

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3号 / 令和7年9月

TOPIC①第1回勉強会を開催

令和7年6月28日（土）に、第1回勉強会を開催しました。勉強会では、事業協力者である竹中・高松JVが、提案書概要や土地区画整理事業、共同売却・共同賃貸、今後の日程について説明を行いました。第1回勉強会の概要については、以下のとおりです。

<第1回勉強会の概要>

【開催日時】

令和7年6月28日（土）

13：30～15：00

【開催場所】

長尾公民館 2階 大会議室

【出席者】

20名

●説明内容

- ・提案書概要
- ・土地区画整理事業について
- ・共同売却・共同賃貸について
- ・今後の日程について

○質疑回答

主な質疑回答の内容については、**別紙**をご覧ください。



TOPIC②個別面談を実施

勉強会の内容を踏まえ令和7年7月より、皆さまの今後の土地利用に関するご意向や、本事業に対する疑問点等の確認をさせていただくことを目的として、個別面談を実施しました。

今回の面談で、勉強会をご欠席された会員の方に対しても、換地等の事業の概要についてご説明することができました。

皆さまご多用の中、ご協力いただきましてありがとうございました。

なお、枚方市のご協力のもと、検討会にて都市計画道路の見直しに向けた行政協議等を丁寧に進めており、事業性改善のための検討に期間を要することから、準備組合設立の時期については、本年12月末頃から令和8年3月末頃に変更して進めております。当事業の実現に向けて鋭意努力してまいりますので、引き続きご協力の程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：引越し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。

第1回勉強会における主な質疑回答

質 疑 回 答	
(質 問) 減歩率は何パーセントになるのか。	(回 答) 現時点で減歩率は算出していない。枚方市と当事業の設計協議を進めているところで、今後、事業費や補助金等を精査した上で減歩率を算出しお示しする。
(質 問) 所有する土地によって減歩率は異なるのか。	(回 答) 異なる。従前地と従後地について、接道の有無など様々な条件を考慮して減歩率を算出する。まずは地区全体の平均減歩率をお示しするが、個別の土地についての減歩率は、組合設立後、換地設計が完了する仮換地指定前のタイミングとなる。
(質 問) 換地する際の基準面積は公簿面積だと思うが、実際と差異がある場合、自分で測量をして申し出ることは可能か。	(回 答) 基本的には個別の土地に測量費用をかけず公簿面積に基づくことになる。地区界測量実施後に、実測面積と公簿面積に大きな差異がある場合、その差を面積按分し、全員に均等に加減する方法が多い。ただし、特別自分の土地は縄伸びが大きいと思われる場合には、会員自身で実測することも可能である。全体測量を実施して、どの程度実測面積と公簿面積に差が発生しているか皆様にもお知らせするので、その際にご自身で測量をするかは判断していただくことになる。
(質 問) 個人で測量する場合は測量に基づく登記まで必要か。	(回 答) 組合によっては異なるが、登記までは求めないものの、確定測量を行い、隣接の立ち会い・同意までを求められるケースが多い。
(質 問) 農地希望の会員については、あくまでも駅東地区内で換地されるのか。また、農地を換地する位置は決まっているのか。集約農地となるのは確実か。	(回 答) 駅東地区内で換地する。ただし、駅東地内区にこだわりがなければ、売却資金で地区外の農地を取得することも可能である。 また、換地する位置については現在確定していないが、農業用水のルートや希望者の状況に応じて農業ゾーンの位置を検討し、農地を集約する。
(質 問) 売却単価について、播磨谷地区と比較して安い設定となっている。駅東地区の売却単価が低いと売却しない会員も出てくると思うが、金額の検討はしてもらえるのか。	(回 答) 当地区で想定される使用用途が播磨谷地区とは異なること等が理由であるが、単価設定は現時点でのベストプライスをお示ししている。単価を上げられるよう検討するが、現時点で上げる、というのは言い難い。

<p>(質 問) 単価によっては売却したくない、という会員についてはどうするのか。</p> <p>(回 答) 共同売却は、売却にかかるリスクや手間を負いたくない方、土地が小さく個人では売却出来ない方などが事業協力者に任せるという手法であり、価格に納得できず会員自身で売却・賃貸をしていくのであれば、自己利用の延長として売却・賃貸を選択する方法もある。</p>
<p>(質 問) 個人で少しでも高く買ってくれる先に売却することは可能か。</p> <p>(回 答) 可能。ただし、共同売却か自己利用かの決断は道路設計等に影響する為、早い段階で決断する必要がある。</p>
<p>(質 問) 賃貸を選択した場合、諸々税金を支払うことになるが、売却と比べてメリットがあるのか。税金の支払いなどデメリットも会員に説明するべきではないか。</p> <p>(回 答) 賃貸のシミュレーションは、例えば30年間賃貸するとして、約25年で総収入は売却した場合と変わらず、かつ土地も所有者のもとに戻ってくる。固定資産税・都市計画税に加え、所得税等もかかってくるため、税理士等の専門家にご相談の上、実際のシミュレーションも考慮しながら判断いただきたい。</p>
<p>(質 問) 賃料を上げる交渉はしてもらえるのか。</p> <p>(回 答) 交渉はしていく。賃料はどういった施設に対して賃貸するかによって変わり、現状は商業を想定している。ただし、賃料は場所や業種のみならず、長期契約や罰則規定等契約の内容にもよるため、安定して貸せることも含めて会員にメリットのある提案をしていく。</p>
<p>(質 問) 賃貸契約が30年で終了するが、その後のフォローはしてくれるのか。</p> <p>(回 答) 任せただけならフォローする。基本的な選択肢としては、契約の更新、新たな賃貸先の検討、共同賃貸の区画のみ再度区画整理する等がある。</p>
<p>(質 問) 売却の場合、他地区の売却金額と差があるが、当地区もその金額に合わせてもらえるのか。</p> <p>(回 答) 総事業費の兼ね合いから、事業提案では保留地を駅から至近の最も高く処分できる位置に設定している。例えば、保留地の位置を共同売却地として設定している戸建て住宅エリアと入れ替えることはできるが、そうすると共同売却用地の単価は上がるが、保留地の処分価格が下がり、その分保留地の面積を拡大することになるため、地権者の減歩率が上がることになってしまう。そのあたりのバランスを調整して、より良い提案をできるように検討していく。</p>