

第148回奈良県都市計画審議会 議事録

- 1 開催日時 : 平成23年3月18日(金) 午後1時～5時
- 2 開催場所 : 奈良市池之町 猿沢荘 3階わかくさ
- 3 出席者
委員 : 斎藤会長、川村委員、今井委員、磯田委員、増井委員、窪田委員、塚本委員(代理)、深野委員(代理)、原委員(代理)、上総委員(代理)、和田委員(代理)、中野(雅)委員、田中委員、森川委員、奥山委員、中野(明)委員、廣井委員
- 4 公開状況 : 公開(傍聴者9名)
- 5 議案 : 第1号議案 大和都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
第2号議案 吉野三町都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
第3号議案 大和都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更について
第4号議案 大和都市計画用途地域の変更について
第5号議案 大和都市計画区域の市街化調整区域における容積率等の変更について
第6号議案 大和都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について
第7号議案 吉野三町都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について

6 議事内容 下記のとおり

【齋藤会長】 それでは、ただいまから第148回奈良県都市計画審議会の議事に入りたいと存じます。

まず、本日の議事録署名者ですが、私のほうから指名させていただきます。

磯田委員、どうぞよろしくお願いいたします。

本日の審議会は、大変議題が多くて、また説明にかなり長い時間を割かなければなりません。したがって、説明の途中になると思うんですが、3時過ぎに10分ほどの休憩時間を取りたいと思っております。

本日の審議会の傍聴希望者ですが、本日の当審議会に対して9名の方から傍聴の申し出がありますが、傍聴を認めることとしてよろしいでしょうか。

(「結構です」の声あり)

【齋藤会長】 また、その後の申し出につきましても、20名を限度に傍聴を認めることにしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

(「結構です」の声あり)

【齋藤会長】 ありがとうございます。

それでは、認めることにいたします。

(傍聴人入場)

傍聴人の皆様にお伝え申し上げます。入場時に配付しました傍聴要領を遵守し、静粛に傍聴されるようお願いいたします。また、傍聴席に置いてある資料ですが、これは回収いたしますので、お持ち帰りにならないようお願いいたします。

それでは、本日の議案でございます。お手元に配付しておりますとおり、審議案件が7件ございます。

まず、第1号議案、大和都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について。第2号議案、吉野三町都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についてですが、この2件の議案は双方に関連しておりますので、一括してご審議をお願いいたします。

それでは、議案の内容につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

【都市計画室鳥居補佐】 都市計画室の室長補佐をしております鳥居と申します。

第1号議案、第2号議案を合わせましてご説明をいたします。

議案書の別添1として奈良県都市計画区域マスタープラン案全編を添付しておりますが、

参考資料集 1 を使って説明します。座って説明させていただきます。

まず、目次の 1 ページをごらんください。

奈良県都市計画区域マスタープランの改定に係る基本的な考え方について、説明いたします。

都市計画区域マスタープランは、都市計画法第 6 条の 2 の規定に基づきまして、今後の都市計画の基本的な方向性を示すものです。変更の理由といたしましては、策定から 6 年が経過し、本件を取り巻く社会情勢の変化に対応する必要性があり、また、現行の計画は平成 22 年を目標としていますので、目標年を平成 32 年とした線引き見直しと合わせる必要がございます。今回の変更の進め方は記載のとおりの手順で、特に委員の皆様のご意見を伺いながら、原案を策定いたしました。

次に、右側の変更の基本的な考え方です。

変更の背景にある人口の減少など、社会情勢の変化等を踏まえまして、矢印の下に記載しています地域の自立を図り、暮らしやすい奈良をつくることを目指して、経済の活性化と暮らしの向上に重点的に取り組むこととしまして、県の都市計画としては地域間競争に生き残り、個性を重視した豊かで活力のある持続可能な都市の実現を目指して、必要な対応を行っていくこととしています。

そのため、都市計画の現状と課題、都市計画の目標については、「特に」以降に記載している「奈良らしさは引き続き守っていくとともに、それらを育て、生かしていく」「経済活性化につながる都市づくりを推進する」、この 2 つの方向を特に推進する方向を含めまして、「奈良らしさを守り、育て、生かす」「奈良の町を元気にする」「安全・安心で人・環境に優しい町とする」の 3 つの体系に再編しています。

また、人口、世帯数が将来、減少すると予測される吉野 3 町などにおいて、地域の資源を生かした魅力ある地域づくりを推進することといたしております。

区域区分の有無及び区域区分の方針及び主要な都市計画の決定の方針については、概要版（案）を用いて、今回、考え方を変更した部分など、特徴的な部分を中心に説明いたします。

2 ページ以降に概要版（案）を添付いたしております。

右下 3 ページをごらんください。

概要版（案）は、右下と中央下の 2 ページを付しておりますけれども、以後、右下のページを使って説明します。

「はじめに」は、基本的な考え方の中で既に説明いたしましたように、社会情勢の変化を踏まえ、将来世帯によりよいものを引き継ぐことを基本として、社会、経済、環境、文化等の多様な側面から、豊かで活力ある持続可能な都市の実現を目指していくとしています。

4 ページをごらんください。

大和都市計画区域と吉野三町都市計画区域の範囲と規模を記載しています。

5 ページには、本県の現状と、都市計画の取り組むべき課題を記載しています。基本的な考え方の中で説明したものを、具体的に列挙しております。

6 ページには、こうした課題に対応すべく、第2章となる都市計画の目標を記載しています。

目標年を平成32年とし、都市づくりの基本方向として、先ほど説明した3つの体系を掲げ、奈良の未来をつくる、歴史・自然あふれる元気で安全・安心なまほろばの創出を目指すこととしています。

本県の都市計画区域全体の将来像として、地域の個性を重視した豊かで活力ある、持続可能な都市を目指します。

具体的には、2大拠点とした奈良、橿原において、既に形成されている拠点機能のさらなる充実を図りつつ、それ以外の各地域でも都市活動を支える多様な都市機能の集積を推進し、2大拠点を補完する個性豊かな主要生活拠点の形成を図ります。

また、地域の活性化を促進するため、拠点間の交流や、産業活動を支える連携軸、ネットワークの形成を図ることとしています。

観光振興に関しては、3つの世界遺産をはじめとする観光交流拠点において、歴史文化遺産等の保全と魅力の向上を図るとともに、宿泊、交通ターミナル、飲食物販等を中心としたにぎわいと交流の図れる観光交流しやすい環境整備を促進します。

また、これら拠点をつなぐ幹線道路や鉄道などにおいて、ハード及びソフトの施策を一体的に推進し、観光交流軸の形成を図ることとしています。

また、地域の自立を図り、暮らしやすい奈良をつくるため、工業・流通業務など必要な都市機能の集積等を図ります。

7 ページには、奈良県都市計画区域全体の将来都市構造のイメージ図を記載しています。

次に、8 ページには、観光交流の観点から、将来都市構造のイメージ図を整理し、記載しています。

次に、9ページには、区域区分の決定の有無とその方針を記載しております。区域区分の決定の有無は、記載の通りです。

区域区分の方針については、県道利用の基本的な計画として定められました第4次奈良県国土利用計画を踏まえた目標年、平成32年の人口や産業の規模をごらんの表のように想定し、目標年における人口、産業のフレームを設定しています。

大和都市計画区域の人口で102,000人、7.6%の減少。吉野三町都市計画区域の人口で58,000人、17.4%の減少です。

10ページ以降は、第4章の主要な都市計画の決定等の方針ですが、第1章の都市の現状と課題、第2章の都市計画の目標に対応し、また、各分野の計画等を踏まえ、主要な都市計画の決定の方針を定めています。

まず、土地利用に関する主要な都市計画の方針を説明します。

主要用途の配置の方針では、住宅、商業、商業業務地及び工業地、それぞれの配置の方針を定めています。

京奈和自動車道や中和幹線の幹線道路の整備が進みつつある状況となっていることから、商業業務地を今回、新たに幹線道路沿道にも配置することとし、工業地についても交通結節機能を活用して、新たな工業適地を配置することとしています。

11ページの配慮すべき区域の土地利用の方針は、基本的に考え方を変更しておらず、守るべきは守るという方針としています。

市街化調整区域の土地の利用の方針では、農林業との調和、溢水・浸水等の災害防止、景観等に配慮しつつ、保全と活用のメリハリのある効果的な土地利用施策の運用を図ることとし、随時の市街化区域編入も進めることとしています。

12ページ以降は、都市施設の整備に関する都市計画の方針を記載しています。

交通施設に関しては、従来、道路の整備を中心として考えていましたが、社会情勢の変化などを踏まえまして、既存ストックの有効活用を図る観点から、見直しを行っています。

活用・整備の方針として、課題の大きい箇所を選択し、課題解決のための効果の大きい対策に対して集中投資をする、選択と集中を図ってまいります。

公共交通の利便性、快適性を高めることにより、過度な自動車利用を抑制し、徒歩や自転車、公共交通を最大限に活用した交通施策を展開します。

長期未着手の都市計画道路については、将来交通量推計、厳しい社会経済情勢等を踏まえて、改めてその必要性の検証を行い、必要に応じて見直しを実施すること、このような

考え方のもと、主要な道路の配置の方針、主要な公共交通の配置の方針に基づき、整備等を図ることとしています。

13ページ、下水道・河川等の施設は、記載のとおりの方針としています。

14ページ、市街地開発事業、自然的環境整備または保全に関する主要な都市計画の方針も、記載のとおりといたしております。

15ページには、都市景観の形成に関する都市計画の方針を記載しています。

景観条例、景観法、都市計画制度などによりまして、良好な景観形成を総合的・先導的に推進することなど、景観形成を促進することとしています。

都市防災に関する都市計画の方針は、記載のとおりとしています。

観光振興に関する都市計画の方針は、都市の将来像の中でも説明いたしましたが、滞在周遊型の観光を目指し、自然環境、歴史文化遺産、景観等の保全に努めつつ、歴史、文化、自然等を満喫できる魅力的な観光交流拠点の形成を図るとともに、観光交流拠点間の円滑な移動を推進する幹線道路や鉄道といった、観光交流軸の形成を図ることとしています。

商工業の振興に関する都市計画の方針のうち、商業については人口減少社会の到来や高齢化の進行に対応したにぎわいのある拠点を形成するため、主要鉄道駅を中心に、商業施設の集積を図るとともに、地域のニーズへの対応や雇用の確保、地域の活性化の観点から、幹線道路沿道においても交通環境、周辺の土地利用との調和、景観等に配慮しつつ一定規模のにぎわいを創出することとしています。

工場については、自然環境や景観等に配慮しつつ、整備されつつある幹線道路ネットワークを有効に活用し、工業・流通業務系企業が立地しやすい環境整備を推進することとしています。

16ページには、手続の経緯を記載しております。

昨年8月に原案を公表し、同月28日、29日に公聴会を開催し、2名の方から公述いただいています。また、本年1月7日から21日までの間、案を縦覧いたしましたが、意見書の提出はありませんでした。その後、市町村に照会しましたところ、宇陀市から意見が提出されています。

まず、17ページに宇陀市の意見要旨を添付しています。

議案書の別添1、奈良県都市計画区域マスタープランの36ページから37ページにかけて記載している主要な整備施設の整備目標の中に、宇陀市に位置する国道165号萩原交差点の整備を追記すべきという意見です。

宇陀市の意見に対する県の考え方を説明します。

宇陀市の意見にある交差点整備などは、35ページの活力ある奈良県づくりを進めるための幹線道路ネットワークの形成において記載しております踏切等の存在により、著しく渋滞が発生しているボトルネック箇所の解消を図るものに位置づけられますが、議案書の別添1の36ページから37ページにかけて記載している、主要な整備施設の整備目標に記載している事業は、表4の5の見出しのように、都市の骨格となる広域連携軸と、広域連携軸へのアクセス道に係る整備を予定している路線名を記載しています。交差点改良など局部的な改良に係るものについては、この表には記載しておりません。以上が県の考え方でございます。

また、公聴会における意見の要旨とそれに対する県の考え方を、参考資料集の1、19ページに記載しております。

19ページの内容は、県のホームページに掲載いたしますとともに、公述人本人にも郵送をいたしております。

次に、参考資料集1の20ページをごらんください。

吉野三町都市計画区域において、区域区分の変更を行わないこと及びそれに伴う保留フレームの取り扱いについて、説明します。

吉野三町都市計画区域の経緯は記載のとおり、前回、平成13年に区域区分の変更を実施しましたが、平成20年8月に県は吉野三町都市計画区域は区域区分の変更の目標年である平成32年において、下の表にあるように「著しい人口減少が予測され、市街化区域の拡大は極めて困難な状況であることから、区域区分の変更を行わない。」との方針を決定し、吉野町、大淀町、下市町とも調整し、合意をいたしております。

その結果、右のページの図のように、現行の都市計画区域マスタープランと平成13年に都市計画変更した区域区分の計画図における目標年、平成22年の計画人口は整合していましたが、今回、都市計画区域マスタープランを変更し、目標年、平成32年の計画人口は大きく減少したため、区域区分の計画書における計画人口との不整合が生じるようになります。

そこで、区域区分の計画書における計画人口は効力を失い、計画図のみ次回の区域区分の変更時まで存続させることとします。このことにより、1つの地区の特定保留区域を含む保留フレームの効力が失われることとなります。

この内容を縦覧図書に明記するとともに、県都市計画室のホームページにも掲載し、周

知を図るとともに、吉野町、大淀町及び下市町にも適切な対応を行うように依頼します。

以上で、第1号、第2号議案の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

【斎藤会長】 どうもありがとうございました。

議案の内容は以上のおりでございます。

この件に関しましてご意見、ご質問等があればご発言をお願いいたします。

中野委員。

【中野（明）委員】 事前に資料を見ましたところ、学研高山第2工区の開発についてなんですけれども、筑波学研開発というのは、国がかかわってお金も出してということでしたけれども、この関西学研の構想は関西の経済界主導でということ、この計画が出されてもう24年たとうかとしていると思うんです。

当時、バブルの時代と言われていた中で、この計画が出されていまだに見通しが持てないという状況になっておりますけれども、昨年、奈良県知事もこれまで進めてきた第2工区の開発の事業計画、これを中止するというので、昨年秋に表明いたしておりますけれども、今回、先ほど見ました公聴会で出された意見に対しまして、県の考え方として関係者の合意を得てという形で記入されているのですけれども、改めてこの関係者とはどこを指して述べているのか、お聞きをいたしたいと思います。

もう1点は、このいろんなマスタープランの中で文章を見ますと、リニア中央新幹線の建設促進、あるいは京阪奈新線の具体化に向けて引き続き取り組むとなっております、現在の京阪奈新線は登美ヶ丘の駅のところで終わっているわけなんですけれども、あれがつくられたとき、下の線路部分は県とそれぞれの地方自治体が負担すると。上の電車を走らせるのは近鉄がするという事になっていたと思うんですけれども、今、この計画をさらに進めていくとなると、地方自治体の財政負担も大きいことから無理があるのではないかなと考えております。

リニア新幹線につきましても、ようやく東京－名古屋間のルートが決まりまして、これからこの間を具体化していくという状況でありまして、名古屋－大阪間については、JR東海自身もまだどのようにしていくかということを出し出していないという状況になっていると思うのです。

その上で駅をつくといたしましたら、地元が多額の負担を負うことになるだろうということが言われている中で、今後の10年間の都市計画に、今の段階でこれを入れる必要

はないのではないかと考えますけれども、この点のお考えをお聞かせいただけたらと思います。

もう1つは、2大拠点の形成及び主要生活拠点の形成の中で、山の辺第1工区地区ということで約63ヘクタールと記入してあるんです。63ヘクタールと言ったら規模が大変大きいと思うんですけれども、今、どんなふうになっているのか。おおむね10年以内に整備していきたいということでここに記入されているのですけれども、本当にできる見通しがあるのかどうかというところをお聞かせいただけたらと思います。

もう1点は、多様な都市機能を有する拠点都市づくりということで掲げておりまして、必要な都市機能を主要な鉄道駅周辺に配置するとなっておりますけれども、逆に言いますと、それ以外のところでは逆に生活の不便地域が出てくるのではないかなと懸念するわけなんですけれども、そこら辺のところはどのようにお考えになっているのか、お聞かせいただけたらと思います。

以上です。

【斎藤会長】 ありがとうございます。

3点ほどご質問がありました。

【地域デザイン推進課中尾課長】 まず、高山第2工区のご意見につきまして、回答をさせていただきますが、高山第2工区につきましては、委員お述べのとおり、県と市とU Rと検討を進めてきておったわけでございますけれども、それにつきましては、一旦、この検討を中止するというので、ただし、その地域につきましては、地元からのまちづくりに対するさまざまな提案などがありましたら相談に応じていくという県の姿勢でございます。

そういう意味で、今は高山第2工区の地区では、事業の検討は中止となったのですが、都市計画としては土地区画整理事業が位置づけられておりますし、また、地元でも地元の地権者が組合を立ち上げて土地区画整理を考えていこうという話もありますので、関係者と言いますのは地権者や市などの地元ということですが、地元からの話があれば、相談に応じていくということでございます。

以上でございます。

【都市計画室西山室長】 それから、2点目にリニア中央新幹線と京阪奈新線の件で、今後10年の間に見通しがあるのかと、こういうお話だったかと思いますが、委員もお述べのように、リニア新幹線につきましては、今発表されている計画のとおりでいいのかと

うかというような議論もなされておりますし、県として今後の発展を考えるときに、やはり重要な国土軸であるそのリニア新幹線にきちっと対応していくということが必要と考えますので、記載をしているわけでございます。

そういう意味で、京阪奈新線につきましても、それとの関係も当然出てくることもあろうかと思っておりますので、引き続き記載しているということでございます。

それから、山の辺第1工区につきましては、土地区画整理事業として63ヘクタールということで、都市計画としての位置づけがございますが、実際上は、長年にわたって地域での合意形成の問題もあることも事実で、一方ではできる形で進んでいこうということで、そのエリアでは取り組んでおります。そういった地域の合意形成の中で、区画整理の区域をどうするかということ、具体的に区画整理という手法でないとしたら、どういった整備を図るかというようなことも含めて、地域で合意が図られる中で、市街地の整備というのを進めていきたいと思っております。

それから、最後に主要2大拠点をはじめ、それ以外の駅前等での拠点ということについてはふれているけれども、それ以外の周辺の地域の取り扱いはどうかというご意見だったかと思っておりますけれども、ご指摘されたところは、全体としての都市の構造ということで、少し強調して書かせていただいておりますけれども、もちろん、そのところにも書いていますように、やはりその拠点を中心として、そこといかに周辺の地域との交流、連携等を図っていくか、公共交通、交通機関の整備とかいうような基盤の整備も含めて、あわせて考えていく中で、その地域の状況に応じた発展を図っていくという考え方を基本に持っております。

【斎藤会長】 どうもありがとうございました。

いかがでしょうか。

【中野（明）委員】 今、いろいろお述べいただいたわけなのですが、関西学研のこの第2工区の開発で、今、地権者の人たちが土地区画整理事業でやっていこうということであつたらというお話になっておりましたけれども、やはりこれをやっていこうと思つたら、土地区画整理事業でやっていったら当然、宅地をつくるということになりますし、なんぼ組合施行でやるといっても、幹線道路や区域内の道路や、都市基盤ということもかかわって、莫大な税金投入というのか、そういうことが必要になるのではないかと考えます。そういう意味におきましたら、地権者だけでやれるものではないだろうと思わうわけなのです。

もう1つ、全体として自然豊かな緑を守っていくのだということも、都市計画の大きな柱として出されておりますけれども、やはりあの地域、あのオオタカの住む緑豊かな里山のある地域なのですけれども、ここを開発していくということになれば、またその自然を破壊していくということにもなりますし、矛盾するのではないかなと思うんです。

現に今、先端技術大学院の第1工区というのがありますけれども、ここはご存じだと思いますけれども、10区画のうち、研究所が2つありまして、ようやくこの間、大阪の印刷会社が1つ、進出してくるということが決まったばかりなのです。あと、まだ空き地があるんです。こういう中で、まだ県の土地開発公社が売れずに今でも1区画持っているのです。だから、この第2工区のところを改めて開発するのではなく、やはりこのところに研究所やら企業誘致、このあいたところも既に都市基盤の整備はできておりますから、そういうところから埋めていくべきではないかなと思っております。

もう1つ、リニア新幹線なのですけれども、ちょうどもう20数年前になりますけれども、この奈良県でもリニア新幹線、リニア新幹線と言われた時期があったんです。このときに、やはり県土地開発公社が今のJRの平城山の駅の後ろ側の山林を購入しているんです。今なお使い道のないまま抱えていると、やはりこういうふうに関係を誘導するような都市計画ということではなく、やはり次の見直しの中でもこういうリニア新幹線につきましても、京阪奈新線につきましても、どうなるかまだなかなか見通しが見つからないという中で、やっぱり次のときでも十分、間に合うのではないかなと思っております。

もう1つ、山の辺のほう、これは63ヘクタールとあるけれども、まだ具体的にはなかなか進んでいないという現状であると理解しておいてよろしいでしょうか。

もう1つは、主要な鉄道駅周辺にということ、何でも一極集中みたいな形になってきましたら、やはりその周りのところでその地域が疲弊していくということではあきませんので、やはりそこに住んでいらっしゃる住民の皆さんが、その地域で暮らしていけるようなまちづくりというのも、都市計画の中でも考えていかんとあかんと違うかなと思っておりますので、意見として言っておきたいと思えます。

【斎藤会長】 ありがとうございました。

【地域デザイン推進課中尾課長】 山の辺第1工区の区画整理事業について、ご回答を申し上げます。

山の辺第1工区につきましては、63ヘクタール、全体でございますけれども、今、区画を2つに分けて、具体的に天理市施行という形で区画整理事業が進んでおります。今年

度もやっておりますし、来年度もやります。

2つ、区画を分けたうちの今やっているところにつきましては、平成25年あるいは平成26年頃を目標に事業を終わらせられないかということで取り組まれているところがございますので、これは絵だけということではございませんで、具体的に事業をやっておるところでございます。

【斎藤会長】 ありがとうございます。

ご意見をいただいたんですが、中野委員からのご発言、これから個別のプロジェクトに関する開発の中身とか、整備事業をめぐっては非常に議論をいろいろしなければいけない。議論の推移を見守っていかなければいけないという、そういう案件であろうと思います。

ただ、県のマスタープランの中に位置づけるべきかどうか。あるいは、今の段階で位置づけるべきかどうかということに対するご意見だったと思うんですが。

交通に関しては、実は私、交通の研究者で、京阪奈新線とそれからリニア新幹線というのは、お隣の府との競合関係というのがございますので、一旦ここで名前を落とすと、途端に攻勢に遭う可能性があるかと。京阪奈新線も新祝園ルートと両方で答申されている。リニア新幹線も非常に、私に対するいろいろな誘惑もありまして、京都市の皆さんがこのごろよく来られるというようなことがございますので、名称としてはやはりマスタープランの中に入れておいてもいいのではないかという印象を持つのですが。

ただいまの中野委員のご発言はご意見として承ることでよろしゅうございますか。

しかしながら、非常に学研都市の高山地区の件、それから山の辺の件に関して重要な指摘をいただきましたので、ぜひ奈良県に対して、今後の県のマスタープランの具体的な実践を進める上で、ぜひ参考にさせていただきたいと思います。

ほかに何かご意見、ございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

【斎藤会長】 どうもありがとうございます。

それでは、ほかにご意見、あるいはご質問、ないようでございますので、質疑を終了してお諮りしたいと思います。

第1号議案、第2号議案を承認することにご異議ありませんか。

(「反対」の声あり)

【斎藤会長】 わかりました。

どの部分に関してご反対か、ちょっとおっしゃっていただけますか。

【中野（明）委員】 マスタープラン全体にかかわってなんですけれども、良好な都市景観の形成とか、奈良らしいゆとりのある住宅地の形成を課題としながら、一方で産業、経済、これを支える道路網の形成、拠点の都市づくりを掲げているということで、先ほどの図にもありましたように、奈良と橿原を2大拠点に位置づけまして、そしてそれを広域の連携軸という道路網、これで結んでいくという内容が計画の中心になっているのではないかと思いますので、むしろ私は生活道路のネットワーク、もっと県民生活のためにやっていくことが大事ではないかなと思います。

これまでも、都計審におきまして、将来の人口が減っていくということで、見込まれるということで、道路建設の見直しの作業が進められてまいりました。ここにも京奈和自動車道と大和北道路についてもあるわけなんですけれども、将来の交通量の予測を見ましても、減ってくるということははっきりいたしておりますし、前にもここにも以前、都計審でこの問題が話し合われたときも、私も意見として言いましたけれども、道路が将来的、大和北道路ができたときには車もあまり走らない道路になるのではないかとということも申しましたように、やはり今の段階を見ましても、建設の必要性はないということで、ここにも大和北道路も入っているということもあります。

また、この幹線道路建設にあわせて工業団地を造成していくとか、企業誘致とか掲げておりますけれども、やはり、大きな道路をつくってこういうことをやっていくということが、全国の地方自治体を見ても既に破綻しているのではないかと思います。

関西文化学術研究都市の新たな都市拠点の形成ということで、やはり、さっき申しましたように、学研の高山第2工区の開発計画というのが入っているんです。私は、先ほども言いましたように、バブルのときから、計画が出されて24年になって、いまだになかなか見通しが持てないし、自然を守るということについても相反するというので、むしろここから削除すべきではないかという意見を持っております。

奈良県の都市計画マスタープラン全体から見ましても、賛成しかねる部分がたくさんあるということで、私といたしましてはこのマスタープランを承認できないと、反対をするということで意見を述べさせていただきたいと思います。

以上です。

【斎藤会長】 それでは、本件につきましては、そのほか、ご意見ございませんでしょうか。

（「なし」の声あり）

【齋藤会長】 本件につきましては反対意見もございますから、採決をもって決することにしたと思います。

私は、賛否同数の場合のみ、判断をいたします。

第1号議案、第2号議案を承認することに賛成の方は、挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【齋藤会長】 それでは、賛成多数と認めます。

よって、第1号議案、第2号議案は原案どおり承認されました。ありがとうございます。

それでは、続きまして第3号議案、大和都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更について、第4号議案、大和都市計画用途地域の変更について、第5号議案、大和都市計画区域の市街化調整区域における容積率等の変更についてですが、この3件は相互に関連しておりますので、一括してご審議をお願いしたいと思います。

議案の内容について、事務局から説明をお願いしたいと思います。

【都市計画室鳥居補佐】 それでは、3号議案、4号議案、5号議案を一括して説明をいたしますが、それぞれの議案が関連している部分と関連していない部分がございますので、説明手順をまずご説明申し上げたいと思います。

まず、第3号議案を説明いたしまして、第4号議案のうち、第3号議案に伴う4号議案の一部を説明いたします。その次に、3号議案との関連が非常に深い第5号議案の説明を建築課がいたします。その後、第3号議案に伴わない第4号議案の部分を、私が再度、説明をいたします。そして最後に、3号議案、4号議案の意見書等についてのご説明をいたしたいと考えております。よろしくをお願いします。

それでは、座って説明をさせていただきます。

それでは、まず最初に第3号議案、大和都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更と、第4号議案、大和都市計画用途地域のうち、区域区分の変更に伴って用途地域を設定または廃止するもの、について説明します。

お手元の参考資料集2、議案書及び前のスクリーンを使って説明します。

まず、参考資料集2をごらんください。

区域区分の変更の基本的な考え方と、変更案の概要について説明します。

参考資料集2の1ページをごらんください。A3判見開きの資料です。

今回の大和都市計画の区域区分の変更については、大和都市計画区域で平成32年の目標年において、平成17年から約10万人の人口が減少すると予測しています。また、道

半ばではございますが、京奈和自動車道、中和幹線の幹線道路ネットワークが整備されつつあること、さらに市街化区域内には農地、山林等の都市的土地利用がされていない空閑地が約11%存在することなどを踏まえまして、3つの基本的な考え方に沿って取り組んでまいりました。

まず、1つ目の考え方は、今後の人口減少や、市街化区域内の未利用地の存在を踏まえ、住宅用地を目的とした市街化区域編入は、駅周辺等で市町村のまちづくり方針と整合した良好な計画を除き、原則として行わない。

2つ目は、経済活性化、暮らしの向上等につながる市町村のまちづくり計画に即した良好な計画について、工業・流通業務適地や商業・サービス業務適地を中心に、市街化区域への編入を検討する。

3つ目は、市街化区域の空閑地のうち、計画的な市街地整備の見込みのない土地については、積極的に市街化調整区域に編入、いわゆる逆線引きを行うということです。

これらの考え方に沿いまして、区域区分の変更に取り組んできました。

次に、変更の経緯について説明します。

まず、平成20年8月に市町村説明会を開催し、区域区分及び用途地域の見直しに関する基本的な考え方を提示するとともに、変更に関する市町村案の提出を依頼しました。これに沿って、同年11月市町村から案が提出されたところです。

これらの市町村案について、都市計画変更の必要性、妥当性等に関して、市町村や庁内関係課と協議、調整を行い、平成21年7月に県素案を作成しました。

その後、この県素案について、国、関係機関と協議、調整を行うとともに、再度、市町村や庁内関係課とも協議、調整を行い、調整後、県原案を作成し、平成22年7月の都市計画審議会に報告し、ご意見を伺ったところです。

平成22年8月には県原案を公表した後、公聴会を開催し、公述された意見を踏まえ、再度、国関係機関、市町村等と協議、調整を行いました。

10月に国土交通省に事前協議書を提出し、12月に了承を得ましたので、本年1月7日から21日まで案を縦覧し、意見書の提出を受け付けました。意見の要旨等につきましては、後ほど説明させていただきます。

今後のスケジュールにつきましては、本審議会ですべて了承をいただきましたら、ただちに国土交通省に同意協議書を提出します。通常、この協議に1カ月程度を要しますので、本年5月上旬ごろに都市計画決定の告示を行いたいと考えております。

次に、変更案の概要について説明します。

地区数は全部で91地区です。内訳は、市街化区域編入が45地区273ヘクタール、特定保留区域が5地区60ヘクタール、市街化調整区域編入、いわゆる逆線引きが41地区58ヘクタールです。個々の地区の内容については、後ほど説明します。

次に、市街化区域編入の45地区の内訳について、説明します。

まず、工業系は7地区111ヘクタールです。工業系の編入案の特色として、京奈和自動車道のインターチェンジやインターチェンジ予定地の周辺における工場等の誘導を目的としたものが大半を占めています。

なお、工業系については市町村から多くの編入案が提出されましたが、リーマンショックによる景気低迷などを理由に、地元合意形成や開発事業計画が円滑に進まず、やむを得ず案を取り下げられた地区もありました。

そこで、下の米印に記載してありますとおり、今後、新たな進出企業の計画が定まった場合には、必要な農林調整等を経た上で、随時に市街化区域への編入を検討してまいりたいと考えております。

続きまして、商業系は13地区113ヘクタールです。商業系の編入案の特色としては、中和幹線、国道、主要県道等の沿道において、商業サービス施設の誘導を目的としたものが大半を占めています。

次に、駅前整備は4地区19ヘクタールです。駅前整備については、鉄道新駅周辺や、駅前広場の整備等に伴い、駅前まちづくりの推進を図ることを目的として、編入するものです。

住居系は2地区16ヘクタールです。これは、鉄道新駅周辺において、医療・福祉や多世代型居住など、都市機能の充実を図るものです。

その他としまして、既成市街地の編入、境界調整によるものは19地区14ヘクタールでございます。

特定保留区域は5地区です。特定保留区域とは、地元調整等の観点から開発事業実施の確実性に欠けるため、区域、規模、開発目的等を都市計画に位置づけ、開発事業実施が確実となった段階で、随時に市街化区域に編入を行うものです。

個々の区域区分については、後ほど説明いたします。

続きまして、2ページをごらんください。

区域区分の変更に伴い、市街化区域編入の場合は用途地域を設定し、市街化調整区域の

場合は用途地域を廃止する必要がありますが、その設定廃止の考え方を説明します。

まず、用途地域の考え方ですが、都市計画法13条1項7号で、市街化区域については用途地域を定めるもの、と規定されています。

用途地域は、市街地における土地利用規制の基本をなすものであり、地域特性に応じて建築物の用途、建ぺい率、容積率等を規制することにより、居住環境の保護や商業、工業等の都市機能の維持、増進を図るものです。

用途地域は12種類ありまして、都市計画法9条等の規定に基づき、都市基盤整備の状況、土地利用の動向等を勘案し、地域ごとに望ましい市街地像を踏まえて定めることとしています。

なお、参考として12種類の用途地域の名称等を破線で囲んだ部分に記載しています。

次に、用途地域廃止についてですが、想定していた市街地整備の見込みがなくなった等の理由により、市街化調整区域に編入する区域については、従前、指定していた用途地域を廃止することとしています。

次に、用途地域の規制の概要について、説明します。

3ページをごらんください。

一番上の欄には、12種類の用途地域が、第1種低層住居専用地域から工業専用地域まで並んでおります。その上の色は、それぞれの用途地域を図であらわす際の色でございます。

一番左の欄には、建物の用途が住宅から工場まで並んでおり、網かけで黒い部分が建築ができません。白い部分が建築できるということです。

例えばということで、店舗と工場について、内容を簡単に説明いたします。

物販店、飲食店などの店舗については、第1種低層住居専用地域から準住居地域まで、建築できる店舗の規模がだんだん広がっていくことがおわかりいただけると思います。つまり、第1種低層住居専用地域では、ごく限られた用途で50平方メートル以下の、しかも兼用住宅しか認められませんが、第2種低層住居専用地域では150平方メートルまでの単独の店舗の建築が可能となります。以下、順に第1種中高層住居専用地域では500平方メートルまで、第2種中高層住居専用地域では1,500平方メートルまで、第1種住居地域では3,000平方メートルまで、第2種住居地域と準住居地域では1万平方メートルまで、それぞれ店舗の建築が可能となります。

次に、工場ですが、第1種低層住居専用地域から第2種中高層住居専用地域までの住居

専用地域では、原則として工場は建築できません。第1種住居地域と第2種住居地域では、50平方メートルまでの危険性や環境悪化の非常に少ない工場が建築可能となります。準住居地域になりますと150平方メートルまでの自動車修理工場が建築可能となり、近隣商業地域と商業地域では300平方メートルまでの自動車修理工場が建築可能となります。

危険性や環境悪化をもたらす恐れの大い工場については、工業地域と工業専用地域でないと建築できません。

以上で、区域区分の変更、用途地域設定、廃止の考え方等の説明を終わります。

続きまして、区域区分の変更の個別地区について、説明いたします。

お手元の議案書をご用意ください。議案書の11ページをごらんください。

区域区分変更案の一覧表です。

左から整理番号、地区名、市町村名、面積、理由という順で記載しています。同じ表が14ページまであります。

なお、先ほどの変更案の概要で総地区数は91地区と説明しました。一方で、14ページの最後の整理番号は87となっており、4地区の差が生じています。これは、市街化区域編入と逆線引きをあわせて行う地区が4地区あり、変更案の概要の91地区というのはそれぞれ市街化区域編入と逆線引きの地区数を計上したためで、14ページの87地区より4地区多いということになっております。

市街化区域編入と逆線引きを合わせて行う地区の4地区とは、議案書12ページの33番芝①、35番赤尾、次の13ページの60番高山台、62番大宇陀区拾生です。

この4地区の面積で市街化区域に編入の欄と、市街化調整区域に編入の欄に数字を記入しており、市街化区域編入と逆線引きを合わせて行うということでございます。

また、区域区分の変更に合わせて、用途地域の設定または廃止を行います。この一覧表については同じ議案書の18ページから23ページまで記載しております。

特定保留区域の5地区は、現時点では用途地域の設定を行わないため、総地区数は82地区となっております。

それでは、個別の地区について説明いたします。それぞれの地区の位置及び区域については、お手元の参考資料の総括図、計画図のとおりですが、説明は前のスクリーンを用います。

説明の順序は、先ほどの概要で説明しました工業系、商業系、駅前整備、住居系の市街化区域編入案の順にまとめて説明します。

まず、工業系の市街化区域編入案7地区について、説明します。

整理番号6、奈良市杏町地区は赤で囲まれた区域で、面積が2.4ヘクタールです。

本地区は、住宅メーカーの大規模工場など、多数の工業流通業務施設が立地する既存の工業地域に隣接しており、また、国道24号にも近接し、工業系の土地利用を誘導する環境に適した地域にあります。本地区におきまして、開発事業が確実となったことから、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は工業地域、容積率200%、建ぺい率60%です。

なお、以降の地区において、設定する容積率と建ぺい率について、原則として画面で容積率、建ぺい率等の表示をご確認いただきたくお願い申し上げ、設定する用途地域の種別のみを説明させていただきます。

22番、橿原市新堂地区は赤で囲まれた区域で、面積は14.8ヘクタールです。

本地区についても、大和高田バイパスの新堂ランプや国道24号に近接し、主要幹線道路の結節点に位置しており、工業系の土地利用を誘導する環境に適した地域にあります。本地区において、土地区画整理事業が確実となったことから、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は準工業地域です。

24番、橿原市忌部町地区は赤で囲まれた区域で、面積は0.2ヘクタールです。国道165号、国道24号、大和高田バイパスに囲まれた場所で、新堂ランプはこの位置です。

本地区の隣接地には工場が立地しており、この工場の機能更新を図るため、敷地拡張に伴う開発事業が確実となったことから、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は準工業地域です。

42番、五條市北宇智地区は赤で囲まれた区域で、面積は52.2ヘクタールです。京奈和自動車道五条北インター、国道24号に近接した場所です。

本地区は平成15年に工業団地造成が完了し、また、奈良県企業立地基本計画で重点地区と位置づけられており、京奈和自動車道のインターが完成したことにより、交通利便性の高まったこと、また京奈和自動車道御所区間の事業も進みつつあることから、企業立地手続の迅速化等を図り、企業立地を促進するため、市街化区域に編入するものです。設定する用途は工業地域です。

43番、御所市御所北インター①地区は赤で囲まれた区域で、面積は10.7ヘクタールです。

本地区は平成23年度中の供用開始が予定されている京奈和自動車道（仮称）橿原南御

所インターの出入り口の付近に位置します。このような好条件を生かし、御所市が地区計画を定め、良好な市街地整備を誘導するため、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は準工業地域です。

69番、安堵町窪田地区は赤で囲まれた区域で、面積は3.5ヘクタールです。

本地区は昭和工業団地に近く、また交通アクセス面でも整備が予定されている西名阪自動車道のスマートインターにも大和中央道を介して近い位置にあります。本地区はこのような好条件を生かした流通業務施設の開発事業が確実になったことから、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は準工業地域です。

74番、田原本町田原本インター周辺地区は赤で囲まれた区域で、面積は26.8ヘクタールです。

本地区は国道24号と県道桜井田原本王寺線の交差点付近に位置します。また、将来、(仮称)田原本インターができる予定です。本地区は交通結節点に位置するという好条件を生かし、田原本町が地区計画を定め、良好な市街地整備を誘導するため、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は準工業地域です。

以上で、工業系市街化区域編入の7地区の説明を終わります。

次に、商業系の市街化区域編入案13地区について、説明します。

1番、奈良市二名3丁目地区は赤で囲まれた区域で、面積は4ヘクタールです。富雄駅の1.4キロメートルの場所に位置します。

本地区は、県道枚方大和郡山線の沿道において開発事業が確実になったことから、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は第2種住居地域と第1種低層住居専用地域です。

先ほど、用途地域の設定の考え方を説明しましたが、商業系であっても計画の内容に応じた用途地域を予定しています。以下の地区も同様の考え方に基づいています。

2番、奈良市秋篠町地区は赤で囲まれた区域で、面積は5ヘクタールです。

本地区は大和中央道と県道奈良精華線の交差点付近に位置します。本地区において、開発事業が確実になったことから、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は第1種住居地域です。

5番、奈良市中町・石木町地区は赤で囲まれた区域で、13.2ヘクタールです。

本地区は、第2阪奈道路中町ランプ付近の県道枚方大和郡山線の沿道に位置し、本地区において開発事業が確実になったことから、市街化区域に編入するものです。設定する用

途地域は第2種住居地域です。

13番、神楽・池尻・安部地区は、大和高田市と広陵町にまたがっており、赤で囲まれた区域のうち、この部分とこの部分が大和高田市、この部分が広陵町になります。面積は19.1ヘクタールです。

本地区は、中和幹線と県道大和高田斑鳩線の交差点付近に位置し、大和高田市と広陵町がそれぞれ地区計画を定め、良好な市街地整備を誘導するため、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は準住居地域です。

14番、菅原町・東坊城町地区は、大和高田市と橿原市にまたがっており、赤で囲まれた区域のうち、この部分が大和高田市、この部分が橿原市になります。面積は8.7ヘクタールです。

本地区は、大和高田バイパス新堂ランプ近くに位置し、県道橿原高取線の沿道において、開発事業が確実となるとともに、市が地区計画を策定し、良好な市街地整備を誘導するため、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は第2種住居地域です。

20番、天理市稲葉町地区は赤で囲まれた区域で、面積は1.7ヘクタールです。

本地区は、国道24号と25号へのアクセスも可能で、既存の市街化区域未利用地も含めて開発事業が確実となったことから、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は準工業地域です。

23番、橿原市膳夫町地区は赤で囲まれた区域で、面積は1.3ヘクタールです。

本地区は、国道165号の沿道において、開発事業が確実となったことから、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は準工業地域です。

32番、常盤町大福地区は、橿原市と桜井市にまたがっており、赤で囲まれた区域のうちこの部分が橿原市、この部分が桜井市になります。面積は29.7ヘクタールです。

本地区は中和幹線の沿道において、開発事業が確実となったことから市街化区域に編入するものです。設定する用途地域はオレンジ色の部分が準住居地域、水色の部分が準工業地域です。

39番、東新堂地区は赤で囲まれた区域で、面積が2.9ヘクタールです。

本地区は、中和幹線の沿道で開発事業が確実となったことから市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は、中和幹線から幅30メートルの部分、オレンジ色の部分は準住居地域、その奥の部分のベージュ色の部分が第2種住居地域です。

44番、御所市三室蛇穴地区は赤で囲まれた区域で、面積は4.2ヘクタールです。

本地区は、国道24号の沿道において開発事業が確実となったことから市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は準工業地域です。

65番、平群町下垣内平等寺椿井地区は赤で囲まれた区域で、面積は17.3ヘクタールです。ここに大和路へぐりという道の駅があります。

本地区は、国道168号の沿道において、開発事業が確実となったことから市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は、ピンク色の部分が近隣商業地域、オレンジ色の部分が準住居地域、ベージュ色の部分が第2種住居地域です。

76番、上牧町五軒屋地区は赤で囲まれた区域で、面積が2.1ヘクタールです。

本地区は、町道下牧高田線の沿道において、上牧町が地区計画を定め、良好な市街地整備を誘導するため、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は第1種住居地域です。

77番、上牧町三軒屋北地区は赤で囲まれた区域で、面積は3.9ヘクタールです。ここが上牧町役場です。県道中筋出作川合線の西側に位置し、町の図書館や温泉施設に近接した場所です。

拡大した図で説明します。

本地区は市街化区域に編入に合わせ、用途地域の変更を行います。市街化区域編入する区域は赤で囲まれた部分で、青で囲まれた部分については用途地域を変更します。

本地区は、上牧町が地区計画を定め、良好な市街地整備を誘導するとともに、この部分で開発事業が確実となったことから市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は、青で囲まれた用途地域を変更する部分とあわせて、大規模商業施設予定地の部分が近隣商業地域、それ以外の部分が第1種住居地域です。

以上で、商業系市街化区域編入案13地区の説明を終わります。

続いて、駅前整備の市街化区域編入案4地区について説明します。

16番、大和郡山市九条駅東地区は赤で囲まれた区域で、面積は1.6ヘクタールです。

本地区は、近鉄橿原線九条駅東側の区域において、駅前広場とアクセス道路が整備されたことから、大和郡山市が地区計画を定め、良好な市街地整備を誘導するため、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は近隣商業地域です。

45番、生駒市学研北生駒地区は赤で囲まれた区域で、面積は13.7ヘクタールです。

本地区は、近鉄けいはんな線、学研北生駒駅の周辺や、県道枚方大和郡山線の沿道において、開発事業が確実となったことから市街化区域に編入するものです。設定する用途地

域は近隣商業地域です。

5 9 番、香芝市 J R 五位堂駅前地区は赤で囲まれた区域で、面積が 1.6 ヘクタールです。

本地区は、J R 和歌山線五位堂駅の南西の区域において、香芝市が地区計画を定め、良好な市街地整備を誘導するため、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は近隣商業地域です。

6 7 番、斑鳩町新家地区は赤で囲まれた区域で、面積は 2.4 ヘクタールです。

本地区は、J R 大和路線法隆寺駅の南側において、土地区画整理事業が確実となったことから市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は第 1 種住居地域です。

以上で、駅前整備の市街化区域編入案 4 地区の説明を終わります。

続いて、住居系の市街化区域編入案 2 地区について説明します。

1 1 番、中登美ヶ丘①・登美ヶ丘西地区は、奈良市と生駒市にまたがった赤で囲まれた区域で、面積は 5.5 ヘクタールです。学研奈良登美ヶ丘駅から 1 キロメートルに位置します。学研奈良登美ヶ丘駅周辺は、平成 18 年 3 月の駅の開業以来、都市の核として商業施設、学校、共同住宅などの都市機能が集積してきています。本地区は、学研奈良登美ヶ丘駅周辺の都市機能のさらなる充実のため、多世代が住まい、集うような低層住居地の開発事業が確実となったことから市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は第 1 種低層住居専用地域です。

1 2 番、中登美ヶ丘②・真弓北地区は、奈良市と生駒市にまたがった赤で囲まれた区域で、面積は 9.9 ヘクタールです。先ほど説明した地区のすぐ近くに位置します。

本地区についても、学研奈良登美ヶ丘駅周辺の都市機能のさらなる充実のため、医療、福祉施設などの開発事業が確実となったことから市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は第 1 種中高層住居専用地域です。

以上で、住居系の市街化区域編入案 2 地区の説明を終わります。

続いて、既成市街地の市街化区域編入案 8 地区について、説明します。

3 番、奈良市五条畑 2 丁目中町地区は赤で囲まれた区域で、面積は 0.9 ヘクタールです。

本地区は、既に低層住宅地となっており、本地区周辺も良好な低層住宅地となっていることから、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は第 1 種低層住居専用地域です。

4 番、奈良市赤膚町地区は赤で囲まれた区域で、面積は 3 ヘクタールです。

本地区には国の職員住宅等が建っており、本地区の空き地に看護専門学校の寮が計画さ

れていることもあり、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は第1種中高層住居専用地域です。

19番、天理市郡山インターチェンジ南地区は赤で囲まれた区域で、面積は1.1ヘクタールです。西名阪自動車道郡山インターチェンジから500メートルに位置します。

本地区は、複数の流通業務施設が建っており、これらの施設の事業活動の変化に迅速に対応するため、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は準工業地域です。

38番、桜井市阿部橋本地区は赤で囲まれた区域で、面積は2.2ヘクタールです。既存の工業地域に隣接しています。

本地区にも、複数の流通業務施設が建っており、これらの施設の事業活動の変化に迅速に対応するため、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は工業地域です。

46番、生駒市北田原東地区は赤で囲まれた区域で、面積は0.8ヘクタールです。

本地区は、北田原工業団地内にあり、現在工場が建っており、この工場の事業活動の変化に迅速に対応するため、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は準工業地域です。

47番、生駒市小平尾南地区は赤で囲まれた区域で、面積は1.6ヘクタールです。生駒市と平群町の境界付近に位置します。

平成9年に都市計画道路平群西線の事業が完了し、その後、この沿道において既存の平群町側の市街化区域と一体となった都市的土地利用が進んでいることから、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は第1種低層住居専用地域です。

70番、川西町吐田地区は赤で囲まれた区域で、面積は1.5ヘクタールです。

本地区は、結崎工業団地内で操業している工場の敷地の一部に既になっていることから、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は工業地域です。

71番、三宅町石見地区は赤で囲まれた区域で、面積は0.1ヘクタールです。

本地区は、既に低層住宅地となっていることから、市街化区域に編入するものです。設定する用途地域は第1種住居地域です。

以上で、既成市街地の市街化区域編入案8地区の説明を終わります。

なお、境界調整につきましては、市街化区域編入、市街化調整区域編入とあわせて、後ほど説明します。

続いて、市街化調整区域に編入、いわゆる逆線引きをする地区のうち、市街化の見込みのないもの等25地区について説明します。

これらの地区は、線引きの方針である市街地整備の見込みのない土地は、積極的に逆線引きするという考え方にに基づき、市街化調整区域に編入するものです。

7番、奈良市中町地区は赤で囲まれた区域で、0.1ヘクタールです。

8番、奈良市帝塚山7丁目地区は赤で囲まれた区域で、面積は1ヘクタールです。

9番、奈良市菅原町地区は赤で囲まれた区域で、面積は0.7ヘクタールです。

10番、奈良市五条畑2丁目地区は赤で囲まれた区域で、0.8ヘクタールです。

17番、大和郡山市小泉町地区は赤で囲まれた区域で、面積は1ヘクタールです。

18番、大和郡山市矢田山町地区は赤で囲まれた区域で、面積は2カ所合わせて3.9ヘクタールです。

21番、天理市白川地区は赤で囲まれた区域で、面積は2カ所合わせて6.1ヘクタールです。

28番から31番までは、橿原市橿原ニュータウンに隣接する赤で囲まれた区域です。

28番が面積0.1ヘクタール、29番が0.9ヘクタール、30番が0.6ヘクタール、31番が1.3ヘクタールです。

40番、桜井市初瀬地区は赤で囲まれた区域で、面積は7.3ヘクタールです。

41番、桜井市朝倉台東地区は赤で囲まれた区域で、面積は4カ所合わせて6.5ヘクタールです。

49番、生駒市鹿畑地区は赤で囲まれた区域で、面積は0.4ヘクタールです。

51番、生駒市上町地区は赤で囲まれた区域で、0.03ヘクタールです。

56番、生駒市北大和東地区は赤で囲まれた区域で、0.2ヘクタールです。

58番、生駒市あすか野北は赤で囲まれた区域、面積は3.7ヘクタールです。

64番、宇陀市榛原区山辺三地区は赤で囲まれた区域で、面積は4.9ヘクタールです。

66番、平群町元山上口駅南地区は赤で囲まれた区域で、面積は1.6ヘクタールです。

72番、三宅町屏風地区は赤で囲まれた区域で、面積は0.4ヘクタールです。

75番、明日香村岡地区は赤で囲まれた区域で、面積は0.5ヘクタールです。

本地区は、史跡指定がなされたため、逆線引きをするものです。

78番、上牧町下牧地区は赤で囲まれた区域で、面積は5ヘクタールです。

79番、広陵町大塚地区は赤で囲まれた区域で、面積が2.3ヘクタールです。

81番、河合町泉台地区は赤で囲まれた区域で、面積は3.6ヘクタールです。

続いて、82番、河合町城内地区は赤で囲まれた区域で、面積は3.7ヘクタールです。

以上で、逆線引きをする地区のうち、市街化の見込みのないもの等、25地区の説明を終わります。

続いて、境界調整を行うため、市街化区域編入、または逆線引きをする地区について、説明します。

境界調整は市街化区域編入が11地区、逆線引きが16地区です。

境界調整について、最初に代表的な事例を2地区説明し、その他の地区については代表的な事例と同様の変更内容ということで、位置のみの説明とさせていただきます。

事例の1つ目でございます。

33番、桜井市芝①地区は赤で囲まれた区域です。

本地区は、国道169号のバイパスが整備されたことにより、市街化区域編入と逆線引きを行うものです。

拡大した図で説明します。

現在の境界線は、このぎざぎざとなった線であり、国道169号が新たに整備されたので、道路の境界に合わせようとして境界線を直線に変更するという事です。

80番、河合町葉井地区は赤で囲まれた区域です。王寺町から西大和ニュータウンに通じる県道天理王寺線の近くに位置します。

本地区は、面的開発事業が行われたことにより、逆線引きを行うものです。

拡大した図で説明します。

現在の境界線は、こういう三角形の形になっていますが、住宅地開発が行われたので、開発事業の境界に合わせて整形にするという事です。

その他の地区については、位置のみの説明といたします。

15番、大和郡山市小林町地区です。

25番、橿原市城殿町地区です。

26番、橿原市常盤町地区です。

27番、橿原市古川町地区です。

34番、桜井市芝②地区です。

35番、桜井市赤尾地区です。

36番、桜井市黒崎・脇本・慈恩寺地区です。

37番、桜井市出雲地区です。

48番、生駒市壺分東地区です。

5 0 番、生駒市白庭台地区です。

5 2 番、生駒市北新町地区です。

5 3 番、生駒市西白庭台北地区です。

5 4 番、生駒市西白庭台西地区です。

5 5 番、生駒市西白庭台東地区です。

5 7 番、生駒市南山手台東地区です。

6 0 番、香芝市高山台地区です。

6 1 番、宇陀市大宇陀区小附地区です。

6 2 番、宇陀市大宇陀区拾生地区です。

6 3 番、宇陀市大宇陀区迫間地区です。

6 8 番、斑鳩町龍田南地区です。

7 3 番、三宅町伴堂地区です。

以上で境界調整の説明を終わります。

続いて、特定保留区域の 5 地区について説明します。

特定保留区域とは、地元調整等の観点から、開発事業実施の確実性に欠ける場合、区域、規模、開発目的等を都市計画に位置づけ、開発事業実施が確実となった段階で、随時に市街化区域に編入を行う区域でございます。用途地域は市街化区域に編入する際に設定をいたします。

8 3 番、奈良市七条西町地区は赤で囲まれた区域で、面積は 1 8 . 2 ヘクタールです。医療福祉系の土地利用を誘導するため、特定保留区域とするものです。

8 4 番、奈良市東九条町地区は赤で囲まれた区域で、面積は 1 4 . 1 ヘクタールです。商工業系の土地利用を誘導するため、特定保留区域とするものです。

8 5 番、奈良市古市町地区は赤で囲まれた区域で、面積は 3 . 8 ヘクタールです。商業系の土地利用を誘導するため、特定保留区域とするものです。

御所北インター②地区は赤で囲まれた区域で、面積は 1 3 . 1 ヘクタールです。工業系の土地利用を誘導するため、特定保留区域とするものです。

8 7 番、河合町穴闇地区は赤で囲まれた区域で、面積は 1 0 . 8 ヘクタールです。商業系の土地利用を誘導するため、特定保留区域とするものです。

以上で、特定保留区域 5 地区の説明を終わります。

以上で、第 3 号議案、大和都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更について

てと、第4号議案、大和都市計画用途地域変更のうち、区域区分の変更に伴い設定または廃止するもの、の説明を終わります。

第4号議案の大和都市計画用途地域の変更のうち、現行の用途地域を変更するもの、については、次の5号議案の後で説明をしますので、よろしくお願い申し上げます。

【建築課塚田補佐】 建築課課長補佐の塚田でございます。

それでは、引き続きまして、第5号議案、大和都市計画区域の市街化調整区域における容積率等の変更について、前方のスクリーンにてご説明申し上げます。

なお、詳細は議案書及びお手元の参考資料集4と5に表記しておりますので、よろしくお願いいたします。

はじめに、付議させていただく趣旨について、ご説明いたします。

市街化調整区域の容積率、建ぺい率並びに道路斜線勾配及び隣地斜線勾配といった建築物の各部分の高さの制限の数値は、従来は建築基準法において容積率400%、建ぺい率70%といった一定の数値が規定されていましたが、平成12年に建築基準法が改正され、これらは特定行政庁が土地の利用状況等を考慮し、建築基準法で示された規制値より選定して、都市計画審議会の議を経た上で指定することとなりました。

本県の場合、奈良市、橿原市、生駒市の区域についてはそれぞれ市長が、それ以外の都市計画区域内市町村については知事が、平成16年に当初指定を行い、その後、必要に応じて変更を行っています。

本日は、市街化区域と市街化調整区域の区分変更、いわゆる線引き変更に伴いまして、スクリーンにお示しさせていただいておりますとおり、その変更内容にしたがいまして、それぞれの指定を行おうとするものです。

まず、(1)市街化区域に編入される地区につきましては、市街化調整区域でなくなりますので、これまで定めていた容積率等は廃止いたします。別途都市計画で定めます。これらは16市町村31地区がございます。

次に、(2)市街化調整区域に編入される地区、いわゆる逆線引きされる地区につきましては、後ほど説明させていただく「指定の基本的考え方」に基づきまして新たに指定いたします。この地区は11市町村20地区がございます。

最後に、(3)開発許可条例による指定区域から除外される地区でございますが、これも今回の線引き変更に伴いまして、この開発許可条例による指定区域の一部が、市街化区域に編入され、当該指定区域の見直しが必要となることから、これに併せて容積率等を変更

するものでございます。この地区は広陵町の1地区でございます。

それでは、指定の基本的考え方をご説明させていただきます。

お手元の資料は参考資料集4の3ページになりますが、同様のものを画面に表示しております。

前回、第147回都市計画審議会でも経過報告としてご説明させていただいておりますが、奈良県では指定する際の基本的な考え方は画面に表示していませんとおりの、一般的な地域として容積率400%、建ぺい率70%等の数値を標準基準値として採用することとし、風致地区、自然公園等、他法令の規制地区ではそれぞれの規制内容や趣旨と整合を図るよう、配慮しながら定めることとしています。

さらに、市町村及び地域住民のまちづくりを尊重する地区及び開発条例による指定区域では、既存集落地において一般的に定められている、第1種住居地域と同様の数値である容積率200%、建ぺい率60%などの数値を基本として定めることとしています。

次に、このたびの変更箇所の表記方法について、ご説明させていただきます。

スクリーンでは、総括図の一部を表示していますが、凡例に記載していませんとおりの、赤の枠と番号で表記しておりますのが、市街化区域に編入される区域で、先ほどご説明させていただいたとおりの、容積率等を廃止する地区でございます。

次に、青の枠と番号で表記しておりますのが、市街化調整区域に編入、逆線引きされる区域で、新たに容積率等を指定する地区でございます。

指定する容積率等は凡例のとおり、左上が容積率、右上が建ぺい率、左下が道路斜線勾配、右下が隣地斜線勾配でございます。

また、緑の枠と番号で表記しておりますのが、開発許可条例による指定区域から除外される区域で、これに伴い容積率等を変更する地区でございます。

全体は参考資料集5の総括図CからMまでの11枚に記載しています。

スクリーンにお示ししておりますのは、市街化調整区域から市街化区域に変更される区域の一覧です。16の市町において31地区でございます。

これらの地区については、これまで定めていました市街化調整区域の容積率等を廃止いたします。

これらの地区では、別途、都市計画で用途地域と併せて容積率等が定められます。

ひとつの事例として、赤の19番、香芝市のJR五位堂駅前地区について、ご説明申し上げます。

スライドをご覧ください。

赤枠で赤のハッチングで表記しております部分が、このたび、市街化区域に編入される地区で、これまで市街化調整区域であったことから定めていました容積率400%、建ぺい率70%等の数値を廃止することといたします。

他の地区に関しましても同様でございますので、時間の関係上、説明は省略させていただきます。お手元の資料でご確認いただきますようお願いいたします。

次に、この表は市街化調整区域に変更される地区でございます。対象地区は11市町村で20地区でございます。

表の右端、備考欄に何も記載のない地区は、「指定の基本的考え方」でご説明申し上げた標準基準値を採用しています。

また、備考欄に記載のある地区は、それぞれ記載している他法令の規制地区であることから、その規制内容や趣旨に配慮した数値を採用しています。

それでは、標準基準値を採用した事例として、17番、広陵町大塚地区と、個別基準値を採用した16番、上牧町下牧地区についてご説明いたします。

まず、17番、広陵町大塚地区の状況でございます。

赤枠で囲んだ逆線引きされる地区の周辺の市街化調整区域は、標準基準値を採用していることから、同様に標準基準値を採用することとしています。

次に、16番、上牧町下牧地区の状況でございます。

同じく赤枠で囲んだ逆線引きされる地区は、周辺の市街化調整区域が環境保全地区であり、容積率200%、建ぺい率60%等の個別基準値を採用していることから、同様の規制値を採用します。

逆線引きされる他の地区につきましても同様でございます。時間の関係上、説明は省略させていただきます。

次に、市街化区域編入により、開発許可条例による指定区域から除外される広陵町安部地区でございます。

現在、黒枠で表記した部分が開発許可条例による指定区域で、赤枠で赤のハッチングで表記した部分が今回、市街化区域に編入される部分でございます。

市街化区域に編入される地区は、容積率等を廃止することといたしますが、このことに伴い、赤枠で緑のハッチングで表記した部分については開発許可条例による指定区域から除外される区域となります。この除外される区域については、これまで指定していた容積

率200%、建ぺい率60%等を周辺の市街化調整区域と同様に、標準基準値であります容積率400%、建ぺい率70%等に変更するものでございます。

以上が、それぞれ容積率等の変更地区の状況でございます。

最後に、容積率等の変更手続の経緯でございます。

これらの案につきましては公告を行い、平成23年1月7日から21日までの15日間、県及び関係する市町村において縦覧を行いました結果、意見書の提出はございませんでした。また、関係する18市町村からの意見書におきましては、異議はございませんでしたので、その旨、ご報告させていただきます。

なお、本案は議案3、4とともに、この審議会で原案どおり可決された後、これらと同日施行に向けて手続を進めさせていただくこととなります。

以上で、大和都市計画区域の市街化調整区域における容積率等の変更について、ご説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【都市計画室鳥居補佐】　　続きます、先ほど申しましたように、第4号議案の大和都市計画用途地域変更のうち、従前から市街化区域であり、今回、現行の用途地域を変更するものについて、説明をさせていただきます。座って説明をさせていただきます。

各箇所は、議案書24ページから28ページの表に記載しておりますけれども、お手元の参考資料集6、前のスクリーンを使って説明をいたします。

まず、参考資料集6をごらんいただけませんか。

まず、用途地域変更の基本的な考え方と、変更案の概要について説明します。

参考資料集6の1ページをごらんください。

用途地域は、基本的にあるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定めるべきものではございますけれども、下記のアからエのような場合には、都市計画上の課題に対応し、地域の健全な発展に資するよう、用途地域の変更を行うこととして取り組んでまいりました。

まず、アですが、県や市町村が目指すまちづくりの実現に向けて、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合です。

以下、イ、ウ、エにつきましては記載のとおりでございます。

以上の考え方にしがいまして、今回の変更案は59地区でございます。そのうち、用途地域の境界線を新設道路の境界に修正するなどの境界調整は18地区です。

次の2ページの用途地域の建築規制の概要については、先ほどの参考資料集2の中でご

説明させていただいたものと同じ表をつけております。

用途地域変更の個別の地区について、ご説明申し上げます。

前のスクリーンをお願いいたします。

それぞれの個別地区については、参考資料集の7総括図、計画図のとおりですが、説明は前のスクリーンで行います。

まず、現行の用途地域を変更するもののうち、境界調整以外の4-1地区について説明します。

1の3番、奈良市佐保台1丁目②地区は、青で囲まれた区域で面積は2.3ヘクタールです。奈良阪南田原線の沿道に位置します。

本地区は、この地区の北東側の三井佐保山台住宅地をはじめ、周辺の住民のための生活利便施設の誘導を図るため、道路から30メートルの範囲を第1種低層住居専用地域から第1種住居地域、容積率200%、建ぺい率60%に変更するものです。

なお、以降の地区につきましては、変更する容積率と建ぺい率については、原則として画面で容積率、建ぺい率等の表示でご確認いただくこととしまして、変更する用途地域の種別のみで説明を進めさせていただきます。

1の4番、奈良市押熊町地区は青で囲まれた区域で、面積は1.1ヘクタールです。学研奈良登美ヶ丘駅から1キロメートルに位置し、周辺は良好な住宅地が形成されています。

本地区の周辺は、奈良市が住宅地の開発に合わせて、良好な住環境を形成するため地区計画を定め、順次、容積率を50%から60%、また建ぺい率を30%から40%に変更してきたところです。本地区は、そのような状況の中で、建ぺい率30%、容積率50%として残された地区であり、今回、周辺と同じ容積率60%、建ぺい率40%に変更するものです。

1の5番、奈良市中山町西3丁目地区は青で囲まれた区域で、面積は0.5ヘクタールです。

本地区は、あやめ池登美ヶ丘線の沿道に位置し、本地区の一部には保育園が立地しています。

本案は、都市活動を支えるさまざまなサービス機能を担う施設の1つである保育園の機能更新を誘導するため、容積率を60%から100%、建ぺい率を40%から60%に変更するものです。

1の7番、奈良市学園中2丁目地区は青で囲まれた区域で、面積は2.5ヘクタールです。

学園前駅から300メートルに位置し、本地区において道路等の基盤整備を伴った都市的土地利用の促進を図るため、第1種低層住居専用地域から、第1種住居地域に変更するものです。

1の8番、奈良市西大寺本町地区は青で囲まれた区域で、面積は0.1ヘクタールです。

本地区は西大寺駅の至近に位置し、敷地の統合等による土地の高度利用を誘導するため、第1種住居地域から商業地域に変更するものです。

1の9番、奈良市宝来町地区は青で囲まれた区域で、面積は3.6ヘクタールです。

本地区は、第2阪奈道路宝来ランプ付近に位置しており、現在、菖蒲池駅と本地区をつなぐ道路が奈良市において整備中であることから、奈良市が地区計画を定め、土地の有効利用を促進するため、第1種低層住居専用地域から第2種住居地域に変更するものです。

1の10番、奈良市青垣台地区は青で囲まれた区域で、面積は9.4ヘクタールです。

本地区は、壁面後退距離について、周辺の住宅地と整合させるため、1.5メートルから1メートルに変更するものです。

1の11番、奈良市学園北地区は青で囲まれた区域で、面積は0.3ヘクタールです。

本地区は、学園前駅から200メートルに位置し、学園前駅周辺の都市機能のさらなる充実と、土地の高度利用を誘導するため、近隣商業地域から商業地域に変更するものです。

1の12番、奈良市北登美ヶ丘地区は青で囲まれた区域で、面積は6.1ヘクタールです。京都府との境界付近の県道奈良精華線の近くに位置します。

本地区は、土地区画整理事業が予定されており、低層住宅地を誘導する区域については、第1種低層住居専用地域のまま、容積率を50%から60%に、建ぺい率を30%から40%に変更するとともに、周辺住民の生活利便施設を誘致する区域については、第1種低層住居専用地域から第1種住居地域に変更するものです。

2の1番、大和高田市神楽地区は、青で囲まれた区域で面積は1.3ヘクタールです。本地区は国道165号と県道大和高田斑鳩線の交差点付近において、南側の県道、大和高田斑鳩線の沿道と同様に、土地の高度利用を促進するため、第1種住居地域から近隣商業地域に変更するものです。

2の2番、日之出西本町地区は青で囲まれた区域で、面積は3.1ヘクタールです。

本地区は、近鉄大和高田駅の北側に隣接する地区で、駅前の土地の高度利用を促進するため、近隣商業地域から商業地域に変更するものです。

2の3番、大和高田市幸町地区は青で囲まれた区域で、面積は6.2ヘクタールです。

本地区は、近鉄大和高田駅、J R 高田駅に近いなど、利便性のすぐれた共同住宅地区で、今後の高齢化の進行を踏まえた、まちなか居住の誘導を図るため、容積率を200%から300%に変更するものです。

3の1番、大和郡山市池沢町地区は青で囲まれた区域で、面積は2.8ヘクタールです。

本地区は、昭和工業団地内にあり、現在、工場等が立地しており、工業団地機能の向上を図るため、工業地域から工業専用地域に変更するものです。

3の2番、大和郡山市田中町地区は青で囲まれた区域で、面積が8.5ヘクタールです。

本地区は、大和中央道の沿道に位置し、現在、大規模商業施設が立地しています。この施設が立地した当時は、建築可能な商業施設の上限面積はありませんでしたが、平成18年の法改正により、現在の用途地域では1万平方メートルを超える商業施設は建築できないとされて、当該施設は現在、既存不適格建築物となっています。

大和郡山市はこの地区について、今後も商業振興等を図る地区と位置づけていることから、現在の準住居地域と第2種住居地域を近隣商業地域に変更するものです。

4の1番、天理市櫛本町地区は青で囲まれた区域で、面積は15.5ヘクタールです。

本地区は、現在工場が立地しており、この工場の事業活動の変化等に迅速に対応するため、準工業地域から工業地域に変更するものです。

6の5番、桜井市安倍木材団地地区は青で囲まれた区域で、面積は0.4ヘクタールです。

本地区は、市街化区域編入案と関係する地区ですので、拡大した図で説明します。

青で囲まれた区域が用途地域を変更する部分、赤で囲まれた区域は、市街化区域に編入する部分です。

市街化区域に編入する区域は、用途地域を工業地域とする予定ですが、北側の地域も既存の工業地域となっており、青で囲まれた用途地域を変更する区域についても、市街化区域に編入する区域や、既存の工業地域と同様の土地利用がなされていることから、周辺の用途地域に合わせて第1種住居地域から工業地域に変更するものです。

6の7番、桜井市桜井・川合地区は青で囲まれた区域で、面積は12.4ヘクタールです。

本地区は、桜井駅周辺の土地区画整理事業や市街地再開発事業により基盤整備がなされた区域において、土地の高度利用を促進するため、容積率を400%から500%に変更するものです。

6の8番、桜井市三輪地区は青で囲まれた区域で、面積は2.2ヘクタールです。

本地区は、大神神社の参道と国道169号の交差部に位置し、ちょうどここに大鳥居が

あるところでは、さらなる三輪のにぎわいを促進するため、第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域に変更するものです。

6の9番、桜井市東新堂地区は青で囲まれた区域で、面積は3.5ヘクタールです。中和幹線の沿道に位置します。

本地区は、市街化区域編入案と関係する地区ですので、拡大した図で説明します。

青で囲まれた区域が用途地域を変更する部分で、赤で囲まれた区域は市街化区域に編入する部分です。

本地区は、市街化区域に編入する部分の用途地域や、東側で従前から指定されていた用途地域と整合させるため、第1種住居地域から中和幹線から30メートルについては準住居地域に、その奥については第2種住居地域に変更するものです。

9の1番、生駒市西白庭台地区は青で囲まれた区域で、面積は1.7ヘクタールです。土地地区画整理事業により整備された良好な住宅地に隣接しています。

本地区は、既に低層住宅地となっているため、第1種住居地域から第1種低層住居専用地域に変更するものです。

9の2番、生駒市学研北生駒地区は青で囲まれた区域で、面積は1.3ヘクタールです。学研北生駒駅の至近に位置します。

本地区は、市街化区域編入案と関係する地区ですので、拡大した図で説明します。

青で囲まれた区域が用途地域を変更する部分で、赤で囲まれた区域は市街化区域に編入する部分です。本地区は今後、生駒市の北部地域の中核的な商業業務地として期待されている学研北生駒駅周辺について、市街化区域編入と併せて生活利便施設の集積やにぎわいの創出を図るため、第2種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更するものです。

9の5番、生駒市生駒台地区は青で囲まれた区域で、面積は27.3ヘクタールです。

本地区は、良好な住宅地で住環境保全のための地区計画も策定されていますが、高齢化が進んでいることから、二世帯住宅等、住民のニーズに対応するため、容積率を60%から80%に、建ぺい率を40%から50%に変更するものです。

10の1番、香芝市五位堂駅前北地区は青で囲まれた区域で、面積は8.3ヘクタールです。

本地区は、近鉄五位堂駅付近で事業中である土地地区画整理事業の進捗に合わせて、駅周辺のさらなる利便性や魅力の向上を図るため、第1種住居地域から近隣商業地域に変更するものです。

10の2番、香芝市志都美駅前地区は赤で囲まれた区域で、面積は0.2ヘクタールです。

本地区は、志都美駅前事業中である土地区画整理事業の進捗に合わせて、第1種住居地域及び準住居地域から近隣商業地域に変更するものです。

10の3番、香芝市尼寺地区は青で囲まれた区域で、面積は0.9ヘクタールです。

本地区は、現在、国道168号の境界から30メートルの範囲で指定されている準住居地域を、道路の都市計画変更を機に、都市計画道路界から30メートルの範囲に広げるもので、この区域を第1種住居地域から準住居地域に変更するものです。

10の4番、香芝市上中地区は青で囲まれた区域で、面積は1.1ヘクタールです。

本地区の用途地域の変更理由は、先ほどの尼寺地区と同じであり、この区域を第1種住居地域から準住居地域に変更するものです。

10の5番、北今市地区は青で囲まれた区域で、面積は4.1ヘクタールです。

本地区は、平成23年度末に予定されている奈良西幹線と中和幹線下田工区の供用に合わせて、奈良西幹線の道路界から30メートルの範囲を第1種住居地域から準住居地域に変更するものです。

12の1番、宇陀市榛原区高萩台地区は青で囲まれた区域で、面積は0.5ヘクタールです。

本地区は、榛原駅の北側に位置し、現在、施行中の都市計画道路の進捗に合わせてその沿道を第1種住居地域から近隣商業地域に変更するものです。

12の1番、宇陀市榛原区西峠地区は青で囲まれた区域で、面積は4.3ヘクタールです。

本地区は、宇陀市道玉立2号線の沿道に位置し、このあたりに宇陀警察署があるところです。この道路の沿道において、生活利便施設を誘導するため、第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域に変更するものです。

13の1番、平群町北信貴ヶ丘地区は青で囲まれた区域で、面積は0.9ヘクタールです。

本地区は、県道椿井王寺線の沿道において、生活利便施設の誘導を図るため、第1種低層住居専用地域から第1種住居地域に変更するものです。

13の2番、平群町西宮地区は青で囲まれた区域で、面積は4.5ヘクタールです。竜田川駅の南側の地域です。

本地区は、食品加工工場、自動車修理工場など工場が立地しており、地域の活力の維持、向上のため、軽工業を中心とした住工共存のまちづくりを図るため、第1種住居地域から準工業地域に変更するものです。

13の3番、平群町平群駅前地区は青で囲まれた区域で、面積は0.5ヘクタールです。
現在、平群駅前で行われている土地区画整理事業の土地利用計画の変更に合わせて、近隣商業地域から第1種住居地域に変更するものです。

15の1番、斑鳩町龍田西地区は青で囲まれた区域で、面積は3.6ヘクタールです。
本地区は、国道25号の沿道に位置し、少し前まではスーパーがありましたが、それが閉店し、現在、またスーパーの出店が計画されている区域です。斑鳩町はこの地区についても今後も商業振興等を図る地区と位置づけていることから、現在の第1種住居地域と第1種中高層住居専用地域を第2種住居地域に変更するものです。

15の2番、斑鳩町龍田南地区は青で囲まれた区域で、面積は2.5ヘクタールです。
本地区は、現在、近隣商業地域となっていますが、同地域にふさわしい土地利用がなされていないことから、住環境を保全するため第1種住居地域に変更するものです。

15の3番、斑鳩町服部地区は青で囲まれた区域で、面積は1.4ヘクタールです。
本地区の用途地域の変更は、先ほどの龍田南地区と同じであり、近隣商業地域から第1種中高層住居専用地域と第1種住居地域に変更するものです。

18の1番、三宅町伴堂地区は青で囲まれた区域で、面積は2.5ヘクタールです。
画面では表示しておりませんが、ちょうど一番上のこのあたりに京奈和自動車道三宅インターチェンジの供用が予定されており、三宅町内で工場を操業する会社が事業拡大のため、利便性が向上する本地区に工場の新設を計画しており、地域の活力の維持、向上を図るため、第1種住居地域から準工業地域に変更するものです。

19の1番、田原本町幸町地区は青で囲まれた区域で、面積は2.3ヘクタールです。
本地区では、県道桜井田原本王寺線の沿道に位置し、田原本駅西側で駅前広場が完成したことと合わせて、生活利便施設を誘導するため、第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域に変更するものです。

22の1番、上牧町服部台地区は青で囲まれた区域で、面積は2.9ヘクタールです。
本地区は、町道下牧高田線の沿道に位置し、本地区の一部には病院が立地しており、地域医療にとって、なくてはならない病院の機能更新を誘導するため、容積率を200%から300%に変更するものです。

22の2番、上牧町三軒屋地区は青で囲まれた区域で、面積は14.8ヘクタールです。
本地区は、市街化区域編入案と関係する地区ですので、拡大した図で説明します。
青で囲まれた区域が用途地域を変更する部分で、赤で囲まれた区域は市街化区域に編入

する部分です。ピンク色の部分には大規模商業施設が計画されており、第1種低層住居専用地域から近隣商業地域に変更するものです。

また、黄色の部分については、上牧町が大規模商業施設を核とした地域のにぎわい創出を目的とした地区計画を定め、良好な市街地整備を誘導するため、第1種低層住居専用地域から第1種住居地域に変更するものです。

23の1番、王寺町元町3丁目地区は青で囲まれた区域で、面積は0.9ヘクタールです。王寺町から1.3キロメートルに位置します。

本地区の周辺は低層住宅地開発が完了し、その住宅地の住民の生活利便施設を誘導するため、第1種低層住居専用地域から第1種住居に変更するものです。

25の1番、河合町薬井地区は青で囲まれた区域で、面積は7ヘクタールです。王寺駅から西大和ニュータウンに通じる県道天理王寺線の沿道に位置します。

本地区には、高校、大学が立地しており、現況の土地利用の状況を勘案するとともに、教育施設の機能更新を誘導するため、第1種低層住居専用地域から隣接する王寺町側と同じ第1種住居地域に変更するものです。

以上で、現行の用途地域を変更するもののうち、境界調整以外の41地区の説明を終わります。

続いて、境界調整を行うために用途地域を変更する地区、18地区について説明します。

境界調整につきましては、最初に代表的な事例を説明し、その他の地区については代表的な事例と同様の変更内容ということで、位置のみの説明とします。

代表的な事例を説明します。

5の3番、橿原市今井町地区は伝統的建造物群保存地区の南西の角です。拡大した図で説明します。

青で囲まれた部分で行われた道路整備に合わせて、用途地域を北側と同じ第1種中高層住居専用地域に変更するものです。

その他の地区については、位置の説明をいたします。

1の1番、奈良市佐保台西町地区です。

1の2番、奈良市佐保台1丁目①地区です。

1の6番、奈良市三松1丁目地区です。

5の1番、橿原市小槻地区です。

5の2番、橿原市東坊城町地区です。

5の4番、橿原市大軽町地区です。

6の1番、桜井市栗殿地区です。

6の2番、桜井市上之宮地区です。

6の3番、桜井市阿部①地区です。

6の4番、桜井市阿部②地区です。

6の6番、桜井市戒重地区です。

9の3番、生駒市東菜畑地区です。

9の4番、生駒市竜田川小瀬地区です。

9の6番、生駒市鹿ノ台南地区です。

10の6番、香芝市五月ヶ丘地区です。

10の7番、香芝市穴虫地区です。

10の8番、香芝市旭ヶ丘地区です。

以上で、境界調整の地区の説明を終わります。

以上が、第4号議案、大和都市計画用途地域変更のうち、現行の用途地域を変更するもの、の説明です。

これをもって第3号、第4号、第5号議案の説明を終わります。

【斎藤会長】 大変ご苦労さまでございました。

実は、説明の途中でございます。この後、きょう一番の長丁場の説明があるので、ここで休憩を取りたいと思います。ほんとうに事務局の方、ご苦労さまでございます。

ただいま、事務局には非常に時間を正確に守って説明をいただきまして、近鉄やJRのダイヤのように正確に議事が運んでおります。

10分ほど休憩を取りたいと思います。3時25分ちょっと前くらいから続きを始めたと思いますので、3時25分から再開することにいたします。

(休 憩)

【斎藤会長】 それでは、審議会を再開いたします。

事務局から説明を続けていただきます。

【都市計画室鳥居補佐】 それでは、引き続きまして第3号議案、大和都市計画市街化区域と市街化調整区域の区分の変更と、第4号議案、大和都市計画用途地域の変更に関する意見書の要旨などにつきまして、ご説明をいたします。座って説明をさせていただきます。

お手元の資料集 8 をご用意ください。

参考資料集 8 の 1 ページをお願いいたします。

まず、変更手続の経緯についてご説明をいたします。

公聴会については、昨年 8 月 28 日と 29 日に開催し、32 名の方が公述されました。

公聴会の概要等については、後ほど説明させていただきます。

次に、本年 1 月 7 日に変更案を公告し、21 日まで縦覧に供しました。その間、意見書の受付を行いました。その結果、195 名の方から意見書の提出がありました。意見書の要旨等についても、後ほど説明させていただきます。

続いて、市町村の意見聴取ですが、記載のとおり、大和都市計画区域内の 25 市町村から意見なしの回答をいただいております。

続きまして、公聴会の概要等について説明いたします。

8 ページをお願いいたします。

公聴会は平成 22 年 8 月 28 日土曜日に奈良市内で、同月 29 日日曜日に橿原市内で開催しました。両会場合わせて 32 名の方が公述されました。これらの意見の要旨とそれに対する県の考え方は、次の 9 ページから 26 ページのとおりでございます。

意見の要旨と県の考え方については、昨年 12 月に県都市計画室のホームページに掲載するとともに、公述申し出書を提出いただいた方に対し、当該意見の要旨とそれに対する県の考え方を郵送させていただきました。

それでは、前のスクリーンで公聴会の意見等によって、原案を変更したものについて説明いたします。

85 番、奈良市古市町地区は、本日の案では特定保留区域としていますが、原案では市街化区域編入案としていました。公聴会では、4 名の方が公述されました。4 名の方は全員特定保留区域を望む意見でした。

4 名の方の意見内容を要約しますと、まず、本地区内の地権者の方が開発事業者は行政機関から交通問題について解決に多大な費用が見込まれる課題を与えられており、事業を断念するかもわからない状況であり、市街化区域に編入されれば、地権者は税負担などの不利益をこうむるなど問題があるので、特定保留区域にしてほしいという意見を述べられました。

この交通問題の解決とはどういうことかと申しますと、事業者は開発事業に関する関係行政機関との事前相談の際、本地区外の南側の道路の拡幅の課題を与えられていると聞いて

ております。また、他の地権者の方が、この方は本地区内の西側、つまり国道169号に近い場所でまとまった農地をお持ちの専業農家の方ですが、ただちに市街化区域に編入されると農業経営基盤が崩れるので、今後の話し合いの状況を見きわめて市街化区域に編入するような対応を願いたいという意見を述べられました。さらに、地権者ではありませんが、地域の自治会長、農業委員の方からも特定保留区域を望む意見がありました。

これらの意見や奈良市との協議を踏まえ、事業者は交通問題に際し、関係行政機関から指導されている事項の解決に不測の時間を要する等の可能性があることを奈良市から確認したこと、また、地区内の専業農家の方から意見があるなど、地権者の合意形成が整っている状況とは言えないことなどから、県としては開発事業実施の確実性に欠けると判断し、本地区を特定保留区域としたものです。

45番、生駒市学研北生駒地区は、青で表示している2つの場所を市街化区域編入案に追加しました。公聴会で1名の方が公述されました。

意見を要約しますと、2つの青の区域は現在農地で、隣接して大きな開発が行われると農業用水の確保ができなくなるなど、農業を続けることは困難になるので、開発事業に含めてもらうため市街化区域に編入してほしいということでした。

この意見を踏まえ、生駒市とも協議を行い、生駒市から当該区域が市街化調整区域のまま残ることは望ましくなく、また、当該区域を開発区域に含めることについて、事業者と公述者間で合意していることから、当該区域を市街化区域に編入すべきとの意見があったため、2カ所を市街化区域編入案に追加したものです。

7番、奈良市中町地区は原案の時点では案に挙げていなかったものですが、市街化調整区域編入案、いわゆる逆線引き案として追加しました。公聴会で1名の方が公述されました。意見は、この場所を逆線引きしてほしいということです。

この意見や、奈良市との協議を踏まえ、本地区は住宅開発の残地で接道もなく、現況も山林となっていることから、今後、都市的土地利用がなされる見込みがないため、市街化調整区域編入案に追加したものです。

奈良市三碓3丁目地区は、原案では現行の用途地域を変更する案として挙げていましたが、案から削除しました。

場所は富雄駅から1キロメートル、学園前駅から1.4キロメートル、阪奈道路から300メートルに位置します。赤で囲まれた区域を第1種低層住居専用地域から、第1種中高層住居専用地域に変更する案としていました。公聴会では、4名の方が公述されました。

全員が、この共同住宅にお住まいの方です。

4名の方の意見を総合して要約しますと、お住まいの共同住宅の南側に空き地があり、この部分が第1種低層住居専用地域であることを前提に共同住宅を購入されており、もしこの部分の用途地域が変更された場合、この空き地の、特に今回用途地域を変更する部分にお住まいの共同住宅にぎりぎりのところまで中層の建物が建つ恐れがあり、それによってこの共同住宅の日照や通風が阻害されるなど、住環境が著しく悪化し、ひいては資産価値が下がるなど、不利益をこうむるといえるものでございます。

県としては、周辺の土地利用の現況は第1種中高層住居専用地域に指定されている地域は、その用途地域にふさわしい中層住宅地となっており、また、第1種低層住居専用地域に指定されている地域も同様に、この用途地域にふさわしい低層住居地となっていることから、現在、土地の中に線が引かれている用途地域の境界を、面的開発事業によって新たに整備された道路の線に引き直す、つまり境界調整と考えて案を作成したものであり、奈良市からも同様に聞いていたところです。

しかしながら、公聴会で用途地域の変更によって生じる問題の内在が判明し、本地区の用途地域の変更は単純な境界調整ではなく、また、都市計画の見地から境界調整以外の変更理由がないため、この案を削除しました。

13番、大和高田市と広陵町にまたがる神楽・池尻・安部地区は、大和高田市側の青色の部分由市街化区域編入案から削除するとともに、広陵町側の青色の部分由市街化区域編入案に追加しました。

まず、大和高田市側の編入案から削除した区域については、公聴会でこの区域の地権者17名を代表して2名の方が公述されました。

意見を要約しますと、この地区の地権者にとっては市街化区域編入は営農や現在の居住環境の維持を望む地権者の意思に反するという事です。

この意見や、大和高田市との協議を踏まえ、この区域の大半の地権者からの意見であること、またこの区域は市街化区域編入案の端に位置することから、編入案から削除したものです。

次に、広陵町側の編入案に追加した区域については、公聴会ではこの区域の地権者4名を代表して、1名の方が公述されました。

意見を要約しますと、この区域は南側に隣接する市街化区域に編入する区域と同じ状況であり、町の発展、住民の利便の向上、雇用の創出に貢献するために市街化区域に編入す

べきであるということです。

この意見を踏まえ、広陵町とも協議を行い、広陵町からこの区域は従前から土地利用が活発な区域であり、市街化区域に編入すべきとの意見があったため、市街化区域編入案に追加したものです。

2番、樫原市新堂町地区は、青色の区域を市街化区域編入案から削除しました。この公聴会で、この区域の地権者5名を代表して、1名の方が公述されました。意見は、この地域の地権者5名全員が現状維持を希望しており、市街化区域編入案から除外してほしいということです。

この意見や、樫原市との協議を踏まえ、この区域の全員の地権者からの意見であること、また、この区域は編入案の端に位置し、この区域を除いても土地区画整理事業の実施は可能であることから、編入案から削除したものです。

また、公聴会の意見による変更以外に原案を変更した地区が1地区ありますので、説明します。

上牧町三軒屋北地区は、原案では赤で囲まれた区域を特定保留区域としていましたが、本日の付議案では市街化区域編入案としています。

また、原案では特定保留区域であったため、用途地域変更案はありませんでしたが、今回は市街化区域編入案であるため、用途地域の変更案を作成しています。

拡大した図で説明いたします。

本地区は市街化区域編入と用途地域の変更を合わせて行う地区です。市街化区域に編入する地域は赤で囲まれた部分で、用途地域を変更する区域は青で囲まれた部分です。

原案で特定保留区域としていたのはこの区域です。

ピンク色の部分には、大規模商業施設が計画されており、また、黄色の部分については上牧町が大規模商業施設を核とした地域のにぎわい創出を目的とした地区計画を定め、良好な市街地整備を誘導する計画です。

原案の時点では、大規模商業施設の開発事業について、地権者2名の同意が得られていなかったため、開発事業の実施が確実と言えなかったことから特定保留区域としましたが、その後、上牧町から当該地権者の同意が得られた旨、文書で報告があり、開発事業実施が確実となったことから、市街化区域編入案にするとともに、用途地域変更を行うものです。

以上で、公聴会の意見等により、原案を変更したものの説明を終わります。

続いて、意見書の要旨について、説明いたします。

同じ資料集の3ページから7ページに、それぞれの意見の要旨を添付しております。

3ページと4ページは、区域区分の変更に関する意見、5ページから7ページは用途地域の変更に関する意見でございます。

それでは、3ページから順に説明をいたします。

3ページ、一番上の欄ですが、5番奈良市中町石木町地区の市街化区域編入案について、奈良市の住民の方からの意見の要旨です。

この方は、公聴会でも公述され、そのときの意見は本地区の民間開発事業は構想段階と認識しているため、特定保留区域にしてほしいということでした。

これに対する県の考え方は、本地区は商業施設を目的とした民間開発事業の実施が確実であることから、市街化区域に編入するものと公表し、この方にも郵送させていただきました。

3ページに戻っていただきまして、今回、提出された意見書の要旨を説明しますと、以下の理由により、特定保留区域にしてほしい。

1つ目の理由は、本案で予定の民間開発事業は構想段階と認識しているが、事業実施の確実性をどのように判断したのか。

2つ目の理由は、交通問題についても事業者は、基本計画もできておらず、関係行政機関との協議もまだ、との説明である。

3つ目の理由は、公聴会で特定保留区域にしてほしいという意見があった地区に対して、県が特定保留区域とすると回答したが、本地区もその地区と同様であるということでございます。

この意見に対する県の考えは、まず、開発事業実施の確実性について、土地利用計画、進出予定企業、地権者同意状況等について奈良市に確認を行い、これを踏まえて開発事業の実施が確実であると判断し、市街化区域に編入したものです。なお、この方は公聴会でも意見を公述されたため、奈良市がこの方に面談により意思確認を行った際にも、この方から生産緑地地区指定要件の質問などはありませんでしたが、開発事業に対して明確に反対する意思表示がなかったため、奈良市は引き続き編入案として進めると判断したことも確認しております。

次に、交通問題などについては、開発事業に関する法令等に基づく手続の中で、それぞれの行政部署が所管する事項について協議を行うものですが、事業者はその協議を着実に進めていることを奈良市から確認しております。

続いて、公聴会で特定保留区域にしてほしいとの意見があった他の地区に関する意見ですが、この地区は先ほど公聴会の意見により、市街化区域編入案から特定保留区域への変更について説明をいたしました奈良市古市町のことでございまして、古市町の状況とは、先ほど説明をいたしましたとおりであり、本地区と同様とは言えないと考えております。

次に、3ページ2番目の欄ですが、16番、大和郡山市九条駅東地区の市街化区域編入案について、大和郡山市住民の方からの意見の要旨です。

意見の要旨を前のスクリーンで説明しますと、大和郡山市道と駅前広場が新たに整備されたことに伴って、今回、市街化区域に編入する区域は赤で囲まれた区域です。

この方は、このあたりに農地を持っておられ、編入区域をもっと東の道路の屈曲部あたりまで拡大すべきであり、この編入案には反対するということです。また、河川から下の部分については、新設道路の両側に汚水ますが設置されているが、これは道路に面した土地は、土地利用区分の変更が可能ということか。そうであれば、道路に面していない土地と不公平が生じる。そうでないなら、汚水ますを設置した理由を知りたいということです。

この意見に対する県の考えは、九条駅東側は平成20年4月にアクセス道路と駅前道路が供用され、本案はこの基盤整備にあわせて駅前にふさわしい土地利用を図るため、市街化区域に編入するものです。

大和郡山市は、当初、意見で示されている区域についても、編入を検討する区域として地元説明会等を行いました。この区域は大半の地権者が編入に反対であったため、市は合意形成が得られる本案の区域を編入案としたものです。

また、汚水ますの設置ですが、農地から宅地への変更や建築行為等は、関係法の規定等に適合するものが可能であり、汚水ますの有無によりそれら適合条件が変わるというものではないと考えています。なお、汚水ますはアクセス道路と駅前道路の整備に際し、大和郡山市が沿道の希望者について負担金相当額を徴収して設置したものであると聞いております。

次に、3ページの一番下の欄ですが、32番、橿原市と桜井市にまたがる常盤町大福地区の市街化区域編入案について、桜井市の住民の方から、桜井市の区域に対する意見の要旨です。

意見の要旨を説明しますと、本地区は赤で囲まれた区域であり、この部分が橿原市、この部分が桜井市となります。桜井市は、本地区の市街化区域編入にあたり、住宅建築の不可や最低敷地面積3,000平方メートルなどの地区計画を策定する予定です。

この方の意見は、このような制限の多い地区計画案では、土地活用、売却、農業等もできず、流動性がなく、大きな相続税、固定資産税を負担する土地を所有させられることになり、土地の有効活用を土地の所有者の責任で実現することは不可能であるため、地区画整理事業等によるインフラ整備と、市において地区計画制限の緩和がなされるまで、市街化区域編入は延期してほしいということです。

この意見に対する県の考えは、桜井市が考える本案の市街化区域編入の目的は、住宅の混在を未然に防ぎ、大規模な商業サービス施設の立地を誘導することであり、また、道路に面する土地だけが虫食い状的に小規模の開発がなされると、道路から奥まった土地は未利用地として残ってしまうことを踏まえ、市は住宅建築付加、最低敷地面積などの地区計画の策定を進めているところです。

また、同地区計画案は、三輪山の眺望への配慮や沿道景観の形成のため、建築物の壁面を中和幹線から10メートル後退させるとともに、建築物の用途、色彩、広告物等についても制限を加えるなど、良好な都市景観の形成を推進する内容となっています。

以上のことから本案は、今回の区域区分の見直し方針である経済活性化、暮らしの向上につながる良好な計画について、商業サービス業務適地を中心に市街化区域に編入するという内容にまさに適合するものと考えております。

次に、4ページの上の3つの欄は上牧町の住民の方から76番、五軒屋地区、77番、三軒屋北地区の市街化区域編入案等についての意見の要旨です。

まず、五軒屋地区の意見の要旨を説明しますと、五軒屋地区は赤で囲まれた区域で、上牧町役場から400メートルの町道下牧高田線の沿道に位置します。

この方は、本地区を市街化区域に編入する理由や、本地区に商業施設を誘導する担保について疑問を持っておられ、また、三軒屋北地区との関連についても質問されています。

この意見に対する県の考えは、町道下牧高田線の沿道の既存の市街化区域は商業施設、医療福祉施設、行政施設など、都市機能が集積している状況であることから、上牧町は都市計画マスタープランでこの町道の沿道を生活大通りと位置づけ、多様な商業サービス施設を誘導する地区としています。

このことを踏まえ、本地区は、町が地区計画により建築物の用途、壁面線、形態意匠などの制限を行うことにより、良好で計画的な市街地整備を行うものです。

また、市街化区域編入について、三軒屋北地区との関連はございません。

次に、三軒屋北地区の意見の要旨を説明しますと、先ほど説明しましたように、本地区

は原案ではこの区域を特定保留区域としていましたが、今回の付議案で赤の区域を市街化区域に編入する案としています。

本地区の現在の土地利用は丘陵地となっており、大部分があまり手入れがなされていない山林という状況です。

この方の意見は、本地区が短期間のうちに特定保留区域から市街化区域編入に変更された理由が理解できない、また、周辺は小規模店舗による渋滞が状態化している状況の中で、アクセス整備をだれが行うのか。立地予定施設により、ほんとうに町税収が大幅増になるのか。地元商店街の衰退に拍車がかかるなどの問題があるということです。

この意見に対する県の考えは、まず、特定保留区域から市街化区域編入案に変更した理由は、先ほど、公聴会等により案を変更したものの中で説明をしたとおり、地権者の合意形成が得られたことから開発事業の実施が確実となったためです。

次に、道路整備や町税収等に関する意見については、町は大規模商業施設の立地にあわせて都市計画道路米山新町線と、都市計画道路桜ヶ丘新町線を整備する予定であり、この施設の立地は雇用にも大きく貢献するほか、町の試算では年間1億円程度の町税収入が見込めることを町から確認しております。

また、鉄道駅のない上牧町は、大規模商業施設を核に町道下牧高田線と、今後整備される米山新町線の沿道をにぎわいのゾーンとして都市計画マスタープランに位置づけ、従前から立地する商業施設、医療福祉施設、行政施設等とも一体的に都市機能の集積を図ろうとしているところです。

また、この方から4ページの中央部分のその他の欄ですが、案の縦覧期間は1カ月は必要との意見について、都市計画法第17条第1項で公告の日から2週間、公衆の縦覧に供しなければならないと規定されているものです。

さらに、上牧町マスタープランのパブリックコメントの際に意見を出したが、適当にはぐらかされてしまったとの意見については、町に対する意見と考えますが、上牧町からは町のホームページで回答したことを確認いたしております。

次に、4ページ、下から2番目の欄ですが81番、河合町泉台地区の市街化調整区域編入案について、上牧町の住民の方から意見をいただいております、その要旨です。

この方は公聴会でも公述され、そのときの意見は逆線引きに納得できないということと、市街化調整区域になると、建築予定である住居の建てかえ、増築、売却等の権利はどうなるのかということでした。

この意見に対する県の考え方は、まず、前段の意見については、今回の意見書の内容とほぼ同じですので後で説明します。後段の意見に対する県の考え方は、市街化調整区域に編入された場合、都市計画法第34条第13号において、自己の居住、または業務の用に供する目的で、土地または土地の利用に関する権利を有する者で、市街化調整区域に編入された日から6カ月以内に知事に届け出た者が当該目的に従って行い、5年以内に完了する開発行為等は可能とされていますと公表し、この方にも郵送させていただきました。

続いて、4ページ、下から2番目の欄、今回の意見の要旨を説明しますと、本案区域内の土地を購入した大きな理由は、県の公売であること及び市街化区域であること。この土地が購入後、4年で市街化調整区域になれば、土地の価格、住居の建築及びその売却等で多大な不利益をこうむることは明らかである。また、本地区は平成13年に市街化区域編入されたものであり、高値で売却するため市街化区域に編入し、再度、市街化調整区域に戻すという県の詐欺行為である。

なお、市街化調整区域に編入された場合、都市計画法第34条第13号の規定に基づく開発行為ができなかった場合は、資産価値のない土地となるため、県の責任対応の返答を求めるということでした。

この意見に対する県の考えは、本地区は平成13年に市街化区域編入をされましたが、その後、編入目的であった宅地開発事業が撤回され、営農を希望する地権者も多い状況のもと、計画的な市街地整備の見込みがなく、あわせてこのような状況を踏まえ、平成21年4月に改定された河合町都市計画マスタープランでは、本地区を緑地保全活用地区及び緑化促進検討地区に位置づけられ、市街化調整区域への編入を検討するとされていることから、市街化調整区域に編入するものです。

なお、意見書で県の公売とありますが、県の公売でないことを確認しています。

また、都市計画法第34条第13号の規定は、市街化調整区域に編入された場合において、市街化調整区域では開発等の行為が原則として認められないものですが、既存の権利者については、都市計画法、同法に基づく開発許可等の基準、建築基準法の規定などについて満たした上で、自己の居住もしくは自己の業務の用に供する建築物等に限り、経過的に許可し得るものです。

次に、4ページ、一番下の欄ですが、奈良市南新町地区の市街化区域編入について、奈良市の住民の方からの意見の要旨です。

まず、意見のあった場所は矢印のこのあたりです。尼ヶ辻駅から1キロメートルに位置

し、また、国道308号から400メートルに位置します。この地区では、公聴会で2名の方が公述されました。

まず、公聴会の意見とそれに対する県の考え方を前のスクリーンで説明いたします。

1人目の方のご意見は、この1点鎖線から上が市街化区域、下が市街化調整区域で、赤の破線で囲まれた場所が意見の対象地ですが、この方はもともとこの部分の区域区分の境界線は昔、1筆の田の真ん中に引かれたものであり、区域区分の境界線は原則として道で定めるとされていることから、この道路の境界にすべきである。つまり、この部分を市街化区域に編入することと、市街化区域編入が妥当とする理由について、本地区は既に電柱、上下水道、都市ガスも整備されており、現況も宅地となっていることから、さらに国道308号が4車線に整備されたことによって、本地区周辺の利便性も高まっているということを挙げられました。

これに対する県の考え方は、当初、線引きが行われた昭和45年の時点では、この部分の区域区分の境界は1筆の土地になっていたと思われませんが、現在は地番界が境界であり、明確になっていることを確認しています。

また、今回の区域区分の見直しの住宅用地の目的とした市街化区域編入は、市町村のまちづくり計画と整合した良好な計画以外は原則として行わないという方針に照らした場合、本地区については県及び奈良市は市町村のまちづくり計画と整合した良好な計画とは言いがたいと考えるとともに、国道308号の拡張等により、当該区域の利便性が高まっているとは言えないと考えますと公表し、この方にも郵送させていただきました。

続いて、お2人目の方の公聴会の意見は、赤の破線で囲まれた場所が意見の対象区域です。

この方は高齢者及び高齢者を支える若い世代のための風光明媚な本地区を整備し、介護に携わる施設が融合した住宅地として、これから迎える高齢化社会に貢献するまちづくりに役立てたいということと、お1人目と同様に本地区は拡張された国道308号に近く、利便性が高まっており、また、上下水道、ガス、電気が既に整備され、実態として市街地となっていることを、市街化区域編入の理由として挙げられました。

これに対する県の考え方は、1人目の方と同様に、本地区について、県及び奈良市は市町村のまちづくり計画と整合した良好な計画とは言いがたいと考えるとともに、国道308号の拡張等により当該区域の利便性が高まっているとは言えないと考えるとともに、介護施設については、都市計画法に基づく開発許可の基準等を満たす場合は立地が可能であ

ることをご案内させていただき、これらを公表し、この方にも郵送させていただきました。

次に、4 ページ一番下の欄の今回の意見の要旨は、市街化税支払い確定のため、市街化区域編入を要望する土地の一部だけを分筆等をして登記するつもりである。それだけでなく、過去の各自治会長の方々の現区域区分界は不条理との意見も一考の上、区域区分界を当該土地の東側の道路としてほしいということです。

この意見に対する県の考え方は、まず、スクリーンで本地区の区域区分の経緯をご説明します。

これは、昭和45年当初の区域区分の計画図ですが、この赤の線が市街化区域と市街化調整区域の境界で、上が市街化区域、下が市街化調整区域でございまして、意見の対象地はこのあたりになります。

この境界は、現在の計画図とも同じであり、すなわち、当初の区域区分から現在まで、区域区分の変更が行われた経緯はありません。なお、この計画図で先ほど公聴会の意見がありました1筆の土地の真ん中に境界線が引かれたというのはこの部分で、この当時はこの境界線の見通し界として境界線が引かれたということになるかと思えます。

この画面は、本件のように、区域区分の境界線が地番界である場合、各市町村において区域区分の境界が何番地と何番地の間にあるかということを明確にする図面を備えていますが、本地区のそれを示したものです。

今回の部分は、この図ではここになります。そして、昔、1筆の田の真ん中に境界線が引かれたという1筆の田というのはここでございます。現在は、区域区分の境界線は、このように地番と地番の間で明確になっています。なお、この明確にする作業は奈良市において平成13年に行われたと聞いております。

なお、その土地以外のご意見の部分は、昭和45年の当初の区域区分から、この地番とこの地番の間であることは変わっていません。

以上のことを踏まえ、意見に対する県の考えは、奈良市から現在、市街化調整区域である土地について、たとえ分筆等がなされたとしても、市街化区域でないのに市街化区域に相当する税を課すことはないことを確認しており、また、意見の区域については昭和45年当初の区域区分の決定から現在に至るまで、区域区分の計画図の変更はなく、あわせて奈良市において区域区分界である地番界についても明確になっていることから、現在の区域区分界を変更する理由がないため、市街化区域編入は適切でないと考えております。

続きまして、5 ページをごらんください。

1の5番、奈良市中山町西3丁目地区の用途地域の変更案について、中山町西3、4丁目の自治会長から反対の意見、また保育園の保護者代表、その他182名の方から賛成の意見です。

本地区は、青で囲まれたハッチングをしている部分で、用途地域の種別の第1種低層住居専用地域は変更しませんが、容積率を60%から100%に、建ぺい率を40%から60%に変更するものです。

本地区は、奈良市道あやめ池登美ヶ丘線の沿道に位置し、周辺には良好な低層住宅地が広がっています。現在、北側半分が保育園の敷地となっており、南側は奈良市の公園となっています。

まず、用途地域変更反対の意見の要旨を説明いたします。

保育園の駐車施設が不十分なこと、保育園の交通整理や指導が極めて不十分なこと等から、既に送迎車の混雑は甚だしく、何度も事故が起こりかけている。また、住民が自宅から車を出せないなどの迷惑も発生しているなど、近隣住民の我慢は限界を超えており、用途地域の変更がなされると保育園児の受け入れ増につながり、送迎車の駐停車増、危険増、近隣の迷惑増となる。そして、保育園の園長は長年にわたり地元との話し合いに全く応じず、連絡さえ取れないなど、常識では考えられない対応を繰り返している。

また、街区公園も変更案の対象となっており、公園も敷地となった場合、さらに増築可能面積は増す。奈良市は公園の売却や借地には応じないと言っているが、今後、市の方針変更の可能性は残る。

以上、3つの理由から、さらなる園の定員増、送迎者増の可能性をはらむ本案は容認できるものではないということです。

次に、用途地域変更賛成の意見の要旨は、保育園の園舎や保育室は最低基準であることから、より充実を図り、恵まれた保育を行うため、容積率等の変更を要望するということです。

これらの意見に対する県の考えは、この保育園は保育待機児童の解消に対応するため、これまでその受け入れに主眼を置いてきたことから、限られた敷地や建築規制のもと、保育園の保育環境については最低の基準を満たしているにとどまっています。総じて、奈良市の設置する保育園の整備水準は高いものが多いことがあり、この保育園は特に0歳児と1歳児の保育室の充実など、園児が伸び伸びと育つ環境の確保がぜひ必要と考えており、また、保護者も多数の意見書の提出があったように、これを望んでいるところです。

このことから、この用途地域変更案は、都市活動を支えるさまざまなサービス機能を担う施設の1つである保育園の機能更新を誘導し、地域の暮らしの向上につなげていくために、容積率、建ぺい率を変更するものです。

なお、意見書では保育園の定員増による送迎車の駐停車増、危険増、近隣の迷惑増への危惧が示されていますが、奈良市からは周辺の保育園も含め、待機児童はいない状況であり、直ちに本園の定員増の認可を行うことはないとの見解を確認しており、あわせてこの保育園も昨年8月、地元の説明した際、定員増は行わないことを伝えている旨、確認しています。このことから、定員増に伴う送迎車の駐停車増、危険増、近隣の迷惑増は発生しないと考えています。

送迎車に関する保育園の対応については、17台分の駐車スペースを確保し、近隣の迷惑とならないような送迎車の駐停車をしないような看板を設置する措置が既に講じられていますが、今後、さらに保護者への指導や交通整理員の配置を計画することなどにより、地域との共存に配慮していきたいとの保育園の考えを確認しています。

また、園長からはこれまでも地元と話し合いを行ってきており、要望にはこたえているが、地域の方々からご意見があったことについては遺憾と思っており、より地元とのコミュニケーションを図ってまいりたいと、保育園としての意思を確認しております。

また、公園については管理者である奈良市から、保育園敷地に編入されることはあり得ないことを確認しております。

続きまして、6ページをごらんください。

9の2番、生駒市学研北生駒地区の用途地域の変更案について、生駒市の住民3名の方からの意見の要旨です。

本用途地域変更の地区は青で囲まれたハッチングをしている場所で、赤で囲まれている部分は市街化区域に編入する予定の場所です。こちら側の一帯は良好な低層住宅地が広がっています。

本地区は、学研北生駒駅のすぐ近くに位置しており、現在の第2種中高層住居専用地域を近隣商業地域に変更するものです。

3名の方の意見を総合して要約しますと、良好な低層住宅地に隣接する区域について、用途地域の変更が行われた場合、住宅地の環境が悪化するので反対ということです。

うち2名の方、6ページの上の欄と下の欄の方ですが、本地区内に現在建っている2棟の建築物について、10メートルの高さ規制のもと、その高さぎりぎりの建物であって、

さらにこれを超えて看板も立ててしまった。また、建築される際には住居部分があると聞いていたのに、人が住んだ様子がないなどから、この建築物や所有者に対して不信感を持っておられ、用途地域が変更されれば今よりも大きな建物が建つことになるとお考えで、このことについて危惧を持っておられる内容となっています。

また、下の欄の方は、近隣商業地域に変更されるとパチンコ店、場外車券売り場、カラオケボックス等の建築が可能となることについても危惧を持っておられます。

この意見に対する県の考えは、学研北生駒駅は平成18年3月に開業し、同駅周辺の地域は今後、生駒市北部地域の中核的な商業業務地としての役割を担うことが期待されています。

本案は今回、市街化区域編入する駅前広場周辺と一体性を持った区域として、土地の有効利用、高度利用を促進し、周辺住民の生活利便施設の集積やにぎわいの創出を図るため、用途地域を変更するものです。

まず、意見にある建築物については、2棟のうち西側の建築物は、主要用途が倉庫、事務所の2階建てで、東側の建物は主要用途が店舗、倉庫、住宅の3階建てで、2棟とも平成元年に建築確認処分されています。

この建築物が建築された当時の用途地域は第2種住居専用地域で、建ぺい率は60%、容積率は200%、また3階以上の階を店舗、事務所等の用途とすることは制限されていましたが、これらの規制は現在の第2種中高層住居専用地域でも同じです。また、高度地区については、当時も現在も15メートル斜線高度地区であり、建築物の高さは屋上広告物は算入されないことについて、生駒市から確認しています。

当該建築物の建ぺい率、容積率は、1棟が建ぺい率55%、容積率101%、もう1棟が建ぺい率51%、容積率108%で、それぞれ制限値を下回っており、また、建築物が建築された当時も現在も、外壁後退制限はありませんでした。

次に、住環境の保全等の観点から、生駒市は本案の検討に際し、駅至近区域の土地の高度利用を考慮して、容積率300%も検討しましたが、周辺の土地利用との調和に配慮して、現在と同じ200%とすることにしました。

さらに、生駒市は用途地域の変更等に合わせて高度地区の変更を予定しており、意見の対象区域の北側に位置するこの区域については、勾配屋根緩和型20メートルの高度地区を予定している一方で、意見の対象区域については、周辺の低層住宅地の住環境保全等の観点を考慮し、現在の15メートル斜線高度地区とほぼ同等の15メートル高度地区の指

定を予定しているところです。

また、生駒市は地区計画の策定も予定しており、その案では意見の対象区域も含めて今回の市街化区域編入や用途地域を変更する区域について、マージャン屋、パチンコ店、場外車券売り場、カラオケボックス等の建築を不可とするとともに、意見の対象区域を含むほぼ全域において、建築物の1メートルの外壁後退制限を新たに設けるなど、周辺の環境や景観に配慮した建築物の誘導を行う予定です。

以上のように、本案は住環境の保全や景観形成にも十分配慮しながら、学研北生駒駅周辺の生活利便施設の集積やにぎわいの創出を推進しようとするものであると考えています。

続きまして、6ページをごらんください。

10の1番、香芝市五位堂駅前北地区の用途地域の変更案について、香芝市住民の方の意見の要旨です。

本地区は、青で囲まれたハッチングをしている場所で、現在の第1種住居地域を近隣商業地域に変更するものです。

本地区は、近鉄五位堂駅の北西部において、土地区画整理事業を施行中の区域の一部です。五位堂駅のすぐ北側の地域は、平成10年に土地区画整理事業が完了しています。

意見の要旨を説明しますと、この方はまず、近鉄五位堂駅北側の現状を見ると、商業地域には銀行、小規模店舗、事務所があるものの、近隣商業地域ではほとんど共同住宅、住宅である。そして、香芝市マスタープランには、この地域について、周辺住民の買い物の利便性を高めるため、商業系用途地域への見直しを検討し、商業施設への立地を誘導するところがあるが、駅からの距離や駐車場の確保を考えると、大規模店舗等の誘導は難しく、既存の近隣商業地域と同様の状況が予測される。また、この地域に求められているのは駅前の画一的な商業化ではなく環境であり、豊かな環境により人が集まり、良い街が形成されるような都市計画をすべきであるという、以上、3つの理由から用途地域変更に反対とのこと。

また、「近隣商業地域を土地区画整理事業地内の幹線道路までとする」「土地区画整理事業地内の幹線道路沿道のみ第2種住居地域や準住居地域とする」「現行の第1種住居地域のまま、幹線道路から東側を容積率200%から300%に変更する」の3つの代替案を示しておられます。

この意見に対する県の考えは、本案は現在施行中の土地区画整理事業の進捗にあわせて、香芝市が利便性や活気にあふれたにぎわいと魅力のある「新文化、暮らしの拠点」と位置

づける近鉄五位堂駅周辺において、商業施設や福祉などのサービス業務施設の集積をさらに推進するため、用途地域を変更するものです。

既に、平成10年に土地区画整理事業が完了している地区については、香芝市は一定の商業サービス業務施設の立地は見られるものの、駅前としてのにぎわいや魅力は十分な状況ではないと認識しており、市はこの理由を同地区には比較的狭小な敷地が多く、核となる施設が立地しにくいことも一因として考えています。

現在、施行中の土地区画整理事業の区域内には、駅に近い都市計画道路に面した場所に約2ヘクタールの敷地があり、市はこの土地において床面積2万平方メートル程度の複合商業施設を誘致し、それを核としてにぎわいや魅力を創出したいと考えています。

あわせて、幹線道路沿道には、現在、市内の一部地域に集中している自動車販売店等を本地域にも誘致するなど、多様な商業サービス業務施設を集積させたいと市は考えており、自動車販売店については具体的な立地の検討もなされていることを、市に確認しています。

このような本案は、土地区画整理事業による基盤整備の進捗にあわせ、積極的に核となる商業施設や、多様な商業サービス業務施設の立地を図るため、本地区を近隣商業地域に変更し、近鉄五位堂駅周辺のにぎわいと魅力の創出を進めようとするものであると考えています。

最後に、7ページの下の2つの欄は、上牧町住民の方から22の1番、服部台地区、22の2番、三軒屋地区の用途地域変更案についての意見の要旨です。

服部台地区については、この青で囲まれた区域で、町道下牧高田線の沿道に位置し、容積率の変更を行うものであり、三軒屋地区はこの青で囲まれている区域のうち、黄色の部分を第1種低層住宅専用地域から、第1種住居地域に変更するものです。

繰り返しになりますが、まず、上牧町の都市計画マスタープランについて説明します。

鉄道のない上牧町は、既に医療福祉施設、行政施設、商業施設などの都市機能が集積している町道下牧高田線沿道を生活大通りと位置づけるとともに、今後、整備される米山新町線の沿道を、大規模商業施設予定地を核とした地域をにぎわいのゾーンと位置づけ、にぎわいの創出と都市機能のさらなる集積を図ることとしています。

まず、22の1番、服部台地区は、青で囲まれたハッチングをしている場所で、用途地域の種別の近隣商業地域は変更しませんが、容積率を200%から300%に変更するものです。

服部台地区についての意見の要旨は、現在の近商ストアでも入店客が少ないのに、容積

率を変更する理由が不明。ボウリング場が入っているビルの容積率違反の救済ではないかということでございます。

この意見に対する県の考えは、本地区の一部には昭和63年に開設した病院が立地しており、この病院は13の診療科を持つ総合病院であり、上牧町は地域医療の担い手として大きく貢献していると考えています。

近年、地域の高齢化が進み、救急・高度医療への対応等のため、医療施設や病床の拡充が急務であるにもかかわらず、現在の容積率の範囲内では地域の医療ニーズに対応できない状況となっています。

以上のことから、本案は地域の中核的な病院の機能更新を誘導し、本地区に立地する商業施設も含めて、町の方針に従って、町道下牧高田線沿道を生活大通りとして、都市機能のさらなる集積を促進するため、容積率を変更するものです。

なお、意見書にあるボウリング場が入っているビルについては、平成3年に建築確認処分及び検査済み証を取得していることを確認しています。

次に、22の2番、三軒屋地区において意見のあった区域は、黄色の部分のうち、ハッチングをしている場所です。

三軒屋地区の意見の要旨は、第1種低層住居専用地域を第1種住居地域にし、容積率を2.5倍に引き上げる理由が明確でないということです。

この意見に対する県の考えは、意見の区域は、先ほど、町の都市計画マスタープランのところで説明しましたにぎわいゾーンの核となる大規模商業施設予定地の西及び南側の地域であり、ここにおいても町が地区計画を策定し、福祉施設など生活利便施設の誘導を合わせて図っていくため、第1種住居地域に変更するものです。

以上で、意見書の要旨の説明を終わります。よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。

【斎藤会長】 どうも事務局、ご苦労さまでございました。

議案の内容、以上のとおりでございます。この件に関しましてご意見、ご質問等があれば、よろしくお願ひいたします。

中野委員。

【中野（明）委員】 住民の皆さんから出されております、ただいまご説明いただきました奈良市南新町の区域区分変更にかかわっての件なんですけど、実は、家のほうにお手紙が送られてきまして、中身を見ますと、長年にわたって奈良市とのいろんないきさつが

事細かに書かれてあったんです。やはり、これは地元である奈良市のほうで十分な対応を
していただきたいと思いますので、意見を述べておきたいと思います。

もう1つは、3号、4号、5号にかかわってなんですけれども、反対の意見ということで
述べさせていただきたいと思います。

先ほども言いましたように、京奈和自動車道路のインターチェンジや予定地周辺という
ことで、工場などを誘導するという市街化区域への編入とありますけれども、これまでも
工業団地として造成してきた土地が、そのまま活用されずに県内各地でまだまだあるん
です。そういう中で、そこがなかなかうまく進まないからといって、自動車道の周辺に工業
用地をつくろうという計画になっておりまして、ほんとうにこれで産業機能の集積、促進
が図られていくのかなということで疑問に思っていますし、こういうことで市街化調整区
域を市街化区域に入れていってやっていくということに対して、疑問に思っております
ので、これは3号、4号、5号ともかかわってきますので、反対ということで表明をさせ
ていただきたいと思います。

以上です。

【斎藤会長】 どうもありがとうございました。

ただいまのご意見に対して、事務局から、よろしく申し上げます。

【都市計画室西山室長】 2点目の反対の意思を表明されているご意見についてですね。

そのことにつきましては、先ほどご説明差し上げましたように、県の線引きの基本的な
考え方としまして、経済活性化や暮らしの向上につながる市町村のまちづくりの計画に即
した、良好な計画については、工業・流通業務適地を積極的に市街化区域へ編入するとい
う方針を立てまして、取り組んできたものでございます。

それで、今、委員のほうから工業団地における未利用地が随分あって、その充填等が先
ではないかというようなご指摘がありました。産業雇用振興部から聞いている話では、
県が平成21年2月に策定しました企業立地基本計画で、その重点促進区域として定めた
10工業団地のうち、大和都市計画区域の市街化区域にあるのは8団地でございます。

しかし、その8団地のうち5団地につきましては、未利用地がない状況でございまして、
残る3団地についても、具体的に申し上げますと北田原の工業団地、これが約110ヘク
タールの団地の中で23ヘクタール程度の空き地面積、それから高山サイエスタウンで
21.6ヘクタールのうち3ヘクタール弱、それから、もう1つは葛城市にございますはじ
かみ工業団地で、41ヘクタールのうち3ヘクタールというような状況と聞いております。

實際上、進めております進出企業との相談とかがあっても、なかなかすぐに適地を紹介できずに立地につながらないようなケースもあると聞いております。一方、ご案内のとおり、現在の都市計画区域の用途地域の中では、工業系用途地域の面積の割合が11.2%ということで、全国で一番少ないような状況になっておりますし、さらにはマスタープランの中でも述べましたように、本県においても京奈和自動車道をはじめ、幹線道路のネットワークが整備されつつある現状がございます。その整備効果をどう活用していくのかということで、その沿道とかあるいはインターチェンジ周辺において、そういった工業系の線引きを進めていくということは、極めて必要なことではないかと考えております。

實際上、産業雇用振興部からいただいている企業の意識調査からしましても、これは平成21年に日本立地センターが実施しています新規工場立地計画に関する動向調査というもので、立地場所を選定するにあたって要件としてどういうことを重視しているかというような調査でございますが、それによりますと用地価格で69.8%、既存拠点との近接50.8%、交通条件47.7%ということになっているようでございます。

そういった意味で、やはり奈良県として遅れていた幹線道路のネットワークが整備されているという状況、その整備効果を活用していくということは、極めて、自立した奈良をつくっていく上で必要なことと考えております。

以上でございます。

【斎藤会長】 どうもありがとうございました。

【中野（明）委員】 今、お答えいただきましたけれども、私が聞いておりますのは、福住の工業団地とか、大淀のほうにも、開発したけれどもまだ売れなくて困っている土地があるのだということも聞いておまして、担当課はそういうパンフレットを持って企業を回っているけれども、なかなか大変だというお話も聞いておりますので、今ご答弁あったところだけではないということを申し上げておきたいと思えます。

以上です。

【斎藤会長】 中野委員、先ほど反対とおっしゃいましたけれども、どの部分に対して。

【中野（明）委員】 全体で、この用途を変えるとか、全部関連してきますので、それで3号、4号、5号も微妙に絡まってきていますでしょう。それで、やっぱりこの周辺の地域を入れるとなったら、また用途の地域も容積率も変わっていくということにかかわってきますので、ここの部分だけ、ここの部分だけというわけにもいきませんので、こういう立場で、個々のご説明があったところだけでは、そのことだけではないんですけども、

この点で3、4、5と関連になってきますので、全体としてということで表明させていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

【斎藤会長】 ご要望ということではなくて。南新町の件は、これはご要望ですね。

【中野（明）委員】 はい。

【斎藤会長】 道路関係、道路近代化に関しては・・・。

【中野（明）委員】 ですから、全体の中でやはり開発を、道路の周辺に新たに開発をしていくということで計画がずっとされてきているけれども、実際、なかなかやってみても、そこがほんとうに埋まるかどうかわからないわけですから、そのように開発だけをどんどん促進していくような形になっているということで、そういうことも含めてこの具体的にいったらその周辺の用地、市街化調整区域を市街化区域に入れるというところで、関連して反対ということで意見を述べさせていただいたということでございます。

【斎藤会長】 ご意見を聞いておりますと、激励の部分も入っているような感じがしましてですね。

特に工業系、第2次産業というのは道路に依存する部分が非常に高く、道路がおくれていると工業系の地域における発展がおくれるという因果関係があると思いますが、産業立地というのは非常に期間が長いということもございますので、これから奈良県はそうでもなくても非常に道路の近代化がおくれていたということから、工業系の産業立地が非常に全国の平均レベルから比べてもかなり下回って、おけてきたというような状況があります。

しかしながら、道路の近代化が急速に今、進んできているので、これから期待できる、そういう可能性も大きいのではないかと思います。しかし、激励ではなくて反対ということで。

では、事務局から。

【都市計画室西山室長】 先ほど紹介しました中で、吉野三町のエリアの団地は、あえて、大和都計以外でしたので申し上げます。

それから、福住は実際では企業が買っているということですので、基本的にはもう未利用地がない状況という形で説明をさせていただきました。

それから、最後にありました既存の市街化区域の中における用途地域の変更で説明させていただきましたように、やはり地域に必要な地場産業のための用途地域の変更ですとか、そういったことについては当然、今回も対応していますので、その点はきちっとやっ

るということについて、説明させていただきます。

【斎藤会長】 ただいまの事務局の説明を含めてですが、何かそのほかの委員から何か。増井委員、お願いいたします。

【増井委員】 賛成という立場で発言させていただきます。

私は、国土審からもかかわっていますし、今回のこの見直しは大変すばらしいと思います。

まず、農業者の立場でいきますと、奈良県の場合、大変遊休農地も多いし、農業の場合はやはり農地の振興というのを重視します。この200何ヘクタール、市街化編入されますけど、そのうち農地は130ヘクタールが入るわけです。それは確かに、そういう形で今後、市街化していかなければならない土地ということでは大変残念なんですけど、逆に高齢化が進んでいますし、土地利用型農業はなかなか進まない。

そういう中で、まずこれをメリハリをつけていただいた。インフラ整備がされてきた。要するに、京奈和道あるいは中和幹線、そういうところを中心に、インターを中心にやっていただくということは大変ありがたいし、メリハリをつけていただいたなということで、賛成でございます。

むしろ、これをいかに活用していこうかということが大事です。ということは、今、奈良県の農業は、土地利用型は兼業で9割なんです。そうすると、次のことも期待ができます。工場が来れば兼業の方もふえる。高齢化で大変な状況なんです。

それからまた大震災、今、起こっています。こういうときにやはり道路網の整備と一体化して、やっぱり大事なことかなと私も思います。

そういうことで、賛成と。

それからもう1つ、最後、奈良市の方についてはよく奈良市で話をさせていただいて、状況はよくわかりました。だけど、この基本方針からいきますと、やはり難しい面があると理解をいたしましたので、その点もよろしくお願いいたします。

以上でございます。

【斎藤会長】 どうもありがとうございました。

ほかに何かご意見、ございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

【斎藤会長】 よろしゅうございますか。

それでは、最初に南新町のご意見に対する市の対応、これに対するご要望が中野委員、

増井委員のお二方から出ましたので、ぜひ本審議会としても、これは奈良市に要望することになるのでしょうか。奈良市に対して住民が強い要望を持っているということについて、これは無視できないことだと思いますので、本件の賛否を決する前に、奈良県の都市計画審議会として、これは県ではなくて市に対して要望するというようなことを、この県の都市計画で要望してもいいのでしょうか。

【都市計画室西山室長】 権限そのものは市街化区域への編入ということですので、県の権限でございまして、この都市計画審議会でご審議いただいている内容でございます。

ただ、中野委員、それから増井委員からいただいたご意見というのは、内容を認める、認めないということではなくて、基本的には市町村のまちづくりに関することなので、個人の方の思いというか、ご意見をきちっと受けて、行政としての確にアドバイスなり、助言なりをするべきではないかということをお奈良市に伝えてくださいと、そういうようなご意見かなと思います。いかがでしょうか。

【斎藤会長】 どうもありがとうございました。

この件だけではなくて、非常に的確ないろいろな問題点を皆さんから指摘をしていただいておりますので、ぜひ、県としてもいただいた意見の中で、県が処理できる、対応できるものについては県が努力を、また市の管轄に属することに関しては、ぜひ県の立場から市に申し伝えていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、ご意見もほぼ出尽くしたと思っておりますので、反対意見が出されましたので、採決をもって決することにいたします。

第3号議案、第4号議案、それから第5号議案を承認することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【斎藤会長】 賛成多数と認めます。

よって、第3号議案、第4号議案、第5号議案は原案どおり承認されました。ありがとうございました。

続きまして、第6号議案、大和都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、第7号議案、吉野三町都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更についてですが、この2件の議案は相互に関連しておりますので、一括してご審議をお願いします。

議案の中身につきましては事務局から、お疲れでしょうが説明をお願いいたします。

【住宅課杉本補佐】 住宅課の杉本と申します。どうぞよろしく願いいたします。

私のほうからは第6号議案、大和都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、第7号議案、吉野三町都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、あわせて説明させていただきます。

資料はお手元にある参考資料集の9、これを参考にいたしましてスライドを使って説明させていただきます。

まず、説明させていただく内容でございますが、1つ目、住宅市街地の開発整備の方針についてということで、その中で、住宅市街地の開発整備の方針というのはどういうものか。それから、今回の変更の理由、そして変更の概要につきまして説明いたします。

そして、2つ目に変更の経緯及び今後の予定につきまして、そして3つ目に市町村の意見聴取についてご説明させていただきます。

それでは、住宅市街地の開発整備の方針とはどういうものかということでございますが、これは大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条に基づきまして、大都市地域に係る都市計画区域において、良好な住宅及び住宅地の供給を促進するために、都市計画で定めることとされておりまして、本県は近畿圏整備法に基づき、大都市地域として指定されているために、これを定める必要がございます。

内容といたしましては、1つ目としましては、住宅市街地の開発整備の目標、そして2つ目、良好な住宅市街地の整備または開発の方針、そして3つ目、重点地区及び当該地区の整備または開発計画の概要、これらを定めることとされておりまして。

次に、変更の理由でございますが、現行の方針は平成13年度に作成されたところでございますが、策定から約10年経過しておりまして、本件の住宅市街地を取り巻く社会経済情勢の変化に適切に対応する必要があることと、それと今回、ご承諾いただきました第1号議案、第2号議案で諮問させていただいておりました都市計画マスタープラン、これにあわせて見直しを行うものでございます。

続きまして、変更の概要です。

まず、住宅市街地の開発整備の目標についてでございます。

現在、本県の状況といたしましては人口減少、少子高齢化、小世帯化が進む中、住宅ニーズはますます多様化し、世帯数については当面は増加するものの、長期的には減少することが予想されています。このことから、今までのような開発中心の住宅及び住宅地の供給から、既存ストックの有効活用により良質な住宅地の形成を図るという方向に変更が必要であると考えております。

そこで、基本目標といたしまして、これまで事業化されてきた住宅、住宅地の供給事業の促進を図りながら、市街地の拡大を伴う新たな開発を抑制する。また、既成市街地の低未利用地や過去に開発された低密度の住宅地などを活用し、安定的に住宅及び住宅を供給していく、そしてこのことによりまして良質な住宅ストック及び良好な住宅市街地の維持、形成を図ることを基本目標といたします。

次に、良好な住宅市街地の整備または開発の方針でございます。これも、既成市街地についての記載が中心になっております。

まず、既成市街地を中心に、良好な住宅市街地の形成を図るため、土地区画整理事業などを実施、また住宅地開発については奈良県の大きな資産であります歴史的風土や自然環境との調和の取れた良好で計画的な住宅地開発への誘導を図っていきます。

既成市街地の中で、鉄道主要駅周辺の都市型居住の見込まれる地区は、市街地開発事業等を実施いたしまして、商業業務機能と複合した中高層共同住宅市街地として整備を図ります。住宅密集地などの住環境水準の低い地区では、土地区画整理事業など面的な整備を推進いたします。

市街化区域内の低未利用地などでは、土地区画整理事業など面的な整備を推進し、良好な住宅市街地の形成を図るものとします。

また、住宅地開発に関連した道路、河川、砂防、こういった公共公益施設の整備については計画的に推進いたします。

最後に、良好な居住環境の維持、形成を図るために、地区計画制度などを積極的に活用していきます。

以上が整備または開発の方針でございます。

次に重点地区でございます。

前回の住宅市街地の開発整備の方針では、3カ所定めておりました。

1つは、近鉄西大寺駅南地区、そして2つ目がJ R 奈良駅南地区、そして3つ目といたしましてJ R 奈良駅周辺地区でございました。

いずれも、奈良市が実施しております土地区画整理事業でございましたが、このうち、J R 奈良駅周辺地区につきましては、区画整理事業が終了いたしましたので、継続しております近鉄西大寺駅南地区及びJ R 奈良駅南地区の2カ所を定めます。

また、関係市町村に対してヒアリング調査を実施いたしましたが、該当ございませんでしたので、この2地区を重点地区として定めたいと考えております。

こちらが、近鉄西大寺駅南地区でございます。こちら側が北、こちら側が南になっております。そして、これが近鉄線でここが近鉄の西大寺駅、そしてこちらが大宮通になっておりまして、この区域です。面積で30ヘクタールでございます。

こちらがJR奈良駅南地区でございます。こちらがJR線です。こちらがJR関西本線、こちらがJR桜井線になっております。そして、ここが大森町の交差点で、県の総合庁舎がこちらにありまして、ここが農業会館ということになっておりまして、この地区でございます。面積として14.6ヘクタール。

以上、2地区になっております。

続きまして、次に変更の手續及び今後の予定でございます。

まず、公聴会の開催でございますが、昨年8月30日に実施いたしましたが、公述人と公述意見はございませんでした。

続きまして、国土交通省への事前協議でございますが、昨年12月20日付で協議をいたしましたところ、本年1月17日付で異存なしで回答をいただいております。

次に、市町村への意見聴取でございますが、昨年12月21日付で関係市町村28市町村に紹介いたしましたところ、27市町村からは意見なしで回答をいただいておりますが、宇陀市のみ、意見をいただいたところでございます。この件につきましては、後ほど説明させていただきます。

次に、公告及び案の縦覧でございますが、本年2月15日から3月1日までの間としまして、奈良県広報等に掲載し、行いましたがこちらも意見はございませんでした。

そして、今後の予定でございますが、本審議会でご承認をいただければ、その後、国土交通省に対して正式な協議を行い、その後、都市計画の正式な決定、告示を行って、5月上旬ごろに定めたいとこのように考えております。

それでは、市町村からの意見について説明いたします。

先ほど説明いたしましたとおり、昨年12月21日付で関係市町村28市町村に紹介いたしましたところ、27市町村からは意見なしで回答いただいておりますが、宇陀市から意見が出てまいりました。

意見といたしましては、住宅市街地の開発整備の目標の中で、市街地の拡大を伴う新たな開発による供給を抑制し、ということにつきまして、市街化区域の拡大により住宅等の開発を行っていくことが人口減少の歯どめとなると考えられるので、市街化調整区域で上下水道が整備されている区域については、新たな開発を促進することができるよう意見を

付するという意見が出されました。

これに対しまして、県といたしましては市街地の拡大を伴う大規模な住宅地開発は、昨今の社会情勢の変化などに応じて抑制をする方針であります。

宇陀市の実情を考えますと人口減少等が著しく、理解できるところでございますが、県全体としては方針の変更は行っておりません。

以上で、第6号議案、第7号議案の大和都市計画及び吉野三町都市計画の住宅市街地の開発整備の方針の変更についての説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【斎藤会長】 どうもご苦労さまでございました。

議案の内容は以上のおりでございます。

この件に関しましてご意見、ご質問等があればお願いいたします。

(「なし」の声あり)

【斎藤会長】 それでは、特段、ご意見、ご質問がないようでございますので、質疑を終了し、お諮りいたします。

第6号議案、第7号議案を承認することにご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

【斎藤会長】 ありがとうございます。ご異議なしと認めます。よって、第6号議案、第7号議案につきましては、原案どおり承認されました。ありがとうございます。

以上をもちまして、議案の審議を終了いたします。

皆様には大変長い間、長時間にわたりまして熱心なご議論をいただきまして、大変ありがとうございました。また、円滑な議事の進行にご協力いただきまして、お礼を申し上げます。

——了——