

令和5年度第2回大和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6年2月6日(火)
- (2) 開閉時刻 午後2時00分から午後3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) 久会長、根田副会長、河村委員、奥田委員、杵田委員、猶原委員
 - (事務局) 環境建設部 作田部長
都市計画課 柳課長、大林係長、水谷主事
- (2) 欠席者 兒嶋委員、大野委員、松岡委員、弓場委員
朝山委員(代理出席:前田課長)、村井委員

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地区の変更について
- (3) その他
 - 大和大和高田市都市計画道路の見直しについて

7. 審議結果等

(2) 第1号議案 大和都市計画生産緑地地区の変更について

- ・事務局から概要の説明

第1号議案の生産緑地地区の変更について説明後、面積要件の緩和について説明
生産緑地の面積要件を従来の500㎡から300㎡に引き下げる方向で手続きを行い、
令和6年度に条例を制定し、令和7年度以降に運用を行っていく予定です。

- ・質疑及び意見

久会長 : 先程300㎡に引き下げるとのことですが、地権者の方の思いを汲むと、できるだけ早急に手続きをしていただければと思います。

- ・結果、第1号議案については原案のとおり可決する。

(2) その他 大和大和高田市都市計画道路の見直しについて

- ・事務局から概要の説明

- ・質疑及び意見

杵田委員 : 今後のスケジュールについて教えてほしい。都市計画法の手続きなど。

事務局 : 来年度、新年度予算で今回のパブリックコメントで一旦市民の皆様のご意見は伺いますが、来年度改めて予算取りを行っておりまして、廃止路線の計画についての図書の作成について委託し、図書が出来ましたら改めて2週間の市民の皆様への縦覧期間を設けます。その際に特段の意見が無ければ来年度中に都市計画審議会に諮り、最終的に一定の手続きにより、廃止を決定しますが、2週間の縦覧期間でもしご意見があるようであれば、都市計画法に従いまして公聴会を開くようになっていきますので、公聴会で市民の皆様のご意見を伺い、それに準じて必要であればもう一度見直しを精査しなければならないという手順になっております。

久会長 : 一定条件が整い次第、最終的には廃止の場合、審議会で審議をするということになりますので、その場合また議論していただければと思います。逆に異議が出てきた場合においても、また来年度の審議会でご報告いただきながら議論することになると思いますので、宜しくお願いします。

- ・その他 大和高田市都市計画道路の見直しについて意見はなし。

久会長　　：　次第にはありませんがご報告したい事項が御座います。都市計画法第 34 条 11 号指定区域に係る見直しについて事務局から説明をお願いします。

都市計画法第 34 条 11 号指定区域に係る見直しについて

・事務局から概要の説明

「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（都市計画法第 34 条 11 号指定区域）」に基づく見直しによる大和高田市内に存在する全 13 地区の集積率（宅地の割合）の結果について報告いたします。本見直しにおきましては、区域の存続または廃止となる基準として集積率（宅地の割合）が「50%」を超えているかどうか、各区域の存続または廃止の基準となっており、令和 3 年度に行った調査では、13 地区中 3 地区のみが 50% を超える結果となりましたが、令和 5 年度に行った調査では、13 地区全てが 50% を上回る結果となりましたので、全ての区域を「存続」とする方針で奈良県に報告を行いました。

・質疑及び意見

杵田委員　：　前回の調査結果の登記地目で宅地になっているものと今回の調査結果の課税地目で宅地になっているものでかなり差がありますが、農地転用せずに、農地に家が建っているというイメージですか。転用手続きはできているけれども登記はできていないということか。

事務局　　：　地目変更はできていないという解釈です。法務局の登記変更手続きをされていなかったものの差であると思っております。

杵田委員　：　二つの結果について、集積率の算出に基づき、調査した時期が違うので、使用した航空写真データの日にズレがありますけれども、結果が異なっている要因は何でしょうか。

事務局　　：　一番大きな要因は登記地目から現況の課税地目に見直したというところですが、航空写真による確認も同時に行い、前回調査時と今回調査時で使用した航空写真データの違いによる影響もあったものだと考えております。

久会長　　：　恐らく、杵田委員様のご質問はこの 1 年半のうちに宅地開発された部分はそんなになくと思うので、何故宅地割合が増えたのでしょうか。単なる測り方の違いが大きいのか、原因が何なのかということでしょうか。いかかでしょうか。

事務局 : 前回調査時は職員同士での数値の検出を行いました。今回の調査ではより正確な数値を検出する方法としてコンサルティング会社に委託しました。前回の結果では廃止の可能性が極めて高く、なぜ廃止になるのかとなったときに、公平公正に調査した結果というものが需要であると思い、奈良県とも協議した結果、委託をしました。その結果、数値に誤差が出てしまったものと思われる。

杵田委員 : このエリアの中には、砂防指定など災害エリアの指定関係はどうなっているのか。

事務局 : 2年前の都市計画法の改正でハザードエリアは存在しますが、地図上では表記するのが難しいので、文言抜きで2,500分の1の地図では載せてあります。10,000分の1では地図には載せることが難しいので、文言を入れさせていただいています。実際、大和高田市の場合は土砂災害エリアはありませんが、指定区域の中にもハザードエリア(浸水エリア)は存在しますので、一部開発ができないエリアは存在します。

久会長 : 一番厳しい1,000年に一度の大雨を想定した浸水エリアですか。

事務局 : 一番厳しい想定となります。

根田副会長 : 公共施設を除いた面積の数値とは具体的にどのような面積でしょうか。また、前回との数値との差に開きがあるのはどういったことが原因でしょうか。

事務局 : いわゆる建築物の敷地以外のもので、学校や幼稚園などの公共施設の地目は除いており、入っていた場合は集積率の分母には入れないという計算になっております。前は公共施設を除く地区の面積は出していますが、登記地目だけを見て算出していることもあって、今回の課税地目で算出したものとのズレであると考えています。また、調査で使用した航空写真のデータについても前は古いデータを使用していたということもあり、それぞれの地区でズレが生じる形となりました。また、区域内の田畑の開発も前回の調査時より増えていることも要因の一つになってきます。

根田副会長 : 公共施設の測定の仕方を以前より正確に行った結果、数値に差が出たということですね。

事務局 : 公共施設の部分については道路や水路、公園など多岐にわたりますので、前回と今回の調査結果ではその面積数値の精度に差があったということです。各区域の道路や水路は面積が出せないで、農地や宅地の面積を差し引いた残りが公共施設の面積という捉え方になります。

久会長 : 登記地目を基にした前回調査と課税地目を基にした今回の調査とで数値に差が出た影響として、相続の際に登記が出来ていなかったということも考えられるのではないかと思います。まだまだ開発志向が強いというのは分からないでもないですが、これから何十年か経ったなかで本当に宅地化されているのか疑問に残る。中心の市街化を行っていながら、一方で指定区域内での開発は行われていくと大和高田市全体としてのまちづくりがどういうバランスになっていくのかなということで、なかなか悩ましいところではありますね。区域の集積率が50%強という数値の地区が多いので、今後残りの40%以上宅地で埋まっていくのかということが悩ましいところになりますね。