

令和6年度 第1回 枚方市都市計画公聴会の 公述人の意見に対する枚方市の考え方

東部大阪都市計画用途地域の変更、東部大阪都市計画高度地区の変更、東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更に関する公聴会において公述人から述べられた意見に対しての枚方市の考え方は、次のとおりです。

	楠葉花園町地区における 都市計画原案に係る意見の概要	意見に対する枚方市の考え方
1	用途地域の変更について (公述人①) ●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。センチュリータウンは、既存不適格建築物のため、建替えができない等の課題があげられていましたが、後付けの理由として、近畿財務局宿舍跡地（現在、未活用）の空き地空き家の懸念があるという一文が追加されました。こうした対応は不自然で、住民の反応を見て付け加えたようであり、この計画そのものが、地域課題の解決を図るための内容では無い、と私は推測します。 (公述人②) ●本地区の都市計画原案に賛成します。常に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と思っています。現状のままで同規模の建替えや一部増築も困難であり、大地震を想定した場合や子供たちに引き継ぐことを考えた時に、どうしても解消しておく必要があります。用途地域を近隣商業地域に変更することにより、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います。 (公述人③) ●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、30年にわたる大規模修繕計画を作成しています。市の説明では、既存不適格建築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戸の専有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るものであり、市が決めることではありません。 ●2019年に近畿財務局宿舍跡地について、市は用途地域の変更を検討しましたが、建設敷地単位で変更はできない、また周辺地域の土地利用の変更も見込まれないことから、用途地域を変更する必要性としては乏しい状況としています。今なぜ用途地域を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	●本地区は、枚方市北部の京阪樟葉駅に近接する交通利便性の高い地区であり、枚方市都市計画マスタープランでは、広域拠点として都市居住の促進に加え、広域エリアの中心となる商業、業務、医療などの都市機能の集積を図ることとしています。 また、枚方市立地適正化計画においては、都市機能誘導区域として、病院や食料品が購買できる商業施設、保育所などの都市機能の誘導を図ることとしています。 しかしながら、高度経済成長期にまちづくりが進められた本地区は、現在、建物の更新が進みつつあるものの、10年近く未活用の敷地や建築基準法等の改正により既存不適格となった建築物が存在している状況です。 今回、用途地域を変更することで、地区の課題を解決するとともに、将来の建物更新を見据えて魅力ある市街地環境の形成を図る考えです。 なお、用途地域は、敷地単位の局地的な視点にとどまらず、都市全体の観点から、都市計画マスタープランに示される地域ごとの将来像の実現に向けて都市計画で定めるものです。

	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。 (公述人④) ●くずはセンチュリータウン管理組合は、長期修繕計画を策定しており、建替えが焦眉の課題となっておりません。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、用途地域の変更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。 ●都市計画原案は、大阪府の用途地域の指定のガイドラインにある近隣商業地域のイメージから大きくかけ離れています。また、区域の設定条件である「商業施設の集積を図るべき区域に限定し」に合致せず、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でしょう。	●国の都市計画運用指針において、用途地域は、必要に応じ、地区計画等を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、地域の実情に応じ、詳細な土地利用の規制・誘導を実現するよう配慮することが望ましいと示されています。 本地区の現状と今後の土地利用を考慮し、良好な居住環境を保全するため、用途地域の変更と併せて地区計画を定める考えです。
2	都市計画手続き等について (公述人①) ●住民周知が十分ではありません。地区計画の内容について、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。国会の答弁書においても、地区計画などの案作成にあたり、住民等の意向を十分に把握し、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。わずかな手間を惜しまず、都市計画法に基づき楠葉花園町のすべての地権者に確認を行うべきです。 (公述人③) ●令和6年3月、市から突然の用途地域変更の説明を受け、十分な理解をできないまま、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。 ●このまま計画を進めていくことは反対であり、市の決めた内容を住民に受け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ます。 (公述人④) ●地区計画の策定は、地権者の合意を得たものでないといわれていますが、地権者などの合意を得たとは決して言えません。くずはセ	●都市計画の手続きについては、市民説明会や公聴会の開催、地区計画区域内の土地の所有者等の意見を聴取するなど、都市計画法に基づき適正に手続きを進めています。 また、令和7年4月頃には同法第17条の規定に基づき、市民の皆様から幅広く意見を聴くため、意見提出の期間を設ける予定です。 なお、市民説明会等の実施にあたりましては、事前に市ホームページや広報ひらかたへ掲載し、開催後も説明会資料や説明動画を市ホームページ等で発信するなど周知に努めてきたところです。 さらに、地域の皆さまには、同法に基づく手続きのみならず、都市計画手続き前の段階で、都市計画の内容をお示しし、必要に応じて複数回、個別説明会を開催してきました。 説明内容につきましては、都市計画に関する専門的な内容が多いため、ご不明な点等のお問い合わせにつきましては、引き続き個別に説明させていただきます。 【都市計画課】 TEL:072-841-1414 Email:tosikeikaku@city.hirakata.osaka.jp

	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人程度で、地権者の16%しか徹底されておらず、1、2回目の説明会では圧倒的多数が反対を表明しました。また、管理組合は何ら態度表明も行わず、東側沿道の地権者には住民説明会さえ行われていません。 ●市は、これまでくずはセンチュリータウン管理組合を差し置いて、コミュニティ協議会会長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。	●本件につきましては、本地区の皆さまに都市計画手続き前の段階で説明をさせていただくため、令和5年7月に校区コミュニティ協議会会長に相談を行い、くずはセンチュリータウン管理組合の窓口をご紹介いただきました。その後、管理組合と協議を重ね、住民の方々に対して適宜、都市計画の内容を説明させていただいたところです。
3	都市計画提案制度について (公述人①) ●住民提案の提出ができることについて、提示された痕跡が無く、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。また、今回は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、市が主導できるか確約できないと説明しておられ、住民意思は尊重されていません。	●都市計画提案制度は、都市計画法第21条の2に基づき土地所有者や10年以内に0.5ha以上の開発行為の実績のある者等が提案出来る制度で、提案を受けた場合、市は都市計画決定の必要性を判断し、必要があると認めるときは都市計画手続きを進めていきます。 提案制度につきましては、都市計画手続き前の個別説明の機会に、都市計画の内容の説明と併せて適宜説明をさせていただいたところです。 なお、都市計画提案制度の手続要領につきましては、市のホームページに掲載しています。
4	NTT 宿舎跡地（現在、更地）の計画について (公述人①) ●タワーマンション建設についての住民説明会において、日影計算の説明が不足している、との声があがりましたが、事業者はこれ以上の説明は必要が無い、として説明を打ち切りました。用途地域の変更は、タワーマンションの影響による日影規制を緩和するためのものかと疑っています。 (公述人④) ●情報公開により得られた資料から、2019年に近畿財務局宿舎跡地の検討状況は、用途地域を変更する必要性としては乏しい状況としながら、今回の計画に至ったのは、NTT宿舎の閉鎖があり、NTTと市において高度利用型地区計画の検討が進められ、今回の楠葉花園町地区地区計画において、B地区の容積率の設定に反映されているのではないかと疑問を抱かせます。	●本地区内のマンション建設計画は、現在の用途地域（第一種中高層住居専用地域）の日影規制に適合するように計画されています。 なお、建築基準法に基づく日影規制に適合しない場合は、建築確認済証が交付されることは無く、建築工事に着手することはできません。 ●本地区内のマンションの計画は、現行の用途地域で総合設計制度により容積率350%の許可を得る予定（令和7年2月に許可済み）のため、これを踏まえた計画内容とする考えです。 なお、地区計画を定める場合、地区内の建築物の立地状況を踏まえる必要があります。

5	総合設計制度について (公述人①) ●用途地域の変更をしなくても、センチュリータウンの建替えが可能ではないか、という疑問に答えた市の総合設計制度の説明は、最新の法制度が含まれていません。マンション建替型総合設計制度活用で、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。 (公述人③) ●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。NTT 社宅跡地（現在、更地）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。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か考えられません。	●マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項で要除却認定マンションは、建築基準法第 59 条の 2 に基づく総合設計制度と同様に容積率の緩和制度が設けられています。個別説明会でも申し上げたとおり、同制度の活用は可能ですが、敷地内歩道や公開空地等の整備が必要となることや、用途地域に関連した様々な規制内容（斜線規制、日影規制など）により、現在の配置計画のような建替えが出来ない可能性があります。 ●現時点で本市の総合設計許可に関する必要な事項は、令和元年 12 月に改定した「枚方市総合設計許可取扱要領」に定めており、第一種中高層住居専用地域内の土地は、許可の要件に該当します。
6	近畿財務局宿舍跡地（現在、未活用）の活用について (公述人①) ●国の方針は公共利用を優先されているわけですから、マンション建設などの活用を後押しするのではなく、市は高齢者施設不足等の課題解決に活用するなどの検討を行うべきです。 (公述人③) ●私たちは、2016 年に合同宿舍跡地を考える会をつくり、跡地を市民のために有効利用して欲しいと、活動をしてきました。近隣住民の方へのアンケートでは、約 700 件を超える回収があり、保育所、児童館、病児保育所、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、多くの要望が出されましたが、近畿財務局からの照会に対し、市は利用目的や計画が無い場合購入は困難と回答しています。	●国有地である近畿財務局宿舍跡地につきましては、現在、国が活用方法等を検討しているところです。 なお、現時点で、本市において跡地を活用する事業計画はありません。
7	居住環境の保全について (公述人①) ●本地域は人口の過剰集積となっているため、今後、高い人口密度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。図書館や生涯学習市民センター、保育所、既存道路の拡	●本地区は、枚方市北部の京阪樟葉駅に近接する交通利便性の高い地区であり、枚方市都市計画マスタープラン上の広域拠点として、都市居住の促進に加え、広域エリアの中心となる商

	幅など、都市機能の充実計画は同時に示されるべきです。 ●本地区は人口密度が高く、また水害の予想が示されています。用途地域を変更してまで、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す。	業、業務、医療などの都市機能の集積を図ることとしています。 また、枚方市立地適正化計画において都市機能誘導区域に指定し、病院や食料品が購入できる商業施設、保育所などの都市機能の誘導を図ることとしています。
8	緑や景観について (公述人①) ●センチュリータウンは、民間敷地で唯一緑と空間があり、落ち着いた街並みが形成されている大切な原風景。街並み景観の価値の高さを評価し、現状維持こそ行政として取り組むべきで、樟葉駅周辺の景観の価値を高める努力こそ行政としてやるべき役割だと思えます。 (公述人③) ●用途地域を近隣商業地域にして、容積率を上げ、大型建築物を増やし、人を増やす計画は魅力的かもしれませんが、将来的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。	●本地区内にある緑やゆとりのある空間は保全していくべき地域資源と考えております。これらを地区計画の緑化率等の制限により保全を図り、良好な市街地環境を形成していく考えです。
9	固定資産税について (公述人①) ●地元住民の皆さんは、用途地域を変更すると固定資産税が値上がりとなることなどについて、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を進められません。 (公述人②) ●用途地域が変更した場合、地価の評価の関係で、増税が見込まれる点について、住民は敏感となっているため、増税分に対する対策として、期間限定でも特別交付金の支給が検討できないか、提案させていただきます。 (公述人③) ●固定資産税は、建替えが無くても近隣商業地域に変更した段階で上がります。仮に建替えが30年後になるとすると、市の試算に基づいて、1件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。	●用途地域の変更により、土地の評価額が上がった場合は、課税額が変化する可能性があります。評価額の詳細につきましては、本市資産税課にお問い合わせください。 【資産税課】 TEL:072-841-1361 Email:sisanz@city.hirakata.osaka.jp