

## 【一口豆知識】

### Q. 区画整理をすると土地の値段は上がるのですか？

- ・農地転用や市街化区域編入などの法定手続き後に、土地区画整理事業の認可を得て工事を施工することで土地の利用価値が上がり「地価」が上がります。
- ・道路用地（公共減歩）や事業費（保留地処分金）を捻出するので、利用価値を高めるためには「減歩」と「工事」が先に必要となる訳です。
- ・土地をどのように活用するかのお申し出によって換地の場所、価格、減歩率等が少しずつ変わります。

### Q. 土地の値段はどれくらい上がるのですか？

- ・大住濱にある京都府の地価調査地点を参考にしますと、場所や前面道路の幅員等により変わりますが、坪当たり20万円から24万円位です。
- ・新しい工業用地が整備されれば、相応の利用価値となることは確実です。

### Q. どんな企業が来るのですか？

- ・既に保留地を優先取得したいと「三菱食品株式会社」が立候補されています。
- ・食料品流通、加工を手がける内需主導の企業で景気にあまり左右されません。
- ・行政との意見交換や説明会で、関連輸送業者による交通問題への対処や地元雇用の促進、従業員の通勤対策等にきめ細かく対応するお考えを伺っています。

#### 【ポイント】

- (1)長期にわたる企業活動
- (2)安定した雇用の確保
- (3)地域産物利用で地産地消の推進

### Q. どんな土地活用ができるのですか？

- ・従来、①土地を賃貸する、②土地を売却する、③代替地を希望する、等の区分でご意向を伺ってまいりました。
- ・土地活用の方法は数人から数十人の方々による「**共同利用**」が原則です。共同ならば何ができるか、他にどのような土地活用ができるか、それぞれのお立場お考えに沿った運用をご相談することができます。

**\* 行政の支援を得て、地域の理解と協力のもとで永続する工業団地を創ります。**

**\* 区画整理事業の効果は、人や物の流通により地域に隅なく及びます。**

大住土地区画整理組合設立準備委員会機関誌

平成26年 3月15日 第12号

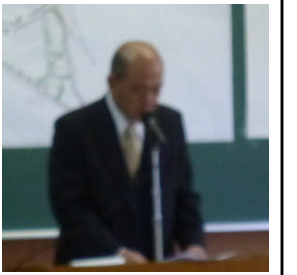
編集 大住土地区画整理組合設立準備委員会  
発行 会長 小田 壽樹  
事務局 牧草コンサルタンツ株式会社 内  
京田辺市東西神屋 28 番地の 1 0774-62-3448

# しんおおすみ

## 平成25年度年次総会を2月23日に開催致しました。

ご挨拶 会長 小田 壽樹

本日はご多忙の中ご参集を賜りありがとうございます。  
また京田辺市長石井明三様をはじめプロジェクトチームの皆様、当  
会顧問も務めて頂いております京田辺市議会議長市田博様、同市議  
会議員岡本茂樹様、京都府議会議員上村崇様、同府議会議員尾形賢  
様のご臨席を賜りました。厚く御礼を申し上げます。



さて、冒頭から金にまつわる話で恐縮ですが、年末から年始にかけて組合設立準備基金づくりを会員、市民有志の皆様にお願ひしました。その結果、約1千3百万円に上るご協力を頂いております。

内訳は役員有志からの預かり金が1千13万円、会員有志からの預かり金が210万円、その他有志から95万円、合計1,318万円でございます。

事業パートナーである牧草コンサルタンツ様には、組合設立の日程が明確になるまで必要な資金を立て替えて頂いておりますが、この基金は、役員会活動の充実を図るために活用させて頂く所存でございます。幸い、新たな事業パートナーの参加も要請しているところであり、万全の体制で事業化を促進していけるものと確信致しております。

振り返って、なぜこのような基金が必要だったかと言えば、元々手元資金を用意せず  
にこの事業をスタートしていること、金融機関借入による負担を少なくすること、地元  
のこをできるだけ地元で調達する覚悟の程も必要と存じているからでございます。  
しかしながら、今回は大変慌ただしい時期にお願ひを申し上げ、市長を始めとする関係  
機関の方々にご迷惑をおかけし、会員諸氏に唐突な感じを抱かせた点があったとすれば、  
今少し丁寧な経過説明が必要であったと痛感しております。そして事業の一日も早い実  
現に向けて邁進したいと思いを新たにしております。

念のために申し上げます、この基金は会長である私個人と役員有志による借入金であり  
組合設立後に返済することを本旨としております。

年度内の残された期間も一生懸命に働きますので、皆様のご支援ご協力を賜りたいと  
存じます。本日は総会にご出席頂きまことにありがとうございます。

そして宜しくご審議を賜るようお願い申し上げます。

# 総会議案について—結果概要—

## § 第一号議案と第二号議案「事業報告・決算報告」

・第一号議案について、報告趣旨は次のとおりです。  
 本年度はまだ1ヶ月残していますが定例臨時の役員会を14回、三役会を4回、地区別説明会を計8回開催しました。「しんおおすみ」の発行は2回でした。  
 年末に実施した「組合設立準備活動基金」募集の件も、一定の金額をお預かりできた、と考えております。  
 市長以下がご臨席くださる総会も数えて4回目であり、先に会長の挨拶にもありましたとおり一日も早く組合設立をご承認頂けるよう残された期間も頑張ります。

・第二号議案について、報告趣旨は次のとおりです。  
 今年度は総会開催事務費として66,000円を支出し、役員預かり金から100,000円を繰入れ、結果として、次年度への繰越金は174,058円を計上しました。  
 市補助金は33,000円となります。

平成25年度大住土地区画整理組合設立準備委員会決算書				
【収入】				
科目	予算額	決算額	差引増減	備考
繰越金	107,040	107,040	0	
補助金	7,500,000	33,000	-7,467,000	
拠出金	19,000,000	0	-19,000,000	銀行借入金等
借入金	0	100,000	100,000	預り金より繰入
その他	60	18	-42	預金利息
計	26,607,100	240,058	-26,367,042	
【支出】				
科目	予算額	決算額	差引増減	
事業費	21,500,000	0	-21,500,000	
会議費	27,000	0	-27,000	
事務費	69,600	66,000	-3,600	
交通費	175,000	0	-175,000	
その他 (次年度繰越金)	0	174,058	174,058	
事業予備費	4,835,500	0	-4,835,500	
計	26,607,100	240,058	-26,367,042	
(再掲) 平成25年度収支決算(繰越金額)			174,058	
【収支総額内訳】		【繰越金内訳】		
平成25年度総収入額	240,058	普通預金	160,632	
平成25年度総支出額	240,058	現金	13,426	
平成25年度差引残高	0	合計	174,058	

上記のとおり決算報告します。  
 平成26年 2月20日  
 大住土地区画整理組合設立準備委員会  
 会計 森川 哲也  
 会長 小田 壽樹  
 厳正に審査した結果、上記のとおり相違ないことを認めます。  
 平成26年 2月20日  
 監事 小山 義輝  
 監事 北川 勝彦

続いて監査報告も行い、1号議案について岡村での集会記録を1行削除し、他については異議無く、事業報告と決算、監査報告は可決されました。

会長以下事務局



事務局総括



事務局会計担当



監事



関係役員の皆様、ご苦労様でした。

# 事業の最大の効果

## 1. この事業によって、土地活用が多様化され、資産価値が上がります。

農地の利用転換を図ることで、土地活用の幅が広がります。  
 子孫に承継する際の選択肢も多くなります。

## 2. この事業によって、防賀川改修が促進されます。

地域の悲願でもある防賀川改修は、この土地区画整理事業によって整備の優先順位が上がり、改修促進につながります。

## 3. この事業は、新名神高速道路建設と同時に行われることで事業費を抑制できます。

相互に連携して一体的に施行していくことが可能になり、建設残土を受け入れることや高架下の活用、側道の共有化などにより、事業費を抑制することができます。また、大型ダンプトラックなどの交通を緩和し、地域の負担を軽くすることになります。  
 まさに「千載一遇の好機、逸すべからず」であります。

## 4. この事業は、京田辺市のまちづくり計画の一環として取り組んでおり、行政の支援・助成を受けて進めます。

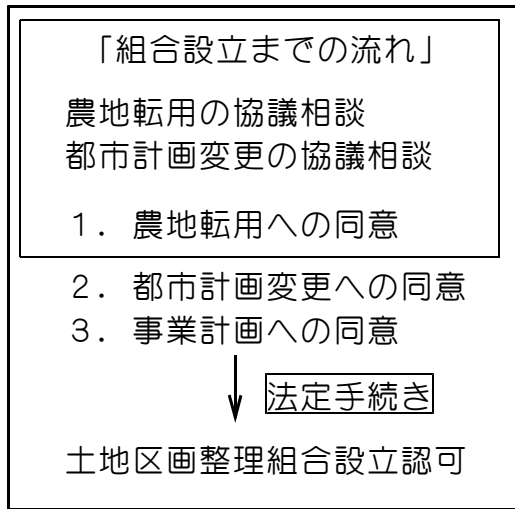
組合設立後も行政の支援を得て地域の課題解決への取り組みは続きます。

## 5. この事業は、計画的に整備された土地に工場を誘致するものです。整然とした工業地域を目指します。

これまでは、企業側の都合により土地が買収され、工場が建設されてきました。この事業は道路・水路・緑地など一体的に整備し、建築物の配置や高さなどは「地区計画」で規制・誘導することができます。

## 6. この事業は、減歩で捻出した保留地を処分して事業費に充当します。今、この段階で保留地買取企業が名乗り出たことは事業費の目処がついたこととなります。

いずれもタイミング次第であります。関連事業のスケジュールとの関係がこの事業の成否にかかっています。



\* 関連する事業計画ほかについて今一步の状態まで進んでいます。  
\* 地域のご理解とご協力を頂いて「今」が歩みを始めるときです。

【会場風景】



【三菱食品株式会社による事業説明】



【総会議案審議概要】

第1号議案	平成25年度事業報告	}	一括審議しました。
第2号議案	平成25年度決算報告及び監査報告		
第3号議案	役員改選		
第4号議案	平成26年度事業計画(案)	}	一括審議しました。
第5号議案	平成26年度予算(案)		

\* 議案審議終了後 三菱食品(株)の事業説明と意見交換会を開催しました。  
意見交換会は今後も機会を見て開催します。

§ 第三号議案「役員改選」

・昨年末に実施させて頂いた会員アンケート調査より役員会推薦による候補者名を提案しました。健康上の理由等から減員ですが更にご協力の輪を拡げる努力をし結果は別途ご報告します。

§ 第四号議案と第五号議案「事業計画・事業予算」

・平成26年度事業計画並びに事業予算は原案どおり可決しました。

【役員名簿】 (敬称略 五十音順)

・石坂 清 (イシサカ キヨシ)	役員
・大林 由幸 (オオバヤシ ヨシユキ)	地区長
・小田 壽樹 (オダ トシキ)	副会長
・小田 嘉巳 (オダ ヨシミ)	会長
・北川 勝彦 (キタガワ カツヒコ)	庶務
・小山 義輝 (コヤマ ヨシテル)	監事
・西村 樹夫 (ニシムラ マスオ)	監事
・橋本 定 (ハシモト サダム)	副会長
・森川 哲也 (モリカワ テツヤ)	庶務
・吉村 勝 (ヨシムラ マサル)	会計
	地区長

計 10 名

平成26年度 事業計画

- 1) 事務事業の推進
- 2) 活動の連携強化
- 3) 広報広聴活動(活動拠点の設置)
- 4) 組合設立認可取得の推進

【概要】

・事務事業を推進し、早期に組合設立を図るため下記を重視します。

1. 役員会活動の活性化を図ります。  
役員会と会員との連携を強化します。  
役員会と京田辺市当局との連携を強化します。  
役員会を会員、有志に開かれた場としていきます。
2. 活動拠点を活用し、懇談会等を地元で開催します。
3. 市外権利者や後継者世代にも向けた広報活動を推進します。  
機関誌「しんおおすみ」誌面の活用、拡大  
区画整理「豆知識」の継続的な発信と説明  
資産活用に向けた法律知識についての周知活動  
税制面での不安解消に向けた活動の充実  
(会員外市民との交流、意見交換等の促進)  
(全体としてのまちづくり機運の醸成を図ります)

【平成26年度事業執行計画】一案一

○集会・懇談会開催	→
○総会の開催	◎
○役員会の開催	→
○関係協議・手続き	→
◎早期の組合設立	◎

平成26年度 事業予算

【収入の部】

項 目	H25年度決算額	H26年度予算額	備考
繰越金	107,040	174,058	前年度繰越金
補助金	33,000	653,500	
借入金	100,000	5,000,000	
その他	18	52	預金利息・その他
合計	240,058	5,827,610	

【支出の部】

項 目	H25年度決算額	H26年度予算額	備考
会議費	0	24,000	役員会資料作成費
説明会開催費	0	12,000	説明会資料作成費
事業計画同意取得費	0	1,160,000	同意協議資料作成費
郵送料等	66,000	110,000	郵送切手代・封筒印刷製本費 他
交通費	0	25,000	役員出張等旅費
事務所費	-	3,500,000	現地事務所開設維持費 等
小計	66,000	4,831,000	
予備費	174,058	996,610	(使用無ときは繰越)
小計	0	996,610	
合計	240,058	5,827,610	

【閉会】 14:55  
15:00 ~ 三菱食品(株)説明会  
15:30 ~ 意見交換会  
17:00 解散

・事務局より、今後予算の過不足や新たな事業の展開等があるときは臨時の総会を開催する場合があることをご説明し、ご協力をお願いしました。  
・事業計画案をご相談していく中で、資金計画、収入と支出のバランスを図り、権利者のご負担を最小とし、一方事業の効果は最大にできるよう進めていくものです。  
・皆様のご理解とご協力をお願いして、議案の審議は終了致しました。

\* 多くの方にご出席を頂きまことにありがとうございました。

京田辺市長 石井 明三様 ご祝辞



本日、ここに平成25年度の大住土地区画整理組合設立準備委員会総会が多数のご参加のもと開催されますことを、心よりお喜びを申し上げます。

また、委員会の皆様には、それぞれの地域におかれまして、土地区画整理組合の設立をめざして、ご努力をされておりますことに感謝を申し上げます次第でございます。

さて、本区画整理事業につきましては、役員の皆様をはじめ、関係各位のご尽力によりまして、組合設立に向けた合意形成に取り組み、本市におきましても、総会に先立ちまして地域の皆様の長年の要望事項であります防賀川の河川改修について、私が先頭に立って京都府に対し、早期事業着手の要望活動を実施してまいりました。

この河川改修に向けた要望につきましては、引き続き強力にその取組みを推進してまいりたいと考えております。

さらには、企業誘致のためのPR活動につきましても積極的に展開しており、本市にも多数の問い合わせをいただいている状況になっております。

こうした状況の中、小田会長をはじめとする役員の方々には、これまでから多大なご尽力をいただいております。心からお礼を申し上げますとともに、今後とも本区画整理事業の早期着手に向け、一層のご尽力をいただきますよう、お願い申し上げます。本市といたしましても、PFI外として7人が来ていることもあり、積極的に支援してまいり所存であります。

結びになりますが、大住土地区画整理組合設立準備委員会のますますのご発展と、本日ご出席の皆様のご健勝、ご活躍を心からお祈り申し上げまして、また一日も早い組合の設立を達成されますようお願いを申し上げます。お祝いの言葉といたします。

本日はまことにおめでとうございませう。

(要旨)

京田辺市議会議長 市田 博様 ご祝辞



平成25年度の大住土地区画整理組合設立準備委員会総会が開催されます事お喜び申し上げます。これだけ役員の方々が長い期間苦勞を重ねられ、そして基金を募られ着実に進行しているという本当に心強いお言葉を市長から頂いたところではあります。

この時期に京田辺市で農地を工業系の区画整理をしたい方がいっぱいあります。

それがいま進化を遂げられるところはこの大住しかないんです。皆様もご承知のように、この事業は計画が立ち上がって5年が過ぎもう6年です、その間にこの周辺がいに進化したか利便性がどれだけ高まったか、そして今後はいろいろな思いをもって希望をもてる地域になってきた、皆さんが必ず自分なりに理解を頂いているものだと思っております。

磨けば必ず輝く土地です。

たとえば皆様があのままの状態です土地を子孫に残そうと思っておられる方はほとんどおられないのではないかと、門戸を広げて孫子の代に希望のもてる土地にして頂きたいと思っております。

そのような思いで役員の方々大変でございました。立ち上げて頂いたのも大変です、今基金を集めて頂いているのも大変です、各地域において何度も回を重ねて伝達を頂き意思統一を図って頂いている、もう少しのところまで来ております。

市長のお言葉や思いも役員の方々が、地権者の皆様方是非とも磨き上げて立派に子孫に継いで貰える、いろいろな形で使える土地にしましょう。して欲しいです。私自身も権利が多少でもあれば皆様と一緒に動きたいところなのです。ですから地権者の皆様も役員だけに任さず自信を持って事業の推進に当たって頂きたい。

このような気持ち期待を持ちながらご挨拶に代えたいと思っております。

本日はまことにおめでとうございませう。

(要旨)

京都府議会議員 上村 崇様 ご祝辞



市長、議長からも熱の入ったお言葉を頂きました。何事にも時期があるのだと思っております。日々風景が変わります。

こうした時期に最大限の土地活用を図ることが大切だと思っております。しかしいくつもの課題があり、府としても役割があるのだと存じております。

河川との関係等については、私共の役割もあるのだと存じ頑張る所存です。

皆様の中の合意形成の中でしっかりと価値のある土地活用を図るよう祈念しております。

本日はまことにおめでとうございませう。

(要旨)

京都府議会議員 尾形 賢様 ご祝辞



京都府議会としても防賀川の河川改修への取組が大事だと思っております。昨年の台風でも大きな被害が特に西八区で発生しております。

山城南部では現在古川の改修事業が取り組まれています、その後引き続き防賀川改修へと着工頂けるよう努めます。

河川改修事業は国庫補助事業として行われるもので地元と国の補助とを繋げることも府議会議員の重要な仕事でございます。

この区画整理事業は一刻も早く皆様にとって実りある結果を得られますよう精一杯頑張ります。

本日はおめでとうございませう。

(要旨)

京田辺市議会議員 岡本茂樹様 ご祝辞



平成23年以降本格的に取組が始まりましたと記憶します。

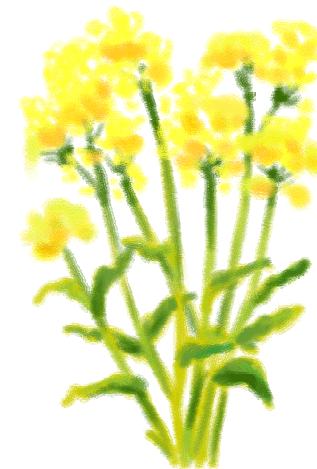
この間の進捗状況も伺いながら議会としての取組を進めて参りました。市としての役割も大きいものがあると思っております。

そのためにも地域全体での課題を大域的に整理していけるよう今後も頑張る参りたいと思っております。

地域にはいろいろなご意見があることは当然と思っておりますが、どうか粘り強く将来に向けて良い方向を選択して頂けるものと考えています。

本日はおめでとうございませう。

(要旨)



ご来賓の皆様ありがとうございました。誠に恐縮でございますが、要旨とさせていただきます。