

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。
少し定刻より早いですが、只今より第 67 回大和郡山市都市計画審議会
を始めさせていただきたいと思います。
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たします。

本日ご出席いただいております委員は 20 名中 14 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。

それでは開会にあたりまして、上田市長よりご挨拶申し上げます。

市長 みなさんこんにちは。大変な状況の下でこうしてお集まりいただきまし
て、本当にありがとうございます。

都市計画審議会ということで今日は案件が多くございますが、議案 3 つ
と報告事項 3 つということでもあります。議案の方は、特定生産緑地に関する
前回に引き続きの案件と共です、特に今回は郡山高校の城内学舎の
跡地を郡山城跡公園に編入するというので、40,000 m²ほどあそこはあり
ますけれども、編入することによって整理をし、国史跡の指定を目指すとい
うのが 1 つ大きな今後の方向性ということでもあります。もちろん、城下
町のエリアと連携をしたまちづくりということも見据えながらこの計画
でありますけれども、これが 1 点と。それからこれについては、この後、
都市計画公園の変更案を示すと共に、続いて特別用途地区の設定を目指し
ていきたいと思います。例えば、くつろげるスペースとか飲食スペースとかを
どう設定していこうかと、そんなことにもつなげていく基本となりますので
よろしくお願ひしたいと思います。それから報告事項については、1 つ
は中央卸売市場でございます。これの再整備ということが、今、県の方で
計画が練られているわけでありましてけれども、当然その周辺地区の環境整
備ということも必要になって参ります。地区計画、あるいは特に高さ制限
の問題も出てきますので、このことについての報告であります。あとは都
市計画マスタープランの中間報告と、それから、これは地元から要望が出
て地区計画案が進められていますが、郡山ジャンクション地区の地区計画

案、これは地権者からも要望が出ておりますので、これを踏まえた案でございます。

そうしたことで案件が多くございますけれども、これからの大和郡山市のまちづくりの方向性を示す非常に重要なものばかりでございますので、ぜひご検討いただきながら前へ進めていきたいと、そんなふうに思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。本日は本当に出にくいところ、ありがとうございました。

司会 ありがとうございます。誠に恐縮ではございますが、上田市長は次の公務のため、これを持ちまして退席とさせていただきます。

ご了承のほど、よろしく願いいたします。

《上田市長 退席》

司会 続きまして、今回2名の方が変更になっておりますので、新しい委員名簿を用意しております。ご確認のほどよろしく願いいたします。なお、本日ご欠席の方は、久委員、西形委員、中野委員、宮本委員、笹川委員、松山委員の6名でございます。

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きます。

傍聴の方についてですが、1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います。

それでは議事に入ります前に、当審議会の議長につきましては慣例によりまして会長をお願いしておりますが、皆様方いかがでございますでしょうか。

委員 異議なし。

司会 ありがとうございます。ご異議がないようですので、それでは春名会長、議長の方、よろしく願い申し上げます。

議長 はい。さきほど市長のご挨拶にありましたようにこんなご時世でござい

ますので、本日はマスク着用のまま審議させていただくということでお願いいたします。それからもう1つ事務局の方から依頼がございまして、本日の審議はできるだけ短い方が良くと。私の方には、1時間以内でコントロールするよう要望が来ておりますので、できるだけ努力いたします。ご協力をお願いしたいと思います。

それでは、議事進行に入りたいと思います。

第1号議案から順次、事務局より説明をお願いいたします。

よろしく申し上げます。

事務局

はい、ありがとうございます。それでは、第1号議案「大和都市計画公園の変更案」ということで資料の2ページをお開きください。

私は、大和郡山市都市計画課の下野と申します。どうぞよろしくお願いいたします。座ったまま失礼させていただきます。

さきほど市長の挨拶にもございましたように、今回、郡山城跡公園の都市計画公園区域を変更するという案でございます。この概要につきましては、郡山高校の城内学舎の閉鎖と敷地の返還及び大和郡山市による土地公有化を契機といたしまして、郡山城跡公園計画区域の変更を行うものでございますが、変更に際しましては、今後の公園開設区域の拡張がございましてと共に、国史跡指定への具体的な取り組み、また関連法令の改正等を踏まえて平成31年3月に郡山城跡公園基本計画を改定させていただいたところでございます。この改定された基本計画の方針に基づきまして、本変更案を作成させていただきました。なお、この基本計画についてでございますけれども、まず最初に基本計画が策定されたのは平成元年になってございます。その後、平成23年に1回目の改定を行いまして、今回、平成31年に2回目の改定を行わせていただいたといった流れになってございます。また、平成31年度、令和元年度におきましては、この改定させていただきました郡山城跡公園基本計画に基づきまして、郡山城跡公園の基本設計業務を実施させていただきました。お手元に添付資料でお配りしております「郡山城跡公園 第1期整備事業 基本設計概要説明書（抄本）」ということで、概要をまとめたものをお配りしておりますのでご参照いただければと思います。

それでは今回の変更案の内容でございます。資料の3ページをお開きください。そこに新旧対照図を掲載させていただいております。左側が変更

前、右側が変更後といった形で記載しております。それで、変更前、変更後ということですが、それぞれ、変更になるエリアをアルファベットと数字で示させていただいております。この郡山城跡公園の計画区域につきましては、さきほど申しました平成 23 年の改定の時にも様々な課題、問題が指摘されていたところがございます。ただ今回、平成 31 年の 2 回目の改定を経て今回の計画区域の変更に至った経緯といたしましては、都市公園法第 16 条におきまして、都市公園の面積につきましては減らしてはいけないという規定がございまして、なかなか課題を解決するための条件が整わなかったという過去の経緯がございまして、それで今回、郡山高校城内学舎のエリアを編入するという事で面積が増えるといったことから、積み重ねられておりましたこの郡山城跡公園の計画区域変更にとり着いたわけがございます。それぞれ簡単に説明させていただきますと、アルファベット A1、変更前の地図で言いますと A1 の部分になってございます。こちらについては、隣接の土地が天理教さんがお持ちの駐車場になっているんですけども、そことの境界明示、また道路界、今、奈良県さんの方で近鉄のアンダーパスの工事が行われておりますけれども、このあたりの道路界の変更がございまして、区域の修正が必要な箇所となっております。続きまして、その下の B の部分でございます。こちらは、郡山高校城内学舎の跡地ということで、今まで都市公園区域に編入されておりました。今回、郡山高校城内学舎の返還に伴いまして、公園区域の方に編入する契機となってございます。続きまして、C の部分でございます。こちらは、現在も郡山高校の冠山学舎として継続して使用されている部分でございますけれども、当計画区域につきましては元々、昭和 27 年に決定されたものでございます。それで、この C のエリアにつきましては、昭和 29 年に、地権者でございました柳澤家の方から奈良県に寄付がされておるといったようなことで、計画決定後に学校の区域が確定されたという歴史的な経緯もございまして、今回この B のエリアを編入することに伴いまして、C のエリアを学校敷地としてどうするか検討させていただいたわけがございます。続きまして、その右上の D のところでございます。D の部分につきましては、区域内に、郡山城跡の本丸の部分にあたるんですけども、柳澤神社様の敷地が含まれているといった問題がございました。それで、あと周辺は南側の部分になるんですけども、E の 1 から E の 5 ということで、こちらにつきましては区域の拡張に伴いまし

て、郡山城跡公園の基本計画を改定する中で、ゾーニングや動線計画を見直す必要があるという問題がございました。その問題点を踏まえまして、右側の変更後の図になってございます。それで A1 につきましては、先ほども申しましたように、奈良県によります近鉄の踏切のアンダーパス工事によりまして境界が決まったといったようなことでありますとか、お城全体の地積調査を平成 30 年度に行わせていただきまして、天理教様のお持ちの土地との境界も決まったということで境界明示による変更のエリアとなつてございます。そしてその下の B、こちらにつきましては、今まで郡山高校城内学舎の敷地ということで空白地であったものを公園区域に編入していくといった部分になっております。続きまして C については、先ほども申しましたように郡山高校の冠山学舎、学校敷地としての用途ということで、区域から除外するといった案になってございます。続きまして D の部分につきましては、柳澤神社様の信仰の中心地ということで、本殿や社務所といった宗教施設について、この部分を除外するといった案になってございます。そして C の左下の A2 につきましては、こちら道路線形が変わっているということで、道路界ということで、形状変更をするものでございます。そして E の 1 のから E の 5 につきましては、まず E の 1 と E の 2 でございますが、こちらは郡山城跡公園の基本計画の中で、もともとエントランスゾーンといった位置づけがなされていたんですが、歩行者動線の見直しによりまして、隣接する、区域外ではあるんですが、E2 の右側、線路を挟んで右側の三の丸緑地をエントランスゾーンとして位置づけることによりまして機能が移転するといったことで、E1 の部分につきましては除外、E2 の部分につきましては鷺池の遊歩道がございませう関係から残すという形になってございます。次に左下の E4 につきましては、元々「ふれあい交流ゾーン」というゾーニング、また位置づけがされておった部分でございますが、現状、民家が建っておりまして、こちらの土地につきましては明治時代から民有地であるといったことも踏まえ、「ふれあい交流ゾーン」の機能を今回編入させていただきます城内学舎の B のゾーンに移転させるといったことから、区域から除外するという案になってございます。E5 のいわゆる郡山高校の桜花グラウンドにつきましては、災害時のヘリポートにも位置づけられておりますところから、公園の持つ災害対応機能というものを維持する観点から公園区域の中に残すという案になってございます。そして、変更前から変更後というものを 1 つにまと

めたのが次の4ページ、航空写真を背景にした図になってございまして、左上のA1から右下のE3まで、今、申し上げました変更の理由を付けさせていただいたうえで、最終的に航空写真も踏まえたうえで、変更案を提示させていただいております。

それでは、2ページにお戻り下さい。今、申し上げました変更案について、「今までの経過と都市計画決定の手続き」という、(予定)でございですが、4番の項目になってございます。まず、平成30年の7月から12月にかけて郡山城跡公園基本計画策定委員会を開催いたしました。続きまして、平成31年2月に郡山城跡公園基本計画改定案のパブリックコメントを実施したうえで、平成31年3月に、2回目となります郡山城跡公園基本計画の改定を行っております。そして、令和元年6月に、郡山城跡公園計画区域の変更についての説明会を実施させていただいております。そして、令和元年6月下旬に知事との事前協議を行ったうえで、令和2年2月3日から20日にかけて計画案の公告・縦覧を実施しております。そして、令和2年4月9日、本日でございまして、都市計画審議会にお諮りするといった段階になっております。今後の予定でございましてけれども、令和2年4月中旬に知事との協議を再び行いまして、令和2年4月下旬に都市計画決定の告示をしていく予定、といったような流れになってございます。同じく2ページの右側の部分は大和都市計画公園変更の決定案でございまして、「都市計画公園 8・5・2 郡山城跡公園を次のように変更する」ということで、種別は「歴史公園」になってございます。公園名は「郡山城跡公園」、位置につきましては、大和郡山市の城内町、城見町になってございます。面積は17.95haで、主要な施設としましては、もちろん「郡山城」ですので城址、堀、園路、広場、植栽、グラウンド、遊具、休憩施設、郡山城天守台展望施設といった主な施設を掲げてございます。最後に理由といたしまして「郡山城跡公園における城内学舎跡地の土地利用が大きく変わることが契機として、一体的な整備を目指す公園区域として、都市計画公園区域の変更を行うものである。」とさせていただきました。

第1号議案についての説明は以上でございまして、よろしくご審議賜りますよう、お願い申し上げます。

議長 はい、ありがとうございました。事務局から第1号議案の説明がありましたが、ご意見あるいはご質問、おありになりましたらよろしくお願ひい

たします。いかがでしょうか？

堀川委員 はい。

議長 どうぞ。

堀川委員 堀川でございます。ご説明いただきありがとうございます。郡山城跡公園の計画区域変更ということで、議会の方にも本年度予算に計上されている部分であります。簡単にお伺いさせていただきたいと思っております。変更するというご説明いただきましたが、面積等も含めて変更前とどのように変わったのか、お伺いしたいと思います。

事務局 委員長。

議長 はいどうぞ。

事務局 2 ページの右側の方をご覧ください。「歴史公園」というのは変わっておりません。8・5・2 も変わっておりません。公園名の方が、さきほど申しましたが「郡山城跡公園」となっております。昔の名前で言えば「城跡公園」とされておりました。位置に関しましては、旧の町名、郡山町、字五軒屋敷とか、字陣甫とかいう名前でしたが、大和郡山市城内町、城見町というように今現在の町名に変えております。面積に関しては、17.2ha から 17.95ha。主な施設は、初めは、城跡、堀、園路、広場、植栽だけでしたが、その後、グラウンド、遊具、休憩施設、郡山城天主台展望施設と付け加えさせていただいたところです。

以上が変更内容でございます。

堀川委員 はい委員長。

議長 はい。

堀川委員 今の説明で、変更内容についてよく理解をいたしました。令和2年の4月下旬に最後、都市計画決定の告示ということで進めていかれる、国史跡とし

て城跡公園計画の整備を進めていかれるということではありますが、今後の整備の計画、またその手順であったりをお伺いできますでしょうか？

事務局 ありがとうございます。今後の予定についてでございます。先ほども申しましたように、お手元でございます基本設計は既に完成してございます。そして今年度、令和2年度につきましては、この基本設計の内容を基に、具体的な発注に向けて実施設計を1年間かけて行う予定になっております。その後の予定につきましては、当然、地権者様がおられる関係でまだ未定な部分も多いんでございますけれども、予定では令和3年中にこの城内学舎跡地の用地を取得させていただき、令和4年から令和6年にかけて歴史公園として公園の形を整えていきたいと。そして、令和6年度末に新たな歴史公園ということで、公園の供用開始とする予定でございます。

議長 よろしゅうございますか？

堀川委員 はい。以上です。

議長 他にございますでしょうか？

委員 (意見なし)

議長 ないようですので、お諮りいたします。この変更案についてご異議がなければこのまま承認したいと思いますが、いかがでしょうか？

委員 異議なし。

議長 それでは次に進みたいと思います。第2号議案「特定生産緑地の指定案について」、事務局より説明をお願いいたします。

事務局 はい。それでは説明させていただきます。

(第2号議案について説明)

これに関しましては議決事項ではございませんで、都市計画審議会の意見を聴くということになっておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

議長 それでは、只今事務局の方から追加要望がありましたように、何かご意見ございますでしょうか？

尾口委員 はい。

議長 はい、どうぞ。

尾口委員 22 ページの、前回、車が置いてあるというの、私もちゃんと確認してきて、綺麗になっておりましたので報告しておきます。以上です。

議長 はい、ありがとうございました。他にございますでしょうか？

委員 なし。

議長 それでは、続いて事務局からお願いします。

事務局 はい。第3号議案ということで、28ページをご覧ください。
今回、生産緑地地区の変更ということで、議案を諮らせていただきます。
1番目「変更に係る比較表」ということで、今回の変更によってどうなるかを示しております。面積につきましては11.95haになります。地区数については81地区ということで、1地区減る形になります。そして2番目、どういうことで減るかということなんですけれども、生産緑地法第10条に基づく買取申出がございました。買取申出の理由というのが、主たる従事者が死亡したということでございます。死亡したことに伴いまして、相続人の方が営農意思を示されなかったということで買取申出がなされた次第でございます。その後、買取申出が行われた後にどういった手続きをするかというのが3番に示された内容となっております。「生産緑地法に基づく手続きの経過」というところで示しております。②番に手続きの経過を書いているところでございます。平成31年3月11日に主たる従事者

が死亡されまして、令和元年12月9日に買取申出を受付けしました。その後、市、それから農業従事者へ斡旋依頼をしたんですけれども、3ヶ月経過しても見つからなかったということで、令和2年3月9日に制限解除の通知を行ったところでございます。そして、その後の都市計画手続きとしましては、4番に示しているとおり、都市計画審議会に諮りまして、正式に生産緑地地区を削除するという手続きに入っていくところでございます。そして、令和2年3月24日から4月7日まで縦覧しましたけれども、意見書の提出はございませんでした。そして本日4月9日に都市計画審議会を迎えまして、4月の中旬には再び知事との協議をしまして、4月下旬には削除の決定告示をしていくというスケジュールになっております。右側に変更の案を載せているところでございます。

続きまして29ページをご覧ください。こちらの方に、場所なんですけれども、総括図としまして、JR郡山駅の東側ということで載せているところでございます。

以上が、「生産緑地地区の削除」ということで、今回変更案として挙げさせていただいております。

ご審議の方、よろしくお願いいたします。

議長 それでは第3号議案の説明が終わりましたので、この変更案についていかがでしょうか？ご異議のある方は？

長田議員 はい。ちょっと聞きたいんですけれども、11ページ・12ページに出てるこの地域ですね。城廻り線の地下道工事の計画がありますよね。それにこの、生産緑地がひっかからないんですかね？

事務局 工事ヤードとして使われるということでして、都市計画道路の線の中には入ってない状況ですね。

議長 よろしゅうございますか？他にご異議ございませんでしょうか？

委員 異議なし。

議長 それではこれで承認したいと思います。

続きまして、報告事項 1 番の「奈良県中央卸売市場の再整備について」事務局より説明をお願いいたします。

事務局 はい。報告事項 1 ということでございます。31 ページをご覧ください。

1 番「概要」というところをご覧ください。奈良県中央卸売市場は昭和 52 年に開場されたんですけれども、もう 40 年以上経ちまして老朽化ということで、奈良県さんの方で再整備を考えておられるということでございます。市としましては、これを契機にしまして、ここの地区につきまして都市計画で何か支援できないかということで、今回、市で考えた案を報告させていただいたという次第でございます。2 番目に「現状と課題」というのを載せているんですけれども、(1)から(5)までが、市場の現在の課題を載せているところでございます。昭和 52 年の開場からだいぶ社会的にも変化しておりますので、そういった内容を載せているところでございます。それから(6)なんですけれども、「市場周辺の状況」ということで、このあたりは、航空写真を見ていただいたら分かると思うんですけれども、製造関連工場などの産業集積されている地区であることが分かっていたかと思えます。ただですね、この地区の西側、この写真でいいますと左側の部分がですね、もう住宅も既に建っている部分もございまして、今後、住環境・産業環境というのは混在するということでしたので、市としましてはそのあたりのまちづくりの方向性を決めていきたいということでございます。そこで考えましたのが、3 番目になるんですけれども「都市計画面での支援策」ということで、まちづくりのルールを定めて適切な立地誘導をしていきたいということで、地区計画を考えていきたいと。そこで、もう 1 点なんですけれども、建築物の高さの制限緩和ということで現行 20m のところを 31m に緩和していきたいと。緩和していきたい理由はどうということかといいますと、市場棟があるんですけれども、市場棟が現在の 20m の高さ制限でなんとか建っているんですけれども、今後はやはり社会状況にあった建物ということで効率性を追求していかなければいけないということで、流通機能も兼ね備えた建物にしたいということでございましたので、そうすると高さはこれくらいの高さが必要になってきますという要望がございましたので、市としましては周辺への影響等も確認しまして、こういった緩和をしていきたいと考えているところでございます。それで地区計画をしますので、そうすると都市計画マスタープランと合致

しているかどうかというのが問題になってきますので、右側の4番目「都市計画マスタープランにおける当該地の整備方針」というのを載せているところがございます。右下の黄色いハッチがかかっている部分なんですけれども、この地区については「重点産業誘致ゾーン」となっておりますので、産業集積環境を整えていく地区で、都市計画マスタープランに合致しているというふうに市では判断しているところがございます。次に5番目、じゃあこの地区計画案が実現したらどうなっていくのだろうということで、(1)から(4)までを挙げさせていただいています。(1)が「市場を核とした流通拠点の形成」、(2)が「市場を核とした周辺地域との共生」、(3)として「産業環境が確立し、永続的な操業が可能」になると。そして(4)「新たな雇用の創出」が期待できるのではないかと。そういうことによって「定住促進」ということを期待しているところがございます。続きまして「今後の予定」というのを載せておりますけれども、令和2年の12月下旬には都市計画決定できれば、ということでスケジュールを組んでいるところがございます。地区計画決定するだけではなくて条例の改正も必要ですので、改正については令和3年3月の市議会へ諮っていきたいと考えております。そして最終、令和3年4月1日の施行を目指しているところがございます。

今、言った内容が32ページに地区計画の計画書を載せているんですけれども、その次の34ページをご覧くださいませでしょうか？こちらのほうに、今回の地区計画の計画区域図を示しております。赤枠で囲まれている部分というのが今回の地区計画の考えている区域になります。この区域内を3つの地区に分けているんですけれども、A地区、B地区、C地区と分けております。A地区につきましては市場の部分になるんですけれども、緑色の枠で囲っている部分になります。それから、市場の西側・南側に青い色で囲っている部分、この地区がB地区ということでございます。そしてオレンジ色で囲っている部分、県道の沿道になるんですけれども、こちらがC地区ということで設定しているところがございます。

そして地区計画ではどのような規制内容をかけていくかということが、32ページに戻っていただきますと、32ページの右の表の一番上にA地区、B地区、C地区というのを載せているんですけれども、A地区につきましては、住宅、寄宿舍及び共同住宅というのは建ててはいけませんよと。そして(2)(3)に示すような風営法に関するものも建ててはいけないという制

限にしているところでございます。B 地区につきましても、住宅、寄宿舍及び共同住宅、それからそこに加えて(2)になるんですけれども、飲食店、喫茶店、その他これらに類するものは建ててはいけないということにしております。そして、(3)(4)で、風営法に関するものは建ててはいけないという制限をかけております。C 地区につきましても住宅が既に建っておりますので、住宅を建ててはいけないというような制限はかけずに、風営法に関するもののみの建築制限ということにさせていただいております。このようにしましてですね、この地区を産業の集積した良い環境ということで、市としては地区計画をしていきたいと考えているところでございます。あと、もう 1 度 34 ページに戻っていただきたいんですけれども、こちらの方で黄色い点線で示している部分がございます。こちらの方が、今回 31 メートルに緩和する地区、市場の部分になるんですけれども、こちらの方を考えているところでございます。今のところ、ここを 31 メートルにしても、他に、すぐ隣に農地があるんですけれども、そこへの影響はないと聞いているところでございます。続きまして 35 ページをご覧ください。実際に市場の部分でどういった再整備が行われるかというのを、奈良県さんの再整備基本計画に基づくものなんですけれども、抜粋して載せさせていただいているところです。左上のところですね、エリアが描いてあるんですけれども、BtoB エリアと BtoC エリア、今までと同じ業者向けの市場とかがある BtoB エリアと、今後一般客に開放していくという BtoC エリアに分けておられます。そして、この BtoC エリアで今後、賑わい等を創出していきたいということでございます。こちらの BtoC エリアでは、フードホール、多目的ホール、子ども広場、宿泊施設、エントランス広場、バスターミナル、駐車場等を考えておられるということでございます。そして、左下にスケジュールを載せているんですけれども、令和元年に基本計画を作られておられます。そして、令和 10 年度中に完成するといったスケジュール案を示されているところでございます。

以上が、市場の再整備に関する、市の方で考えている都市計画での支援策になりますので、報告させていただきます。

議長 それでは、只今の説明に関して、ご意見・ご質問ございますでしょうか？

堀川委員 はい、議長。

議長 どうぞ。

堀川委員 「奈良県中央卸売市場の再整備」ということで、ご説明いただきました。先般、一般質問の方でもお伺いさせていただきましたので細かくはお聞きませんが、昨日、地権者への説明会に行っておられるということですが、どのような説明会が地権者との間でされたのかお伺いしたいと思います。

事務局 地権者の方に昨日、31 ページに書いておりますが、令和2年4月8日、「権利者説明会」ということで、今、赤色でくくっている土地の持ち主さん、権利を持っておられる方に対する説明会を行ってきました。先ほど申しましたが、「大和都市計画地区計画の決定」と書いております32 ページの中の案、これはあくまで案でございますので、まだ内容と書き方が変わるかもしれませんが、案ということで説明させていただきました。A 地区は市場の物しか建ちませんよ、B 地区に関しては、住宅、寄宿舍等は建ちませんよ、C 地区は住宅の建て替えは可能ですよ、と説明をさせていただきました。地区計画案については、概ね理解していただいたかなと。初めて見られる方が多いので、「これ、もしかして私の家は買収されるの？」という話もございましたが、いえいえ、そういうことではなくて、今、住んでおられるところが住宅地であればそのまま利用できますよ、工業地、工場をやっておられる地区であれば、300 m²以下に分割はしないで下さいね、まだまだ工場は続けられますよということを説明させていただきました。それにおいては、概ね理解していただいたかなと。地区計画の案は理解していただいたかなと。権利者の方への説明が終わって、そのように感じたところです。以上です。

堀川委員 はい議長。

議長 どうぞ。

堀川委員 昨日説明に行かれたと、今の説明でよく理解しましたが、今後、地元の住民説明会も予定しておられますが、5 月の下旬にいきなり住民説明会を

開かれるということではないと思います。地元の理解、当然、諮っていかなければ、この計画、再整備についても前進をしていかないと思いますが、今、地元との協議なりどのようにされているのかお伺いしたいと思います。

事務局 はい。

議長 どうぞ。

事務局 地元との協議は、我々、都市計画の方は、現在この今の都市計画の案が出ただけでございます。中央市場の方が地元と協議しております。本日、中央市場の方も参考に来ておりますが、委員長、委員の皆様のご了承を得られれば、少し説明していただいてもいいかと思いますが、いかがでしょうか？

議長 はい。事務局からそういう要望がございましたがいかがでしょうか？

委員 お願いします。

議長 それではお願いします。

事務局 中央市場の方が・・・すいません、いないですね。中央市場が場所を間違えていると思いますので、先に次の報告事項の方に移らせていただいて、市場が来ましたら説明させていただきたいと思いますが、よろしいですか？

議長 いかかでしょうか？

委員 異議なし。

議長 それでは次、お願いします。

事務局 はい、すいません。それでは次に報告事項2ということで、前回までに何回か、「都市計画マスタープランを作っていきますよ」という報告をし

ていたと思いますが、令和元年度から策定を開始しましたので報告するものでございます。令和元年度から2箇年かけて作る予定をしておりまして、その令和元年度の分が終わりましたので今回、報告します。まず、「概要」ということで、37ページの1番をご覧ください。こちらの一番下の行になるんですけども、マスタープランというのは、土地利用・都市施設の計画になるんですけども、その方針を示すといったものになっております。どういう体制で策定したのかというのを2番に示しているんですけども、この表の真ん中になるんですけども、まず「策定委員会」というのを作っております。この審議会の委員様も何名か入っていただいているところでございます。策定委員会がございまして、その下に「庁内検討会議」というのも同時に作っているところでございます。そして最終、この策定委員会で作った内容をですね、市長の方に答申しまして、議会の方に報告していくといった流れになっております。それで、この周りのオレンジ色で描いているのが住民参加の部分になるんですけども、左上から言いますと、住民意向調査を令和元年8月に行いました。アンケート調査でございまして。それから右の方のオレンジなんですけれども、地区別懇話会というのを5地区で行いました。これについては令和元年9月に実施済みでございまして。また、令和2年度につきましても実施する予定としております。そして、最終、左下のオレンジなんですけれども、案ができた段階でパブリックコメントを行いまして、一般の方に意見をお伺いするという事になっております。以上が策定体制でございまして。それから3番目「関連計画との連携」ということなんですけれども、平成21年3月に、第2次のマスタープランを策定しております。そこから10年以上経っているんですけども、その間に都市計画マスタープランに関する計画というのを2つ作っております。それを(1)(2)で示しているんですけども。(1)が「立地適正化計画」、御存知の方もいらっしゃると思うんですけども、平成30年4月に公表しておりまして、第63回の都計審で報告していたところでございまして。これにつきましては、市街化区域を更に縮めた感じでコンパクトにしていこうという計画になっておりまして、下の赤枠で囲っているんですけども、(1)「コンパクト」ということになります。それから(2)「総合交通戦略」ということで、これはちょうど先月できたところでございます。この4月に公表しているんですけども、コンパクトにするだけでは不十分ですので、そのコンパクトに縮めた部分をネットワークでつ

ないで移動できるようにしていきたいと思いますという計画になるんですけども、それが総合交通戦略ということで先月、策定しているところでございます。これにつきましては、委員長を春名会長にさせていただいて作っていただいたところでございます。以上、この赤枠に示しますように「コンパクトシティの実現」というのがすごく求められていますので、この点についても留意して作っているところでございます。それでは、37 ページの右側をご覧ください。4 番目としまして「令和元年度の策定作業内容」、どんなことをしたかといいますと、(1)から(3)までしたんですけども、1 つ目として、課題を整理しました。それから、その課題を受けて、課題を解決するための都市づくりの目標設定をいたしました。その目標設定をうけまして、将来都市構造の核と連携軸の設定というのをやっているところでございます。今後のスケジュールなんですけれども、5 番目に示しているように、今年度、令和2年度につきましては①から③までのものを検討していきたいと。「都市づくりの方針」、「地域づくりの方針」、それからそれをどうやったら実現できるのかという「実現化方策」というのを検討していく予定としてお3月には市議会に報告しまして公表していきたいと。それまでに数回、議会の方にも報告し、作っていきたいと考えているところです。次のページ、38 ページをご覧ください。こちらの方に、さきほど総合交通戦略と申し上げましたけれども、こちらの方がそのイメージ図になります。左下に凡例を示しております、そこを見ていただいたら分かるかと思うんですけども、この色を塗っている、黄色、紫、赤系の色が、ちょっと薄いんですけども、市街化区域の方になります。そして、黄色が住居系、赤が商業系、紫が工業系の色になります。大和郡山市はこんな感じで市街化区域が分布されているんですけども、そこをですね、横の赤い線で引いている部分があると思うんですけども、これがいわゆるコンパクトにする部分ということで、居住誘導区域ということで、市街化区域を更に縮めた部分でコンパクトにしているというところが分かっていたかと思えます。そして、こちらの方に鉄道の線を重ねております。御存知のように近鉄線が南北に走っておりまして、更に JR が走っているといった状況で、この居住誘導区域にしっかりと鉄道の駅があることが分かっていたかと思えます。ただ、この小泉の方ですね、左の、西の方の居住誘導区域には鉄道は走っておりませんので、39 ページをご覧ください。こちらの方は道路を重ねた図になります、道路と

それからその上に、バス停になるんですけど、オレンジの点線がバス路線になります。こちらの方で西の居住誘導区域をカバーしているといったことになります。このような感じで、交通施策とまちづくりというのをしっかり連携させてやっていきたいということで、交通戦略を作っているところでございます。続きまして 40 ページをご覧ください。こちらの方が、令和元年度にした内容のうち、課題を整理しましたと申しましたけれども、左の表が課題を整理した表になります。右の方がそれを解決するための目標ということで、目標①から目標④までを設定しているところでございます。ちょっと今日、追加の資料ということで、A3 横 1 枚の資料を机の上に置いておいたんですけども、こちらをご覧ください。こちらの真ん中のところを見ていただきたいんですけども、都市づくりの目標①、②、③とありまして、その下に都市づくりの目標④というのがあるんですけども、まず①「地域資源を活かした市民の誇りを高める都市づくり」ということで、市としましては「住み続けたい」と思っていたきたいということになります。そして都市づくりの目標②なんですけれども「誰もが利用可能な移動環境が確立された利便性の高い都市づくり」ということで、これが先ほど説明しました総合交通戦略の部分になります。誰もが移動しやすいということで、住みやすいといったことにはならないかと。そして3番目の目標が「都市の活気を高める産業環境を維持・発展する都市づくり」ということで、大和郡山市の産業は昭和工業団地だけではなくて、これからは観光産業、それから農業の方もございますので、そちらの方で雇用の場を創出していきたいといった内容です。そしてこの3つを合わせまして、「働き住み続けられるまち」というのを目指して、右側になるんですけども、人口減少になってきているんですが、それをいかに抑制できるかというのが問題になってくるかと考えております。そして、下に「ポイント」としまして、特に若者にとって住みたくなるまちというのをこの都市計画マスタープランで示していかなければいけないと考えております。そのためには、魅力ある雇用というを作っていかなければいけないのではないかと考えているところです。そしてこの3つの目標を支えていくのが安全・安心な都市づくりということで、都市づくりの目標④というのを下に載せているところでございます。現行計画、第2次の平成21年3月に策定された都市計画マスタープランとの違いというのを一番下に載せているんですけども、一番の違いは②、右側でいう第3次都市計画マス

タープランの②になるんですけども、交通戦略というのを作りましたのでそちらの方が今回加わってきているということになります。これが前回までになかった部分の目標ということになります。そして、また資料を戻っていただきまして、41 ページから拠点をそれぞれ載せているんですけども、時間の都合もありますので、これを全部重ね合わせたイメージ図が47 ページの図になっておりますので、また後ほどご確認いただければと思います。

以上が令和元年度に行いました都市計画マスタープランの策定状況ということで、報告させていただきます。よろしくお願いいたします。

議長 はい。それでは、ご意見うけたまわっておきたいと思います。いかがでしょうか？

委員 (意見無し)

議長 ないようでしたら、ちょっと時間を譲ったんですが、説明者は見つかりましたか？

事務局 大変申し訳ございません。市場の方、場所を間違えておりましたので、ちょっと来れないところにおられましたので、申し訳ございません。中央市場の方から聞いておる話で述べさせていただきたいと思います。

中央市場の方は、次のスケジュール、35 ページを見ていただきたいと思います。35 ページの左下にスケジュールがございますが、令和元年度に基本計画を策定されました。その後、場内事業者との調整も今現在やっておられます。上の方に描いてある買収予定地についても、現在、測量・境界明示をやっているところだと聞いております。地元の方について、水利組合等、それとまた、この近くの地元の方、馬司・筒井地区に関して個別に説明に、各自治委員長の方、主だった自治委員長の方に水利組合を通じて説明はしておられますが、地元住民に関しては、各自治会の説明にまかせておられるところがございます。まだ、全ての自治会、周辺の方が聞いておられるということではございません。今、水利組合また自治会の方から色々な要望が出ております。水のこと、また道路のこと、今後これができることによって道路の交通渋滞等々も、地元の方から出ております。

昨日、私達も権利者説明会に行った折には、同じようなことで、県に対して要望しよう、ということを知っています。その時に、我々の方も、しっかりと地元の要望を聞いてより良いものを作ってほしいということで、県の市場に対してお願いをしたところでございます。まだ周知もさほどできていないので、周知の方も、もう少し徹底した周知の方をよろしくお願ひしたいということで、市として関われる部分があるのならば、言ってくだされば、地元へも一緒に行かせてもらえるということで、市場と昨日、最終の打合せをしたところでございます。あくまでもそれは都市計画課の中での話でございます。水利のことにしても他課にまたがることでございますので、今後、市場と調整しながら、市としては、この県の市場の再整備について協力していきたいと思っております。

さきほど、来れなくて、「場所間違えてすみません」という電話がございましたので、堀川委員には「申し訳ございませんでした」ということで、「都市計画審議会の委員長にも宜しくお伝え下さい」ということでございましたので、電話を切らせていただきました。申し訳ございませんでした。

議長 いかがですか？

堀川委員 はい。

議長 どうぞ。

堀川委員 県の方が来ていただかなくても、詳しいご説明をいただいてありがとうございます。

地元の自治会からの要望ということで今お聞きしたわけですが、治水対策、今ご説明いただいた、交通渋滞の緩和ということが自治会からの要望として挙がっているとお聞きをしております。当然、市場の再整備についても県が主体となってやられることですが、地元の方のご理解がなくて頓挫するようなことがあってはならないと思いますので、地権者の方に説明をしたり、また今後、地元の説明会も行かれるということですが、ご理解をいただけるようにご努力をいただくよう、県の方にもお伝えいたしたいと思っております。よろしくお願ひします。以上です。

議長 もし良かったら、また委員の方に個別に説明をいただいで。よろしくお願ひします。

事務局 分かりました。

議長 それでは、最後の報告事項に関して、よろしくお願ひします。

事務局 はい。それでは最後の、報告事項の 3 つ目の「郡山下ツ道 JCT 地区地区計画案について」報告させていただきます。1 つ目「概要」ということで、まず場所なんですけれども、2 番目の右側に航空写真がございます。そこで赤色で囲ってございます。大和郡山市の下ツ道ジャンクション、それから西名阪の郡山インターチェンジのすぐ北側に位置する地区でございます。大変、交通利便性に恵まれた地区でございます。さきほど中央卸売市場のところでもありましたように、都市計画マスタープランの「重点産業誘致ゾーン」というところに位置づけられた区域となっております。その「重点産業誘致ゾーン」というのが、3 つ目の左側のところで、ちょっと図が小さいんですけれども薄い紫色で表現されている下側のところです。

そこで、小さい赤丸をさせていただいているんですけれども、そこが今回の郡山下ツ道ジャンクション地区ということになります。対象区域の現状としましては、ここはさきほどの中央卸売市場とは違ひまして、市街化調整区域となっております。中央卸売市場の方は、同じ地区計画制度でありましても制限をかけることによってまちづくりをすると。もともと市街化区域ですので。それでこちらの方は市街化調整区域ですので、そもそも建物を建てることができません。それに基づいて、地区計画をすることによってどんどん開発を誘導してまちづくりを進めていくと。地区計画制度という同じ名前なんですけれども、両方の面がございます。対象地区の現状につきましては、ここに 3 つほど書かせていただいでおります。沿道、国道 24 号線に面してまして、一部宅地、いわゆる沿道サービス、ラーメン屋さんとかがございます。また、ほとんどが田んぼ・畑の良好な耕作地でございます。ただし、地元の方のご意見いただいでいる中におきましては「後継者がいない」ということで要望をいただいでいるところがございます。そして、さきほども言ひましたけれども、やはりここはジャンクシ

ヨンのすぐ北側に隣接している場所で、非常に交通の要衝といえますか、恵まれた土地といったことになっております。それで、ここにつきまして地区計画を進めてきた経緯でございます。右側の4番の方で、まず平成30年11月に、この伊豆七条町・横田町という周辺の自治会がございまして、これらの地権者、ほぼ100%の地権者の同意をもって地区計画の要望書が提出されました。これが平成30年11月です。そこから原案の方の調整にかかりまして、令和元年8月30日に地元役員、そして10月3日に権利者と地元住民の方へ説明会を開催させていただきました。その後、令和元年12月6日から19日におきまして、原案の権利者縦覧を終えたところです。現在はその下に書いてございます、奈良県知事との事前協議の最中でございます。現在、聞いておりますのは、ゴールデンウィーク明けの5月7日に、だいたい2か月くらい協議がかかるということでございますので、その予定で書かせていただいております。その後、この下で令和2年5月中旬から予定を書かせていただいておりますが、案の公告・縦覧をして、次に都市計画審議会、ここで地区計画の決定の審議をしていただくこととなります。そしてその後、知事との協議、都市計画決定の告示を経まして、最終、令和2年10月1日に条例施行という形になります。またその次に、本来ですと地区計画終了というかたちになるんですけども、さきほど市場で土地の高度利用ということで高さ制限の話がございました。この地区で地元が要望されている用途につきまして、次の50ページの方にまとめてさせていただきます。この地区は、全体で5.8haでございます。そのうちのほとんどの南側の広い土地におきまして、流通関係の倉庫が建つ予定でございます。主にホームセンター等に出荷されております工具、例えば家具スプレーでありましたりとか、普通の大工道具の工具でありましたり、いわゆるホームセンターで扱っておられるようなものを全国展開で販売されている、流通されている業者がメインとなります。ここにおきまして用途の制限をかけていくわけなんですけれども、ちょうどこの右半分、右側のところに「建築物等の用途の制限」と書かせていただいております。書いております内容は、1つ目に「工場（建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げるものは除く。）」ということでちょっと難しく書いてあるんですけども、簡単に申しますと準工業地域程度の工場ということになります。そして2番目「危険物の貯蔵又は処理に供する建築物」ということで、この下のところで若干細かいことを書いているんですけども、ここで危険

物の貯蔵又は処理に供する建築物と書いておる理由がですね、いわゆるホームセンター等で、御存知だと思うんですけども、缶スプレーであったり、例えば薬の、蚊除けのスプレー、虫除けのスプレーですね。また例えば滑車とかをスムーズに流す潤滑剤、いろんなものが、例えば接着剤もございます、いろんなものが、ひとつひとつはかなり数量的に少ないものなんですけれども、危険物の法律によりましてそれが一定数量越えると「危険物」という扱いになります。ですので、それを貯蔵する、各方面にそれを提供する倉庫がございますので、それが大量に蓄積されると危険物という扱いになりますので、危険物の貯蔵ができる倉庫ということで併記させていただいております。そして3番目に倉庫、4番目に店舗、これは一般的に沿道サービスもございますので、床面積200㎡を想定した店舗を考えております。そして5番目、これが公共的なものでございまして、バス停留所の屋根でありましたり、公衆用便所、巡査派出所等々の必要なものはいいですよ、ということになってございます。それで、これらのものについて審議していただいて、条例をかけます。その後に、さきほどのページの最後で、令和2年11月中旬に都市計画審議会ということで「予定」と書いております内容につきましては、その下の建築物等の高さの制限について、更に皆様に審議していただくこととなります。これが何かといいますと、建築物の高さ、これが場所に関係なくどこでも一律に15mと決められております。15mといいますと、普通の市街化区域でいいますと、住居地域の高度制限、高さと同等の物でございます。当然ここの、今予定されている倉庫の概要、例えば物の数、そして対応するエリアにつきましては、西日本の、当然ここが、京奈和道路ができますと北は京都から南は和歌山、そして、西名阪で大阪から三重と、西日本を広くカバーする場所がありますので、そのための倉庫、当然今オートメーションで機械化が進んでおります、それらの施設を考えますと、高さが30m程度になろうかという話を今現在、調整しておるところです。それで、当然、地区計画ですので、大和郡山市一律の15mということではなく、この交通の要衝の特性を活かして、ここでそういった業種ができるようにしていくこととなりますと、建築物の高さが地区計画で15mですので、ここの3番目に書いてございます「市長が周囲の景観上、支障がないと認め大和郡山市都市計画審議会の了承を得て許可した場合は、その許可の範囲内において第1号の制限を」、いわゆる高さ15mですね、「超えることができる。」とい

う文言が入ってございます。ここで、第1段階で地区計画の審議をしていただいて、次に高さの緩和の審議をしていただくと。それで初めて、それが通ればということですが、ここに西日本エリアをカバーする大きな倉庫が建つということになります。その他のここに書いております項目については、ごく一般的な物が書いておりますので、また次の都市計画審議会の中で更に細かい部分は説明させていただきたいと思っております。そして最後に、もう少しわかりやすい地図で1/5000と1/2500の地図を印刷しております。本当に、このジャンクション・インターチェンジの北側ということになっておりまして、現在この地区において大和北道路の工事も進んでおりますので、奈良国道事務所の方とも協力しながら、現在、地区計画の手続きを進めておるところでございます。

以上、報告でございます。よろしく申し上げます。

議長 はい、ありがとうございます。今の話なんかは昔からずっと始まっていたことで、いよいよ具体的な検討に入るとは思いますが、ご意見を承っておきたいと思っております。いかがでしょうか？

堀川委員 はい。

議長 どうぞ。

堀川委員 過去にはコストコ等の話も、というようなことで議長の方も今おっしゃられたのかなと思っておりますが、工具の流通の業者がメインで地区計画の整備をということで、伊豆七条・横田の自治会様からの要望から始まったというご説明をいただきましたが、当然、地区計画を整備するにあたって、この工具の流通の業者がメインというご説明が事務局からありましたように、何社か集まらないと地区計画の整備ができなかったというふうに、私が間違えてなければ記憶をしておるんですが、何社で地区計画の整備をこのジャンクションに対して行っていくのか、またその一緒に何社か集まって地区計画を整備されると思っておりますが、その業者の種類に対しても同類の業者なのか、または違う業者なのかといったところもお伺いしたいと思っております。

事務局 はい。

議長 どうぞ。

事務局 只今ご質問のありました業者なんですけれども、一番大きな地図を見ていただきますと、この南側の大きな面積のところでは1社、そして北側の小さいところで2社を想定しております。そして現在、奈良国道事務所の大和北道路の工事の関係で、1店舗ラーメン屋さんがございます、当初の想定の話とは違って、移転の話をお聞きしておいたんですけれども結果的にそこで営業されるということですので、そこも区域に入る形になります。ですので、最終的には流通業務の会社が3社とラーメン店が1店の4区画という形になります。

堀川委員 はい。

議長 どうぞ。

堀川委員 流通業者が3社ということで、そこに今ある、博多ラーメンのお店があると思いますが、そこも区域に入るんですね？

事務局 入ります。

堀川委員 それで、地区計画の整備を行っていくということですが、当然、自治会の地権者の方が地区計画の整備の要望を、ということで平成30年の11月に、これが一番の始まりかなと思いますが、この令和2年11月中旬以後の、ここで、都市計画審議会でも最終、地区計画の建築物の高さの制限緩和について審議をしていくのかなと思いますが、その後の今後の予定についてはどのようになるのかお伺いしたいと思います。

事務局 はい。現在この地区計画につきましては、一般的に昭和工業団地のような、いわゆる公共的な投資による整備等を行うのではなくて、いわゆる申し出されたところが主に開発行為、一般的に開発行為を行って、面制限を行っていくと。いわば民間の力を借りまして面制限を行っていくことにな

るかと思えます。この地区計画が終わりまして、いわゆる市街化調整区域でありますけれども、開発行為が可能となります。そこで、一般の市街化区域の開発団地、工場団地と同じように開発の許可申請が出て参りまして、更に細かいところを開発の申請の中で協議を行って決めて、最終建築確認まで至るといふ形になろうかと思えます。

堀川委員 はい委員長。

議長 はい。

堀川委員 この計画が、今事務局の方からご説明をいただいて、最短の、都市計画審議会も開いてですが、地区計画の整備に至るまでの最短の審議期間というのとは？

事務局 委員長。

議長 どうぞ。

事務局 この期間も、書いてますように、8月に都市計画審議会を次回はもう予定してここに書かせていただいております。5月の縦覧が終わってから、縦覧が終わってまだ意見がございましたらそれを修正しなくてはいけません。もうこれが一番最短でございます。今まで年2回都市計画審議会をやっておりましたが、これでは年3回程度、もしくはもう1回やらなくてはいけない、今までの委員さんにはご迷惑をおかけしますが、回数になってきております。8月に入れてまた11月にもということで、一番最短でやっていきたいと考えております。以上です。

堀川委員 はい。

議長 どうぞ。

堀川委員 もう最後です。治道地域の地権者の方がほとんどですか、もう全員と言っていいほど治道地域の方ですので、順調に地区計画の整備が進むように、

事務局にお世話掛けますがよろしくお願ひしたいと思ひます。以上です。

議長 はい、ありがとうございます。このインターチェンジ周辺の計画はさきほどの市場の再整備、再開発との関係からも非常に重要なことになってくると思ひますのでね。これ、あんまり急ぎすぎると・・・というので。もうひとつは、国の力だとか、産業界の力だとかを借りてやっけていくとかいろいろな方法が考えられますので、ちょっと市の当局も本腰を入れて検討願ひたいと思ひます。また報告をここでさせていただけたらと思ひます。

いかがでしょうか？他に何かございますでしょうか？

委員 (意見無し)

議長 無ければ、報告事項に関してはこれで終了したいと思ひます。
それでは事務局、よろしくお願ひします。

司会 春名会長ありがとうございます。委員の皆様ありがとうございます。
これを持ちまして、第 67 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す。

一同 ありがとうございます。