

令和2年度第2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2年8月4日(火)
午後2時00分～午後3時35分
- (2) 場 所 向日市役所 西別館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 13名

1号委員	大庭哲治
〃	北澤孝之
〃	橋本正治
〃	西田一雄
〃	リムボン
2号委員	上田雅
〃	永井照人
〃	福田正人
〃	山田千枝子
〃	和島一行
3号委員	渡邊彰
4号委員	六人部美恵子
〃	西川克己

[傍聴者] 10名

3 議事

J R 向日町駅周辺整備に係る都市計画変更案について（報告）

令和２年度 第２回 向日市都市計画審議会

日時：令和２年８月４日

開会 午後２時００分

○事務局 皆様、こんにちは。定刻前ではありますが委員の皆様全員おそろいになりましたので、ただいまから、令和２年度２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、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。よろしくお願いたします。

初めにお断りをさせていただきます。本日の審議会でございますが、皆様御承知のとおり、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、それぞれの座席に配置しておりますマイクを御使用いただくこと、そしてまた、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。

本日の審議会ですが、午後３時３０分ごろの終了を予定しておりますので、よろしくお願いたします。

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、藤本委員、麻田委員が欠席されております。

本日、御出席の委員は１３名でございます。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、今回３号委員でございますが、向日町警察副署長の麻田委員が所用により欠席されておられますが、３号委員は関係行政機関の職員となっており、各機関からの御意見を伺うため同規則第６条の規定により、向日町警察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。

藤城様、よろしくお願いいたします。

また、前回所用により御欠席されておりましたが、この4月から新たに都市計画審議会委員に御就任いただきました、京都大学准教授の大庭委員を御紹介いたします。

大庭委員、一言よろしくお願いいたします。

○委員 京都大学の大庭と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

専門は都市計画・交通計画でして、昨年、まちづくり審議会委員をさせていただいておりました。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、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が、皆様、お手元にマイクを置かせていただいておりますが、そのマイクにつきましては、前日も御説明させていただきましたが、発言をされるときは、マイクの中央にボタンがございますので、それを押した上で、御発言のほうをよろしくお願いいたします。

それでは、リム会長、よろしくお願いいたします。

○会長 皆さん、こんにちは。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。よろしくお願いいたします。

本審議会は、原則公開で運営をいたします。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。したがって、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になりますので、よろしくお願いいたします。

それでは事務局、本日の傍聴者はおられますでしょうか。

○事務局 本日の傍聴ですが、傍聴希望者が18名ございまして、10名の定員を超えられましたので、くじ引きの結果、10名の方が傍聴をされます。

○会長 分かりました。それでは、本日の審議会の傍聴の許可をします。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、お手元の次第を御覧ください。

本日の議事は、報告事項としまして「JR向日町駅周辺整備に係る都市計画変更案について」の1件でございます。

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。次第の裏側が配付資料の一覧となっております。各資料の右上には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願います。

本日の資料は事前に配付しております、資料1-1から1-10の資料でございます。

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、議題に入ります。報告事項の「JR向日町駅周辺整備に係る都市計画変更案について」、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を行いますので、しばらくお待ちください。

お待たせいたしました。それでは、「JR向日町駅周辺整備に係る都市計画変更案」につきまして、御説明させていただきます。本日は、変更案に加え、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、御説明を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をいたします。前のスライドを御覧いただきますか、もしくは、お手元のほうに前のスライドを印刷しました資料を用意しておりますので、どちらか見

やすいほうを御覧ください。

まず、現在進めております都市計画変更の手續の状況についてでございますが、去る5月19日の都市計画審議会におきまして、JR向日町駅周辺整備に係る都市計画変更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、案の作成手續としまして、原案の縦覧を6月16日から6月30日までの期間、実施しております。この期間中に原案の説明会を計5回実施し、原案についての御意見をお伺いしております。そして、公の場で御意見を頂戴いたします公聴会を、7月7日に実施しました。これらの手續きを経て作成しました都市計画案を、後ほどですが本日御説明させていただきます。なお、内容につきましては原案と同様となっております。

今後の手續きとしましては、都市計画法に基づき2週間の縦覧を行い、この間、案に対して御意見のある方からの意見書をお受けし、都市計画審議会に付議をさせていただきます、御承認いただきますと、都市計画決定告示の手續き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續きの実施結果について、概要を御報告させていただきます。

まず、都市計画原案の縦覧についてでございますが、先ほども御説明しましたが、去る6月16日から6月30日までの期間で、原案の縦覧を実施し、5名の方が原案を縦覧され、38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1-8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、多くの方に御参加いただくため、平日休日を含め計5回開催し、183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1-9にまとめております。

そして、7月7日に実施しました公聴会につきましては、申出者9名の方から公述をいただきました。

この公述の要旨と市の見解につきましても、配付資料 1 - 10 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いてでございますが、6月22日、23日、27日は、午後7時から8時30分で、場所は市民体育館の大体育室または小体育室で行っております。また、28日につきましては、午前と午後それぞれで、市役所の大会議室で実施しております。

説明会の周知方法としましては、広報むこう6月号をはじめ、市のホームページや、案内パンフレットを変更区域に隣接する街区に戸別配布し、お知らせをしております。

参加者は、先ほども御説明させていただきましたが、183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7日の午後2時から3時30分で、場所は市役所の第3会議室、そして大会議室を公聴会場として実施しております。周知方法としましては、広報むこう6月号や市のホームページ、市の掲示板に加え、説明会においてもお知らせをし、周知を図っております。公述人は、先ほども説明させていただきましたが、9名の方が意見を公述されております。また、傍聴者につきましては、39名の方がお越しされております。

それでは、ここからは、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、多くの御意見を頂いておりますが、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1-8の意見書の要旨及び、市の見解を抜粋したものでございます。頂きました御意見につきましては、都市計画に関するものとその他に關するものに分類し、都市計画に関するものはさらに、今回変更を予定しております都市計画の種類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説明させていただきます。

初めに、都市計画全体に関する御意見としまして、「多様な機能を持つ再開発ビルの整備を進め、JR向日町駅を向日市の顔として生まれ変わらせてほしい」や「都市計画変更賛成」といった御意見がある一方、「企業の利潤獲得を優先する計画となっており反対」「第2次ふるさと向日市創生計画に立ち戻って」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、「JR向日町駅周辺地区は、市の最上位計画であります、第2次ふるさと向日市創生計画において、JR向日町駅周辺を整備し、駅への利便性や安全性を向上させるとともに、中心にぎわいゾーンへの都市機能の誘導を図ることで、まちの活性化を図る、としており、取組の柱として、市街地再開発事業の事業化を含む、JR向日町駅周辺整備事業の推進が位置づけられております。また、第3次向日市都市計画マスタープランにおいても、「本市の中心的な交通ターミナル機能をはじめ、商業、業務、医療、福祉、公共、居住機能等が高度に集積した」中心と市拠点に位置づけられております。今回の都市計画原案は、これら上位計画と整合を図った計画となっており、市街地再開発事業の計画原案においても、主要用途に、住宅、商業、業務を位置づけ、都市拠点にふさわしい機能の集積を図ること」としてしております。

次に同じく、都市計画全体に関する御意見として、「踏切は長時間開かず、地下道は老朽化や防犯面で危険なことから、東口の開設を求める」といった内容がございました。この御意見への市の見解としましては、「JR向日町駅周辺整備により整備される東西自由通路は、深田踏切の代替としての機能及び、避難通路としての機能を備えますことから、安全性や防災機能の強化につながるものと考えております。このことから本市としましても、都市計画変更の進めてまいりたい」としてしております。

次のスライドに参ります。

次に同じく、都市計画全体に関する御意見として、「JR向日町駅東口の開設は必要だが、その必要性をどのような資料から判断したのか」といった内容がございました。これに対する市の見解としましては「JR向日町駅東口については、第5次向日

市総合計画の後期基本計画に代わる新たな最上位計画として策定された、ふるさと向日市創生計画において、「JR向日町駅東口を整備し、駅への利便性や、安全性を向上させることで、市内東部地域をはじめ、市全体の活性化を図る」と位置づけられており、またその後継計画として昨年度末に策定されました、第2次ふるさと向日市創生計画においても、「JR向日町駅周辺を整備し、駅への利便性や安全性を向上させるとともに、中心にぎわいゾーンへの都市機能の誘導を図ることで、まちの活性化を図る」としており、取組の柱として、東西自由通路、駅前広場の整備や、市街地再開発事業の事業化を含む、JR向日町駅周辺整備の推進が位置づけられております。本事業は、これら上位計画に基づき進めております」としております。

次のスライドに参りますが、次に、再開発事業の都市計画に関する御意見として、タワーマンションへの懸念や、子育て、教育、スポーツ、文化などの機能の要望、ホテルやコンサート会場の誘致、避難所となる施設の整備など、再開発ビルの中身に関する具体的な御意見が多くございました。これらの御意見への市の見解としましては、「具体的な施設計画については、都市計画の決定後、準備組合により検討及び設計に着手されることから、いただいた御意見は準備組合にお伝えします」としております。

次のスライドに参りますが、次に、同じく再開発事業に関する御意見としまして、「東口を開設するだけでよく、駅舎の橋上化や再開発ビルは必要ない」といった御意見や、「東口については、阪急東向日駅と同様の規模でよく、東西の駅前広場や再開発ビルは必要ない」といった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、「駅東側に改札口のみを設置する場合、西側の現駅舎に加え、東側へ新たな駅舎や、駅設備の整備、人員等の二重配置、駅構内の地下通路、跨線橋の延伸が必要となり、これに要する多額の整備費や維持管理費を市が全額負担することとなります。またJR西日本からは、東側に改札口のみを設置する案には協力できないとの回答を得ています。このことから、東西自由通路を整備し、駅舎を線路上空に橋上化する最も効率化を図ることができる事業手法を採用するとともに、市街地再開発事業による駅

周辺のまちづくりを一体的に進めることで、東口開設の実現と、駅周辺のにぎわい創出を図る計画」としております。

次に、同じく再開発事業に関する御意見としまして、「事業区域について、範囲を広げてほしい」との御意見がございました。市の見解としましては、「市街地再開発事業の区域については、地区の課題であります駅東口の開設と、広大な未利用地を活用したまちづくりの進展の双方を解決するため、本区域を都市計画に定めるもの」としております。

それでは次のスライドに参ります。

次に、地区計画に関する御意見として、「建物の高さを制限すべき」との御意見や、「容積率についても750%を500%以下や400%以下にすべき」との御意見が多くございました。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、「中心にぎわいゾーン」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、多様な機能が高度に集積した「中心都市拠点」、さらには土地利用の高度化など、市民や来訪者の多様なニーズに対応できる機能の集積を図る「都市型複合拠点地区」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、土地の高度利用を図るべき地区と考えております。なお、建築物の高さについては、日影等の関係法令に基づき制限がかかるものと考えております。また、景観については、地区計画において建築物等の形態または色彩その他意匠の制限の中で、周辺環境及び都市景観に配慮したものとする規定を設けております。

次のスライドですが、同じく地区計画に関する御意見としまして、「壁面位置の制限を、道路境界線から3メートル以上にすべき」との御意見がございました。市の見解としましては、「本市において駅周辺の地区計画として決定しています、「阪急洛西口駅東地区地区計画」及び、「久世高田・向日寺戸地区地区計画」の壁面後退は1メートルまたは2メートルであり、これらと整合を図った計画としております。な

お、今回の地区計画では、壁面後退した区域を歩道状空地として活用し、駅前広場や道路の歩道と一体的となったゆとりある歩行空間の形成を図る計画」としております。

次に同じく地区計画に関する御意見としまして、「緑化について必須である」や「緑化率を25%にするべき」といった御意見がございました。市の見解としましては、「本地区計画では、建築物の緑化率の最低限度を10%と設定し、緑を感じる空間の確保を図ること」としております。また、「本地区計画で定めております、建築物の緑化率の最低限度につきましては、向日市まちづくり条例における緑化率と整合を図った値」としてしております。

次に同じく地区計画に関する御意見としまして、「自由通路の幅を6メートル以上とすべき」との御意見がございました。これに対する市の見解としましては、「東西自由通路の幅員は、複数の歩行者と車椅子同士の離合が可能な5メートルとしております。なお、道路構造令を参酌しまして、車椅子は占有幅1.0メートル、歩行者は占有幅0.75メートルとして幅員を検討しております。」

次のスライドに参ります。

次に、用途地域に関する御意見として、「用途地域は近隣商業地域が妥当ではないか」との御意見がございました。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、「中心にぎわいゾーン」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、多様な機能が高度に集積した「中心と市拠点」、さらには、土地利用の高度化など、市民や来訪者の多様なニーズに対応できる機能の集積を図る「都市型複合拠点地区」に位置づけられています。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、土地の高度利用を図るべき地区と考えております。このことから、高度利用が可能な商業地域を設定しております。」

それでは次のスライドに参ります。今回の都市計画原案と直接関わりはありませんが、市の負担等事業費に関することや、説明会、まちづくりに関することなど、その他の御意見がございましたので、少し御紹介をさせていただきます。

その他の事業費、予算等に関する御意見として、「市の負担」や「市民への負担」を懸念する御意見がございました。

市の見解としましては、「建設費用等の詳細は、都市計画の決定後、J R西日本との協議や、準備組合による具体的な施設計画の検討及び設計が行われ明らかになることから、市の負担を可能な限り抑えるため、今後も交渉を重ねていきます」としております。

次に、まちづくりに関する御意見として、「向日町駅の西側が寂れるのではないか」や、「東西の住民の間に分断が生じている」などを懸念する御意見がございました。市の見解としましては、「J R向日町駅周辺整備により、東西自由通路が整備され、鉄道による市街地の地域分断が解消されることから、東西の交流人口が増加し、駅西側にもにぎわいが波及し、周辺地域が活性化するものと考えております。」

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1-9、1-10にまとめておりますので、また御確認ください。

以上で、これまで進めてきました手続き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（山崎課長） それでは、「J R向日町駅周辺整備に係る都市計画変更案について」御説明させていただきます。

それでは、地区の概要について御説明させていただきます。

説明のほうは前のパワーポイントのほうで基本的に説明させていただきます。あと、お配りしております資料のほうも併せて御覧いただければと思っております。

地区の概要でございますが、この写真が前に出ております。この写真がJ R向日町

駅周辺地区でございますが、写真の左側が北、京都駅方面となっております。そして写真の中央に赤枠で囲ってございますが、赤枠が今回説明させていただきます、JR向日町駅周辺地区の都市計画案の範囲でございます。

本地区には二つの課題があると考えておりまして、一つ目の課題といたしまして、都市基盤整備に関する課題というところで、このJR向日町駅は、開設当初から駅の東側の駅前広場が未整備であると、改札口が西側しかないと、そういった地区でございます。そのため東側にお住まいの住民の方々や、事業者の方々は大きく迂回されているような状況でございます。その結果、駅へのアクセス性や安全性に大きな課題が生じておりまして、東口改札が長年の懸案になっているというような課題でございます。

二つ目の課題でございますが、まちづくりに関する課題というところで、鉄道による市街地の地域分断が生じていることや、駅に隣接しております、非常にポテンシャルが高い、そういった地域にも関わらず、広大な未利用地が生じていることと、防災面におきましては、水害等の避難経路の確保、そういったところに、土地利用の大きな課題が生じていると、そういった地区であると認識しております。

次に、都市計画マスタープランにおける地域性について御説明させていただきます。

本日は将来都市構造におきまして、市の中心的な交通ターミナル機能をはじめ、商業、業務、居住機能等が集積した「中心都市拠点」と位置づけております。また、土地利用方針におきましては、商業、業務、サービス等、多様な機能の集積や土地利用の高度化を図る「都市型複合拠点地区」といったところに位置づけております。

そして、市街地整備方針におきましては、東口開設に向けました東西自由通路、駅前広場、アクセス道路の整備、そして市街地再開発事業等による拠点整備を位置づけているところでございます。

次に、駅周辺のまちづくりの方針について御説明をさせていただきます。

先ほど説明させていただきました、本地区の懸案事項でございます東口改札におき

まして、東口駅前広場、東西自由通路の整備等の公共施設の整備を進めるとともに、駅前にふさわしい商業、業務、さらに居住等の多様な機能の集積を図る再開発ビルを、一体的に整備することといたしました。

本事業は、市街地再開発事業という手法で進める予定でございますが、市街地再開発事業の御説明をさせていただきます。

市街地再開発事業とは、敷地を共同化して高度利用することによりまして、駅前広場等の公共施設やオープンスペース等の公共空間を生み出しまして、安全で快適な都市環境を創造するという事業でございます。

事業のスキームでございますが、こちらが従前、右が従後になってございます。従前の権利者の権利、こちらでいいますとAさんの土地と建物、Bさんの土地と建物、Cさんの土地と建物、こちらを市街地再開発事業により駅ビルを建てまして、基本的には従前の権利を等価で、新しいビルの床に置き換えるといったところで、この床のことを権利床といえます。

そして、今回駅前広場になりますが、公共施設を整備して、高度化していくというところで、この黄色の部分が、新たに生み出された床というところで、これを保留床といまして、こちらを売却することによりまして、市街地再開発事業というところを整備させていくというような、そういうスキームになっているところであります。

次に、今回決定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。

駅周辺の整備の実現を図るために次の1から6の都市計画案を作成いたしました。

1つ目、地区計画の決定、2つ目、市街地再開発事業の決定、3つ目、都市計画道路の変更、4つ目、用途地域の変更、5つ目、防火地域の変更、6つ目、特別用途地区、特定大規模小売店舗制限地区の変更といったところでございます。

それでは、それぞれの都市計画について、順番に説明させていただきます。

1つ目地区計画の決定案についてでございますが、地区計画とは地区の課題や特性を踏まえまして、まちづくりの目標を設定し、その実現に向けて道路等の地区施設の

配置計画や、建てられる建物の用途、規模などのルールを定めることによりまして、その地区にふさわしいまちづくりを進めていくと、そういった手法でございます。地区計画の目標でございますが、先ほども説明いたしました、この地区につきましては、都市計画マスタープランで、商業、業務、サービス、居住等、多様な機能が集積した都市型複合拠点地区に位置づけをされております。

また、改札口や駅前広場が未整備で、鉄道による市街地の地域分断が生じている、また、駅に隣接しているにも関わらず、広大な未利用地が生じている、そういったことから、地区計画を定めることによりまして、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る、都市機能の更新及び交通ターミナル機能の強化を図る、都市拠点にふさわしい市街地の形成を図る、そういったことが地区計画の目標でございます。

次に、都市計画、土地利用の方針について御説明させていただきます。

本地区をA地区B地区の二つに区分しておりまして、A地区が再開発地区といたしまして、オレンジに着色しているところでございますが、こちらを再開発地区といたしまして、市街地再開発事業によりまして、土地の合理的かつ健全な高度利用を行い、商業、業務、居住、サービス等の多様な都市機能の集積を図る、そういった地区でございます。

B地区、公共施設地区、こちらの水色の地区でございますが、鉄道を横断する歩行者通路の整備を行いまして、西口駅前広場の拡幅を行い、良好な市街地環境の形成を図ると、こういった地区でございます。

次に、地区施設の内容でございますが、駅アクセス道路として、こちらの黒い矢印で指しているところが、区画道路1号でございます。幅員が約9.5メートル、延長が約40メートルでございます。

そして東西駅前広場を結ぶ自由通路といたしまして、こちらの黄色で着色しているところでございまして、こちら歩行者通路1号といたしまして、幅員が約5メートル、延長が約90メートルといたします。

そして、歩行者の回遊性向上を図るためグリーンの矢印がこちらになってございますが、こちらを歩道状空地1号といたしまして、幅員が2メートル、延長が約310メートルでございます。

こういった地区施設の整備によりまして、東口改札や駅商業市街地の地域分断の解消、そして駅利用者の利便性、安全性の向上を図る、そういったところでございます。

次に、建築物等の用途の制限について御説明させていただきます。

土地利用方針に沿いました、各地区の街区形成を図るために、次の9つの建築物等の制限を設けます。

1つ目、建築物等の用途の制限でございますが、駅前にふさわしい市街地の形成を図るため、パチンコ屋、カラオケボックス、風俗施設等の用途を制限します。2つ目、建築物の容積率の最高限度及び最低限度でございますが、駅前にふさわしい高度利用を図るために、容積率の最高限度を750%、最低限度を250%とします。そして、建築物の建蔽率の最高限度でございますが、ほかの商業系用途地区と同様でございますが、80%とします。4つ目、建築物の建築面積の最低限度でございますが、土地の合理的な利用を図るために、200平方メートルとします。次に5つ目、壁面の位置の制限でございますが、良好な市街地環境の形成や、公共スペースを確保するために、道路境界線または隣地境界線から壁面位置の制限として、2メートル以上とする。6つ目、壁面後退区域における工作物設置の制限でございます。駅周辺の歩行者の回遊性向上を図るため、歩道状空地を設けます。また、この区域につきまして、門、塀、その他の工作物の設置の制限を行います。次に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限でございますが、建築物等の形態、意匠、色彩等は、周辺環境及び都市景觀に配慮したものといたします。そして、建築物及び敷地内に、自己や公共的目的以外の屋外広告物掲示の制限を行います。8つ目、かき又はさくの構造の制限でございますが、道路への圧迫感の緩和や防災面の配慮のため、道路の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等を規制しまして、生垣やフェンス等の構造とい

たします。9つ目、建築物の緑化率の最低限度でございますが、周辺の環境と調和した商業地を形成するために、建築物の緑化率の最低限度を10%に設定します。

以上が1つ目の地区計画の決定案の説明でございます。次に2つ目、市街地再開発事業の決定案でございますが、都市計画決定の理由につきましては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を行いまして、都市拠点にふさわしい機能の集積及び市街地環境の形成を図るものでございます。

事業の名称といたしましては、JR向日町駅周辺地区第一種市街地再開発事業でございます。施行区域の面積が、約0.8ヘクタール。そして、高度利用を生み出します。こちら赤色で着色をしているところ、こちらは駅前広場といたしまして、面積が約2,400平方メートル、そして区画道路、右上のこちらの黄色のところでございますが、こちらが区画道路といたしまして、幅員が約9.5メートル、延長が約40メートルとしています。

一方、建物を建てるところが、こちらの水色に着色しているところでございますが、こちらの敷地面積が約5,800平方メートルでございます。あと、建築物の計画でございますが、建築面積が約3,500平方メートル、各階の床面積の延べ面積が約4万8,000平方メートル。主要用途でございますが、住宅、商業、業務、駐車場でございます。住宅建設の目標が300戸でございます。

次に、都市計画道路の変更案でございます。都市計画の変更理由につきましては、交通ターミナル機能の強化を図るために、駅前広場の区域、面積の増加変更を行いまして社会情勢への対応、円滑な交通処理、交通安全性の確保を図るものでございます。

具体的には、駅前広場内における車両の円滑な通行を確保するために、また、駅施設へのアクセス向上性を図るために、区域の南側区域を縮小するとともに、西側区域を拡大する形状変更を行います。

その結果、区域面積の変更が、2,100平方メートルから2,400平方メートルに増加変更を行います。

次に、用途地域の変更でございますが、用途地域でございますが、都市計画による土地利用制限のうち最も基礎的なものでございまして、その地域にどのようなものが建てられるかを定めたものでございます。

この地区の現在の用途地域は、こちら囲っているところでございますが、現在は工業地域となっております。

都市計画の変更理由につきましては、もしくは都市計画マスタープランにおきまして、本市における商業、業務、サービス、居住等の多様な機能を集積した、都市型副業拠点地区に位置づけがされております。このため、市街地再開発事業の施行区域につきまして、工業地域から商業地域への変更を行いまして、都市拠点にふさわしい機能の集積を図るものでございます。次に、5つ目の準防火地域、特別用途地区の変更原案でございますが、準防火地域とは、市街地の建物の防火性を高めまして、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ものでございます。

特別用途地区、特定大規模小売店舗制限地区でございますが、特に広域に影響を及ぼす大規模小売店舗、床面積が1万平方メートル以上の立地を制限する地区でございます。

都市計画変更理由につきましては、先ほど工業地域から商業地域へ変更を行うと、説明させていただきましたが、用途地域の変更と合わせまして、準防火地域、特別用途地区の指定を行い、建物の不燃化の促進や都市環境の保全を図るものでございます。

それでは、最後に今後の手続きについて御説明させていただきます。

1番目が本日の都市計画審議会でございますが、この後、都市計画法によります都市計画案の公告、縦覧のほうを行います。

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のほうへ、意見書の提出を行うことができます。

そして、都市計画案の縦覧を経た後に、都市計画審議会に付議させていただきますし

て、御承認をいただきましたら、都市計画の決定、告示を行っていく流れとなります。

以上で、都市計画案の説明は終わります。

○会長 どうもありがとうございました。それでは、先ほどの説明におきまして、委員の皆様の方から御意見、御質問がございましたら御発言をお願いします。よろしいですか。山田委員、どうぞ。

○委員 山田です。この間、説明会をしていただいたり、公聴会までするという都市計画審議会の今までの流れからいうと、非常に市民の皆さんの関心が強かったなというふうに思っております。そういうこともあって、コロナのある中で、市の職員さんの皆さんもこの度いろんな努力していただいたことについては、感謝しております。

ただ、今の説明でいきますと、意見や公聴会の意見、そういったものに対する市の見解、そして、変更の部分も幾らかありましたよね。そういう中で、幾つかに分けて聞きたいなというふうに思うんですが、まず、説明会も私も3回ぐらい行ったんです。2回目はちょっと入れなかったんですけど。200人近い方がいらっしゃったということで、皆さん初めての話だということで1回ではなかなか分からない、そういったこともあったんじゃないかなと思います。また、この都市計画審議会で7月の13、14と二日間にわたって、区画内の視察があって、現場をきちっと歩いて回って、駅の中も入ったりして、そういったことをしていただいたこともよかったかなというふうに思っております。

その中で、私自身も非常に具体的に市民の皆さんの声を聞きましたし、視察の中でもいろいろ聞かせていただきましたけれど。市民の皆さんの意見も先ほど言われましたけれども、その中でも、絶対にこのことについては放っておけないというものもたくさん感じています。

地区計画の変更についてなんですけれど、いくつか変更されております。

一つは資料1-3のページ2ページ、追加箇所っていうのがありますよね、その追加箇所っていうのは、向日町駅前の広場を設ける、そういう追加箇所だということな

んですけれど、これはもう少し理由ですね。どういうものにしていくのかということと、それから形状について、2, 100平方メートルから2, 400平方メートルに変更したと、それについてももう少し詳しく聞きたいなど。

それから、意見にも出てたんですけれど、壁面ですね。2メートルというふうに決まっていたんですけれど、今回2メートル以上ということに、少し減ったのかなと思いますが、以上といっても、3メートルなのか4メートルなのか、その辺2メートル、2.1メートルでも以上ですので、その以上というのはどういう数字なのかということも、お聞きしたいなというふうに思います。

また、もう少し詳しいことを聞いていきたいと思いますが、ただやはり、この向日町駅っていうのは、皆さんも御存じのように、京都駅よりも早く144年前にできた、本当に歴史を長岡京があった古都の歴史ある文化的なまちだと、そういうまちにしてほしいっていう、向日町駅にしてほしいっていう、そういうことがタワーマンションと相まって認められないなど、やっぱり何かもっと、向日町駅のすばらしい歴史を分かるような、そういったまちに、駅にしてほしいという声が本当にたくさん出ました。

その点については、異質に感じるということがたくさん言われていましたもので、向日市の品格いうか歴史というのか、そういう部分を損なうものにならないための、そういったことについてはいかがでしょうか。

また後ほどもう少し追加して質疑させていただきたいと思いますが、今までの部分だけ、まずお願いします。

○会長 まずは先に今の山田委員の質問に答えるようお願いいたします。

○事務局 先ほど御質問いただいた1点目、資料3の駅前広場での計画道路の変更というところで、こちらの計画道路ですけど、前回の原案から変更は行っておりません。

今回、駅前広場につきましては、もともと南北に細長いような形状になってございましたが、今回そのまま西側に伸ばしていく形状に変更を行っておりまして、黄色く着色している部分を縮めまして、赤で着色している部分を広げているという内容の変

更でございます。

もう一点、壁面後退の部分についても変更があったのではないかといいところなんですけど、こちらについても原案から壁面後退につきましては、2メートル以上というところで書かせていただいております。

それからもう一点、建物、景観に配慮したような建物をといいところでございますが、今回掲げる予定でございます都市計画に沿ったような形で、今後準備組合のほうで具体的な建物の設計を進められる予定でございますので、今回頂いた御意見につきましては、御意見があったということをお伝えしていきたいと考えております。

○会長 ありがとうございます。どうぞ。

○委員 ですから、2メートル以上っていうだけで、何メートルっていう数字というのは全く分からない、何にも数字が出てこない案だということですね。2メートル以上やったら、2メートルあったらそれでもう壁面はそんでいいということ、されているのかということですね。

それと、私もこの説明会行ったときに気になったのが、準備組合が5月14日に来て向日市も事務方として参加する。あと地権者4つ、JR西日本とか4つでやるということで、いろんな具体的な計画、建物の計画がどうなんやという質問がたくさん出たんですよ。でも、それをその組合がみんな計画されるんだと、そういう説明だったんですね。やっぱり市民の皆さんのまちづくり、地権者だけでやってるということじゃなくって、市民のお金も、たくさん税金を注ぎ込みますし。ましてやタワーマンションについては、私、大分調べました。問題点も、本当にたくさんいろんな方に教えていただきながら。今、神戸も横浜も、神戸の三宮なんかはタワーマンションの規制をしている。いろんな問題点があって出てきたということもあります。説明会の中で、36階でも50階どっちでもいいんやと、取りあえず向日市はこれなんだっていう、こんな高いビル、マンションがあるのが、一つの売りだというような意見も確か

に出ました。

でも、やっぱりタワーマンションの問題点ってすごく多いんですよ。地震がおきた場合、そして向日市でも一昨年前にはね、台風と地震が来たりして、東向日別館だけでもね、3階、4階なんですけど、エレベーターが動かなかった。私は行政のほうにエレベーター動かなくなったけどいつ動くのって聞いたら、まず医療のほうが大切やから、まだしばらくかかると。

36階のエレベーターが本当に動かなかつたり、地震の揺れで、阪神大震災もそうですし、大阪府のときでもそうですけれども、マンションの20階ぐらいでも冷蔵庫がひっくり返ったりね。そういったことがあって、非常に揺れの問題も心配です。火災の問題で言いますと、日本電産は100メートルありますから、ヘリ基地があって屋上で対応されてますけど、向日市で36階の火事が起こった場合は、何にも火災に対応できるような車もありません。ですから2市1町で消防組合ありますけども、そういったところで買わなければならない。本当にいろんな問題、防災、そして火災、それから安全面とか。御堂筋のほうでは5メートルぐらい物が落ちて安全面のように場所が広げてあるんですけど。でも、こんなん2メートルぐらいですし、物が落ちたり、ベランダがあるところと、タワーマンションにはベランダをつくらないというところもありますのでね、どんなものになるのか分かりませんが、実際には落ちてきたりすると、下のほうの方とか洗濯物干すにしても、非常に大変な問題が発生しているというのがありますので。

今回はタワーマンションのことについては、ふるさと向日市創生計画にあるから、第3次都市計画マスタープランにあるからっていう上位計画で、どのことも全て回答されている。じゃあ何のための市民の意見を聴くのか。説明会とかそういったことについても上位の問題であっても、それが市民に関わるまちづくりの問題であったら、上位のことも幾らか変更しなければならないことが出てくると思うんです。

こういう身近な自分たちの住みよいまちづくりをするために、皆さん一生懸命夜で

も、努力していただきながらの説明会に200人近い人が参加されてるんです。

だから、上位計画ありきというだけでは、いろんなことを変更していったり、コロナ禍でのまちづくりも考えていかなければならないのに、その点があんまり感じない。タワーマンションについては、本当にどんなことがあっても300戸という、こういったことは変わらないというふうになっているんですけど、この点については、どの市民の意見も、市民の皆さんの不安、心配がある。それをどのように受け止めておられるのかを伺います。

○会長 今の意見について、回答をお求めですか。

○委員 回答を求めます。

○会長 市のほうから、いかがでしょうか。

○事務局 具体的な建物の計画については、今後準備組合のほうで進めていく予定でございますが、準備組合につきましては、市のほうが事務局になっていきますので、各権利者様の調整であるとか、鉄道事業者様の調整であるとかというのをやっておりますので、準備組合のほう勝手にものを進めていくというわけではなくて、市のほうも事務局になって調整しております。また今回この事業につきましては、国の補助金、京都府の補助金を頂きながら、事業をやる予定でございます。また、再開発につきましては、京都府の認可をいただいてやる事業でございますので、組合のほうで勝手に進めていくということじゃなく、国とか京都府とか向日市が協力して、今回の事業をやっていくというところでございます。

また、消防の関係とか防災の関係なんですけど、基本的には、タワーマンションのようなものになるかというのは、まだ決まっているわけではないのですが、どうなったものであっても、建築基準法をはじめ各種法令に基づいて建設されるというところでございます。

また、建築基準法の中では、消防との協議というのももちろん出てまいりますので、その中で、安全性におきまして確認されるものというふうに考えてございます。

○会長 どうぞ。

○事務局 すみません。先ほどの件で補足ですけども。タワーマンションだからといって、地震に弱いとか、火災に弱いとか、そういうものではなくて、今回都市計画変更の中で、準防火地域の変更を入れています。これは何かといいますと、準防火地域ですと、床面積が1,500平米を超えますと、その建物は耐火構造に耐火建築物になるということです。構造的に熱によりましてビルが倒壊したりすることがないような構造にしないといけない、強制的にしないといけないというのが建築基準法で決められております。

なおかつ高さが60メートルを超えるビルにつきましては、建築基準法におきまして、国土交通省の大臣の認可が必要になってくる、という厳しい国の基準がございます。日本電産の話がありましたけども、電産のビル、60メートルを超えています。まあ簡単に言いますと、これと同等の建物になるということですね。

そういった建物になると、安全上はかなり強固なものになるというふうに考えていただければ幸いです。

○委員 はい。

○会長 ちょっと待ってください。

○委員 すみません、私ばかり。

○会長 ほかの人にも発言を。

○委員 ちょっと今のことに関連してもう一つ。組合と市の関係、それは組合だけでやることなく、国の補助金、市の、府の補助金、市民の人も国税も払ってますし、府税も払ってますし、市民の人たちっていうのは市税も払ってるし、全部市民の人みんな払ってるんですね。

そういう意味では、説明会では非常に弱腰っていうように感じたんですよ。この原案を通していただいてから具体的な計画を決めますから、まずこの計画を通してください、と何回もそのことを言われました。ですから、この計画、暗に原案を通さな

いと何も聞けないみたいなの。やっぱり市民の皆さんの一番知りたいことは、どんな建設計画なのか、どんな具体的なものかということが知りたいので、本当にはっきり言って、組合の中に市が入ってしっかりと市民の意見を聞くということは、これはもう改めて強く要望しておきます。

それから、タワーマンションね。知っております？まず一番に京都タワーでしょ、それから日本電産の本社ビルでしょ、京セラの本社ビルでしょ、それからホテルオークラ。そして一番基本になってたんね、世界遺産である京都の東寺さんの五重塔ですよ。あそこが今まで基本だったんです。60メートルまででね。でもそれを日本電産本社ビルは自分らでやらはるからいうことで、あまり周辺の方が何も言われなかったのか、京セラでもそうだったのか知りませんがね。この4つだけですよね。だから東寺さんよりもまだ高いものを、向日市が、一番に小さい小さい自治体のこの向日市がするということについて、本当に市民の皆さんが望んでいるのか。地震の対策も言われますけど、タワーマンションってできてからまだ15年ですわ。これから管理でもいっぱい問題出てくるんです。タワーマンションを投資で買われる方もいらっしゃるし、貸す方もいらっしゃるし。例えばタワーマンションで外壁工事をしようと思ったらね、管理組合というのがありますけど、修繕とか積立金でやったとしても、まだ足りないときが出るんですよ。そういった場合はみんなの総意がなかったらできないという問題も出てくるっていうのも聞いておりますしね。ですからやっぱり、タワーマンションのそういった意味でのことを、これだけ意見が出てるからもっと市は調査すべきだと、賛成されてる方にも…。

○会長 御指摘の趣旨はよく分かりました。

○委員 はい。

○会長 ほかの方、はい、どうぞ。

○委員 今、山田委員さんのお話もありましたけどね、今回の市民の方の御意見を要約させていただくと、基本的には東口を設けるのはおおむねええかなと、賛成されて

いると。東口設けることについて、立派なものはいらんとかという意見もございました。それからもう一つがやはり、タワーマンションは困るという御意見があり、そういうものに使う税金が向日市の市民税を使うということになるから、あるいは国税を使うということになるから、あんまり無駄な税金の使い方は困るというような御意見だったんですね。で、以前からも、この今回の意見の中で、地区計画についてとか、先ほど御説明ありましたところの、9ページあたりの地区計画についての御意見等も含めて、この都市計画審議会で議論する、できるということは基本的にはその都市計画に基づくいろんな容積率だとか区域だとか、そういう概要版に書いてます都市計画の今日これ説明いただいた用途地域それから防火、準防火とか、それから市街地再開発の区域とかというようなところがですね、基本的には審議会の決定できる範囲だということに思うんですね。で、今やられてますタワーマンションについては、以前からも容積率の関係で大体750がマックスですよというような話になってるのを、皆さん御存じのように、この今現在約5,800平方メートルぐらいのこの建築面積が、一応敷地面積として提供されていると。それは、駅前の広場が約2,400平方メートルということになりますからね、除いたところがおおむね、道路も除いたところに建物が建つというところになってくると思うんですね。750%の容積率だということは、基本的にそのまま敷地全部に建てるとしたら大体8階建てぐらいが建てられるだろうということですよ。半分の敷地にして50%の容積率にしたら、基本的には15、6階のビルぐらいまでは建てられるよということになります。ただ100メートルぐらいまでに延ばそうと思うと、建蔽率どんどん縮めていかなあかんんですね。だからちょっと概略ですけども、基本的に30%ぐらい、つまり敷地の30%ぐらいに建物を建てると、つまり残り70%が空地になるんですね。そうやって初めてですね100メートルぐらいまでは建つよと、その代わり建築面積が基本的には30%ぐらいになるんですね。だからその辺は今後ですね、事務局に入っておられるということの再開発組合の中で具体化されるのですね。どのように敷地に余裕があって、上に載

せるのか、もうちょっと広くするのかっていうのは検討していただくことになると思うので、その辺はむしろ、今後の課題ということになって、我々はその枠組みをつくるということしかできないと思うんですね。以前からこの再開発事業というのは、非常に難しい事業って言われているのは御存じやと思うんですね。つまり建物を建てたり整備するというのは、ほとんど全部再開発組合が建物の床面積を売ってプラスマイナスしないといけない。ここに書いてます駅前広場とか、建物が建てられない空地进行をたくさん取らないと、この再開発ができないということになりますので、一般的にはできるだけ事業が採算ベースに合うようにしようと思うと容積率は上げていかないといけないというような、これはもう再開発事業のある意味必然なんですね。その中で、行政的に補助金を出すというのもこれは国の方で決まってるし、大体おおむね3分の1ぐらいの補助金が国や地方公共団体等というふうになってるんですけども、そういう枠内の残り全部をその事業者が床面積を売って手当てしないといけない。そういう意味ではなかなか厳しい事業手法なんですね。

だけれども、この駅前広場をつくって東口を開けようということになりますと、ここにおられる土地所有者の方と交渉して、本来何もなかったらそういう土地を買って手当てしないといけない点からすると、一応その土地を持っておられる方にも納得していただき、なおかつ市民も納得できるような、負担と条件を提示しないとなかなか事業が成立しないだろうというように思いますので、先ほどのタワーマンションの問題も結局最終的に市民の負担になってきたときに、これは議会で負担を審議されると思うんですね。だからどういう事業の中でどの程度の税負担が全体の費用の中でかかっているか、むしろ議員の先生方にもっと現状を知っていただいて無駄のないような内容を検討していただかないと。ここであまりそのお金の話ばかり出てきますと、本来の都市計画としてのまちづくりとしての話が、なかなかきっちり議論できなくなるかもしれない、ということでございます。

○会長 ありがとうございます。まさに御指摘のとおり、この委員会ではJR向日町

駅の東口周辺整備を実現させるかどうか、まずそこですね。再開発ビルをどうするかというのは次のステップの話であって、ここでその事業の具体的な中身について我々がいろいろな権限もないし、まずはこの都市計画の変更について決めるのかどうか、そこが一番のポイントだと思います。

○委員 はい。

○会長 ちょっと待ってくださいね、民主的にいきましょう。

○委員 すいません、はい。どうぞ。

○会長 ほかにいらっしゃいますか。

○委員 事務局に御質問させてください。この後の組合が具体的にタワーマンションなのか、あるいは駅開発ビル等の検討をされる中で、住民の意見をまだ反映されるような機会というのは今後あるのでしょうか。つまりタワーマンションは反対だっという意見が多い場合は、それに代替し得るものを検討するような機会ですとか、あるいは意見を聴取する場っていうのはあるのでしょうか。

○会長 事業そのものについては、タワーマンション賛成派もいれば反対する人もいれば、いろいろその立場で違うと思うんですけども。

○委員 その声を聞く場、あるいはそれを少なからず反映できる場っていうのは、今後の展開の中であるのかないのかっていうのは、ちょっと何か事前に知っておいたほうがいい情報かと思ったんですけど、そのあたりどうなんでしょうか。

○会長 事務局、答えられますか。

○事務局 今後、仮に都市計画が定まった後、準備組合のほうで基本設計というものを進めていくんですけども、その中で今回頂いた御意見について、もうちょっと詳しい図面を書いたときに、例えば先ほど言っておられた壁面後退の話とか、そういう細かな部分を設計の中で変えていくということはあることかなと思いますが、基本的な考え方、例えば住宅は都市計画のほうで300戸を目標にしておりますので、その住宅を例えば100戸まで減らしてしまうとか、そういう大幅な変更というのは

再開発の仕組み上、事業費を生み出していかないといけないというところもござい
ますので、そういう大きな変更というのはなかなか難しいかなと思うんですが、そうい
う部分的な変更というのは、設計していく中で、準備組合のほうで考えていかれると
いうことはあるのかなというふうに思います。

○委員　そうですね、特にこういう大規模開発の場合には、いろんな方々の御意見と
いうのがあるんですね。必ず全員が一つの案に賛成とかならないと思います。そういう場
合に、そういった方々の御意見を少しでも酌み取ってあげる、反映できる、あるいは
聞いてあげられる、というような場というのはぜひ持っていただければと思っていま
す。例えば、お隣の京都市さんなんかでは、大規模開発の場合に、その時点ではなか
なか具体的なプランの提示は難しいですけども、可能な範囲の情報を提供して、そ
れに対しての住民の意見を聴くってというような場を設けられてますので、もしその組
合さんが今後具体的な開発をされる際に、そういう市民の方々の御意見を聴く場です
とか、可能な範囲で反映させられるような状況を持てるのであるならお願いしたいと
思いますし、そういうことがあるということを知りたけでも、今現状何も
ない中でこのままタワーマンションできるんだってということになれば、当然今声を上
げとかなないと、なかなかそういう方々の御意見反映できないというふうになりますの
で。なのでそういう各プロセスで、どういう御意見を申し上げたり反映できる場があ
るのかというのは、ぜひ共有しておいたほうがいいんじゃないかということで質問さ
せていただきました。

○会長　どうぞ。

○事務局　あと、都市計画決定の中での手続の中での話になるんですけども、一応
事業認可ですね、そのときには説明会などは必要かなというふうに考えておるんです
けども、ただし、意見を言える側というのは、基本的に事業期間の段階ですと地権者
の方、もしくは、本当に周辺に住んでおられる方、市全体としての意見を聞く場とい
うのはございませんので、あくまでも説明会のときに周辺の方々に対しての説明会の

ときが、あるかなというふうには考えております。

○会長 よろしいでしょうか。どうぞ、西田委員。

○委員 市のほうの開発条例の中には一応関係者とか住民の方に説明するという機会は必ず設けないといけないという指導要綱でなっていたんじゃないですね。だからそういう意味からすると、再開発ビルを建てるときにその関係者とかあるいはその周辺の人には、説明会をやるというルールじゃないんですか。

○事務局 向日市まちづくり条例がございまして、その中で、一定規模の開発をするものについては、先生がおっしゃられたような、周辺地域の方への説明とか手続があるんですが、市街地再開発事業については適応除外というような形になっています。なぜ適応除外になっているのかと言いますと、市街地再開発事業というのはまず、都市計画の決定をする段階で、先ほど説明しましたように意見書の提出であったりとか、住民説明会、公聴会というような形で、市民の皆様、周辺の方々の意見を言う場を設けてるというようなところがございます。実際の事業認可をする段階でも、さらに先ほど御説明しました事業計画の縦覧という形で、これは地権者の方とその周辺の方々というような形なんですけど、こういう形で一応二段階にわたって、御意見を聴く場っていうのを設けているということから、一応まちづくり条例の中では適応除外という形の取扱いをされてるというような形です。基本的に法律に沿ってそういうような意見聴取の場が十分設けられているというような形の中で、こういう事業があるというところでございます。

○会長 ありがとうございます。私はこういう審議会の会長というのは向いてないかと、いろいろ自分がもう議論に参加したくなる、発言したくなるんですけど、議長は中立でなきゃいけないと、だからしゃべったらいかんと。あと、12分しかありません。

○委員 はいはい。

○会長 ちょっと待ってください。まだ発言してない方、発言したい方を先に。福田

委員、そのあと、山田委員で。

○委員 来年、再来年でありますけども、向日市が市制施行50年、大きな節目にあたります。役所の建て替えも含めまして、これから様々、市自体が変わるというその中で、今回の再開発計画、ちょっと大きな開発の計画が出たということで、ソフトの面ハードの面様々な形で市民の皆様が安心して、健やかに暮らしていける、そういう向日市をつくっていかなあかん中であって、今回のいわゆる再開発事業、賛成の意見もあれば、反対意見もタワーマンションとかも含めた御意見がございましたけども、一番大事なのはいかにして市民の不安を解消するか、この不安の解消というのは、いわゆる再開発が終わってその後どういうふうな経過をたどっていくんだらう、これは分からんと思うんで、誰にも。しかし、東向日別館ができてマンションもできてますけど、なかなか地元同士の融和というんですか、自治会のほうに参加してっていうのはできてないようなことも聞きます。要は、古くから住んでる向日市の市民の方々、転入されて来られる方々、こういう二つの階層の方が向日市の中におられる中で、いかにして市民の方々が不安だなど思ってることを、市の側として、広報むこうでも結構です、ホームページでも結構です、様々な形で、市民の疑問に市が答えているんだという姿勢を示されることが大事なんじゃないかなと、私は感じますがいかがでしょうか。

○会長 今のは質問ですか。

○委員 いえ、意見です。

○会長 意見ですが、回答したいというのであれば、事務局どうぞ。

○事務局 本当に福田委員のおっしゃられるとおりで思っております。今回は先ほど西田委員おっしゃられたとおり、都市計画、あくまで枠組みの話でございます。今後、基本設計等、準備組合でされる中でいろいろ構想が固まってまいります。その中でやはりその都度、やはり市民の皆様にお伝えしていく必要はもちろんありますし、そういうことはやっていきたい、やらなくてはならないということで思っております。

それで先ほど、まちづくり条例の中、この市街地再開発事業はもちろん適応除外ではあるんですけど、やはりそれにつきましては、まちづくり条例と同等のようにある程度この事業が進むに当たりましては、この計画については再度、それは周辺の方々に説明をしていく必要もあると思っておりますし、あらゆる機会を通して、今後も市民の皆様にお伝えしていきたいと、そして、不安を持たれることを少しでも防げるような形で、努めてまいりたいと考えています。

○会長 ありがとうございます。山田さんを指名する前に私ちょっと。

実は大学のほうに、住みよいまちづくりを考える会の方から質問と御意見お手紙を頂いて、タワーマンション反対という御意見があって、それはそれでそういう立場もあるので、私なんかは向日市民ではありませんけれども、今回、審議会の委員になる話があって会長をしませんかと、そうなったときにまず事業の中身を聞きますよね、聞いてこれはやはり市民に対する安全とか健康をまず考えて、よくないと思えばもちろん反対をして、そういう立場であれば引き受けることは絶対ない。でも今回、向日市さんからの説明を受けたときに、長年、向日市の顔であるJR向日町駅に東口がないというのが、これはやっぱりどう考えてもいびつじゃないですか。これを解消したい。しかし向日市が地権者じゃないので、JRの東口、地権者が事業に乗れるような条件が満たされない限りできないじゃないですか。それがようやくできるようになった。しかもそれは今、急にやろうとなったんじゃないで、これまでのマスタープランとか、ふるさと創生計画とか議会で承認されているそういう計画に沿ってやられている事業で、千載一遇のチャンスが来たという。私は向日市の担当の方が非常に誠実に取り組まれていると思っております。だから、私は肯定的に捉えて引き受けました。それでその次、本当は長岡京という都があったところの歴史を反映したいという、その気持ちは分かりますけど、あの駅舎を全部もう買取って大極殿みたいなものにして、全て広場にして、市民の憩いの場に下さいよということやりたいんですか、山田さん。

○委員 いや、そうじゃないです。

○会長 もし例えば、そういうことをしようと思ったら、全部を向日市の市民のお金でやらなきゃいけない。それはもう無理じゃないですか。

○委員 そうじゃないんですよ。

○会長 それを現実的な制度があって、その中で事業が成り立って、ぎりぎりのところでやっている。しかもさっきタワーマンションの批判があったけど、構造的とかそういう問題、安全性では、昔の鉄筋コンクリートのマンションよりはるかに安全だし、技術も向上してますし。そういった現実の中でどう落としどころを見るか。私なんかは、大学の教員をやっていますから、いつも学生の成績を点数つけるんですけど、60点ぐらいだったら文句を言わなきゃいけないけど、65点以上取れたらもういいやないの、となりますよね。私はもう75点ぐらいかなと、個人的には思っているんですけども、そういったところで、我々は、審議会としては落としどころをみつけていくという。もちろん具体的に反対意見がある人たちとか、そういう人たちは意見を述べればいいし、運動されればいいと思うんですけど。先ほど西田委員が言ってくださいましたけど、この審議会ですること、この事業の方向性そのもので、大枠は特に問題はないと、私は個人的に思いながら司会しているんですけど、山田さん、いかがですか。

○委員 すみません。貴重な時間をすみません。御説明なかったもので、もう少し質疑ができるかと思っていました。

タワーマンションの構造上、シーリング材の劣化で15年に一度は大規模改修しなアカンというのが出てます。私は何も駅が歴史のある、そんなすばらしいもんつくってということやなく、向日町の駅がタワーマンションでほんとそれが強調されると、あまりにも向日市の玄関口にふさわしくないと、その形だけでも思いますし。それと、私は議会代表で出てるんですけど、日本共産党もJRの東口を早く開設せよと、JRの責任でしてほしいと、必ずこれ早くしといたほうがいいっていうのを、ずっと意見を言っています。反対ではありません。ただ、西田委員さんも専門家で、いろんなこ

と御存じなんですけど、私この都市計画審議会ですら本当に決めなくてはならないっていうことはね、100分の750のこういうもん認めると、この原案を認めると、もう36階建てのマンション建ててもいいよということ認めてる、そういった中身になってるんですよ。この前、7月7日の公聴会の次の日の京都新聞には意見が分かると洛西版にも載りました。公聴会での意見も違ってたし、意見書もどれ見ましても、半々みたいなね。

それともう一つ、私が頑張ったのは、向日市の裏に寺戸町久々相、森本町野田、森本町上町田という地域があるんです。本当にもうタワーマンションがつくるその横なんです。先週、その方に聞きに行ったんです。そしたら、知らない人、本当にたくさんいられて。市のほうでは説明会やってるからね、それでいいんじゃないかと、説明会来たはらへんやんと、それはちょっともう少し、本当に野田とか上町田とかね、あの辺の方はもうずっと首を上げてならんぐらい疲れるほどのが、今まで向日市の14階建てが最高だったんです、その倍以上するようなものが建ったら、どのように思われるかっていうぐらい、せめてあの地域のね。

○会長 もうちょっと丁寧な説明がね。

○委員 そうなんです。40軒もないんですよ。そのぐらいのところには意見とかこんなもの建つという、そういう説明がないというのがね。いくらか来た人もいらっしやいますよ。でも夜で、皆さんこういうコロナ禍の中だったり、若い家族で子供さんいたり、そういう人もいはったし。皆さん言われましたが、駅の東口はオーケーなんです。開発については意見分かれています。知らないっていう人もいらっしやいました。私は都市計画審議会委員で向日市にいるもんだから、皆さんよりも取れる時間がありましたからね、そういうとこまで聞きに行ったんです。まちづくり条例と市街地開発条例は全然違くと、公園もつくらなくてもいいんですから。例えばパチンコ店をつくらなくても、京都市は工業地域でね、すぐ裏にはパチンコ店つくれる可能性もあるんですよ。ましてやね向日市の阪急東向日というのは、パチンコ店がどんと目立

って、そこを規制はできませんよね。今、もう建ってしまってパチンコのまち向日市やなって言われるような、そういうぐらいに感じてはる方も市民の人に多いんですよ。私たちがもっとそれをしっかり議論しときたかったな、申し訳なかったなって思ってるんですけどね。だから、自分の一番中心地の場所ではそういうパチンコ店がどんどできてるといふ問題と、京都市でも建てられる問題がありますので、とりわけ地域の方たちのきちんとした説明会は今このときしかできません。次の9月の決定までに、もっと早くしてあげてほしいと、そのことも私は要望として、意見として、質疑として、お願いしたい。

○会長 それは要望意見として。

○委員 質疑です、質疑です。やられるのかどうかお伺いします。

○会長 今すぐ回答、この場でよろしいですか。

○事務局 本当に、今回、私ども野田の方、上町田の方、知らない方いらっしやったというのは、今お伺いしましたけれど、本当にあらゆる広報できる手段、ホームページ、広報、そして周辺の方、何百の戸数の方に、この説明会のビラを入れさせてもらいました。そして、私も本当に、説明会やっているしええやんか、そんな気持ちは全く持ってないです。本当に皆さんに来ていただきたいです。知ってもらいたい、そういう思いで取り組んでおります。今後につきましても、そういう説明をする機会がありましたら、もちろん丁寧に説明をしていきたいと考えております。

○会長 ありがとうございます。非常に熱い役所の回答でよかったです。

○委員 でも、もうちょっと言うと。一言だけ。

○会長 もう時間です。最後にまだ発言されてない方。

○委員 はい。

○会長 どうぞ。じゃあ、まず、西川さんですね、西川さんの次に北澤さん。山田さんすみませんが。

○委員 1分だけ駄目ですか。

○会長 とりあえずお二人にお話を伺います。どうぞ。

○委員 すみません。今回JR向日町駅東側、改札口ができるということで、向日市にお住まいの方、関係者の方は、長年の悲願であって、これができるというのは非常に喜んでおられますし、よかったなというふうに思っております。それと私はやっぱりまだまだ向日市に発展してもらいたいなと思っておりますので、この東口開設に加えて、再開発によりまして、東口一体が開発されるというのは非常に発展に寄与するのかなというふうに思っております。それに加えてやはり自由通路ができますから、西側、そして阪急東向日駅周辺へと経済波及していくのかなと思いますので、非常に喜んでおりますので、都市計画決定、早くされたら、事業のほう進めていただきたいなというふうに思っております。

そして、私、観光の面から、立場からですけれども、先ほどからタワーマンションの話も出ておりますけれども、高さはどれぐらいになるのか、事業のほうもまだ決定してませんので分かりませんが、観光資源という面から見ますとね、西日本一小さい、この向日市に京都で一番高いタワービルができるというような、これも一つの観光の目玉になるんじゃないかなというように思いますけど。向日市にもいろいろ向日神社もありますけれども、観光資源あります。それに加えて、そういう全国的にアピールできるような、いろいろ議論はあるかとは思いますが、タワーマンション、これも一つの目玉になって、観光の面から言わせていただくと、いい経済波及していくのかなというふうに思いますので、ぜひとも進めていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

○会長 ありがとうございます。最後に、北澤さん。

○委員 ありがとうございます。私は、一向日市民なんですけども、タワーマンションをウィキペディアで調べてたら、住居っていうふうに表示してあって、夜の人口はマンションを造ることによって増えると思うんです。でも、昼間はみんなどっか勤めに行くわけですね。だから大阪なり京都なり滋賀県なり、交通の便はいいので生まれ

る方にとってはいいんですけども、向日市民にとっては、昼間のお金が落ちない、昼間はガラガラになる。夜に帰ってきて、そこは多少にぎわうかもしれないですけども、もうちょっとこの向日市の市民にとってプラスになるような、それはお金にはつながらないかもしれませんが、例えば介護施設がどっかのフロアにあるとか、保育所があるとか、運動場とかというのはいろいろな問題あると思うんですけども、向日市民にとって建ってよかったなというような内容のマンションというんですか、考えていただきたいなど、意見として思いました。

○会長 ありがとうございます。まだ発言したいと思ってらっしゃる方いらっしゃいますけども、もうオーバーしてしまいましたので、以上で終了させていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

○事務局 皆様、長時間ありがとうございました。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、お忘れ物ないようにお帰りください。

本日はありがとうございました。

閉会 午後 3 時 3 5 分