

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。
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、当農園は特定企業の出店、地権者の土地活用又は地域の利便性向上自体を否定するものではありません。問題は、市の理由書が「周辺の農地や住宅地等との環境の調和」を掲げる一方、建ぺい率、容積率、高さ、壁面後退等の数値と、隣接農園への日影、通風、排水、湿度、病害、照明、粉じん及び農作業動線等との関係を検討した資料、確認主体、判断基準及び記録が明らかでないことです。また、当農園が声を上げなければ農業影響が論点化されないまま審議会に付されていた可能性があり、契約・事業調整及び地域内の利害関係が先行することで農園側が孤立しやすい構造も生じています。当農園及び「 XXXXXXXXXX 」は、ふるさと納税返礼品の発送や榎原ブランド認定商品を通じて市の農業・地域産品施策にも関わっています。よって、農政を含む関係部署による独立した確認、第三者検証、南側区域のみで進める案又は建築物を南側へ集約する案を含む計画者側の代替案・回避・低減案、農地側の特別規定、市の関係部署間の連携及び確認手続の改善を行うため、継続審議又は案の修正を求めます。



別紙

県道樫原神宮東口停車場飛鳥線（石川町・田中町）地区

地区計画案に対する具体的理由及び改善案

第1 本意見書の位置づけ及び結論

本意見書は、特定事業者の個別建築計画に対する単なる反対意見ではありません。樫原市が作成し、都市計画法第17条に基づき縦覧に供した本地区計画案について、その目的、基礎資料、検討過程、規制内容及び確認手続が、同案自ら掲げる「周辺農地や住宅地等との環境の調和」という目的に実質的に対応しているかを問うものです。

当農園が求めているのは、地域の利便性向上、地権者の土地活用又は経済活性化を一律に否定することではありません。既存農園に回避可能な被害を生じさせないよう、都市計画決定前に必要な事実確認を行い、建物配置、規模、形状、高さ、壁面後退、設備、照明、排水、緑地及び工事計画等を合理的に修正し、開発と営農の両立を図ることです。

結論として、現案のまま都市計画決定を行うことには反対します。少なくとも、農業影響の確認、農政を含む関係部署による書面確認、第三者検証、事業計画者による回避・低減案の提示、未確認事項の整理、既存農園が市の施策に果たす役割の確認及び具体的な地区計画又は後続手続上の担保が整うまで、継続審議又は案の修正を求めます。

第2 提出者の利害関係

提出者は、本地区計画区域に隣接する農地において、農業用ハウスによるいちご栽培を営む農業者です。

当農園は「 イチゴ農園」として、樫原市 町周辺でいちごの栽培、直売及び通販等を行っています。農業用ハウス、栽培設備、販路、顧客、栽培記録、品質管理及び品評会実績を積み重ねてきた既存の農業経営です。

当農園は、樫原市 品評会において特賞を4年連続で受賞するなど、地域農業の一部を担っています。本件は一個人の生活環境にとどまらず、樫原市内に現に存在する農業経営、地域農産物、農業景観及び田園環境の保全に関わる問題です。

第3 当農園及び「 」が有する地域的・政策的価値

添付資料で示すとおり、当農園のいちごを取り扱う利害関係者である「 」は、樫原市のふるさと納税に係る返礼品の商品発送を行っています。また、当農園のいちごを用いた加工品は、樫原ブランドの認定を受けています。

当農園及び「 」は、単に農地でいちごを生産し、個別に販売しているだけではありません。ふるさと納税を通じて市外の寄附者に樫原市の農産物を届け、樫原市の地域产品及び農業の対外的な発信に関わっています。また、加工品が樫原ブランドとして認定されていることは、市自身が当該商品を



地域産品として評価し、市のブランド施策の対象としていることを示します。

したがって、本地区計画案による影響は、一民間事業者の売上又は一農地の利用だけにとどまりません。いちごの収量、品質又は出荷安定性が低下すれば、直売・通販だけでなく、ふるさと納税返礼品の供給、加工原料の供給、認定商品の継続的な製造・販売及び市の地域産品発信にも影響が及ぶ可能性があります。

本地区計画案の理由書は、地域経済の活性化を目的の一つに掲げています。そうである以上、新規商業施設による経済効果だけでなく、既に地域内で営農し、市のふるさと納税、地域ブランド、農業振興及び地域産品の発信に関わっている既存事業者への影響も併せて確認しなければ、地域経済に対する総合的な判断とはいえません。

この確認は、当農園を特別扱いすることを求めるものではありません。市が自ら実施している複数の施策との整合性を確認し、開発により得られる価値と、既存農業・地域産品に失われ得る価値の双方を同じ判断資料上で扱うことを求めるものです。

そのため、都市計画課及び計画者側による検討だけでなく、農政を含む関係部署並びに、ふるさと納税、地域ブランド及び産業振興等を所管する関係部署が、当農園及び「XXXXXXXXXX」の役割、実績、本計画により生じ得る影響を確認し、その結果を都市計画審議会に示すべきです。

第4 市街化調整区域における地区計画として求められる確認

本地区は、市街化を抑制することを基本とする市街化調整区域にあります。その区域において商業・サービス施設等の立地を誘導するのであれば、通常の市街地以上に、周辺農地、既存農業者、農業景観及び田園環境との調和を慎重に確認する必要があります。

都市計画法の基本理念に照らしても、都市計画は農林漁業との健全な調和を図りつつ定められるべきものです。本地区計画案も、自ら周辺農地との環境調和を掲げています。したがって、農地との調和は抽象的な理念又は将来の努力目標ではなく、都市計画案の合理性を支える具体的な判断前提でなければなりません。

第5 樫原市公表の理由書と規制内容の合理的根拠が明らかでないこと

樫原市が縦覧に供した理由書は、周辺の農地や住宅地等との環境の調和に配慮しつつ、建築物等に関する制限を定めるとしています。具体的には、市街化調整区域における周辺環境との良好な調和を図るため、容積率・建ぺい率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定め、地区周辺への圧迫感を軽減するため、壁面の位置、壁面後退区域の工作物、垣又は柵等の制限を定めるとしています。

この記載によれば、現行の数値及び規制内容は、単に一般的な商業環境や景観を整えるだけでなく、周辺農地等との環境調和を図るために選択されたものと理解されます。そうであるならば、建ぺい率、容積率、敷地面積、建築物の高さ、壁面後退、建物規模及び配置等が、誰により、いつ、どの資料及び判断基準を用いて決定されたのかを説明する必要があります。

当農園が計画者側に対し、これらの数値及び配置等の決定根拠並びに当農園への口影、日照、



水、湿度、病害、熱、照明等の影響を踏まえて決定したかを確認したところ、そのような根拠資料は見当たらない旨の説明を受けています。このやり取りを確認できる記録は保存しており、市又は都市計画審議会において確認が必要とされる場合には提出可能です。

市が計画者側とは別に検討資料を有しているのであれば、その資料名、作成者、作成時期、検討項目及び判断内容を明らかにすべきです。市にも客観的な資料又は判断経過が存在しない場合には、理由書の結論と規制数値との合理的な対応関係が確認できないため、現行数値を前提とせず再検討すべきです。

第6 都市計画課への確認と回答内容

当農園は、縦覧意見を具体的かつ合理的に作成するため、都市計画課に対し、現時点で確認済みの事項、未確認の事項、今後確認予定の事項、確認資料、確認主体、確認時期、確認方法、判断基準及び都市計画審議会への提示方法等について確認書を提出しました。

これに対し、都市計画課は、周辺農地及び営農環境との調和は地区計画策定上重要な事項であり、日影など周辺環境に影響を及ぼす可能性のある具体的事項については、事業計画者が検討し、周辺環境への影響低減に努めるべきであると回答しました。また、市は説明会、縦覧及び意見書提出手続等を通じて地域から意見を聞き、総合的に確認しながら手続を進めるとし、縦覧意見書は基本的に要約せず都市計画審議会に報告する予定と回答しました。

一方で、回答は、当農園が尋ねた各事項について、何を確認済みとするのか、何が未確認なのか、どの資料を用いたのか、誰がいつ確認するのか、どの基準で判断するのかを明らかにしていません。回答末尾には、短期間の回答期限のため早期に回答できる範囲で回答した旨が記載されています。

第7 過去又は現時点の確認状況を問うたにもかかわらず、回答が不明確であること

短い回答期限であった事情は理解します。しかし、当農園が尋ねた事項の多くは、新たな政策判断を求めるものではなく、過去又は現時点において、市が何を確認したか、資料が存在するか、誰が確認したかという事実確認です。

詳細な回答に時間を要する場合であっても、少なくとも「確認済み」「未確認」「資料なし」「確認中」「後段階で確認予定」のいずれであるかを区分して示すことは可能であったはずですが、その区分すら示されなかったことは、市が地区計画案作成段階で農業影響をどの程度確認していたのかを市民及び審議会が検証できない状態を残しています。

農業影響を検討した事実及び資料があるのであれば提示すべきであり、ないのであれば未確認であることを明示すべきです。いずれも明らかにしないまま「総合的に確認する」とするだけでは、理由書に掲げた周辺農地との調和が、どの事実に基づく判断なのか分かりません。

第8 意見聴取と客観的・技術的な影響検証は別であること

市は、説明会、縦覧及び意見書提出手続等を通じて地域から意見を聞く機会を設け、影響の確認を行っているとの趣旨を回答しています。



しかし、意見聴取は懸念事項を把握するための手続であり、日影時間、日照量、排水経路、雨水流出量、通風、湿度、病害リスク、照明、騒音、粉じん及び農作業動線等を客観的資料により検証することとは異なります。

縦覧意見は、市が行うべき基礎調査や専門的確認を代替するものではありません。市が把握し検討した事実、住民・利害関係者の視点を加えるのが本来の姿であり、当事者が短い縦覧期間内に自ら影響を発見し、証明しなければ論点化されない仕組みであってはなりません。

第9 当農園が声を上げなければ農業影響が可視化されなかった可能性

当農園が都市計画課に確認した際、当農園が声を上げなければ、本件の農業影響の問題は特段の論点として整理されないまま都市計画審議会に付され、何事もなく通過していた可能性があるとの当農園の認識について、都市計画課からも同旨の説明がありました。

このやり取りについては、当農園において内容を確認できる記録を保存しており、市又は都市計画審議会において確認が必要とされる場合には提出可能です。

ここで問題なのは、個々の職員の発言そのものではありません。周辺農地及び営農環境との調和を重要事項としながら、影響を受ける農業者が自ら計画を発見し、声を上げなければ、農業影響が都市計画上の論点として可視化されない確認過程になっていたことです。

本来、市街化調整区域において農地に隣接する地区計画案を作成する以上、当農園が何も言わなくても、隣接農地、農業用施設、営農実態及び基本的な影響可能性は一定程度把握され、計画案及び審議資料に反映されるべきです。

第10 形式的な意見提出機会だけでは実質的な公平にならないこと

計画者側は、計画内容、図面、事業スケジュール及び専門家を早期から把握し、行政との事前相談を行うことができます。他方、隣接農業者は、計画を知らされない限り影響を検討できず、縦覧を知ってから短期間で図面を読み、農業影響を整理し、意見書を作成しなければなりません。

この状態で、計画者側と農業者側に同じ意見提出機会を設けたというだけでは、情報量、準備期間及び専門家活用能力の差を補えず、形式的な公平にとどまります。

実質的な公平を確保するには、計画者側の説明を受けるだけでなく、市の農政を含む関係部署が、既存農業者の営農実態及び技術的影響を行政内部から確認し、その結果を都市計画課及び審議会に示す仕組みが必要です。これは農業者への肩入れではなく、専門分野ごとの事実確認により情報の偏りを補正するものです。

さらに、計画者側は新規開発による経済効果を説明できますが、当農園が既に地域農業、ふるさと納税、樞原ブランド及び地域産品の供給に果たしている役割は、当農園が自ら主張しなければ都市計画の判断資料に反映されません。市が保有する施策情報を関係部署が確認し、既存の地域価値も客観資料として示すことが、実質的公平の一部です。



第11 農政を含む関係部署による営農影響確認制度の必要性

本件では、都市計画課だけで日照、通風、湿度、病害、排水及び栽培管理への影響を評価することには限界があります。農政を含む関係部署が、農業技術及び営農継続の観点から確認し、都市計画課が土地利用及び規制の観点から調整する役割分担が合理的です。

そこで、市街化調整区域等における地区計画が農地又は農業用施設に隣接する場合、次の手続を標準化することを求めます。

- 1 地区計画案作成前に、計画区域周辺の農地、農業用施設、農業者及び営農内容を把握すること。
- 2 農政を含む関係部署が、作物、栽培方式、重要な日照時間帯、通風、湿度、排水及び作業動線等を確認し、書面で意見を提出すること。
- 3 事業計画者に、日影、排水、風環境、照明、騒音、粉じん、車両動線等の影響資料及び回避・低減案を提出させること。
- 4 農業者と事業計画者の見解が異なる場合、農業、建築環境又は排水等の第三者専門家による検証を行うこと。
- 5 確認済み事項、未確認事項及び後段階に委ねる事項を一覧化し、確認主体、時期、方法及び判断基準を明記すること。
- 6 都市計画審議会に、農政を含む関係部署の見解、事業計画者の資料及び未確認事項を併せて提示すること。
- 7 都市計画決定後も、事前の予測と実測を比較し、影響が生じた場合の改善手続を設けること。
- 8 ふるさと納税、地域ブランド、産業振興その他の市施策に関わる既存農業者については、関係部署がその役割及び影響可能性を確認し、都市計画上の地域経済評価に反映すること。

この仕組みは、本件だけの例外対応ではなく、農業者が声を上げる能力やタイミングに左右されない標準的な確認手続として整備すべきです。

第12 当農園に想定される具体的な営農影響

農業用ハウスによるいちご栽培は、一般的な住宅環境とは異なり、日照、通風、湿度、温度、排水及び病害管理の変化が収量、品質及び商品価値に直接影響します。少なくとも、次の事項を個別に検証する必要があります。

- 1 日影及び日照：冬至並びに春分・秋分を含む栽培期間の時間帯別日影、特に午後の日照及びハウス内の非対称な日照条件。
- 2 通風及び湿度：建築物、塀、設備及び樹木による通風阻害、ハウス周辺及びハウス内の湿度上昇並びに病害リスク。
- 3 排水及び雨水：造成、屋根、舗装面及び駐車場に伴う流出量の増加、放流先、水路の能力、農地への逆流・滞水及び維持管理。
- 4 熱及び照り返し：舗装面、建物外壁、屋根及び空調設備による周辺温度、放射熱及び局所的な環境受



の変化。

- 5 照明：店舗、駐車場、看板及び車両灯火のハウスへの直接入射、点灯時間及び作物の生理・作業環境への影響。
- 6 騒音、振動及び粉じん：工事期間中及び営業開始後の栽培、収穫、選果、販売及び来園環境への影響。
- 7 設備及び物流：搬入口、荷捌き場、廃棄物置場、排気口、室外機、受電設備等の位置及び農園側への影響集中。
- 8 農作業及び来園動線：農業車両、資材搬入、収穫、顧客来園及び緊急時の動線への交通影響。
- 9 経営及び市施策への波及：収量、品質、商品価値、受賞実績、直売、通販、取引先、顧客信用、ふるさと納税返礼品の供給及び榎原ブランド認定商品の製造・販売への影響。

第13 高さ15m及び農地側壁面後退2mを合理化する資料が示されていないこと

現案では、建築物の高さの最高限度は15m、県道沿い以外の境界は原則として2mの壁面後退とされています。農地・農業用ハウスに面する境界も、特別な区分がなければ「その他の境界」として扱われます。しかし、15m及び2mという数値が、当農園への日影、通風、湿度及び維持管理への影響を検証して設定されたことを示す資料は明らかではありません。一般的な数値であることと、本件農園に対して合理的な数値であることは別です。

農地側については、現行2mを当然の前提とせず、建物の高さ、形状、方位、日影、通風及び設備配置を総合した第三者検証により必要な離隔距離を設定すべきです。また、農園に近接する部分については、10m以下を含む高さの引下げ、段階的な高さ制限、屋根形状の変更及び建物配置の後退を検討すべきです。

第14 緑地及び景観規定だけでは営農影響対策にならないこと

緑地帯、垣又は柵及び景観上の配慮は一定の意味を有しますが、これらだけで日影、通風、排水、湿度、照明、騒音及び病害リスクが低減されるとは限りません。

特に農園側へ高木を配置すると、追加の日影、落葉、害虫、通風阻害及び維持管理上の問題を生じる可能性があります。緑地を設ける場合は、幅だけでなく、樹種、樹高、配置、剪定、落葉及び維持管理主体を営農影響の観点から定める必要があります。

「緑地があるから配慮している」「一般的な建築制限を設けたから調和している」という説明ではなく、それぞれの措置が当農園への具体的影響をどのように回避・低減するかを示す必要があります。

第15 既存農園の移設より先に計画者側の回避・低減措置を検討すべきこと

事業者側との協議では、当農園が望まない農業用ハウス又は営農場所の移設を含む提案がなされています。

しかし、当農園の農業用ハウス及び営農環境は本計画以前から存在しています。新たな開発は



への対応として、まず検討すべきは、影響を受ける既存農業者の移設ではなく、計画者側の配置、規模、高さ、壁面後退、設備、照明、排水及び工事計画の変更による影響回避・低減です。

対応の順序は、①影響の客観的検証、②影響の回避、③回避できない影響の低減、④実施後の監視及び是正、⑤それでも残る影響に対する補償とすべきです。補償又は移設を先行させることは、都市計画上の回避・低減の検討を省略する理由にはなりません。

第16 南側区域のみで進める案その他の代替案を具体的に比較検討すべきこと

当農園は、農園への日影、通風、湿度、病害、農作業動線その他の影響を根本的に回避又は大幅に低減する案として、計画区域の南側のみを利用して事業を進める案、建築物及び主要施設を南側へ集約する案、又は農園に近接する区域を建築利用の対象から除外する案の検討を求めています。

これに対し、出店予定事業者三社の連名による回答では、現行の三社による出店構成及び事業計画を前提とする限り、そのような変更は困難であるとの趣旨が示されています。

しかし、「現行計画では困難である」という回答と、「南側区域を利用する代替案が客観的に成立しない」という結論は同じではありません。現在の出店構成、契約関係、採算又は事業者間の調整を維持することが困難であるという事情は、現行の配置及び規模が周辺農地及び営農環境との調和を満たすことの根拠にはなりません。

本地区計画は、特定三社の現在の出店計画をそのまま実現すること自体を目的とするものではなく、将来にわたる土地利用の方針及び建築物等の制限を定める都市計画です。そのため、現在の民間事業計画を固定した上で、農園側の移設、補償又は受忍のみを検討するのではなく、まず区域、建築範囲、建物配置、規模、高さ及び施設構成を変更することにより、既存農園への影響を回避できるかを比較検討すべきです。

少なくとも、次の代替案について、図面、日影、交通、排水、事業規模及び営農影響を比較した資料を作成し、その結果を都市計画審議会に示すべきです。

- 1 計画区域の南側のみを利用して事業を進める案。
- 2 建築物、搬入口、設備その他の主要施設を南側へ集約する案。
- 3 農園に近接する区域を非建築区域、低層利用区域、駐車場又は営農影響の少ない用途とする案。
- 4 建築物の床面積、棟数、規模又は高さを縮小する案。
- 5 出店施設又は事業者の構成を見直す案。
- 6 区域を分割し、影響の少ない部分から段階的に整備する案。
- 7 地区計画区域自体を縮小又は分割する案。
- 8 農園側に十分な離隔距離、低層緩衝区域又は建築不可の带状区域を設ける案。

これらの代替案を採用しない場合には、単に「三社による現行計画では困難である」と説明するだけでなく、各案について、法令、土地条件、交通、排水等の客観的制約により実現できないのか、又は採算、契約、出店構成若しくは関係者間調整等の民間事業上の事情により採用しないのかを区別



かにすべきです。

代替案の比較は、事業者に不可能な計画を強制するものではありません。影響回避の可能性を、現在の事業スキームとは切り分けて検討し、現計画を維持する必要性と、既存農園に生じ得る不利益との均衡を客観的に確認するために必要なものです。

第17 地権者との契約及び事業調整の先行が計画変更を困難にする構造

本件については、既に計画者又は事業者と地権者との間で、本件事業に関する契約が締結されていると承知しています。

当農園は、当該契約の具体的内容、条件、解除条項、費用負担その他の詳細を把握しておらず、その有効性又は契約内容について意見を述べるものではありません。また、地権者が自己の所有地について契約を締結したこと自体を非難するものでもありません。

しかし、本件では、隣接農園への影響確認が十分に行われる前に、地権者との契約及び具体的な事業計画上の調整が先行しています。その結果、その後に農業影響が具体的な問題として明らかになっても、既に契約が締結されていること、関係者間の調整が進んでいること、計画変更に費用又は労力を要することなどが、建物配置、規模、高さその他の計画変更を困難とする事情として扱われる構造が生じています。

しかし、計画者又は事業者と地権者との間の民間契約は、本地区計画案の都市計画決定を保証するものではなく、周辺農地及び営農環境との調和に関する検討を省略する理由にもなりません。既に契約が締結されていることによって、現行の建物配置、規模、高さ、壁面後退等が合理的になるものでもなく、契約後の計画変更で費用又は労力を要することは、影響を受ける既存農業者が農業被害を受忍すべき理由にはなりません。

本来、周辺農地及び営農環境との調和が地区計画策定上の重要事項であるならば、地権者との契約又は具体的な事業計画が事実上確定する前のできる限り早い段階で、隣接農地、農業用施設及び営農実態を把握し、日影、排水、通風、農作業動線、栽培環境等への影響を確認すべきです。

農業影響の確認よりも契約及び事業調整が先行した結果、後から影響を指摘した農業者が、既に進行している計画又は地権者の経済的期待を妨げる立場に置かれることは、関係者間の対立を不必要に拡大させます。

したがって、市は、民間契約の存在及び契約後の関係者間調整に要する費用・労力と、本地区計画案が周辺農地及び営農環境との調和を満たすかという都市計画上の判断を明確に区別すべきです。また、既に契約が締結されていることを、現計画案を維持する理由、追加検証を行わない理由又は計画修正を行わない理由として扱うべきではありません。

第18 地域内の利害関係と、地域調整のみに委ねることの限界

実際に、当農園は、本件について利害関係を有する[]から、「味方をしてあげるこ
い」との趣旨の説明を受けています。



当農園は、■■■■に当農園側への一方的な支援を求めるものではなく、この発言自体を非難するものでもありません。地域の調整的な立場にある者が利害関係を有する場合、一方当事者の味方になれないと考えること自体は理解できます。

しかし、この状況は、地権者との契約及び事業実現への期待が既に形成された地域内において、後から農業影響を指摘する当農園が孤立しやすく、「事業を望む地域」と「反対する農園」という単純な対立構造に置かれやすいことを示しています。

当農園が求めているのは、地権者の土地活用又は特定事業者の出店を一律に否定することではありません。既存農園への影響を客観的に確認し、その結果に基づき、計画者側で建物配置、規模、高さ、壁面後退、設備配置、排水その他の回避・低減措置を検討することです。

地権者、計画者及び地域関係者の意見を聞くことは必要ですが、それらの関係者が事業の実現について直接又は間接の利害や期待を有する場合、地域内の意見集約又は当事者間調整だけでは、隣接農園への影響について実質的に公平な検討が行われるとは限りません。

このような利害関係の構造を補正するため、都市計画課が双方の意見を形式的に並べるだけでなく、農政を含む関係部署が独立した行政上の立場から営農影響を確認し、その結果、本確認事項及び必要な低減措置を都市計画審議会に示す仕組みが必要です。これは当農園への肩入れではなく、地域内の利害から独立した専門的な事実確認により、実質的公平を確保するものです。

第19 都市計画決定後の民民協議のみに委ねることの問題

都市計画決定がなされれば、その後の開発許可及び建築計画は、当該地区計画を前提として進みます。決定後に個別協議のみで配置変更、高さ抑制又は設備移動を求めることは、決定前より著しく困難になります。

また、大規模事業者と個別農業者との間には、情報量、資金力、専門家活用能力及び交渉力の差があります。その差を放置し、「後は民民協議」とすることは、実質的な公平を確保したことになりません。

都市計画段階で確認すべき事項は都市計画決定前に確認し、後段階に委ねる事項についても、確認主体、時期、方法、判断基準及び変更を求める権限をあらかじめ明らかにすべきです。

第20 他自治体における市街化調整区域及び営農環境への具体的配慮例

他自治体では、市街化調整区域又は農地・自然環境に近接する地区計画について、周辺農地及び営農条件との調和を、理念だけでなく、数値、施設、関係部署との協議及び確認手続に具体化している例があります。これらは本地区計画案に直接適用される基準ではありませんが、樫原市においても具体的な規制及び確認手続を設けることが制度上可能であることを示します。

自治体・制度	具体的な内容	本件への示唆
熊本市 市街化調整区域における産業立地型地区計画の運用基準	周辺の自然環境・住環境・景観・営農条件等への十分な配慮を基本事項とし、地区計画案作成時に市の担当部局その他関係機関との協議・調整を求めています。高さは関係部署と協議し、必要に応じて日照等の影響評価を行うものとし、調整池は開発後の流出量を開発前以下に調節する基準を設けています。	建ぺい率60%、容積率200%、壁面後退2mという数値だけでなく、営農条件、関係部署協議、日照評価及び排水の結果基準を併せている点が重要です。



愛知県 市街化調整区域内地区 計画ガイドライン	市街化調整区域は農林漁業との調和を保ちつつ土地利用を保全すべき区域とし、十分な流下能力を有する水路・河川等の確保、農林漁業振興上開発が望ましくない区域の除外等を定めています。また、地区の性質に応じ、建ぺい率、容積率、高さ、壁面後退等について異なる基準を示しています。	地区の性質及び農地との関係に応じて一般的な数値と異なる基準や前提条件を設定できることを示します。
豊田市 花本産業団地地区計画	水田を中心とする農地が広がる周辺環境において、道路以外の敷地境界から原則10m以上、敷地が小さい場合でも5m以上の壁面後退を定め、地区外周部に樹林地を配置し、建物の色彩・形態を周辺住宅地及び田園景観と調和させています。	農地側境界を一律に「その他2m」とせず、周辺状況に応じた特別な後退距離を設定することが可能であることを示します。
長野市 飯綱西区地区整備計画	地域の自然環境を保全するため、建築物の高さ、敷地規模、隣地及び水路との離隔、排水方法を具体的に定め、工事着手前の届出と適合確認を行う仕組みを設けています。	地域特性に応じ、隣地・水路への影響を具体的な距離、届出及び適合確認に落とし込めることを示します。
埼玉県 集落地区計画制度の説明	営農環境と住環境の調和のとれた整備が必要な集落地域について、道路や建物等の整備ルールを定める制度と説明しています。	営農環境は事業者の自主的配慮だけでなく、都市計画上のルールの対象となり得ることを示します。

これらの例から、樺原市の現行数値が直ちに違法であるということではありません。しかし、他自治体では、地域特性に応じて数値及び手続を具体化している以上、樺原市も、なぜ建ぺい率60%、容積率200%、高さ15m、農地側を含む境界2mで周辺農地との調和が確保できるのかを、客観的資料により説明すべきです。説明できない場合には、他自治体の運用も参照して再検討すべきです。

第21 本地区計画案及び事業計画に対する具体的な改善案

単に計画を止めることを求めるのではなく、開発と営農の両立を図るため、少なくとも次の改善案を検討することを求めます。

- 1 農園側を「農地・農業用施設隣接配慮区間」として区分し、一般の「その他の境界」と異なる高さ、壁面後退、設備及び緑地の基準を設けること。
- 2 計画区域の南側のみを利用する案、建築物及び主要施設を南側へ集約する案、農園に近接する区域を非建築又は低層利用とする案を、最優先の代替案として具体的な図面により検討すること。
- 3 農園側の壁面後退は現行2mを前提とせず、日影、通風、維持管理及び緊急時対応の第三者検証に基づき設定すること。少なくとも他自治体の5m又は10m等の例も比較対象として検討すること。
- 4 農園に近接する部分の高さについて、10m以下を含む引下げ、段階的な高さ制限、屋根形状の変更及び上層部分の後退を検討すること。
- 5 冬至及び春分・秋分だけでなく、栽培期間を対象とした時間帯別の日影・日照評価を行い、農業専門家の見解を踏まえて許容基準を定めること。
- 6 搬入口、荷捌き場、廃棄物置場、排気口、室外機、受電設備、発電設備、照明柱及び看板を農園側に集中させない配置制限を設けること。
- 7 店舗、駐車場、看板及び車両の光が農業用ハウスへ直接入射しないよう、照明方向、遮光、照度、点灯時間及び消灯時間の基準を設けること。
- 8 排水について、放流先、水路能力、調整池容量及び維持管理主体を明確にし、開発後の流出量を開発前以下とすることを含む結果基準を検討すること。
- 9 緑地は、農園への日影、落葉、害虫及び通風阻害を生じさせない樹種、樹高、配置及び維持管理とすること。



- 10 工事前に、粉じん、騒音、振動、工事車両及び排水に関する具体的な施工計画を提示し、農園の栽培・収穫時期を踏まえた調整を行うこと。
- 11 計画変更前後の影響を比較できる資料を作成し、回避・低減効果を数値又は図面で示すこと。
- 12 低減措置について、地区整備計画、開発協議、許可条件、図面、仕様書又は当事者間の確認書等により履行を確保すること。
- 13 営業開始後の一定期間、日照、排水、温湿度、騒音等を必要に応じて測定し、想定を超える影響が確認された場合の追加対策及び協議手続を定めること。
- 14 本計画による新規の経済効果だけでなく、当農園及び「XXXXXXXXXX」が既に生み出している農業、返礼品供給、地域ブランド及び地域産品発信の価値に対する影響を関係部署が確認し、比較資料を作成すること。
- 15 南側区域のみの案、南側集約案、区域縮小案、施設構成見直し案等について、現計画との比較図面、日影、交通、排水、営農影響及び実現可能性を示す比較表を作成すること。

第22 檜原市の地区計画作成・確認手続に対する改善案

本件の改善だけでなく、同様の問題を再発させないため、市の手続自体について次の改善を求めます。

- 1 市街化調整区域等で農地又は農業用施設に隣接する地区計画案を作成する場合、農業影響確認を必須項目とする庁内チェックリスト又は運用基準を作成すること。
- 2 農政を含む関係部署を事前協議の必須部署とし、営農影響の有無、追加資料の必要性及び低減措置について書面意見を作成すること。
- 3 影響を受ける可能性がある隣接農業者を市が把握し、地区計画案作成の早い段階で営農実態を聴取すること。
- 4 地権者との契約又は具体的事業計画が事実上確定する前のできる限り早い段階で、農政を含む関係部署による影響確認を行うこと。
- 5 農業影響が見込まれる場合には、南側集約、区域縮小、低層化、施設構成の見直し等の複数の代替案を計画初期に作成し、影響及び実現可能性を比較すること。
- 6 計画者及び地権者に対し、民間契約の締結は都市計画決定、開発許可又は建築計画の承認を保証するものではなく、確認結果によっては計画修正又は条件追加が必要となることを事前相談段階で説明すること。
- 7 計画者側に提出させる資料の標準項目として、日影、排水、風環境、照明、騒音、粉じん、設備配置、工事及び交通動線を定めること。
- 8 確認済み事項、未確認事項及び後段階に委ねる事項を一覧化し、都市計画審議会資料に添付すること。
- 9 市の判断に用いた資料名、作成主体、判断時期及び判断基準を記録し、後から検証できる状態にすること。



- 10 縦覧意見の有無にかかわらず、周辺農地及び営農環境への基本的影響を市が主体的に確認すること。
- 11 地権者、自治会役員その他地域の調整に関与する者が事業について利害関係を有する場合、その者による地域意見の集約のみをもって調整済みとせず、影響を受ける隣接農業者等から市が個別に意見を聴取すること。
- 12 意見書が提出された場合は、計画者側の回答だけでなく、農政を含む関係部署及び必要に応じ第三者の評価を付して審議会に示すこと。
- 13 地区計画案が「地域経済の活性化」を目的に掲げる場合、新規開発による効果だけでなく、既存農業者、ふるさと納税返礼品、地域ブランド及び地域産品に生じ得る不利益を関係部署が確認すること。
- 14 都市計画決定後に影響が判明した場合の担当部署、協議窓口、是正措置及び履行確認方法をあらかじめ定めること。

第23 上記改善案が計画者、市及び地域にとっても合理的であること

上記の改善は、農園だけを一方的に優遇するものではありません。計画初期に農業影響を把握し、必要な変更を行うことは、後から重大な影響が判明して設計変更、補償交渉、紛争又は事業遅延が生じるリスクを減らします。

計画者側にとっては、契約又は設計の確定前に行政及び農業専門部署の要求水準が明確になり、設計変更の予測可能性が高まります。地権者にとっても、民間契約が都市計画決定を保証しないことや変更可能性を理解した上で契約判断ができ、過度な期待及び後の対立を防ぐことにつながります。

都市計画課にとっては、農業技術上の判断を農政を含む関係部署が補完し、ふるさと納税、地域ブランド及び産業振興等の担当部署が既存の地域価値を確認することで、一つの担当課だけに判断負担が集中することを防げます。また、市内部の施策間の不整合も防止できます。

農業者にとっては、自ら制度を調べ、短期間で専門資料を作成できるか否かにかかわらず、最低限の影響確認を受けられます。地域内の調整者が利害関係を有する場合でも、市の専門部署による独立した確認を受けられるため、形式的な意見提出機会を超えた実質的な公平につながります。

地域全体にとっては、商業施設の利便性と既存農業の継続を対立させるのではなく、客観的な検証と具体的な設計調整により両立を目指すことが、長期的に合理的です。

第24 都市計画審議会において確認すべき事項

- 1 理由書に掲げる「周辺農地や住宅地等との環境の調和」の具体的な根拠資料及び判断経過。
- 2 建ぺい率、容積率、高さ、壁面後退、敷地面積及び配置を決定した主体、時期、資料及び判断基準。
- 3 当農園の存在、農業用ハウス、営農内容及び栽培特性を、市がいつ把握したのか。
- 4 日影、通風、排水、湿度、病害、照明、設備、工事及び交通動線について、現時点で確認済



- 5 現時点で未確認の事項及び未確認のまま付議する理由。
- 6 事業計画者が作成した影響資料及び回避・低減措置案。
- 7 農政を含む関係部署による営農影響確認の有無及び内容。
- 8 ふるさと納税、樫原ブランド、産業振興等の関係部署が、当農園及び「XXXXXXXXXX」の地域的価値と本計画による影響を確認したか。
- 9 意見聴取と客観的影響検証を市がどのように区別しているのか。
- 10 当農園が声を上げなければ農業影響が特段の論点として整理されなかった可能性について、市がどのように評価し、手続を改善するのか。
- 11 地権者との契約及び事業調整が農業影響の確認より先行したことが、計画変更及び地域内の対立に与えている影響。
- 12 利害関係を有するXXXXXXXXXXから当農園に対し「味方をしてあげることはいかない」との趣旨の説明があった状況を踏まえ、地域内の調整だけで実質的公平が確保できるか。
- 13 後段階に委ねる事項の確認主体、時期、方法、判断基準及び履行確保方法。
- 14 他自治体の具体的運用例と比較して、現行の15m、2m、建ぺい率60%、容積率200%が本地区に合理的であるとする理由。
- 15 南側区域のみで進める案、南側集約案、区域縮小案、低層利用案及び施設構成見直し案について、どの程度具体的に検討したのか。また、採用しない理由が客観的制約によるのか、現行の契約、採算又は出店構成等の民間事情によるのか。
- 16 本意見書に示した改善案のうち、採用可能なもの、採用しないもの及びその理由。

第25 樫原市に求める対応

- 1 現案のまま都市計画決定を行わないこと。
- 2 本意見書及び添付資料を、都市計画課回答のとおり基本的に要約せず、都市計画審議会に報告すること。
- 3 理由書に掲げる周辺農地との環境調和について、判断資料、判断主体、判断時期及び判断基準を明らかにすること。
- 4 現時点の確認済み事項、未確認事項、今後確認予定の事項及び後段階に委ねる事項を一覧化すること。
- 5 事業計画者に、日影、排水、通風、照明、設備、工事及び交通動線等の影響検討資料並びに回避・低減措置案を提出させること。
- 6 農政を含む関係部署に、当農園への営農影響及び必要な低減措置について書面確認を求め、その結果を審議会に提示すること。
- 7 ふるさと納税、地域ブランド及び産業振興等の関係部署に、当農園及び「XXXXXXXXXX」が市の都市計画に果たしている役割並びに本計画による影響を確認させ、その結果を審議会に提示すること。



- 8 必要に応じて、農業、建築環境、排水等の第三者専門家による検証を行うこと。
- 9 農園側の高さ、壁面後退、建物配置、設備配置、照明、排水、緑地及び工事対策について、特別規定又は個別条件を追加すること。
- 10 計画者側による回避・低減措置を、当農園の移設又は補償より先に検討すること。
- 11 当農園への影響を回避するため、南側区域のみを利用する案、建築物を南側へ集約する案、農園に近接する区域を非建築又は低層利用とする案、区域縮小案その他の代替案を、具体的な図面及び比較資料として計画者側に作成させること。
- 12 三社による現行の出店構成又は民間契約を維持することが困難であるという事情のみをもって、南側集約案その他の代替案を検討対象から除外しないこと。
- 13 代替案を採用しない場合には、その理由が法令、土地条件、交通又は排水等の客観的制約によるのか、採算、契約又は出店構成等の民間事情によるのかを区別して都市計画審議会に示すこと。
- 14 既に計画者又は事業者と地権者との間で契約が締結されていることを、現計画案を維持する理由、追加検証を行わない理由又は計画修正を行わない理由として扱わないこと。
- 15 今後、市街化調整区域等で農地に隣接する地区計画を進める場合、契約及び具体的事業計画が事実上確定する前のできる限り早い段階で、農政を含む関係部署による影響確認を行うこと。
- 16 地域関係者が本件について利害関係を有する状況を踏まえ、地域内の当事者間調整のみに問題解決を委ねず、市が中立的な確認主体として必要な役割を果たすこと。
- 17 都市計画決定後の民協だけに委ねず、確認及び低減措置の履行を地区整備計画、開発協議、許可条件、図面、仕様又は確認書等で担保すること。
- 18 当農園が声を上げなければ農業影響が可視化されなかった可能性を踏まえ、市の地区計画作成・確認手続を検証し、農政を含む関係部署の関与を標準化すること。
- 19 上記の確認、検証、協議及び案修正が完了するまで、本地区計画案を継続審議又は修正とすること。

第26 添付資料及び参考資料

- 1 冬至の日影図。
- 2 春分・秋分の日影図。
- 3 当農園の営農実績及び農業用ハウス概要。
- 4 榎原市■■■■品評会の受賞実績資料。
- 5 ふるさと納税返礼品としての登録・掲載及び発送実績を示す資料。
- 6 榎原ブランド認定商品及び当農園のいちごとの関係を示す資料。
- 7 既提出の農業影響に関する懸念事項。
- 8 本件経緯表。
- 9 当農園から計画者側・事業者側に送付した確認事項書面。
- 10 事業者側からの回答内容。



- 11 都市計画課への「石川町・田中町地区 地区計画案に関する確認書」。
- 12 都市計画課からの回答書。
- 13 樫原市公表の本地区計画案の理由書及び計画書。
- 14 他自治体の運用例を整理した比較資料。

参考とした公的資料

- 1 樫原市「大和都市計画 地区計画の決定案の縦覧について」及び同ページ掲載の理由書。
- 2 熊本市「熊本市市街化調整区域における産業立地型地区計画の運用基準」（令和6年9月5日制定）。
- 3 愛知県「市街化調整区域内地区計画ガイドライン」（令和5年12月）。
- 4 豊田市「花本産業団地地区計画」。
- 5 長野市「飯綱西区地区整備計画 届出の手引き」。
- 6 埼玉県「集落地区計画」の説明。

第27 結論

本地区計画案は、周辺農地との環境調和を理由書に掲げています。しかし、現時点で、当農園への農業影響を誰が、いつ、どの資料及び判断基準に基づいて検討し、現行の建ぺい率、容積率、高さ、壁面後退等に反映したのかは明らかではありません。

都市計画課は、営農環境との調和を重要事項とし、日影等は事業計画者が検討・低減すべきと回答しましたが、確認済み事項、未確認事項、資料、確認主体及び時期を明らかにしていません。また、意見聴取を影響確認の方法として挙げていますが、意見聴取と客観的・技術的な影響検証は別です。

さらに、当農園が声を上げなければ、農業影響が特段の論点として整理されないまま都市計画審議会に付され、通過していた可能性について、都市計画課からも同旨の説明がありました。この事実は、当農園の個別問題にとどまらず、農業者が自ら声を上げなければ、重要な営農影響が可視化されない確認過程の問題を示しています。

本件では、農業影響の確認より先に地権者との契約及び事業調整が進み、利害関係を有する地域の調整者からも当農園側の味方にはなれないとの趣旨の説明がされています。この状況で、地域内の意見集約又は民協協議だけに問題解決を委ねれば、既に形成された事業実現への期待と、後から影響を知った既存農園との対立を拡大させます。

また、当農園及び「XXXXXXXXXX」は、ふるさと納税返礼品の発送、樫原ブランド認定商品及び品評会実績等を通じ、市の農業、地域産品及び対外発信に関わっています。地域経済の活性化を判断するのであれば、新規開発の効果だけでなく、既存農業及び市が既に評価・活用している地域価値に対する影響も、関係部署が確認すべきです。

本来、当農園が何も言わなくても、市街化調整区域において農地に隣接する地区計画を作成する以上、既存農園の存在、営農実態、地域的価値及び基本的な影響可能性は把握され、農政を含む関係部署及び必要の施策担当部署の確認を経て、計画案及び審議資料に反映されるべきです。



本来、当農園が何も言わなくても、市街化調整区域において農地に隣接する地区計画を作成する以上、既存農園の存在、営農実態、地域的価値及び基本的な影響可能性は把握され、農政を含む関係部署及び必要な施策担当部署の確認を経て、計画案及び審議資料に反映されるべきです。

当農園は、開発を困らせること又は単に停止させることを目的としていません。計画区域の南側のみを利用する案、建築物を南側へ集約する案、区域縮小案その他の代替案を具体的に比較し、計画初期に影響と既存価値を確認して計画者側の回避・低減措置を具体化する方が、農園、計画者、地権者、市及び地域のいずれにとっても合理的です。

よって、現案のまま都市計画決定を行うことには反対します。本意見書に示した農業影響確認、農政を含む関係部署の独立した関与、既存の地域価値の確認、第三者検証、南側区域のみの案又は南側集約案を含む代替案の比較、建物配置・高さ・壁面後退・設備・排水等の修正、履行確保及び市の確認手続の改善を行うため、本地区計画案を継続審議又は修正することを求めます。

以上



石川町・田中町地区 地区計画案に関する参考資料

現時点整理版

イチゴ農園／

本書の位置づけ

本書は、現時点で確認・提供されている資料だけを用いて、当農園の営農実績、市の施策との関係、本件の経緯、記録資料及び他自治体の運用例を整理したものです。

作成日 令和8年7月13日

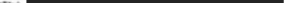
収録資料

資料番号	資料名
資料 1	冬至の日影図
資料 2	春分・秋分の日影図
資料 3	当農園の営農実績及び農業用ハウス概要
資料 4	樞原市 品評会の受賞実績
資料 5	ふるさと納税返礼品としての登録・掲載及び発送実績
資料 6	樞原ブランド認定商品と当農園のいちごとの関係
資料 7	既提出の農業影響に関する懸念事項
資料 8	本件経緯表
資料 9	当農園から計画者・事業者側に送付した確認事項
資料 10	事業者からの回答内容
資料 11	都市計画課への「石川町・田中町地区 地区計画案に関する確認書」
資料 12	都市計画課からの回答
資料 13	樞原市公表の本地区計画案の理由書及び計画書
資料 14	他自治体の運用例を整理した比較資料



方位は他社資料による

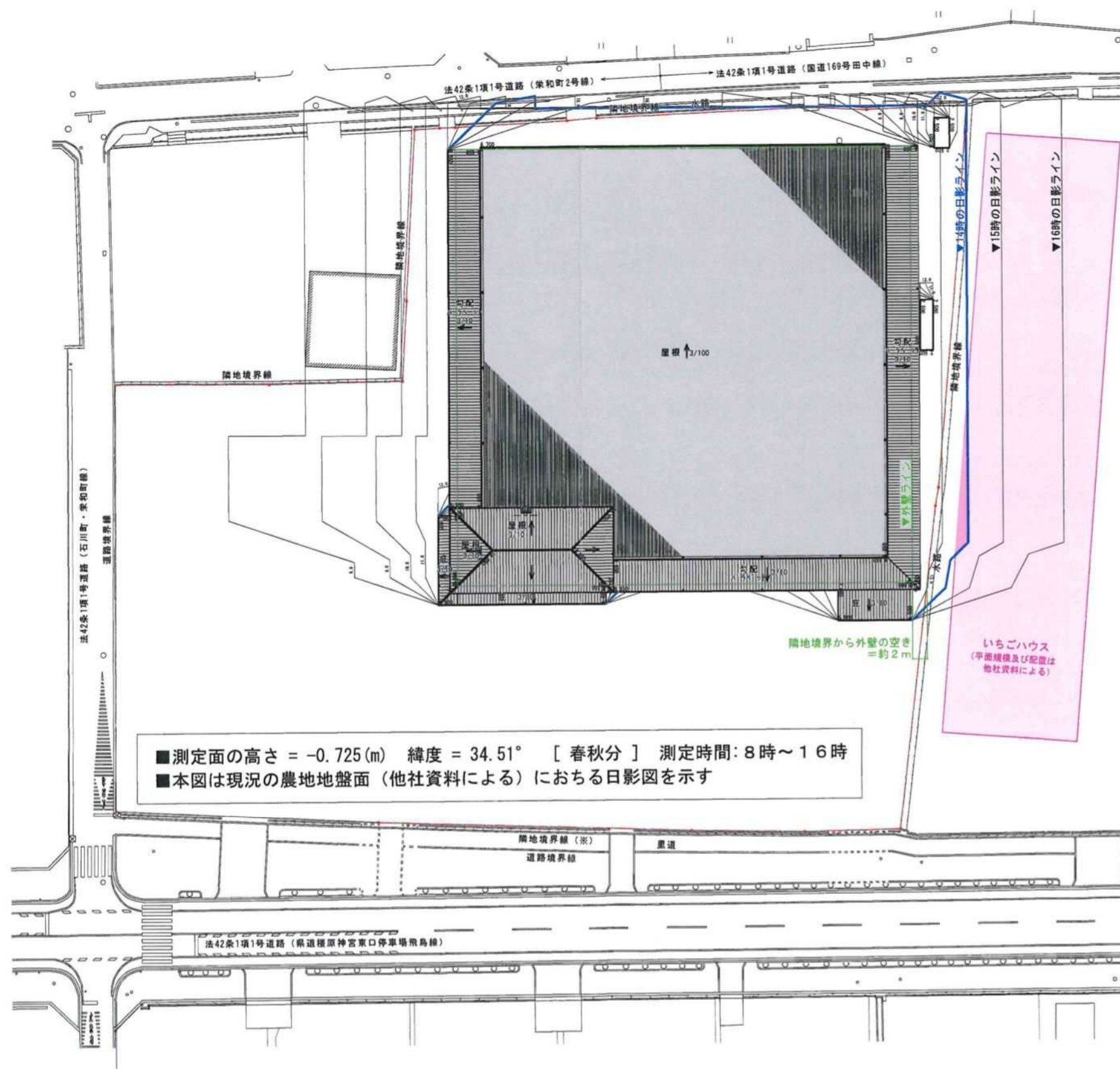


作	制	2026年08月01日	第 号																							(仮称) 		2
																								日影園 (冬至)		A1: 1/300 A3: 1/600		

資料②



方位は他社資料による



春秋分

(※) 法第43条第2項第2号の許可により県条例第19条の3(物販店舗の接道条件)に適合することを前提としています。

資料 3

当農園の営農実績及び農業用ハウス概要

既存農業経営の実態と、計画地との物理的・営農上の関係を示す資料

1 農園の基本情報

農園名	
所在地	奈良県橿原市
営農開始	令和 4 年（2022 年）
栽培品種	
栽培・出荷時期	本圃ハウスは概ね 9 月中旬から翌年 5 月中旬まで
主な販売方法	直売、通信販売、事業者への卸売、加工用原料供給、ふるさと納税返礼品
年間収穫量	約 6 トン
廃棄状況	基本的に廃棄ゼロを前提として販売・加工利用
従業員	3 名。家族のみの経営ではない

2 農業用ハウスの概要

構造・規模	3 連棟、南北方向、長さ約 80m、全体約 1.4 反
栽培方式	高設栽培
設備	温湯管、換気、遮光、灌水等の設備を使用
光環境	生育用の人工照明には依存せず、自然日照を前提とする
計画地との位置関係	計画地及び予定建物はハウス西側に位置し、農園側境界に近接する計画
農作業動線	農作業車両等の出入口は南側のみ
水路	ハウス西側に南北方向の水路が存在
未確認事項	ハウス全幅及び最高高さは実測値確認後に追補

3 計画による影響との関係

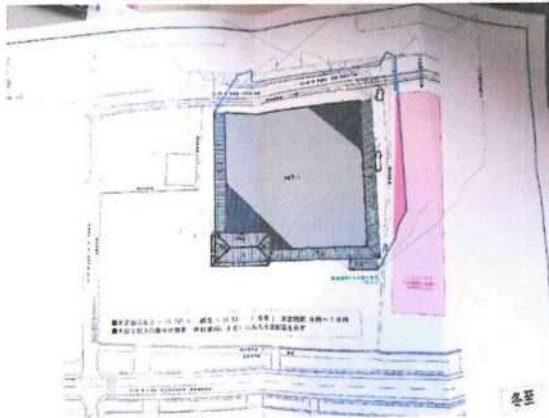
- 日照は、果実の生育、品質及び安定出荷を支える基礎条件であり、栽培期間を通じた自然日照の確保が必要です。
- 提示された日影図では、午後の時間帯に農業用ハウスの相当部分へ影が及ぶ想定が示されています。
- ハウスの一部だけが継続的に日影となる場合、同一ハウス内で生育条件が不均一となり、管理負担及び品質のばらつきが生じる懸念があります。

- 日影だけでなく、通風、湿度、病害リスク、排水、水路、工事粉じん、照明及び車両動線を含めた一体的な確認が必要です。

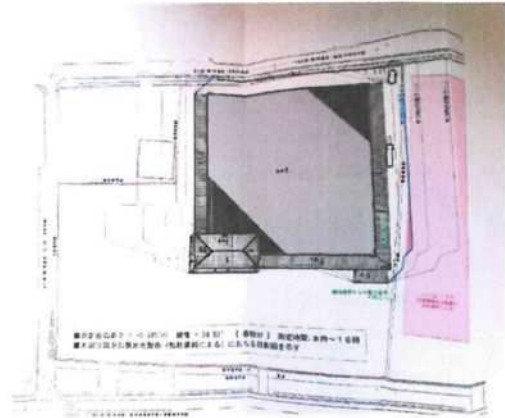
資料として示す意味

本資料は、影響対象が単なる空地ではなく、継続的に生産・販売を行う既存農業経営及び農業用施設であることを示すものです。

4 位置関係の参考



冬至の日影図（縮小表示）



春分・秋分の日影図（縮小表示）

出典：計画者側作成の日影図。詳細は別紙1・別紙2参照。

資料 4

檀原市 品評会の受賞実績

既存農業経営としての品質、栽培管理及び継続性を示す資料

1 確認できる受賞実績

年度	回次	表彰	受賞者
令和 5 年	第 50 回	特賞	
令和 6 年	第 51 回	特賞	
令和 7 年	第 52 回	特賞	

2 受賞実績の意味

- 令和 5 年から令和 7 年まで、3 年連続で特賞を受賞しています。
- 複数年度にわたる受賞は、単年度の偶然ではなく、栽培管理と品質を継続して維持している既存農業経営であることを示します。
- 受賞歴を理由に特別扱いを求めるものではなく、本地区計画案の影響対象となる農園の実績を客観的に示すものです。

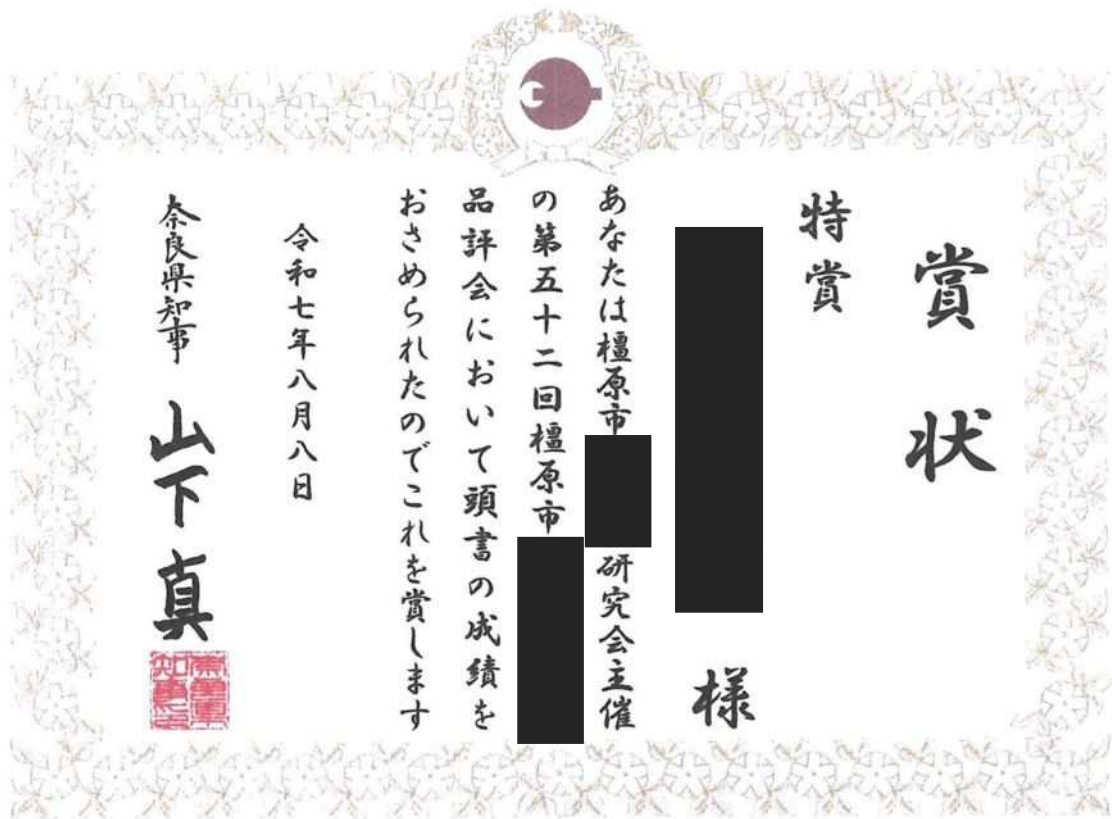
令和 8 年分の扱い

令和 8 年分は 8 月に表彰予定であり、現時点では賞状が未交付のため、本版では確定実績として計上していません。正式な結果通知又は賞状入手後に追補します。

資料 4-1 第 50 回 榎原市 品評会 特賞賞状 (令和 5 年)







資料 5

ふるさと納税返礼品としての登録・掲載及び発送実績

当農園の生産物が樫原市の返礼品施策に組み込まれていることを示す資料

1 登録・掲載状況

掲載開始	令和5年9月頃から
返礼品の例	【3年連続奈良県知事賞受賞】 XXXXXXXXXX Lサイズ×2 パック
掲載サイト	楽天ふるさと納税、ふるさとチョイス、ふるなび、さとふる、ANA のふるさと納税、セゾンのふるさと納税等
生産者	XXXXXXXXXX イチゴ農園
発送者	XXXXXXXXXX
原料・商品	XXXXXXXXXX イチゴ農園で生産した古都華
掲載状況	収穫期間外は受付期間外表示となるが、商品ページは確認可能

2 提供資料に基づく発送・取扱実績

期間	注文件数	提供価格（税込）合計
2023年9月～2024年8月期	203 件	862,600 円
2024年9月～2025年8月期	324 件	1,505,985 円
2025年9月～2026年8月期※	290 件	1,267,495 円

出典：当農園提供の実績資料。※2025年9月～2026年8月期は提供資料作成時点の致値。

3 本地区計画案との関係

- 当農園のXXXXXXXXXXは、樫原市のふるさと納税制度を通じて市外の寄附者に提供されています。
- 収量、品質又は出荷安定性が低下した場合、農園経営だけでなく、返礼品の供給及び発送にも影響が及ぶ可能性があります。
- 新規開発による地域経済効果だけでなく、既存の返礼品供給者がすでに生み出している地域的・経済的価値も確認する必要があります。

確認上の注意

寄附金額は返礼品の内容、容量、年度及び掲載サイト等によって異なるため、一律の金額としては扱いません。

資料 5-1 橿原市ふるさと納税返礼品掲載画面（さとふる）

初めての方でも簡単！ふるさと納税サイト

ログイン 新規会員登録 よくあるご質問 クラウドファンディング

さとふる

人気ランキング お礼品から探す 地域から探す 特集・キャンペーン

【ふるさと納税】ホーム > 地域から探す > 奈良県 > 【3年連続奈良県知事賞受賞】 [redacted] Lサイズ×2パック 入金確認後、最短7日で発送 いちご

お礼品 ID: 1545234

【3年連続奈良県知事賞受賞】 [redacted] Lサイズ×2パック 入金確認後、最短7日で発送 いちご

奈良県橿原市 さとふるアプリ/ideafansアプリで応募可能

【3年連続奈良県知事賞受賞】 [redacted] イチゴ農園が奈良県で育てた、平均糖度15度の極上のブランドいちご

★★★★★ 5.0 (2)

高付金額 15,000円

🚚 お礼品発送予定時期
～2026-04-30（お届け時間無指定可）

♡ お気に入りに登録

橿原、北条、伊賀、東海、関東、九州はお届けできません。また、画像はイメージです。お電話までご確認ください。

出典：さとふる お礼品 ID [redacted]

資料 6

楯原ブランド認定商品と当農園のいちごとの関係

当農園の生産物が地域ブランド認定商品の中核原料となっていることを示す資料

1 認定商品

制度名	楯原ブランド「万葉×楯原コレクション」
認定年度	令和 5 年度認定品
商品名	■■■■ スムージー
事業者	■■■■ ■■■■
原料との関係	公式パンフレットに、■■■■ イチゴ農園の ■■■■ を 100%使用する旨が明記
製造方法	氷や水を使用せず、冷凍した ■■■■ 牛乳及び少量の砂糖を用いて製造
販売実績	年間約 4,000 杯
主な販売地域	奈良県及び大阪府内（キッチンカー等）

2 当農園の営農との不可分性

- 商品名自体が「■■■■ スムージー」であり、品種は商品の中核的要素です。
- 公式パンフレット上、■■■■ イチゴ農園産 ■■■■ 100%の商品として紹介されており、農園と認定商品の関係が明確です。
- 当農園の ■■■■ の収量又は品質に支障が生じれば、認定商品の製造量、品質及び販売継続にも直接影響します。
- 都市計画課だけでなく、農政、商工、産業振興及び地域ブランド関係部署・機関が連携して価値と影響を確認する必要があります。

資料として示す意味

本資料は、楯原ブランド認定を理由に特別扱いを求めるものではありません。市及び商工関係機関が地域産品として評価・発信している商品と、その原料農園との関係を都市計画判断でも把握するよう求めるものです。

資料 6-1 令和5年度 榎原ブランド「万葉×榎原コレクション」パンフレット表紙・制度説明



出典：梶原商工会議所 梶原ブランド公式パンフレット（令和5年度）



資料 6-3 [] スムージー掲載部分（拡大）



濃厚なイチゴスムージー

❖ [] スムージー

[] スムージーは、通常のスムージーとは異なり、水や氷を一切使用しておらず、真空保存し冷凍した古郡華を使用した商品です。[] の風味が濃く高品質なスムージーとなっております。また、スムージーに使用しているイチゴは、第50回横浜市長品評会において、奈良希知事賞を受賞した [] イチゴ農園の [] を100%使用しています。

[]

[]



【店名】 []

【所在地】 []

☎ []

認定品







出典：同パンフレット該当部分の拡大。

いちご農園に生じ得る問題点・懸念事項

1 日照・日影に関する懸念

1-1 午後から夕方日照不足

本件で特に懸念されるのは、午後から日没までの時間帯における日照不足である。

いちご栽培において、日照は光合成、果実肥大、糖度、着色、収量、品質に関する重要な要素である。午後から夕方にかけて日影が生じる場合、以下の影響が生じる可能性がある。

- 光合成量の低下
- 光合成産物の蓄積不足
- 果実への糖の転流不足
- 果実肥大の遅れ
- 糖度低下
- 着色不良
- 収穫時期の遅延
- 収量低下
- 等級低下
- 直売・ふるさと納税返礼品としての商品価値低下

特に、午後から夕方にかけての日照不足は、日没前のハウス内温度の低下や、光合成産物の転流不足にもつながる可能性がある。そのため、単なる「日照時間の減少」ではなく、果実品質、収量、商品価値に関わる重要な確認事項である。

1-2 日没前の温度維持への影響

午後の日照が不足すると、ハウス内外の温度が早く低下する可能性がある。

懸念される影響は以下のとおりである。

- 
- 夕方以降のハウス内温度低下
 - 光合成産物の転流低下
 - 果実肥大の停滞
 - 糖度の伸び悩み
 - 着色の遅れ
 - 暖房費増加
 - ハウス内湿度上昇
 - 結露発生
 - 病害リスク増加

いちご栽培では、光合成産物の果実への転流や分配が、果実肥大や糖度形成に関係する。午後から日没前までの日照不足により、日没前後の温度維持が難しくなる場合、品質・収量に影響する可能性がある。

1-3 日照不足による品質低下

日照不足は、収量だけでなく品質にも影響し得る。

具体的には、以下の問題が懸念される。

- 糖度低下
- 酸味とのバランス悪化
- 香りの低下
- 着色不良
- 白ろう果
- 先白果
- 先青果
- 果実肥大不足
- 小玉化
- 果実軟化
- 日持ち低下

- 出荷基準未達
- 返礼品品質の低下

いちごは見た目、糖度、香り、果実の硬さ、日持ちが商品価値に直結するため、日照不足による品質低下は直売、出荷、ふるさと納税返礼品、地域ブランドに影響する可能性がある。

1-4 着色不良果の発生

午後の日照不足や果実への日当たり不足により、着色不良が発生する可能性がある。

懸念される果実障害は以下のとおりである。

- 着色不良果
- 白ろう果
- 先白果
- 先青果
- 色むら果
- 見た目の等級低下
- 販売単価低下
- 返礼品としてのクレームリスク

着色不良は、果実の外観品質に直結するため、出荷・直売・贈答・返礼品としての商品価値を低下させる可能性がある。

1-5 光合成産物の転流不足

いちごでは、葉で作られた光合成産物が果実へ転流されることで、果実肥大や糖度形成に関わる。

午後から夕方にかけて日影が生じる場合、以下の影響が懸念される。

- 光合成産物の生成量低下

- 果実への転流量低下
- 果実肥大の鈍化
- 糖度不足
- 果実品質のばらつき
- 収穫ロットごとの品質不安定
- 収穫時期の遅れ
- 出荷・返礼品発送計画への影響

このため、午後から日没までを含む時刻別日影図を作成し、農園ハウス、栽培ベンチ、作業導線ごとの影響を確認する必要がある。

2 温度・湿度・結露に関する懸念

2-1 ハウス内温度の低下

午後の日照不足により、ハウス内温度が早く低下する可能性がある。

懸念される影響は以下のとおりである。

- 生育停滞
- 果実肥大の遅れ
- 光合成産物の転流不足
- 収穫遅れ
- 暖房負担増加
- 光合成効率低下
- ミツバチ活動低下
- 開花・着果への影響

特に冬季・収穫期においては、午後から夕方の日照不足がハウス内温度の低下につながり、栽培管理上の負担を増加させる可能性がある。

2-2 湿度上昇

日照不足により温度が上がらず、換気や乾燥が進みにくくなると、ハウス内湿度が上昇しやすくなる。

懸念される影響は以下のとおりである。

- ハウス内高湿度
- 葉面結露
- 果実表面結露
- 灰色かび病リスク増加
- うどんこ病リスク増加
- 蒸散低下
- カルシウム移行不良
- チップバーン
- ガク焼け
- 果実軟化
- 日持ち低下
- 防除回数増加

湿度上昇は病害や生理障害の発生に関係し得るため、単なる作業環境上の問題ではなく、収量・品質・商品価値に関わる問題である。

2-3 結露発生

午後の日影によりハウス温度が下がり、夜間にかけて湿度が高まると、結露が発生しやすくなる可能性がある。

結露により懸念される影響は以下のとおりである。

- 灰色かび病の発生
- 果実腐敗
- 花卉・枯葉への菌の繁殖

- ハウス内での胞子拡散
- 防除回数増加
- 農薬使用負担増加
- 出荷不能果増加
- 品質低下
- 作業負担増加

特に灰色かび病は、湿度や結露と関係し、果実腐敗に直結するため、発症後の対策ではなく、発症させない環境管理が重要である。

3 病害に関する懸念

3-1 灰色かび病

灰色かび病は、いちご栽培において重要な病害であり、果実に発生すると軟化腐敗し、出荷不能果の増加につながる可能性がある。

懸念される理由は以下のとおりである。

- 多湿条件で発生しやすい
- 結露により発病が助長される
- 花卉や枯死部位から感染しやすい
- 果実に発生すると軟化腐敗する
- 胞子が拡散し、周囲へ広がる
- 発症後の防除が困難になりやすい
- 出荷不能果が増える
- 直売・返礼品品質に直撃する

本件計画により午後から夕方の日影、温度低下、湿度上昇、結露、風通しの悪化が生じる場合、灰色かび病の発生条件に近づく可能性がある。

灰色かび病は、発症後の対応では被害を完全に防ぎにくいため、発症させない環境管理が重要である。

3-2 うどんこ病

うどんこ病も、いちご栽培において重要な病害である。

懸念される点は以下のとおりである。

- 遮光条件で胞子形成が促進される可能性
- 葉、果実、果梗、葉柄に発生する
- 果実に少しでも発生すると商品価値が落ちる
- 多発すると防除が困難になる
- 出荷不能果が増える
- ハウス内で広がる可能性がある

日影、遮光、高湿度、風通しの悪化が生じる場合、うどんこ病の発生リスクについても事前に確認する必要がある。

3-3 炭疽病

炭疽病は、発症すれば株枯れや周囲への感染につながる重大病害である。

懸念点は以下のとおりである。

- 株枯れにつながる
- ランナー、葉柄、クラウン部などに被害が出る
- 胞子で拡散する可能性がある
- 苗や株の損失につながる
- 発症後の被害が大きい
- 作期全体に影響する可能性がある

日影そのものだけで炭疽病の発生を断定するものではないが、工事粉じん、泥水、排水悪化、高湿度、衛生管理の乱れがある場合、病害管理上のリスクとして確認する必要がある。

3-4 萎黄病

萎黄病も、発症すると重大な被害につながる病害である。

懸念点は以下のとおりである。

- 株の萎れ
- 生育不良
- 奇形葉の発生
- 株枯れ
- 土壌・苗管理への影響
- 発症後の回復困難
- 圃場全体への影響

萎黄病についても、日影のみで発生を断定するものではないが、排水、泥水、衛生環境、工事影響により病害管理上のリスクが増加する可能性があるため、確認事項に含めるべきである。

4 生理障害に関する懸念

4-1 チップバーン

チップバーンは、高湿度、蒸散低下、根張り低下、カルシウム移行不良などにより発生が懸念される。

問題点は以下のとおりである。

- 葉先や新葉の障害
- 生育バランスの崩れ

- 株の健全性低下
- 収量・品質への間接影響
- 防除・栽培管理負担の増加

排水悪化、過湿、高湿度、蒸散低下が生じる場合、チップバーンの発生リスクについて確認する必要がある。

4-2 ガク焼け

ガク焼けは、果実の外観品質に影響する生理障害である。

懸念点は以下のとおりである。

- 商品価値低下
- 直売・返礼品品質の低下
- 等級落ち
- クレームリスク
- 収穫後選別ロス増加

高湿度、蒸散低下、過湿、根張り低下等が生じる場合、ガク焼けの発生リスクについても確認が必要である。

4-3 不受精果

不受精果は、日照不足、温度不良、ミツバチ活動低下、花質低下等により発生が懸念される。

問題点は以下のとおりである。

- 果形不良
- 乱形果
- 小玉化
- 着果率低下
- 出荷不能果増加

- 収量低下

日影、温度低下、湿度上昇、ミツバチ活動低下が生じる場合、受粉不良や不受精果のリスクを確認する必要がある。

4-4 乱形果

乱形果は、受粉不良や花質低下により発生する可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- 見た目の悪化
- 商品価値低下
- 直売品質低下
- 返礼品として不適
- 選別ロス増加
- 収量として数えられても販売価値が下がる

乱形果は、品質評価に直結するため、単なる見た目の問題ではなく、販売・返礼品・ブランド価値に関わる問題である。

4-5 着色不良果・白ろう果

着色不良果や白ろう果は、日照不足、光合成低下、低温、果実への日当たり不足、過湿などが関係し得る。

問題点は以下のとおりである。

- 色づき不足
- 糖度不足
- 商品価値低下
- 出荷遅延
- 収穫時期のばらつき
- 返礼品発送計画への影響

- 直売での販売単価低下

着色不良は、いちごの商品価値に直接影響するため、日照不足や温湿度変化の確認が必要である。

4-6 先白果・先青果

先白果・先青果は、果実先端部の着色不良として問題となる。

懸念点は以下のとおりである。

- 見た目の品質低下
- 等級落ち
- 直売単価低下
- 返礼品品質への影響
- クレームリスク
- 選別作業の増加

日照不足、果実への日当たり不足、温度管理の乱れが生じる場合、先白果・先青果の発生リスクについて確認する必要がある。

4-7 果実軟化

果実軟化は、温湿度上昇、果実温度上昇、病害、過湿、日照不足による生育バランス悪化等により懸念される。

問題点は以下のとおりである。

- 日持ち低下
- 輸送適性低下
- 返礼品配送中の傷み
- 販売ロス
- クレーム増加
- 商品信用低下

- 直売・贈答品としての価値低下

果実軟化は、出荷・配送・販売後の品質に影響するため、ハウス内温湿度や結露、病害発生との関係も含めて確認する必要がある。

5 ミツバチ・受粉への懸念

いちご栽培では、ミツバチによる受粉が重要である。

5-1 温度低下による活動低下

午後の日影によりハウス内外の温度が低下すると、ミツバチの活動が低下する可能性がある。

懸念される影響は以下のとおりである。

- 訪花数低下
- 受粉不良
- 不受精果
- 乱形果
- 着果率低下
- 収量低下

ミツバチの訪花活動が低下すれば、果形不良や着果不良につながる可能性がある。

5-2 光環境変化による活動低下

日影、反射光、夜間照明等により、ミツバチの活動リズムや方向感覚に影響が出る可能性も確認事項である。

懸念点は以下のとおりである。

- 訪花活動の低下
- ハウス内での飛翔行動の変化

- 受粉効率の低下
- 不受精果・乱形果の増加

5-3 工事騒音・振動・粉じんによる影響

工事中の騒音、振動、粉じん、車両動線がミツバチの活動環境に影響する可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- 巣箱周辺環境の悪化
- 訪花活動低下
- 蜂へのストレス
- 受粉不足
- 収量・品質低下
- 巣箱管理負担の増加

したがって、工事計画においては、ミツバチの訪花活動への影響も確認すべきである。

6 夜間ライト・駐車場照明に関する懸念

6-1 花芽分化への影響

夜間又は日没後に駐車場ライト、看板照明、防犯灯が農園ハウス内へ入射する場合、イチゴの光周性、花芽分化、草勢管理に影響する可能性がある。

特に確認すべき点は以下のとおりである。

- 点灯時間
- 照度
- 光の向き
- 光の波長

- 色温度
- ハウス内への入射量
- 季節ごとの日没時間
- 栽培品種
- 農園側の電照管理との干渉

17時から19時頃に駐車場照明等が点灯し、ハウス内へ光が入る場合、イチゴの花芽分化や電照管理に影響する可能性について確認する必要がある。

6-2 電照管理への干渉

農園側が電照・日長管理をしている場合、外部照明が入ることで管理条件が乱れる可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- 意図しない長日処理
- 休眠・草勢管理への影響
- 花芽分化への影響
- 開花・着果時期の乱れ
- 生育バランスの崩れ
- 品種ごとの管理条件への干渉

駐車場照明や看板照明は、単なる眩しさの問題ではなく、栽培管理上の光環境に影響する可能性がある。

6-3 夜間照明による害虫誘引

照明により、虫が誘引される可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- ハウス周辺の害虫密度上昇
- ハウス内侵入リスク

- アザミウマ類
- ハダニ類
- コナジラミ類
- アブラムシ類
- ガ類
- その他飛翔性害虫
- 防除回数増加
- 農薬コスト増加
- 商品価値低下

夜間照明については、照度・光の向き・点灯時間だけでなく、害虫誘引への影響も確認する必要がある。

6-4 夜間照明による作業・環境への影響

夜間照明により、農園周辺の環境が変化する可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- ハウス内の暗期確保への影響
- 周辺昆虫相の変化
- 来園・直売時の景観影響
- 防犯灯・看板照明の反射
- 夜間作業環境の変化
- ハウス遮光対策の追加負担

夜間照明は、位置、向き、遮光板、ルーバー、点灯時間、照度、色温度等を事前に確認する必要がある。

7 排水・水分管理に関する懸念

7-1 雨水流入

商業施設の屋根、駐車場、舗装面からの雨水が農園側へ流れる可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- ハウス周辺の冠水
- 圃場過湿
- 根傷み
- 排水路能力不足
- 泥水流入
- 病害リスク増加
- 作業不能時間増加
- 来園者動線への影響
- 農園設備への影響

大型商業施設では舗装面積が増えるため、雨水流出量、排水経路、豪雨時越水リスクを事前に確認する必要がある。

7-2 土壌過湿

過湿により、以下の影響が懸念される。

- 根の呼吸阻害
- 根張り低下
- 養水分吸収低下
- 生育不良
- 着色不良
- チップバーン
- ガク焼け

- 病害発生
- 果実肥大不良

排水悪化や越水は、単に農園敷地が濡れる問題ではなく、根、病害、生理障害、品質に関わる問題である。

7-3 水の吸収率への影響

日照、温度、湿度が変化すると、蒸散量や根の吸水にも影響する可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- 吸水量低下
- 養分吸収低下
- カルシウム移行不良
- 果実肥大不良
- チップバーン
- 根傷み
- 生理障害
- 灌水管理の再調整負担

日照不足、湿度上昇、温度変化がある場合、農園側の灌水管理・養液管理にも影響する可能性がある。

7-4 工事中の泥水流入

工事中は、裸地、造成、掘削、重機走行により泥水が発生する可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- 側溝閉塞
- ハウス周辺汚染
- 病原菌・雑草種子・汚濁物の流入
- 作業環境悪化

- 来園者動線悪化
- 農園イメージ低下
- 直売営業への影響

工事中の排水・泥水対策について、工事着手前に具体的な資料提示と協議が必要である。

8 粉じん・土埃に関する懸念

8-1 ハウス被覆材への付着

工事中の粉じんや土埃がハウス被覆材に付着すると、透光率が低下する可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- ハウス内日射量低下
- 光合成量低下
- 温度上昇不足
- 収量低下
- 糖度低下
- 着色不良
- 清掃負担増加
- 被覆材劣化リスク

粉じんの付着は、単なる汚れではなく、ハウス内の日射環境に影響する可能性がある。

8-2 葉面への付着

粉じんが葉に付着すると、以下の影響が懸念される。

- 遮光

- 気孔閉塞
- 光合成阻害
- 蒸散阻害
- 葉温上昇
- 生育不良
- 病害リスク増加

葉面への粉じん付着は、作物の生理作用に影響する可能性があるため、防塵対策、散水、仮囲い、車両洗浄等の計画確認が必要である。

8-3 果実への付着

果実に粉じんが付着すると、以下の問題が懸念される。

- 商品価値低下
- 洗浄・選別負担
- 衛生イメージ悪化
- 直売品質低下
- 返礼品品質低下
- クレームリスク
- 販売ロス

いちごは外観品質や清潔感が商品価値に直結するため、粉じん対策は重要である。

9 風害・風環境変化に関する懸念

9-1 建物による風の巻き込み

大型建築物により、風向・風速が変化する可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- ハウス被覆材破損
- 換気窓破損
- 骨材への負担
- 突風被害
- 作業環境悪化
- ミツバチ活動低下
- 温湿度管理の乱れ
- 防虫ネット破損

建物配置や壁面位置により、風の巻き込みが生じる可能性について確認する必要がある。

9-2 吹き下ろし風・ビル風

大型建物の壁面や角部により、局所的な強風が発生する可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- ハウス設備破損
- 防虫ネット破損
- 資材飛散
- 低温風の流入
- 乾燥・過湿バランスの崩れ
- 作業安全性の低下
- 来園者安全性への影響

風環境の変化は、施設被害だけでなく、ハウス内の温湿度管理や作業環境にも影響し得る。

10 熱・照り返し・室外機・排気設備に関する懸念

10-1 駐車場舗装からの照り返し

大型駐車場や舗装面により、放射熱・反射光が農園側に向かう可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- ハウス周辺温度上昇
- 果実温度上昇
- 果実軟化
- 高温障害
- 蒸散バランス悪化
- 換気負担増加
- 作業環境悪化
- ミツバチ活動への影響

舗装材、壁面材、反射、放射熱について、農園側への影響確認が必要である。

10-2 室外機・排気設備

室外機や排気口が農園側に向く場合、以下の影響が懸念される。

- 熱風流入
- 乾燥
- 湿度変化
- 排気臭
- 騒音
- ミツバチ活動への影響
- ハウス環境制御への影響
- 作業環境悪化

室外機、排気設備、搬入口、荷捌き場の位置・向き・稼働時間について、事前確認が必要である。

10-3 壁面・屋根材の反射

壁面材や屋根材により、反射光や熱が農園側に向かう可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- 局所的な高温
- 果実温度上昇
- 作業環境悪化
- 照明・日照管理の乱れ
- ハウス内温度管理への影響

建築物の外装材、色、反射性、壁面方向についても確認する必要がある。

11 騒音・振動・車両動線に関する懸念

11-1 工事中の騒音

工事中の騒音により、以下の影響が懸念される。

- 作業環境悪化
- 来園者対応への影響
- 直売所の印象悪化
- ミツバチ活動への影響
- 従業員負担増加
- 近隣環境悪化

工事時間帯、騒音対策、作業内容、重機稼働時間について事前に確認する必要がある。

11-2 振動

工事中の振動により、以下の影響が懸念される。

- ハウス設備への影響
- 高設ベンチへの影響
- 配管・灌水設備への影響
- 作業環境悪化
- ミツバチへの影響
- 温湿度管理設備への影響
- 精密機器への影響

振動の大きい工事や重機稼働がある場合、農園設備への影響確認が必要である。

11-3 工事車両動線

工事車両の動線により、以下の影響が懸念される。

- 農園来客との接触リスク
- 農作業車両との動線競合
- 交通安全リスク
- 粉じん増加
- 泥はね
- 騒音
- 直売営業への影響
- 観光・来園イメージ低下
- 農園入口周辺の混雑

工事車両動線、搬入時間、交通誘導、農園来客動線との分離について、事前協議が必要である。

12 害虫・衛生管理に関する懸念

12-1 害虫発生環境の変化

外構植栽、雑草管理、照明、温度、湿度、人車の流れにより、害虫発生環境が変化する可能性がある。

懸念される害虫は以下のとおりである。

- アザミウマ類
- ハダニ類
- コナジラミ類
- アブラムシ類
- ガ類
- ショウジョウバエ類
- その他飛翔性害虫

外構計画、照明計画、植栽計画、雑草管理、廃棄物管理について確認する必要がある。

12-2 アザミウマ類

アザミウマ類は、花や果実を加害し、以下の被害につながる可能性がある。

- 着色不良
- 褐変
- 肥大不良
- 商品価値低下
- 防除負担増加
- 出荷不能果増加

照明、外構植栽、雑草、温度上昇、周辺環境変化により害虫発生リスクが変わる可能性があるため、事前確認が必要である。

12-3 ハダニ類

ハダニ類が発生すると、以下の被害が懸念される。

- 葉の吸汁被害
- 光合成能力低下
- 生育不良
- 防除困難化
- 収量低下
- 株の弱体化

周辺環境の変化により害虫防除体系が崩れる可能性があるため、外構・植栽・照明・工事粉じん・温湿度変化について確認する必要がある。

13 営業・販売・ブランドへの影響

13-1 直売品質への影響

農園への日影、湿度上昇、病害、生理障害、果実軟化等が発生した場合、直売品質に影響する可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- 糖度低下
- 着色不良
- 果実軟化
- 乱形果
- 小玉化
- 出荷不能果増加
- 商品説明負担
- 顧客満足度低下

- リピート率低下
- ブランド信用低下

直売では、品質低下が顧客の評価に直結するため、農園経営上の影響が大きい。

13-2 ふるさと納税返礼品への影響

農園の収量・品質が低下した場合、ふるさと納税返礼品の供給にも影響する可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- 発送数量不足
- 品質基準未達
- 発送遅延
- クレーム
- リピート低下
- 市の地域農産物イメージ低下
- 返礼品供給の不安定化

ふるさと納税返礼品は、農園だけでなく市の地域農産物イメージにも関わるため、影響確認が必要である。

13-3 榎原ブランド・地域ブランドへの影響

農園の品質低下や供給不安定化は、地域ブランドにも影響する可能性がある。

懸念点は以下のとおりである。

- 品質低下による信用毀損
- 贈答品としての価値低下
- 地域農産物への印象低下
- 農業振興政策との矛盾
- 市内農業者への影響

- 地域ブランド価値の低下

本件は単なる個別農園の補償問題ではなく、市街化調整区域における地区計画と既存農業者保護の制度的問題である。

資料 8

本件経緯表

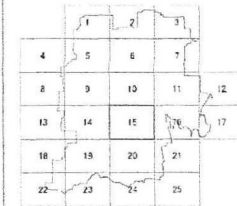
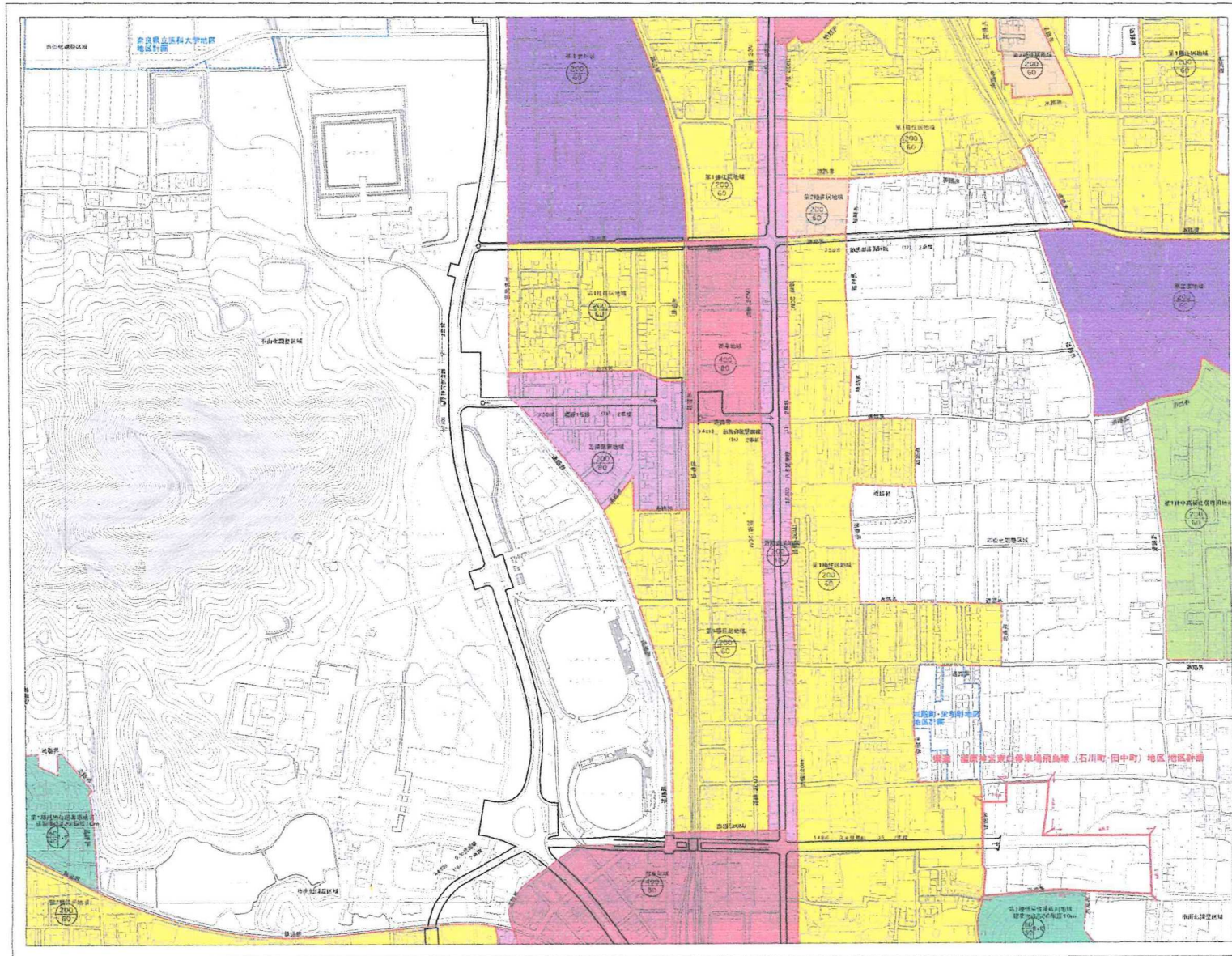
当農園が計画を把握してから縦覧終了までの主要経緯を時系列で整理

作成方法

日付が確認できている出来事を中心に記載しています。正確な日付又は文書名を確認できていない事項は、確定後に追補します。

日付	出来事	相手方等	主な内容
令和8年4月29日	当農園が本件計画を初めて把握	当農園	隣接地で大型商業開発計画が進行していることを認識。
令和8年5月初旬	日影図を確認	計画者側資料	冬至及び春分・秋分の午後に農業用ハウス側へ影が及ぶ想定を確認。
令和8年5月12日	都市計画課を初訪問	槻原市都市計画課	計画手続及び周辺農地・営農環境への影響について確認を開始。
令和8年5月26日	出店予定事業者との初回面談	関係者等	農園への日影、排水、通風、営農継続等の懸念を説明し、協議を開始。
令和8年6月9日	農園移設案の提示	計画者側・関係者	現在地での影響回避よりも農園側の移設を含む案が示された。
令和8年6月18日	市長面談を申し入れ	槻原市	本件の重要性を踏まえ、市長との面談を正式に申し入れ。
令和8年6月29日	都市計画案の縦覧開始	槻原市	都市計画法上の縦覧及び意見書提出期間が開始。
令和8年7月2日	関係者全体協議	計画者・事業者・市・地権者等	当農園が南側区域中心案、配置・高さ等の見直し及び影響検証を提案。
令和8年7月7日	確認書提出／市長面談に関する回答	都市計画課・秘書広報課	都市計画課へ確認事項を書面提出。市長・副市長への共有及び担当課対応の旨が回答された。
令和8年7月10日	都市計画課から回答	槻原市都市計画課	周辺農地・営農環境との調和の重要性、計画者による影響低減、縦覧意見の審議会報告等について回答。
令和8年7月11日	との協議		から当農園側の味方をする事はできない旨の発言。地域調整のみでは実質的公平を確保しにくい状況を確認。
令和8年7月13日	縦覧・意見書提出期間終了	槻原市	本意見及び関係資料を取りまとめて提出。
令和8年7月末頃(予定)	都市計画審議会	槻原市都市計画審議会	地区計画案について審議予定。

大和都市計画 地区計画の決定（橿原市決定）
計 画 図 S=1/2,500



凡 例

---	都市計画区域界
---	市街化区域界
■	第一種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	進住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
---	地移地物による場合
---	境界
---	その他の場合
○	左上段 容積率：9%
○	右下段 建ぺい率：9%
○	右段 外壁高さ：20m
■	地区計画区域
---	都市計画道路線

計画区域（地区計画）

橿
原
市

1 : 2 , 5 0 0

大和都市計画地区計画の決定(橿原市決定)(案)

1 都市計画 県道 橿原神宮東口停車場飛鳥線(石川町・田中町)地区 地区計画を次のように決定する。

名 称		県道 橿原神宮東口停車場飛鳥線(石川町・田中町)地区 地区計画
位 置		橿原市石川町・田中町の各一部
面 積		約3.8ha
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	県道 橿原神宮東口停車場飛鳥線(以下「本路線」という。)沿道の本地区は、橿原市の南部地域に位置し、橿原神宮前駅から明日香村を繋ぐ飛鳥・藤原の宮都への周遊ルートの玄関口であり、周囲の田園風景や大和青垣と称される山並みの眺望景観が広がる交通利便性の高い地区である。このような周辺環境に配慮した良好な沿道環境を計画的に維持・形成を図るため、地区計画を策定し、建築物の用途の混在や、敷地の細分化などによる不良街区の形成を未然に防ぐ。また、田園風景等に配慮した景観保全の下、市民生活の支えとなる商業・サービス機能を有する施設や広域観光の振興に資する施設の立地を誘導し、適正かつ合理的な土地利用を図ることで、調和のとれた地域の活性化と発展を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	周辺農地や住宅地等との環境の調和に配慮しながら、幹線道路沿道の交通利便性を活かした地域の発展を促すため、商業施設や広域観光の促進に貢献するサービス機能を有する施設を誘導する。
	建築物等の整備の方針	市街化調整区域および本路線の景観特性を保全し、健全な都市環境の形成を図るため、以下の制限を定める。 (1) 建築物の用途の混在を防止し、地域の活性化につながる施設の立地を適正に誘導するため、建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度、建蔽率・容積率の最高限度及び壁面の位置の制限を定める。 (2) 良好な景観と調和した地区の整備を図るため、壁面後退区域における工作物の設置の制限、垣又は柵の構造の制限、及び土地の利用に関する事項を定める。
	その他 当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	良好な沿道景観の保全のため、本路線沿道に緑地帯を設け、樹木等により緑化するものとする。

2 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に關する事項	建築物の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業を営む店舗、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業を営む店舗及び専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行う店舗を除く。 （1）店舗、飲食店でその床面積の合計が10,000㎡以内のもの （2）診療所 （3）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 （4）畜舎で、その用途に供する部分の床面積の合計が15㎡以内のもの （5）ホテル又は旅館で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの （6）原動機を使用する食品製造工場（その作業場の床面積の合計が50㎡以内のものに限る。） （7）危険物（別表1に定める第2石油類のうち灯油に限り、同表の数量以内のものに限る。ただし、地下貯蔵槽により貯蔵されるものを除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が15㎡以内のもの （8）バスの停留所の上家、公衆便所、休憩所その他公益上必要な建築物 （9）前各号の建築物に附属するもの（次のアからウまでに掲げるものを除く。） ア 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えるもの イ 自動車車庫で3階以上の部分にあるもの ウ 別表1に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあつてはその数量を問わないものとし、地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類、アルコール類、第2石油類、第3石油類及び第4石油類を除く。）の貯蔵又は処理に供するもの
		建築物の容積率の最高限度	200%
		建築物の建蔽率の最高限度	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡

		建築物の高さの 最高限度	15 m ただし、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物など建築物の高さに算入されない部分も含む
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は下記のとおりとする。 ・本路線沿い：5 m以上 ・その他：2 m以上
		壁面後退区域における 工作物の設置 の制限	本路線に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の区域については、電柱および屋外広告物を設置してはならない。（ただし、高さ4 mを超えない安全機能上必要と認められるものを除く）
		垣又は柵の構造の 制限	敷地内に垣又は柵を設ける場合は、宅地地盤面から高さ1.8 m以下のフェンス、鉄柵等で、美観を損ねるおそれのないものとする。ただし、フェンス等の下にコンクリートブロック類を積む場合の高さは、宅地地盤面から、60 cm以下とする。生け垣はこの限りでない。
		土地の利用に関する 事項	本路線沿道に設けた緑地帯には、低木・高木等を織り交ぜ、多様な樹種を用いながら、単一にならないように緑地を配置し、沿道景観との調和を図ること。ただし、出入口部についてはこの限りではない。また、設置後においても適切な維持管理を行うとともに、その他地区内に存する樹木等についてもその自然環境の維持に努め、併せて良好な景観の保全に配慮するものとする。
区域は、計画図表示のとおり。			

別表 1

危 険 物			数 量	危 険 物			数 量	
火薬類取締法 (昭和25年 法律第149 号)の火薬類 (玩具煙火を 除く。)	火薬		20キログラム	消防法(昭和 23年法律第 186号)第 2条第7項に 規定する危険 物	第2類	第1種可燃性固体	0.1トン	
	爆薬					第2種可燃性固体	0.5トン	
	工業雷管、電気雷管及び信号雷管					引火性固体	1トン	
	銃用雷管		30,000個		第3類	カリウム	0.01トン	
	実包及び空砲		2,000個			ナトリウム	0.01トン	
	信管及び火管					アルキルアルミニウム	0.01トン	
	導爆線					アルキルリチウム	0.01トン	
	導火線		1キロメートル			黄リン	0.02トン	
	電気導火線					第1種自然発火性物質及び 禁水性物質	0.01トン	
	信号炎管、信号火箭及び煙火		25キログラム			第2種自然発火性物質及び 禁水性物質	0.05トン	
その他の火薬又は爆薬を使用した火工品		当該火工品の原料をなす 火薬又は爆薬の数量に応 じて、火薬又は爆薬の数 量のそれぞれの限度によ る。	第3種自然発火性物質及び 禁水性物質			0.3トン		
マッチ		15マッチトン	第4類			特殊引火物		50リットル
圧縮ガス		350立方メートル			第1石油類	非水溶性液体	1,000リットル	
液化ガス		3.5トン				水溶性液体	2,000リットル	
可燃性ガス		35立方メートル			アルコール類		400リットル	
消防法(昭和2 3年法律第1 86号)第2条 第7項に規定 する危険物	第1類	第1種酸化性個体			0.05トン	第2石油類	非水溶性液体	5,000リットル
		第2種酸化性個体			0.3トン		水溶性液体	10,000リットル
		第3種酸化性個体			1トン	第3石油類	非水溶性液体	10,000リットル
	第2類	硫化りん			0.1トン		水溶性液体	20,000リットル
		赤りん			0.1トン	第4石油類	30,000リットル	
		硫黄	0.1トン		動植物油類	10,000リットル		
		鉄粉	0.5トン		第5類	第1種自己反応性物質	0.01トン	
第6類	酸化性液体	0.3トン						
	備考				1.	この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で、かつ、気圧が水銀柱で760ミリメートルの状態に換算した数値とする。		
			2.		土木工事又はその他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時に貯蔵する危険物の数量の限度及び支燃性又は不燃性の圧縮ガス又は液化ガスの数量の限度は、無制限とする。			
			3.		この表において、消防法第2条第7項に規定する危険物の区分は、危険物の規制に関する政令(昭和34年政令第306号)別表第3の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状による区分とする。			
			4.	この表に掲げる危険物の2種類以上を同一の建築物に貯蔵しようとする場合においては、この表に掲げる危険物の数量の限度は、それぞれの当該各項の危険物の数量の限度の数値で貯蔵しようとする危険物の数量を除し、それらの商を加えた数値が1である場合における数量とする。ただし、この表に掲げる火薬類の貯蔵については、この限りでない。				

理 由 書

1. 目 的

県道 檀原神宮東口停車場飛鳥線沿道の本地区は、檀原市の南部地域に位置し、檀原神宮前駅から明日香村を繋ぐ飛鳥・藤原の宮都への周遊ルートの玄関口であり、周囲の田園風景や大和青垣と称させる山並みの遠望景観が広がる交通利便性の高い地区である。

こうした地区特性から、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を踏まえつつ、都市計画法その他法令による個別の開発などにより建築物の用途の混在や、敷地の細分化などによる不良街区の形成を未然に防ぐとともに、周辺環境に配慮した良好な沿道環境を計画的に維持・形成を図るため、地区計画を策定する。また、良好な交通条件を活かした市民生活の支えとなる商業・サービス機能を有する施設や広域観光の振興に資する施設の立地を誘導することで地域の活性化と利便性の向上につなげ、適正かつ合理的な土地利用を図ることを目的とする。

2. 概 要

周辺の農地や住宅地等との環境の調和に配慮しつつ、交通ネットワークのポテンシャルを活かし、地域経済の活性化等を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。

- ① 地域の活性化につながる施設の立地を適正に誘導し、良好な商業環境を維持するため、「建築物の用途の制限」を定める。
- ② 市街化調整区域における周辺環境との良好な調和を図るため、「容積率・建ぺい率の最高限度」、「敷地面積の最低限度の制限」を定める。
- ③ 地区内の建築物や工作物が地区周辺に与える圧迫感を軽減するため、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「垣又は柵の構造の制限」を定める。
- ④ 地区内の景観を豊かにするため、「土地の利用に関する事項」を定める。

以上により、大和都市計画地区計画（県道 檀原神宮東口停車場飛鳥線（石川町・田中町）地区）の都市計画決定を行うものである。

資料 14

他自治体の運用例を整理した比較資料

営農条件・周辺環境への配慮を、数値基準、影響評価及び庁内協議に具体化した例

比較資料の位置づけ

他自治体の基準が樫原市を直接拘束するものではありません。しかし、「周辺農地・営農環境との調和」を理念にとどめず、数値基準、影響評価、排水対策及び関係部署協議へ落とし込むことが可能であることを示します。

1 比較一覧

自治体・制度	対象・特徴	具体的な基準・手続	本件への示唆
熊本市	市街化調整区域の産業立地型地区計画。周辺の自然・住環境・景観・営農条件への配慮を基本事項とする。	容積率 200%、建蔽率 60%、壁面後退 2m を基本としつつ、高さは周辺環境等を考慮し、関係部署協議の上で必要に応じ日照等の影響評価を実施。排水能力及び開発前以下の流出量調整も求める。	同じ程度の数値を採る場合でも、日照評価、庁内協議、排水・流出量確認を組み合わせる運用が可能。
愛知県	市街化調整区域内地区計画ガイドライン。用途類型ごとに数値基準を設定。	周辺農地・自然環境との調和を図る地区は建蔽率 30% 以下、容積率 50% 以下、高さ 10m 以下。工業系は壁面後退 4m 以上。地域振興系は高さ 10m 以下。	地域特性と用途に応じて、建蔽率・容積率・高さ・後退距離を具体的に定める設計例。
長野市・飯綱西区	自然環境との共生を目標とする地区整備計画。	敷地面積 1,000 m ² 以上、隣地・水路境界から 5m 以上、主要道路から 10m 以上、建築物高さ 10m 以下。	地域の環境特性を、具体的な距離・高さ制限に転換している例。

2 熊本市の運用例

- 基本的事項として、周辺の自然環境、住環境、景観及び営農条件等への十分な配慮を明記しています。
- 地区計画素案の作成段階で、市の担当部局その他関係機関との協議及び調整を求めています。
- 区域内排水を適切に処理・排出できる能力を求め、調整池は開発後流出量を開発前以下に調節することとしています。
- 高さについては固定上限だけでなく、周辺環境・景観に配慮した必要高さとし、必要に応じ日照等の影響評価及び周辺説明を行う構造です。

出典：熊本市「市街化調整区域における産業立地型地区計画の運用基準」（令和 6 年 9 月 5 日制定）第 4 条、第 8 条、第 11 条、第 12 条、第 13 条、第 14 条。

3 愛知県の運用例

- 周辺農地・自然環境との調和を図る地区について、建蔽率 30% 以下、容積率 50% 以下、高さ 10m 以下の基準例を置いています。
- 工業系地区では、建蔽率 60% 以下、容積率 150% 以下、道路及び敷地境界からの壁面後退 4m 以上を基準としています。
- 地域振興系地区では、建蔽率 60% 以下、容積率 150% 以下、高さ 10m 以下を基準としています。

出典：愛知県「市街化調整区域内地区計画ガイドライン」別表 B（令和 5 年 12 月 28 日改正）。

4 長野市・飯綱西区の運用例

- 自然環境との共生という目標を、敷地面積 1,000 m²以上、隣地・水路境界から 5m 以上、主要道路から 10m 以上、高さ 10m 以下という具体的基準にしています。
- 本件と用途・地域条件は同一ではありませんが、地域特性を距離及び高さのルールへ具体化する方法として参考になります。

出典：長野市「飯綱西区地区整備計画 届出の手引き」地区整備計画。

5 本件への適用上の考え方

- 他自治体の数値をそのまま檜原市へ適用するのではなく、檜原市が本地区の実情に応じた根拠を示すことが重要です。
- 現計画の建蔽率、容積率、高さ、農園側壁面後退等について、誰が、いつ、どの資料と判断基準に基づいて決定したのかを明らかにする必要があります。
- 根拠資料が確認できない場合は、高さ 10m 以下、農園側の十分な離隔、南側集約、区域縮小、低層緩衝区域等を含めて再検討すべきです。
- 農政を含む関係部署による事前確認、日照・排水・営農影響の評価、審議会への確認結果提示を制度として組み込むことが、実質的公平につながります。

6 公式資料一覧

機関	資料名	URL
熊本市	熊本市市街化調整区域における産業立地型地区計画の運用基準	https://www.city.kumamoto.jp/kji00357440/3_57440_475799_up_w77u4qgk.pdf
愛知県	市街化調整区域内地区計画ガイドライン	https://www.pref.aichi.jp/uploaded/attachment/488987.pdf
長野市	飯綱西区地区整備計画 届出の手引き	https://www.city.nagano.nagano.jp/documents/3003/tebiki-iizunanishi.pdf
檜原ブランド	令和 5 年度 檜原ブランド公式パンフレット	https://brand.kashihara-cci.or.jp/cms/wp-content/themes/tmpl/img/upload/r5pamphlet.pdf
さとふる	檜原市返礼品 お礼品 ID1545234	https://www.satofull.jp/products/detail.php?product_id=1545234