

都市計画法第 17 条に基づく縦覧における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、東部大阪都市計画山田池北町地区地区計画の決定、東部大阪都市計画楠葉花園町地区地区計画の決定の都市計画法第 17 条に基づく縦覧における意見を 13 名の方から頂戴しました。それらの意見に対する枚方市の考え方は、次のとおりです。

意見書番号	楠葉花園町地区に関する 都市計画案に係る意見の概要	意見に対する枚方市の考え方
地区計画に関すること		
①	高度利用と都市機能の更新を図るというのであれば、商業施設ばかり優先するのではなく、図書館や生涯学習センターを含めた、文化的創造施設、スポーツ施設などを計画すべき。	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。
②	地区計画は、NTT 宿舎跡地のタワーマンションや大型施設のためのものであり、今ある居住環境を大きく壊すことにつながる。	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。 本地区計画では、現在の良好な居住環境を保全するとともに、駅周辺の立地性を生かし、大学、病院及び周辺地域の住民の日常生活を支える生活利便施設等の多様な都市機能の誘導を図る方針としています。
③	高層建築は必要ないのではないか。	本地区のように都市機能の集積を図る広域拠点においては、都市居住の促進や、土地の高度利用を図ることも重要と考えています。
⑩	近畿財務局管理地や市所有地の公共スペースが用途不明のままに残されているため、この公共スペースに「公民館、郵便局、遊び場、公園、スポーツ施設」などを実現する地区計画が望ましい。	居住環境を保全しつつ公共的な土地利用が可能となるよう、地区計画において現在の用途規制並の「建築物等の用途の制限」を定めておりますので、その制限の範囲内における建築物の実現が望ましいと考えております。
⑬	道・緑・広場等良い町にするための環境整備を優先すべきである。	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広場や緑化率の制限等により保全を図り、良好な市街地環境を形成していく考えです。

手続きに関すること		
①	<p>地区計画について、初めて経験する市民にとっては、今日までの期間があまりにも短く、都市計画法や地区計画が何かもよく分からないまま、自分たちの居住する地域の将来を決めさせられようとしている。</p> <p>基本的な話し合いがされないままの「地区計画の説明会」は全く形だけのものとして認めることは出来ない。</p>	<p>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した上で、今回手続きである都市計画案の縦覧を行うなど、都市計画法に基づき適正に手続きを進めています。</p> <p>また、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。</p> <p>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。</p> <p>加えて、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く旨、周知しています。</p>
②	<p>今回提案された地区計画には、住民と話し合い、共有して一緒に案を作っていくといった視点が全く抜けている。公聴会では、公述人4人のうち、賛成意見1人、反対意見3人だった。何をもって合意されたと判断しているのか。一人ひとりの地権者の合意が絶対に必要。</p>	
③	<p>現在のままで何の支障もなく暮らしている住民のことを全く考えていない。</p>	
⑥	<p>市が住民の意志を取り入れて進めているとは思えない。住民の意志を市政に反映させるための具体策が必要。</p>	
⑦	<p>市民や地域住民の意見・要望を集約して計画に反映して欲しい。</p>	
⑧	<p>住民の意見を聞いて欲しい。</p>	
⑨	<p>住民の要求と一致していない地区計画の決定は理解出来ない。</p>	
⑩	<p>地区計画は、地権者の合意を得たものでないと定められている。センチュリータウン住民説明会は5回行われ、参加者は猛反発した。一方、小規模マンション住民や店舗などへの説明会は行われず、合意を得るのに十分な努力もなく、住民不在で進められているため、計画に反対する。</p>	
⑫	<p>住民の意見を取り入れられたい。住民の話を聞かず、勝手な計画には断固反対する。</p>	

タワーマンション建設に関すること		
②	A、C、D 地区は容積率の最高限度 300%に対して、B 地区の NTT 宿舎跡地のマンションは容積率の最高限度が 350%に設定されている。まだ総合設計制度による許可がされていない時期に明記されているのは、今回の計画が NTT 宿舎跡地のマンションのためだと言える。	<p>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、容積率の最高限度が 350%となる許可を令和 7 年 2 月に得ており、その後、建築確認済証が交付され、適法に建築工事が進められているため、これを踏まえた地区計画の内容としています。</p> <p>なお、地区計画を定める場合、地区内の建築物の立地状況等を踏まえる必要があります。</p>
④	40 階以上の NTT 宿舎跡地のタワーマンションが建てば、日照や風量の影響もあり、人命に関わることなので心配。	
⑩	NTT 宿舎跡地のタワーマンション建設により、住環境の悪化が進んでいる。 センチュリータウンの眺望が遮られ、景観が悪化している。日影にもなる。交通量の増加による交通事故が心配。電波障害やビル風の被害が予想される。住環境悪化の風評により資産価値の低下に直面している。	
⑪	NTT 宿舎跡地に超高層マンション建設が許可されたのは、防災の面からも問題だと思う。	
②	事業者と枚方市にタワーマンションの建設計画の見直しを求めて署名をし、754 筆が集まった。この要望に対して、枚方市は NTT に全く指導をしておらず、行政としての役割を果たしていない。	
⑧	NTT 宿舎跡地のタワーマンションは要らない。皆がくつろげる場所が欲しい。	事業者に対して建設計画の見直しの要望を求められており、市に対しては事業者への指導の要望を頂いていると認識しています。これを受けて、市は事業者に対して、地域住民に十分説明するように指導したところです。 なお、NTT 宿舎跡地のタワーマンションには、地域に公開される約 3000 m ² を超える広場が計画されています。
本地区における行政主体の事業計画に関すること		
②	(近畿財務局宿舎跡地について) 多くの住民は、憩いの場や文化を感じられる施設を作ってほしいと願っている。	<p>国有地である近畿財務局宿舎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。</p> <p>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。</p>
⑤	近畿財務局宿舎跡地には、周辺住民が喜ぶ低層の施設を計画して欲しい。	
⑬	近畿財務局宿舎跡地が空き家になり 10 年になるが、大切な国民の財産であり、楠葉地区のまちづくりをしっかりと計画して取り組むべきである。	