

第 1 2 3 回香芝市都市計画審議会要約会議録

1 招集年月日 令和元年 8 月 2 0 日午後 2 時から午後 3 時 2 0 分

2 招集場所 本市役所会議室棟第 6 会議室

3 議事

(1) 議案審議

1) 第 1 号議案 大和都市計画生産緑地地区の変更 (香芝市決定) について
(香芝市提案)・・・原案承認

2) 第 2 号議案 大和都市計画地区計画の決定 (香芝市決定) について
(香芝市提案)・・・原案承認

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 令和 4 年に指定から 3 0 年を迎える生産緑地の税制度について教えてほしい。

回答 特定生産緑地に指定すると、固定資産税は優遇措置を受けることができるが、非特定生産緑地にすると、段階的に固定資産税があがる。

質問 令和 4 年までに残りの 1 8 1 箇所の生産緑地の変更も都市計画審議会に諮るのか。

回答 特定生産緑地は都市計画決定ではない。

質問 1 4 8 地区について一部解除となっている。一部解除とは何か。

回答 1 4 8 地区は青色で着色した変更箇所と緑色で着色している箇所で構成されたドーナツ状の生産緑地である。今回申出があったのは青色の部分のみなので、1 4 8 地区の一部の解除となる。

質問 一つの生産緑地地区の中で、営農する土地としない土地があるのか。

回答 所有者が異なるためである。今回は青色の部分について、主たる従事者の故障により買取申出があった。

意見 1 4 8 地区は埋蔵文化財の包蔵地である。文化財保護法に基づいて、適正に手続きを行うように。

回答	今後も関連部局とともに適正に処理したい。
質問	確認するが、一つの地区の中に複数の所有者がいることもあるのか。
回答	一団の土地としてみなせる範囲ならば、所有者が異なる場合も一つの地区とみなしている。
質問	148地区の真ん中の空白地帯はどういう扱いか。
回答	真ん中の部分は、平成4年当初から一般的な市街化農地として営農していた。生産緑地は所有者の意向を基に指定するためである。
意見	今後このようなケースはますます増えると考えている。農業委員会としても歯がゆいところがある。

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	3ページ「その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針」について、「緑豊かな空間を創出するため、緑化に努める。」とある。具体的にはどのようなことか。
回答	市の開発指導の中で進める。緑化については法律の定めもあるが、市としても更なる緑化を目指し、事業者に提案する。
質問	7ページについて、4つの店舗の具体的な業種は決まっているのか。
回答	現在の計画になるが、西側がスーパーマーケット、南側がレンタルショップ、これは2階になる案もあり、その場合は百円ショップ、スポーツジム等、北側の2店舗は飲食店を計画している。スーパーマーケット以外は本契約に至っていないため、変更の可能性がある。
質問	4ページ、(13)「倉庫業を営む倉庫」に、東側の運送会社はあたらぬか。そもそもなぜ「倉庫業を営む倉庫」を規制しているのか。

回答 東側の運送会社は倉庫業ではなく、自家用の倉庫と聞いている。営利目的の倉庫業を営む場合に「倉庫業を営む倉庫」に該当する。倉庫業を規制しているのは、本地区計画が『多くの人が集まる商業施設の誘致』をコンセプトとしているためである。

質問 8 ページ「参考資料 2」について、そもそも市街化調整区域では倉庫業をしてはいけないということか。

回答 今回の地区計画で規制するという意味である。

質問 4 ページ（10）「集会場」について、今後 5 年、10 年と経過し、居抜きでセレモニーホール、集会場が入る可能性はあるのか。

回答 地区計画は条例化し、建築審査で違反するものは建てられないため、居抜きでセレモニーホールになることはない。

質問 7 ページについて、国、警察と協議し、国道 165 号の右折レーンを延ばすと聞いている。引続き交通の状況については協議していただきたい。市道 9-45 号線は、地区計画のエリア内だけの拡幅か。

回答 地区計画の区域内での拡幅となる。

意見 ならば、区域外の話にはなるが、西側の道路について危険がないよう対策を考えたほうが良い。

質問 7 ページについて、現在の道路が拡幅する、新設するといった計画はあるのか。

回答 現在のところ、市道 9-187 号線北部分については左折レーンについて拡幅する予定がある。国道 165 号については拡幅せず、滞留長レーンを 10 m 延ばす。

質問 居抜きで火薬庫が入った場合、抜き打ち検査はするのか。

回答 居抜きで地区計画に違反するものが建つ場合は建築基準法違反となり、建築基準法の観点から指導される。

質問 災害時の対策を協力してもらうことはあるのか。

回答 大規模な平面駐車場を備えた店舗が来るため、一時的な非難空間としての活用、災害時の緊急物資の調達についての協力は今後願うことになるかもしれない。ただ、地区計画は防災上の機能を求めるものではなく、規制内容についても市街化調整区域に商業施設を誘致する場合の標準的なものであるため、地区計画としてはこの内容で進めたい。

質問 市民からいつ頃できるのか問われることがあるので、今後のスケジュールを教えてください。

回答 事業提案者は令和2年11月のオープンを予定しているが、県の許認可等の期間を勘案すると、令和3年の春頃になると予測している。

質問 調整池の位置、サイズ等は適切なのか。法面があるので、きちんと水が流れるように調整池を設置しているのか知りたい。

回答 位置については地形的に一番低いところとなっている。詳細についてはまだ決まっていないが、開発行為に当たるので県と協議の上、適切に指導する。

質問 3ページ「地区計画の目標」について、市として商業施設をどんどん誘致したいのか、商業施設の誘致に制限をかけて良好な環境を守りたいのか、市の方針を教えてください。

回答 平成30年3月に香芝市都市計画マスタープランを策定している。この中で、当該地は都市活力創出ゾーンとして位置づけており、都市の活性化を目指す地域となっている。

意見 規制作りや市民の目線などチェック体制が必要になると思う。チェックしなければ、普通の商業地域が来るだけになる。協議会を設立するなど、よりよいまちづくりを進めていくべき。

意見 マスタープランに沿った形で独自のまちづくりを進めていくべき。民間の事業を律することが難しいことも理解しているが、市としてどうありたいかがないと、どこを見ても同じまちなみになってしまう。

文化財についても少し。1万㎡を超える開発については、改めて遺跡確認をする必要がある。時間的な猶予も含め、事業者にはよく伝えてほしい。

回答

文化財については、生涯学習課の文化財係と事業者の間で既に協議をしております。

回答

協議会の設立について、すみれ野、近鉄下田駅前については協議会を設立し、地元の意見を反映させながらまちづくりをした。これは市の都市計画事業であったからである。

一方、今回の地区計画は民間の事業であるため、市がマスタープラン以上に口出しすることは難しい。マスタープランで市の方向性があり、地主と事業者の意見がまとまって、それを実現するために市が手助けをする、地区計画とは一つの手法であると理解してほしい。