



ご報告

第2回総会を開催しました

日 時 | 2025年7月12日（土）14時00分～17時30分

場 所 | 村野会館（枚方市村野本町12-20）

出席状況 | 組合員 全81名中 出席者73名 出席率90.1%（本人出席44名、委任状による出席29名）

上記の日程で第2回総会を開催しました。当日は土地評価基準の決定及び事業計画の変更についての採決を行い、両案件ともに賛成多数により可決されました。

【当日の議案事項】

報告事項

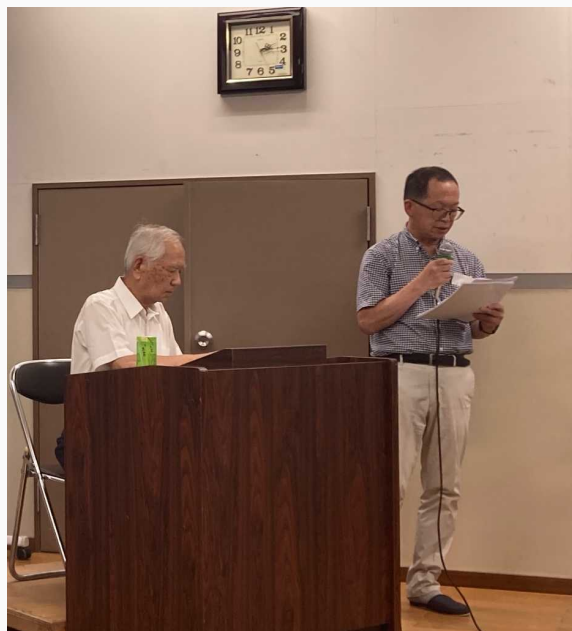
第1号報告 2024・2025年度の経過報告について
追加報告 共同活用街区の活用方針について

議決事項

第1号議案 土地評価基準の決定について
第2号議案 事業計画の変更について

説明事項

- （1） 事業スケジュールについて
- （2） 造成工事の概要について



第2回総会当日に上がった主なご質問・ご意見をご紹介します。

【第1号議案：土地評価基準の決定について】

Q 1. 土地評価基準（案）（以下、「基準」とする。）第16条について、ごみ集積所が保留地にしか設置されないのであれば、ごみ集積所に隣接する画地を減価する必要はないのではないか。

A 1. 保留地は土地評価の対象にはなりませんが、換地の横にごみ集積所が来た場合に当該換地の評価が下がるような基準にしています。

Q 2. 基準が決定すると換地の修正係数はもう変わらないのか。

A 2. 修正係数は変わりませんが、修正係数を反映した計算結果は各筆で異なることとなります。

Q 3. 議案書30ページ（宅地係数）に記載されている小文字のuと別表 1 - 4に記載されている大文字のUとの違いは何か。

A 3. 誤字のため、訂正させていただきます。小文字のuが正しい記載となっています。

Q 4. 奥行の取り方に疑義がある。基準第15条には「主として利用している路線」という記載があるが、評価者の主観により決定されるのではないか。

A 4. 評価者の主観は入りますが、全筆について同じ考え方をもって評価をすることとなります。従前地の評価をできるだけ高くする方針です。

Q 5. （奥行の話題に関連して）土地の測量は土地家屋調査士のみが行うものであり、何かしらのガイドラインがあるのではないのか。

A 5. 土地家屋調査士の独占業務は分筆や地積更正等の登記申請に関する業務であり、測量自体は測量士等でも実施可能です。

Q 6. 整理前の農地適用する奥行逓減率については、1~14mの場合も100.0を適用してはどうか。

A 6. 過少奥行の場合は農地であっても利用価値が下がるため、逆逓減とすることが妥当と考え、このような基準としています。

Q 7. 犬田川上の道路に接道する土地についても高低差の修正がかかるのか。高低差修正はかけないほうが良いのではないか。

A 7. 当該道路を正面路線として採用する場合にはかかります。区画整理では地区内の土地を相対評価することとなり、高低差の修正をかけることにより、既に造成されている土地の評価を上げるという考えです。

【第2号議案：事業計画の変更について】

Q 8. 集会所用地を保留地から無償提供する点について、京阪電鉄不動産(株)が全戸建用地のうちの6割を取得するのであれば、同社に集会所設置に係る費用の負担をさせるべきではないか。

A 8. 同社とも協議をしています。市の条例の中で集会施設の床面積を一定以上確保することが求められていますが、費用の負担先については決められていません。現状では本地区のまちづくりの観点から集会所を設置できるよう事業計画上で見込んでいます。

Q 9. 集会所を地権者負担で設置したにもかかわらず出資した本人が利用できないというのはおかしい。

A 9. 地権者が利用できるかどうかはこれからルールを決めていくこととなります。

Q 10. 事業計画書の変更内容の説明資料5ページ目に記載の一点鎖線について、寸法の記載が無いのはなぜか。

A 10. 計測範囲によってばらつきがあったため、数字は明記していませんでした。地区外側のL型側溝から大体5m程度のラインが施行地区界となります。

Q11. 集会施設は誰が建築することになるのか。

A11. 事業計画上で一定の建築費は組合予算として見込んでいますが、誰が建てるかは決まっていません。

Q12. 集会所用地について、なぜ当初から見込んでいなかったのか。

A12. 当初から想定しておくべきでした。

Q13. 京阪HD(株)の古谷氏が事務局長になったこともあり、戸建住宅の6割を京阪グループが開発するのであれば、同グループに6割負担させるのが妥当ではないか。古谷氏に京阪グループ内での折衝を行ってほしい。

A13. 今後交渉してまいります。集会施設を2階建てにすることで用地を縮小する等の検討も合わせて行います。

Q14. 集会所用地が最終的に枚方市の土地になるのであれば、枚方市に何かしらの動きをしてもらうように働きかけ出来ないのか。

A14. 枚方市に集会所用地の購入を打診してみることはできますが、恐らく難しいと思われる。

Q15. 集会施設は誰が管理することとなるのか。

A15. 未定です。京阪電鉄不動産(株)様も含めて集会施設の管理や自治会会費の設定等について検討します。

Q16. 集会所施設の扱いについて、現時点では何も決まっていないが250㎡の土地を提供してほしいということか。

A16. 本事業計画の内容については、枚方市の条例の内容も考慮し、理事会で上程する方針を決定しております。

Q17. なぜ理事会で検討する事項について、地権者に事前に公開しないのか。

A17. 理事会での議案事項を事前に公開することは難しいですが、最終的な判断をしていただくのは地権者の皆様となります。

【説明事項：造成工事の概要について】

Q18. 所有地内に農小屋があり、頼めば(株)フジタが撤去してくれると聞いたが、いつまでに倉庫内の掃除をしておけば良いのか。

A18. 現在補償調査を進めており、これが終わってからの対応となります。詳細は個別に相談させていただきたいと考えております。

Q19. 周辺地域に工事の説明会を行ったとのことだが、具体的にどこに行ったのか。

A19. 星丘一丁目、印田町、村野西町・本町・南町の自治会長に事前相談の上、当該自治会に向けて説明会を開催しました。

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、8月9日（土）～8月17日（日）までは夏季休暇期間として組合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 8月～9月頃 個別土地活用方針のヒアリング、仮換地に関する個別説明

2025年 11月頃 第3回総会（仮換地指定等）・仮換地指定

※地権者の皆様との協議・調整により、上記スケジュールは変更となる可能性があります。

（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

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

一部、地権者向けの記事を非掲載としております。