

# 村野駅西 まちづくりニュース



新型コロナウイルスの感染拡大が気になるころではありますが、各所で夏祭りや花火大会等のイベントが再開されており、久々の「夏休み」を満喫されている方々も多いのではないのでしょうか。

今回のまちづくりニュースでは、7月18日に開催した意見交換会の開催報告と合わせて第3回勉強会の開催等についてご案内させていただきます。

## 1. 意見交換会の開催結果について

### ■意見交換会を開催しました

開催結果の概要は以下のとおりです。

#### 【意見交換会 開催結果の概要】

日時	令和4年7月18日（月・祝）14時00分～
場所	村野会館（枚方市村野本町1 2 - 2 0）
出席者数	26名

### ■当日の議題

当日は、下記のテーマについて事務局からの概要説明と意見交換を行いました。参加者の皆様からは、まちづくりの実現に向けた積極的なご意見やご質問を多数頂くことが出来ました。

#### 【当日の説明事項と意見交換テーマ】

- ・土地利用計画図策定の経緯
- ・土地区画整理事業の仕組み  
（事業に伴う土地の増進と減歩について）
- ・事業計画案の作成プロセスについて
- ・その他



▲君家理事長挨拶の様子

### ■当日の意見及び質疑応答の内容

意見交換会当日に頂いた主なご意見や質疑応答の内容についてご紹介させていただきます。

#### 【まちづくりコンセプトについて】

- Q 1.** まちづくりのコンセプトを具体的な整備方針に落とし込んだうえで土地利用計画に反映させるべきと考えるが、そのような検討はされているのか。
- A 1.** 準備組合では本地区のまちづくりの方針として「まちづくり計画」を取りまとめているところであり、その中でコンセプトに基づく整備方針を定めています。  
※まちづくり計画については、完成次第、地権者の皆様にもご提示する予定です。

（次頁に続く）

### 【浸水対策について】

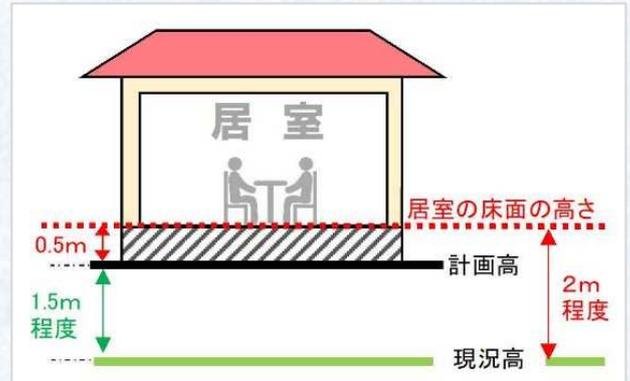
Q 2. 本地区は浸水想定区域となっているが、浸水対策については検討されているのか。

A 2. 概ね2m程度の浸水が想定されるエリアであるため、浸水対策として、平均して1.5m程度の盛土を行うことを検討しているほか、地区計画により、建築物の居室の床面の高さの最低限度を設ける方針です。  
また、雨水を一時的に貯めて河川への雨水の流出量を調整する調整池の整備も行います。

《参考：地区内の盛土等の方針（検討中）》

地区内で想定される浸水深（洪水等により浸水した場合の深さ）に対し、以下の構成で盛土等を行うことを検討しています。

- ①居室の床面の高さ : 0.5m
- ②地区平均の盛土の高さ : 1.5m程度



### 【公共施設の設置について】

Q 3. 調整池の位置や容量はどのような基準に基づいて設定しているのか。

A 3. 調整池の位置は地区内の流末（一番高さが低い場所）に設定しています。容量については、大阪府の「大阪府調整池等流出基準抑制施設技術基準」に基づいて算定しています。

Q 4. 街区公園の面積設定の根拠は何か。

A 4. 区画整合法（施行規則）の中で施行地区の面積の3%（かつ地区内に居住することとなる人口1人当り3㎡のうち大きい面積）を確保することが必要となります。

Q 4'. 大学のグラウンドを公園として扱うことは出来ないのか。

A 4'. 民間の施設を公園として扱うことは難しいと思われまます。

### 【企業誘致等について】

Q 5. 浜橋周辺の交通渋滞が改善されない限り企業の誘致が難しいのではないのか。

A 5. 大規模のショッピングモールの誘致等は難しいと考えておりますが、日用買回り品を扱うスーパー等、複数社が関心を示しており、一定以上の需要はあると考えております。

Q 6. 大学のグラウンドが進出した場合、商業施設と比較して収益を生まないグラウンドは賃料が低くなる可能性があるのではないのか。また、グラウンドの管理費を地権者側に請求されるようなことは無いのか。

A 6. 大学側からは周辺相場を参考にした適正賃料を支払う方針であることをこれまでの提案で受けています。また、管理費を地権者に負担させるような話はこれまで一切出ていません。

Q 7. 共同賃貸を行うエリアが不足するということであれば、駅前の商業エリア以外は全て住宅として賃貸住宅を運営すればよいのではないのか。

A 7. 全て住宅街区として設定した場合、共同事業の受け皿が不足することが懸念されます。共同活用街区を設けずに住宅を個々に賃貸する場合、借手が付かない空室リスクが懸念されるほか、長期間の安定経営という点ではやはり企業等への共同賃貸事業に優位性があると考えています。

### 【村野駅を跨ぐ東西間の連携について】

Q 8. 村野駅の東西をつなぐネットワークについてはどのような検討がされているか。

A 8. 村野駅を跨ぐ東西間の連携については、課題として認識はしているが、具体的な対策は検討出来ておりません。地区内の整備に関しては、行政への働きかけも必要と考えており、要望の仕方については、今後検討してまいります。

### 【共同賃貸を希望した場合の換地等について】

Q 9. 共同賃貸を希望した場合、自身の土地はどのように換地されることとなるのか。

A 9. 共同賃貸を行う場合、途中で個別の土地活用を行ったりすることの無いようにそれぞれの土地を短冊状に細長く換地する例が一般的です。なお、共同活用街区の評価については、街区ごとに1つの評価がなされます。従前地の評価によって同じ街区に換地された場合でも土地ごとに減歩率は異なりますが、売却や賃貸を行う場合の単価は同じ街区内の別の土地と同額となるような設定を行うこととなります。しかしながら評価の方法については、準備組合・組合が自身でルールを設定することになるため、今後の検討結果により前述の評価方法とは異なる評価を行うこともあります。

Q 9'. A9のような別地区の事例等を勉強会でも色々と紹介してほしい。

A 9'. 今後の勉強会の議題として検討してまいります。

Q10. 共同賃貸を希望した後、賃貸中に相続が発生した場合はどうなるのか。

A10. 基本的には相続後も期間満了までは賃貸契約を継続してもらうこととなります。

### 【平均減歩率の提示時期について】

Q11. 平均減歩率とは、仮換地が指定される時期に示されるものと考えて良いのか。

A11. 平均減歩率は事業計画案の中でお示しするものであり、事業認可前に皆様にお示しして本同意を頂くこととなります。仮換地指定は組合設立後に行われることとなります。

### 【準備組合間での情報共有について】

Q12. 今回の意見交換会であがった質疑応答の内容を他の地権者にも共有することは出来ないか。

A12. 個人情報等を除く主な質問はまちづくりニュース等で共有させていただく方針です。

Q12'. 事務局からの発信のみではなく、ホームページ等を利用して地権者からの問合せ等にも対応してもらえると理解が深まると考えている。

A12'. ご意見を踏まえて今後検討をしていきます。情報公開の方法にあたっては、地権者の皆様への公平性、セキュリティ等を考慮する必要があり、事業の熟度等にも応じた情報共有策を理事会で検討してまいります。

## 2. 第3回勉強会を開催いたします

### ■市街化区域編入後の固定資産税・都市計画税等についてご説明いたします



以下の日程で**第3回勉強会を開催**いたします。当日は枚方市及び税理士の先生に講師をお願いし、市街化区域編入後の税金についてご説明を頂く予定です。また、土地区画整理事業の仕組みについてもご説明させていただきます。ご家族の同席も可能ですので、ぜひともご参加ください。

#### 【第3回勉強会の概要】

日 時 令和4年8月22日（月）18時00分～

場 所 村野会館（枚方市村野本町12-20）

内 容 ・市街化区域編入後の固定資産税・都市計画税  
・相続税の納税猶予と生産緑地制度の紹介  
・土地区画整理事業の仕組み

講 師 ・枚方市  
・日本経営ウィル税理士法人

参加申込 事前の参加申込は不要です。当日は直接村野会館までご来場ください。  
※リモートでの視聴を希望される方は、次頁のとおり事前の申込が必要です。

## ■ オンライン会議システム「Zoom」での配信を行います

第3回勉強会の開催にあたっては、オンライン会議システム「Zoom」を使用して当日の勉強会の様子を配信いたします。Zoomでの参加を希望される方は、**8月15日（月）**までに以下のアドレスまで参加希望の旨をご連絡ください。

参加希望送付先：[info@murano-ekinishi.com](mailto:info@murano-ekinishi.com)

### 【メール送付時のお願い】

- ・メールのタイトルに「【8/22勉強会】Zoom参加希望（参加者名）」とご入力ください。
- ・メールの本文には、土地の所有者氏名、勉強会参加者の氏名、当日連絡が付き電話番号を忘れずにご記入ください。

※参加希望を送付いただいた方には、開催日の前日までに事務局よりZoomのリンク先情報等をメールで返信させていただきます。

## 3. 今後のスケジュールについて

### ■ 第4回総会の早期開催を目指します

第4回総会の開催に向けて、準備組合では継続して各課題の検討を行っております。各課題の検討・精査が完了次第、遅滞なく第4回総会を開催し、地権者の皆様の意思確認を行ったうえで都市計画決定の手続きを開始したいと考えております。

具体的な時期については、改めて本まちづくりニュース等にてご案内させていただきますので、今しばらくお待ちください。

（発行責任者：枚方市村野駅西土地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・ご質問は下記問い合わせ先までご連絡ください。  
枚方市村野駅西土地地区画整理準備組合事務局（株フジタ内） 担当 桂  
TEL：070-7537-0265 FAX：06-6147-6154