

長尾駅東地区

長尾播磨谷地区

長尾荒阪地区

土地区画整理事業に向けた事業協力者募集に関する 質問内容及び回答書

令和6年8月2日

長尾駅東地区まちづくり検討会
長尾播磨谷地区まちづくり検討会
長尾荒阪地区まちづくり検討会

目 次

1. 地区の現状、権利者の意向、提案に際しての物理的条件など 1
2. 行政との関係、行政の計画、行政の対応について 5
3. 補助金等について 8
4. 今後のスケジュールについて 9
5. その他 10

1. 地区の現状、権利者の意向、提案に際しての物理的条件など

質問 1. アンケートで各個人の将来活用の意向（自己活用や営農、集約賃貸など）は確認しているのか。過去に各地権者の意向（売却・借地・自己利用・農業継続等）を確認されたことはありますか。

回答 1. 枚方市のHP(<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000046073.html>)の「まちづくりに関するアンケート調査」結果をご確認ください。

質問 2. 事業区域の変更は可能か。（例：大池堤防部分削除、長尾東通線西側削除、もしくは拡大など）

回答 2. 事業協力者募集段階においては、区域の拡大縮小に関してご提案をお受けします。ただし、そのように考える説明を添えてください。また、事業協力者選定後に関しては、当会及び行政との協議が必要です。

質問 3. 都市計画決定されている「長尾駅前交通広場」について、南側に隣接する居宅の地権者に対し、生活動線の確保等を含め十分な説明をされているか。

回答 3. 当会として、特定の権利者への個別の説明は実施していませんが、事業対象区域については規約で定め、総会の承認を得ているため一定のご理解をいただいていると考えています。

質問 4. 用水路の管理について、当施行地区の東西両端に整備されている既設用水路から施行地区外へと続く流末までの整備ルートはどこか。農業用水（流入・流出・各所水路）の資料がありましたら、ご教示頂けますでしょうか。また、流末側の整備ルートに影響がないと判断される場合、当施行地区内の用水路は撤去することが可能か。

回答 4. 既設用水路のルートについては、図面などの資料はありませんが、今後、事業協力者として選定されましたら、現地踏査に同行等を行いルートの確認をさせていただきます。なお、農用水配管網図については、添付資料 1 のとおりです。また、営農希望者のための農業用水機能を残していただければ、それ以外の用水路の撤去は可能と考えます。

質問 5. 移転補償費、汚染土壌対策費、地中障害物撤去費およびその他事業協力者の責めに負わないような事由により事業概算フレームの予定額より増大した場合は、事業計画は見直しされると解釈しておりますがよろしいでしょうか。またその要する費用は組合負担なのか、該当地の地権者負担（減歩等にて）の前提なのか、現時点でのお考えがあれば、ご教示頂けますでしょうか？

回答 5. 当会との協議をお願いします。なお、費用負担や補償基準は未定です。（現時点で前提条件はありません。）

質問 6. 現時点で、地権者の方々が希望する減歩率の目安は何%でしょうか。また、検討会で方針としている事項（用途地域、誘致施設、移転補償費等）はありますか。

回答 6. ありません。

質問7. 募集要項 P.6「3. 審査項目及び評価視点」にて、総事業費の縮減案とあるが、検討ベースとなる事業計画書(案)等あれば、ご教示頂けますでしょうか。

回答7. ありません。

質問8. 当該農地は農業振興地域に設定されていますでしょうか。また、除外の見通しがあればご教示ください。

回答8. 農業振興地域の指定はございません。なお、枚方市では市街化調整区域内の農地を農業経営基盤強化促進法の地域計画の策定範囲内としていることから、事業進捗に合わせて、農業振興課との協議が必要と伺っております。

質問9. 納税猶予のある農地の所有者数や農地面積をご教示頂けますでしょうか。

回答9. 法務局の登記簿から、3地区の検討区域内で納税猶予のある農地の所有者数は18名、農地面積は約22,000m²となっています。
※令和4年9月のまちづくり構想作成時点

質問10. 水利組合や土地改良区等の地元組織はありますか。また土地改良事業の完了から8年を経過していない受益地・開発負担金(転用負担金含む)・離農金に類するものの有無、有る場合の受益地面積と目金の金額をご教示頂けますでしょうか。その他、近隣住民・自治体・行政との取り決めや協定、覚書などはありますか。

回答10. 長尾土地改良区及び長尾財産区の地元組織があります。なお、開発負担金(転用負担金含む)・離農金等を徴収する規則はありますが、土地区画整理事業でも同様に徴収するかどうかについては、今後、長尾土地改良区と協議をお願いします。

質問11. 本対象地内で地上権・地役権などの第三者権利地があればご教示頂けますでしょうか。

回答11. 法務局の登記簿から地上権・地役権の第三者権利地が複数あることを確認しています。
※令和4年9月のまちづくり構想作成時点

質問12. 土地所有者、賃借人、借地権者の人数をご教示頂けますでしょうか。

回答12. 法務局の登記簿から土地所有者数(代表地権者数):317名、借地権者:4名、賃借人の人数は把握していません。※令和4年9月のまちづくり構想作成時点

質問13. 対象区域は現時点で市街化調整区域ですが、今後市街化された場合、既存の浄水場や配水場からの上水道の受水については十分に賄えるという認識でよろしいでしょうか。

回答13. 現時点では未調査ですが、今年度に枚方市が発注している「長尾駅周辺地区土地区画整理事業検討業務委託」で整理される予定です。なお、事業の進捗に合わせて枚方市上下水道管理者と協議が必要です。

質問14. これまでの地元啓蒙の状況、まちづくりの熟度について、公開可能な範囲でご教授ください。例えば、これまでの説明会開催の回数と出席状況、説明の内容など。

回答14. 昨年度については、各地区で複数回役員会を開催し、土地区画整理事業の概要と枚方市内の他地区の土地区画整理事業の事例を紹介する説明会を各地区1回開催しています。なお、説明会については多数の地権者が参加していました。

質問15. まちづくりを進めることに反対されている地権者について、具体的な反対理由が分かっているらばご教授ください。

回答15. 枚方市のHP(<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000046073.html>)の「まちづくりに関するアンケート調査」結果をご確認ください。

質問16. 農業用のため池が多く点在しておりますが、長尾駅周辺地区全体(95ha)が開発される前提として廃止を基本と考えてよろしいでしょうか。(アンケートでも営農希望者は一定数いるため、ブロック内で農業用水機能は残す必要はあると認識しております。)

回答16. ご認識のとおり(カッコ内含む)です。

質問17. 長尾荒阪まちづくり検討会発足時にまちづくりの賛同意向の確認を実施済みでしょうか。実施した場合の177名の地権者の内、未同意者の割合を教えてください。また、土地活用意向について確認された場合、活用意向の傾向(営農希望含む)について教えてください。

回答17. 当会発足時の土地活用意向調査は未実施です。なお、検討会の設立総会にて138名の出席をいただいております。検討会を設立しまちづくりを検討することに対し賛成多数で同意を得ております。

質問18. 社会福祉法人、墓地、幼稚園、宗教施設、事業施設等が存在しますが将来的に区画整理事業区域内から除外(減歩の対象外)されるのでしょうか。それとも補償をされるのかご教示願います。

回答18. 未定です。なお、施行区域等を含めご提案をお願いします。

質問19. 現時点で想定している事業フレーム(減歩率、事業費、保留地処分金等)の概略イメージはありますか?特に農地部において過去の圃場整備との関連性はありますかご教示願います。

回答19. ありません。ただし、民間事業者による耕地整理事業における当時の減歩を考慮するよう会員から当会に要望が出ております。(要望内容:過去に民間事業者による耕地整理により減歩が行われた土地は、減歩率を低く設定することはできないのか。)

質問20. 長尾荒阪地区内の一部で資材置場を造成中だと思っておりますが、区画整理事業において土地利用計画がどうなるのかイメージはありますかご教示願います。

回答20. 未定です。土地利用計画なども含めご提案をお願いします。

質問 21. 三地区において農地で換地希望の地権者はおられるのでしょうかご教示願います。

回答21. 枚方市のHP(<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000046073.html>)の「まちづくりに関するアンケート調査」結果をご確認ください。ただし全体数を把握できていません。

質問22. 令和4年実施の土地所有者アンケートと、募集要項上の地区の分け方が異なっているため、募集要項上の3地区のメッシュで、地権者様の賛成人数・反対人数・保留人数の最新情報は開示できますか。

回答22. 3地区毎の整理は行っていません。

質問 23. 現時点の自己利用・共同売却・共同賃貸、営農希望などの土地利用意向調査資料等がございましたら、ご教示ください。特に自己利用の場合、①農地、②事業所、③土地活用（賃貸等）それぞれの内訳が分かる資料等をご教示下さい。
また、3地区ごとに、それぞれの土地利用意向の面積比率を伺いたいです。

回答23. 枚方市のHP(<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000046073.html>)の「まちづくりに関するアンケート調査」結果をご確認ください。なお、3地区毎の整理は行っていません。

質問 24. 一般的な土地区画整理事業で想定される支出（造成・設計・移転補償費等）以外に当該事業で考えられる特別な支出項目と費用があればご教示下さい。あるとすれば、埋蔵文化財・土壌汚染・地中障害物の対策費用でございますか？
それ以外にも何かございましたらご教示下さい。

回答24. 想定される支出はご質問のとおりかと考えますが、それ以外に必要と考えられる支出項目も精査の上、ご提案をお願いします。

質問 25. 地区内において、原位置換地が必須の範囲をご教示ください。

回答25. 必須の範囲はありません。

質問 26. 地区内において、原位置換地は不要であるものの、利用継続必須を想定している範囲（用途）をご教示ください。

回答26. 未調査のため不明です。

質問 27. 現状、区域内外で確認されている越境物（道路、マンホール、函渠など）の有無があればご教示ください。

回答27. 未調査のため不明です。

質問28. 牧野長尾線沿いですでに土地活用されていますが、減歩又は補償はどのようにお考えですか。

回答28. 減歩又は補償も含めてご提案をお願いいたします。

質問29. 3地区ごとの施行前の公共用地面積及び宅地面積をご教授ください。

回答29. 現時点では未調査ですが、今年度に枚方市が発注している「長尾駅周辺地区土地区画整理事業検討業務委託」で整理される予定です。

2. 行政との関係、行政の計画、行政の対応について

質問30. 都市計画道路（長尾東通線）の設計成果品（基本もしくは詳細）はあるか。また整備主体は府・市か、区画整理組合か。また補助金の適用はあるか。

回答 30. 設計成果品（基本もしくは詳細）はありません。
土地区画整理組合で土地区画整理事業と一体的に整備予定です。補助金の適用については、枚方市土地区画整理事業補助金交付要領が定められており、社会資本整備総合交付金交付要綱等の規定に基づく国庫補助の対象となる事業となっています。

質問 31. 河川改修の計画はあるか（断面拡幅等）。計画がある場合は今回事業でどのように扱うのか。

回答31. 整備完了河川であるため、河川改修計画はありません。

質問32. 無電柱での計画が必須かどうか。都市計画道路の無電柱化について、事業者等と協議などは実施されていますでしょうか。実施されている場合、その協議内容をご提示いただくことは可能でしょうか。

回答32. 「無電柱化の推進に関する法律 第12条」のとおりです。なお、事業者等との協議は未実施です。

質問33. 区域内に含まれている大池の堤防について、都市計画道路を施工中のことから、当事業開始時点では健全性・耐震性等が完全に確保されていると考えて良いか。（形状を変更しない限り補強などの必要はないか。）

回答33. 添付資料2及び3のとおりです。

質問34. 大池堤防に設置されているスロープ（遊歩道）の位置づけ（官有地、民有地）はどうなっているのか。（計画によっては撤去してしまっても良いのか）また、大池堤体の小段

道路の管理者をご教示ください。
回答34. 枚方市の管理地です。改良等を行う場合は管理者との協議が必要となります。
質問35. 都市計画道路（牧野長尾線、長尾杉線）の整備予定時期はいつ頃か。（長尾東通線との交差点の形状が変わるため。）
回答35. 令和8年3月31日完成予定です。 枚方市HP (https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000036181.html)
質問36. 長尾東通線の廃道の予定はあるのでしょうか。また、廃道しない場合は長尾東通線と駅前広場を事業に併せて整備する方針でよろしいでしょうか。
回答36. 現時点では廃道の予定はありません。また、長尾東通線及び駅前広場については、長尾駅東地区まちづくり検討会の対象区域に含めていますので、当地区の土地区画整理事業に併せて整備する方針です。 なお、都市計画道路の計画内容の変更提案を否定するものではありません。 （公共施設管理者負担金により組合にて施行するケースを含む）
質問37. 過去に対象区域内で不動産鑑定評価は実施されていますでしょうか。実施されている場合、その成果をご提供いただくことは可能でしょうか。
回答37. 実施していません。
質問38. 現時点で想定している用途地域、建ぺい率、容積率(300%、400%等)、高さ制限、緑地率、壁面後退等があればご教示頂けますでしょうか。
回答38. ありません。枚方市の上位計画等も踏まえ、提案をお願いいたします。
質問39. 調整池から放流する雨水排水の流末（接続先）、位置や構造について指定及び推奨している内容があれば、ご教示頂けますでしょうか。その他インフラ整備状況（電気・ガス等）の詳細についてもご教示頂けますでしょうか。また、今後整備が必要な事項についてもご教示頂けますでしょうか。
回答39. 添付資料4のとおりです。 なお、現時点ではその他インフラ整備状況については未調査ですが、今年度に枚方市が発注している「長尾駅周辺地区土地区画整理事業検討業務委託」において、公共施設等の設計を行い、今年度末～来年度早々にまちづくりのイメージを公表される予定です。
質問40. 「長尾駅前交通広場」に必要な機能として、都市計画決定の面積規模で想定している公共交通やタクシーバス、駐輪場等の整備はどのように考えているか。
回答40. 添付資料5～7のとおりです。なお、取り扱いについては、当該提案書の作成に限る範囲でお願いします。（枚方市より左記条件で提供を受けております。）

質問41. 長尾大池は、堤体となっている都市計画道路「牧野長尾線」等により、貯留している水を遮水できる構造か。また、関連資料（検討資料、土質調査結果）の提供は可能か。

回答41. 添付資料2、3、8、9のとおりです。

質問42. 地区南東側の都市計画道路「牧野長尾線」は、のり面のどこまでが公共用地の範囲となっているか。

回答42. 法面の全てが枚方市の管理地です。

質問43. 事業協力者選定以降の枚方市の支援予定について

三地区間で調整毎がある場合の調整窓口、当地区における技術支援内容、事業推進にかかる関係する行政各課との調整にかかる取り纏め窓口の設置予定、市発注業務としての各種調査・測量・計画・設計（組合事業費外）などの支援予定をご教示ください。

回答43. 調整、取り纏めの窓口は枚方市です。なお、今年度に枚方市が発注している「長尾駅周辺地区土地区画整理事業検討業務委託」において、公共施設等の設計を行い、今年度末～来年度早々にまちづくりのイメージを公表される予定ですが、次年度以降の枚方市の発注業務予定は未定と聞いています。

質問44. 事業区域について、対象区域の区域界で行政区域界となっている箇所は、行政区域界の整理はされているでしょうか。

回答44. 整理はされているものと考えています。

質問45. 対象区域は現時点で市街化調整区域ですが、公共下水道区域として汚水処理の計画はされていますでしょうか。また、対象区域を整備していく際、枚方市による下水道の整備は可能でしょうか。

回答45. 添付資料10のとおりです。現時点では未調査ですが、今年度に枚方市が発注している「長尾駅周辺地区土地区画整理事業検討業務委託」で整理される予定です。なお、事業の進捗に合わせて枚方市上下水道事業管理者と協議は必要です。

質問46. 参考資料の図（資料1～7）に示すDブロックの境界の一部が行政界ではなく、八幡市を取り込んでいますが、行政界を境とする認識でよろしいでしょうか。

回答46. 行政界を境とする認識です。

質問47. 地区内の公園は地区毎に施行面積の3%以上確保する考えでよろしいでしょうか。長尾駅周辺全体として、近隣公園等の規模の大きい公園の計画がある場合、位置・規模等の条件提示をお願いします。

回答47. 関係法令（土地区画整理法、大阪府自然環境保全条例）の規定に基づく考えですが、集約等の提案をなされる場合は、理由（メリデメなど）や手法（費用負担方法など）と合わせてのご提案をお願いします。枚方市の都市計画公園（整備済み含む）は枚方

市のHPに記載のとおりです。

(<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000002272.html>)

質問48. 土地利用ゾーニング図（Dブロック）に「補助幹線道路」が計画されておりますが、当該路線を都市計画決定（道路）する計画でしょうか。

回答48. 現時点では都市計画決定の予定はありません。今後の提案及び行政協議によるものと考えます。

質問49. 当地区への公共施設の移転（図書館、学校など）の計画はありますでしょうか。

回答49. ありません。

質問50. 現時点での行政としての街づくりの考えを教えてください

回答50. 東部大阪都市計画区域マスタープランや枚方市都市計画マスタープランなどの上位計画に示されるほか、令和4年9月に発行している「長尾駅周辺地区まちづくり構想」が一定の方針となります。今年度に枚方市が発注している「長尾駅周辺地区土地区画整理事業検討業務委託」において、公共施設等の設計を行い、今年度末～来年度早々にまちづくりのイメージを公表される予定です。

質問51. 長尾駅周辺地区土地所有者アンケート調査集計結果〔令和4年4月1日時点〕の問9に関して、長尾駅東地区・長尾播磨谷地区・長尾荒阪地区それぞれについて面積比率をご教示ください

回答51. 3地区毎の整理は行っていません。

3. 補助金等について

質問52. 社会資本整備総合交付金交付要綱に則って要件を満たす場合でも、市の判断で補助金が認められない場合はあるのか。

回答52. 枚方市では、枚方市土地区画整理事業補助金交付要領を定めており、補助金の交付要件は社会資本整備総合交付金交付要綱の補助要件に該当する事業としています。ただし、予算には限りがあり、市の財政状況等を勘案した配分となる場合があると聞いています。

質問53. 枚方市様が定めている枚方市土地区画整理事業補助金要領をご提供いただくことは可能でしょうか。

回答53. 添付資料11のとおりです。

質問54. 都市計画道路「長尾東通線」の整備や整備に伴い新たに必要となる橋梁、河川構造物・既設道路との取り合い、土地所有者等への移転補償等について、補助金の交付は検討可能か。

回答54. 枚方市土地区画整理事業補助金交付要領の要件を満たす場合は交付が可能と考えます。

質問55. 社会資本整備総合交付金交付要綱に基づく「都市再生区画整理事業」等により、調整池等の浸水対策施設や保育園等の子育て支援施設、エリアマネジメントの活動拠点となる地域交流スペース等の整備に対して、補助金の交付は検討可能か。可能な場合はどのような交付要件か。

回答55. 枚方市土地区画整理事業補助金交付要領の要件を満たす場合は交付が可能と考えます。

質問56. 上記の質問の交付要件と関連して、市街化区域編入後の事業施行までに、枚方市立地適正化計画において、当施行地区を居住誘導区域及び都市機能誘導区域に指定し、土地区画整理事業を施行しようとする地区に定めることは検討可能か。

回答56. 提案内容及び枚方市との協議により可能と考えます。

質問57. 補助金について、現在想定される項目・金額及び懸念される事項・課題などをご教示頂けますでしょうか。

回答57. 枚方市土地区画整理事業補助金交付要領の要件を満たす場合は交付が可能と考えます。

質問58. 荒阪地区は、令和2年人口集中地区（DID）に含まれていない為、都市再生区画整理事業の補助採択に適合しません。当該地区への補助金導入の可能性があるのは上記に示す補助幹線道路が都市計画決定された場合に限るとの認識でよろしいでしょうか。

回答58. 令和5年度に都市再生整備計画事業等の補助要件が拡充されたため、ご質問の限りではないと考えます。

質問59. 三地区において枚方市の公共施設管理者負担金制度はありますか？ある場合対象工種をご教示願います。

回答59. 枚方市土地区画整理事業補助金交付要領があります。なお、対象工種は原則、都市計画施設（地区施設除く）と考えます。

質問60. 当地区に出店される企業に対し、税制優遇等の措置はあるでしょうか。

回答60. 大阪府・枚方市税制優遇等の措置はあると聞いていますが、今後の行政などとの協議によると考えます。

4. 今後のスケジュールについて

質問61. 事業協力者選定後の事業スケジュールはどのように予定されているか。

回答61. 事業協力者募集要項の説明会及び枚方市HP (<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000046073.html>) で公開している「募集要項配布期間での質疑事項一覧」に記載のとおりです。

質問62. 募集要項P1に令和7年度保留フレーム設定予定と記載ございますが、市街化区域編入の時期はいつ頃を想定されているか、ご教示ください。

回答62. 事業協力者募集要項の説明会及び枚方市HP(<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000046073.html>)で公開している「募集要項配布期間での質疑事項一覧」に記載のとおり、令和9年度から令和10年度を想定しています。

質問63. 応募者提案説明会日程・詳細(プレゼン時間、人数の制限など)はいつ確定しますでしょうか？

回答63. 現在、次の通り予定しております。(応募者数により予備日も含めた2日間となる場合があります)

【長尾駅東地区】

- ・11月30日 午前・午後(土)
- ・12月1日 午後(日) ※予備日

【長尾播磨谷地区】

- ・12月7日 午前・午後(土)
- ・12月8日 午後(日) ※予備日

【長尾荒阪地区】

- ・12月14日 午前・午後(土)
- ・12月15日 午後(日) ※予備日

確定した日程及び詳細(プレゼン時間、人数の制限など)については、別途お知らせします。

質問64. 募集要項P1に記載の保留フレームについて、市街化編入後に土地区画整理事業認可となりますでしょうか？農転手続きについては、市街化編入手続きの前後どちらで実施予定でしょうか？

回答64. ご認識のとおりです。なお、農転手続きは、近年の事例では市街化区域編入後にやっていると聞いています。

5. その他

質問65. 現在整備中の都市計画道路及び近隣の地質調査のデータをご提供いただくことは可能ですでしょうか。

回答65. 添付資料8及び9のとおりです。

質問66. 雨水排水流域図はあるか。

回答66. 添付資料4のとおりです。

質問67. 長尾東通線と駅前広場を都市計画決定した際の資料をご提供いただくことは可能ですでしょうか。

回答67. 添付資料5～7のとおりです。なお、取り扱いについては、当該提案書の作成に限る範囲でお願いします。(枚方市より左記条件で提供を受けております。)

質問68. 埋蔵文化財・土壌汚染・及び地中障害物等の調査は実施されているのでしょうか。実施している場合、資料のご提供をお願い致します。また、文化財調査については周辺の開発で現地保存が必要となったものはありますか。

回答68. ご質問の調査は実施していません。なお、文化財調査については、包蔵地に指定されている区域及び第二京阪道路の整備の際に隣接市で文化財が出土している状況を踏まえて、今後、枚方市文化財課との協議が必要と伺っております。

質問69. 事業提案の保留地処分（買取）価格について事業者選定後に社会情勢や経済状況などにより、価格を変更（増額、減額 共に）する事は可能でしょうか。不可能な場合は、辞退する事が出来るでしょうか。

回答69. 事業協力者選定及び覚書締結後に価格を変更する場合は、当会と協議が必要と考えます。

質問70. 選定された事業協力者は継続して、業務代行予定者もしくは、業務代行者となると考えて宜しいでしょうか。移行期間はどれくらいを想定されていますか。

回答70. 募集要項に記載のとおりです。移行期間については事業協力者募集要項の説明会及び枚方市HP (<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000046073.html>) で公開している「募集要項配布期間での質疑事項一覧」に記載のとおりです。

質問71. 反対地権者を施行区域から除外することはできますでしょうか。

回答71. 原則除外はできないと考えます。ただし、反対者を問わず今後の検討の結果、当該権利者及び事業者（組合等）が合意、かつ、関係法令等と整合が図れる土地利用計画である場合は除外の検討が可能と考えます。

質問72. 事業提案書について「図などの補足資料がある場合は添付資料として追加しても良い」とありますが、その際、枚数の指定や制限はありますか。

回答72. 枚数の指定・用紙のサイズなどにも制限はありません。

質問73. 荒阪地区内にある関西電力高圧線下の制限（建築制限）について、ご教授ください。また、その部分について地役権設定は必要ですかご教示願います。

回答73. 法務局の登記簿から、地役権設定がされている土地が存在しますが、制限内容は未調査のため、土地所有者及び関西電力㈱に確認が必要です。

質問74. 募集要項6～7ページのⅡ審査基準の中で「総事業費が示されているか」、「エリアマネジメントを想定しているか」との記載がありますが、5ページ（1）事業提案書の内容にはその旨の記載はありません。様式5～8の中でこれらの提案を求める様式番号の指定等があれば教えてください。

回答74. 指定等はありません。

質問75. 提案書作成する上で図面データ(現況CADデータ)は提供頂けるのでしょうか。

回答75. 添付資料12のとおりです。なお、取り扱いについては、当該提案書の作成に限る範囲でお願いします。(枚方市より左記条件で提供を受けております。)

質問76. 測量図があればご開示をお願いいたします。(敷地形状、高低差、真北等)

回答76. ありません。

質問77. 審査会を構成する「有識者等」について具体的にご教示ください。

回答77. 審査に係る事項は非公開としています。

質問78. 1地区1社(もしくは1グループ)が選定されますか?

回答78. そのとおりです。

質問79. 募集要項P1に記載の”代表地権者数”という言葉の意味をご教示いただけますでしょうか。(例えば1筆の土地を2名で共有の場合、代表者数は1名とカウントされていますでしょうか。)また、区域内(地区別)の土地の筆数をご教示ください。

回答79. ご認識のとおりです。また、区域内の土地の筆数は2382筆です。
※令和4年9月のまちづくり構想作成時点

質問80. 募集要項P5「②共同企業体の構成員の変更」について、構成員の変更が適当であるとみなされる場合の判断基準についてご教示いただけますでしょうか?
(構成員を変更するケースとして、例えば、同一地区もしくは他地区で落選した企業、または他地区で当選した企業、乃至は今回本件に応募しなかった企業を構成員に追加して新たに共同企業体を組成する等を想定。)

回答80. 判断基準はありません。今回の事業協力者募集に落選した企業で、選定された企業との共同もしくは共同企業体の構成員の一員として事業参画を認めることはしませんのでご理解をお願いします。

質問81. 募集要項P5「4. 事業提案書等(1) 事業提案書の内容」について、①に記載の”保留地等(借地も含む)”の”借地”とは換地賃貸のことを指しておりますでしょうか?

回答81. 権利者が換地を受け、企業等に貸す土地のことを指しております。その他に企業等に売却する土地も「等」に含まれており、提案時に保留地のみとされるか、換地も含むのか等、ご提案をお願いします。

質問82. 募集要項P5「4. 事業提案書等(1) 事業提案書の内容」について、①に記載の※以下の意味についてご教示いただけますでしょうか。現時点で既に動かすことができないと確定的な区画については区画整理事業の対象外とするという意味でしょうか?

回答82. 施行地区は、事業の効果が最大限かつ効率的に実現できるよう、都市計画における位置づけ及び事業の円滑な施行の両面から適切に設定することが望ましいと考えます。

質問83. 募集要項P5「4. 事業提案書等（1）事業提案書の内容」について、③に記載の”借地料”とは、換地賃貸に係る賃貸料のことで認識っておりますでしょうか？
回答83. 募集要項P5「4. 事業提案書等（1）事業提案書の内容」①において、保留地とは別に借地（個別換地や集約換地）部分の借り上げを提案される場合においては、借地料（賃貸料）の提案をお願いするものです。
質問84. 墓地の権利関係についてわかる範囲でご教示下さい。
回答84. 法務局の登記簿より、宗教法人が所有されています。 ※令和4年9月のまちづくり構想作成時点
質問85. 「長尾駅周辺地区まちづくり構想」のP7に記載の土地利用ゾーニング案の中で、①生活福祉ゾーンににぎわい創出機能のある業種、②にぎわい創出ゾーンと医療・商業ゾーンに住宅を配置することは可能でしょうか？
回答85. 事業協力者募集要項の説明会及び枚方市HP(https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000046073.html)で公開している「募集要項配布期間での質疑事項一覧」に記載のとおりです。
質問86. （全地区共通事項として）現時点で明確に誘致できない業種があればご教示下さい。
回答86. ありません。
質問87. 提案方法・内容として、応募する地区の隣接する地区（もしくはゾーン）の活用を含めた包括的な提案は可能かご教示下さい。（当該応募地区に隣接する地区・ゾーンの活用方法についても言及することにより、提案内容に幅を持たせたいという主旨。）
回答87. 募集要項P6 II 審査基準「3. 審査項目及び評価視点（6）」にも記載のとおり、ご提案をお願いいたします。
質問88. 募集要項P5「5. その他（1）事業提案書の取扱い」について、”提出された事業提案書は変更できない”との記載について、意図をご教示下さい。（例えば、一旦提出した事業提案については、土地区画整理組合設立後も変更できないといった様な主旨でしょうか？）
回答88. 事業提案書の提出、応募者提案説明、その後の審査と選定の過程の中で、提案内容の変更がなされると公平性が損なわれるための措置とお考えください。なお、事業協力者として、当会と覚書締結後以降の事業実現に向けた提案内容の変更等はこの限りではありません。
質問89. 複数地区を1つの事業として提案する場合、それぞれの検討会において別々に審査を実施した後、両地区集まったの審査を実施するのでしょうか。審査プロセスをご教示ください。
回答89. 募集要項に記載のとおり、地区ごとに審査を行います。なお、審査は非公開としてい

ます。

質問90. 複数地区をそれぞれ別の事業として提案する場合、地区毎の提案書をそれぞれ提出することになりますでしょうか。その場合、それぞれの検討会において審査し、一つの地区は選定、他の地区は落選等、部分的に選定されることもありえるのでしょうか。

回答90. ご認識のとおりです。

質問91. 検討会期間の費用負担は事業協力者とありますが、どのくらいの金額を想定されていますか。また、準備組合期間の立替金の想定金額と組合設立に至らなかった場合の費用負担先について教えてください。

回答91. 想定している金額はありません。事業協力者の位置付けで可能な範囲と考えております。なお、準備組合の立替金の想定額も現時点ではありません。また、組合設立に至らなかった場合の費用負担は、締結する覚書等の内容によるものと考えます。

質問92. 同一の企業が複数のエリアに応募して、別々の事業として進めていくことは可能ですか。

回答92. 同一企業（企業体含む）が全地区で選定された場合においても、事業は地区ごとに進めていく考えです。ただし、これに伴う行政手続き（都市計画など）で地区間の調整が必要な場合が考えられます。

質問93. 検討会と締結する覚書（案）があれば開示ください

回答93. ありません。事業協力者として選定されましたら、当会と調整のうえ提供予定です。

質問94. 建築制限がかかりますか。

回答94. 事業化の進捗による市街化区域編入に合わせ、決定される用途地域や地区計画などの建築制限が考えられます。

質問95. 審査員は、有識者、検討会理事、市ですか。

回答95. 審査に係る事項は非公開としています。

質問96. 複数地区に応募し、提案までに一部地区を辞退することは可能ですか。

回答96. 辞退することは想定しておりませんので、参加意向書提出までにご検討をお願いします。

質問97. 参加意向書は構成企業を全て記載し、代表者が提出すれば良いですか。

回答97. 募集要項に記載のとおりです。

質問98. 【募集要項P.3 (3. (5)応募者の資格要件)】①法人要件 ア. における官公庁とは大阪府、枚方市などの当地区に関連する官公庁との認識でよろしいでしょうか。

回答98. 当地区に関連する官公庁のみではなく、全国の官公庁になります。

質問99. 【募集要項P.5 (4. (2)事業提案書の仕様)】複数のまちづくり検討会を再編し、1つのまちづくり検討会を組成し、単一の事業として推進することは可能でしょうか。

回答99. 長尾駅周辺地区の95haを現在の検討会ごとに区分する際に役員を中心に検討しましたが、それぞれの地区特性や土地の評価（減歩率）などを考慮し、95ha全体をひとつの事業とすることは難しいものとの認識に至っております。ただし、ご提案を否定するものではございませんのでご検討をお願いいたします。

質問100. 保留地購入予定価格、借地料の最低条件は設定されておりますでしょうか。

回答100. 設定していません。最低条件も含めてご提案をお願いいたします。

質問101. 各地区の提案において、事業が重複した場合（各地区に商業機能の提案があった場合など）は、どのように評価されるでしょうか。また、各地区に優先される業種の設定はございますか

回答101. 地権者にとってより魅力のある提案が評価されると考えます。また、各地区において優先される業種の設定はありません。

質問102. 7月12日が期限の質疑提出以降に追加質疑はできますか

回答102. 追加質疑は受付していません。