

第107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27年7月30日(木) 午後1時30分から午後4時30分まで
開催場所	奈良市役所中央棟6階 正庁
議 題	<p>第1号議案 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の一部変更(案)について</p> <p>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)地区計画の変更(案)について【三条通地区】(市決定)</p> <p>第3号議案 奈良市景観計画(改正案)について(意見聴取)</p> <p>第4号議案 都市計画提案について(意見聴取)</p>
その他	奈良市改訂都市計画マスタープランについて(報告)
出席者	<p>委 員</p> <p>伊藤忠通会長、前迫副会長、朝廣委員、伊藤剛委員、魚谷委員、川村委員、佐藤委員、下村委員、杉江委員、中野委員、増井委員、松石委員、松村委員(代理出席今西氏)、森田委員、山本委員【計15人出席】(井上委員、今井委員、大窪委員、大西委員は欠席)</p>
	<p>事務局</p> <p>喜多都市整備部長、角井都市計画課長、中原開発指導課長、京谷建築指導課長、田上街路課長、徳岡奈良町にぎわい課長、鍛永都市計画課長補佐、森川都市計画課長補佐、荻田景観課長補佐、扇谷都市計画課土地利用係長、佐々木景観課計画係長 他【計15人出席】</p>
開催形態	公開(傍聴人12人、報道関係者3人)
決定事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1号議案及び第2号議案は原案どおり可決された。</li> <li>・第3号議案及び第4号議案は意見聴取を行った。</li> </ul>
担当課	<p>第1号議案、第2号議案、第4号議案及びその他について…都市整備部都市計画課</p> <p>第3号議案について…都市整備部景観課</p>
<b>開 会</b>	
司 会	<p>それでは、定刻になりましたので、ただいまから第107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。</p> <p>また、日ごろから奈良市政にご尽力を賜り、厚くお礼を申し上げます。</p> <p>議事進行に先立ちまして、奈良市都市整備部長の喜多がご挨拶を申し上げます。</p>
部 長	<p>それでは、一言、開会に先立ちましてご挨拶申し上げます。</p> <p>本日、お忙しい中、そして大変お暑い中、ご出席を賜りまして大変</p>

ありがとうございます。

本来であれば、副市長の津山からご挨拶申し上げるところでございますが、所用のため、かわりに私から一言ご挨拶申し上げます。

先般、台風11号が日本列島を直撃し、西日本各地に大きな被害を出しましたけれども、幸いにいたしまして、奈良市に至りましてはほとんど被害がありませんでした。また、近年の局地的な風水害を見ましても、他の地域に比べまして、奈良市には余り被害が出ていないように思います。奈良には、かつて平城京という都が置かれたのもその関係が一つにあるのかなというふうに感じているところであります。

しかし、いつ起こるとも知れない自然災害に対しまして、危機管理の重要性がますます増していくという状況であることもまた事実であります。そのためにも、まちづくりの基本であります都市基盤整備をしっかりと行っていかなければならないと、このように考えております。そこで、この審議会は大変重要な役割を担っていると考えております。委員の皆様方には、住みよいまちづくり、さらに都市の健全な発展に必要なこと、これらに関するご意見を頂戴したいと考えております。

本日は、会議の公開に関する取扱方針の一部変更、そして市決定の都市計画の変更案件が1件、意見聴取する案件が2件、報告案件が1件となっており、多様な案件を審議いただくこととなっております。どうか最後までよろしく申し上げます。

簡単ではございますが、開会に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

司 会 本日、進行役を務めさせていただきます、私、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ひいたします。

まず、資料の確認をさせていただきます。

お手元には、次第がA4サイズ1枚、審議会委員の名簿がA4サイズ1枚、議案であります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（案）について、A4サイズ4枚です。

同じく、議案であります三条通地区地区計画の変更（案）について、奈良市景観計画の改正案に係る意見聴取について、都市計画提案に係る意見聴取について、その他であります奈良市改訂都市計画マスタープランについて、この4つはA3サイズ1冊にまとめております。

ほかに、「奈良市景観計画の改正案」の冊子が1冊、「奈良市改訂都市計画マスタープラン」の本編、概要版の冊子がそれぞれ1冊となっております。

追加資料といたしまして、「都市計画提案について」A4サイズ1枚です。

資料は以上でございます。

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。

それでは、事務局として出席する者を紹介させていただきます。

都市整備部長の喜多です。

事務局 喜多でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長の角井です。

事務局 角井でございます。よろしくお願いいたします。

開発指導課長の中原です。

事務局 中原です。よろしくお願いいたします。

建築指導課長の京谷です。

事務局 京谷です。よろしくお願いいたします。

街路課長の田上です。

事務局 田上です。どうぞよろしくお願いいたします。

景観課長補佐の荻田です。

事務局 荻田でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長補佐の森川です。

事務局 森川です。よろしくお願いいたします。

司 会 それでは、第107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。

伊藤会長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

会 長 では、ただいまから第107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、本日はご多忙のところ、ご出席いただきまして本当にありがとうございます。

まず、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願います。

司 会 ご報告申し上げます。

現在、当審議会委員総数19名のところ、本日ご出席いただいております委員様は15名でございます。

会 長 はい。ありがとうございました。

ただいま報告がございましたように出席委員が過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。

それでは、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きまして、事務局から報告をお願いいたします。

司 会 ご報告申し上げます。

本日の傍聴希望者は12名、別途報道関係の方が3名でございます。報道関係の方の写真撮影の取材希望は2件でございます。

会 長 はい。ありがとうございました。

当審議会の会議公開に関する取扱方針、皆さんのお手元にあるかと

存じますが、当審議会では傍聴を行うことができることになっております。

取扱方針の第2、傍聴人の定員でございますが、10人となっておりますが、ただし書きがございまして「会場の都合により定員を変更することができる。」とあります。本日は会場が広うございますので、希望者が12人となっておりますけれども、本日については定員を2人超えておりますけれども、傍聴していただいでよろしいでしょうか。（「異議なし」の声）

はい。ありがとうございます。

では、本日の審議の傍聴と報道関係者による議事に入る前までの写真撮影については異議はないということでよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声）

はい。ありがとうございます。

それでは、異議なしということでございますので、傍聴人の方に入室していただきたいと思っております。

では、事務局の方、どうぞよろしくお願いいたします。

よろしいでしょうか。傍聴人の方々をお願い申し上げますが、まずマスコミの方につきましては、写真撮影は議事に入るまでということでご了解ください。

それから、傍聴される方々は傍聴に関してお守りいただきたい事項がございますので、それをお守りいただきますようよろしくお願いいたします。

それでは、写真撮影、よろしければ、今。よろしいですか、写真撮影は。

はい。写真撮影はないようですので、これから議事に入りたいと思っております。

委員の皆様方には、十分に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いただきますようよろしくお願いいたします。

なお、審議会の終了時刻は午後4時を予定しております。どうぞご協力よろしくお願いいたします。

では、まず本日ご審議いただく案件を申し上げます。お手元の次第をごらんいただきたいと思っております。

まず、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（案）でございます。これについて今からご審議いただきたいと思っておりますが、まず、先に案件だけ申し上げます。

次、2番目に三条通地区地区計画の変更（案）について、それから3番目に奈良市景観計画の改正案に係る意見聴取について、最後に都市計画提案に係る意見聴取についてということでございます。最後は、報告1件、奈良市改訂都市計画マスタープランについてでございます。

では、早速でございますが、まず議案1でございます。  
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  
(案) について審議いたします。  
まず、事務局から説明をお願いいたします。

#### 議事の内容

- 1 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の一部変更  
(案) について  
【資料1】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  
(案) を基に事務局から説明。  
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 ご説明申し上げます。  
前回、平成26年11月13日に開催いたしました当審議会におき  
まして、会議録は原則公開であり、また責任のある発言ができるよう  
に委員の発言を市民の方にもしっかりと見ていただきたいということ  
で、発言者についても記名がよいのではというご意見をいただきました。  
これにつきましては、検討課題といたしまして事務局で考えさせて  
いただくことで終わっていました。  
調べましたところ、平成19年11月19日に開催されました第8  
6回当審議会において、会議録は公開とするが発言者の記名はしない  
という取扱方針が決議されており、当審議会は、会議録については公  
開しておりますが、発言者の記名はされておりました。しかし、  
平成20年3月5日に策定されました「奈良市審議会等の会議の公開  
に関する指針」によりますと、原則として、会議については公開が望  
ましいとしております。したがって、会議録の発言者についても記名  
とするよう「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」(案) に変更してはいかかかと思えます。  
会長、審議のほうよろしく申し上げます。
- 会 長 はい。説明ありがとうございました。  
ただいま事務局から説明がありましたとおり、前回の当審議会にお  
いて委員の中からもご発言があり、検討することになっておりました。  
本日、それを受けまして、事務局から、会議録の発言については記名  
も行うということでご提案がございました。  
これについて、ご質問・ご意見がございしますか。  
特にございませんか。  
どうぞ。
- 松石委員 この文章の中で「ただし会長が公開しないとした部分についてはこ  
の限りではない」と。この「会長が公開しないとした部分」という部  
分なんですけど、これは、例えば、例としてどういうものが入りますか。

<p>会 長 松石委員</p>	<p>例えば、個人情報のなものが含まれた場合です。        ということは、個人情報保護法あるいは個人情報保護条例等に抵触しない、いわゆる奈良市の情報公開条例で公開とされている部分については基本的に公開だと。そして、こうして、例えば今日トップバッターで公開していただくことになるのかなと思いますが、この件についての質問といたしますか、意見ということで、私、松石という名前を書いていただくと、こういうことですね。</p>
<p>会 長 松石委員</p>	<p>はい。        はい。結構です。</p>
<p>会 長</p>	<p>他にございますか。        なければ、記名しての公開ということでよろしいでしょうか。        (「異議なし」の声)</p>
	<p>はい。異議なしということでございますので、会議録につきましては発言者の名前も公開するというようにさせていただきます。        ありがとうございました。        それでは、次の議案2でございます。        三条通地区地区計画の変更(案)について、ご審議いただきたいと思っております。これについては、後ほど賛否をとりたいと思っております。        では、まず事務局のほうから「三条通地区地区計画の変更(案)」について説明よろしくお願いたします。</p>
<p>2 大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画)地区計画の変更(案)について【三条通地区】(市決定)        【資料2】1 大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画)地区計画の変更(案)について【三条通地区】(市決定) を基に事務局から説明。        案件については原案どおり可決された。</p>	
<p><b>〔質疑・意見の要旨〕</b></p>	
<p>事務局</p>	<p>都市計画課の扇谷でございます。よろしくお願いたします。        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【三条通地区】の変更(案)について、ご説明申し上げます。        資料1-1ページをごらんください。        今回の変更内容につきましては、この「三条通地区地区計画の概要」に沿って説明させていただきます。        まず、資料真ん中上の⑤番、用途地域図の「位置図」をごらんいただきたいのですが、地区計画の位置につきましては、JR奈良駅東側の市の中心部に位置し、赤色の区域で図面に示しております。また、三条通りは、JR奈良駅から東側の興福寺、奈良公園、東大寺、春日大社、奈良町など歴史地区への玄関口であるとともに、ショッピングストリートである三条線を中心としてにぎわってきた区域であり、用途地域につきましては商業地域となっております。</p>

資料左上の①番、「三条通地区について」ですが、当初の地区計画導入に至った経緯でございます。

近年のＪＲ奈良駅周辺の市街地整備を契機に、都市計画道路である三条線の整備とあわせて、沿道の建物を含めた「通り」のシンボル性があり、魅力を高めるといふ地区の発展が求められました。

そこで、地元組織、自治会が中心となって作成された案をもとに、平成９年１０月２７日に現行の三条通地区地区計画が都市計画決定されております。

その後、今回の変更案作成の契機となった、②番「新たな課題」として、その後１５年余り経過する中で、既存建築物の建てかえに伴う分譲マンションの建設、ショッピングストリートとしてののにぎわいへの影響、三条線の整備に伴う既存建築物の更新による景観への影響が懸念されることとなりました。

ここで、資料下の⑧番「計画図」をごらんいただきたいのですが、紫の破線で囲った区域が地区計画区域となっております。

地区計画区域内に都市計画道路三条線が計画幅員１６メートルで決定されておまして、計画図の黒い太い線が都市計画道路の計画線となっております。そして、オレンジ色が計画道路の名称となっております。

地区計画の区域につきましては、今回変更はございませんが、都市計画道路三条線の境界線より、南北ともに幅１５メートルの範囲の合計４６メートル、東西の延長８８０メートルを区域として定めております。

また、濃い灰色で塗りつぶした部分が道路として供用されている部分で、中央部南北の都市計画道路六条奈良阪線（通称やすらぎの道）を境に、左側の西側では拡幅工事が現在も行われ、右側の東側が未施工となっております。

さらに、水色で着色したところが、新たな課題として先ほど説明させていただきました建設中のものも含めた共同住宅への建て替えが進んでいるところとなっております。

さらに、やすらぎの道より東側の赤色の部分が建築物の建て替え等によりセットバックした部分となっております。

資料左中ほどの③番「今回の地区計画変更方針」ですが、先ほどの課題を受けました地区計画の変更方針といたしまして、三条通りに面した共同住宅の１階部分へののにぎわい施設の誘導、平成２２年４月に策定されました奈良市景観計画に即した建築物の形態意匠制限という内容を中心に、地元組織・商店街とともに協議を重ね、素案を作成いたしました。

変更案作成に至る作業の経過でございますが、資料右上の⑦番「地

区計画の協議経過と手続経過」をごらんください。

平成23年11月のまちづくり協議会からの要望を受けまして、平成25年までの間に約3年かけて三条通りまちづくり協議会という地元組織を中心に、商店街、土地・建物の権利者、テナントも含め、地域の皆様から繰り返しご意見を伺いながら、素案の修正を重ね、地区計画の変更案の作成に至っております。

資料④番「地区計画の変更内容」ですが、具体的な内容といたしまして、三条通りに面した共同住宅の1階部分は店舗等のにぎわい施設の誘導を図るため、建築物の用途制限として、共同住宅の1階で三条通りに面した部分において、共同住宅に供する部分を間口の2分の1以下として、残り50%以上を共同住宅以外の店舗、飲食店及び事務所など、その他の用途の施設とするよう制限を定めます。

ただし、三条通りに多く見られる間口の長さが10メートル未満で狭く、奥行きが長い場合には、自動車車庫の出入り口、玄関・階段等、用途上やむを得ないものにとり、店舗、飲食店及び事務所など、その他の用途の施設の部分に含めることができる一部例外規定を設けております。

また、圧縮水素スタンドにつきましては、現行の地区計画では危険物の貯蔵施設として禁止しておりましたが、地元の要望として、燃料電池自動車などの二酸化炭素を排出しない環境に優しい自動車のための水素ステーションの立地を認める内容を加えたいとのことから、建築可能となるよう変更しております。

「建築物等の形態または意匠の制限」につきましては、奈良市の景観計画に即して制限内容を見直し、今後の三条通りにふさわしい景観誘導を行うため、穏やかなトーン基調の暖色系を基本とした色彩と修景の基準を定めております。

また、三条通りの「にぎわい」と春日山、生駒山への眺望景観を阻害しない屋外広告物の規制を定めます。これについては、後ほどご説明させていただきます。

資料中央部の⑥番「用途制限イメージ図」をごらんいただきたいのですが、先ほどの説明を図で示しますとこのようになります。

左側が立面図、右側が平面図です。灰色に着色した部分が店舗・飲食店等のにぎわい施設となっております。三条通りに面した共同住宅の1階部分の間口が2分の1以上となるように建築物の用途制限を行います。

資料1枚めくっていただいて、資料1-2ページをごらんください。

ここからは都市計画変更の法定図書となります。

左側、カラーの用途地域図が「位置を示す総括図」、右側に「変更理由書」、「計画図」を掲載しております。計画図の地区計画の区域につ



きましては、今回変更は行っておりません。

資料1－3ページをごらんください。

変更予定の計画書となっております。現行の計画書から今回変更する部分を赤色で着色しております。

資料左側の「建築物の用途制限」につきましては、先ほどご説明させていただきましたとおり、三条通りに面した共同住宅の1階部分は店舗等のにぎわい施設の誘導を図るための建築物の用途の制限となっております。

また、資料右側の「建築物等の形態または意匠の制限」については、奈良市の景観計画に即して制限内容を見直したものとなっております。

続きまして、資料1－4ページをごらんください。

先ほどの計画書の別表となっております。左側の別表第2が色彩の制限を示しております。

右側の別表第3が、屋外広告物の掲出基準を示しています。

次に、資料1－5ページですが、別表第2の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です。

緑色の枠で囲まれた部分が使用可能な範囲となっております。

なお、建築物等の色彩の制限は、奈良市景観計画の色彩ガイドラインに基づいた制限となっております。

次に、資料1－6ページの上の図面をごらんください。

別表第3の屋外広告物の掲出基準の概要を示したものとなっております。

屋外広告物の掲出につきましては、三条通りの「にぎわい」と「良好な眺望景観」を推進するため、通りに面する1、2階の壁面に広告物を集中させることにより「にぎわい」を演出し、3階以上の東西壁面に管理用広告物以外は掲出させないことで「良好な眺望景観」を図っていきたいと考えております。

また、「にぎわい」を演出するため、団体でのイベント時に限り「のぼり旗」等の掲出を可能としております。

最後に、資料1－6ページ下のところですが、この都市計画の変更（案）につきましては、3月3日から3月17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しましたところ、9名の方が縦覧をされ、意見書の提出が1件ございました。

その内容は、「景観を改善するため、電線の地中化を地区計画の内容に含めればどうか」ということでした。なお、三条線の電線地中化につきましては、JR奈良駅からやすらぎの道までの区間は既に事業に着手しております。また、やすらぎの道からの東側につきましては、

市のほうで電線類美化事業として調査検討を進めているところです。

以上のことから、「電線の地中化」につきましては、今回の地区計画の変更案の内容には反映せず、ご意見をいただいた方にその旨を説明し、ご理解を得たところでございます。

以上、三条通地区地区計画の変更（案）についての説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

会 長 はい。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地区計画の変更（案）について、ご質問等ございましたらお願いいたします。

いかがでしょうか。

はい、どうぞ、松石委員。

松石委員 大体中身を承りまして、この三条通りというのは、私も昔育ちましたところなので、大変興味のあるところです。

最初にお尋ねしたいんですけれども、奈良市としては、この三条通りというのをどういう位置づけをされておりますかと。ちなみに、私のほうから申し上げますと、私はJR奈良駅、生まれは奈良ではないんですけれども、育ちましたので、この道路のことはよく存じておりますし、常日頃から奈良市の一番シンボル道路かなと考えております。もちろん、乗降客を考えると、JRよりも近鉄のほうが、あるいは学園前のほうが多い場合があるわけですが、ただ、それこそ何十年か前になりますけれども、JR奈良駅の前というのは、初めて街頭テレビが奈良でできまして、私も子供心にそれを見に行った記憶があるんです。

そこで、奈良市としては、この三条通りというのをどういう位置づけをして、今後どういうまちづくりをしようと考えているのか、まずその点についてお尋ねしたいと思います。

会 長 事務局、ご担当は何課になりますか。

はい。都市計画課お願いします。

事務局 都市計画課です。

奈良市として、三条通りはどういう位置づけをしているかということについてご質問いただきました。先ほど資料でもご説明させていただいて、地区計画の変更案の計画書の中にも地区計画の目標としてうたわれているのですが、この三条通り地区は奈良市の中心部に位置するところでして、JR奈良駅から興福寺、春日大社、東大寺、奈良公園、奈良町などの歴史地区への玄関口となっているところであります。

奈良を代表するショッピングストリートとなっておりますので、こういった商業地区としてにぎわいのある、歩行者も楽しめるようなシンボリックな道路という取り扱いで、現在まで街路事業並びにその他景観整備を進めて参ってきたところであります。

以上でございます。

会 長

松石委員。

松石委員

大体承ったところでございますけれども、今日もこの三条通りは、JR奈良駅からちょっと通ってみますと、石の灯籠がありまして、そこに春日大社の式年造替の何か、ちょっと車で通りましたのでゆっくり見ている余裕がなかったんですが、モニュメントというのか何かわかりませんが、つくられていたように思います。確かに、この道をずっと行きますと上三条から猿沢池の横、すべり坂というんでしょうか、そこを通って一の鳥居、そして春日大社に行くという。

周辺の住民は、これは春日参道という表現をして、春日さんへの門前というんでしょうか、そういう商業的な。ところが、一方で、最近商店主の高齢化も含めて、他から、例えばコンビニだとか、それ以外のいろんな施設が入ってきまして、夜ですと、例えば車の問題とかいろいろ問題が起こっていることはご承知の方も多いかと思えます。

そこで、この三条通りについてなんですけれども、まず計画の中でお聞きしなければならないのは、今日の奈良新聞に、ちょっと脱線になるかもわかりませんが、仲川市長が誕生してこの今日7月30日はちょうど6年目といいますか、第2期目の一番折り返し地点になると、こういった表現をされておりました。

この間の今の市長のというか、市の動きについては功罪あるかと思えますが、6年前に私も議員をしておりましたので、彼が市長に当選して言ったことで頭に残っている言葉が3つあります。1つは、火葬場の問題について、彼の考え方はコンクリートから人へというのが基本的にあったのかと思えますけれども、今奈良市が一番懸案、課題とされている火葬場について、現在のところから県道からの橋をかけるというような計画に前の市長の段階にできたと。それが、彼が就任してからこの橋を5億円とも10億円ともかかるのでやめてしまえと、この話になりました。これは今頓挫していて、またその計画がもとへ戻って橋をかけるということでまた地元の間でちょっとトラブルになっているというのが現状です。

もう1点は、JR奈良駅の場合でいいますと、あそこにはぐくみセンターという、保健所あるいは教育センター的な機能等があるわけですが、9階建てだったものを、これを市長就任直後にこれを7階にすると。8階、9階というのはキッズドームシアターとか、いわゆる子供の科学的な理科の施設だったので、私はもちろん反対して、これは残すべきだというふうに言ったんですが、結果的にはそれも言ったけれどもやめたということで、今9階でキッズドームシアター、あるいはミニですけれどもプラネタリウムがあって、結構この夏休み、子供たちにも好評であると。

もう1つが、何かというと、これは三条通りの拡幅の課題です。これにつきましては、三条通り、ちょうどこの図面でいきますと左側半分の既にある程度拡幅された、一部残っているところもありますが、この部分については拡幅が進んでいるけれども、ここから先の東側については工事の必要がないといえますか、細かい表現、“てにをは”まで私はわかりませんが、そういう主張をされたように記憶しておるんです。

計画決定はされているということは十分承知しているわけですが、現実に事業まで果たして今の市長のところでやる気があるのかなのかということ、同時に、やっぱり市長は6年前でも言った以上はそれなりの責任もありますし、言葉は、結果としてやめるのならやめる、あるいはするのであればするということをはっきり言わなければならない。今日は残念ながら市長も、それから副市長もお見えになっていませんから、本当のところなかなか聞きにくい部分もあるんですが、奈良市としては、この三条通りをどう位置づけしているのかというのは今お聞きした。それでは、この三条の上三条、現在の中央公民館から東の部分、これを本当に拡幅する計画を進めていくのか、それともしないのか、そのことについてお示しいただきたい。

会 長

事務局、これ都市計画課長でよろしいでしょうか。

はい、お願いします。

事務局

はい。都市計画課です。

今のご質問は、六条奈良阪線の交差点から西側は街路事業で整備してきているが、そこから東側、上三条側はどういった事業を考えているかということかと思えます。その東側区間の整備につきましては、現在のところ、道路拡幅のための事業認可などの予定は現在のところ未定となっております。しかし、今の道路幅の中で行う電線類の美化事業の調査や景観向上のための路面整備などについては、当該課が整備を検討しております。

拡幅整備につきましては、過去の市民判定員さんによる事業仕分けにおきまして、道路拡幅は不要という判定結果をいただいていることもあり、現在のところは、拡幅事業は進んでいないというのが現状です。

しかし、今回の三条通りの地区計画なのですが、当初から、この地区計画策定に当たりましては地元の方々に道路拡幅の意向もありまして、ご協力いただくような形で、建物の壁面の位置の制限を当初から行っております。通常、都市計画道路でしたら、道路拡幅の計画がなされていても、木造とか鉄骨造の2階建て程度であれば許可をとって建てることのできる法体系になっております。しかし、この三条通地区地区計画につきましては、建物の建てかえの際は、都市計画道路三

条線の予定区域内から必ずセットバックして建築いただくような地区計画となっております。資料1-1の下側の図面のちょうど赤色で示した部分が、建物の建てかえの際に、地区計画によってセットバックして建築していただいた部分です。このセットバックして建築しなければいけないという制限につきましては、無秩序な建築行為等を進めないということや、将来的に道路の拡幅整備をする際に、円滑に、また効果的に事業を進める担保性を高めるためにしているという理由があります。

そうしたことから考えますと、長期的に考えましたら道路沿いでセットバックされた空地部分がかなり広がってくるんじゃないかと、ある程度その部分、空地部分、道路沿いの空地がまとまればその段階で拡幅整備を検討することになるかというふうには現在考えているところでもあります。ただ、それにつきましては長期的な視野で考えなければいけないというふうに認識しております。

以上でございます。

会 長  
松石委員

はい、では松石委員、どうぞ。

あんまり時間をとるわけにいかないと思うのですが。他の課題もありますので。

今のお話をお聞きしまして、もうちょっと答弁を簡潔にさせていただくと話が進むかと思うんですけども、ご承知の方もいらっしゃるんですが、多分この道の関連する道路として猿沢池をぐるっと回ったところに鶴福院という商店街があります。基本的には同じようなイメージのところなのですが、ここも市のほうで突如として拡幅計画が出された。ところが、住民の方は、そんなこと聞いていないよということもあって、今反対運動が起こっていると。これは猿沢池のそばへ行かれると大きなのぼりがたくさん立っている。そののぼりが立っているのは街路事業の道路拡幅反対ということで、住民に対する説明が十分できていなかった、あるいは住民のコンセンサスを得られていなかったということが、そののぼり1本でわかるというふうに思うわけです。

さて、今回のこの三条通りなのですが、セットバックしなさいという制限になっていますね。都市計画法上そのようになっていないにもかかわらず、この地区計画の中で建てかえをする場合にはセットバックして建築しなければいけないと、こうなるわけですが、そして市長の方針もあって事業仕分けもあって、果たして事業計画をそのとおりに行う気があるのかないのかもよくわからない。事業なんかできるかできないかもわからない。

すると、先に建てかえたものは前に、これ何メートルですか、セットバックされて、その分はどうなるんだとこうなるのですが、そこで関連して何点かお聞きしたいのですけれども、建てかえましたと、

セットバックしましたと。今の話ですと、前に幾つかの空地ができましたと、この空地の所有権は、今のお話だったら奈良市は事業決定もしていませんから買収することもできないと思いますので、これは所有者のままだというふうに思うわけですが、その場合の権利の制限にどんなようなものがあるか、ちょっと端的にお答えください。

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。

セットバックされた後の空地につきましては、一応個人の土地という状態には変わりありませんので、建築目的の行為以外は可能かと考えます。

以上です。

会 長  
松石委員

松石委員、どうぞ。

すると、その所有者、当然個人の所有になりますから、土地利用については制限がないというふうに理解していいわけでしょうか。例えば、三条通りは車は駐車禁止ですね。ところが、家の前に空地ができているからそこへ車をとめる。これは法的に問題ないわけですね。道路と形態が非常にわかりにくいわけですから、道路交通法で適用されないことになるわけですか。そのことが1点と、例えば最近、日曜日になりますと、露店商というんですか、前にいろいろアクセサリーとか売っているところがありますよね。そういったことは可能なのかどうかと。そういうことが、もし仮に可能であるとするならば、一体何のためにセットバックしないといけないのだろうか。地区計画で制限して権利の制限をかけながら、そのあたりがどうなるのか。簡単に説明してください。

会 長  
事務局

では、お願いいたします。  
お答えします。

一応、駐車場がわりに使ったりとかというケースでありましたら可能かと思えます。また、露店というか、お店の前で、例えば縁台みたいな形で台を組まれて、人が多い休日とかお客さんに買い物しやすいように縁台を出されたり、陳列台を出されたりということは可能かと考えております。

以上です。

会 長  
松石委員

はい、松石委員、どうぞ。

それならば、例えばロープを張る、あるいはその部分に、建築物になるかどうかわかりませんが、例えば高さの低い囲いをつくって、ここは自分の土地ですと、こういう使用も可能になるわけですか。

事務局

一応、地区計画では建築物についての制限はありますが、それ以外の制限は設けておりませんので、可能かと思えます。

会 長

はい、松石委員、どうぞ。

松石委員　　そういうふうに言うと、例えば今回のこの地区計画については壁面の色も含めて厳しく規制するわけですね。ところが、前のところは空地ができる、そこは車を停めても大丈夫だと、露店をしても大丈夫だと。このあたりの整合性がどうもよくわからない。ただ、私も最初に申し上げましたように、ここは地元でもあり、よく知っているところなのですが、確かにまち並みが本来の門前町というのかな、そのあたりからどんどん変わってきていることに心を痛めている一人でもあります。

　　少しずつ道路も保水性舗装をしていただいたり、いろんな要望について応えていただいていることは理解できるんですけども、ちょっと今回のこの計画だけでいきますと、私は決して反対はしませんが、よほど市のほうの指導力というのか、発揮していかないと、そもそも市長が言ってることとやっていることと違うのではないかと。一体どうなっていくのか、先が見えないと。多くの課題について、奈良市の場合、先行きが見えないのが非常に最近多いんですけども、これもその一つになってしまいかねないと。しっかりとしたPRも含めてやらないといけないと思うんですよ。

　　そのあたり、最終的に部長から答えていただけますでしょうか。どういう方針をお持ちなのか、総括的にお答えいただきたいと思います。

会　長　　では、お願いいたします。

事務局　　先ほど、課長からも説明がありましたように、この地区はまだ事業認可して事業を行っていないところなんですけれども、将来的にこういう形で地区計画の制限をかけますと、徐々に徐々に空地があいてくる。それによりまして景観の形成も、1つの考え方ですが、空間が確保されることによって1つの景観形成ができていくんじゃないかと思っております。ですから、長期的な計画として、私どもはこの地区計画を定めておまして、ある一定の空間を確保された段階で、事業はまだすぐには着手できませんけれども、それが道路事業になるか街路事業になるかわかりませんが、ある一定の整備のほうも市として考えていきたいと、このよ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。

松石委員　　もう終わりますけれども、長期的なというような表現をされましたけれども、これは長期にもほどがあって、やっぱり僕はスピーディーに意思の決定をして、そして住民の方にもっと詳しく説明もし、意見も聞きながら進めていく必要があると思います。

　　例えば、市内循環道路というのはJR奈良駅からぐるっと回っている、JR奈良駅から北向いて行きますと油阪ですね、昔の。それから、近鉄奈良駅前の高天の交差点から近鉄奈良駅を通り越して、そして東

大寺の博物館、あそこから荒池のほうをぐるっと回って、教育大学から今度は西向きまして奈良市立病院の前から大森町の交差点まで行くわけですね。

この道を見ていまして、この中で、もちろんこの道は県道、国道、そして奈良公園内道路、そしてまた市道と、これだけいろんな道路が入っているわけなんです、その中でも奈良市の部分、ここは奈良市が都市計画決定をしていて、多くの建物がセットバックしています。ところが、一向に進まないものだから、家の前だけぽかんとあいてしまって、それこそ歯抜けの状態になっている。そして、そこを利用しようと思っても自転車置き場にしか使えないというのが現実です。これはもう都市計画のほうですから多少この地区計画とは意味が違うことは十分理解しております。

住民に対していろんな意味で制限を加える、あるいは色まで規制すると、こういった状態であるならば、早くその結果を見せていかないと、せっかく計画をしたけれども何のことだとなりかねません。また、極端なことを言えば、市長の任期はあと2年、ひよっとしたら、進んだとしても6年、それ以上は彼自身がマニフェストで、あの人よく変わりますけれども、しないと書いていますから6年です。6年で決着つけなかったら、これはまた市長が変わったらまた方針変わったのか、となります。

計画のやっぱり一体性といいますか、考えますと、早急に進めないで、私自身も今申し上げたようにせっかくの三条通りの状況が変わってきていることに心を痛めておりますので、できるだけきちんと住民への説明を含めて進めていただくことを要望しておきたいと思えます。

会 長           はい。よろしいでしょうか。

                  では、山本委員。

山本委員       山本でございます。私のほうからも意見を申し上げたいと思えます。

この三条通りの拡幅につきましては、拡幅が始まる前から、多くの方々が奈良らしさがなくなると反対をされてきたと思えますし、かなり住民運動もあったと思えます。それで、JR奈良駅からやすらぎの道まで拡幅されてしまいましたけれども、本当に寺社仏閣の方々、それから県外の、例えばイラストレーターのみうらじゅんさんとか、そういう方々からは、三条通りは本当に昔は奈良を代表するメインストリートでとてもいいところだったのに拡幅されてしまって、来るたびに奈良らしさがなくなっていく、こんなふうにも公に意見を言われています。

今事務局の説明を聞きましたけれども、本当に奈良らしさが何であ



るのか、それから観光客の方々が来られてそこに本当に奈良らしさを感じていただけるのかどうかという、本当に奈良のまちづくりというところがなかなか見えてこなかったように思います。そのあたりを本当にしっかりと計画していただいて、これは観光にも関わることであり、それからまた暮らしている方々のやっぱり土地のプライドと申しますか、そういう暮らしていくことにも大きく影響することですので、本当にしっかりと奈良らしさとは何かということを考えていただいて、計画を進めていただきたいというふうに意見を申し添えておきます。

会 長           はい。ご意見ありがとうございます。

                  ほか。では、前迫委員、どうぞ。

前迫委員       もうほとんど、多分同じような意見を申し上げることになって恐縮なのですが、すみません、ちょっと聞き漏らしておりまして、この資料の写真の左側と右側の撮影年度はいつの時点での撮影になりますか。

事務局           都市計画課です。

                  資料1-1、中腹下にある写真、2枚掲載している写真なのですが、今年春に撮影したものであります。

前迫委員       両方とも。

事務局           両方ともそうっております。

前迫委員       地点が違うということですね。向かって左側が矢印がついているので、この矢印のところ、あれ矢印じゃない。こっち矢印ですか。あ、わかりました。ありがとうございます。同時期ということで、景観のことからいうと、やはり駅から来たときに、前に春日山が見えていると。その両脇の中で、ちょっと右側のビルはちょっと派手な感じがしますけれども、たたずまいというのは、観光客の方がやっぱり奈良らしさを感じる一番のところかなと思うので、建築物については詳細に多分詰められていると思うんですが、こういう四角い建物というんですか、3階建てにしても高さ制限はあるかと思うんですけれども、真四角の建物というか、屋根のないようなそういう建物も許可されているのか。資料1-6の図を見ると、左側は真四角ですが、右側がちょっと屋根をつけたような形ではありますが、これは特に形についてというか、特に上の部分ですけれども、要するに四角い建物も建築、高さ制限だけであって、意匠といいますか、そのあたりは制限はかかっているのでしょうか。

会 長           では、これは担当はどなたですか。はい、景観課。

事務局           すみません、景観課です。

                  高さ制限のみで、屋根を必ずかけなければならないという制限はございません。

前迫委員 そのあたりの余地というか、商業施設、この頃のことなので人を呼ばないといけないというのはあるかと思えます。そういう意味で、1つは分譲マンションというよりも、むしろおしゃれなホテルをそこに誘致するほうが観光客の人が来てくださるんじゃないかとか、建物にしても、このごろ京都だったら京町家とかが流行していて、ならまちもならまちのたたずまいがとても人気なので、そういう意味では、新しくて古いというか、温故知新といいますか、そういう今の感覚を取り入れながら、やっぱり奈良らしさというか、奈良に来たらほっとするところを残していかないと、やっぱりちょっと難しいかなと。受け入れていただく住民の方も違和感あるし、訪れた方も、「え、ここが奈良？」というふうに思われるので、そのあたり少し縛りが。もう少し奈良らしさ、特に三条通りはJRから歩いてきてどんどん興福寺だったり春日山だったりが見えてきて、どんどんシカがいる奈良公園に近づいてくるというすごくいいコースでもあるので、そのあたりどのくらいこれからもう少し制限というか、奈良らしさを追求できるのかというご予定についてちょっと伺わせていただきたいと思います。

会長  
事務局 これも景観課、それとも部長でよろしいですか。はい、部長。  
今回、地区計画の変更をかけさせていただいたときに、先ほど経緯表の中にもありましたように地元のまちづくり協議会というところともいろいろ協議させていただきました。その中で、例えば入り口だけでも、例えば瓦をかぶせられないかというような協議もさせていただいたんですけれども、地域の方々、地権者の方々、それから店舗を持っておられる方など、そのあたりの方々の意見が少しまとまらなかったという結果になりまして、今回の地区計画の変更の中には、そういった制限については入れられなかったという経緯がございます。

今後、当然奈良市のまちづくり計画、それから景観計画も含めてなんですけれども、地元の協力が得られるようなことがあれば、この地区計画の変更も含めてまた考えていきたいと思っております。

以上でございます。

前迫委員 ではまだ余地を残しているということよろしいでしょうか。ぜひ、奈良らしさをもう失うと終わりですので、というか、魅力があるまちなので、そこを継承しつつ、新しさというか、若い方にも訪れていただくような奈良をやっぱり景観的にも目指していただければと思います。よろしく願いいたします。

会長  
魚谷委員 それでは、魚谷委員。  
すみません、魚谷でございます。  
先ほどから出ているのとそんなには変わらないと思うんですけれども、私もこの地元で商いをさせていただき、また商店街活動、また

このまちづくり協議会のメンバーの人もたくさん知っておりますので、こういった状況、経緯というのはよく存じ上げていました。経営関係性の面から、またこの拡幅という問題についてもやむを得ないというのか、時代の流れなのかなというふうに思いながら感じていたわけなんですけれども、いざ実際、下三条のショッピングモールのほうが拡幅になって、確かに道はすっきりしたんですけれども、ちょうど真ん中に大きな川が流れているようで、もう商店街として右行ったり左行ったりというか、北行ったり南行ったりする人がほとんどいない。お客様目線でいうと非常に買い物をしにくい通りになってしまったということ、またこういうセットバックすることによって、これが一番私は心配しているんですけれども、ショッピングセンターがどんどんテナント化していつている。地元の人じゃなくて、どこにでもあるお店がどんどん入ってきたり、夜しかやっていないようなお店がどんどん膨らんできていると。このあたりも奈良らしさをどんどん失っていく大きな要因なのかなというふうに思います。

意外とうまくいかなかったこの上三条のほうが従来の部分がたくさん残っていて、個性的で奈良らしかったり、こっちのほうがにぎわっていて、こっちのほうがやっぱりよかったのかなと、何か思ってしまうような何かそういうところはあるんですけれども、やはりこういう地元ともやりながらなんですけれども、やっぱり住民、買い物されるお客様、また外から来られる観光客のお客様、こういった意見もやはりこういう国際文化観光都市なのでしっかり含めた上で地区計画を練っていく必要があるんじゃないかなというふうに思っています。これは現状についての私の感想であり、意見ということであります。

会 長           はい。ありがとうございました。

                  では、下村委員、どうぞ。

下村委員       はい。ありがとうございます。下村です。

ご意見頂戴しまして、一言追加させていただきたいんですけれども、実は私は運送業を営んでおります。皆様のご意見の中で、本当に奈良らしさを大切にするというのはとても大切なことだと思うんです。今1つ、考えの中で、先ほどからお話を伺っていますと外観的な部分からの視点がかかなりあったかと思えます。でも、本当の意味で奈良らしさを維持していくためには、現実その奈良をどう生かしていくか、どう続けていくか、今後どういうふうに発展させるかという計画が大切になるかと思えます。

その点で、特に先ほどもお話がありましたように、ショッピングストリートというイメージを持つのであれば、ショッピングできる商材は必ず資材の投入が必要になります。では運搬はどういう経路なのか。もしくはその資材等々がどういう時間、どういうタイミングで搬

入搬出されるのか。また、先ほど誘致、例えば外国の方もおいでいただいて奈良として誘致を深めていくということで奈良の経済も発展させていくということを考えるのであれば、なおのこと、この地形を生かした状態の今の空地、空き地を全体的な車道の幅でとらえるだけではなく、空いている土地をどういうふうにも有効に生かすのかというポイントがとても大事になるかと思えます。

少し離れた話になりますが、国土交通省などでは今駐車場の規制などがかなり深まっています。現実的な話で、新大宮の駅の今東口のほう、南都銀行のそばになるんですけれども、こちらは実はロータリーになっておりまして、新大宮エリアの搬入、搬出がなかなかしにくいエリアだったんですが、地域の皆様と警察のご協力をいただいて南都銀行の横のところに駐車スペースをつくっていただいて、そこは駐輪もしないという形で活用するというような生かし方をされています。

1つ、今一度目線を変えていただいて、外観等見た目からの都市計画づくりも大切なんですけれども、それを生かすための例えば搬入経路であるとかメンテナンススペースであるとか、そういうことも計画した中での都市計画というのが必要なのではないかと感じました。

会 長 はい。ご意見ありがとうございました。

では、はい、松石委員。

松石委員 今回の魚谷委員さんの話に関係があって、ちょっと私聞こうと思っていたんですが、確かに今問題になっているのは、1つは先ほど私高齢化と言いました、商店主の。もう1つはテナント化なんですけど、実際この三条通り、上三条や下三条があると思いますけれども、所有者と実際商売されているのが、それからテナント化されているのはどのぐらいの割合になっているか、資料を持っていますか。持っていたら示してください。

会 長 どうでしょうか。事務局、今情報提供は可能ですか。無理であれば、また別途機会を設けて。

はい、都市計画課。

事務局 都市計画課です。

今おっしゃっているテナント化とか持ち店の割合とか、そういったデータ、現在資料が用意できておりません。別途調査しまして、次回までにご提示できるように準備しようと考えております。

会 長 よろしいでしょうか、松石委員、それで。

松石委員 次回じゃなくても、情報が整った時点で……

事務局 はい。整った時点で、各委員さんの方々に郵送で送付させていただきます。

会 長 では、最後に。この件に関してはもうちょっと質問最後にしたいと思えます。あとまだ案件ございますので。

朝廣委員　　すみません、私気になるのは、資料1-1の③で三条通りに面した共同住宅の1階部分へにぎわい施設を誘導したいと。逆にいうと、1階部分ににぎわい施設があれば共同住宅を建てていいということになるのでしょうか。今一番懸念されるのがマンションが増えるということなんですけれども、既に三条通りでマンションに変わっていて、それによって、例えば祭りとかイベントするときには騒音問題が起きています。

ここは皆さんおっしゃるように奈良の一番大切なメインストリートであって、ここがにぎわわないといけない。特に夜の観光も目指している奈良としては、夜もここがにぎわえるようなまちにしないといけないということで、やっぱりここは商業地域として死守しないといけないと思うんです。なので、今回共同住宅の変更内容ということで間口とか意匠とか出ているんですけれども、それ以前に、この共同住宅の建設に関しての地区計画、どのように扱っていくのかというようなことを考えていくほうが大事なのではないかなというふうに思っております。

会　長　　これはご質問という形？　それとも意見を聞きますか。

朝廣委員　　もしそのあたりで市がお考えになっておられることがあれば、お聞きしたいと思います。

会　長　　では共同住宅の建設、この三条通りに面して、何かお答えできるようなことがあればお願いします。

事務局　　都市計画課です。地区計画の中で共同住宅を排除するという制限をかけるということについては、通常の都市計画の手続よりも一段ハードルが高いのが地区計画という制度であり、通常の都市計画決定の手続である、一般の方々への案の縦覧の前に、もう一段階地権者様だけに対する原案の縦覧などの手続も必要になります。その中で、原案について特に意見がない、納得いただけるということでありましたら、都市計画法に基づく一般の方々への案の縦覧という手続に移行するわけなんです。地区計画の策定については、権利を制限される地権者様のご意向が一番重要視される部分がありますので、現在のところ、共同住宅全てを排除するというような地区計画は、いろいろな地権者様のお考えがあるので難しい部分があると考えております。

以上です。

会　長　　朝廣委員、何かありますか。

朝廣委員　　それであれば、皆さんが本当におっしゃっているように、そもそもの三条通りをどのようにするのかということをもう少し真剣に議論をした上で、そこに関しても、今もう建てられてしまったマンションは仕方ないにしても、今後そういった要望が出たときにどのようにするのかという方針をあらかじめ出してから、今特に手立てがないから

そのまま許可するのではなくて、先に施策を決めてしまわないと行き当たりばったりなまち、ストリートになってしまうんじゃないかなということを非常に懸念しておりますので、ぜひそこは強い要望としてお願いしたいと思います。

会 長 では、朝廣委員、ありがとうございました。

それでは、もうたくさん質問が出ましたけれども、このあたりでこの三条通地区地区計画案についての賛否をお諮りしたいと思います。

原案どおり変更することについてご賛成の方、挙手をお願いいたします。

(挙手)

会 長 9。ということは、15分の9ですから過半数ですね。

原案どおりに可決させていただきます。ありがとうございました。

それでは、まだあと2件案件が残っております。

議案の3でございますが、奈良市景観計画の改正案に係る意見聴取について、まず事務局から説明をよろしくお願いいたします。

### 3 奈良市景観計画（改正案）について（意見聴取）

【資料2】2 奈良市景観計画（改正案）について 及び【資料3】奈良市景観計画（改正案）を基に事務局から説明。

案件について意見聴取を行った。

#### 〔質疑・意見の要旨〕

事務局 はい。景観課の佐々木と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、奈良市景観計画（改正案）についてご説明申し上げます。

本日の説明ですが、A3版のページ2-1の「奈良市景観計画(改正案)の概要について」を中心にご説明申し上げます。

それと、A4版の「奈良市景観計画(改正案)」及び、その後につけております別冊「(仮称)奈良市景観影響評価の手引き(案)」、「(仮称)奈良市色彩ガイドライン(案)」の手引きにつきましては、随時、記載場所をあわせてご説明申し上げます。

それでは、A3版の2-1ページでございますが、「奈良市景観計画(改正案)について」をごらんいただけますでしょうか。

まず、1番(1)でございますが、奈良市景観計画についてですが、平成16年に景観法が制定され、景観行政に対する方向づけや法的根拠が明確になり、実効性のある規制誘導を行うことが可能となったことから、本市において、平成22年4月に奈良市景観計画を施行いたしました。これにつきましては、本審議会においてご審議をいただいたところでございます。

奈良市景観計画につきましては、市民・事業者・行政が景観の目標像を共有し、協働して、古都奈良にふさわしい景観を保全創出し、緑豊かな自然と歴史の積み重ね、世界遺産と生活とが共存共栄している

特徴的な「奈良」のすばらしい景観を次世代に受け継いでいくための計画でございます。

なお、この計画の実効性は景観形成に関する方策にございまして、建築物等の建築行為などの届け出の申請をもって景観形成の基準に合うよう景観誘導を行っております。奈良市内全域を対象とする大規模建築物等の届け出が平成22年から26年度までに697件、景観形成重点地区の中での届け出が平成22年から26年までが613件あり、これら申請に対し景観形成に向けての誘導を行っております。

この奈良市景観計画でございますが、景観法第9条の策定の手続において、当該市町村都市計画審議会の意見を聞かなければならないとあり、変更についても準用することになっております。なお、計画はおおむね5年を目安に定期的に内容を検討し、必要に応じて見直しを行うものとしておりますので、その1回目が今回でございます。

奈良市の景観計画の改正に当たり、奈良市景観審議会において平成25年度末から審議を進めております。また、平成27年6月にパブリックコメントを終了し、皆様方からのご意見をいただいたところでございます。

続きまして、(2)の今回の奈良市景観計画の改正の主旨でございますが、2点ございます。

1点目の①でございますが、平成24年4月に制定しました奈良市眺望景観保全活用計画に基づく眺望保全を行うため、奈良市景観計画において基準を改正し景観誘導を行っていくことであります。

奈良市眺望景観保全活用計画につきましては、奈良らしい眺望景観は奈良市固有のものであり、世界に誇る歴史都市奈良の歴史的風土や歴史的風致の根源となるもので、この奈良らしい眺望景観を守り、整え、活かしていくために策定しております。

次に、2点目の②でございますが、奈良市では、現在、歴史的なまちなみ保全のため、奈良町、西の京のエリアを歴史的景観形成重点地区に指定しておりますが、近年建て替え等で歴史的建造物、特に町家を取り壊され、奈良市内における歴史的なまちなみも失われつつあります。そこで、新たに歴史的景観形成重点地区の拡大、追加を図ってまいります。

続きまして、(3)の改正内容についてですが、その前に、少し奈良市の景観構造についてご説明させていただきます。本編の奈良市景観景観改正案の9ページをごらんいただけますでしょうか。

奈良市全域を縮小した図ですが、奈良市の景観は、その構造から、右下の凡例にございますように「山地景観地域」「田園景観地域」「市街地景観地域」「歴史景観地域」に区分できます。また、さらにこれ

らを景観特性に基づき、右の5つの景観区域に区分していると。それを色で分けたのがその図面でございます。

図を見ていただきますと、旧市街から西側を赤色の市街地景観地域が占め、東部山間は緑、カーキ色の山地、田園景観形成地域が占めていることがわかります。

それでは、A3の(3)の①の2つ目の黒丸のところからご説明いたしますが、大規模行為のデザインガイドラインの改正についてです。

現在ですが、奈良市内全域を対象に地盤面からの高さが15メートルを超える建築物等の新築につきましては、届け出を行っていただき、大規模行為デザインガイドラインの基準に基づき景観誘導を行っています。

今回、奈良らしい景観眺望を守るために、基準を新たに追加してまいります。その基準でございますが、これもちょっと細かいですが、本編34ページをごらんいただけますでしょうか。

この表の見方ですが、縦軸が先ほど説明させていただきました景観地域、区域ごとに分けてございます。横軸は、左側に項目ごとに基準が書かれており、丸のついたところがその区域において該当する基準ということになっております。今回の改正により、建築物の配置規模におきまして眺望景観を阻害しないこと、また形態意匠において建築設備に対して眺望景観に配慮した基準などをつけ加えて追加しております。

続きまして、A3のほうのもう一つの黒丸のほうになるんですが、一定規模以上の大規模行為の景観誘導についてですが、今回、眺望景観に及ぼす影響がより大きい地盤面からの高さが25メートルを超える建築物及び工作物の新築等については、事前協議を行う中、眺望景観に及ぼす影響の評価を行い、奈良市景観審議会の意見を聞き、より細やかな景観誘導を行ってまいります。

なお、その景観影響の評価とはどんなものかといいますと、計画の後ろにあります景観影響評価書の手引きというのが2つ目でございますが、そこの4ページをごらんいただけますでしょうか。

景観影響評価につきましては、該当建築物等の位置・規模・形態・色彩などの概要整理を行い、周辺の景観資源の状況調査を行った上で、景観影響予測として対象となる建築物等を見る視点場の選定を行い、視点場における景観シミュレーション、これは現地の写真に計画建物等のコンピューターグラフィックスを組み合わせることで完成後の景観予測画像の作成を行うもので、大規模建築物の見え方を客観的かつ正確に予測し、周辺環境への景観影響評価を行い、より細やかな誘導を行ってまいります。

続きまして、3番の3の②の歴史的なまちなみの方策につきまして



ですが、奈良市全域の中で特に重点的に景観形成に取り組む必要のある区域を景観形成重点地区として、「歴史的景観形成重点地区」「まちなか景観形成重点地区」「沿道景観形成重点地区」の3種類を奈良市においては設定しております。

今回は、歴史的景観形成重点地区である「奈良町歴史的景観形成重点地区」の区域拡大、3番の右図で青で囲われた区域でございますが、それと「奈良きたまち、薬師寺、柳生の里歴史的景観形成重点地区(右図の赤色で囲われた区域)」を新区域として歴史的なまちなみの保全・保存を行ってまいります。

まちなか景観形成重点地区は変わらずでございます。

また、沿道景観形成重点地区については、本審議会においてご意見をいただき、現在の三条通り沿道景観形成重点地区を西側へ延伸いたします。また、ご意見いただきました奈良天理桜井線の沿道景観の保全につきましては、景観規制のかかっている部分を「県道木津横田線、一般国道169号沿道景観形成重点地区」として新区域といたします。

これで景観形成重点地区につきましては、現在の9区域から14区域になることとなります。

それでは、歴史的景観形成重点地区の変更を本編より見ていただきたいと思っております。

奈良町歴史的景観形成重点地区、この区域につきましては本編の51ページをごらんください。

現在の区域、斜線の区域約49.3ヘクタールをそのオレンジ色の全体のエリア約204ヘクタールまで拡大いたします。このオレンジ色の区域は、歴史的なまちなみがまだ残る、奈良町絵図から確認できる町割に基づく近世奈良町の区域の南部区域を包括する区域であります。なお、なら・まほろば景観まちづくり条例に基づく奈良町都市景観形成地区のエリア(斜線部)はそのまま変わらずでございます。

次に、新区域といたしまして、奈良きたまち歴史的景観形成重点地区、この区域につきましては本編52ページ、次のページをごらんください。

オレンジ色のエリア約100ヘクタールになります。このオレンジ色のエリアも歴史的なまちなみがまだ残る奈良町絵図から確認できる町割に基づく近世奈良町の区域の北部区域であります。

次に、薬師寺周辺歴史的景観形成重点地区、この区域につきましては54ページをごらんください。

オレンジ色のエリア約54ヘクタールになります。このオレンジ色のエリアは薬師寺をとり囲む集落、農地の区域であり、既存区域西ノ京歴史的景観形成重点地区、黄色の部分でございますが、そこに隣接

します。

最後に、柳生の里歴史的景観形成重点地区、この区域につきましては本編55ページ、次のページをごらんください。

オレンジ色のエリア約345ヘクタールになります。このオレンジ色のエリアは柳生集落の区域であり、屋根並みの形成や農空間の保全に重点を置き、山林に囲まれた里の景観づくりを行います。

次に、沿道景観形成重点地区の変更を見てまいります。

三条通りの沿道景観形成重点地区の西側への延伸につきましては59ページをごらんください。

この地区は一の鳥居から始まりますが、今回延伸される三条栄町の交差点より西側の広い幅員道路を落ち着いたある街路景観の形成を行います。

次に、奈良・天理・桜井線の沿道景観保全につきましては、県道木津横田線沿道景観形成重点地区の指定を行います。

60ページをごらんください。

東大寺大仏殿を象徴的に眺められる良好な軸線を保全することにより、奈良盆地に入ってきたことを感じられる景観の形成を行います。同様に、一般国道169号沿道景観形成重点地区の指定につきましては61ページをごらんください。

広がりのある農地の向こうに大和青垣の山並みやそのふもとの集落や樹木地を美しく望める沿道景観を形成します。

以上が景観形成重点地区の拡大、追加についてでございます。

次に、A3版の(3)の②の一番下にあります重点地区、先ほどから説明しております重点地区のデザインガイドラインの改正につきましてはでございますが、この基準につきましても、今回の改正において歴史的景観形成重点地区の景観形成をより配慮するために新しい基準を設けております。

本編の65ページになりますが、先ほど見ていただいた表と同じような表でございますが、この表の見方ですが、縦軸は景観形成重点地区の種別でございますが、左側の項目ごとに丸のついたところが該当する基準になっております。

特に今回決まりましたことでしたら、建築物の形態意匠においてでございますが、原則として屋根の形状は勾配屋根を用いると。道路に面する1階、2階への外壁部分にひさしを設け、3階以上の外壁面は圧迫のことを考えて後退するように努めるといような形で歴史的なまちなみに配慮した基準を追加しております。

なお、建築物等の外壁、また屋根の色彩基準につきましても、現在奈良市全域を1つの基準で指導しておりますが、先ほど説明させていただきました景観地域ごと（山地、田園、市街地、歴史景観地域）の

特性を考慮して色彩基準をそれぞれ設け、誘導を行ってまいります。なお、その考え方につきましては、最後の別冊(仮称)奈良市色彩ガイドライン(案)で整理しております。

以上が奈良市景観計画(改正案)についてでございます。

それでは、ご意見のほどよろしく願いいたします。

会 長           ご説明どうもありがとうございました。

では、ただいま事務局から説明を受けました奈良市景観計画の改正案について、ご意見、ご質問ありましたらお願いいたします。

はい、松石委員。ご質問で結構です。はい、どうぞ。

松石委員       ちょっとわかりにくいんですが、今回の改正によって何がどう変わるのかということなんですけれども、市民レベルでいろいろ書いているのを見ますと、例えば景観誘導を行うとか、あるいは例えば次の項目でいきますと保全、保存を行うとか、基準を新たに設けるとか眺望景観に配慮した指導を行うというように書いてあるんですけれども、例えば保全、保存を行うというのは主体は一体誰がそれをやるのかということ、それともし行政がやるんだったらどういう規制を持って行うのかということ、このあたりの説明がちょっと抜けていると思うんです。

もっと平たくいいますと、今確かに奈良町等で問題になっているのは2つある。1つは、不的確というか、建物がいろいろ奈良町らしくない建物が増えてきた、それを抑制するという。その反面で、住んでいる人から見れば、逆に規制が強化されると建てかえができなくなると。確かに建築基準法とかそういったものは当然満足されるわけですが、都市計画法等の施行以前につくっている建物ですと、よく私も奈良町が地元なんで聞きますが、今建っている建物を何とか建てかえたいと思うんだけど建てかえしようがないんですと。それは壁面後退の問題だとか建ぺい率の問題とか、そういったものの規制がある。すると、そのまま防火地域、準防火地域でありながら今のままで住み続けなければならないというジレンマみたいなものがあると。

そこで、余り長くはいけませんけれども、一言で、今回のこの計画によって市民生活的にいうと何がどうなって、何ができなくなるのか。そのことについて、本当に一言で説明してください。

会 長           景観担当の方ですか。はい、お願いします。

事務局           景観課です。今回の改正による、前回からの改正の違いについてですが、何ができなくなるということについては変更はございません。ただ、規制エリアとして歴史的なまちなみの保存エリアを拡大したという形ですので、従来どおり建てかえは可能という形になってきます。

会 長           では、松石委員、どうぞ。

松石委員　　ちょっと質問も悪いのですが、エリアが広がったと。今奈良町で規制されているのはこのエリアですよ。私住んでいるのはここですと。ところが、ここが広がったことによって、今までできていた、例えば仮に高さ制限でも何でもいいんですけれども、何ができなくなって何ができるようになるのかと、このことを聞いているんです。

事務局　　高さ制限や建ぺい率の制限というのは、景観計画で規定するものではないので、従来どおりの都市計画法等での制限内容になってきます。この景観計画で何が制限されるかといいますと、色とか、これはお願いになるんですけれども、先ほど紹介しましたように3階建てのものでありましたら3階部分をちょっと90センチできたら控えてくださいという努力をしていただきたいといったような要望事項を盛り込んだものになっています。

会　長　　はい、松石委員。

松石委員　　いや、規制と要望事項とおっしゃったけれども、例えばうちの家を赤に塗りたいと、仮に。そんな人いるかどうかわかりませんが。それは個人の家ですから個人の権利ですね。ところが、それを行政が、いやこの建物は赤に塗られたら困りますと。確かに車の色を塗りかえしようと思って白と黒のツートン乗って、紛らわしいけれども、別にだめじゃありません。「奈良県警」と書かなかつたら問題ないわけです。バイクを白に塗ったって問題ないわけです。それと同じようなもので、指導とか、お願いをするけれども、それを聞かなくても何の罰則とか不利益もこうむらないと、このように理解していいわけですか。それだったらわかります。指導のもちろん限界は当然あると思いますけれども。そのあたりどうですか。

事務局　　今おっしゃいましたように色彩に関してはガイドラインがございますので、一応基準はあります。建物の形態に関しまして、今きつい基準で90センチ控えてくださいという話になりますと、それはお願いレベルなので罰則はありません。

会　長　　はい、どうぞ。

松石委員　　これは、僕が言っているのは、どういう効果を、当然上げなかったらいけない、効果を上げるためには罰則とか、それはもうあんまり好きではないけれども、そういうことも必要だろうと。お願いする、それもある程度効果があるかもしれないと。しかし、逆に一方で、個人の権利もあるわけですね。赤が好きな人もあれば黄色が好きな人もおられます。それを規制するなら、それなりの説明が必要になるわけですが、ちょっと今のお話でわかりにくいわけです。対象のエリアが広がった、そこに対して十分住民の方にも説明などもされていますかということも聞きたいわけですし、先ほどの説明の中で、何か確か奈良町の部分だけだったと思いますが、古くからの建造物が残っている

と。現実の問題として、うちの周りに古いとこ残っていないですよ。大森町の交差点ですから今回エリアの一番端になるわけですがけれども。ほとんど残っていない。残っている部分もありますけれども。

そういうところで規制かけて一体何が残るのかと。最近、確かに観光客が増えているところだけでも、申し訳ないけれども、アジアの観光客の方が非常に多いものですから、考え方が大分違う。日本人の観光客だったら確かに奈良町の古いまち、きれいだな、きれいだなとか、いいところだなと思うんですよね。ところが、違うわけですよ。薬師寺の東塔と西塔と建て替えしたときに、観光客を連れていったら一発でわかるんですけれども、新しいところきれいだなという人と、古くからあってきれいだねという人は違うわけですね。そしたら、今回のこの改正によって、一体誰が何のためにどうするのかというのはちょっとどうも見えない。しかも、規制があるかといったら規制がなくてお願いするだけだと。そしたら効果どこまであるのかと。単純に奈良市のかけ声だけかと、こうなってしまうわけ、短絡的に。

ここからは意見なんですけど、もうちょっとやっぱりこれ以外、次の課題もあると思いますけれども、市民の方の生の声を吸い上げなかったら、行政が机の上で考えて作って、はい、これどうぞと、こんなことではいけませんよ。以上申し上げておきます。

会 長  
中野委員

はい、では中野委員、どうぞ。

すみません、奈良町でホテルを営ませていただいておりますが、今改めてこの色彩のガイドラインを見たときに、完全に私どものホテルのネオンサインはご指導外の色であるということに今気づいたんですけれども、すみません、父の代からそのままなんであれなんですけど。このあたりのご指導は、正直、私一度もしていただいたことがなかったもので、今この審議会に参加したことで初めて気づいたわけなんですけれども、多分皆さん同じような状況で、いろいろ看板なども立てていらっしゃったりするのかなと今強く思いました。

せっかくここまでの資料があるのであれば、今一度、本当にこれでいくんだということで、広く市民の皆さんにも周知していただくべきものであらうとも思いますし、また場の選定をしながらいろいろな景観についていろんなシミュレーションをして見ていくということでもありますけれども、それにつきましては、もし調査をなさっても軽くご指導とか軽くガイドラインを提示するというだけで終わるのであれば、そのシミュレーションをするお金ももったいないなあというふうに思いましたので、すみません、我が身を振り返りながらではありますが、ちょっと知らなかったことが非常に多いというのが率直な感想でございます。

会 長

はい。ほかに何か。

はい、では、伊藤委員、どうぞ。

伊藤委員

伊藤でございます。

ちょっと基本的なこと、こちらの勉強不足もありましてちょっと教えていただきたいんですが、今回の景観の重点地区と、そしてこの新区域というのが追加であるんですが、やはり中央部に集中してしまっていて、例えばもう少し西の西大寺であるとか、秋篠寺とか、そういうもう少し西部地区の古刹と言われているものは、世界遺産には入ってなかったと思うんですが、その辺のもう少し奈良市全体を捉えた場合に、西北まで行きませんが、中央部からもう少し西側の何か重点区域の設定とかというのは今後そういったお考えはないのでしょうか。

会 長  
事務局

はい。お願いします。

重点地区というのは、今後増やしていくとかなどについては今後検討していくつもりはしております、ただ今おっしゃっている秋篠とか西大寺周辺からもうちょっと上がった地域という話になりますと、風致地区というのもまた絡んでいまして、そちらのほうである程度建物制限もされているというところもありますので、今回は説明しましたように、できるだけ町家が集中しているエリアとか、そのあたりをまず規制をかけて守っていこうという話の中で、今後随時増やしていこうというふうに考えております。

会 長  
伊藤委員

どうぞ、また追加のご質問があれば。

わかりました。こういう景観ということなんですが、先ほど松石委員もおっしゃいましたが、市民の方への説明という意味におきましたら、なぜ一部の地域だけに集中しているのかという考えは市民レベルにおきましても出てくると思うんです。ですから、町家が集中しているとか、いろんな判断基準を持っていらっしゃると思うので、そこをもうちょっとわかりやすく、例えば西大寺周辺の方、そういう誇りとプライドを持っていらっしゃる、なぜうちは違うのかと。逆にいうと、そういう市民的な発想からそういう考えもあるかもわかりませんので、もう少し市の考えていらっしゃる基準とかわかりやすくしていただければなと思います。

会 長

これも要望でございます。よろしく申し上げます。

では杉江委員、どうぞ。

杉江委員

先ほどもいろいろお話がありました、今ふと気がついたのは、沿道景観形成重点地区の中に三条通りというのがあって、それを少し延ばして適用しようということなんですが、先ほど三条通りの問題は議決されたんけれども、その中でいろいろご意見を伺っていると外観が非常に大事であるという。外観だけじゃない、むしろ中身の問題だということでした。あるいは、いわゆる地元の方々が事業を継続するのではなくて、よそからのテナントが入ってだんだん奈良らしさが失わ

れているとか、いろんなお話を聞いたわけですがけれども、この奈良市景観計画というのは、その重点地区のエリアを延ばしていく、広げていくというのはよくわかるんですが、先ほどのご答弁にもありましたが、どこまで強制力があるのかというと、ガイドラインだという感じですよ。だから、強制力が余りない。あくまでお願いだとかいうことになるのですね。

1つお聞きしたいのは、例えば先ほどの三条通りの問題ですと、これは地区計画の変更という議案でしたね。地区計画というのは、その地区の中で住民たちの権利を最大限尊重して、こういう建物を建ててはいけないとか、いろいろ地区計画でもって制限を設けているじゃないですか。それを守ろうとしている。

例えば、市がこういった景観計画というものをその上にかぶせることができるのだろうか。ちょっとそこまでは入れないんだろうかと思えます。つまり、せっかく重点地区を延ばしていても、結局絵に描いた餅みたいになってしまって、何の強制力もないというのでは意味がないと思うのですが、そのあたりについて危惧があるのです。少しお考えを市から伺えればありがたいと思います。

会 長           これはご担当は景観担当の方でよろしいのでしょうか。景観計画と地区計画の関係みたいなことですね。

事務局           すみません、景観課です。

今おっしゃいましたように、地区計画と景観計画の関係性になるんですけれども、地区計画というのは、皆さんご存じのように住民の同意のもとに規制をしていくというのが地区計画でありまして、景観計画というのは、奈良市全体を見た中で三条通りなら三条通りが大事な通りですので、その景観をよくしていこうというようなためにもガイドラインを設定しているという形になりまして、強制力というのはそこまできつく、地区計画まできつくはできないものです。

その中で、地権者の方々なり住民の方々なり、できるだけ影響が少ないような状態での取り決めをさせていただくというような形で考えております。

会 長           杉江委員、よろしいですか。

杉江委員       全ての地区が地区計画をつくってエリアをきっちり守っていこうとすると、そこへ市全体の計画をどこまでかぶせることができるのかなというのが大変非常に難しくなるのではないかなという危惧を持つものですから、そういう質問したつもりです。

どうも景観計画というのは、前から伺っているのですがけれども、いまいち茫漠としていて、どういう施策がどこへどうかかっているのかということの指針がまさにガイドラインであってそれ以上のものではないという印象を持っております。

会 長           ご指摘ありがとうございます。  
ほかにご質問ございませんか。  
では、川村委員。

川村委員       先ほどから事務局のほうで「誘導」という言葉をお使いになっているんですが、例えばこの奈良市景観計画（改正案）の48ページなどを見ますと、景観形成重点地区内における行為の計画ということで、届け出があった場合にデザインガイドラインで適合、不適合と。不適合の場合に勧告あるいは変更命令で修正があって行為に着手するというのをこの表では予定されているようで、あくまでもお願いだということ为先ほどからご説明であるんですけれども、勧告なり変更命令があってもそれに従わずに行為に着手するということもあり得るということでよろしいのでしょうか。

会 長  
事務局       事務局、お願いいたします。  
景観課ですけれども、一応勧告とかという話になりますと、届け出の内容と違うものがあればという話になってきますので、まず届け出の時にある程度当課といろいろ協議させて貰った中で、できるだけガイドラインに近づけていただくというような形をお願いしていますので、それと違う行為がされた場合という話になってくるかなとは思っていますけれども。

川村委員       なぜお聞きしているかというのと、重点地区のガイドラインの今回改正で、特に歴史的景観形成重点地区においては歴史的景観に配慮してデザイン基準を新たに設けると。デザイン基準というのがあって、そうするともうこのデザイン基準が実質的には強制力をもつということによろしいのでしょうか。

会 長  
事務局       はい。事務局、お願いします。  
デザインガイドラインの中で、いろいろ書き方はあるんですけれども、「努める」こととかという話になってくると、そのあたりはできるだけお願いしますという話になりますが、広告物とかになりますと、広告塔は高さ6メートル以下にすることとかいう話になります。それをしないとイケないというような形である程度の部分に関しては強制力を持たせるという話にはなってくるかなとは思いますが。

川村委員       何度も申し訳ありません。広告だとこれは許可が必要だということになるので、基準に該当しなかったら許可をしないということになるかと思うんですけれども、届け出の場合にガイドラインに適合しなかったときに強制力を実質的に持たせようとしておられるのかということをお尋ねしているんですが。

事務局       広告屋外広告物条例というのが別にありまして、そちらの基準を満たせば許可という話になるんですが、それよりも若干きついような規制をかけていると。



川村委員 お尋ねしているのは、許可の対象になっていない行為、届け出で足りるというものについてガイドラインの強制力をどこまで持たせようとしておられるのかということをお尋ねしているんです。

事務局 すみません、景観課、佐々木ですけれども、今おっしゃられているような、今お話しさせていただいたようにガイドラインの中に基準は幾つかあるんですけれども、その中で必ず守っていただくもの、守らなくてもいいものというか、指導していくというような形で分担されておりまして、当然景観法という法律がございますので、その中の法律の中で届け出がされるという形のものであって、それでおかしなものには当然変更命令を打って、変更命令に従わなければ罰則規定も設けておりますので、基準を見るときには景観ガイドラインの中で守るべきものに対してやはり何か問題があればそういう形で変更命令等を打って罰則までいくということは考える余地があるところでございます。

会 長 どうでしょうか。何かちょっと先ほどの議論とちょっと違ってきましたけれども。ペナルティーはないという話だったんですが、これペナルティーはあるわけですよ。

はい。どうでしょうか、事務局のほう。先ほどは景観形成重点地区に入ったときに、いや別にそれは努力義務で守らなくてもいいんだということとちょっと話が違ってきているんですが、そのあたり、ちょっとはつきりしていただけますでしょうか。

事務局 景観法には当然法律の罰則規制がございますので、先ほど言いましたように届け出はされますけれども、その届け出が違法な届け出であって基準が守られないものであれば変更命令を打ってそれに従わない者には罰則という形になります。

会 長 それと、先ほどから議論ありました景観形成重点地区、今回は新たに設置するわけですよ、設定して。そこの中に入ったとき、入る入らない関係なしにということですか。

事務局 いや、景観形成重点地区に入れば当然景観形成重点地区内の行為についてはそれがかかるということですし、奈良市全域を捉えては奈良市全域も景観形成のエリアになっていまして、15メートルを超えるものについては同じように対象になってきます。

会 長 ということは、このガイドラインが基準に、景観法に基づく関連するようなものについてはデザインガイドラインがあった場合、不適合であったりそれを修正、それに基づいて変更命令があつて守らなければペナルティーがありということなんですね。

事務局 そうですね。ただ、先ほど言いましたようにガイドラインというのが、ちょっと言葉のあやといたしますか、「すること」と「お願いします」というような形になっていまして、これは景観審議会でも議論に

なったんですけれども、どんどんやっぱり基準も変化させていって、いきなり必ず屋根かけてくださいというのは厳しい話になりますので、段階を経ながらそれをより必ずかけることにするというような形で、その基準を言葉の中で変えていくというようなことで今後景観計画をどんどん変化させていくと、基準を変化させていくという形で考えております。

会 長 川村委員。

川村委員 今のご説明にはちょっと問題があるように思います。本来認められる範囲と、そうでない行為とははっきりともう客観的にわかるようにしておかないと、その基準がだんだん変わっていきますと。その基準もはっきりわからないまま、では今度地区の指定の範囲を広げるんですよというのでは、余りにもその地区で行える行為と行えない行為というのが不安定な状態になるのではないかと思います。

会 長 事務局。いかがでしょうか、事務局。

事務局 すみません、一応今言いましたようにデザインガイドラインというのはある程度「努めること」とか「図ること」というような形になっていまして、これも文言の話になるんですけれども、景観課の意図としては、最終的にはこういうふうな形でしていただきたいというのを示すものでありまして、それをただ必ずしもそうしないといけないのかという話になりますと、それはそこまではいけないという話が業者側の話でありましたら、それはそれでも問題ないというふうな形になるということになってくるというのも、不明確といったら不明確なんですけれども、そういうような表現にさせていただいているところで、先ほどから言っていますように「お願いする」というのはそのあたりで「お願いする」という形になってくるかなとは思っていますけれども。

会 長 今回は景観計画の改正で改正内容をここに挙げてあるんですが、要は新たに地区を設定するというのと眺望景観に配慮するデザイン基準を新たに設けておくという、基準を設けるわけですから、この基準を守っていただきたいということですよ。守る守らないは当事者の自由だというのはちょっとおかしい。

はい、どうぞ。増井委員。

増井委員 景観、まちなみ、景観とやってきたので何となくわからないではないのですが、説明が余りにもちょっと不十分で、結局ずっとこれ作らなくても奈良市はこんな景観にしていますからとあって、それで具体的、そしたらこういうところはこういうふうにしてほしいというけれども、聞けなかったらしょうがありませんというんだったら、もう本当に作る意味が全くないんで、そうではいけないわけですよ。この地区はこういう景観であるべきだということをそれぞれ明確

にしたわけですね、地区ごとに。その中で、住んでいる方と、それから事業主の方と行政と一緒にいい景観を作っていく目標を持っていきましようという、どっちかという規制とか、あるいはこれはオッケー、これはノーということだけで景観というのはいまよくないから、一緒になってこういう目標でやっていきましようという前提に立つというのがこのガイドラインじゃなかったんですか。まず第一の話として。

その中で、最大限地区ごとに特徴があるんで、ここはこういうところはこだわりの分ぜひこだわってくださいよというところを明確にしたんですね、屋根の勾配とか。そのあたりというのは、ちょっと明確にこのガイドラインの意味みたいなものを少なくとも委員の方がわかるような説明をしておかないと、ましてや市民の方に対して十分なアナウンスができていなくて、しかも最初と終わりとはどんどん説明が違うようでは本当に心もとないなという気がいたします。

唯一応援すると、ちょっと説明不足のところ、何で僕は事務局にこんな手助けをしないといけないのかと思うんですけれども、やっぱり1つは景観形成ということであって、景観のコントロールということだけではなくて、こんなふうなものをつくっていきましようということなんで、景観を守るというと、どうしても古いまちなみの保全ばかりみたいなのところがあるんですけれども、おっしゃるように見たら新しい地区も入っていますし、こんなふうにしていくとこんな景観になっていきますよという目標像を定めるということがすごく重要なところで、そのあたりはやはりご説明されたほうがいいと思います。

それから、景観の施策として、次から質問です。

1つ、こんなふうなことだめですよと、こんなふうにしていきましようということだけではなくて、具体的にいい建物が残っています、それがやはり地域の景観になる、その地元の方も残していきたいと思っているみたいな方をどういうふうに応援していくか、制度的にどういうふうに応援していくのかと。そういうこともセットになって初めて景観が保てる。

それから、さっきは地区計画の話がありましたが、地区計画の中に奈良市が持っている景観の方向性に合うようなことであったときにどういうふうにしてそういう地区計画に、奈良市全体の持っている景観の方向としていい形でやってくれるときにどういうふうに応援していくのかとか、そういう1つは誘導と、あるいは干渉といいますか、具体的にいえば補助とか、そういったものとどういう抱き合わせになって進めていこうと思っておられますか。そのあたりちょっとご説明ください。

会 長        はい、では事務局、ご回答お願いいたします。

事務局

奈良町にぎわい課の徳岡でございます。

例えば、奈良町、奈良きたまちも含めまして、今回重点地区に指定しております。指定しているのはなぜかといいますと、先ほど説明しましたように眺望景観の中から出てきて、例えば西安の森から見ると麓がたくさんぼっているようなきれいなまちなみであるということもありますので重点地区に設定しております。

また、昨年2月に奈良市歴史的風致維持向上計画を認定いただきましたので、その計画の中でこの奈良きたまち、また奈良町の拡大エリアにつきましては補助制度を設けながら、今年度からそれを実施し、この景観計画の重点地区を補う形で補助事業を開始しております。

以上です。

会長

今のご回答で十分ご理解いただけたと思いますけれども。

事務局側のいろいろ説明が不十分なところがあったかと思います。この審議会ではご提案いただいた改正案についての意見聴取ということで、さまざまな視点で意見をいただきまして、きちんと奈良市としての方向性を明確に出すこと、それと地区に指定されたお住まいの方々にもどうなるのかということをはっきりわかるようにちゃんと説明できるようにするとか、そういったご意見も含めていろいろいただきました。

あと、まだ案件ございます。ちょっと議事進行上、私ももっと審議を慎重にしたいんですが、時間の制約がございますので、今日頂いた各委員からのご意見を事務局でまとめていただいて、各委員にちゃんと整理してご報告いただくということをしていただきたいと思います。

それから、これは景観審議会というのもございますので、ここで出たいろいろな意見を景観審議会のほうに伝えていただくということをご希望していただきたいと思います。そういうことでよろしいでしょうか。まだあと追加的にまだこういう視点が要るんじゃないかというのがありましたら意見いただけますか。はい。質問でも結構です。

松石委員

事務局からの説明は統一しておかなければだめですよ。人によって説明が変わるなんて、こちらは何を意見していいのかわからない。なのでこの今回の問題に関しては、まず事務局でこの計画についての考えを揉んでもらってから、それを持って再度改めて欲しいとしか言えない。

会長

はい。きちんと議事録に残しておきますので。他に質問は。

前迫委員。

前迫委員

基本的には眺望を保全することは重要だと思うので、私も応援したいというか、プラスの考えを持っていますけれども、例えば区域選定

のときに薬師寺周辺とか柳生の里とかは今まで何らかかかっていたと思うんですけども、それが新区域になっているというのを拝見したときに、やっぱり意見重複しますけれども、今回これが出されてきた背景というか、どういう視点でもってこの区域が新たに追加されたのかとか、そのあたりがやっぱりちょっと考えにくいので、そういった材料もお示しいただければありがたいと思います。

以上です。

会 長 これは要望でよろしいですか。

前迫委員 はい。そうです。

会 長 では、いろいろご要望、ご意見、ご指摘をいただきまして、事務局のほうでぜひ改めて事務局、市としての方針を明確に示していただいてまとめていただいて、我々の意見も整理していただいてご報告いただくということでお願いしたいと思います。

これについては、意見聴取はこれで終わりたいと思います。

すみません、次の議題に移りたいと思います。

次は、議題の4番目でございますが、都市計画提案についてでございます。

まず、事務局から説明よろしくお願ひいたします。

#### 4 都市計画提案について（意見聴取）

【資料2】3 都市計画提案について（意見聴取） 及び【資料4】都市計画提案について（追加資料） を基に、事務局から説明。

案件について意見聴取を行った。

#### 〔質疑・意見の要旨〕

事務局 はい。それでは、都市計画提案についてご説明申し上げます。

こちらの案件は、都市計画提案に係る意見聴取に関する案件でございます。

初めに、都市計画提案制度の概要についてご説明いたします。

資料3-1 ページ、「都市計画提案制度について」の左側の目的をごらんください。

都市計画の提案制度は、都市計画法と都市再生特別措置法により定められており、平成14年の都市計画法改正により創設されました。

都市計画法に基づく提案制度は、住民等が主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくため、まちづくりに対する地域の取り組みなどを都市計画に反映させる制度となっており、一定の条件を満たした上で、まちづくりの推進に必要な都市計画の決定や変更について地方公共団体に提案することができる制度となっております。

提案された都市計画が面積や法令上の基準、一定割合の土地所有者の同意など一定の要件を満たしている場合、当該都市計画の決定権者である地方公共団体は提案に基づく都市計画の決定をするかどうかを判断することとなります。

次に、提案ができる人ですが、提案区域内の土地所有者、地上権も

しくは借地権者です。また、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とするNPO法人やまちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体などについても提案することが可能となっております。

さらに、提案できる都市計画の内容ですが、基本的には市が決定する都市計画の内容、例えば用途地域、高度地区、地区計画などであれば全ての都市計画について市に提案することが可能となっております。

ただし、市街化区域と市街化調整区域の区域区分など、県が決定するものについては県に提案することとなります。

また、下の(1)から(3)にあるような都市計画の指針となる「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」「都市再開発方針」等のマスタープランについては、提案の対象とはなっていません。

また、提案に必要な要件といたしまして、提案区域の規模が0.5ヘクタール以上の一体的な区域であること、都市計画に関する法令上の基準に適合していること、提案区域内の土地所有者及び借地権者の3分の2以上の同意があることとなっております。

次に、資料右側の都市計画提案制度の手続の流れのフローですが、提案者から都市計画提案書の提出があれば、提案要件を審査し、提案に基づく都市計画決定をする必要があるかどうかを市が判断することとなります。

「都市計画決定をする必要があると判断した場合」は、フロー左側の青色点線部分で囲まれた通常の都市計画決定の手続を進めることとなります。

また、「都市計画決定する必要がないと判断した場合」は、フローの右側の赤色矢印に沿って示しますように、都市計画審議会の意見を聞き、「都市計画の決定をしない理由」を提案者に通知することとなっております。

今回の提案につきましては、市街化調整区域の地区計画決定に関するもので、市が決定する都市計画の内容であり、市は今回の提案について、「都市計画決定する必要がない」と判断しており、今回、市の都市計画審議会に位置づけられております奈良国際文化観光都市建設審議会において意見を聴取させていただくものでございます。

なお、本日の追加資料としまして、お手元に都市計画法の都市計画提案制度の部分を抜粋したA4版の資料を1枚配付させていただいております。

裏面2ページの法21条の5第2項の「計画提案を踏まえた都市計画の決定等をしない場合にとるべき措置」として、アンダーラインを引かせていただいておりますが、今回提案者へ通知する前に、あらかじめ奈良国際文化観光都市建設審議会へ提案者の素案を提出して審議会の意見を聞かせていただくこととなっております。

続きまして、資料3-2ページをごらんください。

提案者より提出されました都市計画提案に係る都市計画の素案の概要についてご説明いたします。

資料左側の用途地域図の位置図をごらんください。

提案区域は、奈良市三碓町地内で県立奈良西養護学校の北西部に位置しており、面積は約6.4ヘクタールで全域が市街化調整区域となっております。

提案のありました都市計画の内容は、(仮称)三碓町住宅地地区計画の都市計画決定となっておりまして、市街化調整区域内においての開発行為を目的とした地区計画決定の提案となっております。

また、提案区域内の土地の所有者は1名で、今回の都市計画提案に同意する地権者数も1名で同一人となっております。

なお、提案区域の主な規制内容につきましては、先ほど申しました市街化調整区域のほかに富雄・生駒環境保全地区、宅地造成等規制区域が入っております。

続きまして、資料3-3ページをごらんください。

提案区域周辺の航空写真となっております。

赤色の提案区域内は現在山林で、青線右側の東側の市街化区域の部分には低層の戸建て住宅のまち並みが形成されている状況となっております。

続きまして、資料3-4ページをごらんください。

今回、提案のありました(仮称)三碓町住宅地地区計画の基となっております(仮称)三碓町宅地造成計画の土地利用計画図です。

開発計画の概要ですが、開発地は奈良市三碓町1644番地他でございまして、奈良県立西養護学校の北西部に位置するところで開発を計画されております。

開発面積は49,196.81平米、うち宅地面積は27,992.65平米となっております。

土地利用の計画としましては、計画戸数121戸、1区画当たり約232平米でございます。

ほかに道路、公園、緑地、調整池、集会所用地などが計画されております。

続きまして、資料3-5ページをごらんください。

今回提案のありました市街化調整区域における地区計画制度についてご説明申し上げます。

まず、市街化区域と市街化調整区域についてですが、資料右側に奈良市の指定状況の図面を示しております。

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために都祁地域と月ヶ瀬地域を除いた都市計画区域を区分して、市街化区域と市街化調整区域を定めております。

現在の市街化区域の指定面積は、4,857.4ヘクタールで市街化調整区域の指定面積は16,302.6ヘクタールとなっております。

市街化調整区域の性格についてでございますが、市街化調整区域は都市計画法第7条第3項におきまして「市街化を抑制すべき区域」とされ、原則として開発行為等は認められない区域となっております。

しかし、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等においては地域の事情によって最低限必要と認められる開

発も考えられることから、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域において行うことが困難または著しく不相当と認められる開発行為や「地区計画に適合した市街化調整区域に係る開発行為」についても個別に許可を行う場合があります。

次に、市街化調整区域における地区計画についてですが、本来、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、開発許可制度に基づき、一定のものを除き開発行為や建築行為が規制されています。

しかし、近年、郊外での居住ニーズの高まり、地域の活性化など、市街化調整区域における課題が顕在化しており、これらの課題に対応するため、市街化調整区域の秩序ある良好な環境の維持・形成を図るため、平成10年の都市計画法の改正におきまして、「開発行為等が無秩序に行われ不良な街区の環境が形成されるおそれのある区域」が対象区域として新たに加えられ、「市街化調整区域の地区計画に適合する開発行為」が開発許可の対象となっております。

次に、地区計画制度の一般的な概要についてですが、地区計画は、その地区で生活する人々の視点で、そこに建てられる建物の用途や規模、安全のための対策などについてみずから「まちづくりのルール」をつくり、地区の特性を活かしたまちづくりを進めるものです。

また、規制・誘導の内容として、道路や公園などの地区施設の配置・規模、建築物の用途の制限や建ぺい率・容積率の最高限度などを定めることができます。

資料左側の一番下に地区計画の制限イメージのイラストを掲載しております。

建築物等に関してさまざまな制限を定めることが可能となっております。

次に、資料右下の四角で囲みました市街化調整区域の地区計画策定に当たっての基本的な考え方についてですが、市街化調整区域に地区計画を策定する場合の基本的な考え方は、「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」に基づいた計画であること。すみません、資料のほうが「市街化調整地区区域の地区計画ガイドライン」となっておりますが、「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」の間違いです。申し訳ありません。訂正をお願いします。次に、「市街化を抑制すべき区域」であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲であること、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域であり、原則、区域規模の最低限度は1ヘクタール以上で最高限度は5ヘクタール未満であること、市町村の都市計画マスタープランに整合していること、住民の意見の反映された計画であることなどとなっております。

住民の意見の反映された計画であることについての解釈は、赤字にて「奈良県の市街化調整区域の地区計画ガイドライン」の関係するところを抜粋して記載しております。

内容は、市街化調整区域に地区計画を策定する場合、周辺の自然環境や生活環境に多大な影響を与えるので、周囲との調和を図るためにも、地域住民に必要な情報を公開し、地域住民の意見を十分に反映し



ながら都市計画の案を策定する必要があるとされております。

なお、「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」の位置づけですが、市街化調整区域の秩序ある良好な環境の維持・形成を図るため、広域的な運用の統一性の確保と市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から奈良県が策定されたもので、主に市町村が市街化調整区域の地区計画を策定するための指針、市町村がよりの確かつ円滑な地区計画の策定を検討するための手引きとなるもの、県が市町村の地区計画案の協議を了するに当たっての基準としての役割を有したのものなどの役割を果たしています。

続きまして、資料3-6ページをごらんください。

左側に今回提案のありました（仮称）三碓町住宅地地区計画の基となっている、（仮称）三碓町宅地造成計画のこれまでの主な経過を記載しております。

平成20年9月に開発者より開発行為の相談があり、その後、市街化調整区域内の地区計画策定に向けて、開発計画に関する技術指導等を行うための庁内事前調整会議、奈良市都市問題調整会議、奈良県土地利用調整会議、奈良市開発指導要綱に基づく事前協議会等を開催しております。

その後、平成22年11月に開発者が現地に公開標識を設置し、開発事業反対に対する要望書が提出され、以後、開発者と地元自治会等の十分な協議がなされない状態に陥り、開発反対に対する要望書等は十数回以上提出されております。

なお、地元自治会の方から開発反対に対しての理由は、主に3点ございまして、1つ目は、既存道路への接道について、現計画では非常に危険であること、2つ目は、開発計画で設置される調整池及び既設水路の治水能力が現状では十分なものではないこと、3つ目は、開発計画で設置される調整池の耐震性が十分なものと理解できないことなどが挙げられておりまして、これまでの良好な住環境が著しく損なわれるのではないかと訴えられております。

次に、開発者はその後、平成24年11月に奈良市と地元自治会・連合会に対し、調停を申し込み、その内容は、奈良市に対しては「開発許可を行う」、地元自治会に対しては「協議に応じる」という内容でしたが、平成26年6月に調停は不成立となっております。

また、調停中の平成25年9月には、地元自治会から奈良市議会へ当該開発計画について奈良市に開発許可を行わないように請願書が提出されましたが、平成27年2月に審査は終了し、議会が超法規的に開発許可を行わないように行政へ要請することについて問題であるなどの理由で不採択となっております。

その後におきましても、開発者と地元自治会等の十分な協議がなされない状況から変化はありませんでしたが、土地所有者から今回の案件の都市計画提案書が提出され、平成26年11月7日に受理に至ったところであります。

資料右側につきましては、市街化調整区域の地区計画及び開発許可の手の流れをあらわしております。

真ん中部分の事前協議書の交換以後に、先ほど説明させていただきましたとおり、開発者と地元自治会等の十分な協議がなされない状態に陥り、開発計画に対して周辺地域の合意形成が図られていない状況でありましたが、今回、市街化調整区域の地区計画の都市計画決定について、都市計画提案書が提出された状況となっております。

続きまして、資料3-7ページをごらんください。

これまでの経過を踏まえて、今回の都市計画提案に対する市の判断とその理由(案)を記載させていただいております。

都市計画決定の必要の有無の判断結果については、地区計画の決定をする必要がないと判断し、その理由については、これまでの経過を踏まえて以下に記載させていただいております。

最後に、資料3-8ページから13ページには、提案者が提出されました都市計画素案を掲載させていただいております。

具体的な内容につきましては、市街化調整区域の地区計画であり、低層戸建て住宅を主体としたものとなっております。また、建築物等に関する内容につきましては、建ぺい率が40%以下、容積率が60%以下、敷地面積の最低限度は200平米などとなっております。建築物等の形態または意匠の制限なども規制する内容となっております。

なお、最終の3-13ページには、「地区計画の計画図」と「当該開発計画の土地利用計画図」を並べたものを掲載させていただいております。

今回提案のありました(仮称)三碓町住宅地地区計画(素案)は、関係各課と地域住民の意見が反映される前に、本市がその行政手続の途中で協議用資料として、開発者の土地利用計画図を基に作成したものととなっております。

以上、都市計画提案についての説明を終わります。ご意見のほど、よろしく願いたします。

会 長 はい。説明ありがとうございました。

では、ただいま事務局から説明を受けました都市計画提案についてご意見を頂戴したいと思います。

どうぞ。どなたからでも。

はい、ではまず山本委員。

山本委員 山本でございます。

まず、事務局に聞きたいんですけども、これはこれまでの経過の中で平成20年から始まっているというふうにご説明がありました。その中で、最初に開発計画が提出されていると思いますけれども、今回の新たに都市計画提案というふうにご提案された中身とこれがどのように違うのか、どこか違ったところがあるのか、聞かせていただけますか。

会 長 では事務局、ご回答をお願いいたします。

事務局 都市計画課です。お答えします。

当初の平成20年に提出された開発行為事前相談書、20年当時の

開発計画と今回いただいている都市計画提案のもととなった計画については同じであります。

以上です。

会 長  
山本委員

山本委員、どうぞ。

ありがとうございます。内容が全く同じだということで確認してよろしいですね。はい。

これは市街化調整区域の中で地区計画を住民の意見を反映させて、それでつくりましょうということがあるわけです。これまで、平成27年度ですから、7年間の間にどれだけこの開発者の方々が住民の意見を聞いてきたのかということと、それから調停などの経過もありました。議会の建設委員会の中でも委員会として議員の委員の皆さんがこの場所に現地視察も行かれています。特に先ほどおっしゃったように図面を見ていただきますと、資料3-4ページが、この画面に出ている右側、調整池と接道部分のあるところですね。その一番接道、距離が短いものですからものすごく蛇行しているわけですね。その蛇行した短い接道の一番終点が今の住宅街のところに当たるわけです。その住宅街のところは今5メートルの高低差があります。その5メートルの断崖の何か絶壁の上から道路がおりてくることに地元周辺の方々はとても不安を抱えておられます。ちょうど接道するその道路の当たるところが住宅地の玄関の真ん前にくるわけですね、この計画でいくと。

それで、住民の方々は全くこの計画に一切聞く耳を持たないとか、それから反対だというふうに真っ向から言っているわけではなくて、もちろん反対の声をちゃんと掲げていらっしゃるんですけども、要するに今接道の問題、それから水路の問題、高いところから住宅地が建てられます、120何戸でしたか、それが建てられると、例えば流れてくる水の問題、水路というのは昭和の初めにつくられた昭和30何年とか40年代につくられた水路ですから、大きな水の流れを受けとめる水路にはなっていないので、その水路の問題、それから調整池の問題、この問題についてきちんと住民と話をして解決してほしいんだということをおっしゃっているわけです。

その接道の問題も、奈良市もさまざまな意見がありましたけれども、建設委員会の中で奈良県の開発要綱とそれに準ずるという奈良市の開発要綱の中で少しずれがあって、奈良市の開発要綱の不備も建設委員会の中で明らかになっています。

このような多くの問題を抱えた開発で、この平成20年以前にもこの地域は同じ開発計画が起きました。けれども、この地域の開発計画には地元住民の方からとても問題があるということで頓挫したという経過があります。

今回、出されましたこの提案に対しても解決していない、問題を抱えたままの内容の同じ計画が全くそのまま提出されているということ、これも私はすごく問題だと思いますし、奈良市がここに先ほどはその理由、案というふうに紹介していただきまして、本当はこの3の理由のところをしっかりと読んでいただきたかったんですけども、2のところには地区計画の決定をする必要がないと判断しますと、この判断は私は奈良市としては当然の正しい判断だというふうに思います。

以上です。

会 長 はい。ご意見ありがとうございました。

佐藤委員、ご質問ありませんか。

佐藤委員 今の手続の話をお聞きして少し納得したところですが、この資料3-6ページの右側のフロー図でいくとこれは平成22年8月、9月にかけて県の土地利用調整会議等を経てきたものと理解します。そういう形で、法にのっとって手続がなされていけば順番にフローのとおりになっていくということですが、そういうこととは別の観点で、奈良市全体の都市計画から見てこの地区計画案がどうなのかということも重要だと思います。ちょうど同じ時期に都市計画マスタープランの改訂版も送られてきており、この西部地域の目指す豊かなみどりの環境を守り育てるという方針に該当する地域に当たっています。都市計画マスタープラン自体を開発者は提案されているわけではないんですが、都市計画マスタープランにそぐわない計画案であるということは確かだと思います。もちろん住民の方たちのおっしゃっている内容も理解できることですが、まず市の立場としては都市計画の観点から提案された地区計画はそぐわないと考えているということを経由理由書の中に入れていただく方がいいと思います。

会 長 これはご指摘ということで、質問ではないんですか。

はい。では、まず増井委員から。

増井委員 私も似たような意見なんですけれども、この経過としてこういう何か新聞に載ったりしているということも知りまして、結構長くかかっているというのは非常に不思議に感じた部分があります。その中、今のお話を聞いていてもちょっとわからないではないんですが、やっぱりこれは1つは行政手続的な問題点が1つありますけれども、もう1つは国都審というものでやっぱり奈良市の都市計画をどう考えていくかというところのスタンスというのがありますし、奈良市自身もやはりこのあたりの地域についての開発とか保全をどう考えるかみたいなこともちょっと見識問われているところがちょっとあると思うんですけども、そうするとやはり業者さん、これ結構、実は案だけ、住宅地のとこだけ案が作られている部分があって、あれなんですけれ

ども、ただこの場所にこの開発をするということ自身が、例えば市街化調整区域における地区計画の制度の趣旨にのっとった行為なのかということ、非常に微妙なところがあって、やっぱり周辺の市街地とか集落近辺にいろんなものがばら建ちになっていくと予防的にやるとか、あるいは市の公共施設用地がどうしてもないんで、緑地を保全しながらやらなければいけないということを前提にした制度であるということだと思います。

ですから、この中で開発が無秩序に行われて不良な街区形成のおそれのある区域でもないわけで、やはりそういうところで話というのがあったときに、本当は平成20年の段階でちょっとここはなかなか奈良市としてはこういう方針なので、なかなかいろんなことがありますよということは少なくとも言うべきだったと思いますし、それからもっと今のこのご時世、駅近以外のこういう郊外住宅地というのはどんどん過疎化していつている状態の中で、あえてこれだけの戸数みたいなもの、奈良市の住宅施策と供給するほうがバランスがいいのかという公共的な視点とか、さまざまなものがあると思うんです。

ただ、一方では業者さんが手続にのっとってやってみたいなことを言われるとそれも一方利が全くないわけじゃなくて、そのあたりである段階でやはり奈良市さんとしては判断を本当はすべきだったと思いますね。そして、最終的には、全く先ほどの意見と同じなんですけれども、この意見書のところ、あくまで理由書に対するあくまで意見なんですけれども、結局住民の方々の反対運動に投げているところがあって、言い方悪いんですけれども、そこで言うてはるからやめときましようというふうなことというのだけで本当にいいのかとか、周辺の特に三碓とか生駒市の周辺の山林などはもう現に環境保全の地区指定もされているわけなんで、そういうところの趣旨を考えると、やはりこれからも実は山林で1人の地主さん、一番のネックになるのは地権者が大勢あるからなかなかまとまれない場合ですが、1人の地主さんが大きな山持っていて、そしたらうちやりましたかと凶面書いて手続的に通ればいいみたいなことが、全くそういう言い方は失礼なんですけれども、そういうことをもうこれから次々起こってくる可能性もありますので、逆にこういうときにやはりきちんと将来的な市街地の特に住宅地の周辺の山林に対して奈良市はどういうふうに考えているのかみたいなことを一回方針としてもうきちんと整理されるいい機会かなと思います。

都市計画提案に対する理由というのは、やっぱりこれ奈良市としての教示を示すべきだなというふうには思います。ただし、業者さんにとっては僕は引っ張られているということについては気の毒な印象も実はあります。これ平成20年の段階でいろいろと本当はきちんと

仕切りをしてあげるべきやったんだというふうには思っています。

会 長 はい。ありがとうございます。

では、松石委員。

松石委員 ちょっと冷静に、よくわからないので、最初に質問です。

説明していただきたい。今日は傍聴の方もたくさんいらっしゃるんで、奈良市が今回この国都審に、都市計画提案に対して地区計画の必要なしという判断をしましたよと、こういうことについての意見を求められているわけですが、それはどういうことなのかということについて、わかるように説明してください。

会 長 では事務局、ご回答お願いいたします。

事務局 都市計画課です。

市街化調整区域の地区計画について必要か必要でないかということで、提案の内容を過去の経過なり奈良県のガイドラインが示す基準とか照らし合わせまして、都市計画の手續として以降進めていけるかいけないかということ考えた場合、手續として進めていけない部分がありました。それについては、周辺コミュニティーとの調和、十分な意見反映されていないということが一番大きな理由であります。

以上です。

会 長 はい。

松石委員 聞いたらまたもっとわけがわからなくなってきたんですが、要はどういうことなのか。住民の方もたくさんお見えになって、業者もひよっとしたら来ているかもしれない。けれども、奈良市が、国都審がこういう意見を言うて、奈良市がこういう都市計画、特に地区計画が必要ないという判断をしたことによって、これ何、開発ができるのできないの。そこをちゃんと説明してもらわないと、そんな手續のことなんかは聞いたって僕らはわからないのだから。だから、開発ができるのか、できないのかを答えて欲しい。この件については市議会に地元の方から開発をとめるよう請願も出されている案件で、はっきり言えば開発をしようとしている人と周辺住民との意見が違っているわけなんです。すると、奈良市の判断はどうなのかということの説明して。ぐだぐだしゃべらないで一言で言ってくれたらいい。

会 長 はい。

事務局 今回提案のありました地区計画が策定されない限り開発は許可されません。

以上です。

松石委員 その一言をぱっと言ってくれたらいいだけです。

だから、地区計画を今回奈良市が策定しません。それが策定されないということは開発ができない、こういうことですね。私は奈良市のこの判断は結構なことだというふうに非常に支持したいと思います。

今までこの手の地区計画は地権者が1人あるいは1社という場合が非常に多くて、この国都審の中でも、ではそこに開発されて住む人の意見というのはどのように反映されているのか、あるいは場合によっては学校の問題だとか交通の問題とかいろいろあって、周辺に与える影響のことを考えて周辺の意見を聞くことはできないのかということはずっとこの国都審で言ってきた。今までなかなかそういう機会がなかったわけですから、今回のこの判断は、残念ながら県のガイドラインを持ってきて周辺に与える影響が大きい、だから県のガイドラインに合っていないよと、だから、奈良市は地区計画を決定する必要はないですよという判断をしてくれた。このことについては、非常に私は結構なことだと思います。

蛇足だけど申し上げると、私もこの現場を何度か視察させていただいて、この図面だけ見ると、ああなかなか立派な計画だな、と思うわけです。ところが現在の計画だけ作文で書いてきていますけれども、現実に周辺のところは別の地図を見ないとわからない。

それと、もう1つの問題は、先ほど山本委員も言いましたけれども、これ二次元的な図面であって、高低差のことがわからないわけです。ちょっとわかる人は、この資料3-4ページを見ると等高線が非常に接近しているなということがわかって、これはとても高いところから急に下がっていることがわかる。そして、確かに出口が1カ所しかない。その突き当たりは今民家があって、私はこの計画自体がこんなものは大変だなと、もうちょっと改善されるかなと。何よりも一番問題なのが、やっぱり住民との意見交換が全くと言っていいほどなされていないというふうに私は聞いている。実際はどうかわからないけれども。

そういったことを考えると、やっぱりこれは問題があるなということはずっと思ってきたわけですが、今回奈良市がこの業者側が出してきた都市計画提案について、地区計画を決定する必要はないという判断をされたということは私は当然のことだと思いますし、そのことについては私は支持したいと思います。

会 長           はい。ありがとうございました。

ほかに何かご意見ございますか。

では伊藤委員、どうぞ。

伊藤委員       実は、私この件につきましても、これは今年2月5日に建設企業委員会でも地域の方、所管委員が山本委員だったと思うんですけども、請願としては一応不採択という結果になっております。私はそのときはこの委員会ではなかったんですが、その前年度からこの請願審査にはかかわってまいりました。直接は質問は確かしていなかったと思いますが、その委員の一人としてやりとりをお聞きしまして、また委員

の一人としてもその立場として扱ってきたわけであります。

最終的には、この建設企業委員会で不採択、開発行為に対して取り下げよという請願に対して不採択となったわけでありまして、今回奈良市の判断が、その結果的に逆になったわけね、逆、ちょっと言い方わかりにくいかもしれませんが、議会の判断と、それと奈良市側の今回の判断がちょっと違うと。その点については、私ども議員の立場として、またこの建設企業委員会、判断ということに対して、奈良市としてはそのあたりはどう考えているのか、そのあたりちょっとお聞きしたいんですが。

会 長  
事務局

はい。どうでしょうか。ご回答、事務局、お願いいたします。

はい。議会の委員会で否決されたという結果と、今回市が判断する内容と逆でないかというご質問、ご意見なんですけど、基本的には議決、議会のほうの委員会では請願は否決されているというものの、開発計画については反対であるという立場であろうかなというように受けとっておりますので、議会の判断と市の立場、判断とは同じ方向があるかなと考えております。

以上です。

会 長  
伊藤委員

今のご回答に対してどうですか。

ちょっと今の答え、よくわかりません。同じ方向というのは、違いますよね。違うけれども、その違う判断に至ったのは何かと聞いているわけですよ。同じじゃないですよ。

会 長

はい。では関連してのご質問だと思うんです。

山本委員

山本委員、どうぞ。マイクを使って。

今、議会に提出された請願のことが問題になっておりますけれども、今私たちが意見を述べるのは新たに出された提案について意見、考えているわけで、その議会の中での請願について議論する場ではないと思います。

会 長  
松石委員

では松石委員。

先ほどの委員の言った揚げ足をとるわけじゃないんですが、今回のこの件については議会の請願とは全く同じようでは別なんです。議会への請願は奈良市が開発許可をおろさないようにしてくださいというのが住民の方の請願なんです。おろさないように。今回は、そうじゃなくて、開発許可をおろさないとかおろすじゃなくて、県のガイドラインに合わせて地区計画をつくる必要がありませんよと市が判断したんです。おろさないじゃなくて、おろせないわけですか。そのあたりを一緒にしてしまうとややこしくなる。また事務局のほうもいろいろ考えて、議会の方は一体どっちなんだということになりますけれども、またややこしくなるから、ちょっとこの議論は、今日はとりあえずここに市がこの今回の地区計画についてしないという判断をしま



したよということと、議会の議論とはちょっと別にしましょう。そうでないと話がややこしくなる。

会 長 はい。整理していただきましてありがとうございます。

では、下村委員。次、朝廣委員お願いします。

下村委員 この件に関してすみません、先ほどから何か議員の先生方の発言ばかりで、正直な話、市民としまして、何が何かわかっておりません。今もおっしゃいますように、私途中からも手を挙げていたんですけども、住民の皆様のお気持ちというのは私は市民としてとても大事にしたいと思います。

ただ、やはりここにある書類をちょっと読ませていただいたときに、やっぱり年数がこんなにかかっている、やっぱりそれがなぜなのかとか、もしくは本日ここに挙げていただきました奈良市景観計画改正案で出していただいたところで、今回は私も発言させていただいたんですが、【資料3】奈良市景観計画（改正案）の16ページを見ていただけましたら、学研奈良登美ヶ丘駅周辺と出ておりますように、私も押熊に住んでいるんですけども、この地域というのは本当に今後奈良を市民として支える地域になると思っています。

特に、今日先ほどから私2号議案の三条通地区地区計画変更案のときにもお話しさせていただきましたが、この委員会はいくまで景観をベースに判断するというのは大切だと思いますが、そのためには確固たる基本として奈良市の行政の皆様がやはりほかの地区の計画であるとか、そういうところも踏まえて現実的なところの采配も踏まえた中での景観ガイドラインというのをやっぱり提出されているという前提が第一に必要であると考えます。その案件を踏まえたときに、特に本日の議案の進行の中でありましたときに、確かにいいか悪いかだけをこの件で決めるのも1つかもしれませんが、私はちょっとそこには不備があるかなと思います。

ですから、できたら先ほども話しましたように、やっぱり経歴がなぜであるのかとか、もとの根幹的な問題、今後こういう開発計画が起こってきたときにこういうふうにしてこの地域の住民の方と業者の方が混乱にならないような奈良市としての仕組みであるとか制度であるとかいうのがやっぱり大前提の中で判断するべきだと思いますので、この議案に関しては私は今回申し送りが正しいのではないかと思います。

会 長 はい。ありがとうございました。

朝廣委員。

朝廣委員 新聞を拝見していただきまして、奈良市が提訴されているという記事を読ませていただきました。私も皆様と同じようにやはり地域住民の皆様の声というのは非常に大切でありますけれども、今下村委員がお話し

やったようにその地域の方々の意見が出るまでに2年かかっていますね。それまでに事前協議書の交換をなされたという記事を読んだんですけれども、事前協議書の交換というのがどういう意味を持つのか、業者さんにしては同じ地区計画案が出ているということは地区計画案も出ているので進めていいよと、内々にそういうふうを受けとって進めておられたのかもしれない。別に決してそちらが正しいという意味ではなく、あくまでも記事の範囲ですけれども、損害賠償として11億かかるかもしれないというようなことが、それ本当にそうならそれは奈良市の税金で出ていくわけですので、それでいいよと言ってしまうというのはちょっとどうなのかなというふうに思います。この事前協議の間に地区住民の方が反対だったらもうだめなんですよという説明を十分奈良市さんのほうでされておられるのか、あるいは先ほど山本委員が以前にも開発の計画があって頓挫したということをおっしゃいましたけれども、そういった事例があるのであればそれをきちんと説明されておられたのか、そういったことは非常に大事なことじゃないかなと思いますので、お尋ねしたいと思います。

会 長

これご質問ということですか。はい。

今のご質問に対して回答よろしく願いいたします。

事務局

開発指導課でございます。

今委員が言われた事前協議書の内容でございますけれども、奈良市が行いました事前協議書につきましては、提出されました計画が奈良市の関係課が所管しております公共施設、その内容について協議いたしまして、その内容をもって地元と地区計画の内容に入っていただくということを前提としております。

それから、住民の皆様が反対されているかということでございますけれども、開発指導課といたしましては、開発許可は地区計画の内容に適合していなければ受け付けることができませんので、その旨は申しております。

以上でございます。

会 長

今のでわかりましたか。ちょっとわかりにくかったんですが。

事務局

すみません、申し訳ありません。ちょっと追加の回答なんですけれども、その業者のほうに十分説明したかというご質問があったと思いますが、このお話がまず来たときに、業者のほうにはこういう制度と内容、調整区域の地区計画の内容について説明させていただいて、そのときにこのガイドラインに基づいて市のほうも進めていくということ、それからその条件といたしまして、周辺の住民の皆様方のある一定のご理解、ご協力がなければこれはできませんというのは十分説明をいたしております。それを前提として、私どものほうは事前協議を受けさせていただいたという形になっております。

会 長 よろしいでしょうか。はい、どうぞ。  
朝廣委員 以前に、ここに計画が出て頓挫したのでここは非常に難しいという  
ような指導もされたということですか。

会 長 その点はどうでしょうか。  
事務局 先ほども意見が出ていたように、急傾斜地でかなり開発的にも難し  
いと。横のほうで急傾斜地になって、さらに同じ業者さんが持ってお  
られる土地だったと思いますのだけれども、北側にも土地がございま  
して、そこが非常に今の土地よりも急傾斜地だったんで難しいと。そ  
の南側の土地はそれよりも緩やかなもので、今の現在の計画地なん  
ですけれども、緩やかなものでしたんで、こういう制度もあると。た  
だ、いろんな面で、技術的なものとか、それから先ほど説明させていただ  
いた周辺の同意が必要であることとか、そういうものも含めた形で説  
明をさせていただいております。

会 長 はい。よろしいでしょうか。  
朝廣委員 先ほど、松石委員がおっしゃられたように、やっぱり私も、進めて  
きたけれども住民から反対が出たからやめようかみたいにして  
もとってしまうところがありまして、やはりここはそうなったから決  
定する必要がないではなく、一度保留にするほうがいいと思います。  
再度、先ほど要望が地域の方から出ているということでしたけれど  
も、その要望、もう一度業者と奈良市と住民とがちゃんと話をした上  
で決着をつけるべきではないでしょうか。

会 長 というご意見ですね。  
前迫委員 では前迫委員、どうぞ。  
もう奈良市が出された意見というか、今回の結果は賛成というか、  
それは当然でしょうというふうに思うんですが、他の委員がご指摘さ  
れているようにやっぱり5年もかかったのというところがあるのと、  
もう1つは地域住民の方に全てを委ねて判断したというところがちょ  
っとやっぱり主体的に判断できなかったのかなというところがあり  
ます。それはもうご説明あったように非常に急傾斜地であるというこ  
とと、今ある住宅のより上流というか、上の標高の高いところに建て  
られるこの計画自体に問題があるということは検討できたのではない  
のかなと。住民がいろいろご指摘ある以前に行政サイドで幾つかの  
問題点を多分指摘できるようなそういう計画ではなかったんだら  
うかというところがあるんですが、それは難しかったんでしょうか。そ  
この判断というか。この出てきた計画に対して問題ありという判断を  
行政がするという、そこは難しかったのかどうか。それはこれからも  
こういう計画はいろいろ出てくると思うんですけれども、出てきたた  
びに5年もかかって、その結果、例えば計画ゴーになったり、その結  
果ノーになったりという、そこは余り制度としてよくないように思う

ので、もう少しスピーディーにというか、いい計画であればスピーディーに進むほうがいいだろうし、問題があるのであればこんないろいろな新聞に載るような事態になる前にいい判断というか、適切な判断ができなかったのかなというところもありまして、少しちょっと私もちゃんとした正確なところまで把握していないところもあるんですけども、行政サイドでの判断が難しかったのかなという、ここまで5年かからずして出なかったのかなというところを少し教えていただければと思います。

会 長       では事務局。先ほどの回答と若干重複するところもあるかと思うんですが、最初にこういう計画が出たときに市として何か指導の仕方があったんじゃないかということです。それについていかがですか。

事務局       先ほどの事前協議の話と重複するんですけども、事前協議は各課で協議させていただきまして、技術的に可能であれば協議書を結ばせていただいて進めるという形になります。この地域については、確かに急傾斜地なんですけれども、それなりに業者のほうも対策を講じるということで、技術的にはある程度満足しているところがございますので、市のほうとしては進めたという経緯がございます。

会 長       ほか、いかがでしょうか。

              では、下村委員、どうぞ。

下村委員     すみません、私もこの国際文化観光都市建設審議会、今回が2回目ですので、ちょっと質問も踏まえた中でご質問したいんですけども、先ほど松石委員、要はこれに対しては賛成であると、判断に関しては。それは私もわかります。けれども、ただやっぱり事の内容が、1号議案、2号議案である内容とは大きく違うと思うんですね。本当に地域の皆さんの住民の方の生活がかかる話ですし、実際奈良としての観光文化都市としていく段階で都市計画であるとかこういう議案をこういうような進め方でいいのかということがバックヤードにある大きな決議になりますので、それを正直な話、この資料は私1週間前にいただいたところなんです。その中で、さっと読み上げて、こんな大きな判断を今日今ここでしなさいというのはとても大きな1票になるかと思えます。厳しい言い方をすると、これが裁判の事例であるならば、正直な話、情報不足の中での判決の誘導というふうに私は感じております。

              以上です。

会 長       はい。そういうご指摘。

              はい、松石委員、どうぞ。

松石委員     ここで話していると時間ばかりかかっていきますから、ちょっとおっしゃっている意味がよくわからないんですけども、なかなか住民の方のご要望事項に合っているわけでしょう。これは意見を言うだけ

であって決をとるようなところでもありませんから、奈良市が今回地区計画を決定する必要がないという判断をされたことについて、私はそれを支持しますよ。結果として、先ほど山本委員からもありましたけれども、議会の判断とは異なる。議会はここで開発したらいいではないかという判断、最終的には。突き詰めていったら。もういろんな問題があるんだけど。それに対して、今回奈良市はしませんよと。私もそれを支持しているよということですから、確かに高低差の問題とか、そのことをいうと大変だけれども、確かに住民の方と業者さんとのコンタクトというのはほとんどない。先ほど申し上げましたね。本当はもっとどちらも努力すべきだし、どちらも、それは住民も含めて努力すべきだし、そして行政もそれに協力もすると、そんな形で結果的にはオールオアナッシングじゃなくて一番いい着地点を見い出せないのかなという気持ちは残念ながら残ります。

ただ、今回の今言われているこの国都審としてのこの議案の中では、私は奈良市の判断は正しいと思いますからそれを支持します。すなわち、県のガイドラインにあわせて住民の方の意見はそのとおりだと、こう言っているわけですから、私はそう言ったわけです。

会 長  
下村委員

はい、下村委員。

いえ、議論じゃなくて、松石委員、教えていただきたいんですが、この資料3-1ページのところに、右側のところ、私ちょっとこれが意味がいまいちよくわからないんですけども、都市計画提案書の提出というのがあって、都市計画の提案制度とはという説明の中の流れから、提案に基づく都市計画決定をする必要があるかどうかを判断というのが真ん中にあると思うんです。この中で、都市計画を決定する必要があると判断したときは左に、都市計画を決定する必要がないと思った場合は右にということでおりにきています。こういう流れでいくと、今回この奈良国際文化観光都市建設審議会に意見を出されているのは正しい進め方だと思うんです。

ですが、私が言いたいのは、私としてもここに正しい1票を呈するための手段として、1週間前にいきなり資料を送られて判断するという形ではちょっとやっぱり厳しいと思うので、やはり正しい判断をするために、これはもう一度議案としてご猶予いただいて、次の中で正しくこれを判断するという方向で進めていっていただきたいなというふうに思っているという意見でございます。

松石委員

先ほど言っていますように、それは承っておきます。私いつもいつもこの国都審というのが本当に限られた時間でやっていますから、はっきり言ったら夜中でもずっと続けて議論したいですよ、言いたいこといっぱいあるわけですから。ただ、最初に、僕、今回難しいこと言っただけで、ちょっと難しくよくわからないのですが、結果とし

てどうなんですかというのを一番に聞きましたね、事務局のほうに。その結果で、奈良市の判断としては正しいなと私判断したから結構ですよと。これによって、多分地区計画できないと開発ができないと。住民の方の思っておられるとおりになるわけですから、そこまで言いたくないんですけれども、だから、この国都審については意見を言うだけの会ですから、私自身は市の判断が正しいと思いますよという意見を申し上げたんです。そういうことですから。

会 長 確認いたしますけれども、この場では市の判断に対して意見を述べると、意見聴取をするということでございますので、今様々なご意見いただきました。最終的に判断するのは市でございますから、それはもう市に判断を任せるといふこと、この場で丸、バツの判断をしないということですよ。

では、川村委員、どうぞ。

川村委員 市の判断理由ですけれども、先ほど他の委員さんからも話が出てきていますが、周辺住民との合意形成に至った開発とは言えない状況だという理由でこれを決定する必要がないという判断というのは市としての責任の所在がどこにあるのかというふうに思います。住民との協議は必要ですけれども、完全に合意する、同意するところまでが法律的に義務づけられているわけではないと思いますので、市としてここに市街化調整区域の地区計画をこの地域につくることについてどうなのかということ、判断は書かなければいけないのではないかと思います。

会 長 はい。ありがとうございました。

この同じような意見がさっきも出ましたので、単に住民の意見だけじゃなくて市としての判断も入れて結論を出してくださいというご意見がありました。

その他に何か。魚谷委員。

魚谷委員 すみません、私も先ほどから下村委員が言っておられるように現場を見たことがあるわけでもないし、状況が判断しにくい中で行政の意見とか委員の方々の意見を聞かせていただいて、正直判断できない審議だなと思っています。というよりも、審議できない内容だと思っています。

先ほどからの意見のように、やはり業者と住民の人との意見をもう一度行政としてはきっちり受けとめた上で最終判断してほしいなというのが私の意見であります。

会 長 はい。ありがとうございます。同じような意見も先ほど朝廣委員から出ていましたので、市として、判断材料にして参考にしていただかるかと思ひます。

では、よろしいでしょうか。ほかに。

はい。今いろいろな意見をいただきましたが、事務局のほうで集約していただいて、最終的に市の判断をしていただければと思います。これもできればどういうふう判断したのかという経緯を我々のほうにご報告いただければありがたいと思います。よろしくお願ひします。

それでは、ちょっと時間も大幅に過ぎておりますけれども、最後の報告案件でございますが、都市計画マスタープランについて、報告を事務局のほうから願ひします。

その他 奈良市改訂都市計画マスタープランについて（報告）

【資料2】4 奈良市改訂都市計画マスタープランについて（報告）を基に、事務局から報告。

事務局 それでは、奈良市改訂都市計画マスタープランの内容についてご説明申し上げます。

本編の冊子とカラー刷りの概要版の冊子を事前に送付させていただいておりますが、今回は時間のほうも余りございませんので、資料4-1ページの改訂作業の概要に沿って、改訂内容や改訂作業について簡単にご説明させていただきます。

現行の「奈良市都市計画マスタープラン」は、用途地域や高度地区、風致地区などの地域地区における土地利用や都市計画道路などの都市施設を定める際の基本的な方針として機能するものであり、奈良市の将来像や地域ごとにあるべき姿を示し、都市づくりのビジョンを明確にすることを目的に平成14年12月に策定されました。

その後、策定から10年以上経過する中で、少子高齢化の進行や人口減少等を初めとして、社会経済情勢が大きく変化し、また平成23年度に奈良市の上位計画であります「奈良市第4次総合計画」及び「奈良県都市計画区域マスタープラン」が策定されておまして、両計画ともにつきまして、これまでの計画の内容に比べて、人口増加から減少、市街地拡大から中心市街地の再生、集約型都市構造への転換を想定しておまして、これらに対応するために改訂作業を行いました。

次に、都市計画マスタープランの基本的な構成内容ですが、都市全体の将来像や主要課題、整備方針等を示す「全体構想」と地域の特性に応じたまちづくりの方針や整備方策、整備計画等を示す「地域別構想」の2つから構成しております。

また、平成14年に策定されました現行の都市計画マスタープラン以降の社会経済情勢及び都市構造の変化についての主な項目でございますが、先ほど申しました少子・高齢化に伴う人口減少、平成17年4月の都祁村と月ヶ瀬村との市町村合併、平成16年の景観法の制定と平成22年の奈良市景観計画の策定、京奈和自動車道（大和北道路）の都市計画決定及び事業実施、JR奈良駅付近連続立体交差事業

の完了などがございます。

改訂作業におきましては、これらの内容も反映しまして作業を進めて参りました。

さらに、上記以外の主な改訂のポイントでございますが、人口政策的な視点として、定住人口確保や地域発展に寄与する計画については、線引きの見直しや地区計画制度の導入など、計画的な土地利用を推進していくことや、京奈和自動車道の（仮称）奈良インターチェンジでは、JR関西本線の八条新駅設置を促進し、観光交流機能の強化に努めること、また現在作業中の第4次総合計画後期基本計画との施策のすり合わせなども改訂内容に反映させていただいております。

最後に、今回の奈良市都市計画マスタープランの改訂作業の経過でございますが、策定期間は平成24年度から平成26年度の3カ年で行っておりまして、素案作成の段階からできるだけ市民の皆様のご意見などを計画に反映するために市民アンケートを実施し、さらに広くご意見を聞くため、住民の視点から地域の実情や将来の目標等について話し合う「地域別ワークショップ」を各地域で開催しております。

また、改訂作業の進め方につきましても、都市計画マスタープランの原案を審議するに当たりまして、本日の審議会委員でおられます杉江委員を会長に、前迫委員、魚谷委員、大窪委員にも委員会に参画いただきまして、策定委員会を組織させていただきました。

また、市民代表として地域別のワークショップの方にもオブザーバーとして策定委員会に参画いただき、各地域ならではの貴重なご意見を頂戴したところであります。

策定委員会につきましては、計6回開催し、原案を取りまとめたところであります。

さらに、パブリックコメントも本年2月に実施しておりまして、できる限り市民の皆様の意見を反映した計画となるよう取り組ませていただいたところでございます。

なお、パブリックコメントの結果ですが、10名の方から74件のご意見を頂戴し、ご意見の中で「奈良市が抱える課題」や「土地利用に関すること」「道路、交通体系に関すること」「計画の分かりやすさに対するご意見」など、対応できる提案につきましては、本マスタープランにも反映させていただいたところでございます。

今回、これらの改訂作業の経過を経まして、改訂版の都市計画マスタープランを取りまとめましたので、まず当審議会へご報告させていただきました。

以上、奈良市都市計画マスタープランの改訂についてご報告させていただきます。

会 長

はい。ご報告どうもありがとうございました。



<p>事務局</p> <p>会長</p>	<p>これについては特にご意見はございませんね。</p> <p>以上で本日の審議会の議題、報告事項を終わりたいと思います。</p> <p>そのほか、事務局から何かございますか。</p> <p>事務局からは特にごございません。</p> <p>伊藤会長、閉会のほうよろしく願いいたします。</p> <p>本日は議長の不手際で予定時間を30分オーバーいたしまして申しわけございませんでした。委員の皆様方には熱心にご審議いただきましてありがとうございました。</p> <p>それでは、これをもちまして第107回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>司会</p>	<p>はい。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ます。傍聴人の方は、申し訳ないですけれども、資料につきましては、その場に置いていただき、お持ち帰りにならないようよろしくお願いいたします。本日はどうもありがとうございました。</p>
<p>資 料</p>	<p>【資料1】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（案）</p> <p>【資料2】 1 大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画の変更（案）について【三条通地区】（市決定）</p> <p>2 奈良市景観計画（改正案）について（意見聴取）</p> <p>3 都市計画提案について（意見聴取）</p> <p>4 奈良市改訂都市計画マスタープランについて（報告）</p> <p>【資料3】奈良市景観計画（改正案）</p> <p>【資料4】都市計画提案について[追加資料]</p> <p>【資料5】次第</p> <p>【資料6】審議会委員名簿</p>