

令和7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7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19日(木) 午後2時00分～午後3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、福山 和紀、安田 千鶴代
矢追 もと、佐藤 太郎、神田 眞美、上田 くによし、
太田 衛司、中村 吉代茂、上田 逸朗、梶谷 佐千代 |
| 副市長 | 吉田 晴行 |
| 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 |
| 関係課等 | 公園緑地景観課 西川課長、藤岡補佐、岸本統括調整員
佐野統括調整員、風間係長、河西主任
市街地整備課 辻本課長、長谷部主任 |
1. 欠席委員 大野 隆、森本 真史
1. 傍聴者 0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
- (次回審議案件予告)
1. 大和都市計画地区計画の決定
 2. 大和都市計画道路の変更
- (報告)
1. 立地適正化計画の策定について
 2. 大和八木駅周辺地区高度利用のまちづくりについて
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7年度 第2回 橿原市都市計画審議会 議事要旨

日時：令和8年2月19日（木）
午後2時00分～午後3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7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、副市長の吉田よりご挨拶申し上げます。

吉田副市長

（副市長挨拶）

司会者（島田補佐）

本来であれば、ご出席いただいている委員の皆様をご紹介させていただきたいところですが、時間に限りがありますので、この場での紹介は割愛させていただきます、お手元の委員名簿及び配席図にて代えさせていただきます。

司会者（島田補佐）

公務の都合により副市長はここで退席されます。

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。安田委員よろしく申し上げます。

本日、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）

飯田会長

異議なしとのことですので、公開といたします。

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（川西主任）	（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。
飯田会長	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えます。よろしいでしょうか。
各委員	（異議なし）
飯田会長	ありがとうございます。本日の議案は以上となりますが、議事次第にございますように、その他案件が4件あります。内容としては、次回の審議会に諮る案件が2件と、報告が2件ということです。 最初に確認ですが、この報告となっている案件についても、いずれ審議会に諮るとい認識でよろしいですか。
事務局(新野統括調整員)	会長のおっしゃるとおりです。
飯田会長	わかりました、ありがとうございます。それでは次回審議案件予告1から説明をお願いします。
担当課(新野統括調整員)	<p>その他次回審議案件1つ目の、橿原神宮東口停車場飛鳥線（石川町・田中町）地区 地区計画についてご説明をさせていただきます。</p> <p>本地区計画の場所を赤枠で示しております。 橿原市の南部に位置しており、地区の西側には南北に国道169号線があり、橿原神宮前駅から明日香村へ繋ぐ県道 橿原神宮東口停車場飛鳥線沿道の市街化調整区域に立地しております。 飛鳥・藤原宮都への周遊ルートであるとともに、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が高い地区となっております。</p> <p>本地区周辺の現況写真になります。 1番目の写真です。市街化区域と市街化調整区域の境界から、東側（調整区域側）を写した様子です。道路幅員が18m 2車線の両側歩道となっております。 2番目の写真は、北側の歩道側から写したものです。景色の奥には大和青垣と呼ばれる山並みが見えております。また歩道が相当広く、里道もあることから、広々とした歩行空間となっております。 3番目の写真です。周辺の土地利用ですが、主に田畑等の利用が見られます。 4番目の写真です。本区域の外になりますが、県道のクランクを過ぎた箇所からの写真です。道路幅員が12m 2車線の両側歩道となっております。明日香村へ向けて、田園風景や眺望景観が広がっております。 5番目の写真です。地区の南側には、畝傍中学校と道路を挟んで隣接しております。 6番目の写真です。地区の北側には、住宅地が隣接、近接しているところで</p>

都市計画マスタープランの位置づけを確認します。
当該地区は、南部地域に位置しており、地区計画検討ゾーンとなっております。

また、南部地域のまちづくりのテーマは、「豊かな自然と歴史を引き継ぎ交流する住みよいまちづくり」となっており、まちづくりの目標の一つとして、「樫原神宮前駅周辺を中心に観光や交流の拠点形成するまちづくり」を掲げているところです。

市が策定しております「市街化調整区域内の地区計画ガイドライン」の位置づけについてです。

前回、前々回の都市計画審議会にて、ご報告させていただき、ガイドラインを更新させていただきました。

本地区は県道樫原神宮東口停車場飛鳥線の沿道地域であり、立地基準に合致しているとともに、活用の目的にある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等や、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・形成を図ることに即した地区計画の策定の必要がございます。

今回の地区計画の理由書の素案となります。

飛鳥・藤原宮都への周遊ルートの玄関口であるとともに、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便利性が高い地区です。本地区のこれらの特性から、地区計画の策定により、無秩序な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・形成を図ること。

加えて、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しています。

今回の地区計画の素案の概要となります。

地区面積は、3.8ヘクタールです。土地利用の方針は、理由書にも記載したとおり、市民生活の支えとなる商業・サービス機能を有する施設等を誘導し、地域の活性化と良好な都市環境の形成・維持を図ることを目標としております。

建築物の制限としまして、樫原市市街化調整区域における地区計画ガイドラインに即し、建築物の敷地面積の最低限度を500㎡としております。

当該区域における市街化調整区域の容積率200%、建ぺい率60%を準用しております。

なお、高さにつきましては、樫原市景観計画を準用し、塔屋など建築物の高さに算入されない部分も含むとし、15mとなっております。

本地区は、幹線道路沿道にある一方で、西側が第1種住居地域、南側が第1種低層住居専用地域に隣接しております。隣接の住環境を保護するとともに、店舗等の併存を図る地域であることから、用途は、第2種住居地域相当をベースと考えております。

なお、建築物の用途の制限として、広域幹線道路沿道に相応しい商業施設立地を目標とし、建築できるものは、店舗、飲食店で、床面積が10,000㎡以下のものをはじめ、多世代に生活利便性の向上を図られると思われる用途に限定的とし、一定の制限をかけているところです。

なお、(4)畜舎につきましては、商業施設にあるペットショップ等を想定し

ております。(5) ホテル又は旅館(3,000㎡以下)につきましては、広域観光の観点から、建築できるものとして、入れております。
また、いわゆる風営法に規定される施設ならびに、映画館や遊戯施設等も建築できないものとして、あらためて記載しております。

本地区計画の特徴についてご説明いたします。

橿原市景観計画において、飛鳥地域の入口にふさわしい趣のある景観形成を図ることを目標とした「神宮・飛鳥沿道景観保全エリア」に該当しております。

神宮・飛鳥沿道景観保全エリアにおける景観基準を順守することはもちろんではありますが、大規模な商業施設等を建築できることになることや本市は世界遺産登録を目指しているところであることから、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により配慮・調和した土地利用とするべく、現行の景観規制をさらに補完した建築の制限を加えております。

壁面の位置の制限として、橿原市景観計画でも、県道沿道に関して、制限をかけさせていただいているところですが、建築面積等に関わらず、県道沿いは5m以上、県道以外の道路沿いも2m以上、壁面後退区域として確保することとしております。

次に、壁面後退区域における工作物設置の制限です。

県道沿いの壁面後退区域については、電柱および屋外広告物を設置してはならないとしております。

なお、高さ4m以内の安全機能上必要と認められるもの、例えば出入口付近の駐車場入り口の案内看板等は建築可能としております。

これらの規制により、建築物および電柱、広告塔などが敷地内へより控えることで、地区周辺に与える圧迫感を軽減し、眺望景観に配慮したいと考えております。

さらに、土地の利用に関する事項として、県道沿道に緑地帯を設け、緑地帯内には、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配置し、沿道景観との調和を図ることとしております。

橿原市景観計画におきましても、敷地内の緑地について、積極的に緑化を図ることや道路に面する部分の緑化等について、記載されているところですが、地区計画におきましても、沿道景観との調和を図るべき地区であることを改めて記載するとともに、樹木等の設置後におきましても、適切な管理を行うこと、また地区内に存する木々につきましても自然環境の維持に努め、併せて良好な景観の保全に努めることと規定しております。

今回の地区計画で規定しております景観規制に関する内容をまとめた参考図となります。

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(壁面後退)とし、赤い実線が、県道の道路境界線から5m以上、赤い点線が、市道の道路境界線から2m以上、をとることとしております。

なお、県道沿い茶色の区域壁面後退区域では、建築物および原則的には電柱・屋外広告物を設置することができないため、敷地内により控えていただく形となります。

また、県道沿い緑色の点線は、出入口を除き、緑地帯を設け、周囲の景観と調和する形で、緑化を推進するものとなっております。

今後の手続きの流れになります。

地区計画の計画素案について地権者説明会を2月14日に実施いたしました。今後、地区計画の原案を固めましたら、都市計画法第16条第2項に基づく、

	<p>原案の縦覧を3月上旬頃に行う予定です。縦覧でのご意見や県の事前協議等がすべて順調にいけば、今年の夏ごろ開催予定の「橿原市都市計画審議会」に計画案を諮る予定です。</p> <p>説明は以上となります。</p>
飯田会長	<p>ありがとうございました。ただいま担当課より説明があったとおりで、次回審議会で改めて審議するわけですが、現時点でご意見ご質疑があればお受けします。いかがでしょうか。</p>
佐藤委員	<p>第2種住居地域の建築物の用途の制限をもとに、この5つのものを建築することができるということは理解しています。橿原市の本庁舎建設のサウンディングの際にもありましたが、ホテルが足りないという声をよく聞きます。今回は床面積が3,000㎡以下ということですが、レントブル比を95%とした場合、100部屋くらいのホテルしかできません。本当にこれで足りるのかなと思っていますが、いかがでしょうか。</p>
担当課（今北課長）	<p>今回地区計画を設定しているのは、市街化調整区域内でございますので、建てられるものを非常に限定的に列挙させていただいております。橿原市の市街化調整区域の地区計画のうち商業系は中和幹線沿いの豊田町にございまして、それと類似した地区計画の内容となっております。豊田町の地区計画にはホテルという用途は記載されておられません。</p> <p>今回初めて市街化調整区域の地区計画の商業系にホテルを導入するわけですが、それは先ほどの説明の地区計画の目標にありました通り、飛鳥藤原への観光周遊ルートの玄関口であることから、観光に寄与する施設があるべきではということで、将来的にこういう機能が導入されればよいということで用途に追加しました。</p> <p>先ほども説明しました通り、原則土地利用、開発ができないところで、非常に限定的に土地利用をしていただくので、市街化区域と同じような用途を設けることはできません。</p> <p>市街化調整区域でも、一定の要件を満たしたうえで開発の手続きをとると、ホテルも建設することはできますが、さらに厳しい条件が課されていますので、バランスをとって、今回この面積で定めさせていただいております。</p>
担当課（新野統括調整員）	<p>市街化調整区域内では、奈良県の提案基準の中で、ホテルの場合面積は2,000㎡以下、3階以下といったより厳しい条件がございまして、今回はそれよりも緩い面積としたところです。</p>
佐藤委員	<p>納得しました。</p>
飯田会長	<p>その他ご意見ご質疑はいかがでしょうか。ないようですので、次回審議案件予告1は以上とします。</p> <p>引き続き次回審議案件予告2について説明をお願いします。</p>
担当課（長谷部主任）	<p>次回審議案件予告2、大和都市計画道路の変更、都市計画道路畷傍駅前通り線について説明をいたします。</p> <p>まず、今回の変更対象となる都市計画道路畷傍駅前通り線について説明いたします。畷傍駅前通り線は全長約2,590m、2車線、基本幅員12mの都市計画道路です。国道24号線都市計画道路奈良橿原線を起点とし、国道166号線都市計画道路橿原五條線との交差部分までの区間としております。近鉄橿原線、JR万葉まほろば線と交差しております。畷傍駅の駅前広場、八木西口駅の駅前広場も都市計画決定されています。</p>

現況の写真です。鳥観図を見ていただくと、現在の駅前広場はコインパーキングとして利用されています。その他の写真については、正面からと東側から駅舎を見た写真となっております。

総括図になります。変更内容につきましては、都市計画道路 畝傍駅前通り線の駅前広場の一部の廃止でございます。青色の区間が廃止する区間となっております。

計画書でございます。赤色着色部分に変更箇所となります。畝傍駅の駅前広場を約2,400㎡から約1,200㎡へ変更するものです。また令和3年度に都市計画道路の見直しを行いました。その際に畝傍駅前通り線と交差する新賀八木線を廃止したため、平面交差の箇所数が7箇所から6箇所に変更となっております。

都市計画道路を変更する理由でございます。橿原市の最上位計画であります総合計画では、「みんなが安全に、快適な環境で生活できるまち」を基本構想の一つに掲げるとともに、交通機関相互の連携機能の強化と駅を中心とした良好な交通環境の維持に取り組んでいます。

都市計画道路についても、整備を進めてきましたが、都市計画決定当時とは社会・経済状況が大きく変化しています。周辺事業の状況や、現状の社会・経済状況を鑑みて、駅前広場の必要な規模を検証し、その結果、適切な規模の駅前広場に面積の見直しを行うものです。

計画平面図でございます。現在の都市計画決定線は青色となっております。駅舎にもかかっており、東側は市の所有している土地にもかかっております。これを赤色の線に縮小します。駅前広場として必要な機能として、交通結節点としてのロータリー及び、人々が憩うことができる環境空間を備えた、駅前広場を整備します。駅前広場については、JR西日本から市が用地を買収し、整備を行います。

最後に、今後の手続きです。原案の縦覧を3月5日～19日を予定しております。意見があれば、公聴会を4月4日に開催予定です。

その後、知事への事前協議、案の縦覧と進み、7月の都市計画審議会に諮らせていただく予定です。

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。ただいま説明があった通りですが、大和都市計画道路の変更について、ご意見ご質疑等お受けします。

佐藤委員

2ページ目の畝傍駅前通り線の概況で、近鉄とJRが交差する部分の北側に凸型の部分があります。これもいわゆる都市計画道路の一部分なので、ご質問させていただきます。

4、50年前に都市計画道路が決定されたにも関わらず、まったく事業が実施されていません。商業地域にもかかわらず、10m未満の建物しか建てられないため地主の方が困っておられます。事業を行わないなら、都市化の妨げとなっております。先ほどの説明でありましたが、社会経済状況の変化で見直すならば、近鉄八木西口駅南側の駅前広場も見直すべきだと思いますが、いかがでしょうか。

担当課（今北課長）

畝傍駅前通り線上の交通広場として、昭和37年及び昭和40年に都市計画

決定され、非常に古い計画が残ったままになっております。平成30年ごろに、実現可能性の少ない都市計画道路について、土地利用に制限をかけたままではよくないということで、計画の見直しを行い一部路線の廃止をしましたが、畝傍駅前通り線については、事業中ということもございまして、当初計画のまま残っております。

ご指摘の駅前広場が必要なのかどうか、もしくはその代替機能を設けることができるのかどうかということを考えて、計画の妥当性を判断していかないといけないと思います。大和八木駅に近接する八木西口駅です。大和八木駅に十分なロータリー機能がございしますので、八木西口駅北側の需要は代替できるのではないかと考えております。南側については、今後新駅がございしますので、そこにロータリー機能がございすることで、駅への乗り換えの需要を代替できることも考えられます。今後事業を進めていきます新駅周辺の計画と合わせて、八木西口駅の駅前広場の見直しも再度検討していきたいと考えております。

飯田会長

佐藤委員のご質問の内容は非常によくわかります。手順はいろいろありますが、一度実現不可能な都市計画道路を一斉に見直した時がございました。その際には、今のようなご意見はなくて、見直しの対象にならなかったとのこと。今後は個別案件ごと、もしくはまとめて一斉に見直すことはあるのでしょうか。

担当課（今北課長）

先ほど申し上げました通り新駅関係の都市計画決定が出てくると思いますので、その際にセットで個別に検討したいと思っております。

飯田会長

わかりました。それは重要なポイントです。ぜひ、記録に残しておいていただきたいと思っております。

その他、この件につきましてご意見ご質疑等ございましたら、お受けいたしますがいかがでしょうか。ないようですので、本件は以上とします。

続いて、報告案件です。1件目、立地適正化計画の策定について担当からご説明をお願いします。

担当課(新野統括調整員)

それでは、報告案件 立地適正化計画の策定について説明いたします。

橿原市では、令和7年度、8年度の2か年にかけて立地適正化計画の策定を進めております。前回7月の本審議会で立地適正化計画の概要をご説明させていただきました。

本日は、現在までの策定状況、都市構造分析、市民アンケート結果の概要についてご説明させていただきます。

立地適正化計画とは都市再生特別措置法に基づき、住宅や医療福祉商業など都市機能の立地を将来を見据えて適正に立地を誘導するための計画となっております。人口減少や高齢化が進む中で、生活サービスと居住を一定のエリアに集約し公共交通でつながるコンパクトプラスネットワークのまちづくりを目指すものとなっております。

立地適正化計画策定の体制についてです。

副市長を委員長とし、各部長を委員とする検討委員会と、各部局の代表課長で構成するワーキングチームにより市内横断的に検討を進めているところです。市民意見の反映につきましては、アンケート調査を実施し、まちづ

くりのパネル巡回展示なども実施していきたいと考えております。
また、本審議会の飯田会長と嘉名副会長にもアドバイザーとしてご参加いただいております、専門的なご助言をいただきながら進めているところでございます。

次に計画案策定の進捗状況についてご報告させていただきます。
こちらのスケジュール表は、4ページ目が令和7年度、5ページ目が令和8年度のスケジュールを掲載したものです。

表の上段が、計画検討作業のスケジュール、その下に検討委員会やワーキングチーム会議等の各種会議のスケジュール、一番下にアンケートや説明会などの実施時期を示しております。

青線は計画スケジュールで、赤線が11月現在の進捗状況を表しております。

計画の検討作業としまして、関連計画の整理や現状及び将来見通しの分析等を8月から10月にかけて進めさせていただきました。

現状及び将来見通しの分析結果については、後ほど、その結果の一部について、ご説明させていただきます。

また、各種会議等としまして、本検討委員会および実務を議論する形で各部局から主担当課を選出いただいたワーキングチーム会議によって計画策定を進めております。この2月にも検討委員会、ワーキングチーム会議を開催しており、今後も検討を進めてまいりたいと思っております。

次に市民参加の実施状況としましては、10月6日から27日を回答期限内に、市民アンケートを実施しております。また、中学2年生へのアンケートも11月から各校で順次実施させていただいております。なお、市民アンケートの調査結果概要は、後ほどご報告いたします。

令和8年度は誘導区域や防災指針を含む計画素案を作成しまして、住民説明会、パブリックコメントを経て、令和9年3月の公表を予定しております。

ここから、都市構造分析の概要をご説明します。

橿原市の総人口は、平成22年をピークに減少しており、令和2年には約12.1万人、20年後の令和27年には、約9.7万人と、2.4万人の減少が見込まれています。特に、生産年齢人口が大きく減少し、65歳以上の高齢者が人口の約4割を占める見込みです。

次に、人口分布の状況を、100mメッシュ単位で分析した結果を示しています。

左側の図面は、令和2年の状況で、右側は20年後の令和27年の状況となっております。

令和2年、現在の人口分布の状況を見ると、鉄道駅周辺を中心に人口が集積しており、特に大和八木駅や耳成駅・真菅駅の周辺、市南部のニュータウン、今井町などの人口密度は1haあたり60人以上となっております。

なお、市街化調整区域の人口密度は、低い状況であることが分かります。

20年後、市街化区域内においても人口密度は全体的に低下する見通しであり、人口密度が高かった市南部のニュータウンや今井町では人口密度の低下が顕著となっております。

次のページでは、100mメッシュごとの老年人口（65歳人口）比率を示しております。

令和2年の老年人口の状況を見ると、市街化調整区域を中心に老年人口比率が高くなっていることが分かります。

20年後の令和27年の状況を見ると、高齢化が進み、市域のほぼすべての

地区で老年人口比率30%以上となる見込みとなっています。
市街化調整区域では老年人口比率が40%以上となる場所が見られます。
以上が、人口に関するご説明となります。

次に、本市の都市構造を客観的かつ定量的に分析・評価を行うために実施した都市構造分析の結果についてご説明します。

まず初めに、公共交通の利便性に関する分析結果となります。

鉄道駅やバス停留所からの徒歩圏内における人口カバー率を令和2年と令和27年で算出いたしました。

徒歩圏については、国交省が作成した『都市構造の評価に関するハンドブック』を参考に、鉄道駅から半径800m、バス停留所から半径300mと設定しています。図面上、黒の点線で表示しているのが徒歩圏となっております。

市内全ての鉄道駅とバス停留所からの徒歩圏カバー状況について、左の表で整理しています。令和2年、令和27年ともに総人口の8割以上をカバー出来ています。65歳以上の老年人口についても8割以上カバーされる結果となっております。

続いて、1日あたり30本以上運行される運行頻度が高い公共交通、「基幹公共交通」と呼ばせて頂きますが、こちらのカバー状況を分析いたしました。先ほどご説明しました全公共交通のカバー状況よりは、カバー率が下がりますが、令和2年、令和27年ともに7割の人口をカバーできるという結果となっております。老年人口も同じく7割をカバーできるという結果となっております。

続いて生活サービス施設周辺の人口密度について、算出しました。

サービス施設の対象は、医療施設、福祉施設、子育て支援施設、商業施設の4種類となります。

現在立地している施設の徒歩圏を用いて、現在と将来の徒歩圏カバー状況について分析したものとなっております。掲載している図面は、令和27年の医療施設の徒歩圏カバー状況を示したものとなります。

それぞれ施設の徒歩圏内の人口密度は、令和2年の市街化区域内で1haあたり約70人、これが令和27年には1haあたり約57人まで低下します。

1haあたり40人以上ということが人口密度が高いという指標でございますので、高い人口密度は保たれてはいますが、減少は進むというところでございます。

次に、生活サービス施設の利便性ということで、医療施設、福祉施設、子育て支援施設、商業施設の徒歩圏内の人口カバー率をそれぞれ算出いたしました。図面については、令和27年の老年人口における医療施設の徒歩圏カバー状況をしめしたものです。

市街化区域内では、令和2年、令和27年ともに人口カバー率は、全ての施設で9割以上となっております。調整区域でも概ね8割以上の人口が徒歩圏でカバーできる状況で、現在の施設数、立地を維持することが出来れば、生活サービスを市内の多くの方が享受することが出来ると考えられます。

都市構造分析の結果のまとめでございます。

先ほどご説明しました、市域全体を対象とした分析の結果では、公共交通や生活サービス施設の徒歩圏における人口カバー率は市域全体で高くなっており、20年後の令和27年度の徒歩圏による人口カバー率も高水準という結果です。なお、全体的に人口減少が進むことから各サービス施設への徒歩

圏人口密度は現在1haあたり70人で高い水準ですが、20年後には減少する見込みとなっております。

都市機能の集積度では、市街化区域内の集積度が全体的に高く、市街化調整区域内においても一部の地区で集積度が高いエリアが見られるという結果となりました。

これらの結果から、客観的定量的に橿原市は公共交通が利用しやすく住まいの近くにサービス機能が充実した非常に便利なまちであることが言えるのではないかと考えています。

今後の分析作業としましては、20年後の令和27年には総人口が2.4万人減少します。人口の4割が65歳以上となる見込みでございますので、生活サービス施設の維持が困難になる地区が生じる可能性がございます。災害リスクの把握等もしながら、地域ごとの生活サービス施設の徒歩圏カバー状況等を鑑み、市民アンケートの結果等も踏まえながら都市構造上の課題を整理していきたいと考えております。

ここまでは市の現状の都市構造分析の説明となります。

続いて市民アンケート結果概要のご説明に移ります。

本アンケートは、橿原市立地適正化計画の策定に向けて、市民の皆さまの暮らしの実感や、拠点・居住地に対する意向を把握することを目的に実施しました。

調査は18歳以上の市民2,000人を対象に実施し、約1,000件の回答を得ました。回答者は全世代・全地域から概ねバランスよく回答があり、特に居住年数30年以上の方が半数を超えており、地域に根ざした視点が反映された結果となっております。

生活環境の評価では、「日常の買い物」や「通勤・通学」など、日常生活の利便性に対する満足度が高く、総合的な住みやすさも高く評価されています。一方で、交通事故への安全性や生活道路、公園整備など身近な公共空間については、不満の声が相対的に多く、今後の課題として読み取れます。

将来のまちの姿としては、「買い物などに便利なまち」「高齢になっても安心して住めるまち」が特に多く選ばれています。産業振興や観光よりも、日常生活の安心・利便性を重視する市民意向が表れています。

定住意向としては、現在の居住地に「住み続けたい」と回答した方は約9割にのぼり、橿原市への定住の意向は非常に高い結果となりました。一方、移りたいと考える方の理由としては、移動の不便さや商業・医療機能への不安が挙げられ、市内での移動は駅周辺、とくに大和八木駅・橿原神宮前駅周辺への居住ニーズが確認されています。

コンパクトなまちづくりが必要かどうかについてもお伺いしました。約7割の方が「必要」と回答していただいています。背景には、商業施設や公共交通、医療機関の減少、空き家増加への不安があり、市民は生活を維持するための集約化として捉えていることが分かります。

都市機能施設の立地の適正化を検討するため、本市の拠点である大和八木駅や橿原神宮前駅周辺とその他の鉄道駅周辺について、どのような施設が充実すると良いか、伺いました。

拠点である大和八木駅および橿原神宮前駅周辺では、商業施設や医療施設、

飲食店など、日常生活に直結する機能の充実が求められています。特に、大和八木駅周辺では大規模商業施設や医療機能、樫原神宮前駅周辺では飲食店や公園・緑地など、拠点ごとに求められる機能に違いが見られ、役割分担を意識した拠点形成の必要性が示されています。

また、都市の拠点ではなく、住まいの周辺に必要な機能についても伺いました。

居住地周辺に必要な機能としては、商業機能や医療機能が特に多く選ばれており、日常生活を徒歩圏内で支える環境へのニーズが高いことが分かります。また、防災機能や介護福祉支援機能も一定の割合で求められており、居住地においては利便性と安心の両立が重要であることが示されています。アンケート調査結果に関するご説明は以上です。本結果についてクロス集計を行うなど分析を進め、都市機能誘導区域や居住誘導区域の考え方、誘導する機能の整理に反映していきたいと考えております。

最後に今後の予定についてご説明します。

2月17日に第3回立地適正化計画検討委員会を開催し、都市構造分析や市民アンケートや中学生アンケートの分析結果から樫原市の課題を抽出し、まちづくりの方向性、目指すべき都市構造について検討を行ったところがございます。今後は、5月ごろに都市の現状や課題、まちづくりの方向性などをパネルにまとめ、市内各所で巡回展示を行い市民の方から直接ご意見を伺う場を設ける予定です。その後8月をめどに素案を作成し、住民説明会・パブリックコメントを実施し、令和9年3月に策定できるよう進めてまいります。また、本審議会におきまして、適宜進捗をご報告させていただきますので、引き続きご協力のほどよろしくお願いいたします。

説明は、以上となります。

飯田会長

ありがとうございます。立地適正化計画の策定について、ご意見ご質疑等ございましたらお受けいたします。いかがでしょうか。

矢追委員

他の計画との整合性についてです。立地適正化計画を策定するうえで、市民の方々に公共交通はこういう風になっていくから、コンパクト化しても皆さんの住まいの利便性は維持できるよう市は努めていきますという考え方を示していただく必要があると思います。

本市には地域公共交通計画があり、計画期間が令和9年までとなっており、来年度になるとこの計画を改定する準備が始まるかと思っております。この立地適正化計画との連動制や整合性を保って計画を立てる予定なのか教えていただきたいです。

事務局（今北課長）

立地適正化計画とは、都市計画の最上位計画である都市計画マスタープランの一部として取り扱われております。樫原市の計画で言いますと、総合計画の次に来るような非常に上位の重要な計画ですので、この計画を策定した後は、それぞれの個別計画を、この考え方に則った計画に今後更新していただくこととなります。先ほどのご説明にもございましたが、庁内検討委員会では全部局長に委員として入っていただいております、その辺りのことをお伝えさせていただきます。例えばファシリティマネジメントの計画、学校・教育施設の計画や、委員がおっしゃられている公共交通の計画についても合わせていくことを考えております。次の更新時期には、立地適正化計画の考えに沿ったものを作っていただくことを想定しております。

矢追委員

ありがとうございます。現在は人口の8割が徒歩で公共交通へアクセスがで

きるという状態ですが、人口減少とともに、本数が少ない路線がなくなり基幹公共交通だけになっていくことを想定しながら、第3の公共交通について考えていかなければならないと思います。

真菅地区においてデマンド交通の実証運行を実施されていましたが、そのような取り組みをもう少ししっかりと計画に示していく必要があると思います。橿原市は公共交通を今後このようにしていきます、ということ新しい公共交通計画に書かれるのか、それとも立地適正化計画の中にもある程度の方向性はお示しいただけるのか教えていただけますか。

担当課（今北課長）

立地適正化計画を策定するうえで、まちをコンパクトにしていくのに非常に重要になってくるのが、公共交通をどうしていくのかということです。国はコンパクトシティの計画だけではなく、コンパクトプラスネットワークの計画を策定することを掲げています。ですから、本来公共交通の計画は地域公共交通計画ですが、立地適正化計画の中でも、具体的に路線をどうするということところまでは難しいですが、公共交通の考え方や方向性を盛り込んでいきたいと考えております。

佐藤委員

なぜ立地適正化計画が必要なのか質問をします。

市民アンケートで、住民の方の9割が住み続けたいと回答しておりますし、生活サービス施設の徒歩圏カバー率も9割、市街化調整区域でも高い数字が出ています。基幹公共交通のカバー率も同様です。特に人口は大和八木駅や橿原神宮前駅、真菅駅にコンパクトに集約されていると思います。つまり今まで橿原市の先輩方が進めてきた都市計画が正しかったと思っています。そんな中、なぜ今立地適正化計画を策定する必要があるのか教えてください。

担当課（今北課長）

現在のこの数字を見ますと、橿原市は非常に便利な街で、橿原市民の満足度が高く、既にコンパクトシティが形成されているということが言えると思います。10年ほど前の都市再生特別措置法において立地適正化計画の制度ができました。当時は、今の現況と変わらない状況の中で、橿原市には必要がないと判断していたと思います。しかし、先ほどのデータにもありましたとおり、平成22年以降人口減少は続いておりますし、20年後には10万人を下回ると予測されています。そうは言いますが、まだまだ人口密度は高いですが、密度が薄くなっていくことには違いないです。

人口密度が薄くなるということは、商圈も薄くなるということです。今後公共交通が廃止になったり、商業施設が閉店したりすることは考えられるかもしれません。ですから、遅まきではございますが、この先10年、20年を考えますと、橿原市にも将来を見越した立地適正化計画が必要だろうという判断になったと考えております。

佐藤委員

あと2つ質問がございます。

この次の報告案件にもございますが、八木駅北側地区の高度利用のまちづくりを検討されています。橿原市は、近鉄の主要駅である大和八木駅が中心です。立地適正化計画ではなくて、検討されている地区計画のほうが適しているのではないのでしょうか。また立地適正化計画を策定しますと、1つ前で議論しました市街化調整区域での地区計画や開発を行いにくくなると思います。その辺り教えていただけますか。

立地適正化計画は、今まで進めてきた橿原市の都市計画の進め方を変えてしまう計画になると思います。豊田町の市街化調整区域での商業系地区計画や、小槻町の市街化調整区域内の住居系地区計画のようなものが出来なくなります。なぜそちらへ向かうのか教えてほしいです。

担当課（今北課長）	<p>立地適正化計画は全市域を対象としておりまして、先ほど申し上げましたような個別計画ではなくマスタープラン的な意味合いのある計画です。ですから、今後のまちづくりの方向性の大きな舵を切るものだと考えております。それに伴い、後ほどの案件にございます八木駅北側に地区計画を設定するというのは、特定のエリアをどのようにまちづくりをしていくのかを考える個別計画だと思っています。</p> <p>大きな計画と小さな計画は互いに連動しないといけませんから、大きな全市的な計画は立地適正化計画で、コンパクトにしていった先のまちづくりは、八木駅北側の高度利用のまちづくりとなります。お互いに整合をとりながら中心部により住みやすいエリアを設け、人々のお住まいを緩やかに便利などところに住み替えていただくような計画となる立地適正化計画を策定する意味はあると思います。</p>
佐藤委員	<p>立地適正化計画がない中、八木駅北側の高度利用のまちづくりを検討していませんか。立地適正化計画がないにも関わらず高度利用のまちづくりを検討できるのに、なぜ立地適正化計画が必要なのですか、というのが私の考えです。</p>
事務局（中谷部長）	<p>策定の理由としましては、課長が説明している通りでございます。一方で、立地適正化計画がないと、国からの交付金が少なくなったり、今後は交付されなくなる恐れがあります。今後橿原市は様々な事業を進めていく必要があります。国からも交付金をいただけないといけない中、立地適正化計画がないことで交付金が得られなくなると、今後市の事業が進められなくなる、というところも理由としてございます。</p>
佐藤委員	<p>そうしましたら、交付金をもらって、矢追委員がおっしゃられた、バス路線が減便される場所の補助や、空き家の対策をするとか、そういった方向性ということですか。</p>
事務局（中谷部長）	<p>それだけではなく、現在市として進めている体育館整備事業や、今後進めていく新駅関連事業などに、国の交付金の活用を予定しているところが大きな理由だと思っています。</p>
佐藤委員	<p>水害や火災といった災害の対策にも交付金を充てられるということですね。</p>
事務局（中谷部長）	<p>市として行わないといけない事業に交付金を活用するにあたって、立地適正化計画がないと、交付金が交付されなくなる恐れがあるということです。</p>
福山委員	<p>都市機能誘導区域や居住誘導区域が今後設定されることになろうかと思えます。特に八木駅周辺は都市機能誘導区域になると思えます。こういったエリアには空き家が相当増えてきていると思っていますが、空き家の調査やその結果を反映していただくほうがよいのではないのでしょうか。当然考えられているとは思いますが、空き家について触れられていなかったため質問させていただきました。</p>
担当課（今北課長）	<p>中心市街地に人口を誘導して活性化していく上で、空き家問題は非常に深く関わってくる問題だと認識しております。しかしながら、立地適正化計画を策定するうえで、空き家がどこにどれくらいのボリュームで存在するかを分析して誘導区域を設定することは非常に困難です。エリアとして都市機能がどれくらい集積しているのかを分析し都市機能誘導区域を設定することで、</p>

	<p>後々まで持続可能なまちづくりができるのではないかと検討を行っています。空き家の問題は、その次の個別計画として担当課が検討する空き家の計画の中で、立地適正化計画の誘導区域の考え方を踏まえて検討されるのではないかと考えています。</p>
飯田会長	<p>スケジュールの確認を資料に基づいてお伺いします。重要な問題である空き家の計画など様々な既存の計画とすり合わせる必要が出てくると思います。立地適正化計画の策定にあたっては、基本的に都市計画審議会は市長から意見照会をいただいて、それに対して意見を申し上げるという形で審議ではないということによろしいですか。</p>
担当課(新野統括調整員)	<p>おっしゃるとおり、最終的にはご報告という形で説明させていただき、ご意見をお伺いするということとなります。</p>
飯田会長	<p>資料5ページによりますと、次回の審議会で報告される内容としては、第4回検討委員会を経て決まった誘導区域や防災指針についてとなるのでしょうか。</p>
担当課(新野統括調整員)	<p>通常7月ごろに開催する次回の都市計画審議会では、そのタイミングで整理されている内容についてご報告させていただく形になろうかと思っています。</p>
飯田会長	<p>その先に検討委員会において立地適正化計画の素案ができて、最終案について審議会へ意見照会があるということになりますが、この段階でまだ意見を申し上げられるという認識でよろしいですか。</p>
担当課(新野統括調整員)	<p>意見をお伺いするのが都市計画審議会でのご報告の場だと考えております。</p>
飯田会長	<p>わかりました。第4回検討委員会の後に、立地適正化計画で重要な誘導区域や防災指針の中身がみえるようになった段階で、都市計画審議会へ意見照会をしていただけるよう、うまく調整していただきたいと思います。どうぞよろしくお願いたします。</p> <p>その他、この件につきましてご意見ご質疑等ございましたら、お受けいたしますがいかがでしょうか。ないようですので、本件は以上とします。</p> <p>続いて、報告案件です。2件目、大和八木駅周辺地区の高度利用のまちづくりについて担当からご説明をお願いします。</p>
担当課(新野統括調整員)	<p>前回の都市計画審議会でご説明させていただきましたとおり、大和八木駅北側の赤い点線で囲っているエリアが対象エリアとなっております。</p> <p>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、更なる土地の有効活用、建物の高度利用化に向けた調査を行い、地権者等との協議を重ねながら、まちの将来像をイメージし、それを実現するための街づくり方針や手法の検討を行い、最適な都市計画案を策定を目指すことを目的としております。</p> <p>本検討にかかるスケジュール予定ですが、対象地域の現状や関連計画との整理などを進めるとともに、5月末から6月にかけて、地権者等30名に対して、アンケート調査を実施いたしました。アンケートの結果を踏まえながら、8月以降各地権者等の皆様と、個別にヒアリングをさせていただきました。</p>

その中で、八木駅北側の当該地区に対する思いやご意見等を基に、本地区の課題や目指すべき将来像、それを実現化するための高度利用化なども含めた手法等を現在、検討しているところです。

本日は、アンケート結果の整理と、前回審議会以降、現在まで進めている部分についてこのあとのページにてご報告させていただきたいと思っております。

なお、今後の流れ・予定としましては、現在検討している「まちの目指すべき将来像」とそれを実現化するための手法等について地権者の皆様全体でのヒアリングとして意見交換会を実施する予定です。

地域の思いを汲み取りながら、密に意見交換を行い合意形成を整えることができれば、あくまで予定ではございますが、来年度の夏の都市計画審議会にて、次回案件としてご報告したいと考えております。

それでは、これまで進めてきました地権者等意向調査、アンケート調査についてご説明させていただきます。

調査対象は、対象地区の土地・建物の地権者の方となります。なお、マンションにつきましては、マンション管理組合様宛に調査依頼いたしました。

調査期間は、5月から6月にかけて行い、アンケートの回収は、30件中22件となり、約73%の回収率でございました。

調査の項目としましては、表にありますとおり、大和八木駅北側の現在のイメージや不満、大和八木駅北側の今後に期待する施設・機能、現在所有されている土地建物の状況、今後の予定等をお聞きいたしました。

回答結果を整理したものになります。

大和八木駅北側の現在のイメージは、マンション・アパートが建ち並ぶ閑静な居住中心のまち、飲食店や娯楽・サービス施設が充実した、にぎやかな雰囲気のあるまち、企業や事務所などのビルが立ち並ぶ業務、ビジネスが中心のまちが上位の回答となっております。居住機能を中心としつつ、商業・業務機能が混在するまちであると認識している回答が多く寄せられました。

続いて、大和八木駅北側について不満点をお聞きしました。

道路や歩道が狭く、歩きづらい、安全面が不安、土地の利用が進まず、発展が感じられない、など赤枠で囲っている部分が上位となっております。

主な現状に対する不満や今後求められる機能として、歩行空間の整備や土地利用の促進、駅周辺の活性化に対する回答が多く寄せられています。

次に、大和八木駅北側の今後、あると望ましい民間施設等をお聞きいたしました。

その結果、友人、家族等と食事やくつろぐことができる飲食店、レストラン・カフェなどが他の選択肢の倍以上の支持を集めました。地域のにぎわいを生む施設として期待されていることが分かりました。

続いて、大和八木駅北側を魅力的なまちにするために、あると望ましい機能をお聞きしました。

歩道やオープンスペースの充実、歩行者の利用しやすさ、道路や駐車場が整備された自動車の利用しやすさ等が上位となっており、今後望ましい機能については、歩行者や自動車の利用しやすさ、自然環境の充実に関する回答に加え、土地利用への在り方についてなど多様な意向が示される結果となりました。

アンケート結果の説明の最後になります。

現在所有されている土地・建物について、お考えを伺いました。状態が比較

的良好で特に困っていないとする回答が最も多い一方で、将来を見据え、今後の資産の活用や維持管理について関心や課題を感じている回答も一定数見られたところです。

これまでのアンケート結果を踏まえながら、各地権者等の皆様と個別のヒアリングを実施いたしました。

8月以降進めてまいり、これまで地権者30名のうち、20名の方とヒアリングすることができました。個別ヒアリングでは、アンケート結果を説明するとともに、大和八木駅北側をどのようなまちにしていきたいか、アンケートの回答内容の深堀をさせていただきました。

主な意見の抜粋にはなりますが、地区内の道路は交通量が多いが、道が狭いことや歩道がなく、車と歩行者が混在していて危ない。駅前が便利だが、オープンスペースが少なく、暗いイメージ、居酒屋が多く、友人や家族連れと気軽に立ち寄ることができるランチやカフェのできるようなお店がほしい。駐輪場は必要だが、市営駐車場は縮小してもどうか。八木駅北側が賑わい、シニア層から若者、子育て世代など多世代の人に集まってもらえるように発展してほしい。といったお声をいただきました。

アンケートや個別ヒアリングでいただいたご意見をもとに、まちづくりの方針や手法等について現在検討を進めております。

活用する制度としましては、地域の特性に応じて、地権者等の意見を反映しながら地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画を位置づけてまちづくりを行う地区計画制度を中心に検討しております。

あくまで、検討段階ではありますが、まちづくりの目標と方針として、安全で快適な歩行空間と良好な街並みを形成、駅前立地を生かした土地の高度利用、魅力的な機能の誘導や賑わい空間の形成、などを考えております。

また目標と方針を実現化するため、地区計画等の内容を検討しております。例えば、セットバックによる壁面位置の制限をすることで、セットバックいただいた後退部分を歩道や公開空地としていただくことや、前面道路幅員が狭小な場合の容積率の制限や道路や隣地からの距離に応じて受ける斜線制限を適用除外することなど、各種制限等と調和を図りながら、容積率や高さの最高限度を検討し、都市機能の高度化や土地の有効活用を図ることなどを検討しております。

これらの検討案がまとまりましたら、スケジュールに則り、地権者等と全体での意見交換会など、密に地域の思いを汲み取りながら、合意形成を整えていきたいと考えております。

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、ただいまご説明がありました件について、ご質問ご質疑等をお受けします。

佐藤委員

正月明けに知事と市長がまちづくり協議会を開催されました。その中で、奈良県立橿原文化会館を含めて再開発事業をすると発表されました。これに関して2点教えていただきたいことがございます。

昨年八木駅北側で規制緩和をして民間の活力でまちを変えていきたいという考えで検討されてきたと思いますが、その上に再開発事業をかぶせるというのは、僕の感覚からしたら逆行することをしているのではと思っています。例えば名古屋鉄道による名古屋駅再開発や、東京都中野区の中野サンプラザの再開発も工事費が高くなりすぎて中止になっています。博多を除いて日本中で同じような流れになっています。何を思って、どのような目的でこの場所で再開発をしようと思ったのか僕は理解できません。都市計画

審議会に八木駅北の高度利用のまちづくりを進めていくことについて報告されているにも関わらず、なぜ市長がその上に再開発事業を検討すると発表されたのか分からないので、教えていただけますか。

事務局（中谷部長）

佐藤委員のおっしゃる通りで、1月に再開発事業の話がありました。事前に市で検討している八木駅北側については除いてほしいと申し上げておりましたが、まちづくり協議会の中でこの範囲も含めて協議しようとなりました。これから整備のスキームについて再開発を含めてお話をさせていただくということで、合意をしたということです。再開発事業をすることに市として合意したつもりはございません。

なぜ市としてこの話に合意したかというところです。橿原文化会館について奈良県としては廃止をしていくと打ち出しておりますが、橿原市としては、この場所に文化ホール機能は必要だと前々から申し上げているところです。この話に入っていないと、奈良県が市と協議せず橿原文化会館を廃止し、その場所に県の別の施設が作られるというようなことが考えられますので、市としては文化ホール機能が必要だという意見を申し入れるために、まちづくり協議会の中で協議していくことを決断したところです。

佐藤委員

私も新聞で知ったのですが、新聞記事の書き方ではそのようには受け取れないです。文化施設がなくなるということは大変なことで、その市の文化レベルに関わってくると思います。部長が言われているようにぜひ文化施設残してほしいです。

県の再開発と我々が進めようとしている地区計画が同じエリアに被さっていることについて、重々きつく県へ言ってもらいたいです。このようなことがあってはならないと思いますので、エリアは被らないという認識でいいですか。

担当課（今北課長）

地区計画を設定するという事は全く変わりません。基本的に再開発を目的とした地区計画を立てるわけではないですが、民間の開発誘導する意図もございまして、広い大きな意味での再開発、公共が関わらないような開発もあると思います。そういったものは許容しながら地区計画を立てていきます。

市と県が主体となって再開発をしていくということは何も決まっていませんので、それを決定したような協議会のお話ではなかったということをご理解いただきたいと思います。

佐藤委員

市が高度利用のまちづくりを検討しているエリアが県と市が発表した再開発エリアに入っているのかということを知りたいです。

事務局（中谷部長）

再開発する範囲ということではなくて、これから検討を進めていくという範囲です。まだ再開発をするかどうか何も決まっていない状況でございます。当然市としては、再開発ではないということを言い続けてきましたし、今後も言い続けていかないといけないと思っています。合意した内容としては、これからこの範囲で検討をしましょうということだけでございます。

佐藤委員

新聞には市が検討しているエリアも合意範囲に入っていますが、それは正しいのですか。

事務局（中谷部長）

再開発をするかどうかも含めて検討する範囲として入っているということです。再開発をするということで決まったわけではございません。

佐藤委員	でもあの新聞を読んだ人間は、そう思いません、思えないです。文化会館の跡地にということを書いていますしね。
事務局（中谷部長）	まちづくり協議会の後の記者発表の中でも市長からは橿原文化会館のホール機能は残していくということを言わせていただいております、新聞記事に一切かかれていないことについては遺憾に思っております。当日協議会の場でははっきりと申し上げているところです。
中村委員	<p>1月5日に近鉄大和八木駅の駅周辺プロジェクトについて、という報道発表資料を出しておられます。それを配ったら一目瞭然でわかると思います。そこには奈良県と橿原市は、この都度該当エリアのまちづくりについて、連携して検討を始める、と書いてあるわけです。これを皆さんに配ったらエリアもわかります。そこに大和八木駅周辺地区高度利用のまちづくりの検討範囲は市が実施と書いてあります。また検討する範囲には、文化会館、近鉄百貨店、市営立体駐車場も入れており、この範囲で検討すると書いてあります。そこに高度利用のまちづくりの範囲について網掛けまでしているのです、それを部長さんが言っておられると思います。それを事務局が配っておいたら一目瞭然だったと思います。</p> <p>質問したいのは、令和5年に大和八木駅周辺地区まちづくり基本計画を更新されています。計画には令和5、6年で立体駐車場の劣化診断などを行い、立体駐車場のあり方の方針決定し、駅の北があつた再整備更新を令和7年から令和9年まで行い、令和10年から北側の再整備に入るとなっています。報道発表資料のとおり県と一緒に検討することで、もともとの基本計画がどうなるのか、ちゃんと整合がとれるのか、県がイニシアティブをとっていますが、本当は基礎自治体の市がとるべきだと思っていますので、その辺りを知りたいところです。</p>
担当課（辻本課長）	<p>先ほどお話に出ました、大和八木駅周辺のまちづくり基本計画の中に、八木駅北側の再開発事業というのは位置づけられております。市の手順としましては、大和八木駅前北駐車場、緑の立体駐車場でございますが、これを市有施設として残すべきなのか、それとも一定程度の寿命が来た時点で撤去した上でまちづくりを行うのかという検討が第1ステップだということを、令和5年4月に更新した基本計画に記載しております。立体駐車場に関して、劣化診断まではできていますが、それを今後どうするのかというところが、まだ庁内で整理が整っておりません。元々の計画から少し遅れが出ている中で、今回奈良県さんのほうからまちづくりを検討する区域に入れましょうかというご提案がありました。その中で橿原文化会館が大きな課題としてありまして、市が検討しないといけない最初のステップとしては、橿原文化会館の文化ホール機能をどう残すかということと、立体駐車場をどうしてくべきかということ、この先1、2年の間で、市としての考え方をまとめることだと考えております。そのうえで、現在、高度利用のまちづくりで地区計画などを検討されていますので、それを踏まえてまちづくりをどうしていくか、ということを考えるべきだと思っています。部長からも説明がありましたとおり、市街地再開発事業が決まっているのではなく、まずは検討エリアに入れます。その上でどうしていくのかを、市の立場から言うべきだと思っていますので、市としては立体駐車場の在り方と文化ホール機能の残し方をまずは考えて、県にお伝えするのかなと考えております。</p>
飯田会長	中村委員、先ほどのご回答でご納得いただけますか。
中村委員	先ほど申し上げていましたのは、あくまでも検討するエリアであって、どう

	<p>なるかが決まっていないうことが共同記者発表の資料には出ています。それを皆さんにお配りすればわかりやすいのではということです。整合については、今ある計画との関係が分かりにくかったです。</p>
飯田会長	<p>立体駐車場の計画には私も関わらせていただいておりますが、一定のとりまとめはあったのですが、計画が進んでいない中、状況が変わってきていると思います。その計画と新しく出てきているまちづくりの検討など、どこかで交通整理をしていただかないと、あれはどうなっているのか、被っているのではないかということになってしまいます。なおかつ、立地適正化計画の策定の中で都市機能誘導区域の話が出てきますが、未解決のまま放置されていることが多すぎると都市機能誘導区域を設定しようにも、結局何をどうしたらいいかわからないということになるのではとイメージしています。交通整理や状況整理は必要だと思います。都市計画審議会ではないと思いますが、どこが主体となってどういう手順で検討されるのでしょうか。</p>
担当課（市街地整備課）	<p>報道発表がありましたのは、県と市が連携していくということですが、八木駅北側の再整備については、大和八木駅周辺地区のまちづくりとして、市の中で進め方を考えていきたいと思っています。次回の基本計画の更新は計画策定から5年後の令和10年4月となりますので、令和9年度には改定が必要だと考えています。それまでに今の状況を踏まえて新たな進め方を考えていくのかなと考えています。</p>
飯田会長	<p>そこをはっきりしないといけないと思います。令和8年度中には高度利用のまちづくりの地区計画案を作ると説明がありましたが、清算できていないと意味がないように思いますので、よろしくをお願いします。</p>
嘉名委員	<p>当初は、市さんのまちづくりの検討という範囲を中心に考えていらっしやったということですが、もともと市と県での八木駅の包括協定の範囲内で連携してまちづくりをしていくという大枠の方針があったと思います。しかし文化会館の建て替えといった話が具体的に出てきているということですから、今回の協議に応じたほうがまちづくりとしてはいいんだろうと思います。しかし、今回ご報告いただいた地区計画の案が今後出てくるということは、タイミングがよくないと思います。地権者の方の意向で早く進めてほしいというご要望はあるのかもしれませんが、やはりあらゆる状況が整った状況で進まれるのがいいのかなと思います。ただ、今申し上げた話は事務局の皆さんも同じことを思っているらっしやると思いますが、相手のある調整事だと思います。今後もしっかりと榎原市の意向を伝えていただきたいと思います。</p>
矢追委員	<p>アンケートで、北側にあると望ましい民間施設に、友人家族等と食事やくつろぐことができる飲食店への要望がとても多かったというのを拝見しまして、私も市民の方から同様のご意見を承ることが多々あります。この地区計画の中ではセットバックをして歩道を広くして、街歩きしやすい状況を作っていくということや、高さ制限の緩和であるとかで、高いビルを建てていくことになろうかと思っています。もしかしたらその中で、テナント料が変わってくるかもしれないと推測しているのですが、飲食店が本当に誘致できるのでしょうか。ご説明のありました目標と方針には、魅力的な機能の誘導と書かれていますが、実際に検討案に書かれているような規制緩和をすることで、この機能をしっかりと誘導できるのか、もう少し具体的にお聞かせいただけますでしょうか。</p>
担当課（今北課長）	<p>地区計画の内容にどこまで書き込むことができるのか、ということだと思います。</p>

	<p>ます。限定的にカフェを作りなさいということは地区計画に書けないので、誘導をしたいと思っています。高層ビルの上から下まで商業ビルにしなさいということも現実的ではないと思いますので、低層階に商業施設を誘導するような地区計画の内容にして、それに対するインセンティブを与えるような規制緩和と連動するような地区計画の内容を想定しています。地権者の方々にご説明していませんので具体的な内容をお伝えできないのですが、賑わいを生むような効果を及ぼす地区計画の内容を考えていきたいと思っています。</p>
矢追委員	<p>追加でお聞きします。すぐに色々なビルが次々に建て替わるわけではないと思うので、実際に道が広がるなどはかなり先となり、少しずつしか変化がないと思います。実際にアンケートを回答された方は、土地所有者や建物所有者の方だと思いますが、多くの方が八木駅北側にこういう機能が欲しいとおっしゃられています。実際問題、今でもこういった魅力ある施設の誘致は可能なかどうか、建て替え等の計画がない中、並行して誘導を進めていくことは可能なのでしょうか。</p>
担当課（今北課長）	<p>地区計画とは、建築行為を伴う場合に守らなければならないルールですので、現状の用途変更を促すような制度ではないと思います。</p>
矢追委員	<p>地区計画の中では、建物を建てる時に魅力ある施設の誘導をすることができるということですが、別の計画などで、地権者の皆さんで考え方を共有して、魅力ある施設を入れていこうということはできるのでしょうか。</p>
担当課（今北課長）	<p>市の行う業務には、産業振興や企業誘致などもありますので、都市計画の手法以外のインセンティブ、補助金制度などを通じてそういった施設を呼び込むことはできるだろうとは思いますが、私の立場としては都市計画法の範囲で考えていきたいと思っています。建物が建て替わって、道も広くなり安全な歩行空間ができて回遊性が生まれることによって、お店が成り立つということもあると思いますので、そこを一体的なまちづくりと捉えて商業施設の誘導を図っていきたいと思っています。</p>
矢追委員	<p>ありがとうございます。テナントとして商売をなさろうとしているところに、こちらで業種を決めて制約をかけてしまうことにごく現実味があるのか、また私も飲食店などが少ないといった声をお聞きしている中で、どれくらいの速度感で魅力的な機能を誘導できるのかということを知りたかったのですが、実際のところ時間はかかるのかなということを受け止めさせていただきました。</p>
飯田会長	<p>その他いかがでしょうか。他にないようでしたら、これで終了とさせていただきます。皆様お疲れ様でした。</p>
司会（島田補佐）	<p>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、7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たします。これもちまして、令和7年度第2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。</p>