

服部川・郡川地区まちづくりニュース

令和元年5月刊行 第17号
発行：八尾市都市政策課

大和情報サービス株式会社との覚書の締結

これまでの事業化検討パートナーとしての実績を踏まえ、引き続き土地活用支援のアドバイザーとして大和情報サービス株式会社に支援を依頼することとして、覚書を締結しましたのでご報告いたします。

土地活用をされる方、または大和情報サービス株式会社にご相談される方は、事務局へご連絡ください。

郡川土地区画整理準備組合第4回勉強会が開催されました。



勉強会の様子

平成31年4月28日（日）10時00分より、郡川会館にて郡川土地区画整理準備組合第4回勉強会を開催いたしました。

お休みの中、お集まりいただき誠にありがとうございました。今回は、「定款および3基準5規定の概要」についてご説明させていただきました。



質疑内容の一部を紹介いたします。


Q1 清算金とは何か。

A1 土地区画整理事業の流れとしては、仮換地指定を行い、造成を行い、最終確定された面積にもとづき換地処分が行われるが、造成等の工事において誤差が生じることから、換地間の面積増減に伴う評価の不均衡をお金で清算することになり、これを清算金という。なお、「仮換地」とは従前地に代わり新たに置き換えられる仮の予定地のことで、登記はされていないが売することも貸すこともできる。（ただし、使用収益停止期間中は貸すことができない。）また、「従前地」とは各地権者の区画整理を行う前の土地のこと。

Q2 組合が設立されれば、誰が役員になるか。

A2 まだ決まっていない。なお、一般的には現役員になることが多いが、自薦他薦により役員になっていただくことも可能。

- Q 3 総会を行うなど、組合の事務運営にもお金がかかると思うが、お金はどこから捻出するか。総会開催の度に徴収されるものか。
- A 3 土地区画整理事業は、保留地を売却して資金を捻出する。事務運営もこの資金をあてる。直接の補助金はないが、市から支援してもらっている。
- Q 4 地権者である親が亡くなれば連絡は必要か。連絡が遅れば罰則はあるか。
- A 4 罰則はないが、土地区画整理事業を行うにあたり様々な通知を行う。所有者及び連絡先が変われば、できるだけ早く教えてもらいたい。
また、認知症として医者診断がでた場合、個人情報ではあるが組合事務局までお知らせしていただきたい。後見人の手続きを行わないと、契約行為ができないので、貸すことや売却することができなくなる。
- Q 5 今後のスケジュールを教えてください。
- A 5 お示ししているスケジュールから少し遅れている。
現在は仮同意をいただいている。今後、本同意をいただきたい。本同意は、定款と事業計画について同意していただくもの。そのときに、売る・貸す・自己利用も最終決定していただきたい。
6月以降に、事業計画、売却金額、借地料、誘致企業について説明する予定。続いて、3基準（特に土地評価基準）について説明してから本同意をいただきたい。
- Q 6 住宅の建築は令和3年6月頃に可能と聞いているがそれでよいか。
- A 6 住宅を建築するエリアについては、先行して工事を進めるので、令和3年6月頃には建築可能だと考えている。その後に誘致企業の建築を始める予定。
なお、商業施設などがオープンするまでの建築工事を行っている間については、借地料は3割程度となることをご留意いただきたい。
- Q 7 換地を定めるときの基準となる従前の宅地各筆の地積（基準地積）は、どのようにして決めるか。
- A 7 実測されている従前地については、その実測面積を基準地積とする。
実測をされていない従前地については、組合が実測する区画整理施行地区面積から公共用地及び宅地の登記簿面積を引いた残りの面積（縄伸び）分を各従前地の面積で按分して基準地積とすることになり、各従前地を実測するものではない。
ただし、縄伸び分を按分するよりも各従前地を実測した方が面積は大きくなると思われる方は、自己負担になるがご自身の従前地を実測していただいてもよい。この場合は、組合設立認可の公告があった日から60日以内に申請する必要がある。



編集後記

第4回準備組合勉強会にご出席いただきました皆様に感謝申し上げます。

業務代行予定者である矢作建設工業株式会社が区画整理事業について検討をすすめておりますが、まちづくりはまだまだこれからです。今後、さらにまちづくりをより良いものにしていくには地権者の皆様のご協力が不可欠です。

今後も、積極的なまちづくりの取り組みへのご協力をお願いいたします。

まちづくりニュースの内容及びまちづくりに関するお問合せ・ご相談は下記までお尋ねください。

八尾市服部川・郡川地区まちづくり勉強会事務局
(八尾市都市整備部都市政策課 橋本・中井・片山)

◆ 電話：072-924-3850（直通）

◆ FAX：072-924-0207

◆ E-mail：toshiseisaku@city.yao.lg.jp

