

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、駐輪場も新たにす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ますと思いますが、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く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。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のでしょうか。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っています。

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考えております。

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、先々を考えると、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。あつ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ななものでしょうか。

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す。

【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のことだと、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のでしょうか。NTT跡地だけ特別扱いなのではないのでしょうか。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てかず、おまけに学生たちでいつもいっぱい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は私は信じています。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なのでしょうか。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のでしょうか。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が。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、センチュリータウン自治会、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いもの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のでしょうか。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のでしょうか。

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、N T T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せん。

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思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いか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ない。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のでしょうか。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月に同地をめぐるやりとりがあった。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、くずは合同宿舍跡地を考える会、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、本件財産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の宿舍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のでしょうか。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のではないのでしょうか。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、くずは合同宿舍跡地を考える会は、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、事故などの不安をおびえています。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られません。

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合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がありますが、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、公務員宿舍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合建築物で、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】