

## 平成21年度第4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12月25日(金)午後3時～午後4時30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 13名

1号委員	五十棲	正 孝
”	稲 本	收 一
”	川 崎	雅 史(職務代理)
”	河 野	恵 子
”	西 田	一 雄
2号委員	石 原	修
”	太 田	秀 明
”	大 橋	満
”	西 川	克 巳
”	山 田	千枝子
3号委員	山 本	崇 裕
4号委員	高 田	七 恵
”	長谷川	勤

[傍聴者] 1名

### 3 議事

(1) 京都都市計画高度地区の変更(付議)

(2) 京都都市計画地区計画の変更(付議)

### 4 報告

(1) 向日市都市計画道路見直しについて

(事務局)

定刻でございますので、ただいまから、平成21年度第4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、年末の大変お忙しい中、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、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13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。会議が成立しておりますことをご報告申し上げます。

本日は議事が2件と報告が1件ございますのでよろしくお願い申し上げます。

なお、本日は植田会長が体調不良のため欠席されておりますので、職務代理者の川崎委員にお願いしたいと思います。

それでは、川崎職務代理者をお願いいたします。

(職務代理)

ただいまから平成21年度第4回向日市都市計画審議会を開かせていただきます。審議会運営規則によりまして、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。どうぞよろしくご協力をお願い申し上げます。

本審議会は、原則公開で運営します。本日の議事及び報告の内容につきましては、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は、この会議を公開することにいたします。

事務局、本日の傍聴者はありますか。

(事務局)

傍聴希望者が1名ございます。

(職務代理)

本日の審議会の傍聴を許可します。

それでは、議案第2号「京都都市計画高度地区の変更」並びに議案第3号「京都都市計画地区計画の変更」は、ともに関連がございますので一括して議題とします。

事務局説明をお願いします。

(事務局)

それでは、議案第2号「京都都市計画高度地区の変更」及び議案第3号「京都都市計画地区計画の変更」の都市計画案につきまして、ご説明いたします。

本案は、本年10月6日に開催しました第2回都市計画審議会でご説明いただいた「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ものでございます。本案の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は、報告させていただきましたが、その後、用途地域の変更については、京都府決定でございますので、去る10月14日に都市計画法第15条の2第1項の規定による案の申し出を京都府に行い、現在、京都府において、変更にかかる事務手続きを進められているところでございます。

今回、本市の決定事項となる「高度地区及び地区計画の変更」に係る都市計画案につきましては、10月6日に説明させて頂きました内容と重複しますが、よろしくお願ひいたします。

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、施工しており、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、高度地区の変更についてでございますが、議案書の5ページの総括図と6ページの計画図をご覧ください。

決定する区域につきましては、キリンビール京都工場跡地の赤枠で示している西・南の部分で、公園や道路の一部となる区域でございます。今回、用途地域を工業地域から第1種住居地域に変更することとしており、この用途地域の変更に併せて、高度地区を新たに20mの第2種高度地区としております。

また、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、議案第3号「京都都市計画地区計画の変更」につきましてご説明いたします。

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、用途地域の変更に伴うものであります。

まず、議案書の10ページの総括図と1ページの計画図をご覧ください。

現在、土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、議案書の8ページの地区計画の変更案と参考資料として配布させて頂いております「新旧対照表」をご覧ください。

先ず、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いてでございますが、この変更は、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が、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。

なお、今回、新たに地区幹線道路2号に面する部分における制限の追加をしております。

これは、地区幹線道路2号に面する沿道の「にぎわいの誘導」を図るため、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、建築物の容積率の最高限度の削除につきましては、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。

次に、うるおいの誘導を図る制限としまして、地区幹線道路2号に面するところは、「かき、さくの構造」を、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。

以上が、今回の久世高田・向日寺戸地区（サカキ - 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案につきましては、去る11月20日から12月4日まで縦覧しました結果、縦覧者は、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。

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、来年の1月の京都府都市計画審議会に付議されると伺っております。

本市が都市計画決定する「高度地区」や「地区計画」の決定時期につきましては、「用途地域」の変更に併せて区画整理事業が完了する今年度末を考えております。

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（サカキ - 京都工場跡地）における高度地区及び地区計画の変更に係る都市計画案についての説明とさせていただきます。

（職務代理）

ただいまの、議案第2号並びに議案第3号の変更につきまして、ご意見、ご質問、ございませんでしょうか。

（委員）

高度地区の変更のところ、西側の現道があって用地がある部分ですが、現在ある道路はそのまま残るのか、その間の土地利用はどうなるのか。

(事務局)

幹線道路4号の西側に用地がありまして、その部分は公園緑地で、都市計画で位置づけているところでございます。

(委員)

道路が残って公園ができて幹線道路ができるということですか。

(事務局)

はい、そうです。

(委員)

この公園というのは、市が管理する公園になるのですか。

(事務局)

そうでございます。市が管理する公園になります。

(委員)

そうすると用途が変更されても、結果的には緑が増えるというだけで、将来的にも市のほうが処分されて売るということはたぶん無いだろうから、長期で見た場合に第1種住居地域になったのか。用途の色分けについてですが。

(事務局)

用途の色分けについては、最終的には京都府のご指導の下に幹線道路の端を境界とすることをご指導いただきまして、こういう形にさせていただきました。今後、道路、公園に用途が変わるので、将来的に土地利用状況が変わるということは無いかと思います。

(委員)

高度地区についてなんですが、何か理由があるのですか。

(事務局)

直接影響があるということは無いかもかもしれません。境界というのは地形地物、道路の境界をもって設定する。公園については隣接の第1種住居に合わせた形で変更しました。

(職務代理)

第1種低層住居専用地域と第2種高度が並んでも問題は無いのですか。

(事務局)

キリンの西側の第1種低層住居専用地域の部分については、現在、区画整理事業を実施しておりまして、この地域につきましては19年の11月に線引きをしまして、土地利用が明確で

ない中で一番厳しい第1種低層住居専用地域として、暫定的に指定をしたものでございます。

(委員)

公園の中に構造物などの計画は無いのですか。

(事務局)

公園の中には、現在、大きな建物を建てる計画はございません。

(委員)

キリンがどういう形になっていくのかシミュレーションしてきますと、西側の道路の東側にマンションが建って、その北に建つ大型商業施設のイメージですが、90mのマンションの境界に緑があるというイメージを持っているのですが、それで良いでしょうか。

(事務局)

参考資料の用途地域新旧対照図をご覧ください。今回変更いたします近隣商業地域の真ん中より西側の部分にマンションが建つということで、90mになるかどうかまだ具体的なマンションの計画が出てきてないので分かりませんが、住宅が建ちます。そして、それより東側の部分については洛南小学校、北側には商業地域、赤色で示しております地域ですが、そこには約75,000㎡の大型複合商業施設、そしてその東側につきましてはオムロンヘルスケアが立地される。今のところ30m程度の建物が建てられるのではないかと思います。

(委員)

9月17日に説明会があったということで、私は行けなかったのですが、行かれた方からのご意見を聞いてみると、そのときに色々な意見が出てきて、もう一度説明会を開かれたという事なんですけど、その2回目の説明会ではどういった意見、要望が出たのか教えてほしい。

(事務局)

もう一度説明会があったということですが、この用途に係る説明会ではなく、一番南側にできる公園の内容についての説明会をしてほしいということで、近隣の住民の方に説明をさせていただきました。主に公園にかかるご説明をさせていただいたのですが、他には道路の供用開始時期や交差点の信号機がどのようにつくのかとか、身近な交通の関係に関心を持たれておられましたのでご説明申し上げました。

(委員)

9月17日の説明会で公園の問題が一番大きいと聞いております。それは住民への説明が無くトイレが設置されていたということで、賛成、反対色々あるのですが、それ以前の問題で、住民に何も知らされないまま公園等が出来ていた、いつの間にかトイレがあるということで、安全問題もあるので、まずは住民の方に説明されて建ったものであれば分かるのですが、説明不足が最初の段階であったということは、具合が悪いと聞いています。その後の10月に説明

会をされたということで、私が聞いているところでは、キリンが開発をしている中で、南側の井上電気跡地の230軒くらい住宅が建って、その住宅には子供さんが多い住宅地でもあって、子供の通学路の問題が非常に心配だと聞いております。永田通りまでの通過道路にされて、ここにどんどん入ってくるのが心配されるので、横断歩道とか、住宅地を通過道路にさせない問題とかを聞いてます。安全問題は命にもかかわることですので、十分意見を聞いていただきたいと思いますので、その点どういう風に考えておられるのかお聞きします。

(事務局)

ご質問の交通の安全対策の問題ですが、非常に重要な問題だと思っております。先ほど申しましたように、どのような交通規制をとっていくのか、どのような安全対策を実施していくのか、警察のほうとも協議中でございます。警察のほうと協議を進めていく中で、今後対策をとっていききたいと思っております。

(委員)

ここだけではなくて、西側のもう一つの地域についても、ここは高齢化という問題もありますし、先ほどの井上電気跡地よりも永年住んでおられる方が多く、どちらかという高齢者が増えてきている住宅地だと思うのですが、その中で、警察に要望や協議に入られる前に、もっともっと毎日使っておられる方の目線で、声を十分聞いて、横断歩道の設置や場所をきちっと把握していただいて、もう少し丁寧にさせていただきたいと、要望なんですけれどもお願いしたいと思えます。それから、大型商業施設の問題なんですけれども、本当に景気が悪くて、京都駅の八条口にも大型商業施設が出来てきたということで、本当にここにキリンが来るのかという市民の方の声がありますので、その点で街開きまであと2年ですので、その辺のキリンとの話し合いはどうなっているのかお伺いいたします。

(事務局)

キリンとの話し合いなんですけれども、キリンの状況は、おっしゃいましたように社会的な経済状況からみて、非常に厳しい状況であることは間違いないとキリンも申しております。しかしながらキリンはある商業ディベロッパー1社と協議をしております。大型複合商業施設を建設する協議を行っている最中でございます。本当に来るのかという話になってきますと、今の段階で証拠はないのですが、実は今日もキリンビルが事情の説明に来ておまして、その中で時期的にははっきりと来年の土地区画整理事業が完了する、3月末頃には商業施設の具体的なものを明らかにしたいと申しております。平成24年度中に開業を目標にしたいと申しておりましたので、当初は平成19年の街開きとしておりましたが、10月20日に尼崎の商業施設COCOEが開業しまして、その次はこちらということで、こういった社会情勢でございますが頑張りたいといった内容でお聞きしております。

(委員)

90mのビルが当初できると、地域住民の方が風害とかさまざまな心配を持っておられるので、このマンションビルについての早い情報、切り売りになってきて計画が変わってきてい

る状況もあるので、できるだけ早い情報を出していただきたいと要望しておくことと、それと風俗の規制がかかるということで、前は観覧車の計画があったと思うのですが、観覧車はまだ計画に残っているのでしょうか。

（事務局）

京都市域になるのですが、オムロンヘルスケアよりも少し北側になるのですが、C3街区というのがございます。ここにつきましては、企画評価書の中では以前、観覧車の形状で絵が建物の屋上にあるのですが、今はここには当面は何も建てずに置いておいて、最終的にはホテルにしたいと計画されております。

（委員）

今のお話でしたら、途中で変わっているものの最新情報が欲しいです。途中かも分かりませんが。それともう一つ、今の要望ですが、オムロンの30mぐらいの高さというのは、商業地域であっても工業地域であっても、その高さは大丈夫なんですか。

（事務局）

高さにつきましては、平成16年に指定しました地区計画で90mということで制限しておりますので、その範囲内であれば建てられることになるかと思えます。

（委員）

我々審議会で議論できるのは、用途地域や高さ制限で都市計画的な制限であって、ここに書かれておりますD地区については、半分は固まって、残りの半分はまだ固まっていないから、考えられる可能性というのは、残りの半分にどのようなものが出てくるかということについて、ここに書かれておりますD地区の建築制限を我々がどうあるべきか議論しないといけないと思うのです。今言われている色々な心配されるのは分かるのだけど、基本的には審議会としては、こういった用途地域なり、高さ制限を都市計画的な手法での制限しかかけられないし、そういうことによって地域のあるべき健全な基本方針として、まちづくりの方向を目指すということが我々の責務だと思います。その点で一つお伺いしたいのは、D地区の地区計画の中で、住宅、共同住宅、寄宿舍というのは2分の1未満のものでないと建てられない。2階、3階の部分では制限無いと考えられるのか、その辺はどういうイメージで書かれているのか教えて欲しい。

（事務局）

東西道路の幹線道路2号については、向日市としてはシンボルロード的なものになるという考えのもとで、ここにはやはり賑わいをもたすという意味で、1階については住居系を抑えるという意味で、今回、住居系は2分の1未満とするとしました。これはあくまでも1階部分に限って制限をかけるもので、2階、3階以上の部分については、共同住宅が来てもやむを得ない。



(委員)

共同住宅以外であれば、近隣商業地域で建てられるものであれば同意できると考えてよろしいか。

(事務局)

近隣商業地域に建てられる建物、基本的にはキリンが提示した企画評価書に基づいて設定しているわけですが、D地区については半分が学校、半分については共同住宅というような設定で考えておまして、それ以外の用途については、ここでは複合的な設定をしておりますが、今現在は共同住宅を想定しております。

(委員)

世の中将来的に何が出てくるか分からないので、今のところは住居系という設定で1階部分だけの規制となる。2階以上の部分についても住居系が望ましいのか議論しないといけないところですが、住居系が来るという前提の元であればこれでいいのだけでも、それ以外のものが来るとなると、こういう規制だけでいいのかどうか、ちょっと気になる点があって、他の審議委員の先生方がまちづくりの中でどう抑えればいいのか、ご意見があったら聞きたいと思えます。

もう一つは、建築物の最低制限の括弧書きの中の容積率が10分の15以下の場合は500㎡とするとありますが、D地区の場合、容積率は最大250%だけど、150%以下であれば500㎡までの区割りでいけるということでしょうか。

(事務局)

基本的には敷地の最低面積は2000㎡ですが、先ほどから言っております幹線道路2号に面してファーストフードといったものができる可能性を含めて考えた場合、容積がそんなに大きくなれないものについては500㎡の設定にしたものでございます。

(委員)

例えば、コンビニエンスストアのようなもので、容積率が非常に小さい建築物を建てようとなると、基本的には500㎡以上のものでないと建てられないと考えたらよろしいでしょうか。

(事務局)

容積が150%以下でしたら500㎡以上で建てられます。

(委員)

例えば、100%程度の容積であれば500㎡以上無いと建てられないということですか。

(事務局)

例えば、容積率が100%の建物であれば、敷地は500㎡でも建てられます。

(委員)

ということは、小さい建物でも最低500㎡以上で割られていくということですね。

(委員)

新旧の「旧」は現在こうなっているということですか。

(事務局)

現行の指定は「旧」のものになっています。今回、新たに「新」の用途に変更するものです。

(委員)

そうしたら、麒麟の計画が一番最初に出てきた時には、確か小泉内閣の時で、特別都市再生でいろんな制限をとっばらって、どんなものでも建てられるような感じでとらまえていたのですが、そうではなくて、あくまでも60の200のままということですか。

(事務局)

右のほうが新しく設定する用途でございまして、商業地域の赤の部分については300%でして、従来200%と比べれば緩和されているということです。

(委員)

それは分かるのですが、変えないから今の特別都市再生で作ったのではなかったのですか。

(事務局)

今おっしゃるとおり、平成16年9月に地区計画を設定しまして、その中に再開発促進区で、先ほどもご説明させていただいたのですが、この場合公共施設の整備と併せて建物の緩和規定も入っております。その中で、C地区については300%、D地区については250%の緩和をさせていただいておりました。

(委員)

だったら工業地域ということになってはいるけども、実際にはそこで建たないもの、大きいものも含めて計画されてて、現在建物を建てる時期になってきて、改めて近隣と商業にすると理解すればよろしいですか。

(事務局)

確かに容積とかの規定はそのままになっているのですが、一定公共施設も出来たという中で、用途としてもその辺を整理させていただくという形でございます。

(委員)

たぶん考え方は逆だと思います。都市計画審議会地区計画を議論した段階で、300%、250%を決めましたので、その時期で基本的には工業的土地利用はさよならしようとい

うのが共通の意見で、その決まった共通の地区計画を本当の意味で都市計画におとすという意味でこれに決めようということで、区画整理事業が始まった当初は元々工業地域で、あまり色々なことをしていくより制限をかけていこうという中で、商業的な意味合いを持たすために用途地域の中で容積率や用途を我々が基本方針を決めたので、その基本方針に合わせて今回、色を塗り替えておいたほうが、元の工業地域の色制限を取るという意味で、今回変更といったことになっているんじゃないかという気がします。

(委員)

そうじゃないとつじつまが合いません。

(委員)

それと、最後に「かき又はさくの制限」というものがありますが、基本的にはC地区、D地区に作られる道路に面するかき、さくについてはこういう制限にしますという意味なのか、境界線上は必ずこういうさくや構造で作りなさいというものなのか、どちらですか。

(事務局)

かき又はさくを設ける場合には、そういった生垣にしなさいという規定ですので、例えばかき又はさくを設けない場合は適用にはなりません。

(委員)

例えばですが、工業地域から変更するのは京都府ですが、向日市都市計画審議会で困るということになったら、それは意見としてあげるだけでしょうか。

(事務局)

用途地域につきましても、10月16日に用途地域の説明をさせていただきました、ご意見をいただきました。京都府については案の申出を市のほうからさせていただきました。当然、原案の段階から住民の皆さんのご意見も聞いておりますので、そういったことも踏まえて、京都府に申出をしております。

(委員)

では、用途地域については京都府に対しては意見をつけるというだけで、今回の審議内容は高度と地区計画だけということですか。

(委員)

色もそうです。色もつながらないと議論できませんから。

(委員)

ブルーから赤とピンクに変わることもですね。

(委員)

住居地域にするということですが、南側の地域は住居地域ではなく工業地域で置いておくのは何故ですか。

(事務局)

今回はキリンの跡地が一定整備されてきたということから、キリンを対象として用途地域等の都市計画の変更をするものでございまして、南側の敷島住宅の地域については、今後検討していきたいので、現在も既存不適格建物を調査しているところでございます。

(委員)

キリンがやるからそれに合わせてやるということですが、やはり主体は向日市なんですから、現に工業ではなく住居が並んでますから、放置しているようで合点がいかない。ごく普通の市民が見ても納得いかない。

(事務局)

都市計画というのは、後追的な色の塗り替えではなくて、こういった事業において色を塗り替えるということ是可以する。

ただし、そこにお住まいの方の住環境などを考えた上、次の機会に変更について考えていきたい。

(委員)

私も用途地域について考えると、用途地域の変更は昔から難しいとおっしゃっていて、この地域を住居地域にもっていけない理由というのは何なんですか。

(事務局)

先ほどからご説明していますように、そこに区画整理や都市施設の整備ができることを踏まえてこの土地利用を変更する考え方で、そういった機会をとらまえて今後検討していきたい。

(委員)

京都府の方が来られているので答えていただいたら助かるのですが、主体的に変えていくことが行政の努めなんです、周りの環境の変化に合わせていくことも行政の務めかもしれませんが、この地域はこうしていくということは行政側で分かっているのですよね。現況を追認していく意味で絵が書けないのか。昔から用途変更が難しいとおっしゃることにあまり根拠が無いのではないかと思います。

(職務代理)

土地価格とか全体の合意が得られないとかがあります。先ほど調査のことをおっしゃいましたけども、そんなに難しくもないんじゃないでしょうか。

(事務局)

工業地域を住居地域に変更できるのではということですが、まだ一部で工業の用途で利用されているところがございます。もともと、工業地域での住宅開発が行われていましたので、その辺の欠格がないか調査しているところでございます。今回、平成16年に地区計画を設定いたしまして、麒麟では土地利用が始まりますので、いち早く土地利用ができるということで誘導していかなければならないので、工業系から商業系に変更させていただいて土地利用を円滑に誘導していきたいと考えております。

(委員)

先ほど京都府のご指導の下にとりましたが、用途変更の難しさというのはどのように難しいのでしょうか。住宅地域なのに何故ここを触らないのでしょうか。そこには行政の中で、我々に分からない難しさがあるのか、あればその難しさを教えて欲しい。

(委員)

地図を見ていると、まだここに工場が残っているんです。これを変更してしまえば、逆にこの工場が違反のようになる。その他にも違反になって建てられなくなるものがあるのかどうか、そのあたりが難しい。こことここが解決すれば塗り替えられると説明してくれたらはっきりする。

(事務局)

南側だけでなく、西側の区画整理についても用途変更を順次考えて行きたいと思っております。

(職務代理)

こういった意見が都市計画審議会でも出ましたので、精査した上で進めていただきたいと思っております。

(委員)

本音と建前があって、本来の都市計画は誘導なんです。ここではもともと工業を誘導しようとしていて、つまり向日市が京都府にここをずっと工業で誘導していくとあって、現況が変わったからすぐに現況に合わせて変えていくということは、論理的に言いにくいところがある。現況が変わってもこれから30年、50年住居地域でないといけないという、何らかの政治的判断が必要かもしれない。たとえ住居があっても、20年、30年で場合によっては状況がガラッと変わるかもしれない。ですから行政の方は慎重にせざるを得ないという事情もあるかもしれない。先ほど言われたように、既に建っている建物の中に不適格建物があると、行政が勝手にコロコロ変えたために、何故出て行かなければならないといった問題が出てくるから、そのことが10年、20年本当に大丈夫だと見極められないと行政的には動きづらい事情があるのではなかろうかと思っております。

(委員)

それは分かるんですが、そうだろうではいけないし、こうだからこうなるんだということが知りたい。前半の部分では僕は違う意見を持っている。現況がこうなんだからこうしていくということを積極的に言っていないといけない立場なんですね。おぼろげながら分かるのだけど完全には分からないことがいっぱい行政にはあるので、できるが限り100%知って、そして理解をしたいという気持ちがあります。ですからおっしゃりたいことは分かるのですが明確な答えとして、さっきおっしゃったこういう部分があるからこういう影響が大きい、だからすぐには出来ないということを文章にでもしていただいたらよく分かる。

それともう一つ、説明の仕方として、なぜ新旧対照がないのか、もっと前もっていただくと同時に、今どの部分を説明しているのか、いっぱい資料があるとどの部分なのか分からないことがあるので、説明される方はよく分かっているから聞いているほうとギャップがある。何ページのどの部分かを示していただけたらありがたいと思います。

(職務代理)

プロジェクターで示していただくとか、少し工夫をしていただけたらありがたいと思います。

(委員)

今日は向日市区域の説明をしているのですが、区域の境界を越えたところ、麒麟のC地区で京都市とまたがっているところでは開発は一体ですね。生垣にしても京都市と一体に整合させていただかないといけないし、京都市とのすり合わせの状況はどうでしょうか。

(事務局)

今回の麒麟ピール工場跡地では、当然、京都市と区域がまたがっておりますので、これについては調整を図りながら一緒に進めさせていただいております。この中で特にC地区の北側は京都市域になるのですが、ここは向日市と同様に商業地域として変更の手続きを進められております。地区計画についても同様に進められております。

(委員)

京都市の区域も高さの制限は90m以内でしょうか。京都市域もある程度高層のマンションで90m以内といった状況でしょうか。

(事務局)

京都市域についても、この地域については90mを最高限度とした地区計画を設定しております。

(委員)

この都市再生緊急整備地域で特区という規制がされて、高さが何メートルでもかまわないということになりましたが、今の工業地域の60の200でこのままだったら、そういうものが建たないということにはならないのでしょうか。色が変われば特区ははずされるのでしょうか。

(事務局)

先ほど説明させていただいたように、今も現在の地区計画で90mの設定はさせていただいておりますので、今のままの工業地域でも建てられないことはないです。

(委員)

90mという制限が無くても容積率の制限だけであれば、小さい面積で100mでも200mでも理論的には行ける。それを一応90mにしましょうかということが今までの地区計画のイメージ。

(委員)

向日市内に90m級の建物、国道沿いに日本電産がありますが、住居地域内に建ててもいいという結論は出てないと思いますが、90mが果たして素晴らしいものなのか。

(職務代理)

高層ビルというものは駅前に1つか2つあれば良くて、3～40年経てば、資産価値はどんどん落ちていきますので、建替えも大変なことで取り残されてしまうことが多い。90mは確かに高いことは高い。それが古くなれば周りの資産価値は風景が悪くなるわけですから、都市としての良好な環境が損なわれるので、そういう意味ではある程度のサイズで抑えることが必要だとは思いますが。ただ、それを都市計画法上でするというものなのか、例えば景観規制のような形でするやり方もありますし、経済状況がかなり悪いのでそういったものはおそらく入ってこないのではないかと思います。

(委員)

二つの面がありまして、土地を利用しようという所有者の意思が働きますし、一定集積する魅力が無いと、土地利用という点からいうと魅力のある土地とは言えないから、個人的には容積率を上げてもいいのではないかと思います。その上げたものをそのまま事業者がするかどうかは採算性の問題や周辺住民との折り合いの問題がありますから、本当は周辺住民との間で計画を作るときに、お互い意見を出して調整しながら作っていくことが望ましいのであろうと思います。行政というのは中立、公平ですから、ある程度魅力のある土地の選び方もメニューとして出しておいて、実際建つのか建たないのかは経済性と住民との間で意見調整するようなまちづくりをすべきではないかと思います。こちらのほうでも、まちづくり条例というものがありますから、そのまちづくり条例をもっと活かして、住民と業者がお互いに話ができるようなお膳立てを作っていくべきで、あまり都市計画でダメだということをガチガチにしないほうが望ましいというのが私の意見です。しかし、これが良いか悪いかは個人差があって、やっぱり天まで届くものが良いという人もおられるので、客観的には評価できないから色々な意見があって、この地域にはこれがふさわしいという話が議論の中で出てきて、ある意味そういった議論をする場を提供するということが制度としては必要だという気がします。

(委員)

今回の場合は、キリンビールの工場跡にイメージでは都市計画課がある様な感じで、そこで行政のほう計画して、そこに合うような形でこうしてくださいということになって、何かにつけて後追いになってきているのではないかという気がして、一定まではこういうシステムで物を建てていくことに行政のほうはならざるを得ないと思います。私自身はこういったところに大きなものを建てることはふさわしくないと言って反対していたのですが、学校が来る、オムロンが来るということで、工業地域だったところをなし崩し的に色んな計画ができて、今度はこういう風に変更したほうが良い、できる分にはふさわしいということで、今回は異議を申しておりましたが、今回こういう風に変更されて道路や塀をこうすることや色を塗り替えることについてはやむを得ないと思っております。

(委員)

意見なんです、私は90mのビルが低層住宅や畑が見えている住環境の中にできたり、竹中の洛西口駅東地区の区画整理がされるということで、ここの街がものすごく変わってくることはやはり寂しいと感じます。前回の都市計画審議会では、農地や緑を残す問題を皆さんで言っておられて、やはり行政が緑を残すということで、きちっと支援をしていったり、色んな手立てを打っていかないと、ごたごたして向日市の良さが無くなってしまうという風に私は思っています。ですから、土地区画整理が一番最初に出たときも反対しましたが、この部分については仕方がないけども、90mのビルを作ったりということをやめていただきたいということとしっかりと京都府に言ってもらいたいし、できるだけ低層なものに、キリンはやはり社会的責任もありますし、19年の春に街開きと言って、向日市に貢献するという言葉を残して出て行かれたのですから地域住民の方々が困ることを残すことをしてほしくないの、その辺は強く言っていただきたいと思います。

(職務代理)

そういったことを建築の段階で強く言っていただきたいと思います。

今回たくさんのご意見を言っていて、安全面の問題、交通ネットワークの問題、市全体としてこうして行きたいといったところ、そして次の段階として、それらを総括してどういった都市として商業地域、近隣商業地域の将来の土地利用をしっかりと調査と精査と情報収集、民間に乗っていきますので、絶えず日頃からやり取りをしていただきたい。今回もご意見をたくさんいただきましたので、こういったことを踏まえたうえで、議案第2号及び第3号につきましては原案どおり可決することでご異議はございませんでしょうか。

(委員)

異議なし

(職務代理)

ありがとうございました。

では、ご異議のないものとして議案第2号及び第3号は原案どおり可決いたしました。



次に、報告1「向日市都市計画道路見直し」について事務局説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、「都市計画道路見直しネットワーク構想案」につきまして、説明させていただきます。

都市計画道路網の見直し案につきましては、これまでの審議会で、ご説明をさせて頂いたとおり、まちづくりの骨格となる都市計画道路網の早期整備に向け、実現性の高い設計図として見直しに取り組んでいるところであります。

7月2日に開催いたしました審議会では、5月19日から29日までの間、市内9箇所において開催しました相談会について報告させて頂いたところでございますが、今回、更に変更路線や、追加・廃止する路線の地域の皆様を対象とした説明会を、去る11月10日から14日にかけて、4回開催させて頂き、「報告1」の資料のとおり、総勢70名の市民の方からご意見等を頂戴することができました。

ご意見の主な内容としましては、道路建設に伴う補償問題や事業の実施時期、また道路が敷地のどのあたりに計画されているかなどについてのご質問が多くありました。

特に、追加路線である向日町停車場線沿道の皆様の意見についてであります。道路の計画や土地建物の補償についてのご意見やご要望が多かったことから、年度内に再度、ご説明させていただく機会を設け、市民の皆様の不安や心配されていることにつきまして、ご説明を行い、ご理解を得てまいりたいと考えております。

この都市計画道路見直しネットワーク構想案につきましては、今後、年度内にネットワーク案を固めた後、「変更」「追加」「廃止」の各候補とした路線について、都市計画素案を作成し、順次、都市計画変更手続に入りたく考えております。

なお、外環状線、向日町停車場塚原線につきましては、代替路線のルートや隣接市にも大きな影響があることから、京都市をはじめ関係機関と引き続き協議を重ねていきたいと考えております。報告は以上でございます。

(職務代理)

ただいまの、「向日市都市計画道路見直し」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)

寺戸幹線1号の変更なんです。交差点ができるということで、ちょうど引っかかる方から話を聞くことがあって、この方も買って間がなくローンがいっぱい残っていて、この話を聞いて非常に不安である。お子さんもまだ小学校に行っておられますので、その点で家を転居しないといけないといった問題がありますので、本当に誠実にきちんと話し合っていないと、ものすごく不安になっておられます。キリンの跡地の関係もあって実施時期が早いので、かかっておられる地権者の方への説明を十分に、個々でなく全員に、個々で言われると他と違ったり、個々に連絡を取ったりするので、ひとりひとりに違う話ではなく、かかわるところの方を全員集めてしていただきたいし、十分意見を聞いていただきたいという点についてもう一度お伺いします。

(事務局)

寺戸幹線1号につきましては、現在拡幅事業実施中でございますので、交差点等の事業計画は来年度まとめる予定でございますので、まとめ次第早急にお話したいと思います。

(委員)

ですから、だいたいこの計画は何年なのか、この方はガレージがかかりますので、家の形をなさないようになりますし、他にも何件かそういった方がおられますので、是非、早くキチッと話をさせていただきたいと思います。

もう一つは追加路線のことも言っておられまして、向日町停車場線についても補償の問題はどうなるのか、網だけかけられて、にっちもさっちもいかないようになって、もし住宅を売ろうという時も価格が変わってくるので、その点についても十分な補償をしてもらえるのか、道路を作る計画はいつ頃になるのか。私の家の周辺では網をかけられたまま何十年とそのままでしたし、実際問題、網がかかってもなかなか実行できないこともあります。新しくかけるということは慎重にしてもらわないといけないので、その中で2回説明会をしていただいたり、誠実にやっていただいていると思うのですが、まだまだ不安、不満があって心配されることがたくさんあるので、何度も丁寧に納得してもらうまでは時間がかかりますけれど、何度も説明していただきたいので、その点についてもお伺いします。

(事務局)

先ほどの説明でも申し上げましたが、年度内に再度、説明をさせていただく機会を設け、説明を行い、ご理解を得てまいりたいと考えております。

(委員)

寺戸幹線1号で、緑色で書いてある新規の線ですが、その下の薄い線は何でしょうか。

(事務局)

キリンの3号道路で、キリンの開発から南に下ってくる道路で、将来的に改良すべき道路ということで計画をしているところでございます。京都府、京都市3者で協力して拡幅していく道路のラインです。

(委員)

これは都市計画決定されていたわけではないのですか。今後、拡幅等をしていきたいという意味なんですね。

基本的には新たに緑の新規路線に係る家の数は10件ぐらいということですか。

(事務局)

一部分を抜粋した図面ですので、件数はもう少しあります。

(委員)

件数は何件なんですか。

(委員)

先ほど、意見の中で反対とか色々ありましたが、基本的には家にかかっている所から反対が多かったのでしょうか。

(委員)

反対というより不安を持っています。自分の住まいが無くなるから。

(事務局)

主な意見の内容は次のページに書いてあるとおりで、中には廃止されることに反対というご意見もございました。

(委員)

年度内にもう一度説明していただくということですが、都市計画の手続きの流れについて、事業着手までの行政で考えておられるスケジュールを教えてください。

(事務局)

都市計画のスケジュールについてですが、今年度内にネットワーク図を固めまして、外環状線と塚原線は協議中でございますが、それ以外については都市計画案を作成いたしまして順次手続きに入って行きたいと考えております。時期等につきましては、今のところ、相談会の内容もございまして色んなご意見もございますので、それらを踏まえて考えてまいりたいと思います。

(事務局)

今年度内にネットワークを固めて、新規路線、変更路線、廃止路線の各路線を都市計画決定については、まちづくり条例の原案の公告縦覧、公聴会の手続きを来年度にしていきたいと事務的には考えております。

(委員)

我々、計画する側からすると、廃止された時に、以前から都市計画的な意味合いで規制がかかっていて、30年間以上待っている人もいたり、建築制限に対して耐えてきた方も多いので、廃止に反対とか事業が開始されるとすぐに立退くつもりでいたという方の意見をきめ細かく反映していかなければならない。つまり、決定していた責任を途中で放棄する形になるわけだから、時代の流れによってやむを得ないところもあるのだけど、それを了解してくれる方が多くおられるからありがたいのですが、最悪、裁判を起こすということも有り得るので、できるだけそういうことにならないような対応が望ましいので、計画決定されている土地所有者の方のご意見をじっくり聞いていただきたい。当然新たにかかる方についてもそうですが、こちら

はこれから事業をやろうということだから、賛成反対があるにせよ方向性がはっきりするのだけど、今までかかってきた建築制限に対してどういう風なご意見があるのか、これから他にも廃止路線が出てくるかもしれないので、きめ細かく意見を拾い上げていただきたいと思います。

(事務局)

関係する方については、個々に説明させていただきたいと思います。

(委員)

(生産緑地について)

前回の審議会で緑地が宅地化していくことを防ぐ手段がないのかといった話が出ましたが、それを守っていく法律がほとんどない。やはり生産緑地の指定を解除する時に、行政がそれを買収するという手段しか現在のところ方法がないのではないかと思います。それに代わる緑を保全する対抗手段が、行政のほうで出来るものがあるとすれば、それは何か教えていただきたい。

(委員)

手はあるのではないかと私は思っています。いくつかの方法の中で、少なくとも土地所有者の方が了解していただかないといけない。土地所有者の方が最初から売ることを前提で考えられていると非常に難しい。少なくとも何らかの形で協力する意思があれば色々な手が打てるのではないかと。せっかく生産緑地を30年間は腹をくくって営農しようと善意に解釈すれば、緑にしようという意思を引き継いで、すぐに処分のことを考えないで、10年間ぐらいこのままの状態で置いておく方向性があるのではないかと。これから段々少子高齢化が進んで土地が余る予定なんで、結果的に市街地の中における空閑地が豊かな生活をしようとする必要で、あまりにも劣悪で、隣との隙間が1mも無いような建売住宅がどんどん建っていくということは向日市にとってもあまり良くないので、そういうことをゆっくり考えていただく期間を置いてやるような方法を考えれば何かあるんじゃないかと思います。

(委員)

何かがありましたら是非教えてください。よろしくをお願いします。

(職務代理)

ご意見、ご質問も出尽くしたようでありますので、この辺で終わりたいと思います。

委員の皆様方には、ご審議をいただき、会議の運営にご協力をいただきまして、誠にありがとうございました。

(事務局)

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。どうもありがとうございました。今年度につきましては、あと一回お世話になりたいと存じます。開催日につきましては、3月議会との関係もございますので、議会のスケジュールが決まり次第ご報告させていただきますのでよろしくお願い申し上げます。