

都市計画に関する市民説明会の主な質疑応答

下記のとおり、「都市計画に関する市民説明会」を開催し、主な質疑応答の概要をまとめました。

○ 開催状況

日 時	会 場	出席人数
令和6年11月10日（日） 午前10時から午前11時50分まで	総合文化芸術センター別館 6階 大会議室	8名
令和6年11月13日（水） 午後7時から午後8時10分まで	総合文化芸術センター別館 6階 大会議室	9名
合 計		17名

○ 主な質疑応答

【楠葉花園町地区】

（都市計画）

Q 1：都市計画の変更内容について、住民周知が不足しているとの意見がある中、説明会を開催することに瑕疵はないのか。

A 1：都市計画公聴会の開催や都市計画の案の縦覧期間中における意見書の提出など、住民意見を反映する機会を設けることとしており、都市計画法に基づき適正に手続きを進めています。

Q 2：都市計画変更の内容について、専門的であり内容がわかりにくい。地域における課題を可視化するなど、住民が共有できるような説明をお願いしたい。

Q 2：都市計画の変更内容について、住民が理解できないまま、知らないまま話が決まっていくことに不安を感じている。

Q 2：都市計画公聴会について、公述申出をしなければ、計画内容を認めたこととされるのか。

Q 2：都市計画公聴会について、FAX番号が記載されていない。ホームページを見られない方への対応として、本日の説明会の場で用意しておくなどの配慮が必要ではないか。

A 2：都市計画公聴会は都市計画の案を作成するために、皆様から御意見をいただく機会を設けるものです。また、都市計画の案を作成した後、あらためて令和7年4月頃に意見書を提出する機会も設けることとしており、皆様の御意見をお聴きしながら都市計画手続を進めてまいります。

内容について不明な点、心配事などありましたら個別や地区単位での説明を行いますので、下記まで御相談ください。

都市計画課 TEL) 072-841-1414 FAX) 072-841-4607

Email) tosikeikaku@city.hirakata.osaka.jp

(用途地域)

Q 3 : 近隣商業地域に変更して容積率を上げる理由は。

A 3 : 京阪樟葉駅の徒歩圏内に位置する本地区において、未活用地の利用促進や法改正に伴う既存不適格建築物の将来の建て替えを見据え、土地の高度利用化を図るものです。あわせて、地区計画により地区施設や建築物等の用途の制限を定めることにより、良好な居住環境の保全を図っていく考えです。

Q 4 : 近隣商業地域への変更要件 5 点を市は認識しているのか。

A 4 : 大阪府が定める「用途地域の指定のガイドライン（平成31年3月）」において、変更要件ではなく地域のイメージとして下記 5 点が示されています。

- ①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商業地としての市街地再開発事業等が施行されることが確実な区域

Q 5 : 近隣商業地域への変更により、固定資産税が3,000～5,000円上昇すると聞いたが具体的にはどれくらい上昇するのか。また、固定資産税の上昇分に対する還元措置はあるのか。

A 5 : 金額は参考値として算定したもので、具体的な数値は個別対応となります。
また、還元措置はありません。

○ 近隣商業地域への変更は賛成するが、地区計画で細かい制限内容を設けることは問題と考える。1200世帯以上が居住する“くずはセンチュリータウン”の建て替えについては、様々な考え方、選択肢があるので、将来を見据えて行政も一緒に考えていくよう意見する。(意見のみ)

Q 6 : N T T 宿舎跡地（現在、更地。以下同様）の建築計画について、用途地域の変更に伴って内容が変わる可能性はあるのか。

A 6 : 民間事業者からは、用途地域の変更に関わらず、建築基準法に基づく総合設計制度を活用して建築計画を先行されると聞いています。

Q 7 : N T T 宿舎跡地の建築計画について、用途地域の変更に関わらず建築可能であれば、用途地域を変更して容積率を緩和する必要があるのか。

A 7 : 総合設計制度を活用して立地する建築計画の内容と整合を図る考えです。また、N T T 宿舎跡地に対しては、地区計画において広場や壁面の位置の制限、最低容積率など、容積率の緩和とあわせて規制を設ける考えです。

(地区計画)

Q 8 : A地区の近畿財務局宿舎跡地(現在、未活用。以下同様)について、売却等される予定はあるのか。

A 8 : 近畿財務局より具体的なスケジュールは決まっていないと聞いていますが、公共利用がなければ民間売却されると聞いています。

Q 9 : A地区の近畿財務局宿舎跡地について、公共施設や社会福祉施設を立地しないのか。

A 9 : 市として土地を購入して行政利用する予定はありません。

Q 10 : A地区の近畿財務局宿舎跡地について、地域より公共空間を創出するよう要望してきたが反映されていない。

A 10 : B地区に地区施設として広場を定め、公共空間を創出する考えです。

Q 11 : B地区のN T T宿舎跡地(現在、更地。以下同様)の広場について、公共性の高いものとなるのか。

A 11 : 地区施設に定めることにより、継続性のある公共空間を確保するものです。

Q 12 : B地区のN T T宿舎跡地について、現行法で高層建築物が立地できるのに、容積率を緩和する必要があるのか。

A 12 : 壁面位置の制限や広場など空地を設けることで容積率を緩和する「高度利用型地区計画」と呼ばれる都市計画制度を活用し、先行する建築計画と整合を図るものです。

Q 13 : B地区の容積率の最高限度について、N T T宿舎跡地の建築許可が下りなかった場合は変更することもあるのか。

A 13 : 容積率350%が不要となった場合は、内容を見直すことも検討します。

Q 14 : B地区について、タワーマンション建設の説明会を開催されているが、建築許可が下りない場合もあるのか。

A 14 : 現在、民間事業者において建築許可申請の手続きが進められており、建築許可及び建築確認がなされなければ工事着手することはできません。なお、周辺住民への説明につきましては、本市条例により建築計画の段階で説明を建築主に求めているものです。

Q 15 : C地区の枚方市所有地について、事務所や店舗を建てるのか。

A 15 : 具体的な計画はありません。

Q 16：C地区及びD地区の建築物の用途制限内容について、説明では「のみ」と表現されたが、説明会資料には「など」と記載されているのはなぜか。

A 16：本地区の限定した用途の制限を強調するため、説明では「のみ」と表現しましたが、店舗には様々な種類があることから、資料には「など」と表示しています。

Q 17：C地区及びD地区の建築物の用途制限について、店舗の種類を規制できるのか。

A 17：今回、用途地域の変更を予定している近隣商業地域に立地できるマージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等は規制する考えです。

Q 18：D地区に対して、どのように住民周知を図ってきたのか。

A 18：都市計画の変更内容の概要資料を、都市計画の変更地区内のマンション管理組合に通知し掲示板の活用や、マンション以外の方々には郵送またはポスティングを行い、意見や質問がある場合は個別対応することとし、要望に応じて個別説明会を開催するなどしてきたところです。

Q 19：D地区の建築物の用途制限について、現在の住居は規制されるのか。

A 19：「A地区及びB地区の用途に加え」と記載しており、住宅や病院等も立地可能としています。

Q 20：D地区について、壁面の位置の制限は不要との認識で良いか。

A 20：D地区に壁面の位置の制限は設定していません。

Q 21：地区の緑化についての考え方は。

A 21：地区の住民全体の公共空間として活用可能な3,000㎡の広場を地区施設として定めるとともに、敷地単位での緑化率の最低限度を10%とする考えです。

Q 22：敷地単位での緑化率とは。

A 22：植栽等のほか壁面緑化や屋上緑化が対象となります。

Q 23：本地区を含む市北部地域のみどりのあり方をどのように考えているのか。

A 23：大阪府が定める「みどりの大阪推進計画」において、市街化区域における緑被率20%をめざすことが示されており、本地区計画におきましても過度な負担としない範囲で公共空間や緑化率によるみどりを確保していく考えです。

Q 24：広場について、総合設計制度による公開空地として本来整備されるべきものではないのか。

A 24：御意見のとおり、総合設計制度に基づき整備される公開空地ですが、地区施設の広場として定めることで、将来にわたって継続的に担保していく考えです。

Q 25：広場について、設置不要の意見があれば受け入れられるのか。

A 25：総合設計制度を活用するため、民間が整備する広場です。公共空間の創出については、地域から好評の声をいただいています。

Q 26：区画道路について、拡幅要望は受け入れられるのか。

A 26：既存道路を区画道路に位置付けたもので、拡幅予定はありません。また、地域からの拡幅要望もありません。

(説明会)

Q 27：空家という表現は正しいのか。地域に誤解を招く表現はやめてほしい。

A 27：未利用建物という意味で空家としていますが、表現については検討します。

Q 28：説明会の出席者数に市の関係者もカウントするのか。

A 28：受付票に記名された人数をカウントします。

Q 29：地名表記を間違えており、本当に地域のことを考えているのか疑問である。

A 29：表記の誤りについてお詫び申し上げ、訂正いたします。

○ 将来を見据えた都市計画の内容に関する説明会であり、地域への影響等は建築計画の具体化により表面化してくるものと考え。新たな建築物の立地に伴う道路、交通、下水道などに関する諸課題への対応については、地域の声を聴きながら協議を進めるよう意見する。(意見のみ)