

寺戸町永田等地域における用途地域等の見直しに係る 都市計画原案説明会の質問・意見要旨及び市の対応

1 説明会開催の日時及び場所

第1回：令和5年7月14日（金） 午後6時30分～7時30分
永守重信市民会館 第2会議室

第2回：令和5年7月15日（土） 午前10時～11時
永守重信市民会館 第2会議室

2 参加者数

34名

3 質問・意見数

30件

寺戸町永田等地域における用途地域等の見直しに係る都市計画原案説明会の質問・意見要旨及び市の対応

	種別	質問・意見の要旨	市の対応
1	都市計画 ：変更理由 同意見数 3	本地域は住宅地であるため、活力は必要ない。また、周辺の規制とあわせるために用途地域を変更する必要はない。	イオンモール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。
	都市計画 ：変更理由 同意見数 2	今回の都市計画変更で、低層住宅地の静かな住環境が守られない可能性がある。パン屋やスーパーが建設できるようになること以外に、メリットはあるのか。	
2	都市計画 ：店舗 同意見数 3	本地域はコンビニや鉄道駅が近くにあるため、店舗が地域内に無くても困らない。	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繋がるものと考えています。
	都市計画 ：店舗 同意見数 1	周辺に店舗が増えても、高齢者の利便性向上になるとは限らない。	

	種別	質問・意見の要旨	市の対応
3	都市計画 ：道路整備 同意見数 4	南海トラフ巨大地震が 30 年以内に起こると言われる中で、4 階から 6 階建ての建物が増え、人も増えた場合、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。	生活道路への通過交通を抑制するため、現在、物集女街道などの幹線道路の拡幅を進めているところです。 本地域内については、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。
	都市計画 ：道路整備 同意見数 2	本地域内は道路が狭く、緊急車両が通行できない道もあり、災害に対して弱い環境となっている。先に人口が増えるような都市計画にするのではなく、道路を広げることを最優先で取り組まれ、安全性が高まってから、高さ制限等の基準を緩和する議論をしていくべき。	
4	都市計画 ：高さ規制 同意見数 4	第 1 種住居地域に変わること、高さ 20m までの高い建物ができるのではないかと不安に感じている。	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付けています。
		周辺に容積率 200%で大きな家を建ててほしくない。	
5	都市計画 ：日照 同意見数 2	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等、地域として享受できるメリットが考えられない。	建物を建設する際、建築基準法では一定時間以上の日影が生じないように、建物の高さを制限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います。
		住宅を建て替える場合、本地域には広い敷地は少なく狭い敷地が多い。結果、新しく 3 階建てが建ってしまい、周辺の家の日当たりが悪くなる可能性があると思う。	

	種別	質問・意見の要旨	市の対応
6	都市計画 ：変更後の影響 同意見数 1	細い道路沿いにコンビニが立地すると、自動車で混雑するのではないか。	コンビニが出店される際には、民間事業者によりマーケティング調査が行われ、利益が生じると判断された場合、交通事情等を考慮して出店されるものと存じております。市内にもいくつかコンビニがありますが、広い街区で、奥に店舗、手前に十分な駐車場が確保できる場所に出店されています。
7	都市計画 ：変更後の影響 同意見数 1	都市計画の変更後で、固定資産税に影響はあるのか。	固定資産税は、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るため、都市計画の変更が直接の原因で変わることはありません。
8	都市計画 ：まちづくり 同意見数 1	西向日駅前の第 1 種低層住居専用地域は、なぜ都市計画を変更しないのか。西向日駅前のまちづくりのコンセプトがゆとりのある低層住宅地をつくるということなら、本地域も同じまちづくりの方向で進めてはどうか。	西向日駅周辺は、都市計画マスタープランにおいて、低層の戸建て住居を主とする低密度住宅地区に位置づけられていることから、変更する予定はありません。 また、都市計画マスタープランは、10 年単位で都市の将来像を計画していくもので、本市におきましてパブリックコメントや説明会等を経て、都市計画審議会で審議していただいたうえで令和元年度に、現在の第 3 次都市計画マスタープランとして改訂したものです。
9	都市計画 ：手続き 同意見数 1	都市計画が変更されるのは、いつ頃か。	今後、変更原案の公告・縦覧や公聴会の開催、都市計画審議会での変更案の審議等を予定していますが、時期については未定です。

	種別	質問・意見の要旨	市の対応
10	都市計画 ：手続き 同意見数 1	本地域の都市計画変更の審議が当事者でない人間だけで行われるのはどうなのか。都市計画審議会委員の名前を教えてください。	市において、変更案を作成した後、学識経験者や市議会議員、市民代表の方等で構成される都市計画審議会にて、審議しています。 都市計画審議会の委員については、広い視点から市のまちづくりに対して、意見を述べていただいております、市ホームページにおいて、公表しています。
11	都市計画 ：開発 同意見数 1	都市計画変更後、マンションやドラッグストア等が建築できるが、大手不動産会社が係わるような開発が行われる予定があるのか。	本都市計画変更は、具体的な開発を目的としたものではありません。
	都市計画 ：開発 同意見数 1	永田通の北側は古くて狭い住宅が多いが、本地域にマンション等が建つ想定があるのか。	
12	都市計画 ：開発 同意見数 1	何かしらの建物を建てる場合は、地権者の考えに任せるといふことか。	地権者の方の判断になります。
13	都市計画 ：その他 同意見数 1	洛西口駅周辺の人口増加によって、本地域の子どもが第4向陽小学校に通うことができないという話がある。	児童の増加等については、教育委員会と情報を共有しながら、連携していきたいと考えています。

寺戸町永田等地域における用途地域等の見直しに係る 都市計画原案に対する意見書の要旨及び市の見解

- 1 対象となる都市計画の種類及び名称
 - ・ 京都都市計画用途地域の変更
 - ・ 京都都市計画高度地区の変更
- 2 都市計画原案の公告縦覧期間
 - (1) 公告日
令和5年7月11日(火)
 - (2) 縦覧期間
令和5年7月11日(火) から令和5年7月25日(火)
 - (3) 意見書提出期間
令和5年7月11日(火) から令和5年7月25日(火)
- 2 縦覧者数
2名
- 3 意見書提出者
2名
- 4 意見数
8件

寺戸町永田等地域における用途地域等の見直しに係る都市計画原案に対する意見書の要旨及び市の見解

	種別	意見の要旨	市の見解
1	都市計画 ：変更理由 同意見数 1	今回の都市計画変更は、近隣地域の大型開発や都市基盤整備に伴う環境の変化、本地域が有する古く狭小な住宅が密集しているという防災上課題にも対応する等、将来を見据えた変更内容となっている。	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。
2	都市計画 ：変更理由 同意見数 1	都市基盤整備等の進捗に伴い、本地域の土地利用のポテンシャルは、飛躍的に高まると考えられるが、現行の都市計画のままでは、物集女街道が拡幅されてもロードサイドに店舗は立地できず、合理的な土地利用を図ることができない。	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います。
3	都市計画 ：変更理由 同意見数 1	住民の高齢化が進行していることから今後、相続による土地利用の活発化が考えられるが、最も制限が厳しい第1種低層住居専用地域が指定されていることから、土地利用の選択肢が限られ、最悪、空き家化が進むと考えられる。	
4	都市計画 ：変更理由 同意見数 1	本地域では商業施設や医療機関等が充実しており、利便性向上の観点から店舗の立地を誘導するといっても、日常生活の利便性は十分に確保されており、変更理由の「活気のある」地域を目指す目的が不明である。	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繋がるものと考えています。

	種別	意見の要旨	市の見解
5	都市計画 ：道路整備 同意見数 1	本地域は道幅が狭く、緊急車両の通過が難しい中で、人口密度を増やすことになれば、都市の安全性が著しく低下することが懸念され、周囲との整合性のみで用途地域の変更を行うと問題が深刻化する恐れがある。道幅を確保してから都市計画の変更を検討すべきである。	生活道路への通過交通を抑制するため、現在、物集女街道などの幹線道路の拡幅を進めているところです。 本地域内については、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。
6	都市計画 ：道路整備 同意見数 1	高齢化社会の到来に備えて、都市計画の変更よりも、介護用の福祉車両が各戸訪問できるような道路拡幅が優先されるべきである。	
7	都市計画 ：日照 同意見数 1	本市の長所として、隣接する京都市西京区とは異なり、フラットな屋根が認められており、より発電効率の高い太陽光発電設備の設置が可能となっていることから、住民の経済的なメリットや固定資産税の税收増加につながっている。 用途地域を変更することで高さの異なる住宅が乱立すれば、ソーラーパネルを既に設置している住民に経済的な損失を与えるだけでなく、今後設置を控えさせることにもつながる。	建物を建設する際、建築基準法では一定時間以上の日影が生じないように、建物の高さを制限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います。
8	都市計画 ：その他 同意見数 1	本地域に住む子供たちの中には、最も近い第4向陽小学校等に通うことができないケースがあり、長時間の通学、通学路の安全性の問題が未解決のまま、用途地域が変更され、人口密度が増加すれば、子供たちの交通事故のリスクが高まる。	児童の増加・通学路の安全等については、教育委員会と情報を共有しながら、連携していきたいと考えております。

寺戸町永田等地域における用途地域等の見直しに係る 都市計画原案公聴会の公述要旨及び市の見解

1 公聴会開催の日時及び場所

(1) 日時

令和5年8月1日(火) 午前10時から午前11時

(2) 場所

永守重信市民会館 第2会議室

2 公述人の数

2名

3 意見件数

2件

4 傍聴者数

1名

寺戸町永田等地域における用途地域等の見直しに係る都市計画原案公聴会の公述要旨及び市の見解

	種別	意見の要旨	市の見解
1	都市計画 ：変更理由 同意見数 2	JR 桂川駅・阪急洛西口駅周辺の新市街地との整合性を図る理由はない。	第3次向日市都市計画マスタープランにおける土地利用方針において、本地域は中密度住宅地区として周辺の土地利用と同様に位置づけていることから、用途地域等も周辺地域との整合性を図ります。
2	都市計画 ：変更理由 同意見数 1	第1種低層住居専用地域は良好な住環境のための地域であり、なぜあえて良好でなくすのか理解できない。	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。
	都市計画 ：変更理由 同意見数 1	以前、永田公園近くで6棟が延焼する火事があり、本地域に用途地域が指定される以前に建築された、容積率100%を超える建物は延焼したが、現行の建築基準法に沿って建築された建物は延焼を免れていることから、現行の用途地域を変更せずとも、安全性については維持できているのではないかな。	
3	都市計画 ：変更理由 同意見数 1	市は一部の地権者のために用途地域を変更するのか。	イオンモール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あり、一部の市民の方のためではありません。
4	都市計画 ：店舗 同意見数 1	本地域は、現状で十分生活の利便性に優れている。単独店舗の立地が可能になると言うが、近隣に焼肉屋や焼鳥屋等が出店すると、匂いや騒音で快適性が失われる。	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繋がるものと考えています。

5	都市計画 ：道路整備 同意見数 2	本地域は道が狭く、緊急車両が進入できないため、事件・事故が起こった際に、すぐに対応できない。道路が狭いまま、用途地域の変更を行うと、安全性が非常に低下するのではないかと危惧している。	生活道路への通過交通を抑制するため、現在、物集女街道などの幹線道路の拡幅を進めているところです。 本地域内については、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。
6	都市計画 ：道路整備 同意見数 1	今後の高齢化社会に対し、介護用の福祉車両等が通れる道幅を整備することが重要である。	
7	都市計画 ：日照 同意見数 1	用途地域が変更され、現状より高い建築物が増えると、既存の建築物へのソーラーパネル導入にブレーキがかかる。	建物を建設する際、建築基準法では一定時間以上の日影が生じないように、建物の高さを制限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います。
8	都市計画 ：防犯 同意見数 1	第 1 種住居地域に変更すると、単独店舗や賃貸住宅が増え、不特定多数の人の出入りが増加することで、地域の安全性が損なわれると考えられる。	今後も引き続き、向日町警察署などの関係機関と協力しながら、防犯対策に努めます。
9	都市計画 ：その他 同意見数 1	用途地域が変更されると人口が増加し、本地域の子どもが第 4 向陽小学校へ通学することが困難になることが予想される。 そのため、他校区への長時間通学の子どもが増加することから、通学時の子どもたちの安全の問題が危惧される。	児童の増加・通学路の安全等については、教育委員会と情報を共有しながら、連携していきたいと考えています。