

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3号 / 令和7年7月

TOPIC①第1回説明会を開催

令和7年6月21日（土）に、第1回説明会を開催しました。説明会では、事業協力者（鴻池組・シーアールイー共同企業体）が提案書（抜粋版）、土地区画整理事業のしくみ、土地利用意向調査（アンケート調査）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6月21日（土）
13：30 ～ 14：30

【開催場所】

菅原生涯学習市民センター 2階 ホール

【出席者】

約60名（会員数173名）

●説明項目

- ・提案書（抜粋版）の説明
- ・土地区画整理事業のしくみの説明
- ・土地利用意向調査票（アンケート調査）の説明

○説明会の中で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。



TOPIC②土地利用意向調査を実施

令和 7 年 5 月に土地利用意向に関する調査票を郵送し、令和 7 年 6 月 21 日に実施した第 1 回説明会において、土地利用意向調査（アンケート調査）に関する説明を行いました。当該調査については、第 1 回説明会から日の浅い 7 月 4 日までに調査票を返送していただくようお願いしていましたが、多数の会員の皆様よりご回答いただきました。ご協力ありがとうございました。

ただし、ご回答いただいていない会員の方がおられますので、期間を延長して再度のご協力をお願いしております。この調査は、皆様のまちづくりに関する意向を確認し、準備組合の設立の判断となる重要な内容を含んでいますので、是非ともご返送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1回説明会における主な質疑回答

質 疑 回 答	
(質 問) 減歩率について、公共減歩と保留地減歩の割合はどうなっているか。	
(回 答) 現在計画中で超概算となるが合算平均減歩率は 40%と見込んでいるところである。しかしながら、これを切りたいと考えている。公共減歩率については、 <u>宅地</u> ※を大街区として計画していること、従前の公共施設面積がある程度あることを勘案して 10%程度、保留地減歩率は 30%近くになると想定している。	
(質 問) 事業によっては全国的な平均減歩率は 30%程度というデータを見た。道路を新設するのではなく、既存の道路機能を拡張するなど工夫して減歩率を下げることはできないか。	
(回 答) 区域内の道路の場合、既存道路が狭く拡幅の必要があり、新設の主要区画道路の幅員は 9m 以上を計画しているので、それ程減歩率は下がらないと思っている。	
(質 問) 保留地の単価はどの程度になるのか。	
(回 答) 提案書に記載しているとおり、坪当たり 50 万～55 万を目指す。	
(質 問) 自己活用ゾーンは具体的には、どんな施設を考えているのか。私はその場所で事業用地として貸しているので、今後どうなるのか教えて欲しい。	
(回 答) 自己活用ゾーンは現在、既存施設が存在しているゾーンであり、今後アンケートに意向を記載いただいて、その内容を見て個別に相談をさせていただきたい。	
(質 問) 完成予想図で気になったが、商業施設の駐車場が非常に横に広がりすぎて建物まで距離がありすぎるのではないか。端に他の施設を建てることを想定しているのか。	
(回 答) 駐車場に関しては、周辺道路の渋滞緩和を目的として車両の待避スペースを多くしている。また、進出予定企業のイオンリテールの要望もありこの様な計画としている。今後、いただいた意見も参考にしながら計画を見直したい。	
(質 問) 減歩率 40%以内というのは平均減歩率か。個別減歩率が 50%とか 60%とかになることもあるのか。	
(回 答) 準備組合が出来てから皆様の総意で定めたルールに則り従前宅地を個別に評価するため、40%以内という数字は現時点での平均減歩率となる。人によっては個別減歩率が 30%となる場合もあり、50%や60%となる場合もある。	

（質 問）市街化区域に編入されると固定資産税は大幅に上がると思われる。事業完成までに 10 年かかるとのことだが、その間は税の支払いが免除されるなどの制度はないのか。固定資産税が大幅に上がって土地を手放さざるを得ないという話も聞くので、どうなるのか聞きたい。 （回 答）具体的な固定資産税の話は現時点では出来ないが、使用収益開始までの間は税金の軽減措置を設けている自治体もある。農地の話であれば、生産緑地指定を受ければ、固定資産税の上昇を抑えることが可能である。固定資産税等の市税に関しては今後、枚方市とも協議をしながら適切なタイミングで説明をさせていただく。
（質 問）令和 10 年度から工事を開始し、完成が令和 16 年度ということであるが、そこまで畑で耕作はできないのか。 （回 答）使用収益開始前は従前の農地、開始後は従後の農地で営農していただくことになるが、営農が可能な時期は工事のスケジュールによるため、工事部門と調整をさせてほしい。営農希望者の土地の面積、位置を見て調整し、最低限の期間で工事ができるように調整する。

※宅地：土地区画整理法では公共施設用地以外の土地のことをすべて「宅地」と表現します。