

第 1 1 4 回奈良国際文化観光都市建設審議会会議録

開催日時	平成30年5月29日(火) 午前9時30分から午前11時25分まで	
開催場所	奈良市役所北棟6階 第21会議室	
議案	1) 会議記録の公開方法について 2) 大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画) 1. 用途地域の変更(案)について(市決定) 2. 高度地区の変更(案)について(市決定) 3. 地区計画の決定(案)について(市決定) 【中登美ヶ丘五丁目西地区計画】 4. 地区計画の変更(案)について(市決定) 【学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画】	
出席者	委員	朝廣委員、伊藤(忠通)委員、伊藤(剛)委員、井上委員、大窪委員、佐藤委員、下村委員、杉江委員、前迫委員、松石委員、松村委員(代理出席菊本氏)、山本(憲宥)委員、山本(直子)委員【計13人出席】(今井委員、魚谷委員、川村委員、増井委員は欠席)
	事務局	津山副市長、岡本都市整備部長、木村都市整備部次長、藤原都市計画課長、松山都市計画課主幹、中村開発指導課長、金子建築指導課長、荻田景観課長、小林都市計画課長補佐、生田都市計画課長補佐、丸谷開発指導課長補佐、中川建築指導課長補佐、佐々木景観課長補佐 他【計18人出席】
開催形態	公開(傍聴人6人、報道関係者0人)	
決定事項	・1) の議案は継続審議とされた。 ・2) の議案は原案どおり可決された。	
担当課	都市整備部都市計画課	
開 会		
事務局	ただいまから第114回奈良国際文化観光都市建設審議会を始めさせていただきます。 私は、本日司会を務めさせていただきます都市計画課長補佐 生田でございます。よろしく願いいたします。 委員の皆様におかれましては、本日、お忙しいところご出席を賜り、ありがとうございます。 また、日ごろ奈良市政にご尽力を賜り、厚くお礼申し上げます。 議事進行に先立ちまして、副市長の津山よりご挨拶申し上げます。	
副市長	おはようございます。 ただいま司会からもございましたけども、本当にお忙しい中、本日もお集まりいただきましてありがとうございます。	

また、平素から奈良市のまちづくりにご支援、そしてまたご意見を賜っておりますことを感謝申し上げます。

本日、お手元の次第にもございますけども、その中で、地区計画の決定、また変更を今日の議題とさせていただきます。

近年、生活の質の向上、そしてまた意識の変化などによりまして、各地で住民参加のまちづくり運動が進められまして、奈良市におきましても37カ所の地区計画を指定しているところでございます。

今後も、地区計画の指定に当たりましては、住民の皆様と連携し、新しいまちづくりの中で問題となる住環境の悪化を未然に防止するための対策、そしてまた住環境の確保。そしてまたまちの魅力や個性を伸ばした住みよい環境、健やかに暮らせるまちづくりを進める必要があると考えているところでございます。

そのような中で、本日の案件といたしまして、お手元でございますように、大和都市計画用途地域の変更、つぎに高度地区の変更、そしてそれに関連いたしまして中登美ヶ丘五丁目西地区計画の決定、そしてまた、学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画の変更。これら为本日の案件とさせていただきます。

本日におきましても活発なご意見を賜り、いろいろご提言を賜りますことをお願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。よろしくお願いたします。

事務局

まず、資料の確認をさせていただきます。

お手元でございます次第A4サイズ1枚、次に審議会委員名簿1枚、本日の座席表A4サイズ1枚、本日の審議案件であります会議記録の公開方法について、奈良市審議会等の会議の公開に関する指針、これが1冊、参考資料といたしまして会議録（第112回概要版）というものです。次に、奈良国際文化観光都市建設審議会の会議の公開に関する取扱方針1冊、参考資料といたしまして第112回会議録（従来版）です。あと次に、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）用途地域の変更（案）について、高度地区変更（案）について、地区計画の決定（案）【中登美ヶ丘五丁目西地区計画】について、地区計画の変更（案）【学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画】について、以上A3サイズ1冊です。あと、参考資料といたしまして用途地域による建築物の用途制限の概要1枚でございます。

資料のほうはお揃いでしょうか。

事務局の出席者につきましてはお手元の座席表のとおりでございますので、よろしくお願いたします。

それでは、ここからの第114回奈良国際文化観光都市建設審議会の議事進行を伊藤会長に委ねさせていただきます。

伊藤会長、議事進行をよろしくお願いたします。

会 長 改めまして、おはようございます。
早速でございますが、ただいまから第114回奈良国際文化観光都市建設審議会を開催いたします。
委員の皆様方には、本日、ご多忙のところご出席賜りまして、ありがとうございます。
議事に入ります前に、委員の出席状況について事務局から報告をお願いします。

事務局 ご報告申し上げます。
欠席者につきましては、今井委員、増井委員、川村委員、魚谷委員の4名の方につきましては、事前に欠席の連絡をいただいております。
したがって、現在の審議会委員総数17名のところ、本日出席いただいております委員は、副会長がまだ来られておりませんが、13名の予定でございます。

会 長 ありがとうございます。
ただいまの報告によりまして、出席委員が半数を上回っておりますので、当審議会条例第6条第2項の規定によりまして、本日の審議会が成立しておりますことをご報告いたします。
本日の傍聴希望者の状況と報道関係者の写真撮影の取材希望について、ございましたら事務局から報告をお願いします。

事務局 ご報告申し上げます。
本日の傍聴希望者は一般の方が6名、報道関係者が0名でございます。報道関係の方の写真撮影、取材の希望についても0件でございます。

会 長 ありがとうございます。
本日、一般の方、傍聴6名いらっしゃるということですが、当審議会の会議公開に関する取扱方針によりまして、当審議会は公開及び傍聴を行うことになっております。本日の審議の傍聴について異議ございませんでしょうか。

委 員 異議なし。

会 長 ありがとうございます。
異議がないようでございますので、傍聴人の方に入室をしていただきたいと思っております。
事務局の方、よろしく願いいたします。
それでは議事に入らせていただきます。
委員の皆様方には、十分ご審議をいただきますとともに、円滑な会議の運営にご協力をお願いいたします。
なお、審議会の終了予定時刻でございますが、11時30分を予定しております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日ご審議いただく案件について改めて申し上げます。

議案1)の会議録の公開方法について、議案2)の大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画)用途地域の変更(案)(市決定)、高度地区の変更(案)(市決定)、地区計画の決定(案)【中登美ヶ丘五丁目西地区計画】(市決定)、地区計画の変更(案)【学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画】(市決定)についてでございます。これにつきまして審議いただいた上で賛否をとりたいと思います。

それでは、最初に議案1)の会議記録の公開方法について事務局から説明をお願いします。

議事の内容

- 1 会議記録の公開方法について
案件については継続審議とされた。
- 2 大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画)
 1. 用途地域の変更(案)について(市決定)
 2. 高度地区の変更(案)について(市決定)
 3. 地区計画の決定(案)について(市決定)
【中登美ヶ丘五丁目西地区計画】
 4. 地区計画の変更(案)について(市決定)
【学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画】案件については原案どおり可決された。

〔質疑・意見の要旨〕

事務局 ご説明いたします。

現在、当審議会の会議録の公開方法について、平成19年度第86回の審議会において決定された奈良国際文化観光都市建設審議会の会議の公開に関する取扱方針に基づき公開しておりますが、同取扱方針の第10条では審議の要旨を公開するとなっております。

また、平成20年3月5日付の奈良市審議会等の会議の公開に関する指針では、会議の概要を要点筆記により会議録を速やかに作成し、公開するとされております。

しかし、奈良国際文化観光都市建設審議会の会議録は、これまで委員の皆様が発言全てを文書化し、作成、公開しております。また、作成、公開まで2カ月近くかかっている状況でございます。

今後は、取扱方針及び指針にありますように、審議会等の会議録の要旨、要点を速やかに作成し、公開させていただきたいと考えております。なお、奈良市審議会等の会議の公開に関する指針に基づき作成した第112回奈良国際文化観光都市建設審議会の会議録、及びそれを要旨として作成したものを参考までに今回ご用意させていただいておりますので、ご確認いただければと思っております。

以上でございます。

- 会 長 ありがとうございます。
 今説明いただきましたが、要は速やかに市民の方に知らせたいという趣旨でございますので、これについてご意見ありましたらお願いします。
- 松石委員 私の理解が間違ってるかわからんけれども、要は要点筆記の公開用の会議録という理解でよろしいんでしょうかね。その理由について事務局に聞きたいんですけど、2ヶ月ぐらいかかるとか言ってましたね。それやったら、要点筆記だったら即日で出せるようになるんですか。
- 事務局 ご発言いただきました委員の方に、当日どういう意図でご発言していただいたかについての確認をさせていただきたいと思っておりますので、当日というのは要点筆記でも難しいかと思えます。
 ただ、現在も、当審議会が開催されて、案件に対する賛否の結果につきましては、一報という形で当日ホームページ公開、それからマスコミ、報道機関への投げ込み資料という対応はさせていただいております。
- 松石委員 結局時間がかかるからと、テープ起こしする事務量とか、そういうこと考えての話でしょう。そもそも僕は構わないので進めていただいたらいい。いずれにしたって、この会議ももう遠くない時期に全面インターネットで公開する形にならなかつたらおかしいと僕は思うんですね。ただ、さっき事務局言うてはるみたいに、私は奈良弁ですさかいとか、起こしてもらおうの大変やと思うし、後で自分でこの後ろのページ（会議録）見ても奈良弁でしゃべってると汚いよな。だから要点筆記でやってもらって結構です。ただ、これ今日もテープ撮ってはると思えますが、何で要点筆記にするかということ聞いたかったんです。事務量の減少というようなことも含めて負担の軽減ということになるのであれば、テープをデータにして残しておいて、何らかのときにまた改めて見ることができると。このテープが果たして市民の方からの開示請求の対象になるかというのは、これは情報公開条例の見直しとかが必要になってくると思いますが、そういうことであれば別に反対するものではありませんし、ただ、大分前に杉江委員が委員長をされているときに、基本的に本会議は原則公開。そして責任ある発言をするためにそれぞれの発言者の実名公開。これできていますから、この原則さえ守っていただくんだったら、事務量の負担の軽減ということについては理解できますので、それで結構だと思います。ただ、念のためにテープはデータとして残しておく、これを確認したいと思えます。
- 会 長 どうですか、事務局。テープは従来も全て、テープ起こしするためのもので、テープ起こしが終わったら消去してるんですか。

事務局 庁内の審議録の作成についての指針に基づきますと、一言一句的なQ & Aの審議会録を文書化した後は音声データについては消去すべきということです。従来は我々もほぼ一言一句、咀嚼とかそういう部分は割愛させていただいたりもしておりますけれども、そういう形で作成させていただいていますので、それと同様のものということは今後も続けていけるのかなと思っております。

会 長 ということは、従来版の各委員が発言した内容の細かいもの、これはこれとして作成をして残しておくということで理解したらよろしいんですか。事務量は減りませんよ、それでは。

事務局 先ほど司会から説明させていただきましたように、まず平成19年度にこの審議会で決定いただいております取扱方針がございます。その後に、奈良市として審議会等の会議録の作成について定められた指針が示されておりまして、どちらもあるという状況でございます。内容につきましてはどちらも要旨、要点で作成するという事になっております。ですから、要旨で作成して、さらにまたこれまでのように一言一句のものを作成するという事になりましたら二度手間になりますので、今後は取扱方針と指針に則って要旨で作成させていただきたいと考えております。

会 長 わかりました。では、松石委員のご提案のようにテープは、録音は残しておくという。

事務局 奈良市の取り扱いでは、作成後に音声データは消去するという事になっておりますので、その方針に従いたいと考えております。

会 長 ということはテープは消去する。

松石委員 それやったら僕の意見は全面的に否定されているわけやね。それなら話はちょっと別や。反対するわ。今、国でも資料がないと言うてたやつが出てきたりということやね。大きな会議であろうが小さな会議であろうが、会議の信頼性というのはなくなってますよね。だからデータを残したらいい。

それやったらこうしましょか、私ら委員に、後でこうだったなというふうに確認すると先ほど言われましたね、課長から。そうするんやったら、そのとき自分で何言ったかわからんというのも困るので、自分で録音をとらせていただきます。それは、会長、許可していただけますね。

会 長 録音するという事は出席された委員の発言も全部入りますから、それは委員の皆さんがそれで了解されたいと思います。

委員の皆さん、どうですか。一委員として会議の発言内容を残しておきたいというご発言、ご提案なんですけど。

私は、委員の皆様が了解されれば私はいいと思います。

朝廣委員 今の松石委員とは別の意見なんですけども、従来版もなくなるとい

うことで、これは案件によれば事務局がどう答えたかというのがすごく重要なことかと思うのですが、それがこの概要版だったらほとんどなくなってしまうと。例えばすごく紛糾して結果が割れるようなことがあった場合に、どういう流れでこういうことに至ったのかというのは、この会議録しか残ってないわけなので、従来版までなくしてしまうのはどうなのでしょう。テープを個人で撮るというのもちょっと、公の会議というところからすると何かそれは違うかなと考えます。

松石委員　　これ、普通いうのは、議事録作成のために録音しますということを事前に言ってるか、あるいは今の会議みたいにある程度見たらわかるところで撮ってますねと、こうなっておるわけですね。僕が言ってるのは、自分自身の発言を中心として、流れを自分として、公開するんじゃないくて持ってるということやから、別にそれに当たらないんじゃないか。隠し撮りしようと思うたらできますわ、はっきり言うたら。ICレコーダー、こんなペンシル型のやつもあるから。外部に提供するというについてはまた別の問題やからそれはなしにして。ただ、何らかの形で残しておかないと、それやったら会議の意味が正確に伝わらないんで。

朝廣委員　　そもそも松石委員の意見に反対ということではなく、個人が撮るというよりも、それは市がちゃんと管理するべきではないかということをお願いしたかったんです。

山本直子委員　　松石委員と朝廣委員がご発言なさいましたけれども、基本的には奈良市がきちっとデータを管理するということが必要ではないかと思えます。例えば紙媒体でたくさん保管しなくてはいけないとかそういうことではないですし、データで管理するということはそんなに難しいことではないと思うので。概要版は概要版であっても、録音したデータはきちっと議事録の一環として残しておくほうがいいのではないかと思います。

もう一度言いますけれども、管理するというのはそれほど大変なことなのかなと思います。

下村委員　　私も山本委員と同じ意見なんですけれども、基本的に録音であったり記録を個人で保管するというのはお互いにやめておくべきだと思います。自分がどれだけしっかりしてても、私自身もね、どういうことが起こるかわからないので、それはやはり奈良市さんでしっかり保管していただきたい。

それと、時代も変わりましたので、ペーパーを保管するというよりも、データを保存するというのはそれほどの収容量が要るものでもないですし、実際、データを例えば審議から何年たったら消去とか、こういう新たな今の時代に合わせたルールでもって、しっかり録音記録に関しては保管いただくという前提であれば、概要扱いというのは可

能だと思います。なぜならば、審議によってはやはり紛糾するときがありますし、前々回ですか、前にもぎりぎりで割れたというようなときなどは、その後その議案を変更するとか改善になったときに、やはり元の審議を確認されることもあると思うんです。そのときに、朝廣委員がおっしゃったように、事務局がどのように回答したのかとか、元の流れというんですか、一連の流れというのを奈良市としても保管しておくのが義務ではないかと考えます。

会 長 ちょっと1つ確認をしておきたいんですけども、こういう従来版での一言一句書くのではなくて、テープで残すと。そのテープは、市が管理するのであれば、これは開示請求の対象になるのかどうか。行政文書じゃなくて、行政録音というのか、そういう扱いにできるんですかね。

 担当の方、いらっしゃらないからわからないですか。そこを確認しておきたいんです。

事務局 音声データは情報公開の対象になると聞いております。

松石委員 僕ばかりしゃべって申しわけないけど、そもそもこれは撮らない、ただ、撮るのは議事録作成のためですよと言ってるから、議事録が作成された時点で消去するというのは、これはそのとおり。

 ところが、今言っているのは話のずれで、議事録を残すということについては必要なことや。去年の5月8日の国都審なんかの場合は本当に僅少差で分かれました。そういったときに、具体的な中身、これ審査員の問題やったと思いますけども、1年たってみてそのときのこと、人間なんて1年前のことなんて覚えてない場合が多いですよ。だから残しておく。だから、議事録をつくるために撮ってるのであれば、議事録ができた、だからもう消去しますっていうのはこれはもう一連の流れ。ところが議事録は完全版じゃなくて要点筆記になってるから、完全な議事録のためにこれは残すべきだと僕は主張してるんです。

 個人で録音するというのは確かに問題ありますよ。ただ、仮に録音したときに、どんな懲罰があるんですか。自分で手でメモを書くのと、最近のことでしたらICレコーダーで録音するのと、外部に提供したりすると、これはほかの方の声も当然入ってますから、それは品位の問題やと思いますけど、自分自身で備忘録として撮るのはどういう問題がありますか。これは会長に聞きたいと思います。

会 長 メモとられるのは問題ないと思います。

松石委員 だからメモと一緒にしょ。ICレコーダーっていうのはICメモと書いているでしょ。

会 長 ただね、我々がこういう立場で委員になっているわけで、ここでの話を外部に言いふらすという、これはよくないですよ。あくまでも

委員として、その立場でデータの記録をお持ちになるのは差し支えないと思います。

松石委員　　ということね、差し支えないですね。自分で持っているのは差し支えないと。今、会長が言われたとおりだと思います。また、録音したらいかんということには僕はならないと思います。外部提供については、これは原則公開だから、外部に提供されたらあかんようなこと言わなければいいわけですよ。ただ、個人攻撃になってもいけないからというので僕は外には出さないけれど、自分の備忘録として置いておきたい。それをするくらいなら、事務局で、議事録作成じゃなくて、正確な議事録を残すという意味でデータとして残せばいいのではないですか。

会　長　　その場合、市の指針、取扱方針ありますよね、概要と書いてある、そのところに抵触というか問題ないですか。この審議会についてはテープで残しておくという。

松石委員　　これ継続審議にしましょう。時間が決まっているんだから。結論出なかったら、もう30分たってますからね。継続審議にしましょう、今日は。

会　長　　そしたら情報公開の担当課の方も……

松石委員　　今度呼んだらいい。

会　長　　陪席してもらったほうが良いのではないのでしょうか。

副市長　　今、会長、そしてまた松石委員からもご提案いただきましたように、私どものほう、詳細なところまでまだ整理できてなかった状況でございます。また、本来、本日お願いいたしました案件も残っておりますので、申しわけないですけども、ほかの審議会等の整合性もありますので、そのあたりを整理させていただいて、また法務ガバナンス課等の意見も聞きながら、改めて報告をさせていただきたいと思います。

本日の分につきましては、従来のやり方、この審議会でお決めいただいたやり方で最終整理をさせていただきたいと思いますので、ご了承いただきたいと思います。

会　長　　それでは、この件については継続審議にさせていただきます。それでは、次の議題でございますが、議案2) について事務局から説明をお願いします。

事務局　　都市計画課の扇谷でございます。よろしくお願ひいたします。

本日ご審議頂きます、案件1の大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）用途地域の変更（案）、案件2の高度地区の変更（案）、案件3の中登美ヶ丘五丁目西地区計画の決定（案）、案件4の学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画の変更（案）につきましては、それぞれの内容がお互いに関連していることもあり、4つの案件を続けてご説明させていただきますのでよろしくお願ひ致します。

あと、本日お手元にお配りさせて頂いております、「用途地域による建築物の用途制限の概要」のA4版資料につきましては、12種類の用途地域の制限の概要について、それぞれ、建てられる建築物の用途は、○じるしで、建てられない用途は、×じるしで、表記をしております。また、赤枠の用途地域は、今回、変更の対象となる用途地域となっておりますので、参考資料としてご覧頂ければと思います。

それでは、お手元のA3サイズの資料の1ページ目をご覧ください。

最初に今回の都市計画変更を行う変更区域の位置についてご説明申し上げます。資料は平成26年撮影の航空写真でございます。

資料の真ん中より少し上のところに、東西に近鉄けいはんな線並びに終点駅である近鉄学研奈良登美ヶ丘駅が、右上の赤丸のところに位置しております。

今回、資料左側の赤枠の「地区計画の決定区域」と表示されている部分、ちょうど県立登美ヶ丘高校のグラウンド北側のあたりにおきまして、(仮称)登美ヶ丘11次2期住宅地(3工区)土地区画整理事業が計画され、その事業の進捗に合わせて、4種類の都市計画の変更・決定を行おうというものでございます。

1つ目は、その土地区画整理事業区域内の南側、青破線区域の用途地域の変更。2つ目は、同じく青破線区域の高度地区の変更。3つ目は、土地区画整理事業の施工が予定されている赤枠区域内で新たに定める「中登美ヶ丘五丁目西地区計画」の決定。4つ目は、緑破線の区域で既に開発が終了し「近鉄学研奈良登美ヶ丘住宅地」において平成21年12月に決定しております「学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画」の変更となっております。

続きまして資料2ページをご覧ください。

次に学研奈良登美ヶ丘駅周辺の都市計画の上位計画における位置付けについてご説明させていただきます。

奈良市の都市計画における基本的な方針である、奈良市都市計画マスタープランにおける位置付けについてでございます。

本市の都市計画マスタープランは、「全体構想」と「地域別構想」からなり、全体構想では都市の将来像の骨組みとなる都市構造などを示し、地域別構想では、地域の特性に応じた地域の将来像などを示しています。

資料の図面は、地域別構想の「西部地域の地域別方針図」となっております。

その中で近鉄学研奈良登美ヶ丘駅周辺は「地域拠点」として位置付けられ、地域の中心的な都市機能の集積を図ると共に、ニーズの多様化・高度化に対応し、拠点の特性を活かした住民サービス機能の導入

に努めるなど、総合的整備を目指すとしております。

また、高齢者や子育て世代に配慮したまちづくりを展開し、多様な世代が暮らしやすいまちの再生を地域づくりの方針としております。

資料3ページをご覧ください。

都市計画決定・変更区域周辺の土地利用の状況についてでございます。資料の図面は、用途地域図となりますが、これまでの「学研奈良登美ヶ丘駅周辺のまちづくりの経緯」について少しご説明させていただきます。

学研奈良登美ヶ丘駅があります近鉄けいはんな線は、大阪都心部と関西文化学術研究都市を直結し、また、近鉄奈良線の混雑を緩和する路線として、平成11年度に工事に着工し、平成18年3月に開業しております。

その後、学研奈良登美ヶ丘駅周辺では、この駅開業に合わせ、平成17年に商業地域などへの都市計画変更を行い、平成18年7月に「イオンモール奈良登美ヶ丘」が開業し、イオン南側の第一種中高層住居専用地域の部分には平成20年に共同住宅などが完成しております。

さらに奈良学園登美ヶ丘につきましては、平成20年4月に幼稚園から中学校まで開校し、その後、平成21年4月に高等部、平成22年4月には奈良学園大学が開校しております。

また、今回の用途地域と高度地区の変更区域南側に位置しております県立登美ヶ丘高校につきましては、昭和62年4月に開校しております。

なお、図面中央部のみどり破線の区域が平成27年3月に開発を終了した登美ヶ丘11次2期住宅地（2工区）の土地区画整理事業により整備されました登美ヶ丘住宅地となっております。

この登美ヶ丘住宅地では、低層戸建住宅を主体とした良好な居住環境を形成し、快適に暮らせるまちづくりを進めるため、平成21年12月4日付けで「学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画」を定め、合わせてこの地区計画区域の南側の押熊真弓線沿道を第1種住居地域並びに近隣商業地域へ都市計画変更を行い、住宅地と共に生活利便施設などの立地が進んでいます。現在、この登美ヶ丘住宅地では、計画戸数410戸のうち約7割程度の販売が終了し、すでに入居されている住民の方で新たな自治会なども結成されております。

このように、駅周辺ではこれまでも住宅地開発以外に、多様な用途の施設が建設され、今回、赤枠の区域では、登美ヶ丘住宅地開発の継続事業として土地区画整理事業による面的整備が計画され、この事業の進捗に合わせて新たに「中登美ヶ丘五丁目西地区計画」を決定するものでございます。

続きまして、資料4ページをご覧ください。

次に、民間開発事業者の方で計画されております（仮称）登美ヶ丘11次2期住宅地（3工区）土地区画整理事業の概要について、ご説明させていただきます。

資料左側の着色図面が、今回の土地利用計画となります。

開発面積は、約4.4haです。民間施行による土地区画整理事業で宅地整備を実施し、宅地計画については、最低敷地面積を165㎡以上とする若年層の子育て世代をターゲットとした戸建て住宅用地を125区画計画し、事業区域南側の都市計画道路押熊真弓線から北側30m幅の沿道施設用地では、地域住民の利便性を図るため、子育て世代を支援する施設や住民生活に密着した中規模程度の店舗等の土地利用を3区画計画されております。

また、本事業区域への主な進入は南側の東西の幹線道路である押熊真弓線と接続し、区域東側の登美ヶ丘住宅地内へ接続させ、動線を確認する計画としております。なお、土地利用計画図の赤色の集会所用地の北側に生駒市鹿畑町と表示された白抜きの部分がありますが、この部分は生駒市の飛び地となっており、この部分については、奈良市域ではないため本事業区域外となっております。

また、資料右下には事業者提供による、周辺状況の空中写真を掲載させて頂いております。

資料5ページをご覧ください。

先ほどの3工区土地区画整理事業の「造成計画図面」でございます。

左側が「造成計画平面図」で、赤色で塗りつぶされている部分が「盛り土部」です。黄色で塗りつぶされている部分が「切り土部」で、事業計画では、切り土、盛り土のバランスを図り、出来るだけ土砂の搬出入は行わない計画とされております。

なお、右側の図面は「造成計画断面図」となっております。（1）は東西方向の断面図で、（2）は南北方向の断面図となっております。

南北のA-A断面の北側の鉄道用地の計画高は約141m。戸建て住宅用地の南側の計画高は約132mで、高低差は約9m程度になる計画となっております。

さらに、南側の押熊真弓線に接道する沿道施設用地の計画高は約127mで、住宅用地と沿道施設用地は、約5mの高低差を設ける計画となっております。

続きまして、資料6ページをご覧ください。

今回の用途地域の変更などを予定している都市計画道路押熊真弓線の北側沿道の現況写真でございます。

今回の変更区域の東側の幹線道路沿いは、既に第1種住居地域や近隣商業地域が指定されていることから、住宅販売展示場や自動車販売

店、コンビニ、和菓子店、郵便局、スーパーなど様々な用途の施設が立地していきっている状況でございます。

続きまして、資料7ページをご覧ください。

それでは、案件1の用途地域の変更案について、ご説明させていただきます。用途地域の変更の理由といたしましては、当地区を含む、学研奈良登美ヶ丘駅周辺につきましては、奈良市都市計画マスタープランにおいて地域拠点として位置づけられているとともに「高齢者や子育て世代に配慮したまちづくりを展開し、多様な世代が暮らしやすいまちの再生」を地域づくりの方針としています。

本地区におきましては、この地区の特性に合わせたまちづくりを推進するとともに、多様な居住ニーズに対応し、多様な世代が暮らせる住宅地の形成と、人が“歩いて快適なこと”を最優先にしたまちづくりが進められており、3工区では子育て世代を広域から呼び込むまちづくりの展開を目指しています。

今回、この子育て世代を支援する施設や、住民生活に密着した中規模程度の店舗等を押熊真弓線沿道の施設用地へ誘致するため、土地区画整理事業による面的整備の進捗に合わせて、具体の土地利用に即した適正な用途地域へ変更するものでございます。

用途地域の変更内容としましては、変更区域内の現行の用途地域が、第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率80%、壁面後退距離1.0mで、面積が約0.3haとなっております。また、第1種中高層住居専用地域の面積が約0.1haとなっており、合計の約0.4haの区域を第1種住居地域へと変更を行うものとなっております。なお、変更後の建ぺい率と容積率につきましては、第1種住居地域における標準的な60%の建ぺい率と200%の容積率を定めるものとしております。

続きまして、資料8ページをご覧ください。

左側の図面が変更区域の現行の用途地域の指定状況です。

赤枠が変更区域となっております。先ほどの説明と重複しますが、第1種低層住居専用地域が約0.3ha。都市計画道路区域内の第1種中高層住居専用地域が約0.1haとなっております。

右側の図面が今回の用途地域の変更案となっております。

当地区東側の都市計画道路押熊真弓線の沿道部は、近隣商業地域を核とした第1種住居地域が指定されており、今回の土地区画整理事業による押熊真弓線の北側沿道部分30m幅の赤枠内の土地利用計画は、沿道施設ゾーンとして位置付けられており、周辺住宅地の利便性と、沿道の土地利用との調和を図るため、東側と同様に赤枠内の約0.4haの区域を第1種住居地域へ変更を行うものでございます。

資料9ページをご覧ください。

左側の図面が用途地域の総括図となっております。

右側の一覧表が奈良市全体の用途地域指定面積一覧表の新旧対照表となっております。さきほど、ご説明させていただきました用途地域の変更内容を反映したものとなっております。グレーの部分が変更箇所を示しており、変更後の指定面積を記載しております。なお、上段のカッコ書きは、変更前の指定面積となっております。

資料10ページをご覧ください。

続きまして、案件2の高度地区の変更案について、ご説明させていただきます。高度地区の変更理由につきましては、先ほどの用途地域の変更にあわせまして、高度地区についても用途地域の変更内容と整合性を図るため、所要の変更を行うものとなっております。

現在、変更区域内では、第1種低層住居専用地域が指定されており、その規制のなかで建築物の高さは、10mに最高限度が定められているため、高度地区は指定しておりませんが、今回の用途地域の変更とあわせまして、第1種住居地域では、標準となっている15m高度地区の指定を行うものでございます。面積は、約0.3haとなっております。

資料11ページをご覧ください。

高度地区の現行と変更案の計画図となっております。

現行は、用途地域が第一種低層住居専用地域のため高度地区の指定はございませんが、用途地域を第1種低層住居専用地域から第1種住居地域へ変更を行うため、第1種住居地域内へ15m高度地区の指定を行うものでございます。

資料12ページをご覧ください。

左側の図面が高度地区の総括図となっております。

奈良市では、10m高度地区から40m高度地区まで、8種類の高度地区に分け、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域を除く地域において、建築物の高さの最高限度を規制しています。

右側が高度地区計画書の新旧対照表となっております。

さきほど、説明させていただきました15m高度地区、約0.3haの変更内容を反映したものとなっております。上段のカッコ書きについては、変更前の指定面積となっております。

続きまして、資料13ページをご覧ください。

次に、案件3の「中登美ヶ丘五丁目西地区計画」の決定（案）についてご説明いたします。

左側の総括図の赤枠が「中登美ヶ丘五丁目西地区計画」の決定区域を示しています。

本地区の東側では、低層戸建住宅地を主体とした良好な街並みが形成されていることから、「中登美ヶ丘五丁目西地区計画」では、その

事業の継続として、子育て世代を広域から呼び込むまちづくりを進め、子どもから高齢者まで多様な世代が暮らせる健全な住宅市街地を適切に誘導し、良好な居住環境の形成を図り、持続可能で快適に暮らせるまちづくりを進めることを目標としています。

また、土地利用の方針としましては、変更後の用途地域を基本として、本地区をA地区とB地区の2地区に細分化し、それぞれの地区の特性に合わせて土地利用の方針を定め、周辺住宅地との調和のとれた街並みの形成を図ることを地区計画の目標としています。

具体の制限内容につきましては、次のページ以降の計画書のなかで説明させていただきます。

資料14ページをご覧ください。

資料14ページから17ページには、本地区計画の計画書を掲載しております。名称は、中登美ヶ丘五丁目西地区計画で、面積は、約4.1haです。地区計画の目標や土地利用の方針につきましては、先ほど、ご説明させて頂いたとおりでございますが、14ページの計画書には、地区整備計画の建築物の用途の制限について記載しております。

A地区につきましては、第1種住居地域への用途地域の変更を予定していることから、沿道施設ゾーンとして、子育て支援施設や住民生活に密着した中規模程度の店舗等の土地利用を誘導するため、ホテル又は旅館、自動車教習所、畜舎、ボーリング場、スケート場等のスポーツ施設、公衆浴場などの建築物の用途を制限しております。

また、B地区は現行の第一種低層住居専用地域からの用途地域の変更は行いませんが、戸建て住宅ゾーンとして、低層戸建住宅を主体とした良好な居住環境を形成するため、住宅のうち、長屋、重ね建て住宅及び共同住宅などを禁止しております。

なお、小規模なお店や事務所を兼ねた戸建て住宅、近隣に居住される方のための集会所、公園に設ける公衆便所、バス停留所の上屋など、地区内に立地されても居住環境に影響がないと考えられるものにつきましては、建築の制限はしておりません。

次に、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、A地区、B地区共に、住環境の悪化をもたらす敷地の狭小化を制限するため、敷地面積の最低限度を165㎡に制限しております。

資料15ページをご覧ください。

左側上段の壁面の位置の制限につきましては、第1種住居地域へ用途地域の変更を予定している、A地区の敷地のゆとりを確保するため、敷地境界線までの距離を1m以上としております。

ただし書き(1)(2)は、出窓や物置を設置する場合などの例外規定について、記載しております。

なお、B地区につきましては、現行の第一種低層住居専用地域の規制の中で壁面後退距離1.0mが定められていることから、壁面の位置の制限につきましては設けておりません。

つぎに、建築物等の形態又は意匠の制限についてでございますが、周辺の良い住宅地景観と調和し、良好な沿道景観を誘導するため、建築物の外壁や屋根の色彩について制限を行い、看板、広告物等の屋外広告物の形態、意匠についての制限を定めております。

さらに、垣又はさくの制限として、道路に面する緑化を推進するため、生け垣等の制限を設けております。

資料15ページ右側の別表第1は、先ほどの建築物の用途制限における、危険物の貯蔵または処理に供する数量の制限となっております。

続きまして、資料16ページの別表第2、別表第3でございます。左側の別表第2が建築物等の形態又は意匠の制限における、色彩の制限を示しております。色彩基準である色の三属性（色相、明度、彩度）を日本工業規格に採用されているマンセル表色系を用いて表現しており、屋根、外壁等の色彩は、この別表第2に掲げる色相及び明度の区分に応じた彩度を超えることが出来ないこととなります。この基準は「奈良市景観計画」の西北部住宅地景観区域に準じた、外壁や屋根の色彩制限となっております。

次に右側の別表第3には、計画書の屋外広告物の掲出基準を示しております。住宅地の街並みに配慮した標準的な規制内容としております。

資料17ページをご覧ください。

中登美ヶ丘五丁目西地区計画の計画図でございます。

A地区とB地区の2地区を併せた黒枠の区域が地区計画区域となります。A地区は案件1の用途地域の変更案の第1種住居地域へ変更を予定している区域となっております。B地区につきましては、現行の第一種低層住居専用地域となっており、事業計画における戸建住宅用地となっております。

続きまして資料18ページをご覧ください。

次に、案件4の「学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画」の変更案についてご説明させていただきます。

「学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画」につきましては、登美ヶ丘11次2期住宅地（2工区）の土地区画整理事業の進捗に合わせて、この地区において低層戸建住宅地を主体とした良好な居住環境を形成し、快適に暮らせるまちづくりを進めるため、当初、平成21年12月4日に決定させて頂いたところですが、当地区計画区域の一部を含んだ西側に位置する区域におきまして、この事業の継続として、

(仮称)登美ヶ丘1次2期住宅地(3工区)土地区画整理事業が計画され、先ほどご説明させていただきました「中登美ヶ丘五丁目西地区計画」を新たに定めることとなり、この「中登美ヶ丘五丁目西地区計画区域」と「学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画区域」との区域境界を整理する必要が生じたため、区域の変更を行うものでございます。

また、地区施設については、土地区画整理事業による整備が完了したことから、奈良市管理の公共施設として維持・保全が確保されたため位置付けを削除するとともに、計画書に記載の位置についても住居表示が実施され、町名が変更となったことから、住居表示実施後の町名へ変更を行うものとなっております。

続きまして資料19ページをご覧ください。

資料19ページから20ページに、本地区計画の計画書の変更案を掲載しております。

今回の変更内容でございますが、具体的には赤見え消し線の部分を赤字の内容にあらためます。

まず、計画書に記載の「位置」でございますが、区画整理事業が完了し、その後、住居表示が実施され、現在の町名が変更となっていることから、奈良市押熊町及び二名町の各一部から、奈良市中登美ヶ丘五丁目、中登美ヶ丘六丁目及び二名町の各一部に町名の変更を行います。また、区域境界の整理に伴う、面積の増減により、計画書に記載の「面積」を約15.8haから約15.7haに変更を行います。

次に「地区施設の配置及び規模」についてですが、地区施設として定めている「歩行者専用道路」「公園」「緑地」「広場」などの公共施設につきましては、土地区画整理事業による整備が完了したことから、奈良市管理の公共施設として維持・保全が確保されたため、今回の変更にあわせまして、計画書に記載されている、それぞれの施設の規模の数値を削除します。

なお、今回、資料右側の地区整備計画における「建築物等に関する事項」についての変更はありませんが、建築制限の概要につきましては、低層戸建て住宅を主体とした良好な居住環境を形成するため「建築物の用途の制限」として、住宅のうち長屋住宅、重ね立て住宅、及び共同住宅の建築を禁止し、計画書に記載の建築物以外の建築は、建築出来ない制限を定めております。

また、その下の「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては、敷地面積の最低限度を200㎡として制限を定めております。

次に資料20ページをご覧ください。

資料左側の別表第1は、先ほどの建築物の用途制限における、危険物の貯蔵または処理に供する数量の制限でございます。

次に資料右側の上段の図面につきましては、変更前・変更後の新旧の計画図となっております。変更前の区域を黒線で、変更後の区域を赤線で表示しております。西側に新たに定めることとなった「中登美ヶ丘五丁目西地区計画区域」との区域境界を整理するために、赤線のとおり、計画図の区域の変更を行うものでございます。

最後に資料右側の下段の図面につきましては、先ほど説明させていただきました「地区施設の配置及び規模」に対応した当初の地区施設の計画図となっております。なお、これら計画図上の地区施設につきましては、土地区画整理事業による整備が完了したため、先ほどの計画書の内容と同様に、今回の変更にあわせまして、計画書から削除することとなります。

次に資料21ページをご覧ください。

現在までの都市計画変更の手続きの状況についてご報告させていただきます。

昨年の平成29年11月に今回の都市計画変更案に関する説明会を、主に地区内権利者の皆さまを対象に実施させて頂いております。用途地域および高度地区の変更、並びに地区計画の決定及び変更の手続きにつきまして、地元説明会までは、同じ流れとなりますが、資料の左側の用途地域および高度地区の変更につきましては、説明会のほか、広く市民の皆さまからご意見を伺うため、「公聴会」を開催させて頂きたくこととなっております。この公聴会につきましては、素案の閲覧期間を設けたうえで、平成30年1月25日に開催を予定させて頂いておりましたが、公述を申し出される方はおられませんでした。

次に資料右側の地区計画の決定および変更に関する手続きの場合ですが、地区計画の手続きの場合は、公聴会による公開の場での意見陳述の機会を設けておりませんが、地区計画につきましては、土地や建物の権利者の皆さまの合意形成を得て、地区のルールを決定する都市計画となりますので、都市計画の手続きに掛かる原案を作成する際に、地区内の関係権利者の皆さまへのご意見を伺う機会を別途設けさせて頂いております。

この奈良市の条例に基づく「地区計画変更原案の権利者縦覧」につきましては、公聴会と同じ時期の平成30年1月5日から26日までの期間に地区内の権利者の方から、意見書を提出する機会を設けさせて頂きました。なお、権利者縦覧につきましては、地区内権利者の方から意見書の提出などは、特にごさいませんでした。

その後、用途地域、高度地区、地区計画の都市計画変更（案）について、奈良県との事前協議を行い、平成30年4月6日から4月20日までの2週間、用途地域の変更案、高度地区の変更案、中登美ヶ丘

五丁目西地区計画の決定案、学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画の変更案のそれぞれの都市計画（案）につきまして、都市計画法第17条の規定に基づく縦覧を実施し、その結果、意見書の提出が1件ございました。

最後の資料22ページにこの意見書の内容を掲載させて頂いておりますので、ご覧ください。

意見書の要旨とご意見に対する奈良市の考え方をページ左側に、右側にその意見書の写しを掲載させて頂いております。頂いたご意見は、直接、今回の都市計画（案）に関係するものではございませんでしたが、ご意見の内容については、「現在、奈良市がこの地域において民間保育所設置運営事業者を募集しており、この保育所用地を確保するため、開発事業者に対しても保育所用地を確保するための行政指導を行うよう担当課と連携をとりながら対応して欲しい。」というもので、その理由は、①学研奈良登美ヶ丘駅周辺では、平成26年に認可保育所が1箇所すでに建設されたが、待機児童の多い実態は今もなお改善されていない。②これまでも周辺では、大規模な住宅開発が行われ、今回の開発事業では住宅戸数125区画の住宅地開発が計画されている。③学研奈良登美ヶ丘駅周辺は、子育て世代が圧倒的に多く、子育てしながら働き続けられるまちづくりを進めるためには、さらに駅に近い場所に保育所用地を確保することが絶対必要。というものでございました。

頂いたご意見に対する奈良市の考え方ですが、本市といたしましては、本開発事業計画に合わせて、事業者からの要望も踏まえ、保育所を含むこれら施設の立地誘導を促進するため、今回の用途地域及び高度地区の変更並びに中登美ヶ丘五丁目西地区計画を導入するための手続きを進めています。

これらの都市計画（案）については、学研奈良登美ヶ丘駅前に保育所用地を確保、誘致するものではありませんが、今後、当該用途地域変更区域への保育所を含めた施設誘致を推進するとともに、関係課とも連携をとりながら、「子どもにやさしいまち」の実現に向けて、協議を進めてまいりたいと考えております。

以上で、案件1の用途地域の変更案、案件2の高度地区の変更案、案件3の中登美ヶ丘五丁目西地区計画の決定案、案件4の学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画の変更案の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

会 長 どうもありがとうございました。

では、ただいまご説明いただきました変更案についてご質問等ございましたらお願いします。

大窪委員 大変詳しくご説明いただきましてありがとうございました。幾つか

少し気になる点がありましたので、教えていただければと思います。

1つ目が、5ページです。こちらに登美ヶ丘1 1次2期住宅地の造成図面を上げていただいている、断面図で盛り土、切り土の状況もわかるようにしていただいているのですが、1点気になるのが5ページの左の図の南側のところ、用途地域が変更になって沿道施設が立地する箇所です。この場所、黄色なので安全なのかとは思いますが、断面図を見ますとちょうど北側の住宅と沿道の高低差が5mあって、右側の造成計画断面図(2)の上のほうの図を見ますと垂直に5m切り立っているように見えるんですが、擁壁なのかなとちょっと気になっております。これ2階建てぐらいの高さの垂直壁になっていますので、仮に、住民さんたちが希望されているように、こういった場所に児童保育施設等を立地する場合は、そのあたりの安全性・安定性を検討しておられるのかどうか、そのあたりを少し教えていただきたいと思えます。

もう一点が、私の理解がずれているだけかもしれないのですが、案件3と案件4についてです。案件3のほうは、13ページからの地区計画の決定ということで、今回新たに住宅地が追加されるに当たってその内容を規定しておりまして、最後にご説明いただいた案件4は従来の部分の整合性をとるために建築計画を一部変更しているというご説明だったかと思えます。気になるのは案件3と案件4の整合性といえますか、住宅地としてはほぼ同じような地域が展開するようなことをイメージされて案件3を新たに決定されてるというふうに拝察するのですが、特に案件3ですと、15ページのところで、左側見ていきますと特に建築物の壁面の制限、建築物の形態又は意匠の制限、さらには垣又はさくの構造の制限というのが案件3については明記されているんですけども、案件4のほうの、19ページには、建築物等に関する事項にそれら壁面の位置、あるいは形態、垣又はさくの構造というものがありませんけれども、これは整合がとれているのかどうかということと、なぜ案件3だけそこが追加されてるのかというのが少し気になったので、そのあたり教えていただきたいと思えます。よろしくお願ひします。

事務局

大窪委員のご質問にお答えさせていただきます。

まず1問目、最初の問いかけでございます。沿道沿いとそれから住宅地のほうの高低差の解消の仕方でございます。参考図面でつけさせていただいておりますけれども、基本的に土地区画整理事業で施工されることから、高低差の処理等については宅造法の許認可が伴いますので、擁壁処理する際には宅造の基準に則って構造等についての審査をなされます。

それと、3ページをご覧いただいたらと思えますけれども、今まで

も同様に、沿道沿いについては第一種住居地域を指定してきておりますけれども、ここについても、今までの造成の中でも緩やかな、北の方向が高い住宅地を形成されておりまして、沿道沿いのにぎわいの部分とは若干高低差をつけて、居住されている戸建て住宅の部分との隔離というんですか、少しバッファーとまでは言いませんけれども、生活条件の違いを明確にさせていただいてきているところでございます。1問目はそういうことです。

大窪委員 1つ目のほう、ご回答いただきましてありがとうございます。当然宅造法がかかってきますので、その基準は満たされると思うんですけど、教えていただきたいのは、示されている5ページ目の断面図は、あくまでも現状といいますか、これが少し従来から変更等になる可能性があるということですかね。あくまでも計画上しかなくて、宅造法の観点で、先ほどおっしゃられたように、その隣接、既存の沿道施設との吸いつき、そのあたりを考慮されて実際には造成される予定であると。

事務局 いや、そういう意味ではなく、参考図面ではございますけれども、既に区画整理の事業者から提供していただいている図面でございますので、申請としてもこの内容でなされるものと考えております。

大窪委員 ということは垂直の擁壁ができる。

事務局 垂直というか、それについては、構造等については許認可で担保されるものでございます。

大窪委員 そのあたり、しっかりと審査をして、方針を考えていただければというふうに思います。ありがとうございます。

事務局 それから、今回2つの地区計画がございまして、今回の地区計画の中で2つの地区計画の居住環境の誘導の中身が少し違いますというところでございます。

まず、新規に導入させていただく地区計画につきましては、今の土地の持ち主、要するに事業主と調整させていただいて、今後どういう街区をつくっていくかというところで少し細かい部分を、従前のもの、平成23年につくらせていただいた隣接する地区計画との比較といいますか、その中でどういったものを新たに制限していけるかというような協議をさせていただいて、誘導的な中身を決めさせていただいております。

変更される地区計画につきましては、当然これも土地区画整理事業によって形成された住宅地でございますので、お住まいになる方が自発的につくられた地区計画ではございません。新たにお住まいになっておられる方で自治会等も結成されておりますので、住民組織の方々に一旦、変更内容を説明させていただいて、今回の変更内容以外に何か付け加えたい制限があるかということでご相談させていただきま

したが、特に現状の地区計画の中身についての変更の希望は、現在のお住まいの住民の方からはありませんでした。ただ、あまり制度については、分譲住宅を購入されてまだ新築の住宅が多くございますので、これら本当にお住まいになっておられる方は、地区計画が指定されているということをご存じですが、制限の内容というのは特段にご存じだったわけではないという感じを受けましたので、こういう制度を活用していただいて、今後、住民組織の中で何か新たに追加していきたい内容とか、そういったものが出てくれば、我々もお手伝いさせていただいて、お住まいの方が本当に望まれる形の地区計画への変更を今後はしていけますよということの、少しそういうことを考えていただく機会をつくっていったら、今後お住まいになる方がどういうふうにしていかれるかとは思っております。

大窪委員

ご説明ありがとうございます。ということは、少し気になるのは、この案件4の既に建築がされてお住まいになられている計画の範囲も、これも現在、ほぼ新築ばかりだと思うんですけども、今後はやはり30年、40年たちますと建て替えが発生しますよね。そうしていった場合に、今回決定した案件3のエリアと大分様相が変わってきてしまう可能性は大いにあり得ますよね、制度で縛る気がないのでね。ただ、その辺を市としては、担保するのはあくまでも住民さんの意見を待って、特になければどんどん変わっていても構わないという考え方でいいのでしょうか。ここで議論すべき案件ではないかもしれないんですが、将来を見据えて、地区計画が隣接しているのであれば、その双方で一定程度の調和といいますか、整合性はあらかじめこの機会にできれば担保しておくべきではないかと個人的には思います。

事務局

地区計画でございますけれども、事業をされる前の一人所有のときですと、意見の集約、意思決定については割とスムーズに進むかと思いますが、過去の例も言いますと、やはり住民主体で検討を進めていく地区計画につきましては、一部の変更であっても合意形成を図る過程でかなり時間と議論を要しますので、現状では、もちろんお住まいの方々は、新たな地区計画の制限を加えることについての地元からの要望等は、なかったというのが事実でございます。今後、例えば、折を見て変更についての説明とか、地区計画の変更についてのご相談であるとか、そういった働きかけをしていければ、住宅地として住環境の維持、保全を図ることは可能かと考えております。

大窪委員

おっしゃる意味もわかりますし、せつかく今とりあえず落ちついてから、かき回さなくてもいいんじゃないかという考え方ではないかとは思いますが、もちろん手間がかかる、時間がかかるということもわかるんですけども、やっぱり先のことを計画するのが都市計画

だと思うので、今、口頭で申し上げられたような内容をぜひ何らかの形で担保して、将来必ず意見を聴取するとして、地区の共通性といえますか、調和性が担保できるような機会を必ず設けて作業していただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

佐藤委員

2つの案件3と案件4の地区計画の件の他に、もう一つ、二名町の地区計画というのがあって、その整合がとれているのか気になりました。同様に、西側に隣接している生駒市の土地利用がどうなっているのかというのが気になりました。それが1点目です。

それから2点目が、沿道まちづくりというのを考える必要があるのではないかと思います。この押熊真弓線の写真を拝見していると、それほど魅力的な街並みができているというわけではないということで、それぞれの地区計画が分断されているものを何か通すような、地区計画の中にもう一つ沿道に関する共通項を入れるような沿道まちづくり、街並み形成のような配慮が要るのではないかと思います。現在、案件3の地区計画や二名町地区計画にも街並み形成が図られているのか、気になりました。

最後の3点目としましては、地区計画を新しく策定する地区は、最低敷地規模が165㎡になるということで、以前、平城ニュータウンの地区計画の案件で議論したときにも申し上げたことですが、最低200㎡の地区と165㎡の地区は明らかに街並みが違ってくるという問題があります。その辺のところをどう考えるかですが、緑化に関する協定等を設けて、空間の質の違いが明瞭に出ない方策、まちづくりについて、配慮されているのだろうか、と思いました。

他の地区計画や生駒市域との関係についてご回答いただければと思います。

会長
事務局

では1番目、二名町と生駒のこと。

先ほどの佐藤委員のご質問についてでございますが、隣接の二名町地区計画と、さらに東側、学研奈良登美ヶ丘駅西地区計画につきましては、幹線道路に面している部分については、案件3の中登美ヶ丘五丁目西地区計画と同様の垣又はさくの構造の制限を設けさせていただいております。それぞれの地区計画の内容につきましては、この垣又はさくの構造の制限の部分では同じものを定めさせていただいておりますので、沿道の街並み景観はある程度統一性が図れていくものと考えております。

あと、西側に隣接している生駒市域の状況についてでございますが、平成23年5月に中登美ヶ丘五丁目西地区計画が決定されている区域を、市街化区域に編入しております。前方のスクリーンをご覧くださいなのですが、右側が当時の変更図面になっておりますが、生駒市域を含めて真っすぐな形で市街化区域に編入されておりますの

で、現在も生駒市域の市街化区域がのこぎり状の細い形で未利用地で残っているような形になっております。今回の事業計画では、奈良市域のみの土地区画整理事業の計画ということで、まだ生駒市域に市街化区域が残っておりますので、今回の事業計画が完了すれば、将来的には生駒市域でも事業計画を進めると事業者のほうからは聞いております。

佐藤委員　　そうすると、そこは生駒市の判断で宅地化していくということですか。同じような形状の宅地がこの西側も続くという、実態としてはつながっていくということでしょうか。

事務局　　学研奈良登美ヶ丘駅周辺では、建築物の用途の制限であるとか生駒市域にも奈良市と同様の地区計画が定められておりますので、生駒市域が宅地化される際には、地区計画が定められる可能性はございます。

佐藤委員　　そうすると、この4ページにある計画図の生駒市域部分にも宅地が計画され、道路もつながってくるかもしれないということでしょうか。

事務局　　そういうことです。区画整理自体の認可としましては、奈良市の場合は市のほうで認可をさせていただいています。生駒市のほうは区画整理の認可は県でされますので、別の認可事業という形になります。今回、奈良市のほうで認可させていただいた後で、段階的に事業者のほうは生駒市側も開発をされるというふうには聞いておりますけれども、今回は奈良市域内での区画整理事業ということで事業を立ち上げられているということでございます。

佐藤委員　　ありがとうございます。

伊藤剛委員　　今の佐藤委員の質問とちょっと関連するんですけども、私も、7年か8年ぐらい前、行政界のことを議会で質問させていただいたことがあります。ぎざぎざになっている奈良市と生駒市の市境界というものがですね、今回、中登美ヶ丘五丁目西もそうですし、その東側の他市もそうなんですけども、行政界が非常にいびつなのを、苦心された上で区画整理をされているというのはよくわかるんですけども、そのときに生駒市と協議会を立ち上げて、そして本来ならばけいはんな線のように真っすぐ引ければ一番いいんですけども、そうすると土地の利用ももっとしやすくなると思うのですが、なかなかそれが進んでないと。大変難しい大きな問題かと思うんですけども、今後の見通しというか、奈良市の今後の考えというのを部長、お願いしてもいいですか。

事務局　　今の生駒市との行政界の問題でございますが、平成11年度から協議を進めてまいりましたけれども、合意には至っていないという状況でございます。今後、協議を再度進めていく必要があると認識してい

ますが、基本的に市町村の行政界につきましては総合政策部で所管しておりますが、当然、都市整備部としても関わっていく案件でございますので、まず都市整備部でまた協議しながら進めさせていただきたいと思っております。

伊藤剛 委員 やっぱり将来的にはできるだけ真っすぐな形でやっていくべきであるというふうに奈良市としては認識を、もちろん総合政策部のほうが今は窓口になっているかと思うので、そういう認識をされてるということですね。副市長、お願いします。

副市長 行政界の関係で、ご質問のこの西側といいますか、このぎざぎざのラインだけじゃなくて、その線路を挟んだ北側にも行政界はございます。先ほど申し上げましたように、そのあたりを全て勘案した中で協議を進めてきております。生駒市にも一定の案等を投げかけた時期もあるわけですが、まだ生駒市から回答もないという状況でございますので、今後とも引き続き、今もご意見いただきましたので、生駒市との調整を図ってまいりたいと思っております。

伊藤剛 委員 わかりました。もう一つだけ。
今の地区計画に直接関連してなくて申しわけないです。この部分ですね、ここにローレルスクエアの新しいマンションが既に建設されていまして、私の不勉強もあると思うんですが、こちらにも第1期のローレルがあつて、こちらにも同じ時期ぐらいのローレルがあるんですが、ここにリハビリテーション病院があつて、ここにはカーディーラーとか商業施設もあるんですけども、この部分につきましては今回変更の対象にはならないのか、問題はないのか教えていただきたいなと思ひまして。

事務局 その部分につきましても別の地区計画を当然指定させていただいてるわけでございます。今回につきましては、現在も土地利用が図られている状況でございます。これは住宅地ではございませんので、委員おっしゃるように、今も建設中の土地も残っております。今回については都市計画変更の対象ということでは考えておりませんでした。

伊藤剛 委員 将来的にはまた変更の可能性はあるということですか。

事務局 例えばまだ未利用で残っている土地も含めて、新たに誘導していく中身について地区計画を見直して、もう少し違う方向の街並みをつくりたいと、例えばそういう提案がこの地区の事業者であったり、土地をお持ちの方から相談があれば、当然我々も前向きに考えていく内容であるかと思ひますし、既に建物が建っているところについても、可能な限り皆さんで合意形成を図っていくような内容というのを、一緒に考えてつくり上げるお手伝いというのはできるかと思ひます。

伊藤剛
委員

わかりました。ありがとうございます。

杉江委員

具体的なお話ではなく、そもそも論で恐縮なんですけど、今日最初のご挨拶で副市長から言われたように、これまで37地区の地区計画をしてきたということで、全てこの審議会で議論されたものなんですけれども、これは地域住民とかあるいは開発事業者からの話で、むしろ市はそれを受けて立つというような形でやってきたのではないかと思います。極端なことを言えば、この地区計画というのはある一種の地域エゴみたいなのところもあるわけですね。だから、例えば建築物の中でこれは制限がたくさんありますけれども、やはりその地域にお住まいの方々の、居住環境を維持したい、あるいは利便性を追求したいというようなことが中心になってくるわけで、囲い込みをして、あまり必要のないとか、来てほしくないものはできるだけ建築物も排除したいということになるのだらうと思うんですね。もちろん市側は、都市計画法や建築基準法の制約の中で、これは用途地域の変更をする必要があるとか、いろんな提案が今日も出てきているわけですが、そういった地区計画というものに対する市としての指導力とか介入性とか、というようなものはどうなっているのかなと思うんですね。

私、この審議会の中では委員をさせてもらって一番長いと思いますが、40年ほど前に委員になったと思うんですけど、その当時にも地区計画はもちろんあったんですが、都市計画という話の中で、奈良市の持つまちづくり哲学は何ですかとお聞きしたのですが、明確なお答えはなかったんですよ。今ではマスタープランというものもありますけれども、どんなまちにしたいんだというような市の方向性があまり見えてこない。したがって、今申しました法的な制約の中でならば、地域住民やあるいは開発業者が進めようとしてることをできるだけ聞いてあげようというような形になっていると思うんですね。けれども、例えばヨーロッパなんかの都市なんかを見てみると、古いまちが新しいまちづくりをするときに非常にバランスのとれたまちづくりをやっているケースが多いと思うんですよ。ですから、そういう意味でばらばらになってしまうという恐れがありますので、市が持っているひとつの美観の維持であるとか、あるいはアートの感覚も含めて、どの程度の介入度、あるいは指導性というものを発揮しようとしておられるのか。言ってみれば、地区計画と市の都市計画の整合性みたいなものをどのように考えておられるのかを聞いておきたいなと思います。

事務局

そうですね。まず、地区計画の前に、基礎的制限でございます用途地域の制限というものが当然ございます。その土地利用の制限の中で

地区計画、いわゆるオーダーメイドの都市計画と呼ばれていますが、その地区の、本来であれば、理想的にはやっぱりその土地にお住まいの方々が望まれる方法ですね、一義的にはなかなか方向づけは難しいかとは思いますが、さまざまな事例とか、自分たちは、例えば新興住宅地であれば10年、20年先までどういう形のまちで残していきたいのか、もしくは自分たちがどういうふうにおつくりいただきたいのかということ、市としてはお手伝いできるのがこの制度かと思っております。

一方で、土地開発が進む過程の中で、既に出来上がっている周辺の地区への住環境の変化についての、できるだけ影響の少なくなるようなとか、周りの方々がこの街区はいいよねというような形で見ていただいて、いい街ができたよねというふうに周りに好影響、周りの方が例えば自分たちも地区計画という制度を導入すればこういう街並みを自分たちの街、自分たちの街区にも導入できるんだよねという、こういう気持ちを持っていただけたら一番いいのかなというふうに考えて、地区計画はそういう方向で考えさせていただいております。

ただ、当然、大規模な開発事業の中で用途地域の制限等を見直す機会というのに合わせて、そこに地区計画というもので住環境の担保をとりなさい、これは制度上の問題としては当然ありますので、例えばそれは市の事業であるのか、民間の事業であるのかにもよりますが、その中で誘導すべき中身に合わせて都市計画をチューニングしていく作業が地区計画であると私どもは認識しております。

ですので、一義的に地区計画でどこをどう、その地区をどのように誘導していくのかというのは、地区計画制度だけではちょっと難しいのかなと考えておまして、今後も例えば市の取り組みとしましては、例えば立地適正化計画、マスタープランと地区計画みたいな細かい制度の間をつなぐような制度というのも国のほうで言われていますので、そういったものを活用していくことによって、奈良市を幾つかのゾーンというのか、もしくは駅の周辺等の拠点的なところへその地区ごとの誘導すべき内容というのを明らかにして、その中で地区計画が、またさらにお住まいの方が、土地をお持ちの方がどういう方法で自分たちの土地を活用していきたいのかということの中で考えていくというふうに思っております。

杉江委員

今おっしゃったように、マスタープランと地区計画の間という、やや具体的なその都市が持つ特性というものをどう弾力的に判断してやっていけるかということを考えていかないといけないんじゃないかなという気がいたします。

今日、そういう少し抽象的なご質問を申し上げた発端になったのは、最後のところに意見書が出ておりますね。保育所等の土地確保と

いうものに市が指導性を発揮してほしいという意味の意見書が出ておりますよね。それを見ながら考えていたのですが、これは今日の議案だけの問題ではなくて都市計画全般に関わってくる問題だと思いますので、そういう意識をお持ちいただけるということが非常に大事な視点ではないかなと思いましたが、あえて申し上げました。ありがとうございます。

前迫委員

私も保育園に関連してちょっとお聞きしたかったんですけども、最後に要望書を出しておられるのは、これは個人の方が意見書を出しておられるのかどうかという点と、それに対して奈良市の考え方が、前向きに努力するというか、協議進めていきたいというふうに回答されているんですけども、この地区計画自体も、多様な世代が暮らせるということと、歩いて快適なまちづくりをするということを明記されています。そういうことにちゃんと対応できるようなまちなのかどうかはこの図面だけではちょっとわからない部分も多くて、写真をつけていただいて、これ冬の写真なので緑が少ないですが、今は多分葉を出してケヤキ並木が美しいまちなんだろうと思いますが、動線的なことがこの地区計画の中でうまく担保されているのかとか、あるいは、ぜひ保育園をとという要望があったときに、一応努力しているぐらいの姿勢はあるんですけども、そこは90%現実的なものというか、そういう詰め方をしていただけるといいなというふうに思うんですけども、そこまでは動くのが難しいのかどうかということと、もう一つは、その保育園の場所は、この新たな地区計画の中に建てるということではない、ほかに確保してほしいということなのかどうかというか、保育園を建てるというのは、規模によりますけども、保育園そのものがまた住民の悩みの種になることもあり得るので、その辺との関連性も含めて、保育園を建ててほしいというのは願いだらうし、ここの地区というのは小学校とか高校の施設があって、教育的な施設もあるし大手のスーパーもあるしということで利便性の高いところ、駅にもほどほど近いという、多分好印象のまちなんだろうと思うんですけども、暮らしやすいというか、そういう意味で、保育園にどれぐらい力を入れて奈良市が地区計画を考えておられるかどうか、少しお聞かせいただければと思います。

事務局

この意見書に関しては氏名等個人情報部分を伏せさせていただいておりますが、個人の方でございます。

奈良市としての公募事業という形、保育所、幼稚園、今現在、公募している事業というものは、この新しくできる街区の中でのピンポイントではなくて、学研奈良登美ヶ丘駅からおおむね半径1.5km以内の範囲への誘致ということで、公募事業者を募っております。

このご意見者の方につきましては、地区計画の区域内ではなくて、

もっと駅に近いところで、場所は特定されておりませんが、地区計画の区域外で保育所用地を確保することが必要ですと。

今、スクリーンのほうに映しましたが、市がエリア設定をさせていただいて、この区域の中で事業者を募集しております。

この旗ざおを出しておりますのが、現状で幼稚園なり保育所で、民間および市で設置されているものでございます。この中で、まだやっぱり待機児童対策として、未だ解消していないよということで、市としては、待機児童解消対策として、このエリアで公募事業者を募集しているという状況でございます。

地区計画の中で、確かに特に住宅地の中で、第一種低層住居専用地域の中であっても、保育所というのは用途地域の制限としては建てられるという制限でございますので、望まれる方、少し近隣過ぎると色々な状況の中で反発のあることも承知はしております。

ただ、今回の地区計画に関しましては、事業者とも相談をさせていただいておりますけども、今回、子育て世代をターゲットにしているということもございまして、できるだけ幹線道路沿いでは、そういった方々を支援する施設を中心に誘致していきたいんだということも確認はできております。都市計画としては、ある意味、待機児童対策は、市の喫緊の課題でもあることから、都市計画の範囲内で支援というか、そこを支援的な形で今回は考えさせていただいたというところでございます。

ですので、お住まいの、例えば近隣の住宅地域、既にある地区計画の中でも、そのありようですね、今までの地区計画の中では、保育所を残してきたもの、ちょっと言葉が悪いですが排除したもの、複数例ございますので、その辺のところというのは、お住まいの方がどう考えていただいているのかということの確認とあわせて一緒に考えていくことになるのかなと思っております。

前迫委員

ありがとうございます。今、これ公募でもないでしょうけども、こういう中で部署と一緒に連携して募っている中で、反響はあるんですか。ちょっと内容を教えてくださいみたいな感じで問い合わせがあったりしているのですか。

事務局

所管課ではございませんので詳しくは把握できておりませんが、状況としましては、公募が2回行われておりまして、第1回目の公募の際には応募される事業者さんがおられませんでした。第2回目につきましては応募された事業者さんがおられたということです。

ただ、詳しい内容につきましては、子ども未来部で公募事業をされておりますので、現状どういう審査状況かというところまでは把握できておりません。

前迫委員

わかりました。前向きに、積極的に取り組んでくださってるという

ことですね。

あと、大通りをずっと歩くというか、豊かな世代とか動線とか、公園までの動線であるとか、さまざまなところへ行く動線ということもうたっておられるので、そのあたりはどれくらい意識されてるのかということ、もし何か補足いただけることがありましたらお願いいたします。

事務局 最初の1ページ目の航空写真をご覧ください。これは少し古い航空写真で、さらに冬枯れの時期ではありますが、この部分がセンターラインとなっておりまして、駅まで続いていくセンターラインになる部分に遊歩道的な公園整備を事業者のほうで今まで続けてきておられますので、お住まいの方はこの沿道沿いを使わなくても、地区内の遊歩道的なところを通っていただいて、ちょっと高低差はありますけれども、緩やかに上がっておりますので、ここを駅のほうに歩いていただく、ここは利便性の高いところですから、そこへ歩いていただくことを公園、遊歩道整備とあわせて今まで事業者のほうでは計画されてきております。

前迫委員 わかりました。ありがとうございます。

井上委員 今回、土地区画整理事業で新たに地区計画案が策定されているところ、既に土地区画整理事業が終了した、今回地区計画の変更案が出されているところについては、もう既に同一の事業者さんが一体的に土地を買収されて、順を追って開発を進めておられるということによろしかったでしょうか。

事務局 そのとおりでございます。

井上委員 単一の事業者さんということでしょうか。地権者に当たる新しい土地区画整理事業の地権者さんというのは、単一の事業者さん。

事務局 その都度、会社の状況がありますので、事業者の名前は変遷を経ておりますけれども、基本的には1つの事業体の事業者ということでございます。

井上委員 わかりました。あと、3ページの資料のところ、周辺の教育機関についての情報も提示をされているんですけども、私立や公立含め幼稚園、小・中・高まで近隣にある地域だということですが、特に公立の小学校とか中学校とか、現時点での在籍されている生徒さんやクラス数、希望状況というのはどういった状況になるのでしょうか。もしご存じでしたら。収容人数的に、これから若い世代がどんどん入ってこられると、クラス数も増えてきたりとかするのかなという印象を持っています。

事務局 すみません、ちょっとそこまでは把握しておりません。県立もございますが、登美ヶ丘学園、奈良学園などは民間様でございますので、そこまでの情報は持ち合わせてございません。

井上委員 学校規模適正化にも私は関わらせていただいているのですが、中心部ではもう生徒さんが少なくなって統廃合の話が、一方で、こういった新興住宅地では割と在籍の方がふえて、場合によってはクラス数なり教室が足りないみたいなことが発生しかねないのかなとは思っておりますので、先ほど民間ベースで住宅地の開発がどんどん進んで、公的な教育機関はそれを受けていかなければいけないというところかとは思いますが、そのあたり、もっと大きな話にはなるかと思うんですが、これから人口が減っていく中で、特定の場所の児童数、生徒数が非常にふえて、一方で非常に減っているというところのアンバランスさは出ているのかなと思いますので、また、若い世代をたくさん取り入れられるというところで、良好な教育環境も維持し続けるように他機関との連携を進めていかれたらいいのかなと思いました。

事務局 教育ですけれども、小学校とか中学校につきましては、近隣の土地の開発状況を見据えまして、何年後にどれぐらいの世帯数が入ってこられて、その時点で教員の数であるとか教室の数であるとかを展望して、その辺のコントロールはしているというふうに聞いておりますので、そういったことに対して、大規模な住宅地開発などがあるという情報については、庁内での共有を部としてやっております。近い将来、一挙に人が増えるような、そういう状況については考慮した上で、学校の配置なりクラスの配置なりすることは考えていただけるかと思えます。

会 長 では、よろしいでしょうか。

それでは、本日の案件について賛否をとらせていただきたいと思います。

市の決定事項であります、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）用途地域の変更（案）、高度地区の変更（案）、地区計画の決定（案）【中登美ヶ丘五丁目西地区計画】、地区計画の変更（案）【学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画】について、原案どおり変更及び決定することについて、ご賛成の方は挙手をお願いいたします。

（挙手）

会 長 全員賛成。ありがとうございます。

では、案件については全て原案どおり可決とさせていただきます。

どうもご協力ありがとうございました。

事務局から、あと何かございますか。

事務局のほうからは特にありません。

会 長 それでは、委員の皆様方には熱心にご審議いただきまして、ともに議事進行にご協力いただきましてありがとうございます。

予定の時刻内に終わりました。

閉 会	
事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>伊藤会長を初め委員の皆様、長時間にわたりましてご審議ありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして本日の審議を終了させていただきたいと思えます。ありがとうございました。</p>
資 料	<p>【資料1】奈良市審議会等の会議の公開に関する指針</p> <p>【資料2】奈良国際文化観光都市建設審議会の会議の公開に関する取扱方針</p> <p>【資料3】会議録（第112回概要版）</p> <p>【資料4】第112回会議録（従来版）</p> <p>【資料5】大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 用途地域の変更（案）について（市決定） 2. 高度地区の変更（案）について（市決定） 3. 地区計画の決定（案）について（市決定） <p style="text-align: center;">【中登美ヶ丘五丁目西地区計画】</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 地区計画の変更（案）について（市決定） <p style="text-align: center;">【学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画】</p> <p>【資料6】用途地域による建築物の用途制限の概要</p> <p>【資料7】次第</p> <p>【資料8】審議会委員名簿</p> <p>【資料9】座席表</p>