

精華町都市計画審議会 議事要旨

■日時・場所

- 令和7年6月20日（金） 10時00分～12時10分
- 精華町役場 5階 501・502会議室

■内 容

1. 開 会

- 委員の紹介・会議の成立（事務局）
 - ・ 欠席者3名を含め新しく就任いただいた8名の委員を紹介。
- 会議の成立（事務局）
 - ・ 本審議会条例第5条第2項の規定に基づき、出席委員が、18名中12名（※）であることから本審議会が成立していることを報告。
※出席委員中1名についてはオンラインによる出席
出席委員中1名については代理者による出席

2. 議 事

●報告事項（事務局）

- 精華町都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画の策定について（資料①～④）

全体構想について（資料①）

- ・ 昨年度の下半期は、京都府における区域区分の変更に伴う用途地域や地区計画等、町決定分に係る審議を行っていただいた関係から、計画策定に関して期間の開いた報告となり、大変申し訳ない。
- ・ 両計画の策定について、令和6年度末での完了を目指して取り組んでいたところではあるが、内容について検討に時間を要したことから、昨年度末での完了がかなわず、引き続き、今年度にかけて、策定作業に取り組んでいる。計画策定完了まで、本審議会において本日を含め3回程度、審議をお願いしたいと考えている。
- ・ 全体構想については、町全域に係る都市づくりに関する考え方等を整理したものであり、資料①の1ページから2ページに、精華町第6次総合計画で掲げる基本理念及び「都市づくりの考え方」として、5つの基本理念を記載している。
- ・ 2ページに、都市づくりの目指すべき将来像を掲げている。将来像については、令和5年度に実施したアンケートやワークショップにおける子育て世代の意見を踏まえ、これまでの都市づくりの方向性を継続しながら、その魅力を将来に繋いでいくとともに、本町の高度な都市基盤を引き続き維持するためには、更なる成長と発展が必要であることから、今後も住民、並びに企業からも「選ばれ続ける都市」であることを目指す姿勢を表現したもの。
- ・ 3ページには、将来像を実現するための4つの基本方針を定めており、当該方針に基づき、

各施策を進めていきたい。

- ・ 4 ページには、本マスタープランにおける目標人口を示している。精華町第 6 次総合計画の策定において、町の将来人口を推計していることから、総合計画の目標を踏襲するかたちで、令和 17 年の目標人口を 3 万 9 千人と設定している。
- ・ 6～7 ページでは、総合計画における都市の構造、各拠点や軸の関係性を引用・再掲し、この考え方を踏まえつつ、8 ページから、総合計画に基づく各拠点の考え方を、都市づくりの観点から「エリア」として再整理したものを掲載している。

●エリアについて

○中心的エリア

- ・ 総合計画における「まちの拠点」については、近鉄新祝園駅及び J R 祝園駅周辺から役場までの地域を「中心的エリア」として位置づけ、学研精華・西木津地区だけでなく、学研都市全体の玄関口としての役割を担うため、本町の都市機能の中心として、各種機能の集積を図る。

○文化学研究エリア

- ・ 総合計画における「学研の拠点」については、精華大通りを中心としたセンターゾーンなどの全域を「文化学研究エリア」として位置づけ、最先端の技術を持つ企業・研究所・文化施設等が集積した、学研都市全体の中心地としての役割を担うための取組みを今後も進める。

○研究開発型産業エリア・教育研究エリア

- ・ 総合計画における「産業集積の拠点」については、2 つにエリアを分け、学研狛田東および西地区については「研究開発型産業エリア」として位置づけ、学研都市の研究成果を活用した生産機能を有する施設の集積を目指すこととし、学研狛田西地区のうちの、京都府立大学精華キャンパスの敷地については、「教育研究エリア」として位置づけ、大学キャンパスの整備や、学生を中心とした北部地域の活性化を目指す。

○地域拠点エリア

- ・ 総合計画における「地域の拠点」については、J R 下狛・近鉄狛田駅周辺と近鉄山田川駅周辺地域を「地域拠点エリア」として位置づけ、北部地域及び南部地域の玄関口としての駅前空間の整備し、地域住民の生活環境を支える基盤となる施設を重点的に配置することで、徒歩・公共交通でも住みやすい都市づくりを目指す。

●ネットワークについて

- ・ 資料①の 9 ページには、総合計画における「軸」を、都市づくりの観点における「ネットワーク」として再整理しているが、ここでは、文化学研究エリア及び研究開発型産業エリアと中心的エリアを繋げる「都市基幹ネットワーク」、計画的に開発された住宅地と各エリアを結ぶ役割を担う役割を持つ「公共交通ネットワーク」、町内の各エリアや隣接自治体を結ぶための主要な交通路線である「日常生活ネットワーク」、そして、広域交通網として、京都市や大阪市、奈良市などの大都市や国土軸等と接続する役割を担う「広域ネットワーク」の、4 つのネットワークを設定している。

- ・ ここまでが昨年度の審議会にてご議論いただいた内容である。

●分野別方針

- ・ 資料①の 11 ページからは、分野別方針を記載し、各分野ごとの取組みの基本方針を、「土地

利用」、「市街地整備」、「道路・交通」、「住環境」、「都市防災」の5分野にまとめ、各分野における「基本的な考え方」を示し、その詳細を列挙している。

○土地利用の基本方針

- ・ 「土地利用の基本方針」では、6つの基本的な考え方を示し、特に、今回の都市計画マスタープランの改定に際して立地適正化計画の策定とあわせ、コンパクトシティの考え方を取り入れ、その内容を目標に示している。基本的には、これまでの土地利用を維持するかたちで記載をしている。
- ・ ⑦市街地保留地域では、上位計画である京都府の区域マスタープランにおいて、市街化区域への編入を保留する区域として設定されている地区として、今後の開発目途がたった時点での市街化区域編入に取り組む旨を記載している。
- ・ ⑧市街化可能性研究地域では、精華町第6次総合計画において、「まちのゾーン」に設定されているものの、現状は市街化調整区域である地域、それから、「未来のゾーン」に設定されている地域について、今後の将来的な市街化の可能性を研究する区域として位置付けた。
- ・ ⑦市街地保留地域と、⑧市街化可能性研究地域の2つが精華町の都市計画マスタープランとして、独自色の強い内容となっている。

○土地利用の基本方針

- ・ 資料①の16ページの「市街地整備の基本方針」については、3つの基本的な考え方を示し、各拠点となる地域における市街地整備や、今後の開発に関する方針等を、先ほどのエリアごとにまとめたもの。
- ・ 特に、市街化区域内の大規模な未利用地について、着実な市街地形成を目指す方針を示しながら、今後の開発の進展とあわせ、それぞれに応じた用途地域等を新たに設定する方針を示している。

○道路・交通の基本方針、都市防災の基本方針

- ・ 資料①の19ページの「道路・交通の基本方針」については、4つの基本的な考え方を示し、道路・交通においても、コンパクトシティの考え方を踏まえ、鉄道駅における交通結節点機能の強化を図るとともに、交通ネットワークの強化を図ることと、鉄道駅のバリアフリー化について、バリアフリー基本構想に基づく取組みを推進することを記載している。
- ・ 資料①の23ページには、道路・交通の基本方針における図を記載し、24ページでは住環境の基本方針として、4つの基本的な考え方、26ページでは都市防災の基本方針として、3つの基本的な考え方を記載している。

○ 意見・質問等

(事務局)

- ・ 全体構想に関して、本日欠席の岡井委員より、⑦市街化保留地域及び⑧市街化可能性研究地域について、市街化調整区域において開発許可制度等で開発を進める意図があるのか、というご質問があった。
- ・ 町からは、市街化調整区域のままの状態、開発許可を積極的に認める意図はなく、あくまで、開発の目途がたった際の市街化区域への編入に向けた調整や、将来の市街化に向けた研究を行う区域であり、今後も開発の際には市街化区域への編入を行うことが原則と考えてい

る旨を回答している。

(宗田会長)

- ・ また、公共交通についても意見をいただいております、全体構想の中で都市基幹ネットワークを打ち出している一方で、道路・交通基本方針と都市基幹ネットワークが整合性をもっているかということが重要なポイントである。
- ・ 道路・交通の基本方針内では、広域幹線道路、生活道路、補助幹線道路等様々な言葉が出てくるわりに、都市基幹ネットワークを形成する全体の計画に反映されていないように見受けられる。例えば、京都府立大学精華キャンパスへの学生の輸送をどうするのか等、全体構想としての表現を検討いただきたい。
- ・ 市街化保留区域をどうするのか、という点については、町の方針にかかわらず、京都府が方針を変える可能性もある。全国的には、人口減少とあわせて農業人口も減少をしている。そのため、農地改革以来、農業をせず市街化調整区域内の農地を販売する動きがある。都心の地価があがったことにより、郊外に流出したともいえるが、安く土地が販売されている影響もある。
- ・ このような全国的な動きがある中で、精華町としては学研都市であり、比較的土需要や住宅需要があるが、市街化区域内の未利用地が多く、都市が十分に形成されたとは言いにくい状況で魅力ある街づくりが継続できるかという方針をこの全体構想の中でどのように読み取れるか、についてしっかりとご意見を承りたい。

(藤田委員)

- ・ 人口の推移をみると、平成 12 年から平成 17 年までの 5 年間の人口の伸びが大きく、この背景はけいはんな学研都市として建設が進んだ 5 年間だと考える。
- ・ そのため、全体の人口のところでは、精華町の人口のみではなく、けいはんな学研都市としての動きをおさえる必要があると思う。

(宗田会長)

- ・ 藤田委員のご指摘の通り、京都府内の 2 市 1 町でどのような人口の変動があるのか、また、奈良県や大阪府を含んだ学研都市全体でどういう人口の変動があったかと同時に、どこでいつどのような開発があったかをおさえておく必要がある。
- ・ 将来的な土地の造成に関しては、まだ開発していない土地を今後どのような開発が進むか、そして、その開発と人口の増加の関係も丁寧に見ていかななくてはならない。
- ・ 精華町の中でも、その学研区域の住宅を購入するだけでなく、既存の市街地の中の住宅を選ぶ方もいる。精華町内で住宅需要を奪い合っているとも考えられる。この動きによって通学圏や交通の流れも変化するため、今後 10 年の動きの予測をどのようにすべきかという研究が足りていないとも考えられる。

(中尾委員)

- ・ 人口減少の話から付随した重要な問題である高齢化率が上がって行く中でどうアプローチしていくかという点もある。
- ・ 地域公共交通会議の会長の立場としては、精華町を終の棲家として住んでいただきたいという思いもある。計画をみると外から来てもらうという意識が感じられるが、今住んでいる方が住み続けてもらうという考えも必要である。その考えが、全体構想に反映されているかが

気になった。

(宗田会長)

- ・ 今、終の棲家としていただくという話をされたが、どのように住み着いてもらうのか、つまり子どもの世代が住んでくれるのかという点も課題になっている。
- ・ 例として、大津市の比叡平においては、子どもの世代が戻って来ている。子ども自身がその地で育ち、親が独りになった時に「比叡平なら戻って来ても良い」と考え戻って来ている。このように住み継ぐことができるかが課題である。
- ・ 精華町においても、新興住宅地において高齢化が進んでいるが、その子どもが戻ってきてくれるということが、将来像に掲げる「まちの魅力を未来に紡ぐ」という部分につながってくる。

(田尻委員)

- ・ 商工会としても、この町で住み続け、働き続け、さらに事業を続けていただきたい。この流れが理想的だと考えている。
- ・ 一方で、精華町の人口分布では 20 代後半から 30 代後半が大きく減っている。これは、高等教育を受けた方が東京へ行き、そのまま帰って来ないという背景もある。その理由を考えていく必要があると思う。
- ・ 駅前中心の精華町における経済を考えてみたが、光台と比べても相当不利な状況である。そのため、商工会でも光台に支所を設け、アプローチをしていかないと精華町の経済がもたないと思っている。
- ・ このアプローチを踏まえ、時代に合う、環境に合う事業を続けていかなければ商工会が消滅してしまう可能性もある。
- ・ そのためには、行政と商工会がタッグを組みながら、どうすれば精華町で働き続けてもらうことができるのか、について真剣に考えていく必要がある。

(宗田会長)

- ・ 田尻委員からのご意見は、商工会の会長としての立場から、町の永続性に関して、働く場所だけではなく、住民の皆さんに対する商業・サービス業の役割を果たすために、学研区域の中でもけいはんなプラザ周辺に、地域の事業者も入ることで、住みやすい状況を確保していくということによろしいか。

(田尻委員)

- ・ そのとおりである。また、駅前中心に立地している事業者の高齢化により、事業継承ができないという大きな問題が発生している。
- ・ これは駅前周辺の人口がそれほど伸びていないことが原因でもあると考えており、商業は人がいないと成り立たないので、急行が停車する駅であることを活用したまちづくりを展開していただきたい。

(河合委員)

- ・ 最初に出た学研都市全体の人口動向について、平成 17 年の数値は手元に持っていないが、学研都市全体で現在、約 25 万人の人口を有しており、ここ数年は横ばいを維持している状況。
- ・ 精華町域については、開発が先行して進んでいる地域でもあるため、大きな人口増加の動き

はないが、近年では、木津川市の城山台や京田辺市において大きく人口が増えている。

- ・ 今後の開発動向については、これから各開発事業者での検討が進んでいくところではあるが、学研狛田東地区を見てもわかるとおり、土地利用としては産業系を中心とした土地活用が高まってくると考えている。
- ・ かつて昭和から平成の初期で開発された地区は、住宅機能が7割、学研機能が3割という整備が多かったように感じるが、これからは産業機能が高まっていく。この背景から、昼間人口は別ではあるが、夜間人口としては大幅な人口の増加には繋がってこないのではないかとと思う。
- ・ 精華町の人口増加の一端を担うニュータウンの人口動態について、全国的には、ニュータウンは環境も良く、整備をされている一方で、土地家屋の所有形態として、賃貸住宅は少なく、分譲住宅で買われていることが多い。
- ・ 子育て世代が住みつき、良好な環境の中で子育てをし、一定子どもが育ってくるとその土地から離れて、都市部へ引っ越すということが、全国的なニュータウンの動向として考えられている。
- ・ そこで、精華町で育った方を精華町にどのように戻って来ていただくのかということが重要である。
- ・ 全体構想のJ R 祝園駅前についても、年齢を重ねると、車の運転が不安になるなかで、自分の生活環境を高めるために、より利便性の高いところ、具体的には、バス移動圏のところから駅前に移る方もいる。
- ・ この視点からみると、駅前の土地の魅力をどのように高めていくのか、という点については、外から来る方を住まわすということと同時に、光台や精華台等のニュータウンエリアの方が駅前へ居住を移し、その方が住まわれていた光台や精華台に、他の都市から新たな子育て世代を呼び込むというような移住も考えられるのではないかとと思う。
- ・ 今後、精華町第6次総合計画の目標人口を達成していくためには、近鉄新祝園駅・J R 祝園駅前の既成市街地部分の再開発によって、当該地区をどのように魅力を高めていくのかということが1つのポイントなのではないか。
- ・ また、田尻委員がおっしゃったように、学研都市の中心地の魅力を落とさない、活力を落とさないための都市構造の重点化を考えていく必要がある。

(宗田会長)

- ・ 城山台は学研地区の木津東地区として、URが中心となって開発をした地区ではあるが区画整理事業のため、民地の土地が残っていた。その結果、もっと高く売買されるだろうという想定に反し土地の販売が優先され、結果として価格破壊が起こってしまった。それが大きな要素となり、人口が急激に増え、小学校がパンクしてしまった。
- ・ このような場合、いわゆる使い捨ての住宅になってしまい、魅力が下がってしまう一方で、光台や精華台地区の周辺では、比較的地価も高く、公共空間である道路や街路樹への投資もされている。
- ・ 建築単価が高い地区は比較的維持しやすく、建築単価の低い売り方をした土地は住環境が劣化していく傾向にある。
- ・ そのため、居住誘導区域を広げてしまうと、地価が下がり、使い捨ての街になってしまう。

一方で、居住誘導区域を絞り過ぎてしまうと地価が上がり、買ってくれる人が少なくなる。その辺の匙加減が都市計画マスタープランにおいて最も必要とすることだと考えている。

(辻井委員)

- ・ 私も精華町に生まれ育ったが、駅周辺は四半世紀ほったらかしであり、近鉄新祝園駅に急行が止まるようになったにもかかわらず何もなされていない。コンビニすらない。
- ・ 京都から最終電車で帰ってきても新田辺までで最終が終わる。急行が止まるにもかかわらず人が乗り降りしない。
- ・ 企業にもよるが、土日祝は会社が休みなので、平日は人がいるが、土日祝は人がいない街になるため、駅がガラガラである。
- ・ 地元で商業されている方も守りたいが、その方々も高齢化して継承者もいないので、衰退しているように感じる。スピード感を持たなければ、高齢の方が10年20年も待ってられないので、25年近く手つかずの駅周辺を早急にテコ入れするのは大切なことだと思う。
- ・ 山手幹線の沿道には、精華下狛ICから精華大通りに向かって、京田辺市から精華町に向かって来ると何もないように感じる。同志社大学から京田辺市までに関しては、色んな住宅や商業施設があるが、精華大通りから山手幹線は夜も真っ暗な状態。
- ・ 中心地にするなら市街化調整区域の変更もあると思うが、いち早く開発を進めていく必要がある。

(宗田会長)

- ・ 辻井議員のご意見について、学研都市区域で公共的な投資・建設は起こりにくいと思っていた。
- ・ 近鉄新祝園駅周辺の場所に民間の投資を呼び込むために、条件整備をするのが都市計画マスタープランであり、この計画でスピード感を持って何かを作るということはまずない。
- ・ URは今後新規開発はしないスタンスであり、今後は造る時代から守る時代であり、街を守りつつ、維持をするための計画が立地適正化計画である。
- ・ 山手幹線沿いにもっと人口が増えれば新たな開発の話は出てくるかもしれないが、民間開発については、採算性が重視されるため、人が集まらなければ事業者は来ない。

(田尻委員)

- ・ 大事なものは、住民が精華町で消費せず、ほとんど町外で消費していること。町内を活性化するために、どうすればいいのかを考えていかなければいけない。

(宗田会長)

- ・ 駅前を重要な拠点にすることに対しては同意見であるが、新規の開発は難しいということを皆様に共有しておきたい。

(辻井委員)

- ・ 民間の誘致をすることはできないのか。駅に何もないので、よそへ行って買い物をする話もよく聞く。もう少し駅前にいろいろなお店があればと思う。

(宗田会長)

- ・ どうすれば民間の開発事業者が投資するための条件が良くなるかが重要である。駅前に高層住宅がなければ人口は増えていかない。需要が分散すると難しい。この視点を含め、都市計画マスタープランを検討しなければならない。

(辻井委員)

- ・若い世代がとどまるためには、駅前に賃貸住宅が必要ではないか。分譲はハードルが高い。近隣の近鉄高の原駅では大型商業施設イオンがあり、賃貸もあると聞いている。若い層や高齢者も駅が近く、価格帯も安く借りれるという点ではいい立地にあると思う。
- ・若い世代からはＪＲ祝園駅周辺には何もないから東京など都市圏に出るということをよく聞く。
- ・精華町は安心安全という所では、子育てには優れていると思うが、ここにとどまる魅力がない。

(宗田会長)

- ・ＪＲ祝園駅周辺に賃貸があれば良いという意見はその通りだと思う。
- ・近隣の京田辺市は同志社大学ができたときに賃貸だらけになっている。京都府立大学精華キャンパスに学部移転の検討もされている。同志社大学の１０分の１の規模だが、大学ができれば賃貸需要も多くなると思う。

(田尻委員)

- ・駅前は土地の値段が高く、その割に経済的な効果が低い。非常にアンバランスである。そのため、土地の価格を下げることを考えていかないと、我々事業者としては投資効果が見込めなければ投資はできない。

地域別構想・立地適正化計画について

●地域別構想（資料②）

- ・地域別構想は、全体構想に基づいて、各小学校区の「地域の現状と課題」を踏まえつつ、よりきめ細かな「地域づくりの目標」、「地域づくりの基本方針」、そして「地域づくりの分野別方針」を取りまとめたもの。

○精北小学校区

- ・鉄道駅周辺が地域の拠点となるエリアであることから、商業施設等の生活利便施設の維持・誘導を図るとともに、ＪＲ下狛駅前広場の段階的整備や、駅周辺のバリアフリー化の推進にも取り組む。
- ・学研狛田東地区と、学研狛田西地区のうちの、府道枚方山城線の北側については、学研都市の理念に基づき、産業用地を中心とした土地利用を図ることとしているほか、学研狛田西地区の府道枚方山城線の南側については、京都府立大学精華キャンパス及び研究拠点施設の整備を推進する。
- ・学研狛田西地区北側の市街化調整区域については、市街化保留地域として設定しており、開発の見込みに応じた市街化区域編入について協議・調整を行うほか、下狛インターチェンジ北東の「未来のゾーン」については、市街化可能性研究地域として、将来的な市街化区域への編入の可能性などを研究する。

○川西小学校区

- ・祝園駅周辺の中心的エリアについては、学研都市の玄関口として必要な都市機能の誘導と充実を図るとともに、高度利用化の促進やバリアフリー化の推進、将来的な京阪奈新線新祝園ルートの延伸実現時における鉄道の高架化や駅前広場の再整備に向けた研究等に取り組む。

- ・ 土地区画整理事業を実施中の菅井・植田地区について、市街地整備を促進するとともに、同地区内の山手幹線未整備区間についても、土地区画整理事業の進捗とあわせた整備を促進することとし、その他、山手幹線や、町道植田 35 号線の沿道部分を、市街化可能性研究地域として設定している。

○精華台小学校区

- ・ 既成市街地の良好な住環境を維持することや、精華大通り線沿道における商業施設等の複合的な土地利用の形成を推進すること、文化学術研究施設や研究開発型産業施設を中心とした土地利用の維持・増進、J R 祝園駅方面と光台方面を接続する公共交通の維持・拡充、京阪奈新線新祝園ルート of 早期延伸に取り組む。
- ・ 蔭山・水落地区については、周辺と調和の取れた良好な低層住宅地域としての整備を推進するほか、精華町役場から南側の地域については、市街化可能性研究地域に設定している。

○東光小学校区

- ・ 良好な住環境の維持や、文化学術研究施設や研究開発型産業施設を中心とした土地利用の維持・増進、公共交通の維持・拡充、京阪奈新線新祝園ルート of 早期延伸に取り組む。
- ・ 当該地区の中心地については、京阪奈新線新祝園ルート延伸実現の際の中間駅の配置が想定される地域であることから、その設置とあわせたさらなる高度利用の促進等に向け、その方策を研究する。
- ・ 学研精華・西木津地区と、生駒市の学研高山地区に挟まれた地区については、今後の学研高山地区の開発の進展や、それに伴う連絡道路の整備を見据え、市街化可能性研究地域に設定しているほか、大通り西線の延伸についても関係機関と協議する。

○山田荘小学校区

- ・ 鉄道駅周辺の地域拠点エリアにおいては、商業施設などの生活利便施設の維持・誘導を図ることや、駅前広場の維持・管理、駅周辺のバリアフリー化を推進する。
- ・ 桜が丘地区や周辺の既存集落について、住環境の維持・保全を図るとともに、公共交通については、近鉄高の原駅方向も含めて維持・拡充を図るよう図示し、その他、国道 163 号における精華拡幅事業の促進に取り組むほか、乾谷の谷々地区については市街化保留地域として、柘榴地区の南部等については市街化可能性研究地域として、それぞれ設定している。

●立地適正化計画 誘導区域（資料③）

- ・ 立地適正化計画は、コンパクトシティを推進するための計画として、市街化区域の中において、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」という 2 つの区域を、新たに設定する。

○居住誘導区域

- ・ 全国的な人口減少社会において、一定の人口密度を維持することにより、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域。
- ・ 当該区域に設定後は、区域外で一定規模以上の開発等を行う場合、事前に町に届け出る義務が発生するとともに、町は、この届出に対し、立地の適正化、コンパクトシティの推進を図る上で必要な内容を勧告することができる。
- ・ 居住誘導区域は、市街化区域の中に、中長期的に居住を誘導する区域を追加設定するものであり、例えこれに含まれなかった地区であっても、今後もその地区が市街化区域であること

には変わりなく、引き続き住民に対し、行政サービスを提供する。

- ・届出と勧告についても、例えば1,000㎡以上の開発など、その規模が一定以上の場合にのみ必要になるものであり、個人による新築や建替えが対象になることはほぼ無い。
- ・区域設定については、地区に含めるべき要件と、地区から外すべき要件の、両方に基づいて決定するものとされており、含めるべき区域については、市街化区域であることを前提に、各拠点への距離や、公共交通のアクセス性、将来の人口密度の推計などを勘案することとなり、本町の市街化区域については、基本的に全ての区域を居住誘導区域に含めることが可能である。
- ・居住誘導区域に含めることが出来ない区域については、土砂災害特別警戒区域などの災害レッドゾーン等の災害の危険性が高い区域は、区域に含めることは出来ない。
- ・また、都市計画上、人が居住できない区域についても自動的に除外することとなっており、精華台・光台の企業・研究所が立地する区域が当該区域に該当する。
- ・災害イエローゾーンと呼ばれる区域（精華町では木津川の浸水想定区域などが該当している）については、実質的には国からは除外することを求められているが、特にJR祝園駅周辺については、一律で居住誘導区域から除外することは、総合計画や都市計画マスタープランで掲げる町の発展に悪影響を及ぼすことが想定されることから、浸水想定区域に代わる基準が必要と考え、浸水想定区域のうち、「家屋倒壊等氾濫想定区域」を除外することとして、居住誘導区域を設定した。
- ・「家屋倒壊等氾濫想定区域」とは、「洪水時に河川堤防の決壊又は洪水氾濫流により、木造家屋が流出・倒壊等の恐れがある区域」として、当該区域に該当する場合は、居住誘導区域に含めることは適当ではないと判断した。
- ・一方で、この場合であっても祝園駅東側の地域は、大半が居住誘導区域から除外されるが、祝園駅周辺については、都市計画マスタープランの全体構想における「中心的エリア」に位置付けていることから、町の成長に資する可能性が高いエリアとして、国の制度には無いが、本町独自の区域設定を行うこととし、居住誘導区域に準じた市街地整備等を検討する地域である、「準居住誘導区域」の設定を当該地区に行った。
- ・「準居住誘導区域」については、災害対策等の状況を踏まえつつ、将来的には積極的に居住誘導区域への追加を検討していきたい。

○都市機能誘導区域

- ・医療施設、福祉施設、商業施設など、都市の居住者の利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの、すなわち都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域
- ・都市機能誘導区域は、原則として、居住誘導区域の中に設定する必要がある。
- ・都市機能誘導区域の運用については、都市機能誘導区域の外で、誘導施設を新たに建築する場合や、都市機能誘導区域の中で、既にある誘導施設を廃止する場合には、届け出る義務が発生する。
- ・都市機能誘導区域については、都市計画マスタープランで定める中心的エリアと、2つの地域拠点エリアに加え、学研都市の中心地であり、京阪奈新線延伸時の中間駅の立地が想定される、けいはんなプラザ周辺のエリアの、計4つの区域を設定した。

○ 意見・質問等

(宗田会長)

- ・ この制度ができてから 10 年以上経つ。事務局からの説明では、居住誘導区域に含めないことが、生活に影響が少ないという話が出ていたが、いずれ影響は出るようになる。
- ・ 国においても現状では厳しい制限を設定しないが、人口減少が目に見えていることから、次第に厳しくなり、一番厳しくなった場合、居住誘導区域外だと住宅ローンが組めない等の可能性も生じてくると思う。
- ・ 先ほど例に出した比叡平では、立地適正化計画で区域外とした一方で、若者が戻ってきているため、検討課題となっており、一概に計画は思うようにいかない。
- ・ J R 祝園駅は木津川が氾濫すれば洪水が発生する。その時を想定しながら、どれぐらい集約するのか、今住んでいる人はどうするのか等について議論しなければならない。

(田尻委員)

- ・ 北陸新幹線延伸工事からの発生土で、床上げをする案もある。盛土も考えられる。マンションであれば 1 階部分を高くする、2 階から上を居住区域にするなど方法はあると考える。
- ・ 川西小学校の生徒数がそれほど変わっていないのはなぜか。

(事務局)

- ・ 原因について詳細に調べられているわけではないが、建築過程をみていると駅周辺の小規模な開発があり、それも影響していると解釈している。

(田尻委員)

- ・ 精北小学校は中心地だが、住宅地区、研究開発地区、中小事業者の事業区域が整備されている。それと同時にデータセンターが増えている。今も 3 つ開発が予定されていると伺っている。データセンターは電力が必要となるが、その電力をどう賄うのかについて、ちゃんと考えていかないといけない。
- ・ データセンターの経済効果はほとんどない。地域の雇用もなく、お金も落ちない。土地の利用としてこれでよいのかというのは正直な意見である。

(事務局)

- ・ 現状、データセンターの計画がいくつかあるのは確かである。一方で、データセンターは固定資産税が大きく、データセンターが多く立地する千葉県の印西市は税収がかなりあり、その税収を活用し、住民に還元しているという話を聞いている。
- ・ 精華町の場合は学研都市でもあるため、施設誘致についてはバランスよく進めていきたい。
- ・ 電力については、関西電力送配電が責任を担っている。関西圏でどれぐらいのデータセンターが今後必要かという見込みの中で計画がされている。その計画に基づき、順次供給いただけるものと認識している。

(田尻委員)

- ・ 立地にあたる協議を丁寧に進めなければならない。騒音・排気の問題も想定されるため、建設される前に、どういうデータセンターであるのか確認することが必要である。

(笹井委員)

- ・ 精華町が有しているポテンシャルは高く、産業や研究の中心になるところに住宅地も開発されており、贅沢な悩みを持っていると考えている。

- ・コンパクトシティを掲げているので、拠点となる鉄道駅をキーとしてそこから伸ばしていくことが大切であるため、祝園駅・新祝園駅の更なる拠点化は必要だと考える。また町の魅力をもっと磨き、駅からの道にもコンパクトに集積させていくべき。
- ・精華町の弱みと強みを比較する中で、上手く打ち出していれば、京都府も一緒に公共施設整備ができると考える。
- ・将来人口が減ると公共サービスが供給できなくなるのは事実であり、人口減少・高齢化で今のように維持できないのは当然である。コンパクトに流動していくことが必要である。

(岩井委員)

- ・市街化保留地域・市街化可能性研究地域の対象の区域について、農業委員会では精華町目標地図を地域で議論・作成し、公開している。
- ・市街化可能性研究地域はほとんどが農地であり、前回の都市計画審議会では当該地域に話がなかったが、農地振興のための予算が、今の精華町の状態では上がってこないなかで、開発のために身を切る予算を要求したいという話をした。
- ・京都市は政令指定都市なので開発特区を自分たちで決定できる。現在、京都市の南部、巨椋池において、40 数ヘクタールが工業用地に変換された。同じく開発地域を指定した宇治市は税収のアップにつながっており、精華町の農業委員会でも検討しているが、町としての方針を考えていただきたい。
- ・エスコンフィールドみたいに大手の誘致をすると、鉄道の延伸にも活きてくる。
- ・また、全体構想の 24 ページの下水道に関して、京都府下において洛西・木津川の下水道管は整備後 30 年以上経っている。精華町に整備されているものは 23 年であるが、最大直径 1.65m の水道管のため 30 年を過ぎても点検に該当しないと聞いている。
- ・30 年以上経過している、経過する下水道が国の点検基準にあたらないため、今後のどのように管理されるのか懸念している。
- ・施設更新にもかなりお金がかかっていると聞く。これからの予算ではあるかもしれないが、精華町内でも 30 年を過ぎてくると設備更新等にお金がかかってくると思う。都市計画の中でも見過ごせない事業であると考え。

(宗田会長)

- ・下水道の問題は 30 年以上前に整備された設備について、今後の人口減少を見据えた整備への予算が大きな問題となっている。岩井委員のおっしゃる通り、都市計画にとって下水道は重要な問題である。

(岩井委員)

- ・農業委員会に対して、農地除外の申請がすごく多い。都市計画マスタープランで示されているエリアの中にも農地がある。できるかはわからないが、地域計画のなかで地域の人の理解を得て、対象地の農地除外手続きを一気にやっってしまうかと考えている。

(宗田会長)

- ・農地の減少という視点では、基本理念の 1 と相反しているのも事実。農地の取扱いについては議会においても議論して欲しい。

(事務局)

- ・先ほど会長にも触れていただいたが、本日欠席の岡井委員より、全体構想及び地域別構想に

おける公共交通について、拠点と拠点の間の移動には公共交通によって移動が可能になる、すなわち自家用車が不要になるというくらい積極的な表現をすることはできないか、というご意見をいただいた。

- ・ 町としては、公共交通については、地域別構想において、一定の記載は行っているものの、より具体性のある表現について検討する旨回答している。
- ・ また、居住誘導区域について、指定範囲が広すぎるように思われる。自治体側から将来に渡って住民の方が住み続けられる場所として示す地域であり、精華町が当該居住誘導区域に対して行政サービスを提供し続ける覚悟があれば良いが、ご確認いただきたい、というご意見をいただいた。
- ・ 町の考えとしては、本町はそもそもの面積が大きくなく、合併自治体とは異なりある程度コンパクトな街並みが形成されている。そのため、居住誘導区域への緩やかな誘導を図る一方で、市街化区域については今後も居住可能な環境を提供し続ける必要があると考えており、現行案での区域設定でお願いしたい旨回答している。
- ・ 「準居住誘導区域」について、浸水リスクがあるエリアであるならば、法的拘束力はないが、新たに家などを建築される際には地盤面を高くする等の対策が望まれる地域であることを、計画に記載することはできないか。その上で建築確認申請の際に改めて周知を図れると良い、というご意見をいただいた。
- ・ 町からは、当該地区の対応については、検討させていただきたい旨回答している。

(宗田会長)

- ・ 浸水リスクのあるエリアに対しては、知らずに家を買ひ、建築した後に洪水にあう、というリスクをしっかりと説明すべき。不動産売買の重要事項説明にあたり、不動産業者が説明責任を負うことになる。
- ・ 居住誘導区域の設定に関しては、国土交通省から細かい資料が出ている。居住誘導区域を含むことによって、人口規模がどれだけ確保できるかが表で示されている。
- ・ 都市機能誘導施設として、病院や介護等サービス施設があるが、訪問介護ステーションが指標としてとても重要である。当該施設は、人口が2万5千人を切ると立地が難しく、訪問介護ステーションが機能しなくなると、独居老人が困ることにもなる。一方で、訪問介護ステーションがあれば多少不自由になっても制度で訪問してもらえ。各地で過疎化が進んでいくなかで、重要な施設といえると思う。

(村上委員)

- ・ 地域が高齢化するなかで、高齢ドライバー問題への対応として、自主返納を促している。精華町においても免許返納に対するサービスはを実施しているが、高齢ドライバーに対しても、行政がしっかりとしたサービスを実施してくれたら問題も減っていくと考える。

(宗田会長)

- ・ これからますます公共サービスの充実が厳しくなっていく一方で、高齢者ドライバー問題は免許を返納した者が軽トラを運転するといった無免許運転もある等、問題の根が深い。

(田尻委員)

- ・ 農業従事者は軽トラが運転できないと成り立たず、そのため、高齢者が運転しないと農業維持ができない状況になる。この問題に対しては、地域ボランティア等民間の力を借りてま

ちづくりを進めていかなければいけないと考える。

(岩井委員)

- ・ 精華町内の土地について全体的な見直しを5年に1度する必要があると考えている。今後、部分見直しはあるが、全体を本格的にする予定はあるか。

(事務局)

- ・ 市街化区域と市街化調整区域における線引きの話として回答するが、現状で国・府の政策や、この会議に上がっている都市マスの内容に大きな変更がなければ、直近で見直すことはない。
- ・ ただ、町の北部では学研区域において開発が進められるので、当該地区において変更する動きがあれば、保留フレームとして進めていく可能性はある。
- ・ ここまで、委員の皆様から多数のご意見をいただいた。都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の記載において、成長に重きを置いてしまっていないかというご指摘をいただいていることについて、その思いをお伝えしておきたい。全国的に少子高齢化や人口減少が進む中、今お住まいの地域に、将来にわたって安心して暮らしていただける環境を提供していきたいと考えているが、そのためには、財源の確保、すなわち成長戦略が必要であると認識している。精華町には、学研都市として、それだけのポテンシャルはあると考えており、引き続き追求していきたい。
- ・ また、安心して住み続けさせていただくためには交通施策も重要であるが、ネットワークとなる公共交通を実際に運営しているのは民間事業者であり、行政が単独で何かを出来るとは言えない。そのような中であって、今回の計画では「拡充」という、行政としては思い切った言葉を使い、その姿勢を示している。
- ・ そのうえで、ネットワークとしては維持できない地域に関しては、面的に補うものとして、デマンド交通の運営も進めている。これらの点については、しかるべきタイミングで地域公共交通計画のような検討も進めていく必要がある。
- ・ 駅前周辺拠点については今後の大きな課題になる。特に、祝園駅西側の区域は都市計画では高さ制限がない地域だが、それを十分活用した土地利用がされていないところが問題であると認識している。そのため、単純な規制緩和ではなく、その先の誘導施策が今後重要となる。今回の計画策定においては、そこまで手が届かなかったが、今後、どういった誘導施策が必要かについては、委員の皆さんの意見もふまえながら、財源の確保も含めて引き続き考えていきたい。
- ・

今後のスケジュールについて（資料④）

- ・ 資料④に今後の流れを記載している。本日の都市計画審議会にていただいた内容も踏まえ、京都府ならび関係機関と協議を進めていく。
- ・ その後、都市計画審議会では素案の報告をした後、パブリックコメントを実施する。パブリックコメントは1か月の実施と定まっていることから、パブリックコメント実施後のご意見を踏まえた内容を審議会で報告させていただき、基本答申を経たのち、計画の策定完了となる。

○ 意見・質問等

(宗田会長)

- ・ 議会には報告しているか。

(事務局)

- ・ 今週火曜日の 6 月 17 日に議会の方に説明させていただいた。今後も引き続き全員協議会の場で説明の時間を設定いただくことで調整しており、この都市計画審議会と同じタイミングで議会にも報告する。

3. 閉会

(事務局)

- ・ 次回の開催については、8 月及び 9 月頃の開催を予定しているので、その際にはご出席を何卒お願いします。