

令和4年度  
(2022年度)

## 都市整備部の取り組み実績

<部長の方針・考え方>

時代の変化に対応できる“まちづくり”の実現に向けて、都市政策に関する各計画に基づき着実に事業を推進していくとともに、政策課題への対応や業務改善に取り組む部内ワーキングの実施を通じて、人材育成による組織力の強化を図ります。

- ① 多様化する都市問題への対応 ② 暮らしたくなるまちづくりの推進 ③ 人材育成による組織力の強化

### 重点的な取り組み：空き家・空き地対策推進事業

令和4年1月に策定した第2次枚方市空き家等対策計画に基づく実行計画の運用を開始し、様々な施策の展開を図ります。空き家・空き地の活用については、旧耐震基準（昭和56年5月31日以前の建築基準法上の耐震基準）の空き家を活用して若者世帯や子育て世帯の転入・定住促進を図る「若者世代空き家活用補助制度」を引き続き運用するとともに、積極的な啓発・周知活動を続け、利用拡大に努めます。

また、地域特性に応じた課題解決として、所有者への働きかけを行い、利活用等によるマッチングに繋げることや、不動産団体との連携により流通促進に繋げるよう取り組みます。

<b>実 績</b>	① 枚方市若者世代空き家活用補助 交付決定件数<23件> ② 空き家・空き地対策モデル事業の実施 ③ 空き家セミナー開催（主催） 参加人数<3回のべ114名> ④ 地域空き家活用補助制度創設 交付決定件数<1件> ⑤ 空き家・空き地に関する相談件数<空き家219件、空き地67件>
<b>説 明</b>	① 昨年度に引き続き制度を運用し、若者世代の転入・定住促進、空き家活用を促進しました。広報やSNSの他、郵便局や民間窓口でのリーフレット配布、イベント出展と多くの周知を行いました。引き続き利用実績の拡大に努めます。 ② モデル地域協力のもと空き家の実態調査を行い、掘り起こした空き家に対し、公募した11社の協力事業者による所有者への意向調査を連携して行い、地域の課題解決に繋げる取り組みを行いました。また包括連携協定を締結する枚方信用金庫と連携を強化したことで、所有者への相談窓口や専用フリーダイヤルが開設されました。今後も協力事業者と連携しながら、事業地区を拡大し、流通や利活用に向けた仕組みが更に充実するよう取り組みを進めます。 ③ モデル事業の地区と連携し、現地からオンライン配信するかたちで空き家セミナーを開催しました。講師は、大阪住まい活性化フォーラムと連携し、「空き家と法改正」というテーマで所有者等へ情報提供及び、啓発に努めました。今後もセミナーを通じ、空き家問題の啓発や利活用の促進に繋げるよう努めます。 ④ 市民団体等が、地域課題の解消と空き家の活用を推進するため「地域空き家活用補助制度」を創設しました。引き続き制度利用に向け、周知啓発を進めま

	<p>す。</p> <p>⑤ 不良空き家・空き地の適正管理を促す取り組みは継続しており、指導の際に意向があれば市場流通にも繋げることもできました。オンライン相談窓口等、相談の環境整備も進めており、今後も所有者等の管理意識の醸成を図ることに努めます。</p>
--	--

### 重点的な取り組み：マンション管理支援事業

分譲マンションの維持管理の適正化に向けた取り組みを強化するため、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正（令和4年4月施行）され、地方公共団体による計画の策定や管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が新たに規定されています。この法改正に基づき、マンション管理適正化の推進のための計画策定に向けて、市内の分譲マンションの現況や管理状況等について調査を実施するとともに、マンション管理施策の見直しに取り組みます。

<b>実績</b>	<p>① マンション管理実態調査業務委託の実施及び実態調査報告書の作成</p> <p>② マンション管理基礎セミナー開催（主催）。参加人数＜1回44名＞</p> <p>③ マンション管理に関する相談件数＜5件＞</p>
<b>説明</b>	<p>① 市内の分譲マンション（280管理組合）を対象に「アンケート調査」を実施し、そのうち、築30年以上のマンションには「現地調査」を行いました。「アンケート調査」と「現地調査」の結果から管理不適正マンションの抽出を行い、「面談調査」により管理上の問題点などの聞き取りを行いました。これらの調査結果を基に実態調査報告書を作成しました。今後、この調査結果を踏まえて「枚方市分譲マンション管理適正化推進計画」を策定します。</p> <p>② （公財）マンション管理センターとNPO法人枚方マンション管理組合連合会と連携し、「マンション管理の基礎知識」と「マンション管理の課題への取り組み事例」をテーマとしてセミナーを開催しました。今後もセミナーを通じて、マンションの管理適正化に向けた啓発及び知識の普及に努めます。</p> <p>③ マンション管理組合や区分所有者が抱える問題に関する聞き取りを行い、対応として情報提供等を行いました。今後も相談対応を通じて、マンション管理の適正化を推進するとともに相談支援体制の充実に努めます。</p>

### 重点的な取り組み：京阪本線連続立体交差事業

鉄道高架化工事の着手にあわせて、占用物件等の移設など関係機関との円滑な調整、協議及び手続きを進めるとともに、工事施行者との連携、情報共有を行い、工事区間における周辺地域への周知を図ります。また、事業用地の取得にあたっては、鉄道高架化工事の重要性及び必要性について関係権利者の理解を得られるよう、引き続き、民間機関を活用しながら計画的かつ効率的

な取り組みを進めます。

<p><b>実績</b></p>	<p>① 事業用地約 1,700 m<sup>2</sup>を取得          ② 鉄道高架化工事に着手          ③ 支障物の移設及び撤去工事の実施</p>
<p><b>説明</b></p>	<p>① 枚方市域事業面積約 30,800 m<sup>2</sup>（枚方市域事業延長約 3.4km）のうち、令和 4 年度の取得済面積は約 28,400 m<sup>2</sup>となり、取得率が約 92%に到達しました。引き続き、工事工程を的確に把握しながら、並行して円滑な用地取得を進めます。          ② 鉄道高架化工事着手に係る起工式を、ひらかたパークイベントホールにて令和 4 年 9 月に開催しました。今後は、関連移設を含む関係機関との調整協議及び手続きを進めます。          ③ 鉄道高架化工事着手に支障となる蝶矢踏切周辺（伊加賀栄町及び伊加賀寿町）の既存水路、光善寺 4 号踏切周辺（走谷二丁目）の地下埋設物や電気、通信設備等の移設工事を実施しました。また、枚方市駅、枚方公園駅間の高架下に存するちびっ子広場が鉄道高架化工事で支障となる為、遊具等の撤去工事を実施しました。</p>

### 重点的な取り組み：計画的なまちづくり

京阪本線連続立体交差事業にあわせてコンパクト・プラス・ネットワークの形成に取り組む光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業においては、引き続き、権利変換計画の認可手続きや商業施設等の整備など組合が実施する事業に対して、財政的・技術的支援を行います。

また、鉄道駅周辺や第二京阪道路沿道におけるまちづくりとして、土地区画整理事業の実現をめざす準備組織が設立された村野駅西地区及び茄子作地区においては、事業化に向けた具体的な検討が進むよう技術的支援を行います。さらに、都市基盤整備が進む JR 長尾駅周辺においては、地域をはじめ多様な主体と連携しながら、計画的なまちづくりを推進していくためのビジョンとなる「長尾駅周辺地区まちづくり構想」を策定します。

<p><b>実績</b></p>	<p>① 権利変換計画の認可を取得し、施設等の整備に係る財政的・技術的支援を実施。          ② 土地区画整理事業の実現をめざす準備組織に対し、技術的支援を実施。          ③ 「長尾駅周辺地区まちづくり構想」を策定。</p>
<p><b>説明</b></p>	<p>① 令和 4 年 5 月に権利変換計画の認可申請を行い、組合とともに大阪府と協議・調整し、7 月に認可を取得しました。また、令和 5 年度に必要な補償費や工事費等に係る国・府との補助金協議などの財政的支援や、建築工事着手に向けた関係機関との協議・調整等の技術的支援を行いました。今後も、組合に対し継続的な財政的・技術的支援を行います。          ② 村野駅西及び茄子作地区の準備組合における事業計画の検討及び作成にあた</p>

	<p>り、関係機関等との協議・調整等の技術的支援を行い、令和5年3月にそれぞれの地区で開催された準備組合総会において事業計画素案が承認されました。今後も、事業の実現に向け、両地区の準備組合に対し継続的な技術的支援を行います。</p> <p>③ 令和4年4月に「長尾駅周辺地区まちづくり構想(案)」に関する説明会を開催し、9月に構想を策定しました。今後も、地権者が主体となって進めるまちづくりの取り組みに対して、進捗状況にあわせた支援を行います。</p>
--	--

## 重点的な取り組み：学校及び市有建築物の整備

学校園を含む市有建築物の保全・更新工事については、財政負担の平準化を図りながら計画的に進めることで、施設の安全性や機能性を確保します。また、小中学校のトイレの洋式化・ドライ化等については令和5年度の整備完了をめざし、小中学校体育館への空調整備については令和6年度までの導入完了に向けて整備事業者の選定を進めます。さらに、禁野小学校整備事業は令和8年度内の完成をめざし、整備事業者の選定、解体及び基本設計を進めます。

<p><b>実績</b></p>	<p>① 「枚方市学校整備計画」に基づく工事を実施。          &lt;計画に基づき改修工事等を行った学校数：63校&gt;</p> <p>② 「市有建築物保全計画」の第Ⅲ期実施計画に基づく工事を実施。          &lt;計画に基づき改修工事等を行った施設数：26施設&gt;</p> <p>③ 「枚方市学校整備計画」に基づくトイレ改修工事を実施。          &lt;トイレ改修工事の実施学校数：小学校：19校、中学校11校&gt;</p> <p>④ 小中学校体育館空調設備整備事業者の公募を実施。</p> <p>⑤ 禁野小学校整備事業者を選定し、解体工事及び基本設計に着手。</p>
<p><b>説明</b></p>	<p>① 「枚方市学校整備計画」は、学校施設のより効率的な施設整備を図るとともに、コスト縮減や財政負担の平準化を考慮するものとして、令和2年3月に策定しています。本計画に基づき、学校施設の総合的かつ計画的な整備や保全を進めます。</p> <p>② 市有建築物の安全性及び機能性を維持し延命化を図るとともに、維持補修等にかかる経費の財政負担の平準化を図るため「市有建築物保全計画」に基づき、市有建築物の計画的かつ適切な維持保全に努めます。</p> <p>③ 「枚方市学校整備計画」に基づき、トイレ改修工事を実施しました。小中学校のトイレの洋式化・ドライ化等については、令和5年度の整備完了をめざして計画的に取り組めます。</p> <p>④ 小中学校体育館への空調設備整備については、令和4年度に事業者を公募しましたが不調となりました。このため、令和5年4月に再度公告を行い令和6年度の導入完了を目指し整備事業者の選定を進めます。</p> <p>⑤ 禁野小学校整備事業は、設計施工一括型デザインビルド(DB)方式を事業手</p>

	法とした総合評価一般競争入札方式で受注者を選定し、旧高陵小学校の解体工事及び新校舎の基本設計に着手しました。令和5年度に解体工事及び基本設計を完了し、続いて実施設計を進めます。
--	--

**重点的な取り組み：建築物情報のデータ化による窓口対応の効率化**

建築物情報のデータ化及び建築物台帳システムによるデータ管理を導入し、事務処理の効率化及び市民や事業者に対する建築物情報の閲覧サービスの迅速化を図ります。

<b>実績</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 建築物情報を電子データ化</li> <li>② 建築物台帳システムの導入</li> </ul>
<b>説明</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① これまで紙で管理していた既存建築物の建築確認情報の電子データ化を実施しました。これにより、既存建築物の建築確認及び完了検査等の記録の検索性の向上、これらの情報を記載した「建築基準法に基づく確認済等の証明書」の発行の迅速化が可能になり、宅地建物取引業者をはじめとする事業者や市民に開示できる情報の拡充を図りました。</li> <li>② 建築物台帳システムを導入し、新たに新築等される建築確認情報についても、電子データで情報管理を行うことで、公文書のペーパーレス化を図るとともに、上記の既存建築物と同様に証明発行業務の迅速化や、市民・事業者が開示する情報の拡充を図りました。</li> </ul>

**重点的な取り組み：人材育成による組織力の強化**

多様化する都市問題や政策課題等に対応した都市政策の立案及び職場環境の改善や業務効率化による職員のワーク・ライフ・バランスの推進に向けて、若手職員を中心としたワーキンググループを構成し、大胆かつ斬新な発想と EBPM の手法を取り入れた取り組みの検討を通じて、人材育成による組織力の強化を図ります。

《予定案件》 東部地域の将来都市像、市街化調整区域の税制度、部内窓口システムの統合

また、地震災害時における二次的災害を未然に防止するため、被災した建築物や宅地の応急危険度判定を行う判定士等の育成及び増員を図ります。

<b>実績</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 「東部地域の活性化」、「市街化調整区域における都市計画税の在り方」及び「都市づくり情報 DX の推進」をテーマにそれぞれ検討を実施。</li> <li>② 被災建築物応急危険度判定士として9人、被災宅地危険度判定士として4人及び被災建築物応急危険度判定コーディネーターとして1人が新規に資格を取得。</li> </ul>
-----------	---

<p><b>説 明</b></p>	<p>① 「東部地域の活性化」では、総合政策部及び観光にぎわい部と連携し、他市事例の調査やケーススタディ等を繰り返しながら施策の具体化を進め、令和4年6月に「観光資源の有効な利用上必要な建築物に関する取扱い基準」を策定しました。</p> <p>また、「市街化調整区域における都市計画税」及び「都市づくり情報DXの推進」については、関係機関協議や効果的な施策展開に繋がる庁内連携の取り組みなど、令和5年度も引き続き検討を進めます。</p> <p>② 応急危険度判定士として資格要件を満たす者に対して、積極的に資格を取得するように働きかけました。</p>
-------------------	---