

## 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

- ・京都都市計画地区計画（阪急洛西口駅西地区地区計画）の決定
- ・京都都市計画準防火地域の変更

### 2 都市計画原案の公告縦覧期間

#### （１）公告日

令和３年６月２３日（水）

#### （２）縦覧期間

令和３年６月２３日（水）から令和３年７月７日（水）

#### （３）意見書提出期間

令和３年６月２３日（水）から令和３年７月７日（水）

### 2 縦覧者数

１名

### 3 意見書提出者

１３名

### 4 意見数

４２件



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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画<br>：全体 | 都市計画の決定（原案）について、賛成します。この地区計画が、達成しますと、当地へ進出する企業からの税収が“市”に入り、市民に対して大いに利益になります。                                             | <p>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付けられるとともに、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付けられています。</p> <p>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、都市計画決定の手続きを進めてまいりたいと考えております。</p> |
| 地区計画<br>：全体 | 都市近郊農家の実情は、惨たんたる実状です。農業従事者の高齢化とともに、後継者不足、設備機械の老朽化に伴う更新費用の高額出費等により、今後の農地の維持・管理が出来なくなる。                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 地区計画<br>：全体 | 賛成です。今の所は、農業経営ができていますが、10年先はむりである。農業機械がダメになって、新しく購入できないので維持管理ができない。新しい町ができれば、向日市が発展し、向日市のためになる。                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 地区計画<br>：全体 | 都市計画原案に賛成します。子どもが2人おりますが農業はしませんが、年齢を考えると、あと何年出来るか不安で維持することは困難。現在調整区域であっても「地区計画」で開発し、すこしでも向日市の発展と税収に貢献できればと思っています。        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 地区計画<br>：全体 | 都市計画案に賛成。後継ぎがないので農業の継続が困難です。計画を早く進めてほしい。                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 地区計画<br>：全体 | 現在、この地域の多くは耕作されているが、一方で耕作放棄が増えている。今後、地権者の高齢化、後継者不足が進めば良好な状況を維持する事は困難。交通の利便性の高い、魅力あるこの地域を『地区計画』という手法で開発し、向日市の北の玄関口としてまちづく |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| 種別            | 意見の要旨                                                                                                             | 市の見解                                                                                                                                                                          |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | りを進める事に賛成。                                                                                                        |                                                                                                                                                                               |
| 地区計画<br>：全体   | 阪急洛西口駅西地区のまちづくりには、「病院」や「ホテル」など、地域住民のみならず来訪者にも喜ばれる施設がもりこまれ、今後の向日市の発展につながると思われるので賛成する。                              |                                                                                                                                                                               |
| 地区計画<br>：全体   | 無秩序な開発を避けるため、このような地域をまとめた開発に賛成で、期待しています。他の地域にも本手法や土地区画整理事業を展開してください。特に後継者に悩む農地の集積地域や防災上懸念のある家屋密集地域、緊急車両の近接困難地域など。 |                                                                                                                                                                               |
| 地区計画<br>：全体   | 利益を上げるために住民が我慢するというのはちがうと思う。                                                                                      |                                                                                                                                                                               |
| 地区計画<br>：全体   | 農家の方が市の要請に応え断腸の思いで農地を提供した。農耕希望に応える対策を取ってください。                                                                     | 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まちづくり協議会から、提案されたものであり、市が要請したものではありません。また、地区計画では、営農希望者が将来にわたって良好な環境で営農できるよう農地の集約や土地改良施設の整備を行うB地区を設けております。 |
| 地区計画<br>：地区施設 | 公園とともにスポーツ広場をつくる。                                                                                                 | 現在、公園とともにスポーツ広場を整備する計画はございません。なお、いただいたご意見は、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。                                                                                                             |

| 種別             | 意見の要旨                                                                                                                                                 | 市の見解                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画<br>：建築物用途 | 特定大規模小売店舗制限を外し、受け入れるべきと考えます。被害を受ける小売店は既になく、例えば、大型ホームセンターは家族で楽しめるものになっています。                                                                            | 特定大規模小売店舗を立地するエリアを定めた「乙訓地域商業ガイドライン」と整合を図るため、制限を設けております。                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 地区計画<br>：建築物用途 | 地区計画施行時に建っている住宅はあるのでしょうか。趣旨に合っていないものは除外すべきだと思います。                                                                                                     | 阪急洛西口駅西地区の区域内には現在、住宅が立地しております。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 地区計画<br>：建築物用途 | 農業者の居住建築物を建設できるものから除外する。法がある以上、農家が農家住宅を作るとは尊重すべきと思いますが、農家住宅には制限があること、建築後農家以外の善意の第三者に売却している例があり、開発に協力して売却された方に不公平感が生じる。何より、水田の中にポツンと住宅が建つことに誰もが違和感を持つ。 | 農地の集約を行うB地区については、現在の市街化調整区域の規制と同様に、営農継続に必要となる農家住宅は制限しておりません。なお、本地区計画は、まちづくり協議会において、営農を継続される方とも話し合いを重ねられ、合意形成を図られたうえで、本市へ提案のあったものです。                                                                                                                                                                                                                           |
| 地区計画<br>：高さ規制  | 西山連山に向かっての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考えられるが、高すぎるとの市民の要望を聞くべき。                                                                                     | 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」に位置付けられるとともに、第3次向日市都市計画マスタープランにおいても、桂川・洛西口新市街地と合わ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」に位置付けられています。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。<br><br>なお、本地区計画では、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。 |
| 地区計画<br>：高さ規制  | 地区計画では、建築物の高さ制限を線路の東側地域と同様の高さ制限として「60m」としている。これでは、西ノ岡丘陵や西山を望む景観を保持することはできない。25m以下にすべき。                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 地区計画<br>：高さ規制  | 当該地区計画の交流ゾーンの建築物の高さの最高限度を東側の新市街地との整合性から60mとしているが、東側との整合性ではなく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である。                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| 種別              | 意見の要旨                                                                                                | 市の見解                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画<br>：高さ規制   | 高層建造物は見直して。街の中を風が通らない、陽が入らない、暑い街にならない様にしてください。                                                       | 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」に位置付けられるとともに、第3次向日市都市計画マスタープランにおいても、桂川・洛西口新市街地と合わ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」に位置付けられています。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。<br>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。 |
| 地区計画<br>：建ぺい・容積 | この地域は市街化調整地域であり、今後も調整地域として継続とのことであれば、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%とし、空間をできる限り確保することが望ましい。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 地区計画<br>：その他    | 野鳥の住みかがなくなる                                                                                          | 本地区計画では、営農希望者の農地を集約し将来にわたって良好な環境で営農できるB地区を設けており、農地がすべてなくなるわけではありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| その他<br>：事業の詳細   | 緑の木蔭、遊歩道、せせらぎ小川、市民が散策できる空間の創出など、ゆとりのある市民に憩いと安らぎが与えられる「安心、安全なまちづくり」にしてほしい。                            | 本地区計画では、歩行者の回遊性や安全性を確保するため、地区施設として区画道路のほか、歩道状空地を配置しております。<br>なお、これら地区施設の詳細については、地区計画の決定後、土地区画整理事業の事業計画または進出される事業者において検討されることから、いただいたご意見はまちづくり協議会にお伝えします。                                                                                                                                                                                                    |
| その他<br>：事業の詳細   | 今回のホテル建設の予定は、今後コロナが収束しても以前の様に外国からの観光客が見込めるのか。国内の観光客も増える予想での計画なのか行政からの提言はできないのか。                      | 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                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| 種別            | 意見の要旨                                                                                             | 市の見解                                                                                                                                                                                      |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他<br>：事業の詳細 | 昨今の京都市をめぐるホテル需要から見て、向日市にホテルという選択肢があるのか甚だ疑問である。向日市において景観を損なう巨大なホテル建設には反対である。                       | <p>つていくうえで、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。</p> <p>なお、本地区計画では、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。</p> |
| その他<br>：事業の詳細 | ホテルについては、高さ45m以下（東側マンション並み）とし、中味の充実した高級ホテルとしてもらいたい。ホテル関連施設は、文化・芸術など多目的なホールを期待します。                 | 具体的な建築計画については、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、いただいたご意見はまちづくり協議会にお伝えします。                                                                                                                    |
| その他<br>：事業の詳細 | オフィスビルを1棟削り将来の発展を見ながら増設するようなゆとりがあってもいいのでは。                                                        | 具体的な施設や建築計画については現在、定まっておりません。いただいたご意見は、今後、事業を進めるにあたってのご意見として、まちづくり協議会にお伝えします。                                                                                                             |
| その他<br>：事業の詳細 | 交流広場は、来訪者の滞留空間や市民憩いの場の形成を目指して計画されていることから、その具体的な内容に関しては市民が議論に参加できるワークショップの設置が必要である。                | 地区計画に位置付けられている交流広場の詳細については、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、いただいたご意見はまちづくり協議会にお伝えします。                                                                                                       |
| その他<br>：事業の詳細 | 車両が増え、通学通勤、歩行者、自転車利用者等の安全。通学路の大幅変更                                                                | 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。                                                                                |
| その他<br>：事業の詳細 | 周辺の自動車交通は増加するのは明確であり、より一層の安全施策が必要である。特に道路計画の詳細（通行規制やガードレールの設置等）について、周辺住民の意見が述べられる仕組み・機関の設置が必要である。 | <p>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、まちづくり協議会が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</p>                                                                                         |

| 種別            | 意見の要旨                                                                            | 市の見解                                                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他<br>：事業の詳細 | 大型車両の規制については明確にして下さい。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。                   | 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。                                                                                                                 |
| その他<br>：事業の詳細 | 雨水かん養地が減少し、洪水発生の懸念がある。                                                           | 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も考慮し、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。                                             |
| その他<br>：事業の詳細 | 農地減少は、住民の住環境に大きく影響します。全国あちこちで開発が進められ、大災害がここ数10年続いています。人の手によって災害を大きくしていくのは止めてほしい。 |                                                                                                                                               |
| その他<br>：事業の詳細 | 「鉄塔の移設」について「送電線の埋設」を向日市の町づくりの方針にして取り組んでいただきたい。                                   | 阪急洛西口駅西地区のまちづくりについては、土地区画整理事業により、鉄塔の移設を含め、道路等の公共施設の整備や宅地の造成が行われます。この土地区画整理事業は、区域内の地権者により設立される土地区画整理組合が施行することから、鉄塔の送電線の埋設を市の方針として取り組む予定はありません。 |
| その他<br>：事業の詳細 | 税金が本当に少しも投入されないのか。                                                               | 本地区計画の区域内において、本市が公共施設の整備を行う予定は今のところございません。                                                                                                    |
| その他<br>：税収・税金 | この建設で市税がどれ位増えるか知らせるべきと思うが。                                                       | 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、試算できる段階ではありません。                                                                                 |

| 種別            | 意見の要旨                                                                                                                          | 市の見解                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他<br>：農業振興  | 残された市街化調整区域の農地の保全については、言葉だけでなく具体的な施策を向日市は示すべきである。                                                                              | 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（農産業含む）土地利用の誘導を図るとしております。<br>なお、農業施策に関するご意見については、今回の都市計画原案とは関係ないことから、見解は控えさせていただきます。 |
| その他<br>：農業振興  | 今後、向日市内においてこれ以上の貴重な農地空間を減らすことは極力避けることとし、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。                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| その他<br>：まちづくり | 開発地区ごとに営農される農地を残していますが、これは望ましい姿でしょうか。今後、点在するこのような農地地域を集めて地区計画規模の農地集積地（近郊農業型特区）を設けて、営農環境を維持するのがいいのではないのでしょうか。                   | いただいたご意見については、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。                                                                                                                                                                                                                                                              |
| その他<br>：まちづくり | 洛西口駅西地区は、交流機能の集積がテーマになっています。実現のためには、地区内の計画だけでなく、この地区へ人を呼び寄せるためのアクセス道路が必要です。一例として、洛西口駅東側の道路を阪急線沿いに外環まで南下させる等、阪急の高架化と合わせて検討頂きたい。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| その他<br>：まちづくり | 小さな商店や田畑、丘陵などがほどよくあり、昔ながらの佇まいが残っていて、落ちついた暮らしやすい“まち”を望みます。                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| 種別            | 意見の要旨                                                                                       | 市の見解                                              |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| その他<br>：まちづくり | 向日市の玄関口は、東向日と以前から聞いていました。しかし、東向日駅前は、衰退するばかりで、とても玄関口とは思えません。                                 | いただいたご意見については、今回の都市計画原案とは関係ないことから、見解は控えさせていただきます。 |
| その他<br>：まちづくり | 市の中央部である「阪急東向日駅」周辺整備は「ほったらかし」ではないか。東向日周辺に住む住民は、買い物も満足にできない状況になっている。市として駅の周辺整備の目標と方向を示してほしい。 |                                                   |
| その他<br>：説明会   | 説明会にて発言した森本地区と当地区の“市”が働きかけた事は、私の理解不足でありました。“撤回”致します。                                        | ご意見として頂戴します。                                      |

## 阪急洛西口駅西地区のまちづくり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

令和3年6月27日（日）午前10時～11時30分 向日市役所議会棟委員会室  
令和3年6月27日（日）午後1時30分～3時 向日市役所議会棟委員会室  
令和3年6月28日（月）午後7時～8時30分 向日市役所議会棟委員会室  
令和3年6月29日（火）午後7時～8時30分 向日市役所議会棟委員会室

### 2 参加者数 83名

### 3 質問・意見数 57件



阪急洛西口駅西地区のまちづくり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                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画<br>：全体 | 近隣住民としては田んぼのほうがいいが、今後の向日市のことを考えれば、できてしまうことはしょうがない。市民とともにわくわく<br>どきどきできるようなまちづくりをお願いしたい。                                                               | 貴重なご意見ありがとうございます。まちづくり協議会にお伝えし<br>ます。                                                                                                                                                                                                                  |
| 地区計画<br>：全体 | 地区の農地の地権者の一員である。農地の維持管理については高齢<br>化や経営面の課題が深刻になっている。後継者がいる農家は1軒か<br>2軒くらい。この計画を聞き将来のことを考え、向日市が潤うとい<br>うことは、市民生活が潤うということで、大変いい計画だと思い協<br>力していこうと考えている。 | 貴重なご意見ありがとうございます。                                                                                                                                                                                                                                      |
| 地区計画<br>：全体 | この地区では耕作放棄の田んぼが増えてきている。私も含め、農業<br>従事者の高齢化が進むと、さらに耕作放棄が進む。そのような状況<br>になる前に、向日市の北の玄関口としてまちづくりを進めていただ<br>きたい。この計画に賛成する。                                  |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 地区計画<br>：全体 | まちづくり協議会がやっていることと、今回の都市計画との関係は<br>どうなっているのか教えてほしい。                                                                                                    | 今回のまちづくりは、営農に関する様々な課題や市の活性化に貢献<br>したいという地権者の方々の思いから始まっており、市としても都<br>市計画マスタープランにおいて、駅周辺等のポテンシャルの高い市<br>街化調整区域の農地については、営農環境と調和しつつ、まちの活<br>性化に資する土地利用を図ると位置付けていますことから、まちづ<br>くり協議会から提案されたまちづくりを実現するため、市として、<br>農地以外の土地利用を可能とする地区計画を定める手続きを行っ<br>ているところです。 |

| 種別            | 質問・意見の要旨                                                                                                                             | 市の対応                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画<br>：全体   | 阪急洛西口駅の周辺の農地ということで、市民にとっても利便の向上になるのであれば、開発もよいと思っているが、この地域は市街化調整区域だが、今後も市街化調整区域のままでいかれるのか。また、市街化調整区域は本来開発できないはずである。都市計画法のどこに書かれているのか。 | 市街化区域への編入については、将来人口が減少していく中で非常に難しくなっていることから、市街化調整区域の地区計画制度を活用し、まちづくりを進めていくこととしています。また、市街化調整区域の地区計画については、都市計画法第34条に位置づけがあります。                                                                                                                            |
| 地区計画<br>：全体   | まちづくりは、一部地権者の利益を守ることであってはならない。誰の利益を守るのかということを考えて、都市計画の段階から、地域住民も参加して計画を練っていく必要がある。                                                   | 今回のまちづくりは、営農に関する様々な課題から農地の維持が困難になっている状況や市の活性化に貢献したいという地権者の方々の思いから始まっており、市としてもこの状況を放置すれば、耕作放棄地の増加により、良好な農地が維持されないばかりか、土地利用のうえからも市民の利便性の向上につながらない、いわば二重の不利益につながることから、必要な都市計画として進めております。また、この地区計画は、まちづくり協議会において、周辺の方々の意見を聞くために、広範囲で説明会を開催され、市へ提案されているものです。 |
| 地区計画<br>：土地利用 | うるおいゾーンに農地があるが、後継者不足という中で、何年か後にうるおいゾーンがどう変わっていくのか知りたい。                                                                               | うるおいゾーンの農地は、営農される予定の方々の農地が集約されるエリアとなっており、今後、数年で土地利用が変わることはないと考えております。                                                                                                                                                                                   |
| 地区計画<br>：土地利用 | 計画では農地は若干残るが、営農を促進するという立場から、このような狭い農地集約でよいのか。                                                                                        | この計画は、まちづくり協議会の中で営農を継続される方、継続されない方で協議をされた結果、今後も営農される方の農地をうるおいゾーンに配置しています。                                                                                                                                                                               |
| 地区計画<br>：土地利用 | 近隣に観光都市の京都市もあるのに、向日市に宿泊施設の需要はあるのか。                                                                                                   | 本地区に宿泊施設の立地が実現すれば、滞在型の観光拠点となるため、市の観光振興及び、地域活性化に大きく寄与するものと考えています。                                                                                                                                                                                        |

| 種別                       | 質問・意見の要旨                                                                              | 市の対応                                                                                                                            |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画<br>：地区施設<br>他同意見 1  | 北側にも横幅に公園的なものを作って、駅前の交流広場とつながるようなものにしていただけたらと思うのですが、どうなのか。                            | 公園については、南側のみに配置する計画としております。                                                                                                     |
| 地区計画<br>：地区施設            | 北側の環境緑地は何メートルくらいとられるのか。                                                               | 環境緑地 1 号については道路南側の敷地境界から最低 10 メートルの幅を確保すること、また、環境緑地の規模としては 1000 m <sup>2</sup> をとっていただく内容としています。                                |
| 地区計画<br>：地区施設            | 北側の歩道状空地 1 号について、この歩道の施工や維持管理は向日市が責任をもって行うのか。                                         | 歩道状空地 1 号については、民有地の中に歩道形態の空地を設ける計画であり、詳細は決まっていますが、民間により施工と維持管理をしていただく想定としています。                                                  |
| 地区計画<br>：地区施設            | 交流広場の管理はどこの人がやって、どう運営していくのか。                                                          | 交流広場の詳細については、今後、進出する事業者が定まった段階で協議を行うことから、現時点では決まっておりません。                                                                        |
| 地区計画<br>：建築物用途<br>他同意見 1 | 建築できない主なものの中に老人ホームがあるが、高齢化が進む中で需要があると思うが、なぜできないのか。                                    | この地区は、市街化調整区域に指定されており、地区計画制度を活用しても原則、居住が制限されます。このことから居住を伴う福祉施設は建築することができないようにしております。                                            |
| 地区計画<br>：高さ規制            | 高さについて、洛西口駅の東側と均衡を保つために 60 メートルにするという話だが、東側のマンションは実質 45 メートルである。整合性というなら、実情に合わせればどうか。 | この地区計画の区域は、都市計画マスタープランにおいて交流都市拠点に位置付けられており、隣接する桂川・洛西口新市街地と一体的な拠点形成を図る地域であることから、駅周辺といった高いポテンシャルを活かすため、駅東側と同じ 60 メートルの高さ制限としています。 |
| 地区計画<br>：高さ規制            | 要望になるが、高さ制限を東側と同じ 60 メートルにせずに、もっと中低層のものにしていただきたい。                                     |                                                                                                                                 |

| 種別            | 質問・意見の要旨                                                                                | 市の対応                                                                                                                                                                            |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画<br>：高さ規制 | 七ノ坪のマンションに住んでいるが、線路を挟んだ向かいに高い建物が建つことに不安を感じています。                                         |                                                                                                                                                                                 |
| 地区計画<br>：高さ規制 | 高さ規制について、住民が意見を言って、困るという意見があれば、変更されることがあるのか。                                            | この地区計画の区域は、都市計画マスタープランにおいて交流都市拠点に位置付けられており、隣接する桂川・洛西口新市街地と一体的な拠点形成を図る地域であることから、駅周辺といったポテンシャルの高さを活かすため、駅東側と同じ60メートルの高さ制限としています。高さ制限に関するご意見は、本市の都市計画審議会に報告し、都市計画審議会で審議されることとなります。 |
| 地区計画<br>：高さ規制 | 北側の住宅地について日当たりがいいようにしてほしい。                                                              | 日当たりについては、石田地区の用途地域は第一種住居地域が指定されており、建築基準法による日影規制が適用されるため、お住まいの地域の住環境は法律により守られています。                                                                                              |
| 地区計画<br>：その他  | 目標の「向日ノースゲートウェイ」は日本語にしたほうがいいのではないか。                                                     | 名称については、それぞれの趣味嗜好がありますが、まちづくり協議会での議論や本市の審議会での議論などを踏まえ、向日市の北部の玄関口になるという思いが込められていることから、ふさわしいものと考えています。                                                                            |
| 地区計画<br>：その他  | 地区の面積は7ヘクタールと1.2ヘクタールということだが、これは実測なのか、登記簿上の面積のどちらか。                                     | 地区計画の区域面積約8.2ヘクタールについては、測量しており実測値となっています。                                                                                                                                       |
| 地区計画<br>：その他  | 地区の境界が水路界であったり、道路端界、地番界であったり色々ある。なぜこのような境界になっているのか。また、道路を含めるところと、含めないところなどはどうやって決まったのか。 | 地区計画区域の境界については基本的に、地形地物により境界を定めています。それが難しい場合は地番界など、容易に変更するのが難しいもので境界を定めています。また、道路を含めているところは、歩道整備などの拡幅を予定しています。                                                                  |

| 種別            | 質問・意見の要旨                                                                                                        | 市の対応                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 都市計画<br>：調整区域 | 向日市の市街化調整区域は、営農されることが難しいという理由で、事実上、なくなってしまうのではないかと。昔から守ってきた、市民の財産である自然環境が都市マスの名の元でなくしてよいのか。                     | 本市の市街化調整区域の農地は、農家の方々の営みによって守られているものであり、自然なものではありません。また、都市近郊農業は様々な課題を抱えており、営農継続が難しいという農家の声が多い中、いかに農地を維持していくかという現実問題が生じています。そのため、地区計画制度を活用し、農地集約や農業施設の整備など営農環境の保全を図る一方で、農業継続が困難な農地については、他の営農環境を阻害しないため、新たなまちづくりを進めることで、確実に農地を維持するための一つの手法として進めているものです。 |
| 都市計画<br>：調整区域 | 農家の方のお話は理解できるし、断腸の思いで手放すことが結果として向日市の繁栄につながることはよくわかる。しかし、向日市の市街化調整区域がほとんどゼロになってしまうのではないかと。そのことについては、どう考えておられるのか。 | この地区計画制度も市内すべての市街化調整区域で活用できるわけではありません。制度を活用するには農地転用が可能な農地であることなどの諸条件があり、簡単にできるものではありません。そのため、市街化調整区域が一朝一夕にゼロになるということはありません。                                                                                                                          |
| 都市計画<br>：調整区域 | 今回のさらに西にも農地があるが、今後の計画はあるのか。                                                                                     | この区域のさらに西側については現在、具体的な声は上がっていません。ただし、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付けていることから、今回のように、まちづくりが進展する可能性はあります。                                                                                                                                        |
| 都市計画<br>：手続き  | 周辺住民への説明、市民の参加について市はどう考えているのか。                                                                                  | 市民の参画については、都市計画原案の説明会を合計4回開催するとともに、原案に対する意見書の受付や公聴会の開催、さらに今後、案に対する意見書の受付など、市民の皆様からご意見を伺う機会を設けております。                                                                                                                                                  |
| 都市計画<br>：手続き  | 地権者全員が賛成していないのは知っておいてほしい。反対の声があるようだが、その場合にはどうなっていくのか。                                                           | この地区計画は、地権者の3分の2以上の同意を得て、本市に都市計画決定の提案があったものです。手続きとしては、都市計画審議会に、同意されていない方がいることも報告したうえで、地区計画                                                                                                                                                           |

| 種別                      | 質問・意見の要旨                                                                         | 市の対応                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                                                  | の決定について審議をいただくことになります。                                                                                      |
| その他<br>：事業の詳細<br>他同意見 2 | 観光施設のホテルや病院の誘致の目安や目途は立っているのか。                                                    | 現在、まちづくり協議会の事業協力者である京阪不動産株式会社が建物の誘致に動いておられるが、確定はしていないと聞いています。                                               |
| その他<br>：事業の詳細           | 良い宿泊施設が建設されるといいなという地元の声を聞いている。向日市にとって良いホテルやそれに準ずるものがきてくれればと思っている。                | どういったホテルがくるか等の具体的な内容については、まだ決まっていますが、市としても地域活性化につながるよりよい施設となるようまちづくり協議会と連携し進めていきたいと考えております。                 |
| その他<br>：事業の詳細           | ホテルができると聞いた。建物は何階建てになるのか。60メートルという最高20階くらいまで建てられるということか。まわりのマンションとの調和を図ってほしい。    | 具体的な建築計画については、都市計画の決定後に進出される事業者において検討されることとなります。地区計画では、高さを最大60メートルと定めていますので、その範囲内で検討されることとなり、階数は階高により異なります。 |
| その他<br>：事業の詳細           | 京都市内は高さではなく、まちに合ったホテルを誘致している。私は歴史ガイドも手伝っており、朱雀門を取り入れるなど、意見を言える機会があれば参加したいと思っている。 | 貴重なご意見ありがとうございます。まちづくり協議会にお伝えします。                                                                           |
| その他<br>：事業の詳細           | コロナの影響も含め、作った方がいいが、誰も使わないというようなことにならないよう考えていただきたい。                               |                                                                                                             |
| その他<br>：事業の詳細           | 向日市として土地を買収して公共施設用地として何かを建てる計画はないのか。                                             | 向日市の公共施設を整備するには、市の行政計画において位置づけが必要となりますが、そのような計画はありません。                                                      |

| 種別            | 質問・意見の要旨                                                                                  | 市の対応                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他<br>：事業の詳細 | 配布資料にある協議会が提案したまちづくりのイメージ図の中で何が決まっていて、何が決まっていないのか。                                        | 建物の配置については、今後、地区計画の決定後、進出される事業者等により検討されていくことになるため、大きく変更される可能性があります。                                                                                                                                                       |
| その他<br>：事業の詳細 | 隣接する第4向陽小学校の82%の児童が阪急の踏切を渡って登下校している。交通安全対策を十分にとっていただきたい。                                  | この地区近辺には、小学校、中学校、保育園、幼稚園等の多くの施設があることは認識しています。このことから、工事中の安全対策はもちろんのこと、工事完了後も安心してご利用いただける道路となるよう市としてもしっかりと安全が図れる道路計画となるようまちづくり協議会と協議していきます。<br>なお、地区計画において地区施設として位置付けています区画道路は、歩道を設ける計画としていますことから、歩車分離による安全対策を講じたものとなっています。 |
| その他<br>：事業の詳細 | 第4向陽小学校に子どもを通わせているが、子どもたちの登下校の安全確保について、市としてどのように考慮されているのか。                                |                                                                                                                                                                                                                           |
| その他<br>：事業の詳細 | 大型の工事車両が多数通行することになると思うが、子どもたちの登下校の安全対策はどう考えておられるのか。                                       |                                                                                                                                                                                                                           |
| その他<br>：事業の詳細 | 雨水対策についてだが、この地域は勾配がなく、排水路もない。2018年の台風21号の際はこの地域も影響があったため、雨水対策を十分にやっていただきたい。               |                                                                                                                                                                                                                           |
| その他<br>：事業の詳細 | 田んぼがなくなって建物が建つという話の中で、近年のゲリラ豪雨の際にも農地が貯水してくれることで、減災に繋がるということがあると思うが、防災対策については、どう進めていかれるのか。 | 開発により貯水機能を有していた農地が減少するため、必要な雨水対策を講じたうえで、事業を進めていく必要があります。このため、今後、土地区画整理事業の事業計画が作成される中で、まちづくり協議会及び準備組合に対して必要な対策が行われるよう、京都府と連携し、協議していきます。                                                                                    |
| その他<br>：事業の詳細 | 鉄塔の移設について、第一希望として鉄塔は埋設してほしい。川沿いに移設することが第2希望。それが無理なら、元の場所のままで開発してほしい。                      | 鉄塔の移設については、他のインフラと同様に、土地区画整理事業の中で整備することから、地区計画の決定後に事業計画を策定される予定であり、ご希望については、協議会に申し伝えます。                                                                                                                                   |

| 種別            | 質問・意見の要旨                                                         | 市の対応                                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| その他<br>：事業の詳細 | 実際の工事は区画整理組合などを作られて行われるのか。                                       | この地区については、土地区画整理事業により整備する予定とされており、地権者が土地区画整理事業組合を設立し進めていくこととなります。               |
| その他<br>：事業の詳細 | まちづくり協議会がこの計画を立てておられるということだが、全体の計画の工程の進捗に市は関与しないのか。市としての立場を知りたい。 | まちづくり協議会からは、2026年度（令和8年度）のまち開きを目指していると聞いています。市としては、予定通りに進捗するよう支援していきたいと考えております。 |
| その他<br>：事業の詳細 | 土地区画整理事業としてこの事業をされるとの話だが、減歩率や農地の比率はわかりますか。                       | 土地区画整理事業の事業計画については、現在作成中のため、減歩率や農地の面積などについては伺っておりません。                           |
| その他<br>：事業の詳細 | この開発に対し、市税の投入はされるのか。                                             | この地区内で市の事業は計画していませんので、市税の投入はありません。                                              |
| その他<br>：事業の詳細 | スーパーやドラッグストアからこの地域に出店したいと申し込みをもらっているが、交渉の窓口はどこになるのか。             | 現在、まちづくり協議会の事業協力者である京阪不動産株式会社が建物の誘致に動いておられるので、そちらに問い合わせてください。                   |
| その他<br>：税収・税金 | 現状は畑であったり田んぼであったりすると思うが、雑種地や宅地になったら、どれくらいの税収アップが見込めるのか。          | 税収については、実際にどのような土地利用をされるかによって変わっていくため、試算できる段階ではありません。                           |
| その他<br>：税収・税金 | 農地も残るようだが、市街化区域に編入されると、課税額もかなり変わってくるがどのようにされるのか。                 | 市街化区域に編入しないため、農地の課税は現状から変わりません。                                                 |

| 種別             | 質問・意見の要旨                                                                                                                                             | 市の対応                                                                                                                                                                           |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他<br>： 税収・税金 | 市街化区域に編入されるものと思っていたが、調整区域のままという事で、そうすると税収面は上がらないが、そのあたりはどうか。                                                                                         | 固定資産税については、土地利用の現状に対して課税されますので、宅地利用されていれば宅地としての課税になります。                                                                                                                        |
| その他<br>： 農業振興  | 営農されている方の後継者がおらず、耕作放棄が増えてきているという状況は、国や向日市の農業政策の失敗が招いたことである。後継者がいないことをチャンスとして開発を進めるというのは、問題があると思っている。                                                 | 農業政策については、全国的に都市近郊農業をとりまく状況は厳しくなっており、向日市においても育成講座などの独自施策を様々に講じていますが、市単独での取り組みでは難しく、国の施策が必要な実情です。国も制度改正により、調整区域における農地の貸付制度等を作られ、意欲のある方は農地を拡大していますが、今後も国に施策の充実を要望していきたいと考えております。 |
| その他<br>： 農業振興  | 向日市は農地の減少という問題に対し、どう努力しているのか。どこかで歯止めをかけないといけないのではないのか。                                                                                               |                                                                                                                                                                                |
| その他<br>： まちづくり | 後を継いで農家をしているが、実際、農家では生活できない。土地があっても、設備投資費に大金が必要。鶏冠井地区も一部しか農家をやっていない。ほとんど貸している。相続税は高く、農地も農家にしか売れず、農家をやめたいと思ってもできない方が多い。将来的なことを考えて、鶏冠井地区でも話ができれば協力したい。 | 市の発展のためには、南部においても地域特性に応じたまちづくりを地域とともに進めていく必要があると考えています。今後、まちづくり協議会の立ち上げなどがあれば、市としても全力で支援していきたいと考えています。                                                                         |
| その他<br>： 説明会   | 説明会の資料について、地区内で資材置き場を持っているが、手続きを行ったうえで資材置き場をやっている。資料の書き方に非常に憤慨している。                                                                                  | 現状の資材置き場については、法的な手続きをしておられるのは承知しております。誤解が生じる部分については、今後改めさせていただきます。                                                                                                             |
| その他<br>： 説明会   | 市の回答は一般的な回答しかなく、住民に寄り添った回答や、ここまで決定しているという情報開示がなされていない。行政としての姿勢を問いたい。                                                                                 | 本日は、都市計画の説明会であり、事業の詳細を説明するものではありませんが、市としましては、決定していることは今回の説明会も含めて、あらゆるところで情報発信をしていきたいと考えております。                                                                                  |

## 阪急洛西口駅西地区のまちづくり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3年7月14日（水）午後2時10分から3時10分

#### (2) 場所

向日市役所 議会棟 委員会室

### 2 公述人の数

5名（内1名欠席のため、事務局代読）

### 3 意見件数

17件

### 4 傍聴者数

14名



阪急洛西口駅西地区のまちづくり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                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画<br>：全体 | 今般の都市計画について、賛成します。この地区のロケーションは交通の便も含め、すばらしいの一言である。この計画については間違いなく市税の増収になるものであり、市民一人ひとりにプラスになることから、地権者の方々も賛同したものである。この計画が頓挫し、農地が塩漬けになると間違いなく市民の憂いとなる。(4人目)               | 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付けられるとともに、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付けられています。 |
| 地区計画<br>：全体 | 日本全国の近郊農業は大変厳しい現状であり、惨たんたる実状です。核家族化による後継者不足、農業労働とそれに伴う利益のアンバランス、農機具の老朽化に伴う更新費用の増大、費用対効果が悪いため農業をしようというものがいない。このような状況の中で、今回の計画に反対するものはいない。より良い向日市になるためにはこの計画が必要である。(4人目) | 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、都市計画決定の手続きを進めてまいりたいと考えております。                         |
| 地区計画<br>：全体 | 市街化調整区域で開発するということだが、多くの市民は市街化調整区域のままで開発するとは思っていない。そのような形で進めるのはどうかと思い反対である。(2人目)                                                                                        | 市街化区域への編入については、将来も人口が増え続けるのであれば、人口が増える分、住宅をはじめ店舗や事務所、工場などの宅地利用できる土地が必要となるため、市街化調整区域を市街化区域に編入することが可能となります。しかし、本市も将来的に人口が減少していく中で、市街化区域への編入は、非常に難しくなっていることから、都市計画法に基づく市街化調整区域の地区計画制度を活用し、まちづくりを進めていくこととしています。    |

| 種別            | 意見の要旨                                                                                         | 市の見解                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画<br>：高さ規制 | 建物の高さが60mだと西山連山を隠してしまう。駅周辺に高い建物が林立し、その谷底で人が暮らすのはいいとは思いません。希望としては、阪急の高架と同じくらいの高さにしてほしい。(3人目)   | <p>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」に位置付けられるとともに、第3次向日市都市計画マスタープランにおいても、桂川・洛西口新市街地と合わ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」に位置付けられています。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。</p> <p>なお、本地区計画では、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。</p> |
| 地区計画<br>：高さ規制 | 昨年の10月に出たイメージ図では60mの高さのホテルが壁のように立ちはだかるので高さを低くするようにしていただきたい。(2人目)                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 地区計画<br>：高さ規制 | 地区計画では、建築物の高さ制限を線路の東側地域と同様の高さ制限として「60m」としている。これでは、西ノ岡丘陵や西山を望む景観を保持することはできない。25m以下にすべき。(5人目代読) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 地区計画<br>：高さ規制 | 今回の開発について景観や緑地の問題が言われているが、情緒的な問題である。高さ規制については、様々な角度から検討し、決定した計画である。(4人目)                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| 種別              | 意見の要旨                                                                                                       | 市の見解                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画<br>：建ぺい・容積 | この地域は市街化調整地域であり、今後も調整地域として継続とのことであれば、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%とし、空間をできる限り確保することが望ましい。(5人目代読) | 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」に位置付けられるとともに、第3次向日市都市計画マスタープランにおいても、桂川・洛西口新市街地と合わ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」に位置付けられています。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。<br>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。 |
| 都市計画<br>：手続き    | まちの主役は住民なので、住民の意見をよく聞いてまちづくりを進めてほしい。(3人目)                                                                   | 本都市計画については、まちづくり協議会において周辺住民を対象とした説明会を実施したうえで本市に提案されており、本市の都市計画決定手続きにおいても、原案の説明会を合計4回開催するとともに、意見書の受付や公聴会の開催、さらに今後、案に対する意見書の受付など、市民の意見を頂戴しながら進めております。                                                                                                                                                                                                         |
| その他<br>：事業の詳細   | 緑の木蔭、遊歩道、せせらぎ小川、市民が散策できる空間の創出など、ゆとりのある市民に憩いと安らぎが与えられる「安心、安全なまちづくり」にしてほしい。(5人目代読)                            | 本地区計画では、歩行者の回遊性や安全性を確保するため、地区施設として区画道路のほか、歩道状空地を配置しております。<br>なお、これら地区施設の詳細については、地区計画の決定後、土地区画整理事業の事業計画または進出される事業者において検討されることから、いただいたご意見はまちづくり協議会にお伝えします。                                                                                                                                                                                                    |

| 種別            | 意見の要旨                                                                                             | 市の見解                                                                                                                                                          |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他<br>：事業の詳細 | 昨今の京都市をめぐるホテル需要から見て、向日市にホテルという選択肢があるのか甚だ疑問である。向日市において景観を損なう巨大なホテル建設には反対である。(5 人目代読)               | 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ます、本市の活性化、特に観光振興を図っていくうえで、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。 |
| その他<br>：事業の詳細 | ホテルの計画について、京都市では 2025 年までに 6 万 4 千室分のホテルの計画があり、これ以上つくってはダメと言われているのに、向日市にホテルをつくってやっていけるのか心配。(3 人目) | 現在、進出される事業者や具体的な建築計画は決まっておりませんが、事業の採算性については進出される事業者において十分に検討されたうえでこの地区に進出されるものと考えております。                                                                       |
| その他<br>：事業の詳細 | 鉄塔の移設について、石田町内と合意に達していない。市の協力をお願いしたい。(1 人目)                                                       | 阪急洛西口駅西地区のまちづくりについては、土地区画整理事業により、鉄塔の移設を含め、道路等の公共施設の整備や宅地の造成が行われます。この土地区画整理事業は、区域内の地権者により設立される土地区画整理組合が施行することから、周辺住民に説明するよう指導していきたいと考えております。                   |
| その他<br>：事業の詳細 | 今回の地区計画の基盤整備に、市民の税金がどれぐらい使われるのか関心が高いので予算を明らかにしていただきたい。(3 人目)                                      | 本地区計画の区域内において、本市が公共施設の整備を行う予定は今のところございません。                                                                                                                    |
| その他<br>：税収・税金 | 今回の開発でどれだけ市税の増収が図られるのか、市民に明らかにしてほしい。(3 人目)                                                        | 開発による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、試算できる段階ではありません。                                                                                            |
| その他<br>：税収・税金 | 市街化調整区域のままで開発すると、固定資産税と都市計画税を合わせて 1 億を超える税金の差が出てくる。進出事業者に対する減税であり、隠れ補助金の形になり反対である。(2 人目)          | 市街化区域への編入については、将来も人口が増え続けるのであれば、人口が増える分、住宅をはじめ店舗や事務所、工場などの宅地利用できる土地が必要となるため、市街化調整区域を市街化区域に編入することが可能となります。しかし、本市も将来的に人口が減                                      |

| 種別                    | 意見の要旨                                                    | 市の見解                                                                                       |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |                                                          | <p>少していく中で、市街化区域への編入は、非常に難しくなっていることから、都市計画法に基づく市街化調整区域の地区計画制度を活用し、まちづくりを進めていくこととしています。</p> |
| <p>その他<br/>：まちづくり</p> | <p>向日市の都市計画に「送電線の埋設」を目標にして、電柱・鉄塔のない向日市を目指してほしい。(1人目)</p> | <p>いただいたご意見については、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>                                                |

■阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画の決定・変更手続きの流れ

