

平成21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21年10月6日(火)午後2時~午後3時15分

(2) 場 所 向日市役所大会議室

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 14名

会 長 植 田 實

1号委員 稲 本 收 一

” 五十棲 正 孝

” 川 崎 雅 史

” 西 田 一 雄

” 河 野 恵 子

2号委員 石 原 修

” 大 橋 満

” 太 田 秀 明

” 西 川 克 巳

” 山 田 千 枝 子

3号委員 山 本 崇 裕

4号委員 長 谷 川 勤

” 高 田 七 重

[傍聴者] なし

3 報告

(1) 久世高田・向日寺戸地区(麒麟ビール京都工場跡地)に係る都市計画原案について

- ・用途地域の変更
- ・高度地区の変更
- ・地区計画の変更

(2) その他

(事務局)

定刻になりましたので、ただいまから、平成21年度第2回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、大変お忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。

議事にお入りいただきます前に、事務局から報告がございますので宜しくお願い申し上げます。

はじめに、審議会委員の交代についてであります。向日市都市計画審議会条例第3条及び同運営規則第5条第1項第2号委員に異動がございましたのでご紹介申し上げます。

2号委員は市議会議員からなる委員でございまして、今回役員改選に伴い交代のあったものでございます。

向日市議会議員の太田委員でございます。

なお、石原委員、大橋委員、西川委員、山田委員につきましては、引き続きお世話になります。

委員の異動につきましては以上でございます。

次に、本日の委員のご出席状況をご報告申し上げます。

現在、ご出席の委員は、14名でございまして、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して、会議が成立しておりますことをご報告申し上げます。

なお、本日は、報告事項が1件ございますのでよろしくお願い申し上げます。

それでは、植田会長よろしくお願いたします。

(会長)

本日は、委員の皆さまには、大変お忙しいところ、お集まりをいただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、ただ今から、平成21年度第2回向日市都市計画審議会を始めさせていただきます。

審議会運営規則第4条第1項に基づきまして、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。

皆様のご協力をお願い申し上げます。

事務局が冒頭にも申し上げましたとおり、本日は報告事項が1件ございます。

それでは、報告事項の「久世高田・向日寺戸地区(キリンビール京都工場跡地)に係る都市計画原案」の縦覧結果及び公聴会についてと説明会の意見要旨について事務局から説明願います。

(事務局)

それでは、久世高田地区・向日寺戸地区(キリンビール京都工場跡地)における用途地域、高度地区及び地区計画の変更に係る都市計画原案の縦覧結果、及び公聴会、また説明会の意見要旨についてご説明いたします。

今回の都市計画原案につきましては、前回7月2日の審議会でご報告いたしました内容と重複しますが、まずその概要について、ご説明いたします。

ご承知のとおり、キリンビール京都工場跡地については、広域的な商業、業務機能や生活、文化機能など複合的な都市機能をもった新たな市街地形成を図るものとして、平成16年9月に地区整備計画を都市計画決定し、現在、道路及び公園をはじめとする都市基盤整備を土地区画整理事業として施工中でございまして、来年3月に事業完了する予定でございます。

今回の変更は、このような本地区の位置づけ及び基盤の整備状況を踏まえ、「にぎわいとうるおいのある良好なまちづくり」を進めるため、用途地域、高度地区及び地区計画の変更を行うものでございます。

先ず、用途地域、高度地区の変更の概要でありますがお手元にお配りしております「説明会の資料」の2ページをご覧くださいと存じます。

現行の用途地域は工業地域として建蔽率60パーセント、容積率200パーセントの指定を行っております。なお、工業地域での高度地区の指定はございません。

今回の変更は、下の図で「赤色」で塗りっておりますC地区につきましては、用途地域を商業地域として、建蔽率80パーセント、容積率300パーセントとすることとしております。また、「ピンク色」で塗りっておりますD地区につきましては、近隣商業地域として建蔽率80パーセント、容積率300パーセントの指定をすることとしております。このD地区につきましては、後で地区計画の変更の中で説明しますが、地区計画で容積率を250パーセントに制限をしております。

なお、図面左の表で表している下の2つについてでございますが、今回、C地区、D地区から除外される西・南の部分は、公園や道路の一部となる区域でございます。これらの区域は、隣接します西側の用途に合わずもので、上の部分につきましては、工業地域から第1種低層住居専用地域へ、下の部分につきましては、工業地域から第1種住居地域とすることとし、合わせて、高度地区を新たに20mの第2種高度地区としております。さらに、南東の道路の部分につきましても、用途界を道路中心から道路北側界に変更することから同様の用途並びに高度地区としております。

次に、説明資料3ページからの地区計画についてご説明いたします。

ご承知のとおり地区計画とは、その地区の特性にふさわしい目標と共に、道路、公園等の配置、建築のルール等を定めるものでございます。今回の地区計画の変更につきましては、キリンビール京都工場跡地における道路や公園などの整備を進めている土地地区画整理事業の完了を機に、これらの都市基盤施設が整備されることや先ほどご説明いたしました用途地域の変更に伴うものであります。現在の地区計画の地区整備計画区域のC地区、D地区は、今回、土地地区画整理事業により、道路、公園が整備されるため、整備される道路界や道路中心界に区域界を揃えるものでございます。

次に、方針等の修正でございますが、現在、地区計画では、JR東海道線桂川駅の整備が完了したことや、土地地区画整理事業の完了により、道路や公園が整備されることを踏まえ、これらを活かし、にぎわいとうるおいのある良好なまちづくりを進めることを新たな方針に掲げるなど、方針などの修正を行うものでございます。

次に、再開発等促進区及び地区施設の削除でございます。再開発等促進区とは、公共施設の整備水準が不十分な地区において、都市基盤施設と建築物等の一体的な整備を円滑に進めるための都市計画の手法でございます。キリンビール京都工場跡地は、広大な敷地でありながら、道路や公園等の公共施設は、ほとんど設置されていなかったため、土地利用転換と併せて、これらを整備するため、再開発等促進区や地区施設により道路や公園を定めておりました。しかし、地区幹線道路や地域公園につきましては、土地地区画整理事業により整備されることから、今回の地区計画の変更では、位置付けが不要となるため、地区計画から削除することとしております。

次に、建築物等の用途の制限の変更につきまして、ご説明いたします。この変更は、先ほどご説明いたしました用途地域の変更に伴うものでございます。建築物等の用途の制限につきましては、現在の地区計画では、用途地域が工業地域であるため、これを基にして、制限を定めております。用途地域の変更により、工業地域から商業地域や近隣商業地域に変更することとしているため、これにより建築可能となるキャバレーやダンスホールなどの風俗営業等の建築物の制限を追加するとともに、用途地域の変更で建築が不可能となる工場などの制限を削除するものでございます。お手元の資料は、3ページ中ほどの表のとおりでございます。

次に、建築物の容積率の最高限度の削除につきましてご説明いたします。用途地域の変更により、C地区の容積率を200パーセントから300パーセントに変更することから、現在、地区計画で定めている建築物の容積率の最高限度と同様なため、削除するものでございます。なお、D地区におきましては、現行どおり250パーセントで規制しております。お手元の資料は、3ページ下の表のとおりでございます。

次に、地区幹線道路2号に面する部分における制限の追加(C地区、D地区)につきましてご説明いたします。お手元の資料は、3ページ中ほどの表で追加と書いているところでございます。にぎわいの誘導を図る制限につきましては、地区幹線道路2号に面する1階部分では、住居系の建築物に制限を加え、にぎわいのある新たな拠点地区にふさわしい建築物の誘導を図ることとしております。

次に、うるおいの誘導を図る制限としましては、地区幹線道路2号に面するところは、かき、柵の構造は、生垣や植栽を施(ほどこ)したものとし、緑を多く取り入れた都市空間の形成を図るものとしております。お手元の資料は、4ページの上段のとおりでございます。

以上が、今回の久世高田・向日寺戸地区(羽北-京都工場跡地)における用途地域、高度地区及び地区計画の変更に係る都市計画原案の内容でございます。

今回の変更に係ります都市計画原案につきましては、去る9月4日から9月18日まで縦覧しました結果、縦覧者は、報告資料1のとおり、用途地域の変更と高度地区の変更については、縦覧者は、それぞれ1名でありました。なお、地区計画の変更についてはございませんでした。また意見書の提出もありませんでした。

次に、向日市まちづくり条例による公聴会につきましても、公述の申出は、ございませんでした。

なお、9月の17日に説明会を開催しましたところ、報告資料2のとおり、77名の出席者があり、ご意見を発言された方が9名、意見としては資料のとおり14件ございました。

ご意見の主な内容としましては、「周辺の道路整備についてどうなっているのか」とか、「90mの高さの制限についてはどうか、高層ビルの安全性に不安がある」、また、地域公園内のトイレの設置について、「近隣住民の合意形成が不十分である」ことや「工事中の公園の砂埃がひどい」「通学路の安全対策を図りたい」とか、「今後の建築工事に際して、資材の搬入経路はどうなるのか」などのご意見を頂いております。

最後に、今後の都市計画の手続きでございますが、用途地域につきましては、京都府決定でございますので、都市計画法第15条の2第1項の規定による案の申し出を京都府に行きたく存じております。

また、本市が都市計画決定する「高度地区」や「地区計画」につきましては、都市計画案の法定縦覧を経た後、本審議会に付議したく考えております。

なお、決定時期につきましては、「用途地域」「高度地区」「地区計画」を併せて、区画整理事業が完了する来春ごろを考えております。

また、「地区計画」の都市計画決定に伴い、この地区計画の規制内容を盛り込んだ建築条例を、都市計画決定に併せて制定する予定でございます。

以上で、久世高田・向日寺戸地区（旧北ノ京工場跡地）における用途地域、高度地区及び地区計画の変更に係る都市計画原案についての報告とさせていただきます。

（会 長）

ありがとうございました。

ただいまの報告につきまして、ご意見、ご質問、ございませんでしょうか。

（委 員）

公園についてですが、地域公園の面積についてはどれぐらいの面積になりますか。それと今後の向日市の基本計画に関係するところもございましたので教えていただきたい。

（事務局）

向日市域といたしましては、約 6,750 m²を確保しております。京都市域と併せまして約 8,000 m²の公園をキリンのほうで作っていただくことになっております。また、公園の目的ですが、地域の憩いの場もございますが、防災的な観点や高齢者の方にも配慮したような公園にしたいと考えております。それと、南側の工業地域の住民の方との緩衝地帯としても配慮したものと考えております。

（委 員）

公園の植栽物は決まっているのですか。

（事務局）

高木から低木、これといったものに偏るのではなく、多彩なもの、四季折々、幅広いものにしたいたいと考えております。

（委 員）

さつきが良く植えられますのですが、すぐに枯れて繰り返し植えなおしているように見受けられます。やはり季節的に常緑種と広葉樹を混ぜ合わせたような、キチッとした植栽計画を立ててほしいと思います。

（事務局）

維持管理が一番大切だと思います。公園も道路植樹帯も植える時はいいのですが、それ以降の水やりなどの維持管理を十分注意してまいりたい。

(委員)

公園の話が出ているので、要望なのですが、ご利用されるのは隣接された方が多いと思うのですが、あとの管理の面とか掃除の面とかでも近所の人にお世話にならなくてはならないかもしれないので、是非、木を植えるとか、施設を作るとかいう時には、近所の了解をある程度得るようにしてほしい。いいことをするのに、後で文句が出て直さないといけないようでは具合が悪いので、そういった配慮をしてほしい。公園の管理は市役所がすることになるので要望します。それと京都市側も商業の赤色に変わるのですか。

(事務局)

今回の用途地域につきましては、京都市と協議した中で緑のうるおいのある公園としましたが、今ご質問の京都市については、A地区、B地区、C地区は赤色の商業地域に変更されます。

(委員)

住宅を2分の1以下にするということですが、これは戸建が建つ想定なんですか。区画して分譲の場合だと1階に住宅が建つ可能性もありますが、それを今まで想定してなかったなので、この制限が出来るということは、戸建分譲を想定されて案を作られているのかと思ひまして。

(事務局)

地区計画につきましては、敷地の最低制限面積は平成16年に指定しました地区計画によりまして、2,000㎡に制限をかけられております。したがって、戸建の住宅ということにはなれないと考えております。

(委員)

ということは、複合的な建物が建つ場合に、その中に住宅が作られる可能性があるという前提なんですか。

(事務局)

複合的な施設が可能で、住宅も可能性はあると考えます。

(委員)

近隣商業ということで、麒麟の跡地開発については、ここから向日市の方へ人を引っ張ってこようという前提で、向日市の方へ引っ張るということは、同じような商業施設が連なって建っていく必要がある。そうでないと、商業地域の施設へ皆さんが行って、東向日の商店は疲弊していくのではないかと。近隣商業地域にするということですが、阪急東向日駅からJR向日町駅まで近商で、東向日から麒麟までは住居地域。ですから関連性を持たせるとしたら、当然そこも近商にしていかなければならない。でないと向日市の方へ誘導できないことになる訳です。ここだけを一生懸命するのではなくて、向日市の場合は、なんとか並ぶぐらいまで人を引っ張ってこようという懸案事項があるんです。ここだけ開発して素晴らしいものにしていくのは麒麟がされるのであって、向日市の場合はなんとかお金を落としてもらわないといけない部分もありますの

で、商店さんの活性化も図っていかねばならないし、やはり用途地域を変更して人の流れを作っていくという対策を打つべきだと思う。それを忘れてここだけ一生懸命すると、向日市はどんどん疲弊していくと思うので、JRからキリンまでの変更というのはどう考えておられるのか。

（事務局）

キリンビールの計画地、南端交差点から南にJR向日町駅までの間に府道があり、ご承知のとおりこの区間につきましては、都市計画法上の近隣商業地域で賑わいを創出するような規制はしてありません。したがって、当初から北部開発の計画と併せまして中心市街地の活性化を市の政策として取り組んできたわけで、将来的にはこの区間を近隣商業地域に変更いたしまして、賑わいが北部から中心市街地まで繋がっていくように誘導するように考えております。ただ、中心市街地がキリンビール跡地の開発による商業施設とバッティングするようでは意味がないと思いますので、今後、中心市街地の商業の活性化については色々な施策が考えられると思いますが、今、建設産業部で活性化会議を設けまして、そこで中心市街地の今後の方向についてご議論していただいております。そういったことも踏まえまして、中心市街地の特色を活かした、そこに暮らす人達の身回り品が常に手に入るような商店の再編が必要だろうと思っておりますので、これは別の施策として、北部の開発と中心市街地との住み分けを考え、我々としてはそのための環境整備として都市計画上の誘導というのを並行して考えていきたい。

（委員）

本来は並行して色を変えていくものでしょう。キリンは中心市街地ではない。新市街地です。向日市の中心市街地はJR向日町駅から阪急東向日駅までで、そこを発展させるためにはどうしたら良いかということ。ですから北部でそういうものが出来たら、そこが中心市街地になる可能性がある。そうすると、こちらが忘れ去られてどんどん弱ってくるので、是非並行してやっていただきたいと思っておりますし、それと、キリンの中身も変わってくると思います。この経済不況の中で、当初の計画どおりそのまま行くかどうかというのはまだ分からない。中身が変わってくる可能性がある。ですから、D街区はディベロッパーに売り渡して違うものが出来るかもしれない。学校は決まっていますが、都市市街地の中で対象とした複合施設というものが、このように入っていくかどうかはまだ未知数です。そんな中で、出来てから考えるのではなくて、やはり中心市街地をどうしていくか、新市街地との連携をどうしていくか、順番は中心市街地を1番に置いて、新市街地を2番に置く。これが総合計画で言われるトライアングル構想で、これにも整合するという形になりますし、時期を遅らせずに並行して出来るだけ早く色を変えて、中心市街地が発展していくような対策をお願いしたい。

（事務局）

ご指摘のとおりでございます。順番は新市街地を1番ということではなくて、阪急東向日駅からJR向日町駅の間は府道の拡幅事業を行っておりますし、この区間は近隣商業地域ですが、容積率が200%でございます。今後、地域住民の皆様との話し合いの中で300%まで上げていく手法も条件としてあげていく。それとJR向日町駅、核となる駅の整備ということも含めて総合的に中心市街地の活性化に向けて努力をしているところでございます。

(委員)

今日の審議会でいただきました資料の内容で変更していかなければ前に進んでいけないわけですが、この変更をすることにより「地域との調和に配慮しつつ」という文言の具体的な中身でどのような調和が図られているのか。一つにはさきほどのお話もそうでしょうし、議会でも以前から言ってますように、洛西口駅の東側ばかりが取り上げられていますが、では西側はどうか。緑豊かな文化遺産もありますし、景観というものが重要視されてきている部分で、「地域との調和に配慮」という部分で今ひとつ鮮明でないことがありまして、こういったものを調和という風に言われているのか、考えておられていることがありましたら教えていただきたい。

(事務局)

周辺地域との調和という部分では、近くにお住まいが張り付いておりますので、キリンビール跡地の西側の隣については阪急洛西口駅の土地区画整理事業が行われております。ですから区画整理事業を進めておりますこの計画と、キリンビール跡地の開発計画とは当然調和、整合させながら進めていく必要があると思っておりますが、南側につきましては住宅が張り付いているわけでございます。ですから住環境に対しての配慮という点では、今後、交通環境、風害など色々な面に対しての調和、周辺でお住まいの方々への対策面での配慮が必要であるという点と、西の丘陵が西側に広がっているわけですが、これらを含めた広い地域での景観への配慮も必要だと思えます。その点でキリンビール跡地で計画されている施設配置計画がその辺りを十分考慮された形で今後、街が出来上がっていかないと問題があると思っておりますので、我々といたしましても、向日市全体で広く景観に配慮した計画に誘導していかなければなりませんし、周辺の住民に対しての住環境面に対しての配慮、その2点で開発指導を進めていかなければならないと考えております。

(委員)

良かったです。そういった部分を示していかれたらより一層理解されると思います。

(委員)

トイレの設置場所というのは住民さんにはもう提示されているのでしょうか。それと、公園の中に植栽の話とか、住民さんも参加したなかで内容を決めていける余地があるのか、その辺の日程的なものを教えていただきたい。

(事務局)

この土地区画整理事業はキリンビールが主体で行っているものでございます。公園につきましては、住民さんに対しての説明というのが若干遅れていたということで、我々も反省しているところでございます。今後の予定ですが、今こういった形で計画して、現状がどのようになっているのかということ、10月12日に近隣の3つの町内会の方を対象にいたしまして、現場でご説明させていただいて、ご意見をお聞きするという説明会を予定しております。私共も出来るだけ地域の皆様が活用しやすいものになりたいと思えますし、今後、市と近隣の皆様とが共同で管理

をしていきたいと考えておりますので、施工は始まっている部分もございますが、ご意見をお聞きしていくなかで進めてまいりたいと考えております。

(委員)

トイレの設置が不愉快というご意見があったということですが、どうして不愉快と言われたのか気になるのですが、やはり高齢化の中で高齢者等が憩う場所でありたいと思うと、トイレ設置は当然不可欠ですし、人工の膀胱をつけておられる方ももしかしたらおられるかもしれない。そういったトイレの中身の話についても、住民さんに聞かれたら要望とかも具体的な話になればたくさん出てくると思うので、例えば一緒に中身を検討していけるような余地があれば、それが啓発の一端にもなると思いますので、そのあたりを考えていただければと思っているのですが、位置なんかは具体的には決まっているのですか。

(事務局)

私共のほうで、こういった8,000㎡の広い公園の特性を考えましても、トイレの設置というのは必要であると考えます。高齢者の方、子供さんが使われたり、防災上の機能を含めるといったことを考えるとトイレは不可欠だと考えております。しかしながら、トイレのお近くの方からは、防犯上の問題から懸念されている部分がございますので、そういったものを含めて説明会でご意見をお聞かせいただいて、調整が図れるものであれば図りたい。基本的な考え方はやはりトイレは必要だと考えておりますので、お話をする中で調整を図りたいと考えております。

(委員)

先ほどお話がありました、用途地域的な意味あいでの連続性、商業地域の流動性という話をされて、市のほうとしては連続的な近隣商業地域を設置していこうというお話なんですけど、今、配られております施設誘導計画の地区幹線道路3号線は京都市域だと思いますので、E地区も含めて我々は京都市域の用途地域の変更については権限がないのだけど、今のお話の地区幹線道路3号からの流れの沿道に近隣商業を設定する方向で京都市のほうへ働きかけるという意味なのか、丸々繋がっているのは地区幹線道路4号になりますが、ここは下側が住居地域になりますので、誘導という点では難しい。用途地域を変更するときには工夫をしないと難しいのではないかと思います。それと、地区幹線道路2号の今回の計画変更で、垣や柵の構造が、生垣及び高さ60cm以下のレンガ積み、石積みということになっていますが、これは地区幹線道路の南側と北側で、北側は商業地域、南側は近隣商業地域で現実的には学校と共同住宅ですが、北側の大型商業施設のほうも生垣などで行ってくださいということで考えればいいのですか。

(事務局)

まず、3号道路の周辺の用途でございますが、今回のキリンの西側の土地区画整理事業行っております箇所、それと南側の旧井上電機跡の箇所、それと3号道路からE地区を通りまして南端交差点からJR向日町駅へ向うルートの3箇所で用途の変更をしたいと申し出ておまして、特に3号道路周辺につきましては、賑わいの観点から商業地域にしていきたいということで、ここは京都市域でもございますので、京都府さん、京都市さんとの協議の中で話をさせていただいてお

ります。まずは、キリンビールの用途変更を1番にするスケジュールになっておりますが、次の段階では、西側、南側3号道路の話を進めていき次回に用途変更していきたいと考えております。

続きまして、垣または柵の構造ですが、幹線道路2号に面する部分について、うるおいの誘導を図るということで、例えばD地区に学校に出来るわけですが、歩道の横にすぐコンクリートの壁が作られることが考えられるので、生垣や植栽を施す形にもっていきたいという意味で今回、幹線道路2号に面したところには、このような規定を設けたわけでございます。ですから北側、オムロンヘルスケア側にも生垣や植栽を施したものにさせていただきます。

(委員)

E地区の上に公園があって、さらにその上には学校用地があって、ここで商業施設的な流れが止まるんですね。辛いですね。

(委員)

周辺の都市景観との調和という面で、実際の大型商業施設や共同住宅の中身で、バラバラに民間開発に任せてしまうと、都市計画という文言は入っているのですが、具体的に出てきた内容に対して環境配慮型ですと屋上緑化とか、壁面緑化とか、外壁を塗装ではなくて自然素材を用いるとか、色彩のコントロールを全体に、商業地区ですけども地区のガイドラインなどを設けて、バラバラにならないように、チェックをする機能が必要なのではないかと。行政の組織として、どう対応されるのかが気になっておまして、京都市のように、まちづくり審議会や景観審議会などの部会があって、その中でチェックを受けるのか。具体的にどういう風にこの地区の像と調和するかどうか、民間に対して主に図面を見ながら素材等の指導を行う機関についてどうしていくのか。民間が出してきたものをそのままにやれば、バラバラになってしまっ、環境配慮型のものにならない可能性があるのでは、その辺を教えてほしい。

(事務局)

今後、具体的に施設計画が明らかになってくると思うのですが、これにつきましては、昨年7月に施行しました「向日市まちづくり条例」に基づく届出が必要となってくる。これによりまして、緑化について指導していきたいと考えております。

(委員)

緑化と建築とをどう結び付けていくか。デザインコントロールを全体でどうするのか。方向性のようなものをチェックしていくのか。市役所のほうでできなければ、アドバイザーなど専門の方を入れるとかが必要となってくるかもしれない。具体的な実現への議論とレベルが違うのですが、それぞれリンクするところがあって、そのあたりを含めて早急に用意をしておかれたほうが良いと思います。

(委員)

今のご意見に関係するのですが、日本のどこの地域でも建物の色彩について法令はないのでしょうか。

(事務局)

色彩については、景観計画、景観条例を作ってその中で規制するという手法でされている事例がございます。向日市ではそこまで行っていない状況です。

(委員)

でしたら是非、今回規制されるところについては、そういった条例を早急に適用してもらいたい。日本の都市っていうのは、赤い家とかピンクとか、バランスが悪い。全体的に見たときにどういう感じになるかっていう大きなプランでやらないと、せっかくの広大な地域がバラバラなイメージになってしまう。後から直していくやり方はおかしいので、新しく建設計画があるところでは、最初からある程度は条例で決めておかれるのが理想的ではないでしょうか。

(事務局)

土地区画整理事業が完了する来年3月以降に、こういった建物が建てられるか明らかになってくると思います。大型店舗の計画、大型のマンションの計画が出てくるので、デザインや色彩の問題について、これまで意識が低いということもございまして、特に商業施設につきましては、京都市とまたがった地域でございますので、景観面では京都市のほうが進んでおりますので勉強させていただいて、今のご意見について検討させていただきたいと考えております。

(委員)

来春に大型商業施設は京都駅にもできますし、その他たくさん出来てきますし、前から言ってますように、本当にここにお客さんが来てくれるのか。今も景気が非常に悪くなってきております。どこでも物を安く売ってという手法になってきているのですが、この見通しはいつ頃つくのでしょうか。それと共同住宅の関係で、人口計画はどれぐらいに変わってきたのか。西側は竹中の土地区画整理事業もあるのですが、そこと合わせて北部で人口がどれぐらいに増えるのかを考えながら、向日市内の小学校は6つあるのですが、学校の関係も心配しております。

それと、E地区なんですけど、えきえきストリートの中で、JR桂川駅～JR向日町駅～阪急東向日駅のところで、オムロンの会社があって、小学校があって、ここから向日市の南端交差点まで歩いていくとしたらかなり時間がかかる。今真剣に検討されているとの事なんですけど、本来ならその検討がこのテーブルに乗ってきてどういう風に北部地域がなっていくのかとあるべきなのに、それがイメージできないのでそれがどうなのかということと、南端交差点の地域の住民と話したときに、そこで商売されている方がおられて、その方のえきえきストリートに対する地元の方のご意見はどのようになるのか。12日の説明会にもこの方は呼ばれると思うのですが、地区幹線道路3号についてどのようになっていくか非常に大切なので、今後どのように住民の方と話し合われていかれるのかお聞きします。

(事務局)

まず1点目、大型複合商業施設の見通しなんですけど、現在商業デベロッパーと調整を図っております。平成24年度をまち開きの目標に動いています。そのために土地区画整理事業が完了する来年3月以降に大店立地法の届出をして商業デベロッパーと詰めている段階です。

2点目の住宅のD-1地区でございますが、当初の750戸、2250人を予定しております。将来的にも、この規模であれば小学校等も問題ないのではないかと考えております。しかしながら、現段階でマンションの計画が明らかになっておりませんので、規模を縮小するのか、90mになるのか分からない状況です。

3点目のえきえきストリートですが、まずは道路整備が1番だと思います。南端交差点の説明ですが、12日の説明会は公園についての説明会です。南端交差点周辺の住民の方には去る9月13日に説明会をさせていただきました。向日市、京都市、京都府の道路管理者3者が集まりまして、将来形に向かって3者合意しましたので、それについてご説明申し上げたところでございます。えきえきストリートについては、まずは道路整備をと考えておりまして、それにとともなう用地買収等は近隣住民の方のご協力があって始めてできるので、今年から用地買収を始めますので、まずは皆様へご説明をさせていただいたところでございます。

(委員)

先ほどの壁面のカラーとか地域カラーというのは、街並みにとって重要なんですが、いざ決めるとなると難しい話ではないか。この地域は商業、近隣商業ということで、メインが商業系のイメージとなってくると大型施設の賑わいが優先されるのではないか。地区計画では壁面の色とかの設定も出来ると思うので、その必要性は痛感させられるのだけど、誰がそれを決めるかというのは難しい。たぶん行政の方にお任せするのは難しいのではないか。むしろそれよりここにおられる委員の先生に制度のほうも含めて最新の住民自治の点からも色んな提案を集められるような形で、作り方も行政の中だけでやるのではなくて、いろいろな意見を出してくださいということ住民の方に投げかけるなり、地域の方に投げかけるような仕組みで案を作られて、それで審議会で審議するというような方向性をとれるのであればそのような方向で、難しいとは思いますが努力していただければありがたいという感じがします。

(事務局)

そのとおりで、検討していきたいと思います。

(委員)

西側の区画整理事業も合わせると何人ぐらいになるのでしょうか。

4向も今いっぱいです。一つの新しいまちが出来るとということで、中学校も厳しくなってくるんじゃないかと思えます。

(事務局)

竹中土木が代行でやっております区画整理事業でございますが、900人が最大でございます。合わせまして3,150人でございます。今そこまで教育委員会も調査しておりませんので、今後調査してまいりたいと思います。

(委員)

トイレに戻りますが、私はトイレに大変興味がありまして、国内であれば長野県の有料トイレ

が非常に綺麗。トイレは綺麗なほうがいいし、綺麗なところに入りたい。こういう広い公園に作るトイレは規格が決まっていると思うのですが、トイレを作ると考えると、一つは有料トイレを作るということ。そのお金でもって管理していくということにすると非常に綺麗なトイレになる。ですから最近有料トイレがどんどん増えている。例えば韓国のようにどこに行っても大変綺麗。臭いもしない。それは無料なのですが、そのトイレを管理は一日に何回も掃除していて、週に1回とかではない。トイレがどんどん汚くなっていくと、そこで悪いことが起こる。トイレを安全なところにするべく検討していただきたいと思います。一度有料も検討してもらいたいと思います。

(委員)

有料トイレにすると一定ある効果があると思います。今回のキリンビール跡地に有料トイレが合うかどうかはよく検討しないといけないと思います。住宅が密集した地域で、周辺の環境に十分配慮するという点では、有料化するということによって維持管理が整いご迷惑をかけないということであれば、これから向日市で考えていかなければならないと思います。今回のこの箇所につきましては、将来の災害に対する集会と防災面に配慮したトイレを考えておりまして、トイレだけではなく公園の周辺のベンチの下にも災害時に自給できるような装置にするなど色々なことを考えさせていただいております。そういった中でトイレも配置しております。地域の方でも近くに住んでおられる方には、トイレを作ってもらっては困るという方もおられますが、それらのご意見も踏まえて公園の整備を進めたいと考えております。

(委員)

防災面でというなら、余計に近所の方と話をしないとイケませんね。使い方から何から教えておかないといけないですから。遠いところから非難してくるわけではないから、近くの人が非難してくるのだから。

(委員)

C街区なんですけど、久世北茶屋線から地区幹線1号なんですけど、今信号がないですよ。複合商業施設が出来たら出入りが多くなるし、府道からもJR向日町から永田通りを通過して車が多くなるので、久世北茶屋線から地区幹線1号への信号設置はあるのでしょうか。

(事務局)

府道中山稻荷線と地区幹線道路1号との交差点ですが、中山稻荷線の東行きにつきましては、右折で商業施設に入るということは出来ませんので、B-1街区のビルの中をいったん通りまして、それからオーバブリッジで商業施設に入るという形になります。しかしながら、出るほうは、右折左折が出てきますので、信号機の設置は不可欠でございます。従いまして、京都市の道路管理者と警察のほうと協議をされておりまして、ここに信号機がつかなければ出入りが出来ませんので、それに向かつての条件整理や用地のことも含めて課題が残っているようです。しかしながら、京都市も道路管理者もそれに向かつて努力されている状況です。

(委員)

今回追加ということで2号道路の柵ですが、南側は学校と住宅が来るところで、柵が統一したものにならないか。持っておられる方が独自に考えてされるのでしょうか。できれば立派な道路なんだから統一したものにならないでしょうか。

それと、2号道路だけを追加されているのですが、例えば4号道路とか3号道路とかも考えておられないのか。2号道路については、まだ西側に区画整理がございますので、そちらのほうまで考えておられないのでしょうか。

(事務局)

1点目ですが、まず、塀を作るか作らないかというのは事業者にかかってくるのですが、少なくとも何箇所かはできてくると思います。そのときには必ず植栽というものを作っていただきます。北側は麒麟の商業施設とオムロンヘルスケア社、南側は学校、あとは小分けになったとしても2000㎡以上の大きな敷地でございます。麒麟社にしてもオムロン社にしても、景観面について今までの話の内容からしてみると非常に協力的に接していただいておりますので、この2社については、今ご指摘いただいた事項にもご理解していただけるのではないかと思います。

まだ計画がはっきりしておりませんマンションなのですが、街区も大きいので延長も出てくるのですが、隣に行けばまったく違うものになると違和感も生じますので、そのあたりは十分配慮するよう指導してまいりたいと思います。

次に、西側の土地区画整理事業の2号幹線の延長上、桂馬場線に接続されるところまでなのですが、当然麒麟の中だけをそういった設定にすることはおかしいので、西側も同じような形で地区計画を設定したいということで協議を進めて行きたいということです。

(会長)

他にご意見ございませんか。

大変いろいろとご議論していただきました。今後、こういうご意見を行政のほうで反映させていただいて、今日は報告事項でございましたので、この報告事項につきましては終わらせていただきます。

それではこれをもちまして会議を終わらせていただきます。ありがとうございました。

(事務局)

ありがとうございました。

以上をもちまして閉会とさせていただきます。