



# 土地区画整理準備組合通信



第5号 令和7年8月

## ◆6月22日に区画整理に関する第2回勉強会を開催しました！

令和7年6月22日（日）に、土地区画整理事業について理解を深めるため 第2回目の勉強会を開催しました。事業協力者の株式会社フジタより、土地区画整理事業の仕組みやこれからの土地活用について説明していただき、その後、質疑応答では地権者のみなさまの様々な質問にお答えしました。

～開催概要～

- ◆日時 令和7年6月22日（日）
- ◆場所 北コミュニティセンターISTA はばたき セミナー室301-303
- ◆内容
  1. 第2回勉強会
    - (1) 土地区画整理事業の仕組み
    - (2) 換地手法について
    - (3) 今後の予定
    - (4) 個別相談会の実施について
  2. 質疑応答
- ◆出席者数 20名
- ◆事務局 学研推進課
- ◆事業協力者 株式会社フジタ



### ～山本理事長のあいさつ～

今日の勉強会で説明していただく株式会社フジタさまは、全国各地で区画整理事業を手がけており、皆さんにはぜひ知識を深めていただければと思います。

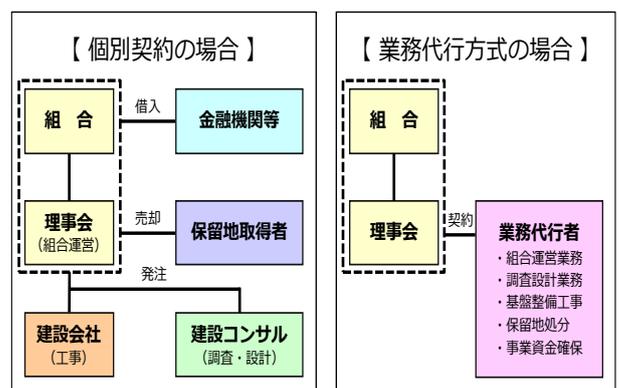
また11月頃に、他地区の現場の視察を計画しています。実際に開発が進んでいる現場を見ていただき、より自分の身近なものとして実感していただければと思います。

この事業を進めるにあたって一番大事なものは、我々地権者のエネルギーです。事務局が啓蒙活動を頑張ってくれていますので、皆さんにご参加いただき、それをエネルギーにすることで事業はスムーズに進んでいくと思います。引き続きよろしくお願いいたします。

## 勉強会の質疑応答について

Q. 業務代行方式の場合、事業資金の確保に関するリスクが低減されるという説明があったが、具体的にはどのようにリスクが低減されるのか。万一事業計画が中断になった場合、地権者にリスクはあるのか。

A. 業務代行方式の場合、業務代行者が保留地処分出来るまでの間の事業資金の立替、あるいは資金調達を行うことにより、リスク管理を担うことになります。また、事前の企業誘致や保留地の処分など、業務代行者の優れた事業運営スキルを活用していただくことにより、事業が中断することがないように進めているところです。



勉強会資料 土地区画事業の仕組み(業務代行方式について)

Q. 雨水排水が調整池から最終的に富雄川に流れるということだが、調整池には雨水だけが溜まるのか。下水などは流れないのか。また、既存の水路で耐えられるのか。

A. 調整池は一気に降った雨水を一旦集めて、下流の富雄川に徐々に流していく仕組みで、基本的に調整池に入るのは雨水です。下水に関しては公共下水に接続できるよう計画を進めています。また事前に既存水路の調査を行い、必要に応じて事前に改修するなど、対応していく予定です。

Q. 土地の買い手や借り手が見つかるかどうか、あるいは土地の売却金額はどの時点で分かるのか。

A. 土地の売却金額は土地区画整理組合設立後、決定します。\*「仮換地」の指定により、仮換地の土地の売買が可能となります。

\*「仮換地」とは

→土地区画整理事業による換地処分前に換地の位置や面積を決定すること。

Q. 現在、農地を所有し、水利権も有しているが、換地で農地を宅地に変える際に必要な北倭土地改良地区への脱退のための決裁金は事業費で支払われるのか、それとも個人で各々が支払うのか。

A. 北倭土地改良区への決済金に関しては、個別対応となります。

Q. 組合設立同意書の取得は2026年度と考えてよいのか。それとも数年後になる可能性もあるのか。

A. 現段階でのスケジュールでは、早ければ2026年度(令和8年)に同意書の取得を目指したいと考えています。今年度は事業計画素案(南エリアの現況調査や資金計画の作成、土地利用計画検討など)の作成を目標としています。来年度以降の目標である、組合の設立に向けては、業務代行予定者の決定をはじめ、様々な手続きを経る必要があります。できるだけ早期の事業化を目指していきたいと考えていますのでご協力をお願いします。

## ◆個別相談会を開催しました！

7月13日(日)～7月18日(金)に南エリアの地権者さま対象に個別相談会を開催させていただきました。多くの方にお越しいただき、さまざまなご相談をいただきました。都合により、ご参加いただけなかった方も引き続き、自身のお土地についてご相談がございましたら、事務局までご連絡いただきますようよろしくお願いいたします。

## ～事務局から皆様へ～

### ⚠️ お願い ⚠️

次のような場合は、下記事務局までご一報いただきますようお願いいたします。

- ・土地の売買や相続等による権利変動が生じた場合
- ・お引越しによる住所変更など連絡先に変更が生じた場合
- ・婚姻などにより氏名等に変更が生じた場合

### ホームページ公開中

学研高山地区南エリア土地区画整理準備組合の詳細及び学研高山地区のまちづくりにつきましてはホームページでもご案内させていただいております。是非、下記 URL もご覧ください。

<https://www.city.ikoma.lg.jp/0000036718.html>

発行：学研高山地区南エリア土地区画整理準備組合  
事務局：生駒市 都市整備部 学研推進課内  
電話：0743-74-1111(内線 3860) FAX：0743-74-9100  
E-mail：[gakken@city.ikoma.lg.jp](mailto:gakken@city.ikoma.lg.jp)

