

## 都市計画案に係る説明会・意見書等の要旨及び都市計画決定権者の見解

### 1 説明会開催状況

日 時	場 所	参加人数	開催の周知方法
令和5年9月9日(土) 午前10時00分～ 午前11時45分	八幡市文化センター 小ホール	66人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市広報紙9月号</li> <li>・市ホームページ(8月25日掲載)</li> <li>・市公式LINE(8月25日発信)</li> </ul>

### 2 案の縦覧実施状況(意見書提出)

日 時	場 所	窓口 縦覧 者数	意見書数	周知方法
令和5年9月11日(月)～ 令和5年9月25日(月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・八幡市役所</li> <li>・都市整備課窓口</li> <li>・市ホームページ</li> </ul>	15人	地区計画 21通 高度地区 16通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市広報紙9月号</li> <li>・市ホームページ(9月11日掲載)</li> <li>・市公式LINE(9月11日発信)</li> </ul>

### 3-1 都市計画案に係る説明会・意見書の要旨及び都市計画決定権者の見解

#### (都市計画に関する事項)

項目	番号	質疑・意見の要旨	都市計画決定権者の見解
総括	1	地区計画の決定により建築物の最高高さ制限を緩和する手法に異議がある。周辺の市街地との調和を図ることを目標としているが本都市計画案は調和とはかけ離れたものである。	本都市計画案は計6案件の都市計画の決定・変更を行うものです。本地区計画案では都市計画マスタープランや立地適正化計画等の計画に示した土地利用を実現するため、建築物の制限や道路・公園等の施設配置についてきめ細やかに定めることとしており、これら各種制限により周辺市街地との調和を図ることとしております。
	2	都市計画の誰もが住みやすい快適なまちをつくるためにとありこれを守るべき。現住民が快適に住めるように考えるべき。	なお、本都市計画案の決定等により地域住民の生活利便性が向上するような施設の誘導を図ってまいりたいと考えております。
	3	地区計画の目標に新たな広域交流の場とあるが、具体的にどのようなイメージか。	今回の都市計画決定・変更による居住や立地適正化計画に位置付けている医療施設、介護施設及び商業施設等の誘導や、現在整備を進めている駅前広場などが交流の場として活用されることにより交流人口が増加することをイメージしております。
	4	市が都市計画マスタープランを提示してから4、5年が経過し、やっと具体的なものが示された。過去の勉強会において近隣住民への影響や災害対策等はほぼ説明されていたように思う。また、地元住民を含む約300名がマスタープランに掲げる計画を早く進めるべきと署名し、市に対して提出している。懸念を示す声もあるが、まちの発展のため、是非計画を推進するようお願いしたい。	本都市計画案につきましては、3年前に市、地元自治組織の四区、土地所有者の京阪グループで実施した当該地区の土地利用に関する勉強会でいただいた建築物の最高高さ制限や誘導する建築物の用途、道路配置等に関する意見も踏まえて作成しています。 現在整備中の駅前広場を中心とし、公園や道路を効果的に配置するとともに、民間による土地利用を促進することで共同住宅や立地適正化計画に位置付けている医療施設、介護施設及び商業施設等の誘導施設の誘導を図りたいと考えております。
	5	都市計画マスタープランに示した整備の実現に向け、土地所有者が近隣商業地域の制限に基づき共同住宅、福祉施設、販売施設等の建設に取り掛かることができる。地元住民として橋本地区の発展に寄与する事業をおおいに歓迎する。	今回地区計画決定を行う約2.3haの限られた区域のみでこれら複合的な機能を誘導することは困難であると認識しておりますが、本地区の土地利用をきっかけとして交流人口の増加により持続可能なまちづくりにつなげることが重要であると考えております。
	6	現在進んでいる駅前広場整備事業との相乗効果により、橋本駅周辺のみならず橋本、西山、男山地域への人口増加が期待される。特に現役世代の生産人口が増加すれば、税の増収のみならず経済効果が大きくいわゆる「にぎわい」を取り戻すことができる。	都市計画マスタープランに示した土地利用の実現に向け、着実に進めてまいります。

	7	建築物の最高高さ制限の変更を含む本都市計画案に大筋で賛成する。	
	8	都市計画マスタープランに示した複合都市機能誘導ゾーンにふさわしい地域づくりに期待する。	
	9	本都市計画により橋本地区の活性化に役立つものとする。	
	10	本都市計画案に関して最も求められるのは、公共的な利益の追求であり、橋本地区と八幡市の発展を念頭に置くことである。案の縦覧、意見書提出のあと八幡市都市計画審議会が開催され、計画案と意見書の要旨が検討されることと思うが高所からの判断を熱望する。	本都市計画案には多くの意見書を頂いております。これら意見書の要旨と都市計画決定権者である本市の見解を付して、八幡市都市計画審議会にて審議されることとなります。
高さ制限	11	現行の都市計画を変更する理由は、特に、建築物の最高高さ制限を31mとする根拠は。	全国的に人口減少や少子高齢化が進展する現代においては、市街地が薄く広がったまま人口減少が進むと、生活サービス施設や公共交通、さらには市街地の維持が困難となります。そのため、地域の拠点間を結ぶ公共交通を軸として捉え、公共交通の沿線などを中心に拡散した市街地を集約することで市街地の人口密度を保ち、居住地域の生活サービスやコミュニティの持続的な確保などを旨とする「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方が提唱されています。 本市においても都市計画マスタープランや立地適正化計画において地区ごとの土地利用方針や居住、都市機能を誘導する区域を設定し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現を目指しています。橋本駅周辺は都市計画マスタープランでは複合都市機能誘導ゾーン、立地適正化計画では都市機能誘導区域、居住誘導区域として設定しており、居住と都市機能を集積すべきエリアの一つとしています。しかしながら、橋本駅周辺の人口密度は市内のDID地区（人口集中地区）の平均を下回っています。また、医療、介護、福祉及び商業機能も不足しています。これらの課題を解決するため、共同住宅などの居住の誘導、また、都市機能の誘導をしていくことが必要であると考えています。 今回都市計画決定・変更を行うエリアは駅直近のまとまった低未利用地となっており、居住や
	12	建築物の最高高さ制限を31mとする根拠の1つとして人口密度の増加を挙げているが、人口密度が増加するか疑問である。	
	13	橋本に居住するものにとって10階建ての建物が駅前にそびえ立つ姿は受け入れがたい。	
	14	橋本は坂道が多いが静かで自然豊かな住宅地である。駅周辺は道路が狭く改善を求めてきたが落ち着いた町並みで近所づきあい、町内会等活発な地域である。このような暮らしの中に高層の建築物は圧迫でしかない。高度地区の変更は現住民に我慢をおしつけるものであり撤回すべき。	

			<p>都市機能を集積するのに適した用地です。</p> <p>この利便性の高い用地の開発などが行われず低未利用地となっているのは現在の都市計画規制も要因の一つであると考えています。そのため、用途地域、建蔽率、容積率、建築物の最高高さ制限等の変更を行うものです。</p> <p>このうち、建築物の最高高さ制限については居住人口を増加させるため、また、八幡市立地適正化計画に位置付けている、医療施設、介護施設、商業施設といった誘導施設を含む開発を促進するために必要であると考え変更するものです。</p> <p>建築物の最高高さ制限につきましては、3年前に実施した地元自治組織四区、市、土地所有者である京阪グループの3者での勉強会においても検討し、その際は最高高さ制限を45mとすることについて検討しました。結果として3者の意見のすり合わせが上手くいかず、8回で勉強会は終了となり、京阪グループは開発の計画を取り下げました。</p> <p>今回の都市計画決定・変更はこの勉強会での意見やその後の駅前広場整備を踏まえて市が主体となり手続きを進めているものであり、建築物の最高高さ制限についてはおよそ10階建ての建築物が建築可能となる31mとしたものです。建築物の最高高さ制限は各市町村が個別に定めており、京都府下では10m、15m、20m、31mに設定していることが多いです。今回この地区に設定する用途地域である近隣商業地域では本市では一般的に建築物の最高高さ制限を20mとしていますが、橋本駅前地区は特に土地の高度利用を図るべき区域であると考えており、都市機能の誘導・充実を図る観点から31mの最高高さ制限を設定したものです。</p> <p>なお、この31mという高さは建築基準法の前身である市街地建築物法の絶対高さ制限に由来しています。現在の建築基準法や消防法においても31mという高さが1つの基準となっており、これを超えるものは高層建築物として防火性能の確保等の追加の規定が定められています。</p>
15	31mの建築物の最高高さ制限のもと 10階から 11 階建ての建築物の建設が想定される。最も妥当な変更案である。		<p>都市計画マスタープランに示した整備方針や周辺土地利用、また3年前の市、地元自治組織の四区、土地所有者の京阪グループとの勉強会での意見も踏まえ設定したものです。居住及び都市機能の誘導と周辺地域との調和の両面から妥当な案であると認識しております。</p>

	16	最高高さ制限を 31m とするとあるが、なぜ高度地区の制限をなくすのか。	高度地区の変更と同時に決定する、地区計画において建築物の最高高さを制限するため高度地区による高さ制限を廃止するものです。
	17	近隣商業地域に適用している第 4 種高度地区を適用すべき。	近年の都市計画では道路等の公共施設と建築敷地を一体的に整備する際に地区計画の中で建築物の高さの最高限度を設定することは一般的な手法であると認識しております。
	18	第 3 種高度地区を維持すべき。	これは市内市街化区域の大半に設定している用途地域に対応した高度地区で建築物の高さの最高限度を設定するのではなく、各地区の特性や道路等の施設整備状況を踏まえ、その地区にふさわしい建築物等に関する制限を行うことで計画的な土地利用の規制誘導を行うことを目的とするものです。
	19	建築物の最高高さ制限については地区計画で行うべきではない。高度地区に最高高さ 31m の種別を新たに設定すべきである。	
	20	地区計画案の別表 1 で建築物の高さの最高限度について許可による特例及び適用除外を規定しているが、当該地区においてこれを認めないでいただきたい。	この特例規程は本市の高度地区や建築物の最高高さ限度を定めている地区計画において一般的に規定しているものです。そのため、都市計画変更前の現在でもこの特例規程は当該地区に規定されています。 これらの特例規程を適用するには別途都市施設として都市計画決定をする等の手続きが必要となります。これらの手続きにおいて十分に必要性が議論されたものについて、特例規程を設けているものです。 なお、現在のところ、当該地区において本規定を適用する予定はありません。
都市機能・誘導施設	21	都市機能とは何を指すのか。	立地適正化計画に位置付けている生活利便性の向上に向けた医療施設、介護施設及び商業施設等の誘導施設を指すものです。
	22	現行の都市計画ではなぜ都市機能の誘導等を図れないのか。	現行の都市計画については、昭和 40 年代後期の公共施設や駅前広場等の都市基盤が整備されていない状況において決定したものであり、住居系の都市計画が設定されています。今回、駅前広場をはじめとする道路等の都市基盤の整備や周辺土地利用の変化を受け、駅前にふさわしい都市機能や居住の誘導を図るために都市計画を変更するものです。

	23	地区計画の目標に都市機能の誘導・充実とあるが、どういったものを充実させるのか。ファミリー世帯向け共同住宅が都市機能なのか。	都市機能については、立地適正化計画に位置付けている生活利便性の向上に向けた医療施設、介護施設及び商業施設等の誘導施設を想定しています。 人口減少、少子高齢化が進む中、これらは地域の持続的な発展のために必要であると考えています。なお、ファミリー世帯向けの共同住宅を誘導するとしていますが、それ以外の住まい方を制限するものではありません。
	24	都市機能を高めるとあるが業者任せである。	八幡市立地適正化計画に位置付けている医療施設、介護施設及び商業施設等の誘導施設を市が主体となり整備を行うことは想定しておりません。 市は本都市計画案の決定・変更により民間開発事業による各種施設等の立地を前提とした土地利用が促進されるものと認識しております。
	25	都市計画決定・変更の目的では新たな広域交流の場として都市機能の誘導・充実を図るとしているが、具体的には示されていない。希望的観測ではないのか。	
	26	飲食店、商業施設、医療施設等の立地による橋本駅前エリアの発展を希望する。	本都市計画案の決定・変更により各種施設等の立地を前提とした土地利用が促進されるものと認識しております。 都市計画マスタープランに示した土地利用の実現、また立地適正化計画に示した施設の誘導に向け取り組みを進めてまいります。
	27	日常生活の利便性向上のため、小規模な商店、介護施設、図書館、郵便局等の立地を希望する。	なお、今回地区計画決定を行う約2.3haの限られた区域のみでこれら複合的な機能を誘導することは困難であると認識しておりますが、本地区の土地利用をきっかけとして交流人口の増加により持続可能なまちづくりにつなげることが重要であると考えております。
区域設定	29	都市計画の決定・変更区域が限定的であるのはなぜか。	橋本駅周辺は都市計画マスタープランで複合都市機能誘導ゾーン、立地適正化計画で都市機能誘導区域、居住誘導区域と設定しており、居住と都市機能を集積するエリアとしています。
	30	地区計画を橋本駅前と一社所有の限定的な場所だけに設定し地区で話合わなくてもよい状況にして強引に進めようとするものである。地区の目指すべき将来像を話し合うためには隣接地域を含み地区計画の話し合いを進め実現に向け取り組むべき。	このエリアにおいて、居住や都市機能の集積が進まなかった要因の一つが現在の都市計画制限であると考えています。 そのため、市の整備により駅前広場をはじめとする道路などの都市基盤の整備が整う区域について用途地域、建築物の最高高さ制限等の都市計画の変更を行い、居住や都市機能の高度な集積を図るものです。
	31	線路を挟んで西側の中ノ町の商業地域などは手つかずである。なぜ一部の土地のみで都市計画変更を行うのか疑問である。一社の地権者の土地のみの都市計画の見直しではなく、橋本駅も含めた駅周辺のまちづくりを考えることが必要である。	今回都市計画変更等を行う区域は、都市基盤が整う線路の南側に限定しておりますが、これをきっかけとして線路北側も含めた駅周辺にも居住や住民にとって利便性の高い施設が集まるな

			<p>どの波及効果も見据えた橋本駅周辺整備を推進する必要があると考えております。</p> <p>駅北側の橋本中ノ町、小金川につきましては低未利用地がほとんどなく現在住宅等が立地しています。現時点で地権者の方々から具体的な計画は伺っておりませんが、駅直近という立地条件でもあることから地権者の方々からのご意向をお聞きする中、必要に応じ道路等のインフラ整備を含め都市計画の変更等も選択肢として検討をすることになるものと考えております。</p>
都市計画道路・地区施設	32	特殊道路について、既存の施設と同様に見えるが、変更内容を教えてほしい。	特殊道路1号については既存の駐輪場を含む施設を都市計画として明確に示すために位置付けたものです。特殊道路2号については現在存在しない施設であり、隣接する枚方市との歩行者の連続的な通行機能の確保に関する地元からの要望を受け、市もその必要性を認識し位置付けたものです。
	33	都市計画道路橋本駅前線の変更について、駅前広場から駅舎拡幅のため100㎡を削除とあるが、具体的な計画はあるのか。	京阪電鉄との協議の中で、駅舎整備に向けて要望を行ったところ、合意をいただき今回の区域を確保したものです。具体的な内容や整備の時期等は示されていませんが、整備実現に向けて継続して働きかけを行ってまいります。
	34	都市計画道路橋本駅前線の変更について、600㎡を削除する区域は公園等の用地であると思うが、近接する公園の廃止予定はあるのか。	駅前広場の交差点形状について、警察の指導を踏まえて当初決定時から形状が変更となり、指摘部分を道路として供用しなくなったため削除するものです。なお、近接する公園について現時点で廃止予定はありません。
事業者	35	業者ファーストの都市計画変更ではなく住民ファーストの計画に再考すべき。	3年前に市、地元自治組織の四区、土地所有者の京阪グループで勉強会を実施しました。この勉強会では具体的な建築物の配置や高さ、どのような施設が地元が必要かといった事項を検討しました。結果として3者の意見のすり合わせが上手くいかず、8回で勉強会は終了となり、京阪グループは開発の計画を取り下げました。
	36	3年前の京阪電鉄不動産との勉強会で京阪は事業収支の関係から15階建てのマンションは譲れないと住民の要望を聞き入れる姿勢はなかった。本都市計画案は、地主である京阪の意向を忖度したものと考える。隣接・地区住民に配慮した計画を望む。	今回の都市計画決定・変更はこの勉強会でいただいた意見も踏まえ、都市計画の決定権者として、市が主体となり新たに手続きを進めるものです。
	37	京阪一企業のために、市民を守る行政が進んで制限を撤廃することについて、行政に対する失望と怒りを感じる。	本都市計画案につきましては、勉強会でいただいた建築物の最高高さ制限や誘導する建築物の用途、道路配置等に関する意見も踏まえて作成しております。
	38	住宅建築の際の3階建てを希望していたが高さ制限により市から計画変更を求められた事例があると聞いた。その時はダメで企業の要望なら聞き入れることは納得できない。	橋本駅前の低未利用地について都市的土地利用を進めることは、地域の活性化や公共交通の維持等持続可能なまちづくりを進めるために重要であると考えており、本市にとりましても有益なものであると考えております。

手続き	39	なぜ今回都市計画決定・変更する区域である橋本地区で説明会を開催しないのか。	橋本駅前の拠点形成に関わる都市計画決定・変更であり、市全域に影響がある内容であることから、立地や駐車場台数等を勘案し八幡市文化センターで開催したものです。
	40	説明会と意見交換会に参加した。市がやりたいと思っていることはわかったが、住民の希望をどう取り入れるにがわからなかった。	都市計画の決定・変更については、説明会の開催や案の縦覧（意見書の提出）等住民の意見をお聞きする手続きが規定されており、本都市計画案につきましても法に基づき9月9日に説明会を、9月11日から9月25日までの2週間案の縦覧を実施したところでございます。なお、これらの周知につきましては、市広報紙、市ホームページ、市公式LINEでの情報発信を行いました。
	41	説明会に参加したが市に説明に納得できない。まちづくりももっと楽しく語れるものではないのか。こんなことでまちづくりが皆の総意としてできるものにはならない。	さらに今回は勉強会開催等の過去の経過や隣接地区の町内会等からの要望を踏まえ、地元自治会である四区との協議の結果、地元との意見交換会を9月13日に橋本公民館で開催したところでございます。
	42	本都市計画案の情報が地元住民に届いていない。きちんと情報を公開し地元住民の賛同を得ながら進めていくべき。	
	43	地元住民は皆賛成してるのか。納得していない状態で推し進めることは権力よる支配なのではないか。立ち止まり再考を求める。	
その他	44	千葉県浦安市で2018年病院・市・銀行・デベロッパーの4者が協定を結び「医療・介護・子育て・防災・住まい・商業」の連携拠点を整備することで地域活性化につなげる取り組みを目指すとして、スマートウェルネス構想に基づく複合施設が完成している。これらのまちづくりを参考にしてはどうか。最高高さは20mである。	事例紹介をいただきありがとうございます。今後のまちづくりの参考といたします。

### 3-2 都市計画案に係る説明会・意見書の要旨及び都市計画決定権者の見解

(その他の事項)

項目	番号	質疑・意見の要旨	都市計画決定権者の見解
開発・建築計画	1	具体的な建築物の位置、高さ、形状及び用途を明確に記載すべき。	具体的な建築計画は決定・変更後の都市計画に沿って民間事業者により検討されるものであると認識しております。なお、事業予定者である京阪グループは今回都市計画決定・変更を行う区域の地権者であるため、適宜情報共有を行っておりますが、現時点で建築に関する具体的な計画はお示されていません。京阪グループからは都市計画の決定・変更後に、都市計画に整合した土地利用を進める意向があると伺っております。
	2	地盤の軟弱性など不安を払拭できる案が提案されていない。	地盤調査の結果を踏まえ事業者が対応される事項です。
建築による周辺への影響	3	建築物の最高高さが31mになり建築物の立地により、ビル風、日あたり、プライバシー、景観の悪化が想定される。このような事態に対し民間任せである市の姿勢に失望している。住民の立場に立ち良好な生活環境を守り続けてほしい。	どのような建築物が建築されるかによって影響が出る範囲は変わるため、具体的な土地利用、開発計画が示されていない現時点において影響が発生するのか、また、発生する場合、その範囲を特定することはできません。実際に開発・建築工事がされる際には、市としても地元に対して丁寧な説明が必要と考えており、事業者に対して説明会の開催等、積極的な対応を求めてまいります。また、開発・建築工事は各法令の基準に従い事業が進められますが、八幡市開発指導要綱第7条において、事業者は、近隣市民、関係機関等と調整し、当該事業の実施に当たって紛争が生じないようにしなければならない、また、紛争が生じたときは、自己の責任においてこれを解決しなければならないと規定しております。したがって、事業者は近隣市民と紛争が生じないようにするとともに、紛争が生じた際には事業者自身の責任で解決されるものです。
	4	中ノ町住宅に設置の太陽光発電利用に影響が出ないようにしてほしい。	
	5	3年ほど前に八幡市、京阪電鉄不動産、四区役員及び各町内会長ら3者による勉強会で日照、風力、水害対応について話題となっており、ほぼこれらの解決策がすでに示されている。	

景観・眺望	6	建築物の最高高さが31mになり建築物の立地により天王山の遠景の眺望が変化する。	地区計画に規定する建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限により、周辺の市街地との調和を図り良好な市街地を保全することとしております。建築計画は本地区計画との整合が必要であり事業者に対しても地区計画の目標実現に向けた土地利用となるよう協議を行うこととしております。
	7	橋本駅前地区の最大の宝は景観である。景観はいったん損なわれれば取り返すことは不可能である。最大限の慎重さと配慮をもって計画を立案すべき。	
	8	橋本の景観、三川合流点、そして川向こうの景色が魅力である。高い建物に遮られこの眺望が失われることは到底許されない。計画の撤回を強く求める。	
	9	単なる人口増加だけを目的にしないでゆったりとした地域の良さや景観を大切にすべき。	
橋本駅前線整備事業	10	車両通行量の増加について対策を行うこと。道路拡幅、信号機の増設を行うこと。	現在進めております駅前広場整備事業により、西遊寺前の道路拡幅、駅前広場内への自転車通行スペースの確保や、屋根付きスロープの設置等により、歩行者、自転車、自動車の各通行スペースを明確に分離するなどの安全性の向上につながる整備を進めております。 信号機設置は警察の所管となりますが現時点で予定はないと伺っております。
	11	防災の観点から駅前広場に防災用ベンチ、屋根を備えた広場等一時避難所としての機能を備えること。	電源の確保やソーラー照明灯の設置等、一時避難所としての機能を有した施設となるよう駅前広場整備を進めてまいります。
	12	橋本駅前踏切を車いすでの通行ができるように配慮すべき。また視覚障害者用誘導ブロックを設置すること。	橋本駅前踏切については車いすの通行は可能です。また、現在進めております駅前広場整備事業において視覚障害者用誘導ブロックを設置する計画としております。
	13	駅前広場整備事業について。工事中の安全対策が不十分である。安全対策の徹底を希望する。	段階的にロータリーの場所を移動させながら、整備工事を進めておりご不便ご迷惑をおかけしております。交通誘導員の配置や夜間照明の設置等引き続き安全対策を行い、工事を進めてまいります。
	14	駅前広場整備事業について。掘り返し埋め戻しの繰り返しで遅々として進んでいない。周辺住民は混乱し迷惑している。また送迎車が多くヒヤヒヤしている。	橋本駅前広場整備にあたっては、限られた用地の中で路線バスの運行を維持し、既存道路の通行を確保するとともに、段階的にロータリーの場所を移動させながら、整備工事を進めております。 ロータリーの移設につきましては図面の掲示や回覧板で周知を行っております。

橋本駅	15	駅の安全性向上のため改良整備と併せて行政が責任をもって関わるべき。	駅舎の改良や維持管理につきましては京阪電鉄によって行われるものであると考えております。市といたしましても、必要性や地元住民から要望の声が多く寄せられていることは継続してお伝えしており、今回の都市計画決定・変更に合わせて駅舎の改良はできないかと提案も行いましたが、現時点で具体的な内容や時期はお示しされていません。
	16	人口増加を重視する地区計画案と橋本駅の無人化、切符販売の停止は矛盾しているのではないか。	トイレ等の問題につきましても、京阪電鉄から現時点では駅舎規模等の事情から駅の拡張やトイレ等の設備充実が難しいと伺っております。
	17	橋本駅の改修について。京都方面行プラットホームにトイレがない。駅員が不在であり障害者が踏切で立ち往生した際の対応に問題がある。駅舎が古く塗装の剥がれや錆が目立つ。	トイレにつきましては駅前広場にバリアフリーにも対応した男性用、女性用が分かれたトイレを設置することとしておりますので、こちらもご利用いただければと思います。
	18	橋本駅構内の椅子がなくなった。スポンサーの契約期間のためとのことだが利用者に対して椅子も提供されないのか。	本地区の土地利用をきっかけとして交流人口の増加により持続可能なまちづくりにつなげることが重要であると考えております。今回の都市計画決定・変更により駅利用が増えることで駅舎改良等につながればと期待しているところです。
	19	橋本駅について改善を望む声がある。通勤通学、買い物での利用者が増加すれば自ずと駅の拡張、整備が実現されると期待する。	
その他	20	供用機能の一つとして中ノ町住民の避難場所としての機能を確保してほしい。	八幡市地域防災計画において、中ノ町住民の方の指定避難場所は震災時、洪水時は橋本小学校、土砂災害時は橋本公民館となっております。開発される建築物に避難所機能を持たせることにつきまして、義務付けさせるような法令等の根拠がなく確約させることはできません。しかしながら、地元からそのような要望があることは事業者伝えてまいります。 なお、現在整備している駅前広場に防災機能を持たせることとしております。
	21	駅前整備による活性化により、橋本駅の利用者の増加が想定される。安全面・防犯面の観点から照明灯の増設、監視カメラの増設等を求める。	現在進めております駅前広場整備事業において照明灯等を設置することとしております。
	22	地区施設として定める特殊道路 2 号は時間帯によっては車いす、シニアカーが通行するのは危険である。	施設整備が完了し供用の際には照明灯の設置等適切な対応を行います。
	23	最高高さが高い建築物も遠い将来老朽化する。自然災害時でも不安である。	事業者・所有者により対応される事項です。

24	市の観光施策の具体化のポイント 8 項目の達成のため橋本駅周辺の施設の充実、整備に取り組むべき。	ご意見として賜ります。
25	住民とともに地域づくりを進めていきましょう。	まちづくりを進めるにあたりましては、市民・事業者・行政などがその目標を共有し、それぞれが役割を認識しながら、お互いに協力・連携することが必要と考えております。住民参加のまちづくりにつきましては、多様化する地域の課題に対応するため、市民が主体となって解決に向けた取組を行うことは重要であると考えています。
26	京阪の顔色をうかがうのではなく、現在の市民に配慮し計画を検討すべき。	今回の都市計画決定・変更は、都市計画の決定権者として、市が主体となり手続きを進めるものです。
27	10 階建ての高層住宅により駅前の景観が変化し橋本の魅力がなくなる。来訪者も住民もすてきな町と思うことができなくなる。低層のすてきな町並みができることを望む。これにより橋本の住民も増え町も活性化すると考える。	ご意見として賜ります。
28	駅前に欲しいのは広くて明るくて安全な駅へのとおり道と無料の駐輪場や広場である。	現在進めております駅前広場整備事業により、橋本踏切に自動車での通行ができないようにする対策に加え、西遊寺前の道路拡幅、駅前広場内への自転車通行スペースの確保や、屋根付きスロープの設置等により、歩行者、自転車、自動車の各通行スペースを明確に分離するなどの安全性の向上につながる整備を進めております。京阪グループが運営している駐輪場につきましては、地区計画において地区施設として定めることで、引き続き駐輪場機能を確保することとしております。なお、駐輪場の有料化は受益者負担の観点からやむを得ないと考えております。
29	地元に住む市民は条例を考慮し思い思いに家を建築してきた。それぞれの思いをいとも簡単に条例改正という手法で覆すことは許されることではない	都市計画の決定・変更については、説明会の開催や案の縦覧（意見書の提出）等住民の意見をお聞きする手続きが規定されており、本都市計画案につきましても法に基づき9月9日に説明会を、9月11日から9月25日までの2週間案の縦覧を実施いたしました。なお、これらの周知につきましては、市広報紙、市ホームページ、市公式LINEでの情報発信を行いました。さらに今回は勉強会開催等の過去の経過や隣接地区の町内会等からの要望を踏ま

			え、地元自治会である四区との協議の結果、地元との意見交換会を9月13日に橋本公民館で開催したところでございます。このように多くの手続きを経て事務を進めているもので簡単に変更を行うものではありません。
	30	京阪グループの所有地を市が買い上げ都市計画の本来の目的である市民の交流の場を設置すべき。	民間開発予定地を市が買収する計画はございません。

#### 4 意見交換会開催状況（参考）

日 時	場 所	参加人数	開催の周知方法	備考
令和5年9月13日（水） 午後7時00分～ 午後9時10分	橋本公民館 大会議室	約65人	・自治組織団体の回覧	【法定外】 地元要望により 開催したもの

##### 主な意見

##### ○都市計画に関するもの

- ・この意見交換会で出た意見は都市計画審議会に報告しないのか
- ・都市機能の充実の具体的な内容は
- ・高さ制限31mの根拠は
- ・京阪のための都市計画変更ではないか
- ・法定縦覧の意見書において地権者から高さをさらに緩和してほしいとの意見が出て審議会で認められれば、さらに緩和される可能性はないのか
- ・現行の都市計画ではいけない理由は
- ・都市計画マスタープランの実現に向けて計画を推進してほしい
- ・橋本地区の現状を見ると、駅前の都市計画変更を行い、居住や都市機能の充実を図るのは妥当であると感じる。周辺への波及が大事であると考えが考えは

##### ○その他の事項

- ・民間開発による近接住民への影響（風、日照等）は
- ・駅、踏切の安全対策は