

新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区
土地区画整理準備組合 第2回総会

新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区土地区画整理準備組合

令和7年3月9日

次 第

日時：令和 7 年 3 月 9 日(日) 午前10時～

場所：久御山町役場 5 階 コンベンションホール

1 開会

2 議決事項

第 1 号議案 現事業化検討パートナーを業務代行予定者へ移行することについて

第 2 号議案 事業認可までの先行業務に係る協定書の締結について

第 3 号議案 令和 6 ・ 7 年度 事業計画について

第 4 号議案 令和 6 ・ 7 年度 収支予算について

3 報告事項

(1) 今後の取組について

(2) その他

4 閉会

次第2 議決事項

第 1 号議案 現事業化検討パートナーを業務代行予定者へ移行することについて

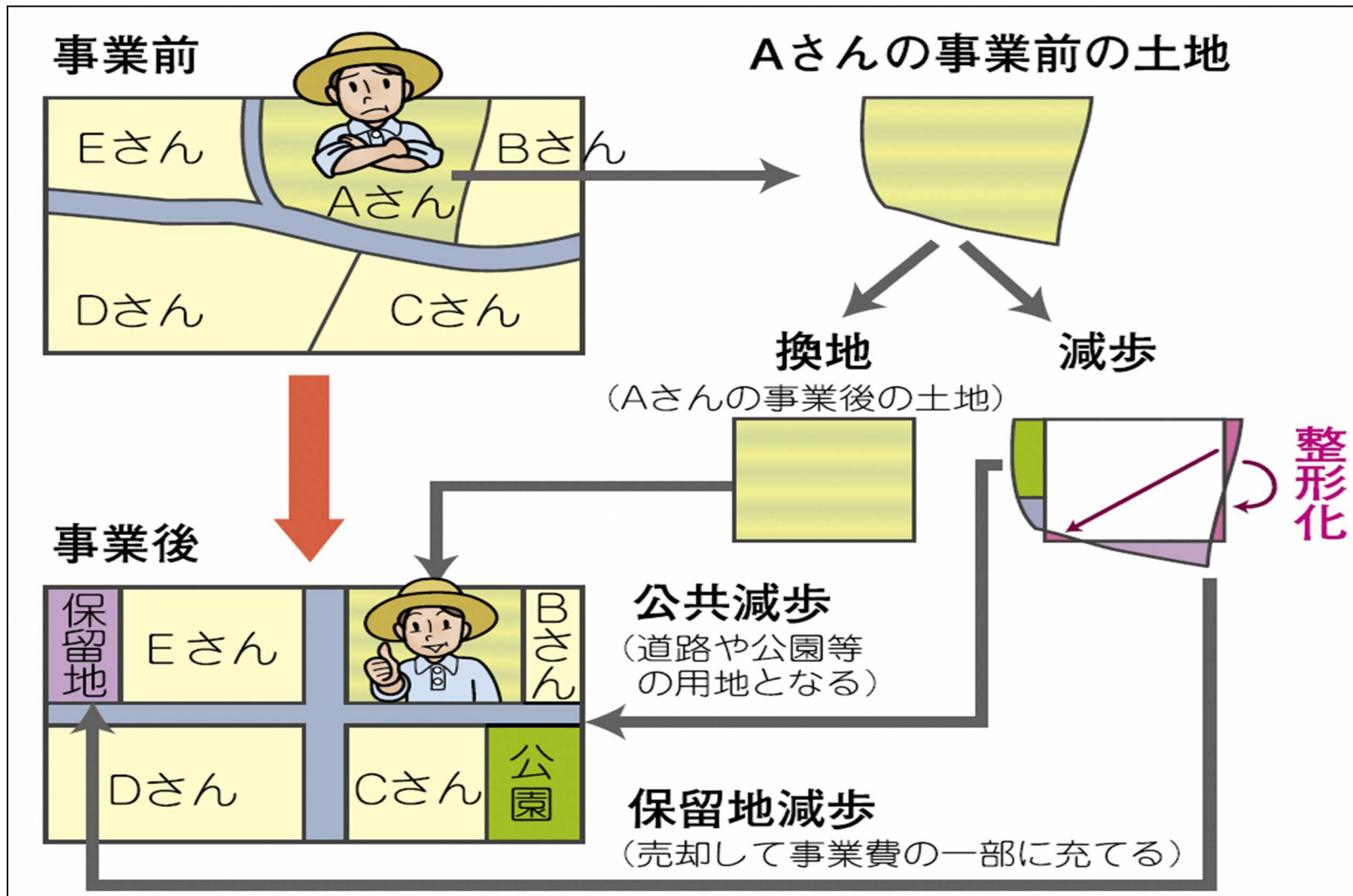
新市街地（みなくるタウン）第 2 期整備地区土地区画整理準備組合規約第 15 条
第 1 項第 7 号の規定により、以下のことについて、総会の議決を求める。

新市街地（みなくるタウン）第 2 期整備地区において、土地区画整理組合設立
に向けて事業化を図るため、土地区画整理事業を業務代行方式により推進するこ
と及び、現事業化検討パートナーである株式会社竹中土木大阪本店を業務代行予
定者へ移行することとする。

令和 7 年 3 月 9 日
第 2 期整備地区土地区画整理準備組
合理事長 樋口 敏昭

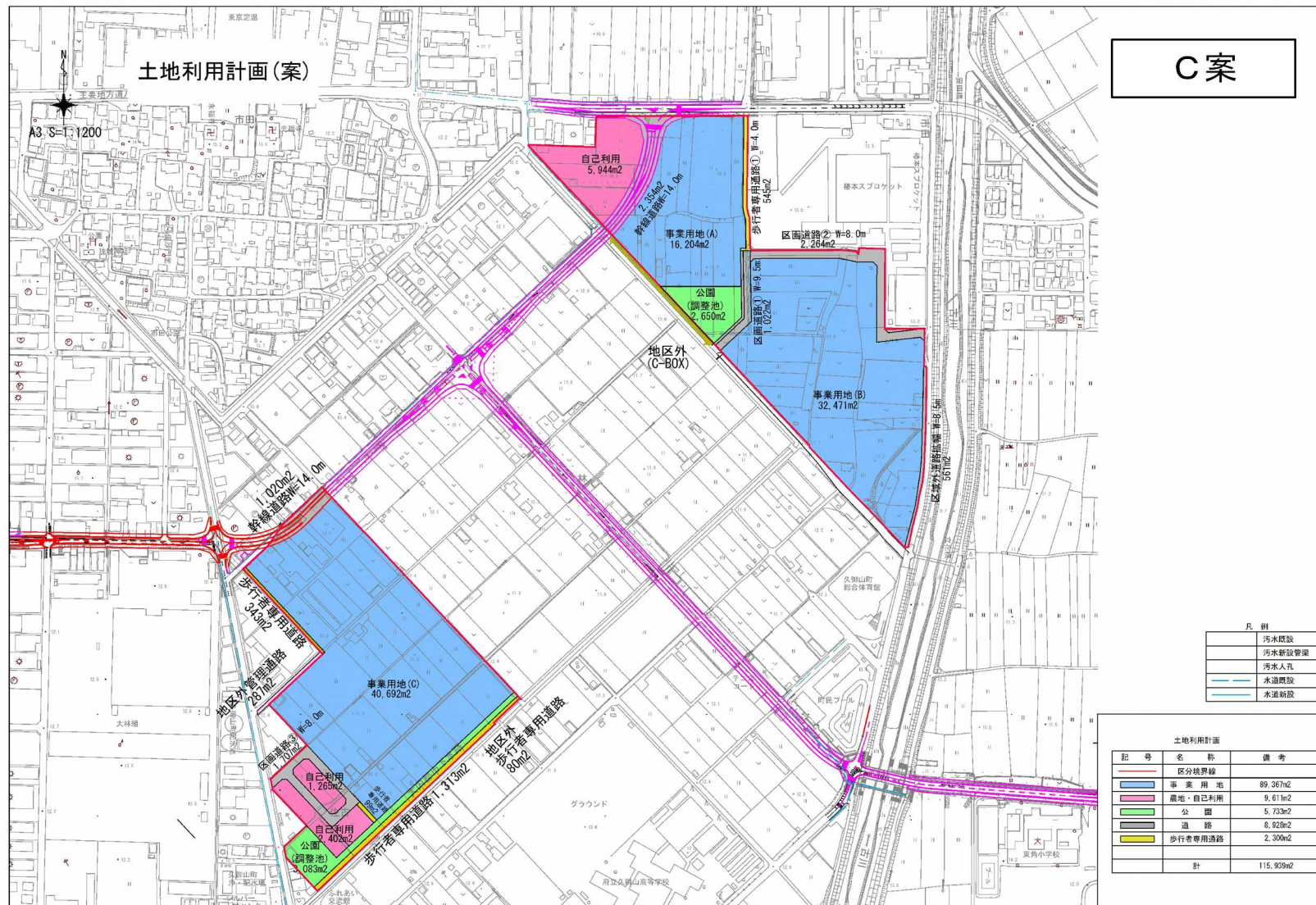
1-1 土地区画整理事業の仕組み（おさらい）

土地区画整理事業とは、道路・公園などの**公共施設を整備改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図る**事業です。



1-2 土地利用計画(案)

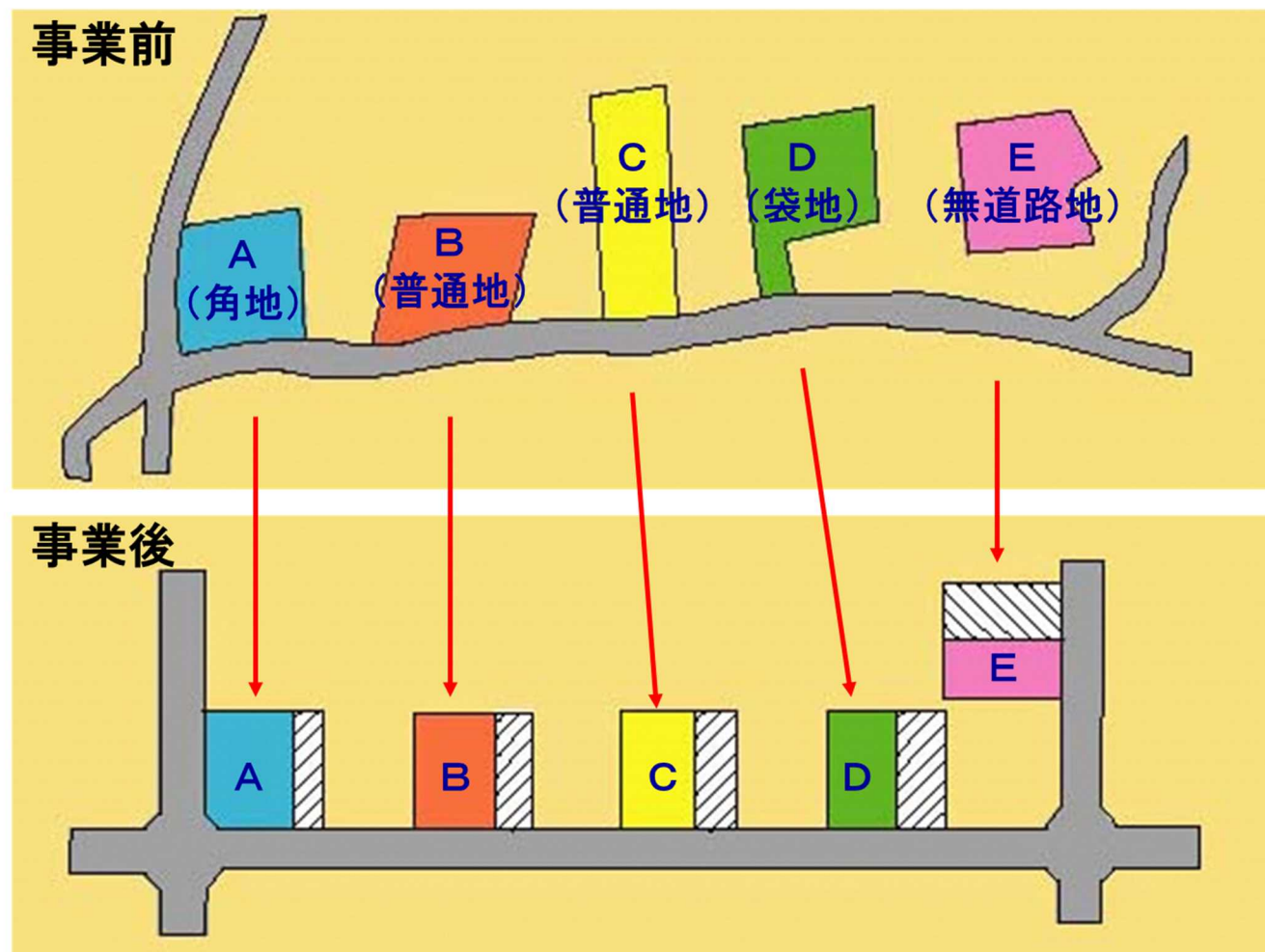
前回（令和6年8月）の地権者集会で提示した、
C案を基に現時点の概算事業費・概算平均減歩率を試算しました。



※現時点の想定であり、決定したものではございません。

1-7 土地の形状による減歩イメージ

👉 個々の土地の減歩率は、その土地の事業前と事業後の状況により決定するため、**一律にはなりません。**



例えば、面積は同じですが、位置や接道条件、形状の違うA～Eの土地があります

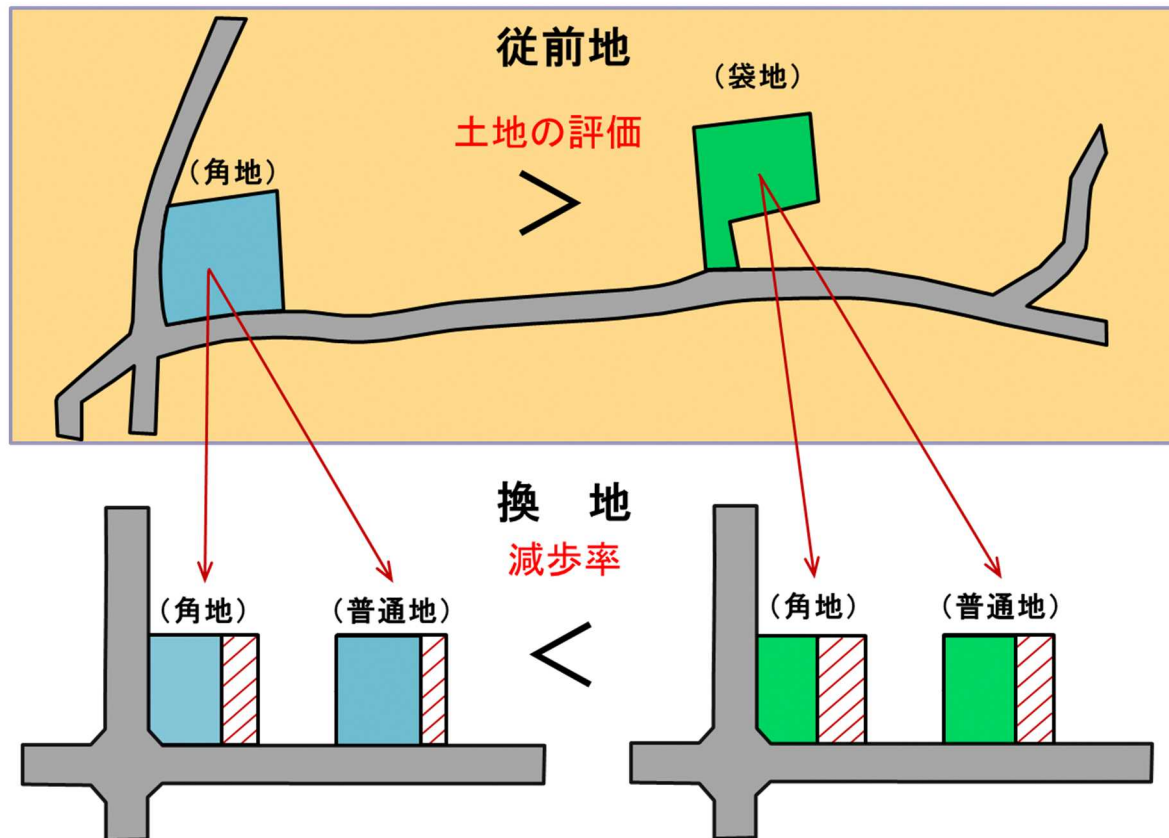


事業後に、A～Eが同じ条件で接道するような換地を受けるとすると、事業前の土地の状況によって減歩される面積が異なります

1-8 減歩率が個々で異なる理由

一例ですが、従前地が間口の狭い(袋地)は、従前地が二つの路線に接している(角地)に比べて土地の評価は低いため、「**換地率**」が**低**くなります。

結果として換地後の「**減歩率**」は**高**くなります。



(角地)と(袋地)の土地の評価は、
(角地)の方が評価が高い



従前が(角地)の人は(袋地)の人
と比べて減歩率が低くなる
また、(角地)へ換地されるより、
(普通地)へ換地される場合の方
が減歩率は低くなる

☞ ※従前地だけでなく換地の位置・形状・利用状況によって減歩率が決定します。
皆さまの土地はそれぞれ条件が違いため、**個々の土地の減歩率は異なります。**

1-9 減歩率提示の流れ（予定）



※現時点での想定スケジュールであり、今後変更する場合があります。

第2号議案 事業認可までの先行業務に係る協定書の締結について

新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区土地区画整理準備組合規約第15条第1項第7号の規定により、以下のことについて、総会の議決を求める。

新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区準備組合と業務代行予定者（株式会社竹中土木 大阪本店）とは、新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区土地区画整理組合の設立を円滑に行うため、新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区土地区画整理準備組合が業務代行予定者として選定した株式会社竹中土木 大阪本店へ委託する業務の範囲及び条件等について協定を締結する。

令和7年3月9日
第2期整備地区土地区画整理準備組合
理事長 樋口 敏昭

新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区土地区画整理準備組合の令和6・7年度事業計画を、下記のように提案したいので、当準備組合同規約第15条第1項第2号の規定により、総会の議決を求める。

令和7年3月9日
第2期整備地区土地区画整理準備組合
理事長 樋口 敏昭

記

1. 調査設計等業務

- ・事業調査業務（まちづくり基本調査、区画整理事業調査、権利調査）
- ・事業計画業務（基本設計、事業計画書、整理前後総価額算定）
- ・換地設計業務（換地設計準備）
- ・移転・工事業務（移転計画）
- ・管理業務（事業認可以前の作業、令和7年度事業運営支援）
- ・測量業務（地区界測量）
- ・その他業務（ボーリング調査、不動産鑑定評価）

新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区土地区画整理準備組合の令和6・7年度収支予算を、次頁のように定めたいので、当準備組合同規約第15条第1項第2号の規定により、総会の議決を求める。

令和7年3月9日
第2期整備地区土地区画整理準備組合
理事長 樋口 敏昭

次第3 報告事項

- (1) 今後の取組について
- (2) その他

(1) 今後の取組について

新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区 事業スケジュール（案）

