

①地区の現況

＜現況特性＞

これまで、主に都市近郊の農地として土地利用を行ってきたが、農業従事者の高齢化や後継者の不足から、農地の良好な維持管理が危ぶまれている。

＜立地特性＞

洛西口駅の駅前広場や、府道中山稻荷線にも近接する等、交通便利性に優れた立地特性を有する。

阪急京都線以東では、大規模工場跡地や農地を活用した新たなまちづくりが進展している。



②都市計画を提案する団体

名称：阪急洛西口駅西地区まちづくり協議会 会員数：45名 活動面積：約8ha
活動目的：地区の特性を活かしたまちづくりの推進・営農環境の保全

③これまでの経過

H28. 5	テーマ型まちづくり協議会に認定
H28. 6	地権者アンケート調査実施（約 8 割が 60 歳以上、約 5 割が 70 歳以上）
H28. 10	営農希望者アンケート調査実施
H29. 4	地区まちづくり協議会へ移行
H30. 9	事業協力者と覚書を締結 ⇒京阪電鉄不動産（株）を選定
R 1. 9	土地区画整理準備委員会を設置
R 2. 8	業務代行予定者と協定書を締結 ⇒京阪電鉄不動産(株)を選定
R 2. 10	住民説明会の開催（地権者説明会：33 名 周辺住民説明会：128 名）

④まちづくりの目標

阪急洛西口駅に隣接する地域特性を活かして、向日市の玄関口として、「宿泊×健康×産業」を柱とした、新たな交流の場「らくさいゲートウェイ」を創出することをまちづくりの目標としています。



⑤土地利用計画案

駅に近接するエリアを「交流ゾーン」と定め、北街区には、宿泊施設を核施設として業務・交流機能を中心とした施設を配置し、南街区には、医療施設を核施設として生活・交流機能を中心とした施設を配置します。

また、シンボルロードとして、東西道路を整備するとともに、周辺環境に配慮し、道路沿いや北側住宅地に面して環境緑地を整備します。

地区南側の住宅地や小学校に隣接するエリアは「うるおいゾーン」と定め、営農環境や周辺環境に配慮し、農地と公園を配置します。



⑥地区計画の内容

地区区分

A地区：交流ゾーン（約 7.0ha）

観光の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等、広域的なニーズに対応できる大規模な施設の立地誘導や高度利用を図る。

B地区：うるおいゾーン（約 1.2ha）

将来的にも良好な環境で営農できるよう、農地の集約を行うとともに、土地改良施設の整備を行う。

地区施設

- ・土地利用転換により発生する各種車両や歩行者交通の安全で円滑な処理を図るとともに、良好な市街地環境を形成するため、区画道路（幅員 7.5～17m）、公園（約 2,500㎡）、自歩道（幅員 4.5m）を設ける。
- ・交流ゾーンについては、交流やにぎわいの創出に寄与する滞留空間の形成を図るとともに、歩行者の回遊性や安全性の向上を図るため、歩道状空地（幅員 2～3.5m）や交流広場（約 1,000㎡）を設ける。
- ・周辺環境との調和を図るため、地区周辺部や主要な区画道路沿道に環境緑地（約 1,530㎡）を設ける。

主な建築物等の制限

土地利用方針に沿った各地区の街区形成を図るため、建築物等の用途の制限等を定める。

○建築物等の用途の制限

A地区：住宅、危険性が大きい工場
特定大規模小売店舗等を制限

○建築物の容積率・建蔽率の最高限度

A地区：300/60 B地区：200/60

○建築物の敷地面積の最低限度

A1地区：5,000㎡ A2地区：2,000㎡

○壁面の位置の制限

北側道路：10m以上 その他道路：2m 以上

○壁面後退区域の工作物の制限

○建築物等の高さの最高限度

：西側農地への日影規制、絶対高さ：60m

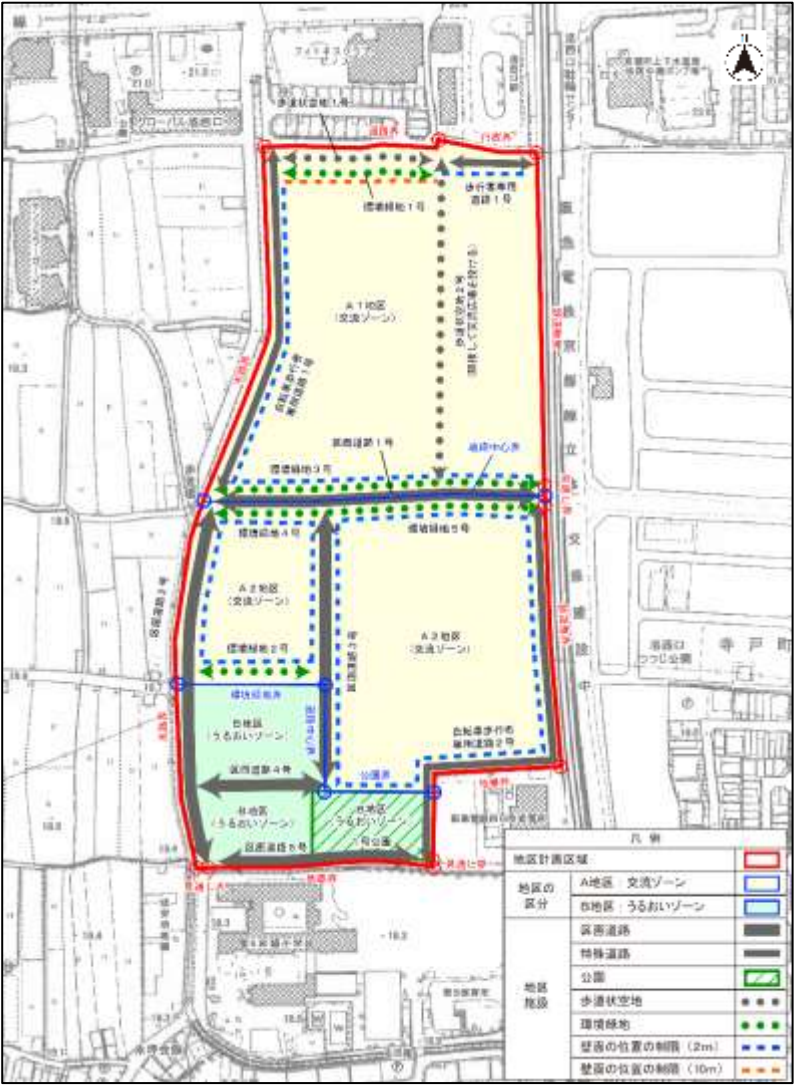
○建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

○かき又はさくの構造の制限

：1m 以上のブロック積を制限

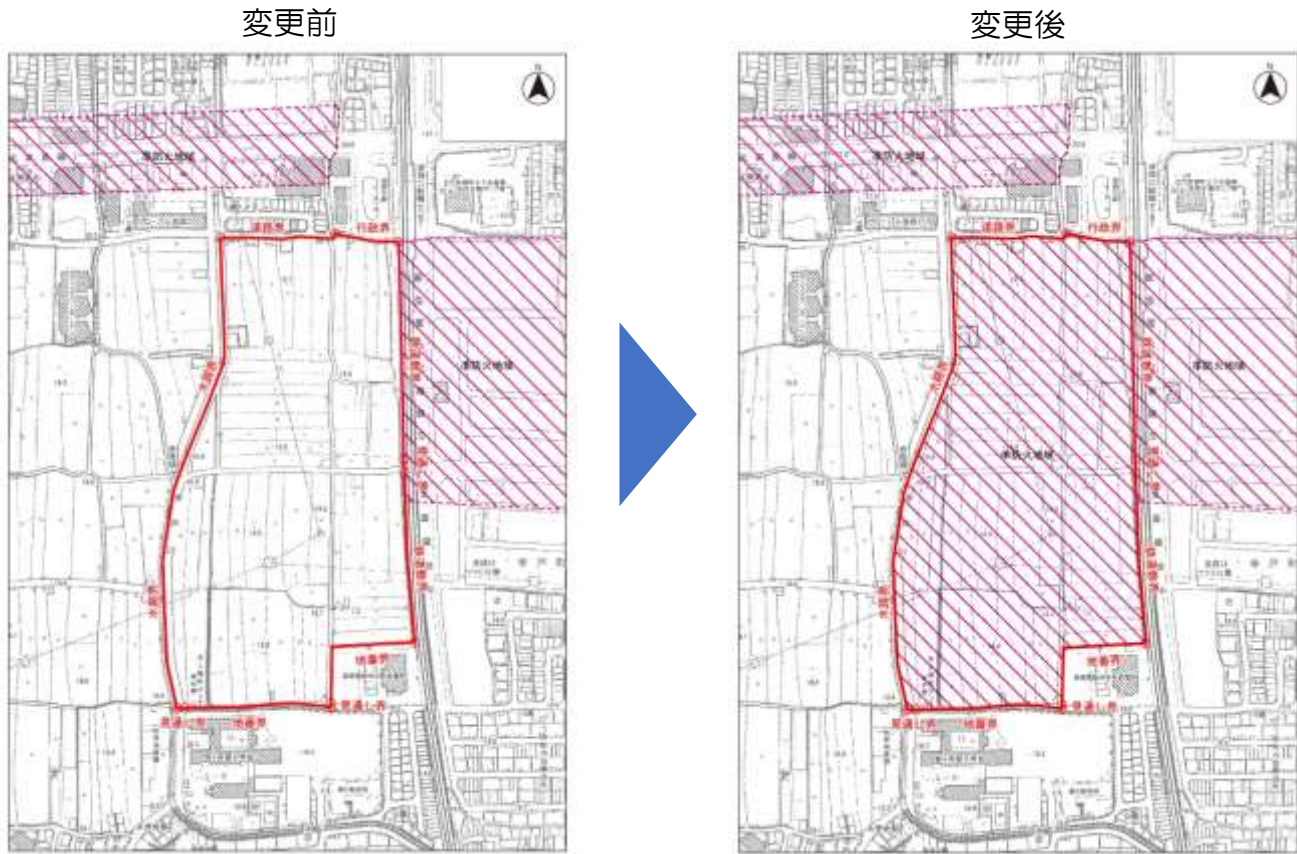
○建築物の緑化率の最低限度

：10%以上

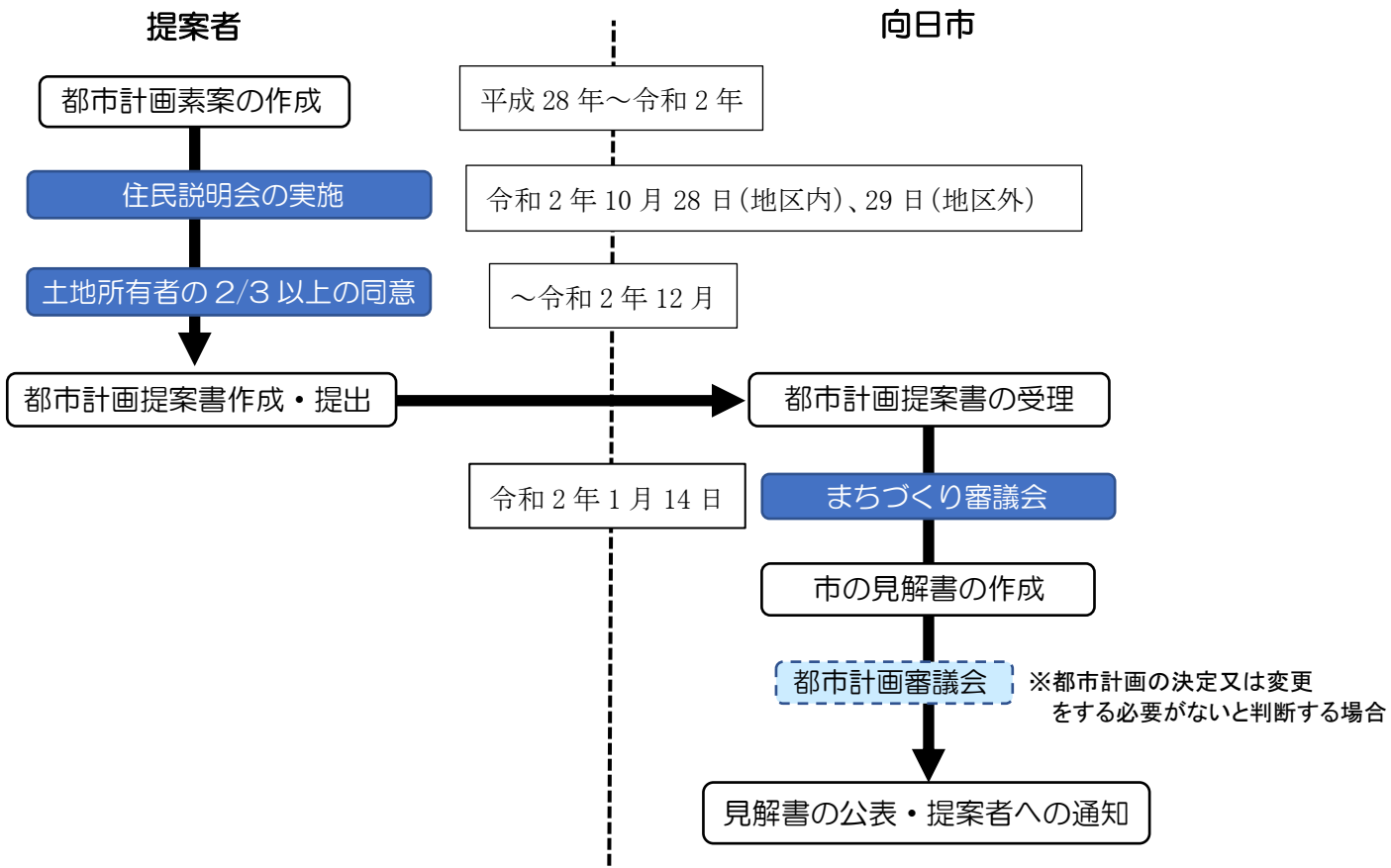


⑦準防火地域

地区計画と合わせ、準防火地域の変更を行うことにより、建物の不燃化の促進を図るものです。



⑧都市計画提案制度の流れ



提案区域及び当該区域周辺の住民等に対する意見聴取の概要

1 説明会の開催及び意見書

(1) 地権者向け説明会

開催日時：令和2年10月28日 19:00～

開催場所：寺戸公民館

出席者数：33名

(2) 周辺住民向け説明会

開催日時：令和2年10月29日 (第1部) 16:00～

(第2部) 19:00～

開催場所：向日市民体育館

出席者数：(第1部) 66名 (第2部) 62名

※説明会の案内配布範囲は次頁参照

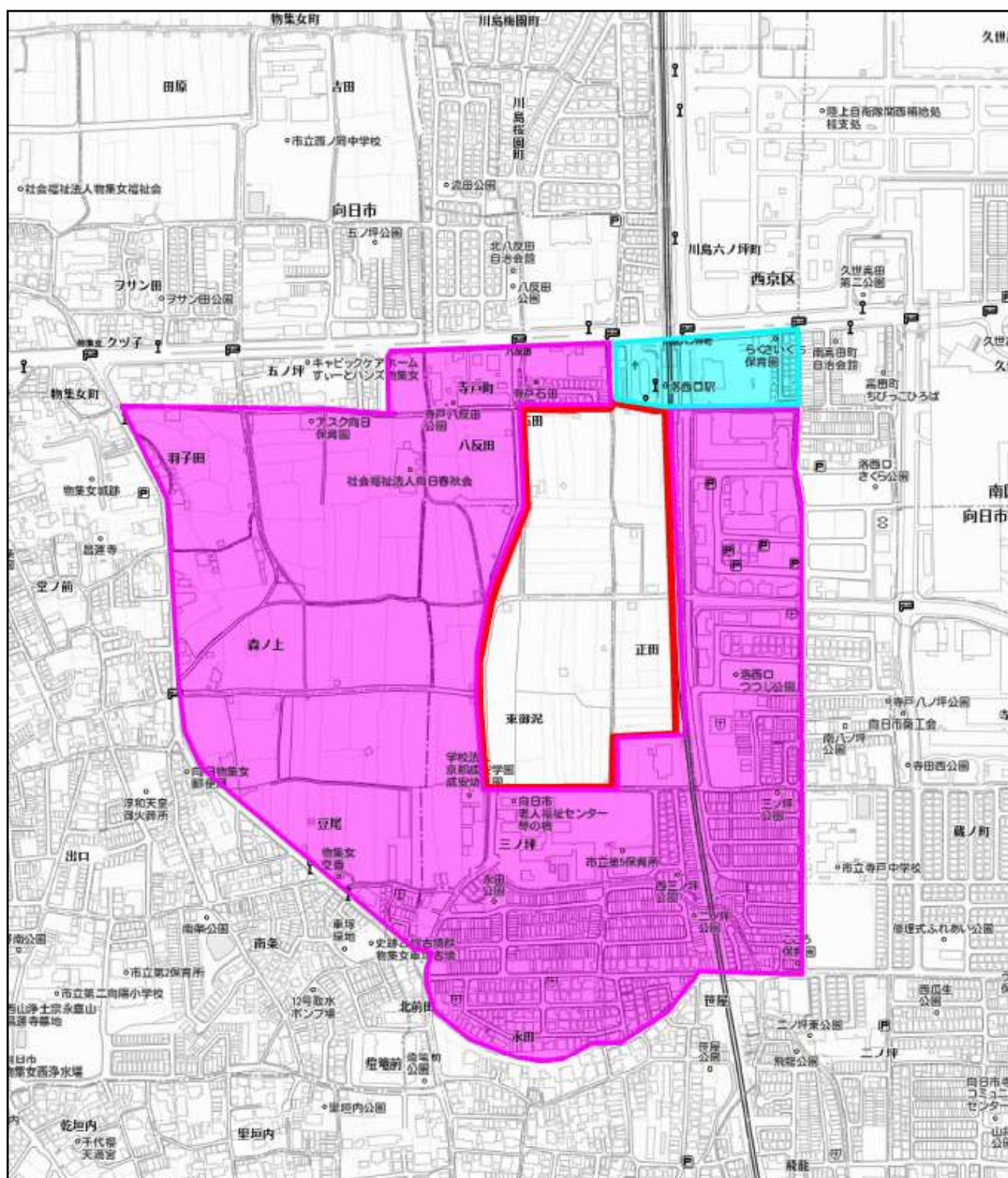
(3) 意見書

周辺住民向け説明会の出席者に意見書用紙を配布し回収

2 意見の要旨及び協議会の回答

※次頁以降を参照

説明会の案内配布範囲



凡例

地区計画区域

向日市ポスティング範囲

京都市ポスティング範囲



1908件

61件

意見の要旨及び協議会の回答（全体まとめ）

都市計画提案に関する地権者向け説明会及び周辺住民向け説明会における質疑概要、意見書の整理結果について、主な内容は以下のとおりです。

■地区計画及び準防火地域の提案に関すること

- ①地区施設に関して、安全がしっかりと確保された道路の配置や整備を行ってほしい。
⇒道路の安全面に考慮し、警察及び道路管理者としっかりと協議していきます。
- ②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。
⇒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、60m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。

■その他に関すること

- ①まちづくりに関して、時代が変われば廃れているというような状況は避けて活気のあるプロジェクトにしてほしい。
⇒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ていきます。
- ②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。
⇒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います。
- ③事業計画に関して、〇〇施設を配置してほしい／〇〇施設はやめてほしい。
⇒小売業やサービス業等のテナント候補も含めて、今後、施設の詳細を検討していきます。協議会としても、住民の皆様が安心でき、市全体が盛り上がるようなまちづくりを推進していきたいと考えています。
- ④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。
⇒今後、地区計画の都市計画決定手続きの中で、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ます。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、近隣住民の皆様への説明の機会を改めて設ける予定です。
- ⑤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への対策に配慮してほしい。
⇒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、近隣住民の皆様にはご説明させていただきます。

住民説明会の意見概要

種別	出席者からの意見・要望	協議会の回答
地区計画 :土地利用方針	うるおいゾーンの農地に関して、農業を続けたいという方がどれだけおられるのか。また、これだけの面積で足りるのか。	今回の計画区域において、農業を継続したいという意向をお持ちの方が集約された結果がこのうるおいゾーンの農地の範囲となっております。
地区計画 :土地利用方針	北側の住宅地に対しては環境緑地を配置し、西側の農地に対しても日影を規制して配慮されるとのことであったが、東側の住宅地に対しては配慮がないのではないかと。	東側の住民の方々に対して全く配慮しないというわけではなく、具体的に計画をつめていく中で、まちづくり条例に基づいて周辺住民の皆様には説明をさせていただきますし、その際にご意見を伺えたらと考えております。
地区計画 :地区施設	区画道路5号について、今回の事業により変電所までの一部が拡幅されると、イオンモールへの抜け道として使う車が増えるのではないかと心配しており、そういったことにも配慮いただきたい。	抜け道等に対する安全対策に関しても、警察や道路管理者としっかりと協議をしていきたいと考えております。
地区計画 :地区施設	今回の事業により、洛西口駅ロータリーの南側から車が抜けられるようになるのか。できないという認識であるがそれでよいのか。	ロータリーからの車の出入り関しまして、南側には歩行者専用道路を配置する予定であり、ご認識のとおり出入りはできない計画となっております。
地区計画 :用途の制限	事業協力者選定の際に提出された京阪電鉄不動産の提案書では、いわゆるマンスリーマンションのような「サービスアパートメント」という記載があった。しかし、今回の地区計画の内容では住宅の建築を制限しているが、どうなるのか。	「サービスアパートメント」は、提案書の募集要項の中の「住民票を移さない施設」という要件に基づき提案させていただいた施設であり、現段階では検討しておりません。
地区計画 :高さの最高限度	イメージパースのように阪急沿いに高さ60mのホテルが建つと、線路を挟んだ東側のノースレジデンスの住民からすればお見合いという形になる。何階建てのホテルが建つことになるのか。	建物の階数に関しましては、現時点でお答えできない状況ではありますが、仮に高さが60mとすると、ホテルでは15階建てに相当すると想定されます。
地区計画 :高さの最高限度	60mの建物ということであれば周辺の建物から見ても頭一つ抜けることになるため、少なくとも周辺のマンションと同じ程度の高さにできないか。	60mという高さ制限につきましては、洛西口駅周辺の一体的なまちづくりという観点から、洛西口東側と同程度の制限としております。

種別	出席者からの意見・要望	協議会の回答
地区計画 :高さの最高限度	日影に関しては説明でよくわかったが反射光はどうなるのか。ホテルの窓で東側のマンションに反射する可能性があり、そういった点はぜひ気を付けていただきたい。	懸念されておられる反射光に関しましては、建物の詳細な計画にまだ着手しておりませんので、詳細がつまってきた段階でまちづくり条例に基づき説明をさせていただければと考えております。
地区計画 :制限の適用除外	制限の適用除外について、市長が認めたら許可するということであるが、こういったまちづくりの計画ではあまり見たことがないのでやめていただきたい。	制限の適用除外につきましては、阪急電車の鉄道敷ということで公共公益施設であるという性格を踏まえて設定しております。ご懸念される部分もあるかと思しますので、説明会で出た意見として向日市に提出させていただきます。
地区計画 :スケジュール	計画決定までのスケジュールについて、2026 年には新しい街が完成すると聞かされているが、いつの時点で具体的な説明会を協議会からしていただけるのか。	都市計画決定のスケジュールに関しましては、行政サイドの手続きとなりますので、現段階で具体的なものはお示しできない状況となっています。
地区計画 :スケジュール	今回の地区計画はいつ頃に決定される予定なのか。	スケジュールに関しましては現時点で未定であるものの、我々としては2026 年度のまちびらきを目標に頑張っていきたいと考えております。
その他 :地権者同意	地権者が何人おられて、どの程度賛同していただけているのか。また、賛同いただけていない方に対してどのように進めていくつもりなのか。	地区全体の地権者数としては 47 名であり、大半の方に賛同いただいておりますが、賛同していただけていない方も若干名おられます。まちづくり協議会の役員と事業協力者である京阪電鉄不動産とで協力して同意取得を進めていく次第です。
その他 :地権者同意	地権者 47 名のうち事業に賛同されている方はどれだけおられるのか。	事業に賛同いただけていない方が数名おられますが、賛同していただけるようまちづくり協議会の役員及び京阪電鉄不動産で話をさせていただいている最中でございます。
その他 :事業協力者	事業協力者とはどのような協力をされるのか。例えば、ホテルの建設や経営等を京阪電鉄不動産がされるのか。	京阪電鉄不動産の立ち位置につきましては、まちづくり協議会と当地区のまちづくりを最後まで進めていくパートナーという役割であり、責任をもって事業を進めていきたいと考えております。

種別	出席者からの意見・要望	協議会の回答
その他 :事業計画	まちづくり協議会が事業協力者を募集するにあたり、京阪電鉄不動産が提出された提案書の内容と今回の説明の内容が大きく変わっている。ウィズコロナの時代に突入し、自分たちの生活だけではなく世界中の生活様式が大きく変わるというような中で、そういった視点での計画の見直しはされないのか。具体的な内容をともなった説明会を改めて開催していただきたい。	今回の説明会は、まちづくりのルールである地区計画に関する説明であるため、具体的な内容についてお示しできておりませんが、今後詳細をつめていく中で、向日市まちづくり条例や大規模小売店舗立地法等の手続きに基づき、周辺住民の皆様には改めて説明させていただきたいと考えております。
その他 :事業計画	地区内の道路の整備はだれがするのか。子供たちの通学路ということもあるし、道路の安全管理や向日市の負担はどうなっているのか。	道路の整備に関しまして、今回は土地区画整理事業の中で整備をするため、向日市の負担はございません。
その他 :事業計画	良好な施設であるほどたくさんの人が利用される可能性があり、道路が混み合う恐れがあると思うが、警察とは協議をされているのか。	警察及び道路管理者とは協議中です。
その他 :事業計画	東西に太い道路が配置されていることから東側からはアクセスがしやすいと思うが、交通渋滞が起きるのではないのか。北側からのアクセス等は計画されていないのか。	北側からのアクセスにつきましても、もちろん想定をしておりますし、交通対策や安全対策について警察や道路管理者としっかりと協議をしていきたいと考えております。
その他 :事業計画	現状で自転車と歩行者が非常に多く、いつも危ないと感じている。そういったことも理解した上でこのような大変なプロジェクトをされるのか。それともコロナ禍で考え直されることもあるのか。	現在の交通量の調査を行い、将来の交通予測に関して警察や道路管理者と協議をしているところであり、今後説明をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。
その他 :事業計画	市道 1081 号線及び自転車歩行者専用道路 1 号に接する敷地には車の出入り口を設けないとあるが、仮にホテルが予定されている位置に建った場合、路上駐車や路上駐輪等がおきることを心配している。どのような対策をとられる予定なのか。	懸念されております路上駐車や路上駐輪等の対策につきましては、今後、警察や道路管理者としっかりと協議していきたいと考えております。

種別	出席者からの意見・要望	協議会の回答
その他 :事業計画	区画道路 5 号が拡幅されるということだが、この道路は通学路となっており、道路東側の踏切を越えた先も同様である。区画道路 5 号を拡幅されても既存の道路の幅員が狭ければ車の往来はしにくいと思うが、踏切より東側の道路の拡幅も計画されているのか。	踏切より東側の道路は事業区域外となるため、今回のまちづくりの中で整備することはありませんが、拡幅する道路については、通学するお子様の安全にもしっかりと配慮した設計を行ってまいります
地区計画 :事業計画	公園に関して、小さいお子さんが遊べるような公園や高齢者が休憩できるような広場に加えて、小学校の高学年や中学生等の活動期の子供たちが使えるような公園は作れないか。	今後、向日市としっかりと協議を行い、どのような公園にしていきたいと考えています。
その他 :事業計画	ホテルや温泉施設等の配置を検討される中で、インバウンドによる海外の方の利用はどの程度見込まれているのか。地域住民としては、コロナ禍の中で海外の方が溢れ返ることになれば心配である。	ホテルに関しましてはコロナ禍の影響もありまして、海外の方の需要を想定して検討しているわけではありません。今後、ホテルの運営者が決まった折にどのような層をターゲットにするのか検討し、近隣住民の皆様には改めて説明の場を設けさせていただきます。
その他 :事業計画	検討されている病院やオフィス等について、この地域に作ってほしいという要望があつて計画を立てられたのか。病院に関してはイオンモールの中にも個人病院がいくつか入っている。	イメージパースのホテルや病院、オフィスに関しましてはあくまでまちづくりのイメージであり、要望があるから検討しているということではありません。
その他 :事業計画	地区の東側には開発に合わせて多くの医院が開設されており、国の医療政策として病床の削減や病院の統廃合問題等がある中で、今回のような総合病院の建設は可能なのか。	病院につきましては、本日お示しをしたイメージパースはあくまでもイメージであり、今後いろいろな企業と協議を進める中で、病院やホテル等の誘致を検討していきたいと考えております。
その他 :事業計画	これだけ大規模な建物が建つとすると、電気を相当量使われると思うが、どこから持ってこられるのか。	電力に関しまして、現時点では建物の配置もイメージであり、電気の使用量も決まっておきませんので、具体的な建物が決まった段階で関西電力と協議していきたいと考えております。
その他 :事業計画	農家として、今回の事業により周辺の農業に影響がでてくると考えている。そのことについてはどのように考えているのか。	いただいたご意見は向日市にも報告をさせていただくとともに、今後の手続きの中で改めて意見を伺う場がございますので、その際にもご意見をいただければと思います。

種別	出席者からの意見・要望	協議会の回答
その他 :事業計画	まちが完成した後についても、そういったことの窓口はまちづくり協議会が責任をもって管理されるのか。	まちの完成後の運営に関しましては、どのような運営スキームになるかも含めて検討している段階ですので、今後説明させていただければと考えております。
その他 :説明会	本日の説明会に向日市の職員はなぜ来ていないのか。	本日はまちづくり協議会が向日市に提案する地区計画の内容に関する説明であり、向日市の職員は出席しておりませんが、提案後の地区計画の内容につきましては、向日市が主体となって積極的に支援していただけると聞いております。
その他 :説明会	今回の説明会の開催を知ったのが数日前であり、情報をオープンにされていないのではないか。	今回の説明会は、地区計画素案に対する周辺住民の皆様の意見を伺う場として設けさせていただいておりますが、今後、地区計画の手続きが進んでいく中で、原案及び本案の縦覧という形で2回ほど皆様の意見を伺う場がございます。
その他 :説明会	説明会の時間が全体で1時間、質疑の時間も30分しかなく、改めて開催していただけないのか。	コロナ禍の状況の中で会場の確保が非常に難航し、なかなか時間をとれずに申し訳ございません。いろいろなご意見はあるかと思っておりますので、発言いただけなかった内容に関しましては、意見書を用意しておりますので、そちらに記入いただけますと幸いです。
その他 :工事中の対策	今後、工事が始まった段階など、私たちも含めて市民の方々が事業に対して疑問に思ったことや困ったことがあった場合、だれが話を聞いてくれるのか。	工事期間中の心配事につきましては、工事業者が決まれば施工計画を立てた上で安全対策も含めた近隣の皆様への説明をさせていただく予定です。
その他 :工事中の対策	高さ 60mの建物が建つと、工事期間中はホコリまみれになるのではないのか。	工事中の粉塵につきましては、具体的な工事業者が決まれば施工計画を立てた上で粉塵対策もさせていただく予定ですので、その折に説明をさせていただきますと思います。

意見書の要旨

種別	意見書の要旨	協議会の回答
地区計画 :土地利用方針	生態学的見地からこの農地は貴重な緑地であり、A地区とB地区との比率をみるとB地区が少なすぎる。Aゾーンを縮小するとともに建物はできる限り小さくしてほしい。	本地区では、農業従事者の高齢化や後継者不足から、農地の良好な維持管理が難しくなりつつあります。B地区は実際の営農希望者を集約したゾーンとなっています。 また、環境緑地の配置や緑化率の設定により、緑地を確保するよう努めています。
地区計画 :地区施設	道路について、小学校に通う親としては、用水路の暗渠化など安全に気を配った歩道をしっかりと整備してほしい。	通学の安全面に配慮して、警察及び道路管理者と協議してまいります。
地区計画 :地区施設	区画道路5号について、幼稚園の園児や保護者の通園路となるため、安全が確保された歩道をしっかりと整備いただきたい。	通学の安全面に配慮して、警察及び道路管理者と協議してまいります。
地区計画 :地区施設	区画道路5号について、現在は時間帯で車の通行を制限しているが、歩道の整備後も継続されるのか。	時間帯による自動車の通行規制については、歩行者の安全に配慮して警察と協議を行います。
地区計画 :地区施設	小学生等の安全確保のため、道路幅の確保や段差の解消を行ってほしい。	通学の安全面に配慮して、警察及び道路管理者と協議してまいります。
地区計画 :地区施設	区画道路1号と2号が交差する箇所の見通しが現状で非常に悪いため、安全が確保できる道路整備をしてほしい。	警察及び道路管理者と安全の観点から適切に協議します。
地区計画 :用途の制限	まちづくりということであれば、需要のある住居を建ててもいいのではないのか。	市街化調整区域であるので、新たに住宅を建築することができません。

種別	意見書の要旨	協議会の回答
地区計画 :容積率の最高限度	A1 地区と A2 地区で容積率の最高限度の制限が異なるのはなぜか。	A1 地区と A2 地区はいずれも容積率 300%となります。
地区計画 :高さの最高限度	京都在住の人間にとって、西山や東山が見えることは財産であり、京都に住居構える理由の一つであることから、30～40m程度への高さ制限の見直しを強く要望する。	西側の最高高さ 60m の制限については、洛西口駅エリアの一体のまちづくりの観点から東側の高さ制限と統一させて頂いております。
地区計画 :高さの最高限度	建物の高さは、周辺住宅への日照の影響を考慮し、原則低層としていたきたい。	日影について、北側の住宅地にはすでに規制がかかっており、今回建築する建物についても規制の対象となります。このため、建物が建っても、法に基づき、日照が確保されと考えております。 また、西側の市街化調整区域については、今回の地区計画で、日影の規制を設けております。
地区計画 :高さの最高限度	60mの高さ制限はもっと低くするべきである。ジオ阪急からは西山丘陵の展望が遮られることになる。	西側の最高高さ 60m の制限については、洛西口駅エリアの一体のまちづくりの観点から東側の高さ制限と統一させて頂いております。
地区計画 :高さの最高限度	高層の建物が林立することで計画地の西側には日が当たらない様に思われる。農地としては非常に条件が悪くなると思うがいかがか。	西側の市街化調整区域については、今回の地区計画で、日影の規制を設けることで、日照の確保ができと考えております。
地区計画 :高さの最高限度	高層の建築物が建設される予定であるが、乙訓消防署が大型はしご車等を保有しているかなど、乙訓消防で対応ができるのか。	建物の計画時に消防署と適切に協議します。
地区計画 :形態・色彩・意匠	建物外観は、必ず自然と調和する美しいデザインでお願いしたい。	建築確認時において、地区計画素案に基づき、向日市の玄関口に相応しい建物外観となるよう向日市と協議します。

種別	意見書の要旨	協議会の回答
地区計画 :制限の適用除外	制限の適用除外はあってはならない。	公共交通機関という性格に鑑み、制限の適用除外としています。
その他 :まちづくり	50年先を見越し、時代が変われば廃れているというような状況は避けて、活気のあるプロジェクトにしてほしい。	洛西口駅前に隣接する利便性を活かし、計画的に活力と魅力あるまちづくりを進めていきます。
その他 :まちづくり	向日市の玄関口として発展することに大変期待する。	洛西口駅前に隣接する利便性を活かし、計画的に活力と魅力あるまちづくりを進めていきます。
その他 :まちづくり	今回の事業による人口の動態・動線を精緻に予測し、洛西口駅の構造や周辺道路を含めて、一体となった改善をお願いしたい。	今回の開発エリアにおける道路の整備により、道路環境の改善を行います。また、洛西口駅の改善については、阪急電鉄(株)に対して、ご意見をお伝えします。
その他 :まちづくり	地区計画としての「らくさいゲートウェイ」の位置付けは分かったが、都市景観としての位置付けはどうなっているのか。	らくさいゲートウェイに相応しい都市景観のまちづくりを目指します。
その他 :まちづくり	今回の開発により人や車が多く集まれば、暮らしは変化するし、賑やかすぎになってしまうという不安もある。もっと情報をオープンにして、いろいろな意見を聞いてほしい。	地区計画については、今後の都市計画の手続きの中で、2回縦覧予定であり、住民の皆様のご意見を頂戴する機会があります。また、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住民の皆様にご説明する機会を設ける予定です。
その他 :まちづくり	事業は地域住民の方々の合意を必ず得るとともに、地権者の思いをきちんと聞いて実施してほしい。	地区計画については、今後の都市計画の手続きの中で、2回縦覧予定であり、住民の皆様のご意見を頂戴する機会があります。また、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住民の皆様にご説明する機会を設ける予定です。

種別	意見書の要旨	協議会の回答
その他 :事業計画	京阪電鉄不動産が事業協力者選定の際に提出された提案書の内容と今回の説明の内容が大きく変わっている。変更した理由と協議会でどのように対応し了解したのかを教えてください。	京阪電鉄不動産(株)の提案書の内容については、あくまで2018年の公募時点におけるものであり、確定しているものではありません。 まちづくり協議会や向日市が京阪電鉄不動産(株)と協議を重ねて、変更となることはあります。
その他 :事業計画	交通渋滞の緩和のため、東西道路を西側の物集女街道方面まで伸ばす計画を以前に聞いているが、それに関して変更はないのか。	開発エリア外の計画については、協議会は把握しておりません。
その他 :事業計画	開発によって生じる交通量の変化について、どのような検討がなされているのか明らかにしてほしい。	現時点では、各施設の具体的な交通量については未定ですが、大規模小売店舗立地法(店舗面積1000㎡以上の場合)に基づき、近隣住民の皆様にご説明する機会を設ける予定です。
その他 :事業計画	地区の東側からの交通集中による渋滞対策について配慮してほしい。	交通量調査及び交通量予測に基づき、警察及び道路管理者と適切に協議を行います。
その他 :事業計画	警察とも協議し安全対策をしっかりと行うということだが、洛西口駅西側の新しい道路に関して既に危険な箇所が多数ある。今回の事業ではレベルが高い安全対策を実施してほしい。	道路を通行する方の安全に配慮し、警察及び道路管理者と適切に協議を行います。
その他 :事業計画	違法駐車や違法駐輪が発生した場合、どのように正すのか。	違法駐車や違法駐輪が発生しないように、建物計画において、適切な駐車場台数と駐輪場台数を確保するよう調整します。
その他 :事業計画	活動期の子供たちが使えるような公園は作れないか。近年、流入の多い若い世代の層の子供たちが大きくなっていくことからも有益だと思う。	多くの住民の皆様のご利用いただける公園にするべく、公園管理者と協議を行います。

種別	意見書の要旨	協議会の回答
その他 :事業計画	向日市は幅広い年代が遊べる公園が少ないので、遊具や広場に期待する。	多くの住民の皆様のご利用いただける公園にするべく、公園管理者と協議を行います。
その他 :事業計画	宿泊施設等については、京都市に強力な競合施設が充実していることから、安定した経営が行えるようアフターコロナの現況に即した事業計画の見直しが必要である。	今後の市況を踏まえて、宿泊施設等の誘致を行います。
その他 :事業計画	ホテルはグレードの高いものにしてほしい。格安ホテル等になれば外国人等も増えて防犯上心配である。	らくさいゲートウェイにふさわしいホテルを誘致するよう努めます。
その他 :事業計画	向日市にホテルの必要性を感じない。集客を見込む算段があるのであれば説明してほしい。	事業採算性については、今後の市況を踏まえて、判断していきます。
その他 :事業計画	ホテルの需要はそれほど大きくなく、今からでも考えなおすべきである。洛西口駅東側の開発だけで十分であり、イメージ図のような形はとても容認できない。	ホテルの事業採算性については、今後の市況を踏まえて、判断していきます。
その他 :事業計画	小売業やサービス業等のテナント出店予定はあるのか。店舗が立ち並ぶと市全体としても盛り上がると思われる。	小売業やサービス業等のテナント候補も含めて、今後、施設の詳細を検討していきます。協議会としても、市全体が盛り上がるようなまちづくりを推進していきたいと思っています。
その他 :事業計画	国の政策として地方創生を掲げる中で、向日市ならではの商業施設等に出店してもらい、人の流れができるようなまちづくりを進めてほしい。	向日市の玄関口としてふさわしいまちづくりを推進していきます。 今回の地区計画の素案においては、A1 地区の歩道状空地など人の流れができるようなまちづくりのためのルールを定めています。
その他 :事業計画	病院について、精神病院等は不安があるのでやめてほしい。	現時点では、各施設の具体的な運営者については、今後決定していく予定ですが、協議会と京阪電鉄不動産が協力して、住民の皆様が安心できるまちづくりをします。

種別	意見書の要旨	協議会の回答
その他 :事業計画	派出所等の警察官が常駐する施設を設置してほしい。	現時点では、各施設の具体的な運営者については、今後決定していく予定ですが、協議会と京阪電鉄不動産が協力して、住民の皆様が安心できるまちづくりをします。
その他 :事業計画	ホテルや病院等という聞こえはよいが採算が取れる事業なのか。地域住民へのメリットはあるのか。	事業採算性については、今後の市況を踏まえて判断します。 現時点では、各施設の具体的な運営者については、今後決定していく予定ですが、住民の皆様にとって魅力あるまちづくりをします。
その他 :事業計画	東側住民への配慮が全く感じられず、60mのホテルは変更いただきたい。	現時点では、まちづくりの構想である地区計画を策定している段階であり、各施設の具体的な運営者については、今後決定していく予定ですが、中高層の建築物については、向日市まちづくり条例に基づき近隣住民の皆様にご説明する予定です。
その他 :事業計画	阪急の線路を挟んだ東側のマンションへの配慮が何一つない。このコロナ禍の中、ホテルの建設計画はもちろん変更されていると思うがどうか。今の状況で15階のホテルは考えられない。	現時点では、まちづくりの構想である地区計画を策定している段階であり、各施設の具体的な運営者については、今後決定していく予定ですが、中高層の建築物については、向日市まちづくり条例に基づき近隣住民の皆様にご説明する予定です。
その他 :事業計画	東側のマンション住民への配慮がされていなことに憤りを感じる。このような高いホテルが建つことには大反対である。	現時点では、まちづくりの構想である地区計画を策定している段階であり、各施設の具体的な運営者については、今後決定していく予定ですが、中高層の建築物については、向日市まちづくり条例に基づき近隣住民の皆様にご説明する予定です。
その他 :事業計画	向日市は保育園の入園希望者が定員をはるかに超えていて待機児童100人とも言われており、保育園を建設することはできないのか。	貴重なご意見を踏まえて、入居するテナントリーシングを検討します。
その他 :事業計画	向日市は待機児童の問題が切実であり、特に北部の住民には保育所が求められていることから、ぜひ検討してほしい。	貴重なご意見を踏まえて、入居するテナントリーシングを検討します。

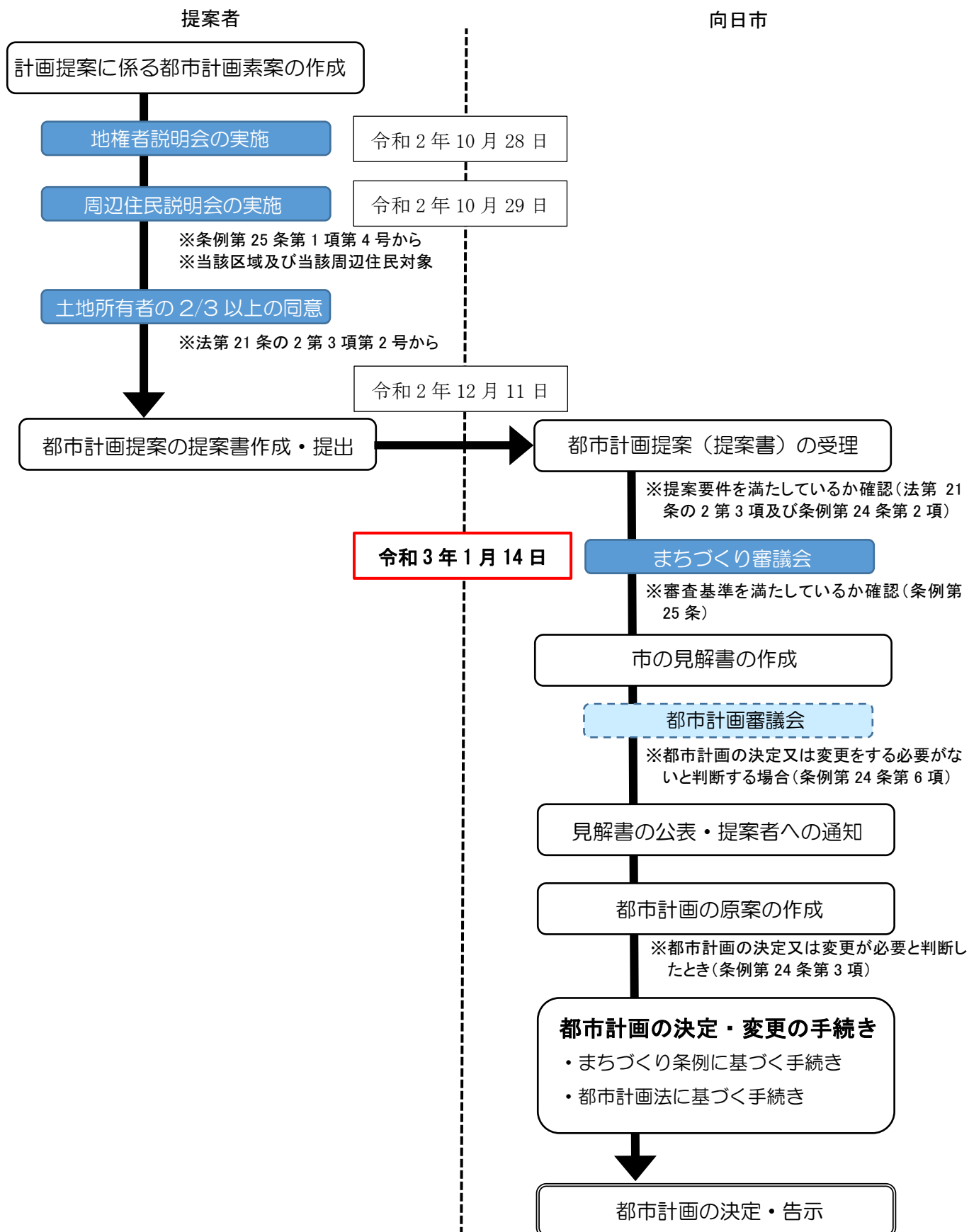
種別	意見書の要旨	協議会の回答
その他 :事業計画	建物の屋上緑化を義務化してほしい。	京都府地球温暖化対策条例の緑化促進制度に基づき建築物の計画を行います。
その他 :事業計画	住宅地の近くに鉄塔を建てることによる健康被害や災害時に倒壊して被害が出た場合の対策はどう考えているのか。被害が出た場合はどこを訴えればよいのか。	関西電力送配電(株)によると鉄塔から電磁波が発生するわけではないとの回答を頂いています。また、鉄塔の倒壊については、適切な設計に基づき鉄塔移設を行うよう、関西電力送配電(株)と協議します。
その他 :事業計画	鉄塔は高架をやめて、八反田公園付近から地中化できないか。	八反田公園付近からの地中化をするためには、既存の鉄塔の建て替えが必須となりますが、当該地は建て替え用地の確保が困難なことから、八反田公園付近からの地中化はできないとの回答を関西電力送配電(株)から得ています。
その他 :事業計画	高い建物が建つことで電波障害が発生した時はどうするのか。	建物計画時に電波障害の調査を行い、適切に対応させていただきます。
その他 :事業計画	今回の計画地より西側の農地(物集女街道まで)の事業計画は今後あるのか。	開発エリア外については、把握しておりません。
その他 :事業計画	開発後は大量に電気を使うことになると思うが、どうするのか。	現時点では施設の詳細が確定していないので、電気の使用量は未定ですが、電気の使用量を想定し、関西電力送配電(株)と電気の供給について協議を行います。
その他 :事業計画	この地域は台風等の大雨が降ると水害が発生する地域であり、農地がなくなることにより水の受け皿がなくなり、被害が大きくなる可能性があることを心配している。	浸水対策については、上下流に影響が出ないように府や市の条例に基づき、洪水調整池(雨水流出抑制施設)を適切に設け、地区内に降った雨を貯留します。詳細については、今後、府や市と協議を行ってまいります。

種別	意見書の要旨	協議会の回答
その他 :事業計画	事業の進捗状況や誘致するテナントの情報等についてホームページで開示してほしい。	向日市まちづくり条例や大規模小売店舗立地法(店舗面積 1000 m ² 以上の場合)に基づき、近隣住民の皆様に説明する予定です。
その他 :事業計画	おおよそでよいので今後の事業のタイムラインが知りたい。また、事業者の募集のタイミングや方法についても知りたい。	2025 年度一部まちびらきを目指して事業を進めていきます。
その他 :事業計画	今後決まった内容は、その都度、チラシ等で周辺住民に報告をしてほしい。	施設の詳細が決定した後、向日市まちづくり条例や大規模小売店舗立地法に基づき近隣住民の皆様にご説明をします。
その他 :事業計画	まちびらきの後も活気あふれる良好な状態を維持できるような運営体制を考えてほしい。	まちづくり協議会と京阪電鉄不動産㈱で責任を持って、まちづくりを行います。
その他 :説明会	説明会ではどんな希望がある楽しい街が形成されるかを伝え、応援を求める場にすべきであった。心を一つにまとめる、気持ちを伝えるようなプレゼンテーションが必要だと感じた。	貴重なご意見として、承知しました。
その他 :説明会	今回の説明会は急に案内が来て、狭い範囲の方を対象としているようだが、本当に近隣住民に説明するつもりはあるのか。説明も紙を読んでいだけで質疑応答もその場のぎであり、最後のあいさつもコロナのせいばかりであった。	まちづくり条例及び地区の代表者との相談の上、説明会の範囲を設定しました。
その他 :説明会	説明会には市の職員も出席するべきではないのか。市に聞きたいこともあるのに、説明側にいないのはいかなものか。	今回の説明会は、地権者が洛西口駅西地区のエリアをより良い街にしていきたいという想いからまちづくり協議会を立ち上げ、まちづくり協議会が向日市に提案する地区計画の内容に関する説明会であるため、向日市は出席しておりませんでした。

種別	意見書の要旨	協議会の回答
その他 :説明会	説明会の時間は1時間では短いと思う。	今後、地区計画の都市計画決定手続きの中で、2回縦覧の機会があり、その時に意見書を提出することができます。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住民の皆様への説明の機会を設ける予定です。
その他 :説明会	地区計画素案に対する説明会を再度行ってほしい。	今後、地区計画の都市計画決定手続きの中で、2回縦覧の機会があり、その時に意見書を提出することができます。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住民の皆様への説明の機会を設ける予定です。
その他 :説明会	説明会は事業区域近隣の方が特に重要であると思うが、第4向陽小学校ではできなかったのか。	新型コロナ感染拡大防止の観点から、不特定多数の人が出入りする説明会の開催は不可となりました。
その他 :説明会	今回は具体的な内容が聞けず残念であったが、公園は乳幼児のみならず小学生以上も利用できるようにしてほしい等、このような要求も受け止める説明会をまた開いていただきたい。	住民の皆様のご意見を踏まえて、公園管理者と適切に協議を行います。
その他 :説明会	コロナ禍の影響もあり、テナントの誘致が困難となり変更が生じる際は、必ず住民に説明をしてほしい。	施設の詳細が決定した後、向日市まちづくり条例や大規模小売店舗立地法に基づき近隣住民の皆様にご説明をします。
その他 :説明会	今回の説明会は知人に教えてもらって初めて知った。次回に開催されるのであればきちんと案内してほしい。	向日市まちづくり条例に基づくとともに、区長等と相談の上案内させていただきます。
その他 :説明会	今回の説明会の議事録は市民に公開されるのか。	説明会の議事録の公開予定はありません。

種別	意見書の要旨	協議会の回答
その他 :説明会	今回の説明会でまちづくり協議会及び京阪電鉄不動産の出席者が全て男性であったことに大いに疑問を感じた。今回の事業に女性の視点はあるのか。	京阪電鉄不動産(株)のメンバーには女性も参画しております。
その他 :説明会	意見書について、個別に回答しないのに個人情報求められるのはおかしいと思う。	お住まいのエリア等を踏まえたご意見として把握するために必要となります。
その他 :説明会	意見書は説明会に出席された人しか書けないのではないかな。	地区計画の都市計画決定手続きの中で、2回縦覧の機会があり、その時に意見書を提出することができます。
その他 :説明会	意見書のまとめ等をつくって市民に公表してほしい。	公表の予定はありませんが、皆様から頂いた意見書を踏まえて、地区計画素案について向日市まちづくり審議会で審査頂きます。
その他 :説明会	意見書の内容については個別に回答してほしい。	個別回答の予定はありませんが、皆様から頂いた意見書を踏まえて、地区計画素案について向日市まちづくり審議会で審査頂きます。
その他 :工事中の対策	小さい子供がおり、小学校も開発地区のすぐ近くにあることから、建設中の騒音や工事車両の頻繁な出入りなどが心配である。住民に寄り添った丁寧な開発を希望する。	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、近隣住民の皆様にはご説明させていただきます。
その他 :工事中の対策	工事車両の通行による危険や騒音が、住民だけでなく小学校・幼稚園に及ばないようにしてほしい。	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、近隣住民の皆様にはご説明させていただきます。
その他 :工事中の対策	工事に何年かかるかや、騒音や渋滞といった対策への説明が全くない。	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、近隣住民の皆様にはご説明させていただきます。

■向日市まちづくり条例に基づく「都市計画提案」の手続きの流れ



■提案内容の審査表概要＜審査基準 まちづくり条例第 25 条 抜粋＞

審査事項	結果	備考
(1) 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	○	本提案は、将来的な営農環境の保全と地域特性を活かした新たな交流の場の創出を企図したものであり、第 3 次向日市都市計画マスタープランに位置付けられた土地利用転換地区の土地利用方針の考え方に適合している。また、本提案の区域は、土地利用転換地区の区域内を計画区域としている。
(2) 提案の内容について、合理的な根拠があること	○	本提案は、提案地域が抱える農業従事者の高齢化や後継者不足等など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活かした新たな交流の場の創出を企図したものである。 提案内容は、将来的な営農環境の保全と地域特性を活かした新たな交流の場を創出するため、提案区域の南側に農地を集約し保全を図る B 地区（うるおいゾーン）の他に、宿泊・健康・産業などの機能を誘導する A 地区（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などの地区施設が配置されており、地域特性に応じた土地利用計画となっている。
(3) 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	○	本提案の区域は、地区まちづくり協議会の認定範囲内であり、営農に関する課題を抱えた一団の農地を区域としている。
(4) 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	○	本提案は、提案区域内の地権者への個別ヒアリング等を経て計画されているとともに、提案内容については、提案区域内の地権者及び周辺住民を対象とした説明会をそれぞれ実施し、意見聴取を行っている。
(5) 提案に係る区域の周辺環境等に配慮していること	○	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 m 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 m の環境緑地及び 10 m 以上の壁面後退を設けている。さらに東側市街地へは、同地域と同様の高さ規制 60 m を設け、周辺環境等に配慮している。 道路交通については、提案区域に発生・集中又は通過する車両及び歩行者の通行の円滑な処理がされるよう、提案区域内に歩道の設置が可能な幅員（9.5 m 以上）の区画道路等が適切に配置されている。 提案区域が鉄道駅に隣接していることに加え、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、準防火地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いる。