

令和3年度第1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 令和3年8月20日(金)
午後2時10分～午後3時28分
- (2) 場 所 向日市役所 議会棟 1階 委員会室

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 7名
- | | |
|------|---------|
| 1号委員 | 阿 部 大 輔 |
| 〃 | 岡 絵 理 子 |
| 〃 | 沖 一 雄 |
| 2号委員 | 岡 崎 享 |
| 〃 | 金 田 由紀子 |
| 3号委員 | 五十棲 敏 浩 |
| | 大 越 慶 美 |

[傍聴者] 2名

3 議事

- (1) 京都都市計画地区計画(向日台地区地区計画)の提案について

令和3年度 第1回 向日市まちづくり審議会

日時：令和3年8月20日

開会 午後2時10分

○司会 定刻より少し早いですが、皆さま、お揃いになりましたので、ただいまから令和3年度第1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井上です。どうぞよろしくお願いたします。

初めに、お断りをさせていただきます。新型コロナウイルス感染拡大防止のため、本日の審議会では座席の間隔を空けておりますこと。また質疑応答の際は、それぞれのお席に設置しておりますマイクを御使用いただくこと。そして市職員一同マスク着用で対応させていただきますことを合わせて御了承願います。

マイクにつきましては、御発言いただきます際に、本体にございます丸いボタンを押していただきますと電源が入ります。そちらを押していただいた後に御発言いただきまして、終わりましたら再度押していただいて消していただきますように御協力をお願いいたします。

なお、本日の審議会は15時40分頃の終了を予定しておりますので、よろしくお願いたします。

それでは、議事に入ります前に、審議会委員の交代と本日の委員の出席状況を御報告申し上げます。

去る4月1日付、京都府人事異動に伴いまして、向日市まちづくり条例施行規則第7条第1項第3号の委員に異動があり、乙訓土木事務所 建築住宅課長の大越委員が御就任されました。

大越様、よろしくお願いたします。

それでは、大越様、一言お願いたします。

○委員 乙訓土木事務所建築住宅課の課長を務めております大越と言います。今年度からよろしく願います。

○司会 ありがとうございます。

それでは、本日の委員の出席状況でございますが、出席の委員は7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号に定める定足数を満たしております。よって会議は成立しておりますことを御報告申し上げます。

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号の規定により、今回の地区計画の提案者であります京都府から、建設交通部住宅課の坂本参事、同じく島谷主幹、同じく戸川副主査、同じく勝岡副主査に御出席いただいております。よろしく願います。

それでは、この後の進行につきましては、岡会長に願います。

○会長 皆さん、こんにちは。

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、どうぞよろしく願います。

本審議会は、原則公開で運営します。

本日の議事事項におきましては、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、よろしく願います。

事務局、本日の傍聴者はおられますでしょうか。

○司会 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。傍聴者に入室していただきますので、しばらくお待ちください。

(傍聴者入室)

それでは、最初に事務局から本日の議事、資料の確認をお願いいたします。

○司会 本日の議事は、「京都都市計画地区計画（向日台地区地区計画）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。

事前に配付させていただきました資料を御用意願います。

お手元の次第の裏面が配付資料番号の一覧となっております。各資料の右上に資料番号を付しておりますので、お手元の配付資料一覧を御参考に確認をお願いいたします。

資料1-1から1-5が事前に配付した資料でございます。

また本日、委員の皆様には、向日市まちづくり審議会委員名簿をお配りしております。以上が全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、その場で挙手をお願いいたします。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（向日台地区地区計画）の提案について」、事務局から説明をお願いします。

○事務局 それでは説明の準備をさせていただきますので、しばらくお待ちください。

それでは、向日台地区のまちづくりに係る都市計画の提案について御説明をさせていただきます。私は都市計画課の小澤と申します。どうぞよろしくをお願いいたします。説明は前のパワーポイントを使って説明させていただきます。配付資料では、資料1-1及び1-2となります。

今回、提案がありました向日台地区でございますが、航空写真の赤枠で示しているところございまして、ちょうど市役所南側の府道を西側に下ったところにある団地でございます。

初めに、向日台地区の現況について御説明をいたします。この向日台地区ですが、

京都府が昭和40年代に建設した府営住宅向日台団地がありまして、以後、府営住宅団地として土地利用がされてきたところでございます。全部で15棟の共同住宅があり、合計で495戸を擁する団地となっております。

建設から50年以上が経過しておりますので、写真のように老朽化が進行しております。また建設は昭和40年代に行っておりますので、エレベーター施設や住戸のバリアフリー化など、今では標準となっております設備等も不足している状況となっております。

次に居住者の現況ですが、この府営住宅向日台団地は住民同士のつながりが強く、地域活動も活発に行われている一方、本市のほかの地域と比較しても高齢化が進んでおり、子育て世帯が減少しております。

詳しく説明しますと、パワーポイントの中ほどのコミュニティ活動につきましては、隣接する2から4棟ごとに自治会がありまして、各自治会の連合組織として、向日台連合自治会が組織されております。そして団地の清掃や樹木の剪定、地域の夏祭りなどが行われている状況でございます。

また高齢者や子育て世帯の現況につきましては、下のグラフのほうで示しております。左側ですね。年齢区別の人口で比較しますと、市全体では15歳未満が13.8%、65歳以上の割合が26.6%であるところ、向日台団地では15歳未満の割合が5.2%、65歳以上が51.9%となっております。

また右側のグラフ、世帯類型別人口の割合で比較しましても、市全体では子育て世帯は25%となっておりますが向日台団地では、7%にとどまっているというところなんです。

このような現況からも近い将来、コミュニティや地域活動などの衰退が危惧される状況となっているところでございます。

次に地区の立地特性ですが、この地区は西側を府道中山向日線、北側は府道柚原向日線が通っており、交通利便性に優れている地区でございます。またこの地区は、向

日丘陵上に位置しておりまして、地区の南側には緑豊かで歴史ある向日神社や古墳などを有します西国風致地区があるところがございます。そのために団地外からも団地内通路や向日市道を通じて、アクセスが可能となっており、散歩であったり、観光ルートとして団地外の方々の往来もあるといった状況でございます。

それでは今回、都市計画提案をいただいた団体でございますが、府営住宅団地の整備、管理運営を行っている京都府でございます。京都府におかれては、この向日台団地において、先ほど述べたような現況があることから、建て替えを計画されており、建て替えに際して向日台地区の新たなまちづくりを考える中で、今回の都市計画提案に至ったものでございます。

次に、これまでの経過について御説明します。御覧のとおり、向日台団地の建て替えに伴う、新たなまちづくりに向けて、京都府におかれて検討を進めてこられました。まず平成19年3月に策定された京都府住宅ストック総合活用計画及び、平成29年3月に策定されました京都府府営住宅等長寿命化計画におきまして、向日台団地を建て替えに位置づけ、そして令和元年の12月に策定されました京都府総合計画におきまして、向日台団地の建て替えを進めることを明記されたところでございます。

そして昨年4月には、団地入居者に対して、建て替えに係る移行調査を実施されたところでございます。その調査の中で、入居者に対して、建て替え後の向日台団地への入居希望についてお尋ねされたところ、実に回答者の97%が建て替え後も向日台団地への再入居を希望されていることが分かったところでございます。

そして、これらの調査の結果も踏まえまして、京都府においては、より具体的に建て替えについての検討を進められ、今年の3月に第1回まちづくり検討会として、団地入居者による府営住宅団地建て替えの事例視察と向日台団地のまちづくりについての意見交換を行われたところでございます。

その後、京都府においては、都市計画素案を取りまとめられ、7月には、向日市まちづくり条例の規定により、住民意見調書の一環として素案について説明するため、

団地入居者を対象とした第2回まちづくり検討会、そして地区周辺の住民を対象とした周辺住民の説明会を開催されました。

その中で出された意見につきましては、後ほど御説明させていただきます。

これらの手続を経て、今月、京都府から本市に対して都市計画素案の提案があったものでございます。

それでは、ここからは京都府から提案のありました都市計画素案の内容を説明させていただきます。

まず、まちづくりの目標についてでございますが、「『子育て・みんなの暮らし・豊かな緑』を紡いでつなげる、向日台」の実現を目指すことを目標とされております。

具体的には、安心・安全な住環境の形成を図るとともに、従来のコミュニティに新たな世代が加わることで、子どもが地域で生まれ、全ての人にとって暮らしやすいまちづくりを目指されるということで、「子育て」、「多世代居住」、「交流」、そして「豊かな緑」がまちづくりの柱になっているというところです。

この中でも「子育て」に関しては、府の重要施策として、京都府総合計画に「子育て環境日本一」が掲げられており、また先ほど紹介させていただきましたように、現在の向日台団地には、子育て世代が少ないということがあり、世代構成のバランスを適正化することも目指されていると伺っております。

それでは次に、地区計画の内容について説明をさせていただきます。配付資料では、資料1-1となります。

まず今回提案されました地区計画とは何なのかといいますと、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、道路、広場など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ものでございます。

今回の地区計画の提案理由としましては、団地建て替えに当たり、子どもが地域に生まれ、全ての世代にとって、暮らしやすいまちづくりを推進し、住民などの交流を

促進することを目標とされている中で、その実現のためには限られた団地敷地を有効利用することにより、府営住宅に加えて、交流の拠点となる児童福祉施設等の施設や広場などを、効果的に配置する必要があることから、地区計画を定めることで安心・安全な住環境の形成と共に住民との交流拠点の整備を図るとされたものでございます。

次に地区の区分、そして土地利用の方針についてでございます。

地区の区分につきましては、地区計画の区域約3.7ヘクタールを右側の図の黄色で着色しておりますA地区の居住専用ゾーン約2.7ヘクタールと、図の上にオレンジ色で着色しておりますB地区の居住・交流ゾーン約1.0ヘクタールの2つの地区に区分をされております。

土地利用の方針としましては、A地区の居住専用ゾーンについては、府営住宅団地が立地する地区として、安心・安全な住環境に配慮することとされております。またB地区の居住・交流ゾーンについては、府営住宅に加えて、児童福祉施設等が立地する地区として、安心・安全な住環境に配慮するとともに、住民等の交流を促進することとされております。

次に地区施設の内容についてでございます。地区施設とはその地区に必要な道路・広場などの施設を言います。今回、向日台地区の地区計画では広場、遊歩道（プロムナード）、そして緑地の3つが地区施設として計画されております。

まず良好な住環境を形成するために、住民等の交流と憩いの場になる広場や自然豊かな緑地を整備されることとされております。

広場につきましては、図のほうで、黄緑色で着色しているところ、ちょうどオレンジ色の部分と黄色の部分の間にあるところでございます。

そして緑地は地区の東側の境界部分に濃い緑色で着色しているところでございまして、広場、緑地、いずれも面積約3,000平方メートルとされているところでございます。

そして安全で快適な歩行者空間を確保するために遊歩道の整備を検討されております。

す。これは、広場を貫くように緑色の点線矢印で示されておりまして、幅員3メートル以上、延長150メートルとされております。

次に整備、開発及び保全に関する方針としまして、今回は市民の皆様などの御意見を踏まえ、西山方向への眺望景観を確保するために、向日神社から団地に至る市道第5001号線の北側端部から約150メートル付近の屈曲点から西山方面の真西から北西方向への眺望を確保することとされております。

図のほうで、青色の点線で示されている角度の範囲の眺望を確保するという形で示されているというところでございます。この市道第5001号線ですが、ちょうど向日神社から団地のほうに下っていく道路となっております、そこからちょうど向日神社から下りたところで、ちょうど開けている部分がございます、そこからの眺望の一定範囲を確保するという形の計画でございます。

次に建築物等の整備の方針についてでございます。土地利用方針に沿った各地区の街区形成を図るため、建物を建てる際のルールとして、A. 建築物等の用途の制限、B. 壁面の位置の制限、C. 建築物等の高さの最高限度、D. 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限の4つを定めることとされております。

それでは順に説明をさせていただきます。

まず建築物等の用途についてでございますが、この地区は用途地域としては第1種住居地域となっております、法律上は3,000平方メートル以下の店舗などを建てることができますが、この向日台地区が府営住宅団地の敷地であることを踏まえ、通常用途地域の建築可能な用途から、さらに限定をしております。

具体的にはA地区、居住専用ゾーンで建築できるものとしては、共同住宅、集会所、自動車車庫、自転車駐車場、ごみ置き場、倉庫、公益上必要な建築物、建築設備の保全及び管理の用途に供する建築物としております。

ここに掲げられているものは、共同住宅を初めとして、それに関連した用途であり、通常、府営住宅団地として必要な用途でございます。

次にB地区ですが、先ほど土地利用方針で説明しましたとおり、府営住宅に加えて、児童福祉施設等の立地を位置づけておりますので、児童福祉施設等を追加する形となっております。

次に壁面の位置の制限についてでございますが、壁面の位置の制限とは、建築物の外壁等から道路境界線までの最低距離を定めることで、ゆとりのある外部空間の確保や道路側に対して、中高層の建築物による圧迫感の軽減を目的としているものでございます。

A地区、B地区共に道路境界線から3メートル以上後退することとしております。ちょうど図のほうでは黒色点線で示しておりますのが壁面後退のラインでございます。

またB地区、オレンジ色の部分ですが、北側に赤色線で示しております都市計画道路がございます。まだ事業化もされておりませんが、将来その道路が完成した場合でも、そこから3メートル以上後退する形で、壁面後退線を設けているところでございます。ただし、建築物の一部が3メートルのラインから突出する場合でも、突出部分の壁の長さが3メートル以下である場合や、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ地階を除く階数が1つの建築物、すなわち平屋である場合、建築物に附属する門または、塀である場合。地盤面下の部分である場合は、この制限から除外するという形で設定しております。

次に建築物等の高さの最高限度についてでございます。先ほど地区計画の提案理由にもありましたように、今回、府営住宅に加えまして、交流の拠点となります児童福祉施設等の施設や広場などを効果的に配置するため、限られた団地敷地を有効利用する必要があります。さらに府営住宅団地の建て替えとしましては、現入居者の速やかな再入居や必要な戸数を確保していくことも求められますことから、住宅棟を集約し、1棟当たりの戸数を多く確保することが必要ということで、高さの最高限度、現行15メートルから20メートルに緩和を行います。なお、この向日台地区につきましては、京都市、長岡京市と隣接しているところがございますので、その隣接する地

域につきましても、いずれも高さ規制は20メートルとなっておりますことから、周辺の高さ規制とのバランス上も支障がないものと考えているところでございます。

最後に建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限についてですが、建築物の外壁及び屋根などの色彩は、市街地の良好な街並みとの調和に配慮したものとします。

具体的には、原色使用は控え、隣接する西国風致地区における色彩等に準じることと考えているところでございます。

それでは、ここからは、今回の都市計画の提案に当たって、区域住民や周辺住民から意見聴取をされておりますので、その内容について説明をいたします。

配付資料では、資料1-3となります。

まず区域住民向けの説明会等としまして、団地住民を対象とした「まちづくり検討会」が今年の3月7日と7月9日の2回開催され、参加者はいずれも7名でございました。

また団地住民を対象とした意見募集が今年の3月に実施されましたが、地区計画に関する意見はなかったとのことでございます。また団地に隣接する周辺住民向けの説明会を先月26日に2部制で開催され、参加者は第1部の11人、第2部が9名の計20名となっております。なお、この説明会の案内を配布した範囲につきましては、スライドの右側の図のとおりでございます。向日台地区は、京都市、長岡京市にも接しておりますので、それぞれのところにも配布を行っているところでございます。

説明会には、今回の案内範囲外のところからも説明会への参加があったと聞いております。

では、この間の説明会における意見や質疑の要旨及び回答の概要について抜粋をして説明をさせていただきます。

まず1点目ですが、北側の府道から団地内へアプローチする遊歩道につきまして、「歩行者専用とせず、車も通行させてほしい」という団地住民の意見がございました。回答としましては、遊歩道（プロムナード）は、原則、歩行者専用と考えております

が、それとは別に車道を設け、歩行者分離を図る。つまり、歩行者用のプロムナードと車道を分けて安全な動線を確認するとの回答をされているところでございます。

次に建築物等の用途の制限におきまして、「公益上、必要な建築物は具体的には何を想定しているのか」との質問がございました。回答としましては、防災備蓄庫、公衆便所、休憩所などが考えられるとのことでございます。

次に「府道中山向日線の西側にある団地敷地は、地区計画区域に含まれていませんがどうしてか」との質問でございます。ちょうどスライドの青色点線で囲っているところでございます。この回答としましては、地区計画区域の設定に当たっては、高さの緩和、外壁後退などのルールを重点的に適用する範囲として、道路という公共施設で区切られたエリア、すなわち敷地の固まり単位でゾーン設定をしたためである、とのことでございます。

次に「児童福祉施設等が団地の住棟の1階や2階となることもあるのか」との質問でございます。回答としましては、そのような場合もあり得るとのことでございます。

そして最後に「建築物等の高さの最高限度が15メートルから20メートルになると現状の建物よりも1階から2階高くなるのか」との質問でした。回答としましては、現状の5階建てから最大7階建てにすることを考えているとのことでございました。

以上で向日台地区のまちづくりに係る都市計画の提案について説明をさせていただきました。

引き続き、今回の提案に対する市の審査について御説明をいたしますので、しばらくお待ちください。

それでは、続きまして都市計画提案の手続の流れと今回の提案に対する市の審査について説明をさせていただきます。

配付資料では、資料1-4、1-5でございます。

初めに、都市計画提案制度の手続の流れについて説明を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、初めに提案者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上で、提案書を市のほうに提出をされます。提案を受けた市のほうでは、提案内容について都市計画決定、また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御意見をお伺いし、御意見を踏まえ、市のほう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、市のほうで都市計画手続に入り、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御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、先ほど説明しましたとおり、先月26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、8月5日に市のほうに提案書を提出されております。そして本日、審議会の御意見をお伺いする予定といたしております。

次に提案内容の審査について御説明します。今回提案を受けました内容につきましては、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、市のほうで内容を審査しました概要が、配付資料1-5と同様のものとなっているものでございます。見やすいほうを御覧ください。

審査事項の1つ目、まちづくり計画に即しているかについてですが、今回の提案は府営住宅団地の建て替えにより、子どもが地域で生まれ、全ての世代にとって暮らしやすい住環境の形成を主としたものであり、第3次向日市都市計画マスタープランに位置づけられた「中密度住宅地区の土地利用方針」、また「住宅及び住環境の整備方針」に即した内容であると考えております。

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おりますが、図面上で黄色く着色されているところが「中密度住宅地区」でございます。今回の提案区域も位置づけされております。

土地利用方針としましては、利便性・安全性・快適性を兼ね備えた住宅地区としての環境の充実を図るとしております。

また住宅及び住環境の整備方針におきましては、「安心・安全な住環境の形成」として、府営住宅についても都市ニーズに対応した機能の複合化、高度化など建て替えに当たっては、地域にふさわしい環境形成を進めるとしております。

戻りまして、審査事項の2つ目、「提案の内容について合理的な根拠があるか」ですが、今回の提案は府営団地の建て替えにより、子どもが地域で生まれ、全ての世代にとって、暮らしやすい住環境の形成を企図したもので、提案内容についても提案区域において、安心・安全な住環境に配慮した府営住宅が立地するA地区（居住専用ゾーン）及び児童福祉施設等の誘導を図るB地区を定めるとともに地域住民の交流を促進するための広場や遊歩道などの地区施設の配置が計画されており、加えて建築物については、周辺地域への日影及び圧迫感を軽減し、良好な都市空間を確保するため、壁面の位置の制限を設けるなど、周辺住民などの利益も考慮されており、目指す目標を実現するための土地利用、地区施設の配置及び建築物に関する事項を定めた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3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、本提案の区域は建て替えの計画が進められております府営

住宅向日台団地の範囲内であり、当地区のまちづくりの目標を実現するにあたって、地区計画を定める必要のある一団の土地であり、一体として整備する土地の区域として、ふさわしい道路などの地形地物で区切られた一団の土地であ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4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ございますが、本提案は提案区域内の居住者に対する、まちづくり検討会を初め、団地住民の意見募集及び周辺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5つ目、周辺環境等に配慮しているかについてでございますが、周辺地域への日影及び圧迫感に配慮し、良好な都市空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限が設けられております。また区域内における歩車の分離を図り、歩行者の安全性を確保するため、幅員3メートル以上の「遊歩道」を設けるということにされており、周辺環境等にも配慮していると考えております。

これらの審査を踏まえまして、市としましては提案された地区計画につきまして、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。

以上で簡単ではございますが、説明を終わらせていただきます。

○会長 説明ありがとうございました。この都市計画の提案については、前回の審議会もそうでしたけれども、この審議会は都市計画審議会ではありませんので、提案された都市計画の決定を認めるか、認めないかを決めるものではありません。

本審議会の役割としましては、提案された内容が向日市のまちづくり方針、つまり都市計画マスタープランに沿っているのかどうか。また、まちづくりを進めるために必要な提案として、今後、都市計画の決定手続を進めていく必要があるかどうかを本日、意見として返すことが求められておりますので、委員の皆様には、そのあたり御理解ください。

それでは、ただいまの事務局の説明につきまして、御意見、御質問はございますで

しょうか。

どうぞ。

○委員 今説明の中で専門的なことは分かりませんが、実際に向日台団地は15棟、495室あるということで、高さを15メートルから20メートルまで緩和してもらえば、戸数とかは今のところ決定されているのでしょうか。高齢者の方とか今住んでいらっしゃる方が、ほぼもう一度、団地に住みたいとおっしゃっていて、そこへまた新たな子育ての方たちを迎えると、すごく戸数が多くなると思うんですが、それに合う状態で計画が決定されていくのでしょうか。

○会長 お願いします。

○京都府 京都府でございます。お答えいたします。今、495戸管理してございます。そのうち現在の入居状況が405戸程度となっております、大体90戸ぐらいが空き室ということになっております。

大きな話からしますと、日本全国、京都府におきまして人口が減少局面にあるという状況。一方で向日市さんにおかれましては、人口が全国の減少傾向と異なる、人口横ばいか、地域的には増加しておられるという状況でございます。それと再入居、今現在、住んでおられる方の戸数は当然確保するとして、そこから、どれだけ戸数を積んでいくかということになるんですけれども、それにつきましては、今申しました全体の人口や人数の状況、子育て世帯に住んでいただくということを合わせて検討する中で決めていきたいというふうに考えております。以上です。

○会長 よろしいですか。

ほかは、御意見や質問ございませんか。

お願いいたします。

○委員 97%の方が建て直し後も住みたいと言われてはいますが、どのようなアンケート、いつのタイミングでどういうふうにされたのかお聞きしたいと思っております。

○京都府 お答えをいたします。まずアンケートのタイミングですけれども、具体的に令和2年4月に実施をしております。回答が373世帯の方からありまして、その中で362の世帯の方が、再入居を向日台団地でということでお答えいただいた。結果97%という状況でございます。

○委員 ありがとうございます。それから住民への説明会の参加人数が少ない気がするんですけれども、それは何か考えられる理由がありますか。

○京都府 説明会は大きく団地内の方、それと団地外の方と大きく2つに分けて行っております。令和3年3月と7月、第1回まちづくり検討会、第2回まちづくり検討会、こちらは団地内住民の方を対象ということで行いました。

つい先月、7月に行わせていただいたのは団地外、主に隣接住民の方を対象とした説明会でございますが、まず前段の団地住民の方を対象とした、まちづくり検討会ですけれども、これは条例上、求めておられる意見聴取として行ったものになるということと同時に、我々管理者と入居者様、これが連携することで今後の望ましい団地の在り方をワークショップ形式で検討したということでございます。人数としましては、先ほど400戸程度ということございましたけれども、その中で各自治会単位で役員の方を対象とした建替推進委員会というのが、この団地内で形成しておられまして、その推進委員会の委員の方々に代表として出ていただいたということでございます。

次に7月に実施いたしました周辺住民説明会でございますけれども、周辺の皆様、京都市、長岡京市を含めましてポスティングを実際にさせていただきました。総戸数が約250世帯のお宅に直接ポスティングをしてまいりましたけれども、結果的には御紹介させていただいた出席者の皆様の数に留まっているということでございます。以上です。

○委員 ありがとうございます。あと一つだけよろしいでしょうか。

3%の人は希望されていない、どういうふうにとらえられているのでしょうか。そう

いう方は、どういう事情で希望されていないのか教えていただければと思います。

○京都府 主にそもそも公営住宅以外の住居にお住まいになりたいというお声がありました。それは今、御覧いただいている円グラフの③のところになります。特に明確に再入居されないということをお答えになっておられないのが④の未回答です。数としては、それぐらいにとどまるということをごさいますて、それ以外の特段のニーズがあってということは、承知はしてございません。以上です。

○委員 ありがとうございます。

○会長 ほか、御質問はございますでしょうか。御意見をお願いします。

○委員 この会議の趣旨からいうと、ほかとの整合の面では特段大きな問題はないと思います。整合という面では、大きな問題はないと思いますけれども。細かなところでいくと、少し伺いたいのが眺望点の話があったと思うんですけれども、曲がっているところですか。せっかくプロムナードを造られるので、もう少し地形との関係も含めて、これ自体とても重要だと思っていますので、これが何か所かあるみたいな設計、または施工の仕方も検討されるとよいのではないかと思ったのが1点。

プロムナードで住民の方からの意見で、歩行者専用にしてほしくないという話もあったんですけれども、ここは車を通してしまうとプロムナードではなくなってしまうので、ここは死守したほうがいいんじゃないかなと思います。遊歩道があるということがファミリー向けの世帯に魅力的に見えるサイン、結構重要なポイントになると思いますし、車のない環境の中で安心して歩けるような、ありそうであまりないんです。なので、設計段階でここは一つの大きい特徴だと思いますので、御回答のほうで、基本は歩行者専用でいくとお答えされているので大丈夫かと思いますが。ぜひそこは、遊歩道として設計するべきじゃないかと思いました。これが2点目です。この2点は感想ですけれども。

一番最初、委員の方がおっしゃっていただいた棟数と戸数の話は、私も気になりましたので、基本的には再入居が全部可能であるという理解で問題ないですねという

ことで確認させてください。

最後は、これも住民の方からの話で上ったんですけれども、西側の敷地、これ自体は府営団地なんですか。

○京都府 3棟ございまして、その道で隔てられた部分も府営住宅でございます。

○委員 こちらのその住宅ストック活用計画の中で、建て替えて位置づけられているということですか。

○京都府 住宅の整備範囲ではございますが、地区計画とは、先ほど申しました公共施設で区切られてひと固まりの単位ということで、今回、地区計画としては御覧のような設定をしております。

○委員 この西側敷地の団地も同様の問題を抱えているということでしょうか。

最初に整理されてましたけれども、高齢化が進んでいて、子育て世帯が少ないという状況ですか。

○京都府 分布としては、同じ傾向でございます。

○委員 すみません。いろいろ感想をメインに伺っているんですが。眺望点のところだけ少し。ここがすばらしい丘になっているとかだと分かりやすいんですけども。実際に西山がきれいだなど見る、絶好の場所ってプロムナードだけが何となく全体の設計の中でしてしまうので。もちろんここに屈曲点とかあるので問題ないですけども。ほかのいろいろ重ね合わせるという計画図の在り方でもいいのかなと。右側の図は、とても分かりやすい。なるほど、こういうふうに、これぐらいの高さなんだなど私も確認した次第です。

○京都府 プロムナード、せっかく人の交流する空間があって、そこからの眺望は確保できないのかということかと存じますけれども。実はこのプロムナードの北側から入っていきまして、南へ下って右へ曲がって行くのですが、南に進むに従いまして高低差がございまして、このプロムナードの広場部分と屈曲点、眺望を設定しようかというところの高低差が大体20メートル近くございます。プロムナードから西を望む

とパチンコ店と府営住宅の一部しか見えないというのが現状でございます。

私どもは、何回も現地を歩いてみたりとか、先ほど申しました団地住民の方、市民の方から御意見をお聞きする中で、こういう場所がふさわしいだろうと。一方で眺望を優先しますと、高さ制限を緩和して中高層化するということにも制限が出てきますので、いろいろお伺いする中で、今のところはこういった考え方で対応したいなということでございます。

○委員 ありがとうございます。よく分かりました。地形の話とか盛り込んだほうが、より分かりやすいのかなと思いました。20メートルとか、これは上がるんですか。

○京都府 南へ行くにしたがって上ってまいりまして、ちょうど屈曲点、視点場からは、ちょうど今5階建ての団地の屋上が見えるような、それぐらいの高低差、規模感でございます。

○委員 その説明でよく分かりました。

○会長 今のお話で、確認ですけれども、今、緑の緑地のところが本当にこんもりした状態になっていたと思う。

○事務局 ちょうど資料1-2のまちづくりの概要ところで、地区の現況のところで写真を2点載せてまして、航空写真のほうと、もう1つ団地からの眺望の写真を載せているんですが、イメージとしては、このような景観を確保していくという感じですよ。もうちょっと上のところからが本来の屈曲点なんです。

○会長 坂を上りきったところで、この眺望が開けるんですけれども、この手前のところが結構こんもりした森になっていて、眺望が開けてなかったような気がするんですけれども、どうでしたっけ。

○京都府 そのような形です。

○会長 そうですね。あそこは、擁壁の整備とかをもしなさるんだったら、もう少し眺望点が長くなりますよね。そういう意味ではね。見えるところが広がるなあと。

今、このポイントで急にパッと開けるんですけれども、広くはなってくるんですけれども、高さの議論としてはあまり変わらないと思うんですけれども。この1点だけという形ではなくなると思います。

もう一つ気になるのは、今15メートルで同じぐらいの高さの団地がずらっと並んでいる状況が見下ろせるんですけれども、5メートル高くなったときに、どれぐらいのボリュームでなるかというのが、ちょっと気になるところは気になるところで。一度、もっと高くしてもいいんじゃないかという。高くして、本数が少なくなっているほうがいいんじゃないかというお話もしていたんですけれども。周りに合わせるというふうな結論に至ったのではないかなと思っています。

○京都府 おっしゃいますとおり京都市側と長岡京市側の高さ制限とバランスをとったということでございます。

○会長 実のところ北向きの視界がとてもすてきなんですね。プロムナードのほうを竹やぶのほうを見る景色がとても、すてきなので、そのことをあえてここには書いていませんけれども。そちらの景観もすてきです。

ほかは何かございますでしょうか。お願いいたします。

○委員 まちづくりの目標で「新たな世代が加わることで」ということでいうところで考えた計画になっておりますけれども、その中で児童福祉施設等ということで書かれているのがあります。説明会の中では、まだそこまで具体的には話は説明されていませんけれども、現時点で「こういうものですよ」というところが、もし御説明できるようなものがあるのであれば教えていただきたいなと思います。

○京都府 児童福祉施設等という用語を用いましたのは、建築基準法施行令の第19条に児童福祉施設等、これは主に厚生労働省所管の子ども関係、高齢者関係、障害者の皆様、こういったものに対応するための施設群の通称でございます。そうしたことから、さまざまな福祉関係の施設が想定されるということでございますけれども、冒頭、そもそも私どもは府政の推進目標、子育て環境日本一ということ掲げておりま

すので、今現在は多世代、混在居住ということも踏まえまして、お子様に関する施設が望ましいのではないのかなということで事業主体としては考えております。いずれにしましても今後、具体的に検討するテーマであるというふうに理解しております。

○委員 具体的にどういう施設というふうな、そこまではということですね。それともう1つ、この資料の中で1－3ですね。説明会の議事録要旨の中で、社会福祉施設等というような表現と児童福祉施設というふうに、大ぐくりとちょっと絞ったような説明をされているということがあるんですが、その辺はどうでしょうか。先ほどにあったような独自の関係の社会福祉施設等の中の児童福祉施設等になると思うんですけども。その辺は、そのときの説明でそういう形でされたのか、意図を持って説明されたのか。

○京都府 基本的には、指し示そうとしているところは同じでございまして、言葉として使い分けているというところに特段の意味はございません。同じようなものを指しているということで。記録上このようにさしていただいているということです。

○委員 それと市の関係になってくるんですけども、マスタープランに即してということで、「建て替えに当たっては地域にふさわしい環境形成を進める」に即しているという注釈の中で、結果として、それに即しているというふうに、市としては判断させていただいているところなんですけれども。京都府が考えられる建て替えに当たって、地域にふさわしい環境形成というのは、どういうイメージを持っておられるのか、その辺ちょっとお聞かせいただきたい。

○京都府 私ども26の市町村を所管させていただいております。公営住宅につきましても、基本的には市町村様が展開される施策でございます。そういったところに私どもは、中広域的な視点で市町村の皆様を補完すると、こういう立場で推進しているところでございます。

例えば、資料で申しますと、資料1－2を御覧いただきまして、こちらでまちづくりのこと、「『子育て、みんなの暮らし、豊かな緑』を紡いでつなげる、向日台」と

いうふうにしておりますけれども、この子育て、次に、みんなで暮らす、これは多世代居住のことでございます。次に「つながる」というところ、これは交流になります。子育てと多世代居住と交流、これは府内一円に展開していこうという共通のテーマでございます。

こちら向日台につきましては、勝山公園、向日神社、特に東、南側に非常に豊かな緑がございます。そういったものも当然、生かしていこうということで、今回は考えております。

さらにこの目標のテーマでいくと、「紡いで」というところですね。さらに勝山公園というのは古墳があって、合わせて歴史のある向日神社もあるということで、そうした歴史、そういったものを踏まえた西国風致地区というものもございますので、地域特性に応じたというところでいいますと、今回は緑だったり、歴史的なまちづくりを重視する風致地区の設定、こういったものを今回は重視をさせていただくということでございます。一般論で申しますと、京都府営住宅としての共通のテーマ、プラス、各地域の場所、地勢に応じた対応を個別に図るという考え方でございます。以上です。

○委員 その分については、景観も含めてという考え方でいいんですね。要するに今みたいなポーとしたような建物じゃなくて、イメージ的にそういう地域にふさわしい環境に即したような建物になるのかどうかというところです。

○京都府 今、申しましたように今回は西国風致地区に隣接をしているということで、まちづくりの計画でいいますと、資料1-1の地区計画本文がついておりまして、一番最後から2枚目の紙ですね。こちらに地区整備計画というのがございまして、この地区整備計画の一番最後のところに建築物等の形態または色彩、その他意匠の制限というのがございます。こちらの定め方としては、「外壁、屋根等の色彩、市街地の良好な町並みと調和に配慮したものとする」というふうにさせていただいておりまして、いずれにしても定性的な目標にとどまっているわけですが、今回の具体的な対応といたしましては、隣接する西国風致地区向日神社、この地域地区が目指す基

準なり趣旨に即した建物にしていきたいというふうに考えております。

○会長 どうぞ。

○委員 住民の方への説明会のところに令和3年7月26日の第2部にあります児童福祉施設等について、説明会の参加者から質問が出ていますね。児童福祉の施設を建てられるのかということをお聞きされているんですが、そちらのほうは、風俗営業法及び関連の条例との関係について検討していきますと、お答えになったときに、質問をされた住民の方はそれで「分かりました」というお返事だったんですか。

○京都府 分かった、分からないというのは、その方の個人の内心に関わる話ですので、お答えのほうは差し控えさせていただきます。御覧いただいたように、4ページの7月26日、建てることについて問題はないのかということ。質問の趣旨は記載しております風俗営業法などの関係法令上どうかということでございましたので、御覧いただいた内容でお答えをしたという事実でございます。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 質問なんですけれども、今回50年で建て替えるんですけれども、今後20年、30年後にどういう年代の世帯がどういうバランスで入居するのが理想で考えているのか教えていただきたいです。

○京都府 コンセプトが多世代居住でございますので、逆に子育て世帯100%でもいかなものかということは考えております。あるべきコミュニティミックスの姿というのは、例えば世帯構成比が、定量的にどういった形になるのかということについては、今、私ども具体的な数値は持ち合わせてございません。今後の団地の具体的な計画の中で、そういったビジョンを煮詰めていきたいなというふうに考えております。

○委員 例えば、子育て世帯ばかり増えると、30年後、40年後にまた違う世帯になってしまうので、やはりバランスのよい、いいまちづくりになるような計画をうまく取り入れながら、つくっていただきたいなと思います。

○会長 ほかはございますでしょうか。

○委員 ポイントはたくさんあるんですけども、全体的には大きくは高度地区が変更になって、15メートルが20メートルに、それで今現在、僕も何度も向日台団地に足を運んだことがあるんですけども。かなり老朽化が進んでまして、エレベーターが大きくはないと。なおかつ、かなり高齢化が進んでいるということなので、エレベーターつきの、せっかくエレベーターをつけるんだったら、やっぱり7階ぐらいが、駅からの距離とか周りの環境を考えるとベストかなと思うので、全体的には賛成だと思います。年齢層が、かなり高齢化が進んでいらっしゃると思います。多分、団塊の世代のときに入居されて子育てされて、子どもは巣立って、今は年齢層の高い方が入居されているんじゃないかなと思うので、早めに進んでいけて、今の方が新しいところで、住みよいところで住まわれるようになったらいいのかなと。それプラス、先ほど出ていました子育て世帯の方も合わさって、にぎわいのある府営団地になったら嬉しいなと思ってます。すみません、簡単で。以上です。

○会長 ありがとうございます。どうぞ。

○委員 先ほどのお話の中で、コミュニティミックスの話が出たと思うんですけども。その1つの根拠とか、どれでそれを誘導していくかというのが児童福祉施設等かと思うんですけども。一般論として、団地で問題になってきて地域の方も要望しているものとして、例えばスーパーマーケットとか、そういう公益性の話の中で論じるのはかなり難しい部分もあると思うのですが、そういう店舗ですよ。そのあたりは地域の方から、例えば建て替えに際して要望が出てくるというようなこともあったのかなかったのか。あるいは、次世代の団地だと思うので旧来のいわゆる団地のつくり方だけではなくて、プラス、スーパーをちゃんと入れるのであれば、そういうのがあってもよいかなとは思うんですけども。そのあたりはどのようなお考えでしょうか。位置づけで検討されていらっしゃるのでしょうか。

○京都府 非公開情報に相当するようなことまで含めた、自由な意見交換の場面では、色々コンビニがいいなとか、それぞれ皆さんの趣味嗜好に合うような店舗が来てくれ

るとありがたいなというような意見は、正直ございます。

今回、児童福祉施設等というふうにさせていただいたのは、やはり民間の進出ニーズだけに委ねられないような、公共として率先していくべき目標とは何かということ考えたときに、繰り返しになりますけれども、京都府政としての目標であったりとか、その社会的な要因として、子どもさんに増えていただきたいというような現状認識ですね。そういったことを踏まえまして、今の時点では児童福祉施設等とさせていただいているということでございます。

○委員 そこはよく分かりますけれども、一方でやはり高齢化が進んでいて、新しい世帯が来るにしても、買い物をどうするかという問題がつきまとうと思うので、そのあたりがうまく魅力として打ち出せないとか若い世帯がこの施設があるからといって来るとは限らないとか、何かもう一工夫、そこはあってもよさそうかなど。地区計画をつくるので、そういった店舗の誘導も含めて、普通に地区計画をつくらない状態もあると思うので、そのあたりの検討があってもいいのかなという印象を持ちます。

○事務局 委員からいただいております店舗等の関係なんですが、実は向日台地区のすぐ近くにスーパーやホームセンターとかがございまして、実際に資料1-2の地区の現況の航空写真でいいますと、向日台地区のちょうど左上に府道の交差点がございます。交差点のところに、南北の府道・中山向日線に沿って、大きな建物が2つありまして、手前がスーパーになっていまして奥のほうにはホームセンターがございまして、ある程度、身近に店舗等が揃っています。この中山向日線なんですが、ずっと路線に沿って南のほうに行くと、ドラッグストア等の店舗がございまして、比較的周辺に店舗等の施設が充実しているようなところがあると思います。

○委員 現況があまり分かってないところがありましたので、であれば大丈夫かなど。

○京都府 コンビニも市役所の東側にありますし、競輪場のところまで行きますと、食べ物屋さんとか、いろいろ充実して楽しいところがあります。

○委員 現況のところ、そういう説明があってもいいのかなと思います。それを伺

うと、むしろものすごく、その意味での利便性も高いと印象が変わるので。ありがとうございます。

○会長 この団地、供用停止してたんですよね。供用の停止はされてないですか。新入居者を。何年ぐらいされてたんですか。

○京都府 直近の募集は平成26年ですので、それ以降はとめています。

○会長 そうですよね。だからそういう意味で、結構若い人も住んでもおかしくない団地なんだけれども、新規入居ができなかったということで高齢化しているという要因が一つあると思うんですよね。決して若い人に人気のない地域ではないと思います。市役所も建て変わりましたし、これからホールもできますし、結構文化的なゾーンになってくるので、本当に府営住宅でよいのかという気もしますけれども。民間のマンションが建っても、しっかり入ってこられるんじゃないかなという地域になるのではないかと思います。そういう意味でもB地区の居住・交流ゾーンも、今後の動向を見据えて、しっかりと考えていっていただきたいなと思っています。

先ほどから話には出て来ていないんですけれども、スケジュール的にはどんな形になりそうですか。地区計画の話なので事業の話はともかくなんですけれども、大体どれぐらいのスパンですか。

○京都府 まず御覧いただいている地区計画3.7ヘクタール、プラス南北の府道を挟んだ3棟分を含めまして事業を行っていくわけですが、大きくは2つの事業工区で進めていくということを考えてございます。前半、後半の2つに分けるのは、南北で分けていくというふうに考えております。それは今年度から来年度にかけて具体的に検討を進めていくというスケジュールでございます。前半部分につきましては、さらに前半分、後半分に分け、今、私どもが目標にしておりますのは、令和7年から8年、令和8年度には前半部分の前半分を、そして前半部分の後ろ半分を、令和11年から12年ぐらいで考えております。今現在、こうしたまちづくりに関する手続を進めつつ、入居者様との調整であるとか、様々な調査関係、設計を進めていくという

ことになっております。

○会長 その中で転居させて建て替えていくという形をしていくので、結構時間はかかるということで、最後のB地区のほうにかかるのは、次の11年12年ということですね。

○京都府 早くても12年度以降になります。

○会長 12年度以降ですね。その時期まで、北側のB地区のほうはどういうふうな状態で私たちの目の前に現れてくるんですか。

○京都府 当面は、現状の住居が存続し続けると。

○会長 ずっと住んでいられる状態ですか。A地区のほう全部済んだ段階で、そこは空になるんですか。

○京都府 それも全体の再入居計画、一旦は今住んでおられる住戸から出て行っていただかないと除却ができませんので、そういった計画を立てながらということになります。

○会長 気になりましたのは、地区計画はいいんですけれども、事業の時間がすごく長いですけど、風致地区で、市民の人たちはとても楽しみに散歩されていたり、使っておられるところが、どれくらいの期間、どのように使うことができなくなるのかというところも気にしていただいて、なるべく事業が進んでいくところも楽しみにして見ていただけるくらいの気持ちで、進めていっていただけたらなと思います。

○京都府 今現在も新たに地区計画としてプロムナードというふうに銘打っておりますけれども、南側の市道からの既存通行実態もございます。こういったものをどうやって実施していこうかということ。それから、この地域周辺に含めましてトリムコースといいまして、ランニング、ウォーキングコースも一周5キロ程度のものが向日市の教育委員会さんの所管ですけれども設定しておられます。そういったものへの影響も考慮しながら、入居者と建築物、ハードという面だけではなくて、そうした現状の土地利用やニーズも踏まえた形で配置や工事計画なども検討していきたいというふう

に考えております。

○会長 分かりました。ありがとうございます。ということで、地区計画を外れたところまでお話を伺いましたが、ほかはいかがでしょうか。もうそろそろかなと思って
いるんですけれども。よろしいですか。特にございませんか。

なかなか、よくよく考えると、とても複雑で、いろいろなものが入り込んでいる地区計画ですので、その上に都市計画道路があって、それがまだ事業化されていないというような要素もあったりしますので、これから時間をかけながら柔軟に対応していただけたらなと思います。柔軟に対応できる地区計画になっているというふう
にみたいと思います。

いかがでしょうか、そのあたりのところで、特に御意見ございましたら。もう少し、こうしておいたほうが動きやすいんじゃないかというふうなところございますか。特に先ほど御意見ございました京都府とはいえ、京都府どこにでもある団地ではなくて、向日市らしい、この地域らしいものにしていける期待は大きいですので、これは地区計画以降のことにはなりますけれども。

特に地区計画で定められています細かいところよりも一番大事なものは、一番はじめの地区計画の目標ですね。そここのところを大体こういうのって、細かい数字とか、そういうのを皆さん気にされるんですけれども、そんなことよりも目標がちゃんと達成されるかどうかというところを一番大事に思っていて、いい目標が書いてありますので、それに沿うように進めていただけたらなと思います。

○京都府 今回、府営住宅建て替えに伴いまして、地区計画を提案させていただくというのは、京都府内では初めての事例でございます。

○会長 そうなんですね。

○京都府 御承知のように、平成14年の都市計画法改正によって、住民提案型の地区計画制度ができました。府内一円、向日市内でも2事例ほどございますけれども、いよいよこういう具体的に地域のまちづくり等と建て替え事業をリンクさせる中で、

我々も事業をさせていただくということでございまして、初の事例として、いろいろなモデルになるように頑張ってもらいたいというふうに考えております。

○会長 ありがとうございます。議事を進めますが、それでは御意見、御質問は出尽くしたということよろしいでしょうか。

(「はい」という声)

○会長 提案された地区計画の素案について、都市計画の決定手続を進めていく必要があると判断することに御異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」という声)

異議なしということで、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。付帯意見、特にございませんね。

それでは、これをもちまして本日の審議会を閉会させていただきます。皆様方の御協力により、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。それでは、司会にマイクをお返しいたします。

○司会 委員の皆様、ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、本日の審議会を閉会させていただきます。皆様、お忘れ物のないようお帰りください。本日はありがとうございました。

閉会 午後 3 時 2 8 分