

令和6年度第1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7月12日(金)

午前10時10分～午前11時10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 14名

1号委員 青 木 嵩

〃 清 水 庄 吾

〃 大 庭 哲 治

〃 北 澤 孝 之

〃 木 村 優 介

藤 本 英 子

2号委員 米 重 健 男

〃 松 本 みゆき

〃 天 野 俊 宏

〃 近 藤 宏 和

〃 林 リ エ

3号委員 壺 井 康 之

4号委員 西 川 克 巳

〃 六人部 美恵子

[傍聴者] 1名

3 議事

(1) 会長の選出について

(2) 京都都市計画用途地域等の変更について（報告）

4 閉会

令和 6 年度 第 1 回 向日市都市計画審議会

日時：令和 6 年 7 月 1 2 日

開会 午前 1 0 時 1 0 分

1 市長挨拶

2 新任委員挨拶

- ・ 木村優介委員
- ・ 清水庄吾委員
- ・ 壺井康之委員

3 議事（１）会長の選出について

○事務局 議事の一つ目、会長の選出に移ります。

なお、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めさせていただきます。

会長の選出につきましては、本日お配りしております資料 1－4「都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令の第 4 条」、また、資料 1－2「向日市都市計画審議会条例の第 5 条第 1 項」で、会長は学識経験者の 1 号委員の中から委員の互選により定めることとなっております。

それでは、会長について御意見ございますでしょうか。

○委員 各地で審議会の委員を御経験されていて前会長でもございます大庭先生になっただけたらと思います。御推薦いたします。よろしくお願いいたします。

（「異議なし」の声あり）

○事務局 異議なしの声が上がりましたが、委員の皆様、いかがでしょうか。

御意見がないようでしたら、皆様の拍手をもって互選という形を取らせていただきます。

(拍手)

○事務局 ありがとうございます。

大庭委員が会長に選出されましたので、大庭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

大庭会長、今後２年間よろしくお願いいたします。

それでは大庭会長、一言お願いいたします。

○会長

ただいま会長に推薦いただきました大庭と申します。改めまして、どうぞよろしくお願い申し上げます。

向日市は、皆様も御承知のとおり、今、京都府下をはじめ関西の中でも注目を集めている市と言っても過言ではないと思っております。人口減少ではなく増加の基調にございますし、また、京都桂川をはじめ、注目を集めている魅力的なエリアを抱えている市でございます。

市域は狭いということはあるのですが、一方で、非常に生活利便性の高い自治体ということでも注目を集めているとも認識しております。そのような中で、都市計画は向日市を形づくる非常に重要な役割を担っていると思っております。

先ほど、市長の御挨拶にもありましたけれども、新しい住民の方々が転入されてくる中でどのように今後１０年、あるいは将来の向日市の在り方を検討していくにあたり、ここで審議される都市計画はとても重要になってきますので、ぜひ皆様方から忌憚のない御意見を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

ありがとうございました。

○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ります。

向日市都市計画審議会条例第5条第3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します。

○会長 職務代理者の指名でございますけれども、都市計画に対する知識あるいは御経験が非常に豊富な藤本委員にお願いしたいと思っております。指名させていただければと思います。よろしく願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

藤本委員には、今後2年間、職務代理を務めていただきます。

よろしく願いいたします。

4 議事（2）京都都市計画用途地域等の変更について（報告）

○事務局 「寺戸町永田等地域の用途地域などの見直し」につきまして、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。

本日の説明の流れでございますが、①から④に当たります「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毎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となっております。

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、左側の表となります。

まず、用途地域についてでございますが、用途地域とは、都市計画による土地利用計画のうち最も基礎的なものでありまして、その地域にどのような建物が建てられる

か建てられないかのルールを定めるものとなっております。

当該地域の用途地域は第一種低層住居専用地域を指定しており、建ぺい率60%、容積率100%、絶対高さ10メートルが指定されております。容積率等については、後ほど詳細を説明させていただきます。

左画面の航空写真を御覧ください。今回の見直し対象地区を赤枠で示しております。

戸建て住宅中心の地区となっており、北部には第4向陽小学校、東側を阪急京都線が走っており、西側は府道西京高槻線、通称、物集女街道に接しております。また、地区中央を東西方向に永田通が横断しております。

次に、右の人口推移のグラフの上の表を御覧ください。黒線が全国、緑色が京都府を示しており、御存じのとおり人口減少社会を迎えております。

次に、下のグラフを御覧ください。オレンジ色が向日市、青色が本地区でございます。

向日市は、桂川・洛西口新市街地の整備により人口は増加傾向であり、令和4年度以降は横ばいの状況となっております。近接します永田等地域についても横ばいの状況となっております。

続きまして、地区内の建物利用状況について詳しく見ていきたいと思っております。

図の左上に凡例を表示しておりますが、白抜きが住宅、黄色が併用住宅、オレンジが共同住宅、赤色が店舗、緑が診療所等となっております。

当該地区の特徴といたしまして、白色で示しております主に2階建ての戸建て住宅が中心に立地している区域となります。特に永田通の北側は、南側と比較すると多くの住宅が連坦している状況となっております。また、永田通沿いの一部では、オレンジ色で示しております飲食店や電器屋等といった店舗が住宅に併設されております。ほかにも、診療所等が3件ございますが、コンビニ等の小売店舗はないものとなっております。

続きまして、建物階数の状況について御説明させていただきます。

右の図は、建築物の階数に応じて色分けがされております。図の左上に凡例を表示しておりますが、白色は3階以下、ピンクが4階・5階、赤が6階・7階、茶色が8階以上になっております。

当該地域の特徴といたしまして、2階建の戸建て住宅を中心に、一部3階建てが立地している状況となっております。共同住宅も立地しておりますが、区域内には4階以上の建物はございません。一般的に住宅の階高は3メートルでございますので、10メートル以下の街並みとなっております。また、赤枠の外にあります区域周辺に目を移しましても、大部分が3階以下の状況であり、一部4階以上の建物が立地しております。

続きまして、現在の当地域の街並みでございます。

左側の写真から、住宅や共同住宅の様子、右上の写真は永田通、下の写真は第一種低層住居専用地域と第一種住居地域の境となります。

写真からも分かるとおり、10メートルを超える建物はなく、独立型店舗などはございません。下の写真を見ていただくと、道路の点線から左側が第一種低層住居専用地域、右が第一種住居地域となります。用途地域は異なりますが、前提として住居の環境を守る地域となりますので、極端に街並みが変わるといったことはございません。

では、次の「都市計画の変更に係る指針」につい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」に沿って行っていく必要がございます。二つの指針が示されておりますので、一つ目の「社会経済状況の変化」、二つ目の「都市計画マスタープラン」での位置づけを、順に当該地域に照らし合わせて御説明させていただきます。

では、当該地域周辺での「社会経済状況の変化」を御説明させていただきます。

スライドに表示している図面は、昭和48年の都市計画総括図でございます。

都市計画法が改正され、8種類の用途地域が導入されたことから、京都府におかれまして、赤枠で表示しております当該地域を、第一種低層住居専用地域に指定された

ところでございます。

指定時の社会経済状況といたしましては、まず、人口が約３万７，０００人でございまして、令和３年には約５万７，０００人と、この間に約１．５倍増加しております。

都市計画的には、今後、新市街地が形成されていきます地区の北側は市街化調整区域であり、桂川・洛西口駅の両駅もなく、市街化区域と市街化調整区域の境界であり、北部の人口密度も低く、低層住宅が広がっていたことから指定されたものでございます。

それでは、指定後の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させていただきます。

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あわせまして、国の緊急都市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、土地区画整理事業、平成２６年、阪急洛西口駅東地区土地区画整理事業、両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・文教機能など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、阪急洛西口駅の西において、現在、区画整理事業を進めており、この２０年で大きく社会情勢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人の人口増加を迎えております。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、本地域周辺におけます用途地域の見直しについて御説明させていただきます。

平成２２年では、麒麟ビール工場跡地におきまして、工業地域から商業系用途地域への変更を行いました。現在、イオンモール京都桂川などが建設されております。

平成２４年見直しでは、阪急洛西口駅東地区におきまして、もともとの調整区域から第一種低層住居専用地域を挟みまして、商業系及び住居系への変更を行いました。

平成２７年の見直しでは、２地区の工業地域につきまして工場が撤退したため、住環境の保全に向けて住居系用途地域への変更を行いました。

これまでも社会経済状況の変化に対応し、現行の都市計画に膠着することなく変更してきたところでございます。

ここで、改めて運用指針の二つ目だけを、もう一度表示しております。

都市計画マスタープランの重要性が示されております。

では、本市の「都市計画マスタープラン」を御説明させていただきます。

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、本地域は、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住宅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住宅地区に変更しております。この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。

なお、この都市計画マスタープランの変更につきましては、まちづくり審議会での御審議、住民説明会、パブリックコメント等の手続きを経て、本都市計画審議会でも御報告させていただき策定したものでございます。

それでは、次に、「都市計画原案」を説明させていただきます。

まず、本都市計画の見直しに至った要因について御説明をいたします。

一つ目は、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、イオンモール桂川をはじめといたします区画整理事業、これらによりにぎわいのあるまちが誕生しております。

二つ目に、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月に公表をしております。

以上の２点から、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。

本地域は平野部分であり、周辺地域と同様の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す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メートルとなっております。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させていただきます。

昨年７月５日に都市計画審議会で原案報告をいたしました。

その後、まちづくり条例による案の作成手続きといたしまして、原案の縦覧を７月１１日から２５日までの期間で実施し、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。

これらを踏まえ都市計画案を作成し、本日の都市計画審議会にて案の報告を行った後、次は、都市計画法によります都市計画案の公告・縦覧を予定しております。

この都市計画案につきましても、御意見のある方は、縦覧期間中に向日市に意見書の提出を行うことができます。

都市計画案の縦覧を経た後、都市計画審議会に付議し御承認をいただいた場合、都市計画決定される運びとなります。

それでは、次に、原案に対する意見の要旨と市の見解につきまして御説明させていただきます。

時間の都合上、主なものを抜粋して御説明させていただきます。

スライドの内容は、資料２－５から２－７の意見要旨及び市の見解を抜粋したものでございます。

それでは、主な御意見について御説明させていただきます。

初めに、本都市計画変更に関する変更理由に関する御意見として、「用途地域を変更する必要はない」、「今回の都市計画変更をすることでメリットはあるのか」といった御意見がございました。

これらの御意見への市の見解としては、「イオンモール京都桂川や大型マンションの建設とともに周辺地域の人口が増加した状況を鑑み、用途地域等を変更するものでございます。また、建築用途が増えることや容積率を緩和することによって住宅の建て替えが促進され、耐震や防火など防災面での安全性が向上します。」としております。

次に、同じく変更理由に関する御意見として、「現行の都市計画のままでは合理的な土地利用を図ることができない」といった御意見がございました。

この御意見への市の見解として、「本都市計画変更によって土地利用の選択肢が増加し、住宅地として環境の充実を図ることができると考えております。」としております。

次に、店舗に関する御意見として、「店舗が地域内になくても困らない」、「高齢者の利便性向上になるとは限らない」といった御意見がございました。

これらの御意見への市の見解といたしまして、「今後の少子高齢化を見据え、店舗が立地することは市民の皆様の利便性の向上につながるものと考えております。」としております。

次に、道路整備に関する御意見として、「道路の幅員がそのままということになると何かあったときに対応できない」、「道路を広げることを最優先」といった御意見がございました。

これらの御意見への市の見解としては、「生活道路への通過交通を抑制するため、現在、物集女街道等の幹線道路の拡幅を進めているところでございます。本地域内につきましては個人の方が所有している私道が多く、その場合、市が直接道路を整備することはできず、また、道路拡幅には沿道地権者の方の協力が必要となります。」としております。

次に、高さ規制に関する御意見として、「高さ２０メートルまでの高い建物ができるのが不安」、「容積率２００％で大きな家を建ててほしくない」といった御意見がございました。

これらの御意見への市の見解として、「現在、マンションのような高い建物が建設できるようなまとまった土地はない状況です。また、住環境保全のため向日市まちづくり条例を定め、建物の建設に際して１０％の緑地や駐車場の設置などを義務づけております。」としております。

次に、日照に関する御意見として、「日照権の問題や自宅の庭をマンションの上から見られたりする」、「周辺の家の日当たりが悪くなる」といった御意見がございました。

これらの御意見への市の見解として、「建物を建設する際、建築基準法上では一定時間以上の日影が生じないよう建物の高さを規制する日影規制があり、建築確認申請

の際には必ず建築主事により日照が確保されているか審査されております。」としております。

以上で、説明のほうを終わらせていただきます。

御審議いただきますようお願いいたします。

○会長 事務局から御説明いただきました内容について御意見、御質問ございましたら、挙手をお願いできればと思います。

○委員 丁寧な御説明ありがとうございました。

私も寺戸町に住まいを構えておりますけれども、先ほど説明にもあったように、洛西口とか桂川の開発が進んでいく中で、この永田地域においては古くからの狭小な住宅が立ち並んでおりますので、安全性の面からも、容積率の緩和による建て替えの促進が図られるということは、地域の安全性が高まることにつながるものかと思っております。

1点お伺いしたいのは、永田等地域において、現行の規制での建て替えとなった場合、現行より狭小な住宅となってしまうこともあると思うのですが、そういった割合は、どの程度ありますでしょうか。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 この永田等地域のうち、建築基準法施行以前の容積率100%というルールがないときに、100%を超えて建設された住宅につきましては、現行の規制の中では、同じ規模で建て替えることはできません。

令和元年度の都市計画基礎調査を基にしたデータによりますと、約25%に上ります。さらに、昭和56年以前の旧耐震基準で建てられました住居につきましては、約50%を占めるなど、決して地震や災害に対して強い状況とは言えません。そのため、今回の都市計画変更によって容積率が緩和され、建て替えを選択肢として組み込むことが可能となれば、委員御意見のとおり、防災面での安全性の向上につながると考えております。

阪急洛西口駅や東向日駅と近接している特徴を生かして、安全で快適な生活が送れるようなまちづくりを進めていきたいと考えております。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 今回、容積率を100%から200%に緩和されるということで。今回の都市計画が変更されるということになれば、おっしゃるように建て替えが進んで災害に強いまちづくりということが地域としても実現するかと思うのですけども。

さらに災害に強いまちづくりとすれば、例えば、準防火地域を指定するなども考えてもいいのかなと思いますけれども、その辺りはいかがでしょうか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 市内において、準防火地域を指定している地域がありますが、指定するに当たって大きく二つの基準がございます。

まず一つ目が、都市の中心部で商業施設が立ち並び、人通りや交通量が多い市街地の一定範囲です。

二つ目が、路線防火と言いまして、延焼を防火するため、災害のときに緊急車両が通る幹線道路沿いに指定されております。

本市においては、準防火地域を指定している地域につきましては、洛西口駅東のマンションエリアや、幹線道路沿いの久世北茶屋線や外環状線、向日町停車場線等がございます。

本地域の場合、商業施設でもなく、幹線道路沿いでもないことから、準防火地域には指定しておりませんが、建築基準法に定めております地域として、建築物の屋根を不燃材にする等の措置を取っております。

○会長 ほか、いかがでしょうか。

○委員 説明会での意見、質問を見させていただいてるんですけども。まるで賛成意見というものがなくてですね、地域の方、このルール変更について全く望んでおられないように感じるんですけども。地域のそういう同意などを一切なしに変更され

るということですか。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今回の変更は、都市計画運用指針に沿った変更案になっております。また、都市計画決定については、市が独断で決定するわけではなく、学識の先生や市議会議員などで構成されております都市計画審議会や、住民説明会、公聴会などを開催し、幅広い意見を鑑みて決定するものでございます。

今後、本都市計画変更に対して御意見がある場合につきましては、意見書を提出することができ、市の見解を次の都市計画審議会でお示しさせていただきます。

最終的には、都市計画審議会において採決をして都市計画決定します。

そのため、今後御意見がある場合、意見書を提出していただければと考えているところでございます。

また、当該地域にお住まいの方から、現在の用途地域等を変更してほしいといった賛成の声もいただいているところでございます。

○事務局 本都市計画変更について、市の都市計画マスタープランに基づいたものであり、策定するに当たり、パブリックコメントを実施した上で決定しておりますことを補足として付け加えさせていただきます。

○会長 お願いいたします。

○委員

意見書にしても質問にしましても、反対の意見しかないですね。反対というのは、肯定的な意見が一つもないというところがあります。

懸念されてることで、今の永田通ですと、非常に狭い道路で、離合もできないような形のところが何か所もありますけれども。当然、容積率を上げて家を大きくできるということになれば、マンションなんかもつくれることになりますね。人口が増えるということになるんでしょうけど、当然、交通量の増加も予想されますけれども、そういう道路整備については、どういう御予定されてるんですか。

○会長　いかがでしょうか。

○事務局　狭隘な生活道路につきましては、何らかの対策が必要ということは市でも考えております。

ただ、道路整備には優先順位がございまして、大きな幹線道路整備を進めていき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いる私道が数多くあります。私道につきましては個人の財産となりますので、市が強制的に道路を広げることは難しい状況になっております。

○会長　お願いいたします。

○委員　つまり、道路の計画も整備の予定もないまま、容積率だけ変更しようという形になるのかなと思いますけれども。

地域の方から特に容積率変更で見直しの要望が出ているわけでもなく、開発の具体的なプランがあるわけでもない中で、都市基盤である道路を置いたままで高い建物を建てられるようにする。人口が増えても大丈夫なようにするのは、ちょっと本末転倒じゃないのかなと感じます。

私道の問題にしましても、結局、法律の改正が必要な部分もありますけど。今、市のほうでも改修の補助というのを８割ほど出してますよね。そうなりますと、政策的に担保がいろいろできると思うんですね。

先にやっぱり交通路の整備をしてからでないと、後々こういうことを整備しようと思っても、そこにマンションが建ってたり、あるいは、大きい戸建て住宅がさらに増えて建ってたりすると、もう手がつけられないことになりますよね。

今、向日市の現状は、そういうところがたくさんあるわけですがけれども。

本来、こういう計画を変更される場合は、そういった下準備をしてから変更されるべきではないかなと思いますけれども。

この計画なんですけれども、何か急ぐ理由でもございますでしょうか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 まず、道路についてお答えをさせていただきます。

当該地域につきましては、永田通から北側は幅員6メートルの道路として既に整備されております。南側につきましては、私道が大半を占めており、4メートルから5メートル程度の幅員がございます。

今回、第一種住居地域に変更しようとしていますが、このような道路は、向日市内一円のほとんどの第一種住居地域について、同様の道路となっており、ここだけが狭いというわけではございません。

ただ、永田通を通過する車が多いことから、我々としては、幹線道路の整備、それと、歩行者を守るために通学路等の整備を推進しているところでございます。

また、永田通が特段事故が多いとか離合ができないとか、そういった情報や問い合わせは、今現在、伺っていません。

○会長 お願いいたします。

○委員 苦情が来てなくても、離合ができないというのは事実ですね。

ここの道路整備がいつになるのか分かりませんが、それを待ってから用途地域の変更をされたらよろしいのじゃないのかと思いますけれども。

今すぐ変えなければならない理由があるのでしょうか。

○会長 はい、事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今すぐ道路拡幅ができれば最もよいかと思います。

ただ、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御協力が必要となってきます。そうなりますと、10年単位の長期の計画になってくるかと思えます。

我々としては、この地域の防災面を上げるために、まずは都市計画でできることについて、今回の都市計画変更を考えております。

すぐに急いで何かあるかということで、今回変更しているわけではなく、先ほど説明しましたとおり、周辺地域における社会経済状況の変化を踏まえて同じような土地利用ができるように、さらに防災面を上げるということで、今回の都市計画変更に至っております。

○会長 はい。手短にお願いできればと思います。

○委員 防災面の向上ということですが、ここの地域、一番真ん中に永田通が入ってしまっていてね。西側、東側の幹線道路をつないでる状態になりますけれども。まず、その整備をされてから、考えられることじゃないのかなと思います。

住宅の変更をしますとね、当然、民間の不動産事業者のほうは開発を始めますよね。道路の整備が10年かかるとおっしゃられましたが、その10年の間に、大分、街並みも変化してしまうことになります。そうってからでは、ますます困難になると思いますけれども、いかがでしょうか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 道路の整備については、優先順位をつけなければならないと思います。また、少子高齢化が進んでいきますと、やはり徒歩圏内に日用品を扱う店舗が立地するなどの利便性の向上を図ることが重要だと考えており、今回の変更をすることでそういった土壌をつくっていくことも大きな話かと考えております。

○会長 はい、お願いいたします。

○委員 丁寧な説明をありがとうございます。

審議会の変更案の説明を聞いて、私は、その変更理由や変更後の規制内容については理解した立場でございます。

それに伴って、1点だけ質問なんですけど。

これに伴って永田等地域がどのようなまちになっていくのか、もう一度、そのお考えを教えていただきたいと思います。と考えております。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 本市では、人口減少や、さらなる高齢化が見込まれる中で、持続可能なまちづくりを進めていくために、必要に応じて都市計画変更を今までからも行ってきたところでございます。

今回、永田等地域につきましては、本市の第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、利便性であったり、安全性・快適性を兼ね備えた住宅地として、環境の充実を図る地区としての方針を定めております。

その中で、用途地域等の変更によって建て替えが促進され、耐震や防災面での安全性が向上されると考えております。

また、独立型の店舗の立地が可能になることで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 ほか、いかがでしょうか。

○委員

委員がおっしゃる道路に関しては、すごい大事な視点かなと思って聞いております。

一方で、恐らく、市が気にされてるのは、既存不適格の建築物であったり、耐震基準及び容積率というところだと思いますが、永田等地域の高齢化率はどれぐらいなんですか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 40歳以上の人口が、今現在は約6割占めております。今後、10年後、20年後には、60歳以上の方が6割を超えるという統計が出ております。

○委員 ありがとうございます。60代以上の方が一定数はいらっしゃるということですね。恐らく、今後、もう1点の問題としては、空き家化していくことなのかなと。空き家化が進むと、既存不適格の場合は入れなくなってしまう、建て替えができなくなり、そもそも荒廃が進む。

それは多分、道路整備以前の問題で、建物が壊れたり、耐震・耐火性能が足りなくて延焼が起きてしまう点で、かなり危惧されてるのかなと思って聞いてました。

そういった面で考えるのであれば、委員がおっしゃるように道路計画があって、そこから都市計画を変えるほうがいいのかなどと思うんですけども、道路の計画すら、10年、20年の見込みがまずできないというのであれば、まずは、少なくとも建物を変えていくという点では賛成かなと思っております。

一方で、私道が多いのは、北側でなく南側ですよ。そちらのほうが狭小で、幅員が足りない2項道路が多いかなと思いますので、その整備促進というのは、半面、進めていく必要があると思います。

ここが中密度になって、仮にマンションになっていく場合は、恐らく子育て世帯が入ってこられると思うので、北側にある小学校までの通学路に対しては、地区計画とまでは言わないですけども、例えば、時間帯によつての通過交通規制であったり、道路交通法の観点から、もう少しアプローチする必要があると思いました。

どうしても都市計画審議会で分けて話されてしまってるかと思うんですけども、具体的な話は、一方で進めるべきだと感じております。

○会長 事務局から何かコメントありますか。

○事務局 まず、空き家や空き店舗について、第一種住居地域に変更になりますと、兼用住宅だけではなくて独立型の店舗の立地が可能となります。また、建て替えが推進されることで、便利で快適な街並みになることが予想され、空き家や空き店舗が減少する可能性があると思っております。

次に、私道の整備について、個人の財産に勝手に触れられないということもございまして、積極的に整備するのは難しいと思っております。ただ、市として何もしないというわけではなくて、補助率85%の補助制度を設けておりますので、そちらのほうを活用していただきたいと考えております。

次に、人口の増加について、

本地域には既に戸建て住宅が張りついており、新たに建設する敷地がない状況であるため、本都市計画変更において人口が大幅に増えることはないと考えております。

○会長 ほか、いかがでしょう。

○委員 今回の用途地域の変更の件ですけれども。

いただいている地図を見させてもらってても、今回の変更地域については、周囲の三方と同様の容積率・建ぺい率になるということですよ。

本地域だけが、容積率100%の建ぺい率60%となっている。見た感じ、少しいびつに感じます。もっと早く用途地域の変更をしておけばよかったんじゃないのかなと思うぐらいです。やられるのが遅いと思ってますので、この用途地域の変更というのは早く進めていただいたらいいのかなと。私は賛成してますので、やっていただきたいと思います。

○会長 たくさんの御質疑、御質問を本当にありがとうございました。

皆様の御意見をお伺いして、この変更にあたる対象地域において、やはり強靱化が必要であって、防災性への合意を図っていくということに関しては、恐らく異論はないと思っております。

それから、何かしらの対応をしないと、やはり問題があるのではという御認識も、皆さん共通していると認識しております。

そういった中で、今回の都市計画変更なんですが、委員がおっしゃられたように交通問題は重要ですし、この点はですね、今後も引き続き考慮していく必要があると認識しております。

一方で、卵が先か鶏が先かではないんですけれども、できることから改善を図っていくというところも、アプローチとしては大事になってきます。その点で、今回の都市計画変更、用途地域を変更し、さらに高度地区ということも重ねて指定をすることになっておりますので、周辺との調和を図りながら、より防災性を高めていこうと、そういう意図がしっかり明示できていると思っております。

この辺りは、もう一度議論の場がございますので、その辺の観点からですね、さらなる御意見、御質問をいただければと思っているところでございます。

それから、もう1点、ちょっと私見なんですけれども。

今回、事務局の御説明にもありました、原案に対する意見ですね、反対意見が多かったということです。確かに結果はそうなんです。御意見いただければ、反対の意見に広く集中するという傾向もございます。やはり、その地域で反対か賛成か大きく分かれる場合は、両方から意見を頂く場合があるんですが、賛成がそもそも多いという状況の場合には、当然、反対意見のみが上がってきます。一方で、反対意見が多い状況の場合にも、反対意見が立ち上がるという形で、なかなか賛成の意見を集めづらいというところがございます。そのようなことも認識しながら事務局のほうにおかれましても、様々な声を拾うということを実践されているかとは思いますが、今後も引き続きお願いできればと思っております。特にその地域の方々の御意見は非常に重要だと思いますので、お願いできればと思います。

それでは、この案件につきましては、後1回議論の場がございますので、どうぞよろしく願いいたしたいと思っております。

本日の案件につきましては、以上になります。

皆様の御協力により、無事に議事を終えることができましたことをお礼申し上げます。

閉会 午前11時10分