

第106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26年11月13日(木) 午前9時30分から午前11時30分まで	
開催場所	奈良市役所北棟6階 第22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	<p>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)地区計画の変更(案)について(市決定)</p> <p style="padding-left: 40px;">①押熊町北地区地区計画の変更(案)</p> <p style="padding-left: 40px;">②東登美ヶ丘六丁目地区計画の変更(案)</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)生産緑地地区の変更(案)について(市決定)</p>	
出席者	委 員	伊藤忠通委員、大窪委員、大西委員、佐藤委員、下村委員、杉江委員、前迫委員、松石委員、松村委員(代理出席上田氏)、山本委員【計10人出席】(朝廣委員、伊藤剛委員、井上委員、今井委員、魚谷委員、川村委員、中野委員、増井委員、森田委員は欠席)
	事務局	津山副市長、東井都市整備部長、宮本都市計画室長、仲谷まちづくり指導室長、喜多都市計画課長、京谷建築指導課長、今田都市計画課長補佐、角井都市計画課長補佐、藤原建築指導課長補佐、中西JR奈良駅周辺整備事務所長補佐、扇谷都市計画課土地利用係長 他【計14人出席】
開催形態	公開(傍聴人0人)	
決定事項	<ul style="list-style-type: none"> ・会長には伊藤忠通委員が選出されました。副会長には前迫ゆり委員が指名されました。 ・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ました。 	
担当課	都市整備部都市計画室都市計画課	
開 会		
司 会	<p>定刻になりましたので、第106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>委員の皆様方には、お忙しいところご出席賜りありがとうございます。</p> <p>また、日頃、奈良市政にご尽力を賜り、厚く御礼申し上げます。</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する委員の皆様のお手元に委嘱状を用意しましたので、ご受納くださるようお願いいたします。</p> <p>委員任期は平成26年10月1日から平成28年9月30日までの2年間でございます。</p> <p>それでは、委嘱後の初の会議でもございますので、本審議会の委員の皆様をご紹介させていただきます。席順にご紹介させていただきます。</p>	

す。

- 伊藤委員 伊藤でございます。
司 会 立命館大学教授の大窪委員でございます。
大窪委員 大窪でございます。
司 会 奈良市農業委員会会長の西委員でございます。
大西委員 大西でございます。
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 よろしくお願いたします。
司 会 奈良商工会議所議員、株式会社ハンナ代表取締役社長の下村委員で
ございます。
下村委員 よろしくお願いたします。
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 お願いたします。
司 会 文化財研究所所長代理の上田浩司様です。
上田委員 本日、所長の松村が所用のため欠席いたします。どうぞよろしくお
願いたします。
司 会 よろしくお願いたします。あと、今ちょっと遅れておりますが、奈良
市議会議員の山本委員さんはまた後ほどご紹介させていただきます。
なお、所用のために、本日は、今井委員、増井委員、川村委員、井
上委員、伊藤(剛)委員、森田委員、朝廣委員、中野委員、魚谷委員は
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佐を担当させていただきます
事務局の市職員を紹介させていただきます。
副市長、津山でございます。
副市長 どうぞよろしくお願いたします。
司 会 都市整備部長、東井でございます。
都市計画室長、宮本でございます。
事務局 宮本です。よろしくお願いたします。
司 会 まちづくり指導室長の仲谷でございます。
事務局 仲谷でございます。よろしくお願いたします。
司 会 都市計画課長、喜多でございます。
事務局 喜多でございます。よろしくお願いたします。
司 会 建築指導課長の京谷でございます。
事務局 京谷です。よろしくお願いたします。

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、本日の進行役を務めさせていただきます都市計画課長補佐の
今田でございます。よろしくお願いいたします。

委員の皆様のお手元には委員会の名簿を配付させていただいてお
りますが、もし訂正事項等がございましたら、後ほど事務局までご連
絡いただきたいと思います。

次に、委員の皆様には、2年間本審議会の委員としてご活動をして
いただくわけではありますが、今回が初めての審議会ということで、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。

津山副市長、前方の議長席に移動をお願いします。

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）に会長が前迫ゆり委員を指名した。

副市長

皆様、おはようございます。改めてよろしくお願いいたします。

本日は何かとお忙しい中、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。先ほど申し上げましたように、この審議会の委員と
して新たに委嘱をさせていただきました。新たな委員3名を含めまし
て19名の方に委嘱をさせていただいております。今後とも皆様方
のご指導、そしてご協力をいただきながら、まちづくりを図ってまいり
たいと思っております。よろしくお願いいたします。

それでは、今、司会からございましたように、僭越でございますが、
議事進行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。

それでは、今申し上げました会長の選出の案件でございます。審議
会条例におきましては、審議会に会長を置き、学識経験のある者につ
き任命された委員のうちからと表現されております。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います。

〇〇委員、お願いいたします。

〇〇委員

私自身は、奈良国際文化観光都市建設審議会というのは極めて重要
な奈良市の審議会だと思っています。市長から諮問を受け、答申する
というだけでは収まらないと思っておりますので、できるだけこの審
議会では自由闊達な意見^{かつたつ}を発言できるような場を確保していただき
たいということが一点。

もう一つは、やっぱり市民の方が最近奈良のまちづくりはどうなっ

ているのかということをおっしゃるのを、よく聞くんですが、そういったことが市民の方にしっかりとわたるように情報公開に努めると、こういうことで是非委員に就任していただきたいと思います。

以上です。

副市長 はい、ありがとうございます。

ほかにご意見ございませんか。〇〇委員、お願いいたします。

〇〇委員 今のお話しにもありましたけれども、市政の全般に精通しておられる伊藤委員に引き続き会長をお願いできればというふうに私は思います。

副市長 ありがとうございます。

ほかにございませんでしょうか。

ただいま〇〇委員から伊藤委員に会長をお願いしてはというご提案がございましたが、皆様、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

〇〇委員 先ほどの条件で異議なしです。

副市長 はい、ありがとうございます。それでは、異議なしの声もいただきましたので、伊藤委員をお願いしたいと思います。伊藤委員、ご了承いただけますでしょうか。はい、ありがとうございます。

それでは、伊藤委員にかわらせていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、伊藤委員、会長席のほうへよろしくお願い申し上げます。どうも皆様、ご協力ありがとうございます。

会 長 それでは、皆様からご推挙あるいは拍手もいただきまして会長を務めさせていただくことになりました伊藤でございます。簡単にご挨拶申し上げたいと思います。

最初に、市民にとってわかりやすい、内容が伝わるような委員会運営をお願いしたいというふうなご要望がございました。私も奈良市でいろいろな委員会で席を汚させていただいておりますけれども、最初に情報公開審査会ができたときから、現在では降りておりますけれども、十数年、後半のほう半分は会長を務めておりました。市民にとって開かれた行政という面も、昨今まちづくりということに非常に関心が高まっておりますし、そういう意味で奈良のまちをこれから将来どういうふうにつくっていくのかということにおいては、この委員会は非常に重要な委員会でございます。そういう意味で心がけて運営をしたいと思いますので、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

簡単ではございますが、挨拶に代えさせていただきます。

それでは次第に従いまして、本日の議事を進めてまいりたいと思います。

早速でございますけれども、副会長の選出ということをしなければなりません。審議会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、僭越でございますが、私のほうから指名をさせていただきたいと思っております。前回に引き続きまして前迫委員にお願いできればと思っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

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

司 会 前迫委員、前の方へお願いします。

会 長 それでは、第106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。

事務局 会長、すみません。まことに申しわけございませんが、ここでおわびが一つあります。本日、副市長の津山でございますが、所用があり、ここで退席させていただくこと、ご了承をお願いします。

副市長 すみません、よろしくお願いいたします。

会 長 失礼いたしました。それでは、ただいまから審議会を開催したいと思います。

冒頭にもありましたが、皆様、大変お忙しい中、ご出席いただきまして本当にありがとうございます。まず最初に、委員の出席状況を事務局から報告させていただきたいと思っております。

事務局 ただいま出席委員はこの席で9名なんですけど、もうしばらくしますと山本委員が来られるという連絡をいただいております……ちょうど今こられました。新しく審議委員になられました奈良市議会議員の山本委員でございます。よろしくお願いします。

山本委員 よろしくお願いいたします。申しわけございません。

事務局 山本委員が来ていただきましたので、本日出席していただいております委員の数は10名でございます。

会 長 はい、ありがとうございました。ただいま報告いただきましたとおり全委員が19名でございますので、出席委員10名ということで過半数を上回っておりますので、当審議会条例第六条第二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いたします。

それでは次に、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何かございましたら報告よろしくお願いします。

司 会 本日の傍聴の希望者及び取材等の希望者についてはおりませんので議事の進行をよろしくお願いします。

会 長 はい。それでは傍聴者がいないということでございますので、早速審議に入りたいと思っております。

委員の皆様方には十分にご審議をいただきますように、また円滑な

会議の運営にご協力いただきますようによろしくお願いいたします。

一応予定としては、本審議会の終了は11時30分ということになっております。

では、本日ご審議いただく案件をまず申し上げます。お手元に資料があるかと存じますが、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①押熊町北地区②東登美ヶ丘六丁目の変更（案）を審議していただき、賛否をとりたいと思います。引き続きまして、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）についてご審議していただき、賛否をとりたいと思います。

案件の地区計画の変更及び生産緑地地区の変更につきましては、市決定事項でございます。

それでは、まず順番に大和都市計画、地区計画①押熊町北地区②東登美ヶ丘六丁目の変更（案）について、事務局から説明をいただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

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）地区計画の変更（案）について（市決定）

①押熊町北地区

②東登美ヶ丘六丁目

【資料 1】 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（市決定）①押熊町北地区②東登美ヶ丘六丁目を基に、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 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、①押熊町北地区と②東登美ヶ丘六丁目の変更（案）についてご説明申し上げます。

今回の地区計画の変更は2地区それぞれに関連がありますので、2地区続けて説明させていただきますのでよろしくお願いいたします。

まず初めに、今回初めて委員に就任していただいた方もおられますので、最初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2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、一定の広がりを持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決定しております。

続きまして、資料3ページをごらんください。

今回、変更を予定している地区計画は、押熊町北地区地区計画と東登美ヶ丘六丁目地区計画の2地区でございます。

この2つの地区計画の区域は市の北西部にありまして、近鉄けいはんな線、学研奈良登美ヶ丘駅の南東約1キロメートルの場所に位置しております。赤色で塗りつぶしている区域が押熊町北地区地区計画で、面積が約1.1ヘクタールでございます。この地区計画区域の北側を取り囲むように位置しております青色で塗りつぶしている区域が東登美ヶ丘六丁目地区計画で、面積が約10.5ヘクタールでございます。また、薄く緑色でハッチングをかけている地区計画が、この周辺の地区計画の指定状況となっております。今回変更を予定している地区計画以外に6地区ございます。現在も、それぞれの地区で地域の実情に合ったきめ細やかな土地利用の規制、誘導を行っている状況でございます。

なお、今回、隣接する押熊町北地区地区計画と東登美ヶ丘六丁目地区計画の2つの地区計画区域の一部におきまして、区域境界の変更を行います。2つの地区計画区域が隣接している関係上、地区計画区域の変更についての説明につきましては、これから説明させていただきます。押熊町北地区地区計画の説明の際に一緒にご説明させていただきますので、よろしくお願ひします。

それでは、押熊町北地区地区計画の変更案についてご説明させていただきます。

資料4ページの左側の総括図をごらんください。

押熊町北地区地区計画の周辺は、昭和50年代から民間の大規模な住宅地開発により、低層戸建て住宅地が形成され、居住環境に恵まれた地区であり、当地区計画につきましては、第一種低層住居専用地域の建ぺい率及び容積率の変更にあわせまして、適正な基盤整備を図るとともに周辺の良い居住環境と一体となる住宅市街地を形成するため、当初、平成22年3月16日に決定しております。

次に、資料4ページの右側をごらんください。

こちらには、押熊町北地区地区計画の変更についての概要を掲載しております。地区計画の具体的変更理由といたしましては、当地区計画区域の一部の区域約90平米につきまして、隣接する東登美ヶ丘六丁目地区計画区域内の宅地と所有権の整合した一体的な土地利用が図られるように、従前に各筆が属している押熊町北地区地区計画区域と東登美ヶ丘六丁目地区計画区域の削除と編入を行い、それぞれの計画図の区域境界の変更を行います。

また、地区計画区域内における開発計画の整備内容の実態に合わせまして、地区計画の地区施設の配置及び規模の変更もあわせて行いま

す。

なお、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行いません。

それでは、資料5ページをごらんください。

今回、区域変更を行う箇所の中の2つの地区計画区域の拡大図でございます。赤色で塗りつぶしてありますのが押熊町北地区地区計画区域で、青色で塗りつぶしてありますのが東登美ヶ丘六丁目地区計画区域でございます。

今回、この2つの地区計画区域の境界の一部におきまして、同一所有者の複数の土地が2つの地区計画の区域をまたいでいる状況であり、今後、同一所有者により一体的な敷地としての土地利用が図られるよう、隣接するそれぞれの地区計画の計画図の区域境界を変更します。

具体的には、黄色で塗りつぶしている部分を押熊町北地区から東登美ヶ丘六丁目地区へ編入を行い、緑色で塗りつぶしている部分を東登美ヶ丘六丁目地区から押熊町北地区へ編入を行い、それぞれの地区計画の計画図の区域の変更を行います。

なお、それぞれの地区計画の区域面積の増減につきましては、赤色で塗りつぶしている押熊町北地区地区計画が約90平米減少し、青色で塗りつぶしている東登美ヶ丘六丁目地区計画区域が約90平米増加することとなります。

資料6ページをごらんください。

こちらから7ページまでは、ページ右側に変更前、ページ左側に変更後の地区計画の計画書を掲載しております。赤文字で示しておりますのが変更する箇所となっておりますが、今回、区域の整備・開発及び保全に関する方針及び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行いません。

なお、資料6ページ、左側上段の計画書の面積が赤色表示となっておりますが、これにつきましては、地区計画区域の境界整理に伴いまして、変更前の計画書の面積約1.1ヘクタールから約90平米の減少となりますが、減少面積がわずかであり、地区計画書に示す区域面積の変更までには至りませんが、赤色で示させていただきます。

次に、資料6ページ、左側下段をごらんください。

地区施設の配置及び規模の変更に伴いまして、区画道路の延長を約345メートルから約320メートル、公園の面積を約241平米から約300平米、調整池の貯水量を約241立米から約240立米に各施設ごとの規模を変更します。

なお、地区整備計画における建築物等に関する事項につきまして

は、従来どおりで今回変更は行いませんが、この内容につきましては、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、建築物の用途制限は、長屋、重ね建て住宅、共同住宅等を禁止しております。また、建築物の敷地面積の最低限度は、敷地の狭小化を制限するため、敷地面積の最低限度を200平米に制限を定めております。

資料8ページをごらんください。

ページ右側に変更前、ページ左側に変更後の地区計画の計画図を掲載しております。

今回、民間の宅地開発事業の整備計画の実態に合わせまして、地区施設の区画道路、公園、調整池の配置及び規模を左側の変更計画図のとおりに変更を行います。なお、現行の地区計画区域・地区整備計画区域を黒色の実線で、変更後の地区計画区域・地区整備計画区域を赤色の実線で計画図に示させていただいております。

以上が押熊町北地区地区計画の変更案ですが、この都市計画の変更（案）につきましては、本年10月6日から同月20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、2名の方が縦覧をされましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上、押熊町北地区地区計画の変更（案）についての説明を終わります。

続きまして、東登美ヶ丘六丁目地区計画の変更について、ご説明申し上げます。

資料9ページの右側をごらんください。

こちらには東登美ヶ丘六丁目地区計画の変更についての概要を掲載しております。当地区計画は、現在の閑静で落ち着いた住環境と町並みを将来にわたり、維持・保全を図るため、東登美ヶ丘六丁目地内について平成19年12月6日に決定しております。今回の変更は、先ほどの案件で説明させていただきましたとおり、押熊町北地区地区計画区域と東登美ヶ丘六丁目地区計画区域の削除と編入を行い、東登美ヶ丘六丁目地区計画につきましては、計画図の地区計画区域のみの変更を行います。

なお、今回の変更は、地区整備計画における建築物等に関する事項につきましては、従来どおりで変更は行いませんが、その内容につきましては、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度の制限を定めております。

それでは、資料10ページをごらんください。

こちらから12ページまでは、ページ右側に変更前、ページ左側に変更後の地区計画の計画書を掲載しております。赤文字で示しておりますのが変更する箇所となっております。

資料10ページ、左側上段をごらんください。

地区計画区域の境界整理に伴いまして、計画書の面積約10.5ヘクタールに90平米を加えますが、増加面積がわずかであり、地区計画書に示す区域面積の変更までには至りませんが、赤色で示させていただきます。

なお、地区整備計画における建築物等に関する事項につきましては、従来どおりで今回変更は行いませんが、その内容につきましては、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、建築物の用途制限は、長屋住宅、重ね建て住宅、共同住宅及び兼用住宅等を禁止しております。

資料11ページの中段をごらんください。

建築物の敷地面積の最低限度は、敷地の狭小化を制限するため、敷地面積の最低限度を200平米に制限を定めております。また、建築物の高さの最高限度につきましては、良好な居住環境の確保及び町並みのそろった景観の維持・保全を図るため、建築物の軒の高さを7m以下、かつ地階を除く階数を2以下に制限を定めております。

資料12ページをごらんください。

危険物の数量を定める別表を掲載しておりますが、こちらにつきましても従来どおりで今回変更は行いませんので、変更前・変更後とも同様の表を掲載しております。

最後に、資料13ページをごらんください。

ページ右側に変更前、ページ左側に変更後の地区計画の計画図を掲載しております。

なお、変更後の図面におきましては、現行の地区計画区域・地区整備計画区域を黒色の実線で、変更後の地区計画区域・地区整備計画区域を赤色の実線で計画図に示しております。

以上が、東登美ヶ丘六丁目地区計画の変更案ですが、この都市計画の変更（案）につきましても、本年10月6日から同月20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、2名の方が縦覧をされましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上、東登美ヶ丘六丁目地区計画の変更（案）についての説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会長 どうも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いただきました大和都市計画の地区計画、①押熊町北地区、②東登美ヶ丘六丁目の変更案について、ご質問等ございましたらお願いいたします。

どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員 ご説明ありがとうございました。主な趣旨として、所有権等の関係

性に一部齟齬があったのをもとに戻すために境界周辺の修正を行ったという趣旨で理解はしたんですけれども、一点。8ページのほうなんですけれども、こちらを見ますと区画道路と公園と調整池の表示がそれぞれ変更前、変更後と書いてあるんですが、公園面積を大きくして、区画道路と調整池を一部小さくしてという形だったんですけれども、配置計画も変わっているように思えるんですけれども、このあたりの変更理由をぜひ教えていただきたいと思います。

会 長
事務局

事務局、回答できましたらお願いいたします。

地区施設の道路とか、それからその他の公園等に関しまして一部変わっておりますけれども、地区計画を設定した当時、その当時はまだ造成前の状況で、開発業者と相談させていただいて将来的に良好なまちづくりをしたいという業者の意向もありまして、私どものほうと協議させていただく中で地区計画を定めていったという経緯があります。当時はまだ開発の協議の段階でございまして、業者と地元がある一定の形で話していたとは思いますが、それに基づいた図面によりまして地区施設の配置を位置づけたというのがあります。

その後、業者が地元に入りましていろいろ細かい協議をした中で、やはり地元の要望だとかいろいろ出てきたわけでございます。その関係で、やはり地元住民の声を聞くという中で一部変更が出てきたと。私どものほうとしてもそれを審査いたしまして、地区計画の配置の中で問題ないということ判断いたしまして、今回変更をかけさせていただきました。

〇〇委員

ご説明ありがとうございました。客観的に見ても公園の面積が増えているということは、良好な住宅地にとってはいいことではないかと思えます。ただちょっと理由をご説明いただきたいかったということでご質問させていただきました。ありがとうございました。

会 長

ご理解いただいたということでよろしいでしょうか。

ほか何かございますか。じゃ〇〇委員。

〇〇委員

まず、今の関連なんですけれども、例えば公園面積あるいは道路の面積とか、どの程度変更になったらこの国都審にかけるのかということなんです。地区計画のあるところで道路がちょっと短くなったとかは全部この審議会に諮問されてくるわけですか。

会 長
事務局

事務局、回答お願いします。

都市計画法第33条第1項第5号の開発許可基準の一つで、地区計画等が定められているときは、予定建築物の用途または開発行為の設計が地区計画の内容に即して定められていることとなっております。

地区計画の内容が開発許可基準の一つとして開発審査の対象となっております。このことから地区計画の地区整備計画で定められている道路や公園等の地区施設につきましては、具体の開発の設計と地

区計画の計画図の両者を比較しまして、今回のように位置が異なるような場合には都市計画の変更が必要というふうになっております。

〇〇委員 それでは、必要のない軽微な変更は、それがどれに当たるかわかりませんが、その場合はどうなるんですか。

事務局 場所のほうがおおむね計画図のとりの位置で、規模がそれほど変わらないということであれば都市計画の変更は必要ないと考えております。

〇〇委員 今回、この数字は先ほどありましたね。公園が240から60平米ほど増えておると、これは軽微ではないというふうに判断されているわけですか。

事務局 どちらかという今回は公園の位置と調整池の位置が変わっておりますので、そちらのほうで都市計画の変更の手続をさせていただいております。

〇〇委員 なかなか難しいですね。

もう一つよろしいでしょうか。大変難しい説明をいろいろいただいたので、かえってわかりにくくなった部分があるんですが、一言で言うたらお隣同士の地区計画の場所があって、区域形態の変更となっていますから、【資料1】5ページの黄色の部分が押熊町北地区から東登美ヶ丘六丁目へ、グリーンの部分の部分が東登美ヶ丘六丁目から押熊町北地区へというふうに変っただけというふうに理解してよろしいんですかね。先ほど質問された分は別としまして、一言で言ったらそういうことですか。

会長 はい、事務局。

事務局 そうです。図面に示しております黄色の部分の土地の所有者の方と、黄色の部分の南側の土地の所有者は同一の方でございます。地区計画の制限の中で建築物の敷地面積の最低限度200平米というのを定めておりまして、土地利用を図ろうとしますとこの200平米がネックとなり一体的に土地利用が図れないということで、土地所有者の方からの要望もありまして今回の変更に至っております。

〇〇委員 地番とかそういったものは関係ないわけですか。

事務局 地番、関係ございます。

〇〇委員 一言で言ったら200平米以上にしないと家が建たないから、こちらのところをこっちへくっつけてと、こういうことですね。

事務局 はい。

〇〇委員 そういうことですか。はいはい、わかりました。

それと、この変更後、変更前というのを全部つけてくれているけど、全部これを読んでいっても全く一緒ですね。同じところは変更前、変更後の変更後のところに変更なしとか、変更ばかりやけどね、そのぐらい書いてもうたほうが、決して私、偏固で言っているのではないん

ですが、ぜひお願いしておきたいと思いますよ。以上です。

会 長 はい、ありがとうございました。

じゃ、〇〇さん。

〇〇委員 非常に軽微といえば面積的にも軽微なので、それほどお尋ねしなくてもいいのかもしれないですけども、調整池があったところが埋め立てられて少し移動するというか、新たに掘られるということと、公園が地図で見るとか絵で見るとか、少し幅を持ったものがどちらかというところと緑地帯というところ、道路の横の植樹帯的になっているような気がするのですが、もし現状で今児童公園的といいますか、子供とか家族の方がその公園で何か活動するような、公園の中で遊ぶというような活用をされていて、それがベルト状になることによって散策的な、ちょっと利用の仕方が変わるようなことがあるのかなとかいうところも少し気になるのですが。この会議で議論するところは、そういう活用がどうか、ということよりも、むしろ地番が変わりますがよろしいですか、ということなのかとは思いますが、住んでいる方にとって良い方向に……公園、緑地がふえるということは良い方向に変わるんであろうということは想定できるんですけども、その辺の利用の仕方が、調整池を埋め立てて新たにつくるということに伴って、あるいは緑地帯が少し狭くなって形を変えるということによって、住んでいる方にとっての利用の仕方も変わるようなことがあり得るのか、あるいはそういうことは全く生じないというふうに理解しているのか。少し補足いただければありがたいです。

会 長 はい、お願いします。

事務局 一応この手の開発でしたら、公園は児童公園的なものという形で位置づけしております。今、〇〇委員がおっしゃっていただいたように、変更後は長細い形になっているんですけども、位置づけとしては児童公園という形で位置づけしております、散策路ではございません。

会 長 よろしいですか。

〇〇委員 調整池のほうはもう埋め立ててということですか。調整池の場所が少しですけど変わりますよね。変わるわけではないんですか。

事務局 調整池はまだできておりません。計画上変わったということなんですけど埋め立てたわけではございません。

〇〇委員 ああ、そうなんですか。わかりました。

会 長 ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、ほかにないようですので、ここで賛否を問いたいと思います。

大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画①押熊町北地区、②東登美ヶ丘六丁目の変更案につきましては、市が決定する都市計画でございますので、都市計画法第19条の規定によりまし

て、ここで賛否をとりたいと思います。

ただいまの案につきまして、原案どおり変更することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙手)

会 長 はい、全員です。ありがとうございました。出席委員全員賛成ということでございますので、原案どおり可決といたします。ありがとうございました。

それでは、続きまして、次の案件に移りたいと思います。

生産緑地地区の変更(案)につきまして、まずは事務局から説明をよろしく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)

【資料1】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)に基づき、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 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、ご説明申し上げます。

資料16ページをごらんください。

初めに、生産緑地地区の概略についてご説明させていただきます。

生産緑地地区の目的は、営農行為により緑地として災害の防止や環境保全機能を発揮する市街化区域内の農地等の計画的な保全を図ることにあります。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、環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効果を有し、用水路・排水路の確保などの営農条件を備えている、市街化区域内にある500平米以上の一団となる農地等の区域に定められるものです。

奈良市では、平成4年12月25日に664地区、面積117.32ヘクタールで当初の指定を行っております。その後、当初の指定以降に主たる従事者の死亡や故障による買い取り申し出の削除、また道路等の公共施設設置による削除のほか、平成25年12月に行われた生産緑地地区の都市計画変更によりまして、現在646地区、108.46ヘクタールを生産緑地地区として指定しております。

生産緑地地区に指定された土地につきましては、生産緑地法第7条により農地等としての適正管理が義務づけられ、生産緑地法第8条により営農のため行う行為以外の建築行為や造成行為が制限されます。生産緑地地区が指定されますと、以上のような営農を前提とした管理上の義務や制限が課せられるため、生産緑地地区の指定は、生産緑地

の所有者等の同意を得て定めています。しかし、同意の段階において予測可能な期間を経過した場合として、指定後30年を経過した場合や、また明らかな事情変更により営農の継続が不可能となる場合として、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います。これが生産緑地法第10条に規定する生産緑地の買い取り申し出制度です。

資料17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。先ほどの説明と重複しておりますので、フロー図の中段付近の赤色破線のアンダーラインで示しております市長への買い取り申し出以降についてご説明いたします。

買い取り申し出が提出されますと、買い取り申し出から1カ月以内に、市や県などが公共用地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、当該生産緑地を農家や農業に従事することを希望する者が取得できるようあっせんを行います。このあっせんにつきましては、奈良県農業協同組合と奈良市農業委員会にもあっせんに協力いただくとともに、本市のホームページに掲載し、あっせんに努めております。

あっせん等を行ったものの、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、買い取り申し出に係る生産緑地については、生産緑地法第7条の農地としての適正管理義務、第8条の建築行為や造成行為の制限及び第9条の現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。

このように営農が継続されなくなる生産緑地として、フロー図では一番下の左、道路等の公共施設の敷地となった場合、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、先ほどの買い取り申し出がなされ3カ月以内に所有権の移転がなされず、行為制限の計除に至った場合などがあり、これらについて都市計画の変更が必要となりますので、当審議会に付議させていただきます。

続きまして、今回の変更案について説明いたします。

資料18ページをごらんください。

下段に変更理由が記載されております。今年度の変更理由につきましては、市街化区域内の農地等について、公共施設の敷地の用に供されたもの及び生産緑地の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するため所要の変更を行うものです。

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、それぞれの変更案の内訳を説明させていただいた後

に、最後に説明させていただきます。

資料19ページの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いては、方針1に記載していますように、生産緑地地区の地区除外と、方針2に記載していますように交換分合等による生産緑地の位置等の変更など、大きくは二項目ございます。

方針1に記載の地区除外については、(1)に除外となる要件を抜粋で記載しております。方針1は奈良県から示されております「生産緑地地区の地区除外に関する都市計画の運用について」からの抜粋で、平成3年10月7日付、奈良県土木部長通知の内容です。

地区除外の要件として、(1)に①②の二項目が示されており、②に記載の「その他都市計画上の要請に基づき必要が生じた場合」(ア)については、平成3年10月7日付、奈良県都市計画課長通知で示された項目でございます。

方針2に記載の交換分合等による生産緑地地区の位置等の変更は、奈良県から示されております「生産緑地法の運用について」からの抜粋です。今年度の変更には、交換分合による位置の変更に該当する地区はございません。

左側の表をごらんください。

今年度変更を予定しています一覧で、上段項目左より、変更理由、事務上の整理番号、地区名、削除箇所、追加箇所のおのおの生産緑地地区番号、筆数、面積、変更に係る方針、理由等の欄に19ページ右側に記載の都市計画変更についての該当項目、そして資料のページ番号を記載しております。

生産緑地地区に関する都市計画の変更に係る理由について、整理番号①と②の変更理由は、生産緑地法第2条第2号に規定する公共施設等の敷地の用に供するため、生産緑地の一部が削除されるものです。

生産緑地法第2条第2号に規定する公共施設とは、公園、緑地、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③から⑪につきましては、全て変更についての方針1の(1)の②(ア)に該当し、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り、市への買い取り申し出がなされ、市、県、関係機関及びほかの農業従事者へのあっせんの結果、ともに不調であったため生産緑地法第14条の規定により行為制限の解除に至り、削除されるものです。これらは、買い取り申し出後、あっせんの期間を含めて3カ月の期間内に所有権の移転が行われなかった場合には、生産緑地の所有権の権利保護の観点から行為制限の解除を行うものです。

変更に係る方針、理由等の欄の括弧内には、主たる農業従事者が営

農できなくなった理由として、死亡または故障を記載しております。

なお、農業従事を不可能にさせる故障については、生産緑地法施行規則第4条の規定によりまして、両目の失明、神経その他身体各部位の著しい障害、それらに準ずる障害及び長期の入院などにより市町村が認定したものとなっておりますので、奈良市では、身体障害者手帳3級相当の障害を基準とし、身体障害者手帳の有無、身体障害者福祉法第15条の指定医師による奈良市所定の診断書記載の所見及び入院証明などにより認定を行っております。

資料20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。図中①から⑪は、事務上の整理番号で、資料19ページの一覧表の整理番号を記載しております。赤字で追加箇所を青字で削除箇所を記載しております。

なお、今年度の案件における追加箇所とは、従来地区を構成する一団の生産緑地地区が、今回、買い取り申し出により削除に至った農地によって分断されることになり、新たな地区番号を付加することになった生産緑地地区を示しております。

それでは、それぞれの変更案の内訳についてご説明いたします。

資料21ページの左側の表をごらんください。

整理番号①につきましては、地区番号110、111、112において、法に規定する公共施設の敷地の用に供するため、生産緑地の一部が削除されます。当該地は、近鉄大和西大寺駅の北西、約2キロメートルの中山町の秋篠川沿いに位置しておりまして、奈良県奈良土木事務所施工による秋篠川の河川護岸工事が行われております。

なお、当該施設は、河川法による河川管理施設に該当しており、青色の削除箇所を河川護岸用地として買収し、公共施設の敷地の用に供されたため、3カ所の該当部分の合計面積約885平米を生産緑地地区から削除するものです。

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。

続きまして、資料22ページの左側の図をごらんください。

整理番号②につきましては、地区番号248において、法に規定する公共施設の敷地の用に供するため、生産緑地の一部が削除されます。

当該地は、菅原町の地区番号248の東側に、都市計画道路大和中央道が南北に通っておりまして、奈良市街路課施工による道路新設工事が行われております。

なお、当該施設は、道路法による道路に該当しており、青色の削除箇所を道路用地として奈良市が買収し、公共施設の敷地に供されたため、該当部分の約188平米を生産緑地地区から削除するものです。

また、右側には当該地付近の航空写真を掲載しております。都市計画道路の大和中央道が整備されている様子が見ていただければと思います。

資料23ページの左側の図をごらんください。

整理番号③の当該地は、近鉄学園前駅の北西約1.3キロメートルの学園赤松町にあり、二名中学校の東側に位置しております。

削除の理由といたしましては、主たる従事者が死亡されたため、地区番号46の一部、約323平米について買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

続きまして、右側の図をごらんください。

整理番号④の当該地は、近鉄学園前駅の北西約1.2キロメートルの南登美ヶ丘に位置しております。

削除の理由といたしましては、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、地区番号48の一部、約2,050平米について買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

資料24ページの左側の図をごらんください。

整理番号⑤の当該地は、近鉄西大寺駅の北西約700メートルの西大寺北町四丁目、西大寺赤田町一丁目に位置しております。

削除の理由といたしましては、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、地区番号197及び210の合計約1,589平米について買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

続きまして、右側の図をごらんください。

整理番号⑥の当該地は、近鉄尼ヶ辻駅の北西約500メートルの菅原町に位置しております。

削除の理由といたしましては、主たる従事者が死亡されたため、地区番号257の約512.5平米について買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

資料25ページ、左側の図をごらんください。

整理番号⑦の当該地は、近鉄尼ヶ辻駅の北西約700メートルの菅原町にあり、伏見小学校の東側に位置しております。

削除の理由といたしましては、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、地区番号258の約796平米について買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

続きまして、右側の図をごらんください。

整理番号⑧の当該地は、近鉄学園前駅の南西約2キロメートルの大倭町にあり、県立登美学園の東側に位置しております。

削除の理由といたしましては、主たる従事者が死亡されたため、地区番号345の約4,255平米について買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

資料26ページの左側の図をごらんください。

整理番号⑨の図面の北側に位置しております地区番号495は、JR奈良駅の南約700メートルのJR奈良駅南特定土地区画整理事業区域内の仮換地指定による大森町に位置しております。

削除の理由といたしましては、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、約1,697平米について買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

また、同一所有者の買い取り申し出によりまして、図面南側の大安寺六丁目に位置しております地区番号512の一部につきましても、同様に買い取り申し出され、約877平米が行為の制限解除に至り削除となるものです。

続きまして、右側の図をごらんください。

整理番号⑩の当該地は、JR帯解駅の北西約2.5キロメートルの杏町に位置しております。

削除の理由といたしましては、主たる従事者が死亡されたため、地区番号594の一部、約1,146平米について買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

なお、これらの買い取り申し出により削除に至った農地によりまして、分断されることになる地区番号594の東側の一部につきましては、新たな地区番号744を追加させていただきます。

資料27ページをごらんください。

整理番号⑪の当該地は、JR京終駅の西側約200メートルの南京終町四丁目に位置しております。

削除の理由といたしましては、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、地区番号619の約651平米について買い取り申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

最後に、資料戻りまして申し訳ないですが、18ページをごらんください。

生産緑地地区の変更計画書となっております。

ただいまご説明いたしましたこれらの変更によりまして、奈良市全体の生産緑地地区の面積が約1.5ヘクタール減少し、106.96ヘクタール、地区数につきましても5カ所減少し、641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22日から10月6日までの間、都市計画法第

17条に規定に基づく縦覧を実施しましたところ、3名の方が縦覧をされましたが、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。ご審議のほうをよろしく申し上げます。

会 長 説明どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの説明内容、生産緑地地区の変更案につきまして、ご質問等ございましたらお願いいたします。

どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員 非常に丁寧にご説明をいただきましてありがとうございます。

仕方がないのかなというところはあるとは思いますが、ひとつ気になることは、今回は先ほどご説明にもありましたように生産緑地として1.5ヘクタールが減ってるということで、こういったケースというのは今後いろいろ出てくると思うんですね。営農者の高齢化であるとか後継ぎがいなくてかということも出てくると思うんですけども、そのままいきますと、恐らくこれが多分70年以内にこの生産緑地はゼロになってしまうという可能性があって、そうやって考えていきますと、そもそもこの生産緑地地区の目的は第1条にあるように「緑地として公害や災害の防止機能や環境の保全機能を発揮する農地等の計画的な保全」ということになっているんですが、この計画性の担保というのはどうなっているのかなというのは少し気になります。今回のことには限らないんですけども、今後のことも考えていくと、【資料1】の17ページのフローチャートを見ますと、買取り申出があって、市の買い取らないということになって、あっせんをするんですけどもあっせんがうまくいかないとか解除という流れになってしまっていて、私が知っている限り大多数がそのまま解除になってしまっているというのが現状やと思うんですね。

そうやって考えていくと、せつかく計画的にこれを設定して保全していこうということになっているのが、その計画性の担保というのは今後どういうふうに考えていくことになっているのかというのは、ぜひちょっと教えていただきたいなと思っております。

会 長 事務局、何かお考え等が今のところありましたらご回答いただけますか。

事務局 計画性の担保というのはなかなか難しいと思いますが、基本的にこれは農業経営とリンクしている制度でございまして、所有者とか農業の経営をしておられる方の意思がかなり反映されているという制度でございまして。市といたしましても、できるだけ買取り申し出が出た段階で公共施設として使えるかどうかというのを全庁的に伺いは立てているんですけども、やはりなかなか手が挙がらないというのが現状であります。

あと、おっしゃっていただきました緑地としての担保ということになるんですけども、現状では所有者の意思がかなり反映されるという中で、市としての担保というのは非常に難しいということを考えております。この制度ができましたのは、奈良市では平成4年ですので、一応指定後30年で期限が切れると。平成34年には買い取り申し出が一斉に上がってくる可能性が非常に高いと思います。それまでに国なり県も入れてなんですけども、ある一定のまた方針が出てくるんじゃないかと思います。その中で市として緑地の保全、それから所有者の考え方、それらを整理するというようになってくると思いますので、その段階で多分またこの審議会のほうでご審議願って、方針を立てていくという形になってくるんじゃないかということで予想しております。

会 長 ○○委員。

○○委員 ご説明ありがとうございました。まさにそういうことなんだろうなと思うんですけども、平成34年に確かに30年経過しちゃうんで一斉にこの機会に、生産されている側からはたくさん解除要請が出てきてしまう可能性があって、そうすると計算上70年もつのが、あと10年足らずで生産緑地地区そのものがなくなってしまって、災害防止であるとか環境保全というのをまた別の手当てで対応するという考え方になるんですね。もしそうだとすればもうあまり時間がないと思いますので、せっかく先進的な取り組みをされてる奈良市さんなので、今のうちからぜひ計画を検討してそういった事態に備えるということに取り組みいただきたいなと思いましたので、どうかよろしくお願いたします。

会 長 ありがとうございました。ほかに。

 じゃ○○委員、どうぞ。

○○委員 それでは、三、四点お聞きしたいと思うんですが、生産緑地というのはいろいろ理由つけてはるけども、要は税金対策ですね、はっきり言ったら。

 それで、まずは一点なんですけど、先ほどの案件も含めてですが、縦覧したけども、見に来た人が例えば2人とか無かったとか、あるいは意見書の提出はどちらも無かったとあるんですが、こういう縦覧をしていますよという情報公開が、最近私たち委員のところにも来るようになりましたけど、今まではそれも来なかったと。例えば奈良市のホームページに書いてあるのか市民だよりに書いてあるのか、その辺は情報公開でこんなことを今縦覧やりますよというのは、どういう形で市民に情報提供しているんでしょうか。

会 長 お願いします。

事務局 先ほどの地区計画の場合は、権利者主体、それから地元住民主体と

いう計画ですので、権利者縦覧、それから法定の17条縦覧につきましては、権利者のほうに郵送して縦覧期間を周知する場合があります。ただこの生産緑地とかほかの都市計画決定につきましては、縦覧期間については市民だよりで広報しているというのが現状でございます。

〇〇委員 一般の人から見て、例えば生産緑地の解除、削除をするということは、今まで田んぼやったのに何になるんだろうと周辺の人是非常に気になるところかなと思うんですけども、一層情報公開に努めていただきたいなと思います。

それと、二点目、具体的な話になるんですが、先ほどちょっと税金対策と言いましたが、当時、農地の固定資産税の宅地並み課税というような話がいろいろあって、その中で苦肉の策で出てきたのがこういった生産緑地法というふうに私は理解をしているんですが、その中で特に今回、削除箇所として主たる農業従事者の故障という説明をいただいたと思うんです。その中で例えば【資料1】23ページの番号46番、あるいは48番、それから512番というのは何ページでしょうか、26ページですね。これはそれぞれ一部を削除すると、こうなっているわけですね。一部を削除するということは残った部分はどうかとなるのかなと思いますね。農業従事者が農業できないよと、こうなっていて半分だけ削除というのはいちよつと、その辺の意味がわからないんですが、残された土地の利用方法はどんなふうになっているんですか。

事務局 地区番号は一団の地区として同じ地区番号をつけているんですが、農地の土地の所有者がそれぞれ違ってございます。一部というのは青色の部分の土地の所有者の方と、残った緑色の生産緑地の土地の所有者が違いまして、買い取り申し出の理由が生じたのが青色の土地の所有者の方であったということで、一部のみ買い取り申し出なされ、行為制限解除に至ったということでございます。

残った生産緑地につきましては、一団の面積要件500平米というのがあるんですけども、500平米以上ございますので、そのまま従来どおりの生産緑地として存続をしているということでございます。

〇〇委員 はい、わかりました。所有者はその主たる農業従事者が死亡または故障があって、削除の場合は全部その人の名義のところは、もちろん相続とかいろいろあると思いますが、変わるというふうに理解してよろしいんですね。

それでは、あと8年で、この生産緑地、早い時期に指定されたものについては指定から30年になると思うんですが、【資料1】26ページの案件のあるJR奈良駅南特定土地区画整理事業、これのスピードが当初はかなり早く進むんじゃないかなと思ってましたけども、一向

に進まない。途中で中央も変わったりしましてさらに速度が遅くなって、そういう気がしてるんですけども。もうしばらくいきますと、生産緑地が何カ所かこの地域にありますけれども、南地区の区画整理事業がですね、その時点で全部こう、まあ換地とかはされていると思いますけども、出てくる可能性があると思うんですが。そもそも南地区区画整理事業はあと何年ぐらいかかるのかな。

事務局 事業年度といたしましては、平成33年度までということになってございますが、今、〇〇委員がおっしゃられましたように、かなり進捗状況が遅くなって、遅れてございますので、それで終わらないというふうに見通しでは思っております。

〇〇委員 そこでまさにキーワードが平成33年というのをお聞きしましたですね。平成34年には生産緑地がですね、これは早い時期に大概指定されてますから30年になるわけですね。すると奈良市が思っている区画整理事業で拡張もされているところあるんですが、そこでいろんなことが起こるんじゃないかなというふうに心配しているんです。それとの関係はどうなりますか。

会長 事務局、ご回答、まあできる範囲で結構です。今は回答、難しいかもしれない。

事務局 基本的には農地換地ですので宅地化にはならないというか、その時点では即座に宅地になるということは考えにくいというふうに考えているところでございます。

〇〇委員 30年たったら一応外れるんでしょう、違うの。

事務局 買い取り申し出ができるようになります。

〇〇委員 奈良市に買い取りを申し出するということで、買い取りが不調になった場合は第三者に移りますね、奈良市が買い取らないとなったときには。そののところが聞いているんですけども。具体的には何か担保できるんですか。

事務局 買い取り申し出の制度につきましては、30年経過しますと、従事者の方が死亡とか故障とかそういう理由がなくても、30年経過したというような時間的な理由だけでいつでも買い取り申し出ができるということで、30年たったら全てが解除になるというのではなくて、30年たったという理由で買取り申出が出されれば、行為制限解除になってしまうということです。

〇〇委員 そこがちょっとわからないのが、行為制限の解除というのは、例えば土地の地目変更であれば、農業委員会に言って申請出して可能になるわけですか。

事務局 そうですね。行為制限の解除になれば、生産緑地法で本来は農地として管理しなければならないとか、そういう義務が発生するんですけども、そのあたりの制限が解除されるということで農転等もできる

ようになります。

〇〇委員 そのこのところですか。農転が可能になるということは、固定資産税のほうはどうなるか、指定後30年だから宅地並みに課税されるのかわからないけども、その時点で本来畑であった……さっきの答弁と違うなどと思うのは、田んぼで管理していた部分がいつでも宅地に、いつでもではないけど、周りの状況を考えたら農業委員会さんがどう言うかですけども、可能になってくるんじゃないでしょうか。

事務局 農地所有者の方が引き続き農地として管理していくということであれば、農地としては存続されていくかと思うんですけども。

〇〇委員 いや、農地所有者が変わるわけでしょう。買い取り申し出をして、いや、市としてはこれ買えませんと、それでまあ制限解除になりますね。当然転売もできます。そのときに次の人が、私は農業しませんとなったときにどうなるかということです。

〇〇委員 ただいまのご説明の内容は、30年たてば、あらゆる生産緑地で指定後30年の期限、これははじめに申されていた生産緑地にかかる税金面が一番メインです。ところが解除の条件がないということ、故障の条件となる身体障害何級の証明書も要らんということになるわけですね。30年たてば生産緑地という田んぼはあるけども、転用しようと思ったりすることについての条件が全部削除されると、こう解釈してよろしいですね。そうですね。

事務局 はい。

会長 〇〇委員、よろしいですか。

〇〇委員 大体承りました。

最後にちょっとだけ資料というか、今でなくてもいいですけども、毎回生産緑地のこの問題は出てきますけれども、例えば奈良市の都市計画道路とか、計画決定されているところで、この生産緑地がどこかへはまっているところがあるのかなというのを。先ほど菅原のところのあれは何線というのかな。

会長 大和中央道。

〇〇委員 ああ大和中央道ですね。そういうところが被っているのかどうか、ちょっと図面のあるようなところがあったら教えてほしいなど。というのは先ほども言いました30年経ちますよというので転売できると。転売しようと思ったら、奈良市の計画の上に乗ってたら、その辺いろいろ考える人もいますから、それをまた1回よろしくお願いします。

会長 今後、また準備を。

事務局 そうですね。また資料的に整えるようにいたします。

〇〇委員 はい、お願いします。以上です。

会長 はい、ありがとうございました。

ほか、じゃ〇〇委員どうぞ。

〇〇委員 先ほど〇〇委員もおっしゃったことに関連するんですが、こうして二十何年間、毎年毎年、生産緑地解除をしてきたんですが、その結果、つまり買い取りを市でしなかったから解除しちゃったと、その後それぞれどうなっているのかをね。今回でも場所によっては、2,000、4,000というのはかなり大きい平米となる場所ですから、それが奈良市の都市計画と、あるいは景観保全とかそういった政策にどう影響してくるのかというのは気になるんですよね。したがって、都市計画法上義務があるのかどうかわかりませんが、そういった生産緑地を解除して市が買い取らなかった後がどうなっているのかということを追跡調査しておられるのかどうか。その辺のところを含めて、今後の都市計画や景観保全の政策にどのような影響が起りつつあるのか、あるいは起こってくるんだろうかという、そのあたりのところを少し教えていただきたいと思います。

事務局 解除された例えば面積が500平米ぐらいあるところは、大概開発行為されます。そういう場合は当然市のほうに申請が上がってまいりますので、私どものほうも協議者の一員として入らせていただいて協議をさせていただいているということでございます。開発という行為の中で一定の緑地の確保とか、それから公園の確保とか、そういう指導は当然させていただいているところでございます。

〇〇委員 当初に生産緑地制度が決まってから、毎年毎年少しずつ解除されているわけですが、全体としてはどのくらいがもう解除されているんでしょうか。

会 長 今すぐデータは出てきますか。

〇〇委員 大体で結構ですが。現在で106.96ヘクタールになったということなんですが、元からいけばどのくらい減ってきてるんでしょうね。

事務局 当初、平成4年12月の生産緑地の指定面積が117.32ヘクタールでございますので、単純に引き算をしますと117.32引く106.96ということで。

会 長 約10ですね、10ヘクタールぐらいですね。

〇〇委員 それほど大したことではないのかな。

事務局 10.36ヘクタールの減少ということでございます。

会 長 〇〇委員とか〇〇委員とかのご発言、あ、〇〇委員でしたかね。要は生産緑地が解除になって、傾向としてどんどん開発に向かって、まちづくりに悪いような、よくない影響があらわれているのかどうか心配だ、それは今後将来どうなっていくのか。あと100ヘクタールほどありますのでね。これはどうなっていくんだろうかと、今こういう心配とご懸念があると。そのあたりは開発行為が出た場合は指導はさ

れているということですが、そうでない場合、方向性のある程度市として持っておられたほうがいいだろうというご意見かと思いますが。

〇〇委員 都市計画との絡みで、知識をきっちり持っていて政策に反映できるような。数年経てばそれはなくなって、その後はもっと自由に売買できるように、解除になってしまいますから、その後のことを含めるとやっぱり大変だと、今のところはまだこれせいぜい10%にならないぐらいですけどね。その辺が、終わりが近づいてくると気になってくるということだと思いますので、追加してご質問しました。

会 長 事務局、何か。

事務局 今、私どものほうで都市計画マスタープランの改定作業を進めておりまして、その中でも当然生産緑地というのは位置づけられているわけでございます。その改定の中でも、その辺のところを十分反映させながら計画づくりをしていきたいというふうに考えております。

会 長 よろしいでしょうか。ほか何か。

じゃ〇〇委員。

〇〇委員 私も〇〇委員が発言された後の議論に同感なんですけども、今おっしゃったように、都市計画全体で、人口が減っていくという中で宅地の量をどうしていくのかということが一方であると思います。これは全部市街化区域なので、基本的に全部宅地化しても今の現行の都市計画全体の枠組みの中では大した問題ではないというお考えなのかという、その全体の話。それともう一点は例えば整理番号8番、【資料1】25ページのような大きな大倭町の事例のような、これは印刷でひよっとしたらちょっとずれているのかもしれませんが、街区公園というふうに書いてあるのが青いところの下にうっすら見えるんですが、これは道路の東側のほうが街区公園なのか、生産緑地のまま例えば街区公園にしたりとか、そういうようなことがあるのか。あるいは、借地をしているとか。東京なんかの事例だと本当に生産緑地は貴重な緑地だということで、解除の後も借地料を払って公園にしてみようとか、そういう緑を担保しなきゃいけないという非常に重要度の高いところは、家が建たないように公園のまま残すというようなことにお金をつぎ込むという自治体もあったりするんですが、今のご時世そういうことは難しいのかもしれませんが、何かしら生産緑地が全部宅地化していく中で、ここだけは何となく空地にしておいたほうがいいのか、あるいは災害上とかですね、というようなところがある。あるいは将来ここは道路拡幅、都市計画道路にかかっているならばあれなんですけど、何かしらここは空地のままがいいなというようなところはマスタープランのほうなんかで議論されているのかどうか、全部宅地化しても全然構わないんだというスタンスでいいのか、その辺が非常に大きな分かれ道かなというふうに思うんですけども、現状をお聞かせ

いただければと。

会 長
事務局

よろしく申し上げます。

その345地区の街区公園というのは、右側の白いところが街区公園になっております。字の書き方がちょっとおかしかったです。申し訳ないです。

生産緑地の将来的な担保性みたいな形ですけども、今もちょっとおっしゃっていただいたように、都市計画道路とか都市計画公園として、都市計画で位置づけされているところは当然生産緑地そのものは守っていくと。道路になるかもわかりません、公園になるかもわかりませんが、その位置づけ、生産緑地が公園として都市計画決定されておれば、どちらにしても緑として残るといった形になってきます。ただそのほかのところは、これは非常に細かいので個々の位置づけというのがなかなかできていないというのが現状でございます。

会 長
〇〇委員
事務局

〇〇委員、よろしいですか。

じゃ宅地化してもしょうがないと。

そうですね、今の段階では。先ほど〇〇委員のご質問にお答えさせていただいたように、指定30年後買い取り申し出がたくさん出てくる段階では、やはりある一定の方針というか、市の考え方というのは整理しておく必要があるんじゃないかとは思っております。

〇〇委員

できればそういう生産緑地の多いところは、事前に地区計画とかをかけておくほうが本当は望ましいなというふうに思います。

会 長

はい、ありがとうございました。

ほかいかがでしょう。じゃ〇〇委員。

〇〇委員

ほとんどの委員の方が言ってくさったのであえて言うこともないんですが、やっぱり議事録に残していただくという意味で、多くの意見があったということで。私も緑地のことがとても気になります。

奈良市が積極的にコアサイトというか、ここは農として残すという明確なスタンスを持たない限り、指定30年後までに何とかなると思いますが、もう残らないのも同然で、偶然残るかもしれないけどダメでしたみたいなこともあると。この議論の場ではそこまで議論する場ではないということも言えるかもしれないですが、逆にここが非常に大きな上位の委員会でもあるので、ここでこういう議論が出たということで、ぜひ農とか、あるいは都市マスのところとうまく連携していただいて、奈良市をどういうまちにするかというところで、環境保全であるとか農地としての一定の役割があるわけですね。それは今農家の方が担っておられるけど、農家の方任せでは維持できないというのはもう日本全体の傾向ですので、そこで奈良市がどこまで下支えするかというか。農という、緑地でもあるし環境保全の場所でもあるし生産の場でもあるという、そこをどう守っていく

かというか、どう位置づけるかというのは、とても大きな都市計画の中の問題だと思うので、もう少し積極的な意思を持って取り組んでいただけると大変ありがたいと思いますので、よろしく願いいたします。

事務局 おっしゃっていただいたとおりだと思いますので、今後そういう方向性で努力してまいりたいと考えております。ありがとうございました。

〇〇委員 私よりも〇〇委員が一番詳しいんだろと思うんですけどもね。生産緑地法というのは指定後30年、奈良市では早い時期に全部指定されていますんで、今から30年じゃなくて8年先になったら必ず問題が起こってくるんですが、その8年先に税金はどうなるんですか。その時点で、その後、国のほうの関係でいうたら、要はこれからスタートの時点で、30年間は本来宅地並みの課税をるところを農地としての課税をそのまま存続させましょうかと。しかし30年たったらこれは宅地並みの課税になりますよと、こういうことになったはずなんですけど、その後何か法律とかが変更されて、それは変わったんですか。

事務局 変わってないと思います。

〇〇委員 ということは、8年たったらもう確実に税金が上がると、6倍でしたか8倍ですか、もうちょっと高かったですね、宅地並みの課税にされますと、近隣の税で。そうなる、最近税金高なったから軽自動車に乗りかえようかということで、あのくらい軽自動車が売れているわけです。税金高くなったら、こんなん早いこともう買い取りしてもらおうかと、こうなる可能性があるんで。悠長なこと言ってないで、もう8年ですから、しっかりと奈良市で方針を立てる必要があります。

事務局 一つ、生産緑地が30年たったら買い取り申し出が出てきて、それに応じて手続したところが解除されると。ただ買い取り申し出が出てこない場合はそのまま生産緑地が続きますんで、その場合は当然税金もまだ免除された状況だということでございます。

会 長 よろしいでしょうか。

じゃ〇〇委員。

〇〇委員 初めての参加ですので、意見が食い違うことがありましたら申し訳ございません。

単純な質問なんですけれども、これ、奈良の国際文化観光都市を建設するという大題目の中で私のように市民が考える場合は、やはり市民が意識的なクオリティーの高さを高めていくということが一番根幹に大切であると考えてるんです。奈良市内の場合、特に北登美ヶ丘エリアなんかで、最近、小学校・中学校を中心としたような、エリア開発の影響もあると思うんですけども、他の地域からの方のいい意味での影響もあって、市民のクオリティーが高まったような市民活動も

活発になっているというのを聞いていますし、現実私も参加させてもらってるんですね。

そういう意味でいいますと、今お話が出てましたような都市計画道路であるとか、都市公園の計画であるとかいうようなところをできるだけ我々一般市民に公開していただくというか、ベクトルをそろえる意味での公募プランというの、今後ご検討いただけるということもお願いできたらなと思っております。

会 長 ありがとうございます。何か事務局でお答えできるようなことがありますか。

事務局 都市計画は基本的には行政側が決めるものだと思いますけども、最近の手段の中で都市計画提案というの、そういう制度が新たにできておまして、住民の皆様方から都市計画に関する提案をしていただくというのが可能になっております。そういう手続もございまして、そういう動きがございましたら、当然私どもも一緒に、意思を酌みながら進めていきたいというふうに考えております。

〇〇委員 ありがとうございます。と申しますのも、やはりこの緑地化の問題も公園の問題も、市民からいかに行動活動として不具合がないかということが中心になるかと思えます。昨今、特に子供が地域の中で生き生きと活動しやすいような状況もつくるといこともとても大切だと思いますので、特に奈良の場合ですと国際文化観光ということを目指していくときに、古き良きものがたくさんありますので、それを計画的に残すということが、やっぱり次世代の子供たちに自信を持って、誇りを持って成長していただくためには大切な課題だと考えます。ですから、その辺をリーダーシップを持って計画していただいているんだということを周知していただけたらと思えました。ありがとうございます。

会 長 貴重なご意見どうもありがとうございました。

ほかに。じゃ〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員 確認をさせていただきたいんですけども、先ほど〇〇委員、それから〇〇委員がおっしゃったような、この生産緑地制度ができてから全体的にどれだけ減ってきたのか。それから、例えば今は生産緑地になっているけれども、開発の中でどれだけその計画の中に入っているものがあるのかという。すみません、私も全体が見えませんが、部分的に審議というふうにおっしゃっていただいているんですけども、全体を見てどうかと、そういうふうな意見も出ておりましたので、そこら辺の審議をするに当たって資料をご提出いただけるのかどうか。それをちょっと確認させていただきたいと思えます。

会 長 はい、事務局いかがでしょうか。

事務局 資料20ページのほうに生産緑地指定総括図というのが、小さく細

かいんですけども、出ております。これが奈良市全体の生産緑地の指定状況となっております、これらを足しますと、今回の変更によりまして面積的には106.9ヘクタール、地区数が641カ所というふうになるということでございます。

会 長 ○○委員がおっしゃったのはそういう意味ではないんですよ。

○○委員 これで大きなのでね、わかるようなのを出してもらったらいんですよ。

会 長 おっしゃってるのは多分、当初指定されたところがどういうふうに削除されていってとか、開発にかかっているのはどこかとか、そういうのがわかるようなものを。

○○委員 そうですね。

○○委員 それをリストにっていうのは……わからないのかな。

会 長 可能なんでしょうか。

事務局 大きな図面で作らせていただいて、また資料的に次回ぐらいに提出させていただきます。

○○委員 次回と言わず送ってください。次回となるとまた……

事務局 わかりました。送付させていただきます。

会 長 そのような対応をよろしくお願ひしたいと思います。

○○委員 それと○○委員がおっしゃっていた、生産緑地の中で開発の……

会 長 都市計画にかかっているところですよ。

○○委員 公共の計画にかかっているところとか、そういうふうなところがわかりましたら、その資料も出してもらえましたら。

事務局 そうですね、一緒に資料をつけさせていただきます送らせていただきます。

○○委員 はい、お願いいたします。

会 長 じゃよろしくお願ひいたします。

ほかよろしいでしょうか。

よろしければ、生産緑地地区の変更（案）について、これも市が決定する都市計画でございますので、都市計画法第19条の規定によりまして賛否をここでとりたいと思います。

では、生産緑地地区の変更（案）につきまして、原案どおり変更ということ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した。原案どおりということで、可決といたします。

以上で本日の議案の審議につきましては終了いたします。

そのほか、事務局から何かございましたらお願ひします。

事務局 特にございません。よろしくお願ひいたします。

会 長 何か。

〇〇委員 今ここですぐに結論出していただかなくともいいかと思うんですかね。この国際文化観光都市建設審議会の議事録をホームページで公開していただいているんですね。最初のころは傍聴も認めていなかったように思うんですが、国の情報公開の動きで奈良市も傍聴者を認めるようになりました。今日も諮っていただきました。それから、またホームページにも議事録を公開していただいております。

ただ議事録の中で問題は、「〇〇委員」、「〇〇会長」という扱いをされているんです。会長だけは当然公開されてますから、会長の発言は全部公開と同じなんです。「〇〇会長」とかいっても会長は1人ですから。ですから、委員の発言を市民の方にしっかりと見ていただく、また我々も責任ある発言ができるように、議事録の中では委員名もぜひ公表していただきたいと、これが本来原則公開という情報公開の主題であると思います。このことをぜひ会長にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

会 長 今、自治体によって、あるいは国のいろんな審議会等でも、委員名も開示しながら、細かいもの全部丸ごと出しているようなところもあります。これは委員の皆様のご了解を得ないといけませんので、委員の皆様のご了解を得られれば委員名を開示することも可だと思えますが、今日全員いらっやいませんので、そのあたりの意思確認をまたさせていただいて。これはどうしましょう。多数決で決めるものなんでしょうか、わかりませんが。

〇〇委員 奈良市の情報公開条例で、例えばこういうものが、委員名を書いたこの委員名簿が情報公開請求をされた場合、これは開示、不開示となるわけですが、非開示の情報ではないと。原則開示情報になるんだと。またここへ傍聴されていますと、当然顔を見て話しますから、だれだれがしゃべっているなどか、こうなるわけですね。ですから、何も「〇〇」とする理由が逆に何なのか。そのことを私聞きたいですね。

会 長 多分、今いらっやる方はそのあたりは明確な回答はできないと思いますが、奈良市の情報公開担当の総務課ですかね、担当ね。他の審議会等でも議事録で委員名を伏せているところとあけているところがあるかどうか、もしあけているところがあれば、そういう前例もあるわけですから一向に構わない。ただ情報の保護の問題で、それはそういう部分は出せないかもしれませんが、それ以外のところで特に傍聴を認めているところでは、おっしゃるとおり誰が言ったかというのはすぐわかっているわけですから。ただそれを不特定多数の方に公開するという問題が出てきますけども、これはまず事務局のほうでご検討いただいて、奈良市全体として開示してもいいんじゃないかなれば、あとは各委員のご判断も仰がないといけないと思います。

	<p>これはどうしましょう。改めて、今この場ではちょっと決められないと思います。半分ほどの委員がいらっしやいませんので。</p>
〇〇委員	宿題にしといて。
会 長	そう、課題にしてですね。
〇〇委員	<p>そういうように議論をですね。「〇〇会長」、「〇〇委員」なんて何か閉鎖性を表していますね。意味ないですから。やっぱり市民に開かれてるんだということを見せていかないと。ちなみに議会も最初のころは発言者の内容を書かなかったんですが、ご承知のとおり議会だよりも全部今、発言者の中身を書いていますから、誰がしゃべったかわかると。これで初めて開かれた委員会、審議会だと思います。</p>
会 長	ちょっとそれ検討課題にさせていただけますか。
事務局	<p>そうですね。おっしゃっていただいたことを、どういう形で検討するかというのはちょっと事務局で考えさせていただいて、また次回にでも、はい。</p>
会 長	次回の議案というんでしょうか、載せていただくと。
〇〇委員	<p>というのは、もし市民から第106回国際文化観光都市審議会の議事録を開示請求されたときに、〇〇とは出ないですよ。出てきたら、それはおかしいなという話になりますから。当然情報公開請求をされたときに非開示情報にならない。もし〇〇のまま出したら、多分それは不服審査の対象になると思うんです。そういうもう時代の流れなんだということをやっぴりお互い理解せなあかんと思います。よろしくお願いします。</p>
会 長	貴重なご意見ありがとうございます。
	<p>ほかになければ、これをもって、第106回の奈良国際文化観光都市建設審議会を終了といたします。どうもありがとうございました。</p>
閉 会	
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>伊藤会長をはじめ、委員の皆様方、長時間にわたりましてご審議いただきありがとうございました。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。本日はどうもありがとうございました。</p>
資 料	<p>【資料1】 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（市決定）</p> <p>①押熊町北地区</p> <p>②東登美ヶ丘六丁目</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>【資料2】 第106回奈良国際文化観光都市建設審議会次第</p> <p>【資料3】 審議会委員名簿</p>