



ご報告

業務代行委託契約等を締結しました

3月1日（土）の第1回総会にて業務代行者が株式会社フジタに決定したことを受け、3月21日（金）に同社との各種契約を締結しましたので、ご報告させていただきます。

今回締結した契約書類は下記のとおりです。準備組合に引き続き同社の協力・支援のもと、今後は造成工事等にも着工してまいります。

【契約内容の一覧】

①業務代行委託契約書※

※委託する業務内容や委託期間をはじめ、一括業務代行を委託するにあたり必要な事項を定めるもの

②業務委託契約書（工事請負業務）

③業務委託契約書（調査・設計等業務）

④業務委託契約書（組合運営業務）



▲契約締結後の記念撮影のようす

ご報告

第1回説明会を開催しました

日 時 | 2025年3月29日（土）10時00分～

場 所 | 村野会館（枚方市村野本町12-20）

上記の日程で第1回説明会を開催しました。当日の説明内容は下記のとおりです。

【当日の説明事項】

0. 前回勉強会のおさらい
1. 換地申出を行う趣旨
2. 「申出」を行う区域の区分
3. 共同活用を行う街区
4. 申出の手続き
5. 申出に係る留意事項
6. 今後のスケジュール



▲説明会開催中のようす

説明会当日に上がった主なご質問・ご意見をご紹介します

【申出書の内容及び提出期限について】

Q 1. 第4号様式（申出条件承諾書）7番目にある「やむを得ず売却しなければならない理由」とはどのような理由を指すのか。

A 1. 相続の発生等により売却せざるを得ない場合を指しています。相続発生以外の理由による換地申出書の提出後の土地売却は控えていただきますようお願いいたします。相続が発生した場合には、まずは事務局へご連絡・ご相談ください。

Q 2. 申出書の提出期限が4月18日となっているが、4月末まで延期を出来ないか。

A 2. 4月18日の期限内でのご提出をお願いいたします。換地の申出については、これまで複数回の説明を行っており、既に皆様には検討を進めてもらっているものと考えています。現時点で判断に迷っている方がいればご相談ください。申出書提出の遅れは事業全体のスケジュールの遅れにもつながる可能性があります。

【売却価格の決定時期等について】

Q 3. 共同売却を希望した際の売却価格はいつ頃わかるのか。売却価格がわからない現状で共同売却を選択することは難しいのではないか。

A 3. 今年の10月頃と想定しています。同時期に仮換地指定を予定しており、共同売却を行う地権者が決定した後に売却単価や条件等についてご提案をさせていただくこととなります。共同売却を選択した際の売却価格に不安があるようであれば自己活用を選択することをご検討ください。

Q 4. 保留地や換地の売却価格が相場価格から極端に乖離する可能性はあるのか。

A 4. 相場価格と比較して極端な差が出ることは無いと考えています。しかしながら、換地の位置により評価には違いが出てきます。この場合、評価が高い土地は減歩率が高く（売却単価：高、換地面積：小）、評価が低い土地は減歩率が低く（売却単価：低、換地面積：大）なります。どの街区に換地を受けても売却価格の総額には差が出ないように企業等との協議・交渉を行いご提案をいたします。

【換地の地積・位置の決定について】

Q 5. 比例評価式換地計算法によって換地の地積の計算を行う場合、誰が計算しても同じ結果となるのか。

A 5. 誰が計算しても同じ結果となります。組合の総会で決定した「換地設計基準」、「換地申出基準」及び次回総会で議決予定の「土地評価基準」に基づいて換地地積の計算を行います。

Q 6. 自己活用を希望した場合、人気のある街区へ換地をしてほしいという要望が集中すると思うが、どのように換地の位置を決定するのか。

A 6. 原則は従前地の位置によって決定することになります。前述の「換地設計基準」、「換地申出基準」に加えて「土地評価基準」に従って仮換地を決定し、結果については個別に皆様にご説明していきます。

今後の工事着工に向け、農地を所有する地権者の皆様から枚方市の農業委員会に向けて農地転用の届出を行っていただく必要があります。

届出に必要な書類の作成や農業委員会への届出については、今年の6月を目途に事務局が一括して手続きを行う方針ですが、申請にあたって下記の内容についてご協力をお願いいたします。手続きの対象となる方には後日、事務局から個別にご連絡させていただきますので、ご協力をお願いいたします。

【農地転用の届出に関してご対応いただく事項】

①施行地区内に農地を所有されている方

申請にあたり、①自筆での署名、②押印、③本人確認書類の提出のいずれかが必要となります。また、事務局にて後続の手続きを進めるため、委任状の提出もお願いします。

なお、区画整理事業後に営農を継続される方（生産緑地の指定をされた方含む）も上記と同様のご対応が必要となります。（工事にあたって“一時転用”の届出が必要なため。）

②施行地区内に農地を所有しており、当該農地に賃借権（小作権）が付いている方

①の手続きに加えて事前に賃借権を解消（区画整理事業後に営農を継続される場合は、賃借人からの同意を取得）していただく必要があります。合意解約を証するために必要となる書類を事務局よりお渡ししますので、賃借人との連名にて書類の作成をお願いいたします。

なお、具体的な賃借権の解消方法（権利割合や権利清算の方法）に関しては事務局ではご回答しかねるため、まずは権利者間でご協議をいただいたうえで、手続きに不明な点があれば枚方市の農業委員会事務局まで直接お問い合わせをお願いいたします。

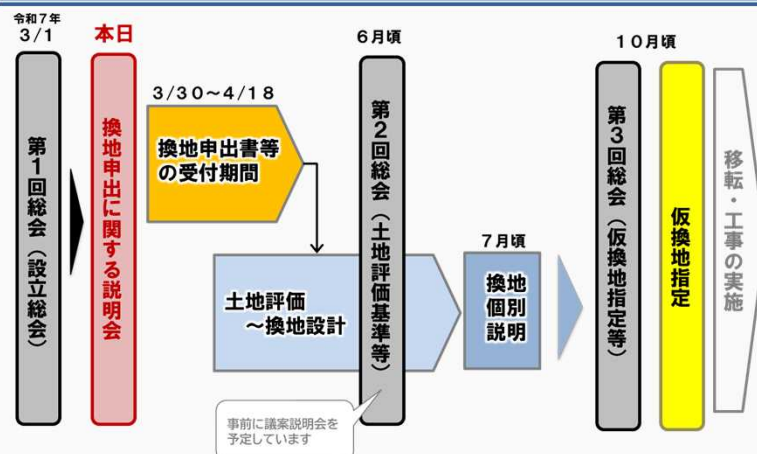
本組合では現在、皆様からの本申出の結果を取りまとめており、今後はこの結果を元に換地設計の作業に着手してまいります。

本申出の提出期限は既に過ぎておりますので、申出書を未提出の方は、お早めにご提出をお願いいたします。

今後は次回総会（6月末開催予定）で土地評価基準を決定した後、7月頃を目途に換地の個別説明に入っていく方針です。

ご多忙とは存じますが、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

6. 今後のスケジュール（換地申出～仮換地指定）



※実施可能な範囲は仮換地指定前より工事に着手します。

※上記スケジュールは現時点での予定であり、今後変動の可能性があります。

▲【参考】今後のスケジュール
（25年3月29日第1回説明会資料抜粋）

ご報告

評価員の経歴等をご紹介します

第1回総会で選任された3名の評価員について、経歴等をご紹介します。

氏名	資格	所属	備考
飯窪 光隆	不動産鑑定士 一級建築士	(株) アセツ アールアンドディー	建築施工管理、都市開発、不動産取引、 他地区の評価員等の職務を経験
奥村 俊太	宅地建物取引士	(税) 日本経営	税理士業務のほか、大阪府内の区画整 理事業での評価員等を経験
藤寄 聡史	税理士		

ご案内

第1回勉強会を開催します



換地設計の実施に向け、本組合では現在「土地評価基準（案）」を作成しております。土地評価基準については、次回の総会での議決をもって正式に決定することとなりますが、この総会に先立ち、以下の日程にて当該基準の内容に関する勉強会を開催させていただきます。

日 時 | 2025年5月18日（日）10時00分～

場 所 | 村野会館（枚方市村野本町12-20）

内 容 | 土地評価基準の内容等に関する勉強会を予定

参加申込 | 事前の参加申し込みは不要です。当日は直接村野会館にご来場ください。

※zoomでの配信をご希望される方は、5月14日（水）までに末尾の問合せ先までメールでご連絡ください。

お知らせ

今後のスケジュール

今後のスケジュールは下記のとおりです。なお、4月26日（土）～5月6日（火）はGW期間として事務所を閉所させていただきますので、ご承知おきください。

2025年 5月18日 第1回勉強会

2025年 6月頃 第2回総会（29日を予定、土地評価基準及び事業計画の変更等）

2025年 7月頃 仮換地に関する個別説明

2025年10月頃 第3回総会（仮換地指定等）・仮換地指定

（発行責任者：枚方市村野駅西土地区画整理組合 理事長 中口 武）

問合せ先

まちづくりニュースへのご意見・ご質問は下記問合せ先までご連絡ください。
また、土地の権利異動を行う方、代表者や代理人を選任・変更される方は、事務局へのご一報をお願いいたします。

枚方市村野駅西土地区画整理組合 事務局

TEL：072-894-7168 FAX：072-894-7169 メール：info@murano-ekinishi.com