令和８年度
第１回 橿原市都市計画審議会
会議録

都 市 計 画 課

令和８度 第１回橿原市都市計画審議会会議録

１．開催日時　　令和８年７月２９日（水）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２・３・４会議室

１．出 席 者

橿　原　市	飯田 克弘、嘉名 光市、大野　隆、安田 千鶴代
都 市 計 画	西岡　次郎、奥田　寛、吉田　かずき
審議会委員	斎藤　哲也、中村　吉代茂、上田　逸朗、桝谷 佐千代
市　　長	亀田　忠彦
事　務　局	都市デザイン部　堀川部長、今北副部長兼都市計画課長事務取扱
	都市計画課　友井補佐、川田統括調整員
	新野統括調整員、風間係長、西川主査
関 係 課 等	竹林技術参与
	都市マネジメント部　奥副部長
	公園緑地課　西川課長、河西主任
	市街地整備課　辻本課長、山風呂副統括、長谷部主任

１．欠席委員　　岡田　康司、上田 くによし、森本　真史

１．傍 聴 者　　５名

１．議　　案
- 議案第１号　大和都市計画地区計画の決定（橿原市決定）
- 議案第２号 大和都市計画道路の変更（橿原市決定）
- 議案第３号 大和都市計画生産緑地地区の変更（橿原市決定）
- 議案第４号 大和都市計画特定生産緑地の指定（意見聴取）

１．　その他

（次回審議案件予告）
１．大和都市計画 地区計画（医大新キャンパス周辺地区）の決定
２．大和八木駅周辺地区高度利用のまちづくりについて

（報告）
１．(仮称)医大新駅周辺まちづくりについて
２．立地適正化計画の策定について

１．決定事項
- 議案第１号　継続審議
- 議案第２号　原案どおり可決
- 議案第３号　原案どおり可決
- 議案第４号　意見なし

１．議事要旨　　別紙のとおり

令和８年度 第１回 橿原市都市計画審議会 議事要旨

日時：令和８年７月２９日（水）
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２・３・４会議室

司会者（友井補佐）	皆様、お待たせいたしました。 本日はご多用にも関わらず、お集まり頂き、誠にありがとうございます。 ただいまより、令和８年度第１回橿原市都市計画審議会をはじめさせていただきます。本日、司会を務めさせて頂きます、都市計画課の友井と申します。 どうぞよろしくお願いいたします。 はじめに、本審議会の定足数の確認をさせて頂きます。 「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。本審議会委員数は１４名であり、本日は１１名の委員の方々のご出席をいただいておりますので、本審議会が成立している旨、ご報告いたします。 それでは、審議会の開会にあたりまして、橿原市長亀田忠彦からご挨拶させていただきます。亀田市長よろしくお願いいたします。
亀田市長	（市長挨拶）
司会者（友井補佐）	ありがとうございました。 続きまして、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ます。 （委員紹介） 西日本旅客鉄道株式会社 近畿統括本部 阪奈支社 副支社長 岡田 康司 様、橿原市議会議員 上田 くによし 様、橿原警察署 署長 森本 真史 様は、所用のため欠席となります。 ここで、亀田市長は公務の都合により、退席させていただきます。 お手元の資料の確認をさせて頂きます。 （資料確認） これより進行を、飯田会長、よろしくお願いいたします。
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するとなっておりますので、安田委員にお願いしたいと思います。安田委員よろしくお願いします。 本日、傍聴の希望者がおられますので、議案の審議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	異議なしということですが、傍聴の希望者については、傍聴に関する手続きの関係上、既にご入室いただいておりますので、ご承知おきください。
飯田会長	議案第１号「大和都市計画地区計画の決定」について、審議いたします。これについて、事務局から説明願います。
担当課（新野統括調整員）	（議案第１号　大和都市計画地区計画の決定　説明）
担当課（友井補佐）	（本地区計画に関する都市計画法第１７条に基づく案の縦覧における意見書についての説明）
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。
奥田委員	いちご農家さんに関する話し合いがまだ済んでいないという情報をいただいているのですが、その手前の部分で伺っておきたいです。地区計画を作ること自体は、私自身も今回、都市計画審議会初めてではありませんので、何度か関わらせていただいたことがあります。こちらが計画を作る前に、既に地元の方で、何の建物を建てようかと、動き出しているパターンと、地元は何が進んでいるのか知らず、計画を作ってから進むパターンがあるかと思うのですが、今回の場合は、パブコメの実施、意見を聴取する前から、ここはこういう地区計画が作られることを、念頭において動いている人がいるという理解でよろしいでしょうか。そういった声を聞いて、市が地区計画を作っていくパターンがあり得るものなのかどうか。地元の要望があったため、この地区計画を作るのでしょうか。確認させてください。
担当課（今北副部長）	ただいまの奥田委員のご質問でございますが、地区計画を作る段階で、民間開発の計画を把握していたのかどうなのかというお話でございます。地区計画を作る上では、まちづくりの実現性というものが非常に問われます。今回のケースであれば、民間開発を基にした、地元からの土地利用についての要望がございましたので、地権者の総意に基づいて、市の都市計画全般の考え方に照らし合わせて、この路線上に地区計画を定めることが妥当であると、市が判断してこの案件を進めてまいりました。ある程度先行して、民間の計画が同時進行で行われていたという事実はございます。
奥田委員	地元、地権者など表現が少し曖昧なのですが、具体的に何らかのペーパーが出ているとして、例えば、自治会に参加しているいちご農家さんなどが、そういったペーパーは出さないでくれ。困ると。こちらで揉める前に、自治会で揉めていたりする可能性もあると思います。その辺りは、はっきりさせて欲しいです。地元で揉めることなく、地権者だけが出してきた要望で、市は動くのか。その辺りが関わってくるのではないかと思うのですが、正確な固いペーパーが出ているのか、出ていないのか、情報をもう少しもらえますでしょうか。
今北副部長	具体的な日付までは覚えていないのですが、地元の自治会から、書面でここのまちづくりを進めていただきたいという要望が市の方に、数年前に上げられております。それが、この計画の一番の発端だと思います。その後、この地区計画を進める上で、地元住民の方々、地権者の方々と話し合いをしなが

	ら、合意形成が取れているのかどうかということを、市も確認しながら進めていくために集会等を開いていただいて、合意形成されているというのを確認しながら進めてきました。具体的には、今回の事案をあまり詳しく、この場で説明するのは憚られるのですが、実際、栽培されている方は、この土地をお持ちではございません。土地を借りられて栽培されているということで、本来でしたら、その方々へご通知が行くべきだったのですが、所有者の方が遠方にお住まいであるという、複雑な事情が重なりまして、私どもが地元に入った時点で、その栽培されている方々にお声が届いていなかったということです。時期が前後して手続きを進めていく中で、そういった懸念をされている方々がおられるということが発覚していったという経緯がございます。
奥田委員	小作の方で、賃貸で入っている方で、地権者から情報が届いていなかったので、双方の意見を聞くのに少し時間がかかってしまっているということですか。もう一つ問題があるというか、イメージが湧かないのが、この地図自体が、橿原神宮前駅から、明日香へ向いて延びていく、かなり長い道になっています。私は３０歳になる前に、この道の事前の文化財発掘に関わったことがあるので覚えているのですが、この道全体を明日香に届くところまで、全部開発をしていく、いわゆる地区計画を設けていくという将来的なイメージを持っているのか。それとも、今提出されているこのスペースだけで限定して終わるそのイメージなのか。その辺りは都市計画課としてどうお考えでしょうか。
今北副部長	実はこの地区計画を設定する前に、以前から、都市計画審議会においてガイドラインの見直しというのを行ってまいりました。ガイドラインの中で、どこまでの範囲を地区計画に設定しても良いエリアなのかという検討も進めてまいりました。ガイドラインの中でもクランクになっているところまでが、景観区域にしましても、そこから先が厳しいエリアにもなっており、現状が、農村風景が広がっていて、明日香の風景に近づいていくエリアですので、そこを土地活用していくというのは、世界遺産のコンセプトからも外れていくのではないかということで、ガイドラインの中でエリアを決めています。
奥田委員	この図面の③の、東側の辺りは、なぜ欠落しているのでしょうか。長方形の図面を描かずに、③の右上にあたる部分をあえて省いているのはなぜでしょうか。
担当課（今北副部長）	これが、いわゆる先ほど言いました、民間主導の開発をもとに、この計画を設定するという経緯でございます。民間の計画が、このエリアで具体的にお持ちになられようとしていたので、その計画に合わせて、地区計画を設定しております。その計画の具体性や将来の実現性を考慮して、ガイドライン上は、北東のエリアも地区計画を設定できるエリアではあるのですが、その計画がなかったということで、今回省かせていただいております。
奥田委員	同じような単語ばかりで、意味がよく分からないです。民間の計画が、この③の右肩のあたりはすでに存在するから、市として地区計画をやる必要はないということでしょうか。
担当課（今北副部長）	分かりにくい表現で申し訳ありません。③の右上の辺りは開発の計画がないので、今回、区域には含めておりません。

奥田委員	地元の方が、この辺りで色々やりたいという人が沢山来ており、地権者の土地を売ったりしたいので、地区計画を張って欲しいと言うのが、今出ている図面のエリアで、③のその右上あたりというのは、業者が特に手を挙げていない場所だろうと推測していると。大体そういったイメージでしょうか。
担当課（今北副部長）	そのとおりです。
奥田委員	では、地元ありきなのですね。地元の要望に応えるために、この面白い形の図面を作っているということなのですね。質問としては大体終わりです。
上田（逸）委員	奥田委員と一緒になるかもしれないですが、この①から⑥の赤いラインの内側が、地区計画の予定の場所で、③の場所が今いちごのハウスのところですね。
担当課（今北副部長）	はい、そうです。
上田（逸）委員	いちご農家さんを新規就農者として認めたのが２年程前になると思います。その時に、補助金の要求など、行政の方は農政課がやっているのですが、その辺りの新規就農を認めるときに、この話は都市計画の方にあったのかどうか聞かせていただきたいです。中間管理機構という地権者と担い手をマッチングさせるための、仲介をしているところがあるのですが、それも、２、３年前にここを指定したと思います。その辺りの話も都市計画にはあったのでしょうか、なかったのでしょうか。
担当課（今北副部長）	都市計画部局として、今回のこのような事態を想定していたかというと、当時は認識をしておりませんでした。ただ、同じ市の内部、農業部局で行っている事業ですので、このような補助金事業をされているということは、全般的なことは把握しておりました。具体的に懸念事項として、農政部局と都市計画部局で、連携を取りながら、それについて調整を行ったということは、今までございませんでした。
上田（逸）委員	今の状態では意見として賜りますばかりの回答のような気がするのですが、解決するのでしょうか。解決に向かっていると思いますか。
担当課（今北副部長）	具体的に、農家の方がご心配されているのは、近接したところに高い建物が建つことによって、日照が阻害されるということを、ご懸念されていますので、事案が個別、隣接者同士の話ということで、先ほどの事前の説明にもありましたように、当事者間での話し合いを続けてこられました。現在も、その協議は継続中だと思います。市も時折その情報を聞かせていただきながら、進捗を確認させていただいているのですが、まだ解決に至っていないということを聞いております。ただ、解決できるのかどうかは分かりませんが、先ほど言ったように、個別、隣接者同士の話し合いですので、今後、解決に向けて、両者で話し合いを続けていただいて、解決を願うということしかないと思っております。
飯田会長	ありがとうございました。その他、何かご意見等はございますか。事務局はこれまでの経緯を十分に、もう少しペーパーで出してほしかったというところが、奥田委員からの意見に答えるという意味でもそれがないと分からないこともあって、それは補足していただきたかったなというのが私の感想です。あと、上田委員のご意見というのは、やはり地域のための担い手という

	ことで、市の助成金を使って、応援をしている方に、そういった意見が届かないというのは、やはり行き届いていないのではないかということだと思います。この件に関しては、掛け違いなど諸々あって、相当複雑なのですが、都市計画審議会としては、一定の判断をしなければなりません。今の説明の資料は皆さんのお手元にありますが、それにガイドラインが載っていて、３番ですが、地区計画の策定については、区域内関係権利者の総意を得ることというのが大前提で、その点から言えば、総意が得られているとはとても思えません。ということは、今日の時点では地区計画を認めることができないということで、これは、継続審議ということにせざるを得ないと思います。次回の都市計画審議会の２月ぐらいまでの間に、鋭意協議を進めていただいて、一定の方向性が見出せればよし、見出せないときは、またその時に考えるということになるのですが、そういった持っていき方しかないと思います。ということで、本件については、次回の都市計画審議会での継続審議で答申したいと思いますが、よろしいでしょうか。
各委員	（異議なし）
飯田会長	お願いいたします。少し時間を置きますが、大事なことですのでご了承ください。続きまして、議案第２号「大和都市計画道路の変更」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（長谷部主任）	（議案第２号　大和都市計画道路の変更　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。
奥田委員	２つの図面の違いを教えてもらっても良いでしょうか。２ページの図面の赤線で引いているラインの左下にあたる部分、今井町の一番西側の駐車場部分を取り込んで、膨らんだ図になっています。もう１カ所は、八木西口駅の南側がポコっと上に飛び出ている、これも西口駅前広場が存在するような図面になっています。１枚ページをめくって、４ページの図面だと、今申し上げた２カ所の膨らみは存在していないです。その意図は何でしょうか。
担当課（今北副部長）	どちらも同じ都市計画線を示しているのですが、その道路部分のみを着色しているのが４ページでございます。２ページの範囲が実際の都市計画決定の範囲ですので、西口の駅前広場と今井の交通広場は、この路線上の附属施設として都市計画決定されていますので、この赤の区域が都市計画決定のラインであり、こちらを見ていただく方が正確であると思います。２ページの方が正しいものになります。
奥田委員	作図として４ページに広場を入れなかったのはなぜでしょうか。
担当課（今北副部長）	ただ単に着色部分を入れていなかったというだけです。
奥田委員	都市計画図を作るタイミングの問題ではありません。
担当課（今北副部長）	今回の資料を作る上で、地図上でよりわかりやすいよう赤く表示するために、パワーポイントの上でなぞるときに、なぞり忘れているということです。

奥田委員	単純ミスということであればそれで良いです。3ページの黄色の部分と赤の部分で、今回削る範囲を指定してくださったということなのですが、駅舎に架かる部分を広場にできないという理屈はわからなくもない気がします。南北で言うと、南側が減るのは別に良いと思うのですが、東側の部分をかなり削っているのは意図としてどういう意味なのでしょうか。市の土地であるから、民間の土地であるからなど、何かその辺りが関係しているのでしょうか。
担当課（辻本課長）	7ページを見ていただいたほうが分かりやすいかと思います。7 ページですが、青で囲っている部分が元々の都市計画のラインで、赤で囲んでいる部分が、今度新たに変更するラインを示しております。これにつきましては、当時２，４００㎡という都市計画決定をされているのを理解した上で、今回、駅舎活用に向けていろいろ検討を進めているところで、その中で今の乗降者数や、駅前広場として将来使われることを想定した場合に、再度検討し直した面積で適正なものが１，２００㎡ということになっております。その際に、このロータリー部分の軌道や、歩行者部分を考えた場合に、新たに１，２００㎡を当てはめたものがこれになりますので、その結果、東側の市有地部分の大部分が入らなくなったという理解でございます。
奥田委員	とても大事な場所なので理屈が存在するのであれば、議事録を残しておいてもらいたいです。乗降客数の問題なのですね。それが何年ぐらい、計画を立てたときには何人ぐらいの人数見込みをしたのが、今計測し直したら何人ぐらいに減ったのだとか、そういうことが車の寄付きの面積を必要とするかしないかに影響したと。そういうご説明ですね。人数を言ってください。
担当課（辻本課長）	当時２，４００㎡になぜ決定したかという根拠が残っておりません。ただ、改めて今回、乗降客数とそれに対する分担率も出ていますので、そういったものを計算した結果、この面積が妥当であるという判断をしております。
奥田委員	今の計算式を当てはめたら、これぐらいの平米で良いのだという主張は分かりましたが、計算式一つ書かれていません。別にそこまで突っ込まないといけないポイントではないのですが、この西側の灰色のグレーの部分はなぜ削る理屈になったのでしょうか。
担当課（辻本課長）	赤の面積が１，２００㎡必要というところで、それをどこに当てはめるかということでございます。今、西側の奥に JR の機器等がございますので、奥に車で通っていくスペースとして残しているということです。
奥田委員	貴賓室を利用するためにサウンディングをかけたのでしょうか。プロポーザルで募集をかけたのでしょうか。その募集を見ている業者の方がこの青のラインで広場がこれだけできると思って応募しているのか、事前に赤に縮小するつもりで、都市計画審議会はまだ通ってないですという説明しながら募集をかけて手を挙げてもらっているのかどちらなのでしょうか。
担当課（辻本課長）	駅舎に関しての提案募集をもらった時の状況であれば、駅前広場を適切な面積で整備するという条件で提案募集をしております。
奥田委員	それは答えになっていないのではないでしょうか。
担当課（辻本課長）	面積を縮小するかどうかを条件として示したかということでございますか。
奥田委員	どこまでの範囲を自分達で好きに使えるのだろうということを考えながら

	当然応募しているのではないですか。喫茶店をやるのにその喫茶店前の駐車場なんていらないと言う事業者がいるとは思わないのですが、どこか他の場所に駐車場を作らせてあげるなど、別の話をしていくから大丈夫ということでしょうか。
担当課（辻本課長）	正確な面積はもちろん都市計画決定をもって決まるものだと思っております。当時も２，４００㎡自体は過大であるということは明らかでしたので、その上で駅前広場整備を市で行い、その中で都市計画決定を行っていくつもりであるということは示して提案募集しております。あくまで今のコインパーキングのまま使いますという前提での提案募集は行っておりません。
奥田委員	事業者に不満がないのでしたらそれは都市計画審議会で議論しないといけない話ではないので、パスで構いません。他の都市計画審議会の委員の方も質問があると思うのでこれで終わらせていただきますが、１個だけ将来的な課題として八木西口駅の南側の広場というのは、本当にやる気があるのであれば、図面に残しておいてもいいと思いますが、もうやる気がないのであれば、いい加減削らないといけないと思っています。そこは頭に入れた上で都市計画図のラインを示していただけたらと思います
飯田会長	全般的なお話で最後の八木西の駅前広場はまた別の検討事項ですので、それについてはまたどこかの時点で計画なり見解を示していただければと思います。途中にありました駅舎の提案については、その経緯までは存じあげませんし、それは今回の都市計画の変更に直接関係がないので、そこについては、また奥田委員の方にきちんと経緯を説明いただくという前提で、この議案第２号について決を取りたいと思います。今ちょうどこの図面が出ている青のラインから赤のラインへの変更。つまり、青引く赤の部分を廃止するという、議案第２号につきまして、ご異議等ありますでしょうか。
各委員	（異議なし）
飯田会長	ありがとうございます。それでは議案どおり答申したいと思います。 続きまして、議案第３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（河西主任）	（議案第３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、担当課から説明あったとおりですが、これについて質疑、ご意見を伺いたいと思います。どうでしょうか。
各委員	（意見なし）
飯田会長	それでは、ご意見、ご指摘が無いようですので、議案第３号大和都市計画生産緑地区の変更については議案のとおり、答申したいと思います。ありがとうございました。 続きまして、議案第４号「大和都市計画特定生産緑地地区の指定」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（河西主任）	（議案第４号　大和都市計画特定生産緑地地区の指定　説明）
飯田会長	ありがとうございました。お手元の資料の部分について、指定の申し出があったということで何かご意見、ご質疑等ありますでしょうか。

奥田委員	もう少し大きい地図はありますでしょうか。場所的に中和幹線の西の南北でしょうか。
担当課（河西主任）	申し訳ございませんが、地図はこれ以外には用意しておりません。
奥田委員	では場所については自分のスマートフォンで確認します。生産緑地にしたいという方のご意見というのは聞いているのでしょうか。そこをもう少し教えてもらいたいです。開発されたくないというわけではなくて、単に作物を作りたいということでしょうか。
担当課（河西主任）	最初に生産緑地に指定されてから３０年の有効期限が来る方に引き続き生産緑地として税金の免除等を行う意思があるかどうかというものを確認させていただいております。その中で該当する所有者が今回２件あったのですが、土橋町の方からは生産緑地として引き続き農業を続けて土地を利用しますという申し出があったため、特定生産緑地として指定を行いました。場所は中和幹線の…
奥田委員	場所は確認しました。審議会として口出しする話じゃないかもしれませんが、昔８７１０（ハナテン）があった土橋交差点の横ですね。
担当課（河西主任）	そうです。そちらの土地の少し北側になります。
奥田委員	国土交通省が京奈和自動車道の高架を架けるために資材置き場にしていたたような場所があると思うのですが、今回の土地が現況、作物を作っていて、これからも作りたいというイメージがはっきりとしているものなのか、他の公共工事が絡んで、税金が低いまま土地を所有していたほうが良いという判断なのかどちらなのでしょうか。
飯田会長	そこまでは踏み込めないです。あくまで決まった手続きに基づいて、生産緑地であったものが解除されるのを受けて、もう指定をやめるのか、指定を続けるのかということに関して、この審議会で意見を聴取するというものなので、その腹の内までは探り出したらきりがないので、今日はやめてもらってもよろしいでしょうか。
奥田委員	はい。
上田（逸）委員	長引かすようで申し訳ないですが、生産緑地の耕作については、都市計画の方では管理されているのでしょうか。というのは生産緑地の申し出によって生産緑地を認めているわけですが、利用されなかったら何の意味もないと思いますので、その辺りはどうお考えであるのか聞いておきたいと思います。
飯田会長	ずっと前から言われている話ではありますが、答えられる範囲でお願いします。ただし、大きい問題ではあると思います。
担当課（河西主任）	生産緑地として続けるといった、意向のお話があった時点での土地の現況確認などはさせてはいただいておりますが、先ほど飯田会長のお話にもあった通り、その後継続して市が監視しているわけではないです。
上田（逸）委員	ただ、税金逃れだけで考えている地権者が多いと思います。なので、その辺りの管理を我々農業委員会としてもパトロールをして把握をしているので

すが、農業委員会との連携を都市計画側もされたら良いのではないかと思います。税金対策だけで生産緑地にされるというのはどうかと思う点がございますので、その辺り農業委員会と連携してやっていただき、地権者の方にも色々責任を持っていただくように考えていただければと思います。以上です。

飯田会長　実態と法的に決まった手続きとの乖離があるという話ですが、嘉名先生何かコメントいただけますでしょうか。

嘉名副会長　この問題はよく生産緑地にまつわる話の時に議論されるテーマです。いくつか論点がありますが、一つは生産緑地というものを例えば営農の実態がないから解除するというような権限が実は都市計画権限者に無いということが、最大の課題で、そこが一番法的には難しいということです。それからもう一つは農地に関して言うと実は休耕地というのは農地の状態としては認められているということです。例えば、除草シートをかけてしまっていて休耕状態で数年あっても、それはもはや農地ではないという判定が現実的には難しいです。そのようなことがあるので、使っていないから農地でないという判定ができない。これは農地側の問題ですが、そういったこともあります。具体名を出してもいいと思いますが、私が都市計画審議会の会長をやっている、大阪府の和泉市というところで全く同じ問題があって、これを言うと橿原市さんの負担を増やしてしまうことになるかもしれないですが、和泉市さんでは生産緑地を巡回しています。営農実態がない、管理実態が非常によろしくない、あるいは資材置き場になっているような農地転用に近い状態にされている場合は現状復帰するように強く言えます。パトロールして指導するということをやっていらっしゃる自治体さんはあります。ただし、指定解除という権限がないですから、きめ細かに指導して制度趣旨を理解して協力をしていただくというところまでかなとは思います。取り組んでいらっしゃる自治体さんはございます。

飯田会長　パトロールはどこが主導で決定したのでしょうか。

上田（逸）委員　パトロールは国からの命令で、一筆ずつ耕作されているのか、されていないのかを一筆ずつ検査しないといけない。これは１０年ぐらい続いています。

嘉名副会長　それを和泉市さんのケースでいうと、農業委員会と都市計画側で協力してやっています。

上田（逸）委員　なので、先ほど言いましたように連携されたらどうですかという意見をさせていただいています。

嘉名副会長　そういう取り組みされていらっしゃる自治体はあるにはあるので少しご検討されても良いのではないかと思います。

上田（逸）委員　これは橿原市の農業委員会だけではなく全国の問題です。

嘉名副会長　農業委員会さんは情報をお持ちだということですよね。都市計画側はその情報がおそらく個人情報の部分もあるので、全部のデータが渡るわけではないということですから、そこの連携ですよね。協定をまくなど、守秘義務の契約とか色々いるのだと思います。そういうことであれば、一定可能になるということであります。

飯田会長	ぜひ今後の課題としてご検討ください。しかるべき検討をして方向性は打ち出す必要があるのではないかと思います。大変貴重なご意見ありがとうございました。議案第４号の場所について、特定生産緑地に指定することについてご異議があるかどうか確認させていただいてよろしいでしょうか。
奥田委員	最後に１つだけよろしいでしょうか。これは決まったら３０年連続なのでしょうか。
担当課（河西主任）	特定生産緑地は１０年です。
奥田委員	わかりました。
上田（逸）委員	今は全部１０年ですよね。３０年はないですよね。
担当課（河西主任）	はい。３０年はないです。
飯田会長	今までの意見も含めて異議がおありになるかどうか確認させてください。 異議がありそうですが、大丈夫でしょうか。
奥田委員	異議はないです。積極的に丸をする理由も思いつかないですが、異議はないです。
飯田会長	非常に多くの意見を聴取することができました。総まとめとしまして、議案第４号について、市長に答申しなければいけませんが、特に意見はないということで、市長に答申してもよろしいでしょうか。
各委員	はい。
飯田会長	ありがとうございます。それでは議案第４号につきましては、以上とさせていただきます。これで正規の議案は以上となりますが、次回審議案件の予告について担当課から説明をお願いします。
担当課（長谷部主任）	それでは、次回審議案件「大和都市計画　医大新キャンパス周辺地区　地区計画の策定について」説明させていただきます。まず２ページ目です。本地区計画の場所を赤枠で示しております。国道２４号（大和高田バイパス）の南に位置し、東側は奈良県立医科大学新キャンパスに隣接しています。地区東側には医大新駅や奈良県立アリーナが令和１３年度開催の国スポ目指して建設予定であり、西側には橿原運動公園があります。これら施設が現在工事中の慈明寺町１３号線でむすばれ、その中央部分に本地区は位置します。 本地区周辺の現況写真になります。こちらは基本的には田んぼが広がっておりまして、その真ん中を慈明寺町四条町線という、道路幅員が１４ｍの道路が走っております。 続きまして４ページ目でございます。都市計画マスタープランの位置づけを確認しますと、当該地区は、ちょうど中部地域と西部地域の境に位置しており、地図上は切れておりますが、角と角を重ね合わせてご覧ください。当該地域には紫色の点線で囲まれており、当該地区は地区計画検討ゾーンとなっております。 中部地域のまちづくりのテーマは、「歴史と文化を活かした中心拠点として

のまちづくり」となっており、まちづくりの目標の一つとして、「多様な人が賑わい交流するまちづくり」を掲げています。また、「医大及び医大附属病院を核とする「橿原キャンパスタウン」の形成」とあり、「多様な人々が集い、交流を図ることにより地区全体がキャンパスのように活気あふれるまちづくりを推進する」ということと、「医大周辺地区では、土地利用の動向や将来の見通しを踏まえ、橿原キャンパスタウンの実現のため、地区計画の指定を検討します」と書かれています。

「橿原キャンパスタウン構想」について説明します。平成２５年～平成２７年頃に「橿原キャンパスタウン構想」はつくられました。ウェルネスタウンの形成、メディカルタウンの形成、スマートタウンの形成を基本方針としています。医大新駅を中心としたまちづくりゾーン、そして新キャンパスを中心とした高等教育・研究ゾーン等の区域に分け、それぞれの区域で目指すべき姿が示されました。今回の地区計画の区域は、高等教育・研究ゾーンの中の「新キャンパスと連携した産学官連携ゾーン」と位置付けられております。

ここで、本地区のこれまでのまちづくりに係る経緯を説明します。まず、さきほどの「橿原キャンパスタウン構想」の策定を契機に平成３０年に本地区で企業誘致を進めるため、当地区の地権者全員からなる「医大新キャンパス周辺地区まちづくり協議会」が設立されました。その後、コロナや免許センター移転の話などがあり、事業がなかなか前に進まない時期もありましたが、令和６年に、地権者に土地区画整理準備組合を設立することについての同意書の提出を求めたところ、５１人中４１人、８０．４％の同意が得られました。８０％以上の同意が得られましたので、令和７年５月に株式会社エスコンと村本建設株式会社を業務代行予定者とする土地区画整理準備組合が設立されました。

続きまして今回の地区計画の理由書の素案となります。国道２４号の南側に位置する本地区は、東側は奈良県立医科大学新キャンパスに隣接しており、地区の周辺には橿原神宮、神武天皇陵及び重要伝統的建造物群保存地区などの歴史的資源が点在しています。また、地区近隣では、鉄道新駅や奈良県アリーナの整備、橿原市運動公園の再整備などが予定されており、エリア全体として新たな人的交流が期待される地区でもあります。一方、本市では「橿原キャンパスタウン構想」を掲げ、奈良県医療の次代を担う学生・教職員や地域住民、来訪者など多様な人々が集い、地域全体がキャンパスの様に活気溢れるまちづくりの実現を目指しています。本地区のこれらの特性から、地区計画の策定により、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を踏まえつつ、新キャンパスと隣接する立地の優位性を活かして、医療・学術に資する施設、健康づくりに資する施設の誘致を目指すとともに、鉄道新駅による交通利便性やアリーナ整備等による賑わい機能の向上との相互作用を図ることを目的としています。

今回の地区計画変更の素案の概要となります。地区面積は、９．３７ｈａです。目標は、先ほどの理由書と同じになっております。

続いて土地利用の方針です。お手元の資料の図面と一緒にご覧ください。まず右下の黄色の部分がＡ地区でございます。こちらは医療・文教施設ゾーンとしております。そして青色はＢ地区、こちらは健康増進施設ゾーンとしております。ピンク色の部分がＣ地区の商業施設ゾーンとなっております。まず全地区に共通して、歴史的資源との調和を図るため、風致の保全方針を意識した土地利用を図ります。また、隣接する新キャンパス及び近接する医大

附属病院を含む医大周辺地区全体の学術・医療活動を支援・補完し、中和地域の活性化のために奈良県が建設予定であるアリーナ利用者等の広域交流人口にも対応できる滞在機能の誘導を図ります。

続いてＡ地区は医療・文教施設ゾーンです。新キャンパスと連携した産学官の連携を図るため、医療系施設や研究施設・学術施設等の誘導を図るとともに、学生・研究者等の来訪者の憩いと交流を支える利便施設の集積を図ります。次にＢ地区は健康増進施設ゾーンです。トータルな健康的な生活を促進する屋内運動施設等の健康増進に資するサービス機能を集積します。併せて附属病院を含む医大等の利用者や遠方からのスポーツ利用者の「滞在」を支える宿泊機能を誘導するとともに、関連したサービス・商業機能の配置を図ります。最後にＣ地区は商業施設ゾーンです。新キャンパスを来訪する学生・研究者等及び周辺住民の生活環境の向上を図るため、幹線道路沿道の交通立地条件を活かした学生や市民の交流拠点としての環境を備えた商業・サービス機能の集積を図ります。

次から、各地区についての具体的な建築物の用途の制限について記載しております。まずＡ地区ですが、１番にあるような病院・診療所。そして２番にあるような研究施設といったものを記載しております。８番ですが物販販売店又は飲食店で、床面積が１,５００㎡以内のものとし、学生や先生方が昼食を買ったり、お茶をしたりと、最低限の憩いと交流を支える利便施設を想定しております。続いてこちらＢ地区でございます。こちらは健康増進に資するサービス機能の誘導を図っていくもので、１番の体育館、水泳場又はスポーツ練習場といったジムのようなものを想定しております。そして３番は公衆浴場を想定しております。また、２番ですが、附属病院を含む医大等の利用者や遠方からのスポーツ利用者の「滞在」を支える宿泊機能の誘導を図るため、ホテル又は旅館（床面積の合計が３,０００㎡以下）を入れております。最後に
Ｃ地区でございます。こちらは商業施設ゾーンであり、新キャンパスを来訪する学生・研究者等及び周辺住民の生活環境の向上を図るため、店舗または飲食店で、床面積の合計が１０,０００㎡以下のもの想定しております。

建築物の制限としまして、敷地面積の最低限度を５００㎡としております。高さは、隣の医大新キャンパスと高さを合わせ、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としております。また、容積・建ぺい率は１００％、６０％としております。

続いてこちら壁面の位置の制限となっております。図で示している赤色の線が５ｍ以上の離隔、黒色の破線が２ｍ以上の離隔を取ることとしております。この規制により、建築物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。

続いて建築物の形態又は意匠の制限です。屋根や壁面の色につきましては「橿原市景観計画　自然風致保全エリア色彩基準」に則り、落ち着いた低彩度の色彩を用いることとしています。色彩の一例ですが、赤色枠内が壁面の色、青色枠内が屋根の色を示しています。また、建築物の屋根の形状は、勾配屋根またはそれに類する屋根形状としております。

続いて、建築物の緑化率の最低限度を示しています。当エリアの南東には緑化率２０％の風致地区があり、また隣接する医大新キャンパスは地区計画上では３％の緑化率ですが、実際の緑化率は１０％となっております。これら

	と整合をとりつつ、景観との調和を図るため、Ａ地区及びＢ地区は１５％、Ｃ地区は１０％と、段階的に緑化率を定めています。最後に、垣又は柵の高さは、宅地地盤面から１．８m以下、フェンス等の下に積む基礎の高さは、宅地地盤面から０．６m以下としております。 最後に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８月に実施する予定です。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、原案の縦覧を９月中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きましたら、令和９年２月ごろ予定の橿原市都市計画審議会に計画案を諮る予定です。説明は以上となります。
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。いかがでしょうか。
奥田委員	先ほど別件で地区計画を本審議会が作る前に何かしたいという事業者がかなり動き出している事例もあるようだということを確認させてもらいました。今の話に出てきているものについては、特に地元の方からここに土地を売ろうと思っているであるとか、何々をしたいという事業者がいるからうちの土地も面積に入れておいて欲しいといったような話はあったのでしょうか。それともなかったのでしょうか。その辺りの情報が事前に出ているケースと出ていないケースの違いが分からないので説明いただいてよろしいでしょうか。
担当課（辻本課長）	６ページの橿原キャンパスタウン構想というものを市として平成２５年頃に作っております。その中で、高等教育・研究ゾーンとして面的整備をするという対象でまちづくりを考えていたのは市としてございます。契機としては慈明寺町１３号線という新設の市道を作っている中で周辺の地権者さんと話をする中でこの辺りのまちづくりを市としては進めたい。地元としても後継者も少なくなってきて田んぼを続けることも難しいので、まちづくりをしようというのが地権者と市の思いとして一致しました。そして、７ページですが、平成３０年の７月に地権者 約５０名強の方になるのですが、その方々が中心となり、まちづくり協議会という形で今後この地区についてまちづくりを進めていくという検討を始めております。それから７年程度経って令和６年度になりますが、区画整理事業という手法を用いることを前提として土地区画整理の準備組合にステップアップしたという形でございますので、地権者の思いと市の思いが一致してまちづくりを進めている地区という扱いになると考えております。
奥田委員	口頭で説明をしていただいていたところを私が理解していなかったようですね。エスコンや村本建設に業務代行予定者を頼むというのは市の仕事としてやっているということでしょうか。
担当課（辻本課長）	今回の区画整理事業ですが、市の事業というよりはあくまで地権者が組合を設立して行う「組合施行」と呼ばれるやり方の区画整理でございます。実際に組合を作るのは地権者なのですが、地権者が工事をしたり、業者を連れてきたりということができませんので、それを業務代行する形を取るということで業務代行方式と呼ばれるようになっています。その業務代行方式でエスコンと村本建設が事業を代行します。現時点ではあくまで予定者という形で、これを選んでいるのは地権者の組合です。

奥田委員	道路は市として通させてもらうが、区画整理というわけではないということでしょうか。
担当課（辻本課長）	現在作っております、慈明寺町１３号線は市の道路事業として行っております。あくまで周辺の田のまちづくりに関しては民間の事業という位置づけです。
奥田委員	市道を通すにあたっては別に村本建設などに相談は必要なく、市が直接買うということになっているということですね。この話と直接は絡んでない動線はだいぶと変わっていますよね。医大から医大学舎の位置が変わったことによって、医大病院から医大の学舎の方に来る動線というのは東西でラインを引いているわけですが、実際は医大病院の新駅のその横にアリーナができてくることが絡んでいるのかもしれません。自転車が踏切を通れなくなるため、実質は高田バイパスの下を東西に動いてくる動線に恐らく変わっているのではないかと思います。図面が少し古くなり始めているのではないかと思います。
飯田会長	今の点はよろしいでしょうか。
奥田委員	何か返事があるかどうか少し顔色を窺っていたのですが、マイクを握っているので喋れるのであればお願いします。
担当課（辻本課長）	返事ができるかどうかですが、今お示ししている６ページの橿原キャンパスタウン構想の図だと思います。おっしゃる通りこれは平成２５年頃に作られた図面ですので、現状に図面自体は合っていないと思います。ただ、これは構想ということで、こういうまちにしたいという目標を掲げているもので、この目標自体は変わっていないです。ただ、おっしゃるように新駅もできますし、踏切も新駅ができる影響で廃止される踏切もございますので、そういった動線については考えていかなければいけないなと考えております。以上です・
飯田会長	よろしいでしょうか。
奥田委員	はい、ありがとうございます
飯田会長	それではこの件について、他に意見等ありますでしょうか。
中村委員	６ページですが、この慈明寺町１３号線の矢印の左側は橋の工事をしていると思います。そこは矢印が西の方に書かれていますが、当初は前知事の時は西側まで道路を伸ばすと聞いたことがあります。この計画はどうなっているのでしょうか。ぜひ参考のために教えてください。
担当課（辻本課長）	今のご指摘は高取川まで今橋の工事をしている道路の件であると思います。その先線がどうなるかというところでございますが、今新しく市の体育館をその西側で建設予定です。橿原運動公園を拡張して、そこに市の体育館を建てるというところでございます。そこの部分までこの東西線は道路を整備する予定でございます。ですので、橋を架ける工事が終わりましたら、引き続き西側に向けて工事を進める計画をしております。
飯田会長	その他ご質問、ご意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。では、本件についてはここまでといたしまして、続きまして（次回審議案件予告）②「大

和八木駅周辺地区高度利用のまちづくり」について事務局から説明お願いします。

担当課（新野統括調整員）　それでは、次回審議案件「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ご報告させていただきます。前の画面にてご説明させていただきます。

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高度利用のまちづくりの対象エリアとなっております。

最初にこれまでの大和八木駅周辺のまちづくりの経緯についてご説明いたします。 平成２８年１２月にまちづくりの方向性を示し、将来ビジョンを市・市民・事業者と共有することを目的とした「大和八木駅周辺地区まちづくり基本構想」を策定しました。基本構想では、将来ビジョンを「中南和の玄関口にふさわしい拠点づくり」と「にぎわいの創出と地域交流により歴史的景観を継承するまちづくり」と定めております。また、今回の検討範囲である大和八木駅北側を含む６つの事業エリアを設定するとともに、まちづくりの４つのテーマに基づき、１８の取組方針を示したところです。その後、平成３０年１２月には基本構想の実現に向けて効率的、計画的に事業を展開するための戦略として、「大和八木駅周辺地区まちづくり基本計画」を策定しました。さらに、令和５年４月には計画策定から５か年が経過したことから、計画期間の延伸を目的とした更新を行いました。その中で、大和八木駅北側エリアの目指すべき姿を「多世代にとって便利で住みやすく賑わいのある駅前空間」と位置付けています。

続いて、「大和八木駅周辺地区まちづくり基本計画」における大和八木駅北側エリアの土地利用方針についてご説明いたします。 これは、先程お示しした基本構想、基本計画を検討する際に、「大和八木駅周辺地区まちづくり検討委員会」にて協議され、今後のまちづくりを進めるうえでの基本的な指針となるものです。その中で、大和八木駅北側エリアは大きく４つのエリアに区分されております。なお、高度利用のまちづくりの検討範囲には２番と３番と４番が含まれている形となっております。高度利用のまちづくりを検討するにあたりましては、大和八木駅北側エリアのまちづくりのこれまでの経緯や基本計画を踏まえながら、進めてまいりました。一つ目の「市民交流広場エリア」ですが、市営八木駅前北駐車場（緑の立体駐車場）を含む区域であり、自動車交通の円滑化や歩行者動線の改善、駅へのアクセス性向上を図るエリアとなっておりますが、こちらは、高度利用のまちづくりの検討エリアの範囲外であるため、今後の対応予定としております。二つ目は「駅前商業・住居エリア」です。駅前空間の有効活用により、にぎわいの創出と生活利便性の向上を目指すエリアとなっております。 こちらは、高度利用のまちづくりの検討エリア内であり、地権者等意向調査の聞き取りから、実現化に向け高度利用のまちづくりの推進について後述にて説明させていただきたいと思います。三つ目の「中高層住宅エリア」です。近鉄八木駅北土地区画整理事業区域と一体となって、良好な住環境の形成を図るエリアとなっております。こちらも先ほどの（２）と同様に実現化に向けて、まちづくりの推進について後述させていただきたいと思います。最後に四つ目の「南北道路整備エリア」です。国道２４号の渋滞緩和や歩行者の安全性向上を図るエリアとなっております。こちらも高度利用の検討エリアには含まれるところですが、地権者等意向調査の聞き取りから、現時点では合意は困難と判断しております。

続いて、奈良県との連携として、本年１月、奈良県と橿原市は、大和八木駅北側地区のまちづくりを連携して検討していくことを公表した資料となっております。県・市双方において、大和八木駅北側地区のまちづくりを一体的に進める必要性について認識を共有し、市営八木駅前北駐車場及び橿原文化会館を含む赤い点線で示した区域を対象として、連携して検討を進めることとなりました。なお、この検討区域には、高度利用のまちづくりの対象範囲も含まれていますが、現在進めている都市計画の変更（地区計画等）との整合を図りながら、一体的なまちづくりを推進してまいりたいと思っております。以上が、大和八木駅周辺地区のこれまでの経緯となります。

次に、大和八木駅周辺地区高度利用のまちづくり検討にかかるこれまでのスケジュールについてご説明いたします。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、令和７年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、個別ヒアリングをさせていただきました。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頂戴したところです。

いただいたご意見等を基に、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周りからの見え方、シミュレーションもしながら検討し、その内容について、３月１９日に全体ヒアリングとして、意見交換会を実施いたしました。本日は、前回審議会以降、現在まで進めている黄色点線部分の枠についてこのあとご説明させていただきたいと思います。

３月１９日に地権者等、皆様との全体ヒアリングを実施いたしました。地権者３０名のうち、２０名の方にご出席いただきました。なお、マンションにつきましては、マンション組合の理事長様を代表者としてご案内させていたところです。全体ヒアリングの内容としましては、これまでの地権者意向調査（アンケート・ヒアリング）結果や地区の現状の説明をさせていただきました。調査結果でご意見が多かった「生活しやすく」「歩きやすい」まちとなるために、道路幅員の拡幅など、まちの将来イメージを整理したところです。以上を踏まえて、本地区のまちづくりの方向性やイメージの具体化について、意見交換を行い、前向きなご意見を頂戴したところです。

続いて本地区の道路の状況です。現状の道路幅員について表しております。

次のページでは道路状況の写真も付けております。一番広い道幅で６ｍありますが、歩道はなく、狭小なところが多くございます。また狭小にもかかわらず、車の交通も多くあるところです。また南北の道として、１番と３番の写真では歩行者や自転車等の専用の通路として、ご利用いただいている箇所もある状況です。

続いて、都市計画にかかる建築規制について記載しております。用途地域につきましては、商業地域が指定されております。高度地区は３１ｍ、また防火地域が指定されております。建ぺい率は８０％、容積率は４００％となっております。

このような道路現況等を踏まえるとともに、本地区のまちづくりのイメージとして、「近鉄八木駅北地区は、近鉄大和八木駅に近接する交通結節点とし

て、居住・業務機能が集積する市街地」であること。そして、これまでの地権者意向調査等の結果を踏まえ、駅前にふさわしい土地の高度利用、安全で快適な歩行者空間、良好な街並みの形成、都市的土地利用の誘導を図るため都市計画の変更として、地区計画の導入を検討したところです。

都市計画の変更に先立ち、都市計画マスタープランの位置づけになります。本地区は、「歴史と文化を活かした中心拠点としてのまちづくり」をテーマとし、奈良県の中心都市の玄関口にふさわしい機能の強化や商業・サービス施設の立地誘導、歩行者の回遊性の強化など賑わい拠点の形成することや、良好な市街地環境の形成に配慮しながら、道路等の公共施設の整備等を前提とした容積率や高さ等の規制緩和による一定程度の土地の高度利用の促進を方針としております。

現在策定中であります地区計画の計画書の素案となっております。面積は約２．６ｈａです。地区計画の目標は、都市計画マスタープランに準じた目標となっております。また土地利用の方針としましては、駅前立地を活かし日中利用中心の商業・業務や文化・交流機能が連続した街並みを誘導し、周辺環境との調和に配慮した橿原市の玄関口にふさわしい都市的土地利用を実現することとしております。

次に、建築物の用途の制限となっております。（１）自動車教習所、（２）倉庫業を営む倉庫、（３）原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が５０㎡を超えるものなど、駅前にはあまりふさわしくないと考えられる用途について制限させていただいているところです。

続いて、容積率についてです。現状は、指定容積率が４００％となっておりますが、用途地域（指定容積率）の変更と地区計画を組み合わせることで、現状の４００％の容積率からまずは一律に５００％まで容積率を上乗せし、高度利用を図りたいと考えております。さらに、一定の条件として、１番、１階部に上質なにぎわい空間の形成に資する店舗、医療・福祉施設、文化・交流施設を設置するもしくは２番、公開空地として空地等を１０％以上確保することで、最大６００％まで容積率を活用可能としたいと考えております。

次に、建築物の高さの最高限度ですが、現在３１ｍまでとなっておりますが、地区計画のなかで、敷地面積が５００㎡以上であれば、最大４５ｍまでとすることを検討しております。

続いて壁面の位置の制限としまして、次ページのイメージ図で示す道路Ａ－１、Ａ－２、Ｂ及びＣに面する部分については、道路境界線（道路拡幅がある場合は、拡幅された後の道路境界線）から建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀までの距離を２ｍ以上とすることしております。これは、地権者の方に対して、６ｍまでは市が道路拡幅（用地買収）し、さらに敷地を２m以上セットバックしてもらうものとなります。また、一定以上の道路幅がある駅前広場・内膳町２号線・国道２４号・新賀町２６号線に面する部分につきましては、０．５m以上セットバックしていただくこととしております。加えて、隣地との境界線からも０．５m以上としております。なお、壁面後退区域である歩道上部分については、工作物の設置の制限を図っております。

先ほどの説明を図に表したものです。道路Ａ－１、Ａ－２、Ｂ、Ｃにつきま

しては、建て替えの際、セットバックしていただくことで、時間をかけながらですが、両側歩道状部分も含めて１０ｍの道路を目指すものとなります。

その他の内容としまして建築物の敷地面積の最低限度は２００㎡を検討しております。これは、本地区で最も小さい敷地が１００㎡程度であり、隣同士が共同化等をしていただくことを想定し、２００㎡としております。また、現状で２００㎡以下の敷地につきましては、その敷地すべてを一の敷地として使用する場合は問題なく活用できるように但し書きとしております。これは現状の敷地をさらに細分化されることを防ぐ目的としております。

本地区計画の特色のご説明になりますが、通常であれば、前面道路幅員による容積率制限として幅員１２ｍ未満の道路にのみ接道する敷地は、通常、道路幅員に０．６を乗じた数値が容積率の限度となります。例えば、前面道路幅員が６ｍであれば、６ｍ×０．６＝３６０％です。これを、今回策定している「街並み誘導型地区計画」の内容に合致し、特定行政庁（本市の建築部局）が認定した場合は、適用を除外することが可能となるため、壁面後退（セットバック）することで、前面道路幅員に関わらず、容積率を最大限享受できるものとなります。

続いて通常であれば、前面道路の幅員に応じた道路境界線からの斜線以下に高さが制限される【道路斜線】、建物の高さが３１ｍを超える場合には、隣地境界線からの斜線以下に高さが制限される【隣地斜線】が適用されますが、「街並み誘導型地区計画」の内容に合致し、特定行政庁により認定されることで適用を除外となり、セットバックすることで、各斜線制限の適用を受けずに、建築することが可能となります。

こちらは、将来の土地利用をイメージしていただくための参考図となっております。現行の道路の両側に歩道状部分が２ｍついて、合計１０ｍの幅員となり、時間をかけてではありますが、広々とした空間のなか、高度利用されたビルや低層階にお店が入り、にぎわいをみせる街並みの将来イメージとなっております。

最後に、都市計画変更手続きの今後の流れになります。現在、素案を整理しており、地権者説明会を８月に予定しております。ご意見等を頂戴しながら、順調にいきましたら、原案の縦覧等を進めながら、令和９年冬頃の都市計画審議会で、議案として上程したいと考えております。

以上で「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」のご報告とさせていただきます。ありがとうございました。

飯田会長　ありがとうございました、今のご説明に対して、ご意見ご質問等ございましたら、お伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

奥田委員　順番に１個ずつ確認していきます。まず２ページ目の図面、一番シンプルな図面ですが、青線が入っている南側の白地図になっている部分が、区画整理を今までやってこなかった場所で、北側の橙色の編み掛けになっている、完全色付きになっている部分が、八木駅北土地区画整理事業区域ということで、今まで手がけてきた場所で整理がすでに済んだ場所ということですよね。古い街になっているのは、青線より、南側だけですよね。新しく区画をその半分に、この青線の範囲内だけではなくて、北側を含む、新しい赤い点線を入れているところの理由というのは何なのでしょうか。まずそれが１

	点。
担当課（今北副部長）	地区計画を設定する範囲というのは、地形・地物で区切られた一定の街区を設定しますので、任意の筆界よりは、一つ北側の街路、西側の鉄道、 東側の道路で囲まれた一定のエリアを設定します。既に区画整理されたエリアは、綺麗な街区ができているのですが、建て替えの際に、さらに高度利用されていき、賑わいが導入されていくということで、今回、目指すまちづくりに、将来的に寄与されるという可能性を含めて、エリアに入れています。
奥田委員	私が地権者であれば、高さ制限を変えてくれるのであれば早く言ってほしいと思うような気がします。この青線の線引きというのは何でしょうか。当時、八木北側の区画整理をやろうとした時に、同意しなかった人が残っているということなのでしょうか。
担当課（今北副部長）	当時の土地区画整理の範囲の設定については 具体的には把握しておりません。おっしゃられるように、事業区域に入れられることを望まれていなかったのかもしれません。
奥田委員	４ページの右側の地図を見ていただくと、ものすごくシンプルな違いがあることがわかるのですが、一番上の東西の新賀町２６号線と書いてある空白のゾーンは大昔、奈良交通のバスが何台か止まっていたような、バスの停留所であったような場所です。そこは建設管理課さんが管理をしている場所かと思うのですが、ここについては特に何かにしていきたいという思いはなさそうですよね。都市計画課の方が今示した図面は、この奈良交通バスの停留所であったゾーンが含まれていないので、ここは高さ制限の緩和がされないということになりますよね。地元の人達の聞き取りの中には、有効活用したらいい土地じゃないのかという意見もあったということを、原課から立ち話程度に聞きましたが、ここは入れておかなくていいのでしょうか。市の土地なのですよね。入れておいた方が、市にとって後々、お得な感じになったりしないのでしょうか。
担当課（今北副部長）	今回の地区計画は、建築規制についての緩和ですので、このエリアについては、今道路区域となっておりますので、今回エリアの対象にはしておりません。
奥田委員	それは入れることはできるけど、入れていないという話でしょうか。
担当課（今北副部長）	入れることは可能ですけれども、入れたとしても、その効果は及ばなく、意味がない地区計画になってしまうと思うので、今回は外しております。
奥田委員	その道路用地であるというところは今の話で、奈良交通バスに使ってもらっていた時は、道路用地ではなかったはずです。あの時は、資産経営課が持っていて、 貸借料をやり取りしていた土地であったから道路ではないはずです。道路で使っていますというは、今だけの話ではないでしょうか。たまたま建設管理課に任せているから道路であると言っているだけではないでしょうか。
担当課（今北課長）	ご存知のように、新賀町２６号線という名称になっておりますけれども、都市計画道路として、都市計画決定された道路で、道路用地として買収し整備をしておりますので、市の認識としては、道路区域で供用開始しているかは分かりませんが、道路用地として運用しているというふうに考えておりま

す。

奥田委員

道路として持っておいても持っておかなくても、通常の車の走行としては、何ら問題がないような気がするので、このままにしておくのは、少しもったいない気がします。２つの図面を、ずらしたものを出してきているのはそちらなので、私の都合で言っているわけではないです。次回もまた審議があるということなので、 あまり細かくつついてもあれですが、一番大きな問題は、先ほども会長さんにご相談しようかなと思ってしゃべっていましたが、今言った新賀町２６号線と書いてあるこの図面ですね。これの「新」の字から、 少しだけ左下に行くと、縦書きで、「（４）南北道路整備エリア」という、縦の紫のラインが入っています。これは歩道用なのか、車道用なのか分かりませんが、上の方、２４号線にかかわらずに、車が寄付きしやすいような、良い道路を、先ほどから申し上げている区画整理事業で作ってもらっていますので、これを今、駐車場になっているようなところの辺りまで、ずっと南側へラインを引いていくとか、八木駅に対して車が近づいていき、またお客さんを乗せて、北に戻っていくなど、そういうような道とかを作れそうな、ゾーンなのだろうと思います。だけど今、バシバシと高さ制限を緩和して、ガンガン作っていくと、用地買収しようとしたって、値段が高くなってしまうわけです。区画整理自体をそちらが提案していただいていることからも分かるとおり、道を広げて通りやすくするからセットバックしてくれて、高さ制限も緩和してもらってという形で調整するのであれば分かります。この場所に関しては、道路の予定のラインは書いてあるけど、道路の線引きは一切引いていなくて、道路用地に将来買うかどうかも、分からないまま高さ制限を緩和するということは、わざわざ自分の手で値段を高くしてから、後で買うかどうか考えると言っているわけです。それは少し順番が逆なのではないかと思います。その辺りはどう考えているのでしょうか。

担当課（今北副部長）

４ページで先ほど説明させていただいた通り、この「（４）南北道路整備エリア」というのは、平成３０年の「大和八木駅周辺地区のまちづくり基本計画」に明記されております。それを踏まえた上で地区計画を設定するということで地元の方々と協議をしてまいりました。地区計画が全員同意で地区施設として道路の拡幅等を定めていきますので、そこを拡幅して道路とすることもできたのですが、地権者の方々と話し合っていく中で、そこに道路の協力を得られる感じはございませんでした。そこで、その合意を得た上でそこに道路計画を残すということは今回の地区計画の中では非常に困難であるという判断をいたしまして、南側の約４分の１程度、駅前広場から東西の道路に抜けるところは６メートルに確保して、先ほど言いましたように隣地部分を含めて１０メートルの道路計画にさせていただくことを地元の方々に同意いただいております。その北側の基本計画の道路計画については、今回、断念をいたしております。かつ、地権者の方々と話し合っていく中で安全な歩行空間を設けた歩きやすい街並みにしてほしいということが総意でもございましたので、駅前広場から北側に抜けるバイパスのような道路を整備することで、車の流入流出を招きかねないという懸念もございましたので、今回話し合いの中でこの計画については地区計画に反映せずに一旦断念するような形で決定をさせていただいております。

飯田会長

その点については「大和八木駅周辺地区のまちづくり基本計画」の中で、交通シミュレーションを行い、南北の通りがないと回遊性などが保てないというのを、相当量の計算も含めて行った上で、これを基本計画に書き込んでいるわけですが、それは、きちんと答申もしてあるもので、それが、新しい地区計画の中で、断念だったら打ち消されるという、そのような手続きはでき

	るのでしょうか。逆に言うと、そんなに基本計画は軽いものなのでしょうか。そこだけ教えて欲しいです。
担当課（今北副部長）	基本計画を決して蔑ろにしているわけではございませんが、計画策定から、年月も経っておりますし、交通の状況も変わってきていると思います。今の実状に応じた、地権者の方々と合意いただける範囲で地区計画を考えさせていただいて、道路の計画を立てさせていただいたという現実的な話でこのように落ち着いたという計画になっています。
飯田会長	基本計画自体は、再度また見直しの年限があるでしょうか。
担当課（今北副部長）	基本計画は令和５年にも更新をしていますが、定期的に見直しをかけていくべきだと思うので、今言いましたように、より実状にあったような計画に、後追いになってしまうかもしれないですが、見直しについても、今後考えていきたいと思っています。
飯田会長	今日の時点では、時間が本当にないので追いませんが、私の考えでは、基本計画の方が上にあると思います。それを蔑ろにして、地区計画という、こういうものを作りたいから、ということで集まってきた計画の方が出て、基本計画が蔑ろというか、無いものにされるというのは違うように思います。ちらっと喋ってスルーされた、県も絡んでいる、近鉄大和八木駅周辺プロジェクトとの整合性というのが、今回ほとんど述べられていないので、これはすごく難しいと思います。三段重ね。そこが、次回審議という割には、今と昔の整合も含めて、十分に練れていないのではないかと思いました。 おそらく、事前説明のときに、皆さんには、１時間半目標で、伸びても常識的には、２時間でということで、もうその２時間になろうとしているのですが、とりあえず、ここまでは次回審議ということでご意見を頂戴しておきたいと思うのですが、どうでしょうか。
嘉名副会長	１点だけいいでしょうか。１７ページです。今回、道路の拡幅に合わせて民地に、壁面線後退をして、歩道上の空地を確保していただいて歩道利用されるということですね。これは多くの場合、よくやられるパターンですが、やはり、ガイドラインみたいなものをきちんと作っておかないと難しいと思っています。下の方に工作物設置の制限は書いていただいていますが、普通にやってしまうと、建築物敷地の地盤面ごとにフラットな土地ができてしまうということになると思います。そうすると、結局、歩道状にならなくて、ギザギザになってしまいます。段々になってしまうということです。とはいえ、水の流れ方はどうするのかということや、いろいろ難しいことはあるのですが、やはり、一連の歩道の形状にしていく。それから、敷地ごとに舗装が違うとなると格好悪いので、そうなったら、やはり、きちんと歩道状になるような、ガイドライン、ルールみたいなものを併せて検討されるといいなと思っております。
飯田会長	ここまでで区切りたいと思いますが、他いかがでしょうか。
奥田委員	一言だけ。会長がおっしゃっていただいたこととダブりますが、先ほども提示したように元々は、こういったエリアを線引きしています。これであれば、文化会館も近鉄百貨店も自動的に入っています。なので、県との協議の範囲とも、ほぼほぼイコールになります。県の文化会館の動かし方、近鉄百貨店の動かし方も同意が取れるのであれば、高さ制限や、この中間の辺りを、歩

	行者が歩けるようにセットバックするということを、考えても良いゾーンのような気がします。ここは将来的に緑色の立体駐車場とか、その横の広場も含めて全体的に考え直すゾーンだということで、私が議会で所管している「市庁舎対策特別委員会」の中で委員長として仕切らしてもらっている中の一個に、八木北周辺整備というものを入れさせてもらっています。ここをああするべき、こうするべきだという全体計画がある程度まとまってから、個別の固い話をしていただくのが筋かなという風に思っております。以上です。
飯田会長	他にこれだけはというご意見がございましたらお受けいたしますがいかがでしょうか。
各委員	（意見なし）
飯田会長	これは本当に次回審議できますでしょうか。結構厳しいと思います。ここまでが審議に関わることですので、皆さんのお時間をいただいて、延ばしてきましたが、今日この時間の中で、残り２つの報告はできないのではないでしょうか。もう２時間経過して、さらにここから、審議ではない報告について時間をとってやりますか。個別に各委員に回っていただいてご報告いただくという方が良いと思うのですが、どうしてもこの場でやらなければいけないのでしょうか。いかがでしょうか。
奥田委員	議員は事前説明である程度伺っていますので、全然、この場でなくても構わないです。
担当課（今北副部長）	説明に時間をとってしまいまして、申し訳ございません。会長もおっしゃられるように、２時間を過ぎておりますので、後の２件については報告案件ですので個別に資料をもって、ご説明させていただければと思います。
飯田会長	内容を見ると、時間的に先に説明したい内容があるというのは、重々分かるのですが、議題が詰まりすぎていたので、この２つについて、この時間を使ってご報告いただくのは、難しいと判断いたします。申し訳ございません。当初予定とは変わりますが、一応ここで区切って進行を事務局の方にお戻ししたいと思います。お願いします。
司会者（友井補佐）	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、来年２月ごろを予定しておりますので、よろしくお願いいたします。 これをもちまして、令和８年度第１回橿原市都市計画審議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。