

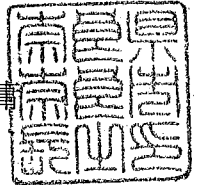


別紙様式第2号（第3関係）

令和3年2月10日

奈良市議会議長 三浦教次様

回答者 奈良市長 仲川元庸



文書質問回答票

奈良市議会基本条例第21条第1項の規定に基づく三橋和史議員の文書質問について、次のとおり回答します。

質問事項	<p>市政運営について</p> <p>1、病院及び小学校の周辺等における葬祭場の建築の規制について</p> <p>2、奈良市有地を売却するに当たっての手續の改善について</p>
回答内容	<p>1、病院及び小学校の周辺等における葬祭場の建築の規制について</p> <p>現在、奈良市開発指導要綱では、該当する開発行為および建築行為については周辺住民等に対し、開発事業及びその施工計画の内容を周知し、要求があれば説明会を開催して理解を得るよう努めなければならないと定めております。</p> <p>同要綱において該当する建築行為の特定用途建築物として建築基準法別表第1（い）欄（1）項に掲げる建築物（劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場）を示しており、ご質問の葬祭場につきましては、集会場にあたることから、同要綱を適用し、周辺住民への説明内容の確認をいたしております。</p> <p>なお、建築基準法では床面積が200㎡以下の集会場への用途変更は、建築確認申請の手續きが不要であるため、同要綱の指導を行っていない状況となっております。</p>



また、建築物や工作物の意匠、形態や色彩および配置計画につきましては、なら・まほろば景観まちづくり条例や風致地区条例により基準を定め景観の形成を図っています。

しかしながら、葬祭場につきましては、地域住民との紛争に発展するなどの問題が散見されていることや家族葬が増えてきたことなど、上記要綱やなら・まほろば景観まちづくり条例の届出に該当しない規模の建設が増えてきており、葬祭場建設における立地も含め、まちづくりのための条例などによる規制の必要性について検討します。

2、奈良市有地を売却するに当たっての手續の改善について

「あやめ池遊園地跡地（あやめ池北一丁目）」売却後は、売却条件として特定の利用形態の排除は行っておりませんが、土地活用についての条件を付して売却しています。また、土地活用条件が可能な限り反映されるよう「買戻特約」を設定いたしました。

今後は、周辺住民の方々にご理解いただけるよう売却方針を説明し、売却土地活用の条件付けにつきましても、市有財産売却を実施する周辺の土地利用を見極め、用途地域の制限上建設可能な建物についての説明を周辺住民の方々に行ったうえで周辺の環境に整合した土地活用の条件付けを行いたいと考えております。

次に、土地利用における都市計画上の規制については、基本的制限の用途地域の変更や地区計画制度の活用が考えられますが、用途地域はゾーニングとして都市全体の視点から基本的な枠組みを定めるもので、当該地にふさわしい建築物の態様をきめ細かに定めることには十分対応できるものではないと思われまます。また、地区計画は、用途地域を補い、用途地域による制限の範囲内で、地区の土地利用の状況から見て当該地区にふさわしい建築物の態様をきめ細かに定めようとするものです。この地区計画は、一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の

各街区の整備などを行うためのものであることから、例えば1ないし2の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、一定の広がりをもった土地の区域とすべきと解されるため、その導入に当たっては当該地の周辺土地と一体として街区形成に足る範囲を定める必要があります。

このため、市有財産売却で地区計画制度を活用するには、売却する市有地のみで街区を形成しうる面積規模がある場合又は形成しうる面積規模がなければ周辺土地の所有者からも要望を受けた場合に、都市計画決定の手順を踏みながら活用していくものであると考えております。

また、都市計画における規制のほか、売却土地の周辺環境に応じて、適切な土地利用がなされるようまちづくりの視点から土地活用の条件付けを検討していきたいと考えております。

(担当部局：都市整備部 都市計画課・開発指導課・建築指導課
総務部 資産経営課)

受理日	令和3年 2月 10日
-----	-------------