

■令和 8 年度 第 1 回勉強会を開催しました

令和 8 年 7 月 5 日（日）午前 10 時から、淨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 8 年度第 1 回勉強会を開催し、協議会の会員 22 名、事業化検討アドバイザー 1 社がご出席されました。

「本地区における補償の方針について」「事業後の各土地利用について」「共同売却、共同賃貸について」「相続登記について」を説明いたしました。



説明のポイント《本地区における補償の方針について》

土地区画整理事業の損失補償基準は、公共事業で使われる損失補償基準に準じて、地区ごとに定められます。

公共事業の損失補償基準は用地買収を前提として作られましたが、土地区画整理事業は用地買収ではなく土地を「減歩」して「換地」する手法なので、国が土地区画整理事業の仕組みに適合して統一的な損失補償基準の案を作成し、全国の区画整理で使われています。

地区ごとの損失補償基準は土地区画整理組合の設立後に総会で決定しますが、今回の勉強会ではそれに先立って、統一的な損失補償基準をベースとした本地区の特性に応じた補償対象の考え方をご説明いたしました。

説明のポイント《事業後の各土地利用について》

今現在、本地区のほとんどが市街化調整区域&農業振興地域・農用地区域に指定されています。

これから土地区画整理事業を始める前に、本地区を農地継続とそれ以外のエリアに分けたうえで、農地継続エリアは引き続き市街化調整区域&農業振興地域・農用地区域のままとし、それ以外のエリアを市街化区域に編入して土地区画整理事業を行うことを検討しています。

土地区画整理事業後には、自己利用（居宅）、共同売却、共同賃貸の 3 種類の土地利用が図られることとしています。

説明のポイント《共同売却、共同賃貸について》

共同売却・共同賃貸ともに、それぞれの土地をまとめて一体利用することが基本です。

大きく違うことは、売却は土地を手放すこと、賃貸は土地を持ち続けることであり、それぞれの特徴や違いについて、勉強会でご説明しました。

なお、共同売却・共同賃貸の方式（進出企業により単価が異なる場合の地権者間の公平性の確保など）については、他の方法も含めて今後の勉強会で改めてご説明いたします。

説明のポイント《相続登記について》

土地や建物の名義人が亡くなった場合、不動産を相続する人へ名義を変更する手続きである「相続登記」が令和6年4月1日に法律で義務化されました。

土地区画整理事業を進めるためには土地所有者（登記名義人）の同意が不可欠です。名義変更（相続登記）をしないと所有者不明の土地が増加してしまうため、事業が円滑に進むよう皆さまのご理解、ご協力をお願いします。

勉強会の主な質疑応答

- Q. 概算事業費の算定について、物価や人件費が大きく高騰している中、数年先の事業費をどのように見通すのですか？
- A. 今の物価で算出し、物価上昇率については今までの上昇率や、それを踏まえて更に加算することを検討し、事業化検討アドバイザーの意見も伺いながら算定する予定です。
- Q. 共同賃貸・共同売却について、造成後の企業用地に対して参入企業（買い手・借り手）が不足することは考えられるのですか？
- A. 事業開始までの都市計画手続きにおいて地域未来投資促進法を活用するにあたり、地区内の参入企業が決定した状態で進めるため、事業後に企業用地の過不足はないと考えています。
- Q. 補償の考え方について、居宅の補償が一番難しいと考える。説明資料の記載内容は居宅者が納得できるものではない。建物の補償額は経過年数により減額されるものだが、その補償額で家が建てられないのではないかと。補償の方向性を早く見つけて対処すべきと思う。
- A. 居宅者は生活に密接に結びついていること、補償額が経過年数により減額されることもご指摘のとおりであり、認識しております。一方で、公共の損失補償基準に基づき算定する以上は避けられないことでもあるため、居宅者と協議を継続させていただいております。
- Q. 協議の中で提示されたグラフによると、補償額が半減することとなり移転のために自己負担が必要ということではないのか。勝手に地区に入れられたうえに多額の自己負担を強いるなど納得できない。移転を求めるのなら自己負担が発生しない補償とするか、補償ができないなら居宅を一切触るな。
- 今の損失補償基準では自己負担が前提となっており、納得できない。今後、居宅者が反対しても地権者の3分の1が反対しないと事業が止められない。事業を止めたいのではなく、適切な補償がないと移転できない。
- 減歩率は低い方が良いが、必要な補償により減歩率が増えても仕方がないとする。居宅者の身になって安心させてあげてほしい。
- A. 補償金額や移転に要する費用が不明なため、まずは居宅を調査させていただき、補償金額を把握したうえで提案をしていきたいと考えております。
- Q. 地権者の14%と面談できていないそうだが、事業に賛成と扱うのですか？
- A. 面談できていない人は賛成にカウントしていません。
- Q. 地権者の合意が得られず失敗した事例が多いと聞きました。本地区が失敗する可能性は0ですか？また、事業が行き詰った場合は地権者ではなく行政が金銭負担するのですか？
- A. 事業遂行のうえで生じる課題については、業務代行方式により業務代行者の協力のもと対応します。他府県では組合だけで事業遂行した結果、事業が停滞した事例が1地区あります。また、失敗する可能性を0に収束するよう行政の支援も得ながら総合的に事業遂行します。行政からの金銭的な支援の可能性は0という訳ではありません。

勉強会の前にいただいたご質問（要旨）

本事業に対して慎重な立場の地権者から、協議会に対しご質問がありました。
主な内容は次のとおりです。

- ① 農地の将来を考えるにあたっては、後継者不足だけでなく、土地所有者に代わり現在耕作されている方や、農業を引き継ぎたいと考えている方の意見も十分に聞く必要があると考えています。耕作者との意見交換や説明の機会を今後どのように設けていく予定でしょうか。
- ② 事業によって住環境が大きく変化し、これまでの生活に影響が及ぶことを心配しています。生活環境の悪化により健康面への影響が生じた場合に、どのような配慮や対応を考えておられるのでしょうか。
- ③ 自然環境や景観は地域にとって大切な財産であり、長年親しんできた環境が変化することによって不安を感じています。自然環境や住民の暮らしについてどのように考えているのでしょうか。

上記ご質問に対する見解

- ① 農地をどう活用するかについては、まず地権者の皆様のお考えを大切にしたいと考えております。同時に、耕作者の方々の声も大切にいたします。もしご意見やご相談があれば、随時相談させていただき、地権者の方にも内容を共有し丁寧に対応させていただきます。
- ② 住環境の変化等による健康への影響そのものにつきましては、直接的な補償の対象とはなりません。しかしながら、地域の生活環境への影響を最小限に抑えるため、環境負荷の少ない企業の選定や、生活環境に配慮した造成計画の検討に努めてまいります。
- ③ 自然環境や景観に愛着を持たれている方がおられることは十分認識しています。一方で、本町におきましては、人口減少や少子高齢化への対応、さらには安定した働く場の確保など、地域の持続可能性に関わる重要な課題にも直面しております。
本地区のまちづくりは、町の未来図である『都市計画マスタープラン』に基づき、自然環境と都市的な土地利用とのバランスを大切に取組んでまいります。

お知らせ

相続登記についてご不明な点やご相談等がございましたら、**大阪法務局 池田出張所**までお問合せください。

事業が円滑に進むよう皆さまのご理解、ご協力をお願いします。

相続登記の相談窓口

窓 口	大阪法務局 池田出張所
所在地	池田市満寿美町9番25号
電 話	072-751-3342(音声案内:2番)
受付時間	9:00~17:00(土日祝・12/29~1/3除く)

※能勢町においても司法書士相談(要予約)、行政書士相談(要予約)があります。