

令和7年度第3回
枚方市都市計画審議会

議案書資料（別冊）

日時 令和8年(2026年)3月26日(木)午後2時00分
場所 市役所第3分館 1階 第4集会室

議案書資料（別冊）

－ 目 次 －

1. 都市計画に関する手続きの経過 …………… 別 1
2. 都市計画法第 17 条に基づく縦覧における意見書の要旨と枚方市の見解 …… 別 3

都市計画に関する手続きの経過

地区計画（原案）の縦覧 ※都市計画法第16条に基づくもの

縦覧期間：令和7年11月25日（火）から12月9日（火）まで

意見書の提出期間

：令和7年11月25日（火）から12月16日（火）まで

縦覧場所：枚方市都市整備部都市計画課

意見書：0通

対象者：区域内の地権者

地区計画（案）の縦覧 ※都市計画法第17条に基づくもの

縦覧期間及び意見書の提出期間

：令和8年1月7日（水）から1月21日（水）まで

縦覧場所：枚方市都市整備部都市計画課

意見書：37通

対象者：市民及び利害関係人

都市計画法第17条に基づく縦覧における
意見書の要旨と枚方市の見解

都市計画法第 17 条に基づく縦覧における意見書の要旨と枚方市の見解

東部大阪都市計画招提東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 37 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見解は、次のとおりです。

No	意見書の要旨	枚方市の見解
地区計画の理由や目標		
⑤	決定理由に「国道 1 号沿道の交通利便性を生かした」とあるが、他地区ではなく住民の反発が必至な本地区を選んだ理由を求める。	<p>本地区は、国道 1 号に面する交通利便性の高い地区で、枚方市都市計画マスタープラン（以下、「マスタープラン」という）では、国道 1 号沿道を沿道産業集積ゾーンとして位置づけ、周辺環境や景観に配慮しつつ、主として沿道型商業、工業及び流通業務の産業集積を図ることとしています。</p> <p>一方で、本地区の大部分は、開発・建築行為が抑制される市街化調整区域に位置しており、マスタープランでは、主として農地の保全・活用を図る環境共生ゾーンとして位置付けているものの、地域のまちづくりに資するものと認められ、将来的に市街化区域編入の検討が可能な場合には、都市の健全な発展に資する土地利用を図ることとしています。</p> <p>本計画は、国道 1 号沿道という立地特性を活かした土地利用を図ることにより、雇用機会の確保等を通じた地域産業の活性化や災害時における地域の防災機能の補完等の地域貢献が期待されるものです。また、将来的に市街化区域への編入も検討可能なことから、本地区については、地区計画により、周辺環境や景観との調和を図りながら、産業系の土地利用を推進する方針としています。</p>
⑦	市街化調整区域内の大型物流倉庫建設は、周辺環境との調和や地域活性化に繋がるか疑問であり、閑静な住宅地や田園地帯を壊してまで大型物流施設を建設する必要があるのか、関係業者の利益目的ではないかと懸念する。	
⑩	<p>学校や住宅地に隣接するこの地において、地域住民の反対があるにもかかわらず、住民生活へのリスクを抱えながらも大型物流倉庫を建設する理由について、極めて簡素な理由書ではなく、地区計画のメリット・デメリットを整理した、より内容のある理由書の提出を求める。</p> <p>大型物流倉庫は通常、地域産業活性化に直接貢献しないため、本倉庫がどのように地域産業活性化に繋がるのか、具体的な計画を含めて説明してほしい。また、本地区は国道に面する部分が少なく、大半が学校や住宅地に隣接しており、特に倉庫の大部分が住宅地側に建設される。そのため、学校や住宅施設等が隣接するこの土地が産業系土地利用に適していると断言できるか疑問であり、具体的な理由を説明してほしい。</p>	
公園・緑地		
⑦	緑地面積の 15 パーセントは不十分で、30 パーセント以上への拡充を要望する。	<p>学校や住宅地に隣接する A 地区においては、周辺の居住環境や景観との調和を図るため、敷地周辺に地区施設緑地を整備し、4メートル以上の壁面の位置の制限や 22 パーセント以上の緑化率の最低限度を定めています。</p> <p>また、事業者においては、緩衝緑地帯として敷地周辺に配置するなど、周辺環境に配慮した土地利用計画とされています。</p> <p>なお、緑化については、原則として樹木や地被植物としますが、一定割合の緑化ブロックの採用を認めているところです。</p>
⑩	<p>国道から遠く離れた学校や住宅地に隣接したエリアには、広い緑地や公園を設置するなど、各エリアに調和するような市ガイドラインの産業集積型の基準より厳しい基準を設定できないか。</p> <p>農地が倉庫になることで自然エリアが減少するのに対し緑地を整備すると計画書に記載があるが、駐車場の緑地ブロック等は緑地率にカウントせず、子どもたちが自然と触れ合えるような真の緑地や公園を整備すべき。</p>	

No	意見書の要旨	枚方市の見解
歩行者専用道路		
② ⑥ ⑧ ⑭ ⑯	<p>現状の通行量の少なさから「通行機能の確保」や「アクセス性の向上」の必要性に疑問がある。また、夜間に死角になり犯罪リスクが高まることや、管理不足でバイクや自転車が通行する懸念があり、静穏な住宅地の住環境を著しく阻害するため、道路新設には慎重な判断を求める。</p>	<p>現状、本地区周辺から国道1号にかけて、農道を介して市道が接続しているため、事業完了後においても通行機能を確保する必要があると考えています。また、今回の事業に合わせて、既存の市道を延長することにより、農道を介することなくアクセス性の向上を図るものです。</p>
⑳	<p>歩行者専用道路を整備する際は、夜間でも安心して通行できるよう街灯の設置を要望する。</p>	<p>なお、事業者からは、歩行者専用道路の両端部にバイクや自転車が進入しない措置を講じることや、敷地内に街路灯や防犯カメラを設置し、地域住民の方々に、より安心して通行できる環境の整備を検討していると伺っています。今後とも住環境が向上する計画となるよう指導してまいります。</p>
都市計画手続き		
⑯	<p>農家の問題も理解するが、事前の簡単なアナウンスと簡素な資料をもって、企業の利益優先の乱暴な計画を3月の審議会だけで決定するのは民意を反映しない進め方であり、近隣住民が一生苦渋を背負うことになるため、時間をかけ、慎重に審議するようお願いする。</p> <p>地区計画の計画書が極めて簡略で具体性に欠け、地域貢献や住民環境維持への寄与が不透明であるため、特に小中学校や住宅地に隣接する市街化調整区域への大型物流倉庫建設の本計画では、市の発展に貢献する熟考された計画であるか審議会で慎重に議論する必要があると考える。</p> <p>本議案は、申請資料が簡略すぎ、住民が抱える問題が審議会で未説明であるため、十分な情報と時間をかけた慎重な審議が必要である。開発目的や地域貢献の内容に疑問があり、市のガイドラインも開発側に有利な甘い基準であるため、住宅地等の隣接地にはより厳しい基準を設定し、住民要望を取り入れた条件付きで建設を承認してほしい。</p>	<p>事業者においては、本市に都市計画提案する前段階から、地域住民の皆様に対する個別説明や複数回の説明会の開催など、計画内容の周知と御理解に努めてきたと認識しています。</p> <p>また、本市においては、都市計画提案を受付後、都市計画決定の必要性を判断し、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。</p> <p>今回頂いた御意見を踏まえ、枚方市都市計画審議会にて公正な御審議をいただく予定です。</p>
㉑ ㉒	<p>地区計画区域内の農地所有者として、高齢化と後継者不足に悩む現状から、都市計画マスタープランに沿った開発を希望する。地権者全員が同意しているため、枚方市には地区計画案の早期承認と開発許可への協力を強く要望する。対象区域の北側についても、引き続き行政に迅速な開発事業の推進を期待する。</p>	
㉓	<p>本計画は地元住民の要望で始まり、私も区域内の農地を所有しており、営農継続が困難なため、老後の生活のためにも地区計画案の早期承認と開発許可を強く望む。</p>	

No	意見書の要旨	枚方市の見解
建物の離隔距離		
③ ⑤ ⑥ ⑨ ⑩ ⑫ ⑭	招提東町地区は、豊かな自然と良好な住環境が保たれているが、計画中の巨大な物流倉庫（高さ30メートル、幅370メートル）が戸建て住宅からわずか6mの距離に建設されることに対し、住民は深刻な懸念を抱いており、地域と共存できるような計画変更を強く求めている。	事業者が実施した地域住民の皆様に対する個別説明や複数回の説明会において、建物の離隔距離に関する懸念の声が寄せられたことから、配慮を必要とする戸建て住宅との距離については、環境悪化のおそれのある工場を立地する際などに適用される緩衝帯の基準を準用し、10メートル以上確保する計画であると伺っています。
環境影響評価		
② ⑤ ⑧ ⑨ ⑩ ⑬ ⑮	大型物流倉庫の工事中や操業開始後の交通渋滞、トラック走行や施設による騒音・振動・光害・大気汚染・電波障害、農地を宅地化することによる暑熱問題等が懸念され、それらに対する具体的な対策等を求める。	事業者において、枚方市環境影響評価条例に基づく環境影響評価を実施し、今回の事業の実施による周辺の環境に及ぼす影響について調査・予測・評価を行っております。 現在、事業者が実施した環境影響評価の内容に関し、学識経験者で構成される枚方市環境影響評価審査会において審議が行われる中で、事業者による環境保全の観点からの具体的な対策等によって、周辺の環境に適正に配慮したより良い計画となるよう、引き続き適切に指導してまいります。
⑯	住宅地境界線から倉庫壁面までの距離は「国土交通省 建築物に対する景観規制の効果の分析手法について」に従い、形態率を8パーセント以下としてほしい。	
自然の保全		
① ⑤ ⑥	招提東町地区の豊かな自然や田園風景を残してほしい。大型物流倉庫建設は、地域の自然景観や子どもたちの育ちの場を損ない、子どもたちが自然の中で命の尊さを学ぶ機会を奪うことになる。	本地区のような市街化調整区域における一団の農地は、都市部における貴重なみどりとして認識しているところです。一方で、国道1号に面する本地区は交通利便性が高く、マスタープランにおいても沿道産業集積ゾーンとして位置付けられており、地域のまちづくりに貢献し、将来的に市街化区域への編入を検討できる場合には、都市の健全な発展に資する土地利用を図ることとしています。 本地区については、農業従事者の高齢化や後継者不足などにより、地権者が営農の継続に課題を抱えている状況にある中、耕作放棄地化を防止する観点から立地特性を活かした土地利用の提案を受けたものであり、当該提案がマスタープランにも即することから、地権者の意向を踏まえつつ、周辺環境や景観との調和を図りながら、地区計画による計画的なまちづくりを進めるものです。
災害対応		
⑳	エアコンが完備された物流施設を災害時に避難所として活用できることや災害用備品の備蓄協力は、地元住民として安心できる材料である。	事業者から提案されている地域防災への貢献について、災害時応援協定の締結等により、具体化に向けた取り組みを促進します。

No	意見書の要旨	枚方市の見解
造成計画及び建築計画		
① ② ④ ⑤ ⑩ ⑪ ⑬	<p>高さ 30 メートルの大型物流倉庫が戸建て住宅の近くに壁のように建てられることで、圧迫感による精神的苦痛、日照権、ビル風、騒音、電波障害が予想されるため、建物の低層化や国道 1 号に並行した配置計画、防音壁・吸音パネルの設置、騒音の最小化を強く求める。また、倉庫による住環境の悪化や夏の気温上昇を懸念し、風通しを良くするために倉庫の外壁を北側へ後退させること、空調排気ダクトは南側を避け北側や屋上に配置すること、日射反射率の低い色で地域景観に配慮した外壁にすることを要望する。さらに、既存の物流施設や人口減少を踏まえ、自然豊かな地域にこのような巨大な物流倉庫を建てることは、地区計画の意図する「ふさわしい景観」に反し、幼稚園や学校、住宅地の多い住みやすい環境にそぐわず、美しい景観の喪失や圧迫感を招くため、再考を強く求める。</p>	<p>個別の建築計画における日照、騒音、設備配置等の影響を踏まえ、今後も開発・建築に関する関係法令、枚方市環境影響評価条例及び枚方市景観計画等に基づき、周辺環境に配慮したより良い計画となるよう、引き続き適切に指導してまいります。</p>
⑥ ⑧	<p>通学路に近接した位置における従業員用出入口設置は、交通量の増加を招き、事故リスクの高まりや治安悪化を懸念する。そのため、緊急車両とするならば、一般車両が流入しないよう物理的な措置を講じることを求める。</p>	<p>個別の出入口計画については、今後の開発許可手続き等の中で安全性等の必要な確認をしてまいります。</p> <p>なお、現時点で事業者からは、西側出入口について、日常的には従業員用の歩行者及び自転車の利用に限定し、災害時においてのみ緊急車両の出入りを想定している旨を確認しております。</p>
⑳	<p>招提元町周辺の住民として、現在の高校生の夜間の通学路の安全に懸念があるため、地区計画の早期承認と、開発後の安全な通学路と十分な街灯の設置を要望する。</p>	<p>事業者からは、地域住民の方々が安心して通行できる環境づくりに配慮し、敷地内への街路灯や防犯カメラの設置について検討している旨を確認しております。</p>
㉓	<p>大型物流施設の誘致により、現在の国道 1 号沿いの不審な環境が改善され、住環境が向上することを期待している。</p>	<p>今後も地区周辺の安全性や住環境の向上の観点を踏まえ、必要な確認を行うとともに、本地区計画の適切な運用を通じ、良好な市街地環境の形成が図られるよう、引き続き指導してまいります。</p>
⑤	<p>軟弱地盤への物流倉庫建設は、南海トラフ地震による液状化や建物損壊、太陽光パネル落下のリスクが懸念される。</p>	<p>個別の建築計画につきましては、建築基準法に基づき、専門家による構造計算適合性判定等の審査が行われることから、一定の安全性は確保されるものと考えます。</p>

No	意見書の要旨	枚方市の見解
地域貢献（地域活性化、雇用創出、税増収等）		
⑭	地域の雇用創出というメリットよりも、外国人労働者の増加により、文化や習慣・マナーの違いから地域の治安が悪化することを危惧している。	大型物流倉庫の誘致により、雇用が創出され、定住促進や地域活性化につながることを期待されます。事業者に対しましては、地元の雇用を推進するよう、協力を求めてまいります。
⑱	招提東町の開発は、雇用の創出を通じて公共交通機関（特に京阪バス）の充実が期待される。招提には高齢者が多く居住しているため、開発後には、枚方市と京阪バスによる交通網の整備を求める。	また、雇用創出の一方で、人口増加に伴うトラブルの発生等に懸念の声があるところですが、事業者においては地域に根差した活動に取り組み、地域の一員として共生していただくことが重要と考えています。
⑳ ㉓ ㉔ ㉕	大型物流倉庫の誘致は、若い世代の定住促進や地域活性化につながるため、市街化調整区域であっても地区計画の承認と企業誘致を進めることは枚方市民にとって嬉しいと考える。行政に対しては、事業者へ地元雇用の推進を要請することを求める。地元雇用は、保育園・小学校への近接による保護者の負担軽減が見込まれることから、早期の承認を要望する。	本計画については、様々なご意見のとおり、地域貢献に資するものと考えられます。
⑨ ⑰ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕	招提東町地区への企業誘致により、枚方市内の事業者との経済取引が進み、地域経済が活性化することを期待する。将来的には企業従業員が地元行事や防災訓練に参加し、地域住民と交流を深めることを期待する。	
⑲ ㉑	地区計画の推進は、民間投資を呼び込み、固定資産税の増収が見込まれるため、税収が厳しい枚方市の福祉予算の充実のために重要。早急な地区計画の承認と開発計画の推進を求める。	

No	意見書の要旨	枚方市の見解
その他要望		
④ ⑧ ⑯	住宅が隣接する計画地の南側において、荷捌きやトラックの走行を行わないことの確約書の提出を事業者に求める。	地域住民の皆様から頂いた要望等につきましては、事業者に応じ、必要に応じて指導してまいります。また、住民に寄り添った丁寧な説明と対応を実施するよう指導してまいります。
⑦ ⑪	商業施設や医療介護施設など、地域に貢献する施設の建設を提案する。	
⑦	事業主側には、建物のシミュレーション映像を見せながらの住民に寄り添った説明会を実施し、住民軽視の姿勢を改めることを求める。 今回の計画は外資投資ファンドによるもので雑な印象を受ける。枚方市には真に地域に貢献できる計画の立案と実行を期待する。	
⑫	物流倉庫建設に関して事業者と枚方市が利益のみを重視し、住民に寄り添った説明や対話が不足している。税込増加のためとはいえ、既存の住民の生活環境を安易に破壊しないよう求める。	
⑬	説明会ではメリットの強調、資料の再利用があり、開発業者側の不誠実な対応があった。住民の感覚的な懸念を軽視せず、開発業者の情報のみを鵜呑みにしないよう行政に求める。	
⑯	駐車場緑地ブロックは緑化率に含めない、学校、住宅側に窓を設置しない、必要性のない遊歩道は新設しない、従業員出入口は倉庫敷地北側に設置、空調の室外機は屋上に設置、貯水施設設置にあわせ近隣の市下水管も整備する、各意見書の内容を検討し合意できるものは実行すること。 市街化調整区域の農地が単なる転売目的ではなく、真にまちづくりに不可欠な地区計画であるかを評価するため、開発会社には次回審議会までに、曖昧な表現を避け、調査・分析された具体的な回答を提示させることを要望する。 市が事業者をサポートしながら企業誘致説明会等を実施し、優良企業等を誘致すること。	
⑳	地元住民として、都市計画マスタープランに基づく招提東町の開発の具体的な進展を大変喜んでいる。長年の開発への期待に応える形で地区計画案が承認され、開発が進むことに強く賛成する。	