

第 1 3 3 回香芝市都市計画審議会要約会議録

- 1 日時 令和 6 年 1 1 月 8 日（金）午前 1 0 時 0 0 分
- 2 場所 香芝市役所 3 階 第 1 会議室
- 3 会議の案件
 - 1) 大和都市計画生産緑地地区の変更について（香芝市決定）
 - 2) その他案件 第一次香芝市都市計画再編基本方針の策定について（報告）
 - 3) その他案件 香芝市街路整備プログラムの策定について（報告）
 - 4) その他案件 香芝総合公園整備基本構想の策定について（報告）

第 1 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 農家の高齢化が進んでいる中で、生産ができない農地が増えていくと思うが、そのような状況についてどう考えているか。

回答 生産緑地の管理状況については、現況確認を行い、管理が不十分な場合には、改善を促すよう指導している。今後も引き続き行う予定。

質問 何度指導しても、改善されない場合、どうする予定か。また、代執行等についても考えているか。

回答 原状回復命令は、法第9条に規定されているが、生産緑地の現状を許可なく変更した場合に限られる。生産ができていない状況で原状回復命令を行えるかどうかは、慎重に判断する必要がある。これを踏まえ、今後、対応について検討していきたい。

質問 荒廃農地等になった場合、強制力はなく、注意や警告のみとなるのか。

回答 そのとおりである。

質問 生産緑地の追加指定に至った理由は様々と考えられるが、主な理由としてはどういったものがあるのか。

回答 これまで、追加指定の機会を設けていなかったことや代替わりによる

指定だと考えている。

意見

指定にあたり、周辺の方に周知をする機会は現状ないと思慮するが、あった方が良く考える。肥料等の臭いの問題等もあり、周辺住宅街の方との問題が起こっている市町村があると聞いている。自治会とも連携してルールづくりをしても良いと思う。

回答

検討していきたい。

その他案件1について、次のような質問や意見、回答があった。

質問

市街化調整区域から市街化区域に変更するにはどのような手続きが必要になるのか。

回答

市街化調整区域の見直しは県の決定事項となるため、市で区域の変更案をまとめ、県と協議を行うこととなる。それまでに、変更理由や住民との合意形成などの調整が必要と考えている。その後、県と国との協議となり、協議が整えば、告示される。

質問

都市計画法第34条第11号に基づく特区の活用は考えているか。

回答

特区ではなく、都市計画決定により市街化区域として位置付けた中で、都市の基盤整備を含め進めていくべきものと考えている。

質問

『香芝市立地適正化計画』と当該基本方針にある「市街化区域を広げる方針」の整合性はどのように取るのか。

回答

香芝市全体の約5割が市街化区域であり、『香芝市立地適正化計画』では、うち8割程度を居住誘導区域としており、コンパクトなまちとなっている。将来、さらなる人口減少時代が訪れるが、香芝市では一定の人口密度は維持されると想定しており、そういった区域を広げていきたい。

質問	高さ制限の緩和に伴う検討事項について、具体的な対策を伺いたい。
回答	日照・採光の確保については、建築基準法上、日影規制があるため、大きな影響はないものとする。景観については、シミュレーションを行い、景観に関する規制の制定による対策を検討していきたい。
質問	景観について、周辺地域からの眺望にも影響がある可能性があり、近隣市町との関係はどう考えているのか。
回答	現在は県の景観計画の範囲で土地利用がされており、一定の制限が設けられている。仮に本市で景観計画等を作成する場合、近隣市町の計画との整合なども検討したい。
質問	3駅周辺で高さ制限を緩和したことにより、子供が増加することも想定されるが、学校施設への影響はあるのか。
回答	ご指摘のとおり人口が増えることが予測され、市として子育て世代にも多く流入していただきたいといった狙いもある。教育委員会とも連携を図りながら調整していきたい。
質問	高さ制限緩和を他の地域に拡大するといった考えはあるのか。
回答	現状、そこまでの検討は行っていない。
質問	人口減少時代に、高さ制限を緩和するニーズがあるのか。それとも、そういったニーズはないが、将来人口流入を目指すために制限を緩和するものなのか、考え方を伺いたい。
回答	両方の考えを持っている。ニーズについては、今後需要調査を行い、その結果を踏まえて検討していく。また、近鉄五位堂駅周辺は区画整理後で土地利用がある程度決まっている状況ではあるが、今後、地権者や事業者の選択肢を増やす機会になると考えている。
質問	高さ制限について県内他市町の状況はどうなっているのか。

回答	樫原市でも同様に検討段階であり、担当間での情報共有を行っている。
質問	高さ制限を行うことの基本的な理念、考え方はどうか。
回答	『香芝市立地適正化計画』の考え方に基づいている。
意見	行政コストを考えた場合、全国的にもコンパクトなまちづくりを行うといった動きがあり、香芝市でもこのようなまちづくりを進めることについては理解する。一方、人口が減少する地域に存在する、地域を支えてきた文化が、地域を切り捨てることにより、失われてしまう可能性もある。都市計画を考える際は、そういったことも十分踏まえて進める必要があり、効率と合理性だけを重視すると、結果的にまちづくりが成功したとは言えない。
意見	都市計画の方向性を誤ると人口が集積しているはずの地域がゴーストタウンになってしまう可能性もある。人々のニーズは様々であるため、「コミュニティ形成をどのように図るのか」は計画段階から考えておく必要がある。高度化の検討だけでなく、公園の適切な配置や緑の創出、ウォーカブルなまちづくりといった視点も併せて考えるべきである。また、それに加えて、交通対策や防災対策についても検討すべきである。
質問	今以上の建物の高さにするとすると、区域の集約化が必要となるかと思う。現状の建物を取壊して建てるのは困難であると思うが、どのように考えているか。
回答	土地区画整理事業により、既に集約化されている部分もあるが、更なる集約をどこで行うかは、課題であると認識している。
質問	若い方の駅前立地の物件購入は困難と考えるため、「若い方が流入する」と定義されている論拠がない。今後、超高齢化社会を迎えると予測される香芝市では、整備した後にゴーストタウンになる可能性もある。物事を進めるにあたっては、分析や調査も必要であり、演繹的な方法で行う必要があると思うが、どのように考えているか。

回答 立地適正化計画では、居住誘導区域内及び都市機能誘導区域内でいかに人口集積を図れるかという課題がある。当該方針単体での対応は難しいと認識しており、現在見直しを行っている総合計画や、都市計画マスタープラン、その他の計画との整合性を踏まえて検討していきたい。

意見 高度地区の見直しや区域区分の見直しで単純に人口が増えるものではないため、今回示された方針に今までにないような公共施設を作り、新たなまちづくりの核にするなど、ハードにソフトを組み込むような内容を検討すべき。

意見 周辺地域からの流入による人口の増加を図るとあるが、人をどこに集積するか、容積率の緩和率もポイントである。また、比較的、駅前が整備されているため、高容積が求められると思う。緩和対象である二上駅は既に基盤が整っており、非常に可能性を感じている。

その他案件2について、次のような質問や意見、回答があった。

質問 現時点での国道165号線の進捗状況について伺いたい。

回答 今年度の発掘調査では、重要な文化財は出土されず、晴美台の辺りまで調査が完了している。時期は未定であるが、工事が行える状況にあると把握している。

質問 今後、国道165号線の工事が完了した場合、尼寺関屋線は穴虫田尻線と合流するルートとなり、同等の重要性があり、両ルートをあわせて考えていく必要がある。現行の街路整備プログラムでは、整備時期が異なるのはなぜか。

回答 現行の計画においては、事業の優先度合の順位付けを行ったため、結果的に整備時期が異なる表記となった。今回の見直しでは、当初の計画内容を踏襲しつつ、現状の進捗状況を踏まえた調整を図っている。

その他案件３について、次のような質問や意見、回答があった。

質問 旧市民プールの撤去に対する補助について、どう認識されているか。

回答 適切な補助の充当などを含め検討していきたいと考えている。

質問 除却に対する補助は額も大きいので、そのあたりの認識を伺う。

回答 撤去と設置の計画を同時に行うような方法を一つのスキームとして検討していきたい。

意見 東側エリアと西側エリアで関係法令が異なっており、二面性を持っている。公園を運営していくには財源が必要であり、東側で生み出される収益をもって西側エリアを保全し続ける仕組みをうまく考えていければ良い。今後、民間事業者の活用など新たな事業手法を取り入れることも検討し、魅力ある公園にしてほしい。