

## 茄子作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、「茄子作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10日（日） 午前10時から午前12時10分まで	南部生涯学習市民センター 2階 イベントホール	55名
令和5年12月13日（水） 午後6時30分から午後8時10分まで	南部生涯学習市民センター 2階 イベントホール	28名
合 計		83名

### ○ 主な質疑応答

#### 都市計画に関すること

Q 1：説明会を個別、詳細に行い、周知する機会をつくってほしい。

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。詳細の確認は個別対応いたします。

Q 2：用途地域について、なぜ工業地域に指定するのか。

A 2：本地区は第二京阪道路の開通により、他府県も含めた広域的な交通利便性を有しており、準備組合で検討されている土地利用計画の内容を踏まえて、幹線道路で囲まれた区域を工業地域に指定する考えです。あわせて、地区計画により壁面の位置の制限や、緑化率の最低限度を定めることにより、周辺環境との調和を図ることとしています。

Q 3：用途地域について、工業地域の指定により危険物や化学薬品等を取り扱う工場が立地すると、周辺の小学校や病院等に危険性は生じないのか。

A 3：工場の立地にあたっては、工場立地法、消防法及び建築基準法等において環境保全や耐火性等に関する基準が定められており、法規制に沿って建築、運営されるものと考えています。あわせて、地区計画により壁面の位置の制限や、緑化率の最低限度を定めることにより、周辺環境との調和を図ることとしています。

Q 4：近隣の春日小学校が避難所に指定されている。南海トラフ巨大地震の発生確率が高まっており、想定外の災害が起こりうる可能性もある中、避難所近くの工場で災害が起こった場合の避難計画を都市計画にあわせて示すべき。

A 4：災害内容をどこまで想定できるのかという課題はありますが、府道枚方交野寝屋川線や市道山之上高田線による離隔など、現時点で想定される内容を勘案して都市計画の原案を作成しています。

意見 1：法律の基準に適合した工場でも火災が起こっており、近隣住民にとっては危険をはらんだ建物と共生していくことになる。甚大な被害が出た場合、企業が必ず責任をとるとは限らず、住民側が責任の所在、証拠をそろえなければならない。そういった土地に子育てをしてくる人はいないし、住んでいる人も他の環境の良い地区に移ってしまう。自然環境豊かなまちが工業地になってしまうことを危惧している。

Q 5：用途地域について、地権者として工業地域の指定に強く反対する。現在、反対の署名活動を実施しており、周辺の地域住民や子育て世帯からも多くの協力が集まっている。市としてこの署名の重さ、大きさをどのように受け止めるのか。

A 5：反対署名活動の実施は初めてお伺いした内容です。どのような理由で反対されているのか等、署名内容を確認します。

Q 6：用途地域について、工業地域の指定は令和 5 年 3 月開催の準備組合総会にて賛成が得られている。法規制により昔の工場でイメージされる煙や排水などの公害問題も現在は見受けられず、災害時における避難スペースの提供等の支援や協力も期待できるのではないか。

A 6：住工混在による操業及び居住環境の低下を招かないよう、用途地域の指定及び地区計画による制限を定めることにより、計画的な土地利用誘導を図っていく考えです。また、準備組合での協議事項となりますが、企業努力により災害時の支援や協力を得られる可能性も考えられます。

A 6：都市計画手続にあわせて、準備組合において環境影響評価の手続が進められています。

Q 7：農業で生計を立てるのが難しく、後継者不足もあり営農が困難化しているのが実情である。周辺の地域住民からすれば様々な意見はあると思うが、少子高齢化が深刻化する中、住宅建設ではなく優良企業を誘致し、今後の枚方市にとって有益な効果をもたらすような観点でまちづくりを進めてほしい。

A 7：本地区は第二京阪道路の交通利便性を生かした産業集積による土地利用を図ることを基本に、都市計画の原案を作成しています。

Q 8：用途地域について、工業地域の指定により企業誘致できれば、将来世代が就職先として、茄子作地区を選択することが可能となる。若い世帯が転入することで、就業、定住、子育てとまさに循環社会が構築される。地域全体にとって大きなチャンスと捉えるべき。

A 8：本地区は、第二京阪道路の広域的な交通利便を生かした産業集積による土地利用を図ることとしており、安定的な操業環境を確保して地域に根差した企業を誘

致し、新たな雇用創出へと繋げていきたいと考えています。

**Q 9：用途地域について、周辺の地域住民の意見は反映しないのか。**

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た後、同案の縦覧とあわせて意見書の提出機会を設けます。

**Q 10: 都市計画の内容は決定されたものではなく、変更があるものと認識してよいか。**

A 10：都市計画の原案を変更すべき理由がある場合は、その内容を反映した都市計画の案を作成していく考えです。

**Q 11：地区計画区域内の地区の区分設定の考え方は。**

A 11：準備組合において検討されている土地利用計画を基本に、区画道路により地区設定しています。

「A地区」は、府道枚方交野寝屋川線及び市道山之上高田線沿道の利便性を生かした商業や業務施設の立地誘導を図ります。

「B地区」は、第二京阪道路の交通利便を生かした大きな街区での工業・産業系の土地利用を図ります。

「C地区」は、周辺の住環境に配慮した事務所や産業系の土地利用を図ります。

「D地区」は、周辺の住環境との調和を図りながら事業区域内の既存住宅を集約するとともに、営農意向の農地保全を図ります。

**Q 12：地区計画について、B地区には危険性が大きいのか又は著しく環境を悪化させる恐れのある工場を建築することができるのか？**

A 12：建築可能です。

**Q 13：地区計画（スライドP. 18）について、A・B・C地区は高さの最高限度が設定されていないが、高さの制限がないのか。また、イメージも含めて具体的な説明がほしい。**

**Q 13：準備組合でなければ具体的な説明はできないのか。**

A 13：高さについては、D地区のみ12mを最高限度としています。その他の地区には高さの規制を設けていませんが、建築基準法により制限されることとなります。事業計画等は準備組合において検討されていますので、具体的な説明を求める御意見をいただいたことは準備組合に申し伝えます。

**Q 14：地区計画の原案の縦覧（スライドP. 27）について、土地所有者や利害関係人以外の周辺地域の住民は縦覧できないのか。**

A 14：縦覧はどなたでも可能です。ただし、意見書の提出は地区計画区域内の土地所有者、抵当権等を有する利害関係人に限られます。

Q 15：広報ひらかた12月号のトップページで、子育て世帯に選ばれるまち「だから、枚方」を掲げているが、都市計画で定める住宅地の割合、調整池に隣接して配置される危険な公園等、子育て世帯を遠ざける内容になっている。市の方針に沿って居住誘導区域※<sup>1</sup>を設定し、子育て環境をアピールしないのか。

A 15：本地区については、第二京阪道路の広域的な交通利便を生かした産業集積による土地利用を図ることとしており、地区計画にて住宅立地を規制するため居住誘導区域を設定しない考えです。なお、地区内の住宅の集約のため、地区外の既成住宅地に隣接したエリアについては住居系の地区としていく考えです。

※ 1) 居住誘導区域…都市機能や持続可能な公共交通機能の確保などを図りつつ、安全で快適な居住環境を形成することにより居住誘導を図るエリア。

Q 16：市議会にはどのような説明をしているのか。

A 16：令和 5 年 9 月 20 日に開催されました建設環境委員協議会において、都市計画手続きを進めていくことを報告しています。

## 農地に関すること

Q 17：食料自給率の問題など、大幅に農地を減らしても良いのか。10年先ではなく、もっと将来のビジョンを示してほしい。

Q 17：農業は、場所、土が変わってしまうと従前と同様にとはならない。後継者不足は理解するが、若い世代が農業を選択できるような施策に取り組むべき。

A 17：農地は都市に必要な機能と認識しており、市の農政部局とも新規就農、担い手確保が課題であることを共有しています。本地区においても、規模は縮小することとなりますが、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。

意見 2：まちづくり検討組織の設立時は営農意向が多かったが、年々、高齢化とともに後継者不足が深刻化している。土地利用計画で示された農地面積は、準備組合が実施したアンケート結果に基づき設定されており、地権者の意向が反映された内容と認識している。

意見 3：農地を残す、産業立地により雇用創出を図る、それぞれの意見に同意する。第一に地権者の意向が尊重されるべきであり、話し合いの場をもっと設けて、近隣住民も含めて意見交換しながらまちづくりを進めてほしい。

意見4：営農者の意向は尊重すべき。望まない施設であっても適法に立地されていれば、受け入れざるを得ない。営農継続の困難化が現実問題としてあり、農業にも携わっていない方々が気に入らないという理由だけで反対するのはどうか。

#### **土地区画整理事業に関すること**

Q18：まちづくりの経緯について詳細を教えてください。

A18：第二京阪道路の交通利便性による乱開発が懸念されることから、平成21年に国、大阪府、ネクスコ西日本及び沿道5市（枚方市・交野市・寝屋川市・四條畷市・門真市）が「第二京阪沿道まちづくり方針」を、市が「第二京阪道路沿道まちづくり基本構想」をそれぞれ策定し、地権者によって設立されたまちづくり検討組織<sup>※2</sup>において、検討が進められてきました。

※2）まちづくり検討組織…平成20年12月 茄子作・高田まちづくり協議会設立

平成30年12月 茄子作地区まちづくり検討会設立

令和3年12月 枚方市茄子作土地区画整理準備組合設立

Q19：市が策定した「第二京阪道路沿道まちづくり基本構想」では、工場の計画はなく農地が残されていたが、土地利用計画を変更した経過は。

A19：第二京阪道路沿道まちづくり基本構想で示した方針に沿って、準備組合で土地利用計画の内容を具体化しています。農地についても、営農希望者の意向を踏まえて農地保全を図っていく考えです。

Q20：工業地域に誘致する企業は。

A20：第二京阪道路による交通利便に恵まれており、準備組合からは流通、生産施設系の企業ニーズが高いと聞いています。

Q21：土地区画整理事業において、誰が土地を買収するのか。

A21：土地区画整理事業は基本的に同じ土地所有者のまま従前から従後に換地<sup>※3</sup>されるものです。そのなかで、個人で土地利用されるケース、企業に賃貸や売却されるケースのほか、複数の土地所有者が共同で企業に賃貸や売却されるケースなど、地権者の意向に応じて土地利用を決定していくこととなります。

※3）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。

Q22：土地区画整理事業が進んでいく中で、人件費や材料費等の高騰を理由に業務代行者が撤退するとどうなるのか。

A22：事業がストップしてしまった場合の対応については、事業進捗のどの段階で発生したかによって変わりますが、まずは組合を組織される地権者の意向が優先されるべきと考えています。事業継続を望まれるのであれば、市として代替となる

業務代行者の選定に向けて支援していく考えです。

Q 23：調整池はどうやって計画されたものなのか。また、周辺住民が意見して計画を変更してもらうことなどはできるのか。

A 23：調整池について、計画にあたっての基本的な考え方として流末である小川に対し、事業によって現状より負担をかけないものとして、大阪府の流出抑制施設技術基準をもとに、市の上下水道局と準備組合が協議し、容量等を設定しています。

Q 24：本事業の雨水排水先となる小川では浸水被害が生じている。市で浸水対策事業を予定しているようであるが、実施時期について報告がない。

A 24：小川の計画断面への改修が未整備であることは認識しており、いただいたご意見は担当部署へ申し伝えます。

Q 25：本事業は地権者による組合施行を予定しているが、まちづくりに対する市のスタンスに不安を感じる。本事業により周辺地域へ負担を求めないことは当然であるが、地区内の居住者に対しても同様である。一般論、抽象的でも良いので、市としてどのような考えを持って本地区の住民に対応しているのか。

Q 25：事業区域内の住民と周辺地域の住民、双方より意見が出ているにも関わらず、地域の合意形成に市が関与しないのは、市民に寄り添っているとはいえない。

A 25：土地区画整理事業は、事業区域内の土地の減歩<sup>※4</sup>と換地により、区画形状を整えるまちづくり手法です。このことから、地権者等の合意形成が図られながらまちづくりに取り組まれていることを前提として、その実現に向けて市として必要な技術支援を行っています。

※4）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。

Q 26：まちづくりの経緯（スライドP. 3）において、準備組合総会にて「都市計画手続き」について承認とあるが、その総会で承認された内容から地区計画の制限内容（スライドP. 18）<sup>※5</sup>が変更されている。総会議決を経ずに理事会だけで決定したものは無効と考える。

※5）制限内容…C地区の敷地面積の最低限度を、総会時の5,000㎡から都市計画の原案で1,500㎡に変更している。

Q 26：総会議決にしたがって準備組合事務局は動くべきであり、事務局判断で変更すべきではない。本来であれば、再度、総会にて決議すべきであり、事務局が正当な手続きを経ずに準備組合の意見として市と協議することは背信行為に等しいものではないのか。市は準備組合の会議等に参加しているなかで、今回の件について、きちんと指導をしていないのではないのか。

Q 26：準備組合事務局長名の文書にて、「総会で反対票を投じると、総会決定事項に拘

束されないとの見解は民主主義に反する。」との理事長の見解が示されている。総会決議と異なる内容で進めるのであれば、再度、総会で議論し決議すべき。

A 26：総会の決議事項は準備組規約に定められており、規約に具体的に列記された事項を除き、理事会で判断されるものとなっています。そのうえで、市としては理事会の決定する内容が関係法令に違法、または規約から逸脱している場合には指導します。また、変更する内容が地権者にとって大きな影響を及ぼすものと考えられる場合には、指導ではなく、総会に諮るべきではないかと助言します。これらのケースにあたらなと考えられるものについては、理事会での決定を尊重するものです。