

「石原北・大倉西土地区画整理事業に関する説明会②」 を開催しました

古川橋駅北地区(石原町・大倉町)のまちづくりに関して、これまで密集市街地の防災性を向上させた災害に強いまちづくりを検討してきました。

今回は、右図に示す区域内で想定している土地区画整理事業に関する説明会を次のとおり開催し、個別相談会や個別訪問の報告と合わせて、準備組合の組織体制や仮同意書の目的、準備組合設立に向けたスケジュール等についてご説明しました。



開催概要

【日時】令和7年8月27日(水)

18時30分～20時

【参加人数】58人 ※石原北・大倉西地区
区域内の土地・建物所有者
及びその親族等

【場所】門真市保健福祉センター

説明内容

- これまでの取組みについて
- まちづくりの方針(案)
- 個別相談会や個別訪問のご報告
- ご意向に合わせた事業の参画方法
- 準備組合について
- 仮同意について
- 今後のスケジュールについて
- 質疑応答 ※当日の説明内容は9月送付済の資料をご確認ください

主な質問及び回答

- 売却の意向であり、現時点では準備組合に参画することになるが、売却後は組合員ではなくなるのか。
⇒ご認識のとおり、所有権が移転した時点で、組合員ではなくなります。
- 長屋の住居は、建物補償費をもらっても、土地が狭く戸建てに建て替えることはできないのではないか。その場合は立ち退くしかないのではないか。
⇒長屋の住居の方は戸建てでの建て替えが厳しいのは事実であり、売却を選択されている方もいます。今後区域内のすべてで建物調査を実施する予定のため、区域内に残りたい方には、詳細の補償額等を踏まえて、可能な選択肢と一緒に検討ていきたいと考えています。
- 本同意提出後に、換地先に納得できない場合、意見が言えないのではないか。
⇒本同意はあくまでも事業についての同意で、新しい土地(換地)については、別途説明し、了承をいただくことになります。なお、本同意時には詳細の補償額をはじめ、概ねの換地位置や減歩等についても確認していく予定です。
- 再建築の際に最低坪数の制限はあるか。
⇒特にありません。

- 今回のまちづくりで、建物補償費や売却費にかかる税金優遇措置はあるのか。
⇒現在、市と門真税務署での事前協議では、事業全体としての税控除は確認できず、具体的な協議の開始は事業認可後(本組合設立後)になります。なお、マイホームを買った時の特例や土地だけにかかる税控除等はありますので、個別にご相談ください。
- 税金優遇措置は、他地区での同様の事業からも分かるはずであるため、早く提示してほしい。
⇒上記のとおり、個別の税控除制度はあるものの、本地区と同条件での事業では、事業全体としての税控除は確認できませんでした。ただし、本市としても税金優遇措置は必要不可欠と認識しているため、引き続き、門真税務署と協議をしていく予定です。



地権者からの一定の仮同意（地権者数の約82%、借地権者数の約97%、面積の約89%の同意率）を得られましたので、10月28日付けで“門真市石原北・大倉西土地区画整理事業準備組合結成届”を門真市に提出しました。

問合せ先

門真市 まちづくり部 地域整備課 地域整備グループ 担当：山中、中野、米元、船津
電話：06-6902-6311(直通) Email:tos03@city.kadoma.osaka.jp