

第 89 回 奈良国際文化観光都市建設審議会会議録

日 時：平成 20 年 7 月 17 日（木）

午前 10 時から午前 11 時半

会 場：奈良市 北棟 6 階 第 22 会議室

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、今回の審議会から当審議会委員にご就任いただきました皆様をご紹介します。

本年の奈良市議会 6 月定例議会におきまして、橋本和信様が奈良市議会議長に就任されました。橋本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。

本年 3 月 25 日付け奈良県警人事異動により、前奈良警察署長の田中秋男様が奈良県警察本部刑事部長に転任され、隅田全紀様が奈良警察署長に就任されました。隅田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。

また、本年 4 月の人事異動により、事務局にも変更がありましたのでご紹介させていただきます。

企画部長の森本でございます。

同じく企画部参事の榊崎でございます。

都市整備部参事の湯浅でございます。

それでは、第 89 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、よろしくお願いいたします。

〇〇会長

おはようございます。ほんとうに今日は朝から暑うございまして、お昼になったらどれくらい暑くなるのかと思われれるのですが、委員の皆様にはご出席をいただきましてありがとうございます。

それではただいまから、第 89 回奈良国際文化観光都市建設審議会を開催いたします。

議事に入ります前に、委員の方々のご出席の状況について事務局からご報告ください。

司会

ご報告申し上げます。

現在、当審議会委員総数 25 名のところ、本日ご出席していただいております委員は、〇〇委員がただいまこちらのほうへ向かっているということなので、15 名でございます。

〇〇会長

ありがとうございます。ただいま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いたします。

本日の傍聴希望者の状況、あるいは報道関係者の取材希望等についてござい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報道関係の方 1 名でございます。

〇〇会長

それでは当審議会の会議公開に関する取り扱い方針によりまして、当審議会は公開及び傍聴を行うということになっております。本日の審議の傍聴について委員の皆様のご異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

〇〇会長

ありがとうございます。異議がないようでございます。報道関係者の方ですでに入室をしておられると思いますが、よろしく願いをいたします。

それでは早速議事に入らせていただきます。

本日ご審議いただく案件は、すでにお手元にお送りしてあると思っておりますけれども、押熊町における大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）の用途地域の変更（案）これは県決定でございます。

及びそれにとまいません地区計画の変更（案）並びに東登美ヶ丘六丁目における地区計画の変更（案）でございます。この二つは市決定でございますが、いずれも同じ場所あるいは隣接場所で、相互に関係しておりますので、事務局のほうからまず一つ一つご説明を頂戴して、それからご質疑をいただいたうえで、最後に一つずつまた賛否をとるというかたちで決定させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

それではどうぞ、まず、押熊町における用途地域の変更（案）についてご説明ください。

事務局

それでは、押熊町地内における大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）用途地域の変更（案）についてご説明申し上げます。

スクリーンをご覧ください。

用途地域の変更を予定しております区域を朱線を表示しております。

変更区域は、近鉄奈良線学園前駅の北東、約 2,700m、近鉄けいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅南東、約 1,300m に位置します約 6.8ha の区域です。

区域の南側には本市の郊外住宅地を東西に貫く都市計画道路奈良阪南田原線が通り、変更区域周辺の沿道には商業・業務施設が建ち並んでいます。

また、区域の北側のほうには、都市計画道路押熊真弓線、西のほうには都市計画道路大和中央道と、鉄道駅にも近く交通の利便性が良いため住宅地の需要が高い地域です。

この区域において、用途地域の密度構成であります建ぺい率及び容積率を変更する理由ですが、資料 1-1 ページ右側をご覧ください。

中段 2 の（1）に記載していますように、「既に整備が進められている隣接する低層住宅地と一体となった住宅地の形成を図るため、宅地開発事業の計画に合わせて、周辺と同様の建ぺい率、容積率への変更を行うためです。」

次に、変更内容についてですが、（2）の表のように、用途地域の指定は、現行の第 1 種低層住居専

用地域のままですが、用途地域の密度構成として都市計画で定める建ぺい率及び容積率を変更するものです。

具体的内容は、建ぺい率の最高限度として現行 30%を 40%に、容積率の最高限度として現行 50%を 60%に変更するもので、第 1 種低層住居専用地域におけるその他の制限であります外壁の後退距離の限度 1.5m 及び建築物の高さの限度 10m については現行のままです。

今回のように、用途地域を見直すことにつきましては、資料 1-2 ページ左にありますように、奈良県から用途地域の随時変更における方針が示されております。今回の随時変更は、②に記載しております「土地区画整理事業等の面的開発事業の進捗に合わせ、事業と用途地域の整合を図るため、その土地利用に適合し、かつ地区計画等によりその後の土地利用が担保されているもので、周辺の土地利用の状況も勘案して適正な用途地域への変更が必要と認められる場合」に該当いたします。

資料 1-2 ページ右の用途地域指定面積一覧表をご覧ください。

この表は、奈良市域における用途地域の指定状況を用途地域の種類と密度構成別に指定面積と比率を示したものです。

本市の市街化区域約 4,800ha には、工業専用地域を除く 11 種類の用途地域を指定していますが、第 1 種低層住居専用地域の指定面積は約 2,320ha で市街化区域の約 48%を占めています。

面積欄において、括弧内は変更前の数値を記載しており、その下に記載しています数値が変更後です。今回の変更により、第 1 種低層住居専用地域で、容積率 50%、建ぺい率 30%の指定区域面積が 69.3ha から 6.8ha 減少し 62.5ha に、第 1 種低層住居専用地域の容積率 60%、建ぺい率 40%、外壁の後退距離の限度 1.5m の指定区域面積が、726.2ha から 6.8ha 増加し 733ha になります。

資料 1-3 ページまたはスクリーンをご覧ください。

変更を行います約 6.8ha の区域を朱線を表示しております。

区域の南側に、都市計画道路奈良阪南田原線が通り、第 1 種住居地域を指定しておりますが、この部分に商業や業務施設が建ち並んでいます。

区域の北側や西側におきましては、今回の変更と同様に用途地域の随時変更を行っております。

これらの変更の経緯ですが、資料 1-4 ページまたはスクリーンをご覧ください。

平成 13 年の用途地域の定期見直し以降に行いました用途地域の随時変更の区域を黄色の線で示しております。

平成 15 年から平成 19 年まで 4 度の変更により、合計約 8.2ha の区域について今回と同様に建ぺい率、容積率の変更を行っております。

スクリーンをご覧ください。

平成 18 年撮影の空中写真です。今回の変更区域を朱線を表示しています。

変更区域の大部分は山林です。

当地域のように密度構成を低く抑え、建ぺい率 30%、容積率 50%を指定していた目的は、現況が山林などの場合、ミニ開発を防止する観点から当初の密度構成を低く抑え、まとまった面的開発事業による公共施設等の整備の誘導を図るため指定しています。

資料 1-5 ページは変更区域の土地利用計画図です。

スクリーンをご覧ください。

赤色の少し太めの実践で囲んでおります区域が今回の変更区域を表しております。

今回の変更区域とこれまでに実施した区域が一体をなすよう道路の計画がなされ、都市計画道路奈良阪南田原線から住宅地への進入路を 4 か所計画されています。

また、各宅地面積は1区画あたり200㎡以上で計画がなされています。

以上が、押熊町地内における用途地域の変更案ですが、この都市計画案について、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を本年6月6日から20日まで2週間実施いたしました。意見書の提出はございませんでした。

以上、押熊町地内における用途地域変更案の説明を終わります。よろしくお願いいたします。

〇〇会長

はいどうもありがとうございます。

では、説明をいただきましたけれど、この地域はすでにスクリーンや資料でご案内のように、ずっとこれまで開発をされてきて、その都度、容積率なり建ぺい率なりを変更してきた。今回残っているところをそれに合わせると、こういうために、県決定としての用途地域の変更をしなければならないと、こういうことでございます。具体的な地区計画の変更案につきましては市の決定でございまして、このご質疑いただいた後、さらに続けて説明してもらいますけれども、この段階でご質問なりご意見ございましたら、よろしくお願いいたしますというふうに思います。

はいどうぞ、〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

この計画の中に、3か所、生産緑地というふうに書いているところがありますね。グリーンのところ生産緑地なんですか。それは実際にはどういうふうになる展望なんでしょう。そこで畑をなさるという意味なんですか。

事務局

いちばん正面の真ん中に大きい生産緑地というのがあるのですが、それは水田ということで、残りの両サイドにあります生産緑地につきましては農地、畑ということで耕作されるということになってまいります。

〇〇委員

生産緑地ということの意味はほぼわかっているつもりなんですが、何か際だって不自然な残り方のような気がするのですけれども、非常にはっきりした状況のなかでそう決まった、決まりつつあるという意味なんですか。どなたかが完全にずっと農業をやり続けると、こういうように断固主張していらっしゃるのでしょうか。

事務局

生産緑地と言いますのは、営農していただくということを前提に指定させていただいております。時には農業従事者が故障等によって解除ということもございますけれども、一定の要件を満たさない限りは基本的には営農していただくということになります。ただ開発等によりまして、その開発計画に影響を及ぼすという場合によっては、何回もこの審議会のほうでも議論頂いておりますけれども交換分合というかたちの手だてはあるというところがございます。

〇〇委員

ああそうかと、こういうふうに思うのですけれども、これだけ開発されてと言いますか、いちばん最後の1-5の図でいくと、まさに住宅地に囲まれたなかにポツツと残っている格好になるのですけれども、水があるとか排水がうまくいくとか、特に田んぼになりうるのですか、これ。

事務局

具体的には今後、どこのルートで排水を設けるとかというのは、開発の具体の計画のなかで議論はあると思いますが、基本的に今の農地がありますので、そのへんの水利を活かしたなかで対応できるというふうに考えております。

〇〇委員

ちょっと私はそれ以上反対する理由は、残念ながら知識がないのでわかりません。もつんかなあ、という非常にこう素人っぽい感想がありますけれども、とりあえずわかりましたというしかないと思いますが。

〇〇会長

ご質問の趣旨はわりと私も理解しているつもりなんですけれども、この大きな所の田んぼですかね、営農されている方というのは、まだまだ持続して継続してやっていこうという意思のおありになる方んですか。今お話しがあったように、できるだけ水利その他ですね、そういった経営がスムーズにいくようなことはやはり考えておかなければいけないだろう、手だてが必要だろうと思います。

事務局

その農地所有者につきましては営農を続けたいという意向をお持ちでございます。また、ちょっと申し忘れましたのですが、いちばん大きな生産緑地の区域の、今矢印で指している所につきましては、溜池ということで、農地の水田の水利を確保できるというようなかたちになっております。

〇〇会長

よろしゅうございますか。ほかにございませんか。これの決定はいちばん後にさせていただきますが、とりあえずこの説明をいただいた後、今度は市決定の地区計画の変更、この場所なんです、についてご説明いただいて、併せてまたご質疑をいただいて結構かと思いますが、よろしゅうございますか。ほかにございませんか。

それでは、押熊町に関わる地区計画の変更案についてご説明いただきます。

事務局

それでは、押熊町の地区計画の変更案についてご説明申し上げます。

押熊町地区計画は、平成15年4月4日に区域面積約1.9haで当初の都市計画決定を行っておりますが、その後変更等を行っておりますので、経緯等についてご説明申し上げます。

資料2-5ページまたはスクリーンをご覧ください。

黄色の実線で囲んだ区域が当初決定時の1.9haの区域です。

地区計画制度導入の要因は、既存住宅地住民からの2世帯住宅など多様な住まい方のニーズと、隣接する住宅地開発事業の適正な土地利用を誘導し、周辺の居住環境と調和を図るため定めました。

その後、平成 18 年 3 月 22 日に青色の実線で囲んだ約 2.7ha の区域においても適正な土地利用を誘導するため押熊町地区計画区域に編入し、合計 4.6ha の区域に拡大いたしました。

資料 2-4 ページ右の図をご覧ください。

現行の地区計画図ですが、4.6ha に区域を拡大する際、都市計画道路奈良阪南田原線から区域内への進入路となる道路を 2 か所確保するとともに、開発事業による道路整備を担保するため、幅員 6m、延長約 550m の道路を地区施設として位置づけました。

図では、四角の破線で表示しています区画道路を地区施設に位置づけています。

資料戻りますが、2-1 ページ右をご覧ください。

今回変更を行います目的として、3 項目記載しております。変更目的 1 により、編入を行います区域ですが、スクリーンをご覧ください。

現行の 4.6ha の地区計画区域に隣接する赤色の線で囲みました 2 か所の合計約 5ha の区域について編入を行います。

この 2 か所の区域は、用途地域の変更を行います区域の一部で、用途地域の変更区域約 6.8ha のうちの 5ha の区域で、住宅地開発事業の適正な土地利用を誘導し、周辺の居住環境と調和を図るため押熊町地区計画区域に編入いたします。

残りの 1.8ha の区域につきましては、既に沿道区域と一体の土地利用がなされているため、押熊町地区計画区域に編入いたしませんでした。

スクリーンをご覧ください。

資料 1-5 ページの土地利用計画図ですが、編入区域につきましても、これまでの区域と調和した 1 戸建て住宅地として、各宅地の規模を 200 m²以上で計画されています。

次に、変更目的の 2 番目として、今回の変更に合わせて、押熊町地区計画区域から隣接する東登美ヶ丘六丁目地区計画区域に変更を行う区域がございます。

スクリーンをご覧ください。

黄色の実線で囲んでおります押熊町地区計画の当初決定区域のなかで、黄色の斜線で表示をしております約 0.8ha の区域について東登美ヶ丘六丁目地区計画区域に編入いたします。

具体的内容につきましては、後ほど、東登美ヶ丘六丁目地区計画の変更案の説明で行わせていただきます。

変更目的の 3 番目として、地区施設の変更がございます。

地区計画区域内の主要な道路を地区施設として定めておりますが、区域の拡大に合わせて変更をいたします。

スクリーンをご覧ください。

土地利用計画図に、地区施設とする区画道路の位置を示しています。

赤丸の破線が幅員 6m の区画道路を示し、延長が約 830m になります。

赤四角の破線が幅員 8m の区画道路を示し、延長が約 380m になります。

この区画道路の配置を地区計画計画図に示したものが、資料 2-4 ページ左の図です。

次に、資料戻りますが、2-2 ページをご覧ください。

左が地区計画計画書の変更案、右が現行の計画書で、変更箇所アンダーラインを表示しています。地区計画区域の拡大と削除により、現行の面積約 4.6ha から約 4.2ha 増加し、合計約 8.8ha となります。

資料 2-3 ページをご覧ください。

地区整備計画書の変更内容で、地区施設の配置及び規模の欄が変更となります。

幅員 8m、延長約 380m の区画道路を新たに定め、幅員 6m の区画道路の延長が、現行約 550m から約 830m に変更します。

以上が地区計画計画書の変更内容ですが、現在の地区計画区域内には地区計画決定以降に 50 戸余りの住宅が建設され、新たに居住されている方がおられることから、説明会を開催し、地区計画制度の説明と現行の地区計画の制限内容について意見をおうかがいたしました。

意見といたしましては、現行の制限内容で特に不都合は生じておらず、区域内住民の意見がまとまるのであれば、住宅に特化した制限内容に変更したいとのご意見で、今回の変更手続きにおいては、新たに居住されている区域についても制限内容は現行のままで進めることに合意いただきました。

以上が、押熊町地区計画の変更案ですが、この変更案について都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧を本年 6 月 6 日から 20 日まで 2 週間実施いたしました。意見書の提出はございませんでした。

以上、押熊町地区計画変更案の説明を終わります。よろしくお願いいたします。

〇〇会長

どうもご苦勞様でした。今お聞きいただきましたことで、十分おわかりいただけたかどうかかわからないのですが、先ほどの県決定の分は要するに容積率なり建ぺい率なりの変更ということですが、今回は、今のご説明は、主としてその地域における地区計画を若干面積を変えるということになります。

その説明のなかで、東登美ヶ丘六丁目については後ほど説明するというのもございましたけれども、その部分が入ったり出たりするところがありまして、住民の方々の意識といったものがあるのだらうと思うのですが、それでちょっと出っ張ったり、あるいははずしたりというようなことがございます。

おそらく 3 番目の議案につきましては、内容的には変わらないだらうと思うのですが、分けて説明をしていただくことにしております。

このなかで、いちばん最後にお話しになった建築物等に関する制限ですよね。これは既に、この地区計画のなかには住民の方がいらっしゃるということで、新たに山林を開発して宅地化するという所も含めて、従来の制限で、同じかたちで移行するということのように思われますよね。地区計画の議論をいただくときには時々ご意見があるのですが、建築物の用途の制限のところにつきまして、これまでとは変わらないところでやるんだというお話がありましたけれども、もう少し丁寧に言っていただけませんか。この内容を。括弧の 1 から 7 までとりあえずありますよね。

事務局

それでは、建築物の用途の制限について、今、記載させていただいている内容は、建築してはならない建築物を記載させていただいております。

長屋住宅または重ね建て住宅は建築してはなりませんということで、純粋な 1 戸建ての住宅の建築は可としております。

そして、長屋住宅、重ね建て住宅で、事務所や店舗の用途を兼ねる兼用住宅は建築してはだめですよということで、1 戸建て住宅の兼用住宅は建築が可能です。

禁止されているものといたしまして、共同住宅、寄宿舍または下宿。そして、学校といたしまして、図書館その他これらに類するものを制限させていただいているのですが、類するもののなかに、公民館、集会所が含まれますので、そういうものは建築が可能です。

そして(4)の、神社、寺院、教会その他これらに類するものを制限させていただいております。

(5)の、老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するものということで禁止させていただいているのですが、保育所については除かせていただいておりますので建築が可能です。

(6)公衆浴場、そして(7)の診療所も建築を制限させていただいておりますが、患者の収容施設のない診療所については建築が可能という扱いにさせていただいております。以上です。

〇〇会長

この件につきまして、ご質問ご意見等がございましたらよろしくお願いをいたします。

はい〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

具体的にお聞きしますがね。保育所は建てることができるが、学校は建てることできない。そしてですね、幼稚園はどうなるのですか。最近、幼保の一元化ということで認定子ども園というのがありますが、これはどうですか、できるのでしょうか。

〇〇会長 はい、お答えをお願いします。

事務局

この中で、3番目のところに、幼稚園を除くということになっていきますので、建設可能となっております。

〇〇委員 認定子ども園というのはどうなっているの。

事務局 いけます。

〇〇委員 いけるの。

事務局

この計画書を立てさせてもらったときに、新しくできる住宅地ですので、子育て世代の方がたくさん入居していただけるということを前提にやりまして、その当時もう少子高齢化ということで、子どもを育てる場所をいかに確保するかということが問題になっておりましたので、学校でも幼稚園が可能、福祉施設でも保育所が可能というかたちで検討させていただきました。

〇〇委員

そしてらメインテーマのほうなんですけどね、今回のこの開発の部分のところですね、池が含まれていますね。大亀谷池かな。私、現地調査していないので、この池はどうかわかりませんが、今日、農業委員会の人もしゃると思うのですけれども、私たちの平坦な池には、必ず入口と出口の所に水門があって、その門のところには地蔵さんというのがある。地蔵さんとかいろんな、名前は弁天さんとかありますけれども、社があると思うのですね。これらが仮に、これは現地にあるかどうかわかりませんが、あったときにはどういう扱いになるのでしょうか。

〇〇委員長 わかりますか。

事務局

現状の中で、大亀谷池は既に埋め立てられている状態になっています。祠関係のほうも無いということで現地のほうで確認がとれています。以上でございます。

〇〇委員

そこでいよいよ本番なんですが、最近の地区計画のなかで何度か同じことを申し上げてまことにお聞き苦しいと思うのですが、こちらも言い出した以上はずっと続けなくてはいけませんので、神社、寺院、教会その他これに類するものと、これは制限かかっておりますが、最近の地区計画では、この文章は多少変わっております。最近はどのように変わっているか、聞かせてください。

〇〇会長 それではよろしく申し上げます。

事務局

神社、寺院、教会ということで、住宅のなかで分教場みたいなかたちが可能となりますように、50㎡未満の、住宅と併用する50㎡未満の教会、寺院を可能となるような内容で進めさせていただいております。

〇〇委員

では今回どうしてそれを入れないのですか。これは早い時期につくられた地区計画ですが、その後この国都審でも何度か申し上げ、また市長の意見も本会議でお聞きしました。こういった制限は、憲法違反の疑いが起こるのではないかと、市長のご答弁は、詳しい文言はひょっとしたら全然違うかもわかりませんが、確かに憲法違反の可能性があるとということでいただいております。それをここで、なおかつ同じように改正変更案のなかで認めることは国都審としては私としてはできません。

事務局

委員のおっしゃいます内容につきまして、まず居住されている方がおられましたので、それらの内容について変更要望がないかどうかということで説明会をさせていただきました。そうしましたら、居住されている方々からは、今の制限内容でいいですよということで変更にはなりませんでした。

そして、新たに区域を拡大させていただく部分の地権者の方々にも意見をおうかがいいたしましたところ、今まで通りの内容で進めていただきたいということで、内容的には委員おっしゃっていただいております憲法との関係の説明はさせていただきました。

〇〇委員

それならばなおさらこちらから、憲法上の問題がありますからこのところはこちらを変えさせていただきますとそういう汗をかくべきではありませんか。明らかにこれはおかしいと私は思いますが、住民が今まで通りでいいからという表現で、その通り踏襲するのはいかがなものかと私は思います。

時代は変わりますから、たとえば昔だったらたばこを吸うのは権利やないかと、奈良市に19億も税金納めているんじゃないかということでおおっぴらにたばこを吸いましたけれども、これ10年です

ぶん変わりましたね。私もたばこやめましたけど。

時期も変わりますから、当然今に合わせて、今いろんな所でやっている地区計画はこうなっていますということで説明すべきではないかと、それが行政の仕事であって、今のそういう言い方は非常に私はおかしいと思います。行政はどうしても今の住民に聞いて、そこの顔色を見て物事を判断しますが、そうじゃなくて、やっぱりもうちょっと高いところに立って判断していただきたい。

雑談を申し上げます。先日、ある駅の前に公衆のトイレがあった。そのトイレを撤去されるという話になりまして、なぜ撤去するのかということを知ったのですね。すると、近くの住民の方に聞きましたところ、そんなトイレ私ら使てへんから結構です、要りません、と。それでしゃあしゃあと潰してしまた。ちょっと待てや。家へ帰ったらトイレがある近所の方がそんな公衆トイレ誰が使いますか。むしろこれはその周辺じゃない人が使う所でしょ。そしたらその人の声を聞いたのですか、という話をしたのです。また最近高齢化ですから、そんな駅前のトイレなんか必要じゃあないですか。そういうどうしてトンチンカンなことをするのかと、こないだから怒り心頭に達しているのですが、今回のこの話も、住民に説明して、最近はこう変わっていますよ、憲法上の義務が残るのですからということの説明するのがそれがあなたの仕事だし、それをしないのは、じゃあ今やっているのは必要ないんじゃないのですかと、どうして今の制度が違うのですか、とこうなりますわね。そのところをはっきりしていただきたいのですが、あなたに聞いても仕方ありませんから、今日は誰が来ているのですか。副市長お見えになっていますから、市長の答弁を踏まえてお聞かせください。

〇〇会長

今の委員と事務局とのやりとりは、そのレベルでは事務局としてはそれ以上言えないだろうと思いますので、今、〇〇委員もおっしゃったように、より上位の方の、ここでそれが決定ということはもちろんございませんが、ご意見があれば聞かせてもらいたいと思います。

都市整備部長

奈良市としてどうかということでございますけれども、やはり今、〇〇委員がおっしゃったことはごもっともだと思います。この前回させていただいた地区計画の中でもそういう対応をさせていただきました。ただ今回のところはすでに入っておるところの区域の方々に、ご理解を得るなかで十分その旨を説明したところなんですけど、やはり現状のままでそのまましていただきたい、既存の住宅地の方々の意見を踏襲させていただいたということでご理解だけいただきたいなと思います。十分な回答ではないと思いますが、よろしく願いいたします。

〇〇委員

申しわけありませんが、最近の地区計画のなかでは、変わっているわけですから、これを機会に変えるべきだ。そうでないと私はこの案には賛成できません。

〇〇会長

ご意見よくわかりました。いつも悩むのですけどね、地区計画というのはやっぱり住民のご意向というのは表面に出てきますわな。当然ながら、住んでおられる方、あるいはこれから住もうとしている方を対象としているデベロッパーの人たちというのはそのあたりをいつも考えるわけですが。つまり住民のより快適な住環境を担保するということになるのですが、下手するとこれは住民エゴになってしまう

というところがありまして、このようなご意見というのが当然出てくるわけですね。ですから私はやっぱり地区計画というのは、都市計画法で定められておりますけれども、そのへんのところはやっぱりそのあたりでもういっぺんもう少し考えるべき時期ではなからうかとは思いますが。いつも思っているのですけどね。

だけど、事務局サイドとしては、都市計画法に基づいたことしかできないということでやっておられますので、これ以上私も言わないのだけれども、そのへんのところはもっと上部のところで、検討すべき時期だろうとは思いますが。感情的には、私も〇〇委員がおっしゃったこととよく似ているのですけれども。

〇〇委員

最近そういうことが変わってきていないのであれば、あえて言いません。

ところが、最近の地区計画では、先ほどご答弁があったように、住宅の中でできるようになってきているわけですね。そしたらここも変更するのだから当然、上位法令でやらないと、私は憲法を守る立場ですから、護憲の立場ですから、憲法に違反するかもしれないということを市長が答弁しているものを、それをなおかつここで認めるということは私はできないと言うてらんです。

〇〇会長

これはこのままではおそらく済みませんので、何らかのかたちでまた検討するということにして、ただいまの段階では、これはまだずっとうかがっていきますけれども、ご意見としてうかがっておきます。他にございませんようでしたら、これに関連した東登美ヶ丘六丁目の分が、この説明は上手にしてくださいね。これこそ住民エゴみたいになってくるといけませんので。よろしくお願いします。そのうえでご議論ください。

事務局

それでは、東登美ヶ丘六丁目地区計画の変更案についてご説明申し上げます。

スクリーンをご覧ください。

東登美ヶ丘六丁目は、近鉄けいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅の南東約 900m、近鉄奈良線学園前駅の北東約 3,000m に位置し、地区の南方に都市計画道路奈良阪南田原線、北側に隣接して都市計画道路押熊真弓線が東西方向に通っており、交通利便の良い住宅地です。

資料飛びますが、3-6 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

現在の地区計画区域で、東登美ヶ丘六丁目は昭和 50 年代後半に開発され、地区内には街区公園と 2 か所の緑地が配置され、閑静な住宅地として現在約 170 戸の一戸建て住宅が建設されております。この落ち着いた環境と街並みを将来にわたって維持・保全を図ることを目標とした地区計画を昨年 12 月 6 日に決定いたしました。

スクリーンをご覧ください。

資料 2-5 ページを映写しております。

今回、編入いたします区域は、押熊町地区計画区域から削除する区域として黄色の斜線で表示しております区域 0.8ha です。

当区域 0.8ha は、東登美ヶ丘六丁目に隣接し、昭和 62 年に開発され住宅が建ち並んだ押熊町地内の区域です。

住宅が建設された頃、周辺の押熊町地内には、当区域以外に住宅地がないため、住宅建設当時から隣接する東登美ヶ丘六丁目自治会に属してこられました。

東登美ヶ丘六丁目地区における地区計画導入のきっかけは、先ほどご説明いたしました押熊町地区計画を決定する際、当区域が東登美ヶ丘六丁目自治会に属していたことから、地区計画制度などの説明会を、東登美ヶ丘六丁目自治会にも実施していたことによります。

また、今回編入を行う理由ですが、昨年 12 月に東登美ヶ丘六丁目地区計画を決定いたしました、その制限内容が住宅に特化した内容であるため、当区域の数名の住民の方から押熊町地区計画のままではよいのではないかとする意見があり、東登美ヶ丘六丁目地区計画決定の際には、押熊町地区計画区域から変更せずに手続きを進めました。

今回、押熊町地区計画区域の拡大にともなう変更手続きを進めるにあたり、当地区を対象とした説明会を実施し、当区域住民全員で協議された結果、「自治会区域として統一したまちづくりを図るため」東登美ヶ丘六丁目地区計画への編入が総意として決定されました。

資料 3-2 ページをご覧ください。

左が地区計画書の変更案、右が現行の計画書で、変更箇所にアンダーラインを表示しています。

地区計画区域の拡大により、地区計画の位置が変更され、押熊町の一部が追記されます。

また、現行の面積約 9.7ha から約 0.8ha 増加し、約 10.5ha となります。

なお、地区整備計画の内容についての変更はございません。

資料 3-5 ページ、3-6 ページを見開きをご覧ください。

東登美ヶ丘六丁目の南側に隣接する 19 戸の住宅地を今回、編入いたします。

以上が、東登美ヶ丘六丁目地区計画の変更案ですが、この変更案について都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧を本年 6 月 6 日から 20 日まで 2 週間実施しましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上、東登美ヶ丘六丁目地区計画変更案の説明を終わります。

よろしく申し上げます。

〇〇会長

説明でおわかりかとは思いますが、東登美ヶ丘六丁目のもともとこれは地区計画がありまして、その南側ですか、そこに 19 戸新しく住宅ができる。東登美ヶ丘六丁目の地区計画区域に入るか、さらにその南側にずっと広がっている押熊町の地区計画に入るかと、こういうことですね。そのところで住民の考え方が変わってきたのですか。

つまり、自治会としての活動をやってきたと、東六丁目と一緒にね。しかしその部分はもともと押熊町の地区計画の範囲内であって、どっちにいくかということですね。もうちょっとぶっちゃけて住民の方々の心のうちみたいなものをもうちょっと教えていただけますか。どういうふうに揺れたのか。

事務局

19 戸の方は押熊町の当初の区域の方でして、その当時から住宅地が建設された後のところに入れさせていただいております。それで今回、東登美ヶ丘六丁目の地区計画の制限内容が、専用住宅を主体としておりまして、その他兼用住宅についても禁止されております。それでこの 19 戸の方の中で何軒かの方からは、そういう内容の地区計画は成立しないであろうということで、そのままいたほうがいいのかという意見をお持ちの方と、そして将来的にわたって兼用住宅ができないのはちょっと不都合が生じるのではないかとのご意見、そういう方がおられました。

それではまず東登美ヶ丘六丁目の地区計画が成立するかどうかということで進めさせていただきましたところ、昨年12月に決定いたしましたので、今回押熊町の区域の変更を行いますので、どうされますかということで、制限内容の違いなどを説明させていただいて、皆さん検討していただいたなかで、自治会として一体のほうがちづくりとしてもいいということで、決定されました。

〇〇会長

まあそういうようなことをございますけれども、経緯としてはそのようなことですが、このことに関しましてもご質問なりご意見なりございましたらよろしくお願ひいたします。

〇〇委員 この図面を見ますと、街のちょうど中間ぐらいに1軒だけポンと飛び出して、

〇〇会長 どこですか。

〇〇委員

3-5の図ですね。なんか1軒だけ飛び出してまたそこへ街並みが続いているというふうに、街並みとか家がが続いていると思うのですが、このところをもうちょっと説明していただけますか。この出っ張りの所。出っ張りの所から横まで、お隣同士ありますよね。それからちょうど下の所まで続いていますよね。なぜそんな変な形になっているのか。

〇〇会長 わかりますか。ご説明いただけますか。

事務局

これ少しだいぶ戻させていただきます。

この押熊町地区計画の計画図を見ていただきますと、東登美ヶ丘六丁目これが50年代の後半に建設されまして、その後62年にこの区域が開発されました。それで押熊町地区計画、当初入れましたときには、こちらのほうには住宅地が全然なくて、この区域が当初の開発区域ということになっておりますので、隣接したかたちの何かへんな状態が今のおっしゃっているこの部分が生じております。

それでこの区域19戸の皆さんは、62年以降、建築されて入居されてからすぐ東登美ヶ丘六丁目の12班ということで成立されて、一緒に自治会活動を行っていただいております。

〇〇委員

ちょっとすみません、意見です。端的に言いますと、このすぐそばに東和苑という所があるんですよね。三笠中学が横にあって、その東和苑の中はまさに低層の住宅ばかり、地区計画は当時はまだ作ってなかったと思うが、そういうような申し合わせがあって、当時は第1種住専だったと思うのですが、その道路を隔てた所が、これが用途地域の指定が違った。そこへ集合住宅を建てるということになりました。住民がいろいろ反対運動をしはったわけですね。それはもう私はちょっとエゴっぽいなと思ったのですがね。

今回のこういうまちづくりのやり方をしますと、隣の家は建てられないけど、そのお隣だったら建てられるということになってしまいますので、本来ならばもうちょっと行政が汗をかいて、もうちょっと汗かけよというような今日の思いですね。もうちょっと汗かいてすることとして、こんなまちづくり、隣

の家と違うというのは、やめたほうがいいのかうかなと思いますが。意見です。

〇〇委員長 わかりました。ご意見ですが、お答えいただけますか。

事務局

〇〇委員がおっしゃいますように、こちら隣接してのかたちになっております。それで先ほど押熊町の変更の際に、こちらの居住されている方々を対象に、説明会もさせていただきました。こちらの方は今、検討されておりますのは、東登美ヶ丘六丁目と同じように、住宅に特化したかたちでの地区計画の変更をお願いしたいということで、今現在、協議を進めておられます。この区域にお住まいの方 50 戸ほどで。それでこれがまとまりましたらまた、地区計画の変更という手続きで、進めさせていただきたいと思っております。

〇〇委員

もうやめようと思ったのですけどね、どうしてそこ出てくるんやったらそんな中途半端なことせんとね、ちゃんとまとまるのを待ったらどうやの。あるいはね、横の所がこうなってきたらですよ、世論とか自分たちの考え方を誘導しているようなものやないですか。もっとフリーでさせて、させてあげて、その中でどうしたって見たって、隣同士で違うようなかたちになりようがないようなかたちになっているわけですから、どうして今日こんなことを決めなアカンのですか。

さっきからの説明を聞いているとですね、あんたら何にも汗かいとれへん、仕事しとるのかと思いたいわ。

事務局

用途地域の随時変更の基本方針の中に、資料で言いますと、1-2 ページ左になるのですが、その②のところ、記載させていただいております通り、面的開発事業と地区計画とのセットということが、県から示されております。それで今回、変更区域、用途地域の変更する区域につきまして、押熊町区域の拡大という一つの手続きの必要が生じたこと、そして、委員がおっしゃっています通り、既存の住まわれている方に対してどうしていくかということで、説明会などもさせていただきました。それで今、住まわれている方につきましては、皆さんでお話しされて、どういう内容の地区計画にするかということで進められております。

〇〇委員

悪いけど私、信じられない。面的と言っておきながら、全然面と違うではないですか、隣同士にあって。面と言うのはね、そういう意味違うんかいな。言うていることがちゃんぼらんやから、まともに聞いている気が起こらんわ。

〇〇会長 あんまり、よくわからないけど、ご意見まさにその通りでございましょう。他の方で。

〇〇委員

ちょっとわからないので聞くのですが、今度の 3-5 のところの地区計画に入るところのいちばんはじっこにすごく大きな建物があるのですけれども、これも住宅なんですか。

〇〇会長 わかりますか。ではお答えください。

事務局 この建物だと思うのですが、1戸建ての住宅です。

〇〇会長 よろしゅうございますか。

〇〇委員

それならいいのですが、建築の制限に引っかかるアレではないかと思ったものですから。

〇〇会長

他にございませんか。いらっしゃいませんようでしたら、ひとつそれぞれ隣接している場所でございますので、一応このあたりで、決をとらせていただきたいと思います。

第1の議案は、県決定でございますが、押熊町における大和都市計画、これは奈良国際文化観光都市建設計画でございますが、用途地域の変更、要するに容積率と建ぺい率をすでに開発されている隣接した土地と合わせていくことだと思うのですが、それにつきまして原案通り了承することにしてよろしゅうございますか。異議ございませんか。

「異議なし」の声

ありがとうございます。「異議なし」というご発言をいただきましたので、押熊町における用途地域の変更案につきましては、原案通り了承いたします。

続きまして、第2議案でございますが、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画（押熊町）の変更（案）につきまして、これはご説明があり、かつご議論いただいたところでありまして、これは市決定でございますので、原案にご賛成いただける方は挙手をお願いしたいと思います。挙手多数でございますので、原案通り可決をいたします。

〇〇委員

私は全部に反対しているわけではなくて、ここの変更案の中の一部に反対しておりますので、そのことを議事録に載せてください。

〇〇会長

わかりました。

続きまして、第3の議案、これも大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）の東登美ヶ丘六丁目の地区計画変更（案）につきまして、ご賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

ありがとうございます。挙手多数でございますので、原案通り可決いたします。

〇〇委員

今回の件につきましても、この地区計画そのものについては、手続き上の問題を指摘しているのでありまして、早急に残された部分もやっていただくことを条件に、あえて反対はしないということを表明しておきます。

〇〇会長

わかりました。

地区計画、これからも出てきそうだというのですが、それぞれ先ほどからのご議論もあるように、同じものではないわけですから、少しずつ登美ヶ丘のほうも違いますから、先ほどの展望問題のご議論もありましたけれども、そういったことも含めてその都度またご議論していただかなきゃならないと思います。

そのことを含んだうえで、今日のところの三つの案件を了承なり可決させていただくということにしたいと思います。

なお、ご発言ありましたものにつきましては、議事録に掲示するというふうにさせていただきます。ありがとうございました。

これで今回の審議会を終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

司会 以上で、本日の議案審議は終了いたします。

〇〇会長 その他、事務局からのご報告なりご連絡とかありませんか。

司会 特にございませんが、最後に、副市長より謝辞を申し上げます。

副市長

本日はお忙しいなか、またお暑いなか、ご出席を賜りまして、慎重なご審議を賜りまして、本当にありがとうございました。

また平素は市政の推進にいろいろご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させていただきます。

本日も審議賜りましたご意見は、今後の押熊町及び東登美ヶ丘六丁目地区のまちづくりに活かしてまいりたいとこのように考えております。

なお県の決定事項でございます用途地域の変更につきましては、審議会の答申を踏まえまして、県に対し意見を申し述べさせていただきます。また、市の決定事項でございます地区計画の変更につきましては、県の同意を得たうえで、告示を行ってまいりたいと考えておるところでございます。

委員の先生方には、今後ともよろしくご指導ご支援をお願い申し上げます。お礼のご挨拶をさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。お世話になりました。

司会 事務局からは以上でございます。

〇〇会長 それでは委員会を終了させていただきます。たいへん長い間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。