

令和 6 年度第 1 回 枚方市都市計画審議会

意見聴取案件・審議案件説明資料

村野駅西地区

令和 6 年 7 月 25 日（木）

枚方市都市整備部都市計画課

《意見聴取案件（大阪府決定）》

東部大阪都市計画 区域区分の変更について

《審議案件（枚方市決定）》

- | | | |
|-------|------------|--------------------|
| 議案第1号 | 東部大阪都市計画 | 用途地域の変更について |
| 議案第2号 | 東部大阪都市計画 | 高度地区の変更について |
| 議案第3号 | 東部大阪都市計画 | 防火地域及び準防火地域の変更について |
| 議案第4号 | 東部大阪都市計画 | 土地区画整理事業の決定について |
| 議案第5号 | 東部大阪都市計画 | 村野駅西地区地区計画の決定について |
| 議案第6号 | 東部大阪都市計画 | 茄子作地区地区計画の決定について |
| 議案第7号 | 東部大阪都市計画 | 生産緑地地区の変更について |
| 議案第8号 | 枚方市立地適正化計画 | の変更について |

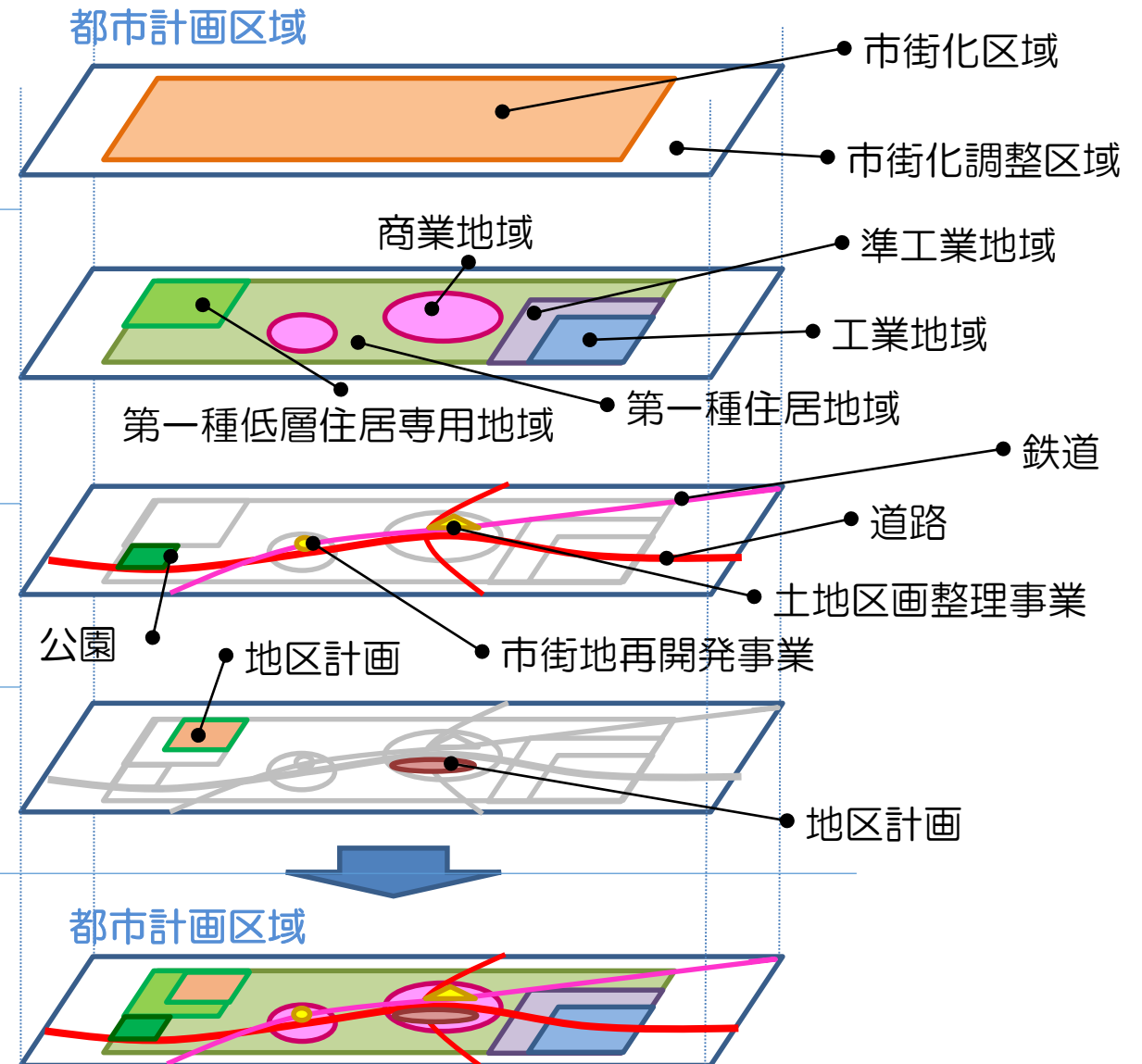
区域区分

- 地域地区
- ・ 用途地域
 - ・ 高度地区
 - ・ 防火地域及び準防火地域
 - ・ 生産緑地地区

- 都市施設
市街地開発事業
- ・ 土地区画整理事業

地区計画

都市全体の 計画の見取り図



用途地域				高度地区	防火地域・ 準防火地域
		建蔽率	容積率		
住居系	第一種低層住居専用地域	50% 一部40%	100% 一部80%	第 1 種	指定なし
	第二種低層住居専用地域	50%	100%		
	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第 2 種 (一部第 1 種)	準防火地域
	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	第 2 種	
	第一種住居地域	60%	200%	第 3 種	
	第二種住居地域	60%	200%		
	準住居地域	60%	200%		
商業系	近隣商業地域	80%	300% 一部200% 一部400%	指定なし	準防火地域 (一部防火地域)
	商業地域	80%	400% 一部500% 一部600%		防火地域
工業系	準工業地域	60%	200%	指定なし	準防火地域 (一部指定なし)
	工業地域	60%	200%		指定なし
	工業専用地域	60%	200%		

まちづくりの経緯

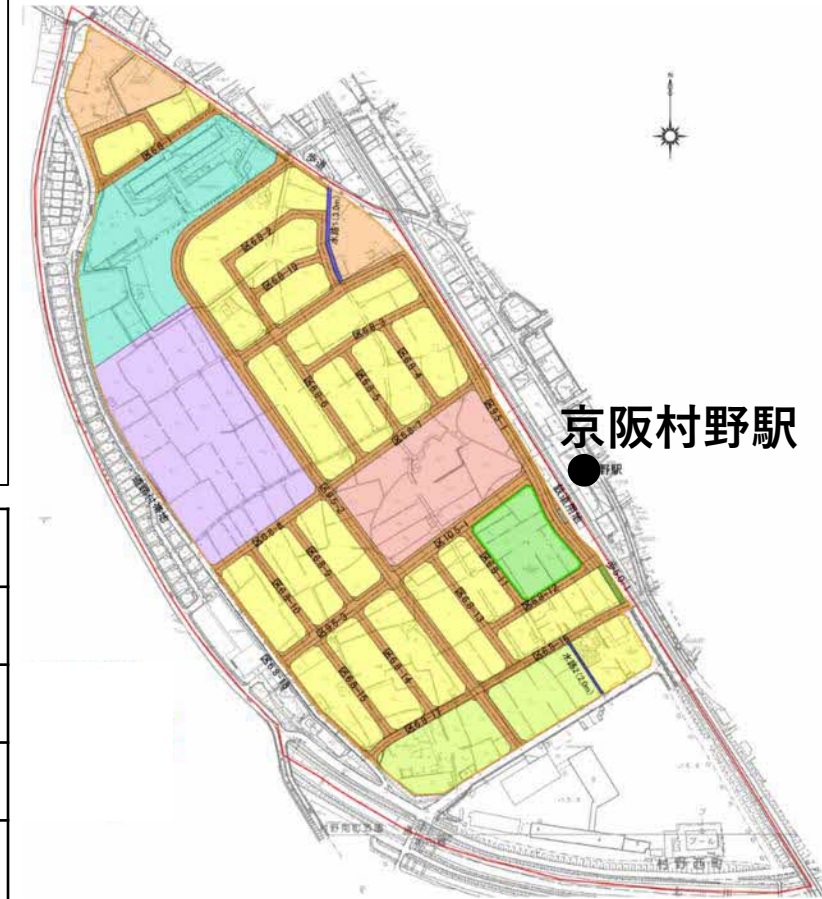
○平成29年度に、営農者の高齢化や後継者不足による営農状況の課題や鉄道駅に近接した好立地で開発業者による乱開発等が懸念されることから、地元地権者による組織が立ち上げられ、計画的で良好なまちづくりの検討が重ねられた。



○今回、土地区画整理事業の手法による事業化の熟度が高まった状況であることから、事業を実現するために必要な都市計画の決定や変更の手続きを行う。

年月	事項
平成29年6月	・「村野西町まちづくり準備会」設立
令和元年5月	・「枚方市村野西町地区まちづくり協議会」設立
令和2年1月	・事業協力者決定
令和3年3月	・「枚方市村野駅西土地区画整理準備組合」設立 ・業務代行予定者決定
令和5年3月	・準備組合総会にて「都市計画手続きの開始について」承認

土地利用計画図



※今後、変更される可能性があります。

《意見聴取案件》

東部大阪都市計画

区域区分の変更について（大阪府決定）

区域区分とは

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に、**市街化区域**と**市街化調整区域**との区分を定めるものとする。
大阪府下では5年毎に一斉に見直しを実施。

(1) **市街化区域**

すでに市街地を形成している区域 及び おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。用途地域を定めます。

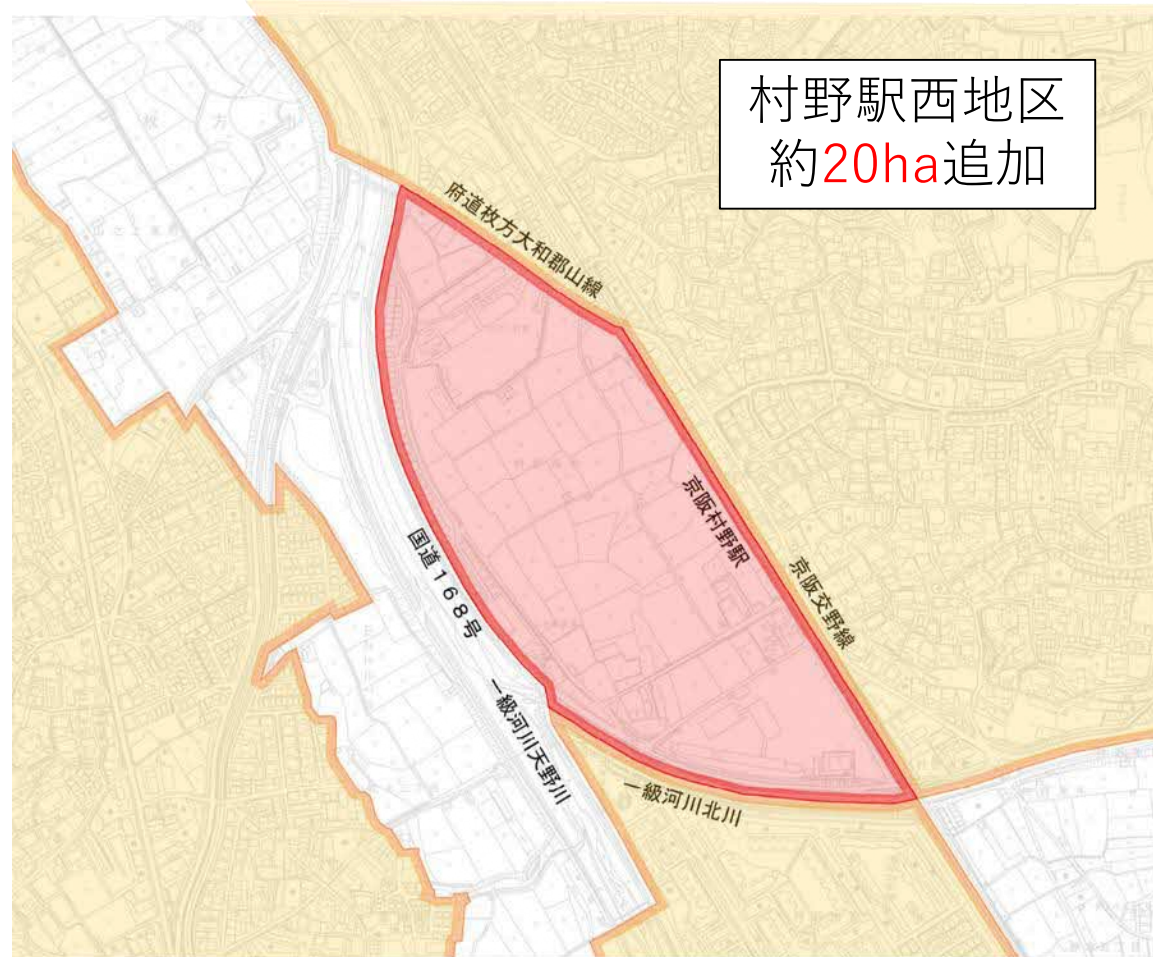
(2) **市街化調整区域**

市街化を抑制すべき区域。原則として、建物の建築、開発等は制限されます。

※ **保留区域**

5年毎の区域区分の一斉見直し時期にかかわらず、事業の実施が確実となった時点で、随時市街化区域への編入が可能となる区域

計画図



現在の市街化区域



市街化区域へ編入する区域

理由

東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、**保留区域に設定されている村野駅西地区及び茄子作地区**について、土地区画整理事業及び地区計画による計画的な市街地整備が確実となったことから、当該地区について、保留区域を解除し、市街化区域に編入する。

《審議案件》

議案第 1 号 東部大阪都市計画

用途地域の変更について（枚方市決定）

計画図

第一種住居地域に指定
建蔽率60%
容積率200%



理由

村野駅西地区及び茄子作地区を市街化区域に編入することに伴い、良好な市街地の形成と計画的な土地利用を誘導するため、用途地域を変更するものである。

《審議案件》

議案第 2 号 東部大阪都市計画

高度地区の変更について（枚方市決定）

計画図



第 3 種高度地区に指定

用途地域				高度地区	防火地域・ 準防火地域
		建蔽率	容積率		
住居系	第一種低層住居専用地域	50% 一部40%	100% 一部80%	第 1 種	指定なし
	第二種低層住居専用地域	50%	100%		
	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第 2 種 (一部第 1 種)	準防火地域
	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	第 2 種	
	第一種住居地域	60%	200%	第 3 種	
	第二種住居地域	60%	200%		
	準住居地域	60%	200%		
商業系	近隣商業地域	80%	300% 一部200% 一部400%	指定なし	準防火地域 (一部防火地域)
	商業地域	80%	400% 一部500% 一部600%		防火地域
工業系	準工業地域	60%	200%	指定なし	準防火地域 (一部指定なし)
	工業地域	60%	200%		指定なし
	工業専用地域	60%	200%		

用途地域等の指定構成

理由

本市においては、良好な居住環境の保全を図るため、用途地域指定の併用制度として住居系用途地域に高度地区を定めている。

今回、村野駅西地区を市街化区域に編入して用途地域を指定することに伴い、用途地域の変更を行うことから、現在の指定構成に沿って高度地区を変更するものである。

《審議案件》

議案第 3 号 東部大阪都市計画

防火地域及び準防火地域の変更について

(枚方市決定)

計画図



準防火地域に指定

用途地域				高度地区	防火地域・準防火地域
		建蔽率	容積率		
住居系	第一種低層住居専用地域	50% 一部40%	100% 一部80%	第 1 種	指定なし
	第二種低層住居専用地域	50%	100%		
	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第 2 種 (一部第 1 種)	<u>準防火地域</u>
	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	第 2 種	
	第一種住居地域	60%	200%	第 3 種	
	第二種住居地域	60%	200%		
	準住居地域	60%	200%		
商業系	近隣商業地域	80%	300% 一部200% 一部400%	指定なし	準防火地域 (一部防火地域)
	商業地域	80%	400% 一部500% 一部600%		防火地域
工業系	準工業地域	60%	200%	指定なし	準防火地域 (一部指定なし)
	工業地域	60%	200%		指定なし
	工業専用地域	60%	200%		

用途地域等の指定構成

理由

本市においては、市街地における火災の危険を防除するため、建築物が密集する商業地域には防火地域を、近隣商業地域と火災などの際に倒壊や延焼の危険性が高い木造建築物が多く立地し、建築物が比較的密集する建蔽率60%以上の住居系用途地域及び準工業地域（津田サイエンスヒルズ地区を除く）には準防火地域を指定している。

今回、村野駅西地区及び茄子作地区を市街化区域に編入することに伴い、用途地域の変更を行うことから、現在の指定構成に沿って、防火地域及び準防火地域を変更するものである。

《審議案件》

議案第 4 号 東部大阪都市計画

土地区画整理事業の決定について（枚方市決定）

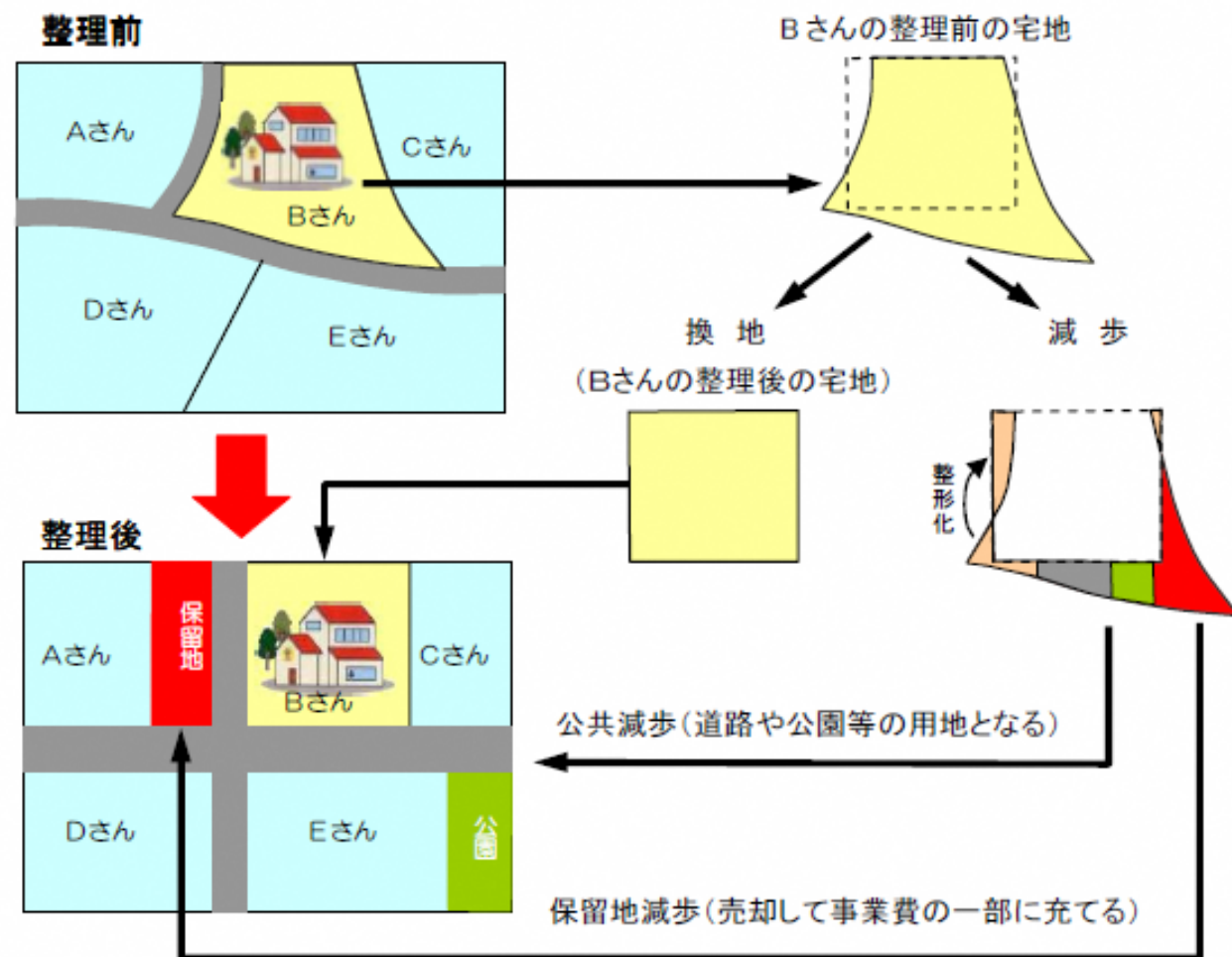
土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は各地権者からその権利分に応じた土地の提供（減歩）を受け、**公共施設の整備改善**と**宅地の利用増進**を図るものです。

減歩によって得られた土地で道路や公園などの公共用地を整備する他、一部の土地を保留地として売却し、事業資金の一部に充てます。残りの土地については区画形質を変更し、整理を行います。

都市計画として位置づける場合、事業を施行しようとする区域等を定めます。

- ・ 事業の名称及び施行区域、施行区域の面積
- ・ 道路、公園、緑地等の公共施設の配置
- ・ 宅地の整備に関する事項



計画図



村野駅西土地区画整理事業の決定

名称		村野駅西土地区画整理事業
面積		約 13.9 ha
公共施設の配置	道路	鉄道駅（京阪交野線村野駅）へのアクセス機能（幅員10.5m）及び主要な歩行者ネットワーク機能（幅員9.5m）となる区画道路を基幹として配置する。 その他、土地利用や街区構成等を考慮し、区画道路及び歩行者専用道路を適正に配置する。
	公園及び緑地	事業により施行区域面積の3%以上の公園を確保し、施行地区内に適宜配置する。
	その他の公共施設	下水道の排水方式は分流式とし、汚水排水は管渠により公共下水道として整備する。 また、雨水排水については、管渠及び水路を整備し、周辺地区へ悪影響を及ぼさないようにするため、調整池を配置し、下流への流出抑制を行う。
	宅地の整備	鉄道駅に面する立地条件を生かした、商業・業務・居住・教育・運動施設による土地利用を基本に、既存施設の機能維持及び周辺環境との調和が図れるよう街区規模を適正に配置する。

理由

本地区においては、組合施行の土地区画整理事業を行うものとしており、**本事業により計画的な市街地の形成を図り、市街化区域に編入しようとしている。**
今回、本事業の都市計画上の整合を図り、**適正な事業の執行を確保していくため、市街地開発事業として都市計画決定を行うものである。**

《審議案件》

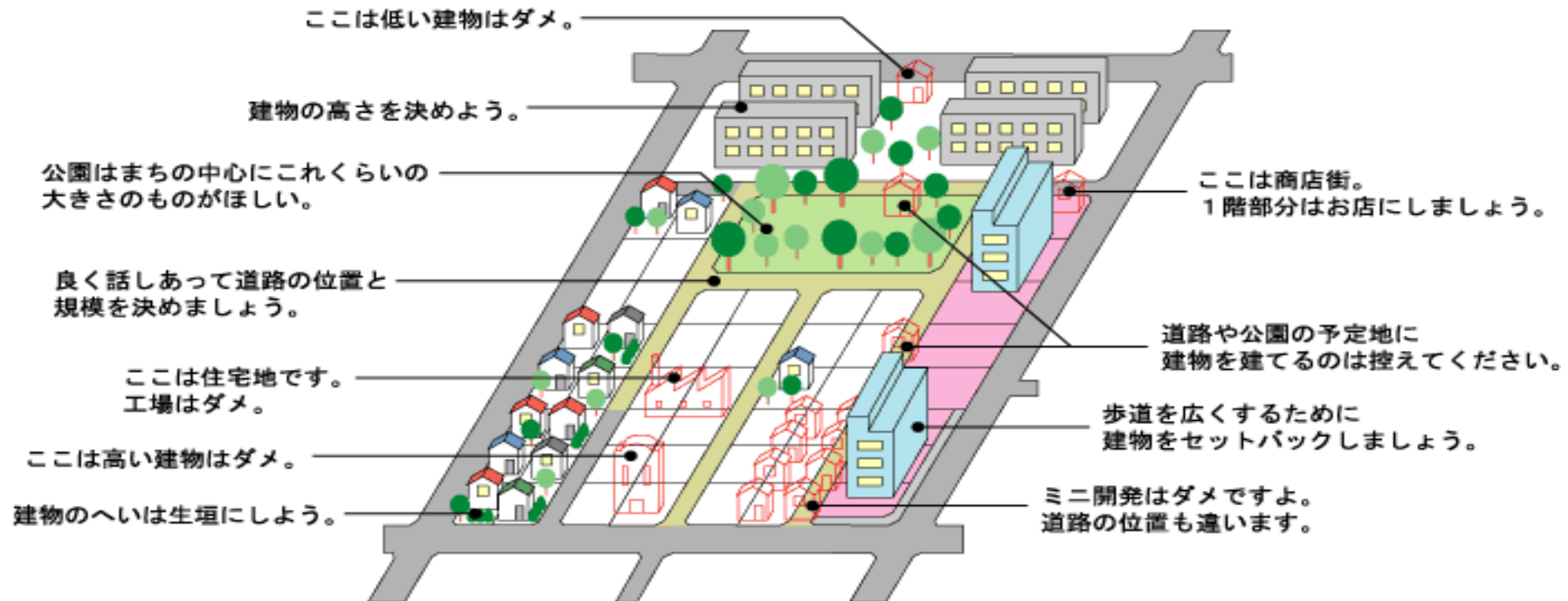
議案第 5 号 東部大阪都市計画

村野駅西地区地区計画の決定について

(枚方市決定)

地区計画とは

地区計画は、地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」で、本市では18地区定めています。



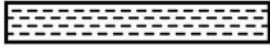
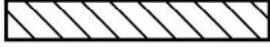
1. 地区計画の方針

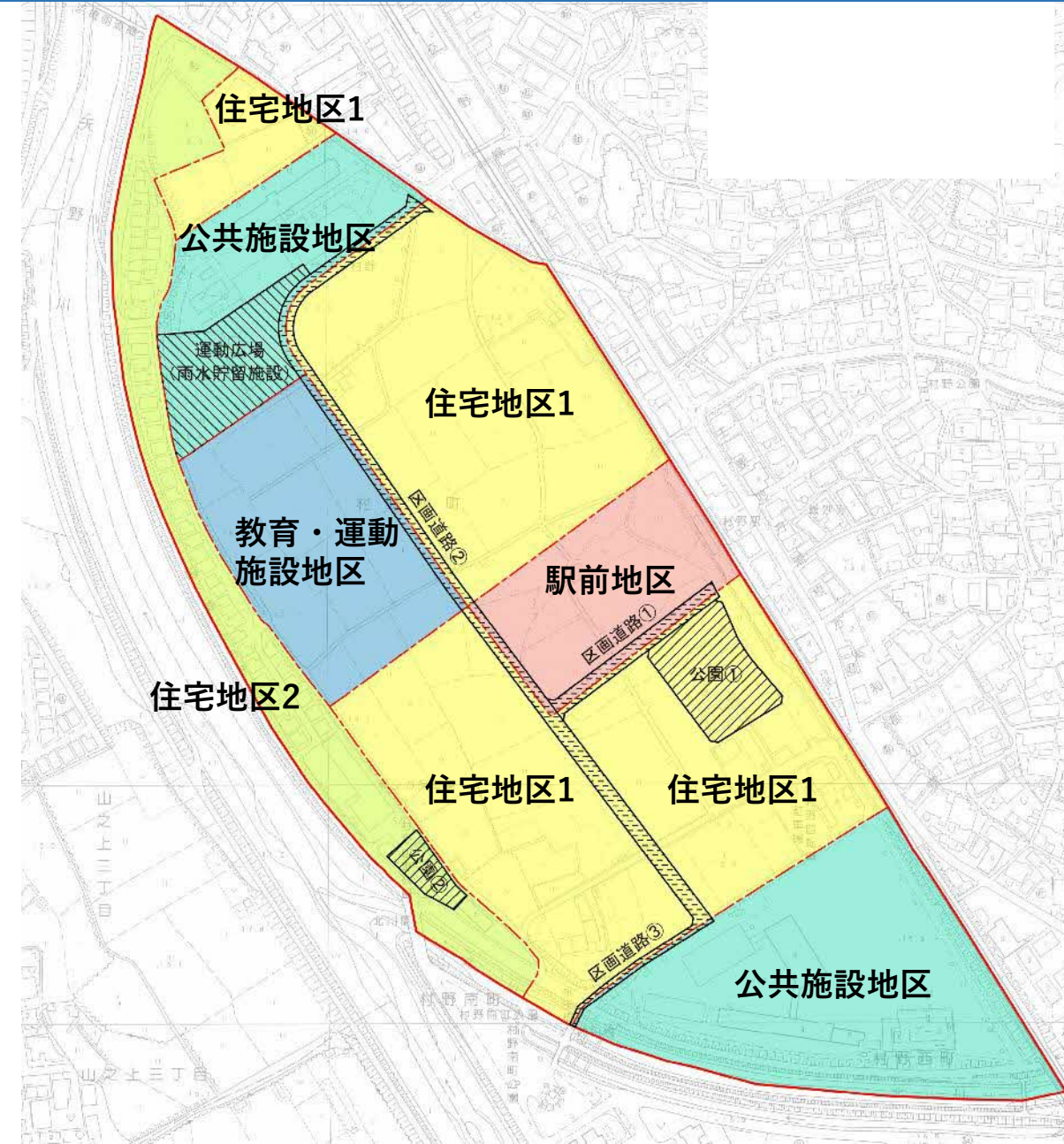
名 称	村野駅西地区地区計画		
位 置	枚方市村野西町、星丘一丁目地内	面 積	約 1 9 . 9 ha
地 区 計 画 の 目 標	本地区は枚方市の中南部に位置し、枚方市都市計画マスタープランにおいて周辺エリアにおける生活利便の向上を図る生活拠点として位置付けた京阪村野駅に面する交通利便性の高い地区である。 本地区計画では、市街化区域編入に伴う土地区画整理事業による都市基盤の整備にあわせて、周辺環境や景観との調和を図りながら、安全安心かつ良好な居住環境を有するみどり豊かで駅前にふさわしい市街地の形成を目標とする。		
土 地 利 用 の 方 針	(駅前地区) 鉄道駅に面した立地条件を生かし、生活利便施設及び中層住宅の立地誘導を図る。 (教育・運動施設地区) 運動施設として大学グラウンドの立地誘導を図る。 (住宅地区 1・2) 鉄道駅周辺の立地条件を生かし、戸建て住宅を中心としたみどり豊かでゆとりのある居住環境の創出と既存の住環境の維持保全による良好な市街地の形成を図る。 (公共施設地区) 大阪府立むらの高等支援学校、大阪府立枚方支援学校及び枚方市立サプリ村野を配置する。		

1. 地区計画の方針

地区施設の整備の方針	(道路) 効率的な土地利用、円滑な交通処理及び災害時の避難機能を確保するため、区画道路を整備する。また、京阪村野駅、国道168号及び府道枚方大和郡山線を繋ぐ主要ネットワークには歩道を整備し、歩行者の利便性と回遊性の向上を図る。 (公園・緑地) 住民の憩いや交流の場、防災機能の向上を図るため、整備済みの村野西町公園とあわせて、京阪村野駅前に公園を配置する。 枚方市立サプリ村野グラウンド内に運動広場として緑地を配置する。 (雨水貯留浸透施設) 浸水被害軽減を図る雨水貯留浸透施設として、地区施設（緑地）内に地下式構造により雨水貯留施設を整備する。
建築物等の整備の方針	京阪村野駅前にふさわしい良好な市街地環境及び景観を形成するため、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度、居室の床面の高さ、形態又は意匠、緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。

計画図

凡 例		規模
駅前地区		約1.4ha
教育・運動施設地区		約2.0ha
住宅地区1		約9.3ha
住宅地区2		約2.3ha
公共施設地区		約4.9ha
地区施設(道路)		区画道路①,②,③
地区施設(公園)		公園①,②
地区施設(緑地(雨水貯留施設))		約5850㎡
地区計画兼地区整備計画区域		
地区の区分線		



地区整備計画

地区の区分	駅前地区	教育・運動施設地区	住宅地区1	住宅地区2	公共施設地区
用途の制限	戸建て住宅、長屋、兼用住宅、神社、公衆浴場、工場、スポーツ施設、自動車教習所、畜舎等を規制	大学、スポーツ施設等のみ建築可能	神社、公衆浴場、工場、スポーツ施設、ホテル、自動車教習所、畜舎、1500㎡超の店舗等を規制	神社、公衆浴場、工場、ホテル、自動車教習所、畜舎、1500㎡超の店舗等を規制	神社、公衆浴場、工場、ホテル、自動車教習所、畜舎、1500㎡超の店舗等を規制
敷地面積の最低限度	500㎡		120㎡		500㎡
壁面の位置の制限	道路境界線までの距離は2m以上	道路境界線までの距離は1m以上		—	—
高さの最高限度	—	12m			—
居室の床面の高さの最低限度	—	0.5m		—	0.5m
緑化率の最低限度	10分の2		10分の1	10分の0.5	10分の2.5
形態又は意匠の制限	刺激的な色彩を広い面積にわたって用いないこととし、周辺の環境に調和したものとする				
垣又はさくの構造の制限	道路に面する場合、生垣若しくは透視可能なものとし、ブロック塀等は築造してはならない				

理由

村野駅西地区を市街化区域へ編入することに伴い、良好な市街地の形成と計画的な土地利用を誘導するため、地区計画を定めるものである。

《審議案件》

議案第 7 号 東部大阪都市計画

生産緑地地区の変更について（枚方市決定）

生産緑地地区とは

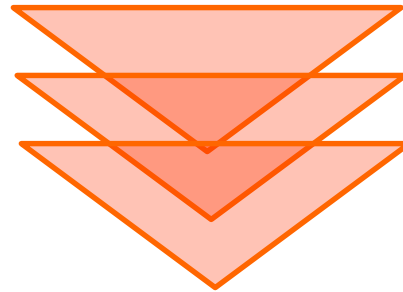
生産緑地地区
(市街化区域内的の農地等)

多目的な機能

- 緑地機能
- 災害時の緊急避難空間
- 公共施設用地の保留地

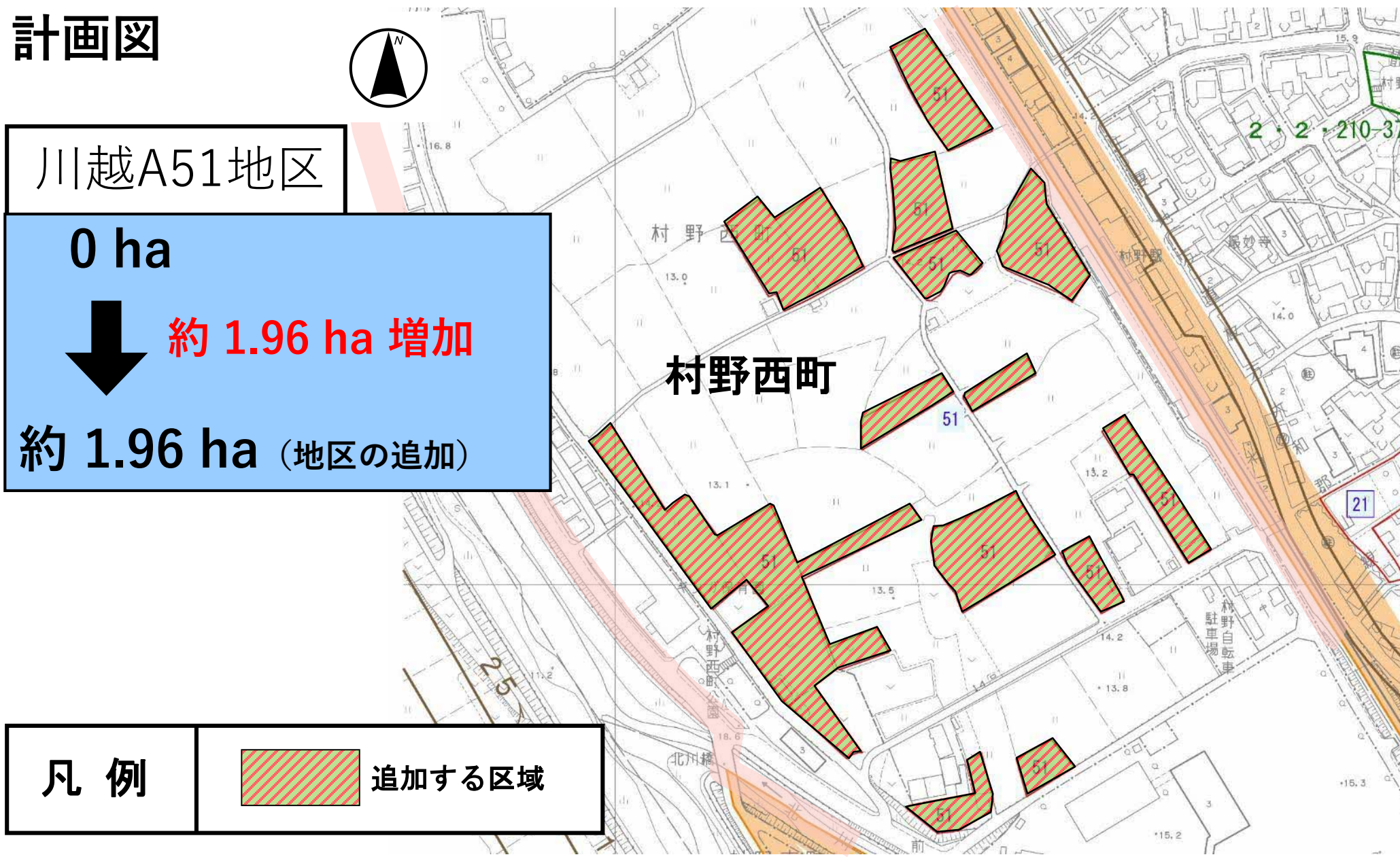
など

計画的に保全



良好な都市環境の形成

計画図



理由

市街化区域編入区域における農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として、生産緑地地区の追加指定を行うものである。

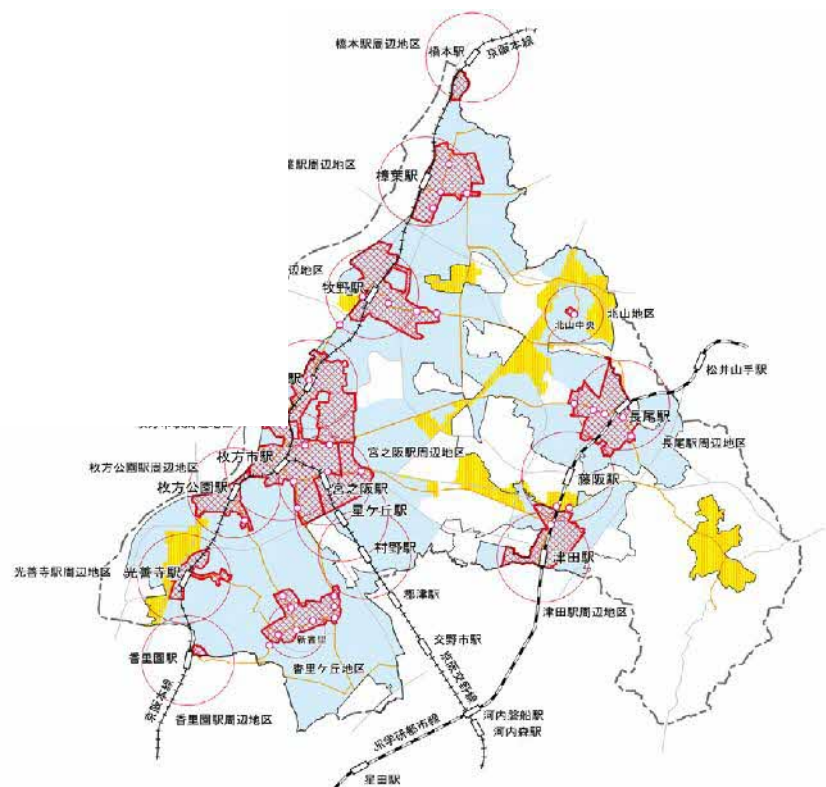
《審議案件》

議案第 8 号 **枚方市立地適正化計画の変更**について（諮問）

枚方市立地適正化計画とは

都市全体の観点から、居住や医療・福祉・商業などの都市機能増進施設を適切に誘導することによる集約型都市構造の実現や、公共交通に関する施策などを位置づけ、コンパクトなまちづくりと交通施策などとの連携といった

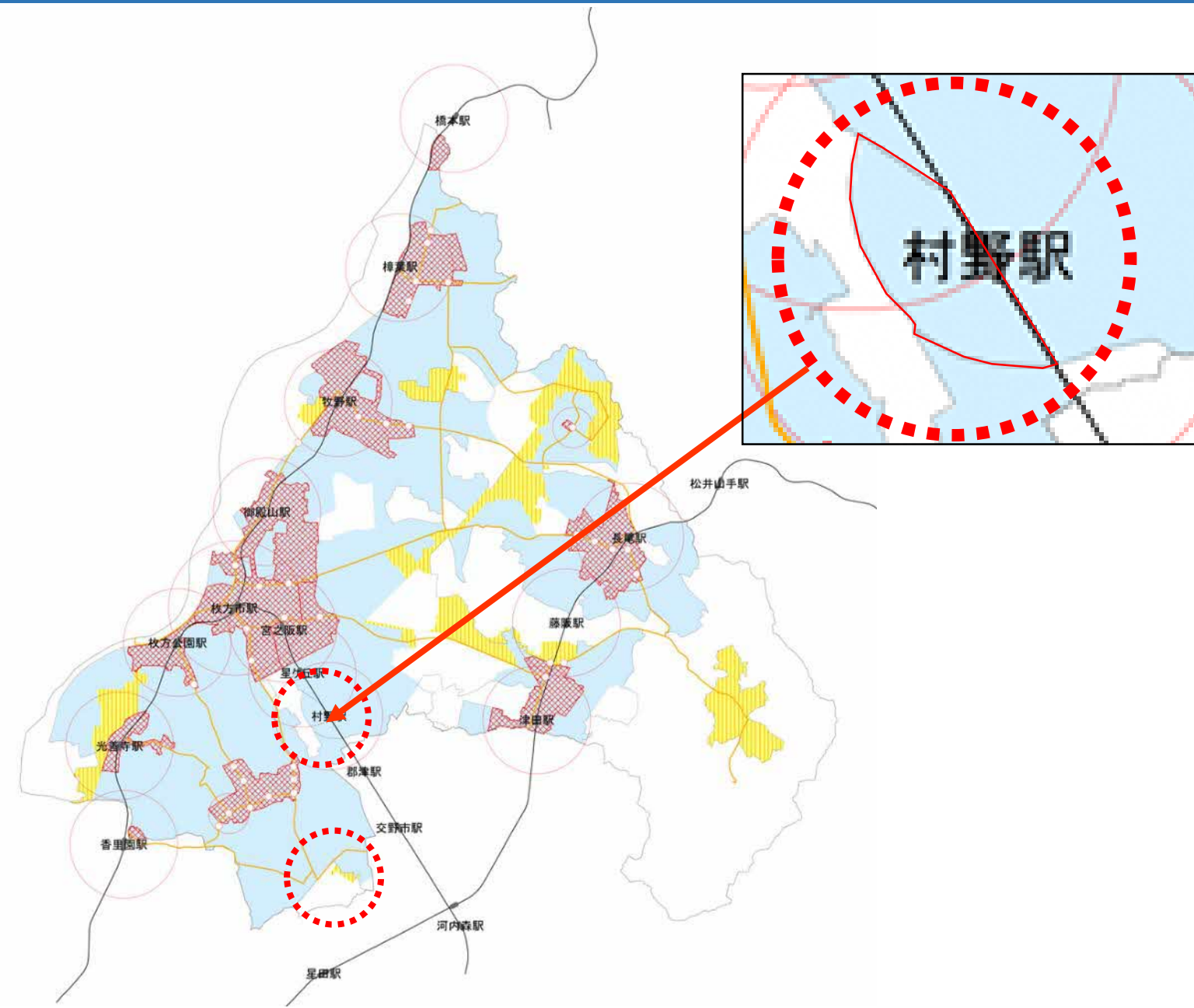
「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を実現するための計画です。



- 居住誘導区域に
居住を誘導
- 都市機能誘導区域に
誘導施設を誘導
- 居住環境保全区域

【誘導施設】

病院、診療所、商業施設、保育所、幼稚園
図書館、文化施設、行政サービス施設



村野駅西地区において、市街化区域に編入する区域を居住誘導区域に設定する。

1.説明会

日	時	：	① 令和5年12月3日(日)	午前10時から午前11時20分まで
		：	② 令和5年12月6日(水)	午後6時から午後7時40分まで
場	所	：	サプリ村野 2階 市民活動研修室	
来場者数		：	① 20名	
		：	② 17名	

2.公聴会

日時

： 令和6年1月21日(日) 午後2時から午後3時10分まで

場所

： サプリ村野 2階 市民活動研修室

案の閲覧および公述申出受付期間

： 令和5年12月7日(木)から12月21日(木)まで

公述人

： 3名

傍聴人

： 2名

意見の概要

用途地域の変更について

- 田園住居地域への変更が望ましい

高度地区の変更について

- 第三種高度地区の指定により、従来どおり農業を営むことができなくなる

防火地域及び準防火地域の変更について

- 農地への被害を抑制するため防火地域にすべき

土地区画整理事業の決定について

- 大阪府立むらの高等支援学校は施行区域に入れるべき
- 土地区画整理事業は、村野西町の自治会は関係ないと言われたが、サプリ村野が含まれていることから、関係あるのではないか

枚方市立地適正化計画の変更について

- 居住誘導区域に指定し、営農者を踏みにじることは辞めていただきたい

意見に対する枚方市の考え方

- 土地利用や既存建物への影響を考慮し、第一種住居地域に指定し、生産緑地地区の指定による農地保全に取り組む考え
- 地区計画の住宅地区において、高さの最高限度12メートルを設定する考え
- 用途地域の指定構成に併せて準防火地域に指定する考え
- 当該学校は、整備された道路等により区画されているため、施行区域に含める必要はないと考える
- 村野西町自治会を含む区域は土地区画整理事業の区域に含まないが、サプリ村野は公共施設であり、利用者である市民に関係するものと考えている
- 村野駅西地区は京阪村野駅に面する交通利便性の高い地区のため、居住の誘導を図る居住誘導区域に指定する考え

意見の概要

都市計画手続き等について

- なぜ環境影響評価の結果の発表前に公聴会を行うのか
- 都市計画のことに理解が足りない地権者に配慮した詳細な説明を求める
- 村野西町住民の納得のいくような説明会をして欲しい
- 説明会の土地区画整理事業の図面が準備組合の提示案で、枚方市の計画図がないのは、問題があるのではないか

地権者の合意形成について

- 準備組合に入っていない地権者の話を聞かずして、なぜ準備組合の資料を説明会に掲載するのか

意見に対する枚方市の考え方

- 公聴会は、都市計画の案を作成しようとする場合において開催するもの。環境影響評価の準備書縦覧の手続きは、都市計画の案の縦覧を併せて行う
- 平日と休日の市民説明会、ホームページ上での資料掲載、Youtubeによる説明動画の配信など広く周知に努めている
- 村野西町にお住まいの方々に対しては個別に説明会を開催し、都市計画の内容の周知に努めている
- 説明会では、概要の説明において、準備組合の土地利用計画図を示し、都市計画の説明において、枚方市の都市計画原案を示している
- 準備組合に対して、地権者等の合意形成を図るための丁寧な説明など、指導や助言等をしつつ、法に基づき適切に手続きを進めていく考え

意見の概要

交通計画について

- 交通量の増加に伴い、支援学校や村野西町の住民への配慮や対策はあるのか

土地利用計画について

- サプリ村野のグラウンドの計画について、方向性が示されていない
- サプリ村野の計画は、市議会で議決されたのか

災害時協力井戸の活用について

- 能登半島地震の教訓から、この地域にある3台の井戸の活用をどのように考えているのか

工事による影響等について

- グラウンドの防球ネットについて、電波障害等を考慮して計画しているのか
- 雨水貯留施設の建設工事による振動等について、村野西町自治会住民への影響を考慮しているのか

意見に対する枚方市の考え方

- 道路交通計画について、既存の道路交通規制の見直しを含め、準備組合において、道路管理者や警察との協議を進めている
- サプリ村野は、詳細設計が示される段階において、準備組合と協議・調整していき、整備内容やスケジュール等についてお知らせする
- 都市計画の案は、枚方市都市計画審議会の議を経て都市計画決定される
- 災害時における給水体制の整備として、給水車等により生活用水の確保に努めており、市がこの地域内に井戸を整備する考えは無い
- 準備組合において、電波障害の予測を含む環境影響評価を実施している
- 準備組合は、環境影響評価について、地域に対して説明会を開催し、工事着手前にも工事説明会を開催する予定としている

3.地区計画の縦覧

縦覧期間	：	令和5年12月7日(木)から12月21日(木)まで
意見書の提出期間	：	令和5年12月7日(木)から12月28日(木)まで
縦覧場所	：	枚方市都市整備部都市計画課
意見書	：	2通

意見の概要

地区計画の内容に関すること

- 将来的に農業を営むための農地地区が示されていない
- 垣又はさくの構造の制限について、農業を継続していくのにブロック塀は必要
- 教育・運動施設地区において、大学の建築を認めない。病院などの医療施設は建築可能か
- 壁面の位置の制限について、農地面積が減少するのか
- 形態又は意匠の制限について、農家レストランや農作物の店舗の集客のためには、周辺の環境に調和することは不可能

土地利用計画に関すること

- サプリ村野は、グラウンドの面積を減少させないような計画とするべき
- 雨水貯留施設の維持管理はどこがどのようにするのか、自然遊水池の役目を担う農地を残せば雨水貯留施設は必要ない

意見に対する枚方市の考え方

- 将来的に農業を営むことを目的とした生産緑地地区について都市計画の手続きを進めている
- 開放的で良好な市街地環境及び景観を形成するため、制限を設ける考え
- 大学グラウンドの立地誘導を図る考え。病院などの医療施設は建築できない
- 建築物の壁面の位置の制限をするものであり、農地面積が減少するものではない
- 周辺環境や景観との調和を図りながら、緑豊かで駅前にふさわしい良好な市街地環境の形成を図っていく
- 詳細設計が示される段階において、事業者と協議・調整していく
- 維持管理に関する内容は、地区計画に記載するものでなく、雨水貯留施設は、将来的に施行者より帰属を受け、市が維持管理することを予定している。また、保水機能を有する農地については、一部生産緑地地区として保全していく考え

意見の概要

手続きに関すること

- サプリ村野の計画について、市はどのような合意形成を経て作成したのか
- 意見書を提出するのにもっと期間が必要
- 準備組合の意見だけでなく、地権者以外の意見を幅広く聴く必要がある
- 地権者の同意状況はどのようにして確認したのか
- 環境影響調査結果が出ていないのに、なぜ周辺道路や周辺住民への影響が懸念される区画道路が記載されるのか

意見に対する枚方市の考え方

- 都市計画の原案は、準備組合の土地利用計画案をもとに、本市において作成し、都市計画手続きにおいて、住民及び利害関係人の意見を反映していく考え。今後、事業実施に向けて詳細設計が示される段階において、準備組合と協議・調整していく
- 法や条例に基づき、適切に期間を設け、手続きを進めている
- 都市計画の案の縦覧において、市民から幅広く意見を聴く機会を設けている
- 準備組合の総会において、都市計画手続きを進めることについて、賛成多数で議決されたことを確認している
- 環境影響評価の手続きは、都市計画手続きと並行して、事業者において進められている

4.都市計画案の縦覧

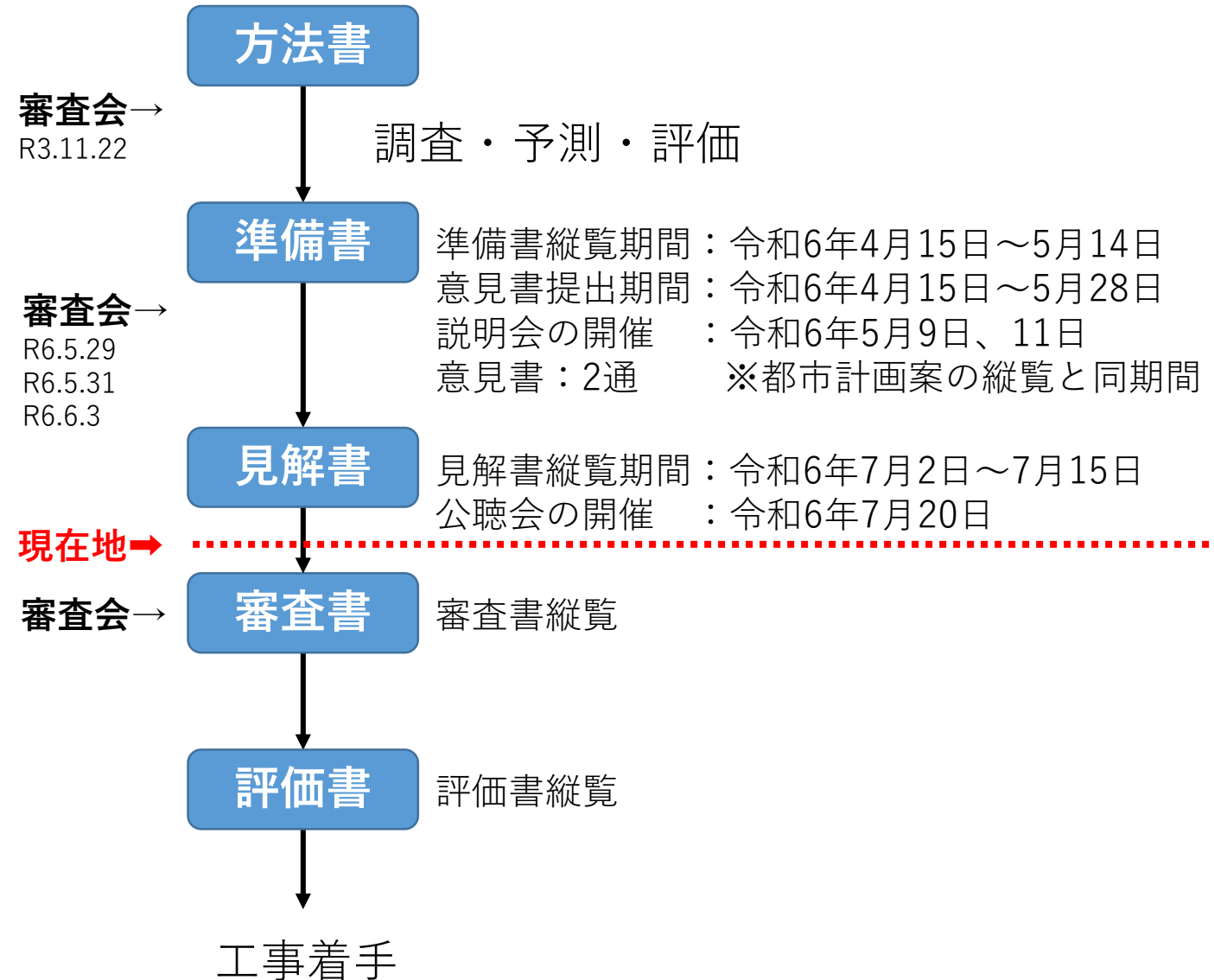
縦覧期間	：	令和6年4月15日(月)から5月14日(火)まで
意見書の提出期間	：	令和6年4月15日(月)から5月28日(火)まで
縦覧場所	：	枚方市都市整備部都市計画課
意見書	：	0通

		区域区分（大阪府決定）	用途地域等（枚方市決定）
令和5年	12月3日(日)、6日(水)	村野駅西地区	市民説明会（市が開催）
	12月10日(日)、13日(水)	茄子作地区	市民説明会（市が開催）
	12月7日(木)～21日(木)	—	村野駅西地区 地区計画の案の縦覧
	12月14日(木)～28日(木)	—	茄子作地区 地区計画の案の縦覧
令和6年	1月18日(木)	大阪府都市計画公聴会	—
	1月21日(日)	—	枚方市都市計画公聴会
	4月15日(月)～5月14日(火)	—	都市計画案の縦覧
	4月25日(木)	法第18条第1項の意見聴取 府→市	
	4月30日(月)～5月14日(火)	都市計画案の縦覧	—
	7月25日(木)	—	枚方市都市計画審議会
	7月25日以降	法第18条第1項の意見聴取 (回答) 府←市	
	8月2日(金)	大阪府都市計画審議会	—
	10月頃	都市計画の決定及び変更の告示	

(仮称) 村野駅西土地区画整理事業に係る
環境影響評価準備書の概要について
(枚方市環境影響評価条例)

環境影響評価とは

環境影響評価制度とは、開発行為等を実施するにあたって周辺の環境にどのような影響を及ぼすかについて、事業者が事前に調査、予測、評価するとともにその結果を公表し、地域住民等の意見を聴き、それらを踏まえて環境の保全の観点からよりよい事業計画を作り上げていく制度です。



環境影響評価項目		環境影響要因の内容						
項目	小項目	工事の実施			施設等の存在		施設等の供用	
		造成工事	建設機械 の稼働	資材及び機械の 運搬に用いる 車両の運行	住宅、商業施設 等の存在	土地の改変	住宅、商業施設 等の供用	住宅、商業施設等 関係車両の走行
大気質	二酸化窒素		●	●				●
	浮遊粒子状物質		●	●				●
	粉じん等	●	●	●				
水質	浮遊物質	●						
騒音 及び振動	騒音		●	●			△	●
	振動		●	●			△	●
	低周波音						△	
地盤沈下	地盤沈下	●						
廃棄物及び発生土	一般廃棄物	●					△	
	産業廃棄物	●					△	
	発生土	●						
交通	交通混雑			●				●
	交通安全			●				●
	交通経路			●				●
日照阻害	日照阻害				△			
電波障害	電波障害				△			
コミュニティ	コミュニティ	●		●	●		△	●
景観	自然景観	●			●	●		
	都市景観	●			●	●		
文化財	文化財	●						
	埋蔵文化財	●						
生態系 (植物、動物、生態系)	植物	●				●		
	動物	●				●		
	生態系	●				●		
人と自然との ふれあい活動の場	人と自然との ふれあい活動の場	●		●		●		●
地球環境	地球環境		●	●			△	●

注）●印は、影響が考えられ、環境影響評価項目として抽出したもの。△印は、環境影響評価項目として抽出しないが、参考に仮条件による予測のみ実施したもの。

準備書に対する意見書の概要

サプリ村野の施設について

- 土地区画整理事業に伴い、引き続きサプリ村野の機能が維持されるのか懸念している。利用が制限される場合は、利用にあたっての代替案等を検討する必要があるのではないか

工事中における交通量について

- 事業計画地の周辺は朝夕特に酷い交通渋滞が発生している。交通への影響をできる限り軽減する計画であると評価されているが、私が目の当たりにしている状況と調査、予測、評価結果に乖離がある
- 交差点需要率の算出について、工事車両の進入口や走行ルートが考慮されていない。工事車両の進入口を南西側にもう1箇所設定する等の対策の実施を希望する

意見書に対する事業者の見解

- サプリ村野の維持機能については、市の関係各課において検討が進められていると聞いている。できる限り制限期間が短くなるよう工期の短縮に努めるほか、工事期間中の代替用地の確保やヒアリングについて、市とも協議の上、検討する
- 交差点需要率の算定では、周辺交差点の混雑による先詰まりを考慮できていないため、再度計算する
- 交差点需要率の算出について、再度予測を実施する。工事車両の進入口については、現状の渋滞状況を踏まえ、周辺交通への環境影響を低減するために、南西側にもう一箇所設置する方針

準備書に対する意見書の概要

工事中の通路について

- 事業区域内の農道が計画地西側の住民にとっては村野駅への主要な通行経路となっている。工事期間中の村野駅への迂回路等について具体的に説明して欲しい

調査・予測地点について

- 大気質、騒音、振動の調査・予測地点の位置選定についての妥当性を説明して欲しい。地点選定数を増やす等の対応をお願いしたい

工事説明について

- 住民は工事により生活環境上の迷惑を被る。住民と綿密にコミュニケーションを図り、住民の理解を深めた上で事業を進めてもらいたい

意見書に対する事業者の見解

- 関係者の安全を確保するため、事業区域内については立入禁止とする。近隣住民の皆様が使用する生活道路については、迂回路を整備することについて検討する
- 影響が最も大きくなると想定される代表地点より選定している。調査や予測をしていない地点についても、その影響は近傍の予測地点と同等又はそれ以下になると考えられるため、地点選定数を増やす必要性は低いと考える
- 頂いたご意見を踏まえ、住民の皆様のご理解が得られるようコミュニケーションを図っていく

案件 村野駅西地区

《意見聴取案件（大阪府決定）》

東部大阪都市計画 区域区分の変更について

《審議案件（枚方市決定）》

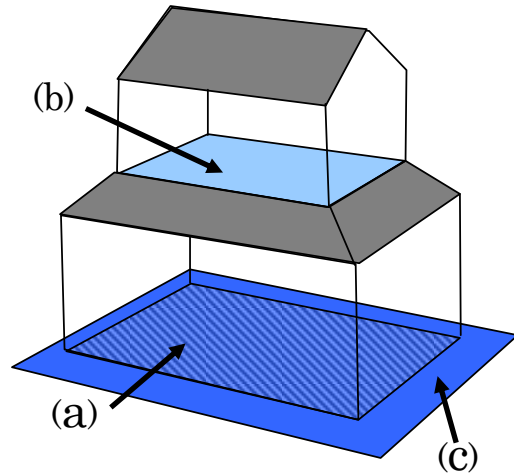
- | | | |
|-------|------------|--------------------|
| 議案第1号 | 東部大阪都市計画 | 用途地域の変更について |
| 議案第2号 | 東部大阪都市計画 | 高度地区の変更について |
| 議案第3号 | 東部大阪都市計画 | 防火地域及び準防火地域の変更について |
| 議案第4号 | 東部大阪都市計画 | 土地区画整理事業の決定について |
| 議案第5号 | 東部大阪都市計画 | 村野駅西地区地区計画の決定について |
| 議案第6号 | 東部大阪都市計画 | 茄子作地区地区計画の決定について |
| 議案第7号 | 東部大阪都市計画 | 生産緑地地区の変更について |
| 議案第8号 | 枚方市立地適正化計画 | の変更について |

参考資料



用途地域とは

用途地域は、住宅地、商業地、工業地などの目指すべき土地利用にあわせて、建築物の用途、建蔽率、容積率を規制するもので、本市では田園住居地域を除く12種類の用途地域に区分しています。



$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}(a)}{\text{敷地面積}(c)} \times 100 (\%)$$

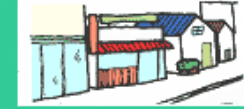
$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}(a+b)}{\text{敷地面積}(c)} \times 100 (\%)$$

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。
小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。
小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。
住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。
住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。
住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

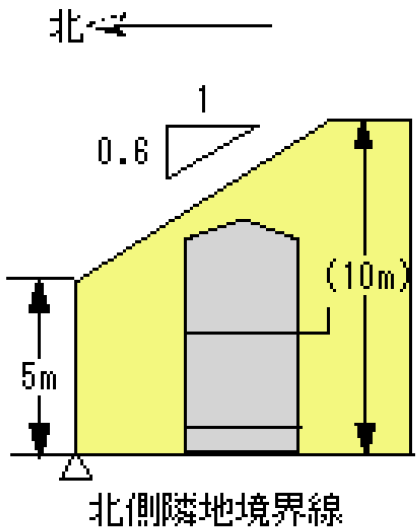
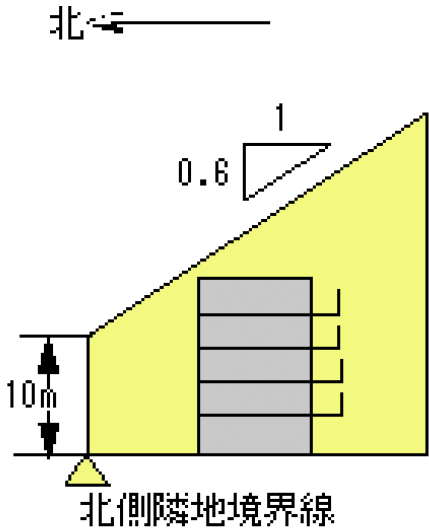
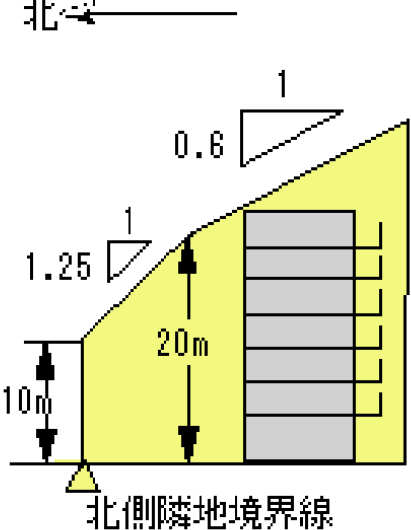
工業専用地域



工場のための地域です。
どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

高度地区とは

高度地区は、良好な市街地の環境を維持するため、建築物の高さを制限するもので、本市では、下図のとおり、用途地域にあわせて高さの最高限度を定めています。

第一種	第二種	第三種
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域(一部)に指定	第一種中高層住居専用地域(一部地域を除く)及び第二種中高層住居専用地域に指定	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域に指定
		

防火地域及び準防火地域とは

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域で、建物の規模に応じて構造が制限されます。本市では、商業地域を防火地域に指定し、第一種及び第二種中高層住居専用地域、第一種及び第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域（一部防火地域）、準工業地域（一部除く）を準防火地域に指定しています。

防火地域		延べ面積	
		100㎡以下	100㎡を超える
階数 (地階を含む)	3 以上	耐火建築物等	
	2	耐火建築物等 または準耐火建築物等	
	1		

準防火地域		延べ面積		
		500㎡以下	500㎡を超え 1500㎡以下	1500㎡を 超える
階数 (地階を除く)	4 以上	耐火建築物等		
	3	耐火建築物等		
	2	木造建築物でもよい (一定の防火措置が必要)	耐火建築物等 または 準耐火建築物等	
	1			