

令和7年度
第1回 檀原市都市計画審議会
会議録

都市計画課

令和7年度 第1回橿原市都市計画審議会会議録

1. 開催日時 令和7年7月31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 飯田 克弘、井原 縁、大野 隆、安田 千鶴代
都市計画 佐藤 太郎、神田 眞美、矢追 もと、上田 くによし、
審議会委員 太田 衛司、森本 信史、中村 吉代茂、上田 逸朗
榎谷 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、山本副部長
都市計画課 今北課長、島田補佐、川田統括調整員
新野統括調整員、後藤主査

関係課等 公園緑地景観課 西川課長、藤岡補佐、佐野統括調整員
河西主任

健康スポーツ部 細川部長、熊本副部長
スポーツ推進課 今井課長、田尻統括調整員

1. 欠席委員 嘉名 光市、福山 和紀

1. 傍聴者 5名

1. 議案

- ・議案第1号 役員選出
- ・議案第2号 大和都市計画公園の変更
- ・議案第3号 大和都市計画地区計画の変更
- ・議案第4号 大和都市計画生産緑地地区の変更
- ・議案第5号 特定生産緑地の指定

1. その他

- ・橿原市都市計画審議会専門部会の報告について
- ・市街化調整区域の地区計画ガイドラインの変更について
- ・立地適正化計画の策定について
- ・大和八木駅周辺地区高度利用のまちづくり検討について

1. 決定事項
- ・ 議案第1号～議案第4号 原案どおり可決
 - ・ 議案第5号 意見なし

1. 議事要旨
- 別紙のとおり

令和7年度 第1回 榿原市都市計画審議会 議事要旨

日時：令和7年7月31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7年度 第1回榿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。

「榿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、榿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）

審議に入ります前に、傍聴の希望者がおられますので、議案第1号から第5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委員の皆様方にお諮りいたします。公開とし、傍聴を許可してもよろしいでしょうか。

各委員

（異議なし）

司会者（島田補佐）

異議なしということですので、公開とします。なお、傍聴希望の方につきましては、議案第1号から第5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。また、会議録も公開させていただきます。傍聴者の入室案内をお願いします。

司会者（島田補佐）

それでは、議案審議に移らせていただきます。
議案第1号 役員選出を議題といたします。榿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は、学識経験のある者につき任命された委員のうちから選出となっております。
委員の皆様、会長の選出について、よろしくお願い致します。

	<p>なお、ご発言の際は、必ずマイクをご使用くださいますようお願いいたします。</p>
井原委員	<p>都市計画制度全般に非常に造詣が深く、かつ長年樺原市都市計画行政に従事されて何より地域の実情にも詳しい飯田委員に会長をお願いするのが適任かと思えます。</p>
司会者（島田補佐）	<p>ただいま、飯田委員というご意見がありました。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（島田補佐）	<p>ありがとうございます。異議なしということですので、それでは、飯田会長よろしく申し上げます。 これより進行を、飯田会長、宜しくお願い致します。</p>
飯田会長	<p>皆様のご承認を賜り、誠にありがとうございます。樺原市の都市計画に関するの諮問に答えるべく本審議会運営に努めたいと存じますので、皆様方にはご協力のほどよろしくお願い致します。 早速ではございますが、樺原市都市計画審議会条例第5条第2項では、副会長は委員のうちから会長が指名するものとなっております。従いまして、僭越ながら、指名させていただきます。 大阪公立大学 教授 嘉名 光市委員にお願いしたく存じます。 ご承認を、皆様の拍手でお願いします。</p>
各委員	<p>（拍手）</p>
飯田会長	<p>続いて、樺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えます。安田委員よろしく申し上げます。</p>
飯田会長	<p>それでは、議案審議に移ります。議案第1号大和都市計画公園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。</p>
担当課（今井課長）	<p>（議案第1号 大和都市計画公園の変更 説明）</p>
飯田会長	<p>本議案に関して審議をお願いいたします。ご意見ご質問のございます方はどうぞよろしくお願い致します。</p>
佐藤委員	<p>新たに北東部の土地を大和都市計画公園に付け加えるということですが、これは付け加えないと何ができないのか、どの法律に基づいて付け加えるのか教えてもらえますか。</p>
担当課（今井課長）	<p>確認です、区域を変更しなければ、現状の公園区域だけではなぜできないのかというご質問でしょうか。</p>
佐藤委員	<p>いいえ、何の法律に基づいて区域を変更するのかということ。都市公園法ではないのですか。 都市計画審議会、先ほど役員の選出もしていますが、私が最初に委員になっ</p>

たときは、弁護士の先生も委員にいました。当然ながら都市計画に詳しい先生から、全て法律にのっとって審議されていることから弁護士の先生が1名おられました。それが最近おられないのは、何でかなと思っていました。他市の審議会のメンバーを確認したら、弁護士の先生が委員におられるところもありました。何を言っているのかといいますと、都市計画変更をするときは、都市計画法に基づいて変更するものだと思います。先ほどの説明では、法律に則って変更手続きを進めているという説明がなかったと思って質問しています。今回の計画自体に反対するということはないですが、道路が都市公園法の指定区域に入っているならば、道路の上に避難所を作れたりします。建物が作れるから道路を省く、法律に定められているから道路を省く、そういうふうの説明をして欲しかったと思って聞いただけです。

事務局（今北課長）

どの法律に基づくかといいますと、都市計画法に基づく都市計画決定です。いわゆる都市計画施設の決定を今回審議いただいているということになります。

矢追委員

今回、運動公園に新しい中央公民館とプールの施設を建設していくということで、計画書の備考欄に2施設追加されていますが、例えば今後、プールの熱源として太陽光発電の施設を屋上に設置するであるとか、空いているスペースに設置するであるといったことは可能なのでしょうか。

担当課（今井課長）

設計の段階で、太陽光発電を設置することの費用対効果や運営していくうえで効率的になるのかということは検討していくと考えています。それが電気なのかガスなのか、今おっしゃられました太陽光発電なのか、太陽光発電は難しいのかなとは思いますが、まずはその熱源についてどのようなものが一番コストが抑えられて、また防災機能としても機能するのかということは設計の段階で検討していくことになります。委員のご質問は完成した後に新たに設置するというイメージでしょうか。

矢追委員

建設するときからどの熱源を採用して建てていくのか、計画書の備考欄にはそういった設備のことは書かれておりません。建物の一つの機能としてみていただけるのであればこの記載でも十分だと思いますが、何か少し書き加えておかないといけないものであれば追加したほうがいいのかという観点でお伺いいたしました。

担当課（今井課長）

設計段階で熱源については検討していきたいと考えております。

矢追委員

建物の一部として、例えば太陽光発電施設などを付けることは、案として示されているもので十分可能であるということによろしいでしょうか。

担当課（今井課長）

可能だとは考えます。太陽光発電であるとすれば屋根に設置することになるかと思いますが、今の技術で建物の高さを変えずに設置できるのかといった懸念があります。運動公園は高さの規制が厳しく、景観の問題もございませぬ。そのあたりを考慮しまして検討していくことになろうかと思っております。

矢追委員

防災の観点からも太陽光発電といった熱源がありますと万が一の時にも安心です。例えばシルクの杜にある温浴施設などはクリーンセンターの熱源を利用していますが、運動公園にはそういったものがございませぬので、ランニングコストの削減のために、付けられるものを最大限検討していただきコストダウンに寄与していただきたいと思っております。ですから、今回の議案の中でそういったものの設置が可能なのでしたら特に問題はないと考

	えませんが、高さの面や景観の面で設置が難しいとなったときに、まったくそのような手法が取れなくなることを、今のお話をお聞きし心配なところではございます。今の時点で、何かこういう手法が取れるといったことはございますか。
担当課（今井課長）	具体的にはございません。
矢追委員	私は今井町に住んでいますが、今井町は景観に厳しいため屋根に太陽光発電の設備を置くことはできません。景観に配慮しなければいけないことはよくわかりますが、太陽光発電を設置することでコストダウンが図れると思います、色々な手法を検討していただきたいと思います。
飯田会長	他にございませんか。ないようですので、議案第2号 大和都市計画公園の変更については、原案どおり答申したいと思いますが、ご異議はございませんか。
各委員	（異議なし）
飯田会長	異議なしとのことですので、これを決定します。
飯田会長	続きまして、議案第3号大和都市計画 地区計画の変更について審議いたします。これについて、担当課より説明願います。
担当課（新野統括調整員）	（議案第3号 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。ただいまご説明がありました、第3号議案につきまして、ご意見ご質問等をお受けしたいと思います。
佐藤委員	東側の通学路について、警察署長さん、市の職員さん、現場対応していただきありがとうございます。私も通学時間帯に立哨しておりまして、逆走のドライバーが取り締まられているのを数件見ておりますので、だいぶ減ってきたと思います。また、市の職員さんが東側の道路について拡幅できるように地主さんへお願いに行かれたことも聞いておりますので、感謝申し上げます。土地利用計画図案北西の公園についてです。開発区域の3%以上は公園にする必要があるとご説明いただきました。私は、近くに住んでいるのでわかるのですが、既に開発されているエリアに公園が3か所あります。小さい公園は遊んでいる子が少なく感じます。事業者さんの採算があつての話ですから、なかなか難しいとは思いますが、できれば大きい公園に集約してほしいと思います。北東にある公園は、小さいため将来子どもがいなくなれば、他の地域によくある公園みたいに草が生い茂っている状態になると思うので、もったいなく感じます。北西に大きな公園を設置される予定なので、こちらに集約はできないのでしょうか。無理なら仕方ないですが、もう一度事業者と協議をしていただけないのでしょうか。
担当課（今北課長）	委員もよくご存じのとおり、開発許可を受けるには、市の開発基準に則って開発をしていただかないといけませんので、その基準の中で3%の緑地または公園を設けることとなっております。ただ、ご心配されているように、小さな開発に小さな公園がいくつも市の中にできていくことが、将来的に管理の問題もございまして、果たして有効に利用されるのかという事もあります。今回ご提示した計画はあくまでも開発事業者の案でございまして。開発部局との協議にもよりますが、前回の開発区域と一体の開発として、今回の部

分も含めて、全体で考えられないのかということは、今後開発の協議が進んでいく中で協議していきたいと思います。

佐藤委員

事業者さんも利益あつての事業なので、担当部局から公園について指示を多くすることで事業自体に影響があつてもよくないと思いますので、バランスを取りながら進めてください。意見でございます。

飯田会長

ありがとうございました。そのほかご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

飯田会長

ないようですので、議案第3号 大和都市計画地区計画の変更については、原案どおり答申したいと思いますが、ご異議はございませんか。

各委員

(異議なし)

飯田会長

異議なしとのことですので、これを決定します。

飯田会長

続きまして、議案第4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、担当課より説明願います。

担当課(河西主任)

(議案第3号 大和都市計画 生産緑地の変更 説明)

飯田会長

ありがとうございました。ただいまご説明がありました、第4号議案につきまして、ご意見ご質問等をお受けしたいと思います。

飯田会長

ないようですので、議案第4号 大和都市計画生産緑地地区の変更については、原案どおり答申したいと思いますが、ご異議はございませんか。

各委員

(異議なし)

飯田会長

異議なしとのことですので、これを決定します。

飯田会長

続きまして、議案第5号大和都市計画 特定生産緑地の指定について審議いたします。これについて、担当課より説明願います。

担当課(河西主任)

(議案第5号 大和都市計画 特定生産緑地の指定 説明)

飯田会長

ありがとうございました。ただいまご説明がありました、第5号議案につきまして、ご意見ご質問等をお受けしたいと思います。

飯田会長

ないようですので、議案第5号 大和都市計画 特定生産緑地の指定については、意見がない旨答申したいと思いますが、ご異議はございませんか。

各委員

(異議なし)

飯田会長

異議なしとのことですので、これを決定します。

飯田会長

本日の議案は以上となりますが、本日はその他報告案件が4件あるとのことですので、順にご報告をお願いいたします。
その他(報告)①樞原市都市計画審議会 専門部会の報告についてを、井原専門部会長よりご声明をお願いいたします。

井原専門部会長

当専門部会の経緯について簡単に説明させていただきます。なお、詳細につきましては、後程お手元の、その他報告 榎原市都市計画審議会専門部会の報告について、をご確認ください。これを軸に、事務局より詳細を説明していただきます。

当専門部会は、奈良県立医科大学より令和7年2月27日付けで高度地区の特例許可に伴う審議依頼を受けて設置されたもので、専門の事項「奈良県立医科大学付属病院の新病棟建設に伴う高度地区の特例許可」についての調査審議を目的としたものでした。

令和7年4月2日に、第1回目を開催いたしまして、高度地区の特例許可に関わる、此度の新病棟の建設計画について、まず大前提となる、その高度の必要性を裏付ける根拠の所在などについて議論を行いました。そこでの審議内容を受け、改めて医大内部で検討された結果を受け、令和7年6月30日に第2回目の専門部会を開催いたしました。その際に、医大側から今回の審議依頼については検討の結果、取り下げるという申し出がなされました。このような事情から、専門部会での審議自体は終了することとなりました。審議内容等詳細、事務局よりご説明よろしく申し上げます。

担当課(新野統括調整員)

それでは事務局よりご説明させていただきます。

先ほど井原部会長からもご説明がございましたが、奈良県立医科大学から新病棟建設に伴い、高度に関してご相談を受ける中、高度地区の特例許可についての調査審議を行うため、専門部会の準備を進めておりました。

そして、令和7年2月27日付けで奈良県立医科大学より正式に審議依頼がございましたことから、令和7年3月17日付けで専門部会の設置を行いました。

設置いたしました専門部会の開催に伴う経過報告ですが、第1回専門部会を令和7年4月2日に開催させていただきました。

部会の主なご意見や内容といたしましては、高度の特例許可を行うにあたって、高度の客観的な必要性について十分な根拠と説明が必要であること。

建設予定地が榎原市景観計画において遠望景観保全エリアに該当していることについて、十分議論・整理が必要であること。

遠望景観保全エリアに該当していることから、世界遺産登録推進への影響も踏まえ、より慎重な議論が必要であること。

高度医療の充実など医療として守るべき考え方と、榎原市が守るべき歴史的景観のどちらか一方ではなく、両立が図られる解決策、計画を見出すことが大切であること。

このようなことが議論されました。

その後、第2回専門部会を令和7年6月30日に開催させていただきました。その際、奈良県立医科大学側より、前回の専門部会においていただいたご意見等を奈良県等と改めて協議をされ、総合的に判断した結果、今回の新病棟建設については、現行の31メートル高度地区の規制範囲内で行うこととし、高度地区特例許可の審議依頼の取り下げについて提出がございました。また、今後も榎原市景観計画に則り、景観アドバイザー会議に諮りながら設計を進めていくことも確認いたしました。

以上のとおり、第2回専門部会の結果を受けまして、高度地区特例許可に伴う専門部会を閉会しましたことをご報告させていただきます。

説明は以上となります。

飯田会長

ありがとうございました。ただいまの、井原専門部会長及び事務局の説明につきまして、ご意見ご質問等ございませんでしょうか。

佐藤委員	高度医療の充実を図るためには高さが31メートルでは足りないといったことが最初のお話だったと思いますが、その中身について医大側はどのように説明していたか教えていただけますか。
担当課(新野統括調整員)	専門部会につきましては、資料をホームページでも掲載させていただいておりますが、新病棟の建設計画に伴いまして、新A棟を建設予定地に移すというところですが、医大側からは、医療の充実させるための機能を計画されているとのことですが、その詳細についてのご説明はございませんでした。大卒の延べ面積であったりボリュームといったところをご提示いただいたところで、詳細については今後検討していくというお話でした。
佐藤委員	<p>高度地区の特例許可を受けることができれば、建物の建築面積が減ることになります。しかし、31メートルの高度規制の範囲内で検討するということは、建物を横に延ばして高さを減らすことになると思います。そうすることで、延べ面積はほぼイコールになるということですが、医大が目的としていた高度医療の充実は確保できるのでしょうか。</p> <p>私は、がんで医大に入院していました。例えば3階でコロナが発生したら、3階全てがレッドゾーンとなり封鎖されてしまうため、横に長い病院はあまりいいように思っていません。高齢化で車いすの方も多く、ワンフロアが大きい病院は、移動距離も長くなり大変だと思うので、高さを上げることは賛成で教授ともよくお話していました。医大側は31メートルの高度規制を超えてでも、高度医療の充実を図ろうとしていましたが、内部で検討した結果高度地区の特例許可の審議を取り下げますとのことでした。取り下げたことで31メートルの高度規制の範囲内でも、医大が考える高度利用の充実を図ることができるということを市は確認しているのかという問いです。いかがでしょうか。</p>
事務局(今北課長)	先ほどご説明させていただいたとおり、専門部会は2回開催させていただきました。新病棟において高度医療を目指すための、具体的な設備についてのご説明はまだございませんでしたので、私たちが想像する域は超えないのですが、規制の範囲内で、医大が求めている高度医療を充実させるための機能を満たしていくための設計を進められていくと思っております。そこを確認したかということですが、絶対にできないとおっしゃられていませんし、高度医療を実現できる方法を再度検討するという事をお聞きしております。
佐藤委員	榎原市景観計画の遠望景観保全エリアに該当しているために、医大としては高度医療の充実を求めていたが達成できなかった、ということにならないようにしてください。
井原部会長	今、委員がおっしゃられたような懸念もございました。専門部会の中では、まず高度地区の特例許可を出すということはかなり大きな決定であると思われ、31メートルの現行の規制でも、榎原市の中では相当高いので、そこから特例許可を出すからには、医大が目指している高度医療の充実が非常に重要であることは部会のメンバー全員の総意でありました。しかし、その一方で建設を計画されている場所は畝傍山のすぐ近くであり、大和三山は榎原市の重要な資産だと思います。さらに世界遺産登録の核となる藤原旧跡からの眺めについて、大きく影響するところですから、その2つの折り合いをつけて、高度医療の充実をしっかりと保ちつつも、榎原市の重要な資産である風景景観、さらに世界遺産としての価値というものもしっかりと守りつつ、榎原市ならではのすごい病棟を作るチャンスでもあるのではないかと、前向きな形で専門部会を締めています。医大側もその点を、まだ明確な計画が出て

いない状態であったため、持ち帰って様々な角度から検討いただいて、医療の充実と、この場所ならではの価値を守る、ランドスケープの計画や建築計画を、丁寧に検討を再度していただいているところだと思っています。ですから、今後出てくる案を期待したいという思いを部会長として持っています。

飯田会長

ありがとうございました。その他ございませんでしょうか。ないようですので、その他報告②市街化調整区域の地区計画ガイドラインの変更について事務局より説明願います。

事務局(新野統括調整員)

それでは、その他報告②市街化調整区域の地区計画ガイドラインの変更についてご説明させていただきます。

前回の審議会においてご報告させていただきました。景観についてのご意見等を頂戴したところがございます。ガイドラインの変更につきまして改めて整理を行いましたので、ご説明させていただきたいと思っております。現在、樫原市では、市街化調整区域において、統制の取れた土地活用の行政手続き上のガイドラインとして、市街化調整区域の地区計画ガイドラインを定めております。現行の本市のガイドラインにおきまして、幹線道路の7つの道路について、沿道のポテンシャルを活かした地域経済の活性化を目的として、商業系の地区計画について規定しております。一方で奈良県の市街化調整区域の地区計画ガイドラインにおきましては、都市の適正な配置、地域の生活利便性の向上に加え土地利用の混在を防止するとともに、周辺環境に配慮した良好な環境を計画的に形成を図ると記載がございます。

本市のガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要に応じて改定するものとなっておりますが、ガイドラインの策定から5年以上経過したことから、今回、商業系のガイドラインにあたる幹線道路沿道地域の活用の目的や、立地基準について改めて見直しを図ることといたしました。令和3年度道路交通センサスにて、立地基準にある幹線道路の交通量を改めて確認しましたところ、24時間、1日あたり1万台以上の区間が多いところですが、一部区間で1日あたり5,000台以上も見られることから、立地基準にある全ての道路が1日あたり5,000台以上の道路であることが整理できました。また、1日5,000台以上の市内の道路区間を確認しましたところ、現行のガイドライン記載の道路以外に、県道樫原神宮東口停車場飛鳥線、県道戸毛久米線、県道樫原神宮公苑線、県道多武峰見瀬線の4路線が候補として該当することが判明しました。この4路線に対しまして、将来的な交通量の増加が見込まれるか、市街化区域と隣接している市街化調整区域で、かつ、風致地区等景観上配慮すべき地域から外れているか、そして、一定の空地が存在しているエリアかどうかを検証しました結果、県道樫原神宮東口停車場飛鳥線の1路線について該当することになりましたので、今回、新たにガイドラインに追加する幹線道路候補といたしました。なお、県道樫原神宮東口停車場飛鳥線の1路線を追加検討するにあたりましては、本路線の構造規格が第4種第2級、第3種第3級の道路となっており、設計基準交通量としましては、1日につき8,000台を想定されている道路になります。また、エリアの設定範囲につきましても、より慎重に設定を図ることとしまして、クランクを曲がると明日香村へ繋がる幹線であり、樫原市景観計画において自然風致保全エリアになっていることを十分認識し、道路幅員が18メートルである自然風致保全エリアから西側の区間を追加予定区間としました。そこで、市街化調整区域内の始点田中町722番1から終点石川町34番1までを範囲とすることにしました。

ここまでは前回の審議会でのご説明と重なる内容でしたが、改めて本路線について考察いたしますと、この路線が平成28年に開通して以来、当初より沿道サービス等の需要が高まり、将来的に開発等が進む可能性が想定された

ことから、景観について十分に配慮すべきとして、樫原市景観計画の見直しを視野に入れた、神宮・飛鳥沿道景観保全計画を令和3年度に策定し、樫原市景観計画について担当課において検討を重ねておりました。加えて、都市計画審議会におきましても令和3年7月9日に樫原市景観計画の変更について意見の聴取を行い、最終的に令和4年4月1日に樫原市景観計画の改正として、神宮飛鳥沿道景観保全エリアを追記し、本路線の沿道に対しての景観形成について定めております。

この神宮・飛鳥沿道景観保全計画では、本路線における将来のまちづくり、沿道景観の保全等を見据えた景観形成の基準の検討として、建築物の高さや屋根の形状、外壁色彩、屋外広告物などについて検討し、樫原市景観計画に反映しております。例えば高さにつきましては、建築物の高さシミュレーションを行い、山の稜線などへの影響を検討するとともに、壁面後退などについても指標を活用しながら、隣接する明日香村の沿道部分の規制基準との調和を図ることで規制基準を考察しております。

また屋外広告物についてもシミュレーションを行い、広告物の表示面積を定めるとともに、道路境界から10メートルを規制範囲とするなど、既存の保全エリアに対して規制の上乗せをすることで、エリアごとの規制の緩急から景観のグラデーションの創出を促すことも検討しております。

検討を行いました結果、樫原市景観計画におきまして、市街化調整区域の本エリアにおきましては、例えば建築物の高さは絶対高さとして15メートル、建築物の屋根は低彩度かつ低明度の色彩とし、勾配屋根またはそれに類する屋根形状としております。また、壁面後退については、道路境界線までの距離を2メートル以上確保する。高さ10メートル以上、または建築面積が500平米以上の建築物の場合は道路境界線までの距離を5メートル以上とするといったことを定めております。

また、樫原市屋外広告物条例では、各エリアに定められた一般的な基準に対して上乗せする基準として、例えば田園住宅地エリアの道路境界線から10メートルの範囲では、屋上広告物の設置を制限するなど、規制をさらに厳格化しております。

これまでのご説明のとおり、県道樫原神宮東口停車場飛鳥線に関しましては、都市計画審議会にもお諮りしながら、将来を見据えた景観形成について検討を重ねております。そのため、ガイドラインに本路線が追加された場合でも、樫原市景観計画により他の景観保全エリアよりも厳格な基準を設定しており、仮に地区計画を策定した場合でも、規制が緩和されるわけではなく、樫原市景観計画に則った建築計画を立てることとなります。

今回追加予定である本エリアにつきましては、神宮・飛鳥沿道景観保全エリアの基本方針に基づいた飛鳥地域の入り口にふさわしい趣のある景観形成を目指しながら、沿道景観の維持・保全を図るとともに、生活観光しやすい街並みの形成を図るまちづくりを検討していく必要がございます。

そして現在、本市の大きなトピックとしまして飛鳥・藤原の宮都の世界遺産登録への推進がございます。将来的に飛鳥・藤原方面への観光客の増加により交通量が増加することで、沿道サービスの需要が高まる可能性がございます。その結果、用途などが統一されない個別の沿道開発が行われる可能性が懸念されますので、個別の沿道サービス開発を抑制し沿道の良好な景観の保全を図ることや、行政主導で事前に開発事業をコントロールし地域が利便性を損なうことなく、持続していく仕組みが必要と考えております。

加えまして、沿道地域の自治会からも、土地利用・まちづくりへの期待を寄せられております。地域の健全な発展と秩序ある整備を図り、良好なまちづくりを進めるため、地域にふさわしい土地利用の誘導を行っていく必要があると考えております。

さらに、これらに付随して将来的なまちづくりの展望としまして、飛鳥・藤

原地域の世界遺産を訪ねられる観光客の方々に対する世界遺産の魅力向上と地域の情報発信の場であったり、沿道サービスの充実により、地域住民の方々の生活利便性の増進を図ることも考えられます。

これらを踏まえまして、本路線の沿道に関しましては、将来を見越した景観の積極的な保全の考え方から、本ガイドラインにつきまして、活用の目的について、幹線道路沿道のポテンシャルを活かした地域経済の活性化を目的とするものに加え、奈良県ガイドラインを参考に、土地利用の混在を防止するとともに、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、を追記するとともに、立地基準の道路に8路線目として、県道樞原神宮東口停車場飛鳥線（ただし、田中町772番1先から石川町34番1先までの区間）を追記し、市街化調整区域の地区計画ガイドラインを変更したいと考えております。

以上で、説明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。ご質問、ご意見等がございましたら、よろしくお願いたします。

矢追委員

今回追加される路線の車の台数について、該当する4路線があって今回の路線もその中に含まれているということで、1日あたり5,000台以上の車の台数が確認されているということですが、説明資料では5,000台から1万台という形で括られている路線だと思います。具体的には何台通っているかわかるのでしょうか。

担当課(新野統括調整員)

詳細な台数はすぐには分からないのですが、委員がおっしゃっているとおり5,000台以上1万台未満という形で認識しております。

矢追委員

それと先ほどのご説明で、将来的な交通量の増加が見込まれるかという点において、県道樞原神宮東口停車場飛鳥線が該当しているということでしたが、その交通量の増加が見込まれるというのは、先ほどおっしゃったような世界遺産登録に関連した観光客による交通量の増加ということを見込まれているのか、他の要素も含まれているのか教えてください。

担当課(新野統括調整員)

将来的な交通量の増加について、つぶさに調査をしているわけではございませんので、まずは世界遺産登録の關係に重きをおいております。

矢追委員

事前説明にお越しいただいた際に、この場所で今後検討されている業種をいくつかお伺いしました。お聞きする限りでは、その業種はおそらく観光客目当ての業種ではなくて、どちらかという生活に即した業種なのかなという印象を受けました。その交通量の増加については、生活者の交通量が増加しないと、将来的な見込みを厳しく見ないといけないのではないかと思います。そのあたりはいかがでしょうか。

担当課(新野統括調整員)

今後どのような業種が進出してくるのかということころはありますが、生活利用者だけでなく、観光客といった遠方から来られるということもあり複合的に絡んでくると思いますので、一概に生活利用者だけが増えればよいということではないと感じているところではあります。

矢追委員

交通量の増加が見込まれるのは観光客であって、観光客も地元で生活されている方もお使いになられるような施設でないとなったら、この地で事業を行っていくために、やはり地元の方がどれだけお越しになるかにかかってくると思います。ある意味、こちらで業種は選べないわけですね。先ほどの最

後の方のご説明では、個別の開発が乱発してきたときに、抑制できない可能性があるため、ある程度行政が関わっていくことで、秩序ある整備を図るということでした。業種についてもある程度コントロールは可能なのでしょうか。

担当課(新野統括調整員)

大きな用途としては、例えば小売業という形でコントロールすることはできると思います。しかし、小売業の中で、こういった業種はというところになると都市計画の範囲ではないと感じております。例えば、本エリアは学校から近い場所ですので、子どもに有害な施設を除くといったことは、地区計画の策定の段階で地元の方や地権者の方から意見を聞く機会がありますので、確認ができると思います。このようなことから、大きなところの区分ではコントロールができると思います。

矢追委員

小売業ということで括れるとのことですが、お土産物屋さんも小売業ですし、日常的にお使いになれるようなスーパーも小売業になってきます。ですので、その中身まで調整することは難しいということはおわかります。事前にお伺いした際に、将来的の出店された業種がずっとこの地で操業できるのか、もしくは出店した業種がこの場所にあることに対して違和感を覚える方がいないのか、ということが気になりましたので、慎重に進めていく必要があると思いました。もちろん今お住まいの住民の方々のお気持ちもあると思います。また東側の交差点付近には大きなマンションが建っており、そういった新しい住民の方々にとってはこの大きな道路沿いに利便性の高い施設があったらいいなと思われていると思います。

近くの国道169号線は、道幅が狭く歩道もほぼないという道路ですが、一方で県道榎原神宮東口停車場飛鳥線は、道幅も広くて歩道もゆったりとしているため、新しい住民の方も、前から住まわれている方も、この沿道に何か利便性の高い施設ができないかご期待をされているとは感じています。しかし、その業種が撤退してしまった際に、居ぬきで新しい業種が入る、もしくは空き店舗になってしまうということは、景観としてふさわしいのかどうか。また、一度建物が出来ると何十年も残るものになるため、後の世代のことも考えなければならないと思うので、15メートルという高さである程度の規模の建物ができることは大きな変化だと思っています。なかなか明日香村ほど厳しい規制ではないと思いますので、箱状の大きな建物が建つと、圧迫感があつたり、業種によっては違和感があつたりすると思います。今後建てられときに、具体的な景観の色彩、意匠について規制があるとは思いますが、駐車場内に緑地を設けたり、樹木を植えていただくといったことで、もう少し景観に調和させていくといったことは可能でしょうか。もしくは、居抜きでパチンコ店といったものが入らないようにコントロールすることは可能なのでしょうか。

担当課(新野統括調整員)

緑地や樹木については、今後具体的に地区計画を定めていく中で、事業者と協議の上、一定程度定めることは可能かと思えます。

居抜きで例えばパチンコ店といった遊施設ができるのかということですが、こちらも地区計画の中で、パチンコ店が建たないように制限したり、建築できるものはこういうものです、と設定することが可能ですので、委員がご心配されている点はクリアできるのかなと思います。

矢追委員

中学校も近くにあるため、適正な制限はしっかりとかけていただきつつ、私自身、交通量の増加については少し懸念が残っていますので、具体的に計画が進む際には、本当に実現可能なのか、その業種が長く愛されていくようになるのか、という点は少し厳しめに見ていただいてもいいのかなと思っています。

	ます。
事務局（中谷部長）	補足でございます。交通量についてです。令和3年度の交通センサスの結果について、何か所か計測ポイントがあるのですが、24時間交通量が1番多いところで9,231台、少ないところで6,517台というデータが出ております。
佐藤委員	道路ができて乱開発させないために、市がずっと計画をしておられます。もともと市街化調整区域のため、基本的に建物は立てられません。しかし市街化調整区域の地区計画や、市街化調整区域内の開発要件を満たせば、色々な建物が建てられます。このガイドラインでは、工業系はだめで沿道サービスのみ立地できると書いてあります。これは県が定めた沿道サービスという業種ですので、こういったものか皆さん分かりづらいと思います。ここで質問なのですが、沿道サービスとはどのような業種なのでしょう。
担当課（今北課長）	開発に基づく沿道サービスはどのようなものかというご質問ですが、私ども開発事業の実務に携わっておりませんので、思いつく範囲でしかお答えできませんが、いわゆる道路を使ったサービス業ですので、コンビニエンスストアといったものが該当するのかなと思います。それ以外にも市街化調整区域内で建てられる建物としては福祉系の施設ですとかがございます。市街化調整区域だからといって土地活用ができないということではございませんので、そのルールの範囲内で、虫食的にといいますか不揃いに建つことを防ぐために、あえてコントロールされたまちづくりをするために地区計画を設定することを考えて、市街化調整区域内のガイドラインの変更についてご説明させていただいているところです。
佐藤委員	皆さんが気にされているのは榎原神宮前駅の方から東へ向いて、あの情景を残したいという点だと思います。景観計画には道路から何メートル離すこと、高さは15メートルまでといった規制がなされていますが、パチンコ店やホテルがくるのではという疑念をお持ちなので、それを払しょくすればいいと思います。そういったことが一切書かれていないため、その点をご説明された方がいいと思います。
担当課（今北課長）	ご心配されている風営法に基づく施設が建てられないという規制は必ず設けようと思っています。パチンコ店や風営法に基づくホテルですとかは決して建てられない地区計画を設定していきますので、コントロールできるとなっています。 第3号議案の小槻町第2地区 地区計画の変更では、住居系の地区計画ですので、第1種低層住居専用地域に準ずるような建物しか建てられないように制限しております。商業施設も厳しく制限されますので、住宅と兼用している施設でないと建てられないこととなっております。同様に、商業系の地区計画においても、この用途に準ずる建物しか建てられないという風に制限することができます。その地区計画を設定するのは、今後このガイドラインに基づいて具体的な計画を議案としてお諮りいたしますので、その際に審議していただければと思います。
佐藤委員	もう一点、居抜き心配をされていましたが、市街化調整区域ですから、どんな業種でも入居できるということではないです。その点も説明していただいた方がよいと思います。
担当課（今北課長）	建築物の用途が制限されていますので、建築物の中身が変わってしまって用

途が変わるということは、建築基準法違反になりますので、そういった点からも制限されるのかと思います。

佐藤委員

工業系を誘致することはないですし、飛鳥方面へ向けて良好な沿道景観を守るために規制をかけるということだと思います。もう少しわかりやすく説明したほうがよかったと思います。もともと市街化調整区域のため建物は建てられません、一定の要件を満たせば例外的に建てることのできる。そうなった場合に乱開発に繋がる可能性があるから、事前に規制を設けてコントロールするというのを、もう少しわかりやすく説明したほうがよかったのでは思いました。

中村委員

先ほどの交通センサスについて、中谷部長より台数をお聞かせいただきましたが、国交省が調査したポイントなののでしょうか。県や市が任意で交通量調査を実施する際のポイントと国交省のポイントが違う場合があります。例えば、建築確認や開発許可を取る際に、国交省のポイントで、コンビニなら4,000台以上の交通量がないと建築確認や開発許可が下りないというルールがありますので、どのポイントの台数が教えて欲しいです。

事務局（中谷部長）

先ほどのデータは、国交省で公表しているデータです。

矢追委員

少し付け加えさせてください。佐藤委員のご説明はすごくよく分かりました。私も、乱開発になることは望んでいませんし、先にきちんと網掛けをしておく、先に市の方で誘導できるような制限をかけていくということは賛成しています。気になったのは、交通量の根拠と、今後建とうとしている業種がその地にふさわしいものなのか、という点です。業種のコントロールが難しい可能性ですとか居抜きのことにも気にはなっていますが、長く愛されるお店ができることを希望しておりますので、仮に業種が変わったとしても、地域の皆さんの違和感が生じないような環境になる規制をしていただきたいと思っております。

飯田会長

他にご意見ご質問はございませんか。
ないようですので、その他報告③ 立地適正化計画の策定についてご報告お願いします。

担当課（新野統括調整員）

榎原市立地適正化計画の策定についてご報告させていただきます。
榎原市では令和7年度、8年度の2か年で立地適正化計画を策定する予定をしております。
立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部として位置づけられており、都市計画審議会での意見聴取等も法令で定められておりますので、今後の進め方についてご説明させていただきたいと思っております。
立地適正化計画につきましては、人口減少や高齢化、激甚化する自然災害等の課題に対しまして、持続可能な都市構造の実現を目的としました、コンパクトシティの実現を目指す長期的なまちづくりとなっております。進め方としましては、関連する計画や他部局の関係政策等の整理を行い、榎原市の位置づけや課題を分析いたします。その際には、市民アンケート等を実施いたしまして、行政の視点だけでなく、住民目線での榎原市の位置づけや課題も分析したいと考えております。
次に、一定の人口密度の維持・安全な居住空間の確保、都市機能の計画的な配置、公共交通の充実等を実現するために、目指すべき都市構造の基本的な榎原市の方針を検討してまいります。そして、基本的な方針が整理できたら、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能やコ

コミュニティが持続的に確保されるように誘導すべき区域として居住誘導区域や都市機能誘導区域、そしてそういった役割を勘案した施設として誘導施設を検討、設置していくこととなります。また、その誘導区域を検討する際におきましては、災害リスクを踏まえ、防災の現状や課題等も検討し、防災指針として検討することを行います。

このように、順次検討を進めていきながら立地適正化計画の素案が完成しましたら、パブリックコメントや住民説明会を開催するなど、市民の意見を幅広く聴取する工夫を行い、都市計画審議会で立地適正化計画案についてご報告し、意見を聴取させていただきたいと思っております。なお、都市計画審議会におきましては、図示では意見聴取は最後になっておりますが、適宜進捗をご報告させていただきたいと思っております。

また、本市の立地適正化計画を検討するにあたりまして、その合議について検討委員会を設置いたします。立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部であることから、都市計画マスタープランの策定と同様の合意形成手続きを踏むべきと考えており、都市計画マスタープランの検討委員会の設置規程を改正し、立地適正化計画を策定していきたいと思っております。なお、学識経験者の皆様からアドバイスを受けながら進めていく必要があると考えておりますので、アドバイザーとして学識経験者である都市計画審議会の委員の先生方に入ってください、適宜ご意見を頂戴してまいりたいと思っております。

以上で、立地適正化計画策定の報告とさせていただきます。

飯田会長

ありがとうございました。ご質問、ご意見等ございましたらお願いします。

佐藤委員

質問が3つございます。まず1つ目、立地適正化計画の策定が、なぜ今必要になったのか教えてもらえますか。

担当課(新野統括調整員)

平成26年に法律が改正され、10年程度経っており、全国で立地適正化計画が策定されてきている状況ですが、橿原市では現在まで立地適正化計画を策定しておりませんでした。もともと橿原市においては、東西南北に鉄道や幹線道路が通っており、そこを中心に一定程度コンパクトな街になっているという考えがございました。しかし、数年前に橿原市の人口のピークを迎え、そこからは人口が減少しているところでございますので、現在の人口減少社会に適応するという形を踏まえまして、長期的なまちづくりの計画として立地適正化計画を策定することに踏み切りました。そうすることで、中心市街地の都市拠点である大和八木駅周辺といったところへ誘導していくような考え方もございますので、そういったところを整理しながら長期的に橿原市の在り方について考えていきたいと思っております。

佐藤委員

2つ目の質問です。コンパクトなまちをつくるために、住居、商業、工業というふうに、エリアを分けていこうという感じだと思います。立地適正化計画を策定することで、今まで議論のありました市街化調整区域での地区計画はできなくなるのでしょうか。

担当課(今北課長)

立地適正化計画とは、市街化区域内における人口減少に伴い、コンパクトな街をつくっていこうということですので、先ほどの議案にありました小槻町の市街化調整区域での住居系の地区計画については、立地適正化計画を策定する方針からは逆行する行為ではあると思っておりますので、立地適正化計画の検討を進める中でしっかりと調整したいと思っております。

事務局(中谷部長)

補足です。立地適正化計画ができれば、市街化調整区域内の地区計画は基本的にはないと思っております。先ほど課長より説明がありましたとおり、立地

適正化計画の検討の中で、ある程度協議し、状況に応じ含めていくことになるかとは思いますが、基本的には地区計画はないと思っております。

佐藤委員

私も、空き家が多くて人口が減ってきている中、これ以上田畑を減らすのはどうかと思っています。地区計画をしないかわりに、高齢化社会に伴い、お年寄りが増えて歩ける距離が短くなる中、大和八木駅や橿原神宮前駅の特急停車駅周辺の商業地域をより充実させるために、容積率や高さ規制を緩和するということは賛成ですのでぜひ実施してもらいたいと思います。
3つ目、最後の質問です。検討委員会には部長が委員として入られますが、アドバイザーとしてどのような方が入られるのか明確にさせていただきたいです。

担当課(新野統括調整員)

学識経験者等のアドバイザーとしましては、飯田会長、嘉名委員、井原委員にお声がけさせていただいております。

飯田会長

その他、ご意見ご質問等はございませんでしょうか。ないようですので、その他報告④大和八木駅周辺地区高度利用のまちづくりの検討についてご報告願います。

担当課(新野統括調整員)

それでは、大和八木駅周辺地区高度利用のまちづくりを検討についてご報告させていただきます。本市のまちづくりの考える中で、大和八木駅は本市の中心に位置する利便性の高い駅であり、その周辺は橿原市都市計画マスタープランにおきましても、都市拠点の1つとして位置付け、その中で、奈良県の中心都市として、都市機能を充実させるため、にぎわい拠点の形成や玄関口にふさわしい景観形成とまちの活性化につながる施策を行うことを掲げています。その1つに、容積率や高さ等の規制緩和による一定程度の高度利用の促進することを記載しております。また、先ほどの立地適正化計画のご報告でもございましたが、人口減少社会を迎え、本市においても少しでも人口減少を食い止め、人口密度を維持していくために令和7年度、8年度で立地適正化計画を策定し、コンパクトで持続可能なまちづくりを行い、社会資本の維持に係る経費を効率化させながら、様々なサービスが身近にあり便利で住みやすく安心して暮らすことができるまちを長期的な視点で作っていくことを目指していきたいと思っております。

大和八木駅北側には、建築後50年以上経過している建物が多く残る大和八木駅北駐車場の北側のエリアや、奈良県立橿原文化会館や近鉄百貨店がある国道24号線東側のエリア等があり、エリアごとに公共施設整備や、地区計画、民間主導、官民連携などさまざまな手法を用いて、それぞれのエリアに適したまちづくりを行っていく必要があると考えております。

今回は、まず大和八木駅北駐車場の北側のエリア、大和八木駅周辺地区高度利用のまちづくり検討エリアについて、検討していきたいと考えております。

大和八木駅周辺地区高度利用のまちづくりの検討の目的と内容につきまして、駅前の立地ポテンシャルを最大限活用し、周辺環境との調和に配慮しつつ、さらなる土地の有効活用と、建物の高度利用化に向けた調査を行うと共に、地権者等と協議を重ねながら、まちの将来像をイメージし、それを実現するためのまちづくり方針や手法の検討を行い、最適な都市計画案の策定を目指すということを目的としております。これは、市が再開発事業を行うというよりは、長期的な視点をもって望ましい地区の将来像、住みやすい利便性が高いまちといったものを具現化できるように、都市計画手続きによって実現化したいと考えております。

また、検討の内容、進め方としましては、対象地域の建物の現況等の整理を

行います。この検討では、地権者等の思いやご意向を確認し、関係性の構築を図ることが重要と考えておりますので、アンケートやヒアリングを実施し、地域の考え方等をまとめると共に、民間デベロッパー等にニーズ調査を行いながら、本地区においての事業の可能性なども探りながら、本地区の将来像やそれを実現するための手法等を検討し、地権者等と合意形成を図り、最終的には都市計画案を策定していきたいと考えております。

本検討におけるスケジュールについてですが、対象地域の現状や関連計画等の整理を進めると共に、5月末から6月にかけて地権者約30名に対してアンケート調査を実施しました。今後としましては、アンケート結果をもとに、地権者の方へヒアリングを行いながら、合意形成を図るとともに、まちの目指すべき将来像と実現化するための高度利用化等を含めた手法の検討をしてまいりたいと思っております。

その際には、奈良県の中心都市の玄関口として、また世界遺産登録を推進している市としてふさわしい景観等に配慮するべく、景観シミュレーションも行いながら、様々な観点から最適な手法を検討していく予定でございます。地域の皆様の思いを汲み取りながら、密に意見交換を行いまして、合意形成ができましたら、年度内に都市計画案の策定を行いたいと考えております。以上で、現時点での報告とさせていただきます。

矢追委員

既にアンケートを地権者など30名に行われているとのことですが、どのような内容が多いのかということは教えていただけるのでしょうか。

担当課（今北課長）

アンケート調査は地権者の方々からご回答をいただきまして、取りまとめをしたところでございます。今後、そのアンケートを基に、地権者の方々それぞれとお話を進めて、まちづくりの具体的な内容を協議していきたいと考えております。アンケート結果については、まだ公表していないため、いずれかの機会でもこの場でもお伝えすることになるのかなとは思いますが、ご想像いただくとおり、大和八木駅の北側はまちづくりが進んでいないという状況は、どの方々も認識されており、道が細いですとか空閑地が少ないという認識をお持ちになられています。そういったことを改善していきたいという思いをお持ちなのかなと感じられるアンケート結果でした。

矢追委員

ありがとうございます。駅前広場、北駐車場、ロータリーの場所は夜になるとお迎えの車が多くとても混雑すると、市民さんから苦情をお聞きしております。今回はこのエリアは検討区域に入っていないんですが、駅前に入る車の流れが周辺でも問題となり、ハレーションが起きやすいと思いますが、そういったことを、今回の高度利用の検討にも反映していくことはできるのでしょうか。

担当課（今北課長）

今回の検討エリアは民有地のまちづくりをどうしていくかということですので、基本的にその地区内での都市計画を考えていくこととなりますが、分離不可分の関係で立体駐車場や駅前の施設についても検討していかないといけないと考えております。立体駐車場につきましても、議会で色々取り上げられていますが、今後の在り方についても一緒に検討しながら、地権者の方々と相談をしていきたいと思っております。

佐藤委員

北駐車場と検討エリアの間にある道なのですが、夜は大変なことになっています。駅から東へ一方通行になっているのですが、この前駐車場から出ようとしたら、バイクが5台くらい逆走してきました。一方通行を逆走してどこに行くのかなと思いましたが、駅前広場へ向かいました。駅前広場では飲酒したり何十人単位で集まり治安がよくないです。この広場の在り方を検討工

リアに入っていないのですが、少し考えてもらいたいと思います。業務時間外になるため見に行きたくいといは言いにくいですが、夜10時頃はひどいことになっています。今、暑いし夏休みなのでちょうど集まりやすい時期です。皆さん、ぜひ見に行ってください。よろしくお願いいたします。

事務局（中谷部長）

その件については、市役所としても把握しております。警察の方にも協力していただき、巡回をしていただいております。照明など、どう改善していけばいいかについて検討しており、治安対策に動いているところでございます。

飯田会長

他にご意見、ご質問等はございます。ないようですので、本日の案件は全て終了しました。ありがとうございました。ここで進行を司会に戻します。

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、委員の皆様よろしくお願いいたします。
これをもちまして、令和7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。ありがとうございました。