

第 84 回まちづくり審議会議事録

日時：令和 2 年 8 月 25 日（火曜日）午後 3 時から 5 時

場所：長岡京市役所東棟 3 階会議室 7

出席委員：大田委員、奥谷委員、見上委員、佐伯委員、中小路委員、大元委員、小山委員、坂本委員、正野委員、澤田委員

欠席委員：なし

幹事：滝川総合政策部長、井ノ上環境経済部長、末永建設交通部長、八木まちづくり政策室長兼都市政策監、志水建設交通部参事兼交通政策課長、森本道路・河川課長

事務局：井上課長、下澤主幹、上野課長補佐、小橋技師、白坂まちづくり政策室室長補佐、正木技師

傍聴者：なし

議事：

1.開会

- ・ 開会、審議会の成立、及び傍聴者の報告（以上事務局より）

2.議事（要約版）

（1）長岡京市まちづくり条例の見直し（答申）

事務局より長岡京市まちづくり条例の見直しについて説明後、審議に入る。

（委員）

建築基準法を統括している乙訓土木事務所の立場では、建築基準法上はこの 40 m²に関わるような縛りは特にないが、住宅事情、社会的、経済的な面を調査し、40 m²の根拠として社会的背景も押さえておくべき。

（委員）

長岡京市では、単身者向けは 37 m²未満ということだったが、この単身者向けというのは、賃貸、分譲ともにこの基準でよかったか。

（事務局）

条文の中では分譲は不可という記載はありません。実際に今後の社会の流れで必要と思われるが、想定まではできていません。

（委員）

実際、長岡京市で何棟かワンルームの分譲はあるが、それを売却するときに苦慮するのが、40 m²を切ると融資がつかない。土地についても、狭所住宅ということで、土地の坪数、平米数が 40 m²を切ると、銀行が融資をつけてくれないため、現金をもっているお客にしか売れなくなってしまう。流通を考えると、区分所有建物として分譲販売されるようなワンルームを想定するのであれば、40 m²確保していただいた方が需要が満たされると思う。

長岡京市では、賃貸であれば 40 m²から 55 m²、売買であれば 40 m²から 75 m²までは計画不可であるが、

需要があれば、その面積でも計画できるようになればいいと思う。

（事務局）

市の思いとしては、できるだけゆとりを持った住居の生活をしていただきたいということで、誘導居住水準をベースとしております。

（委員）

駅前に高齢者の賃貸を建てる場合、単身者用として 40 ㎡のものと、夫婦部屋として 55 ㎡のものをいくつか設けていくという計画や、逆に 55 ㎡でも一人で住むことになっても問題はないか。

（事務局）

協議において、単身者、世帯向け住戸の区分を定義づけているのは住戸専用面積なので、世帯向け住戸に一人で住むことについては問題ありません。

（委員）

ワンルームマンションは、人の入れ替わりが激しくて、単身者や若い人が住んでいるというイメージがあったと思う。その中で、自治会活動にも参加せず、日常的にもゴミの出し方についていろいろ問題があることが、ワンルームマンションの課題であると思うが、今回長岡京市で指定ゴミ袋の導入となると、やはりこの管理する者は、従来であれば「管理人を置くこと」というかなり威圧的な表現になり、少し厳しいものになるのでは。「管理人を定める」というのは、例えば管理会社を明確にすればいい、ということでは少し緩んだ感じに受け取られるのではないかと思う。今回そのような新たな制度を行政として取り入れることに関して、しっかり管理できる体制を構築されておいてはどうかと思う。

（事務局）

現在の規則にある「管理人を置くこと」という表現については、管理人の常駐を指導する等の誤解を招くものでありました。これまでの協議においても、管理人室の常駐までは求めておらず、管理会社等を定める等の措置を講じて頂いていたので、規則の改正によって指導内容が変わるものではありません。

（会長）

条例改正案としての方向性についてはほぼ同意いただいたということで、これをもって答申としたいと思います。

（2）都市計画道路の見直しについて

事務局より都市計画道路の見直しについて説明後、審議に入る

（会長）

計画道路の近くに普段利用できて普通に動いている道路があれば、計画を廃止してもいいということと、新しくできた道路からさらに延伸する必要がないため、計画を廃止するという、そういう判断がずっと積み重ねられていて、市内の東西・南北の幹線道路は、だいたい交通分散の機能がそろってきている、と

いう理解でいいのか。

（事務局）

おっしゃるとおり、市中心の南北につないでいる石見下海印寺線という道路から、西側にある石見納所線、西向日町停車場長法寺線、今里長法寺線、馬場長法寺線、神足奥海印寺線、および市東側にある牛ヶ瀬勝竜寺線の 6 路線について廃止を検討させていただきたいということが、今回の内容です。

（委員）

これから段階を経て、この廃止するものを最終変更の告示をされるということだが、これらの路線については同時に廃止が決定するのか、順次廃止が決定していくのか。

（事務局）

今現在はまだ検討中です。都市計画道路は府決定と市決定があり、一部現状の府道が重複する部分については、府で決定する路線となり、それ以外の路線については市で決定する路線となります。市の都市計画審議会と府の都市計画審議会と別々で進めなければならないため、若干のタイムラグが発生する可能性があります。が、ほぼ同時期に決定していきたいと思っています。

（会長）

今回は、従来の都市計画道路についての廃止の決定をするが、新規に新しい道路を作る計画はないということでしょうか。

（事務局）

はい、ありません。

（委員）

廃止路線となっているところで、自転車と歩行者の問題がすべてにおいて残っているので、それはそれで整備されるということでしょうか。

（事務局）

危険な道路は市内何か所が出てきているので、そちらの方は現状の道路の改善ということで変更させていただいております。都市計画道路は別の観点で見ていただきたいと考えております。

（委員）

都市計画道路の線引きがされていたら、長岡京市は木造の 3 階建てまでは建てられるが、鉄骨造などは建てられない。廃止が決定するまでは、これらは建築確認が下りないのか。

（事務局）

そうなります。

（委員）

長岡京市は都市計画道路がかかっているが、3 階建てまでは建てられるが、他市町では都市計画道路がかかっていると 3 階建ては建たないところがある。これは実際に行政によって違うということでしょうか。

（事務局）

本来、都市計画法の規制自体は、階数が 2 階建てまでという規制になっているが、都市計画道路の進捗が長期未着手というところが全国的にも問題になっており、その中で 2 階までしか建たないというのは酷だろうということで、各自治体の中で、階数の制限だけを 3 階建てまで緩和しているところと、緩和していないところがあるということです。

（委員）

市の条例でその緩和を認めているのか。

（事務局）

条例ではなく、運用で認めています。法律上は 2 階建てであれば許可しなければならない、と書いてあるだけで、3 階だったらできないとは書いておりません。そのあたり今後の事業の支障になり得るかどうかというところで、総合的に判断して 3 階建てまでなら支障にならないだろうというところで、どこの自治体も緩和しているということです。

（会長）

道路運用計画の改正について、さまざまな意見をいただきました。次回、具体的な答申を頂くことになるのですが、今回はこれでいきたいと思います。

3.閉会