

第88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3月27日（木）

午前10時から正午

会 場：奈良市 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たいと思います。

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88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たいと思います。

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。いつもご出席いただきましてありがとうございます。朝早くから来ていただきまして、議案が3件ございますので、よろしくご審議をいただきたいと思いますが、議事に入ります前に、委員の方々の出席状況につきまして事務局からご報告願います。

事務局

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。もう1名の方はもう少ししたら来られるということで聞いております。

〇〇会長

ありがとうございます。ただいまの報告によりまして、出席の委員の方が過半数ぎりぎりですが、上回っております。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まずご報告いたします。

本日は傍聴の方はいらっしゃいませんか。

事務局

おられません。

〇〇会長

また報道関係の方もいらっしゃいませんか。

事務局

はい。

〇〇会長

それでは早速、議事に入らせていただきたいと思います。

先ほどご紹介しましたように、本日の案件は三つでございますが、お手元にあります次第のとおりで

すが、1)と2)とは、同じ所についての大和都市計画の高度地区の変更(案)が1)でございまして、同じくその場所につきましての地区計画の決定(案)、これが2番目でございますので、これを続けて事務局からご説明をいただきます。

まず、鶴舞西町におけます高度地区の変更(案)及び地区計画の決定(案)についてよろしく願いいたします。

事務局

それではまず、高度地区の変更(案)についてご説明申し上げます。前のスクリーンをご覧ください。

この写真は、平成18年11月撮影の航空写真で、今回変更を予定しています区域を朱線で表示しています。

変更区域は、近鉄学園前駅の北、約400mに位置し、昭和30年代後半に当時の日本住宅公団により開発がなされた大規模住宅団地の西側街区で、約7haの区域です。周辺は、民間の開発により集合住宅や一戸建て住宅などの住宅地が形成されています。

変更区域の東側を南北に縦貫する都市計画道路奥柳登美ヶ線は、商業・業務施設が集積した駅周辺地区と本市西部の住宅地区を連絡する主要道路であり、都市計画マスタープランにおいて、地域の生活文化軸として歩行者に安全で快適な地域のシンボルロードとしての整備を図るとしています。

資料1-1ページ左をご覧ください。

高度地区指定図に変更区域を朱線で表示しております。

スクリーンでは、奈良市全体の高度地区指定図に変更区域を表示しております。

黄色く着色されている部分が15m高度地区指定区域で、本市では、10m高度地区から40m高度地区までの8種類の高さの最高限度の制限内容で指定しています。

スクリーンでは学園前駅周辺を表示しております。学園前駅周辺では、駅を中心に31m高度地区、その北側に20m高度地区、これらを囲むように15m高度地区を指定しています。

資料1-1-2ページまたはスクリーンをご覧ください。

左の図が現在の高度地区指定図で、変更区域を朱線で表示しており、建て替え計画がなされています鶴舞団地の西側街区について、右の図のように20m高度地区への変更を予定しています。

このように、高度地区を変更する理由といたしましては、資料に戻りますが、1-1-1ページ右の中段、2に記載しています変更の理由またはスクリーンをご覧ください。

鶴舞団地は、高度経済成長期の大阪都市圏への人口集中の受け皿となる、郊外住宅団地として昭和30年代に建設されましたが、建設後約40数年が経過した現在、経済の安定成長、地価の安定、人口減少、少子高齢化、環境との共生に特徴づけられる成熟社会へ移行し、社会の成熟化とともに、都心近郊に住宅購入が可能になってきたことや生活時間のゆとり志向から、職場と住宅が近接する都心居住ニーズの高まりなどから郊外居住地が衰退傾向にあります。

このことから、鶴舞団地の建て替えに際しては、地域の賑わいと魅力ある住環境の創出を図るとともに高齢者・障がい者などが安心して暮らせる環境整備を行うなど、団地のみならず地域の持続的発展を支える計画を誘導する必要があると考えています。

このため、土地の高度利用、効率的利用を図ることにより、既存の緑と地形を活かしたオープンスペースや魅力ある住環境の創出、住戸内や共用部さらには敷地内のバリアフリー化、さまざまな住まい方や世帯構成に対応した高質な住宅のストック、都市計画道路奥柳登美ヶ丘線の歩道と一体となった歩行者空間などを創出し、都心では手に入らない価値、郊外でなければ享受できない環境と住まいの魅力づ

くりにより、地域の持続的発展を支えることができると考えております。

以上が、高度地区を変更する理由ですが、奈良市では平成12年3月に高度地区を指定する基本的な考え方を策定しております。資料としてリーフレットを配布しておりますが、この内容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。

この基となる考え方は、平成10年8月に奈良県が策定しました「高度地区運用ガイドライン」で示された、高度地区指定に際しての保全と緩和の明確化や調和を図るため、奈良市における保全的エリア、緩和的エリア、また景観に影響のない範囲で住環境に配慮しながら弾力的な高度地区の指定を行う中間エリアを示したこのリーフレットを配布し、意見を募ったのち策定いたしました。

リーフレットを開いていただきますと、イメージ図が掲載されております。

古都奈良の文化財が世界遺産に登録される際、各遺産を保護するために必要な区域をバッファゾーンやハーモニーゾーンとして位置づけられており、茶色の点線がその区域を示しています。

保全的エリアは、このバッファゾーン、ハーモニーゾーンを取り囲むように黒の四角の点線で示しております。

緩和的エリアは、主要鉄道駅周辺などに設定されており、黒丸の点線で示されております。

茶色の着色は風致地区を示しており、建築物の高さの制限は8mから15mの範囲で奈良県風致地区条例により指定されております。

緑色の着色は第1種低層住居専用地域または第2種低層住居専用地域を示しており、建築物の高さの最高限度は10mに指定されています。

黄色の着色は、今回の変更箇所にも該当しますが、中間的エリアに位置づけられ、景観に影響のない範囲で住環境に配慮しながら弾力的な高度地区の指定が可能なエリアとして位置づけております。

資料1-1-3ページまたはスクリーンをご覧ください。

高度地区の計画書で、左が変更後、右が現在の計画書です。

15m高度地区から20m高度地区へ約7ha変更することにともない、現在の15m高度地区の面積1,627.7haから1,620.7haへ減少し、現在の20m高度地区の面積344.2haから351.2haへの増加となります。

以上が高度地区の変更（案）についての説明です。

引き続き、地区計画(案)についての説明に移らせていただきます。

鶴舞団地の建て替え区域に地区計画を決定する理由といたしまして、資料1-2-1ページ右、上段決定目的またはスクリーンをご覧ください。

高度地区の変更に併せて地区計画を定めることにより

- ・都市計画道路奥柳登美ヶ丘線の歩道と一体となった歩行者空間の確保
- ・周辺住宅地の居住環境と調和した市街地形成の誘導
- ・秩序ある土地利用等に資する建築計画を誘導することにより、良好な市街地の形成を図ることを目的としております。

これら、歩行者空間の確保、居住環境との調和などを図るために地区計画に定める内容についてご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

まず、都市計画道路奥柳登美ヶ丘線の歩道と一体となった歩行者空間の確保を図るため定める内容は、建築物の壁面の位置の制限として、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画道路奥柳登美ヶ丘線の道路境界線までの距離は3m以上とする制限内容を定めます。

この図は、壁面の位置の制限により創出できる歩行者空間を示しております。

左の上段が現況写真と断面図です。現在の歩道幅員は 2.5m でございますが、植樹等により歩行者空間は実質 1 m 程度の箇所も存在しております。

都市計画道路の整備では、下図のように 18m の幅員で整備されますが、現状の車道幅員 9.m を維持し、歩道幅員は標準 4.5m の整備となります。地区計画により 3 m の壁面の位置の制限を定めると、その空間は右側の図になりますが、4.5m と 3m を足された 7.5m の歩行者空間が創出できることとなります。

次に、周辺住宅地の居住環境と調和を図るため定める内容として、建築物の壁面の位置の制限として、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から区域西側にごぞいます新田川に接する敷地境界線までの距離は 15m 以上とする制限内容を定めます。

この内容を定めます理由は、鶴舞団地側宅盤と西側隣接地宅盤の高低差が 10 数m あることから、西側に近接しての建築を制限することと、法面の保護を目的としております。

また、建築物の高さの最高限度として、新田川に接する敷地境界線から 30m 以内に存する建築物は 15m とする制限内容を定めます。

この内容を定める理由は、鶴舞団地側宅盤と西側隣接地宅盤の高低差が 10 数m ありますことから、西側に近接した部分での建築物の高さの最高限度を現状の 15m にとどめ、日照等について現状から著しい変化を生じさせないことを目的としております。

この図は、地区計画における敷地境界線からの壁面の位置の制限と建築物の高さの制限の区域を定めた規制図で、資料では 1 - 2 - 3 ページ右の図になります。

都市計画道路奥柳登美ヶ丘線との境界線から 3 m、区域西側の新田川から 15m とする壁面の位置の制限と新田川から 30m 以内の建築物の高さの最高限度を 15m とする制限内容の位置を表示したものです。

次に、秩序ある土地利用等に資する建築計画の誘導を図るため定める内容ですが、高度地区の変更により建築物の高さの最高限度は 20m となりますが、先ほど申しあげました新田川から 30m 以内の区域について、地区計画で建築物の高さの最高限度を 17m に制限し、スクリーンで表示しております、ア、イ、ウに該当する建築計画については建築物の高さの最高限度を 20m として誘導を図るものです。

高度地区の変更と地区計画の決定により鶴舞団地西側部分での建築制限を総括しますと、この概念図となります。

お手元にも資料を配布しておりますが、スクリーンでご説明申し上げます。

青線が現行の 15m の高度地区の制限です。黒の縦縞の箇所が現在の規制で建築可能な範囲となります。

ここに、地区計画による壁面の位置の制限として、都市計画道路奥柳登美ヶ丘線から 3m、新田川から 15m の制限と地区計画による高さの最高限度として新田川から 30m の範囲内は 15m の最高限度、これ以外の区域の最高限度 17m を表示いたしますと青色で着色した部分が建築可能範囲となります。

さらに、秩序ある土地利用等に資する建築計画であるア、イ、ウに該当する建築物については赤色で着色した部分までが建築可能範囲となります。

次に、秩序ある土地利用等に資する建築計画としているア、イ、ウに該当する建築物についてご説明申し上げます。

建築基準法は、建築物に関する最低基準をベースに敷地単位を基本にした建築規制制度として組み立てられていますが、その中には、より良い建築物やまちづくりの形成を誘導する制度も用意されており、

アとイについてはこれらの制度に該当します。

まず、アの建築基準法第 59 条の 2 に規定する許可を受けた建築物についてですが、総合設計制度と呼ばれるもので、一定割合以上の空地を有する建築計画について、市街地環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により容積率や高さの制限が緩和される制度で、その目的は、土地の有効かつ合理的な利用の促進と公共的な空地・空間の確保によって市街地環境の改善を図ることにあります。

スクリーンでは、総合設計制度のイメージといたしまして、公開空地というものを設けまして、高さの制限の緩和、容積率の割り増しが得られるというふうに表示しております。この公開空地ですが、歩行者が日常、自由に利用できるような空地として成立することが条件となっています。

次に、イの建築基準法第 86 条第 1 項から第 4 項までに規定する認可または許可を受けた建築物についてですが、建築基準法では一敷地一建築物が原則ですが、第 86 条第 1 項は一団地の総合的設計と呼ばれているもので、一体的な計画のもと総合的かつ協調的な設計により複数の建築物を建築する場合、一団の土地を一敷地とみなして建築制限を適用する制度で、その目的は、良好な市街地環境を確保しつつ適切な土地の有効利用を図ることにあります。

左の図がそのイメージを示しております。鶴舞団地の建て替えに際してもこの一団地の総合的設計により計画が行われております。

一団地の総合設計と申しますのは、一敷地一建築物という制限の中でやりますと敷地を細分化した状態になり有効な空地やプレイロット、緑地等の確保が困難になります。これを一団地認定というかたちで設計を行っていただきますと、ここに書いてあります遊び場などが出来るのですが、このようなプレイロットを敷地をまたいだかたちで創設することができます。団地ではよくこのような制度を用いて計画がなされております。

次に第 86 条の第 2 項なんですけど、連担建築物設計と呼ばれているもので、土地所有者等の合意を前提に既存建築物を含めた複数の敷地及び建築物が相互に調整され、合理的かつ総合的に設計された複数の敷地を一敷地とみなして建築制限を適用する制度で、その目的は、市街地の環境の維持・向上と土地の有効利用を図ることにあります。右の図がそのイメージで、この制度は、大阪道頓堀の法善寺横町火災後の建て替えに際して新しく設けられた制度です。

最後に、ウの軒の高さが 17m 以下の勾配屋根建築物についてですが、この制度は先に述べました、奈良県の高度地区運用ガイドラインで示された内容で、地域景観にマッチした勾配屋根の建築物の誘導や、遠望景観にリズムを与えるための新しいメニューとされました。今回、20m 高度地区勾配屋根強化型というものを採用しております。軒の高さ 17m 以下で、勾配屋根の場合、最高高さが 20m まで可能という制限です。

資料 1-2-2 ページまたはスクリーンをご覧ください。

これらの制限を定めた地区計画の計画書です。

計画書右側の地区整備計画をご覧ください。

ご説明申し上げました、壁面の位置の制限と建築物の高さの最高限度の項目以外に、建築物の用途の制限として建築物に付属しない単独の自動車車庫の建築を制限しています。

以上が地区計画の案についての説明です。

なお、鶴舞西町における高度地区と地区計画の都市計画案について、都市計画法第 17 条の規定に基づく縦覧を 3 月 4 日から 19 日までの 2 週間実施いたしましたところ、高度地区変更案に対し 2 名の方から、地区計画案に対し 1 名の方から意見書の提出がございましたのでご説明申し上げます。

資料といたしまして、A4版で作成されております内容になります。2名の方から連名で意見の提出がございました。

高度地区から申し上げます。現時点の15m高度でも景観が悪いのに20m高度に変更されればより一層悪くなるとともに、少子高齢化の時代に高層化が必要なのか疑問であるというご意見をいただきました。

市の考えといたしましては、現在の鶴舞団地は、エレベーター設備の欠如など居住者の加齢に対応することが困難な状況にあります。いっぽう、高齢期の介護への対応としては、在宅での家族介助や外部サービスの利用など介護場所として在宅志向が強く、車いす等が使用できるよう室内の段差解消や廊下、台所、トイレ、浴室等の空間の確保など1戸あたりの床面積は大きく必要となります。

また、阪神大震災以降求められる耐震性能を確保するためには、梁、床等の断面積の増加により階高も増加しております。

一階あたりの床面積が大きくなった建物を、現状の15m高度のまま建築可能な4階建てとすれば隣棟間隔が狭く、日照や通風の面でも配慮のないものとなります。

周辺環境との調和や歩道と一体となった空間を、地区計画による壁面の位置の制限により建築できない部分として創出しているため高度の変更は必要であると考えております。

また、地区計画の導入によって一般建築物の高さの最高限度を17mに制限し、秩序ある土地利用に資する建築物ならびに良好な景観形成に資する建築物の誘導を図ることで、景観への影響は少ないと考えております。

裏面に、地区計画に関して提出されました意見書の要旨です。

1名の方から提出がございました。

意見の要旨といたしまして、地区計画区域に接する市道二名学園前線ということで、今回建て替え計画がなされております鶴舞団地のいちばん南側の区域、下に地図をつけておりますが、この市道二名学園前線に歩行者空間の安全な整備が図られるよう、地区整備計画において地区施設の位置づけを要望するという内容でございます。

市の考えといたしまして、地区計画(案)において市道二名学園前線に接する部分の歩行者空間を創出するための制限等はいたしておりませんが、今回の建て替え工事にあわせ市道二名学園前線の拡幅が地元と協議のうえでUR都市機構によりなされ、市に移管されることになっております。

以上が、鶴舞西町におけます都市計画(案)の説明でございます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

〇〇会長

ご苦労さまでした。ただいま、高度地区の変更と地区計画の決定を両方併せてご説明をいただきましたけれども、私も聞いておまして、多少とも専門用語等が出ておまして、ちょっとわかりにくいのではなからうかという気もいたしますので、もう少しわかりやすく説明をしてもらうように、ご質問等、あるいはご意見等お出しいただくとありがたいと思います。

結論はわりあいはっきりしているのですけれども、そこへいくまでの説明がやや少し難渋でありまして、という印象を私はもっておりますが、よろしく願いいたします。

簡単に言えばこういうことでしょうか。高度地区の変更で現在15mから20mにするけれども、一方で地区計画をかけて17m、あるいは新田川から30mの地域内は15mにする、全体としては17mとい

うふうに高度地区は変更するけれども、地区計画でもう少しまた下げるとこういうことだろうと思うのです。

ただいまのご説明でちょっとわかりにくかった、ところからなどお話しいただけるとありがたいと思います。

はい、それでは〇〇委員お願いします。

〇〇委員

すみません、平たく言えば、今までは4階建てしか建てられないのを5階建てにして、高齢者の使いやすいうように、エレベーターが設置できる住居をつくりたいというようなことでよろしいのですか。

〇〇会長

そうですね。今は4階建てで、5階建てですか、ですけれどもこれまではエレベーターをつけられないのですね。5階では。

〇〇委員

何階建てが何階建てになるのですか。

〇〇会長

5階建てが6階建てになって、そして空間を広くとって、あるいは床面積を広くとることによって、エレベーターをつけられるし、今説明がありましたように、介護等のバリアフリーにもすると、あるいはそれぞれの建物との間の空間を広げて空地をつくったり緑地をつくったりしていくと、こういうことなのです。

〇〇委員

逆に言いますと、高齢者の方は、郊外の一戸建てでは暮らしにくいので市街地でできるだけ暮らしやすいうようにということも考えた住居をつくると、それであれば奈良市全域の高度地区制限というのがあるのですが、この区域に高層マンションをつくるとか、そういうことは考えられないのかなと、それは周辺に配慮してこの高さでつくられたというふうに理解してよろしいのでしょうか。

〇〇会長

それでは今の件、ご説明いただけますか。

事務局

基本的には、「高度地区運用ガイドライン」中では、「中間的エリア」に位置づけられており、その区域であってもその周辺の住環境等には十分配慮したなかで対応するという事です。よって、一概に高層住宅を誘導するという事は地域の特性上好ましくないと考えておりますので、地域地域に応じたなかでの対応を今後ともしていきたいと考えております。

〇〇会長

この計画以上の高い高層建物を建てる考えはないということですね。

はい、〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

この計画案について、原則的に私は賛成します。

ただ少しおかがいしたいのですが、この工事はURと書いてありますが、間違いありませんね。奈良市がやらないのですね。

事務局

今の7haの変更区域についてお話ししますと、南側のブロック約3.4ha、34000㎡の分をURが今回建て替えることになっています。その北側につきましてのブロックは、建築物の撤去を行ったうえに、民間等に譲渡をするということになっておりまして、今回の変更にあたっては、そういった民間譲渡にあたる要素も総合設計制度等を導入したなかで誘導していきたいというもので、援助させていただきたいということをお伝えいたします。

〇〇委員

わかりました。それと、高度地区変更案と地区計画決定案に関する意見書がでていますね。いろいろご意見が出ていますが、これについてURさんは今現在お住みになっている方々に事業内容についてお話はされているのですか。

事務局

今現在公団の居住者に対する建設、建て替え工事にとまなう説明会につきましては、平成18年3月に説明をされて、その事業内容についての内容を理解いただいているというふうに聞いております。

〇〇委員

よくわかりました。私は申し上げましたようにこの計画案については賛成します。

〇〇会長

少しお聞きしたいのですが、先ほど〇〇委員もおっしゃっていたのですが、今この団地にお住まいの人たちですね、建て替えるからその間は一部残っている所に移り住んでもらっているという話ですが、その方たちが戻ってきてそれで戸数は一杯になるのですか。

事務局

事実、建て替え計画の戸数計画等を見ますと、そういう考え方のもとで事業計画が動いています。

〇〇会長

そうしますと、新しい人を募集するというのではなくて、今住んでいる人がそのまま権利をもって元へ戻ってこられるわけですね。その方々は割合に高齢の方が多いのでしょうか。

事務局

高齢の方がお住まいのようになっています。

〇〇会長

ありがとうございます。

〇〇会長

はい、〇〇委員。

〇〇委員

明らかにされている建て替え計画の資料を配布してください。建て替え計画の資料を配布していただかないと審議できないと思いますよ。

〇〇会長

建て替え計画の資料はありますか。今、委員から請求がありましたけれども。

事務局

現在スクリーンで示させていただいている内容がURの建て替え計画の区域になります。図面の上で薄く着色しておりますのが、現在の住棟ですね。共同住宅分がありまして、濃い灰色になっていますのが、今回の建て替え計画の配置計画です。

〇〇委員

そのような資料はわかりにくいです。委員のみなさんにわかるような資料を用意してコピーして配って下さい。建て替え計画のためにやっているのですから、戸数や棟数などについて説明していただかないと審議することは無理です。

〇〇会長

資料をすぐにコピーしていただけますか。

おっしゃる通りにやはりこれでは少しわかりにくいです。人数分用意できますか。

その間に、ご質問、ご意見等がございましたらおっしゃっていただきたいと思います。コピーができましたらまたそれに基づいてご提案いただきましょう。

はい、〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

私もこの計画案に賛成ですけれども、と申しますのは、この近くに住んでいますが、建物以外に、歩道がものすごく狭隘ですね。いちばん狭い所は1mしかないとおっしゃっていますが、その通りで、今回の整備計画が進むことによって、歩行者の交通安全が実現されるということで非常に結構だと思っております。

〇〇会長

ありがとうございます。そのおしゃっている場所は。

〇〇委員

東側です。奥柳登美ヶ丘線です。

〇〇会長

ずっと中登美ヶ丘団地につながっている道路ですね。本当に狭いですね。

ただあの辺りは少し丘陵地みたいになっていまして、西側の新田川ですか、あその西側の所にマンション等がかなりあるのですが、こういうふうにし少し下がっていますよね。ですからその所の間のところは、この地区計画によりますと、15mにして、少しでも高く見えないようにしようという計画だろうと思うのですが、そういったあの周辺の付近の住民の方にとってどうなのかということはちょっとよくわかりませんが、おっしゃるように、東側の大きな通りについては確かに歩道が狭いものですから、すれ違いが難しいような所もありますので、その点についてはよろしいかと思いますが。ほかにご意見、ご質問等ございませんでしょうか。〇〇委員いかがでしょうか。

〇〇委員

ご指名を受けましたので、少し感想を申し上げたいと思いますが、この当時できました住宅というのは、だいたい5階建てというのは、エレベーターは6階以上であればつけられるというような規則があったようでして、これは大学などでもそのような基準がありまして、5階以上であればエレベーターをつけるべく、運搬用にエレベーターをつける。だから人はできるだけ乗るなというような指令が出たことを思い出しております。

この建物ができました頃は、若い人がどんどん入居した。5階まで上がるのが大変な労力でありまして、そういう人たちが次第に歳をとって、そしてエレベーターのあるマンションなんかに移ることができる人はいいのですけれども、そのまま勤めとかそういった関係で出られないためにこの住宅を利用するということになりますと、非常に上り下りが大変であると、荷物なんかを抱えていると上ったりするのが大変だということを実感したことがございます。

それと一方では、URの住宅公団の時代から家賃が安いということで、そのために抜けることができないという方も結構多いわけでありまして、しかし今会長がおっしゃったお話ですけれども、南側のほうはすでに潰して更地に始めております。そういう次第で、住民が建て替えに応じられたということは、やはり住宅そのものの震災基準なども併せて考えた場合、撤去して建て替えるのがいいのだらうという気がしておりました。

私としましては、高齢化世帯に向けてできるだけ家賃を安いかたちで提供して、そして若い人たちも高齢者も平等に、生活が楽しめるような、特にここは駅に近いですから、そういうふうな住宅になればなあというふうなかたちで、私はこの案には賛成しております。

特に、高さが高くなりましても、東側はいちだと標高が高い、10mぐらいありますかね、土地の高さが高くなっておりますので、そんなに無茶に景観を破壊するというような事態にはならないのではないか、むしろ建物の間が広がりますので、風通しのいい空間になり、住環境がよくなるのではないかなと思います。

〇〇会長

ありがとうございました。それでは〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

2点おうかがいしたいと思います。

一つは、高度地区を15mから20mにしますよね。そうすることによって、どれだけの居住面積に余裕ができますか。

もう一つは、URが入居者に対し、建て替え計画についての説明をされたのが平成18年ということですね。その時、説明する時には当然、高度地区を今15mですけれどもそれを緩めて居住面積を広くして、そして介護などがしやすいような住宅にしますからということで説明され、そして納得をできたのではないかというふうに思いますので、そうしますと平成18年のいつ頃か知りませんが、何か〇〇委員がおっしゃられたように、この変更の決定は、まさに建て替え計画の追認をするためにやるようなことですから、もう少し早い段階に、こういう高度地区の変更について説明をするのがいいのではないかという感想をもちました。結論は私も賛成です。その2点お聞きしたいので、よろしく願いします。

〇〇会長

それでは、今の〇〇委員からのご質問、ご意見についてお願いいたします。

事務局

1点目の居住面積の関係でございますけれども、今現在1DKの場合で申し上げますと、専用面積は約26㎡になっています。今回、URのほうも先ほど来から申しますバリアフリー、高齢者対応等々の状況を供給していきたいという観点から同じ1DKで言いますと、43㎡の占有面積を確保した居住空間を提供していきたいということで、約1.7倍の住居環境の設計をやっていきたいという計画で進められているということです。

もう1点、高度地区の変更を前面に出してということは今までは、地元説明会というか居住者の方にされてきたかということだと思うのですが、基本的には居住者の方にはそういう市との協議も当然ございまして、こういった審議会の了承を得ることが前提になってまいりますので、そこまでの話は地元の方にはされてない。ただ、今申します、そういう居住空間を確保していきたい、ましてや居住面積の確保をする中で、公団と行政とがそういうふうな制度の活用も含めた中で高度変更を対応できないかというご相談を受けて検討するという経緯でございます。

〇〇会長

〇〇委員、いかがでしょうか。

〇〇委員

はい。

〇〇会長

よろしゅうございますか。

〇〇委員

どの段階で公にして、そして審議会の決定をしたらいいのかということは微妙なことというふうに思いますが、しかしもう少し早い段階で、説明に当たられてもいいのかなという感じはしますけれども。

〇〇会長

先に潰してからそれこそ後で、審議会です承するのかという、そんな感じさえるのです。ようやくこれで〇〇委員のおっしゃっている資料かどうか分かりませんが、ひとつこの資料をもとにして皆さんのご意見をうかがいたいと思います。よろしくお願ひします。〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

私からの質問ですが、実は UR が建て替えをしたいということで要望があつてというようにどうも聞こえてしまうのですが、仮にそうであるとするならば、現状がなぜいけないのか、耐震の問題とか今、説明がありました。それを新しくまちづくりをするのに、現状からどう変わるのか、たとえば戸数の問題とか、先ほど1戸あたり1.7倍ですか、なるということをお聞きしました。そういう資料を出してもらわないと、ここで審議しろと言つたって無理な話です。要は、何をするためにするのかというようなことをきちんと説明できるようにしてもらわないと。説明の中身を入れてください。

それから、いただいた資料は何をどう変えるのかということが全くわからない。こうなりますよと言うだけです。私も50年前ですが、ここに住んでいました。逆に言いますと、その直後に建てられた鶴舞団地が、50年かけてやっと建て替えになった、多少感慨をもちながら、この計画を見ているのですが、一つは先ほど言いましたように戸数的な話。これは全然変わらないということでお聞きしたので、それはそのとおりでらうと思うのですが、最初お聞きしたかったのは戸数がどうなるのか、面積はどうなるのか、それから緑地の面積はどうなるのか、こういったことをお聞きしたかったのです。

それと二つ目は、高度の変更ということですが、これはバブル時の状況とまた違った意味で、住環境を良くするという必要で必要なことかなという気はいたします。

ただ気になるのは、防災の面で考えますと、ここにあります消防署は、消防車が半分表に顔を出している。なぜかという、消防署の建物が小さすぎて消防車のはしご車が入らない。その理由を聞くと、このはしご車は40mか45mあるのですが、消防署の中に入らないから半分出している、ということでした。その消防車の高さを聞くと、40mだったと思います。この建て替えで高さが20mになるときに、どの点からでも上から放水するというようなことが必要になるかと思うのですが、特に西側の高さが15mに制限されるようではすけれども、それができるのかどうか気になるのでその辺りは計画の中身を説明していただきたいと思ひます。

2点目は、棟屋の部分です。エレベーター室とかあるいは最近はそのようなことはないと思ひますが、これは最近議会で JR 奈良駅周辺の高さ制限のことで聞いていますと20mのところへ高さが、面積が八分の一以下の場合には6m高くなる、というのは実質的に20mのところは26mのものが建つ可能性があるわけですから。そうすると、仮に高度地区を15mにしたところで、そこへ6mプラスされるわけですから、実質21mになる。この辺りのところは、建築指導の段階で配慮できるのかどうか。

さらに最後は、壁面後退の関係です。奥柳登美ヶ丘線は、現時点で二車線道路、先ほど〇〇委員からも歩道との関係でお話があったと思ひます。歩道もさることながら、将来的に道路の幅員ということも考えてほしいと。道路の幅員が仮にあるとするならば、それを含めたかたちの計画でないといけな。確かに3m後退されるみたいではすけれども、このことも考えに入れたうえでの設計になっているのかどうか

か。またそれは奈良市が指導できるのかどうか。以上の点についてお聞きしたいと思います。

〇〇会長

はいわかりました。消防、棟屋、そして奥柳登美ヶ丘線の拡幅の問題、この3つでございますがお答えいただけますか。

事務局

まず1点目の消防活動の問題でございます。これにつきましては、過去、計画を具体化する中で、消防等のほうと関係課が協議されて、そのあたりの対応が可能なように計画をなされているというふうに理解をしております。

それと棟屋部分の高さ6mということで、20mプラス6mということの中で行政指導ができるのかということでございますけれども、奈良市の場合奈良市都市景観条例の中で届け出義務というものがございます。その中で景観等の観点から、指導という分野になるかと思っておりますけれども、行政指導が可能というふうに理解をしております。

それと、都市計画道路奥柳登美ヶ丘線との関連でございますけれども、現在14mの県道で、道路幅員が18mの計画をもっております。だいたい断面的に見ますと、平均でございますけれども、県道のセンターを中心に振り分けの道路計画になるように理解をしております。

ただ、この道路計画については、行政として今現在整備している連携はもっておりません。ただURの造成計画の開発にともないまして、西側については県道の歩道部分から西のほうに計画が少なくとも道路計画として整備いたします。ただ西のほうに3mというのはUR側の敷地になりますけれども、その中で公開空地という整備がなされるというところでございまして、東側については今後の計画の中でまたそういった整備が可能となるということも含めて検討していくことになろうかとこのように考えております。以上でございます。

〇〇会長

〇〇委員よろしゅうございますか。

〇〇委員

最後の発言の、可能かどうかというところが少し気に入らない答えです。一度建ててしまうと50年は建て替えができないのです。今のお話を聞いていますと、たとえば消防当局と火災の問題、行政側としては逆に、建物が建ってしまうと、その建物に対してアクセスできるだけのものを逆に備えないといけない。つい先日、3月議会があって、その中で消防車を1台導入すると、1億6000万かかります。こんなものも鶴舞団地が建て替えになって、西側から50mの消防車を入れたいとこうなったときに、行政側も対応しなければならない。そうなったら、ある程度指導できる範囲でやっていったほうがいいのではないかというのが1点ですね。

もう1点は、道路の拡幅計画、将来的に奈良市はどういう展望をもっているのか、奥柳登美ヶ丘線の拡幅計画が18mでいいのかどうか、あるいは18mになったときに車線の規制とかそういったものは問題ないのか、あるから仕方がないというかたちになるのか。そういうところを、やはり50年先を見越してまちづくりをする中でやっていく必要があるのではないかという意見です。

〇〇会長

おっしゃるとおりだと思います。はい、それでは〇〇委員。

〇〇委員

参考までに申し上げておきたいのですが、私が最初に原則として賛成させてもらいますと申し上げたのは、枚方の香里団地に若い時住んでおりまして、枚方市役所の近くに用事がございましたので行きましたら全く変わっているのですね。高さは7~8倍、エレベーターが付いておりまして、空地には人口の池とか芝生がたくさんございました。そういうモデルをやはり見る必要があると私は思います。こういうペーパーだけで議論するのではなく。私は見ているから、見たからそういうイメージがあったから、時代が変わったからURがこういう建て方をしているのも無理からずということで、原則的に賛成したのですが、ここにおられる方も我々の年代の方がたくさんいらっしゃいますからご存じない。どんなものができるのか、〇〇委員の質問はもっともだと思います。時間があれば、できあがったところのモデルを、実際にやったらこうなるということを実は見たかったですよね。現場へ行って、実際に見たいうえで、こういう会議をして欲しかった、とこのように思います。

〇〇委員

何を質問したのか忘れてしまうので、答弁してください。

〇〇会長

ありがとうございます。事務局をお願いしておきますが、こういった計画を審議させてもらう場合に、場所をよく知っている人はいいのですが、知らない人は全くわからない、ペーパーの上だけということになりますので、先ほどもこういう資料を出してもらいたいというご要望があったので、こういうものは最初から付けていただいたほうがよろしいということ。それと、最近は色々な面で難しくなっているのかもしれませんが、非常に重要な審議の場合は、現場を一応視察するというのも頭の中に入れてお考えいただければと。知っている人は知っているけれども、知らない人は全然わかりませんので、イメージで見ると見ないとでは全然違いますので、できる限りのことで対応していただきたい。少なくとも資料についても、委員の皆様に見ていただいて審議するということがやはり非常に大事だろうと思います。

私も打ち合わせをさせていただいたときに、そのことを失念しておりまして、本来ならば私のほうでそれを出すようにということをおっしゃっていただくべきだったと思っております。失礼いたしました。ほかにございませんか。

はい、では〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

いろいろご意見が出ていますけれども、提案されております1、2について私は基本的に賛成でございます。今、会長がおっしゃったように、こういう審議会をやる前にやはり現場をある程度見せていただいて、理解したうえでひとつ審議したらどうかというのが私の意見です。

〇〇会長

昔は財政的にも楽だったからかもしれませんが、バスを仕立てて行ったりしたことがあったと思います。しかし、この頃はそういう面で貧すれば鈍すかもしれませんが、やはり必要なことはやらざるを得

ないというふうに思います。ありがとうございます。ほかにございませんか。

事務局

〇〇委員の質問のお答えが残っていますね。よろしいですか。

〇〇委員

答えていただかないといけません。まちづくりのポリシーというか考え方。副市長も来ておられるのでそのあたりの考え方を教えていただけませんか。できたものを追認するかたちです。

〇〇会長

そうなりますよね。

事務局

道路計画の考え方だったと思うのですが、奈良市全体が都市計画の道路ネットワークで計画していただいています。その中の一路線が奥柳登美ヶ丘線ということで、18mの拡幅計画をもっております。ただ事業的に言えば、今現在ご承知のとおり、学園前の南側で事業認可をとって、市としては北のほうに延長したく、事業を展開しているところでございます。

ただ、本来ならばこの開発計画と併せて事業者、あるいは市が対応すべきところがございますが、なかなか事業費等の関係もございまして、今回整備に至らなかったと、それと併せまして、東側は法面になっている箇所が相当ございます。そういった面で今回事業の推進に向けての取り組みができなかったというところでございますが、その中で開発エリアについては、URさんのほうで歩道整備されますけれども、開発計画の中でやっていただきたくことで、行政としては協力を得たというところでございます。

また、2車線という道路の断面構成になっておりますので、構造的にはいくらか改変されるかたちになろうかと思えます。

〇〇会長

要するに、市として改良できるのは道路計画、あるいは高度地区の制限をどうするかということでしょうね。あとはURの持っている土地だから、その中でそれぞれの規制に合わせるかたちでやってくれるかどうか、それを認めていかないと仕方がない。こういう姿勢ではないかというふうに思いますけれどもね。それでは委員の皆さんがそれぞれ思っておられるように、URで進めるものを事後的に追認しているのか、とこういう感じになるわけですね。

今の住んでおられる方が北のほうへ引っ越されていますよね。いつそれが戻れることになるのか、今の計画で進みますとどうですか。いつ新居に入れるのでしょうか。

事務局

今現在の計画スケジュールで申しますと、平成21年の12月に入居予定となっております。

〇〇委員

会長、よろしいですか。

〇〇会長

はい、〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

地区計画の中で建築制限のお話の中で二つ、総合設計の話と、連担のケースをお話しいただいたのですけれども、今配っていただいた資料を拝見しますと、これは総合設計でやるというそういう考えですか。そして、緑色になっている部分は要するに公開緑空地という意味ですかね。

〇〇会長

どうぞお答えください。

事務局

今回計画いたしておりますのは、建築基準法第 86 条の関係でございまして、総合設計制度というかたちのものがございます。ただ、奥柳登美ヶ丘線のほうの 3 m 壁面後退は公開空地的な土地利用として行政としてはしているところでございます。

〇〇委員

それでわかりましたが、地区計画のところに、建築物の高さの最高限度ということで、ア、イ、ウ、エの記載がありますが、これが、実際に生きてくるケースというものはあるわけですか。そのようなことを想定して計画を作られているのですか。それとも、そうではありませんか。

事務局

今現在、前のスクリーンに映しておりますのは、団地の建て替え計画のところでございますが、北側は今後、民間のほうに譲渡することになりますので、その中での総合設計制度の活用も出てくるのではないかとすることを前提にするという考えをもっております。

〇〇会長

よろしゅうございますか。色々と納得のいかないところもございましょうが、賛否をとらせていただいてよろしゅうございますか。〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員

入居は平成 21 年 12 月とおっしゃいましたが、奥柳登美ヶ丘線もその頃になるのですか。

事務局

今の UR さんの造成計画のエリアで言いますと、造成工事が今現在平成 20 年の 7 月ぐらいから着工になっています。その後、造成計画と併せて建築物の申請が同時並行でやられて、行政側がそれに対応するという事になれば建物の工事は平成 20 年の 8 月頃から基礎工事ということになりますので、建

築工事と造成工事が同時に並行して行われるケースでございます。そういった中で、歩道の整備も併せて行っていくという計画になっているというふうに聞いております。

〇〇委員

では、北側のほうの道路も一緒にできるわけですね。

事務局

今現在その部分については、協議を整えていない状況なのですが、URさんの譲渡において、そういう整備をするという条件をつけての譲渡になるのか、URさんと協議のうえ整合して整備をやっていただけなのかということについては、今後協議をしていきます。

〇〇会長

よろしゅうございますか。それでは賛否をとらせていただきたいと思います。この高度地区の変更も地区計画の決定も、それぞれ市が決定しなくてはならない都市計画でございますので、都市計画法第19条の規定によりまして、賛否をとらせていただきたいと思います。

鶴舞西町における高度地区の変更案及び地区計画の決定案につきまして、原案どおり変更ならびに決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。出席委員の賛成多数でございますので、ただいまの鶴舞西町における高度地区の変更案及び地区計画の決定案は原案どおり可決いたします。ありがとうございます。

時間がかかりおしておりますけれども、第3番目に、審議会の資料としては、2の大和都市計画におきます地区計画、これは近鉄西大寺駅南地区の地区計画(案)でございます。ご審議をお願いしたいと思います。

事務局からご説明を、ちょっと私先ほど苦言を呈しましたけれども、あまり専門的な言葉でなく、できるだけわかりやすくお願いしたいと思います。

事務局

それでは、近鉄西大寺駅南地区地区計画案についてご説明申し上げます。

地区計画区域は、奈良市が施行する近鉄西大寺駅南土地区画整理事業区域の駅周辺地区を対象としておりますので、まず、当土地区画整理事業の概要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。

平成18年11月撮影の航空写真に事業区域を黄色で表示しております。

施行面積30haで昭和63年から施行されております。

当土地区画整理事業の目的は、交通の結節点である近鉄西大寺駅の南側に位置し、奈良市の副都心として、また、周辺地域への観光拠点にふさわしい市街地整備を図るため都市計画道路や駅前広場、公園その他の公共施設の整備改善、並びに宅地の利用増進を図り、健全な市街地を形成することを目的としております。

平成18年度末時点での事業の進捗状況を示した図です。

緑色に着色した部分が工事の完了部分を示しており、平成18年度末時点、面積比での進捗率は約81%です。

白抜きになっております駅周辺区域については、都市の顔にふさわしい環境づくりを行うため、住民、

事業者、地権者など地区に関わる関係者による西大寺南地区駅周辺まちづくり委員会を平成 14 年 5 月に設置し、当区域における道路、公園等のデザインの検討や、良好な市街地の形成を図るためのルールづくりについての検討がなされてきました。

この図は、まちづくり委員会で検討がなされた公共施設の整備計画図です。

赤色の一点鎖線は、まちづくり検討対象区域を示しています。

駅周辺のシンボルとなる、都市計画道路西大寺阪奈線や 2 か所の公園についてのデザインについての検討がなされています。

スクリーン上段の図は、西大寺阪奈線の歩道部の計画図で、歩道部の幅員 6.5m を植樹帯 3m 歩道 3.5m とする案です。

左下の図は、西大寺阪奈線の断面図で、総幅員 28m を歩道部 6.5m、車道 6m、中央分離帯 3m で構成し、歩道部の植樹マスをマウンドアップすることにより、車の制限をされています。

左の図は、雨水調整池の上部につくられる公園で、観梅園の計画です。紅梅と白梅の植栽スペース、水路沿いに桜の植栽スペースが確保されています。

右の図は、区域に隣接する西大寺東門につながる公園と歩行者専用道路の計画案でございます。歩行者専用道路を西大寺参道をイメージした石畳、また、公園は西大寺境内から連続した庭園としての整備案を提案されています。

以上が、まちづくり委員会で検討されました、駅周辺地区のシンボルとなる公共施設の整備計画案で、同委員会においては、良好な市街地の形成を図るルールづくりとして地区計画制度を用いた誘導についても平成 14 年度から検討がなされました。地権者全員のアンケート調査などを経て、地区計画の案が作成されました。

スクリーンをご覧ください。

地区計画区域の位置を示しております。右の図は区域を拡大し、地区計画区域を黄色の線で示しており、面積約 6.1ha の区域でございます。

区域の西側に西大寺が隣接し、そして東方向には平城宮跡など、歴史的構造物や遺構などが連たんしています。

資料 2-1 ページ右またはスクリーンをご覧ください。

地区計画を決定する理由といたしまして、副都心にふさわしい商業・業務機能の充実を図るとともに、地区周辺の歴史的環境と調和した華やかさと落ち着きがある市街地形成を図ることを目的としております。

土地利用の方針といたしまして、地区を二つに細分化し、スクリーンでは右の図になりますが、お手元の資料では 2-3 ページ右の図で、都市計画道路西大寺阪奈線と駅前広場に面した土地を商業・業務の充実を図る A 地区といたし約 3.3ha ございます。その他の地区を住宅と商業等の協調した B 地区として約 2.8ha に区分しております。

地区整備計画の内容についてご説明申し上げます。

資料 2-2 ページまたはスクリーンをご覧ください。

左、下段の、建築物の用途の制限といたしまして、地区計画区域全体が商業地域であります。建築できない用途といたしまして、パチンコ屋などの遊興施設、性風俗関連施設、ラブホテル、工場などを掲げております。

ページ右上段、建築物の敷地面積の最低限度といたしまして 130 m²、壁面の位置の制限といたしまして、都市計画道路西大寺阪奈線と駅前広場を除く区画道路との境界線から 0.5m 以上とする制限を A 地

区 B 地区同様に制限しております。

建築物の形態意匠の制限といたしまして、B 地区が西大寺等歴史的環境と隣接していることから、西大寺周辺に指定されておりますあやめ池風致地区の制限内容と同様の外壁、屋根の色彩について制限いたしました。なお、A 地区につきましても、高さが 10m を超える部分について同様の制限をいたしております。また、A 地区については都市計画道路西大寺阪奈線と駅前広場への自動車道の出入り口の設置を禁止しています。

垣または柵の制限といたしまして、A 地区においては西大寺阪奈線と駅前広場、歩行者専用道路に面しての垣柵の設置を禁止し、垣柵を設置する場合は 1 m 以上の植樹帯の設置を求めています。また、A 地区 B 地区共通として、今制限いたしました道路境界以外の部分から 0.5m 以内での垣柵の設置を制限しています。

以上が地区計画案の内容で、この地区計画の案について都市計画法第 17 条の規定による案の縦覧を 2 月 4 日から 18 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、西大寺駅南地区計画案の説明を終わります。ご審議のほどよろしく願います。

〇〇会長

ただいまのご説明にありましたように、近鉄西大寺駅の南地区の、いわゆる土地地区画整理事業がずつと行われてきております。また、近隣の方々によるまちづくり委員会もできておまして、そういう中でようやくここで地区計画を決定するところまで来たのですが、非常に長い時間がかかっているわけですが、私もあの辺りへ行ったことがありませんので、過日ずっと歩いて回って、イメージだけは見てまいりましたが、まあ相当に進んではいると思います。

それでは、今のご説明につきまして、ご質問やご意見等ございましたら、よろしく願いをいたします。はい、〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

今の提案で、地元のご賛同はどのようになっていますか。

〇〇会長

今のご質問ですが、地元のご意見はどうか。

事務局

区域内で縦覧等を行ってまいりました。そういった中で、まちづくり協議会のほうでいろいろとご議論をいただいております。ご意見というか、この計画では同意をいただいているところがございます。また、一般市民の縦覧を 2 週間させていただいた中でも、反対、賛成両方ですけれども意見書の提出はなかったというような結果となっております。

〇〇会長

はい、〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

この間の委員会で、三条通りの道路拡張工事でもその後に色々問題が出ましたね。私はここで賛成をいたしましたから、色々と地元のほうで半分は賛成とか反対とかいうような話が出ています。今も賛成していますというけれども、その賛成の範囲が明確でないですね。そのあたりをしっかりとってもらわないことには、国都審としても非常に疑惑の目をもたれます。

〇〇会長

今の、賛成していますというだけでは、ニュアンスがもうひとつはっきりしない。三条通りのことでも審議会で決めさせていただいた以後も何かとまた地区で議論が起こっておりますので、そのことをご懸念されているというふうに思います。よろしくをお願いします。

事務局

そのことで申し上げます。まず、西大寺駅南土地区画整理事業は昭和 63 年 7 月からあの事業を行っております。先ほど言いましたように、30ha の区域で現在に至ります場合は 81% の完成をみているというようなところでございます。

あとは駅前広場、それから特に駅の南側ですね。6.1ha の区域内において事業を実施していますが、ご審議いただいているうちの区画整理事業地内でまちづくり委員会というものを設置いたしまして、この委員会のメンバーとしても、この地区内の今現在 6.1ha の、残りました 6.1ha の借換地、要するに地権者ですね、その方 16 名の委員会となっております。

それと、委員会にかけました案件につきましては、6.1ha の地権者全員にまちづくりニュースといたしまして、郵便で全て配付しております。よって、この地区全域の方が知っているというかたちで私のほうは考えております。

〇〇委員

もう一点だけ、よろしいですか。

〇〇会長

はいどうぞ。

〇〇委員

今色々聞かせていただきましたけれども、この事業に賛成をしているかということですね。もちろん賛成していらっしゃるからお出しになったのですが、私としてはもう一度それを確認しているわけです。この事業に賛成をしているかということを確認させていただきたい。

〇〇会長

では、再度その点につきまして。

事務局

事業計画年度といたしまして、平成 22 年の 3 月をめざして今、事業を実施しているわけでございます。

〇〇委員

賛成していると言ったらいいのではないですか。

事務局

事業に賛成してもらっております。

〇〇委員

それでよろしいです。

〇〇会長

〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

思い出しますのは、三条通りの地区計画。この審議会で審議されて、まちづくり協議会で同意をいただいておりますと、こういうことでございまして、我々も賛成。私は反対しましたがけれども、賛成で、その後、色々私の方に反対をしている方から話があつて、実はここ2〜3日のうちにもまた集まります。私だけではなくて複数の議員が党派を超えて反対者から呼ばれております。

そのときに話になりますのは、実は三条通りにはまちづくり協議会があつてそこで賛成されているし、国都審でもちゃんと審議をされましたでしょうと、こう言われるのですが、ところが近くで見ると大変反対が多い。なぜ反対が多いのか、私もこれは委員会で質問しましたが、どれだけの人が同意しているのですかと言うと、実は地権者50人。皮むいて半分の人。そのうちのほとんどがいわゆる地外地主で、そこに住んでない人が賛成している。そこで商売している人はほとんど、昔からの老舗と言われるところは反対している。

今回のこの話も、今お聞きしますと、16人の地権者の中で、まちづくり委員会ですか、賛成。16人の賛成で話が進んでいるのですか。そこで、縦覧の手続きをしていますよ、というのをどこでどういう手法で市民に知らされているのか。市議員をしながら、縦覧の手続きをしていることを聞いたことがありません。聞き漏らしたかもしれません。そんなことで縦覧してますよ、16人の地権者が賛成してますよ、それでこのまちづくりをしてどうなるのですか。結果的には、国都審は何をやっているのかと現実に言われています。同じようなことになるのではないですか。

もう少し明確に言えば、どんなかたちで説明をして、どれだけ賛成があつて、第一今のお話を聞きましたら、まちづくり協議会のニュースを全部送付したということですが、送付した資料をこの審議会に出したらどうですか。そんな資料も出さず、私達に賛成だけさせて、そして三条通り、蓋を開けてみたら半分近い人が反対している。国都審はなぜ、そのようなものを認めるのかと怒られますよ。

〇〇会長

はい、それでは。

事務局

この地域の地権者16名等ということでございますけれども、区域内の地権者に対しましては、当然

ながら原案を作成するための手続きが条例で定められております。そういった中で、全ての法的要件を備える地権者、つきましては、現在提示をさせていただいておりますパンフを送付して、意見をうかがっております。これは2週間の縦覧プラス1週間の意見書提出期間という中でさせていただいております。

それと、周辺地域を含めた奈良市民の方々に対しましては、市民だよりの中で縦覧期間あるいは縦覧場所、意見書の提出期間を含めたかたちで公告させていただいて周知をさせていただいているということでございます。

〇〇会長

はい、〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

送付したと言うけれども、どんなかたちで送付したのか。きちんと受け取ったという受け取り証明をもらっているのか。それが1点。

それからもう1点。賛成ですか反対ですか、意見をきちんと聞いているかということです。今回のこの話は、16人の地権者全員から同意書をもらっているのか。それから周辺にはきちんとそのあたりの話をして議論をしているのか、それを聞きたい。

〇〇会長

それではもう一度お答えください。

事務局

送付につきましては、返信なしの送付だけでございます。その中で、書面中ですが、意見書のある方はいついかにまでに都市計画課へ提出してください、というかたちの内容を添えて送付させていただいておりますが、今委員のほうからお話がありましたような賛否はとっておりません。

〇〇会長

はい、どうぞ。

〇〇委員

今回、まちづくり委員会は何回開かれて、どういう意見が出たのか。そういうのを全部把握していますか。

〇〇会長

まちづくり委員会の内容を少しご説明いただけますか。

事務局

まず、まちづくり委員会は34回行っております。最終は平成19年7月に行っております。

〇〇委員

少し質問を変えます。この地区計画に関してのまちづくり委員会は何回開かれてどのような内容です

か。

〇〇会長

はいどうぞ、お答えください。

事務局

平成 14 年 5 月から地区計画に関して、まちづくり委員会の中で 34 回開いております。

それともうひとつは、30ha 地域内全ての方に、地区計画に関するアンケート調査を実施しております。また、それに基づきまして、委員の中で審議いただいております。

〇〇委員

そのアンケートの結果を出してください。それを見て審議する必要があると思います。

〇〇委員

地元の人が、賛成しているのか反対しているのか。それを聞きたいだけです。

事務局

アンケートの調査結果の資料がございますので、ご紹介させていただきます。

平成 17 年の 11 月のニュースの記事でございますけれども、地区計画の制度の確定については 81%の方が同意の回答をされています。残りの方は何とも言えない、無回答。というような結果になっております。このへんの過程の中で意見を踏まえて今回の計画案が策定されたというふうに考えております。

〇〇委員

今の話ですと、地区計画については 81%が賛成、残りはどちらとも言えないということですね。しかし、この審議会に出されている内容については何%か、

〇〇会長

それが地区計画では。

事務局

今の提案させていただいている案については先ほども申しますように、地権者の方に対して理解を得ているということで 100%の同意を得ています。

〇〇会長

地区計画についてですか。

〇〇委員

中身についてですか。たとえばこれを見たら何々はできない、何々はつくれるというようなことが書かれています。

〇〇会長

それも全部含めてですか。

事務局

ここに掲載させていただいています地区計画の内容全部において理解を得ているというところがございます。

〇〇委員

そうすると、後日反対論は出ませんね。

事務局

この計画については当然、担保性のあるかたちで条例化をしまいたいとこのように考えております。

〇〇会長

ほかにございませんか。時間の問題もありますので、ご質問、ご意見等ございましたらお聞きいたしますが、よろしゅうございますか。〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

先ほどから三条通りのことが出ていますけれども、議員さんがそういうお話をされるのは当然だと思います。私ですら、実は誰も賛成していないとか、後退するお金も無いのでという、色々切実な声を聞くので、おそらく議員の皆さんもご苦勞をされていると思います。今回西大寺駅の地区計画の審議についても、やはり少し乱暴かなというような思いはいたします。初めてこちらにない資料をパッと見せていただいて、具体的にどういうふうな地区計画の中身がどういうふうに行われるかということでそういう審議をするのかということが少しわかりにくいかなと。

地権者の全てが賛成されているということですが、その周辺の街の人たちを含めて、ここは京都などからの玄関口にもなるわけですし、南には西大寺があり、西大寺の門前町として非常に重要なまちづくりの拠点にもなっている所なので、もっと多くの方々のご意見をとっていただいて、どのようなまちにするのか、今後こういう基本的な計画路線というのは決められても、そのところはもっともっと市民の意見を反映させていただきたいということをぜひ思います。

〇〇会長

地区計画ですから、地元住民の方の賛成というものがなければ審議会には出せないと思うので、それは前提になるだろうと思います。しかしそれについても三条通りの問題があったからというので、先ほど来お二人の委員の方がそのところを確かめておられるわけですが、ここで地区計画として可決し、その後まちづくりができていく中で、数々の反対とか、要望等の意見を入れながら計画を実施していくということは可能でしょうか。そのことも含めてお答えいただけますか。

事務局

基本的に言えば、地区計画というのは、限られた意見のまちづくりというのが原則になっております。

ただ周辺に影響を及ぼす部分も無きにしもあらずです。そういった意味から地区計画制度の活用に向けては、地権者とまちの意見の聴取を条例でやらせていただいて、幅広く市民の方々に意見を求める場として2週間の縦覧というのがございます。

その中で手続きを追っているわけですが、今ご意見がありました周辺地域との兼ね合いをどうしていくのかということは、今後考えていきたいと思っています。市民全体の意見聴取あるいは反映に向けては、都市計画法によりまして2週間の縦覧を市民だより等で、幅広く周知をさせていく中で対応せざるを得ないというふうを考えております。

〇〇会長

最近、国都審を頻繁に開かせていただいておりますのは、その中身はご存知のように地区計画が非常に多いですね。地区計画というのは、おっしゃられたように限られた地域の住民の方々の合意をベースにして出されるということですから、下手をすると一種の住民のエゴみたいところが出てくるかもしれないという問題がありますから、できるだけ広い所の影響のありそうな人々の合意を得なければならぬ。あるいは反対が多かったらやめなきゃいけないということにもなるかと思えます。

ただ、ここしばらくの間やってきました地区計画については、新しく開発した住宅地での決定が多いのですが、今回はそうではなくて商業地域ですし、先ほど〇〇委員がおっしゃられたように、いわゆる奈良市へアクセスする一つの顔の所ですから、いわゆる住宅に住んでおられる人たちの地区計画とは違うという気がしますね。

よって、三条通りの問題と絡んでおっしゃっているわけですが、三条通りの問題と今回の西大寺南地区と決定的に違うのはどこでしょうか。つまり、後で問題は起こりませんと今おっしゃったので、起こらないと言い切れる、つまり三条通りの問題とは違うのはどこでしょう。

事務局

この手続きに、平成14年5月からまちづくり委員会を立ち上げてやってきました。それで17年の間までと申しますのは、ある一定の案ができあがりまして、その内容についてアンケート調査されました。そこで意見が出てきましたので、再度修正をかけてまた縦覧させていただきました。反対が多く内容的に変えてほしいという意見がございましたので、変更させていただきました内容が、提案させていただいている地区計画（案）です。

〇〇会長

したがって、今後また反対意見等が出てくる可能性は非常に低いと考えておられるのですね。

事務局

はい。

〇〇会長

わかりました。それではいろいろご意見があろうかと思いますが、この案件も市が決定しなければなりません都市計画でございますので、都市計画法第19条の規定によりまして、賛否をとらせていただ

きたいと思います。

近鉄西大寺駅南地区における地区計画の決定案につきまして、原案どおり決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した。賛成多数です。

〇〇委員

反対ではありませんが、態度留保者もあったということを記載しておいてください。記録に残してください。

〇〇会長

わかりました。反対ではないけれども態度を留保したということで。

〇〇委員

30分程度でこの問題が解決するほど私は責任がもてない。

〇〇委員

私も反対というわけではないのですが、やはり〇〇委員がおっしゃられたように30分弱で決めていくというのは、少し乱暴かなということと、何度も申しますように、特にこの地域は地権者だけのまちづくりで考えるべき所ではないと思います。そういうことを考えると、パブリックコメントの手法を使うなど、奈良としての顔をどういうふうにつくるのかということをもっと色々な専門家の方を交えてしっかり考えていく必要があるのではないかというふうに思いました。

〇〇会長

わかりました。反対ではないけれども、そういうことですね。

〇〇委員

私は実質反対の、態度留保です。

〇〇会長

それでは、お2人が態度保留であったことを記録しておいてください。

それでは、原案通り可決ということにいたしまして、多少時間がオーバーしたのですが、以上で本日の議案の審議を終了いたします。ありがとうございました。そのほか事務局からございますか。

事務局

事務局からは連絡はございません。

事務局

前回の国都審の中で議論いただきました大和北道路および市決定の道路につきまして審議をいただきました。この平成20年3月18日に全ての審議いただきました案件が計画決定されました。まずご報告をさせていただきます。

それと前回の委員会の審議案の中で、北側の管理棟におけます大気質は北側換気塔では約 300m のエリアで最大の数値になるということで回答させていただきました。その際の区域にあたる住宅および人口はどれくらいかということの質問の中で資料要求ということで回答させていただいたものでございます。今お手元にお配りした内容がそれです。まず図面でいきますと、北側の換気塔で申しますと、最大地域が 300m でございますので、半径 300m の円で囲ませていただきましたエリアにつきまして、住宅および人口を推定させていただいております。まず町名でございますが、その意味では佐紀町になりまして、住宅戸数を考えますと、図面でオレンジの点をつけている部分が住宅地になっております。この戸数が 20 戸ございまして、人口にあたりましては、その町名の人口密度をかけさせていただいております。それが世帯あたり 2.49 人となっておりますので、住宅戸数 20 をかけますと 50 人ということになってまいります。

同様に南側の換気塔につきましても、そうしたことから資料を作成させていただいておりますのでご参照願いたいと思います。以上でございます。

司会

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。お礼を申し述べさせていただきます。本日は年度末のお忙しい中、ご審議を賜りましてありがとうございます。また平素は奈良市政の推進にご尽力を賜っておりますことを重ねてお礼を申し上げる次第でもございます。本日は慎重なるご審議を賜りましてありがとうございます。ご審議いただきましたご意見は、鶴舞地区および西大寺駅南地区の今後のまちづくりにも活かしてまいりたい、このように考えているところでございます。

なお、市の決定事項でございます高度地区の変更・地区計画の決定につきましては、県の同意を得たうえで告示を行ってまいりたい、このように考えているところでございます。今いろいろ資料等のことについてもご指摘をいただきました。このことをしっかり受け止めさせていただきまして今後、対応をきっちりとさせていただきたいと思っておりますので、よろしくご理解を賜りたいと思っております。

最後になりますが、委員の先生方には、今後ともよろしくご指導を賜りますことをお願い申し上げます。お礼の言葉とさせていただきます。と思っております。

本日はどうもありがとうございました。

司会

事務局からは以上でございます。〇〇会長、閉会をお願いいたします。

〇〇会長

それでは、第 88 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。