

第3回奈良市都市計画マスタープラン策定委員会会議録

開催日時	平成25年10月28日（月）午後1時30分から午後3時30分まで	
開催場所	奈良市役所 中央棟 6階 正庁	
議 題	1 前回意見に対する回答 2 改訂 都市計画マスタープラン（全体構想-まちづくりの基本方針） 3 その他	
出席者	委 員	杉江会長、大窪副会長、井原委員、工藤委員、魚谷委員、岡田委員、林委員【計7人出席】 （尾崎委員、前迫委員は欠席）
	オブザーバー	浦辻委員（地域Ⅰ）、新堂委員（地域Ⅱ）、辻澤委員（地域Ⅲ）、青山委員（地域Ⅴ）、上野委員（地域Ⅵ）、中口委員（地域Ⅶ）、上田委員（地域Ⅷ）、植委員（地域Ⅸ） 【計8人出席】（藤田委員（地域Ⅳ）は欠席）
	事務局	津山副市長、東井都市整備部長、中澤都市計画室長、喜多課長、森本課長補佐、藤原係長ほか
開催形態	公開（傍聴人0人）	
担当課	都市整備部都市計画課	

議事の内容

- 1 前回意見に対する回答
- 2 改訂 都市計画マスタープラン（全体構想-まちづくりの基本方針）
 上記項目について、次の資料を基に、概要を事務局から説明。なお、前回意見に対する回答及び修正案は、各委員へ事前説明を行ったため、委員会では説明を省略。
 - (1) 第2回奈良市都市計画マスタープラン策定委員会の意見に対する回答【資料1】
 - (2) 改訂 都市計画マスタープラン【資料2】
 - (3) 説明用パワーポイント【資料3】

〔質疑・意見の要旨〕

事務局 本日、前迫委員につきましては公務の為欠席されておりますが、事前にご意見をいただいておりますのでご紹介させていただきます。

（前迫委員） 奈良市の交流に求められることは、おもてなしの心や居心地の良さといった、人の受け入れに寛容であるという、奈良の良さを発展させていくことであると考えます。

東日本大震災以降、コミュニティに対する認識が大きく変わっています。人と人とのつながりが、特に大切にされるようになっていきます。

奈良では、古来より育まれてきたコミュニティを如何に守り育てていくかという事が奈良らしさにつながると考えます。

テーマやスローガンには継続性も必要ですが、旧来の行政主導的なものより、今の時代に沿った市民との協働というイメージに合う言葉が必要と考えます。

観光や人口定住化においても、20代・30代の若い子育て世代を如何に奈良に呼び込めるかが重要です。

そのためには、安心して滞在できる、子育てできる環境、つまり、安心・安全や福祉・教育の充実といった魅力を発信する必要があります。

その意味からも、特に若い世代に対するわかりやすさが必要で、市民の要望・要求を受け入れた、親しみやすいプランになっていることが必要です。

また、市民に対する安心・安全だけではなく、大規模震災時に被災地からの一時的な避難に対応できる安全性のキャパシティが有ることがアピールできるようになれば良いと考えています。

会 長 具体的なまちづくり方針という各論の説明をして頂きました。
これについて、ご質問・ご意見を頂戴出来ればと思います。

林委員 土地利用で、高さに関する話が出てこなかったと思います。
例えば、猿沢池の魚佐旅館やビブレなど、この高さの関係で話が決まらない。

私の個人的な意見として、高さ制限がどうあるべきかということ、計画の中である程度明らかにしておく必要があるのではないかと思います。

それからもう一つは、先日、新聞報道された「ならまち」「きたまち」「京終」地域の特区構想について、現在の状況とその内容を説明頂きたいと思います。

会 長 高さ制限によって障害があること、また、こういった課題等をこの計画に反映した方が良いのではないかとご質問かと思えます。

事務局、よろしくお願い致します。

事務局 まず高さ制限について、高さというのはまちづくりにおいて非常に重要な要素だと考えております。

現在、市街化区域では高度地区を指定しており、その中で高さの最高限度というのを指定しております。また、風致地区内では、条例に基づいて高さ制限をしています。

先程、ビブレとか魚佐旅館の跡地利用という事例が出ましたが、奈良市は国際文化観光都市として、今後も発展していかなければならない中で、景観は非常に重要な要素だと考えております。

そこで、このように歴史文化を守らなければならない地域では、景観に配慮した高さ規制が必要と考えております。現在の規制が既に景観に配

慮したものとなっておりますので、緩和できる地域では緩和も検討が必要と思いますが、基本的には、現在の高さ規制を守る方向で進みたいと考えております。

林委員 基本的な考え方はわかりましたし、私共も賛成ですが、それは計画には記載しないのですか

事務局 方向性を記載することを検討したいと思います。

会 長 ある特定の地域では緩和するとか、あるいは全体をランク付けするなど、柔軟な方向性が計画に記載できればよいと思います。

事務局 検討します。

林委員 柔軟にというよりも、私としては奈良という素敵な景観を守るために、今の規制をそのまま踏襲すべきだと思っております。

会 長 わかりました。それでは二つ目の特区の問題について。

事務局 正確な内容についてはわかりませんが、知っている範囲でお答えします。奈良町で建替えや改修を行う場合、現在の建築基準法や消防法に基づく、旧来の街並みを保全していくことができません。

よって、これらの地域を特区とし、建築基準法及び消防法を一括で審査する委員会を起ち上げ、ここで町全体の防災力を高める方策を検討しつつ、現行法の規制を緩和するということが目的かと思われます。

また、町家等を利用した宿泊施設に対する申請の緩和や税制面の優遇を考えていると思われます。

こうしたことと併せて、現在の街並みの保全や活用法を検討しているものと認識しています。

会 長 現時点で計画に記載しづらいこともあるかと思われますが、先程の高さ規制にも絡んで、ある程度、記載できることがあれば記載した方が良いのではないかと思いますかどうでしょうか。

事務局 現時点で、必ず採択されるという見通しが立っていません。

会 長 本計画が策定される来年の10月頃までに決まらないのでしょうか。

事務局 今年中には決まるのではないかと思いますか、その後の具体的な施策展開などは認識不足です。

会 長 例えば、こういった具体の施策が都市計画マスタープランに記載できるのかどうかという点について、どうなんですか。

これらは都市計画マスタープラン策定以降の具体的な実施レベルでの話となるのでしょうか。

事務局 基本的には、具体的な実施レベルの施策ではあるかと思いますが、認識不足のところもあり、再度、勉強させて頂きたいと思われます。

林委員 都市計画マスタープランが策定されるまでには採択の是非が決まっていられると思われますので、次回以降、記載するかしないか議論が必要かと思われます。

副会長 事務局の説明（パワーポイント）では、現行計画の図面との対比などがあり、非常にわかりやすかったと思いますが、計画書本編には、改訂内容しか記載されないのでしょうか。

もう1点は土地利用について、奈良市の特性である歴史・文化のエリアの記載や図示は示さなくて良いのでしょうか。

確かに明確なエリアを示すことは難しいと思いますが、歴史・文化を保全していく区域については、ゾーニングなど何らかの形で記述があってもおかしくないのではないかと、むしろ、奈良市として必要かなと思いました。

事務局 現行計画を踏襲した内容もありますが、基本的には、改訂内容のみを記載しております。

また、現行計画に比べ、土地利用では、用途地域など本来の都市計画マスタープランで示すべき土地利用方針を記載する構成としております。

次に、歴史・文化の保全エリアについて、確かに土地利用の概念に重なる部分もありますが、本来、都市計画が示すべき土地利用（用途地域などの地域地区）というよりも、歴史・文化資源という別の視点が強いので、別途項目を設けて示しています。

これらと、土地利用方針に記載している内容（文章）を併せると、歴史・文化に関する土地利用の整序・抑制という形となっているのではないかと考えております。

副会長 言われることは良く分かりますが、もし可能であれば、土地利用方針図に歴史・文化のエリアが図示されていれば、奈良市の特性を考慮したまちづくりという表明にもなるのかと思います。

井原委員 副会長の土地利用、林委員の高さ規制について、計画本文には、「高さ抑制など適切な規制・誘導を図る」や「優れた景観の維持・保全の観点から」などの記載がされています。

また、個別の具体政策では、奈良市が選定した重点眺望景観を保全するため、この区域では高さ誘導を進めるなど、具体の検討が進められていると思われます。

このように、実施レベルでは具体化しているにも関わらず、都市計画マスタープランでは、具体的な内容がわかりづらい。

土地利用についても、どこを重点的に保全し、特区のようにどこを新たに活性化していくのかという違いがわかりづらいという印象を受けました。

羅列的な文章構成ではなく、メリハリをつけて読み手にも伝わりやすい内容となるように検討して頂ければと思います。

エリアの図示は良いと思いますが、奈良市の場合、歴史・文化のエリアと暮らしのエリアが全て重なっており、それが奈良の魅力であるような

気がします。重点眺望景観の見通し区域についても、図示することは難しいと思われます。

よって、単純にエリアを指定すると、そのエリア以外は保全しないと誤解される可能性もあるので、もし図示するのであれば、注記でも良いので、誤解の生じないように示して欲しいと思います。

会 長 お話しの通り、奈良市は、生活の場が歴史・文化の集積地であり、それが魅力となっています。

まちづくりの難しさは理解しますが、各委員の言われるニュアンス（意味合い）がもう少し計画に表現できればということだと思います。

魚谷委員 道路交通体系について、20年後のまちづくりを考える中で、中心市街地、定住・交流人口、歴史・文化の産業化などの観点からも「リニア中央新幹線の誘致活動」が非常に大切だと思います。

現時点で中間駅の位置は決まっていますが、決まってないからずっと誘致するというのではなく、中間駅が誘致された際のアクセスや駅周辺整備、JR奈良駅と近鉄奈良駅をどのように結節するかなど、都市計画マスタープランに意気込みを盛り込んで欲しいと思います。

会 長 積極的な誘致をしたいということですが、副市長、どうでしょうか。

副市長 キャッチフレーズの募集など、奈良市としても積極的な誘致を進めております。

中間駅の位置をJR東海が決める中で、今後、どうなっていくと言うことをここではっきり言える状態ではなく、どのように計画に表現するかと言うことは非常に難しい問題であると思います。

しかし、これからのまちづくりを考える中で、リニア中央新幹線を抜きにすることはできないと思っております。

ただし、現時点では、誘致活動を積極的に行っていくとしか回答できない状態であることをご了承頂けたらと思います。

魚谷委員 確かにJR東海が決めることではありますが、東京オリンピックの招致もそうですが、決まってから具体を考えるのではなく、決めてもらうために行政だけでなく民間、経済界も含めて一体となって進んでいくということが必要だと思いますし、具体的な目標を計画に盛り込むことによって、市民や経済界の人達にも運動を展開できると思います。

また、計画に盛り込むことによって、奈良市への誘致が決まった際に、効果的に施策も展開され、良い将来像も描けるのかと思います。

副市長の話も理解しますが、是非、強い表現というか、誘致した後どうするかを記載することが必要だと考えます。

会 長 これについては、おそらく、パブリックコメントでも市民の方々の意見があると思います。それを踏まえて、どう反映していくかが今後の委員会での作業になるかと思っています。

奈良市に決まるかどうかともわからない段階で、具体的な内容に踏み込むことは難しいですが、この程度の書き方で良いかと言うところが検討の余地があるのではないかと思います。

魚谷委員 もしかしたら、JR東海がこの計画を見るかもしれません。
その時、奈良市の積極的な姿勢が見せることができます。

会 長 パブリックコメントの結果を待ちたいと思います。

岡田委員 土地利用の市街地整備で「開発適地では民間住宅開発を誘導」とあります。「計画的な土地利用のもと」とありますが、どうしても小さな敷地の中で緑もない住宅をイメージしてしまいます。

民間開発を誘導するならば、次の項目に「一定の宅地水準の確保」とあるように、一定の敷地を確保した、美しい街並みが形成されるような誘導、長期優良型の住宅推進をして欲しいと思います。

また、空き家も出てきている状況の中で、新たな住宅が本当に必要かということも検討して、開発を誘導しなければならないと思います。

次に、市街化調整区域について、一定の区画である程度家が建ったあと、制度が改正され、家が建てられなくなり、雑草だらけとなっているような土地があると思います。こういう土地は、落ち葉の処理や子どもの安全性など、近隣住民が非常に困っています。

線引きを見直すことまでしなくても、一定のルールを守りながら、こういった土地に家を建てられるようにすることはできないのでしょうか。

会 長 住宅施策として、地区計画や生産緑地など関係してくると思います。

事務局 まず、市街地整備について、人口減少時代に突入し、今後は、市街地拡大ではなく、既存の市街地を活用し、既成市街地の空洞化を防ぎつつ集約型のまちづくりを進めていくことが重要です。

そのために、市街化区域に存在する低・未利用地（開発適地）に民間開発を誘導するという内容をこの項目では示しています。

そのうえで、小さな敷地でも良い夫婦世帯、大きな敷地が必要な家族世帯、利便性の高い都心部を望む高齢者世帯など、年齢構成やニーズに応じた敷地面積の誘導などができれば良いと考えております。

そうした時に、奈良市には開発指導要綱があり、これに則して、500 m²以上の開発における面積制限、3000 m²以上の開発における公園や道路等の整備、大規模な開発における治水対策や環境アセスメントなど、開発内容に応じた適切な指導ができると考えております。

次に、市街化調整区域について、市街化区域を拡大する時代ではないので、無秩序な開発を認めることはありません。しかし、まちづくりに必要とされる場合には、地区計画や開発条例などにより、開発を可能とすることもできるため、土地所有者の意向を踏まえた土地利用の誘導ができるのではないかと考えております。

会長 なお、雑草などについては、空き地の荒廃を防ぐための空地条例を奈良市では制定しているもので、これで対応できるものと考えております。
開発適地という言葉だけが一人歩きしている感じがするので、「市街化区域内の低・未利用地である開発適地では・・・」と補足した方が良くも思いません。

林委員 市街地整備について、開発という表現が目立ちます。
奈良町では、昨年4月から「奈良町町家バンク」という制度を設けております。
現在、奈良町には100件以上の空き家があり、借りたい、買いたいという人が「奈良町町家バンク」に60件登録しています。
しかし、貸したい、売りたいという人が4件しかない状況で、契約が4件しか成立していません。
奈良町のように、利便性が高い地域に空き家があるにも関わらず、所有者の意向によって、空き家が活用されないという状況となっています。
こういった売り手（貸し手）と買い手（借り手）のミスマッチを解決し、上手く空き家を活用する方法がないのか、計画に記載できないのかと思います。

事務局 現在、奈良市では、民間住宅も含めた住宅マスタープランを策定中です。
都市計画マスタープランより進捗は遅いですが、定住とか空き家・空き地、郊外住宅地の高齢化など住宅施策が住宅マスタープランに位置付けられると思います。

井原委員 道路交通体系について、生活道路は暮らしやすさを左右する大きな要素だと考えております。
幹線道路の渋滞対策ももちろん大きな課題ですが、生活道路における歩行者の安全対策、特に通学路の安全対策が重要だと思います。
そうした時に、計画書では、歩行者の安全確保など、「歩行者」という目線が繰り返し出てきます。
ただし、「歩行者」には観光客や児童など様々な立場の歩行者がいるので、「歩行者」と一括りではなく、幅を広げた表現を補足できないものかと思います。
通園・通学路とすると限定されるのであれば、「多様な歩行者」という表現でも良いので、検討して頂けたらと思います。

会長 教育委員会でも、通学路の安全対策については進めています。

事務局 交通安全対策については、本編59ページ、「安全・安心のまちづくり」において、歩行空間の確保や安全施設の整備、街路灯の設置などを記載しております。

井原委員 「安全・安心のまちづくり」に記載してあることは承知しておりますが、

道路交通体系の項目で生活道路の安全対策に関する記載がないのは良くないと思います。

先程の「多様な歩行者」を意識した生活道路の安全対策の視点を道路交通体系でも記載して頂ければと思います。

事務局 道路交通体系の生活道路について、記載を検討します。

副会長 井原委員の意見に関連して、「安全・安心のまちづくり」という項目で生活道路の防犯対策が記載されていますが、重要な施策については、重複しても良いので、本来、記載すべき項目である道路交通体系でも記載した方が良いと思います。

同じく「安全・安心のまちづくり」にある「木造密集市街地における生活道路の拡幅や避難路のネットワーク化」や「災害に強い道路網の形成、緊急輸送路の整備促進」についても、道路交通体系で記載した方が良いと思います。

なお、「木造密集市街地における生活道路の拡幅や避難路のネットワーク化」について、生活道路を拡幅することによって、良好な街並みが保全されない場合もあり、必ずしも拡幅だけが防災対策でないので、ここでは、「拡幅」と限定せずに、「安全性の向上」など、幅を持たせた表現とする方が良いと思います。

次に、道路交通体系について、下位の項目では、奈良市の特性である「国内外の交流・連携」などのキーワードが記載されていますが、まとめとしてある最初の2行では、これら奈良の特性を示すキーワードが抜けています。

道路では、交通処理が最終目的ではなく、交流など様々な目的のために交通を処理することが重要だと考えます。

そうしたことから、最初のまとめの2行に「交流」というキーワードを入れることによって、奈良ではの交通計画になると思います。

会長 最初の2行は、道路交通体系の核となる部分なので、下位の項目を集約して書いた方が良いと思います。

事務局 検討します。

会長 南部の地域には工業団地がありますが、やはり、奈良市全体の産業政策としては、観光産業を軸としなければならないと思います。

道路においても暮らしと観光が重なる部分が多いのですが、やはり、本編44ページの「観光交通の整備」のように、観光を軸とした交通の整備というものも考えなければなりません。

そこで質問ですが、観光交通の中に「市街地の回廊軸を中心とした回遊ネットワークの充実を図ります」とありますが、具体的にはどのようなことを考えているのでしょうか。

45 ページの方針図で示しているでしょうか。

事務局 市街地の回廊軸とは、前段の「新なら市街地構想」にある回廊軸を指しています。

加えて、奈良市には条坊の名残があり、道路として残っていない部分も含めて、歩いて楽しめる空間という観点から、回遊ネットワークとしております。

会長 実際の道路ではない、あるいは道路であってもほとんど観光客にはわからないものが、回遊ネットワークといえるのかどうか。

回遊ネットワークとするならば、具体的に道路を整備して、それを示す必要があるのかなと思います。

都市マスタープランは、概念（方針）を示すものという中で、道路だけ具体の路線を示すのも難しいのかもしれませんが。

事務局 歩行者と自転車が奈良市の観光の中心になると思われます。

そうした時に、新なら市街地構想に示す回廊軸を中心として、ネットワークが展開していくという意味で記載しております。

回廊軸以外は、人間的といいますか、観光客自身の思いに従ってそれぞれ広げていくというイメージで捉えて頂いた方が良いかもしれません。

会長 しかし、抽象的では観光客にはわかりませんよね。例えばサイクリングであれば、具体的にこういう路線を整備しますとか示さなければ。

事務局 観光客のニーズによっては、市街地の狭い範囲での回遊を求める場合もありますが、市街地では、新なら市街地構想で示す回廊軸を基本軸と考えております。

会長 これについても、再度検討しましょう。

工藤委員 先程の井原委員の意見と同じで、歩行者については、様々な立場の方がおられるので、多様な配慮が必要だと思います。

会長 それでは、オブザーバーの方々から、何か意見がありましたらどうぞ。

新堂委員（地域Ⅱ） 林委員の高さ制限に関する意見について、奈良市では何を目的として高さ制限を設けているのかという、原理原則を示すことが一番重要だと思います。

まちづくりの体系について、「歴史・文化に配慮した・・・」という表現が何点かありますが、配慮とすると、歴史・文化とまちづくりが相反するものであるかのように感じてしまいます。

奈良市の場合、歴史・文化を活用することが大事なので、配慮という表現を活用という表現にするべきではないかと思います。

また、「生態系に配慮した・・・」という表現についても同様に、活かすことが重要だと思います。

そうすることで奈良らしい計画になるのではないかと思います。
会長の回遊ネットワークに関する意見について、結節点の情報提供が充実することによって、回遊ネットワークが充実すると考えます。

「旧来の関係を核とした地域コミュニティ」について、氏神・氏子、菩提寺・檀家という旧来の関係性が大事なことは確かですが、これを「旧来の関係を核とした」と表現してしまうと、新しく移住してきた人達が入りにくいのではないかと思います。

新しい人達もどんどん加われる地域コミュニティを形成していくことが重要だと考えます。

会 長 歴史・文化は活用していくものなので、そういう表現が良いと私も思います。

それから地域コミュニティについて、新しい地域では氏神も菩提寺もないところもあり、この表現だと限定的な感じを受けたので、考慮した方が良いのかと思いました。

上野委員 魚谷委員のリニアに関する意見について、私も大賛成です。

(地域VI) 計画では、「リニア中央新幹線の誘致活動の継続実施」と記載されていますが、これまでの活動がお粗末だと感じているので、これを継続するのはどうかと思います。

「継続実施」という表現を変えて頂きたいと思います。

リニア中央新幹線と都市計画をリンクさせ、もっと主体者としての積極的な表現を計画に記載する必要があると思います。

それから、奈良市と奈良県で意志の疎通を図るべきだと思います。

大和中央道や若草山のモノレールでもそうですが、奈良市として本当に奈良県の意見で良いのか、単純に摺り合わせではなく、主体的に県へ意見を述べるべきだと感じております。

会 長 リニアについては、都市計画マスタープランでどのように表現できるか、難しいところもあるので、パブリックコメントを待って、考えたいと思います。

奈良県との関係について、奈良県が上位官庁であり、県道は県の管轄であることなどを踏まえて、県の決定を簡単に反対することは難しいのではないかと思います。

ただし、奈良市の立場として容易に認めることができないものについては、反対意見など対応してきていると思います。

大和中央道に関しても、個人の意見としては非常に妙な決定だと思いますし、奈良市としても意見はしていると思うのですが、簡単に県の決定を覆せないということもあると思われます。

上野委員の意見は良く分かりますが、制度上も難しい問題があると私も痛感しております。

青山委員 (地域V) 計画を拝見して、非常に良くできていると感じております。
テーマの「新平城京の創造」は奈良市の理想として非常に立派なものだと思います。また、朱雀門以南の文化緑地帯についても是非実現していくべきだと思います。
西大寺周辺の交通等の問題を解決するには、近鉄奈良線の地下化しかないと考えております。
防災公園として整備されたふれあい公園がありますが、駅の方からアクセスがないので、道路整備をして頂きたいと考えております。
生活道路については安全性の確保、特に通学路の安全性を確保する必要があります。これについても、是非事業化を進めて欲しいと思います。

会 長 大きな観点では、本日提案された全体構想をご了承頂いたということによろしいでしょうか。
本日頂いた意見については、事務局で検討・修正したものを以て、委員の方々へ説明に伺い、その結果を次回の委員会で報告して頂きたいと思っております。
各委員へ説明された修正案を以て年明けにパブリックコメントを実施し、市民からの意見を頂き、その意見もあわせて、委員会で検討していきたいと思っております。
その後、地域別構想の検討となりますので、オブザーバーの方々よろしくお願い致します。
今後のスケジュールとしては、パブリックコメントの後に全体構想の委員会を開催し、来春以降、地域別構想の委員会を2~3回程度開催して、1年後を目処に都市計画マスタープランの策定となると考えております。
いろいろとご協力ありがとうございます。
本日の議事は以上で終了させていただきます。

事務局 委員の皆様には、長時間にわたり熱心にご議論頂き、また、大変貴重なご意見を頂きまして、有り難うございました。また、オブザーバーの皆様につきましても、貴重なご意見を頂きまして、有り難うございました。本日頂きましたご意見につきまして、次回委員会までに十分検討させて頂き、持ち回りにて一度内容の確認に参りたいと思っております。
その内容でパブリックコメントを実施し、次回策定委員会の開催をお願いするという事で、委員の皆様方には改めて日程を調整させて頂き、日程が決まり次第ご通知させて頂きたいと思っております。
宜しくお願い致します。
これを持ちまして、第3回奈良市都市計画マスタープラン策定委員会を

終了させていただきます。
長時間にわたり、有難うございました。

資 料

【資料1】第2回奈良市都市計画マスタープラン策定委員会の意見に対する回答

【資料2】改訂 都市計画マスタープラン

【資料3】説明用パワーポイント