

第99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23年3月29日（火）午後1時30分から午後3時30分まで

【開催場所】奈良市役所中央棟6階 正庁

【議案】1 大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画の決定（案）及び変更（案）について（市決定）、

①二名三丁目地区計画の決定（案）について

②秋篠町地区計画の決定（案）について

③赤膚町地区計画の決定（案）について

④なら北法蓮町地区地区計画の決定（案）について

⑤北登美ヶ丘生活拠点地区地区計画の決定（案）について

⑥北登美ヶ丘六丁目東地区計画の変更（案）について

【出席者】出席委員13人（欠席委員12人）、事務局14人

【開催形態】公開（傍聴人・一般1名）

【決定事項】・第1号議案①②③④⑤⑥について、原案どおり可決されました。

【担当課】議題、傍聴について…企画部企画政策課
議案について…都市計画課

【議事の内容】以下のとおり

司会

定刻になりましたので、審議会を始めさせていただきます。

委員の皆様方には、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。

審議会の開催に先立ちまして、副市長より委員の皆様にご挨拶を申し上げます。副市長よろしくお願ひします。

副市長

本日、お忙しいなか、ご出席賜りましてありがとうございます。一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様には平素より、市政の推進にご協力を賜りまして、この場をお借りいたしましてお礼を申し上げます。

さて、さる3月11日に起きました東北地方の海洋沖地震、この壊滅的な被害というのは多くの地域で見られるわけでございます。1日も早い復興を願うところではございますが、私も報道等を耳にするたびにやはり、まちづくりにあたりましては、都市基盤をしっかりと整備していくこと、この必要性を改めて実感しているところでございます。

本日、審議会におきましては、このような都市基盤を含めたまちづくり、そして都市の健全な発展と秩序ある整備についてのご議論をいただいておりますが、委員の方々には今後ともさらなるお力添えをいただきますようによろしくお願ひを申し上げます。

さて、本日ご審議をいただきます案件はお手元にもございますように、先月の本審議会で可決いただきました大和都市計画の区域区分及び地域地区の変更を踏まえまして、お手元にごございます二名三丁目、それから秋篠町、赤膚町、なら北法蓮町地区、北登美ヶ丘生活拠点地区、この5地区におきます地区計

画の決定、それからもう1件、北登美ヶ丘六丁目東地区計画変更、計6件についてのご審議をお願いすることになっております。

委員の皆様方には、多くのご意見、そして今後ともより一層のご指導をお願い申し上げまして、開催にあたりましての挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願い申し上げます。

司会

ありがとうございました。

続きまして、本年2月22日付け奈良県警人事異動により、松木平博視様が奈良警察署長に就任されました。松木平委員におかれましては、本日公務のため欠席されていますが、奈良警察署地域第二課長増田朋美様が代理で出席していただいています。

それでは、第99回奈良国際文化観光都市建設審議会を始めていただきたいと思います。

〇〇会長、よろしくお願いします。

〇〇会長

たいへん年度末の忙しい時期でありますけれども、第99回の、もうあと1回で100回になります。奈良国際文化観光都市建設審議会を開催いたしますが、ほんとお忙しいところお集まりいただきましてありがとうございます。

それでは、議事に入ります前に、若干事務的なことをしておかなければなりません。

まず、委員の出席状況について、事務局からご報告いただきたいと思います。

司会

ご報告申し上げます。

現在の当審議会委員総数25名のところ、本日ご出席いただいております委員数は、13名でございます。

〇〇会長

ありがとうございます。ただ今の報告によりまして、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。

それでは次に、本日の傍聴希望者の状況と、報道関係の皆さんの写真撮影等取材希望がありましたら、事務局からご報告ください。

司会

ご報告申し上げます。

本日の傍聴希望者は一般の方1名、報道関係の方はおりません。報道関係の方の写真撮影の希望もありません。以上です。

〇〇会長

ありがとうございます。

それでは、傍聴人が1名いらっしゃるということでございますので、当審議会の会議公開に関する取

扱方針によりまして、当審議会は公開及び傍聴を行うことになっております。本日の審議の傍聴につきまして、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

はい、ありがとうございます。異議がないようでしたら、事務局のほうから傍聴人の方にご入室していただいてください。

(傍聴人入室)

よろしゅうございますか。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、毎回のことでございますけれども、十分ご審議を尽くしていただきまして、なお円滑な会議の運営にご協力をお願いいたしたいと思っております。

本日は、先ほど津山副市長のご挨拶の中にもありましたように、市決定で地区計画に関するものが全部で6件でございます。いずれも似通った案件ではありますけれども、それぞれ条件も違っておりますので、1件ごとにご審議をいただくというふうに思いますが、ご審議いただく案件はすでにご案内のとおり、大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画)二名三丁目地区計画の決定(案)、秋篠町地区計画の決定(案)、赤膚町地区計画の決定(案)、なら北法蓮町地区地区計画の決定(案)、北登美ヶ丘生活拠点地区地区計画の決定(案)、並びに北登美ヶ丘六丁目東地区計画の変更(案)でございます。

1つずつ案件を審議し、その都度ご賛否をおとりしたいと思っておりますので、なにとぞよろしくお願ひいたします。

なお、審議会の、先ほど申しましたでしょうか、審議会の終了時刻を一応午後3時30分というふうに予定させていただいておりますので、その後のお仕事の計画等もございませうから、ひとつその中で審議が尽くせませうように、よろしくご協力をいただきたいと思います。よろしゅうございませうでしょうか。

それでは、まず事務局から、二名三丁目地区計画の決定(案)からご説明をいただきたいと思います。よろしくお願ひします。

事務局

失礼します。都市計画課の〇〇でございます。よろしくお願ひします。

それでは1の、地区計画の決定案及び変更案につきまして、ご説明させていただきます。

①は、二名三丁目地区計画になります。

資料の1-1-1ページの左側の総括図をご覧ください。

本地区は、近鉄富雄駅の北、およそ1.5kmに位置し、都市計画道路高山富雄小泉線に面したところで、第5回の定期見直し区域区分の変更により、市街化区域への編入が予定されています。

資料1-1-5ページをご覧ください。

こちらに、計画図を掲載しています。ちなみに、Aの地区は、都市計画道路高山富雄小泉線の境界線より30m以内の区域になり、Bの地区はそれより西側の区域になっております。

資料戻りますが、1-1-1ページの右側をご覧ください。

こちらには、地区計画についての概要を掲載しています。

まず、地区計画の決定の目的としましては、郊外住宅地に居住する、住民等の生活利便向上を図るための拠点づくりを目指し、周辺の良い居住環境と調和した生活支援施設の誘導を行うとともに、良好な沿道景観を形成するために定めるものです。

次に、地区整備計画の内容としましては、建築物等に関する主な制限事項において、「建築物の用途の制限」を設け、「建築物等の高さの最高限度」では、本地区に隣接している良好な居住環境を保全するためにBの地区に対し、高さの制限をしています。

また、「建築物等の形態または意匠の制限」を設けることにより、良好な沿道を誘導し、落ち着きと風格を感じる道路景観を形成するために制限を定めます。

資料の1-1-2ページをご覧ください。

こちらには、地区計画の計画書を掲載しています。

具体の地区整備計画としまして、まず、建築物等の用途の制限において、A・Bの両地区で建築できない用途は、ホテルや旅館、ボーリング場などの運動施設、マージャン屋並びにパチンコ屋でございます。

次に、建築物等の高さの最高限度において、Bの地区に対し10mの高さ制限を行い、隣接地の保全を図ります。

また、建築物の形態または意匠の制限において、良好な沿道を誘導し、落ち着きと風格を感じる道路景観を形成するにあたり、1及び2は、建築物の屋根の形状は勾配屋根にし、なお屋根の色彩や建物の外壁などについても制限を設けています。

3においては、地上に設ける建築設備及び立体駐車場施設は、道路や公園などから直接見えないよう植栽またはルーバーで覆う制限をし、4ではフェンスやルーバーなどの色彩についての制限を設けています。さらに5では、独立型屋外広告物の支柱などの色彩について制限をし、6においては広告物に関する規制を設けています。

資料の1-1-3ページの右側に、色彩に関する基準値の表を、次の4ページ、こちらには屋外広告物の制限内容の表を掲載しています。

なお、この地区計画の計画案につきまして、平成23年2月4日から2月18日までの間、都市計画法第17条の規定に基づき縦覧を行いましたところ、1名の方が縦覧され、4名の方からの意見書の提出がありました。

配布資料の、二名三丁目地区計画に関する意見の概要と市の考え方をご覧ください。

こちらになります。

おひとり目の方からの意見の要旨は、二名三丁目地区計画に「緑地の確保」が明示されていない。また、二名三丁目の「大型店舗開発計画」に伴い、生活道路面に車両出入口が計画されているが、歩道の接地が明示されていない。学童の通学道路でもあり必要である。との意見がございました。

それに対しまして、奈良市の考え方として、「緑地の確保」について、本案は「建築物等に関する事項」を制限するものであり、「緑地」については「土地利用方針」に掲げている。また、「奈良市開発指導要領第10条の2」に掲げる「緑地の確保」は、開発協議の段階で、開発者と奈良市がお互いに協議を行う条項である。

また、「歩道の設置」については、本案において地区計画区域外の制限を行うことはできない。しかし、開発計画に対し、周辺住民から開発者に歩道の設置要望はできると考える。また「奈良市開発指導要綱」は、開発協議の段階で奈良市と開発者が協議を行う事項である旨を回答しています。

お2人目の方の意見の要旨は、騒音について、隣接する住宅地に配慮し、建設工事中及び開店営業時

に大きな音を出さない。

次に、3人目の方からは、商業施設ができるにあたり、地域の防犯体制強化の実現をお願いする。また、商業施設の完成後も、要請があればその協議に応じるように指導してほしい。

さらに4人目の方からは、大型商業店舗の建設について、施設に付随する焼却炉や排気口を西側に向けない。との意見がございました。

これら3名の方々に対する奈良市の考え方としまして、地区計画は開発事業の規制誘導を行うものではない。しかし、開発協議の段階で、周辺住民として開発者に対し、意見や要望を述べることはできると考える旨を回答しています。

以上が、二名三丁目地区計画の決定案でございます。よろしく申し上げます。

〇〇会長

はいありがとうございます。ただ今、事務局から、二名三丁目地区計画の決定案に関して説明があり、住民の方からの意見の概要の説明もございました。

この件に関しまして、もう少し聞いておかなきゃならないというようなことがございましたら、ご質問ください。またご意見ございましたら、ご意見をどうぞお願いいたします。はい〇〇委員。

〇〇委員

3時半までということなんで、今日は発言をできるだけ抑えようと思いますがね、ちょっと教えてほしいんですけど、この中で、次に掲げる建築物は建築してはならないと。ホテルまたは旅館、自動車教習所とかあるわけですね。話聞いてましたらだいたいここにたぶんスーパーマーケットか大型店舗のですね、出店計画があつて、それを第一義的に考えているんだろうというふうに勝手に理解はしているんですけども、その今の時勢ですから、すぐまた所有者が変わったりですね、廃業されたりとかですね、開店前に言うたら具合悪いかな、なる可能性あると思いますね。

そこでですね、ホテルもまあいろいろ、旅館もいろいろ、種類があると思いますが、なぜホテル旅館がだめなのか、なぜ自動車教習所がだめなのか、まあ後ろのほうに、マージャン屋、パチンコ屋、射的場とこうなっているんで、こういうものはまあなるほどなという、わからないわけでもない。ちょっと奥のほうに入った所に福祉施設があつたような記憶がしますんでね、でそうなるんですね、なぜホテルがだめなの、なぜ自動車教習所がだめなのよと、このことについて説明をしていただきたいと。

〇〇会長

わかりました。事務局、お聞きいただいたと思いますが、カラオケ等々の建築物制限はわかるけれども、ホテル旅館あるいは自動車教習所について、なぜだめなのかと。その理由をお聞きになってますので、どなたか答えていただけますか。お願いします。

事務局

お答えいたします。この地区計画に関しましては、周辺の良好な住環境を調和したというかたちのものでやっておりますので、ホテルとか旅館、住環境に関しましては多くの方が来られますので、ある程度弊害を及ぼすだろうというかたちのもので、ホテルとか自動車教習所ですか、建築できないというかたちのもので起用させていただきました。以上でございます。

〇〇委員

そんなん答えになってないぞ。僕はなぜそういうものが住環境に調和しないのか、なぜ自動車教習所がだめなのかを聞いたはず。

事務局

住環境という面から

〇〇委員

住環境が良かったらあかんのか。大型スーパーはよかって教習所はあかんのか。はっきり説明して。

〇〇会長

それはやっぱりもうひとつ今のお答えというのははっきりしてませんねえ。

〇〇委員

合理的に説明をしてもらいたい。

同じような分類の中でユースホステルってありますね。同じような考え方やったらユースホステルもあかんということですか。

〇〇会長

つまり、今のご質問というのはね、つまりホテル、旅館というものと、それからスーパーといったもののね、違っていていったい何だろうと。良好な住環境というものを担保するのが地区計画の基本的な考え方ですから、その意味でふさわしくないものをカットするのはよくわかると。これは私もよくわかります。ただこのあたりに、そういう大型の店舗、スーパーマーケットというようなものはありませんから、従ってこういうものが来るということは、住民の生活利便性という点からは大事だと、これはわかります。

〇〇委員

自動車教習所はなんで。

〇〇会長

だからそうなってきたら、自動車教習所はどういうふうな扱いになるのかと。

〇〇委員

合理的に説明してくれたら。

〇〇会長

ですよ。その違いがはっきりできればいいと思いますけど。

〇〇委員

僕は簡単に説明してって質問してるんやからね、すぐ理由説明してくれたらすぐ終わるやないか。

〇〇会長

良好な住環境のということをおっしゃっているわけだから、そのことについて、それではなぜ、たとえばスーパーって言っても、まだ決まっていませんからわかりませんが、ここには出てませんか、ならよくて、ホテルや自動車教習所がだめなのかという、その考え方だけきちっとしたらいいんじゃないですか。〇〇委員は関連のご質問でしょうか。はいどうぞ。

〇〇委員

この目的のところにね、生活支援の施設を優遇とありますから、それからすると、自動車学校っていうのは生活支援っていう目的から外れるんじゃないかなと、私は思います。

〇〇委員

そんなことはない。

〇〇会長

考え方ですよ。それはね。

〇〇委員

これから高齢化してきたら、たぶん運転免許の更新前に教習を義務づけられる。そしたらここに教習所近くにないでしょ。西大寺まで行くとか、あるいは西の京に行くか、そうでなかったら春日の自動車学校へ行くかかしかがないでしょ。そしたらこれから運転免許の切り替え、70になったら近くに教習所あれば便利でしょ。生活支援の施設と違うんですか。

〇〇会長

今の件につきましては、即答がちょっとしにくいのかもしれません。この会議が終わるまでにはですね、はっきりさせていただきたい。それでよろしいですか、委員。

〇〇委員

結構ですよ。だから、これから後にもいろんなことが出てきますよ。

〇〇会長

出てくるから

〇〇委員

出てきますから、そのたびに私、質問せんらんことになります。

〇〇会長

そうそう。今待っててもなかなか出てこないからね。ただし、それを後日回答じゃちょっとまずいものですから、今日中にしてもらいたい。はいお願いします。それは事務局にお願いしときますね。

ほかにございませんか。はい、〇〇委員。

〇〇委員

すみません、勉強不足で申しわけないのですが、今の〇〇委員の説明なんですが、私こういう条例でワンセットで決まっているようなものなのかなあというふうに思ってたんですが、たとえば自動車教習所だけは外しましょうとかいうことは、ここで審議ができるものなのでしょうか。

〇〇会長

今の〇〇委員の、これはご質問になろうかと思いますが、たとえば条例等々によってこれはできないんだという法的根拠というものがあるのかなど。たとえばこの審議会で恣意的に決めることができないものであるのかどうかという、上位の規則ないし法律のようなものがあるならばそれを示してほしいというご意見だろうと思いますが。

事務局

地区計画の用途に関しましては、一定の規則的なものはございません。この地域地域によって建築できないもの、地区計画の目的とするものについて排除する建築物というかたちのもので考えておりますので、地域地域で皆別々になっておりますので、規則的なものはございません。

〇〇会長

すると、その地区地区の特性を生かして、その地区の住民たちがこういうものはだめだと、こういうものならいいんだということが言えるわけですか。

事務局

説明会を開きまして、住民の方には意見をもらっております。一定の市の方向性を示したなかで、これは付け加えてくれ、いやこれは入れてもいいんじゃないかとかたちの意見をもらってそれを反映したかたちで、この案ができております。

〇〇会長

だけど、地区計画というものは、こういうものであると。したがってこのようなものは良好な住環境を担保するという点で望ましくないというものは、たとえば次に挙げるものはだめだよとか、いうものがこうあるんですか。

事務局

だいたい目安的なものはございますけれども、ホテルとか旅館についてはまあ住環境に害するものだというかたちのもので、住民の方にも説明したうえで、一応まあここにも挙げておりますけれども、

〇〇会長

ホテルにもいろいろありますからね。今おっしゃったのは、ラブホテルとかいうようなことを考えておっしゃっているんだろうと思いますから、普通のホテルというとそんなのも入ってくるからということだろうと思いますが、たとえば場所によっては、ビジネスホテルみたいなものが要るかもしれませんよ。だからあながちホテルというものを排除するというのもいかなものかとは思いますが。ただし、

この地域の人たちがそんなものは要らないんだと、欲しくないんだと言えばそれが通るのかなという話ですよ。〇〇委員いかがでしょう。

〇〇委員

すみません、そういうことから申し上げますと、たぶん市民の方はある一定のルールでこれが決まっているんだろうなという認識じゃないかなと思うんですね。なので、これを案として示すけれども、住民の皆さんも何をどうして何を選ぶかとか、そこをですね、考えてほしいというようなことは、たぶん市から投げかけられてないのではないかなと。それをここでこれはだめですと、この審議会で決めてしまっているのかなというのはちょっと疑問に思うのですけれども。

〇〇会長

これまでそういったことはないわけです。ただ、神社だとか教会だとかについては毎回のよう議論がありましたね。ですからそれぞれの地区計画の性格そのものを考えると、かといっていわゆるその地区住民の言うことは全部聞かなきゃならないのかということになりますと、そうではなくて、やっぱり一定のガイドというものがあるでしょうと。そのガイドというものはやっぱり何らかのその規則、法則あるいは法律というのですかね、というようなものによってガイドラインが決められているのではないかなと。それにのっとっておそらく市は誘導していくんだらうと思うんですけどね。

時々そういう問題が起こってまいりますので、先ほどの〇〇委員に対するお答えは留保して考えてもらっていますけれども、今の〇〇委員の言われたこともそのひとつだらうと思います。〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員

この良好な住環境というのがちょっと引かかるんですけどね。そうではなくて、この地域としては、大型店を誘導したいという、そういう要求で、これ作られているのではないかなと思ってたんですけど、そのへんは。

〇〇会長

その点はいかがなんでしょうか。今の〇〇委員のご質問というのは、あからさまに何をつくるんだということは言わずに、先ほど〇〇委員はおそらくそれはスーパーといったあれ、スーパーといったものの誘導を考えているんじゃないかという、ひとつの想像ですから。だけどそのようなことを聞いてるんですか、具体的に。地域住民の人たちはその地区の方々は、そういったものがぜひ欲しいなあと、この辺りにはないからと。そこへまあそれに応じて、うちが出そうかというような業者がいたりとか、そういうような話を聞いておられるのかな。ちょっとそのへんは我々の知識として知ったうえでないと、前へ進まないかもしれませんので。

事務局

スーパーとかドラッグストアとか、そういう店舗が一応来るという話で聞いております。地域の方がこれから高齢化になりますので、歩いて生活施設に行くとかたちのものになりますので、まあそれは市としても、望んだかたちのもので、奈良市の都市計画マスタープランにもその位置づけがありますので。で、その中で業者のほうで、こちらのほうでこういう計画があるんですけども、っていう話で、

で前回2月22日に審議してもらったように、市街化調整区域から市街化区域に変更したと。その中で一応何でも店舗がいいのかという話で、第二種住居地域に変えていますので、極端に言えば店舗なら1万㎡までのかたちはできますけども、第二種住居地域でしたら、他の用途でもできますので、ある程度そのへんで市民の住宅地の住環境を考えた地区計画を今回決めて、まあホテルとか自動車の教習所とかボーリング場、スケート場を排除しようとかたちのものを考えたのは、今回の案でございます。以上でございます。

〇〇委員

すみません、〇〇委員の質問の内容が具体的じゃないのでまずそれを先に聞かしてほしいです。そしてまた考えられるところは、私もそれについて考えたいので、質問の内容について。

〇〇委員

ホテルはだめよ、自動車教習所だめよ、固定の名称を指定してるでしょ。だからなぜホテルだったらアカンの、なぜ教習所だったらだめなの、というふうなことを聞いたんですよ。合理的に説明があったら言ってくださいと。ただそれは説明ができないんだと。これは奈良市が指導しているのではなくて、業者さんなり地元なりが望んでいるからそういうことになっているのだろう。そしたら奈良市は結局のところはですね、何もまちづくりのリーダーシップを発揮してない。自動車教習所がなんでアカンのか、スーパーやったらなんでええねんと。まあ一部説明されてますね。買い物するのに非常に便利だから。教習所ができれば運転免許の切り替え便利ですよ。

しかしまあこの手の内容だけの質問があったと思いますが、地区計画は地域の住民が主体になって、ただ問題点は、例えば住宅地ができてから新しく来る人の意見は全く反映されていない。そういうことは確かにありますね。

しかし、今回の場合は地元の方がスーパーを望んでいらっしゃるならばそれはそれでいいでしょう。そのスーパーというのはできてませんから、単純に先に配られた資料を見てなぜそれがだめなのか、今回この話をしているなかでは、スーパーとかですね、その手の店舗が来るのかということはわかりましたけれども、この資料だけで、なんで自動車教習所があかんのか、なんでホテルがあかんのかということを知りたいです。

〇〇委員

地区計画という本来は、今まで登美ヶ丘も東登美も、私達が審議してやってきましたから、中には老人ホームのデイサービスのものはあかんとかいう話が出てきたときは議論させていただきました。本来、地区計画というものは住民が住みやすい環境をつくるためであって、法律的に、パンフレットに定められているものやないから、意見を出し合って計画をする、だから全部の、100%の合意がなかったらこれは成立しないんですよ。約束事ですのでね。このパチンコ屋とかホテルやとか、やってほしいという話が地元ではでなかったのではないかと。

〇〇委員

それならそれで私も理解しますが、そのかわり次の項目で、そしたらなぜ今回はね、全部この以後です、全部いろいろありますね。全部合理的基準を聞いていきます。

〇〇会長

よろしいですか。

ほかにございませんか。

〇〇委員

すみません。細かいことかもしれないのですが、ちょっとお尋ねしたかったので、そのところの、ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設、スイミングスクールとかスポーツジムとか、そういうものも禁止するということですか。というふうに理解すればいいのですか。

〇〇会長

そうですね。

〇〇委員

住民がそう望まれたと。

〇〇会長

はい。よろしゅうございますか。

ございませんようでしたら、これは市決定でございますので、賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。正式に言いますと、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）二名三丁目地区計画の決定（案）について、賛否をとらせていただきたいと思います。

本決定（案）につきまして、原案通り変更することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

（委員挙手）

はい、ありがとうございます。挙手多数でございますので、本案は原案通り可決させていただきます。

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）秋篠町地区計画の決定（案）につきまして、事務局からご説明ください。

第1番の案件のときにかなり時間をとらせていただきましたのは、ほぼ類似の問題がいつも出てくると思いましたが、あらかじめ我々で共通のやっぱり認識をしておきたいと思いましたが、時間をちょっととらせていただきました。ですから、あまり重複しないように、その都度で出てくる問題があれば、そのことを中心にご意見をいただけたらありがたいと思っております。

また、事務局のほうもですね、要領よくひとつお願いしたい。よろしく申し上げます。

事務局

続きまして②番、秋篠町地区計画になります。

資料の1-2-1ページの左側の総括図をご覧ください。

本地区は、近鉄大和西大寺駅北西約2.0kmに位置し、都市計画道路大和中央道と、都市計画道路一条富雄線の結節点にあたり、第5回の定期見直し区域区分の変更により、市街化区域への編入が予定されています。

資料の1-2-5ページをご覧ください。こちらに計画図を掲載しています。

資料戻りますが、1-2-1ページの右側を見てください。こちらには、地区計画についての概要を掲載しています。

まず、地区計画の決定の目的としましては、教育環境に配慮した、生活支援施設の誘導と、良好な沿道景観の形成を図り、地域の利便性の向上のために定めるものです。

次に、地区整備計画の内容としましては、建築物等に関する主な制限事項において、「建築物の用途の制限」を設け、「建築物の形態または意匠の制限」では、良好な沿道を誘導するために定めます。

資料の1-2-2ページをご覧ください。こちらに、地区計画の計画書を掲載しています。

具体の地区整備計画としまして、まず、建築物の用途の制限におきまして、建築できない用途として、ホテルや旅館、自動車教習所並びに公衆浴場などがございます。

また、建築物の形態または意匠の制限におきまして、良好な沿道景観を誘導するにあたり、1及び2は、建築物の屋根の色彩や建築物の外壁などの色彩についての制限を設けています。

3では、建築物の屋上に設ける建築設備については、壁面の立ち上げなどで覆う制限をし、4においては、地上に設ける建築設備について、植栽またはルーバーで覆う制限をしています。

並びに5では、フェンスやルーバーなどの、色彩についての制限をし、6においては、独立型屋外広告物の支柱などの色彩についての制限をしています。

さらに、7では、広告物に関する制限をしています。

資料の1-2-3ページの右側に、色彩に関する基準値の表を、次の4ページには屋外広告物の制限内容の表を掲載しています。

なお、こちらの地区計画の決定案につきまして、こちらも平成23年2月4日から2月18日までの間、都市計画法に基づきまして縦覧を行いましたところ、2名の縦覧者があり、また2名の方からの意見書の提出がございました。

配布資料の「秋篠町地区計画に関する意見の概要と考え方」をご覧ください。

お1人目の方からの意見の要旨は、説明会では、中学校も含めた区域の内容で説明があったが、縦覧時にはその内容が添付されていないのはなぜか。

また、市街化区域編入の基準で「計画的な市街化が確実と見込まれる区域」とは秋篠町では何が基準か。なお関西電力の変電所が隣接している、と。

さらに、都市計画の決定後の土地利用計画がない、囲ぎょう地はどのように救済されるか。また、汚水・水道はどこへ流し、どのように引っ張ってくるのか。道路はつけてもらえるのか。との意見がありました。

それに対しまして、奈良市のほうの考え方としてまず、説明会ではまず、中学校を含んだ市街化区域の編入案の説明をし、引き続き、地区計画案の説明を行ったが、本案には、最初から中学校の区域は含んでいません。

また、市街化区域の編入基準におきましては、民間開発事業による開発計画により、計画的な市街地が確実と見込まれる区域であるため、市街化区域に編入を行いました。なお、電気事業法による一定の変電所は、用途地域に関係なく建築はできます、と。

さらに、囲ぎょう地の救済については、本案の地区計画案はインフラ整備の誘導を図るものではない。

なお、土地利用がある場合、その規模により、開発者と奈良市が開発協議をし、開発事業の手続きを進めることになる旨を回答しています。

お2人目の方からの意見の要旨は、お1人目の方の要旨に付け加え、私有地は道路が2階並びに屋根のところに通っている。

また、説明会で「高齢者など誰もが住み慣れた地域に住み続けるため」には、と説明されているが、現状でも周りにスーパー、コンビニが近隣にあり、十分ではないか。

さらに、良好な沿道景観の形成とは何か。人並びに車が増え、安全・安心はどうするのか。との意見がありました。

それに対しまして、奈良市の考え方としまして、お1人目の方に対する回答に付け加えまして、私有地の道路との高低差は、具体的な土地利用に基づき、その造成計画により対処する事柄である。なお、徒歩圏内で、商業や業務施設を誘導することで、さらなる生活利便性の向上と車に頼らない環境づくりが必要である。

また、当該地について、色彩や材料などの工夫をすることにより、落ち着きと風格を感じられる道路景観をめざします。

なお、安全面の確保は、開発協議の段階で開発者と奈良市が協議を行う旨を回答しています。

以上が、秋篠町地区計画の決定案でございます。

〇〇会長

ありがとうございます。この秋篠町の場合も市街化調整区域から市街地へ編入したということにともなって早速、地区計画が出てきたとこういうことだろうと思います。

場所的にですね、住民の方の意見にもありますように、平城中学校のすぐ北側の土地だと。それと関西電力の秋篠変電所が隣にあると。そういう場所のようであります。

先ほどの二名町三丁目のときは、まあだいたいどういうものが来るのかということを知っていて、スーパーということを想定しての話だったのですが、ここの場合はいったい何が来るのか。ここでもですね、やはり我々としては、ある程度情報があるならば知っておきたいなと思います。

それともうひとつは、二名町三丁目とですね、地区計画の内容につきまして、際だって違っていると、あるいは特徴的だということがあれば、それも含めて、追加してお答えをいただきたいと思うのですが、我々の審議にとってはプラスになると思いますので、よろしく願います。以上2点のほうでお願いします。

はい、〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員

説明をいただいてありがとう。秋篠町の前案を作るのに、説明された回数とお聞きになった住民の人数、延べ人数、それを教えていただければありがたい。それが基本になりますから。

〇〇会長

わかりました。

それでは今、〇〇委員がお聞きになられた人数等につきましても、一緒にご報告くださいますか。お願いします。

事務局

説明会に関しましては1回だけですけども、ちょっと人数に関しましてはちょっと今、手元に資料ありませんので、調べさせていただきます。

〇〇委員

約で結構ですよ。

事務局

約10名程度だと覚えておりますが。

〇〇委員

わかりました。

事務局

よろしいですか。

〇〇委員

はい。

事務局

会長からの質問なんですけども、一応ここに関しましても、こちらのほうで聞いているのは同じく、スーパーやドラッグストア、パン屋などですか。そのような話も聞いております。

違うところにつきましては、平城中学校が地区計画の南側にありますので、施設としてはそういう教育に関して阻害される建物を建てるというかたちのものは、二名三丁目とまあ違うというかたちの、趣旨というかたちでございます。以上でございます。

〇〇会長

ありがとうございます。それではどうぞご質問、ご意見等お願いします。

〇〇委員

ここはどうして公衆浴場がだめなのですか。

先ほどの質問で、だいた奈良市は今でも出席者が何人かということも報告書も作ってないのか作っているのか、作ったらこういうとこへちゃんと持ってこなあかんのにしなとかですね、どうせ聞いたってまともに答えられへんわけですから、質問しませんけども、たとえば先ほどの話で、良好な住宅地という話がありました。もしね、そういうことであるならば、私の住んでる所っていうのは、公衆浴場が4件あります。それから、自動車教習所もあります。個人的な感覚から言うとですね、良好な住宅地と言われるのだったら、私とこはまた違うのかと思ってしまうんです。私ところはですね、公衆浴場だって、高齢者の方はたいへん喜んでですね、来られてますから。小さな商店もあって、ここで商売されてますね。先ほど言いましたように、自動車教習所もですね、若い方が免許を取得するについてもね、そういったものを含めてね、地区の状況はわかりますが、こういった良好な住宅地に対して、不適當だと思われることが非常に私としては不思議なことだと、これは私の意見ですけども。

一応、私は本来ならば、法律の整備、条例の整備、そういったもので決めることであって、少なくともこのような地区計画については、先ほどの話で10人ぐらいに説明したって、そんなことじゃなくてもっと広い範囲からいかないと、それで憲法を保障する意味がおかしな計画だと思って。これは私の意

見で、どうせ言うても答えられないからやめておきます。以上です。

〇〇会長

よくわかりました。私もそう思います。きちっとしたものがいいのじゃなくて、それに伴って、粛々と都市計画としてはやってんだというなら話は別ですけども。そうでもないというと、やっぱりどうしても住民エゴが出てくる。あそこの地区がこんなふうにしてるんだと、うちもそうしたい、やっぱり嫌なものは来てほしくないわけですからね。そういうことが困るわけですよ。やっぱり一般の共通したルールというものがないとね。と私も思っています。はい。どうぞ、〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員

先ほどからの続きでお聞きしてしまして、ここに書かれている決定目的というのが、決定目的が明らかにかなり違うのですね。先ほどの二名町ですか、それとも違う。したがって、決定目的に従って回答があれば私はいいと思うのですが、最初はこちらのほうに確かに今の公衆浴場は違うんだ、他のは同じなので、そのへんのことを、決定目的に沿って決定しているわけですから、そこらへんクリアにお答えいただけないんじゃないかなという感じがしたんです。

先ほど会長がほとんど同じですかと言われましたけれど、片方は拠点づくりの問題でありますし、片方はそうでないのですね。それで、教育ですか、そういった配慮ですとかね、そのへんで結構違ってるんですね。そのへんの違っているところが明らかになるように回答をされているといいと思っているのですけど。そのへんはいかがでしょうか。以上です。

〇〇会長

これは要望ですな。そういうふうにしてほしいと、これから。

〇〇委員

決定目的は沿ってやっているわけですから、それは明らかになっているとして、我々から見ますとね、決定目的に従って進んでいることですので、それに対して自明のこととして聞きますので、それがそうならないんじゃないかなと

〇〇会長

わかりました。ございませんか。あ、〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

先ほどのところではですね、大きな幹線沿いのところ、A地区、B地区というふうに、沿道サービスやっておられます。この秋篠地区ではですね、沿道サービスできるような所でも一括の指導をされているように思うのですね。次のところへ行くとまた、同じようにA地区、B地区というふうに沿道サービスできるような所を設けてますけれども、本来そういうふうな指導というのは、この秋篠でもできるのであればすべきじゃないのかなと思うのですけどね。それはどうなんですか。

〇〇会長

沿道開発のね、お答えくださいますか。

事務局

この秋篠に関しましては、図面で見てもらうように、北側、上のほうの道路に一応接したかたちのものでありますので、敷地としては奥行きがありませんので、A地区、B地区というかたちに分けてはおりません。以上でございます。

〇〇委員

この大きい方の道路に関してはこれはもうできなかつたのですか。というのは、必要がなかつたということですね。面積が少なかつたとかで。

事務局

敷地、かなり高低差がありますので、はい。

〇〇会長

委員、よろしゅうございますか。

ではほかにございませぬようでしたら、採決をとらせていただきますでしょうか。

では、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）秋篠町地区計画の決定（案）につきまして、原案通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）

はい、挙手多数でございますので、本案につきましても、原案通り可決いたします。

それでは、その次ですね。大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）赤膚町地区計画の決定（案）につきまして、事務局からご説明願います。

事務局

はい、赤膚町の地区計画について説明させていただきます。

資料1-3-1ページの左側の総括図をご覧ください。

本地区は、近鉄学園前駅南東約2.8kmに位置し、林野庁の職員住宅やグラウンドがあるところです。第5回の定期見直しの区域区分の変更により、市街化区域への編入が予定されております。

資料1-3-4ページをご覧ください。こちらは計画図を掲載しております。

戻っていただきまして、資料1-3-1ページの右側をご覧ください。こちらに、地区計画についての概要を掲載しております。

決定の目的としましては、地区内に現存する良好な緑環境である山林を維持・保全をしながら、周辺住宅地との調和のとれた緑豊かな住宅市街地の形成を図るために定めるものであります。

次に、地区整備計画の内容としましては、建築物等に関する主な制限事項において、「用途の制限」「形態または意匠の制限」を設け、周辺との調和のとれた住環境と、緑豊かな住宅市街地の形成を図ります。

また、土地利用に関する方針について、「樹林地、草地などの保全を図るための制限」を設け、現存する自然環境との調和のとれた住宅地の形成を図ります。

資料1-3-2ページをご覧ください。こちらは地区計画の計画書を掲載しております。

具体の地区整備計画としましては、建築物の用途制限において、周辺住宅地との調和のとれた良好な住環境を形成するため、公衆浴場の建築を禁止しております。

次に、建築物の形態または意匠の制限においては、周辺の自然環境との調和を図るにあたり、1及び2は、建築物の屋根の形状は勾配屋根にし、色彩などについて制限を設けております。

3では、地上に設ける建築設備及び立体駐車場施設は、植栽またはルーバーで覆う制限をし、4において、フェンスやルーバーなど色彩についての制限を設けております。

5から7では、広告物の設置基準や色彩について制限しております。8では、独立型屋外広告物の支柱などの色彩について制限しております。

資料1-3-3ページに、色彩に関する基準値を掲載しております。

また、樹林地、草地などの保全を図るための制限においては、良好な住環境の確保のため、区域内の現存する山林を維持し、保全することを掲げております。

なお、この地区計画におきましても案の縦覧をさせていただきましたら、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

以上で説明を終わらせていただきます。

〇〇会長

ありがとうございました。ただいまの赤膚町の地区計画案でございますけれども、この地区の特徴となるところは、説明がなかったように思うのですが、これは林野庁の払い下げの土地なんですか。ちょっとそういう、先ほどの委員のお話にもございましたけれど、どういったところをどのようにするつもりであるかといったようなことも少し付け加えてお話をしてほしいと思います。

また、この地図を見ていると、なんていうか建物が2つ3つあるようですが。

〇〇委員

その前に1つだけ。

〇〇会長

はいどうぞ、〇〇委員。

〇〇委員

市街化区域にね、編入されました。そのときの条件としてね、建ぺい、容積はどのようになっていたかということ、付け加えてほしいですね。参考のために。

〇〇会長

建ぺい率、容積率はどうなっているか。先ほどこれは説明なかったですからね。

事務局

はいすみません。ここは第1種中高層住居専用地域でありまして、建ぺい率が60%、容積率が200%でございます。よろしいでしょうか。

〇〇委員

高さ制限。

事務局

高さは15mでございます。

〇〇委員

それ聞かな、だいたいわからへんね。ごめんなさい。

事務局

すみません。ここの特徴なんですけども、1-3-4ページの計画図を見ていただきたいと思うんですけども、これの左側の、等高線の入っているところが、林野庁の山林部分でありまして、この部分を保全するというのが、地区計画のひとつの目的でありまして、あとここに3棟、一応建物があるんですけども、これは林野庁の近畿中国森林管理局の公務員宿舎、4階建ての建築物でございます。

空いているグラウンドにつきましては、医療法人のほうが持っておられまして、将来的にはその専門学校なんですけれども、その寮が建つという話で聞いております。一応計画的な理由はそういうかたちでございます。

〇〇会長

ということは、将来の開発としては、そういったいわゆるこの、なんですか、従業員の宿舎なんでしょうか。

事務局

専門学校の寮です。

〇〇会長

寮ですね。あと林野庁の雑木林か、があるわけですから、それを保全していきたいと。

事務局

そうです。地区計画を決めれば保全したかたちになりますので。

〇〇会長

そうですね。この地図の、1-3-4の地図で言えば右の上のほうと右の下のほうのところ、もっぱら林野庁の現在の所有地で、林野になっているわけですね。

事務局

山林のままになっています。

〇〇会長

そうですね。そうであるにもかかわらず、というべきかどうか、先程来、問題になっております建物

の制限は公衆浴場だけになっているというのもこれ、この他なんでもいいのですか。

事務局

公衆浴場は一般的に、スーパー銭湯も公衆浴場になりますので、多くの方々がこちらのほうに来られるというの、周りの住宅から考えたらちょっと問題、環境上できないと。

〇〇会長

はい、〇〇委員。

〇〇委員

持ち主さんは奈良市とこの地区計画にご協議されましたんですか。今までの地域協定は、お住まいしていらっしゃる方と協定しますね。ただ、この場所については、これからお建てになる業者との協定ですね。

ところが、私はね今、奈良市さんにお話ししますんですけども、60-200に定めてなおかつ良好な緑地を残してほしかったらね、パーセンテージを下げればいいわけでしょう、初めから。60-200を出しておいて緑地を残しなさいとこう言っているわけでしょう。だから私はやっぱり開発業者も、それ相応の資金を出して開発されるからね、やっぱり理にあったようなご指導をしてあげる必要があるんじゃないかと。60-200に開発しなさいと言うて、あるいは良好な山林を残しなさいやったらね、必ずしも市街化区域にする必要はあらしません。60-200に定めてなおかつ森林を多く残しなさいという協定はね、地元と協議されたのですかと聞いているわけです。だから、今ここで、委員会が出るということは、こういう具合になってもよろしいですねということは了解をしてはると思いますけれども、だからやはりそのことについてもね、先ほどの何名と協議されましたかという話やけども、全体的な都市計画としては、私は大切なことやと思います。

〇〇会長

わかりました。はい、〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員

今おっしゃっておられたのは、この営林局の寮の下の広いグラウンドの所だと思うのですがね、これいちばん北の三角になった部分も既存宅地で林野庁から払い下げを受けて民間の人が買ってるはずなんです。このいちばん北の三角地と、この下の四角いグラウンドは持ち主が違うと思うんですけどね。今の〇〇委員さんの話からすると、上のはしの方もどうなのかなと思ったものですから。

〇〇会長

それではまず所有者が複数であるのかどうかということから始めまして。

事務局

ここに関しましては、所有者は3名の方でございます。

〇〇会長

1名の方が医療専門学校、か。

事務局

そうです。真ん中の四角いグラウンドの部分が先ほどの医療法人の方が持っておられると。はい。この左側の山林は林野庁が全て持って、その部分は全く土地利用はされないと。森林のままというかたちのもので了解を得ております。

〇〇会長

で、あとの2人は。

事務局

それぞれ他の方は全部、了解を得たかたちのもので、この3名、3者の方には了解を得たという、で地区計画を決めております。

〇〇会長

医療法人の方はそこへ学生の寮か何かを建てようというおつもりだということでしょう。

事務局

はい。

〇〇会長

それ以外の2人の方は何もしないと。

事務局

林野庁と、そうです、今の林野庁の宿舍の部分の林野庁と森林が同じ方ですので、その上の三角の所については、払い下げるかたちで民間の方が持っておられてそれぞれの了解を得ていると。そういうかたちです。

〇〇会長

もともと持っておられたわけですね。

事務局

はい。

〇〇委員

会長

〇〇会長

はい、〇〇委員。

〇〇委員

今、了解を得たというふうに聞いたのですが、どうかたちの了解ですか。こうしまして、はいわかりました、という口約束ですか、文書を交わしているのか。

〇〇会長

どうかたちの了解事項なのですか。口頭の了解なのか、文書を交換しているのか、つまり有効性というのか、強制力があるのかないのかというようなことも含めて

事務局

3名の方には文書で意見を求めています。林野庁のほうからは、文書で、今後も森林として維持していきますという回答を得ておりまして、他の方につきましては意見のある場合には意見をくださいというかたちのもので、意見がなかったからという了解を得てというかたちになっております。

〇〇委員

それは黙認っていうんや。了解とは言わない。

〇〇委員

向こうがはいわかりましたって、それがあって初めて了解じゃないか。文句あるんやったら言うてこい、言うてやな。何も言うてこなかったからというのは了解か。

事務局

申しわけございません。直接うちのほうからは説明は行っております。その後、文書を出しております。ちょっと説明不足で申しわけないんですけども。そういう経緯を経たかたちで一応了解を得ているという理解をしております。

〇〇会長

わかりました。ご質問等々ございませんでしょうか。ご意見等々。特にございませんか。

はい、ございませんようでしたら、この件につきましても賛否をとらせていただきたいと思います。

大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）赤膚町地区計画の決定（案）につきまして、賛否をとらせていただきたいと思います。本決定案につきまして、原案通り変更することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

（委員挙手）

はいありがとうございます。挙手多数でございますので、原案どおり本案を可決いたします。

続きまして、これも大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）なら北法蓮町地区地区計画の決定（案）につきまして、事務局からご説明をいただきます。

事務局

はい、説明させていただきます。この案件につきましては、市街化調整区域であります。ですので、

まず、市街化調整区域の地区計画について説明させていただきます。

先日送付させていただきました参考資料は、平成15年1月に奈良県が「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」を定め、本日机に置いておりますのが、平成15年11月に改正されたものです。

内容につきましては、平成15年11月奈良県建築課策定の審査技術が改正されたことによるもので、ほとんど根幹については変わっておりませんが、最新のものへの差し替えをお願いいたします。

市街化調整区域については、本来市街化を抑制する区域であります。既存権利による建築行為、農家住宅、既存宅地制度によるなどさまざまな開発行為が行われてきました。

これらの開発行為、建築行為は、景観を損ねることや、周辺の農業的土地利用への悪影響を及ぼす問題が指摘されてきております。

またいっぽう、社会情勢や郊外での居住ニーズがたかまってきたことなどの背景により、平成4年の都市計画の改正で、市街化調整区域内で許容されることができるよう開発行為、建築行為を適切に規制し、良好な都市環境の維持・形成を図るため、市街化調整区域の地区計画の制度が創設されました。

さらに、平成10年11月に施工された都市計画法の改正で、地区計画の策定対象地域及び開発許可対象範囲の拡大が図られ、市街化調整区域において地区計画策定内容に適した開発行為が認められるようになりました。

それを受け、平成15年1月に奈良県において、市街化調整区域の地区計画ガイドラインを策定されました。

本地区につきましては、奈良県のガイドラインの6ページ(ロ)の③に該当するものであります。

それでは、この地区の地区計画の決定案について説明させていただきます。

位置でございますが、資料1-4-1ページ左側総括図をご覧ください。

本地区は、奈良県庁の北約1.5kmで、少年刑務所の南側に隣接した市街化調整区域であります。南側には、低層住宅地が形成された居住環境が確立されております。

このページの右側に地区計画の概要を記載いたしております。

地区計画の決定の目的としましては、本地区において、民間の宅地開発事業が計画されているのを受け、本地区計画を定めることにより、適正な土地利用を誘導し、南側に低層住宅地が形成されている周辺の環境と調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るために定めるものです。

地区整備計画の内容としましては、建築物等の整備の方針において、「建築物の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」「建築物の高さの最高限度」を設け、本地区に指定されている第2種及び第3種風致地区の制限を遵守するものでございます。

資料1-4-2、1-4-3ページに地区計画の計画書を記載しております。具体的な地区整備計画としまして、まず、地区施設の配置及び規模において、区画道路、公園、調整池などを適正に配置することにより、これら公共公益施設の機能や環境の維持・保全を図ります。

資料1-4-4ページ右側に掲載しておりますのが、公共公益施設等を色分け等により示しております。

次に、建築物の用途の制限においては、区域内に建築できる建築物を制限することで、低層戸建ての住宅を主体とした住宅地の形成を図ります。

建築物の敷地面積の最低限度においては、(1)から(3)に掲げる公共公益的建築物を除き、敷地面積の最低限度を200㎡に制限しております。

さらに、建築物の高さの最高限度においては、(1)では建築物の軒の高さを7mとし、階数は地階を除き2までとする。

(2)においては、建築物の北側斜線についての制限及び当該敷地地盤面が北側の地盤面より1 m以上低い場合の取り扱いを明記しております。

なお、この地区計画の決定案につきましても縦覧を行いましたところ、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

以上で説明を終わらせていただきます。

〇〇会長

ありがとうございました。この地区計画案は場所的にちょうど若草中学校の北側。少年刑務所の南側の所で、市街化調整区域だけれども、そこに地区計画を適用する、という意味では、本市では最初のものではないかなというふうに思います。

もっぱら南側に1-4-4の図でありますように、低層の住宅地がつくられておりますので、それとの整合性というのでしょうか、をとるために、すでにこれは開発業者が決まってるのか、あるいは来る意向を示しているのか、というようなことがあるのですか。市としては今後の分は非常に、色づけで道路の整備をするということがはっきり書かれておりますが。

事務局

ここに関しましては、もう開発業者が決まっております、この土地利用がその開発の計画というかたちのものになっております。1社でございます。戸数59戸の住宅地というかたちのもので挙がっております。

〇〇委員

もうちょっと具体的にですね、具体名を挙げなくてもいいけども、どういう会社なのか説明してください。

〇〇会長

だいたいどの程度の規模の会社で、本社がどこにあるとか、これまでにどんな実績を持っているとか、まあこういったようなことでしょうかね。わかる範囲で結構ですが。

事務局

〇〇という会社でございます、住宅開発を専門にされているというかたちのものは聞いております。

〇〇委員

もうちょっと具体的に。どこでどんな仕事をしているのかなあとかね。

〇〇会長

それは十分に調査をしてね、大丈夫だと思ったらまあやってみようというような。これは今の件だけではありませんけれど、建設業っていうのは、ご関係の方もいらっしゃるかもしれませんが、日本でいちばんたくさん造られ、いちばんたくさん潰れる業種とか言われていますから。やっぱりよほどしっかりしたところやないといかんなど。はい、〇〇委員。

〇〇委員

この前の審議会ですね、県のマスタープランが説明されたと思うのですが、そのときに奈良県の方針としては、市街化区域は極力拡大しないというふうに書かれていたと思うのです。ところがこういうかたちで、地区計画を立ててやれば、ガイドラインはあるとはいうものの、市街化区域が現実的に広がっていくということになるのではないのかと。極力やっぱりガイドラインはあるとはいうものの、こういう開発は抑えていくほうがいいんじゃないかなとは思っているのです。このことについてどうこうということではありませんが。

〇〇会長

おそらく市街化調整区域というのは、原則的にもう自由になっちゃいますから、規制が届きませんから、変な開発されたら困るということがあっての話だし、場所的に言っても非常に大事な所だろうと思うのですが、そのへんのところ、今の〇〇委員のご質問について、どういうマスタープランとのバランスと言いますか、そのへんのところをお答えいただければありがたいかと思えます。

事務局

今回、ここの物件につきましては、市としても市街化編入で一応挙げた事実がございます。先ほど、県のほうのガイドラインというか見直しの基準にそぐわないから、地区計画をしたというかたちのもので、県とも調整させてもろて、隣接地で、周辺の住宅地に影響を及ぼさない、今後、民間に払い下げられますと、どういう建物が建つか、無秩序な開発がされますので、地区計画に基づいて、良好な住環境を、周辺との住環境を整ったかたちのもので誘導するというかたちの方針に基づいて、地区計画されていると、ちょっと回答になっているかどうかわからないのですけども。

〇〇会長

なんとなく矛盾しますよね。というのは、市街地ではですね、もうこれから人口が増えないのだから、減るいっぽうだから、そういうものは周りに開発させないという方針を県が出したわけでしょう。こないだの審議のときはそういう話だった。しかし、今回は市街化調整区域だけれども、こういう場所であり、良好な住環境を整備したいというので、59戸ですか、認めようと、こういうわけですから、若干そのいわゆるマスタープランの県の考え方と矛盾するところもあるわけですね。そういうような感じも私はいたしますが、〇〇委員のご意見はたぶんそうだろうというふうに思います。はい、〇〇委員。

〇〇委員

質問させていただきます。市街化調整区域なのに、建築物が可能であるということは、どのような法律を使って適用しているのか。現在はどのような現状にあるのか。以上。

〇〇会長

はい。市街化調整区域については、かなり自由なあれがあるのだけれども、それを可能にする法律というものはあるのか、ということが中心のご質問だと思いますが。

〇〇委員

すみません、そこへ加えて。

〇〇会長

はい。

〇〇委員

現在の所有者。

〇〇会長

ああ、今のね。はい、現在の所有者を何人かわかりませんが、数だけでも教えてください。

事務局

まずそしたら所有者は1名です。

今の、どういう法整備の中でこの建築が可能なのかということですが、都計法の34条の中に、調整区域の地区計画を定めた場合においては開発の許可ができるというような条項になっています。その中で、県のほうで調整区域の地区計画のガイドラインを作成されて、お手元の資料の中にもありますように、策定対象区域の要件として（イ）（ロ）（ハ）という区域、5ページ、6ページ、7ページに記載されていますけど。ガイドラインのほうです。

〇〇会長

ガイドラインの、はい。

事務局

その中でまず、（イ）の部分につきましては、これはすでに、従来からの法改正の前にありました、大規模開発の場合、基本的に20ha以上のものに該当すると思うのですが、そういった住宅開発が行われる、または行われた土地の区域というところの、調整区域の中での地区計画の策定と。

たとえば奈良市で言いますと、丸山住宅が富雄の南側に大規模開発がされていますけれども、そういったところに適応していくというようなものが（イ）でございます。

それとまあ住居決定以外でしたら、学校教育施設とか、あるいは研究施設、そういったものを、これは5ha未満になろうかと思えますけれども、そういった施設の地区計画を定める場合に適用するガイドラインでございます。

それと、（ロ）につきましては、今回のこの開発区域、開発計画が該当するのが（ロ）の要件でございます。

それと7ページの（ハ）につきましては、既成の、既成市街地と言いますか、今のたとえば佐紀町とか、の調整区域で、一定のルール化をしていこうというようなときに適用するのが（ハ）の要件でございます。これらに基づいて、奈良市としても県のガイドラインに沿ってですね、特に市街化区域の隣接地で、宅地開発の需要が高いと、開発動向が強いというようなところについては、市街化区域の編入もひとつの手法でございますけれども、調整区域の地区計画を活用してまいりたい、このような基本的な考え方をもってございます。

特にこの法蓮それから北法蓮町の地区計画につきましては、すでにグラウンドとして利用されてございまして、それが民間のほうに払い下げたというようなかたちになった経緯がございます。

この周辺を見ますと、やはり道路基盤は一定の基準の整備もできてございますし、また周辺には教育

施設、小学校、幼稚園、保育所等の教育環境も整ってございます。

また、500m圏内ぐらいを見ますと、スーパーマーケットもございますし、そういったことで、いわゆる調整区域の中での、たとえば分家住宅の建設とかというようなかたちで、放置すれば進んでいくというようなことにもなりかねませんので、事前に基盤整備をきっちり整えたなかでの開発を推進していきこうというような経緯もございまして、今回の初めての制度を活用してですね、住宅地の形成を誘導していきたい、このように思っております。

〇〇会長

ありがとうございました。よくわかりました。これを先におっしゃっていただいといたら、だいぶ楽だったかと思うのですけれども。そうするとまあ、こういう条件ということに叶うような地域地区というのは、これからはないわけではないね。

事務局

ええ、今のガイドラインに沿って、当然関係機関との調整の合意もはかれてですね、そういうような適地があればですね、その段階でまた協議を願いたいなあ、審議を願いたいなあと。

〇〇会長

ありえますよね。ここへまた出てくることもあり得ると。今回はただ1人だけの土地所有者だから話はしやすいということはあるですね。

事務局

そうですね。権利関係は1名です。まあなかなかこう条件的な面もございまして、数多くは出てこないと思いますけれども、可能性としてはなきにしもあらずと、このように考えてございます。

〇〇会長

わかりました。ご質問等賜った方、よろしゅうございますか。

ほかにございませぬようでしたら、この件につきましても、賛否をとらせていただきたいと思います。

大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）なら北法蓮町地区地区計画の決定（案）につきまして、原案通り変更することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

（委員挙手）

全員賛成ということでございますので、本案は原案通り可決いたします。

あと2つ、北登美ヶ丘のところがございます。1つは地区計画の決定（案）、もうひとつは変更（案）でございます。一緒にではなくて、1つずつでよろしいな。はい、ご説明ください。

事務局

この案件を説明させていただきます。北登美ヶ丘生活拠点地区地区計画の決定案になります。

資料1-5-1をご覧ください。これが総括図で、資料1-5-4これが計画図になっております。

場所におきましては、近鉄けいはんな学研登美ヶ丘駅の西側約1.6kmのところになります。東側の

南北道路につきましては、都市計画道路の大和中央道、南側の東西の道につきましては都市計画道路の押熊真弓線になっております。

こちらの地区計画の区域の範囲のうち、B地区は先日の第5回の定期見直しにより、用途地域の変更、第1種住居地域、建ぺい率60、容積率200に変更する予定の区域になっております。A地区は現行の準住居地域でございます。

資料1-5-1ページへお戻りください。

その右側に地区計画の決定の目的を記載させていただいております。当地区においては、土地区画整理事業による整備が予定され、周辺の良い居住環境と調和した市街地を形成するために定めるものであります。

地区整備計画の内容としましては、建築物等に関する主な制限事項において「建築物の用途の制限」「敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物等の形態または意匠の制限」、また「垣またはさくの構造の制限」を定めることにより、良い市街地景観を創出するために適正な誘導・規制を行います。

資料1-5-2ページをご覧ください。地区計画の計画書を記載させていただいております。

具体の地区整備計画といたしましては、建築物の用途の制限において、A・Bの両地区において、区域内に建築できない建築物を個別に明記することで、日常生活に必要な施設の立地を図るとともに、周辺の良い居住環境を阻害するおそれのある建築物の用途の制限を行っております。

A地区においては、建築できない用途として、住宅や住宅と用途を兼ねるもの、マージャン屋、パチンコ屋などがございます

B地区においては、建築できない用途として、住宅や住宅を用途を兼ねるもの、ホテルや旅館などがございます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度において、最低限度を500㎡にし、(1)では公共公益的建築物の建築は除外しております。また、(2)では決定告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地についての取り扱いを明記しております。

また、壁面の位置の制限は、B地区についての制限で、道路に面する部分の緑化を推進するため、建築物の壁面の後退距離を制限しております。(1)では、都市計画道路押熊真弓線及び市道中部第1302号線に面するところは、道路境界線から2.0m以上。(2)では、その他の道路に面するところは、道路境界線から3.0m以上の制限をしております。市道1302号線のこのB地区の真ん中を通っております南北の道でございます。

さらに、建築物の形態または意匠の制限において、周辺の良い住宅地景観と調和や良い沿道景観を誘導するにあたり、(1)(2)では、建築物の屋根及び外壁などの色彩について制限を、(3)では、建築物の屋上に設ける建築設備について、壁面の立ち上げなどで覆い、また(4)では、地上に設ける建築設備については、植栽またはルーバーで覆う制限をしております。(5)では、フェンスやルーバーなどの色彩について制限しております。

資料1-5-3ページ右側に、色彩に関する基準表を載せております。

最後に、垣またはさくの構造の制限は、B地区についての制限で、道路に面する部分の緑化を推進するため、道路面に設置できる構造の制限をしております。(1)は、生垣による構造、(2)は透視可能なフェンスなどで、フェンスなどと道路境界線の間1.0m以上の植栽帯を設け、植栽を施した構造になります。

なお、この案につきましても縦覧をさせていただきまして、2名の方が縦覧をされましたが、意見の

提出はございませんでした。以上で説明を終わらせていただきます。

〇〇会長

ありがとうございました。これは、北登美ヶ丘生活拠点地区の計画でございますが、場所について、1-5-2の左側のほうにありましたが、近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅から1600m、近鉄京都線の高の原から2000mという、ちょっとこう中途半端な場所にありますので、これはやはりその目的としては、そういった複合的な商業施設を誘導する、というのがA地区、またB地区は住宅と。こういうことでよろしいのでしょうかね。ちょっとこのへんのところ、もう少し具体的にお話しただけませんか。

事務局

A地区に関しましては、幹線道路大和中央道ですので、そこにふさわしい商業施設と。B地区に関しましては、その西側なんですけども、ここには生活利便施設を誘導するというかたちのものを考えております。以上でございます。

〇〇会長

住宅じゃなくてですか。

事務局

ここにはA地区、B地区とも、住宅は一切誘導しないと、禁止というかたちのものを謳っておりますので。

〇〇会長

ということは、いずれにせよ、この近郊の住宅地の方々が買い物に来られるショッピングセンター、こういう位置づけでよろしいのでしょうかね。はいわかりました。離れてるからね。あまりいい店がないからここへおいでと。交通なんかどうするのかなあと思いますけど。

ではこの周辺の地域の住民の方でもやっぱり何千人とかいるんですかね。

事務局

ここは駅から2kmとか1.5km離れておりますので、ちょうどその中間地ですので、周辺の住宅の方が歩いて来られる。

〇〇会長

歩いて。

事務局

はい。

〇〇会長

それでも、駅のところにまたスーパーありますからね。700～800mか、歩いて1kmですかね。

いかがでございましょうか。ご質問やご意見等ございましたらよろしく申し上げます。はい、〇〇委員。

〇〇委員

変更のほうもなんですけど、区域の線なんですけど、あの現況見てましても、実は西側の住宅が迫ってくるところと、今回の線引きの範囲との間に輪郭が残っていますよね。これ、本来は何かの施設の構造物というか、たとえば道路番号とか、そういうふうな範囲まで持って行くということは、何かなかったんでしょうか。この間のところはどうなるのですか。

〇〇会長

西側の住宅地とですか。

〇〇委員

既存の宅地のところまでの区域で。

事務局

西側の、次の地区計画で説明しますけれども、ここも同じ業者が一带の区画整理事業をやると。西側については住宅地。今の地区計画のところにつきましては、商業地域というかたちのもので、区域としては別ですが、隣接しております。

〇〇委員

そういうかたちで持っているのですか。

事務局

1社で、建設会社が1社で持っておられます。

〇〇委員

そうしますと、次の変更するものの区域についても同じようにここで何にもない構造物何にもありませんけど、それについて。

事務局

そこにつきましては、構造物としては敷地境界線というかたちのもので、敷地設定をそこで割るとい
うかたちのものです。

〇〇委員

そこでわかれると。

〇〇会長

なるほど。周囲に住宅地が多数あるから、その方々の生活利便施設というものを中心に考えた地区計画だと、こういう位置づけでよろしいですね。はい。ほかにご質問等ございませんか。

なければ、この件につきましても、賛否をとらせていただきたいと思います。

大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）北登美ヶ丘生活拠点地区地区計画の決定（案）につきまして、原案通り変更することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

（委員挙手）

はいありがとうございます。全員賛成でございますので、原案通り本案を可決いたします。

最後にですね、北登美ヶ丘六丁目東地区計画の変更についてということでございますので、ご説明ください。

事務局

6の案件について説明させていただきます。北登美ヶ丘六丁目東地区の変更案になります。

資料1-6-1ページをご覧ください。

先ほど説明させていただいたすぐ西側の区域になります。周辺には、民間の大規模宅地開発事業により低層の住宅地が形成されることになっております。こちらの地区計画区域の東側と南側の一部の範囲は前回の見直しで、用途地域は同じでございますが、建ぺい率及び容積率を西側の建ぺい率と容積率に合わせております。

同じ資料で1-6ページの右側をご覧ください。

こちらには、北登美ヶ丘六丁目東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、地区計画の変更の目的としましては、現行（平成16年）の北登美ヶ丘六丁目北部住宅地地区計画区域に隣接する、東側の区域に周辺の居住環境との調和を考慮した住宅地開発を誘導するため、北登美ヶ丘六丁目北部住宅地地区計画区域を拡大し、それに合わせた変更を行うものであります。

次に、変更の内容としましては、名称を、区域の拡大により「北登美ヶ丘六丁目北部住宅地地区計画」から「北登美ヶ丘六丁目東地区計画」に変更します。位置は「北登美ヶ丘六丁目1222番地 他」から「北登美ヶ丘六丁目地内」にいたします。

面積は、2.9haから5.1haに拡大します。

また、建築物等の整備の方針においては、低層戸建て住宅を主体とした整備方針を明確にし、兼用住宅及び建築する場合の、兼ねる用途の需要に見合う駐車・駐輪施設の設置を誘導する内容に変更しています。

さらに、建築物の用途制限では、変更前の北登美ヶ丘六丁目北部住宅地地区計画計画書においては、建築できない建築物を記載していましたが、変更後の北登美ヶ丘六丁目東地区計画計画書では、建築できる用途を記載しております。

なお、新たに建築物等の形態または意匠の制限を定め、看板、広告板などの屋外広告物についての制限を行うことで、良好な住宅地景観の確保を図ります。

資料1-6-4ページをご覧ください。変更前の北登美ヶ丘六丁目北部住宅地地区計画の計画書と計画図を記載しております。

資料戻ります。1-6-2ページをご覧ください。

変更後の北登美ヶ丘六丁目東地区の計画書を掲載しております。

具体の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いて、建築できる用途は専用住宅をはじめ、神社、寺院、教会に類する50㎡以内の用途を兼ねる住宅や、集会所や公園に設ける公衆

便所などの公益上必要な建築物についても建築が可能です。

次に、新たに設ける建築物の形態または意匠の制限においては、屋外広告物についての制限をいたしております。

資料1-6-3、26ページに掲載させていただいております。

ちなみに、建築物の敷地面積の最低限度については変更ありません。

なお、この案件につきましても、案の縦覧をいたしましたところ、2名の方の縦覧があり、1名の方から意見書の提出がございました。

意見書の要旨は、北登美ヶ丘六丁目への進入口において、歩道と車道の区分をし、標識やカーブミラーを設けてほしい、との意見でございます。

市の考えとしましては、本案は「建築物に関する事項」を制限するものであり、道路、標識及びカーブミラーに関して言及できないものであります。ただし、開発協議の段階で、周辺住民として開発者に対し意見や要望を述べることはできることになっております。

以上で、本案件の説明を終わらせていただきます。

〇〇会長

ありがとうございました。これはあれですね。先ほど決定いただいた所の、隣接する場所ですね。これも住宅地があって、その東側を拡大していこうというわけですから、同じ業者ということになるんですかな。

事務局

そうです。

〇〇会長

で、もうすでにこれはもう事業をここで進めてきた所がさらに広げようというわけですね。だから、基本的には、これまでの地区計画と同じ条件でいこうと。特に、何て言いますかな、今回のこの拡大する計画の中で、大きく変わるとか、大きく厳しくするとか、そういうものはございますか。

事務局

拡大していこうというのは前回、16年の地区計画を定めているのですけれども、内容的にはもう変わっておりません。ここに関しましては、第1種低層住居専用地域ですので、ある程度共同住宅とか長屋住宅もできるのですけれども、この区域に関しましては、戸建て住宅の住宅地を目指すというかたちで、共同住宅、長屋住宅は以前からも除いております。特別といたしましては、一定の範囲内である程度の大きな建物も規制していこうというかたちのものでありまして、派出所とか公民館、集会所は認めていくというかたちのもので、本来ならば老人ホームとか福祉センターとかもできるのですが、それは禁止しているというかたちでございます。あくまでも戸建て住宅の環境を永久にしていこうというかたちのもので考えている地域でございます。以上でございます。

〇〇会長

はい。今ご説明があった、あるいは追加の説明があった、地区計画案でございますので、ご質問やご意見ございましたら、お願いしたいと思います。

特にございませんようでしたら、あ、ございますか。

〇〇委員

特に意見とか要望ではないのですけれども、派出所っていう、さっきからおっしゃっていた資料でもあるのですけれども、今もう派出所という言葉は死語と言いますか使っておりませんので、もしかしたらこの何か元になる法律のところ、巡査、派出所とかいう記載があるのかなあと思ったりもしたのですが、もしそういう記載がないのであれば、交番となっていますので、よろしくをお願いします。

事務局

これに関しましては、名称に関する建築基準法で、それに基づいたかたちのものを使用していますので、一応、交番と、基準法的なもので交番になればこちらに変えざるを得ないなあと。で、今現在は、基準法では派出所という言葉ですので、そのまま使わせていただいております。以上でございます。

〇〇会長

その派出所という言葉を変えたということは、全て全部交番になっていますか。

〇〇委員

そうですね。

〇〇会長

それなら建築基準法も変えないかんわけです、それは当然だから。ありがとうございます。ぜひしてもらわないといけません。そのまま英語にもなっているではありませんか。コウバン、コウバンと言ってますね。よろしゅうございますでしょうか。ほかにございませんようでしたら、決をとらせていただきます。

大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）北登美ヶ丘六丁目東地区計画の変更（案）につきまして、本案を原案通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）

ありがとうございます。全員賛成でございますので、本案は原案どおり可決いたします。

案件は全てこれで終わりでございますけれども、最初に出ました、〇〇委員から出ましたあれですね。

〇〇委員

会長、審議の中で、いろんなことが明らかになりましたから、宿題にしときましょう。

〇〇会長

そうですか。

〇〇委員

もっと主体性をもってね、そしてまた我々にわかりやすいようにしていただくように、

〇〇会長

ありがとうございます。たいへん助かります。〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員

私も1件をお願いしたいのですが、調整区域から市街化区域になることによって、税収のほうのことについても、これから若干聞きたいと思いますので、勉強していただくようによろしくお願ひします。

会長

よくよく聞いておいてください。お願いいたします。それはもうころっと変わりますのでね、大きな問題だ。個々の方についてはたいへん大きな問題だと思います。よろしゅうございますか。

それでは以上で、本日の第99回奈良国際文化観光都市建設審議会を終わらせていただきたいと思います。

〇〇委員

ちょっと委員長、その他の要望を出しますわ。これ前回も申し上げましたが、前回の委員会でもそういうことでしたが、非常にそのいつも私、疑問に思っているのですが、基本計画がね、基本計画というのをしっかりもっているのかどうか、あまりにも変更が多いのでね、変更の理由はよくわかるのですよ。ところがね、基本計画が増えているじゃないかなという気がするんですね。今後、あまり変更、変更があつてね、末端の住民までなんのこっちゃかようわからんというようなきらいもするので、基本計画を十分に熟慮したうえでの変更であれば話もわかるけど、今日は要望だけにしときます。今後、基本計画に熟慮されてやっていただきたいと思いますということでございます。以上です。

会長

全ておっしゃる通りです。はい。十分その点は注意をしてやっていきたいと思ひます。ほかに事務局から何かありましたらお願いします。

事務局

はい、2件報告があります。事務局のほうから説明をさせていただきます。前回2月22日の、第98回国際、この審議会から意見というかたちのものでA4のペーパーを1枚置いてると思うのですが、あの件につきまして、奈良県の土地計画区域マスタープランは良質な住宅についての定義を示されていないという意見がございましたので、これにつきましては一応、県のほうに確認しますと、良質な住宅とは、単なる住宅の広さのみならず、安全性、快適性が確保され、適正な維持管理等による長寿命化を図られ、省エネなどの環境に配慮した住宅と考えている、というかたちのものが報告がありましたので、ここで報告させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

〇〇会長

あのときは〇〇委員からの。

事務局

〇〇委員のほうにはこの文書をまた送らせていただきたいと思います。

〇〇会長

いらっしゃったらまた一言あると思うのですが、ぜひ送ってください。もうひとつは。

事務局

失礼します。近年ですね、国際文化観光都市の委員さんの名簿と言いますか、ホームページのほうにアップしてほしいというようなご要望がありますので、市長にお送りさせていただきますときに一応ちよっと入れさせていただいておったのですが、現在事務局として予定しておりますのは、4月1日からお名前と役職名と言いますか、その2つの内容を折り込んだかたちの委員さんの名簿をですね、ホームページのほうで挙げさせていただけたらと考えております。以上でございます。よろしく申し上げます。

会長

それについて特に何かご反対とか、

事務局

特に、今日現在のところまでいただいている委員さんとかはございませんので。以上でございます。

会長

はい。じゃあそのような方法で、どこも皆そうなってますんでね、公開原則ですから、その程度ならよろしゅうございましょう。はいじゃあよろしく申し上げます。もうありませんか。

事務局

以上で報告は終わりです。会長、閉会のほうお願いします。

会長

それでは、第99回の奈良国際文化観光都市建設審議会、これをもって終了させていただきます。たいへん長時間、ご審議いただきましてありがとうございます。

司会

〇〇会長はじめ委員の皆様、ありがとうございました。以上で、議案の審議は終了いたします。