

第2回 奈良市都市計画マスタープラン改訂及び立地適正化計画策定懇話会の概要	
開催日時	令和6年2月20日（火）14時00分から15時30分まで
開催場所	奈良市役所 中央棟6階 正庁
出席者	出席参加者3人（欠席参加者3人）・事務局13人
開催形態	公開（傍聴人 0人）
担当課	奈良市都市整備部 都市計画課 都市政策課
案件	奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画2024（素案）について
懇話会の概要	
<p>案件</p> <p>奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画2024（素案）について意見を求めた。</p> <p>佐藤様からの意見</p> <p>・バックキャスト型で計画を作るということで、ビジョンを作ったり、或いはイメージを共有したりするのに有効なものだと思う。しかし、最後の施策を書くところまでバックキャスト型でいくということが疑問である。これから空き家が増えコミュニティの力が低下していくようなところの問題がすっ飛ばされている。また、書き分けがあまり明確でなかったり、非常に細かいところがあったりとレベルがあっていないところが気になる。総合計画との違いというところがわかりにくい。書き分けがどうも混在しているのでわかりにくいと感じた。</p> <p>市の回答</p> <p>・従来地域別構想で9つのブロックだったところを、2つのゾーンと大きな視点でとらえる中で、急遽資料をつくり直した。作り込みについてレベル感が違うところについては再度練り直し、統一感を出せるよう進めていく。また、地図についても、立地適正化計画で拠点、道路、鉄道などの地形地物がよくわかるような形で表現していこうと考えている。</p> <p>藤岡様からの意見</p> <p>・歴史文化自然等の保存がすごく大切であるという位置づけだと思うが、基本方針から並列になっていることに違和感を覚えた。歴史的文化のある地域とうまく絡まっているというような形がこれを見てイメージしづらい。また、京終エリアについて都市機能としては恵まれた環境にあると思うが、都市機能誘導区域の中をみると京終エリアが抜けているような形になっている。旧市街地への入口として京終の位置づけを再度検討していただけたらと思う。</p>	

市の回答

・今回の立地適正化計画の案では京終・紀寺エリアは中心拠点の影響を受けるエリアとして捉えている。中心拠点に誘導する施設は広域的な利用目的のあるもので、例えば規模の大きい病院やホール、子育て支援センター等市域全体から利用を見込めるような施設とした場合、京終・紀寺エリアを誘導区域に含むことは難しいのではないかと考えている。そこでご意見を踏まえ、中心拠点とは独立した拠点として京終・紀寺エリアを設定できるかについては検討したい。

伊藤様からの意見

・平松七条地区のアクセスの問題が解決しないと浮いてしまうような気がする。このあたりはどう考えているのか。基本別構想の考え方の中にも書いているように、住民参加によるボトムアップ型。これからのまちづくりのなかで住民やいろんなステークホルダーが一緒になり、まちづくりをしていくことが大事であって、その表現を特にわかりやすくしないといけない。これを見た市民が自分たちはどういう役割をすればいい、どういう立ち位置にあるのか、そこがわかりやすいようになれば理解を得られると思う。こういう町にしますというのではなく、そのために行政と住民とのそのステークホルダーがどういう連携をしますというところを書かれたら理解を得られやすいかなと思う。

市の回答

・平松七条地区については、医療・福祉拠点として、他エリアと比較して病院や福祉施設等に重点を置いているエリアである。アクセスについては送迎バスやコミュニティバス等を活用することで改善できるものと考えている。

伊藤様からの意見

・市独自で設定している居住環境維持区域について、住宅地形成がされているが、将来この地区は空き家が増え、人口が減り、コミュニティの規模がどんどん低下していく。ここをなぜ居住環境維持区域として設定しているのか。そのあたり何か考えがあるのか。

市の回答

・一般的な市町村と比べて、市街化区域に対して居住誘導区域のエリアを絞っている。その結果、青山と帝塚山の二つの地区は居住誘導区域から外れるエリアとなるが、大規模にまとまった基盤整備されたエリアで、一定の公共交通利便性も確保されているエリアでもある。そこで居住環境維持区域として位置付けることで、現段階では法律には基づかない市独自の区域ではあるが、計画を見直していく中で例えば青山エリアでは北側に隣接する木津川市のエリアで開発が進み生活利便施設等の立地も進む中、その影響もあり近年空き地・空き家の活用が進みつつあることも考慮し、エリアの位置付けを再検討していくことを含めておくことができる。この二つの地区については当初から何ら位置付けのないエリアとするのは現実的ではないと考えている。

佐藤様からの意見

・大和郡山市や天理市のように奈良市に近いところで、大きな工場が立地したりする可能性が今後非常に高い。しかし、農地が多いところになるので、そこに勤める人々の住宅がないという状況ができる。そのため、幹線道路沿いにロードサイドみたいなものがどんどん連なっていく、そういうものと工場だけという町が今後できると思う。そのあたりの産業の10年、20年先の可能性については、どういうふうに反映されているのか見えにくい。大和郡山市や天理市と産業面での連携というものも出てくるかもしれない。産業の広がりみたいなものを予想されているのかどうか教えていただきたい。

市の回答

・近年、複数の自治体が連携して立地適正化計画を検討する動きも出てきている。一つの行政区域内だけで誘導区域を考えるのは限界がある場合もあるので、隣接自治体との連携が今後の課題であると考えている。

佐藤様からの意見

・調整区域の地区計画を立てているところも増えてきている。そういったことは書かれていない。地区計画制度の活用、開発許可制度の柔軟な対応というふうに書いているが、それが地図上には落ちていないので、開発の圧力、ポテンシャルが高まるであろう市街化調整区域について、限定して書いたほうが良いと思う。

伊藤様からの意見

・奈良市エリアで考えて、天理市、大和郡山市、木津川市、非常に影響がある。そこでの連携みたいなことも視野に入れる。市民の生活圏というのは奈良市だけじゃない。住まいとしては奈良市だが、生活機能は奈良市の中で全部カバーしているわけじゃない。そういうことは立地適正化計画や都市機能に大いに関係するわけで、あまり具体的に書き込めないかもしれないが、想定はしているというところを触れておけばいいと思う。

市の回答

・最近では平城・相楽ニュータウンの再生について3市町で一体となって検討するという取組も行っており、行政区域を超えた一つの町として捉えるという切り口も踏まえながら、隣接している市町村との連携を模索していく必要があると考える。

佐藤様からの意見

・パブコメを開催する際の資料は、概要版だけで行うのか。または本編も含むのか。一般市民の方が資料を見た際に意見が出るような内容でもないため、背景を十分に説明しないと誤解を生んでしまうと思われる。

市の回答

・本日いただいている意見も踏まえ、概要版も本編も練り直しをさせていただいてから、再

度パブコメにかけることを検討している。

〈参考〉 当日欠席者に事前に頂いたご意見

尾上様（2月14日）

- ・ 東部ゾーンは、都心部から数十分の距離で豊かな自然に囲まれた里山が広がっており、観光のポテンシャルも非常に高い。実際に事業を検討しているが、規制緩和以前に譲り受けられる土地が無い。もう少し土地の流通に対するハードルが下がるような取組は出来ないか。
- ・ また、東部ゾーンではIT関係の仕事に従事する人が自然を求め移住し、テレワークを行いながら空いた時間で農業にも携わる等のニーズはあると思う。
- ・ JR新駅周辺における新産業創造拠点の形成について、企業誘致、創業支援のみでは実際に企業が立地するのは困難であり、第一に目玉となる施設（例えばアリーナ等）が立地すれば、それに付随する形で商業施設等が立地し、まちの賑わいが形として見えていけば企業立地に繋っていくのではないか。

室崎様（2月14日）

- ・ 帯解駅周辺等の市街化調整区域内でも人口密度のポテンシャルが高いエリアがあるので、そこをどのような位置づけにするのかも考える必要があるのでは。
- ・ もう少し具体的な地図（鉄道・道路や主要施設などが入ったもの）に施策を落とし込むと分かり易いのではないか。
- ・ 概要版のそれぞれの施策が本編のどの部分に対応するかを示すと良いのでは。

岡井様（2月16日）

- ・ 居住誘導区域について、人口密度のデータで機械的にエリア設定をしている様に見えるが、市として密度が低くても誘導したい場所や高くても積極的に誘導しない場所といった、政策的な観点でのエリア設定の考え方の説明がある方が良いのでは。
- ・ 法定の居住誘導区域から外れる部分を市独自のエリアとして設定するのは、近年多くの自治体が採用しており、積極的な居住誘導区域の設定を実現する方法の一つである。理想的には、法定の居住誘導区域を減らして市独自のエリアを増やすのが良い。
- ・ 人口密度の維持、都市機能の維持という説明を市民等に対して行う際には、消極的だという意見が出ることが多いが、今後人口が減少することが前提なので維持することが困難であるかという説明が求められる。

以上