

会 議 録

会 議 の 名 称	令和7年度第1回枚方市都市計画審議会	
開 催 日 時	令和7年7月30日（水）	14時00分から 16時50分まで
開 催 場 所	別館4階 第3委員会室	
出 席 者	<p>会長：熊谷委員</p> <p>委員：阿部委員、岡井委員、若狭委員、上山委員、大町委員、 松本委員、松岡委員、八尾委員、高野委員、一原委員、 三上委員、若槻委員</p>	
欠 席 者	<p>会長代理：山野委員</p> <p>小野委員</p>	
案 件 名	<p>【意見聴取案件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 の變更について</li> <li>・ 東部大阪都市計画区域区分の變更について</li> </ul> <p>【審議案件】</p> <p>議案第1号 東部大阪都市計画用途地域の変更</p> <p>議案第2号 東部大阪都市計画高度地区の変更</p> <p>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</p> <p>議案第4号 東部大阪都市計画山田池北町地区地区計画の決定</p> <p>議案第5号 東部大阪都市計画楠葉花園町地区地区計画の決定</p> <p>【報告案件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 枚方市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画 の改定について</li> </ul> <p>【その他】</p>	
提出された資料等の 名 称	<p>令和7年度第1回枚方市都市計画審議会議事次第</p> <p>令和7年度枚方市都市計画審議会委員名簿</p> <p>令和7年度第1回枚方市都市計画審議会意見聴取案件説明資料</p> <p>令和7年度第1回枚方市都市計画審議会議案書</p> <p>令和7年度第1回枚方市都市計画審議会議案書説明資料</p> <p>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）</p> <p>令和7年度第1回枚方市都市計画審議会報告案件説明資料</p>	

決 定 事 項	付議案件について、すべて原案のとおり承認
会議の公開、非公開の別 及 び 非 公 開 の 理 由	公開
会議録の公表、非公表 の別及び非公表の理由	公表
傍 聴 者 の 数	12人
所 管 部 署 ( 事 務 局 )	都市整備部都市計画課
審 議 内 容	
熊谷会長	<p>定刻となりましたので、令和7年度第1回枚方市都市計画審議会を開催したいと思います。本日は御多忙の中、また大変暑い中、審議会へ御出席いただき、誠にありがとうございます。</p> <p>それでは、初めに、事務局より委員の出席状況の御報告をお願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>都市計画課の西倉でございます。本日は、本審議会の委員総数15名のうち、半数以上の13名に御出席いただいております。枚方市都市計画審議会条例第6条第2項の規定に基づき、審議会が成立しておりますことを御報告いたします。</p>
熊谷会長	<p>ありがとうございました。ただいま、御報告がございましたとおり、本日の審議会は成立いたしております。次に、今年度初めての開催となりますので、配布資料の確認とあわせて、本審議会の主旨及び運営について、事務局から説明をお願いしたいと思います。</p>
西倉都市計画課長	<p>初めに資料の確認をさせていただきます。議事次第、委員名簿、座席表を配布しております。その他、議案書などの審議会資料につきましては、前年度にお知らせいたしましたとおり、ペーパレス化の本格実施とさせていただき、皆様にデータで資料を配布しております。なお、御希望の委員におかれましては、引続き、紙資料を用意させていただいておりますので、御理解と御協力のほど、よろしくお願いいたします。資料の確認は、以上でございます。</p> <p>タブレットの方をご覧ください。次に、枚方市都市計画審議</p>

	<p>会の主旨及び運営につきまして、お手元のタブレットにて御説明いたします。初めに主旨でございますが、枚方市都市計画審議会は、都市計画法第 77 条の 2 に基づく法定審議会でございます。本審議会では、同法第 19 条に基づき、市が都市計画を決定する際や、市長からの諮問に応じて都市計画に関する事項を調査審議いただき、御承認や御意見をいただくものでございます。</p> <p>次に、運営につきまして御説明いたします。お示ししております「都市計画審議会条例施行規則」の第 4 条におきまして、議長は審議の内容を記録するため、会議録を作成するものと定めております。作成する内容は、会議の日時及び場所、出席した委員の氏名、会議の内容で、事務局にて発言委員の氏名も含めて逐語録を作成した後、議長に御確認と署名をいただいております。</p> <p>最後に審議会の公開と傍聴についてでございますが、「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規定」及び「枚方市都市計画審議会の傍聴に関する取扱要領」におきまして、公正な運営の確保と市民参加による市政の推進に寄与するため、原則公開することと定めており、公開しない場合を除き、傍聴を許可するものとしております。以上、資料の確認、審議会の主旨及び運営についてでございます。</p>
熊谷会長	<p>ありがとうございます。ただいま事務局より御説明がありましたように、本日の審議会は原則公開としています。本日の案件を確認したところ、個人情報などの公開すべきでない情報が含まれた案件はございませんので、本日の審議会は公開いたしますが、御異議ございませんでしょうか。</p>
出席委員	<p>（「異議なし」の声あり）</p>
熊谷会長	<p>それでは、本日の審議会は公開いたします。次に、本日は傍聴願が提出されております。傍聴を認めたと思いますが、御異議ありませんでしょうか。</p>
出席委員	<p>（「異議なし」の声あり）</p>
熊谷会長	<p>それでは、傍聴人に入場していただきます。傍聴人が着席するまでの間、暫くお待ちください。</p>

	( 傍聴人入場 )
熊谷会長	<p>再開します。</p> <p>傍聴人の方へお伝えいたします。審議会の円滑な議事進行のため、拍手、発言、私語等は一切禁じております。また、携帯電話やスマートフォンも電源を切るか、マナーモードに設定していただきますようお願いいたします。録音や撮影等も御遠慮ください。以上、遵守されない場合は退場していただく場合がありますので、ご了承くださいますようお願いいたします。</p> <p>続いて、事務局より出席者の紹介をお願いいたします。</p>
西倉都市計画課長	<p>委員の皆様を御紹介させていただきます。「学識経験のある者」といたしまして、お願いしております委員でございます。</p>
熊谷会長	熊谷です。よろしくお願いいたします。
阿部委員	阿部です。よろしくお願いいたします。
岡井委員	岡井です。よろしくお願いいたします。
若狭委員	若狭です。よろしくお願いいたします。
上山委員	上山です。よろしくお願いいたします。
大町委員	大町です。よろしくお願いいたします。
西倉都市計画課長	<p>なお、山野委員、小野委員でございますが、本日欠席の御連絡をいただいております。次に、「市議会」より御選出いただきました委員でございます。</p>
松本委員	松本です。よろしくお願いいたします。
松岡委員	松岡です。よろしくお願いいたします。
八尾委員	八尾です。よろしくお願いいたします。
高野委員	高野です。よろしくお願いいたします。
一原委員	一原です。よろしくお願いいたします。

西倉都市計画課長	次に、「市民」といたしまして、お願いしております委員でございます。
三上委員	三上です。よろしくお願いいたします。
若槻委員	若槻です。よろしくお願いいたします。
西倉都市計画課長	最後に枚方市の出席者を紹介いたします。
小山副市長	小山でございます。よろしくお願いいたします。
中村都市整備部長	中村でございます。よろしくお願いいたします。
新田都市整備部次長	新田でございます。よろしくお願いいたします。
西倉都市計画課長	西倉でございます。よろしくお願いいたします。
熊谷会長	それでは、審議会の開催にあたり、市を代表しまして小山副市長より御挨拶をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。
小山副市長	<p>小山でございます。開会にあたりまして、一言、御挨拶を申し上げます。</p> <p>委員の皆様におかれましては、公私、何かとお忙しい中、本日の審議会に御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。先ほど、御紹介させていただきましたとおり、市議会より選出の委員の一部改選がございました。委員の皆様におかれましては、本市における将来のまちの姿につきまして、都市計画の観点から調査、審議していただく重要な役割を担っていただくこととなりますが、引き続き御指導、お力添えくださいますようお願い申し上げます。</p> <p>さて、本日の案件といたしましては、大阪府が定めます「区域区分の変更」などにつきまして、御意見をお伺いさせていただきますとともに、本市が都市計画を行います「用途地域の変更」及びこれに関連します高度地区や地区計画など5案件につきまして、御審議をいただきたいと思いますと考えております。</p> <p>また、報告案件としまして、枚方市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定の現在の検討状況などにつきまして、報告をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。</p>

熊谷会長	<p>す。</p> <p>以上簡単ではございますが、委員の皆様には引続き、本市のまちづくりに変わらぬ御支援と御協力をいただきますようお願いを申し上げまして、開会の御挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>小山副市長、どうもありがとうございました。</p> <p>それでは、次第に沿って進めてまいりたいと思います。これより、議事次第１の意見聴取案件に入ります。意見聴取案件１「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」及び、意見聴取案件２「東部大阪都市計画区域区分の変更について」につきましては、大阪府が都市計画を行うもので、大阪府都市計画審議会の議を経ることになるものですが、関係市町村の意見を聴く必要があることから、意見聴取案件としております。意見聴取案件１及び２につきましては、一括で説明を受けたいと考えますが、御異議ありませんでしょうか。</p>
出席委員	<p>（「異議なし」の声あり）</p>
熊谷会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、事務局より説明をお願いします。説明が長くなるようでしたら、着席したままで御説明をお願いいたします。</p>
西倉都市計画課長	<p>ありがとうございます。それでは、意見聴取案件につきまして、着席して御説明させていただきます。お手元のタブレット端末を使いまして、資料内容を御説明いたします。今、タブレットに意見聴取案件説明資料の目次をお示ししておりますが、皆様表示に問題ありませんでしょうか。</p> <p>それでは、案件１及び案件２について一括して御説明させていただきます。</p> <p>初めに、意見聴取案件の流れについて御説明いたします。大阪府が都市計画の変更を行う場合は、都市計画法第２１条第２項を準用する同法第１８条第１項において、関係市町村の意見を聴きかつ大阪府都市計画審議会の議を経て、都市計画を変更するものと規定されております。</p> <p>手続きの流れといたしまして、まず、都市計画決定権者である大阪府が都市計画の変更案を作成し、その変更内容について、関係市へ意見照会が行われます。それを受け、大阪府の案</p>

	<p>に対し、各市の都市計画審議会で聴取した御意見を踏まえ、大阪府に回答します。その後、各市からの意見を踏まえ、大阪府都市計画審議会において、都市計画の変更案に対する審議が行われ、御承認いただければ、都市計画の変更告示を行う流れでございます。後ほど御説明させていただく2案件につきましては、現在、大阪府より意見照会がきており、本日の審議会の場でいただいた御意見を踏まえ、枚方市として回答するものでございます。</p> <p>次に、都市計画制度の概要について御説明させていただきます。お示ししております内容は、都市計画の構成のイメージを表したものでございます。意見聴取案件の、大阪府が定める「区域マスタープラン」や「区域区分」のほか、審議案件の本市が定める「用途地域」や「高度地区」、「防火地域及び準防火地域」、「地区計画」などがございます。こうした様々な都市計画が重なり合う形で、一番下の図のように、「都市全体の計画の見取り図」をお示しし、その実現に向け、まちづくりを進めていくものでございます。なお、赤色の文字でお示ししておりますのが、本日御説明する都市計画の対象案件となっております。本市が定める都市計画につきましては、後ほど、審議案件として御説明いたします。</p> <p>それでは、意見聴取案件1「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」について御説明いたします。</p> <p>都市計画法第6条の2に規定される「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる「区域マスタープラン」は、大阪府国土利用計画などの上位計画を踏まえ、都市計画の基本的な方針を定めるものでございます。府及び市町村が定める都市計画や本市の都市計画マスタープランは、この区域マスタープランに即して決定してまいります。</p> <p>こちらは、大阪府全体の図でございます。御覧のように、大阪府では都市計画区域が4つに分かれており、枚方市は隣接する寝屋川市や交野市をはじめ、守口市、八尾市、東大阪市などと同じ東部大阪都市計画区域に位置するものです。</p> <p>こちらは、区域マスタープランの構成をお示したものです。第1章、第2章では、都市の現況や都市づくりの基本目標が示されています。第3章では区域区分の決定に関する方針として、市街化区域への編入、あるいは市街化調整区域への編入の考え方や、概ね5年以内に市街化区域への編入を見込んでいる「保留区域」として位置付ける地区が示されています。</p>
--	--

	<p>つづく、第４章では、主要な都市計画の決定の方針として、土地利用や都市施設の整備に関する方針、市街地開発事業や都市防災に関する方針などが定められています。</p> <p>最後に第５章として、都市づくりの推進に向けて、広域的な都市づくりや産・公・民・学との連携・協働といった方針が示されているものです。</p> <p>現行の区域マスタープランは令和２年に策定されており、目標年次は令和１２年でございますが、第３章の区域区分の決定に関する方針に限り、目標年次が令和７年となっていることから、この度一部改定が行われるものでございます。</p> <p>ここで、区域区分について御説明させていただきます。区域区分とは、都市計画区域において、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるもので、大阪府では概ね５年毎に見直しを行っています。市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び、概ね１０年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、あわせて枚方市が用途地域を定めております。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域で、原則として、建物の建築、開発等が制限される区域でございます。</p> <p>次に、主な改定内容について、御説明します。大きく３つございます。まず、区域区分の決定に関する方針の変更といたしまして、第３章の「区域区分の決定に関する方針」において、</p> <p>（３）市街化区域への編入を検討する区域の中で、「生活拠点からの徒歩圏の区域」と表現されていた内容について、生活拠点を「鉄道駅や市役所等地域の生活拠点」と明文化されました。また、既成市街地における市街化区域編入の条件といたしまして、新たな土地利用の更新がない区域は対象から除くことが明文化されました。</p> <p>次に、現況の数値や諸計画の更新年次等の反映といたしまして、第４章の４－３市街地開発事業に関する方針の（２）立地特性・土地利用特性に応じた拠点の整備において、【鉄道沿線のまちづくり】にＪＲ学研都市線沿線が新たに記載されました。これは、駅前等の市街地の整備について地域特性に応じて、居住や商業機能に加え、生活支援機能の充実等も勘案し、多様な暮らしを選択できる都市の形成を目指すものとして、令和７年３月にＪＲ学研都市線沿線まちづくり未来ビジョンが策定されたことを受け、追記されたものです。</p> <p>最後に、保留区域の設定についてでございます。保留区域は、概ね５年以内に、土地区画整理事業や地区計画などの計画的な</p>
--	--



	<p>事業の実施が見込まれる区域で、まちづくりの熟度が高まった段階で市街化区域に編入を予定されている地区でございます。枚方市内では、長尾駅北地区、長尾駅東地区、高田一丁目地区、高田二丁目地区、村野東町地区、の計 5 地区が保留区域に設定される見込みです。</p> <p>以上が、意見聴取案件 1「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」についての御説明となります。</p> <p>つづいて、意見聴取案件 2「東部大阪都市計画区域区分の変更」について御説明いたします。</p> <p>今回、区域区分の変更として、市街化区域へ編入を検討されている地区は、山田池公園の北側に位置する「山田池北町地区」でございます。赤囲みでお示しの市街化調整区域を市街化区域へ編入するもので、現在、淀川ダム管理事務所や京阪バス枚方営業所が立地しており、先ほどの区域マスタープランの「区域区分の決定に関する方針」に示されている、「現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られている」状況でございます。隣接する市街化区域には、災害時に災害対策機械等が集結する、国土交通省の近畿技術事務所がございまして、令和 5 年には、国と市、そして、京阪バスの三者で枚方市の災害対応等の機能強化に関する連携協定を締結しており、この度この連携協定に基づき、官民連携による災害対応等の機能強化に向け、市街化区域に編入するものでございます。</p> <p>これにより、本市の市街化区域面積は約 4.8 ヘクタール増加し、合計で約 4,240 ヘクタールとなります。また、本地区の市街化区域への編入にあわせまして、用途地域及び準防火地域の指定並びに地区計画の決定を行いますが、これらにつきましては、本市が定める都市計画ですので、後ほど審議案件として、御説明させていただきます。</p> <p>最後に、これまでの都市計画の手続きの経過と今後の予定について御説明いたします。大阪府では、昨年 12 月 9 日から 23 日まで、都市計画の原案の閲覧及び公述申出の受付が行われましたが、公述申出期間内に、申出がなかったため、大阪府都市計画公聴会の開催は中止されています。その後、5 月 13 日から 5 月 27 日までの期間、都市計画法第 17 条に基づき、都市計画案の縦覧が行われましたが、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>今後の予定といたしましては、本日の審議会にていただく御意見等を踏まえまして、本市の意見として大阪府に対し、回答さ</p>
--	--

	<p>せていただくものでございます。その後、8月5日に予定されています、大阪府都市計画審議会に本案件が付議され、承認されましたら、国との同意協議を経て、10月頃に都市計画の変更告示が行われる予定です。</p> <p>以上が、意見聴取案件2「東部大阪都市計画区域区分の変更」についての御説明でございます。</p> <p>意見聴取案件1及び2の変更内容につきましては、本市のまちづくりにおいて支障のないことから、本市といたしましては、「意見なし」として回答したいと考えております。事務局からの説明は以上でございます。</p>
熊谷会長	<p>どうもありがとうございました。ただいま、事務局から説明ございました意見聴取案件につきまして、皆様から御意見、御質問などございましたらお願いします。マイクをお持ちしますので挙手をしていただければと思います。どうぞ。</p>
松本委員	<p>御説明ありがとうございます。意見聴取案件1の8ページのところで、主な改定内容として、区域区分の決定に関する方針の変更がございまして、ここで、生活拠点からの徒歩圏の区域について、生活拠点を、鉄道駅や市役所等と明文化と書いてあります。</p> <p>枚方市は鉄道駅や、市役所からの圏内のエリアだけだと、今の40万近くいる人口を全て抱え切るのって、これから人口が減ったとて、かなり厳しいと思っていまして、実際に、コンパクトシティを進めるにおいて、大阪府が考えるのであれば、鉄道駅や市役所等となるんですけども、本市のように、大都市の辺縁部のような自治体ですと、これだけでは駄目で、バス路線とか、そういうところも生活拠点として考えていく必要があるのかと思うんですけども、こちらについて、大阪府にどのように確認していただいているのか教えていただけますでしょうか。</p>
熊谷会長	<p>では、事務局からお答えお願いいたします。</p>
西倉都市計画課長	<p>こちらの区域マスタープランの案につきまして、事前に意見照会等がございました際に、今委員がおっしゃっていただいたような内容を市としても確認しております。</p> <p>生活拠点につきまして、今、鉄道駅というふうに記載されて</p>

	<p>おりますが、バス停バス路線等ですね、そういったものも位置付けられるのかと確認したところ、この「市役所等」の「等」のところに含まれているということであり、市として、拠点として位置付けていくのは構わないというお答えはいただいておりますので、含まれているものと認識しております。</p>
熊谷会長	<p>どうぞ。</p>
松本委員	<p>ありがとうございます。大阪府のこういった変更に対して、市の職員さんがしっかりと確認していただいているということ本当に心強く思います。</p> <p>枚方市のように、大都市の辺縁部でバス停とかもちゃんと含んでいかないといけないような市って、他にも結構あると思っていまして、そういった市の意見をちゃんと府に伝えていくっていうのは大事ななことかと思います。</p> <p>願わくば、本当はこの鉄道駅とかバス路線のバス停というところも、府に明記しておいて欲しいとは思いますが、なかなか事情とかもあるのだろうなとは思いますが、引き続き、継続的に、我々のような市の状況を府に伝え込んでいくっていうのを、今までどおりやっていただきたいと思います。</p>
熊谷会長	<p>ありがとうございます。松岡委員どうぞ。</p>
松岡委員	<p>私の方からも、今と同じページの「意8」というページのところなんですけれども、この生活拠点を鉄道駅や、市役所等と、明文化ってなってるんですけれども。これ明文化することで、例えば、今鉄道駅にある、田畑などが強引に市街化されるっていうようなことにならないのか、懸念をしておるんですけれどもいかがですか。</p>
熊谷会長	<p>事務局お答えできますでしょうか。お願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>今回、明文化されたことによって、考え方が大きく変わったというものではございませんで、拠点の位置付けが特に変更されているものではありません。ただ、「生活拠点」として何ぞやということを、誰が見ても分かるように明文化しようという背景で、変更されたものでございまして、これまでからの考えが変わって、今回の改定により田畑等が一気になくなると</p>

松岡委員	<p>か、そういったものに繋がるものではないと考えております。</p> <p>では、この4－3のJRの学研都市沿線っていう追記も含めてなんですけれども、やはり学研都市は、特に自然が多い地域と、それからいわゆる都市部といえるような地域が一体になっていると思うんですけれども、やっぱり開発をかけるのであれば、今の松本委員からも意見があったと思うんですけれども、やはり逆に、その都市部っていうことで、開発ばかりかけると、全体的な緑地と市街化地域とのバランスについて、悪くなっているのかなっていう、そういう懸念もあるわけで。まず、守るべく自然はしっかりと守っていただきたいということと、利便性の向上についても、生活しておられる市民のこともしっかり考えてのものとしていただきたいと意見をしておきたいと思います。</p>
熊谷会長	<p>どうもありがとうございました。その他、何か御質問、御意見などございますでしょうか。お願いいたします。</p>
高野委員	<p>9ページで保留区域となっているところでですね、長尾駅北地区と長尾駅東地区が入っていると思うんですが、当然、これ保留設定っていうのかね、保留の設定されてるというふうに理解するんですが、これが5年毎、見直しが5年ほどと考えていいのか、この次の保留に入ってくるのかということで。実際これをずっと読んでいくとね、事業が実施される見込みがしっかり見えてこない、そういうところが分からない。だから、その辺の説明をですね、もう1回詳しい説明ができないのかとお願いしたいと思うんですが。</p>
熊谷会長	<p>事務局からお答えお願いいたします。</p>
西倉都市計画課長	<p>今お示しの保留区域につきましては、今年度ですね、これから大阪府の方が都市計画審議会に諮って、改定を進めていくところに、新たに記載される保留区域になってございます。</p> <p>ですので、こちらの長尾駅周辺の地区につきましては、令和7年度から、概ね5年先になると思うんですが、次の見直しまでの間に、まちづくりの熟度が高まって、土地区画整理事業等を一定進めていくことになれば、その時に、市街化区域に編入するといった流れになるものでございます。</p>

熊谷会長	どうぞ。
高野委員	<p>そうしますとですね、今長尾駅の周辺っていうのは、長尾駅から松井山手、そして家具町に至る、これね大きいんです。95ヘクタールのまちづくり。着々と進んでいるんですが、これがどんな事業でやるかといいますと、土地区画整理事業をやるということで。事業協力者も、これ3ブロックに分かれていますんでね。事業協力者も決まって、今まさにもうちょっとしたら、準備組合から始めていくというようにどんどん進んでいきますので。そこでね、何を聞きたいかといいますと、区画整理事業となれば、完成をどの時点でみるのか。換地が全部処分されてからみるのか。換地というのは、皆さんもよく専門で御存知だと思うんやけれども、公共施設がきっちり決まって、そして、減歩されたらそれがきちっと決まって、必ずそれが宅地になるとか。そういうことができてから、市街化区域に編入するのか。それがしっかりしないと、土地所有者にとってみると、税金がどうなっていくかっていうことが、必ず大きな関心になりますので。土地区画整理事業がそれぞれのブロックで終わる。その終わるっていうのは換地が完全に終わってからなるのかどうか。市街化になるのかっていうことをちょっと聞きたいな。</p>
熊谷会長	事務局お答えをお願いします。
西倉都市計画課長	<p>今おっしゃっていただいているのは、事業のお話だと認識しておりますが、こちらにつきましては、事業前の都市計画決定の際に、同時に市街化区域に編入をさせていただくものでございます。</p>
高野委員	<p>だから、土地区画整理事業というのは、今やってるわけですが、10年かかる。ここ書いているのは、5年ってなってるんやけど、その辺の見方はどうなるのかなと。</p>
西倉都市計画課長	<p>御説明が足りなく申し訳ございません。土地区画整理事業につきましては、まず都市計画決定をしまして、その後、区画整理事業の事業認可がありまして、そこから事業が実際に施行されます。そして最後に換地という流れになりますので、今申し上げているのは、最初の都市計画決定の段階において、市街化区域に編入をするものでございます。</p>

	<p>ですので、例えば、昨年度審議会案件にもありましたが、茄子作地区等のように事業が始まる前に、都市計画決定されて、市街化区域に編入されるものです。</p>
高野委員	<p>事業を決定する前に、都市計画決定したらなるということか。</p>
西倉都市計画課長	<p>そうですね。</p>
高野委員	<p>形として、都市計画決定されれば、例えば、モノができていなくて、道路ができていなくても、宅地ができていなくても、都市計画決定されておれば、市街化区域に入ると。</p>
西倉都市計画課長	<p>そうですね。ちょっと別の言い方をさせていただきますと、市街化調整区域のままで、着手はできませんので、まずは都市計画決定をして、その時同時に市街化区域に編入して、そこから工事を進められる状態になってくるというものでございます。</p>
熊谷会長	<p>どうぞ。</p>
高野委員	<p>やっぱりね、先ほど言いましたように、固定資産税の関係が出てくるのでね。どの時点でどうなるかってのは、はっきりしとかなないと。中途半端で、都市計画決定して、宅地もできてない、道路もできてないときに市街化に入る。そうすると、どういうことが起きてくるか。市街化に入るっていうことは、税金が上がるということ。ところが、そうなると、地主さんは、金が入ってこないのに、市街化の税金を払わなあかんという状況になりかねないのかなあと。そういうふうに思うんで、しっかりとですね、また議論をさせていただきたい。このように思います。</p>
熊谷会長	<p>ありがとうございます。その他は、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。概ね皆さん御意見をいただいたようですので、本件については、特に意見なしという形で進めたいと思います。最後にお諮りをしたいと思います。よろしいでしょうか。</p> <p>では、この意見聴取案件「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」及び「東部大阪都市計画区</p>

出席委員	<p>域区分の変更について」、原案に対し、「意見なし」とすることに御異議はございませんでしょうか。</p>
熊谷会長	<p>(「異議なし」の声あり)</p> <p>ありがとうございます。本件異議なしと認め、「意見なし」としたいと思います。どうもありがとうございました。</p> <p>続きまして、議事次第第2の審議案件に入りたいと思います。審議案件たくさんございますが、まずは全部読ませていただきます。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「東部大阪都市計画山田池北町地区地区計画の決定について」、議案第5号「東部大阪都市計画楠葉花園町地区地区計画の決定について」の5案件でございます。</p> <p>関連するところがございますので、一括で説明を受けたいと考えますが、御異議ございませんでしょうか。</p>
出席委員	<p>(「異議なし」の声あり)</p>
熊谷会長	<p>ありがとうございます。では、事務局より御説明をお願いいたします。おそらく御説明が長くなると思いますので、着座のままお話いただけたらと思います。</p>
西倉都市計画課長	<p>ありがとうございます。それでは、審議案件について、一括して御説明いたします。着席して、説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>お手元のタブレット端末に都市計画制度の概要を表示させていただいておりますが、皆様よろしいでしょうか。</p> <p>先ほどの意見聴取案件において、お示した都市計画制度の概要のイメージ図でございます。審議案件の対象は、赤色でお示ししている「用途地域」と「高度地区」、「防火地域及び準防火地域」、そして「地区計画」でございます。</p> <p>こちらは、用途地域の指定構成に沿って、本市で定めている「用途地域」と「高度地区」、「防火地域及び準防火地域」の相関性をお示したものでございます。</p>

	<p>上段の住居系の7つの用途地域では、建蔽率は50パーセントから60パーセント、容積率は100パーセントから200パーセントを基本とし、高度地区は、用途地域単位で第一種から第三種を設定しております。また、建蔽率60パーセント以上の用途地域内を対象に、準防火地域の指定をしております。</p> <p>中段の商業系の2つの用途地域では、建蔽率は80パーセント、容積率は300パーセント以上を基本としており、市街地再開発事業など、高度利用を図る区域では容積率を400パーセントから600パーセントとしている地域もございます。商業系の用途地域では、高度地区は指定せず、防火地域や準防火地域について指定することとしております。</p> <p>下段の工業系の3つの用途地域では、建蔽率は60パーセント、容積率は200パーセントを基本とし、商業系と同様に、高度地区は指定せず、準工業地域のみ準防火地域を指定することとしております。</p> <p>今回、用途地域等の変更を検討しております地区は、お示しの2地区でございます。それぞれの都市計画案の内容について、地区毎に説明させていただきます。</p> <p>まず、先ほどの意見聴取案件で御説明いたしました、一部、市街化区域への編入を含む「山田池北町地区」でございます。</p> <p>山田池公園の北側に位置する「山田池北町地区」は、現在、国土交通省の近畿技術事務所や淀川ダム管理事務所、京阪バス枚方営業所が立地している区域でございます。令和5年5月に国・市・京阪バスの三者により災害連携協定を締結しており、災害時の後方支援活動拠点として、災害対応等の機能連携の強化を図るために、用途地域等の変更及び地区計画を決定するものでございます。</p> <p>現況の都市計画についてですが、まず、赤色の網掛けで示した①の区域は、市街化調整区域であるため、用途地域の指定はされております。次に、青色網掛けで示した②の区域は、第一種中高層住居専用地域、黒色網掛け③の区域は、第二種中高層住居専用地域となっており、本市の指定構成に沿って、それぞれ、第二種高度地区、準防火地域に指定をしているものでございます。</p> <p>都市計画の変更内容といたしましては、①の区域の市街化区域への編入にあわせて、既存建築物や今後の土地利用を考慮し、①から③までの網掛け区域全てを、準工業地域に指定いたします。それに伴い、高度地区については指定を行わず、また、</p>
--	---



	<p>防火・準防火地域につきましては、準防火地域に指定するものでございます。加えて、地区において適切な土地利用の規制誘導を図るため、地区計画を定めてまいります。</p> <p>地区計画の内容について御説明します。</p> <p>まず、地区計画の方針ですが、地区計画の名称は、「山田池北町地区地区計画」で、地区の面積は約 10.1 ヘクタールでございます。本地区では、災害活動拠点として、官民連携により、枚方市域における災害対応等の機能連携の強化を図ることを目標としており、周辺環境との調和を図るとともに、多様な防災機能の強化を図り、機能的な災害活動拠点の形成を目指していくものでございます。</p> <p>つづいて、地区整備計画についてでございます。建築物等の用途の制限では、建てられない用途として、住宅や共同住宅、学校、老人ホームや病院、映画館や1 万平方メートルを超える店舗などを規制するものでございます。また、周辺環境に配慮した良好な市街地環境を形成するため、形態又は意匠の制限や緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定めてまいります。</p> <p>次に、「楠葉花園町地区」について御説明いたします。「楠葉花園町地区」は、京阪樟葉駅から徒歩圏域に位置する交通利便性の高い地区で、大阪歯科大学や大規模なマンションなどが立地しております。本地区は、立地適正化計画において、多様な都市機能の集積等を図る区域として都市機能誘導区域に位置付けられておりますが、土地利用転換が進んでいない敷地や、建築基準法等の改正により同規模での建替えが困難な建築物が存在するなど、土地の有効活用や利用促進に課題がある地域でございます。このような地区の課題を解決し、本市の北の玄関口として、都市機能誘導区域にふさわしい都市づくりの実現に向けて、本地区の立地条件を生かし、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、良好な居住環境等を形成するため、用途地域等の変更と地区計画を決定するものでございます。</p> <p>現況の用途地域等でございますが、赤色の網掛けで示した①の区域の用途地域が、第一種中高層住居専用地域で、青色網掛けで示した②の区域は、第二種中高層住居専用地域、いずれも第二種高度地区を指定しています。また、黒色網掛け③の区域は第二種住居地域で、第三種高度地区となっております。ま</p>
--	---

	<p>た、区域全てにおいて、建蔽率が 60 パーセント、容積率は 200 パーセント、準防火地域を指定している状況でございます。</p> <p>都市計画の変更内容につきましては、樟葉駅周辺における用途地域の指定状況や既存建築物と今後の土地利用等を考慮し、①から③までの網掛けしている区域全てについて、近隣商業地域に変更し、建蔽率を 80 パーセント、容積率を 300 パーセントに指定するものでございます。また、本市の指定構成に沿って、高度地区は指定せず、防火地域及び準防火地域については、現状のままの準防火地域といたします。加えて、地区の適切な土地利用の規制誘導を図るため、用途地域等の変更にあわせて、地区計画を定めてまいります。</p> <p>地区計画の内容について御説明します。</p> <p>まず、地区計画の方針ですが、地区計画の名称は、「楠葉花園町地区地区計画」で、地区の面積は約 14.4 ヘクタールでございます。立地適正化計画において、都市機能誘導区域に位置づけられている本地区では、駅周辺の立地条件を生かし、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、多様な都市機能と調和した良好な居住環境を形成し、都市居住の促進を図ることを目標とするものでございます。</p> <p>次に、地区整備計画について御説明いたします。地区の区分につきましては、既存建築物を考慮するとともに、地区の特性に応じて、きめ細かく土地利用を誘導する観点から、A地区からD地区までの4つに区分しております。地区施設といたしまして、本地区は、既に街区が形成されておりますので、お示しのとおり、既存の道路を幅員ごとに、区画道路①②③として、地区施設道路に位置付け、交通機能の維持保全を図るものでございます。また、黄色着色のB地区内に、都市居住における憩いの場として、約 3,000 平方メートルの広場を地区施設として位置付け、ゆとりある居住環境の形成を図ってまいります。</p> <p>つづいて、建築物等の制限の内容について御説明します。用途の制限は、建築することが可能な用途として、赤色着色のA地区及び黄色着色のB地区では、良好な居住環境の形成や都市居住の促進に向け、住宅、共同住宅、学校、老人ホームや病院、500 平方メートル以内の店舗などを建築可能とするものでございます。オレンジ着色のC地区では、既存建築物を考慮し、A及びB地区の用途に加え、3,000 平方メートル以内の事務所や店舗などを建築可能としております。青色着色のD地区では、現在の用途地域を考慮し、A及びB地区の用途に加え、1,500 平方メートル以内の事務所や店舗などを建築可能とするもの</p>
--	---

	<p>です。また、樟葉駅周辺にふさわしい良好な市街地環境を形成するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、お示しのとおり、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度などを定めるものでございます。</p> <p>次に、本案件に関する説明会等の経過について御説明します。</p> <p>まず、説明会についてですが、令和6年11月10日及び13日の2日間開催し、初日8名、2日目9名の延べ17名に出席をいただきました。その後、令和6年12月15日に公聴会を開催し、4名の方から公述をいただいております。次に、地区計画の原案を縦覧したところ、6通の意見書が提出されました。</p> <p>公聴会でいただいた御意見の要旨と本市の考え方及び、地区計画の縦覧期間中にいただいた御意見の概要と本市の考え方につきましては、本市ホームページに掲載するとともに、本日の議案書資料の別冊としても参考として配布させていただいておりますので御参照ください。</p> <p>つづいて、都市計画法第17条に基づき、令和7年5月13日から5月27日までの間、都市計画案の縦覧を実施したところ、意見書の提出が13通ございましたので、いただいた御意見の要旨と意見に対する市の考え方について、御説明させていただきます。</p> <p>まず、地区計画に関することといたしまして、「商業施設ばかり優先するのではなく、文化的創造施設などを計画すべき」や「NTT跡地に建設されるタワーマンション等のための地区計画であり、現在の居住環境が大きく低下する」といった御意見がございました。それに対し、本市の考えといたしましては、「地区計画による一定の制限により、現在の良好な居住環境を保全するとともに、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」としている旨をお示ししています。</p> <p>また、「高層建築物は必要ない」といった御意見に対しましては、立地適正化計画に基づき、広域拠点に位置付けられている本地区において、都市居住の促進や土地の高度利用を図る必要性をお示ししているものでございます。</p> <p>つづいて、地区内の跡地活用が図られていない敷地に立地を希望する施設や、より良好な環境整備に向けての御意見がございました。それらに対しましては、現在の良好な居住環境等を</p>
--	--

	<p>保全するよう、建築物等の用途の制限や緑化率等の制限を図っていく旨をお示ししております。</p> <p>つづいて、都市計画の手續に関することについてですが、「都市計画決定までの期間が短く、理解できないまま決められようとしている」といった御意見や「公聴会では4人のうち3人が反対していた。一人一人の地権者の合意が必要」、また、「住民不在で進められている計画には反対」といった御意見をいただきました。これらの御意見に対しましては、都市計画法に基づき、適正に手続きを進めてきたこと、また法に基づく手続きのみならず、手続き前の段階から、地域の皆様への周知や個別説明等を行ってきた旨をお示しし、御理解を求めているものでございます。</p> <p>つづいて、地区内のB地区にあたります、タワーマンション建設に関することについて、複数御意見をいただきました。これらに対する市の意見といたしましては、建築を予定している高層マンションについては、現行の用途地域において、総合設計制度を活用して建築を予定されているものであること。また、地区計画を定める場合は、地区内の建築物の立地状況等を踏まえる必要があるため、計画と整合を図っている旨をお示ししております。</p> <p>つづいて、タワーマンションの建設計画に関する市の対応等に関する御意見でございますが、市としては、事業者に対する指導内容や、敷地内には地区施設として指定している地域に公開される広場が計画されている旨をお示ししています。</p> <p>つづいて、行政主体の事業計画に関することとして、B地区に隣接する近畿財務局宿舍跡地に対し、市に対して取得、計画の要望をいただいたものでございますが、これらに対しましては、現時点において、本市では跡地活用する事業計画はない旨をお示ししております。</p> <p>都市計画法第17条における御意見の要旨は以上でございます。</p> <p>最後に、これまでの都市計画の手續きの経過と今後の予定について御説明いたします。これまでの公聴会等の経過は、先ほど御説明させていただいたとおりでございます。審議案件の山田池北町地区につきましては、大阪府の区域区分の変更とあわせて都市計画決定をする必要がございます。そのため、赤枠でお示しの本審議会で御承認いただければ、8月5日に予定されている大阪府都市計画審議会後、大阪府案件の告示と同日</p>
--	---

	<p>付けとなるように、調整を図りまして、本年の10月頃に都市計画の決定及び変更の告示を行う予定としております。</p> <p>議案第1号から第5号までの御説明は以上でございます。御審議のほどよろしく願いいたします。</p>
熊谷会長	<p>どうもありがとうございました。ただいま事務局から御説明ありました議案第1号から第5号まででございます。これについて皆様から御意見、御質問などございましたら、マイクをお持ちしますので、挙手をお願いいたします。</p>
松岡委員	<p>では、私の方から質問させていただきたいんですけども。会長、質問の方は、議案1から5まで全てについて質問させていただくということよろしいですか。</p>
熊谷会長	<p>はい、どうぞ。</p>
松岡委員	<p>それでは、まずは議案第1号の用途地域の変更について質問していきたいと思うんですけども。質問するにあたって、事前に会長の方からも許可をいただいておりますが、楠葉地域の航空写真を表示いただけますか。</p> <p>向かって、左上の方が樟葉駅前のところになります。ずっと手前の方へ下りてきて、空き地なんかが見えるところが、楠葉花園町ということになるんですけども。御覧のように、楠葉ね、全体これ見てもらったら分かるように、もう本当にね、周辺に田畑がほぼない地域です。わずかに緑が見えるところは、公共施設のところだと思っていただければいいのかなと思います。その中で、楠葉花園町は、手前の方見てもらったら、分かるんですけども、学校や病院、そして住宅がある住居系の地域として、他と比較すると、もう一目瞭然で、空間が多く、緑が多いまちづくりがこれまでされてきた。これが花園町というまちの評価、ブランドといえるものであります。</p> <p>今回、この地域を緑や空間を減らして、大型のマンションや店舗、店舗は大型じゃないんですけども、店舗が並ぶまちに、変えていくのか、この判断が求められている審議だと私は理解をしているんですけども。議案第1号の用途地域の変更では、この花園町を住居系から商業系に変更するんだということですけども、この変更については、当初から住民の方から相談もあり、何度もお話をしてまいりました。</p> <p>樟葉駅前周辺は、既に大型のショッピングモールもありま</p>

	<p>す。そして、日常購買施設も揃っており、これ以上の商店は明らかに供給過剰となる状況であって、既に小売店などでは営業が成り立たず、樟葉駅の周辺でありながらも、シャッター通りとなっているところもあるということは御理解いただきたいと思うんです。</p> <p>つまり、地域の実状といえは、これ以上の店舗を増やせば、空き店舗を増やすことにも繋がりますし、住民の中からも、用途の変更の必要性は感じておられません。おそらくね、市としても、地区計画で、商業系に変えても制限するんだということだと思うんですけれども。今既に、センチュリータウンには、これまでの住居としての不動産企業からの売買を求めるチラシから、企業の事務所として、あるいは投資物件としての売買を求めるチラシへとね、内容が変わってきてしまっているんですよ。この計画は、市民の安心・安全を奪おうとしている内容なんだと、私は理解をしています。</p> <p>ではね、何のために、誰のために、住居系から商業地域に変える必要があるのかということになるんですけれども、先日、一級建築士の方からも、住居系から商業系へ用途地域の変更が大変大きな変更だといわれましたが、改めて、このことに対して、市の認識もお聞かせ願いたいと思うんです。いかがでしょうか。</p>
熊谷会長	事務局からお答えをお願いいたします。
西倉都市計画課長	住居系から商業系に変更する市の認識ということですが、変更する必要性ということでお答えさせてもらってもよろしいでしょうか。
松岡委員	はい。
西倉都市計画課長	<p>今回変更する理由につきましては、先ほども御説明させていただいたんですが、樟葉駅から徒歩圏の交通利便性の非常に高い地域であるものの、土地利用の更新が進まないといったところでもありますとか、立地適正化計画におきましても、都市機能誘導区域を図るところではあるものの、一定そういった課題があるといったところがございますとか、既存不適格建築物になっておりまして、建て替えがなかなか困難といった課題がある状況でございます。</p> <p>それらを踏まえた上で、それらの地域の課題というのは、非</p>

熊谷会長	<p>常に大きく感じておりまして、それらの解決をするために、住居系から近隣商業地域に変えるということは、適切だと考えております。</p> <p>どうぞ。</p>
松岡委員	<p>少し何か答弁ずれてるかなと思うんですけども。この辺がね、やっぱり住民と行政でなかなか意見が合わない原因なんじゃないかなと思うんですけども。枚方市はしかし、この間手続きについては、法令どおりだと、様々なところで主張されております。</p> <p>そこで、問いたいと思うんですけども、公聴会は、なぜ枚方市駅の周辺だけで開催になったのかが不思議でならないわけです。山田池の案件については、もともと人が住んでおられない地域ですので、今回の審議の中心は、楠葉花園町の用途地域の変更です。都市計画法では、住民の意見の反映などが求められており、その法の趣旨に沿った手続きということであれば、公聴会は楠葉での開催が必要だと思います。あるいは2か所開催も可能だったと思います。旧メセナまで行くのは大変という声もありました。なぜ枚方市駅周辺のみのお聴会としたのかお聞かせください。</p>
熊谷会長	<p>事務局からお答えをお願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>今委員もおっしゃっていただいたように、今回の案件につきましては、山田池北町も含めての市内一円、樟葉駅のみならず、他地域も含めての案件でございます。</p> <p>そのため、公聴会の開催におきましては、どの地域から御意見が出るかっていうのは分かりませんので、枚方市駅からアクセス性のよい徒歩圏ですぐに行ける、市の施設で開催させていただいたものでございます。</p>
熊谷会長	<p>松岡委員どうぞ。</p>
松岡委員	<p>都市計画課の皆さんっていうのは、おそらく、花園町のセンチュリータウンの住民の皆さんの年齢構成なんかもね、知る立場にあると思うんですよね。</p> <p>もうほぼ6割程度が60才以上の高齢化が進んでいるという地域で、利便性があるから市駅周辺で行ったんだっていうの</p>

	<p>は、私はね、会長、法の趣旨からいったらいかなものかと思ってるんです。</p> <p>つづいて質問していきたいと思うんですけども、議案書資料の別冊についてなんですけれども、公述内容や意見書の内容がありますが、この多くが、市の手続き方法に疑問を持ち、私たちの声を聞いてくれと書いてあります。私も市の進め方は、法に示された手順には沿っているものの、趣旨を踏まえた手続きになっているとは全く感じておりません。</p> <p>資料 11 ページについて、お聞きをしたいと思うんですけども、ここにはたった 1 名、用途地域の変更に関して、賛成された方の理由が書いてあります。用途地域を近隣商業地域に変更すると、資産価値が上がるから賛成なんだと書かれております。</p> <p>センチュリータウンにお住まいの方々が立ち上げた楠葉合同宿舍跡地を考える会の方から、今回の用途地域の変更について、お手紙をいただきました。おそらく皆さんにも届いていると思うんですけども、この資産価値が上がるということについては、お手紙には住民にとっては税金が上がるだけで、何のメリットもないと書かれております。</p> <p>センチュリータウンは既に 30 年にわたる大規模修繕計画が承認されており、建替えが今すぐ求められているわけではありません。また評価額とし、市場価格は必ずしも一致するわけでもなく、特に N T T 跡地にはタワーマンションが住民から反対の声がある中で、建設が進められようとしており、このタワーマンションによって、半年間もセンチュリータウンが日影になってしまうじゃないかと、住民は怒っておられて、資産価値が上がっても、その価値に見合った市場価格となるのかは、本当に分からないというところです。</p> <p>今明確なのは、用途地域の変更は、固定資産税が値上げすることであり、住民にとってメリットだといえないということです。この固定資産税の値上がりについては、用途地域の変更が原因となりますが、地権者の皆さんは、このことを御存知なのか確認ができているのでしょうか。お聞きいたします。</p>
熊谷会長	事務局からお答えをお願いいたします。
西倉都市計画課長	固定資産税の変化につきましては、説明会等ですね、個別の折々におきまして御質問等があった際に、センチュリータウンのお住まいの方でしたら、3,500 円程度年間上がると聞いてお



熊谷会長	<p>りますというお答えはさせていただいております。</p> <p>どうぞ。</p>
松岡委員	<p>センチュリーの皆さんに対しては、何度か説明を行っておられますが、もちろん住んでおられる方はセンチュリータウンにお住まいの方だけではありませんしね。ポスティングをしただけなんですよね、今回のこの計画があるということは。枚方市としては、ポスティングをして何も意見がないから、わかってはるだろうという、こうした態度であるわけなんですよね。</p> <p>しかし、住民からも手紙がありましたけれども、こうしたデメリットは既に明らかになっているわけですから、仮に用途地域の変更をすることとしても、この前提というのは、地権者の皆さんの意思確認をすることが当然だと思いますが、いかがでしょうか。</p>
熊谷会長	<p>事務局お答えできますか。お願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>都市計画決定の手続きにおきまして、利害関係者に聴く機会でありますとか、市民の方の意見を聴くものでは、都市計画法第16条、第17条と申し上げているものですが、折々のタイミングにおいて、そういう機会が設けられております。また、市の方でも説明会等もしております、その中で、今回別冊でお付けさせていただいておりますが、様々な御意見をいただいております。</p> <p>今回ですね、本当にいろんな視点から御意見いただいております。この審議会の中でも、17条の要旨等を付けさせていただいておりますが、やはり都市計画の決定はそういった御意見を踏まえて、公平中立な立場で御審議いただくものと考えておまして、一定意見は集約できていると認識しておりますので、十分に御審議いただけるものというようには考えております。</p>
熊谷会長	<p>ありがとうございます。他の方の意見も聞いた上でまた戻ってきてもいいですか。こちらは審議会であり、審議会メンバーの方がいらっしゃいますので。他の方、何か御意見ございますか。御質問もあれば是非お願いします。阿部委員お願いいたします。</p>
阿部委員	<p>山田池北町地区の地区計画について質問させていただいた</p>

	<p>いんですけれども。①から③という、区分けをされていたと思うんですけれども、②と③に関しては、住居専用地域から準工業地域に変わるので、一般的には、用途の混在等の環境悪化が予想されるというのがあるかと思います。</p> <p>であるので、地区計画をかけるという、その流れは、理解はするんですけれども、予想される環境悪化を克服して、この地区計画をすることによって、環境をプラスにしていくというこの地区整備計画のポイントはどこなのかっていうのは改めて教えていただきたいというところと。</p> <p>ここでみられている例えば、この地区計画の区域図としては、これぐらいの範囲で示されることが多いわけなんですけれども、今の御議論のあった楠葉も含めてですが、こういった変更をする際に、楠葉の方はもっとボリュームある建物が建つということであれば、尚更だと思いますけれども、面的な変更の話だけじゃなくて、より広域の、例えば交通の問題ですね、交通のシミュレーション等がなされているのか、あるいはなされていないとしても、その市の交通政策とどういうふうに連動するのか等の見せ方っていうのは必要になるのかなと思うんですけれども、その辺りどのようなになっているのかを教えてください。以上2点です。</p>
熊谷会長	<p>事務局お答えできますでしょうか。お願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>山田池北町地区の方についてですが、委員おっしゃっていたとおり、準工業にしていくと、住工混在の問題等も将来的に考えられますので、そういったものを排除したいというところで、地区計画定めているものでございますが、やはりこの地域の地区計画のポイントといたしましては、三者で災害協定を締結して、この山田池公園の北側にありますこちらを災害時の後方支援拠点として、しっかりと機能させていただきたいと。</p> <p>こちらにつきまして、お示しのとおり近畿技術事務所がございまして、近畿地方整備局の管内から、南海トラフですとか大きな災害がもし起こった場合は、災害復旧資機材等がこちらに集約されるというようにも聞いておりますので、枚方市の中心的なところで、災害機能をしっかりと、ここを拠点として進めていきたいということで地区計画の目標等にも書かせていただいているところでございます。ポイントとしては災害の時の対応の強化でございます。</p>

阿部委員	<p>災害時の拠点にするという市の全体的な機能配置としての位置付けは分かるんですけども、準工にするので、一般論としては、都市計画の教科書的には、あまり好ましくないというふうに理解はできると思うんですけども。だからその地区計画ということで、先ほどと一緒になんですけど、拠点にするというだけだと準工業に全部合わせてしまうことの理由があまりみえないという理解なので、例えば、ここで恐らく緑化率の最低限度を 20 パーセントにするとかもあるかと思うんですけども、準工業地域にするけれども、拠点の整備の前提としてですね、この地区計画をかけることで、環境をどう良くするかというところを少し確認させていただければと思いますのでの質問です。</p>
熊谷会長	<p>事務局からお願いいたします。</p>
西倉都市計画課長	<p>準工業にすることの説明理由が足りなかったというふうに認識しておりますが。今回、京阪バスの方でも、三者協定をまいておりまして、例えば、災害時に貸し切りバスとかですね、そういった運行とかも出てきますが、かつ、先ほど申し上げたように、災害対応車両等が集まったときにその整備もしていかないといけないというふうに考えております。</p> <p>その際にはですね、住居系の用途地域等では対応ができませんので、災害時の対応もしっかりとできるように準工業地域にさせていただいているものでございます。ですが、一定住工混在等、準工にすることの課題を解消するために地区計画で用途の制限をさせていただいているという流れになります。</p> <p>つづきまして楠葉花園の方の交通問題の方も御質問いただいたかと思うんですが。</p>
阿部委員	<p>楠葉の場合は道路の位置と幅員等を改めて地区施設として指定するというのがありますけれども、あくまでそこはベースの道路網の話であって、やはりそこに大きなボリュームが立つので、交通量が増えるという辺りのシミュレーションがなされているのか、あるいはなされていないのだとすると、どのようにその辺りを想定するのか。</p> <p>それに関連して、市の交通政策も変わってくるようなところがあるかと思うんですけども、その辺りどうなっているのかを教えてください。</p>

熊谷会長	はい、どうぞお答えください。
西倉都市計画課長	<p>土地利用に応じまして、必要なものにつきましては、交通アセスメントを実施してまいりますが、今回に関しましては、特に対象にはなっていないと聞いております。</p> <p>ですので、交通量等がどう影響するのかというのは、今委員おっしゃっていただいたような詳細な分析等はしておりませんが、今現状において、特に問題等は生じていない状況でございます。また、交通の管理者との協議は実際事業をするときには、協議は整っている状況でございます。</p>
熊谷会長	どうもありがとうございました。その他の御意見、御質問ございますか。松岡委員先ほど止めてしまいましたので、あれば是非。
松岡委員	<p>固定資産税が上がることについては、周知ができていし、手続きもできているんだっておっしゃったんですけども、個人の財産の問題なんですよ。</p> <p>用途地域を変更することで、市民負担が増えるわけですから、やっぱりね、ちゃんと個別に確認する必要があると思うんですよ。いかがですか。</p>
熊谷会長	事務局からお答えをお願いします。
西倉都市計画課長	繰り返しになりますが、都市計画変更につきましては、都市計画法に基づき、適正に手続きを進めていると認識しております。
熊谷会長	松岡委員どうぞ。
松岡委員	私調べたんですけども、特に禁止されているわけではないんですよ。手続きの中で、個別確認はしたらあかんっていうのはそんな定めはないわけですから。しっかりとやらないと駄目だと思うんですけども、もう一度お聞きしたいと思います。
熊谷会長	事務局お願いいたします。
西倉都市計画課長	今おっしゃっているのは、全地権者に賛否等を確認すべきと

松岡委員	<p>いう認識でお答えさせていただいてよろしいですか。</p> <p>はい。</p>
西倉都市計画課長	<p>都市計画決定の手続きにおきましては、都市計画法に基づき、適正に進めさせていただいているところでございます。何度も繰り返しになって申し訳ございませんが。全員の賛否というのは法には求められておりませんので、適宜市民の方からの意見を聴く場というのも機会もしっかりと設けておりまして、その御意見も踏まえて、本日審議の場に出させていただいているところでございますので、地権者等全員への賛否確認というのは必要はないと事務局の方では考えております。</p>
熊谷会長	<p>この点で御質問を続けられますか。</p>
松岡委員	<p>他の件に移りますが、一言意見言わせてもらいます。</p>
熊谷会長	<p>お願いします。</p>
松岡委員	<p>もちろんね、これ別に都市計画の変更っていうのは、いろんなパターンがあるわけですからね。しかも、今私の言っていることは、市町村の権限でできることになるわけですから、本当に住民のことを思って、変更するのであれば、変更によって、あなたの負担は増えますよということは、しっかりと権利者全てにお知らせをして、それでいいのかどうか聞くべきだと意見を述べておきたいと思います。</p> <p>次に、用途地域を変更する理由のひとつが、先ほども説明があったんですけども、国有地の活用ができていないから、用途地域を変更するんだとおっしゃっているわけなんですけれども。花園町の中にある国有地、確かに今活用ができていないんです。このことについて、楠葉合同宿舎跡地を考える会の方から国有地についての要望も書いてあると思います。</p> <p>市は、この国有地の活用が進まないからだとしているんですけども、先生方はね、もちろん御存知だと思うんですけども、国の国有地の空き地・空き家についての活用方針の第一は、公共利用、公的利用だと思うんですけどもいかがですか。</p>
熊谷会長	<p>事務局お答えできますか。お願いします。</p>

西倉都市計画課長	<p>おっしゃるとおり、1つ目の段階としましては、公的利用になるかと思いますが、こちらにつきましては、年次が定かではないのですが、5、6年ほど前に、実際に市の方にも今後の跡地活用についての照会というのがありまして、一定跡地活用は市の方では、現時点では考えていないというふうに回答させていただいているものでございます。</p>
熊谷会長	<p>どうぞ。</p>
松岡委員	<p>5、6年前というところもあるんですけども、今回公述人の意見にも記載ありますけれども、地域でねアンケート700通も取っておられて、国有地は、例えば保育所、児童館、病児保育所、青少年の居場所やホール、運動広場、災害広場、高齢者の施設などの公的活用を住民の方が求めておられるわけですよ。こうした声だけではなくて、もう何年も前から、市に対しては、隣接する地域にある旧污水处理場跡地に運動広場を造って欲しいと。これは正式に自治会から要望も届けられていたんです。</p> <p>この住民要望がありながら、聞かずにほったらかしにしていたのは枚方市なんですよ。今になって、空き地・空き家が課題だと、土地活用がされないから用途地域を変更するということは行政責任の怠慢だといえるんじゃないかと思います。</p> <p>ちなみに国有地の要望は、枚方市の土地の購入を絶対視しているわけではありません。例えば、楠葉地域の保育所の待機児童は少子化といわれていても、未だに希望する保育所には入れない状況です。大阪市は、以前に国有地に市が関わることで随意契約で民間保育所がつくられております。この他にも特別養護老人ホームの待機者も、枚方市は府下で大阪市、堺市に次いで3番目に多い数なんです。最新の情報でも、457名も特養の待機者がおられる地域です。各介護施設についても、国は、国有地は定期借地契約でもよい、また、家賃も数ヶ月軽減をしてもよい、介護人材不足解消のために協力すると、こういう方針が出されているわけです。</p> <p>これは一般質問でもしたので、枚方市も御存知だと思うんですけども。立派なところに空き地があるから活用しなくちゃというのであれば、まずは国の方針に沿い、市は行動を起こすべきであります。国の土地は、個人の土地ではないのは明らかですよ。国民全員のものであります。用途地域の変更をして民間に活用を促す前に、公的役割を果たす必要があると思いま</p>

<p>小山副市長</p>	<p>す。副市長にね、お聞きしたいと思うんですけども、この公共用地に対する公的役割について、副市長どのようにお考えなのかお聞かせください。</p> <p>国有財産の処分につきましては、今委員おっしゃるように、1 番目は公共施設。2 番目が学校とか病院とかの公益施設。そして、それらの応募がなければ、最終的には公募で売却というような方針が決められているものでありまして、本市といたしましても、そのような形で今の枚方病院とか、そういうふうなところが優先分譲を受けて、買収をさせていただいたという経過がございます。</p> <p>ただ、先ほど課長の方から答弁させていただきましたとおり、年代は覚えていないんですが、この場所もはっきりと国の方から優先分譲の照会がまいりましたが、やはりその段階におきまして、この土地につきましては、そういうふうな計画がありません。各部署に照会も行いましたが、そういう計画はありませんので、本市といたしましては、優先分譲を受けるということにはなっていないというところでございます。</p>
<p>熊谷会長</p>	<p>どうぞ。</p>
<p>松岡委員</p>	<p>そもそも、そうした考え方もおかしなもんやと思います。今言ったように、地域には課題があるわけですよ。その課題解消を図ることが必要だと思います。いろいろ行政として手を尽くしたが、活用されないというのではなくて、必要な地域課題の解消となる都市機能の集積についてはね、背を向けておられるわけですよ。</p> <p>現在のまちづくりには、あちこちで持続可能という言葉が聞かれます。高層マンションを建てるだけで、持続可能なまちとはいえません。若い人たちが都市部に流れていく要因は、仕事を求めて枚方市から転出していると、担当課から以前お聞きをしたことがあります。不足している福祉職場を作り、働く場を提供していく、こうしたことも必要であります。国有地の活用に必要なのは用途地域の変更ではないと。</p> <p>では、残る用途地域の変更理由は、センチュリータウンの不適格建築物により、増築、建替えができないという問題であります。改めて枚方市が住民にどんな説明をしてきたのか、審議会の皆さんに是非知って欲しいのですが。私の手元には、令和5年の11月5日付の説明資料があります。枚方市はセンチュ</p>

	<p>リータウンの住民に、センチュリータウンは法改正によって既存不適格建築物になっていて、増築や同規模の建替えが困難な状況になっていますよと説明しておられます。</p> <p>これね、センチュリーの皆さんはちゃんと修繕計画を立てておられて、住民の承認も既にされておられるんですよ。そこに、枚方市はいやいやあなた方そんなこと言われても、既存不適格建築物だから触ることができないんですよ、こんな説明をされているんです。ここに書いてあるように、増築や建替えは、用途変更以外に方法がないのでしょうか。あるのかないのか、どちらなのかお答えください。</p>
熊谷会長	事務局からお答えできますか。お願いします。
西倉都市計画課長	センチュリータウンの現状の配置や高さといった同じ形での建替えというのはできないという状況でございます。他の制度を使ってもできない状況でございます。
熊谷会長	どうぞ。
松岡委員	<p>つまり今ね、タワーマンションもそうなんですけれども、総合設計制度で建てられるんですけど、マンション型の総合設計制度もありますよね。これ容積率の割増しだとか、敷地面積の引下げ、空地率の下限などの適用があります。別に用途地域の変更をしなくても増築が可能だということになるんですよ。</p> <p>つまり、センチュリータウンにとっては、急いで用途地域の変更をしなくてもよいのに、枚方市はこの令和5年11月5日付、このときの説明では、センチュリータウンは既存不適格建築物だからということで、用途地域の変更理由を強調されていたんですよ。しかしですね、これ令和6年度には、国有地の空き地・空き家の課題解消が主目的であるような用途地域の変更だという内容が付け加えられております。</p> <p>これも、本当に理解できないんですけども、国有地の空き地・空き家解消が用途地域の変更の主な目的だったというのであれば、やはり最初からしっかりと説明しないと駄目だと思います。</p> <p>ちなみに、3月10日の10時から用途地域の変更について、センチュリータウンで行われた住民説明会で、住民が起こされた会議録が私の手元にあるんですけども。この会議録では、</p>



<p>熊谷会長</p>	<p>建替えを検討する土俵にすら立てない状況という市の発言や、今回の変更案に反対された場合は、将来的な変更にも影響が出てくると思われる。資産を残すのであれば、都市計画の変更は大きいメリットとなるなど。一緒にまちづくりをやっていくという態度ではなくて、まるで脅すような発言や、事実とは疑わしい発言で、住民説得を図ろうとしている市の姿が見受けられるわけです。住民側が作った会議録ですけれどもね。</p> <p>公聴会でも態度が明らかになっているのは、用途地域の変更などに反対する意見が多数、そして地区計画についての意見書でも13名全てが内容を疑問視して、反対意見が多数であり、このまま裁決することはふさわしくありません。</p> <p>住民から提案した形での地区計画には、3分の2以上の住民合意を求めているにも関わらず、行政の場合は住民意見の反映もせずに、反対の意見が出ていても許されるのはおかしいと申し上げて、議案第1号に対する質問はとりあえず終わっていきたいと思います。</p> <p>よろしいですか。</p> <p>会長からお願いがあるんですが、いろんな議事録読んでいただいて、実状御説明になられるのはいいんですけども、通常議事録はそこにいるメンバーが全員合意した上で、公文書になるものです。ですので、それを声高らかにこの審議会で言うのは控えていただけますか。概要を御説明になったり、委員が思った感想を述べられるのは全く構いません。</p> <p>ただ、それはあくまでも片側からの意見ですので、少し不均等といいますか、バランスが悪くなる可能性があります。審議会ですので、客観的な。もちろんその意見を聞かれて、委員が思いになる意見を言うのは意見ですからいいんですけども、議事録があるからという形でやるのは、少し私自身は承諾しかねますので。</p> <p>意見という形で言っていただくのは、そういう見方があるんだなっていう意味では非常に貴重な情報になりますので、よろしくをお願いします。</p> <p>それではつづいて、今、議案第1号のところだったんですね。第2号以降ですかね。他の方も何か御意見ありましたら、お願いいたします。岡井委員お願いします。</p> <p>岡井委員</p> <p>質問させていただきたいんですけども、楠葉花園町地区の</p>
-------------	--

	<p>ところなんです、今まで住居系の用途地域を商業系に変えるっていうことは、やはり市の上位計画ですね、都市マスとか、そういったところで、このエリアがやはりどういう位置付けになっているのかというのを少し確認させていただきたいんですけども。例えば、都市マスの中で、こういうふうに拠点として位置付けられているであるとか、立地適正化計画の中で、都市機能誘導区域とか居住誘導区域とかそういった位置付けについて御説明お願いできますでしょうか。</p>
熊谷会長	<p>事務局からお答えをお願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>こちらにつきましては、立地適正化計画におきまして、都市機能誘導区域に。今赤色で囲わせていただきましたが、駅から南側のところまで都市機能誘導区域に指定されているところでございます、商業施設や保育所、幼稚園、図書館、文化施設等を対象とした誘導施設も設定して、都市機能を誘導しているとしている区域でございます。また、拠点としても広域拠点として位置付けをしているものでございます。</p>
熊谷会長	<p>どうぞ。</p>
岡井委員	<p>ありがとうございます。そうすると既に、都市マスの中ではここをある程度、都市機能を集積させていこうというエリアとしては位置付けられているというふうに理解はするんですが、一方で、用途地域が変わると、枚方市さんの場合も、近隣商業の場合は、建蔽・容積が一部例外があるにしても 80、300 というように決められていると思うんですけども。例えば、先ほど阿部委員からもあったかと思いますが、容積率がเพิ่มด้วย、道路の幅員だとかそういった観点での課題はないという理解でよろしいんでしょうか。</p>
熊谷会長	<p>事務局お答えできますでしょうか。お願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>こちらの方、現況既成市街地になっておりまして、道路幅員が一定 6 メートル、8 メートル、12 メートルでございますが、特にこちらの方で幅員が足りないといったことはないと認識しております。</p> <p>一定ですね、お示しをしております区画道路 3 は幅員が 6 メートルでこの街区内では比較的幅員が狭いところでございま</p>

	<p>すが、こちらは、車道部分の幅員になっております。点線で、壁面後退の線を入れさせていただいておりますが、こちらでは、2メートル壁面を後退して、歩行空間を確保するといった内容にさせていただいております。</p> <p>B地区のところ、黄色のところについては、総合設計制度を使って、これから高層マンションが建っていくところですが、既に歩行空間を確保した計画内容にさせていただいておりますので、道路形態ではないんですけれども、通行機能というのは確保されていくものでございます。</p>
熊谷会長	<p>どうもありがとうございました。その他いかがでしょうか。阿部委員をお願いします。</p>
阿部委員	<p>地区整備計画のところで、楠葉の方なんですけれども、地区計画をあえてというか、付加的にかけるということは、最低レベルではなく、より良い住環境等を規制誘導をしていくという意図があるかと思うんですけれども。その意味でいったときのこの用途の制限ですね。先ほどの山田池北町地区の方は、悪い住環境に負の影響を与える用途を防ぐという意味での制限はよく分かるんですけれども。こちらの楠葉の方は、何かより積極的な、もう少しこう何かを誘導するんだというような書き方が、特にC・Dのところですかね。A・Bの方はまだあるという見方があると思うんですけれども、C・Dのところは、例えば3,000平方メートルって結構大きかったりするので、何かその辺り、より個々の用途の制限を、地区計画であえて定める際の、もう少し誘導的な戦略というか。その辺りはなかったのかどうかってことですね。これ実質Cのところの用途の制限って、あまりこれ自体では、ビジョンとしてはみえないというようなところが少しあるかと思うんですけど、その辺り教えてください。</p>
熊谷会長	<p>お答えをお願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>C地区のところにつきましては、枚方市の庁舎の事務所が建っておるところでございまして、実は今の段階で、既存不適格になっているものでございます。ですので、C地区におきまして、事務所自体がもう1,000平方メートルを超えておりますので、A地区・B地区と同様の規制にあわせていくとまた、既存不適格になるということで、こちらにつきましては、第一種住居地</p>

	<p>域並みの3,000平方メートルの建物も建てられるというふうな形にさせていただいているものでございます。</p>
熊谷会長	<p>よろしいですか。</p>
阿部委員	<p>現段階でということですね。</p>
西倉都市計画課長	<p>はい。</p>
熊谷会長	<p>ありがとうございます。その他いかがでしょうか。どうぞ。</p>
松岡委員	<p>では、高度地区について、議案第2号なんですけれども、質問をしていきたいと思いますが、計画内容でも説明あるように、花園町の高度制限が何もなくなりますよと。タワーマンションも建てられますよという状況に変わります。</p> <p>地域の方から御質問いただくんですけれども、枚方市は地域の環境保全といっているのに、なぜ高さの制限をなくしてしまうのかということなんですけれども、お聞かせください。</p>
熊谷会長	<p>事務局からお答えをお願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>今回、用途地域を変更して地区計画を定めている理由におきましては、これまでも何度も御説明させていただいておりますように、土地の高度利用等を図っていくということと、既存不適格の敷地等につきまして、解消を行いたいというものでございます。</p> <p>まず大前提といたしまして、商業系の用途地域では、市としては、高度地区は設定していないところでございますが、高度地区を設定しますと、結局、土地利用の更新が進まない。この高度地区の規制によって、一定土地利用の規制の制限がかかってきますので、またそれがネックになってしまうということもございますし、既存不適格も解消されないということにもなり、今回の都市計画変更の目的を達成しないということになりますため、高度地区の設定はしていないものでございます。</p>
熊谷会長	<p>松岡委員どうぞ。</p>
松岡委員	<p>調べてみたんですけれども、枚方市ではそうだと思うんですけど、他市では商業系の用途地域でも、高度制限を設けてお</p>

	<p>られるところはね、いくらでもあるわけなんですよ。</p> <p>なんか今いかにも、土地利用、土地利用とおっしゃっていますが住民の皆さんは、空き地・空き家になっている国の土地に関しては、こういう公的活用を望まれているわけなんですよね。ただ、曲がりなりにも枚方市は良好な居住環境の保全という説明をされているわけですから、その根本的なところ、枚方市でも商業系であっても高度制限を設けていく、こういうものを作ればいいんじゃないかと思うんですけども、いかがですか。</p>
熊谷会長	<p>事務局からお答えをお願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>繰り返しになりますが、今回、用途地域の変更及び地区計画を定める理由におきまして申し上げた内容を、高度地区を指定することで、達成できないということがございますので、今回設定してないものでございます。</p>
熊谷会長	<p>どうぞ。</p>
松岡委員	<p>考え方が、枚方市はそういうことなんだと思いますね。他市では、いくらでも商業系になっても高さ制限は作られているということなんで、私は必要じゃないのかということで、意見を述べておきたいと思うんですけども。</p> <p>まちづくりに関してこのままでいいのかっていうことでいえば、大いに疑問に感じています。先ほども言ったように、もう既に、用途地域の変更がかかるということが分かっただけでも、センチュリーに対しては、事務所使用はどうだとか、投資目的で購入いかがですかっていうようなことがね、そういう実態が起きちゃってるわけなんですよね。さらに、今国内では、残念ながら投資目的でのマンション購入に国はね、何の規制もされておられないわけなんですよね。実際に住まないのに、購入をされているということが社会問題となっており、神戸市では、駅前周辺はタワーマンション規制がされているというところであれば、やっぱりね、都市型住居っておっしゃるんですけども、要は高く積んでいくということなんですけど、単純に人口が増えて、税収が増えるなんてね、分からないんじゃないかなという状況だと思います。</p> <p>さらに、将来の建替えも困難にさせるようなタワーマンションは負の遺産といわれているわけです。高度制限がなくなるよ</p>

熊谷会長	<p>うな用途地域の変更は、住民の意思にも反して認められないと申し上げて、議案第2号に対する質問を終わりたいと思います。</p>
松岡委員	<p>どうもありがとうございました。その他の皆様から何か御意見、御質問ございますでしょうか。松岡委員お願いします。</p> <p>では、議案第5号について、質疑を行っていきたいと思いますが、議案書の35ページには、地区計画の目標が記載をされています。</p> <p>これ、私の手元に吹田市決定の地区計画がありますが、この地区計画では目標として、「戸建住宅、共同住宅、老人ホームの立地する3つの地区から成る多世代型の住宅地として良好な住環境の形成を図るとともに、現存する植林地を保全する」と記載をされております。とってもこれね分かりやすい目標だと思うんです。</p> <p>しかし、枚方市が作られた花園町の地区計画の目標は、都市計画上の広域拠点だとか、都市居住の促進だとか、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るだとか都市居住の促進を図るなんて記載されていて、これ会長ね、本当素人の住民の皆さんが地区計画をみるには、非常に何のことか分からへん。分かりにくい目標なんですよ。</p> <p>何よりも、都市計画法の16条の資料にも、17条の資料にもこの目標のような住民からの声はひとつもないと思います。一体この地区計画の目標は誰の声で作られたのか、住民の意見はどこに書かれているのかお聞きいたします。</p>
熊谷会長	<p>事務局からお答えをお願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>こちらの地区計画の目標につきましては、市の案として出させていただいているものでございます。</p> <p>都市計画法第16条に基づきまして、地区計画等の公聴会でいただいた御意見も踏まえて、原案に反映するというのがございますが、必要に応じてというところでございますが、慎重に検討させていただいた上で、こちらにつきましては、反映させていただく内容がなかったというものでございます。</p>
熊谷会長	<p>松岡委員どうぞ。</p>

松岡委員	<p>今の答弁にあったように、枚方市はこの目標も住民の声を聞いて作ったわけじゃなくって、枚方市が事務局案として作られたものを住民に出されて、それで住民から意見あったけれども、そこで修正するようなものがなかったと答弁があったと思います。</p> <p>次に、緑化率についてなんですけれども、これも議案書の 37 ページなんですけれども、10 パーセントの最低限度とあります。特に住民要望が強いところなのでお聞きしたいと思います。N T T 宿舎跡地や、国家公務員合同宿舎、そしてセンチュリータウン、歯科大等、これらがこれまでの主な花園町であります。この地域の実際の緑化率は何パーセントなのかお聞きをいたします。</p>
熊谷会長	事務局からお答えをお願いします。
西倉都市計画課長	正式に算定をさせていただいているものではないんですが、航空写真からみますと 10 パーセント強程度だと認識しております。
熊谷会長	松岡委員どうぞ。
松岡委員	<p>地区計画を定めるにあたっては、やはりしっかりね測るべきだと思いますよ。今実際何パーセントの緑化率なのかということとを測っていただきたいなと思います。これについても、住民の意見は何も反映されてない事務局で判断された数値だということがよく分かる答弁だったかなと思います。</p> <p>次に、同じく 37 ページの B 地区ですよ。今、N T T の跡地として、タワーマンションが建てられようとしてるんですけども、B 地区の地区計画の容積率の緩和が本当にひどい中身になってるんですよ。市の説明は、商業系に用途を変更することで、良好な居住環境の保全が懸念されるとして、地区計画を定めるんだと御説明を住民にされているわけです。ところが、現行の容積率 200 パーセントなのに対して、それでも他の地区は 300 パーセントなのに、タワーマンションの B 地区は 350 パーセントなんです。それで、なぜここが 350 パーセントなのかということ、私、職員の方に聞いたんですけども、今計画しているタワーマンションの容積率が 350 パーセントだからなんだと、そういう答えだったんですよ。</p> <p>タワーマンションは、ちなみに規制緩和策である総合設計制</p>

	<p>度を活用されて、350 パーセントという容積率の割増しを受けて、建てられているわけなんですよね。それなのに、住民が断固反対しているタワーマンションの容積率を、わざわざ住民の意向を反映することが求められている地区計画で、タワーマンションの容積率にあわせて定めてあげるんだ、こういう中身なんですよ。</p> <p>市は住民の声は聞かないのに、タワマン事業者には配慮されているっていうことなんですよ。必要のない容積率は定めるべきではありません。</p> <p>情報公開制度を活用した資料の話は、会長させていただいてよろしいのかしらね。</p>
熊谷会長	はい。
松岡委員	<p>情報公開制度を活用して、令和4年に都市計画課の職員に民間の方が花園町の容積緩和型地区計画の相談をしておられる会議録が出てきました。</p> <p>ここには、地区計画を指定することの理由付けを上手く組立てる必要があると記載されているんです。容積率緩和型地区計画の相談。地区計画を指定することの理由付けを上手く組立てるとはどういう意味なのかお聞かせください。</p>
熊谷会長	これは、この審議会で問えるんですか。会議録ですか、情報公開制度の。これは審議会マターなんですか、あるいは議会とかなんですか。お答えできますか。もしお答えできるようでしたら、お願いします。
西倉都市計画課長	<p>直接的なお答えにならないかもしれないんですが、今少し誤解があるようですので、そこだけ訂正させていただきたいと思います。</p> <p>今おそらく、このB地区の内容ということでおっしゃっておられると思いますが、情報公開請求のときには、全部黒塗りとか相手先等が分からないようになっておりまして、今想定のお話をされていると思います。実際申し上げますと、こちらの敷地でのお話ではないということだけ申し上げておきます。</p>
熊谷会長	松岡委員どうぞ。
松岡委員	答弁ありがとうございます。



熊谷会長	<p>そうしましたらですね、このね容積率緩和型地区計画っていう言葉初めて聞いたんですけども。つまり、花園町の容積率は現行よりも高くなってるんですけど、花園町の地区計画が容積率の緩和型地区計画ということに専門用語でなるのか教えてください。</p>
西倉都市計画課長	<p>事務局からお答えできますか。</p>
熊谷会長	<p>高度利用型の地区計画という言い方になるかと考えております。</p>
松岡委員	<p>松岡委員どうぞ。</p> <p>ひとつひとつ質問していると本当に時間が長くなるので、意見として述べさせていただきたいなと思います。</p> <p>まずは先ほども話題になりました区画道路なんですけれども、これ現道のままだということは、枚方市もお認めになっておられますが、特に区画道路③については、住民からね、拡幅要望が出ておりましたよね。ちょうど、センチュリータウンとタワーマンションの車の出入りが重なる道路です。道路幅員を地区計画で定めるのであれば、当然現道ではなくて、6メートル以上とすべきだと意見を述べておきたいと思います。</p> <p>次に、建蔽率についてなんですけれども。現在の建蔽率は60パーセントなのに、環境を守り、建てられるものが変わらないといいながら、建蔽率80パーセントにするのは、これ全くおかしい数字であり、認めるべきではありません。</p> <p>次に、壁面の位置の制限でありますけれども、例えばね、私、そんなに都市計画の専門ではないので、本当にいろいろ調べる時間がたくさんかかったんですけども、これも吹田市の地区計画では、壁面の位置は8メートルなどとされていて、枚方市のこの2メートルは決してね環境を守るための制限というものには、他市比較としてみれば、不十分だと言わざるを得ないと思います。</p> <p>住民はよく分からない。本当に難しかったんですよこの説明が。用途地域の変更と地区計画をみせられて、混乱されております。今や、住民からは住民の無知が利用されている、こんな声もね出ております。</p> <p>吹田市のホームページでは、全国地区計画推進協議会が発行されている「地区計画みんなで作るまちづくりのルール」と</p>

	<p>というのが公表されています。これなんですけれども、吹田市では、このルールに沿って住民とともに地区計画が策定されているわけです。</p> <p>しかし、枚方市の都市計画のホームページ、皆さん御覧になられたらいいと思うんですけれども、本当にねこうした詳細の説明が全くなくなって、市民が地区計画って何だろうと思って、枚方市のホームページの中からはね、全く分からないんですよ。これはそもそも枚方市には、このパンフレットにあるような、みんなでつくるまちづくりのルールという考え方がないからではないのかと思いますが。地区計画は市が策定するものだという考えがあるのか、ないのかお聞かせください。</p>
熊谷会長	質問なんですね。意見じゃないんですね。
松岡委員	地区計画は市が策定するものだという考えがあるのではないかと。この考え方をお聞かせください。
熊谷会長	御質問なんですね。地区計画に関する考え方なのだと思います。
西倉都市計画課長	<p>地区計画につきましては、きめ細やかな地域に応じたまちづくりを進めていくということで、地域住民の方の御理解等ですね、御意見等もしっかり聞きながら、決めるものだと考えております。</p> <p>都市計画法第 16 条等におきまして、地域住民の方の御意見等を聞く場がございますので、そういったところを通じて、今回も都市計画の案を作らせていただいたところでございます。</p>
熊谷会長	松岡委員まとまった御意見を言っていたらいいってことでよろしいですか。
松岡委員	地区計画の作り方については、質問があります。
熊谷会長	お願いします。
松岡委員	この全国地区計画推進協議会のパンフレットには、明確に地区計画の作り方として、「①地区の皆さんがまちづくりについて考えてみよう。」「②勉強会などの組織を作り、課題を検討

	<p>してみよう。」「③まちづくりの目標や具体的なルールを検討しよう。」と記載があり、地区計画の素案を作ることが示されています。もちろん、ここには行政は、資料の提供をしたりする役割が記載をされているわけなんですけれども、今回提案の地区計画は、こうした経過が全くありません。</p> <p>市が住民に示した都市計画変更の原案は、枚方市だけの考えで作られた。これさっきね、課長おっしゃってたと思うんですけども、公聴会の意見提出の資料をみても、提出された市民からの意見書には、この地区計画にはね、誰ひとり賛成をされておられません。この全国地区計画推進協議会のパンフレットには、地区計画素案を住民の意見で作ることが示されております。</p> <p>もうこれ原案はね、枚方市自身が作ったものだということは、先ほど認めておられたんですけども。一般質問でお聞きしました。今回の住民の意見は何ひとつ反映していないということだったんですけども、なぜ地区計画に住民の意見を何ひとつ反映しなかったのか、お聞きをいたします。</p>
熊谷会長	事務局からお答えをお願いします。
西倉都市計画課長	<p>今おっしゃっていた、なぜ反映していないのかというところなんですけれども、御意見いただきました内容につきましては、慎重に検討した上で、計画内容への反映を鑑みさせていただきましたが、一定地区計画に反対だという意思表示であったりとか、具体的な案をお示しいただいているものではございませんでしたので、今回反映は特に行っておらず、原案どおりとさせていただいたものでございます。</p>
熊谷会長	どうぞ八尾委員。
八尾委員	<p>今、少し松岡委員からいろいろとお話があるんですけどね、これって本当に会長が言われてるように、審議会の中で議論をするところなんかになっていうのを、ずっと今聞いてて感じてるところなんです。</p> <p>もうこれ、普通でいうたら、一般質問等々で、今住民等々って言われますけども、その住民っていうふうな部分が、全員の合意形成のもとでお話をされているのか、ただ反対の人間の方だけのことでおっしゃっておられるのかによって、やっぱりこの審議会での中でのお話っていうのがちょっと変わってくる</p>

	<p>のかなと思うんですね。</p> <p>その辺りはやっぱりちょっと、松岡委員もこれ申し訳ないけども、少し考えていただいて、質問をしていただけたらありがたいかなと思います。ごめんなさい、関係ない話で。以上です。</p>
熊谷会長	<p>松岡委員お願いします。</p>
松岡委員	<p>法に基づいた地区計画の作り方の質問です。枚方市が、どんなふうに地区計画作られていますかっていう質問させてもらってるんですけども。ここで審議する場じゃないということですかね。</p>
熊谷会長	<p>先ほど、八尾委員が御指摘された、全員が反対してるということをおっしゃいましたけど、全員が反対しているかどうかっていうのは多分ないですよ。</p> <p>例えば、さっきの公聴会でも1名賛成意見がありましたし、言葉尻ではなくて、そういうような話なのでということを、審議するのでいいんですかというお話でした。</p> <p>表現上の問題もあると思います。今御質問になっている内容は、先ほどお答えになりましたけど、まだ不十分でしょうか。</p>
松岡委員	<p>はい。</p>
熊谷会長	<p>地区計画の作り方についてですね、お願いいたします。</p>
松岡委員	<p>全員と言ったのは、意見書提出された方全員ということをおっしゃっていただいております。</p> <p>都市計画法の16条や17条については、令和4年12月2日付の国会でのね文書回答が、私持ってるんですけども、これは都市計画法第16条の公聴会での住民意見の反映についてと、地区計画でも公聴会が必要ではないかというね。国会の質問に対しての文書回答であります。ここには、公聴会の開催の有無については、これは市町村権限であり、国の判断ではないとされているんですけども、一方で、地区計画案の作成に当たり、利害関係者、住民などの意向を十分に把握し、当該意向が反映されるよう努めることが望ましいと記載をされているわけなんですよ。</p> <p>何が言いたいかというと、枚方市は意見がいろいろあったけれども、計画に反映するものじゃないということで評価された</p>

熊谷会長	<p>みたいなんです、私からすれば、素人ですので住民さんはね、そのままの言葉じゃなくっても、それを地区計画に落とせばどういう制限になるのかとか、どういう地区計画になるのかといったようなことは考えるべきだと思うんです。</p> <p>国のいう、この当該意向の反映ということなんですけれども、これ部長どのようにお考えかお聞かせください。</p>
中村都市整備部長	<p>中村部長お願いいたします。</p> <p>地区計画の関係でございますけれども、地区計画本来であれば、区域内の方、全ての方が満足できたらいいいものかなと思いますけれども、ただ、今回いろいろと御判断いただいておりますけれども、やはり全てを御了解いただくというのはなかなか非常に難しいことだと思っております。</p> <p>今回ですね、御意見、御反対いただいている方もおられますけれども、意見が出てないという方は、裏返しに言いますと、市が提示した案につきまして、一定御理解いただいているのかなというふうな理解をしております。</p> <p>そういった中で順次、都市計画の手続きを進めてきたところでございますので、本市としましては、今回、御提案をさせていただいた内容で御審議いただきたいというところでございます。</p>
熊谷会長	<p>どうぞ。</p>
松岡委員	<p>ものすごくひどい答弁だと思いますよ。意見のない人は、賛成しているとみたということなんです。とんでもありません。</p> <p>今日もここに来られてない方でも、たくさん反対されている方はおられます。ただ、やっぱりどうしても、反対しても無駄やろなっていうね、そういうような感覚を持っておられる方はいるのかなということを思うんですけれども。</p> <p>そもそも今日質疑をしましたが、もう終わりますね。必要のない用途地域の変更であるということも確認されたと思います。そして、住民の意見の反映がない地区計画ということであり、今回市が作成した地区計画や、用途地域の変更については、手続きのやり直しを私は求めたいと思います。以上で質問を終わります。</p>
熊谷会長	<p>どうもありがとうございました。</p>

	<p>かなり長時間にわたって審議をいただきましたけども、明確に反対ですという御意見もいただきましたので、ここで裁決を取りたいと思いますが、よろしいでしょうか。</p> <p>先ほど、委員から御提案ありましたように、丁寧に議案の第1号から承認裁決を順番にとっていきたいと思いますので、よろしく願いいたします。</p> <p>どうぞ。</p>
松岡委員	<p>私の手続きのやり直しってということについては、その意見っていうのは、どういう扱いになりますか。</p>
熊谷会長	<p>議案の第5がおそらく手続きに関係する決定までかと思いますが、そこで明確に反対というふうに手を挙げていただけたらいいかなと思いますが、いかがですか。</p>
松岡委員	<p>反対というか、やり方の反対も含まれるのですが。</p>
熊谷会長	<p>そうですね、今御意見として、具体的にこういうふうに変えてくれという御意見はいただきましたので、それも議事録に残りますので。今裁決のところですので、議案の第5で反映されると思います。よろしいですか。</p>
松岡委員	<p>はい。</p>
熊谷会長	<p>では、裁決に移りたいと思います。</p> <p>議案第1号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」、原案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いいたします。</p>
出席委員	<p>(半数以上の挙手あり)</p>
熊谷会長	<p>賛成多数ということで、議案第1号は原案のとおり承認いたします。ありがとうございました。</p> <p>では、つづいて議案第2号に移ります。「東部大阪都市計画高度地区の変更について」、原案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いいたします。</p>
出席委員	<p>(半数以上の挙手あり)</p>

熊谷会長	<p>ありがとうございます。賛成多数と認め、議案第2号は原案のとおり承認いたします。</p> <p>つづいて、議案第3号です。「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」、こちらについて、原案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いいたします。</p>
出席委員	(半数以上の挙手あり)
熊谷会長	<p>賛成多数と認め、原案のとおり承認いたします。ありがとうございます。</p> <p>つづいて、議案第4号「東部大阪都市計画山田池北町地区地区計画の決定について」ですね。原案のとおり承認することに賛成する方は挙手をお願いいたします。</p>
出席委員	(半数以上の挙手あり)
熊谷会長	<p>ありがとうございます。賛成多数と認め、承認いたします。</p> <p>最後になります。議案第5号「東部大阪都市計画楠葉花園町地区地区計画の決定について」、原案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いいたします。</p>
出席委員	(半数以上の挙手あり)
熊谷会長	<p>賛成多数と認め、議案第5号は原案のとおり承認いたします。どうもありがとうございました。</p> <p>長時間にわたっていますので、ここで一旦5分間の休憩を取りたいと思います。5分後にまた再開いたします。休憩をお取りください。</p> <p>では再開いたします。</p> <p>続いて、議事次第3の報告案件になります。枚方市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定についてです。事務局より報告をお願いいたします。説明が長くなるようでしたら、着座のまま説明をお願いいたします。</p>
西倉都市計画課長	<p>それでは、報告案件について御説明いたします。着席して、説明させていただきますのでよろしくお願いします。皆様、お手元のタブレット端末での資料について、報告案件説明資料に切り替わっておりますでしょうか。</p>

	<p>それでは、報告案件1「枚方市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定」について御説明させていただきます。</p> <p>まず、両計画の位置づけでございます。枚方市都市計画マスタープランは都市計画法第18条の2に基づき、市の総合計画及び本日の意見聴取案件にございました東部大阪都市計画区域マスタープランに即して定める「市の都市計画に関する基本的な方針」でございます。</p> <p>また、その一部とみなされる立地適正化計画には、都市再生特別措置法第81条に基づき、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針等を位置付けているものでございまして、両計画とも、上位計画に即するとともに、他の様々な分野別行政計画との整合を図るものでございます。</p> <p>現行の枚方市都市計画マスタープランと立地適正化計画につきましては、平成28年度に令和8年度を目標年次として改定及び作成しており、来年度に目標年次を迎えることから、今年度より2か年かけて、両計画の改定に向けた取組を進めているところでございます。</p> <p>今回の改定ポイントですが、大きく3つございます。</p> <p>1つ目は、現計画の検証及び評価の実施。現計画に記載された施策・事業の実施状況などについて、検証及び評価を実施し、例えば、現計画に位置付けている広域拠点や地区拠点等の位置付けを検証するものでございます。</p> <p>2つ目は、社会情勢の変化への対応。都市計画基礎調査の結果や人口動態等の社会情勢の変化等に対応するため、例えば、都市機能誘導施設等の検証のほか、実効性のある誘導施策の検討を行うものでございます。</p> <p>3つ目として、上位計画や分野別行政計画との整合を図ることとして、例えば、昨年度改定された総合交通計画等の関連計画との整合を図るものでございます。</p> <p>次に、都市計画マスタープランについて御説明します。都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に基づいて、市の都市計画の基本的な方針を示すもので、これに沿って土地利用の規制や誘導を行うとともに、道路や公園、下水道などの具体的な都市計画が定められます。基本的に、都市計画決定や変更を行う場合は、この都市計画マスタープランに位置付けられている必要があります。</p> <p>計画の構成としては、大きくは「全体構想」と「地域別構想」から成り立っており、全体構想では、都市づくりの基本目標と</p>
--	---



	<p>して将来都市像を示すとともに、将来都市像の実現に向けた都市づくりの基本方針を設定しています。また、めざすべき都市構造や部門別の方針を定めています。続く、地域別構想では、全体構想における方針などを踏まえ、本市を7つに区分して、地域の特徴や資源に応じた地域単位での都市づくりの方針を定めています。</p> <p>こちらは現行の都市計画マスタープランにお示ししております、都市構造図と地域の区分でございます。左側の都市構造図では、枚方市駅を赤丸で示す広域中心拠点、樟葉駅・長尾駅・枚方公園駅を黄色丸で示す広域拠点に位置付け、その他の駅をピンク色の丸の地区拠点及び緑色の丸の生活拠点に位置付け、それぞれの特性に応じて、居住及び都市機能の集積を図る集約型都市構造の実現を目指しています。また、広域的な幹線道路や各拠点を結ぶ幹線道路、主要なバス路線からなる公共交通ネットワークを形成し、その充実を図ることとしています。</p> <p>右側にお示しの、地域別構想の地域の区分は、枚方市を穂谷川、天野川、国道1号や第二京阪道路などによって7つに区分し、地域ごとに都市づくりの方針を定めているものでございます。</p> <p>次に、立地適正化計画について御説明します。立地適正化計画は、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針や、居住の誘導及び都市機能の誘導に関する事項について位置付けをするもので、都市計画マスタープランの一部とみなされる計画です。</p> <p>計画の構成といたしましては、目標及び基本的な方針、居住及び都市機能、防災指針、目標値などから成り立っております。目標として、より便利な都市を実現させていくこと、公共交通ネットワークを充実させることの二つの目標を設定し、自家用車に過度に依存しなくても利便性が高く住みやすい都市を実現していくことを目指しています。</p> <p>また、方針として、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する事項を定めており、具体的には、居住誘導区域や都市機能誘導区域など、居住及び都市機能を誘導する区域等を指定しています。また、安全なまちづくりを推進するため、防災指針として、居住誘導区域における水災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるために必要な防災・減災対策を本指針に定めております。目標値としては、居住誘導区域内の人口密度や都市機能の立地率等、4つの目標値を設定しています。</p>
--	---

	<p>左側に誘導区域等の図をお示ししております。赤色網掛けの都市機能誘導区域は、鉄道駅周辺などの利便性が高いエリアに設定しており、右側に示す都市機能誘導施設を誘導する区域です。なお、都市機能誘導施設は、病院、診療所、商業施設、保育所、幼稚園、図書館、文化施設、行政サービス施設であり、都市機能誘導区域毎に設定しています。また、左側の図で水色に着色している居住誘導区域は、市街化区域の既に住宅地が形成された区域のうち、将来的にも一定の居住が見込まれ、公共交通機能の確保などが図られることにより、都市機能誘導区域にアクセスしやすいエリアを対象として、居住誘導区域を設定しています。黄色着色の居住環境保全区域は、居住誘導区域外においても、既に住宅が立地している区域について、公共交通の交通利便が低下することがないように、居住環境の保全を図るために設定しています。</p> <p>次に、改定スケジュールについて御説明します。現在、両計画の定性的な分析や評価を行うため、市民や事業者を対象にアンケート調査を実施しているところでございます。今年度は、アンケート調査の結果等を踏まえ、課題整理を行い、今年度末には、両計画の全体構想等の素案を取りまとめて、中間報告させていただく予定でございます。つづく令和8年度の夏頃に、地域別構想や誘導区域等の検討内容について中間報告を行い、11月頃には両計画の素案について御報告いたします。その後、市民説明会やパブリックコメントを実施し、本審議会に意見聴取の上、令和9年3月に両計画の改定・公表を予定しているものでございます。</p> <p>最後に、現在実施しているアンケートの概要について簡単に御説明させていただきます。まず、①市民アンケートといたしまして、満18歳以上の市民から無作為抽出した2,000名を対象に、郵送配布を行い、回答については郵送またはインターネットにて回収を行います。設問の内容としましては、a)回答者の属性、b)日常生活における活動状況、c)現在の満足度・将来の重要度などについてお聞きするものです。</p> <p>また、これにあわせまして、将来の担い手である若い世代に、まちづくりや都市計画に関心をもってもらうため、中学生を対象としたアンケートを実施しているところです。</p> <p>また、②事業者アンケートといたしまして、市内全事業所から無作為抽出した1,000事業所を対象に、郵送配布を行い、回答については郵送またはインターネットにて回収を行います。ア</p>
--	--

	<p>ンケート内容としましては、a) 事業所の属性、b) 操業環境、c) 現在の満足度・将来の重要度などについてお聞きするものです。</p> <p>先ほどのスケジュールにてお示ししたとおり、これらのアンケート調査結果を踏まえて、都市計画マスタープランの将来都市像や全体構想の検討をするとともに、立地適正化計画の基本方針の検討内容等を年明けの2月頃に本審議会に御報告したいと考えております。</p> <p>報告案件の御説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。</p>
熊谷会長	<p>どうもありがとうございました。ただいま御説明いただきました報告案件につきまして、皆様から御意見、御質問などございましたら、マイクをお持ちしますので、挙手をお願いできたらと思います。いかがでしょうか。お願いします。</p>
八尾委員	<p>私いつも交通の方お話をさせていただくんですけどね。これからっていうか、もう既に超高齢社会が進んでいる中で、居住誘導だとか、公共交通のアクセスだとか云々というところですね、今一般的には、バス停から半径300メートルだとか、駅から半径800メートルだとかというような形で、いろいろと計画はなされてるのかなというふうに感じてるんですね。</p> <p>ただね、平たんなところと高低差のあるところでは、やっぱりちょっと違ってくるかと思うんですよ。枚方市は、長崎まではひどくはないんでしょうけど。でも、丘とかっていう地名があるぐらいに、やっぱり高低差のある地域が、枚方市全域を見渡したときにはあるんですよ。</p> <p>そういうようなところを考えたときに、その半径何メートルっていうようなところでの計画を、また更新をされるのではなく、やっぱり今の時代に応じたというか、超高齢社会に応じた計画っていうか、そういうふうなところにはなっていくのかなっていうのが聞きたいです。</p>
熊谷会長	<p>事務局からお答えをお願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>おっしゃるとおり、今はバス停であれば、例えば、半径300メートルなどと徒歩圏域で設定させていただいておりますが、やはり御指摘のとおり、地形によっても、一定そこまでの距離、時間等も変わってまいりますので、概ねとさせていただいてお</p>

	ります。一定の区域につきましては、そういった地形状況とかも踏まえて、設定することの必要性もあるかと考えております。
熊谷会長	どうぞ。
八尾委員	是非とも、そういったところも考慮した中で、改定をよろしくお願いしておきます。
熊谷会長	その他いかがでしょうか。松本委員お願いします。
松本委員	簡単なことをお聞きさせていただきます。今回のこの都計審で、各委員から出た意見は、例えば、土木部さんとかともしっかりと共有されるんですか。
熊谷会長	全般のお話でしょうか。
松本委員	はい。
熊谷会長	事務局からお答えをお願いします。
西倉都市計画課長	土木部に関する内容でございましたら、今後連携も図ってまいりますので、共有はさせていただきます。
松本委員	<p>ありがとうございます。先ほど、阿部委員や岡井委員からも、楠葉のところでも交通量の御質問がありました。立地適正化計画は都市整備部さんの御所管ですけれども、交通政策になると、土木部さんの御所管になりますと。ここで出た御意見は、やっぱり共有していただかないといけないですし、ただ単に共有するだけですと、それで終わってしまうと思うんですけれども。今後、この立地適正化計画を進めていくと、もう間違いなく、交通網がちゃんと整備できているかっていうのは、重要になってきますし。枚方市のように、昭和の頃から、まちがある程度発展しているようなところになると、道路の幅員のお話もありましたけれども、ここの改善って、もうものすごく難しいじゃないですか。ここっておそらく、両方の部で連携しながらやっていかないといけないんですけれども。</p> <p>先ほどの八尾委員の御質問とも私、ある意味似ているなと思うんですけれども、枚方市の各種計画って、行政の計画なんで、</p>

	<p>そりゃそうなんですけども、見直し時期が5年とか10年とかじゃないですか。時代がどんどん変わってきていて、昭和、平成の頃の変化のスピードよりも、今ってもう相当早くなっていますと。ただ、それぞれの計画って、互いに相手の計画とかを参照しながら、とかってなっているじゃないですか。参照先が古くて、ちょっと昔のものになっていたりするときに、上位計画がこういうふうになっているから、下位計画を変えることができないってなって、下位計画の方が、先に改定のペースがきたりするときに、そこを反映できないまま、何か上手な表現で、うまく巧みにクリアして、改定していくってところもあると思うんですけども。</p> <p>ただ、その計画を改定した担当課は、その上手な文学の読み取り方を理解しているんですけども、他の人たちがそれを見たときに、そういうふうには理解できていないようなこともやっぱりあって、他の課が自分たちの計画を改定するときに、表現がこうなっているから、その意見を反映できなくて、上手に改定できないっていうことも、結構あるんじゃないかなっていうのを感じています。なので、今回の都市マスや立適が10年、次は令和18年ですか。まちづくりなんで、10年なんでしょうけれども。そこは最近アジャイル型の計画策定とかっていうのもね、流行っているみたいですし。中間見直し時期を設けるとか、随時、他部と連携しながら、かつ適切な反映を、随時盛り込めるような工夫をやっていっていただきたいと思います。</p>
熊谷会長	どうもありがとうございました。松岡委員お願いします。
松岡委員	<p>立地適正化計画も見直しがされるのかな。現在の立地適正化計画の89ページには、都市機能誘導区域毎の方向性ということで、楠葉周辺地域については、これもう都市機能が全て揃っていますよっていう地域なんですよね。今回、花園町は用途地域の変更をして、都市機能の誘導を図るんだっていうことで、おっしゃっておられるんですけども。変わる、例えばこの楠葉地区のところの都市機能が、三角になったりしていくってことなのか、教えてください。</p>
熊谷会長	事務局からお答えをお願いします。
西倉都市計画課長	今回の見直しにおきましては、現状の調査等を踏まえまして、都市機能の誘導施設も、改めて見直しの検討はさせていた

	<p>だくものでございます。</p>
熊谷会長	<p>どうぞ。</p>
松岡委員	<p>つまり、ここも見直しがかかる可能性がありますよっていうことをおっしゃっていただいているのかな。</p>
熊谷会長	<p>事務局お答えをお願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>結果として変わらない可能性もありますが、現況の調査も含めて一旦、見直しを行います。</p>
熊谷会長	<p>松岡委員をお願いします。</p>
松岡委員	<p>それともうひとつ。都市計画、他市の少しどこだったかって例を言えないところが、すいません。ちゃんと調べきれてないんですけれども。都市計画マスタープランに、私が先ほどから地区計画で言っていたような、こういう位置付けが、しっかりされている自治体があるんですよ。</p> <p>枚方市の都市計画マスタープランは、もちろん、117 ページでは「住民事業者、行政などによる連携の推進」っていうところはあるんですけれども。ここの計画に入れるのか。仮に、そのもう少し住民の皆さんに、地区計画だとか都市計画を身近に感じていただけるような書きぶりをしてもらえないのかなと思うんですけれどもいかがでしょうか。</p>
熊谷会長	<p>事務局お答えをお願いします。</p>
西倉都市計画課長	<p>御意見を踏まえて、今後検討を進めてまいりたいと考えております。</p>
松岡委員	<p>ありがとうございます。今日の議論もまた反映されるといいですね、いろんな意味で。</p>
熊谷会長	<p>どうぞ。</p>
一原委員	<p>私からはアンケートについて、お聞きしたいんですけど。前も報告いただいたときに、今回中学生を対象に、アンケートを実施するというので。新しい試みであり、意見をしっかり反</p>

	<p>映していきたい、参考にしたいということで、お聞きしているところなんですけども。夏休みに入る手前に、どんなふうに教育委員会とも連携をとりながらやっていくのかっていう形ではちょっと要望もあったかと思うんですけど。どのような対象学年とか、どういった学校等 19 校区あると思うんですけど、どのように実施されたのかだけちょっと教えていただきたいなと思います。</p>
熊谷会長	事務局お願いします。
西倉都市計画課長	<p>まず対象は、中学校 1 年生から 3 年生まで、全ての生徒になります。</p> <p>中学校の校長先生が集まれる場におきまして、こちらの内容について、説明をさせていただきました。子どもたちへの周知につきましては、各学校にお任せするという形になっておりますので、生徒たちへの伝わり方は、学校毎に異なっているという状況でございます。</p>
熊谷会長	どうぞ。
一原委員	<p>分かりました。どんなふうなアンケート結果が出てくるのか、楽しみなどところがあるかなと思います。実際反映というか、また分かり次第、報告があるかとは思いますが。</p> <p>ちょっと具体的な何というか、アンケートを実施しやすいような形で、していただいたかったかなというのは、御意見させていただきますいなと思っております。</p>
熊谷会長	<p>御意見ありがとうございました。その他いかがでしょうか。</p> <p>高野委員お願いします。</p>
高野委員	<p>計画の構成のところ、地域別構想とかいって、「全体構想における方針などを踏まえ、7 つに区分した地域の特徴や資源に応じた地域単位での都市づくりの方針を定めるもの」と書いてありますが、その右側のページでですね、立地適正化計画とあるんですが。赤く囲った駅とかそういう地域が 7 つあるんですが、これのことを言うてんのかな。</p>
熊谷会長	事務局お願いします。

西倉都市計画課長	6 ページと 8 ページですかね。
高野委員	地域別構想って書いてんのが 6 ページ、8 ページが誘導区域等と書いてあるやつ。
西倉都市計画課長	7 つの地域に区分しておりますのは、報告 6 のページの右側の図のことでございます。これは、都市計画マスタープランで区分している地域になっております。
高野委員	そういうふうに理解したらいいわけですね。分かりました。ありがとう。
熊谷会長	<p>その他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。御意見、御質問ないようですので、本件は以上といたします。</p> <p>どうもありがとうございました。つづきまして、議事次第 4 のその他でございます。事務局から着座のままで結構でございます。説明をお願いいたします。</p> <p>その他につきまして、御説明いたします。今年度の都市計画審議会についてですが、本日を含め 3 回を予定しております。第 2 回の開催につきましては、本年 11 月下旬から 12 月上旬に予定しております。また、第 3 回の開催につきましては、年明け 2 月から 3 月頃を予定しております。後日、開催日時等、調整させていただきますので、皆様御多忙のところ恐れ入りますが、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>続きまして 2 点目でございます。お手元のタブレットの方に資料を提示させていただいているんですが、本審議会の運営に関することといたしまして、現在、都市計画審議会条例施行規則について、改正を検討しているところでございます。本日は、現時点で検討している、事務局の考え方について、御説明させていただきます。</p> <p>見直しの内容といたしましては、都市計画審議会の運営について定めています、施行規則第 6 条の見直しと、「会長及び委員の除斥」、「関係者の出席等」の 2 つの取扱いについての追加を検討しているものでございます。</p> <p>こちらは、本市の都市計画審議会条例の施行規則をお示ししたものでございます。施行規則において、委員の任期や会議の</p>



熊谷会長	<p>招集など、運営について必要な基本事項を定めているものです。そのうち、第6条において、審議会の運営について必要な事項は、「市長が別に定める」と規定しております。こちらにつきまして、都市計画審議会は、市の執行機関とは別の独立した附属機関として御審議をしていただくため、運営の取扱いについては市長が定めるものではなく、「会長が審議会に諮って定める」と見直しを検討しているものでございます。</p> <p>つづいて、審議会の運営における透明性と公正性の確保を目的として追加する規定です。</p> <p>1点目は、会長及び委員の除斥に関する規定です。1は、審議対象の議案について、会長や委員の本人または親族等が直接利害関係のある議事については、出席できないことを規定するものです。ただし、審議会の同意がある場合や、市内全域を対象とする審議の場合は出席できることとしています。2は、除斥に該当する場合には、審議会の開催前に参加しない旨を申し出ることが必要としています。なお、直接利害関係のある議事とは、四角囲みに記載していますとおり、土地所有者等の権利がある場合や、都市計画案に対して意見書を提出した場合などが該当する議事としての運用を考えています。</p> <p>次に、関係者の出席等に関する規定です。1は、専門的な知見で説明が必要不可欠な場合など、会長が議事に関係のある者の出席、説明や資料の提出を求める規定です。2は、委員が資料提出を希望する場合に、事前の申し出と除外する資料についてを（1）から（5）までに規定しています。（1）ですが、審議会は原則公開としていますので、非公開情報が含まれるものは除外しています。（2）は審議において公正性が損なわれるもの。（3）は、議事に関係のない情報が含まれているもの。（4）は、信頼性を欠く情報が含まれるもの。（5）は、調査審議を進めるうえで支障があるものと会長が判断するものとしています。3につきましては、会長が審議に必要と認めるときに限り、提出を認めるものとしています。</p> <p>改正につきましては、本日いただいた御意見を踏まえて、本市の法務担当と協議を行います。その後、第2回の都市計画審議会でお示しし、修正等の必要がないことを御確認いただきましたら、規則の改正と考えております。</p> <p>以上、その他の報告でございます。</p> <p>ありがとうございます。本日御欠席の山野委員から何か事前に御意見があるということですが、それも引き続き御報</p>
------	--

西倉都市計画課長	<p>告お願いできますでしょうか。</p> <p>都市計画審議会の運用につきまして、山野会長代理よりいただいた御意見を読み上げさせていただきます。</p> <p>「関係者の出席等について、規則の見直しをすることにより、規則に合致するものは、委員から資料の提出が可能となりますが、過去には審議会の委員に、直接地権者等から資料が送られてきたことがありました。都市計画法の手続きは、市民の方々や地権者等が、都市計画案に対する意見書を提出することができます。また、意見書が提出された場合は、意見書の要旨を都市計画審議会に提出する必要がある、委員はその意見を踏まえ、調査審議を行うこととなります。このように、法に基づき市民や地権者からの意見は審議会へ提出がされるものですので、当時は資料の受け取りを拒否しました。今回の見直しにあわせて、委員に対して、直接送られてくる資料や意見書についても、何か取扱いなどが必要ではないでしょうか。」といった意見をいただいております。</p>
熊谷会長	<p>どうもありがとうございます。今御説明のありました、山野委員からの御意見も踏まえてになりますけれども、運用の取扱いについてですね、皆様から何か御意見ございますでしょうか。松岡委員どうぞ。</p>
松岡委員	<p>会長及び委員の除斥についてですが、私たち議選の議員っていうのは、会派の中で誰が出るのか決めるというふうになっておるんですよね。ということは、たまたま出てきた案件が、利害関係者になってしまったっていうことであれば、これはもう会派として、代表している役割を果たせなくなるので、代理出席を認めるべきやということは、要望しておきたいなと。会派の中でね、代理出席は認めるべきじゃないかっていうことは、意見しておきたいと思います。</p> <p>それから、関係者の出席等のところで、資料の提出を希望する場合は、開催の10日前までにとなっているんですけども。先生たちは専門家でね、すぐに質問できると思うんですけども、私は残念ながら都市計画の専門家ではないので、質問するときに、ものすごく時間がかかるんですよね。質問を作るのに。この10日前までということが、ちょっとその適切なのかっていうことについては、私も今すぐ何日が適切だって言いにくいんですけども、検討をお願いしたいなと。それと、先ほどの、</p>

熊谷会長	<p>山野委員さんから、資料が直接送られてくるということについて、何らかのお話があったかと思うんですけども。逆に私は、議員という立場だからそう思うのかも分かりませんが、やっぱり、しっかりと審議するにあたっては、直接住民の皆さんの声を聞きたいと思っていますので、資料をいただけるというのは大変ありがたいことだと思ってるんです。ですので、一律に禁止はして欲しくないということは意見として述べておきたいと思います。</p> <p>ありがとうございます。その他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>では、この後、今いただいた意見を反映しながら、法務部局との話し合いがあるようですので、またその後、審議会で皆さんに議論できたらと思います。</p> <p>どうもありがとうございました。本件についても、以上いたします。</p> <p>以上をもちまして、本日予定しておりました案件は全て終了しました。他に事務局から何かございますでしょうか。</p>
西倉都市計画課長	<p>ございません。</p>
熊谷会長	<p>ありがとうございました。では最後に、枚方市を代表しまして、中村都市整備部長より閉会の御挨拶をお願いいたします。</p>
中村都市整備部長	<p>令和7年度第1回都市計画審議会の閉会にあたりまして、一言御挨拶をさせていただきます。</p> <p>本日は、大変長時間にわたりまして、用途地域の変更を始め、関連する複数の案件につきまして、慎重な御審議をいただきまして、また、御承認を賜り厚く御礼を申し上げます。また、意見聴取案件、こちらの方につきましては、今回区域区分の見直しといったところございますけれども、そちらの方につきましては、8月5日に大阪府の都市計画審議会が開催されるというところで、そちらの方で御審議をいただくという形になってございます。</p> <p>先ほどその他ということで、本市の都市計画マスタープラン、並びに立地適正化計画は、今後策定を進めていくに当たりまして、様々な御意見をまた頂戴したいと思っております。</p> <p>また、適宜審議会の方に御報告をさせていただきますので、</p>

熊谷会長	<p>その節は是非とも御意見、御助言等いただきますようよろしくお願いいたします。今後も、委員の皆様方の御支援と御協力のもと、本市都市計画マスタープランが目指す将来都市像の実現に向けまして、引続き取組んでまいりますので、何卒よろしくお願いいたします。</p> <p>最後となりますけれども、委員の皆様方におかれましては、近年特に、非常に暑い日が続いております。どうぞご自愛の方くださいますようよろしくお願いいたしまして、簡単ではございますが、閉会に当たりましての御挨拶とさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしましたので閉会といたします。どうもありがとうございました。</p>
------	---

令和7年度第1回枚方市都市計画審議会議長