

令和 5 年度 第 65 回奈良市景観審議会 会議録

開催日時	令和 5 年 11 月 9 日（木）10 時 00 分から 12 時 00 分		
開催場所	奈良市役所 中央棟 3 階 災害対策本部室		
出席者	委員	平尾会長、東委員、井原委員、北村委員、倉橋委員、谷澤委員、西川委員、松本委員【計 8 名】（欠席 2 名）	
	オブザーバー	奈良県 景観・自然環境課 街道課長	
	事務局	都市整備部：梅田部長、大井次長 都市計画課：角井課長、田淵課長補佐、杉野主査、袴田係長、河嶋、明石 文化財課：松浦課長、山口課長補佐 新駅まちづくり推進課：徳岡課長、中村主任	
開催形態	公開（傍聴 0 人）	担当課	都市整備部 都市計画課
議題又は案件	<p>【審議案件】</p> <p>・「八条・大安寺周辺地区まちづくりに伴う奈良市景観計画・屋外広告物規制の改正の検討」について</p>		
決定又は取決め事項	審議案件は、次回現地視察を行うこととなった。		
審議に関する議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等			
	<p>【審議案件】</p> <p>「八条・大安寺周辺地区まちづくりに伴う奈良市景観計画・屋外広告物規制の改正の検討」について</p>		
事務局	案件説明（略）		
会長	資料の後半は、奈良市景観計画内の文言を変えることとなっていますが、今回の景観区域や屋外広告物の規制区域を変えるにあたって、細かな文言の確認する必要があるということですか。		
事務局	はい、その通りです。		
会長	屋外広告物の規制区域が、第 4 種禁止区域となるのですね。		
事務局	はい。地区計画の A 地区は用途地域が商業地域であり、通常であれば禁止区域から外れ		

	<p>るのですが、今回は商業地域であっても禁止区域とします。</p>
会長	<p>P5の左側に書かれて基準は大規模行為の景観形成基準からきているということですが、表現されていないものもあるようです。その意図とするところは何でしょうか。</p>
事務局	<p>地区計画の基準を定めるにあたり、不要と判断し表現いたしませんでした。</p>
会長	<p>それであれば、「設定しない」との表現と同じ仕様にするべきだと思います。</p>
事務局	<p>そのようにさせていただきます。</p>
会長	<p>手続きはどのようになるのですか。景観の届出は除外されるのですよね。</p>
事務局	<p>景観の届出は不要となりますが、地区計画形態意匠条例による認定は受けてもらう必要があります。窓口は、景観届出と同じ都市計画課となります。</p>
会長	<p>基準の内容は、大規模行為の景観形成基準に一部沿道景観形成重点地区の景観形成基準を加えている形でしょうか。</p>
事務局	<p>はい、その通りです。</p>
会長	<p>沿道景観形成重点地区の景観形成基準をすべて加えていないのはなぜでしょうか。</p>
事務局	<p>代替基準が大規模行為の景観形成基準にあるので、一部加えている形です。</p>
会長	<p>今回、議論が必要な基準は緑化等についてだと思います。事務局より提示いただいているのは、沿道景観形成重点地区自然型のb-30のものですが、今回議論するにあたり、事務局に事例についての資料を作成いただきました。</p>
	<p>これを見ると、西九条佐保線沿道景観形成重点地区には自然型は存在しないのですね。</p>
事務局	<p>はい、その通りです。</p>
会長	<p>今回は、自然型の基準にある道路側に寄せることを目的として採用しているのですね。</p>
事務局	<p>現時点での、提案はそのようにさせていただいていますが、西九条佐保線の道路沿いは街路樹を計画していることや、地区計画の大規模敷地に対しての緑化面積を考えると、わざわざ道路側に寄せなくても敷地全体での割合にする方法も考えております。ですので、現時点では検討していきたいと考えています。</p>
	<p>また、道路側にオープンスペースをもうけ開かれた空間を創出することも検討したいと考えています、</p>
会長	<p>それは、地区計画の基準にうたわないのですか。</p>
事務局	<p>現在検討中であります。</p>
会長	<p>事例の資料に戻りますが、事例1では約25%となっており、写真から確認できると思います。これを参考にしたいと思います。</p>
	<p>地区計画の基準に戻りますが、垣又はさくとありますがこの表現は何でしょうか。</p>
事務局	<p>地区計画の基準の書き方のフォーマットとなっております。</p>
会長	<p>眺望は後から説明いただくようですが、今の時点で何か意見等がある方はおられますか。</p>
委員	<p>P5にある景観形成基準の配置規模の部分を、地区計画の基準に設定しない理由を教えてください。</p>
事務局	<p>景観形成基準の表現上、定性基準となっております表現が難しいためです。</p>
会長	<p>確かに、定性的な基準の表現は難しいですが、図で示したりガイドライン等の作成をしたり、出来なくはないと思います。</p>

	他に意見等がありますか。ないようですので、眺望の説明をお願いします。
事務局	案件 VR 説明 (略)
会長	緑地の表現がありますが、境界より 3m の位置ですか。
事務局	はい、そのようになっております。しかし、先ほどの景観形成基準の 10%かどうかについては、それ以上となっているかと思えます。
会長	緑化については、場所もですが樹種も重要となると思います。 確認ですが、高度地区は東側が 25m、西側が 31m で想定されているのですね。
事務局	はい、その通りです。
会長	この VR 上ですと、西側に立つと高架によって生駒山が遮られるのですね。
事務局	地区計画の西の端に立てば高架によって遮られます。視点場を東にかえると距離が出るのでそれも軽減されます。塔跡からの眺望からは、道路を通すことによって生駒山が見えます。
会長	資料の視点場 2 の場合、右側の区域は地区計画の区域外ですよ。これは大安寺保存計画内で整備するので、どのようになるかはわからないのですか。
事務局	はい、その通りです。道路位置については現道となります。
会長	この VR 上の建物は、建ぺい率 60%、容積率 200%のマックスで入力されていますか。
事務局	この建物は建ぺい率 60%で高さがマックスで入力されています。
会長	京都などの大都市は経験しているのですが、山などの風景が建物によって切り取られることがいいのか検討が必要となりますね。眺望の説明は以上となり、事務局からの説明は以上ですね。 緑化率については、緑化面積を芝生のみで行うことは可能なのですか。
事務局	計算上は可能です。しかし、景観形成基準の中には、樹木による演出を行うようにうたっております。
会長	なるほど。では、それも含めて地区計画の基準をどうするかですね。 それでは、各委員のご意見はいかがですか。
委員	大安寺から西の眺望はすっきりしていないイメージがあったので、逆に建物が来ること でその解消になる可能性もあるのではないかと思いました。
委員	もともと市街化調整区域であった土地を公有地化しているので、視線の通りはあると思 います。
委員	現地の説明ガイドなどをしているときに薬師寺を望むことがあるのですが、邪魔な建物 などがあって遮っていたイメージなので、一度現地の確認はした方がいいと思います。
委員	そもそも、市街化調整区域が市街化編入され商業や準工業になるのはインパクトが大き いです。
委員	平城京としては、大安寺と薬師寺はセットとしていることもあり、その関係性も考える 必要があると思います。
会長	大安寺から薬師寺は見えるのですか。
事務局	見えます。しかし、この地区計画で建物が建築されれば見えなくなります。
会長	それは重たい事項です。

委員	大安寺旧境内保存計画の中で立地の背景がかかれていることや、周遊しながら眺望できることの記載があるため、共有し落としどころを考えていくべきだと思います。
会長	それは、一度その計画を説明願いたいです。
委員	その計画で想定していた眺望と、かなり違う眺望となると思います。 それであれば、配置のコントロールや、緑のデザインを行う必要があると思います。
会長	西九条佐保線の緑のコントロールはできるが、問題は私有地内ですよね。それで言えば、何を誘致するかですね。
事務局	希望しているのは、働く場所としての建物です。
会長	結局は箱なので、基準以上になるのは難しいのではないかと思います。今回は他の地域の事例のようになりにくいのではないのかなと思うので、工場などが誘致されるのではないのでしょうか。
事務局	工学系の労働者の働く場所とかも期待したいです。
会長	やはり、緑化ですね。例えば、奈良なのでこの樹種でと限定すると、何が来るかの不安はなくなります。ボリュームが大安寺からの眺望を遮る前提で話が進んでいますが、どうにかできないのでしょうか。
委員	それであれば、配置ではないのでしょうか。大事な視点場からは通って見えるように配置誘導するなど。
会長	敷地に建物等の禁止区域を作るようにしてみるとかですが、企業誘致の視点からでは厳しいものとなります。他には屋上に公共視点場のようなものを設けるとかですか。 総合設計制度を用いて、公共空間を作るようにさせる手法もあるが、その場合は緩和する部分が必要であり、地区計画では無理です。
委員	無電柱化されるのですか。
事務局	西九条佐保線は無電柱化されます。他の区域は無電柱化で想定していますが関係部署と協議が必要と考えます。
委員	電柱があれば、それを避けて広告物が設置され煩雑になりかねません。また、電柱に広告をつけたりすることもあるため、無電柱化を行うなら行うのがいいと思います。
委員	大安寺と接している地区は重要だと思います。その地区を、B 地区として一律ではない基準にしてはと思います。建物の配置や緑の繋がりなどを考えながら基準を変えるなどをしてみてはと思います。
会長	B 地区の大安寺側は道路から配置を離すイメージですか。
委員	そうです。もともと市街化調整区域であったところから、準工業になり、ボリュームのある建物がいきなり建つため、そのことに対する配慮があってもいいのかと思います。
事務局	それであれば、例えば、その区域に公園等を挟むのも一つですので、今後検討が必要な部分かと思います。
委員	今後の検討になりますが、地区計画の基準の中で、緑化率 10%は少ないと感じています。
会長	検討ですね。今後、何か提案があればこの場で検討していきましょう。
委員	この場所は準工業地域になるということで、夜間の状況について不安になりました。周辺住民の生活圏への影響も考える必要があると思いました。

会長

現地の確認が必要ですね。
また、資料 5 ページの景観形成基準について整理してください。
それでは、今日はこのあたりで終わらしましょう。
次回、現地視察も含めてお願いいたします。

【 以 上 】