

長尾駅東地区まちづくりニュース

長尾駅東地区まちづくり検討会

第2号 / 令和7年6月

TOPIC①第2回総会を開催

令和7年3月29日（土）に、第2回総会を開催しました。総会では、事業協力者として「株式会社竹中土木 大阪本店」と「高松建設株式会社 大阪本店」によるグループ（以下、「竹中・高松 JV」という。）を選定し、長尾駅東地区まちづくり検討会と事業協力者の間で覚書を締結することについても決定しました。第2回総会の概要については、以下のとおりです。

<第2回総会の概要>

【開催日時】

令和7年3月29日（土）
15：30 ～ 16：10

【開催場所】

菅原生涯学習市民センター 2階 ホール

【出席者】

24名（会員数31名）
※議決権行使書による出席を含む

●報告案件

第1号 設立総会からこれまでの活動経過
第2号 事業協力者の審査結果

●議決案件

第1号 事業協力者の選定及び覚書の締結
第2号 活動方針の決定
第3号 役員等の選任

○全ての案件について、賛成多数により可決されました。

また、質疑回答はありませんでした。

○総会終了後、事業協力者による提案説明及び質疑回答が行われました。

主な質疑回答の内容については、別紙をご覧ください。



TOPIC②竹中・高松 JV と覚書を締結

第2回総会において、覚書の締結について可決されたことを受けて、令和7年4月1日（火）に長尾駅東地区まちづくり検討会と竹中・高松 JV は、土地区画整理事業の事業化を検討することを目的として、覚書を締結しました。なお、覚書の締結にあたり、役員会の議決を得たうえで、軽微な修正を施しています。

今後は、事業協力者である竹中・高松 JV と共に、より具体的にまちづくりの検討を進めてまいりますので、引き続きご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

6月28日（土）には、さっそく「土地区画整理事業の概要」や「土地利用意向の確認」をテーマとした勉強会を開催いたします。いずれのテーマにおいても、会員の皆様に事業に対する知識等を向上していただくうえで、重要な内容となっていますので、是非ともご参加いただきますようお願いいたします。

◆会長交代のお知らせ

第2回総会において、議決案件 第3号「役員等の選任」が可決されたことを受け、松宮朝男氏が3月31日付で会長職を退任し、4月1日付で村井正信氏が会長職に就任しました。

松宮氏は、今後も理事としてまちづくりの検討に携わりますので、引き続きよろしくお願いいたします。

●皆様へのお願い

長尾駅東地区まちづくり検討会の規約第4条第3項には「会員が所有権又は借地権を有する対象区域内の土地を転用又は第三者へ転売等する場合は、土地利用計画等について役員会と事前に協議しなければならない。」と定めています。土地の転用・転売等をする場合は【問合わせ先】までご連絡ください。

また、地区内の土地又は建物の権利の異動が生じた場合（例：相続が発生した場合）や住所移転、連絡先などに変更が生じた場合（例：引越などで転居された場合）も【問合わせ先】までお知らせください。

●問合わせ先

ご不明な点、ご意見、ご質問、お気付きの点等がありましたらお問合わせください。

長尾駅東地区まちづくり検討会 会長 村井 正信

枚方市 都市整備部 市街地開発課 担当：中川、伊牟田、米田、仲森

住所：枚方市大垣内町2丁目9番15号 Tel：072-841-1423 Fax：072-841-4607

※まちづくりニュースは、枚方市のホームページに掲載しています。

事業協力者による提案説明における主な質疑回答

質 疑 回 答	
(質 問)	新築されるマンションについて、そのうち1室の取得を希望している地権者がいる。高級なマンションになると思われるため、換地を売却した収入のみで購入するのは難しいと考えるが、何らかの措置はあるのか。
(回 答)	マンションの仕様（価格帯・規模）はまだ決めてないので、購入希望の地権者様には、今後相談していただけたらと思う。
(質 問)	面積（約6.2ha）に対して、事業費（約50億円）が割高に感じるが、なぜなのか。
(回 答)	川を挟んで都市計画道路を整備することになるため、都市計画道路に係る費用のみで20億円～30億円が必要と考えている。ただし、枚方市の都市計画道路であるため、今後の協議となるが、補助金の取得が可能だと考えている。
(質 問)	ペDESTリアンデッキは必要か。
(回 答)	絶対に必要とは考えておらず、駅ビルなどの大きな施設を誘致する場合にペDESTリアンデッキを設ける想定をしている。また、ペDESTリアンデッキを設けることで、歩行者と自動車を分離した安心安全なまちづくりが可能だと考えている。ただし、事業費には含んでいないため、必要性については、今後地権者の皆様と考えていきたい。また、河川を占用してボックスカルバートを設置することにより、河川を横断する橋やペDESTリアンデッキ等は不要になり、事業費を抑えられると思われる。協議が長期間にわたる等ハードルは高いと思われるが、ともに進めさせていただきたい。
(質 問)	公簿の面積と実測の面積には差異があると思われるが、その差異分は事業費に充てられるのか。
(回 答)	公簿の面積と実測の面積の差異が減歩率に影響することはない。減歩には保留地減歩及び公共減歩の2種類があるが、あわせて6割弱を想定している。
(質 問)	公簿の面積と実測の面積を比較して、余った土地はどうなるのか。
(回 答)	今後組合でルールを決めていくことになるが、一般には地区全体の面積を測り、地権者の皆様が所有している土地の公簿の面積の合計と比較して、縄伸びとなっている面積分を、按分して地権者の皆様にお返しする。
(質 問)	水路や里道はどのような扱いとなるのか。
(回 答)	水路や里道は従前の公共用地として計算するため、公共減歩には含まれない。

(質 問) 船橋川にボックスカルバートを設置するのは可能なのか。 (回 答) 技術的には可能だが、管理上の問題があるため、道路管理者・河川管理者と協議が必要になる。
(質 問) 実現すれば、事業費が相当削減できるのではないか。 (回 答) 減歩率はかなり改善すると思われるが、築造費は高くなるため、この方法が最適か否かの精査が必要である。令和8年度には事業協力者は業務代行予定者に移行する見込みであるが、その際にはボックスカルバートの可否に係る一定の検証を行い、地権者の皆様にご判断いただける材料を整えたい。
(質 問) 農業はいつ頃までできるのか。 (回 答) 測量や設計をしている段階（令和8年度～令和9年度）においては、現地に影響がないため、従来どおり農地として使用していただくことが可能である。工事が本格的に開始する仮換地指定（令和10年度）までは、原則農業をしていただくことが可能だが、それ以降については、事業の進捗によるため、改めてお知らせする。また、長尾播磨谷地区・長尾荒阪地区と横並びをとることにより、スケジュールに変動が生じた場合は、改めてお知らせする。
(質 問) 近隣の松井山手駅が北陸新幹線の停車駅となる見込みだが、事業に影響はあるか。 (回 答) その頃には、事業は完了しているため影響はないと考える。
(質 問) 個別面談や勉強会等のスケジュールはどのようになっているのか。 (回 答) 6月～7月初旬に勉強会の開催を予定している。勉強会終了後には、地権者の皆様の意向確認を目的とした、アンケート調査や個別面談の実施を予定している。その中で様々な意見が出てくると思われるので、適宜第2回勉強会の開催等も検討する。秋頃には計画を一定取りまとめ、タイトではあるが、年内に地権者の皆様にご確認いただける状態に持っていきたい。