

第105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7月1日(火) 午前10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	案件 大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画)地区計画(百楽園五丁目)の変更(案)について(市決定)	
出席者	委員	朝廣委員、伊藤忠通委員、伊藤剛委員、井上委員、今井委員、魚谷委員、杉江委員、前迫委員、松石委員、松村委員(代理出席上田氏)、森田委員、山本委員【計12人出席】 (植野委員、大窪委員、大西委員、川村委員、中村委員、藤井委員、増井委員は欠席)
	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、松村景観課長、京谷建築指導課長、今田課長補佐、角井課長補佐、藤原課長補佐、扇谷係長 他【計13人出席】
開催形態	公開(傍聴人0人)	
決定事項	案件については原案どおり可決された。	
担当課	都市整備部都市計画課	

開 会

司 会 定刻になりましたので、ただいまから第105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。

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賜りありがとうございます。

また、日頃、奈良市政にご尽力を賜り、厚くお礼申し上げます。

議事進行に先立ちまして、副市長の津山が、ご挨拶もうしあげます。副市長、よろしくお祈いします。

副市長 (副市長 挨拶)

司 会 津山副市長ありがとうございます。

本日、進行役を務めさせていただきます、私、都市計画課、課長補佐の今田でございます。よろしく、お祈いします。

まず最初に資料の確認をさせていただきます。お手もとのほうには、次第、A4サイズ1枚。審議会委員の名簿、A4サイズ1枚。また、先日送付させていただきました資料として、案件である、「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)」A3サイズで1から、6までが一冊です。

資料のほうは、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るようお願いいたします。

資料もおそろいようですので、今年の4月1日付け人事異動で今回から事務局として出席するものを紹介させていただきます。

都市計画室長の宮本です。

まちづくり指導室建築指導課長の京谷です。

景観課長の松村です。

ありがとうございます。

それでは、第105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と思います。伊藤会長、議事の進行よろしく願いいたします。

会 長 ただ今から、第105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、本日は、ご多忙のところご出席いただきましてありがとうございます。

議事に入ります前に、委員の出席状況について事務局から報告願います。

司 会 ご報告申し上げます。

現在の当審議会委員総数19名のところ、本日ご出席いただいております委員数は、12名でございます

会 長 ただ今の報告により、出席委員が過半数を上回っておりますので、当審議会条例第六条第二項の規定により、本日の審議会が成立してございますことをご報告いたします。

本日の傍聴希望者の状況と報道関係者の写真撮影の取材希望について、事務局から報告願います。

司 会 本日の傍聴希望者及び報道関係者はおられませんので議事の進行をお願いいたします。

会 長 それでは議事に入らせていただきます。委員の皆様方には、十分に審議いただきますとともに、円滑な会議の運営にご協力をお願いいたします。

なお、審議会の終了時刻は、午前11時30分を予定しております。

本日の審議案件でございますが、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画（百楽園五丁目）の変更（案）についてでございます。ご審議いただき、賛否を後ほどとりたいと思います。

この案件につきましては、地区計画の変更についてということで、市の決定事項となっております。

それでは、次第のとおり、この「地区計画の変更案」について、まずは事務局からご説明、よろしくお願いいたします。

議事の内容

- 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（百楽園五丁目）の変更（案）について（市決定）

【資料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（百楽園五丁目）の変更（案）について（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。

〔質疑・意見の要旨〕

事務局 都市計画課の〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画の変更（案）

についてご説明申し上げます。

資料1 ページの左側の総括図をごらんください。

百楽園五丁目地区計画の区域は近鉄奈良線の北側で、学園前駅及び富雄駅の両駅から約1 kmの場所に位置しております。

区域の北側は旧西奈良中央病院敷地で、そのほかの周りは低層の戸建て住宅地に囲まれております。

前方のスクリーンをごらんください。

百楽園五丁目地区計画は、適正な土地利用を誘導し良好な医療施設及び住宅市街地の形成を図るため、当初、平成13年5月15日に決定されております。現在の地区計画区域における用途地域等の地域地区の内容についてご説明申し上げます。

A地区及びB地区につきましては、第一種住居地域、建ぺい率が60%、容積率が200%、15 m高度地区が指定されております。

C地区は、第一種低層住居専用地域、建ぺい率が40%、容積率が60%、建築物の最高高さが10 mで指定されております。

現在までの土地利用の状況は、A地区が主に病院駐車場、B地区が5階建ての共同住宅、C地区が低層戸建て住宅地が形成されております。

今回、平成24年秋に当地区計画区域北側の西奈良中央病院が鶴舞西町に移転したことに伴いまして、駅に近く近隣に便利施設が充実しているA地区におきまして、若年層の子育て世代のための戸建住宅として新たな土地利用を誘導する需要がございました。

しかしながら、医療福祉施設等の充実を目的とした当初の地区計画の方針との差異が生じたことから、適正な土地利用を導入するため今回変更を行うものです。

次に、資料1 ページの右側をごらんください。こちらには、百楽園五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。

まず、地区計画の変更理由といたしましては、地域の医療拠点であった民間医療施設の移転を踏まえ、A地区において周辺の低層住宅に配慮した適正な土地利用を誘導し、周辺の居住環境と調和した健全な住宅市街地の形成を図り、良好な居住環境を将来にわたり維持・保全するため規制内容を変更するものです。

次に、土地利用の方針の変更内容といたしましては、A地区（第一種住居地域）約0.3ヘクタールについて、周辺の居住環境と調和した低層戸建て住宅を主体とした土地利用を図るよう改めます。B地区（第一種住居地域）約0.3ヘクタール及びC地区（第一種低層住居専用地域）約0.3ヘクタールについては、内容の変更は今回ございません。

次に、建築物等の整備の方針といたしましては、B地区及びC地区における制限は、現行の制限内容を変更せず、A地区について、周辺の低層戸建て住宅地と調和した住宅街区形成を図るため、「建築物の用途の制限」、「敷地面積の最

低限度」の制限内容を変更し、加えて新しく「容積率の最高限度」、「壁面の位置の制限」、「高さの最高限度」及び「形態又は意匠の制限」を定めます。

具体的内容につきましては、計画書のほうでご説明させていただきます。

次に、資料2ページをごらんください。こちらから4ページには、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2ページ左側中段をごらんください。

今後、民間の宅地開発事業により整備が行われる道路、調整池及び管路敷等を適正に配置し、整備された道路、調整池及び管路敷等の機能、環境が損なわれないよう維持・保全を図るため、地区施設の整備の方針を新たに定めております。

次に、具体的地区整備計画といたしましては、まず、建築物の用途の制限におきまして、新たに第一種住居地域の低層戸建て住宅地として土地利用を図るA地区について、従来から第一種低層住居専用地域の低層戸建て住宅地として制限を定めているC地区と同様の制限を定めます。低層戸建て住宅を主体とするために、長屋、重ね建て住宅及び共同住宅等を禁止し、また、店舗、事務所、その他の規模の大きい敷地が必要になり、地区内に立地された場合、居住環境に影響があると考えられる建築物の建築を禁止する制限を定めております。

資料3ページ、左側をごらんください。先ほどの建築物の用途の制限の続きとなっております。

続きまして、資料4ページ、左側をごらんください。

建築物の用途の制限の次の欄の、建築物の容積率の最高限度は、従来のA地区、B地区、C地区には定めていない制限となっており、A地区のみに制限を定めます。地区内の敷地にゆとりある建築形態を誘導するため、120%に制限を行います。

次の欄の、建築物の敷地面積の最低限度は、戸建て住宅街区の住環境の悪化をもたらす敷地の狭小化を制限するため、敷地面積の最低限度を130㎡に制限を行います。

その下の欄の、建築物の壁面の位置の制限でございますが、地区周辺の低層戸建て住宅地との調和に配慮して、西側及び南側の地区計画区域境界線までの距離を0.5m以上とする制限を行います。

さらに建築物の高さの最高限度は、これも従来のA地区、B地区、C地区には定めていない制限となっており、A地区のみに制限を定めます。地区周辺の低層戸建て住宅地との調和に配慮して10mかつ、地階を除く階数を2以下に制限を行いません。

最後に、建築物等の形態又は意匠の制限は、周辺の良い住宅地景観と調和し、良好な沿道景観を誘導するため、低層戸建て住宅地であるC地区と同様に、建築物の屋根の形態を勾配屋根を基調に、外観の色彩を白、茶またはグレーを基調に、屋根の色彩を黒またはグレーを基調に制限を行います。

資料5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、全体の区域面積やA・B・Cの3区域の区分に変更はございません。

なお、A地区において、新たに制限する建築物の壁面の位置の制限を、赤丸の破線で変更後の計画図に示しております。

最後に資料6ページですが、当地区計画区域の航空写真を掲載しております。なお、撮影年月日が平成18年頃のものとなっております。当時、西奈良中央病院が建設されていた頃のものとなっております。現在の病院敷地は、病院は取り壊され、低層の戸建て住宅用地として開発が完了しております。

以上が、百楽園五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、本年3月3日から同月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、1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、百楽園五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、よろしく願いいたします。

会 長 どうもありがとうございました。

では、ただいま事務局から説明をいただきましたが、この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。

〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員 座ったままでもよろしいでしょうか。

会 長 どうぞ、座ったままで。

〇〇委員 すみません、ちょっと私、不勉強でよくわからないんですけども、A地区の建築物の用途の制限というところに、3ページ目、『理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸し衣装屋』さんというふうにお店の名前があるんですけども、このごろよくペットのトリミングの美容院なんかは住宅地の中でお店を開店されているというのがありまして、それでその近隣の方と少しペットの問題でトラブルになっているということもお聞きしたりするんですけども、そういう業種の方はこういうところで営業が、建築が可能なのかどうかというところが、もしわかりましたら教えていただけないでしょうか。

会 長 事務局、回答できますか。

事務局 建築指導課です。一種低層の用途におきましても、犬・猫のトリミングは、理容店、美容店、クリーニング店、これには類する施設ではないということはどうなっております。

今の扱いで、動物病院につきまして、一種低層は認めさせていただいていますが、ペットショップ等につきましては認めていないと、そういうふうなことでございます。

〇〇委員 すみません、そしたら確認をさせていただくんですけども、動物病院なんかは、例えば鳥見町なんかにも住宅地の中にありますけれども、それと同じように、動物病院だったらいいけれども、ペットショップ及び、ペットショップで

- なくても犬の美容院というのがこのごろ住宅地の中でも見かけるんですけども、それは当てはまらないということになるのでしょうか。
- 事務局 動物病院というのは認めてますけども、ペット用品につきましては日用品に含まれると解釈しておりますけども、たしかトリミングにつきましては一種低層では認めてないということになっております。
- 会 長 よろしいですか。
- 〇〇委員 ありがとうございます。
- 会 長 ほかにご質問ございますか。
- 〇〇委員。
- 〇〇委員 すみません、ちょっと全体像がわかっていない部分もあるんですが、結局A地区というのは、C地区と全く同じと思ってよろしいんですか。C地区とどこか異なるところがある……ちょっとあるんですね、よく見ると。4ページのほうにはあるんですけども、その辺、例えば面積を少し下げたというのは、最初おっしゃってたように若い方が住めるようにということで、面積的な制限を少し下げられるとかがいふのがありますけれども。基本的にはC地区で、もうちょっとおしゃれというか、高さ制限のところC地区よりもう少し厳しいといひますか、瀟洒（しょうしゃ）な住宅群をとひうのか、ちょっとコンセプトは最初にお聞きしたんですけども、C地区との違いをちょっと、すみません、再度になって恐縮ですが、明確にしながら補足説明をよろしくお願ひいたします。
- 会 長 事務局、よろしくお願ひします。
- 事務局 地区計画は両方かぶせておりますけども、もともとの用途地域というのが、C地区では第一種低層住居専用地域、それからA地区では第一種住居地域という、用途地域がそもそも違ひます。ですから、基本的に第一種低層のほうか制限が厳しい地域になっております。それを前提としてこの規制をかぶせておりますので、C地区のほうか規制自体はやはり厳しいということか考えております。A地区については、第一種住居地域に、若干、第一種低層並みの規制をかぶせておりますけども、全体から見ればC地区のほうか規制は厳しいという認識であります。
- 〇〇委員 ではC地区のほうか厳しいということか、それはA地区のほうかより若い方が住みやすいという、そこに焦点が当たっているのか、あるいはもう少したくさんの方に住んでもらうというのか、そういう何か人口的なところがあるのか。その中身、少しC地区と変えられた、その視点ということについてちょっと教えてください。
- 事務局 今おっしゃっていただきましたように、もともとC地区というのは以前の用途地域をそのまま踏襲しているところかございまして、昔の規制かございまして、かなり厳しい内容になっております。子育て世代の方に住んでいただき、そして先ほど副市長からの挨拶にもありましたように、人口を呼び込むひとつの対策として、少し規制の緩やかな、若い世代でも一戸建てとして買って建て

ていただけるような形の居住環境にしていきたいということで、地区計画を定めさせていただいております。

会 長 ほかどうでしょう。

どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員 ちょっと参考までにお聞きしたいんですが、最近、学研登美ヶ丘の近くの新しい町並みをうろうろとしてまして、非常にすっきりしている。何ですっきりしてるんだろうと思うと、私の住んでおりますならまちと比べて電線がないということなんですね。電柱がないという。この変更後のをずっと見てますと、高さ制限が10mでかかっている、そのほか物見やぐらなんかだったらうまくつけば15mまでつけられると、こうなってるわけですが、旧市街地の無電線化というのは市長がマニフェストに掲げながら一向に進まないというのが現状だと思うんですけども、後から規制をかけるというのは非常に難しいんですが、現在の変更するA地区について、電柱等の取り扱いはどのようにされてるのか、ちょっと教えてください。

会 長 事務局、今、回答可能ですか。

事務局 電柱に関しましては、特に規定は決めておりません。

会 長 どうぞ。

〇〇委員 これは意見です。この百楽園の周辺というのは、どちらかというと比較的早い時期に開発されたので、ちょっと、私も今すぐ、この航空写真を見ながら、電柱どうだったかなというのが率直なところなんですけれども、たしかこの地区のもう少し南側のところは、百楽園の入り口、学園前から入ってくるころは電柱がたしかあったなというふうな記憶なんですけれども。そのままいってしまうと、やっぱり電柱だらけの、それも後からいくとケーブルテレビだやれ何やと、こうなってきますんで、やっぱりその辺はまちづくりの意味で、もちろんコストかかるかもわかりませんが、早く規制をかけたほうがいいと思います。これ意見です。

会 長 ご意見賜りました。

ほか、何かご質問、ご意見あればお願いします。

〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員 6ページの航空写真を拝見してるんですが、C地区は既に住宅がびっしりと建ってますよね。ここのC地区の、先ほど〇〇委員のご質問等にもありましたけれども、いわゆる敷地面積の最低限が165㎡になってますよね、C地区はね。それで、航空写真で見るとこういう感じ。A地区も同じ広さで、130㎡に小さくしたという理由を先ほど伺いました。大体、C地区に比べると、80%ぐらいの面積になると思います。ここに低層の住宅を建てますと、今のC地区は、勘定すればほぼわかるんでしょうけど、何軒ぐらいあるのか。同じ面積として、A地区は1軒当たり130㎡に小さくすると、もう少し戸数はふえるということになると思いますが、私も、このあたり時々自動車で通りますけれども、斜面でありまして、非常に住宅が入り組んでるところなんですけども、もっとせせこ

ましい感じになりませんか。こういう規制によって。その辺のところを少し伺いたいと思います。

会 長 事務局、いかがでしょうか。

事務局 A地区は、これから開発されるのですが、今想定している戸数は約15から16戸ぐらい、そのほか開発の道路とか雨水の調整池などもつくりますので、そういうところも配慮して宅地割りをすれば、15、6戸が建築可能かなということ考えております。

〇〇委員 ついでに、今のC地区は何戸になっているのでしょうか。

事務局 C地区は14戸でございます。

〇〇委員 いろいろご配慮があつて、少しC地区とA地区を変えたということはよくわかります。そのあたりの住環境というものを良好に維持するということをやはり中心に、ぜひ考えていただきたいというふうにお願いをしておきます。

会 長 ご意見ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。

〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員 こちらの敷地の向かいに、既に移転した病院があつたということで、そちらは低層戸建て住宅に変わっているということなんですけれども、こちらの病院があつた地域については、何か別の地区計画などが定められていたのでしょうか。

会 長 事務局、いかがでしょうか。

事務局 この地区につきましては、地区計画は定められておりません。そして、先ほどもちょっと説明の中でありましたように、一戸建ての開発が終わっておりまして、大体27戸の開発がこの病院の区域の中で行われております。

〇〇委員 そちらは特に地区計画等はなく、民間ベースで戸建て住宅の開発が進んでいるということですか。このA地区に関しては、もともと病院の駐車場だったということなんですけれども、こちらに、当初は病院等も想定した地区計画になっていたものを、今回住宅に転換をするということですかね。向かいの病院の跡地に関しては、特に何のコントロールも不可能であつたということですか。

事務局 もともと、病院の区域につきましては、地区計画を定めてなかったというのものあるんですけども、それと、先行して開発がされ、開発も先ほど言わせていただいた27戸で130㎡ぐらいの住居がもう既に建っているという中で、今の段階では特段規制をかける必要はないんじゃないかということで、そのままの状況にさせていただいております。

向かい側の駐車場につきましては、土地の所有者との相談の中で、一戸建てとして住環境を守りたいというご相談もございましたので、現在の地区計画を変更させていただいたという経緯がございます。

会 長 では、〇〇委員、お願いします。

〇〇委員 〇〇でございます。今、〇〇委員がお尋ねになられたこととちょっと関連するんですけども、確かに西奈良中央病院も、今、住宅化されまして、今度、A地

区が15、6戸ですかね、宅地化されるということで、かなり道路事情が変わってくるかと思うんです。おっしゃっているように、富雄川に抜ける方向の道も非常に狭くて、すれ違いがしにくいというこういう状況の中で、例えばA地区とC地区を何か貫く道路計画とか、特に新しいそういう道路を接道される計画というのは、今のところは考えてらっしゃらないんですね。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 A地区とC地区をつなぐ道路というのは、現在のところは考えておりません。土地の所有者と相談させていただいて、北側のちょっと狭い道路がございますが、その道路につきましては、開発の規定に基づきまして一部広げるという形では協議はしております。

会 長 ほかいかがでしょう。特にございませんか。

ちょっとこれは私が1つ教えてほしいんですけど、4ページの左側に、今度はA地区のところですが、上から3つ目の建築物の敷地面積の最低限度の下のところの(1)に巡査派出所、C地区にはないんですけど公衆電話所をここに何でつけてあるんですか。

事務局 公衆電話所につきましては、住環境の悪化をもたらすような建築物ではないと判断できるため、A、C地区の両地区内で建築可能としているんですが、A地区は敷地面積の最低限度の適用除外項目に今回記載させていただいてます。これは、これから開発がされるというA地区には記載させていただいてまして、C地区につきましては既に低層の戸建て住宅地として土地利用が図られておりますので、今後も公衆電話としての需要はないと考えておりまして、今回、C地区では、そのまま適用除外の項目とはしておりません。

会 長 最近、公衆電話所なんかはほとんど使うことがないと。わかりました。

ほかよろしいでしょうか。

では、特にないようでしたらお諮りしたいと思います。

地区計画の変更(案)については、先ほど申し上げましたように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とることになっております。

それでは、「地区計画の変更(案)」について、原案どおり変更することに賛成の方は挙手、お願いいたします。

(委員挙手)

会 長 ありがとうございます。賛成多数によりまして、「地区計画の変更(案)」については原案どおり可決といたします。

本日は、以上1件のみの審議案件でございますので、これをもって本日の議案審議は終了といたします。

そのほか、事務局から何かございましたらお願いします。

事務局 事務局からは特にございせん。会長、閉会をお願いいたします。

会 長	<p>それでは、特にないということですので、委員の皆様方には熱心なご審議いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>それでは、これもちまして、第105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>
閉 会	
事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>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す。以上もちまして、本日の審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。</p>
資 料	
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（百楽園五丁目）の変更（案）について（市決定）</p> <p>【資料2】 第105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>