

令和6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6年度第1回橿原市都市計画審議会議事録

1. 開催日時 令和6年7月25日（木）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
- | | |
|----------------------|--|
| 橿原市
都市計画
審議会委員 | 飯田 克弘、嘉名 光市、兒嶋 一裕、大野 隆、安田 千鶴代
佐藤 太郎、神田 眞美、矢追 もと、上田 くによし、
大國 喜郎、今西 寿広、中村 吉代茂、梶谷 佐千代 |
| 市長 | 亀田 忠彦 |
| 事務局 | 都市デザイン部 中谷部長、近澤副部長、西岡副部長
都市計画課 今北課長、島田補佐、新野係長、山下副主任
後藤主査 |
| 関係課等 | 公園緑地景觀課 西川課長、藤岡補佐、佐野係長
上下水道部 砂田部長
下水道課 高木補佐、大谷係長 |
1. 欠席委員 井原 縁、上田 逸朗
1. 傍聴者 2名
1. 議案
- ・ 議案第1号 大和都市計画用途地域の変更（橿原市決定）
 - ・ 議案第2号 大和都市計画高度地区の変更（橿原市決定）
 - ・ 議案第3号 大和都市計画道路の変更（橿原市決定）
 - ・ 議案第4号 大和都市計画下水道の変更（橿原市決定）
 - ・ 議案第5号 大和都市計画生産緑地地区の変更（橿原市決定）
 - ・ 議案第6号 特定生産緑地地区の指定について（意見聴取）
1. その他
- ・ 市内都市拠点における今後のまちづくり
地域の実態・特性を踏まえた高度利用について
1. 決定事項
- ・ 議案第1号～議案第5号 原案どおり可決
 - ・ 議案第6号 特に意見なし
1. 議事要旨 別紙のとおり

令和6年度 第1回 檀原市都市計画審議会 議事要旨

日時：令和6年7月25日（木）
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（島田補佐）

ただいまより、令和6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 島田でございます。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13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、檀原市長よりご挨拶申し上げます。

亀田市長

（市長挨拶）

司会者（島田補佐）

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（島田補佐）

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（島田補佐）

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（島田補佐）

これより進行を、飯田会長、宜しくお願い致します。

飯田会長

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。安田委員よりお願いします。

本日、傍聴の希望者がおられますので、議案第1号から第6号及びその他について、公開に関する運営要領の第2条により、公開または非公開の決定について、皆様方にお諮りいたします。公開してよろしいでしょうか。

各委員

（異議なし）

飯田会長

異議なしとのことですので、希望者の方、議案第1号から第6号の審議及びその他について、傍聴していただけますので、ご入室ください。

（傍聴者入室）

飯田会長	それでは、議案審議に移ります。議案第1号、議案第2号について審議いたします。議案第1号は用途地域の変更、議案第2号は高度地区の変更ですが、同じ地区を対象としているため一括して審議をお願いします。それでは、担当課から説明願います。
担当課（新野係長）	（議案第1号及び議案第2号説明）
飯田会長	ただいま、担当課から説明のあったとおりですが、これについて質疑並びにご意見をお受けします。
佐藤委員	まず、第一種低層住居専用地域についてです。住民の方の中には、第一種低層住居専用地域だから買われた方もいると思います。住民説明会は2回行い、その住民説明会では特段問題がなかったとのことですが、どのような説明を行ったのか、また何故第1種中高層住居専用地域にするのか教えてください。
事務局（今北課長）	先ほど説明のあったとおり住民説明会につきましては、2年前の令和4年10月2日と令和5年7月9日に合計2回、住民の方と地権者の方に案内し集まっていた方にご説明しました。用途の変更を考えているとのこと、用途が変更になるとどのような建物が建てられるようになるか、委員お述べのとおり、第一種低層住居専用地域の街並みを期待して買われている方もいらっしゃるでしょうが、閑静な住宅街を目指した用途から、若干賑わいを持たせて商業サービス施設の誘導を目指していることを説明しました。なぜ今回この案件があるかとのことですが、国道24号線バイパス、京奈和自動車道の整備が進んでおり、また橿原北インターの近くに位置していることから、このような環境の中で第一種低層住居専用地域の街を目指すことは現状とあっておりませんので、住宅専用の地域ではなく、ある程度の商業サービス施設を誘導できるような、より現状にあった用途へ変更することが今回の趣旨です。
佐藤委員	住民説明会を2回したとのことですが、それぞれ何人来られたのですか。
事務局（今北課長）	1回目の令和4年10月2日の説明会は30名、2回目の令和5年7月9日の説明会へは16名の方が来られました。
佐藤委員	商業施設とおっしゃるが、第一種中高層住居専用地域は、第一種低層住居専用地域と異なり高さ15mまでの病院が建てられます。このエリアには小学校、幼稚園があり、近くには中学校もあります。また、京奈和自動車道もあります。朝のラッシュ時は車の渋滞が多く危険な地域です。ただでさえ子どもの通学に危険な地域なのに、なぜ第一種中高層住居専用地域に変更するのか理解できないのですが、その点どうお考えですか。
事務局（今北課長）	第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変わること、病院の建築はできるようになります。ですが、今回の変更は病院の立地や誘導を目指したのではなく、あくまでも用途の規制の範囲内では立てられる可能性があるということです。あえて病院の立地を目指しているわけではなく、もし病院が建築されることになれば、別途開発等の手続きで意見を述べる必要があると考えています。用途が変更されることで必ずしも病院が建築されるものではないと認識しています。

佐藤委員

今の答弁でもわかりますが、第一種中高層住居専用地域に変更しても、その用途は使わさないとおっしゃっています。つまり用途変更の理由がないと思います。会長、事前資料を用意していますので配布してよいでしょうか。

飯田会長

どうぞ、配布してください。

佐藤委員

情報公開請求をしまして7月17日に入手した資料です。2枚目が回覧・捺印、3枚目が報告・記録となっています。

(配布資料を朗読)

令和4年6月27日午前10時から午前11時、都市計画課西岡副部長、芳仲課長、中谷補佐、高松さん

相談内容、教育総務課上田補佐、こちらの要望としては令和6年度の10月までには用途変更を行ってほしい。来年度には別館解体の設計を予定しているため、方向性だけでも来年中に示して欲しい。

用途は第一種低層住居専用地域(緑色)に隣接する第一種住居地域(黄色)または第一種中高層住居専用地域(黄緑)に変更するのが妥当であり、その際には変更するエリア地権者の合意形成が図られていなければならない。用途を変えることによって新たに高度地区を設定しないといけませんが通常であると15m高度地区の指定となるが問題ないか。

工程についても逆算すると令和6年度夏の都市計画審議会に諮り、5年度冬の都市計画審議会で案件について事前報告しなければならない。

(ここまで)

これはありましたか。

事務局(今北課長)

(令和5年度冬の都市計画審議会案件で事前報告)これはなかったと思います。(事前説明は行っている)

佐藤委員

はい、ありがとうございます。これは小学校の話です。

(配布資料を朗読)

高さは北館の16mが最大となるが、これは高架水槽の目隠しフェンスを入れた高さになる。目隠しフェンスを撤去すれば高さはクリアできるので15mの指定で問題ない。手順としてはまずどうしたらいいか。

まずは地元総代に内容を説明し、了承を得たうえで地権者や周辺住民の方を対象に説明会等をするのが一般的な流れである。また、県にも相談する必要がある。

別紙 真菅北小学校の用途地域の変更とそれに伴う既存不適格について
現在、檀原市大垣町220-1檀原市立真菅北小学校におきまして、長寿命化改良工事に伴うエレベーター棟の増築を行う計画がありますが、敷地についての変遷に伴い、現在、既存の建物が現行の建築基準法第56条第1項第3号に適合していない状況にあります。

具体的には、校舎のうち一番北側に位置する別館について北側斜線の制限を超えている状態になっております。このことについて、天空率での緩和にて規制をクリアできるか設計にて検討しましたが、こちらも規定を超えており、別館を解体するより他ない状態となっております。

(ここまで)

違法建築物だからです。

(配布資料を朗読)

しかしながら、教育総務課としては別館を令和7年度以降に放課後児童健全育成施設として転用することも検討しており、また、解体費用もかかることから用途を第一種低層住居専用地域から変更していただきたく思います。

(ここまで)

さきほどの事務局が説明した用途変更の理由と違うのはなぜですか。また、用途変更は一つの事例でできるものなのですか。みなさん、基準があります。基準を変更して、違法を逃れるならそんな基準はいりません。既存不適格なら、ここでみなさんにどうすればいいかお伺いをすればいいじゃないですか。これは権力の横暴です。どう思われますか。

飯田会長

こういう話が動き出したときに、実際に地域の方が利便性を求めていらっしゃるという意見もあったと思います。それに合わせるような形で、子どもの環境は大事ですから、放課後児童クラブを併設したような健全育成施設もその流れの中で作れるのではないかと、その後先がはっきりしていないように感じました。そこの後先をもう一度説明してください。後先が手続き通りになっていけば、今の佐藤委員のご質問に答えられると思います。既存不適格の方が先だと、ちょっとおかしいのではないかとというのが佐藤委員のお話の要点ですよね。でも、そうではなくて国道24号線がバイパスになるなか、第一種低層住居専用地域として残っていましたが、地域にお住まいの方からもう少し利便性の高い施設が誘導されてよい、という話が合って先に動いたのであれば、私は問題がないように思います。そのあたり、いかがですか。

事務局(今北課長)

この一部の地域が、先ほども説明しましたがこの道路環境にあるにもかかわらず第一種低層住居専用地域にされている経緯は昭和60年の市街化編入の際に始まります。当時の第一種住居専用地域として、檀原市の住宅政策の一環で、今回の変更区域、バイパスを挟んで西側、さらには中和幹線の南側にわたる大きなエリアが良好な住宅整備を目指して市街化編入されました。その後平成4年、市が考えていた宅地造成が行われなかったため、昭和60年に編入した区域のうち、今回の変更区域以外が逆線引きになり市街化調整区域に戻りました。経緯はわかりませんが、この地域のみが第一種住居専用地域として残ってしまいました。一体的に住宅開発がされ第一種低層住居専用地域の街並み、檀原市で言いますと白檀ニュータウンが該当しますが、そのような街並みが広がってしましたら、第一種低層住居専用地域で残す意味合いもあります。しかし多くのエリアが逆線引きされ、さらには京奈和自動車道という高規格道路が整備されるとなり、また北側には準工業地域があります。そのようなエリアで果たして第一種低層住居専用地域の街並みが形成できるのか都市計画サイドでは長年問題意識をもっていましたし、長年そういった街並みが形成されてきていないため、今回の案件に至っています。佐藤委員お述べの真菅北小学校の既存不適格については、それがきっかけとなりこの手続きに入りました。この地域に第一種低層住居専用地域が残っていることは都市計画的に、長年の課題でありました。

飯田会長

よくわかりました。

佐藤委員

本当に真菅北小学校は既存不適格でよろしいですか。

事務局(今北課長)

現在の用途地域でしたら既存不適格となります。

佐藤委員	会長、資料を配布してよいでしょうか。
飯田会長	配布してください。
佐藤委員	既存不適格と違法建築物の違いを教えてください。
事務局（今北課長）	既存不適格につきましては、建築時に適法に建てられていましたが、その後法の改正等によりまして、現行の要件を満たしていないものをさします。一方、違法建築物は、そもそも適法な状態で建築されていないものを指します。
佐藤委員	既存不適格の場合は増改築の際に、届出をすれば可能だと思いますが、違法建築物の場合はどうなりますか。また、どのような指導をするか教えてください。
事務局（今北課長）	建築物に対する取り締まりの部署ではございませんので、専門ではありませんが、違法建築物が適法になるよう行政の指導が入ります。
佐藤委員	先ほどの資料にもありましたが、別紙に別館を解体するしかないと書いてあります。今配布した資料ですが、1枚目と2枚目は小学校の真北の幼稚園の概要書です。裏側をご覧ください。1000分の1の図面ですが、真菅北小学校との境界が一直線となっています。昭和50年、52年の図面も一直線となっています。その後別館の概要書が出てきます。幼稚園との境界線は少しくランクしまして、申請建物色の塗っている下の図面ですが、一番北の幼稚園との離隔が11.5mとあります。私、この小学校出身ですが1度も11.5mも離れているところを見たことがありません。境界線きっちり建物が建っています。4枚目、これが今回の改築の図面ですが、きっちり建物があり離隔がありません。いつ小学校の別館が瞬間移動したか教えてください。既存不適格なのですよね。
事務局（今北課長）	少しお聞かせ願ってよろしいですか。委員お述べの線が変わっているという、いただいた資料のどのあたりでしょうか。
佐藤委員	資料4枚目の図面、敷地いっぱい建物が建っています。3枚目では11.5mの離隔があるが、4枚目ではなくなっています。第一種低層住居専用地域には北側斜線の制限があります。本当に既存不適格なら用途地域を変える必要はないと思っています。違法建築物を合法にするために変更するのではないですか。もともと11.5mの離隔がある概要書がありますが、小学生のころそんな離隔はありませんでした。せいぜい2、3mでした。今回、違う形で民間が幼稚園を作ることになって、この話が出たのではないですか。
事務局（今北課長）	委員お述べの違法建築物であるというのは、敷地境界線から申請建築物が11.5mの離隔がないにも関わらず、敷地いっぱい建ててあり、北側斜線制限に違反しているのではないかとということでしょうか。
佐藤委員	もともと概要書通りに建築されていないのではないですか。先ほど、建築されたときは合法だったが、そのあとの法改正等で既存不適格となったと説明がありました。この概要書通りに建築されたことはあるのですか、ということ聞いています。
事務局（今北課長）	先ほどの話へ少し戻りますが、建築時で適法か否かで既存不適格かどうかが決まります。委員お述べのとおり、北側の11.5mの離隔は確かに現状で

はないように思いますが、建物が移動したのではなく、敷地境界線がいずれかの段階で移動したのではないかと推測されます。概要書の1ページに用途地域が指定なしとなっていますが、この当時昭和52年ですので市街化調整区域でした。昭和60年に市街化区域に編入され第1種住居専用地域に指定され、北側斜線の規制が発生していますので、昭和52年の建築時には北側斜線の規制がないということになりますので、敷地境界線がどこであっても違法建築にはならないと考えています。

飯田会長

今、続いているお話は、審議の議案とは直接関係ないと思います。違法建築を合法化するために今回の用途変更が使われているのではないかという話になってきますと、この議案が成立した後の話であって、これからでもその見直しができます。まずは、第1号、第2号を議案として認められるか審議をしていただき、その上でこの話が違法建築を合法化するために、図面が間違えているとかあるかもしれませんが、資料を整理し正しい形へもっていつてもらえばいいと思いますが、いかがでしょうか。

佐藤委員

かまいません。これで最後にします。この変更の理由は、既存不適格等とは関係なく、記載のとおり都市計画マスタープランにおいて中密度住宅ゾーンに位置付けられているため変更するという事で間違いのないですね。

事務局（今北課長）

先ほどの繰り返しになりますが、都市計画サイドとしましては第一種低層住居専用地域がこのエリアには適切でないということで、商業・サービス施設を誘導するための変更であることは変わりありません。そのきっかけになったのは、資料の議事録にありますように教育委員会からの申出であることは事実ですが、目的としましては議案に記載のとおりです。

飯田会長

そもそもの出発点は真菅北小学校の北側の建物なのですか。

佐藤委員

私は、用途地域の変更は軽いものではないと思っています。

飯田会長

その通りです。先ほど説明があったとおり、周辺が市街化調整区域に逆線引きされている中で、この地域だけが第一種低層住居専用地域で残っているアンバランスさを解消することは、全体的な面計画としては問題ないと考え、用途地域の変更は妥当だと思っていました。そういった話の中で、放課後児童健全育成施設の計画や、長寿命化に伴うエレベーター棟の建設をセットで考えていければということであれば問題がないと思います。一番最初が真菅北小学校の話だとすると、事務局の説明を再度整理したいと思います。違う観点から、嘉名委員、今までの議論についていかがでしょうか。

嘉名委員

既存不適格状態を解消するために用途地域を変更することは常識的にありえないと思います。ただ、その経緯は事務局が説明していることからすると、土地を高度利用したいという方向性が都市計画マスタープランに記載されていて、かねてから課題として認識していたが用途変更には至っていなかった、その中で小学校の建て替えを期に、懸案であった用途変更に至ったということであれば手続き的に問題はないと思います。繰り返しになりますが、既存不適格状態を解消するために用途変更をすることはありえないが、そうでなければ問題ないと思います。

飯田会長

直前の今北課長の答弁が、そのあたりを混乱させるような発言でしたが、嘉名委員が整理してくれましたので、それに基づいてもう一度佐藤委員のご懸念に応えられるように説明してください。

事務局（今北課長） うまく伝わっておらず申し訳ございません。嘉名委員と同じことを述べたつもりでしたが、昭和60年、平成4年の経緯から、第一種低層住居専用地域であることが、都市計画上の課題であることは認識しておりました。その変更の手続きができていませんでしたが、2年前の教育委員会からの申出がきっかけで進みだしました。理由書の通りまちづくりを目的とした用途変更を行うことには違いありません。

佐藤委員 これは、樫原市都市計画審議会条例第2条は第1項から第4項までありますが、何項に基づく審議ですか。黙って話を聞いていますが、都計審はそんな簡単なものですか。簡単に用途を変えられるものではございません。みなさんの財産権の侵害にあたります。

どうして答えられないのですか。市長が2人いるのですか。

（傍聴席から笑い声）

事務局（今北課長） 樫原市都市計画審議会条例第2条の第1項から第4項のいずれにあたるかという質問ですが、今回の議案は第2項の市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項について調査審議することに該当します。

佐藤委員 諮問に応じてということは、市長はこの案件について知っていたのですね。

亀田市長 職員からは議案の説明を受けたときに認識し、この都市計画審議会に諮問することを了承しました。

佐藤委員 初めて聞いたのはいつですか。

亀田市長 はっきりと何月何日とは申し上げられませんが、今年に入ってから事前説明だったと感じています。

佐藤委員 それはおかしくないですか。地域の住民の方への説明は2年前から行っています。市長の諮問に応じてならおかしいじゃないですか。

亀田市長 今回の都市計画審議会へ附議するという最終判断を私がしたということですので、諮問することにつながると思います。それ以前のことはその準備段階であると認識しています。

佐藤委員 つまり知らなかったということですか。

亀田市長 議案審議にかかる事前説明を受け認識して、都市計画審議会に諮問することを了承したものです。

佐藤議員 これで最後にします。都市計画は樫原市の決定事項です。このような大事なことが3月4日から7月25日の4か月間でできています。市長が知ってから4か月で用途地域や高度地区を変えられるのはおかしいと思わないのですか。

（傍聴席から笑い声）

飯田会長 傍聴者は静かにしてください。このままですと退席を命じることになります。

亀田市長	4か月でできることが早いのか遅いのかということだとは思いますが、何を意図して質問されているのかよくわからなかったため、もう一度説明をお願いします。
佐藤委員	用途地域や高度地区の変更は樫原市の決定と記載があります。原案の縦覧前に市長は知ったと答弁されましたが、令和6年3月4日から7月25日のたった4か月間でできることについてどう思いますかということをお聞きしています。
亀田市長	4か月が早いか遅いかというのは私の中ではよくわからないのが実態です。手続き上異常なスピードで行われているのかあるいは適切な期間で行われたのかは専門家の方が分かると思います。私は、手続き通り進んで現在に至っていると思っていますが、佐藤委員のおっしゃることも漠然と想像はできます。この期間でできるのであれば、他のエリアでもできるのではないかと意図しているのではないかと思います。今回の案件についてはしっかりと時間をかけているのではないかと、専門家ではございませんが、そのように思います。
佐藤委員	樫原市民にとって大切な用途地域や高度地区を変更するということを、市長が知ってから4か月で実施していることについて軽すぎると感じています。都市計画審議会が市長の諮問機関とお話がありましたが、2年前から住民説明会を実施していますが、市長が知ったのは事前説明の際とのことでした。この2年間誰の指示で動いていたのかという事を聞いています。私が取り寄せた資料に教育委員会からの申出があったため、まさかこれをきっかけに動いているのではないかと危惧しています。
飯田会長	その点については先ほど嘉名委員から、それが原因で用途地域を変更するのは間違いですとお話がありましたが、事務局からそのようなことはないという回答がありました。都市計画上の考えから今回の変更に至っていると説明がありました。それについて、私は特段矛盾を感じていません。佐藤委員が心配しておられるのは、第一種低層住居専用地域から用途を変える、それに付随して高度規制も変更するといった非常に大きな変更を市長の知らないままと言えば語弊がありますが、この短い期間の最初の方で決めてしまっていることが性急ではないかということをご懸念されていると思います。ただ手続き的には問題がないことはご了承いただきたいと思います。その他残っている疑問点はどこになりますか。
佐藤委員	最後にお聞きしますが、都市計画マスタープランにおいて現状の用途地域に合っていない場所があれば、見直すということによろしいですか。今回の変更理由に都市計画マスタープランにおいてと記載があるからです。要は公のところだけ基準を変えるのではなく、高度についても、都市計画マスタープランにおいて説明ができれば他にも同様のことがあれば変えるのですよね。
飯田会長	その点に関しては、ケースバイケースだと思います。2年間の地元との協議調整を踏まえた結果として、審議に至っています。他のケースは状況が違うのでその場所を対象としないとわからないと思います。
佐藤委員	都市計画審議会条例第2条によると市長が諮問するとあるにもかかわらず真菅北小学校周辺の用途変更を事前説明まで市長が知らなかったということはありませんか。

飯田会長 市長が全ての業務の詳細まで悉く目を配らせるかどうかということは、市長のご自身の問題となると思いますが、通常の形としてそれぞれの担当部署が充てられて必要なことを進めた結果として、最終的に市長に話を上げて裁可を得て進めることは全然問題がないと思いますので、今回のような進み方があったとしても、完全に間違っているとは言いきれないと思いますがいかがでしょうか。

佐藤委員 ただ住民説明会が終わり、前回の都市計画審議会で事前説明があったと思います。住民説明が終わってから都計審に持ってこられても住民がオッケーしているなら〇×ができないと思います。

飯田会長 オッケーと言いますか説明が終わって反対意見がなかったと確認しただけなのか、住民説明会の結果をどのように受け止められていますか。オッケーが出たと強い意味合いで認識しているのか、反対意見が強く出ていないと確認したことで止まっているということですか。その位置付けによって佐藤委員へのお答えの内容が変わってくると思います。

事務局（今北課長） 説明会に参加していたわけではないですが、議事録を読み理解している中では、会長お述べの後段の説明に当たると認識しています。1回目の説明会においては特段の反対意見もなく、ある程度期間を開けて2回目の説明会をしており、その間にも意見がありませんでした。その後の法定手続きでも特段意見がなかったため反対意見はなかったものと解釈しています。

佐藤委員 発議権は市長にしかないにもかかわらず、最初に市長が知らないのはおかしいと思います。職員が、用途が現状に合っていないと認識しているなら最初に市長に報告をしていないのはおかしいと思っています。

飯田会長 色々な業務のやりとりのなかで何かしら話には出ていたと思います。市長いかがでしょうか。

亀田市長 会長がおっしゃるとおり、経緯はさきほど申し上げた通りです。大事な手続きであることは委員お述べのとおり認識しています。職員から都市計画審議会に諮りたいと上がってきたときに、私がだめだと言えば諮問できないため、そこで一定のフィルターはかかると思います。委員お述べのとおり2年前に知っておくべきだと言うことは否定できません。今後は、都市計画審議会に向けてどのような作業が必要かは事前に知っておくべきだと思います。ただ事前に知っていたからと言って都市計画審議会への諮問が担保されたものになるのは別の話で、最終の判断は私が都市計画審議会に諮る直前に行います。今後は知らなかったという事を防ぐために職員とのコミュニケーションをしっかりととっていきたいです。今回の件については現状通りの流れで行いましたが、反省し今後に活かしていきたいと思います。

飯田会長 かなり時間を要しましたが今回の変更は公の施設がきっかけではなく、都市計画上の配慮や考慮から諮問に至ったものでございますが、決を採る必要がございます。他にご意見や質問はありますか。

矢追委員 都市計画マスタープランに基づいた用途地域の変更は事前に説明を聞いていましたが、小学校について1点質問させていただきます。小学校が既存不適格の状態にあり、今後長寿命化工事を進めていくなかで、解消していかなければならないと聞いています。

ただ私が確認するなかでは、法令上既存不適格でもすぐに違法建築物になるわけではなく、改修や増築は可能だと認識していましたが、長寿命化改修工事だけが例外的に改修増築ができない扱いになるのか確認させてください。

飯田会長

今の質問について整理して回答願います。

事務局（今北課長）

既存不適格の建築物についても、増改築は可能ではないかというご質問にお答えします。
用途地域は、今日の都市計画審議会を経て変更されますが、真菅北小学校の長寿命化改修工事の増改築は既に進められています。
そのため、委員がおっしゃるとおり、既存不適格の建築物でも一定の手続きを経ることで増改築は可能となります。後追いになりますが、用途地域等が変更されることで、既存不適格の建築物が是正される形になります。

矢追委員

子どもたちのためにも、小学校や放課後児童クラブに今までどおり通えるように、現在の校舎も無駄にならないようにと考えたうえで、用途地域を変更しなければならないという理解で、事前説明を聞いていました。
法令のなかで、用途地域の変更をしなくても、増改築ができるのではないかという疑問があったので、お聞きしました。変更は必ず必要なのかどうかについて、お答えいただけますか。

事務局（今北課長）

今回の案件は非常に複雑で、先ほどの説明につきましては、高さの既存不適格については一定の手続きを踏むことで増改築の改修が可能となります。
しかし、小学校の北側にある校舎につきましては、佐藤委員がおっしゃっていた北側斜線の規制に抵触いたします。北側斜線の既存不適格に関しましては、法令上回避する手続きはございません。
そのため、現在の建築確認の計画通知では、北側の校舎を解体する前提で進んでおります。
本来の審議内容と外れていきますが、今回の用途地域の変更が認められないということになれば、結果として北側の校舎を解体する形になってしまうこととなります。

佐藤委員

先ほどの説明と異なるのではないですか。
違法建築であれば、指導しなければいけないと言っていました、既存不適格であれば、北側校舎を解体しないといけない理由はないのではないですか。
何か隠していないですか。

事務局（今北課長）

何も隠しておりません。
最初の議論に戻りますが、小学校を建築した当時は、市街化調整区域で、今のような規制がございませんでしたので、建築時には適法の状態でありました。その後、用途が設定されたことにより、既存不適格となっております。既存不適格となっている項目のうち、高さ規制等については、一定の手続きを経ることで回避することができますが、後から設定された用途地域に伴う規制である北側斜線のみ、回避する方法がございません。
そのため今回の用途変更をしないと、北側の校舎は解体せざるを得ないということとなります。

飯田会長

矢追委員から願います。

矢追委員

建築基準法など法律に明るくないため、ご存じの方がいらっしゃいました

ら、教えてください。

既存不適格の建築物でも、増改築はできる、しかし、小学校の校舎のうち、北側にある校舎だけが適合しない理由が理解できていません。

当然、前提として子供たちのために校舎を残したいという思いはございます。

ただ、小学校だけの話ではなく、地域全体の用途変更となっていますので、それが必要なものなのだと、確信を得るためにご説明をお願いします。

飯田会長

北側斜線だけがなぜ回避できないのか、というところをもう少し丁寧に説明をお願いします。

事務局（今北課長）

第一種低層住居専用地域では、様々な規制が設けられています。

容積率・建蔽率、壁面後退・高さ・北側斜線・日影規制など建築基準法のなかで複数の規制が設けられています。

主に高さについてですが、10mを校舎が超えてしまっていることに関しては、一定の手続き具体的には建築審査会を経ることで、許容することができます。

しかし、先ほど北側斜線の規制についてのみ、審査案件として建築審査会にかけても許容することできない内容となっております。

矢追委員

もし他に疑問がある方がいらっしゃったら、ご質問をお願いします。

まだ、今の説明をお聞きしても、なぜ第一種低層住居専用地域として規制がかかるなかで、既存不適格でも増改築ができるのに、北側斜線だけができないのか、理解できていません。

飯田会長

それに関しては、先ほど説明がありましたが、

学校が用途地域の設定より先に建築されており、第一種低層住居専用地域が後で設定されました。なぜ設定するとき、既存不適格になってしまう点等を考慮しなかったのか疑問はありますが、改修を行う際、高さ関係に関しては手続き上回避できます。しかし、北側斜線の規制に関しては用途が第一種低層住居専用地域のままでは、今の手続きの仕組み上回避できないため、北側の校舎については取り壊さざるを得ません。これは小学校が建てられた後に用途地域が設定されたのが、一番の原因だと理解していますが、よろしいでしょうか。

矢追委員

はい。既存不適格の建築物でも、増改築の申請時に許容される項目と許容されない項目があるということですね。

飯田会長

そのとおりです。しかし、そのために用途地域を変更するということではいけないと思いますので、その点については念を押しておきます。

今回の学校の計画については、用途地域が認められれば、公共の財産である学校を長らえさせることができるかもしれない。これは変更が認められた後から付いてくるもので、先にありきの話ではおかしいこととなります。

そういったことで、よろしいでしょうか。

事務局（今北課長）

はい。

飯田会長

他に質問がある方はいらっしゃいますか。

それでは、時間が押していますが、それだけ意見が出るということは重要な案件だと思います。

議案第1号「大和都市計画 用途地域の変更」、議案第2号「大和都市計画

	<p>高度地区の変更」については原案どおり答申することについて、採決したいと存じます。原案どおり答申することに賛成の方は、挙手をお願いします。</p>
各委員	<p>賛成（嘉名委員、兒嶋委員、大野委員、安田委員、神田委員、上田（く）委員、大國委員、今西委員、中村委員） 反対（佐藤委員、矢追委員、榭谷委員）</p>
飯田会長	<p>ありがとうございました。賛成が9名、反対が3名でした。 どうしてもまだ事務局の説明がすっきりしないところもあろうかと思えますので、改めて確認しておきたいと思えます。 校舎の件や市長がいつ知ったかなど色々にご不満もあろうかと思いますが、いったん置いて、都市計画上の観点から整理します。 まちが時代を経て編成されていくわけですが、昭和60年当時、第一種低層住居専用地域で、住宅開発が進むであろうと思っていたが、思うように進まなかった。その結果、逆線引きを行ってきた状況の中で、あらためて地域のあり方について検討することは都市計画として通常の議論であると考えます。まずはその点について、注目していただき、議案第1号「大和都市計画用途地域の変更」、議案第2号「大和都市計画 高度地区の変更」について審議を頂戴したいと思います。 市長がいつこの話を知られたのか、既存不適格の取り扱い等については、この審議が決まったあとで、再度話ができることではないかと考えております。 あらためて、お聞きいたします。 議案第1号「大和都市計画 用途地域の変更」、議案第2号「大和都市計画 高度地区の変更」については原案どおり答申することについて、賛成の方は、挙手をお願いします。</p>
各委員	<p>賛成（嘉名委員、兒嶋委員、大野委員、安田委員、神田委員、上田（く）委員、大國委員、今西委員、中村委員、榭谷委員） 反対（佐藤委員、矢追委員）</p>
飯田会長	<p>ありがとうございました。賛成が10名、反対が2名となりました。 満場一致とはなりませんでしたが、檀原市都市計画審議会条例第6条第3項に基づき、出席委員13名のうち過半数が賛成のため、議案第1号・第2号につきましては、原案どおり答申することと決定いたします。 ご反対の委員のみなさまには、大変申し訳ありませんが、一定の取りまとめが必要となりますので、条例に基づきまして、そのようにまとめさせていただきます。ありがとうございました。</p> <p>それでは続きまして、議案第3号「大和都市計画 道路の変更」を審議いたします。これについて、担当課から説明願います。</p>
担当課（新野係長）	<p>（議案第3号説明）</p>
飯田会長	<p>ただいま、担当課から説明のあったとおりですが、もう一度、どこが桜井市と檀原市の境界で、どういった点が都市計画道路見直しの判断の分かれ目になったのか、説明をしてください。 大前提として、桜井市側・檀原市側ともに道路としての機能はすでに備えているのですが、都市計画道路として残しておけなかった理由のところだけ再度加えて説明を願います。 丁寧にご説明いただければ、それでこの案件については、十分伝わるかと思</p>

	います。よろしくお願いいたします。
担当課（新野係長）	桜井市域にあります近鉄大阪線の踏切内に歩道がございませんでした。しかし、橿原市域にあります JR 万葉まほろば線の踏切内には歩道があったことが、安全性の項目で都市計画道路の判定で大きな違いが出たところでございます。
飯田会長	廃止の最大の理由のところを説明願います
担当課（新野係長）	橿原市区画に関しましては、24 項目の都市計画道路の見直しのなかで、非該当になったというところがございます。 道路の状況としましても、車道が 7 m、片側に歩道もあるため、道路の機能としても概ね備えているところから、都市計画道路の代替としての機能を備えているというところではあります。 また、桜井市域と橿原市域間での交通量の差も特段ない状態です。 その結果、橿原市区画につきましては、都市計画道路の廃止と判断しても、問題がないという判断にいたっております。
飯田会長	3 号議案についてご意見等ございませんでしょうか。
兒嶋委員	桜井市の都市計画審議会にも出席させていただいておりましたので、色々とお話は伺っております。 万葉まほろば線との交差部分について、都市計画道路として廃止するという事は、交通量に関して、車ももちろんのことながら、歩行者につきましても、チェック表のなかで安全であるという判断をされて、見直しをされたというところでよろしいでしょうか。
担当課（新野係長）	委員お述べのとおり、安全性の項目に関しましては、歩行者の安全性が確保されていることから、今回の見直しの結果となっております。
兒嶋委員	朝・夕であったり、歩行者の方が一番通っておられる時間帯であったりというところを加味された結果での判断ということではよろしいでしょうか。 そこまで何か調査されて、判断に至られたのでしょうか。
担当課（新野係長）	交通量に調査に関しましては、交通センサスなどで調査をしており、その調査結果などを踏まえ、今回の判断にいたっております。
兒嶋委員	特にここだけ特別に調査されたというわけではなく、交通センサスなどで全体的に調査され、確認しているということですね。承知しました。
飯田会長	ほかにごございますでしょうか。 基本的には、道路の整備は良好にできています。ご心配されている安全面のところも考慮できているので廃止に至ったという点は問題ございません。 では、なぜ都市計画道路として残せなかったのでしょうか。 それは、都市計画道路がオーバースペースで計画されているからではないのですか。
担当課（新野係長）	はい、おっしゃるとおり、もともとそのように計画されておりました。
飯田会長	今この時代に踏切をオーバースペースで推進するのは相当困難であるところから、現状で道路を見直し、機能などを丁寧に確認した結果、廃止に至った。

とご説明いただいた方が分かりやすかったのではないかと思います。
機能代替ができているところは私も確認させていただいておまして、現状の道路は都市計画道路の機能は有している点は、見直しが少し古いですが、その時点できちんと確認されております。日によって交通量の違いもありますが、安全面も当時見せてもらった資料では確保されていると認識しています。

その他、ご意見等ございませんでしょうか。
ないようですので、議案第3号「大和都市計画 道路の変更」については、原案どおり答申したいと存じますが、ご異議ございませんか。

各委員 (異議なし)

飯田会長 異議なしという事ですので、原案どおり答申と決定いたします。
引き続き、議案第4号「大和都市計画 下水道の変更」を審議いたします。
これについて、担当課から説明願います。

担当課 (高木補佐) (議案第4号説明)

飯田会長 ただいま、担当課から説明のあったとおりですが、これについて質疑並びにご意見をお受けします。
ないようですので、議案第4号「大和都市計画 下水道の変更」については、原案どおり答申したいと存じますが、ご異議ございませんか。

各委員 (異議なし)

飯田会長 異議なしという事ですので、原案どおり答申と決定いたします。
引き続き、議案第5号「大和都市計画 生産緑地地区の変更」を審議いたします。
これについて、担当課から説明願います。

担当課 (佐野係長) (議案第5号説明)

飯田会長 ただいま、担当課から説明のあったとおりですが、これについて質疑並びにご意見をお受けします。
ないようですので、議案第5号「大和都市計画 生産緑地地区の変更」については、原案通り答申したいと存じますが、ご異議ございませんか。

各委員 (異議なし)

飯田会長 異議なしという事ですので、原案どおり答申と決定いたします。
引き続き、議案第6号「特定生産緑地地区の指定について」を審議いたします。
これについて、担当課から説明願います。

担当課 (佐野係長) (議案第6号説明)

飯田会長 ただいま、担当課から説明のあったとおりですが、これについて質疑並びにご意見をお受けします。
ないようですので、議案第6号「特定生産緑地地区の指定について」は特に意見がない旨答申したいと存じますが、ご異議ございませんか。

各委員 (異議なし)

飯田会長

異議なしとのことですので、特に意見なしで答申と決定いたします。
本日の議案は以上ですが、他に何かございますでしょうか。

飯田会長

本日はその他案件があるとのこと。市内都市拠点における今後のまちづくり 地域の実態・特性を踏まえた高度利用について、事務局より説明願います。

亀田市長

市内都市拠点における今後のまちづくりについて、本市の考え方を改めて都市計画審議会の委員の皆様へご説明させていただきます。橿原市は藤原京跡、橿原神宮、今井町など多くの歴史遺産がございます。これらを保存活用しながら、日本建国の地あるいは日本国始まりの地として歴史文化を活かしたまちづくりを行っています。歴史遺産がたくさんある街ではございますが、非常に交通利便性が高く、いまや県下第2位の人口を有する街へ発展しました。しかし、人口減少時代を迎え、どの市町村にも当てはまることなどは思いますが、今までとは違ったまちづくりを考えなければならないと感じています。少しでも人口減少を食い止め、できるだけ人口増に繋がるような橿原市だからできる施策があると思います。利便性が高く快適に暮らせる、さらには子育てしやすいまちづくりをハード面、ソフト面両面から考えていかなければならない時期にあると考えています。

都市計画マスタープランには3つの地域において高度利用のまちづくりについて書かれています。1つ目が近鉄大和八木駅周辺、2つ目が近鉄橿原神宮前駅周辺、3つ目が奈良県立医科大学附属病院周辺です。

その中でも特に、近鉄大和八木駅周辺エリアは、橿原市の玄関口としてだけでなく、奈良県の中南和さらには奈良県全体の玄関口となるべきポテンシャルの高い結節性のある地域だと感じています。この地域が発展することで奈良県全体の発展に繋がっていくとの考え方のもと、大和八木駅を中心としたエリアにおいて、都市拠点としてふさわしい都市空間の形成を行う必要があります。まちの活性化へ繋げるべく、容積率や高さ規制等の緩和により、一定程度の高度利用を促進していきたいと考えています。まちの活性化にはマンション建設による人口増加だけでなく、子育て環境の充実といった交流人口の増加に繋がる政策も必要だと考えています。例えば、低層階に若年層から高齢者までが身近な買い物ができる商業施設や、余暇を過ごすための文化施設、子育て世帯向けに保育施設を併設できるような建築用途を誘導するなど、多世代の方に住んでもらえるように住みやすさを高め便利な橿原市中心部へ移り住んでいただける施策が必要です。

特に大和八木駅周辺のエリアのまちづくりを民間主導や官民連携など様々な手法を用いて取り組んでいきます。南側は分庁舎ミグランスの建設時にある程度整備が済んでいます。課題として残っているのは大和八木駅北側エリアの事業です。その中でも国道24号線を挟んだ東西のエリアは、地区計画の設定や市街地再開発事業など様々な手法があるとは思いますが、私自身、専門家ではありませんがしっかりと研究しながら、高度利用のまちづくりについて作業を進めていきたいと考えています。今後も都市計画審議会の委員の皆様へ進捗を報告させていただきます。また様々な知見からアドバイスをいただきたいと思っております。橿原市としての考え方を改めてご説明をし、決意を述べさせていただきます。

引き続き奈良県立医大付属病院について職員より説明いたします。

事務局（新野係長）

医大に伴う専門部会について、現状のご報告をさせていただきます。
前回の令和6年2月都市計画審議会におきましてご承認いただきました「橿原市都市計画審議会専門部会設置に関する要領」に基づき、専門部会設置の

準備をすすめております。専門部会を設置する際におきましては、橿原市都市計画専門部会設置要領第1条に基づき、都市計画審議会会長より、専門部会の設置の指示をしていただく予定をしております。

この専門部会の所掌事務は、県立医科大学附属病院の新病棟建設に伴う高度地区特例許可にかかる調査審議です。

主な調査審議内容は、31m高度地区内に建設予定の建築物の高さに関し、高度利用必要性の検証および景観計画適合性の検証について調査審議を行うとしております。あとは、調査審議期間と、専門部会委員を示す形となっております。

専門部会委員に関しまして、今回の議題におきましては、景観との関連性が高い案件となります。そのため、橿原市の景観形成の推進を図るために必要な事項を調査し、専門的見地から意見を述べる景観アドバイザー会議と、都市計画審議会内の専門部会については連携する必要があることから、専門部会委員と景観アドバイザーを同じメンバーで構成したいと考え、都市計画審議会から、専門部会長として井原委員と、嘉名委員の2名の方に景観アドバイザー会議から、阪中委員と新海委員と増井委員の3名の方に専門委員としてお願いをし、合計5名で専門部会委員を構成させていただく予定です。最後に、専門部会における審議スケジュール予定案をご覧ください。

専門部会の議題である現在県立医科大学新病棟の建設に関しまして、仮に医大側から、高度地区特例許可基準に基づく審議の必要性が8月頃に出てまいりましたら、スケジュール予定案を参考に専門部会を設置し、開催したいと考えております。

専門部会で審議を重ねていただき、2月頃予定の都市計画審議会において部会長より報告をしていただき、最終的に都市計画審議会のなかでご審議を諮りたいと考えております。

以上で、専門部会について、現状のご報告を終わらせていただきます。

飯田会長

ありがとうございました。市長からは都市計画マスタープランを踏まえて改めて橿原市のまちづくりの方針について説明いただいたと同時に、担当者からはその一角を担う県立医大病院について、どのような仕組み・組織で進めていくか、説明がありました。

これについて、質疑並びにご意見をお受けします。

佐藤委員

都市計画マスタープランについて確認してきました。ここでは大和八木駅周辺のことばかり触れられていましたが、橿原神宮前駅周辺について触れられていないのはなぜですか。

亀田市長

特に大きな理由はありません。本日は特に大和八木駅周辺についてお伝えしようと思いましたが、このことを取り上げて説明しました。当然、橿原神宮前駅周辺も認識しています。都市計画マスタープランに記載の3か所をそれぞれ進めていく予定ですが、今回は1つめの大和八木駅周辺を取り上げました。職員からは医大新病棟の高さに関する専門部会の説明がありましたが、橿原神宮前周辺、医大周辺のまちづくりも並行して進めていきます。

佐藤委員

議案でも話題になりましたが、既存不適格について、橿原神宮前駅中央口周辺の高さ規制はもともと31mでしたが、商業地域にも関わらず現在は20m高度地区になっています。私が確認しているだけでも2棟、31mの建物があり、既に橿原市が目指している20mの高さで統一した景観が実現することはありません。なぜかと申し上げますと、既得権があるからです。人口が減ってきている中で、本日の議案第1号、第2号のとおり都市計画マスタープランに記載があり都市計画上の配慮があれば都市計画変更ができると

のことでした。ぜひ樫原神宮前駅中央口周辺も駅前のマンションの高さ、つまり高さ規制を31mへ戻すべきだと思いますが、どう思われますか。

飯田会長

具体的な内容については、樫原神宮周辺が議題になった際に、改めて審議するということがいかがでしょうか。具体的な内容に踏み込みすぎていますが、端的にお答えできるのであれば、市長もしくは事務局よりお願いします。

亀田市長

端的にお答えします。問題意識はもっていますので、様々な状況を確認しながら検討を進めたいと思っています。また、都市計画審議会の委員の皆様からも意見をお伺いしたいと思っています。

佐藤委員

最初にも言いましたが、既存不適格を是正するために用途地域を変えるのはおかしいです。これを認めてしまいました。会長がうまく話を整理してくれましたが、もともとの市役所内部の書類を見たらわかります。やったことはとても重いです。十分反省してください。公だけ認めて、民間では認めないという基準は作らないでください。以上です。

飯田会長

佐藤委員の意見については、事務局において本日の議論、議事録を基に方向性をしっかりと整理してください。
本日の審議は以上となります。ありがとうございました。

司会者（島田補佐）

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、委員の皆さま、よろしく願いいたします。
これもちまして、令和6年度、第1回 樫原市都市計画審議会を閉会させていただきます。