

令和4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 令和4年8月18日(木)

午後2時10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 15名

(2) 出席委員数 14名

1号委員 青 木 嵩

〃 植 田 勝

〃 大 庭 哲 治

〃 北 澤 孝 之

〃 西 田 一 雄

〃 藤 本 英 子

2号委員 天 野 俊 宏

〃 上 田 雅

〃 福 田 正 人

〃 米 重 健 男

〃 和 島 一 行

3号委員 森 田 龍 矢

4号委員 西 川 克 己

〃 六 人 部 美 恵 子

[傍聴者] 2名

3 議事

(1) 京都都市計画特別用途地区及び用途地域等の変更案について(報告)

(2) 京都都市計画地区計画(森本東部地区地区計画)の変更原案について(報告)

4 閉会

令和4年度 第2回 向日市都市計画審議会

日時：令和4年8月18日

開会 午後2時10分

○事務局 予定より少し早いですけれども、皆さん、お揃いですので、ただいまから令和4年度第2回向日市都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日は、大変お忙しい中、お集まりいただき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と申します。よろしくお願いいたします。

初めに、お断りをさせていただきます。向日市夏のエコアクションによりクールビズでの服装になること、また、引き続き新型コロナウイルスの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、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ご使用いただくこと、出席者全員がマスクを着用していただくことを併せてご了承願います。

なお、本日の審議会は、15時20分頃の終了を予定としております。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いたします。本日の審議会を所要により井上委員が欠席されております。本日のご出席の委員は14名でございます。本市議会条例第6条第1項に定める定足数を満たしております。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、3号委員の向日町警察副署長の井上委員が欠席されておられますが、3号委員は関係行政機関の職員となっており、各機関からのご意見を伺うために、同規則第6条の規定により、向日町警察署交通課長の落田様にお越しいただいております。同規則第6条につきましては、会長が必要と認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を述べさせ、または、説明させることができるとなっております。落田様よろしくお願いいたします。

それでは、本日の議事、資料の確認をさせていただきます。お手元の次第をご覧ください。

本日の議事は報告事項といたしまして、一点目、「京都都市計画特別用途地区及び用途地域等の変更案について」、二点目、「京都都市計画地区計画（森本東部地区地区計画）の変更原案について」の二点でございます。

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ご用意いたします。

委員の皆様には事前に配付しております資料 1 - 1 のうち計画書と、資料 1 - 6 に修正がございましたので、修正版を配付させていただいております。お手元の次第の裏面が配付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、配付資料の一覧を参考にご確認をお願いいたします。資料 1 - 1 から 1 - 7、資料 2 - 1 から 2 - 3 が事前に配付した資料でございます。

なお、委員の皆様には、議事の一点目、「京都都市計画特別用途地区及び用途地域等の変更案について」、右上に「取扱注意」という記載しております資料を追加で配付させていただいております。本資料につきましては、既存住宅の具体となる個人情報に掲載しておりますことから、本審議会限りの資料とさせていただきます、議事が終了した時点で回収させていただきますので、ご協力をお願いいたします。

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、こ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、この後の進行につきましては、会長をお願いいたします。

○会長 それでは、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。暑い日が続きますけれども、本日も忌憚のないご意見を賜りますようどうぞよろしくお願いいたします。

本審議会は、原則公開で運営いたしております。ただ、先ほど事務局からも説明がありましたとおり、議事の一点目、「京都都市計画特別用途地区及び用途地域等の変

更案について」、5月16日に開催いたしました、第1回の都市計画審議会におきまして、本審議会委員から特別用途地区内の既存住宅の位置、面積、並びに軒数など、具体的な情報提供についてご要望がございました。これらにつきましては、向日市情報公開条例第6条、第1号の規定に該当いたしますので、一般には公開せず、本審議会委員に限りまして、先ほどご説明いただきました右上に「取扱注意」とあります既存住宅を掲載した資料を配付しております。

また、資料につきましては、本議事終了後に回収をさせていただきたいと思っておりますので、ご了承のほどよろしくお願いたします。委員の皆様からの意見及び質疑応答につきましても、個人情報を含めた上で発言していただきますよう重ねてお願い申し上げます。また、本議事を議論するために、追加で配付している資料でございますので、知り得た情報につきましては、他言しないようご注意願います。よろしいでしょうか。

それでは、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 それでは、本日の審議会の傍聴を許可したいと思います。

傍聴者に入室していただきますので、しばらくお待ち願います。

【傍聴者 入室】

○会長 それでは、議事に入りたいと思います。

報告事項（1）「京都都市計画特別用途地区及び用途地域等の変更案について」、事務局から説明をよろしくお願いたします。

○事務局 それでは、「京都都市計画特別用途地区及び用途地域等の変更について」、ご説明させていただきます。私は、都市計画課の近藤と申します。どうぞよろしくお願いたします。説明は前のスライドを使用いたします。委員の皆様にはお手元にスライドを印刷した資料を配付しておりますので見やすいほうをご覧ください。

また、先ほど会長から説明がありましたように、5月16日に開催いたしました、

第1回都市計画審議会におきまして、本審議会委員から、特別用途地区内の既存住宅の位置、面積、軒数など、具体的な情報提供についての要望がございました。こちらにつきましては、向日市情報公開条例第6条第1号の規定に該当いたしますので、一般には公開せず、本審議会委員に限り、右上に「取扱注意」とあります既存住宅を掲載した資料を配付しております。また、個人情報になることから、資料につきましては、本議事終了後に回収させていただきますのでご了承願います。委員の皆様からの意見及び質疑応答等についても、個人情報を控えた上で発言していただきますようお願い申し上げます。また、本議事を議論するために追加で配付している資料になりますので、知り得た情報につきましては、他言しないよう注意願います。

それでは、内容についてご説明いたします

まず、現在進めております、都市計画変更の手続きの状況についてでございますが、去る5月16日の都市計画審議会におきまして、京都都市計画特別用途地区及び用途地域等の変更原案を報告させていただきました。その後、まちづくり条例によります案の作成手続きといたしまして、原案の縦覧を6月14日から28日までの期間実施いたしました。

この期間中に原案の説明会を計4回開催し、4回目は参加者がいなかったことから、計3回実施し、原案についてのご説明を行いました。そして、公の場でご意見を頂戴いたします公聴会を7月5日に設定いたしましたが、公述人の申出がなかったため中止しております。

これらの手続きを経て、作成いたしました都市計画案を、後ほど、ご説明させていただきます。なお、内容につきましては、原案と同様となっております。

今後の手続きといたしましては、都市計画法に基づき2週間の縦覧を行い、この間、案に対してご意見のある方からの意見書をお受けし、都市計画審議会に付議させていただきます、ご承認いただきますと都市計画決定・告示の手続きを行っていく流れとなります。

続きまして、都市計画案の説明に移ります。次のスライドにまいります。

それでは、今回、見直しを検討しております地区につきまして、まずは、大まかな位置付け等をご説明させていただきます。

スライドには、本市の都市計画総括図を表示しておりますが、今回の見直し対象地区は、青枠と赤枠で囲っている部分でございます。現在の用途地域は水色の工業地域となっているところでございます。こちらの工業地域の歴史は古く、約50年以上前に工業地域に指定された後、多くの工場・倉庫や商業施設が立地し、今日に至っております。

今回、この工業地域を、青枠で囲っております、工業を保全する特別用途地区検討地区と、赤枠で囲っております、住環境を保全する準住居地域検討地区の2つに分けて、それぞれ都市計画の見直しを考えております。それぞれの地区の概況と変更内容につきましては、この後、詳しくご説明させていただきます。

次のスライドにまいります。

まずは、特別用途地区検討地区からご説明させていただきます。

スライドには、工業を保全する特別用途地区検討地区を赤枠で囲って表示しております。

まず、地区内の土地利用の現況をご説明させていただきます。工業・流通業用地を青色、商業用地を薄い赤色でお示ししております。地区内におきましては、大都市に近く、幹線道路沿道という好立地条件であるほか、工業や流通業の集積地として、産業機器製造工場、合成樹脂等の製造工場、運輸倉庫施設等の工場関連の施設、企業の本社社屋、物品販売店舗、飲食店などが立地しており、ご覧のとおり、工業・流通業・商業用地として利用されている土地が多いことが見てとれます。

こうした本地区の土地利用の現況を踏まえ、危惧しております事案、課題につきまして、次のスライドでご説明させていただきます。

次のスライドへまいります。

それでは、本地区における課題について、ご説明させていただきます。

本地区は、先ほどご説明しましたとおり、工場や物流倉庫、事業所などが多く立地しており、市としましては、工業を保全していくべき地区であると考えております。しかしながら、工場等の移転により大きな空き地が生じた際、現行の規制では、その空き地に、住宅の立地を完全に規制することができない状況にあります。住宅が新たに立地してしまった場合、新たに地区内に入ってこられた住民と、既存の工場との間に、騒音問題等のトラブルが発生することが想定されます。

全国的に見ましても、こうした住工の混在によるトラブルは多く発生しておりまして、本地区におきましても、工場等の操業環境が悪化してしまい、結果的に、工業・流通業・産業の集積地としての魅力が低下してしまう恐れがあると懸念しております。

次のスライドにまいります。

先ほど、ご説明しましたとおり、新たな住宅の立地によるトラブルが懸念されることから、用途地域に基づく用途規制の強化や緩和ができる制度でございます特別用途地区を指定することで、本地区の工業用地としての魅力をさらに高めたいと考えております。指定する内容については、都市計画法においては、種類・位置・区域を、定め、建築基準法に基づく条例において、建築物の用途の制限及び例外規定を定めさせていただく予定となっております。

続きまして、それぞれ指定する内容について、ご説明させていただきます。

次のスライドにまいります。

まず、都市計画法において、決定する内容をご説明させていただきます。

現在、指定している用途地域の工業地域はそのままに、用途地域に基づく用途規制の強化や緩和ができる制度でございます特別用途地区であります、工業保全地区の指定を新たに行います。

また、位置及び区域については、お配りしております、資料1-1のほうになっております。

次のスライドにまいります。

続きまして、特別用途地区の具体的な制限内容を定め、工業保全地区建築条例につきまして、ご説明させていただきます。詳細は、資料 1-5、1-6 をご覧ください。

条例の内容でございますが、建築物の用途の制限につきましては、建築することができない建築物として、(1) 住宅、(2) 共同住宅、宿舎または下宿、(3) 老人ホーム・福祉ホーム、その他これらに類するものとしております。ただし、住居系用途の立地につきましては、現在、向日市まちづくり条例に基づきまして、平成 20 年から規制を行っておりますので、今回、特別用途地区を指定することによる実質的な変更はございません。

次に、例外規定についてご説明いたします。

まず、既存住宅に対する制限の緩和内容についてでございますが、現在、地区内に既存住宅が数軒ございますが、新たな住宅の立地を規制するものですので、既存の住宅については、従前と同一用途での建替え、増築、改築を可能とし、その際、既存住宅の床面積の 1.2 倍まで建築していただくことができるものとしております。

次に、特例による許可についてですが、事業所の安定した操業環境を害する恐れがないものや、公益上やむを得ないものにつきましては、制限を適用しないこととしております。また、特例許可に当たっては、あらかじめ利害関係者から意見聴取を行う公聴会を開催し、本都市計画審議会での意見聴取を行うこととしております。

以上が、建築条例で定める特別用途地区の制限内容でございます。

こちらの建築条例の案につきましては、今後、本市の市議会でご審議いただき、都市計画の決定の告示と、建築条例の施行をあわせて行いたいと考えております。

特別用途地区検討地区の変更内容につきましては、以上となります。

続きまして、もう一方の準住居地域検討地区の説明に移らせていただきます。

次のスライドにまいります。

それでは、準住居地域検討地区についてご説明いたします。

スライドでは、住環境を保全する、準住居地域検討地区を赤枠で囲って表示しております。地区の位置としましては、外環状線と交差する国道171号沿いの南北に細長い区間となります。

まず、地区内の土地利用の現況をご説明させていただきます。地区内には、青色の工業・流通業用地はなく、大半が薄い赤色の商業用地となっております。また、本地区に隣接する西側は、黄色で示しておりますが、住宅を中心した土地利用がなされているのがわかります。写真とあわせて見ていきますと、一つ目が交差点付近から北側方向に地区を撮影したもの、二つ目が交差点付近から南側方向に地区を撮影したものでございます。写真からもわかりますように、地区内には、ガソリンスタンドや事務所、飲食店等が立地し、幹線道路沿道としての活用がなされている一方で、地区内に隣接する西側では、戸建て住宅が広がっている状況となっております。

なお、変更を考えておりますのは、国道171号の境界から、25mの区間となります。参考程度ではございますが、写真の赤い点線がおおよそ25mのラインでございます。こうした地区の土地利用の現況を踏まえ危惧しております事案、課題について、次のスライドでご説明させていただきます。

次のスライドにまいります。

続きまして、本地区における課題について、ご説明させていただきます。

本地区は、先ほどご説明しましたとおり、工業・流通業用地としての利用はなされておらず、地区に隣接する西側には住宅が広がっており、市としましては、今後、住環境を保全していくべき地区であると考えております。

しかしながら、事務所等の移転により空き地が生じた際、現行の規制では、その空き地に、工場の立地を規制することができない状況にあります。工場が住宅に密接して立地してしまった場合、既存住宅の住民と、新たに立地した工場との間に、騒音問題等のトラブルが発生することが想定され、住環境が悪化する恐れがあると懸念して

おります。

そのため、今回、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を可能としつつ、その後背地も含めた住環境に配慮し、住宅と工場といった、用途の広範な混在等を防止する、都市計画の変更を考えておりますので、その内容につきまして、次のスライドで、詳しくご説明させていただきます。次のスライドにまいります

先ほど、ご説明しましたとおり、本地区は工業地域ではございますが、実際には、工場等の立地は進んでおらず、地区に隣接して住宅地が広がっている状況でございます。そこで、今後、住宅と工場の混在を防止するため、本地区におきましては、用途地域を工業地域から、住環境を保全するため、準住居地域に変更し、新たに建築物の高さを制限する、第2種高度地区、及び市街地の安全性の向上を図るため、準防火地域の指定を行います。住居地域に変更しますと、工業系用途の制限が強化されることとなり、立地できる工場や自動車整備工場に制限が生まれる一方、新たに幼稚園、学校、病院等の立地が可能となります。事務所・店舗、住宅につきましては、これまでどおり建築可能ですので、既存の建物等への影響はほとんどございません。

準住居地域検討地区の変更内容につきましては、以上となります。

次に、今後の手続きの流れについて、ご説明させていただきます。

冒頭、簡単にご説明しておりましたが、令和4年度第1回都市計画審議会におきまして、都市計画変更の原案を報告させていただきました。

その後、まちづくり条例によります案の作成手続きとしまして、原案の縦覧を6月14日から28日までの期間、実施し、縦覧された方が1名おられましたが、意見書の提出は0件でございました。

また、この期間中に原案の説明会を計4回開催し、4回目は参加者がいなかったことから、計3回実施し、35名の方が説明会に参加されました。そして、公の場で、ご意見を頂戴いたします公聴会を設定いたしましたでしたが、公述人の申出がなかったため、中止しております。

これらを踏まえまして、都市計画案を作成し、本日、都市計画法に基づき、都市計画審議会へ案の報告をさせていただいております。この後、都市計画案の公告・縦覧を予定しております。

この都市計画案につきましても、ご意見のある方は、縦覧期間中に向日市へ意見書の提出を行うことができます。都市計画案の縦覧を経た後、都市計画審議会に付議し、ご承認をいただいた場合、都市計画の決定・告示を行っていく流れとなります。

なお、特別用途地区（工業保全地区）につきましては、都市計画の決定告示とあわせて、建築条例の施行を行いたいと考えております。

最後に、参考として説明会における質疑応答の内容について、ご説明いたします。

次のスライドにまいります。

先ほど、ご説明しましたとおり、今回の原案の縦覧期間中に、意見書の提出及び公聴会での公述の申出はございませんでしたが、参考までに説明会における質疑の内容につきまして、ご説明いたします。

スライドの内容は、資料1－7を抜粋したものでございます。

それでは、主なご意見及びご質問について説明させていただきます。

はじめに、本都市計画変更に関する必要性に関するご意見として、「住工混在によるトラブルは付いてまわるので、事前の変更は良い。」といったご意見がございました。このご意見への市のお答えとしましては、「本都市計画変更に関しては、工場等の操業環境の保全と住環境の保全を目的としたものであるため、市としましては推し進めていくべきものであると思っております。」としております。

次に、規制内容に関するご質問として、「平成20年から条例で規制をかけているので、実質的な変更はないとはどういうことか。」や、「工業保全地区になった場合、住宅は建てられないわけだが、今でもそうなのか。」といったご質問がございました。これらのご意見への市のお答えとしましては、「住宅と工業が混在した場合、トラブルが起きやすいため、昭和47年に策定した向日市総合計画以降において、本地域に

つきましては、住工を混在させないとしたところです。その後、平成20年に向日市まちづくり条例において、当分の間、工業地域での住居系の建築等は認めないし、現在、開発が行われる際には、市で指導しているところでございます。」としております。

次に同じく、規制内容に関するご質問として、「規制がかかる住宅は何軒くらいあるのか。また、今建っている住宅は建替えできないということか。」や、「地区内に住居を建てて住むということは可能か。」といったご質問がございました。

これらのご意見への市のお答えとしましては、「既に立地している住宅は数軒あり、お住まいの方につきましては、引き続き居住していただくことができます。また、既存の住宅について、特別用途地区の決定にあわせて制定する建築条例により、一定の範囲内で増改築等していただけるよう、緩和措置を設ける予定としております。ただし、今後、新たに新築を建てるということはできません。」としております。

次に同じく、規制内容に関するご意見として、「売却する場合、地価が下がり、住宅業者は買ってくれない。売りにくくなる。」といったご意見がございました。このご意見への市のお答えとしましては、「地価につきましては、利便性やその他様々な要因で変動するものなので、特別用途地区の指定による制限のみによって地価の低下につながるとは考えておりません。また、工業地域における住宅との混在について、効率的な工業系の土地利用が実現できる環境でないことから、地価を下落させる場合もございます。本市と同様の特別用途地区を指定された他市の事例では、特別用途地区と、隣接する指定していない地区の地価の推移を比較されたところ、特別用途地区内の増加率が他の地区より高くなっております。」としております。

以上をもちまして、簡単ではございましたが、説明を終わらせていただきます。

○会長 事務局、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、ご質問がございましたらご発言いただければと思います。いかがでしょうか。お願いします。

○委員 何点か確認したいんですけども、先ほどの説明の中で工業を保全する特別

用途地域にして、工業に特化していく方向としては非常に望ましいと思っているんですけども、先ほど説明のスライドの中にありました、何も色を塗っていないところは、現在、例えば駐車場とかそういうオープンスペースとして使われて、未利用地的なものはあるのかなのかというのを一点確認したい。

準住居にかわる地域についても、同じように広いところがあると思うんですけど、そこは見ている限りは農地みたいな形になっているように思う。現在の用途としては、農地のままで残っていて、以前から議論になっています生産緑地の指定がされているところが広がっているのか。そういう指定はないけれども、営農されて農地になっているのか、白いエリアの現状を確認させていただきたいと思います。

○事務局 前にスライドをもう一度、表示させておりますが、白いところは、まさに今委員が言われておられましたとおり、生産緑地がございます。それ以外は、公共施設としまして、例えば、ポンプ場の工場であったり、簡易裁判所であったりといったものがございます。

○委員 特別用途地区において、工業が今後張り付いていくべきだという地域について、白いところに生産緑地があるということですか。

○事務局 おっしゃるとおりです。生産緑地がございます。生産緑地は当初指定のものになりますので、地区として500平方メートル以上、また、田んぼ単位でありますと一反とか言いますが、細長くございますので、かなりの面積がございます。

○委員 基本的には、白地になっているところは一筆、一筆、所有者がおられて、現在、商業地域とかになっている駐車場的な意味合いで広がっているところもあるんですか。

○事務局 基本的に、商業施設の駐車場となっているところは薄い赤色を塗っていますし、単体で駐車場を営んでいる場合につきましても、商業施設として塗っている場合がほとんどでございます。基本的には商業と工業を色分けして、それ以外のものについて白抜きになっているというふうに考えていただければ結構です。白抜きの中

にはもちろん生産緑地もありますし、公共施設等の敷地も入っているとお考えください。

○委員 準住居地域に関するところについても、白いところは同じですか。

○事務局 はい、準住居に変更するところについても、北側に白いところがございませうけれども、こちらは生産緑地です。

○委員 生産緑地になっている農地が残っているということですね。

○事務局 はい、そのとおりです。

○会長 よろしいでしょうか。ありがとうございます。ちなみに白い部分は、住宅も入っていますね。

○事務局 はい。

○会長 ほか、いかがでしょうか。はい、お願いします。

○委員 こんにちは。どうぞよろしくお願ひいたします。

既存住宅に対する制限緩和のところに、従前と同一用途での建替えのみが可能であるというふうに読み取れるんですけども、作業場と併設された併用住宅の建替えの場合、併用住宅としてでしか建替えられないのか。また、住宅として建替えられる場合は、既存住宅の床面積の1.2倍という適用は、どのあたりまで効力が及ぶと考えておられるのか。現時点でわかる範囲で結構ですので教えてください。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 併用住宅の場合は、作業場と住宅が一緒になっているんですけども、今回の緩和では、基準日時点における住宅部分の床面積の1.2倍までであれば増築等を行うことができるものとなっております。

○会長 よろしいですか。

○委員 建替えの場合は住宅だけで建替えられるのですか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 仮のケースとしまして、工場部分が50平方メートル、住宅部分50平方

メートルとすると、住宅部分で建替可能なのは1.2倍の60平方メートルになってきます。建替えるときに、この場所が例えば、建築基準法上の容積率が200パーセント、建蔽率が60パーセントでございましたら、残り部分に関しましては、工業地域としてできる用途であれば使っていただいて結構ですという形になります。

○会長 はい、お願いします。

○委員 はい、ありがとうございます。

あと一点だけ、前回、この地域の中の既存住宅の方々への説明が重要であるというふうな話が出ていたと思うんですけども、そのあたりはどのような状況になっているのか教えてください。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 現在、お住まいの方については、一軒、一軒、ご自宅のほうへ訪問をいたしまして、本都市計画変更についてご説明をさせていただきました。あわせて、今後の建替え等の状況についてもヒアリングさせていただいております。現地点においては、将来的な建替え等については未定ということでした。

また、既にお住まいの方につきまして、引き続き居住していただくことができることや、一定の範囲内で増改築をしていただけるよう緩和措置を設ける予定ということについて、ご説明させていただいたところ、本都市計画変更について、特段のご意見、反対のご意見等はなかったところでございます。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 ありがとうございます。

○会長 ほか、いかがでしょうか。はい、お願いします。

○委員 居住されている方に対する説明を個別にされたという理解でいいですね。生産緑地の土地所有者など、居住されていない場合については、特別用途地区の規制内容等については説明されていて、説明会も4回目の参加者が誰もいないとか、公述人がいないという結果になっているのでしょうか。その辺の説明は徹底されているのか

が危惧されるので、どうされているのかお聞きしたいんですけれども。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 この特別用途の検討地区内に生産緑地をお持ちの方はもちろん、地区内に建物を所有している方、土地所有者の方に対し、本都市計画変更に関する概要を郵送いたしまして、説明会についてもご案内をさせていただいております。実際、生産緑地をお持ちの方も説明会に来られています。説明会の中で住宅系の規制とか変更内容を説明させていただきまして、手続きの中で意見等を頂くようにしたんですけれども、一定、皆さんからはご理解を得ているというような状況であると考えております。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 ということは、基本的には居住されている方と生産緑地などの土地をもっておられる土地所有者からは、内容の提示が前提にあって、意見も公述もなかったという理解でいいですか。

○事務局 おっしゃるとおりです。

○会長 はい、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。よろしいですか。お願いします。

○委員 すみません。一点だけ、既存住宅の規制緩和の面積についてですけれども、1.2倍とされている理由をお教えいただければと思います。

○会長 お願いします。

○事務局 床面積の1.2倍というのは、建築基準法施行令の137条の7に定められている数値でございます。

○会長 ルールに従っているということで、よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。私から一点、よろしいですか。最後に参考で説明会の質疑と市の対応についても説明いただき、ありがとうございます。基本的には、この案に対して多くの影響を及ぼすようなご意見、あるいは、ご質問等はなかったという理解でよろしいですか。

○事務局 はい、ありませんでした。

○会長 はい、わかりました。ありがとうございます。承知しました。

よろしいでしょうか。こちらについては、もう一回、議論の場があるということでございます。次回が議論の最後ということでございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、一旦、この議事につきましては、終わらせていただこうと思ひます。

それでは、配付しております取扱注意の資料につきましては、今から回収をよろしくお願ひいたします。

【資料回収】

○会長 回収は終わりましたでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議事に進めさせていただきたいと思ひます。

報告事項の二番目、京都都市計画地区計画（森本東部地区地区計画）の変更原案についてということで事務局からご説明をよろしくお願ひいたします。

○事務局 それでは、森本東部地区地区計画の変更原案について、まちづくり推進課の大西から説明させていただきます。

ご説明に際しましては、お手元に配付しております資料と、前に映しておりますパワーポイントを用いて行いますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

まずは、これまでの経過について、ご説明させていただきます。

今回の地区計画は、まちづくり条例の都市計画提案制度を活用した、本市で初めてのまちづくりとなっております。平成31年1月に、まちづくり協議会から地区計画の提案を受け、都市計画審議会やまちづくり審議会での審議を経て、令和元年9月に、地区計画の都市計画決定を行いました。

その後、地区計画の実現に向けまして、令和元年12月に、土地区画整理組合を設立、令和2年7月から、区画整理の造成工事、同年10月から、事務所の造成工事それぞれに着手されております。

次に、地区の特性についてご説明させていただきます。

この地区の周辺は工業地域に指定されておりまして、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、J R 向日町駅や府道からのアクセス性が大変良く、交通利便性にすぐれた地域となっており、産業施設の立地に適した地域となっております。

次に、地区の課題ですが、この地区は、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きましたが、農業従事者の高齢化や後継者の不足といった課題から、農地転用が進みまして、無秩序な市街化が進行していくことが懸念されておりました。

また、これまで、主に農地として土地利用がなされてきたこともありまして、地区内には、車のすれ違いや、緊急車両の進入も困難な農道も多く、都市計画道路牛ヶ瀬馬場線などの幹線道路の整備が課題でありましたが、都市基盤整備についても、利便性や安全性を抱えた地域ということが大きな課題でありました。

地区計画とは、地区の特性や課題を踏まえまして、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・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になります。

本地区の特性や課題は、先ほど説明しましたとおり、「産業施設の立地に適した地域特性である」、「周辺環境の悪化や都市基盤整備などに課題が生じている」といったことから、そこに、地区計画を定めることによって、「無秩序な市街化の進行や営農環境の悪化を防止する」、「駅への至便性を生かして都市型産業の高度集積を図り、産業拠点形成する」、「公共施設の整備により、良好な都市環境を形成する」といったことを目指しております。

そして、これらにより、本地区の計画テーマの「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まちづくりの目標としております。

続きまして、現在の状況についてご説明させていただきます。

現在、本地区に定めた地区計画に沿って土地区画整理事業の施行や産業施設の立地

が進められております。土地区画整理事業については、約12ヘクタールの区画整理を令和元年から令和4年度までの予定で進められておりまして、道路や公園などの都市基盤整備や産業地や農地、住宅地の整備を行っております。

画面の航空写真でございますが、現在も事業中ではございますが、都市計画道路牛ヶ瀬馬場線などの幹線道路や区画道路の一部が完成しており、一部の道路が供用が開始されている状況でございます。

次に、周辺事業の状況についてでございますが、地区計画決定後、地区周辺ではJR向日町駅への利便性や安全性を向上させるとともに、まちの活性化や駅周辺のにぎわいの創出を目指し、駅の東口開設に向けた東西自由通路や駅前広場の整備、駅周辺における新たなまちづくりとしまして、市街地再開発事業が進められております。

また、国道171号とJR向日町駅を結ぶ都市計画道路の向日町上鳥羽線や森本東部地区と向日町上鳥羽線を結ぶ南北の都市計画道路牛ヶ瀬馬場線など、駅アクセス道路の整備を向日市と京都市で連携して進めております。

次に、地区計画の変更内容についてでございますが、これまで説明したとおり、地区内では地域特性を生かした新たな産業拠点の形成とともに営農環境や居住環境の保全を図るため土地区画整理事業が施行されております。

また、周辺では近接するJR向日町駅において東西自由通路の整備や駅周辺の市街地再開発事業が進められているとともに、アクセスする道路の整備も進められておりまして、本地区における産業施設の立地環境が大きく向上しております。

このことから、駅周辺整備などの都市計画事業と一体的に産業拠点の形成を図るため、本地区北側の農地地区につきまして産業地区に変更いたします。

現在、本地区計画では、地区を3つに区分しております。水色で着色しております、A1、A2地区が産業地区となっております。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や高度利用を図ることとなっております。

黄色で着色しております、こちらがB地区になっておりまして、こちらのB地区は住宅地となっております。地区内に存在しておりました既存住宅を居住に適した地区に集約することで、住環境の保全を図ることとしております。

そして、緑色に着色しておりますC地区が農地地区でございまして、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うこととなっております。

今回の地区計画の変更箇所でございますが、赤丸で示しました一番北側のJR向日町駅に隣接する地区でございまして、現在は農地地区となっておりますが、これを産業地区へ変更するものとなっております。

また、地区区分の変更に伴いまして、2号緩衝緑地の形状や面積を一部変更するものでございます。

最後に、今後の手続きについて、ご説明させていただきます。

一番上の緑色部分、こちらが本日の都市計画審議会でございます。今後、市まちづくり条例に基づきまして、原案の公告・縦覧を実施いたします。これらを踏まえまして、都市計画案を作成しまして、都市計画審議会において案の報告を行い、その後、都市計画法による、都市計画案の公告・縦覧を予定しております。

さらに、都市計画案の縦覧を経た後、都市計画審議会に付議し、ご承認をいただいた後、都市計画の決定・告示を行っていく流れとさせていただきます。

以上で森本東部の地区計画の変更原案の説明とさせていただきます。ありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。今回、原案ということでご報告になります。ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局からの説明につきまして、ご意見・ご質問はいかがでしょうか。はい、お願いします。

○委員 よろしくお願ひいたします。この計画変更についてなんですけれども、当然

だと思えるんですけども、土地所有者の方の了解、合意というのは得られているのかどうかというのをまず確認しておきたいと思います。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今回の地区計画の原案について、農地所有者の方はもちろんですけども、地区計画区域内で事業をされております土地区画整理組合のほうにも説明を行ってございまして、理解を得ているところでございます。

○会長 よろしいですか。はい、お願いします。

○委員 ありがとうございます。なかなか個人情報があるので、言いにくいかもしれないんですけども、なぜこのタイミングだったのかということもお聞きしたいなど。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今回の地区計画なんですけれども、今回の地区計画の大きな土地利用方針としまして、営農を継続される農地につきましては、営農環境に配慮して、地区の南側に集約していこうというところと、先ほど説明しました農業従事者の高齢化や後継者不足という状況で営農が困難な農地につきましては、駅に近接する地区の北側に集約して、産業地区として土地利用転換を図っていくという計画でございます。

今回、北端に農地地区が残っている部分につきましては、もともと寺戸川より北側で営農されていた農地所有者からの強い希望で、この場所で営農したいというご意見を反映して、現在の地区計画を作成しました。

その結果、現在、北端に農地地区を設けた計画となっているんですけども、営農継続を希望されていた農地について相続が発生して、ご家族でお話し合いになった結果、後継者がおられないというところで営農継続が困難というご判断をされたことから、今回、ここの地区についても産業地区に変更していくというところでございます。先ほどご説明したとおり、区画整理事業の造成工事が進捗してございまして、農業地区ではなく産業地区に変えていくというところで、今が最後のタイミングということで変更に至ったところでございます。

○会長 いかがでしょうか。よろしいですか。営農予定者が断念された、そういうご事情があって、今回、変更に至っているということでございます。

ほか、いかがでしょうか。はい、お願いします。

○委員 農地の営農困難ということで産業地区に変更ということなんですが、あわせて緩衝緑地を変更するということですが、全体として、緑化の規定を変更はしなくても大丈夫なものなのでしょうか。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 もともと設定しておりました2号緩衝緑地なんですけれども、こちらのほうは農業地区と産業地区を分けるために設定していた緑地でございます。

今回、北端の農業地区がなくなりますので、農業地区と産業地区の間の東西方向にあった緑地についてはなくなるんですけれども、産業地区と東側の隣接地の間にも緩衝緑地を設けておりますので、その部分の形状を北に伸ばす形に変更しております。ですので、緑地の面積で縛ったというところではなく、地区を分けるためと、隣接地との緩衝帯ということで設けています。

○会長 いかがでしょうか。はい、お願いします。

○委員 すみません。もう一点、農地からの変更ということなんですが、これは貯留槽の計算とかに影響はないのでしょうか。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今回は都市計画の変更でございます。今後、都市計画が変更ということになると、それに基づいて、区画整理事業の事業計画にも変更が生じてまいりますので、貯留槽等の変更につきましては、また、その中で協議をされることと考えております。

○会長 はい、よろしいでしょうか。付随的に変更をする部分が新たに生じる可能性があるということですかね。よろしいでしょうか。ありがとうございます。では、お願いします。

○委員 ちょっと確認です。この森本東部地区全体は、現在の用途地域としては、市

街化調整区域になるんですね。開発するのはむしろ進める方向での理解なんですけれども、今のところ、B地区は住宅地区という形になっているんですけれども、市街化調整区域は変わらないとしたときに、そこにこの住宅が張り付いていったりというようなことで、本来なら、開発した地域は市街化区域にして、それなりの都市整備をすべきだというのが私は基本的な考え方なんですけれども。これが市街化調整区域のままいくとなったときに、いくつか制限は受けるけれども、市街化調整区域ですから、住宅は立地させないようにする。農地として永續させていくというのが、市街化調整区域のメインなんですけれども、都市計画的な意味合いからしたときに、本来、規制としてあるべきものをどちらに行くのか、行かないのかというあたりが非常に悩ましいところだなと思っている。ちょっとその辺の住宅地区の位置付けと農地地区として、今後、例えば、市街化調整区域における生産緑地的な扱いになるのか、地区計画区域内における農業地域というちょっとよくわからないイメージの規制になるような感じがするんですけれども、将来的にこういうところはどうなるのかなというのがイメージとしてわからないんです。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 この区域は市街化調整区域でありまして、将来的に市街化区域に編入するのかどうかというところが大きなご質問かと思うんですけれども、それにつきましては、現在、まだ事業を継続中ということもありまして、検討段階まで至っていないところです。ただ、我々としましては、今回、市街化区域に編入できないという前提があって、地区計画制度を活用してこの事業を進めているということになります。目指すところとしましては、未利用地をうまく活用して市の活性化に繋げることが大きな目標ですので、市街化区域への編入等については、今後、検討していくべきことと考えております。

○会長 はい、お願いします。

○委員 ということは、住宅地区と書いてあるところは、市街化調整区域としての基

本的な扱いを見ますと、通常農家用住宅とか、いわゆる普通の住宅が建てられないというのが原則としてあると思うんですけれども、そういうような土地であり続けるのか、また、何か特例的なものが設定できるのか。その辺は悩ましいなどは思っているんですけれども、それを土地所有者の方も了解の上でそれを区画整理事業としてやろうという話になっているのか確認したいんですけれども。

○事務局 住宅地区（B地区）につきましては、元々この地区計画の区域の中にあつた既存住宅を集約して、あの位置にもっていったということになっておりますので、住宅に住まわれる方々はもちろん了承のもとでB地区の住宅に移動していただいています。

○委員 ということは、土地を売っても基本的には家は建てられないんですか。

○事務局 それは既存建築物がありますので。

○委員 そこは建替えたらいわけね。それ以外の空地のところについては、基本的には家は建てられませんよという理解でいいんですか。そのことは、土地所有者も了解されているということなんですね。

○事務局 はい。

○会長 よろしいでしょうか。補足等はよろしいですか。

○事務局 資料2-2の4ページに、住宅地区（B地区）の建築物等の用途制限を書かせていただいております。

○会長 資料2-2ですね。

○事務局 資料2-2の4ページ目です。こちらの真ん中のほうに、住宅地区（B地区）、約0.9ヘクタールという最初のところに、建築物の用途制限ということで書いておまして、そこで（1）から（6）まで書いているところ以外の建築物は建築してはならないという決まりになっております。先ほどのご指摘のあつた住宅であれば、B地区には建築可能です。

○会長 どうぞ、お願いします。

○委員 この表現では建てられるというのが住宅となっているんですけども、これは誰でも建てられるんですか。

○事務局 そうです。

○委員 所有者の方が誰か第三者に売って、その売った人が農業者でなくても建てられるということなんですか。

○事務局 そういうルールなので。

○委員 それは何か市街化調整区域における特例みたいになっているんですか。

○事務局 まずは、線引き制度の話が前提にございまして、都市計画法が施行されました昭和43年、向日市では昭和46年に、京都府のほうで市街化区域と調整区域に分ける線を引かれました。そのときに調整区域にありました家は既得権をもっておりまして、建替え等は全て可能になっております。その中で今回の場合は、調整区域のままで区画整理事業を実施しておりますので、そういった方々の住宅を集約した場所につきましては、都市計画法に定める地区計画制度の中で建替えが可能となっております。区域内の土地に関しましては、地区計画制度の中で建替えが可能というふうに理解していただければ結構でございます。地区計画を設定しないところでも、既得権はもっておられますので、その方が個別に京都府と協議をされまして、建替えをしておられるという状況でございます。

○委員 ちょっと私、勉強不足なので、つまり市街化調整区域だけれども、地区計画の設定されているエリアにあれば、住宅地区と書いてあるところは土地の売買と家の所有者が区画整理事業をやる人でなくて、そこから購入した人も家が建てられるということですか。

○事務局 建てられます。

○委員 それは地区計画制度の中でそうなっているということなんですか。というのは、市街化調整区域における地区計画制度というのは、私あまり勉強していないからちょっとよくわかっていないところがあるので申し訳ないんですけども、通常でい

けば市街化区域になりますから、市街化調整区域内における区画整理事業というのはとりあえず面的整備ということになりますね。

○会長 そうですね。かなり特例ですよ。もともと当初は市街化区域に変更できればという検討があったんですが、それはどうやら難しいと。京都府からもやるのは難しいというお話もあって、その中でも、やはりこういった産業地区等を進めていく中で、地区計画を採用したというところかと認識しています。

○事務局 この調整区域の地区計画制度自体は全国的にも多くございます。

○委員 そうしたら、住宅地区と書かれているところは、区画整理事業ですから、もともとの地目が宅地でないといけないんですか。

○事務局 おっしゃるとおりでございます。

○委員 もともとの地目が宅地のところについて、同一面積に確保されるということになっているというのが条件ですか。

○事務局 それが区画整理法の換地といたしまして、阪急洛西口駅東地区の区画整理事業のときも同じだったんですけれども、公共減歩とかいろいろ考えがございますが、基本的にはおっしゃるとおりです。住宅部分そのまま換地をされまして、そこはもともと住宅がございましたので、地区計画の中で建替えができるという制度を活用してもらいます。

○委員 なるほど。

○会長 よろしいでしょうか。今回の変更に関係ないことですが。

○委員 市街化区域にすべき方向になんでいかないのかなということで、京都府や国のほうが市街化区域を増やすことについて難色あるからやむを得ないなというのはわかるんですが。特異な例ですけれども、住宅地域について区画整理事業をする前に、宅地に地目変更を全部すれば、もっと住宅区域というのが増えるということですか。手法的にはそういうことがあり得るのか。

○事務局 そういったことを基本的にはできないです。ある一定のエリアを京都府の

ほうで区域変更を行うんですけれども、昭和46年に一旦線を引いておりますので、あくまで調整区域の中に法以前にあった住宅ですという位置付けになってしまいますので、そういった手法は苦しいという認識でおります。

○委員 例えば、農家の方が今、100平米の既存住宅を建てているけれども、息子ができて結婚したから200平米にしますよというのは、どうですか。

○事務局 それはできなくて、それが建築基準法でももとの権利の範囲内というのが決まっております、条件がかかるんです。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 わかりました。何でそんな議論したかという、区域の近くに現在、レスポワール向日町というマンションが建っているんですが、ここも今、白地になっているから市街化調整区域ですね。

○事務局 おっしゃるとおりです。こちらは調整区域の中に建っております。

○委員 ここも区域が決まっているから駄目ですけれども、そこだけまた白で抜かれているようなイメージになって、長期的に建替えやいろいろなことを考えたときに、住居系地域というようになると、向日町駅の周辺の開発とあわせても全体としてバランスが良くなる。あそこだけまた市街化調整区域のよくわからない住宅地として残るというのが、本来のまちなみ整備という意味からすると、なんかちょっと違和感が残るので、なんかそういうようなものが新しい手法やなんかの中で調整できないのかなというのが思いです。

○事務局 今回の地区計画は営農環境の維持とか、荒廃地になることを防ぐことを目的に地区計画制度を活用して、土地区画整理事業を進めていますので、レスポワールのマンションのところに至っては、もう既に土地利用が明確に確定しているということで、地区計画から外れております。

○会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

○委員 わかりました。

○会長 今後の営農環境によっては、また、さらに変更等が生じるかもしれませんが、現時点では、こういう状況で進めているということでございます。ご理解いただければと思います。

また、今回、地区計画の変更内容はこの北部の場所になりますので、この場所についての変更について、今回、原案を示していただいておりますので、これについていかがかというご意見をいただければと思います。

すみません、当初の予定を過ぎておりますけれども、ご意見ございますか。お願いします。

○委員 すみません。変更後の土地利用についてなんですけれども、今の時点でA1地区のほうは、利用の予定みたいなものが出ていたと思うんですけれども、A2地区については、今、どういうふうな状況なんでしょうか。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 利用といいますのは、何か建物計画とか、そういった意味でよろしいでしょうか。区画整理事業としましては、その水色の部分につきましては、産業地域として造成していくという計画で、事業が進んでおりますが、具体的にその建物の計画というのは、まだ、決定していないという状況でございます。

○会長 はい、よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

○委員 まだ、決まっていないということでしたら、最初、田んぼということで、農地ということで残っていたということで、わずかでも緑が残っていたような感じだったのかなと思うんですけれども、こういう状況で大きく開発が進んで緑地の量も減ってしまいますので、用途が決まっていないということでしたら、緑地的な整備を行っていただけないかということ市の方から望まれたりすることはあるでしょうか。

○会長 はい、いかがでしょうか。農地のまま残しておいたらいいのではないかと、そういう案もあるのではないかと、ということですね。農地以外ですか。

○委員 農地以外の緑地という形で整備をされるような、今後予定があるのかどうか

ということです。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 今回の都市計画案で、産業地区にしていくという方針でございますが、緩衝緑地も設けながら産業地区の形成を図っていく計画でございますので、その他、緑地の整備という計画はございません。

○会長 ありがとうございます。こちらのほうからは、その予定はない。産業地区として整備できればということでございます。どうぞ。

○委員 すみません。この隣接する北側の道路なんですけれども、多分、京都市域に入ると思うんですけれども、これが恐らく私道でなかったかなと思うんです。農地ですとそれほど影響はないのかなと思うんですけれども、産業地区に変更するにあたって、私道というのに対しては、何らかの影響とかそんなのがあるのかどうか。

○会長 北側の私道について、事務局いかがでしょうか。

○事務局 北側につきましては、京都市域になるんですけれども、委員がおっしゃるとおり、私道になっております。ただ、私道ということで、変更にあたっての問題はないと考えています。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 産業地区としての価値というのがその辺がどうなのかという。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 今回、産業地区に変更します部分につきましては、都市計画道路に接しておりますので、価値についてはほかの産業地区と遜色ないと考えています。

○会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。今回は原案ということで、あと二回、この案につきましては、議論の場がございますので、予定の時間が超過しておりますので、このあたりで終わらせていただければと思いますが、よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、この議事につきましては、終わらせていただきます。

以上で本日の案件は全て終了いたしました。皆様のご協力によりまして、無事に議事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したいと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局 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にお帰りください。またお車で来られた方につきましては、駐車券をお渡しさせていただきますので、事務局までお申出をお願いいたします。本日はありがとうございました。

○会長 ありがとうございました。

閉会 午後 3 時 3 0 分