

令和３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３年８月１９日（木）

午後２時１０分～午後３時３３分

(２) 場 所 向日市役所 議会棟 １階 委員会室

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 大 庭 哲 治

〃 北 澤 孝 之

〃 西 田 一 雄

〃 橋 本 正 治

〃 藤 本 英 子

〃 リ ム ボ ン

２号委員 天 野 俊 宏

〃 上 田 雅

〃 富 安 輝 雄

〃 米 重 健 男

〃 和 島 一 行

３号委員 瀬 野 加津人

４号委員 西 川 克 己

〃 六人部 美恵子

[傍聴者] 10名

3 議事

(1) 阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画案について（報告）

令和３年度 第１回 向日市都市計画審議会

日時：令和３年８月１９日

開会 午後２時１０分

○事務局 皆さん、こんにちは。定刻より少し早いですが、皆さん、お揃いになりましたので、ただいまから令和３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、御参集いただきまして、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、都市計画課の小澤と申します。よろしくをお願いいたします。

初めにお断りをさせていただきます。

新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、本日の審議会では、座席の間隔を空けておりますこと。また、質疑応答の際は、それぞれのお席に設置しておりますマイクを御使用いただくこと。そして、市職員一同マスク着用で対応させていただきますことを併せて御了承願います。

なお、本日の審議会は１５時４０分頃の終了を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

それではここで、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、並びに、同運営規則第５条第１項第２号及び第３号の委員に異動がございましたので御報告申し上げます。

まず、２号委員におきまして、去る８月２日に開催されました令和３年第１回臨時会において市議会議員の役職等に異動がございまして、天野委員、富安委員、米重委員が御就任されました。

また、３号委員におきまして、去る４月１日付京都府人事異動に伴い、乙訓土木事務所長の瀬野委員が御就任されました。

新たに御就任されました委員の皆様よろしくお願い申し上げます。

それでは、皆様、一言ずつ、お願いしたいと思います。

まず、天野委員のほうから、お願いいたします。

○委員 皆さん、こんにちは。市議会の令和自民クラブの天野俊宏でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

それでは、富安委員、お願いいたします。

○委員 皆さん、大変、お世話になります。市議会公明党議員団の富安輝雄でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

それでは、米重委員、よろしくお願いします。

○委員 お疲れさまでございます。市議会日本共産党議員団の米重健男でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

それでは、瀬野委員、よろしくお願いいたします。

○委員 皆さん、こんにちは。乙訓土木事務所長の瀬野でございます。府民の安心安全を守るために、日夜、建設行政、皆さん御協力のもと、今後とも進めてまいりたいと思います。どうぞよろしくお願いします。

○事務局 ありがとうございます。

それでは、議事に入ります前に、本日の委員の出席状況を御報告いたします。

本日の審議会を、所用により山口委員が欠席されております。

本日、御出席の委員は14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、会議が成立しておりますことを御報告申し上げます。

なお、本日、3号委員の向日町警察副署長の山口委員が所用により欠席されておりますが、3号委員は関係行政機関の職員となっており、各機関からの御意見を伺う

ために、同規則第6条の規定により、向日町警察署交通課長の藤城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時は委員以外の者を会議に出席させて意見を述べさせ、又は説明させることができる。」となっております。

藤城様、よろしくお願いいたします。

○課長 よろしくお願ひします。

○事務局 それでは、この後の進行につきましては、リム会長にお願いいたします。

○会長 皆さん、こんにちは。リムでございます。

それでは、この後の議事の進行につきましては、私が議長を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。着席のまま失礼いたします。

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、よろしくお願いいたします。

事務局、本日の傍聴者はおられますか。

○事務局 本日、傍聴希望者が14名おられまして、抽せんの結果、10名が傍聴されます。

○会長 本日の審議会の傍聴を許可します。

傍聴者に入室していただきますので、しばらくお待ちください。

(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、お配りしております次第を御覧ください。

本日の議事は、報告事項としまして「阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市

計画案について」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、資料を御用意願います。

お配りしております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御確認を願います。

また、資料 1－1 から 1－6 が事前に配付した資料でございます。また、本日、委員の皆様には、前のスライドを印刷した資料を配付しております。

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します。

よろしいでしょうか。

それでは、議長、お願いいたします。

○会長 それでは議事に入ります。

本日の議題、「阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画案について」事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、説明の準備に入らせていただきますので、しばらくお待ちください。

○事務局 それでは、阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画原案につきまして、御説明させていただきます。

私は、都市計画課の井上と申します。座って失礼いたします。

本日は、都市計画の案に加え、これまで進めてきました手続の概要や都市計画原案に対する御意見の概要などについて、御説明させていただきます。

初めに、これまで進めてきました手続の概要と都市計画原案に対する御意見の概要について、御説明いたします。前のスライドを御覧ください。

まず、現在進めております都市計画決定の手続の状況についてでございますが、去る 3 月 2 9 日の都市計画審議会におきまして、阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係

る都市計画の原案を報告させていただきました。

その後、まちづくり条例によります案の作成手続としまして、原案の縦覧を6月23日から7月7日までの期間、実施いたしました。この期間中に原案の説明会を計4回実施し、原案についての御意見をお伺いいたしました。そして、公の場で御意見を頂戴いたします公聴会を7月14日に実施いたしました。これらの手続を経まして、作成しました都市計画の案を、後ほどですが御説明させていただきます。

今後の手続としましては、都市計画法に基づく案の縦覧を2週間行い、この間、案に対して、御意見のある方から意見書の提出をお受けいたします。その後、都市計画審議会に付議させていただき、御承認いただきますと、都市計画決定告示の手続を行っていく流れとなります。

それでは、都市計画案作成までの各手続の実施結果について、概要を御報告させていただきます。

当初、原案の縦覧、説明会及び公聴会を、スライドで表記しております日程で実施する予定とし、本市の広報紙やホームページ、また、周辺住民への説明会案内パンフレットの配布などを行い、周知をしておりましたが、皆様も御存じのとおり、4月25日に緊急事態宣言が発出されたことから延期しております。そして、延期後の日程といたしまして、原案の縦覧を先ほども御説明しましたが、去る6月23日から7月7日までの期間で実施し、1名の方が原案を縦覧され、13名の方から意見書の提出がございました。提出されました意見書の要旨と市の見解につきましては、配付資料1－3にまとめております。

次に、説明会につきましては、新型コロナウイルス感染症対策のため、会場における利用人数の制限などがある中、多くの方々に御参加いただくため、平日、休日含め計4回実施し、83名の方が参加されました。説明会での質疑や意見の概要につきましては、配付資料1－4にまとめております。

そして、7月14日に実施しました公聴会につきましては、申出者5名の方から口

述をいただきました。この口述の要旨と市の見解につきましては、配付資料１－５にまとめております。

それでは、説明会と公聴会の概要について、御説明させていただきます。

説明会の概要ですが、開催日時と場所につきましては、場所はいずれも、市役所議会棟の委員会室、ちょうどこの会議室で行っております。日時は６月２７日が午前１０時からの部と午後１時半からの部の２回行っております。そして、６月２８日、２９日の両日については、午後７時から実施をしております。説明会の周知方法としましては、市のホームページや案内ビラを周辺住民に再度戸別配布し、お知らせしております。参加者は８３名の方が参加されております。

次に、公聴会の概要ですが、開催日時と場所については、７月１４日の午後２時１０分から３時４０分で、場所は説明会と同じく市役所議会棟の委員会室で実施しました。公聴会の周知方法としましては、市のホームページや掲示板に加え、説明会においてもお知らせをしております。公述人は５名で、うち１名の方が当日欠席されましたが、事務局で代読しております。また、傍聴者は１４名でございます。

それでは、ここから原案に対する意見の要旨と市の見解について御説明させていただきます。

今回、意見書や説明会、公聴会において、多くの御意見をいただいておりますが、重複している御意見も多々ありますことから、時間の都合上、都市計画原案に関する御意見を中心に、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１－３の意見書の要旨及び市の見解を抜粋させていただいたものでございます。

いただいた御意見につきましては、地区計画に関するものとその他に関するものに分類し、地区計画に関するものは、さらに、計画書の内容別に分類を行っております。

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。

初めに地区計画全体に関する御意見として、都市計画の決定に賛成や、交通利便性

の高い、魅力あるこの地域を地区計画という手法でまちづくりを進めることに賛成、今後の向日市の発展につながると思われるので賛成といった御意見がある一方、利益を上げるために住民が我慢するのは違う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ましては、阪急洛西口駅西地区は、市の最上位計画である、第2次ふるさと向日市創生計画において、「広域的な商業・業務施設や宿泊施設など、近隣都市や広域からの来訪者のニーズも充足する機能が集積した」交流にぎわいゾーンに位置づけられるとともに、第3次向日市都市計画マスタープランにおいて「営農環境との調和を図りつつ、地区計画により計画的にまちの活性化に資する産業系の土地利用及び高度化を図る」土地利用転換地区に位置づけられています。

本地区計画は、営農に関する様々な問題から良好な農地の維持に課題を抱えている地権者や市の活性化に貢献したいという地権者の方々により設立された阪急洛西口駅西地区まちづくり協議会（以下、まちづくり協議会）から、市に提案されたものであり、本市の上位計画とも整合を図った計画となっていることから、必要な都市計画として、都市計画決定の進めてまいりたいと考えております。

次に、地区計画の内容に関する御意見として、高さ規制につきまして、60メートルの高さは近隣の景観、日照、風に多大な影響を及ぼすといった御意見や高さ制限60メートルでは、西ノ岡丘陵や西山を臨む景観を保持することはできない。また、西側景観との整合性を図るべきであり、建築物の高さは景観上からも阪急高架橋までの高さとするべきといった内容がございました。

これに対する市の見解といたしましては、本地区は第2次ふるさと向日市創生計画において、交流にぎわいゾーンに位置づけられるとともに、第3次向日市都市計画マスタープランにおいても桂川・洛西口新市街地と併せて多様なニーズを充足する交流都市拠点、さらには、地区計画により計画的にまちの活性化に資する産業系の土地利用及び高度化を図る土地利用転換地区に位置づけられております。今回の計画は、これら上位計画と整合性を図ったものであり、鉄道駅周辺の拠点性を高めるため、土地

の高度利用を図るべき地区と考えております。

なお、本地区計画は、洛西口駅西口駅前広場からの空地の連続性を確保し、良好な都市環境の形成及び西側の景観等周辺環境との調和を図るため、交流広場や環境緑地、壁面の位置の制限（壁面後退）を設ける計画としております。

次に、同じく地区計画の内容に関する御意見として、まちの中を風が通らない、日が入らない、乾いたまちにならないようにしてくださいや、急激な過密化を避け、田園的な周辺との調和を図るため、容積率200%、建蔽率50%とするといった建築物のボリュームの制限に関する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ましては、本地区は、第2次ふるさと向日市創生計画において、交流にぎわいゾーンに位置づけられるとともに、第3次向日市都市計画マスタープランにおいても、桂川・洛西口新市街地と併せて多様なニーズを充足する交流都市拠点、さらには、地区計画により計画的にまちの活性化に資する産業系の土地利用及び高度化を図る土地利用転換地区に位置づけられています。この計画は、これら上位計画と整合性を図ったものであり、鉄道駅周辺の拠点性を高めるため、土地の高度利用を図るべき地区と考えております。

なお、本地区計画では、良好な都市環境及び都市空間を形成するため、区画道路や交流広場、環境緑地、歩道状空地などの地区施設を配置するとともに、敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限（壁面後退）を設ける計画としております。

次に、その他として、都市計画の決定後に進められる事業の内容に関する御意見として、今回のホテル建設の予定は、コロナが収束しても以前のように外国からの観光客が見込めるのかや、向日市にホテルという選択肢があるのか甚だ疑問といった誘導施設に対する懸念の御意見がございました。

これらの市の見解としましては、新型コロナウイルス感染症拡大の収束に伴い、観光需要は回復するものと考えております。また、まちづくりは長期的な展望を見据えながら進めていく必要があり、本市の活性化、特に、観光振興を図っていく上で、宿

泊のほか、集会や会議などにも利用できるホテル等の複合型宿泊施設の誘致は重要な施策の一つであると考えております、としております。

次に、同じく、事業の内容に関する御意見として、ホテルについては、高さ45メートル以下とし、中身の充実した高級ホテルとしてもらいたいや、交流広場の具体的な内容に関して、市民が議論に参加できるワークショップの設置が必要など、施設の内容や検討過程に対する具体的な御意見がございました。

これらの市の見解としましては、具体的な建築計画や交流広場などの詳細については、都市計画の決定後、進出される事業者において検討されることから、いただいた御意見は、まちづくり協議会にお伝えしますとしております。

同じく、事業の内容に関する御意見として、通学、通勤、歩行者、自転車利用者等の安全や周辺の自動車交通が増加するのは明白であり、より一層の安全対策が必要。工事期間についても、特に、児童・老人などへの配慮と明確な大型表示と人的配置を求めますなど交通安全に関する御意見がございました。

これらへの市の見解としましては、本地区計画では、土地利用転換により発生する各種車両の円滑な処理と歩行者交通の安全確保を図るため、地区施設として、歩道を有した区画道路や自転車歩行者専用道路を配置し、歩車分離による安全対策を講じた計画としております。なお、区画道路の詳細については、都市計画の決定後、土地区画整理事業の事業計画を作成する中で、まちづくり協議会は京都府公安委員会や道路管理者（向日市）と協議を行い設計することから、工事期間中も含め、安全な道路計画となるよう協議してまいりますとしております。

また、同じく事業の内容に関する御意見として、雨水涵養地が減少し洪水発生の懸念があるや、人の手によって災害を大きくしていくのはやめてほしいなど、雨水対策に関する御意見がございました。

これらへの市の見解としましては、新たなまちづくりにより貯水機能を有していた農地が減少するため、農地が果たしていた洪水防止機能を考慮し、関係法令に基づき、

京都府と連携しながら調整池等の雨水流出抑制施設の設置を指導してまいりますとしております。

次のスライドですが、今回の都市計画原案と直接関わりはありませんが、その他の御意見として、税収や農業振興に関することなどがございましたので、少し御紹介させていただきます。

その他の税収、税金に関する御意見と、市税がどれくらい増えるかといった御意見がございました。

市の見解としましては、市税の増収については、この地区に進出する事業者及び具体的な建築計画も定まっていないことから、試算できる段階にはありませんとしております。

次に、農業振興に関する御意見として、残された市街化調整区域の農地の補填や農地、竹林等の保全と都市農業の振興に市として積極的に取り組んでほしいとの御意見がございました。

市の見解としましては、本市の市街化調整区域の農地については、農業従事者の高齢化や後継者不足などの問題から良好な農地の維持管理に課題を抱えている農家が多くあり、今後、耕作放棄地や農地以外の土地利用に転換される農地が増加し、周辺環境に悪影響を及ぼすことが懸念されています。このことから、第3次向日市都市計画マスタープランでは、市街化調整区域の農地を土地利用調整地区に位置づけ農地の保全に配慮しつつ計画的にまちの活性化に資する産業系（農産業を含む）土地利用の誘導を図るとしております。

以上が意見書の要旨及び市の見解についての抜粋でございます。

ほか、説明会及び公聴会におきましても、細かな違いはございますが、先ほど御説明しました御意見と同様の趣旨の御意見が多くあったところでございます。それらにつきましても、事前に配付しております資料1－4、1－5にまとめておりますので、御確認ください。

以上で、これまで進めてきました手続と都市計画原案に対する意見の概要についての説明を終わらせていただきます。

引き続き、都市計画案について御説明いたしますので、しばらくお待ちください。

○事務局 それでは、引き続きまして、阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画案について、御説明させていただきます。

私は、まちづくり推進課課長の小林と申します。座って御説明させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

説明につきましては、画面のパワーポイントを使わせていただきますが、見にくい場合には、同じものを皆様にお手元に配付させていただきますので、そちらも併せて御確認ください。

それでは、まず、地区の現況と課題について、御説明させていただきます。

本地区の特性についてですが、阪急洛西口駅の駅前広場や府道中山稻荷線に近接しており、交通利便性に優れた地区となっております。また、地区の東側、阪急京都線より東側に大規模工場跡地や農地を活用し、新たなまちづくりが進展しており、桂川・洛西口新市街地が形成されております。

次に、地区の課題についてですが、地区内の土地利用としましては、これまで主に都市近郊の農地として土地利用がなされてきました。しかしながら、農業従事者の高齢化、後継者の不在といった営農に関する課題が進行しており、今後、農地以外の土地利用が徐々に無秩序に広がるおそれがあり、農地の良好な維持管理が危ぶまれている地区でもあります。

次に、本地区についての都市計画マスタープランの位置づけを御説明させていただきます。

まず、将来都市構造におきましては、広域的な商業・業務など、新たな都市機能、交流機能の集積など多様なニーズを充足する交流都市拠点と位置づけております。

次に、土地利用方針におきましては、営農環境との調和を図りつつ、地区計画によ

り計画的にまち活性化に資する産業系の土地利用及び高度化を図る土地利用転換地区と位置づけております。

次に、市街地整備方針におきましては、交流・宿泊・健康・商業・業務施設等の立地誘導など、新たなにぎわい拠点の形成を図る面整備を計画的に推進する地域と位置づけております。

それでは、ここからは、地区の現況や課題、都市計画マスタープランの位置づけを踏まえた阪急洛西口駅西地区のまちづくりについて、説明させていただきます。

まちづくりの目標につきましては、道路、公園等の公共施設整備や営農環境の保全を図るとともに駅に隣接する地域特性を生かした宿泊・健康・産業施設等の立地誘導を行い、向日市の玄関口として、市民や来訪者の新たな交流の場、向日ノースゲートウェイを創出することを目標としておりまして、具体的には新しい宿泊拠点の創造、新しい産業拠点の創造、新しい健康拠点の創造、交流広場の整備や農地の保全、公園の整備を目指しております。

次に、今回、決定や変更を行う都市計画について、御説明させていただきます。まちづくりの実現を図るために今回、二つの都市計画の決定や変更が必要と考えております。一つ目は地区計画の決定、二つ目は準防火地域の変更です。

それでは、それぞれの都市計画について、順番に御説明させていただきます。

まず、地区計画の内容について、御説明させていただきます。

地区計画とは地区の課題や特性を踏まえ、まちづくりの目標を設定し、その実現に向けて、建築物の用途や形態の規制や道路、公園等の施設計画を定めることにより、その地区にふさわしいまちづくりを進めていく手法となっております。今回の地区計画の決定理由といたしましては、1つ目に都市計画マスタープランで交流都市拠点に位置づけていること。2つ目、農業従事者の高齢化や後継者の不在などの営農に関する課題があること。3つ目、洛西口駅の駅前広場や府道中山稻荷線に近接するなど、交通利便性に優れた立地特性があること。4つ目、隣接する桂川・洛西口新市街地で

は、新たなまちづくりが進展していること。これらのことから、この地区におきまして、地区計画を定めることで、営農環境の保全を図るとともに、地域特性を生かした新たな交流都市拠点の形成を図るものです。

続きまして、地区の区分、土地利用の方針についてですが、地区計画の区域、約 8.2 ヘクタールを営農環境や周辺環境に配慮して、黄色で着色している A 地区の産業ゾーン、約 7 ヘクタール。緑色で着色している B 地区の公園緑地ゾーン、約 1.2 ヘクタール。この二つの地区に区分しております。地区名におきましては、前回の審議会での御意見を踏まえまして、A 地区を交流ゾーンから産業ゾーンへ、B 地区をうるおいゾーンから公園緑地ゾーンへ修正しております。

A 地区、産業ゾーンの土地利用方針につきましては、周辺環境に配慮しながら、観光の拠点、健康の拠点、産業の拠点の集積を図るために、広域的なニーズに対応できる大規模な施設の立地誘導と高度利用を図ります。

B 地区の公園緑地ゾーンの土地利用方針につきましては、地区内の営農者が将来的にも良好な環境で営農できるように、農地を集約し、土地改良施設整備を行うとともに、資材置き場等の土地利用を制限し、営農環境の保全を図ります。また、周辺環境との調和や良好な市街地環境の形成を図るため、公園施設の整備を行います。

次に、地区施設の内容について、御説明させていただきます。

地区施設とは、その地区に必要な道路、公園等の施設計画を定めるものとなっております。

まず、道路につきましては、土地利用転換により発生する各種車両の円滑な処理と歩行者安全の確保を図るために、右の図の中の灰色矢印の道路を設置、配置いたします。具体的には、地区の中央部にシンボルロードとして、幅員 14 メートルから 17 メートルの東西道路、その他につきましては、幅員 7.5 メートルから 9.5 メートルの区画道路を設けます。また、歩行者や自転車の交通を補完するために幅員 4.5 メートルの自転車歩行者専用道路、また、幅員 3.5 メートルの歩行者専用道路を設

けます。また、公園につきましては、良好な市街地環境を形成するために、こちら、緑色の斜線で示しております地区南側の住宅や小学校に隣接する箇所に面積約 2, 500 平方メートルの公園を設けます。

続きまして、その他、公共空地につきましては、右の図の右上、ピンク色の斜線で示しております箇所に交流やにぎわいの創出、また、来訪者の滞留空間や市民の憩いの場を形成するため、駅前広場に隣接して、面積約 1, 500 平方メートルの交流広場を設けます。また、産業ゾーンの歩行者の回遊性や安全性の向上を図るために、灰色点線の矢印の歩道状空地を配置いたします。

具体的には、北側住宅沿いに幅員 2 メートル以上の歩道状空地を設けます。また、駅前広場とシンボルロードを結ぶ幅員 3. 5 メートル以上の歩道状空地を設けます。また、産業ゾーンとの、周辺環境との調和を図るため、緑線の矢印の環境緑地を配置いたします。具体的には、北側住宅沿いに約 1, 000 平方メートルの環境緑地を設けます。また、シンボルロード沿いの両側に約 200 平方メートルの環境緑地を設けます。また、公園緑地ゾーン沿いに約 130 平方メートルの環境緑地を設けます。

次に、土地利用方針に沿った各地区の街区形成を図るために、建物を建てる際のルールとなる建築物等の各種制限を定めます。まず、計画的で良好な都市環境が形成されるよう、建築物等の用途を制限いたします。

A 地区、産業ゾーンで建築できない主なものといたしましては、1 つ目、住宅等の居住を伴う建築物。2 つ目、危険性が大きい工場や貯蔵量が多い危険物の貯蔵施設、倉庫業を営む倉庫、自動車教習所、畜舎。3 つ目、個室浴場、キャバレー、マージャンやパチンコ屋などの遊戯施設や風俗施設。4 つ目、店舗等の床面積が約、1 万平方メートルを超える大規模小売店舗や葬儀場としております。ただし、地区計画施行時に既に建っている住宅は除きます。また、駅前の A1 地区については、危険性がやや大きい工場も規制いたします。なお、原案から自動車教習所、畜舎の用途制限を追加しております。

B 地区、公園緑地ゾーンで建築できる主なものとしたしましては、農業の用に供する建築物、農家住宅及び公園施設としております。

次に、土地利用方針に沿った、街区形成を図るため、容積率、建蔽率の最高限度を定めます。A 地区産業ゾーンにつきましては、大規模な施設の立地誘導や高度利用を図るため、容積率 300%、建蔽率 60%。B 地区公園緑地ゾーンにつきましては、営農環境や周辺環境との調和を図るため、容積率 200%、建蔽率 60%と設定いたします。

次に、産業ゾーンでは、敷地の細分化を防ぎ、良好な都市景観を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。それぞれの街区の大きさに応じまして、青色で着色している A1 地区につきましては 5,000 平方メートル。赤色で着色しております A2 地区につきましては 2,000 平方メートルとしております。

続きまして、壁面の位置の制限を定めてまいります。産業ゾーンでは、敷地内に空間を確保し、周辺環境との調和や良好な都市空間の形成を図るため、建築物の外壁から道路や公園等の境界までの最低距離を定めるものです。右の図のオレンジの点線で示した市道 1081 号線及び歩行者専用道路 1 号の境界線につきましては、10メートル以上と定めます。青色の点線で示しましたその他の道路、公園、環境緑地の境界線につきましては、2メートル以上と定めます。ただし、住宅や鉄道事業施設、小規模な建築物などは除きます。

次に、壁面後退区域における工作物の制限についてですが、産業ゾーンにおきましては、周辺環境との調和を図るため、敷地周辺部に環境緑地や歩道状空地を設け、樹木等による緑化や歩行空間の確保を行います。この環境緑地や歩道状空地の区域について、門、その他の工作物の設置の制限を行います。ただし、道路や公園と隣接していない環境緑地 2 号は除きます。

次に、建築物の高さの最高限度についてですが、産業ゾーンでは、隣接する桂川・洛西口新市街地の高さ制限との整合を図るため、建築物の高さの最高限度は 60 メー

トルといたします。また、現在、日陰規制のない地区西側の農地への日照面の環境悪化を防ぐために日陰規制を設けます。

次に、建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限について、御説明させていただきます。

建築物等の形態、色彩及び意匠につきましては、周辺環境との調和を図るとともに、当地区の基本コンセプトである向日ノースゲートウェイにふさわしい都市景観を形成するものいたします。また、北側住宅等の周辺環境の保全を図るため、市道第1081号線及び自転車歩行者専用道路1号に面する車の出入口を制限いたします。ただし、緊急車両、保安車両、住宅の出入口は除きます。

次に、屋外広告物につきましては、周辺の景観に調和するように屋外広告物につきましては、色彩、形状、意匠、設置位置などに配慮するものいたします。また、次に該当する1番、屋上広告物、2番、屋上広告塔、3番、壁面と直角に設置する軒下広告物、4番、壁面の見付面積の10分の1以上の軒下広告物、5番、可変式表示広告物、これらの屋外広告物の設置を制限いたします。

次に、垣または柵の構造の制限について、御説明させていただきます。

道路への圧迫感の緩和や防災面への配慮のため、道路に面する部分の垣や柵は高さ1メートル以上のブロック積みを規制し、生け垣やフェンス等の構造といたします。建築物の緑化率の最低限度につきましては、周辺の環境と調和した商業地を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を10%といたします。制限の適用除外につきましては、阪急鉄道敷については、鉄道事業施設などで周辺環境を害しないものにつきましては、制限の適用を除外することといたします。

次に、準防火地域についてですが、準防火地域は市街地の建物の防火性を高め、火災の延焼拡大を抑制するため、建物の規模に応じて建物の構造に規制がされる地域です。地区計画による交流都市拠点の形成と併せて準防火地域の指定を行うことで建物の不燃化を促進し、都市拠点の安全性の向上を図るものとなっております。

最後に今後の手続について、御説明させていただきます。

一番上、黄色い部分が本日の都市計画審議会でございます。今後は、都市計画法によります都市計画案の公告、縦覧を８月２４日から９月７日に予定しております。この都市計画案に対して、御意見のある方は縦覧期間中に向日市へ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に都市計画審議会に付議し、御承認をいただいた場合に、都市計画の決定、告示を行っていく流れとなります。

以上をもちまして、説明を終わらせていただきます。

○会長 どうもありがとうございました。

それでは、議事に入ります。大体、今から４０分ほど議論の時間がありますので、皆さん、積極的に発言をいただければと思います。

本日の議題、阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画案について、説明いただきましたけれども、委員の皆さんから御意見、御質問等いただきたいと思います。

どなたからでも結構ですので、よろしくお願いいたします。

どうぞ。

○委員 御説明ありがとうございました。

この資料の中、向日ノースゲートウェイのことですけど、向日市の玄関口として市民や来訪者の新たな交流の場とする。これは、今までは東向日、ＪＲという形で玄関口と言っていましたが、これからは、向日市にお越しの際は洛西口で降りてくださいというような感じで、急行をとめるぐらいの勢いでいかれるんでしょうか。それでも東向日は言わば勝手口みたいな感じになるんでしょうか。

○会長 とても夢のある計画ですしね、面白い地区になるのは間違いない。このあたり、どうでしょう。答えられる人いますか。

○事務局 あくまでも、私どもこれまでどおり、本市の中心は阪急東向日駅、ＪＲ向日町駅と、その中心都市拠点というのを位置づけておりますし、それが市の玄関口として魅力とにぎわいのある拠点として、整備を進めていきたいという思いでおります。

ただ、一方で、今回の洛西口駅西地区をはじめ、この北部のエリアにおきましては、以前にも桂川・洛西口新市街地のまち開きがあったように、この地域と一体として、交流都市拠点として位置づけて、北の玄関口というふうな形で、まちづくりを進めたという思いで都市計画マスタープラン等に位置づけたところであります。

○会長 よろしいですか、どうぞ。

○委員 そしたら、そこを玄関口としたらやっぱり、うまく観光ルートにつながるようにしていってもらえたらいいかと思います。これは意見です。以上です。

○会長 ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

○委員 地区計画の内容、高さ規制なんかでも御意見が意見書のほうでたくさん出ておりましたけれども、容積的に、高さ的には60メートルまでいけるといようなことになっています。ただ、観光のことを考えても、風景なども考えてもということでは書かれておりますけれども、そういう向日市の風景と高さとの関連で、どういったふうに考えておられるのかなと。もう風景は諦めて高いものを建てていくという考えなんですか。

○会長 景観政策について、どうでしょうか。

○事務局 今回の高さ関係のお話ですが、基本的には、向日市としても、一定の景観への配慮が必要というのは考えております。ただ、やはり、駅周辺のように拠点性を高めるところについては、一定レベルの高さというものは必要になってまいります。メリハリを利かせていく必要があるものと考えております。都市計画マスタープランのほうでも、やはり駅周辺の拠点性を高めるところは、都市拠点というような位置づけをしまして、これまで一定の高さレベル、高度利用を図れるような形で、JR向日町駅や阪急洛西口駅の東側も進めているところでございます。もちろん、現行の阪急東向日駅周辺につきましても、商業系の土地利用で、高さ制限というのは特にかけてはおりませんので、駅周辺の一定の高度利用を図るべきところについては、それなりの高さが必要というような形で捉えているところです。もちろん、低層の住居の部分

とかは、高さ制限をかけて、町並みを保全していく形となっていますので、そのあたりのメリハリをつける設定を行っているところでございます。

○会長　いかがでしょう。どうぞ。

○委員　少々気になるところなんですが、高度利用とおっしゃられますけれども、この誘致されるものは、宿泊施設や医療健康増進施設、オフィス等ということになってますね。そうしますと、住宅でマンションを建てられるときとかに高さが要るとかというような話は、分からなくはないです。ただ、宿泊施設とかになると、大規模なビジネスホテルとか、あるいは、都市圏にある、京都市内にあるような大きなホテル、高めに建てられるというようなことだと、そうかもしれませんけれども、そもそも、向日市に必要なホテルがそこまで大規模なものなのかということが疑問ですね。

あと、医療施設、病院を、大規模な病院を建てられるとかあればそれはもう、それなりの高さが必要になってくると思うんですけど、健康増進推進施設だということだと、向日市にあるプール、あるいはフィットネスクラブなんか見えてもそこまでの高さは必要としているようには見えないですね。そうしたら、60メートルの高さっていうのが、一体どこから来るものなのかということをお聞かせ願いたいです。

○事務局　60メートルの高さ制限というのは、あくまでも、阪急洛西口駅の東側、それと西側、この連続性を有した都市拠点と位置づけておりまして、あくまでも、この地区計画で60メートルのを建てなさいという設計図ではなくて、最大60メートルと、必要なければ60メートル以下にされると見ております。

○会長　どうぞ。

○委員　最大60メートルということは、規制をかけるわけではございませんから、相手方が60メートルを建てますといったとき、向日市としては、60メートルで構いませんということなんですね。

○事務局　はい、地区計画の内容的には、60メートルまでは可能と位置づけております。

○委員 それぞれの意見書、この前から配ってもらっています資料を見ていただいたら、大体、全体的な開発ということについての御意見としては、開発に賛成するというのが非常に多くて、問題点としては60メートルや高さがかなり大きいよというような意見が結構あると思うんです。

視点を变えて私がお聞きしたいのは、基本的に資料の、先ほど、パワーポイントで見せていただいた資料の9ページで地区計画の内容で道路と公園とその他公共空地というのが出ていますけれども、これは地区全体からすれば、大体どれぐらいの割合になるのかということが分かれば教えていただきたい。それから、公共空地として確保されるべき面積は大体どれくらいかというのは分かりますか。

○事務局 詳しい面積については、今後、区画整理事業を立ち上げられるときに計測をされるんですけれども、ざっくりでいくと、道路と公園の面積を含めると、約ですけど1万3,500平米ぐらいです。

○委員 それは、20%ぐらいですか。

○事務局 道路と公園部分だけでいくと、大体17%、16%ぐらいですね。あと、地区施設の中に環境緑地とか歩道状空地とか交流広場につきましては、今言わせていただいた数字には含んでおりませんので、さらにパーセンテージが上がるかとは思いますが。

○委員 その今の言われた、確保される空地というのは、公共空地として確定の空地になるということなんですか。つまり、皆さん方が一生懸命開発を成功に持っていきたいと思われているんですけれども、開発事業というのは、結果的に事業が成功しないといけないんですけれども、結局、今言われている道路とか公共的な空地というのが、いわゆる普通の公共空地として、開発される事業者が自己負担でそれを作って、当局に移管されるというような形になってきて、全事業をうまく回していくときに、やはり公共用地の部分は当然お金の収入にならないし、あとプラス、事業に充てるための事業減歩みたいなものを確保されるというふうなことで、なかなか事業の成立性とい

うのは難しいところが多いですね。ここは駅前の近くやからいいと思うんですけれども。我々、都市計画ですから、事業を成功させようと思うと、一定の事業がやりやすい方法で基本的には枠組みをつくる必要があるんじゃないか。

これは、開発を考えるとところの都市計画的な考えの一つだと思うんですけれども、そういうような形になると、今言われたように、実際60メートルになるかならないかというのは、結果的には事業をやる方が採算で大丈夫やと思ったら、60メートルされるかもしれないけれども、現実事例では45メートルぐらいしか建ってないということは、やっぱりあの地域でそういったものを建てるとしたら、住宅的なものでも45メートルぐらいの容積を確保するのが限界かなと。ここでは住宅が建ちませんので、どれくらいの床面積が売れるのかということから、事業の成立性が検討されると思うので、そういう意味ではある程度、余裕を持った可能性を開発の条件として与えていく、あるいは設定しておくほうが望ましいのではないかと、というのが私の考え方です。あとは、60メートルにするということは、結果的に建蔽率を少なくしないと建ちませんから、そういう狭いところでペンシルビルを建てて事業が成立するかないかというのは、常識的に考えてなかなか難しいかもしれないんじゃないか。可能性としてはゼロではないかもしれないけれども。言ってみれば事業がしやすい枠がある程度、余裕を持っていくのがしかるべきじゃないかなというのの一つです。

もう一つ、教えていただきたいのは、先ほど言われた16ページに地区計画の内容で景観意匠というところの制限というところで、非常に抽象的な表現でよく分からないんですけれども、形態、色彩、意匠については基本コンセプトで、言ってみればいいか悪いかを判断しますよということになって、これについて何かイメージ的なものとか何かあるんですか。あれば教えてください。

○事務局　そうですね。特に、建築物の形態、色彩及び意匠なんですが、向日ノースゲートウェイにふさわしい都市景観というような形で、正直な話、具体的なイメージ図が今、ありますかと言われると正直、今のところはないというようなところがありま

す。実際の手段的な方法になりますと、地区計画については、建築物は基本、届出が必要になってきます。そのときに、洛西口駅東のほうも同じく地区計画がありまして、そちらも建築物をするときは、届出されたときに建物のイメージパースを基本的にはつけていただいています。そのイメージパースをつけていただいたときに、例えば、鮮やかさがすごく派手、真っ黄色とか真っピンクみたいな外壁であったりとか、屋外広告物がついていたりとかする場合は、やはりこれは周辺から見てもふさわしくないということで、指導させていただく形になるのかなと思っております。

○委員 それを判断されるのは。

○事務局 市のほうです。

○委員 市だけですか。市民もイメージパースみたいなものを見て判断できるような場がある。

○事務局 それはないです。

○委員 それはないですか。

○事務局 はい。

○委員 できたら、ノースゲートウェイということで、言ってみれば、向日市の玄関口になるのであれば、そういう市民の意見が、ある意味では反映するといえますか、聞いていただけるような枠組みがあると望ましいかなとは、ちょっと思いますけど。

○会長 とても貴重な御意見だと思いますね。景観政策を考えるときに、一番大事なのは、例えば、向日市にとっての景観とはどういう景観をよしとするのかという、そういう市民的コンセンサスというのは、本来は必要なんですけれども、残念ながら、日本の自治体の景観政策はそういうものを持っているところってほとんどない。バブルの頃、神奈川県真鶴町が「美の基準」というものを独自につくって、開発によって、まちの景観が壊れないようにするには、どういうことか具体的に出していますけど、それ以外、一切ないです。例えば、十数年前に、京都市の新景観政策のときに、私もちょっと関わりましたが、結局、京都の場合も、高さばかりなんです。60メートル

ル賛成か反対か。それで、やってきて、結局いいものはできてないと、私は思っています。

高さの問題よりも、何をもっていい景観とするのかということが、一つ大事だということと。先ほど、市民の御意見にもありましたけれども、西山の景観を台なしにするのかと言われますけど、これもとんでもない言葉であって、景観というのはどのポイントから見るのかということが大事なわけです。絶対守らなきゃいけない向日市の景観ポイントというのはどこなのか。これも実は京都市の新景観政策のときに議論したんですけれども、どこからもいい景観にしなければいけないというと、電柱の後ろに立っただけでもう駄目だとか。向かいに家が建ったからもう駄目だと。そういうことじゃなくて、守るべきポイントはどこなのかということ。そこを本当は市民と議論したり、合意形成したりしなければならぬ。ですから、単純に高いから悪くて低いからいい景観というものではない。低くても不細工な建築が幾らでもあるし、高くても、魅力的な建築はあり得るわけで、そういう、私たちのまちの景観とは何なのかということ、どこかでいつか議論してもいいのかなというふうにはちょっと思います。

ほかに、藤本先生、どうぞ。

○委員 今の景観のお話ですけれども、私も幾つかの自治体に関わる中で、やはり、景観計画というのを一緒につくっていったりするんですが、このぐらいのまちであれば、本当に市民と一緒に景観計画をきちっとつくるのか、ここは地区計画として景観ですが、向日市がどういう状況で景観進められているか、またお伺いしたいんですけれども。

私たちがほかの地域でやっているのは、景観アドバイザーという形で専門家が入りまして、私でしたら色とかデザインに関して見ますので、そういう人たちが一緒にこの計画づくりに伴走する形で、普通のいろんな団体ができる計画が景観にふさわしいか、どういうふうに変更すればよくなるかということ、常にチェックしながらつくっていくという仕組みはあります。それを導入されるのが一番かと思います。

○会長 ありがとうございます。貴重な御意見。

はい、どうぞ。

○委員 今、藤本先生、おっしゃられたとおりで十分承知しております。ただ、今回、向日市の都市計画図を拝見いたしますと、いわゆる、周囲が市街化区域に囲まれた、いわゆる中抜けというか、そういった調整区域であるといったことから、先ほど、会長もおっしゃられたように、特に景観の議論の中で、視点場、どこから見たものが景観なのかという議論であって、阪急の高架から見たら、景観がいいとか悪いのか、また、逆に一番西側の住宅地から東のほうを向いたときの景観がどうなのか。そういった視点場の問題だと思っております。

ですから、今回のような市街化区域に囲まれた中での高さを景観という言葉だけで、整理しようというのはなかなか今回無理があるのかなというふうに思っておりますので、十分そういった都市計画のありようも、今回、一つのポイントなのかなというふうに思っております。

それと今、藤本先生おっしゃいましたように、当然、景観については、なかなか感覚的なものではなくて、先生御専門の、特に色彩ですとか、そういった具体的な数値、基準等で、具体的な判断をしていきませんと、なかなか主観的な判断になってしまうと、相対的な比較というのが今後難しいかなということで、これは大きな課題として、今後、議論されるべきだというふうには理解します。

○会長 そうですね。今のようなテーマは、この地区計画のこの審議会の機関ではどうしようもない話で、今後の課題として非常に重要だと思います。

ほか、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○委員 続けて、地区計画の確認なんですが、具体的な地区計画の中のメイン道路とうたわれています区画道路1号なんですが、これは東側に行きますと阪急の高架に当たるんですが、その先に出ますと、東地区の区画道路と交差しているのか、ちょっと

分かりづらいんですが。この地区計画の周辺の道路との接続状況について、計画を御説明いただきたいと思います。

○会長 どうでしょう。

○事務局 今回、地区計画で設定しています東西道路につきましては、鉄道の下を通って、東側の東西の道につながるという計画でございます。そのさらに東側に行くと、イオンモールがあるというような、この地区のシンボリックな東西交通の幹線道路というような位置づけで考えてございます。

○委員 そうしますと、地区周辺の幹線道路と接続するのは、今の区画道路1号の阪急東側、西側の部分については既存の道路のことだと思うんですが、それ以外に新たに計画される道路で、地区外との接続はないんでしょうか。

○事務局 そうですね。西側に今でいうと、区画道路2号という南北の道につきましては、これは市の一応、幹線道路になってございます。この道路を北側に行くと、府道中山稻荷線に出ることができる市の幹線道路でございますので、この東西の道が西側についても、幹線部分につながっていますし、鉄道より東側につきましても、南北に都市計画道路桂寺戸線が整備されておりますので、そちらの道路にもつながっていくというようなことでございます。そのほかの道路については、生活道路に接続されているというところでございます。

○会長 今、直接関連するかどうか、前回の審議会場で、山田委員のほうから、地区に鉄塔の位置とかをどうするのかって、そこは大丈夫かという御指摘あったと思うんですけど、それについてはもう配慮されていますね。事務局、いかがですか。それも、関西電力さんのほうと、話し合って、対応することになっているんですね。

○事務局 具体的には、これから区画整理事業の計画を詰めていく中で、関西電力さんと最終的には協議されていくんですけども、今、地区内に3本鉄塔がございまして、それが、ちょうど地区の真ん中ぐらいに建っておりますので、今の鉄塔の場所のままでは、なかなか今回の地区計画が目指しているような土地利用は困難でございます。

今、考えておられるのは、区画整理の中で3方向から鉄塔がきておりますので、それぞれの方向の地区の境界沿いに鉄塔の移設をされようという計画でございます。特に、前回、山田委員が御指摘いただいたのは、北側の鉄塔の部分が北側の住宅の方の境界線沿いに持ってくると、住宅から近くなってしまうというところでございますので、その辺のところを今、まちづくり協議会さんのほうが、北側の住宅の方とのお話し合いというのを継続的にされております。その中で、境界沿いに持ってきてしまうと水路と道路があっても6メートルぐらいのところまで近づいてしまうんですけれども、協議会さんとしては、20メートルぐらいは離すという方向で、今、関西電力さんと協議されているという状況でございます。

○会長 オーケーです。対応されているということで。

ほか、いかがでしょうか。

大庭先生。

○委員 少し視点を変えて交通計画の観点から質問させてください。

この地区、産業ゾーンが7ヘクタールあるということで、どういう用途がどれだけのボリュームで入るかによって、自動車の交通量ですとか、人の数っていうのは、多分、変わってくると思うんです。交通安全、あるいは、人々が快適に歩行できる環境を整備するという観点から、道路の幅員など、スライドの8ページ、あるいは、9ページ等で記載されていて、配慮、考慮されていると思うんですけれども。その一方で、車っていうものは、通行のみならず駐車という観点もありまして、例えば、車がどれくらいこのエリア内に入ってきて駐車をするのか。駐車場はどれくらいのボリュームがどのあたりにできるのか。そういうところは非常に気になるところでして、特に、よく南側の公園緑地ゾーンなどは、多分、車で乗りつけて子供たちが遊ぶとかいうことも考えられないこともなくて、しかも、南側には小学校もあるということで、やはり車をどうさばくか、どこにとめてもらうのか、あるいは、出入口をどうするのかというところが、非常に一つ重要な視点かなと思うんです。出入口に関してはスライド

の16ページに、北側には出入口を制限しますというふうに明記されているんですけども、それ以外は特段、出入口は考慮されないのかというところ、駐車に関してどうお考えかというところをお尋ねしたいと思います。いかがでしょうか。

○事務局 具体的な建物計画というのは、これからになるんですけども、地区計画の今回の考え方としましては、先ほど、先生、おっしゃっていただいたとおり、北側と西側の寺戸川に設ける自転車歩行者専用道路1号からの、まず車の出入りはできないというところと、あと、小学校沿いの道につきましては、一番南側は、今回、公園緑地ゾーンということで、公園と農地になっておりますので、そちらについては、車の出入りというのは、基本的にあまりないものと考えております。産業地区内に面する道路の中に出入口を設けていただくことで周辺には極力影響がないようにということで今回、地区計画の設定では考えてございます。

ただ、具体的には、今後、警察であるとか、道路管理者と協議しながら、最終的には決めていくということになるかと思います。

○委員 ありがとうございます。ぜひ、しっかり御検討いただければと思います。特に、公園緑地ゾーンに駐車場をつくるようなことがあると、つまり、南側の小学校がありますので、車の出入りが出てくると交通環境がだいぶ変わる可能性もありますので、そのあたりは協議されるといいのかなと思いました。以上です。

○会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○委員 先ほどの景観のお話、高さ規制のお話でちょっと、追加なんですけれども、実際に建つものは、おおむね60メートル以下のものになるというか、そこまでいかないだろうということなんですけれども、市が責任を持って、市民のほうに示していくことになるわけですね。その中で、開発する企業さん入ってくると思うんですけども、そこにフリーハンドで任されるということではなくて、市としてここまでのものまででやめてくださいよということをはっきりと示されるべきではないのかなと。

実際に建てる必要がない、もしくは、建つ可能性が低いということであれば、その必要な高さまでということで、きっちりと制限と設けられるべきではないかと思います。確かに、開発するときに、ある程度余裕を持ったほうが、相手側が受け入れやすいということはあるのかもしれませんが。ただ、必要がない余裕をかけたがゆえに規制の外というのか、本来想定しなかったやり方をやられるというようなことがあっては意味がないのではないかということを思うんですが、その辺はどのようにお考えでしょうか。

○会長 それはちょっと認識が違って、制度上は、必要がないのにゆとりを持ってやっているんじゃなくて、高さを60メートルとしたら、建てるほうは権利なんです。60メートルまで建てられるという。ですから、制度上そうすると、そこまでいかないだろうという、それは期待できません。意欲のある開発業者だったらぎりぎりまで建てようとするし、だから、最低限の条件になるんです。これ以上はできないけれども、ここまでは業者さんがやるとなったら、合法的なので、後になってそれをやめておけっていう、これはできないんです。そういう意味で、60メートルっていうものが妥当なのかどうかというのは、もちろん、議論が必要であればされたいと思うんですけど、多分、今の地区計画では、上位計画との関係で、東側との開発の関係で60メートルというのが妥当だというふうに判断されているんじゃないかと思うんですけど。

その辺、いかがですか。そういうことですよね。業者さんは多分60メートルまでは出さへんやろうけど、一応、余裕持ってやっておこうか、こんな話じゃなくて、60メートルというと60メートルが権利になるわけで、そういうことになりますけど、いかがですか。

○委員 当然、そういうことになるからこそ、60メートルの高さが本当に必要なのですかということです。60メートルのホテルを建てられるということを考えておられるのか、60メートルの病院を建てられるということを考えておられるのかは、定

かではないですけれども、本当に、洛西口の開発において、60メートルの高さが必要であるということであれば、そうされればよろしいかもしれないですけど、そういうことが必要ないのであれば、実際、どういうふうに向日市のまちをつくっていくのかというところも含めて、隣の京都市なんかは、当然高さ規制がかかってますから、60メートルつくれないわけです。そうなったら、一体して連続、京都市から、ずっと市街地として続いてますけれども、向日市に入ると急激に建物が高くなるというようなことを望んでおられるのかどうかということなんじゃないかと思います。

○会長 まさにそれが都市計画をつくる側の哲学といいますか考え方ですね。その辺はどうなんですか。

○事務局 そうですね。先ほどもお答えをさせてもらったんですが、京都市さんは京都市さんで確かに新景観政策をされて、高さの制限をかけられたりされていますが、向日市としましては、これまでそれぞれ用途を用いて都市計画を定めてきたというところがあります中で、やはり駅周辺については、拠点性を高めていくというような形の、先ほど言いましたように、メリハリは利かせていかなければならないかなと。その中で駅周辺については、拠点性を高めるための高度利用を図っていくという中で、今後、これまでからも話しましたように、都市間競争とか、まちの持続性を高めるための魅力というものを駅周辺で集約、集積をしていくとすることが必要と考えております。どこでも60メートルの高さを設けるかという、そういうわけでもありませんので、そういうような駅周辺というような形で高度利用を図っていくというのか、魅力高めるところ、拠点性を高める必要のあるところについては、そういう高度利用、そして一体的な拠点形成という形で、高さの設定を進めていく必要があるというところと考えております。

その中で洛西の西地区につきましては、東を含めて一体的な都市拠点としてマスタープラン上も定めておりますので、そういう中から60メートルの高さで高度利用を図っていきたいと考えているというところでございます。

○会長 どうぞ。

○委員 必要というふうにおっしゃられております。ただ、これ原案に対する意見ということで概要のほう見せていただいていますと、やはり、開発の高さに関する問題というのは、かなり市民の間でも問題になっておられるんじゃないかということもあります。その背景にあるのが、都市間競争をおっしゃってますけれども、向日市のほうに移住されてこられた方々、高度経済成長からしばらく後に人口急増した時代に移住されてこられた方々が結局のところ何をもって向日市を選ばれたかというところで、福祉が充実してたという面もあるみたいですが、やはり都市部にはないような田園環境的なところを求めてこられた側面も大きいということはお聞きしております。

そういったところで、市が持つ住環境の魅力として何をアピールされるのかというところが引っかかってくるところなのかなということになるんです。隣すぐ京都市なわけですから、そういうビルを建てて市街化を形成して、ということでしたら、京都市のほうは当然有利になってくると思います。その中で、競い合っていく中で同じことをするのかということに疑問を持たれておられる感じがするんです。そうしたところで、合意形成のほうはやはり足りないまま、この間の洛西口に限ったことではないのですが、まちづくりの計画というのが一方的に進められているんじゃないのかなというふうな感じに思うところなんです。まあ、意見とさせていただきたいと思いますが、お答えあれば、お願いいたします。

○事務局 そうですね。農地がなくなることについて、様々な御意見があるというのは、十分承知はしているんですが、向日市の農地とか緑とかについては、どうしても農家の方々が守ってこられているというところがございますので、そこがどうしてもなかなか難しいという中で、今回、こういうふうな形のまちづくりを進めているというところがございます。

基本的には今回、区域設定をしているところも、先ほどの説明にもありましたように、農地の継続に課題を抱えていらっしゃるのところ、また、こういったまちの活性化

に貢献をしたいというふうな形の、地権者の方々の思いのもと、こういう駅の近郊でポテンシャルの高いところをまちの活性化に寄与するようなまちづくりを進めていくというふうなところで、今、進めているというふうなところがございます。なかなか、その中で様々な御意見があるというところは、承知はしているんですが、あくまでも駅周辺の発展というところを、市としても必要なところと考えておりますので、それに向けて市としても進めていきたいと考えているというふうなところでございます。

○会長 どのような計画にしろ、開発にしろ、必ず賛否両論があって、それをずっと議論し続けていくっていうことを続けていかなければしょうがない。

どうぞ。

○委員 今の議論が結構やっぱり重要で、本当はもうちょっとやらないといけないかもしれないんですけども、一つの位置づけとしては、この3ページ目にございます都市計画マスタープランの位置づけの中で、ここがいわゆる、北の入り口、玄関と言われるように、駅から近い、非常に人の集まりやすい地域であるという、そういう性格をやっぱりどう生かせるかということから考えたときに、どれぐらいの高さが必要かというよりも、有してもいいんじゃないかというような制限の一応の枠組みをつくるというのが計画の枠組みだと思うんです。

確かに、向日市というのは結構緑があるので、以前から、いわゆる市街化区域内における生産緑地なんかの保全も含めて、残さないところ以外はちゃんと残さないといけないし、発展する可能性のあるところについては、一定程度そういうような都市的機能が集積しやすいようなものを基本的にはやっぱり誘導していくというのが望ましいんじゃないかなと。

ただ、若干欠けているというのが既存の東向日だとか、駅前のところをもっと考えていかないと、発展しやすいところばかり先に集中しているけど、本当は、そういうふうなかつての拠点であり、これからも拠点になるだろうというところの都市計画も考えないといけないというふうに思うんですけどね。

○会長 今日の計画を聞いたら、そういうことをやっぱり意識してらっしゃるんですよね。今回のような地区計画によって農地の面積は減るかもしれないけど、基本的に農地を放棄したり、景観がそれでかえって悪くなったり、そういうことにならないように、ちゃんと運営管理をしていこうというビジョンに立ってらっしゃると思っていますので、また、この議論を続けていきたいと思います。

あと、最後に私から事務局に質問なんですけど、素朴な質問で、ちょっと嫌らしい質問なんですけど、ノースゲートウェイ、ノースゲートというのは分かるんですけど、ウェイは何やねん。どこに向いたウェイなんですか。ウェイが見えてこない、ノースゲートは見えるけど。こんなことを聞いたらまた、困りますか。

○事務局 ゲートウェイで一応、玄関口、北の玄関口という意味です。

○会長 ゲートウェイで一つの言葉として使うか、失礼しました。私が間違っていました。ゲートウェイで一つの単語なわけです。

予定の時間にきましたので、これで終わろうと思いますが、よろしいですか。

最後にどうぞ。

○委員 確認をさせていただきたいのは、今回、この地域で10ページとそれから12ページに地区計画の内容で、建築用途の制限については、基本的にはA地区については、住宅とかそういう居住的な人口が増えるような要素の建物は建てられないとなっていますね。これは隣のほうで、いわゆる区画割りで細分化する場合については、5,000平米というように書いていますけれども、これは、この地区計画が決定されたとするとその決定が何らかの形で変更されるまでは永遠に続いていって、このA地区には、どんどん土地の売買が変更されていったとしても、住宅は建てられないという解釈でいいんですか。

○事務局 今回の地区計画が決定されますと、委員のおっしゃるように、住宅が建てられないのは変わりませんし、この最低敷地の面積は、今後、転売が続いたとしても細分化されるということはなく、5,000平米は必ず守らないといけないというこ

とになります。

○委員 はい。

○会長 どうもありがとうございました。

時間になりました。どうぞ。

○委員 前任で出させていただいてました山田委員も述べてましたけれども、鉄塔のお話、今は順次交渉に入っておられるということで、鋭意やっただいて、ありがたいなと思うんですけど、ぜひとも、開発をすることによって、前から住んでいる周辺の近隣の住民に不利益が及ぶということがないように、それだけは進めていただければと思います。よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございました。

それでは、時間になりましたので、本日の審議会はこれで終了させていただきます。

どうもありがとうございました。

○事務局 それではこれもちまして、本日の審議会を閉会させていただきます。

皆様ありがとうございました。お忘れ物のないようにお帰りください。

閉会 午後 3 時 3 3 分