

令和5年度
第1回 橿原市都市計画審議会
議事録

都市計画課

令和5年度第1回櫃原市都市計画審議会議事録

1. 開催日時 令和5年7月28日（金）午後2時00分～午後4時00分
1. 開催場所 大和信用金庫 八木支店ビル 3階 第1会議室
1. 出席者
- | | |
|----------------------|---|
| 櫃原市
都市計画
審議会委員 | 飯田 克弘、井原 縁、嘉名 光市、大野 隆、安田 千鶴代
大北 かずすけ、竹森 衛、矢追 もと、上田 くによし、
大國 喜郎、今西 寿広、森本 俊一、上田 逸朗、榊谷 佐千代 |
| 副市長 | 松南 宏次 |
| 事務方
関係課等 | 都市デザイン部 小澤部長、西岡副部長、三浪副部長
都市計画課 芳仲課長、西藪補佐、辰巳副統括、高松主査
公園緑地景観課 今北課長、藤岡補佐、細川補佐、佐野係長 |
1. 欠席委員 兒嶋 一裕
1. 傍聴者 なし
1. 議案
- ・議案第1号 役員選出
 - ・議案第2号 大和都市計画生産緑地地区の変更（櫃原市決定）
 - ・議案第3号 特定生産緑地地区の指定について（意見聴取）
1. 決定事項
- ・議案第2号 原案どおり可決
 - ・議案第3号 特に意見なし
1. 議事要旨 別紙のとおり

令和5年度 第1回 檀原市都市計画審議会 議事要旨

日時：令和5年7月28日（金）
午後2時00分～午後4時00分
場所：大和信用金庫 八木支店ビル
3階 第1会議室

- 司会者（西藪補佐）
ただいまより、令和5年度 第1回檀原市都市計画審議会を始めます。本日、司会を務めます、都市計画課 西藪でございます。どうぞよろしくお願い致します。
- 「檀原市都市計画審議会条例第6条第2項」では、審議会は、委員の半数以上の出席がなければ議事を開くことができないこととなっています。本日は14名のご出席をいただいておりますので、本会が成立している旨、報告致します。
開会にあたりまして、松南副市長よりご挨拶申し上げます。
- 松南副市長
（副市長挨拶）
- 司会者（西藪補佐）
続きまして、本日ご出席の委員の皆様を、名簿の順にご紹介致します。
（委員紹介）
- 司会者（西藪補佐）
続きまして、市の出席者を紹介致します。
（市の出席者紹介）
- 司会者（西藪補佐）
お手元の資料の確認をさせていただきます。
（資料確認）
- 司会者（西藪補佐）
今回は令和5年4月檀原市都市計画審議委員として委嘱後初めての審議会となります。新しく就任いただいている委員の方もいらっしゃいますので、まず審議会の組織及び運営について事務局より説明致します。
- 事務局（服部補佐）
（事務局説明）
- 司会者（西藪補佐）
議案審議に入ります前に、傍聴の希望者はおられませんが、会議録の公表の関係がございますので、公開に関する運営要領の第2条により、議案第1号から第3号の審議及びその他について、本日の会議を公開の扱いとしてよいか、委員の皆様方にお諮りいたします。皆様いかがでしょうか。
- 各委員
（異議なし）
- 司会者（西藪補佐）
異議なしとのことですので、会議録も公開させていただきます。
- それでは、議案審議に移ります。議案第1号 役員選出を議題と致します。
「檀原市都市計画審議会条例 第5条第2項」では、都市計画審議会の会長

	<p>は、学識経験のある者につき任命された委員の内から選出となっております。</p> <p>委員の皆様、会長の選出について、よろしく願います。</p>
井原委員	<p>長く檀原市の都市計画行政に携わられており、檀原市都市計画マスタープランの策定にも携わられた飯田委員が適任だと思います。</p>
司会者（西薮補佐）	<p>ただいま、飯田委員というお声がありましたが、委員の皆様いかがでしょうか。</p>
各委員	<p>（異議なし）</p>
司会者（西薮補佐）	<p>ありがとうございます。異議なしという事ですので、飯田会長、よろしく願います。</p>
飯田会長	<p>（会長挨拶）</p> <p>檀原市都市計画審議会条例第5条第2項では、副会長は委員の中から会長が指名することとなっております。従いまして、僭越ながら、指名させていただきます。</p> <p>奈良県立大学教授 井原委員にお願いしたく存じます。ご承認を、皆様の拍手で願います。</p>
各委員	<p>（拍手）</p>
飯田会長	<p>ありがとうございます。井原副会長、一言願います。</p>
井原副会長	<p>（副会長挨拶）</p>
飯田会長	<p>次に、冒頭に事務局より説明がありました「常務委員会」ですが、メンバーにつきましては会長及び会長が指名した委員8人以内をもって組織するとされております。そこで、指名させていただきます。名簿の順に檀原市議会議員 矢追委員、檀原市議会議員 上田委員、檀原市農業委員会会長 上田委員、檀原市自治委員連合会会長 榊谷委員 以上でございます。どうぞよろしく願います。</p>
飯田会長	<p>檀原市都市計画審議会の会議の公開に関する運営要領の第4条に、審議会の会議録の確定は、会長及び会長が審議会で指名した会議録署名委員1名による承認により行うものとなっておりますので、安田委員にお願いしたいと思います。安田委員よろしく願います。</p>
飯田会長	<p>それでは議案審議に移らせて頂きます。</p> <p>議案第2号『大和都市計画生産緑地地区の変更』について、審議致します。それでは担当課説明お願い致します。</p>
担当課（佐野係長）	<p>（議案第2号説明）</p>
飯田会長	<p>地区番号501だけ公共施設の設置が理由ですが、どういうものなのか説明願います。</p>
担当課（今北課長）	<p>地区番号501は開発の手続きを行っており、敷地南側の西へ抜ける道路が狭く許可基準である6mを確保する為にセットバックが必要となります。道</p>

	路を広げる為に公共用地として寄付を受けたかたちとなります。
飯田会長	開発の道路拡幅の為に、譲受けたということですね。 もう一点お願いがあるのですが、解除する生産緑地が道路と接していない場合もあり、全体の環境として疑問に思うところがあります。今回どうして譲受けることができたのか、理由があれば共有して欲しいです。
担当課（今北課長）	開発手続きの規定上、前面道路が6mないと許可がありません。今回はその規定に従い道路拡幅の為に、譲受けました。
飯田会長	承知しました、もう一つ関連しての質問です。議案書8ページ地区番号242ですが接道しておらず、開発の申請も未だとのことでした。今後開発や建築確認の申請があった場合に生産緑地が解除されている為、道路をつくるよう指導するということですか。
担当課（今北課長）	実際に当該土地は接道していない為、この土地で開発許可、建築確認をとることはできません。右側の生産緑地は今回の議案ではあがっておりませんが、買取申出が出されておりますので、今後一体的に開発されると思います。
飯田会長	承知しました。地区番号242の接している道路は6mありますか。
担当課（今北課長）	おそらく6mはないです。
飯田会長	接道、道幅は大事ですので確保し、良い環境になるよう指導お願い致します。他に質問等ございませんか。無いようですので、議案第2号大和都市計画生産緑地地区の変更について原案どおり答申したいと思いますが、異議はございませんか。
各委員	（異議なし）
飯田会長	異議なしという事ですので、決定いたします。 続きまして、議案第3号『特定生産緑地地区の指定について』担当課から説明をお願いします。
担当課（佐野係長）	（議案第3号説明）
上田(逸)委員	特定生産緑地制度について詳しく説明して欲しい。
担当課（佐野係長）	生産緑地の指定から30年経過すると解除することができますが、引続き10年間生産緑地の指定を受けることを特定生産緑地と言います。
上田(逸)委員	今回特定生産緑地として指定されるのが初めての事案ということですか。
担当課（佐野係長）	昨年度、平成4年に指定された生産緑地地区に対して特定生産緑地の指定を行いました。今回指定するのは個別の諸事情により平成5年に生産緑地に指定されたもので1年遅れての指定になります。
上田(逸)委員	わかりました。
飯田会長	制度の説明や、個別の諸事情など説明の中に織り込んだほうがわかりやすいと思うので、次回以降お願い致します。

矢追委員	白塗りされてる生産緑地地区と特定生産緑地地区と繋がっているところがありますが、この内容について説明していただけますか。
担当課（佐野係長）	今回特定生産緑地に指定するものが青色で塗られており、白塗りされてるものは特定生産緑地を受けていない生産緑地になります。緑のハッチングのものは昨年度特定生産緑地に指定したものです。
矢追委員	白塗りの特定生産緑地を受けていない生産緑地とは今後どのような活用をされるのですか。
担当課（今北課長）	平成4年に指定を受けた生産緑地を特定生産緑地に指定していないのが白塗りの土地になります。特定生産緑地に指定しないことで税の優遇制度を受けることができない為、何かしらの土地利用を図っていただろうという土地になり、今後買取申出がなされると思います。
矢追委員	白塗りの土地は、今後議案として出てくる可能性が高いところということですか。
担当課（今北課長）	はい。
飯田会長	地区番号448は珍しいケースですね。他に質問等ございませんか。無いようですので、議案第3号特定生産緑地の指定について『意見なし』で答申したいと思いますが、異議はございませんか。
各委員	（異議なし）
飯田会長	異議なしという事ですので、決定いたします。議案としては以上になります。その他として『容積率や高さ等の緩和について（意見交換）』を事務局から説明をお願いします。
事務局（高松主査）	（その他説明）
飯田会長	審議会冒頭で説明がありました『都市計画審議会とは』に過去の審議履歴があります。基本は土地利用計画に基づく地区計画などが諮問され審議し、決定された後に提示された土地利用を行うのが従来の流れであります。その他資料の21ページにあるように都市計画マスタープランでは、商業ゾーンにおいて早期に規制緩和について検討を行うことが明示されているとのこと。従来通りのかたちを踏まえるべきところもあるが、スピード感を持って対応しなければならないところもあり、市としてどのような大きな方針を持ったらよいか、この場で意見を聴きたいということによかったですか。
事務局（高松主査）	はい、そのとおりです。
飯田会長	確認ですが規制緩和は商業ゾーンのみにかかっているのですか。それとも全体にかかっていますか。
事務局（芳仲課長）	規制緩和の対象と考えているのは商業ゾーンのみです。対象となるのは都市拠点と位置付けている大和八木駅周辺地区、檀原神宮前駅周辺地区と都市シビックゾーンの中に位置づけてる医大病院周辺地区の3つの地区となります。

飯田会長	都市シビックゾーンは商業ゾーンに含まれておらず、都市マスでは規制緩和の対象は明示されていないということですか。
事務局（芳仲課長）	都市シビックゾーンも商業ゾーンに含まれていますが、商業ゾーンの中でも先程説明した3つの地区に限定し、土地利用の促進を図る為に規制緩和の検討を行うものです。
飯田会長	3つの地区について従来通り具体的な計画に基づき緩和するのか、スピード感を持って緩和するのかということですが、私が都市計画審議会に携わってからは従来通りでの変更が全てであり、規制緩和を先に行うということはありません。まずは、出席されている二人の先生から他都市における規制緩和の事例などをご紹介頂き、皆様から意見をお伺いしたいと思います。それでは井原副会長のほうから、何か参考となるような事例をご紹介頂きます。
井原副会長	<p>私は景観の規制誘導などに携わっていますが、関連する事例で先行して緩和だけを行っている事例は存じ上げません。都市の土地利用を進めていくうえで、高度な土地利用を推進していくエリアと規制をかけて保全を重視していくエリアとの計画的なゾーニングが大事と考えます。私が携わっております奈良市の事例を紹介します。</p> <p>奈良市の景観計画はマスタープラン編と方策編との二つに分かれており、今回注目頂きたいのはマスタープラン編の第4章第4節『景観資源の保全・活用と景観形成』です。奈良市でもJR奈良駅周辺など近年開発が進んでいる印象を受けますが、同時に景観形成の核として保全すべき景観資源を設定しています。そこでは「眺望」も重要な視座で『奈良らしい眺望景観』『重点眺望景観』『重要眺望景観』の3種類の眺望景観を設定しています。一つの視点場からの一つの眺望ではなく、複数の視点場からの眺望を重視しています。風致地区や歴史的風土特別保存地区等を保全することは大前提であり、さらにこのような市内の複数の視点場からの眺望の保全のために、まずは規制を設定する。それを踏まえて、土地の高度利用を検討するエリアや、高度利用に伴う形態意匠などの規制について検討をしています。</p> <p>橿原市の景観づくりⅢの5ページの1では「重要な眺望景観の指定」を位置付けています。橿原らしい風景の一つの核となる大和三山は国の名勝指定を受けており、視点場から大和三山を見る視線のみち、あるいは視点場からの風景に関する重要な眺望景観と、今回検討している3エリアで一部重なっている、又は非常に近接したエリアがでてくると思います。橿原市を象徴する守るべき景観資源とこの規制緩和の話セットで考えていくことが重要で、その議論がなくいきなり規制緩和の検討が進むと、かなり無秩序な風景が展開することになるのではないかとということが率直な感想です。景観を守るべきエリアと、土地の高度利用を進めるエリアとのゾーニングができ、仮に規制を緩和するとなっても、八木、医大、神宮前の3つのエリアは一律ではなくそれぞれの実情がかなり違います。それぞれの実情に応じてどこまで規制緩和をするのか、するにしても、それぞれの地区のあるべき未来像を見据えて検討しようにも、現行の景観計画では、明確にその方向性が示されていません。そこで、土地の高度利用の検討と、守るべき景観を含む景観計画との整合性を図ることを並行して進めていくことが重要ではないかと思えます。</p>
飯田会長	<p>ありがとうございました。景観は一度壊してしまうと元に戻らないので、都市全体で方針・方向性をしっかり決めなければならないということだと解釈致しました。</p> <p>私は京都市に住んでおりますが、一時期人口流出が著しく人口が減っていきましました。人口減少の対応として高さの規制を緩和し、一気にマンションが建</p>

ちました。市の中心部河原町通りが高いマンションで埋められました。10年たった頃に景観の計画を策定し、新たに規制をかけた為、ほとんどの建物が現在は既存不適格になっており、様々なトラブルが起っています。ただ規制緩和だけすると取返しのつかないことになります。規制緩和を急いだ結果として起こるトラブルが、景観以外にもあると思いますが、事務局側でも情報収集していただくようお願いします。
嘉名委員、参考となるような事例があればご紹介いただけますか。

この場合には規制緩和という言葉は適切ではないと考えています。適切な土地利用にルールを改める、見直すということで、規制を緩和するとは少し違うと思います。容積率等の土地利用の規制は、都市計画法ではメニューとして用意されており、どれが適切か考えるものであります。

私が、都市計画審議会に関わっている事例を紹介させていただきます。全国的にも、用途地域や容積率の見直しは増えています。

今年の3月に、神戸市でも大規模な用途地域の見直しをしました。この見直しは定例のもので、5年から7年周期で行うものです。今年で7回目か8回目になり、市域の一割程度で約1600ha、地区数は215か所と、かなり大規模に見直しました。見直しの理由は、神戸市が数年前に策定した立地適正化計画に基づき、地域の活性化が求められており、さらにコンパクトシティを実現するため、住んでいる近くで働く場所があり、買い物ができ、病院や福祉施設が欲しいなど、身近な暮らしを豊かにするために街の形やありかたを見直していくものです。また、昭和30～40年代に建築された建物が老朽化しており、建て替えするためには容積率が足りないとの問題がある。また、建て替えの事業手法として代表的な市街地再開発事業を検討するには、現状の容積率ではその実現が難しく、見直しをしていくものです。全国的に珍しいかもしれないが神戸市は見直しをされました。駅前を見直しに限れば、容積率が200%であることで建て替えが進まないところは300%にする。さらに、用途制限で店舗やオフィスが立地できなかったところの、用途を見直している。これらは定例の見直しなので、全体の都市計画を見据えた中で検討を進められている事例です。

他事例として、堺市の泉北ニュータウン周辺の光明池・泉ヶ丘・梅・美木多・新金岡でも見直しが行われています。この地区も見直しの目的は明確で、老朽化した住宅団地を建て替えし、さらに若い人にも住んでもらうために、今の容積率を緩和し、100%上乘せしている。但し、この地区は特別用途地区であり、200%から300%に緩和をしたが、その用途は共同住宅・マンション建築に限定することで用途の混在を避けており、建て替えのみに適用するように建築誘導を行っています。これらがオーソドックスなやり方ですが、現行の歩留まりがどうか問題です。容積率が400%であるが、現状200%しか活用されていない場合には、600%にしても何の効果もありません。ただ、400%に100%を上乘せすれば事業性が上がるのであれば効果があるかもしれません。個別具体的なケースを想定して検討してはどうかと思います。

橿原市の場合は、景観・眺望の保全も重要で、一旦景観や眺望を損なうと後戻りができないので、十分な検討が必要かと思います。都市・地域の活性化も重要で、景観眺望との両立が問題です。多面的な視点でみていく必要があると思います。商業地域でのルールの緩和は住宅の建築もOKなので、どのような用途を想定するかを考えなければなりません。容積率の高いところはマンションが建築される傾向があります。一部のエリアでマンションが建築され人口流入が集中すると、学校の問題が起ります。エリア内の住宅供給戸数はある程度決まっており、大きなマンションが建てば当分住宅供給マーケットはなくなります。本当にそこに住宅を集積させていいのか全体の balan

	<p>スとして考える必要があるのか。あせらず総合的にみられたほうが良いと思います。</p>
飯田会長	<p>ありがとうございました。勉強になりました。冒頭にありました、色々なことを考えて建物の用途や高度規制を見直し、その内容に基づいて、用途地域を設定するなど、大きな都市計画の戦略に基づきルールの見直しの必要性を見定める必要があると思います。同時に社会情勢の変化もみていなければならないということですね。都市計画マスタープランにおいても、人口の問題はどの計画においても関連します。短期間でみると、近畿では滋賀県が、人口流入がうまく進んでいると思います。人口のピイは変わらないので、近隣市町村で人口の奪いあいとなりますが、人口の流入がなければ流出する一方なので、そこも見据えた計画が求められます。気候変動も避けては通れない課題であり、安らぎや癒しの空間を配置した土地利用を見据えることが必要であり、高さ容積の緩和ありきの計画では、個人的には無理があると思います。とはいえ、人口が減る一方なのだとの意見もあり、意見が割れるところかもしれません。他にご意見はございませんか。</p>
大北委員	<p>事務局に確認したいのですが、大和三山の景観の規制と八木、医大、神宮前のエリアを照らし合わせた時に、医大が規制の範囲に入っているように思うのですが、橿原市としてこれらの3ゾーンの景観についての考えを教えてくださいいただけますか。</p>
今北課長	<p>視点場である藤原京から大和三山を眺める視線のみちをもうけており、三山の1/2以上が見えるように制限を設けています。さらに、視点場から大和三山の頂上を見通した際に視界に入る可能性のある両側30度も、遠望景観エリアに指定しています。3つのエリアのうち医大の一部が遠望景観エリアにかかる可能性があるかもしれません。</p>
大北委員	<p>人口が減少しているなかで、商業の用途で人が集まるところにマンションを建築してもらうことも大切だと思います。京都市において、容積等の見直しについて話を聞きに伺いました。マンションの1階の使い方として、マンションの前面道路を後退させることにより、高さ規制を緩和する指導をされています。31mのところを45mにすることもありましたが、八木駅周辺は特に人がきてもらえるよう、規制緩和・見直しをしていただきたい。医大は、景観の規制の範囲内に入っている可能性があるとのことだが、建て替えを含め個別的な対応を図ってもらい具体的な考えをもってすすめていただきたい。時間をかけずに物事がすすむように議論していただきたい。</p>
矢追委員	<p>具体的な土地利用計画を策定し、その計画に基づき必要に応じて規制を見直すには計画の策定及び都市計画決定手続きに早くても5年かかるとのことだが、そのスケジュールを説明いただきたい。</p>
芳仲課長	<p>八木地区をモデルに考えますと、奈良県とまちづくり包括協定を締結しており、そのプロセスとしてまちづくりの基本構想・基本計画を策定することにより、土地利用検討の熟度を高めることとなります。恐らく、これらに2年から3年の期間を要します。今までは、行政がまちづくりの計画を主導してきましたが、これからは地域住民と意見交換をしながら計画を策定することとなりますので、一定の時間を要することとなります。その後、都市計画決定（案）を作成し、都市計画決定までの事務手続きに最低1年の期間を要します。都市計画決定には都市計画審議会で審議していただくことも必要ですし、市民への計画案の縦覧も必要となります。都市計画決定の図書を作</p>

成するための計画策定や、都市計画の変更の事務手続きにおおよそ5年程度の期間が必要となります。

矢追委員

子育て世帯の流出が問題であると常々提言していますが、檀原市の職員から檀原市の住宅は高く買えない。だから、近隣の市町村で住宅を購入すると聞いたことがあります。子育て世帯の方々が、檀原市で購入しやすい価格帯の住宅を増やすにはどうしたらいいのか、具体的に考えていただきたい。また、駅前が住むための環境として必ず良いという訳ではないと思います。檀原市の駅前は、道の狭いところが多くてベビーカーでは動きにくいし、子供と一緒に入れるカフェも少ない。どのような店舗が駅前にあれば良いのが、子育て世帯の住みやすさに関わる重要なポイントではないかと思えます。マンションの戸数が増えれば価格帯が下がる、あるいはマンションの1階に駅周辺にあると好ましい店舗が増える、このようなことが同時に叶うよう、マンションを建築する事業者条件付けをすることで、市・住民・企業にメリットをもたらすのであれば検討に値すると思えます。

条例の制定や規制を設ける前に、好ましくない建物が建ってしまったと、市民からお聞きしています。ルールの見直しに5年かかると、その間に好ましくない建物が建つこともあり得ます。好ましくない建物が建つ前に、市や市民にとってメリットのある建物が誘導でき、好ましくない建物を規制することが併せて実現するよう、高さ等の見直しをしていただけたらと思えます。

飯田会長

不適切なものが建ってしまうことは、土地の所有者が用途に定められた建築物を建築することを許可されているものは誰も止められません。スピード感については思うところはあるかもしれませんが、嘉名委員、神戸の事例では期間はどうか。

嘉名委員

定例的な用途の見直しですので同じく5年程度の期間はかかっています。3年ぐらい前に素案をだされて各自治会に説明に伺っています。地区によりそれぞれ考えがあり、一枚岩ではありませんので各地区でもんでもらい、変更するしないを決めてもらい、都市計画決定の変更に至る流れです。当然縦覧・公聴会もあり、ある程度時間は必要なのかなと思えます。丸々5年必要かといえば議論の余地はあるのかなと思えます。

飯田会長

一足飛びにものごとが行くとは思えないのですが、嘉名委員の説明で重要なのは、都市計画マスタープランに「早急に規制緩和を検討」と書いてあるが、市で規制緩和を検討するためのタマが具体的にあれば、時間を短縮することは可能かと思うが、そのようなタマはありますか。

芳仲課長

タマがあるのかといわれれば、そこまで熟度の煮詰まったものがないというのが実情です。

飯田会長

タマがなければ、都市計画マスタープランに「早急に規制緩和を検討」と書かれている部分に祖語が生じている。都市計画法上に定められている手続きをそつなく進めていくためには、一定の時間を要する。その時間を縮めるためには、市の考え・想いと大きな準備が必要で、それが無い中で見直しを行うと、取り返しのつかないことになる可能性があるというのが現時点での一旦のとりまとめになるかと思えます。市として「早急に規制緩和を検討する」との表現と、子育てや人口流出などについての市全体のニーズを踏まえて、やっぱり規制の見直しを進めるのであれば、ただ規制を見直すということではなく、市全体のニーズを踏まえて行政として相当の準備をして時間を縮める準備をしないと、誰もが納得する形にはならないのではないかと、今日の時

点では思います。
時間もありますのでこれ以上すすめてもしかたがないのですがなにか最後にご意見ありませんか。

竹森委員

私は香久山地区に住んでおり、風致地区の規制等により建築にも制限を受けています。橿原市は橿原神宮の入り口にラブホテルが3軒あり、その南側に神武天皇陵があるが、それなりにバランスのとれたまちを形成していると思っています。買い物もする場所もあります。そう堰切ってやる必要はないと思います。変な緩和や変更をしてまちなみが崩れてしまえば、元に戻すこともできないんですから。

飯田会長

ありがとうございました。当然橿原市における全体的なバランスは必要ですが、1点突破でものごとを進めていくのか。何はともあれ、次にこの案件を話しするのであれば、市でまとまったものを用意していただく必要があります。その他、何かございますか。

安田委員

容積率や高さ制限の見直しはハードルの高い事案であると思います。まずは解決しなければならない問題があるのではないかと思います。駅前であれば道路・歩道が狭いことや、空地が少ないことなど、これらの問題を解決してからの話ではないですか。

飯田会長

ありがとうございました。道路や歩道を少しでも快適にすることができないかと今まで模索してきましたが、現状建物も建っており何かできたわけではありません。市として今後何かお考えがありますか。

西岡副部長

駅前においてはすでに建物が建っており、行政がハード面で何もできない現状です。都市計画マスタープランにも、道路等の公共施設整備を前提に容積や高さの見直しを進めると記載しております。行政が用地買収して道路を整備することは困難が予想されますので、民間が開発される条件に道路等の整備を条件に既存の容積等の見直しをすることをできないかと考えております。

飯田会長

そうですね。セットバック以外にもいろいろな方法がかんがえられるのではないかと思います。それでは、他にありませんか。無いようですので事務局にお返しします。

司会者（西藪補佐）

会長並びに委員の皆様には、長時間にわたり、ご審議いただきまして、誠にありがとうございました。次回の開催予定ですが、2月ごろを予定しておりますので、委員の皆様、よろしく願いいたします。
これを持ちまして、令和5年度、第1回 橿原市都市計画審議会を閉会させていただきます。