

令和3年度第1回大和高田市都市計画審議会 会議録

1. 会議の年月日、開閉時刻及び場所

- (1) 会議の年月日 令和3年11月4日(木)
- (2) 開閉時刻 午後2時00分から午後4時00分
- (3) 場所 市役所5階 会議室6・7

2. 委員の出欠

(1) 出席者

(委員) 久委員、根田委員、早川委員、笹川委員、寺田委員、吉村委員、
杵田委員、村井委員、猶原委員、

(事務局) 環境建設部 作田部長

都市計画課 柳課長、藤原課長補佐、大垣主事、水谷主事補

(2) 欠席者 弓場委員、堀川委員、谷委員

3. 会議の成立

上記2-(1)により、委員の過半数が出席され、本審議会は有効に成立

(大和高田市都市計画審議会条例第6条第1項)

4. 会議の公開・非公開の別 公開

5. 傍聴者数 無

6. 次第

(1) 開会

(2) 案件

第1号議案 大和都市計画生産緑地の変更について

(3) その他

特定生産緑地の指定について

大和高田市都市計画マスタープラン(素案)について

7. 審議結果等

(1) 第1号議案 大和都市計画生産緑地の変更について

・事務局から概要の説明

・質疑及び意見

杵田委員 : 今回の削除となる部分では道連れ解除はあるのか。

事務局 : 今回の削除となる部分は、すべて所有者からの申請されたものであり、道連れ解除のものはありません。

根田副会長 : 生産緑地についてはよく分かっていないのだが、当事者が辞めますと言ったらすぐ辞められるものなのか。

事務局 : いつでも辞められるものではなく、生産緑地の主たる従事者が死亡か故障した場合のみ、買取申出を行い、その後解除される流れになります。

根田副会長 : 大和高田市には緑の基本計画があると思いますが、その計画と、今回の削除というのが、整合性がとれるのか。

事務局 : 法では、死亡や故障での買取申出を行い、行為制限の解除を行うことは認められております。本市の緑の基本計画では、緑は守るべきものとして位置づけられています。生産緑地は、都市計画の運用指針でも市街化すべきものから、都市にあるべき農地となり、本市としても、今まで平成4年の生産緑地の指定から、30年が経過するにあたり、都市にあるべき緑という考えのもと、新規に指定していこうと考えているところです。

根田副会長 : 国の方からも生産緑地を残していこうという方針を出していて、緑の基本計画も作っているところあり、それでここを残していきたいなどということがあれば、今後何か働きかけはしていくのか。

事務局 : 農業振興部局との連携を行い、今後営農していただきやすくするために取り組んでいけたらと考えております。

久会長 : 国の方は方向転換をして、市街地内の農地を生産緑地として保全していこうと変わったのですが、一方で生産緑地所有者からすると、農業を続けていけないということになり、都市計画だけでなく、農業振興部局と両輪で進めていかないといけないところである。生産緑地の法の改正で、借地での耕作する場合も見えていくということにもなったので、所有者が農業できない場合は、積極的に借地の斡旋をするなどで営農をしていくように、いろんな方面での組み合わせでできるだけ農地を保全していくような方向で検討していただけたらと思います。

- ・ 結果、第1号議案は原案のとおり可決する。

(2) 特定生産緑地の指定について

- ・ 事務局から概要説明
- ・ 質疑及び意見

杵田委員 : 現地確認写真がついているが、特定生産緑地に指定するときに、荒地地になっているものは却下されているのか。

事務局 : 今回の指定の中には荒れている農地については含んでおりません。内部でも色々意見が出ており、そういう農地については、農業委員会等とも連携を図りながら、市としての決定について検討していきたいと考えているところです。

杵田委員 : 管理をしていないところでも、生産緑地というところで、荒れていても緑地としては見ることはできるだろうが、「生産」という名前が付くのであれば、生産をしていることが望ましいので、どこかで線引きが必要ではないか。

事務局 : 生産緑地法を鑑みた時に、農業部局等との連携を行い、内部議論をしっかりとこない、指定するかしないかの判断を行いたいと思っている。

杵田委員 : 受付期限を過ぎてしまった場合、何かしらの理由があれば、受付してあげるなど、救ってあげる措置などはあるのか。

事務局 : 令和2年の4月から令和4年の3月まで受付を行っておりますので、3月31日までに申請をしていただきたいと考えている。何かしらの理由がある場合については、実際に受付期間が過ぎて、出てきた場合に考えたいと思います。都市計画課としてもそのようにならないように、早めの申請をしていただけるよう呼びかけをしていきたいと思っています。

久会長 : 先ほど意見がありましたとおり、耕作していないところについては生産緑地ではないのではないかということについてですが、国の方も悩んでいるところもあるように思うところである。もともと、都市計画区域というのは概ね10年間で市街化を図るべき区域として指定しているところであり、その中でやむを得ず生産を続けていきたいという方に対して生産緑地の指定をするということではできるだけ市街化を図っていききたいというところであったが、これだけ人口が減少をしていく中で、これから市街化が進んでいくのかということでは状況が変わってきている。そんな中生産緑地を指定してから30年が経過するというところで、特定生産緑地ができてきた。市街化が止まった時点の中で、耕作がなかなかできない空地として残していくという考えもやむを得ないところもあるが、生産緑地という名前がつく限りは誰かが農地を耕してほしいと思う。そこで暗に空地のまま草を刈るだけで良いということにはせず、農業部局とどんなことができるのかということを考えていってほしいと思います。

- ・ 特定生産緑地の指定についての原案には意見なし

(3) 大和高田市都市計画マスタープラン（素案）について

- ・事務局から概要説明
- ・質疑及び意見

杵田委員 : 現行計画の策定時にも参画させていただいた。3点ほど確認したい。

1点目に、現在未着手の都市計画道路について、西大路線、今里築山線は、今後も事業化が困難と考えられる。当面事業化されない路線については、前回の計画策定時にも廃止すべきと申し上げた。その後、庁内で検討されたと聞いているが、結局どうなったのか。廃止か代替路線を検討すべきと考えている。

2点目に高さ制限について、3.1m規制がかけられているが、大和高田市のように市街地の面積が小さく、人口密度が高い市では、高さ制限を緩和すべきではないかと前回も申し上げた。

3点目に市内にアンダーパスが3箇所あり、大雨時に浸水しやすい。また住宅地でも浸水する区域がある。河川整備や貯水池など、水害対策に力を入れるべきと考える。

事務局 : 都市計画道路に関しては、国からも見直しの必要性について指導されているところであり、令和4年度に、西大路線の一部廃止も含めた検討を行う予定をしている。今里築山線は、国が管轄する道路のため、国、県との調整の中で現時点では存続することとなっている。

久会長 : 国や県の道路の位置付けも確認した上で、次を見越して都市計画マスタープランに位置付けていただきたい。

周辺の交通体系の整備に伴い、市内の交通動線が変化してきている。特に京奈和自動車道が開通すると、県南部に移動する人が大和高田市に寄ることがなくなる。大和高田市にわざわざ来てもらうため、交通や集客の面で、どうしていくべきか、まちの魅力についても再度考える時期に来ているかと思う。

鉄道についても、路線上是便利な位置にある。人をどう動かし、集客を呼び込むのかという観点で魅力づくりを考えていただきたい。

早川委員 : 鉄道というのは手段に過ぎず、目的がないとやはり人は来てくれない。路線を利用するための目的づくり、魅力づくりが重要となる。

コロナによる変化は予想以上に大きく、鉄道事業者として危機的状況にあると認識している。通勤、通学もわざわざ移動しなくてもできるようになると、移動自体をどうとらまえ、移動の目的が何なのかから考えていく必要がある。

村井委員 : 先ほど出た高さ制限については、市ではどうお考えか。

事務局 : 高度地区の制限について、市が決定権者であるが、県に意見を求める必要がある。その際に、地元から要望がどの程度あるかということが重要となる。現在の

ところ、高さを緩和してほしいという要望は出ていないが、今後、地域別構想を検討するにあたって、地域別ワークショップなどで要望が出てくれば検討が必要と考えている。

日照権の問題もあるので、住居地域では難しく、導入できるとすれば商業地域になってくるかと思われる。

村井委員 : 市民病院や総合体育館の建て替えについても、土地がないからといってまちなかから離れたところで建替えをされると非常に不便になる。大和高田駅から高田市駅の間で、高層建物を作り、そこに施設を集約する形が一番よいと考える。

秋田委員 : 地元から要望がないという前に規制があるので、検討の対象に入っていないのではないか。他の市町村でも高さ規制がある中で先行的に高さ制限を緩和すれば、民間事業者の需要も出てくると考える。例えば駅前にタワーマンションがあってもよいのではないかと思う。

久会長 : 現在、31mに規制されている高度地区を緩和するのであれば、45mに緩和するのが一般的かと思う。建築物の規制は高さ制限と容積率がセットになっているので、あわせて考える必要がある。門真市でタワーマンションの審議会の委員をしたが、容積率の特例で超高層マンションが建つ計画となった。大和高田市で高さ制限を緩和して本当に需要があるのかどうか、デベロッパーへのヒアリングなどで確認する必要がある。

村井委員 : 総合体育館は大和高田総合公園に建てることで決まったのか。他の公共施設についても建てやすい場所に建てるという考え方では市民の利便性が損なわれる。

環境建設部長 : 議会においても不便になるという意見が挙げられたが、現在の総合体育館に自転車での利用者が多いこと、浮孔駅から徒歩で利用できることと承認いただいた。浮孔駅から道が狭いところがあるが、道路管理者と連携し、整備を進めていく。

他の公共施設の建替えでは、立地適正化計画を策定しているので、基本的に駅周辺で優先的に検討していく。中央公民館については、来年度シビックコア周辺地区の見直しの中で検討していくことになる。

久会長 : 素案 P79 を見ると、総合体育館は農業地区の中になっている。P75 の都市構造図と P79 の土地利用図も微妙に違っている。計画の中で不整合がないか、再度チェックしていただきたい。

笹川委員 : 住む視点だけでなく、訪れる視点をもう少し入れていくべき。基本目標の「地域の価値をつむぐ」がそれに当たるが、具体的に何をするのか、もう少し書いて

ほしい。

全体的な印象として、「持続可能な」という言葉は他市でもよく用いられており、大和高田市のオリジナルが見えてこない。訪れたくなるまち、個性が引き立つまちを目指してほしい。

久会長 : 大和高田市はコンパクトなまちであり、市単独で人を呼び込むというのなかなか難しい。他地域とも連携しながら、歴史散策ツアーなども考えられる。例えば南大阪線で吉野方面との連携や、富田林の寺内町とも連携した取り組みも考えられる。そういったアイデアを検討していただければと思う。

笹川委員 : 昨今二拠点居住や二地域居住といったことも広まっている。社会環境の変化を捉えて働くこと、住むことを一体的に、関係人口を増やす取り組みが必要ではないか。また現在と同じ規模のインフラを 30 年後も維持することが難しくなっている。いかに高機能化させてダウンサイジングするかが課題である。

根田副会長 : 市民アンケートの結果の中で、まちの魅力が「特にない」が最も多くなっている。まちに自信をもっていない人が多いのかもしれない。

マンションの空き家問題はたしかにあるが、便利なマンションはやはり人が入れ替わり、空き家が発生しづらい。生活施設と一体的に整備していくことが重要である。

中心市街地活性化の取り組みは考えているのか。

環境建設部長 : 奈良県との包括協定を締結しており、近鉄大和高田駅、J R 高田駅などで今後、その具体化に向けた検討を進めていくことを考えている。

久会長 : 現況の部分で市街地の歴史的経緯をしっかりと押さえてほしい。

中世の寺内町が現在の中心市街地のもとになっており、そこから繊維産業がおこり、バブル期には大阪方面への住宅地が形成された。各時代でどういった産業があり、どのように市街地が形成されたかがわかる図があれば、現在起こっている問題が理解され、今後どうしていくか検討する資料になる。

今後、住宅地として選ばれるためにはどうすればよいか、中心市街地の活力を取りもどすための戦略を考えていく必要がある。

先ほども話があったが、平坦な地形で自転車利用が多いというのも大和高田市の特徴の一つではないか。自転車道を河川沿いに整備し、駅から駅の交通をシェアサイクルで確保する取り組みも考えられる。

早川委員 : シェアサイクルを普及させるのであれば、一定のポートを確保し、便利に使えるシステムをつくる必要がある。シェアサイクルをコミュニティバスと同様に公共交通として捉えることが重要。

村井委員 : 私は住む人が楽しく住める街が最も重要だと考えている。今後、高齢化が進むことは避けられないが、高齢者が楽しく住むことができ、住んでよかったと思えるまちとするため、まちなかの施設を充実していただきたい。

市民のスポーツや文化活動も非常に盛んなまちである。そういった面も活かして住む人が楽しめるまちにしてほしい。