

地元説明会の状況報告

1 説明会等開催状況

回数	日時	場所	対象者	参加人数	説明者	説明資料	開催の周知方法	備考
1	令和6年1月20日(土) 午前10時00分～ 午前11時30分	八幡市文化 センター3階 会議室3	住民 利害関係者	31人	八幡市 建設産業部 都市整備課 林、岡村	都市計画のお知らせチラシ (A3両面, 1枚) パワーポイントスライド (A4両面, 12枚)	・八幡市広報紙1月号 ・八幡市ホームページ(12月26日掲載) ・八幡市公式LINE(1月5日発信)	

※参加者名簿があれば添付のこと。
 ※説明会等で使用及び配布した資料があれば添付のこと。
 ※周知を行った媒体の写しを添付のこと。

2 説明会における主な質問・意見（都市計画に関する事項）

	主な質疑	質疑に対する回答
1	どのような土地利用を誘導することを目的に区域区分の見直しを行うのか。	今回の市街化区域編入については、新名神高速道路の開通や広域幹線道路網の整備が進み、企業用地を求める声が多くなっていること等を踏まえ、農林漁業との調和を図りながら都市的土地利用の計画的な誘導を図り、企業用地の創出や既存事業者の施設更新が可能となるよう、また、操業環境の維持に向けて行うもの。
2	なぜこのタイミングで市街化区域編入を行うのか。どのようなメリットがあるのか。	市街化区域への編入については、京都府の定期見直しのスケジュールに基づき手続きを進めており、京都府の示す編入基準に基づき、計画的な市街地整備が確実な区域や現に都市的土地利用がなされている区域などを選定し、候補地区としている。 メリットとしては、市街化区域編入を行うことで、都市的土地利用を図る区域として明確に位置付けられることから、土地利用の可能性が広がることや資産価値が上昇すること等が想定される。
3	農地の減少や固定資産税の上昇といった、市街化区域編入によるデメリットがあれば教えてほしい。	現に都市的土地利用がなされている国道1号沿道においては、現状の土地利用から大きな変更はないと考えている。一方で、現在農地となっている南側においては、農地を転用し都市的土地利用を図ることから、農地の減少に伴う保水能力の減少や河川への雨水流出量の増加等のリスクが考えられる。 なお、そうした治水関係については、京都府や本市道路河川課などと連携し対策を協議しており、京都府の条例に基づき重要調整池の設置を義務付けているほか、上下流域の治水安全度が低下しないよう事業者に対し農地の持つ湛水機能を考慮した追加の調整池の設置を指導している。 固定資産税については、市街化区域編入に伴い土地評価額の上昇が見込まれるため、一般的に編入前と比べ税額が上昇する傾向にある。

4	戸津地区について、どのような施設の誘導を予定しているのか。	A地区については、既存事業者の継続した操業や、建替え等の更新を想定している。B地区については、開発事業が進められており、大規模な物流施設2棟の建築を予定している。
5	戸津地区について、現在、市街化調整区域の地区計画を定めているが、これは都市的土地利用を図る手法の1つであるのか。	市街化調整区域は市街化を抑制する区域であるため、本来開発行為が許可されない区域になるが、区域区分の定期見直しは7～8年ごとにしか行われないため、その間は市街化調整区域において検討されている開発行為を進めることができないという課題がある。本市として産業振興をいち早く推進するため、市街化調整区域における地区計画の決定を行っている。
6	岩田大谷地区について、一般保留とは都市計画としてどのような位置付けなのか。市街地整備の見通しが明らかになった時点とはどのような時期をいうのか。市としてはどのような土地利用を想定しているのか。	一般保留とは、市街地整備の見通しが明らかになり調整が整った段階で、随時見直しにより市街化区域編入を行うという都市計画の位置付けである。見通しが明らかになった時点とは、岩田大谷地区の事業熟度が高まり、周辺の京田辺市域も含めた開発許可の見込みが立った時点と想定している。土地利用については、低層住宅地を想定している。
7	戸津地区について、市街化区域編入に伴う道路整備について教えてほしい。現在、抜け道として使用されている区域西側のアンダーパスなど、開発事業に伴う交通量の増加を懸念しているが、道路の拡幅や回路的整備は検討しているのか。	アンダーパスについては、現時点で拡幅等の整備予定はないが、今回の開発区域に接する南側の道路においては、現道からの拡幅を計画している。またそれ以外の農道については、今後の周辺土地の検討状況や事業の進捗に合わせ、拡幅等の検討を行う予定。
8	戸津地区について、B地区において大規模な開発が計画されているが、道路整備に対して市はどのように考えているのか。また、アクセス道路整備等の予定はあるのか。事業者から一部土地を供出するという事も聞いているが、府道交野久御山線の拡幅や国道1号の交差点部分の改良等が必要ではないか。	本市としても、アクセス道路等の整備は重要であると考えている。八幡市都市計画マスタープランにおいて、八幡京田辺JCT・ICから京阪石清水八幡宮駅まで、市の南北を連携する軸の強化を計画しており、府道交野久御山線は、この南北連携軸の国道1号以南の一部と考えている。現道でも幅員9m程度で一定整備済みではあるが、周辺の土地利用と合わせて南北を連携する軸の強化を図りたいと考えている。戸津地区については、南側の開発事業に合わせ、事業者から用地の一部を南北連携軸の強化に向けた将来道路用地として供出する方向で調整を進めている。また、国道1号の交差点部分の改良については、今回の開発区域に含まれていないことから、道路線形や構造について市で検討を進めている。今後、道路管理者である京都府山城北土木事務所等と協議を進めたいと考えている。
9	戸津地区について、道路整備と開発事業のスケジュールはどのように考えているのか。事業者に対し、市が積極的に協力を求める必要があるのではないかと。南北連携軸については、開発事業を先行するのではなく、開発事業とあわせて都市計画決定すべきではないかと。上下水道等の基本的なインフラ整備ができていない中で、市街化区域編入を行うのは順番としておかしくないかと。	道路等のインフラ整備が整った段階において、都市的土地利用を誘導することが綺麗な流れであるとは認識しているが、本市の産業振興ゾーンは現状で農地である地区に位置付けを行っており、土地利用の転換には地権者や営農者の方のご理解やご賛同が必要であるため、そうした状況も踏まえながら今後の土地利用の進捗に合わせ整備を行っていききたい。インフラ整備については、国道1号沿道（A地区）は今後予定している歩道整備等に合わせ、整備を進めていきたいと考えている。B地区については、現状農地であることから、土地利用の状況を踏まえながら検討していきたい。

10	<p>戸津地区地区計画について、土地利用の方針等において治水に関する記述はされているが、道路に関する記述がないため、道路整備がなされずに周辺道路が渋滞するといったことが生じないか懸念している。</p>	<p>戸津地区地区計画の中で、道路に関する記述については、東側の府道交野久御山線が幅員9mであり、現道のままでも開発許可基準を満たしているため、記載を行っていない。 なお、物流施設への車両の出入りについて事業者を確認したところ、区域の西側や南側を走る市道等は使用せず、全て東側を走る府道交野久御山線を活用するとの回答を得ており、その内容については、増加する交通量や国道1号の処理能力を踏まえ、道路管理者である京都府山城北土木事務所や八幡警察署との協議を経て決定していると確認している。</p>
11	<p>戸津地区について、現道の府道交野久御山線で開発許可基準を満たしているとの説明だったが、道路整備に関して拡幅が計画されているのであれば、都市計画道路として早く示すべきでは。開発事業と密接に関連するのであれば、事業者に対し市が積極的に協力を促す必要があるのではないか。</p>	<p>戸津地区については、現道の府道交野久御山線で開発基準を満たしているが、産業振興ゾーンは戸津地区以南の区域にも幅広く位置付けている。そうした区域において、開発事業者が地権者に対し意向確認を行うなどの動きがあるものの、現時点で100%の同意を取得し、事業計画が固まっている地区はないと聞いている。そのため、市としては南側への道路整備は必要であると考えているものの、そうした周辺の将来的な開発の動向も踏まえ、開発事業者の協力を得ながら整備を実現したいため、市としての構想を整理している状況。</p>
12	<p>戸津地区について、大規模な施設を誘致した場合、排水や下水の問題が出てくると思うが、市としてはどのような対策を予定しているのか。</p>	<p>下水について、B地区については、現状では下水道に接続できないため、当面は浄化槽での対応を予定しているが、将来的に公共下水道への接続が可能となるよう、本市下水道課と事業者で調整を行っている。</p>
13	<p>都市計画の手続きについて、最後の都市計画決定告示までどの程度の時間を要するのか。</p>	<p>都市計画決定告示については、府決定と市決定は同じタイミングでの告示を予定している。現在、京都府から告示に係る具体的なスケジュールが示されておらず、明確な時期については示すことはできないが、過去の定期見直し時の手続き等の状況を踏まえると、令和6年度中ではないかと想定している。</p>
14	<p>本日の説明会後の手続きに、意見書の提出や公聴会の実施とあるが、そのような場でも意見を言う必要があるのか。本日の説明会で述べた意見等はどのように扱われるのか。</p>	<p>本日の説明会で頂いた意見の取扱いについては、府決定と市決定の都市計画により扱いが異なる。府決定の区域区分の見直しについては、今後開催予定の八幡市都市計画審議会において、見直し案とあわせて本日頂いた意見を報告し、審議する予定。また、都市計画決定権者である京都府に対しても本日の意見を共有する。また、本市から京都府に対し案の申し出を行った後は、京都府において公聴会や案の縦覧などが行われ、意見を頂く機会が設けられる。その際に頂いた意見については、京都府都市計画審議会に報告され、審議される予定。 市決定の用途地域等の都市計画については、より細かな都市計画である地区計画のみ地権者等の意見を伺うため、原案の縦覧を行う。その後は、用途地域等とあわせて案の縦覧を行い、意見を頂く機会を設けるが、その際に頂いた意見については、八幡市都市計画審議会に報告し、審議する予定。</p>