>

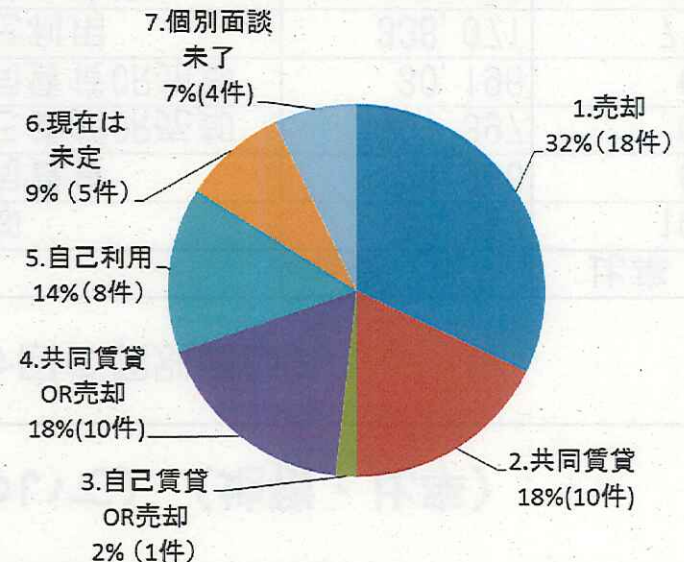
項目	件数	比率
イ. 土地を売却したい。	15	31%
ロ. 複数地権者で土地を賃貸したい。	10	21%
ハ. 個人で土地を賃貸したい。	12	25%
ニ. 個人で利用したい。	3	6%
ホ. その他	7	15%
不明	1	2%
合計	48	100%

※重複回答があり、選択項目全てを地積計上しているため、合計が合わない結果となります。
(14件重複)



<今回の個別面談>

項目	件数	比率
1. 売却	18	32%
2. 共同賃貸	10	18%
3. 自己賃貸OR売却	1	2%
4. 共同賃貸OR売却	10	18%
5. 自己利用	8	14%
6. 現在は未定	5	9%
7. 個別面談未了	4	7%
合計	56	100%



※自己利用については、一定規模以上の土地を有した法人地権者を対象としています。

○地権者個別面談調査結果

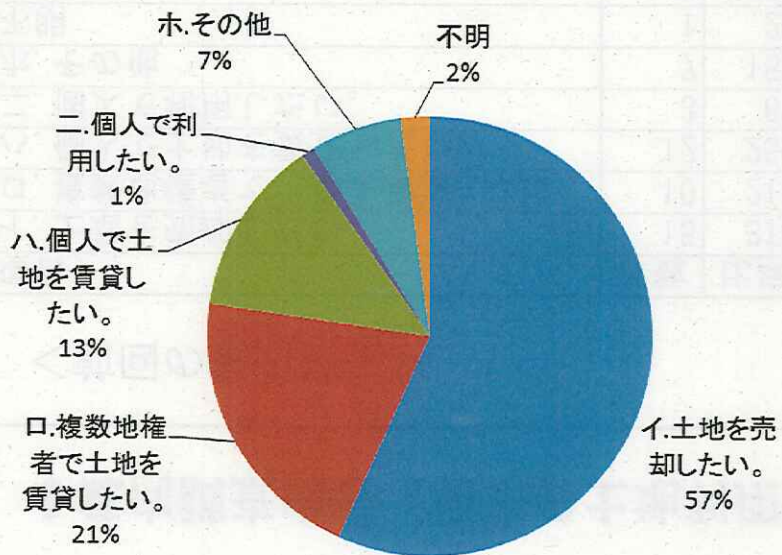
(平成30年11月30日時点)

◆意向調査内容 (将来の土地利用方法について) (地積・比率)

<前回の意向調査>

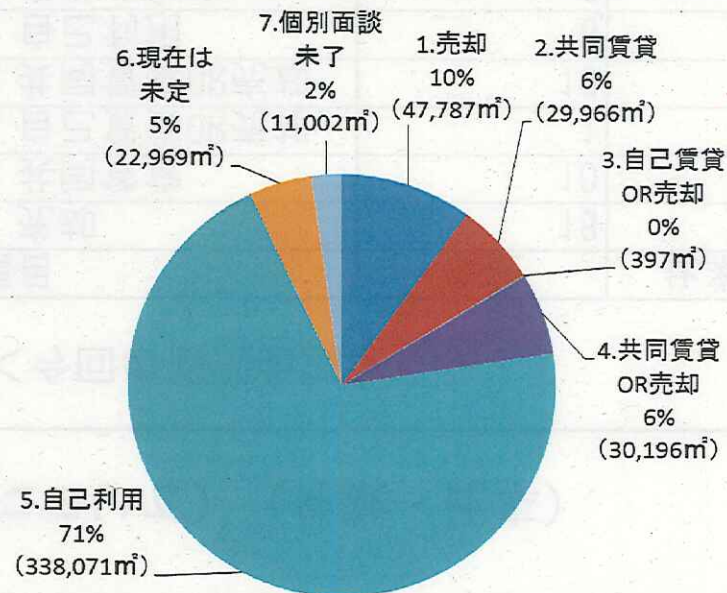
項目	地積(m ²)	比率
イ. 土地を売却したい。	296,414	57%
ロ. 複数地権者で土地を賃貸したい。	107,890	21%
ハ. 個人で土地を賃貸したい。	67,697	13%
ニ. 個人で利用したい。	5,214	1%
ホ. その他	34,539	7%
不明	11,094	2%
合計	522,848	100%

※重複回答があり、選択項目全てを地積計上しているため、合計が合わない結果となります。
(14件重複)



<今回の個別面談>

項目	地積(m ²)	比率
1. 売却	47,787	10%
2. 共同賃貸	29,966	6%
3. 自己賃貸OR売却	397	0%
4. 共同賃貸OR売却	30,196	6%
5. 自己利用	338,071	71%
6. 現在は未定	22,969	5%
7. 個別面談未了	11,002	2%
合計	480,387	100%



※自己利用については、一定規模以上の土地を有した法人地権者を対象としています

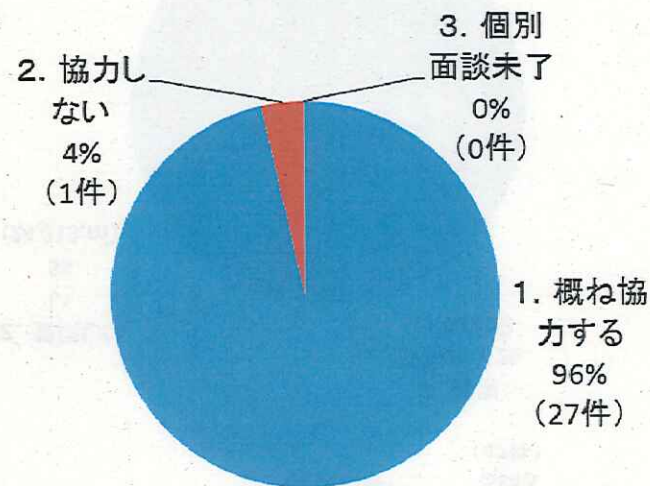
○地権者個別面談調査結果

(平成30年11月30日時点)

◆造成協力について

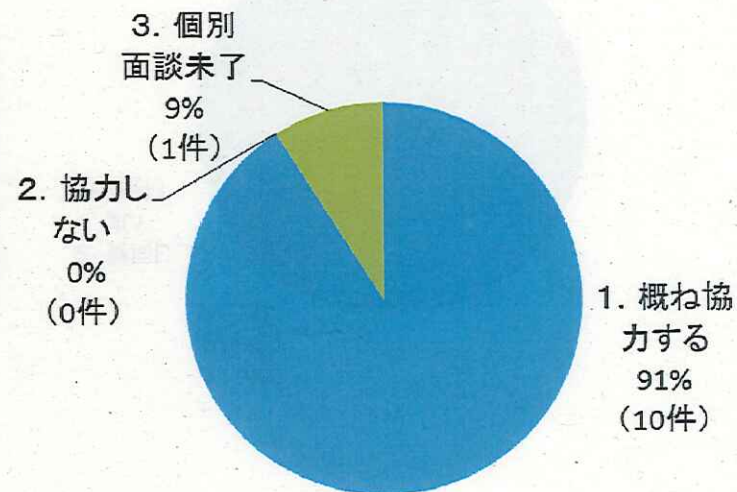
＜C区域地権者であり、造成協力地の土地所有者＞

項目	件数	比率
1. 概ね協力する	27	96%
2. 協力しない	1	4%
3. 個別面談未了	0	0%
合計	28	100%



＜造成協力地の土地所有者＞

項目	件数	比率
1. 概ね協力する	10	91%
2. 協力しない	0	0%
3. 個別面談未了	1	9%
合計	11	100%



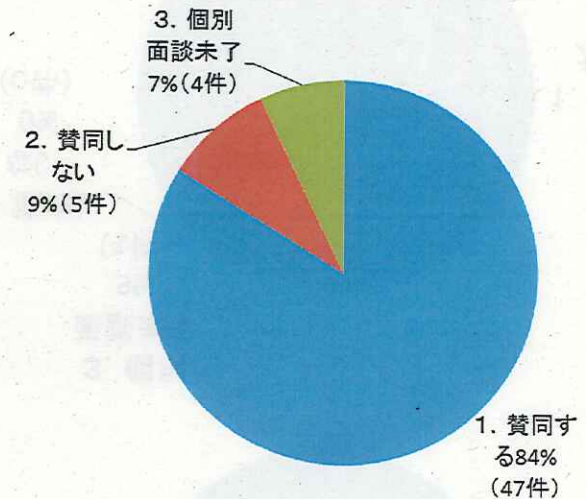
○地権者個別面談調査結果

(平成30年11月30日時点)

◆準備組合設立に向けて

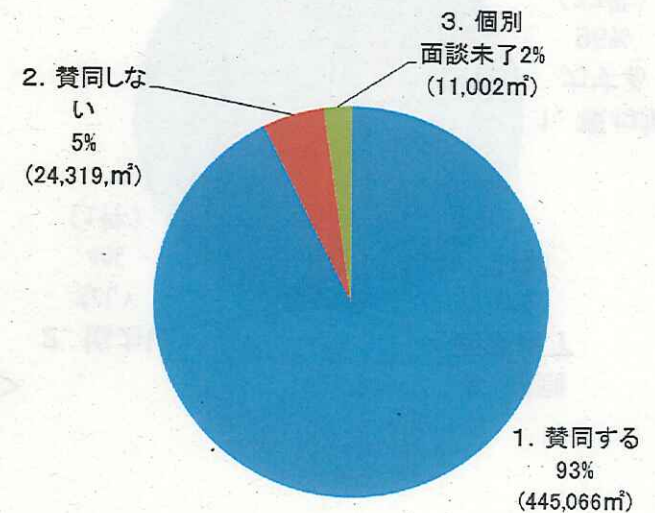
○件数・比率

項目	件数	比率
1. 賛同する	47	84%
2. 賛同しない	5	9%
3. 個別面談未了	4	7%
合計	56	100%



○地積・比率

項目	地積 (m ²)	比率
1. 賛同する	445,066	93%
2. 賛同しない	24,319	5%
3. 個別面談未了	11,002	2%
合計	480,387	100%



■ 個人面談調査結果から窺える皆さまの土地利用 要望割合（面積比率からの割合計算）

（平成30年11月30日時点）

◎ 土地利用要望割合（面積比率からの割合計算）

⇒①売却要望 ————— 約10%

⇒②賃貸要望 ————— 約 6%

⇒③自己利用要望 ————— 約71%

⇒④決められない等 ——— 約13%

※自己利用については、一定規模以上の土地を有した法人地権者を対象としています。

上記の皆さまの土地利用要望割合を踏まえ、今後、換地申
出ゾーンへの換地配置について検討していきます。

（注意）上記数値は、現時点における個別面談調査結果を反映したものであり、今後の詳細検討結果により変動する可能性があります。

○皆さまからの主なご意見に対する事業化検討パートナーの考え

- 早期に事業を進めてほしい。
⇒早期事業化に向け、引き続き努力します。
- 隣接区域の開発も進めてほしい。
⇒C区域の開発が進むことにより、隣接区域をはじめ他区域の開発機運も高まるものと考えられます。
引き続き、隣接区域の地権者の皆さまにもご協力頂きますようお願いいたします。
- 具体的な案ではないため、土地利用の判断ができない。
⇒今後、事業化に向け詳細な検討を進める中で、皆さまにご判断いただける資料を提示させていただきます。
- 造成協力地を事業区域に入れてほしい。
⇒現時点においては、造成協力地を事業区域に入れる計画にはしておりません。今後、事業化に向け詳細な検討を進める中で、事業区域を確定していきます。

○皆さまからの主なご意見に対する事業化検討パートナーの考え

- 共同賃貸・共同売却のイメージが分らない。
⇒今後、他市の実績事例の視察会の開催及び勉強会を実施します。
- 周辺自治会への説明が必要。
⇒皆さまとの協議状況や事業検討の進捗状況等を踏まえながら、周辺自治会への説明を行ってまいります。
- 減歩率が高いので、事業に補助金等を入れ、減歩率を下げることができないのか。
⇒今後詳細設計を実施し、事業費の精査や補助金等の行政支援について協議・調整を行い、減歩率の低減について検討します。
- 事業者へ従前地を売却したい。
⇒従前地の買収には対応できないため、今後ご理解いただけるよう、丁寧に説明させていただきます。

○皆さまからの主なご意見に対する事業化検討パートナーの考え

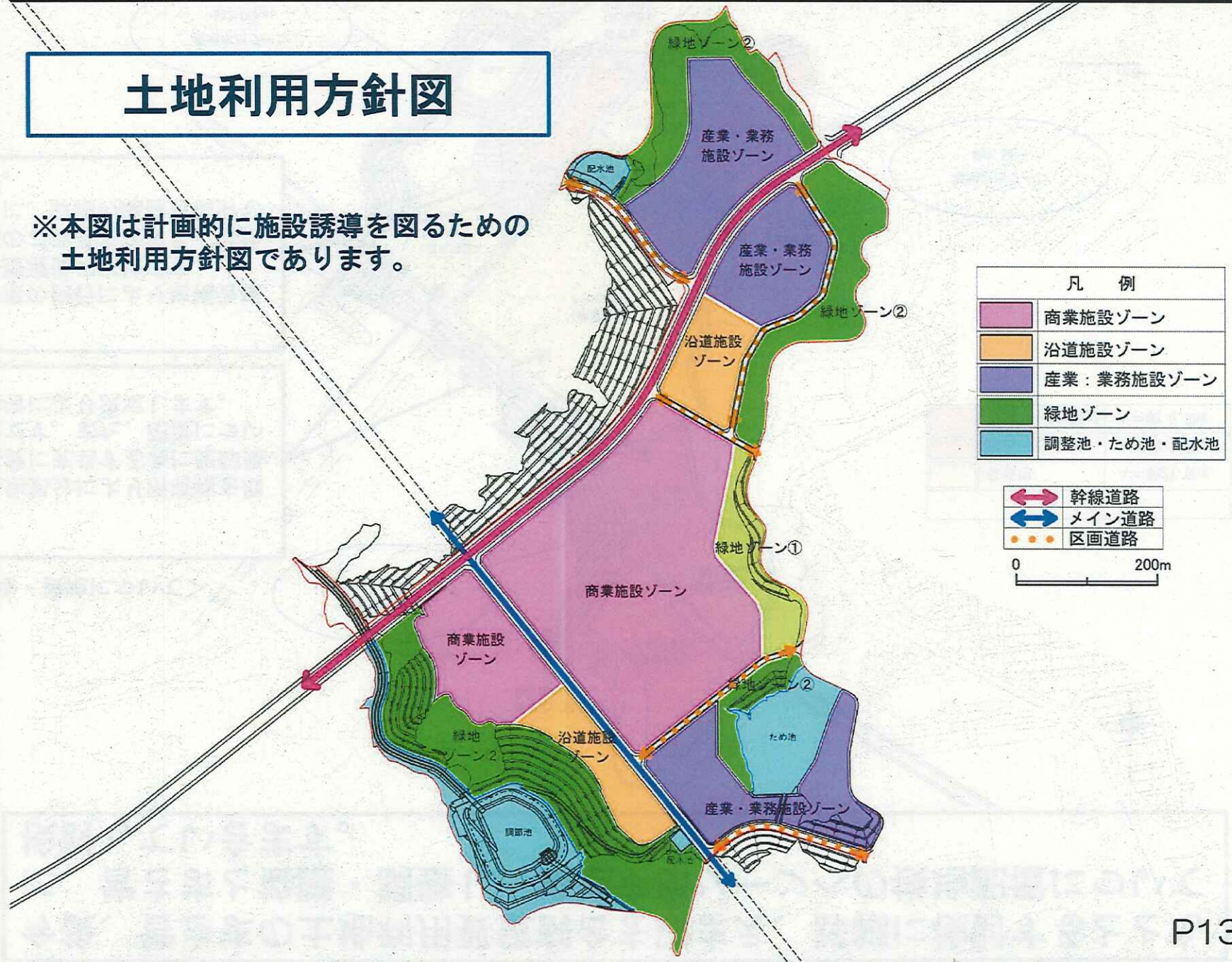
- ・ 事業には賛成できない。造成、開発はせずに、現状のままにしてほしい。

⇒ 多数の地権者の皆さまが事業化を希望されております。事業化にご賛同頂けるよう丁寧に説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

今回の個別面談調査結果による土地利用方針の変更はございません。

土地利用方針図

※本図は計画的に施設誘導を図るための土地利用方針図であります。



今後、皆さまの土地利用要望割合を踏まえ、詳細に検討するとともに、皆さまと協議・調整し、換地申出ゾーンへの換地配置について検討していきます。

<保留地・換地について>

【保留地】

施行者が換地処分により所有権を取得し、事業費に充当する為に売却処分する宅地です。また、配置については、事業者により決定します。

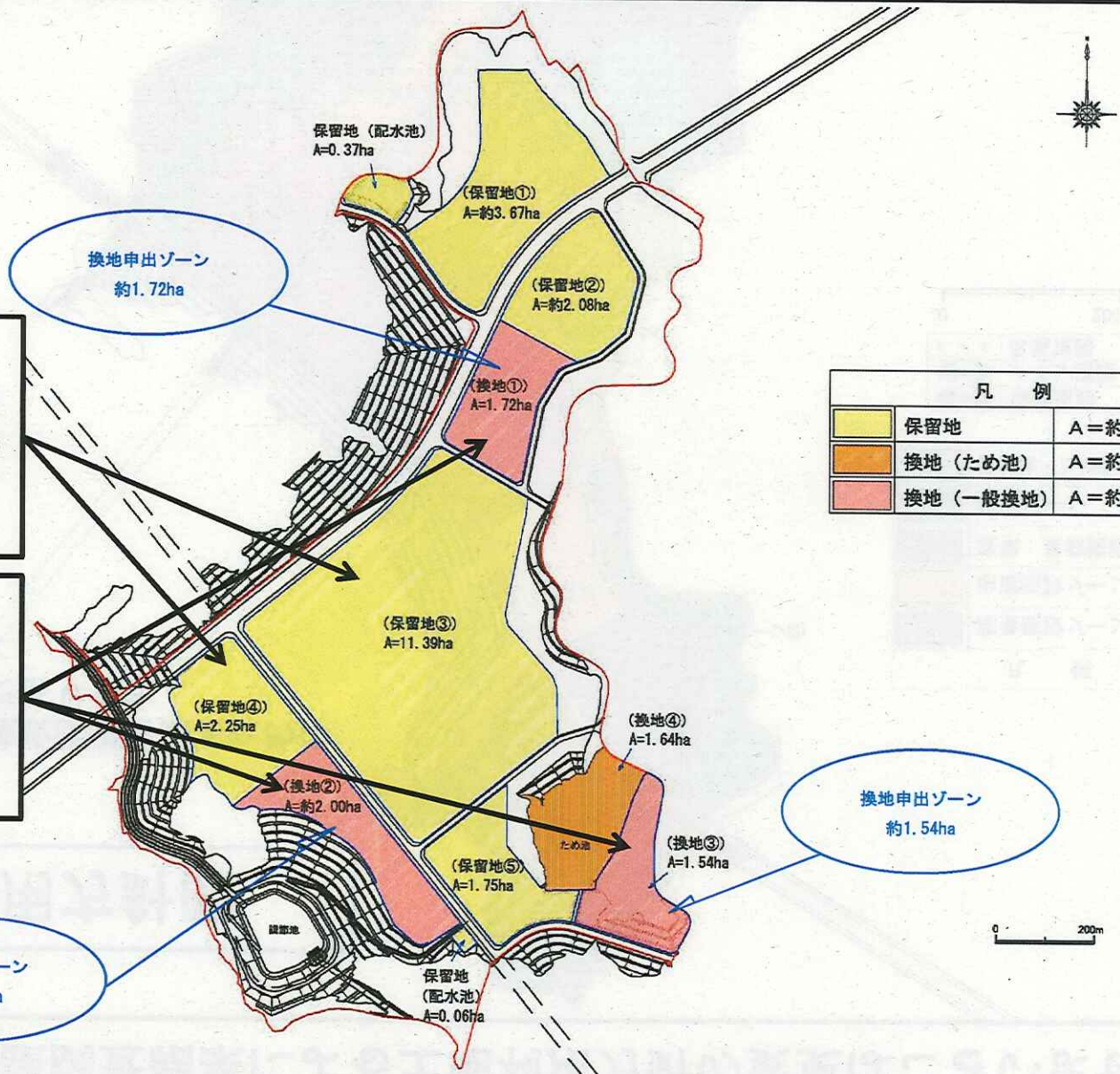
【換地】

区画整理事業の施行により地権者様に交付する整理後の宅地です。今後、皆様のご意見を踏まえ、換地申出ゾーンに、詳細の配置を検討していきます。

換地申出ゾーン
約1.72ha

換地申出ゾーン
約2.00ha

凡 例		
	保留地	A = 約21.6ha
	換地 (ため池)	A = 約 1.6ha
	換地 (一般換地)	A = 約 5.3ha





（受付時間） 受付時間（平日）

- ※受付時間（平日）
- 2. 受付時間（平日）
- 1. 受付時間（平日）
- （受付時間～受付時間）

3. 今後の進め方について

- 3. 今後の進め方について
- 1. 今後の進め方について
- 1. 今後の進め方について
- 1. 今後の進め方について
- 1. 今後の進め方について
- 1. 今後の進め方について
- 1. 今後の進め方について
- 1. 今後の進め方について
- 1. 今後の進め方について



○今後の流れ

1. 全体説明会（1月中旬）

↓ ※個別面談調査結果の中間とりまとめ、課題を提示

2. 事業化に向けた諸検討と協議会会員様との調整

↓ ①農業用水等に関する検討及び関係者との調整等

↓ ②個別面談調査によるご意見への説明・調整等

3. 全体説明会（4月初旬）

↓ ※準備組合設立に関する同意取得の説明

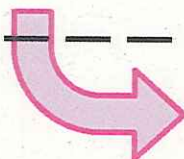
4. 準備組合設立にかかる同意書とりまとめ

（4月中旬～6月中旬）

↓ ※準備組合設立の意向確認と同意取得

5. 準備組合設立（6月下旬）

※基本計画の決定



業務代行予定者募集（7月下旬頃）

※今後、状況により、スケジュールが変更となる可能性があります。

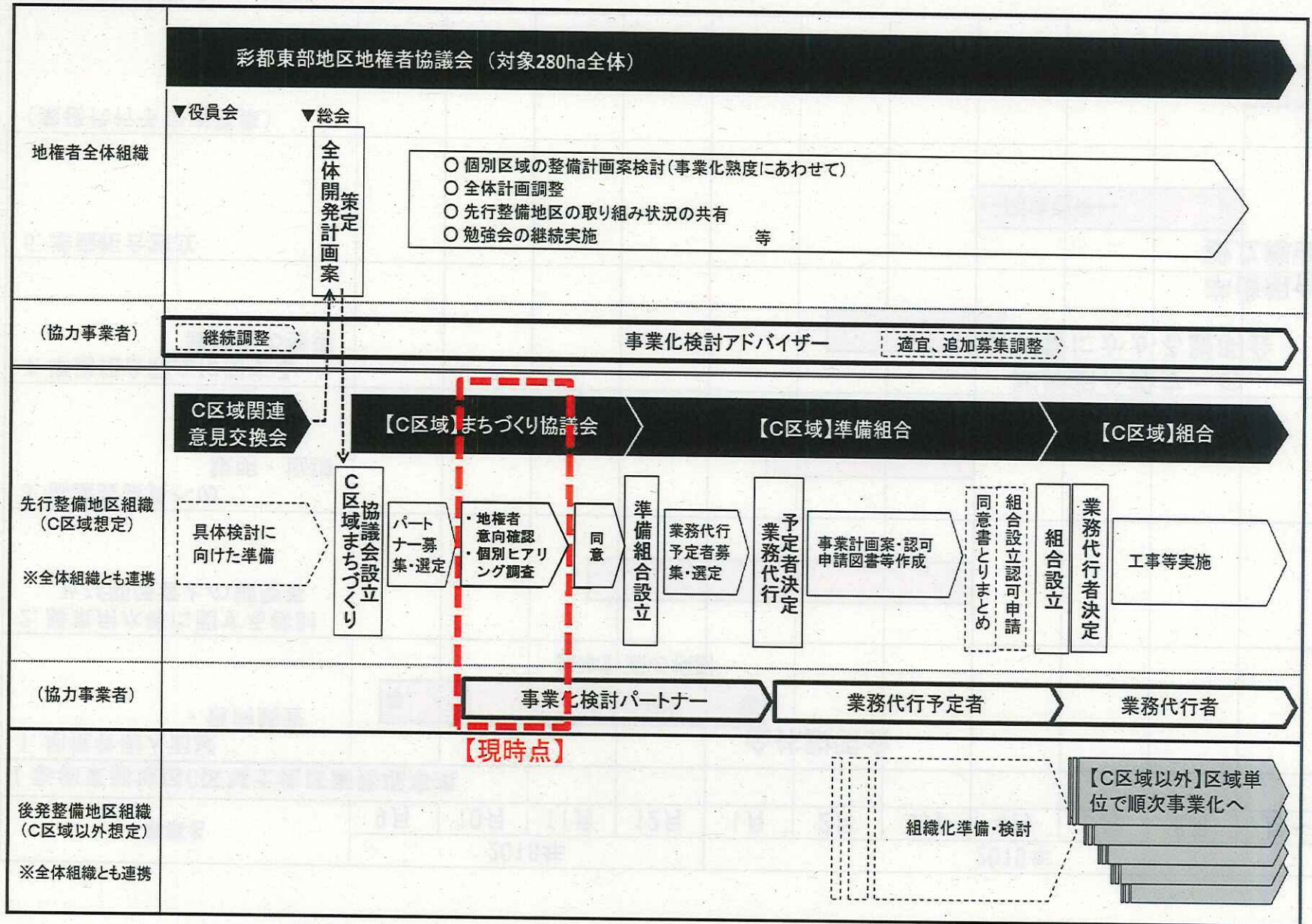
彩都東部地区C区域に係る準備組合設立までのスケジュール（案）

事業名	2018年				2019年						
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月～
I 彩都東部地区C区域土地区画整理事業											
1. 地権者個人面談 ・意向調査											
2. 農業用水等に関する検討 及び関係者との調整等											
3. 協議会会員への 説明・協議											
4. 準備組合設立に関する 課題等の整理											
5. 準備組合設立											
(業務代行予定者募集)											

●説明会 ★総会

※今後、状況により、スケジュールが変更となる可能性があります。

彩都東部地区 今後の事業化検討フロー(案)





終わり