

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 68 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。どうぞよろしく願いいたします。

本日ご出席いただいております委員は、皆様ご参加いただきまして、20
名中 20 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 皆さんこんにちは。お盆に入っのタイミングで、しかも 100%の出席
率ということで感謝申し上げたいと思います。ありがとうございます。

今日の議論の中身ですけれども、第 1 号議案が「郡山下ツ道ジャンクシ
ョン地区地区計画」ということで、このことについてご審議をいただくわ
けでありますけれども、今回、承認をいただければ、次に予定されている
審議会で「建築物の高さ」ということが話題になると思いますが、そのこ
とも含めてよろしく願いしたいと思います。第 2 号議案は「特定生産緑
地の指定案」でございます。ちょうど、折しも先週でしたかね、「緑の基
本計画策定委員会」が発足いたしまして、生産緑地もこれに関わるわけ
ですけれども、そういう点でもよろしく願いしたいと思います。なお、報
告事項として「奈良県中央卸売市場の再整備」の進捗状況がございます。
我々が市としてどういう協力をできるのか、高さ等も含めてですね、しっ
かりと協力していくという立場でございますので、この機会に進捗状況を
報告させていただきたいと思います。

暗いニュースばかりですけれども、つい先ほど、郡山南小学校の 3 年生
の男の子が来てくれまして、暗算 10 段です。目の前でやってくれまして、
4 桁の掛け算と割り算、小数点を含めた 20 問並んでる問題を 3 分以内で
いっぺんにやりました。19 問目まで正解で、びっくりしました。持って
る電卓が違います。関数電卓を彼は持っていました、小学 3 年生で。子供

は本当に凄いなど。こういう子供達のためにも我々、大人がしっかりやらないといけないなど改めて思ったところでございます。

これからもどうぞよろしく申し上げます。本日はどうもありがとうございました。

司会 ありがとうございました。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、よろしく願いいたします。

《上田市長 退席》

司会 それでは次に、今回は委員の改選等がございまして、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による会議時間の短縮のため、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、委員名簿をお配りしておりますので、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。

本市文化財審議会 寺澤委員でございます。

寺澤委員 寺澤です。よろしく申し上げます。

司会 大和郡山市議会の大垣委員でございます。

大垣委員 大垣でございます。よろしく申し上げます。

司会 同じく、乾委員でございます。

乾委員 はい、乾でございます。よろしく申し上げます。

司会 同じく、村田委員でございます。

村田委員 はい、村田でございます。よろしくお願いいたします。

司会 なお、本日、傍聴の方が5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。また、本日は報道機関の方が傍聴されており、傍聴席からの写真撮影を希望されています。大和郡山市都市計画審議会の傍聴に関する基準により写真撮影については禁止されていますが、報道機関の場合、「会長の承認を得た場合は、この限りではない」と規定されています。報道機関の写真撮影の承認について会長、いかがいたしましょうか？

会長 私は結構かと思いますが、皆さんいかがですか？

委員 異議なし。

会長 では、結構だということで認めます。

司会 ありがとうございます。
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、議長の方よろしくお願いいたします。

議長 はい。こういう時世ですので、皆さんマスクを付けたままで議論をしていただきたいと思います。それから、時間も長時間ではなく短時間にしっかりと収めてしまうということで進行したいと思いますので、よろしくお願いいたします。それでは、2つの議案と報告事項が1つございますので、まず第1号議案から入りたいと思います。第1号議案「郡山下ツ道ジャンクション地区地区計画案について」事務局から説明をお願いしたいと思います。

事務局 すみません、1号議案の説明に入ります前に、報道の方で写真を撮影したいと思います。

なお、本日は新型コロナウイルス感染拡大防止のため、傍聴については別室で行っておりますので、ご了承いただきますようよろしくお願いいたします。

傍聴人 《写真撮影》

事務局 それでは、第1号議案の説明をさせていただきます。お手元の資料2ページをご覧ください。「下ツ道ジャンクション地区の地区計画」ということと書いてございます。まず1つめの「概要」につきまして説明させていただきます。本地区は、現在、建設が進みます京奈和自動車道、そして西名阪自動車道が交差する下ツ道ジャンクションに隣接する位置にございます。地図につきましては、次の3ページを見ながら聞いていただくと分かりやすいかと思っておりますので、よろしくお願いいたします。周辺にはいくつかの流通業務施設が立地している状況がございます。将来性におきましても、交通利便性の非常に高い地区という恵まれた条件を生かしまして地区の活性化を図ると共に、地域経済の基盤強化と新たな雇用の創出により地区の活性化を目指してまいりたいということで、地区計画の案を策定しております。次に2つ目の「本市の地区計画」ですが、現在まで、本市の中で地区計画は6つの地区計画がございます。一番最近ですと、この6番目の「小泉工業団地地区地区計画」が令和元年度に策定されております。その下に少し大きめで、下ツ道ジャンクション地区の航空写真と右の方にその説明とさせていただきます。今まで地区計画を行ってきた地区については、既に開発されている、建物が建っている地区でございまして、建築物の規制誘導の意味合いが強いものでございました。今回の地区計画につきましては、市街化調整区域の中でこれから建物を建てていくために必要なルールを決めて、秩序ある土地利用を誘導していくものになります。右の方にいきまして「当該地の現状と課題」ということで、先ほども申しましたが当地区は市街化調整区域でございます。周辺の大部分は農地となっております。周辺地区としましても、高齢化が進むと共に農業後継者の問題もあり、将来に不安を抱えている状況であります。また、交通利便性の良い地区であるために、無秩序な開発が進みつつあるというところでご

ざいます。そして、都市計画マスタープランの位置づけということで、4番目に書かせていただいております。この少し細かい地図ですけれども、この地図の下のあたりに紫色で塗っているところがありますけれども、ここが「重点産業誘致ゾーン」という位置づけになっておりまして、地区計画を設定することについて都市計画マスタープラン上も問題なし、という位置づけでございます。5番目としまして「これまでの経過と都市計画手続き」ということで、令和元年8月30日に地元自治会役員説明会、そして10月3日におきまして権利者と地元住民に対して説明会を行っております。その後12月に原案の権利者縦覧、令和2年3月に知事との事前協議、そして案の公告・縦覧を経て、本日8月11日の都市計画審議会となっております。今後の予定としましては、8月中旬に知事との最終の協議をして、9月上旬に都市計画決定の告示を予定しております。そして9月中旬には市議会への条例改正の提案を行いまして、10月1日から条例施行という形でございます。そして、通常ですとそこで終了なんですけれども、その次に令和2年11月中旬ということで都市計画審議会を予定しております。これは後で説明させていただきますが、建築物の高さの制限緩和について都市計画審議会を開きまして、その緩和を承認していただく手続きを踏んでいきたいと考えております。あと、資料の説明ですね。次のページが1/5,000の位置図で、その次が少し大きい計画図として1/2,500の地図となっております。国道24号バイパス、京奈和自動車道の部分を含めまして赤線で表現しているところが地区計画区域となっております。そして5ページ目からが今回の地区計画の内容について決定する図書でございます。「位置」「区域」そして「面積」、これは約5.8haでございます。ここの「地区の目標」から、これからの「土地利用の方針」「建築物等の整備の方針」ということでまとめているものでございます。ポイントとしましては、次の6ページをご覧いただきたいんですが、その左側の「建築物等の用途の制限」というのがございます。ここにつきまして、「工場」、そして「危険物の貯蔵又は処理に供する建築物」、そして3番目に「倉庫」、4番目に「店舗」、5番目に「路線バスの停留所の上家、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物」、6番目に「前各号の建築物に付属するもの」、これらを建てていいですよということで書かせていただいております。そして、今回の地区計画の建物用途、今、熟度が増してきているということで地区計画を行うわけですが、今、行っておりま

す建物の用途としましては自己用の倉庫ということになります。そして、そこで取り扱っております品目において、その中にはいわゆる接着剤、もしくは缶スプレーでしたり虫除けスプレー等、いわゆるホームセンターで販売しております、1つ1つは危険物ではないんですけれども大量に保管すると危険物という扱いになってしまいます、法律上。そういうことがありますので「倉庫」だけではちょっと書くのが不十分でございまして、2番目として「危険物の貯蔵又は処理に供する建築物」という表現がございまして、次にその下の欄を見ていただきまして、「建築物等の高さの制限」というのがございまして、こちらの方は、市街化調整区域の地区計画、これは奈良県の方で高さの標準が15メートルと決められております。高さの標準が15メートルとありまして、地区計画で高さを緩和してここに表現することができません。今回想定しております倉庫につきましては、最新の設備をもって、いわゆるオートメーション的にコンピューターとロボットで処理する大きな倉庫になるということで調整しておりまして、そのため高さが15メートルでは足りない。31メートルの高度地区を想定しております。この「建築物の高さの制限」の中で3番目に「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た場合は、第1号の制限を超えることができる。」とありまして、全て31メートルということではなくて、必須なところに関しては認めていこうというように設定しております。その他につきましては「容積率」「建ぺい率」ですけれども、容積率が200%、10分の20。建ぺい率が60%、10分の6。「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては、細切りにしていただければ地区としてのまちづくりの観点がございまして、最低で1,000㎡と設定させていただいております。そして先ほど、2ページのこれからの予定ということで、都市計画審議会では高さの緩和について審議していただく段取りをしておりまして、実は地区計画の区域設定もそうなんですけれども、具体的に熟度が増しておりますのでほぼ内容が決まっております。今回は、参考資料としまして皆様のお手元に「参考資料1」というのを付けさせていただいております。「土地利用計画平面図(案)」となっております、今は決定ではなく案でございまして、この地区計画の中で、A敷地、B敷地、C敷地と、ちょっと白黒で見にくくて申し訳ないんですけれども3区画の計画をしております。中程に(既存)と書いているところは現在、ラーメン店がございまして、これが区域に入っております。そして今回、上側、真

ん中の東西に正田川という川が走っているんですけども、その北側の B 敷地と C 敷地につきましては一般の貨物運送の業者が入る予定でございます。そして下側の一番大きな A 敷地というところにつきましては、いわゆる自社倉庫という形で大きな倉庫を建設予定ということでございます。では、先ほどから説明させていただいております 31m という高さがどれくらいのものなのか、ということがちょっと分からないと思いますので、参考資料の 2 枚目をご覧ください。これが、現況の景観の写真に、建物ができた想定絵を重ね合わせたものでございます。ちょうど一番上の左側が西側からの眺望で右側が東側からの眺望でございます。西側からの眺望を見ますと、現在、先ほど申しましたラーメン店が一店舗だけ建っております。その下にいきまして中段の方で、建物ができた場合、ラーメン店の南側には自社倉庫。そして北側には少し小さな建物が見えると思いますが、これが計画されている内容のものでございます。ただこちらにつきましては、将来、大和北道路が完成いたしますので、完成したらどうなるかというのが一番下側の高架の道路が表現されているところですね。こういう形になるということでございます。そして、右側の方で少し見ていただきたいんですけども、右側のところは、上の方は何も建っていないくて、下の方に建物の絵を入れておりますが、その左側の方に少し小さい黒い建物が見えるのが確認できると思います。上も下も見えているんですけども、これは天理市側でございます日通さんの倉庫でして高さが 31m。同じ高さのものが建ってございます。なのでちょっとこの、近くと遠くで、大きさにイメージが、写真にイメージがあると思うんですけども、同じ高さのものがもう既に西名阪の南側に建っているという状況だということで、ご確認いただけたらと思います。

以上で、第 1 号議案の説明とさせていただきます。よろしくご審議お願いいたします。

議長 ありがとうございます。只今の説明に関して、何かご質問ございますでしょうか？

村田委員 はい。

議長 はい、どうぞ。

村田委員 5番目の「これまでの経過と都市計画手続き」を見させていただくと、令和元年8月30日に説明会があって、今回ここまでの計画が提示されているんですけども、以前にも色々な大型商業店舗が来るような話も聞いていたんですが、この今回の計画はいびつな形なんですけれども、了承を得た部分を開発するという形で進められているのかどうかお聞かせください。

議長 いかがですか。

事務局 はい。

議長 はい、どうぞ。

事務局 すみません。この区域の中の土地につきましては土地の権利者の方から同意をほぼ100%いただいております、地区計画の申出ということで市の方に申出をいただいている状況でございます。

村田委員 はい。

議長 どうぞ。

村田委員 ということは、結局は、同意を得られていない土地がこの北側のB敷地の東側にあたる部分になるわけですか？

事務局 よろしいですか？

議長 どうぞ。

事務局 B敷地の隣というと、この北側のところが少し小さいということでそう思っておられるのかなと思うんですけども、現在、うちの方で地区計画の申出ということで、同意を得てうちの方に提出があったエリアがこのエリアであるということで、全体を地区計画しようとして反対にあったからこのエリアに縮めているということではございません。

村田委員 はい。

議長 はい、どうぞ。

村田委員 すいません。だから、同意を求めてきた方のみで計画を進めているという話だと思うんですけども、市としてはこのいびつな形をもっと整頓するために、同意を得られていない方にも賛同を求めるような方法というのはなかったんですか？

事務局 はい。

議長 はい、どうぞ。

事務局 現在、この地区計画と申しますのはデベロッパー方式といいまして、申出があったことに対して市の方で検討を行って進めていくということで、市が主導するまちづくりをしておるものではございませんので、申出いただいた区域に対して調整を図っていったらという状況でございます。

村田委員 はい。

議長 どうぞ。

村田委員 すいません。今の敷地よりも北側の 24 号線沿いというのはまだまだ権利者からの同意を求められない、求めようとされていないというように考えてよろしいですね？

事務局 はい。

議長 はい、どうぞ。

事務局 ここの当該地区の北側につきましては現在、何も話がございません。

村田委員 分かりました。

議長 よろしゅうございますか？他にございませんでしょうか？

乾委員 はい。

議長 はい、どうぞ。

乾委員 今お聞きさせていただいて、地権者の方が 100%同意ということで、市の方も我々も、長年、治道の活性化ということを訴えてきまして、奈良県でも最高の場所であるところがなかなか開発もされない地域、前に進んでいなかったんですが、やっと地元の方も賛成していただいて地権者の方も協力していただく、ということなんですけれども、先ほど質問もありましたけれども、これから、ここが出来上がることによって北側の方も自然と活性化されていくと思うんですけれども、特に今、コロナの状況で非常に財政的に苦しくなってくる中、税収をよくしてもらおうという部分であれば、企業も来ていただいて雇用も生まれるということで、非常にありがたいと思うんです。地域の、地権者及び地元の方も賛成していただいているんでしょうかね？

事務局 はい。

議長 はい、どうぞ。

事務局 地元説明会、また地元自治会の役員説明会におきまして話をさせていただいている中において、皆さん、賛成の意思をいただいております。

乾委員 はい。

議長 どうぞ。

乾委員 是非とも全面的に協力させていただいて、活性化できればと思います。ありがとうございます。

議長 はい、他にございますでしょうか？いかがでしょうか？

ないようでしたら、この話に関してはご異議がないということで、もしご異議がおありになる方は、今おっしゃっていただきたいと思います。

中野委員 はい。

議長 どうぞ。

中野委員 ごめんなさい。賛成か反対かでいいますと大いに結構、賛成させていただくんですが、地区計画を伴わない調整区域の開発の場合も、これに準じて高度制限を緩和するというので理解したらいいんですかね？

議長 はい、そのへんはつきりしてくださいね。

事務局 地区計画の中の規制として可能な、高さを緩和するということが可能になっている状況がございまして、地区計画を用いずに調整区域の、県の建築安全推進課の方で設定しております建築の緩和基準、立地基準の中においての緩和というのは今回は入っておりません。

中野委員 はい。今回は入っていないんですが、例えば今のジャンクションのあたりは、地区計画を伴わないでも一定の条件を満たせば開発を大いに進めていこうじゃないかという地域ですね？これは間違いないですね？

事務局 間違いございません。

中野委員 それに、その中で地区計画を伴わない開発も予想はされているわけですね？当然、市の方も予想はされていると思いますけど、どうですか？

事務局 はい、その通りでございます。

中野委員 はい、その時にね、同じ状況が起こってくる場合も僕はあると思うんです。これ、何メートルですか？大きな、高度制限を外すわけじゃないですか。そういう時にどういうようにされていくのかという、そういう方針は出ていませんか？今の場合は地区計画の中の話ですけれども、それ以外の

時には、この周辺で起こるわけですから、そういう場合はどういように想定されているのか参考にお聞かせいただけたらありがたいと思うんです。

事務局 地区計画を除きます市街化調整区域の開発につきましては、現状通りの制限をかけていくということで考えておりまして、それでいわゆる、もともと市街化調整区域は建物を建てられないところに、立地基準によって建てるのが可能になると。その際に、建ぺい率、容積率、高さの制限が関わってくるという条件を、建築の方で条件を設定されます。それについて都市計画の方で、その高さ、容積等の緩和をすることができませんので、するとなると、地区計画を策定して緩和をしないといけないという形になります。ですので一般の市街化調整区域の開発の場合は、立地基準の中に高さ 15m までということを書いてございましたら、その制限を超えることはできないという形でございます。

中野委員 そうすると、地区計画以外では高さ制限は緩和しないということで間違いないですね？

事務局 はい。

中野委員 わかりました。

議長 よろしゅうございますか？いかがでしょうか？

委員 異議なし。

議長 はい、それでは異議がないということで、第1号議案は、原案どおり議決いたします。よろしく申し上げます。続きまして第2号議案の「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します。

事務局 はい、それでは8ページをご覧ください。こちらの方、第2号議案「特定生産緑地の指定案について」ということでございます。

1番目、これまでの「特定生産緑地の指定状況」を載せているところで

ございます。これまで4回指定しているんですけども、一番下の合計欄を見ていただくと分かりますように44地区、面積でいいますと45.5%のところを指定してきたところでございます。そして続きまして2番目、今回の「指定案の概要」についてでございます。1地区ございまして、面積は625㎡となります。そして続きまして3番目の項目なんですけれども、生産緑地番号が67で筒井町の274-1、地目が田で、面積が625㎡、受付日が令和2年6月3日ということになっております。その後の4番と（参考）につきましては後ほど説明させていただくとしまして、指定案の概要を説明させていただきます。9ページをご覧ください。今回の特定生産緑地指定案の場所を示しているところでございます。筒井町でございます。次に10ページをご覧ください。こちらの方に現場の写真をいつも通り載せているところなんですけれども、このように営農をされておられると。作っておられるのが、ナスビ、トマト、スイカ等ということでございます。以上が今回の指定案になりますので、ご意見をよろしくお願いたします。そして、もう1度8ページに戻っていただきまして、先ほど説明を残した4番と（参考）の部分を説明させていただきます。4番はこれまでの経緯を載せているところでございます。確認していただきたいのが、右側のページに移りまして一番下になるんですけども、特定生産緑地指定の最終回が令和4年の12月中旬を考えているところでございます。その都合上、令和4年の12月上旬にはまた都市計画審議会を開くということでございます。その上にいきまして、令和4年4月28日が特定生産緑地の申出期限ということにさせていただいております。令和4年4月から12月までの間に手続きをして、最終の指定をしていきたいと考えているところでございます。続きましてその下の「(参考) 指定の意向について」ということでございます。現在、面積でいいますと45.5%が指定されているわけでございますけれども、いったい、ちゃんと生産緑地所有者に制度が周知されているのか、ということが皆さんご心配なところかと思っておりますので、指定の意向というのをアンケートで2回ほど調査しているところでございます。1つ目の丸なんですけれども、全96人に対して意向調査を実施しております。平成30年8月と令和元年10月の2回、意向調査を行っております。その下なんですけれども、意向を把握した所有者が74名、この方につきましては制度については周知できたと事務局では考えております。その下、意向を把握できていない所有者が22名おられますので、こ

の方については、下の丸なんですけれども、今年の6月から所有者のお宅を順次、訪問させていただきまして特定生産緑地の制度と申出期限の周知、意向確認を行なっているところでございます。現在のところ、この資料では令和2年7月7日現在となっているんですけれども22名中6名、この時点では6名の方と連絡を取れたということになっているんですけれども、8月11日現在、20名の方を訪問させていただきまして12名の意向を把握できたといった状況でございます。

以上が第2号議案とその他の報告ということになりますので、これについては、指定にあたって意見を伺うということになっておりますので、よろしく願いいたします。

議長 ありがとうございます。只今、事務局の方から説明がございましたが何かご意見ございますか？

尾口委員 はい。

議長 はい、どうぞ。

尾口委員 ちょっとお聞きしておきたいんですけれども、令和4年4月28日で申出期限が終わるわけなんですけれども、申出期限までに申請されなかった方は自動的に生産緑地の指定から外れるということによろしいんですか？

事務局 会長。

議長 はい、どうぞ。

事務局 自動的に外れませんので、生産緑地地区というのは都市計画法上ずっと続きますので、それを外す手続きをしていただくように、またそれまでに通知をしていこうと考えております。

尾口委員 はい。

議長 どうぞ。

尾口委員 どちらにしても、絶対その人に会わないといけないということですね？

事務局 はい、そうです。

尾口委員 それと、先ほどの指定案の土地なんですけれども、先日見てきまして、「問題なし」と確認しました。以上です。

議長 はい、ありがとうございました。その他にございますでしょうか？

委員 《意見なし》

議長 それでは、特に異議はなかったと思いますので、市の方で指定に向けた手続きを進めていただくようお願いいたします。よろしく申し上げます。
続きまして、報告事項の「奈良県中央卸売市場の再整備について」、事務局から説明をお願いします。

事務局 はい、報告事項 1 ということで 12 ページをご覧ください。こちらの方は前回も報告事項で挙げさせていただいたんですけれども、その前回の報告からどのように進展しているのかということで、また報告させていただきたいと思います。
1 番目の「概要」のところをご覧ください。そもそも、奈良県中央卸売市場が再整備するということを契機にしまして、都市計画面での支援ができないかということで、下の方に①と②があるんですけれども、「地区計画の策定」と「高度地区の変更」ということで支援していきたいということを考えております。①の「地区計画の策定」につきましては 13 ページのとおりになっているんですけれども、後ほどご説明させていただきます。それから②「高度地区の変更」については、今は 20 m の高度地区になっているんですけれども 31 m に緩和していこうといったところで支援を考えているとご報告をさせていただいたのが、前回までということになります。そして 2 番目に「これまでの経緯」ということで、平成 31 年 3 月から都市計画面での支援策を検討しておりました。そして令和 2 年 4 月 8 日に土地権利者への説明会を開きまして、土地権利者への意向調査を始めたところでございます。そして、令和 2 年 4 月 9 日の都市計画審議会でも報告

をしたという経緯になっております。そして、令和2年4月8日に意向調査を開始しまして、その結果が3番目の「土地権利者への意向調査結果」というところでまとめているところでございます。(1)「名義人による集計」というところで、回答数が39で、割合でいうと64%、その64%のうち賛成を示した方が77%、反対の方が13%で不明が10%でございました。それで、どのような意見があったかというのを下に4つほどまとめているんですけども、1つ目が、やはり地区計画で、建築物の用途の制限が「住宅を建てられない」というようにしておりますので、そこに対して「住宅や飲食店を建築予定でした」といった意見がございました。それから2つ目ですけども、「計画自体は理解できるんですけども、将来的に建築物の用途の選択肢が減るのは抵抗があります」といった意見がございました。それから3つ目ですけども、再整備にあたって「地区内道路の整備も一緒にしてほしい」と。その他にも「水害対策や交通渋滞対策を考えてほしい」といった意見がございました。それから4つ目ですけども、これから人がどんどん集まってくるということで「ゴミのポイ捨てや不法投棄、騒音、街路樹の管理、街路灯や信号等をどんどん設置してほしい」といった意見がございました。続いて右上の方にいきまして(2)になるんですけども、「土地面積による集計」、先ほどは名義人による集計だったんですけども(2)では面積で集計しました。ただし中央卸売市場さんはかなり広大ですので、それを入れてしまうと公平にならないかと思われましたので、官公庁の所有地を除いた結果を載せているところでございます。回答があったのが面積割合でいいますと67%、その下に「賛成」47%、「反対」8%、「不明」12%と、47+8+12をしますと例の「回答あり」の67%になるということでございます。こういった意見を受けまして、市の方では原案を修正しなければいけないと考えておりまして、それが4番目になるんですけども、まず「建築物等の用途制限」の検証をしまして、住宅等につきましては、従業員のみが居住する住宅を認めるという方向で考えているところでございます。続きまして、飲食店も認められないということにしていたんですけども、工場等で働く従業員が来られる飲食店もあっていいのではということで、こちらの方も飲食店を制限かけるのではなくすということにしております。それから(2)ですけども、最低敷地面積を300㎡としていたんですけども、そもそも戸建ての住宅は建てないようにしていますのでこれをする必要もないのではということで、消すというこ

とにしております。そして最後ですけれども「これまでの経過と都市計画手続き」ということで、前回に示した予定を書いているんですけれども、赤字で取り消し線をしているところがございまして、こちらの方が前回報告していた時よりも遅れ気味であるというのと、3 か月強、遅れ気味であるというのが今の状況になります。それから最後に令和3年4月1日に条例施行予定としていたんですけれども、これから建てられなくなるということもございまして、周知期間が必要になるかということ、1年後、令和4年4月1日施行としなければならないかということを変更させていただいているところです。そして、この施行日については事務局の方でまた考えて示していきたいと考えております。それでは続いて13 ページをご覧ください。今、申し上げた内容の修正の箇所を赤字で示しているところがございます。上の方に赤字で書いています「地区の目標」欄のところに、ちょっと読みますと、「市場周辺には市場関連施設等の産業施設が集積している」と最初はなっていたんですけれども、「これは市場関連施設に限られるのか」というご指摘が土地権利者の方からございましたので、そういった誤解を生まないようにこのような文言に変えております。「市場周辺には市場関連施設やその他の産業施設が集積している」と修正しております。その下段の「土地利用の方針」欄についても同様の修正でございます。さらにその2段下の「建築物等の整備の方針」についても同様の修正でございます。それから「建築物等の用途の制限」に関する欄になるんですけれども、B 地区につきましては「住宅、寄宿舍及び共同住宅」については建築してはならないとしていたんですけれども、吹き出し部分にありますように「ただし、寄宿舍や共同住宅で当該地区計画区域内で従事する者のみが居住するものは除く」といった形で、従業員の方が住む住宅は認めていくといった内容にしているところがございます。それから2号になりますけれども、全部消しております。「飲食店、喫茶店、その他これらに類するもの」については制限をかけるといった最初の案があったんですけれども、こちらの方は制限をかけずに削除することにしてしております。それから3号「マージャン屋、ぱちんこ屋・・・」というのがあるんですけれども、これについてはそのまま残すといったところがございます。それから4号の「個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの」につきましては、そもそもここは準工業地域でこの建物は建てることできませんので、あえて書く必要はないということで削除しているところで

ございます。それで、同様のことが C 地区でもございまして「個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの」を削除したところでございます。続きまして右の方にいきまして、下から2つ目のところ「敷地面積の最低限度」、これについては「300 m²以上」といった規制を設けていたんですけれども、これについても削除するというので原案を修正したといたところでございます。それから、後になって申し訳ないんですけれども、本日お配りしている参考資料がありまして、「参考資料 2」をご覧くださいませでしょうか。こちらの方に今回の計画図を載せておりまして色分けをそれぞれしているんですけれども、赤い枠で囲っているのが今回の地区計画の区域になります。それから中央卸売市場の周辺を囲っている緑の枠がございまして、こちらが、下の凡例を見ていただいたら分かりますように A 地区ということにしております。それから水色で囲っている部分、県道から少し入った部分と南側の部分、これにつきまして B 地区ということにしております。それで、こちらの B 地区で住宅を建てられなくしようと最初はしていたんですけれども「会社の寮等を建てたい」というご意見がございましたので、一部の住宅、その地区内の会社で従事する者が居住するものは、建てても大丈夫だというような計画にしております。それからオレンジ色の部分が C 地区になります。こちらの方につきましては、マージャン、ぱちんこ屋等は建てられないといった内容にしているところでございます。以上のようにですね、市場だけではなくて、その周辺の工場も取り込んで産業機能をこれから維持していきたいというのが市の思いでございます。それから、黄色の点線で囲っている部分につきましては、20m の高度地区を 31m に緩和したいといったところの区域になります。全て市場の区域になります。続きまして「参考資料 3」をご覧くださいませでしょうか。こちらの方が、左上にタイトルが書いてあるんですけれども「用途地域内の建築物の用途制限一覧表」で、上の欄に各用途地域が載っておりまして、その下に各建築物の用途が書いてあると。それで、「○」は建てられる「×」は建てられないといった内容になっております。それで、この地域は準工業地域ですので赤枠でくくっているところが今回の地域ということでございます。一番右、備考欄のすぐ左になりますけれども「奈良県中央卸売市場地区地区計画」というので載せているんですが、ほぼ準工業地域と一緒になんですけれども、赤で書いている部分、一番上ですね。「住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿」のところ▲、そ

れで備考欄に▲として、「当該区域内の従事者の居住に限る」といった但し書きを書いていると。それから下の方に、真ん中ぐらいですね、「遊戯施設・風俗施設」というのがございまして、その中の「麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等」、これにつきましては×といったところで、この2点について今回、制限をかけにいきたいということでこの表を用意したところでございます。

以上で、市の方の説明は終わりなんですけれども、本日は奈良県中央卸売市場の再整備推進室の方が控え室で待機しておられまして、大和郡山市都市計画審議会条例第5条の規定によりまして、奈良県中央卸売市場再整備推進室の方に再整備の内容等について説明していただきたいと思っておりますけれども、お呼びしてよろしいでしょうか、会長？

議長 それなら、ちょっとお伺いしておきたいと思っております。お呼びしてよろしいでしょうか？

委員 はい。

議長 お願いします。

事務局 ありがとうございます。ではお呼びしますので、少々お待ちください。

奈良県 失礼いたします。

事務局 資料を配らせていただきますので。

委員 はい

《資料配付》

事務局 すいません、資料をお配りしたんですけれどもちゃんと届いてますでしょうか？足りない方はいらっしゃいませんか？ A3 の3枚の資料をお配りしております。

委員 大丈夫です。

事務局 はい、ありがとうございます。

奈良県 失礼いたします。中央卸売市場再整備推進室の前田と申します。

日頃より、中央卸売市場の運営にご協力、またご支援いただきましてありがとうございます。また、前は出席をさせていただくことができず申し訳ありませんでした。また、今回このような機会を与えていただきましてありがとうございます。

それでは、只今お配りさせていただきました「奈良県中央卸売市場再整備基本計画 概要」に基づいて説明の方をさせていただきたいと思っております。

中央卸売市場につきましては、昭和 52 年に開場いたしましてから今年で 43 年ほど経過することになります。そのため施設の方がかなり老朽化しておりまして、その整備についてもかなりお金がかかっている状況でございます。そういったことも含めまして再整備を、ということで検討を始めたところでございます。資料の 1 ページのところに書かせていただいております「現状と課題」ということで整理をさせていただいております。まず「市場を取り巻く主な現状」ということなんですけれども、「社会環境の変化」ということで、40 年以上前に開場した市場ですので、その時の流通形態から、今はインターネットの販売であったり直売所が増えたりということでかなり流通の形態も変わってきております。また、人口が減少している、少子高齢化も進んでいるということで食料消費が減少しているというようなところであったり、あと家族の構成も今までの 3 世帯同居されていたころから比べますと、2 人とかなり少ない形態での家族構成が増えてきているということもありまして、やはり「食の簡便化志向」ということで出来合いのものを買って帰ったりというようなことも増えておりまして、ちょっと飛びますけれども、(3)「市場の取扱高」というのが年々減少してきているというようなところがございます。それで、あわせて(2)になりますが農業の担い手も高齢化をしておりまして、県内での生産者も少なくなっているという状況がございまして、そういったところで、今の卸売市場につきましては、やはりこういったことを踏まえてかなりコンパクト化して建物自体も点在しているような状況でございますので、市場の中でも物流というのをもう少し整備させていただくということ

で進めております。そういったことを進めることによりまして、市場の敷地が今は 15 万㎡ほどございますけれども、そこで余剰地ができるというようなこともございますので、そちらにつきましては地域の皆様を含めた一般の消費者の方や観光客の方に来ていただけるような賑わいの施設をとということで進めております。それで、(4)の方で整理をさせていただいております観光客の動向ですね。年々増えつつあるという部分もございまして、宿泊者につきましても、奈良県は宿泊施設が少ないということもございまして、年々増えてきているという状況がございまして。あと(5)の方に書かせていただいております「中央卸売市場の立地」につきましては、やはり西名阪と京奈和が下の方に伸びていくというようなことがございまして。また 24 号線と 25 号線も近くを通過しておりますので交通の要衝ということもございまして、あと奈良市内の観光スポット、あとは西側の法隆寺等ですね。そういった歴史文化的な観光スポットがあるということと、東側にはまた「なら歴史芸術文化村」というのも県の方で整備をしているところでございまして。また南の方におきましては、スイムピアを擁する「まほろば健康パーク」等のスポーツ施設もございまして、そういった中継地点にもなる位置というようにも考えておりますので、B to C のエリアに賑わいを創出するというところで整備をしていきたいと考えているところでございまして。それで、2 番の方でそういった現状を含めた課題ということで対応策を整理しているわけなんですけれども、すいません、2 ページの方をご覧くださいよろしいでしょうか？ 2 ページの方で「再整備のコンセプト」ということで整理をさせていただいております。まず上段の左側になるんですけれども、B to B、いわゆる現在の市場の機能をどうしていくかという部分で、市場の基礎機能を強化して「市場ブランド」というものを作り上げていくということと、「安全・安心の実現」ということで、今はオープン型というか、こんな暑い夏でも外気と同じようなところで物品を扱っている状態ですけれども、そういったことで衛生管理できていないというような部分も指摘をされているところでございまして、閉鎖型のコールドチェーン、しっかりと衛生管理できるような施設づくりを進めていきたいというように考えております。それと、上段の右側のところ、B to C の部分でございまして。こちらにつきましては、もともと市場の中に作るということもありますので「食と親和性が高く、観光への相乗効果の高い機能との複合化」したような施設を作りたいと考えており

ます。具体的には、フードホールといって食べ物を飲食したりとか物販したりとかできる施設であったりとか、色んなイベントを開催できるような多目的ホール、あとは、他府県から来られた時にこの近辺に宿泊施設が少ないということもございますので、そういった宿泊施設の整備ということも併せて考えております。あとは(3)「B to B との連携による相乗効果の発揮」ということでございます。そして下段になりますが、この緑色で書かせていただいている部分ですね。「B to B と B to C を支える」といった部分で、廃棄物の扱いであったりとか、災害時に備えた市場機能を確保することであったりとか、あとワーク・ライフ・バランス、中で働いておられる方の仕事と生活を充実させるようなことを実現していきたいというように考えておるところでございます。また今回、地区計画の方に関連することになると思いますけれども、このピンク色で書かせていただいている部分ですね。「市場を核とした周辺地域との共生」ということで整理をさせていただきます。市場を訪れる多くの観光客が来られますので、そういった交流人口を拡大していくということと併せてですね、快適で利便性の高い生活圏を創出していくということで、市場で働く人を含め周辺住民さん等の生活サービスを充実させていくといったこともございます。また、今あるように、周りに市場の事業所さんが建物を建てられたりといったこともありますので、そうした周辺事業者の事業の拡大ということも併せて考えていきたいということでございます。それで、ちょっと飛ばさせていただきますまして3ページをご覧くださいだけだと思います。こちらの方では、向かって左側の「土地利用計画案」ということでお示しをさせていただきます。もともと 15 万㎡の土地に、北側のところに用地買収をするということで今回、測量の方を入らせていただいております。それで、ここに行く行くは買っていくということで考えていまして、北側の敷地には B to B エリアということで卸売機能を配置する、南側の余剰地の部分には先ほど申し上げました B to C ということで賑わいの施設を配置する、というような案でございます。それで、右側にいかせていただきます。それぞれのエリアの部分で「施設概要と施設規模」について記載させていただきます。1 番目の市場棟につきましては、現在の卸売市場の機能をそのまま兼ね備えたものということと、先ほど申し上げたようにコールドチェーン化という部分と、冷凍施設についてもきちんと整備をしていく、あと、今は屋外で荷捌きをしていますけれども、屋内に荷捌場を

配置していくというようなものでございます。それで、フードホールから下の部分につきましてはB to Cエリア、賑わいの施設の部分ということで定義をさせていただいております。フードホール、多目的ホール、子ども広場、宿泊施設、あとは皆様にご利用いただけるような駐車場をバスターミナルも含めて整備をしていくというものでございます。それぞれ、市場のこの計画の中で指定する面積ということで、延床ですけれども、市場棟はだいたい5万㎡を想定させていただいております。フードホールにつきましては延床5,000㎡、多目的ホールにつきましては延床7,000㎡、子ども広場につきましては延床3,500㎡、宿泊施設につきましては、だいたいビジネスホテルを想定した形で客室200室で延床が1万㎡という想定をしております。左下、少し小さい字になっておりますけれども、スケジュールといたしましては昨年9月に基本計画を議会の方に報告させていただいたところでございまして、令和元年から令和10年までの10年間を開場までの期間ということで見ております。あと(3)に書かせていただいておりますが「周辺環境の整備」ということで、佐保川が流れているということもありますので、その堰堤(えんてい)にあります自転車道とか、それから佐保川の遊歩道といったところも併せて整備をしていければと考えております。

簡単ではございますけれども、以上で説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

議長 ありがとうございました。質問のある方はいらっしゃいますか？

村田委員 はい。

議長 はい、どうぞ。

村田委員 最初の資料の3番目の「名義人による集計」で回答率が64%、「土地面積による集計」で「回答あり」が67%になっているんですけども、この「土地面積による集計」というのは、今、説明していただいた県道193号線から佐保川までの北側部分を指しているわけですか？

事務局 はい。「参考資料2」でですね、その赤枠の中の部分になりますので、

こちらの方の中央市場を除いた部分の結果ということになります。

村田委員 はい。

議長 はい、どうぞ。

村田委員 それでは、赤枠以外のピンクの部分になるわけですか？

事務局 赤枠の中ですので、左上の筒井の交差点のあたりですか？そのピンク色の部分には意向調査はしていませんし、計画区域ではありません。

村田委員 はい。

議長 どうぞ。

村田委員 そうすると、今、説明していただいた B to B エリアの北側の買収する用地には調査はされていないということですか？

事務局 議長。

議長 はい。

事務局 地区計画につきましては、先ほど市場の方で説明されました買収予定地については入っておりません。これは、市場の方が他の事で買収されるというように伺っております。地区計画におきましては、今の既存のエリアの中の地区を計画するものであって、新たに買収される部分につきましては地区計画は策定しておりません。以上です。

村田委員 はい。

議長 どうぞ。

村田委員 そうすると、現在、39名の回答のうち5名が反対、4名が不明というこ

とについては、計画が遅れる可能性があるということによろしいですか？

事務局　　まず、地区計画というのと市場の整備計画というのがございまして、奈良県さんにも入って説明していただきましたけれども、今回報告させていただいているのは地区計画についてですので、その中で賛成が何%以上ないと都市計画手続きを進めてはいけないというような項目はございませんので、ただ、あまりにも低ければ合意形成をしていかなければならないかと考えているところでございまして、今、回答が 64%しかない中で賛成が 77%ですので、合意形成していかなければならないかと考えているところでございます。

村田委員　　はい。

議長　　はい、どうぞ。

村田委員　　先ほどの下ツ道の地区計画の時は、地権者の同意に基づいて地区計画を進められるという話だったんですけれども、この場合だったら反対がいらっしゃるから地区計画は進められないというように考えられるんですけれども、それは今おっしゃられたように合意形成を得ながら 100%で進めると、市の努力でやっていくと、そういうように考えてよろしいですか？

事務局　　はい。

議長　　はい、どうぞ。

事務局　　先ほどの下ツ道ジャンクションの計画は、地権者から申出があつて進めていった計画なので 100%であったと。今回、報告させていただいている市場の地区計画については、市の方から、ここを産業集積地として維持して、雇用も維持していきたいという計画で地元にもっていった話でございまして、その場合 100%になれば一番いいんでしょうけれども、それはちょっと難しいのかなと。どこにも何%以上でないと進めてはいけないという規定もありませんので、特に 100%にこだわるということは市の方では考えていないところでございます。

村田委員 はい。

議長 はい、どうぞ。

村田委員 分かりました。それと、後で説明していただいた B to B エリアと B to C エリアの件ですけれども、当初は多目的ホールは 5,000 席が入るような計画を聞いていたのと温泉の計画も聞いていたんですけれども、この宿泊施設の中に温泉も含まれているんでしょうか？

奈良県 はい、まず多目的ホールについてでございますけれども、当初、5,000 席というような、検討の中でそういった意見もございましたけれども、現在のところ 3,000 席ということで想定をしているところでございます。また、宿泊施設の温泉についても、このあたり井戸水が豊富ということもございまして、そういった施設があってもいいのではないかという話も検討の中では出てきているんですけれども、まだ検討途上で、まだそこまで整理するという事は、まだ途中の段階ということでございます。以上でございます。

村田委員 はい。

議長 他にございますでしょうか？

委員 なし。

議長 市の方は、この計画を上手く活用してやっていってもらわないといけませんけれども、皆さんによく、マスタープランの中でもこういう計画を入れて、皆さんが使いやすい大和郡山市の市街地という形で展開していくと。近鉄の駅の移動の問題であるとか、ここの利用の問題とか、比較的、夢が持てるようなプロジェクトが大和郡山市では出てきています。上手くスムーズに市民の意向を固めてやっていただきたいと思います。いいですか？これは都市計画課の仕事ですから、ちゃんとやっていただきたいと思います。

中野委員 「なし」ということだったんですけれども、構いませんか？ちょっと 1
つだけよろしいですか？

議長 はい。

中野委員 お願いを 1 つしておきたいんですが。質問というよりお願いですが。大
変良い施設を県の力で大和郡山市に作っていただけるということは大いに
ありがたいと思っております。良いものを作ってほしいんですが、水害の、
現地では問題があるんですね。声は届いていると思いますけれども。まあ、
市場だけで水害の問題が解決するのはなかなかできないと思いますから、
市の方と連携を取っていただいて、この際ですから、今までよりも水害の
起こらないような状況を作っていただけたらありがたいと思いますし、良
いホテルも誘致をしていただけるということでございますので、朝起きる
と水つきやったということにならないようにしていただきたいと思いま
す。それから前田さん、B to B と B to C と、入れ替えなさったほうがい
いんじゃないですか？ちょっと逆だと思いますので、アンケートを取られ
たほうが良いと思います。以上、ありがとうございました。

議長 はい。奈良県さんも、色々親身になってご検討いただいて、できるだけ
上手い開発をしていただきたいと思います。

はい、以上でしょうか？この件に関しては皆さん異議なしということで
いいですね？

奈良県さん、どうもありがとうございました。

報告事項に関してはこれで終了したいと思います。

それでは事務局、よろしく申し上げます。

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。

これを持ちまして、第 68 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。

一同 ありがとうございました。