

■第2回勉強会を開催しました

令和8年3月8日（日）午前10時から、浄るりシアター小ホールにおいて、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2回勉強会を開催し、協議会の会員18名、事業化検討アドバイザー3社がご出席されました。

「土地区画整理事業の仕組み（おさらい）」「事業計画について」「土地区画整理事業の費用の算定にあたって」「令和8年度の予定」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（おさらい）》

土地区画整理事業の特徴

一定規模の範囲を造成する場合、一般的な開発事業は、事業者が買収により取得した土地を造成し、建物の建設などが行われます。

これに対し土地区画整理事業は、土地所有者の土地を区域全体で整理し、道路や公園などを整備したうえで、「換地」によって形や位置を整えた土地を各所有者に配分し直す事業です。土地の一部を公共用地や保留地として提供していただく「減歩」によって事業を進め、土地の権利を保ったまま整備することが特徴です。

・「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。

・「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

・「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。

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と土地利用転換を希望する方の土地を交換のうえ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。

説明のポイント《事業計画について》

「事業計画」とは、土地区画整理組合の設立認可を申請するための書類の一つであり、本地区区の区画整理事業の整備内容、資金計画、施行期間など、土地区画整理法に規定されている項目を事業計画に定めます。

令和9年度に土地区画整理準備組合を設立し、業務代行予定者を選定のうえ、より詳細な設計作業などを進めながら事業計画を作成する予定としております。

事業計画と定款（事業の施行に必要なルール）に基づいて組合設立の認可申請をすることについて、地区内権利者から同意を得て認可を申請します。

法律では権利者の人数・面積それぞれの2/3以上の同意と規定されていますが、円滑な事業推進を図るためにも、本地区区では約9割の同意を目標としています。

説明のポイント《土地区画整理事業の費用の算定にあたって》

土地区画整理事業の支出項目は大きく工事費、補償費、調査設計費、事務費等の4種類に分けられます。そのうち支出割合の大半を工事費と補償費が占めています。

他地区の事例としては、総支出額に対する工事費と補償費の割合は約86～88%でした。

工事費の主な内容

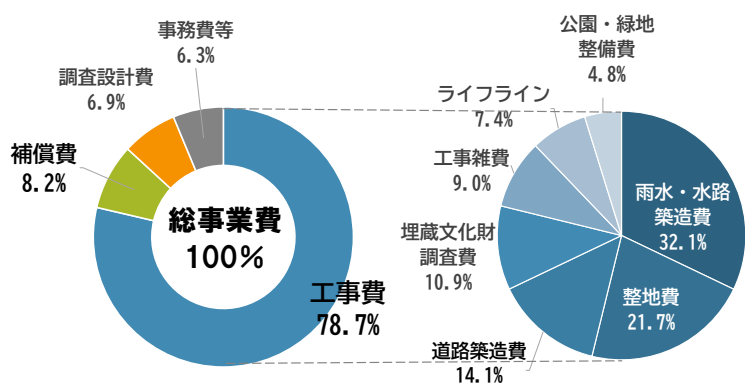
- ・ 公共施設整備費・・・【道路、公園・緑地、水路、調整池等の整備費】
- ・ ライフライン整備費・・・【上下水道管、電気（電柱・電線）等の整備費】
- ・ 宅地造成費・・・【地盤の盛土造成、擁壁等の整備費】
- ・ 埋蔵文化財調査費・・・【試掘調査に基づく範囲の発掘調査】
- ・ その他附帯工事に要する費用等

補償費の主な内容

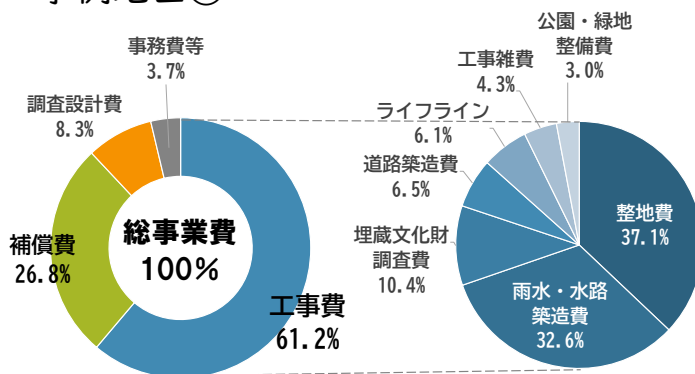
- ・ 土地区画整理事業に伴い、建築物・工作物や樹木等を移転または除却する必要があります。
- ・ その際に生じる「損失」を補償するための制度です。
- ・ 公共工事で使われる損失補償基準や、国が監修する土地区画整理事業の補償基準をベースとして、組合で基準を作成し、必要な補償が行われます。

他地区の事例

事例地区①



事例地区②



地区によって補償物件の数や必要な道路の延長等が異なるため、総事業費に対する補償費の割合や、工事費に対する各工種の割合に違いがあります。

勉強会の主な質疑応答

- Q. 盛土造成について、府道宿野下田線の高さまで盛るのですか？そうすると堤防の嵩上げも必要になり、盛土によって大路次川の橋梁や府道茨木能勢線の嵩上げ、それに伴う埋設管の更新も組合負担で行う必要があるのですか？また、堤防を嵩上げすると対岸の洪水リスクが増すのではないですか？
- A. 本地区を市街化区域に編入するには洪水ハザードの解消が必要で、基本計画策定における関係機関との協議により宿野下田線の道路高まで盛るのではなく、堤防の高さの盛土を想定しています。また、府道茨木能勢線や橋梁は嵩上げをせず、企業用地を茨木能勢線より高くなるよう盛土します。（※追記：盛土の高さについては、今年度を実施した測量結果を基に検討を進めます。）
- なお、盛土に必要な土砂の購入量が多くなれば事業費が上昇し、地権者の負担も増加するため、土砂を購入ではなく他工事から流用すること、流用先をアドバイザー等の民間業者の協力も得て情報収集することにより、事業費の増加防止を図ります。
- Q.本地区と同じような内容の区画整理事業は、過去にどれだけ実施されたのか？また、途中で失敗した事例はないですか？
- A. 平成以降の地区数を調査のうえ次回勉強会で回答します。また、組合設立後に中止した地区はありません。
- Q. 地権者が何か支払いをしなければならない時期と、土地の賃貸や売却の代金が入る時期はいつですか？
- A. 区画整理事業で地権者が金銭を支払うことは基本的にありません。仮に農小屋が支障となる場合は、組合から地権者に支払われる補償金で移設や撤去をお願いすることになります。また共同賃貸や共同売却の収入時期は、①仮換地指定（設立認可から概ね1年後）、②造成完了後（設立認可から概ね3～4年後）が想定されます。ただし、契約相手の企業により異なります。
- Q. 上下水道管について、地区内の需要によって地区外の管径を大きくする必要がある場合、地区外の工事費も組合負担になるのですか？
- A. 規模や管理者協議によって地区外の工事も組合が実施した事例はありますが、基本的に組合は地区内の工事費のみ負担し、管理者が地区外の費用を負担します。
- Q. 農業用水を機能復旧する場合、残った農地所有者だけで水路清掃することになるのですか？
- A. 残った農地所有者だけで管理していただくこととなるため、できるだけ水路延長を短くするよう、土地改良区の意見を聴きながら取水箇所や水路の構造を検討します。
- Q. 現在想定される減歩率は何%ですか？
- A. 事業費や減歩率は令和8年度に算定するため、現時点でお答えできる数字はありません。
- Q. 事業費の増加が保留地減歩の増加につながることは理解しますが、保留地面積に上限はないのですか？
- A. 宅地価値の上昇分（事業前の土地評価の総額と事業後の土地評価の総額の差）が保留地面積の上限となります。

（次のページへ続く）

勉強会の主な質疑応答

Q. 土地の単価は誰が決定するのですか？

A. 事業計画を策定する際に不動産鑑定を行い、土地単価を踏まえた事業計画に対して権利者の同意を得ることになります。

Q. 能勢町の土地単価は近年どのように推移しているのですか？

A. 横ばい、または右肩下がりの傾向にあると認識しています。

Q. 最近は何物価上昇が問題となっていますが、事業計画に物価上昇は反映されるのですか？

A. 事業期間中の物価上昇率を直近のデータから推定し、事業計画に反映します。

Q. 農小屋の資機材を各自で移動または処分と説明されましたが、それらに専門業者が必要な場合は補償されるのですか？

A. 補償の考え方については、いただいたご意見等を踏まえて補償対象や内容を検討のうえ、今後の勉強会での説明や総会での議決を予定しております。

Q. 本事業で都市計画に定める事項は何がありますか？

A. 区域区分の変更（市街化区域編入）、用途地域、地区計画などがありますが大阪府と能勢町が協議のうえ決定します。

Q. 現段階では確実に事業化が進んでいくことが決まっているように思うのですが？

A. 現時点で決まったわけではなく、これから事業化に向けて令和9年度に準備組合を設立し、令和11年度末に組合設立について最終判断をしていただくこととなります。

■今後の予定について

補償の現地調査・・・・・・・・令和8年5月～6月頃

勉強会の開催・・・・・・・・令和8年6月下旬以降（別途通知します）

総会の開催・・・・・・・・令和8年9月頃（別途通知します）

お知らせ

まちづくり検討において補償費用を算定するため、地区内の建築物や工作物、果樹等の現地調査を実施します。調査の時期は本年5月以降を予定しており、調査のため敷地の中に入れていただく必要があります。

今後、具体的な調査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きますと共に、居宅にお住まいの方へは別途ご説明いたします。

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。