

石原北・大倉西 土地区画整理事業に関する 説明会②

令和 7 (2025) 年 8 月 27 日 (水)

1. これまでの取組みについて
2. まちづくりの方針（案）
3. 個別相談会や個別訪問のご報告
4. ご意向に合わせた事業の参画方法
5. 準備組合について
6. 仮同意について
7. 今後のスケジュールについて
8. 質疑応答

1. これまでの取組みについて

■これまでの取組みについて

令和3年度

事業推進調査(1)

現況調査、密集市街地整備方針
策定

令和4年度

事業推進調査(2)

密集市街地整備アクションプロ
グラムに位置づけ

令和5年度

地権者に対するアンケート調査

まちづくりに関する説明会

まちの未来を考える勉強会

【令和6度実施したこと・予定】

UR都市機構と連携協定の締結

まちづくり基本構想の策定

個別相談会・個別訪問の実施
(意向確認、施行地区の検討)

公共用地の先行取得・建物移転補償

発起人会の組成

土地区画整理事業に関する説明会

【令和7年度以降の予定】

個別相談会・個別訪問の実施

土地区画整理事業に関する説明会②

← 本日

仮同意書の依頼

土地区画整理準備組合設立

公共用地の先行取得・建物移転補償

土地区画整理組合設立

■ 発起人会の取組み

令和6年11月に、地区内の土地・建物を所有する権利者の方で設立しました。

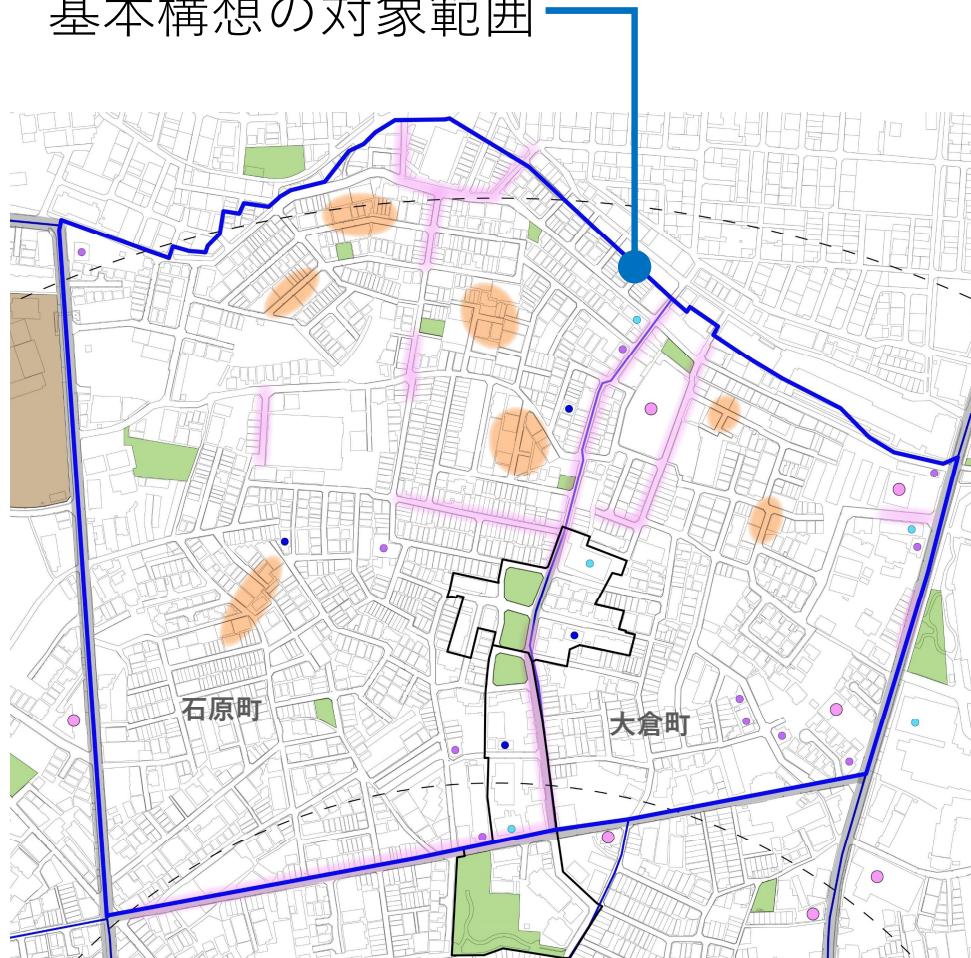
発起人会では、これまで計6回の会議を開催し、会議を通じて、まちづくりの方針や土地区画整理事業について勉強し、理解を深めているところです。

具体的には、土地区画整理事業の事業内容等を検討する上で必要となる、石原町並びに大倉町の地域特性等について、門真市及びコンサルタントと一緒に意見交換をしてきました。

2. まちづくりの方針（案）

■ まちづくりの対象範囲

基本構想の対象範囲



土地区画整理事業の
対象範囲※



※土地区画整理事業の対象範囲については、現在（案）をお示し、地権者皆様のご意向を確認させていただいているところであり、まとめ次第、決定していく予定です。

■ まちづくりの方向性（案）

基本構想および、個別相談会や個別訪問、発起人会等でお聞きしたご意見を踏まえて、以下の3つをまちづくりの方向性として検討していきます。

今後、みなさままで考えていただく内容です。

方向性1. 防災性を高め、**安全・安心で、**
いつまでも住み続けられるまちづくり

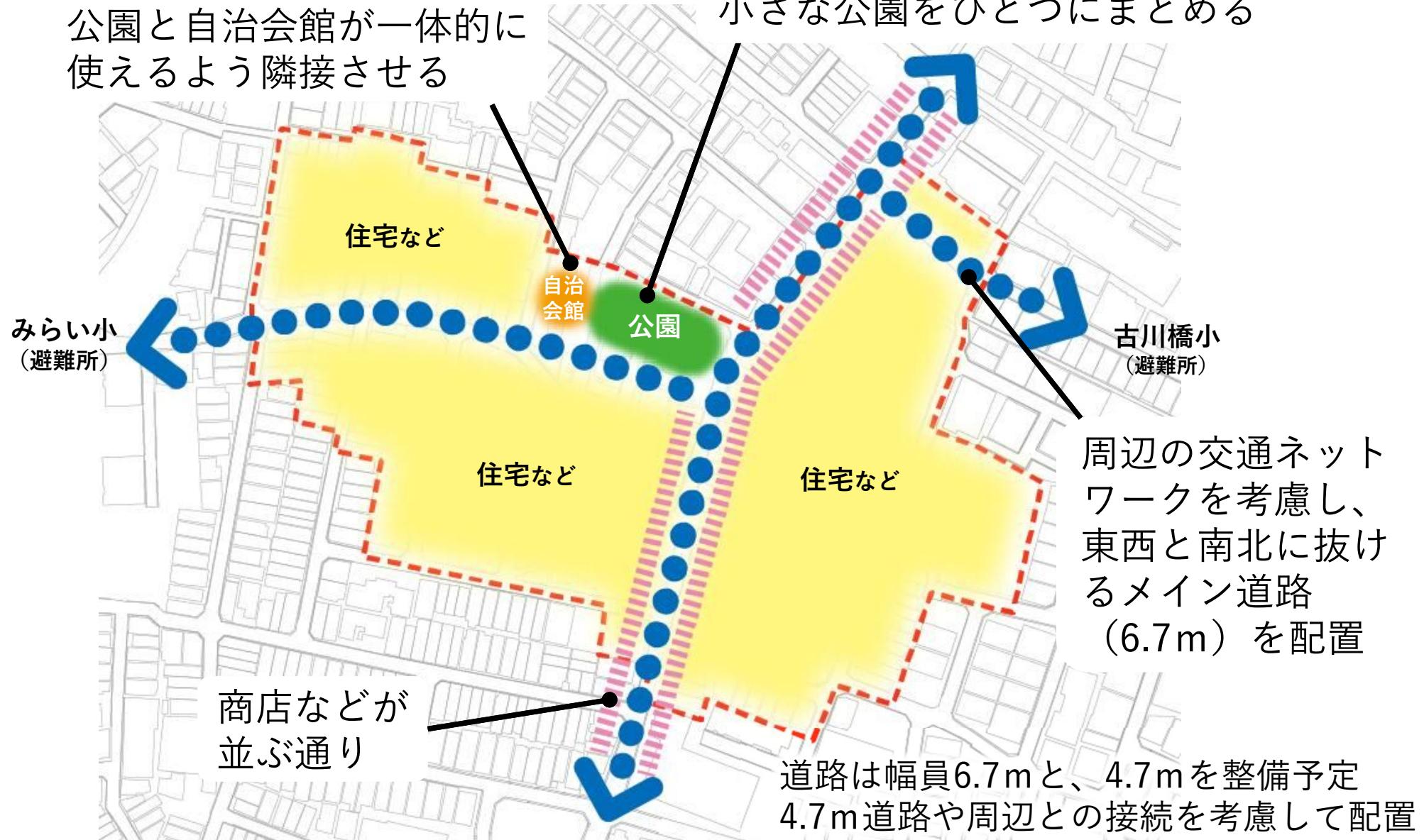
方向性2. 災害時をみすえて、
日常的に交流がうまれるまちづくり

方向性3. **生活となりわいが共栄するまちづくり**

■ 土地利用の考え方（案）

※今後皆さんで考えていただきます

公園と自治会館が一体的に
使えるよう隣接させる



周辺に住まう人が集まりやすいよう、
メイン通りに面した角地に公園を配置
小さな公園をひとつにまとめる

周辺の交通ネットワークを考慮し、
東西と南北に抜けるメイン道路
(6.7m) を配置

道路は幅員6.7mと、4.7mを整備予定
4.7m道路や周辺との接続を考慮して配置

■ 土地利用の考え方（案）

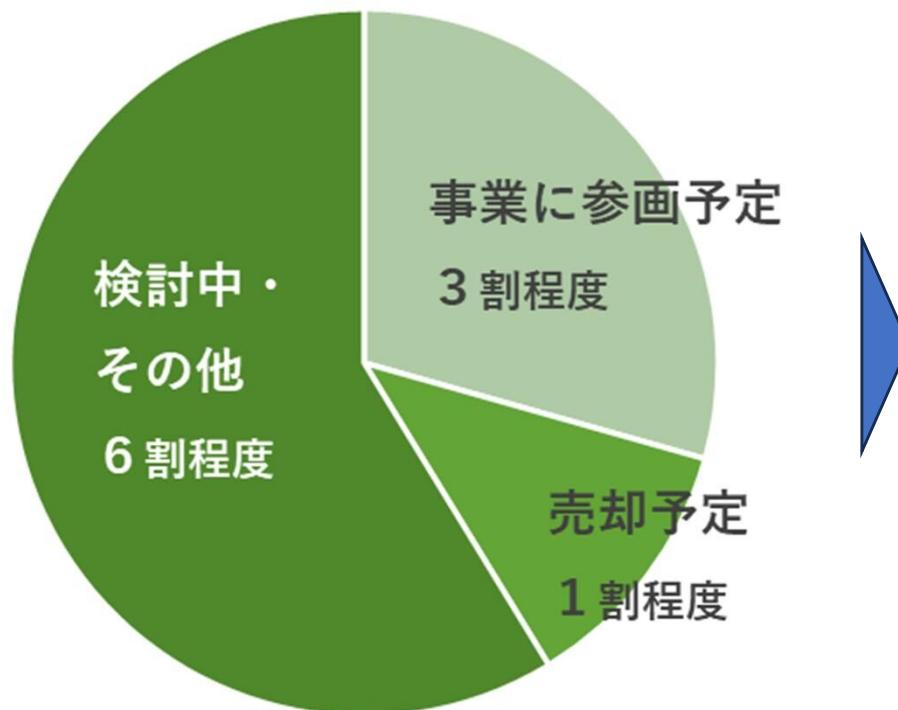
- ・本案は、地権者の方からいただいたご意見を参考に検討したものです
- ・今後は、**地権者の皆さんで将来の街並みを考えていた
だきたい**と考えています
- ・ただし、地権者のみなさまだけで考えることは容易で
ないため、**門真市やコンサルタントがサポートいたし
ます**

3. 個別相談会や個別訪問のご報告

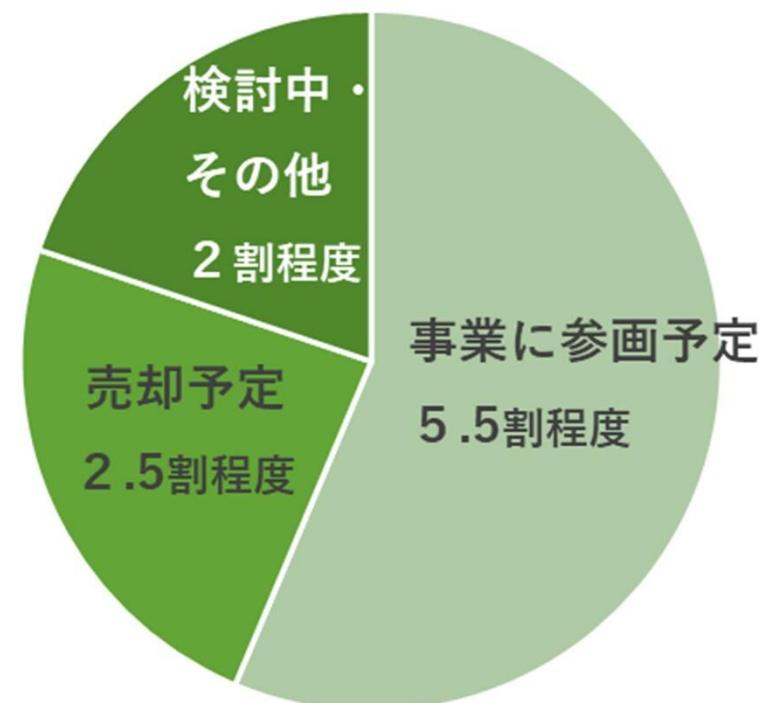
■ 土地区画整理事業に対する意向の把握

令和7年3月の説明会後、再度、個別相談会や個別訪問等を実施し、未だ連絡が取れていない方がいらっしゃるものの、地区内で土地や建物を所有するほぼすべての方に事業の説明をしました。

現在のところ、権利者のみなさんの意向は、以下のとおりとなっています。



※令和7年2月時点



※令和7年8月時点

■ 個別相談会や個別訪問でお聞きした主なご意見（抜粋）

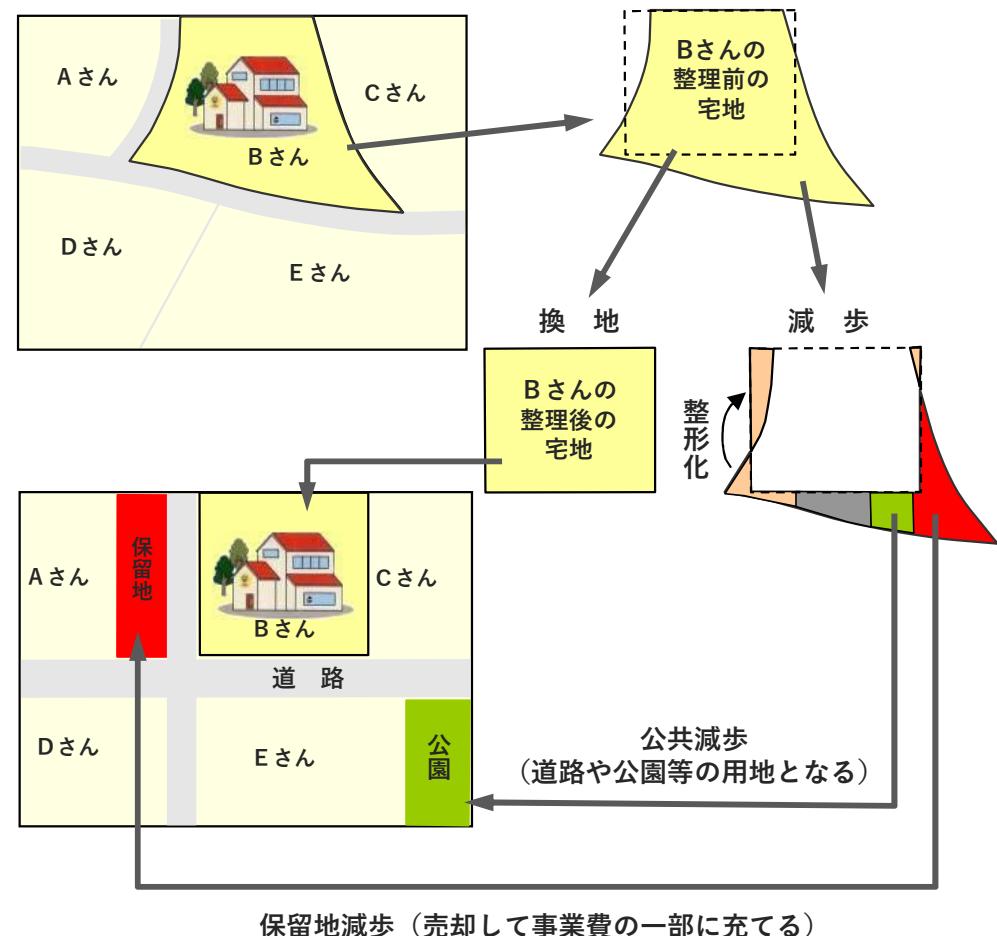
① 土地区画整理事業について

- ・道路が予定されている用地の建物だけ立ち退けばよいのか
- ・道路の整備計画にかかっていない建物は、建替えなくともよいのか

⇒ 土地区画整理事業では、区域内の建物は道路計画に関係なく、すべて建替えることが基本となります。

区域内の地権者等から少しずつ土地を提供（公共減歩）してもらい、その土地を充てて道路・公園等を整備し、宅地の利用増進などを図る事業です。

▶ 事業イメージ



■ 個別相談会や個別訪問でお聞きした主なご意見（抜粋）

②住宅の補償費について

- ・補償費がどのくらいになるのか。今の住宅は築年が経過しているので、次の住宅を建てられるほどの価値はない

⇒損失補償基準に基づき、地上物件補償費、動産移転料及び移転雑費等の補償費を適正かつ公平に算出します。なお、建物調査を行っている時点で建築（再築）するとした場合に要するであろう費用を基準として算出します。

| 補償項目 | 自分の家に 住んでいる場合 | 建築物を賃貸借している場合 | |
|---------------|------------------|---------------|---------------|
| | | 建築物の所有者 | 借家人（間借り人） |
| 建 物 の 移 転 料 | ○ | ○ | × |
| 工 作 物 の 移 転 料 | ○ | ○ | ○ |
| 庭 木 の 移 転 料 | | | |
| 動 産 移 転 料 | ○ | × | ○ |
| 仮 住 居 補 償 | ○ | | |
| 移 転 雜 費 | ○ | ○ | ○ |
| 営 業 補 償 | ○ (営業している) | × | ○ (営業している) |
| 家 貸 減 収 補 償 | × | ○ | × |
| 借家人に対する補償 | × | × | ○ |

注) ○印は該当する項目 ×印は該当しない項目

►補償の対象

建物の移転料等

建築物の移転料

住宅や建物を通常妥当と認められる移転工法により移転するのに要する費用

工作物の移転料等

門・柱門・扉・塀・外構など住宅等以外を移転するのに要する費用

庭木の移転料

庭木・花壇・生垣など掘り起し、根巻き、運搬などの移植に要する費用

移転雑費

移転先を選ぶための費用、法令上の手続きのための費用(登記費用,建物設計料及び申請料等)

動産の移転料

家財道具、店舗の商品・備品什器などの運搬に要する費用



仮住居等の使用に要する費用

住宅の移転に際し、一時的に仮住まいを必要とする場合、家賃等の通常必要な費用

►補償の対象

営業補償

店舗や事務所等の営業を行っている方が、建物の移転期間中に営業できなくなった場合の収益減の補償

家賃減収補償

賃貸住宅を経営している方が、建物の移転期間中に家賃を得ることができなくなった場合の補償

借家人に対する補償

建物が移転することにより、家主と借家契約を続けることが困難と認められるとき、地区外で同程度の建物を新たに借りていただくのに必要な一般的な費用の補償



►補償費の算定

現在は、参考資料として、登記簿情報のみを根拠とした「大概算」をご提示していますが、**準備組合が設立された場合は、順次、専門のコンサルタントによる建物調査を実施させていただき、正確な補償額をご提示させていただく予定です。**

※補償費の「大概算」とは、建物の構造や面積、築年などから、**建築物の移転料（除却費を含む）のみ**を簡易的に算定したものです。

※大概算は、最低限の補償費とご理解ください。



■ 個別相談会や個別訪問でお聞きした主なご意見（抜粋）

③住宅の再建について

- ・ 所有の土地が狭いので、区画整理をするとさらに狭くなる。住宅を建てられるほどの土地を確保できるのかどうかが不安
⇒ **できる限り地権者の皆様の土地が減らない（公共減歩が少ない）** ように計画等を検討します。皆様の希望を整理し、適切な計画づくりを支援します。
- ・ 住宅の再建では、市から事業者を紹介してくれるのか、指定があるのか
⇒ **解体事業者**については、市からご紹介することはできませんが、市に登録のある事業者をすべてお示しすることは可能です。住宅の設計や建設会社等についても、市からご紹介することはできませんが、指定もありませんので、**ご自身のお好みや条件に合った会社をお選びください。**
- ・ 高齢なので、住宅再建中の引越しや仮住まいの負担が大きい
⇒ **できるだけ引越しを1回で済むように工事手順等を計画します。**
※場合によっては仮住まいが必要になる場合があります（補償あり）

4. ご意向に合わせた事業の参画方法

権利状況による事業参画意向の判断指標

現在、皆様に事業参画の意向確認を行っていますが、あらためて、**基本的な判断指標は以下のように想定しています。**

| 意向の分類 | 所有区分 | 対象者 | タイプ |
|--------------------|-----------------------|--|-----|
| A : 売却 (先行買収) | 土地+建物 | ・生活拠点を別の場所に移したい ・空家等で今後の活用の見込みがない | ① |
| | 土地のみ | ・区域内で今後の土地活用の見込みがない | ② |
| | 建物のみ | ・借地契約が継続できない ・空家等で今後の活用の見込みがない | ③ |
| B : 事業参画 | 土地+建物 | ・生活拠点を区域外に移したくない ・建物補償により、建物の建て替えができる | ④ |
| | 土地のみ | ・区域内で今後の土地活用を見込んでいる | ⑤ |
| | 建物のみ | ・借地契約が継続できる ・建物補償により、建物の建て替えができる | ⑥ |
| C : 事業不参画 (区域外) | 土地+建物 土地のみ 建物のみ | ・予定地区の外周部に所有している ・建物が新築等、本事業の目的に沿わない | — |

※次ページ以降にタイプ別の事業参画方法（フロー図）を記載

■ タイプ① 事業の参画方法について（フロー図）

【施行地区内に土地・建物を所有し、地区外に移転を希望される場合】

建物補償算定・用地測量・土地鑑定

建物補償額・土地評価額の概算提示

建物補償契約の締結（前金あり）

土地売買契約の締結

移転（借家人がいれば借家人退去）

建物除却工事

土地の引渡し・移転登記

建物補償費・土地代金支払い

役割

地権者

門真市（又はUR）

タイプ② 事業の参画方法について（フロー図）

【施行地区内に土地のみを所有し、土地売却を希望される場合】



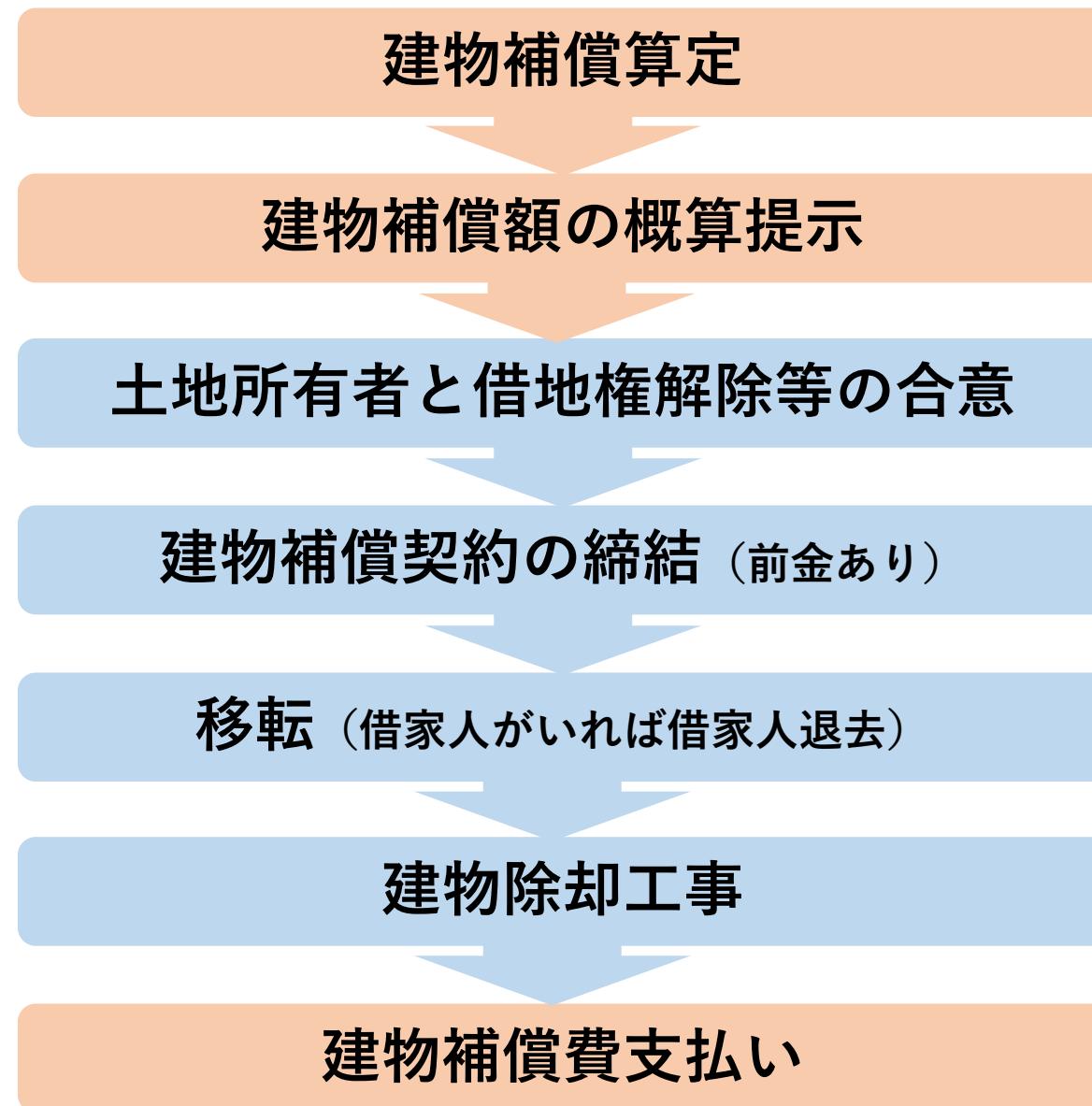
役割

地権者

門真市（又はUR）

■ タイプ③ 事業の参画方法について（フロー図）

【施行地区内に建物のみを所有し、地区外に転出を希望される場合】



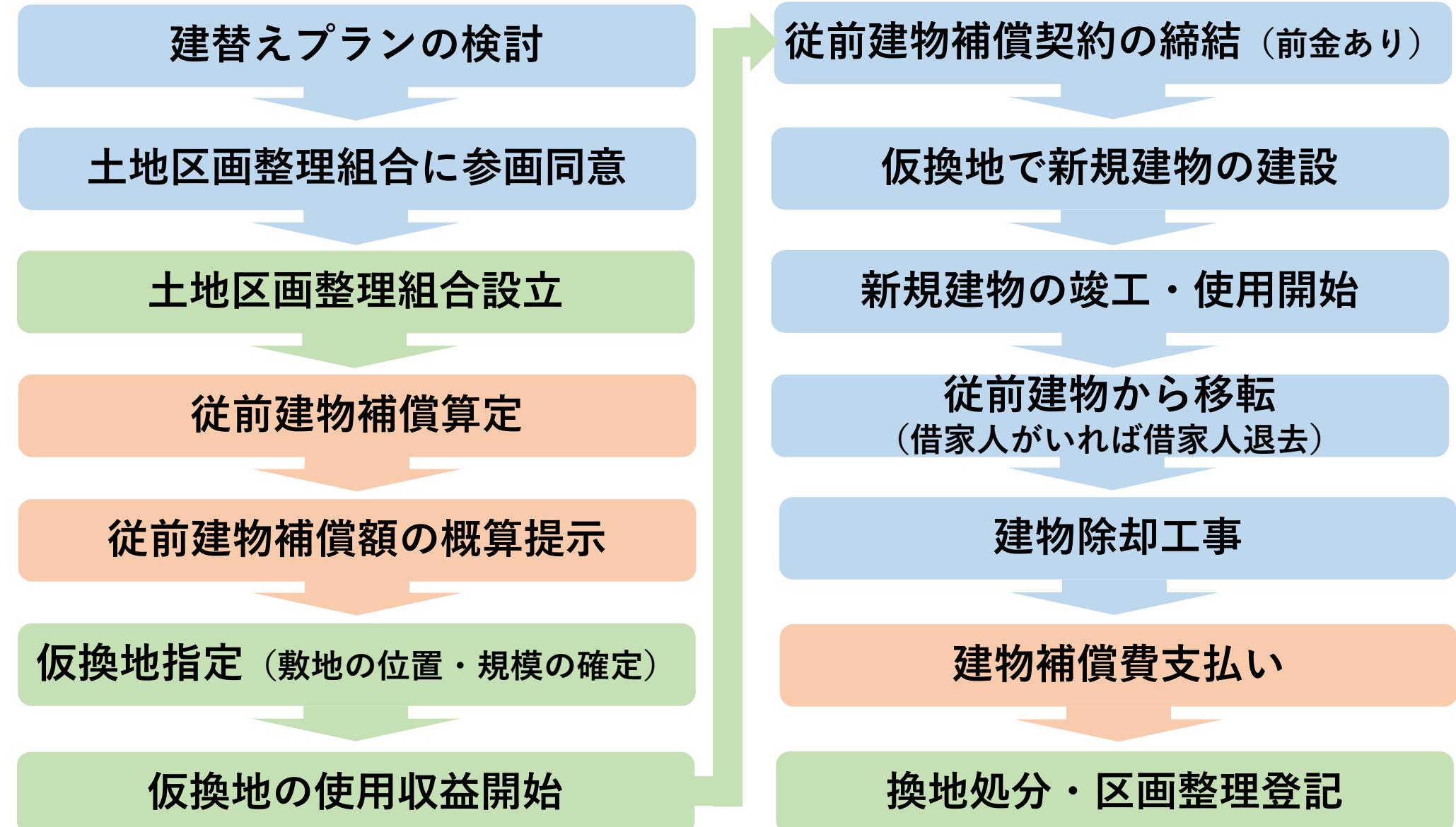
役割

地権者

門真市

タイプ④ 事業の参画方法について（フロー図）

（施行地区内に土地・建物を所有し、地区内で移転・建替えを希望される場合）



役割

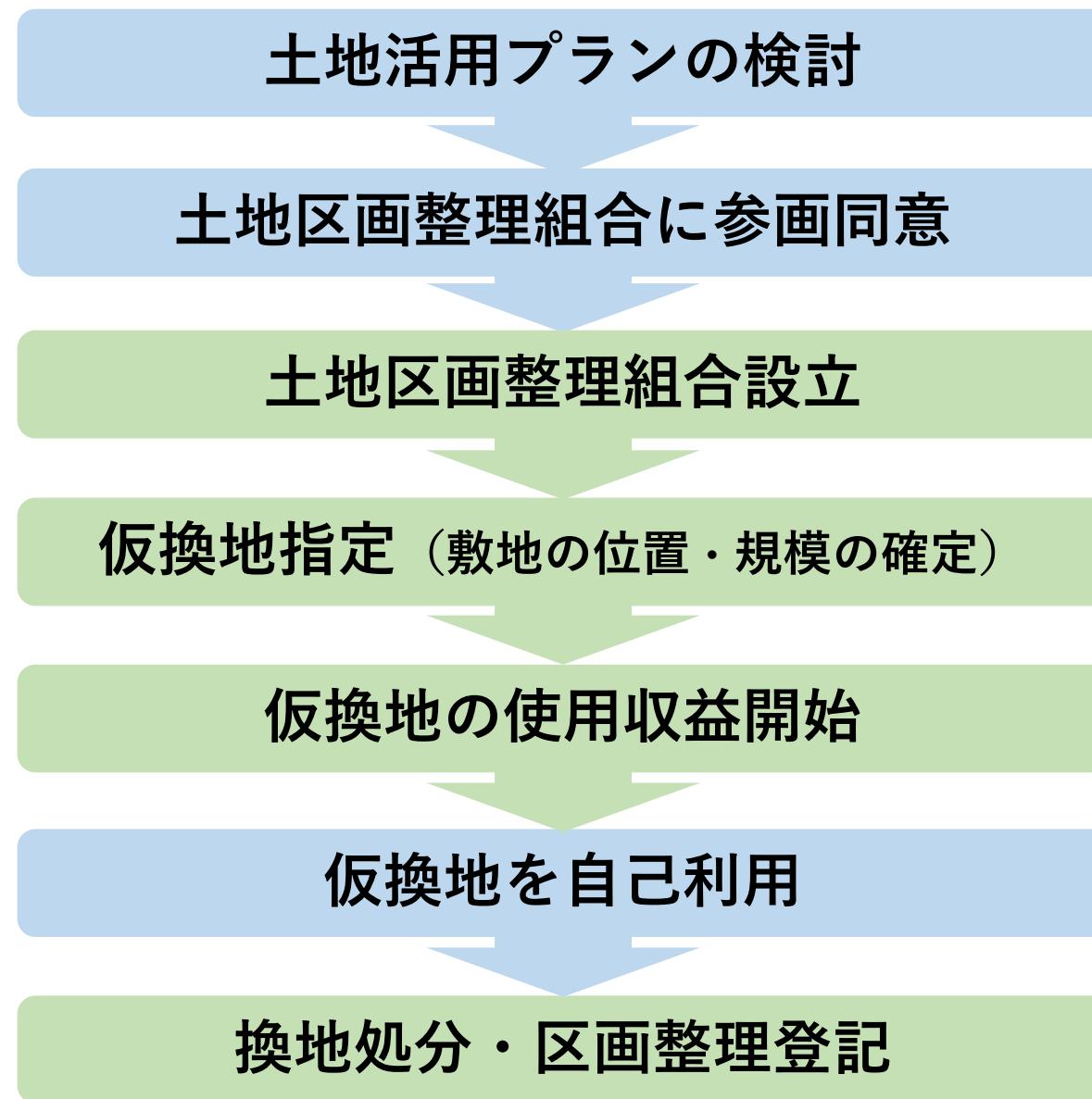
地権者

地区画整理組合

門真市

タイプ⑤ 事業の参画方法について（フロー図）

【施行地区内に土地のみを所有し、土地活用を希望される場合】



役割

地権者

土地区画整理組合

タイプ⑥ 事業の参画方法について（フロー図）

【施行地区内に建物のみを所有し、地区内で建替えを希望される場合】

建替えプランの検討

土地所有者と借地権の合意

土地区画整理組合に参画同意

土地区画整理組合設立

従前建物補償算定

従前建物補償額の概算提示

仮換地指定（敷地の位置・規模の確定）

仮換地の使用収益開始

従前建物補償契約の締結（前金あり）

仮換地で新規建物の建設

新規建物の竣工・使用開始

従前建物から移転
(借家人がいれば借家人退去)

建物除却工事

建物補償費支払い

換地処分・区画整理登記

役割

地権者

土地区画整理組合

門真市

5. 準備組合について

■ 土地区画整理事業における準備組合について

【準備組合】

土地区画整理組合設立を目的とし、仮同意書に基づいて活動する、**事業予定区域の土地所有者または借地権者（借地による建物所有者）全員を対象とした任意団体**です。

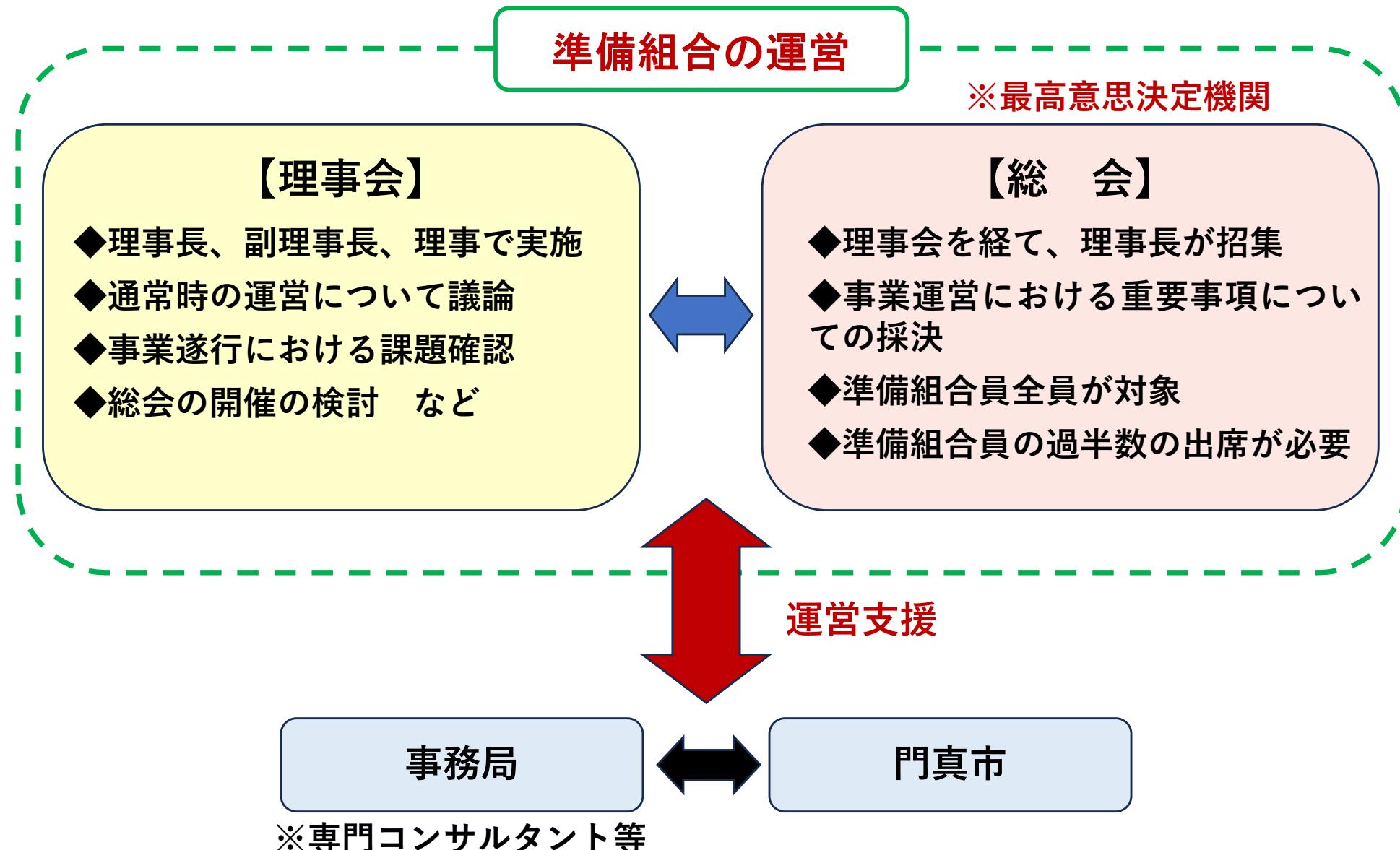
- ★準備組合員の総会により承認された「規約」により運営する。
- ★**準備組合員から理事を選出し、通常時は理事会にて組織運営を行う。**
- ★準備組合の最高意思決定機関は総会とする。
- ★理事は7名以上とする予定
(組合設立時は7名以上の役員選出が必要)

※準備組合の規約や理事の選任については、設立総会で採決していただく予定です。

※現時点での規約（案）は別冊のとおりです。

準備組合の運営について

準備組合の運営は、「規約」に基づいて運営します。



6. 仮同意について

■ 土地区画整理事業の「仮同意」と「本同意」について

組合による地区画整理事業は、**準備組合設立時と組合設立時**において、書面にて一定数の同意を得る必要があります。

◆仮同意とは（準備組合設立前に記名押印を依頼）

地区画整理準備組合を設立し、地区画整理事業の準備を進めることに対する同意 ※令和7年9月に予定

- ⇒ まちづくりの方向性や事業手法（地区画整理事業）について了承し、具体的なまちづくりの計画や自身の土地及び建物の活用方針について検討していく
- ⇒ 仮同意の時点では正式な事業認可ではないため、施行地区の見直しや土地利用の見直し等が発生する

◆本同意とは（地区画整理組合設立前に記名押印を依頼）

地区画整理組合を設立し、当該事業の定款及び事業計画に対する同意

- ⇒ 正式に地区画整理組合を設立し、事業の認可を得るために、準備組合の中で定めた事業の定款と事業計画について了承すること
- ⇒ 事業区域内については新規の建築行為等に制限がかかる
- ⇒ 定款とは、地区画整理組合を運営するための決まり事を定めたもの
- ⇒ 事業計画とは、施行地区（事業実施の範囲）、設計の概要（道路や公園等の整備計画等）、事業施行期間、資金計画（収入・支出）を定めたもの

仮同意書について

仮同意書については、本説明会後に各権利者宛で郵送をさせていただきますので、ご協力をお願いいたします。

門真市石原北・大倉西土地区画整理組合設立発起人会

代表 田中良一 殿

住 所
氏 名

法務局に登記している
所有権者の方が記入し
てください。

印
印

仮 同 意 書

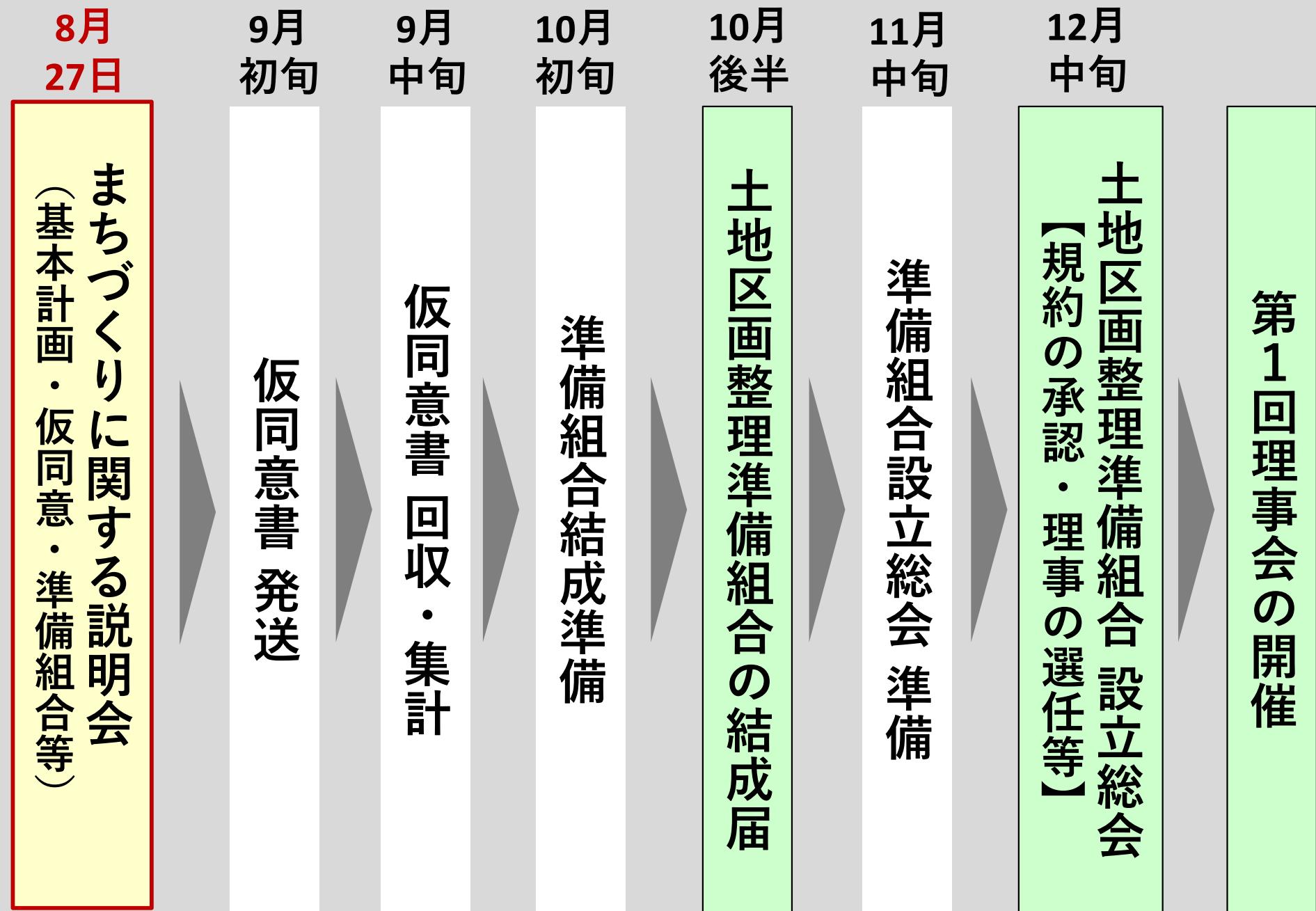
3ヶ所に記載・押印
してください。印鑑
は認印で結構です。

『門真市石原北・大倉西土地区画整理準備組合』を設立し、土地区画整理事業の準備を進めることに同意いたします。

※登記名義者がお亡くなりの場合は、相続人の代表者がご記入ください。

7. 今後のスケジュールについて

今後のスケジュールについて（令和7年度）〈予定〉



今後のスケジュールについて（全体）〈予定〉

危険密集解消

| | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | 備考 |
|--------|----|--------------|-----------------|----|---------------|---------|-----|-----|------|--|
| 地権者 | | | | | | 建築工事 | | | | 事業推進調査 R3：整備方針 (面整備の位置づけ) R4：事業手法等の決定 |
| 住市総事業 | | 建物補償・除却、用地買収 | | | | 道路、公園整備 | | | | (区画整理) R5：意向調査 R6～：建物補償 用地取得 |
| 区画整理事業 | | | 準備組合設立 仮同意取得 | | 組合設立 本同意取得 | 仮換地指定 | | | 換地処分 | R7：施行地区の決定 準備組合 R9：組合設立 R13：換地処分 |

事業化の検討

事業化への準備

事業実施

権利者の皆様

まちづくり事業を行っていく上では、市役所と地権者様とが関わりを持ち、皆様が感じている課題や要望等を確実に把握することが重要であると考えております。

今後も、個別相談会や個別ヒアリングなどを通じて合意形成を図ってまいりますので、ご理解・ご協力のほどよろしくお願いします。

門 真 市

8. 質疑応答