

## 第 1 3 6 回香芝市都市計画審議会要約会議録

1 日時 令和 7 年 1 0 月 2 4 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
- 2) 大和都市計画用途地域の変更について
- 3) 大和都市計画高度地区の変更について
- 4) 大和都市計画準防火地域の変更について
- 5) 大和都市計画特別用途地区の決定について

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。

意見

総括図（削除）の図面を見ると、削除対象の 1 5 6 地区の場所の近くに狐井城山古墳がある。この古墳は、天皇陵の可能性のある古墳であり、これは国の史跡になってしかるべきものである。それが未指定のまま置かれている状態となっているため、文化財の方で検討して早く史跡になるような手立てを講じることは、当然のことである。今回の削除対象地は、狐井城山古墳の堀に隣接している場所に当たるが、生産緑地の指定を削除することにより、今後工作物の変更等又は地下掘削の伴うような形状変更が将来起こりえる。その場合は、文化財担当課と協議することが必要である。

回答

狐井城山古墳が文化財として価値のあるものだとは理解している。今後の土地利用として、一般戸建て住宅の建設が想定されるが、なにか傍で大規模な掘削等がありましたら、開発の許可の所管も当課となっておりますので、文化財担当課としっかり連携して業者等に説明していきたい。

意見

遺跡の中でも普通の埋蔵文化財の場合、遺構というものは工作物等の 1 m から 1 . 5 m 下にあるものである。今回の削除対象地は、狐井城山古墳の堀に隣接しているため、堀の外側にある外堤の痕跡がある可能性がある。このことから深い掘削を行う場合だけでなく、ここで形状変更がある場合は必要な指導をしてほしい。

回答

今回の案件からは若干逸れるかもしれないが、先程の話に関連して、ほかの地域であれば、酒造りの湧水のために掘削をむやみやたらにやると周囲はもちろんのこと、離れたところにも影響がでてくる場合がある。このような時にどうするかというと、地区計画を定めて対応されている。

回答      この地域は、表面であっても遺構があるかもしれないということを購入者が認識した上で購入ができるという意味では、地区計画をこの辺りで定めて、開発する際の注意点や届け出等のルールを決めることによって、史跡等の大切な市の資産を守ることができるのではないか。

回答      文化財担当課と協力して、検討していきたい。

意見      意見として述べるが都市計画道路の都市計画の位置もここが適正であるか考えてほしい。

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。

意見      参考資料 1 の 3 ページにある第 3 条第 3 項の緑地等に関してだが、日常自由に通行し、又は利用することを妨げない公共性が高い配置としなければならないとなっている。当該資料を 2 ページめくると緑地等の施設として別表第 1 に賑わい形成施設がある。これを直接読むと飲食店、病院及び児童福祉施設の中も日常自由に行き来できるようにならないといけないように読める。

当該施設を除外するのであれば、第 3 条第 3 項の日常自由に通行する部分については、賑わい形成施設を除くというような形をとったほうがいいのではないか。

回答      お見込みのとおり、賑わい施設について日常自由に通行することを想定したものではないため、こちらの規定について記載の仕方を再度検討したい。

意見      緑地等の施設は広場上空地まで規定し、別表第 2 で賑わい形成施設を規定するというように分けた方が良いかもしれない。賑わい形成施設については、建築物の 0.2 がそもそも緑地としてカウントされるということを言いたいため、それが分かるように変えた方が良いかもしれない。

これだけ見ると、別表第 1 の施設を緑地等に作らないといけないのか又はそういうものができるのかと市民の方が思うかもしれない。

そもそも建築物に賑わい形成施設を作れば、0.2 が緑地にカウントされてその分緑地を広げなくて済むという建築上の内容なので分かるようにしていただきたい。

回答      検討する。

質問

参考資料 2 において、J R 香芝駅と下田駅周辺についてだが、国道 1 6 5 号と国道 1 6 8 号が近鉄の踏切によって、同時に閉まり通行の妨げとなっている。ここの踏切を高架にする等の計画はあるか。

商業地にして人口を誘導するとかなり交通渋滞が起こるのではないかと懸念している。

回答

現在都市計画道路の計画自体は、この部分についてはない。

国道 1 6 5 号と国道 1 6 8 号が近鉄の踏切によって、同時に閉まるという事例は承知しており、高田土木事務所にも相談し、どういった方法であれば通過交通が上手くいくかという協議はしているが、具体的にどうしていくかは、なかなか難しいところである。

東北の方では、踏切信号というようなものもあると聞いているが、当該場所に馴染むかどうかも含めて検討しているところである。

また、1 6 5 号については、車道だけでなく歩道についても国と協議している状況である。歩道はあるが狭いという状況であり、バリアフリー等も含めて色々なところと協議しているところであり、踏切自体を高架で越えるというのは、難しいと考えている。

質問

今回このような規制緩和をしていくということで、民間の投資を呼び込むということになるが、民間は利潤目的に開発していくので、市の目指す景観や眺望をどの程度確保していくのかお聞きしたい。

例えば、市でガイドラインのようなものを作って目指す町並みを明示し誘導していくというもう一歩進んだまちづくりはできないのかと思うがいかがか。

回答

都市計画の見直しで目指すべきまちづくりを示したが、これがある程度の規制となり、市の目指す景観や眺望を確保することに寄与するものであると考えている。そこから一歩踏み込んで更に細かいまちづくりについて地区計画を定める等は、なかなか難しいと考える。

今回の都市計画の見直しの中で、最低敷地面積等を設定しているので、それによってペンシルビル等はある程度防止できるようになっている。

それに加え、景観計画を他課であるが検討しており、その中で町並み等の規制について検討すると聞いているところである。

質問

景観条例、景観計画等について、整合性を持って進めていかれると思うが、例えばこういう街にしていきたいというようなビジョンのようなものを示されることが必要だと思うが、それはいかがか。

回答 既に基本方針を発表しており、1階に店舗、2階から高層住宅という  
ようなものを建ち並ばせるというのがビジョンである。

回答 基本方針の中で若い人を呼び込んでいき、人口増加を図っていくとい  
うような考えも示されている。

意見 先程の意見と関連するが、今回の議論というのは土地の利用の仕方、  
高度利用という話だが、先程おっしゃったように土地は民間ベースで動  
いていくため、そう考えていくと環境要素は、非常に重要である。今回  
議論の中に入っていないが、道というものは大変重要で、どんな投資会  
社も道がどのように整備されるか興味を示すところである。

例えば政府の状況を見ると、ウォークアブルな街にしていこうというよ  
うな動きがあり、道をどのように整備してどのような状況になれば、人々  
は心地良く、そしてたくさんの人が集中して住めるかということを議論  
されている。行政だけが動くのではなく、自治会や民間企業と連携しな  
がら組織を作り、こういう街にしますというビジョンを掲げているところ  
に、補助金を下ろすものが増えてきている。

そういう意味では、ちょっと表現が悪いかもしれないが、香芝市が上  
手くプロモーションできずに、高さを上げるぞと引っ張っている状況で  
あり、皆が着いてきていない感じがあるが、そうではなく面的に魅力的  
な街にしていくなだとプロモーションを十分にされた上で、高さ制限の  
緩和をしますよと言うと、皆着いてきて、しかも国からの補助金にこん  
なメニューがあって、皆さんが協力したら、これだけの補助金を取りに  
行けるかもしれない。だから皆で頑張りましょうというように、都市再  
生計画などとともにプロモーションされると良い感じに進むのではと思  
う。

回答 五位堂地区を含めて、都市構造再編構造計画というものを本市で作っ  
ております。先程の古墳の近くの池、かつらぎの道やこの五位堂地区を  
含めて再編していくという計画を出した上で、この高度地区も考えてい  
るため、その部分についてはご理解いただきたい。

質問 市民からの意見公募の際に、高度見直し地区の日照の問題等がかなり  
懸念されている意見がいくつかあったが現在見直そうとしている五位堂  
駅周辺は、普通の低層住宅もあるのか。

回答 現状、一定数低層住宅もある。

意見

その点は、ここに意見を書かれていない人も懸念されていると思うので、丁寧に説明する必要がある。その点に合わせて、他の委員もおっしゃっていたように、特に五位堂駅の高度を見直す商業地域については、地区計画を住民の方の意見も入れながら柔軟に作っていくというか、都市計画法上は45メートルの制限を緩和するけれども、香芝市が目指している街の姿がどのようなものであるか、未来予想図を市民と市が一緒になって、本来の権限を超えるかもしれないが、香芝市としてはこういう街を作りたいと願いを込めたものを作るということは必要かもしれない。そうすれば今住居を持たれている方も将来こうなるのであれば、自分たちの土地を手放していいと、それこそ歩けて図書館等の行政施設があって、商業を楽しみつつビルの上に登ると二上山の景観が楽しめるというようなものになるのではないか。その辺り景観も含めて未来図を作っていくといいのではと考える。

質問

単純な話だが、最低敷地面積が700平米という数字にした経緯を教えてください。1000平米でも良かったのでは。

回答

大きいマンションを建てる場合は、敷地面積が大きくなればなるほど効率も良くなるという話もあるが、現状の五位堂駅の北側の空き地又は今後建て替えがあるような木造住宅、低層住宅を見たところ、1000平米以上にすると見込みがなかなか難しいというところがある。また区画の平均が概ね450平米となっており、デベロッパーに聞いたところ、地権者が異なる土地の集約はかなり難しく、区画の2つを1つにするということは、まだ実現可能性があるが、集約する区画が3つ、4つになると実現可能性はかなり低くなるという意見を得ているところである。ただし、目指すべき町並みというものもあるので、あまりペンシルビルのようなものを目指していないため、ある程度のマンションが建ち、土地の集約の実現可能性も一定程度可能であるというところで700平米にしたところである。