令和７年度第１回

枚方市都市計画審議会

議案書資料（別冊）

日　時　　令和７年(2025 年) ７月 30 日(水)午後２時

場　所　　市役所別館４階　第３委員会室

議案書資料（別冊）

― 目　次 ―

１．説明会等の経過 ・・・ 別 1

２．都市計画法第 16 条に基づく資料 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 別 3

３．都市計画法第 17 条に基づく資料 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 別 27

都市計画に関する説明会等の経過

説明会

日　　時：①令和6年11月10日(日)午前10時から午前11時50分まで
　　：②令和6年11月13日(水)午後 7時から午後 8時10分まで
場　　所：総合文化芸術センター別館　6階　大会議室
来場者数：①8名
　　：②9名

公聴会

日　　時：令和6年12月15日(日)午前10時から午前11時24分まで
場　　所：総合文化芸術センター別館　6階　大会議室
案の閲覧及び公述申出受付期間
　　：令和6年11月14日(木)から11月28日(木)まで
公述人：4名　　傍聴人：4名
※大阪府都市計画公聴会は公述申出がなかったため開催中止

地区計画の縦覧

縦覧期間：令和6年11月14日(木)から11月28日(木)まで
意見書の提出期間
　　：令和6年11月14日(木)から12月5日(木)まで
縦覧場所：枚方市都市整備部都市計画課
意見書：6通

都市計画案の縦覧

(枚方市案件)
縦覧期間及び意見書の提出期間
　　：令和7年5月13日(火)から5月27日(火)まで
縦覧場所：枚方市都市整備部都市計画課
意見書：13通

(参考：大阪府案件)
縦覧期間及び意見書の提出期間：枚方市と同様
縦覧場所：大阪都市計画局計画推進室計画調整課
　　枚方市都市整備部都市計画課
意見書：0通

都市計画法第１６条に基づく資料

令和6年度 第1回 枚方市都市計画公聴会の
公述人の意見に対する枚方市の考え方

東部大阪都市計画用途地域の変更、東部大阪都市計画高度地区の変更、東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更に関する公聴会において公述人から述べられた意見に対しての枚方市の考え方は、次のとおりです。

	楠葉花園町地区における 都市計画原案に係る意見の概要	意見に対する枚方市の考え方
1	用途地域の変更について （公述人①） ●用途地域の変更理由が不自然で、計画に賛成することができません。センチュリータウンは、既存不適格建築物のため、建替えができない等の課題があげられていましたが、後付けの理由として、近畿財務局宿舎跡地（現在、未活用）の空き地空き家の懸念があるという一文が追加されました。こうした対応は不自然で、住民の反応を見て付け加えたようであり、この計画そのものが、地域課題の解決を図るための内容では無い、と私は推測します。 （公述人②） ●本地区の都市計画原案に賛成します。常に望んでいたことであり、良い方向に向かっているのではないかと思っています。現状のままでは同規模の建替えや一部増築も困難であり、大地震を想定した場合や子供たちに引き継ぐことを考えた時に、どうしても解消しておく必要があります。用途地域を近隣商業地域に変更することにより、広い敷地を有効に活用して、より良いタウンづくりが可能となる第一歩になると受けとめています。 （公述人③） ●センチュリータウンは、安心、安全な住まいを確保するために、30 年にわたる大規模修繕計画を作成しています。市の説明では、既存不適格建築物だから建替えの時に困る、現在の11 階建てが８階建てしかできない、１戸の専有面積が狭くなるなど、住民の不安をあおる内容でした。建替えは住民が決めるものであり、市が決めることではありません。 ●2019 年に近畿財務局宿舎跡地について、市は用途地域の変更を検討しましたが、建設敷地単位で変更はできない、また周辺地域の土地利用の変更も見込まれないことから、用途地域を変更する必要性としては乏しい状況としています。今なぜ用途地域を変更するのでしょうか。この４年で何が変わったのでしょうか。こ	●本地区は、枚方市北部の京阪樟葉駅に近接する交通利便性の高い地区であり、枚方市都市計画マスタープランでは、広域拠点として都市居住の促進に加え、広域エリアの中心となる商業、業務、医療などの都市機能の集積を図ることとしています。 また、枚方市立地適正化計画においては、都市機能誘導区域として、病院や食料品が購買できる商業施設、保育所などの都市機能の誘導を図ることとしています。 しかしながら、高度経済成長期にまちづくりが進められた本地区は、現在、建物の更新が進みつつあるものの、10 年近く未活用の敷地や建築基準法等の改正により既存不適格となった建築物が存在している状況です。 今回、用途地域を変更することで、地区の課題を解決するとともに、将来の建物更新を見据えて魅力ある市街地環境の形成を図る考えです。 なお、用途地域は、敷地単位の局地的な視点にとどまらず、都市全体の観点から、都市計画マスタープランに示される地域ごとの将来像の実現に向けて都市計画で定めるものです。

	の４年で変わったのは、NTT のタワーマンション計画が持ち上がったことです。 （公述人④） ●くずはセンチュリータウン管理組合は、長期修繕計画を策定しており、建替えが焦眉の課題となっていません。マンション建替え特例法や特別設計制度などで容積率の変更を検討する余地もあり、用途地域の変更理由にくずはセンチュリータウンの将来の建替えの強調は異常としか言えません。	
	●都市計画原案は、大阪府の用途地域の指定のガイドラインにある近隣商業地域のイメージから大きくかけ離れています。また、区域の設定条件である「商業施設の集積を図るべき区域に限定し」に合致せず、容積率を近隣商業地域並みに変更したものの、中高層住居専用地域の街並みが維持されるなど、脱法的手法ではないでしょうか。	●国の都市計画運用指針において、用途地域は、必要に応じ、地区計画等を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、地域の実情に応じ、詳細な土地利用の規制・誘導を実現するよう配慮することが望ましいと示されています。 本地区の現状と今後の土地利用を考慮し、良好な居住環境を保全するため、用途地域の変更と併せて地区計画を定める考えです。
2	都市計画手続き等について （公述人①） ●住民周知が十分ではありません。地区計画の内容について、さっぱり分からないという声があり、十分な理解ができていません。国会の答弁書においても、地区計画などの案作成にあたり、住民等の意向を十分に把握し、反映されるよう努めることが望ましい、と書かれています。わずかな手間を惜しまず、都市計画法に基づき楠葉花園町のすべての地権者に確認を行うべきです。 （公述人③） ●令和６年３月、市から突然の用途地域変更の説明を受け、十分な理解をできないまま、今までの第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更する計画が進められようとしていることに不安と疑問を持っています。 ●このまま計画を進めていくことは反対であり、市の決めた内容を住民に受け入れるようにというかたちの説明会ではなく、再度、地域住民とともに、この地域のよりよい土地の活用を考える場を設けてくださることを要望します。 （公述人④） ●地区計画の策定は、地権者の合意を得たものでならないと定められていますが、地権者などの合意を得たとは決して言えません。くずはセ	●都市計画の手続きについては、市民説明会や公聴会の開催、地区計画区域内の土地の所有者等の意見を聴取するなど、都市計画法に基づき適正に手続きを進めています。 また、令和７年４月頃には同法第 17 条の規定に基づき、市民の皆様から幅広く意見を聴くため、意見提出の期間を設ける予定です。 なお、市民説明会等の実施にあたりましては、事前に市ホームページや広報ひらかたへ掲載し、開催後も説明会資料や説明動画を市ホームページ等で発信するなど周知に努めてきたところです。 さらに、地域の皆さまには、同法に基づく手続きのみならず、都市計画手続き前の段階で、都市計画の内容をお示しし、必要に応じて複数回、個別説明会を開催してきました。 説明内容につきましては、都市計画に関する専門的な内容が多いため、ご不明な点等のお問い合わせにつきましては、引き続き個別に説明させていただきます。 【都市計画課】 TEL:072-841-1414 Email:tosikeikaku@city.hirakata.osaka.jp

	ンチュリータウンでは、計５回行われた説明会の参加者は 180 人程度で、地権者の 16%しか徹底されておらず、１、２回目の説明会では圧倒的多数が反対を表明しました。また、管理組合は何ら態度表明も行わず、東側沿道の地権者には住民説明会さえ行われていません。	
	●市は、これまでくずはセンチュリータウン管理組合を差し置いて、コミュニティ協議会会長やセンチュリー在住者個人と協議してきたことなどは、信じられないことです。	●本件につきましては、本地区の皆さまに都市計画手続き前の段階で説明をさせていただくため、令和５年７月に校区コミュニティ協議会会長に相談を行い、くずはセンチュリータウン管理組合の窓口をご紹介いただきました。その後、管理組合と協議を重ね、住民の方々に対して適宜、都市計画の内容を説明させていただいたところです。
3	都市計画提案制度について （公述人①） ●住民提案の提出ができることについて、提示された痕跡が無く、住民提案ができることを知らない市民の責任のようなあり方だと感じています。また、今回は市が主導で都市計画を進めていくことができるが、地権者の提案であれば、市が主導できるか確約できないと説明しておられ、住民意思は尊重されていません。	●都市計画提案制度は、都市計画法第 21 条の２に基づき土地所有者や 10 年以内に 0.5ha 以上の開発行為の実績のある者等が提案出来る制度で、提案を受けた場合、市は都市計画決定の必要性を判断し、必要があると認めるときは都市計画手続きを進めていきます。 提案制度につきましては、都市計画手続き前の個別説明の機会に、都市計画の内容の説明と併せて適宜説明をさせていただいたところです。 なお、都市計画提案制度の手続要領につきましては、市のホームページに掲載しています。
4	NTT 宿舎跡地（現在、更地）の計画について （公述人①） ●タワーマンション建設についての住民説明会において、日影計算の説明が不足している、との声があがりましたが、事業者はこれ以上の説明は必要が無い、として説明を打ち切りました。用途地域の変更は、タワーマンションの影響による日影規制を緩和するためのものかと疑っています。 （公述人④） ●情報公開により得られた資料から、2019 年に近畿財務局宿舎跡地の検討状況は、用途地域を変更する必要性としては乏しい状況としながら、今回の計画に至ったのは、NTT 宿舎の閉鎖があり、NTT と市において高度利用型地区計画の検討が進められ、今回の楠葉花園町地区地区計画において、B 地区の容積率の設定に反映されているのではないかと疑問を抱かせます。	●本地区内のマンション建設計画は、現在の用途地域（第一種中高層住居専用地域）の日影規制に適合するように計画されています。 なお、建築基準法に基づく日影規制に適合しない場合は、建築確認済証が交付されることは無く、建築工事に着手することはできません。 ●本地区内のマンションの計画は、現行の用途地域で総合設計制度により容積率 350%の許可を得る予定（令和７年２月に許可済み）のため、これを踏まえた計画内容とする考えです。 なお、地区計画を定める場合、地区内の建築物の立地状況を踏まえる必要があります。

5	総合設計制度について （公述人①） ●用途地域の変更をしなくても、センチュリータウンの建替えが可能ではないか、という疑問に答えた市の総合設計制度の説明は、最新の法制度が含まれていません。マンション建替型総合設計制度活用で、現在の規模を確保した建替えが可能となる可能性があります。 （公述人③） ●枚方市総合設計許可取扱要綱実施基準では、許可の基本要件として、用途地域が近隣商業地域または商業地域内の土地を対象地域としており、と書かれています。NTT 社宅跡地（現在、更地）は第一種中高層住居専用地域です。総合設計制度は使えないのではないでしょうか。用途変更して、近隣商業地域にするのは、NTT のタワーマンションに便宜を図ったものとしか考えられません。	●マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項で要除却認定マンションは、建築基準法第 59 条の２に基づく総合設計制度と同様に容積率の緩和制度が設けられています。個別説明会でも申し上げたとおり、同制度の活用は可能ですが、敷地内歩道や公開空地等の整備が必要となることや、用途地域に関連した様々な規制内容（斜線規制、日影規制など）により、現在の配置計画のような建替えが出来ない可能性があります。 ●現時点で本市の総合設計許可に関する必要な事項は、令和元年 12 月に改定した「枚方市総合設計許可取扱要領」に定めており、第一種中高層住居専用地域内の土地は、許可の要件に該当します。
6	近畿財務局宿舎跡地（現在、未活用）の活用について （公述人①） ●国の方針は公共利用を優先されているわけですから、マンション建設などの活用を後押しするのではなく、市は高齢者施設不足等の課題解決に活用するなどの検討を行うべきです。 （公述人③） ●私たちは、2016 年に合同宿舎跡地を考える会をつくり、跡地を市民のために有効利用して欲しいと、活動をしてきました。近隣住民の方へのアンケートでは、約 700 件を超える回収があり、保育所、児童館、病児保育所、中高生や若者が自由に使えるホールやフリースペース、散歩や運動ができる緑地帯、高齢者のコミュニティ施設、災害時の備蓄や避難場所など、多くの要望が出されましたが、近畿財務局からの照会に対し、市は利用目的や計画が無いため購入は困難と回答しています。	●国有地である近畿財務局宿舎跡地につきましては、現在、国が活用方法等を検討しているところです。 　なお、現時点で、本市において跡地を活用する事業計画はありません。
7	居住環境の保全について （公述人①） ●本地域は人口の過剰集積となっているため、今後、高い人口密度に見合った都市機能の確保が無ければ、居住環境は守れません。図書館や生涯学習市民センター、保育所、既存道路の拡	●本地区は、枚方市北部の京阪樟葉駅に近接する交通利便性の高い地区であり、枚方市都市計画マスタープラン上の広域拠点として、都市居住の促進に加え、広域エリアの中心となる商

	幅など、都市機能の充実計画は同時に示されるべきです。 ●本地区は人口密度が高く、また水害の予想が示されています。用途地域を変更してまで、人口集積を進めるのではなく、あらゆる災害を想定し、リスク管理として、人口密度の解消策こそ進めるべきです。	業、業務、医療などの都市機能の集積を図ることとしています。 　また、枚方市立地適正化計画において都市機能誘導区域に指定し、病院や食料品が購買できる商業施設、保育所などの都市機能の誘導を図ることとしています。
8	緑や景観について （公述人①） ●センチュリータウンは、民間敷地で唯一緑と空間があり、落ち着いた街並みが形成されている大切な原風景。街並み景観の価値の高さを評価し、現状維持こそ行政として取り組むべきで、樟葉駅周辺の景観の価値を高める努力こそ行政としてやるべき役割だと思います。 （公述人③） ●用途地域を近隣商業地域にして、容積率を上げ、大型建築物を増やし、人を増やす計画は魅力的かもしれませんが、将来的に経済的景観的に取り返しのつかない大きな負の財産を残すことになると思います。	●本地区内にある緑やゆとりのある空間は保全していくべき地域資源と考えております。これらを地区計画の緑化率等の制限により保全を図り、良好な市街地環境を形成していく考えです。
9	固定資産税について （公述人①） ●地元住民の皆さんは、用途地域を変更すると固定資産税が値上がりとなることなどについて、多くの方がご存じではありません。現在の状況では都市計画手続きを進められません。 （公述人②） ●用途地域が変更した場合、地価の評価の関係で、増税が見込まれる点について、住民は敏感となっているため、増税分に対しての対策として、期間限定でも特別交付金の支給が検討できないか、提案させていただきます。 （公述人③） ●固定資産税は、建替えが無くても近隣商業地域に変更した段階で上がります。仮に建替えが30年後になるとすると、市の試算に基づいて、1件3000円の値上がりで1億836万円。1年間約 360 万円の市の税収増加となるわけですが、住民にとって、単に税金が増えるだけで、何のメリットもありません。	●用途地域の変更により、土地の評価額が上がった場合は、課税額が変化する可能性があります。評価額の詳細につきましては、本市資産税課にお問い合わせください。 【資産税課】 TEL:072-841-1361 Email:sisanz@city.hirakata.osaka.jp

地区計画の意見に対する枚方市の考え方

東部大阪都市計画楠葉花園町地区地区計画について、6名の方からご意見をいただきました。意見に対しての枚方市の考え方は、次のとおりです。

<table>
<tr><th></th><th>地区計画原案に係る意見の概要</th><th>意見に対する枚方市の考え方</th></tr>
<tr><td colspan="3">地区計画に関すること</td></tr>
<tr><td>C</td><td>市は、この地域を都市機能が充実している状況であるが、現在の容積率や高さなどの規制が地区の課題であり、土地利用の転換が進まない要因のひとつであるため、都市計画変更をして、複数の施設立地や多様な都市機能を集積していく、としている。これは居住環境の保全と全く矛盾しているのではないか。</td><td rowspan="3">本地区は、枚方市北部の京阪樟葉駅に近接する交通利便性の高い地区であり、枚方市都市計画マスタープランでは広域拠点として、都市居住の促進に加え、広域エリアの中心となる商業、業務、医療などの都市機能の集積を図ることとしています。
本地区計画では、現在の良好な居住環境を保全するとともに、駅周辺の立地性を生かし、大学、病院及び周辺地域の住民の日常生活を支える生活利便施設等の多様な都市機能の誘導を図る方針としています。
また、将来的には都市計画提案制度を活用していただき、地区計画を変更することにより、壁面の位置の制限などの規制と併せて容積率の最高限度を上積みすることが可能となります。</td></tr>
<tr><td>D</td><td>用途地域の変更によって、今の楠葉花園町の環境が大きく変わるのではないかと心配していたが、地区計画を定めると、建てられる建物が今とあまり変わらないと聞いたので、用途地域の変更にあわせた地区計画の決定に賛成。</td></tr>
<tr><td>E</td><td>建替え時は、様々な手法を活用することで容積率を上積みできると聞いたが、今回、容積率の最高限度を 300%にして、それを将来的に400%にできるのか。</td></tr>
<tr><td colspan="3">手続きに関すること</td></tr>
<tr><td>C</td><td>十分な説明と話し合いが、この短期間でできたとは思えない。今後も地域の意向が反映できる地区計画にするための機会を設けて欲しい。</td><td rowspan="3">都市計画の手続きについては、市民説明会や公聴会の開催、地区計画区域内の土地の所有者等の意見を聴取するなど、都市計画法に基づき適正に手続きを進めています。
また、令和７年４月頃には同法第 17 条の規定に基づき、市民の皆様から幅広く意見を聴くため、意見提出の期間を設ける予定です。
なお、市民説明会等の実施にあたりましては、事前に市ホームページや広報ひらかたへ掲載し、開催後も説明会資料や説明動画を市ホームページ等で発信するなど周知に努めてきたところです。
さらに、地域の皆さまには、同法に基づく手続きのみならず、都市計画手続き前の段階で、都市計画の内容をお示しし、必要に応じて複数回、個別説明会を開催してきました。
このような経緯の中で、自治会からの要望を受けたことなどから、11 月 10 日の市民説明会の後に別途センチュリータウン住民向けの説明会を開催したところです。</td></tr>
<tr><td>F</td><td>都市計画法では地区計画の策定は、地権者の合意を得たものでならないと定められているが、楠葉花園町地区における都市計画の策定経過は、地権者の参加や合意を得る努力がないがしろにされている。センチュリータウン住民向けに行なわれた説明会では、参加した圧倒的多数の人達が反対を表明している。また、周辺の小規模マンションや店舗などの地権者は頭から無視している。地権者への理解と合意を得る努力が尽くされたとは言えない。勝手に決めた住民無視の楠葉花園町地区地区計画は全て白紙にして地域住民と共に進める地区計画に作り直すことを求める。</td></tr>
<tr><td>F</td><td>11 月 10 日の市民説明会の直後、午後からセンチュリータウン住民向けの説明会が行われたが、どのような目的のもとで開催したのか。</td></tr>
</table>

F	個別説明会を経て都市計画課は賛成する人があるとだけ強調し、多数が反対していることを公表しないのか、故意に伏せている理由についての説明を求める。	
	用途地域に関すること	
B	自治会向けの説明会において反対多数であったこと、100 年住宅として建設されたセンチュリータウンおいては長期大規模修繕計画を立て適宜修繕工事を実施しており建替えは数十年先であること、用途地域を変更すると固定資産税があがること、NTT 宿舎跡地（現在、更地）で計画されているマンションは総合設計制度を活用しており用途地域を変更する理由がないこと、などから用途地域の変更に反対する。	本地区は、枚方市北部の京阪樟葉駅に近接する交通利便性の高い地区であり、枚方市都市計画マスタープランでは広域拠点として、都市居住の促進に加え、広域エリアの中心となる商業、業務、医療などの都市機能の集積を図ることとしています。 また、枚方市立地適正化計画においては、都市機能誘導区域として、病院や食料品が購買できる商業施設、保育所などの都市機能の誘導を図ることとしています。 しかしながら、高度経済成長期にまちづくりが進められた本地区は、現在、建物の更新が進みつつあるものの、10 年近く未活用の敷地や建築基準法等の改正により既存不適格となった建築物が存在している状況です。 今回、用途地域を変更することで、地区の課題を解決するとともに、将来の建物更新を見据えて魅力ある市街地環境の形成を図る考えです。 なお、用途地域は、敷地単位の局地的な視点にとどまらず、都市全体の観点から、都市計画マスタープランに示される地域ごとの将来像の実現に向けて都市計画で定めるものです。
D	用途地域を近隣商業地域に変更すると、資産価値があがるので賛成。	
E	用途地域の変更により、地震などの影響で建物にヒビが入ったりつぶれたりしたときに建替えがスムーズにできることを祈っている。また、樟葉西小学校の児童数は激減しており、樟葉駅周辺に位置する楠葉花園町の土地を高度利用することで、多くの住民を呼び込める街になって欲しいと願っているので、用途地域の変更は大歓迎。	
F	センチュリータウンは築後 50 年を迎えた昨年、管理組合は 30 年先を目標に長期修繕計画の策定を決定し、大型修繕工事の計画が進められている。今急いで、用途地域を変更することに反対する。	
	その他	
A	楠葉地区における機能分散化が最適であると考えており、近畿財務局宿舎跡地（現在、未活用、以下同様）に北部支所の移転や小規模な郵便局の移転誘致などを含む複合施設の設置を提案する。	国有地である近畿財務局宿舎跡地につきましては、現在、国が活用方法等を検討しているところです。 なお、現時点で、本市において跡地を活用する事業計画はありません。
C	近畿財務局宿舎跡地を市民のために有効活用して欲しいとアンケートを実施したが、この地域に無いものや要望したい施設として、保育所、児童館、病児保育所、中高生や若者が自由に使えるホールやフリースペース、散歩や運動ができる緑地帯、高齢者のコミュニティ施設、災害時の備蓄庫や避難場所、であった。	

F	近畿財務局宿舎跡地、市所有地の賃貸駐車場、北部調整槽用地などについては、公共スペースとしての将来計画がない。地域住民が利用する公民館、郵便局、遊び場、公園、スポーツ施設などの公共の一大空間の街づくりをビジョンにした地域住民と共同して進める地区計画こそが求められている。	
F	タワーマンション建設は一旦、総合設計制度の活用で申請をするものの、今回の都市計画変更等により、総合設計制度の活用は必要の無い建築物となる。今回の都市計画変更等は、タワーマンション建設をスムーズに進めるためのものと思わざるを得ず反対を表明する。	本地区内のマンションの計画は、現行の用途地域で総合設計制度により容積率 350%の許可を得る予定（令和７年２月に許可済み）のため、これを踏まえた計画内容とする考えです。 なお、地区計画を定める場合、地区内の建築物の立地状況を踏まえる必要があります。
F	固定資産税が 3000 円～3500 円増について、直後３か年免除すると一部の人に報告しているが、その根拠について説明を求める。	税額増に対して免除すると一部の方へ報告しているという事実はございません。 なお、固定資産の評価替えは３年毎に実施しており、次回は令和９年度となる予定です。

令和６年度　第１回　枚方市都市計画公聴会　記録

（１）公聴会の日時及び場所

○開催日時：令和６年 12 月 15 日（日）　午前 10 時から午前 11 時 24 分まで

○開催場所：枚方市新町二丁目１－５
総合文化芸術センター別館　６階　大会議室

（２）都市計画案の概要

○変更区域：山田池北町、楠葉花園町、西船橋二丁目　地内

案件名	概要
東部大阪都市計画 用途地域の変更	山田池北町を市街化区域に編入することに伴い、用途地域を指定及び変更します。（無指定・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域→準工業地域） また、楠葉花園町地区については、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、用途地域を変更します。（第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域・第二種住居地域→近隣商業地域）
東部大阪都市計画 高度地区の変更	用途地域の変更に伴い、現在の指定構成に沿って変更します。
東部大阪都市計画 防火地域及び準防火地域の変更	用途地域の変更に伴い、現在の指定構成に沿って変更します。

（３）公述人

４名

【公述人①】

それでは始めさせていただきます。

まず初めに、私は花園町から南に徒歩10分程度の南船橋で生まれ育ちました。小さな頃から、くずはモールには両親とともに徒歩や自転車でよく出かけておりました。母や６歳離れた姉からはよく昔の樟葉駅は牧野駅より小さくて、駅前は何も無かったと聞かされて育ちました。そんな樟葉駅前周辺に母から駅前に大きなマンションが建つ、と聞きました。センチュリータウンには、子供なりに都会的な建物が建ったと感じたことを記憶をしています。つまり私にとっては、センチュリータウンの街並みは大切な原風景であります。現在は樟葉駅から北側の町楠葉や南楠葉にはマンションが建ち並び、18号線を挟んだ楠葉並木北側にはタワーマンションの建設がされ、京都府との境までは、まとまった緑地は、公共施設や神社以外には全く無く、住宅が建ち並んでおります。一方南側には、駅周辺から楠葉並木、楠葉美咲、楠葉面取町と、比較的１区画が大きく整理された、良好な住環境が形成されています。花園町は、中心部にはくずはモールや大型マンションなどがあるものの、大学や国家公務員合同宿舎や電電公社社宅、そしてセンチュリータウンと、センチュリータウンは唯一といえる民間敷地で、緑と空間のある高級住宅の位置付けでつくられ、落ち着いた街並みが形成され、センチュリータウンも含め、いわゆる高級住宅地として価値がつくられてまいりました。ここを商業系の地域に変え、さらなる高度利用を図ることは、楠葉地域の価値を壊すことになります。特急停車駅でありながら、こうした周辺地域を含め、街並み景観の価値の高さを評価をし、市の価値として、現状維持こそ行政として取り組むべきものです。枚方市内にある、この樟葉駅周辺の景観の価値を高めるための努力こそ行政としてやるべき役割だと、重ねて申し上げておきたいと思います。なお、センチュリータウンの住民の皆さんが住み続けることへの対策については理解をしておりますが、手法については再考すべきです。こうした立場で意見を述べさせていただきたいと思います。

第１に、商業系への用途地域の変更理由が不自然で、計画に賛成することができません。

①として、用途地域の変更理由が変わっていったことについてです。枚方市の初めの説明内容は、令和５年11月５日付けの説明資料に基づき、センチュリータウンは、40年代の後半に建設された共同住宅で、既存不適格建物であり、今のままでは、同規模の建替えができない、ごみ置き場すらさわれない、駐輪場も新たにつくることもできないというものでした。この理由により、用途地域を商業系に変更すれば、建替えができるとされました。私がセンチュリータウン部分のみ変更すればよいのではないかと聞くと、用途地域の変更は、もう少し大きな範囲でしかできないので、地区計画で今の用途地域と変わらない制限をかける、とされました。しかし、令和６年５月には、空き地空き家の懸念があるという一文が追加され、センチュリータウンのためだけではなく、隣接する国の土地活用に関わっていると説明が付け加えられました。つまり、後付けの理由です。こうした対応は不自然であり、住民の反応を見て付け加えたようであります。つまり、この計画そのものが、地域課題を解決を図るための計画的な内容では無いと、私は推測できると思っております。

次に、用途地域の変更が無ければ、地区計画が必要がありませんので、少し述べさせていただきたいと思いますが、枚方市はタワーマンションは総合設計制度で建てるので、用途地域の変更は必要が無いと述べておりましたので、用途地域の変更は、センチュリータウンのためのものであり、地区計画もセンチュリータウンのために、住居系の制限をかけるものだという理解をしておりました。ところが都市計画説明会で示された原案には、ＮＴＴ跡地に建つタワーマンションの地区に対する内容が含まれていました。この内容の必要性については、いろいろ枚方市は述べておられますが、府の住

宅整備局に問い合わせをしましたが、なぜ、総合設計制度を活用するのに、地区計画で定めるのかは必要が無いのに分からない、こうしたことをお聞きをしております。

②、枚方市が、住民に行った総合設計の説明が不十分なことです。枚方市が住民に行ったという総合設計の説明資料が手元に届きました。市民の皆様から住民の皆様からは、ＮＴＴ跡地では、総合設計制度を使って、タワーマンションが建つのであれば、センチュリータウンも同様に、用途地域の変更をしなくてもマンションの建替えが可能ではないか、という疑問に答えた総合設計の説明だったと聞いておりますが、この内容は、令和元年 12 月のもので、最新の法制度などが含まれていません。こうした内容を地権者に説明をしたようです。参加した地域の方からは、この総合設計制度の説明を聞いて、センチュリータウンには活用は無理だと感じ、用途地域の変更は受入れるしかないと感じた方がいると聞いております。しかし実際には、マンション建替法の成立などによって、マンションの建替えがより有利となる制度がつくられています。その制度を活用すれば、用途地域の変更をしなくても、現在の規模を確保した建替えが可能となる可能性があります。都市計画変更に賛成をしてもらうために、故意に最新の情報を伝えなかった疑いがあります。また故意でなければ、当然少しでも優位な制度を説明すべきものであり、法の趣旨に背く対応だと思います。

第２に、住民周知が十分でないことについてです。

①として、枚方市には周知を幾ら求めても、現在の計画内容が個々の地権者に周知ができているのかどうかの確認については、法に基づき、適正な対応をとされております。しかし、この対応には問題です。なぜなら、最も分かりやすい影響としては、近隣商業地域への変更によって、固定資産税が値上げとなることが明らかになっているからです。市は固定資産税の値上がりについて用途地域を変更すれば、当たり前のことだと感じておられるようですが、多くの住民はその関連については分かりえません。住民から聞こえるメリットデメリットが分からない、内容がよく分からないという声があるというこうした声に対しても、そうした声を聞いたら教えてください、と住民に返しておられますが、そういった対応で良いのでしょうか。市は地権者を把握しており、個々地権者への確認は決して困難ではありません。先日は牧野駅前周辺の歩道整備事業の説明会がありました。その時の枚方市の担当者とお話をしましたが、影響のある地権者すべてに、説明会の開催のお便りを送り、出欠の確認をされていました。今回の問題も、後のトラブルとなる可能性は十分有り、わずかな手間を惜しまず、都市計画法に基づき、花園町のすべての地権者に確認を行うべきです。なお、こうした固定資産税の説明の中にも、価値が上がるとの説明もありますが、先日、センチュリーを購入されたばかりの方とお話をしましたが、購入時に不動産会社の方からは、４番館５番館は、今後日影になるので買わないほうがいい。６番館もその内に日影になるので、１番館２番館３番館の購入の検討をと言われたそうであります。決して価値が上がるわけではなく、価値が下がることも考えられるということであります。また、住民周知の問題は、地区計画の手続きでも同様でありますが、先日の都市計画説明会の参加者は２回合わせても 10 数名程度であり、センチュリータウンの住民の方からは、私は直接、都市計画の説明会があることを知らなかった、どんなお知らせがされていたのかと聞かれました。そもそも都市計画法や法に関する指針などに基づいた情報によれば、地区計画作成は、住民の意見の反映が求められています。ところが、地区計画の内容の理解についてもさっぱり分からないという声があり、十分な理解ができていません。都市計画決定の手続きについて、令和４年 12 月２日付の、当時の総理大臣名の答弁書が国会ホームページで示されていますが、地区計画などの案作成にあたり、住民などの意向を十分に把握をし、反映されるよう努めることが望ましいと書かれています。説明は

したと思っておられるようですが、聞いても分からないことを同じ説明を何回繰り返されても分からないのです。

②として、住民提案の提出ができることについてです。都市計画法では、いずれも住民提案の提出ができることになっているようですが、こうした手続きも提示された痕跡がありません。住民提案ができることを知らない市民の責任のようなあり方だと感じています。なお枚方市は、以前から継続して、市民には説明会の周知もし、内容を説明してきたと言っておられますが、説明会の案内チラシを掲示板に貼った程度の周知であり、地元地域の説明会に参加をした地権者や、していない地権者などは、把握もしておられないというか、把握する必要もないと思われているようです。またセンチュリータウン以外の住民には説明会ですら行っていないようであります。さらに、なぜこの時期に、用途地域の変更と地区計画の変更を行うのかとの質問には、このタイミングであるなら、枚方市が主導で、都市計画を進めていくことができるが、地権者の提案であれば、枚方市が主導でできるか確約ができないと説明をしておられ、住民意思は尊重されていないということも申し添えておきたいと思います。

第３に、良好な居住環境の保全などと言いますが、現状の保全ではなく、環境悪化を進めた上での保全であり、理解することができません。

①として、楠葉地域は人口の過剰集積となっています。令和４年３月策定の立地適正化計画では、楠葉地域は、市が示す値の中でも、最も高い人口密度の地域です。さらに 16 年後でも、この状況は同様で、目標人口密度よりもずっと高い値が示されています。

②として、都市機能に課題があります。現在でも人口密度が高い地域に、今後はさらに今の計画だけでも 542 戸のタワマンの計画があり、さらに今後も集積を図ると示しておられるわけですから、それに見合った都市機能の確保が無ければ、居住環境は守れません。都市機能の１つである図書館は座る場所が無いケースが多く、生涯学習市民センターも市内の同施設近くでも利用者が多い状態です。保育所に至っては、この数年間で、４月当初において国定義の待機児童が発生したのは、北部地域だけです。都市機能の充実計画は同時に示されるべきです。

③として、楠葉並木のタワーマンションは地震による長周期振動や、台風による風害など、タワマン以外の建築物とは異なるかたちで出ております。住民にとっては住みやすいものではありません。さらに、災害時の車の避難も考えられるところですが、ＮＴＴ跡地との間の道路幅が狭くなっております。このことについて、私は以前より住民の方から、タワマンの車の出入りとセンチュリータウンの出入口が若干重なることで、道路幅が必要ではないか、拡幅が必要ではないかとの意見があったために、説明会では、道路幅を広げる必要があるのではないかと質問をしましたが、市の見解は、地域から要望もなく拡幅はしないとされました。しかし、そもそも私自身も、この道路地区計画において、道路幅まで定められるとは理解しておらず、地元住民の方も知らないのではないでしょうか。何より結局、地区計画は住民の意見の反映が求めていると言いながら、市の計画にも無いものについて実施する気が無いということになります。このまま手続きを進めることはできないと認識をしております。

最後に、繰り返しとなるところもありますが、以下に反対の理由を求めさせていただきたいと思います。

①として、用途地域の変更理由であるセンチュリータウンが現状では同規模の建替えができない、とした課題については、マンション建替え型総合設計制度活用で課題解消ができる可能性がある

ことから、現在用途地域を変更しなければならない根拠が無くなります。なお、住民が求めたわけでもない用途地域の変更については、タワマン建設についての住民説明会にて、日影計算について、説明不足と声が上がりましたが、事業者はこれ以上は必要が無いと強引に説明を打ち切ってしまいました。こうした誠意の無い説明対応で言えば、現行の用途地域の商業系の用途地域では、日影規制の内容が異なっており、用途地域の変更は、市からはそうして説明も受けていませんが、タワマンの影響による日影規制を緩和するためのものではないでしょうか、と疑っております。

次に、住民の周知や内容理解への取り組みについても、周知目的よりも最低限やらなければならない範囲を実施していること、ということに過ぎません。そもそも地元住民の皆さんは、固定資産税の値上がりとなる計画であることなどについても、多くの方がご存じではありません。現在の状況では都市計画手続きに進められる状態ではありません。

次に、特急停車駅近くでありながら、楠葉花園町は、多くの空間と緑の確保がある他の例を見ない住環境となっています。これは、残すべき地域資源であり、この価値は市は評価をして残すことこそがまちづくりとして、市の役割です。

次に、国の土地が活用できていないということについては、国の方針はそもそも公共利用を優先されているわけですから、市内には高齢者施設不足の課題もあり、こうした好立地の場所を民間によるマンション建設などの後押しで活用するのではなく、市の課題解決に活用すべく、市は検討を行うべきです。

最後に、水害の予想が花園町は示されている地域であります。すでに人口密度が高い地域にわざわざ用途地域の変更をしてまで、これ以上の人口集積を進めるのではなく、あらゆる災害を想定し、リスク管理として、人口密度の解消策こそ進めるべきであります。楠葉の価値を高めるためにも街の景観を守り、現行の居住環境を守ることが必要であり、高度地区の変更についても反対であることが当然であります。

以上で、都市計画原案に対する私の意見表明を終わりたいと思います。ありがとうございました。

【公述人②】

それでは一言意見を述べさせていただきます。

私は今回提案されている、楠葉花園町地区の都市計画原案には賛成であります。常々望んでいたことであり、良い方向に向かっているのではないかと思っております。

現在、楠葉花園地区にあります、1204 住戸のマンションに新築時から住んでおりますが、先々を考えますと、原案にあります、用途地域の変更、いわゆる近隣商業地域とすることが、不可欠の要素であると思っているからです。計画案が承認されれば、広い敷地を有効に活用して、より良いタウンづくりが可能となる第一歩になると受けとめております。前後しますが、私の住んでいるマンションは、昭和 48 年の後半から 49 年にかけて竣工している関係で、現行法では容積率オーバーで、既存不適格建築物と称されております。現状のままでは同規模の建替えや一部増築も困難とされ、大きな壁になることは間違いありません。どうしても、解消しておく必要があります。あってはならないことですが、例えば大地震により、部分的にでも崩壊したときに、容積率が壁となり、修復できるかと心配せざるを得ません。これは考え過ぎでしょうか。また、現状のまま放置すれば、資産価値を維持することは難しいのではと考えます。この状態を考えれば、容易に子供たちに引き継ぐことは考えさせられます。

最後になりますが、計画案が実施された場合、地価の評価の関係で、増税が見込まれるとのこと。この点、住民は敏感です。増税分に対しての対策として、期間限定でも、特別交付金の支給が検討できないか。住民の理解度も高まると思いますので、提案させていただきます。

今良ければすべて良しの状態で、年数だけどんどん経過してしまうことはいかがなものでしょうか。

以上、まとまりの無い内容ですが、参考にしていただければ幸いです。私の意見として述べさせていただきました。

【公述人③】

おはようございます。

私は楠葉花園町センチュリータウンに住んでいる〇〇です。今日は、まちづくりに市民として参加できる法律で定められた貴重な機会ですし、よりよい楠葉の発展に少しでも参加できればと思い、勇気を奮って参加いたしました。

私は、枚方市楠葉花園町の都市計画用途地域の変更について、意見を述べたいと思います。私たち住民は、今年３月、枚方市から突然の用途地域変更の説明を受け、十分な理解もできないまま、今までの第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更する計画が進められようとしていることに、不安と疑問を持っています。今回の都市計画に関する説明会で示された都市計画原案の用途地域変更の対象となっている楠葉花園町地区の地域には、センチュリータウン、ＮＴＴ跡地、国家公務員合同宿舎跡地があります。この３つの地域について、１つずつ述べたいと思います。

まず１つ目、センチュリータウンについてです。

1974 年の３月に第１期工事が完成し、入居が始まりました。今年の３月の説明会で、この建物が既存不適格建造物だと言われ、入居以来 50 年、今まで１度もそんな話は聞いたことが無く、住民は驚いています。センチュリータウンは、安心、安全な住まいを確保するために、早くから大規模修繕のための費用を積み立て、計画的に修繕が実施されてきました。今年の管理組合総会では、2026 年度から 30 年にわたる大規模修繕計画が提案され、承認されています。タウンの中庭には地域に開放された幼児向けの遊具が備えられたエリアとサッカーなど、ボール遊びをするには不十分ながら広場があり、いつも多くの子供たちが遊んでいます。また、建物の中にある２つの集会室は、体操教室、歌声サークル、習字、そろばん、パソコン教室など、部屋を確保するのが困難なほど、日々予約でいっぱいです。タウン内の歩道も完備され、空間、緑、土に恵まれた場所になっています。この住環境は、管理組合や住民たちの堅実な管理によって、今日まで築かれてきたものです。樟葉駅からも近く、大型複合施設や医療機関も充実し、日常生活に支障なく快適に過ごすことができるエリアになっています。しかし、今回の用途変更について、枚方市の説明は、不適格建造物だから建替えの時に困る。現在の 11 階建てが８階建てしかできない。１戸の専用面積が狭くなるなど、住民の不安をあおる内容でした。建替えは住民が決めていくものであり、枚方市が決めることではありません。また検討資料として配られた資料の中に、近隣商業地域に用途変更し、建替えることが決まれば、容積率を 300％から 450％にし、現状より 600 戸の上積みをつくり、最大１戸当たり 5000 万円の販売価格で総額 300 億という事業になる、そういう計画案まで書かれています。これを見て、えって驚きました。この資料は一体誰のために作ったのでしょうか。また、固定資産税は近隣商業地域に変更した段階で上がります。建替えがあっても無くても上がります。仮に建替えが後 30 年後になるとして、市の試算に基づいて、１軒 3000 円の値上がりで１億 836 万円。１年間約 360 万円の市の税収増加となるわけですが、住民にとって、単に税金が増えるだけで、何のメリットもありません。枚方市は一方で、用途変更すれば、良好な居住環境の保全が懸念されると考えて、地区計画で規制をかけ、現在の良好な住環境を守ると説明はしております。花園町全体に近隣商業地域の網をかけながら、センチュリーに関しては、地区計画で環境を守るということだと、の説明です。この地域では先にも述べたように、ＮＴＴ宿舎跡地と国家公務員宿舎跡地が含まれています。ときあたかも枚方市の５年に１度見直す都市計画作成の時期と重なり、それを見計らったような、この時期に、今問題になっているＮＴＴの問題とか、私たちへの商業地域変更の問題が浮上してきました。

次に、これから建設予定のＮＴＴ跡地について意見を述べます。

７月に２日に分けて、43 階建て、およそ 500 戸のタワーマンション建設の説明会がありました。日照問題、電波障害、風害、のぞき見等、生活環境が悪化し、プライバシーが侵害されるのではないかとの不安や、また 500 世帯が移動するための交通手段、通路、例えばセンチュリーの中を通り抜けていく問題とか、それから車の事故の心配など、多数の質問が出ました。また、南海トラフなど地震に対する防災の手段についても質問が出ました。しかし、ＮＴＴ側は何一つ質問に答えられず、簡単な紙の資料は全く要領を得ないもので、プロジェクターを使って映像でシミュレーションして欲しい、再度きちんとした説明会を開くよう要望が出ましたが、いまだに何の連絡もありません。センチュリー管理組合として、高層マンション建設見直しの署名を集めています。現在の第一種中高層住居専用地域で、なぜ容積率が 350％のマンションが建つことができるのか、の質問に対して、枚方市は総合設計制度により建築できると説明しています。しかし、枚方市総合設計許可取扱要綱実施基準では、許可の基本要件として、用途地域が近隣商業地域または商業地域内の土地を対象地域としており、と書かれています。現在、ＮＴＴの跡地は第一種中高層住居専用地域です。総合設計制度は使えないのではないでしょうか。ＮＴＴ跡地だけ特別扱いなのでしょうか。用途変更して、近隣商業地域にするのは、ＮＴＴのタワーマンションに便宜を図ったものとしか考えられません。余りにもタイミングよく、この時期に出ているからそうとらえられます。センチュリータウンの４番館５番館は、景観、眺望を奪われ、日照風害など、住民の日常生活に支障が出ることによる、資産価値の低下が懸念されているのです。

最後に、近畿財務局について意見を述べます。10 年近く空き家になっているとはこの跡地のことを指すのでしょうか。2015 年 12 月末より、この合同宿舎跡地は、近畿財務局が管理しています。敷地面積は約１万 2000 平方メートル、隣のＮＴＴとほぼ同じ広さです。６棟 180 戸は、今もそのまま残っています。私たちは、国有地である跡地を市民のために有効利用して欲しいと、この国有地が住民の居住が終わった段階、すなわち 2016 年に合同宿舎跡地を考える会をつくり、活動してきました。近隣住民の方にアンケートをお願いし、908 件を超える回収があり、それをもとに、毎年枚方市に要望し、近畿財務局にも近隣住民の要望を伝えてきました。楠葉北部地域には、公共施設は楠葉生涯学習センターしかありません。しかも、築 41 年が経ち、老朽化が激しく進んでいます。このことは枚方市も認めていることです。その上、自習室に充てられているスペースは、本館と別館をつなぐ通路の一角で、常に横を人が通り落ち着かず、おまけに学生たちでいつもいっぱいで手狭になっています。スポーツ施設、教育文化施設も無く、緑地帯は中央公園に少しばかりあるという状態です。ここも、お休みの日なんかは近隣のお父さん、子供たちで、常に野球なりキャッチボールがされていて、なかなか小さい子供たちも遊ぶのには危険が伴います。これが枚方市が標榜する枚方市北部の拠点の現状なんです。楠葉の開発は、常に民間任せ、楠葉ブランドをコマーシャルのメインにしながら、楠葉を開発し続け、しかもその楠葉ブランドというのがあるとすれば、そこに永々と暮らし続けた住民の日々努力によって培われたものだと私は信じています。それを利用したというか、そういうことで発展しつつある楠葉、しかし、枚方市が本腰を入れて開発しているとは、感じられません。アンケートには、保育所、児童館、病児保育所が欲しい。中高生や若者が自由に使えるホールやフリースペース、散歩や運動ができる緑地帯、高齢者のコミュニティ施設、災害時の備蓄や避難場所など、多く要望が出されました。合同宿舎跡地は国有地なので、これを管理する近畿財務局は枚方市に公的な利用で取得するつもりはないですか、と照会しましたが、枚方市は利用目的や計画が無い、購入は

困難と回答しています。また2019年に、この跡地について、用途地域の変更についても検討しましたが、建設敷地単位で変更するものではなく、ものではないというよりはできないと、また周辺地域の土地利用の変更が見込まれないことから、用途変更する必要性としては乏しい状況です、都市計画制度を活用した規制誘導等の可能性も困難である、とした回答が来ました。これは用途変更はできない、しないということです。それなのに、今なぜ用途変更するのでしょうか。この４年で何が変わったのでしょうか。この４年で変わったのは、ＮＴＴのタワーマンション計画が持ち上がったことです。私たちはこの９年間、枚方市に北部地域、楠葉のまちを魅力あるものにするために、跡地を有効利用して欲しいと、いろんな提案をしてきました。枚方市はこの跡地が10年間空き家になっている、土地利用が進んでいない、ということを説明してきています。真剣にこの跡地について考えてもらえたのでしょうか。枚方市が考える魅力あるまちとはどういうものでしょうか。高層マンションを次々と建てていくことが、人を呼び込むことになるのでしょうか。人を呼び寄せたいなら自然豊かで、高齢者から若者、子供たちまで自由に楽しめる空間、図書館や音楽ホール、体を思いっきり動かせる広場など、個性の発揮できる施設が必要だと思います。消費するだけでなく、また消費させるだけでなく、想像をかき立て、創造力が培われ、人もお金も動く、本当の意味での活性化に繋がると思います。用途地域変更で近隣商業地域として、容積率を上げ、大型建築物を増やすのは、人口減少で税収入の減少が起きている枚方市としては、マンションを建て、人を増やす計画は魅力的かもしれませんが、今すでに進行中で、ますます進むであろう少子高齢化のことを考えると、将来に経済的、景観的に取り返しのつかない大きな負の財産を残すことになると思います。そんなことより、若者に選んでもらえる魅力とは、また年齢は上がっても、最後まで元気で活動できるまちを住民と一緒に考え、まちをつくっていくことが大切なことではないでしょうか。これは医療費の節約にもなり、将来、若者の負担を減らすことにも繋がっていきます。枚方市の将来都市像としても、まち・ひと・自然がつながり、持続的に発展する都市とうたっておられます。これは枚方市の都市計画基本方針の中に書かれている文言です。楠葉はすでに駅を中心として、ショッピングモール、映画館、飲食店、その周辺に各種医療機関、銀行、郵便局などが整っており、またセンチュリーのすぐそばには、第二種中高層住居専用地域があり、理美容、喫茶店、コンビニも備わっています。今すでに何の不自由もありません。足りないのは、都市の中にあるべき緑、文化的施設、スポーツのできるスペース、そして、圧倒的に若いお母さんたち、お父さんたちが願っているのは、病児保育施設です。これからの共働きの時代、急に子供が熱が出た。親がそばにいる家庭はまだいいかもしれません。親に頼めます、ちょっと来てって、朝に突然熱が出た、頼めます。でも遠くに両親がいる若いお母さんたちはそれができません。そういう時に病児保育があれば、どんなに助かるでしょう。これらを備えることこそが、１戸5000万円もするような高層マンションを建てるよりも、魅力あるまちづくり、まちになり、いろんな人に選んでもらえるまちになると思います。

以上のような理由から、このままこの計画を進めていくことは反対です。そして、枚方市の決めた内容を住民に受入れるようにというかたちの説明会ではなく、再度、地域住民とともに、この地域のよりよい土地の活用を考える場を設けてくださることを要望して、私の発言を終わります。ありがとうございました。

【公述人④】

楠葉花園町原案に対する公述をさせていただきます。

私はセンチュリータウンに在住し、2024年４月までは、管理組合の理事として、対外折衝の窓口になる総務委員会に所属して活動してきました。現在は、センチュリーターン自治会、住民の会と称する運営委員として、居住者のお世話をしています。楠葉花園町都市原案に対しての意見を述べますが、まず以下に述べる理由から、楠葉花園町都市計画原案は中止し、都市計画法第12条４号、１項第１号では、都市計画地区計画の策定は、地権者の合意を得たものでならないと定められています。地域住民が利用する公民館、郵便局や遊び場、公園、スポーツ施設などの公共の一大空間のまちづくりビジョンにした都市計画を、地域住民と協働して進めること、また同地域では、将来計画として検討されているくずはセンチュリータウンの建替えや、大阪歯科大などの将来計画を考慮した上で、行政の果たす役割があるのではないでしょうか。楠葉花園町都市計画の策定計画を見ると、権利者の参加や合意を得る努力がないがしろにされてきたのではないでしょうか。

楠葉花園町都市計画原案を検討する全体として、大阪府が示すガイドラインの都市計画用途地域について確認したいと思います。１つ、用途地域とは、住居・商業・工業等の用途を適正に配分し、都市機能を増進し、住居の環境を保全し、商業・工業等の利便を増進することが目的です。建築物の用途や建築物の形態制限、容積率、建蔽率、高さ等について、地方公共団体が都市計画の内容として決定。第一種中高層住居専用地域は、容積率200%、建蔽率60%を基本とし、区域は５ヘクタール以上、近隣商業地域は、容積率300%、建蔽率80%を基本とし、鉄道駅周辺は、商業集積を図るべき区域に限定する。２、現在の用途地域は、計画的な開発により形成した街で、土地利用計画に沿った用途地域が設定されている、くずはローズタウン、公団住宅、男山団地と京阪電鉄の住宅開発で整備され、樟葉駅が移設された、商業系は、駅とくずはモール、商業地域、建蔽率80%、容積率400%、駅の北と駅の東、くずはタワーシティ、沿道、近隣商業地域、建蔽率80%、容積率300%、住居系、近隣商業地域の北と駅南の大阪歯科大、第二種住居地域、建蔽率60%、容積率200%。歯科大沿道、第二種中高層住居専用地域、センチュリータウンと財務局管理地、ＮＴＴ枚方楠葉社宅跡地、第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、東側沿道沿い、第二種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%と、以上になっています。その上で、大阪府のガイドラインによる用途地域のイメージとはどのように示されているのでしょうか。第一種中高層住居専用地域では、容積率200%を基本にする。１つ、一定のまとまりのある中高層住宅地、２つには、中高層住宅と低層住宅などが混在する地域、３つ目には、具体的な開発計画により、中高層住宅団地の形成が予定される市街地、４つ、第一種または第二種低層住居専用地域を貫通する道路の沿道で、特に背後地の良好な住環境を保護する区域、となっています。さらに、第一種中高層住居専用地域において、容積率を300%に引き上げることが可能となっています。その上で、さらに、400%、500%への変更はされることができます。

次に近隣商業地域のイメージを示します。１つ、住宅地におけるショッピングセンター等、日常購買施設の集積する区域、２つ、一般市街地における商店街等、日常購買施設の集積する区域、３つ、商業地域の周辺にあって、主として日常購買施設等の集積する区域、４つ、商業を中心としながら、一定量の住宅・工業・産業系の用途を複合させ、活力ある都市機能の導入を図る区域、５つ、商業地としての市街地開発事業等は施行されることは確実な区域とされ、容積率を300%が基本となります。４つ、４点目の区域の設定条件として、１つ、指定する区域は、指定後に不適格建築物が少な

い区域とします。２つ、鉄道駅周辺に定める場合は、１日の乗降客は概ね 10,000 人以上もしくはそうなると見込まれる鉄道駅を基準とし、すでに商業施設が集積される区域または商業施設の集積を図るべき区域に限定し、いたずらに区域が拡大しないようにします。

以上の大阪府の用途地域に対するガイドラインから見て問題となるのは、第１は、楠葉花園町の都市計画原案では、用途地域に商業地と地区計画は一体になっています。楠葉花園町都市計画原案は、近隣商業地域のイメージから大きくかけ離れています。特に先に述べた、近隣商業地域のイメージの、３項、４項、５項の実態が骨抜きにされていることです。第２は、区域の設定条件の２にある商業施設の集積を図るべき区域に限定し、とある要件が担保されていません。第３には、楠葉花園町都市計画原案は、容積率を近隣商業地域並みに変更したものの、中高層住居専用地域の街並みが維持されるなど、脱法的手法ではないのか、ということです。

次に、地区計画の設定は、地権者の合意を得たものでならないと定められています。くずはセンチュリータウンでは、計５回行われた説明会の参加者は 180 人余で、地権者の 16%しか徹底されていません。内容的にも、１回目の 100 名、２回目に 60 名の住民説明会は、圧倒的多数が反対を表明しました。また、くずはセンチュリータウンの土地を所有する分権者代表の管理組合は、理事会として何らの態度表明も行っていません。東側沿道の地権者には住民説明会さえも行われていないなど、楠葉花園と都市計画の策定経過から、楠葉花園都市計画原案は、地権者などの合意を得たとは決して言えません。突然、私たちは、くずはセンチュリータウンが既存不適格建築物としてターゲットにされました。用途地域の変更によらなくても、先に確認したガイドラインでは、現行の用途地域、中高層専用地域のまま、容積率を 300%に変更できるし、その後、400%、500%の変更も考えられるのです。

くずはセンチュリータウン管理組合は、2014 年１月 28 日、2023 年度第４回理事会で、地区を 50 年を迎えて、第５次計画を更新するかたちで向こう 30 年間にわたり、３回の大規模修繕を含む第６次長期修繕計画の策定と、2026 年度に大規模修繕を決定し、着工は準備され、建替えが焦眉の課題にはなっていません。将来の建替えを考えると、マンション建替え特例法や特別設計制度などで容積率の変更を検討する余地もあります。40 年から 50 年先を今から想定するのは現実的ではありません。楠葉花園町都市計画原案の説明では、近隣商業地域の変更の理由に、くずはセンチュリータウンの将来の建替えの強調は異常としか言えません。

用途地域の見直し作業の市民説明会の直前になって、松岡ちひろ市会議員が本会議説明に必要な資料を要求した内部資料に、枚方市の下水道北部事務所は、不適格建築物の懸念が有りと指摘されていた。私は 11 月 15 日都市計画原案縦覧の時に確認したところ、担当者は、下水道北部事務所は既存不適格建築物と確認しました。これまでの都市計画の見直し期間になぜ分からなかったのか、単なる見逃しではありません。最初からくずはセンチュリータウンをターゲットにして進めてきたところに、要因があるのではないでしょうか。それにしても杜撰な仕事と言わざるを得ません。

ではなぜ今、用途地域の変更は、急がれているのか、次に、経過を追って確認したいと思います。平成 31 年、2019 年、楠葉花園地区、財務局管理地の検討状況の枚方市による報告によると、平成 27 年２月、国有地の取得希望についての照会があった以降、平成 29 年２月と６月に同地をめぐってやりとりがあった。同地域の用途地域の変更に乏しいため困難とする、以上の内容です。その裏付けとして、都計第 316 号、令和元年、2019 年 10 月７日の公文書で裏付けられています。近畿財務局長青木孝徳様宛、枚方市長伏見隆、未利用地くずは合同庁舎に関する協議終了について報告する。途

中略し７段目から、「本市としても、京阪樟葉駅周辺は本市北部地域の主要な拠点として、まちの魅力や活力を高める施策などを講じることが重要であることから、医療・福祉・商業など都市機能の導入による生活利便の向上にあわせた土地の高度利用が図られるよう、地区計画等の都市計画制度の活用に向けた検討を重ねてきたところです。しかしながら今般、下記の検討結果により、土地の高度利用を図る同制度を活用することは困難であることが確認されましたので、回答文書に基づく本件財産に関する協議を終了します。」地域の声として、くずは合同宿舎跡地を考える会、市が跡地を取得し、公園・図書館・児童館等の地域コミュニティ施設の整備を要望、市は行政計画が無いため、跡地取得は困難とする。

１つ、樟葉西小学校コミュニティ協議会、民間マンション開発など居住人口の促進を図るべきとの要請や、先に挙げた検討内容について報告します。本市では、有効な空き地の確保や、都市整備の導入に合わせて、土地の高度利用を図る高度利用型地区計画を適用し、容積率の最高限度の緩和に向けた検討を進めてきた。また、本地区計画の適用にあたっては、本件財源の価値を毀損しないことが貴局より意見として付されましたため、不動産鑑定士の調査を行い、本件財産への影響が無いことを確認したところです。しかしながら、本件財産における建築計画について検討したところ、建築基準法上の日影の制限が生じることから、容積率の最高限度を緩和することは現実でないことが判明しました。また、用途地域の第一種中高層住居専用地域の変更についても検討しましたが、建築敷地単位で変更するものでないことや、周辺地域の土地利用の変更は見込まれないことから、用途地域に変更することとする必要性としては乏しい状況です。これらのことから本件財産に係る都市計画制度の活用に向けた検討の継続は困難であると判明しました。という公文書が報告されています。

ではなぜ今日まで以後、今回の計画に至る経過を検討したいと思います。どのような変化があったのでしょうか。まず、ＮＴＴの宿舎跡地の閉鎖がありました。それに対して、2020 年、令和２年２月、都市計画課谷口係長対応黒塗り、楠葉花園町の黒塗り用地への黒塗り緩和制度ガイドラインの適用可否についての相談。都市開発が建設計画の相談有り、市からの要点としては、緩和制度適用の対象になり得ること、高度利用地区計画の活用は考えられること、高度利用による周辺環境への配慮などについての検討も要する。高度利用型地区計画の都市計画案に向けて、具体的な検討を行うとのこと、ということで、高度利用型の地区計画の検討は容認されたのではないでしょうか。2022 年、令和２年３月、開発調整課林係長、開発審査課樋口係長、現在の都市計画課、本案の担当者であります。都市計画課谷口係長が面談。内容は、楠葉花園町の黒塗り用地への緩和制度を活用して黒塗りを設置検討するにあたり、スケジュール等について相談。要点として、黒塗り用地部分について、都市計画制度による容積率緩和制度を活用して、高度利用型地区計画を定めることで、容積率を200%から 300%に緩和し、黒塗りを設置しようと検討している。枚方市、地区計画の手続きは、相談から都市計画の決定まで約２年かかる。黒塗りを建築することは可能であるが、開発許可及び条例手続きは黒塗りを建築する計画で申請となるため、黒塗りで容積率緩和を想定した取り組みを行うのであれば、手続き前に地区計画、事前協議が必要。開発協議と都市計画手続きの協議を並行して進めることになるから、開発課の混乱を防ぐためにも、黒塗り全体の計画について、庁内で情報共有の場を設ける必要がある。情報共有用にスケジュール等の資料作成を相談者に依頼する可能性があるため、その際は、協力をいただきたいということで、枚方市の全庁体制が確認されたんではないでしょうか。2022 年、令和４年２月、都市計画課本田、現在の都市計画課で、本計画案の担当者。目的、黒塗り計画の容積率緩和型地区計画の相談、要点、黒塗り設計概要は以下のとおり、将来的な

容積緩和型地区計画の時より、黒塗り歩行空間の確保、滞留空間の確保及び都市緑化を整備する予定。黒塗りの配置計画の条件により、容積率は約270%が限度となる。将来の情勢によって、黒塗りが容積率200%以内の計画となる可能性もあるが、現時点では、将来的な容積緩和の可能性を残しつつ、まずは黒塗りに注力したい考え、担当者、現時点で、容積緩和型地区計画の適用の可否を判断することはできないが、あらかじめ整備をしておくことにより、将来的に地区計画を指定する可能性はあると考える。ただし、黒塗りにおいて、地区計画を指定することの理由付けを上手く組み立てる必要がある。以上はＮＴＴの都市計画開発とされる公開情報によって得られた資料の内容です。そこではＮＴＴ都市開発と思われる内容として、「承知した引き続き協議をお願いしたい」との意見があり、楠葉花園町都市計画地区計画でＮＴＴ用地のＢ地区は、他のＡＣＤ地区と異なる容積率の設定がされるなど、これに反映されているのではないかと疑問を抱かせます。その後も頻繁に協議されたと推測され、楠葉花園町都市計画に反映されているのは間違いないでしょう、と思うのが、自然ではありませんか。その後、ＮＴＴ都市開発は、2024年６月18日、地上43階建て、147メートルの、タワーマンション建設を同用地に表示されました。ＮＴＴ用地の整備が終わった段階で、大手の不動産業者に売却や高層マンションが建てられるかなどの噂が語られるようになり、くずは合同宿舎跡地を考える会は、枚方市都市計画課に対してＮＴＴ用地の建設計画について、ＮＴＴ都市開発に説明会を開くよう指導を要請したが、何の音沙汰も今に至ってもありません。タワーマンションに近接するセンチュリータウンの住民は、良好な環境が崩され、景観、日影、電波障害、ビル風、交通状況、事故などの不安におびえています。ＮＴＴ開発は、このような不安を解消する手立てを何ら取ろうとしてはおりません。

枚方市都市計画は、楠葉花園町都市計画で、用途地域の変更にはくずはセンチュリータウンの不適格建築物の解決が不可欠としながらも、策定の検討にあたっては、くずはセンチュリータウン管理組合及び地権者に適切な対応がありません。管理組合が用途地域の変更を知ったのは、昨年2023年11月５日に枚方市都市計画課の説明を受けたのが初めてです。降って湧いたかのように、2023年９月24日のセンチュリータウン管理組合理事会に、第一種中高層住居専用地域を近隣商業地域に変更を想定する検討資料でありますが、今後のスケジュールとして、令和５年度、見直し区域の検討、都市計画作成、令和６年度、７年度、市民説明会、公聴会、案の縦覧、都市計画審議会、都市計画変更の告示が記載された、作成者名の無い、枚方市都市計画課しか知りえない資料が個人的に持ち込まれました。同年10月10日、公務員宿舎跡地を考える会代表者が都市計画課本田係長に面談して説明を受け確認したのは、５年に１度大阪府の検討に合わせて用途地域の見直しをしたところ、センチュリータウンが不適格建築物で、この機会に用途変更すれば建替えもスムーズにいく、これまでコミュニティ役員の会長さんと相談してきたと言われました。くずはセンチュリータウン管理組合を差し置いて、楠葉花園町都市計画用途地域変更や地区計画を樟葉西小学校区コミュニティ協議会会長の〇〇氏との協議やセンチュリー在住者個人と協議してきたことなどは、信じられないことです。同年10月15日に開かれたセンチュリータウン正副理事長会で、用途地域変更の検討資料が、突然出たことはおかしい、まずは、正副理事長にこの話が来て、議論の上で理事会に上げることが正しいと監事から指摘されるなど、議論になりました。同年11月５日、センチュリータウン管理組合・・・【時間超過となり終了】

都市計画法第１７条に基づく資料

都市計画法第17条に基づく縦覧における意見に対する枚方市の考え方

東部大阪都市計画用途地域の変更、東部大阪都市計画高度地区の変更、東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更、東部大阪都市計画山田池北町地区地区計画の決定、東部大阪都市計画楠葉花園町地区地区計画の決定の都市計画法第17条に基づく縦覧における意見を13名の方から頂戴しました。それらの意見に対する枚方市の考え方は、次のとおりです。

意見書番号	楠葉花園町地区に関する 都市計画案に係る意見の概要	意見に対する枚方市の考え方
地区計画に関すること		
①	高度利用と都市機能の更新を図るというのであれば、商業施設ばかり優先するのではなく、図書館や生涯学習センターを含めた、文化的創造施設、スポーツ施設などを計画すべき。	本地区は、枚方市北部の京阪樟葉駅に近接する交通利便性の高い地区であり、枚方市都市計画マスタープランでは広域拠点として、都市居住の促進に加え、広域エリアの中心となる商業、業務、医療などの都市機能の集積を図ることとしています。 また、枚方市立地適正化計画においては、都市機能誘導区域として、病院や食料品が購買できる商業施設、保育所などの都市機能の誘導を図ることとしています。 本地区計画では、現在の良好な居住環境を保全するとともに、駅周辺の立地性を生かし、大学、病院及び周辺地域の住民の日常生活を支える生活利便施設等の多様な都市機能の誘導を図る方針としています。
②	地区計画は、NTT宿舎跡地のタワーマンションや大型施設のためのものであり、今ある居住環境を大きく壊すことにつながる。	
③	高層建築は必要ないのではないか。	本地区のように都市機能の集積を図る広域拠点においては、都市居住の促進や、土地の高度利用を図ることも重要と考えています。
⑩	近畿財務局管理地や市所有地の公共スペースが用途不明のままに残されているため、この公共スペースに「公民館、郵便局、遊び場、公園、スポーツ施設」などを実現する地区計画が望ましい。	居住環境を保全しつつ公共的な土地利用が可能となるよう、地区計画において現在の用途規制並の「建築物等の用途の制限」を定めておりますので、その制限の範囲内における建築物の実現が望ましいと考えております。
⑬	道・緑・広場等良い町にするための環境整備を優先すべきである。	本地区内にある緑やゆとりのある空間は保全していくべき地域資源と考えております。これらを地区計画の広場や緑化率の制限等により保全を図り、良好な市街地環境を形成していく考えです。

手続きに関すること		
①	地区計画について、初めて経験する市民にとっては、今日までの期間があまりにも短く、都市計画法や地区計画が何かもよく分からないまま、自分たちの居住する地域の将来を決めさせられようとしている。	都市計画の手続きについては、市民説明会や公聴会の開催、地区計画区域内の土地の所有者等の意見を聴取した上で、今回手続きである都市計画案の縦覧を行うなど、都市計画法に基づき適正に手続きを進めています。 また、市民説明会等の実施にあたりましては、事前に市ホームページや広報ひらかたへ掲載し、開催後も説明会資料や説明動画を市ホームページ等で発信するなど周知に努めてきたところです。 さらに、地域の皆さまには、同法に基づく手続きのみならず、都市計画手続き前の段階で、都市計画の内容をお示しし、必要に応じて複数回、個別説明会を開催してきました。 加えて、説明内容につきましては、都市計画に関する専門的な内容が多いため、ご不明な点等のお問い合わせにつきましては、引き続き個別に説明させていただく旨、周知しています。
	基本的な話し合いがされないままの「地区計画の説明会」は全く形だけのものとして認めることは出来ない。	
②	今回提案された地区計画には、住民と話し合い、共有して一緒に案を作っていくといった視点が全く抜けている。公聴会では、公述人４人のうち、賛成意見１人、反対意見３人だった。何をもって合意されたと判断しているのか。一人ひとりの地権者の合意が絶対に必要。	
③	現在のままで何の支障もなく暮らしている住民のことを全く考えていない。	
⑥	市が住民の意志を取り入れて進めているとは思えない。住民の意志を市政に反映させるための具体策が必要。	
⑦	市民や地域住民の意見･要望を集約して計画に反映して欲しい。	
⑧	住民の意見を聞いて欲しい。	
⑨	住民の要求と一致していない地区計画の決定は理解出来ない。	
⑩	地区計画は、地権者の合意を得たものでならないと定められている。センチュリータウン住民説明会は５回行われ、参加者は猛反発した。一方、小規模マンション住民や店舗などへの説明会は行われず、合意を得るのに十分な努力もなく、住民不在で進められているため、計画に反対する。	
⑫	住民の意見を取り入れられたい。住民の話を聞かず、勝手な計画には断固反対する。	

タワーマンション建設に関すること		
②	A、C、D 地区は容積率の最高限度 300%に対して、B 地区の NTT 宿舎跡地のマンションは容積率の最高限度が 350%に設定されている。まだ総合設計制度による許可がされていない時期に明記されているのは、今回の計画が NTT 宿舎跡地のマンションのためだと言える。	本地区内のマンションの計画は、現行の用途地域で総合設計制度により、容積率の最高限度が 350%となる許可を令和７年２月に得ており、その後、建築確認済証が交付され、適法に建築工事が進められているため、これを踏まえた地区計画の内容としています。 なお、地区計画を定める場合、地区内の建築物の立地状況等を踏まえる必要があります。
④	40 階以上の NTT 宿舎跡地のタワーマンションが建てば、日照や風量の影響もあり、人命に関わることなので心配。	
⑩	NTT 宿舎跡地のタワーマンション建設により、住環境の悪化が進んでいる。 センチュリータウンの眺望が遮られ、景観が悪化している。日影にもなる。交通量の増加による交通事故が心配。電波障害やビル風の被害が予想される。住環境悪化の風評により資産価値の低下に直面している。	
⑪	NTT 宿舎跡地に超高層マンション建設が許可されたのは、防災の面からも問題だと思う。	
②	事業者と枚方市にタワーマンションの建設計画の見直しを求めて署名をし、754 筆が集まった。この要望に対して、枚方市は NTT に全く指導をしておらず、行政としての役割を果たしていない。	事業者に対して建設計画の見直しの要望を求められており、市に対しては事業者への指導の要望を頂いていると認識しています。これを受けて、市は事業者に対して、地域住民に十分説明するように指導したところです。 なお、NTT 宿舎跡地のタワーマンションには、地域に公開される約 3000 ㎡を超える広場が計画されています。
⑧	NTT 宿舎跡地のタワーマンションは要らない。皆がくつろげる場所が欲しい。	
本地区における行政主体の事業計画に関すること		
②	（近畿財務局宿舎跡地について） 多くの住民は、憩いの場や文化を感じられる施設を作ってほしいと願っている。	国有地である近畿財務局宿舎跡地につきましては、現在、国が活用方法等を検討しているところです。 なお、現時点で、本市において跡地を活用する事業計画はありません。
⑤	近畿財務局宿舎跡地には、周辺住民が喜ぶ低層の施設を計画して欲しい。	
⑬	近畿財務局宿舎跡地が空き家になり 10 年になるが、大切な国民の財産であり、楠葉地区のまちづくりをしっかり計画して取り組むべきである。	

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画　□用途地域　　に関する都市計画の案
□高度地区
□防火地域及び準防火地域
□山田池北町地区地区計画
☑楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏　　名	住所及び連絡先	備　考
R7年5月22日 2025	[redacted]		
【ご意見】 別紙			

意見書

枚方市が主催する都市計画に関する説明会で配られた資料の中のｐ11「地区計画について（枚方市案件）」には、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」です。と書かれています。　そもそも「地区計画」は「住民の合意に基づいて、土地所有者の意見を反映させて」作成するのがルールです。

しかし、この間の市の説明にはそのような視点は全くなく、何べんでも説明に上がりますとはいうものの、それはあくまでも市が決定した結果を納得させるためだけのものでしかありませんでした。

また、そのようなことを初めて経験する市民にとって、通達を受けてから今日までの期間はあまりにも短く、都市計画法や地区計画が何かもよくわからないまま、自分たちの居住する地域の将来を決めさせられようとしています。

配布された「東部大阪都市計画地区計画の決定（枚方市決定）」の中の「地区施設の整備方針」では、『都市居住における憩いの場として、地域に開かれた広場を整備することにより賑わいを創出し、ゆとりのある居住空間を形成する』とあります。

ならば、それを利用する我々と一緒にどのような広場でどこに作るのかなど話し合うのが地区計画のルールにのっとった方法ではありませんか。まさにこの枚方市東部地区には人口に見合った施設が全くありません。高度利用と都市機能の更新を図るというのであれば、商業施設ばかり優先するのではなく、

図書館、生涯学習センターを含めた、文化的創造施設、スポーツ施設などを計画すべきだと思います。

それこそが「都市居住における憩いの場として、地域に開かれた広場を整備することにより賑わいを創出し、ゆとりある居住空間を形成する」ことになると確信します。

そして、このような基本的な話し合いがされないままの「地区計画の説明会」は全く形だけのものとして

認めることは出来ないことを意見書の骨子として提出いたします。

[redacted]

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画　□用途地域　　に関する都市計画の案
□高度地区
□防火地域及び準防火地域
□山田池北町地区地区計画
☑楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏　　名	住所及び連絡先	備　考
2025 7年5月22日	[redacted]		

【ご意見】

別紙

意見書

「何のため、誰のための　地区計画なのでしょうか」

地区計画は、土地所有者の合意形成が必要と書かれています。くずは・花園地区をどんなまちにしていけばよいのか、そこに暮らしている住民の声を聞きながら、一緒に考えていくものではないでしょうか。地区に相応しいきめ細やかな制限を定めるというなら、実際に住んで日々生活している人たちの思いや声を集めて、そのまちを知り、よりよいまちにしていくために、話し合い、共有して案を作っていかなければいけないのではないでしょうか。今回提案された地区計画には、その視点が全く抜けています。

枚方市の都市計画用途地域の変更の説明会では、参加した住民から、『急な提案なので、もう少し時間をかけて考えていくのがいい』、『近隣商業地域になると環境が大きく変わるので、いまのままでいいと思う』『ＮＴＴタワーマンション建設のために変えるように思える』など反対の意見が多くだされました。公聴会では、公述人４人のうち、賛成意見１人、反対意見３人でした。何をもって、合意されたと判断しているのでしょうか。反対の意見はどうなったのでしょうか。

また、Ｃ地区の人たちには、説明会も開かれないまま、計画が進められようとしています。

用途変更により、固定資産税の負担が増えるのですから、一人ひとりの地権者の合意は、絶対に必要です。

枚方市の考える、地区計画の目標《土地の合理的かつ健全な高度利用を図る》、《都市居住の促進を図る》とは、具体的には、タワーマンションなど、大型建築物を増やすことなのでしょうか。人を呼び込む、にぎわいをつくる、とは、誰もが楽しめる空間ではないでしょうか。この地区は、緑も少なく、文化的な施設やスポーツ施設はありません。憩いの場であり、文化を感じられる施設を作ってほしいという声は多くの住民の願いです。

すでに、NTT 跡地には、４３階建てのタワーマンションが建設中です。地上１５４m、５４２戸、約１０００人以上が住むことになります。この地域で一番高いマンションができるのです。

地区計画では、住民の合意なく進めているのに対して、NTT マンション建設には、配慮した地区計画になっています。A,C,D 地区は容積率 300%に対して、B 地区 NTT マンションは総合設計制度により、容積率 350%に設定されています。まだ認可もされていないのに、(2025/令和７年２月の認可) 地区計画 (2023/令和５年 11 月) にはすでに明記されています。

また、公開空地が、地区計画には、広場として記されています。住民への説明会以前にすでに、NTT との話ができていたということです。この事実は、今回の計画が NTT のためであったということです。「枚方市と NTT の合作」「NTT のための計画」だということ。

NTT のマンション建設説明会は、住民の切実な要求や質問に何一つ的確な回答ができず、資料も不十分、不誠実極まりないものでした。(仲介業者まかせの説明会) このマンション建設で、眺望や日照、交通量など住環境悪化が予測され、資産価値が低下してきています。近隣住民は、NTT と枚方市に建設計画の見直しを求めて署名をし、754 筆が集まりました。しかし、この要望に対して、枚方市は NTT に全く指導をしていません。行政としての役割を果たしていません。NTT タワーマンションの建設までに転居を考えている住民もでてきています。

「建て替え時に、様々な手法を活用することで、容積率を上積みすることができるのか」との質問

[redacted]

にたいして、《地区計画を変更することにより、容積率の最高限度を上積みすることが可能となる》と書かれています。300%が 400%になることが、すでに考えられて地区計画が作られているのです。タワーマンションや大型施設のための地区計画であり、いまある居住環境を大きく壊すことにつながります。

50 年かけて、この地区を環境保全や健全な居住空間をつくりあげてきた住民の思いを、枚方市はしっかりと受け止めて、この地区計画を見直すことを提案します。

[redacted] 2

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画　□用途地域　　に関する都市計画の案
□高度地区
□防火地域及び準防火地域
□山田池北町地区地区計画
☑楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏　　名	住所及び連絡先	備　考
7年5月22日	[redacted]		

【ご意見】

・今現在のままで何の支障もなく暮らしている住民のことを全く考えていない。なぜ、だれが得するのでしょう。

・街づくりの考え方として高層建築は必要ないのではないでしょうか。

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画　☐用途地域　　　　　　に関する都市計画の案
☐高度地区
☐防火地域及び準防火地域
☐山田池北町地区地区計画
☑楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏　　名	住所及び連絡先	備　考
7年5月20日	[redacted]		

【ご意見】

大水で（台風の時など）川の水があふれ（浸水）したり、地震対策（高層住宅）など、建築年数から考えると不安です。[illegible]が建てば、日照や風景の影響もあるだろうし、人命にかかわることなので、心配です。

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画　□用途地域　　に関する都市計画の案
□高度地区
□防火地域及び準防火地域
□山田池北町地区地区計画
☑楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏　　名	住所及び連絡先	備　考
7年5月2/日	[redacted]		

【ご意見】

誰が得する計画なのか。
もっと低層の、住民（高令者を含む）がうれしい住まいや施設であってほしい。

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画　☐用途地域　　　　　に関する都市計画の案
☐高度地区
☐防火地域及び準防火地域
☐山田池北町地区地区計画
☑楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏名	住所及び連絡先	備考
7年5月22日	[redacted]		

【ご意見】

枚方北部（くずは地域）の現状の問題点と将来像を行政と市民（住民）が協力して検討し、何を改善してどのようにするかを決めるのが理想。

今の行政（市）が住民の意志を取り入れた市政を進めるとは思えないので、住民の意志をどのようにして市政に反映させるか具体策が必要。

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画　□用途地域　　に関する都市計画の案
□高度地区
□防火地域及び準防火地域
□山田池北町地区地区計画
☒楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏　　名	住所及び連絡先	備　考
7年5月21日	[redacted]		

【ご意見】

市民や地域住民の意見や要望を集約して計画に反映させて下さい。

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画　□用途地域　　に関する都市計画の案
□高度地区
□防火地域及び準防火地域
□山田池北町地区地区計画
☑楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏　　名	住所及び連絡先	備　考
7年5月20日	[redacted]		

【ご意見】

住民の意見を聞いて欲しい

タワーマンションは要らない.

皆がくつろげる場所が欲しい.

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画 □用途地域 に関する都市計画の案
□高度地区
□防火地域及び準防火地域
□山田池北町地区地区計画
☑楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏　　名	住所及び連絡先	備　考
7年5月1日	[redacted]		

【ご意見】

地区計画の変更をするのは理解出来なり。楠葉駅についても無人駅から特急がとまる駅になり発展して来た。住民の要求より幸政恵事の意向が強く実現出来ていると思うが住民の要求と一致したものになっていると◎は思っていなり。

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画　☑用途地域　　に関する都市計画の案
☐高度地区
☐防火地域及び準防火地域
☐山田池北町地区地区計画
☑楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏　　名	住所及び連絡先	備　考
7年5月26日	[redacted]		

【ご意見】

別紙添付

２０２５年5月２６日

楠葉花園町「地区計画」意見書

楠葉花園町センチュリータウン在住者・[redacted]

都市計画法では「地区計画」の策定は、地権者の合意を得たものでならないと定められているが、楠葉花園町の「用途地域変更」及び「地区計画」の策定経過は、関係地権者の合意を得るに十分な努力もなく住民不在で進められてきた。該当の地権者には固定資産税３０００円～３５００円増と枚方市が試算する負担が強要されます。今回の一連の変更は、ＮＴＴタワーマンション建設をスムーズにすすめるためにセンチュリータウンが巻き込まれ、周辺の地権者の権利が無視されています。民間まかせの「地区計画」のもとでは、住環境の保全が担保されていません。このような住民不在の「地区計画」に反対します。

１、都市開発のために「用途地域」を変更する区域内に「既存不適格建築物」は許されません。樟葉駅から８００m圏内の土地の高度利用をはかる楠葉花園町「中高層専用住宅地域」を「近隣準商業」に変更には「センチュリータウン」が計画の障害になっていました。

初期の計画策定が当事者のセンチュリータウン管理組合理事会や自治会を差し置いて「くずは西コミュニティー」会長個人と相談のもと進められました。

センチュリータウン理事会は３０年後までの大規模修繕計画立案を決定しており、建て替えのために「用途地域変更」及び「地区計画」を策定してまで急ぐ事由はなかったのです。

２、「用途地域変更」及び「地区計画」のセンチュリータウン住民説明会は５回行なわれ参加者は、地権者の１５％程度でしたが猛反発しました。一方、道路に面する小規模マンション住民、店舗などの一帯９０軒余の地権者は詳細な「都市計画（案)」提示や説明会が行なわれず無視されるなど地権者への理解と合意をうる努力がつくされたとはいえません。

２，楠葉花園町の「用途変更」及び「地区計画」は住環境が保全され担保されるとあるが、ＮＴＴ用地のタワーマンション建設で住環境の悪化が現実に進んでいます。

２０２０年(R２年)２月、ＮＴＴは宿舎跡の土地の建設について都市計画課と「緩和制度ガイドラインの適用可否についての相談」が進められていた。結果、「地区計画」のＮＴＴ用地は特別に「容積率３５０％」となり、「特別設計制度」による１５７mのタワーマンションが建設承認されるに至り、並みはずれた高さの建築物タワーマンションは、周辺の街並みとの調和を乱しています。

北側のセンチュリータウン南面に開けた４・５・６番館の眺望が遮られ景観が悪化します。全体は、１年の半分以上が２時間近く日陰になります。そして「地区計画」が決定されると「日影規制」がなくなってしまい、日陰による被害救済の道が閉ざされてしまいます。

タワーマンションの５４２軒の人たちが利用する駐車場２７８台、駐輪場１１４３台から出てくる道路出口や道路上を併走する車輌とのすれ違いなど交通事故が危ぶまれます。学童の通学路の出会いには、子どもの通学路で見守りボランティア人たちが立っていますが、子どもやお年寄との接触事故なども心配です。

電波障害は直進波以外に反射波による障害は、並木、西船橋など広範に及びます。風を遮る物がない超高層タワーマンションで生じたビル風・強風により道路歩行者の被害や事故が予測されます。また、「都市計画」により住環境が保全され資産価値が上がるとの説明に反し、センチュリータウンではタワーマンション建設による住環境悪化の風評が飛び交い資産価値の低下に直面してるのです。

３，花園町の「近隣商業地」変更及び「地区計画」は、樟葉西小学校区内の西船橋や樋之上町との生活圏を分断が深まり、枚方市の都市計画で駅周辺集中がすすむ一方、周辺地域は生活基盤が貧弱になり不便な地域が広がって公共交通さえも確保できない地域が生まれかねません。

花園町の南側には財務局管理地、枚方市下水道跡地や駐車場転用地の公共スペースが広がり、基幹道路に格上げされた新名神高速道路が住宅地の真ん中を通過する「西船橋」は生活圏が分断され、樋之上町は京阪電鉄で分断されている上に、昨年１０月から牧野駅経由がなくなったうえ、朝夕の京阪バスの減便で孤立した地域になっています。

地域住民が利用できる公共施設やスポーツ施設など子ども達の居場所や遊び場がないままに公園用地（花園町）が賃貸駐車場に転用され、下水処理場跡の大木が伐採され緑の空間も減らされてきました。

樟葉駅に近隣する樟葉西校区の街づくりは、バランスのとれた街並みが求められていますが、財務局管理地や下水処理場跡・賃貸駐車場の枚方市所有地の公共スペースが用途不明のままに残されています。

樟葉西校区の中心の場所にあたります。この公共スペースに「地域住民の交流をはかり文化が根付く」街づくりをビジョンに住民と行政が共同して「公民館、郵便局、遊び場、公園、スポーツ施設」などを実現する「地区計画」ではないでしょうか。

「センチュリータウン」住民や「西船橋」自治会で部分的に取り組まれるなど一定の基盤ができています。公務員合同宿舎跡地に子どもやお年寄などが利用できる公共サービス施設、スポーツ施設整備をと「公務員跡地を考える会」が結成され、周辺住民の意見を聞きながら枚方市にも要望して住民自らが地域の街づくりに取り組んでいます。「西船橋」の自治会は、新名神高速道路の自動車の騒音公害や雨水処理、高速道路側道の並木植栽、防災用の深井戸、環境監視所の設置などをＮＥＸＣＯ西日本に要求して生活圏の分断克服と住環境保全のために取り組まれています。

以　上

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画　☑用途地域　　に関する都市計画の案
□高度地区
□防火地域及び準防火地域
□山田池北町地区地区計画
☑楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏　　名	住所及び連絡先	備　考
7年5月22日	[redacted]		

【ご意見】

・都市計画で花園地区の街づくりのビジョンが住民にわかりやすく説明されていない。
・なぜ用途変更する必要性があるのかもっと住民の声を聞いてほしい
・都市計画の目的の公共の福祉の増進とあるがどんな計画があるのか。
・基本理念の健康で文化的な都市生活とは？
花園地区は緑地や広場も少なく高令者や子供・障害者が安心して利用できる場所が少ないし健康面の配慮が少ない。
文化的とはどんな計画を考えておられるのか。
・花園町は最悪の場合、ハザードマップで洪水による浸水が発生し3～5メートルの被害が想定されている。防災対策についての計画を示してほしい
・NTT跡地に超高層マンション建設が許可されたのは人口減で負の遺産になるのではないか。防災の面からも問題だと思います。

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画　□用途地域　　に関する都市計画の案
□高度地区
□防火地域及び準防火地域
□山田池北町地区地区計画
☑楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏　　名	住所及び連絡先	備　考
7年5月23日	[redacted]		

【ご意見】

50年近く長い時間をこの土地で生きて来ている住民の話をまず聞いて、どういう町作りにしたいのか、市長としては当前聞くべきです。あなたの土地ではありません。住民の意見を取り入れ~~なかろ~~られない、都市計画は進められては困ります。大きな目標のある計画ならなおさら、前々から住民に知らせ、耳をかたむけて欲しい。住民の話を聞かず、勝手な計画には断固反対です。

ご意見の記入用紙

●以下の項目に記載いただき、ご意見をご記入ください。

東部大阪都市計画 □用途地域 に関する都市計画の案
□高度地区
□防火地域及び準防火地域
□山田池北町地区地区計画
☑楠葉花園町地区地区計画

記入年月日	氏　　名	住所及び連絡先	備　考
7年5月25日	[redacted]		

【ご意見】

- 今回の楠葉花園町地区の地区計画は、NTTマンション建設と同時期にある日突然、降って湧いた話しであり、近隣住民を困惑へと落しいれた。時間をかけて丁寧な説明と住民の意見を聞いていない。
- 市は、楠葉花園町地区の町づくりをどの様に考えているのか大いに疑問をもつところである。
- NTTの土地は個人所有地であり、規制に一応添ってはいるが、北側センチュリーマンションに多大な悪影響を与えている。500軒の住民がどの様に行動するのか道幅、行動範囲等を市はしっかりと誘導すべきである。
- 国家公務員跡地が空家になり、10年になるが、大切な国民の財産であり、楠葉地区の町づくりをしっかり計画して取り組むべきである。
- この地区にこれ以上の住人は無理である。(道)(緑)(広場)等良い町にするための環境整備を優先すべきである。