

村野駅西 まちづくりニュース



今回のまちづくりニュースでは、都市計画に関する説明会の開催結果と合わせて今後の都市計画手続きの流れ等についてご案内をさせていただきます。

1. 説明会の開催結果について

■11月19日（日）に都市計画（地区計画）原案に関する説明会を開催しました

【説明会の概要】

日時 令和5年11月19日（日）16時00分～
場所 村野会館（枚方市村野本町12-20）
出席状況 準備組員全78名中 出席32名 [出席率41.0%]
※その他、Zoomでの出席者2名



▲勉強会の様子

■説明会当日の内容

当日の説明内容は以下のとおりです。

【内容】

- ① 都市計画決定（変更）を予定する内容のおさらい
- ② 地区計画（案）の内容
- ③ 都市計画決定（変更）までのスケジュール
- ④ 土地利用計画図修正案

■説明会であがった主なご意見・ご質問を紹介します

※当日の質疑応答の内容に加え、一部回答を加筆しております。

Q 1. 住宅地区1については高さ制限があるが、意図的にマンションは建てられないような制限を設けているのか。また、地区計画に関する細かい内容の説明は今までなかったので、内容について地権者から改めて意見を聞くべきではないか。

A 1. 良好な戸建街区を形成する目的で戸建住宅のほか、一部アパート等の建築を想定した制限としています。地区計画（原案）の内容に関する意見収集については、理事会で検討いたします。

Q 2. 鉄道用地2について、なぜ区域から除外するのか。

A 2. 鉄道用地は一般の宅地とは異なり、土地区画整理法第95条に基づき、鉄道・軌道等、公共の用に供する宅地については、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができるとされています。他地区の実例からみても、鉄道敷地の機能確保の面からも当該地に減歩を課すことは難しく、さらに区域内外での分筆に要する費用が発生するなど、地権者負担が生じてしまう可能性があることから、当該土地を区域に含めるメリットがないと判断し、区域から除外しました。

**Q 3. 災害に強い街というコンセプトにおいて、サプリ村野西側の井戸を災害時に活用する計画に
してはどうか。**

A 3. 個々の換地が定まっていない現段階においては、具体的な検討はできません。地権者の皆様がサプリ村野での災害時の活用を望まれるのであれば、仮換地が定まった時期などに要望をあげていただければ利活用の検討も可能と考えます。（枚方市）

Q 4. 公園の有効利用にて、民間管理ということは可能なのか。

A 4. 公園管理者の判断によるが、協議は可能です。（枚方市）

Q 5. 事業計画素案上の平均減歩率は39.99%となっているが、サプリ村野を除いた地権者の平均減歩率が45%前後の平均減歩率になる可能性はあるのか。

A 5. 39.99%は地区全体の平均減歩率であり、サプリ村野を除いた場合、平均減歩率が45%を超える可能性は否定できません。

Q 6. 共同活用を希望した場合の短冊換地について、2、30年間は安泰だが、間口が2、3mの間口しかない土地を子孫に残すことになり、単独では土地活用ができないと思うが、次の世代が困る可能性はないのか。

A 6. 共同借地については、街区全体として活用方針を検討します。そのため、契約が終了した際には、街区一体で次の企業を探すことが考えられます。安定した賃料収入を相続される方に残せるという点は大きなメリットかと考えますが、相続の際に細長い土地では困るということであれば、初めから自己活用を選択していただき、共同賃貸での活用は控えていただくことをお勧めします。

Q 7. 土地利用計画図（案）上の道路について、すべての道路が必要であるのかが疑問である。建築基準法、土地区画整理法等で必要な道路と、法的に縛りが無い道路を区分して、法的に縛りが無い道路については根拠を示してほしい。

A 7. 計画する道路の位置・幅員について、法律上の位置付けを持つ道路としては、都市計画法に定められた「都市計画道路」がありますが、当地区にはこれに該当する道路はありません。

土地区画整理事業は、土地の利用増進を図るため、全ての土地が道路に面するよう土地の再配分を行うものであり、当地区においても将来土地利用計画に基づき、道路配置を計画しております。また、住宅地では、街区（道路に囲まれた一区画）の大きさについて、枚方市の基準があり、これを踏まえて道路配置を計画しております。

Q 8. 南側の踏切部にある歩行者専用道路はなぜ必要なのか。

A 8. 当該道路は、犬田川の布設替えにより必要な用地です。駅東側の住民や支援学校の学生、村野団地の住民など、新改札設置に伴う村野駅へのアクセスや踏切付近での歩行者の待機場所等の機能を考慮し、歩行者専用道路として計画しているものです。

Q 9. 支援学校方面に接続する幅員9.5m道路について、農地保全街区内の区間は不要ではないか。

A 9. 農地保全街区の道路については、（A7の回答と同様）枚方市の基準を踏まえて配置しております。

幅員9.5mの道路としているのは、まちづくり計画書（P.7歩行者ネットワーク図）でもお示した通り、地区内外を結ぶ歩行者ネットワークを図るため、片側歩道付き道路として計画しているものです。

2. 地区計画(原案)の縦覧と公聴会について

■村野西地区地区計画の原案の縦覧と公聴会について

大阪府・枚方市にて、令和6年度の都市計画決定に向けた地区計画（原案）の縦覧及び区域区分と用途地域等に関する都市計画案の公聴会が下記の日程で開催されます。

なお、地区計画の区域内の土地所有者及び利害関係人は、地区計画の原案について、枚方市に意見書を提出することが出来ます。縦覧及び公聴会等の詳細については、枚方市の広報誌（広報ひらかた12月号）または市のホームページをご参照ください。

【地区計画（原案）の縦覧の概要】

日 時	令和5年12月7日(木)から同月21日(木)まで 〔意見書の提出期限：令和5年12月28日(木) 必着〕 ※午前9時から午後5時30分まで。日曜日及び土曜日を除く
場 所	枚方市役所分館3階 都市整備部 都市計画課
枚方市HP	村野駅西地区地区計画の都市計画の原案の縦覧について

【公聴会】

・大阪府案件（区域区分の変更）

日 時	令和6年1月18日(木) 14時00分 (公述、傍聴の申込期限：令和5年12月11日(月)～25日(月) 必着)
場 所	大阪府咲洲庁舎41階 共用会議室(7) (大阪市住之江区南港北1-14-16)
大阪府HP	令和5年度第4回大阪府都市計画公聴会の開催について

・枚方市案件（用途地域等の変更）

日 時	令和6年1月21日(日) 14時00分(受付時間：13時30分から) (公述、傍聴の申込期限：令和5年12月7日(木)～21日(木) 必着)
場 所	サプリ村野 2階 市民活動研修室(枚方市村野西町5-1)
枚方市HP	村野駅西地区及び茄子作地区における都市計画に関する説明会と公聴会の開催

3. 今後のスケジュールについて

今後のスケジュールは以下のとおりです。現在、来年の1月30日に第6回総会を開催する方針で検討を進めております。内容等の詳細については、年明けのまちづくりニュースにてご案内いたします。

なお、令和5年12月26日(火)から令和6年1月9日(火)まで年末・年始休暇のため、事務所を閉所させていただきます。ご不便をおかけしますが、よろしくお願いいたします。

【今後のスケジュール】

令和6年1月18日	公聴会(大阪府案件 [区域区分の変更])
令和6年1月21日	公聴会(枚方市案件 [用途地域等の変更])
令和6年1月30日	第6回総会(保留地処分の方針 他)
令和6年3月	第7回総会(令和6年度予算 他)

(発行責任者：枚方市村野駅西土地地区画整理準備組合 理事長 君家 正昭)

問合せ先

まちづくりニュースへのご意見・ご質問は下記問合せ先までご連絡ください。

枚方市村野駅西土地地区画整理準備組合事務局(年末年始閉所期間：12/26～1/9)

TEL：072-894-7168 FAX：072-894-7169 メール：info@murano-ekinishi.com