

## 平成24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 平成24年8月27日(月) 午前9時30～正午
- (2) 場所 向日市役所大会議室

### 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7名

会 長 宗田 好史

1号委員 岡 絵理子

〃 山口 繁雄

2号委員 金田 龍一

岡崎 享

3号委員 段野 久野

兒玉 幸長

西向日の桜並木と景観を保存する会 2名

[傍聴者] 1名

### 3 議事

- (1) 西向日地区まちづくり計画について
- (2) 景観計画について

## 1 開会

### ○会長

平成 24 年度第 1 回向日市まちづくり審議会を開会する。審議会運営規則により、議事の進行については私が議長を務めさせていただく。ご協力をよろしくお願いする。

本審議会は原則公開で運営する。本日の議事に関しては向日市の情報公開条例第 6 条各号のいずれかに該当して非公開とすべき情報・理由がないことから公開としたい。

会議録については向日市のホームページにおいて公開となる。ご了解いただきたい。

本日は傍聴者が 1 名おられる。傍聴をお認めいただいでよろしいだろうか。異議がないので、傍聴を許可し、入室いただく。

本日の議事の 1 点目、西向日地区まちづくり計画について事務局からご説明をいただく。本日はまちづくり協議会の皆さんにもご参加いただいている。

## 2 議事

### (1) 西向日地区まちづくり計画について

#### ○事務局・協議会

「西向日地区まちづくり計画について」資料により説明

#### ○会長

ご質問、ご意見をお願いします。

#### ○委員

地区まちづくり協議会にお伺いする。活動の場所はどうされているのか。

#### ○協議会

地域の中の個人の家と、報告会や説明会、集会は、50 人以上が収容できる西向日コミュニティセンターでやっている。

#### ○委員

出た案件を審議する組織はどこか。

#### ○協議会

桜並木保存会は約 70 人の会員がいる。また、地域の中で事務局の人が 7 人いる。事務局で審議することが多いときには週に 1 回、個人の家場所に借りて、連絡会や検討会、審議会をやっている。

#### ○委員

事務局の会議をこの範囲の中の個人のお宅でやるのか。

#### ○協議会

そうである。

#### ○委員

桜並木は街路樹扱いか。

#### ○事務局

街路樹の取り扱いである。

○委員

管理の委託は、何もされていないのか。

○事務局

市と地区まちづくり協議会さんと一緒に管理している。剪定とか消毒は市がやっている。日常的な管理、点検とか落ち葉の掃除は地区まちづくり協議会さんにやっていただいている。

○委員

樹木医に診てもらおうとお金がかかるが。

○事務局

それらの費用は市が負担している。その調査に協力していただくということである。

○会長

桜の管理に関しては理想的な形である。道路の中は公的財産だが、街路樹の周りにお住まいの方が地域で清掃活動しているということである。

○委員

桜はかなりの年数がたってきている。今まで枯れると植え替えをされていると思う。そういった管理までのすべてや、今回の調査についても、1 つずつ記録が残されている。植え替えについても公的な財産の街路樹ということで、市のほうでされているのか。

○事務局

そうである。

○委員

10月に実施されたアンケートの回答者数は半数近くから桜並木の話があった。保存会の会員は60~70名ということであるが、その方に全員配られて返ってきた結果が半分ぐらいか。

○協議会

アンケートは西向日地区400世帯に配った。回収は100票ぐらいであった。関心が少ないというより、回収の方法に問題があった。

○委員

回収の仕方でもだいぶ変わる。

○協議会

近くなので会長がもらうか、無料の郵送という2つの方法であった。ほとんどが郵送だった。調査を春にすれば好評なのだが、秋にすると枯れ葉が落ちて困っている人もいるので、そういう傾向がある。

○委員

今回のエリアは小範囲なので残念である。噴水公園が西向日の中心にあって、そこも入っていないのが残念である。面的なところだけでなく、路線的にも広げるのは無理なのか。

○協議会

今回エリアを広げる件はいろいろ考えたが、結局関心の度合いでできなかった。アンケートを返してこない人たちにはどうでもいいことである。思いはお持ちだろうが、積極的に参加するという形になかなか踏み切っていただけない。それがこういう会の最大の問題だと思う。

そういうところに時間をかけて説得すると結局間延びするという思いがあり、焦った感じはある。ある程度限定範囲でとりあえず進めようということで、今回はこのようにさせていただいた。将来的には、西向日自治会 400 軒、地域全体でできるような活動のイベントなども自治会と協働でできるような形でやれば良いのだが、そこへ行くにはかなりの温度差がある。寝ている人をどのように起こして、前を向かせて進めるかというのはかなりしんどい。労力をかけてもなかなかこっちを向いてもらえないというのが1つの悩みである。

○委員

135 ㎡という土地の面積の基準があるが、西向日のエリアで 135 ㎡より小さな土地は現在あるのか。

○事務局

平成 20 年 7 月に向日市まちづくり条例を制定して、その条例の中で 135 ㎡という基準を設けている。当然、条例施行後は 135 ㎡を下回る事例はない。

○委員

既存不適格はないのか。

○事務局

既存不適格はある。

○協議会

容積率が 100%、建ぺい率が 60%のところがある。ここを説得するのは大変だった。容積率が 80%、建ぺい率が 50%ということで、私たちの計画に対してどうなのかということで、135 ㎡より小さい面積のところもあった。それを説得させていただいて、一応 OK ということであった。1/3 以下は、会には入らないが、同意していただける。

○会長

ご高齢の方の一人暮らしだとアンケートや協議になかなか応じにくい。あるいは所有者の方がどこかに転出しておられて、借家人が住んでいることもある。西向日の住宅は非常に古い。60 年、70 年たっている中で、最初に所有した方のご息なりお孫さんが継続して居住している率は非常に低い。400 軒配って 100 票ちょっとの回収という実態も、そもそも配ったはいいが、アンケートに答えていただける状況にある方はどのぐらいいたのか。地区計画のエリアを広げたいということだが、協議に応じてくださる方がどの程度いたのか。ここもかなり高齢化している。その辺の事情を説明いただきたい。

○協議会

確かに高齢化で、不在の方が増える傾向にある。高齢化で世代交代されて土地を分割して新しい住宅が建つというのは最近ちょこちょこ起きている。ここがいいからと言って来られる方が多いのだが、そういう方は駅にも近くて雰囲気もよさそうというぐらいの感覚で、土地に対する思い入れは全くない。歴史的なものがあるという理解もない。そういう人にどう関心を持ってもらうかというのは非常に難しい問題である。お年寄りや長く住んでおられる方は比較的協力的である。新しく来た若い人で地元の経緯を理解されていない方は関心がない。

条例でやろうとしていることも、市の決めていることから大きく踏み出して決めるつもりはない。現状ができるだけ守られるようにということであるが、決めたら何かができなくなるの

だろうという感覚で受け取られる方が多い。この地域から離れた周りの人に説得するというか、その辺の理解を得るのが一番難しい。そういうことも含めて地域の住民とのつながりとか、土地に関する理解度を深めてもらうという意味を含めてイベントをやっている。

何でイベントをやるのかという人もおられるが、小さい子どもが家族連れでたくさん参加してくれるので、そういうことがその地域に対する思い入れになり、将来的には理解が深まるのではないかと考えている。

#### ○会長

ここは阪急が戦前に開発した高級住宅地の1つで、関西で言うと六麓荘に匹敵する。東京で言うと成城学園とか国立、田園調布であるが、なかなかそれが知られていない。ここに土地を買われた方が、伝統ある昭和初期の高級住宅地だという意識を持たずに住んでしまう。それは間に入った不動産屋が重要事項説明責任の中で言うべきことだと思うが、そういう素養をお持ちでない業者の方も多いため、なかなか文化的なところは伝わりにくい。残念である。

規制があるといろいろ不自由があるというのは開発業者が過度に言いふらしたデマである。この種の規制は住環境を守るために必要なものである。住民の立場からすると、自らの資産、住環境を守る上では一定のルールがあったほうが近隣関係はうまくいくし、安定して資産を維持できることだと思うが、なかなか理解いただけない。間違った社会的な認識がある。

#### ○協議会

確かに業者は場所的な問題とかで、「いいところですよ」ということは言われる。ほかから来られる方もそういうことで移って来られる方も多いと思う。ところが、過去のことはそんなに理解がない。その辺が1つ問題である。

西向日の自治会の加入率は、ほかの地域に比べてものすごく高い。ほかの地域では自治会は入らないという人が結構多くて問題になっているが、うちの地域はそれが少ない。地域に対する思いやりというのは比較的よくお持ちであり、理解もあるところである。そういうこともまち全体を守っていく1つの根本的な物の考え方だと思う。災害などのときに孤立しているところというのは問題である。いざとなったときには隣近所がお互いに助け合う。そういうことも含めて、地域全体が、気楽に話ができるような、お互いに信頼できるような形で、あまり厳しいルールでなく、穏やかなルールで進めていきたい。そういう意味では地域的に理解していただければ広がっていくのではないかと考えている。

#### ○会長

当面、この地域から始めて、広げていくというご意見はそのとおりである。

#### ○委員

私も向日市民である。この市に西向日のこの住宅地があるということが市民としてプライドの1つである。ここが並みの住宅地になってしまうと、向日市のいいところが消えてしまうという思いを持っている。歴史は先生がおっしゃられたとおりである。この地区はある意味で特別な地区である。特別な地区であるということを住む方にちゃんと理解してもらう必要があるのではないかと。ここに居住するための基礎的な知識として、簡単なガイダンスを作られてはどうか。そのぐらいにプライドを持って住んでいただくとありがたい。

そういう面では、ルールが若干気になっている。市の条例並みということでもいいのか。そん

なことではなく、レベルを高くもってはどうか。例えば、六麓荘の場合、敷地面積 135 ㎡のまちで、共同住宅 40 ㎡ぐらいでいい、そんな話が出たときに、六麓荘に住まわれる方はどう反応するのかと思いながら聞いていた。これでは並みの住宅地になってしまうという懸念がある。そうではない特別のルールが要るのではないか。しかも、とりあえずこの狭いエリアで、できるところからスタートしたいとおっしゃっているので、確然たるレベルの住宅地をちゃんと維持していくモデル街区と位置づけてもらおうとありがたい。そういう方向を出せないだろうか。そういうことが今回の景観計画の中で明確に位置づけられて、ここは特別な地区なのだ、市の条例の平準的な基準ではなく、特別な基準でコントロールしていくという意味統一ができる就非常ありがたい。

#### ○委員

申し上げにくいですが、正直そのまま申し上げる。僕も向日市に住んでいる。大変お気持ちも伝わった行動をされているので素晴らしいと思うのだが、現実的に、今回のまちづくりの建築協定の様な形のものを出されるのは、真ん中の 3 階建て計画に反対のための形でスタートされたと思う。しかし、恐らくこの方の意見は入っていないのではないかと思います。ここをつぶすために作られたという思いが正直ある。

桜並木の西向日のまちなみは、高級住宅地でいまちなみというのは周知の事実である。当然みんなそれなりに残したいという思いもあると思うが、今回の持っていく方が、桜並木をくつつけて、この建築計画をとりあえずつぶしたいという意向が大きいと感じる。これが決定されると、昔からここで建築されていたものが建たなくなるので、そのためにとりあえず急いで作ったという印象をどうしても受ける。早くやっついていかないといけないというのわかるし、確かに周りの方は関心がないというところもあるのかもしれないが、決してやっていることは間違いではないと思う。全員の一致は難しいが、4/5 ぐらいの賛成があればまちなみを守っていけると思うが、あまりにも範囲が狭いと思う。

右京の里、京都市右京区大原の上里のところでも、分割に対する市民の取り組みは実際にある。あそこは若干骨抜きなのだが、素晴らしいと思うのは、広い範囲で設けて、5 年に 1 度見直しをされて、入ったり抜けたりできる。必ずデメリットも見せる。デメリットと言うと宗田会長と意見がかなり反発してしまうが、分割できることである。私は不動産に携わっているが、100 坪ぐらいの土地だと売却するときには単価が多少下がってしまい、半分になるとそれなりに売れる。最終的に全部が細かくなってしまうと西向日のまちなみはつぶれてしまう。そうすると全体的に価値がなくなってしまう。最初の人だけが得するというはそのとおりである。まちなみを守っていくのなら、もっと範囲を広げて、ここだけというのではなく、せっかくのこれだけの取り組みなので、もっと大きな範囲がよい。

皆さんと多少意見は違うのだが、あまり厳しくし過ぎるとできない。ある程度緩和も必要。大切なことは分割を防いだり、桜並木を守ったりすることだから、そちらに重点を置かれたらよいのではないかと。

最終的に決定されるのが一部の中心になっている方になると思う。協議する人間を多くするとか、半分以上の賛成があれば合意するという、その辺の最終決定がかなり見えにくい。若干名という形で、会長も再選できるということなので、言い方を悪くすると一部の人間が決定で

きるという形になるが、その辺を改善していただいて、もっと広い、桜並木をまちなみ全体で保存できるような形に取り組んでいただきたい。

○委員

今の話に関連して思い出したのだが、私は以前奈良町の景観街区をどうするかということにかかわった。奈良町というのはかなり広いエリアである。その広いエリアを景観地区として指定しようという動きをやったときに現場に入っているんな話をさせていただいた。最初の段階は、奈良町の中心の部分と周辺的一般住宅街化したようなところがあって、いろんな方が来られて、賛成論、反対論さまざま大変な議論があった。今の話に関連して言うと、地元の方だけでは少なくて対応できないと感じている。奈良町の場合は行政が前面に立った。腹をくくったのだと思う。行政が前面に立ち、徹底的に地元の方と議論するというスタンスを取った。時間はかかったが、結果的にはそれがうまく功を奏して、奈良町は景観形成地区に指定された。

この場合も、もし街区全体でやろうとすると、地元の方だけではとても大変だと思う。今ここで意見がまとまったという部分は、とりあえず地元の方が中心に頑張ってください、次の段階は行政が乗り出していく。これだけできている街区で、しかもこの景観を守ることが向日市にとって非常に大事なことであるということが分かっている。まちのレベルにかかわる大事な地区であるとちゃんと位置づけて、ここは行政が乗り出していって一緒になってやっついていかないと、多分やっついていけないのではないかと思う。ぜひそういう方向づけでやっってもらうとありがたい。

○会長

奈良町は景観形成地区を作る前に伝統的建造物群保存地区、重要伝統的建造物群保存地区にしようとして長年時間をかけてやったところである。確かに行政の関わりが必要である。

岡崎委員の話で、細分化すると最初の方が得するだけで、あとはまちの質が下がってしまうというのはみんな一致した意見である。ぜひ細分化は阻止していただきたい。

事実関係を確認するが、3階建ての建物の建築計画、竹原さんのところはまだ建っていないのか。また、それ以前も3階建ての建物はこの地域にはあったのか。

○協議会

以前に4階建ての鉄筋が1つ建っている。

○会長

どのぐらい前か。

○協議会

30年前である。

○会長

竹原邸に関する集合住宅の建築計画は今のところ工事はしていないのか。

○協議会

していない。

○会長

このまちづくり計画を適用すると、その建物を止めることはできるのか。

○協議会

私たちのこの計画は西向日のまち全体を守ろうということで、もちろんトリガーになったことは間違いない。こうなったらどうするかということから運動をスタートしている。無関係とは言わないが、3階建ての建築計画をつぶす目的でやったわけではない。誤解のないようお願いしたい。

○会長

つまりこの適用を受けても、その建築計画を止めることはできないのか。

○協議会

建築基準法ではないので、できないと思っている。そのルールを知って、建築基準法以下でそういう形に応じますというように思っているのである。

○会長

あくまでもこの計画に同意してくださった方が、この計画に書いてある内容の規制を受けるということか。再三お願いには行くだろうが、そこは建築阻止にはならない。

○委員

根本的なことがわかっていなくて申し訳ない。建築協定の形の別の流れかなと思っていた。

○会長

建築協定でもその方が同意しない限り、後出しジャンケンになるので。

○委員

全員同意である。

○会長

最初に同意していなければ。その方の権利を侵害するものではない。

○協議会

朝日生命のところには4階建ての鉄筋が建っている。80年の歴史があるこのまちにこんなのが建ったら大変だという思いを皆さんに知ってもらおうきっかけになったことは間違いない。

○会長

きっかけであって、それを阻止することにはならないということである。

戦前生まれの方と戦後生まれの方、ご商売とか農業も全部そうなのだが、住まいに対する態度の違いが非常にクローズアップされている。戦前生まれの方は主に親御さんが住んでいた家に、少なくとも長男か長女の方は住み続ける。あるいは商売や農業を続けるということが一般的であった。戦後生まれの方は親の家に住むとか、親の家業を継ぐということは極端に減っている。そこに世代ギャップがある。

戦前生まれの方が相続される時代であったから今まで住宅地も変化がなかったが、これから戦前生まれの方が亡くなって、戦後生まれの方が相続すると、住まずに売ることが起こる。西向日の一件は最初の1つである。これからいっぱい出てくる。亀岡とか京都市内でもたくさん出ている。そのたびに細分化され、マンションが建つということが起こってきたら、日本のまちなみというのはどんどん壊れてくる。ここにもう10年すると人口減少がおこってくる。既に京都市の南区や伏見区、山科など南のほうは、細長い農地をミニ開発し、木造3階建て20戸、30戸と建てる。それで古い住宅は空き家だらけになっている。一番すごいところでは60%の空き家率という重大な問題が出ている。売りに売れない。あのミニ開発では隣の方も買うはずも

ない。二束三文になって、空き家のままで、不便のうえ、治安も悪いという状況が出ている。それがじわじわと住宅地の中に広がってきている。知らないうちに空き家が増えている。

今、建築基準法の改正で行政が空家を撤去できるようになったが、人が住まない住宅は倒壊危険家屋になってしまう。台風などが来ると、そのたびに隣の屋根が飛んできたりということが起こるようになってきている。多分20年もすると、それが大問題になってくることは目に見えている。今が大きな転換期にあるわけである。

今のうちに、きちんと住環境を守るルールづくりをしておいて、これから宅地の値段も下がってくるので、いいところを選んで賢く買っていくということをしないと、自分の資金に合うからと手ごろな安いものを買ってしまうと後が大変という状況になる。売った人はいいが、買った人は大変という地獄がこれから広がってくる。そういった意味で大きなきっかけというのはそのとおりである。ここで歯止めをかけておかないと、まちが崩れるという潜在的な危機を皆さんが認識されているかということである。

確認だが、同意率は今どうなっているのか。

○協議会

所有者段階で72%である。当たりきれずに説得していないところがある。4人以上のところでは70%。まだ話ができていないところがある。会に入っていない人もいる。竹原さんにはまだ説得に行っていない。

○会長

竹原さんのところは説得に行っていないとしても、それ以外の方は。

○協議会

面積としては10%ぐらいある。それ以外の30数軒で、2/3以上は取れている。

○会長

間もなく7割に達する予定ということか。

○委員

敷地面積の話だが、135㎡でいいのかと思う。例えば〇〇さんの家は何坪なのか。

○協議会

この区画は大体100坪である。

○委員

そうすると、半分に割れてしまうわけである。これを半分に割らない数字を決めるか、決めないかというところが1つあると思う。

長く住んでもらうためには、例えば芦屋で震災の後に増えたのが、一戸建ての家のように見えるのだが、後ろに2、3軒文化住宅がついている。小遣い稼ぎをしながら、固定資産税を払って住んでいけるような住まいというのをちょろちょろと見かける。戸建て集合住宅と言っていたのだが、あれは分割させない1つの方法だと思う。

2階建てというのであれば、皆さんで審議されて、こういう構えであれば共同住宅でもOKにしようかというような緩やかさがあってもいいのではないかと。私の知っている限りではそれを定めた市はまだない。どうやってそれを見定めるかと言われると難しいのだが、借家を持っている戸建てというのは、子どもも少ないし、これからの時代ありではないか。(4)「その他協

議会は住環境を」のところは、「その他」ではなくて、共同住宅も含めて、協議会が「これだったらいいか」と思えるものは認めるという方向があったほうが、エリアとして広げやすいのではないか。

将来的にはエリアは絶対に広げないと駄目だと思う。エリア的に広がったときにもできるような形にすべきである。ここはこの住宅地の中心部ではない。面的な広がりを持った住宅地なので、その一帯で同じようにかけていくというのが将来のあるべき姿だと思う。その辺の緩やかさで、人が見て決めるというところを残されるような形のものにされたらどうだろうか。協議をすればOKというふうにされてはどうだろうか。

ぜひとも景観法での景観計画ができたときには景観地区に指定されて、市がしっかりと見ていくというような形にしていきたい。

#### ○協議会

敷地面積 135 m<sup>2</sup>の件だが、150 m<sup>2</sup>とか 160 m<sup>2</sup>にすべきだという話はもちろんあった。こういう地域だから 150 m<sup>2</sup>とか 165 m<sup>2</sup>にしたいという思いはある。一番の問題は、何で 150 m<sup>2</sup>なんだと言われると、そういうところで行き詰まっている。

#### ○委員

2つに割れないようにと言われたらいい。行政もそれをやっている。

#### ○協議会

例えば 290 m<sup>2</sup>だったらどうするという話になる。仮に 150 m<sup>2</sup>にしたら 290 m<sup>2</sup>は割れない。小さい範囲でルールづくりをしようと思うとそこがネックになる。行政などでこの地域は第一種低層住居専用地域で今は敷地面積 135 m<sup>2</sup>になっているから 135 m<sup>2</sup>を守ってくれるが、そうでなかったらできないというジレンマがある。

#### ○会長

ここは範囲が狭くて、個別の事例がはっきりしているから、それぞれの敷地が 290 m<sup>2</sup>の方であれば 150 m<sup>2</sup>だとまずいが、135 m<sup>2</sup>であればOKという具体的な数字が出てきてしまい、まとまりにくい。第一種低層住居専用地域のすべてに最低敷地をかけるとなると、多少の個別の事例があっても力で押していくが、ここだと、同意率がいきなり 10%になってしまう。

#### ○協議会

それをやりたいが、できなかったという最大の理由である。

#### ○委員

共同住宅とか長屋というのは、いろんなメーカーの建物の建て方を見ていると、昔のようなイメージで、道路に向かって全部に玄関があって、1軒ずつ切れるような長屋はほとんどなくなってきている。重層長屋と言って2階が乗っているような長屋もある。共同住宅との違いというのが非常にわかりにくくなっている。土地をできるだけ分割せずに使う方法としては、集合住宅もありだと思う。あとは景観の話で、できるだけ地域の雰囲気を変えないために勾配屋根にするとか、いろんなやり方があると思う。

賃貸になると地域のコミュニティが図りにくいというのをよく聞く。そういうところを懸念されているのか。

135 m<sup>2</sup>とか、戸数割で1戸あたりがどのぐらいというのをルールとして入れているが、共同

住宅、長屋を懸念する一番の理由はどういうところにあるのか聞かせていただきたい。

○協議会

共同住宅については否定していない。地域の環境からすると密集した容積率一杯、建ぺい率一杯の住宅を建ててほしくないという思いがあり、共同住宅であっても1軒135㎡という基準があるので、それに準じた形でやればある程度周りの環境も保てるだろうということで、それは許容していくべきだと思っている。

コミュニティに関しては、自治会としてこの地域はこういう地域だと、よそから来た人に説明するという具体的な案も考えている。歴史的な背景も含めて、自治会とか地域のコミュニティを崩さない形で入ってくださいということを行うつもりである。

確かに単身でそこに住んでおられるという形になると、時間的に不可能なこともあるが、その地に関する思いがないのも当然のことである。そうするとある程度広い面積のところには5軒建つか10軒建つかわからないが、そこが完全に治外法権になってしまって、周りとも隔離されて、そこにどういう人がいるかわからない。そういうのは自治会の立場からすると非常に心配である。ほかの地域でも集合住宅はどうなっているかわからない。自治会も入らないとなるとそこは全部入らないという形になって、行政からの連絡をするのも障害になっている。一方、周りの地域とのコミュニティのきずなを言っているのだが、現実にはそれとは無関係の方向に進んでいるという事実もある。自治会としてはコミュニティが崩れることを一番心配している。

○会長

それは日本全国どこでもある問題である。

○協議会

集合住宅の位置づけはそういう心配をしている。

○会長

心配になるのも当然だと思う。集合住宅云々の件は、第7条3項アの共同住宅の場合の住宅戸数の規定、敷地面積÷135㎡というのが、一般的に見ると集合住宅は難しいだろうという印象を与える。そこまで強く言う必要があるのか。それとも一定、集合住宅を認めるとすると、135㎡でなくても、100㎡では駄目なのかとか、その下に1戸当たりの住宅専用面積40㎡以上であるという、ここと明らかに矛盾する。だから、もし認める気があるのだったら、イの40㎡を例えば70㎡ぐらいにして、アの135㎡を100㎡にするという手もあるのではないか。そうすると岡先生が言われた見かけ戸建て住宅の共同住宅も可能になる余地がある。

○委員

これを読んで、共同住宅は建てられないなと思ってしまった。それでそういう話をした。

○協議会

お金持ちが建てるのだったらいいのだが、135㎡で割った戸数でやると経営的に成り立たないと思う。

それもさっきの135㎡か150㎡か165㎡か、40㎡か50㎡か60㎡かと同じことである。135㎡を数字の根拠、よりどころにしているところはある。そこまで論議をしていないが、多少そういう要件で緩和するとすれば、130㎡を多少下げるという方法は考えられないことはない。

○会長

第7条3項のア、イの規定に関しては、この計画が集合住宅を受け入れるか受け入れないかということになってしまう。このままだと受け入れないと言っているのに等しい。

○協議会

集合住宅はハードルが高いという意味である。

○委員

戸建て住宅を分割されずに集合住宅が建つ方向に持っていき、今後集合住宅に関してはちゃんと監視をするという形にされたほうがよいのではないか。分割さえされなければ、また一戸建てが建つ可能性もある。分割されてしまったものが元に戻る可能性はほとんどない。

○会長

この間、見学したときに低層のマンションがあった。あれは敷地が広がったが、住宅地の中に、徐々に質の高い低層の集合住宅、それもかなりゆったりとした、中庭があって、そこにも桜並木が植わっているというような建物が建って増えてくる。

この西向日で、この方法がいいかどうかはともかくとして、そうでもしないと、一戸建て住宅はどんどん難しくなっている中、この住宅地からは赤ん坊の声は絶対聞こえないという状況が来ると思う。

いくつかのところで若い人が住めるような、とは言うものの長屋では決してなくて、かなり贅沢な、親御さんの資金援助がないと買えないような高級低層住宅というのが入ってくる余地もあっていいと思う。

○委員

そのまちに住みたいが、外から住むにはこのままではお金がない人はいくら愛する人がいても入り込めないと思った。最後は共同住宅でそれも解決できるのではないかと思った。

○委員

地区まちづくり計画は法的な拘束力がない。そうすると、そこに住んでおられる方々が総意でもって自分たちのまちづくりをこういう形にするんだという方向を示してやっていくべきだと思う。1つは条例にない、法律にない厳しい部分を書いた場合は財産権の問題が出てくる。そのときには私はその地区に住んでおられる住民の総意がなければ駄目だと思う。

70%の同意率、この70%というのはアンケートという話もあったが、今回向日市に対してまちづくり計画案、7条、8条に具体的な数字をお示しされて、その上で同意される方が70%という理解でよいのか。1棟当たり40㎡とか、この辺を理解されての70%ということか。

○協議会

そうである。

○委員

どのぐらいの同意率が住民の総意になるのか。ということは、これをやっても条例の中で、向日市何とかしろと言っても、これはあくまでも地元住民の方の合意だから、当然地元の方の立場に立つが、しかし、法的拘束力がない中で、地元の方の限らない総意を求めてもらわないとしんどいのではないか。70%ということは、1/3はまだ同意していないということである。そこはご意見があればお聞かせいただきたい。

○協議会

1/3 が反対という状況ではない。未確認ということである。

まちづくり協議会と、テーマ型の協議会というのがある。私たちが提案したのは地区計画を目標とする計画で、今のところここが活動範囲である。この会に90%の世帯は入っている。土地の面積では90%は行っていないが、この活動範囲の中での今の最終的な結論である。私たちは西向日の自治会にお願いして広げていきたい。そうすると、この会に入ってもらわないといけない。この会に入っただくということがネックである。私たちのルールの中には会費1000円とあるから、お金もかかる。趣旨はわかるが会には入らないとなると、活動範囲の地域が狭くなってくる。この中の活動範囲でのルールである。本当であれば全体をやりたいのだが、できないから、一応ここでモデルを作って、それから順番にやっっていこうということである。

#### ○会長

委員の方からぜひ西向日全体に広げてほしいという希望はある。それは次のこととして置いておく。今回ご提案いただいているまちづくり計画に関して言うと、地元の同意が重要だということは審議会で確認させていただきたい。ただ、地元の皆さんの発意で始まることなので、このまちづくり審議会としては、皆さんが地元のご希望になることは地区まちづくり計画として認定していきたいと思っているし、今までの話の内容で認定を妨げるような要素は特にない。住民の総意であるかどうか、できるだけ総意に近づいてほしいという点に尽きると思う。

#### ○事務局

資料2で説明したように、今日のご意見を配慮させていただいた中で、市としてこれを認める方向で判断した場合は、それを地区の公告・縦覧という形で地域の方を対象に意見をもらう。意見について、それは地区まちづくり協議会として見解を求めることになる。さらに意見、見解書を踏まえて、再度この審議会で議論いただき、最終的に認定するという流れになる。

#### ○会長

これから公告・縦覧の手続きに入るわけである。直接の関係者であるこの範囲内の所有者の方たちにさらに周知徹底していく。その上で、いいかどうかのはっきりした形が出てくる。我々としては、せっかく地区まちづくり協議会からご提案いただいたことなので、公告・縦覧を経て、住民の総意とまでは行かないことはよくわかっているが、かなりはっきりと答えが出てきた場合、特に問題がなければこの審議会で意見を踏まえた上で認定という形で進めていきたいと思っている。委員はいかがだろうか。

#### ○委員

今日の意見を聞かれて、修正というのはあり得るのか。

#### ○協議会

これはたたき台である。持ち寄ってというのはあり得る。論議はしたい。

1戸当たり40㎡とか、最小135㎡を分母にして、それで割った数字にしなさいというところの135㎡をもう少し下げるべきだとか、何戸建てるかというところは今回の1つの大きなポイントである。それについては再考の余地がある。

#### ○委員

このまま公告・縦覧に行くと、修正はなかなか難しい。今日いろいろな意見があったので、地区まちづくり協議会さんとしてもう1度ということであれば、審議をしてもよい。今後の議

論は会長を中心にしてもらってもいいし、審議をお願いしてもいい。

○協議会

広告・縦覧した後に変更はできないのか。

○事務局

広告・縦覧して意見をもらい、変更ということはある。それは再度まちづくり審議会でやる。

○会長

大きな変更で、根幹にかかわるようなことであれば公告・縦覧にかけるが、軽微な変更であれば、公告・縦覧まで必要ないだろう。

○協議会

数字の変更は大きな変更になるのか。

○会長

135 m<sup>2</sup>が 130 m<sup>2</sup>になったら別にいいかもしれない。根本的に考え方の違いを変えることは慎重にやっていただきたい。

制度としては、向日市まちづくり条例の第 13 条 4 項で、「まちづくり審議会の意見を聞いた上」とある。意見を聞くのは市長である。市長が認定する。

今ここで我々が言った意見を仮に無視しても手続きは進む。我々は妥当かどうかということ判断するわけであって、無視されたからといって認定できないということにはならない。我々は許認可権を持っていない。強い介入はできない。あくまで我々委員としての自由な思いを言っているわけである。誤解がないようにしてほしい。許認可権を持っている審議会もある。今我々が意見を述べているのは、総意を取っていただいたほうが、我々も認定しやすいし、市長さんも認定しやすいということだけである。

最終的には、地区まちづくり協議会のほうでお考えいただくということになって、我々がこの数字をこうしろと言ったからといって総意に近づくものでもないかもしれないと我々は思っている。そこまで責任が持てない弱い立場である。相談しながら一緒に作っていくことでもいいと思う。今結論を出していただかなくてもよい。

○協議会

135 m<sup>2</sup>という数字自身が実は甘いものである。150 m<sup>2</sup>とか 165 m<sup>2</sup>にしたい。ところが、今までの状況とか、後ろ盾ということを考えれば、根拠なく 165 m<sup>2</sup>というのと、反対が圧倒的に多くなって成り立たないだろう。とあって、いつまでも言っているだけでは何も進まない。この際、市のほうも景観の取り組みをしているということで、タイミング的なことも含めて、今やるべきだという形で 135 m<sup>2</sup>に妥協した。

135 m<sup>2</sup>というのは最低限で妥協したわけだから、戸数についてもその最低限の数字、集合住宅の場合は状況が違うが、それを下げずにいきたい。135 m<sup>2</sup>は基本的な私たちのよりどころなので、135 m<sup>2</sup>の集合住宅という形は守っていききたいと思う。

1 戸面積 40 m<sup>2</sup>以上というのは、40 m<sup>2</sup>ではなくて、40 m<sup>2</sup>以上でいいわけだから、集合になっても周りの環境と似たような住宅にしてくださいという意味での最低限の数字であって、緑が多くて小さな家を建てていただいても構わないということである。別にこの 40 m<sup>2</sup>にはこだわらない。今の目的からしたら 40 m<sup>2</sup>よりもっと大きいほうがいいのかもかもしれないが、小さいからと

言って、今の環境を守れるわけではない。条件からしたら悪い数字ではないので、40㎡と135㎡という数字はこのままで行きたいと思う。

40㎡というのは市の基準ではないのか。

○事務局

この40㎡というのは単身者用の限度の面積である。

○会長

それをもちろん厳しくすることもできる。問題は住宅戸数である。共同住宅を何戸の住宅にするかということなので、強くは言わないが、我々としてもこのまちづくり計画の1号でもあるし、上げたほうがいいと思うが、とりあえずここから始めていただき、ぜひ認定に至っていただきたいと思っている。

○委員

135㎡もそうなのだが、空地率を取るために、第一種低層住居専用地域の高さ10mというのは建築基準法的にも、これは高さ12mの都市計画指定がないので高さ10mに切られてしまうが、3階が絶対的にイメージを悪くするかというと、そうではないと思う。階数を2で全部切るのではなくて、空地を取ろうと思ったら階数をもう1度ご検討いただきたいという思いがある。真四角なもので3階というイメージだけでなく、いろんなものがあると思う。

○会長

傾斜屋根を義務づけているわけである。

○協議会

傾斜屋根を義務づけていると要らない。高さ10m以下の軒高7.5m以下だと、絶対普通の3階建ては建たない。ロフトならできる。

○委員

現在だと、ロフトと言われても階数で切られてしまふとなかなか難しい。そこは自由度があってもいいのではないか。

○会長

斜め屋根と2階と両方入れてしまふとロフトも作れなくなる。

○協議会

現在、30年以上前に建った建物以外は、3階建てはこの地域にない。

○会長

四角い3階は駄目だが、2階建て風に見えてもロフトを作りたいという人もいる。

○協議会

3階建てはいろいろ定義がある。

○委員

建て方によっては3階と言わざるをえない場合もある。必ずしも階数だけの問題ではない。

○会長

細かなことはまたご相談いただきたい。委員の話も丁寧に聞くと、実質的には厳しく縛っているが、その副作用があるという話であるので、よろしく願います。

(2) 景観計画について

○事務局

景観計画について資料により説明

○会長

ご意見、ご質問をお願いします。

○委員

資料4の1枚目の「問題点、課題のまとめ」で、問題点として出てきた根拠は何か。

○事務局

これまでの住民アンケートからである。総合計画の作成時にアンケートした。全体的なアンケートの中のご意見である。

○委員

自由記述か？

○事務局

自由記述もあるし、特に問題点として質問形式的なものもあった。

○委員

項目が根拠とするには少ないので、これに左右されるのはしんどいのではないか。

○事務局

総合計画の中で好きな場所とか大切にしたい景観についてという項目を入れていたので、そういうものも参考に入れさせていただいた。

○会長

今まで市民から寄せられたさまざまなアンケートの内容の中で景観にかかわるものをピックアップして、大体こういうご意見が市民の中にあるということか。前にも見せていただいた。

○事務局

まちづくり協議会の皆さんへのヒアリングによる、それぞれの思いや、実際に活動されていてどういったものがあるのかというのをお聞きしたのもも反映させていただいている。

○会長

これは最初のまとめで、まちづくり協議会やそれぞれの団体と協議をすること。さらにもう1段階、景観調査隊を組織して、現場に行き意見を聞くというのが進行しているわけである。

9月15日、土曜日の調査隊はどこに行くのか。

○事務局

現在計画中であるが、今回まちづくり協議会全体を通じて行きたいということもあるので、向日町駅周辺から西国街道を超えていき、五辻の交差点まで歩かせていただきたい。

まちづくり協議会は5団体認定させていただいているが、6団体目の協議会として、富永屋が認定されている。そちらのほうも歴史的なものもあるのでコースに入れていきたいと考えている。

○会長

第1回の景観調査隊では、はり湖池を守る会の皆さんにご案内いただいた。今度は富永屋さ

んか？

○事務局

富永屋や五辻の会、ゲートタウンにもお声掛けさせていただきたいと思っている。

J R向日町駅から阪急の東向日、富永屋さんまで西国街道を上がっていただく。

○会長

皆さんもご参加いただきたい。

○委員

問題点・課題のまとめの表はアンケートからということだったが、景観にかかわる基礎調査、現況調査、あるいは歴史的な背景を含めた調査は踏まえているのか。

○事務局

踏まえたものになっている。

○会長

今まで景観計画の中では、歴史資源、自然資源というのは整理されてリストアップされている。

○事務局

第1回、第2回審議会でお示ししている。

○会長

資源調査、マスタープラン、土地利用、都市施設等の検討をした上で、市民意見はどうかということで景観計画策定作業の中心が移っているのです。このための景観調査隊ということになってくる。

○委員

こんな大雑把でいいのか。このまちは小さいコンパクトなまちであるがゆえに、細かいところまでよく見える。きめ細かさが大事であると言いつけているのだが、そのきめ細やかさがほとんど感じられない。

○会長

ご指摘のとおりであるが、景観調査隊のまとめを見ていただきたい。

○委員

まとめというのはいいのだが、その辺よく配慮して、大きくくりにまとめないでほしい。

○会長

自然的景観の水辺のところに「はり湖池周辺の開発により緑が減少してきている」というところがあって、それは上の「法規制による自然景観の保全が求められている」という課題になるのだが、これを見ればはり湖池の周辺では、例えば竹林の問題、竹林が売り物件となっていて、貴重な景観が失われるという克明な記述があったりする。宅地開発も進んでいる。これはこちらのほうで行くと「法規制による自然的景観の保全」というのはどうあるべきかと言われて、これは風致地区の問題がかかわっているわけで、売り物件とか宅地開発というのはその整合性と比べてどうなるかということはぜひご検討いただきたい。その他としては、祠の周辺を整備したらどうかとか、いろいろある。行ってみないとわからない。風致地区には看板がないほうがいいのかという話もある。なぜ看板があるのかという話もある。

この間行ったのは、風致地区であるのに、市が出している案内や注意事項が書いてあるものには、結構景観に配慮していなかった。

○委員

この表の中で気になるのが2点ある。1つは「歩いて楽しめるような景観となっていない」とある。右の欄を見ると、緑の問題とまちなみの問題、まちの連続性みたいなもの、これはこれで非常に大事だと思うが、このまちは近代的な都市計画はやられていないがゆえに、逆によさが残っている。それは細街路である。歩いて楽しい道並み、そこに何か日が当てられないかと思っている。普通の都市計画ではなかなかそこまで目が届かないので、ぜひ景観計画の中で対応できるようにしていただきたい。西国街道のところでは以前手を入れたりされているが、それ以外のごちゃごちゃしたまちの中に通っている曲がりくねった道が歩いていると非常に楽しい。そういうところまで含めて、日が当たるとよいと思っている。

もう1つは、きめ細かさにかかわるが、このまちの歴史的な背景の特色を生かしていくという観点に立つと、細かいものがたくさんある。例えば石碑とか、愛宕道標とか、お地藏さんとか、いろんなものが点在している。そういうきめ細かさは歩いていないと気がつかないよさである。そういったところを1つ1つ丁寧に拾っていくことが大事ではないか。並みの都市の景観計画にしたいくない。そういうところまで行き届いたようなまとめになっているとありがたい。

○会長

景観調査隊に参加してわかったのだが、ハイキングコースはとてもよい。きちんと整備されていて、歩いていただけるようになっている。西国街道やまちなかにある都市計画がされなかったゆえに残った細街路も歩くと楽しい。周辺の庭も見事だし、季節の花も咲くし、石碑もある。まちなかトリムロード、このコースをもう1つ作ってもいいかもしれない。都市計画課がやるのか？ 通学路でも通勤路でもあるわけである。そこの延長に山の手のトリムコースがあるという。旧集落、旧街道の山沿いの感じとか。古墳もあって、古代から近世までの歴史をたどれるような立派なロードになっている。

○委員

向日市のまち歩きマップはあるのか。

○事務局

いくつかコースがある。

○委員

それはどなたが作っておられるのか。

○事務局

観光協会である。

○委員

吹田市に住民の人が作っている「歩く吹田」という冊子がある。毎年改訂している。1冊1000円で売られている。1000円出しても値打ちがある確実な情報である。

市でも、まち歩きされている方々に差し上げて、マップの管理を一緒にやってもいいかもしれない。行政で毎年改訂はできないだろう。

○会長

今後の進め方についての説明はあるのか。

○事務局

第2号のかわら版の発行を考えている。また「向日景観まちづくりフォーラム」に向けてのご意見をいただきたい。

○会長

景観調査隊は7月に実施し、9月にも実施する予定である。まちづくり審議会で景観調査隊の報告をいただけるわけである。さらにフォーラムを実施して、そこでも意見をいただく。我々は景観計画の資料として、自然、歴史から来る景観特性を把握していて、今日ごらんいただいているのは問題点・課題で、そこから将来像、基本方向をどう決めようかという段階に来ているわけである。それと地域からの意見を踏まえて、次回のまちづくり審議会では景観計画が議題になると思う。

○委員

かわら版に「9月15日に実施予定です」とあるが、どこをまち歩きをすとか、どこに連絡くださいとか、もう少し情報があればよい。意見を言いたい人もいると思うので、募集を兼ねた形にされるとよい。終わったことは小さくてもよい。

○事務局

場所や景観調査隊という活動をしているということと、景観調査隊を開催しますという点を記載します。

○会長

この間の景観調査隊は何人来たのか。

○事務局

10名である。

○会長

その方たちは基本的に応援してくれるわけである。さらに2回目か3回目の方もいる。

○委員.

今から景観調査隊を募集して9月15日にはできないのではないか。

○会長

前は、女性が少なかった。

○事務局

今のご意見を踏まえ、かわら版を修正する。

○会長

歴史資源の状況で追加資料があるのでは？

○事務局

前回のまちづくり審議会で資料の要望があった。資料館のボランティアガイドで調べているものを活用させていただいて、こういったものが向日市内にも1つの資源としてあるということで配布資料とさせていただいた。

○会長

資料館でお調べになっているものが多い。

一通り、景観調査隊、向日景観まちづくりフォーラム、かわら版は、まちづくり審議会としては前に進めていただきたい。

○委員

まちづくり調査の中で、例えば向日市の森本町、下森本とか、向日市寺戸町の芝山とか、旧小林住宅跡は、住宅地だが、非常に道路幅も狭くて、細かい家が密集している。今後、人口減少に伴って、伏見区などの3階建てのところはゴーストタウン化になっているというのに近い、古い住宅の細かいところがあり、正直、違反建築も多いように見受けられる。木造住宅が密集しているので、火事になると相当数類焼するだろう。そういったところもまち歩きの時に見ていただき、検証していただきたい。1、2年ぐらい前、向日市の森本のほうで5、6軒燃えた。古い木造住宅が密集していて、1軒で済まなかった。恐らく火事になると相当数燃える場所だと思う。

○会長

どの辺か。

○事務局

東向日の南東ぐらいか。

○委員

数百軒、集まっているところがある。

○事務局

はり湖の西の方と、東の方と、南東。森本の方が古い。先に開発された。

○会長

駅前の繁華街とか。

○事務局

そうである。

○会長

今度、向日町から東向日に行くわけだから、通るのか。

○事務局

ちょっと外れるかもしれない。

○委員

道路にはみ出して建っているような家もある。そういうのは指導的なものも厳しくしたほうがいいのではないか。

○事務局

建築協定などの動きは特にないが、確かに国が指定していた密集市街地の候補地として2カ所上がっている。高齢の方が住んでおられるので、そういうところに対して、耐震化というような話はあるが、どうもまとまりが出てこないのが実情である。

○会長

違法建築は？

○事務局

違法建築もないことはない。

○委員

多分、建ぺい率はかなりの数でオーバーしていると思う。宅地の狭小地なので、どうしようもない。20坪ぐらいか？

○委員

12～13坪の中でごちゃごちゃと建っている。

○事務局

古いので、もともと建ぺい率を決めたときに、違反していたら既存不適格になっていたかもしれない。

○委員

あそこは非常に厳しい。建て替えすらも厳しい。

○会長

何年ごろにできたのか。

○委員

昭和40年の前半である。

○委員

開発という制度がかかる前の土地である。

○会長

景観計画の8ページに昭和39年の地図があるが。

○事務局

この時期にはまだ載っていない。このすぐ後。昭和40年ぐらい。

○委員

仕方がない時代のものだが、取り残されているような場所である。

○会長

ああいうまちをまた作っていかないようにするというのも大事な話である。うっかり売りやすい、安い物件で住宅地を作ると、ああいうのは目に見えて出てくるのではないか。

予定した時間を過ぎた。以上をもって本日の議題は終了する。

○事務局

以上で本日の審議会を閉会する。

以上