

# 精華町都市計画審議会 議事要旨

## ■日時・場所

○令和4年2月8日（火） 10時00分～11時45分

○精華町役場 6階 審議会室

## ■内容

### 1. 開会（事務局）

- ・ 資料の確認
- ・ 会議録を作成することの説明
- ・ 本審議会条例第5条第2項の規定に基づき、出席委員が、15名中15名であることから本審議会が成立していることを報告（2名は、オンラインを通じて出席）

### 2. 付議事項（事務局）

- ・ 都市計画の決定については、都市計画法第19条第1項の規定により、都市計画審議会の議を経て決定することとなっており、本都市計画審議会に、都市計画の変更内容を付議するものである。
- ・ 5件の付議事項については、第1号の用途地域の変更から第5号の地区計画の決定まで関連した内容であることから、一括して説明を行う。
- ・ 今回、都市計画の変更を行うのは、【資料① 都市計画変更の位置図】内赤枠の、学研狛田東地区を中心に、山手幹線から京奈和自動車道までの煤谷川以南の区域である。
- ・ 対象区域は、変更前は全て第一種低層住居専用地域であったが、第一種住居地域、近隣商業地域、準工業地域の3つの用途地域へと変更するとともに、高度地区、防火・準防火地区、特別用途地区を変更するものである。

#### (1) 付議第1号：相楽都市計画用途地域の変更（案）について（精華町決定）（資料③）

- ・ 用途地域の目的や精華町の現況を説明。
- ・ 全域が第一種低層住居専用地域であったものを、【用途地域の変更 計画図（案）】における山手幹線に沿って桃色の近隣商業地域：容積率300%、建ぺい率80%へ、黄色の第一種住居地域：容積率200%、建ぺい率60%へ、地区の大部分を占める紫色の準工業地域：容積率200%、建ぺい率60%へと変更するもの。

#### (2) 付議第2号：相楽都市計画高度地区の変更（案）について（精華町決定）（資料④）

- ・ 高度地区の目的や精華町の現況を説明。
- ・ 用途地域の変更に伴い、第1種高度地区から、第1種住居地域については第3種高度地区、準工業地域は第5種高度地区、近隣商業地域は第6種高度地区へと変更し、第1種高度地区が53.8ha減少、第3種高度地区が3.2ha増加、第5種高度地区が45.7ha増加、第6種高度地区が4.9ha増加するもの。

(3) 付議第3号：相楽都市計画防火地域及び準防火地域の変更(案)について(精華町決定)  
(資料⑤)

- ・ 防火地域及び準防火地域の目的や精華町の現況を説明。
- ・ 地域の変更に伴い、第1種低層住居専用地域から近隣商業地域に変更する箇所を、準防火地域へと編入し、準防火地域が4.9ha増加するもの。

(4) 付議第4号：相楽都市計画特別用途地区の変更(案)について(精華町決定)(資料⑥)

- ・ 特別用途地区の目的や精華町の現況を説明。
- ・ 用途地域の変更に伴い、【特別用途地区の変更箇所総括図】において、青線の斜線部を「特定大規模小売店舗制限地区」に、赤線の斜線部を「研究開発地区」に指定するもの。

(5) 付議第5号：相楽都市計画地区計画(学研狛田東地区)の決定(案)について(精華町決定)  
(資料⑦)

- ・ 本地区は精華町の北部地域に位置し、山手幹線と京奈和自動車道精華下狛インターチェンジまでの自動車交通の要衝の地であり、本地区計画は、文化学術研究地区及びその周辺地区にふさわしいまちづくりの具体化に向け、研究開発型生産施設や幅広い産業施設を中心として、近隣商業施設や住居施設が適切に共存できる、周辺環境と調和した都市づくりを目指すものである。
- ・ 当該地区計画では、土地利用の方針で、学研ゾーン、沿道ゾーン、公園ゾーン、学研ゾーン、住宅地ゾーン、近隣商業ゾーンの5つのゾーンに分類している。

(6) その他

- ・ 都市計画変更にかかる手続きとして、都市計画法の規定に基づく原案の縦覧を令和3年11月17日から2週間行ったところ、3名が縦覧され、1名から「地区計画の内容が文章ではわかりにくいと、図示等による簡単な手引書の作成をされたい」との意見があり、今後、図面等を挿入したわかりやすいパンフレットを作成したいと考えている。
- ・ 12月8日には公聴会を開催し、1名の公述人から「学研都市の特色を生かして、新たな技術開発を展開しながら立地企業への寄与、また、地域住民への貢献ができる物流施設の立地が適切ではないか」といった特別用途地区の研究開発地区での用途制限の緩和に係る意見があったが、学研都市の京都府域の建設計画に基づき、精華・西木津地区と同内容の制限としているため、原案どおりとしている。
- ・ その後、都市計画法の規定に基づく案の縦覧を12月21日から2週間行ったが、意見書の提出はなし。

【意見・質問等】

(岡井委員)

- ・ 特別用途地区の具体的な内容はどのようなものか。

(事務局)

- ・ 特定大規模小売店舗制限地区では、大規模小売店舗、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場など政令で定めるもので床面積が1万平方メートルを超えるものが建てられない。特別用途地区で制限することによって、商業地域で建てられるよう誘導している。
- ・ 研究開発地区では、住居系・ホテル又は旅館・ボーリング場等の運動施設・カラオケボックス等・マージャン屋、ぱちんこ屋等・キャバレー等・劇場、ナイトクラブ等・幼稚園、小学校、中学校・神社等の宗教的な施設・公衆浴場・診療所・自動車教習所・単独の自動車車庫・倉庫業を営む倉庫・畜舎・自動車修理工場の建築が制限される。ただし、研究所・研修所に必要な住宅やホテル等は認めるという内容である。

(岡井委員)

- ・ 研究開発地区でも、店舗は立地可能ということか。

(事務局)

- ・ 1,500㎡以下で、研究所・研修所に附属するものは可能である。

(岡井委員)

- ・ 近隣商業地域と、容積率60%・建ぺい率40%という一番厳しい制限をかけている第一種低層住居専用地域とが隣接することに問題はないのか。

(事務局)

- ・ ご指摘の通り、沿道的な用途見直しが必要ではないのかという議論もあったが、山手幹線を挟んでいきなり法面という状況で、用途見直しをしてもなかなか土地利用が進められないのではないかとということもあり、次回以降の都市計画マスタープランの中で、学研狛田東地区から下狛駅までの区間を再度、議論の対象にしてはどうかと考えている。

(岡井委員)

- ・ 地区計画の公園ゾーンに関しては、何が建築可能なのか。

(事務局)

- ・ 町で整備する部分としてはトイレや東屋であるが、将来的な可能性として、一部公園のPFIも維持管理の方法としては想定される。公園ゾーンは、飲食店は一部建てられるような制限で、それ以外は準工業地域の特別用途の制限とほぼ同じ内容になっている。

(岡井委員)

- ・ 住宅地ゾーンに隣接している近隣商業ゾーンB(以下、Bゾーン)には広告物の規制がなく、近隣商業ゾーンA(以下、Aゾーン)より規制が緩やかである理由は何か。

(事務局)

- ・ AゾーンとBゾーンでは、建築物の用途に差はない。区画整理事業である程度の広さを確保できるのがAゾーンで、建ぺい率が80%と緩いが敷地周りには空間を設けたい。一方、Bゾーンは主に区画整理事業区域外であり、壁面後退を大きくすると利用できる敷地がほとんどなくなってしまう土地の所有形態であることから、最低敷地面積や壁面の位置に差が生じている。
- ・ また、Bゾーンの山手幹線と下狛駅前線沿いの角地が個人農地であり、大規模商業施設が立地されるような跡地ではないので、Bゾーンは広告物・垣柵への規制について地区計画上は記載なしとしている。

(岡井委員)

- ・ 最低敷地面積や壁面後退の話は理解できるが、本来そういう趣旨であれば、広告物・垣柵についても、Aゾーン並みの規制をBゾーンにもかけてはどうかという意図である。

(宗田会長)

- ・ 今の現状からみて、まずここに本当に近隣商業地域が必要かというところに疑問がある。
- ・ 特定大規模小売店舗制限地区で、大型店舗が来ない前提だが、近隣商業地域にした理由は何であったか。

(事務局)

- ・ 近隣商業地域に隣接している、容積率60%・建ぺい率40%の第一種低層住居専用地域については、近隣商業地域と高低差があることに加え、基本的に学校敷地ということで、今回議論の対象から外したという経過がある。
- ・ 山手幹線からの近隣商業地域の方については、基本的に高低差はなく、沿道サービスができる箇所であり、にぎわいのゾーンをもっていきたいという考えで、山手幹線沿いについて近隣商業地域に変えるというものである。
- ・ また、Aゾーンは区画整理事業によって開発される部分で、Bゾーンについては区画整理事業では手をつけない農地である。何をするかわからない中で一定の規制をかけるのも一つだが、この沿道については近隣商業という形でにぎわいの部分として考えており、開発区域内・外という形で、Aゾーン・Bゾーンという分け方を行っている。Bゾーン内の北側の宅地が三つほど区画整理事業区域内であるが、いずれも小区画である。

(宗田会長)

- ・ 地区計画には同意いただいているが、規制をかけていくことに関して協議できるような状況ではなく、地区計画を立てる際に規制について地権者を説得に行くと地区計画がなかなか立てられず、かといって法的手段で強引に進めるのもどうなのか、ということなのだと思う。

(岡井委員)

- ・ 提案をしてみて、反応が悪かったということか。沿道から見えるときの景観によって、その地区の価値が変わると思うので、わざわざAゾーン・Bゾーンで区別する必要はないのではないか。

(事務局)

- ・ 当初は、区画整理事業に入れる方向で話を進めていたが、最終的には合意されず、事業区域から外したという経緯がある。近隣商業地域になることについて承諾はいただいているが、詳細の説明はできておらず、秋に行った地権者説明会にも出席されなかった。区画整理事業施行者である京阪電鉄不動産㈱から、地権者へ工事等の情報は伝わっていると聞いている。

(宗田会長)

- ・ 地区計画を都市計画決定した場合には、今後どのようなことが起こるかを考える必要がある。人口減少で、商業環境は厳しい状況にあり、どういう事業所を立地するつもりなのか、今後の開発見通しを確認しておく必要があるが、それに加え、今後の開発動向の中で、この角地については、現在農業の継続が難しい状況であることは確かで、土地の相続の過程

でこの地権者がご家族でどういう判断をされるかを見守る必要がある。

- ・ 附帯決議とする必要があるかもしれないが、本件に関してこれ以上の情報は出てこないの  
で、一旦終了する。

(田尻委員)

- ・ 京阪電鉄不動産㈱が松井山手を開発をした結果、渋滞が起こっているという現状があるた  
め、学研狛田東地区においても、山手幹線で渋滞が起こらないように配慮する必要がある。
- ・ 先ほどBゾーンの話で出たように、地権者の方にも色々な事情があるが、角地は一番の目  
立つ場所と思うので、商業系での開発をお願いできればと思う。

(宗田会長)

- ・ 実際この土地の今後の開発動向については、どのように聞いているか。

(事務局)

- ・ 京阪電鉄不動産㈱が区画整理事業をされている部分の近隣商業地域については、にぎわい  
の部分をお願いしながら、人口的な面で住宅地がかなり減っていることもあるので、マン  
ションの下に店舗を持ってくるようなことも含めて議論をしている。

(宗田会長)

- ・ 近隣商業地域以外の開発動向についてはどうか。

(事務局)

- ・ 準工業地域については、これから誘致いただくところであるが、町の意向も踏まえて、研  
究開発型産業施設をメインとしていただく方向で整理している。

(宗田会長)

- ・ どんな企業に誘致をしようとしているか分かるか。

(事務局)

- ・ 具体的にはどういう企業というところまでは進んでいないが、町としてはできるだけ研究  
所ではなくて、研究開発型の産業施設ということでお願いしている。
- ・ 京阪電鉄不動産㈱の準工業地域の販売スケジュールでは、令和4年度中に交渉をし、建築  
確認申請や開発行為等をされて、早く令和6年度の供用開始に向けて、現在応募をかけ  
ておられるという状況である。

(宗田会長)

- ・ スケジュール通りに進めばよいが、他自治体等での、この種の産業用地の取引状況も厳し  
い。最近多いのが食品系であるが、立地にあたっては、水質や土壌汚染など周りの状況を  
気にするようになってきている。リスクのある場所だと食品系が誘致できない。そうい  
う点を含めて、どのくらい現実味のある話が進んでいて、今このタイミングで地区計画を審  
議するのかということに関するご説明をお願いしたい。

(事務局)

- ・ 京阪電鉄不動産㈱も今回審議いただいている内容を十分理解した上で、相手方と話をされ  
ている。水の汚染や地下水等に関しても、資料を持ちながら話をされているということは  
伺っている。
- ・ どのような会社が今来ているのかという中身は、交渉中なので明らかにはなっていないが、  
公聴会で物流施設の話題が出てくるくらいなので、間口を広げたいというような気持ちは

持たれていると思う。

(宗田会長)

- ・ 物流の話が出たということは、恐らく私が想像したような、食品系が誘致できないという状況の話が進んでいるのではないかと懸念している。

(事務局)

- ・ 水面下でまだ見えない部分があるので、水質や地下水の状況、周辺環境の問題は京阪電鉄不動産㈱が十分承知しており、それをもとに引き合いをされてるというような状況であるのは事実である。

(宗田会長)

- ・ 準工業地域を張るとなると、住民と騒音かつ汚染で争点が起こりやすい。工業が来ると分かっているならば当然対策を打つのだが、まだ何が建つのか分からないまま準工業地域にする対策が不十分な状況となる。これは立地する企業の水質の問題だけではなく、町民の水質の問題にも関わってくるので、慎重に進めていく必要がある。ぜひ情報公開を進めていただきたい。
- ・ 大都市の周辺でも、研究中心ではあるけど産業系に力を入れているところもあり、我々も良い企業を誘致していただければということで、審議を進めていく力を発揮できればと思ってる。

(事務局)

- ・ 企業から色々とお話はあったということは聞いている。ただ、やはり最終的に学研ということがあるので研究開発型ということでお願いし、京阪電鉄不動産㈱としては緩和して欲しいのと思うが、そうしてもらえなければ大変なことになってしまうというような状況には、こちらで感じる限りなっていない。

(藤田委員)

- ・ これだけ大きな変更をするので、本当に研究開発産業型の企業が来る見込みを持ってされているのかという点が一番気になる。その点に関する情報が、我々にはっきりと見えない。

(宗田会長)

- ・ 皆もそこが知りたいと思っている。

(田尻委員)

- ・ 光台地区にはたくさんの研究開発型の企業に来ていただいております、精華町に来て良かったという声をたくさんいただいている。どのような企業に来ていただくのかというところが、今後精華町の発展に繋がってくるので、ある一定の基準をつくられることが必要で、また一定の方向性を見いだして欲しいというのが、私たち商工会の思いである。

(宗田会長)

- ・ 商工会から大変心強いお言葉をいただいたので、商工会としてもぜひ積極的に関与していただいて、精華町らしい企業の誘致に、これからもご協力いただきたいと思う。

(事務局)

- ・ 京阪電鉄不動産㈱からは、大区画の変更等も含めて相談を受けているところであり、複数の企業とお相手されてる状況を肌で感じているので、全く引き合いがなという状況ではないということは言えると思う。

- ・ もう1点、昨年度、南田辺・狛田地区に係る調査報告では、フードテックということを経都府が挙げられていたので、その研究会の成果も踏まえた中で、今後の立地が進んでいくのではないかという想像はしている。

(宗田会長)

- ・ フードテックということになると、先ほど申し上げたように、地下水や土壌に企業は神経質になるので、そういう前提で、我々も都市計画や環境、施策について議論できればと思う。
- ・ 原案に強く反対するものではないが、岡井委員から話があったように、Bゾーン内の角地の問題に関しては、慎重に見守るということを議事録に残しておく。事情もよく分かったので、地権者含め協議を続けていただくということで、商工会からも色々ご提案いただいているので、できるだけ町が良くなるような形で、見守っていくということをお願いしたい。

(岡井委員)

- ・ 地区計画の場合、地権者からの同意率の報告を都計審等で受けることが、当たり前と思っている。先ほどの話だとBゾーンの方に、Aゾーン・Bゾーンの規制については伝えていないが、区画整理事業の区域外だから規制しなかったというのは、合理的な理由ではないと思う。地権者の同意率についての報告はしていただいた方が良く思う。

(事務局)

- ・ 今回の地区計画の決定にあたって、同意書という形の提出までは求めていない。区画整理事業区域内の50ヘクタールについて100%だということは、文書でも出ているので言える。
- ・ その周辺の同意率について、数値では把握できていないが、全地権者の方に説明会の開催通知を送り、また2度の縦覧を通じて手続きしており、この内容そのものに対する反対意見というものはなく、基本的には100%の同意をいただいているとの認識である。

(岡井委員)

- ・ 説明会には来なかったが、特に反対意見もなかったので賛成という形というのは、他の自治体の地区計画では聞いたことがない。それであるならば、むしろAゾーン並みの規制をBゾーンの方にかけてもよかったのではないかと。Bゾーンの方が規制が緩い合理的な理由がないことが一番気になる。後は会長にお任せする。

(宗田会長)

- ・ 正直、都市部ではこういったことはない。農村部では、農地の相続などのトラブルが起っていて、地権者が説明会に来なかったが、法務局で相続上の手続きもされておらず、誰に説明にしてよいか分からないうちに年数が経ってしまうという事例も最近増えている。今回はどういう事情であったか、ここで明らかにしておくのが良いと思う。

(事務局)

- ・ 当該の地権者は説明会には欠席されたが、区画整理事業の近接地であるので、用途変更しなければならぬという説明は、京阪電鉄不動産(株)が責任もって行っており、その中で反対という意見は聞いていないので、一定の同意はいただいているという前提で進んでいる。

(宗田会長)

- ・ 地区計画をここで我々が議決した場合に、都市計画に強硬の反対はされないということで

よろしいか。

(事務局)

- ・ その前提で京阪電鉄不動産(株)からも伺っている。

(宗田会長)

- ・ 同意 100%ということは明確には取っていないが強硬な反対はないという形で、地区計画をここで都市計画決定しても問題ないと理解させていただく。

#### 【採決・答申】

(宗田会長)

- ・ それでは5件の付議事項に関しては、都市計画審議会として同意するという形で終了する。

### 3. 報告事項 (事務局)

#### 精華町都市計画審議会の委員構成について (資料⑧)

- ・ 精華町都市計画審議会は、学識経験のあるものを1号委員として、町議会議員を2号委員としてきた。
- ・ 本町は、これまで学研都市建設を中心としたまちづくりを行ってきたが、既に学研都市の中心である「精華・西木津地区」は整備が完了し成熟してきている中、未整備のまま残っていた「南田辺・狛田西地区」の開発を進めるとともに、学研都市精華町として、「維持・発展」によるまちづくりが必要であるとの視点から、委員構成の見直しを行いたいと考えている。
- ・ 見直しにおいては、都市計画・交通・農業・商工業・学研・住民・関係行政機関・議会の各分野のバランスがとれた構成とし、都市計画法に基づく政令に定める基準に従って、新たに関係行政機関との連携を図るため3号委員を追加し、今まで1号委員としていた方の一部を4号委員として再編したいと考えている。
- ・ 令和4年3月に、精華町都市計画審議会条例の一部改正について議会に上程し、現在の1号委員の任期満了日の4月末日の翌日である5月1日から、新条例の適用により新たな委員委嘱をお願いする予定である。

#### 【意見・質問等】

(上西委員)

- ・ 学研都市なので新しい山を切り開くという話が主になり、農を守っていくことに関する議論がこれまでなかったのが残念である。
- ・ 田を荒らしてしまっても何の規制もないので、農地で駐車場でもしているような人もおり、農地がどんどん駄目になってしまうので、農業をどう残していくのか、それともやめていくのか、そういうことを都計審で考えていただきたい。水系が変わると水質が変わり、それが農業ができるかできないかということに関わってくるのと、また、農業者自体の責任の話で、土地所有者が何もしないということに対する政策も、こういう場で考えていただけたらと思う。



(宗田会長)

- ・ 米の価格も下がり利益も悪くなり、地権者の方が田んぼを手放して市街化区域に編入してほしいという流れもある一方、農地の集約化を図って、若い後継者を集めて促すなりし、農地銀行や農地バンク作っている動きもあり、逆行している。そのあたりの判断をどうするのかというのが都計審の重要な役割で、町もどうするか困ってる話題だと思う。
- ・ 従来から続けてきた学研区域の整備について議論してきたが、それ以外の町内の農地を今後どうするかということに関して、問題提起をいただいた。

#### 4. 閉会