

## 第109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28年10月18日(火) 午前9時30分から午前11時20分まで	
開催場所	奈良市役所北棟6階 第21会議室	
議 題	会長の選出及び副会長(会長の職務を代理する者)の指名について	
議 案	第1号議案 大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画)地区計画決定(案)について(市決定)【左京五丁目地区計画】 第2号議案 大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画)生産緑地地区の変更(案)について(市決定)	
出席者	委 員	伊藤(忠通)委員、井上委員、魚谷委員、大西委員、川村委員、佐藤委員、杉江委員、前迫委員、増井委員、松石委員、松村委員(代理出席 伴氏)、山本(直子)委員、山本(憲宥)委員【計13人出席】(朝廣委員、伊藤(剛)委員、今井委員、大窪委員、下村委員、中野委員は欠席)
	事務局	津山副市長、喜多都市整備部長、岡本都市整備部理事、宮本都市整備部次長、京谷都市整備部参事、角井都市計画課長、中原開発指導課長、荻田景観課長、鍛永都市計画課長補佐、森川都市計画課長補佐、扇谷都市計画課土地利用係長、北野建築指導課審査係長、佐々木景観課計画係長 他【計16人出席】
開催形態	公開(傍聴人0人)	
決定事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会長には伊藤(忠通)委員が選出された。副会長には前迫委員が指名された。</li> <li>・第1号議案及び第2号議案については、原案どおり可決された。</li> </ul>	
担当課	都市整備部都市計画課	
<b>開 会</b>		
司 会	<p>定刻になりましたので、ただいまから第109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。</p> <p>委員の皆様方におかれましては、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、日ごろから奈良市政にご尽力を賜り、厚くお礼申し上げます。</p> <p>審議会の開催に先立ちまして、9月30日で任期が終了し、10月1日から新たに2年間の任期でお願いいたします委員の皆様のお手元に委嘱状をご用意いたしましたので、ご受納いただきますようよろしくお願いいたします。</p> <p>委員の任期は平成28年10月1日から平成30年9月30日までの2年間でございます。</p> <p>それでは、議事進行に先立ちまして、津山副市長からご挨拶申し上げます。</p>	

副市長

おはようございます。

本日はお忙しい中、こうしてお集まりをいただきまして、本当にありがとうございます。

まず最初に、先ほども司会からありましたように、10月1日付をもちまして皆様方に改めて2年間の委員としての委嘱をお願いしたところでございます。奈良市のまちづくりにつきまして、今後ともよろしくご指導いただきますようお願い申し上げます。

さて、本審議会におきまして、昨年度におきまして審議いただきました案件の一つに八条、大安寺付近での新駅周辺の都市計画決定がございました。それにおきましては、新駅周辺の都市計画、これは私たち奈良市の今後の発展には欠くことのできないものでございますが、その審議会におきまして皆様方からは活発なご意見を頂戴いたしましたところでございます。今後におきまして、本審議会、多くの皆様のまちづくりに関しましてのご意見を頂戴してまいりたいと思っております。

本日の案件につきましては、お手元の次第にもございますように、内容につきましては詳しいことを後ほど事務局から説明させていただきますが、まず1つといたしましては、左京五丁目の地区計画の決定についてでございます。建築物の建ぺい率、そして容積率の制限を行うなど、この地区にふさわしい土地利用などのご提案をさせていただきたいと思っております。2件目につきましては、本年につきましても生産緑地地区の変更案件でございます。本日、この2件のご審議をお願い申し上げたいと思っております。

皆様方には、活発なご意見を賜りますよう改めてお願いを申し上げます。今後ともよろしくようお願い申し上げます。

司 会

それでは、委嘱後の初めての会議でございますので、五十音順に本審議会の委員の皆様をご紹介します。

まず、奈良県立大学教授の伊藤（忠通）委員でございます。

伊藤委員

よろしくお願いいたします。

司 会

龍谷大学准教授の井上委員でございます。

井上委員

よろしくお願いいたします。

司 会

奈良もちいどのセンター街協同組合副理事長の魚谷委員でございます。

魚谷委員

おはようございます。よろしくお願いいたします。

司 会

奈良市農業委員会会長の太西委員でございます。

大西委員

よろしくお願いいたします。

司 会

奈良県弁護士会の川村委員でございます。

川村委員

よろしくお願いいたします。

司 会	奈良県立大学准教授の佐藤委員でございます。
佐藤委員	佐藤です。よろしくお願いいたします。
司 会	同志社大学名誉教授の杉江委員でございます。
杉江委員	よろしくお願いいたします。
司 会	大阪産業大学大学院教授の前迫委員でございます。
前迫委員	よろしくお願いいたします。
司 会	京都大学大学院教授の増井委員でございます。
増井委員	増井です。よろしくお願いいたします。
司 会	奈良市議会議員の松石委員でございます。
松石委員	松石です。どうぞよろしくお願ひします。
司 会	奈良文化財研究所所長、松村委員の代理の伴様でございます。
伴氏	よろしくお願ひします。
司 会	奈良市議会議員の山本憲宥委員でございます。
山本委員	山本です。よろしくお願ひします。
司 会	奈良市議会議員の山本直子委員でございます。
山本委員	山本でございます。よろしくお願ひ申し上げます。
司 会	朝廣委員、伊藤剛委員につきましては、後ほどご出席されると思 いますので、よろしくお願ひします。
	なお、所用のため、本日は今井委員、大窪委員、下村委員、中野委 員は欠席のご連絡をいただいております。
	続きまして、委員の皆様の事務的な補助を担当します事務局の市の 職員をご紹介させていただきます。
副市長	副市長の津山でございます。
司 会	よろしくお願ひします。
事務局	都市整備部長の喜多でございます。
司 会	喜多でございます。よろしくお願いいたします。
事務局	都市整備部理事の岡本でございます。
司 会	岡本でございます。よろしくお願いいたします。
事務局	都市整備部次長の宮本でございます。
司 会	宮本です。よろしくお願ひします。
事務局	都市整備部参事の京谷でございます。
司 会	京谷でございます。よろしくお願ひします。
事務局	都市計画課長の角井でございます。
司 会	角井でございます。よろしくお願ひします。
事務局	開発指導課長の中原でございます。
司 会	中原でございます。よろしくお願ひします。
事務局	景観課長の荻田でございます。
司 会	荻田でございます。よろしくお願ひします。

司 会

以上をもちまして、紹介を終わらせていただきます。

私は、本日の司会進行役を務めさせていただきます都市計画課長補佐の鍛永でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

委員の皆様のお手元には審議会の名簿を配付させていただいておりますが、もし訂正等がございましたら、後ほど事務局までご連絡をいただきたいと思っております。

次に、委員の19名の皆様には、2年間、本審議会の委員としてご活動をいただくわけですが、会議次第にありますように、審議会条例第5条により、会長を選出する必要があります。つきましては、会長が決まりますまで、議事進行役を副市長の津山が務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

なお、本会議は議事録を作成するためICレコーダーで録音させていただいておりますので、ご了承をお願いいたします。議事録を作成後は削除させていただきます。

それでは、津山副市長、前方の議長席のほうに移動よろしくお願いいたします。

#### 議事の内容（議題）

##### 1 会長の選出及び副会長（会長の職務を代理する者）の指名

委員の推薦により、会長に伊藤（忠通）委員が選出された。また、副会長（会長の職務を代理する者）に会長が前迫委員を指名した。

議長 津山でございます。改めてよろしくお願いいたします。

それでは、僭越ではございますが、進行役を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

まず、会長選出の案件でございます。本審議会の条例におきましては、学識経験のある者につき任命された委員の中から会長を置くという形になっております。どのように取り計らいをさせていただいたらよろしいでしょうか。皆様からご意見を頂戴いたしたいと思っております。

杉江委員、お願いします。

杉江委員 杉江でございます。

伊藤忠通委員に引き続き会長をお願いできればと思います。伊藤先生は奈良市政、奈良のまちづくりにも精通しておられますし、また当審議会の運営にも堅実にリードしていただいていた実績がございまして、最適任ではないかと存じます。

議長 ありがとうございます。

ただいま杉江委員からご意見を頂戴いたしました。ほかに、皆様、ご意見はございませんでしょうか。よろしいですか。

ただいま杉江委員から伊藤委員に会長をお願いしてはというご提案ございましたけれども、皆様、いかがでしょうか。

（拍手）

議長 ありがとうございます。  
それでは、拍手をもってご承認いただいたということで進めさせていただきます。  
それでは、改めまして、伊藤委員にお願いいたしたいと思えます。  
伊藤委員、よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。  
それでは、議事進行を伊藤委員に交代させていただきます。  
会長席のほうへよろしくお願いいたします。  
どうも、皆様、ご協力ありがとうございました。

会長 一言ご挨拶させていただきます。  
ただいま皆様から会長にご推挙いただきまして、ありがとうございました。  
これまでに引き続き当審議会の運営を進めてまいりたいと思えますので、どうぞご協力のほどよろしくお願いいたします。  
では、着座させていただきます。  
早速ではございますけれども、副会長の選出をしなければなりません。審議会の条例におきましては会長の指名ということになっておりますので、私のほうから指名をさせていただきますと思えます。  
これまでも副会長を務めていただきました前迫委員にお願いしたいと思えますが、いかがでしょうか。  
(拍手)

会長 ありがとうございます。  
それでは、前迫委員、副会長をよろしくお願いいたします。

司会 それでは、前迫委員、前のほうへお願いできますか。よろしく  
お願いします。

会長 それでは、ただいまから第109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。  
まず最初に、委員の出席状況について事務局から報告いたします。

司会 本日出席していただいております委員の数は、今のところ13名で  
ございます。よろしく申し上げます。

会長 今ご報告ありましたが、13名ということでございますので、過半  
数を上回っているということになります。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ので、ご報告  
申し上げます。  
では、次に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  
希望等について、ございましたら、報告お願いいたします。

司会 ご報告申し上げます。  
本日の傍聴希望者及び報道関係の方はおられませんので、伊藤会  
長、議事の進行をお願いいたします。

会 長 今ご報告のとおりでございますので、これから議事を進めてまいりたいと思います。

その前に、まず資料の確認をお願いします。

司 会 それでは、資料の確認をさせていただきます。

お手元には、次第、A4サイズ1枚、審議会委員の名簿、A4サイズ1枚、それから案件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）地区計画の決定（案）について、もう一つ、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）についてがA3サイズで1冊でございます。

資料はおそろいでしょうか。不足等がありましたら、お声をおかけください。

会 長 特に不足等ございませんか。

では、ないようでございますので、これから議事に入りたいと思います。

委員の皆様方には、十分にご審議いただきますよう、また円滑な運営にご協力いただきますようよろしくお願いいたします。

当審議会の終了予定時刻、11時30分を予定しております。

では、まず大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画の決定（案）（市決定）について、ご審議いただき、賛否をとりたいと思います。その後、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）について、これも市決定でございますが、ご審議いただいた後で賛否をとりたいと思います。

それでは、まず最初に大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画の決定（案）について、説明お願いいたします。

### 議事の内容（議案）

- 1 大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画決定（案）について（市決定）【左京五丁目地区計画】  
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 都市計画課の扇谷でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画の決定（案）についてご説明申し上げます。

まず初めに、地区計画制度について少しご説明させていただきます。

資料1-1ページをごらんください。

地区計画制度の概要となっております。

地区計画制度とは、一定の広がりをもった地区を対象とした制度で、その地区にふさわしい土地利用、建築物や公共施設などのルールを住民や関係する権利者との話し合いで定めることにより、地区の実

情に合ったきめ細やかな規制・誘導が可能になる制度です。

奈良市では、現在、35地区、約207ヘクタールの区域に指定しております。

続きまして、資料1-2ページです。

地区計画の基本的な構成についてですが、地区計画の構成は基本的に次の3つから成り立っています。

1つ目は、地区計画の目標です。これは、どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

2つ目は、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。この内容につきましては、当該区域の整備をどのように行い、どのような市街地の形態を形成しようとするかなどについて方針を定めます。

3つ目は、地区整備計画です。地区整備計画は、地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます。

それでは、今回の案件であります左京五丁目地区計画の内容についてご説明させていただきます。

資料1-3ページ、左側の総括図をごらんください。

今回決定を予定しております左京五丁目地区計画の区域は、昭和45年から昭和62年頃にかけて、当時の日本住宅公団が開発された平城土地区画整理事業地内、平城ニュータウンの東端の一部にあり、京都府木津川市と接する奈良市の境界付近、国道24号の沿道西側に位置しております。

また、JR平城山駅、京奈和自動車道木津インターチェンジに近接し、地区計画区域の西側には低層住宅地が形成され、緑豊かで自然環境にも恵まれた地区となっております。

なお、区域面積は約4.4ヘクタールあり、用途地域は第一種住居地域、建ぺい率が60%、容積率200%、高度地区は15メートル高度地区の指定となっております。

資料1-3ページ、右側をごらんください。

本地区計画の概要についてでございますが、現在、本地区では、平成27年にUR都市機構が住宅事業者向き用地として民間住宅事業者を募集され、戸建て住宅用地として宅地開発事業が進められております。

今回の地区計画決定につきましては、本地区及び周辺の市街地環境の確保を図りながら、将来においても良好な住宅市街地の形成・維持を図るために定めるものであります。

地区整備計画の概要につきましては、周辺の低層戸建て住宅地の良好な住環境と調和した、低層の住宅を主体とした建築物を誘導するために、建築物等の用途の制限、建ぺい率・容積率の最高限度、敷地面

積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態または意匠の制限など、建築物等に関する制限を定めます。

それぞれの詳しい制限内容につきましては、後ほど計画書のところで説明させていただきます。

次に、当該地の開発計画の概要についてご説明させていただきます。

資料1－4ページをごらんください。

(仮称)左京五丁目開発事業の土地利用計画図となっております。

開発計画の概要ですが、開発地は奈良市左京五丁目の一部となっております。

開発面積は44,198.45平米、うち宅地面積は30,877.5平米となっております。

土地利用の計画といたしましては、計画戸数164戸の一戸建ての専用住宅の分譲用地となっております。

ほかに、道路、公園、集会施設用地、防火水槽用地、ごみ集積場などが計画され、平成28年中には造成工事が完了し、若年層も含めた幅広い年齢層のための住宅用地として販売される予定となっております。

なお、開発区域の東側の一部に都市計画道路国道24号バイパス線が計画決定されておりまして、左京五丁目地区計画の区域につきましては、この都市計画道路の区域を除いた、スクリーンの破線の区域の部分が地区計画の区域となっております。

次に、資料1－5ページをごらんください。

こちらから1－8ページには、左京五丁目地区計画の計画書を掲載しております。

1－5ページ、左側の一番下の欄に、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。

建築物の用途の制限につきましては、周辺の低層戸建て住宅地の良好な住環境と調和した、低層住宅を主体とした住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途制限を行います。

今ごらんいただいております資料1－5ページに記載の内容以外の建築物は建築できない制限内容となっております。

具体的には、主に低層戸建て住宅を主体とするため、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、診療所や集会所、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、建築可能としております。

次に、資料1－6ページ、左側の上段をごらんください。

建築物の建ぺい率・容積率につきましては、地区内の敷地にゆとりある建築形態を誘導するため、建ぺい率の最高限度につきましては50%、容積率の最高限度につきましては80%にて制限を行います。

次に、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、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平米にて制限を行います。

壁面の位置の制限につきましては、地区内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1メートル以上とします。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させていただいております。

次に、建築物の高さの最高限度といたしましては、地区周辺の低層戸建て住宅地との調和に配慮して、10メートルに制限を行います。

(2)につきましては、第一種低層住居専用地域における北側斜線の規制内容を定めております。

資料1-6ページの右側の下の段には、建築物等の形態または意匠の制限について記載しておりまして、周辺の良い住宅地計画と調和し、良い沿道景観を誘導するため、建築物の外壁、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。

続きまして、資料1-7ページにつきましては、先ほどの計画書の別表となっております。

左側の別表第1は、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、右側の別表第2が、建築物等の形態または意匠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)をマンセル表色系によって表現したものとなっており、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。

続きまして、資料1-8ページをごらんください。

左側の別表第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。住宅地の町並みに配慮した内容となっております。

最後に、資料1-8ページ、右側ですが、左京五丁目地区計画の計画図と付近の航空写真を掲載しております。

区域の西側には、左京三丁目、四丁目の低層の戸建て住宅が立地しており、南側には、奈良市総合福祉センターが位置しております。

以上が左京五丁目地区計画の決定(案)ですが、この都市計画の決定(案)につきましては、本年2月15日から29日までの2週間の間、都市計画法第17条の規定に基づく縦覧を実施させていただきましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上、左京五丁目地区計画の決定(案)についての説明を終わります。

す。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長       ご説明ありがとうございました。

ただいま事務局から説明を受けましたが、この地区計画の決定(案)についてご質問がありましたら、承りたいと思います。どうぞ。いかがでしょうか。

佐藤委員       佐藤委員。

佐藤委員       当初の計画で、第一種住居地域に指定されていたということは、何らかの施設が立地するような土地利用を想定されていたと思いますが、それが何だったのかということが1点目の質問です。

もう一つは、用途地域を変えずに地区計画で建築制限をしていく方針だとすると、建ぺい率が50%、容積率80%としても、周辺の住環境を考えると、その他の条件が違うことによる影響(差異)が気になります。例えば、緑化に関する規定項目が少なく、敷地面積165平米の宅地というのは、都市においてはそれほど狭いわけではないにしても、周辺の戸建て住宅と比較してみると、建て詰まった感があるのではないのでしょうか。特に、凶面等を見ていくと、宅盤のレベル差が大きく、北側斜面の宅地は、道路との間に大きなのり面が出てきており、そこを駐車場にしようとしているようですが、そういうところは大体、コンクリートの乾いた空間になっていくおそれがあり、緑化という点が気になりました。

以上、まとめますと、まず、もともとの利用はどういうものを想定していたのかということが1点と、2点目としては、緑化等景観などの点についてはもう少し踏み込めなかったのかなという、この2つについて教えていただきたいです。

会 長       ありがとうございます。

では、事務局のご回答お願いいたします。

はい、どうぞ。

事務局       都市計画課です。

1点目のもともとの利用についてのご質問なんですけど、この地区につきましても、関西文化学術研究都市建設計画に含まれているエリアとなっております。それは昭和63年に国の承認を受けていたということになります。この部分につきましても、その当時は研究施設的な役割のエリアとなっていたわけですが、そういった計画が進まないことから、平成26年3月に約5ヘクタールの今のエリアに関して、土地利用計画を住宅地ゾーンへ変更、承認されているという経緯があります。

その中で、土地所有者、URが民間への売却を計画されまして、周辺の住宅地にお住まいの住民の方に土地利用についての説明会などをされる中で、周辺に調和するような戸建て住宅にしてほしいという

住民の声があったということで、戸建て住宅地を目的とした開発ということで民間に売却されたという経緯があります。

それと、緑化につきましては、165平米ということで、今のところ、建て詰まっているというお話なんです。もともとの第一種住居地域では、開発を行った場合、最低敷地面積は130平米なんです。この地区計画では最低敷地面積が165平米と、比較的ゆったりとした面積を確保していますが、特に緑化についての一步踏み込んだ規制については、開発される業者さんとか、地区計画の案をつくる中で、そういった話はなかったもので、現状の計画に至っております。

以上でございます。

会 長           ありがとうございます。

佐藤委員、いかがでしょう、今説明されましたが。

佐藤委員       これまでの経緯については、住民の方たちに意見を聞いて戸建てになったということを理解いたしました。

それから、緑化については、地区計画に入らないにしても、それ以外にも、緑化協定等で担保していく必要があると思います。この図面を見ると、今問題になっている敷地を半分に分割した後のような住宅地の町並みになっているので、道路レベルでは駐車場しか目にしないまちにならないように、別の手段でもいいので、景観形成のための措置をとっていただきたいと思います。

会 長           では、ほかの委員の方、いかがでしょうか。

事務局           すみません、先ほどの回答で、緑化に関して補足で説明させていただきます。

今回の計画については、開発事業者のほうで、まちづくりガイドラインというのを定める予定をされております。緑化について、地区計画の中では定めのないものの、自主的なルールということで、敷地内の玄関アプローチ部分には3メートル以上の高木を各敷地ごとに1本以上植えるであるとか、道路に面する部分は植栽による緑化に努め、高木、中木等を植える、あと門柱回りや土どめ、セットバック部分、道路側の建物基礎回りにはできるだけ低木や地被類、花景観により植栽を行い、緑化に努めるということで、自分たちの中で自主的なルールを定められる予定はしておりますので、その部分について補足させていただきます。

会 長           ありがとうございます。

では、他の委員の方。

どうぞ、前迫委員。

前迫委員       佐藤委員がおっしゃっていた駐車場だらけになるという危惧は、この計画を読むと、住宅地が基本とされているのかと思うんですが、そこをちょっと確認したいというのと、セットバックというお話が出ま

したけれども、この道路は大きなカーブで直線に入る道路際なので、できるだけセットバックした形で住宅地としていいまちづくりが構築されるといいと思うところがあるんですが、そのあたりは、今、ルールづくりを、これは地域でやるつもりということなのか、奈良市で誘導していくということなのか、どういう形で緑化なりセットバックなり、あるいは、固まりというか、新しいまちができるんですが、向かい側はため池とか、もう少し走ると御陵があったりとかする、いわゆる文化的景観を持つところなので、そこにすごく近代的な建物が建っていくというののもちょっと違和感があるので、どういうふうに調和を図っていくかとされているかという、そのあたりの心づもりというか、何となくイメージされている部分、あるいは、緩やかな規制をかけて、いいまちづくりに行く予定があたりなのかといったあたりを少し補足いただければありがたいです。よろしくお願いします。

会 長  
事務局

では、事務局、お願いいたします。

都市計画課です。現在のところ、地域にお住まいの方の自主的な緑化に対する取り組みということで、まちづくりガイドラインによって進められるということですが、それ以上、地区計画の内容に緑化について更に規定などを加えるということについて、今のところ、そういった点を加える予定はありません。ただ、将来、地域にお住まいの方からそういう声が上がってきて、さらに地区計画変更というような形で進められる部分があれば、対応していきたいと考えております。

以上です。

前迫委員

セットバックのあたりはどうなのでしょう。特に規制上は、これぐらいセットバックして、そこからとか、そういう決まり事みたいなのは明確にありますでしょうか。

事務局

セットバック、壁面の位置の制限につきましては、敷地の周囲から1メートル以上離していただくというような形で、今回地区計画で規定をしようとしております。第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域につきましては、こういう規定、1メートルとか1.5メートルとか、また風致地区に入っているエリアにつきましても、こういった壁面位置の規制はされております。今回、このエリアは第一種住居地域であり、通常、壁面後退の制限はありませんが、この地区計画において設けております。

以上です。

前迫委員

ありがとうございました。

私も建築は詳しくありませんが、1メートルって、ほぼ、建ってしまえば関係ないぐらいの長さのように思うんですが、ここは、国道24号から見たときに、ちょっと高台になっているのか、フラットなのか、そのあたりの立体的な地形がわかるのはどの図面でしょう。横断

面図はないですね。そういうのはない。道路からフラットに住宅、西側ですかね、これは、その住宅は広がっているのか、少し高くなっているのかというあたりと、やっぱり今の回答ですと、自主的なことに委ねるということになっているので、奈良市としては余り、関与しないという言い方はないでしょうけれども、そういう指導はそんなに積極的にはしないというようなお答えだったかと思うんですけども、いいまちづくり、今よりもよくなるということが重要なと思うので、そういう意味では、当初計画されていたものが埋まらなくて空き地になっているよりは、地域一体型のまちづくりに寄与したらいいなということで多分計画を出してこられたと思うので、そういう意味でいくと、今よりもいい、活性化するまちづくりになればいいなと私も思うんですが、そのあたり、もうちょっと策があってもいいのかなというふうに思うところはありますが、そのあたりはいかかでしょうか。

会 長  
事務局

では、事務局、まず地形、のり面があるんですかね。

まず、地形的なお話をさせていただきます。

地区の一番東側に国道24号がありまして、その側道が市道になっていますが、その市道を基準に、西側の部分につきましては、大体、高さ8メートルぐらい上に、高台の上の住宅地という形になっております。しかし、区域内を東西に走る既存の道路があるんですが、それから北側につきましては側道の高さと同様高さの宅地ということで、一番北側が従来からある現道の高さとフラット、その南側、24号の西側は大体8メートルぐらい高い高台の地形となっております。

以上です。

前迫委員

ありがとうございます。

もう一度、イメージはできましたが、そういうちょっと高台で、道路から、車で京都側からずっと走ってきたときに、固まりという、何かあるなという、視覚的なものでいうと、見えるということになるわけですね。それで、1メートルぐらいセットバックして皆さんが住宅を建てられたときに、そこでどういう建築物と緑との調和を図るかというのは、眺望的には見えるという感じなのか。8メートルなので、見えます。8メートルで何か建った、走っていったときに見えるような位置にあると思うんですけども、それであれば、なおのこと、やっぱり快適に緑と屋根のある建物が見えるというのがいい感じかなというふうにイメージするんですが、そのあたり、どうですかね。

眺望というほどではないですが、道路から見える景観というようなものに対して、1メートルセットバックして住宅が建っていくという、どういう地域というか、地区をイメージできるかというか、イメ

ーじしておられるかというあたりはどうでしょうか。その地区の方に任せているというところで、うまくいけば、もちろん全然構わないんですけども、そういう感じでうまくいきそうなのかどうかという予測というか、判断といいますか、そういうのがあればと思うんですけども、いかがでしょうか。

会 長 事務局、何かご回答ありますか。  
事務局 景観課です。

一応、今、道路側からの景観というお話で、景観課のほうからお答えさせていただこうと思いますけれども、別表2に書いている色彩基準というのがございまして、これが、今年の4月に景観計画を改定させていただいて、市街地景観地域の色彩基準という形で示させていただいております。

この意味合いとしましては、委員がおっしゃっているような派手立たないような住宅の外壁または屋根の色をここで決めていこうという形のものでございますので、道路からの見通しのときに目立った建物というのはなくなるかなというふうに考えております。

以上でございます。

前迫委員 以上です。  
会 長 では、ほかに何かございますか。

松石委員 松石委員。  
都市計画課長さん、この周辺の用途の規制について、直接、今日のこの課題とは関連があるようなないような課題なのですが、お尋ねしたいと思います。

先ほどからのお話を聞いておまして、今回、本日の議案となっているこの地区計画につきましては、当初は用地の利用として学術研究の部分になるというのをお聞きしていたわけなのですが、それに今回出てきた案は、百六十何戸の住宅をつくと。この辺に住宅がたくさんできるということは、環境的にもそう悪くないな。

もともと、ここに奈良市の環境清美工場があって、これが移転するとかしないとか、最近、ひょっとしたら、そのままとの位置につくるのじゃないかというような声も出てきている部分があったり、また、この地域の部分については特に交通問題を中心に出てきているんですけども、京奈和自動車道のちょうど地下道から出口付近に移るといふふうに思うわけです。それから、いろいろ、リニアがこの清掃工場の跡地に来るとか来ないのだから、ここまでいくと、ちょっと話が夢の夢になってしまうのですが、そういった状況はまだ30年、40年先の話だと思うんですけども、ここに百六十何戸の住宅ができると、当然、交通アクセスの問題が出てくると思います。それで、本日の議題とは直接関係ないような気もするのですが、参考にお聞きし

たいと思います。

この地区の直近の駅というと、JR平城山駅になると思うのですが、その平城山駅の横の地区ですね。1-3の図面を見ますと、この区分がまだ市街化調整区域になっているような気がするのです。わかればの話でいいのですが、ここに住宅がたくさんできると、当然、輸送力の増強というのが課題になってくるわけですが、これは1970年ぐらいにできたのかなと思うんですが、この地域の都市計画は今後変更される、あるいはJRがそういったことを市に対して何か言ってきているという、そういう事実はありますか。

会 長  
事務局

事務局、ご回答できますか。

松石委員がおっしゃっておられるのは、JR平城山駅の駅よりもさらに東側のちょうど列車基地などがある、そのあたりの地域かと思いますが、この列車基地は、以前、JR奈良駅の西側にありましたが、JR奈良駅周辺の再開発事業、区画整理事業の中で、JR平城山駅の横に移転した経緯があります。

委員ご指摘のように、輸送能力増強並びに清掃工場のそういった整備に対しての施設をつくる上で、現在の第一種住居地域であることが支障になってきているということはJRのほうからお話はお伺いしたことはあります。

場所的な話ですが、ちょうど東側には佐保台の住宅地、西側には平城ニュータウンの住宅地という形の間で囲まれたところで、列車基地ですし、工業系の用途地域に変えていくという必要性が将来出てきましたら、今回、地区計画を定めさせていただくような形で、必要最小限の、周辺の環境に影響をできるだけ及ぼさないような内容で検討していきたいと考えております。

以上でございます。

松石委員  
会 長  
松石委員

もう一点。

はい。

大体的話、わかりました。もちろん、ここの地域の中で建つものが建たないとかってあると思うのですけれども、前に住宅が張りついてきますと、いやおうなしに輸送力増強ということがあると思います。いろいろ、この辺、話を聞いていますと、この基地の中で当然工業系にしていかないと、このままでは大和路線、それから、みやこ路線等々の今後の課題として随分あるように聞いていますので、できるだけ周辺の開発が、当初の計画であった学術研究都市から住宅地域となると、当然人間も増える、人間も増えると、交通の機関が大事になると、こういうことがあると思いますね。奈良市としましても、積極的にこの地域の用途地域の変更に取り組んでいただきたいと思いますが、その辺、部長か、副市長、いかがですか。

事務局 今ご質問、ご意見をお伺いいたしまして、用途地域というのは何年か一度、見直しをしております、当然、その時々状況、それから将来計画を踏まえて一部変更をかけておりますので、委員におっしゃっていただいたように、新たな計画等があるということであれば、その計画を踏まえた形でまた見直しをしていきたいというふうに考えております。

以上でございます。

会長 はい、どうぞ。

松石委員 最後、意見にしておきますが、住宅開発するというのは当然交通ということも考えてやっていかないと、後手後手に回ってしまうと、やっぱりいけないと思いますね。そうすると、当然、JRからも働きかけがあるだろうというふうに想像もするわけですが、まちづくりを考えると、ここに人間がこれだけ増える、すると、当然、この人間が移動するということを考えて、後手にならないように積極的に取り組んでいただくように要望しておきます。また別の機会に申し上げたいと思います。

会長 ありがとうございます。

では、ほかにございませんでしょうか。

はい、どうぞ。

増井委員 質問というか、私も意見です。どうもお話には、この地区内での環境形成の話と、地区周辺の地域全体をどうするかという話かの2つがありました。地区計画の案の決定でどうしても地区内のルールなどについて、その是か非かを審議することになる、これは仕方ない。しかし、もう一つ奈良市の都市計画という視点に立ったときに、この地区はどういうふうに位置づけられるのか。

今日も景観の話がありましたが、住宅地ができることによって、地区内だけではなく地区外の緑化はどうしていくのかを常に考えながらやっていくのが都市計画であって、一事業者がいい環境をつくるために計画をする、それを認めるだけだったら、別に地区計画は必要がないわけです。そうではなく、奈良市全体としてこの地区をどう位置づけることが大事です。で、その意味で、周辺環境を考えたときに、今まで進められてきた市街地形成のいいところ悪いところを見直して、この地区は良好な低層住宅地という計画だけれども、こうした視点ではどうなのかという点も、景観環境レベルで必要なのかなと思います。

その視点から、やはり今の計画図を見ると、緑化とか住宅地のとり方が、よく昔見たような感じだというのが正直な感想です。地区計画の概要については、配布資料としてはこれでいいと思いますが、もう一つ、奈良市が都市計画としてこの地区をどう位置づけて、既存のと

ころはどうで、将来的にどうするんだというふうな、また、計画決定していないにしろ、ビジョンはどのようなものかというご説明があれば、より納得できる部分があったと思います。

これもまた意見ですが、もしこういう地区計画が、個別にありましたら、その地区はどう奈良市として位置づけているかというところを、前提としてご説明いただき、それと実際の地区内での計画とどういうふうに関係しているのかを説明していただければと思います。これは希望ですが、意見として述べさせていただきたいと思います。

会 長      ご意見賜りまして、ありがとうございます。

もし市として、全体の都市計画の中での位置づけみたいなこと、何かございましたら、なければ結構ですけれども。

特にございませんか。はい。

では、ご意見を賜ることとして、ちゃんとしていただければと思います。

ほかにございませんでしょうか。

ないようでしたら、この案件についてお伺いしたいと思います。

それでは、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画の決定（案）について、原案どおり決定するという事で賛成の方は挙手をお願いいたします。

（挙手）

会 長      全員挙手。ありがとうございます。

出席委員の賛成多数によりまして、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画の決定（案）については、原案どおり可決といたします。ありがとうございます。

それでは、引き続いて大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）について、事務局から説明をお願いいたします。

2 大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）について（市決定）

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      それでは、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）について、ご説明を申し上げます。

初めに、生産緑地地区の制度について説明させていただきます。

資料2-1ページをごらんください。

生産緑地地区の目的は、良好な都市環境を確保するため、営農行為により緑地として災害防止等のため、市街化区域内の農地を計画的に保全するものです。

生産緑地法第3条において、都市計画に定める生産緑地地区が規定

されており、都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に相当の効果があり、かつ公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの、市街化区域内にある500平米以上の規模の区域であること、用水路、排水路の確保など、営農の継続が可能な条件を備えている場合に定めることができます。

なお、奈良市では、平成4年12月25日に当初の指定を行っております。

生産緑地地区に指定された農地につきましては、生産緑地法第7条により、農地としての適正な管理が義務づけられ、第8条により、営農のため行う行為以外の建築や造成の行為が制限されます。しかし、指定後30年経過するまでの間に、主たる従事者が死亡したり、農業に従事することを不可能とさせる故障が生じ、営農の継続が不可能となった場合には、市長に対し生産緑地を買い取るべき旨を申し出ることができるものとして、権利救済が図られております。これが第10条に規定する生産緑地の買い取り申し出制度となっております。

資料2-2ページをごらんください。

生産緑地地区制度の仕組みをフロー図で示しております。

生産緑地地区として都市計画決定された農地等におきまして、フロー図の右側上の、画面では赤枠で囲んでおります、指定後30年経過するまでの間に主たる従事者が故障または死亡した場合に、市長への買い取り申し出が提出されますと、提出された日から1カ月以内に、市や県などが公共用地等として買い取るか買い取らないかを市長は申し出者に通知しなければなりません。

買い取らない場合は、買い取らない旨の通知を行い、フローの赤い矢印に沿って手続を進め、当該生産緑地を農林漁業に従事することを希望する者へ斡旋を行います。この斡旋につきましては、奈良県農業協同組合と奈良市の農業委員会にも協力いただいております。

斡旋などを行ったものの、買い取り申し出提出の日から3カ月以内に所有権の移転が行われなかったときは、生産緑地法第7条の農地としての適正管理義務、第8条の建築や造成行為の制限、第9条の原状回復命令等に関する規定は適用されなくなり、行為制限の解除となります。

また、ほかに営農が継続されなくなる生産緑地として、フロー図で一番下の左、道路等の公共施設等の敷地として整備された場合、真ん中の、買い取り申し出がなされ、買い取る旨の通知を行い、公園・緑地等として整備された場合などがあり、これらについても都市計画の変更が必要となっております。

続きまして、今回の変更案についてご説明いたします。

資料2-3ページをごらんください。

一番下の3行の部分が今回の変更理由となっております。

今年度の変更理由につきましては、交換分合によるものを追加、削除するとともに、先ほどのフロー図で説明させていただきました公共施設の敷地の用に供されたもの及び買い取り申し出により行為の制限の解除に至ったものを削除し、指定区域に錯誤があるものを変更するため、所要の変更を行うものとなっております。

なお、今回の変更による生産緑地地区の指定面積及び地区数の増減につきましては、これから具体的な変更案の内容を説明させていただきますので、その後に説明させていただきます。

資料2-4ページ、右側をごらんください。

生産緑地地区に関する都市計画の変更につきまして、方針1は生産緑地地区の地区除外の方針、方針2は交換分合等による変更の方針が記載されております。

今回変更対象に該当する方針を赤字で記載させていただいております。方針1の地区除外につきましては、(1)に除外となる要件を抜粋で記載し、地区除外の要件として、①公共施設の敷地に供された場合、②(ア)の買い取り申し出により行為の制限の解除に至った場合の2項目が示されております。その下の(2)は、これらの地区除外により、生産緑地指定の存続要件である一団で500平米以上が必要となる生産緑地の面積要件を欠くこととなった場合の要件でございます。

また、方針2の交換分合等による都市計画の変更につきましても、要件を抜粋で記載させていただいております。(1)の生産緑地地区の交換分合とは、土地所有者の要望のもとに、分散した生産緑地を集合化して営農環境の向上を図るとともに、生産緑地が指定されていない宅地化する農地と位置づけられた宅地化農地の市街化の推進に寄与するものについて行うことができるとされております。この場合、交換する面積についても同一規模とし、既定の生産緑地地区の存続要件の影響などに配慮する必要があります。

続きまして、左側の表でございます。

今年度、変更を予定しております一覧表で、項目、左より、変更理由、整理番号、地区名、削除・追加箇所のおのおの生産緑地の地区番号、面積、あと、このページ右側に記載の各方針の該当項目、資料のページ番号を記載しております。

生産緑地に関する都市計画の変更についてでございますが、整理番号①西大寺芝町二丁目につきましては、交換分合によるものを追加・削除するものです。

整理番号②敷島町一丁目、二丁目、③の西大寺芝町二丁目につきましては、生産緑地法に規定する公共施設等の敷地の用に供されたた

め、削除するものです。生産緑地法に規定する公共施設等とは、道路、公園、その他公共の用に供する施設及び学校、病院、その他公益性が高いと認められる施設が該当します。

整理番号④から⑩につきましては、主たる農業従事者が死亡または故障により営農できなくなったため、市への買い取り申し出により行為制限の解除に至ったため、削除するものでございます。また、都市計画変更に係る方針についての欄の括弧内には、農業従事者が営農できなくなった理由を記載させていただいております。

一番最後の整理番号⑪秋篠町につきましては、指定区域に錯誤があったため、変更するものとなっております。

資料２－５ページの生産緑地指定総括図をごらんください。

今年度に変更を予定しております生産緑地地区の位置を記入しております。

その中の①から⑩は整理番号で、先ほどの資料２－４ページの一覧表の整理番号を記載しており、赤字が追加箇所、青字が削除箇所、黒字が変更箇所となっております。

それでは、それぞれの変更案の内容についてご説明させていただきます。

資料２－６ページの図をごらんください。

整理番号①、③につきましては、西大寺芝町二丁目の地区番号２３８での同じ地区における変更ですので、１枚の図面に表示させていただき、まとめてご説明させていただきます。

それでは、参考図を次のページで示しておりますので、資料２－７ページをごらんください。

緑色の線で囲まれた部分が今回変更対象となる地区番号２３８の生産緑地地区です。

２３８地区の西側、図面左側の赤枠区域におきまして、計画戸数８戸の一戸建て住宅を目的とした開発行為があり、黒色の線で囲まれた幅員６メートルの道路が開発許可により設置されました。この道路につきましては、既に奈良市に帰属され、青色の斜線部分が公共施設の敷地の用に供されたため、その部分を生産緑地地区から一部削除するものとなっております。

また、生産緑地の交換分合につきましては、この道路により分断され、一団で５００平米以上が必要となる生産緑地の面積要件を欠くことになる青色塗り潰し部分の生産緑地３４０平米を削除し、北側に隣接する赤色塗り潰し部分の宅地化農地３２１平米を生産緑地として追加指定し、交換分合による指定替えを行い、宅地化農地の市街化の推進と生産緑地の営農継続を図るものとなっております。

続きまして、資料２－８ページ、左側の図をごらんください。

整理番号②につきましては、敷島町一丁目の地区番号141の一部と敷島町二丁目の地区番号142について、法に規定する公共施設の敷地の用に供されたため、生産緑地の一部を削除するものです。

当該地は、市の街路課施工による都市計画道路大和中央道（敷島工区）の街路新設工事が現在行われております。

なお、右側には、当該地付近の航空写真を掲載しております。大和中央道と重複した青色塗り潰し部分が公共施設の敷地の用に供され、生産緑地地区から削除することとなります。

この削除に伴いまして、141地区の道路東側の青色斜線部分の残存する部分では、一団で500平米以上が必要となる生産緑地の面積要件を欠くこととなるため、この部分についても削除するものとなっております。

また、一番下の142地区の大和中央道の西側部分につきましては、この道路整備に関連した道路用地であり、この部分につきましても公共施設の敷地の用に供されることによる削除となっております。

資料2-9ページ、左側の図をごらんください。

整理番号④につきましては、学園南三丁目の地区番号161の一部の青色塗り潰し部分について、主たる農業従事者が死亡されたため、買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものを削除するものです。

なお、この削除に伴いまして、生産緑地南側の青色斜線部分の残存する部分では、一団で500平米以上が必要となる生産緑地の面積要件を欠くこととなるため、この部分についても削除するものとなっております。

続きまして、隣の右側の図をごらんください。

整理番号⑤につきましては、三碓三丁目の地区番号184について、主たる従事者が農業に従事することを不可能とさせる故障に至ったため、買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものを削除するものです。

続きまして、資料2-10ページの図をごらんください。

整理番号⑥につきましては、法蓮町の地区番号293の青色塗り潰し部分について、主たる従事者が農業に従事することを不可能とさせる故障に至ったため、買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものを削除するものです。

資料2-11ページの図をごらんください。

整理番号⑦につきましては、左側の図の平松五丁目の地区番号403、693と右側の図の地区番号416の一部の青色塗り潰し部分について、主たる従事者が死亡されたため、買い取り申し出がなされ、

行為の制限解除に至ったものを削除するものとなっております。

資料2-12ページの図をごらんください。

整理番号⑧につきましては、平松三丁目の地区番号413地区について、主たる従事者が死亡されたため、買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものを削除するものです。

2-13ページの図をごらんください。

整理番号⑨につきましては、左側の図の三条大路三丁目の地区番号453の一部の青色塗り潰し部分と右側の図の四条大路五丁目の地区番号471の一部の青色塗り潰し部分について、主たる従事者が死亡されたため、買い取り申し出がなされ、行為制限解除に至ったものを削除するものです。

資料2-14ページ、左側の図をごらんください。

整理番号⑩につきましては、六条一丁目の地区番号685について、主たる従事者が農業に従事することを不可能とさせる故障に至ったため、買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものを削除するものです。

続きまして、隣の右側の図をごらんください。

整理番号⑪につきましては、秋篠町の地区番号143について、隣接の土地の境界の確定に伴い、指定区域に錯誤があることが判明したため、指定区域の形状を変更するものです。

なお、指定面積などについて変更はございません。

最後に、資料、戻りまして申し訳ないのですが、2-3ページのほうをごらんください。

計画書の新旧対照表となっております。

ただいま説明させていただきました変更によりまして、奈良市全体の生産緑地の指定面積が105.04ヘクタールから1.41ヘクタール減少し、103.63ヘクタールとなり、地区数につきましては、634カ所から7カ所減少し、627地区となります。

以上が生産緑地地区の変更案となりますが、この都市計画案につきまして、本年9月2日から9月16日までの2週間の間、都市計画法第17条の規定に基づく縦覧を実施させていただきましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上、生産緑地地区の変更案についての説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長 説明ありがとうございました。

それでは、ただいま事務局から説明を受けました大和都市計画生産緑地地区の変更（案）について、ご意見、ご質問等ありましたら、お願いいたします。

はい、どうぞ。

川村委員 ⑩についてお尋ねしたいんですが、指定区域に錯誤があるため変更ということですが、これは、現地は変わらなくて、図面上、図面が間違っていたということなんですか。少し、その点がわからなかったの、ご説明をお願いします。

会 長 では、事務局、もう少し詳しく説明をお願いします。

事務局 資料2-14、整理番号⑩の秋篠町の指定区域に錯誤あるための変更ということなんですが、実際の話を上申しますと、隣接地は宅地化をできる農地ということで、具体的に宅地化の計画を進めるために土地の境界の確認をされた結果、実際、土地の境界を改めて確定されたということで、変更の赤で囲っている区域と青で囲っている区域、これは入れかえ、削除と追加するんですが、現状はこの形態になっておるといふふうに聞いております。

以上でございます。

会 長 よろしいですか。

川村委員 はい。

会 長 ほかにいかがでしょう。

前迫委員。

前迫委員 先ほどの議論ともちょっと似ているんですが、この計画自体はこれで恐らく認められていくのかなというふうに思うんですが、例えば2-2の全体の流れを拝見していると、やっぱり赤で書かれている右側の方向になっていくという、何年か、10年、これが続くとすると、右肩下がりというか、生産緑地の解除みたいなことはずっと歯どめをかけるのがなかなか難しいという状況になっているわけですね、今現状では。

小さな面積だし、使いにくいこともあるし、ここは解除して何か土地利用をしようというのは、住民の願いも若干あるのかもしれないんですが、先ほどのことと関連して、やっぱり生産緑地を民家の中に、あるいは宅地の中に田んぼが残る奈良市域をもし若干なりとも維持するとか、あるいは、生物多様性みたいな話からいくと、ここで田んぼがどんどん消失するというのは、例えば生物多様性の面からいっても、水生植物群であるとか両生類系、生物多様性が劣化するというか、減少することにもつながるとか、地域の方も田んぼを見ながら暮らすことに対しての文化的なリフレッシュというか、喜びというか、そういうものがあると、生態系サービスの一つがあるとするならば、こういうふうに少しずつ生産緑地が消失していくことに対して何か策はないのかなというふうなことを少し思うところがあるんですが、これは時代の流れでやむを得ないという方向に奈良市としては考えておられるのか、あるいは、こういう生産緑地をできるだけ維持する方向で動きたいというか、動かないといけないというか、そうい

う何らかの考えを持っておられるのかというあたりをちょっと教えていただければありがたいんですが。

会 長  
事務局

では、事務局、ご回答お願いします。

都市計画課です。

生産緑地地区に関しまして市の何か方針等があるかないかについてですが、現在のところ、明確な方針はありません。

生産緑地地区は、生産緑地法による生産緑地制度によりまして、宅地化を図る農地か、または保全する農地かということで平成4年に指定しております。指定に当たりましては、所有者の意向に沿った形で、原則、要件があれば、指定させていただいているという状況であります。

税金と関連している部分もありまして、主たる従事者が亡くなられても、買い取り申し出が出されずに、生産緑地を続けられる方もおられますし、また逆に、相続を受けられて、買い取り申し出をされて、最終的に解除になってから宅地化を図られる所有者の方もおられます。

ある程度まとまったところを保全すべきエリアと決めまして、積極的に買い取りを市でしていくというような財政状況に奈良市のほうは現在のところございませんので、制度に沿った形で所有者の将来計画に任せて、宅地化を図られる、生産緑地を続けるという選択に任せているという状況でございます。

また他方で、生産緑地制度を基に、生産緑地地区の指定しているのですが、国のほうの動きとしまして、新たな法律によって、都市農業振興基本計画という計画を出されております。この計画におきましては、市街化区域の生産緑地に限らず、市街化区域周辺の調整区域の農地について、また市街化区域でも500平米未満の小規模な農地につきましても、新たな視点で地域の都市農業の振興に関して何か取り組みを行っていくべきという国の動きがあります。その辺、国のほうで実態調査等を今進められていまして、全国的に、統一的にガイドラインを示されるというふうに聞いております。その中で、生産緑地制度を超えた新たな取り組みが進むことも予想されますので、それらの対応によって将来は進んでいくのかなと考えております。

以上でございます。

会 長  
前迫委員

ありがとうございました。

ありがとうございました。

そのあたりがうまく国の施策と連動して、奈良市の都市景観としても生産緑地あつての農地を維持した形で推移したらいいなと思うんですが、恐縮ですが、委員の方で農業委員さんっていらっしゃいますか。コメントいただければと思います。

会 長 今、前迫委員さんから指名ありました、農業委員会の大西会長、何かコメントございますか。

大西委員 農業委員会の大西でございます。

都市圏内における生産緑地、今、事務局から説明があったように、平成4年度から施行されたわけでございます。これは現在においても規制の範囲内で、所有者あるいは耕作者の死亡による転用が義務づけられているわけございまして、そのほかには、先ほど議題にものっておりましてように、500平米以上の転換地ということがございます。

農業施策について一番、農業者が今考えていることは、市街化区域における農業生産、これが非常に困難になってきているわけでございます。そのためには、やはり調整区域なり、あるいは、ちょっと離れた田園地域、いわゆる農業振興地域で大規模な農業を目指そうということでございまして、農業者が減少する中、農地をまとめて、そして県の間管理機構等とタイアップして、農業を発展させるという使命をとるわけでございますけれども、非常に奈良県においては難しいわけでございます。奈良県の88%、これが兼業農家でございまして、他府県、北陸、東北、北海道といった専業農業には到底及ばないという現状はございます。

先ほどからも生産緑地地区維持の問題、非常にこの議題、各案件、事案は私どものほうでも審議をいたしております。農業委員さん、各地域において、それに該当するかどうか、個別に農業者を訪ね、確認をさせているところでございます。これがやはり個人の所有物である資産でございますし、市街化区域における農地の問題等については、私どものほうといたしましても、頭を痛めているのが現状でございます。よろしくこれからもお願いいたします。

会 長 ありがとうございます。

それでは、ほかにご質問、ご意見はございますか。

では、杉江委員。

杉江委員 昨年も申し上げたことになるんですけども、今お話があったように、営農を続けていけないという人で、ほとんど今回の場合もそういう形の行為制限の解除というのが大部分ですね。それが、ほとんどが宅地になっちゃうわけですね。相続の場合も、そうでない場合も、宅地になっていくと思うんですが、都市景観という観点からいうと、市街地にそういった農地があることもまた一つの緑地ということで、都市景観にとってはいいことかもしれない。

だけど、今回は2-4ページを拝見していると、ほとんどが行為制限の解除になっている。それはいいんですけども、大体広さを、面積の観点で見ますと、1,600とか1,800平米ぐらいというよ

うなことですから、先ほどの地区計画の問題ではありませんが、大体の1戸当たりの宅地面積から考えると、10軒ぐらいしか建たないんじゃないかなと思います。ある意味では、小さな土地ということになります、住宅地としても。それが各地の市街地の中にできてくるということで、その宅地化した状況が奈良市の都市の景観にどのように影響しているのかということを見に行ったことがあるかと事務局にお尋ねしたら、ないというお話だったんです。

今日はそれをもう一步進めまして、ぜひぜひそういう形で宅地化されているところがどのように近辺の都市環境とマッチしているのかしていないのか。それを改善しなさいというような指示ができるかできないかということは別問題として、一度、これまでのところを全部回ってくれとまでは言いませんけれども、少なくとも、今日この計画が決まりましたら、この部分についてだけでも、今後、何カ月か後あるいは1年後ぐらいになるかも知れませんが、どういう宅地化になっていっているのか、そのことを一度お調べいただいて、ご報告いただくことを要望いたします。

会 長 事務局のほうで何かお答えできますでしょうか、ご要望ということではございますが。

事務局 今ご意見いただいています、その後、宅地化農地が変わってから、どのような計画というか、土地利用をされているかの追跡的な調査の話かと思います。

ご指摘を受けまして、今回削除になっているところとかにつきましては、追跡の調査をさせていただきまして、また別途ご報告をさせていただけたらと考えております。

時期につきましては、個々の宅地の計画の時期によりますので、どうしましょう、1年ぐらいの範囲でよろしいでしょうか。

杉江委員 結構です。

事務局 はい、わかりました。来年度、この生産緑地地区の案件をかけさせていただくときに、今回の宅地化が変わっていく生産緑地の後の追跡調査結果ということでご報告させていただきたいと思います。

以上でございます。

杉江委員 よろしくお願ひします。

会 長 よろしくお願ひいたします。

では、ほかにございませんか。

はい、では、どうぞ。

川村委員 お尋ねなんです、制度上は、生産緑地地区について買い取りの申し出があって、市のほうで買い取らない旨の通知をした後は、農林漁業希望者への斡旋というのがあり、それで、斡旋が不調の場合、行為制限の解除という仕組みにはなっているんですが、実際、平成4年に

指定されてから今までの間に斡旋が調った場合、あるいは、調わなくても、途中まででも話が進んだ例があるのかないのかということをお尋ねしたいのが1点と、もし、奈良市だけではなくて、全国的に斡旋が調った場合があるのかないのかをご存じでしたら、教えていただきたいと思います。

会 長 事務局、いかがでしょう。

事務局 買い取らない旨の後の農業従事者の希望者への斡旋なんですが、奈良市のケースでは、斡旋成立というケースは今までゼロ件でございます。

また、全国的な斡旋による成立のそういった割合とか件数については、今、資料をちょっと整えておりませんので、わかりません。

以上でございます。

会 長 ということでございますが、よろしいでしょうか。

川村委員 もし可能であれば、この斡旋というのがどの程度実効性を期待しての制度であるのか、この斡旋に向けての取り組みがどこかで何かなされているのか、それとも、一応ルートとしてこういうルートになっているだけで、実態としてはほぼ機能していない制度なのかというのを、先でも構いませんので、できれば教えていただきたいと思いますので。

会 長 全国の状況も今わからないということです。

それと、斡旋は誰がやるんですか。

事務局 斡旋につきましては、JAさんとか、あと農業委員会さんとかで、依頼させていただいて、各支所、各地区で従事者の斡旋をさせていただいているということなんです。

ただ、難しいのが、民民での土地の取引になってしまうので、売買の価格が一番ネックかなというふうに考えております。

以上でございます。

会 長 まだ今日の時点では状況はわからないので、もし状況等わかりましたら、次の機会で結構ですので、報告いただければと思います。

では、ほか、いかがでしょう。ございませんか。

では、ないようですので、この案件、大和都市計画生産緑地地区の変更（案）について、原案どおり変更するということにご賛成の方、挙手をお願いいたします。

（挙手）

会 長 ありがとうございます。

出席委員の賛成多数によりまして、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）については、原案どおり可決することにします。

以上で、本日の審議は終了いたします。

<p>事務局</p> <p>会長</p>	<p>その他、事務局から何かございますか。</p> <p>事務局からはございません。</p> <p>伊藤会長、閉会のほうよろしく願いいたします。</p> <p>では、委員の皆様方には長時間にわたりまして熱心にご審議いただきまして、まことにありがとうございました。</p> <p>それでは、これもちまして、第109回の奈良国際文化観光都市建設審議会を終了いたします。</p>
<p><b>閉 会</b></p>	
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>伊藤会長を初め、委員の皆様方、長時間にわたりご審議いただき、ありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして、本日の審議会を終了させていただきます。まことにありがとうございました。</p>
<p>資 料</p>	<p><b>【資料1】</b> 1. 大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画の決定（案）について（市決定）<b>【左京五丁目地区計画】</b></p> <p>2. 大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）について（市決定）</p> <p><b>【資料2】</b> 次第</p> <p><b>【資料3】</b> 審議会委員名簿</p>