

長尾播磨谷地区まちづくりニュース

長尾播磨谷地区まちづくり検討会

第2号 / 令和7年5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「大和ハウス工業株式会社 本店」と「戸田建設株式会社 大阪支店」によるグループ（以下、「大和JV」という。）を選定し、長尾播磨谷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）
13:00～14:05

【開催場所】

菅原生涯学習市民センター 2階 ホール

【出席者】

65名（会員数86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。

主な質疑回答の内容については、**別紙1**をご覧ください。

○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2**をご覧ください。



TOPIC②大和 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5月17日(土)に長尾播磨谷地区まちづくり検討会と大和 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。

今後は、事業協力者である大和 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。

◆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「役員の選任」が可決されたことを受け、若林勲氏が3月31日付で会長職を退任し、4月1日付で竹内章郎氏が会長職に就任しました。

若林氏は、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

長尾播磨谷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い合わせください。

長尾播磨谷地区まちづくり検討会 会長 竹内 章郎

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2回総会における主な質疑回答

質 疑 回 答
(質 問) 覚書の第3条(役割及び業務)において、検討会の役割として「会員の意向把握及び合意形成」が定められているが、これは事業協力者の業務ではないのか。 (回 答) 「会員の意向把握及び合意形成」は検討会の役割となるが、事業協力者は、アンケート等の意向調査や勉強会・説明会の開催といった、合意形成に向けて支援を行う。
(質 問) 一般的な開発では、デベロッパーが土地を買収して進めると思うが、本事業は地権者が事業主体となっている。検討会が事業主体になるのであれば、検討会は責任を持って事業を進めることを断言していただきたい。 (回 答) 責任について断言するのは難しい。なお、現在はまちづくり検討会という任意の組織であるが、事業が進捗して最終的に土地区画整理組合という組織になると、土地区画整理法に基づく法定組織となるため、同法に基づいた責任を負うことになる。
(質 問) 地権者が気にしているのは、減歩や換地位置のみであり、責任を持って事業を進められる能力を有しているのはデベロッパーのみである。事業協力者が説明を行う旨を覚書に明記してほしい。 (回 答) 覚書第3条第1項第1号において、「会員の意向把握及び合意形成」は検討会の役割とされているものの、覚書第3条第2項第3号において、「会員の合意形成を図る意向調査・勉強会等の支援」を事業協力者の業務として明記している。そのため、このような表現になることを理解していただきたい。
(質 問) 「事業協力者は、減歩等に係る協議を地権者と個別に行い、合意形成を全うする。」旨を明記してほしい。 (回 答) 記録には残すが、覚書案については、本総会に出席いただいた地権者及び議決権行使書を事前に提出いただいた地権者の総意によって決定するものであるため、ひとつの意見として承る。
(質 問) 過去の別事業において、近隣住民から許可を得たとの理由で、私の父が所有している土地に手を加えられたことがあった。今後、このようなことがあった場合は、誰を訴えればよいのか。 (回 答) 土地区画整理組合設立後であれば、組合が責任を負うことになる。

（質 問）検討会だけに責任を被せるのではなく、枚方市及び事業協力者も責任を持って事業に取り組んでいただきたい。

（回 答）本市は責任をもって、事業を支援していく次第である。

（質 問）地権者は所有地の売却・賃貸等について考えるだけでは不十分で、事業主体として責任を持って活動していかないといけないのか。

（回 答）事業主体は地権者であり、土地区画整理組合の設立以降は、組合が責任を負うことになる。なお、組合設立までの過程で、事業協力者は合意形成に至るための勉強会等を実施し、枚方市には継続して支援を行っていただくため、検討会も含め一丸となってまちづくりを進める考えである。

（質 問）計画どおりに利益が出ない等、事業にはリスクがあると思うが、事業のリスクは地権者にあるのか。

（回 答）現在はまちづくり検討会という任意組織の段階である。その中で、事業協力者のまちづくりのノウハウを取り入れて、勉強会や個別相談等の機会も設けながら、地権者の総意を以って、事業を進めていくことになる。

（質 問）過去に開発の仕事に携わっており、経験が豊富だと思われる会員を役員に推薦したい。

（回 答）次回の役員会で諮りたいと思う。ただし、役員の選任は総会の議決案件となるため、具体的に話が進めば、総会を開催することになる。その際は地権者の皆様に案内を送付させていただく。

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)	本地区は、タンクからパイプを介して給水されている箇所が多く存在するが、パイプを継続して活用するのか、それともパイプを取り除いて新しく水路を設けるのか。また、パイプを取り除く場合、その費用は地権者の負担となるのか。
(回 答)	タンクから農地に給水されているのは把握しているが、現時点では詳しい情報までは把握できていない。そのため、パイプの撤去費用は想定で見込んでいる。また、農地がどの程度残るかにもよるが、新しく水路を引き直すのではなく、各田畑に専用の井戸を設けることを想定している。井戸については、水質等に問題がないことを確認した後、具体的に提案する。また、既存の水路が良いということであれば、今後計画していく。
(質 問)	借地料(想定額)について、幅があるが、この幅はなぜ生まれるのか。
(回 答)	経済条件については、公平性確保のため、地権者の皆様一人一人と話をして、決定していきたい。
(質 問)	賃貸の場合、商業ゾーンに換地されるとのことだが、換地先の割り当てはどのように決定されるのか。また、50年で賃貸期間が終了した後、土地はどのように返却していただけるのか。
(回 答)	現在示している換地計画は、令和6年10月時点のものであり、賃貸希望者がどの程度いるかによって、換地計画の修正を進める。賃貸地を商業ゾーンに設定した理由は、府道交野久御山線沿いや市道牧野長尾線沿いということで、様々な土地活用の用途が考えられることからである。借地は2種類提案しており、「普通借地権設定契約」では50年後も契約を更新して、永続的に大和ハウス工業が土地利用することを想定しており、「事業用定期借地権設定契約」では大和ハウス工業が更地の状態で借りて、約50年後に更地で返す契約となる。どちらの契約形態とするかは、地権者の皆様との今後の協議と考えている。
(質 問)	「期間や地代などの賃貸条件は別途相談する。」とのことだが、令和10年度時点の条件で設定されてしまうということか。
(回 答)	今後、土地区画整理事業の全体像について説明する機会や、土地活用意向について伺う機会を設ける予定である。経済条件については、現時点で約束できる条件を提示しており、この条件を基準に進めさせていただくことになる。

（質 問）令和４年の「長尾駅周辺地区まちづくり構想」では、住居系の土地利用もあったように記憶しているが、現在提示されている土地利用計画と大きく異なっているのはなぜか。

（回 答）「長尾駅周辺地区まちづくり構想」で住居系の土地利用が示されていたのは、長尾駅東地区である。大和ハウス工業が商業系・産業系を提案しているのは、長尾播磨谷地区を「にぎわい創出ゾーン」としていたことを考慮しての提案だと思われる。ただし、今後の地権者の皆様の意向により、土地利用計画はブラッシュアップされていくものと思われる。