

令和5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5年7月5日(水)

午前10時10分～午前11時10分

(2) 場 所 永守重信市民会館 第1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 13名

1号委員 植田 勝

〃 大庭 哲治

〃 北澤 孝之

〃 西田 一雄

〃 藤本 英子

2号委員 天野 俊宏

〃 上田 雅

〃 福田 正人

〃 丹野 直次

〃 和島 一 行

3号委員 橋田 洋介

4号委員 西川 克己

〃 六人部 美恵子

[傍聴者] 2名

3 議事

(1) 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5年度 第1回 向日市都市計画審議会

日時：令和5年7月5日

開会 午前10時10分

○事務局 予定より少し早いですが、皆様、おそろいですので、ただいまから令和5年度第1回向日市都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日は、大変お忙しい中、ご参集いただき、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朝倉です。よろしくお願ひいたします。

初めに、お断りをさせていただきます。

向日市夏のエコアクションにより、クールビズでの服装になることについて、ご了承願います。

また、今までの委員会室での設備と異なりますので、ご発言いただく際は、挙手していただき、お近くのマイクを回していただき、発言願います。

なお、本日の審議会は11時頃の終了を予定しておりますので、よろしくお願ひいたします。

続きまして、審議会委員の交代につきまして、向日市都市計画審議会条例第3条及び同運営規則第5条に規定する委員に異動がございましたので、ご紹介申し上げます。

まず、2号委員におきまして、米重議員の議員辞職により、丹野委員が新たにご就任されました。

また、3号委員におきまして、人事異動に伴い、乙訓土木事務所長の橋田委員、本日は所用により欠席されておりますが、向日町警察署副署長の巽委員が新たにご就任されました。

それでは、新たにご就任されました委員の皆様から一言ずつお願ひいたします。

丹野様、お願ひいたします。

○委員 どうも皆様、おはようございます。以前にも都市計画審議委員をさせていた

だいておりまして、この度の委員の私どもの交代によりまして、私、丹野直次が今回登場させていただきました。どうぞ、よろしくお願ひいたします。

○委員 この4月から乙訓土木事務所所長を拝命しました橋田です、よろしくお願ひします。

○事務局 ありがとうございました。委員の異動につきましては、以上でございます。

それでは、議事に入ります前に、本日の委員の出席状況をご報告いたします。

本日の審議会を所用により、青木委員、巽委員が欠席されております。

本日ご出席の委員は13名でございまして、本審議会条例第6条第1項に定める定足数を満たしております。よって、会議は成立しておりますことをご報告申し上げます。

なお、本日、3号委員の向日町警察署副署長の巽委員がご所用により欠席されますが、3号委員は関係行政機関の職員となっており、各機関からのご意見を伺うために、同規則第6条の規定により、向日町警察交通課係長の桐谷様にお越しいただいております。

同規則第6条につきましては、「会長は必要と認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を述べさせ、または説明させることができる。」となっております。

桐谷様、よろしくお願ひいたします。

それでは、この後の進行につきましては、大庭会長にお願いいたします。

○会長 おはようございます。それでは、この後の議事進行につきましては、私、大庭が議長を務めさせていただきたいと思います。どうぞ、よろしくお願ひいたします。

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おりません。したがいまして、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、よろしくお願ひいたします。

事務局、本日の傍聴者おられますでしょうか。

○事務局 傍聴希望者が2名おられます。

○会長 はい、それでは本日の審議会の傍聴を許可したいと思います。

傍聴者に入室していただきますので、しばらくお待ち願います。

【傍聴者 入室】

○会長 それでは最初に、事務局から本日の議事、資料の確認をお願いいたします。

○事務局 それでは本日の議事、資料の確認をさせていただきます。

お手元の次第をご覧ください。

本日の議事は、報告事項としまして、「京都都市計画用途地域等の変更について」でございます。

次に、資料の確認をさせていただきます。事前に配付させていただきました資料をご用意願います。

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、お手元の配付資料一覧を参考にご確認願います。

資料1-1-1から1-4が事前に配付した資料でございます。

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、議長、お願ひいたします。

○会長 それでは、議事に入りたいと思います。報告事項の「京都都市計画用途地域等の変更について」ということで、事務局から説明、よろしくお願ひいたします。

○事務局 それではですね、寺戸町永田等地域の用途地域の見直しにつきまして、ご説明させていただきます。すみませんが、座って説明させていただきます。

お手元には、スライドを印刷した資料も配付させていただいておりますので、見やすいほうをご覧ください。時間は約15分でございます。

まず最初に、本日の説明の流れでございますが、1から4にあたります地区の概況

から都市計画マスター プランまでを順にセクションごとにご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、最後にご説明させていただく予定でございます。

それでは最初に、今回の見直し地区の概況について、ご説明させていただきます。まず、画面右側の都市計画図をご覧ください。赤枠で囲っている地区が、今回の見直し対象地区でございます。地区から見まして、北側に阪急洛西口駅、南側に東向日駅がございまして、ともに距離は約1キロメートルでございます。

本地区における現行の規制内容が左側の表となっておりまして、用途地域が第一種低層住居専用地域、建ぺい60%、容積率100%、絶体高さが10メートルでございます。

では、次のスライドに移ります。まず、左側画面の航空写真をご覧ください。今回の見直し対象地区を、赤枠で囲っております。少し見づらいんですけども、戸建住宅が中心となっておりまして、まず北側に第4向陽小学校、そして東側に阪急の京都線、そして西側が府道西京高槻線、通称、物集女街道に接しております。そして、地区の中央に永田通りが横断している状況でございます。

では次に、右の人口推移のグラフをご説明させていただきます。まず上側でございますけども、黒色の線が全国の人口の推移でございまして、次に緑色が京都府でございます。ここで見てとれるのか、ともに人口減少社会に突入しているのが見受けられるかと思います。

では次に、下側のグラフをご覧ください。オレンジ色が向日市の人口、青色が本地区の人口でございます。向日市の場合は、桂川・洛西口の新市街地の整備により、人口は増加傾向であり、近接いたします本地区の永田地域につきましても、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います。右の図の左下に凡例を載せております、ちょっと見づらいんですけども、白抜きになって

いる部分が全て住宅でございます。そして店舗などが併用されている住宅が黄色でございます。そして、地区の南にございますけどもオレンジ色が共同住宅、そして地区の外にございます、赤色が店舗、そして緑色が診療所でございます。

当該地区の特徴といたしましては、大部分が白抜きの住宅となっておりまして、永田通り沿いには店舗併用住宅であったり、診療所が立地している状況でございます。

続いて、高さを議論していく上で必要となります建物階数の状況についてご説明をさせていただきたいと思います。

右側の図は、建物の階数に応じて色分けをしておりまして、同じく左下に凡例を載せております。

白抜きが3階建て以下、そしてピンクが4、5、赤色が6、7、茶色が8階建て以上となっております。当該地域は、全て3階以下となっております。一部、共同住宅もあるんですが、共同住宅も全て3階建て以下となっている状況でございます。そして、一般的に住宅の階高は1階あたり約3メートルでございますので、10メートル以下の街並みが広がっていると想像していただければ結構でございます。

そして赤枠の外になります。区域周辺に目を移しますと、広い街区があるところであたり、広い道路沿いには少し高い建物があるような状況が見受けられます。

では、次のセクションにあたります都市計画の変更に関わる指針について、ご説明をさせていただきたいと思います。

用途地域を見直す場合、国土交通省が示しております運用指針に沿って、行っていく必要がございます。2つの指針が示されておりますので、1つ目の社会経済状況の変化、2つ目のマスタープランでの位置づけ、こちらにつきまして、当該地区に照らし合わせまして、順にご説明をさせていただきたいと思います。

では、当該地区周辺での社会経済状況の変化をご説明させていただきます。まず、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。このとき、都市計画法が改正されまして、8種類の用途地域が導入されましたことから、

京都府におかれまして、赤枠で表示しております当該地区を第一種低層住居専用地域に指定されたところであります。

指定時の社会経済状況としましては、まず人口が現在の 5 万 7,000 人に比べ約 6 割の 3 万 7,000 人でございました。都市計画的に見ましても、今後、新市街地が形成されていきます地区の北側、こちらは市街化調整区域であり、桂川・洛西口の両駅もなく、市街化区域と市街化調整区域の境界にあたりましたので、北部全体の人口密度も低く、低層住宅が広がっていたことから、第一種低層が指定されたところでございます。

それでは、昭和 48 年の指定後、どのような社会経済情勢の変化があったかを、都市基盤の整備の観点から、時系列でご説明をさせていただきたいと思います。当該地区はこの緑色でございます。

まず、平成 15 年に、ちょっと図面にもあらわしましたけども、阪急洛西口駅、そして平成 19 年に都市計画道路久世北茶屋線の整備、そして、平成 20 年に JR 桂川駅、これらの都市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は、区画整理事業、そしてその横にございます洛西口の東地区におきましても、平成 26 年に区画整理事業が実施されております。この区画整理事業によりまして、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、さらに私立小学校、マンションなどが建設されまして、商業・業務・居住・文教機能など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の整備が進められまして、現在の地区の北側にあたります洛西口駅の西地区におきまして、区画整理事業が実施されているところでございます。

このように、この 20 年間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 年の人口を参考までに書いておりまして、左側でございますが 5 万

3,000人、こちらから令和2年には5万7,000人まで増加しております。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。

では、本地域周辺におきます用途地域見直しにつきましても、ご説明させていただきます。本地区はこちらの緑色の地区でございます。

まず、平成22年にキリンビール工場跡地につきまして、工業地域から商業系用途への変更を行っております。現在のイオンモール京都桂川でございます。そして、平成24年の見直しにおきまして、洛西口の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ったところでございます。

そして平成27年には、青色が2ヶ所ほどまだ残っているんですけど、工業地域から住居系の用途へと変更を行ったところでございます。

これまでも社会経済状況の変化に対応いたしまして、現行の都市計画に膠着するところなく変更してきたところでございます。そして今回も令和5年に見直しを予定しているところでございます。

そして、ここで改めまして、運用指針の2つ目だけをもう一度、表示しております。ここでは都市計画のマスタープランでの重要性が示されているところでございます。

では、本市の都市計画マスタープランにつきまして、ご説明を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、本地区は、左側が第2次になっておりまして、少し古い平成23年でございます。このときは、まだ低密度地区、緑色が指定されているところでございます。こちらから第3次のマスタープランを策定する際に、令和2年に策定しておりますけども、周りと同じ黄色の中密度地区に変更を行っているところでございます。今回の都市計画変更は、このマスタープランに沿った形で行いたいと考えているところでございます。

なお、この都市計画マスタープランを変更する際につきましては、ちょっと見づらくて申し訳ないんですけども、大きな変更でございますので、3回にわたるまちづくり審議会、そして本都市計画審議会でもご報告をさせていただきまして、パブリックコメントであったり、住民説明会を経て、さらにもう一度まちづくり審議会を開催し、都市計画審議会に諮った上で、この変更を行っているところでございます。

それでは、最後に都市計画変更原案を説明させていただきたいと思います。

まず、本都市計画の見直しに至りました要因について、ご説明をさせていただきます。

1つ目は、ご説明いたしました昭和48年からの大きな社会経済状況の変化でございます。写真にございますとおり、阪急洛西口駅連続立体交差化事業などの都市施設の整備、イオンモール桂川をはじめとします区画整理事業、これらによりますにぎわいのあるまちが現在、誕生しているところでございます。

そして2つ目に、都市計画マスタープランでの位置づけであり、低密度から中密度に変更を行いました。そのことから、現在のまちづくりの進捗状況を考慮しまして、隣接します用途地域と整合を図っていきたいというふうに考えているところでございます。

それでは、用途地域の見直し原案でございます。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いるところでございます。

次に、高度地区の変更原案でございます。横線が第二種の高度地区、斜め線が第一種の高度地区となっておりまして、向日市では標高が高い向日丘陵を15メートルの第一種高度地区に指定しております。そして、標高が低い平野部分につきましては、第二種高度地区を指定しております。ちょうど物集女街道のところは標高が変わっていますので、この部分からが第二種高度地区を指定しているところでございます。

では、制限内容の見直しにつきまして整理をしておりますので、ご覧ください。変

更しているところが赤線で、赤のアンダーバーで引いております。第一種住居地域に変更することと、容積率を200%、そして先ほどご説明しました第二種の高度地区の変更を考えております。この規制内容は、周辺の地域と全て同様の内容となっております。

最後に、今後の手続について、ご説明させていただきます。

一番上の緑の部分が今回の都市計画審議会でございます。この後、都市計画原案を報告、縦覧いたしまして、説明会を開催する予定でございます。そして公聴会を開催し、それらを踏まえまして、都市計画案を作成させていただきます。そして、これまでの説明会であったり、どんな意見が寄せられたかを整理いたしまして、次回、都市計画審議会で報告させていただく予定でございます。

そして、その後、都市計画法の手続に移りまして、都市計画案の公告・縦覧を行った後に、都市計画審議会に付議させていただきまして、承認いただいた場合、決定・告示を考えているところでございます。

これをもちまして説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

○会長 事務局、ありがとうございました。それでは、ただいまの事務局のご説明につきまして、ご質問あるいはご意見ございましたら、ご発言いただければと思います。いかがでしょうか。

○委員 どうも、ありがとうございました。分かったところと、分かっていないところがあると思いますけど、質問というか、少し意見をさせてもらいます。

今回の12.3ヘクタールの用途地域の変更についてでございますけども、ざっくりとしてですね、どこでもそうなんですけど向日市は住宅密集、そして道路の狭隘が目立つということになっているように思うんですけど、道路のほうは一体、どうなるのかね。例えば、人口が増えていくということは、通行車両とかで、いわゆる道路を通る住民が増えていくということを意味するわけですので、道路の考え方というのはどういうことになっているのかお聞きしたいと思います。よろしくお願ひします。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 当該地区の道路につきましては、前のほうにちょっと図面をお示しさせていただいております。

永田通りから北側につきましては、道路幅員が約6メートルの道路が既に整備されています。南側につきましては、約4メートル幅員で、既に道路が整備されている状況となっております。

さらに、当該地区の西側につきましては、現在、物集女街道、都市計画道路の御陵山崎線の整備を進めているところでございます。

なおかつ、周辺地域に目を移しますと、永田地域は道路が狭いというふうな特色があるわけでもなく、他の第一種住居地域と同じような道路幅員で既に整備されております。

○会長 はい、ありがとうございました。いかがでしょう。はい、お願ひします。

○委員 ありがとうございます。皆さんも状況は分かっておられるけど、事務局からの報告だったと思うんですけど、とってもね、危険な箇所があるというふうに僕は思うんです。例えば、踏切の問題、それと物集女街道の寺戸区事務所から北に向かって工事がされていると。

それで、もし分かればですけども、例えば物集女街道の横断陸橋がございますよね。そのところから北に向かっては、御陵山崎線とちょっとかぶっている道路になっていくんですけど、そこの交差点部分とか、それと阪急電車の踏切の狭隘さとね。それと住宅地の中にきれいな幹線道路の1つもなければですね、そういうのがあってしかるべきではないかなと、僕は思うんですけどね。ゆくゆく人口が増えるということは、本当に、生活に絡んでくる話は続出してくるのかなというふうに思いますのでね。

ポイント的に、今申し上げました物集女街道とか、西京高槻線のその部分ね、交差点がどうなるかとか、そういう見通しとか、少し示していくべきじゃないのかなと。やはりね、都市計画の一番の元の元は、やっぱり道路なんですよ、誰が見てもね。そ

の辺をね、しっかりと示していかなければならぬのと違うかなと思います。

それともう1つ、これによって、いわゆる第一種低層住居専用地域が残る部分があると、どれぐらいになっているのか。今回、この地域を阪急と物集女街道の間を全部ならして、第一種低層住居専用地域を解消して第一種住居地域にしたいということで、色が変わっていくわけですけども、残るその第一種低層住居専用地域の話というのはどういうふうになっていくのか、なければなしで良いんですけども、もしお考えがあればお聞きしたいなと思います。

○会長　はい、事務局いかがでしょうか。

○事務局　何点かご質問をいただいたと思うんですけど、まず道路ですね、都市計画道路、御陵山崎線のことについてですけども、今現在、京都府におかれ、都市計画事業としまして御陵山崎線の拡幅整備をされているところあります。

向日市といたしましても、今年度、本地域の北側、市街化調整区域のほうの御陵山崎線について、補正予算で予算化しております、今後事業を進めていく予定となっています。区間につきましては、現在まだ具体的には決まっていない状態です。ただ、今後は進めていく必要性があるべき路線というふうには考えております。

また、踏切については、今現在、まだ整備は進んでおりません。

それと今回、永田等地区の第一種低層住居専用地域につきましては、やはり冒頭で説明をさせていただいたんですけども、社会情勢の大きな変化、あと都市計画のマスタープランに基づきまして、中密度に土地利用方針を定めているところであります。

その他の第一種低層住居専用地域としましては、例えば大牧とか鶴冠井、その他ござりますけども、これらの地域につきましては、今現在、社会情勢的に大きな変化がないということをございまして、今回、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更することとはしておりません。なおかつ、これらの第一種低層住居専用地域につきましては、人口が実際、若干減少傾向にあるということになっておりますので、今現在、第一種低層住居専用地域を第一種住居地域に変更して住宅等用途を広げると

いった変更は現在必要ないのかなというふうに考えております。

○会長 今のご回答、よろしいでしょうか。はい、お願ひします。

○委員 ありがとうございました。あれですけども、この地区だけがやる、社会経済情勢が変化したんだということで強調されておりますけども、他の第一種低層住居専用地域でも、社会経済情勢も、そこまで変わっているもんでもないのでね。ここだけが大きく変わってるという意味合いには、ちょっと僕は納得しかねるんです。

何が言いたいかと言いますと、4向小学校もそうですし、2向、6向も、人口が増えているわけですよね、子供さんも増えてまいりましたしね。だから、今後のことについて、少し伺ったような次第ですので、また折を見て、お話をさせていただきたいと思います。はい、ありがとうございました。

○事務局 すみません、委員からいただいたご質問なんですけども、第一種低層住居専用地域の場合は兼用住宅で、単独店舗等ができませんので、今後の高齢化社会をにらんで、第一種住居地域に変えて単独店舗ができる用途に変更するとか、そういうことを、市としても考えておりまますので、今の第一種低層住居専用地域で、必要なところがありましたら、第一種住居地域に変更するようなことは検討していきたいと考えています。

○会長 はい、ありがとうございました、それでは先ほどの質問以外で、いかがでしょうか。委員、お願ひします。

○委員 用途変更を考えられているわけでございますけども、永田通りですね、おそらく何度も要望があったと思いますけども、歩道が、波打っているんですよね。例えば高齢の方が手押し車を引いて、通れないですね。幅も狭いわ、波は打ってるわ、それから道路のほうにゆがんでいるわということで。あれはやっぱり、今回の用途変更に伴って、何とか手を打たなかんのじゃないかなというふうに思うのが1点、それからもう1点は、本当にこの地域というのは、私道が非常に多いんじゃないかなというふうな気がいたします。いわゆる、私たちちょっと歩かしてもらうと、突然、道

路の真ん中にはこつと穴ぼこがあったりとか、ひびが入ってたりとか、それから排水溝の淵にひびが入っている。その地域の方にお伺いすると、これは私道なので、地域の対応になると。補助率 8.5% ということは存じ上げてるけども、町内会自体が非常に弱ってきてる。そういう対策も含めて私道をどう考えていくのかという、この 2 点をお伺いしたいと思います。

○会長 はい、2点ご質問いただきましたけど、事務局、いかがでしょうか。

○事務局 まず 1 点目の永田通りの歩道が波打っていて、段差があるということですね。この点につきましては、ちょっと私の記憶では、歩道の下に東西方向に水路が走っており、どうしても、その水路の関係上、歩道が今のマウントアップになっているという形態になっています。それで、隣接する住宅の出入口につきましては車等の出入りが必要となってきますので、切り下げた構造となっていて、最終的には波打ったような形にはなっています。

この歩道を下げて、前後と同じ高さにしてしまうと、その下の側溝の排水能力が下がってしまうということも懸念されますので、やはりこの永田地区というのは、皆さんご存知かと思いますけども、平成 26 年には浸水被害が生じて床下浸水等、かなり被害が出たところでございます。そういうことを加味しますと、やはり側溝、歩道下の水路の断面は小さくできないというふうにも考えておりますので、全て同じ高さにするというのは、かなり難しいのではないかと考えます。

また、ご指摘ありました歩道で、波打っていて歩行者の方が歩きにくいとか、怪我しそうだとかそういったところは、やはり市としましても、順次補修していきたいというふうには考えておりますので、その点は今後も日々、パトロールをして、皆さんを利用しやすい形態にしていきたいというふうには考えております。

次に、私道につきましては、委員おっしゃるとおり市内にかなり存在いたしております。やはり市としても市道認定をすることが可能となっておりますけども、一定の基準を満たさないと市道認定ができないというふうになっております。なおかつ、私

道につきましては、市としても個人の財産を勝手に触れられないというジレンマもございまして、なかなか私道の整備というのは、積極的にはちょっと難しいのかなとは考えております。

ただ、市としましても、何ら私道に対して手を差し伸べないというわけではなくて、私道の整備につきましては補助制度を設けておりますので、そちらを活用していくいただく方向で、今後もよろしくお願ひしたいというふうには考えております。

この補助制度につきましても、委員、ご存知かと思いますけども京都府下ではナンバーワンの補助率でありますので、ご了承いただきたいというふうに考えております。

○会長 はい、ありがとうございました。委員、よろしいでしょうか。

○委員 はい。

○会長 はい、分かりました。はい、お願ひします。

○委員 今回、用途地域が変更されるということで、一度変更されると都市計画的なイメージからして、長期といいますか、10年、20年は当然、30年ぐらいのイメージで、用途の変更が難しいんじゃないかなという気がするんですね。

そういう点から考えたときに、現在は第一種住居地域に変えようという話で、結果的には容積率が上がり、資料によりますと住宅だけじゃなくて、いろんな商業施設的なものも、建てられるようになり、まちを豊かにして、生活するという機能が増えていくということになるんですけども、皆さんにちょっと気をつけて議論をしていただきたいのは、変更する地域の北側が、今、区画整理事業を行っている。ご存じのように、ここは市街化調整区域で、基本的には人は集めないとことの上で、この都市開発になっているんですね。

先日も、市のほうにお話を聞いたら、京都府も全国的にもですね、先ほど見ましたグラフのように、人口が減ってきてるから、現在、市街化調整区域から市街化区域にするということは、もう全然できないんだという前提で、どこもかしこもなっていると。しかし、この区画整理事業で、まちを住みやすくしようと思うと、現在のいわゆ

る調整区域のままでいくと、業務的なものしかつくられなくて、住居的なものはできないよということのうえになるから、市街化区域になったときに、人も住めるし、業務もできるというような地域が、この駅の西側に広がっていると。さらに、西側にあります市街化調整区域も、マスタープランによりますと、土地利用の調整を検討する区域というふうになっているんですけどもね、将来、イメージからすると、区画整理事業なり、当然、都市計画道路が入っていますから、何らかの形の整備をするとすれば、やはり面的な区画整理とかですね、そういったものをやるのが望ましい気がしているんですね、個人的には。そうすると、また、市街化調整区域のままに残ると、人が住めないということが、果たして、まち全体の発展から見たときには、いかがなものかというのは個人的には思っていて、ここは、これから政治の力と思うんですけども、基本的には今、国土交通省が言っているような枠の中ではできないということが前提なのかね。それとも結果的に、まず全体の人口密度みたいなものを調整しながら、市街化調整区域でも市街化区域の編入ができるような何か制度を新たにつくってもらうとかいうことをしながらやらないと、いつまでたってもその市街化調整区域を区画整理とか民的開発したときに、結果的には人が住めませんよというのが、まちの発展の姿としては、あまり望ましくないんじゃないかなという感じがするんですね。

そういうことの絡みで、住居地域の中には第一種中高層専用地域というような住居のことでも比較的、人が住めるような地域もあり得るわけですね。あるいは、準住居地域みたいな地域もですね、いろんな機能を入れようと思うと、いろんな用途の規定によって、変わってくるんですね。だからそれを、今ここで考えていくという、出発点に立ってですね、今、市の提案としては住居地域なんだけれども、果たしてそれだけなのかということを、できれば審議会の先生方に議論をしていただきたいいけないんではないかというのが、私の基本的な考え方なんですね。

市の意見をOKと言うんであれば、それはそれでもいいけれども、もうちょっと人

が住めるようにした方がいいんじゃないかな、あるいは今、市街化調整区域の関係で、この市街化調整区域はこういう方向に行くべきやから、人が住めるような何か工夫ができないか、あるいは将来、人が住めなくとも、何かうまい調整関係で、この、これから用途地域を考えている地域に、何かもうちょっといろんな機能を附加するというようなことも考えていかないといけないんではないかという、私の意見なんですね。

だから、ぜひ、まだあと1回か2回か、審議する時間があると思いますんで、その辺も含めて、いろんな議論をして、なるほど、これはもう30年ぐらいの将来を見据えて、市街化調整区域の今後の土地利用として新たに変わっていったときでも耐えられるような用途地域の設定を検討していくべきではないかなというように思います。

以上です。

○会長　はい、ありがとうございました。どうでしょうか、事務局。

○事務局　まず、今、市街化区域と市街化調整区域のあり方についてのご質問だと理解しております、今まさに、こちらにつきましては京都府において、現在、審議が行われているところでございます。今の調査されている内容はまだ公表されていないのですが、おおむね京都府では8年おきに市街化区域と市街化調整区域の見直しを行っております。

前回の資料はホームページで公表されておりますので、そのときのフレームという考え方を、まずご説明させていただきます。

前回、平成28年の5月に、京都府におかれましては、この向日市がいるエリアというものは、同じ区域としましては、京都市、長岡京市、大山崎町、そして八幡市・久御山町の一部でございますけども、同じエリアというふうに、まずは設定されております。このエリア内では、平成22年でございますが、人口が160万人、こちらから令和6年につきましては約5万人減りまして155万人に減るというふうに、まず予測はされているところでございます。

ですので、向日市だけで見ますと人口は増加しているのですが、特に京都市で、著しく人口が下がっている状況でございます。ですので、基本的な京都府の考え方としては、向日市で増えている京都府としては下がっているので、新たにこのエリア内で人が住めるエリアを拡大する考えは今のところ、人口フレームという考え方ではないというふうに存じております。

ただし、この考え方でいきますと、人口が全てなのかという話になりますので、例えば、新名神が開通いたしまして、新たにできたインターチェンジのすぐ近くであれば、流通とか工業系の需要が発生いたしますので、新たに工業系のフレームであったり、商業系のフレームというのが現在議論されているところでございます。

そういったところからいくと、市街化区域に変更していくことはあるかもしれないんですが、まさにそれを今、京都府におかれまして議論がされてるところでございまして、向日市におきましても、その動向を、現在、注視しているところでございます。

どうしても向日市だけでは、この人口を増やしていく決定とかできないということをまず、ご理解していただければというふうに考えているところでございます。

○会長 委員、いかがでしょうか。

○委員 結果としてね、人が住めるような枠組みをつくるというのは、なかなか難しいんですか。

○事務局 平成19年に一度、線引き直しを、向日市も行っていると思うんですけども、いわゆる逆線引きという考え方はあるかと思います。

住むところを増やすのであれば、逆にどこを住めなくしていきますかというのがセットで議論されることはございます。そのセットで議論した結果が、平成19年の洛西口の東を市街化区域に編入したんですが、はり湖池周辺を市街化調整区域に逆線引きを行いました。現在、向日市の第3次のマスタープランを策定するときに、立地適正化計画は導入しておりますので、どういったところが居住にふさわしい地域なのか、緩い線引き制度の導入はさせていただいておりますので、やがてそういったところで

人口がまた減少に向かいますと、逆線引きするべき場所が見えてくるかと思いますので、そういったことと一緒に議論していくことによりまして、どこを住める場所、住めなくするかという議論はあり得るかとは考えております。

○委員 それともう1つね、以前から市街化区域内におけるいわゆる生産緑地というのを議論していて、イメージとしては都市におけるオープンスペースをやっぱり確保しないといけない。向日市はある意味ですね、非常に大阪、京都の間に立地していて、人の交流が非常に盛んで、それでいて、やっぱり自然的な景観も残っているという点では、非常に住居として住むということには非常にいい地域じゃないかなと。なおかつ、大規模な商業施設も集積してあるから、理想的で、歩いて5分か10分ぐらいでどこかいいところに行けるよとかいうようなことも含めて、言ってみれば価値観の上がる土地利用なり配置になっているんじゃないかという点からすると、全国一律にどこでも同じような都市計画の枠組みの中でおさめていくというのは、逆に向日市の発展を抑える可能性もあるのでね。

確かに今現在の都市計画や、国の規制の中ではやりにくいのかもしれないけど、今後30年の社会状況が変化する中で、ぜひ考えていかなければ矛盾がどっかで出てくるように思うので、今日の用途地域のことではないんですけど、ただ、そういうことも含めて、土地利用を調整する地区がどうなるかによってね、第一種住居地域にしているところを、基本的にはそのままでいけるのか、もうちょっと何か考えを変えたほうがいいのかという議論もして、住んでいる方の意見が一番重視されるから、向日市の議員の人や、住民の方の意見を反映した用途地域の色にすべきなので、そういう意味で、市の提案がベストなのかベターなのか、ちょっと分かりません。だけど、今言っている第一種住居地域に変わるということについては、それはベターなのかもしれない、ベストかどうかは分からぬけど、ベターとは思うんですね。だけど、ベストなのかと言われたときに、ちょっと何とも言えないところはですね、議員の方も含めて地域の方や、あるいはそういう働いている方、商業されている方とか、やっぱ

りいろんな意見の上で、この用途地域がどうあるべきかというのを考えていただきたいなというように思うんですけどね。

○会長 はい、ありがとうございました。事務局、いかがでしょうか、今のご意見。

○事務局 まず1つですね、市街化調整区域のことなんですけど、今回、当該地域の隣になってくるんですけども、向日市の人口は今現在、約5万7,000人を推移している状態なんですけども、これは20年、30年後には、ふるさと向日市創生計画で示しているんですけども、約5万7,000人の人口が1万人ほど減少する方向性となっております。そこら辺を加味すると、逆に行政が人が住める市街化区域を広げることによって、道路とか都市基盤、そういうものを整備する必要もあり、維持管理していく必要もある。人口が減った中で、公共サービスが増大化してくると、やはり税収等を考えると、大変苦しいところもあるのかなとは考えます。

やはり、その点は将来的なことを見据えますと、人が住める市街化区域というのは、確かに人口が維持できれば理想的なんですけども、向日市の都市計画マスターplanでは、「人が集う ふるさと向日」ということを目標にしておりますけども、やはり人口減少というのは避けられない問題だと思いますので、人が住める市街化区域にする、しないというのは、十分注意する必要があるのかなと考えます。

あとは、今回の第一種住居地域への変更につきましては、住居系の中には、第二種住居地域とか、第一種中高層住居専用地域とかいろいろございますけども、市としては、周辺地域の平準化を図ることで第一種住居地域に変更するという方向性で、今回の原案を報告させていただいております。

これが、市の考え方というふうになっておりますので、委員の皆さんにつきましては、ご理解いただきたいというふうに考えます。

○会長 はい、ありがとうございました。よろしいでしょうか。

ほか、いかがでしょうか。終了予定の時間もすでに来ているのですが、もう一人、もしご発言がありましたら。はい、じゃあ、お願いします。

○委員 すみません。簡単にちょっとだけ確認させていただきます。これ、実際、容積率が200%に上がるということで、今まで実質2階建ての建物が3階建てまで建てられるということになるんですけども、今回、これ、防火地域の関係は以前のままで、そのままいかれるんでしょうか、その辺、お教えください。

○事務局 防火地域につきましては、これまで通り、法22条の屋根だけが燃えにくいという形になっておりまして、こちらを変更する予定はございません。

○会長 よろしいですか。

○委員 ありがとうございました。

○会長 はい、ありがとうございました。今日の議論、各委員のご意見を拝聴しておりますと、都市計画の見直しに関しましては、大きな反対は、今のところないように感じました。

ただし、委員もおっしゃられましたように、この見直しの内容がベターなのかベストなのかということはあると思います。冒頭、事務局からのご発言にもありましたけれども、周辺地域や社会経済情勢を鑑みて、現在の第一種低層住居から変更したいというご意見でした。言葉が適切ではないかもしれません、将来を見据えて周辺との調和を重視した、角の立たない無難な用途変更を今回、図ろうという意図だと思います。

一方で、向日市として戦略的に土地利用誘導に取り組んでいくのかどうかですね。先ほど委員もおっしゃられましたけれども、当該地域に隣接して、市街化調整区域ではあるものの都市開発を予定しているエリアもありますので、そのあたりの動向をどう捉えて、今後どのように土地利用を図っていきたいのかというところの戦略的な部分を盛り込むのか盛り込まないのかですね、そのあたりを、もしかしたら次回以降、議論する必要があるかもしれません。場合によっては、更なる一步踏み込んだ用途変更の検討もあるかもしれません、現時点では、新たな問題を引き起こさない、かつ将来の状況を見据えての用途変更をご提案されていると私は感じております。

いずれにしましても、いろいろなご意見があると思いますので、また今後も、あと2回ほど、議論の場があると伺っておりますので、引き続き忌憚のないご意見を、ぜひ賜ればと思っております。

それでは、申し訳ありませんが、時間が参りましたので、以上で、本日の案件を全て終了させていただきたいと思います。

皆様のご協力によりまして、無事に議事を終えることができました。誠にありがとうございました。

それでは、事務局にマイクをお返ししたいと思います。よろしくお願ひいたします。

○事務局 皆様、ありがとうございました。それでは、これで本日の審議会を閉会させていただきます。

皆様、お忘れものがないようお帰りください。また、お車で来られた方につきましては、駐車券をお渡ししますので、事務局までお申し出ください。

以上です。

○会長 ありがとうございました。

閉会 午前11時10分