

# 村野駅西 まちづくりニュース



3月25日（土）に第4回総会を開催し、地権者の皆様からの合意を得られたことから、今年度（令和5年度）より、いよいよ都市計画の手続きを開始する運びとなりました。

今回のまちづくりニュースでは、第4回総会及び議案説明会の開催結果と質疑応答の内容等についてご報告させていただきます。

## 1. 第4回総会を開催しました

### ■第4回総会の開催結果

#### 【第4回総会の概要】

日時	令和5年3月25日（土）14時00分～
場所	村野会館（枚方市村野本町12-20）
出席状況	準備組員全76名中 出席：42名、委任状による出席：27名（出席率90.8%） ※Zoomでの傍聴者：3名（出席者数には含まない）

### ■総会当日の議題

第4回総会の議題は下記のとおりです。なお、議決事項3件については、いずれも賛成多数により可決されました。

#### 【報告事項】

- ・令和4年度の活動報告について
- ・令和5年度先行業務の業務内容及び予算について
- ・組合設立認可までのスケジュールについて

#### 【議決事項】

- ・まちづくり計画書について
- ・事業計画の継続検討について
- ・都市計画手続きの開始について



▲議決事項の採決の様子

### ■都市計画手続きの開始を市に依頼しました

上記のとおり第3号議案（都市計画手続きの開始について）が可決されたことに伴い、総会終了後、枚方市へ都市計画手続きの開始を依頼するための依頼文を準備組合理事長名にて提出いたしました。

今後は村野西町自治会へ都市計画の内容や本事業の概要に関する説明会を開催した後、5月以降を目途に枚方市と大阪府が下協議に入っていくこととなります。

## 2. 議案説明会を開催しました

### ■ 議案説明会の開催結果について

議決事項に関する疑問等を事前に解消し、内容に関する理解を深めたうえで採決いただくため、第4回総会開催の前週に議案説明会を開催しました。

議案説明会の開催結果の概要は以下のとおりです。

#### 【議案説明会の概要】

日 時 令和5年3月17日（金）18時00分～  
場 所 村野会館  
出席状況 準備組員全76名中 出席：26名



▲ 議案説明の様子

## 3. 総会・議案説明会での質疑応答の内容について

### ■ 第4回総会及び議案説明会であがったご意見・ご質問を紹介します

#### 【第4回総会での質疑応答】

##### （第2号議案）

Q 1. 総事業費の提示だけでは工事費増加要因がどの程度加味されているのかが分からない。仮に物価高騰で事業費が増加した場合、減歩率は変わらずに保留地処分単価を引き上げるということが良いか。大阪万博の話も聞いていても、物価上昇を考慮しない事業計画は非現実的のため、現実的な話をお願いしたい。

A 1. 現状、物価高騰の影響を受けており、工事費を算出するのにも苦労している。今後の物価上昇の程度にもよるが、工事費の増額は基本的には考えていない。

Q 2. 保留地の面積はどの程度の想定か？ 議案書に記載しない理由はあるのか？。

A 2. 現状、27,000㎡程度を想定している。議案書には、採決の際の判断に必要な要素に絞って記載をしている。

##### （第3号議案）

Q 3. 住居数・計画人口・交通量の増加については、どの程度の計画を想定しているのか。

A 3. 戸建300～350戸、人口1,200～1,300人程度を想定している。交通量については、土地利用計画に基づいて交通量を予測しており、予測した交通量に基づいて枚方警察と協議を行っている。現時点での協議結果としては、浜橋付近の府道に影響が出ない交通量と想定している。

#### 【議案説明会での質疑応答】

##### （第2号議案）

Q 4. 総事業費の内訳は開示できるのか？。

A 4. 現時点では事業計画(素案)の段階の試算であり、今後の検討結果により変動する可能性があるため、内訳については本同意取得時にお示しする考えである。

（次頁に続く）

## 【議案説明会】

### (第2号議案)

- Q 5. 本地区と条件が近い島本町の事例（JR島本駅西土地区画整理事業）と比較した際、本地区の方が1haあたりの事業費が1億円も高いのはなぜか。また、島本町の事例の方が減歩率が低い理由を知りたい。
- A 5. 本地区の事業費が高い要因としては、盛土量が多いこと等が考えられる。島本町の事業では必要土量の全てを他工事から出た無償土で賄うことができたため、工事費に差異が出ている。また、本地区では環境影響評価にかかる費用や物価上昇、無電柱化の義務化等の影響で事業費が高くなっている。
- 島本町の方が減歩率が低い要因については、残土が無償で入手出来たために工事費が抑えられたことに加え、JR駅前ということ等から、土地の評価額が高く、保留地処分価格が本地区に比べて高くなっていること等が考えられる。
- 島本町も物価上昇の影響等による事業費の増額を予定しており、1ha2.8億が3億を超える事業となる見込みである。本地区でも無償土が入手できれば単価は下がるが、現段階では必要土量の半分を購入する想定で事業費を算出している。
- Q 6. 今回の事業で1㎡あたりの土地の評価額はいくら上がる予定か。
- A 6. 現時点では施行前65,000円/㎡、施行後142,000円/㎡を想定しており、増進率は2.18となる。
- Q 7. 例えば10,000円の土地があった場合、本事業ではどの程度の価値の上昇が見込めるのか。
- A 7. 現時点の計画では、10,000円の土地であれば13,000円程度の価値になると想定される。比例率は1.3程度である。

#### 《増進率と比例率》

増進率：施行前の土地の評価が施行後にどれだけ上昇したかを表す数値。

計算式：施行後の宅地価格 ÷ 施行前の宅地価格 = 増進率

比例率：増進率に減歩を加味した数値。

計算式：(1-減歩率) × 増進率 = 比例率

- Q 8. 残土が無償になれば事業費は下がり減歩率も下がるのか。
- A 8. 事業費が削減できた場合の還元先については、事業費が下がる要素が出た際に協議させてもらいたい。事業費が増加する場合でも平均減歩率を39.99%より上げないようにすることはお伝えしている。
- Q 9. 埋蔵文化財の試掘調査結果はどうだったか。
- A 9. 牛の足跡が見つかったようだが、文化財の保護のために土地を公園にしなくてはならないようなものは出なかったと聞いている。

### (第3号議案)

Q10. 今後、地区計画による制限の内容等について地権者の意見を集約する場はあるのか。

A10. 令和6年9月の都市計画決定までに住民説明会、公聴会といった場で意見をいただくことになると考えている。

### (枚方市からの補足説明)

地区計画の制限内容は準備組合と協議中であり、現時点での案は以下に記載のとおり。全体的なまちづくりの方針として、住環境を良好にする誘導ができるような地区計画の検討を進めていく。現時点では案であり、説明会や公聴会での意見聴取等を経て、最終的な都市計画決定を行政で行う。

#### ≪地区計画による制限(案)≫

- ・駅前街区 : 戸建、長屋、運動施設、神社、公衆浴場、工場等は建築不可
- ・大学グラウンド : 大学、運動施設のみ建築可
- ・住宅用地 : 戸建住宅、共同住宅等は建築可、ホテル等は建築不可  
(村野西町含む)
- ・サプリ・支援学校 : ホテル、神社、公衆浴場、工場等は建築不可

## 4. 今後のスケジュールについて

### ■第5回総会を開催予定です

令和4年度業務の決算報告を行うため、5月末以降を目途に第5回総会を開催する予定です。また、都市計画手続きの開始に伴う勉強会として、土地区画整理事業後も営農を希望する方々へ向けた説明会の開催を検討してまいります。

詳細なスケジュールが確定次第、改めてまちづくりニュース等にてご案内させていただきます。

#### 【今後のスケジュール】

令和5年5月末以降 大阪府と枚方市の都市計画に関する下協議の開始  
第5回総会及び営農希望者に向けた勉強会  
第3回意向調査の実施

### ■GW期間中の事務局運営について

4月29日(土)～5月7日(日)はゴールデンウィーク期間として事務所を閉所いたします。上記期間中のご連絡は、末尾の問合せ先に記載のメールアドレスまでいただくと幸いです。

(発行責任者：枚方市村野駅西土地区画整理準備組合 理事長 君家 正昭)

#### 問合せ先

まちづくりニュースへのご意見・ご質問は下記問合せ先までご連絡ください。

枚方市村野駅西土地区画整理準備組合事務局 担当 桂、伊関、今野

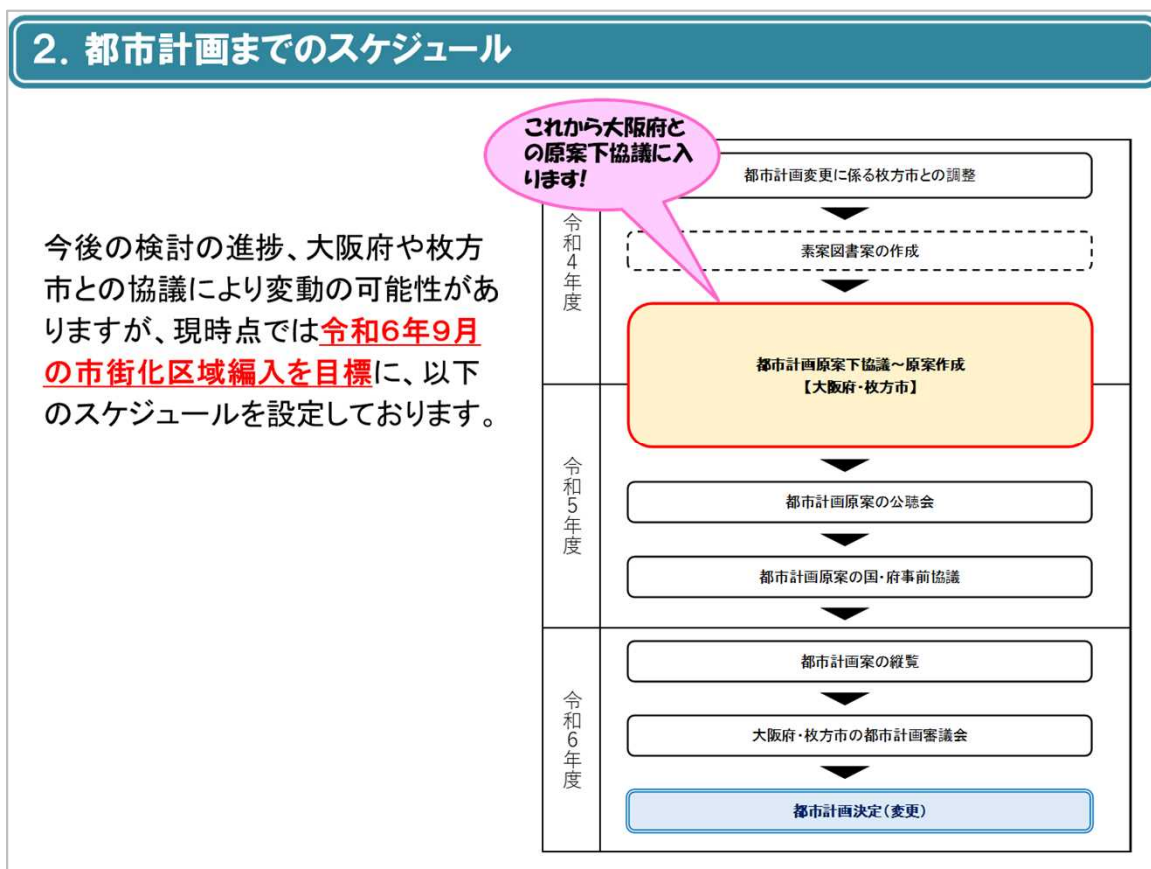
TEL：072-894-7168 FAX：072-894-7169 メール：[info@murano-ekinishi.com](mailto:info@murano-ekinishi.com)

※行政協議や地権者対応等のため、事務局職員が不在の場合があります。その際は、留守電にメッセージを残していただくかメール、FAXにてご連絡ください。

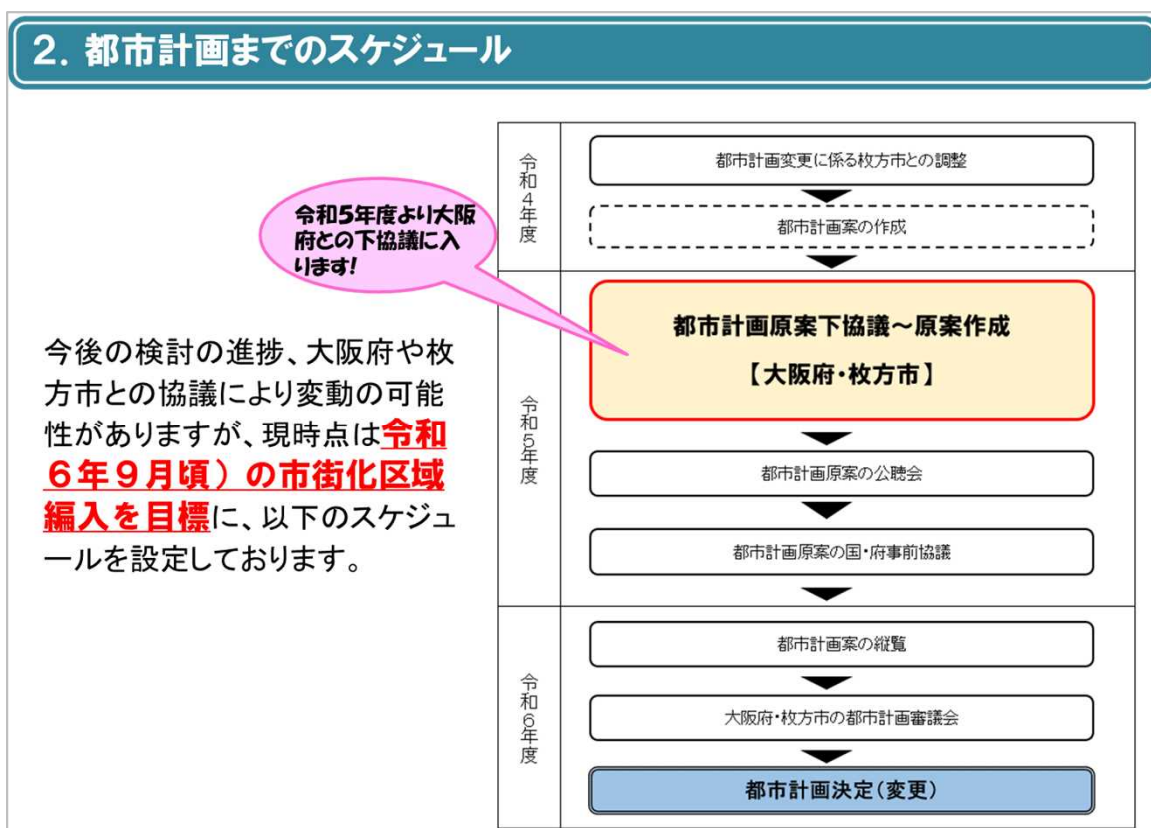
## 【別紙】総会配布資料（村野駅西地区 都市計画の手続きについて）に関する訂正

当該資料14ページに記載の“都市計画までのスケジュール”について、事前配布した資料の表の中では、赤枠内「都市計画原案下協議～原案作成」の表記が令和4年度から令和5年度にまたがって記載されておりましたが、実際に下協議を開始する時期は令和5年度に入ってからとなるため、訂正をさせていただきます。

(誤)



(正)



土地区画整理事業などまちづくりに関し、皆様  
に知ってもらいたい情報や地権者からの質問などを  
随時紹介していきます。

## 土地区画整理事業の換地を決める方法は？

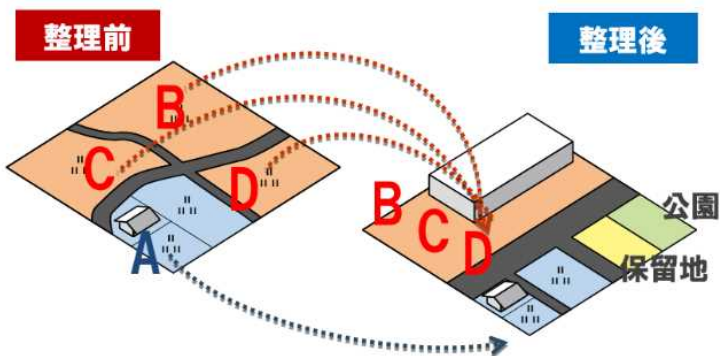
土地区画整理事業の主な換地の方法は、以下の2通りの方法がありますが、村野駅西地区では、「②申し出換地」の方法を検討しております。

### ①現位置換地

換地の基本であり、整理後の換地が「従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応」するよう総合的に勘案して定めます。

### ②申し出換地

地権者の土地活用ニーズに応じて、整理前の位置に限定せず、企業に貸地したい方や営農希望の方の土地を集約して配置するものです。



今年度、左図の土地利用計画に示す各ゾーンの規模と地権者の土地活用ニーズの規模とのバランスを検証するため、**概略の換地検討**を行います。そのため、『**第3回 土地活用に係るアンケート調査**』を実施します。

### 土地活用方法の選択肢

- **共同賃貸を希望する方**  
(駅前ゾーン・共同活用ゾーン)
- **共同売却を希望する方**  
(住宅ゾーン・共同活用ゾーン)
- **自己活用(農地以外※)を希望する方**  
(住宅ゾーン・沿道ゾーン)  
※個人の活用以外に個人で貸す・売る場合も含む
- **自己活用(農地)を希望する方**  
(農地ゾーン)

土地利用計画の詳細は「まちづくり計画書」  
をご覧ください



アンケート調査の詳細は、5月末以降に開催を予定する「第5回総会」の中でご説明します。

**地権者の将来の土地活用実現のため、重要な調査となりますので、ご家族でご相談の上、調査にご協力をお願いします。**