

第 94 回奈良国際文化観光都市建設審議会

日時：平成 21 年 11 月 5 日（木）

午前 10 時から正午

場所：奈良市役所 中央棟 6 階 正庁

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。

それでは、第 94 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。

〇〇会長、よろしくお願いします。

〇〇会長

それでは、ただいまから第 94 回奈良国際文化観光都市建設審議会を開催いたします。

委員の皆様方には、ご多忙のところ朝早くから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 25 名のところ、本日ご出席いただいております委員数は、16 名でございます。

なお、〇〇副会長、〇〇委員におかれましては、少々遅れるとの連絡が入っておりますので、間もなく到着されると思います。あとの 2 人はちょっと聞いておりませんので、申しわけありません。

〇〇会長

ただいま報告がありましたように、出席委員が過半数を上回っておりますので、当審議会条例第 6 条第 2 項の規定によりまして、本日の審議会が成立してございますことをご報告いたします。

傍聴希望者と報道関係者の写真撮影についてはどうですか。

司会

はい。本日の傍聴希望者はございませんので、議事進行願います。

〇〇会長

はいわかりました。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、十分にご審議いただきますとともに、当委員会の円滑な会議の運営にご協力をお願いしたいと思います。

本日ご審議いただきます案件は 2 件でございます。大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画)の生産緑地地区の変更(案)と奈良市景観計画(案)を市長から当審議会に諮問されております。

今回の案件につきまして、まず先に、大和都市計画生産緑地地区の変更(案)を審議していただきまして、賛否をとりたいと思います。

引き続きまして、奈良市景観計画(案)につきましても、委員の方々のご意見を承りたいというふう
に思っております。

それでは、大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画)生産緑地地区の変更(案)につきまして、事
務局からご説明いただきます。これは毎年この季節にやっております年中行事みたいになっておりま
すのですが、初めての方もいらっしゃると思いますので、生産緑地ということにつきましても簡単な
説明をはじめまして、ご説明を続けていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

事務局

生産緑地地区の変更(案)についてのご説明を申し上げる前に今、会長からありました生産緑地制度
について説明させていただきます。

本日お手元に配布いたしておりますA3横1枚の、「生産緑地地区とは」と「生産緑地地区制度のし
くみ」というペーパーをご覧くださいと思います。

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㎡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117.32haで当初の指定を行って
います。

当初の指定以降、主たる従事者の死亡または故障による買取申出や道路等の公共施設設置による削
除の他、平成13年5月の大和都市計画区域第4回線引き見直しに伴う追加指定などの生産緑地地区
の都市計画変更により、現在669地区、114.78haを生産緑地地区として指定しています。

生産緑地地区に指定された土地については、生産緑地法第7条により農地等としての適性管理が義
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
る生産緑地の買取申出制度です。

同じ資料の右側に、生産緑地地区の仕組みをフロー図で示しています。

重複いたしますので、市長への買取申出以降について、ご説明いたします。

買取申出が提出されますと、提出された日から1か月以内に市や県などが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斡
旋を行います。この斡旋においては、奈良県農業協同組合と奈良市農業委員会にも斡旋に協力いた
だくとともに、本市のホームページに掲載し斡旋に努めております。

斡旋等を行ったものの、買取申し出提出の日から3か月以内に所有権の移転が行われなかったとき
は、買取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、フロー図ではいちばん下の左、道路等の公共施設の敷地となった場合、真ん中の、買取申し出がなされ買い取る旨の通知を行い公園等となった場合、先ほどの買取申し出がなされ3か月以内に所有権の移転がなされなか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いております。

資料1-1 ページ右をご覧ください。

生産緑地地区に関する都市計画の変更については、1に記載していますように、生産緑地地区の地区除外と、2に記載していますように交換分合による生産緑地地区の位置等の変更など大きくは2項目ございます。

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います。

この要件についてですが、資料1-2 ページをご覧ください。

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ですが、左側は平成3年10月7日付けで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①から⑤までの5項目示されており、⑤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」については、資料同じページの右にありますように、奈良県都市計画課長から示されており、(1)から(5)までの5項目ございます。

このたびの変更案において、(4)の公共事業で、当該公共事業を行ううえで著しく支障がある場合に該当する案件がありますので、後ほどご説明いたします。

資料1-3 ページをご覧ください。

左の表は、今年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、削除箇所追加箇所の各々の生産緑地地区番号、筆数、面積、備考欄にページ右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います。

恐れ入りますが、資料の修正をお願いします。

交換分合に関する変更についての備考欄に記載しております方針2の(2)の①を、方針2の(1)に修正をお願いいたします。申しわけございません。

生産緑地地区に関する都市計画の変更についてですが、整理番号①は、変更についての方針2の(1)の交換分合による変更で、生産緑地の営農環境の向上に寄与するものについて、位置、形態等が適切で、ほぼ同一規模で行う位置の変更です。

整理番号②は変更についての方針1の(1)の②の公共施設等の敷地の用に供するため削除されるもので、この事案は奈良市道に供されるため一部削除されます。

整理番号③は奈良市道に供されるため一部削除されるもので、削除に伴い面積要件に不足が生じる区域と公共事業を行ううえで支障となる区域を併せて削除するものです。

整理番号④から⑬は、変更についての方針1の(1)の④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、市への買取申し出がなされ、市、県、関係機関及び他の農業従事者への斡旋の結果、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。

備考欄の括弧内には、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います。

整理番号④については、一部削除により生産緑地地区の一段としての要件を失うため、残存する生産緑地地区に新たな地区番号を追加する変更を併せて行います。

資料1-4ページをご覧ください。

今年変更を予定しています、生産緑地地区の位置を記入しております。

図中、①から⑬は事務上の整理番号で、資料1-3ページ左の一覧表の整理番号を記載しております。

それでは、整理番号ごとに内容をご説明いたします。

資料1-5ページ左の図をご覧ください。

整理番号①の内容をご説明いたします。

生産緑地地区番号373における交換分合で、当該地は近鉄大和西大寺駅の南西約1,000mの宝来1丁目に位置し、北側の国道308号線では、現在奈良県が道路改良工事を実施しています。

図中の青塗り箇所、15.82㎡が生産緑地から削除され、北側で赤塗りで表示している箇所15.82㎡に位置を変更する内容です。

資料1-5ページ右の図は交換の内容を示しております。

国道308号線改良工事に合わせ、周辺道路の整備についても奈良県で実施されており、削除される箇所の西側の奈良市道中部第735号線と整備される道路の交差点部分について、道路幅員の形状の変更について、地元から要望があり、生産緑地北側の赤色表示区域の奈良県所有地と等積による交換が行われるものです。

資料1-6ページ左の図をご覧ください。

整理番号②の内容についてですが、当該地は近鉄新大宮駅の北約500mの法蓮町に位置し、南方に佐保川小学校があります。

奈良市道の買収に合わせ生産緑地地区番号308の一部484㎡について削除するものですが、同ページ右の図をご覧ください。

朱線で表示しています、奈良市道（仮称）法蓮南北線は安全な通学路の確保について地元から要望があり、平成17年度から着手し平成22年度に工事が完了する予定です。

資料1-7ページをご覧ください。

整理番号③の内容についてですが、当該地は主要地方道奈良生駒線（通称）阪奈道路と第二阪奈道路が交わる宝来インターチェンジの北に位置します。

生産緑地番号357の一部において奈良市道に供されるため削除されるもので、削除に伴い面積要件に不足が生じるとともに公共事業を行ううえで支障となるため、併せて削除するものです。

資料1-8ページをご覧ください。

当該生産緑地地区で実施されています、奈良市道（仮称）あやめ池疋田線についてですが、近鉄あやめ池駅から阪奈道路に通じる道路が、右の図の黄色く着色した道路しかなく、当該道路の幅員が狭く、自動車交通量が増加し通学路としてたいへん危険なため、地元から道路新設要望があり計画されました。

（仮称）あやめ池疋田線は、蛙股池から阪奈道路までの約1.7kmについて計画され、民間の住宅地開発による道路などにより、北側区域の約1kmの区間については完成供用され、残りの区間、疋田町から宝来町の約670mについて今年度から事業が実施されています。

資料1-9ページをご覧ください。

上段の図は、事業区間の道路計画図で、道路の線形的设计にあたっては、地元から、現道に沿った線形と地元のゲートボール場にかからないことが要望され、この内容に沿った計画がなされました。

当該生産緑地地区にかかる道路計画を拡大表示した図が右下の図です。

道路計画において、当該生産緑地地権者からは、北側の残地をできるだけ小さくするとともに、南側残地についても営農に支障が生じないよう正形な形を要望されましたが、道路のコーナー部であり、整形化には限度があり、土地が狭小化し不正形となることから、地権者から道路計画の合意を得ることが困難でした。

地権者の農業経営は、兼業農家で機械化による休日の農業従事、農地の狭小化と不正形により営農が困難であり、生産緑地として営農の義務が果たせないということが理由でした。

市では、当該地権者が所有する農地での交換分合を検討しましたが、地権者は当該生産緑地以外の農地は全て市街化調整区域に所有されているため、所有地における交換分合は不可能でした。

また、当該生産緑地の南側の生産緑地とは所有者が異なることから、南側生産緑地の所有者への残地の斡旋や周辺の農地所有者との交換分合について斡旋を行いましたが、成立しませんでした。

このことから、残地となる243㎡について、生産緑地として継続することは、道路事業の推進に支障があるため、道路に供する342㎡、面積要件を欠く北側残地46㎡に合わせ南側残地部分243㎡についても生産緑地から削除するものです。

資料1-10ページ左をご覧ください。

整理番号④及び⑤についてです。

当該地は、近鉄西の京駅の西約500mから700mにあり、地区番号435は六条1丁目、地区番号432は六条2丁目に位置します。

主たる従事者が故障のため、地区番号432の一部、約968㎡と地区番号435の全部、約833㎡について買取申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

なお、地区番号432の一部削除により、区域の東側の残地、約1,161㎡が一团となる要件を欠くため、新たに地区番号738を追加します。

資料1-10ページ右をご覧ください。

整理番号⑥についてです。

当該地は、近鉄学園前駅の北、約1,500mの中山町西4丁目に位置します。

主たる従事者が故障のため、地区番号39の一部、約1,186㎡について買取申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

資料1-11ページ左をご覧ください。

整理番号⑦についてです。

当該地は、JR奈良駅の南西、約1,200mの大安寺3丁目に位置します。

主たる従事者が死亡のため、地区番号516の一部、約340㎡について買取申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

資料の1-11ページ右をご覧ください。

整理番号⑧についてです。

当該地は、近鉄大和西大寺駅の南西約1,000mの宝来1丁目に位置し、先ほどご説明いたしました整理番号①の南側の生産緑地地区です。

主たる従事者が死亡のため、地区番号374の全部、約1,528㎡について買取申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

資料1-12ページ左をご覧ください。

整理番号⑨についてです。

当該地は、奈良市役所の南、約1,700mにあり、奈良市消防局の南側の土地で、八条5丁目に

位置します。

主たる従事者が故障のため、地区番号575の全部、約2,232㎡について買取申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

資料1-12ページ右をご覧ください。

整理番号⑩及び⑪についてです。

当該地は、近鉄大和西大寺駅の南西約700mにあり、地区番号242は青野町、地区番号260は西大寺町に位置します。

主たる従事者が故障のため、地区番号242の一部、約502㎡と地区番号260の一部、約1,047㎡について買取申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

資料1-13ページ左をご覧ください。

整理番号⑫についてです。

当該地は、奈良市役所の北東、約900mにあり、奈良市立一条高等学校の西側の区域で、法華寺町に位置します。

主たる従事者が死亡のため、地区番号287の一部、約614㎡について買取申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

資料の1-13ページ右をご覧ください。

整理番号⑬についてです。

当該地は、奈良市役所の北、約600mの法華寺町に位置します。

主たる従事者は、先ほどの整理番号⑫と同一の方で、死亡のため地区番号300の一部、約2,094㎡について買取申し出がなされ、行為の制限解除に至ったものです。

以上が個別の変更内容で、資料戻りますが1-1ページ左をご覧ください。

生産緑地地区の計画書です。これらの変更により、生産緑地の面積が約1.2ha減少し、113.58ha、地区数が3地区削除され、1地区追加されることから2地区減少し667地区となります。

以上が、生産緑地地区の変更(案)ですが、この都市計画案について本年9月4日から9月18日まで都市計画法第17条に基づく案の縦覧を実施しましたところ、4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。

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。

よろしく申し上げます。

〇〇会長

ありがとうございました。最初に、生産緑地の意義とか、あるいは生産緑地を変更あるいは削除しなければならない理由等について説明があった後、個々の案件について説明がそれぞれありました。

毎年この時期にこうした変更の審議をしておるのですが、これは非常に個別の場所と言いますか、地区でもあります。あるいはお近くにお住まいになっていたりして、お知りおきの所もあるかもしれません。どうぞご質問なりご意見等お出しただければありがたいと思います。

全部で資料1-3の左側にございましたように、①から⑬までの地区ですが、それぞれ理由をつけて説明いただきましたので、ざっとおわかりになると思いますけれども、なお個別にこの辺はどんなんだというようなお話がございましたら、ぜひお出しいただきたいというふうに思います。よろしく願いいたします。

ちょっと私のほうから質問してもいいでしょうか。皆さんもあるいは奇異に思われるかもしれませ

ん。

というのは、削除したいいくつかの案件の中で、当事者の死亡によって生産緑地が維持できなくなったというケースがいくつかありましたよね。ところが、そうなったら、たとえば1-11の516という番号とか、あるいは1-13の287、300といったように、生産緑地全体を削除するのではなくて、部分的に削除するというのはどういう意味なんでしょう。当事者が死亡されたとしてもまだ残りの部分は営農できると、こういうことなんですか。ちょっと教えていただきたい。

事務局

それにつきましては、残った部分で営農の要件を500㎡以上という要件を確保しておくことと、それと所有者が違えば、複数の所有者がおられて、そのうちの1名の方の所有地が営農できなくなったということで、残りについては営農要件を満足しているということで、存続させております。以上でございます。

〇〇会長

そうですね。カットすることによって500㎡を切れば条件をなくすことになりますけれども、500㎡以上あればいけるわけですから。そうすると、さらに営農を続ける方がいらっしゃるということですかね。

事務局

残った部分につきましては、営農、これからも農業を続けていくという意思をお持ちになっているということでございます。

〇〇会長

そうですね。つまり、これだけの営農は無理だけれども、これだけだったらいけるのだと。

事務局

基本的に所有者がいらっしゃるって、たとえば2人で1000㎡を2つを持っておられると。2つ合わせて2000㎡でございます。で、片っぱの1000㎡の土地が営農できなくなったと。残りは別の方が1000㎡の土地をお持ちになっておられて、そこで営農されるというかたちになりますので、営農は十分やっていけるということになっております。

〇〇会長

つまり、1地区お1人ではないと。

事務局

はいそういうことです。一団の土地ということで、500㎡以上ということになっておりますので、1人でお持ちの場合もございませうし、複数の方がお持ちの場合もございませう。

〇〇会長

わかりました。そういう素人っぽい質問をいまだにしているわけですが、どうぞご質問等ございませう。

したら、おっしゃっていただければと思います。どうぞ副会長。

〇〇副会長

水田とか農作地ということで、指定されているわけですがけれども、市街地のなかにおけるこういう緑地、まあ一種の緑地になるわけですね、こういう緑地の意義というのは非常に景観的にもいい景観を持つというようなことがあるのですけれども、生産緑地を解除することによって、そういうふうな景観が崩れるというような心配はどうなんでしょう。そういうところの面もチェックされているのでしょうか。おうかがいしたいと思います。

〇〇会長

今の点、お答えいただけますか。

事務局

できるだけ営農ということに重点が置かれていまして、買取申出が出た場合、近隣の方々に斡旋をしていくということで、基本的には農業を続けていくために集約を図っていくということを中心に考えておりまして、今、副会長からご質問のありました、どちらかと言いますと景観という観点からの都市計画の決定ということにはなっておりません。

〇〇副会長

この後、奈良市の景観計画がありますけれども、やはりあちこちの街なんかを歩いておりましたが、街のなかに、住宅地のなかに農地があるというのは、やっぱり何か和むというのですか、日本人の、いわば昔からのそういう風な歴史的なものを包み込んでくれますので、やはりそういう面もこれからは検討していかないと、だんだん先細りになっていくというかたちになって、奈良市内でどこに重点を置いて生産緑地を確保するというようなことを考えないといかんのじゃないかなと思いますので、その点ご検討のほどお願いします。

〇〇会長

よろしく申し上げます。ほかにございせんか。どうぞ〇〇委員。

〇〇委員

私も基本的なことをおたずねして申しわけないのですが、市が買い取らない場合の農林希望者への斡旋とありますが、この斡旋はどこに掲示されてどういうかたちで斡旋されるのでしょうか。たとえば、今まで農業していなかった人がぜひ農業やりたいという人も、この土地ですということは可能なのでしょうか。それから、毎年農業がなされているかどうかというのは、やっぱりチェックされていらっしゃるのでしょうか。

〇〇会長

はいわかりました。今の2点お願いします。

事務局

斡旋につきましては、農業協同組合のほうに、こちらのほうからこういう案件が出ているということで、斡旋のお願いをいたしております。奈良市が直接やっているということではございません。

そこで、農業をやっておられない方がどうかたちで参入されるかということなのですが、そこについての確認はいたしておりませんが、農業協同組合にお願いをしているのかたち上、今まで農業を営んでおられなかった方々に斡旋をするということは非常に困難であるし、やれないのではないかというふうに考えます。

それともう1点、営農されているかの確認なのですが、奈良市の都市計画のほうからの現場の確認というのは行っておりません。ただし、農業委員会ですとかを通じまして、たとえば営農できなくなって、駐車場としての利用が出てきているというふうなことは、逐次ご連絡をいただけるような体制にはなっております。以上でございます。

〇〇会長

どうぞ〇〇委員。

〇〇委員

農業協同組合さんに斡旋をお任せしていて、今まで農業をされなかった方がされるということはありませんとおっしゃいましたけれども、たとえば奈良市の田原とか都祁とかそういった所にも、大阪の若い人たちが来て、お茶畑で農業を生業として頑張っておられる方もずいぶん増えていらっしゃるんで、もう少しオープンなかたちで出す仕組みをつくれば、こういった所も、たとえば〇〇副会長がおっしゃる景観を保つということにも役立ちますし、やりたいという方も出てくるんじゃないかなと思います。ぜひそういったことのご検討をお願いしたいと思います。

〇〇会長

いかがですか。はいお願いいたします。

事務局

新規営農というかたちをとります場合、農地を5000㎡以上まとめて購入なり借地しないと新規営農者になれませんので、今おっしゃっているような方が5000㎡以上を一括して購入なり借地される場合でないと持てないということになりまして、新たに参入される方の弊害になっているのが営農の面積要件だと考えております。ただ、奈良県でも南のほうではそれが少し緩和されまして、1000㎡になっているとうかがっております。

奈良市ではまだその体制はとられていませんので、私どもがやっておりますのは、市民農園化ということで、それを市民農園に移行できませんかというお願いしているのが農業委員会や農業協同組合です。そして農業協同組合のほうでは担い手育成ということで、面積を増やしていったり、新規の方の相談を受けているというふうにかがっております。

そういう方々がうまく入っていけるようなかたちをとりたいのですが、買取申し出制度の売買と言いますか、斡旋させていただく金額、実勢価格というのはやはり高いので、なかなか買い取れない状態になってしまうのです。路線価から出てきますので。そういう意味で、ほんとうに農地としては当然したいという思いの方ですと、市民農園なり農協に委託、近隣の方に委託とか、そういうかたちの

保全になっております。以上です。

〇〇会長

それでは〇〇委員。

〇〇委員

すみません、また素人の質問ですが、斡旋不調の場合で、行為制限が解除されたその土地は、所有者はそのままなので、いかに使われようともそれは自由になるわけですか。

事務局

先ほど、7条、8条、9条の制限が解除されるということになりますので、造成行為をしてもいいし、営農を前提とする義務がなくなるということになります。ただ、生産緑地としての指定は、本日のこの審議会で決定いただいて、告知するまでは残っているという状態です。

〇〇会長

だからこうじゃないでしょうかね。生産緑地法という法律自体が30年という経過措置ですね。だから市街化地域というのは結局はずっと住宅地ができて完全に農地がなくなることを前提としているんじゃないかなというふうに私なんか思うので、ですから先ほど〇〇副会長がおっしゃったように、そのところを公園化したり、森林化したりという市街地にもっと緑をとすることは、もともとこの法律にはそういう発想がないんじゃないかなという気がするのですけれども、いかがでしょう。

事務局

法律の目的はいちばん最初に、「生産緑地地区とは」に書かせていただいていますように、良好な都市環境の確保のため農地の保全ということだったのですが、この法律は平成3年に改正されています。と言いますのも、これに併せまして、税制も改正されまして、市街化区域農地を、農業を続ける土地とこれから宅地化を図る土地ということで、分けられました。

それでこれ分けられた理由が、ちょうどバブルの頃でしたので、農地が全然、要するに都市内に宅地化する土地が提供されないと。要するに土地の値上がりを待って農家の方が出さないということで、できるだけいろんな土地をつくりたいということから、市街化区域農地つまり宅地化農地と、こういう生産緑地の税制改正が行われまして、奈良市は特定市ということで、生産緑地の指定を行わなければならない市に指定されておりましたので、土地所有者の同意を得たうえで指定させていただいているというところですよ。

〇〇会長

はい、〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

今のお話で、生産緑地の視点のなかに、〇〇副会長の言われた環境の視点が入ってないのではないかということで、こういう面では全く素人なのですが、今世界的な流れでパラダイム・シフトがありますが、日本の場合は特にそうなのですから、この話というのはそれにかかなり近いと私はみたの

ですが、ここの目的ありますね、これを見ますと、確かに景観の視点がない。先ほどのお話のなかで、生産緑地という言葉はいつ出てきて、定着しているのでしょうかと思いながら聞いていましてね、景観というのは、景観法ができて最近では最重要な視点とされていて、特に奈良市では景観という観点が強調されてしかるべき感じがするのですよ。それで、生産緑地という言葉に対する景観緑地という言葉はないのですかね。もともと無いのだとすると、景観緑地というそういう視点のシフトがあってもいいのかなという気がします。もともと無かったのならば今、景観というのがクローズアップされているなかで、生産緑地という言葉自身を変えてもいいのじゃないかと考えます。景観緑地なんてないでしょう。だから、景観緑地的な発想というか、そういう視点があれば今のお話ではかなり違うのですね。

〇〇会長

今の生産緑地法の範囲内で市が買い取って、そこを緑地化ということであればいけばいいのですけれども、近年財政的な面もあるのでしょうし、その他の原因もあるでしょうけれども、ほとんど市が買い取らない。つまり、先ほどのいくつかの案件は、道路等の拡幅だったり必要だからということで、多少削って買い取ったりはしているようですけども、完全に大きな500㎡以上をごそっと買い取って公園にしようとかいう発想は市にはないんですよ。

〇〇委員

その発想って非常に重要な感じがしますね。景観という発想が入ってきますと。

〇〇会長

だからそれは生産緑地法自体を少し変えていくというような、最近の景観を重視するということの発想のなかに合わせていくような法改正も必要かもしれませんね。おっしゃることよくわかります。はい、〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

私の記憶にもし間違いがなかったら、市の職員の方からお話がありましたように、農家の方たちの土地をどうするということで、高い評価をかけられないと困るということで、選択をされて生産緑地、つまり農業を続けていくということでそうなったと記憶しています。基本的にはそうですね。そういうことで、生産緑地という言葉が使われて、30年間、これ評価ということですので、土地の評価をたとえて、坪10万で市街化の場合は評価しますよと、これが生産緑地になりますと3分の1ぐらいですか。

〇〇会長

いくらだったのですか。

事務局

100分の1ぐらい。

〇〇委員

100分の1というぐらいで、つまりお持ちの土地には税金があまりかかりません。ということで、でも今お話がありましたように、土地をなかなか値上がりするまで手放されないというので、たぶん申請されて、選択をされまして、そして、先ほどお話の田原地区、この地域には市街化調整区域ということですので、どんどん来てください、そのかわり宅地はつくったらダメですよ、農家住宅の話ですが、そういう地区を国の方が分けまして、そして良好な農地をつくってということですので、生産という名前は、私の記憶に間違いがなかったらそのように思っておりますので申し上げておきます。

〇〇会長

ありがとうございます。

〇〇委員

生産緑地という言葉は全国的にもそうなんです。生産緑地という全国的ないしは世界的な言葉なんですかね。こういう奈良のような所でしたら、景観緑地という言葉であってもあまり問題がないような気がするんです。生産という言葉にこだわる必要はないと思って私は先ほどいったパラダイム・シフト、こういうことって結構大きいのです。生産という言葉と景観という言葉と。そんな感じを私はもったものですからね。

〇〇会長

ご意見ありがとうございます。ほかにございせんか。ございせんようでしたら、これは市の決定を必要といたしますので、賛否をとらせていただきたいと思っております。よろしゅうございせんか。

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)につきまして、これを原案どおり変更することに賛成の方は挙手をお願いします。

ありがとうございます。出席委員の賛成多数でございますので、この案につきましては原案どおり可決いたします。

もうひとつ、先ほど申しましたように案件がございまして、これは皆様のご意見を頂戴し市長に答申をするという市長からの諮問事項でございます。

別の冊子が2冊ございますが、奈良市景観計画（案）につきまして、その経緯と内容につきまして事務局からご説明をいただきます。よろしく願いいたします。

事務局

それでは、奈良市景観計画（案）についてご説明申し上げます。

説明に入ります前に、送付いたしました資料についてご説明申し上げます。奈良市景観計画案について、当審議会でご審議いただくため、A4縦版の本編、奈良市景観計画（案）と、本日の説明資料としてA4横版の2奈良市景観計画（案）についてと送付させていただきました。本日の説明はA4版の資料、これはスクリーンと同じものでございます。これを中心にご説明申し上げますが、A4縦版本編の内容につきましても、本編記載場所を併せてご説明いたします。

それでは、奈良市景観計画（案）について、ご説明申し上げます。

資料2-1をご覧ください。

景観計画は、景観法に基づく法定計画となりますので、景観法の概要についてご説明いたします。

資料 2-2 をご覧ください。

景観法の制定の背景ですが、これまで 500 弱の自治体が、自主条例として景観条例を制定し、景観形成の取り組みが行われてきました。

しかしながら、景観形成の基本理念の未確立であったり、景観をめぐる訴訟が提起されたり、自主条例に基づく届け出勧告等のソフト手法には限界がありました。

そのようななか、平成 16 年に景観を主観に据えた景観法が制定されました。

本年 9 月 1 日現在、景観法に基づく都道府県・政令市・中核市並びに都道府県の同意を得た市町村の景観行政団体と呼ばれるものが 412 団体、そのなかで景観計画を策定している団体が 185 団体あります。

資料 2-3 をご覧ください。

続きまして、景観法の基本理念ですが、良好な景観は、現在及び将来における国民共通の資産であり、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動との調和、地域の個性を伸ばすように多様な形成を図るべきとされております。それらを形成するためには、市民、事業者、行政の協働で進められるべきであるとされています。

そして、住民、事業者、地方公共団体、国の責務がここに示しておりますように明確にされております。

資料 2-4 をご覧ください。

景観法に基づく主な個別の制度ですが、景観行政団体が景観計画を策定し、景観計画で定めた建築物の建築等に関する制限事項を実現するために、景観法の委任規定に基づいて景観条例を策定することができます。また、景観地区、準景観地区が新たに創設されました。

その他といたしまして、景観協議会、景観整備機構、景観協定などが新たな仕組みとしても創設されています。

続きまして 2-5 をご覧ください。

景観計画に定める事項ですが、景観計画を定める区域として景観計画区域、その区域の景観形成に関する方針、景観形成のための行為の制限、景観重要建造物、景観重要樹木の指定方針がその法律の必須事項で、選択事項といたしましては屋外広告物の行為制限の事項、景観重要公共施設の整備事項やその占用基準等です。

資料 2-6 をご覧ください。

景観法が制定されるまでの景観条例は、奈良市都市景観条例も同じですが、建築物や工作物について、指導、助言にとどまっていたものが、この景観法に基づく条例に、建築物、工作物の色やデザインについて、景観上の特性に応じ、必要な規模の行為に限り、条例に位置づけることにより変更命令が可能となりました。

資料 2-7 をご覧ください。

景観計画の策定の手続きですが、景観法第 9 条第 2 項に、景観行政団体は景観計画を定めようとするときは、都市計画区域または準都市計画区域にかかる部分について、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならないとなっております。

このことから、この奈良市景観計画（案）について、当審議会に諮問させていただいております。

以上が、景観法についての概要でございます。

続きまして、資料 2-8 をご覧ください。

奈良市景観計画案について、説明させていただきます。

この項目につきましては、1 基本的事項、2 奈良市の景観特性、3 景観形成の目標と基本方針、4 景観形成に関する方策、5 景観づくりの進め方、6 色彩誘導、以上の項目に分けて、ご説明させていただきます。

それでは、基本的事項からご説明いたします。

資料2-9をご覧ください。

策定の経緯についてですが、平成18年、奈良市都市景観審議会に景観計画を策定するにあたり提言を行い、また専門的な立場から助言を行っていただくために、景観計画策定特別部会を設置し、6回開催いたしました。

また、計画策定に向けてまず、景観に関わる市民アンケートを実施いたしました。

平成19年度は、奈良市景観計画素案を作成し、パブリックコメントを実施いたしました。

平成20年度は、奈良県が景観計画を作成されることから、整合を図るため素案の見直しを行い、奈良市景観計画案として、翌年の21年度にパブリックコメントを実施いたしました。

大宮通、三条通を景観重要公共施設指定に向けて協議を行い、同意を得ております。

6月の奈良市都市景観審議会において、奈良市景観計画案を当審議会に諮問することについて了承いただいております。

以上が策定の経緯です。

続きまして、資料2-10をご覧ください。

景観計画策定の背景ですが、平成2年に奈良市都市景観条例を制定し、運用を行ってまいりました。

また、平成6年に奈良町都市景観形成地区指定を行い、景観保全を図ってきたほか、奈良市域全体においても、大規模な建築物等の新築・増改築時に事前の届出を受け、景観誘導を図ってきました。

しかし、景観誘導には常に行政指導の限界を抱えています。

事業者との価値観の違い、そして表現の自由や財産権の制約との兼ね合いから、折り合いがつかないことがあります。周辺の環境と不調和な建築物や屋外広告物の氾濫が見られます。また、近年では、国立市での高層マンションを始めとして、全国で景観を巡る訴訟が提起されるようになりました。

そうしたなか、平成16年に景観法が制定され、景観行政に対する方向づけや法的根拠が明確になり、実効性のある規制誘導を行うことが可能となりました。このようなことから、市民・事業者・行政が景観の目標を共有し、協働して、古都奈良にふさわしい景観を保全創出し、緑豊かな自然と歴史の積み重ね、そこで繰り広げられる人々の活動により、世界遺産と生活とが共存共栄している類のない特徴的な、奈良のすばらしい景観を次世代に受け継いでいくために「奈良市景観計画」を策定いたします。

続きまして、2-11をご覧ください。

平成18年に、市民が日常生活のなかで感じている景観の現状に対する意識について、広くご意見を把握し、景観計画等の策定に反映させることを目的に奈良市景観に関わる市民アンケートを実施しました。

調査の概要といたしましては、満20歳以上の市民2000人を住民基本台帳から無作為抽出させていただき調査票を送付し、有効回収595、有効回収率29.8%でした。

続きまして、資料2-12をご覧ください。

アンケート結果についてですが、奈良市全体の景観について、以前と比べて、どのように変わってきたと感じますか。ということにつきましては、各年代ともそれほど変わっていないがいちばん多い結果となっております。

続きまして資料2-13をご覧ください。

景観を損ねていると感じるものはありますか。ということにつきましては、放置自転車、違法駐車約50%、不法投棄、廃棄物の野積みが約48%、色とデザインが周囲と調和していない建築物、工作物が約33%となっております。

続きまして、資料2-14と2-15にまたがっておりますアンケート結果でございますが、魅力的である、あるいは大切にしたいと感じる場所はどこですか。ということについてですが、奈良公園を中心とした東大寺、春日大社が63%、奈良町、西ノ京をはじめとした歴史的町並みが約30%となっております。

資料2-19をご覧ください。

同じ回答結果なんですけど、逆にJR奈良駅、近鉄奈良駅周辺など好ましくないが34.5%、ついで学園前、西大寺、新大宮駅が約27%と、駅周辺の景観について好ましくないという回答される割合が多かったです。

続きまして資料2-16をご覧ください。

今後奈良市が景観に関して取り組んでいくべきこと、充実していくべきことはどのようなことだと思いますか。につきましては、景観を損なう建築物や広告物などを規制、指導するが約60%を占めております。

続きまして資料2-17をご覧ください。

市民が景観づくりの活動を実践していくために、どのような支援策があったらいいと思いますか、につきましては、景観に関する情報を積極的に市民に提供するというのが49%、市民・事業者・行政がともに景観について考える協議会などをつくるが約36%という結果でした。

以上が、奈良市景観に関わる市民アンケートの概要でございます。

続きまして、奈良市景観計画案の本編とともに、全体構成についてご説明申し上げます。申しわけございませんが、奈良市景観計画案本編の1ページめくっていただきまして、目次をご覧ください。

この計画の全体構成についてでございますが、第1章の計画の基本的事項、から、第5章の景観づくりの進め方、そして資料編、とこのような構成になっております。

続きまして、同じく本編の1ページをご覧ください。

この1ページには、「景観とは」ということで、簡単ではございますが、景観についてまとめています。その中で、景観は、触覚、味覚、嗅覚、聴覚、視覚という五感を通して感じるもので、主に見ることによって得られる地域の表情であるということについてまとめております。

資料2-18をご覧ください。

奈良市における景観に関する動向についてまとめております。

昭和12年の風致地区の指定にはじまり、平成2年に奈良市都市景観条例を制定し、奈良市都市景観形成基本計画を策定しました。平成6年には、奈良町都市景観形成地区を指定し、平成22年4月に奈良市景観計画を策定予定としております。

続きまして資料2-19をご覧ください。

本編の4ページにも同じものが載っております。

この計画は、奈良市都市景観形成基本計画に基づくこれまでの景観行政を継承し、よりいっそう推進するために新たな法定計画として策定するものとし、奈良市第3次総合計画に即し、近畿圏整備計画等と調和し、奈良市都市計画マスタープラン等に適合し、奈良県景観計画、奈良市街路景観美化整備計画等整合、連携を図る必要のある関連計画との位置づけを示しております。

資料2-20、本編5ページをご覧ください。

景観計画区域についてなのですが、奈良市の景観は、歴史資産と自然が一体となった歴史的風土や市街地から大和青垣への眺望、柳生街道などによる歴史的なつながりに見られるように、市域の景観構成要素が相互に関連しあっており、市域全域を市民・事業者・行政が協働で景観づくりを進めていくことが重要であることから、本計画では、奈良市全域を「景観計画区域」として設定をいたします。

資料2-21をご覧ください。

奈良市の景観特性についてです。

奈良市の景観の特徴として、地形や植生などの自然環境と古くから蓄積されてきた歴史や文化が景観の基盤を形成し、その上に現在の市街地の整備や開発等により都市が形成され、奈良市の景観を形作っております。

そして、本編7ページから10ページにかけては、その自然、歴史、文化、都市それぞれが作り出す景観についてまとめております。

資料2-22をご覧ください。

奈良市の景観構造についてですが、奈良市を山地景観地域、田園景観地域、市街地景観地域の3つの景観地域と、それらと重なるかたちで位置する歴史景観地域に区分いたしました。

また、道路や河川の景観軸が各地域を貫き、つなぎ合わせていると模式図のような構造になります。

そして、それらの地域を本編12ページのように、山地景観地域は大和青垣景観区域と自然景観区域、田園景観地域は平地の里景観区域と山間の里景観区域、市街地景観地域は都心景観区域と市街地景観区域、北西部景観区域と歴史景観地域は歴史拠点景観区域と歴史的な風土景観区域にそれぞれ区域設定し、設定の考え方を示しております。

資料2-23をご覧ください。

これは今説明しました、景観区域を奈良市の地図におとしたものです。道路景観図については、下の道路景観軸と書いておりますところにありますように、それらは奈良市内の道路を特性別に区分したものです。そしてそれらの道路軸の立地条件につきましては、本編13ページに記載しております。

続きまして、資料2-24をご覧ください。

本編は15ページとなっております。

景観形成の目標と基本方針についてです。

景観づくりの目標として、「豊かな緑のなかに歴史と暮らしが交わるまち なら」を掲げており、サブタイトルといたしましては、～歴史にまなび、文化になじみ、人々がなごむ景観づくり～としております。

資料2-25をご覧ください。

これは景観づくりの各区域の基本方針を示しております。大和青垣景観区域につきましては、基本方針といたしましては、古都奈良の歴史的風土を感じる緑豊かな自然的景観の形成としております。

自然景観区域につきましては、人々が集い、自然に触れ合える地域性豊かな自然景観の形成。

平地の里景観区域につきましては、開けた眺望と歴史的風土を感じる広がりのある里景観の形成。

山間の里景観区域につきましては、歴史・文化・自然と調和したのどかな山間集落景観の形成。

すみません、本編にっております、申しわけございません。本編18ページにっております。

都心景観区域につきましては、古都奈良の歴史的風土と調和した賑わいと活力のある景観の形成。

市街地景観区域につきましては、歴史的・文化的背景を活かした歴史的風致を感じられる生活景観の形成。

本編19ページに載っております、西北部住宅地景観区域につきましては、自然環境を生かした潤いと安らぎのある住みよい生活景観の形成。

歴史拠点景観区域につきましては、世界に誇る古都奈良の歴史的・文化的資産を活かした景観の形成。

本編20ページに載っております、歴史的な風土景観区域につきましては、歴史的・文化的資産と一体となり歴史的風土を感じる景観の形成、となっております。

資料の2-26をご覧ください。

これは、道路景観軸と河川景観軸の基本方針をまとめております。

本編で言いますと21ページになっております。

21ページに、道路景観軸の骨格景観軸といたしましては、豊かな自然・文化に育まれた奈良の風土景観を感じる道路景観の形成。

まちなか限界景観軸といたしましては、古都への「もてなし」の新風景を感じさせる限界道路景観の形成。

本編22ページにも載っております、歴史景観軸といたしましては、古都奈良を回遊できる落ち着いた風格を持つ歴史的な道路景観の形成。

郊外宅地景観軸といたしましては、緑豊かな郊外丘陵地の暮らしの風景を育む道路景観の形成。

本編23ページになりますが、山間景観軸といたしましては、緑豊かな山間の自然景観を満喫できる道路景観の形成。

河川景観軸といたしましては、景観の広がり豊かな自然を感じる親水景観の形成となっております。

資料の2-27をご覧ください。

ここからは、景観形成に関する方針についてでございます。

本編は24ページからとなっております。

大規模誘導につきましては、現在の条例でも届出制度はありますが、よりいっそうきめ細やかな景観誘導を図るため、現在の届出規模、建築物の場合高さ15m以上、建築面積が1000㎡以上でございますが、それに加えまして、地上階数が3階以上で自己住宅を除く建築物を届出対象といたしました。また、高さにおきましても、建築基準法の場合、ペントハウス棟は、高さの算定からは除かれますが、この建築計画の届出においては、それも含めて15m以上のものを届出対象としております。

その他といたしまして、届出対象のうち、建築物工作物の新築、増築、改築、移転、外観の変更の行為については、法に基づく届出となり、景観形成基準に適合しない場合は、勧告、変更命令まで可能でございます。

それと、景観についてよく言われますが、屋外広告物、看板についてでございますが、この届出をしていただく際、同時にこの計画に基づく屋外広告物表示行為の届出を行っていただくこととしております。これは、奈良市屋外広告物条例に基づく許可とは別の届出行為となっており、建築主の方々に広告物が景観に与える影響が大きいことを認識していただく効果があります。

本編26ページから28ページについては、大規模行為の景観形成基準となっており、その基準につきましては、奈良市一律の基準ではなく、地域ごとの景観形成基準を定めることにより、地域ごとに定めた基本方針に向けてのその地域に見合った景観形成が図られます。

また、建築物等の色彩基準につきましては、マンセル値を用いることにより、わかりやすい誘導が図れるものと考えております。

景観形成重点地区における届出対象行為と規模についてですが、このスクリーンに出させていただいております奈良市域全域というのが今説明しましたものなのですが、それ以外の奈良市域のなかで、景観形成重点地区というものを考えております。その景観形成重点地区の指定された区域につきましては、基本的に建築物、工作物はすべての行為について届出が必要となります。この届出につきましては、大規模建築物と同様に、広告物の届出も必要となり、またその建築物、工作物の届出行為につきましては、勧告、変更命令が可能となっております。

資料２－２８をご覧ください。

今、説明をさせていただきましたこの景観計画区域のうち、特に重点的に景観形成に取り組む必要のある地域として、５種類の重点地区の指定方針を設定しております。また、その重点地区とは別に、現在の奈良町都市景観形成地区につきましては、名称をそのままに引き続き指定を継続していく予定でございます。

資料２－２９をご覧ください。

本編は３４ページからとなっております。

今回の計画において指定を考えております重点地区に着いて説明をいたします。

本編３４ページから４２ページに記載をしております。

先ほど説明いたしました５つの重点地区のうち、歴史的景観形成重点地区につきましては、奈良町と西ノ京を、まちなか景観形成重点地区につきましては、近鉄奈良駅周辺とＪＲ奈良駅周辺、沿道景観形成重点地区のうち主要な幹線沿道区域は、三条通、大宮通、広域幹線沿道区域は国道２４号線、主要地方道枚方大和郡山線、主要地方道奈良生駒線です。

それでは、１つずつ説明をいたします。

まず、奈良町ですが、これは現在の奈良町都市景観形成地区と区域は同じです。２つの地区を重ねて指定するのかと申しますと、平成６年から現在まで、都市景観形成地区として、地域住民の方々の協力を得ながらまちづくりが行われており、一定の成果が出てきているものと考えております。その点におきましては、新たに指定する地域とランクが違うということを示すことによりまして、あえて二重指定を行います。また、奈良町につきましては、現在も補助事業を行っており、今後も継続したいと考えております。

続きまして、西ノ京地域についてです。

本編の区域ですが、本編は３７ページに区域を示しております。

今回の設定を考えております地区につきましては、世界遺産のハーモニーゾーンとして指定されています。しかし、現在のところ、風致地区等の景観誘導規制が全くない地域となっており、早急に景観誘導を図らなければならない地域でございます。北部地域については、市街化地域となっていることから、水と緑の豊かな住環境の形成を推進し、また、南部地域については、市街化調整地域となっており、農業基盤整備等により、農地の保全を図る区域としております。

本編の３８ページをご覧ください。

ＪＲ奈良駅周辺、そして本編３９ページの近鉄奈良駅周辺につきましては、いずれも奈良市の玄関口であり観光拠点となっております。それぞれの駅で、奈良を感じられる景観形成を図っていききたいと考えております。

それでは次に、それぞれの重点地区の景観形成の基準でございますが、本編４４ページから４８ページに記載をしております。奈良町につきましては、現在の基準に、屋外広告物及び自動販売機の基準を新たに追加いたしました。

奈良町以外の景観形成基準につきましては、大規模行為の景観形成基準と同様に、地域特性に応じた基準となっております。

重点地域の基準の特徴ですが、屋外広告物の基準については、これは奈良県の、残したくない景観の応募事例やパブリックコメントから黄色の看板がよく目立つという意見がございました。そのことから、黄色の基準を奈良市屋外広告物条例よりも2ポイント下回るように設定しております。また、自動販売機につきましては、環境配慮型を設置することとしております。これは、販売機の色をベージュを基調としているものでございます。

沿道景観形成重点地区についてですが、主要幹線沿道区域につきましては、後ほど説明をいたしますが、景観上重要な道路として位置づける大宮通（国道308号線宝来ランプから国道369号県庁東交差点まで延長約6km）と三条通（一の鳥居交差点から三条栄町交差点までの約2.4km）とし、広域幹線沿道区域といたしましては、一般国道24号、主要地方道枚方大和郡山線、主要地方道奈良生駒線とし、それぞれの道路の道路境界から両側10m、ただし三条通地区計画の区域については、両側15mの範囲を設定いたしております。

資料2-30をご覧ください。

これは、大規模行為であったり、景観形成重点地区内行為の、届出の流れを示したものでございます。本編25ページと33ページに掲載しております。

この流れの中央の下に変更命令というのがあると思いますが、これができる届出と言いますのは、本編24ページにあります、届出を要する大規模行為のうち、建築物と工作物、それと景観形成重点地区内における建築物及び工作物の届出が対象となります。

また、届出行為の中で特徴的なものとしたしましては、先ほども説明いたしましたが、屋外広告物を設置することとなる建築物、工作物に係る行為につきましては、同届出と併せて屋外広告物の届出も義務づけ、屋外広告物条例に基づく許可申請の前に、周辺景観や眺望景観などを含めた総合的視点からデザイン誘導を行うこととしております。

資料2-31をご覧ください。

これは奈良県の景観計画との連携について示しているものでございます。奈良県景観計画で指定されております道路の重点地区と、奈良市域における道路の沿道景観の重要性から連続性を図る景観形成を進めていくために、奈良県景観計画との連携を図っております。

資料2-32をご覧ください。

本編は49ページからとなっております。

景観資源の保全・活用と景観形成についてですが、ここでは奈良市の景観を形成するさまざまな要素のうち、地域の人々や市の内外の人々に愛されてきた景観上特に重要なものを景観資源とし、関係機関と連携し、将来にわたっての市民の共有財産として保存・保全し、地域の景観形成の核としての活用を図っていきます。

また、現在、価値の認められていないような新たな景観資源の掘り起こしに努め、景観資源として積極的に保全・活用を図ることにより、市域全体に景観形成の取り組みを広げていきます。

奈良市の景観特性を踏まえまして、本計画では景観重要建造物、景観重要樹木、景観重要公共施設、景観上重要な農地、景観上重要な樹木、森林等の植生、地域を代表する人々の活動の継承・想像を、景観資源として設定をいたします。

資料2-33をご覧ください。

今説明いたしました6つの景観資源の中で、景観上重要な公共施設についてです。そのなかで、こ

の計画におきまして、大宮通（宝来ランプから県庁東交差点までの6 km）、三条通（三条栄町交差点から一の鳥居交差点までの約2.4 km）を、景観重要公共施設として指定すべく、奈良県及び近畿地方整備局と協議し同意を得ております。

景観整備方針につきましては、本編53ページから58ページに記載しておりますが、たとえば地上に設置する機器、電柱、信号柱は、こげ茶色にするとともに、柱状の工作物につきましては、張り紙防止の措置をすることとなっております。

資料の2-34をご覧ください。

眺望景観の保全活用についてです。

奈良市では、大池からの薬師寺塔ごしの大和青垣の眺望と平城宮跡からの大和青垣の眺望の2か所を眺望景観として設定しております。

奈良を感じるすばらしい眺望景観を守り、後世に残し続けるとともに、世界に誇る眺望景観を保全・育成するために、市民・事業者・行政が一体となって取り組んでいく眺望景観保全活用計画案の策定を行います。

続きまして、資料2-35でございます。

本編は68ページになっております。

これは景観づくりの進め方についてです。市民・事業者・行政が各々の役割を理解することにより、良好な景観づくりが期待されます。

資料2-36をご覧ください。

これは、市民の皆様の景観意識に基づく段階的な景観づくりについてのフローです。我々行政も、市民主体の景観まちづくりについては、スタートラインに立ったばかりです。市民主体の景観まちづくりを実践していくために、行政は、情報提供やイベントの開催、各種制度支援や補助、表彰制度などにより、市民の景観意識の各段階に応じて、継続的に意識啓発、支援等を実施していきたいと考えております。

資料2-37をご覧ください。

本編では72ページの次の資料編1となっております。

奈良市景観計画では、日本工業規格に定めるマンセル表色系を用いて、使用すべき色彩の範囲を色彩基準とします。

このマンセル表色系は、色彩を色相、明度、彩度の組み合わせで表現したものです。

たとえば、色相とは、赤、青、黄、緑などの色合いを表し、明度は、明るさを0から10までの数値で表し、彩度は、鮮やかさを0から14程度の数値で表したものです。たとえば、資料にありますように、色相5Rの場合でございますが、色相5R、明度6、彩度4であれば、5R6/4と表記します。

景観計画の色彩誘導の方向性としましては、派手で華やかな高彩度の色彩を避けるとともに、明るくて華やかなトーンである高明度で彩度の高い色彩を段階的に避けています。このスクリーンに示しておりますように、右上であったり、右の端のほうの×が付いているところですが、この景観計画では使えないこととなっております。

続きまして資料2-38でございます。

これは、景観計画で使用できる色彩全てを表しております。

以上で、奈良市景観計画（案）の説明を終わります。

〇〇会長

ありがとうございました。たいへん計画案それ自体が長いものですから、資料を使って説明をしていただいたわけですが、ちょっと私が予定していた時間よりも長くかかったなという感じはするのですが、ご審議いただく時間が少し短くなるかもしれません。十分ご審議をいただかなければなりませんので、どうぞお気づきの点から、ご質問なり、ご意見等頂戴したいと思うのですが、要するにこういう景観法の制定を受けて、市でも景観計画を作るということになって、ここまでやっていただいた。平成18年から検討を始めておられますが、かなり時間をかけてお作りいただいたというふうに思っております。その点については敬意を表し、景観審議会の方に敬意を表するわけですが、何と云っても強制力があるということでしょうか、1つの大きな特徴は。単なる勧告から命令というところまで踏み込んでいるということだろうと思います。そういう1つの届出の問題にしる、そうした手続き等のところがいちばん大きいのかな。あるいはまた、ご興味あるいはご関心のあるところは、おそらく地域的にいくつかに分けて、それぞれの景観に関する誘導方針を出しているというところあたり、ご意見等もございましょう。と思いますので、どうぞよろしく願いいたしたいと思います。どなたからでも結構でございますので、どうぞ。それでは〇〇委員、どうぞお願いいたします。

〇〇委員

〇〇です。具体的な質問とあと意見、少し発言させていただきます。質問は、この古都奈良の景観は、国民的な財産とも言えるのではないかと思うのです。古都保存法でも、古都奈良の景観は国民はその計画を享受すべきだというふうな記述も出てきますけれども、こういう計画の作成にあたっては、ほんとに全県全国と言いますか、広く皆さんから意見を求めるべきではないかというふうに思うのですけれども、この意見の徴集の範囲というのは、どの程度やられたのかなというふうに思うのです。

それからもうひとつは、この屋外広告物の規制で、これだけ規制をしていかれると、ずいぶん沿道景観もよくなるのではないかと思うのですけれども、そこでひとつわからないのは、A4横の資料の2-29ページで、三条通の沿道景観形成重点地区というのがあります。これが東のほうは、沿道景観形成重点地区ということになってまして、西のほうは、2-31ページを見ますと、2-33です。重要公共施設の指定というふうになっているかと思うのですが、なぜこの2つに分かれるのか、というのがよく理解できないのです。もう少し説明いただけたらというふうに思います。

それからもうひとつは、沿道景観で、奈良阪のほうから天理のほうへ行く道路ですね。この道路が沿道景観形成重点地区に入っていないというのはどうしてかというふうに思います。

それからもうひとつ、これはほんとに細かいあれなんですけど、西の京丘陵という記述があるのですけれども、これはマスタープランでも出てくるのですけど、具体的に、西の京丘陵というのはどのあたりを指しておられるのか。地形としては確かに高い丘もあるのですけど、ほとんど住宅地になってまして、景観のうえで言う丘陵地帯というのはどの辺のことを指しておられるのかなと、これは質問です。

あと1点、少し発言させていただきたいのですけれども、この計画には、古都奈良の沿道景観を保全するという観点が弱いのではないかというふうに思うのです。この資料に出てきます、アンケートの設問を見ましても、たとえば大切にしたい場所はどこかですね、景観を損ねている場所はどこかとか、こういう場所について聞いておられるのですけれども、これは一定の地域に限られた景観を保全することを考えておられるのかなと思うのです。建物の高さについてもあまり問題にされていない。同時に奈良の景観が破壊されてきている認識にも欠けているのではないかというふうに思うのです。

ちょっと古い話になりますが、奈良はドリームランドもできましたし、高円山のホテル群とか、県の庁舎とか、分庁舎とか、旧そごうの建物とか、あとJR奈良駅周辺の建物なんかを見ますと、奈良の古くからの景観が守られてきているというふうには言えないと思うのです。

そういうことですから今、阪奈道路の喜光寺のあたりですね、宝来区間、高架になっていますし、京奈和道路の計画もあるわけで、南のほうから高架道路ができてきているのですけど、今度は地下トンネルをつくって、30mの排気塔を建てるとか、こういう計画もあるのですが、そういう点も問題視されていない。

昭和63年3月のこの国都審で、JR奈良駅周辺の建物の高さ規制の変更について議論されたときに、高さは極力抑えるようにという意見も付けておられるのですが、今、奈良市は保健所なんかの建物、40mの建物を建てる、その上にペントハウスが乗ると、それからホテルはちょっと頓挫をしましたがけれども、誘致すると言っていたホテルも40m。こういうことで、奈良市自身がこういうことをやっているということで、この遠望景観の保全ということですね、どういうふうに考えておられるのかなあ、この計画にもそこのところはやっぱり入れる必要があるのではないかと思います。

本編の6ページのところに、奈良の景観の特徴というのが出てくるのですけれども、ここでも最大の特徴と言われている遠望景観ですね、周囲に青垣の山々があつて、塔堂伽藍があちこちに見え隠れして、その周辺に先ほども菅沼先生もおっしゃっていましたが、田畑があるという、そういう昔ながらの風景をできるだけ残していけるようにという、そういうのが必要だと思うのですけれども、そういう点について、ちょっと意見を出していただきたいと思います。

〇〇会長

たいへんたくさん中身を持っているのですが、とりあえず先ほど質問だとおっしゃって、4点ありましたので、それをまずお答えいただけますか。ご意見という中にも、ご質問に関わるようなところがありましたので、そこのところも含めて、事務局のほうからお答えいただきたいと思いますが、よろしく願います。どなたがやっていただくかな。

事務局

〇〇委員の第1点目の、計画につきまして、意見の徴集どの範囲で行われたかということについてでございますけれども、まず先ほど説明申し上げましたように、2回ほどの市民の意見を頂戴いたしております。それにつきましては、取り込んだ内容がたくさんございました。

それと、アンケートにつきましても、そのへんを参考にさせていただいております。この3点が徴集した内容でございます。

それから2点目の、西の京の丘陵、6ページのほうで書いておりますが、これ青垣というかたちで三方に囲まれたということで、西の京の丘陵はどこのへんまでかという細かなことについてはちょっと把握はいたしておりません。三方青垣の1つに西の京丘陵が見えるというかたちで、7ページのほうには書かせていただいております。

それからちょっと飛びますけれども、ご意見だったかどうかわかりませんが、遠望景観について、ちょっと緩いのではないかとのご指摘があったと思います。これにつきまして、本編の眺望景観の取り組みについて、方針として書かせていただいております。本編65ページでございますが、これにつきましては、今後、今〇〇委員おっしゃいました奈良市の歴史・文化・自然を活かした特徴的なものが多うございますので、今後その整理をさせていただくと。保全計画をとらせていただくという

予定であります。なぜ今この中で細かく謳わないかということになるかと思いますが、やはり眺望景観が遠望を含めて保全計画を作るとなると、都市計画、先ほども申されました高さ制限ですとか、その制限の仕方によりましては規制がかかってくることも考えられます。そうなりますと、やはりそこに住まわれている方々の私見の制限やいろいろなものが関わってくると思いますので、そのへんは非常にいろいろな方々の関係者の意見を聞きながら、まとめて保全計画を作る必要があるということで、この景観計画につきましては、方針のみに留めておりまして、今後検討していくという予定にしております。

あともう1点、ちょっとお待ちください。

奈良阪から天理についてでございますが、この道につきましても重要な道路ではあるのですが、資料2-28ページに、重点的な景観形成を図る区域ということで、沿道景観形成重点区域の指定の方針というようなかたちで方針を載せております。その中で、地域を代表するシンボリックな幹線道路の周辺区域、それから自然公園等の景勝地を通過する道路であること、それから、沿道の屋外広告物について誘導を図る必要がある道路であること、というような基準を設けておりまして、このイメージで言いますと、市街地などを通るような道路というようなかたちで指定をしております。奈良阪のほうから天理に至る道路につきましても、非常に景観上重要な道路ということで、今後重点的な景観を図る区域というかたちで考慮していきたいなというふうに考えております。

それと、三条通の件がもうひとつあったと思うのですが、資料の2-29ページと33ページに地図が付いているのですけれども、景観形成重点地区と言いますのは、大宮通全線の両側の景観というのですか、道側のほうの景観形成を図る区域というかたちで、全線を指定しております。2-33ページのほうにつきましては、道路自体の重要性を謳っておりまして、たとえば三条通でしたら、三条栄の交差点から一の鳥居の区間につきまして、道路自体を重要な公共施設というふうなかたちの指定の区域ということで、道路管理者さんと協議をいたしまして、先ほど説明もありましたけれども、電柱を茶色にするであるとか、張り紙防止の機能を備えていただくというようなかたちの道路に指定をするというかたちで、この区間、景観重要公共施設の上の物件、バス停でありますとか、街路灯でありますとか、そういう道路占用物件でありますとかそういう基準にさせていただく区間にするという区域でございます。以上でございます。

〇〇会長

はい〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員

すみません、あと少しだけ発言させてください。課長が話をしていただきましたこの本編の65ページに、眺望景観を保全するというを触れているということだったのですが、これはいくつかの地点に立って眺めた遠望、眺望計画を守っていくという、そういうことだと私は理解しております。せめて、奈良の景観の特徴というところにも、大景観と言いますか、広く遠く眺めた景観というのを、奈良の景観の特徴だと、大切なんだと、それを保全せないかんのやということをやっぱり触れておくべきではないかというふうに思います。

〇〇会長

ご意見いただきました。はい、〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

〇〇会長のことですから、もう最後だと思うので、私の意見と、ちょっとひねくれた質問をします。

皆さん、2-34をご覧ください。〇〇さんの質問は、ほとんど言ってくれましたので、私から言うことは少ないのですが、意見の聞く場所ですね。よく奈良で有名な左側の写真ですね。薬師寺の大池から東を、入江泰吉先生が好まれた風景だとよく聞いております。実はこの写真を大きく拡大しますと、若草山のドライブウェイを走っているバスが映っているんです。

今までいかにしてたくさん我々は景観を壊してきたか、特にこの国都審が、私は長く国都審の委員をさせていただいていますけれども、その景観の破壊に荷担してきた。実は今、〇〇さんからもお話がありました、63年でしたでしょうか。JR奈良周辺の高さ制限の緩和がこの審議会でも出されました。実は最後に附帯意見として付いております高さは極力抑える、これは最後の落としどころで結果となりました。多くの委員は高さ制限40mの緩和を賛成したわけです。私と、当時〇〇先生が高さ制限の緩和に大反対しました。

だから最終的には、40mの高さ制限が緩和をされて、そして2年ほど前になりますが、新聞で大きくとりあげていただいた薬師寺領域からの眺望景観を奈良市自らがホテルを建てることによって破壊をするという、具体的に言いますと、このあまりにも有名な、左側に薬師寺の西塔、右側に薬師寺の東塔があって、その真ん中はるか彼方に天平の甍、東大寺の大仏殿、さらに二月堂が望めます。小さいからほとんどわからへんと言ってしまうとそれだけのことですが、この大仏殿、天平の甍の大屋根の下に裳階、これも有名な大仏さんのお顔という唐破風という窓があります。これが奈良市が計画をしてきたホテルの計画によって隠れてしまう。

実は63年のときも、国都審なんです、私は高さ制限に反対をしたわけですが、大賛成をした人がいました。それは当時の観光協会の会長、あるバス会社の当時、社長だったかなと思います。取締役でしたかね。なんでそんなことを言うのかなと。今、JR奈良駅へ行ってみたらわかります。その会社の大きなビルが建っている。当然、当時はバブルの時でしたから、そういう利用方法もあったのかもわかりませんが、結果として、国都審も賛成してますよ、これはまさに前の藤原市長が言われたことです。だから、最近私はこの国都審で、〇〇会長が採決をされる時、反対意見があったことを書き留めてくださいと必ず申し上げるのはそれなんです。ある新聞からも、私自身が国都審の当時、委員だったけれども、賛成したやないかと言われました。そんなことはありません、反対したのです。

さてそこで、ほんとの質問なんですけれども、ここに2-34に、眺望景観保全活用計画の策定を行います、と書いてあります。なぜ今しないのですか。そのホテル計画は、結果として、私たちは天に背いた行為であったと思いますから、頓挫して、そして奈良市が用地を買い戻しました。奈良市の土地ですから、これは保全しようと思っただけなんです、その気になればここにはものを建てないと言ってしまうとそれで済む話なんです。またぞろ考えているから、こういうふうな活用計画を後にするという事ではありませんか。これは私のひねくれた質問です。早急に、この眺望景観という考え方は固定してやる必要があります。今回のこの提案と言いますかね、諮問をされている分については、まさに〇〇さんと同じですが、眺望景観という考え方、全貌景観という考え方が全く欠落しています。

それから、今度は具体的にずいぶん小さな話になってしまうのですが、私の意見を申し上げたいと思います。

景観を守ろうということについては、これは私は行政は腹をくくってやる必要があるのではないかとそのように思っています。たとえば、私は奈良町の中に、周辺に住んでいるわけですがけれども、奈

良町にはご承知のとおり、景観形成風致地区として、修景の意義が書かれています。

奈良町に住んでおられますと、意見が2つに分かれていることに気がつきます。1つは多くの人に奈良町に来てほしいなという、これは特にお店をされている方の意見。反対に、もう人来やんといほしいわというのが、そこに住んでいる住民の意見です。数はどっちが多いかわかりませんが、先日も、連休だけではなくて、連休のはざまも多くの人が奈良町に来ていますので、まともに車で通れない。また、住民の中には、家の中を覗かれたり、あるいはトイレ貸してや言うて来たり、来てもらたらかなわんわという意見が半分はあると思います。

いっぽうで行政は何をしているか。それは、たとえばカラー舗装をやって、これは住民に対して他の所よりもいいものを使っていますよ、あるいは街灯も増やしていますよ、あるいは消火栓もたくさんありますよ、安全ですよ、とこういうかたちをしていますけれども、個人からしてみると非常に困るのです。

だからどうしたらいいかとなると、たとえば個人は制限を受けていますね。修景される制限、その修景というところで相談を受けています。それは屋根を修景して、この際太陽光発電を入れたい、しかし太陽光は認められていないのですよね、これは。そしたら、住民としては、今の考え方、最近のエコの考え方に相反することになってしまうやないか。そういったものをどうするのか、これは2つ目の質問です。

それから、意見ですけれども、たとえばもうここで住んでいるの嫌やなという人に対しては、行政が、さっきの生産緑地ではありませんけれども、買い取るぐらいの腹をくくって、そういう景観の保全をしなければならない。

それから、修景をなささいということで、補助金も一部出されていますけれども、修景をしろと言っておきながら、その補助金は実は半額なんですね。50%。それだったらしないほうがましやけれどもそうは許されない。私はもう小さな個人の家だったら、修景を強制する以上は9割ぐらいの補助をしてもいいのではないか。そんな意見を持っております。こういった意見と、それから質問とで、あんまり時間なくなりましたね。

〇〇会長

今の〇〇委員のご質問というのはわかりますか。ご意見ももちろん答申のときに付けられますけれども、ご質問のところ、

〇〇委員

眺望景観というのは、今後していくというけれど、遅いですよ。

〇〇会長

そうですね。

事務局

はい、まず第1点目の眺望景観保全活用計画を謳っておられるけれども、これは非常に遅きだと、今おっしゃいましたいつ完成するのかと。今の予定を申し上げます。現在、この保全活用につきまして、今年度から並行して、この案とともにかかっております。現在いろいろと資料を取りそろえまして、有識者の会を設置いたしまして、奈良市を守っていくべき景観、眺望景観について、今いろいろご意

見をいただいているところでございます。

それに対してまず、景観という分野からまず見まして、将来的にどの景観を残していくかという議論を今始めたところでございます。それによりましては、先ほど申しました現在の高さ制限に関わる問題、今この絵にございますように、大自然のどこまでを遠望できるのがいいのかというそのへんのところを今、議論しているところでございます。今年はその案を作りまして、来年、関係課と協議しながら、都市計画それからそこに住まわれている住民の方々の意見をその素案に沿って整理していきたいと考えているところでございます。

それからもう1点、奈良町の補助の件、これも景観形成地区に入っております、今〇〇委員申されたとおりの補助の仕方になっております。太陽光の設置につきましては、申されたとおり、景観形成上、見える部分につきましては設置を否定しているところでございます。奈良町といたしましては、表裏いろいろございますけれども、裏のほうで表から見えないところに設置する分には結構かというふうな返事はさせていただいているところでございます。利便上いろいろございますので、制限を加えたりお願いをしたりということで、現在は規制という意味ではなくて、お願い行政をさせていただいているところでございます。以上でございます。

〇〇委員

どこで意見をいただいているとか、議論をしているのですか。全然そんなん知りませんけどね。たとえば三条通では、三条通まちづくり協議会というところで意見を聞いて、奈良市全体の意見を聞いているわけですね。どこでそういう意見を反映するのですか。なんとか日本とかいうところで聞いているのですか。

〇〇会長

それではその点を。要領よくお願いします。

事務局

今、眺望景観を学識経験者と申しましたのが、大阪の専門的な大学の先生5名に今お話をお聞かせ願っております。

〇〇会長

よろしいですか。私最初に申し上げなかったのですが、だいたい12時ぐらいで終われるのかなと思っていましたところ、ご説明が非常に詳しかったので少しオーバーしているのですが、他にご意見がございましたらどうぞ。〇〇委員、どうぞお願いします。

〇〇委員

2-29ページと2-33ページの関連なんですけれども、大宮通を沿道景観形成重点地区にするなら、三条通というのは歴史的な道路ですので、西の京景観とそれから春日大社までの景観というのを今からやっておかないと、この分、切れている部分をやはり今から整備して、将来1300年が1500年になったときに、朱雀大路が三条通までつながるといいう可能性もありますので、今から景観形成の重点地区に入れておくべき場所でないかと思います。意見です。以上です。

〇〇会長

ご質問ではございませんか。それちょっと記録しておいてくださいね。ほかにはございませんか。はいわかりました。

それではこの案件は、議決をする必要はございません。市長からの諮問ですから、答申ということになるので。どのように手続きをさせていただきますでしょうか。だいたいこういうときは、正副会長に一任というようなことが多いのですが、よろしゅうございますか。

(「異議なし」の声)

〇〇会長

それでは、正副会長でもって、今日いただきました意見を集約し、内容を付けて市長に答申するというようにさせていただきます。よろしゅうございますか。

(「異議なし」の声)

〇〇会長

ありがとうございます。

それでは事務局のほうでちょっとまとめておいていただきまして、先ほどの生産緑地の案件のときもそれに絡んだ景観等のお話もございました。そのところも、こちらのほうへ入れるようなかたちで、作っていただいたものを、正副会長私どものほうに見せていただくということのうえで、市長に答申させていただくと、こういうふうにさせていただきますと思います。

本日の案件2点、終了でございますので、審議会としては議論を終了いたします。事務局のほうで何かございますか。

事務局

最後に副市長より謝辞を申し上げます。

副市長

失礼いたします。副市長でございます。本日はお忙しいなか、ご出席を賜りましてありがとうございます。また、平素は市政の推進に御支援ご協力を賜っておりますこと、重ねてお礼を申し上げる次第でございます。

本日ご審議賜りました生産緑地の変更につきましては、市の決定事項でございますので、県の同意を得たうえで、告知を行ってまいりたいと思っておりますのでございます。また、ただいまいただきました奈良市景観計画(案)についてでございますが、これにつきましては、本市としては歴史ある景観を保全する立場から取り組んでまいり今日まで景観行政を進めてきたわけでございますが、新しく景観法もできました。このことを踏まえまして、さらなる充実を図っていかねばならないというふうに考えているところでございまして、本日頂戴いたしました貴重なご意見を参考にさせていただき、景観計画を作成してまいりまして、国際文化観光都市にふさわしいまちづくりに取り組んでまいりたい、このように考えているところでございます。

本日は委員の先生方にはほんとうにお忙しいなか、ありがとうございます。今後ともご指導ご協

力をよろしくお願ひ申し上げまして、お礼の言葉とさせていただきますと思います。本日はどうもありがとうございました。

事務局

事務局からは以上でございます。〇〇会長、閉会をお願いします。

〇〇会長

それでは委員の皆様方、今日は朝から熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。それではこれもちまして、第94回奈良国際文化観光都市建設審議会を終了いたします。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方ありがとうございました。