

## 平成24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24年6月26日(火) 午後1時30分～午後3時30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 15名

1号委員	川 崎 雅 史
〃	河 野 恵 子
〃	稲 本 收 一
〃	中 山 宇 一
〃	神 吉 紀世子
〃	西 田 一 雄
〃	藤 本 英 子
2号委員	飛鳥井 佳 子
〃	北 林 重 男
〃	新 矢 宗 弘
〃	長 尾 美矢子
〃	山 田 千枝子
3号委員	斉 藤 修
4号委員	長谷川 勤
〃	岡 山 泰 子

[傍聴者] なし

### 3 議事

向日市阪急洛西口駅東地区土地区画整理事業に係る都市計画変更について(報告)

## 平成24年度 第2回 向日市都市計画審議会

日時：平成24年6月26日

### 開会 午後1時30分

○事務局 定刻でございますので、ただいまから平成24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。

それでは、議事にお入りいただきます前に、本日の委員の御出席状況を報告いたします。

現在、御出席の委員は14名でございますが、少し遅れられると伺っており、最終的には全員来られると思います。

本審議会条例第6条第1項に定める定足数を満たし、会議が成立しておりますことを報告いたします。

なお、本日の議事は、報告事項が1件でございます。

それでは、はじめに、資料の確認をさせていただきたいと存じます。

資料が多くなっており、申しわけございませんが、少々お時間をいただきます。

まずは、事前に配付させていただきました資料を御用意願います。

右肩に資料1と書いてあるもので、A3縦のカラー「阪急洛西口駅東地区」と記述のある概要図とイメージパースが書かれているものです。

次に、資料2-1から2-3は、「用途地域の変更」に関するもので、3枚でホッチキス止めがしてあります。

資料2-1は、A3横で表と理由の書かれているものです。

資料2-2は、A4横の「用途地域の面積計算」の表でございます。

資料2-3は、A3横カラーで新旧対照図でございます。

次に、資料3-1と3-2は、「高度地域の変更」に関するもので、2枚でホッチキス止めがしてあります。

資料3-1は、A3横の表及び理由の書いてあるものでございます。

資料 3 - 2 につきましては、A 3 横のカラーで新旧対照図でございます。

次に、資料 4 - 1 と 4 - 2 ですが、これは「準防火地域の変更」に関するもので、ホッチキス止めがしてあります。

資料 4 - 1 については、A 4 縦の表及び理由の書いてあるものでございます。

資料 4 - 2 は、A 3 横カラーの新旧対照図でございます。

次に、資料 5 - 1 と 5 - 2 は「特別用途地区の変更」に関するもので、ホッチキス止めがしてあります。

資料 5 - 1 は、A 4 縦で表と理由の書いてあるものでございます。

資料 5 - 2 は、A 3 カラーの新旧対照図でございます。

次に、資料 6 - 1 と 6 - 2 は、「地区計画の変更」に関するもので、A 3 横の 4 枚でホッチキス止めをしております。

資料 6 - 1 は、2 枚で表と理由でございます。

資料 6 - 2 は、カラーのもの 2 枚で新旧対照図と、最終ページにおきましては、壁面後退の位置図でございます。

次に、本日配付いたしました資料の確認でございます。

まず、本日の次第でございます。

その後、説明資料 1 というものがありまして、これは「京都都市計画用途地域、地区計画、高度地区、準防火地区、特別用途地区の変更の一覧表」でございます。本日の分の配付資料の中では、この説明資料のみが A 3 となっております。

以下、説明資料 2 以降、すべて A 4 となります。

また、説明資料 9 を除く 2 ～ 8 まではすべてカラーとなっております。

説明資料 2、「用途地域区域図」

説明資料 3、「京都市域内を含めた用途地域変更図」

説明資料 4、「高度地区区域図」

説明資料 5、「準防火地域区域図」

説明資料 6、「特別用途地区区域図」

説明資料 7、「地区計画区域図」

説明資料 8、「壁面後退位置図」

説明資料 9、「用途制限表」でございます。

以上でございますが、不足しております資料はございますでしょうか。ございましたら、その場でおっしゃっていただきますようお願いいたします。よろしいでしょうか。

(異議なし)

○事務局 それでは、会長、よろしくをお願いいたします。

○会長 それでは、審議会運営規則によりまして、この後の議事の進行について、私が議長を務めさせていただきます。どうぞよろしくをお願いいたします。

本審議会は、原則公開で運営いたします。

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、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、どうぞよろしくをお願いいたします。

事務局、本日の傍聴者の方はおられますか。

○事務局 本日の傍聴者はおられません。

○会長 わかりました。

それでは、引き続き、審議会を早速始めたいと思います。

報告事項であります「向日市阪急洛西口駅東地区土地区画整理事業区域内の都市計画変更」について、事務局のから御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、阪急洛西口駅東地区土地区画整理事業の概要と都市計画変更の原案内容について、パワーポイントで説明させていただきます。

まず、事業の概要につきましては、昨年の都市計画審議会でも説明しましたが、新

たに委員に就任いただいた方もおられますので、重複になりますが、再度御説明させてもらいます。

最初に、総合計画の土地利用構想から説明いたします。

本市では、まちづくりの指針となります第5次総合計画や第2次都市計画マスタープランで市北部に位置するキリンビール京都工場跡地を中心としますJR東海道線と阪急京都線に挟まれた地域を「新市街地ゾーン」として位置づけ、広域的な商業・業務機能や居住機能など、複合的な都市機能を持った新たな市街地の形成を図る地区として計画しております。

次に、北部地域新市街地ゾーン周辺事業について説明いたします。

現在、区域周辺では、都市計画道路久世北茶屋線の4車線化や、阪急京都線連続立体交差化事業の着手、阪急洛西口駅の開業、JR桂川駅の開業などが行われ、キリンビール京都工場跡地につきましては、幹線道路の整備や京都銀行の立地が決定され、またオムロンヘルスケア株式会社等の業務施設も完了しております。

また、阪急洛西口駅東側につきましては、本日、都市計画変更の原案の説明をさせていただき、土地区画整理事業が行われており、「新市街地ゾーン」の形成が図られようとしております。

周辺事業のうち、まず、都市計画道路久世北茶屋線の4車線化につきましては、洛西ニュータウンから国道171号線を結ぶ幹線都市計画道路として整備され、平成18年3月に4車線化が完了しております。

次に、阪急京都線連続立体交差化事業につきましては、阪急桂駅大阪側の川岡踏切付近から約2キロの区間において行われており、踏切の渋滞解消のため、平成27年度中の完成に向け取り組んでおります。

続きまして、3枚の写真ですが、阪急京都線連続立体交差化事業の現在の状況を、向日市内から撮影したものでございます。

なお、高架化につきましては、平成26年度中の完了を目標としており、翌27年

度において仮線の撤去工事を予定しております。

次に、阪急京都線への新駅につきましては、連立事業に先立ち、平成15年3月に阪急洛西口駅が開業されております。

また、平成20年10月には、JR東海道本線への新駅としてJR桂川駅が開業し、北部地域における利便性の向上が一層図られたと考えております。

次に、北部のまちづくりと中心市街地との連携についてであります。洛西口駅東地区土地区画整理事業区域で整備される都市計画道路桂馬場線をはじめ、それに接続される市道2013号線、寺戸幹線1号、南端交差点、府道上久世石見上里線の事業の推進が図られており、中心市街地への人の流れをつくり、一体的なまちづくりを進めていくものであります。

次に、北部のまちづくり、いわゆる新市街地ゾーンの基本的な考え方についてであります。まず、キリンビール京都工場跡地から説明させていただきます。

御承知のとおり、キリンビール京都工場跡地につきましては、次のパワーポイントで説明させていただきますが、地区をAからEの5つの地区に分けてそれぞれ施設の配置が計画されております。

先ほどのAからEというのが、北部から見まして、A、B、C、D、Eの順番になっております。

まず、A地区、図面の右上の京都市域部分であります。この地区には高層マンション用地として計画されております。

また、左上のB地区も京都市域ですが、C地区と一体となった土地利用を図るものとして大型複合商業施設を計画されております。

次に、C地区の東側には京都銀行の研修センターが計画されております。また、京都銀行研修センターの南側におきましては、平成23年10月にオムロンヘルスケア株式会社の本社が開業されております。

さらに、南側、本市内のD地区の東側につきましては、洛南学園のグラウンドとし

て既に使用をされており、現在、校舎建設も予定されております。同じくD地区の西側には高層マンションが予定されていますが、現在のところ具体的な内容には至っておりません。

それでは、本日、都市計画変更の原案をお示しする地区の「向日市阪急洛西口駅東地区土地区画整理事業」の経過及び概要について御説明申し上げます。

この事業は、都市計画の一つの手法である土地区画整理法に基づき行われており、道路、公園等の公共施設を整備・改善し、従前の土地の区画を整え、宅地の利用増進を図る事業で行っております。

まず、事業の経過ですが、平成13年3月に向日市第4次総合計画で位置づけされ、翌年3月には、向日市都市計画マスタープランにおいても位置づけされたところでございます。

平成19年11月には、向日市で初めてとなる線引きの見直しを行い、市街化調整区域から市街化区域に編入したところであります。また、線引きの見直しに伴い、この地区の用途を暫定で定め、あわせて土地区画整理事業や地区計画の方針を都市計画決定をしたところであります。

平成20年6月には、市街化区域となった土地区画整理区域内の生産緑地地区の決定を行い、同年12月には、都市計画道路桂馬場線の幅員の都市計画変更を行ったところでございます。

平成21年3月には、土地区画整理組合の設立認可をいただき、同年12月には、土地利用計画に見合った土地区画整理事業計画の第1回目の変更を行い、翌年4月に第1回仮換地指定を指定しております。

また、4月に行った仮換地指定をもとに、7月から本格的に工事に着工し、本年12月中の使用収益開始に向けて、現在、組合では事業の進捗に努力しているところであります。

次に、都市計画の既決定の内容であります。下側になります。まず、用途地域に



関しましては、平成19年11月の線引きにあわせまして、暫定用途として、規制の厳しい第1種低層住居専用地域に決定しております。また同時に地区計画の方針の決定をし、「にぎわいとるおいのある むこう緑都心」の実現を目標としております。

次に、事業計画の概要を説明させていただきます。

本地区の施工面積は8.4ヘクタールであり、施工期間は平成27年3月31日までとしているところであります。

事業費として、全体で約31億円、そのうち補助金が約19億円、保留地処分金が約12億円となっております。

減歩率につきましては、公共減歩26.38%、保留地減歩7.92%であり、合算減歩は合わせまして34.34%となっております。

公共用地率につきましては、整理前が8.23%でありましたが、整理後には32.44%になる予定であります。

次に、幹線道路の整備につきまして、図に示しているとおり、阪急京都線沿いに幅員14メートルの幹線道路桂馬場線を配置し、補助幹線道路につきましては、キリン地区との連携を図るため、幅員16メートルの東西線を配置しております。

なお、幹線道路である桂馬場線、補助幹線道路である東西線につきましては、本事業、道路計画時における公安委員会との協議から、この桂馬場線、東西線からの乗り入れを制限した計画となっております。

また、幅員6メートルから8メートルの区画道路を土地利用計画に応じ適切に配置し、歩行者などの安全を図るため、自転車歩行者専用道も計画されております。

そのほかに、事業区域内に公園を2カ所、その公園下には雨水貯留槽を配置する計画となっております。この位置図につきまして、先ほど説明しました事業区域内の道路を図示したものでございます。

繰り返しになりますが、茶色で示しています道路が幹線道路である桂馬場線、ピンク色で示している道路が補助幹線道路である東西線であります。

また、区画道路につきましては、オレンジ色で示している道路が南北線、黄緑色や濃い青色で示している道路が主要道路につなぐ区画道路となっております。

そのほかの道路につきましては、小さくてちょっとわかりにくいのですが、紫色で示しています歩行者自転車専用道路を設けています。

続きまして、事業完成後の道路のイメージを御説明いたします。

これは、幹線道路である桂馬場線及び補助幹線道路である東西線のイメージであり、歩道において植樹柵や横断防止柵を設けております。また、照明灯も設けて防犯機能も備えており、景観に配慮した無電柱化の道路としております。

次に、区域を南北に走る区画道路である南北線のイメージでございますが、交差点には、道路の色彩の変化等により、車両の速度を低下させる速度制御を目的としたイメージランプを交差点に配置する計画で取り組んでおります。ちょうど南北線がこの道路ですが、ここの交差点付近に、レンガ色でイメージランプをする予定で考えております。

計画の概要としては、以上のようなものであります。

区画整理事業の現場においては、平成24年12月の使用収益に向け着々と工事が進んでおり、現在の進捗状況を説明させていただきます。

これは、区画整理事業内の全景をとったものです。進捗率といたしましては、平成23年度末で約60%を完了している状況です。

これは、雨水貯留槽の完成写真です。貯留容量は、二つの調整池であります1号調整池、2号調整池、合わせて約6,900立方メートルであり、この上に公園が配置される予定になっております。

これは、区画道路である南北線やそのほかの区画道路の現在の写真です。この左側の南北線につきましては、今月6月4日に仮設道路から、写真で示しています、本設道路に切りかえを行い、供用したところでございます。

これは、区画整理事業内における南東箇所の現場の写真です。既に道路形態等もで

きており、最終の仕上げ段階であります。残すところは、アスファルト舗装を施工するのみとなっております。

最後になりましたが、工事完成後のイメージパースを御紹介いたします。

詳細につきましては、お手元のA3縦でお配りしています資料1にもありますが、地区ごとの工事完成時における町並みのイメージを載せています。

これで、阪急洛西口駅東地区土地区画整理事業の概要説明を終わります。

引き続きまして、都市計画変更の原案について、説明させていただきます。

○事務局　それでは、今回の報告事項でございます向日市阪急洛西口駅東地区に係る都市計画変更の原案につきまして、説明してまいりたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の御説明は、先ほどに続きましてパワーポイントを用いて行いますが、事前に配付させていただきました資料のほか、本日お配りしております説明資料も適宜御参照いただきながら進めていきたいと存じますので、お願いいたします。

では、はじめに、本地区の位置づけ及びまちの将来像でございますが、本地区は、上位計画であります「京都都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」におきまして、「中密度利用を図るべき商業地・業務地及び住宅地」として位置づけられております。

また、「向日市都市計画マスタープラン」におきましては、「複合的な都市機能を持った新たな市街地」として位置づけられているところでございます。そして、鉄道駅に隣接していることや大規模商業施設の立地が予定されている地区及び既存の住宅地に隣接していることなどを踏まえまして、本地区が目指すまちの将来像を、「にぎわいとうるおいのある　むこう緑都心」と定めまして、にぎわいのある町並みの形成、ゆとりある緑の多い良好な市街地環境の創出を図ることとしております。

今回の都市計画変更は、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まして、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に、用途地域、高

度地区、準防火地区、特別用途地区及び地区計画の変更を行うものでございます。

なお、この都市計画原案につきましては、土地区画整理組合、地元連合自治会、業務代行者及び行政からなります「まちづくり検討委員会」において作成されました提言書を踏まえまして、関係機関と協議を重ね、今回、都市計画原案として提示させていただくものでございます。

それでは、まず、地区ごとの土地利用の考え方について、御説明いたしたいと思えます。

本地区は、5つの地区に分けて土地利用を進めさせていただいております。

はじめに、A地区でございます。A地区は、ご覧のように、阪急洛西口駅に隣接しました北側の部分でございます。A地区の土地利用のイメージといたしましては、阪急洛西口駅に近接するとともに、幹線道路沿道という立地条件の良さを生かしまして、土地の高度利用・有効活用を図るとともに、にぎわい交流の拠点となるような商業・業務系などの機能を集積しました建築物が立地するイメージでございます。

次に、B地区でございます。B地区は、ご覧のように、南北及び東西に延びる部分でございます。B地区の土地利用のイメージといたしましては、本地域の中心部に位置しておりまして、隣接する麒麟地区にもつながる道路の沿道でありますことから、新たに魅力的な沿道型の商業施設を中心とした建築物が、立地するイメージでございます。

次に、C地区でございます。C地区は、ご覧のように、A地区とB地区に挟まれた部分でございます。C地区の土地利用のイメージといたしましては、その利便性の高い地区でありますことから、土地の高度利用を図るとともに、住居系の建築物だけではなく、商業・業務施設などの建築物が共存して立地するイメージでございます。

次に、D地区でございます。D地区は、ご覧のように本地域の南側に位置する部分でございます。D地区の土地利用のイメージといたしましては、インナー街区であることを踏まえまして、緑豊かで、ゆとりある住環境を形成する低層住宅が立地するイ

メージでございます。

次に、E地区でございます。E地区は、ご覧のように、D地区の東側及び西側に隣接する部分でございます。E地区の土地利用のイメージといたしましては、南側に隣接する既存の住宅地の環境に溶け込むことができるような建築物が立地するイメージでございます。

次に、今回の都市計画変更の原案の具体的な説明に先立ちまして、簡単に土地利用のルールにつきまして御説明させていただきたいと存じます。

本日お配りいたしました説明資料の9をお手元に御用意いただければと存じます。

土地利用のルールといたしまして、用途地域の設定がございます。用途地域の設定は、誰もが暮らしやすく、活動しやすいまちを目指す上で大変重要なものでございます。例えば、住宅地の中に工場やオフィスビルが建つなど、一つの地域に異なる土地利用が混じり合っていると、お互いの生活環境や業務の利便性が損なわれます。そこで、まち全体の中で、その地域に見合った用途地域を定め、それぞれに適切な土地利用をしていただきます。

用途地域の種類といたしましては、ご覧のように、住居系が7種類、商業系が2種類、工業系が3種類の全部で12種類ございます。現在、向日市におきましては、そのうちの9種類が使用されておきまして、「まち」が形成されております。

これら用途地域の具体的な制限につきましては、お手元の説明資料9をご覧くださいいただければと存じます。

一例を挙げますと、第1種住居地域は、住居の環境を守るための地域でございます。主に住宅、店舗、事務所などが建てられますが、3,000平方メートルを超える店舗、事務所は建てることはできません。近隣商業地域は、周りの住民が日用品の買い物などをするための地域でございます。住宅や店舗、事務所のほかカラオケボックスなども建てることはできます。

次に、建ぺい率と容積率について御説明させていただきたいと存じます。

12種類の用途地域には、建物のルールといたしまして、それぞれ建ぺい率と容積率が定められております。このことによりまして、建築できる建物の規模を制限しております。

建ぺい率は、敷地面積に対する建築面積の割合のこととございます。敷地の何%が使えるかを示すものでございまして、用途地域ごとに制限が定められております。

容積率は、敷地に対してどれだけの延床面積の建物が建てられるかを示すものでございまして、これも用途地域ごとに制限が定められております。

なお、具体的なイメージを持っていただければと存じますので、一つの例といたしまして、建ぺい率80%、容積率300%の土地利用を想定の上、御説明させていただきたいと存じます。こちらの図です。

まず、左側でございますけれども、建ぺい率80%を使い切って建てたイメージでございます。この場合、高さは約12メートルまでの建物ということになります。

また、右側は、建ぺい率を15%に抑えて建築物を建てたイメージでございます。この場合、高さは約60メートルということになります。

ご覧のように、同じ土地においても、建ぺい率、容積率の使い方によっては全く違う建物が建てられることとなります。しかしながら、この容積率が決められていることによりまして、敷地を多く利用して建てられる場合は、必然的に、ご覧のように、高さが12メートルと抑えられますし、逆に高い建物を建てた場合は、ご覧のようなペンシル型の建物になりまして、周りには多くの空地ができるということになります。

次に、現在の都市計画図をご覧いただきたいと存じます。

なお、周辺の状況も把握していただくため、一部京都市域とあわせました都市計画図となっております。

前段の区画整理事業の概要におきましても御説明したとは存じますが、本地区は、現在、暫定用途といたしまして、その大部分が第1種低層住居専用地域でございます。

なお、南側の一部地域におきましては、第1種住居地域となっております。

また、隣接いたします麒麟地区におきましては、平成22年5月に工業地域から商業地域及び近隣商業地域に用途変更をさせていただいたところでございます。

それでは、具体的に原案の説明に入っていきたいと存じます。

まずは用途地域につきまして御説明させていただきたいと存じます。

本日お配りしました説明資料の2と説明資料の3、こちらの2枚をお手元に御用意いただきながら見ていただければと思います。

A地区は、その立地条件の良さを生かしまして、土地の高度利用・有効活用を図るとともに、にぎわい交流の拠点となるような商業・業務系などの機能を集積した建築物が立地する地区であることを踏まえまして、近隣商業地域の建ぺい率80%、容積率300%と考えております。

B地区は、隣接する麒麟地区にもつながる道路の沿道でありますことから、新たに魅力的な沿道型の商業施設を中心とした建築物が立地する地区であることを踏まえまして、近隣商業地域の建ぺい率80%、容積率300%と考えております。

C地区は、利便性の高い地区でありますことから、土地の高度利用を図るとともに、住居系の建築物だけでなく、商業・業務施設などの建築物が共存して立地する地区であることを踏まえまして、第2種住居地域の建ぺい率60%、容積率300%と考えております。

なお、後ほど御説明させていただきます地区計画におきまして、このC地区におきましては、容積率を250%にいたしたく考えております。

次、D地区でございますけども、D地区は、緑豊かで、ゆとりある住環境を形成する低層住宅が立地する地区であることを踏まえまして、第2種低層住居専用地域の建ぺい率60%、容積率150%、高さ12メートルと考えております。

E地区でございます。E地区は、隣接する周辺の住環境に溶け込んだ、既存住宅地との一体的な市街地形成に配慮した建築物が立地する地区であることを踏まえまして、第1種住居地域の建ぺい率60%、容積率200%と考えております。

次に、高度地区につきまして御説明させていただきたいと存じます。

本日お配りいたしました説明資料の4、こちらのほうをお手元に御用意いただければと存じます。

本市におきましては、これまで住居系の用途に対しまして、第1種高度地区の15メートル、第2種高度地区の20メートルという指定を行ってまいりました。今回、第2種住居地域の指定を考えておりますC地区につきましては、利便性の高さを生かし、新たに設定いたします30メートルの第3種高度地区を指定したいと考えております。

また、第1種住居地域の指定を考えておりますE地区、こちらにおきましては、南側に隣接いたします既存の住宅地が、第1種住居地域のが高さ20メートルに制限する第2種高度地区を既に指定済みでございますので、同様に第2種高度地区を指定したいと考えております。

続きまして、準防火地域につきまして御説明させていただきたいと存じます。

本日お配りいたしました説明資料の5、こちらをお手元に御用意いただければと存じます。

本市におきましては、近隣商業地域、準住居地域及び第2種住居地域に対しまして、市街地の防災性を高めるために、一定規模以上の建築物につきましては、火災に強い構造とすることを義務づける準防火地域を指定しております。このため、本地区におきましても、近隣商業地域を考えておりますA地区とB地区、また、第2種住居地域を考えておりますC地区におきまして、準防火地域を指定したいと考えております。

次に、特別用途地区につきまして御説明させていただきたいと存じます。

本日お配りいたしました説明資料の6、こちらをお手元に御用意いただければと存じます。

京都府では、平成19年5月に策定の「乙訓地域商業ガイドライン」におきまして、地域商業活性化の観点から、大規模集客施設のうち、特に都市機能に広域的な影響を



及ぼすものとして、大規模集客施設の延べ床面積が1万平方メートルを超えるものを特定大規模小売店舗としておりまして、その立地を誘導いたします「誘導エリア」と立地を認めない「抑制エリア」を指定しております。

向日市内では、キリン地区及び阪急東向日駅周辺の容積率300%の近隣商業地域の部分を「誘導エリア」としておりまして、これ以外の地域をすべて「抑制エリア」としております。

今回、近隣商業地域を考えておりますA地区及びB地区につきましては、容積率が300%ということもありまして、本来は「誘導エリア」を指定するところですが、両地区は向日市都市計画マスタープランにおける都市軸としての位置づけや拠点商業地区としての位置づけなど、商業系都市機能の積極的な誘導を図る地区としていないことから、「誘導エリア」ではなく「抑制エリア」といたしまして、特別用途地区である「大規模小売店舗制限地区」を指定いたしたく考えております。

次に、地区計画の区域につきまして御説明させていただきます。

本日お配りいたしました説明資料の7をお手元に御用意いただければと存じます。

本地区におきましては、平成19年11月に土地区画整理事業の都市計画決定とあわせまして地区計画の方針を策定済みでございます。今回、この方針によります「にぎわいとうるおいのある むこう緑都心」の実現に向けまして、さらにきめ細かく土地利用を図ることや良好な町並みの形成を誘導するために、建物用途や形態の制限などを規制する地区整備計画を定めたいと考えております。

なお、地域地区の変更に伴いまして、地区計画の区域もそれに合わせる形で一部変更いたしたく考えております。

既存の地区計画の区域は、ご覧のような範囲で設定しております。この区域を変更いたしたく考えております。地区ごとの区域でありますと、

変更部分を申し上げますと、A地区及びB地区の西側の区域界につきましては、阪急連立の鉄道敷東側を区域としていましたが、鉄道敷の西側までに範囲を広げたいと

存じます。

また、D地区の南側及びB地区とE地区の東側の境界を用途地域の境界とあわせる形に変更いたしたく考えております。

それでは、具体的に地区ごとの整備計画の内容について御説明いたします。

本日、お配りいたしました説明資料の1をお手元に御用意いただければと存じます。

はじめに、A地区につきまして御説明させていただきます。A地区は、阪急洛西口駅に近く、近隣商業地域を考えている部分でございます。

建築物の用途の制限につきましては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、いわゆる風営法でございます。こちらの第2条第1項第7号に掲げる営業に供する建築物を規制いたします。具体的に申しますと、パチンコ屋、マージャン店などの立地を規制するものでございます。

建築物の敷地面積の最低限度につきましては、派出所などの一部施設を除き200平方メートル以上といたします。

壁面の位置の制限もございますが、これにつきましては、後ほど全地区まとめて御説明いたしたいと存じます。

建築物等の高さの制限につきましては、最高高さを60メートルと指定いたします。

なお、北側は現在、工業地域に指定されていますが、住宅地であることを踏まえまして、建築基準法上で定める冬至日に、近隣にできる日影時間をもとにした建物の高さ規制を適用いたします。

建築物の形態または色彩、その他の意匠の制限につきましては、建築物の外壁及び屋根の色彩を地区の環境に調和した落ち着いたものとするものといたします。

また、良好な町並み景観を形成するにあたり、その重要な要素の一つであります屋外広告物につきましては、屋上広告物、屋上広告塔のほか、軒下広告物などの一部におきましても表示、設置を制限してまいります。

また、統一感のある連続した町並み景観の形成を図るとともに、安全面等の配慮も

踏まえまして、向日市道第2250号線に接する敷地上には、車の出入口を設けないこととしております。こちらが向日市道第2250号線、都市計画道路桂馬場線の部分でございます。

また、建築物等の意匠、形態及び色彩は、当地区の「かお」にふさわしいものとしております。

垣または柵の構造につきましては、生垣によるものとし、フェンス、高さ60センチメートル以内のレンガ積み・石垣及びこれに類するものの併設は妨げないものとしておりますので、緑豊かなまちづくりを目指してまいりたいと考えております。

次にB地区につきまして御説明させていただきます。B地区は、幹線道路及び補助幹線道路沿道の部分でございます。

建築物の用途と敷地面積の最低限度につきましては、先ほどのA地区と同様でございます。

建築物等の高さにつきましては、30メートルまでといたします。

建築物の外壁及び屋根の色彩と屋外広告物につきましては、A地区と同様の規制を設けたいと考えております。

また、A地区でも設けました車の出入口の制限につきまして、向日市道第2250号線、先ほどの桂馬場線です、こちらの部分と向日市道第2008号線に接する敷地上には車の出入口を設けないこととしております。向日市道第2008号線は、図に示すように、本地区のメインストリートであります東西線の部分でございます。

建築物等の意匠、形態及び色彩は、統一感のある沿道都市景観を創出するものとしております。

垣または柵の構造につきましては、A地区と同様でございます。

次に、C地区につきまして御説明させていただきたいと存じます。C地区は、A地区とB地区の間に位置する部分でございます。

建築物の用途の制限につきましては、A地区と同様でございます。

建築物の容積率の最高限度は、A地区、B地区の容積率より低く設定いたしました250%といたします。

建築物の敷地面積の最低限度につきましては、戸建て住宅等の立地も想定されますことから、派出所などの一部施設を除きまして125平方メートル以上といたします。

建築物等の高さにつきましては、A地区と同様に地区の北側に位置する住宅地における日影に配慮いたしました高さとしております。

建築物の外壁及び屋根の色彩につきましては、A地区、B地区と同様でございます。

屋外広告物につきましては、A地区、B地区同様の制限のほか、C地区におきましては、自己用広告物でないものの表示、設置につきましても制限してまいりたいと存じております。

建築物等の意匠、形態及び色彩は、周辺環境と調和した住環境景観を創出するものとしております。

垣または柵の構造につきましては、A地区、B地区と同様でございます。

次に、D地区につきまして御説明させていただきます。D地区は、南側中央に位置する部分でございます。

建築物の敷地面積の最低限度につきましては、C地区と同様に125平方メートル以上といたします。

建築物の外壁及び屋根の色彩と屋外広告物につきましてもC地区と同様でございます。

建築物等の意匠、形態及び色彩は、緑と調和させるものとしてしております。

垣または柵の構造につきましては、A地区、B地区、C地区と同様でございます。

次に、E地区につきまして御説明させていただきます。E地区は、D地区の南側部分とD地区の両側に位置する部分でございます。

建築物の敷地面積の最低限度につきましては、C地区、D地区と同様の125平方メートル以上でございます。

建築物の外壁及び屋根の色彩と屋外広告物につきましては、A地区、B地区、C地区、D地区と同様でございます。

建築物等の意匠、形態及び色彩はC地区と同様でございます。

垣または柵の構造につきましては、A地区、B地区、C地区、D地区とすべて同様でございます。

次に、先ほど少しお話しました壁面の位置の制限につきまして、御説明させていただきたいと存じます。

本日お配りいたしております説明資料の8、こちらをお手元に御用意いただければと存じます。

ご覧のように、図に示しております青色の部分につきまして、道路から建築物による圧迫感を感じにくくするため、1メートル以上後退して壁面等を設けるように制限しております。この青色の部分がすべて壁面後退の部分になっております。

最後に、今後の都市計画の手続につきまして御説明させていただきたいと存じます。

都市計画変更につきましては、ご覧のようなスケジュールで進めていきたいと存じます。

6月26日、本日のことでございますが、都市計画審議会において原案の説明をさせていただきました。

次に、7月上旬、この原案の公告、縦覧を予定しております。

都市計画原案につきましては、御意見のある方は、この縦覧期間中に意見書を提出することが可能でございます。

次に、7月19日、原案の説明会を予定しております。場所は、第4向陽小学校のランチルームを予定しております。

その後、8月下旬、公聴会を予定しております。場所のほうは、市民会館の会議室を予定しております。

次に、9月下旬、都市計画審議会を予定しております。内容といたしましては、説

明会、公聴会の報告及び都市計画案の説明をここの段階でさせていただきたいと存じます。

次に、10月上旬、この案の公告、縦覧を予定しております。

先ほどの原案同様に、都市計画案につきまして御意見のある方は、この縦覧期間中に意見書を提出することが可能でございます。

次に、10月下旬、都市計画審議会を予定しております。こちらのほうで都市計画案の公告、縦覧を経た後、向日市都市計画審議会に付議いたしまして、都市計画の案について審議していただき、承認いただいた場合は、都市計画決定される運びとなります。

長くなりましたが、「向日市阪急洛西口駅東地区に係る都市計画変更」の原案の説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○会 長 御説明ありがとうございました。

現在の土地区画整理事業の進捗状況、変更状況ということで、27年度完成を目指して着々と事業が進められているということですが、今日は報告という形でございますけれども、この説明につきまして御質問、それから御意見をお伺いしたいと思いますが、いかがですか。

○委 員 このいただいた資料で2-1ですけども、2-1をご覧いただければ、新と旧の関係では、第1種低層住宅の専用地域はマイナス8.3ヘクタールですね。第2種の低層住宅の関係でも、専用がプラス1.2ヘクタール、それから、第1種住宅が0.6ヘクタールと、問題は、第2種の住宅が2.4ヘクタール、プラスになっているのと、近隣商業地域でも3.9ヘクタール、プラスになっていますけども、この変更をされた目的、理由、どういうことで当初の計画から変更されているのかということをお尋ねいたします。

○事務局 用途地域の変更の関係でございますけども、平成19年11月に線引きによって、市街化区域に編入しました。その段階では、土地利用が固まっていなかつ

たということで、暫定用途として、一番厳しい規制である第1種低層住居専用地域に指定をさせていただいたところでございます。

今回、土地利用の形態が固まったので、お示ししたようなAからEの街区について、それぞれ用途地域の変更をするということで、その増減が表にあらわれているような数字になります。

○委員 この変更にあたっては、特に強い要望みたいなのは出ていたんですか。

○事務局 今回のこの土地利用に関する変更にあたっては、先ほどもちょっと説明をさせていただいたと思うんですけども、地権者である組合の方、また連合自治会、さらに関係する行政機関が、まちづくり検討会という検討会を設置して、その中でこの土地利用について提言をいただいております。その提言を基にして、今回こういった原案を提示させていただいたというような形でございます。

○委員 パチンコ屋さんはもう一切できないということで理解してよろしいのでしょうか。今日、阪急の東向日駅前のイオン前のパチンコ屋さんは、ミニスカートとブラジャー1枚の女性たちが来るということでえらい宣伝しているんです。非常に風紀上良くない、パチンコ屋さんがあるということによって起こるんやなと思って、それは絶対、今の説明ではないということを確認したいんです。

○事務局 今お話のありましたパチンコ屋ですが、A、B地区の地区計画で制限しておりますので、できないことになっております。

○委員 この間、女性がマンションで殺されていて、オートロック付きなのに発見されて、長いこと犯人がわからなかったけれども、パチンコ屋さんばかり行っていた人が犯人やったということで報道されておりましたし、私たちが今まで議会で、パチンコ屋さんができるときは、請願も市民の方、出したんだけど、建ってしまって、最初はそんなに派手な色じゃないと言っているけど、今度オーナーが代わったら派手な色のパチンコ屋になったりとか、非常に環境が悪くなるということなので、男女共同参画基本法からしても、若い女性たちが生きていくのには、非常に息苦しい状況にな

っている今の状況を憂えているんですけど、新しいところは、絶対そういうのが建たないように、しっかりとガードして、美しいまちづくりを心がけてほしいと思います。

○事務局　確かに派手な色とか、地域にふさわしくないようなそういうような形態とか、いろいろあるかと思うんですけども、今回そういったものについて、抽象的ですけども、地区計画の中で、地域に調和した落ち着いたような形態、色彩等の文言を入れさせていただいているところでございます。

○委員　今のような規制を向日市で検討されているけど、景観条例の中で枠組みをつくってやるというふうな方向はあるんですか。

○事務局　景観につきましては、昨年から景観条例、景観計画をつくるということで取り組みをさせていただいております。景観につきましては、来年度に作成するという目標で、今、まちづくり審議会で御議論いただいて、また、この都市計画審議会でも報告をさせていただく機会があればさせていただきたいと思うんですけども、まだ、基準的に決めていくというような形がどこまでなるかというところまでの議論には至っていません。今回のこの区画整理事業に対して、そういう基準ができた段階で、指導させていただきたいと思っております。

○会長　屋外広告物については、それが将来できるまでは、京都府の屋外広告物条例が適用されるということでよろしいですか。

○事務局　特に、ここでは屋外広告物については、かなり規制を入れさせていただいております。屋上の広告物、広告塔も含めて、それは駄目ですよというような規定は、入れさせていただきました。

○委員　もう一つ、先ほどの総合スケジュールの中で、これが原案説明ということになっている、あと住民の説明会があり、原案がいわゆる本格的な案になり、その後、最終的に決定される。この都市計画審議会なり、あるいは住民からのいろんな意見があったときに、現在、決められている原案がどの程度変えられるのかということか。その辺はどんな状況なんですか。



○事務局　今回、手続きについては、公告、縦覧をして皆さんの御意見を聞く。さらに、審議会の御意見も踏まえて議論をしていただくという形になろうかと思えます。今回、地方分権の一つであります都市計画の決定権者も、これまでは京都府でございましたけども、今年の4月以降は、用途地域に関しては市決定という形になりました。当然、市で責任を持ってやるということになるんですけれども、最終的には、京都府との協議という手続きも必要になってきます。

○委員　土地区画整理事業ですので、皆さん方御存知のように、当然、現在の地権者の方が、仮換地をして自分たちの土地の場所が決まってから、その用途地域に合わせて家を建てられたり、店舗を建てられたりということになるだろうと思うんです。そのときに、ちょっと気になっているのは、建築物の敷地面積の制限ですけれども、基本的に区画整理事業でやりますと、現在持っていた土地は、縮小されてくると思うんですけれども、そういうところに矛盾がなく、いけるのかということと、それから、今の言われている基本的には自分の土地を自分で使うか、あるいはその土地を誰かに売って、我々が今、審議している用途の中で、まちづくりをしていただくという形になると思うんですけれども、先ほどありましたように、A B地区の幹線道路で、車の出入りが禁止されるということに合意が得られるのかどうかということがあって、この辺はある程度、合意された上で方向性が出てきていると考えていいんですか。

○事務局　まず、仮換地についての敷地面積の関係なんですが、地区計画の中で、土地区画整理事業の98条の規定により、仮換地の面積が少ない場合には、当該規定は適用しないというようなただし書きがございます。

それと、換地計画に当たりまして、先ほどまちづくり検討委員会というお話もございました。その中で、提言書というのが出ております。また、事業計画の中で土地利用計画も立てております。そういった土地利用計画や、提言書をもとに換地での意向調査をし、一定の説明を組合が各地権者にされて、仮換地を決めてございます。

また、桂馬場線、東西線からの乗り入れ制限につきましても、そのときにあわせて

説明されておりますので、十分認識された上で進められているという状況になっていると考えております。

○会 長 ほか、いかがでしょうか。

○委 員 全体的なこととか、枝葉のこととか、たくさんあるようですけれど、地域の住民の方々は、最初は田園だったということで、それをそのままにしておいてほしいという声も聞いております。地権者の方々が優先されるとは思いますが、でも実際には周辺の道路とか、利用される方、駅利用もいらっしゃいます。この提言、まちづくり審議会ですか、私たちも今、初めてそういうことを聞いているんですけど、7月19日に説明会をされると、そのときに十分な説明をしてもらわないと、今、スケジュール聞かせていただいて、公告は7月上旬にはできるんだと、19日は説明会であると、公告して、その時期的にも説明会を受けてからでは遅過ぎるんじゃないかなということで、今確かにプロジェクターで見せていただいたんですけど、一番欲しいのは、京都府のスケジュール、京都市のスケジュール、そして向日市の今後のスケジュールで、私たちもいろいろな人の意見を聞いたり、いろいろ審議を重ねていかなければならないと思うので、できましたら、この都計審でそのスケジュールを本当は出していただきたいと。向日市の都市計画で用地地域については、向日市の都計審でできるといわれても、やっぱり京都市ともいろいろな連携というのか、いろいろなまちづくり計画についても京都市でやってきていますから、その辺整合性は全部いると思うので、そこら辺まで出していただけるのかどうかというのを聞きたいのと、低層については、できるだけ低くしてほしいというのが、都計審でもいわれましたけれども、少しこの向日市は緑がなくて、本当にその中で、今イメージ図を見せてもらいましたが、計算しましたら6階建てだったんですね。こんな高い高いビルの中に挟まれて、都会的ですけど、そういうところにイメージをして、やっぱり私は違うと思うんです。低層の部分、これでしたら一つも見えてこないという、そういう部分も気になりますし、一定、もう一つは地域計画の変更で、阪急の西側も一部入れるという

ことでありますけれど、この西側は高架の関係があって、高架の下が利用できるからということでもしれませんけれど、今、ちまたでは阪急の東側だけでなく、西側にもという意見もたくさん聞きますので、そこはなぜ増えたのか。そこもちょっとお聞きしたいと思います。

それから、人口当初3,000人ぐらい、そういうふう聞いていたんですけど、用途地域変更、高さを変更する中で、人口がどれぐらいに増えるのか、お聞きしたいのと、それから、地域から聞いていることで、もう横断が全然できないんです。確かに、北部でやっていますけれど、全く横断ができる部分がないということで、地域住民の皆さんが歩くことを思うと、非常に危険で、ああいう事件がありましたし、通学路ではありませんけれど、やっぱり南北で横断される方はたくさんいらっしゃいますし、その辺なんかはどうなっているのかということと、今週、洛西口駅のところで夜の11時から翌日までずっと8月末までそこを利用できないというようなことがあるということを聞いているが、そういうことを掴んでおられるのか。11時にそこを利用できなかつたら、結構帰りも遅くなる方もいらっしゃって、できるだけ早く工事をするということはわかるんですけども、利用者にしてみたら、これはもう仕方のないことなんですかということで、質問がありましたので、その点もちょっとこの場をお借りしまして聞いておきます。

○事務局　まずスケジュールの件でございますけれども、向日市の場合、案の決議からというよりも原案の段階から、公告縦覧して説明会をするというような手続をしております。全体のスケジュールについては、おっしゃるようにまだ確定をしてない部分もありますけれども、後日、そのスケジュールについては、委員の皆さんにわかる範囲でお知らせをさせていただきたいと思っております。

2点目のこの地域については、できるだけ低層というか、高さを抑えてほしいというようなお話だったと思うんですけども、確かにこの地域については駅に隣接、それも阪急、JR、またそういった利便性とか、地域のことを考えますと、ポテンシャル

の高いところでございますので、有効利用というような形の中で、まちづくり検討委員会から一定の提言をいただいて、提示させていただいたという状況でございます。この中でも、やはり低層の地区として、D地区について第二種の低層住居専用地域というような地区ももっております。

3点目には、今回の区域について、阪急の駅の西側まで入れるという変更についてでございますけれども、これは阪急の高架下の利用も考えられ、高架下で先ほどもあったように、ひょっとしたらパチンコ屋さんができるかもしれないと、そういったものを制限するという意味を踏まえて入れたという形でございます。

あと、人口でございますけれど、ここで設定しているのは900人で設定をしております。

○事務局 道路の安全性、南北線の安全性、現在、まだ南北線自体の工事は完了しておりません。一部歩道や、未完了の部分がございしますが、先ほどおっしゃいました時間の制限とは。

○委員 洛西口駅なんですけど、あの周辺で7月から8月末まで利用できないということが。

○事務局 すいません。事業区域の中では、そういう制限をするようなところはないんですが、ちょっと、調べさせていただきます。

○委員 関連してなんですけど、まちづくり検討委員会のいわれている利便性、そんなもの最初からわかっていた話ですよ、駅ができると。それから、キリンの大型商業施設もくるということが、わかっていた上で、新たにというのは、これは市民の方の声でもあるんですけど、やはり上に高くやれば、それほど住んでもらえる人も増えるし、家もたくさん建てられますし、収益は非常に上がります。だから、区画整理組合の収益というか、管理しているお金が上がってくることもわからないではないんですけど、実際には、この前の3月議会でも遅れたから減免してくれということで減免されたり、また次はそういう利便性や有効利用するためにもっと高いものをた

くさん建て、土地の有効利用させてくれでは、私は少し考えていかなかったら、どちらかという、区画整理組合の思っておられる方向にばかり優先していくというか、やっぱり向日市の本当に住環境というか、向日市は人口密度が高くて、もう人ばかりになるという、そういうイメージがありますし、どちらかという、まだ低層やったら、ゆったりした感じもあるんですけど、息がつまりそうやという声もありますから、その点については、もう少し私は考えるべきだと思っています。自分の意見ですけどね。

それからもう一つ、公告のことですが、公告をして説明会との日程は、公告から説明会にいつていますということなんですけれど、公告して説明会を聞いてからで、意見は間に合うんでしょうか。

○事務局　公告、いわゆる手続きの関係でございませけれども、まずはこういう原案を公告縦覧でお示しをして、その中で説明会を開くというような手順で、進めております。公告縦覧につきましては、今の予定では7月10日ぐらいから、2週間ですので23日ぐらいで、まだ確定ではないですけども、それぐらいの予定をさせていただいております。その中で、7月19日の説明会は、先にご覧になっていただいた中で、説明を受けるというような形でもって、スケジュールを考えております。

○委員　結果的に、原案の公告縦覧があつて、それから計画案と2回あるわけです。だから、意見を言う機会は2回あるわけです。我々審議会も今、議員の方でいろいろと抽象的な話されているのはいいんですけども、我々、審議会ができるのは、用途地域の変更だとか、都市計画手法に基づいて決めることに対して、我々がこうあるべきだと。だから、もし低層住居云々ということであれば、当然、地権者の方々が自分たちの土地ですので、区画整理事業が自分たちの土地を、このまちづくりに貢献しながら、自分たちの土地をどうやって使っていくかということですから、やっぱり意見を十分尊重する必要があるだろうと。なおかつ、市民全体の意見も、当然、聞かないといけないんですけども、両方の意見を調整しながら、基本的には我々としては用

途地域をどう決めるのかという、現実がある。せっかく審議会でいろいろ議論しているけれども、抽象的な話をされても、審議会としては用途地域とか、いわゆる都市計画に基づくこと、色合いどうするとか、場合によったら景観条例を加えてやらないと、この都市計画の誘導はできませんよとかいう話になっていかないと、前へ進まないだろうと思うんです。だからその辺のところ、例えば、元々はこの審議会ににぎわいと潤いの緑都心という方針でつくられると、一応、納得しているわけです。それがどういう形で実現できるかということについて、用途地域のあり方とか、エリアのあり方はどうなるかということについて議論して、そこに多少問題があったり、課題があるんだったら、次の段階で原案を修正してほしいし、これをやらしてもらわないととまりますよと。そうでないと、全体の方針が基本的には納得できない形のまちづくりになるんじゃないですかという議論にしてほしいんです。

場合によったら、潤いとかいうことに、にぎわいということであれば、先ほど議論されていましたが、例えば、C地区が第2種住居地域ということになっていますけれども、場合によっては、もうちょっと高層を建てるような、説明資料9にありますような、低層じゃなくて、中高層とか、専用地域とかいうふうなことも含めて、場合によったら高く建てられることができる場合もあるかもしれないなというようなことになると、変えたほうがいいのかというような意見が出てくるかもしれない。それは、住民の皆さん方も、我々もこれでいいのか、これでないのかというのは、議論しないと。やっぱり本来の都市計画として、都市計画のルールにしたがって、まちづくりを提供するんじゃないかという気がするんです。

○委員　　そうだと思います。その立場で言っているんですが、緑とか、潤いというのと、やっぱりもっと低層のほうがいいのか。一番北部の地域なんかは、もう2階建てがほとんどでして、その辺との均衡なんかも考えたりして、低層だからC地区は低いというふうに思っておられる方々がいらっしゃるんです。ですから、私はそういう意味では、にぎわいと潤いという、潤いの部分とか、緑の部分から見てそういう意見

も言っているんです。最初の原案は低層だったし、その低層は、もともとは一番規制がきついでやっていましたと。私もその規制がきついのもやる意味があったからやっていたというふうに認識していたので、その辺もまた認識が違っていたのかなというのを聞いたかったです。

○会 長 御指摘をいただいているという、高さの問題とか、ボリュームの問題というのは、委員が御指摘されたように、土地を持っておられる方の考えも尊重する必要があります。そういうところから基本的な指針、また経済活動が活性化されないと、にぎわいも生まれませんし、人々がそのまちを使おうとする原理も出てこないということで。それと、本当にそこの公共空間を歩いている人たちが、どういうふうに緑豊かに、環境豊かにしていくのかという問題というのは、そもそも妥協点を合わせないといけないというふうに思うんですが、例えば、京都市なんかですと、身の丈ライン、要するに、人が歩いて行く身の丈の部分のにぎわいのある店舗を入れたり、そういうものを沿道景観整備という中で入れていったり。それから、緑の景観を増やしてとか、街路樹を、寄附行為でもって、いろいろとフラワーポットを増やしていくとか、いろんな提言というのを、先ほどおっしゃられた景観の段階が煮詰まってくると、そういうところがにぎわいとうるおいに結びつく方策があるんだと。委員も恐らくそういうことをおっしゃられているのではないかと。だから、高さだけの問題ではなくて、やっぱりソフト運営とかも含めて、議論していくべきなのかなと思います。

○委 員 当初の計画がB地区で区画道路、東西線のところにビルみたいな少しマンションふうのところに1階にお店を置くような、そういうイメージが両側にあったというのを、私は記憶しているんです。B地区はそういうお店をずっと眺めながら、大型商業施設に行かはるといって、そういう道になるのかなと思っていましたし、それができるのかどうかも、ちょっとどうなのかなというのがありますが、地域経済というか、B地区のほうにどういうものが入ってくるのかわかりませんが、そういうイメージを持っていた部分もあったので、その点についてはどうなんかなということなんです。

○事務局 B地区、特にこういう幹線沿道沿いについては、いわゆる委員おっしゃるように、当初からはやっぱりにぎわいをもたすというような考えの中で、特に、キリンからの流れ、または洛西口駅からのキリンへの流れと、というような形の中でにぎわいを創出したいという考え方の中で、近隣商業地域というような説明をさせていただいたところでございます。

○委員 だから、そこが近隣商業地であるということは認識して、イメージしていたのに、Cのほうまでいくのかなというのがありました。南北線は子供の通学路ということも、今後どうなってくるかなと思うんです。いろんな意味では、低層住宅的なところのほうが、子供たちも安心してずっと通学できるという雰囲気もありますけど、一定、ビル街になってしまうと、その中に子供たちが隠れてしまう、ビルの谷間になってしまいます。そういうふうなことも心配されるということがあるというふうに、私は思っているんです。

○事務局 南北線につきましては、片側8メートル道路でございまして、片側2メートルということで整地をする予定にしております。

○委員 先ほど説明の中で、組合、それから連合自治会、それとまちづくり検討会、提言に基づいてということ盛んにおっしゃっているわけですが、私どもこの提言そのものが、古い委員さんはお持ちなのか知りませんが、私は持っていない。これは委員にももちろん資料として渡していくわけですね。

○会長 資料として配付することは可能ですか。

○事務局 後日、配付させていただきます。

○会長 また、次回に経緯とか、そういう簡単な説明もしていただけたらいいでしょうか。

○事務局 この提言書については、また次回に説明させていただきます。説明とともに、次回は説明会とか、縦覧とか、そういった手続きの中で、市民の方々の意見も出てくるかと思えますし、そういった意見も踏まえまして、説明させていただきます。



○委員　私も初めてなものですから、わからないことが多くあるんですけども、道路のつながりだけちょっとイオンができるという場所の説明をもう少し伺えればありがたいなと。

○事務局　イオンとつながるこの道を東西線といいまして、このB地区のど真ん中です。また、ちょうど赤い色とピンク色の境目のところにキリン内の幹線道路がございまして、そこにつながっていき、にぎわいを誘導していくという考えでおります。それで、東西線の道路幅ですが、幅員16メートルございまして、歩道幅としては、4.5メートル、向日市内では一番広い歩道になろうかと思えます。この中で植樹をしていただいたり、無電柱化という、電線がない状況の道路として、にぎわいをハード面でもつくり出せるだろうという考えでおります。

○委員　JRの北よりはどうか。

○事務局　JRまでいきますと、JR沿いに道路がございまして、これは南北道路でございまして、JRの桂川駅まで抜けております。南側へいきますと、先ほどパワーポイントで説明した中で、南端交差点という道路があったんですけど、そちらのほうにもつながってきまして、さらに南へ下がりますと向日町駅のほうにもつながっていくということでございます。

○委員　公共整備は進んでいるのでしょうか。道路のほうは。

○事務局　周辺道路の整備でございますか。

○委員　何か、敷地内の歩道。

○事務局　敷地内のほうは、土地区画整理事業のほうで、今年12月の使用収益開始を目標にしておりますので、この区画整理事業区域内の部分については、その時点で使用できるような状況まで持っていこうということです。

○委員　今、着々と進んでいるのでしょうか。

○事務局　はい、進んでいる。工事をやる側の思いとしては、表面、舗装のことに関しては、余り時間かからないんですけども、それまでの工事のほうが、道路を築造

する場合に非常に時間がかかるということです。まだ若干築造している部分もござい  
ますが、目標どおり進捗しているという状況でございます。

○委員 今、地区の中でかなりデザイン的に色調とか、色のこととか書かれてる  
んですけども、今、見せていただいた範囲でいくと、この道路自体がもう公共事業  
としてかなり色づけのあるものとしてイメージができてしまっているような感じを受  
けたんです。民間に対して、厳しく色のこととか、調和とかいったときに、どこに調  
和させるかという話になったら、道路に調和させるという話になるのかということ  
私は言いたかった。

○事務局 今、おっしゃられた部分は、南北線の交差点にかかる部分かと思うん  
ですけども、基本的には、この南北線というのは、先ほど委員からもいろいろ通学路  
や、何か御心配かけていた部分でございますが、安全な通行を確保する道路として、  
公安委員会の協議からスピードを抑制する道路として考えてございます。そういうこ  
とを前提に各交差点に色をわざとつけて、自動車の運転手に注意喚起をするというよ  
うな考え方の道路づくりをしております。先ほど申し上げた色、今のところ完全には  
終わっていないので、今から変えようと思えば変えられるんですけど、今の思いとし  
ては、先ほど申し上げた色で施工していこうという計画です。ただ、それが町並みに  
そぐうか、そぐわないかという問題もございまして、あと若干時間がありますので、  
いろいろ御意見を承った中で検討できる部分については検討をさせていただきます。  
ただ、こうやってずっと進んでいきますので、時間の制限はあるのは確かです。そう  
いったことで御理解いただきたいと思っております。

○委員 ちょっと懸念したところが、自転車道も、自歩道とあるということなの  
で、その比率はどうするかとか。今後まだいろんな要素が出てきて、さらに過激にな  
るんじゃないかという、そこをちょっと懸念したものですから。

○事務局 自歩道につきましては、先ほどこの中で、幹線道路、区画内道路から幹  
線道路に結びつけるものを自転車、歩行者専用道路にしておりまして、参考になるの

は、麒麟の中で今、道路ができ上がっておりまして、同じようなイメージでつくっていかうということで、そんなにけばけばしいという表面仕上げにはならないかと思っております。

○委員 自歩道がもうできている。

○事務局 麒麟のところではでき上がっていますんで、そこで見ていただいたら参考になるかと思えます。

○委員 JRの線路沿いの自転車道は最悪の状態なので、京都市側ですけど。

○委員 今いわれているような都市計画変更の方向性はどういうことに、具体的にやろうとしているのか。この地区整備計画の中では、地域的に地区計画制度を取り入れるというような方向は、今のところは検討されたりしているんですか。そういう気はないんですか。

○事務局 地区計画は方針を、まずは平成19年に立てました。今回、地区整備計画として、そこで誘導するような建物の規制をかけたというような形のみで、その道路、公園等の整備計画、その辺をおっしゃっているのか。

○委員 ある程度のエリアで、その地権者の方が集まって、地区計画制度でされた部分は。

○事務局 再度、そこまではまだいいないです。

○委員 ちょっとテクニカルな話で申しわけないんですけど、説明資料で壁面後退1メートルずっと線で引いてあります。さっき道路計画の部分で、歩道がありますよね、4メートルの。このところ、結構、多分狭いからというのもあるんですけど、街区としては一体なので、そこだけぽこっと出るかもしれないんです、家の並びが。この辺大丈夫ですか。

○事務局 原案としては、入れておりません。まちの中で、壁面、制限を加えるというのは圧迫感を感じないとか、人の安全な場所を確保するとか、いろんな要素があるとは思いますが、そういった中で、安全性といえは車と歩行者が通られる

というところを前提に、定めたような部分がございます。

○委員　　そうですか、そういうのと、さっきもちょっと出てますけど、景観とか、町並みの連続性みたいな話とかだと、どっかちょっとだけ抜けているというのと、大体紛争のもとなんです。やっぱり何か、やっぱりちょっと敷地条件的に何かあるのであれば仕方ないかなとは思うんですけど。

あともう一つ、ちょっと、これちょっと地区計画の話から外れるんですけど、実はこのところに大きな公園できるんですよ、これ実は。さっき道路の植樹とか、いろんな緑の話が出ていますけど、地区計画ではもうそこまでやらないんですけど、この公園結構大事なポジションにくるんじゃないかなという気がするので、その緑化のやり方一つとっても、何かちょっと緑化のデザインみたいなのもする部分というのを、何か別に都計決定というのでなくてもいいので、どこかでマネージできないのかなと、景観かもしれないですね。せっかく1からスタートですので、道路での植栽、それからこの公園に2カ所上と下になるというところの使い方とか、それからできましたら、本当はその隣のキンビールのところの植栽計画とかいうのとも、あわせて何か、何か全体的なデザインを見てくれるような、何か仕組みがもう少し。さっきおっしゃっていた、景観のほうか何かで見ていただくとよくなるんじゃないかなと思ったんです。地区計画で書けなくないけど、そこまでするのは大変なんだろうと思いましたが、何か別の方向で、何か協定でもいいですし、何か緑化計画みたいな、何か自主的なものでもいいですけど、何かないですか。

○事務局　　その構想について考えます。

まず、壁面後退ですけど、4メートルの自歩道についてのことが抜けておりますんで、何でしていないのかも、こういうのははっきりする必要があるということだと思いますけど、壁面がそろいませんので、道路に面して有効な空地を確保することで、良好な環境を整備するとすれば、そういう目的ですので、そういう目的に則するとすれば、やはり自歩道についても、その目的に則したほうがいいと思いますので、これ

については再度持ち帰って、検討させていただきます。

それと、あともう一点の緑のライン、よくわかりますように、また都市計画とはまた別の次元のお話かもしれませんが、今の御提案の中でどういうふうな一体的なデザインということも含めて、再度まだその辺については手づかずの工事がまだ残っている部分もありますので、またこれもちょっと今後検討させていただきたいと思います。

○会 長 緑のつながりというのは、本当に大事なことだと思っております。

○委 員 もう一つ、ちょっと先生がおっしゃったことで気になったのは、これもちょっと都市計画でできないかもしれないんですけど、本当に隣のキンビールさんのところで、大型商業施設できたときに、車の入り口どっち向けにしはるとか、緑化してくれるかとか、そういうある種の開発指導みたいなことというのはできる余地は残っているのか。

○事務局 キリンの跡地、特にイオンの大型商業施設というような形、これについては、まだ具体的な申請までは、まだ行ってないです。当然、申請が出てきたら、私どものまちづくり条例に基づいて、協議の中で、そういう緑化もあるし、いろんな協議をさせてもらうというような手続きございますので、その辺と合わせて、開発指導というような形でできる限り、隣と調和した、全体的なそういうようなデザインが出てくるような形で指導していきたいというふうには考えております。

○委 員 多分、ちょっと心配なのは、日曜日とかに車の渋滞とかありますよね、だからちょっとそこは、でも敷地の中の車の出入りという、コントロール力があって、やろうと思えば多少出せるはずなので、ちょっと出店側の方に御協力いただくようなところで、さっきの安全問題と、それからできればやっぱり緑のこと、連続性みたいなことと。オムロンさんも結構頑張ってデザインされていたので、あの雰囲気を受け継ぐような感じでやっていただけるように。

○委 員 ちょっと質問ですけど、向日市の開発指導要綱の中に、確か受託の場合

は、緑などを設けないといけないとか、規程があったと思うんです。それはこの開発地域についても、すべてのところに適用されるふうになっているんですか。それが適用されるのであれば、有効的に使えば、かなり町並みの統一緑化もできると。

もう一ついえますのは、その開発指導要綱を、例えば、こういう新しい市街地の形成については、ちょっと緑地をたくさんつくりなさいとかいうような指導要綱の変更ができるのか、できないのか、その辺はどうなんですか。

○事務局 私どもは、まちづくり条例というような形で、指導をさせてもうているんですけど、それ以上に、キリンの場合にも当然、こういった地区計画の中で、一定決めておりますし、さらに当然、今の条例からいったら10%以上の緑化を努めなさいとかいうような規定はございます。

○委員 15%以上にしたらとかいうのはどうですか。

○事務局 指導の中で、できます。

○委員 先ほど人口900人設定とおっしゃっていましたが、この場合は、住宅戸数としたら、戸建てはどれくらいで、中層の建物はどれくらいでとかという想定までされて決められたんですか。もうぎりぎりのところなんですか。

○事務局 900人というのは、あくまで定住人口、住まわれるという言葉のベースの人口でございます。例えば、まちづくりでございますんで、ライフラインがいろいろ入っております。そちらの人口、要するに流動人口の場合等も、その倍ほど見込んでおります。

○委員 ちょっと私が気になったのは、学校であるとか、保育所であるとか、そのあたりの問題とか、例えば、井上電機ができたときでも、結構ほかの住宅、近くから移って来たりとか、割と向日市市外からたくさんこう入ってくる住民も、市内の中で結構動くとか、あるいはJRの東のマンションもそうだったと思うんですけど。こういうところに戸建てができたたり、駐車ができたたりというのがあって、どんな人が本当に入ってくるのか、商業施設としても、どのような、需要があるのかなど

か。ちょっとそのあたりが心配だなというのはあるんです。この審議会のほうで3期ぐらいになるんですが、いつもおっしゃっていたように、ふつう、仕事上は私たちは計画をつくったりするときには、構想があって、それに基づいて最後詰めていくみたいな形になるんですけど、そこら辺の離れた形で安定的に入る難しさがあったりするものですから、はっきり全体が見えないままで、いいのかどうかというところを詰めていかないといけないところがあるので、少しそのあたりの役割が最終的に決めたときに、用途とか決まってくると思うので、ただ、それにしてもちょっと時間的には、もう大分前からこの話というのは出ているんですけど、気になるところは気になります。さっきいっていた学校とか、4向小も高齢者の人が入ってきてしまっているもので、今さら難しいですし。

○事務局　確かに、人口の増で、学校とかいうような形が許容の範囲かというような形はあるんですけども、ちょっと条件的には古いんですけども、私どもは、小学校、中学校に児童生徒数のピークが昭和57年が一番ピークでございまして、そのときで小学校、中学校を合わせますと8,540人というような数値でございました。平成21年5月1日で4,538人と約半分ぐらい児童生徒数は減っているんです。確かに、それからいきますと、向日市全体からいったら、まだちょっと余裕の教室はあると。ただ、今の校舎がそのままやったら一部その校区に偏るかもしれませんが、全体からいえば、まだ余裕はあるというような状況でございます。

○事務局　人口と緑の件、両方なんだけど、まだもう生産緑地がこれ残りますので、一気にこれ全部が開発されるわけではないので、大体1.8ヘクタール、30%強は生産緑地で残りますので、緑というのは、まだその辺でも確保できますし、オープンスペースもありますので、その緑地は、2カ所に固めるという方向で今、検討はできているんですけども、そういうことですので、あの公園だけだとか、緑はそれだけかとか一気にいこうかという話じゃなくて、生産緑地は1.8ヘクタールですので、やっぱり三十数パーセントあると思いますので、結局、人口についても、それ見込むか、

見込ませんかとかいうことは、今、見込んでないんで、その程度でということ、建つものによりますので、その辺で900人程度と、まだ、緑の連続性についても、ある一つ固まったそういうオープンスペースが残りますので、何かそこらじゅうにぼこぼこ建つというイメージでもないということをお理解いただいて、御検討いただきたい。

○委員 先ほど委員さんがおっしゃって、非常に道路の色が、やはり向日市は最悪だと、1回赤色に塗らしたら、それをちょっとはげてきたからといって、えげつなくまた赤にぬったり、血の色の道があったりして、立つだけで気分悪い、信号で目まいするわいうている人、信号の前でとまると、その血の海に立たなきゃいけないという、何でこんな赤い色とか、もうむちゃくちゃ色ひどいんです。私その都度、カラーコーディネータを置いてくれといっているんですけど、とにかくこれだけ大きな新しい土地計画をするんだったら、やはり京都府さんを見ていると、非常に上手ですよ、京都市さんも。非常にシックで、京都らしい落ちついたいい道路の色があって、何か精神的にも安定していく。あれやったら交通事故にならへんやろうなというふうなきれいな色合いなんですけど、どうも向日市の色というのは、安かろう、悪かろうの何かえげつない色なんです。これはやはり男性職員ばかりで、大体、男の人は、濃い目にぬっといたほうがええやろうみたいな、何かもう一つ、みんな中学、高校ぐらいまで、みんな制服着てて、色についてのセンスというのは、日本人はもうとにかく最悪なんですけど、そういう色のセンスというのと、人間の暮らし情緒とか、景観にすごく精神面でも、メンタル的ないろんなことにつながっているんだということで、同じお金使うんやったら、やはりちょっと高くついても、カラーコーディネーターという職種がちゃんとあって、一人ぐらいいは置いて、色の管理をしてもらうという部分でお願いをしたいんですけども、そういう予算というのはないんでしょうか。

○委員 私も幾つかのところで景観アドバイザーという役をしているんですけども、景観政策の中で、アドバイザー制度があって、その中に緑の人、色の人いろいろ



ろいるわけです。その都度入って相談に乗るという形があるので、そういう制度設けられたらいいとは思いますが。さっきの緑の話ですけれども、景観的には、景観形成区域にはかけられないのでしょうか。そういう制度は。

○事務局　　まだそこまで至っていない。

○委員　　他市の事例ですけれど、やっぱりこのぐらいの開発が行われるときには、やっぱり全体をコーディネートしたイメージをつくって、緑についても、さっきのやつだといろんなインフレーション的にありますので、できればここをどんな感じでやってねと、お願いだけでもしておく、余り考えない人はそれでやってくれる。こだわる人は、どうしてもこれとしはるんですけれど、そういうふうに全体を、例えば、春夏秋冬でまとめるとか、何かテーマを決めて、この地区全体をイメージをつくってあげると、そこに入ってこられる方がそれに従ってくださるという、そういうつくることを積極的にPRすることを、ぜひお勧めしたいと思います。こういう規制でやるというやり方もあるでしょうけれども、そうじゃなく、提案的にしてあげるというやり方だと、都市計画ではないのかもしれないでしょうけれど。

○会長　　舗装なんかでも、色味をつけようと思わず、安全性ということがあるので、夕方、自転車で社会実験をして、安全性に見えるか、視認できるかどうかという問題と、それから景観についても、色を、見ばえをとか、とにかく模様をつけようとかよりは、自然素材を基本基準にして、そこへ近いものにするというのが、一つの考え方だと思いますので、余り描こうとしないように。

○委員　　先生おっしゃるように、遊園地みたいにせんとってほしい。

○会長　　それでは、ちょっと本日は予定していた時間をちょっとオーバーになりました。私の力不足で申しわけございませんが、御活発な御意見を伺って、大変ありがとうございました。

それでは、本日の予定の議題というのは、もう議題というか、報告は以上でございますので、以上をもちまして、本日の審議会を。

○委員　　すいません、一言意見を言いたいんですが、私、委員がいわれることもわかるんですけど、やっぱり地権者の方々は、ある程度、その土地というのを手放したら、やっぱり住んでるには、その地域にずっと住み続けなくてはならない人たちなんです。そこの周辺に残された人たち、私も近くにおりますけど。だから、やっぱりその辺も、その辺を指導するのが行政ですし、都市計画審議会の役割でもあると思うんです。確かに、土地を提供して、にぎわいと潤いがということで、寺戸の連合会の方もやっていただいているのはわかるんですけど、やっぱり本当にこれからずっと、その先、でき上がってからの住まわれる方の本当に身になって、私たちがやっぱりイメージして考えていくことが大事かなと思うんです。

9月に何か都市計画審議会でまたあると思うんですけど、私は近場なんですけど、一遍、みんなと一緒に見てみるのはどうなんでしょうかねと思って、ちょっと今、考えていたんです。皆さんお忙しいとは思いますが、一度、北部の開発というのは、キリンもみんな中途ですけど、あの辺の視察というか、1時間ぐらいで参じてみるのも、全員でいくところがまた大事じゃないかなと思って、その提案もちょっとさせてほしいなというふうに思います。

○会長　　それぞれ見学会の御提案ということで、全員の方々が全員御出席できるかどうかわかりませんが、ちょっと御検討して。

○委員　　会長、1回、9月の審議会のときに1回見に来てください。

○事務局　　また、その辺は事前の通知になるかもしれませんが、その辺は通知させていただきます。

○会長　　ありがとうございます。

それでは、本日の審議会のほう、これで閉会させていただきます。

皆様の御協力で、スムーズに会議が終わりました。ありがとうございました。

○事務局　　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。ありがとうございました。

次回の開催でございますが、9月下旬を考えておりますので、どうぞよろしく  
お願いいたします。

閉会 午後3時30分