

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4号 / 令和7年11月

TOPIC①第1回勉強会を開催

令和7年9月28日（日）に、第1回勉強会を開催しました。勉強会では、事業協力者（鴻池組・シーアールイー共同企業体）より土地利用意向調査（アンケート調査）において、会員の皆様からまちづくりを進める中で分からないこと、知りたいこととして特に多くの意見が寄せられた内容を中心に説明を行いました。第1回勉強会の概要については、以下のとおりです。

<第1回勉強会の概要>

【開催日時】

令和7年9月28日（日）
10：00 ～ 12：00

【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

- ・現状の課題と事業の必要性の説明
- ・市街化区域編入と地区計画についての説明
- ・土地区画整理事業の仕組みの説明
- ・土地評価及び補償基準の説明
- ・税金についての説明
- ・今後のスケジュールの説明

○勉強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個別面談を実施中

土地利用意向調査では、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。

現在、事業協力者から土地利用意向調査票の未回答者を中心に個別面談を実施しており、皆様のご不明点や不安を解消するため電話にてアポイントメントを取らせていただいております。（個別面談は長尾公民館にて行っておりますが、自宅等での対応も可能です。）

個別面談では、今後の土地利用方法、事業のスケジュール等にお答えさせていただいております。さらに、準備組合の設立に向けた判断材料についてもお示ししておりますので、是非ともご協力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。

●個別面談に関する問い合わせ先

個別面談に関するお問い合わせは下記までお願いします。

事業協力者 （株）鴻池組 担当：市川、竹田、川口

Tel：06-6245-6549 Fax：06-6245-6596

第1回勉強会における主な質疑回答

質 疑 回 答	
(質 問)	集約換地、短冊換地を行った場合も、各換地は単独所有権という認識でよいのか。また、換地前の土地と換地後の土地で位置は変わるのか。
(回 答)	単独所有権という認識で良い。短冊換地された土地には、一つ一つに地番が割り当てられ、所有権が設定される。また、換地に伴い土地の位置は移動になる。
(質 問)	共同売却ゾーンに自身の土地があり、その土地を共同売却したい場合、わざわざ換地をする必要があるのか。
(回 答)	換地をする必要がある。土地区画整理事業では、各土地を新しい位置へ換地(配置替え)することも含め、土地を整理するという仕組みのため、施行区域内の全ての土地が換地の対象となると理解していただければよい。
(質 問)	自己活用ゾーンに換地された土地について、住宅地とすることは可能か。また、住宅地が駄目な場合、具体的にはどういった活用案があるのか。何らかのモデル(例)を示してもらわなければ、土地利用意向を決め切れない地権者もいる。
(回 答)	既に本地区に住んでいる方は問題ないと思われるが、新規に住宅地とすることはできないと思われる。また、地区計画によって、建築可能な建築物について制限されることになるとと思われる。将来の土地活用については、ご自身で方向性を考えてもらい、事業協力者にご相談いただきたい。
(質 問)	調整池は地下に設置する方針で確定しているのか。豪雨災害が起きた場合を想定して、規模等を検討していただきたい。
(回 答)	調整池は地下に設置する計画としているが、実際に地下に設置できるかは今後の枚方市等関係行政との協議次第である。規模等についても、同様に行政と協議し具体的な検討を進める。
(質 問)	土地利用意向調査(アンケート)に回答はしたが、どのように回答すればよいかわからなかったため、個別に相談させていただき理解を深めてから改めて土地利用について考えたいと思う。個別に相談させていただく機会はあるのか。
(回 答)	土地利用意向調査が未回収だった20%の方を主な対象として、10月より個別面談を予定している。個別面談を行う場所は、地権者の自宅と公民館のいずれかを考えており、決まり次第周知する。土地利用意向調査に回答していただいた方についても、個別面談をご希望であれば、事業協力者まで連絡していただければ個別に対応する。

(質 問) 土地利用意向としては、営農を希望している。体を痛めて、営農が出来なくなった場合には、人に貸したりしてでも農業を続けるつもりである。仮に自分が死んだ時は、その土地を子供に引き継ぐつもりだが、意向が変わってしまう可能性もある。農地は生産緑地に指定する意向であるが、生産緑地を解除した場合、小規模なものを含めて病院などの建築物は建てられるのか。私はまちづくり自体にそもそも反対している。他の誰も反対しないため、仕方なくこの勉強会に参加している。 (回 答) 生産緑地を解除した場合、建物を建てることのできる可能性はあるが、建築可能な建物については、今後定める地区計画の内容による。また、当地区は「広域的な都市機能を集積する拠点」という行政の計画の下に市街化区域編入をするため、行政の計画から逸脱するような用途の建築物は建てることできないとお考えいただきたい。
(質 問) 私の所有している土地は幹線道路沿いであり、幹線道路を整備する際にも 50 坪ほど土地を提供し、かつインフラ整備も自己負担で行った。せっかく自己負担で環境を整備したにもかかわらず換地により居住地が変わってしまうのが悔しい思いもある。そういった思いも聞き入れていただきたいので、土地利用意向調査を回答した人に対しても個別に相談する機会を設けてほしい。 (回 答) 土地利用意向調査を回答していただいた方々にも、希望者には個別に相談ができる機会を設けさせていただく。今後調整させていただく。
(質 問) 用途地域が未確定とのことだが、保留地の売却価格は何を根拠に算出しているのか。産業、商業の用途としては価格の設定が安すぎると不動産関係の業者からは聞いている。 (回 答) 物流倉庫が誘致可能な用途地域を設定できる前提で土地の売却価格を算出している。
(質 問) 造成費用は組合の負担となるのか。誘致企業で負担するわけではないのか。組合で造成費用を負担するのであれば、もう少し土地の売却価格を上げてもいいのではないか。 (回 答) 土地区画整理事業の仕組みとして、造成工事を行った後、誘致企業を迎え入れることになる。このため、造成工事費は施行者（組合）負担となる。なお、土地の売却価格については、各個人の意見があると思うが、協力事業者としては頑張った価格設定ではないかと考えている。

（質 問）この地域は公図と実際の土地が異なっているため、事業に取り組む前に土地の境界を確定させることが重要と考える。確定測量についてはいつごろ着手するのか。また、測量にあたって伐採費等の費用は誰が負担するのか。

（回 答）当地区の土地区画整理事業では、一筆ごとに現況の土地境界を確定させることはしない。現況の土地の面積は登記簿より算出する。但し、施行地区境界は確定させる必要があるため、地区の外周のみ測量を行う。その際、施行地区境界付近の地権者については立会をお願いすることがある。なお、一般的に山林における土地区画整理事業の場合、登記簿より算出した地区全体の面積よりも、測量後の面積の方が大きくなることが多い（いわゆる“縄伸び”）。この差分については、登記簿より算出した土地の面積毎に按分して各地権者の土地面積に加算する。

（質 問）資料p 43について、生産緑地指定の面積条件は、市町村によって異なるが、枚方市においては300㎡以上という面積条件は確認済みか。

（回 答）枚方市のHPにも記載されている数字で確認済みである。

（質 問）生産緑地指定後30年以内に離脱してしまう方がいた場合、一団の農地で面積が300㎡を下回ることも考えられる。その場合は、残った人でそのまま生産緑地として続けることは可能か。例えばそういうことになった場合、離脱した方の土地を、続けていく人が買う等の対処が必要になってくるのか。

（回 答）300㎡以上の面積を確保できなくなった時点で生産緑地として続けることはできなくなる。（いわゆる道連れ解除）農地ゾーンについては事業協力者が購入するわけではないので、生産緑地を継続させるには、誰かに使ってもらい、もしくは買ってもらうことになる。順序としては、まず、生産緑地を市に購入してもらうように相談をする。（買取申出）市が購入希望者を探すが、見つからなかった場合は、生産緑地が解除される。但し、その際税金（猶予された相続税、利子税）が発生する。手続きの詳細については、個別案件として別途説明させていただく。