

平成27年度第42回奈良市景観審議会 会議録

開催日時	平成27年8月25日(火) 午後1時30分から午後3時30分		
開催場所	奈良市役所 北棟 6階 第22会議室		
出席者	委員	平尾会長、東委員、井原委員、北村委員、倉橋委員、佐野委員、鳶川委員、室崎委員、山本委員【計9名】(欠席2名)	
	事務局	喜多都市整備部長 松村景観課長 荻田景観課課長補佐 立石文化財課長 徳岡奈良町にぎわい課長 景観課(佐々木) 文化財課(山口)	
開催形態	公開 (傍聴人 2人)	担当課	都市整備部 まちづくり指導室 景観課 教育委員会 教育総務部 文化財課
議題又は案件	<ul style="list-style-type: none"> 奈良ホテル改修計画(前回審議案件の報告) <ol style="list-style-type: none"> 奈良市景観計画の改正(案)について(諮問) 奈良市屋外広告物条例施行規則の改正(案)について(諮問) 		
決定又は 取り纏め事項	<ol style="list-style-type: none"> 継続審議 継続審議 		
議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等			
事務局 部長	司会挨拶 挨拶		
事務局	<p>本日は、最初に、前回審議案件「奈良ホテル改修計画について」のご報告をさせていただきます。続きまして、審議案件といたしまして、案件1件目、「奈良市景観計画の改正(案)」についての諮問、2件目、「奈良市屋外広告物条例施行規則の改正(案)」についての諮問でございます。なお、3件目で予定しておりました「(仮称)奈良市眺望景観保全活用条例の制定(案)」につきましては、「なら・まほろば景観まちづくり条例」の中に盛り込まれるかも含めて検討することになりましたので、今回の条例制定については、見合わせさせていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> 奈良ホテル改修計画(前回審議案件の報告) 		
事務局	<p>奈良ホテル改修計画につきましては、前回見え方について議論いただき、今回完成予想の写真図を見ていただきます。ガラス面が多いので夜の光についての議論がありましたが木製のブラインドを使い配慮し、反射につきましても熱線吸収ガラスを使い対応すると報告を受けております。現在施行中です。以上です。</p>		
会長	報告に対して委員のご確認をいただきました。		

事務局

1 奈良市景観計画の改正（案）について(諮問)

まず最初に歴史的景観形成重点地区の名称の変更について、ご説明させていただきます。お手元の資料はA 4、赤丸でならまち歴史的景観形成重点地区と書かれた分です。現在、観光部局において、新奈良町にぎわい構想(奈良町の総合的まちづくり計画書)の策定を行っており、そこでならまち、きたまちの名称の使い方について奈良市として統一することになりましたので、それに基づき歴史的景観形成重点地区の名称を変更します。「漢字で書く」奈良町とは、江戸時代に奈良奉行所が管轄していた範囲を主としており、東は高畑、西は三条口、南は京終櫓(くぬぎ)口(ぐち)、北は奈良阪京口(きょうぐち)に及ぶ範囲を指しており、この範囲を、奈良町と漢字表記とします。一方、「ひらがな」のならまちは、主に猿沢池以南の元興寺を中心とした伝統的な町並みを残す地域を示す際に使われており、これは昭和 50 年代後半からの地元地域でのまちづくり活動などにより提唱され、現在広く一般にも定着していることから「ひらがな」でならまちとします。また、奈良町の北部の地域については、地域の皆様により提唱され、呼称が定着しております「ひらがな」できたまちとします。

このことから、資料のP 5 1の地区名称は漢字の奈良町をひらがなにしていならまち都市景観形成重点地区とし、P 5 2の地区名称は、奈良きたまち歴史的景観形成重点地区としていましたが、「ひらがな」だけできたまち歴史的景観形成重点地区とします。

なお、本編のP 7 2の奈良町都市景観形成地区につきましては、平成6年に当時の奈良市景観条例(現在のなら・まほろば景観まちづくり条例)に基づき指定され、告示されており、また(漢字の)奈良町の地区内唯一の都市景観形成地区でもありますので、この名称は変えません。

それでは、奈良市景観計画の改正につきましてですが、平成26年2月の第35回奈良市景観審議会よりご審議いただき、本日、第42回奈良市景観審議会となります。審議内容につきましては、奈良市の景観特性についてご意見をいただき、景観形成に関する方策につきましては、一定規模以上の大規模建築物等の景観に及ぼす影響の評価(景観シミュレーション)するのに該当する建築物等の高さの設定の検討、また、大規模行為のデザインガイドラインにおきましては、金属素地についての検討など、色彩基準につきましては、現在奈良市全域を1つの基準でみておりますが、5地域毎に分割した基準につきまして検討いただきました。

また、景観形成重点地区につきましては、今回の改正で歴史的景観形成重点地区の全体面積が、約181.3haから約835ha(約4.6倍)になり、沿道景観形成重点地区が、全長約28.4kmから約37kmになります。これらの景観形成重点地区のデザインガイドラインにつきましても、歴史的景観形成重点地区において勾配屋根、庇設置などの歴史的景観に配慮した基準の設置など、また、緑化の基準におきましては、在来種につきまして取りまとめていただきました。屋外広告物につきましても、奈良市屋外広告物条例施行規則の改正との関係を踏まえ、屋上広告物の掲出等につき検討いただきました。】

本日は、「奈良市景観計画(改正案)」に対する意見と対応(パブコメ)と7月25日に行われました第107回奈良国際文化観光都市建設審議会の意見をご報告させていただきます

す。

まずパブコメですが、お手元の資料のA4番の「奈良市景観計画(改正案)」に対する意見と対応ですが、最終パブコメ6月1日から22日まで行いました。9つのご意見をいただいております。ご意見の方は、景観計画の中に「景」と「観」の関係、眺望景観を位置付けた事、歴史的景観形成重点地区ならまちの拡大、きたまちの区域の設定につきましては、評価いただいております。また、河川の水辺景観、水辺空間の形成についてのご意見、奈良町や奈良きたまちにおける生活環境、防災環境のご意見をいただいております。それと、歴史的町並みに関連する事業の実施の可能性について、また、この景観計画を実効性のある計画に策定するようにとの意見をいただいております、それぞれ回答させていただきます。

つづきまして、第107回奈良国際文化観光都市建設審議会の意見の報告ですが、お手元の資料、奈良市景観計画(改正案)の概要についてと奈良市景観計画(改正案)についての意見聴取結果をご覧ください。当日は時間の制限がある中、その概要に沿って、奈良市景観計画(改正案)について説明をしました。

それでは、奈良市景観計画(改正案)概要について簡単に説明させていただきます。

(1) 奈良市景観計画についてですが、平成16年に景観法が制定され、景観行政に対する方向付けや法的根拠が明確になり、実効性のある規制誘導を行なうことが可能となったことから本市において、平成22年4月に奈良市景観計画を施行いたしました。これにつきましては、第94回奈良国際文化観光都市建設審議会において審議をいただいております。

この奈良市景観計画でございますが、概ね5年を目安に定期的に内容を検討し、必要に応じて見直しを行なうものとしておりますので、その1回目が今回でございます。

続きまして、(2)の今回の奈良市景観計画の改正の主旨でございますが、①ですが、平成24年4月に制定しました奈良市眺望景観保全活用計画に基づく眺望保全を行なうため、奈良市景観計画において基準を改正し景観誘導を行なっていくこととなります。

次に、②ですが、奈良市では現在、歴史的な町並み保全の為、奈良町、西の京のエリアを歴史的景観形成重点地区に指定しておりますが、近年建替え等で歴史的建造物、特に町家を取り壊され、奈良市内における歴史的町並みも失われつつあります。そこで新たに歴史的景観形成重点地区の拡大、追加を図ってまいります。

(3) 改正内容につきましては、①眺望保全の方策といたしまして、2つ目の黒丸の大規模行為のデザインガイドラインの改正についてですが、現在、奈良市内全域を対象に地盤面からの高さが15mを超える建築物等の新築等につきましては、届出を行っていただき、大規模行為デザインガイドラインの基準に基づき景観誘導を行なっております。今回、奈良らしい眺望景観を守るために、建築物の配置規模において、眺望景観を阻害しないこと、形態意匠において建築設備に対して眺望景観に配慮すること等の基準を新たに追加してまいります。

①1つ目の黒丸の一定規模以上の大規模行為の景観誘導についてですが、今回、眺望景

観に及ぼす影響がより大きい地盤面からの高さが25mを超える建築物及び工作物の新築等については、事前協議を行なう中、眺望景観に及ぼす影響の評価を行ない、奈良市景観審議会の意見を聴き、より細やかな景観誘導を行ないます。

続きまし、(3)②歴史的な町並みの方策につきましてですが、今回は、歴史的景観形成重点地区である「奈良町歴史的景観形成重点地区」の区域拡大、「きたまち、薬師寺周辺、柳生の里 歴史的景観形成重点地区」を新区域として歴史的な町並みの保全・保存を行なってまいります。

また、沿道景観形成重点地区につきましては、国都審においてご意見をいただき、現在の三条通り沿道景観形成重点地区を西側へ延伸いたします。また、奈良天理桜井線の沿道景観の保全につきましては、景観規制のかかっている部分を「県道木津横田線、一般国道169号沿道景観形成重点地区」を新区域とします。

これで景観形成重点地区につきましては現在の9区域から14区域になります。

右側の地図において14区域の位置を示しております。

次に、②一番下の重点地区のデザインガイドラインの改正につきましてですが、この基準につきましても、今回の改正において歴史的景観形成重点地区の景観形成をより配慮するため建建築物の形態意匠において、歴史的な町並みに配慮した新しい基準を設けております。

以上が国都審においての説明を概略でさせていただきました。

続きまして、第107回奈良国際文化観光都市建設審議会への意見聴取の結果ですが、上段の意見・要望につきましては委員からの発言でありこれについては、回答は求められておりません。質疑応答につきましては、委員からの質問に対して回答をしているものです。

意見・要望につきまして項目毎でまとめております。景観計画・デザインガイドラインにつきましては、景観計画におけるガイドラインの位置づけ、実効性、効果についての意見・要望がありました。重点地区につきましては、奈良町歴史的景観形成重点地区内の歴史的建造物の保存率の格差、重点地区を指定するに当たっての判断基準、重点地区の目標像、今回の重点地区を決めた背景についての意見・要望がありました。市民対応については、景観計画を市民の方に広く周知すべき、また計画策定にあたっては市民の声をきくべきという意見・要望をいただきました。その他といたしまして、奈良町の規制強化とその障害、規制の効果性についてなどの意見・要望がありました。

質疑・応答につきましては、Q1ですが、景観計画の規制について、建築する際の制限を尋ねられたものですが、高さ、建蔽率を制限するものではなく、従来どおり建替えは可能ですと回答しています。Q2についてですが、重点地区について、中央部に集中していますが、西大寺、秋篠寺周辺の西側にも重点地区の指定を考えてどうかという質問ですが、重点地区は、今後増やしていくものとして検討しております。ただ秋篠、西大寺周辺から北側は、風致地区であり、建物制限もされています。今回は町家が集中しているエリアにまず規制かけて保全していこうと考えていますと回答しています。Q3につきましては、地区計画は、住民たちの権利を最大限尊重して、建物等の制限を設け

て守ろうとしているが、市が景観計画というものをその上にかぶせることができるのでしょうか。つまり、せっかく重点地区を延ばしても、結局、何の強制力もないというのであれば意味がないと思いますがいかがでしょうか。という質問ですが、地区計画というのは、住民の同意のもとに規制をしていくというもので、景観計画というのは奈良市全体を見た中で、三条通りなら景観上重要な通りとして、その景観を良くしていくためにガイドラインを設定しています。強制力というのは、地区計画まできつくはできず、地権者、住民に対して、できるだけ影響が少ない状態での基準となります。と回答しています。Q4につきましては、奈良市景観計画(改訂案)P48では、重点地区内における行為について、届け出があった場合にデザインガイドラインで不適合の場合に、勧告あるいは変更命令により修正があつて行為に着手するというのをこの表では予定されていますが、あくまでもお願いだという先ほどからの説明であります。勧告なり変更命令があつてもそれに従わずに行為に着手するということもあり得るということによろしいのでしょうか。それとも、デザインガイドラインの基準が実質的には強制力をもつということによろしいのでしょうか。という質問ですが、奈良市景観計画におけるデザインガイドラインについては、建築物、工作物、土地の形質の変更等の項目毎に定められており、その中で建築物、工作物等に定められている色彩基準については、事業者に過度の負担をかけるものではなく、また数値により明確に判断できますので、必ず守るべき基準としており、届け出があつて適合しないと勧告の対象になり、場合によっては変更命令の対象ともなり、従わなかった場合は罰則等があります。また、色彩の基準以外のデザインガイドラインにある基準については、定量的に判断するものであり、それぞれのエリアの景観形成の誘導を行うため、事業者に景観形成上最善の建築物等になるように協力をお願いしているもので、勧告、変更命令等の対象としておりません。なお、今後、奈良市景観計画を改正する中で、地元住民の意見を聴き理解を得て、色彩基準以外のデザインガイドラインの基準につきましても規制対象となる部分を加える事も検討してまいりたいと考えています。と答えてまいります。Q5につきましては、奈良市の考える景観の方向と一致して良い形でやってくれるものに対してどういうふうに応援していくのか、1つは誘導とか、あるいは干渉といいますか、具体的には補助とか、そういったものとどう抱き合わせて進めていこうとしているのか。という質問ですが、奈良町、きたまちも含めて、今回重点地区に指定しております。指定しているのは眺望景観の考えによるものであり、例えば西安の森から見ると麓がたくさんあり、きれいなまち並みであるということから重点地区に設定しております。また、2月に奈良市歴史的風致維持向上計画を認定いただきましたので、その計画の中でこのきたまち、また奈良町の拡大エリアにつきましては補助制度を設け、今年度からそれを実施し、この景観計画の重点地区を補う形で補助事業を開始しております。と答えております。

以上が第107回奈良国際文化観光都市建設審議会での意見聴取の結果です。
以上で景観計画の改正(案)についての説明を終わります。

会長
事務局

国都審の委員はどのような方で構成されていますか。
学識経験者、市会議員、市民の方々、観光協会の方等が入っています。また、都計審と

	同じ位置づけです。
会長	パブコメの方はポジティブな意見ですが、国都審の方は罰則等々で厳しい意見もあるようです。まず最初に色彩については勧告、命令、罰則規定がありますとあるが、色彩基準以外については、定量的に判断し罰則規定に当たらないとあるがこれでいいのか。
事務局	色彩基準以外については、ある程度(基準)のところまでもっていきたいと考えるものです。
会長	曖昧ですね。景観計画 P44 に根拠法令、なら・まほろば景観まちづくり条例第 17 条、景観法第 16 条に基づき、届け出—勧告、変更命令制度により景観誘導を図るとありますが矛盾していないか。
事務局	今回改正したガイドラインについては、こうなさいと書いているものが少なく、広告物に関しては掲出したら駄目となっているが、意匠形態についてはできるだけ努めることとなっている。
会長	デザインガイドラインの文言が曖昧であるので、それは規制ではないという様に聞こえてしまいますが。
事務局	よって、勧告、変更命令まではうちにくくなります。
会長	この言い方だと国都審では誤解されているのではないのでしょうか。変更命令等はこのデザインガイドラインではないものと理解されているのではないのでしょうか。基準の実行力に対する意見は結構多いですね。説明で誤解されていないのでしょうか。
事務局	つきつめて行ったらどうなのかという話になっていたので、色彩以外については、誘導するというものになっている。
会長	窓口業務に期待するというパブコメがあったが、届け出したら基準に合ってなくても行為に着手するという意見もある。
事務局	説明不足もありますが、ガイドラインをどこまでもって行けるかというところにある。日本瓦にしなければならぬが、どこまでそれをできるかにある。
会長	奈良市としてできなければ、仕方がないということになる。
事務局	しないでいいという事ではなく、指導は行っていくということです。
会長	共通認識として、このガイドラインはごねたら守られない基準ということではないのでしょうか。
事務局	最終的にはそうなることになるかもしれない。しかし当然指導は行っていく。
会長	実行力の担保が薄いと国都審では思われたのではないのでしょうかね。
事務局	規制力を発揮するには、地元説明が必要であり、時間が必要であると考え。今回はここまでではないかと考える。
会長	実行力を考えると体制の問題ではというパブコメの意見もありますね。
事務局	ガイドラインを定めているという事は、単なる指導では無いので、実行力のある体制を整えていきたいと思っている。
会長	アンサー 4 では勧告、命令の対象としていないあるが、それでいいのでしょうか。
井原委員	もしそうであれば、計画に書いとかなければ P48 との整合性がとれない。景観計画は規制をかけて実行力を求められるものである。一方住民の意見を聴いて進めることについ

	<p>でも色々なツールが盛り込まれている。せっかく作るのに景観計画がこんな感じでぼやけてしまうのはもったいない。</p>
会長	<p>アンサー4が文言化されていることは初めて見る。P48と矛盾している。定量的でなく、定性的である。Q3でも何の強制力もないのかという意見がある。</p>
事務局	<p>地元住民の意見を聴き理解を得る調整作業の時間が無かったので、努力義務にとどめているという解釈でよいのか。</p>
事務局	<p>次回の改正までには、地元周知を行う中で、強制力を持たせていきたい、今回は第1段階だと考えている。</p>
会長	<p>この程度の基準であっても、周知が進んでいくと考えているわけですね。時間をかけて周知が行われ意見集約ができ、5年後に改正ができるというわけですか。</p>
事務局	<p>そう考えています。</p>
北村委員	<p>計画P65他に書いてある基準の文言において「すること」「配慮すること」と絶対守る基準とお願い基準を分けて書いてあるのではなく、色彩基準以外はお願い基準であるということですか。</p>
事務局	<p>全てがもたないというわけではなく、色分けさせていただいているものは強制力を持つものはあります。</p>
会長	<p>「外観に光源等の装飾は施さないこと。」等は強制力を持たない事になってしまうのかと委員は皆同じ意見を持っているのではないかと思います。</p>
事務局	<p>強制力を持っているものは当然あります。「しないこと」については強制力を持たせるものだと考えております。</p>
会長	<p>国都審においては、市民意見、実行力、罰則について議論になった。A4の回答は正しくないで良くない。文章がごまかしているようになっている。</p>
会長	<p>A3の地図奈良生駒線に訂正してください。</p>
井原委員	<p>今までの所はよろしいですか。重点地区の名称について変えられるという事ですね。文言については、はっきりしておかないと窓口指導で困るという事ですね。本日の変更で重要な所は、重点地区の名称が「ならまち」「きたまち」に変わるというところですね。本日諮問となりますが、何かご意見はありますか。一番大事なのは実行力であって、私は全て規制でいいのではないかと思います。全部に対して規制はかかるがそのレベルの問題ではないかと思います。規制対象となる部分も広げていきますというような言い方はやめておいた方が良くと思います。ならまち、きたまち歴史的景観形成重点地区の文言が他の地区との整合性が取れていないので合わすこと。</p>
事務局	<p>次回までには、訂正させていただきます。</p>
東委員・会長	<p>P69の広告塔の高さ6m以下とすることについて、三条通に○がないが、高いものはできるのか。</p>
事務局	<p>出来ない事はないが、この表現については検討してみます。そこについては全部○を検討します。</p>

山本委員	現状こうであるから、これからもいける(大丈夫)であろうというのはどうでしょうか。努めることからすることへと文言を改め規制力をもたせたのに、解釈が色々できるというすきを作らない方が良くと思う。
会長	周辺規定というのは、あまり規制しすぎても難しという事で皆さん解釈してきたと思う。勾配屋根にきなさいと言いながら周辺に調和させなさいとして、基準を三段階で作っているような感じである。
会長	2 奈良市屋外広告物条例施行規則の改正(案)について(諮問) それでは、屋外広告物条例の規則改正(案)についてですが、事務局の方から説明願います。
事務局	屋外広告物条例の規則改正についての説明(前回同様の説明を行う。)
会長	規則変更についての内容確認を改めてする。
会長	P 6 8 屋上広告物は掲出しないこと。とあるがこの部分の3段階の表現について、その下はやむ得ずと文頭に入れたらどうでしょう。緩和規定でいくこととなりますが。
事務局	三段階の基準をそれぞれ設けてもよいのではないかと考えます。
井原委員	であれば、真ん中の基準が一番緩くなり、努めることの方がきつくなりますが。
東委員	屋上広告は掲出しないこと。を残しておいた方が景観指導として誘導できるのではないのでしょうか。その中で、やむを得ずとして緩和規定を認める方がよいのでは。あえて緩める方向で持って行かなくてもよいのではないのでしょうか。
会長	努めることは努力義務であるという認識は重要である。やはり、屋上広告は掲出しないことの下はやむ得ず南北面はビルの管理上のもに限るとした方がよいのでは。緩和規定でいくこととなりますが。
事務局	わかりました。その形でさせていただきます。
室崎委員	規則改正、備考3にはイルミネーション、ネオンサインについて「点滅しないものであること」とありますが、景観計画P 6 8には点滅や回転するものはと回転も入っていますので回転も入れた方が。
会長	屋外広告物条例を補てんするのが、景観計画であるのですから、整合性を図りわかりやすくしておかなければならない。
事務局	回転を入れるように検討します。
会長	国都審の対応で、デザインガイドラインの考え方についてで緩んでしまったような気がします。
事務局	国都審の中で景観計画の実効性をどのように行うのか、これは基本の考え方ですが、その部分がうやむやになっているとご意見を受け止めております。明確に答えられたらいいのですが、皆様の思いとこちらの思いに違いがあった分けです。今回、諮問させていただいておりますが、原点に係る部分の所の整理を行い、はっきりお答えするための時間を取らせていただきたいと思います。
会長	検討されるわけですか。
事務局	はい。デザインガイドラインの基準につきましても、再度ご覧いただき皆様のご意見を

会長	<p>お聞き、こちらの方も整理させていただき纏めていきたいと思ひます。</p> <p>11月24日第43回奈良市景観審議会がありますので、そこで再度諮問されるという事でしょうか。やはり今後すごく大事になるのが行政の窓口の対応になると思ひます。事務局からもありましたが、怪しい所は指摘してほしいとありましたので、メールでも結構ですのでお願いいたします。</p>
事務局	<p>「努めること」につきましても守っていただくということで指導は行っておりますので、どうでもいいといことでは決してない。譲れないという事案については、一步譲り話を進めていく事になります。この事についてはご理解いただきたい。</p>
会長	<p>国都審の対応の文とは、今言われたことは違ひます。</p>
事務局	<p>表現の仕方になるのですが、デザインガイドラインの基準につきましては、全て規制の対象になりますが、先ほど委員が言われたように程度の問題があり、その指導を誘導するという表現で表しているものです。</p>
会長	<p>罰則規制については、整合性を図っておかなければ、今まで何を話していたのかという事になる。地元住民の話を聞きながらとありますが、今回は緩い規制で範囲を広げて、次回改正で規制を強めていく。市としても様子を見ながら実行力を高めて行くという事になる。また8人という少ない体制で進めているという事情もある。しかしながら、論理的整合性については整理をしなければならない。</p>
事務局	<p>今後のスケジュールについての説明、次回11月24日、2月16日となっています。</p> <p>11月24日は13：30でこの場所です。</p>
事務局	<p>これをもちまして、第42回奈良市景観審議会を終了します。</p>