

## 第 90 回都市計画審議会議事録

日時：令和 4 年 2 月 1 日（火曜日）午後 2 時 00 分から午後 3 時 40 分

場所：長岡京市役所南棟 3 階 第一委員会室

出席委員：上村委員、宮小路委員、福島委員、中村委員、石垣委員、見上委員、大谷委員、船倉委員、西田委員、岡委員、瀬野委員、藤城委員（職務代理）、三好委員、三宅委員、稲生委員

欠席委員：山本委員

幹事：澤田統括官、滝川総合政策部長、八木建設交通部長

事務局：井上建設交通部次長兼都市計画課長、廣主幹、今井技師、下澤長岡天神駅周辺整備担当主幹

傍聴者：1 名

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)

付議 1：京都都市計画病院の変更（長岡京市決定）案について

付議 2：京都都市計画特定用途誘導地区の変更（長岡京市決定）案について

京都都市計画病院の変更（長岡京市決定）案及び京都都市計画特定用途誘導地区の変更（長岡京市決定）案について、事務局から内容を説明後、審議に入る。

#### 【質疑応答】

(委員)

変更区域が 3 箇所あり、上 2 つの四角の部分が変更になるのは分かるが、縦貫道路沿いの細長い部分を今回変更することについて、何か現実的な意味はあるのか。

(事務局)

都市計画決定した平成 30 年度当初は、土地区画整理事業を行っており、区画整理道路の予定界で当初指定をしていた。今回、区画整理事業と都市計画病院の事業等に伴い、再度、道路境界の明示をされたので、現況の整備した道路界に合わせて少し変更をさせていただいた。

(委員)

実際、京都府済生会病院の延床面積は大体どれくらいなのか。

(事務局)

延床面積は、本体が鉄骨造 7 階建て、23,222 平方メートルと聞いている。

(委員)

そうすると、土地が 14,000 平方メートルであれば、250 パーセントは必要なのか。

(事務局)

現在、整備に関しては容積率 200 パーセント以内とお聞きしている。指定当初の病院計画では 200 を超えると聞いており、50 パーセント緩和した。結果としては、整備された中で、そこまでには至らなかった、という経緯がある。

(委員)

それをあえて戻さずに 250 パーセントのまままでいくというのは、何か目的があるのか。

(事務局)

具体的な整備計画は聞いていないが、将来また建替えや増築をされたときに再指定ということでなく、このまま指定しておき、そのような増改築に合わせた指定という形で存続させていただけたらと考えている。

(会長)

その延床面積に休日診療所が入っているのか。

(委員)

休日診療所は 834 平方メートルとなっている。病院の施設がもう一棟、別棟の 2 としてあり、これが 295 平方メートルある。先ほどの 23,222 平方メートルとは別にある。

(会長)

他にご意見、ご質問ございますか。よろしければ、採択を取りたいと思いますが、原案を妥当として答申する事にご異議はございませんでしょうか。

(委員)

異議なし。

(会長)

それでは異議なしということで進めさせていただきます。

意見聴取：立地適正化計画の改訂について

立地適正化計画の改訂について、事務局から内容を説明後、審議に入る。

【質疑応答】

(委員)

87 ページの修正箇所、コミュニティバスの運行の修正について、阪急西山天王山駅、西代里山公園等新たな公共施設等への乗入れや休日運行の検討をし、さらなる利便性の向上を目指します、ということが削除されるということだが、これまでコミュニティバスが阪急バスの機能を補完していたこともあり、特に高齢者の方は移動手段として日常的に使われる方がいらっしゃると思う。住民のさらなる便益を図

っていくうえでも、休日運行や公共施設等へ乗入れという具体的な検討案を削除してしまうのは残念だと思う。ここについて残すということはできないのか。

(事務局)

ご意見を頂いたときに庁内で検討させていただいたが、この削除させていただいた部分は、今後コミュニティバスも含めた路線網の運行のあり方について、今後も継続して検討を行う、という文章に修正をさせていただきたいと考えている。5年後の本改訂のときには、また状況も変わっているかと思うので、その部分については、公共交通の部署とも協議を重ねながら文言を追記していくかどうかという形の検討をしていきたいと考えている。

(委員)

わかりました。ぜひ利用される方の声をさらに聞いていただき、具体的な検討をすすめていけるように適宜盛り込んでいただければと思う。

(事務局)

参考意見として承っておきます。

(委員)

計画全体に関わる点で意見があるのだが、住民の方の中には、長岡京市の景観に非常に愛着を持っておられる方が多いと思う。子育て世代の方でも、通勤電車で階段を降りて西山の稜線が見えるとすごくほっとするという声も聴いている。長岡京市の景観というのは、どこからでも身近に自然を感じられる景色があることと、利便性の割にほどよく田舎であり、ほっこりする景観が残っているところであると思う。立地適正化計画で人口密度を維持するために集約化していき、その人口流入を促進していくためにマンションをどんどん開発されているような状況だと思うが、地域の方から聞くと、こういう景観が変わっていくことに懸念を抱いている方もたくさんいらっしゃる。景観計画との調和というのはどのように進めていかれるのか。

(事務局)

立地適正化計画は、できるだけまちの中に人を集めて生活しやすいまちづくりを目指す計画である。景観計画については、西山の稜線、そういう緑を守っていくような計画である。合法で建物を建てていただける範囲については、都市計画として認めざるを得ない中ではあるが、景観計画の中で沿道軸や河川軸、旧街道軸というエリア等も決めており、それらの基準に見合うような形態意匠を作っていただくような形で事業者の方、市民の方の協力を頂きながら、まちづくりをしているところである。そのあたりのバランスをしっかりとらせていただいた中で、住みやすい長岡京市というまちづくりを進めていきたいと考えている。

(委員)

緑と歴史のまちというふうに言われているが、市街地と緑が融合している景観を、長岡京市の良さとし

て今後も継承していただきたいし、適宜見直しも必要と思うので、お願いしたいと思う。また、コロナ禍で在宅勤務が主流となり、新しく住まいを決める子育て世代にとっては、子育ての支援や福祉施設の充実など、ソフト面を重視される方もいると思う。インターネットでも子育て世代が選びたいまちの条件が載っているが、医療費や給食費の経済的負担の軽減策や、保育所や学童保育の質の向上の取組がされていることなどを基準に選んでいる方も多い。このような子育て支援策と一体的にまちづくりも進めていってほしいと思うが、マンションの供給が過剰になってくると住宅価格が上がり、周辺地域の方にも影響があると思う。新たにターゲットとしている方々に対する施策の展開と、今住んでおられる方の居住権の保障などについては、どのようにお考えなのかお教えいただきたい。

(事務局)

先ほども申し上げたとおり、合法の中で建てられるものについては、都市計画としては一定規制をしている中で認めている。また、前回の審議会でもご報告をさせていただいたが、現行計画の評価の中で、医療施設や障がい施設、子育て施設は、立地適正化計画を策定した29年度以降、増えているような状況であることを報告させていただいている。ただし、増えているからこのままでいいというわけではなく、今回も誘導施設の中に子育て施設や高齢者福祉施設なども盛り込んで、そういうものを広く誘導していくという計画にもなっている。立地適正化計画の中で全体的なバランスを取りながら、その福祉面についても充実をさせ、庁内の他部署と連携しながら進めていきたいと考えている。

(会長)

これはコメントだが、パブリックコメントの説明で、浸水想定マップ、浸水頻度を考慮したものが発表されたので、それを今後考慮するということだが、10年に1回、洪水が起きたという表示を見ると、1回洪水が起きたら、その後10年は来ないというような間違った理解をされる方がおられるので、そのあたりを住民に説明するときには、10年に1回のもので毎年起きても、20年に2回であればそれが10年に1回ということ、確率の考え方というのが誤解を生むので、注意していただきたいと思う。

(事務局)

ありがとうございます。

(会長)

この案件については意見聴取案件であり、先ほどのご意見も含めて支障なしとして意見回答することにご異議ございませんか。

(委員)

異議なし。

(会長)

ご異議ありませんので、そういう形で回答したいと思います。

報告案件：都市計画法第 53 条・第 54 条に基づく建築許可基準の見直しについて

都市計画法第 53 条・第 54 条に基づく建築許可基準の見直しについて、事務局から内容を説明後、審議に入る。

【質疑応答】

(委員)

制限をかけていくのは、段階的に西側、東側とかけていくのか、一律でかけていくのか。西地区は全体的な市街地整備の検討に入っているということだが、今こちらで聞いているのが、西側の駐車場が広場になるということと、道路の拡幅ということだが、それ以外に何か具体的な検討はされているのか。

(事務局)

出来るかどうかはわからないが、例えば、こちらは元々区画整理事業区域内であるため、区画整理を進めていくことや、区画整理だけで市街地整備ができるかはわからないため、JR の西口の駅前で行ったような再開発という手法を使い、土地の集約化や高度化などを少し取り入れていく余地もあると思う。いろんな事業の手法があるので、そういったものを地権者の方にお示ししながら、この辺りを商業のエリアにしよう、この辺りに住宅をもってこよう、というようなことを全体的に考えている状況である。

(委員)

それは、市街地整備として、現段階である程度建物の建築が済んでしまっているもので、このあたりで一度様子を見ようということか。

(事務局)

例えば、JR の西口をイメージしていただくと、バンビオなどの公共公益の建物がいくつか建っている。マンションもあの時に建っているが、あのような施設を阪急の西側エリアで仮にやっていた場合、地権者さんで組合を作っていただいて、再開発の事業等のようなプランを地権者の方と考えていく。その中で、個々の地権者さんが自分の都合でそのようなプランに合わない建物を建ててしまうと、そこを避けてまた事業を考えていかなかったり、あるいは、どうしても避けられなかったら補償させていただき、一旦除けていただくというようなことも出てくる。それがバラバラに起こってくると、事業を進めていく中で支障になってくるため、運用の緩和を見直していこうということである。

(委員)

そのような今後の市街地整備の全体像について、地元説明会で示しながら説明していく感じなのか。

(事務局)

地元説明会等で、何の計画もなく制限だけを戻すとなると、マイナス面だけを受け取られると思うし、こういうまちをこれから作っていきたいということを共有しながらお話しをしないと、当然ご納得いただける話ではないと思うので、そこは併せてやっていききたいと思う。

(委員)

建築してから除却するのは不可能だと思うし、地権者さんとの合意形成ももちろんだが、近隣住民の方の居住環境の調和や、そういったことが図れない高層マンションや小規模で連続的な開発が進んでしまうと、本来の意図とずれてしまうと思うので、この重点整備地区だけでなく、この区域全体で制限をかけていくような検討は考えていないのか。

(事務局)

区画整理事業の区域がすでにかかっているため、将来的にはそれをどうするかという議論も当然ある中で、優先的にまず事業をしていくところとして重点整備地区を設定させていただいており、まずはできるところから、一定事業の検討に着手しているところから、というところを考えている。その後、将来どうしていくのかというのは並行して考えていく必要はあると考えている。

(委員)

全体像は地元説明会などでしっかり示していただきながら、住民の皆さんの理解が得られる計画にしていていただきたい。また、至近距離にマンションが建つと後でトラブルになるケースも今後十分考えられると思うので、開発行為に先を越されてしまうのではなく、今いる住民の方の権利を守るという立場でまちづくりを検討していただくようお願いしたい。

(事務局)

ありがとうございます。

(委員)

区画整理等、行政的な区域の設定というのは、どうしても街区や通り、道路で線引きをすることがほとんどだと思うが、この計画も通りや道路で線引きされているように思う。将来的なまちづくりという観点からいけば、例えばアゼリア通りでも線を引いてしまっているが、この通りの両側が同じ生活圈やまちづくりという意味では一つの共同体だと思う。そのため、高さ関係が大きく変わるということは、まちの概要が将来的に大きく変わっていく計画になると思うので、少しビジョンを広げた、道路で線引きするのではなく街区や同じ生活圈という意味でのまちづくりというように視点を広げていただけたらと思う。

(事務局)

ありがとうございます。道路の両側を見たときに、まちがちゃんと完成されているという必要性についてはこちらも認識しているので、今後、まちづくりのプランやそれに伴う都市計画の制限の見直し等を考える場合には、そういったことも併せて十分気を付けながら考えていくことは認識している。

(委員)

京都は基本的に中心市街地が背割りであり、両側で一つの生活圈街区という考え方であるので、それが全ていいとは思わないが、通り景観を将来的によいコミュニティ、イコールよい通り景観という意味でビジョンを描いていく上ではとてもうまい手法だと思う。ぜひ検討していただきたい。

(会長)

時間スケールを示していただければ一番わかりやすいと思うので、今後ご検討いただきたい。

(委員)

将来における事業を円滑に進めるためのものであるということを理解した。しかし、一方でまちづくりの絵を描きにくいというような説明もあった。そうすると、せっかく見直しをして緩和したのに、事業が全く進まなかったというような可能性も含まれているように受け取ってしまったが、もし事業が進まなくなると、引き続き、この地区が塩漬けになってしまうという懸念があるのではと思っている。そういった意味で、この線の引き方が妥当なのかということや、今後の予定、実際に事業が進んでいるところの整合性というのが比較的求められているのではないか。

(事務局)

おっしゃる通りであると思う。西、東と段階的に分けてするならば、東側が連立事業の影響を受ける中で、どのような事業の計画を示した中で、緩和の廃止を併せてやっていくのかということは、常にセットの話であると思う。そのあたりは丁寧に進めていきたいと考えている。

(会長)

他に意見がないようでしたら、審議を終わりたいと思います。

3.閉会