

令和5年度  
(2023年度)

## 都市整備部の取り組み

<部長の方針・考え方>

時代の変化に対応できる“まち”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取り組みを通じて、人材育成による組織力の強化を図ります。

- ① 暮らしたくなるまちづくりの取り組み ② 都市づくり情報のDX ③ 人材育成による組織力の強化

<部の構成>

都市計画課  
住宅まちづくり課  
市街地整備室市街地開発課  
市街地整備室連続立体交差課  
施設整備室施設設計課  
施設整備室建築課  
施設整備室設備課  
施設整備室施設管理課  
開発指導室開発調整課  
開発指導室審査指導課

<主な担当事務>

- (1) 都市政策に関すること。
- (2) 景観に関すること。
- (3) 空き家・空き地に関すること。
- (4) 市街地再開発事業、土地区画整理事業等に関すること。
- (5) 京阪本線連続立体交差事業に関すること。
- (6) 市有建築物等の新設・改良等の計画及び設計・施行に関すること。
- (7) 学校施設等の管理に関すること
- (8) 開発事業等に係る協議及び指導に関すること。
- (9) 開発許可及び建築確認の審査・検査に関すること。
- (10) 建築物の維持管理、防災等の指導に関すること。

### 重点的な取り組み：魅力ある都市基盤の整備

#### 京阪本線連続立体交差事業

鉄道高架化工事にあわせて、文化財調査及び占用物件等の移設など関係機関との円滑な調整、協議及び手続を進めるとともに、施行者等との連携や情報共有を行い、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。



(用地買収状況：北中振3丁目付近)

#### 市街地開発事業

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、商業施設等の整備など組合が実施する事業に対して、引き続き、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ている村野駅西地区及び茄子作地区においては、都市計画に向けた手続を進めるとともに、引き続き、事業化に向けた技術的支援を行います。



(光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業イメージパース)

※組合にて検討中のため、変更する可能性があります

#### 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の推進

市街化区域及び市街化調整区域の「区域区分」について、大阪府が令和7年度に一斉見直しを予定していることから、土地利用状況や将来のまちづくり動向を勘案し、「区域区分」及び「用途地域」の見直し区域について検討を進めます。

<p><b>実 績</b></p>	<p>① 事業用地約 1,300 m<sup>2</sup>を取得。</p> <p>② 施設建築物の整備等に係る財政的・技術的支援を実施。 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。</p> <p>③ 区域区分及び用途地域の一斉見直しに着手。</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5年度の取得済面積は 29,700 m<sup>2</sup>となり、取得率が約 96%に到達しました。今後も、鉄道高架化工事に併せて、文化財調査及び占用物件等の移設など関係機関との調整、協議及び手続を進めるとともに、工事期間中の付替え道路の設計を実施します。</p> <p>② 光善寺駅西地区市街地再開発組合が施工する施設建築物や道路などの工事費に対し、社会資本整備総合交付金を活用した補助金を執行し財政的支援を行うとともに、資材高騰等への対応を取るための事業計画変更に係る手続を進めました。今後も事業完了に向け、組合に対して継続的に財政的・技術的支援を行います。</p> <p>また、村野駅西地区及び茄子作地区の準備組合における事業計画の検討・作成にあたり、関係機関等との協議・調整等の技術的支援を行うとともに、令和5年12月に都市計画に関する説明会を行うなど都市計画に係る手続を進めました。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 区域区分及び用途地域の見直し方針「区域区分及び用途地域の一斉見直し」について、市ホームページ及び広報ひらかた7月号にて周知を図るとともに、見直し区域の検討を進め、都市計画素案の作成に取り組みました。</p> <p>令和6年度は市民説明会や都市計画公聴会の開催など、令和7年度予定の一斉見直しに向けて都市計画手続を進めます。</p>

## 重点的な取り組み： 教育環境の充実

### 学校空調設備整備事業

小中学校体育館の空調整備は、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。また、教室等既存空調設備の更新は、令和6年度の事業者選定に向けて詳細検討を進めます。



(体育館空調設備整備イメージ)

### 学校トイレ整備事業

残る35系列のトイレ整備を進め、今年度中に洋式化・ドライ化等の整備を完了する予定です。



(洋式化・ドライ化)



(ユニバーサル化)

### 禁野小学校整備事業

令和8年度中の完成をめざし、今年度は解体工事を完了し、基本設計を取りまとめた後に実施設計を進めます。



(新校舎イメージ)



(解体状況 令和5年4月時点)

### 学校園施設改善事業

子どもたちの教育環境の充実を図るため、小中学校の保全・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により、施設の安全性や機能性を確保します。

エレベーターについては、令和5年3月に策定した「学校施設のエレベーター設置等に関する

方針」に基づき、今年度は3校の実施設計と1校の工事を進めます。

また、ぬかるみや水はけ不良が発生している小中学校のグラウンドについては、直営作業による改修を進めます。



(グラウンド改修中)



(グラウンド改修後)

<p style="text-align: center;"><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：40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：23施設&gt;</p> <p>③ 小中学校体育館空調は、令和5年度末までに中学校10校に空調整備及び維持管理を実施。          小中学校教室等空調は、令和6年度の事業者選定に向けて詳細検討を実施。</p> <p>④ 「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：26校、中学校9校&gt;</p> <p>⑤ 禁野小学校整備事業は、旧高陵小学校の解体工事及び新校舎の基本設計を完了し、実施設計に着手。</p> <p>⑥ 「学校施設のエレベーター設置等に関する方針」に基づくエレベーター設置工事を実施。          &lt;エレベーター設置工事の着手学校数：小学校：1校&gt;</p> <p>⑦ 直営作業による学校グラウンドの改修を実施。          &lt;グラウンド改修の実施学校数：小学校5校、中学校2校&gt;</p>
<p style="text-align: center;"><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 体育館空調については、令和6年度末までに小中学校全ての体育館に空調整備を行い、維持管理を実施します。教室等空調については、令和7年度から令和9年度にかけて既設空調機器の更新完了を目指し、令和6年度に整備事業者の選定を進めます。</p> <p>④ 「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</p>

	<p>学校のトイレの洋式化・ドライ化等については、令和5年度に整備を完了しました。</p> <p>⑤ 禁野小学校整備事業は、令和5年度に旧高陵小学校の解体工事及び新校舎の基本設計を完了し、令和6年7月から新校舎の建設工事に着手します。</p> <p>⑥ 「学校施設のエレベーター設置等に関する方針」に基づき、エレベーター設置を進めます。令和5年度は、樟葉小学校において、エレベーターの設置工事に着手しました。</p> <p>⑦ 降雨後のグラウンドの状況調査を実施し、ぬかるみや水はけ不良が生じている小中学校のグラウンド改修に取り組みました。令和6年度も引き続き、直営作業によるグラウンド改修を進めます。</p>
--	---

## 重点的な取り組み：安全・安心のまちづくり

### マンション管理支援事業

令和2年6月に改正（令和4年4月施行）された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、分譲マンションにおける良好な居住環境を確保するとともに、地域の活力を高め、魅力あるまちづくりを推進するため、令和4年度に実施した市内分譲マンションの管理実態調査の結果を踏まえた、「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。

### 盛土規制法基礎調査事業

令和3年7月に発生した静岡県熱海市における土石流災害を契機に、従来の「宅地造成等規制法」が宅地を対象に造成工事等を規制していたものから、土地の用途・目的を問わず危険な盛土等を包括的に規制する、「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改正（令和5年5月施行）されたことを受け、規制区域の指定など同法の施行に伴う必要な取り組みを進めます。

<b>実績</b>	<p>① マンション管理適正化推進計画の策定及び管理計画認定制度の運用開始。</p> <p>② マンション管理基礎セミナー（主催）及び分譲マンションセミナー（共催）の開催。＜参加人数 2回 128名＞</p> <p>③ マンション管理に関する相談。＜件数 4件＞</p> <p>④ 盛土規制法基礎調査事業について、「宅地造成及び特定盛土等規制法」に基づく規制区域の指定に向けた調査の実施など、同法の運用開始に向けた取り組みを推進。</p>
<b>説明</b>	<p>① 令和4年度に行った管理実態調査の結果を踏まえた計画案について、パブリックコメントを実施し、市民意見を反映したうえで令和5年10月に「枚方市分譲マンション管理適正化推進計画」を策定しました。また、マンション管理組合が作成する管理計画を認定する制度の運用を開始しました。</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、「管理計画認定手続支援サービスについて」と「管理会社任せのリスク」をテーマとしてセミナーを開催しました。また、大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会との共催により、マンション</p>

	<p>における防災に関する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専門家団体との連携による相談支援体制の充実に努めます。</p> <p>④ 令和5年度は、法の運用に向け、新たな規制区域の指定に向けた基礎調査（法定調査）を実施しました。その結果、市全域を「宅地造成等工事規制区域」の候補区域とした調査結果を取りまとめ、調査結果と併せて法の運用開始時期を令和6年4月1日として公表を行いました。</p> <p>令和6年度は、新たな規制区域の指定に基づく許可・検査業務の実施等、法の運用を開始していきます。また、既存盛土に関する調査にも取り組んでいきます。</p>
--	---

**重点的な取り組み：多様な生活・社会の課題解決に取り組むまちづくり**

**空き家・空き地対策推進事業**

第2次枚方市空家対策実行計画に基づき、空き家・空き地対策のさらなる充実を目指し、多角的な施策の展開を図ります。

空き家・空き地の利活用については、「若者世代空き家活用補助制度」や「地域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・周知活動による利用拡大に取り組みます。

また、快適で暮らしやすい環境をめざし、地域の実態や課題と向き合いながら所有者に働きかけを行い、利活用の促進や市場への流通など、地域が抱える課題と空き家の解消に繋がります。



（「若者世代空き家活用補助制度」の活用事例）

<b>実績</b>	<p>① 枚方市若者世代空き家活用補助を交付。＜交付決定件数 24件＞</p> <p>② 空き家空き地対策モデル事業実施。 ＜地区数とマッチング件数 2地区 5件＞</p> <p>③ 空き家セミナーの開催（オンラインセミナー）。 ＜参加人数3回延べ129名＞</p> <p>④ 地域空き家活用補助制度の活用。＜交付決定件数 0件＞</p> <p>⑤ 空き家・空き地に関する相談。＜件数 空き家215件、空き地70件＞</p>
<b>説明</b>	<p>① 令和5年8月に要綱を一部改正し補助対象者の拡充を行うことで、若者世代の空き家活用を更に促進するとともに、本制度のPR活動に繋げるため、第2弾となる活用事例集を発行しました。引き続き、イベント出展や公共施設、郵便局、住宅展示場等へのリーフレットの配架、並びに広報やSNSなど多く</p>

	<p>の周知活動を行い、更なる利用実績の拡大に努めます。</p> <p>② 令和5年度は13社の協力事業者との連携によりモデル地域2地区において空き家の実態調査、並びに所有者の意向調査を行い、その結果、空き家所有者と不動産事業者の5件のマッチングが実現しました。引き続き、モデル事業を継続し、地域の課題解決に繋げる取り組みを進めます。</p> <p>③ 本市主催による空き家セミナーを3回開催し、延べ129名が参加されました。一般社団法人既存住宅・空家プロデュース協会と連携し、令和6年4月からの相続登記の義務化を見据え、主に相続した空き家の活用方法をテーマとしたセミナーを行いました。相続登記の義務化は、将来に渡る空き家の解消と利活用の促進が期待できることから、引き続き、相続登記をテーマとしたセミナーを行い、空き家問題の啓発と利活用の促進に繋がります。</p> <p>④ 「地域空き家活用補助制度」は自治会や非営利団体を対象とし、地域課題の解消と空き家の有効活用の推進を目的とした補助制度ですが、非営利を条件とすることや10年以上の事業継続などの国の補助要件もあり、令和5年度の実績はありませんでした。昨今、本制度の運用については非営利から営利を認める条件緩和が国から示されたこともあり、これに即した補助要綱の見直しを検討するとともに、引き続き、制度利用に向けた周知啓発を進めます。</p> <p>⑤ 相談・通報のあった空き家・空き地の所有者等に適正管理を促す指導を行う中で、所有者の意向を伺いながら、市場流通に乗せるなど空き家解消に繋がった事例もありました。今後は、令和5年12月の空き家対策にかかる特措法の改正に伴い本市の空家等対策計画の改定を行うことで、更なる所有者等の管理意識の啓発と空き家対策の推進に取り組めます。</p>
--	--

### 都市づくり情報DX推進事業

新型コロナウイルス感染症を契機とした新しい生活様式に対応するため、都市計画や建築、景観など都市づくりに関する情報を一元化したシステムを構築し、市民や事業者等が職員と接することなく必要な情報の閲覧や取得ができる窓口端末及び課金機を設置します。

将来の「自宅や会社からでも必要な都市づくり情報が取得できる市役所」をめざして、一元化した情報のオープンデータ化や申請手続きに係る手数料のキャッシュレス化の検討など、スマート自治体の実現に向けて取り組めます。

#### システム構成

- タッチパネル  
…閲覧/印刷
- レシートプリンター  
…領収書発行
- 架台  
…システム設置
- プリンター  
…証明書等の発行
- 課金装置  
…手数料等の課金



(参考：神奈川県藤沢市)

<b>実績</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 窓口閲覧交付サービス及びオンライン閲覧サービスの運用開始。</li> <li>② 申請や届出等のオンライン化及びキャッシュレス化に向けた試行実施。</li> </ul>
<b>説明</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① システム構築にあわせて、窓口閲覧交付サービス及びオンライン閲覧サービスを実装し、令和6年3月より都市づくり情報を集約した不動産調査コーナーの開設と閲覧用のホームページのリニューアルを行いました。</li> <li>② 都市整備部関係課にてオンライン化及びキャッシュレス化のモデルケースとなる申請、届出等の事務を抽出、試行実施を行い、令和6年度からの段階的実施に向けて検討を進めました。</li> </ul>

## 重点的な取り組み：人材育成による組織力の強化

### ワーキンググループによる横断的な取り組み

多様化・複雑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の環境改善や業務効率化による職員のワーク・ライフ・バランスを推進するため、若手や中堅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》産業立地に向けた土地利用誘導策・市街化調整区域の税制度、都市づくり情報 DX など

### 持続可能な災害体制の構築

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 部内横断的なワーキンググループの取り組みを継続実施。</li> <li>② 被災建築物応急危険度判定士として8人、被災宅地危険度判定士として16人が新規に資格を取得。</li> </ul>
<b>説明</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 過年度から取り組んでいる都市づくり情報の DX 推進や市街化調整区域における税制度などの検討とあわせて、新たに産業立地の促進に向けた土地利用誘導策の検討に着手するとともに、これらの取り組みや過程を通じて組織力の強化につながる人材育成に努めました。</li> <li>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。</li> </ul>