

令和2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1月14日(木)

午前10時～正午

(2) 場 所 向日市役所 新本館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 7名

(2) 出席委員数 6名

1号委員 岡 絵 理 子

〃 阿 部 大 輔

〃 沖 一 雄

2号委員 金 田 由 紀 子

〃 岡 崎 享

3号委員 五 十 棲 敏 浩

[傍聴者] 5名

3 議事

(1) 会長の選出について

(2) 阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画の提案について

令和2年度 第1回 向日市まちづくり審議会

日時：令和3年1月14日

開会 午前10時00分

○事務局 それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和2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、お集まりいただきまして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と申します。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の感染対策防止のため、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、それぞれのお席に置いておりますマイクを御使用いただくこと、そして、市職員はもとより委員の皆様にもマスクの着用や咳エチケットをお願いいたしますこと、御了承願います。また、換気のため窓を開けておりますので、あわせて御了承を願います。なお、マイクにつきましては、御発言ごとにスイッチをオン・オフにさせていただきますようお願いいたします。

本日の審議会は、11時45分まで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、開会にあたりまして、安田市長から御挨拶を申し上げます。よろしくお願いたします。

○市長 皆さん、おはようございます。

令和2年度初めてのまちづくり審議会でございます。今日、緊急事態宣言が発令されまして、本当に厳しい中ですが、お集まりいただきまして、ありがとうございます。今後、オンラインでの開催も含めて考えていきたいと思いますが、今日は、今日の今日ということで、このような形態になっております。どうぞ御理解いただきたいと思います。

また、委員の皆様におかれましては、このような中、引き続きの方もいらっしゃいますし、新しくお願いした方もいらっしゃいます。来ていただきまして、本当にありがとうございます。また、それぞれのお立場で向日市の発展のためにお力添え賜っておりますことを改めて御礼申し上げたいと思います。

緊急事態ですので、短くします。従来から色々審議していただいております中で、森本の新しいまちづくりについては、土地区画整理事業も順調に進んでおりますことと、そしてJR向日町駅の東口開設に向けて、そんな速度は速くないですけど順調に進んでおります。今回は、特に洛西口駅西側のまちづくり協議会から地区計画が提出されましたので、それを御審議いただくということになっております。コロナ禍の厳しい状況の中で、いろんなことができないことが多いです。ただ、できることはやはり進めていかなければなりませんし、経済的なことも含めて出来る限りのことをしてくのが我々の務めだと思っています。しかしながら、いずれにいたしましても感染防止を一番に考えなければいけませんので、そこは十分に対策をしながら、今後も進めてまいりたいと思います。

委員の皆さんには、大変御苦勞をおかけしますが、厳しい状況の中ではありますが、どうぞ審議のほうよろしくお願い申し上げます。本日は、どうもありがとうございます。

○事務局 ありがとうございます。なお、市長はこの後、公務が入っておりますので、これにて退席させていただきます。

○市長 すみません。どうぞよろしく申し上げます。

(市長退室)

○事務局 それでは改めまして、ここで委員の皆様方の御紹介をさせていただきます。名簿順にお名前を読み上げましたら、一言御挨拶いただきたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

初めに、1号委員を御紹介します。

1号委員の岡委員でございます。岡委員におかれましては、現在、関西大学環境都市工学部建築学科の教授を務めておられます。

岡委員、一言お願いいたします。

○委員 おはようございます。関西大学の岡と申します。長らくこの委員をさせていただいておりました、向日市の日々変わっていく姿をずっと見てまいりました。今後とも、まちづくり審議会の委員として向日市のいいところを伸ばして、いい環境を守りながら、発展していく姿を支援していきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

次に、同じく1号委員の阿部委員でございます。阿部委員におかれましては、現在、龍谷大学政策学部政策学科の教授を務めておられます。

阿部委員、一言お願いいたします。

○委員 皆さん、おはようございます。龍谷大学の阿部と申します。都市計画を専門としております。この委員会には2019年度の後半から関わらせていただいております。向日市は、基礎自治体として見たときに、市域がそんなに大きくない、京都と隣接しているというところで、そういう独自のポテンシャルを大変秘めたエリアだと思いますので、微力ながら貢献させていただければと考えています。よろしく申し上げます。

○事務局 ありがとうございます。

次に、同じく1号委員の沖委員でございます。沖委員におかれましては、現在、京都先端科学大学工学部機械電機システム工学科の教授を務めておられます。

沖委員、一言お願いいたします。

○委員 沖と申します。どうもおはようございます。私の専門は、リモートセンシングといいまして、もともと人工衛星を使って環境評価を行っていました。近頃はドローンなどを使って、やはり環境、特に農作物の成長とか、そういうのも関連しながら、

特に流域を考えて環境をいかによくするかということを中心として研究をずっとしてまいりました。それで、今回初めて委員にさせていただいたんですけれども、我々の大学は向日市と密接な関係がある大学でありますので、やはりいい環境を保ちながら向日市が発展するように努力していきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局 ありがとうございます。

続きまして、2号委員を御紹介します。

2号委員の金田委員でございます。一言お願いいたします。

○委員 おはようございます。金田由紀子です。現在、私は向日市文化資料館ボランティアの会でガイドをしております。そのせいか向日市内はよく歩くのですが、都市計画については全く知識がありません。今回このような機会をいただきまして、勉強をしながら向日市のまちづくりに少しでも役立てていきたいと思っております。よろしくをお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

同じく2号委員の岡崎委員でございます。一言お願いいたします。

○委員 どうも、こんにちは。向日市寺戸町に生まれまして、そちらのほうから来ました岡崎です。市民代表といたしまして、ほかの委員の方と協力しながら、まちづくりのほうを進めたいと思っております。よろしくをお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

続きまして、3号委員を御紹介します。

3号委員は現在、京都府乙訓土木事務所の建築住宅課長を務めておられます正野委員でございますが、本日所用のため欠席されておられます。3号委員は関係行政機関の職員となっており、各機関からの御意見を伺うために、向日市まちづくり条例施行規則第7条の規定により、京都府乙訓土木事務所の技術次長、佐野様に本日はお越しいただいております。

佐野様、一言よろしくお願いいたします。

○次長 皆様、おはようございます。乙訓土木事務所、佐野でございます。乙訓土木事務所は、向日市、長岡京市、大山崎町の2市1町と京都市西京区の一部を所管しております事務所になります。本日は御紹介ありましたように、正野のほう、所用で欠席となっておりますので、私のほうが出席させていただきました。何とぞよろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

同じく3号委員の五十棲委員でございます。五十棲委員につきましては、本市の副市長でございます。一言お願いいたします。

○委員 おはようございます。向日市の副市長の五十棲でございます。私の生まれ育ったところは向日市でございますので、大変まちづくりには昔から関心をもっております。また、地権者でもありますので、今回の洛西口駅の西地区とは関係はございませんけれど、やはり土地地権者ということで相当な判断をしなければならない事例も今まで経験しておりますので、その辺からこの計画についてしっかりと議論をしていただけたらありがたいなというふうに思っております。どうぞよろしくお願ひします。

○事務局 ありがとうございます。

次に、事務局の出席者を紹介させていただきます。

建設部長の福岡でございます。

○事務局 福岡です。本日はありがとうございます。よろしくお願ひします。

○事務局 まちづくり推進課長の山崎でございます。

○事務局 山崎でございます。よろしくお願ひします。

○事務局 まちづくり推進課主幹の天目でございます。

○事務局 天目です。よろしくお願ひいたします。

○事務局 まちづくり推進課主任の別所でございます。

○事務局 別所でございます。よろしくお願ひいたします。

○事務局 都市計画課長の今井でございます。

○事務局 今井でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 私、都市計画課主席係長の小澤でございます。よろしくお願いいたします。

そして、都市計画課副係長の井上でございます。

○事務局 井上です。よろしくお願いいたします。

○事務局 なお、本日の審議会では、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洛西口駅西地区まちづくり協議会から、会長の建口様、そして杉山様にも御出席いただいております。

以上が、本日の出席者でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、ここで本日の資料の確認をさせていただきます。

お手元の次第の裏側が、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ありますので、配付資料の一覧を参考に御確認願います。

資料1-1、1-2、そして資料2-1から2-5までが事前に配付した資料でございます。そして、本日配付しております資料としまして、資料2-6阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画の提案に係る審査についてのA4、1枚物がございます。

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、議事に入ります前に、本日の委員の出席状況を御報告申し上げます。

本日の審議会を所用により、正野委員が欠席されております。現在、御出席の委員は6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御報告申し上げます。

それでは、議事の1つ目、会長の選出に移りたいと存じます。

議事の進行上、会長の選出につきましては、司会のほうで進行を進めさせていただきます。

会長の選出につきましては、向日市まちづくり条例施行規則第7条第2項の規定から、会長は委員の互選により定めることとなっております。会長について委員の方々から何か御意見はございますでしょうか。

阿部委員、お願いいたします。

○委員 このまちづくり審議会の会長も前年度務められていた岡先生が適任かと思うので、推薦させていただければと思います。

○事務局 岡委員を会長にとのお言葉がありました、委員の皆様、いかがでございましょうか。御意見がないようでしたら、委員の拍手をもって互選という形をとらせていただきます。(拍手)

ありがとうございます。岡委員が会長に選出されましたので、委員には会長席へ御移動をお願いいたします。

(会長 着席)

○事務局 岡会長には、今後2年間よろしくお願い申し上げます。

それでは、岡会長、一言お願いいたします。

○会長 会長に選出していただきました岡と申します。よろしくお願いいたします。2年間ということですが、ちょうど向日市、今とても転換期にあるというか、のどかな駅前の農地素敵って私、初めて来たときに思ってたんですけど、その状況がどんどん変わりつつあるという様子を見ています。その中で、この委員をさせていただいてとても重責だと思いますが、皆さんの御協力を得て何とか努めていきたいと思しますので、よろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

それでは次に、会長の職務代理者の指名に移らせていただきます。

向日市まちづくり条例施行規則第7条第4項の規定により、職務代理の指名は会長が行うこととなっておりますので、御指名をよろしくお願い致します。

○会長 私といたしましては、都市計画の知識も大変豊富で他都市だけではなく海外

の事例もよく御存じの第1号委員の阿部委員を指名したいと思います。

○事務局 ありがとうございます。阿部委員には、今後2年間、職務代理を務めていただきます。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、原則公開で運営いたします。

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いません。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でしょうか。

○事務局 傍聴希望者が12名おられましたが、抽選の結果5名の方となっております。

○会長 では、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)

○会長 それでは、議事に移りたいと思います。よろしいでしょうか。

阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画の提案について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、準備のほうに移らせていただきますので、しばらくお待ちください。

○事務局 それでは、阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画の提案につい

て、説明させていただきます。

私、まちづくり推進課の別所と申します。どうぞよろしくお願ひします。

皆様に配付させていただいておりますお手元の資料と画面のパワーポイントを使いまして説明させていただきます。

お手元の資料については、資料２－３になります。

まず、１点目の地区の現況ですが、赤枠で示しておりますところが、今回提案のあった都市計画素案の範囲でございます。地区内の土地利用としましては、ほとんどの土地がこれまで都市近郊の農地として土地利用がされてきました。しかしながら近年、農業従事者の高齢化や、後継者の不在といった営農に関する課題が進行している地区であります。このような状況から今後、資材置き場など、無秩序な市街化が徐々に進行していくことが懸念されており、農地の良好な維持管理が危ぶまれている地区であります。

次に、立地特性ですが、本地区の北側に隣接して阪急洛西口駅の駅前広場が整備されており、地区内は駅から徒歩５分圏内となっております。また、その北側には、府道中山稻荷線が整備されており、京都縦貫自動車道の大原野インターまで約１０分、国道１７１号線まで約５分となっております、鉄道や高速道路、幹線道路への交通利便性に優れた地区であります。

また、地区の周辺については、北側は住宅地、南側は小学校など既成市街地に隣接しているとともに、地区の東側、阪急京都線以東につきましては、近年、大規模工場跡地や農地を活用し、イオンモール京都桂川や大規模マンションの立地など新たなまちづくりが進展し、「桂川・洛西口新市街地」が形成されております。

次に、２点目の今回都市計画提案をいただいた団体についてですが、名称は阪急洛西口駅西地区まちづくり協議会、会員は４５名の地権者で構成されており、活動面積は赤枠で示しております範囲、約８ヘクタールとなっております。活動目的としては、先ほど説明しました地区の現況を踏まえ、地区の特性を活かしたまちづくりの推進と

営農環境の保全を掲げて活動されておられます。

次に、3点目のこれまでの経過ですが、地域の課題解決や新たなまちづくりに向けて、約4年前の平成28年に地域の有志により協議会が設立され、調査や研究などの活動を開始されました。

平成28年6月から10月には、地権者へのアンケート調査を実施され、農業従事者の約8割が60歳以上、約5割が70歳以上と高齢化が進んでいるとともに、農業の後継者が決まっている方は2割以下で、後継者が不足していることがわかりました。そのため、ほとんどの農家の方が、将来的に営農継続が困難な現状で、農地の良好な維持管理が危ぶまれていることがわかりました。

また、今後の土地利用については、営農継続が困難な現用であることから、営農継続を希望される方は一部のみで、農地以外の土地利用について検討が必要との意見が大半であることがわかりました。

その後、アンケート調査を踏まえ、地区の今後のまちづくりについて協議会において話し合いを重ねられ、まちづくりのテーマを営農希望者の農地の保全や周辺環境との調和を図る「うるおいゾーン」、交流・商業・業務・健康など複合的な機能を誘導する「にぎわいゾーン」、桂川洛西口新市街地と連携してにぎわい創出する「シンボルロード」を設けた「にぎわいとうるおいのあるまちづくり」と定められました。

まちづくりの方針について、地区内の地権者の合意形成が図られたことから、平成29年4月には地区内の全地権者の3分の2以上で構成された地区まちづくり協議会へ移行されました。また、民間事業者の協力を得て具体的なまちづくり計画の策定を進めるため、まちづくり計画の作成を協力して行う事業協力者を募集され、平成30年9月に事業協力者に京阪電鉄不動産株式会社を選定されました。

まちづくり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、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

握を行います。図にあるように「営農したい方」、「売却したい方」がばらばらに点在するといった状態です。そういった各地権者の意向を踏まえ、営農を続ける人にはどこに行っていただくか、売却意向の方の土地は事業協力者が買い取ることとし、どのエリアを事業所とするのがよいのかを検討し、右の図のようなまちづくり計画を作成するといったイメージです。

まちづくり計画の合意形成が図られたことから、事業化に向けた調査に着手されるとともに具体的な都市計画素案を取りまとめられました。取りまとめた都市計画素案について区域内の地権者や周辺のお住まいの皆様から意見聴取をするため、令和2年10月に説明会を実施されました。

説明会后、都市計画素案について、提案に係る区域の全地権者の3分の2以上となる49名のうち48名の同意を取得され、令和2年12月に協議会から市へ都市計画を提案されました。

それでは、協議会から提案のあった都市計画素案の内容を説明させていただきます。

まず、4点目のまちづくりの目標についてであります。阪急洛西口駅に隣接する地域特性を生かし、向日市の玄関口として「宿泊・健康・産業」を柱とした、向日市に根差した新たな交流の場「らくさいゲートウェイ」の創出を目標とされております。具体的な「らくさいゲートウェイ」の内容については、観光やビジネスなど幅広い人々の玄関口となるホテルなどの新しい宿泊の拠点の創造、地域医療の核となる病院や多様なサービスで健康を支えるウェルネス施設などの新しい健康の拠点の創造、産業を活性化し、働きやすい向日市を推し進めるオフィスなどの新しい産業の拠点の創造、農地の保全を図るとともに新たに公園や環境緑地を配置するなどのうるおいの創造を図るものとされております。

次に、5点目の土地利用の計画案についてであります。地区北側の駅に隣接するエリアを「交流ゾーン」と定め、北街区は宿泊施設を核として業務・交流機能の導入を図り、南街区は医療施設を核として生活・交流機能の導入を図ります。地区南側の

住宅や小学校に隣接するエリアを「うるおいゾーン」と定め、営農環境や周辺環境に配慮し、集約農地や公園を配置します。また、周辺環境との整合を図るため、地区中央部に地区東側の桂川洛西口新市街地へつながる東西のシンボルロードを整備し連携を図ります。また、北側住宅やシンボルロードに面して観光緑地を整備し、周辺環境の調和を図ります。

御覧いただいているのは、土地利用計画案に基づき各施設を配置した現時点でのまちづくりのイメージであります。左方向が北側で、右方向が南側となっております。なお、現時点のイメージですので、今後、計画が変更となる場合があります。

それでは次に、6点目の協議会から提案のあった地区計画の内容について説明させていただきます。

お手元の資料については、資料2-3の裏面と資料2-1になります。

まず地区計画とは、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地形や道路・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手法です。

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、農業従事者の高齢化や後継者の不足などの営農に関する課題がある、洛西口駅の駅前広場に隣接するなど交通利便性に優れた立地特性がある、隣接する桂川洛西口新市街地では新たなまちづくりが進展している、といったことから、そこに地区計画を定めることで、営農環境の保全を図るとともに地域特性を活かした新たな都市交流拠点の形成を図るものです。

次に、地区の区分、土地利用の方針についてですが、地区計画の区域約8.2ヘクタールを営農環境や周辺環境に配慮し、黄色で着しているA地区の交流ゾーン約7ヘクタール、緑色で着色しているB地区のうるおいゾーン約1.2ヘクタール、これら2つの地区に区分しております。

交流ゾーンの土地利用の方針については、周辺環境に配慮しながら観光拠点とな

る宿泊施設、健康の拠点となる医療・健康増進施設、産業の拠点となるオフィスなど広域的なニーズに対応できる大規模な施設の立地誘導と高度利用を図ります。うるおいゾーンの土地利用方針につきましては、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うとともに、資材置き場などの土地利用を制限し、営農環境の保全を図ります。また、周辺環境との調和や良好な市街地環境の形成を図るため公園施設の整備を行います。

次に、地区施設の内容についてであります。地区施設とはその地区に必要な道路、公園等の施設計画を定めるものです。まず道路については、土地利用転換により発生する車両や歩行者交通の安全で円滑な処理を図るため、灰色矢印の道路を配置します。具体的には、地区中央部にシンボルロードとして、幅員14メートルから17メートルの東西道路、そのほかについては幅員7.5メートルから9.5メートルの区画道路を設けます。また、歩行者や自転車の交通を補完するため、幅員4.5メートルの自転車歩行者専用道路、幅員3.5メートルの歩行者専用道路を設けます。また公園については、良好な市街地環境を形成するため、緑色の斜線で示しております地区南側の住宅や小学校に隣接する箇所に面積約2,500平米の公園を設けます。

次に、空地については、交流ゾーンの歩行者の回遊性や安全性の向上のため、灰色点線の矢印の歩道状空地を配置します。具体的には、北側住宅沿いに幅員2メートル以上の歩道状空地を設けます。また、駅前広場とシンボルロードを結ぶ幅員3.5メートル以上の歩道状空地を設けます。また、広場については、交流やにぎわいの創出に寄与する滞留空間を形成するため、駅前広場とシンボルロードを結ぶ歩道状空地に隣接して面積約1,000平米の交流広場を設けます。

次に、緑地については、交流ゾーンと周辺環境との調和を図るため、緑点線の矢印の環境緑地を配置します。具体的には、北側住宅沿いに約1,000平米の環境緑地を設けます。また、シンボルロード沿いの両側に約200平米の環境緑地を設けます。また、うるおいゾーン沿いに約130平米の環境緑地を設けます。

次に、建築物等の整備の方針についてです。土地利用方針に沿った各地区の街区形成を図るために、建物を建てる際のルールとなるAからJの建築物等の各種制限を定めます。1つずつ説明させていただきます。

まず、計画的で良好な土地環境が形成されるよう建築物等の用途を制限します。

交流ゾーンで建築できない主なものとしましては、住宅・兼用住宅・共同住宅等の居住を伴う建築物、危険性が大きい工場や貯蔵量が多い危険物の貯蔵施設、倉庫業を営む倉庫、個室浴場、キャバレー、マージャン屋、ぱちんこ屋等の遊戯施設や風俗施設、店舗等の床面積が1万平米を超える大規模小売店舗や葬儀場等としております。ただし、地区計画施行時に既に建っている住宅は除きます。また、駅前のA1地区については、危険性がやや大きい工場も規制します。

うるおいゾーンで建築できる主なものとしましては、農業等の用に供する建築物、農家用住宅、公園施設としております。

次に、土地利用方針に沿った街区形成を図るため、容積率、建蔽率の最高限度を定めます。容積率は敷地面積に対してどれだけの床面積の建物を建てていいかを定めるもので、建物全体の規模を示すものです。建蔽率は敷地面積に対してどれだけの建築面積の建物を建てていいかを定めるもので、平面的な建物の規模を示すものです。

交流ゾーンについては大規模な施設の立地誘導や高度利用を図るため、容積率300%、建蔽率60%、うるおいゾーンについては営農環境や周辺環境との調和を図るため、容積率200%、建蔽率60%と設定します。

次に、敷地の細分化を防ぎ良好な都市空間を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。それぞれの街区の大きさに応じて青色で着色しているA1地区については5,000平米、赤色で着色しているA2地区については2,000平米としております。

次に、壁面の位置の制限を定めます。壁面位置の制限とは、敷地内に空間を確保し、周辺環境との調和や良好な都市空間の形成を図るため、建築物の外壁から道路や公園

の境界線までの最低距離を定めるものです。

市道第1081号線の境界線については、北側住宅の環境悪化を防止するため、最低距離を10メートルとします。そのほかの道路・公園の境界線については、良好な都市空間を形成するため、最低距離を2メートルとします。ただし、住宅や鉄道事業施設、小規模な建築物などを除きます。

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、交流ゾーンで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や歩道状空地を設け、樹木等による緑化や歩行空間の確保を行います。この環境緑地や歩道状空地の区域について、門・塀・その他の工作物の設置の制限を行います。

次に、建築物等の高さの最高限度についてですが、交流ゾーンでは隣接する桂川・洛西口新市街地の高さ制限と整合を図るため、高さの最高限度を60メートルとします。また、現在、日影規制のない西側の市街化調整区域の農地への日照面の環境悪化を防ぐため日影規制を設けます。

具体的な規制の内容としては、平均地盤面から4メートルの高さにおいて敷地境界から5メートル以上、10メートル以内の範囲については5時間以上日影にさせてはなりません。また、敷地境界から10メートル以上の範囲については、3時間以上日影とさせてはなりません。

次に、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、建築物等の意匠、形態、色彩は、当地区の基本コンセプトである「らくさいゲートウェイ」にふさわしい都市景観を形成するものとします。

また、北側住宅等の周辺環境の保全を図るため、市道第1081号線及び自転車歩行者専用道路1号に面する車の出入り口を制限します。ただし、緊急車両、保安車両、住宅の出入り口は除きます。

次に、隣接する桂川洛西口新市街地との一体的な都市景観を形成するため、屋外広告物を制限します。具体的には、屋上広告物、屋上広告塔、壁面と直角に設置する軒

下広告物、壁面の見付面積の10分の1以上の軒下広告物、可変表示式広告物の設置を制限します。

次に、かき又はさくの構造の制限ですが、道路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垣や柵は高さ1メートル以上のブロック積みを規制し、生垣やフェンス等の構造とします。

次に、建築物の緑化率の最低限度ですが、周辺の環境と調和した商業地を形成するため、緑化率の最低限度を10%とします。

最後に、制限の適用除外ですが、阪急鉄道敷については鉄道事業施設等で周辺環境を害しないものは制限の適用を除外することとします。

次に、7点目の準防火地域についてですが、準防火地域は市街地の建物の防火性を高め火災の延焼拡大を抑制するため、建物の規模に応じて建物の構造に規制がされる地域です。地区計画による商業地の形成と合わせ、準防火地域の指定を行うことで建物の不燃化の促進を図るものです。

以上、協議会から提案のあった都市計画の内容について説明させていただきました。

次に、今回の都市計画提案に当たり協議会において説明会をされ、地権者や周辺住民から意見聴取をされておりますので、その概要を説明させていただきます。

お手元の資料については、資料2-4になります。

まず、説明会の開催については、地権者を対象としたものが令和2年10月28日水曜日に行われ、参加者は33名でした。また、周辺住民を対象としたものを令和2年10月29日木曜日に16時と19時からの2回行われ、それぞれ参加者は1部が66名、2部が62名でした。

意見聴取の方法としましては、説明会時に意見や質問、また意見書の提出により聴取されております。なお、右側の図は住民説明会の案内を配布した範囲で、駅周辺の向日市域、京都市域へ約2,000部を配布されております。

次に、都市計画の提案に関する説明会における質疑概要、意見書の整理結果の主な

内容について、抜粋ですが説明します。

まず、地区計画及び準防火地域の提案に関することについてですが、1点目の意見としては、地区施設に関して安全が確保された道路の配置や整備を行ってほしいとの意見でございました。

協議会の回答としましては、道路の安全面に考慮し、警察及び道路管理者としっかり協議していきますとの回答でございました。

道路の配置については、先ほど説明しましたとおり、土地利用転換により発生する車両や歩行者交通の安全で円滑な処理を図るため、灰色矢印の道路を配置されております。

また、道路の整備内容については、各道路の断面イメージは次のとおりとなっております。シンボルロードとなる区画道路1号については、2から3車線の車道と幅員3.5メートルの自転車歩行者道を両側に設けます。交流ゾーンを通過する区画道路2から4号については、2車線の車道と幅員2.5メートルの歩道を片側に設けます。うるおいゾーンを通過する区画道路5号については、幅員4メートルの車道と幅員2.5メートルの歩道を北側に設けます。さらに詳細な道路の整備内容については、今後、事業化の段階において警察及び道路管理者と協議がされる予定であります。

2点目の意見としましては、高さの最高限度に関して周辺の住宅や農地への影響を考慮して低層にしてほしいとの意見でございました。

協議会の回答としましては、今回の提案の中で日影の規制を設けることで日照は確保できると考えています。なお、60メートルという高さ制限に関しては、洛西口駅エリアの一体のまちづくりの観点から、洛西口駅東側の高さ制限と整合を図っておりますとの回答でございました。

建築物等の高さの最高限度については、先ほど説明しましたとおり、現在、日影規制のない西側の市街化調整区域に対して農地への日照面の環境悪化を防ぐため、日影規制を設けられております。なお、地区北側及び地区東側については、既に用途地域

が定められているため、本地区に立地する建築物についてもそれぞれの用途地域の日影規制の適用を受けることとなります。また、地区東側の桂川洛西口新市街地には、既に地区計画が定められており、隣接する地区において高さの最高限度が60メートルと定められております。

次に、都市計画に関すること以外の意見についてですが、1点目の意見としましては、まちづくりに関して時代が変われば廃れるという状況がないように活気あるプロジェクトにしてほしいとの意見でございました。

協議会の回答としましては、洛西口駅前に隣接する利便性を活かし、活力と魅力あるまちづくりを進めるとの回答でございました。

2点目の意見としましては、交通渋滞に関して交通集中による渋滞対策に配慮してほしいとの意見でございました。

協議会の回答としましては、現在の交通量調査及び将来の交通量予測の結果に基づき、渋滞対策に関しても警察及び道路管理者と適切に協議を行うとの回答でございました。

現況の交通量及び将来の交通量予測については、地区周辺の図中のAからKの交差点について、交通量調査による現況交通量と、土地利用計画案に基づく発生集中交通量により交差点交通量を予測されております。この交差点交通量から交通渋滞の目安となる各交差点の交通需要率や交通容量値を解析され、各交差点で交通処理が可能なことを確認されております。なお、今後、事業化の段階においても渋滞対策や交通量予測について、警察及び道路管理者と協議される予定であります。

3点目の意見としましては、事業計画に関して〇〇施設を配置してほしい、〇〇施設をやめてほしいとの意見でございました。

協議会の回答としましては、小売業やサービス業などのテナント候補も含め今後、詳細を検討する。協議会としても、住民の皆様が安心でき、市全体に活力をもたらすまちづくりを推進するとの回答でございました。

4点目の意見としましては、説明会に関して時間が短かったため、改めて開催してほしいとの意見でございました。

協議会の回答としましては、今後、地区計画の都市計画決定手続の中で2回縦覧の機会があり、その際に意見書を提出することができる。また、中高層建築物については、向日市のまちづくり条例に基づき近隣の皆様へ説明の機会を改めて設ける予定との回答でございました。

5点目の意見としましては、工事に関して小学校も近いことから騒音や工事車両の出入り等対策に配慮してほしいとの意見でございました。

協議会の回答としましては、工事業者が確定し安全に配慮した施工計画を立てた段階で、近隣住民に説明するとの回答でございました。

以上をもちまして、阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画の提案の説明を終わらせていただきます。

○事務局 お待たせしております。それでは、京都都市計画地区計画（洛西口駅西地区）の提案につきまして、都市計画課から手続の流れ及び今回の提案に対する市の審査について御説明させていただきます。前のスライドを御覧ください。

初めに、都市計画提案制度の手続の流れについて御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としましては、初めに提案者が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いますが、その前にまちづくり審議会で御意見をお伺いし、御意見を踏まえた上で、市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決定を行うというものであれば、市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となります。

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、見解書の公表の前に、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、先ほどまちづくり推進課から説明がありました
が、昨年10月28日に提案区域の地権者に対して説明会を行われ、そして29日
に周辺住民に対しての説明会を実施され、地権者の3分の2以上の同意を取得されま
して、昨年12月11日に市へ提案書を提出されました。そして、本日のまちづくり
審議会で御意見をお伺いする予定としております。

手続の流れとしては、以上でございます。

次に、提案内容の審査について御説明いたします。

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
おり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で内容を審査しました概要が、次のスライドになっており
ます。

こちらは、お配りしております資料の2-6と同様のものとなっておりますので、
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
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特性を生かした
新たな交流の場と創出を企図したものであり、本市の都市計画マスタープランに位置
づけております「土地利用転換地区」の土地利用方針に即した内容となっております。
なお、参考としまして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、図面上の青色素線で囲っている区域が土地利用転換地区でございま

して、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、地区計画により計画的に街の活性化に資する産業系の土地利用及び高度化を図ることとしております。

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、提案地域が抱える農業従事者の高齢化や後継者不足などによる営農に関する深刻な課題及び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特性を生かした新たな交流の場の創出を企図したもので、提案内容につきましても将来的な営農環境の保全と地域特性を生かした新たな交流の場を創出するため、提案区域の右側に農地を集約し保全を図る「うるおいゾーン」のほかに、宿泊・健康・産業などの機能を誘導する「交流ゾーン」を定めるとともに、良好な市街地環境を形成するため道路及び公園、さらには周辺環境との調和を図るため環境緑地等の地区施設が配置されており、当該区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、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、参考にスライドに洛西口駅西地区まちづくり協議会の認定範囲を掲載しておりますが、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4点目、住民等に対し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すが、日影については説明にありましたように提案区域に隣接する西側農地へは日影を生じさせる区域に日影規

制や2メートル以上の壁面後退を設けるとともに、北側住宅地へは圧迫感等の軽減のため幅員10メートルの環境緑地及び10メートル以上の壁面後退を設けられ、さらに東側市街地へ同地区と同様の高さ規制60メートルを設けるとされ、周辺環境等に配慮していると考えております。道路交通については、提案区域に発生・集中または通過する車両及び歩行者の通行の円滑な処理がなされるよう提案区域内に歩道の設置が可能な幅員の区画道路等を適切に配置していると考えております。提案区域が鉄道駅に隣接していることに加えまして、当該区域のまちづくりが新たな交流の場の創出を目指していることから、準防火区域の変更を行うことにより、都市の安全性の向上に寄与するものとなっております。

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 これではよろしいですか。説明、ありがとうございました。

この都市計画の提案は2年ほど前に森本東部の地区計画の提案がございまして、この審議会で議論をいたしました。その経験をおもちでない方もいらっしゃいますので、地元からの提案ということで、こちらのほうで受けたいと思います。

この審議会では、先ほど説明がありましたように、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というような話ではなくて、本審議会の役割は提案された内容が向日市のまちづくりの方針、つまり都市計画マスタープランというのがこの間まで審議しているんですけども、それに沿ったものであるかどうか、また向日市のまちづくりに必要な提案として都市計画を決定する必要があるかどうか、今後、都市計画の決定手続を進めていく必要があるものかどうかを本日、意見として返すことが求められています。委員の皆様には、そのあたりを理解していただいて御意見をいただきたいと思っております。

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

ようかと言いたいのですが、まず私たちとしてよく認識しておかなければいけないと思うことは、今回の傍聴者がたくさんおられて抽選でここに入ってもらわれている。とても地元にとって関心が高い議案であるということを知りながら意見聴取をしたいと思います。

それでは、今の説明につきまして御意見あるいは御質問。まず、御質問はいかがでしょうか。お願いいたします。大量のあれで急に言われてもというところかと思いますが、いかがでしょうか。

どうぞ。

○委員 ちょっとなかなか意見まだ出ませんので、私のほうで質問させていただきます。

最後に説明がありました市として都市計画決定すべき計画であるということで、それぞれの審査事項の結果としてこれは審議すべき事項であるんですけども、特に今回、森本東部また洛西口の東側、西側とそれぞれ地権者の思い、また相当な取りまとめに苦勞された。それぞれの地権者は苦澁の判断をされた上で、単純に農業従事者の高齢化や後継者不足というふうに書いていますけれども、相当な判断をされた上で取りまとめをしていただいた結果の上での今回の提案とっておりますので、特に洛西口の東側と森本東部との計画の差異と言ったらおかしいですけども、少し違ったような対応、特色があるようなものがあるのであれば、それぞれ目標は違うんですけども、一部その辺の説明をしていただいたらありがたいなということで、よろしく願いします。

○会長 では、お願いできますか。お願いします。

○事務局 今回の地区計画におきまして、まず昨年、都市計画決定いたしました森本東部の地区計画、それとそれ以前に地区計画決定しております洛西地区の東地区における地区計画との相違でございますが、まず森本東部につきましては、主に用途としまして工業が前面に出た特色となっております。今回の地区計画におきましては、商

業系が主な特色となっております。

また、森本東部との違いにつきましては、高さ制限が具体的に今回は60メートルという高さ制限が盛り込まれております。森本のほうにつきましては高さ制限がないというわけではなくて、あくまでも建築基準法に基づきます日影の規制がかかっております。

それから、洛西口東におきましては、市街化区域でございまして、住戸も含めた商業系と住戸の地区計画となっております。今回の西側の地区計画と主に違いますのは、その市街化調整区域ということで人が住めない、既存住宅以外の人に住むことができないというふうな違いが生じております。

大きな違いとしましては、以上となります。

○会長 はい、どうぞ。

○事務局 少し補足の点としましては、今回の洛西口駅の西地区につきましては、大きく交流が1つとテーマとされておまして、それに基づくまちづくりの方針が示されております。森本東部につきましては、先ほどありましたように工業系という形ですので、その観点からも大きな1つの違いがあると捉えております。

○会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

私たちが策定に関わりましたマスタープランなんですけれども、マスタープランの中で阪急洛西口駅西地区というのを新たなまちづくりをするということで、全体的に交流にぎわいゾーンというふうに位置づけていると思うんですけれども、向日市として交流にぎわいゾーンの全体の計画というのは何か作られていたものはありますか。

○事務局 向日市なんですけど、ちょうどJRの桂川駅とか洛西口駅が造られる前後ですかね。今から十数年前になってくるかなと、平成10年代半ばぐらいになってくるかなと思うんですが、そのあたりで北側のまちづくりについて調査検討されているというところがあるところ過去にございまして、今はイオンモールとかが出来上がっていますが、キンビールの工場跡地であったり、もともと調整区域の農地だったんですが、

区画整理事業により誕生しました洛西口駅の東地区、そして今回提案を受けております洛西口駅の西側の調整区域一体、あのあたりのまちづくりについての調査を行っているというような背景がございます。

その中で一定、やはり市の活性化に寄与するような形での土地利用を図っていくというような形の報告が取りまとめられているというのが過去にございまして、それに沿っているとともに、それぞれの地権者さんの御協力もいただきながら、どんどんと東側から順に今、まちづくりが進んでいっているような形になっているのは事実としてはございます。

今回の洛西口駅の西地区につきましては、マスタープランの中でも一応、交流にぎわいゾーンというような形の位置づけの中で、基本的には今、広域から人を呼び込むような機能が北側には整備されつつありますので、外部の方々そして市の方々も利用する、交流できる機能を集約していきたいというような形でマスタープランにも位置づけているところです。それに基づいて今回もその方針に沿った形でまちづくりのテーマをいただいているというようなところでございます。

○会長 ありがとうございます。できればというか、マスタープランを策定しているときにも少しお話をしていたとは思いますが、出てきた提案を順番に認めていくような形ではなくて、トータルに見られて、どういうものがどういうところに必要だというあらかじめの絵はやっぱり市として持っていかないと、今回のように隣の農地をこれからどうするんですか、わかりませんみたいな議論が、会話が成り立っていないようなことになっているのは、ちょっとまずいんじゃないかと私自身は思っています。せっかくにぎわいゾーンと名づけたのであれば、それなりの計画をやはり策定して、どこに何を配置すべきかということボリュームも含めて考える必要がある、というのが私の意見ですけれども、ほか御意見いかがでしょうか。時間が限られています。よろしくをお願いします。

○委員 質問ではなくて意見になるかもしれないんですけれども、何点かありまして、

マスタープランのときからも出たかもしれないんですけど、まちづくりという言葉の定義がよくわからないなというか、結構まちづくりという言葉自体は様々な意味合いで使われるので、なかなか一義的には言い切れないところがあると思うんですけども、向日市の政策の中でまちづくりというのはどのような将来ビジョンなのかというのが、もう少し全面にやっぱり打ち出さないと、何となくわかるようなわからないような感じでまちづくりという言葉がひとり歩きし兼ねないなという危惧を少し覚えたので、これはメッセージ性としても結構必要なんじゃないかと思いますというのが1点です。

今、岡会長のほうからも指摘ありましたけれども、土地利用計画案のところというか、表のところではいろいろゾーニング、にぎわい、交流とかありますけれど、交流ですね。さっきのまちづくりという言葉との兼ね合いでいいますと、交流ゾーンというんだけれど、誰が何がどのように交流してもらいたいのかというか、するという向日市に住む際の生活の質の高さみたいなのをここに一部託すべきメッセージだと思うんですけども、ちょっとそれがよく見えないなという、提案と交流という言葉が余り接続してないような印象を受けます。

イメージ図のところではパースありますけれども、印象としてはとても敷地が大きくて、最低敷地限度がありましたけれども、かなりごつい感じがして、特に不安なのがホテルですけども、病院等はいいと思うんですが、ここで提案しているいわゆるプログラムというか用途ですよ。ホテル、オフィス、病院等々、病院のような必然的に大きな敷地面積を必要とするところはいいと思うんですけども、もうちょっと分節というか、ボリューム面での再検討は可能なんじゃないかなというのが正直なところ。余りに建築が大きくなると一般市民の人たち、我々は何となく行きにくいというか、親密さがちょっと欠けるようなところが実際あると思うので、何かその辺を公園の設置等も含めてできれば、私たちの町は本当によくなるというのが打ち出せるんじゃないかな思いました。

結局、まちづくりって何なのかという話のときに、ここは都市計画提案ですので、

協議会を通してこういうテーマが出てきたこと自体は素晴らしいことだと思いますし、それが現行の制度と整合性をとっているということ、ここは全然問題ないと思います。ですので、これ自体は向日市を動かしていく大きな提案になると思うんですけども、だからこそ交流といったときに向日市に住む人たちがやっぱりここに来たくなるとか、ここがあるから生活の質がよくなるんだというようなところをもう少し見たいと多分思うんじゃないかと思うんです。ちょっとこのあたりをぜひ。このあたりの検討が少しないような印象を受けまして、つまり次世代につながるのはどの意味でなんだろう。もっとオフィスにしてもらいたいとか、そういう政策上の意図はあるにしても、次世代に訴えるメッセージとして、この開発というか地区計画はどの部分をいうのかといったときに、もう少しゲートウェイというこの言葉、私は結構いいなとは思いますが、ここをもっと打ち出していけるといいんじゃないかなと思いました。

以上です。

○会長 ありがとうございます。今の交流という言葉あるいはまちづくりということに関して、何か説明いただけますでしょうか。

○事務局 まちづくりの定義というのは非常に様々な捉え方があるかと思っておりますけれども、私どもの考えの中でのまちづくりといいますのは、やはり本市がこれからも持続的に発展をしていくということが一番大事であるかと思っております。もちろんその中では都市基盤整備、このような区画整理事業とかそういうことも含まれますし、福祉の分野においても教育の分野においても、やはり市全体が充実していくこと、その1つが大きなまちづくりとなっていくものということで考えております。そのことから、私どもは都市計画マスタープランにおいて定住の場、交流の場として選ばれる魅力を創出して都市の活力を維持していくこと。働く場、住む場、買い物する場、楽しむ場、創造の場など人が集う様々な場を身近に確保することで住みたい、住み続けたいと思ってもらえるまちづくりを目指していきたいということで都市計画マスタープランに「人が集う ふるさと向日」ということを定めたところであります。

ですので、交流は誰がどうかということにつきましては、もちろん市民の皆様は当然ですけれど、来訪される方、全ての方々に交流をしていただきたい。そして、その大きなまちづくりとして次世代につなげていきたい。そういうことで考えております。

○委員 ありがとうございます。将来に向けてというビジョンのところはわかったんですけども、すみません。申し上げたかったことはそういうところもあるんですけども、まちづくりを素直に解釈すると、地域の方々が自らの住んでいる環境をちょっとずつ時間をかけてよくしていこうという自発的な運動と一般的に我々の分野ではそういうふうな理解でいるんですけども、それと地域ごとのまちづくり活動の要請というのは異なるというのは大前提ですけども、例えばそういうまちづくり活動をするときに、この開発でできた新たな空間が使いやすくなっているとか、集う場があるとか、例えば今の時代だとディスタンスをとりながらも集える場所がある比較的に廉価で借りられるとか、例えばそういう空間って結構求められる傾向があると思うんですけども。これがやったらいいんじゃないかという話じゃなくて、例えばそういうような新たな活動を支える場がここに盛り込まれるというのが少し一言あってもいいんじゃないかなという印象なんです。交流という言葉はいろんな意味があるので先ほど御発言ありましたように、それでも問題ないというふうに思うんですけども、ちょっと市民活動を充実していくときにもここが結構新たな可能性をもつんだというのが、少しまちづくりの目標のほうでもあったほうがいいのかというところでした。

○会長 ありがとうございます。何かありますか。いいですか。

○事務局 阿部委員からいただきました御意見につきましては、貴重な御意見と捉えまして目標とともに今後盛り込んでいきたいと考えます。

○会長 私たちがやっていますまちづくり審議会という名前ですので、まちづくりの解釈はいろいろあるとは思いますが、今やはりおっしゃられたように地権者だけのまちづくりじゃないですね。やっぱりそののまちに関わる全ての人たちにとっての

まちづくりというふうに私たちも考えるべきだと思っているんですけども。もちろん地権者の人もその地元の方であることには違いがなくて、そのまち、駅を使う方、広場、今回の新しい場所を使う全ての人にとってのまちづくりというふうに考えますと、私の感覚ではこの周辺の住民向けの説明会で出てきているたくさんの意見、その中で特に先ほどもちょっと御指摘がありましたホテルの話であるとか、要らないんじゃないかというふうな話があったり、60メートルは高過ぎるんじゃないかという話があったり、色々御意見が出ているものを一体どうされるんでしょうかというのを私が一番疑問に思っているところで、特にホテルについては経営者側もいますし、箱物を造ってなんていうふうな形にはならないことを祈りたい。コロナ禍というのもどういうふうにここで反映されるのか、今どんどんホテル開業していますけれども、全部コロナの前にできた計画がそのままに建っていくだけで、建ったときには事業者が潰れているんじゃないかというようなホテルまであったりして、大変な状況にあるということも鑑みてほしいと思います。

それから、60メートルについては、先の地区に合わせてというか一体の観点からと言っているんですけども、高さは統一するのが一体化じゃないんですよね。景観的にいうならば。あちらが高ければ、こっちを低くするというような、そういう考え方が景観的な高さに対する考え方で、一体どういうふうな考え方で景観的に捉えられているのかというのが私はこれが見えなくて、どうしたものかと思っているんです。特に全体像の建物の景観的な調整というのは、誰がやるんでしょうか。という点も、だから60メートルに揃えていけたらいいですという話ではなくて、景観は最高高さを決めたら終わる話ではないので、バランスの話ですので、ここに市民意見の中で駅から見えている景色だとか山並みがとかいうふうな話があって、そういうことをやっぱり感じられている市民の方が多い。駅から降りたときの景観がとても大事ですよ。そういう計画は、今後どういうふうを考えられるのかというふうなことも含めて、ちょっとお話していただけたらと思います。

○事務局 まず、高さ制限に関してなんですけれども、もちろん先生がおっしゃられているような考え方というのもあるかとは思いますが、ただ、今回の地区計画に関しては、広域的なニーズに対応できるような大規模な施設の立地誘導や高度利用を図るということで土地利用方針のほうに定められております。そういう施設をやはり立地するとすると、やっぱり一定の建物の高さが必要になってくるということから、今回もちろん最高限度ですけれども60メートルというふうなもので設定されてるということでございます。ただ、一方でももちろん建物が高くなれば、そういう周辺環境について悪影響ということが出てくる可能性がございますので今回、日影規制については追加されているというものでございます。

もう一点、ホテルにつきましては、向日市としましても今、向日市の観光施策の課題としまして、向日市の観光振興というのは京都府下で最下位のレベルでございます。というのも、向日市自体に宿泊施設がないということもあって観光振興が伸び悩んでいるという状況でございます。今回この地区に大規模なホテルとかというのが立地されますと、滞在型の観光ということを向日市として取り組んでいけるということになりますので、その拠点として市の観光施策にとっては大きく寄与するものというふうに考えてございます。

○会長 今の考え方、本来は逆ですよ。泊まる施設ができたから滞在型の観光地になるわけじゃなくて、滞在してみたいという人がいっぱい出てきて、そういう施設のニーズが出てきて、じゃあホテルを造ろうかというふうになるのが本来だと思うので、ちょっとあんまり説明にはなっていないのかなと私は感じていますが、私の意見ばかりではほかの方はいかがでしょうか。

じゃあ、どうぞ。

○委員 まず、まちづくりのほうの審査基準につきましては、全て合致していると僕は思っております。

それで、阿部委員がおっしゃられたことなんですけど、最低敷地の件に関しまして

は、私のほうも当初はこれでいわゆる誘導するホテルの会社のほうが確実に決まっていれば、この面積でも問題ないと思うんですけども、いわゆる意見の中で50年後、時代が変わっても廃れないような状況は避けてということを考えて、余りにも厳しい最低敷地面積をとってしまうがために次に来る企業さんの形があまりにも固まってしまい過ぎるんじゃないかなというのがちょっと。今はものすごく流動的な世の中なので、ちょっとその辺のところだけが心配しています。

会長とは意見が違うんですけども、私のほうに関しては、高さ制限に関しては特に駅前が一番近い立地のところですし、また京都市のほうは高さ制限が厳しいところもあるので、逆に高さ制限のほうは緩和して高い未来的な建物が建ったらいいなという向日市民の1人の意見なんですけども、それと逆の方も当然いらっしゃいますし、全て意見のほうがどっちかがあれしたら、どっちかが譲らなければいけない形になると思いますので、声を出さない方というのは多分、賛成されている方だと思うんです。ですので、その辺のところのバランスとかも考えながら判断されたらなと思います。

それと、すみません。少したくさんになるんですけども、細かいところなんですけれども、まず準防火地域の指定に関しましては、私のほうも住居ではない大きな建物なので賛成なんですけれども、将来的に建たない、公園とか農地のほうです。これまで準防火地域の網を掛けるのが正しいのかどうかというのが1点と、それと歩行者専用道路に関しましては、これは質問なんですけど、これは都市計画上の道路という扱いでよろしいのでしょうか。というのが、都市計画上道路であれば、いわゆる将来は分筆の最低面積が今5,000平米なんであれなんですけども、例えば2,000平米とかになった場合、またそこに面していわゆる建築基準法という、ここは調整区域でありますけれども、調整区域に即した建物が、また地区計画に即した建物が建てられるのかどうかという問題にもなってくるので、ちょっとその辺のところの御質問があります。

それと緑地帯も結構設けていますので、建物のほうが高くても、目線からすると結

構、緑が見えて、この辺のところも含めて、この計画には私のほうは賛成です。

以上です。ちょっと質問のほうをお願いします。

○会長 先に言っておきますけど、60メートルの高さ制限が高いからだめと言っているんじゃないで、全体的にコントロールしてくださいねという話です。高いところがあっても構わないんだけど、景観コントロールが今なされていないんじゃないかというふうに思っています。

○委員 それは会長のおっしゃるとおりでございます。僕も会長の意見と一緒にです。すみません。ちょっと何か言い方が悪くて申しわけないです。

○会長 いえ、とんでもないです。

じゃあ、今の最低敷地のことと、それから準防火のことと、それから歩行者用の道路の話ですね。そのあたりについて回答をお願いします。

○事務局 まず、1点目の最低敷地面積についてなんですけれども、今回、例えば北側の街区でいえば、敷地として道路で囲まれている区域が約3万平米ぐらいございます。なので、その規模を普通の区画の大きさ100平米とかに分割していったときでいくと、いっぱい道路を入れないといけないということになりますので、今回につきましては大規模な施設を立地していくという土地利用方針のもとでされておりますので、それがあつて、分割されても大規模な施設が保てるという規模を想定しまして、今回、地区計画に定めているそれぞれの面積の大きさに設定されております。北の街区についてならば3万平米ぐらいございますので、5,000平米というところと、南側につきましては2万平米ぐらいの大きさになりますので、それぞれに応じて面積を定められているということでございます。

○会長 北側はA-1の地区というのが3.7ヘクタールあつて、最低敷地が5,000平米ですかね。それでいいですかね。

○事務局 一応、今回、事業手法としては土地区画整理事業で整備をされていく形になりますので、基本は今計画されている区画道路に接道する中で一定の大きさがあ

と区画道路に接しないというような形もありまして、今のところ、こういう最低敷地面積というものを設定されているというところがございます。歩行者専用の道路、歩道につきましては、これは地区施設という形で、区画整理事業でこういうのを整備していきますので、都市計画施設としての道路とは違うものです。今回は一応、区画整理事業とセットで進めていくような形になりますので、今、地区計画に位置づけられている地区施設というものは、基本的には区画整理事業の中でも公共施設の整備というような形で進められていきますので、その他に位置づけられたからといって放ったらかしにはならないというところで市は考えています。

○会長 今のでいいですか。ちゃんとよく聞いてください。

○委員 よくわかりました。いわゆる、そうしたら向日市に帰属しない向日市道にはならないという考え方ですね。ではないんですか。すみません。わかってなくて。

○事務局 道路については公共施設になりますので、最終は向日市のほうに帰属するというような形で進めていくと思います。

○委員 わかりました。でしたら、将来は何十年後か百年後かわからないですけども、いわゆる接道する建築基準法上の道路になるという考え方でよろしいですか。よくわかりました。すみません。

○会長 今のは歩道状空地の話ですよ。

○委員 そうです。

○事務局 歩道状空地については、すみません。民地になる部分と公が管理するものというのは分かれる形になりまして、今、地区計画の計画図の中で灰色の実線で示されているものがあるかと思うんですが、区画道路というような形でされているものについては、基本的には、最終的には市に帰属していくような形になります。

灰色点線のほうなんですけど、これは一応、歩道状空地というような形で設定をしているんですけど、これはいわゆる公開空地みたいな形のものでして、基本は民側が管理をされますので、これはこの位置に民が管理するんですけど、いつでも誰でも通れま

すよというような空間をここに設定しますというものになります。

○委員 いわゆる位置指定道路でもない。

○事務局 そうですね。

○委員 いわゆる私道であるという考え方ですね。

○事務局 というよりは、完全に民の敷地の中でそういう通れるような通路を設けていただくというような形です。

○委員 わかりました。

○会長 準防の話は。

○事務局 準防火地域については、岡崎委員がおっしゃるのも確かな部分がございますので、また事務局のほうでも精査はしていきたいと考えております。

○会長 よろしいですか。

それでは、沖委員、どうですか。

○委員 初めて参加しますので過去のことはよくわからないんですけども、将来やはり日本は今後、人口がかなり減るということで、いかに交流人口を増やしていくかというのは非常に重要な課題だと思いますので、こういうアプローチは非常にいいんじゃないかなと思っております。しかしながら、やはり基本は住んでいる方もハッピーになるというのが一番重要でもありますので、少し思ったのはやはり意見を住民から聞いたときに結構心配している方が多い。そこは非常に気になるところであります。ですので、全員賛成というのはなかなか難しいとは思いますが、このプロジェクトがどれだけやはり魅力的で、交流人口を増やすことによって向日市が発展するかということをもっと説明しながら、住民に納得してもらおうという機会を多く作るというのがやはり重要じゃないかなと思っております。中にも書いてありましたように、ぎりぎりにこの説明会をしたとかいうような、そういう御意見がありますので、もう少し何回かやったというのでクリアじゃなくて、多めに丁寧に接して住民の意見も聞きながら、この開発が必要なんだということをやはり説明して、将来の向日市には必

要だということを明らかにする、コンセプトとか概念とかいうのをわかってもらうというのがまず一番重要じゃないかなと思っております。

それとあと、ちょっと気になったというか、一つはやはり住民の意見にあったんですけども、台風がくると結構水害とかが起こる地域だということを書いてありました。そこで治水とかそういうのがどうなるのか。やはりコンクリート化すると、さらにどうなるのかなというのがちょっと気になる点の一つ。

あともう一つは、小学校が南のほうにあるんですけども、小学生の通学の安全とかそういうのもしっかり確保されているのか。また西側の農地。日影制限とか言いましたけれども、この辺の農地の人たちの御意見というのはどうなっているのかというのは、やはり気にしながらいろいろプロジェクトを進められたらいいのかなと思っております。以上です。

○会長 ありがとうございます。私もまさにちょっと不安な感じが。地元の方はどんな様子ですか。地権者ではなくて、この説明会に来られた周辺住民の方々の様子。今、協議会の回答というのが出ているので、それで納得されている様子ですか。今のにぎわいの話、交流の話などございましたので、例えばA1地区の歩道状空地2号に隣接して交流広場を設けると書いてあるんですけども、この交流広場は一体どんなものになるのかというものを皆さんで考えてみるとか、そういう機会が少しでも作れば、出来上がった、はい、使いなさいというやり方はちょっとまずいんじゃないかなという気がするのですが、そんな可能性はあるんでしょうか。阿部先生、一番初めの御意見も何かそういうことがあってほしいなど、ちょっと思うんですけどね。作っていくところから関わると自分たちも使う、もちろん使いたくなるというころなんですけども、いかがでしょうか。何か考えられることがありますか。今、全然、広場がどういうものかもわからないし、それからうるおいゾーンという、この辺が一番南側にある。本当に建物の裏側にあるというのもとても気になっていて、こういうものも本当は駅前の方じゃないかと思ったりしているんですけども、これは初めからの条件にな

っていたような。ちょっとよくわからないんですが、いかがでしょうか。

○事務局 まず、北側の道路の利用につきましては、今後この地区計画につきましては都市計画決定していくという判断がくだされた場合は今後、住民の方から意見書等で提出する機会もございますので、そういった意見書を参考にしながら、事業計画のほうに反映していくとか、そういうふうな対応をしていきたいと考えます。

それとあと、何点かございましたけれども、台風、水害についてですけれども、今回こちらの地区計画の範囲につきましては、森本東部でもありますけれども、雨水の流出抑制施設、こちらを設置する義務が生じてきます。そういった詳細につきましては、京都府さんとの協議になってきますけれども、そういった治水対策は十分されることになると思います。

○会長 今、マスタープランでは、ハザードマップが水色になっていますよね。南のほうのところはね。ハザードマップで見たときに浸水。

○事務局 ハザードマップは内水被害ですね。内水被害でここは浸水が出るという話、過去もございまして、この赤い区域の線の西側、左側にちょうど寺戸川という川があるんですけども、過去にこの川が若干氾濫したという実績はございます。それがハザードマップのほうに記載されているというふうになっています。それにつきましては、もちろんこの対策というか、こちらの区域につきましては、雨水の流出係数が変わってきますので、それに応じた対策をとるというふうになってきます。

あと、小学校の通学路の安全ですけれども、こちらにつきましては、この区域の一番南側、こちらのほうに区画道路5号というのがございます。こちらにつきましては今現在、幅員が4メートルから4.5メートルほどの非常に狭い道路で歩道がございません。こちらにつきましては、水路を暗渠化することによって通学する児童たちの安全を確保するために、歩道を整備する予定となっております。

○事務局 それと、西側の農地の方なんですけど、ちょうどこのエリアの西側の寺戸区域と物集女区域とまたエリアが違ってきている部分がございます。それぞれの地域

につきましては、この計画について説明をもちろんさせていただいております。その中では、やはりエリアを広げていただきたいという話もちろんありますけれど、まだその辺については皆さんがそれぞれ御検討されているような状況であります。

○会長 この説明会の後はどうなったのでしょうか。何もない状態ですか。協議会からの回答が皆さんに送られたという状況ですか。地元からは何も声は上がっていない。

○事務局 協議会さんのほうで説明会を開催されておまして、そのときに。

○会長 この後ですか。

○事務局 いや、説明会のご意見については、そのときに回答をされておりますので、特に回答ができてないところはない。

○会長 10月29日のときに質問があつて。

○事務局 説明会をされて、そのときに質疑を受けて、すぐに返事をされている。

○会長 その後は、それで問題ないという、地元の方は。

○事務局 そのときにいただいた御意見とかはある程度踏まえられて、今回の提案に至っているというふうには聞いております。

○会長 この後にこの内容が更新されたということですか。違いますよね。何も煽る気持ちは全然ないんですけども、これを読んでいると説明会をもっとしてほしいとか時間が足りないとかいろいろと御意見があつたので、その後どうですかということだけです。

○事務局 一応、協議会さんのほうで今回の資料については、説明会時の質疑応答の内容をまとめさせてもらったものと、もちろんその中で御意見が言えなかった方に対しては、意見書の配布をされて、その意見書に書いてくださいというような形の対応をされております。今回、それに対する協議会さんの回答もつけさせていただいて、資料としてお出しさせていただいています。

この資料につきましては、なかなか意見書に対して個別に参加者の方にお渡しすることはできませんでしたので、そして今回の資料については、まちづくり審議会の資

料は後ほどホームページで公表もさせていただきますので、その中で参加された方には周知を図っていききたいなというような形で考えてはおります。

○会長 わかりました。ありがとうございます。

○委員 よろしいですか。

○会長 どうぞ。

○委員 今後、住民へのもう少しプロジェクトの魅力と、そして説明というのを何回かやる予定というのはあるのでしょうか。

○事務局 そうですね。今後手続の中にはなるんですが、もちろん都市計画手続に入っていく段階で、向日市のまちづくり条例では計画の縦覧はあるんですが、ただ地区計画の都市計画決定につきましては、あくまでも今お示しさせていただいているものを都市計画決定していく形になりますので、決定後に具体的な区画整理事業の検討とかは進められていきますので、正直、実際に市民の皆様が一番知りたい情報をお示しできるのは、もうちょっと先の話になってくるのかなとは考えているところです。もちろん都市計画手続の中で計画書の縦覧とか意見書の受付とかってというような手続はあるんですが、具体的にここにこういうものが来ますよというような具体的な施設の中身については、まだまだ先になってくるのかなということです。

もちろん区画整理事業を進めるにあたっては、周辺に対して計画書の縦覧であったりとか、工事に際しての説明であったりとか、そういう必要な説明というものをされた上で事業というのは進められていきますので、全く何も周知されないまま進んでいくというわけではないという形です。

○委員 私はこのプロジェクトはやはり向日市にとっては重要で、中身は色々まだ問題があるのかもしれないですけど重要だと思っていますので、住民の皆さんにも魅力的なんだということを、先ほど言いましたように全員が賛成にはならないのはもちろんだとは思いますが、その辺をしっかりとアピールしながら、住民と会話をしていくというのがやはり重要じゃないかなと思いますのでお願いしたいと思っています。

○会長 ありがとうございます。ほかはよろしいでしょうか。どうぞ。

○委員 すみません。今いろいろな説明を聞かせていただいて、私は市民として委員会に出ていますので、やはり住民説明がすごく不足だなと思いましたが、東側の方たちの意見の様子の中では、すごく説明会に対して不満を持ってらっしゃいますし、近隣の方たちにしても地権者の方のみならず不安な面が質問書の中に書かれていますので、もっと丁寧に説明会をもっと継続されていかれたらいいのかなと思います。

向日市ではなく協議会の回答であるので、ちょっと詳しいことはわからないんですけど、市民という立場からすれば、そのような丁寧な説明があったほうがよかったですのではないかと思いました。

○会長 ありがとうございます。日本ではあんまりやらないんですけど、これからこういう計画がありますって駅のところに大きな看板が出たら一番わかりやすいんですけどね。海外ではよくあることで、このまちはこうなるので、これについてはどこにお問い合わせくださいっていうのが大体書いてあるんですけども、北欧なんかでは大体そういうふうな手続きになっています。

今日、朝から私は駅に行ってきましたけど何も出てないので、農地が広がっていていい駅ねということしかわからない。あそこにちょっと看板1枚立てて、いついつ説明会しますって書いてあったら、きっと来られる方がすごく増えると思うし、日本ではあんまり事例がないけど、向日市はそういうことでまちづくりやりますっていう姿勢を示してもいいんじゃないかなって、ちょっと思いました。

ほかございませんでしょうか。どうぞ、どうぞ、言ってください。

○委員 都市計画提案制度を使って、自らのまちをよく変えていく提案を市民のほうからするというのはとても、あんまりまだ実績が多くないですよ、その制度運用的には。だから、すばらしいモデルケースになり得る取組みだなと思いますので、すごく期待をしています。

ちょっとゲートウェイという表現がいいと思いますけれど、少し勉強をさせていた

だいたんですけれども、ゲートウェイ、玄関口というのをもう少しコンセプトを深められるともっとおもしろいビジョンが見えてくるのかなと思ったということなんですけど、言葉の問題なんですけど「らくさい」でいいんですかねと、洛西という地名自体は京都市のやっぱり印象が相当強いので、「むこうゲートウェイ」じゃないのかなとふと思ったりもしたんですけど。意外にこういうイメージって大切なので、特に場所が洛西の西口のほうなんで、京都市と隣接しているところで、ただ向日市自体は南北に比較的長いという地理的な状況がありますので、向日市が最近元気だなど、そういうイメージを出せるようなこれが計画になるとすると、一体的に市民の人があそこはおもしろいよねと思うようなものが欲しいなど。それは内容で色々検討できるんですけど、そのときに「らくさい」でいいのかと、言葉上は思いました。検討されるといいんじゃないかなと思います。知らない人を見ると、京都なのかなと思いますよね。「洛」がついているので。

○会長　そうですね。駅をおりて1歩踏み出せば向日市というところですから、その辺をまた御検討いただけたらと思います。

ほかはよろしいでしょうか。色々意見を言いましたが、これはどういうふうに収集すればいいのかなと私も思っているんですけども。

すみません。これは私の個人的な意見ですが、一番初めの地区計画のときに内容的なことは書いてあるんですけども、私は景観の話が全くここに入ってなくて、地区計画の目標のところには美しい街をつくるとか、地域トータルとして景観的に考えるようなことがあまり入っていないので、できたら入れてほしいなど。本当だったらエリアマネジメントは今だったら、入る業者の方々にやっていただいて広場の運営もするとか色々夢は広がるんですけども、このあたりでお願いするというのもあれですけども、言えるんでしょうか。これは地区計画を決定した後の話ということでしょうか。地区計画の目標のところには、ちょっと足すとかいうことはできるんでしょうか。周辺地域との整合性を入れるということのももちろんですけど、これは地区の話だけじゃ

なくて周りも見てほしいとか、全体的な景観を考えてほしいとか。というのは、今日、朝から駅おりて東側におりるとものすごい建物が建ち上がっていて、そこにまたホテルが来て、この道はどうなるのっていうぐらい谷間みたいなところになりそうな感じがとてましたので、周りの高さのこととかいろいろ考えて計画していただきたいな。また、それに向日市は景観アドバイザーもいないですよ。外部委員にちょっと入っていただくなりして、景観的なアドバイスを求めながら地区計画を進めてほしいなど。景観の話と、それからマネジメントのことはうまくやっていただきたいな。区画整理事業だから事業者がばらばらになるわけで、そうなったときに全くばらばらのものが建つのではなくて、よくあるんですけどね。区画整理事業ですと。敷地の大きさに合わせて建物が建つので、いろんなものがばらばらに建つんですけども、そのところをやっぱり向日市の駅前なので、向日市も何か頑張ってもらっていただくことはできないかしらと思うんですけども。

○事務局　そうですね。実際に地区計画、今後の手続きを進めていくに当たっては、市の原案といったような形で今後はかけていくこととなりますので、一定、今日いただいた御意見についてはまた協議会とも調整しながら、盛り込めるものは盛り込んでいきたいなと思いますし、景観の調和であったりとか、準防火地域の関係についても調整していきたいなと考えております。

○会長　それと説明会に来られなかった方々あるいは周辺住民の方々、駅を使っている方々の御意見もうまく聴取できるような、取り入れられるような、これからの計画の中でいいと思うんですけども、それこそまちづくりだと思いますので、そういう姿勢をみせていただけたらと思います。

それは内容につきましては、私たちは関与しないということですか。どうなんでしょう。最終的にこれで都市計画にかけますというものは、どうしたらいいですか。

○事務局　すみません。手続きについてですが、まちづくり審議会地区計画を審議していただくのはこの会のみになりますが、御意見をいただいている部分もございま

すので、実際に市が仮にこの手続を進めていくに当たりましては、こういう形で修正させていただいていますというものについては、委員の皆さまに個々に御説明をさせていただくような形がよいのかなとは考えております。

○会長 本当に貴重な意見を出していただいております。たくさん出していただいておりますので、それをもう一度検討されて、協議会の方々とよく吟味していただきたいなと思います。

ということで答申はしなきゃいけないので、提案された都市計画の素案について、都市計画の決定手続をする必要があると判断することに御異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

○会長 異議なしということでよろしいですか。

では、異議なしということですので、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。

また、何か修正される、あるいはぜひしていただきたいと思うんですけども、特に地区計画の頭のところの文章なんて読む人があんまりいないかとは思いますが、そこが一番大事だと私は思っていますので、あそこの文章にちゃんと入れておいていただけたらなと思います。

附帯意見がある場合というのがあるんですけども、ちょっと意見がいっぱいあり過ぎるので、附帯意見の案を出してもらえますか。それで私と、阿部先生、一緒に見ていただけますか。見ていただいて、こういう附帯意見だということを出したいと思っています。附帯意見を出すのはいいですよ。

○事務局 それは構いません。一旦、岡先生と調整させていただいて、調整した案を阿部先生と岡先生のほうで最終確認していただいてというような形でよろしいですか。

○会長 それで結構です。よろしくお願いします。

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、無事に審議を終えることができましたので、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。

○事務局 委員の皆様、大変貴重な御意見をいただきありがとうございました。

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。

皆様、お忘れ物のないようにお帰りください。本日はありがとうございました。

閉会 午後 12 時 00 分