

司会 本日は大変お忙しい中、ご出席賜りまして、誠にありがとうございます。
定刻になりましたので、只今より、第69回大和郡山市都市計画審議会を
始めさせていただきますと思います。

私は、本日、司会を務めさせていただきます、都市計画課の古川と申し
ます。

どうぞよろしくお願いいいたします。

本日ご出席いただいております委員は、20名中17名でございます。

半数以上ご出席をいただいておりますので、大和郡山市都市計画審議会
条例第7条第1項の規定により、本審議会は成立しております。

それでは、開会に当たりまして、中尾副市長よりご挨拶申し上げます。

副市長 改めまして、おはようございます。本日はお忙しいところご参集いた
きまして、ありがとうございます。上田市長が公務で不在にしております
ので、私が代わりまして開会のご挨拶を申し上げます。本日ご審議をお願
いしております案件は、前回の審議会でご承認を賜りました、郡山下ツ道
ジャンクション地区の地区計画に関する案件でございます。予定されてい
る建築物の高さの緩和についてご審議をいただくということございま
す。市といたしましては、景観上支障がなく、市の発展に寄与するものと
判断しているところでございます。どうぞよろしくご審議を賜りまして、
ご承認を賜りますようお願い申し上げます。本日は誠にありがとうございます。

司会 ありがとうございます。

誠に恐縮ではございますが、中尾副市長は次の公務のため、これをもち
まして退席とさせていただきます。

ご了承のほど、よろしくお願いいいたします。

それではまず、資料の確認をさせていただきますと思います。

本日の資料につきましては、3点ございます。まず1点目が「議事次第」、
こちら、A4の1枚ものになります。2点目が「委員名簿」、こちらA4の1枚

ものになります。3点目が「議案書」ということで、こちらのA3のもの、最終ページが20ページということになってございます。資料の過不足はございませんでしょうか？

委員 はい。

司会 ありがとうございます。今回の都市計画審議会は、当審議会条例第3条第1項第1号に定める委員の改選後、初めての審議会でございます。本来であれば委員の皆さん全員のご紹介をさせていただかなければならないのですが、今回は、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、新たに委員に就任された方のみのご紹介とさせていただきますのでご了承ください。

なお、お配りしております委員名簿を併せてご確認ください。

それでは新たに委員に就任された方のご紹介をさせていただきますので、お名前をお呼びしましたら、恐れ入りますが、その場でご起立をお願いいたします。

一般社団法人 大和郡山青年会議所 専務理事 堀川委員でございます。

堀川委員 はい、よろしくお願い申し上げます。

司会 なお、本日も欠席の委員は、久委員、西形委員、萬谷委員の3名でございます。以上でございます。

続きまして、本日の傍聴につきましては、コロナウイルス対策として別室での傍聴ということで、議会第2委員会室で音声による傍聴とさせていただいております。

傍聴の方についてですが、2名来られております。

大和郡山市都市計画審議会の傍聴に関する基準により、傍聴を許可したいと思っております。

それでは、議事に移りたいと思っております。

当審議会条例の規定では、会長は、学識経験者の委員の中から定めるところとなっております。

なお、議長は、慣例によりまして会長に務めていただいておりますが、会長が決まる迄の間、事務局の東田が議事の進行を務めさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員 異議なし。

司会 ご異議がないようですので、それでは、東田次長お願いいたします。

仮議長 ご賛同を得ましたので、会長が決まります迄の間、僭越ではございますが、進行を務めさせていただきます。

失礼ですが、座って進行させていただきます。

それでは、第1号議案『会長・会長代理の選出について』、ご審議いただきたいと思います。

会長は、当審議会条例第6条第1項の規定により、学識経験者の委員のうちから委員の選挙により定めることとなっておりますが、どのように決めさせていただきますでしょうか。

中野委員 事務局案でお願いできますか？

仮議長 只今、事務局案という声をいただきました。事務局いかがでしょうか？

事務局 それでは、事務局から提案させていただきます。

事務局といたしましては、引き続き、春名委員に会長をお願いしたいと思っております。

仮議長 事務局より、会長は春名委員をお願いしたいとの提案がありましたが、いかがでしょうか？

委員 異議なし。

仮議長 ただ今、異議なしとの声をいただきました。

委員の皆様のご了解が得られましたので、会長を春名委員にお願いすることに決定いたしました。

春名会長よろしくお願ひいたします。

続きまして、会長代理につきましては、当審議会条例第6条第3項の規定により、委員のうちから会長が指名することとなっておりますので、春名会長、ご指名のほどよろしくお願ひいたします。

春名会長 前回と同じく、飯田委員にお願ひしたいと思ひます。
よろしくお願ひいたします。

仮議長 会長代理に飯田委員、お願ひいたします。
春名会長、飯田会長代理、会長、会長代理席へご移動をお願ひいたします。

それでは、春名会長、飯田会長代理にご就任のご挨拶を一言ずついただきたくと思ひます。

春名会長、お願ひいたします。

春名会長 本当に、ややこしい世の中になっております。一旦落ち着いたと思つたらやはり再燃したようで、こういう変遷がいつも同じように繰り返されております。できたら低止まりで、あまり感染が起こらない状況でやっていくことができればいいんじゃないかと思ひています。これは皆さんの心掛けひとつで抑えられると思ひています。口頭の委員会もできたらやらない方がいいということでございますが、やらないわけにもいきませんので、できるだけ中身を詰めて、時間を短くやっていきたいと思ひます。よろしくお願ひします。

仮議長 ありがとうございます。
続きまして、飯田会長代理、お願ひいたします。

飯田会長代理 農業委員会の会長を務めさせていただいております、飯田でございます。前回に続いて会長代理ということで、皆様方、よろしくご指導いただきますようお願いいたします。ご挨拶とさせていただきます。よろしくお願ひします。

仮議長 ありがとうございます。
それでは、これからの議事進行につきましては、春名会長にお願いしたいと思います。
会長、よろしくお願いいたします。

議長 はい。先程言いましたように、短い時間でしっかり内容を議論するために、早速、議事に入りたいと思いますので、事務局よろしくお願いいたいと思います。
なお、傍聴の話ですが、聞こえてるんですね？

事務局 はい。

議長 それでは、事務局お願いします。

事務局 それでは皆様、お手元の資料をご確認いただきたいと思います。A3横の資料でございます。第2号議案「郡山下ツ道ジャンクション地区地区計画区域内における建築行為に伴う建築物の高さの最高限度の緩和について」でございます。最初の表題をめぐっていただきまして、ページの1-2のところまでまとめてございます。1つ目、左からいきますと「概要」ですけれども、この郡山下ツ道ジャンクション地区の地区計画は、令和2年8月の都市計画審議会において審議・了承されて、都市計画決定されております。この新たな地区計画の追加に伴いまして、法体制の方も市議会定例会において承認されまして、条例ということで施行しております。条例施行に伴いまして、この度、地区計画区域内において新たな建築行為の届出がありまして、届出内容について本日、皆様にご審議していただくところでございます。内容としましては、地区計画条例で定めております最高限度の15メートルを超える建築物についての審議となります。次に2番目のところを見ていただきまして、この条例の抜粋を入れております。建築物の高さはこの条例の第7条で定められておりまして、その中の別表第6で詳しく表現されております。別表第6の(1)を見ていただきますと、「建築物の高さの最高限度は15メートルとする。」と書かれておりますが、その下の(3)におきまして、「市長が周囲の景観上支障がないと認め、かつ大和郡山市都市計画審議会の了承を得た場合は、第1号の制限を超えることができる。」

という規定になってございます。そして、その審議事項になりますと、右の方に移っていただきたいんですけども、下ツ道ジャンクション地区の地区計画区域と周辺状況の写真を見ていただきましたら、周辺は、南側が西名阪自動車道、そして西側には国道24号、国道24号の上には現在、高架道路として京奈和自動車道、いわゆる大和北道路の工事中でございます。写真の下の四角の中で、審議事項としては2点ございます。少し黒字といえますか、強調文字で書かせていただいております。まず、市の方で判断させていただいた周辺状況については、先程、簡単に述べさせていただきましたが支障ないということで、あと2つ目の建築物の高さ、これについても次のページで述べておりますので、少し後に説明させていただきます。それで、内容としましては、先程の、周囲の景観上支障がないものとして判断しているところなんですけれども、際限というものがないわけではなくて、奈良県の方で高度地区の最高高さ、いわゆる高度地区ということで市街化区域に設けているところがあるんですけども、31メートルが上限であります。際限なく高さを認めているところではございません。市街化区域になるんですけども、奈良県下の中で2箇所だけ、奈良市のJR奈良駅周辺、それと王寺町のJR王寺駅周辺、この2箇所だけが31メートルを超える45メートルの高度地区の指定があります。それ以外は31メートルとなっております。今後の対応としましては、建築確認等の手続きがございまして、高さの地盤高の取り方とか、行政による指導によって若干の誤差はあるとは思いますが、今回審議いただきました建築物の高さ自体に変更がない場合は、そのまま進めていきたいと。そしてまた、低くなる場合ですね、この届出の高さ以下になる場合も、新たに都市計画審議会を開催せずに対応していきたいと思っております。そして、この5番目のところで、今までの流れを表としてまとめさせていただいております。それでは、本題の方に入らせていただきますと、2ページ目、これが今回の地区計画の区域を表しています。赤色の中で、黄色の部分が届出区域になります。そして続きまして3ページ目、これが届出書類の写しであります。株式会社サンプラスというところが事業主となっております。左側の方が届出書の鑑でございまして、右側の方が、今回、高さが15メートルを超えなければいけない根拠理由として書かせてございます。この中の説明とあわせて、また次のところで説明したいと思っておりますので、ここでは割愛させていただいて、次に行かせていただきます。次を見ていただいて4ページ、

これが、計画されております土地利用図となっております。黄色で表現されているところが、今回の計画の敷地となっております。この北側のオレンジ色で表現されているところが、今回の地権者への協力として、開発区域外とはなるんですけれども、協力造成ということで、道路を造られると聞いております。そして、左側に若干、黄土色のところがあります。これにつきましては、既に、国が大和北道路の用地として買収したところ、ということで色分けとして3つ表現させていただいております。そして、次をめくっていただきまして5ページ目になります。これが、今回、計画されております建物の立面図と断面図になります。階層としましては4階層、6.25メートルから7.1メートルの1階層あたりの高さのものが4つ連なって、右側に書いておりますように29.7メートルの高さとなっております。次に6ページを見ていただきまして、これは敷地の中での高さ、建物と、赤色で塗ってあります盛土の状況を示しております。この建物は免震構造等を用いまして、この地盤面の高さよりも地下の部分に地震に関する構造を設けております。次をめくっていただきまして、7ページ目。これが、最初の土地利用図のところで、右の方に少し小さい正方形の建物があったんですけれども、何かといいますと危険物の倉庫でございまして、その各面の図面となっております。それで今回、建物の高さを判断する理由としまして、8ページが日影規制図となっております。右上のところ、少し字が小さいんですけれども、春秋分の日を検討する日として書いてございます。現在、この影の位置というのは29.7メートルの高さをもっても、この敷地外に影が及ぶことはないということの根拠資料であります。次に9ページ目を見ていただきまして、これが現況の写真と計画建物のコンピューターでの合成図です。上段の左側が、西側から見た状況の写真でして、2段目にありますが、建物ができた時の合成写真ですね。それで、右側の方が東側から、田んぼ側から撮影したもので、建物ができた場合が2段目に表現しております。それで、大和北道路につきましては、こちらの方で少し見えにくいので拡大してございまして、西側から、左側の部分と同じ構図で撮らせていただいております。そこに大和北道路が完成した場合の景観というのはこういう形で、道路が出来上がっているということでございます。ちょっと早口で説明させていただいて申し訳ないんですけれども、先程、建物の根拠理由ということで理由書がございましてということで説明させていただきましたが、建物の根拠理由としまして3ページ目の右側の

ところで説明させていただきますと、今回の建物は、トラスコ中山という会社が、西日本の拠点とする建物としてこの計画を考えておられるということで、いわゆる高効率・高出荷のシステムを用いまして西日本全域、西日本全域といいますと東海から九州までということで聞いております、その全域をカバーするだけの能力、システムスピード、そして在庫というところのシステムを構築されている。そしてそのシステムについて、機械については、一般の建物が階高3メートルに対しまして、機械の関係がありまして、階高については6.25メートルが必要であると。7メートルのところもあるんですけど。それを4層、確保する必要があります。それによって、合計29.7メートルの高さが必要になるということでございます。それでこの後の資料としては参考に見ていただきたい資料ということで、10ページから後の資料になるんですけども、この写真は今回の大和郡山市の、西日本をカバーする施設に対しまして、埼玉の方の、東日本をカバーする施設です。規模としては、ほぼ同等の規模となっております。それで次の11ページ目のところで、左側に書いてございますように、オレンジ色の小さい丸の倉庫を総括するさらに大きな倉庫ということで、この緑色の「プラネット物流センター」の位置づけが今回の建物でありまして、それを運用するためには、それ相当のシステムが必要になると。そういうところで、12ページ以降はそのシステムの紹介となっております。その中で端的に、かいつまんで説明させていただきますと、13ページ目を見ていただきまして、何故このシステムが必要かというところで、左側に「オートストア」と書いてありますけれども、ここに「高密度に収納された」という表現がございます。そしてこの「高密」ということで、右側の方で高密的に配送を考えていかなければいけないということ、じゃあ高密の具合ってどのくらいのものかということで、表現させておる数字としましては、一般の物流を1としますと2.5倍、もしくは下段の「パレット自動倉庫」に書いていますように約3倍、いわゆる2.5倍、3倍の高密を求めていかないと成り立っていかない、それだけの施設が必要になるという説明になっております。引き続き、この後は同じような資料が付いておりますので、また見ていただければと思うんですけども、簡単ではございますが、説明を終わらせていただきます。

議長 　ただ今、事務局から説明がありました第2号議案につきまして、何かご

質問のある方は？いかがでしょうか？

村田委員 はい。

議長 はい、どうぞ。

村田委員 説明していただいた内容で、29.7メートルが必要なので、高さ、今現在の15メートルの制限を拡大したいという内容はよく分かりました。ちょっと確認したいんですけれども、最初、この土地を提供してくれる所有者の方からの了解を得て、デベロッパーさんが色々と会社を探されたと思うんですけれども、当初に、このトラスコさんの29.7メートルという高さが必要であると事前に分かっていた話なんではないでしょうか？

事務局 はい。

議長 どうぞ。

事務局 まず、この建設される計画の要ですが、当初から予定されていたということで、条例の中でも反映させていただいている状態でございます。

村田委員 はい。

議長 どうぞ。

村田委員 分かりました。もう一点、届出区域が、この2ページですか？黄色い部分なんですけれども、白い部分は15メートルでいけるということよろしいのでしょうか？

事務局 はい、その通りでございます。黄色い部分の中でも、今回、届出のあったこの建物について15メートルを超えるということ、緩和を認めるということでございます。

村田委員 はい、分かりました。

議長 よろしゅうございますか？他にいかがでしょうか？

寺澤委員 はい。

議長 どうぞ。

寺澤委員 今の高さのことなんですけれども、ちょっと分からないので教えてほしいんですけどね。開発決定の中に、この建築物の高さとかいうのは取り込まれるものなんですか？2段階方式でいくものなんですか？

事務局 はい、そうです。今、まだ地区計画の制度の中で行っている行為になります。地区計画の中では15メートルというのが奈良県下の標準でございます。今回こういう計画があるということに対応する条項として、緩和措置を作らせていただいたという形になります。

寺澤委員 開発決定の中でこの建築物の高さの問題が出てきた時に、事業としてこれは、どうなるんですか？

事務局 はい。今回、ここは地区計画の中でございますけれども、そもそも市街化調整区域というところに位置づけられております。ですので、まずはここで、市街化調整区域の中で建物を建てることができるかという判断を県に仰ぐ必要があります。その中で、まだ市が認めてないのに29.7メートルという申請をするのはいかがなものかということで、高さの緩和をここで承認していただきまして、県の開発の事前協議でありますとか、次のステップに進んでいくという形を取らせていただいております。

寺澤委員 分かりました。29.7メートルというのはどのくらいをイメージしたらいいんですか？一般住宅でいうと何階くらいなんですかこれは？

事務局 一般住宅の場合は階高が3メートルですので、30メートルといいますと、約10階となります。

寺澤委員 10階建てのマンションが想定できるということですね？

事務局 はい、そうです。

議長 よろしいですか？他にいかがでしょうか？

笹川委員 はい。

議長 はい、どうぞ。

笹川委員 図面を見せていただくと、既存の鉄塔があるかと思うんですけどね、高圧線が敷地を縦断してますけれども、高圧線との離隔というのはどのくらい取られてるんですか？

事務局 はい。高圧線との離隔でございますが、今この計画につきましては、いわゆる地役権が付いておりますので、地役権が設定されている状況の中に図面が描かれているということは聞いております。細かい数字として何メートル離隔ということは確認しておりません。これから計画の中で判断させていただきます。

議長 よろしゅうございますか？他にいかがでしょうか？

(意見なし)

議長 それではこの件、事務局から議案として出てきた件に関して、反対の方はおられますでしょうか？

(反対意見なし)

議長 なければ、この議案は議決したいと思います。

ありがとうございました。

それで、議事は以上でございますが、報告ということで出ておりますが、この件については今、続けてされますか？

事務局 はい。

議長 では、お願いします。

事務局 それでは資料の18ページをご覧ください。こちらの方に今回の報告事項を載せているんですけども、前回の都市計画審議会におきまして、第1回目のアンケートをさせていただいたということで、その1回目のアンケートを受けて地区計画の原案を修正しました、というご報告をさせていただいたと思います。その後のことを、今回ご報告させていただきます。その修正した原案に対して、土地の権利者の方に2回目のアンケートを行いまして、その結果を18ページの左側に載せているところがございます。2番目の「結果一覧表」をご覧くださいますと、賛成の方が、名義数でいいますと31ということで、割合でいいますと60%の方が賛成しておられます。面積でいいますと、69%の方が賛成しておられます。それで、反対の方は名義数が4、割合でいいますと8%、面積でいいますと5%という結果になっております。それで、この表の下から2行目を見ていただきますと、未回答の割合も載せているんですけども、29%の名義の方が未回答であるということで、30%近くの方が未回答という状況でございました。右側にいきまして、3番目の「意見概要」になるんですけども、アンケートに意見を書く欄がございまして、どんな意見があったのかということをご紹介させていただきます。第1番目としましては「B地区の『建築物等の用途の制限』第1号について、寄宿舍の入居者が退職後に寄宿舍を購入した場合、どうなりますか」、少し複雑な文言になるんですけども、こういったことにつきましては、右側の「県・市の対応方針」を見ていただければ分かりますように、購入や売却は妨げるものではないんですけども、その後の寄宿舍の利用形態については、当該区域内に従事する者のみが居住するものに限るということにしておりますので、守ってくださいという方針を書いているところがございます。続きまして、2番目の「水害対策」と3番目の「騒音対策」につきましては、関係機関と協議してしっかりやっていくという方針を立てているところがございます。それから4番目の「BC地区のみ建築物等に関する用途の制限を行うのか？」というところで、A地区が市場の地区になりまして、こちらの方は次の19ページに計画図を

載せているんですけども、A地区が、この緑色の枠で囲っている部分になりまして、ちょうど中央市場のところになります。それでB地区が青色の部分、それからC地区はオレンジ色の部分ということになります。A地区の方には制限はないのかというご質問があったんですけども、右側の対応方針を見ていただいたら分かりますように、A地区はそもそも市場関連施設しか建てることはできないという制限があるんですよ、という説明をさせていただいているところでございます。それから意見概要の5番目なんですけれども「高さ制限を外してほしい」という意見がございましたけれども、これについては、市場の部分については周辺より敷地面積が大きいので周りへの影響が少ないということを書いてございます。そして、周辺への影響ということで、BC地区については今までどおり高さ制限があるということを書いているところでございます。それから、その下の表につきまして、4番目「原案以外に対する意見」ということで、地区計画以外への意見が3つほどございましたので、こちらの方に載せさせていただいているところでございます。それから、5番目につきまして、「原案の再修正内容」ということで、今回のアンケートを受けて、まだ土地権利者の方にはお示ししていないんですけども、事務局の方で考えている再修正の内容というのがございます。ここに書いてありますように「市場入口付近の敷地を計画区域に追加」ということで、19ページをもう一度見ていただきますと、北の方に「追加箇所」というのを載せているんですけども、この市場の入口部分につきまして、今回、市場関連施設ということもございましたので、追加で指定することを考えているところでございます。それで、次の20ページにですね、前回、皆様にお示しした、原案を修正した案を載せているところでございます。これは前回の修正案と変わりはございませんので、説明は割愛させていただきます。それで、また18ページに戻っていただきまして、左下の2番の「結果一覧表」をもう一度ご覧いただきたいんですけども、先程も説明申し上げましたとおり、未回答の方が30%近くおられますので、引き続き事務局としては、未回答の方の意向を確認しながら進めていきたいと考えているところでございます。

以上が、今回の報告ということになります。

議長 はい、ありがとうございます。只今の説明につきまして、何か追加の説明、あるいはご質問ございますでしょうか？いかがでしょうか？

村田委員 はい。

議長 はい、どうぞ。

村田委員 すいません。この「結果一覧表」の反対4人、それと未回答15人、合わせると19人になるんですけれども、まあ未回答の方は賛成になる可能性もあるんですけれども、反対の立場の人は賛成にはなりにくいかと思うんですが、そのあたり、どのように対応されていくんでしょうか？

事務局 はい。

議長 はい、どうぞ。

事務局 反対の方の意見は我々もお聞きしております。やはり土地の制限をかけられるということで、将来的に、今は計画はないんですけれども20年後、30年後にマンションを建てたいとか、色々な制限が、この地域ではマンションは建てれなくなりますので、そのあたりについて不安があるというような反対でしたので、それ以外の土地の利用の形態は変わりませんよと、今までの状態が続いていけば困りませんよということをご説明させていただいているんですが、やはり今後の情勢はなかなか分からないので、今までどおりがいいな、と。完全に反対するという意味ではないんですけれども、やはり制限をかけられることに不安が残るという意見をいただいております。その方々の不安を払拭できるかは分かりませんが、市場もこれから繁栄していきます、今のままの事業で、今おられる方々も事業を続けていきたいとおっしゃっておられますので、大丈夫ではないですか、とお話はさせていただいておりますが、やはりちょっと不安が残るので反対にさせてほしい、と聞いております。未回答の方につきましては、賛成、あるいは反対、ということをしっかり聞いていきたいと思っております。以上です。

村田委員 はい。

議長 はい、どうぞ。

村田委員 20年後、30年後は分からないので不安になっておられるという気持ちはよく分かりますので、ずっと、引き続き行政が寄り添っていくというのが安心につながるのではないかとということで、このままお願いしたいと思います。それと、A地区の高さ制限のことなんですけれども、国道25号線、県道193号線の境界線から140メートル以下の範囲においては20メートルという話は、19ページの黄色の枠の話になるんでしょうか？

事務局 はい。

議長 どうぞ。

事務局 黄色の枠の外側になりますので、そこについては20メートルだということですね。それから、黄色の枠の中については31メートルということになります。

村田委員 はい。

議長 どうぞ。

村田委員 先程の下ツ道ジャンクションの件でありましたように、影ですね。31メートルを建てた時のB地区、C地区に対する、住宅に対する影の影響については考えなくてよろしいんでしょうか？

事務局 はい。

議長 どうぞ。

事務局 影の影響も考えていまして、今のところは問題ないという回答を得ておりますので、事務局としては問題ないと考えております。

村田委員 はい、分かりました。

議長 はい、まだ質問がおありになるかと思いますが、今聞いておかないと、計画が進みますと聞けなくなります。いかがでしょうか？

(質問なし)

議長 それでは、事務局の方で何か追加はございますでしょうか？

事務局 ございません。

議長 それでは、この件については報告ということでございますので、いただいた意見を参考にしながら、この事業を管理して、進めていただければと思います。

それでは、本日の議題についてはこれだけになりますので、事務局の方にお返ししたいと思います。どうもありがとうございました。

司会 春名会長、ありがとうございました。

委員の皆様、ありがとうございました。

これをもちまして、第69回大和郡山市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。