

## 平成30年度第3回向日市まちづくり審議会議事録

### 1 審議会開催の日時及び場所

(1) 日 時 平成31年2月19日(火) 午後6時30分～午後8時03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 7名

(2) 出席委員数 5名

1号委員 岡 絵理子

〃 大庭 哲治

2号委員 岡崎 享

3号委員 正野 暢夫

〃 五十棲 敏浩

代理出席者なし

[傍聴者] 2名

### 3 議事

(1) 京都都市計画地区計画(森本東部地区地区計画)素案の提案について

## 平成30年度 第3回 向日市まちづくり審議会

日時：平成31年2月19日

### 開会 午後6時30分

○事務局 定刻となりましたので、ただいまから平成30年度第3回向日市まちづくり審議会を開催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、誠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、都市計画課の小澤です。よろしくお願いいたします。

なお、本日の審議会は20時00分頃の終了を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

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。

本日の審議会を所用により、阿部委員、金田委員が欠席されております。現在、ご出席の委員は5名でございます。向日市まちづくり条例施行規則第7条第7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。

なお、本日の審議会には、向日市まちづくり条例施行規則第7条第9項の規定により、今回の地区計画の提案者であります森本東部地区まちづくり協議会から、清水会長、日本電産株式会社の前田総務部長、日本電産株式会社から委託を受けている株式会社サンワコンの宇野課長に出席いただいております。

同期則第7条第9項には「会長は、必要と認めるときは、委員以外のものを会議に出席させて意見を述べさせ、又は説明させることができる」となっております。よろしくお願いいたします。

それでは、この後の進行につきましては、岡会長にお願いいたします。

○会長 それでは、向日市まちづくり条例施行規則第7条第3項の規定によりまして、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ので、

どうぞよろしくお願いいたします。

本審議会は、原則公開で運営します。本日の議事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は、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、よろしくお願いいたします。

事務局、本日の傍聴者はおられますか。

○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します。

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、「京都都市計画地区計画（森本東部地区地区計画）素案の提案について」の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、ご用意願います。

お手元の次第の裏側が、配布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おりますので、お手元の配布資料の一覧を参考にご確認願います。

資料1-1から1-7が事前に配布した資料でございます。

また、本日、配布しております資料として、資料1-8、京都都市計画地区計画（森本東部地区地区計画）素案の提案に係る審査についてがございます。

以上がすべての資料となっておりますが、不足は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願います。

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 それでは議事に移りたいと思います。

「京都都市計画地区計画（森本東部地区地区計画）素案の提案」について事務局から説明をお願いします。

○事務局　まちづくり推進課長の玉木です。よろしくお願いいたします  
ます。

それでは、森本東部地区地区計画の都市計画素案の提案について、説明させていただきます。

配布させていただいております資料と、表示しているスライドを用いて説明させていただきます。

お手元の資料1－4をご覧ください。中央部の赤枠で示しておりますところが、素案の提案がありました、森本東部地区地区計画区域でございます。

次に、協議会の概要ですが、名称は森本東部地区まちづくり協議会、会員数は47名です。

活動面積としましては、約12haとなっております。

活動目的としましては、地区の発展・営農環境の改善・都市基盤の整備を目的に活動されております。

次に、地区の概要ですが、まず、営農に関する課題がございました。

これまでは、主に都市近郊の農地として土地利用がなされておりますが、農業従事者の高齢化や、後継者の不在といった問題が出てまいりました。

そうなると農業も続けられず、露天資材置き場や大型車駐車場など無秩序な市街化が徐々に進行していくことが大きく懸念されております。

そのようなことから、営農を続ける環境としては非常に深刻な課題となっております。

次に、都市基盤に関する課題についてですが、地区内の道路については、主に狭隘（きょうあい）な農道のみでして、車同士のすれ違いや緊急車両の進入も困難な

状況です。

また、図の中央部を南北に延びております、都市計画道路牛ヶ瀬勝竜寺線なども、未整備となっております。

そのようなことから、緊急車両の進入など、利便性や安全性に大きな課題を抱えた地区であります。

次に、これまでの経緯ですが、先ほど申しましたような、地域課題の解決に向けて、平成24年に、地域の有志によりテーマ型まちづくり協議会が設立され、調査や研究などの活動を開始されております。

営農意向の変化については、協議会の設立当初約半数の皆様が営農を続けるとの意向でありましたが、農業従事者の高齢化や後継者の不在がさらに進行し、平成28年6月に実施されたアンケート結果によりますと、営農意向は3割以下に減少しております。

次に、地区の特性ですが、先ずこの地域は市街化調整区域でございます。

しかし、この地区の周辺は工業地域に指定されており、周辺には、大小の事務所や工場が多く立地しております。

また、JR向日町駅からも徒歩圏内でありますし、国道からのアクセスも良く交通利便性に優れた地域となっております。

そのようなことから、産業施設として、企業誘致に非常に適した地域となっております。

次に、地区周辺での都市基盤整備についてです。

まず、向日市が進めていることとしましては、図の左上にあります、向日町駅東口の開設や、地区内の南北に延びる幹線道路整備の事業化に向けた調査を開始しております。

そして、隣接する京都市については、赤く示しております、駅アクセス道路整備

の事業化に向けた調査を開始されております。

そのようなことから、森本東部地区及び向日市の駅並びに道路の事業、そして、京都市のアクセス道路、これらを一体的にすすめていくことを踏まえたまちづくりの方針としまして、周辺の工業地域と整合をはかり、営農環境を改善し、都市基盤整備も進め、向日町駅と企業の集積地との中間にある本地区の絶好のロケーションを活用していくこととした方針をもって進められております。

また、計画テーマとしましては、「未来へ羽ばたく活力とうるおいのあるまちづくり」とされております。

このような、まちづくりの方針について、地区内の地権者と話し合いがもたれ、合意形成が図られましたことから、平成29年8月には地区まちづくり協議会へ移行されまして、具体的なまちづくり計画の策定に着手されました。

平成29年9月には、事業協力者として選定されました、日本電産株式会社と覚書を締結されました。

計画の作成については、協議会と事業協力者が協力して、地権者の皆様の意向を聞きながら、まちづくり計画を作成されるとともに、土地利用計画について、地権者との合意形成を図られました。

下の図が、まちづくり計画の作成イメージです。

まず左の図ですが、地権者の意向把握を行いましたところ、図にあるように、「営農したい方」、「売却したい方」、「住宅として残る方」がばらばらに点在するといった状態でありました。

そういった各地権者の意向をふまえて、土地利用計画の作成に着手されました。

営農を続ける人にはどこに行っていただくか、住宅の方はどこに行くのがよいか、売却意向の方は企業が買い取ることにし、どのエリアを事業所とするのがよいか

を検討されて、土地利用計画を作成されました。

そして、まちづくり計画の合意形成が図られましたことから、事業化に向けた調査に着手されるとともに、具体的な地区計画素案を策定されまして、住民説明会を開催して、周辺にお住まいの皆様からの意見聴取を実施されました。

平成30年7月に業務代行予定者の日本電産株式会社と協定を締結されました。

また、平成30年12月には、住民説明会を開催されております。

説明会について、平成30年12月20日（木）に地権者を対象とした説明会を行いまして、参加者は17名でした。

そして、平成30年12月23日（日）に周辺住民を対象とした説明会を行いましたところ、76名もの参加者がいらっしゃいました。

意見聴取の方法としましては、説明会時の意見や質問、また、意見書の提出によりまして、聴取されております。

右側の図が、住民説明会の案内を配布した範囲でして、向日市域と、京都市域の事業区域周辺の自治会へ配布しております。

そして、住民説明会での意見聴取を踏まえて、地区計画素案に修正を行った上で、平成31年1月には、全地権者の2／3以上の同意を取得され、市へ地区計画素案の提案を申請されたということでございます。

また、同じく平成31年1月には、日本電産株式会社が施設計画の構想を発表されたという状況でございます。

ここからは、「地区計画とは」ということで、お手元の資料は1－3になります。

では、「地区計画とは」ですが、地区の課題や特性を踏まえ、まちづくりの目標を設定し、その実現に向けて建築物の用途や形態の規制や、道路・公園等の施設計画を定めることにより、その地区にふさわしい「まちづくり」を進めていくといった手法となります。

そして、今回の地区計画の提案理由としましては、これまで、主に都市近郊の農地として土地利用がなされていること、農業従事者の高齢化や後継者の不在などの営農に関する課題があること、工業地域と隣接し、JR向日町駅から徒歩圏であるなど、企業誘致に適した地域特性であることから、地区計画を定めることで、営農環境や居住環境を保全するとともに、地域の活性化に向けて新たな産業拠点の形成を図ることができるというのが、今回の地区計画の提案理由でございます。

次に、地区計画の基本的な方針についてですが、まず、地区計画の目標としまして、露天資材置き場や大型車駐車場などによる無秩序な市街化の進展や営農環境の悪化を防止すること、業務、製造、研究等の事業所立地誘導による新たな産業拠点を構築すること、道路、公園等の公共施設を整備することによる、良好な都市環境を形成することを行いまして、「未来へ羽ばたく活力とうるおいのあるまちづくり」の実現を目指すことを地区計画の目標としております。

次に、土地利用の方針です。産業地区のA地区については、周辺環境に配慮しながら、大規模な業務、製造研究を目的とした事務所の立地誘導をはかります。

住宅地区のB地区については、地区内に点在する既存住宅を居住に適した地区に集約することで、住環境の保全をはかります。

農地地区のC地区については、地区内の営農者が将来的にも良好な環境で営農できるように、農地を集約し、土地改良施設の整備を行います。

また、駐車場、資材置き場などの土地利用を制限し、営農環境の保全をはかります。

続きまして、地区の区分についてです。産業地区のA地区は8haありまして、青色の範囲で、周辺の工業系用途地域に隣接して配置しております。

次に、住宅地区のB地区は1haありまして、黄色の範囲で、居住環境等に配慮しまして、周辺の住宅地に隣接して配置しております。また、公園も合わせて配置



しております。

最後に、農業地区のC地区は3haありまして、黄緑色の範囲で、日当たり等の営農環境に配慮して、南側に集約して配置しております。また、一部の農地については地権者のご希望により北側にも配置しております。

次に、地区施設の整備の方針についてですが、お手元の資料は「資料1-2」になります。

こちらでは、土地利用転換により発生する各種車両と歩行者交通の安全で円滑な処理を図るとともに、良好な住環境と営農環境を形成するために道路や公園を地区施設として位置付けます。

産業地区のA地区については、周辺環境との調和を図るため、環境緑地、緩衝緑地を設け、樹木等により緑化を行います。

その地区施設の内容としましては、産業地区の道路については、幅員を9.5mとしており、産業地区の車両数に耐えられる幅員にしております。

次に、住宅・農地地区の道路については、農地や住宅の道路ですので、緊急車両が通行できる、幅員として6.0mとしております。

そして、良好な住環境の形成のために、住宅地区内に公園を2箇所設けております。

さらに、産業用地周辺については、環境緑地・緩衝緑地を設け、樹木等により、緑化を行います。

こちらが、先ほど説明しました道路の断面イメージでございます。

左側の区画道路1～6号産業地区の道路ですが、2車線の車道と、幅員2.5mの歩道を片側に整備し、幅員は9.5mとなります。

右側が、区画道路7～9号ということで、住宅農地地区の道路になります。

車線は分かれておりませんが、路肩を含め幅員が6mあり、車両のすれ違いにも

十分な幅となっており、緊急車両も容易に通行できる幅員となっております。

また、下に示す図は、既に都市計画決定しております、都市計画道路牛ヶ瀬勝竜寺線の幅員構成です。

幅員 14 m で、両側に歩道、自転車通行帯、車道を確保しております。

次に、建築物等の整備の方針についてですが、お手元の資料は「資料 1 - 3」になります。

土地利用方針に沿った、各地区の街区形成を図るために、①から⑨の建築物等の各種制限を設けることとしております。

一つずつ説明させていただきます。まず、建築物等の用途の制限についてです。

これは、計画的で良好な都市環境が形成されるよう、建築物等の用途を制限します。

A 地区で建築できる主なものとしましては、「事務所、研究所」、「工場、危険物の貯蔵施設等」です。

ただし、「工場、危険物の貯蔵施設等」は危険性が大きいものや著しく環境を悪化させるおそれものは除くこととしております。なお、これは準工業地域と同等となっております。

そして、A 地区は 2 つに分かれておりまして、一番北側の A 地区を A 2 地区としております。

この、A 2 地区については、自動車車庫、保育所、図書館、診療所、集会場も建築できることとしておりまして、住民意見を反映してこのようにしております。

次に、B 地区で建築できる主なものですが、こちらは住宅と、地区計画施行時に建っている工場や、倉庫は建築できることとしております。

そして、C 地区で建築できる主なものとしましては、農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの、農業の生産資材の貯蔵に供するものとしております。

次に、建築物の容積率・建ぺい率の最高限度についてですが、A地区（産業地区）では、容積率300%、建ぺい率60%としております。

B地区、C地区（住宅・農地地区）では、容積率200%、建ぺい率60%としております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度についてですが、A地区については、小規模な敷地が増えて建物が密集することにより、日照、通風防災面の環境が悪化することを防ぐため、敷地面積の最低限度を設定しております。

A1地区で10,000㎡、A2地区で2,500㎡の最低限度を定めております。

次に、壁面の位置の制限についてです。A1地区については、産業施設の立地による日照、通風、防災面の環境悪化の防止や道路や隣地への圧迫感を和らげるため、壁面の位置の制限を設定しております。

道路境界線又は隣地境界線から壁面までを10m以上離すこととしております。

ただし、寺戸川については、境界線から1.5m以上としております。

次に、壁面後退区域における工作物の設置の制限についてですが、A地区については、周辺環境との調和を図るため、敷地の周辺部に環境緑地、緩衝緑地を設け、樹木等により緑化を行います。

敷地が道路に面する場合は、植栽を2m以上整備し、さくを設置します。

また、敷地が隣地に面する場合は、右側にありますように、さくを設置してから植栽2m以上としております。

この環境緑地及び緩衝緑地の区域について、門、塀、その他の工作物の設置の制限を行います。

ただし、電柱及び緑化などに寄与するものは該当いたしません。

壁面後退については、道路境界や、隣地境界から10m以上後退することとして

おります。

次に、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限です。

これは、A地区については、建築物の外壁、屋根等の形態及び色彩は、地区の環境に調和した落ち着いたものとしております。

続きまして、建築物等の高さの最高限度についてです。

A地区については、B地区や、C地区への日照面の環境悪化を防ぐため、建築物の高さの最高限度を設けます。

この規制は準工業地域と同等としておりまして、平均地盤面から4mの高さにおいて、敷地境界から5m以上、10m以内の範囲については、5時間以上日影とさせてはなりません。

また、敷地境界から10m以上の範囲については、3時間以上日影とさせてはならないこととなっております。

次に、かき又はさくの構造の制限についてです。

A地区については、道路への圧迫感の緩和や防災面への配慮のため、道路に面する部分のかきやさくは、高さ1m以上のブロック塀等を規制し、次のような、生垣やフェンス等の構造とします。

ただし、門などについては、この限りではありません。

5つのパターンがありまして、1のような生垣、2のような1m以下のブロック積み又は石積み、3のような、1.8m以下のさく、4のような、1m以下のブロック積み又は石積み等と植栽を組合わせたもの、5のような、1m以下のブロック積み又は石積み等とさくを組合わせたもので、高さが1.8m以下のものとなっております。

続いて、建築物の緑化率の最低限度についてです。

A地区については、周辺環境と調和した産業用地を形成するため、建築物の緑

化率の最低限度を10%と設定し、特に沿道部への緑化に努めることとします。

ここまでの、お手元の資料の「資料1-3」でございます。

次に、土地利用計画図・施設配置想定図についてですが、ここまで説明させていただきました、地区計画素案をもとにし、さらに、地区計画のルールに基づく建築物等の整備を想定した図を作成されております。

お手元の「資料1-5」になっておりまして、土地利用計画と、施設配置想定をしたものとなっておりますが、あくまでも想定の間段階ということでございます。

図中、左に第二本社、上からD棟、A棟、B棟、C棟、となっており、建物の高さ、階数、延べ床面積は資料記載のとおりです。

産業地区のA地区は、青着色の範囲になり、面積は約6haです。土地利用としては、日本電産グループの事務所が1棟、生産研究施設が4棟になります。

施設計画としては、左側の事務所が第二本社でして、床面積が約3万㎡、階数は16階建を想定しております。

次に、生産研究施設とし、右側上から細長いD棟から、右側にA棟、B棟、C棟となります。

床面積は全部で約14万㎡で、4～9階建、建物の高さは20～80mとなっております。

住宅地区のB地区は、黄色の範囲でして、左上と中央部のやや下側に配置しております。

住宅地の面積としては、約2,000㎡でございます。

土地利用としては、既存住宅の集約で、8戸が集約されています。

なお、地区内居住人口に増減はありません。

次に農地地区のC地区は黄緑色で着色しており、南側に多く配置しておりますが、地権者の希望により、北側にも一部配置しております。

農地としては、約 2 h a ございます。

土地利用としては、営農継続者が 5 農家いらっしゃるということでございます。

次に、地区計画素案に対する意見ということで、お手元の資料は「資料 1 - 6」でございます。

住民説明会での主な意見としては、大きくは記載の 5 項目になります。

まず、高さのある建物も想定されておりますので、建築物の高さや、日照に関する意見がございました。

A 地区に高い建物が出来ると、B 地区、C 地区に日影が落ちることを心配されております。

そこで、B 地区、C 地区への日影規制につきましては、隣接する準工業地域と同等の制限を設けることとしております。

こちらの図にある制限については、先ほど説明させていただきましたものと同じになります。

そして、現時点ではまだ想定段階ではございますが、施設配置想定図による日影図を作成しまして、地区内外の日影対象区域への影響はないことを確認しております。

建物は一番高い第二本社で想定しております。

日影規制の対象区域は、地区内については、B 地区と C 地区になります。第 2 本社予定地の場合は黄色の B 地区が対象になります。

また、地区外については、第一種住居専用地域と準工業地域になりまして、濃黄と紫の着色になります。

建物高さの規制としては、敷地境界から 5 m 以上 1 0 m 以内の範囲は、日影は 5 時間以内。

境界から 1 0 m 以上離れた範囲は 3 時間以内としなければならないことにしてお

ります。

確認しましたところ、日影が5時間の範囲は、青い線でお示ししている範囲でして、敷地内に収まっております。

また、日影が3時間の範囲は赤い線の範囲でして、境界から10mを超える範囲に落ちておりますが、3時間以上日影を生じておりませんので、規制を守れていることを確認しております。

そのようなことで、第二本社と同じように、A棟、B棟、C棟、D棟についても、確認作業をしております。

こちらはA棟についての確認です。日影規制の対象区域は、地区内農地地区のC地区になります。

黄緑着色の位置になりまして、日影が5時間となる青線の範囲も、日影が3時間となる赤線の範囲も、対象範囲にはかかっておりませんので規制は守られていることを確認しております。

なお、A棟に隣接した北側の地域は線がかかっておりますが、京都市域の工業区域でありますので、日影区域の対象区域とはなりません。

次にB棟とC棟になります。日影対象区域は農地地区のC地区になりますが、規制が守られていることを確認できております。

こちらも北側の隣接地に一部赤い線がかかっておりますが、京都市の工業区域でして、日影規制対象とはなっておりません。

続きまして、北側のD棟ですが、影対象区域は黄緑着色部の農地地区のC地区と黄色のB地区になり、確認しましたところ、規制は守られていることが確認できました。

D棟予定地については、日影規制が守られていることを確認できているのですが、第2本社北側の住宅地区への日影について、さらに配慮することにしておりまして、

街区を北側へ移動するように修正することとしております。左の図から右の図のように修正しております。

さらに、日影規制対象区域外の地区になるのですが、A棟の北側の住宅地、京都市域になりますが、こちらの住宅地へも配慮しまして、最大容積率から建物ボリュームを抑えることを検討しております。

本来容積率は300%までいけますが、196%に抑えております。

次に、交通量、交通安全施設に関する意見についてでございます。

産業地区には5,000人の方が来られることを想定しておりますので、出勤時や退勤時などの交通が集中するときの交通渋滞を心配されてのことと思われま

す。想定5,000人の内訳については、表にありますとおり、各棟毎に想定されております。

そして、現況の交通量調査や、産業施設が立地した場合の交通量シュミレーションを実施した結果、提案する道路計画で交通渋滞が発生しないことを確認しております。

また、交通安全対策については、事業化の検討の中で、住民意見を踏まえまして、警察と協議していくこととしております。

交通量シュミレーションですが、まず、「出勤時」の「自動車」での影響検討になります。

交通のピークを出勤時の7時～8時として、社員数5,000人に対して、自動車の通勤者を522台と想定しております。

その状況で、交通量シュミレーションを実施し、主な通勤経路である市民体育館前交差点の需要率や交通容量比を算定しまして、交通渋滞が発生しないことを確認しております。

続いて退勤時になりまして、18時～19時での自動車の退勤者を373台と想



定しております。

先ほどと同じように、市民体育館前交差点で確認しております、需要率や交通容量比も渋滞が発生しないことを確認しております。

次に、歩行者での影響を検討しております。社員数5,000人に対して、JRと阪急を利用する鉄道利用の通勤者を3,114人と想定しております。

歩行者は図の左側から来まして、人数も多いので、区画道路への影響に配慮しまして、産業施設の敷地内に社員専用の通路を設けることとされております。

その専用通路を通りまして、都市計画道路牛ヶ瀬勝竜寺線まで出ていただき、両側の歩道を通行し、各棟に向かっていただくこととなりますので、影響はないと確認しております。

次に自転車の影響検討ですが、自転車利用者の通勤者を1,019台と想定しております。

自転車については、自転車通行帯が確保された牛ヶ瀬勝竜寺線から通勤すると考えられまして、自転車通行帯も整備されますことから、影響がないと思われま

す。続きまして、寺戸川移設等治水に関する意見についてでございます。

今回の土地利用計画に合わせまして川を付け替えて曲げることにしておりますので、治水面からの安全性などについて心配されてのご意見と思われま

す。そのことにつきましましては、事業化の検討の中で、住民意見を踏まえまして、関係機関や管理者と協議していくこととされております。

次に事業説明会に関するご意見がございました。

説明会においては、必要なときに随時実施してほしいといったご意見と思われま

す。

それにつきましては、事業化の各段階において、各種法令やまちづくり条例に基づき、周辺への事業説明を実施していくとされております。

次に、地域貢献に関する意見についてです。

この地域に出来るものとしては、産業地区の事務所等ばかりではなく、生活に関連するような生活利便施設を求める意見がございました。

ですので、駅から近く利便性が高い地域と考えられるA2地域については、建築物の用途に、保育所、図書館、診療所、集会所などといった施設も立地可能というように用途を追加することとしております。

最後に地権者の同意状況ですが、全地権者の58地権者のうち、同意書としていただけたのが48地権者でございまして、約83%となり、市の条例で定められております2/3以上を満たしております。

また、登記簿面積についてですが、96,972㎡のうち、同意書を頂けた面積としては、91,240㎡となり、約94%でございまして、こちらも条例の2/3以上を満たしております。

また、不同意の方も数名いらっしゃるということですが、まず、道路内民地、溜池等で相続人が不明となっている土地があるということですので、これが4地権者でございます。

次に、宅地・農地の相続協議が整っていない土地があるということで、4地権者でございますがこれは一つの家族でございます。

次に、移転補償費が確定していない段階での同意書は出せない人が2地権者ございます。

しかし、この方については、口頭での同意はいただいているといった状況でございます。

ということで、相続が確定していない人や、相続不明の土地以外については、全て同意が得られているといったことでございます。

以上で森本東部地区地区計画の説明とさせていただきます。ありがとうございます。

した。

○事務局　　続きまして、都市計画課のほうから、今後の手続きの流れと今回の提案に対する市の審査についてを合わせ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。

はじめに、今回、本市では初の事例となる都市計画提案制度の手続きの流れについて、ご説明させていただきます。

都市計画提案制度の大きな流れにつきましては、はじめに、提案者の方で提案する都市計画素案を作成し、住民説明会や提案する区域の土地所有者等の同意を得たうえで、提案書を市の方に提出します。

提案を受けた市では、提案内容について、都市計画決定又は変更を行うかどうかの判断を、見解書という形で行うわけですが、その前に、まちづくり審議会でご意見をお伺いし、ご意見を踏まえ、市の方で見解書を作成し、公表を行います。

仮に、市の判断が都市計画の決定を行うというものであれば、市の方で都市計画手続きに入り、関係機関との協議や都市計画審議会に諮っていくことになります。

仮に、市の判断が都市計画の決定が必要ないというものであれば、見解書の公表前に本市の都市計画審議会にご意見をお伺いすることとなっております。

それではこれまでの経緯ですが、先ほど、まちづくり推進課からもご説明がありましたが、昨年、12月20日に提案区域の地権者に対して、そして23日に周辺住民に対して説明会を実施され、地権者の3分の2以上の同意を取得され、本年の1月31日に市の方に提案書を提出されました。

そして本日、まちづくり審議会のご意見をお伺いする予定と致しております。

手続きの流れとしましては以上でございます。

次に、提案内容の審査についてご説明します。

今回提案を受けました内容については、向日市まちづくり条例に規定されていま

す審査基準に基づき、審査を行います。

まちづくり条例の審査基準では、7項目が示されており、上から、「まちづくり計画（都市計画マスタープラン等）に即していること」「提案の内容について、合理的な根拠があること」「提案に係る区域の設定について、合理的な根拠があること」「提案に係る区域及び当該区域の周辺の住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っていること」「提案に係る区域の周辺環境等に配慮していること」「提案の内容が関係する条例、規則等に即していること」「提案の内容が関係する計画、方針等に即していること」となっております。

これに基づきまして、市の方で内容を審査しました概要が、次のスライドになります。

お配りしている資料の1－8と同様のものなので見やすい方をご覧ください。

審査事項の一つ目、まちづくり計画に即しているかについてですが、今回の提案は、先ほどの説明にもありましたように、将来的な営農環境の保全と地域の活性化に資する産業の誘導を意図したものであり、本市の都市計画マスタープラン改訂版に位置付けています「土地利用転換地区」の土地利用方針に適合した内容となっております。

なお、参考までに前のスライドに都市計画マスタープランの土地利用方針を掲載していますが、図面上に青色斜線で囲っている区域が土地利用転換地区でございます。土地利用方針としましては、営農環境との調和を図りつつ、計画的にまちの活性化に資する産業系の土地利用及び高度化を図るとしてあります。

もどりまして、審査事項の二つ目、提案の内容について合理的な根拠があるかですが、今回の提案は、先ほどの説明にもありましたように、提案地域が抱える農業従事者の高齢化や後継者の不在などの営農に関する深刻な課題と地域の活性化に対応するため、農地集約による将来的な営農環境の保全と地域の活性化に資する産業

の誘導を意図したもので、提案内容についても、農地集約により営農環境の保全を図る農地地区（C地区）、産業誘致により地域の活性化を図る産業地区（A地区）などを定めるとともに、営農環境への配慮や良好な都市環境を形成するため、歩道設置が可能な9.5m及び6mからなる区画道路をはじめ、公園、環境緑地、緩衝緑地などの地区施設が計画されており、当該地域が抱える課題に対応した土地利用計画となっていることから、合理的根拠があると考えております。

次に三つ目の提案に係る区域の設定について合理的な根拠があるかについてですが、提案区域につきましては、参考にスライドに、森本東部地区まちづくり協議会の認定範囲を載せていますが、提案区域はこの範囲内であり、営農に関する課題を抱えた一団の農地を区域とされていることから、合理的な根拠があると考えております。

次に、審査事項の四つ目、住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っているかについてですが、今回提案の土地利用計画は、提案区域内の地権者全員への個別ヒアリングを経て計画されていること、また、先ほどの説明にもありましたように、提案区域内の地権者への説明会、そして、提案区域周辺の住民を対象とした説明会を実施し、意見聴取を行っていること、さらに、説明会の意見を受け、日影を考慮した計画に住宅地区を変更するとともに、保育所や図書館などの地域貢献施設の立地が可能なよう建物用途を追加するなどの変更を行っていることから、十分な意見聴取を行っていると考えております。

次に五つ目、周辺環境等に配慮しているかについてですが、日影については、説明にありましたように住宅地区のB地区に準工業地域相当の規制を設けるとともに、周辺地域の日影規制の範囲内に建物規模が収まるよう検証を行い、計画されていること。

交通については、道幅が狭い地域課題への対応や、将来的に発生集中する交通量

を円滑に処理するため、幅員9.5メートル及び6メートルの区画道路を配する計画とされていることから、周辺環境等に配慮していると考えております。

これらの審査を踏まえ、市としましては、提案された地区計画につきましては、都市計画決定を行っていく必要があると判断したいと考えております。

以上で、簡単ではありますが、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、事務局の説明につきまして、ご意見、ご質問はございますでしょうか。

○委員　　本日のまちづくり審議会で求められているのは、先程ご説明にもありましたけど、審査基準を満たしているかどうかの確認をするということですので、資料1-8が非常に重要だと思います。

1点質問ですが、資料1-8(5)提案に係る区域の周辺環境等に配慮していることの備考の中に交通に関する記述があります。

先程の説明で交通シュミレーションをされているということでしたが、この地域には物流も発生するのと思うので、物流に関してはシュミレーションの中で考慮されているのかどうか。

○事務局　　今回の検討にあたっては、周辺に交通渋滞が発生しないかどうかの検討で、物流に関しては基本的には検討しておりません。

5,000人規模の方が働かれるということで、出退勤時に交通量が集中して発生する可能性が高く、それを主眼に検証しております。

先ほどスライドで説明しました朝の出勤時間、夕方の退勤時間について、現況の交通量プラス今回の立地に伴う交通量が発生しても、メインの入り口となる地区の一番南側の交差点において渋滞しないかという検討をしております。

物流車両が昼間に入ってくるという想定はしておりません。

あくまで、働かれる方を対象に今回のシュミレーションは行っています。

○委員　　考慮するに値しない程度の物流量なのかということと今回周辺環境等に配

慮していることで、悪い面をどのようにして最小化するかという論点になっているかと思いますが、いい面を生み出しますという論点があればお聞きします。

○提案者 物流につきましては、製造も若干あるかと思いますが、基本的には物流拠点として、大量のトラックが出入りするということではないですし、交通計画にておいて朝の出勤時間などのピークにぶつかるものではないのと同時に量も多いものではないと考えていただいて結構かと思います。

○事務局 環境の件でございますが、本地区は調整区域であります。

このまま放置しておけば、調整区域の中でも設置できる資材置き場や露天駐車場や産業廃棄物の集積場などになる可能性があり、未然に防止するという中でのみまちづくりとご理解いただければと思います。

○委員 今回の審査には関係ないのかもしれませんが、いい面を生み出すという点でも今後考えていただければと思います。

特に交通面では、交通量をどうさばくかということも大事ですが、道路にどうい空間を作っていくかという考えもあると思いますので、両面をあわせて周辺環境に配慮していただけるとよりよいまちづくりに繋がっていくんじゃないかと思います。

○提案者 我々がまちづくり協議会の会則の中でもうたっておりますが、東口の開設が非常に大きいと思います。

東口の開設というのは今回の開発なしではうまくいかないのではないかと考えておいて、今回のまちづくりが東口開設の第一歩となって東口全体の開発に繋がっていくと。

さらに、単なる工場があるというまちだけでなく、東口開設、駅橋上化ができ、うるおいのあるまちづくりに繋がっていくのではないかと考えています。

○会長 はい。ありがとうございます。他いかがでしょうか。

○委員 乙訓土木の正野です。建築行政を担当しているものですが、若干この地区計画の中で気になるのが、建築物の容積率の最高限度のところでございます。

A1地区とA2地区のところで容積率300%と。当該地域は市街化調整区域です。通常容積は200%、西隣の準工業地域でも200%になっております。

通常300%というところは、近隣商業地域とか商業地域であり、まちなかでも一等地といわれる場所がだいたい300%になっているというところですよ。

現在の法規制に合わせると、ここだけ何故300%なのかということについて、根拠があるのかどうかというのがポイントになるのかなというふうに見ております。

加えて、地区計画の建築物等の用途の制限なんですけども、建基法を担当している立場から言いますとちょっと不明確なところがありまして、A1・A2地区の(3)の事務所です。

スライドでもありましたが、研究所もかなりのウェイトで設置されるのかなということで、注意書きで研究所や研修所を含むなどの記載があるのかなと。

通常、建基法では事務所に含まれるので、正解なのかもしれませんが、もう少しカッコ書き等で分かりやすくできないかなというふうに見ております。

それからA2地区の(6)・(7)に保育所や図書館がありますが、ここでその他これに類するものというのを具体的に示せるような状況にしといていただく方がいいのかなと。

参考というと保育所であれば建築基準法の第1種中高層地域でよくある学童保育とか児童厚生施設、老人福祉センターもありますが、そういったものまで含んでいいのかどうかとかですね。

今後、地域社会、子育て支援、高齢者の対策とか児童でも保育所施設以外のものなどの類似的なものでもできるようにハッキリ示してもらえの方が今後の実務でよりよく進められるのかなと。

図書館その他これに類するものにつきましても公共施設をイメージしているものなのかどうか若干建基法の世界では分かりにくい表現になっているというところでの2点について対応するかどうか検証する必要があるのかなと見ております。



○事務局　　まず1点目の容積率300%のご質問についてです。

今回提案いただいている地区計画の土地利用方針ですが、A地区（産業地区）については周辺環境に配慮しながら、大規模な業務・製造・研究を目的とした事業所の立地誘導を図るとされています。

この地区の特性をご説明させていただきましたが、駅から近いというところもあり産業施設の中でも研究所やオフィスといった都市型の産業を集積させていきたいということで、提案されております。

都市型の産業施設を集積させていくためには、向日市内の工業地域は容積率200%に指定されていますが、200%では不足だということで今回提案があったものでございます。

市としましても、この地域については向日市の中でも、最も企業誘致に適した地域であると考えておりますし、向日市は市域が狭く、産業施設を誘致していくという中では、容積を少しでも上げて、図っていくのが妥当なのでは考えています。

また、京都市域の国道171号線沿いについては、容積率300%に指定されております。

今回土地区画整理事業で整備が整うということですので、容積率300%というのがそこまで不適切ではないというように考えておりますし、今回地区計画で緩和するだけではなくて、緩衝緑地、壁面後退、日影規制等の制限も設けておられますので、十分周辺に配慮されえうえで容積率300%を提案されているものと考えております。

2点目、用途の制限の書き方が不明瞭という点ですが、この提案について都市計画手続きに入るとなると、今後京都府様とも協議させていただいた上で、記載内容が妥当かというのは、1つ1つ確認させていただきたいと思っております。

今回ご指摘いただいた内容についても、協議させていただきたいなと思っております。

○会長　　ありがとうございます。今の説明の中でのこれぐらい必要だという言い方

は、適切ではないかなと思います。

必要だから容積率を上げましたという説明ではなくて、むしろ大規模な敷地だからこそ実現できるような、環境を整えるというような、緩衝緑地を設けるとかいろんなことができるというような積極的な捉え方をしていただかないと少し不満です。

説明の仕方はうまくしていただいたほうがいいかなと思います。

○委員 京都市域が容積率300%であるというのはキーポイントになると思いますので、だしていった方がいいかなと思います。

○会長 今回が1つの基準になる可能性がありますので、そのあたりは気を付けていただきたいというところでありますね。

○委員 向日市で不動産業者に携わっておりますので、建築の方に関しての意見なんですけども、個人的には駅から近い地域でこれだけの大きな土地、確かに準工業地域は容積率200%ですけれども、私は今回容積率300%というのはいいのではないかな思いました。

どこもかしこも容積率300%というのは、問題がありますが、かわりに、建ぺい率に関しては、キッチリ守っていただき、かつ、緑地帯を設けていただくなど、周辺環境にかなり配慮してしていただいておりますので、駅の近くだからこそ思い切ったものを建てていただきたいなという希望がありますし、周辺住民が利用できる店舗等の沿道利便施設も入ってほしいですね。

今後、他のまちづくりもあるかと思っておりますので、それぞれの特色を活かした基準を設けていただいたらいいかなと思います。

細かいところはたくさんありますけれども、今回の計画に関して個人として素晴らしい計画だと思っております。

○委員 岡崎委員おっしゃるとおり、素晴らしい計画だと思えます。

ただ、提案者の方から出されたものについて、行政として一定の審査基準に基づいた結果、今回の計画がありだとされていますけど、提案された内容について、この

辺りはこうすべきだという意見があるようでしたら、行政の立場としてご発言いただけたらありがたいなというところであります。

○事務局　今回の計画はインフラ整備とまちづくりを同時に行っていくというケースでございますので、そのような中で、どのように誘導をしていくのか。

本地区の駅へのアクセス道路は都市計画道路になり、京都市域でも国道171号線から駅に向かう都市計画道路整備に着手されているということで、地域を超えて、両市が協力し合ってこの地区を活性化していく。

その第一弾としてこの地区がある。

これがまた周辺に好影響を及ぼしていくという形を京都市も向日市も目指しているところでもあります。

それから、今回の計画書は、地区まちづくり協議会が作成された計画書です。

次は市が都市計画決定を行いますので、その中では正野委員が仰ってましたように都市計画法や建築基準法にあわせた文言とか法との整合性等も必要です。

その辺りについては、これから市として十分精査して都市計画原案としてまとめていきたいと考えております。

○会長　営農環境の話ですが、実際この地区の営農を続けられる方が減ってきているということで、バラバラにあった土地を集約する計画ですが、継続的に農地地区としているところが、農地であり続けるということの担保というか、あるいは農地であり続けられなかったときにどうするかとか、そのあたりのことを少し教えていただければと思います。

○事務局　今のところ、この農地を集約される方は後継者がおられるということで2代で農業を続けられる方がほとんどでございます。

市としては、営農の意思と後継者の問題を克服してこの地区で農業を続けていくと仰られておりますので、なにかの都合で農業が出来なくなったとしても、他の農業者を探していただくというのが今の基本的な考えです。

ただ、地区計画というのは変更もできます。現在はそういった方針ですが、現在都市近郊農業というものが置かれている立場が厳しいものでございまして、今回の地域のような規模の農地ではなく、大規模化について政府の方は補助しております。

大規模な機械を買うには補助する、大規模で土地を集約するには耕地整理を行えるとか。

そのような中で、果たして今後継続できるかというのは国の施策によるところが、非常に大きく、一自治体として今の段階で判断するのは非常に難しいと考えております。

○提案者　ただ、ご心配いただきましたように1代や2代で農地がかわってしまうと、今回協力しなかった人という問題がでてまいりますので、ここは行政に指導力を発揮していただいて、少なくとも他の農業者を探してもらおうとか、そういう形で進めていただきたいと思います。

今回の事業にあたっては、地権者の方も道路等について負担している部分も多くございますので、やはり担保と仰ってましたけれども、何らかの形で行政に見つけていただきたいと思いますというのが願いでございます。

協議会の中からもそういった意見が出てきております。

○委員　資料1-5を拝見しているのですが、河川のルートが変わりますよね。河川は擁壁で囲まれてるような河川なのでしょうか。

せっかく整備されるので、例えば親水空間があるとか、親水空間に向いている河川なののかも分かっていないんですけども、公園も近くにありますが、あるいは歩行者専用通路もありますので、何か水辺と接する空間があってもいいのかなと思いますが、そのあたりいかがでしょうか。

○事務局　ご質問のありました寺戸川ですが、現在、協議会様の設計では親水空間といったところまでの検討には至られておりません。

基本的に、3面貼りの開渠となる予定というように聞いております。

親水空間を設けるといったところについては、現時点では分からないといったところであります。

1号公園などは、公園と川が接していますので、何か考えていただければいいかなと思います。

○会長 作り方とか細かいことに関して、地区計画に書いてあることもありますけれども、今回そこまで書くのかというところもあるんですけども、私も気になっているのは、1号公園があつたり、住宅地区があつたり、それから北側のA2地区はいろんな用途が入る可能性を残しているところで、この一帯でこの川の存在というのは、うまく作ればとてもよくなる場所なので、親水空間は是非ともと思います。

○事務局 今の水辺環境を活かした、親水施設のような、散策路のような形のもの整備というご意見は、例えば河川の移設に際しては、それに対するメリットを市民の方も受けられるようにという形だと思いますので、今のこの計画の中に反映できるかというところについても含めて、表現ができるかどうか少し検討させていただきたいと思います。

○委員 B棟北側の歩行者専用通路についても親水空間にできそうに思えますので、可能な範囲でいい空間づくりなども目指していただけるといいのかなと思います。

○事務局 寺戸川は公共下水道の雨水幹線となっておりますので、両側に管理用の通路も必要だと思います。

その管理用通路のあり方というのを管理用通路だけとするのか、あるいは市民の方にも開放していけるのかというのは、下水の管理部局等との調整もございますので、委員のご意見を反映できるように協議を進めてまいりたいと考えております。

○委員 南側の府道からのアクセスがメインと聞いておりますが、資料1-4記載の北側のアクセス道路については、京都市が今後どのように整備していけるのか、それまでの間は北側の駅前整備に抜ける道があるのかどうか。

2方向避難ではないですが、北側の東西に抜けるアクセス道路の今後の整備状況

と北側へ抜けられる状況になっているのかというのを確認させてください。

○事務局　設定している区域の北端というのは、向日市と京都市の市境になり、事業の中では、ここまでしか整備が出来ない状況であります。向日市域内の牛ヶ瀬勝竜寺線の1番北端で東西に走る道路と交差していますが、東西に走る道路は私道になっております。

京都市様の状況ですが、国道171号線から向日町駅東口の駅前広場にむけての東西道路の整備に向けて調査を進められております。

今の時点では京都市様が東西道路を検討されているところなのですが、もちろん牛ヶ瀬勝竜寺線が東西のアクセス道路と交差しますので、京都市様に整備をお願いしている状況というところであります。

○事務局　実はこの地域で、東西アクセス道路と駅の開設が主ですが、京都市の市会議員、向日市の市会議員、京都府の向日市選出の府会議員、京都市選出の府会議員と国会議員の皆様で、この地区の整備の促進議員連盟ができております。京都市様のほうにも議員連盟の方で動いていただいて、ご質問の区間について、整備路線にあげるといふことで要望されており、京都市様も否定はされておりませんので、実現の可能性が高いとご理解いただければと思います。

○会長　その他の東西に走る道というのは既存の道路とどういった関係になりますか。

○事務局　東西については、資料1-4にアクセス道路と書いております、都市計画道路向日町上鳥羽線がメインの駅に近い道路です。

向日町上鳥羽線の整備は、国道171号線ととまっており、国道171号線より西側は未整備です。

これを京都市様が整備するということで、整備の調査を進めておられるという状況です。

○委員　向日町上鳥羽線からもうひとつ北側に東西に抜ける都市計画道路はありま

すか。

○事務局 久世北茶屋線までいかないとありません。道路としては向日町駅の北側にある跨線橋があります。あの跨線橋は都市計画道路ではありませんので、北側で次の都市計画道路となると久世北茶屋線になります。

○委員 JR向日町駅の東側駅前整備になったときに通常のアクセスとしては今回の区域を通るといことになりますか。

○事務局 そのとおりでございます。

○会長 地区計画によって道路の整備が一気に進むわけですが、そのつながりが上手くいかない道路としての意味がないので、その辺りはうまく進めていただきたいと思います。

スライドで柵のお話がありましたが、巨大な敷地の周りを囲ってしまうと、危なっかしい地区になることもよくありますので、昔のようにブロック塀が並ぶようなことにはならない事は分かっていますが、やはり人気の少ないところになりがちですので、最終的に防犯カメラをたくさんつけなくてはいけないような地域にならないように。

店舗もなく、人の目が少ない地域かと思っておりますので、特に先程からお願いしていますA2地区のところについては、できれば周りに塀が無い開放的な整備をしていただけたらありがたいなと私は思っております。

○提案者 先程、農地地区の件で少しお話しさせていただいたのですが、農業を続けられる方というのは次の世代も含め、農業を頑張ってもらっしゃる方でして、今回農地を集約するという事についてもご協力をいただいております。

そういう点で、決して協力をいただけない方という訳ではなくて、いっしょに協力してやっていこうという方々でございます。

○会長 夢のような話ですが、この地区内の生産物がどこかで買えるような施設であったり、このエリアの中で、農業振興も含めて、なにかできるような農地を持ち続

けていけたらありがたいと思います。

○提案者 たぶん森本地区だけではまかないきれないと思いますので、四季折々の農産物を届けるという点で、向日市全体でそういった形になっていっていただければなど思っております。

○会長 それでは、ご意見、ご質問も出尽くしたようなので、提案された地区計画について、都市計画の決定をする必要があると判断することにご異議ございませんでしょうか。

**【委員一同 異議なし】**

○会長 ありがとうございます。

それでは異議なしということで、答申させていただきます。

それではこれもちまして、本日の審議会を閉会させていただきます。

先程から皆様のご意見では、今回の計画に関わること関わらないことありますが、当事者の方々にも来ていただけておりますので、ご配慮いただいて、地区計画をすすめていただけたらと思いますので、その点どうかよろしく願いいたします。

皆様方のご協力により、無事に会議を終えることができました。

ありがとうございました。

○事務局 貴重なご意見いただきましたので、直すべきところは直して、委員の方々にこのように直しましたということをお知らせさせていただきたいと思います。直した部分だけわかりやすくお知らせさせていただきたいと思いますので今後ともご指導よろしく願いいたします。ありがとうございます。

○事務局 それでは、以上もちまして、本日の審議会を閉会させていただきます。

皆様、お忘れ物の無いようお帰り下さい。本日はありがとうございました。

**閉会 午後 8 時 0 3 分**