

令和２年度第５回向日市都市計画審議会議事録

１ 審議会開催の日時及び場所

（１）日 時 令和３年 ３月２９日（月）

午後２時１０分～午後３時４２分

（２）場 所 向日市役所 議会棟 １階 委員会室

２ 会議を構成する委員数及び出席者の数

（１） 会議を構成する委員数 １５名

（２） 出席委員数 １３名

１号委員 大 庭 哲 治

〃 北 澤 孝 之

〃 橋 本 正 治

〃 西 田 一 雄

〃 藤 本 英 子

〃 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

４号委員 六人部 美恵子

西 川 克 己

[傍聴者] １０名

3 議事

- (1) 阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画原案について(報告)

令和２年度 第５回 向日市都市計画審議会

日時：令和３年 ３月２９日

開会 午後２時１０分

○事務局 定刻となりましたので、ただいまから、令和２年度、第５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、お集まりいただき、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、都市計画課の井上です。

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

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

それではここで、審議会委員の交代につきまして、向日市都市計画審議会条例第３条及び同運営規則第５条第１項第３号の委員に異動がございましたので、御報告申し上げます。

去る、３月２３日付京都府警人事異動に伴いまして、向日町警察署副署長の山口委員が御就任されましたことを御報告いたします。

なお、後ほど御紹介いたしますが、本日は、代理の方にお越しいただいております。

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。

本日の審議会を所要により、渡邊委員、山口委員が御欠席されております。

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

げます。

なお、本日、3号委員でございます、乙訓土木事務所長の渡邊委員及び向日町警察副署長の山口委員が所要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に、同規則第6条の規定により、乙訓土木事務所技術次長の佐野様、そして、向日町警察署交通課長の藤城様にお越しいただいております。

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

佐野様、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、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。どうぞよろしくお願いいたします。

着席のまま失礼いたします。

本審議会は、原則公開で運営します。

本日の議事につきましては、向日市情報公開条例第6条各号のいずれかに該当して非公開とすべき情報は含まれておりません。

したがいまして、本日の議題につきましては、この会議を公開することといたします。

また、本審議会の会議録は、市ホームページにおいて公開となりますので、よろしくお願いいたします。

事務局、本日の傍聴者はおられますか。

○事務局 本日は、16名傍聴希望者がいらっしやいまして、抽選の結果、10名おられます。

○会長 ありがとうございます。

それでは、本日の審議会の傍聴を許可します。

傍聴者に入室していただきますので、しばらくお待ち願います。

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します。

○事務局 それでは、お手元の次第をごらんください。

本日の議事は、報告事項としまして、「阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画原案について」でございます。

次に、資料の確認をさせていただきます。

事前に配布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。

資料 1－1 から 1－6 が事前に配布した資料でございます。

また、本日、委員の皆様には、前のスライドを印刷した資料を配付しております。

以上が全ての資料となっておりますが、不足はございませんでしょうか。

ございましたら、その場で挙手をお願いいたします。

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 ありがとうございます。

それでは、議事に入ります。

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

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

私、建設部まちづくり推進課長を務めております山崎と申します。どうぞよろしくをお願いいたします。座って説明させていただきます。

説明のほうは、お手元に配付しております資料と前のパワーポイントで説明させていただきます。

資料のほうは、１－３をご覧いただきたいと思います。

資料のほう、中央部の赤枠で示しておりますところが、今回説明いたします阪急洛西口駅西地区の都市計画原案の範囲となっております。

１点目でございますが、地区の現況・課題について御説明いたします。

まず、地区の特性についてであります。本地区の北側に隣接しまして阪急洛西口駅の駅前広場がございます。地区内は、駅から徒歩５分圏内となっております。

また、その北側には、京都府道中山稻荷線が整備されておりました。京都縦貫自動車道の大原野インターチェンジまで約１０分、国道１７１号まで約５分となっております。また、鉄道や高速道路、幹線道路への交通利便性に優れた地区でございます。

また、地区の周辺については、北側が住宅地、南側が小学校など、既成市街地に隣接しているとともに、地区の東側、阪急京都線以東につきましては、近年、大規模工場跡地や、農地を活用し、イオンモール京都桂川や、大規模マンションの立地など、新たなまちづくりが進展し、「桂川・洛西口新市街地」が形成されております。

次に、地区の課題についてでございますが、地区内の土地利用といたしましては、ほとんどの土地が、これまで都市近郊の農地として、土地利用がされてきました。

しかしながら、近年、農業従事者の高齢化や、後継者の不在といった営農に関する課題が進行している地区でございます。

このような状況から、今後、資材置き場など、無秩序な市街化が徐々に進行していくことが懸念されておりました。農地の良好な維持管理が危ぶまれている地区でございます。

次に、２点目として、都市計画マスタープランの位置づけについて説明させていただきます。

将来都市構造におきましては、広域的な商業・業務など、新たな都市機能及び交流機能の集積など多様なニーズを充足する「交流都市拠点」に位置づけているところでございます。

次に、土地利用方針におきましては、営農環境との調和を図りつつ、地区計画により計画的にまちの活性化に資する産業系の土地利用及び高度化を図る「土地利用転換地区」に位置づけているところであります。

次に、市街地整備方針におきましては、地区計画を活用し、土地地区画整理事業により、面整備を計画的に推進し、営農環境の保全と鉄道駅に隣接する地域特性を活かした「交流・宿泊・健康・商業・業務施設の立地誘導など新たなにぎわい拠点の形成を図る地域」と位置づけているところであります。

地区の現況や課題、都市計画マスタープランの位置づけを踏まえまして、先日阪急洛西口駅西地区まちづくり協議会から提案され、本市のまちづくり審議会においても御審議いただきました、阪急洛西口駅西地区のまちづくりについて御説明させていただきます。

初めに、本地区のまちづくりの目標について御説明させていただきます。

道路・公園等の公共施設整備や営農環境の保全を図るとともに、駅に隣接する地域特性を活かした宿泊・健康・産業施設等の立地誘導を行い、向日市の玄関口として、市民や来訪者の新たな交流の場「向日ノースゲートウェイ」を創出することを目標としています。

具体的には、観光・ビジネスなどの幅広い人々の玄関口となるホテルなどの新しい宿泊の拠点の創造。

産業を活性化し、働きやすい向日市を推し進めるオフィスなどの新しい産業拠点の創造。

交流やにぎわいを創出する交流広場の整備や、うるおいを創出する農地の保全、新たな公園の整備を目指しております。

そして、地域医療の核となる病院や多様なサービスで健康を支えるウェルネス施設などの新しい健康拠点の創造を目指しているところであります。

土地利用のイメージといたしましては、駅に近接するエリアを「交流ゾーン」と定

めまして、宿泊施設や産業施設、健康施設等の集積を図ります。

そして、地区南側の住宅や小学校に隣接するエリアを「うるおいゾーン」と定め、営農環境や周辺環境に配慮し、農地の集約や公園の整備を行います。

そのほかにつきましては、駅前広場と近接した交流広場の整備、地区中央部に、地区東側の桂川・洛西口新市街地へつながる東西のシンボルロードを整備いたします。

また、北側住宅に面して、環境緑地を整備し、周辺環境の調和を図ります。

次に、4点目の今回決定や変更を行う都市計画について御説明をさせていただきます。

まちづくりの実現を図るため、今回、次の都市計画の決定や変更が必要と考えているところがございます。

1つ目が、地区計画の決定。2つ目が準防火地域の変更です。

それでは、それぞれの都市計画について、順番に説明させていただきます。

1つ目の地区計画の内容についてですが、資料については、1－3の裏面と資料1－1を併せてご覧ください。

地区計画とは、地区の課題や特性を踏まえ、まちづくりの目標を設定し、その実現に向けて建築物の用途や形態の規制、道路・公園等の施設計画を定めることにより、その地区にふさわしい「まちづくり」を進めていく手法でございます。

今回の地区計画の決定理由としましては、本地区は、市の都市計画マスタープランで、「交流都市拠点」に位置づけがされているところがございます。

これまで、主に都市近郊の農地として、土地利用がされてきたところがございますが、農業従事者の高齢化や後継者の不在などの営農に関する課題がある。

そして、洛西口駅の駅前広場や府道中山稻荷線に近接する等交通利便性に優れた立地特性がある。

隣接する桂川・洛西口新市街地では、新たなまちづくりが進展しているといったことから、そこに地区計画を定めることで、営農環境の保全を図るとともに、地域特性

を活かした新たな交流都市拠点の形成を図るものでございます。

次に、地区の区分・土地利用の方針についてですが、地区計画の区域、約 8.2 ヘクタールを、営農環境や周辺環境に配慮し、黄色で着色してございます A 地区の交流ゾーン、こちらが約 7 ヘクタール、そして緑色で着色している B 地区のうるおいゾーンが約 1.2 ヘクタール、その 2 つに地区に区分しております。

交流ゾーンの土地利用の方針につきましては、周辺環境に配慮しながら、観光の拠点となる宿泊施設、健康の拠点となる医療・健康増進施設、産業の拠点となるオフィス等の集積を図るため、広域的なニーズに対応できる大規模な施設の立地誘導と高度利用を図ります。

そして、B 地区うるおいゾーンの土地利用方針につきましては、地区内の営農者が将来的にも良好な環境で営農できるように、農地を集約し土地改良施設の整備を行うとともに、資材置き場等の土地利用を制限し、営農環境の保全を図ります。

また、周辺環境との調和や良好な市街地環境の形成を図るため、公園施設の整備を行います。

次に、地区施設の内容についてであります。地区施設とは、その地区に必要な道路・公園等の施設計画を定めるものでございます。

道路につきましては、土地利用転換により発生する車両や、歩行者交通の安全で円滑な処理を図るため、灰色矢印の道路を配置いたします。

具体的には、中央部にシンボルロードといたしまして、幅員 14 ～ 17 メートルの東西道路、幅員 7.5 ～ 9.5 メートルの区画道路を設けます。また、歩行者や自転車の交通を補完するため、幅員 4.5 メートルの自転車・歩行者専用道路と幅員 3.5 メートルの歩行者専用道路を設けます。

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

また、広場については、右上のピンク色の斜線で示しております箇所に交流やにぎわいの創出、また来訪者の滞留空間や市民の憩いの場を形成するため、駅前広場に隣接して、約 1,500 平方メートルの交流広場を設けます。

次に、空地につきましては、交流ゾーンの歩行者の回遊性や、安全性の向上を図るため、灰色点線の矢印の歩道状空地を配置いたします。

具体的には、北側住宅沿いに幅員 2.0 メートル以上の歩道状空地、そして駅前広場からシンボルロードを結ぶ幅員 3.5 メートル以上の歩道状空地を設けます。

次に、緑地につきましては、交流ゾーンと周辺環境との調和を図るため、緑点線の環境緑地を配置いたします。

具体的には、北側住宅沿いに約 1,000 平方メートル、シンボルロード沿いの両側に約 200 平方メートル、うるおいゾーン沿いに約 130 平方メートルの環境緑地を設けます。

次に、建築物等の整備の方針についてでございます。

土地利用方針に沿った、各地区の街区形成を図るため、次の制限を定めます。

それでは、1 つずつ説明をさせていただきます。

建築物等の用途の制限でございますが、計画的で良好な都市環境が形成されるよう、建築物等の用途を制限いたします。

交流ゾーンで建築ができない主なものといたしましては、住宅、兼用住宅、共同住宅等の居住を伴う建築物、また危険性が大きい工場、そして貯蔵量が多い危険物の貯蔵施設、倉庫業を営む倉庫。

また、個室浴場、キャバレー、マージャン屋、ぱちんこ屋等の遊戯施設や風俗施設。

店舗等の床面積が 1 万平方メートルを超える特定大規模小売店舗や葬儀場等としております。

ただし、地区計画施行時に、既に建っている住宅は除外です。

また、駅前の A1 地区は、危険性がやや大きい工場も規制します。

また、B地区のうるおいゾーンで建築できる主なものとしたしましては、農業等の用に供する建築物、農家用住宅、そして公園施設としております。

次に、土地利用方針に沿った街区形成を図るため、容積率、建蔽率の最高限度を定めます。

容積率は、敷地面積に対しまして、どれだけの床面積の建物を建ててよいかを定めるもので、建物全体の規模を示すものでございます。

また、建蔽率とは、敷地面積に対して、どれだけの建築面積の建物がよいかを定めるものでございまして、平面的な建物の規模を示すものでございます。

A地区の交流ゾーンにつきましては、大規模な施設の立地誘導や高度利用を図るために、容積率を300%、建蔽率を60%、B地区のうるおいゾーンにつきましては、営農環境や周辺環境との調和を図るために、容積率200%、建蔽率60%と設定いたします。

次に、交流ゾーンでは、敷地の細分化を防ぎ、良好な都市空間を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

それぞれの街区の大きさに応じて、青色で着色しておりますA1地区は5,000平方メートル、赤色で着色しておりますA2地区については、2,000平方メートルとしております。

次に、壁面の位置の制限でございますが、壁面位置の制限とは、敷地内に空間を確保し、周辺環境との調和や、良好な都市空間の形成を図るため建築物の外壁から、道路や公園等の境界までの最低距離を定めます。

オレンジ色の点線で表示しております、地区の一番北側でございますが、市道第1081号線及び歩行者専用道路1号の境界線につきましては、北側住宅の環境悪化や駅前広場への圧迫感を防止するため、壁面後退の距離を10メートル以上としております。

そして、青色の点線で表示しております、その他の道路・公園・環境緑地の境界線

については、良好な都市空間を形成するため、壁面後退の距離を２メートル以上としております。

ただし、住宅や鉄道事業施設、小規模な建築物などは除きます。

次に、壁面後退区域における工作物の設置の制限でございますが、交流ゾーンでは、周辺環境との調和を図るため、敷地周辺部に環境緑地や歩道状空地を設け、樹木等による緑化や歩行空間の確保を行います。

この環境緑地や歩道状空地の区域について、門、塀、その他の工作物の設置の制限を行います。

ただし、道路や公園と隣接していない環境緑地２号は除きます。

次に、建築物等の高さの最高限度になりますが、交流ゾーンでは、隣接する桂川・洛西口新市街地の高さ制限と整合を図るため、建築物等の高さの最高限度を６０メートルとします。

また、現在、日影規制のない地区西側の農地や日照面への環境悪化を防ぐため、日影規制を設けます。

具体的な規制の内容といたしましては、平均地盤面から、４メートルの高さにおきまして、敷地境界線からの水平距離が５メートル以上、１０メートル以内の範囲におきましては、５時間以上日影とさせてはなりません。

そして、敷地境界線からの敷地境界からの水平距離が１０メートル以上の範囲につきましては、３時間以上日影とさせてはいけません。

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、周辺景観との調和を図るとともに、当地区の基本コンセプトでございます「向日ノースゲートウェイ」にふさわしい都市景観を形成するものいたします。

また、北側住宅等の周辺環境の保全を図るため、市道第１０８１号線及び自転車歩行者専用道路１号に面します車の出入口を制限いたします。

ただし、緊急車両、保安車両、住宅の出入口は除きます。

次に、屋外広告物についてでございますが、周辺の景観に調和するように、色彩、形状、意匠、設置位置などに配慮するものいたします。

また、屋上広告物、屋上広告塔、そして壁面に対しておおむね直角の軒下広告物、壁面の見付面積の10分の1以上の軒下広告物、可変表示式広告物、これらの屋外広告物の設置を制限いたします。

次に、かきまた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、防災面への配慮のため、道路に面する部分のかきやさくは、高さ1メートル以上のブロック積みを規制し、生垣やフェンス等の構造とします。

次に、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、建築物の緑化率の最低限度を10%と設定いたします。

最後に、制限の適用除外でございますが、阪急鉄道敷については、鉄道事業施設などで、周辺環境を害しないものは、制限の適用を除外することといたします。

次に、6点目の準防火地域についてでございますが、資料につきましては、1－2について併せてご覧ください。

準防火地域ですが、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、建物の規模に応じて、建物の構造に規制がされる地域でございます。

地区計画と合わせ、準防火地域の指定を行うことで、建物の不燃化を促進し、都市拠点の安全性の向上を図るものでございます。

次に、7点目のこれまでの経過について説明させていただきます。

地域の課題解決や、新たなまちづくりに向けて、平成28年に協議会が設立され、調査などの活動を開始されております。

協議会でございますが、名称は阪急洛西口駅西地区まちづくり協議会でございます、会員数は45名の地権者で構成されており、活動面積は、赤枠で示しております範囲、約8ヘクタールとなっております。

活動目的といたしましては、地区の現状を踏まえ、地区の特性を活かしたまちづく

りの推進と営農環境の保全を掲げて活動されておられます。

平成28年には、地権者へのアンケート調査を実施されております。このアンケートでは、60歳以上が約8割で、70歳以上が約5割と高齢化が進んでいるとともに、農業後継者が決まっている方は、2割以下で後継者が不在であることが分かりました。

このため、ほとんどの農家の方が、将来的に営農継続が困難な状況で農地の良好な維持管理が危ぶまれていることが、アンケートの結果から分かりました。

また、今後の土地利用につきましては、営農継続が困難な状況から、営農継続を希望される方は一部のみで、農地以外の土地利用について検討が必要との意見が大半であることが分かりました。

その後、アンケート調査を踏まえ、地区の今後のまちづくりについて、協議会において話し合いを重ねられ、まちづくりのテーマを、農地の保全と周辺環境との調和を図る「うるおいゾーン」、交流・商業・業務・健康など複合的な機能を誘導する「にぎわいゾーン」、桂川・洛西口新市街地と連携しにぎわいを創出する「シンボルロード」を設けた「にぎわいとうるおいのあるまちづくり」と定められたものであります。

「まちづくりの方針」について、地区内の地権者の合意形成が図られたことから、平成29年4月には、地区内の全地権者の3分の2以上で構成された地区まちづくり協議会へ移行されました。

また、民間事業者の協力を得て、具体的なまちづくり計画の策定に向けて、まちづくり計画の作成を協力して行う事業協力者を募集され、平成30年9月に京阪電鉄不動産株式会社を選定されました。

まちづくり計画の作成につきましては、協議会と事業協力者が協力して、地権者の意向を聞きながらまちづくり計画を作成され、地権者との合意形成を図られました。

下の図が、まちづくり計画の作成イメージでございます。

左の図でございますが、地権者の意向把握を行います。

図にあるように、「営農したい方」、「売却したい方」がばらばらに点在するとい

った状態でございます。

そうした各地権者の意向を踏まえ、営農をつつける人にはどこに移っていただくか、売却以降の方の土地は、事業協力者が買い取ることとし、どのエリアを事業所とするのがよいのかを検討し、右の図のようなまちづくり計画を作成するといったイメージでございます。

まちづくり計画の合意形成が図られたことから、事業化に向けた調査に着手されるとともに、具体的な都市計画素案を作成され、令和２年１０月に区域内の地権者や周辺にお住まいの方への説明を行うため説明会を開催されました。

地権者を対象としたものが、令和２年１０月２８日に行われ、参加者は３３名でした。

また、周辺住民を対象とした説明会を、令和２年１０月２９日に２回行われ、それぞれの参加者は、１部が６６名、２部が６２名でした。

そして説明会後、都市計画素案について、提案に係る区域の全地権者の３分の２以上となる４９名のうちの４８名の同意を取得され、令和２年１２月に市へ都市計画を提案されました。

市は、協議会からの提案を受け、御審議いただくため、令和３年１月にまちづくり審議会を開催し、御審議いただいた上で、答申をいただきました。

審議会からの答申を受け、令和３年の２月にお手元の資料１－６のとおり、「提案を踏まえた都市計画の決定が必要である」との市の見解書を公表いたしました。

次に、まちづくり審議会につきましては、令和３年の１月１４日に開催いたしました。

まちづくり審議会委員は、学識経験者や、市民公募による市民、行政関係者で構成されておりまして、合計７名でございます。

この審議会におきまして、協議会からの都市計画の提案について御審議いただいた結果、お手元の資料の１－５のとおり、この地区について、附帯意見をつけて、「都

市計画決定をする必要があることに異存なし」との答申をいただいたところでございます。

まちづくり審議会の附帯意見やその対応について御説明させていただきます。

資料については、1－5の2枚目を併せてごらんください。

今回の都市計画の提案の御審議の中で、より良い計画としていくため、まちづくり審議会からの答申にあたり、附帯意見をいただいております。このため、市の原案作成にあたり審議会からの御意見を踏まえ、計画に一部反映してございます。

1点目、市民や来訪者の新たな交流の場としての地区計画への位置づけについて、特に交流広場の配置や面積について、洛西口駅西側駅前広場との連続性を持ったものとして設けるように御意見をいただいております。

その対応といたしましては、市の原案作成にあたり、提案者と協議し、計画図への「交流広場」の位置づけ、面積増加変更を行っております。

2つ目といたしましては、地区内及び周辺景観との調和について、具体的な施設計画等の検討時に配慮するよう、御意見をいただいております。

その対応といたしましては、地区計画の土地利用方針及び地区整備計画の建築物等に関する事項に、「周辺景観との調和を図る」を追加修正しております。

3点目、地区計画の目標に位置づけられている「らくさいゲートウェイ」について、向日市を想起するキャッチコピーとするよう、御意見をいただいております。

その対応といたしましては、「らくさいゲートウェイ」を「向日ノースゲートウェイ」に変更してございます。

4点目、準防火地域の指定範囲について、真に必要となる範囲を指定するよう、御意見をいただいております。

その対応といたしましては、集約農地や公園を配置するB地区を指定範囲から削除しております。

最後に、まちづくりを市民の参画を得ながら進めるよう、御意見をいただいております。

ます。

その対応といたしましては、向日市まちづくり条例や都市計画法に基づく手続きの中で、住民説明会や意見聴取を行い、丁寧な説明に努めてまいります。

そして最後に、都市計画決定までの今後の手続について御説明させていただきます。

一番上が、本日の都市計画審議会でございまして、今後、市のまちづくり条例に基づきまして5月頃から都市計画原案の公告・縦覧や住民説明会、公聴会等を順次実施する予定でございます。

これらを踏まえまして、都市計画案を作成し、都市計画審議会を開催し、都市計画案の報告を行ったのちに、次は都市計画法によります都市計画案の公告・縦覧を予定しております。

この都市計画案につきましても、御意見のある方は、縦覧期間中に、市へ意見書を提出することができます。

そして、都市計画案の縦覧を経たのち、都市計画審議会に付議し御承認をいただいた場合は、都市計画の決定・告示を行っていく予定とさせていただきます。

以上で、阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画変更原案の説明とさせていただきます。

○会長 ありがとうございました。

それでは、これから御意見や質問、議論に入るわけなんですけれども、議事進行にあたり、私がちょっと理解不足な点があつてはいけませんので、質問があります。

今日、まちづくりの目標とそれから地区計画の概要について、今御説明いただいたわけなんですけれども、まちづくりの目標のところは、まちづくり協議会が提案された内容ですよね。その提案された内容を受けて、向日市がその内容を咀嚼した上で、地区計画の内容を決めて提示したので、これは完全に向日市の考えとして出されたもののなのか。目標のところは、住民のまちづくり協議会の提案だけでも、それを都市計画に落とそうとする、地区計画として内容を落としていこうとするとうなったとい

うことなのか、どうなんですか。つまり、内容に関しての責任の所在は？全部今ここで議論するのは向日市としてのことなのか、提案のところは地元のほうの意見ですよということなのか。それを踏まえて議論したい。

○事務局 まず、まちづくりの目標につきましては、先ほど説明の中にありましてしており、地区まちづくり協議会のほうが目標を定めて、それに基づいて協議会、それと京阪電鉄不動産をパートナーとして地区計画の内容を決められた。

それを、説明会を経た後に、まちづくり審議会で審議をしていただきまして、都市計画提案制度を活用して、都市計画決定をするものとして、まちづくり審議会のほうで、このことについては、都市計画決定することに支障ありませんということで、都市計画審議会への報告に至ったところです。

○会長 今日の最後の地区計画の内容も含めて、全てまちづくり協議会の方と、京阪不動産の方がつくられて出された内容なんですか。

○事務局 そうなります。

○会長 それに、今のところ、向日市都市計画課は手を加えるというか、そういうことは全然ないの。

○事務局 それは、ございません。

○会長 これからそれを、我々この審議会で議論していく。

○事務局 本日の原案につきましては、まちづくり審議会の附帯意見がございましたので、もちろん協議会とは相談させていただきながら、今回の原案を作成しました。まちづくり審議会で審議した地区計画と今回の原案というのは、一部その附帯意見を踏まえたものになっておりますので、若干変更がございます。今後は、この原案に基づいて、案とかそういった段階を踏んでいく。

○会長 準防火地域のこととかは、そういう意見を踏まえて変更されたということですか。

○事務局 そうです。

○会長 分かりました。

そうすると、この議論は、地元から出された内容に対するチェックというか、承認すべきかということですけど。それでいうと、あと1点だけ私のこれは審議会の会長としての責任というか、我々審議会の見識が問われるところだと思うので言っておきたいんですけども、老婆心ながら。

資料1-1の2枚目に大きな図で交流ゾーンとうるおいゾーン、A地区・B地区、こういうふうになっているんですけど、正直、私、このネーミングがとても気になるというか、不満なんです。というのは、A地区という交流ゾーンとされてるのは、ここは内容を見ると商業であったり、それから観光業やホテルであったり、オフィスビルであったり、つまりビジネスをするゾーンと考えていらっしゃるわけですよね。それから、B地区うるおいゾーンというのは、基本的に農地を残して公園を作ってしまうことなんですけど、ここがうるおいゾーンで、A地区のうるおいはいらんのか。逆に言うと、緑地のB地区でいえば交流が発生しないのか。ひょっとして市民に農園を貸して市民農園をするとしたら、農業を通じて交流は起こるし、公園では、ひょっとしたらラジオ体操とか太極拳とかやって、市民の交流の場としてとても交流として重要なゾーンですよね。

A地区というのは、ビジネスをすることによって、商業が生まれ、お金が落ちて、経済がうるおったり、空間的にもうるおったり、こっちにもうるおいが必要なわけで、この交流ゾーンとうるおいゾーンという分け方は、ちょっと私は承服できないと思うんです。内容じゃないですよ。単にネーミング。これがドーンと京都新聞では発表されたときに、このままだったら恥ずかしいなとちょっと思いまして。

ですから、例えばA地区はビジネスゾーンとして、内容としてうるおいや交流やにぎわいを生むところだと。B地区は、グリーンゾーンとして、環境の保全、緑地化というふうにもっとシンプルにしてもいいのではないかとちょっと思いました。

先に私が自分の意見を述べてしまいましたけれども。そういう意味で、ちょっと A 地区、B 地区という分け方で議論したほうが、混乱が減るのではないかと私からの意見でございます。

それでは、これから 45 分間ほど意見交換をする時間があります。

どなたからでも結構ですので、挙手をお願いします。委員、お願いします。

○委員 今、会長が言われた話、そういうネーミングは誰が決めるのかというのはある意味また議論になるかもしれないけれども、私はそこに住んでいる方とか、あるいはその地権者とか関係者が本当にそういうようなネーミングで自分たちのまちづくりをやっていこうということであれば、あまりこだわらない性格で、結果中身だと思います。もともとこの地域が市街化調整区域ということにもなっているのです、一番そこに住んでいる、あるいは土地を持っておられる地権者の要望といいますか、意向が一番重要ではないかと思うんですね。そのときに先ほどの説明の中に地権者が 33 名ということで、約 20%の方が、営農の後継者がおられて営農の意志があるというお話なんですけれども、その 45 名の中の 20%の方が土地を農地として持っておられるのか、土地面積として 20%なのかということを確認したい。

それから、市街化調整区域内における区画整理事業ということで、要は、以前も森本東部のところでありましたけれども、市街化調整区域における大規模開発というのは、可能なんですけれども、本来の計画的なイメージから言いますと、開発された後が市街化区域になるというのが前提になってね。ところがお話聞いていますと、このまま市街化調整区域のままで土地利用を進んでいくということに対して、やっぱりいろんな課題を考えておかないといけないかもしれないからということもあって、今後ずっと市街化調整区域のままでいくのか、いかないのかという話と、先ほどの地権者との関係で教えていただきたい。

○会長 この点につきまして、先にお答えいただけますでしょうか。

○事務局 1 点目の地権者さんの御意向なんですけれども、このアンケート調査自体

は、最初、計画を始める段階で取られたアンケート調査でございます。これについては、数でその時点では２割くらいであったということで聞いております。

今の時点では、一応農地として残られる予定というのが３軒ということで、お伺いしてございます。最終的には３軒になられているというところでございます。

○委員 面積はどれぐらいの土地所有者の方が３軒おられるということになるんですか。

○事務局 そうですね。今定めておりますうるおいゾーンの公園以外の部分が、３軒の方の農地ということです。

○委員 公園以外のところで、３人の地権者の方の面積要件になるよと、そういう整合性が取れているよという意味ですか。

○事務局 そうです。

○委員 分かりました。

○会長 うるおいゾーンと言うなと言ったのにいきなりうるおいゾーンで言われて…
…冗談、冗談。

ということは、今のところは要するにＢ地区の公園を除いたところの部分の面積が、農業を継続しようと言う人たちの所有されているエリアだという考えでいいわけね。

○事務局 そうです。

○会長 それでよろしいでしょうか。

○委員 はい。

○事務局 では、２点目の調整区域のまま、開発されるのかということについては、区域区分の話になってくるのかと思いますが、市街化調整区域と市街化区域を分ける、この区域区分につきましては、理想的な形と言えますと、この阪急洛西口駅の東側については、もともと調整区域であったところを市街化区域に併入して区画整理事業による新たなまちづくりというような形で進んでされてきた経緯がございまして、正直な話、理想的な姿といえはこういう形になってくるのかなと思っています。

ただ、この区域区分の考え方としましては、人口フレーム方式というところが大きなポイントになっています。これは何かと言いますと、将来の人口が増えるか増えないかによって市街化できる面積を変えていくということでありまして、人口が増加するのであれば、その増加分の住宅が必要になってきますので、それを面積として割りつけていくという考え方でございます。

皆さん御承知のように将来的な人口については、京都市も含めてこの近辺、人口が減少していくという形の中で、なかなか新たに市街化区域の編入をするというのは、難しくなってきました。基本的には、今後人口が減少してきたり、市街化区域の中にも空き家や空き地が出てきたりする中で、新たな市街化区域を設定することについては、理屈が立たないという形になってきている状況です。

その中で、市としましては、やはり市内の調整区域の中でも、先ほどからありましたように課題を抱えている農地がたくさんありますので、その課題を解決するとともに、将来的にも市の税収確保というものも必要になってきますので、そのところから何とかポテンシャルの高い調整区域の土地利用ができないかという中で、この調整区域の地区計画制度を活用して、今まちづくりを進めているところが現状です。

実際に、森本東部土地区画整理事業は、今この制度を用いて調整区域のまま土地利用を進めているところになんですが、今の段階では、この区域区分の考え方自体も国や京都府から示されている考え方でございますし、全国的にこの区域区分の考え方について、今の状況になじんでいるのかどうかというところもあると思いますが、今これを変えることはできませんので、調整区域のまま土地利用を進めていくという形にはなります。やはり事業が完了したところでは、都市計画のあり方という形の中で、全体的な話として、京都府や国とも話をしていかなければならないんじゃないかなと考えているところではあるんですが、ちょっとまだ今の制度の中では、どうしても調整区域のまま土地利用を進めていくための地区計画の設定という形になっているところでございます。

○会長 よろしいですか。

どうぞ。

○委員 そしたら、この資料の15ページに地区計画の内容というところで、Aゾーン・交流ゾーン等で、基本的には住宅や共同住宅というような、いわゆる居住系の建物が建てられないということになっているけれども、これは条例で決めてこうされると思うんだけど、条例が変更されたとしても、市街化調整区域のままでいくと住居地域としての形成はできないという前提で開発していくことになっているという理解してよろしいですか。

そのことが、このまちづくり協議会の各地権者の方も同意の上で理解して、この地区計画制度での開発をやろうというようにされているのかどうかについて確認したい。

○事務局 この市街化調整区域の地区計画制度につきましては、まず居住をするいわゆる住宅が建てられないというところが、大前提になってきますので、森本東部、洛西西についてはこれを大前提で、地権者の方々にお話をさせていただいておりますので、基本的には、市街化調整区域の地区計画制度を活用したまちづくりについては、住宅を建てることはできないという形の中で進めております。

○委員 分かりました。

○会長 基本的にはということは、例外があるということ。

○事務局 既に地区内で住まわれている方がいらっしゃる場合、もちろん事業によっては、同じ区域内に移っていただく必要も出てきますので、そういう方については、認められます。

○会長 このプロジェクトでそれが発生しているんですか。

○事務局 1軒だけ実際にいらっしゃいます。

○会長 実際に今お住まいがある方は認められている。

○事務局 そうです。ですので、新しく外部からやって来られて住むことはできない。

○会長 人口増加の住宅供給は絶対にしない。

○事務局　そうです。

○委員　はい。

○会長　委員どうぞ。

○委員　このお話は、去年の１０月に説明会がありまして、私もいち市民として説明会に行きました。

それから１月１４日にまちづくり審議会が行われたということで、今回のこういったまちづくりが都市計画審議会に持ち込まれていると思うんですが、まちづくり審議会で、５つの意見書というか附帯決議みたいなことが出たというのは、珍しいと私は思ってるんです。

この５つ、先ほど、附帯意見の改良をいろいろ言っていたんですけど、「向日ノースゲートウェイ」に名前が変わっているとか、これを見ていろいろ思ったことはあるんですが、５番目の「市民にとっても意味のあるまちづくりとなるよう、今後、手続きや事業の進捗に応じて周辺住民等への説明を行い、市民の参画を得ながら進めるよう努められたい」と非常に大事なことが書いてあると思うんですが、今の考え方でいくと、これまでのまちづくり審議会で審議した都市計画審議会でも審議してきた、そういった流れと全く変わっていない。ＪＲのこともありましたし、いろんなことしてきましたけど、今回は、説明会での説明が不十分だというのが、ホームページで取り寄せたら、こんなにたくさんのページでまちづくり審議会の議事録がでていたんです。全部読ませていただいたんですけど、やはりそれをいろんな先生方がおっしゃっているんですよ。だから、今度の５月になるか６月になるか知りませんが、それまでの説明をもうしないということになるのか、なるべくもう一度してもらえないかということ。それから地権者の方、もちろん本当にいろんな思いで自分自身もすごく悩んで、こういうことされた人もたくさんいらっしゃると思うんですけども、実際の地権者のみならず、向日市のまちづくりとして、本当にどうなるかということ。ここで交流広場というのがありますよね。うるおいゾーンと、にぎわいゾーン、市民

の交流の場があまり見られないんですよ。

確かに阪急洛西口駅のすぐ西側に交流広場をつくっていただきましたけど、あそこにピロティですか。ピロティを調べて見たら、フランス語で屋根がなくして柱とかそういうものがあるだけで、阪神大震災のときも、そのピロティがすごく壊れたという、そういったことも調べていたらありました。そのピロティの交流の場としてのイメージが、私には分かりませんし、ホテルが来たって、ホテルに別に行くわけでもないし、親戚の方が呼ばれて泊まれる方もいらっしゃるかもしれませんが、どちらかというと観光とか、そういう状況でおられると思うんです。

今、ホテルについては、京都市内でもたくさん撤退しているっていうことありましたよね。外国資本がそのホテルを買って、そして経営していくという、そういった事態もあって、本当にホテルでいいのかという、そういった不安もあるんです。ですからピロティでどういった市民の交流ができるのか。そういった点についてと、もう一つ時間ないですけども、すぐ隣接の石田という地域があるんですけど、ここの話し合いが、まだきちっとできてないということを知っているんです。

ここの話し合いは、大事な鉄塔問題なんですね。鉄塔の移転をする。ホテルをつくろうとオフィス等をつくろうと、電気をもらわないとならないんで、ここでの鉄塔問題、私は非常に重大な問題だと思うんです。この点について、どのようにされていこうとしているのか。上牧のところに京阪が建てたマンションがあるんですけど、そのマンションの横には、変電所をちゃんと土地を買ってつくってある。だったら、このまちづくりも土地を買って変電所をつくって、その鉄塔をつくってやるという方法もなきにしもあらずと思うんです。

その点についてもどうなのかということをお聞きしたいと思います。

○会長 具体的なプロジェクトは、多分これからなんでしょうね。どのぐらいのホテルをつくるかとか、本当にそれをやるのかどうかとか。事業者の方、これからかなり議論されていくと思うんですけど。委員は、そのホームページに載っていたものとか

読まれて、概ねどうなんですか。私なんかはこのプロジェクト、向日市の魅力アップすると正直思っているんですけど、そういうポジティブな意見が多いのか、今おっしゃったようにネガティブな意見が多いのか、全体的にはどうなんですか。

○委員 全部がネガティブとは思っていません。確かに営農の関係で、本当に後継者がいない。そういった課題は、向日市の中では大々的な農業はありませんからあると思うんです。

○会長 そうですね。1つの解決策を示してらっしゃいますもんね。

○委員 でもやっぱりそうは言うものの、岡先生とか阿部先生も、やはりみんなで考えられるようなまちづくりや、阪急洛西口駅の東側は60メートルの高さで揃えているけれど、それに合わせた建物の高さをすることが本当にいいのかっていうことを、この前の審議会で言っておられます。やっぱり低いところもあれば高いところもあるっていうそういうバランス。阪急洛西口を見たら、山脈が見えて景色を見るとホッとするというね、そういうものもありますので、緑が見えたり山が見えたりするそういったところと、いろんなものとのバランスを考えてやるべきだという提案も話に出ていました。

○会長 丁寧な説明が必要ということですよ。

○委員 そうです。

○会長 どうですか、事務局のほう、鉄塔とか変電所については、具体的過ぎてそこまでの話はどうかと思うんですけど、その辺の情報はありますか。

○事務局 今、委員がおっしゃいました質問についてですね、大きくは附帯意見、高度地区とかそういったこと、隣接地区のお話の3つに分かれるかなと思うんですけど、まちづくり審議会では、過去にこの市街化調整区域におけます地区計画につきましては、今、都市計画審議会の委員をされております大庭委員がまち審の委員のときに、十分議論をされていろんな意見をいただきました。

その中で、森本東部地区のときでも附帯意見はつけられました。このときは、傍聴

の方は非常に少なく、ほとんど来られなかったんですけども、かなり多くの意見をいただいております。今回の洛西口駅西地区に限って意見をいただいたわけではございません。いただいた意見を踏まえて原案を作成して、都市計画審議会に諮っております。

説明会については、まちづくり審議会の附帯意見の中に、市民にとっても意義のあるまちづくりとなるよう、今後、説明会を開催して市民の参画の場を設けてほしいというものがございました。その中で我々としては、都市計画手続の中で、説明会を開催することはもとより、説明会での発言や意見書の受付、公聴会の開催、これは必ずしないといけないと思っています。また、先週金曜日くらいに「広報むこう」が配られておると思うんですけども、その中に、ゴールデンウィーク明けの5月7日、8日に3回にわたって説明会を、コロナ禍のことがございますので、各回100名ずつということで、300名を対象として説明会を開催させていただくことを考えています。これにつきましては、まちづくり審議会の意見を踏まえて開催するというのももちろんありますけども、我々としても市民の皆様へ情報を提供する必要があるという考えのもと、説明会を開催させていただくものです。

今回の地区計画については、そのような説明会、今後案報告とか法定縦覧とかになってきますと、意見書提出が可能となってきますので、そちらのほうでも市民の皆様へ御意見を聞いていきたいというふうに考えております。

地区計画等を都市計画決定したのちにつきましても、まちづくり条例に基づきまして、建物を建てる時等につきましても、事業主のほうから住民の皆さんへ説明を行っていただきたいというふうに考えております。

附帯意見につきましては、以上となります。

○会長 ありがとうございます。

まちづくり審議会でも、丁寧に議論されてきていますので、論点が明解になってきていて議論しやすいと思うんですけど、ほかにいかがですか。

○委員 ちょっとその続きだけ。

○会長 手短にお願いします。

○委員 すみません。先ほど交流の関係ね、こういうふうに少しつくっていただいているんですけど、本当にホテルの中とか、交流広場って書いてありますが、交流ゾーンでどんなものか。このまちづくり審議会でもね、どんなものなのか誰が交流するのか、そんなことまで先生がおっしゃっているんですよね。

やっぱり市民がいろいろと交流できるような、そういったものが必要なのではないかと、そしたら市民もできてよかったなというようなところもあるので。その辺について、どのように今後考えていかれるのかということと、鉄塔問題は本当に深刻なんです。地役権とか、そういう権利もあるというのを調べたら書いてありました。

○会長 鉄塔問題は、事務局側にちょっと調べておいていただきましょう。

○委員 本当にね、隣接される住民の方は、長い長い電線が来たりして、電磁波とか物すごく不安になるわけですよ。京阪が買われるのであれば、そこがやっぱりやっておられることもあるんですからね。そこら辺は隣接される住民の皆さんにきちんと対応していただきたいということを思うんですが、どうなのでしょう。

○会長 さっきの要望の問題、ちょっと指摘しましたけども、交流につきましては、このB地区に公園ができるということが、私これすごくいい提案だと思っていて、ここで市民の交流を保障しようとしていらっしゃるの、まちづくり協議会は立派だと思います。

それに、西側駅前広場につながる交流広場、これを民間でやられるということで、とても偉いと思うんですけど、やはりネーミングの仕方でいろいろ物議をかもしだす、そこはちょっと考えてほしいと思います。

時間があと20分しかないんですけども、発言されてない方、お願いします。

○委員 はい。

○会長 はい、委員。

○委員 すみません。建物の高さ、60メートルというのは、東地区のほうと整合図っておられてというところになっています。

それで、A地区の容積率と建蔽率300%と60%ということになっているんですけど、この辺も東地区と整合を図られてこうなっているのか、また少し違うのか、その辺はどうなっているのかちょっと教えてください。

○会長 この点お願いします。

○事務局 容積率についても東側の区画整理事業区内と同じで整合性を図ってございます。

○会長 よろしいですか。向日市としても東側と西側左右対称に持っていきたいという選択があるわけですね。

分かりました。ほかいかがですか。はい、委員お願いします。

○委員 私も今回の計画については、特に前向きだなと感じたんですけども、先ほどおっしゃっていた鉄塔問題は、私もすごく気になります。区画に対して斜めに走っている状況なので、今後そのまちづくりや建物の形状ですとか、この区画でいくかっていうのはすごく影響してくると思うんです。

それから、東西のシンボルロードということで、東側の地区とのつながりをうまくつくられています、高架下をくぐることになりますね。その辺りのつくり方とか、重要かと思いましたが、そしてやっぱり洛西口の駅前、今ある駅とのつながりをうまく交流広場でやるっていうことも一体感を出していくことが大事かと思いましたが、多分緑がそこに入ってくるときに、緑を南北につなぐっていう視点もすごく重要かと思いました。

今のところ、道路でしかつながっておらず、シンボルロードをクランクしてっていう形になっていますが、緑がつながるような、そして南のうるおいゾーンのところ、歩いて気持ちいい道がつながるような計画に、今後していただけたらいいと思いました。

屋外広告物については、屋上広告をなくしていただくのは、大賛成です。以上です。

○会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。どうぞ。

○委員 何かワクワクするような企画で、すごく楽しみです。

ただ、向日市民の交流ゾーンとかで交流する場と、向日市の人以外の方がホテルとか商業施設とか、利用することになると思うんですけども、向日市の商売、商業されてる方も多数おられる中で、そういった商工会関係の方が置き去りにならないような形の企画をお考えいただいたらありがたいなと思います。

要望ですけども、以上です。

○会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

今の御意見に対して何か返答とかそういうのはないですか。

○委員 まだそこまでの段階じゃないから。

○会長 では、御意見として。ほかいかがです。どうぞ。委員。

○委員 失礼します。

先ほどの説明で、この地区計画の西側で自転車・歩行者専用道路1号と書いてますね。地区計画全体の西の通りです。この1号というのは、北の端から、そのうるおいゾーンのB地区の農地のところをスッと通ってなのか、それともその途中で曲がって環境用地3号のほうに曲がるんですか。

○事務局 真ん中の東西の道までが、歩行者・自転車専用道路です。

○委員 ここまで。これだけ。こっちは違う。

○事務局 ただ、そちらの南側についても、歩道がつきますので、歩道が通っています。

○委員 ということは、北のほうは、完全にこの地区計画でいう建物が建ったとしても完全に裏口としてになってしまうんですね。入り口がなくなる。非常用のとか納入業者用の出入口ができたとしても一般車は絶対こっちに入れない、入れる道路とかはなくなるわけですね。

○事務局 寺戸川が流れておりますので、そこから入って、自転車・歩行者道を横断して、たくさん車が入ってくるというのは、非常に危険だということで、そちらから入ってこれないという制限を行います。

○委員 A2地区の左側の交流ゾーンのところは、西側は。

○事務局 A2地区については、乗り入れ口を設ければ入っては来られます。

○委員 建物がそこに建つときには、西向きが正面というものも可能性はあるということですね。

○事務局 そうですね。計画上はあり得ると思います。

○委員 そしたら、この地図にないけど、この左側に御陵山崎線、都市計画道路が隣接していますよね。

仮に、この地区計画が終わって今度そこをされるかされないのか、まだ何年か先になったときに、この上のほうは、A1東部のほうは完全に裏口みたいになってしまいますね。でも南側のA2のところは、例えば今度こっち側に道路ができてしたときは、どっちも正面向くこともあり得るということですね。

○会長 これが裏側になるってどういう意味ですか。

○委員 A1地区の西側は、自転車・歩行者専用道路というのが一応条件として緊急車両・保安車両、住宅の出入口は除くですから、この入り口は制限しますと書いていますから、完全に裏口という。

○委員 道路のある施設はできないという要件になっていますよという意味。

○委員 だから、建物として正面にはこちらが絶対建物の正面には来ないという理屈ですよ。真ん中の広い道より下は、西向きの施設ができるのも可能だということですね。

○事務局 地区計画上につきましては、それが可能なんですけれど、御意見の中でありました都市計画道路、御陵山崎線といいますのは、このエリアよりも若干西側、この資料1-2の都市計画図を見ていただくとお分かりだと思うんですが、このエリア

からはちょっと離れてるという状況がございます。ですので、御陵山崎線から直接この地域には接しないと。

○委員 接しないけど、御陵山崎線ができて開発がオーケーだったら、恐らく御陵山崎線のほうに、今度新しく開発されるのは、西向きに正面が入り口ってことは、裏口が背中合わせになるというふうな。

○会長 それはまだ建築計画が出ないと。

○委員 そういう可能性もあるということですね。

○事務局 そうですね。確かにそのとおりです。まだちょっと今このエリアの西側の南北の道路は寺戸幹線 1 号なんですけれど、そこについては、東西道路から南については接して、車の出入りは可能という形状ではありますが、この建築計画が全く分からない状況ですので、ちょっと今の段階ではお答えしにくいというのはございます。

○委員 今の段階で、A 1 ゾーンは完全に裏で、そこが入り口にできへんねんから、よっぽどのことがない限りは裏から表に回るのはあり得ないので、正面は寺戸の 1 号幹線の寺戸幹線には向かないと思うんです。恐らく、入り口というか玄関は、東向きか南向きか北向きになるという考えですね。

○事務局 車両が入るような出入口は、こちらには設けないと考えています。

○委員 分かりました。

○委員 今ちょっとたまたま話が出てきて、向日市の都市計画道路の資料 1—1 で大きな図面ですけども、基本的に日本の都市計画というのは、常に後追いのイメージが強いから問題なんでね。市街化調整区域内の都市計画道路をどうやってつくるかということを本当はターゲットにしておかないと。これをつくろうと思ったら、同じような区画整理事業しか、多分ここは難しいんじゃないか。つまり単独でそこだけ土地を買って、道路だけつくりましようと言っても、周辺の土地利用がまとまらなかったら都市計画にならないから、結果として区画整理事業等の、何らかの都市計画的手法を用いた道路整備しか方法がないのではなかろうかと思う。だから、向日市の発展を

考えると、少なくとも南北の道路を続けてあげるとというのが、向日市の全体的な都市計画として意味があるのではなかろうかと、個人的には思っています。

だからそういうことも含めた、これからのターゲットを考えていかないといけないのと、市街化調整区域内における地区計画で開発するのはいいんだけど、結果的に市街化区域にならなくて、住宅は貼り付けないよという制約の上で、シャッター商店街じゃないですけども、事業者が変わって空き家になったときに、土地も売れない、何もできないというときに、住宅ならいりますよいうところも結構あるわけですね。それがいいか悪いかは、今後の課題ですけども、そういう広い意味での土地利用やまちの発展でどんな企業がここへ集積して、持続していくかということ。先ほどのお話ありましたように、都市計画でやれるものは、用途地域やあるいは地区計画制度のような都市計画的な要素しか決められないので、限界があるわけですね。

だから結果として、市やあるいは議会のほうで、商業地域やあるいはいろんなオフィス関係、にぎわいが生まれるような支援事業といいますか、支援的なものをセットで考えていくような形にならないと、都市計画の手法だけでは、既に限界が来ているんじゃないかと思うんでね。まちづくり協議会との関係もあるのかもしれないですけども、ぜひそういうようなものをセットで考えて、まちづくりをしていこうと。結果的に外から来た人たちが、お金を儲けるけれども、向日市の商業者が儲からないというようなことにならないような支援策をやっぱり考えていく必要があるんじゃないかなと思います。以上です。

○会長 ありがとうございます。今の御意見に対して、なかなか誰も答えられないと思うんですけど、そういう御意見等、ほかいかがですか。

○委員 考えてくださいというだけで、答えが欲しいわけじゃないので。

○会長 はい、委員、お願いします。

○委員 ただいまの御意見、非常にもっともだと私も思ったんですよ。

都市計画制度の限界ってあると思います。今回の議題は、このエリアのポテンシャル

ルをどう最大限に生かしていこうか。その中でいかに都市計画制度を工夫しながら活用していこうかという観点での議論だと思いますので、そういう面では、この地区計画というのは、現状では一番有効な方法だと思いますし、活用していただければと思います。

ただその一方で、ただいまの御意見もそうです、前の御意見もそうですけれども、どういう機能をどう味つけてこの地区内でどうにぎわいをつくっていくのか。あるいは交流ってという言葉が使われたり、うるおいてって言葉が使われたりしていますけれども、どういうふうにしていくのかというのは、多分この審議会でなかなか議論は難しいと思いますし、他の多くの方々の意向を見ながら議論をしていかないといけないんじゃないかなと思います。

1点申し上げたいのは、この地区内をどうするかっていう話もありますし、当然その周辺の地区との関係もありますし、パッチワーク的に少しずつ開発できるところをどうするか考えていくのではなく、もう少し何か周辺のエリアも含めて、どういう人の流れとかどういうにぎわいをつくっていくのかですとか、まずはネーミングが「向日ノースゲートウェイ」ですので、やはりもう少し大きな視点、俯瞰的な視点からエリアをどうしていくのかっていうようにぜひ考えてもらいたいなと思いました。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

ほかに、いかがですか。もう40分ぐらいまであとお一人。どうぞ。

○委員 この計画図の南側に第4向陽小学校がある。この計画の北側には府道が走って、そこから小さな子供たち、中学生が通って、4向小学校に行かれています。

今、通学の時間帯は一方通行で車は進入禁止ということでやっていただいているんですけども、それでも逆走して入ってくる。非常に危険ということを、地元の若いお母さん方から聞きます。

これから建設も含めて、いわゆるその子供たちの安全というものが今説明いただい

た中にはなかったわけですが、どういうふうにするのか、自転車・歩行者専用道路というのもありましたけど、その辺の角度で何かお話ができることございましたら、お聞きしたい。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 通学路の関係なんですけど、委員の御指摘のとおりでございます、北から南に児童が通っておるということはお伺いしております、今回の計画で歩行者専用道や区画道路につきましても、全て歩道がつきます。現時点では、農道になっていまして、歩車分離が図られていない道路でございますが、今回の計画において、全て歩道がついた道路になる計画でございますので、歩車分離が図られるということで、安全性が高まるというふうに考えてございます。

○会長 どうもありがとうございました。ほかにございますか。

○委員 最後に意見と要望だけ言って終わらせたいと思います。

○会長 どうぞ。

○委員 1つ言い忘れたんですけど、オフィスとか密になりますよね。

本当に1人委員さんがおっしゃったんですけど、今もうオフィス街というのが、コロナもありますけれど、それでなくても撤退とか空き家になったりとか、マンションになったりしているんですけど、やっぱり非常にひっかかるんですよ。向日市の商店街も今厳しい状況です。それから公的な施設も、うるおいで公園とかありますけど、避難場所とかそれからごみステーションが欲しいとか、いろんなことがありますので、そういう公的な施設もやってほしいなということ。それからもう一つは、今委員さんがおっしゃっていましたが、あそこは小学校のみならず保育所・幼稚園、みんな通るんですよ。ですから本当に向日市は狭いところですから、大きなまちとは違って、相当きめ細やかな交通安全対策をしていかないといかんということを強く要望しておきたいと思います。

○会長 この今回の地区計画は、とても私は魅力的な計画だと思うんですけど、安

心・安全をもっと考えるっていう、ここを付け加えればとてもよくなる。

最後にどうぞ。

○委員 すみません。今日説明いただいた地区計画、非常にうまくつくられたものだなというふうに感じております。

商業・観光と連携してうまいことまちづくりにこれからつなげてもらえたらいいかなと思うんですけども、観光という立場からちょっと言わせていただくと、向日市には、やっぱり欠けていたのは宿泊施設ではないかなと思っています。

都市計画では宿泊施設ができるということで、非常に期待しておりますし、今後そういう施設ができるということは、嬉しいことだなと思っています。

今日は、委員の皆様から積極的な前向きな御意見がたくさんお話されたと思いますので、市民の皆様の御意見をお聞きした中で、この計画を進めていただけたらいいのかなというふうに思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

司会の不手際で時間がオーバーしてしまいましたけれども、今日はこれで終了したいと思います。

委員の皆様どうもありがとうございました。事務局の方もお疲れさまでした。

○事務局 それではこれで、本日の審議会を閉会させていただきます。

皆様ありがとうございました。お忘れ物のないようにお帰りください。

閉会 午後3時42分