

平成30年度第2回向日市都市計画審議会議事録

1 審議会開催の日時及び場所

- (1) 日 時 平成30年12月26日(水)
午後2時00分～午後3時40分
- (2) 場 所 向日市役所 3階大会議室

2 会議を構成する委員数及び出席者の数

- (1) 会議を構成する委員数 15名
- (2) 出席委員数 12名

1号委員	川崎雅史
〃	小山俊樹
〃	橋本正治
〃	西田一雄
2号委員	小野哲
〃	丹野直次
〃	長尾美矢子
〃	山田千枝子
〃	和島一行
3号委員	水口剛
4号委員	西川克己

[傍聴者] 2名

3 議事

第2次向日市都市計画マスタープラン改訂版（案）について（報告）

4 その他

生産緑地法の改正について

平成30年度 第2回 向日市都市計画審議会

日時：平成30年12月26日

開会 午後2時00分

○事務局　それでは定刻になりましたので、ただいまから平成30年度第2回目の向日市都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日は年の瀬の大変お忙しい中、お集まりいただきまことにありがとうございます。

私は本日司会を務めさせていただきます、都市計画課の小澤と申します。よろしくお願いたします。

本日の審議会は、午後3時半ごろの終了を予定しておりますので、よろしくお願いたします。

それでは議事に入ります前に、本日の委員の出席状況をご報告申し上げます。

本日の審議회를所用により神吉委員、藤本委員、西村委員、六人部委員がご欠席されております。現在、ご出席の委員は11名でございます、本審議会条例第6条第1項に定める定足数を満たしております。よって、会議が成立しておりますことをご報告申し上げます。

それでは、この後の進行につきましては、川崎会長にお願いいたします。

○会長　それでは早速ではございますが、この後の議事の進行につきましては私が議長を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いたします。

本審議会は、原則公開で運営します。

本日の報告事項につきましては、向日市情報公開条例第6条各号のいずれかに該当して非公開とすべき情報は含まれておりません。したがって、本日の議題につきまして、この会議を公開することといたします。

また、本審議会の会議録は、市ホームページにおいて公開となりますので、どうぞよろしくお願いたします。

事務局から、本日の傍聴者はおられますでしょうか。

○事務局 傍聴希望者が2名おられます。

○会長 本日の審議会の傍聴を許可いたしますので、傍聴者に入室していただきますので、しばらくお待ちください。

【傍聴者入室】

それでは最初に、事務局から本日の議事、資料の確認をお願いします。

○事務局 本日の議事は、報告事項が1件とその他報告が1件でございます。

次に、資料の確認をさせていただきます。事前に配布させていただきました、資料をご用意いたします。

お手元の次第の裏側が配付資料の一覧となっております。各資料の右上に資料番号を振ってありますので、お手元の配付資料一覧を参考にご確認願います。資料1-1から1-6が事前に配付した資料でございます。

また、本日、配付しております資料として、資料2-1、生産緑地法の改正についてでございます。

以上が全ての資料となっておりますが、不足ございませんでしょうか。ございましたらその場で挙手をお願いします。皆さん、よろしいでしょうか。

それでは、議長お願いいたします。

○会長 それでは議事に入ります。

報告事項の「第2次向日市都市計画マスタープラン改訂版（案）」につきましてですがボリュームがありますので、進め方としましては、事務局から一通り説明をしていただきまして、質疑は第1章から第3章までの前半部分と、第4章から第6章の後半部分とで分けて行う形で進めたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは事務局から説明をお願いします。

○事務局 それでは、「第2次向日市都市計画マスタープラン改訂版（案）」につきまして、ご説明させていただきます。前のスライドをご覧ください。

初めに、今回の改訂版の策定手続の状況について、ご説明させていただきます。

都市計画マスタープランの変更につきましては本市のまちづくり条例に基づき、本審議会とは別のまちづくり審議会で審議をお願いし、進めてまいりました。

スライドの一番上ですが、本年の8月24日に、第1回目のまちづくり審議会を開催し、改訂版の素案についてご審議いただきました。

そして、審議会でもいただきましたご意見を反映した素案でパブリックコメントを、今年9月6日から10月5日の期間で実施し、1名の方からご意見をいただきました。

いただいたご意見の概要と市の考え方につきましては、事前配付資料の1-4に載せております。

これらの経過を踏まえまして作成した改訂版の案を、11月7日に開催しました第2回目のまちづくり審議会に諮問し、11月13日に答申をいただいております。

そして、本日の都市計画審議会におきまして、答申案を報告させていただき、翌年の1月に改訂版の策定・公表を行う予定で手続を進めていきたいと考えております。

それでは、マスタープランについてご説明させていただきます。初めに、現在の都市計画マスタープランの概要について、少しご説明させていただきます。

第2次向日市都市計画マスタープランですが、こちらのほうは、第5次向日市総合計画基本構想の策定を受けまして、平成23年3月に策定されたもので、基本構想に位置づけられた土地利用構想の実現を都市計画サイドから図っていくため、将来都市構造図や土地利用の方針、都市施設の整備方針などを取りまとめた計画でございます。

都市計画マスタープランの主な役割としましては、一つ目は、将来の目標となる具体的な都市像を示す役割がございまして、第2次都市マスにおきましても、将来都市構造図を位置づけているところでございます。

次に二つ目としましては、都市計画を決定・変更する際の指針となるものでございまして、第2次都市マスにおきましても、土地利用方針図を位置づけ、都市計画におきます用途地域などを指定しているところでございます。

それでは、ここからは、今回、第2次都市マスの部分改訂を行います背景について

ご説明させていただきます。初めに、第2次都市マスが策定されて以降のまちの状況の変化について主要なものを、本市の将来都市構造図と写真を用いてご説明させていただきます。

まず初めに本市の将来都市構造図につきましては、丸の円で表記している駅を中心とする部分などの「拠点」、拠点と拠点を結ぶ「軸」、さらに「ゾーンやエリア」としている部分、この3つの要素で構成されているところでございます。

主な拠点としましては、JR向日町駅周辺、阪急東向日駅周辺があり、本市の交通機能とか商業・業務・サービス機能など中心的な機能が集積するところとして、都市拠点という形で位置づけているところでございます。

また、ゾーンにつきましては、黄色の部分につきましては住居地ゾーンとして、そして市街化調整区域につきましては黄緑色の田園緑地ゾーン、そして、本市の東のほうになりますが、青色の部分につきましては産業ゾーンという位置づけを行っているところでございます。

町の状況の変化でございますが、まず本市の将来都市構造におきまして、市の北部新市街地ゾーンにおきましては、皆様ご存じのとおり、土地区画整理事業によりましてイオンモール京都桂川を基幹店舗とする桂川・洛西口新市街地が誕生しております。

また、阪急京都線の洛西口駅周辺の連続立体交差化事業も完了しまして、市北部の新たなにぎわいの拠点が形成されているところでございます。

次に、先ほど説明しました都市拠点に位置づけられております東向日駅周辺、こちらにおきましては、市役所の東向日別館を含む複合施設が本年5月に誕生しまして、市中心部のにぎわいの創出につながっているところでございます。

次に、同じく都市拠点に位置づけられております、JR向日町駅周辺と阪急東向日駅周辺を結ぶ中心都市軸ですが、府道向日町停車場線の拡幅事業によりまして、両側に2.5メートルの歩道を配した幅員12メートルの道路が整備され、中心都市軸の強化が図られております。

また、本市の南北軸として重要な府道西京高槻線、通称物集女街道については、将来都市構造図では、生活サービス軸として位置づけられているところでございます。こちらにおきましては、寺戸事務所を中心とします250メートル区間の拡幅事業が行われまして、生活サービス軸の強化が図られております。

また、向日神社や阪急西向日駅、大極殿公園などを中心とします歴史資源エリア、こちらにおきましては、平成27年2月に国から認定を受けました向日市歴史的風致維持向上計画、いわゆる歴まち計画に基づきまして、歴史資源を結ぶ道路の歩道の美装化などの景観形成を行っております。

このように第2次都市マスの策定以降、新たな市街地や都市基盤の整備が進んだ一方で、都市拠点に位置づけられておりますJR向日町駅周辺におきましては、駅開設当初から東口がなく、写真のように駅東側にはJR貨物の廃線跡地や駐車場などの低未利用地が広がるなど、駅の東西で土地利用上の格差が生じているところでございます。

また、田園緑地ゾーンに位置づけられております、本市の市街化調整区域の農地ですが、中にはJR向日町駅や阪急洛西口駅といった鉄道駅周辺に位置し、土地利用のポテンシャルが高い調整区域があります。これら駅周辺の低未利用地やポテンシャルの高い調整区域において、計画的なまちづくりを行うことで、まちの魅力や活力を創出し、一段と進む都市間競争や高齢化、人口減少社会に対応していく必要が生じているところでございます。

このような本市の状況も踏まえまして、平成28年3月に本市の最上位計画として新たに、ふるさと向日市創生計画が策定され、この中で土地利用の転換による事業所の誘致事業、JR向日町駅東口地域の整備、阪急連続立体交差事業の調査の推進などの都市計画に係る施策が、新たに位置づけられましたことから、これら施策との整合を図るために、第2次都市マスの部分改訂を進めてきたところでございます。

今回の部分改訂の基本方針でございますが、先ほども説明しましたように、最上位計画であります、ふるさと向日市創生計画との整合を図ること。そして、歴まち計画

や平成29年3月に策定されました、向日市公共施設等総合管理計画などの関連計画との整合や時点修正を含め、改訂を行うものでございます。

それでは改訂の中身につきまして、概要をご説明させていただきます。ここからは、事前にお配りしております資料1-1改訂版の案の方もあわせてごらんください。改訂版の案の本文中に赤字で表記しておりますところが、今回、改訂しているところがございます。

それでは第1章でございますが、改訂版案の1ページ目になります。

まず、改訂の背景につきまして、先ほどご説明しました本市を取り巻く状況の変化や、ふるさと向日市創生計画との整合を図るための改訂である旨を記載しております。

次に、案の3ページ目からの第2章ですが、「1、社会の潮流」につきましては、国の動向や社会情勢の変化を踏まえた時点修正を行っております。

案の3ページ目をごらんください。（1）地方分権の進展では、平成23年4月から第8次にわたって成立した地方分権一括法に関する内容を記載する修正を行っております。

また、（3）暮らしの安心・安全につきましては、先日も各地で大きな被害を出しました集中豪雨や、通学路の安全に関する記述を加えております。

次に、案の4ページ目ですが、（4）持続可能な循環型社会への転換、こちらにつきましては、省エネやコンパクトなまちづくりなど、低炭素社会についての内容を記載する修正を行っております。

次に、改訂版案の5ページ目からの「2、歴史と現況」でございますが、（1）位置・地勢では、本市の市域面積を7.72平方キロメートルに修正しております。

次に（3）人口の状況と、7ページですが（4）産業の状況につきましては、最新の統計データを加える修正を行っているところです。

次に8ページ目をごらんください。「3、上位計画・関連計画」でございますが、8ページの上に関連計画の図式を記載しております、その中で、向日市上位計画に、

ふるさと向日市創生計画を、そして関連計画に歴史的風致維持向上計画、公共施設等総合管理計画をそれぞれ加えております。

同じく 8 ページの下ですが、(1) 京都都市計画区域の整備・開発及び保全の方針につきましては、平成 28 年 5 月に京都府において見直しがされましたので、その内容との整合を図っております。

次に、改訂版案の 12 ページ目をごらんください。

「4、まちづくりの基本的課題」でございますが、(1) 歴史・文化資源をはじめとした地域の個性の演出に関する課題につきましては、歴まち法に関する内容や、向日市の歴まち計画に関する内容を記載し、課題にも追記してございます。

(2) まちの安心・安全に関する課題につきましては、通学路の安全対策や課題となっております都市計画道路の整備について追記しております。

次に、案の 13 ページ目、(3) にぎわいと活力の創出に向けた課題につきましては、土地区画整理事業によって整備された市北部の新市街地のことや広域交通網であります第二外環状線及び京都縦貫道全線の開通などの事項を加えるとともに、課題においては、ふるさと創生計画に位置づけられた内容を加える修正を行っております。

案の 14 ページ目、(6) 人口減少社会における都市の課題につきましては、公共施設やインフラなどの社会資本の老朽化に関する内容を加える修正を行っております。

次に、改訂版案の 15 ページ目からの第 3 章まちづくりの基本方針の改訂の概要についてでございますが、案の 15 ページ目、「1、将来都市像」につきましては、ふるさと創生計画の施策の柱に修正を行っております。

次に案の 16 ページ目、2-2 都市計画の重視すべき視点では、こちらにつきましては、ふるさと向日市創生計画にも記載のある本市のコンパクト性を生かす視点を追記しております。

次に、案の 17 ページ、3-1 人口フレームにつきましては、平成 28 年 3 月に示されました向日市人口ビジョンの内容に合わせる修正を行っております。

同じく17ページの、3-2都市構造でございますが、先ほどもご説明しましたように都市構造は、本市の将来の成り立ちを表すもので、拠点と拠点を結ぶ軸、そしてゾーン・エリアの3つの要素で構成されております。前のスライドをごらんください。都市構造につきましては大きく2つの修正を行っております。

まず1つ目ですが、都市拠点に土地区画整理事業によって誕生しました桂川・洛西口新市街地を加える修正をしております。改訂版案では17ページになります。

次に2つ目ですが、田園緑地ゾーンの機能につきまして、ふるさと創生計画との整合を図るため、市街化調整区域においてもポテンシャルの高い地域については都市的な利用を検討するという文言を追記しております。改訂版案では19ページになります。以上が第3章の改訂の概要となります。

続きまして、改訂版案の21ページ目からの第4章、都市整備方針の改訂の概要についてでございますが、この章は計画の各論部分に当たるところでございますが、土地利用方針・市街地整備方針・住宅及び住環境の整備方針・都市施設の整備方針・都市環境の整備方針の5つの分野で構成されている章でございます。

それでは案の21ページ目、第4章の「1、土地利用方針」でございますが、前のスライドをごらんください。

土地利用方針の修正につきましては、ふるさと創生計画との整合を図るため、大きく2つの修正を行っております。

1つ目は、JR向日町駅東口地域の整備に関連し、拠点商業地区を都市型複合拠点地区に名称変更し、JR向日町駅周辺を追加設定するとともに、方針を、本市における商業・業務・サービス・居住等の多様なニーズに対応できる機能の集積を図る地区としております。改訂版案では21ページになります。

2つ目ですが、こちらもふるさと創生計画に位置づけられた施策、土地利用の転換による事業所の誘致事業の推進に関連し、田園緑地地区に土地利用転換地区を新たに追加し、現在、地区まちづくり協議会が結成され、新聞報道等でも報じられておりま

す阪急洛西口駅西地区と森本東部地区を設定しております。この両地区におきましては、営農環境との調和を図りつつ、計画的に、産業系の土地利用を図る地区としております。改訂版案では22ページになります。

それでは次に2の市街地整備方針でございますが、こちらにつきましても、ふるさと創生計画との整合を図るため、大きく2つの修正を行っております。

1つ目は、土地利用の転換による事業所の誘致事業の推進に関連し、新たに地区計画等による計画的なまちづくりを誘導する地域を追加しております。これは、営農環境の保全や地域の活性化などの課題を抱える市街化調整区域について、地域課題を解決するため、地権者等による地区計画制度を活用した計画的なまちづくりを支援するものでございます。改訂版案では25ページになります。

次に2つ目ですが、同じくふるさと創生計画に位置づけられた、JR向日町駅東口地域の整備に関連し、駅東口の開設に向けた東西自由通路、駅前広場、アクセス道路等の整備など、整備方針を追記する修正を行っております。改訂版案では同じく25ページになります。

それでは次に、改訂版案の27ページをごらんください。3、住宅及び住環境の整備方針でございますが、こちらにつきましては府営住宅向日台団地の建替や土砂災害警戒区域の指定、また密集市街地地区の解除に伴う修正など、時点修正を主な内容としております。

次に、案の29ページ目からの、4、都市施設の整備方針につきましては、交通体系の整備方針、公園・緑地等の整備方針、下水道の整備方針、その他公共施設の整備方針の4つの整備方針で構成されています。

まず、案の29ページ、4-1交通体系の整備方針につきましては、ふるさと創生計画に位置づけられた施策、JR向日町駅東口地域の整備、また阪急京都線連続立体交差事業の調査の推進、そしてコミュニティバスの導入との整合を図る修正と、次に、案の30ページでは、同じくふるさと向日市創生計画に位置づけられております、都

市計画道路桂寺戸線、牛ヶ瀬勝竜寺線について追記しております。

次に、改訂版案の34ページから36ページの、4-2公園・緑地等の整備方針につきましては、関連計画であります、向日市緑の基本計画の内容が記載されておりますが、同計画は平成39年度までを目標としておりますので、現在のところは内容の修正はございませんが、表記の統一に伴う修正を行っております。

次に案の37ページをごらんください、4-3下水道の整備方針でございますが、こちらにもふるさと創生計画に位置づけられた下水道施設の長寿命化や雨水幹線の整備など、浸水対策に関する内容を記載する修正を行っております。

次に案の39ページ、4-4その他公共施設の整備方針につきましては、関連計画であります、公共施設等総合管理計画や介護保険事業計画等の個別計画との整合を図る修正を行っております。

次に、改訂版案の41ページ目からの、5、都市環境の整備方針をごらんください。こちらにつきましては、都市景観の整備方針と都市防災の方針の2つの方針で構成されております。

5-1都市景観の整備方針につきましては、関連計画であります歴史的風致維持向上計画との整合を図る修正を行っております。

次に、案の42ページをごらんください。都市防災の方針でございますが、地震対策につきましては、関連計画であります、公共施設等総合管理計画との整合や密集市街地地区の解除に伴う修正を行っております。

また、浸水対策につきましては、ふるさと創生計画との整合を図る修正を行っております。以上が第4章の改訂の概要でございます。

続きまして、改訂版案の44ページ目からの、第5章主な整備構想、いわゆる重点プロジェクトの部分でございますが、こちらにつきましては3つのプロジェクトにより構成されておまして、まず改訂版案の44、45ページになりますが、プロジェクトの1つ目、向日らしさの演出によるまちの魅力創造プロジェクトにつきましては、

歴まち計画を位置づけるとともに、事業進捗に伴う時点修正を行っているところです。おります。

次に、案の46、47ページ、プロジェクトの2つ目ですが、安心・安全に住み続けられる住環境創造プロジェクト、こちらにつきましては、関連計画であります公共施設等総合管理計画との整合を図る修正を行っております。

次に、案の48、49ページをごらんください。プロジェクトの3つ目、まちの活力を創出する基盤創造プロジェクトでございますが、こちらは市北部の新市街地の整備完了に伴う時点修正やふるさと創生計画に位置づけられましたJR向日町駅に関する内容を記載するなどの修正を行っております。

最後に、改訂版案の50ページ目からの、第6章まちづくりの推進方策の改訂の概要についてでございます。案の52ページをごらんください。3、都市計画マスタープランの進行管理につきまして、パブリックコメントの意見を踏まえまして、計画の見直しにあたっては、広く市民意見を聴取する機会を設ける記述を追記しているところでございます。

以上、簡単ではございますが、説明を終わらせていただきます。

○会長　ご説明、ありがとうございました。それでは、前半の第1章から第3章までのところにつきまして、ご意見、ご質問はございますでしょうか。

まず、私のほうから、16ページの都市計画の重視すべき点で、冒頭のところで赤い字で本市の特徴であるコンパクト性を生かしたまちづくりということが書かれています。また、下の四角書きのところで、①や②の中にコンパクトな市域の中にとか、書かれているんですけども。

コンパクト性と言うのは、もともと向日市が、全体の市域面積もそんなに大きくありませんし、昔の集落構造なんかを中心に、出てきたコンパクト型の構造を持っているというもので、その中に、自然とか歴史・文化エリアとか、商業エリアとか、産業エリアといった、多様な土地利用エリアがコンパクトな市域の中にミックスしてあ

ると、しかもそういうコンパクト性を利用しているから、駅拠点などから、歩いていける街になっているのが特徴であるという。そういう意図じゃないかなと読んでみても、コンパクト性というのが①・②にだけかかっているというのが、ちょっと気になったんですが。

都市全体にコンパクト性というのが、かかるんじゃないかなと思いますが、そのあたりは、いかがなものなんでしょうか。解釈として、私がちょっと間違っているのかもしれないけれども。

○事務局 コンパクト性につきましては、川崎会長がおっしゃったように、向日市全般的にかかっているという部分がございますので、①、②だけにコンパクトがかかるというわけではございません。もちろん、全てにおいてコンパクト性を生かしていくということがございますので、誤解を生じるような形の表現であるのであれば、修正をさせてもらう必要があるかと思っております。

○会長 四角書きの中は抜いたほうがいいのかもありませんね。

それと、駅拠点を中心に歩けると言うことも、大事なことです。

○事務局 そのとおり、おっしゃるとおりです。

○会長 歩いていける街であるということ。非常にうまくできているということ、構造自体がうまくできているということ。

○事務局 基本的には、前の文章で、全般的な部分で、コンパクト性を生かしたまちづくりが、必要という形でも記載をしておりますので、先生がおっしゃるように、四角書きの部分を削除しても問題はないかなと思いますので、誤解を生じる様でしたら、そのような形で対応をさせてもらえたらなと思います。

○会長 また、ご検討をお願いします。

45ページの、歴史・文化資源の活用なんですけれども、様々なところで歴史的風致維持向上計画が前に出てきて、景観計画を策定していこうということなんです、この景観計画の策定について、四角がけの景観樹木など、景観行政団体に移行して行

うような中身なんですけれども、これは景観行政団体に移行しようという意味で書かれているのでしょうか。

例えば、ここの市役所の中の独自条例なり、地区計画的なものでやるのか。しかし、この四角がけの中身だと、景観行政団体移行にして、景観法を利用するということというふうに理解されてしまいます。そのあたり、ご確認していただければ。

○事務局 45ページの関連する主な施策にも、景観計画の位置づけがあるかと思うのですが、この第2次都市マスが策定されましたのが、平成23年3月で、それ以降、向日市は景観行政団体に移行しております。今、景観計画の策定を調査中というところでございます。

○会長 ありがとうございます。

○委員 17ページでご説明された案の中には、3つの人口フレームが出ているのですけれども、以前の第2次向日市マスタープランの18ページに記載されているのは、平成32年の人口フレームが55,800人。今回示されている3つの案というのは、推計パターンだという説明は、わかるんですけれども、結局、最終的には5万5,800人ということにフィックスされるのか、この3つの推計をされた結果、今後の人口フレームをどう想定するのかというのは、今回の改訂案ではどうなっているのでしょうか。

○事務局 17ページに記載があります、人口フレームですが、おっしゃるように推計パターンとして、3つの記載をさせていただいております。これにつきましては、先ほども説明させてもらいましたように、平成27年度に、ふるさと向日市創生計画を策定するに当たって、人口ビジョンというのがつくられまして、その中で、③の推計パターンを目指すという形で示されておりますので、基本的には、③の推計人口を目指すという形で、事務局としては、考えているというところです。③の55,253人です。

○委員 55,253人ということは、以前の計画よりも人口を、若干下方修正す

ることになったということですか。

○事務局　　そういうことです。

○委員　　その下方修正になったというのは、どういう要因で500名ほど減らす話になったのかということと、その500名の減り方によっては、本来の都市計画的なフレームとしては、様々な都市施設の関係が影響してくるのではないかという気もするので、そのあたりの変更の考え方、人口だけが減るのか、そうした施設的な意味合いでも考え方も多少変わるのかということをお聞きします。

○会長　　いかがでしょうか、そのあたり。

○事務局　　人口フレームにつきましては、今回平成27年度の人口ビジョンで改めて示されたという形になるんですが、基本的には国勢調査の人口をベースにこの推計はされてはおりますが、その当時ですと、何もしないままですと、①のパターンになるという中で、今回、向日市としては桂川・洛西口の新市街地ができ上がったことによって、本来ならもっと下がる予定だったものが、新たな都市開発という形で②のように人口の低減が抑えられていると。さらに、今後の施策の展開によって、一定出生率自体も底上げが図れば、③を目指すことができるということで、この推計のパターンが示されているというところです。

都市施設の容量につきましては、もともと第2次の都市マスでは、55,800人を目指していたというところがございますので、もちろんそれよりも減ります。例えば、学校などについては、教育部局でも人口ビジョンを受けて、需要と供給のバランスなどを見られて、対応をしていくような形になるのかなというところで考えているところでございます。

○会長　　これは、基本的なところでわからないんですが、今、西田先生がご指摘の前回と今回では推計方法が違うのじゃないですか。

○事務局　　もともとベースは国勢調査の人口としているんですが、データを使用している時点が、変わっています。

従前の第2次都市マスの人口フレームにつきましては、向日市総合計画の基本構想の人口フレームを使っており、それが平成22年につくられていますので、そのときの国勢調査ですので一つ古い国勢調査を用いて推計させられているという形になってます。

この27年度の人口ビジョンにつきましては、基本的には平成22年の国勢調査人口を用いているという形です。使っている統計時点が、第2次都市マスに載せている部分と改訂版で載せている部分では違うところがございます。

○会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

はい。お願いします。

○委員 説明を聞かせていただきまして、ありがとうございます。

とりあえず、第1章、第3章までのところでいきます。これまで向日市は他市に例を見ない、明治22年以来ずっと向日市という同じ形で、そして今やコンパクト性の高いまちに発展してきたなというような説明だったというふうに思います。

それで、今までは、この第5次向日市総合計画基本構想を随分、議論してきた経過がありまして、それから考えてみますと、まちづくりの基本は、やはり都市軸を基調としたまちづくりが大事だと。要するに向日市は、道路と住宅との関係が、歪な形であって、都市軸のしっかりとしたものをつくる必要があるというふうに、僕は思っておったわけです。

道路、河川加えて水路ということで、コンパクトな街ですけども、水害もあったりしたわけですから、道路を基軸とした部分から考えていくことが大事だなと思ってまして、その中で17ページのまちづくりの基本方針の中で、今後、都市構造をきっちりとしたものを考えていく必要があるというふうに思っておりました。

後に出てくるわけですけども、例えば、道路一つにしても、線路が計画図面に入ったままで、それはそれとして置いといてスタートするというやり方が果たして、いいのかなど。

例えば、一つ一つの市民の暮らしにかかわる都市道路図というのは、もう少し明確にする必要があるのではないのかなと思いました。

今から四十数年前には、向日市はどういう街をつくるかというときに、当時の市長は、田の字型の向日市をつくるのだと。北は久世北茶屋線と、南は外環道路と、東には国道と、そして西の物集女街道をメインにして、向日市のまちづくりとすると行って、僕らはそれを叩きこまれておりました。

何をするにおいても、道路の計画が一番ではないかなと思って見ておったんですけども。道路計画というのは、これ以上のことは、何か考えはないのでしょうか。

○会長 ありがとうございます。ただいまのご指摘、32ページのところで、道路ネットワーク図として、市全体が記載されてますので、これを皆さん見ながら、ご議論をしていただければ。32、33、そして36の図は公園緑地なども入っております。河川全体は入ってないんですが、38ページのところに、道路排水の公共下水道とかの部分もありますので、これに河川を加えれば、全体の水系図というのが出てくると思うので、いかがでしょうか、事務局の方は。

ただいまのご意見につきまして、道路基軸というものの、ネットワーク構造をしっかりと考えないと都市というのは成り立たないということで、まず主要な基準をどう説明するかということだと思うのですけれども。いかがでしょうか。

例えば、20ページの都市構造図を説明するときに、32ページと並行して、両方を置いてきっちりと説明をしないといけないという趣旨だと思うのですが、いかななものでしょうか。

○事務局 そうですね。確かに、向日市の場合は、交通基盤、特に道路整備というのは、すごく重要な部分という形で考えておりました、20ページに将来都市構造図を載せているところではあるんですが、先ほども説明をしましたように、いわゆる軸という部分と拠点という部分と、そしてゾーンというのが3つがセットになって記載してますので、少し見にくい図にはなっているんですが、基本どの道路が重要かと

ということにつきましては、いわゆる軸に設定をしているものが都市計画道路、もしくは主要な幹線道路という形になっているところでございます。

また、20ページの軸の部分でいきますと、都市軸であるとか、中心都市軸、これはいわゆる本市の中心部を走っている向日町停車場線であったり、物集女街道であったりするのですが、この軸が、先ほど川崎会長からもありましたように、32ページの道路ネットワーク図と一定タイアップしてくるような形になっております。

32ページの都市計画道路ネットワーク図につきましては、向日市の都市計画道路網全線を示している部分でありますので、その辺から主にこういう機能を持たせた重要な軸が、これですよという部分が20ページで軸という形で表記をしているというところです。

実際の表記の仕方としては、それぞれを表記した上で、最後にミックスした図を載せるのが、わかりやすいのかなというところは感じているところです。

○委員 ありがとうございます。いずれにしましても、何をするにおいても都市軸を、あるいは道路のつくり方というのが向日市は遅れをとっていた部分がこの間の反省としてあるのではないかという意味で伺ったわけでございますので、今後ともよろしく願いしておきたいというふうに思います。

○会長 ありがとうございます。順番で山田委員に行かせていただきます。

○委員 まず最初に、聞いておきたいなと思っていたことがあって、52ページに、「見直しに当たっては、広く市民意見を聴取する機会を設けていきます」と記載されています。来年1月にはこの部分改訂が策定されるというスケジュールだと思います。この部分改訂についての市民意見は、9月6日から10月5日までパブコメされて、意見提出者1名、意見1件だったということなんですね。あとまちづくり審議会が2回開催されているのですけれども、本日の都市計画審議会で見解がだされ、修正された案を、もう一度市民の皆さんに聞く場というのが、あるのかどうか、その辺をお聞きしたい。

それから、13ページのポテンシャルの高い土地を生かした地域の活性化、JR向日町駅東口の開設とか、阪急洛西口の西側の開発のことについて、進められていこうとしているんですけども、先日、12月23日ですけど、地区計画制度ということで、森本のJR向日町駅の東口の開発について、森本まちづくり協議会が招集された、説明会があったんです。そこには、100人ぐらいの方がいらっしゃってて、そこでいろんな意見が出ました。初めて聞くという方が非常に多かった。

多くの市民の皆さんが自分の周辺がどうなるのかとか、この向日市のまちはどうなるのかというのにいろんな意見をお持ちだったので、今回の説明では不十分だというそういう意見もありました。

それは、すごく大切なことであって、今回の改訂版についても見直しに当たって、広く市民意見を徴収する機会というのが、設けるといふふうになっているんですけど、この機会というのがどんなものなのかと。マスタープランについての説明会がパブコメだけで、私は不十分なのではないかなというふうに思うのですが、その点についてお伺いいたします。

○会長 1月以降のお話だと思いますが。どうなりますでしょうか。1月以降のこの公表と市民意見の徴収については、いかがでしょうか。

○事務局 52ページに書かせていただいております、見直しにあたっては広く市民のというのは、先般パブリックコメントをいただいたときのご意見ですね。資料1-4の裏側にご意見が出てまして、そのご意見を反映して、今後は、もう少し市民の皆さんに説明会だとか、そういうことを工夫してやっていくということをここで姿勢として見せさせていただいておりますので、これは今後のことについてですので、今後は今のパブリックコメントだけではなく、説明会等を開かせていただいて、広く皆さんに周知していきたいと、こういうことをございますのでご理解をいただきたいと。

○委員 なかなか説明会をしても、意見集約をしていくのは非常に難しいことは、私も承知しています。でも、パブコメだけでは、なかなか皆さんのご意見というのが

出てこないかなというので、その点については、機会というのはきっちりと説明会を開くということをしていただきたい。

改訂版の策定については、私たちはこれから意見を言いますけれども、このまま進めていきたいということ何でしょうか。

○会長　　いかがでしょうか。

○事務局　　先ほど、大野企画理事からお答えさせていただいたとおりでございます。この改訂版の案につきましては、資料1－4のとおり策定手続を進めているところでありますので、1月に策定・公表という形で、進めていきたいと考えております。

第2次都市マスについては、残りの計画期間が、1年程度という形になっておりますので、次回、第3次都市マス策定の際には、先ほどご説明をさせていただきましたように、説明会などのパブコメだけではないような形で意見を聞いてまいりたいと考えております。

○会長　　ありがとうございます。3章までと言いましたが。3章以降の部分も合わせてご意見を伺いたいと思いますので、よろしく願いいたします。

西田先生、お願いいたします。

○委員　　3章以降は基本方針ということで、基本方針のいろんな文言の修正については特別異議ないのですけれども、先ほど言いましたように、実は、6ページ、7ページの資料を見ていただくと、平成27年度ですけれども、現在の向日市の人口が53,300程という人口で、先ほどの将来の基本的な流れからいくと、今後2,000程ふえてくるようなイメージになりますよね。この2,000人ふえるところが、新市街地なのか、あるいは新しく今後開発されるところでふえるのか、はたまた、いわゆる生産緑地を宅地化されてふえるのかということが非常に心配しているんです。

6ページの資料の人口密度を見ていただくと、向日市というのは、周辺市町村から比べたらかなり密度が高い、つまり言ってみれば、余裕のない、ゆとりのないエリアが市街地になっているところがあるので、豊かさやオープンスペースなどがより一層

求められる市街地として形成していつているのではないかと考えているのです。

なおかつ、7ページの方の耕地面積を見ると、どんどんと減ってきている。だから、都市の形成のイメージからすると、人はたくさん住むけれども、余裕・ゆとりのスペースがないという時代にだんだんとなりつつあるので、ぜひそういう点から見て、市街地が適正な形、言ってみれば、人が住んで、いろんな余裕があるような生活ができるように、あまり面的に低い住宅が、スプロール的に広がらないような何らかの方向性を持っていくことと、生産緑地のようなものが、あんまり宅地化されないような、何らかの形で、今後考えていくべきではないかというふうに思っています。これは、意見として。

○会長 非常に重要なご意見ですね。人口増を全体の調査はしているんですけども、都市地域でどこが減ってどこがふえて、どういう状況になっているのかという、都市の中での各区域とかエリアの人口のデータ。それによって、この拠点エリアにそれぞれ、どういう目標像を持たしていつて、西田委員がご指摘のように、ここは低層の宅地化ではなくて、少し高層を許してもいいとか、メリハリをつけていかないと、公共空間というのはなかなか生まれませんよね。そういうオープンスペースが生まれないので、それこそがコンパクトシティの高密度化というか、合理化をきっちりメリハリの中で行い、守るべき部分と開拓する部分と、どういう違いがあるのかということも、人口統計を基盤に見たほうがわかりやすいというふうに思います。説明のときも、その方がわかりやすいと思います。

ご意見ということでしたので。ぜひ、また取り入れられる部分は、適宜取り入れていただければと思います。

他いかがでしょうか。

○委員 42ページなんですけれど、(2)整備指針の中で、「新市街地ゾーンにおいては、無電柱化、防災機能を有する街区公園の設置による都市防災に努めます」との記載が削除されていますが、台風21号で停電が起こりまして、電柱が折れる被

害などがありまして、防災面でも、無電柱化を推進して行ってほしいですけど、その辺、何でこれを消しているのか理由を聞きたいです。

○会長 はい。お願いいたします。

○事務局 42ページの新市街地ゾーンにおいてからの内容を削除させていただいてますのは、この新市街地ゾーンというのが、区画整理で誕生しました、桂川・洛西口新市街地を指しておりまして、無電柱化とか街区公園の設置という部分は整備が完了しておりますので、この文言を消しているということでございます。

○会長 そうですね、わかりました。一定の整備が完了しているが、その姿勢とか考え方は今後も継続しますとか、そういった書き方であってもいいかもしれませんね。

よろしいですか。ありがとうございました。

ほかに、いかがでしょうか。山田委員、お願いします。

○委員 25ページの先ほども申しましたけれども、「地区計画等による計画的なまちづくりを誘導する地域」というのに2つあると思うのです。

JR向日町駅東側、阪急洛西口駅の西側、確かに阪急洛西口駅の東側も住宅がたくさんふえて、今現在は53,000ではなくて、57,000人を超えていますよね。

結局は、子供さんがふえ、保育所が足りなく、待機児童が出てきている。その保育所に関連するのですけれど、40ページの保育所のところで、小規模であるというふうに書いてあります。第2次都市マスが作られたときはそうだったかもしれないのですけれど、かわっている今の情勢では、違うのではないのかと。

ですから、この地区計画の計画的なまちづくりを誘導する地域の2つから発生するものって非常にたくさんあって、12月23日の説明会でも、80メートルのそういう住宅の高層マンションですね、それをつくるという、そういったことが日本電産の方から報告がありました。

聞いた人はびっくりされて、日本電産の工場とか研修所とかそういったものとあわずかな住宅地とっておられた。

確かにまちづくり協議会が説明会をされたことについては、よかったことだと思うのですが、これ1回では済まないですよ。まちづくり協議会だけで話が進んでいって、周辺の市民とかが知るときは計画決定の最後の最後、全部が決まってしまっただけからという、そういう流れになっているということが、もう少し行政が指導する必要があると思うのです。2030年には形になり、工場も全部できる予定と聞いています。今から12年後には、JR向日町東側は町が変わる、そういう計画で進めるとおっしゃったんですけど。大分時間がかかる計画ですけど、だからこそ、もっともっと市民の方に、説明したり、理解し合う時間も必要ではないかと思っていて。

80メートルでしたら、マンション25階建てぐらいかなと予想するので、そうしたらまた人口がふえるということになりますし、その辺のことからまた学校が足りない、保育所足りない、いろんなライフラインが足らなくなって、後追い後追いという形になることは、やっぱり私たちの責任でもある、このマスタープランをつくっていく中でも、責任があるなというふうに思うのですが。この点について、伺います、保育所も含めて。

○事務局　まず、先般23日説明会の件ですけど、日本電産の方が進出するというので、まちづくり協議会が主催で開催されています。

あくまでも、この用途の地区には事業所をもってくる、それからあの地区には7件ほど既存住宅がありますので、その住宅を固め、営農農地を固めるという計画です。マンションは建てられませんので、マンションの計画などは発表してないと思います。あの地域は市街化調整区域ですので、新たな人口を呼び込むことはできません。人口フレームの関係もございますので、マンション建設はございません。あくまでもまちづくり協議会が開催された説明会ですので、それはまちづくり協議会の方に申し伝えていただいたら結構かと思えます。

それと、保育所等については、小規模保育施設等の誘致も検討するとともにということ、規模を云々ということ、都市計画マスタープランでうたっているものではない

くて、小規模も含めて検討するというふうにご理解をいただきたいと。

○委員　森本東部のまちづくりについて、まちづくり協議会に聞いたらいいのは当然の話ですけど。市も一緒になって、こういう地区計画制度というのがつくられるものかと思imasるので、市は何も知らないよというような問題ではないのではないかと思います。その80メートルというのは、どういうふうな中身で聞いておられるのか伺います。

○事務局　都市計画マスタープランに直接関係ございませんが、高さについては、今説明会で、今の進出企業が計画している高さかこのように存じます。

○会長　都市計画審議会は、土地利用のルールを決めるところですので、個々の地域についての問題点、地区計画の中身というのは、協議会の方で今検討されているという段階ですので、本審議会で議論することではない。都計審とは、そういうことです。

それから、先ほどの40ページの小規模保育所の問題ですけども、当然、今の保育所を利用される方というのは、どの都市でも、働きに出ていかれる方が多いので、駅周辺10分圏域とか、5分圏域ぐらいのところに保育所を置きたいということなんですけど、なかなか土地がないので、それで小規模というのは、一般的にメインになるのですが、まとまった大きな土地があれば、それはそれで検討するというご趣旨だと思っております。

○委員　私が言いたいのは、やはり開発時には、まとまった数子供さんがふえるとかわかるはずですし、そこを想定した計画をしていく必要があるなということ。現日本電産の本社は100メートルを超えていますよね。そこにまた隣接するようなかたちで、80メートルの高層ということになったら、災害時のことであつたり、心配をされている方もいらっしゃる。80メートル規模というのは、この向日市でしたら、一番高いと思います。

○会長　ですので、調整区域内には、80メートル級のマンションは建たないので

すよ。要するに、高度地区など地区計画を設定するのですが、調整区域に80メートル級のマンションが建つなんて私は聞いたことがない。

○委員　マンションは建てられないけれど、いわゆる50メートル、80メートルのビルは、いくかなと。

○会長　オフィス空間ですね。

○委員　はい。オフィス及び工場か何か知りませんが、そういうのはありますよと説明されていました。

○委員　22ページの土地利用方針のところの、今、問題になっているのが、土地利用転換地区だというふうに思っているんですけども、この土地利用転換地区で、森本東部地区の方が電産さんのビルなり商業地域になるよと。

一方、阪急洛西口駅西地区の方は、住宅系が入ってくる可能性はあるんですか、それもないんですか。要は、先ほどの人口フレームとの関係で、どこでふえるのかなという。

いずれにしても、基本的には地区計画制度で、全体の計画をつくっていくと思うのですが、両地区で計画の性格が、住居系と商業系などのように大きく違うのであれば、同じ土地利用転換地区でも、表現を変えた方がいいのかなというように思います。

○会長　はい。お願いします。

○事務局　洛西口の西側も同じように、人口フレームは設定してませんので、住居系は何も建ちません。マンションなり住宅は、建ちません。

○委員　時間もあれですので、コメントだけと思います。

第2次の部分改訂という点では、中身的にも、私はこの程度かなと思うのですが、

今後、第3次都市マスになるのか次の段階では、日本電産さんの企業進出とかによって、東部地区の様相が大分変わってくる可能性があります。一方では、今後、生産

緑地が解除された後、恐らく小規模な利用が多くなるかと思いますが、そうした住宅系の利用とかが、ふえてくるでしょうから、この第2次の改訂案の人口フレームでも、既に現在の実際の人口の状態から外れてきてますので、第3次の計画を考えるときには、その辺の人口フレーム検討が必要。また、東部地区のある程度調和のとれた開発が必要だとは思いますが、実際、調整区域の地権者の方からは、市北部にこのような開発がかなり偏っているという声もかなり聞きますので、特に今回、JR向日町駅を中心とした高度な利用も検討されているので、可能であるならば、南部地区にもそういう、高度利用ができる拠点みたいなものを作る可能性の検討といったものを、する必要はあるんじゃないかなと言うことを、コメントとして残させていただきます。

○会長 ありがとうございます。さらに、新しい拠点ですね。

○委員 コメントでいいですか。

○会長 はい。

○委員 やはり、コンパクトな向日市ですし、緑が少ないというのは、市民の皆さんからよく聞くことですし、駅の周辺に行ったら畑があって、確かに営農している方は大変ですし、後継者もいらっしゃらないとかで、いろんなことがあるんですけども、やっぱりまちの自然とか、癒しというのは大事。地権者の方がいろんなご苦労というのは、わかるのですが、何とかそこを行政も入って、緑を残して、緑豊かなコンパクトなまちという、そういう街を、本当にやっていかないといけない。高度高度ばかりで、向日市はやはり住みやすいなという、そういう歴史的風土地区というのもありましたし、その一部の場所じゃなくて、全体的にここに来たら歴史的な雰囲気があるなという、そういったまちづくりというのが向日市に求められているんじゃないかなと思いますので、ぜひとも緑を守るというのを一番にした、今やったら何とか守ったり、行政も出かけていると思いますので、その辺を強調しておきたいと思います。

○会長 ありがとうございます、ただ、いろんな問題点があって、大きく見て人

口減少とか、税収が入らないとか、今度は緑の景観が潰れていくということがあったり、都市全体の活性化というのは、非常に大きな問題点だと思いますけれども、産業の育成というのも、これは非常に大きいわけです。

都市の中で、産業、要するに経済がどんどん高度化させるために、今後都市間競争が、非常に厳しくなってくるので、そういう意味では、先ほどの南部の新しい拠点エリアの開発のご意見だとか、全体でバランスを取りながら、やっていくことだと思います。

1点だけ、ちょっと時間がなくてあれなんですけれど、13ページでイオンモール京都桂川と、固有名詞が入っている部分ですけれども、具体的な名称は、入れておかないほうが安全かなというふうに思いました。また、先ほど、丹野委員が言われたように、河川とかについては、あんまり触れておられないのですが、38ページの雨水計画はあるんですけれども、河川というのは向日市の中でどういう扱いになっているのかということ。これは後で結構です。今はお答えにならなくて結構ですので。位置づけがどうなのかなというのが、少し気になりました。

それでは、ご意見、たくさん本日いただきまして、私の不手際で、時間が大幅に30分ぐらい超過してしまいました。

今まで出していただいた意見を、計画案の文言の修正の点であるとかは、せん越ですが私のほうで確認をさせていただくということで、ご異議ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

○会長　ありがとうございます。

それでは、これはまちづくり審議会から答申をいただいているものですので、反映できるご意見、できないご意見もあるかとは思いますが、そのあたりも含めて私の方で、事務局とともに確認させていただくことにしたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、次にまいりまして、その他報告について、事務局からご説明をお願いします

○事務局 お手元の資料 2-1 と、説明用に表示さしていただくスライドは同じものですので、見やすい方をごらんいただければと思います。

時間の兼ね合いもありますので、割愛して、ご説明させていただきます。

本日は、生産緑地法改正に伴う 3 つの変更点、特定生産緑地制度の新設、面積要件の引き下げ、建築規制の緩和について、ご説明させていただきます。

はじめに、本市の生産緑地の多くが指定後 30 年を経過する平成 34 年までの主なスケジュール案を簡単にご説明させていただきます。

本日、都市計画審議会にてご説明させていただき、平成 31 年度に本日と同内容の説明会を現在の生産緑地所有者の方々向け開催させていただきます。また、説明会の開催に合わせて、特定生産緑地への指定意向のアンケート調査を予定しております。その後、平成 32 年度からは、特定生産緑地への指定手続を段階的に進めていく予定としております。

1 点目、特定生産緑地制度の新設についてでございます。特定生産緑地制度とは、買取申出ができる時期を当該生産緑地地区の都市計画の告示日から 30 年経過後、10 年間延長できる制度で、所有者の意向をもとに特定生産緑地へと指定することができます。さらに、特定生産緑地に指定し、期限を 10 年延長後、繰り返し 10 年の延長ができる制度です。

なぜこのような制度を新設したのかといいますと、生産緑地の内容をもとにご説明させていただきます。ご存じのとおり、生産緑地に指定すると建築物の建築などが制限され、自由に宅地化できないという制限がかかりますが、優遇措置として、固定資産税の軽減、相続税の納税猶予の適用という大きなメリットがあります。

生産緑地に指定後、買取申出を行うために必要な要件としては、3 つあるのですが、全国的にもそうですが、向日市で指定されている生産緑地の大部分について

は、平成4年に指定されておりますので、来る平成34年で指定から30年経過し、買取申出が行えることとなります。

制度を図で説明しますと、現在の生産緑地の指定から30年経過後は、いつでも買取申出が可能となります。税制面につきましては、指定から30年を経過すると納税猶予の適用は打ち切れ、固定資産税は宅地並み課税へ戻る制度でした。そのため、相続税等の税金対策で平成34年に一斉に生産緑地の買取申出がされ、宅地化が進んでしまうことが想定されました。

これまで国の考えとしましては、都市農地については宅地化すべきものとして位置づけられていましたが、平成22年都市農業振興基本計画におきまして、都市にあるべきものとして位置づけが転換されました。こうした位置づけの転換などを背景に特定生産緑地制度が新たに新設されました。

ここからは、特定生産緑地に指定した場合、指定しなかった場合について図を用いて、ご説明させていただきます。

まず、指定した場合ですが、当初指定した生産緑地告示日を基準に30年経過後、特定生産緑地となり、期限が10年延長され、10年ごとの期限延長が可能となります。

税制面につきましては現在の生産緑地と変わりませんので、相続税については納税猶予が適用され、固定資産税は農地課税のままとなります。

続いて、指定しなかった場合ですが、当初指定した生産緑地告示日を基準に30年経過後、いつでも買取申出が可能となりますが、今後、特定生産緑地の指定は受けられなくなります。また、買取申出を行うまでは、行為の制限等、生産緑地地区は継続されます。

税制面につきましては、相続税の納税猶予を受けている場合、現世代に限り納税猶予の適用は続きますが、次世代への相続時には適用が受けられません。また、固定資産税に関しても緩和措置はありますが、段階的に宅地並み課税となります。そのた

め、買取申出が可能となってから、やっぱり特定生産緑地に指定したいと思っても指定することはできません。

なお、固定資産税の緩和措置としましては、生産緑地の指定から30年経過後、段階的に5年かけて宅地並み課税へと推移していきます。こちらは、今までの説明をまとめたものになりますので、後ほどごらんいただければと思います。

続いて、面積要件の引き下げについてご説明させていただきます。

生産緑地法で定める生産緑地指定可能面積は、一団の農地を含め500平方メートル以上となっておりますが、条例を定めることにより300平方メートル上に引き上げることが可能となりました。こちらは向日市内の1筆ごとの生産緑地を面積ごとに4分類したグラフになります。全体の約半数が500平方メートル以下の生産緑地ということがわかります。1筆ごとでは、500平方メートル未満だが一団の農地として生産緑地に指定している場合、生産緑地の指定を続けたくても、その他の農地が生産緑地を解除してしまうと、単独では面積要件を下回ってしまい、生産緑地の指定が道連れで解除されてしまうことが想定されます。300平方メートル以上500平方メートル未満の生産緑地は市内に35筆、約1.4ヘクタールあり、面積要件引き下げの条例を定めることで、300平方メートル以上500平方メートル未満の生産緑地の道連れ解除が防げることから、生産緑地の保全につながることも考えられますので、条例化に関しましても検討していきたいと考えております。

続いて、3点目の建築規制の緩和についてご説明させていただきます。

生産緑地に指定された土地では、基本的には建築物の建築はできませんが、表に記載させていただいている、4つの施設については、許可を受けることで設置が可能です。今回の生産緑地法改正で、設置可能な施設に新たに、生産緑地内で生産された農産物等の製造・加工施設、直売所並びに農家レストランが追加され、設置が可能となりました。追加に伴い、さまざまな基準などが、省令で定められております。生産緑地法改正に伴う、主な変更点については以上でございます。

ここからは、参考事例にはなるのですが、平成30年9月1日に施行の都市農地の賃借の円滑化に関する法律についてご説明させていただきます。

貸し付けしている都市農地の契約を解除しようとした場合、作物の収穫時期などを考慮して、農地法で法定更新が定められております。法定更新制度では、契約を解除しようとした場合、定められた期間内に、都道府県知事の許可を受けた、契約を更新しない旨の通知が必要となります。通知を行わない場合、従前と同一条件で契約期間が更新されるため、1度農地を貸し付けると、返還されにくい状況にあります。

また、納税猶予を受けている都市農地を貸し付けた場合、納税猶予は打ち切られるなどの諸条件があり、都市農地を貸したがないケースがありました。

このため、都市農地の賃借の円滑化を図るため、賃借円滑法が施行されました。簡単な制度の流れとしましては、従事者となる都市農業者が貸し付期間や耕作の事業内容などを記載した事業計画を作成し、市へ提出します。市で認定要件の確認を行い、要件を満たす場合は農業委員会の決定を経て、事業計画が認定されます。その後、認定を受けた事業計画に、したがって賃借を行っていただきます。賃借円滑法に基づく賃貸借については、農地法の法定更新は適用されず、納税猶予も継続されるなどのメリットがあります。

続いて、平成30年4月1日より都市計画法に新たな用途地域が創設されましたので、簡単にご紹介させていただきます。都市農地の位置づけ転換及びマンション等の建設に伴う営農環境の悪化防止などを背景に田園住居地域が創設されました。田園住居地域では表のとおりとなりますが、開発規制と建築規制による規制誘導を図ります。

活用エリアとしましては、写真のような市街化区域の緑辺部にある第一種低層住居専用地域など住宅地の中に農地が多く賦在し、営農環境と住環境の調和を図るエリアなどが想定されています。なお、市街化調整区域を新たに市街化区域に編入するために、田園住居地域を活用することは想定されていません。

簡単ではございますが、以上で特定生産緑地法改正に伴う説明とさせていただきます

す。

○会長　ご説明、ありがとうございます。それでは、この件につきまして、何かご意見がございましたら、お願いいたします。

かなり思い切った改正ですね。これによって、生産緑地がふえてくればいいなというふうに思います。いかがでしょうか。

○委員　今後、特定生産緑地に指定変更にしていく流れが出てくるだろうと思うのですが、向日市の現状からしたときに基本的には、全部、特定生産緑地となるのか。または、生産緑地が解除され市街化が進むかというあたりが、気になるところなんです。

市の見通しとしては、どんな方向にいくような雰囲気なのか、雰囲気ぐらいはわかりますか、どうでしょうか。

○会長　いかがでしょうか、見通しとかは。

○事務局　見通しにつきましては、まだ現在、調査を進めている段階まではいっておりませんので、この場で申し上げることができる状態ではないと考えております。

また、来年度に説明会等を開いていきたいと考えております。

○事務局　農業委員会さんとの調整が非常に重要になってきますので、今後、農業委員会さんと連携を密にして、地権者の方に説明を十分できるような体制を、組んでいきたいと思っております。

○会長　特定生産緑地は、一応指定しておいて、途中でやめることはできるわけですよ。

○事務局　10年間は、指定を継続する義務がある。

○会長　10年は生じるわけですね。

○委員　それと、特定生産緑地に指定しない場合、いつでも買取申出が可能だということで買い取ってくれと言われたときには、市の方もここは買うけれど、ここは買わないというような方向性みたいなのは、何かこれから検討されるのか、成り行きに

まかそうという話になるのか、その辺はいかがなものでしょうか。

○会長 はい。いかがでしょうか。

○事務局 公共施設に必要な用地として、買取申出が出てきた場合ですね、その事業の優先度などを踏まえて買い取る買い取らないの判断は、今後もしていきたいというふうに考えております。

○会長 それでは、ありがとうございました。事務局のご説明に関してのご意見をいただいたということで、以上で本日予定の議題は全て終了ということでございます。

皆様方のご協力により、スムーズに会議を終えることができました。私の不手際でちょっと時間が大分押してしまいましたが、大変ご熱心に貴重なご意見をたくさんいただきました。ありがとうございました。

それでは、司会にマイクをお返しします。

○事務局 皆様、ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、本日の審議会を閉会させていただきます。

皆様、お忘れ物のないようお帰りください。

本日はありがとうございました。

閉会 午後3時40分