

# 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3号 / 令和7年7月

## 第1回説明会を開催

令和7年5月17日（土）に、第1回説明会を開催しました。説明会では、提案内容、土地区画整理の概要、事例紹介、準備組合設立に向けた今後の進め方について説明を行いました。第1回説明会の概要については、以下のとおりです。

### <第1回説明会の概要>

#### 【開催日時】

令和7年5月17日（土）  
14:00 ~ 15:35

#### 【開催場所】

菅原生涯学習市民センター 2階 ホール

#### ●内容

- ・提案内容の説明
- ・土地区画整理事業の概要、事例紹介
- ・準備組合設立に向けた今後の進め方について

○説明終了後、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。

第1回説明会の様子



### 〈会長挨拶〉

令和7年3月29日（土）開催の第2回総会にて、会長を拝命しました竹内章郎でございます。若林前会長の意思を受け継ぎ、検討会会員の皆さま及び事業協力者として選定された大和ハウス工業株式会社、戸田建設株式会社、協力企業の株式会社サポートとともに本地区の将来を見据えたまちづくりを進めていく所存です。

引き続き、本検討会の活動へのご理解とご支援を賜りますよう、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。



### ◆今後の予定

8月 30日 第2回説明会

9月～11月 個別訪問（準備組合設立に係る同意）

12月 まちづくり検討会解散総会・準備組合設立総会

※今後の予定は、変更となる場合があります。予めご了承ください。

### ●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、お気づきの点等がありましたらお問合わせください。

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 1 回説明会における主な質疑回答

質 疑 回 答	
<p>(質 問) 地権者の 8 割から同意を得ることは、かなり難しいのではないかと感じる。今までの総会等に一度も参加していない地権者もいると思う。また、以前のまちづくりで嫌な思いをしたということも聞いたことがある。今後、合意形成を進めるにあたっては、地権者とどのような話をするのか教えてほしい。また、同意を取得しづらい地権者には、減歩等に多少色をつけることもあり得るのか。</p>	<p>(回 答) これまでの経験則として、約 2 割の方が事業の仕組みや進め方、減歩等に不安があるという理由で最初は未同意である。まずは、事業の仕組みをご理解いただき、今後の土地利用についてどのような意向をお持ちかどうか確認させていただく。併せて、準備組合を設立し今後の細かな調査や検討を進めることについて、同意いただけるよう説明していく。減歩率については、事業協力者は判断材料をお示しし、最終的にはまちづくり検討会が総意によって公平公正な基準を決定する。</p>
<p>(質 問) 仮換地指定前に市街化区域に編入とあるが、その場合、固定資産税は面積相当ではない形で払う必要があると思うが、どのように考えているのか。</p>	<p>(回 答) 過去の事例から申し上げますと、市街化区域編入から仮換地指定までの期間は半年から 1 年以内であり、速やかに使用収益を開始できるよう取り組んでいく。</p>
<p>(質 問) 自己利用ゾーンは造成も含んでいるのか。</p>	<p>(回 答) 今後皆さまのご意見・ご希望をうかがい、新たに土地利用計画図を作る予定であり、自己利用ゾーンの規模等についても見直しをかける。今後土地を利用したいという方には、必ずインフラ等の整備が完了した状態で土地をお返しするので、ご安心いただきたい。</p>
<p>(質 問) 医療・商業ゾーン③で駐車場を経営されている方が何人かいる。今後も駅を利用する方向けに、原位置で駐車場を経営したいという希望があった場合、どのように対応するのか。</p>	<p>(回 答) 様々なパターンのメリット・デメリットを考慮し、駐車場としてふさわしい区域を定めて、そこに移っていただく提案をする等、皆様のご意向に沿って対処していく。</p>
<p>(質 問) 生産緑地に指定した土地で事業後に相続が発生し、売却しないと相続税を払えないとなった場合、大和ハウスが今の金額に相当する金額で購入していただくことはできるか。</p>	<p>(回 答) 皆様の個別の財産診断（いつ売却するのが良いかなど）も含めてサポートで対応はさせていただく。通常、納税猶予を受けている農地を 20%以上分割して売却した場合などには全体の納税猶予が解除され、土地区画整理事業においても農地を宅地に換地する場合は、納税猶予の打ち切りの対象となる。将来相続・売却をする予定があれば、その意向も含めて街区・換地の位置を決めていくことになる。</p>

(質 問) 市街化区域編入にあたって、地区計画の説明会を開催する必要があると思うが、そのスケジュールについて教えていただきたい。

(回 答) 市街化区域編入に先立ち、保留フレーム設定に向けた協議を枚方市の都市計画部署と大阪府の担当部署で進めている。引き続き計画的にまちづくりが進めば、保留フレームに設定後は随時市街化区域に編入できるようになる。順調に進めば今年度の秋ごろには保留フレームに設定される見込みである。市街化区域に編入する際には地区計画を定める必要があるが、事業協力者が関係課及び関係機関と協議を行い、ブラッシュアップされた土地利用計画をもとに地区計画の提案がなされる。その妥当性等が枚方市の都市計画課で確認された後、地区計画の説明会が枚方市により開催される予定である。

(質 問) 長尾駅周辺地区全体の区画整理事業によって人口が増える場合、学校の整備が必要にはなるのか。そのような調整を枚方市はどのように進めているのか。

(回 答) 市街化区域の編入にあたっては人口フレームも検討されるが、人口減少の昨今、厳しく検討がなされている。新規に住宅等の立地が認められるのは、駅から概ね800mないし1km以内の徒歩圏内となっており、95ha全域で住宅等が立地するものではない。とはいえ、徒歩圏内である駅東地区においては、マンションや戸建て住宅の提案がされている。人口の増加も見込まれることから、通学路や学校規模の調整などについては関係部署と必要な協議・調整を行っていく。

(質 問) 環境アセスメントについて、現時点でどの程度関係課と調整できているのか説明いただきたい。

(回 答) 令和7年度末に準備組合を設立し、令和10年度に組合設立というスケジュールについてはすでに枚方市の環境部署に説明している。また、長尾駅周辺地区全体で事業が図られるのであれば、個々の事業区域ではなく長尾駅周辺地区全体として環境アセスメントを実施するのが望ましいと上位の省庁から見解をもらっており、3地区の事業協力者による連絡会議を開催し課題等の解消に向け調整を図っている。