

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4号 / 令和8年2月

TOPIC

準備組合設立についての説明会を開催

令和8年1月17日（土）に準備組合設立についての説明会を開催しました。説明会では、事業協力者である竹中・高松JVが、個別面談結果や土地利用計画案の検討状況、スケジュール、準備組合設立の手続きについて説明を行いました。説明会の概要は、以下のとおりです。

<準備組合設立についての説明会の概要>

【開催日時】

令和8年1月17日（土）

13：30～14：40

【開催場所】

長尾公民館 2階 大会議室

【出席者】

23名

○内容

- ・個別面談結果について
- ・土地利用計画案の検討状況について
- ・事業スケジュールについて
- ・準備組合設立に向けた手続きについて

○説明会終了後、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。



●準備組合の新役員を募集しています

準備組合設立総会では、理事長、副理事長、理事、監事の新役員を選任することになります。準備組合の意思決定に積極的に参画したい方、新役員に立候補したい方がいらっしゃいましたら、【問い合わせ先】までご連絡ください。

●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【問い合わせ先】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【問い合わせ先】までお知らせください。

●問い合わせ先

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い合わせください。

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。

準備組合設立についての説明会における主な質疑回答

質 疑 回 答

(質 問) 事業提案時の土地利用計画案と都市計画変更案で、平均減歩率が大きく異なる理由はなにか。

(回 答) 本事業において事業費増額の要因となっているのは、調整池と電線共同溝であるが、都市計画変更案では電線共同溝や調整池を都市計画施設下に設けることによって、これらを公共施設管理者負担金の補助対象としている点が事業提案時の土地利用計画案と大きく異なる。なお、実際に公共施設管理者負担金の補助対象とできるかは、今後の関係機関協議による。

(質 問) 平均減歩率は変動するのか。

(回 答) 変動する。ただし、事業費は各種条件を安全側で試算しており余裕があるためこれ以上になることはない。補助金は、現時点で確約できるものではなく、必要な保留地処分金は補助金額によって変動するため、それに伴い減歩率も変動する。減歩率が確定せず不安があると思うが、今は設計準備段階であり確定させることができない。組合設立の際には事業計画を作成することになるが、その際に総事業費や減歩率等を取り決めることになるため、それ以降は業務代行者が責任をもって事業を進めることとなり、組合設立認可時の事業計画の事業費や減歩率から上昇することはない。

(質 問) 経済状況の変動等により事業費が高騰した場合、市が補助金を出してくれるのか、それとも地権者の負担となるのか。

(回 答) 補助金の対象となり得る項目は市に確認しているが、実際に試算どおりの補助金が得られるかはまだ決まったものではない。本組合を設立する際に、事業計画を作成することになるが、その際には事業費や補助金の金額も明らかとなる。組合設立以降に物価高騰や人件費上昇が生じた場合は、業務代行者の負担により事業を進めるため、後から地権者の負担が増えることはない。

(質 問) 土地利用計画図案に高低差が考慮されていないように見受けられる。

(回 答) 土地利用計画図案に高さは表記していないが、近隣の地形データを参考に高低差を考慮して作成している。

<p>(質 問) 現状の道路計画とすると、困難な状況に陥る場所もある。その点を考慮していないのではないか。</p> <p>(回 答) 困難な状況とは、本地区の南側に位置する長尾大池の堤防との高低差が大きいという点を指されていると思うが、都市計画道路長尾東通線は、高さ7～8mある長尾大池の堤防に接続する計画としているため、確かに大きな高低差が生じる。しかし、区画道路については、長尾大池堤防へは接続しない計画としているため、そちらはそれほど高低差がなく、緩やかに北へ向かって下がっていくイメージである。</p>
<p>(質 問) 東側の住宅地との高低差はどうか。</p> <p>(回 答) 本地区と東側の住宅地の境界には、住宅地よりも低い位置に水路敷があり、その高さまで盛土をする予定である。よって、東側の住宅地との高低差は現状とほとんど同じ見え方となる。</p>
<p>(質 問) 調整池として予定している箇所が八田川に近く工事がやりにくいところだと思うが、工事等に支障はないか。</p> <p>(回 答) ご指摘のとおり、現計画においては八田川に隣接して調整池を計画しており、それに伴い仮設費や地盤改良費が高額となっていることが事業費にも影響している。今後、調整池の位置や構造について、事業費を削減するためにも検討を進める予定である。</p>
<p>(質 問) 長尾大池の堤防には大きな高低差があるということだが、事業後はどうか。</p> <p>(回 答) 事業後も、ほぼ現状の高低差のままで考えている。事業費を考慮し盛土量を極力少なくする為、当該箇所に係る盛土は50 cm～1 m程度に抑える計画にて検討している。</p>
<p>(質 問) 補助金の取得状況は年度によって異なると思うが、事業を延期し平準化したほうが良いと判断される時は、事業を遅らせることも可能か。</p> <p>(回 答) 可能である。補助金は、毎年度要望額通り取得できるとは限らないため、事業性を優先してスケジュールを見直すという選択肢もある。</p>
<p>(質 問) 都市計画変更案において、都市計画道路の西側も集合住宅用地とするのが良いのではないか。</p> <p>(回 答) ご指摘の通り、駅に近い立地の方がより高値で保留地を売却できるため、前向きに検討する。</p>