

令和6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6年11月14日(木)

午前10時10分～午前11時20分

(2) 場 所 向日市役所 本館3階 第7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 9名

1号委員 青 木 嵩

〃 清 水 庄 吾

〃 大 庭 哲 治

2号委員 米 重 健 男

〃 松 本 みゆき

〃 近 藤 宏 和

〃 林 リ エ

3号委員 壺 井 康 之

4号委員 西 川 克 巳

[傍聴者] なし

3 議事

(1) 京都都市計画用途地域等の変更について

(2) 京都都市計画生産緑地地区の変更について

4 閉会

令和 6 年度 第 2 回 向日市都市計画審議会

日時：令和 6 年 1 1 月 1 4 日

開会 午前 1 0 時 1 0 分

1 議事（１）京都都市計画用途地域等の変更について

○事務局 それでは、「寺戸町永田等地域の用途地域等の見直し」につきまして、私、都市計画課の近藤から御説明させていただきます。座って御説明をさせていただきます。

これまでに 2 回、この場で議論を経られているため、おさらいにはなりますが、内容につきまして簡単に御説明いたします。

本日の説明の流れでございますが、①から④にあたります「地区概況」から「都市計画マスタープラン」までを順にセクションごとに御説明させていただき、青色で表示しております「都市計画変更原案」を最後に御説明させていただく予定でございます。

それでは、最初に、今回の「見直し地区の概況」につきまして御説明させていただきます。

画面右側の都市計画図を御覧ください。

赤枠で囲っている緑色の地区が、今回の見直し対象地区でございます。地区から見まして北側の阪急洛西口駅、南側の東向日駅まで、ともに距離は約 1 キロメートルの立地環境でございます。

本地区における現行の規制内容は、左側の表になります。

当該地域の用途地域は、第 1 種低層住居専用地域を指定しており、建ぺい率 6 0 %、容積率 1 0 0 %、絶対高さ 1 0 メートルが指定されております。

では、次のセクションであります「都市計画の変更に係る指針」につきまして御説

明させていただきます。

用途地域を見直す場合、国土交通省が示しております「都市計画運用指針」に沿って行う必要がございます。２つの指針が示されておりますので、１つ目の社会経済状況の変化、２つ目の都市計画マスタープランでの位置づけを、順に当該地区に照らし合わせて説明させていただきます。

当該地域周辺での社会経済状況の変化を御説明いたします。

社会経済状況の変化につきまして、都市基盤の整備の観点から、時系列で御説明いたします。

本市北部は、平成１５年の阪急洛西口駅、平成１９年の都市計画道路久世北茶屋線、車道１６ｍ・歩道片側３ｍ・計２２ｍの整備、平成２０年にはＪＲ桂川駅、これらの基盤整備と合わせまして、国の都市再生緊急整備地域に指定されましたキリンビール工場跡地で平成２２年に土地区画整理事業、平成２６年に阪急洛西口駅東地区土地区画整理事業、両土地区画整理事業地にイオンモール京都桂川、オムロンヘルスケア株式会社の進出、私立小学校、マンションが建築されるなど、商業・業務・居住・文教機能等の多様な都市機能が集積しており、新市街地にふさわしいにぎわいがもたらされております。

その後も、連続立体交差化事業、都市計画道路であります桂寺戸線、車道１０ｍ・歩道片側３ｍ・計１６ｍの整備、そして、阪急洛西口駅の西地区におきまして、現在、土地区画整理事業を進めており、この２０年で大きく社会経済状況が変化しております。

人口に目を移しますと、平成１５年には約５万３，０００人でありましたが、令和２年には約５万７，０００人となり、４，０００人増加しております。全国的に人口が減少する中で、魅力あるまちとして評価されているものと考えております。

次に、本市の「都市計画マスタープラン」を御説明いたします。

マスタープランは都市の将来像を示すもので、限られた土地を有効かつ効率的に活

用するため、土地利用の大まかな方向性を示すゾーンを設定しており、本地区は、左側の第2次都市計画マスタープランまでは緑色の低層住宅を示します低密度地区としておりましたが、右側の「第3次都市計画マスタープラン」策定時に周辺地域と同様の中密度地区に変更をしております。この都市計画マスタープランに沿って、今回、都市計画変更を行わせていただきます。

最後に、都市計画原案を御説明いたします。

まず、都市計画の見直しに至った要因につきまして御説明いたします。

1つ目は、先ほど御説明いたしました昭和48年指定時からの社会経済状況の変化でございます。写真にございます阪急洛西口駅、連続立体交差化事業等の「都市施設の整備」、イオンモール京都桂川を始めいたします「土地区画整理事業」、これらにより、にぎわいのあるまちが誕生しております。

2つ目に、都市計画マスタープランでの位置づけであり、低密度住宅から中密度住宅に変更しており、令和2年3月に公表しております。

以上の2点から、現在のまちづくりの進捗状況等を考慮し、隣接する用途地域との整合を図る方向で見直しを進めたいと考えております。

それでは、用途地域の見直し案でございます。

左側の、第一種低層住居専用地域から周辺の地域と同様の第一種住居地域に変更するもので、都市計画マスタープランに沿った内容となっております。

次に、高度地区の変更案でございます。

向日市では、標高が高い向日丘陵を15メートルの第1種高度地区に指定し、平野部分につきましては20メートルの第2種高度地区を指定しております。

本地区は平野部分であり、周辺地区と同様の20メートルの高さ規制となります第2種高度地区の指定を考えております。赤枠内の範囲が、変更範囲でございます。

制限内容の見直しはスライドに示したとおりでありまして、主な変更点は、容積率が100%から200%、高さが10メートルから20メートルになっております。

この規制内容は、周辺地域と同様でございます。

次に、今後の手続きにつきまして御説明いたします。

昨年の7月5日に、都市計画審議会で原案報告を行いました。その後、まちづくり条例によります案の作成手続といたしまして、原案の縦覧を7月11日から25日までの期間実施し、2名の縦覧者と2名の方から意見書の提出がございました。また、この原案の縦覧期間中に説明会を計2回実施し、34名の方が説明会に参加されました。そして、公の場で御意見を頂戴いたします公聴会を8月1日に実施し、2名の方から公述をいただきました。

これらを踏まえまして都市計画案を作成し、都市計画審議会にて案の報告を行った後、都市計画法によります案の縦覧を7月23日から8月6日までの期間実施しましたが、縦覧者及び意見書の提出はいずれもございませんでした。

その後、本日、都市計画審議会に付議し御承認をいただいた場合に、都市計画決定される運びとなります。

以上で、説明を終わります。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○会長 それでは、この案件につきましては、これまで2回この場で議論をいただいておりますので、御意見あるいは御質問はある程度出ているかと思いますが、いかがでしょうか。

よろしくお願いいたします。

○委員 丁寧な御説明ありがとうございました。

本日の審議会を経て、いよいよ永田地域等での都市計画の変更が実施されることと思いますけれども、これまでの過程を見ておりますと、複数回にわたる本審議会での検討や、まちづくり条例による住民説明会や公聴会の実施など、幅広い意見を住民の皆さんからも収集していただく機会を持っていただいて、非常に丁寧に議論を進めていただいていると実感しております。

私も寺戸町に在住しておりまして、市民の皆様にしたら、都市計画が決定するとなったら、何か新しいことが起こるんじゃないかというふうに反射的に思われる方も多いかと思いますけれども、この当該地域は、既に住居が張り付いている地域ですので、新たに何か大きな建設物が建つような地域ではありませんので、そのあたりも、住民の皆様にご安心いただけるようなものになっているかなと思っております。

1点お伺いしますが、都市計画変更にあたって、地権者が行う必要な手続などがありますか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 本都市計画変更にあたって、地権者の方が特別に手続を要することはございません。

前回、審議会の議論にも挙がっておりましたけども、現時点での容積率における既存不適格物件にお住まいの方につきましても、特段の手続は必要ございません。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 もう1点ご質問ですが、都市計画の見直しが行われた場合に、対象となる土地・建物の評価が変動して、固定資産税に影響することがあるのかどうかお伺いしたい。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 固定資産税につきましては、売買実例や駅からの距離など、様々な要因で変動する地価から決定するものでありますので、今回の用途地域等の変更によって決定するものではございません。

現状といたしましては、用途変更による上昇はないものと考えております。

○委員 ありがとうございます。

○会長 ほか、いかがでしょうか。

○委員 大まかに2点ほどお聞きしたいことがありまして。

まず、1点目ですけれども。

これまで説明会や公聴会などで地元の方々がたくさん意見出されてますけれども、おおむね疑問か反対するような意見ばかりだったかと思います。

例えば、大きい店舗が住宅街の中にできたら大変迷惑だというような話になるとか、容積率200%にするとマンションが建つんじゃないか、住環境が守られないんじゃないかというようなお話をたくさんされておられたかなと思います。

また、永田通が狭いままでそんなことしたら、また渋滞とか酷くなるんじゃないかというようなお話も出たかと思います。この辺については、市として前回の案からどのように変更されたんでしょうか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 前回の案から特段変更しておりません。

大きな建物を建築する場合には、一定の敷地というものが必要になってきますが、当該区域には戸建住宅が多くあり、まとまった土地を確保しづらい状況にあります。そのため、一定規模の面積がないと、耐震性の観点から、大きな建物が建築されることは難しいものと考えております。

また、住環境保全のため、本市ではまちづくり条例を定めております。敷地面積に対して10%の緑地であったり、駐車場の設置などを義務付けており、住居以外をもうける必要があります。

加えて、狭隘な生活道路につきましては、何らかの対策が必要だということは市でも考えておりますが、道路整備には優先順位がございます。大きな幹線道路整備を進めていながら本地域内の通過交通を幹線道路に誘導していきたいと考えており、現在、物集女街道等の幹線道路の整備を進めているところでございます。

また、本地域内には、個人の方が管理しております私道が数多くあります。私道につきましては、個人の財産に当たりますので、市が強制的に道路を広げることは難しいと考えております。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 もともと法的な規制により、土地を買ったとしても高さ制限がかかっている
ので、高い建物は建たないという状態だったわけですね。でも、これを変更してしま
いますと高さ制限がなくなるわけですから、土地さえ買えば建ててしまうことがで
きるわけですね。

今、高齢化も大分進んできてまして、家を手放す方とかもおられると思います。そ
うしたものを買い集めれば、これまでできてこなかったものができてくるということ
になってしまうということですね。地域の住民の方は、まさにそういうことを心配さ
れてるかと思うんですけれども。

いざ建つとなったら、市は、民間の開発、民民の話なので介入できませんとおっし
ゃいますよね。そうならないように、地区計画というものが前提としてあるかと思う
んです。現状で土地、家が建ってますからできませんということではなくて、将来的
にそういった売買のことも含めてこの地域にどのようなものを建てるかということが、
市の計画として前提にあらねばならないんじゃないかと思います。そのあたりのこと
を説明されてないのではないかなと思いますので、少しお聞かせいただければと思
います。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 本市では、人口減少や高齢化が見込まれる中、持続可能なまちづくりを進
めていくために、必要に応じて、これまで都市計画変更を行ってきたところでござ
います。

今回、この永田等地域につきましては、第3次都市計画マスタープランにおいて土
地利用方針を中密度住宅地区に位置づけておりまして、利便性・安全性・快適性をか
ね備えた住宅地として、環境の充実を図る地区として方針を定めております。用途地
域等の変更によって建て替えが促進されて、耐震面・防災面の安全性が向上されると
考えております。

また、独立型店舗の立地が可能になると土地利用の選択肢が増加して、結果的に定

住人口の確保や良好な居住環境の提供につながり、定住の場として持続可能なまちになるものと考えております。

○会長 いかがでしょうか。

○委員 説明会にしろ公聴会にしろ、地域の方が、そういった店舗の進出であるとか新しい家を、特にマンションの立て替えを望まれておられないように見えます。市としては、そのあたりはどのように考えておられるんですか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 当該地域は第一種低層住居専用地域であることから、日用品等を扱う店舗が存在いたしません。幸い、1キロ圏内にイオンモールや東向日駅前にイオンフードスタイル東向日がございます。住基人口によると、当該人口の約4割は40歳未満でございまして、現状、買い物に行くにも徒歩や自転車に対応可能と考えております。

ただし、40歳以上の人口が今現在6割を占めておりまして、今後、少子高齢化が進めば、10年後、20年後には60歳以上の人口が6割を超えることになるかなと思っております。そのため、今回の都市計画変更を行うことで、土地利用の選択肢が増加して市民の皆様の利便性の向上を図ることができると考えております。

○会長 いかがでしょうか。

○委員 民間が店舗を建てることを前提にお話されているように思うんですね。

例えば、私が住んでおります森本地区は、既に中密度の指定になっていますが、コンビニがなくなってしまったりして買い物の場所がなくなってますよ。

民間のほうは、当然、他店との競合も考えて、そこで稼げるかどうかという基準で考えるかと思います。近くにイオンモールとかですね、当然、東向日、西向日の駅に近いわけですから、駅前のスーパーあるいは、このまま洛西口開発が進みますと、近くに類似の店舗みたいなのができるかと思います。そうした競合店舗が多い中で、当地域に進出されることがあるのかなというのはちょっと疑問なんです。市は、店舗が来られるという前提でお話されてるんですか。

○会長　いかがでしょうか。

○事務局　店舗が進出されるかどうかはわかりませんが、例えば、コンビニ等が出店される場合については、民間事業者でマーケティング調査を行って、利益が生じると判断された場合については、交通事情等を考慮いたしまして出店されるものと考えております。

市内にも幾つかコンビニ等がございますけれども、例えば、交差点の角地では、広い街区で、手前に十分な駐車場が確保できる場所に出店されております。当該地域の周辺におきましても、永田通を東に行くとコンビニがございますけれども、広い街区の中で十分な駐車場を確保した上で出店されております。

今後、民間事業者が店舗を出店される場合については、そういったことも考慮して出店されるかなと考えております。

○事務局　店舗が出店されることを前提に、市が都市計画変更を行っているのではないかとのことですが、市としては、土地利用の選択肢を増やすという観点で、今回の都市計画変更をさせていただきたいというふうに考えていると補足させていただきます。

○会長　ありがとうございます。

今回の用途地域の変更について住民の方々にとって、急に環境が変わるのか御不安がある方もいらっしゃるかもしれませんが、都市計画を研究している観点から申し上げますと、すぐにドラスティックな変化は恐らくないと思っております。

一方で、今回の変更で実際に高さ制限が20メートルになりますので、5、6階建てのマンションが建ち得る可能性があることは間違いありません。

また、店舗等が立地することも、可能性としてはあります。

しかしながら、当然、市場の動向や周辺の環境など、そういった条件に応じて変化が起こるかもしれないし、起こらないかもしれないというような状況です。

先ほど事務局が申し上げられましたが、選択肢が増える変更だというふうに御認識

いただければと思います。

また、環境が悪化するという御懸念もあります一方、環境がよくなって資産価値が上がるというような可能性ももちろんありますので、メリット・デメリットがあるということは合わせて申し上げられると思います。

よろしいでしょうか。では、お願いします。

○委員 ありがとうございます。2点あります。

向日市は北部開発だけではなく、向日町競輪場にアリーナを建設するというような話もあり、今後、道路を整備する必要があるかと思っています。

今回の用途変更よりも、先に道路整備をしたほうがいいという声もあるかもしれないですが、先ほどおっしゃってたように、道路というのは、すぐに整備できるものでもないと思っています。

その上に、向日市内は細い道も多いため、順次、優先順位をつけていく必要があると思っていますが、今現在、幹線道路は、どの辺りを整備されているのか教えていただきたい。

それと、永田等地域の道路について、確かに狭くて私道も多い。僕が生まれた、森本も同様の状況であります。私道が多い中で、行政だけで取り組むことができる内容というのは、限界があると思うんですけど、今回、この都市計画変更によって、逆に、地域内の道路整備が進む面もあるのではないかなと思っています。

建物の用途が増えて実際に建物の建て替えが進むと、前面道路についても一体に整備されると思うのですが、その辺りいかがでしょうか。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 まず、1点目なんですけども。

前のスライドに映しておりますが、周辺地域における整備状況についてです。

まず、赤枠で示しておりますのが本変更地域でございます。この地域の西側に隣接しております緑の線が、都市計画道路の御陵山崎線であり、一部、府道西京高槻線と

重複しております。また、通称物集女街道と呼ばれております。この御陵山崎線につきましては、京都府におかれまして南から整備をしております。令和7年度末におきまして、燈籠前公園、アンビエント東向日というマンション前までの整備を予定しており、下のピンクの箇所までが完了する予定でございます。

また、その南側にあります道路につきましては、左側の写真にもありますように、一部拡幅をしております。

続きまして、本地域の北側に隣接しております赤柾の洛西口駅西土地区画整理事業区域内において、土地区画整理組合によって、右側の写真にもありますように、第4向陽小学校の北側道路のオレンジの線を整備しており、既に拡幅が完了しております。

また、土地区画整理事業区域を横断いたします黄色の区画道路1号を現在整備しており、今後、この緑色の都市計画道路御陵山崎線の整備を進めることで、その北部にございます都市計画道路久世北茶屋線と都市計画道路御陵山崎線、区画道路1号と都市計画道路桂寺戸線を結ぶ道路を整備することができると考えております。

なお、都市計画道路の御陵山崎線につきましては、北部の一部100メートルぐらいが既に完了しておりますが、残りの箇所については、現在、設計図面の作成と公安協議をしているところでございます。

以上が、現在の道路整備の状況でございます。委員御意見のとおり、まずは優先順位の高い幹線道路から順に整備を進めているところでございます。

2点目についてですが。

前面道路の幅が4メートル未満の箇所が、この区域の南側にございます。ここで建物の新築を行おうとすると、建築基準法の接道義務によって、道路の中心線から2メートルの位置が道路と民地の境界になるよう土地の範囲を調整する必要があり、これを、セットバックといいます。

そのため、御質問のとおり、建て替えをすることで、結果的に道路の拡幅につながるものと考えております。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 市の説明で、地域社会情勢の変化と地域経済情勢の変化というふうにおっしゃられまして、先ほどスライドを出していただいたかと思いますが。

あれを見てましてね、一つ思いますのは、今回、用途地域を変更されるこの地区の外側の地域ですね。道路の拡幅がされて、工場の跡地が住宅に変わって、田んぼが住宅に変わって、大型商業施設ができて、人口が現在増加しているわけですよね。そうになると、永田通の通過交通が、増えているということにしかないのかなと思うんですね。

その状況で、今、用途地域変更をされますと、さらに交通量が増えることになるんじゃないでしょうか。それが利便性や安全性の向上につながるのでしょうか。

もう一つ。今、物集女街道から幹線道路へ誘導するというお話されてましたけれども、先ほどの図での都市計画道路御陵山崎線の黄緑の線について、上の青の部分は工事の予定をされてますけれども、重複していない部分は、何の予定もないんですね。

それが一体何年後になるかもわかりませんし、ここができれば、当然、成安幼稚園の前の赤色の道路と、土地区画整備事業の黄色の道路に車両が流入していくわけですね。学校と幼稚園が、ちょうど向かい合わせに玄関口を合わせるような形であるような道路に、そんなに交通量を誘導してもいいのか、安全性が向上するんですかということが、気になります。永田通の整備が難しいから幹線道路を整備して誘導するんだということであれば、当然のことですけど、その誘導するための幹線道路ができてから用途地域を変更されるべきではないのかなと思います。

その予定は立てておられるかと思うんですが、どうして今の時期に、先に用途地域を変更しなければならないのかをお伺いしてもよろしいでしょうか。

○会長 2点ですね。道路の安全性確保の話と、用途地域変更のタイミングの話かと思いますが。いかがでしょうか。

○事務局 開発が行われると、4メートル未満のところが道路後退により拡幅されて

いくことで道路の安全性が保たれます。

また、確かに主要道路の整備は時間と費用がかかることはありますけども、その他の道路もございまして、面的に全く道路が使えないわけではございません。

今後、人口減少・高齢化が想定されるため、近隣の店舗が少なくなることは、市民の皆さんが困られる状況も予想されることから、選択肢を増やすことで利便性の向上を図りたいと思っています。

○事務局 タイミングについてであります。今すぐ道路の拡幅ができれば一番いいと思いますが、拡幅につきましては、地権者の方々から土地を提供していただくという協力が必要になってきます。そうなりますと、長期の計画になってくるかと思えます。

市といたしましては、まずはこの地域の防災面を向上させるために、今回の変更を行っていきたいと考えております。

○会長 特に、この地域の防災性をいかに高めるかという視点は一つあるかと思えます。

それから、委員から御質問いただいた、道路の交通量増加にどう対応するかという点ですが、建て替えと同時に、少しずつ道路の拡幅の可能性を高めていき、その土地利用の変更とともに道路整備をしていくというのが、恐らくやりやすいのではと思います。

現時点で道路整備をしようと思えますと、各土地を買収するなど、色々な取り組みや手続きが必要になってくると思えます。

そういう意味でも、今回の用途地域の変更によって、道路交通の対応、防災性の向上、この地域の生活利便性を高める上でのポテンシャルを確保するという部分で効果を期待したいというところがポイントだと思います。

さまざまな地域住民の方々が生活されておりますので、御意見もあろうかと思えますけれども、都市計画的に見てこの変更内容は、さほど大きな反対を招くものではない

いのかなと、私個人は思っております。おおむね時間も来ておりますので、最後お願いできればと思います。

○委員 最後に1点聞かせていただきたいんですけども。

防災面の向上ということをおっしゃられましたね。容積率を緩和するということについては、防災面は向上するかなと思います。でも、高さ制限を外す必要ありますか。

なぜ高さ制限を外すことが防災面の向上につながるのか。

低密度住宅地域から変えることが防災面の向上につながる理由というのは、ちょっと見えてこないなというのが一つなんです。

そのあたり御説明いただきたいということでお願いします。

○会長 いかがでしょうか。

高さ規制20メートルに緩和することが防災性の向上に寄与するのかどうかという御質問です。

○事務局 今回の高度地区の指定についても、都市計画の運用指針に沿って都市計画変更を進めております。独立型の店舗の立地など、周囲の用途と合わせていくことによって、周辺のまちなみとの間に連続性が生まれまして、現在よりも利便性に富んだ地域になり、生活スタイルの多様性に対応できるようになると考えております。

○会長 今、申し上げられたのが、市としての用途変更の大きな趣旨というところはあると思います。

○委員 そもそも利便性の向上って、そこの地域の方が不便だと思ってなければ、必要なことなんですかということになると思うんですよ。御意見を見てましても、特に不便と感じておられない状態ですね。その利便性を向上させるということで、むしろ地域の方が心配されてるような、規制を外していくということが、まず理解できないんです。

それで、もう一つ。早急にやらなければならない理由があるとしたら防災面ということですけども、都市計画道路御陵山崎線の整備が完了するのを待ってからでは、

どうして遅いのか。

今、おおむね住んでおられる方が40代以下ということは、高齢化されるまでにまだ30年ぐらいあるわけですね。30年たっても都計道路の整備は終わらないという見込みなんですかということになってくると思うんです。

やっぱり何でこんな時期なのかなということがわからない。

周辺に合わせるにしても、この地域って永田通がありますから、周辺の地域とはちょっと違ってきますね。そういう特殊性もあって、ここはやっぱり低層住宅のままで残して、あんまり人口密度を上げないほうがいいんじゃないかなと思うんです。

そのあたりがやっぱり理解できないということで、意見を言わせていただきたいと思います。

○会長 ありがとうございます。

では、事務局から。お願いします。

○事務局 既存住宅の中には、現行の規制だと現在と同規模の建て替えができない家がたくさんございます。そのため、建て替えを促すことにより、防災性を向上するというところが大きな目的でございます。

○会長 はい、お願いします。

○事務局 補足になりますけれども。

高さを緩和するということは、建て替えを促進することに繋がります。

当地域は、周りに比べると住宅が古くなっていますので、皆さん長期的に資金を調達して建て替えを目指していかれます。

その際に、はっきり都市計画道路の整備は市が進めていくこと、これまで進んだ部分もあることを皆さんに合わせてお示しすることによって、地域全体の建て替えが進んで安全性が向上し、今後、全国的に人口が減少する社会の中で地域が荒廃せず、定住していただけるようなまちづくりをする観点で、今、高さ規制緩和を含む都市計画変更を同時にすることが最も適切だと考えております。

○会長 ありがとうございます。

○委員 委員が御不安な点はごもっともかなとは思いつつ、今、事務局がおっしゃっていただいたところかなと思っております。

現状、既存不適格の建物が多数見受けられるとの理解でよろしいですね。

現在、容積率100%であるため、現状100%を超えている建物に関しては、建て替え及び耐震性能の更新ができない状況にあるとの理解でよろしいですか。

○事務局 はい。

○委員 ありがとうございます。

そうなりますと、高度地区は第一種住居地域と引っ付いてどうしても20メートルという形にはなってしまうとは思いますが。容積率を上げるというのは、現在の建物を取り壊して、より小規模で新しく住み直さなくてはいけないという状況ではなくて、現在の建物の耐震性さえ更新すれば、そこに居続けることができるというような状況に持っていくこと、既存不適格でなくすることが、一つの指針なのかなと私自身は理解しております。

確かに道路の安全性というのはすぐには難しいかもしれないんですけども、一方で、居住の防災性というところには寄与するのかなと。

もう1個懸念点としては、少し長期的に見たときに、確か40代未満の方が多いたと言いつつ、60代、70代の方も居住されていらっしゃる。恐らく、当地域の既存不適格に住まれている方は、比較的、高齢の方が多いたというふうに思うんですね。

その場合、次に起き得る問題としては、用途地域が変わらず、容積率も200%にならずに建て替えがしづらい状態だと、そこの方が亡くなられた際、何が起きるかという、空き家になると思うんです。空き家になると、今度は管理不行き届きになって、最悪の場合、地震どころか、台風とか強風で全部倒れる可能性が出てくる。それを少しでも回避するためには、その人の御子息が、住まないにしても、そこを何かしら違う用途に変える可能性を少しでも増やしてあげるところと、そこにもし戻

ってくるのであれば、既存不適格のところは住めませんではなくて、少し手を入れたら住めますよという状況にしてあげる。

その将来的な空き家に関連する減災をどう向上させていくかというところにも、今回の用途地域の変更は、一定見込みはあるのかなというふうには見受けられます。

一方、委員のおっしゃってる、不要な建物とかがどんどん増えるんじゃないかというご不安も、すごい正しいと思います。そこら辺に関しては、今回、用途地域という点では難しいかもしれませんが、先ほど確認したら、立地適正化計画では、居住誘導区域になられてたかと思うので、極力、その立適とこの都市計画マスタープランをうまく活用して、いわゆる、多くの人が集まるような施設に関しては、今後しっかりと都市機能誘導区域に、持って行っていただいた上で、居住誘導区域の居住環境をどう向上していくかというところは、引き続き議論いただけるほうがいいのかなと感じていました。

道路に関しては、こればかりは難しいなと思うんです。

先ほど、会長が言っていたとおおり、建て替えと同時に4メートル未満の道路を、4メートルにさせていただいて、かつ優先的に都市計画道路を少しでも拡幅していくというところに持っていくしかないのかなと個人的には思っている次第です。

防災の安全性というところに関しては、恐らく道路云々というよりは、容積率が今すごい課題になっているのかなと個人的には思いました。

○会長 各委員からいろいろと御意見を賜り、ありがとうございます。

今回の変更について、タイミングの話ですが、土地利用の変化というのは、2、3年で大きく変わるということは、よほどの特殊事情がない限りまずないです。おおむね10年、15年、20年ぐらいのスパンで土地利用が少しずつ変わっていくという認識でおります。

この地域の安全性・防災性を少しずつ獲得していくという意味では、恐らく早いうちに対応しておいたほうが良いというのが、私の意見です。

それから、先生方、委員の方々、あるいは事務局がおっしゃられていますので加えて言うことはないんですけれども、1点だけ申し上げるとするならば、この変更によって、不利益といいますか、要は、住民の方々において望ましくないことが起きる可能性があるとするならば、先ほど、立地適正化計画の話もありましたが、手当をするような方策は、もちろんあります。そのため、今回、都市計画制度としてこの用途地域の変更に対してどうするかという観点で御議論、審議をお諮りすることになるため、御検討いただければと思っている次第でございます。

○委員 今、議論では防災面とかタイミングというところでおっしゃっているかと思うんですけれども。

実際に永田地域で、昨年だったか一昨年だったかに火災が発生をして1人お亡くなりになりました。小さい住宅が密集していますので、そこで延焼になってしまったのです。防災面においても向日市の中で、私の認識としては、永田地域というのは安全面で非常に脆弱な地域になっていると認識をしております。ですので、今回、タイミングというのは、私は急ぐべきだというふうに考えています。

おっしゃるように建ぺい率とか容積率という概念がないときに建築された建物の中には、現在の基準では既存不適格なものが多くあります。先ほどからおっしゃっているように、今の容積率・建ぺい率での建物より小さいものしか建てられないっていうことになった場合、現在老朽化しているような建物でも、暮らしていけるんだったら長く住んでいこうとなってしまうと思いますので、そういった面では、今回の都市計画の見直しというのは、まちの安全面を向上して、防災面の強化をして、建て替えを促進するという面では、すごく重要であり、火災が発生したときに、地域の延焼などを防ぐという意味では、早くやるべきだと私は思っていますので、その点だけ付け加えさせていただきたいなと思いました。

○会長 ありがとうございました。

大変申しわけございませんけれども、議事の進行上、時間が参りましたので、一旦

これで議事を終わらせていただきたいと思います。

それでは、大変恐縮ではございますけれども、議案の第1号、第2号。

第1号は京都都市計画用途地域の変更、第2号は京都都市計画高度地区の変更ということで、お諮りをしたいと思います。

まず、議案第1号の「京都都市計画用途地域の変更について」案のとおり可決することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

(挙手)

○会長 ありがとうございます。

賛成多数ということでございますので、議案第1号については可決をさせていただきます。

続きまして、議案第2号「京都市計画高度地区の変更について」案のとおり可決することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

(挙手)

○会長 ありがとうございます。

それでは、賛成多数でございますので、議案第2号についても可決をさせていただきます。

それでは、可決した議案第1号、第2号につきましては、案のとおり答申することとさせていただきます。

それから、委員から御指摘のありました御懸念点につきましては、今後も注意深く御対応をしていただければと思いますので、事務局におかれましては、どうぞよろしくお願いしたいというふうに思います。

ありがとうございます。

2 議事（2）京都都市計画生産緑地地区の変更について

○事務局 それでは、議案第２号「京都都市計画生産緑地地区の変更について」御説明させていただきます。

私は、都市計画課の朝倉と申します。よろしくお願いします。

事前に配付しております資料と前方のスライドを用いて御説明させていただきます。

次のスライドに参ります。

変更内容の御説明の前に、変更にかかわる手続、スケジュールについて御説明させていただきます。

本日議案にしております生産緑地地区の変更案につきましては、都市計画法に基づく案の公告及び縦覧を９月２４日から１０月８日の間で実施し、縦覧者は０名、意見書の提出はございませんでした。

変更案に対する御意見がなかったことから、本日、本審議会に付議させていただきます。

以後の手続ですが、都市計画の変更及び決定の案について御承認いただいた場合、法定協議を行った後、決定告示をさせていただく予定としております。

続きまして、生産緑地の解除の流れについて御説明させていただきます。

次のスライドに参ります。

御存じのとおり、生産緑地法では、当初指定日から３０年経過または主たる従事者の死亡・故障により、生産緑地所有者が、市に買取申出を行うことができます。

所有者が、市に買取申出を行った場合、市は、買取申出から起算して１カ月以内に、当該生産緑地について買取るまたは買取らない旨について所有者に通知することが定められており、買取らない場合、当該生産緑地の斡旋に努めることとされております。

また、買取申出日から起算して３カ月以内に、相続に伴う移転を除く、所有権の移転がされなかった場合、当該生産緑地に係る行為の制限が解除されます。

なお、今回廃止を行います生産緑地は、既に行為の制限が解除されたものでござい

ます。

続きまして、今回の変更内容について御説明させていただきます。

次のスライドに参ります。

今回の変更内容としましては、地区の廃止が1地区となっております。

廃止箇所につきましては、先ほど御説明しました手続の中で、行政として、買取らない旨の通知を行っており、向日市農業委員会に買取りの斡旋依頼を行いました、買取申出から3カ月経過後に所有権の移転がございましたので、生産緑地法に基づき行為の制限が解除されたものでございます。

生産緑地面積の増減としましては、約0.05ヘクタールの減少であり、変更後の面積は約11.11ヘクタールになります。

全体の地区数は、地区の廃止に伴う1地区の減少により、67地区となります。変更の理由としましては、記載のとおりになっております。

続きまして、変更箇所について御説明させていただきます。

次のスライドに参ります。

スライドには、今回の変更位置図であります資料2-1の総括図を表示しております。

緑色で着色しております部分が、現在指定しております生産緑地地区になります。

黄色で着色しております部分が、今回廃止を行う場所でございます。

地区の廃止については、物集女-4の1地区でございます。

続きまして、変更箇所のうち、地区廃止するものの詳細について御説明させていただきます。

次のスライドに参ります。

資料2-1の総括図では、左上に位置します。

物集女-4地区については、主たる従事者が死亡したため、約0.052ヘクタールについて令和5年10月13日に買取申出がなされ、3カ月後に行為の制限が解除

されております。

以上で、変更内容の説明を終わらせていただきます。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○会長 御説明いただきましてありがとうございます。

ただいまの事務局の説明につきまして御質問、御意見等ございましたら、御発言いただければと思います。いかがでしょうか。

よろしくお願いいたします。

○委員 1点だけ教えていただきたいんですけども。

農地の買取斡旋なんですけれども、確か、部署違いかとは思いますが、市のほうの農業政策として、今後、大規模でやっておられるところに農地集約していくというようなことを、以前、おっしゃってたかと思うんですけども。

今回、斡旋は、されたということよろしいですかね。

また、結果的にどうだったのかなというのを教えていただければ。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 斡旋のほうなんですけども、今回、行わせていただいております。

先ほども説明申し上げたんですけども、都市計画課から農業委員会に斡旋依頼を行わせていただきまして、その中で、まずは農家の方で生産緑地を買い取って農業される方がいらっしゃるかどうかを確認していただきます。それは、書面で確認させていただいております。おおむね2カ月間の期間を取っております。その上で、特に買い取られる方がいっしやらなかったということで、解除させていただいております。

○会長 ほか、いかがでしょうか。

○委員 農業後継者の不在や、営農者の高齢化による体力の低下などで、生産緑地を解除せざるを得ない状況は、向日市だけではなく全国的な課題であり、本市においても大きな課題であることと理解しています。

今後も解除は増加していくものと思われますが、税制面ではどうなるのか教えてい

ただきたいと思います。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 生産緑地制度は、そもそも生産緑地を維持管理する施設以外の建築が制限されるということがあって、農地としての管理が厳しい一方、固定資産税における農地課税であったりとか相続税の納税猶予が適用されております。

特に固定資産税につきましては、解除されてしまうと、宅地並み課税ということになりまして農地課税の約100倍となることから、土地所有者の方には、市からもあらかじめその旨を説明させていただいた上で手続を進めていただいております。

正確には、解除後5年間で段階的に宅地並み課税となっていきます。

買取申出の時点では、あらかじめ売買先は決まっているパターンがほとんどでして、税金等についても納得されてる状態で窓口にお越しいただいているというのがほとんどのケースになります。

○会長 いかがでしょうか。

○委員 説明ありがとうございました。

生産緑地解除後の土地利用について、1点質問させていただきたいと思います。

生産緑地の本市の状況としましても、全国的に言われていることと同じく営農後継者の不足といった問題が大きいところで、維持管理が困難な状況にあると認識をしているところでございます。

市街化区域に立地している生産緑地につきましては、人口密度の高い向日市のようなまちにとっては、貴重なオープンスペースとして捉えていくというような考え方もあるかなと思っているところです。

今後、こういった土地を市で買い取った上で、有効的に活用していくといったようなお考えですとか計画などはあるかどうか教えていただければと思います。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 買取申出が提出された場合は、公共の利用が見込まれる土地に関しては、

可能な限り市が優先して買い取ることができるように、検討しております。

先ほども申し上げた農業委員会にも斡旋を行っています。直近の買い取りに係る具体例としましては、平成30年に道路用地として1件、令和5年に地域防災施設の用地として1件の買い取り実績がございます。

ただ、買取申出を行う条件としましては、主たる従事者の死亡・故障ということで、あらかじめ予測することが難しいという状況がどうしてもあります。

買取申出を出されてきた場合も、土地所有者の方が希望する買取価格が、こちらの公示価格を大幅に上回っている場合がほとんどでありますので、結果的に、市が買い取るケースは少ない状況となっております。

また、生産緑地解除後の土地利用について、先ほどもありましたが、あらかじめ民間での売買が決まってる場合がほとんどであります。

○会長 よろしいでしょうか。

それでは、御意見、御質問も出尽くしたというふうに感じておりますので、この議案第3号につきましても審議をお諮りしたいと思います。

この議案「京都都市計画生産緑地地区の変更について」、案のとおり可決することに御異議ございますでしょうか。

議案内容に賛成の方、挙手をお願いいたします。

(挙手)

○会長 ありがとうございました。

それでは、出席者全員の賛成でございますので、ただいまの議案につきましては可決をいたしました。

それでは、可決した議案第3号につきましては、案のとおり答申することとしたいと思います。

以上で、本日の案件を全て終了したいと思います。

それでは、司会を事務局にお返ししたいと思います。

○事務局 皆様、ありがとうございました。

それでは、これで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。

お車で来られた方に関しては、駐車券をお渡ししますので、事務局までお申し出ください。ありがとうございました。

閉会 午前 11 時 20 分