

地区計画の決定案についての意見書

令和 8 年 7 月 13 日

(あて先) 榎原市長

提出者 住 所

氏 名

電話番号

榎原市地区計画の決定案について、下記のとおり意見を提出いたします。

地 区 計 画 等 の 名 称	県道榎原神宮東口停車場飛鳥線(石川町・田中町)地区 地区計画
利害関係	※市内在住でない方のみ、当該地区計画との利害関係を記載ください。 本地区計画区域に隣接する「XXXXXXXXXX」で生産された苺を主たる商品・原料として、直売、EC、ふるさと納税返礼品及び榎原ブランド認定加工品を販売する事業者です。本地区計画により同農園の苺の品質、収量又は安定供給に影響が生じた場合、販売、加工、顧客対応及び事業上の信用に直接の影響を受けます。
意 見 書 の 要 旨	本地区計画案について、現案のまま都市計画決定を行うことには反対します。 ただし、提出者は、特定企業の出店や地域の利便性向上そのものを否定するものではありません。求めているのは、市街化調整区域において新たな大規模土地利用を認める以上、既存農業及びその農産物に依存する販売・加工事業への影響を都市計画決定前に確認し、回避・低減措置を具体化することです。 提出者は「XXXXXXXXXX」として、XXXXXXXXXXで生産された苺を、直売、EC、ふるさと納税返礼品及び加工品として販売しています。当方の事業価値は、苺が枯れずに収穫できることではなく、味、香り、糖度、酸味、着色、食感、外観、鮮度及び安定供給を含む品質と、その品質に対する顧客の信用によって成り立っています。 事業者側から示された日影図では、冬至及び春分・秋分の午後に、農業用ハウスの一部へ日影が及ぶ可能性が示されています。一方、現時点で提出者に示された資料及び回答からは、日照、通風、湿度、温熱環境、排水、照明、工事及び交通等の変化が、苺の品質、収量、病害、加工原料及び販売事業に与える影響について、農業専門部局又は独立した第三者がどのように確認したのかは明らかではありません。未確認であることを、影響がないことと同一に扱うべきではありません。



	また、計画者側の[]から、本計画について地権者との契約は既に締結済みであり、一定の金銭も支払っている旨の説明を直接受けています。契約締結や支払い自体を問題とするものではありませんが、都市計画決定前の私的契約を理由に、現計画の見直しが困難である、又は早期決定が必要であると扱うことは適切ではありません。これにより、農業影響の検証や計画の再検討を求める当方が、地権者の利益を妨げる側であるかのように見られ、都市計画上の問題が地域内の対立へ転化しやすい構造が生じています。 本件は都市計画法第17条に基づき、都市計画決定前に意見を提出する手続です。私的契約及び既払金が増額できない理由として扱われるのであれば、この意見提出手続が形式化するおそれがあります。行政及び都市計画審議会は、私的契約とは切り離して、本地区計画が農林漁業との健全な調和を確保できるかを独立して判断すべきです。 さらに、本地区計画案は建築物の高さを15メートルまで認め、道路以外の境界について壁面後退を2メートル以上とする内容です。個別の現時点の建築計画がこれより低い場合であっても、都市計画として将来を含めた建築可能性を定める以上、農地・農業用施設に隣接する部分について、この数値で影響を回避できるとする根拠が必要です。 よって、市は、都市計画決定前に、都市計画課、農政担当部局、商工・地域ブランド担当部局その他関係部局による横断的な確認を行い、確認済み事項、未確認事項、今後の確認事項、判断基準、使用資料及び責任主体を整理して都市計画審議会に示すべきです。あわせて、私的契約の存在を現案維持の理由とせず、代替案比較、第三者検証、農地隣接部の特別な配慮及び決定後の確認・是正手順を具体化するため、本地区計画案を継続審議とすることを求めます。
理由 (具 体 的 に)	1 提出者の利害関係及び事業への直接的影響 提出者は、「[]」として、[]で生産された苺を、直売所、ECサイト、ふるさと納税返礼品及び加工品として販売しています。単に他所から農産物を仕入れて販売する事業ではなく、同農園が生産する高品質な苺を中核として、商品説明、販売、梱包、発送、顧客対応及び加工品販売までを一体として行っています。 したがって、農園側に収量減少が生じた場合だけでなく、味、香り、糖度、酸味、着色、食感、形状、日持ち等によらつきが生じた場合にも、当方は販売数量の減少、選果・廃棄の増加、発送停止、代替品対応、返金、苦情対応及び顧客離れ等の影響を直接受けます。 特にEC及びふるさと納税では、購入者は実物を確認せず、商品説明、受賞歴、写真、過去のレビュー及び事業者への信用を基に購入します。一度の品質低下が、その時点の売上だけでなく、その後のレ



ビュー、再購入、贈答需要及び事業者全体の信用に継続して影響します。

本件では、「苺が生育するか」だけでなく、「現在の品質水準と安定供給を維持できるか」を検討対象とする必要があります。

2 受賞実績、ふるさと納税及び樫原ブランドを前提とした販売であること

■■■■イチゴ農園は、栽培初年度から4年連続で特賞を受賞しており、当方はその実績を商品価値及び顧客への信用の一部として販売しています。購入者が期待するのは、単に同じ品種名の苺ではなく、受賞実績を有する農園が生産した品質です。

品質の低下又はばらつきが生じれば、受賞実績から形成された期待との間に差が生じ、レビュー低下、リピート率低下、贈答需要の減少及びブランド信用の毀損につながります。これは、後から収量減少分だけを算定すれば解決する問題ではありません。

また、当方の苺はふるさと納税返礼品として市外の寄附者へ提供され、当方が販売する■■■■スムージーは樫原ブランド認定商品として年間約3,000杯から4,000杯を販売しています。原料苺の味、香り、色、酸味、糖度及び供給量の変動すれば、加工品の品質及び継続販売にも影響します。

ふるさと納税返礼品又は地域ブランド認定品であること自体が、直ちに都市計画上の優先権を生じさせるものではありません。しかし、市が地域の知名度向上、産業振興及び地域経済の活性化のために認定・発信している商品について、その原料生産基盤に具体的な影響可能性が示されている以上、都市計画決定前に農業政策、地域ブランド政策及びふるさと納税施策との整合性を確認する必要があります。

3 樫原市自身の農業・地域振興施策との整合性が必要であること

樫原市は、市の公式な農業紹介において、いちごを主要作物の一つと位置付け、古都華を高い糖度等により人気を集める品種として紹介しています。同時に、都市化の進展が著しいため、農業生産をめぐる良好な環境の維持が困難になりつつあることを課題として明記しています。

また、樫原ブランド認定制度は、市の知名度向上、産業振興及び地域経済の活性化を目的とする制度です。市が一方で農業と地域商品の振興を掲げながら、他方でその生産基盤に影響を及ぼし得る都市計画について、農業・品質・販売への影響を確認しないまま決定することは、政策間の整合性を欠きます。



本件で求めているのは、ブランド品であることを理由とした無条件の保護ではありません。市が価値を認定し、地域外への発信にも利用している商品である以上、その原料供給基盤に対する影響を所管部局横断で確認し、回避・低減を検討することを求めるものです。

4 日影図等により影響可能性が具体化していること

事業者側から提示された冬至及び春分・秋分の日影図では、午後の時間帯に農業用ハウスの一部へ日影が及ぶ可能性が示されています。現時点で影響の程度が確定していないとしても、少なくとも、影響可能性を否定できない具体的資料が存在しているということです。

いちご栽培では、日照だけを切り離して評価することはできません。日影に伴うハウス内温度、湿度、乾燥速度、生育のばらつき、病害リスク、着色、糖度及び収量等への影響を、栽培時期と時間帯を踏まえて総合的に確認する必要があります。

さらに、大規模建築物、設備、塀、緑地等による風環境の変化、駐車場及び建物からの熱、照明、排水、工事中の粉じん・振動、来店車両及び配送車両の動線等も、農業用ハウス、苺の品質及び直売事業に影響し得ます。日影だけの確認で足りるものではありません。

これらは、必ず被害が発生すると断定するために挙げているものではありません。都市計画決定前に、影響の有無と程度を確認し、回避可能なものを回避する必要があることを示すものです。

5 都市計画法及び地区計画ガイドラインの趣旨に照らし、具体的確認が必要であること

都市計画法第2条は、都市計画について、農林漁業との健全な調和を図りつつ、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ることを基本理念としています。したがって、商業開発の必要性だけでなく、既存農業への影響及び両者の調和が、都市計画判断の対象となるべきです。

樺原市の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」も、開発行為を伴う地区計画について、自然環境・景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること、また、周辺の優良な農地等と調和した良好な環境の形成や保全に寄与することを基本的な考え方としています。

ここでいう農業との調和は、農地が地図上に残ることや、作物が最低限枯れないことだけを意味するものではありません。現に営農され、品質を基礎に直売、EC、ふるさと納税及び地域ブランド商品へ展開されている農地については、品質、安定供給及び事業継続への影響まで確認して初めて、実質的な調和の判断が可能になります。



現時点で提出者に示された資料及び回答からは、農業専門部局の評価、第三者による評価、評価に用いた基準、代替配置の比較及び残存するリスクが十分に明らかになっていません。ガイドラインが抽象的な方針を示すものであっても、その方針に適合すると判断した具体的事実と検討経過は必要です。

6 高さ15メートル・壁面後退2メートルの妥当性が農業影響の観点から示されていないこと

本地区計画案は、建築物の高さを15メートルまで認め、道路以外の境界について壁面後退を2メートル以上としています。これは都市計画として将来の建築可能性を定める基準であり、現時点の個別計画がこれより低いことだけをもって、15メートルの上限設定が妥当になるものではありません。

農業用ハウスに隣接する部分について一般的な最低基準を一律に適用するのであれば、その基準で日照、通風、湿度、熱、設備、照明及び排水への影響を回避できると判断した根拠が必要です。根拠が未整理であれば、農地側の高さ、壁面後退又は建築可能範囲を限定するなど、影響確認後に基準を見直すべきです。

地区計画の段階で建築可能性を広く認め、具体的な影響回避を後の建築計画や当事者協議に先送りする構造では、都市計画決定時に行うべき環境調和の判断が空洞化します。

7 都市計画決定前の私的契約及び金銭支払いが、地域内の対立を助長しやすい構造を生んでいること

当方は、計画者側である[]から、本計画について地権者との契約は既に締結済みであり、一定の金銭も支払っている旨の説明を直接受けています。

当方は、計画者と地権者が契約を締結することや、契約に基づいて金銭を支払うこと自体を問題としているものではありません。また、当方は契約書、支払金額、支払名目、解除条件その他の契約内容を確認していないため、その契約の適法性、有効性又は金銭の法的性質について意見を述べるものでもありません。

しかし、都市計画決定前の段階で、本計画の実現を前提とする契約締結及び金銭支払いが行われている場合、計画の規模、配置、高さ、壁面後退等を再検討することが、地権者の経済的期待及び計画者側の契約上・事業上の負担と直接結び付く構造になります。

その結果、農業への影響確認、代替案の比較又は計画の再検討を求める意見が、本来は都市計画案の妥当性を検討するための正当な意見であるにもかかわらず、地権者の利益を妨げる行為又は地域の計画を停滞させる行為であるかのように受け取られやすくなります。都市計画上の問題が、計画推進を望む地権者等と、影響の確認及び



再検討を求める隣接農業者・関係事業者との地域内対立へ転化しやすい構造です。

本来検討されるべき問題は、特定の地権者と当方のどちらを優先するかではなく、本地区計画が周辺農業との調和を確保できる内容になっているかどうかです。計画者側が都市計画決定前に行った契約締結及び金銭支払いによって計画変更の負担が増加したとしても、その負担を理由として、隣接農業者及び関係事業者が未検証の影響を受忍すべきことにはなりません。

本件は都市計画法第17条に基づき、都市計画決定前に住民及び利害関係者の意見を受け付ける手続です。「既に契約している」「既に金銭を支払っている」「変更には地権者との再調整が必要である」といった事情が、現計画を変更できない理由又は早期決定の理由として扱われるのであれば、意見提出及び審議の手続が事実上形式化します。

したがって、市及び都市計画審議会は、地権者との契約締結及び金銭支払いの事実を、現案維持又は早期決定の根拠として扱わず、私的契約とは切り離して、本地区計画の規模、配置、高さ、壁面後退及び農業への影響を独立して審議すべきです。また、必要な検討を求める当方が、契約上の損失や地権者の不利益を発生させる原因であるかのように扱われないよう、市が公的審議と私的契約を明確に切り分け、関係者に説明する必要があります。

8 都市計画決定後の民民協議だけでは実効性が不足すること

都市計画決定後は、計画者側にとって事業実施の制度的前提が大きく進みます。その後に農業者又は販売事業者が、建物配置、高さ、設備配置、照明、排水及び工事方法等の変更を求めても、既に設計、契約、資金計画及び工程が進んでいることを理由に、変更が困難であると扱われる可能性が高くなります。

また、大規模事業者と個別農業者・地域事業者の間には、情報量、資金力、専門家活用能力及び交渉力に差があります。形式的に協議の場が設けられても、判断基準、必要資料、期限及び市の関与がなければ、実質的な公平性は確保されません。

特に本件では、既に地権者との契約及び金銭支払いが行われているとの説明があるため、決定後に計画修正を求めることは一層困難になります。したがって、市は「都市計画と個別建築は別である」と整理するだけでなく、都市計画決定前に確認すべき事項と、決定後も継続して確認すべき事項を区分し、後者についても市が確認・調整する手順を示す必要があります。

9 具体的な改善案

本件を個別紛争として処理するだけでは、今後も市街化調整区域



地区計画において同様の問題が生じます。そこで、次の仕組みを本件及び今後の案件に導入することを求めます。

(1) 計画初期段階の「既存農業・地域事業影響確認」

地区計画の提案又は相談を受けた段階で、周辺の農地、農業用施設、作物、栽培時期、重要な日照時間帯、用排水、直売所、加工品、ふるさと納税、地域ブランド商品等の有無を確認する共通様式を設けること。

(2) 関係部局による横断確認

都市計画課だけで完結させず、農政担当部局、商工・地域ブランド担当部局、道路・排水・環境等の関係部局が、それぞれの所管から確認し、意見の有無と内容を記録すること。農政担当部局が関与することは農業者への肩入れではなく、専門分野を行政判断に反映するための手続です。

(3) 確認状況の見える化

市は、各論点について「確認済み」「未確認」「今後確認予定」を区分し、使用した資料、確認主体、時期、方法、判断基準及び結論を整理すること。その一覧を都市計画審議会へ提出し、未確認事項を未確認のまま決定する場合には、その理由と決定後の確認手順を明示すること。

(4) 私的契約と公的審議の切分け

計画者と地権者との契約締結及び金銭支払いを、計画変更が困難であること又は早期決定が必要であることの根拠として扱わないこと。私的契約が計画案の作成、審議日程又は修正可能性にどのような影響を与えているかを整理し、公的判断が私的契約に拘束されていないことを審議会資料上明らかにすること。

(5) 代替案比較を含む影響回避の優先

現計画だけを評価するのではなく、建物位置、高さ、屋根形状、農地側の壁面後退、駐車場・設備・緑地の配置等について複数案を比較し、まず影響を回避し、回避できない部分を低減すること。補償又は事後対応は、回避・低減の代替として扱わないこと。

(6) 第三者検証と基礎データの保存

日照、温湿度、通風、収量、糖度、着色、病害等について、工事前の基礎データを整理し、必要に応じて農業試験研究機関、農業専門家又はその他の独立した第三者による確認を行うこと。計画に伴い必要となる調査は、計画者側が実施及び費用負担することを基本としつつ、市が調査項目と方法の妥当性を確認すること。

(7) 農地隣接部の特別なルール

地区整備計画、運用基準、協定その他実効性のある手段により、農地・農業用施設に隣接する部分の高さ、壁面後退、設備・排気・照明・排水・緑地配置、工事時間、粉じん、振動及び車両動線等について、一般部分とは異なる配慮を定めること。手段の名称ではなく、誰が、いつ、何を確認し、どのように履行を確保するかを明らかにする。



すること。

(8) 決定後の市の関与と是正手順

都市計画決定後も、市に相談窓口を置き、計画者、農業者及び関係事業者の協議記録を確認すること。工事中又は供用後に想定外の影響が確認された場合の再調査、原因確認、追加対策及び是正の手順を事前に定めること。

これらの仕組みは、農業者だけに有利な制度ではありません。計画者側にとっても、必要な確認事項と資料が事前に明確になり、後工程での設計変更、工事停止、紛争及び信用低下のリスクを減らすことができます。

10 都市計画審議会で確認すべき事項

本件については、都市計画審議会において、少なくとも次の事項を確認すべきです。

①本地区計画案の作成過程で、 イチゴ農園及び「 」の事業内容、受賞実績、EC・ふるさと納税・加工品・糧原ブランド商品との関係をいつ把握したのか。

②農業用ハウスへの日影、通風、湿度、温熱、排水、照明、工事及び交通の影響について、誰が、どの資料を用い、どの基準で確認したのか。

③事業者側の日影図について、農業専門部局又は第三者が、苺の品質、収量、病害及び安定供給の観点から評価したのか。

④高さ15メートル及び壁面後退2メートルを農地隣接部にも適用してよいと判断した農業影響上の根拠は何か。

⑤建物位置、高さ、農地側後退、屋根形状、設備及び駐車場配置について、影響を小さくする代替案を比較したのか。

⑥計画者側と地権者との契約締結及び金銭支払いの事実が、計画案の内容、修正可能性又は審議日程に影響していないか。これらを現案維持又は早期決定の理由として扱っていないか。

⑦未確認事項は何か。それらを都市計画決定前に確認しない場合、その理由と決定後の確認・是正手順は何か。

⑧農政担当部局、商工・地域ブランド担当部局その他関係部局の意見は何か。その意見を審議会資料として提示するのか。

⑨都市計画決定後の協議を民民協議のみに委ねず、市が継続して関与する制度又は運用を設けるのか。



これらが整理されないまま決定する場合、審議会は、農業との調和及び意見提出手続の実効性が確保されたかを判断するための前提資料を欠くことになります。

11 求める対応

以上により、提出者は、樺原市に対し、次の対応を求めます。

- ①現案のまま都市計画決定を行わず、本地区計画案を継続審議とすること。
- ②農政担当部局、商工・地域ブランド担当部局その他関係部局による横断確認を行い、その結果を都市計画審議会に提出すること。
- ③日影、通風、温湿度、排水、照明、熱、工事及び交通が、苺の品質、収量、病害、安定供給、販売及び加工品に与える影響を、独立した第三者を含めて確認すること。
- ④農地側の建物位置、高さ、壁面後退、屋根形状、設備・駐車場・緑地の配置等について代替案を比較し、影響回避を優先した計画修正を行うこと。
- ⑤地権者との契約締結及び金銭支払いを、現計画の変更が困難であること、早期決定が必要であること又は農業影響を受忍すべきことの根拠として扱わないこと。
- ⑥私的契約の先行により、影響確認や再検討を求める当方と地権者等との地域内対立が助長されないよう、市が公的な都市計画判断と私的契約を明確に切り分け、関係者に説明すること。
- ⑦地区整備計画、運用基準、協定その他実効性のある手段により、農地隣接部の特別な配慮、事前協議、工事中対策、監視、追加対策及び履行確認を具体化すること。
- ⑧市が、確認済み事項、未確認事項、今後の確認事項、判断基準、資料、主体及び時期を一覧化し、審議会に示すこと。
- ⑨本件で得られた課題を踏まえ、今後の市街化調整区域の地区計画において、既存農業・地域事業への影響を初期段階から確認する標準手順を整備すること。

結論

当方は、開発そのものを一律に否定しているわけではありません。しかし、新たな開発による利益を実現するために、既に地域で営まれている農業及びその品質を基礎とする販売・加工事業のリスクを、確認しないまま当事者だけに負わせることには反対します。



また、計画者側と地権者との契約締結及び金銭支払い自体を問題とするものではありません。しかし、都市計画決定前の私的契約によって計画変更の負担が増加したとしても、その事情は、都市計画に必要な影響検証及び代替案比較を省略する理由にも、隣接農業者及び関係事業者が影響を受忍すべき理由にもなりません。

都市計画決定は、後の建築可能性及び交渉力の前提を大きく変える判断です。本件が都市計画法第17条に基づく意見提出手続である以上、提出された意見を、既契約・既払金を理由に実質的に検討対象から外すことは、同手続の趣旨に反します。行政及び都市計画審議会は、私的契約とは独立して、農林漁業との健全な調和が確保されるかを判断する必要があります。

現時点では、農業及び販売事業への影響、農業専門部局等による評価、現案の高さ・壁面後退の妥当性、代替案比較、私的契約と公的審議の切分け並びに決定後の確認・是正手順が十分に明らかになっていません。

したがって、現案のまま都市計画決定を行うことには反対し、上記の確認、改善及び必要な案修正が完了するまで、本地区計画案を継続審議とすることを求めます。

参考として確認を求める公表資料等

- ・都市計画法第2条及び第17条
- ・橿原市「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」
- ・橿原市公式ホームページ「橿原市の農業」
- ・橿原市公式ホームページ「特産品（橿原ブランド認定品）」
- ・本地区計画の計画書、理由書、計画図及び事業者側から提示された日影図その他の資料

