

真美ヶ丘7丁目「I地区地区計画」導入に関する 地権者へのアンケート調査と結果の報告

2026年（令和8年）3月30日
真美ヶ丘自治会 環境整備委員会
「地区計画特別委員会」

—— 添 付 資 料 ——

資料番号	資料タイトル	ページ
1	はじめに	1
2	「I地区地区計画」のアンケート内容の抜粋	2
3	アンケートの補足資料	6
4	地区計画条例化検討 ＝アンケート結果報告＝	9
5	I地区アンケート回答のコメントに対する 「地区計画特別委員会」からの回答	13
6	香芝市への確認事項と要望について	23

1. はじめに

真美ヶ丘7丁目の「I地区地区計画」のアンケート調査とその結果について

■アンケート調査の対象者と実施期間

真美ヶ丘自治会地区の「地区計画」の導入に際し、真美ヶ丘地区内の7丁目に土地所有者の方全員を対象に、「地区計画素案」についてアンケート調査を2025年（令和7年）11月から2026年（令和8年）2月までの期間に実施しました。

■「地区計画」とは

「地区計画」とは、特定の地域を対象に、それぞれの地区の特性に合わせたきめ細かな街づくりのルールを定める都市計画です。住民の意見を反映させ、敷地面積の最低限度、建築物の用途・容積率の最高限度・外壁面の位置・高さ制限などを具体的に定めて、良好な街の環境を形成・保全するためのものです。

■「地区計画」導入の主旨

真美ヶ丘自治会には1991年（平成3年）に定めた自主基準「真美ヶ丘地区環境整備基準」（以下「環境整備基準」と呼ぶ）があります。これまではこの自主基準を関係者に遵守していただき、真美ヶ丘は現在のような良好な環境ができてきています。しかし「環境整備基準」は自主基準で法律でないため、今後遵守していただけないケースが出てくるのが危惧されます。街が成熟しつつある今、「地区計画」を導入し香芝市が条例化することにより、将来にわたりこの街並みを良好な環境に維持していこうとすることが「地区計画」導入の主旨です。

■「地区計画」と自主基準「環境整備基準」との関連

「地区計画」は街づくりの目標となる基本的な考えの「地区計画の方針」と、主に規制項目となる「地区計画整備計画」により構成されます。「地区計画整備計画」には、「環境整備基準」の骨子となる主要規制項目を織り込みます。織り込めない「環境整備基準」の細部は新たな「環境整備基準」により補完していきます。

■過去からの取り組みと、I地区とする7丁目から「地区計画」導入を目指す理由

2018年（平成30年）に「地区計画」導入に向けて真美ヶ丘全域の地権者にアンケート調査を実施しました。その結果を基に自治会は、真美ヶ丘全域を対象とした「地区計画素案」で、香芝市の担当部署と協議を重ねてきました。しかし真美ヶ丘の自治会地区全体を地区計画するには範囲が広く、自治会と香芝市とは素案につき合意に至ることが困難となりました。そこで方針を変更し、旧住宅公団および、住都公団指定開発者の分譲で建てられた、低層戸建の住宅地である真美ヶ丘7丁目（I地区）から、改めて導入していくことになりました。1～7丁目につきましても7丁目に引き続き導入に向け取り組みを行っていくこととなります。また、2018年のアンケート調査から年月が経過しており、新たに入居された方もおられますので、改めて今回のアンケート調査を実施しました。

■アンケートの結果の公表について

「自治会ホームページ」に1年間公表いたします。ただし、自治会員の方は1年経過後も議案書最終頁に記載のロックナンバーを入れることにより継続して確認することができるようにします。

2. 「I 地区地区計画」のアンケート内容の抜粋

アンケートに使用した冊子の主要部分を以下に抜粋

(1) I 地区地区計画の方針 説明および賛否アンケート

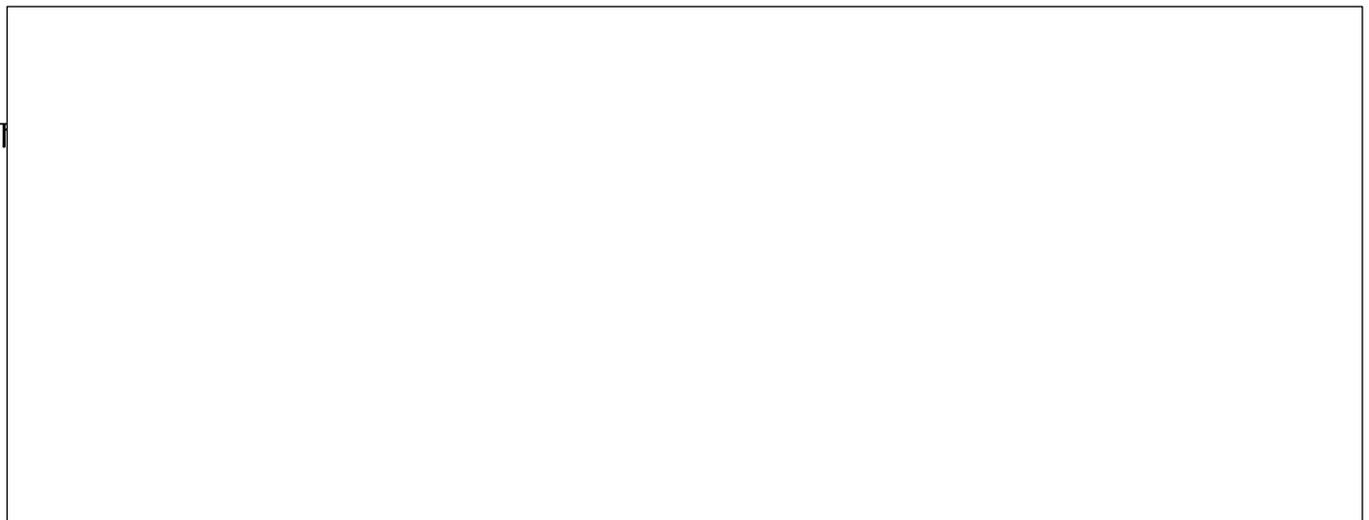
(1) 地区計画の方針 の説明および賛否

名称		真美ヶ丘7丁目I地区（I-A地区、I-B地区、I-C地区）地区計画	アンケート 番号	賛成、反対 どちらかに ○	
位置		奈良県香芝市真美ヶ丘7丁目地区（7丁目団地、真美ヶ丘中央一番街、地区センター 除く）		賛成	反対
面積：香芝市に 調査依頼中		I-A地区約 ha I-B地区約 ha I-C地区約 ha 合計約 ha			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、馬見丘陵の南西部に位置し住宅都市整備公団施行の大和都市計画事業真美ヶ丘土地区画整理事業により、道路・自転車歩行者専用道路の公共施設及び宅地の整備が行われ、住宅都市整備公団および公団委託民間事業により建設・分譲された低層一戸建住宅を中心とした閑静で緑豊かな住環境を形成している地区である。このため、地区計画の策定により建築物等の制限を定め、地区の良好な住環境を将来にわたり維持・保全することを目標とする。	H ①		
	土地利用の方針	本地区は、「低層一戸建・低層二戸建長屋住宅地区」「低層一戸建住宅地区」「一団地認定・低層長屋住宅地区」「公共公益施設地区」に区分し、それぞれの方針を目標とする。 1 低層一戸建・低層二戸建長屋住宅地区（I-A地区） 低層一戸建・低層二戸建長屋住宅地区として敷地の細分化を防止するとともに良好な住環境の維持・保全を図る。 2 低層一戸建住宅地区（I-B地区） 低層でゆとりある一戸建の住宅地区として敷地の細分化を防止するとともに良好な住環境の維持・保全を図る。 3 一団地認定（※注）・低層長屋住宅地区（I-C地区） 一団地認定・低層長屋住宅地区として良好な住環境の維持・保全を図る。 4 公共公益施設地区 公共公益施設地区については、周辺地区と整合性を図りつつその機能が損なわれないように維持・保全を図る。	H ②		

			賛成	反対
地区施設の整備の方針	本地区は、土地区画整理事業により地区幹線道路や自転車歩行者専用道路（かつらぎの道）を軸として区画道路が適正配置されているとともに地区内に公園・集会所、地区西側に地区センターが整備されており、これらの機能・環境の維持保全を図る。	H ③		
建築物等の整備の方針	低層住宅地として、住宅都市整備公団及び公団委託民間事業の建設基準により建設された良好な住環境の維持・保全を図るため ①適切な建築物の用途の制限 ②建築物の容積率の最高限度 ③敷地の細分化を防止するため建築物の敷地面積の最低限度 ④外壁等の面の位置の制限、外壁等の面の位置の制限を適用しない建築物 ⑤良好な街並み景観を維持するため各住戸の適切な日照確保のため、建築物の高さの最高限度を定める。また、道路に面して緑化に努め、緑豊かな良好な街並みの形成を図る。 なお、この建築物等の整備の方針に併せて、真美ヶ丘自治会が「香芝市真美ヶ丘地区環境整備基準」（奈良県景観住民協定認定）を定め運用している。	H ④		

(※注)「一団地認定」とは

建築基準法に基づき、複数の敷地を一体の敷地とみなして建築規制を緩和するための制度です。これにより、複数の建物を一つの敷地内にあるものとして、容積率や面積率(建ぺい率)などの規制を総合的に適用できるようになります。これは、個々の敷地では規制を満たせない場合でも、土地全体として設計することで、安全上・防火上・衛生上の問題がなければ、より自由な建築計画を可能にするもので1-C地区は本制度で建てられた地区です。



(2) I地区地区計画 地区計画整備 説明および賛否アンケート

(2) 地区整備計画 / 建築物等に関する事項 の説明および賛否

地区の区分	名称	低層一戸建・二戸建長屋住宅地区 (I-A地区)	低層一戸建住宅地区 (I-B地区)	一団地認定地区 (I-C地区)	アンケート番号	賛成、反対どちらかに ○	
	面積	香芝市に調査依頼	同左			同左	賛成
建築することが出来る建築物	第1種低層住居専用地域内に建築することが出来る建築物のうち以下に掲げるもの			当地区の一団地認定についての住宅都市整備公団の建設指針による	S ①		
	1. 法別表第2(イ)項第1号、2号、8号、9号に掲げるものただし、住戸の数が2戸を超える長屋住宅及び重ね建て住宅を除く。(資料⑦参照) 2. 集会所 3. 前号の建築物に付属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)(資料⑦参照)						
建築物の容積率の最高限度	10分の10				S ②		
建築物の建築面積の最高限度	10分の5 (法の規定と同一につき素案から除く)				/		
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡			S ③		

					賛成	反対
外壁面の位置の制限	道路境界から1m、隣地境界線から0.7m以上の距離があること。(資料⑨の図解参照)	道路境界線及び隣地境界線からそれぞれ1m以上の距離があること。(資料⑨の図解参照)	同上	S ④		
	ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。(資料⑨の図解参照) (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。(資料⑨の図解参照) (3) 自動車車庫、門その他これらに類する用途に供するもの。					
建築物の高さの最高限度等	(1) 建築物の高さは10m以下とする。		建築物の高さは10m以下とする。	S ⑤		
	(2) 建築物の各部分の高さについては建築物の各部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの。(資料⑨の図解参照)					
建築物等の形態、又は色彩その他の意匠の制限	(県の条例があり素案から除く)			/		

※ 〈ご理解していただきたい重要事項〉

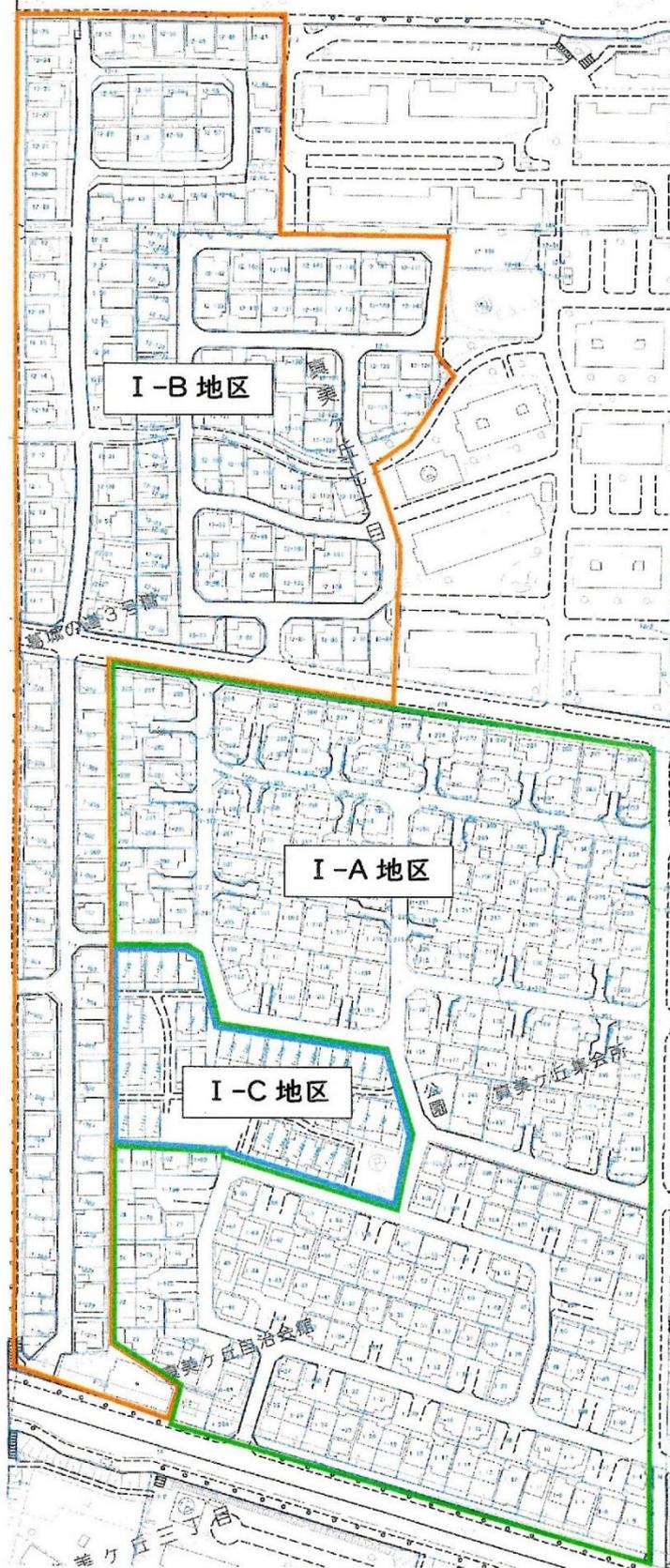
- 「地区計画」及び「真美ヶ丘地区環境整備基準」にて規制される項目は、現時点でこの規制内容に合致していないとしても、是正が必要となる事はありません
- 「地区計画」の規制項目は、これまでの「真美ヶ丘地区環境整備基準」を将来も維持管理するため、その内容の一部を法制化するものです。
- 「地区計画」で法制化しない項目は自主基準「新・真美ヶ丘地区環境整備基準」を設け補完していきます。

☆敷地面積については、現時点で200㎡(I-A地区は165㎡)未満のものは容認されます。
将来の建築工事・売買についてこのままの面積で支障ありません。

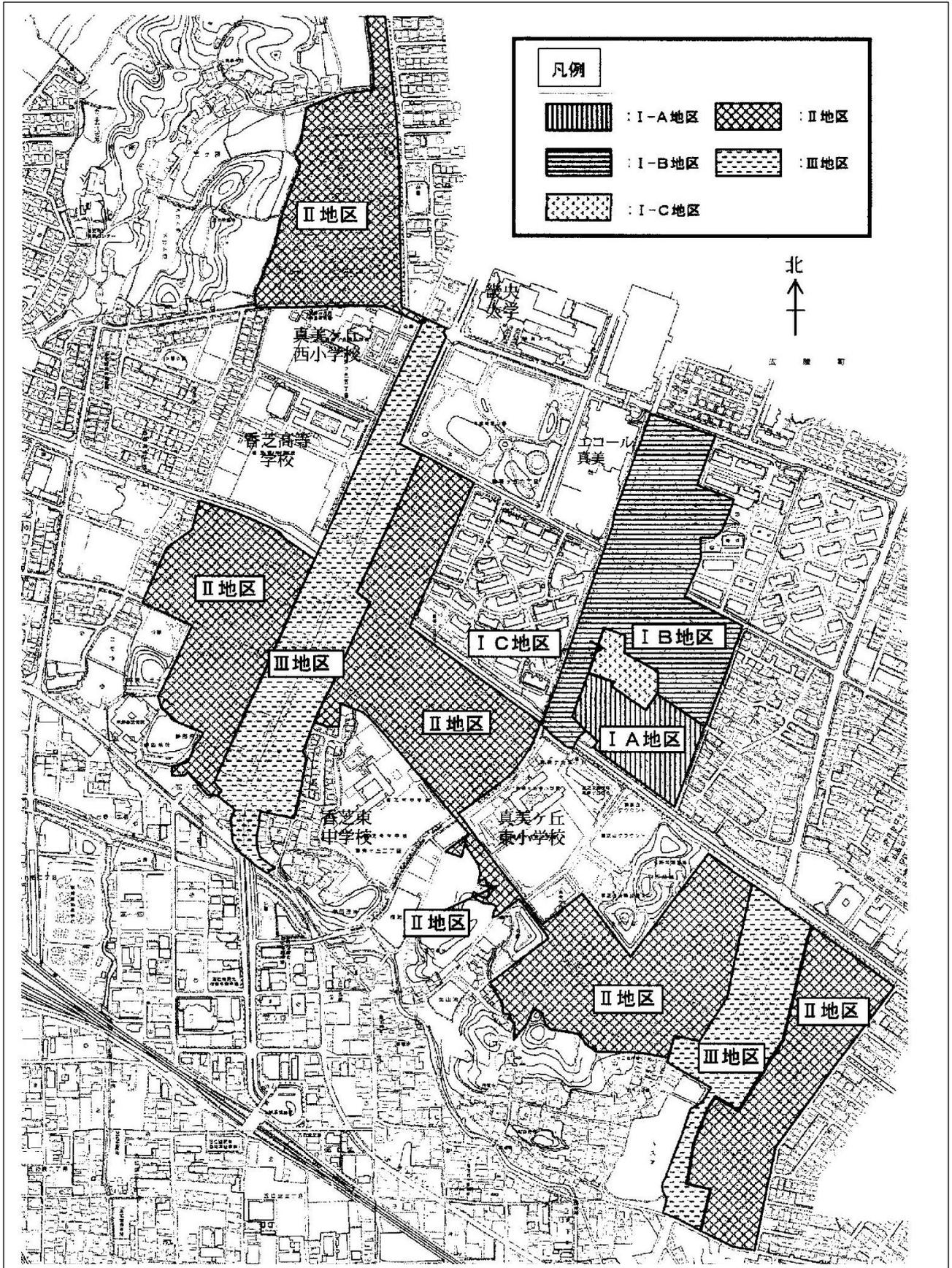
☆建築物については、このまま利用する限り是正する必要はありません。
将来建替えを行う時や、増築等をする時は増築する部分のみについて、この規制に合致するようにしなければなりません。

3. アンケートの補足資料

I 地区区分地図



I・II・III地区（真美ヶ丘地域全体）区分地図



用途地域による建築物の用途制限

用途地域による建築物の用途制限の概要

I-A・B・C地区

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	I-A・B・C地区											備 考		
	第一種住居地域	第二種住居地域	第三種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域		工業地域	
住宅、共同住宅、寄附舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、30㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、雑貨店等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、預金代理店・銀行の支店・宅建建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く、農産物卸売店、農家レストラン等のみ、2階以下
店舗等の床面積が50㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	▲ 個室付浴場等を除く。
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
図書館等 集会所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
巡回派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
公衆浴場、診療所、保健所等 診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
自転車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車庫 ①②③に示すは、建築物の延べ面積の1/2以上かつ 備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	④	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下2階以下
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	
畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
火薬、石粉類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の場	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
量が非常に多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものでない。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域外においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

4. 地区計画条例化検討 = アンケート調査結果 =

真美ヶ丘自治会 環境整備員会

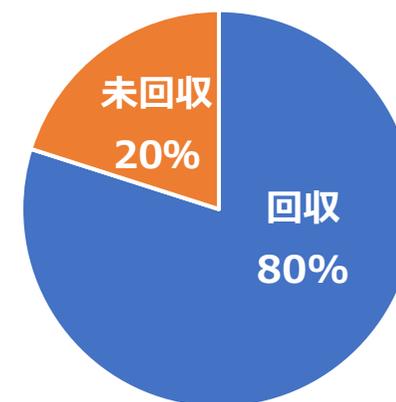
地区計画特別委員会

地区計画条例化検討 = アンケート調査結果 =

■ I 地区 アンケート調査：全体 回収状況

項目	会員	非会員	全体
対象数	348	50	398
回収数	292	26	318
回収率	84%	52%	80%

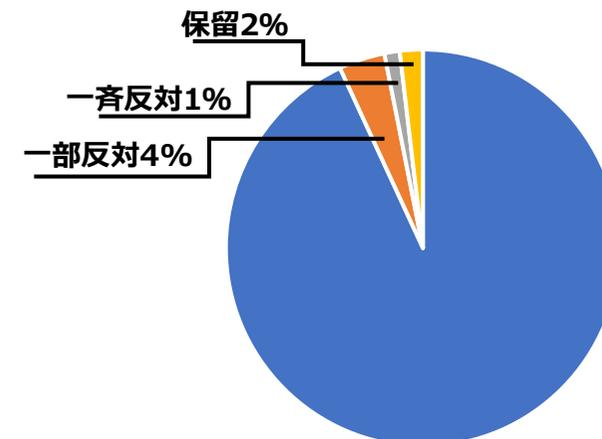
< I 地区アンケート調査：回収率 >



■ I 地区 アンケート調査：全体 詳細結果

項目	一斉賛成	一部反対	一斉反対	保留
件数	296	12	4	6
率 (%)	93%	4%	1%	2%

< I 地区アンケート調査結果：詳細内容 >



<アンケート調査結果>

- ・ I 地区全戸総数：398 件に対し、回数率：80%
- ・ アンケート調査詳細内容：一斉賛成 = 93%、一部反対 = 4%

地区計画条例化検討 ニアンケート調査結果ニ

■ I 地区 アンケート調査：総評

1. 調査の目的

本アンケート調査は、I 地区における「地区計画」策定に向け、住民の意向を把握し、計画推進に必要な合意形成の状況を確認することを目的として実施した。

2. 調査概要

- ・ 対象戸数：I 地区 全 398 戸
- ・ 回答率：80%
- ・ 調査方法：全戸配布によるアンケート回収
- ・ 主な設問：「地区計画」に対する賛否および意見調査

3. 調査結果

- ・ 一斉賛成：93%
- ・ 一斉反対：1%
- ・ 一部反対：4%
- ・ 保留：2%

多数の住民が「地区計画」に賛同する意向を示しており、反対意見はごく少数にとどまった。

4. 結果・評価

回答率 80%という高い回収率に加え、賛成意見が 93%と圧倒的多数を占めていることから、I 地区において「地区計画」については、幅広く支持を得たと判断する。

また、反対・保留の意見も一定数存在するものの、全体の割合から見て計画推進に支障をきたす水準ではないと判断される。

5. 総評

以上の結果より、I 地区における「地区計画」は住民から十分な理解と支持を得ていると結論する。今後、寄せられた意見の内容を踏まえつつ、計画の具体化および住民への説明を実施することで、さらなる合意形成の強化を図る。

I 地区 「真美ヶ丘地区 地区整備計画」 アンケート集計表

■アンケート調査結果：全体集計（会員＋非会員）

アンケート項目			賛否		I-A地区					I-B地区					I-C地区					I地区合計											
			賛成	反対	対象者	保留	回収率	賛成	反対	対象者	保留	回収率	賛成	反対	対象者	保留	回収率	賛成	反対	対象者	保留	回収率									
区域の整備・開発及び保全に関する方針	H①	地区計画の目標	71	1	104	72.1%	216	3	257	85.6%	21	0	37	62.2%	308	4	398	6	6	6	6	6	6								
		賛成率	95%	1.3%																				98%	1.4%	100%	0%	97%	0.7%		
	H②	土地利用の方針	71	1																				215	4	215	4	21	0	307	5
		賛成率	95%	1.3%																											
	H③	地区施設の整備方針	71	1																				215	4	10	0	296	5		
		賛成率	95%	1.3%																										98%	1.8%
	H④	建築物の高さ 最高限度	71	1																				214	5	21	0	306	6		
		賛成率	95%	1.3%																										97%	2.3%
地区整備計画項目	S①	建築することができる建築物	70	2	4.0%	72.1%	214	5	257	85.6%	21	0	37	62.2%	305	7	398	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%									
		賛成率	93%	2.7%																			97%	2.3%	100%	0%	98%	0.7%			
	S②	建築物の容積率 最高限度	69	3																			214	5	21	0	304	8			
		賛成率	92%	4.0%																									98%	2.3%	100%
	S③	建築物の敷地面積 最低限度	70	2																			214	5	21	0	305	7			
		賛成率	93%	2.7%																									98%	2.3%	100%
	S④	外壁等の面の位置 制限	71	1																			215	4	21	0	307	5			
		賛成率	100%	1.3%																									98%	1.8%	100%
	S⑤	建築物の高さ 最高限度	70	2																			214	5	21	0	305	7			
		賛成率	93%	2.7%																									97%	2.3%	100%

- 注 ① 賛成率(反対率)=賛成(反対)/回収数×100%
 ② 回収率=項目ごとの回収数/対象者×100%
 ③ アンケート回答で氏名、住所が不明は無効とする。

I 地区アンケート回答のコメントに対する「地区計画特別委員会」からの回答

令和8年2月24日

賛否記号：○は全て賛成、△は一部反対、×は全て反対、□は保留、意見は意見や質問など
 素案の項目：Hは方針：H①は地区計画の目標、H②は土地利用の方針、H③は地区施設の整備方針、H④は建築物等の整備方針
 Sは整備計画：S①は建築することができる建築物、S②は容積率の最高限度、S③は敷地面積の最低限度、
 S④は外壁面の位置の制限、S⑤は建築物の高さの最高限度

地区	番号	賛否	地権者 コメント詳細内容	「地区計画特別委員会」 回答
A地区	1	△ S5	建築物の高さ最高限度にて、北側が道路の場合、基準点は道路の反対側境界を基準にしてもいいのではないですか？それともできない規定が地区整備計画の中にあるのですか。	「北側が道路の場合は基準を道路反対側にする」は法56条第1項第3に規定があり、道路反対側が基準でその通りです。従って、賛否集計上は賛成で了承願います。
	2	意見 S④	外壁面位置の制限について、資料⑨中段の図A・Bの要件を満たしていれば、壁の境界ギリギリまで建てられるという理解で間違いないでしょうか。	その通りです。ただし図Aは建物の出窓を想定、図Bは倉庫などを想定しています。
	3	○ 意見 H④	道路に面した緑化は大切にしたいが、年を取ってくると肉体的に無理があると感じてきている。	緑化は努力目標で強制ではありません。「新環境整備基準」作成時は努力目標を記載します。
	4	○ 意見	アンケートには関係ないが、道路にはみ出している樹木を規制できませんか。車を運転していて邪魔で法律では無理かも知れませんが自主規制できませんか。	規制は自治会ではできませんので管理者(樹木の持ち主など)にってもらうように要請してください。困難な場合は市に相談してみてください。
			□	賛否不可能

A 地 区	6	△ S① S②	第1種低層住宅専用地域は、高級住宅のイメージとなるが、第2種低層住宅専用なら現行の第1種中高層住宅専用でも良いと考えます。 特にI-C地区には、7丁目の中でも40年超による老朽化の対応策が必要であり、第1種低層ではサポートできないと考えます。	ご意見では建築できる建物とできない建物が不明確になりますのでS①で明確にしています。また容積率についてもS②で明確にしていますので素案で了解ねがいます。 C地区の地区計画は高さ制限のみ、他は一団地の規制によります。貴土地所有地区はA地区につきC地区の本件は参考にして下さい(資料①の1項による)。賛否アンケートからは除外させていただきます。
	7	△ S② S③	用途地域の変更が可能ならば、地区計画でなくても良いのではないのでしょうか。(現行の用途地域から第1種住居専用地域へ)	ご意見の用途地域への変更は地区計画以上にハードルが高く、そのために地区計画の導入を目指しています。従って地区計画素案のS②、S③に賛成をお願いします。
	8	□	よくわからないので放棄	放棄とのことで、賛否の集計上は「保留」扱いとさせていただきます。
	9	□	職業上保留させていただきます。	賛否集計上は「保留」扱いとさせていただきます。
	10	×	法を超える規制をかけることは現状をただ単に守りたいというのみで、将来に対する変化を頭から否定することになる。つまり、全く発展性が失われ、硬直したものとなり、時代の変化に目をつむることになる。 以前に学園前の西登美ヶ丘に住んでいたことがあるが、そこは80坪以上の土地に平屋のみの住宅以外は禁止されていた。最初に住んだ世代は確かに優良な環境を得たのだが、人間は必ず死を迎える。当然次の世代は増改築もままならず、空家が増えて街の活気が失われ、ゴーストタウン化した例がある。自分達が永久に生きていられる訳はない事を考えるべき。	地区計画を導入する目的はアンケートの「はじめに」に記載しましたように、貴意見とは全く異なります。この街が乱開発されることを防止し、これまで築いてきた住環境を将来にわたり維持・保全するためです。極端なことを言えば、自分の家の前に高さ15mの建物が建ってもいいのでしょうか。自分たちの街は自分たちで守るとの先人からの考えで生まれた自主基準である「環境整備基準」を無視するように思える貴意見は受け入れることができません。
C 地 区	11	□	「ある事情のため、提出した賛否は保留」と口頭連絡がありました。	賛否は「保留」扱いとします。
	12	□	高齢でわからないので白紙提出します。	賛否は「保留」扱いとします。

B 地 区	13	×	現行法のままで良いと考える。	地区計画の導入の手続きをすることは2017年の定期総会の活動方針で採択され、その担当部署が執行役として進めております。その方針に従い、導入を目指し活動を継続しますのでご了解願います。
	14	○	地区計画には賛成、内容の解釈がブレないように、例外があるならきちんと説明してほしい。	条例では例外は設けませんので、本地区計画も解釈がブレないようにし、例外は設けません。
	15	△ S⑤	高齢化が進んでいるので、現状の建築物の限度では2世帯住宅等が建てにくいと思われる。時代に合わせて、限度を変えることにより若い方が親世代と一緒に住むことにより地域の活性化が見込まれると思う。	時代に合わせた考えを取り入れることには賛同しますが、2世帯住宅は素案でも建てることは可能と考えていますのでS⑤に賛成願います。
	16	○ 意見	S④の意味がわかりません。家から飛び出した玄関があった場合の高さ(長さ?)が3m以内であるということでしょうか?	いいえ、頁16の図Aで建物のうちの出窓のようなものを想定していて、その長さが3m以内ということです。
	17	△ H④	緑化は高齢が進み、手入れが出来ず、秋の落葉の頃には、近所迷惑になりかねない。	街を潤す緑は必要ですが、個人の緑化に対しては努力目標といたしますので、H④は賛成願います。
	18	△ S③	大きく反対している理由はないが、土地の大きさ等は時代に合わせて柔軟に考えるべき。大きな土地はいいが、将来土地購入が高額であることを理由で若い人たちの流出があるので問題、また今決める必要があるのかわからない。	敷地面積の最低限度は細分化防止のため必要と判断しており、住宅都市整備公団の定めた基準の敷地面積を基に定めた自主「環境整備基準」と同じ面積を素案としています。また、最近も比較的若い世帯の転入もありますのでご理解の上、S③に賛成願います。

B 地 区	19	○ 意見	<p>地区計画には賛成の立場です。ただ、今回7丁目先行に方針変更した理由が「諸事情」の一言なのは、説明不足だと感じます。</p> <p>(要望) ①「諸事情」の具体的説明をお願いしたい。 ②本要望を含め、アンケートに寄せられた意見等については、とりまとめたうえ、アンケート結果の公表にあわせて自治会 HP への掲載をお願いしたい。</p>	<p>諸事情とは香芝市の担当部署と当初は3地区に分け真美ヶ丘地区全体を地区計画導入に向け協議を開始しました。しかし、地区の住宅環境の違いにより双方の合意が数年たっても達せず、住宅環境が似た(住宅都市整備公団および公団指名の建築業者による建築)7丁目から先行して協議することを双方の合意ですることになりました。また協議が長期化したのは、市の担当課長の急逝やコロナ禍や当方の主担当者の突然の入院療養によって体制立て直しなどによる長期中断が生じたためです。アンケート結果の公表については、内容がまとまり市と事前協議をしたうえで、自治会HPに掲載します。</p>
	20	×	<p>地区の良好な住環境を将来にわたり維持保全することについては、賛成できるものの一方で小規模店舗、事務所、学校などの建築物を認めることは容認することが出来なく、将来の子供達のためにも安心できる必要があると思う。</p>	<p>自主基準でもI地区では学校は認めていませんが、住宅との兼用の事務所は認めています。現にそういうお宅もあります。しかし、物品販売店舗は認めていませんので、ご理解の上全ての項目に賛同願います。</p>
	21	×	<p>長文によるコメントの記述</p>	<p>内容が長文のため本回答の最後の回答枠をご覧ください。</p>
	22	2 S①	<p>法別表第2(い)項の3号の削除を求めます。</p>	<p>3号とは「共用住宅、寄宿舍又は下宿」で整備計画では認めていません。従ってS①は賛成願います。</p>
	23	△ S②	<p>反対の理由記載なし</p>	<p>反対理由を明確にして下さい。そうでないと回答の対処もできませんので。</p>
	24	○	<p>○：1-C地区を土地全体として再度規制(再設計される時)は、安全上・防災上・衛生上の問題以外に周辺地区の影響が考えられる、風の流れ、防音、日影、遠望がきく地区等、広い視野での計画、事前の周辺住民への説明は必ず実施してください。</p>	<p>了解です。その時になれば自治会との協議事項となります。</p>

B 地 区	25	△ S②	200㎡を198㎡にした方が良いと思います。198㎡の土地所有者の不安が解消すると思う。アンケートに住所・氏名・印を求めるのはどうかと思いました。	敷地面積の最低限度 200 ㎡は自主「環境整備基準」に合わせたいと考えています。氏名・住所・押印はそれだけ重要な返信と認識していただくためです。以上ご理解をいただき、S②に賛成をお願いいたします。
	26	△ H②	H②の文章で、「1-A地区」「1-C地区」誤字がある。正しくは、「I-A地区」「I-C地区」であると思う。	その通りです。意味は通じるので個別に訂正ねがいます。市への提出時は修正しますので、誤字でH②に反対なら賛成でお願いいたします。
	27	○	一括賛成はしましたが、目的やメリット、デメリットがよくわかりませんでした。要点のみを簡素に示してもらえるとありがたいです。	メリットと目的はアンケート調査冊子の「はじめに」に記載の通り良好な住宅環境が将来とも維持・保全できることです。デメリットは素案の規制で個々には制約を受けることが発生することです。
	28	△ H④ S③ S④ S⑤	細分化の防止には賛成できません。現在の住民が高齢化し、又家の建て替えをする時期が来た時に子育て世帯の20代30代の若い方に移住してもらいたいと思っても買うことができなくなってしまうと思います。一部細分化してもよい場所があれば良いと思います。	H④のどの部分が反対か不明ですが、緑化の件でしたら努力目標です。乱開発防止のため決めた敷地の最小限度や高さ10mを超える建物を規制してきた自主「環境整備基準」を踏襲するものです。貴敷地面積が400㎡以上であれば分割可能です。又若い世代の転入実績もあります。以上ご理解の上、全項目に賛成をお願いいたします。
	29	□	きめかねます、無記入	賛否集計上は「保留」扱いとさせていただきます。

◆B地区の地権者で通し番号 No.21 の方への「地区計画特別委員会」からの回答

B地区の通し番号21のコメント内容（賛否はすべての項目に反対）	「地区計画特別委員会」 回答
<p>はじめに</p> <p>以下の質疑については、地区計画策定を進めていくにあたり、今後、区域内の地権者は地区計画の内容に違反が認められた場合、法律に基づく責任を問われ、場合によっては罰則及び氏名が公表される場合もあります。従って、地権者に対し基本的な事項をきちんと理解していただくために、今回の「まみがおかの広報誌」に質問と回答を全文記載させていただきますようお願い申し上げます。</p> <p>① 説明会において、まず、地区計画を7丁目から始め、真美ヶ丘全体に広げていくとの説明を受けましたが、その担保が全くありません。発案者の言うことを実現するのであれば、地区計画の方針を、当初検討していた地区計画の区域とし、合意形成が整った地区から段階的に「地区整備計画」を策定していく案が順当な進め方です。このままであれば、地区計画は7丁目だけとなる可能性が非常に高い。これに対する明確な回答をして下さい。</p> <p>② 頁2「地区計画」の解説に、「住民の意見を反映させ」とありますが、現在のルール作りにあたって、このようになっていません。発案者は、国交省のHP「地区街づくりルールの普及・推進ガイドブック」に沿ったルール作りの手順どおり、地権者の意見をまとめてください。今回もこれによっていません。</p> <p>この地区計画は、地元主導型の仕組みです。そのため、7丁目の地権者が本地区計画に違反した場合、住所や氏名が広報などで公表される可能性があり、罰則規定や行政処分の対象となることがあります。</p> <p>この制度を推進していくにあたっては、まず行政の担当者や専門家を交えて勉強</p>	<p>広報誌は紙面に限りがあり、残念ですが質問と回答を全文載することはできません。すべての回答に対しまとめができ、香芝市の担当部署と事前打ち合わせをした時点で自治会のホームページ（HP）にアップします。</p> <p>① 2018年に最初の地区計画の素案について全住民にアンケートをし、その結果を踏まえて3地区（Ⅰ地区、Ⅱ地区、Ⅲ地区）の全項目につき条例化を目指して香芝市の担当部署と協議を開始しました。しかし、当時香芝市から自治会の対案として提示された案は、私たちの自主環境整備基準にかけはなれた内容であり、私たちも合意することなく協議交渉を続けました。しかし、数年かけても双方の合意に至らず、比較的住宅環境が似た7丁目（Ⅰ地区）から地区計画をやり直すことが双方にとってメリットがあると判断し7丁目から進めています。そこで、今回の方針の内容ではH②とH④は7丁目（Ⅰ地区）に沿った内容にしています。このⅠ地区の目途がつかましたらⅡ・Ⅲの地区計画導入に向け活動していきますのでご支援をお願いします。</p> <p>② 国交省のガイドブックを引き合いに出されましたが、この内容は、真美ヶ丘自治会が過去に自主「環境整備基準」を作り上げていく過程で参考になるようなものであり、このような基準がなにもなく、一から街づくりをするところの参考となるガイドラインです。また現在は、真美ヶ丘自治会の環境整備委員会には建築関係の専門職の方が数名在籍し、地区計画作成には連携をとっております。ルールは「都市計画法」にもとづき関係行政機関とも相談もして進めました。街づくりの話し合いは自治会が出来てから先人たちが民意を結集して「街づくり</p>

会を開催し、7丁目が抱える課題や問題点を整理したうえで、まちづくりの目標や将来像について住民同士で共通認識を持ち、どのようなまちづくりをすすめていくべきか、みんなで議論し合う機運を高めていくことが重要だと考えます。この点について、発案者である自治会はどのようにお考えか、発案者である自治会がどのような見解をお持ちか、回答してください。

- ③ 頁2「地区計画」導入の主旨に環境整備基準は法律でないと記載がありますが、この地区にあっては、すでに奈良県景観条例 19条に基づき、「香芝市真美ヶ丘地区環境整備基準 景観住民協定」(平成22年10月1日制定)が定められています。この条例も立派な法律ですが、ダメな理由は何でしょうか。回答してください。仮に地区計画を定めた後この協定から、7丁目は外すのですか？
- ④ 地区計画の目標にも記載があるように、「区画整理事業によって分譲された低層一戸建て住宅を中心とした閑静で緑豊かな住環境を形成した地区住宅」と記載されていますが、住宅を中心とした「中心」とは何の意味ですか。住宅以外にあるのでしょうか？
- ⑤ 今回の地区計画の区域の設定について、「土地区画整備事業により、道路・自転車歩行者専用道路等の公共施設及び宅地の整備が行われ」とありますが、自転車歩行者専用道路等の「等の公共施設」とは何でしょうか。回答してください。
- ⑥ **資料②** 土地利用の方針に「低層」という表現を使用されていますが、その定義は何ですか？法的に制限されますので具体的にすべきと考えます。また地区計画が都市計画審議会で可決後、建築基準法に基づく条例として策定されていきま

宣言」を公表しその後「環境整備基準」が出来ています。ご意見のような住民同士での初期の話し合いの段階はすでに完了していると判断しています。今、重要なのは「環境整備基準」は自主基準のため、その骨格事項を条例化し、将来にわたり住みよい街づくりをすることです。そのために、今回は「地区計画素案」について、アンケートにより全地権者の賛同を得るために実施していますのでご理解願います。

- ③ 県の景観条例では我々が意図している「地区計画素案」は達成できませんので今回の活動をしています。また、地区計画が条例化しても県の条例は守る必要があり外しません。
- ④ 住宅が一番面積が広いので「中心」と記載しています。それ以外に、規制対象外ですが道路、公園があります。
- ⑤ 「等」には意味がなく削除します。ご指摘ありがとうございました。
- ⑥ 「低層」「高層」の定義ですが建築基準法でも低層と高層の境はあいまいです。一般的に低層は3階建てぐらいまで高層は4階から5階以上を指します。地区計画の方針で明確にする必要はないと考えていま

す。その際「低層」の定義が定められていないと支障をきたすと考えます。回答してください。

⑦ 資料② 土地利用の方針 4に一団地認定と記載がありますが、一般的には、法令条文を記載します。建築基準法第 86 条から規定がありますが、複数の手法を有する一団地認定制度が用意されていますので、明確に記載する必要がありません。再考してください。

⑧ 資料② 土地利用の方針の4 公共公益施設地区とは何ですか？その機能が損なわれないようにとありますが、その機能とは何でしょうか？またその地区はどこにあるのでしょうか。

⑨ 資料② かつらぎの道沿いの緑地帯は、地区計画の地区区分に含まれているのでしょうか。また、この緑地帯は、土地区画整備事業で整備されたのか、当時のエス・バイ・エルが開発許可を受けた際の都市施設として整備(その後香芝市に帰属されているのでしょうか。)されたなら、地権者は誰なのか回答してください。

⑩ また、⑨の緑地帯の所有者が、民地であるならば、誰かに売るかもしれません。その場合、仮に自動販売機が並んだり、駐輪場が設置される、あるいは、喫煙所が設置される可能性もあります。かつらぎの道と一体となった緑豊かな空間として、良い景観が形成されることから、この緑地帯の区域をぜひ地区計画の区域に入れ、この地権者の賛同を得てほしいと思います。調整をしていただけませんか。

⑪ 資料② かつらぎの道沿いの緑地帯を将来にわたり維持・保全することを目標にするため、地区施設として位置付けてほしいと思います。例えば、地区施設の整備方針に「緑豊かな潤いあるかつらぎの道との一体性及び連続性に配慮した質の高い緑空間の確保を図るため、緑道を地区の西側に配置する。」

す。なぜなら高さ制限を S⑤で設定しています。

⑦ 明確に記載の意味が判りませんが、素案の中に条文や、どのような手法で建築されたかまで記載の必要はないと判断します。なぜなら法ののっとり建てられた一団地です。

⑧ 記載の文字通りの意味です。住宅以外の公園や道路が公共公益施設です。あとは記載通りの意味でどこに存在するかはお分かりになると思います。

⑨ ⑩ ⑪ は 「かつらぎの道」についての件ですのでまとめて回答いたします

- ⑨で、「かつらぎの道」は当方は地区区分に含めていると認識していますが、市の考えと同じかは確認します。
- ⑨で、当時の開発業者「住宅都市整備公団」が区画整備事業で整備し、「香芝市(当時香芝町)」に移管したものです。
- ⑨で、地権者は香芝市です。
- ⑩で、香芝市の管理地ですので懸念されているようなものが出ることはないと考えます。
- ⑪で、方針の文言の最終案については市と協議します。

⑫ 「地区整備計画」について

我々は北 20 班なので、(I-B地区)に該当し、隣接して(I-C地区)があります。この(I-C地区)は、すべての規制が「住宅都市公団の建築指針による」とあり、どのような規制があるのか分かりません。この規制がどのようなものなのか情報提供してください。隣接地に、建築物の用途、階数、壁面の位置の制限があるのかわからない中では、地権者として検討することもできません。建築基準法では、一団地認定することにより、高さ、容積率にあっても一般的な法定制限を超えて建築することができます。隣接地にそのようなものができてしまうようなことは決して認められません。法律上規制がないかもしれませんが、日当たりや風通しが悪くなる、また覗かれるといった弊害が出ることも容易に想定されます。丁寧な説明を求めたいと思います。

⑬ **資料③** 「建築することができる建築物」について

項目は「建築物の用途制限」とし、I-B地区内は、住宅として建てられているため、地区計画の目標に掲げられている「良好な住環境を将来にわたり維持・保全する」との観点から、「一戸建て住宅」とこれに付随する建築物のみとしてください。

案では、兼用住宅も可としていますが、店舗や事務所も可能であれば営業時間や看板あるいは車が増えることに伴う事故の増加、客による騒音、ごみのポイ捨て、さらには、住宅以外の用途からの出火が多いことから、閑静な住宅街ではなくなります。地権者の生活を守るうえで、用途制限の再考を願います。

また、自治会館は、建築基準法上は法別表第2(イ)第4号「学校、図書館その他これらに類するもの」の「その他これらに類するもの」として扱っていますので、新たに地区を区分してI-Dとする方がよいと思います。

⑫ I-C地区はご存じのように、複数の敷地を一体の敷地とみなし、敷地内に複数の建物が建てられています。

従いこの敷地に対しては真美ヶ丘の自主基準である「環境整備基準」の遵守を求めてきています。ただし、敷地内の建物については一団地認定された時の基準に従うことが決りとなり現在のような2階建連棟となっています。ただ高さ10mを超す建築物が出来ないように規制をしたいので数値をS⑤で記載しています。

また、大きな改築時は自治会との協議事項であり、懸念されるようなことにはならないよう協議いたします。

⑬ 建築することができる建築物は自主基準である「環境整備基準」の規定と同じです。この基準より厳しくすることは現状ではできません。また、自治会館は建築申請時に集会所として登録し認定されています。また、S①で建築することができる建築物に集会所を明記しています。従って、新たにI-Dを追加する必要はありません。

<p>⑭ 資料③ 「建築物等の形態、又は色彩その他の意匠の制限」について 建築物等の「等」がわかりづらいため、項目は「建築物その他の工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限」とし、一戸建て住宅で構成されている地区であるため、規制内容は次の通りとしてください。</p> <p>I－B地区</p> <p>(1) 建築物等の形態及び色彩は、景観及び周辺に配慮するとともに、周囲環境に調和する形状・色合いのものとする。</p> <p>(2) 建築物の敷地に積極的な緑化を行う。</p> <p>(3) 広告物や看板類は設置してはならない。</p>	<p>⑭ 香芝市担当部署と協議してきた結果、県の条例があり地区計画整備項目に織り込まないようになりました。ご理解ねがいます。</p>
--	--

■上記 令和8年2月24日付け「地区計画特別委員会」の回答に対する個別の協議案件について

1. 「地区計画特別委員会」の見解に対して4件の質問や要望があり、3地権者は回答内容を詳しく説明してアンケートの賛否は賛成となりました。
2. 個別協議の結果課題として残った項目について

下記で⇒をした以降の記載は「地区計画特別委員会」の見解です。市との協議はまだ済んでいない項目がありますが、新年度(2026年度)になり、市の関係部署の組織体制が決まってから改めて市と協議する予定です。

 - ① 「かつらぎの道」の北20班と接する2mほどの幅の土地について、市の名目は道路かまたは宅地か? ⇒市と確認する
 - ② 上記で宅地なら 要望：緑道にしてI地区エリアに入れてほしい。 ⇒市と確認する
 - ③ 建築できない建物をについて、住宅以外全てダメ、住宅兼用事務所を認めるなら北22班から北29班(住居表示7丁目12、13、14番)の地域限定と主張。 ⇒自主基準の「環境整備基準」以上の規制はしないのですでに回答の通りとする。
 - ④ 建築物の形態、又は色彩その他の意匠の件で 整備計画素案に入れるよう要望。 ⇒地区計画の整備計画の項目には入れない。ただし、新環境整備基準で補完できるようにする。
 - ⑤ 方針の件でIからⅢ全体の方針にすべきと提案。⇒市と検討する。
 - ⑥ 一団地認定地区の件につき規制の内容はどのようなものか。 ⇒市にも打診したが不明。
 - ⑦ 「集会所」の名所は「地域集会所」とした方がよいと提案 ⇒提案を踏まえて市と協議する。

10. 香芝市への確認事項と要望について

(1) 香芝市への確認事項

アンケートの意見並びに当方の意見者への回答を含め、以下についての香芝市の考え方などを確認する。

① I地区区分地図で「かつらぎの道」は含むか否か？

真美ヶ丘自治会の認識は含むと考えていますが。

⇒市のコメント 含まない

② 地区区分のC地区である一団地認定地区の建設当初の規制項目について、市は把握されていますか？

当時の「住宅都市公団整備公団」から現在は改名後の「UR都市機構」に問い合わせるも、「40年以上前のことで、『規定や取り決め事項』は残っていない。また現時点では香芝市に管理運営を対応していただいております、香芝市に移管されているものと認識している」との回答でした。

⇒市も把握していない

③ 当方の地権者への回答の資料番号7の通し番号1について(北斜に関する件)

「北側が道路の場合の境界の基準は道路反対側を基準とする」これは法56条第1項3に規定があり採用しますが、上記アンダーラインの文面を建築物の高さ制限の(2)の中に追記する必要があるかどうか？

⇒市コメント 追記の必要はない。

(2) お礼と香芝市都市計画課へのご要望について

当自治会は真美ヶ丘地区の住民を代表して、真美ヶ丘の7丁目地区への「地区計画」導入に向けた活動を「法」に則り長期間をかけて実施して参りました。

この間、貴部署をはじめ多くの関係機関に大変お世話になりご協力ご支援をいただきましたことを厚く感謝申し上げます。

結論として、当方の分析ではごく一部(数名)の方の反対はあるものの、「地区計画素案」に対して大多数の地権者から、導入への賛同を得ることができたと判断しました。また、回答に納得できない方には今後も個別に協議・説明の場を設けます。従いまして、「I地区地区整備計画」(素案)のアンケートの結果を重んじ、自治会は、香芝市が市の条例化に向けて、次のステップに移行していただくように要望しました。

以上