

第129回香芝市都市計画審議会要約会議録

- 1 招集年月日 令和5年2月20日（月）午前10時から午前11時20分
- 2 招集場所 本市役所3階第1会議室
- 3 議事
 - (1) 議案審議
 - 1) 第1号議案 大和都市計画用途地域の変更について
 - 2) 第2号議案 大和都市計画地区計画の決定について
 - 3) その他

第1号議案、第2号議案について、次のような質問や意見、回答があった。

質問	住民説明会や意見書で反対する意見もあったと思うが、特に意見書で提出されたご意見に対してどのような形で本人に説明されたか。また、その説明に対してその後何か意見はあったか。
回答	意見書の内容に対する説明は、市のホームページで公開しており、意見書の提出があった際、市の考え方については、ホームページに改めて掲載する旨説明している。公開後、問い合わせがなかったことから一定の理解はあったものと認識している。
質問	周辺環境を勘案すると、スーパーが来ることはいいことだと思う。しかし、近隣住民の方からは、通学路であることから周辺道路の交通安全や搬入時間を含めた営業時間を懸念されている。こういった意見についてどの程度、事業者と話を詰めているか。
回答	いただいたご意見は全て事業者の説明している。都市計画課としては、今後も市の所管課と調整を図りながら事業者には適切な対応策を取るよう指導する。
質問	今後、当事業が進んでいくにあたって、住民の方から相談があった時には、市は窓口となって対応してくれるのか。
回答	市が相談窓口となり、対策を講じていく体制を取る。
意見	今の議論についてだが、例えばワークショップを開催してみるなど

少しやり方を変え、事業者や市の努力が表に出てくるようにすれば、よい方向に進むと思う。

回答 市として民間の活動に踏み込みすぎるのも難しいが、何かできることはないか今後検討させてもらう。

意見 計画段階でやることに意味があるので、覚えていてほしい。

質問 地区整備計画の中で建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限のところで形態・意匠は景観計画重点景観形成区域、広域幹線沿道区域の規制に準ずるとあるが、この中で広告物の規制はどのようになっているか。

回答 広告物についても県で定められている条例を準用する。

意見 今回の事業では、1店舗だけでなく、テナントも計画されている。すべての広告物が中和幹線沿道に掲出されることもある。広告物に関しても景観条例を考慮して、今後も十分調整してほしい。

また、緑化について、敷地面積の3%以上の公園、緑地を設けることは、妥当だと思うが、緑地の設えとして特に北西側の交差点のところが重要である。緑地を取るだけでなく、交差点からの見え方にも重視して、緑化なども適切に誘導してほしい。

質問 該当地区における地権者は何名か。

回答 1名である。

質問 地区計画をつくる際、該当地区における地権者の概ねの同意が必要であるが、1名である場合、容易に同意が取れる。もし逆に、今回の地権者の方が地区計画を外したいという意向を持たれた際、地権者が1人であることより、容易に地区計画を外すことができってしまうのではないか。

回答 都市計画の変更や決定にあたって、地権者の意向は重要な要素ではあるが、それだけで都市計画が決まるわけではない。まずは、香芝市都市計画マスタープランとの整合性を当課にて判断し、都市計画審議会での議論など必要な過程がある。地区計画を外す際にも同様のことが言える。

質問 現行用途を第二種住居地域に変更することで、建築可能な建物の用途が増えている。ただし、西真美地区地区計画区域が全体に掛かるため制限をかけることができる。そういう理解でいいか。

回答 地区計画の決定とあわせて、市の建築条例に記載することで、法的な拘束力を持つという形になる。

質問 都市計画決定の手法として、現在の第一種中高層住居専用地域のままこの部分だけ、西真美地区計画区域として用途を緩和するという方法はないのか。

回答 用途だけを緩和するという手法もあるが、法律で定められたものを超えて緩和することになるため非常にハードルが高い。

意見 現状のマスタープランは抽象的であるため具体化が必要である。現状のマスタープランで今後の乱開発を制限するには無理がある。計画を立てるのであれば、ある程度誰が見ても分かるように策定すべきである。

意見 当該地区は、周辺の道路や用途との関係では、近隣商業地域、もしくは第二種住居地域が妥当であると思う。今回の都市計画案については、経緯として地権者の方からの相談もあったとのことだが、この周辺環境を考慮すると商業を誘導していくことは都市計画として有効だと考えている。

質問 図書館にも商業ベースの展開の可能性を秘めているが、地区計画の中で、図書館等が抜かれた意図を教えてください。

回答 都市計画マスタープランにおいて、本地区のある幹線道路沿道は、幹線道路の沿道としてそれに相応しい施設の誘導を図るという記載がある。幹線道路沿道として、図書館は相応しくないと判断した。

その他案件について、次のような質問や回答があった。

質問 立地適正化計画を策定するとの説明があったが、香芝市の多種多様な計画を踏まえることとなるかと思う。しかし、防災に関しては分科会を立ち上げたところで、今後膨大な事務を精査していく。そうした状況で計画どおり進められるのかは疑問である。防災指針との整合性を図るということにおいて、どのような考えで現在取り組んでいるのか教えてほしい。

回答 立地適正化計画の中で、防災指針は必ず位置づけなければならない。また、当課のみで施策を決定していくわけではない。ご質問いただいたような防災会議等の進捗状況を見ながら、それを随時立地適正化計画に反映させていくというプロセスを取りたいと考えている。必要に応じて修正等かけて対応していきたい。