



井戸地区 まちづくりニュース

Vol.2(令和8年2月発行)

平素は、川西町のまちづくり行政につきましてご理解、ご協力を賜りお礼申し上げます。さて、本地区におけるまちづくり検討会で議論してきました事業化検討区域や事業化検討パートナーの募集等を主な内容として、令和8(2026)年1月25日(日)に第2回井戸地区における土地区画整理事業勉強会を開催しましたのでお知らせします。

◎第2回土地区画整理事業勉強会の概要

井戸地区における土地区画整理事業の導入に向けた勉強会を令和8(2026)年1月25日(日)に開催しました。お忙しい中、多数の方にご出席いただきありがとうございました。

【説明会の概要】

- 日 時 令和8(2026)年1月25日(日)
午前10時~午前11時
- 場 所 井戸公民館(大字結崎1411-1)
- 出席者 33名
- 内 容
 - 1 川西町からの挨拶
 - 2 まちづくり検討会について
 - 3 事業化検討区域の変更について
 - 4 事業化検討パートナーの募集について
 - 5 スケジュール(案)について
 - 6 その他
 - 7 質疑応答



勉強会の様子

◎まちづくり検討会について

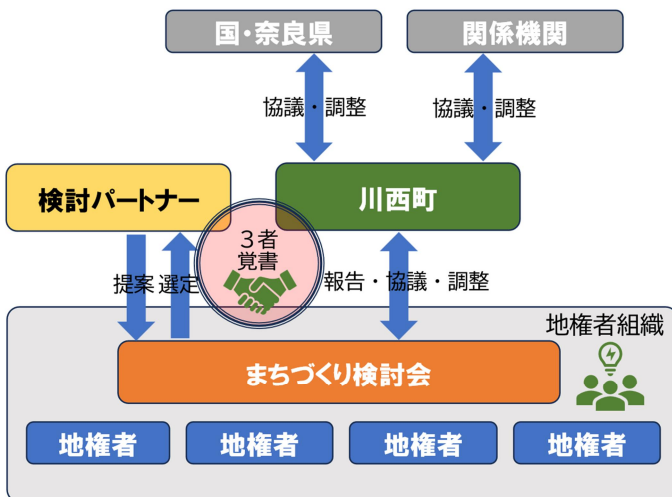
前回の土地区画整理事業勉強会において発足した「まちづくり検討会」について、その役割や組織体制の概要をご説明しました。

まちづくり検討会では、地権者の皆様の合意形成をはじめ、土地利用計画や事業フレームの検討、事業化検討パートナーの選定などを主な役割としています。

また、本まちづくりに関する情報・意見の整理や意思決定の迅速化、対外的な信頼性の確保を図るとともに、今後の土地区画整理準備組合への円滑な移行を見据え、役員構成を定めました。

当日は、選任された役員の皆様をご紹介しました。

◆本事業における検討体制



◆まちづくり検討会の役割

地権者の合意形成

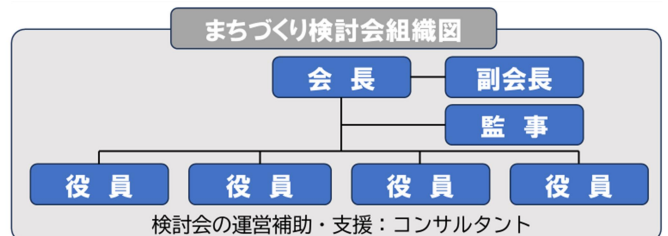
準備組合設立に向けた事業への賛否確認、理解促進、要望・懸念の整理など地権者の合意形成を図る

土地利用計画や事業フレームの作成

商業施設や工業系施設等のゾーニング、概算事業費、想定平均減歩率などの基本方針の作成

事業化検討パートナーの選定

民間企業のノウハウを活用しながら、より実現性を深めた検討を行うための事業化検討パートナーを選定



◆まちづくり検討会の役員構成

会長	ゆみなか としひろ 弓仲 利博 様		
副会長	もりむら まさひこ 森村 正彦 様		
監事	しまだ ひろし 島田 博司 様		
役員	ほりうち としお 堀内 敏生 様	ますだ よしたか 増田 至孝 様	
	まつしま こうさく 松島 好作 様	もりた まさみ 森田 政美 様	

◎事業化検討区域を変更します

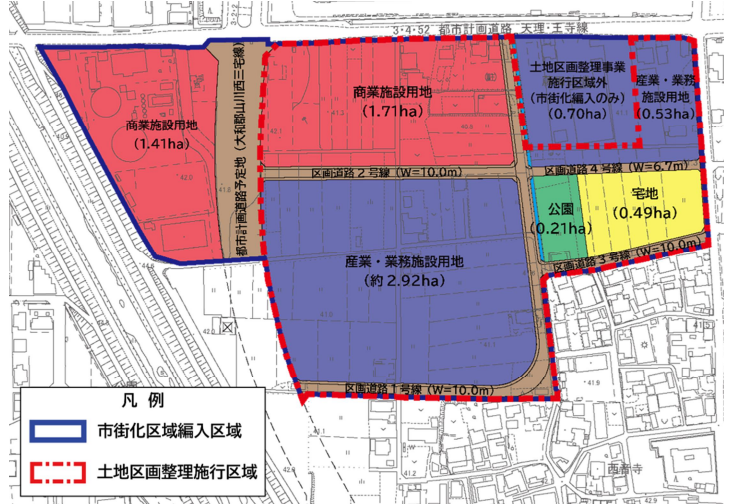
事業化検討区域について、右の図のとおり赤の一点鎖線で示す区域を土地区画整理事業の施行区域とします。

本事業は、企業誘致を見据えて土地を一団化し、用途別に集約することで、住居と工業施設の混在による課題を解消し、良好な居住環境の整備を目的としています。

区域外としたエリアは、現状で工場利用が多く、市街化区域編入後のゾーニングにおいても用途が同一であることから区域外とするものです。

なお、区域外となる地権者の皆様には、これまでの説明により一定のご理解をいただいております。今後、本区域において土地区画整理事業を進めてまいりますので、本事業の趣旨をご理解の上、ご協力をお願いいたします。

◆土地利用構想図（案）の変更



◎事業化検討パートナーを募集します

事業化検討パートナーの募集は、都市計画道路より東側の土地区画整理事業（組合施行・一括業務代行方式）と西側の町主体による開発事業について、一体的に提案できる民間事業者を公募し、事業化検討パートナーとして選定するものです。

提案事項として、事業実績、事業推進の取組み、スーパーマーケットの立地を基本とした土地利用イメージ等とします。なお、選定にあたっては、まちづくり検討会役員、町職員、学識経験者で構成する選定委員会により行います。

◆募集スケジュール（案）

- 令和8年1月下旬 募集要項等の公表
- 令和8年2月中旬 質問事項の提出・回答
- 令和8年2月中旬 参加表明書の提出・資格審査
- 令和8年3月初旬 提案書の提出
- 令和8年3月下旬 選定委員会（プレゼン審査）
- 令和8年4月下旬 事業化検討パートナー決定（説明会で報告）

◆事業化検討パートナーの役割

土地区画整理準備組合設立のための業務

- ・事業スキームや公共施設整備計画(案)の検討
- ・地権者の意識醸成、合意形成の支援
- ・まちづくり検討会や勉強会等への出席 など

開発事業のための業務

- ・開発事業に必要な技術的支援 など

産業交流拠点形成のための業務

- ・商業及び産業・業務等の誘致施設の提案
- ・保留地や地権者用地取得単価及び貸付単価の試算 など

◆選定委員会について

設置の目的

事業化検討パートナーを選定する上において、選定基準・評価等の透明性及び地権者からの信頼性の向上を図るため

選定委員の構成

- ・まちづくり検討会(3名)
- ・町職員(2名)
- ・学識経験者(1名)

◎勉強会における主な質疑応答

Q：想定平均減歩率（約45%予定）の考え方を教えてほしい。

A：現時点の事業計画検討段階で算出した想定上の平均的な減歩率です。すべての土地が一律に45%減歩されるものではなく、実際の減歩率は、従前地の接道状況や形状等と換地後の土地の位置、形状、利用条件等を踏まえ、各土地ごとに算定されます。

Q：保留地の売却金額が予定を下回った場合、組合（地権者）の負担となるのか。

A：通常の土地区画整理事業では、保留地の売却価格が想定を下回るリスクがありますが、本地区では業務代行方式を採用しています。この方式では、業務代行者が事業初期から事業費や保留地処分単価について関与し責任を持つため、事業終盤における価格下落リスクを低減できるものと考えています。

Q：地区外の耕作放棄地等を借りて農業を継続したいが、行政の中に農地バンクを設置していないのか。

A：町のマネジメント課に確認し、改めて回答します。

Q：本事業では、洪水対策を行うのか。

A：本施行区域内に調整池を整備するとともに、地区外では内水対策事業により町全体の貯水量の確保に努めてまいります。

Q：住宅用地（自己利用地）とは別に、借地ゾーンへの換地も可能なのか。

A：住宅用地とは別に、借地ゾーンへの換地として設定することは可能です。ただし、事業化検討パートナーの選定後、協議により借地スキームが成立することが前提となります。

発行：川西町まちづくり推進課

住所：奈良県磯城郡川西町大字結崎 28 番地の 1

電話：0745-44-2280（担当：鈴木・鈴木）

