

## 村野駅西地区における都市計画に関する市民説明会の主な質疑応答

下記のとおり、「村野駅西地区における都市計画に関する市民説明会」を開催し、主な質疑応答の概要をまとめました。

### ○ 開催状況

日 時	会 場	出席人数
令和5年12月3日（日） 午前10時から午前11時20分まで	サプリ村野 2階 市民活動研修室	20名
令和5年12月6日（水） 午後6時から午後7時40分まで	サプリ村野 2階 市民活動研修室	17名
合 計		37名

### ○ 主な質疑応答

#### 都市計画に関すること

Q 1：説明会の回数が少ない。

A 1：説明会の内容を周知するため、市ホームページで配布資料及び説明付き動画を公開します。

Q 2：配布資料にページ番号が記載されていないため、質疑応答や公述申出の際に箇所を特定できない。また、資料の赤文字は見えにくいので配慮が必要である。

A 2：ページ番号を追記したものを市ホームページで公開します。また、留意点などを強調するために赤文字で表示しています。

Q 3：都市計画手続きを進める理由は。

A 3：枚方市都市計画マスタープランにおいて、鉄道駅周辺は交通利便性の高い立地を生かし、良好な市街地形成を促進していくこととしています。

本地区では、乱開発等の懸念や後継者不足による営農継続が困難化しつつあり、準備組合においてまちづくりに向けた合意形成が図られたことから、土地区画整理事業による良好な市街地形成に向けて都市計画手続きを進める考えです。

Q 4：用途地域について、将来の土地利用の可能性を高めるため、第一種住居地域ではなく準住居地域に指定できないか。

A 4：周辺地域の指定状況を勘案すると、第一種中高層住居専用地域や第二種中高層住居専用地域の指定が適切と考えており、準備組合で検討されている土地利用計画の内容や村野西町の既存建築物の影響を踏まえて第一種住居地域に指定し、地区計画による制限をあわせることで、周辺地域と同等の土地利用誘導を図っていく考えです。

**Q 5 : 地区計画区域内の地区の区分毎に定められている用途制限の設定根拠は。**

A 5 : 準備組合で検討されている土地利用計画を基本に設定しています。

「駅前地区」は、鉄道駅の交通利便性を生かした賑わいを呼び込むため、商業施設及び共同住宅の立地誘導を図ります。

「住宅地区」は、区域外の周辺地域の土地利用状況を勘案し、戸建住宅を中心とした良好な住環境の形成を図ります。

「教育・運動施設地区」は、準備組合が大学グラウンドの誘致を検討されていることを踏まえて設定しています。

「公共施設地区」は、既存の公共施設である府立支援学校やサプリ村野にあわせて設定しています。

**Q 6 : 地区計画の制限内容について先日認識したばかりだが、どのようにして地権者と合意形成を図っているのか。**

A 6 : 準備組合で検討されている土地利用計画を基本に、地区計画の案を作成しています。

**Q 7 : 本地区の保留フレーム<sup>\*1</sup>は令和7年まで設定されていることを大阪府に確認している。市がめざす令和6年10月の都市計画決定スケジュールを延期することはできるのか。**

※1) 保留フレーム…大阪府が実施する5年に1度の区域区分<sup>\*2</sup>の見直しに限らず、計画的な市街地の形成が確実となった時点で市街化区域へ随時編入が可能。

※2) 区域区分…都市計画区域において市街化区域と市街化調整区域を区分すること。

A 7 : 準備組合で検討されている土地利用計画を基本に、大阪府や国等と協議、調整を行い、都市計画の原案を作成しています。御質問のとおり、保留フレームの設定期間内であれば市街化区域への編入手続は可能と考えますが、土地利用計画を変更される場合は、再度、関係機関との協議が必要となりますので、スケジュールが大幅に伸びる可能性があります。

**Q 8 : 事前に土地利用計画の案を市に提出したが、準備組合の検討内容のみが都市計画の原案に反映されているのはなぜか。**

A 8 : まちづくりを進めていくためには、地権者等の合意形成が必要と考えています。提出いただいた土地利用計画案は、地権者等の同意状況を把握できるものではなかったため、都市計画の原案の内容には反映していません。

Q 9 : 準備組合に参加していない人間の意見は、どうすれば都市計画の内容に反映されるのか。

A 9 : 公聴会において、都市計画の原案に対して意見することができます。また、市は公聴会でいただいた意見を踏まえて、都市計画の案を作成します。

Q 10 : 地域全体のまちづくりを決める内容にも関わらず、公聴会の受付期間が短い。

A 10 : 都市計画法の規定に沿って手続、期間等を定めています。

### 農地に関すること

Q 11 : 農業を続ければ続けるほど赤字になるため、後継者不足を引き起こしている。

国全体の話として、自然を守り、生産者を守るために、農業で生活が成り立つような根本的な施策を実施すべき。

Q 11 : 災害、円安、食料自給率の問題など、様々なりスクが懸念される現状においては、都市化を進めるのではなく、農地を存続していくべき。

Q 11 : 私は後継者不足により農業ができないと言ったことはない。食料自給率の問題など、国策として農業を守る取組を進めていくことが必要であり、交通便利性の高い駅前に農地があることを評価すべき。

A 11 : 農地は都市に必要な機能として認識しており、本地区においても営農希望者の意向を踏まえて農地保全・環境維持を図っていく考えです。

### 土地区画整理事業に関すること

Q 12 : 本地区のまちづくりは地権者発意のもので、市からの強制で進めているのではない。職業選択の多様性、時代の流れもあり、後継者不足により耕作放棄地が増えると結果として周辺住民も困る。

令和2年に大阪府が保留フレームを設定して以降、新型コロナウイルスによる自粛期間と重なったため、市、準備組合及び周辺住民の話し合いができなかったが、用途地域や地区計画の制限内容など、他市事例も参考にしながらもっと話し合う機会が必要である。

準備組合の代表や理事だけではなく、個々の地権者とも協議、意向確認を行うべきであり、皆さんの意見を聴きながら検討を進めていくべき。

A 12 : 公聴会など皆様の御意見をお聴きしながら、検討を進めていく考えです。

Q 13 : 土地利用計画図（スライドP5）及び予定スケジュール（スライドP6）として準備組合の検討内容が示されている。事業に対する反対意見や、全ての地権者が準備組合に参加していないことも踏まえて、説明会参加者が誤解するような表現は改めるべき。

A 13：準備組合で検討されている土地利用計画図、予定スケジュールは決定した内容ではないため、「今後変更される可能性があります」と注記していますが、事業に対する反対意見があることも認識しており、誤解を招かないような説明に配慮します。

Q 14：地権者だけで準備組合を設立しているが、まちづくりの検討に地域住民が関わることができないのはなぜか。

A 14：村野駅西土地区画整理事業は、事業区域内の地権者等が設立される土地区画整理組合による施行を予定していますので、その準備組織となる準備組合も地権者等で構成されています。

Q 15：事業区域に入っていると認識していた土地が除外されているのはなぜか。

A 15：土地区画整理法において、公共の用に供する宅地に対しては「特別の考慮を払い、換地を定めることができる。」とされています。本土地についても、他の地権者等の減歩<sup>※3</sup>や換地<sup>※4</sup>に影響しないことなど、地区内外の公平性を考慮して除外していると準備組合から聞いています。

※3) 減歩…公共施設の整備や事業費に充てるため、地権者に提供いただく土地のこと。

※4) 換地…土地区画整理事業により新しく置き換えられた土地のこと。

Q 16：事業区域内で予定している計画人口、計画戸数は。

A 16：準備組合にて検討を進められており、概ねの数字として計画人口約1,100人、戸建住宅約370戸、共同住宅約100戸と聞いています。