

■事業化検討アドバイザーと覚書を締結しました

令和7年8月4日（月）、能勢町役場において、宿野四区・大里・柏原地区まちづくり協議会と事業化検討アドバイザーによる覚書の調印式を開催しました。

協議会からは川本会長をはじめ役員全員が出席し、アドバイザー3社のうち前田建設工業(株)からは3名、(株)竹中土木からは2名、矢作建設工業(株)からは2名が出席されました。

調印式では川本会長のあいさつとアドバイザーからの自己紹介の後、調印を無事に終えて、相互の信頼と協力のもとにまちづくり検討を進めることを確認しました。

**事業化検討アドバイザー**

前田建設工業株式会社 関西支店
株式会社 竹中土木 大阪本店
矢作建設工業株式会社



調印の様子



意見交換の様子

覚書の概要（甲：まちづくり協議会 乙：事業化検討アドバイザー）

第1条（目的）

甲と乙が協力して事業化検討を行うことを目的とします。

第2条（役割分担）

甲の役割は「まちづくり構想の作成と実現化の検討、まちづくりの広報や啓発活動等」です。

乙の役割は「地区の課題や対応策、土地利用計画やプラン、減歩率や事業採算性、企業誘致」への助言です。

第3条（契約解除）

甲と乙は、社会情勢の変化等でやむを得ず業務遂行ができなくなり、関係機関の指導・調整を受けてもなお継続が困難な場合や、相手がこの覚書に違反して期限内に是正しない場合は、覚書を解除できます。

甲は、乙が反社会的勢力と関りがあった場合、覚書を解除できます。

第4条（費用）

甲と乙は、事業化検討に要する費用をお互いに請求しません。

第5条（損害賠償）

甲と乙は、事業化検討に伴う損害賠償や補償をお互いに請求しません。

第6条（個人情報の保護及び秘密の保持）

甲と乙は、覚書の期間終了後も含めて、事業化検討で知った情報を第三者へ公開してはなりません。

乙が事業化検討のため専門家等へ公開する必要がある場合は、相手方にも同じ義務を課すこと。

第7条（有効期間）

この覚書の有効期間は2年間とします。

ただし、甲と乙が協議して書面で合意した場合は、有効期間を変更できます。

第8条（定めのない事項）

この覚書に定めのない事項は、甲と乙が協議して決定します。

■第1回勉強会を開催しました

令和7年8月31日（日）15時から、能勢町役場において、宿野四区・大里・柏原地区まちづくり協議会の令和7年度第1回勉強会を開催し、協議会の会員19名がご出席されました。

勉強会の冒頭で事業化検討アドバイザーから自己紹介をいただき、その後、「土地区画整理事業の仕組み」「業務代行方式を見据えた今後の進め方」を説明いたしました。



説明のポイント《土地区画整理事業の仕組み》

スライド2～9

①用語の解説

・「宅地」とは…

土地区画整理事業では「国及び地方公共団体が所有する公共用地（道路、公園、広場、河川等）以外の土地」を指します。

※個人が所有している土地は地目に関係なく田、畑、私道もすべて宅地となります。

・「減歩」とは…

権利者からその土地の評価に応じて土地の一部を負担してもらうことです。

①公共減歩…道路や公園等の公共用地に充てるための減歩

②保留地減歩…第三者に売却して事業費の一部に充てるための減歩

※減歩率(減歩される割合)は田や畑より住宅用地の方が低いです。

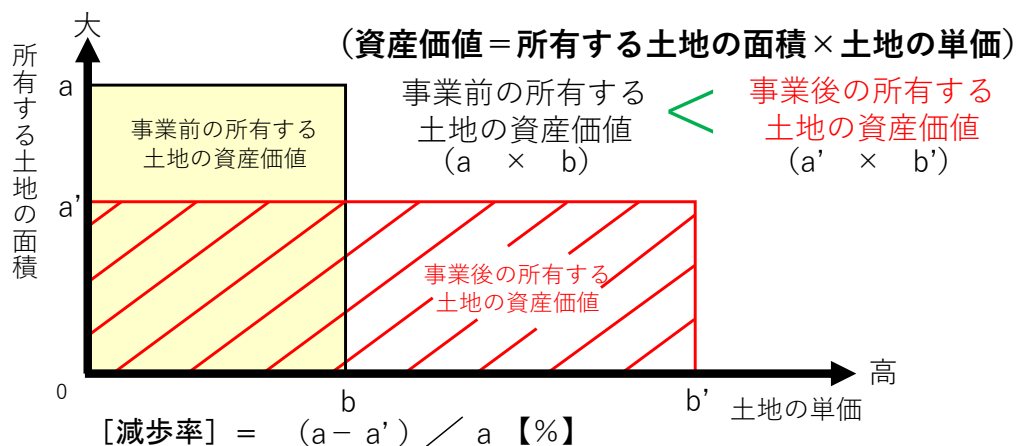
・「保留地」とは…

売却することで事業費を得るための土地のことです。

・「換地」とは…

事業前の土地に代わって新しく置き換えること、またはその土地を「換地」といいます。

②単価の上昇と資産価値のイメージ



例えば、事業前の面積が $a \text{ m}^2$ 、土地の価値が $b \text{ 円/m}^2$ の場合、土地の総資産は $a \times b \text{ 円}$ となります。
事業後の面積は $a' \text{ m}^2$ と小さくなりますが、土地の価値は $b' \text{ 円/m}^2$ に向上し、土地の総資産は $a' \times b' \text{ 円}$ と事業前より高くなります。

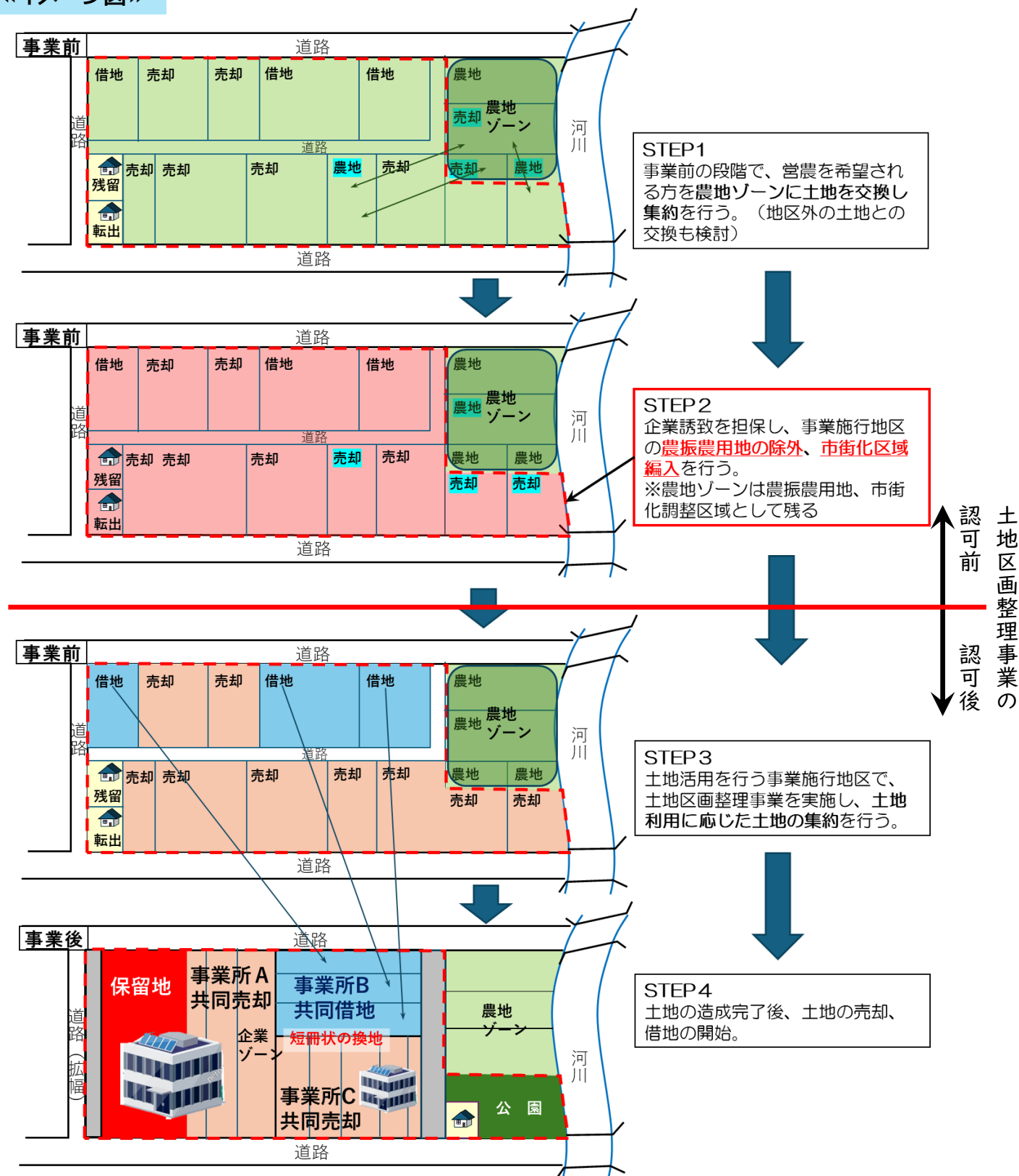
③区画整理事業手法の活用イメージ

宿野四区・大里・柏原地区では、土地区画整理事業の認可前に、今後も営農を希望する方の土地を農地ゾーンへ集約し、それ以外の意向(共同売却、共同賃貸、居宅等)の土地を対象に農振農用地の除外や市街化区域編入等の都市計画決定を行います。

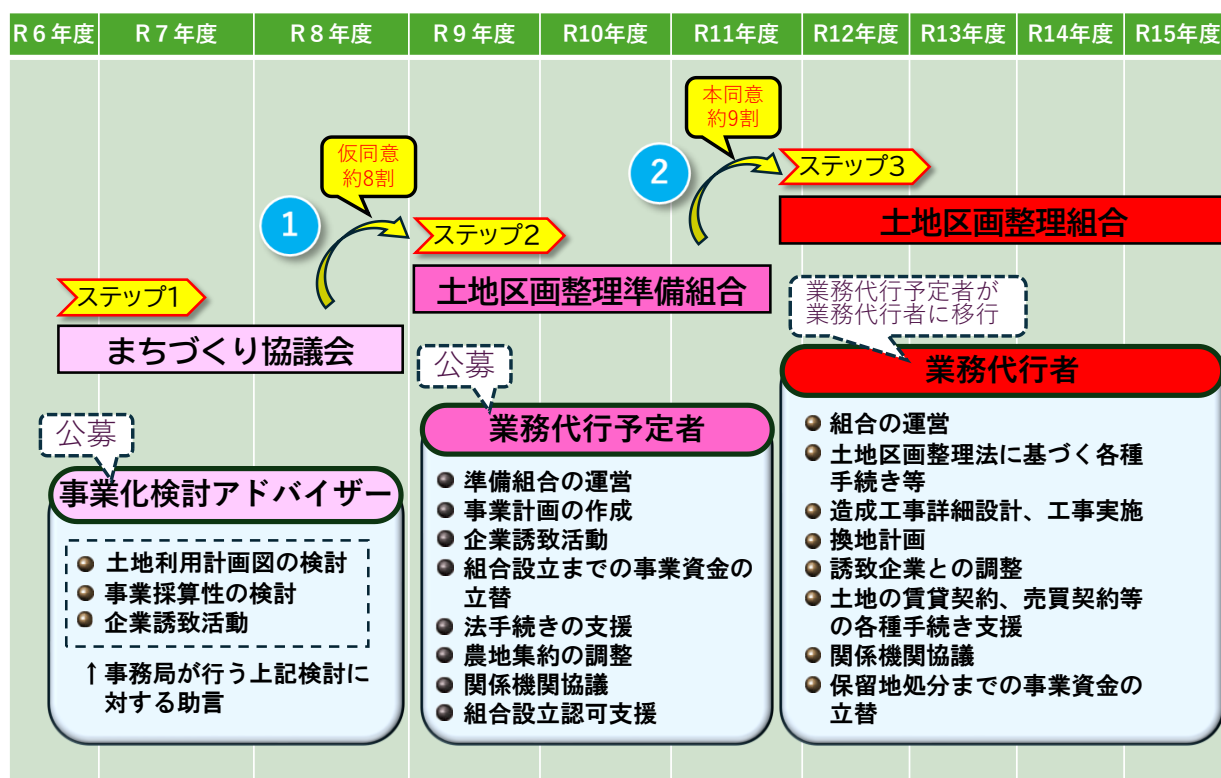
都市計画決定後に土地区画整理事業の認可を取得し、土地利用意向に応じた土地の集約・造成を行い、造成完了後に共同売却、共同賃貸、居住等の土地利用が開始されます。

農地ゾーンの位置や面積については、今後の個別面談で皆さまの土地利用意向を伺いながら検討いたします。

《イメージ図》



①事業全体の概略ステップとステップアップの条件



1 【ステップ1 から ステップ2 への移行にあたって】

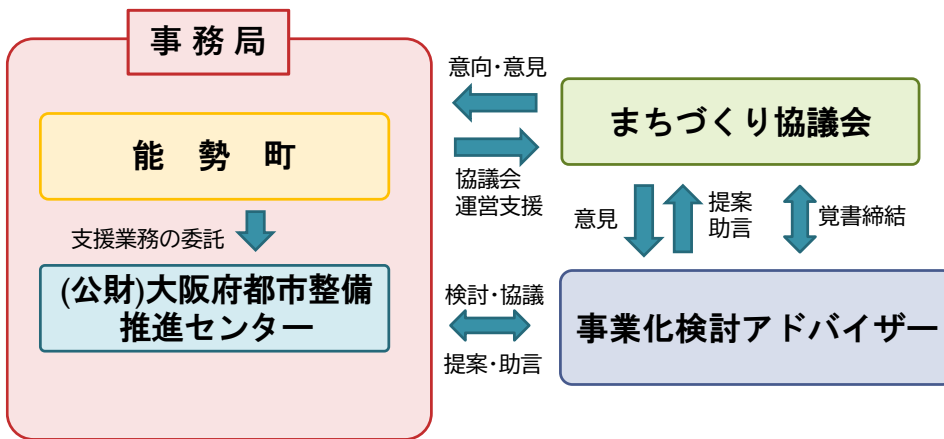
- ☞ 個別面談において、概算減歩率や居宅の概算補償費、概算の経済条件（土地の売却単価や借地単価）を提示します。
- ☞ それらを踏まえ、改めて将来の土地利用意向について確認させていただきます。
- ☞ 事業採算性の検討結果や企業誘致の進捗を考慮して、土地区画整理準備組合の設立のための同意《仮同意》を権利者から取得します。
- ☞ 円滑な事業進捗を図るため、約8割の同意を目標とします。

2 【ステップ2 から ステップ3 への移行にあたって】

- ☞ 個別面談において、地区全体の減歩率や個別の減歩率、居宅の補償費、確度を高めた経済条件（土地の売却単価や借地単価）を提示します。
- ☞ それらを踏まえ、最終的な将来の土地利用意向について確認させていただきます。
- ☞ 営農希望者を集約のうえ区画整理施行地区を確定し、農振農用地除外・市街化区域編入等の都市計画手続きを行います。
- ☞ 組合設立に向け、事業計画及び定款（組合のルール）に対する権利者の同意《本同意》を取得します。
- ☞ 法律では権利者の3分の2以上と規定されていますが、円滑な事業進捗を図るため、約9割の同意を目標とします。

②ステップ毎の体制、取り組み内容

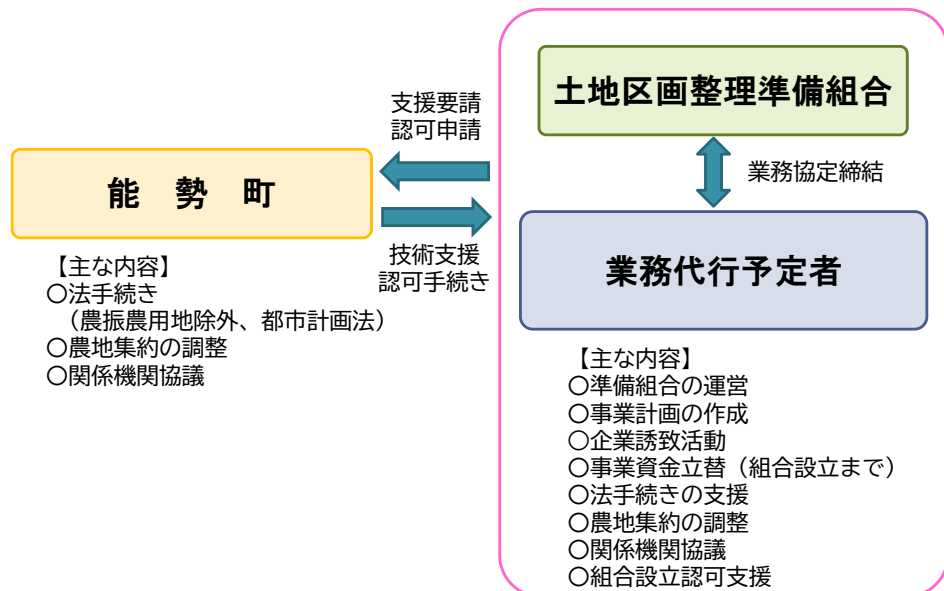
【ステップ1】まちづくり協議会 × 事業化検討アドバイザー】



事業化検討アドバイザーは、事務局が行うまちづくりの検討（まちづくり構想図、企業誘致等）に対し、民間企業としての知見やノウハウに基づくアドバイスをします。

個別面談等を経て約8割の同意が取得できれば、土地区画整理準備組合を設立します。

【ステップ2】土地区画整理準備組合 × 業務代行予定者】

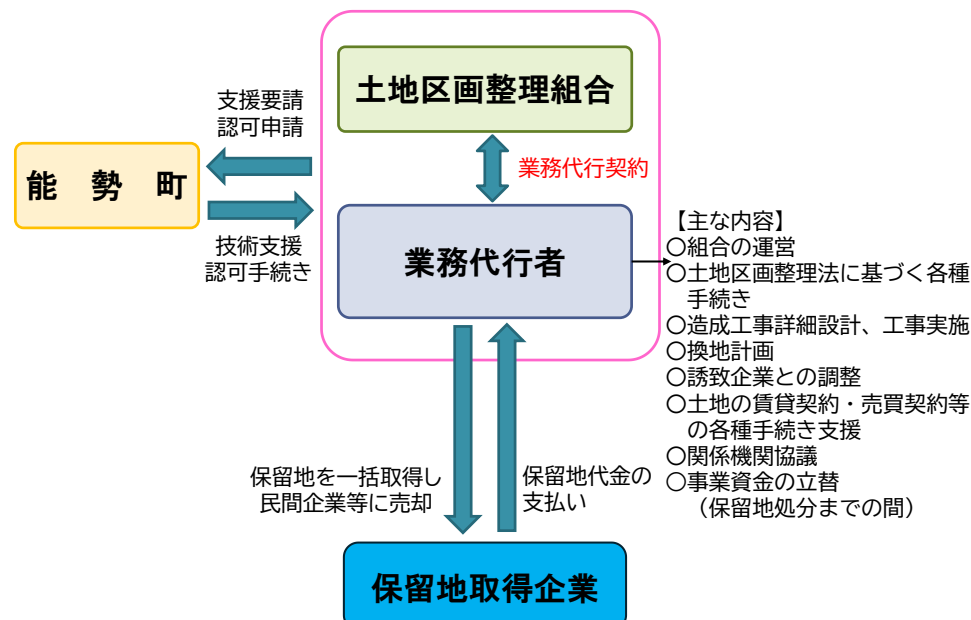


土地区画整理準備組合の設立後、業務代行予定者を募集します。総会の承認を経て業務代行予定者を決定後、準備組合と業務協定を締結します。

業務代行予定者は、事業化に向けた様々な取り組みを準備組合に代わって行います。

個別面談等を経て約9割の同意が取得できれば、土地区画整理法に基づく認可申請を行い、認可されれば土地区画整理組合が設立されます。

【ステップ3】土地区画整理組合 × 業務代行者】



業務代行予定者は、土地区画整理組合の設立後に業務代行者へ移行し、組合と業務代行契約を締結します。

業務代行者は区画整理事業を推進するための様々な取り組みを組合に代わって行います。

例）工事、事務、その他保留地を取得する企業や共同賃貸や共同売却の相手方の企業との調整、法律に基づく各種手続き等

勉強会の主な質疑応答

Q. まちづくり協議会の活動内容に記載されている「補償の考え方」とは何か？

A. まちづくり協議会における「補償の考え方」とは、地区内の農小屋等の工作物について、どの範囲（全ての工作物か、一部の工作物か）を土地区画整理事業の補償対象とするのか、皆さまと検討することです

移転補償費は土地区画整理事業の事業費に計上されるため、補償費が増えると保留地減歩も増加することとなり、権利者の負担が増えることとなります。

なお、居宅については補償対象であり、まちづくり協議会の段階で専門業者に委託し、概算補償費を算定の上、個別面談で提示する予定としております。

Q. 事業化検討アドバイザー3社が業務代行予定者になるのではなく、公募するのか？

A. 事業の公平性を確保するため、改めて公募します。

Q. 「保留地」と「共同売却」の違いとは何か？ また、こういった企業に売却するのか？

A. 保留地は土地区画整理事業の事業資金に充てるために組合が売却する土地のことです。

共同売却は自分の土地を売却したい人の土地を集約して企業に売却することです。

保留地の売却により事業資金を賄う必要があるため、高く売れる位置に保留地を設定します。

売却先としては、保留地も共同売却も製造業等の産業系企業を予定しています。

Q. 共同売却や共同賃貸に換地された権利者が反対した場合、企業誘致できなくなる可能性はあるのか？

A. 共同売却や共同賃貸の経済条件を提示し、賛同・承諾を得た権利者の土地を換地するため、誘致できなくなることはないと考えております。

Q. 居宅の土地と農地とでは減歩率に差があるのか？

A. 事業前の土地評価が高ければ減歩率が低くなります。居宅の土地は造成されていることから事業前でも評価が高いため、減歩率は農地よりも低くなります。

Q. 土地改良区には本事業について説明しているのか？ また、土地改良区の土地は公共施設になるのか？

A. 土地改良区には本事業の概要を説明しております。今後は土地改良区の所有地の取り扱い等について詳細な協議を進めていきます。

また、土地改良区の土地は地方公共団体の所有地ではないため、法律上「宅地」となります。

Q. 同意率が「約8割」「約9割」ですが、「約」の考え方は？

A. 認可権者の判断となりますが、8割や9割に満たない場合でも同意を得られない理由により同意と見なせるケースもあるため、「約〇割」としております。いずれの場合も法律の認可要件である「3分の2」を上回る同意率で、府下でも同様の運用をしている事業地区があります。

Q. 事業化の判断材料とは何か？

A. 地区全体の概算減歩率や検討時点での経済条件（共同売却や共同借地の単価）が現実的な数字なのか、改善の余地があるのか、検討に要する時間と都市計画決定のスケジュールに余裕があるのか等の条件によって一定の判断がなされると考えております。

Q. 事業をやめる判断をする可能性はあるのか？

A. まちづくり協議会または土地区画整理準備組合として検討を進めるべきか否かの意思決定において、仮に同意が集まらない場合は断念せざるを得ないものと考えておりますが、能勢町としても産業系企業誘致を実現すべく権利者の皆さまやアドバイザーと共に検討を進めてまいります。

Q. 本事業は地区内の権利者で構成される土地区画整理組合と業務代行者が行うとされているが、本事業の責任の所在は組合と能勢町のどちらにあるのか？

A. 本事業は能勢町の施策として進めるものであり、能勢町にも責任があります。産業用地の造成の手法として地区内の土地の権利者が主体となって土地区画整理事業が行われるにあたり、能勢町も責任を持って支援してまいります。

Q. 文化財調査の費用は全て土地区画整理組合が負担しなければならないのか？

A. 文化財調査の費用は基本的に開発事業者（土地区画整理組合）の負担となります。道路や公園等の公共施設となる土地は発掘調査が必須ですが、今後、試掘調査を行うことで本掘調査の範囲を極力減らせるよう協議を進めていきます。

勉強会の主なご意見

- ・ 総会等で何度も意見しているが、地区内権利者へ令和４年に実施したアンケート調査の対象が農地所有者のみで、居住者がまちづくりの計画を知ったのが令和６年度であり、まちづくりの件を初期段階から全権利者に共有されていないことに納得がいかない。
- ・ 今後は居住者に対して丁寧に説明されることを望む。
- ・ まちづくりが与える影響は、農地所有者より現に生活している居住者の方が大きいため、居住者の心境に配慮した進め方を望む。

事業化検討アドバイザーとの意見交換

Q. 本地区の事業化検討アドバイザーに応募されたきっかけは？

A. ≪(株)竹中土木≫

地元の方々の悩みを解消するため、当社が力添えできればという思いで応募しました。現時点では誘致企業に心当たりはありませんが、今後どのような企業が望ましいかを含めて皆さまで一緒に検討していきたいと考えております。

≪前田建設工業(株)≫

まとまった土地を望む企業が多いため、まちづくりのタイミングと企業ニーズが合致できれば良いと考えております。そのためにも社内の知見を集約し、共に学びながら２年間取り組んでまいります。

Q. 企業誘致が地権者の総意ではない中で、今後の検討のためにも反対の意見を聴いておくべきと考えているか？

A. ≪矢作建設工業(株)≫

アドバイザー募集時の質問回答で「今後の協議事項」とされた項目も含め、反対者だけでなく様々な方のご意見を伺いながら２年間検討していきたいと考えております。

土地区画整理事業を進めるにあたり、多少の我慢が必要となる可能性があります。理解が得られる範囲で、居住者や営農希望者に不利益とならないようにすべきと考えているため、今後も反対のご意見があれば解決策のアドバイスができるよう取り組んでまいります。



前田建設工業(株) 関西支店



(株)竹中土木 大阪本店



矢作建設工業(株)

お知らせ

まちづくり検討において土地利用計画図を作成するため、地区内（一部地区外も含む）の土地の測量作業や現地調査を実施します。測量や調査の時期は本年１０月以降を予定しており、作業にあたっては敷地の中に入らせていただく必要があります。

今後、具体的な作業内容や敷地への立入りが必要な時期についての案内文を事前に皆さまへ送付させていただくと共に、居宅の敷地に立入る前にはお声がけをさせていただきます。

皆さまのご理解とご協力を賜りますよう、どうぞよろしくお願いいたします。