

第 86 号～第 93 号議案 関係資料

北部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定）について

北部大阪都市計画用途地域の変更（高槻市決定）について

北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（高槻市決定）について

北部大阪都市計画地区計画の決定（高槻市決定）について

北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定（高槻市決定）について

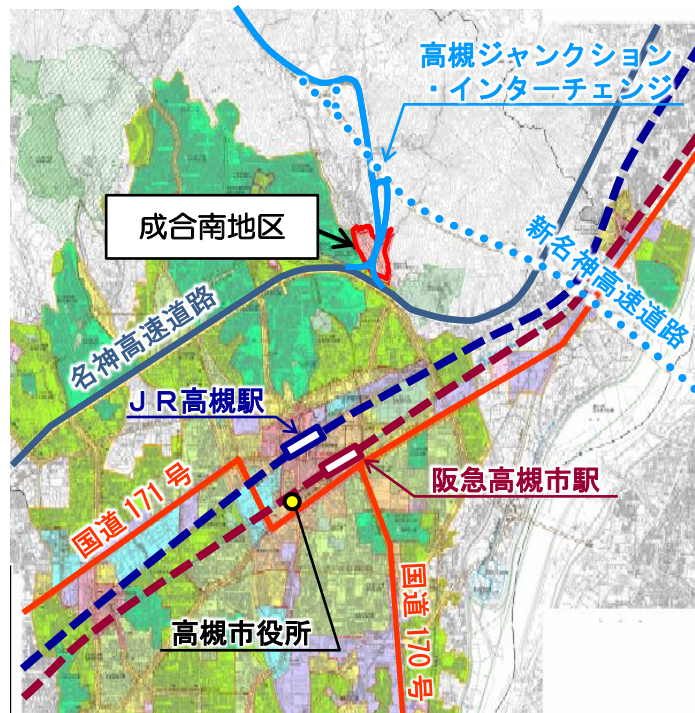
北部大阪都市計画下水道の変更（高槻市決定）について

北部大阪都市計画道路の変更（高槻市決定）について

北部大阪都市計画高度地区の変更（高槻市決定）について

1 成合南地区について

1-1 位置図



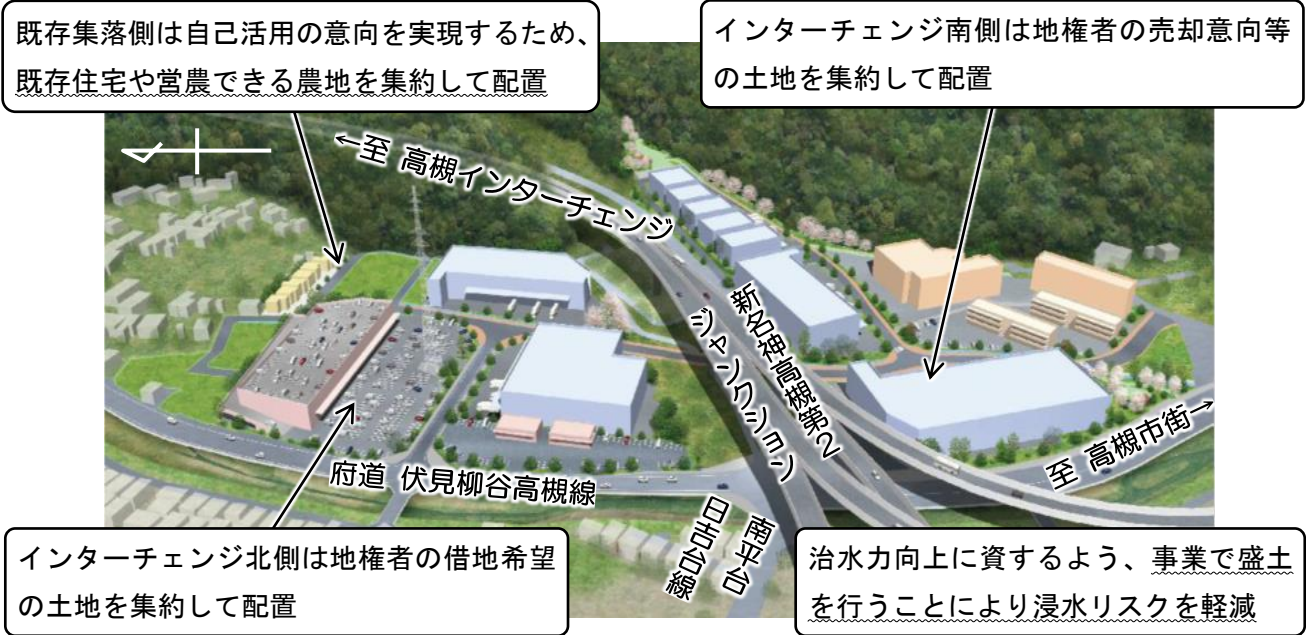
1-2 主な経過

年月	内容
平成19年12月～	<ul style="list-style-type: none"> 地域の住民・権利者が計画的な土地利用に向けた勉強会や将来の土地利用意向の検討を開始 随時、ニュースレター等で全権利者に対して活動状況を報告 土地区画整理準備組合の設立や都市計画手続きを進める件について権利者の90%が同意
平成27年 3月～	<ul style="list-style-type: none"> 地権者が高槻市成合南土地区画整理準備組合を設立
平成28年 3月	<ul style="list-style-type: none"> 府が成合南地区を保留区域に設定
平成28年 5月～	<ul style="list-style-type: none"> 一括業務代行予定者を大和ハウス工業(株)に決定
平成29年 2月～	<ul style="list-style-type: none"> 準備組合が土地利用方針に関する個別ヒアリングを権利者の92%に実施済 準備組合の合意熟度や取組状況を踏まえ、市が都市計画手続きに着手
平成29年 7月8日(説明会) 7月3日～18日(縦覧)	<ul style="list-style-type: none"> 高槻市が高槻市地区計画等の案の作成手続きに関する条例第3条に基づき、案を縦覧し、説明会を開催
平成29年 7月28日・29日	<ul style="list-style-type: none"> 高槻市が都市計画法第16条に基づく都市計画の案の説明会を開催
平成29年 8月30日	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府が都市計画法第16条に基づく都市計画の案の公聴会を開催
平成29年11月20日 ～12月 4日	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府及び高槻市が都市計画法第17条に基づく都市計画の案の公告・縦覧を実施

(1) 土地区画整理事業を採用した理由

平成 29 年 12 月 10 日に供用を開始した新名神高速道路高槻インターチェンジ周辺では、無秩序な土地利用による乱開発がなされないよう、平成 19 年から地元で検討を重ねられてきた。その結果、権利者は個々の土地利用意向(居宅、営農、自己活用、売却、借地)を実現するために、整形化された土地で再配置を行い、併せて道路や公園等の公共施設も整備できる土地区画整理事業が最適であると判断された。

■準備組合における土地利用計画の考え方



※本イメージパースは一括業務代行予定者の提案時のものであり、今後権利者のご意向を基に確定されます。

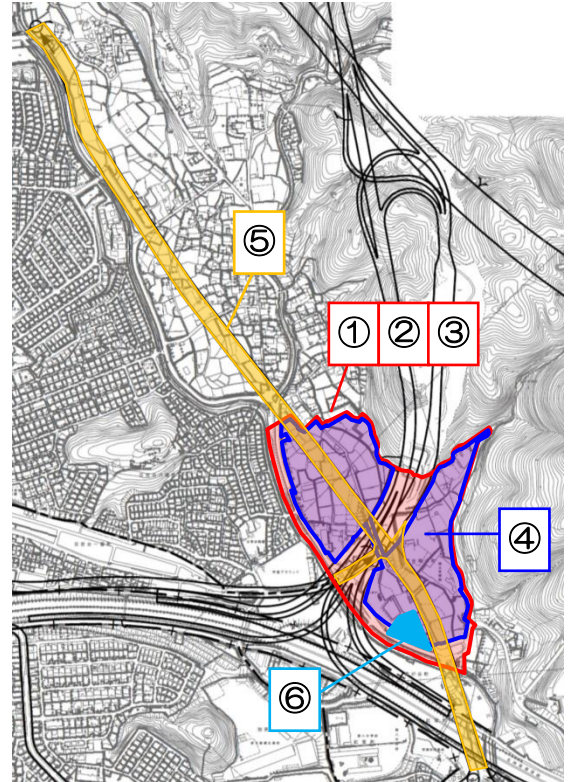
(2) 都市計画手続きの判断

以下のとおり事業の実現が確実と判断できるため関連する都市計画決定を行う。

1. 事業区域の位置の決定	準備組合では、施行する区域を土地区画整理事業運用指針に基づき総会で決定されている。また、仮同意を区域内の権利者の 90%から得ており、事業に対する住民合意度が高い
2. 事業手法の決定	土地区画整理事業の組合を設立する準備組合が設立。個別ヒアリングを通じて、土地区画整理事業に関する一定の理解を権利者の92%から取得
3. 事業予定者の決定	組合施行の土地区画整理事業に向けて、一括業務代行予定者を決定
4. 着手年度、予定期間の決定	平成30年度の土地区画整理事業の着手と5年の事業期間を予定

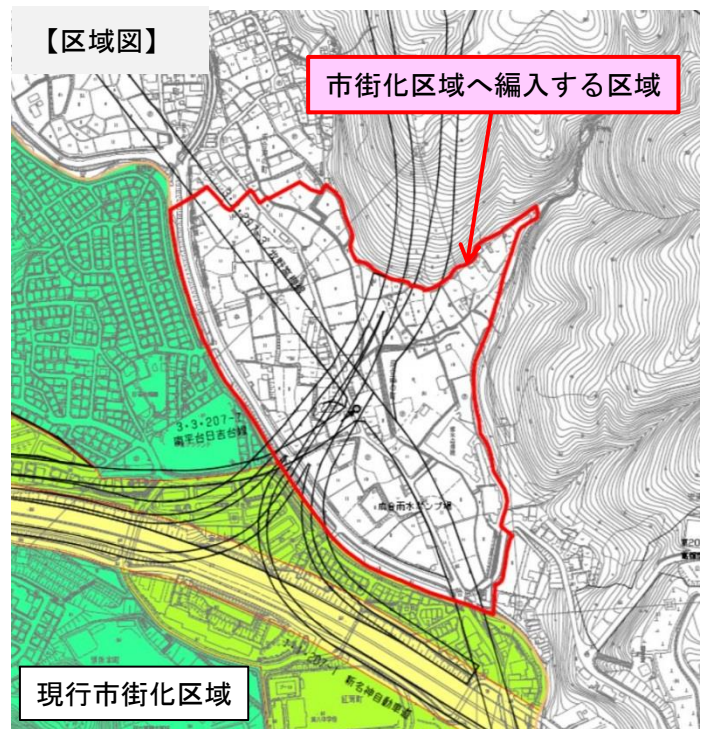
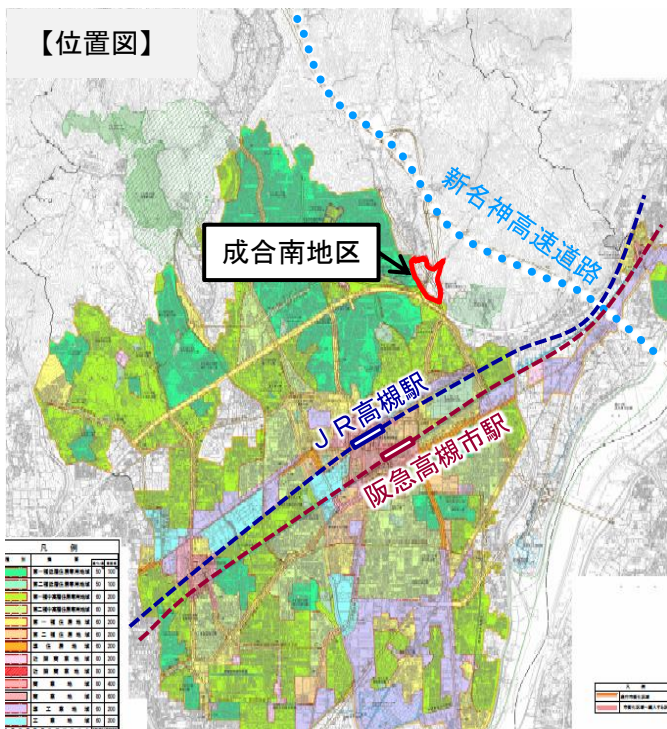
1-3 変更概要

種別	都市計画の内容	番号
区域区分 (府決定)	区域区分を変更(市街化区域に編入)	①
地域地区 (市決定)	準工業地域に指定 準防火地域に指定	②
地区計画 (市決定)	成合南地区地区計画の決定	③
都市施設 (市決定)	成合南土地区画整理事業の決定	④
	牧野高槻線の一部区間を廃止 南平台日吉台線、新名神自動車道のうち 牧野高槻線の廃止に係る区間を変更	⑤
	成合雨水ポンプ場の廃止	⑥



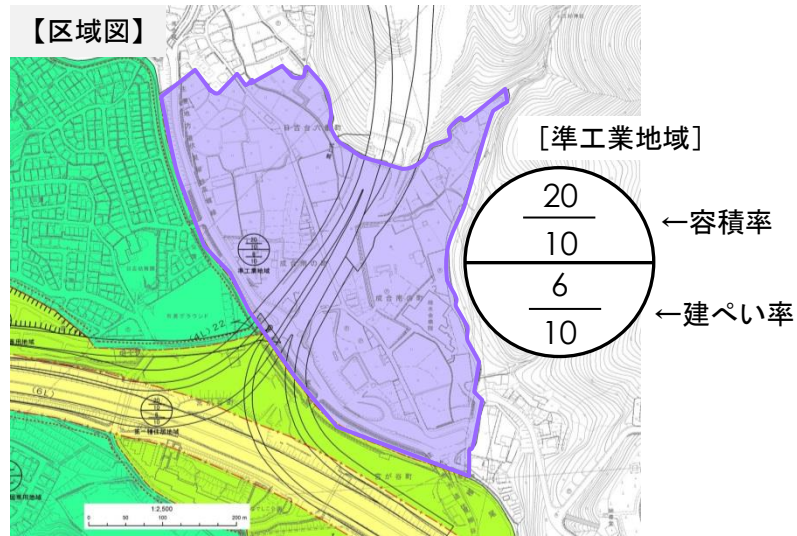
1-4 区域区分(府決定)

「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更についての基本方針」に基づき、組合施行の土地区画整理事業が実施されることが確実な区域であるため区域区分を変更する。



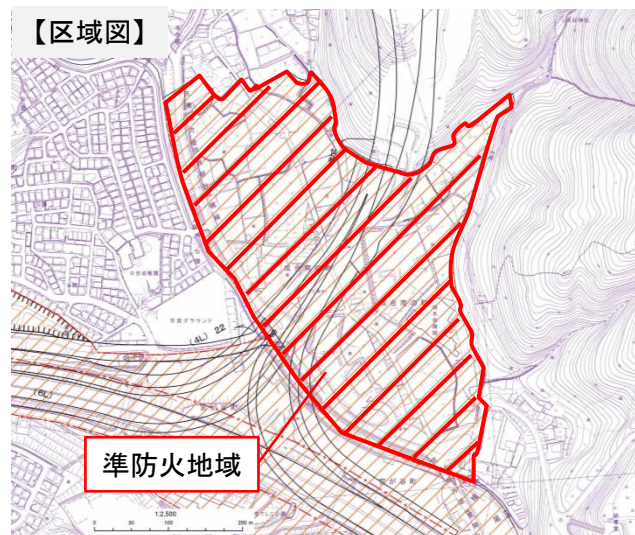
1-5 用途地域（市決定）

農地、住宅、商業、企業等の複合的な土地利用を図る地区であることから、当該地区を市街化区域への編入に併せて準工業地域に定める。



1-6 防火・準防火地域（市決定）

準工業地域の指定に伴い、当該地区を準防火地域に定める。



1-7 地区計画（市決定）

(1) 地区計画の方針

名 称	成合南地区地区計画	
位 置	高槻市成合南の町、成合東の町、大字成合、日吉台六番町及び安満御所の町地内	
面 積	約14.4 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は高槻市の中心市街地の北東に位置し、新名神高速道路と名神高速道路に接し、広域交通ネットワークへのアクセスに優れた交通利便性の高い地区特性を有する。本地区においては、成合南土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設が整備され、物流・製造業・商業をはじめとした本市の経済活力の増進に資する宅地の供給が計画的に行われる。</p> <p>このため、本地区では、当該事業の効果を最大限に活かしつつ、周辺の自然環境や既存集落と調和した、高槻市の玄関口に相応しい安全かつ快適な秩序ある都市環境の創出を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>地区計画の目標の実現を図るため、以下の土地利用区分を基本に、生活環境に大きな影響を及ぼすと考えられる土地利用を制限し、地区全体として、計画的な都市機能の立地と良好な都市環境を創出する。</p> <p>1. 物流・業務地区 敷地の共同利用化等により、まとまりのある街区を形成し、幹線道路沿道を活かした物流・製造拠点の形成をはじめ、周辺住民の生活利便性の向上に資する商業施設等の立地を図る。</p> <p>2. 複合地区 周辺の既存集落や農地の近傍として、周辺環境と調和する土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	地区内と府道伏見柳谷高槻線を接続する主要区画道路を配置する。また、一般区画道路や一定規模の公園、緑地等の公共施設を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	<p>壁面の位置の制限、垣または柵の構造等の制限については、周辺の環境に配慮しつつ、全体として統一感のあるまちなみとなるよう定める。</p> <p>なお、敷地面積の最低限度については、土地利用の方針に定める各地区の特性に応じた制限を定める。</p>



凡 例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
	区画道路 (起点) (終点)

(2) 地区整備計画

区 域 の 面 積		約14.4 ha	
地 区 の 細 区 分		物流・業務地区	複合地区
面 積		約12.2 ha	約2.2 ha
主要な地区施設の配置		区画道路(幅員12m 延長約600m)	
建 築 物 に 関 する 事 項	建 築 物 の 用 途 の 制 限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)住宅</p> <p>ただし、本地区計画の都市計画決定が告示された際、現に住宅の敷地として使用されている土地について、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>①その全部を一の敷地として建築する場合</p> <p>②土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による仮換地の指定又は換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいて、その全部を一の敷地として建築する場合</p> <p>(2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3)共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5)床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (動物病院及びペットショップの用途に附属するものを除く)</p> <p>(6)ホテル又は旅館</p> <p>(7)マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (宝くじ売場その他これに類するものを除く)</p> <p>(8)キャバレー、料理店、その他これらに類するもの</p>	
	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	500㎡	100㎡
	壁 面 の 位 置 の 制 限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、北に面する隣地境界線及び道路境界線に面する部分にあつては1m以上、その他の部分にあつては0.5m以上とする。</p> <p>ただし、物置その他これに類する用途に供する建築物のうち、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの又は建築物に附属する車庫で、高さが2.5m以下であるものは、この限りでない。</p>	

建築物に関する事項	建築物などの意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して塀を設置する場合は、防音対策が必要な場合を除き、生け垣又は透視可能なフェンスと植栽を併設したものとする。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別の定めのあるもの及び門扉、門柱とその袖壁(総延長が門扉の長さの2倍以下のもの)についてはこの限りでない。
	建築物の緑化率の最低限度	建築物の緑化率の最低限度は10分の2とする。 ただし、本地区計画の都市計画決定が告示された際、現に建築物の敷地として使用されている土地について、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 ①その全部を一の敷地として建築する場合 ②土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による仮換地の指定又は換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいて、その全部を一の敷地として建築する場合

1-8 土地区画整理事業(市決定)

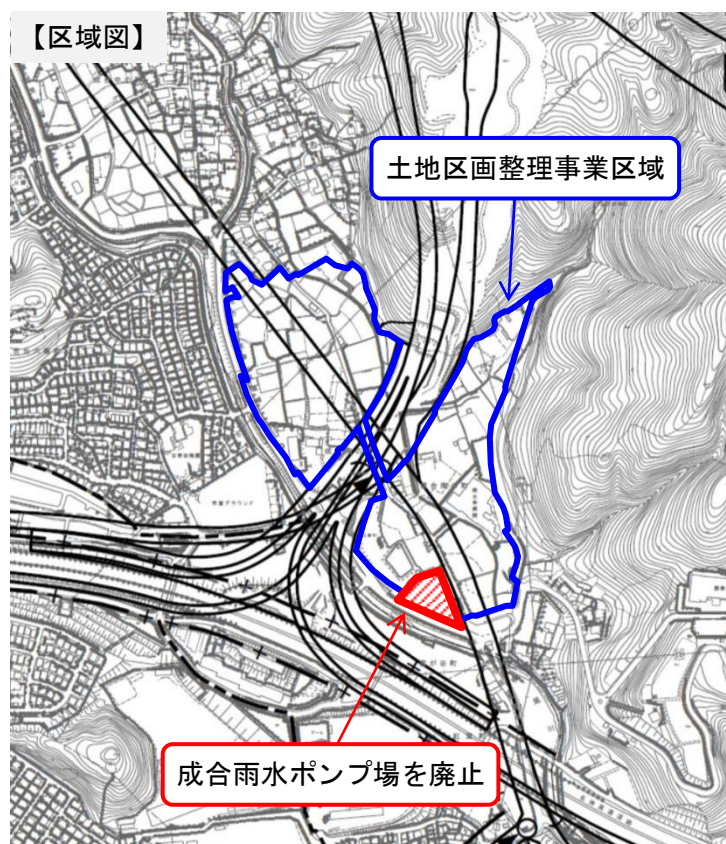
成合南土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設が整備され、物流・製造業・商業をはじめ経済活力に資する宅地の供給や自己活用者の宅地の整備が計画的に行われる地区であることから、高槻市の新たな玄関口にふさわしい高質で持続的な土地利用を誘導するため、土地区画整理事業を定める。

面積	約9.9ha	
公共施設の配置	道路	市道成合南線を拡幅する形で地区を南北に縦断する幅員12mの区画道路等を配置
	公園及び緑地	地区面積の3%以上の公園等を配置
	その他の公共施設	公共下水道の計画と合わせて整備
宅地の整備	計画区域周辺の自然環境と調和	



1-9 下水道（成合雨水ポンプ場）（市決定）

土地区画整理事業と併せて必要性を見直した結果、強制排水方式から自然排水方式による雨水排水が可能になったため、下水道（成合雨水ポンプ場）を廃止する。



2 都市計画道路の見直しについて

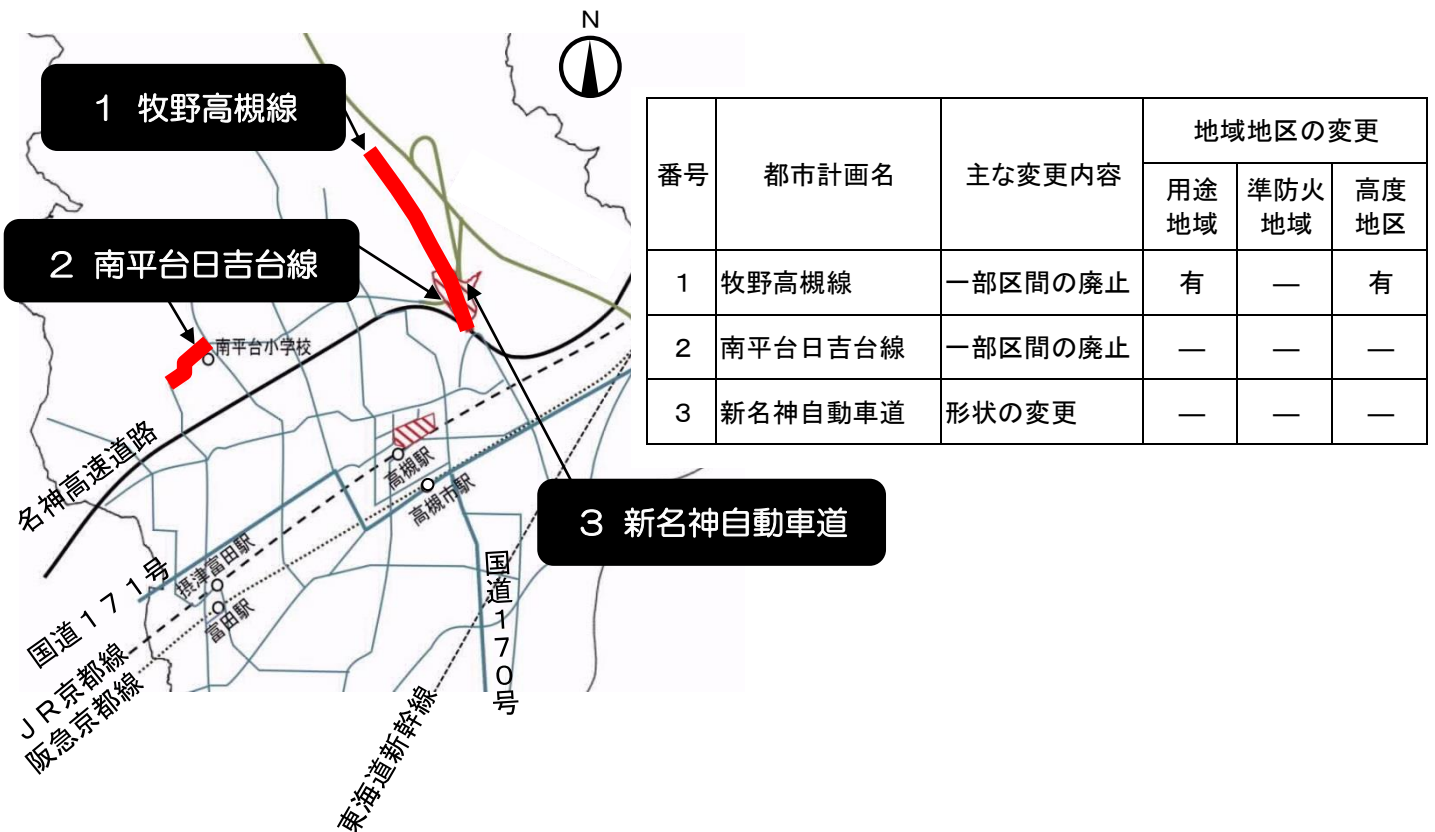
2-1 主な経過

年月	内容
平成24年 4月～ 平成26年 4月～ 平成27年 1月 平成28年 2月 平成29年 2月	大阪府が府決定路線の見直し素案を発表されたことを受け、高槻市が協議開始 高槻市が市域全体の都市計画道路網の見直し検討に着手 高槻市が「高槻市都市計画道路見直し基本方針」を策定 高槻市が「高槻市都市計画道路見直し最終案」を公表 高槻市が市内都市計画道路10路線の廃止を告示
平成29年 7月28日・29日 平成29年 11月20日 ～12月 4日	高槻市が都市計画法第16条に基づく都市計画の案の説明会を開催 高槻市が都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧を実施

2-2 変更概要

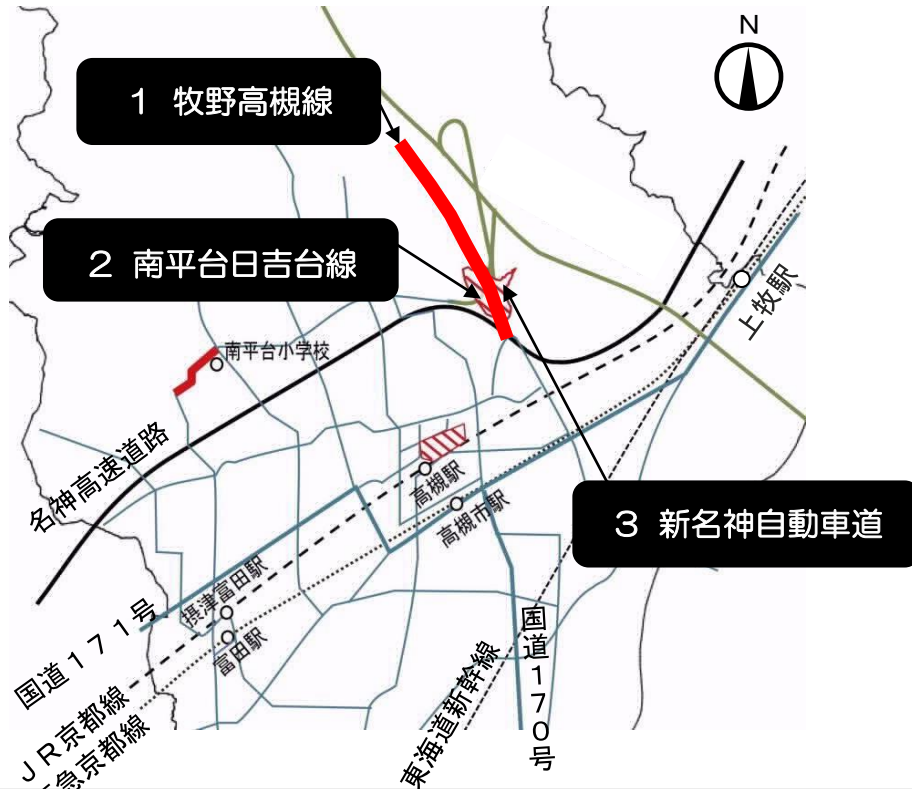
牧野高槻線及び南平台日吉台線の一部区間を廃止するほか、牧野高槻線の廃止部分に係る新名神自動車道の変更及び南平台日吉台線の一部廃止を行う。

また、廃止する都市計画道路を基準に境界を定めている用途地域等も併せて変更する。



位置図

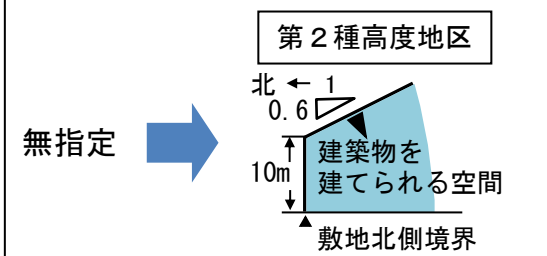
○都市計画道路の廃止



○用途地域、高度地区を変更する区域

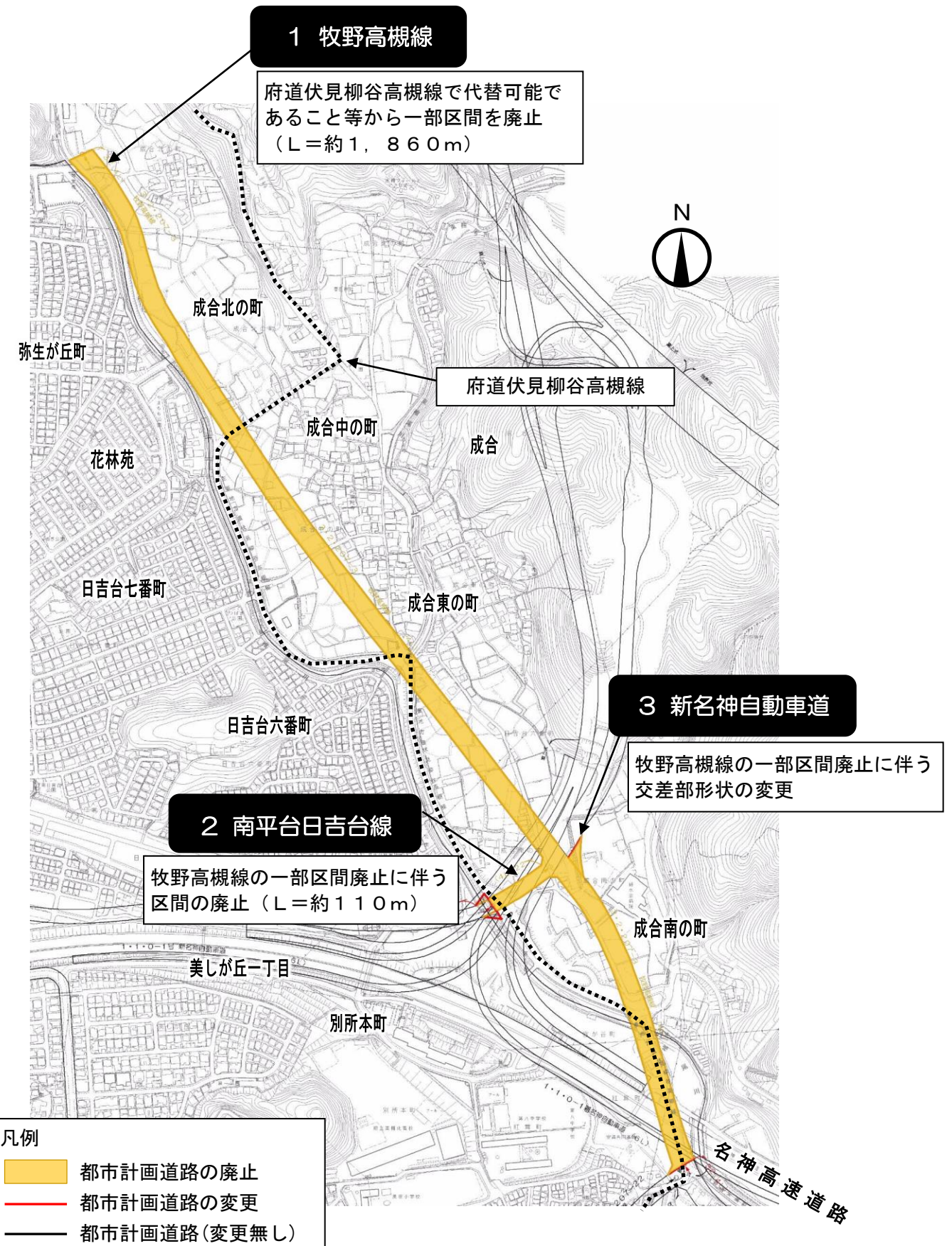


	変更前	変更後
用途地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%	60%
容積率	200%	200%



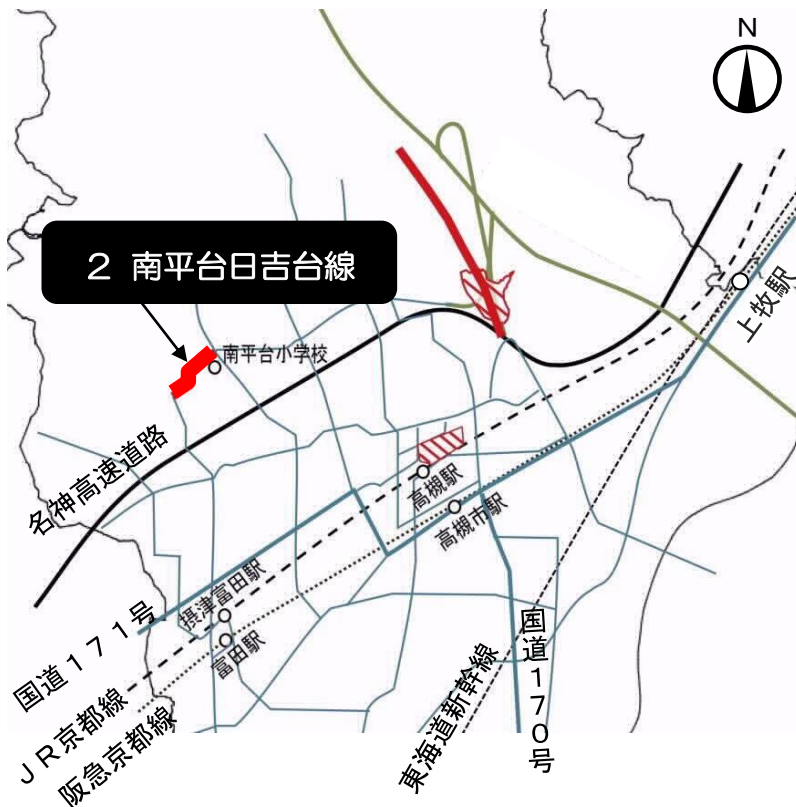
- 凡例
- 第一種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 変更(廃止)となる路線
 - 都市計画道路(変更無し)
 - 用途地域等の変更区域

変更内容



- 凡例
- 都市計画道路の廃止
 - 都市計画道路の変更
 - 都市計画道路(変更無し)

位置図



変更内容

○都市計画道路の廃止



(都) 富田奈佐原線

3 JR高槻駅北東地区について

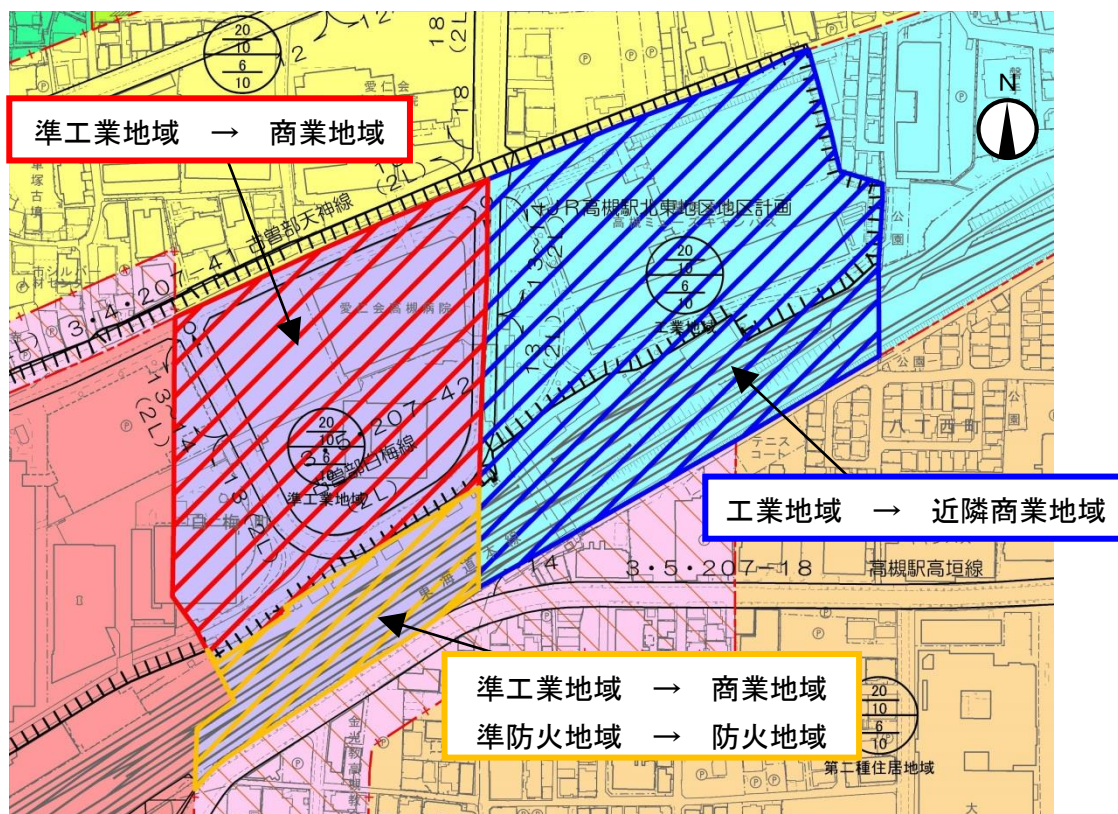
3-1 主な経過

年月	内容
平成16年 5月	国が当該地区を含むエリアを都市再生緊急整備地域に指定
平成19年 3月	JR高槻駅北東地区開発事業まちづくり協議会が発足
平成20年 3月	まちづくり協議会が高槻市に「都市計画決定に関する提案書」を提出
平成20年 7月	高槻市が当該地区に係る都市計画決定を告示(土地区画整理事業、地区計画、道路、防火地域)
平成24年 3月	MUSEたかつきまちびらき記念式典の開催
平成28年11月	最後の施設建築物が竣工し、全ての都市開発事業が完了
平成29年 7月28日・29日	高槻市が都市計画法第16条に基づく都市計画の案の説明会を開催
平成29年 11月20日 ～12月 4日	高槻市が都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧を実施

3-2 変更概要

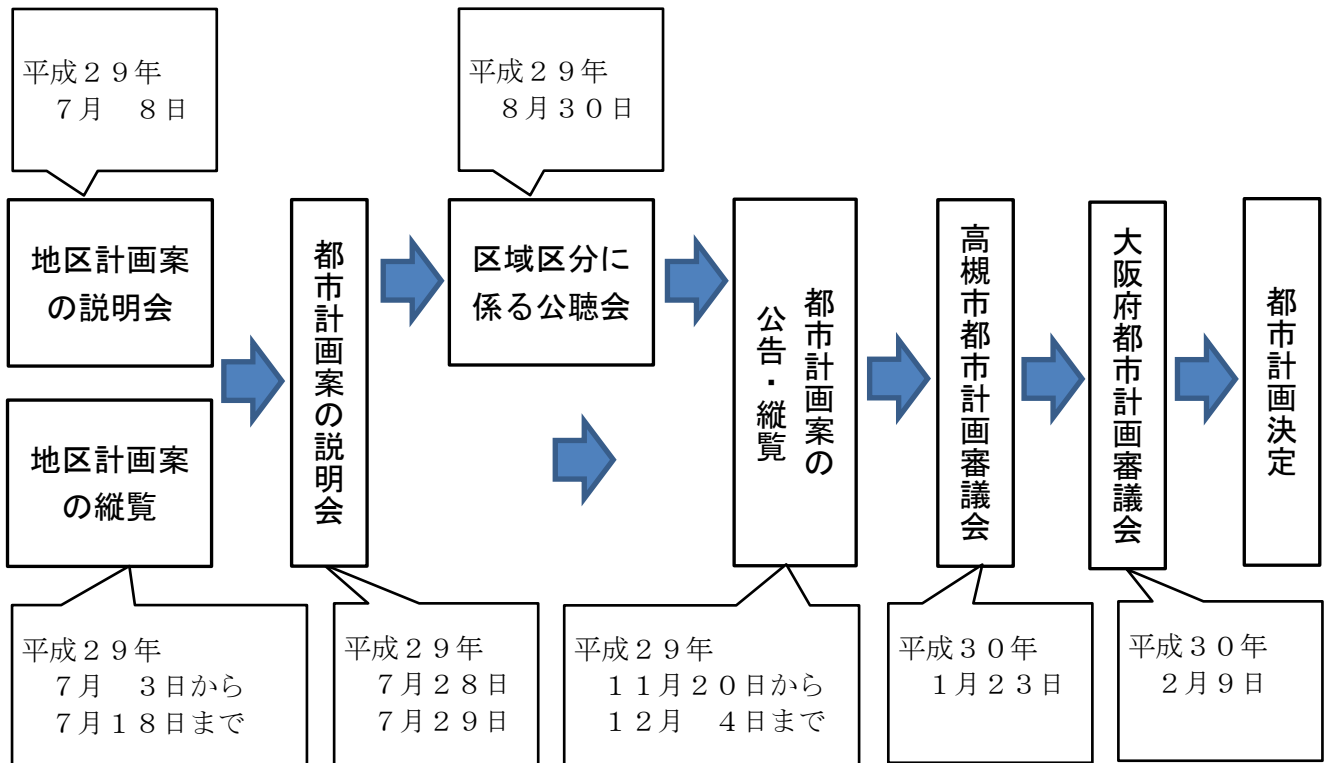
事業完了後に商業系用途地域へ変更することを前提として、駅前立地にふさわしいまちづくりのルールを定めた地区計画を平成20年度に決定し、同区域を防火地域に指定した。

平成28年度に全ての都市開発事業が完了したことから、上記前提のとおり、用途地域を現在の土地利用にふさわしい商業系用途地域への変更を行う。また、商業地域への変更に伴い、今回変更区域の一部を防火地域に変更する。



4 都市計画法に基づく手続き

4-1 都市計画手続きフロー



4-2 説明会の開催、公告・縦覧

(1) 説明会

区分	期間	参加者数	場所
地区計画案の説明会	平成29年 7月 8日	34名	磐手公民館
都市計画案の説明会	平成29年 7月 28日 7月 29日	18名 19名	高槻市総合センター

(2) 地区計画案の縦覧

区分	期間	意見書・提出者数	場所
地区計画案の縦覧	平成29年 7月 3日～ 7月 18日	8通9名	高槻市都市づくり推進課

(3) 公聴会

区分	期間	公述人数	場所
区域区分に係る公聴会	平成29年 8月30日	5名	大阪府別館

(4) 都市計画案の公告・縦覧

区分	期間	意見書・提出者数	場所
都市計画案の公告・縦覧	平成29年11月20日～	5通6名	大阪府計画推進課（府決定分）
	12月 4日	5通6名	高槻市都市づくり推進課（市決定分）

(5) 都市計画に係る意見等の概要

○地区計画案の説明会

No.	主な意見の要旨	高槻市の回答
1	地区計画を設けることによって住環境や営農環境が保全されることは良いことであり、賛成である。成合地区に相応しくない企業の立地や不適切な土地利用が図られないようしっかり取り組んでもらいたい。	ご意見の通りです。地区計画は地権者の皆様が自ら定めるルールとなります。
2	敷地の区画が真北を向いていない場合の壁面後退の考え方はどうなるのか。	隣地境界線が真北を向いていない場合でも、北側に面している隣地境界線であれば壁面後退の対象となります。
3	物流業務地区に農地換地を受ける場合、最低敷地面積500㎡は厳しい。将来の生産緑地の面積要件とされている300㎡にできないか。	高槻市成合南土地区画整理準備組合が計画された土地利用計画に適合するように500㎡を最低面積に設定しています。

○地区計画案の縦覧

No.	主な意見の要旨	高槻市の考え方
1	<p>成合南地区におけるまちづくりについては地権者イコール準備組合員と位置づけられているが、当方は組合員の認識はなく市担当者には謝絶の旨を伝えてきた。</p> <p>現在、新名神高速道路関連で協力した敷地は農地として現状復帰を受け、営農環境が整ったところである。</p> <p>当家果樹園の柿は昭和6年に秩父宮様が成合南地区の旧陸軍射撃場の視察の際、「鳳凰と命名し後世にわたり育成に励むよう」お言葉をいただいております、当方の所有地は今後も後世に伝えていきたいので、現況のまま対象外地とし、静かな自然環境のもと平穏な暮らしが営まれるよう要望する。</p>	<p>成合南土地区画整理準備組合が土地区画整理事業の施行区域の全ての権利者から事業に対する理解と了承が得られるよう取り組まれています。</p> <p>準備組合では農地の集約による営農環境の保全も可能な土地区画整理事業を選択されております。</p> <p>また、本地区計画では「周辺の既存集落や農地の近傍として、周辺環境と調和する土地利用を図る」としております。</p>

No.	主な意見の要旨	高槻市の考え方
2	<p>成合南地区におけるまちづくりについては地権者イコール準備組合員と位置づけられているが、当方は組合員の認識はなく市担当者には謝絶の旨を伝えてきた。</p> <p>当家果樹園の柿は昭和6年に秩父宮様が成合南地区の旧陸軍射撃場の視察の際、「鳳凰と命名し後世にわたり育成に励むよう」お言葉をいただいております、当方の所有地は今後も後世に伝えていきたいので、現況のまま対象外地とし、静かな自然環境のもと平穏な暮らしが営まれるよう要望する。</p>	<p>成合南地区では、準備組合が土地区画整理事業の施行区域の全ての権利者から事業に対する理解と了承が得られるよう取り組んでいると伺っております。</p> <p>準備組合では農地の集約による営農環境の保全も可能な土地区画整理事業を選択されております。</p> <p>また、本地区計画では「周辺の既存集落や農地の近傍として、周辺環境と調和する土地利用を図る」としております。</p>
3	<p>土地利用計画を担保するために地区計画を定めることは、住民主体のまちづくりという視点では、本来の都市計画法の趣旨に適合しており、賛成を表明する。</p>	<p>市では、準備組合で計画された土地利用計画に基づき、地区計画案を作成しております。</p>
4	<p>これからも農業を続ける人には集約・整形化した農地ゾーンを設定し、耕作環境が高まり、都市農業を続けることができる地区計画には大いに賛成する。</p>	<p>市では、準備組合で計画された土地利用計画に基づき、地区計画案を作成しております。</p>
5	<p>成合地区にインターチェンジがもうすぐできるが、茨木や京都南のインターチェンジ周辺は、資材置き場やラブホテルが立地しており、農地はその奥に点在している。</p> <p>そのため、建築物の用途を限定することや緑地に関する規定を設定し、法的に担保されることに大いに賛成する。</p>	<p>市では、準備組合で計画された土地利用計画に基づき、地区計画案を作成しております。</p>
6	<p>生物の多様性を鑑みて次世代に残すべき環境を維持し、1000年の歴史ある成合にふさわしいまちづくりと、安全安心な都市環境の発展を希望する。</p> <p>複合地区・物流業務地区ともに生物の多様性に考慮し、周辺環境と調和を図らなければならないと考える。</p> <p>次世代に亘る生産緑地の維持のため、地区整備計画での物流業務地区の最低敷地面積は100㎡もしくは300㎡にならないか。</p>	<p>最低敷地面積に関しては将来に亘り適切な土地利用が図られるよう500㎡としておりますが、建築物の敷地としてではなく農地として活用する際には500㎡未満でも土地利用は可能です。</p>

No.	主な意見の要旨	高槻市の考え方
7	<p>都市計画法に規定される利害関係を有する者である権利者から構成される高槻市成合南地区土地区画整理準備組合は平成27年3月に設立され、当社は約2年間権利者の全ての方々との協議を重ねてきた。</p> <p>なお、準備組合の前身であるまちづくり協議会では権利者自ら土地区画整理事業と都市計画手続きに着手することについて、権利者の約90%以上の同意を3年以上も前に取得されている。</p> <p>平成29年2月から当社が事業化に当たっての土地利用意向と土地区画整理事業の説明を行ったところ、一部で否定的なご意見も伺っているが、約94%の権利者からは事業へのご理解をいただいている。</p> <p>以上のことから、地区計画における意見書として、当社がこれまで行ってきた交渉と協議の結果の一部を次項のとおり示す。</p> <p>①成合地区で進めるまちづくり事業なので、基本的には反対しない。ただし、減歩率については努力していただきたい。</p> <p>②商業施設ができることで生活が便利になるので期待している。</p> <p>③速やかに事業を進めていただきたい。</p> <p>④地域のためにしっかりと事業を進めていただきたい。</p> <p>以上のように、権利者の多くは、速やかな事業推進及び農地・住宅・企業それぞれの環境を確保できる地区計画の原案のとおりの方針を権利者の多くが求めている。</p>	<p>市では、準備組合で計画された土地利用計画に基づき、地区計画案を作成しております。</p>

No.	主な意見の要旨	高槻市の考え方
8	<p>成合南地区における地区計画案に関し、意見を述べる。</p> <p>本計画の策定にあたり、交通量の増加、施設利用者数、近隣の人口動態等、根拠となる具体的な予測は何ら示されておらず、裏づける資料も提出されていないため、本計画はその根拠に乏しい。</p> <p>商業用地に出店意向がある企業の業種が偏っており、継続的に発展できるか疑問。企業誘致が適切になされ、その後も継続的になされる根拠も乏しい。</p> <p>当該地区は、自然環境を大切にしてきたからこそ、近隣で質の高い住環境が維持され、価値が保たれている。大規模開発が行われた場合、これらの価値が著しく毀損されかねず、周辺の地域にまで悪影響を及ぼしかねない。</p> <p>地権者の懸念を払拭するような議論や検討がなされたとは見受けられず、本計画は地権者不在のまま進められたものと言わざるを得ない。</p> <p>具体的な根拠を明らかとしながら、本計画の見直しを検討すべき。それに基づいてきちんと議論を行い、地権者の合意形成を適切に図るべき。</p> <p>私共に重大な不利益が生じる。市道の拡幅や道路の新設によって土地の分断や面積の減少、資産価値の減少、利用方法の制限など重大な不利益を受けかねない。</p> <p>市道の拡幅を行わずとも、西側の府道に面して、商業施設を建設する方が合理的。交通安全環境の面からも道路計画には問題がある。</p> <p>所有地は農地として利用しており、今後も農地として利用する予定。周辺では宅地化が進んでいるにもかかわらず、それらは調整区域の指定を受けたまま、課税の優遇を受けている。農業を営んでいる私どもの土地に高い固定資産税が課税されることは余りにも不</p>	<p>成合南地区では、平成 19 年から 10 年間に要して地域の方々が真摯に将来の土地利用について検討されてきました。</p> <p>検討結果を踏まえ、都市計画手続きを進めること、土地区画整理準備組合を設立することについて権利者の 90%の同意を取得されております。</p> <p>その後、土地区画整理事業運用基準に基づく、適切な施行位置を定めた、地権者組織で構成される高槻市成合南準備組合が設立されました。準備組合では、地権者に対する度重なる丁寧な説明に時間をかけつつ、回数を重ねながら取組まれ、今年度、改めて個別の意向を確認したところ、約 94%の方々が土地区画整理事業を進めることに賛同されています。</p> <p>準備組合の土地利用計画では農地を希望される方々については既存集落近傍に集約されています。市では、この準備組合の土地利用計画を基に都市計画案を作成しており、土地利用の方針で複合地区については「周辺の既存集落や農地の近傍として周辺環境と調和する土地利用を図る」と明記しているところです。</p> <p>なお、土地区画整理事業運用指針では、一部の権利者に不利益が生じることのないよう、土地評価を公平かつ公正に行うことと明記されております。</p>

No.	主な意見の要旨	高槻市の考え方
	<p>公平である。</p> <p>地区計画の端に位置している所有地は面積も大きくなく、具体的な施設の建設も予定されていない。本計画との関係でも、地区計画区域に盛り込む必要性は乏しい。</p> <p>私は土地利用に多額の投資をしている。今回の計画は望まない開発、望まない土地利用制限、望まない減歩や費用負担、望まない造成後の課税や地価変動リスク、その他リスクの負担など、地権者の意向が反映されていない。</p> <p>企業誘致ではなく、農林水産省による圃場整備等、新たな低成長における政策に考え直してもらいたい。</p>	

○都市計画案の説明会

成合南地区について		
No.	主な意見の要旨	高槻市の回答
1	<p>今回の土地区画整理事業に非常に期待している。</p> <p>成合南地区では近年、高齢化や後継者の不在等により、耕作放棄地も見受けられる。土地利用計画では商業施設も計画されており、我々の生活も便利になると期待している。</p>	—
2	<p>高槻インターチェンジの開業により多くの方が高槻に来られ、成合南地区が市の玄関口になる中で、計画的に良いまちづくりが進められると期待しており、この都市計画に強く賛成する。</p>	—
3	<p>都市計画による土地区画整理事業では減歩がかなり多い。農林水産省の管轄の圃場整備等による対応で、緑の広がる区画を作る方が高槻の玄関口に相応しいのではないかと。</p>	<p>成合南地区では、平成19年から権利者の方々が実施されてきたヒアリング、アンケートの結果、3割の方々が農地の継続を、7割の方々が農地以外の土地利用を考えておられます。</p> <p>なお、準備組合の設立や都市計画手続きを進める件について、権利者の約90%の方々が同意され、土地区画整理事業の実施に向けて準備組合を設立されています。</p>

No.	主な意見の要旨	高槻市の回答
4	<p>農地法で虫食い開発は防げると考えて土地地区画整理準備組合（以下、準備組合）に参加しなかった。土地地区画整理事業でリスクだけ負うと困る。地権者として意見を聞かれておらず、納得できない。計画は市が発案したものなのか。</p>	<p>成合南地区では、権利者の方々が自ら平成19年より約10年間個別ヒアリングやアンケートを重ねてこられました。準備組合がこの結果を踏まえ、土地利用等の計画を検討されました。</p> <p>平成29年2月から行われた区域内の権利者の方々へのヒアリングでは94%の方から土地地区画整理事業への理解を得られたと伺っております。</p>
都市計画道路の見直しについて		
No.	主な意見の要旨	高槻市の回答
1	<p>（都）南平台日吉台線の南平台三丁目付近に係る一部区間廃止について、時期尚早である。</p> <p>当該路線は昭和42年に住宅が整備された後に昭和44年に都市計画決定した経過がある。そのため、当該区間だけ廃止して、（都）東五百住下の口線から市道宮之川原上の口線までの区間を存続するという不整合には合点がいかない。</p> <p>当該廃止案は凍結するか、接続している（都）富田奈佐原線の整備時に見直しをするようにしていただきたい。</p>	<p>今回廃止しようとする路線は、平成26年度から都市計画道路の見直しに取り組み、都市機能上の必要性や交通処理能力等を検証した上で、お示ししているものです。</p> <p>当該区間は歩道が整備済みで、現在の幅員で交通処理能力上も問題が無いことから、廃止するものです。</p> <p>都市計画としては廃止しますが、道路としてのネットワークはつながっているものと考えております。</p>
2	<p>都市計画道路というのは、現状の道路が使えているから廃止するというものではない。</p>	
3	<p>（都）南平台日吉台線の南平台三丁目付近に係る区間について、市バスの回送路線として使用されているにも関わらず、未整備区間は非常に狭い歩道であり、人がすれ違うのも困難である。それに比べて、当該路線の東側整備済み区間は歩道が広い。</p> <p>交通処理能力があるから廃止というのは理解できない。</p>	<p>当該区間については、両側に歩道が整備されており、交通安全機能が一定確保されているため、廃止と評価しております。</p>

○区域区分に係る公聴会

No.	主な意見の要旨	大阪府の考え方
1	<p>成合南地区における地区計画案に関し、意見を述べる。</p> <p>本計画の策定にあたり、交通量の増加、施設利用者数、近隣の人口動態等、根拠となる具体的な予測は何らされておらず、裏づける資料も提出されていないため、本計画はその根拠に乏しい。</p> <p>商業用地に出店意向がある企業の業種が偏っており、継続的に発展できるか疑問。企業誘致が適切になされ、その後も継続的になされる根拠も乏しい。</p> <p>当該地区は、自然環境を大切にしてきたからこそ、近隣で質の高い住環境が維持され、価値が保たれている。大規模開発が行われた場合、これらの価値が著しく毀損されかねず、周辺の地域にまで悪影響を及ぼしかねない。</p> <p>地権者の懸念を払拭するような議論や検討がなされたとは見受けられず、本計画は地権者不在のまま進められたものと言わざるを得ない。</p> <p>具体的な根拠を明らかとしながら、本計画の見直しを検討すべき。それに基づいてきちんと議論を行い、地権者の合意形成を適切に図るべきである。</p> <p>私共に重大な不利益が生じる。市道の拡幅や道路の新設によって土地の分断や面積の減少、資産価値の減少、利用方法の制限など重大な不利益を受けかねない。市道の拡幅を行わずとも、西側の府道に面して、商業施設を建設する方が合理的。交通安全環境の面からも道路計画には問題がある。</p> <p>所有地は農地として利用しており、今後も農地として利用する予定。周辺では宅地化が進んでいるにもかかわらず、それらは調整区域の指定を受けたまま、課税の優遇を受けている。農業を営んでいる私どもの土地に高い固定資産税が課税されることは余りにも不公平である。</p>	<p>公聴会において述べられた意見のうち、北部大阪都市計画区域区分の変更に関する府の考えとしては、北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に基づき、高槻市とは十分に協議を行った上で原案を作成しており、市街化区域へ編入する区域として適切に設定していると考えています。</p> <p>なお、大阪府決定である北部大阪都市計画区域区分の変更とあわせて、高槻市において市決定である用途地域、地区計画、土地区画整理事業等の都市計画の案が策定されており、今回の公聴会のご意見について、高槻市と再度協議を行った上で、必要な手続きを進めて参ります。</p>

No.	主な意見の要旨	大阪府の考え方
	<p>地区計画の端に位置している所有地は面積も大きくなく、具体的な施設の建設も予定されていない。本計画との関係でも、地区計画区域に盛り込む必要性は乏しい。</p> <p>私は土地利用に多額の投資をしている。今回の計画は望まない開発、望まない土地利用制限、望まない減歩や費用負担、望まない造成後の課税や地価変動リスク、その他リスクの負担など、地権者の意向が反映されていない。</p> <p>企業誘致ではなく、農林水産省による圃場整備等、新たな低成長における政策に考え直してもらいたい。</p>	
2	<p>この原案に賛成する。</p> <p>新しいインターチェンジの周辺では、便利になる反面、産業廃棄物置場になる等、乱開発がされるのをよく見かけてきたが、この地域もその懸念があった。</p> <p>今の成合南地区では、計画的にまちづくりを進め、各々の環境を悪化させない対策が必要。</p> <p>そのため、土地利用協議会で本格的に本地区の将来の土地利用を考えてきた。それぞれの土地利用の意向に合わせて営農を継続する人には営農環境を整備し、住居を持っている人には住環境を整えて、土地利用をしたいと思っている人には、それがやりやすい環境を整備するなどして、それぞれが混在しないように計画的に配置するという結論に至った。</p> <p>これを実現するために、土地の交換分合を行いながら土地利用の意向に合わせて、土地を配置し直し、あわせて道路や公園、水道やガス等も整備できる土地区画整理事業を採用することが最良との結論に達した。</p> <p>地区を大きく2つの区分にわけ、1つの区域は農業や居住の継続を希望する人の土地を集約し、それぞれの土地利用の継続が可能になるよう、水路や道路、公園、ガスや水道等を整備し、もう1つの区域は、物流、業務区</p>	<p>北部大阪都市計画区域区分の変更については、北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に基づき、高槻市とは十分に協議を行った上で原案を作成しており、市街化区域へ編入する区域として適切に設定していると考えています。</p> <p>今回の公聴会のご意見について、高槻市と再度協議を行った上で、必要な手続きを進めて参ります。</p>

No.	主な意見の要旨	大阪府の考え方
	<p>域として大きな街区を整備し、幹線道路の沿道を活かした物流、製造の拠点や周辺住民の生活利便性を向上させる商業施設等に立地してもらおう計画となっている。</p> <p>成合地区は約10年をかけて地権者が考えた将来のまちづくりに向かって動き出したところであり、土地区画整理運用指針に係る施行区域の設定、事業実現性に関する内容、住民の合意形成の熟度等についても合理的と考えられる。</p> <p>このタイミングを逃さず事業に着手していきたいと考えている。これをより確実にするためにも、まずは関係する区域区分の変更の都市計画の決定をお願いしたい。</p>	
3	<p>賛成意見を述べる。</p> <p>権利者全ての将来の土地利用の意向が実現可能な土地区画整理事業に賛成する。大阪府としては、一部の声に流されることなく、住民熟度の高い状況や多くの賛成者の意見を踏まえ、速やかに市街化区域編入の手続きを進めていただきたい。</p> <p>各自の先祖代々の土地を子供、孫、ひ孫にどう引き継いでいくのか、成合地区の将来のためにどうすればよいのか、最良の方法をと、討議、検討して考えた結果。</p> <p>多様な土地利用の意向の実現には、土地の交換、分合ができ、かつ全ての土地に接する道路を設けることのできる、さらに成形化や複雑な土地を集約することのできる、土地区画整理事業が最適であり、その事業化に不可欠な市街化区域編入に改めて賛成する。</p> <p>本日の賛成意見は、私のみならず、成合南土地区画整理準備組合員の約94%が一定の理解をしている。この賛成意見は、94%の方々の賛成意見と判断していただきたい。</p>	<p>北部大阪都市計画区域区分の変更については、北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に基づき、高槻市とは十分に協議を行った上で原案を作成しており、市街化区域へ編入する区域として適切に設定していると考えています。</p> <p>今回の公聴会のご意見について、高槻市と再度協議を行った上で、必要な手続きを進めて参ります。</p>

No.	主な意見の要旨	大阪府の考え方
4	<p>成合南地区の都市計画の変更にあたって、原案のとおり、決定していただきたい。</p> <p>農業を継続できず、耕作放棄地のような状態になった農地も増えている。隣の農地が耕作をやめると、雑草や害虫の問題が生じるし、誰かに売られて、産廃の置き場所にでもなれば、環境悪化で周辺が大変迷惑な状態になると、不安を感じる人が増えてきている。</p> <p>この地区は同様に考える人が多くおられ、10年程前からどうすればよいのかを話し合ってきた。その結果が新名神高速道路の開通を機に、それぞれ希望にあわせ、土地利用の転換を図ろうというものである。</p> <p>農業を継続するのに、土地区画整理事業とは相反するようにも見えるが、本土地区画整理事業では、農業を継続できる環境を整備するエリアを集落に近いところに定め、希望者はそこに集約して換地され、地区内居住者は集落の近くで住環境が整った土地に集約され、また土地利用の転換をしたい人の土地は集落から少し離れた別のところに集約し、住宅に悪影響を及ぼすことなく、インターチェンジの周辺に適した土地利用ができるよう造成する等、将来の土地利用の希望にあわせた土地の配置転換とそれに適した施設の整備がされる予定。</p> <p>他の方法では、土地の配置を変更して、形状を整えたり、必要な公共施設を整備したりといったことを整合させながら、一斉に進めることはできないし、誰か1人が得や損をすることもなく、地区内の権利者が公平に負担するという、土地区画整理事業の特徴を活かした、本事業が最も適した手法だと考えている。</p> <p>将来の土地利用の意向は、誰からも強制されずに自分で決めることができ、それに適した土地が整備されるので、虫食い状態にならず、お互いに困るような状況にもならない。</p> <p>土地区画整理事業の準備組合の設立や土地</p>	<p>北部大阪都市計画区域区分の変更については、北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に基づき、高槻市とは十分に協議を行った上で原案を作成しており、市街化区域へ編入する区域として適切に設定していると考えています。</p> <p>今回の公聴会のご意見について、高槻市と再度協議を行った上で、必要な手続きを進めて参ります。</p>

No.	主な意見の要旨	大阪府の考え方
	<p>区画整理事業を行うことを前提に都市計画の 手続を行うことについて、現在90%以上の 権利者の理解と協力、同意を得ており、事業 の実施についても一括業務代行の予定者を決 定し、地権者のリスクも軽減されている。</p> <p>この都市計画の変更に関して、子や孫の世 代に当地区の課題を先送りせず、取り返し のつかない状態にしないためにもよろしくお願 いする。</p>	
5	<p>北部大阪都市計画区域区分の変更に関する 都市計画の手続に賛成する。</p> <p>この都市計画は都市計画法第5条に定められ ている整備開発保全の方針に合致しており、 区画整理事業組合として大いに賛成する。</p> <p>その理由は、大阪府が策定した北部大阪都 市計画区域マスタープランでは、市街化区域 への編入は幹線道路沿道での新たな産業の誘 致、加えて必要最小限の区域であることとさ れているからである。</p> <p>成合地区は我が国の新たな国土軸として位 置づけられている新名神高速道路、高槻イン ターチェンジの沿道であることから、交通利 便性にすぐれた場所でもある。大阪のさらな る発展に大いに貢献する製造業等の立地が確 実であることが見込まれている。</p> <p>また、区域をいたずらに広げることなく、 住民合意度の高い区域に設定していること 等、全てに適合している。加えて、土地区画 整理事業を実施する区域の全周は多大な時間 と労力をかけ、境界確定を終えており、多く の賛成者の方々が存在する証明と言える。</p> <p>第7回市街化区域及び市街化調整区域の区 域区分の変更では、優先的かつ計画的に市街 化を図るべき区域は、土地区画整理事業が確 実な区域とある。当準備組合は業務代行予定 者の協力のもと、土地区画整理法第18条に おいて、必要とされる同意率を大幅に上回る 約90%以上の同意を2年前に取得し、その</p>	<p>北部大阪都市計画区域区分の変更について は、北部大阪都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針に基づき、高槻市とは十分に協議 を行った上で原案を作成しており、市街化区 域へ編入する区域として適切に設定している と考えています。</p> <p>今回の公聴会のご意見について、高槻市と再 度協議を行った上で、必要な手続きを進めて 参ります。</p>

No.	主な意見の要旨	高槻市の考え方
	<p>後もさらなる合意形成を進めているところである。</p> <p>当地区が90%以上の同意を取得していることを鑑み、速やかに都市計画決定をしていただくことを強く願います。</p>	

○都市計画案の公告・縦覧(高槻市決定分)

No.	主な意見の要旨	高槻市の考え方
1	<p>成合南地区における地区計画案に関し、意見を述べる。</p> <p>本計画の策定にあたり、交通量の増加、施設利用者数、近隣の人口動態等、根拠となる具体的な予測は何ら示されておらず、裏づける資料も提出されていないため、本計画はその根拠に乏しい。</p> <p>商業用地に出店意向がある企業の業種が偏っており、継続的に発展できるか疑問。企業誘致が適切になされ、その後も継続的になされる根拠も乏しい。</p> <p>当該地区は、自然環境を大切にしてきたからこそ、近隣で質の高い住環境が維持され、価値が保たれている。大規模開発が行われた場合、これらの価値が著しく毀損されかねず、周辺の地域にまで悪影響を及ぼしかねない。</p> <p>地権者の懸念を払拭するような議論や検討がなされたとは見受けられず、本計画は地権者不在のまま進められたものと言わざるを得ない。</p> <p>具体的な根拠を明らかとしながら、本計画の見直しを検討すべき。それに基づいてきちんと議論を行い、地権者の合意形成を適切に図るべきである。</p> <p>私共に重大な不利益が生じる。市道の拡幅や道路の新設によって土地の分断や面積の減少、資産価値の減少、利用方法の制限など重大な不利益を受けかねない。市道の拡幅を</p>	<p>成合南地区では、平成19年から10年間を要して地域の方々が真摯に将来の土地利用について検討されてきました。</p> <p>検討結果を踏まえ、都市計画手続きを進めること、土地区画整理準備組合を設立することについて権利者の90%の同意を取得されております。</p> <p>その後、土地区画整理事業運用基準に基づく、適切な施行位置を定めた、地権者組織で構成される高槻市成合南準備組合が設立されました。準備組合では、地権者に対する度重なる丁寧な説明に時間をかけつつ、回数を重ねながら取組まれ、今年度、改めて個別の意向を確認したところ、約94%の方々が土地区画整理事業を進めることに賛同されています。</p> <p>準備組合の土地利用計画では農地を希望される方々については既存集落近傍に集約されています。市では、この準備組合の土地利用計画を基に都市計画案を作成しており、土地利用の方針で複合地区については「周辺の既存集落や農地の近傍として周辺環境と調和する土地利用を図る」と明記しているところです。</p> <p>なお、土地区画整理事業運用指針では、一部の権利者に不利益が生じることのないよう、土地評価を公平かつ公正に行うことと明記されております。</p> <p>本市では、成合南土地区画整理準備組合に</p>

No.	主な意見の要旨	高槻市の考え方
	<p>行わずとも、西側の府道に面して、商業施設を建設する方が合理的である。交通安全環境の面からも道路計画には問題がある。</p> <p>所有地は農地として利用しており、今後も農地として利用する予定である。周辺では宅地化が進んでいるにもかかわらず、それらは調整区域の指定を受けたまま、課税の優遇を受けている。農業を営んでいる私どもの土地に高い固定資産税が課税されることは余りにも不公平である。</p> <p>地区計画の端に位置している所有地は面積も大きくなく、具体的な施設の建設も予定されていない。本計画との関係でも、地区計画区域に盛り込む必要性は乏しい。</p> <p>私は土地利用に多額の投資をしている。今回の計画は望まない開発、望まない土地利用制限、望まない減歩や費用負担、望まない造成後の課税や地価変動リスク、その他リスクの負担など、地権者の意向が反映されていない。</p> <p>企業誘致ではなく、農林水産省による圃場整備等、新たな低成長における政策に考え直してもらいたい。</p> <p>土地地区画整理事業の決定に反対する。</p>	<p>対して権利者の不安を払拭するよう協議を重ねた結果、平成 29 年 12 月 16 日に成合南土地地区画整理準備組合が改めて組合員に対して、土地の評価方法等に関する説明会を開催されております。</p> <p>以上のことから、本市としては、成合南準備組合に対して、必要に応じて助言や指導等に努め、今後、本案にて都市計画法に基づく手続きを進めてまいります。</p>
2	<p>権利者の全ての将来の土地利用意向を実現することが可能である土地地区画整理事業に賛成する。市は一部の声に流されずに、住民の多くの賛成する意見を踏まえ、速やかに市街化区域編入の手続きを進めていただきたい。</p> <p>成合地区では約 10 年間かけて真摯に将来の土地利用について検討を重ねてきた。この結論は各々が先祖代々の土地を次世代にどうつなぐのか、地区の将来のためにどうすれば良くなるのか考えた結果である。</p> <p>多様な土地利用意向の実現には、土地の交換分合ができ、全ての土地が接道し、さらに整形化や複数の土地の集約ができる土地地区画整理事業が最適である。</p>	<p>本市では、引続き、土地地区画整理事業をはじめとした本案について都市計画法に基づき手続きを進めてまいります。</p>

No.	主な意見の要旨	高槻市の考え方
3	<p>成合地区で農業を営んでおり、今後の営農環境について懸念していたが、地権者自らを選択した土地区画整理事業により、周辺の自然環境に配慮し、持続的な営農環境の再整備ができると考えるため、区域区分の変更、土地区画整理事業の決定、都市計画道路の廃止に関する都市計画に全面的に賛成する。</p> <p>今般、高齢化と後継者不足等により年々農業を取り巻く環境が悪化し、周辺でも未耕作の土地が増えており、今後の農業の継続に不安を感じていた。</p> <p>間もなく新名神高速道路が開通し成合に新しいインターチェンジが供用されるが、この地区はとても便利のいい地区になるため、農業をやめ誰かに土地を売却する可能性が高まる。</p> <p>地区では10年ほど前から話し合っ、希望にあわせ土地利用の転換を図ることとし、土地区画整理事業がよいとの結論に達した。</p> <p>なお、土地区画整理事業と同様に交換分合を行う圃場整備については、多くの地権者が農地以外を希望していることから実現の可能性は極めて低いと考える。</p> <p>土地区画整理事業の準備組合の設立や都市計画の手続を行うことについては、現在90%以上の権利者の理解と協力、同意を得ている。事業の実施については大和ハウス工業が一括業務代行の予定者になっており、地権者のリスクも軽減されている。</p> <p>この都市計画に関して子や孫の世代に課題を先送りしないようお願いしたい。</p>	<p>本市では、引続き、土地区画整理事業をはじめとした本案について都市計画法に基づき手続きを進めてまいります。</p>

No.	主な意見の要旨	高槻市の考え方
4	<p>成合南地区の区域区分の変更並びに関連する他の都市計画について賛成する。</p> <p>高槻にインターチェンジができれば便利になると期待したが、反面、ごみの不法投棄や産業廃棄物置場になるなど乱開発が心配であった。</p> <p>そこで、地区の土地所有者が集まって話し合い、農業を続ける人も住む人もそれぞれの環境を守るために成合南地区土地利用協議会を発足し、将来の土地利用を地域全体で考えてきた。</p> <p>結論として、土地の交換分合や土地利用の意向に合わせて土地を配置し直すことができる土地区画整理事業を採用することとなった。この案に対して、権利者への意向調査の結果ほぼ90%以上の同意が得られていると聞いているが、専門家の視点からも内容を精査してもらうため、大和ハウス工業にも参画をいただいている。</p> <p>このように成合地区は約10年をかけた地権者の考える将来のまちづくりに向かって動き出したところであり、施行区域の設定や事業の実現性、住民の合意形成の熟度も合理的と考えられ、より確実にするためにもまずは関係する都市計画の決定をしていただきたい。</p>	<p>本市では、引続き、土地区画整理事業をはじめとした本案について都市計画法に基づき手続きを進めてまいります。</p>
5	<p>成合南地区の都市計画手続きは都市計画法第5条に基づく整備開発保全の方針に合致しており、成合南地区土地区画整理準備組合として大いに賛成する。</p> <p>成合南地区土地区画整理準備組合は土地区画整理法第3条第1項にある組合を設立しようとするものであり、かつ、区域内の権利者から約90%以上の同意を得て、総会で区域も含めた規約を決議した、2年以上活動している正当性かつ由緒ある団代である。</p> <p>成合地区は国土軸に位置する新名神高速道路高槻ICの沿道であること、交通利便性</p>	<p>本市では、引続き、土地区画整理事業をはじめとした本案について都市計画法に基づき手続きを進めてまいります。</p>

No.	主な意見の要旨	高槻市の考え方
	<p>に優れた場所であり、大阪の更なる発展に貢献する製造業等の立地が確実であること、住民の合意度の高い区域をいたずらに広げることなく設定していることなど、北部大阪都市計画区域マスタープランの土地利用に関する方針の全てに適合している。</p> <p>加えて、土地区画整理事業を実施する区域の全周の境界確定を終えている。これは多くの賛成者が存在する証明である。</p> <p>また、大阪府が公表している市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更では、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域にある計画的な土地区画製事業が確実な区域とあるが、当準備組合は約90%の同意を2年前に取得し、更なる合意形成に努めている。</p> <p>高槻市とされては速やかに土地区画整理事業の決定を進めていただきたい。</p>	