

# 村野駅西 まちづくりニュース



今年もあっという間に残りわずかとなりました。準備組合では事業計画案の完成を目指して引き続き土地利用計画や事業収支に関する検討を進めているところです。

今回のまちづくりニュースでは、第4回勉強会と準備組合事務所の開設に関するご報告とあわせて地権者への理解促進活動の一環として実施する班別ミーティングについてご案内させていただきます。

## 1. 第4回勉強会を開催しました

### ■ 「まちづくり計画書（案）」及び都市計画の手続きに関してご説明いたしました

開催結果の概要は以下のとおりです。

#### 【第4回勉強会 開催結果の概要】

日 時 令和4年11月30日（水）19時00分～  
場 所 村野会館（枚方市村野本町1 2 - 2 0）  
出席者数 38名（Zoomでの参加者6名を含む）

### ■ 当日の説明内容

当日の説明内容は、下記のとおりです。

準備組合が目指すべきまちづくりについてまとめた計画書（案）の内容をご説明させていただいたほか、今後必要となる都市計画の手続きについてご説明を行いました。

#### 【当日の説明内容】

- ・まちづくり計画書（案）について
- ・都市計画の手続きについて



▲君家理事長挨拶の様子

### ■ 当日の意見及び質疑応答の内容

勉強会当日に頂いた主なご意見や質疑応答の内容についてご紹介させていただきます。

#### 【まちづくり計画書（案）について】

- Q1. グラウンド近隣に公園を寄せつつカルチャーセンター等を設定し、スポーツ・文化エリアとして活用するのはどうか。公園の位置は保留地とすることが望ましい。
- A1. 今後検討を進める際に参考にさせていただきます。

（次頁に続く）

### 【都市計画の手続きについて】

- Q 2. 用途地域は商業地域にした方が土地の価値も高まるのではないかと。一番価値があがるのが第一種住居地域なのか。
- A 2. 用途地域の設定にあたっては、周辺のエリアと同等の用途を設定することが多い。また、既存の建築物が不適格とならないこと、商業施設の店舗規模等を考慮して第一種住居地域とすることを検討している。
- Q 3. 用途地域の違いによって税制面でも違いが出てくるのか。
- A 3. 枚方市の担当部署に確認の上、改めて回答する。  
(以下、枚方市 資産税課からの回答結果(12月8日))  
標準宅地の鑑定や、容積率等による補正率に影響するため、用途地域による差はでてくると思われる。
- Q 4. 土地利用計画上のゾーニングごとに用途地域も細分化することは出来ないのか。
- A 4. ゾーニングごとに異なる用途地域を設定することも検討したが、第一種住居地域でなければ既存不適格(既に存在している建物がその後の法改正等により不適合となること)となってしまう建物が区域内に点在しているため、一律で第一種住居地域とすることを検討している。ゾーンごとのルールに関しては、地区計画の制度で補完していく方針である。
- Q 5. 地区計画が定められた場合、地区計画の制限に拘束力はあるのか。
- A 5. 地区計画は条例化されることが一般的であり、条例化されると建築確認の際のチェック項目として地区計画で定めた内容に適合しているか否かを判断されることとなる。

### 【その他】

- Q 6. 浜橋の渋滞対策として線路の拡幅等は検討しないのか。
- A 6. 土地区画整理事業は区域内の整備のみを行うのが基本的な考え方である。周辺整備については、関係各所との調整が必要と考えている。

## 2. 班別ミーティングを開催します

### ■班別にミーティングを開催し、理解促進活動と地権者間の意見交換を行います



以下の日程で**班別ミーティングを開催**いたします。勉強会や総会等に比べて少数の会合を開催することで、事業への一層の理解をいただきたいほか、皆様が抱えているご意見を積極的に地権者間で交換していただけることを目的として開催するものです。

開催日時につきましては、年明けに発行するまちづくりニュースにて改めてご案内させていただきますので、今しばらくお待ちください。

### 【班別ミーティングの概要】

日 時	令和5年1月16日(月)～1月31日(火)のいずれかの日程で各班ごとに決定
場 所	村野会館(枚方市村野本町12-20)
内 容	まちづくり計画書(案)に関する意見交換等

※そのほか詳細につきましては、次号のまちづくりニュースにてご案内いたします。

### 3. 事務所の開設について

#### ■ 事務所の開設日や連絡先等についてお知らせします

前号のまちづくりニュースでご案内したとおり、準備組合の事務所を開設いたします。事務所の開設日や事務局への連絡先は下記のとおりですので、お気軽にお立ち寄りまたはご連絡をいただければ幸いです。

##### 【事務所の概要】

開設日 令和5年1月5日（木）  
営業時間 平日9時00分～17時30分  
所在 枚方市村野西町4-1 奈村ビル303号室  
電話 072-894-7168  
ファックス 072-849-7169  
メール info@murano-ekinishi.com



### 4. 今後のスケジュールについて

#### ■ 今年度の概略スケジュールについて

準備組合では、現在、土地利用計画図や概算事業費等に関する検討を行っております。来年3月の総会にて皆様に検討内容をお示しできるよう、引き続き検討を進めてまいります。

##### 【今後のスケジュール】

令和5年01月 班別ミーティングの開催  
令和5年03月 第4回総会の開催

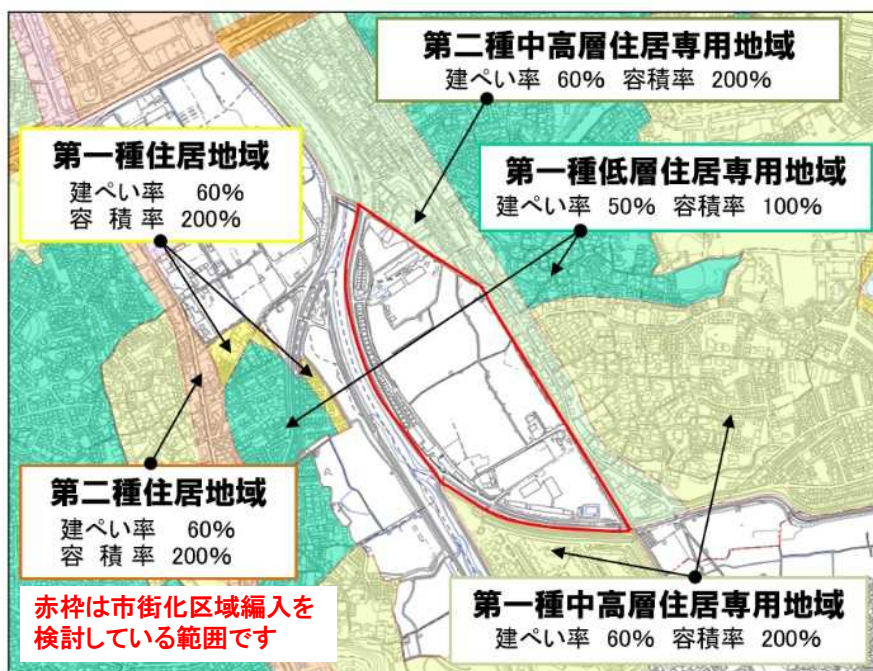
土地区画整理事業などまちづくりに関し、皆様  
に知ってほしい情報や地権者からの質問などを  
今後、この豆知識で随時紹介していきます。

※第4回勉強会では「用途地域」についていくつかご質問をいただきました。  
以下の内容は勉強会時に配布した資料を元に編集したものです。

## 用途地域とは？村野駅西地区ではどんな用途地域を検討しているの？

■「用途地域」とは、市街化区域  
の中で建物の建て方に関する  
ルール（住宅地や商業地、工業  
地などの13種類に区分）を地  
域ごとに決めています。

住居系(8種類)	商業系(2種類)	工業系(3種類)
① 第一種低層住居専用地域	① 近隣商業地域	① 準工業地域
② 第二種低層住居専用地域	② 商業地域	② 工業地域
③ 第一種中高層住居専用地域		③ 工業専用地域
④ 第二種中高層住居専用地域		
⑤ 第一種住居地域		
⑥ 第二種住居地域		
⑦ 準住居地域		
⑧ 田園住居地域		



市街化区域編入を検討してい  
る範囲は現在、

- ・第一種中高層住居専用地域
- ・第二種中高層住居専用地域

に隣接しているため、これらに  
調和した用途地域が想定されま  
す。

あわせて、既存建築物や将来  
土地利用（駅前街区や運動施設  
など）を踏まえ、現在、赤枠の  
範囲は全て『第一種住居地域』の  
指定を検討しております。



### 第一種住居地域

住居の環境を守るための地域  
です。住宅、学校病院などの  
ほか、3000㎡までの店舗・事  
務所等が建てられます。

#### 第一種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域で  
す。住宅、学校病院などの  
ほか、500㎡までの店舗・事  
務所等が建てられます。

#### 第二種中高層住居専用地域

主に中高層住宅のための地域  
です。住宅、学校病院などの  
ほか、1500㎡までの店舗・事  
務所等が建てられます。

#### 【第一種住居地域の指定を検討している理由】

- ①市街化区域編入を予定する範囲内に3階建ての事務所やサプリ村野の体育館が立地していますが、上記3種類の用途地域の内、第一種住居地域でないと既存不適格となること。
- ②区画整理で新たに計画する店舗や大学グラウンド内の事務所棟を建築するためには第一種住居地域以上の用途地域が望ましいこと。
- ③上記に示す該当地が点在しているため、区域一律で「第一種住居地域」の指定を検討しております。

(発行責任者：枚方市村野駅西土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区画整理準備組合事務局 担当 今野、桂

TEL：072-894-7168 FAX：072-849-7169 メール：info@murano-ekinishi.com