

長尾荒阪地区まちづくりニュース

長尾荒阪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「株式会社鴻池組 大阪本店」と「株式会社シーアールイー」によるグループ（以下、「鴻池組 JV」という。）を選定し、長尾荒阪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）
10:00～11:05

【開催場所】

菅原生涯学習市民センター 2階 ホール

【出席者】

122名（会員数173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。

主な質疑回答・意見・要望の内容については、**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鴻池組 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)に長尾荒阪地区まちづくり検討会と鴻池組 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、事業協力者である鴻池組 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21日(土)には、さっそくアンケートの調査の実施に関する説明会を開催いたします。準備組合の設立に向けて、重要な内容となりますので、是非ともご参加いただきますようお願いいたします。

●皆様へのお願い

長尾荒阪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。

長尾荒阪地区まちづくり検討会 会長 寺嶋 保彦

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・意見・要望

質 疑 回 答	
(質 問)	市街化調整区域から市街化区域への編入は、大阪府からの決定により、編入されることになったのか。それとも、検討会からの申請により編入されることになったのか。
(回 答)	令和7年10月頃に本地区は、随時市街化区域への編入が可能となる「保留フレーム」に設定される。「保留フレーム」については、特に検討会から申請をしたわけではなく、大阪府から計画的なまちづくりが進められていると判断された結果、設定されるものである。市街化区域への編入については、皆様のまちづくりの進捗を踏まえて、土地区画整理事業に係る都市計画と合わせて、大阪府及び枚方市で手続きを行っていくことになる。
(質 問)	枚方市としては、まちづくりを進める方向であり、まちづくりの進捗状況を大阪府に随時報告しているということか。
(回 答)	地権者の皆様のまちづくりを支援する立場として、大阪府と適宜情報を共有している。
(質 問)	まちづくりに係る権限は、大阪府にあるということか。
(回 答)	市街化区域編入の権限は大阪府にあるが、枚方市に権限がある都市計画手続もある。
(質 問)	枚方市は、市街化区域編入から除外する等の地権者意向も聞いてくれるということか。
(回 答)	大阪府及び枚方市としては、本地区全域を市街化区域とする方針であるため、一部を区域から除外するのは難しい。ただし、土地区画整理事業の区域とするかは、地権者の意向を確認しながら、検討会などの地権者組織で調整後、大阪府や枚方市と協議を行っていくこととなる。今後開催を予定している説明会や勉強会において、意見していただければと思う。
(質 問)	今回選定に至らなかった提案者の選定されなかった理由が、補助金頼りの資金計画となっているためとのことだが、枚方市は、本事業に補助金を出さないということか。
(回 答)	今回、当該の提案者が選定されなかったのは、補助金頼りの資金計画となっていることから、保留地減歩が大きくなってしまいう懸念があると審査委員会において判断されたためであり、補助金の有無に関する点ではない。補助金については、今後の調整となり、国庫補助金の交付要綱に沿った形で要件を満たす事業であれば、枚方市を通じて国に要望していく。

(質 問) 鴻池組 JV について、交通量増加への対策を具体的に検討している点を評価したとのことだが、交通量についてシミュレーションしたものがあれば、提示していただきたい。 (回 答) 現時点で、鴻池組 JV から受領しているデータはないが、本日鴻池組 JV が事業協力者に決定すれば、今後交通量について検討を進めるものと思われるため、その際にデータの提供を要望していただければ、提供してもらえるものと思われる。また、今年度、枚方市が発注した委託業務において、交通量の解析を行ったと聞いており、まちづくりにより交通量が増加するという結果が出たとのことである。枚方市においても、課題として認識されているようなので、引き続き課題の解決に向けて連携・検討していく。
(質 問) 覚書の第8条（本覚書の解除）において、覚書の解除は甲乙の合意によるものとなっているが、甲乙の合意が困難な場合、誰が仲介するのか。 (回 答) 覚書を解除する場合は、規約に基づき、総会で議決を得ることになる。仲介者などではなく、両者で合意に至るまで協議することになると考えているが、まちづくりを支援する立場である枚方市にも話を聞いていただくよう調整する。
(質 問) 枚方市長尾土地改良区に対して、農地転換の費用を支払うタイミングはいつになるのか。 (回 答) 枚方市長尾土地改良区の取り決めにに基づき、農地転換の際には費用を支払ってもらうことになるものと考え。ただし、本事業は地権者が協同で進めていく事業であるため、費用の支払いの有無については、今後枚方市長尾土地改良区と協議等を行っていく。
(質 問) 12月に準備組合設立予定とのことだが、それまでに土地利用計画について説明してもらえる機会はあるのか。 (回 答) 詳細については、鴻池組 JV との調整になるが、その予定である。また、準備組合設立においては総会を開催するが、その際には、地権者の皆様の意向を踏まえてブラッシュアップした土地利用計画図を提示することになる。その土地利用計画図をもって、準備組合にステップアップするのか、ご判断いただければと思う。
意 見
地元住民として快適に暮らしていくうえで、渋滞のあるまちにしたいと思っているため、十分考慮していただきたい。
地権者が最も気にしているのは、所有している土地の面積や価格であるが、公図には誤りがあるため、地権者が所有地について主張できる機会をなるべく早く設けて欲しい。また、本地区は、良質な山砂が出てくる地域であるため、山砂を売却して資金を捻出することも検討してほしい。

要 望

地権者の意向に沿って市街化区域に編入するとの話であったが、私個人としては、農地の取得を希望しており、市街化調整区域での農地を残してほしいと思っている。

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)	商業施設の誘致による交通量増加が懸念される中で、さらに物流施設も誘致することで、トラックの流入も見込まれるが、どのように考えているか。また、幅員12mの道路において、自転車は車道を通行することを想定しているのか。
(回 答)	自転車が車道を通行するか、歩道を通行するかについては、今後の設計で決めていく。また、物流施設の誘致については、確かにトラックの増加が見込まれるが、敷地内にトラックが滞留するスペースを確保し、極力交通に影響が出ないように計画する。
(質 問)	商業施設の誘致を想定しているとのことだが、長きにわたって存続できるだけのニーズはあるのか。
(回 答)	当該の商業施設は、事業協力者の協力企業である光亜興産とともに市場調査を実施したうえで、出店意向を示されているため、問題ないと考える。また、懸念される交通量増加については、物流施設と同様に敷地内に滞留スペースを確保する他、敷地内の一方通行や左折イン左折アウト等、極力交通渋滞にならない検討をしている。
(質 問)	交通量がどの程度増えるかの計算はしているのか。
(回 答)	物流施設については、テナント企業へのリースを想定しており、テナント企業は未定である。テナント企業によって、トラックの台数は変動するが、物流施設の規模を考慮すると、1日100台以上のトラックの使用が想定される。
(質 問)	公図には誤りがあるため、地権者の所有地に関する主張のとりまとめを早急にして欲しい。また、本地区は、良質な山砂が出てくる地域であるため、山砂を売却して資金を捻出することを検討してほしい。
(回 答)	調査設計を担当する協力企業の昭和と連携して、アンケート等で土地の状況について確認を進めていく。山砂については把握していなかったため、今後土質調査をしていきたい。
(質 問)	公図の面積と実際の面積に差異がある場合、所有地の面積はどのような取扱いをするのか。
(回 答)	一般に山は面積が増える。公図の面積より実際の面積の方が大きい場合、通常は公図の面積を基に地権者に按分するが、そのあたりのルールについては今後の総会等で決定する。

(質 問) 減歩率が最も重要であると考えているため、再三報告して欲しい。 (回 答) 準備組合設立を予定している１２月までに事業費を検証し、減歩率の精査を行う。今後、勉強会や説明会等で話をしていきたいと考えている。
(質 問) 枚方市長尾土地改良区が所有している土地はどのように取り扱うのか。 (回 答) 荒坂池の埋め立てや農道の廃止を想定しているが、今後協議していきたい。
(質 問) かねてより農地の取得を希望しており、相続税等が安く済む市街化調整区域での農地取得を希望する。 (回 答) 都市計画決定上の話であり、行政との協議が必要になるため、この場での回答は難しい。納税猶予等については、今後の勉強会等でも説明させていただく。
(質 問) 配布資料の８ページの土地利用基本イメージにおいて公園と農地になっている箇所が、９ページでは商業ゾーンになっている。どちらが正しいのか。 (回 答) ８ページの土地利用基本イメージが正しく、９ページが誤りである。
(質 問) 公園をこの場所に配置したのはなぜか。 (回 答) 公共減歩を抑えるため、公園の地下には調整池を設ける予定であり、治水上の流末を考慮して、この場所に配置した。営農ゾーンについては、営農者に公園を利用してもらうために、公園と近接して配置した。
(質 問) 公園予定地の土地を所有しているが、かねてより売却を希望されている。 (回 答) 今後、説明会や戸別訪問等で話を聞かせていただく。
(質 問) 緑地には害虫等の課題が伴うが、緑地の管理は企業が行うのか、それとも枚方市が行うのか。 (回 答) 公園や街路樹については枚方市の管理となるが、商業施設や産業施設の敷地内の緑地については企業の管理となる。
(質 問) 産業エリアにコンビニ等の誘致は予定しているか。 (回 答) 現時点では予定していないが、産業エリアの詳細については未定であるため、コンビニ等を誘致する可能性はある。ただし、用途地域を考慮すると、産業施設の労働者のみが利用する程度の規模の売店等に限定されると思われる。
(質 問) 土質調査は何箇所ぐらいで実施するのか。 (回 答) 切土部分や建物の基礎部分において土質調査を想定しているが、現時点では未定である。
(質 問) 土質調査では砂が出なかったが、工事開始以降に砂が出てきた場合はどうするのか。 (回 答) 利用可能な砂が出てきた場合は、事業費の削減につなげていきたい。

（質 問）利用可能な砂が出てきたかどうか地権者には分からないが、監視する人はいるのか。相当な台数のダンプトラックが動くことになると思うが、その全てをビデオ撮影するのか。砂は財産であり、減歩にもつながるため、はっきりとしていただきたい。

（回 答）土砂の管理方法については、今後の説明会で公表する。

（質 問）「樟葉駅周辺を圧倒するほどの」まちというが、本当にそのようなまちにできるのか。

（回 答）長尾駅東地区や長尾播磨谷地区も含めて、「樟葉駅周辺を圧倒するほどの」まちを目指していきたい。また、樟葉駅周辺と異なり、高速道路の整備も進んでいることから、このような表現とした。

（質 問）幅員 12m の区画道路が 2 本あるが、2 本とも府道交野久御山線まで抜くことはできないのか。

（回 答）1 本は府道交野久御山線まで抜いており、もう 1 本を府道交野久御山線まで抜くためには、既に土地利用されている箇所を縦断することになるため、抜くことは難しい。

（質 問）文教ゾーンは施行区域外にするとのことだが、どのような取扱いとなるのか。

（回 答）施行区域外とするのはあくまでも提案である。仮に施行区域外となっても、近隣の地権者として、継続して話をさせていただく。