

精華町都市計画審議会 議事要旨

■日時・場所

- 令和3年11月4日（木） 10時00分～11時40分
- 精華町役場 6階 審議会室

■内 容

1. 開会（司会：西島部長）

- ・資料確認。
- ・会議録を作成することについての説明
- ・令和3年5月25日実施の精華町議会選挙に伴う、議会議員である第2号委員について、新たに委嘱を行った5名の委員を紹介。
- ・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14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. 議事の説明（説明：橋本主査）

学研狛田東地区に係る都市計画 決定・変更（案）について（資料①～資料②）

- ・本議事については、都市計画法上の位置づけはないが、学研狛田東地区に係る都市計画の見直しが、大規模な区域となるため、都市計画法第16条・第17条の手続き前に、素案について事前に説明を行い、素案に対する質疑応答・ご意見を伺う場としている。
- ・今回、相楽都市計画の決定・変更を行う区域の大部分を占める、学研狛田東地区は、学研都市「南田辺・狛田地区」を構成する地区であり、「関西文化学術研究都市（京都府域）の建設に関する計画」及び、京阪電鉄不動産株式会社による「学研精華下狛土地区画整理事業」の事業認可（令和3年6月8日）に伴い、学研狛田東地区及びその周辺地域の都市計画の決定及び変更を行うものである。
- ・現在指定されている、第1種低層住居専用地域を、準工業地域、近隣商業地域・第1種住居地域へと変更するに併せて、高度地区・防火地域及び準防火地域・特別用途地区の変更を行うとともに、新たに地区計画を決定する。
- ・用途地域については、現在第1種低層住居専用地域であり、建ぺい率40%、容積率60%であったものを、【用途地域の変更 計画図（案）】における紫色の箇所について、準工業地域：建ぺい率60%、容積率200%、ピンク色の箇所について、近隣商業地域：建ぺい率80%、容積率300%、黄色色の箇所について、第1種住居地域：建ぺい率60%、容積率200%へと変更する。
- ・また、高度地区については、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する。

- ・防火地域及び準防火地域については、用途地域を、建ぺい率80%の近隣商業地域へ変更する箇所について、準防火地域へと編入する。
- ・特別用途地区は、精華町において「研究開発地区」と「特定大規模小売店舗制限地区」の2つの特別用途地区を指定しており、建築制限については、条例にて制限を行っている。今回、【特別用途地区の変更 計画図（案）】の赤色の斜線部分を研究開発地区へ、青色の斜線部分を特定大規模小売店舗制限地区へと編入する。
- ・地区計画については、7つのゾーンに分けて、それぞれ地区整備計画を定めている。ゾーンについては、【用途地域】【土地区画整理事業内外】など、土地の在り方が大きく異なる状況を踏まえてゾーン分けを行っており、準工業地域については、学研ゾーン、沿道ゾーン、公園ゾーンの3つのゾーンに、近隣商業地域については、近隣商業ゾーン（A）、近隣商業ゾーン（B）に、第1種住居地域については、住宅地ゾーン（A）、住宅地ゾーン（B）の2つのゾーンにわけてゾーニングを行っている。
- ・10月16日・17日に地権者説明会を実施し、今回の素案について説明を行ったが、一部特別用途地区の建築制限等の意見があったものの、大きな反対意見についてはなかった。今後は、令和4年1月予定の精華町都市計画審議会の審議・議決を頂くに向けて、事務手続きを行い、3月に都市計画の決定・変更の告示及び、条例の制定・改正を行い、効力が生じる予定である。

【意見・質問等】

（岡井委員）

- ・精華町では、商業地域以外の用途地域全てに高度地区を指定しているのか。

（事務局）

- ・各用途地域に準じた高度地区を設定している。

（宗田会長）

- ・木津川市・京田辺市でも高度地区を定める流れがある。商業地域については、高の原イオンモールといった高い建築物がある中で、商業地域は高度地区をかける必要があるのかという議論があった。第5種高度地区の最高高さ31Mが規制としては緩いという議論はあると思うが、全体の流れの中で、こういう提案をさせていただいている。

（岡井委員）

- ・準工業地域だと自動的に第5種高度地区になるのだと理解したが、この場所での最高高さが31Mとすることについて、違和感があったので確認した。地区計画も重ねて指定するため、高度地区を指定しなくてもいいのではないかと思ったが、そのあたりの考えをお聞かせ願いたい。

（事務局）

- ・光台・精華台の経験でいくと、第5種高度地区で、具体的に住宅への影響が懸念されるような開発は実際発生していないと考えている。最近では、けいはんな記念公園の南側のデータ

センター建設にあたって、最高高さ間際の建築の相談はあったが、実際はそこまでの高さにはならなかった。今回も、若干住宅系はあるが、準工業地域との間には調整池や緩衝帯となる公園を設置するため、一定東側にある環境も守れるのではないかと考えている。

(宗田会長)

- ・当初、研究系用地がなかなか埋まらず、その後、製造業の土地利用の引き合いが出てきた流れの中で、唯一データセンターという箱型の大きな施設でそうした高さ上限の話があったということで、恐らく31M上限まで使うことはない状況である。このまま準工業地域で、地区計画で制限を行えば、質の高い製造業などの企業が誘致できるだろうという方向だと思う。

(岡井委員)

- ・用途地域においても、建ぺい率60%・容積率200%となっているため、敷地面積の最低限度を考えると、物理的に高い建物を建てることが出来ず、第5種高度地区をかける必要性がないのではないかとと思われる。そうした意味で、なぜこの高度地区を指定するのかという疑問がある。

(宗田会長)

- ・この界限では、高度地区なしに議論するのはいかがなものか、という流れがある。その中で、高度地区を決めた上で、コンパクトシティ化を進めるにあたり、今後検討の余地を残しておくという考えがあるようである。もう少し厳しくしても良いと思うが、容積率で高さは縛ることが出来る。

(田尻委員)

- ・精華・西木津地区がほぼ完成し、新しく狛田地区を開発する中、精華・西木津地区を踏まえて計画を立てられていると思うが、当初の計画から、住宅用地を大分縮小し、企業用地とされた。研究施設を附属させると義務付けられているが、どのくらいの規模で研究開発地区を考えているのか。

(事務局)

- ・京阪電鉄不動産(株)の準工業地域における区画割の想定では、小さい区画で1.3ha、最大の区画で7.3haの7区画を想定されているが、企業誘致にあたって、需要と供給のバランスで変更はありうる。

(田尻委員)

- ・当初の考えでは、研究所が主として考えていたが、バブル崩壊後、なかなか誘致が進まなかったことを踏まえて、研究施設を踏まえた上での開発の誘致を促進させたが、狛田地区においても、研究施設を附属させるのかということを経験させてもらっている。

(事務局)

- ・上位計画である「関西文化学術研究都市(京都府域)の建設に関する計画」において、当該地区が、研究開発地区という位置づけであるため、あくまでも、研究開発の機能が必要である。
- ・精華・西木津地区との違いについては、あくまで学研地区であるため、精華・西木津地区と同等の考え方で、研究開発型産業施設を引き継ぐことになっている。

基本的には研究開発型産業施設までの誘致を考えており、単純な工業団地にはならない。

(田尻委員)

- ・精華町側の企業においても、大企業や中小企業、業種により温度差がある。企業の誘致をされるのは京阪不動産(株)だが、京都府や精華町もしっかりとした指導をされるのか。

(事務局)

- ・基本的には京阪不動産(株)が主導で誘致を行うが、企業誘致については、京都府や精華町も一緒になって考えていくということで、今までどおり変わりはない。

(宗田会長)

- ・京都府内や滋賀県などで道路事業が進むにつれ、土地の引き合いがあるが、全国的な傾向で製造業の業種の内訳が変わってきている。直近10年の工場立地で多いのが食品工業であり、従業員数も食品関連企業が全体の45~6%となり、日本の産業構造がかなり変わってきている。自動車産業等は海外進出し、機械化が進んできている。企業誘致にあたっては、製造業も現状苦しんでいるが、恐らく雇用を心配されている。狛田東地区は、インターチェンジも近く、学研都市ということで、一定の住民もいるため、人手不足を避けられるのではないか。

(田尻委員)

- ・精華町の住民の所得は京都府内で1位となっており、精華町内の雇用促進といっても、中々雇用が促進されず、賃金条件で奈良市の住民の雇用となっているのが実態で、地元雇用に関するプランを考えていかないといけない。

(宗田会長)

- ・京丹波市においても、京都縦貫道ができ、企業が立地したが、従業員は結局、園部駅からマイクロバスで通勤するといった状況が生じている。社会の変化を見据えた上で計画を練っていかないといけない。

(上西委員)

- ・今回の土地区画整理事業の面積はそこまで大きくはないものの、山を削って造成を行っており、煤谷川だけではなく、木津川への排水について懸念している。私自身70歳になるが、これまで木津川が氾濫寸前の水位まで到達した経験が2回あり、排水がきちんと行わなければ、木津川が氾濫した際に、祝園地域が水に浸かる。狛田東地区は、浸水等の災害が起こらない、地盤が高い立地であるだから大丈夫であると思われ誘致されると思うが、防災面で祝園地域などへの配慮もしてもらいたい。

(宗田会長)

- ・木津川の氾濫など、災害の経験をした人は、経験を踏まえて雨が降った際に堤防を見に行くなどの行動を行うが、新しい住民が増え、災害の経験をした人が亡くなる中で、災害の記憶が受け継がれなくなってしまうのが問題である。

(事務局)

- ・今回の土地区画整理事業においては、少なくとも現況の山林の時よりも流出する雨水を減少させて、煤谷川に雨が流れる量を調整するため、調整地を設置している。京都府の煤谷川の

河川改修を待たずに行うため、京阪不動産（株）にも配慮してもらおうよう伝えている。

（上西委員）

- ・最大限努力していただいていると思うが、祝園地域は田んぼの排水が悪く、農免道路まで浸水したことがある。住民の不安がないようにしてもらいたい。

（松田委員）

- ・冒頭の第5種高度地区について、最高高さ31Mへと規制を緩めた理由をお聞きしたい。

（事務局）

- ・精華町では、従来から準工業地域については第5種高度地区を設定しており、今回規制を緩和したわけではない。

（宗田会長）

- ・精華町では、用途地域ごとに高度地区が決められている。今回は明らかに31Mの高さにはならないと思われる。

（宗田会長）

- ・道路については事務局から何かあるか。

（事務局）

- ・今後狛田西地区における近鉄不動産（株）の開発に伴い、枚方山城線については、僧坊・旭線と併せての整備を予定している。また、山手幹線については、現在、片側1車線となっている箇所について、四車線化するよう、京都府で検討していただいている状況である。

（田尻委員）

- ・交通量について、南北軸は整備されつつあるが、東西軸が弱く、精華下狛ICへ通るためには開橋は避けられず、渋滞が生じている。また、以前フラワーロードと呼んでいた自衛隊までの道について、商店街が疲弊している状況を踏まえて、廣学館高校はボクシングのチャンピオンを輩出していることからチャンピオンロードとして整備を行うなど、何か起爆剤が欲しい。

（事務局）

- ・大きな交通網としては、現在、国道24号城陽井手バイパスの整備が予定されているため、南北の軸を使って分散化を期待しているところである。また、フラワーロードについては、現在、僧坊・旭線と呼んでいる道路となるが、今後、狛田西地区における開発に伴い、全体計画を見据えた上で、整備を図っていきたい。

（事務局）

- ・今回の意見を踏まえて、また令和4年1月の精華町都市計画審議会において議決いただきたい。

3. 報告の説明（説明：長谷川主事）

精華町都市計画マスタープラン<時点修正版>の策定について（資料③）

- ・今年4月21日開催の精華町都市計画審議会で諮問させてもらったとおり、今回の時点修正においては、平成27年3月の改定時を元に、事業の進行に伴う修正や、関係課において策定された計画等に基づき修正を行うものである。全体的な見直しについては、令和7年を想定している。
- ・今回の時点修正における主な変更点としては、P33において、「関西文化学術研究都市（京都府域）の建設に関する計画」の改正に伴い、「土地利用検討地区」で産業用地を中心とした土地利用を図る旨の修正を行っている。これについては、議事で説明を行った「学研狛田東地区に係る都市計画 決定・変更（案）」を踏まえて令和4年1月頃にご審議いただくため、修正を行ったものである。
- ・また、従来のまちのゾーン以外で、新たに「施設整備検討地区」と「調査・検討地区」の2つの項目の追加を行っている。
- ・全体構想における<交通施設の整備方針>については、P38の「駅前広場」において、狛田駅前特定土地地区画整理事業の進行に伴う近鉄狛田駅の駅舎整備や、学研狛田地区の開発に伴うJR下狛田駅の駅前広場の段階的な整備にかかる記載を追加している。
- ・今回の時点修正については、今年4月21日に精華町都市計画審議会への諮問の後、パブリックコメントを実施し、2者2件の意見があったが、精華町都市計画マスタープラン時点修正（案）について内容の変更はなかったため、令和3年8月に精華町都市計画マスタープラン<時点修正版>を策定したので、報告及び冊子を配布するものである。

【意見・質問等】

（岡本委員）

- ・近鉄狛田駅の整備が図られたところではあるが、狛田東地区の供用開始にあたって、従業員の通勤の観点から、道路だけでなく、人の動きを見据えた計画を立ててもらいたい。

（事務局）

- ・狛田東地区については徒歩圏内としているが、JR下狛田駅西側については、狛田東地区の供用開始に併せて暫定整備する。

（宗田会長）

- ・狛田駅周辺の駅前広場を整備するだけでなく、色々と考えることが出来ると思う。

4. 閉会