

令和２年度第３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９月２９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 １２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 西 川 克 己

〔傍聴者〕 １０名

3 議事

(1) J R 向日町駅周辺整備に係る都市計画変更について (付議)

【議案第 1 号】 京都都市計画地区計画 (J R 向日町駅周辺地区地区計画) の決定
(向日市決定)

【議案第 2 号】 京都都市計画第一種市街地再開発事業 (J R 向日町駅周辺地区第一種市街地再開発事業) の決定 (向日市決定)

【議案第 3 号】 京都都市計画道路 (3 ・ 4 ・ 1 3 2 号 向日町上鳥羽線) の変更
(向日市決定)

【議案第 4 号】 京都都市計画用途地域の変更 (向日市決定)

【議案第 5 号】 京都都市計画準防火地域の変更 (向日市決定)

【議案第 6 号】 京都都市計画特別用途地区の変更 (向日市決定)

令和２年度 第３回 向日市都市計画審議会

日時：令和２年９月２９日

開会 午後２時００分

○事務局 それでは皆様、こんにちは。定刻より少し早いですが委員の皆様おそろいになりましたので、ただいまから、令和２年度第３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。

本日の審議会は、午後３時半ごろ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、六人部委員が欠席されております。

本日、御出席の委員は１２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、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。

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 皆様、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。着席のまま失礼いたします。

本審議会は、原則公開で運営します。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となりますので、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 本日ですが、傍聴希望の方が13名おられまして、定員の10名超えましたので、くじ引きにより10名の方が傍聴をされます。

○会長 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。どうぞ。

【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、付議事項としまして「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。お手元の次第の裏側が配付資料の一覧となっております。各資料の右上には資料番号を振っておりますので、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、資料１－１から１－８の資料でございます。

不足はございませんでしょうか。

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。本日の付議事項の「ＪＲ向日町駅周辺整備に係る都市計画変更について」は、全部で６つの都市計画を決定または変更する議案が挙げられてます。

本日の進め方なのですが、これまでどおり事務局側から一通り説明をいただいた後、６つについて一括で質疑を行いたいと思います。その後、最後に、議案一つ一つに対して採決をとっていくという進め方でいきたいと思いますが、意義はございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○会長 ありがとうございます。それでは、意義がないようですので、進めていきたいと思います。

事務局から説明のほうお願いいたします。

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

それでは、「ＪＲ向日町駅周辺整備に係る都市計画変更」につきまして御説明させていただきます。

本日は、これまで進めてきました手続の概要と都市計画案に対する御意見の概要、また都市計画案の内容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ください。

なお、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ので、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ございますが、一番上でございます。去る5月19日に開催しました今年度第1回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、縦覧者5名と38名の方から意見書の提出がございました。また、この原案の縦覧期間中に説明会を計5回実施し、183名の方が説明会に参加されました。そして、公の場で御意見を頂戴いたします公聴会を7月7日に実施し、9名の方から公述をいただいております。

これらの手續においていただいた御意見の概要と作成しました都市計画案については、8月4日に開催しました第2回都市計画審議会に御報告させていただいております。その後、都市計画法に基づく案の縦覧を8月11日から8月25日の間実施し、縦覧者4名と24名の方から意見書をいただいたところです。そして、本日、都市計画法に基づき本都市計画審議会へ付議させていただきます。本日、都市計画の決定及び変更の案について御承認いただいた場合、法定協議を行った後、10月中に都市計画決定及び変更の決定告示をさせていただく予定としております。

それでは、ここからは都市計画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。

今回も多くの御意見をいただいておりますが、時間の都合上、都市計画に係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。いただいた御意見につきましては、都市計画に関するものと、そのほかに関するものに分類し、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、「東口の開設は住民の悲願でぜ

ひ実現してほしい」や「駅だけでなく再開ビルも含めたまちづくりに期待している」、「タワーマンションもいずれ向日市のシンボルになる」や「再開発ビルを整備することは宣伝効果も大きく、今後、向日市が発展するためには絶対必要」といった賛成の立場からの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る第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付けられています。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付けられています。今回の都市計画案は、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おります。このことから、本市としましても着実に、都市計画変更の手続きを進めてまいりたい」としております。

次のスライドですが、一方で「ＪＲ西日本の利益を最優先する計画となっている」や「利権の絡み合いでまちづくりを考えるのはおかしい」「ふるさと向日市創生計画の３つの柱に合致しているとは思えない」などの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る第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付けられています。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付けられています。今回の都市計画案は、これら上位計画と整合を図った計画となっており、この地区における都市像の実現に寄与する内容と考えている」としております。

次に、「市街地再開発事業が向日市まちづくり条例の適用除外だということは、地方自治の権利がないということか」といった御意見がございました。

この御意見への市の見解としましては、「市街地再開発事業の施行にあたっては、都市再開発法に基づく都道府県知事の認可を要し、同法の認可を得て行う市街地再開発事業は、都市計画法に基づく開発許可の適用除外となることから、本市における開発事業の手続きを定めた向日市まちづくり条例においても、適用除外としているところです。なお、憲法上、地方公共団体は、法律の範囲内で条例を制定することができると定めております。」としているところです。

次のスライドに参ります。

次に、再開発事業の都市計画に関する御意見として、「JR向日町駅前にタワーマンションを建設する行為は規制すべき」との御意見がございました。

市の見解としましては、「市街地再開発事業により整備される再開ビルの具体的な内容は、都市計画の決定後、準備組合により基本設計や詳細な検討に着手されることから、現段階で、タワーマンションが建設されるとは決まっておりません。なお、JR向日町駅周辺は、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、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付けられており、土地の高度利用を図るべき地区と考えております。また、タワーマンションは住

居の一形態であり、法令上、建築が認められている建築物であることから、市として特別に規制を行うことは考えておりません」としております。

次のスライドですが、同じく再開発事業に関する御意見として、タワーマンション反対や歴史記念館、文化教室や展示場などの機能、ホテルや大学の誘致、公園、広場、子育て施設の要望など再開発ビルの中身に対する具体的な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、「市街地再開発事業により整備される再開発ビルの具体的な内容は、都市計画の決定後、準備組合により基本設計や詳細な検討に着手されます。この過程において、再開発ビルの内容や建築計画が明らかになることから、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。

それでは、次のスライドに参ります。

同じく再開発事業に関する御意見として、タワーマンションや高層建築物への懸念として、子育て関連施設の不足や避難場所などの災害時の対応、また高層化による日照やビル風等の問題について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、「都市計画の決定後、準備組合による詳細な検討が進められる中で、子育て関連施設や災害時の対応について課題が生じる場合は、関係機関と連携し、必要な対応を図るとともに、準備組合に対し指導・助言を行ってまいりたいと考えております。また、高層建築物が計画される際には、日影等の環境への影響について各種法令を遵守するとともに、電波障害やビル風等の調査及び必要な対策を行うよう準備組合に対して指導・助言を行ってまいりたいと考えております。」

次に、同じく再開発事業に関する御意見として、はしご車が届かない高さの建築物への懸念がございました。

市の見解としましては、「今回、市街地再開発事業を行う区域については、準防火地域を指定することから、事業により整備される再開発ビルについては、主要構造部（壁や柱、床、はり、屋根、階段など）を通常の火災が終了するまでの間、倒壊や延

焼を防止する耐火構造にすることが建築基準法により義務付けられております。また、はしご車が届かない11階以上の高さを有する建築物については、小区画の防火区画及び避難・救助のための非常用昇降機の設置が義務付けられるとともに、スプリンクラー等の消火設備の設置も消防法により義務付けられております。これら法令に基づき適切に建築物の設計を実施されるものと考えております」としております。

それでは、次のスライドに参ります。

同じく再開発事業に関する御意見として、「タワーマンションへの懸念事項に対し、積極的な説明をすべき」との御意見がございました。

市の見解としましては、「現段階で、タワーマンションが建設されるとは決まっておりますが、仮に都市計画の決定後、詳細な検討が進められる中で、タワーマンションなどの超高層建築物が計画される場合は、日影や電波障害等の周辺環境に与える影響と対策について丁寧な説明や対応をするよう準備組合に対して指導・助言を行ってまいりたいと考えております。」

次に、同じく、再開発事業に関する御意見として、「隣接する戸建て住宅を無視して再開発区域を限定することは、土地の健全な高度利用とは決して言えず、まして公共の福祉に寄与するものではない」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、地区の課題である駅東口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です。なお、本事業区域の大部分は民間が所有していますが、本事業により区域面積の約4割を駅前広場やアクセス道路等の公共施設及び歩道状空地等の公共空間が占めることから、土地の健全な高度利用の実現と公共の福祉に寄与しているものと考えております。」

次のスライドに参ります。

同じく、再開発事業に関する御意見として、まちづくり条例の適用除外による公園設置の免除は認められないなど、公園の設置に関する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施行にあたっては、都市再開発法に基づく都道府県知事の認可を要します。同法の認可を得て行う市街地再開発事業は、都市計画法に基づく開発許可も適用除外となることから、本市における開発事業の手続を定めた向日市まちづくり条例についても適用除外としているところです。なお、今回の再開発事業は、区域面積の約４割を駅前広場やアクセス道路等の公共施設及び歩道状空地等の公共空間が占める公共性の高い内容となっています。また、駅前広場や歩道状空地には植栽がされ、地区計画による建築物の緑化率１０％と併せ緑を感じることができる計画としております。さらに、事業区域周辺には、ＪＲ駅前ふれあい広場及び森本東部地区土地区画整理事業により公園が整備される予定であることから、特段の支障があるとは考えておりません」としております。

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、「説明会や公聴会、都市計画審議会などで出された意見が反映されていない」との御意見がございました。

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る第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付けられています。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地区に位置付けられております。今回の都市計画案は、これら上位計画と整合を図った計画であり、この地区における都市像の実現に寄与する内容と考えております。また、ＪＲ向日町駅周辺整備は、市街地再開発事業を用いて行います。この事業は、敷地を共有化して建築する再開発ビルの床を売却することで事業費を確保する仕組み

のため、高度利用により事業費分の床を生み出すことが必要となります。これらのことから、地区計画に対する御意見については内容を検討する中で、地区の都市像の実現や市街地再開発事業の成立性に影響を及ぼす御意見については反映しておりません」としております。

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て、高さについて制限を設けるべきとの御意見がございました。

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る第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付けられるとともに、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付けられております。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付けられてます。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います」としております。

次に、容積率について５００％以下にするべきとの御意見がありました。

市の見解としましては、「容積率の引き下げは、本地区の都市像の実現や市街地再開発事業の成立性に影響を及ぼすことから、都市計画案に反映することはできないと考えております。」

それでは、次のスライドに参ります。

同じく地区計画に関する御意見として、なぜ容積率７５０％という数字が出てきたのか説明し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、「容積率は、市の最上位計画である第２次ふるさと向日市

創生計画及び第3次向日市都市計画マスタープランに位置付けられたＪＲ向日町駅周辺地区のまちづくりの方針に基づき設定しており、両計画においてＪＲ向日町駅周辺地区は土地の高度利用を図る地区に位置付けられています。このことから、高度利用を図る用途地域として商業地域を設定し、容積率については鉄道駅に隣接する街区のため高度利用を図る商業地域で一般的に指定される600%としております。この容積率に市街地再開発事業において一般的に適用させる容積率の緩和規定（壁面後退や住宅の供給）分を加え最大750%と設定している」ところでございます。

それでは、次のスライドに参ります。

最後に、今回の都市計画原案と直接関わりはありませんが、その他の事業費・予算等に関する御意見として、「財政負担をＪＲや京都市に求める」との御意見がございました。

市の見解としましては、「法律や国の要綱等に定めのない負担をＪＲ西日本や京都市に求めることはできないと考えております。多くの向日市民が利用している阪急洛西口駅やＪＲ桂川駅の整備の際に、本市は負担をしておりません。ＪＲ西日本の負担については、国において定められた要綱に基づき、費用負担の協議を行っております。また、京都市においては、駅東口駅前広場から国道171号に至る都市計画道路向日町上鳥羽線の整備に着手されており、京都市とも連携しながら取組を進めております。」

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。

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、引き続き都市計画案について御説明をさせていただきます。

私は、向日市まちづくり推進課で課長をしております山崎と申します。よろしくお願いいたします。

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。

資料は、配付させていただいております資料の1－7を併せて御確認ください。

地区の概要でございます。前のパワーポイントの写真はＪＲ向日町駅周辺でございますが、左側が北、京都駅方面となっております。赤枠で示しておりますところが、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。

この地区には２つの課題があると思っております、１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たしまして、ＪＲ向日町駅は駅の開設当初から駅東口の駅前広場が未整備である。また、改札口が西側しかない。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や事業所の方々は、大きく迂回されている状況でございます。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、東口開設が長年の懸案となっております。

次に、２つ目の課題、まちづくりに関する課題でございます。鉄道による市街地の地域分断が生じていることや、駅に隣接した非常にポテンシャルが高い地域にも関わらず広大な未利用地が生じていること。そして、防災面におきましては、水害等の避難経路の確保など土地利用に大きな課題が生じているところでございます。

次に、都市計画マスタープランにおける位置づけについて説明させていただきます。

本地区は、将来都市構造におい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させていただいております。土地利用方針におきましては、商業・業務・サービス等の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、東口開設に向けた東西自由通路、駅前広場、アクセス道路を整備、また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あります。

次に、周辺整備のまちづくりの方針について説明させていただきます。

先ほども説明させていただきました本駅の懸案事項でございます東口開設に向けまして、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・サービス・居住等の多様な機能の集積を図る、そういったことで再開発ビルを一体的に整備することといたしております。

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、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、安全で快適な都市環境を創造する、そういった事業でございます。

事業の仕組みといたしましては、下のポンチ絵がございまして、左側が従前、右側が従後でございます。従前の権利者、Aさんの土地建物、Bさんの土地建物、Cさんの土地建物でそれぞれの土地を共同化いたしまして、道路等の公共施設を整備します。権利者の権利は、再開発ビルの床に置きかえる必要があり、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置きかえられます。これを権利床といいます。また、高度利用で新たに生み出された床、これを保留床、右のポンチ絵の黄色の着色しているところでございまして、これを売却し事業費を確保します。逆にいいますと、この保留床がある程度確保できなければ、事業が成立しないというのが市街地再開発事業のスキームあるともいえます。

次に、今回、決定変更を行う都市計画について説明させていただきます。

駅周辺整備の実現を図るため、次の1から6の都市計画の決定や変更が必要と考えております。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、準防火地域の変更。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。

それでは1つ目、地区計画の決定案でございます。資料は、お手元の議案1と書いているところでございます。

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、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、先ほど説明いたしましたが本地区については、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がされております。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こと、また駅に隣接しているにもかかわらず広大な未利用地が生じているといったことから、地区計画を定めることによりまして、土地利用の合理的かつ健全な高度利用を図る、また都市基盤の更新及び交通ターミナル機能の強化を図る、そして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、土地利用の方針について御説明をさせていただきます。

本地区をA地区、B地区の2つに区分しておりまして、右の絵のオレンジ色の部分でございますA地区は、市街地再開発事業により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ります。

B地区（公共施設地区）は、右の絵で水色のところでございます。B地区は、鉄道を横断する歩行者通路の整備や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ります。

次に、地区施設の内容でございます。

駅アクセス道路として黒矢印で区画道路1号といたしまして、幅員が約9.5メートル、延長が約40メートルでございます。

東西駅前広場を結ぶ自由通路として、黄色の矢印、図面の真ん中のほう上から下に引っ張ってるところでございますが、歩行者通路1号といたしまして、幅員約5メートル、延長が約90メートルでございます。

歩行者の回遊性向上を図るため、緑色の矢印、オレンジ色のところに緑色の点線で記させていただいておりますが、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メートルを地区施設に位置づけます。

これらの地区施設の整備により、東口改札や鉄道による市街地の地域分断の解消、駅利用者の利便性、安全性の向上を図ります。

次に、建築物の各制限について御説明させていただきます。

土地利用方針に沿った各地区の街区形成を図るため、次の9つの建築物の各制限を設けます。

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、容積率の最高限度を750%、最低限度を250%とします。3つ目、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域と同様の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、5つ目、壁面の位置の制限についてでございます。良好な市街地環境の形成やオープン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メートル以上とします。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が、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は、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します。また、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、垣または柵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等を規制し、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%と設定いたします。

以上が、議案1の地区計画の決定案の説明でございます。

次に、2つ目の市街地再開発事業の決定案でございます。

資料は、お手元の議案2を御参照ください。

こちらの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、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。

こちらの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。施行区域の面積は、約0.8ヘクタール。高度利用により生み出します公共施設につきましては、図の赤色で着色しております駅前広場、こちらの面積が約2,400平方メートル、黄色に着色しております区画道路といたしまして、幅員が9.5メートル、延長が40メートルでございます。

一方、青色に着色している建物を建てる部分でございますが、敷地面積が約5,800平方メートルでございます。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。主要用途は、住宅、商業、業務、駐車場でございます。そして、住宅建設の目標は、約300戸でございます。

次に、3つ目の都市計画道路の変更案について御説明をさせていただきます。

資料は、お手元の議案3でございます。

こちらの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、駅前広場の区域、面積の増加変更を行い、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、また、駅施設へのアクセス向上性を図るために、南側区域を縮小するとともに、西側区域を拡大する、そういった形状変更を行います。また、駅前広場の面積を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、4つ目の用途地域の変更案について御説明させていただきます。

資料は、お手元の議案 4 を御参照ください。

用途地域でございますが、用途地域とは、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建物が建てられるかを定めたものでございます。

本地区の現在の用途地域は、工業地域に指定されているという状態でございます。

こちらの都市計画の変更の理由につきましては、本地区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が集積した、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、市街地再開発の施行区域について、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 つ目の準防火地域と 6 つ目の特別用途地区の変更原案について一緒に説明させていただきます。

資料は、お手元の議案 5 と議案 6 でございます。

5 つ目の準防火地域でございますが、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、建物の規模に応じまして、建物の構造に規制がされます。

6 つ目の特別用途地区でございますが、特定大規模小売店舗制限地区でございます。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。

こちらの都市計画変更理由につきましては、商業地域へ変更を行う区域につきまして、用途地域の変更と併せまして、準防火地域、特別用途地区の指定を行いまして、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。

それでは以上、J R 向日町駅周辺地区に係る都市計画変更について説明を終わります。

○会長 どうもありがとうございました。それでは、事務局の説明につきましてこれから意見交換をして、その後採決に入っていくわけなんですけれども、質疑応答に入

る前に私のほうからこれまでの審議会での議論、説明を踏まえて会長としての責任と
いいですか、それを痛感するにございますので、まず議論に入る前にそこを共有して
おきたいと思います。

この間、市民の方の意見の中で、やはり一番典型的なのは再開発に出てくるタワー
マンションに対する賛成反対、賛否両論あります。これが非常にインパクトのあるプ
ロジェクトだということが出ております。それに対して、この審議会では、審議会の
役割は都市計画変更とか決定、それに対するものであって、再開発事業、プロジェク
トそのものについて問うものではない。それから、向日市側の説明、回答にも、個々
のプロジェクトについてどうこうではなくて、それは再開発組合の方たちがやること
なんだということで回答されております。それは論理的にはそうですし、客観的には
そうだと思うんですが、ただ審議会としては、私がやるべき役割は、審議会の見識と
いうものをきちっと確立しなきゃいけないと思っています。どういうことかといいま
すと、この再開発プロジェクトはやはり具体的に事業を成立させていくためには、今
のところタワーマンションというものが最も想定される事業であって、そういうこと
ができる条件を作ることと同意するのか反対するのかということが問われていること
は事実であって、そこを審議会としては預かり知らないことですよというのは、それは
市民に対してフェアじゃないと思います。そこは審議会の会長として私のお願いとい
いますか、そういうスタンスをはっきりしときたいと思います。その上で賛否を問い
たいと思います。

それから２点目は、私に対する個人的な批判なんですけれども、今の説明に出てこ
なかったんですけども、いただいた資料の中には審議会のルールを無視して発言す
る会長はやめろというお叱りの言葉が出てるそうなんですけれども、私はやはり批判
に対しては常にさらされなければいけないと思ってるし、それに対して不誠実であれ
ば間違ったことをすればすぐに辞職すべきだと自分は思います。ただ、今回のその指
摘は、私は非常に悪質な誹謗中傷だと受けとめております。どういうことかといいま

すと、私はこの審議会で発言する際に、事務局に対して会長は発言してもいいのかどうかということ、それがルール違反になるのかどうかということをちゃんと問うた上で、会長は発言できるというルールのもとで発言してるわけであります。したがって、もしこの指摘が今後も社会で出てくるようなことがあれば、私は自分の汚名を返上するために名誉毀損も含めて戦うことを考えなきゃいけないと思うんですけれども、ルールを守ってやっていきたいというふうに思っております。少し冒頭、会長の発言ちょっと長くなりましたけれども、そういうスタンスで私は臨んでいます。

それで、議論なんですけれども、できればといいますか、採決をしなきゃなりませんので、15時25分までを質疑応答の時間によって、25分になれば議論はもうやめて採決に入らせていただきたいと思います。

それから、議論をする中でいろんな発言をしたい人もいますし、幾つもの異なる視点からの発言も当然あると思うんですけれども、できたら1回の発言2分以内ぐらいで。この前、国際会議に出てたらウェブでやったら1分以内で発言しろというのが普通でした。2分あればかなりしゃべれます。とりあえず多くても2分以内で発言していただいて、また次の。それにすると皆さん発言機会が巡ってきますので、さらにまた発言があれば時間がつく限りやっていくということで議論を進めていきたいと思っております。御協力のほどよろしくお願いします。

それでは、いただいた6つの採決の議題に関して、一括して議論を進めてまいりますので意見のある方はどうぞ、発言してください。

どうぞ。

○委員 山田です。

今言われた2つの最初と最後の意見なんですけど、私も何も言うことはないと思います。ただ、プロジェクタを見るのに45分かかって、あと45分間でこんな大事な問題の審議を終わってくれというのは、これには私は異議を持っておりますので、やはり審議の中で少し延びても、そこは皆さん時間等気にしておられると思いますけれ

ども、市民の皆さんでもっと気にしておられる方もたくさんいらっしゃると思いますので、その点だけを会長に対して異議を申しておきます。

早速、質問にいきます。８月４日の審議会で福田委員さんそして西田委員さん、それから大庭委員さん、この３人の方から確か市民に伝えることは必要やとか、まちづくり条例と同じように周辺の人に説明してほしいと、そういった意見が出されて私も同感やったんです。８月４日以降、いろんな動きがありました。議会への請願も９月議会でありましたし、３，５５３筆のタワーマンションをやめてという、そういう請願が出てきました。審議会の方で御存じない人もいらっしゃると思うんですけど。今日、私はこれを配りたいなと思ってんですけど、タワーマンションの真横の方が９月１５日に、９月議会が終わる前なんですけど、これは会長の許可がいるかな。１５枚ほどコピーしてきたんです。実際に見ていただきたいことなんです。

○会長 ちょっと待ってください。それは構わないんですか。私がいいと言えは資料を配っていただいて構わないんですか。

○事務局 できましたら、御説明をいただいて。いろんな御要望を私もいただいております。それで今、山田委員がおっしゃっていただいた野田地区の方もです。この意見も本当に大事だと思っております。

○会長 じゃあ、わかりました。山田委員のほうから代表してその内容を紹介していただいて、あとで帰るときに委員の方にお渡しいただくということで。

○委員 わかりました。それは、そうしたら仕方がないので、そうさせていただきます。

９月１５日に市長に対して、それから議会に対して野田の方からこういう要望書がきました。少しお話させていただきます。

J R 向日町駅東側再開発事業についての要望書。私たちは、J R 向日町駅周辺整備に係る都市計画案で示された区域に隣接する森本町野田地域の住民です。私たちの住宅に隣接して３６階建て１００メートルのタワーマンションが建築される予定である

ことを新聞報道等で知りました。私たちがこの地域に住んで10年以上になります。これまでJR向日町駅へ行くには、大回りをしなければならず不便を感じていたので、東口開設は地域が便利になると期待を持っていました。しかし、真横にタワーマンションが建つ可能性が出てきたことで、今ではなぜ家に隣接して超高層ビルなのかと理解できず残念でなりません。すぐそばに超高層ビルが建つことに住む環境がどの様になるのか、地域では大きな不安を抱えています。この開発について、市に私たちの地域の意見や要望を聞いていただきたいと思います。つきまして、私たち近隣住民との懇談の場を設けていただきますよう、どうかよろしくお願いいたします。

ここは14軒しかないんです。14軒のうち8軒の方から世帯主の方の名前を書いて出てるんです。だから、本当にこんなに真横の方にも、説明を望まれても説明をしに行かないという、そういった態度はやはりこの前の都市計画審議会の審議の中でも出てたのに、ちょっとひどいなというふうに思うんです。この点について1つ質問します。

それから、準備組合に伝えると、何でも準備組合。5月に準備組合ができたんですけど、組合がきちっとできてから皆さんの意見を伝えるというのでは、遅いものがたくさんあります。やはり市の指導、市の助言というのが入るんですから、4つの大日本科研、村田興産、JR西日本、JR貨物、この4者だけじゃなくて、市が指導していく。市が莫大なお金を出すんですから、やっぱりこれをきちんと準備組合に伝えていかないと、これが決定してからでないとあかんという、それはやっぱりおかしいんじゃないかなと、私も説明会に参加しましたが、そう思いました。そこにみんな逃げてしまうというか、今、私たちは都市計画審議員ですし、こういったいろいろおかしいこと聞かせていただけてますけど、これさえも自分の耳で聞いておられない、そういった方々がいらっしゃる。やはり向日市の市政、まちづくり条例にもありますけれど、市民にきちっと説明しなさいと、そういうふうに今までのまちづくり条例、ここに冊子があるんですけど、これにもきちんと書いてあります。このことについて

でも聞きたいです。

それから、西田委員さん、確か言われたと思うんですが、議会と都市計画審議会は違います。私たちは議会で審議する請願は審議してきましたけど、でもそれは議会の議員としては財政とかいろんなことも気にしながら、そういった問題で審議していくことですし、私たちもそうしてきましたし。ただ、もう一つの都市計画審議会は向日市のまちづくりをどうするかいう、そういったことの中で、この前の審議会でも組合ができてから説明会をやりますと言われました。

○会長 わかりました。大分発言の時間が。おっしゃってる意味はわかる。

○委員 あと一つで終わります。

○会長 どうぞ。

○委員 市街地再開発事業は、そういう説明会は適用除外なんですよ。せやのに、この前はできるとおっしゃったんです。ですから、適用除外だけでもやるようにするのか、その点についても伺います。

とりあえずまだまだありますけども、3つです。

○会長 幾つかほかの方も御意見を一通り聞いて、市のほうからも御意見いただく。
どうぞ。

○委員 確かに市のほうは住民の意見を十分聞かないといけない、これは絶対の要件だと思う。それは条例があろうがなかろうが必要と思います。

もう一つ、先ほど会長が言われた点で、正確さに欠けるんじゃないかというのは、審議会の今回の都市計画の変更を認めることが100メートルのタワーマンションを認めるか認めんかということに直結してるということは誤解になる可能性がある。我々都市計画審議会は、今言われてますいろんな議案を審議するんですけども、現在問題になっているのは多分、都市計画の地区計画の決定案のところでスライドの10ページにあります地区計画の決定案という中にあります容積率、これが750あるかどうかということ、これを制限するかどうかという、これも都市計画の決定事項に

なるんだけれども、そういうことによってタワーマンションになるかならへんかというのは、全体の枠を決めるのは都市計画の審議会なんです。だから、決めた容積率、決めた高度制限が前提になって、その中で開発する事業者は自分たちの事業が成り立つようにやるわけです。

そこで問題になるのは、パワーポイントの5ページ目にありますように、再開発事業というのは個人の土地を公共的な空地に置きかえないといけない。つまり、ここでは40%ぐらいの公共空地、つまり道路だとか広場をつくらないといけない。個人の土地をそういう公共空間に利用するという、そういう事業計画なんです。

だから、基本的にはその事業を成立させるということの前提に立つならば、一定程度、住民の意見もそうだけれども、事業者の意見も聞かないといけない。事業を成立させるというのは全国どこでも難しいんですけども、再開発事業で非常に難しいのは、事業の成立を左右する床が売れるだけじゃなくて、事業に見合った量のものが売れないと成立しないんです。だから多分、この間の意見を聞いてますと、事業の目的は大体おおむね賛成だけれども、タワーマンションだけは困るという意見が多かったんですけども、タワーマンションが困ると言われるときに、住民の方はそうです。だけれども、事業をする方では事業を成立させるために、どれだけの用地がないと事業が成立しないという視点も審議会の中では、事業を前向きに進めていくという意味からすると十分議論する必要があるんじゃないか。そういう点で、両方を議論して成立か、この都市計画の枠組みがいいのかどうか、こういうことを考えないといけない。決めた後の利用の仕方は計画が明らかになった段階で、多分説明会だとか、あるいはそういう制限を取るとか、そういうようなこともされるんじゃないかなと思うんですけども。今は全体の枠組みを決めるという話の段階で100メートルのマンションが建つということの前提での議論というのは、ちょっと僕は行き過ぎではないかなというのは私の個人的な意見です。

○会長 それも含めて開発キャパシティを作りますということです。ですから、ひょ

っとしたらコロナ禍で経済状況がもっと変わって、タワーマンションなんかやりたくないって事業者になるかもしれませんし、そこはわからないことですが、でも、それが造れる条件を作りましょうということになってることは事実であって、それからタワーマンションの賛成よりも反対が多かったというような御指摘があったんですけど、それもわかりませんよね。本当に全市民の反対何%、賛成何%、それもわからないし、まだそこは幾つか検討の余地があると思うんですけど、要は、行政はちゃんと地元の説明してないじゃないか。それでいいのかというおしかりと、もう一点はこの議論を今日で採決せずにもっと何度も議論しろという趣旨ですか、西田委員。そういうわけではなくて。

○委員 決めるときにそのことを考えて決めないといけないよと。一応いろいろ出たけれども、2回とも原案と案の市からの説明に対して、我々審議会のほうとしては新たな提案として出てこなかったわけです。賛成反対はあるにしても。だから、高度利用を今日で何メートルまでにしましょうとかかそういうような、あるいは容積率を何割にしましょうかというような話が議論として出なかったので、おおむね私の個人的判断ですけれども、反対の方はおられますけども。

○会長 プロジェクトの説明は、尽くされていると思います。今日も復習でした。それを前提に審議会の委員の皆さんがどう判断されるかというのが今日で、これをまた議論してどうこうというのは私たちの役割ではないと思います。

ほかいかがですか。

事務局のほうで先ほどの質問に対しての回答が何かあればいかがでしょうか。

○事務局 まず1点目、御質問いただいていた説明会の件ですが、説明会につきましては、これまで平日休日合わせて計5回開催して、丁寧に説明してまいりました。住民説明会の開催に当たりましては、周辺のお住まいの方、約900戸に説明会の御案内と今回の都市計画の変更内容の概要を記載した案内のパンフレットを配布するとともに、「広報むこう」や市のホームページを通じて広く市民の皆様にお知らせしてま

いました。実際、今回御要望いただいてる住宅の方々につきましても、全員ではないですけれども多数の方、御参加いただく中で今回の説明会を開催してるという状況でございます。

今後につきましても情報提供を行うとともに、市民の皆様の御理解が深まるように誠実に対応してまいりたいと考えてございます。

2点目、準備組合なんですけれども、準備組合自体は市が事務局のほうもさせていただいておりますので、全部準備組合さんに投げてしまうとか、そういうことじゃなくて、市が事務局を兼ねてますので、その中で円滑に事業が事務化されるように引き続き調整してまいりたいというふうに考えてございます。

○会長 わかりやすくいうと、今の説明は要するに審議会の採決の結果がどうなるかわかりませんが、今日の審議会が終わっても市民への説明努力は継続してやりますということですね。それはそれでいいですか。

○事務局 はい、そのとおりです。

○会長 審議会は審議会としてまず議論して、採決する。その範囲内での方向での仕事をしろということで、あとはぜひ説明責任を果たせるように頑張っていただきたいと思います。

ほかにいかがでしょう。事務局から何か追加の説明はありますか。

○事務局 委員の質問のあった野田地区の9月24日に要望書をいただいたかと思っております。私ども、それ以外にもたくさん要望はいただいておりますけれども、この要望についても丁寧に対応していきたいと考えておりまして、どういってお話をさせていただくのか。これにつきましては、8名の名前が連名で書いてあるとお話ありましたが、この方々が説明会に来られたのかどうなのかとか、その中でこの中の町内会長さんがいらっしゃるのかとか、そういうことから今は調べてるという段階です。それで、やはり要望というのはたくさんいただいておりますので、特にこの要望があって即対応ということは、なかなか難しいかと思っております、一つ一つどうい

ふうな御説明がいいのかとか、そういうことを考えて対応する必要があるかと思っております。

今後につきましても、前回の都市計画審議会でも説明をしております。あらゆる機会を通じて、今後の整備計画の内容については、適正なタイミングで説明をしていきたいということは以前にもお伝えしているとおりと考えております。

○会長 今後も市民からの要望とか声を聞く機会はずっとあるということですね。

それ以外の方で、まだ発言されてない方がありますか。

どうぞ。

○委員 ただいま御説明いただいたとおり住民の方々に丁寧に御説明いただくという御発言がございました。今、この検討の段階というのは、駅周辺整備の事業を進めていくプロセスの中では初期の段階だというふうに認識しています。なので、事業計画も具体的ではない段階で今、都市計画制度としてのルール、要は事業者にとっては制約条件をどうするかというのが我々に今、与えられた宿題、使命、要は検討課題というふうに認識しております。

今後、事業が具体的に進んでいく中で、説明会ですとか、あるいは具体的な計画になった段階で地元の方々に御説明いただく機会というのが多分設定され得るんじゃないかと思しますので、もしこういう段階になればこういう説明が開かれるとか、そういう何か具体的な提示をされれば、住民の方々もその都度情報収集をされて協議しながらプロジェクト事業もできる限り円滑に進めていくようなことができるんじゃないかなというふうに思いました。

今日は、あくまで制約条件をどうするかということでタワーマンションが建てられるかもしれない制約条件を認めるのか認めないのかというところを我々は今日、判断しなきゃいけないということを重々承知した上で検討していきなきゃいけないんだろうというふうに思いますし、会長が冒頭おっしゃったように、やはりタワーマンションが当然賛成反対あるかと思いますが、向日市が抱えている課題を解決する手

段として今、何が一番効果的なのかと考えたときに、恐らく今挙げられている、もしかしたらタワーマンションかもしれませんが、そういった形での事業を進めていかないと、なかなか難しいんじゃないかというところは、恐らく皆さん共通の認識なんじゃないかと思ってます。そういった中での制約条件をどうするかというのを、今この場で議論しながら決めていく必要があるんじゃないかと思ってました。という意見です。

○会長 ありがとうございます。

それでは、山田委員どうぞ。

○委員 今、確かに部長は9月24日とおっしゃいましたけど、9月15日に出しておられるんです。

そうしたら、私ら普通の家でもお隣が何か建てるときに挨拶に行きますよね。私、5回の説明会やっていただいたこと感謝してるんです。本当に御苦労やったと思ってます。ただ、一番聞かなければならない森本町の野田に2メートルしか空けへん、そこに自分たちが出かけてでも皆さんの意見を聞いて、集める場所も探して、そうやってやるべきやったと思うんです。今でもやるべきやと思ってますし。今日の都市計画審議会、それもずっと終わるまで手をつけずに説明会をいつするいう回答もなしに、そのままなんです。これって民主主義なんですか。そういうことも私、ものすごくおかしいなと思うんです。

だから、ここの方は、やっぱり100メートルのマンションが建てられるような条件を作るような、そういったことを計画する都市計画審議会の様子はどうかわかりませんが、市に対してどうなってんやという質問をわざわざ8軒の方が要望書を出しておられるんです。要望書に答えられないような、自信がないのか。本当に説得したり、もっと積極的に今までの経過や今までのことを説明してほしい。この方たちはこれやったら東口なんて要らんというところまで、そこまで思わはるようになってしまってるんです。本当にこの方たちは東口が必要やとずっとってはったんです。や

っぱりおかしいなと思います。

それから意見書に対する市の見解、私は全部読んだんやけど、この計画のそういった案に合っていないから、それに影響を及ぼす意見については反映しておりませんので、みんな答えてはるんです。じゃあ、何のための意見なの。意見書はこの案に対してのいろんな意見が出てるのに、市街地再開発事業の成立性の影響を及ぼす意見については反映しておりませんと、みんなそれで答えてしまっていて終わりなんです。これでは意見書を出せいうても、意見書ってただ出したというだけのセレモニーですか。私、そういう意味でもおかしいなと思うんです。これについてもお伺いします。

○会長 事務局で答えますか、今のこれに関して。どうですか。

○事務局 意見書に対する見解の質問に関する部分ですが、もちろん市民の皆様からいろんな御意見を伺う場として意見書の受付を行っております。ただしなんですが、もちろん意見書の内容については、今回自体は再開発事業という事業がついてくる関係上、もちろん反映できる反映できないというものは精査していかないといけないという形で考えているところでございます。もちろん、先ほど西田先生のほうからも御発言がありましたように、やはりその事業の成立性というものが1つ大きなところがありますのも事実ですので、その中でどうしても影響があるという分については、反映できないというものは御理解いただきたいという形です。もちろん市の単独事業でございましたら予算がつけば反映できるような御意見というものも出てくるわけではございますが、これについては民間の組合による施行というような形になりますので、市としても反映できる部分は反映するようにというような形で、指導とか助言とかというような形で行うわけなんです、もちろんやはり取り入れられないというものも出てきますので、それについて反映できないというような形になってくるというところでございます。

○会長 どうぞ。

○委員 隣の住宅の方のもう一遍言ってほしいです。野田の方の要望書が9月15日

に渡しておられるのに。

○会長　じゃあ、市のほうから、その点について。

○事務局　すみません。申しわけないです。たくさん要望をいただいております、野田の方につきましては9月15日の間違いでございました。

ただ、この要望を受けました後、都市計画の説明会に来ていただいているか、その辺の照合作業はすぐに行っているところであります。

○委員　すみません。野田というのは、どちらの。南側ですか。北側ですか。

○委員　南側です。プリントパックの横です。2メートルしか空いてません。

○会長　それでは、もう少し議論を続けます。

委員、どうぞ。

○委員　山田委員の貴重な意見をいただいているところの途中で申し訳ないですけど、私は推進派なんです。まず、その意見を言うまでにちょっと質問を2つだけ聞いてください。

1つは、自由通路の件ですが、幅員5メートルということで今は計画されてるんですが、京都市側の南区の方から上鳥羽向日町線を凍結それから解除してもらうのにいろいろ努力していただいたことから、やはり南区と向日市を結ぶのに最低自転車の往来できるような自由通路を通してほしいという希望があったんです。それには、この計画の規模上というか、向日市が計画をした中で、これは5メートルしかできないという判断を、これが最終で最高の判断やということで解釈していいんですね。これは必ず議事録に残してください。

それともう一つ、駅前広場のところの都市計画道路の前の広場のところですが、京都市南区久世地区に開設するという、ここにただし書きありますね。3のところの都市計画。駅前広場は、これは向日市域なんですか。

○事務局　まず1点目、自転車のことについてございますが、自転車を通す通さないにつきましても、市のほうで行った自由通路の基本設計の中で検討をさせていただき

ました。自由通路の中にさらに自転車を通すとなると、今5メートルの幅員なんですけど、さらに2メートル拡幅する必要があるというところと、あと自転車で上られるために、自由通路自体が8メートルぐらいの高さになるんですけれども、その8メートルぐらいの高さになるまでにスロープをつけるとか、あとエレベーターをつけるとか、そういうところがどうしても出てきてしまいます。それに伴ってかなりの用地の確保であるとか、事業費の増大というところから、なかなか困難というところで、今回につきましては歩行者が通れる幅というところで設計しております。ただし、駅の東側にも駐輪場を設ける計画でございますので、自転車を利用していただく方はその駐輪場にとめていただくというような形で考えてございます。

2点目の駅前広場の場所につきましては、全て向日市域でございます。

○事務局 駅前広場というのは、今回のエリアというのは向日市域です。結論はそうなんですけれど、都市計画の図書につきましては、向日町上鳥羽線というのが、主に向日町駅を起点として久世のほう、京都市域になってまいります。ちょうど向日市域は駅前広場だけになってまいりますので、表示の方法としましては、南区久世殿城町地先にある駅前広場という表示になってございます。ただ、地域としましては、駅前広場は向日市域ということでございます。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 ありがとうございます。これが完成したら、そこの管理の行く先は向日市が管理するという意味でよろしいですね。

○事務局 はい。そのとおりです。

○委員 今、質問はこれでいいです。

○会長 御意見ですね。どうぞ。

○委員 都市計画というのは、やはり50年先の都市像を考えていかなあかんですね。物すごく大事なことを今やっている中で、山田委員なんか直接その事業に対して影響を受けるところの意見もいただけてますけど、やはりこれができるという判断を先に

結論を出してから、じゃあ影響をするところはどうやって解決していくということをやっているかと。恐らく役所としても事業者としても、まだできるかできへんかわからんのにこういうのを作りますけどって言って説明をしていっても結論は出ないんです。やはりこの計画が承認されて初めて、こういうのをこれから計画していきますからであれば、こういう迷惑をかけるんでこういうふうに改善していきたいけどとって、まちづくりをやっているかと、いきなり反対から入ったら全然いつまでたっても終わらないんです。私は、早いところ決定をして、それから影響がこういうふうなのが出てきますというのを説明しないと、一番浅いところでもめてもめて全然話にならんというのが事実なんです。

私が思うのは、やはり先ほども言いましたように50年先がどうなんねや。やっぱりそこら辺をにらんで、ここを出たら京都市やけど、京都市の南区の工業地域のところって、まだ田んぼがあります。まだまだ開発の伸びしろがあるし、もうちょっと上鳥羽向日町線から出て171号線を超えて南側に、京都市やからあんまり私らが言うべきことじゃないんやけど、広大な農地が残ってるんです。やはり、これから日本の戦略として最先端事業を進めていかんと日本自体が食っていけない中で、この土地をどうやって生かすか、物すごく立地条件がいいんです。日本電産あり、京セラあり、ロームあり、京都大学の大学院が近くにあります。10分以内で行ける場所なんです。今、日本の戦略としてシリコンバレーを日本で何か所作る。そのうちの1か所、京都にほぼ決定されていますよね。それを誘致するのに、あの場所はすごくいい場所なんです。玄関口がどこやいうたら、やっぱり向日町駅になるんです。

だから、そういうのも見込んでやっていって、そこにもし仮にシリコンバレー誘致できるのであれば、今ふるさと向日市創生計画にもある桂川インターのスマートインターも京都市がどうしてもいるから作りますやん。ものすごく可能性のある場所で、今の私より下の子ども、私らは年金もらってあと何年生きるねんっていうそんな世界ですけども、今の子どもが、私らがちょうど小学校のときに大阪の万博「人類の進

歩と調和」、あのパビリオンを見てやっぱりわくわくして夢を抱いたわけです。今そういう夢をかなえる場所がここに、目の前にあるわけです。

それともう一つ、こういう補助金がつく事業というのは今やからできるんだ。これを逃すと、今度この補助金はいつ取れるねん。コロナ禍で経済どうなるかわらへんし、今ならつけてあげるよ、この値段いけますよというときやから、このときを逃したら今度はいつやるねんってなるんです。前のときに反対があってできへんかって、今度は努力してついた。この事業をするのにやっぱり役所も努力したし、周りの人もすごく努力した。そんな事業なんで、ほんまにこれを今進めていって、犠牲になる人はいません。その方にも都市計画決定がされて丁寧に説明したら多分認めてくれると思います。せやから、これはどうしても進めていってほしい事業と私は意見として言っておきます。

○会長 ありがとうございます。

福田委員。福田委員をとりあえず最後にしておきます。

○委員 今、永井委員もおっしゃったことの関連でもあるんですけども、駅前広場がようやくできる。今回の事業計画をもって、僕が非常に大事やと思ってますのは、いわゆる今回、福岡部長初め多くの関係者の方が御尽力いただいて、京都市がいわゆる駅前広場から向日町上鳥羽線を事業化して決定していただいた。この事業化した計画が、我々が進めようとしてる計画とスピードがどうなるんやろう。私は、まずやっぱり道路が整備されて、牛ヶ瀬勝竜寺線もそうですけども、この計画がどんどん前に進んでいって、具体的になっていってるにもかかわらず、京都市側の事業が地権者や住民の方々の反対、例えば反対運動とか起こって、なかなか道路ができないとなってくると、これは本当に事業計画が大きく戻ってしまうんじゃないか。その辺を心配いたします。本当に管理者の方々、京都市側の議員さんもお手伝いいただきましたけれども、事業化決定になった。その話し合いの中で、いわゆる道路の整備の計画のスピード。これから我々が計画を具体的にもっていくスピード。その辺のところをちょっと

聞かせていただければと思います。

○会長 もう1分以内ぐらいでお願いいたします。

○事務局 はい。本当にスピードだけでいいですと、土地区画整理事業内、今、森本の東部の牛ヶ瀬勝竜寺線につきましては令和4年度に完成いたします。さらには、先ほど永井委員もおっしゃられましたけど、京都市のほうで向日町上鳥羽線と牛ヶ瀬勝竜寺線の80メートル、これは事業化をされました。これにつきましては、時間はもちろんかかるかと思っておりますけれど、私どもとしましたら、優先してこの駅前に広がるような形でつなげていただきたいということで、話し合いさせていただくというのがあります。

一方で、この駅の事業につきましては、まだスタートラインに立っておりません。私どもは道路の事業に大きく遅れることなく、何しろこの事業につきましても、まずはスタートラインに立っていきたいということで考えております。

○会長 ありがとうございます。

大変恐縮ですが、時間があっという間に過ぎてしまいまして、冒頭で山田委員のほうから3時半という時間を区切らずに少々時間が過ぎてもやれという御指摘いただいたんですけど、一応案内いただいたのは3時半でいろんな人が次にいろんな予定あると思いますが、実は私も夕方の授業に間に合うように帰らなきゃいけませんので、少しオーバーするかもしれませんが、この時間内で御理解ください。

それから、先ほど事務局から説明ありましたように、全て向日市予算で取得している広大な土地があって、事業費も全部、向日市の財源でできて、市民の多くの人に参加して、みんなで100%賛成ということができれば、それは誰も文句はないんでしようけれども、実質的には民間事業者がいて、その中で市民の利便性をよりよく確保するための再開発をいかに仕掛けていくかという行政の戦略があって、長年そういう努力を総合計画や上位計画に位置づけて議会で一緒にやってこられて、この審議会になったと思います。

内容についても、この間、事業決定については御理解いただけたと思います。それに対して市民の賛否は必ずあるでしょう。100%全員が賛成ということがないのは残念ですけども、現実的にはそういう状況に置かれています。

それで、これから採決に入る予定ですけども、これも山田委員の言われたように今日、採決しないでもっと議論を尽くしてからやったらどうかという御意見もありますけど、この辺はいかがですか。私としては、同じ話を事業の内容をずっと振り返ってる。大体皆さん御理解いただけたので、賛成反対含めてそれぞれスタンスはお持ちだと思うんですけど、もっと議論したほうがいいですか。

○委員 今日でええんとちゃいますか。

○会長 今日でいいですか。ほかいかがですか。

○委員 説明はもういただいたと思います。

○会長 それでいいですか。もっとやれという方どうですか。山田さん、いいですか。

○委員 そうなるなら、採決の前に意見を言わせていただきたいと思います。

○会長 じゃあ、1分以内で。

○委員 永井議員が50年とおっしゃいましたけど、向日市の都市計画まちづくり条例を見ますと、市の責務とはというところが非常に大事なことを書いてあるんです。今、地球温暖化とかそういった言われるなかで、確かに向日市は木が多くて、ポテンシャルの高い、そういう場所もありますけれども、やっぱり都市における緑地の保全及び緑化の推進を旨とする。そういう理念を踏まえて総合的かつ計画的にやらないかんということを書かれてあるし、タワーマンションだって、今本当にまだタワーマンションができて数十年しかたってません。50年先を考えると本当に時間とかいろんな問題、日影も風害もそうですし防災もそうですし、いっぱい問題があります。そういう問題がまだまだ本当に検討する必要があるかと。何よりもお隣の近隣の方に説明が何もできてないという、そういったことを向日市がした、行政がした、それを私たちは許せません。

それから、自治体にはよそで一緒にするからと言われてはいますが、市がこれを決めてやっているんですから、市はもっと4社の組合、これに対して指導するぐらいのそういったことにならないとタワーマンション建設かどうかわからない。意見も少し言うと、タワーマンション建設反対の意見書のことを読みましたら、本当にそのことについて市がもっと声を上げて言えるのか、言ってほしいと、そういうふうに思います。まだまだこれからいろいろ市民の方々とか私たちもそうですが、いろんな意見を言うたりしていく場所もありますので、やはり3,353人の市民の方々が猛暑の中でコロナ禍の中で署名もされているという、そういう市民の関心が非常に大きかったということも審議会では忘れてはならない大事な問題だと、このことをもって私は、全ての議案に対して反対いたします。

○会長 わかりました。じゃあ、これで。

○委員 最後に1分、30秒。

○会長 わかりました。じゃあ、どうぞ。

○委員 すみません。いろんな意見が出たと思うんですけども、確かに今回の中で緑化の問題がありました。だから、できたら今後の進展の中で屋上緑化とか、そういうような現在の敷地の中では難しいけど屋上をうまく活用するような方法も、ぜひ指導の中に入れていただけないかなというふうに思いますので、その辺も1つの要望としてお願いしたいと思います。

○会長 それでは、採決に入ります。

まず言っておきますけど、議長は裁決、手を挙げる権利ないそうですから、私は数に入りませんので。

それではまず、議案第1号の京都都市計画地区計画の決定について、案のとおり可決することに賛成の方、挙手をお願いします。

【賛成者 挙手】

○会長 反対の方、挙手をお願いします。

【反対者 挙手】

○会長 賛成多数によって、議案 1 号については可決いたしました。

次に、議案第 2 号の決定について、案のとおり可決することに賛成の方、挙手をお願いします。

【賛成者 挙手】

○会長 反対の方。

【反対者 挙手】

○会長 これも賛成多数ですね。

議案第 3 号について、可決することに賛成の方、挙手をお願いします。

【賛成者 挙手】

○会長 反対の方、お願いします。

【反対者 挙手】

○会長 これも賛成多数で、採決されました。

次に、議案第 4 号の案について、可決することに賛成の方、挙手をお願いします。

【賛成者 挙手】

○会長 反対の方。

【反対者 挙手】

○会長 これも賛成多数で可決いたしました。

議案第 5 号、案のとおり可決することに賛成の方、挙手をお願いします。

【賛成者 挙手】

○会長 反対の方、挙手をお願いします。

【反対者 挙手】

○会長 賛成多数ですので、議案第 5 号については可決いたしました。

それでは最後に、議案第 6 号、案のとおり可決することに賛成の方、挙手をお願いします。

【賛成者 挙手】

○会長 反対の方、挙手をお願いします。

【反対者 挙手】

○会長 賛成多数ですので、議案第 6 号については可決いたしました。

以上で、本日の案件は全て終了いたしました。皆様の御協力により、無事に議事を終えることができました。ありがとうございました。

それでは、司会にマイクを返します。

○事務局 それでは、これを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。お忘れ物ないようにお帰りください。

ありがとうございました。

閉会 午後 3 時 3 5 分