

令和6年度
第2回 橿原市都市計画審議会
会議録

都市計画課

令和6年度第2回橿原市都市計画審議会会議録

1. 開催日時 令和7年2月28日（金）午後2時30分～午後4時30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、井原 縁、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、 今西 寿広、中西 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 | 公園緑地景観課 西川課長、藤岡補佐、佐野係長 健康スポーツ部 北野部長、熊本副部長 スポーツ推進課 今井課長、森補佐 |
1. 欠席委員 兒嶋 一裕、上田 逸朗、大國 喜郎、
1. 傍聴者 1名
1. 議案
- ・ 議案第1号 大和都市計画生産緑地地区の変更（橿原市決定）
1. その他
- ・ 大和都市計画公園の変更
 - ・ 大和都市計画地区計画の変更
 - ・ 大和都市計画高度地区の特例許可
 - ・ 市街化調整区域内の地区計画ガイドラインの変更
1. 決定事項
- ・ 議案第1号 原案どおり可決
1. 議事要旨 別紙のとおり

令和6年度 第2回 橿原市都市計画審議会 議事要旨

日時：令和7年2月28日（金）
午後2時30分～午後4時30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2回橿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。

「橿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12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、橿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）

公務の都合により市長はここで退席されます。

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

橿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っております。安田委員より申し上げます。

本日、傍聴の希望者がおられますので、議案第1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号大和都市計画生産緑地地区の変更について審議いたします。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1号 大和都市計画生産緑地地区の変更 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
地区番号286について、なぜ既に駐車場になっているか理由を教えてください。
- 担当課（佐野係長）
こちらは生産緑地の買取り申出がなされまして、3か月経っていますので行為制限が解除されています。行為制限が解除された時点で、土地の造成等が可能となりますので、既に駐車場として整備されているところです。
- 佐藤委員
手続きはそれで合っていますか。
- 担当課（佐野係長）
手続き的には、買取り申し出が行われていますので、まず市や奈良県、土地開発公社等への買取り希望の有無について照会を行います。その後農協や農業委員会から農業従事者へ斡旋を行いますが、新たに従事者になる方がおられなかったら、3か月後には行為制限が解除され土地の造成等が可能ということになります。
- 佐藤委員
我々のいる都市計画審議会は報告の場ということですか。
- 担当課（佐野係長）
都市計画審議会で審議をしていただいた後に、生産緑地地区というのが解除されるということになります。
- 佐藤委員
生産緑地の解除が都市計画審議会を開かなければならないのならば、駐車場にした時は生産緑地のままやっているわけでしょ。ちょっとおかしいでしょ。生産緑地ですよ。駐車場になっています。アスファルト舗装されています。
- 飯田会長
私も都市計画審議会の委員になった最初のころに、生産緑地の議案について都市計画審議会で聞いた時には、同じようなことを思いました。これは長い期間の案件が今回まとめて出てきているということで、事務局より説明があったように、買取り申し出から3か月後に行為制限が解除されます。結果として報告的な案件が出てくるため、そういうことがあってはいけないということで常務委員会を設置するというようになっていたかと思うのですが、今回は間にそれが入っていないように思います。
- 事務局（今北課長）
会長がおっしゃられています常務委員会という制度も確かにございまして、数年前まで開かせていただいております。それは例えば今回のように議案自体が生産緑地地区の変更のみの案件で、こういう審議会を開かなくても、先ほど説明いただいたように報告的な案件ですので、スピーディーに事務を進めるために常務委員会という組織に諮って手続きしようということで設けさせてもらっている組織でございます。今回は、その他報告案件もございまして、常務委員会ではなく審議会を開かせていただいているという状況

でございます。

飯田会長 常務委員会に諮った案件も審議会には出てきますよね。

事務局（今北課長） 事後的に報告させていただいているかとは思いますが、審議会自体が半年に1回の開催のため、その場合は1回飛んで年に1回の報告となろうかと思えます。

飯田会長 いずれにしても、長い期間の間に出てきたものは、すでに行為制限が解除されてしまって、その土地自体は所有者のもので、それに対して後から周囲が意見を言えないということもあって、今回のようにもう報告の形で上がってくるということになりますので、これに関する違和感を解消していこうと思えば、常務委員会をもう少し頻繁に開催して、途中で見ていこうということになるのでしょうか。

事務局（今北課長） 生産緑地法上の手続きと都市計画法上の手続きは違います。都市計画法上常務委員会の決議を経たのちに、所有者の方が土地の地目を変更できるというような制限をしていないものですから、生産緑地法に基づいて事務は進んでいきます。法律上3か月以内に市側は買取り申し出に回答を出さないといけないので、そのたびに常務委員会を開くという手続きではなくて、そこは専決処分で処理できる案件ですので、どうしても生産緑地法と都市計画法の運用の違いから事後報告的なものになってしまうのは否めないのかなと思えます。

佐藤委員 理解できないですね。これは議案なのでしょうか。

嘉名委員 手続きとしてはこれで問題ないと思います。生産緑地法の指定解除については随時、地権者の皆さんの事情で届出が出されるものがございますので、その都度都市計画審議会を開催するというのは、合理的でないと思います。私も事前に事務局が説明に来られた時に、駐車場になっていらっしまったので、これは行為制限の解除が行われてから駐車場になったのですかという確認はしましたが、そうであれば合法的な手続きじゃないかなと思います。

佐藤委員 先ほどの課長の説明で他に議案があるから、集められたわけでしょう。今のお話だと報告でいいのでしたら、議案ではないじゃないですか。今日は開催しなくてよかったってお話でしょ。

嘉名委員 報告ではないです。

佐藤委員 報告と言っていましたけど。

嘉名委員 報告的などはおっしゃいましたけどね。

佐藤委員 規則はどうなっているのですか。榎原市都市計画審議会の規則を見せてください。報告的な議案と書いてあるのですか。

嘉名委員 言葉のあやを言わないでください。

佐藤委員 あやじゃないです。

嘉名委員 都市計画なので法制度上決まっています。審議案件です。ですから、否決す

ることも可能です。

佐藤委員 報告的などはどういうことですか。

嘉名委員 それはあんまり意味のないことなので、それは今、報告的などいうのを撤回していただければいいと思うんですけど。

佐藤委員 報告的な議案は普通の議案じゃないと思います。

嘉名委員 これは議案です。

佐藤委員 ちゃんと説明してもらえますか。

事務局（今北課長） 表現が誤解を招いてしまい申し訳ないです。訂正させていただきます。報告案件ではございません。今回の審議に基づいて議決をいただきましたら、都市計画法上の生産緑地地区という地区が消えますので、それには決議が必要ですので、審議案件として今回審議していただく必要がございます。

佐藤委員 分かりました。会長、今の説明で、嘉名委員のおっしゃることもよくわかります。ただ、もうここで否決できないですよ。

飯田会長 できないですね。

佐藤委員 だからルールをちゃんと決めたほうがよくないですか。

嘉名委員 今この場でしていることが正しいルールです。

佐藤委員 でも、否決はできないわけでしょう。

嘉名委員 否決はできません。

佐藤委員 否決ができないということは議案案件ではないじゃないですか。

飯田会長 この生産緑地地区から削除するということに関して委員の皆様の議決がいるのです。

佐藤委員 でも否決できないわけですよ。

嘉名委員 否決できますよ。皆さんが反対されたら否決ということになると思います。その場合は原状回復していただくように、行政から地権者の方に説明されるということです。理論上はあり得ます。例えば生産緑地の行為制限が解除されていないのに、土地の造成をしている場合はやはりおかしいですから、原状回復してくださいと言うのは間違いではありません。行為制限の解除がされた以降に土地の造成をされていらっしゃるのであれば、それは憲法第29条にかかりますので、財産権の自由があります。

佐藤委員 行為制限の解除はされているが、ここで否決できるということであるので議決案件ということでもいいのです。

| | |
|-----------|---|
| 嘉名委員 | 理論上はそうです。私が答えるより、事務局にお答えいただきたい。失礼しました。 |
| 井原副会長 | 審議事項の説明の中で、駐車場に使っていますとサラッと事務局がおっしゃっていましたよね。そこで、行為制限の解除後に土地の造成が行われたことを押さえた上で、この審議に諮っていることを併せて説明いただければ良かったのだと思います。全員が生産緑地法に通じているわけではないので、だれが見ても違和感がないよう、然るべきプロセスは経ているということも丁寧にここで情報として提示いただき、共有したうえで、審議に諮ると、この議論は収束するのかなと思います。この点を含めて、改めてご説明してください。 |
| 担当課（西川課長） | 全ての案件におきまして、買取り照会と斡旋を3か月させていただきまして、行為制限の解除後に全て造成及び先ほどの駐車場のよう形になったというふうになっております。以上です。 |
| 佐藤委員 | 理解はしましたが、本当に議決案件か不満が残ります。といいますのも、私どもは市民さんに選ばれた職種で4名います。否決できますかね。メンバーを変える方がいいと思います。私たちは選挙で選ばれた人間なので、もし造成が違法行為であったとしても、ちゃんとしたジャッジができるかどうか、僕は不安です。だからメンバーを変える方がいいと思います。 |
| 飯田会長 | 言われていることがよくわからないのですが。 |
| 佐藤委員 | いいですか、理論上は否決できるというけど、実際は行為制限が解除されていて、否決しづらい状態なのですよ。既に駐車場になっており、本当に理由がなければ否決できないと思います。 |
| 飯田会長 | そうですね。否決するには合理的な理由がいます。 |
| 佐藤委員 | まして私どもは選挙で選ばれた人間なので、なかなか言いづらいです。この件はわかりますが、今後でてくる案件で、地主さんが行為制限の解除を受けて、手違いか何かで、市に申請しているものと違うものができていたりする場合もあるわけじゃないですか。 |
| 飯田会長 | そうですね。ただそれは建築指導だと思います。 |
| 佐藤委員 | 駐車場の場合は、僕は思いました。開発の場合は、開発でチェック機能を果たします。建築確認もチェック機能を果たします。駐車場の場合は、建築物ではないので許可はおりません。そこで不安があります。僕は議員だから、市民のみなさんに選ばれているため、なかなか否決しづらいと思います。 |
| 嘉名委員 | 都市計画審議会の委員の構成を決めていらっしゃるのが、樫原市の条例なので、市議会で決めていただいたらいい話だと思います。今のご意見、まさに市の条例で議員構成を決めていらっしゃると思います。もう一回、議会でご議論いただいたらいいと思います。自治体によって委員の構成は全然違います。 |
| 佐藤委員 | これで最後にします。事務局、どの自治体も条例で、構成メンバーは議会で決めるってことですか。 |

| | |
|-----------|---|
| 事務局（今北課長） | <p>橿原市都市計画審議会条例、最新で平成21年3月31日の条例がございます。委員がおっしゃられるように条例として設けている組織ですので、内容やメンバー等を変更する場合は条例の改正が必要になってきます。</p> |
| 佐藤委員 | <p>メンバーを変えるのは市議会ですということですね。わかりました。</p> |
| 飯田会長 | <p>それ以外に何かご意見ご質問等がございますでしょうか。それでは、ないようですので、第1号議案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させていただきたいと思っております。よろしいでしょうか。</p> |
| 各委員 | <p>（異議なし）</p> |
| 飯田会長 | <p>ありがとうございます。議事次第にございますように、議案としては1件で、続いてその他の報告が4件ございます。</p> |
| 佐藤委員 | <p>今、橿原市都市計画審議会条例を出してもらいました。審議会の委員は16名以内をもって組織する、第3条です。委員は次に掲げる者のうちから市長が任命するとあります。市議会は関係ないですね。</p> |
| 事務局（今北課長） | <p>橿原市都市計画審議会条例第3条第2項で、市議会の議員の方を、市長が任命するということになっておりますので、任命権者は市長ですが、必ず審議会の委員に入ってください必要があるというような立て付けになっております。</p> |
| 嘉名委員 | <p>市議会議員を委員から外す場合は、条例から市議会議員を消さないといけませんということですね。</p> |
| 佐藤委員 | <p>わかりました。</p> |
| 飯田会長 | <p>それでは、話が途中になりましたが、その他報告が4件ございます。それぞれについて、担当課から説明をさせていただきたいと思っております。1件目、大和都市計画公園の変更につきまして、担当課よりご説明をお願いします。</p> |
| 担当課（今井課長） | <p>（その他案件 大和都市計画公園の変更 説明）</p> |
| 飯田会長 | <p>ありがとうございます。次回7月開催の審議会案件の事前説明ということでした。現段階で、何かご質問ご意見等がございますでしょうか。</p> |
| 矢追委員 | <p>細かいことになるのですが、スクリーン資料の5ページで運動公園の区域が広がる場所へ、新駅から道がつながるという図式のなかで、新キャンパスからの流れを受け止める沿道空間を整備すると書かれています。これは沿道を整備するのではなくて、沿道空間を整備すると書かれているには何か違いがあるのでしょうか。単に道をつけるということ以外に何か想定されているものがあるのかどうかお伺いしたいです。</p> |
| 担当課（今井課長） | <p>空間に大きな意味はございません。</p> |
| 矢追委員 | <p>道路にまつわる規則改正があったりしたので、道路が新しくできると、それ以外にもその周辺に何かを考えていらっしゃるということなのかなと、ちょっと深読みしすぎてしまいました、すいません。道がついて便利になって、この駐車場の動線ともつながっていきますというような図式と捉えさせていただきます。</p> |

担当課（今井課長）

今、この道のもう少し東側には新駅があり、それから新しい県のアリーナが整備される、その先には令和13年の国スポが目指されているということで、この道を活用してその時は、国スポの時はそこに道との流れができるのだろうなという、そういう想像はしておりますけれども、今まだ現実的にどういう形になっていくかということはまだ検討しておりません。

井原副会長

もう少し具体のプランがおそらく次回の審議会では上がってくると思うのですが、2点、現時点でお伺いしたいことがあります。先ほど少し話に出ましたが、橿原公苑の再整備という流れで新アリーナ建設が新駅近くに想定されているということと、橿原市の中で非常に親しまれてきたこの運動公園との機能分担であるとか、それに伴い橿原運動公園が担う役割をもう一度問い直したりというようなことがあると思います。その機能の在り方とセットで、ここにどういう施設を重点的に配置するのか、どのくらいのスケールが必要なのかということも関係してくると思うのですが、県が進めている計画との連携はどのような形で今進めておられるのか、ということが1点。あともう1点が、確かにこのあたりのアクセスは今後向上することが想定されますが、一方で、名勝でもある畝傍山の比較的近隣に、運動公園は位置しています。加えて、藤原宮跡からの視線の通り、これは世界遺産の構成資産の保全上も非常に重要な意味を持っていると思います。そのあたりも含め、どのような景観を意識してこの整備を行っていくのか、ということも非常に大事だと思います。新しい運動公園の再整備に伴う景観面の配慮を、どのくらい今検討しておられるのかということ、以上2点、教えていただきたいと思います。お願いします。

担当課（今井課長）

まず1つ目ですが、規模感なのですけれども、もともと市と県とでは、運動、スポーツ施設のどのようなものを作っていくかということの仕事の分担も違います。奈良県が造られるような施設につきましては、大きなイベントであったり、大会であったりというものを想定した施設になってくると思います。一方で、市が整備していくものというのは、あくまでもまずは市民の方の使いやすさということに焦点を置いて整備していくことになります。どのような規模の施設を造っていくかということについては、今も検討をしているところでございます。奈良県と我々橿原市と、もちろんどちらも橿原市内にある施設になりますので、議論をしながら、調整・連携をしながら進めて行きたいと考えております。2つ目なのですが、景観につきましては、もちろん我々も配慮していきたいと思っております。近くに医大の新キャンパスができておりますが、あちらも同じように景観に配慮した施設になっていると思います。運動公園につきましても15mという高さ制限がございしますが、こちらを守って景観に配慮した色彩、建物形状については、これから設計の段階で検討していく話になりますが、重々考慮しながら進めていきたいと考えております。

井原副会長

ありがとうございます。景観の具体的な中身までは都計審での議論の対象ではないと思いますが、そのスケール感であるとか、計画そのものの考え方に関する事なので併せて質問させていただきました。現状よくわかりました。ありがとうございます。

飯田会長

ほかございませんか。それでは、ないようですのでこの件は以上とします。続きまして2件目の報告 大和都市計画地区計画の変更につきまして、担当課よりご説明をお願いします。

| | |
|-----------|--|
| 担当課（新野係長） | （その他報告 大和都市計画地区計画の変更 説明） |
| 飯田会長 | ありがとうございました。ただいまご説明のあったとおりですが、本件について何かご意見ご質問はございますか。 |
| 佐藤委員 | 関係ないかもしれないですが、図面の青いところがもともとの地区計画の区域で赤いところが今回追加される区域です。真菅北小学校があり、僕は通学の時間帯立哨をしています。ここの道（注：地区計画東側の南北道）がとても狭くて、こどもの通学路になっていますが、車の対向が難しいため、朝の時間帯は北側に向けて一方通行になっています。今回の地区計画の区域にここ（注：北東の地区計画追加区域と道路の間の土地）が入っていません。住宅が増えても、この道路はそのままなのでしょうか。こどもの通学時間帯は、京奈和自動車道へ抜けるための車で渋滞しています。今日も渋滞しており、こどもの通学の安全を担保できるような感じではないと思われま。計画の範囲には入っていないのですが、どうにかならないですか。 |
| 担当課（今北課長） | そこが地区計画の範囲に入っておりますと、今後、民間開発がされる上で、開発の条件として、歩道等の設置等を要望することもできたのではございませんけれども、地区計画というのは、地権者の合意に基づいて設定していくものでございまして、その地権者からは同意を得ることができませんでした。ということで、今回の範囲には入っておりませんので、開発等で今の形が変更されるということではございません。都市計画の手続きとして、これ以上どうすることもできないのですが、通学路ということで非常に交通安全の問題があるということは認識しています。それ以外の手法で、交通規制の問題は警察から、一方通行、時間帯規制をかけられているということです。また現場を確認しましたら路肩の着色もされていますけれども、別の交通施設や交通安全対策で対応はできないか関係課と協議をしていきたいと思っております。 |
| 安田委員 | おそらく市もそれを考えて、地権者と交渉されたとは思いますが、そこを外してしまうのは普通の考えでもあり得るものではないと思っております。 |
| 担当課（今北係長） | もともとの計画自体が事業者発案ですので、事業者も複数回にわたり用地交渉を重ねておられます。先ほど説明がありましたように、1月の説明会を経て、この地権者の方に直接私どもで説明をさせていただき、地区計画ですので強制力はないのですが、今回入っていただくことで、そういう問題が解決されるのではないかとということで、お話をさせていただきましたが、ご同意をいただけなかったという結果に終わっています。 |
| 佐藤委員 | 近くに住んでおり、現状を分かっています。舗装されていない法面の高さが田んぼから1mくらいあります。その法面に電柱が立っていて、4m弱くらいの道路に子ども達が歩く緑色の舗装がありますが、車が逆走してきます。7時半から8時半までは一方通行になっていますが、規制を知らない地元以外の方が通ります。逆走してくるから、朝はすごくごった返しています。学校の先生と一緒に立っていますが、真菅北小学校は、こどもの数が多く200人くらい通ります。電柱から先の道は広がっています。同様に道を広げることにはできないのですか。法面の所有者は市ですよね。広げられないのですか。 |
| 担当課（今北課長） | 今日のご審議の内容とは、かなり逸れてしまいますので、別途道路改良については、担当部署が今日は来ておりません。交通安全のことですから都市計 |

| | |
|-----------|--|
| | <p>画課としても関わりがございますので、担当部局を交えて、警察も含めた上で、別途ご協議いただければと思います。</p> |
| 佐藤委員 | <p>警察の方が来られていますので言いますが、ここでネズミ捕りをしていますよね。それくらいのスピードを出してしまうのです。事故が起きてからでは遅いです。</p> |
| 飯田会長 | <p>今回の報告の内容とは違いますが、非常に重要であって、逆走もあるとご報告がございました。事務局で、警察と協働して、まず基本的な取り締まりをしていただきたいということと、これも本日申し上げることではございませんが、基本的に南北の動線は、このエリアを見渡すと別に確保できるので、そちらに車が流れるような誘導ができないかということについても検討いただければと個人的には思います。 その他、何かご意見等ございますか。</p> |
| 矢追委員 | <p>計画書の土地利用の方針の中に、積極的な緑化を図り緑豊かな街並みを形成するという文言があったかと思えます。現在の地区計画の中で、そのような緑化が実現しているかどうかというのわかりますでしょうか。</p> |
| 担当課（新野係長） | <p>地区計画で、建築物のルール、住宅しか建てられないといったことを定めているのですが、緑化率等の定めはございません。</p> |
| 担当課（今北課長） | <p>補足させていただきます。地区計画の内容で緑化率は設けていませんが、非常に厳しい建ぺい率を設けておりますので、敷地と敷地の間の空閑地は非常に大きくなっております。現状、街並みを見ていただきますと、庭に木を植えていただいたり、芝を張っていただいている区画が多いので、規制を掛けなくとも、実際そういった街並みが形成されつつあると感じています。</p> |
| 矢追委員 | <p>大規模な宅地造成などを行うときに、事業者の方で小さな公園を作ることが定められていると思うのですが、この地区計画では、第1期、第2期と別れてしまっているの、結果的には広い範囲になりますが、地区内に公園が1つもないといったことはあるのでしょうか。今回のエリアはどうなるのでしょうか。</p> |
| 担当課（新野係長） | <p>開発のことになりますので、今後の話になるところではございますが、現時点でも公園は何か所かございます。新しく広げるエリアにつきましても、一定の公園が設置されるものと考えております。</p> |
| 矢追委員 | <p>公園を設置頂いたときに、地元の自治会さんなどに管理をお願いする管理協定を結ばれるという形になるかと思いますが、このような新興住宅地の場合、継続的な維持管理をどなたがしてくださるのかはわかりますか。</p> |
| 関係課（西川課長） | <p>現在の地区計画内の公園につきましては、管理協定を結ばせていただいております。日常の草刈りなどは地元の方で管理していただいております。遊具やフェンスなどの構造物については公園緑地景観課で管理をさせてもらっております。</p> |
| 矢追委員 | <p>ありがとうございます。よくわかりました。あと1点なのですが、先ほど佐藤委員もおっしゃったように、お子さんの数が多い地域になっていまして、市の北部全体でも、待機児童がとて多いです。こういった大規模な</p> |

| | |
|-----------|--|
| | <p>宅地造成がされて、人口が急に増えるときに、お子さんの数がどれくらい増える見込みがあるかっていうのは、正確なところはわからないと思うのですが、例えば子育て部局、教育部局、小学校、もしくは放課後児童クラブも待機児童が出ているような施設がありますのでそういった部局にも、目安としてこれくらいの時期に児童数が増えてくる可能性があると言ったことを、しっかりと情報共有を事前にしていただきたいと思います。</p> |
| 担当課（新野係長） | <p>ありがとうございます。仮に令和7年度に都市計画審議会でご審議をいただきましたら、実際に住宅が建つのは令和9年、令和10年以降になるかと思えます。委員におっしゃっていただいたように、関係部局とスケジュール感や、現在の状況を把握しながら情報共有を図り、せっかく来ていただいた保護者の方や子どもたちに不利益がかからないようにしていきたいと思えます。</p> |
| 佐藤委員 | <p>今回の2期工事は、1期工事の敷地面積にプラスするのか別々なのか、開発上どちらですか。</p> |
| 担当課（新野係長） | <p>地区計画としましては約3.7haから約6.6haに増える形になりますので、拡大という形になると思えます。</p> |
| 佐藤委員 | <p>今、調整池が1つ、公園が3つありますが、それも6.6haの基準に合わせて設置するということですか。</p> |
| 担当課（新野係長） | <p>既存の部分を含むかどうかは開発部局の判断によることになろうかと思えます。</p> |
| 井原委員 | <p>先ほどの緑化に関するご意見で、自治体が地区計画内の緑化率の最低限度を定める仕組みがあると思えます。今は、かきまたはさくの構造的なところで定性的な記述で緑化をカバーしているのと、開発エリアなので、一定数公園は必要なので、カバーできていると思えます。今後、もっと市街化調整区域に地区計画を設定することが続くようであれば、定量的に緑化率を定めるような方法を検討されてもいいのかなと思えます。</p> |
| 飯田会長 | <p>井原先生のご質問では、このような大規模な市街化調整区域での開発が続くのであれば、定量的な基準を設けるべきだというお話でした。今後こういった大規模な開発があるのかないのか、市としてどうお考えなのかは、どこかで表明しないとイケないと思えますが、いかがでしょうか。</p> |
| 事務局（今北課長） | <p>井原委員にご提案いただきましたとおり、定量的な緑化についての規定がございませんので、今後同程度の規模の市街化調整区域での開発が伴う地区計画を設定する場合は、検討する必要があるのではというふうに感じております。ただ、既に同じ地区計画の内容で建築行為をされている方々がおられますので、後から上乘せ規制にならないように、今回の件については、内容の変更がないほうがいいのではと感じております。</p> <p>今後長期的にこのような市街化調整区域内で住宅系の地区計画が続いていくのかということが、会長のご質問の趣旨だと思いますが、国が提唱しているコンパクトシティを目指して、人口減少時代を迎えるにあたって、市街化区域を広げていくことは時代の流れと少し逆行しているところもございませぬ。今後総合的な計画の中で流入人口等も考えながら檀原市のあるべき市街地の範囲を考えていく中で、市街化調整区域の地区計画をどうしていくのかについては合わせて検討していきたいと考えております。</p> |

| | |
|-----------|---|
| 飯田会長 | その他報告の4件目に市街化調整区域の地区計画ガイドラインの変更が上がっていますので、こういったご意見がでた以上はしっかりと確認すべきと思いますが、いかがでしょうか。 |
| 事務局（今北課長） | 今回の小槻町の地区計画と4件目の地区計画は住居系と非住居系ということで趣旨は違うとは思いますが、立地適正化計画を策定していく中で、住居系の地区計画をどうしていくのかということを考えるべきだと思っております。 |
| 飯田会長 | わかりました。 それ以外に、本件につきまして何かご質問等はございますでしょうか。 |
| 嘉名委員 | 橿原市は、市街化調整区域は都市計画税を取ってらっしゃいますか。 |
| 事務局（今北課長） | 取っていません。 |
| 嘉名委員 | おそらくかなりの都市的土地利用に転換されるので、市としても下水道整備や道路整備をされたり、つまり都市計画の整備をされると思います。そういった意味ではやはり、本来は市街化区域と同様の負担をしていただくべきではないかと思っております。例外的な開発ならともかく、今後もこのような開発が増えていくということであれば、市としてもむしろ逆に市街化調整区域の地区計画を設定したほうが得みたいな話になってしまうと本末転倒になるので、くれぐれもしっかりとお考えいただきたいと思います。 |
| 飯田会長 | 市街化調整区域だと都市計画税がかからないので、そういった開発が増えてしまうと市全体の都市計画の整合性がとれないのではないかと、というのが嘉名委員の意見のポイントだと思います。こういった開発を誘導するのか抑制するのかを含めてどう考えているのか。また立地適正化計画のお話もでしたが、一度整理したほうが良いと思います。 それ以外に、本件について何かご質問はございますでしょうか。ないようですので、その他報告3件目 大和都市計画高度地区の特例許可について、担当課よりご説明をお願いします。 |
| 担当課（新野係長） | （その他報告 大和都市計画高度地区の特例許可 説明） |
| 飯田会長 | ありがとうございました。その他参考資料集の10ページに赤枠で囲ってある許可による特例について確認しておいた方がよいように思います。 |
| 担当課（新野係長） | 高度地区の計画書に許可による特例という項目がございまして、橿原市長が周囲の環境上及び景観上支障がないと認め、橿原市都市計画審議会の了承を得て許可した場合は、その許可の範囲内において上記制限を超えることができるという記載がございます。 |
| 飯田会長 | ですから、医大から情報が上がってきましたので、専門部会で高度利用についてまずご検討いただいて、専門部会での検討結果が7月の審議会に上がってくるということによろしいですか。 |
| 担当課（新野係長） | はい、会長がおっしゃるとおりでございます。 |
| 飯田会長 | この件について、ご意見ご質問等ございましたらお受けいたします。 |

| | |
|-----------|--|
| 安田委員 | 市長が周囲の環境上及び景観上支障がないと認めと記載があります。これは市長だけではなく審議会でも検討していただくとと思いますが、一般の公聴会は開かれるのですか。 |
| 飯田会長 | 医大から情報が出てきましたので4月2日に専門部会が開催され、高度利用と景観上の配慮について検討されたものが7月に都計審に送られてくるというところまでしかお示しいただいたスケジュールには記載がございません。公聴会等の予定についてはいかがでしょうか。 |
| 担当課（今北課長） | 今回の手続きにおきまして、市長が認め、都市計画審議会での了承を得れば高度の特例許可を与えることができとなっております。都市計画法上の手続きではございませんので、公聴会、パブリックコメント等の手続きを行う予定はしておりません。 |
| 安田委員 | 許可による特例という言葉で市長が様々な意見を集約し判断されることは理解できますが、決まった後に一般の方から色々な質疑が出てくるとと思います。できれば事前に公聴会を開かれまして、手続きを進められる方がよいと私は思います。 |
| 飯田会長 | 審議会が開催される前の住民説明は通常の手続きとしてあるのではないのですか。 |
| 担当課（今北課長） | 今は想定しておりません。法定手続きではないのですが、委員お述べのとおり、病院が建つと、景観として今までにないものが出現するということですので、それに関する市民の方々の関心や意見が高くなるということは可能性としてありますので、手続きの上で任意ではありますが、ご提案をいただきましたので、公聴会の開催について考えていく必要があるのかなと思います。 |
| 飯田会長 | 本審議会の委員の方からそういう意見が出ていますので、専門部会の委員の方々のご意見等も伺いながら、もう一度流れを確認していただいて、後で不親切と言われないような手続きにさせていただきたいと思います。 |
| 嘉名委員 | 私も安田委員のご意見に賛成で事前にどういうものが建つのかということをも市民の皆さんに見ていただくということは非常に大事だと思います。手続き的には事務局がおっしゃる通りだと思いますけど、例えば高度地区の制度の中で、これは東洋大学の澤先生がかなり詳細な論文を書かれているのですが、それを拝読していると、高度地区の緩和規定にはいくつかのパターンがありますが、その中で地区計画を定めている場合は高度の特例許可ができるというパターンがあります。今回の場合もそれはありえると思っています。つまり地区計画であれば都市計画手続きですから、案の縦覧をする必要があり公聴会も開くこととなります。いわゆる任意のプロセスは都市計画審議会としては好ましくないと思っています。そのあたりもしっかりとお考えいただければと思います。 また、橿原市は大和三山の眺望が非常に重要で、世界遺産登録の可能性もあって、やはり景観上の検討をしていくことが非常に重要だと思います。そういうものを市民の皆さんにみていただくということも大事だと思います。以上です。 |
| 飯田会長 | ありがとうございます。確かに地区計画を策定すれば、その手続きの中で住 |

| | |
|-----------|--|
| | 民説明等を行うことができますが、全体的なスケジュールの中でそれが可能かどうかということはございます。今のご意見に対して現時点でのご意見はございますか。 |
| 事務局（今北課長） | この手続きを検討する中で、嘉名委員のおっしゃられている地区計画の制度等も考えさえていただいた中で、今回の高度地区の特例許可が今回の案件に適しているのではないかと考えた次第です。地区計画の案もございましたが、病院敷地1敷地になることから地区計画の趣旨に反するのではないかと判断をさせていただきました。しかしご意見のとおり広く周知する必要がありますので、何らかの方法を考えないといけないと思います。会長ご心配のとおり、既に計画が医大のほうで進んでいることから、奈良県、医大とスケジュールや手法も含め、協議調整していきたいと思います。 |
| 飯田会長 | 審議会で事前の報告の段階で、後々禍根が残らないようにしたほうがよいというご指摘が複数出ている以上、スケジュール的に厳しいとは思いますが、克服して公聴会等を開かなければいけないと思います。大変厳しいとは思いますが、計画の見直しをお願いしたいと思います。 本件について何かご質問はございますでしょうか。ないようですので、その他報告4件目 市街化調整区域内の地区計画ガイドラインの変更について、担当課よりご説明をお願いします。 |
| 担当課（新野係長） | （その他報告 市街化調整区域内の地区計画ガイドラインの変更 説明） |
| 飯田会長 | ありがとうございます。ただいまのご説明につきまして、何かご意見ご質問等はございますか。 |
| 上田委員 | 少し確認とご意見も申し上げたい というふうに思います。今のご説明にありましたように ガイドラインの変更ということで、都市計画の変更案には当たらないということですか。 |
| 担当課（新野係長） | 都市計画の変更ではなく、行政手続きとなりますので、次の都市計画審議会でご報告させていただきたいと考えております。 |
| 上田委員 | となりますと、この場で参考資料として提示されて、最終的にガイドラインが変更されるまでのプロセスはどういったものを想定されていますか。 |
| 担当課（新野係長） | 今回整理しました内容を庁内担当部局と情報共有しながら市長決裁でガイドラインの修正をしていきたいと考えております。 |
| 上田委員 | 年度内決裁を目指している感じでしょうか。 |
| 担当課（新野係長） | 令和7年度の夏の都市計画審議会でのご報告を予定しておりますので、それまでに変更を予定しております。 |
| 上田委員 | ここからは少し意見になるのですが、先ほど皆様から意見が出ました高度地区の緩和について特例的な手続きを図られるという点と、今回の地区計画のガイドラインの変更に関わる手続きと、この2つのご説明を受けて一緒に意見をしたいと考えていました。いずれの手続きも、行政内部的な手続きにとどまっていますので、先ほど安田委員の意見からもありましたように、どこかの場で市民の方々のコンセンサスを得るような、そういった仕組みを求めたいと思っています。少し砕いた言い方をしますと私自身は先ほどの医大の |

病院施設の高度地区の特例許可については、多くの市民の方の理解は得られて、違和感や疑念を持たれるような結果を招くことは低いと思っています。私自身は、樫原から飛鳥方面へ向いていくアクセスのこの沿道の経済的な活動を促進させるような、地区計画のガイドライン変更になることについては、多くの賛否があるのではないかと思います。私自身もこの手続きについては、慎重でなければならないのではと思っています。その理由ですけれども、景観条例と景観計画において、この沿線については景観を保全していく、藤原旧跡から大和三山の眺望にも関わるエリアでもあるために、特に市街化調整区域であっても、沿道サービスの開発の許可がなされた場合に、より慎重な景観づくりに配慮した建築物などを誘導していくものと考えられています。そういったことから、この沿道において、特別な景観形成エリアを指定されていると思います。今回市街化調整区域において経済活動が緩和されるようなガイドラインの変更というのは、多くの市民の方が違和感を持たれるのではないかと思います。委員の中からもご意見がありました。世界遺産登録が目前に迫る中で、世界遺産の構成資産に近い地域、バッファゾーンの中でも、よりコアなゾーンについて規制を緩めていくような姿勢を市として判断をしていくことについては、大変問題があるのではないかと思います。世界遺産についても、それを守るためのバッファゾーンの規制については、私自身は多くの専門家の方が樫原市の規制は必ずしも十分ではないという意見をよく耳にしています。実際に、この景観条例ができた平成18年頃にも、それを補完する意味合いを持たそうという趣旨があったと思うのですが、その中でも景観計画というのはそれを補う程度としての規制にしかならない。やはり都市計画の中で、しっかりと規制を守っていく、場合によっては規制を高めていくことの議論が求められているという観点に私は立っています。

もう少しだけ付け加えさせていただきたいのですが、このように様々な案件を個別に処理していけば、特例的な許可というのは、私が思い浮かべただけでも製薬会社さんの建物であったり、公共建築物であれば学校や警察官舎であったり、いろいろなものが規制の枠を超えてきていると認識しています。そういったことは、世界遺産を目指す議論のどこかのタイミングで公聴会といった都市計画上の位置づけのものでなかったとしても、縦覧やパブリックコメントだけにとどまらず市民の方々が都市計画や景観に求めるような意見を、行政が、審議会も含めてですけど、聞き取っていただけるような場が必要とされているのではないのでしょうか。これ以外の場所でも用途や高さといった都市計画上の規制について、規制を高めてほしい場所もあれば、緩めてほしいという場所があると、地域から聞いています。昨年の夏に、真菅北小学校の周辺で、第一種低層住居専用地域を第一種中高層住居専用地域に変更したと思います。そういったときに、実際に都市計画の案の縦覧があって変更がされました。もっと他の場所でも、具体的にいますと今井町にあります伝統的建造物群保存地区は第一種中高層住居専用地域ですが、第一種低層住居専用地域に規制を強めるべきではないかという声を聞いています。住民の側から意見として表明したり、住民同士の中で話し合ったりする場を、行政が用意していくという視点を持ってほしいとご意見したいと思います。

飯田委員

ありがとうございます。とても重要なご指摘かと思えます。

前半のご意見ですが、医大の高度地区の特例許可については、安田委員、嘉名委員からもご要望がありましたので公聴会等の開催といった方向で再度検討をお願いします。後半のご意見ですが、樫原市全体として市民の意見を吸い上げ、世界遺産登録を目指したまちづくりに向けた意見聴取の仕組みを作るべきではないかという仮説でよろしいでしょうか。

上田委員

はい、そのとおりです。

飯田会長

樫原市全体でということとは、本日議論し尽くせないと思いますが、その一歩手前の市街化調整区域のガイドラインの修正について、このままでいくと次は報告という形で出てきますが、本当にそれで大丈夫ですかというご指摘です。先ほど説明にもありましたが、自然風致保全エリアにかなり近いところまで地区計画の設定が可能となっています。ご説明では、自然風致保全エリアに入っていないから大丈夫だということでしたが、本当にそれで大丈夫ですか、このまま進んでしまうのですか、ということですが、いかがでしょうか。

担当課（今北課長）

今回変更しようとしていますのは、行政手続き上のガイドラインということです。私どもが仕事をしていく上での内部規定的なルールを定めていこうということでございます。先ほどの医大の件ですと、個別具体的な計画案について審議していきますので、その結果次第では新しい建造物が今までの規制を超えてくるということですので、非常に市民の関心が大きいのかなと思います。このガイドラインの変更については、今後このガイドラインに則って計画が具体的に上がってきた時点で、市街化調整区域の地区計画が設定されることとなります。そうしますと先ほどからのご議論のように、法定手続きに則って市民の意見聴取ですとか、都市計画法第17条に基づく縦覧が行われますので、その時点で十分な意見を吸い上げることができるのかなと思います。ガイドラインの目的と言いますのが、市街化調整区域でありましても、開発の要件を満たしてしまうと、沿道サービス施設等の土地利用ができてしまいますので、個別の案件で不揃いな景観等にならないよう、市街化区域に隣接した市街化調整区域において統制の取れた土地活用の在り方を考えていくための大筋の外枠を決めるということです。これについては、計画案が出てきたタイミングで市民の方々のご意見を聞く機会があるのかなと思います。

全般的なお話として、都市計画自体がもっと市民の方々のご意見や思いを吸い上げて運営していくべきであろうというのは、私どもも普段の仕事の中で感じているところでございます。今井町の高さや用途の話ですとか、住民発案でお話ができるようでしたら、私どもも積極的にそのお話には関わっていつて都市計画の制度に当てはめて運用を変更できないかということは一緒に協議してまいりたいと考えています。

上田委員

ガイドライン上は中和幹線などと並びたつ沿道になると思いますが、市民の価値観としては、中和幹線の沿道景観と、樫原神宮前駅東口停車場明日香線に持つ価値観とは全く違うものであると思います。景観計画ガイドラインなどをしっかりと運用して、市民が求めるような景観を作ってほしい。今回の区間は、終点はL字に曲がったところまでぐらいかな、という風に決められたのかなと思うのですが、終点の場所を決めた考え方があれば教えてください。

担当課（今北課長）

景観計画上は、この路線全体が神宮・飛鳥沿道景観保全エリアになっていますが、クランクの先からは自然風致保全エリアが出てきて飛鳥の玄関口に近づいていくという景観上重要な規制がかかっているということから、今回の範囲を決めております。

矢追委員

理解がすすんでいないところがあり教えていただきたいのですが、現在この緑色になっているところは、先ほどもおっしゃられたように神宮・飛鳥沿道景観保全エリアになっているのですが、今回このガイドラインにこの沿線が追加された時に、今規定されている高さの規制等はなくなって、市街化調整

| | |
|-----------|---|
| | <p>区域のガイドラインに書かれているような高さでしたら15m以下に変わるということでしょうか。</p> |
| 担当課（新野係長） | <p>あくまで市街化調整区域で地区計画の設定ができるというものですので、景観計画で定めている神宮・飛鳥沿道景観保全エリアの規制は当然載ってくる形になります。ですので、それが上書きされるということはありません。</p> |
| 矢追委員 | <p>ガイドラインに追加される前後で、何ができなくなるのか、何ができるようになるのかの違いが私はまだ理解が進んでおりません。神宮・飛鳥沿道景観保全エリアの規制を読ませていただいた時に受けた印象として、もう少し具体的に知りたいと思いました。市街化区域のエリアにはドラッグストアやスーパーがあるという形で、この道を通るときに、道は広いのでちょっと奥まって見えるのですが、実際にもう建てられているものがある、それがこの沿道に続いていく、というふう考えた時には、やはりクランクのところまでは商業化されていて、クランクを曲がった途端に景観ががらりと変わっていくイメージになるのかなと想像します。その時に、景観の保全計画が守られているのか守られていないのかが正直よくわかりません。もう少し具体的に知りたいと思ったのが正直なところです。</p> |
| 飯田会長 | <p>本日、具体的な案を提示して議論することは叶わないのですが、次回以降で審議会に上がってきたときには、矢追委員のご質問にしっかりと説明をしていただきたいと思います。</p> |
| 佐藤委員 | <p>立地基準を追加する、いわば緩和をして、今まで建てられなかったものを建てられるようにするということだと思います。矢追委員も言っていました、何の計画をするのか、その計画がはたして今まで榎原市に市民として守ってきた景観維持よりも効果があるならばやるべきだし、私一委員として、このクランクのところまで立地基準を追加しますと言われても、ああそうですかとはなかなか言えません。すごい責任を持つことになると思うので、何の計画をしているのかを教えてもらった方がいいように思います。僕の気持ちは、毎回言っていますが、何か造る計画が出てきて、その基準を変えるのならば、そもそも基準がいらんと思います。ですから次の審議会にはどういふものを建てようと思って、榎原市にどういふ効果を生むから必要です、というのを教えてください。</p> |
| 飯田会長 | <p>今回は商業系ということで、一定以上の交通量があるというところで網掛けをした、一方で景観においては榎原市で最重要なエリアだと思っておりますが、人モノ流れがあるところで、それをしっかりと活用していくという視点も都市計画の上では必要だと思っています。そのあたりの価値観を市としてどのようにもって、全体計画との整合性を図っていくのかということが、この件について委員の皆様から出た意見に対する市のアンサーだと思いますので、次回の報告で最後か定かではありませんが、そのあたりをご説明していただきたいと思います。</p> |
| 事務局（今北課長） | <p>今回のガイドラインの変更につきましては、地区計画の設定が可能な路線であることを認めていこうということでございます。具体的な計画自体は報告の2つ目でご説明しました小槻町第2地区のように個別具体の計画に則った地区計画案を定めていくということになります。</p> |
| 飯田会長 | <p>それは先ども伺いましたが、その入り口のところをもう少し厳格にしておかないと、地区計画が急にできてしまうというような、一足飛びに進んでしま</p> |

わないかというご心配やご懸念が会場内にあるのではないかと私自身は感じました。そのご心配やご懸念に関しての説明は、今日は十分に尽くされていないと思いますので、大丈夫ですということを示すための根拠を含めて、次回の審議会で議論をしていただければと思うが私の考えですが、それによろしいですか。

佐藤委員

おっしゃるとおりなのですが、ガイドラインに書いてある建築物等に関する基準のところ、景観形成に配慮した色彩を選ぶことなどが記載されていますが、緑化率などを決めていないと思います。

飯田会長

それは具体的な計画が出てきてからのお話です。そのあたりのご理解をより進めていただくということも含めて事務局からご報告いただくことになると思いますので、ご準備のほどよろしく願いいたします。ほかよろしいでしょうか。よろしければ私で進行する事案は全て終了となります。みなさまありがとうございました。

司会（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。次回の開催ですが、7月頃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。これもちまして、令和6年度第2回櫃原市都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。