

第98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2月22日（火）午後1時30分から午後4時まで

【開催場所】奈良市役所中央棟六階 正庁

- 【議案】
- 1 都市計画区域マスタープラン（案）について（県決定）、
 - 2 住宅市街地の開発方針（案）について（県決定）
 - 3 ①大和都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更（案）について（県決定）
②大和都市計画用途地域の変更（案）について（県決定）
③大和都市計画高度地区の変更（案）について（市決定）
④大和都市計画防火地域・準防火地域の変更（案）について（市決定）
⑤大和都市計画生産緑地地区の変更（案）について（市決定）
⑥大和都市計画市街化調整区域における容積率等の指定（案）について（市指定）

【出席者】出席委員14人（欠席委員11人）、事務局14人

【開催形態】公開（傍聴人・一般5名、報道関係2名）

- 【決定事項】
- ・第1号議案について、原案どおり了承されました。
 - ・第2号議案について、原案どおり了承されました。
 - ・第3号議案①②について、原案どおり了承されました。
 - ・第3号議案③④⑤⑥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
第1号議案、2号議案について…都市計画課
第3号議案①②③④⑤について…都市計画課
第3号議案⑥について…建築指導課

【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

委員の皆様、本日はお忙しい中、ご出席を賜りましてありがとうございます。

皆様には平素から、本市のまちづくりにつきまして、いろいろ御支援ご協力を賜りまして、ほんとうにありがとうございます。改めてお礼を申し上げます。

さて、本市におきまして、大和都市計画区域の市街化区域と市街化調整区域の区域区分につきましては、昭和45年に都市計画決定をされております。もう皆様ご存じのところでございます。以後4回の定期見直しを経てまいりましたが、改めまして今年の5月頃を目途に進めさせていただくという予定をしております。本日はその案件も出させていただきます。

本審議会におきましては、都市基盤等を含めましたまちづくりにつきましての根幹をご審議いただい

ているわけですが、近年の人口の減少、少子高齢化、それから厳しい財政的制約、都市をめぐる社会経済状況は大きく変化しております。

委員の皆様方におかれましては、今後とも更なるお力添えをいただきますようお願いを申し上げます。

本日、ご審議をお願いいたしております案件をお手元に配布いたしておりますが、奈良県が作成しております都市計画区域マスタープラン案でございますが、それと、大和都市計画の区域区分、地域地区の変更案など8件についてでございます。

委員の皆様方には、多くのご意見を賜りまして、今後とも一層のご指導を賜りますことをお願い申し上げます。開催にあたりましてのご挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

司会

それでは、第98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。

〇〇会長、よろしく申し上げます。

〇〇会長

皆さん、こんにちは。それでは、第98回奈良国際文化観光都市建設審議会を、ただ今から始めさせていただきます。

委員の皆様方には、たいへんご多忙のところご出席をいただきましてありがとうございます。

それでは、審議に入ります前にまず、委員の皆様方の出席状況につきまして、事務局からご報告いただきます。

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、14名でございます。

〇〇会長

ただ今のご報告によりまして、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申し上げます。

それでは、本日の傍聴希望者がいらっしゃいましたら、その状況と、報道関係者の写真撮影等の取材希望についてもございましたら、事務局からご報告いただきます。

司会

ご報告申し上げます。

本日の傍聴希望者は一般の方5名、報道関係の方2名でございます。本日の写真撮影のほうはございません。

〇〇会長

ありがとうございます。

それでは、当審議会の会議公開に関します取扱方針がございまして、当審議会は公開及び傍聴を行うことにしておりますが、本日の審議の傍聴について、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、どうぞ傍聴の方に入室していただきますようお願いをいたします。

それでは、議事に入らせていただきます。

本日は、先ほど副市長からのご挨拶の中にもありましたように、県決定をいただきます奈良県都市計画区域マスタープランの案、これが第1の議題でございますが、第2の議題は大和都市計画及び吉野三町都市計画住宅市街地の開発整備の方針というものが出されております。これは県で都市計画審議会が開かれてそこで決定するというところでございますので、それまでにこの審議会で同意をするということが求められております。

一連のたくさん案件が今日ございますけれども、全てその県決定と言いますか、それを受けました市の決定事項というものが続きますので、たいへん議題が多いようございますけれども、いずれも関連したものでございます。どうぞよろしくご審議をいただきたいと思っておりますけれども、ともかく、県のマスタープラン案のご説明からしていただかなきゃいけませんので、説明にかなり時間がかかるということもございます。

どうぞ十分に審議を尽くしていただかなければなりませんけれども、議事の運営にご協力をお願いしたいというふうに思っております。

なお、事務局にご説明をいただきますけれども、今申しましたような趣旨でございますので、できるだけコンパクトに、それからわかりやすく、往々にしてこの審議会のご説明をいただくときには技術用語、専門用語がかなりよく出てまいります。よくご存じの方も委員の中にはいらっしゃいますけれども、どうぞわかりやすい説明をお願いしたい。ではよろしくお願いたします。

事務局

それでは説明させていただきます。都市計画課の〇〇です。よろしくお願いたします。

第1の案件であります、奈良県都市計画区域マスタープラン(案)について説明させていただきます。

説明のほうにおきましては、机のほうに置かせていただきました、今スクリーンで映っておりますA4の横綴じ版で説明させていただきます。

まず、この案件につきましては、奈良県決定の都市計画の変更でありまして、当審議会に諮問させていただくものであります。先日送らせていただきました資料は69ページありますので、根幹になるところ、奈良市に関して書かれているところを抜粋して説明させていただきます。

まずページをめくっていただきまして、1-1ページをご覧ください。

都市計画区域のマスタープランは、都市計画法第6条の2の規定に基づき、概ね20年後の都市の姿を展望したうえで、今後の10年間の都市計画の基本的な方向を示すものであります。

現行の、奈良県都市計画区域のマスタープランは、平成16年3月に策定されております。

2. 改訂の目的は、現行のマスタープランの策定から5年経過したことから、奈良県を取り巻く社会情勢の変化に適切に対応する必要が生じたことと、現行の都市計画のマスタープランは目標年を、本年平成22年としていたことから、目標年を線引き見直しと同じ、平成32年とする改訂が必要になった

ものです。

3. 改訂の進め方です。現行の都市計画区域マスタープランの構成を基本としながら、奈良県都市計画室で調整し、作成されたものです。

次のページの1-2ページをご覧ください。改訂の基本的な考え方を記載しております。改訂の背景としましては、人口の減少、高齢社会の到来、幹線道路ネットワークが整備されつつあること、景観条例の設定、景観法による景観計画の策定、自然災害、地域医療などの安全安心への県民意識の高まり、住民の価値観、ライフスタイルの多様化、そして第4次奈良県国土利用計画が平成21年3月に作成されたなどにより、これらの社会経済情勢を踏まえ、改訂の基本的な考え方が定められております。

第1章で、奈良県の都市の現状と課題が分析されております。第2章で、都市計画の目標が定められ、第3章で、第4次奈良県国土利用計画を踏まえた目標年における人口産業フレームを設定し、区域区分の決定の有無、及び区域区分の方針を記載されております。最後の第4章で、都市計画の課題、目標に対応し、また各分野の計画を踏まえ、主要な都市計画の決定の方式が記載されております。

続きまして、1-3ページをご覧ください。第2章の都市計画の目標について説明させていただきます。本編では9ページから10ページに記載されております。目標年次は、20年後の都市の姿を展望しつつ、平成32年、西暦2020年としております。

都市づくりの基本方向のイメージは、奈良らしきを守り、育て、活かす、奈良のまちを元気にする、安全安心で人・環境にやさしいまちとすることを3つの体系に再編し、奈良の未来を創る（歴史・自然あふれる元気で安全安心な「まほろば」の創出）を旨とするということです。

続きまして、1-4ページをご覧ください。3. 奈良県の都市計画区域の将来像として書かせてもらっております。多くの歴史的文化遺産と、固有の自然環境や歴史的風土を利用するかけがえのない地域としての性格と、大阪の影響を強く受け、大都市圏として計画的整備が求められる性格をもっている。今後都市間競争に生き残るためには、社会資本が進捗してきたことを契機に、個性を重視した豊かで活力ある持続可能な都市を旨とするということです。

そして

- ① 県土の都市活動の中心となる二大拠点、奈良市、橿原市と、個性豊かな地方生活拠点の形成
- ② 拠点間の交流や、産業活動を支える連携軸（ネットワーク）の形成
- ③ 観光交流拠点の形成
- ④ 観光交流拠点を繋ぐ奈良市観光交流軸の形成
- ⑤ 地域の自立を図り、暮らしやすい奈良を創るための機能を集積する

等を将来像として挙げております。

続きまして、1-5ページをご覧ください。本編21ページから23ページに記載されているものです。

第3章の区域区分の決定の有無及び区域区分の方針です。都市計画については、都市計画法第7条において、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができるとされている。また、近郊整備区域については、区域区分が義務づけられております。表3が定期見直しが行われており、別件表のとおり市街化区域の規模が拡大しております。

また、後ほどの案件に入っておりますが、今回の審議会で諮っていただく第5回の定期見直しを行う計画となっておりますので、結果、決定告示日は入っておりません。

表の4につきましては、目標年における概ねの人口、産業規模、就業構造の表であります。

1-6をご覧ください。主要な都市計画の決定の方針でございます。本編の24ページから69ページ

ジに記載されております。特に、前回のマスタープランと変わっているところ、奈良市の関係するところを報告させていただきます。

1. 土地利用に関する都市計画の方針（3）市街地における配慮すべき問題等を有する区域の土地利用の方針、本編の28ページに、ア、空地の維持、創出に関する方針、イ、歴史的風土の維持保存に関する方針が記載されております。

2. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の方針で、（1）交通施設の中で本編34ページに、長期未着手の都市計画道路につきましては、将来交通量を推計し、厳しい社会経済状況、県民ニーズの多様化を踏まえ、改めてその必要性を検証を行い、廃止路線、廃止対象路線等を抽出し、必要に応じて都市計画道路の見直しを実施する。

本編35ページに、主要な道路の配置の方針で、京奈和自動車道大和北道路については、（仮称）奈良インターチェンジから奈良市中心部にアクセスするネットワークを形成する必要がある。

本編36ページに、交通管理の方針で、観光地に訪れる車両を、駐車場に誘導し、その後の移動、バスなど公共交通機関や徒歩、自転車に転換することにより、パークアンドバスライドを実施する。

イ. 主要な施設の整備目標、本編36・37ページの表においては、概ね10年以内に優先的に整備する、予定する施設の中に、奈良市に関連する路線としましては、広域連携軸の路線として京奈和自動車道大和北道路、広域連携軸へのアクセス路線、都市計画道路西九条佐保線、県道枚方大和郡山線が挙げられております。

（3）河川において、主要な河川の整備目標、本編43ページで、概ね10年以内に優先的に整備することを予定する主要な河川として、奈良市において、秋篠川、地藏院川、菰川が記載されております。

また、本編47ページに、近鉄西大寺の、西大寺駅の土地区画整備事業のことも記載されております。1-7ページで、先ほど、都市計画の将来像ということで、イメージ図が記載されております。

最後に、都市計画法17条縦覧を1月7日から21日まで行いましたが、意見の提出はありませんでした。以上で、案件1のことについて説明をさせていただきました。

続きまして、案件2、住宅市街地の開発整備の方針の変更（案）についての説明をさせていただきます。これにつきましては、机の上に置かせていただきましたA4横綴じの資料で説明させていただきます。

ページは少し飛びますが、2-2ページをご覧ください。平成12年の都市計画法の改正により、奈良県において住宅市街地の開発整備の方針は、平成13年策定の市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発または保全の方針の中で位置づけられていました。

先ほど説明させていただきました奈良県都市計画マスタープランにつきましては、平成16年3月に策定され、今回平成23年度に変更を予定されております。

今回の案件であります住宅市街地の開発整備の方針につきましては、大都市法の一部改正に伴う経過措置により、みなし規定として位置づけされておりますが、今回、奈良県のマスタープランの変更に合わせて独立した都市計画として定めるものであります。

また、この変更とともに関連する都市計画はありません。

戻っていただきまして、資料2-1ページをご覧ください。住宅市街地の開発の整備の方針には、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条に基づき、良好な住宅及び住宅地の供給を促進するため、都市計画として定めるものであります。住宅市街地の開発整備に定める事項につきましては、①住宅市街地の開発整備の目標、②良好な住宅地の整備または開発の方針、③住宅地区の整備または開発の計画のガイドラインです。

それでは、ページをめくっていただきまして2-3ページにその理由書が書かれております。

2-4ページから先ほど定めた事項について、説明させていただきます。本編には、変更のことしか書いていませんが、わかりやすいように、平成13年に策定されたやつと今回の変更で謳われていることを、並べさせていただいております。

①住宅市街地の開発整備の目標、重要と思われるところだけ報告させていただきます。近年、少子高齢化、高齢社会の到来に伴い、市街地等の特性に応じ、これまで事業化されてきた住宅地の供給事業の促進を図りながら、市街地の拡大を伴う新たな開発による供給を抑制し、既成市街地の低未利用地や、過去に開発された低密度の住宅地等を活用し、安定的に住宅地を供給していくことにより、良質な住宅ストック及び良好な住宅市街地の維持形成を図ることを基本目標とします。

続きまして、資料2-5ページをご覧ください。2つ目であります良好な住宅市街地の整備または開発の方針でございます。

ア、歴史的風土や自然環境との調和のとれた良好で計画的な住宅開発への誘導を図る。

イ、鉄道主要駅周辺部で、都市型移住が見込まれる地区においては、商業業務系機能と複合した中高層共同住宅市街地としての整備を促進する。市街化区域の低未利用地等においては、土地区画整備事業等面的な整備事業を推進することにより、良好な住宅市街地の形成を図る。

エ、良好な居住環境の維持形成を図るため、地区計画制度等の積極的な活用を図る。以上が住宅市街地の開発整備の方針の定める2つ目になります。

次に資料2-6ページをご覧ください。住宅市街地の開発整備の方針に定める3つ目の項目であります。重点地区の選定基準を記載しております。

資料2-8ページで、重点地区におきましては、奈良市におきましては、近鉄西大寺駅南地区、JR奈良駅南地区が選定されております。この表において、それぞれの地区の面積、目標、土地利用の概要を記載されております。

真ん中にありますJR奈良駅周辺地区においては、前の計画の中では載っておったのですが、換地処分の公告があり、事業が終了していますので、今回の変更案から削除されております。

2-9ページ、2-10ページに近鉄西大寺駅南地区とJR南の区画整備の地区と都市計画道路と駅前広場を示さしております。

以上で、住宅市街地の開発整備の方針の変更(案)の説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

〇〇会長

どうもご苦労さまでした。ただ今、事務局から1として都市計画区域マスタープランの案、それから2としまして、住宅市街地の開発方針の案、この説明があったわけでありまして。聞いておりましても、あるいは読んでおりましても、抽象的な文言が並んでるんですが、県としてはこういう方針でいきたいということでございますが、委員の皆様方のご質問あるいはご意見等ございましたら、ぜひこの機会にお願いをいたしたいと思っております。どうぞよろしく申し上げます。

はいそれでは〇〇委員、どうぞ申し上げます。

〇〇委員

〇〇です。これを見ながらね、ちょっと発言させていただきたいのですがよろしいですか。これとコピーを1枚ずつ委員の皆さんにちょっと配っていただいてもよろしいでしょうか。

〇〇会長

よろしゅうございますか。今、〇〇委員から、ご説明をいただくためにお配りいただくということで、ではお願いします。

〇〇委員

そしたらすみません、簡単にやりますので。

今説明いただきました計画書には、奈良はこれまでこの歴史文化公園都市としての整備を進めてきた、こういうふうに書かれております。しかし、私はむしろ高架道路の建設とか、高さ規制の緩和とか、またJRの高架も含めてですね、これまでの開発を優先したまちづくりが進められた結果、古都奈良の良さがだんだん失われてきてるのではないかというふうには思っております。しかし、今回の計画書を見ましても、やっぱり都市計画の取り組むべき課題というところで、奈良らしい景観の保全とともに、これと調和した都市計画を図ると、こういうふうにはなっているんですけども、基本的なところは奈良と橿原を拠点にしてですね、そこにまあ広域連携軸ということで、背骨を通すと、京奈和道路をはじめとして、幹線道路の整備に力を入れると、そういう計画になっているのではないかなあというふうに思っ読ませていただいているんですが、そしてですね、今ちょっと皆さんに配っていただきましたのは、県の、奈良の未来を創るという1300年祭後の5つの提案と構想案ということで、ホームページにも出てるんですけど、こういうのが発表されています。

この奈良の未来を創るという冊子にはですね、奈良公園は世界に誇れる公園として整備すると、奈良公園における施設の整備方針というのがあるんです。これのいちばん下の右のほうには、若草山にロープウェイをつけると。それからその下に、春日野苑地にレストランを建てる、それから新公会堂とシルクロードの交流館を立体的に活用する施設をつくるとかですね、高畑の裁判所跡に建物をつくるとか、こんな計画がいろいろ打ち出されています。

すでに新公会堂とシルク館にですね、渡り廊下をつけるというのは、この間議会で尋ねますと、話があったと、奈良市にもね。で、補正予算をとって、もう設計の段階に入っているようにも聞いてます。

若草山のロープウェイも、県議会のほうで質問しますと、知事はどうしてもやりたいというふうに言っているように聞いております。これは奈良公園の大改造計画ではないかなあというふうに思うのですね。

それと、もうひとつは、この駅周辺の拠点整備ということも書かれているんですけど、そうなりますと奈良で言いますと、JRとか近鉄奈良駅の周辺とこう思うんですが、県のほうではですね、この市役所のちょうど前にありました県営プールを取り壊して、ここへホテルを誘致すると。そうなりますと、警察署が邪魔になってくるので、これを、ご承知の方はわかると思いますが、総合庁舎の所に移すと。こういう計画がどんどん進んでいるんですよ。

で、このマスタープランは大きな計画なんですが、現実に具体的な計画はこの5つの構想案に基づいてですね、進められているということで、これはマスタープランの具体的な計画案ではないかなあと思うのですね。

それから、ついでに言いますと、県立奈良病院のところに書かれていまして、もう六条地域に移転するというので、ほとんど話が決まってる。で、今日議題に出てきます市街化区域の拡大のところでも、予定地が特定保留地域に入ることになってますので、これはまあマスタープランの具体的な計画として、着々と進められておるのではないかなあ。そうなりますと、特に奈良公園の改造をやられますと、このマスタープランでも奈良らしさということを強調しておりますけれども、大変なことになるの

ではないかと。場合によっては、世界遺産の取り消しというふうなこともなりかねないのではなかと
いう私は思っています。

そういうこともありますので、この審議会としても、慎重に検討していただいでですね、景観等に配
慮したこういう事業の布陣と言いますか、開発になるようにですね、県にやっぱり意見を上げていただ
きたいというふうに思いますので、発言させていただきました。

〇〇会長

ありがとうございます。今おっしゃっておられた点は、県のマスタープランが依然としてですね、奈
良らしさと言いながら、従来の都市計画の考え方がそのまま続けておられたりとか、あるいは奈良公園
の若草山のロープウェイなども含めて、ほんとうの意味の奈良らしさというものが失われていくのでは
ないかというご懸念を言っていたんだと思います。

このことにつきまして、県のマスタープランがすでに案がきているわけでごいまして、それを関連
の部局としてはどのように今の〇〇委員のご意見を踏まえながらですね、どういうふうに受け止めてお
られるのか、というところからまずうかがいましょうか。はい、よろしくお願いします。

事務局

特に奈良公園の関係でございますが、本編の51ページ、下から9行目でございますが、奈良公園に
ついては歴史的文化的及び自然的要素などの本質的価値を維持しつつ、というふうな表現がございます。
魅力ある公園づくりに向けて必要な整備を促進する、ということでごいまして、現在の環境それから
歴史的景観などは基本的には維持されるものと、これを大原則として新たなる公園づくりに奈良県とし
て取り組んでいかれるものと、このように理解をいたしておりまして、今委員からご指摘がございまし
たような案件につきましては、具体的事案が出てきた時点、当然このようなマスタープランの根幹に関
わる部分でございますから、それを踏まえておられているということを前提として、奈良市として協議
を進めていくというかたちになろうかと思っております。以上でございます。

〇〇会長

わかりました。今の〇〇委員から若草山のロープウェイの、具体的なプランとして出ているという話
があったのですが、そのことについての市としての考え方というのはおありなんですか。どうぞお願い
します。

事務局

奈良公園の若草山へ登るロープウェイという件でございますが、県のほうの、知事ですね、お話の
中で具体的にそういうことが出てきておるといのは聞き及んではおりますけれども、具体的案件とし
て奈良市に、ここにロープウェイを設置したいというふうなことのご相談は正式にはうかがってはお
りません。ですから、当然それが出てきたときには議論をさせていただくべきとは思っておりますけれど
も、かなり景観の問題ですとか、緑の確保とかに与える影響など、多方面にわたりまして、相当なる問
題があるのではないかと。ですから、きちっと議論をすべき問題であるというふうに認識しております
が、具体的な話はちょっと現時点では出ておりませんので、これ以上ちょっとこちらの見解を申し上げ
るのはいかなものかと思っております。以上でございます。

〇〇会長

今、委員がおっしゃったような問題はですね、これはやっぱり奈良県の決定、上位で決定していこうというわけでしょうけれども、やっぱり奈良市の市内にあることをございますのでね、市としてやはりその場合は断固困るんだということも言わなきゃならんということも、十分にあり得ると思うんですね、具体的な問題になった場合ですと。その場合の県と市との関係というものが、このマスタープランは市のプランよりは上位のプランでございますけれども、十分それはおっしゃったように、チェックしとかなきゃいけない。具体的な問題が起こってきたらまたその都度その都度チェックしていかなければならない。

先ほどお出しになりました県立奈良病院の、六条山への移転の問題もですね、これは後で議案に出てまいりますので、そのときまたおっしゃっていただければいいと思いますけれども、そういうことがいくつも出てくると思うわけですね。

今の段階では、県が決定しようとしている今のマスタープランというものが、奈良市との関係において、どのような問題が起こしてくるのだろうか。あるいは、こういうことはこの際、県のほうに十分に申し入れておく、あるいは市の意見としてね、挙げておくという必要があるかということがいくつかございましょうから、どうぞ委員の皆様からもうちょっとその点につきまして、ご意見ございましたら頂戴したいなと思いますが、いかがでしょう。はいどうぞ。

〇〇委員

この市役所の前を交通拠点にするということなんですよね。で賑わいをつくると。奈良市は奈良市で、JR奈良駅とか近鉄奈良駅、三条通り、東向、あのへんを中心市街地活性化計画を作って一生懸命賑わいをつくるということで今、やっているんですよね。

そうなりますと、ここも賑わいをつくり、向こうも賑わいをつくると、はたしてそれでどうなるのかという問題が出てくると思いますよね。

〇〇会長

では、〇〇委員お願いします。

〇〇委員

都市の中の利便性とかあるいは賑わいをつくるかってことは、都市そのものが将来健全に発達していくということを大事にして考えていかないといけないと思います。この若草山にロープウェイをつけるとかですね、あるいは非常に文化性、景観性、それから高い所にそういう利便施設をつける動機は何でしょう。そういうことをつけたいとか、計画に盛り込むとか、動機は何でしょうね。そういうことで奈良は良くなるか、ですね。利便性を優先するか、文化性を優先するか、という、そういうはざまの中で、両立するという可能性はあるのでしょうか。

〇〇会長

さあいかがなものでしょうか。市の今の事務局のお答えでは、具体的には何も聞いてないという、市のほうにね、話はないということなんです、そのあたりは、私もあんまりよくわからないんですけど、やっぱりこれは県の知事さんがおっしゃってる1つのアイディアというものの段階なのか、もう県とし

てですね、そういうかたちでやりたいということで、市のほうにはいずれ連絡して協議しようというふうにお考えなのか、そのあたりのことがわからないと今、〇〇委員がおっしゃった動機は何だというのがちょっとわかりにくいんですけど、おわかりになっている範囲で結構ですが、何かございますか。

事務局

動機なんですけど、具体的には聞いておりません。ただ、交通弱者と申しましょうか、そういう方々も若草山に登って上からの景観を楽しめたらいいのではないかというふうなことは噂では聞いておりますが、それ以上の具体的なことは私ども聞き及んでおりませんので、ちょっとお答えしかねるんでございます。

〇〇委員

この前テレビを観ていましたら、スイスのユングフラウに、登山鉄道とあって、それが頂上まで上がるんですけど、頂上から絶景を市民並びに観光客に見せたい。これはですね、たとえばスイスの観光立国とかね、強い国民的な意思に基づいて、それができていったということですね。で、そういうユングフラウとかそういうヨーロッパの尾根というような、非常に特別な所で、しかも下界からそう景観上そういうものはあまり見えるわけではないのです。当然、景観上のそういうことを配慮して、当然トンネルで上がっていくという、そういう技術で完成したと思うのですけれども。

そして、若草山とか奈良のまほろばという地は、文化的にもあるいは歴史的に非常にこうずっと守ってきた所ですよ。その歴史を傷つけて、利便性を優先するというのは、私は価値があまりないと思うのですけど。で、弱者に対してというのは、そら、スイスの高山だって、上がれる人もいれば上がれない人もいます。それはその人の健康状態、体力状態それぞれ差があるわけですね。それがみんなが平等に、平等の観光を享受しなければならないというような、そういう哲学がどこにあるのでしょうか。私はそのへん非常に疑問をもって、どちらかという、歴史的価値観とか、文化的価値観をやっぱり後世守っていかないと、今潰すとほとんど続いていきますので、守るべきところは守る。それから発展させるところは発展させる。全て守るという意味ではございませんけれども、特に重要な地域につけてはかなり、いろんな決意をもって、あるいは市民それぞれの弱者、強者いろいろありますけれども、やはりある程度、我慢をしながらの守っていかないといけないところではないかと私は思います。まあそんなような意味で、近代的な利便性というの、かなり慎重に考えないと。

〇〇会長

ありがとうございます。おっしゃるとおりだと思います。この具体的なロープウェイの意見はこの審議会にかかったわけではございませんので今、〇〇委員がたとえばということでおっしゃったわけですから、当然もしそういう県のほうの意図が進んでいってですね、ではという話になってきたら必ず市と協議しなきゃなりません。そのときにですね、どうなるかということをはっきり審議会として言えるような考え方はやっぱり持っておかなくてはいかんというふうには思いますので、今この件を審議するわけにはまいりませんので、たとえばそういう問題もあるので、こういうプランに書かれておるけれども、そのまま信用していいのかどうかということが根底に〇〇委員のお考えにはあったんだろうと思いますし、また今のロープウェイ等の問題につきましてはですね、具体的な問題につきましては、奈良は特に景観の問題、あるいは世界遺産との関連の問題もございまして同時に、ちょっと先ほど事務局からありましたように、利便性ということですね、歩いて上がれない人も上がれるようにしたらどうかとい

うことが、果たしていいのかどうかというようなお考えも当然出てくるわけですのでございますから、そんなことも含めてまたご議論をいただくことにしたいと思います。

ただ、非常に今、基本的なことですので、このいろんな社会環境の変化に基づいて、マスタープランの見直しをするんだというのが今回の提案でございますので、この時点でこの県の考え方というものにやはり問題があるよということがあればですね、ここを出してたとえ同意をするということになったとしても、その付帯意見というのは当然出さなきゃならんというふうに思いますので、そういうレベルでのお話ございましたら、どうぞお願いをしたいと思います。〇〇委員のはお聞きしました。

〇〇会長

はい。まあ具体的には、ここに書かれておりますことはかなり抽象的制度的な問題でございますけれども、1つ1つの具体的な案件が出てまいりますと、それについて議論しなきゃならんということになりますので、まあ考え方としてはわかったと。しかし1つ1つの問題が起こってきたら、その時点で必ずチェックするよというような認識をもったうえで、このプランをですね、ご同意いただくということであれば、それでよろしいんではないかと個人的には私はそう思いますけれども、いかがでございましょうか。よろしゅうございますか。

それではですね、今2つの県の決定のための市に同意を求めてきているという案件、奈良県都市計画区域マスタープラン（案）、それから住宅市街地の開発方針（案）につきましてですね、ご意見がないようでございましたら、県決定の案件でございますので、この案を、原案通り了承することに異存ございませんか。

（「異議なし」の声）

はい、ありがとうございます。「異議なし」とのご発言いただきましたが、〇〇委員。

〇〇委員

私、もうひとつ良質な住宅のご提案ということで、この中でですね、全て良質な住宅あるいは良質な住宅地という言葉で市街地整備の方針をたてるということのようではございますけれども、私はこの前に良質な住宅とは何ぞやという、実は定義があまりないのですね。つまり、ゆっくりした空間とゆっくりした環境があれば良質だと思うのですが、最近家庭崩壊とか、あるいは地域崩壊とかですね、そういった問題がいろいろ取り沙汰されているし、またそういった問題が増えてきているようにも思うのですが、それは生活環境のあり方がかなりのウェイトを占めていると思うのですが、それは数字的な生活環境だけではなくて、やはり家族関係、人間関係、親子関係、地域関係、社会のあり方の問題なんですね。

それで、これはまあフィジカルな都市計画ですから、あまりそこに重点を置かなくて、それはまた別なところで議論すればいいと思うのですが、やはり奈良の環境の良好な、しかも教育水準もわりと高いと言われている良質なまち、市として全体が私は良質だと思うのですが、そういうところで、これからの新しい生活環境がいかにあるべきかという議論が先にあるとですね、そしてそれに対して良質な住宅を開発する。そういう目標、どういう住宅、良質の住宅地にするかというそのへんをちょっと加えていただければ、ありがたいと思います。

〇〇会長

今の〇〇委員のご意見は、良質なというだけではですね、いかなるものをもって良質というか。これは概念的にいろいろ考え方もあろうかと思いますが、このあたりひとつの疑念として、この審議会が出たということをごすね、ぜひ県のほうにも届くようお願いをしておきたいというふうに思いますが、それでよろしゅうございますか。

ありがとうございます。じゃあそのことを付け加えまして、ただ今の2つの案件につきまして、ご同意をいただいたものと考えさせていただきます。

よろしゅうございましたら、続きましてですね、3の①と②でございます。この2つとも県決定の案件でございますけれども、ご説明を3の①と②、お願いをしたいと思います。

事務局

それでは3の①、大和都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更について、説明させていただきます。

これは定期見直しと言いまして、市街化区域と市街化調整区域の、線引きということの作業をさせていただいております。今回は第5回の変更で、第4回は平成13年5月にさせていただいております。

3-1-1ページに、総括図①というのが載せてあります。これにつきまして、黒い斜線の部分が市街化区域に編入する区域です。赤い斜線の区域が市街化調整区域に編入する区域です。

3-1-2ページも総括図でございます。総括図②で、今度は青い斜線の部分が3か所ございます。その部分は市街化区域設定の一部保留される区域でございます。

3-1-3、3-1-4、3-1-5ページで、奈良県から示されました市街化区域と市街化調整区域の区分の変更についての基本的な考え方が示されております。それに基づいて、今回は作業を進めさせていただいておりますが、特に基本的な考え方で留意する点を読み上げさせていただきます。

3-1-4ページに載っております(3)市街化区域への編入。道路等の公共施設の整備の進捗状況等を勘案し、すでに市街地を形成している区域、及び市町村のまちづくり計画に即した良好な計画について、工業流通業務適地を中心に、フレームの範囲内で市街化区域への編入を検討する。

(4)市街化調整区域への編入。市街化区域内の土地のうち、現に市街化されておらず、計画的な市街地整備の実施の見通しのないものは、積極的に市街化調整区域への編入を行うものとする。

(5)市街化区域設定の一部保留。計画的な市街地整備の具体化を担保するため、市街地として必要と見込まれる面積の一部を保留する制度を活用し、その保留されたフレームの範囲内において、市町村のまちづくり計画に即した良好な事業計画が具体化したままについては、必要な調整を行い、市街化区域への編入を随時行うことができるものとする。

以上でございます。

そして3-1-5ページに、今までの経緯を載せております。当初は昭和45年にありまして、今回が第5回目の変更になります。

今回の市街化区域及び市街化調整区域への編入の予定箇所、特定保留区域予定箇所を一覧表で表しております。

それでは、整理番号に基づきまして、1つずつ説明させていただきます。

まず、整理番号1、二名3丁目でございます。場所につきましては、富雄駅から北にあがった、富雄川の西側、二名城ヶ丘住宅地に挟まれた区域です。面積は4ha。変更の理由としましては、民間開発事業予定地により、土地利用を図るためです。

整理番号2、秋篠町。これは大和中央道と一条富雄線の交差点で、平城中学校を含む面積5haの区域です。この変更理由も、民間開発事業の予定地により、土地利用を図るためです。

3-1-8ページ、整理番号3、五条畑2丁目中町。場所につきましては、第二阪奈道路の東側、国道308号線との交差点の地区でございます。面積については0.9ha。理由は既成市街地との整合性を図るためです。

整理番号4、赤膚町。これにつきましても、第二阪奈道路の南側で、営林署の西側にあたる区域です。面積は3ha。理由といたしましては、既成市街地との整合を図るためです。

3-1-9ページ、これは左側が北の方角になっております。富雄川の東側で奈良市の西部スポーツセンターを挟みまして、13.2haになります。理由といたしましては、民間開発事業により、土地利用を図るためです。

3-1-10ページ、整理番号6、杏町でございます。場所につきましては、国道24号線八条高架西側の区域でございます。面積は2.4ha。理由といたしましては、民間開発事業により、土地利用を図るためです。

3-1-11ページ、整理番号7、中町でございます。これは通称逆線と私ら呼ばせていただいているもので、市街化調整区域に編入する区域です。先ほどの五条畑2丁目中町の南側の区域で、国道308号線と第二阪奈道路が近くに走っております。

整理番号8、帝塚山7丁目でございます。富雄インターチェンジの南側で、帝塚山大学の東側の敷地でございます。面積は1haでございます。理由としましては、市街化による土地利用がないためです。先ほどの7番も同じ理由です。

3-1-12ページ、整理番号9、菅原町でございます。場所につきましては、南北の道が奥柳登美ヶ丘線と申しまして、北へ行きましたら学園前の駅がありまして、この区域の西側が奈良西警察になっております。面積は0.7ha。理由は市街化による土地利用がないためです。

整理番号10、五条畑2丁目でございます。これにつきましては、第二阪奈の西側、第二阪奈のまあとんネルの入る部分の西側になっております。面積は0.8ha。理由は市街化による土地利用がないものです。

3-1-13ページ、整理番号11、中登美ヶ丘①登美ヶ丘西地区でございます。場所につきましては、都市計画道路押熊真弓線の北側、生駒市との市境でございます。面積は4.5ha。理由といたしましては、土地区画整理事業による土地利用を図るためです。

整理番号12、中登美ヶ丘②真弓北。これにつきましては都市計画道路押熊真弓線の南側で、生駒市との市境です。右にありますのが、県立登美ヶ丘高校です。

3-1-14ページをご覧ください。整理番号13、七条西町でございます。この区域は特定保留区域にしようと考えております。場所につきましては、上の楕円になっておりますのが西の京の自動車学校のあった所です。この黄緑色の区域は、七条西町の住宅地でございます。面積は18.2ha。理由といたしましては、公的開発事業により土地利用を図るためでございます。

3-1-15ページ、整理番号14、東九条町でございます。場所につきましては、これも左側が北になっておりまして、南の道が都市計画道路九条線でございます。東にあるのが、東九条のゴルフの練習場でございます。面積は14.1haで、民間開発事業による土地利用及び既成市街地との整合性を図るためです。

整理番号15、古市町でございます。場所につきましては、この南北の道が奈良天理桜井線、ここの黄色い所がオークワが建っている区域で、少し変則の交差点になっている区域の北側にあたります。面

積は3.8haでございます。理由としましては、先ほどと同じく民間開発事業による土地利用及び既存市街地の整合性を図るものです。

なお、市街化区域と市街化調整区域との区分の変更（案）につきましては、平成23年1月7日から平成23年1月21日までの間、都市計画法17条の規定に基づく縦覧を行いました。縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

続きまして、②の案件の説明を続けてさせていただきたいと思っております。

3-2-1ページをご覧ください。これが総括図①で、先ほどと同じように黒いハッチで囲まれているのが、今回市街化区域に編入するために、用途地域を指定しようとしているものです。赤い斜線で囲まさせていただいているのが、市街化調整区域に編入するため、用途地域の取り消しをしようとするものです。

次のページの、3-2-2ページが総括図②で、①でうつついていない区域を示させていただいております。

3-2-3、3-2-4ページについては、今回の用途地域の変更についての基本的な考え方を、奈良県から示されたこととあります。

3-2-5は、用途地域指定面積の一覧表を書かせていただいております。

3-2-6ページで、今回、区域区分の変更に伴い設定または廃止する地区の一覧表を書かせていただいております。

そして、3-2-7ページをご覧ください。先ほど場所の説明をしていただきました整理番号1の、二名3丁目でございます。左側が現行の指定で、今は市街化調整区域のために何も指定されておられません。変更により第2種住居地域及び第1種低層住居専用地域に指定させてもらおうと考えております。

3-2-8ページ、整理番号2、秋篠町でございます。今回の変更で、第1種住居地域に変更しようと考えております。

3-2-9ページをご覧ください。整理番号3、五条畑2丁目でございます。現在調整区域ですが、第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率が80%、後退距離1mに指定させていただこうと考えております。

3-2-10ページ、整理番号4、赤膚町でございます。宮林署の西側でございます。第1種中高層住居専用地域に指定しようと考えております。

3-2-11ページと3-12ページがございまして、3-2-12ページで、第2種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%に指定しようと考えております。

3-2-13ページ、整理番号6、杏町でございます。この地域については、工業地域、建ぺい率60%、容積率200%で指定させていただこうと考えております。

3-2-14ページ、これは逆線と言いまして今、用途地域を指定しているものを市街化調整区域に指定させてもらうようになりまして、用途地域の取り消しを行うとしております。

3-2-15ページ、帝塚山7丁目でございます。これも今回、用途地域を取り消そうと考えております。

続きまして3-2-16ページをご覧ください。奈良西警察の東側で、今回の変更で用途地域の取り消しを考えております。

3-2-17ページをご覧ください。第二阪奈の西側で、整理番号10、五条畑2丁目でございます。今回の線引きで調整区域にして、用途地域の取り消しを考えております。

3-2-18ページをご覧ください。押熊真弓線の北側、生駒市の市境ですが、第1種低層住居専用

地域、建ぺい率50%、容積率80%、後退距離1m、建築物の高さ限度を10mと指定しようと考えております。

3-2-19ページをご覧ください。これにつきましても、今回の市街化の編入に伴いまして、第1種中高層住居専用地域に指定しようと考えております。

以上が、区域区分線引きの関係で、用途地域の指定または取り消しを考えている案件でございます。

続きまして、3-2-20ページをご覧ください。現在、市街化区域でありまして、用途地域は指定されているのですが、今回の変更で用途地域の変更をしようと考えておるものでございます。

これも整理番号1から12までありまして、1-1と1-2と1-6でございますが、主な変更理由で境界調整と書かせていただいております。境界調整とは、用途地域の区域の境界等を定めている地形地物等が公共事業の実施その他の理由により、その位置が変更された場合、また地番界の精査等により、その位置が確定した場合で、用途地域界を修正するものとみなされる場合、適正な位置に変更を行うことができるものとなっております。これは先ほど県の基本計画、基本的な考え方の8番に記入されている事項であります。ですので、1-1と1-2と1-6につきましては、後で詳細図が載っておりますが、説明は省かせていただきたいと考えております。

3-2-21ページに総括図①、3-2-22ページに総括図②が載っております。これで、用途地域の変更をしようとしている場所を黒い斜線で書かせていただいております。

飛びまして、3-2-25ページをご覧ください。資料左が現行の用途地域で、右が変更しようとするものです。場所につきましては、都市計画道路奈良阪南田原線の北側で、東に鉄道が見えておりますのがJR大和路線の列車基地でございます。平城山会館の葬儀場を含んで約延長600m、道路から30mの区域を第1種住居地域に変更しようとしております。

資料右、吹き出しに黒の字で書いておりますのが、現行の用途指定です。赤で書いてあるのが、変更しようとするものであります。もともと第1種低層住居専用地域で、建ぺい率40%、容積率60%、壁面後退1.5mを、今回の変更で第1種住居地域に変えさせていただき、建ぺい率60%、容積率200%にしようと考えております。面積は2.3haで、理由といたしましては、地域の利便性の向上を図るものです。

3-2-26ページをご覧ください。場所につきましては、奈良阪南田原線黄色い部分のちょっと左側が奈良交通のバス停登美ヶ丘1丁目の区域でございます。この地域につきましては、用途地域はかえておりませんが、建ぺい率と容積率を周辺の用途地域の整合に合わせるために、30%の建ぺい率を40%に、50%の容積率を60%に変更しようとしているものです。面積につきましては、1.1haです。

3-2-27ページをご覧ください。場所につきましては、あやめ池登美ヶ丘線の東側で、上に見えております黄色い区域の部分に川が含まれておりますのが秋篠川でございます。今回、用途地域の変更はございませんが、建ぺい率と容積率を変更しようとしております。もともと40%の建ぺい率を60%に、60%の容積率を100%に変更しようと考えております。理由といたしましては、地域の利便性の向上を図るためです。

3-2-29ページをご覧ください。整理番号1-7、学園中2丁目でございます。場所につきましては、東側に見えている建物が帝塚山学園でございます。学園前駅のすぐ南側でございます。今回の変更で、第1種低層住居専用地域から第1種住居地域に変更させてもらおうと考えております。

3-2-30ページをご覧ください。整理番号1-8、西大寺本町でございます。この赤で囲った区域を今回の変更で第1種住居地域から商業地域に変えようとしております。場所につきましては、西大

寺駅の北側、西大寺一条線のすぐ西側でございます。面積については0.1ha、理由といたしましては駅周辺における土地の高度利用の誘導を図るためです。

3-2-31ページをご覧ください。整理番号1-9、宝来町でございます。場所につきましては、第二阪奈道路のインターチェンジの北側にあたります。第1種低層住居専用地域を第2種住居地域に変えようとしております。ここにつきましては、道路整備の具体化に合わせた適正な土地利用の誘導を図るためです。面積は3.6haです。

3-2-32、3-2-33ページをご覧ください。この赤く囲まれている地域、整理番号1-10、青垣台でございます。用途地域はかえておりませんが、周辺との整合性を図るために後退距離を、今まで1.5mを1mに変えようとしております。

3-2-34ページをご覧ください。整理番号1-11、学園北でございます。場所につきましては、学園前駅の北側、パラディ学園前のビルの北側でございます。面積については0.3ha、近隣商業地域を商業地域に変えようとしております。変更理由は、駅周辺における土地の高度利用の誘導を図るためです。

最後に、整理番号1-12、北登美ヶ丘でございます。この地域につきましては、東に見えている南北の道が都市計画道路大和中央道、南にあります道が都市計画道路押熊真弓線の交差点の北側、面積については6.1haです。そのうち2.2ha、左側の区域につきましては、用途地域はかえてみせですが、建ぺい率30%を40%に、容積率50%を60%に変えようとしております。黄色い部分については第1種低層住居専用地域から第1種住居地域に変更しようと考えております。変更理由といたしましては、土地区画整理事業に合わせた適切な土地利用の誘導を図るためです。

なお、用途地域の変更（案）につきましては、平成23年1月7日から1月21日の間、都市計画法第17条の規定に基づく縦覧を行いました。1名の方が縦覧されましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、今後のスケジュールといたしましては、3月18日に奈良県都市計画審議会に付議され、3月下旬に国土交通省に同義書の提出をされ、4月下旬国土交通省から同義書に対する回答を得られ、5月上旬に都市計画の変更の告示をしようと考えておられます。以上で説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

〇〇会長

ご苦労さまでした。ただ今は議案の3の①と②とを続けてご説明をいただきましたが、若干、関連してはおりますけれども、1つずつ2つに分けてご審議をいただき、お願いをしたいと思います。

で、3-1のほうですね。この資料によりますと、3-1-1というところ、つまり大和都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更が、県の決定としてかかっております。このところをまず、ご議論いただきたいというふうには思っております。3-1-1と1-2で総括図というのがございますから、それぞれ関連する場所、先ほどずっと縷々具体的にご説明いただいた場所がございますけれども、基本的な考え方として、どうなのかなということをご議論いただいたほうがよろしかろうと思えます。

3-1-4のところ、若干説明ありましたが今回、市街化区域と市街化調整区域との線引きの変更と言いますか、これについての基本的な考え方というものが1から6まで記載されております。これに基づいて、その区分を変更した、決めたんだというふうに見えるわけですが、このご議論をいただきたいと思うのです。

そこで素朴な質問なんです、先ほどのマスタープランのところを十分読んでなかったということになるのかもしれませんが、委員の皆様にも共有する疑問点ではないかと思いますが、3-1-4の左側の(4)ですね。3と4ですが、この市街化区域に編入するという問題、それから逆に、市街化区域から市街化調整区域に変えるという、この2つの考え方ですね。

3の(3)のほうは、市街化区域に編入するというものの、2行目でございますけど、工業流通業務適地を中心にフレームの範囲内で市街化区域への編入を検討する。それから今度は、市街化から市街化調整区域に編入するというものについてですね、計画的な市街地整備の実施の見通しのないものは、積極的に市街化調整区域への編入を行うものとする、と。こういうふうに書かれておまして、積極的に市街化調整区域にするということが、どういう基本的なフレームなのか、考え方なのか、十分に理解できませんので、まず教えていただきたいと思っております。

それから(5)ですね。市街化区域設定の一部保留というのがございまして、まあその保留されたフレームの範囲内において、2行目からですが、市町村のまちづくり計画に即した良好な事業計画が具体したものについては、必要な調整を行い、市街化区域への編入を随時行うことができるというふうになっている。これに該当するものが、2、3出てまいります。このあたりのところも、ご留意いただきながら、ご議論いただければと思いますが、まずその私の、ご質問は、(4)の積極的に市街化調整区域に、まあ市街化から放り出すという理由づけですね。そのところはもうどういふふうには県は考えておられるのかをちょっとお聞きしておきたいと思っております。お願いいたします。

事務局

お答えいたします。積極的に市街化調整区域に編入ということなんですけども、今現在の市街化区域におきまして、土地利用が今後とも見込みがないと。具体的に言いますと、今回につきましては、奈良の国際ゴルフ場の敷地が一部分あります。それと、帝塚山大学ここについても敷地の一部分かかっている所が、帝塚山大学の位置がもともと市街化調整区域ですので、ここを将来的に市街化に一部分するという考えは大学側にありませんので、今回、市街化調整区域にしたと。同じくゴルフ場につきましても、全てがゴルフ場の敷地ですので、その部分はもう今後市街化にする考えはないというかたちのもので、今回調整区域にしたという考えでございます。以上でございます。

〇〇会長

私こだわったのはね、積極的にという、どうしてその積極的にという言葉を入れるのかなど。今うかがっていると、必要がないのは大学の一部だと、だから他のことにする必要がないんだと、それはわかりますけれども、その積極的にというのは、何かもう少し他に利用されるというのかな、他にも適用されてしまうということがあり得るのかどうか、ちょっと気になりましたからうかがったんです。

事務局

はい、その積極的にという文言でございますが、実効現象ということを受けましてですね、住宅地の開発を見込むような、新たな市街化区域の編入は原則として行わないということになっておまして、その裏返しのようなかたちになるのですが、そこで調整区域には積極的には見込めないものについてはしていくという考えでございます。

〇〇会長

ということは、市街化地域にもう住宅の開発というのはあまり要らないということですか。

事務局

駅周辺等については一部適用は変わるとは思いますけれども、面的開発のない、予定のない、ただ単に住宅地を開発したいということだけでの市街化区域の編入は今回も行っておりません。今後ともこの人口減少を受けますと、ないのではないかとこのように考えております。

〇〇会長

どうぞご意見ございましたら、よろしく申し上げます。はい、では〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員

大型の商業施設ということについて、ちょっと1点だけ発言をさせていただきたいのですが、3-1-2のページに図面があります。これで、いちばん左のほうにですね、5番に中町石木町というのがあるのですが、市街化区域にして、これは確か大型店が2店ほど来るんじゃないかというふうに聞いておるんですが、そこそこの下ですね、13番の青い色の七条西町の特定保留区域が、これが県立奈良病院の移転予定地という、相互に近接しているんですね。5番の石木町の真ん中を通っているのが第二阪奈道路でして、朝は結構、富雄川沿いの道路に来るのに混んでるんですね。こういう近接地で、交通の混雑という点は大丈夫なのかということと、もうひとつは真ん中からちょっと右のいちばん下のほうに14番の東九条町がありますが、これは下の白い所は大和郡山市で、このすぐ隣接している所にイオンの大型店があるのですが、これがですね、交通の混雑という点では大丈夫のかなあというふうに思うのです。

それからもうひとつは、3-1-6のページなんですね。表で、大型店がですね、5番と6番でこれで15.6ha、それから下の特定保留区域の欄で14.15、これも確か店舗だと思のですが17.9、みんな併せると33haほどあるんですね。郊外の大型店が増えてきますと、これまでもそうなんですが、ますます奈良市内の商店がさびれるということにならないかと。でまたそれと、車がないと郊外のお店に行けないということですので、高齢者の方は大変なんですね。今でも買物難民が増えるということになってきておりますので、買物難民が一層増えるということにならないのかと、こういう心配があるのですが。

〇〇会長

よくわかりました。今お聞きのような、いわば流通施設と、あるいは病院施設とか、いうものが、この所に予定されるということになりますと、交通上のネック問題が起こるのではないかと。それから、そういう所に行き来をします人たちの全てが車でというわけにはいきませんか。それから、そのへんの交通手段などについてどう考えるかと。これは具体的にその問題が起こってきたらそこでご議論願うことにはなりますけれども、そういう、今の段階でそういう恐れがないのかということだと思います。よろしくお願ひしたい。

事務局

交通問題についてですが、今回、大型店舗それから特定保留区域になっております部分です。こういうものにつきましては、周辺に少し大きめの道路がもうすでにある部分でございまして、これを活用し

での土地利用、開発ということになってこようかと思えます。

しかし個別具体的に開発計画が出てきた段階で、交通処理については基幹的な交通ですから、警察等も含めまして、ご協議をなされていくのではないかなというふうに考えてございます。そして、車利用を前提としたということではございますけれども、そのご指摘につきましては今、前のパワーポイントで説明をさせていただいておりますが、これが石木でございまして、この半径が1 kmを示しております。青色がスーパーマーケット、そして赤のここには出ておりませんがショッピングセンター、そして黄色がホームセンターというかたちでの表記をさせていただいております。

それでこの1 km圏内におきましては、買物ができるようなスーパー等がございません。でまあ1点、1 kmというのは徒歩で約15分圏内ということでございまして、車だけを目指としているのではなくて、歩いて買物に行けるような施設を今後とも導入を図っていきたいという観点をもって、このような用途地域の変更、もしくは市街区域への編入というのを計画いたしております。

これが東九条でございまして、このあたりにイオンですね、があろうかと思えます。で、今お考えになっておりますのは、この部分です。ということで、これも1 km範囲に含むような関係で、スーパーマーケットがございまして、ホームセンター、今現在ここでお考えになっておりますのは、ホームセンターをお考えになっているというふうに聞いてございまして、それに関連する施設が周辺にございませんので、このような計画がなされておるというふうに聞いております。以上でございます。

〇〇会長

あのう1 kmと言いますとあれですね。時速4 kmで歩きますと15分という、徒歩で15分ということで、やっぱり私もだいぶ高齢ですが、15分続けて歩くというのはちょっとしんどいなという気がします。また、帰りなんか荷物持っているとな、ちょっと大変だなという気がいたしますのですが。これも具体的な問題が起こってきたら、その交通手段等々については、公共交通手段を含めてやっぱり議論をしなければいけないということになろうかと思えます。

まあ、今のお話を聞いていると、ある程度そういうことも、こういう図が示されておりますが、考慮してるんだということの説明ではないかなあとは思いますが、より具体的にはまたそのときの資料に基づいてご議論をしなければいけないというふうに思います。よろしゅうございますか。はい。

それではですね、県決定のことをご同意いただくことになれば、その後、市決定を一気にご議論いただくことになろうかと思えます。たいへん技術的な問題が多いのですが、それでほぼ小一時間はかかると思えます。長時間にわたりまして、お疲れであれば、5分10分のご休憩をもちますけれども、いや大丈夫だ続けてくれということであればですね、このまま続けさせていただきますが、どちらがよろしいでしょうか。続けさせていただきますとよろしいですか。はい、おトイレ等ございましたら随時どうぞお行きくださいませ。

では今の件につきまして、県決定でございまして、ご同意いただけますでしょうか。

(「異議なし」の声)

はい、異議なしとうかがいましたので、同意をすることに決定いたします。

それから続きましてですね、2つ目の用途地域の変更の問題はですね、これ市街化区域に編入したために、その隣接地域との整合性ということを考えなければいけない、あるいは市街化調整区域に編入した

ために、これまでの用途地域を取り消さねばならない。といったようなことがほとんどでございますので、これもですね、今の市街化地域と市街化調整区域との線引きのご同意をいただきましたので、それに準じてご同意をいただけますでしょうか。

(「異議なし」の声)

よろしゅうございますか。はい、異議なしということでございますので、この大和都市計画用途地域の変更案につきましても、原案どおり了承することにいたします。

それでは引き続き、今度は市決定の問題で、今のところに関連いたしておりますので、4つございますが、3の③、④、⑤、⑥とございますが、続けてご説明いただけますか。

事務局

失礼します。奈良市都市計画課の〇〇でございます。よろしく申し上げます。

それでは、3の③の高度地区の変更(案)から、3の⑤の生産緑地地区の変更(案)についてご説明させていただきます。

それでは、3の③高度地区の変更(案)について説明いたします。

資料の3-3-4ページをご覧ください。

市街化区域と市街化調整区域との区分及び用途地域の変更案に伴い、16の地区で高度地区の変更を予定しています。

高度地区は、都市計画法第9条第17項により、用途地域内において市街地の環境を維持し、また、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度が定められている地区のことです。

資料3-3-5ページをご覧ください。

こちらに、高度地区指定の方針となる「高度地区運用ガイドラインにおける見直し概要」を掲載しています。

変更案は、(1)番、新しい高度地区運用メニューの、右側の表「新ガイドライン高度地区メニュー」に基づき、赤色の標準メニューに従って策定しています。ちなみに、商業地域は、容積率により25m高度地区及び31m高度地区に分かれてきます。

資料戻りますが、3-3-1及び2ページをご覧ください。

こちらに総括図を掲載しています。変更予定区域を朱線で囲んでいます。

それでは、整理番号の順に説明してまいります。

資料の3-3-4ページをご覧ください。

整理番号1番。二名3丁目地区になります。市街化区域への編入案に伴い、第2種住居地域に変更予定の区域を15m高度地区に指定する案です。資料の3-3-6ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号2番は、秋篠町地区になります。市街化区域への編入案に伴い、第1種住居地域に変更予定の区域を15m高度地区に指定する案です。資料の3-3-7ページに現行と変更案の詳細図を掲載しております。

整理番号3は、赤膚町地区になります。市街化区域への編入案に伴い、第1種中高層住居専用地域に変更予定の区域を、15m高度地区に指定する案です。資料の3-3-8ページに現行と変更案の詳細図を掲載しております。

整理番号4は、中町石木町地区になります。市街化区域への編入案に伴い、第2種住居地域に変更予定の区域を、15m高度地区に指定する案です。資料の3-3-9及び10ページに、現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号5は、杏地区になります。市街化区域への編入案に伴い、工業地域に変更予定の区域を、20m高度地区に指定する案です。資料の3-3-11ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号6は、菅原町地区になります。市街化調整区域への編入案に伴い、現行の15m高度地区の指定を取り消す案です。資料の3-3-12ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号7は、中登美ヶ丘②地区になります。市街化区域への編入案に伴い、第1種中高層住居専用地域に変更予定の区域を、15m高度地区に指定する案です。資料の3-3-13ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号8は、佐保台西町地区になります。用途地域の変更案に伴い、第1種住居地域に変更予定の区域について、現行の31m高度地区及び20m高度地区を、15m高度地区に変更する案です。資料3-3-14ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号9は、佐保台1丁目①地区になります。用途地域の変更に伴い、第1種低層住居専用地域に変更予定の区域について、現行の15m高度地区を取り消す案です。資料3-3-15ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号10は、佐保台1丁目②地区になります。用途地域の変更案に伴い、第1種住居地域に変更予定の区域を、10m高度地区に指定する案です。資料の3-3-16ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号11番は、三松1丁目地区になります。用途地域の変更案に伴い、第1種住居地域及び第1種中高層住居専用地域に変更予定の区域を、15m高度地区に指定する案です。資料の3-3-17ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号12は、学園中2丁目地区になります。用途地域の変更案に伴い、第1種住居地域に変更予定の区域を、15m高度地区に指定する案です。資料の3-3-18ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号13は、西大寺本町地区になります。用途地域の変更案に伴い、商業地域に変更予定の区域について、現行の15m高度地区を、25m高度地区に変更する案です。資料の3-3-19ページに現行と変更案の詳細図を掲載しております。

整理番号14は、宝来町地区になります。用途地域の変更案に伴い、第2種住居地域に変更予定の区域を、15m高度地区に指定する案です。資料の3-3-20ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号15は、学園北地区になります。用途地域の変更案に伴い、商業地域に変更予定の区域について、現行の20m高度地区を、31m高度地区に変更する案です。資料の3-3-21ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号16は、北登美ヶ丘地区になります。用途地域の変更案に伴い、第1種住居地域に変更予定の区域を、15m高度地区に指定する案です。資料の3-3-22ページに、現行と変更案の詳細図を掲載しています。

資料戻りますが、3-3-3ページをご覧ください。こちらに、高度地区の変更前、変更後の面積表を掲載しています。今回の変更案により、変更後の高度地区の合計面積がおおよそ46.1ha増加し、おおよそ2,515.9haに変わります。

引き続きまして、3の④防火・準防火地域の変更案について、ご説明いたします。

資料の3-4-3ページをご覧ください。

用途地域の変更案に伴い、3地域の防火・準防火地域の変更を予定しています。

防火・準防火地域とは、都市計画法第9条第20項より、市街地における火災の危険を防除するため定める地域のことを言います。また、運用の基準としましては、平成5年12月、奈良県土木部通知の「用途地域決定基準」より、商業地域においては、原則として、防火地域または準防火地域を定めること。近隣商業地域においては、原則として、準防火地域を定めること。になっております。

資料戻りますが、3-4-1ページをご覧ください。こちらに総括図を掲載しています。変更の予定区域を朱線で囲んでいます。

それでは、整理番号の順に説明してまいります。

資料の3-4-3ページをご覧ください。

整理番号1、佐保台西町地区になります。第1種住居地域への変更案に伴い、現行の防火及び準防火地域の指定を取り消す案です。資料の3-4-4ページに現行と変更案の詳細図を掲載しております。

整理番号2は、西大寺本町地区になります。商業地域への変更案に伴い、新たに防火地域に指定する案です。資料の3-4-5ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

整理番号3は、学園北地区になります。商業地域への変更案に伴い、現行の準防火地域を防火地域に変更する案です。資料の3-4-6ページに現行と変更案の詳細図を掲載しています。

資料戻りますが、3-4-2ページをご覧ください。

今回の変更案により、変更後の防火地域の合計面積はそのままで変わらず、およそ182haになり、準防火地域の合計面積はおよそ0.5ha減りまして、およそ352haに変わります。

それでは最後に、3の⑤生産緑地地区の変更案について、ご説明いたします。

資料の3-5-1ページをご覧ください。

こちらに、生産緑地地区指定の総括図を掲載しています。今回の変更案による該当地区を吹き出しで示しています。

生産緑地地区の目的は、営農行為により、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市街化区域内の農地等の計画的な保全を図るものです。

資料の3-5-2ページをご覧ください。

今回の生産緑地地区の変更案につきましては、市街化区域と市街化調整区域との区分の変更案に伴い、市街化区域への編入予定の4地区に、109筆の農地があり、平成22年10月に生産緑地地区制度の説明会を行い、生産緑地地区指定の申し出を募った結果、中町石木町地区の1筆の農地を新たに生産緑地地区に追加指定するものです。

追加指定の予定箇所は、近鉄学園前駅の南方向おおよそ2.8kmにあり、第二阪奈道路と主要地方道枚方大和郡山線との交差点に近接したところで、石木町194番の1、087㎡の農地を、地区番号739の生産緑地地区に指定するものです。

その理由としましては、市街化区域への編入により、新たに市街化区域農地になるため、営農者より追加指定の申し出がなされたために行うものです。

資料の3-5-3ページに計画図を掲載しています。

資料戻りますが、3-5-2ページをご覧ください。

今回の変更案により、変更後の生産緑地地区の合計面積は、およそ112.59haになり、地区数は662か所になります。

なお、「高度地区の変更（案）」「防火・準防火地域の変更（案）」及び「生産緑地地区の変更（案）」につきまして、平成23年1月7日から1月21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、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

これで、私の説明を終わらせてもらいます。どうもありがとうございました。

〇〇会長

次は容積率の説明ですね。

事務局

建築指導課〇〇でございます。よろしくお願いします。

先ほど3の①②のほうで「市街化区域と市街化調整区域との区分の変更（案）」及び「用途地域の変更（案）」について説明がありましたように、市街化区域から市街化調整区域への編入を受けまして、次の3の⑥の「市街化調整区域における容積率等の指定（案）」について、ご説明させていただきます。

それでは、3-6-1ページをご覧ください。

その概要としましては、奈良県における大和都市計画区域の市街化区域と市街化調整区域との区分、及び用途地域の変更に伴い、建築基準法第52条第1項第6号、第53条第1項第6号、第56条第1項第2号ニ、及び別表第3（に）欄5の規定に基づき、本市の用途地域の指定のない区域における容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さに係る数値を当審議会の議を経て定めるものとなっております。

次に、右上の表をご覧ください。

整理番号①番から⑧番は市街化調整区域から外れ、市街化区域に編入予定の地区です。そして、整理番号⑨番から⑫番の4か所は、市街化調整区域における容積率等の指定予定箇所でございます。次のページ3-6-2に、総括図にそれぞれの場所を示しております。

これら市街化調整区域に編入予定の4か所における容積率等の指定案につきましては、周辺との整合性と地域性を考慮しまして、容積率200%、建ぺい率60%、隣地斜線につきましては、垂直に20mを立ち上がり1.25の勾配、道路斜線につきましては、1.25の勾配といたします。

総括図の次に各地区の地図を付けておりますが、たとえば3-6-12帝塚山7丁目をご覧くださいませでしょうか。3-6-12です。ここで黄色く着色されているところは、市街化調整区域を表しております。そして、着色されていないところが市街化区域を表しております。左側の赤枠内の「用途地域取消」という部分は着色をされていませんので、現行は市街化区域であります。

ここで前のページに戻って、3-2-15をご覧くださいませでしょうか。3-2-15です。同じ帝塚山7丁目の用途地域の地図です。左側の赤枠内は、現行市街化区域の第1種低層住居専用地域となっております。

そして、もう一度3-6-12に戻っていただきます。右側の変更案赤枠内が黄色く着色されておりますが、市街化調整区域に編入しようとする案であります。枠内の数字は200が容積率、60が建ぺい率を表しております。

これで説明を終わらせていただきます。

〇〇会長

ご苦労さまでした。

以上ですね、市街化区域、市街化調整区域の線引きの変更に伴いまして、高度、用途、それから防火・

準防火、あるいは生産緑地、容積率という4件ですね、それぞれの場所の変更を説明をしていただきました。

③の資料で申しますと、3-3-5ですね。高度地区運用ガイドラインというのがございましてですね、用途地域が変わりますと、それに伴って、高度、容積率等が変わってくる。それには、ブルーで書かれておりますのが選択メニューですが、当初ご説明ありましたように、本市では標準メニュー、赤い色でつけてあるところをベースにして、変更をするということで、ご説明があったわけでありまして。

いずれもですね、この4件ともに市街化区域と市街化調整区域の線引きの変更に伴ってどうしてもやらなきゃならない問題でありまして、特にこの点については、特例をもってやるんだということにはございませぬのですが、全てそのメニューにのっとった決定、あるいは取消、あるいは変更ということでございませぬので、本来ならば一括して決定いただくのもよろしいのですが、やっぱりそれぞれございませぬので、特に今の4つの点につきまして、ご意見とかございませうかがいますけれど、特にございませぬようでしたら、1つずつ4つに分けてご決定を賜りたいと思っておりますが、そうさせていただきますよろしゅうございませぬか。

(「異議なし」の声)

はい。それではですね、まず、大和都市計画高度地区の変更(案)につきまして、都市計画法第19条の規定によって、賛否をとらせていただきます。

本変更(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。

ありがとうございます。賛成多数ということで、この案件は原案どおり可決いたします。

続きまして、防火地域・準防火地域の変更(案)につきましても、都市計画法第19条の規定がございまして賛否をとらせていただきたいと思います。

本変更(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。

ありがとうございます。賛成多数でございませぬので、この件につきましても原案どおり可決いたします。

続きまして、生産緑地地区の変更(案)につきまして、これも都市計画法第19条の規定によりまして、賛否をとらせていただきます。

本変更(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。

ありがとうございます。全員ご賛成をいただきましたので、生産緑地地区の変更(案)につきましては、原案どおり可決いたします。

市街化調整区域における容積率等の指定(案)につきまして、建築基準法の規定により賛否をとらせていただきたいと思います。

本指定(案)につきまして、原案どおり指定することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

ありがとうございます。賛成多数でございませぬので、市街化調整区域における容積率等の指定(案)につきまして、原案どおり可決いたします。

はい、〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員

市街化区域から市街化調整区域に変更するという案がありまして、たとえば菅原町がそうですね。で、調整区域になって、容積率、建ぺい率がこれだけつくということは、これは調整区域で許されるんです

かね。ちょっとその資料で言いますとですね、3-3-12菅原町ですね。高度地区取消というのがあって、ここの部分がたぶん調整区域、用途地域から調整区域ですね。それから、同じように、今度は3-6-13、同じ場所が、用途地域取消で黄色になっているのですが、これは調整区域をこちらの表に見ると、調整区域に編入されるためと書いてありますが、市街化調整区域というのはこんなに建ぺい率や容積率がつくんですか。ここちょっとよく私わからないんですが。

〇〇会長

この菅原町の高度地区の問題と、容積率との関係ですか。はいどうぞ。

事務局

市街化調整区域の場合は、一般的には容積率が400%、建ぺい率が70%ということなんですけれども、まあ近隣の市街化の状況とかも考慮いたしまして、ただ今ご指摘の部分につきましては、容積率が200%、建ぺい率が60%ということでの指定でございます。

〇〇委員

建築物としては、市街化調整区域に建てられる建築物というのはどういうふうなもの。

事務局

一般的には分家住宅であるとか、あとまあ沿道のサービス業の建築物ということでございます。それと老人ホームであるとか、医療関係の施設というようなもので、都市計画法の29条なりで認められるものということになるかと思います。

〇〇委員

私の少し考え違いかもしれませんが、市街化調整区域というのは、特に計画的に全体のバランスをとってある場合にはそういうことが許されるけれども、個々の建物はそれぞれそれぞれの容積率を確保しながら建てられるということの、私ちょっと最近の新しい都市計画法はあれなんで、一般に言うと調整区域には非常に建てにくいなという感じがあるんですけど、私が間違ってたんですかね。先ほども積極的に市街化区域か市街化調整区域、積極的にという意味がわからないとおっしゃっていたので、

事務局

今ちょっとどういうものかということで、建物、分家住宅であるとかいうことを申し上げたんですけども、市街化調整区域の場合は基本的には建築はできないというのが基本でございます。

〇〇会長

つまり容積率を指定する必要があるかどうかということですか。

〇〇委員

そうですね。建てられないと言っておきながら、容積率を指定しておくというのはどういうことなんですか。たとえば農地があって、農業用倉庫とか、それに必要な建物は建てられるとかですね。あるい

は運動場やゴルフ場があって、その運動場に必要クラブだとかそういうものは建てられる。しかし、そんなに建ぺい率や容積率が大きくなるはずがないんですね、そういう場所は。ちょっとそこところが疑問なので、

事務局

基本的には、建築基準法の中で決めることのできる数値が定められておりますので、その中で定めているということでございます。

〇〇委員

まあ私が間違っているかもしれませんが、ちょっとよく調べておいていただきたいと思いますが。

〇〇会長

また調べておいていただけますか。調べておいていただけますかという意味は、制度としてはそういう市街化調整区域にも容積率の制度はあるけれども、なぜそうする必要のあるのかというもっと上位の理論になってくるんじゃないかと思えますけれどね、〇〇委員のご疑問ももっともだし、私も最初そんなこともちょっと申し上げておりましたのでね。

〇〇委員

市街化区域にしてくれという要望はわりと多いかわかりませんね。市街化区域から市街化調整区域にしてくれというのは、何か生産緑地を増やしたいとか、あるいは景観上非常にまずいからまあ都市計画で上そうするとか、何か特別な意味がある場合はそうなる場合が多いと思うんですけども。

〇〇会長

農地にしたいというのは、市街地にしたら農地にできませんから、したがってそれは生産緑地に。

〇〇委員

そうなりますね。ですから、私の解釈ちょっと間違っているのかもしれないので。

事務局

ちょっとすみません、市街化調整区域につきましては、建築基準法によりまして、建ぺい率なり、容積率なり建ぺい率につきましては、決めなければならないということになっておりますので、ご提案のように決めるということでの提案をさせていただいております。

〇〇委員

決めなければいけないんですか。限度はないんですか。

事務局

一応ここで決めることのできる数値というのは定められておりますので、その数値の中で定めております。

〇〇委員

わかりました。

〇〇会長

建築基準法でその容積率を定めるべきかどうかという議論はもう上のほうの議論になりますので、今法律にあるようでございますから、それに基づいておそらく機械的にはめ込んでいったんだろうと思いますが、ご疑問はご疑問としてわかります。はい。

それでは、ただ今の〇〇委員のご意見をいただいたのですが、すでに案件につきましては決定をしておりますので、これでもって本日の議案の審議は終わりたいと思います。ありがとうございました。

あと事務局をお願いします。

事務局

今回の都市計画の変更に伴いまして、地区計画を設定する区域が6区域あります。その案件について審議をお願いしたいと考えております。次回の開催日は、3月29日午後1時半からを予定しております。開催通知、資料等は、後日また発送させていただきます。よろしくお願いいたします。以上であります。会長、閉会をお願いします。

〇〇会長

それでは、たいへん長時間にわたりまして熱心にご議論いただきましたが、これにて第98回奈良国際文化観光都市建設審議会を終了させていただきます。なお、今、事務局からありましたように、3月に入りまして29日午後にまた1回予定させていただいておりますので、よろしくお願いいたします。ありがとうございました。

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。