

第147回 奈良県都市計画審議会 議事録

1 開催日時 : 平成22年11月19日(金) 午後2時～3時30分

2 開催場所 : 奈良県文化会館2階 集会室A・B 奈良市登大路町

3 出席者

委員 : 斎藤会長、谷口委員、北口委員、磯田委員、増井委員、
窪田委員、山崎委員(代理)、塚本委員(代理)、永塚委員(代理)、
原委員(代理)、上総委員(代理)、和田委員(代理)、浅川委員、
中野(雅)委員、田中委員、森川委員、奥山委員、中野(明)委員、
保井委員、廣井委員

4 公開状況 : 公開 (傍聴者 3名)

5 議案 : 第1号議案 大和都市計画事業(奈良国際文化観光都市建設事業)
JR奈良駅南特定土地区画整理事業の事業計画の
変更に対する意見書について

報告 : ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)の改定並びに市街化区域と市街化調整区域との区分(線引き)及び用途地域の定期見直しについて
・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(市街化区域と市街化調整区域との区分の定期見直しに伴う変更の進め方)
・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(「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」による区域指定に伴う変更)

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147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、本日の議事録の署名者でございますが、私の方から指名させていただきます。

北口委員、どうぞよろしくお願いいたします。

本日、当審議会に対して、3名の方から傍聴の申し出がございます。これ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】 ありがとうございます。

また、その後の申し出につきましても、さきの方を含めまして20名を限度に許可することにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「結構です」の声あり)

【齋藤会長】 それでは、認めることにいたします。それでは、よろしくお願いいたします。

傍聴人の皆様にお伝えいたしますが、傍聴席に置いてある資料は後で回収いたしますので、お持ち帰りにならないでください。

それから、報道関係の方はおいででしょうか。よろしいですか。

それでは、これから議案の審議に入りますので、撮影等をご遠慮いただきたいと思います。

本日の議案でございますが、お手元に配付しておりますとおり、審議事項が1件と報告事項が3件でございます。

まず、第1号議案、大和都市計画事業（奈良国際文化観光都市建設事業）JR奈良駅南特定土地地区画整理事業の事業計画の変更に対する意見書についてご審議をお願いしたいと思います。

それでは、議案の中身につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

【地域デザイン推進課佐竹補佐】 地域デザイン推進課の佐竹と言います。私の方からご説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

1号議案ですが、こちらは大和都市計画事業（奈良国際文化観光都市建設事業）JR奈良駅南特定土地地区画整理事業の事業計画の変更に対する意見書についてという議案になっ

ております。

説明の流れといたしましては、意見書の付議についてということでこの議案の特徴についてご説明させていただきます。区画整理事業区域の位置、事業の概要、設計の内容、事業の経緯、現在の事業の進捗状況、地元に対する経緯という内容、それと今回の事業計画の変更の内容についてご説明させていただきます、その後、最終的に今回の変更の状況と意見書についてという流れでご説明させていただきます。

この意見書の付議という今回の議案ですが、こちらは土地区画整理法第55条で、市町村が行っている事業で、その事業計画を定めようとする場合には、市町村長は事業計画を2週間の縦覧に供するという形になっております。これに対しまして、地区の利害関係者は事業計画について都道府県知事に意見書を提出することができます。これにつきましては、あくまでも事業計画の内容についてのことであって、都市計画に定められた事項はこの限りでないとなっております。

そして第3項で、都道府県知事はこの意見書の提出があった場合には、これを都道府県の都市計画審議会に付議いたしまして、この意見書の意見そのものを採択すべきか、もしくは採択すべきでないかということを決めいただくという流れになっております。これによりまして、採択された場合につきましては第4項のほうで知事は市町村に対しまして、その事業計画について必要な修正を命じます。意見書としては採択しない場合には、知事はその旨を意見書を提出された方に通知しなければならないという形になっております。この規定につきましては事業計画の変更の場合についても準用されるという形になっております。

こちらが、この区画整理事業の位置図で、こちらにJR奈良駅がございます。その南側のところのこの赤いエリアの部分が14.6ヘクタールで今回の土地区画整理事業をやっている区域となっております。

次に、この区画整理事業の概要ですが、施行主体は奈良市、面積は14.6ヘクタール。事業期間は、今回、変更しているわけなんです、当初の計画では平成12年度から平成22年度までとなっております。それから、権利者につきましては当初認可時の権利者は194名、地区内の人口は396名、計画人口としては約1,460人となっております。総事業費につきましては79億円、区画整理の減歩率は、当初は30%ありましたが以前変更させていただいて減歩緩和して27%となっております。

こちらが区画整理事業区域内の設計図で、赤いラインで入っている、これがJR関西線、

こちらが区域外なんですけども、JR桜井線となっておりまして、そしてこれが都市計画道路の大森高畑線となっておりまして、区域はこの赤いエリアの部分になっておりまして、このJR関西線に沿って都市計画道路の大森西町線、こちらが都市計画道路の大森西木辻線という都市計画道路が配置されて、あと、適宜区画街路、6m幅のものが整備されます。それと、黄緑色の部分が公園緑地になっています。こちらが、当初の計画となっておりまして、今回の変更の対象となっているんですが、集合農地区ということなので、このあたり農地が多かったものですから、このところに農地を集約しようという設計図になっております。

事業の経緯なんですけども、こちらにつきましては平成9年に都市計画決定を行っておりまして、事業認可を平成13年3月に取得しております。その後、平成15年に地元地権者の方々から減歩率30%というのが非常に厳しいということで減歩率を緩和してほしいというご要望もあった中で、市の方でいろいろ考えられまして、減歩率を30%から27%に落とす事業計画の変更を行っております。それを行って以後平成17年に仮換地指定を行っております。

その後、その仮換地指定に対して行政不服審査請求が8件出されていますが、そのうち2件取り下げで6件が棄却・却下という形になっております。それから平成20年になりまして、工事着手されました。

現在の状況ですが、現在は、この区域の中で発掘調査をする部分が6.5ヘクタールございまして、そのうちの約半分の3.2ヘクタールは完了しております。工事につきましては、文化財の発掘調査を終えたところから順次進めておりまして、今現在、施行区域14.6ヘクタールのうちの3.9ヘクタールが概成され、道路や宅地等が整備されているという状況になっております。

こちらが事業の進捗状況の写真となっておりまして、こちらは事業着手する前で平成11年7月当時、まださわっていない状況で農地がたくさんあって、周りのところに幾つかの住宅地が配置しているという状況になってございます。

続きまして、右側ですが、こちらが今年の6月に撮影した写真でして、都市計画道路大森西木辻線や区画道路が整備されているという状況になっております。

こちらも角度を変えて撮った写真でして、これで見ただけだと、同じようにこの区域の整備が進んでいるという状況が見ただけだと思います。

こちらがこれまで市が都市計画決定や事業を進める中で、地元地権者等に対して説明した経緯です。事業の概要の説明会、ミニ学習集会、個別ヒアリング、区画整理だより、あ

とは協議会や審議会等を開催しています。個別の内容については引き続きご説明をさせていただきます。

1つ目の事業の概要説明会ですが、平成6年から平成9年に都市計画決定に向けて、地権者全員に対しまして11回開催しております。内容といたしましては、最初のごときですので、区画整理の制度とか内容、それと地区の事業の概要も説明されていきました。

続きまして、このミニ学習集会というものですが、こちらは平成6年から平成12年の認可までに地区内でご要望があったところで、地区単位で移転補償の内容や減歩率等について75回開催されました。

続きまして、この個別ヒアリングですが、平成9年から平成16年にかけて、地区内の権利者全員に個別に回ってご要望等を聞いていろんな説明をしてきました。内容といたしましては、1つは土地利用計画の説明で、それぞれの権利者の方の換地、営農の意思の確認、もしくは狭い宅地等の方でしたら、保留地をそこにつけて宅地を広くしていきたいという考え方の付け保留の希望等、そういうような個々の要望を聞き取っていたという状況になっております。

こちらの区画整理だよりなんです、こちらは平成15年から平成21年で地区内の全戸にこれまで10回配布しております。こちらは土地区画整理審議会といたしまして、区画整理法上その中の計画等を定めていくにあたって、地権者の方に代表になっていただきまして、地権者8名の方が委員になり、そういう方々で構成される審議会の中でいろんな審議をした内容の報告ですとか、現在の進捗状況、今後の予定等というのをこの区画整理だよりというのに記載して、全戸に配布して情報を提供しているという状況になっております。

今回の事業計画の変更の内容につきましても、当然この区画整理審議会の中で審議をしていただいて、その結果、その手続を県や国と進めていますということを区画整理だよりに記載して周知されたという状況になっております。

こちらが地権者のうちの12名の方が委員となっており、事業が始まるまでの間に、土地利用計画の案の作成をするようなまちづくりの協議会というのを12回開催しております。こちらが、今ご説明いたしました土地区画整理審議会なんです、平成13年の事業開始からこれまでの間に地権者の方に8名代表ということで委員になっていただきまして、14回の開催をしてきました。その中で今回の事業計画の変更の内容や進捗状況、今後の予定等についてご審議いただきました。

続きまして、こちらは事業計画の変更の内容なんですが、まず1点目のほうが、事業期間の変更です。今現在の変更前は平成13年3月19日から平成23年3月31日という今年度いっぱい期間となっております。

変更後ですが、こちらは最終の期間を平成28年3月31日として、5年間の事業の期間の延伸をしたいという変更の内容となっております。その理由といたしましては、今までの経緯の中で仮換地指定後に出てきました行政不服審査請求等の中で地権者の方々の合意形成に時間を要したということ、そういう中で地権者の方々にご了解を得ながら文化財の発掘調査を進めようということ、どうしてもご理解いただいて発掘できた分は限られてしまったために、その辺の遅れが生じました。それに伴いまして、工事にも遅れが生じたためという理由になってございます。

こちらが、その変更にあたってのこの5年間の延伸の考え方、工程です。黄色が変更前、赤、下段の部分が変更後となっております。事業計画の決定が12年度末にされ、先ほど申しました減歩緩和の事業計画の変更を平成15年に行いました。その後、この変更の関係で仮換地指定が1年ほど遅れ、仮換地指定を平成16年度にいたしましたところ、行政不服審査請求が出てきました。そういった中で、文化財発掘調査を当初は年間8,000㎡強のところ、平成20年までで文化財発掘調査をしようという形で進められていたんですが、結局、その中で調整をしたところ、当初の約半分程度しか進めなかったということで、残り半分、33,000㎡ほどの部分が残っております。また、市の文化財の部局と調整している中で、やはり8,000㎡程度が年間できるボリュームかなというところで、年間8,000㎡で計算いたしますと、どうしてもこれだけの期間を要してしまうという状況になっているということです。

工事につきましては、発掘調査の進んできた中でできるところから随時やっていくということで、当然これからいろいろ文化財発掘調査をする分も含めてなんですが、並行して工事を進めていきます。そして最後、換地処分、清算を最終の平成26年度・27年度のこの2カ年で仕上げていきたい、5年間の延伸をしたいという内容となっております。

続きまして、土地利用の変更を保留地から道路用地に変更しております。区画整理の隣接している市道の部分を実際に現地の測量をしたところ、道路幅員6mがなく、その中で6mを確保するために保留地としていた部分を道路用地に振りかえていきたいということで、保留地のほうから道路地のほうに81㎡を変更するという内容になってございます。

こちらのほうも土地利用の変更になるんですが、当初集合農地区というのを設定してお

りまして、この区域内は非常に農地が多いので、営農の希望者に対して集合農地区に申し出によって、そちらへ換地できるという制度なんですけど、農業をされている方々の意向を確認した結果といたしまして、当初13,500㎡を予定しておったんですが、結局1,522㎡しか申し出がなかったことということで面積を縮小するという内容になってございます。

こちらが事業計画の変更の状況なんですけど、事業計画の変更、平成22年5月18日から2週間縦覧をいたしました。縦覧中は67件、70名の方に縦覧をいただきまして、意見書としては1名の方から1件、知事あてに意見書が提出されたという状況になっております。

続きまして意見書の内容なんですけども、お手元に議案書という形で意見書そのもののコピーをつけさせていただいております。こちらは要旨という形でまとめさせていただいております、事業者である奈良市がご本人さんのほうに再度意見書の内容をご確認いただいております。

今回、この意見書に5項目出ているわけなんですけど、この1番の事業期間の延伸についてという部分が今回事業計画の変更そのものに対する意見になっており、この審議会の場で採択、不採択という部分をご審議いただくものと考えております。2番につきましては、整備の進め方でありましたり、3番につきましては説明義務がないのかというところでの説明責任の話であったり、4番については事業計画の内容についてきちっと教えてくださいという話だったり、5番ですと事業区域から外してくださいという、当初の事業計画を策定したときの内容に対するご意見という形になっておりますので、この辺のところにつきましては、事実関係をご参考としてご説明させていただきたいと考えております。

1番目ですが、要旨といたしましては事業の進展を見守るも、遅々として進まない、事業期間の延伸というのは不適切ではないかというご意見をいただいております。施行主体である市の見解といたしましては、この事業は平成13年から着手して進めておりますけども、権利者の方々から減歩緩和の要望等もあって、減歩緩和についての計画をつくって、再度事業計画の変更をしてきました。そのために、仮換地の指定も遅れた中で、またさらに行政不服審査請求が出されたというところがあります。そういう中で権利者の方々のご理解を得ながら、発掘調査・工事等を進めてきておりまして、地権者の方々のご意見を十分反映するような形で事業を進めてきており、10年間努力してきたものであるということと、今後につきましては、市としても権利者の理解を得ながら、できるだけ早く進

めていきたいと考えていると伺っております。

それと事業期間の延伸ということに不適切という意見書提出者の方のご意見なんですけれども、事業としての制限を受けている中で思うような家の建て替えができないということ言われています。それにつきましては、施行者の方から意見書を提出された方に区画整理事業の支障とならない範囲であれば改修等は可能であるということについてはお伝えをしていると伺っております。これに対しまして県の意見なんですけれども、こちらの方といたしましては区画整理事業といいますのが街区とか道路、宅地等の整備を行うことによりまして、効果をできるだけ早く発現して地権者の方々の生活の早期安定を考えていくということで、できるだけ速やかに事業を進めることが望ましいと考えております。

これまで、市では権利者の方々のご意向も踏まえながら、仮換地を進め、そしてできることから発掘調査等を進めて事業も進めています。そうは言うものの、権利者の方が非常に多数という中で、合意形成に努めてきた等もありますし、今の状況といたしましては、今後のスケジュールについても先ほどご説明させていただいたとおり、今回の事業計画で5年間という事業期間の延伸というものはやむを得ないものと考えております。

次、2番目なんですけれども、区画整理事業では優良な宅地の整備が目的と思っているが、現状は農地部からの整備であるため不適切ではないか、農地の部分からの整備であるため、宅地部分の整備がなかなか進まないというご意見をいただいております。こちらにつきましては市の進め方なんですけれども、区画整理事業自体が健全な市街地の達成を目的としておりますので、公共施設とか宅地整理を行う中で施行者の方で早期に事業を進めるために従前農地という形で支障物件の少ないところからできるだけ早く進めた結果として農地の部分になっているということですので、整備の進め方については特に問題がないものと考えております。

続きまして、この農地は当初は農地と宅地とを分けての計画、集合農地区の設定であったと思うが、いつの時点で現状のようになったのか、それらのことについて説明義務はないのかということのご意見です。こちらにつきましては市の意見といたしましては、この事業につきましては営農をする方の利便性を高めるために、集合農地区を設定しており、当初、集合農地区を広い範囲で設定いたしました。農地所有者の方に個別にご意見を伺ったところ、結果として集合農地区は少なかったもので、今回変更するものです。県の見解といたしましては、その変更についての案を今回縦覧という形の手続きをとって変更をしているわけなんですけれども、縦覧期間中に見に来られた方々に市としてはきちんと説明をしていた

だいたと伺っておりますので、手続としても特に問題はないものと考えております。

続きまして、事業計画のはっきりしていることを教えてくださいということなのですが、こちらにつきましては、事業計画に定めている事項といたしまして、期間とか設計の概要ということになってくるんですが、こちらにつきましては施行者である市の方が意見書を提出していただいた方に既にご説明に上がったと伺っております。

それから5番目といたしまして、この事業から外してもらうことはできるのでしょうかということで、所有地を施行地区から除外という形になっています。市の意見なんですが、こちらはイメージ的につくらせていただいたんですけども、今現在、施行前という形で宅地が幾つか並んでおるという状況の中で、こちら側に現道があります。今の計画ですと、ここの道路というのは拡幅しなければならないという形になっておりまして、このA、B、C、Dの皆さんが減歩を受けてここの道路を最終広げていくとなるんですけども、仮にCさんという方が意見書を提出された方で、今回地区から除外するとなりますと、結果といたしまして、Aさん、BさんとDさんにつきましては減歩を受けてその前のところは道路としてきれいにでき上がる一方で、このCさんのところについては、減歩を受けずに、かつ一部道路の幅が狭いままで残ってしまい、事業に伴う道路整備のこの受益のバランスがとれず、またこの地権者の間での減歩という関係で公平性が保てないということから、この区域から除外することについては不適切と考えております。

それともう1点が、この事業につきましてはCさんの方も仮換地指定の段階についても個別のヒアリングを行ってきておりました中で、できるだけ地権者の理解を得た中で十分に調整してやってきたことでもあるので、事業区域から削除することは考えていないと伺っております。県の考え方といたしましても、こちらの方は施行者の言われているとおり、事業としての受益と減歩の関係で公平性が保てないという観点や、地権者の方々に対してヒアリングを行ってきただ中で決められていることでもあるので、今回、この施行地区から除外することについては不適切と考えております。

以上で1号議案の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申し上げます。

【斎藤会長】 どうもご苦労さまでございました。

議案の説明は以上のとおりでございます。土地区画整理法第55条、第4項によりますと、都市計画審議会は意見書の内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであるか、採択すべきでないかを議決するよう規定されております。

委員の皆様にご意見、ご質問等があればご発言をお願いいたします。中野委員、どうぞ。

【中野(明)委員】 事業計画を5年延ばすということですがけれども、進捗率のところがちよっと分かりにくかったので、進捗率がどういう状況になっているか、お聞かせをいただきたいと思います。

そして来年の3月までに計画ではでき上がるということでありましたけれども、遅れてきている理由として、仮換地のところで行政不服訴訟があって、地権者の合意に時間がかかり、そして、発掘作業で時間がかかってできなかったという説明を受けました。実は先日、私もこの現場、奈良からすぐ近くですので、見てきました。ご説明にありましたように、東側に集合農地を寄せるというところは形になってきているかなというふうに思いましたがけれども、西側のところは住宅地がたくさんありまして、自宅や借家とかアパートみたいないろんなのが混じり合っているような住宅地になっているわけなんです。実際、このところが移っていくということになったら、こちら辺での具体的などこまで住宅地を移すという話がどういうふうになっているのかということをお聞かせいただけたらと思います。

【地域デザイン推進課中尾課長】 まず1点目のご質問でございますけれども、現在までの進捗状況ということで、これは平成21年度末現在ということで書いておりますけれども、文化財の発掘調査が約50%、6.5ヘクタール分の3.2ヘクタール、それから工事、これは公共施設、道路の工事、それから宅地の整地、これは大体27%、14.6ヘクタール分の3.9ヘクタールという進捗状況でございます。

それから、この事業の西側の部分でございますけれども、現況で宅地となっているわけでございます。区画整理事業といいますのが、まず初めに現存している住宅なり、建物を仮換地の方に移設をして、そこで整地をした上で次に新しくそこに入ってくるというものでございますから、言ってみれば、特に現状で住宅地になっているところというのは玉突き状に更地にしては造っていき、順番で回っていくというものでございます。一方で、東側の部分は当初農地でございましたので、最初から更地であったという意味では、1回建物を除却してからまた整地をして新しく家を建てるということをしなくてもよかったものですから、東側の部分が先に進んだということがございます。

ただ、全体のスケジュールといたしまして、この部分の下から2段目の工事施工でございますけれども、これは文化財の発掘調査を終えたところから順次入ってまいりますので、最終的に変更後の計画でも平成26年度までに工事を完成させると。その後、最終的に工

事が終わった後に土地の権利関係を換地処分という形で確定させるということでございますので、新しい計画でも平成26年度までには西側の部分につきましても、工事を終えていくように努力をしていくというのが施行者の説明でございます。

【中野(明)委員】 今の説明を聞きますと、平成26年度までに土地をちゃんとして、それから具体的に住宅地にお住まいの人たちに移転のための補償なりいろんなことをして進めていくと理解しているのかなと思いますけど、それでよろしいでしょうか。

【地域デザイン推進課中尾課長】 区画整理事業といいますのは、区画整理事業自体は、宅地の整理まで行うこととなり、建物はその所有者が整理された後の宅地で建てるものです。宅地の整理というその事業はこの平成26年度までに終わり、その後、その土地の権利者となる方が住宅を建てるのに時間を掛けるか掛けないかというのは個人の自由でございますけれども、そういった流れになってまいります。

【中野(明)委員】 この意見書を出されている方の文面をお読みいたしますと、この方は家を建て替えの計画中であったけれども、この事業の話が出てきたのもうちょっとそれやったら先延ばししていこうかということでやったけれども、実際もう10年経ったけれども、できなかった。その間に自分の住んでいる家があっちこっち傷んできて直さなければということで、無駄な費用も掛かってほんとうに大変な思いをしてきた。本当にできるのかという思いでこの意見書を書かれたのと違うのかなと、この文面からそういうことを察するわけなんです。実際私もこのことでいったら、その過程の中での説明が、理解の仕方がどうであったかというのはいろいろ取り方があろうかと思いますが、そこに住んでいらっしゃる皆さん方は、一応来年の3月までにもうちゃんとでき上がるという理解のもとで進めておられたんではないかなと、理解されておられたんではないかなと思うんですね。そういうことでいきますと、今、5年延ばしてやっていくんだというふうにおっしゃっていましたが、本当にこれが5年延ばしてできるんやろうかなというのが私の現場を見てきた率直なる疑問であるんですね。

聞きますと、JRが通っているんですけども、地元の人たちはこのJRを高架にして八条町までやってくれという話が一番初めに出ていたそうなんです。ところが、高架はだめだという話になったと聞いております。今回、この区域のすぐ西側に西九条佐保線というのがあるんですけども、このところでJRを高架にして、道路は平面交差にしていくということがこの間、県もそういう方向でいきたいということで計画を出しているわけなんです。そうなってきますと、この土地区画整理事業のところに実際JR線が通っており

ますから、そういうところとも密接につながってくるのではないかなと思うんです。そういうことも含めてこの全体の問題を地元の皆さん方に対して説明なり、理解を求めるといふ努力が大事なのではないかなと考えているんですけれども、そこら辺のことはどのように理解したらいいのか、教えていただきたいんです。

【斎藤会長】 県として答えられる範囲内をお願いします。

【地域デザイン推進課中尾課長】 土地区画整理事業の施行者は奈良市でございますけれども、奈良市といたしましても、当初の事業計画の立案から今回2回目の変更でございます。そういった変更手続の際も含め、地元、特に地権者の方にはその概要であるとか、個々の地権者、具体的にそれぞれの土地がどうなるのかということの説明を説明してきているということでございますし、今後も引き続きしっかりとご説明はしてまいりたいということをお聞きしております。もちろん、区画整理事業の効果を早く発現するというのもありますけれども、もう1つ、地権者の生活を早期に安定させるということについても、それは大事なことだという認識は施行者の方も持っておるということで、きちっと理解が得られるように説明はしていきたいということをお伺いしております。

【斎藤会長】 いかがでございますか。

【中野(明)委員】 私はこの方の思いというのが、本当に当事者の身になったらこの通りだなというふうに思うんです。それで、5年延ばして本当にこの事業ができ上がるかということでしたら、疑問がありますので、やはり丁寧な説明をすると同時に、この地域全体のことをもう一度この方だけではなく、この地域の地権者、住んでいらっしゃる皆さん方に対して改めて説明をしていくということが大事ではないかなと思います。意見を言っておきます。

【斎藤会長】 どうもありがとうございました。

そのほか、ご意見、ございますでしょうか。中野委員からは、1つはこの区画整理事業が全部完成して初めて、例えば宅地とかそういういろいろな新しい物件を譲渡するというやり方、段階的なのということはないということが1つ。

【地域デザイン推進課中尾課長】 説明を補足させていただきますと、区画整理事業の計画で全体の話は平成26年度までに工事が完了するというところで書いてありますけれども、個々の土地ごとに、それは完成していけば、そこに新しく家を建てて住めるようになるということでございますので、例えば今も工事が続行中でございますが、早く宅地の整地が進んでいる東側では、そこが終われば、そこからもう住み始められるということでご

ざいます。もちろん玉突きということで工事をしていかななくてはいけませんので、順番というものはどうしても出てこざるは得ないところはございますけれども、それは工事全部終わってから、全員がやっと住めるということではなくて、個々の宅地の工事が終わってれば住むことができます。最終的な権利の確定と申しますか、それが工事がすべて終わった後、換地処分という形がなされるというものでございますけれども、住んだりするという実際的な行為というのはもう工事終了後にできるということでございます。

【斎藤会長】 権利の確定は完成後だけれども、新しく家を建てたりするようなのは、これは造成が終わったところからできると。今回、意見書を提出された方の宅地の造成が終わるのはいつごろと考えていますか。

【地域デザイン推進課中尾課長】 大体平成26年ぐらいだろうということをお聞きします。

【斎藤会長】 どうもありがとうございました。

それから、中野委員から出たもう1つのご意見、これはご要望に類すると思いますが、本当に平成26年までに完成するのかというご質問は要するに完成させてほしいというご要望ととらえて結構でございますね。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。この意見書のご意見、これを例えば採択すべきであるかどうかということに関しては、どなたかご発言ございますでしょうか。お願いいたします。

【中野(明)委員】 いろいろな手続とかいろんな事情はあると思いますが、やはり全体のところできちっともう一度改めてこのところをどうあるべきかということを考える意味におきまして、私はこの方の思いというのはよくわかり、この人の思いを酌んでいただきたいなと思いますので、私はぜひこの人の意見を採択していただきたいなということで申し上げておきたいと思います。

【斎藤会長】 その場合は、先ほどの換地の説明がありましたけれども、換地の部分を含めてでしょうか。

【中野(明)委員】 換地の問題もそうですし、この地域全体に住んでいらっしゃる皆さん方もどうなっていくかという思いもありますし、また自宅だけではなく、借家とかアパートとかいうのもありますので、そういう皆さんに対しても改めてこの問題のところを全体でお話をさせていただく意味合いにもなると思いますので、そういう意味におきましてぜひこの意見を採択していただいて、その地域の人たちに改めて平成26年度までにできる

か、あるいはJRの高架の兼ね合いの問題とか、今、途中で下りてくるような計画になっていますので、それが県が出しているように、高架にして八条町まで行くというふうな地域全体にかかわる問題も10年前のこの計画でいきますよといったことよりも少し状況が変わってくるのではないかと思いますので、そういう意味も含めて採択をしていただいて、改めて地域住民の皆さんにご説明をしていただきたいなという思いがあります。

【斎藤会長】 どうもありがとうございました。

ほかにご意見、どうぞお願いいたします。

【田中委員】 逆に中野委員にお尋ねする部分もあるんですけども、この意見書は個人から出されたものだと理解します。私も実は他のところでこういう区画整理の責任者をしたことがあるんですが、いろんな事情があって遅れることはまああることだというふうに理解しております。だからといって、遅れるのは正当化されるものではないとは思っているんですけども、今回出されています意見書につきましては、3の部分で、この事業から外してもらおうことはできるのでしょうか。採択するということは、外す方がいいよというふうな答えに近づくような雰囲気を持っていると思うんですが、そういうことは事実上可能なかどうかということについては、私は非常に疑問を感じます。ですから、これはやはり外すことはとても難しいことだと思いますので、この案を採択するということがいかななものかなと思います。

それとその一番下のところに、無駄に過ごした10年を返してくださいとお書きいただいているんですが、これも採択するということは、それは当然ですよということにつながるのではないかなと思います。これに対して、これで採択するということは事実上オーケーなのかどうかということについて、会長、事務局、皆さん方のご意見も拝聴しながら、私は採択すべきでないと考えているという意見表明を含めてお伺いいたします。

【斎藤会長】 ありがとうございました。

中野委員にちょっと確認をいたします。先ほど私が質問したと重なるとは思いますが、いわゆる減歩の件を含めた5番目の意見提出案のご要望、この事業から外してもらおうことができるかという点も含めて、もう一度スタートから見直しというご意見についていかがですか。

【中野(明)委員】 私自身も実際問題、この事業から外してもらおうことはできるのでしょうかということについては、これは無理だということはおわかっておりまして、私の思いは一住民のこの方が、自分の思いで書かれている文書だというふうに思うんですね。そう

いう中で、この全体の一番初めのスタートのときと、先ほど言いましたJRの高架という新たな問題が出てきているということも含めたら、一番初めと少し事情が変わってきているという意味におきまして、そういう意味合いの説明を改めてしてもらいたいということをお願いをしているわけでありまして、この事業から外してもらっても含めてということでは考えていないんです。この方が本当に5年間でできるだろうかということも、そういう意味合いでこの人の思いを酌み取っていただきたいという意味で発言をしました。

【斎藤会長】　　そうですか。そうしましたら、事業の迅速な遂行、平成26年度までに必ず完成するよというこの事業に対する要望を伝えるということでもいいのか、あるいは意見書の採択そのものを支持されるのかというあたりはいかがですか。

【中野(明)委員】　採択ということではなく、できましたらこの都市計画審議会の意見のような形で、先ほど言いました新たな変更、事情が違っていることも含めて改めてこの住民の皆さん方に説明をしていただきたいという要望ということに変えさせていただきます。採択ですと、全てになってきますので、要望にさせていただきますと思います。

【斎藤会長】　　ありがとうございます。事務局、ただいまの見解にぜひご意見をいただきたいと思います。

【地域デザイン推進課中尾課長】　　まず、技術的な部分ということになるのかもしれませんが、今回審議会にお諮りしておりますのが、事業計画の変更に係る部分に対する意見になります。変更の内容につきましては、初めにご説明させていただきましたけれども、3つございまして、施行期間の延長と、道路区域が少し面積が増えるという話と、集合農地の面積が減るという3つでございます。その3つの変更計画に対する意見としては、今回出された意見書の中の1番の事業計画の期間の部分でございますので、この1番について採択、不採択をしていただくというのが法律で審議会のほうに求められておる内容でございます。

ただ、意見としては1番から5番まで書かれてございますので、2番から5番までを審議会のほうにお諮りといいますか、お示しをせずに1番だけということも、それは技術的には可能かもしれませんが、この意見を出された方、全体どういう思いをされているのかということをご理解いただくためにも、2から5番までも含めてご説明をさせていただいたところでございます。

【斎藤会長】　　どうもありがとうございました。

ご意見、いかがでしょうか。そのほかにございますでしょうか。よろしいですか。

(「なし」の声あり)

【齋藤会長】 それでは、ご意見も出尽くしたようでございます。先ほどの中野委員のご発言で、本件、意見書に係る意見を採択すべきであるという趣旨のご発言はないというふうに判断してよろしゅうございますか。

それでは、本件意見書に係る意見を採択すべきでないということにご異議ございませんでしょうか。いかがでございますか。

(「異議なし」の声あり)

【齋藤会長】 それでは、ご異議なしと認めます。よって、本意見書に係る意見は採択すべきではないといたします。

ただ、ただいまの委員からのご発言の中で、やはり事業期間の延長に関して当該事業の迅速な遂行を強く希望するというご意見と、それからもう1つは施行者に対して、再度この事業計画の変更について住民にきちっと説明してくださいというご要望も出ましたので、この2つに関して、本件の事業執行において参考にすることが適当であるというふうに思います。そこで、奈良県都市計画審議会としましては、奈良市に対して当該事業の迅速な遂行と、それからもう1つは再度この事業計画の変更について住民に対してきちっと説明をしていただきたいという2点を要望したいと考えますが、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【齋藤会長】 それでは、ご異議なしと認めます。

それでは、奈良県都市計画審議会として、奈良市に対して当該事業の迅速な遂行と、それから住民に対する計画変更に関する説明を要望するということにしたいと思います。どうもありがとうございました。

それでは、次に事務局から報告事項が3件ございます。

まず、報告1、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の改定並びに市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き）及び用途地域の定期見直しについてでございます。

それでは、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いたしております鳥居と申します。報告案件についてご説明をしたいと思います。

お手元の資料の中で、第147回奈良県都市計画審議会報告事項というものが3部ござ

いますが、その中で都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、市街化区域と市街化調整区域との区分及び用途地域の定期見直しについてという資料でもって説明をさせていただきます。

資料は表紙のほかにA3のペーパーが1枚とA4のペーパーが1枚の2枚構成となっております。A3のペーパーにつきましては、これまで本都市計画審議会でご報告をさせていただいていた内容でございますが、改めましてその概要をご説明いたします。

まず、奈良県都市計画区域マスタープランの改定でございますが、都市計画区域マスタープランとは、都市計画法に基づきまして今後の都市計画の基本的な方向を示すものでございまして、現行計画は平成16年3月に策定されてございます。

今回の改定の理由でございますが、策定から5年を経過しまして、本県を取り巻く社会情勢の変化に適切に対応する必要があるということが1点。それから、現行のマスタープランが目標年を本年、平成22年としていることから、線引きの見直しと同じ32年に目標年を改定する必要があるからでございます。

改定の進め方でございますが、これまで現行の都市計画マスタープランの構成を基本としながら、改定案を作成をいたしまして、その案について本都市計画審議会の学識経験者の委員の皆様方のご意見、それから庁内関係課等との協議調整を踏まえまして、都市計画審議会にその状況を報告しながら、また意見を伺いながら県原案を作成したところでございます。

人口減少、高齢社会の到来、幹線道路ネットワークが京奈和自動車道や中和幹線など、整備されつつあるという状況等、記載の点が改定の背景でございます。

改定の基本的な考え方でございますが、地域の自立を図り、暮らしやすい奈良をつくるということを目指しまして、経済の活性化と暮らしの向上に重点的に取り組むことが必要と考えております。都市計画としましては、地域間競争に生き残り、個性を重視した豊かで活力ある持続可能な都市の実現を目指して必要な対応を行うとしたものでございます。そのため、都市の現状と課題、都市計画の目標につきましては、奈良らしさを守り、育て、活かす。奈良のまちを元気にする。安全安心で人、環境にやさしいまちとすると。この3つの体系に再編をしているものでございます。特に、豊かな自然環境と恵まれた歴史遺産など、記載の3点などの奈良らしさは引き続き守っていく。そして、それを育て活かしていくという考え方でございます。

一方、吉野三町などでは、地域の資源を生かした魅力ある地域づくりを推進したいと考

えてございます。また、滞在周遊型観光振興の促進など、記載の内容を進めることにより、経済活性化につながる都市づくりを推進したいと考えてございます。

線引き用途地域の見直しでございますが、線引き見直しの基本的な考え方につきましては、まず大和都市計画区域におきましては、平成17年から平成32年にかけて、約10万人の人口が減少すると予測しております。

一方、幹線道路ネットワークは整備されつつあります。それから、市街化区域内にまだ都市的利用がされていない土地が約1割ほど存在している現状を踏まえまして、その下に記載しております方向で線引きに取り組んできたところでございます。用途地域の基本的な考え方につきましては、記載のとおりの方で進めてまいっております。見直しの進め方でございますが、おとし平成20年11月に市町村から案をいただきまして、その案ごとに都市計画変更の必要性、妥当性につきまして、市町村や関係課と調整を進めまして、昨年21年7月に県素案を作成したところでございます。その後、この県素案を国関係機関と調整を行い、必要に応じ、そのたびに市町村や庁内関係課と協議、調整を行いつつ、県原案を本年の夏に作成したところでございます。

この策定過程につきましても、本審議会に報告をしつつ行ってきたところでございます。先ほど申しました県原案の内容を今年7月22日の都市計画審議会にも報告し、その後、公聴会を8月28・29日に実施したところでございます。

次のペーパーをよろしく申し上げます。その公聴会の結果を今回ご報告させていただきたいと考えております。

まず、公述人でございますけれども、34名の方から公述をいただきました。奈良会場で26名、橿原会場で8名、別に北和のほうですから奈良会場を、中南和のほうですから橿原会場というふうに限ったわけではありませぬので、一部橿原の方も奈良会場で、生駒のご意見も橿原会場でいただいているところでございます。

内訳といたしまして、都市計画区域マスタープランにつきましては2名、線引きの見直しについて27名、用途地域の見直しについて8名のご意見をいただいております。なお、線引きの見直しと用途地域の見直し、双方の意見を3名の方からいただきました。

都市計画区域マスタープランに関する主な意見としましては、記載のとおりでございます。線引きの見直しに関する主な意見といたしまして、県原案に含まれていないけれども、市街化区域編入を要望されたものが7名、県原案に含まれている市街化区域編入に反対が9名、特定保留を含め保留制度の活用についての意見が6名、一方、逆線引きも今回かなり

地区数がございますので、県原案に含まれていない地区の逆線引きの要望をされたのが3名、逆線引きに反対された方が1名でございます。用途地域に関する主な意見につきましても、県原案に反対が5名と賛成が1名いただいております。

公聴会後の県の対応でございますが、公聴会の意見につきまして、再度関係市町村、国関係機関等と協議調整を行いました。その調整を踏まえまして、本年10月28日に国土交通省に事前協議書を提出したところでございます。国土交通省は、関係省庁との調整の後、県に回答することになっており、過去の事例から2ヶ月程度を要すると想定しております。

また、公聴会での意見の要旨とそれに対する県の考え方は後日都市計画室のホームページ等で公表したいと考えております。

今回、公聴会での意見の中には、地域の住民の合意形成が不足しているのではないかと公述された地区が数地区ございましたので、そういう地区につきましては、再度市町村にお願いをしまして、地区の合意形成を図るようにさせていただいたところでございます。当初想定していなかった期間を要しましたので、少しスケジュールが遅れておりますので、以後のスケジュールの案をご説明いたします。

年末に国から事前協議書に対する回答があると想定いたしまして、来年23年1月上旬には県案の公告をしたいと思っております。公告以後、2週間の縦覧期間がございまして、意見書を提出していただくことが可能となります。それらの意見を整理いたしまして、3月下旬に予定をいたしております本都市計画審議会に付議をいたしまして、議決を得られましたら、国土交通省に直ちに同意協議書の提出をしたいと考えております。

過去の事例から、この回答に1ヶ月程度を要すると想定しておりますので、5月上旬には都市計画変更の告示をしたいと思っております。

これまで、今年度中には都市計画告示を行いたいというふうにご説明をしてきたところでございますが、公聴会での意見を踏まえた調整の過程で予期せぬ期間を要しましたので、告示については5月上旬を予定しているところでございます。

以上でご説明を終わりたいと思います。よろしくお願い申し上げます。

【齋藤会長】 どうもご苦労さまでした。

ただいまの報告事項につきまして、ご質問等はございませんでしょうか。

(「なし」の声あり)

【齋藤会長】 それでは、続きまして報告2、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（市街化区域と市街化調整区域との区分の定期見直しに伴う変更の進め方）でございます。事務局から説明をお願いいたします。

【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、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、本日2件の報告がございますが、まず市街化区域と市街化調整区域との区分の定期見直しに伴う変更の進め方、このことについてご報告申し上げます。前方のスクリーン画面にてご報告させていただきます。

初めに、報告の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、並びに道路斜線の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まして、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、表示画面のこの枠で囲った部分ですけれども、それぞれの数値メニューから選定して都市計画審議会の議を経て指定することになっています。なお、奈良県以外の特定行政庁であります奈良市、橿原市、生駒市の区域については、それぞれの市長が指定することとなります。

奈良県では、指定する際の基本的な考え方は画面に示していますとおり、まず一般的な地域といたしまして、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、市街化調整区域の容積率等の指定に係る変遷についてご説明いたします。

平成12年5月19日に建築基準法が改正されまして、市街化調整区域の容積率等は特定行政庁が平成16年5月までに指定しなければならないことになりました。これを受けまして、本県では平成16年5月17日第130回都市計画審議会の議を経て、市街化調整区域の容積率等を指定いたしました。その後、都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例による区域指定に伴う容積率等の変更に係る都市計画審議会包括同意基準と事後報告することについて第133回都市計画審議会にてご承認いただいたところでございま

す。

また、平成17年11月29日に初めて区域指定に伴う容積率等の変更を行いまして、第135回都市計画審議会で報告させていただき、以降区域指定ごとに都市計画審議会で報告させていただいているところでございます。

それでは、現在進められている市街化区域と市街化調整区域との区分変更に伴い、必要となります容積率等の変更についてご説明いたします。

まず、市街化区域から市街化調整区域に変更される区域、いわゆる逆線引き区域、画面の赤の横線が入っている部分ですけれども、これまで都市計画で定められていました容積率等の数値がなくなりますので、改めて特定行政庁が指定することとなります。大和都市計画区域のうち、奈良市、橿原市、生駒市の区域を除き、11市町村20地区において現在予定されています。

次に、市街化調整区域から市街化区域に変更される区域、同じくこの赤の横線の部分ですけれども、これまで特定行政庁が容積率等を定めていましたが、市街化区域では都市計画により定められますので、特定行政庁が指定した容積率等を廃止することになります。大和都市計画区域のうち、奈良市、橿原市、生駒市の区域を除き、16市町31地区において現在予定しております。

最後に、これからのスケジュールについてご説明いたします。

まず、現在県では市町村が作成しました案を取りまとめ、協議・調整を行っているところです。12月には県原案を決定し、それぞれの市町村へ意見照会を行う予定でございます。来年1月には線引き見直しのスケジュールと並行いたしまして、公告と案の縦覧を行います。市町村では、市町村の都市計画審議会で諮った上で意見書を提出していただく予定です。これらの手続を経まして、来年3月の県都市計画審議会で付議させていただき、ご承認後、5月に線引き変更と同日で告示を予定しているところでございます。

この件に関する報告は以上でございます。

【斎藤会長】 どうもご苦労さまでございました。

ただいまの報告事項につきまして、何かご質問等がございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

【斎藤会長】 それでは、続きまして報告3、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（都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例による区域指定に伴う変更）でございます。事務局からご報告をお願いいたします。

【建築課塚田補佐】 それでは、引き続きましてご報告いたします。

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、2つ目といたしまして、都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例による区域指定に伴う変更についてご報告申し上げます。

初めに報告の経緯についてご説明いたします。

奈良県では、市街化調整区域の既存集落の活性化を図るため、都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例を平成17年1月1日に施行し、この条例により、区域指定されたところは住宅等の立地を可能としたところとございます。先ほどの報告で少し触れさせていただきましたけれども、市街化調整区域は原則建築物の建築はできないことから、容積率400%、建ぺい率70%等の数値を指定しています。ところが、この条例に基づく区域指定が行われますと、住宅の建築が可能となることから、これらの住環境を維持するため、市街化区域の第1種住居地域と同様の数値であります容積率200%、建ぺい率60%などに変更いたしまして、その後開催される奈良県都市計画審議会にご報告することを平成16年度第133回奈良県都市計画審議会でご了承いただいております。

なお、この条例の区域指定は市町村からの申し出を受けまして、県が奈良県開発審査会の意見を聴いて指定することとしております。今回、開発許可の基準に関する条例に基づく区域指定に伴いまして、大和高田市の1地区で容積率及び建ぺい率、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変更を平成22年10月12日に行ったことから報告するものでございます。

大和高田市の変更状況でございます。

変更箇所はちょっと見にくいんですけども、この赤で囲った部分京奈和自動車道の計画地がこちらにございますけれども、その西側で菅原小学校というのがございますけれども、その菅原小学校の東側から南側に位置する根成柿地区23.4ヘクタールでございます。これが大和高田市における容積率等の変更を行った区域で容積率200%、建ぺい率60%、斜線勾配1.25に変更を行ったものでございます。

報告は以上でございます。

【斎藤会長】 どうもご苦労さまでした。

ただいまの報告につきまして、ご質問等はございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

【斎藤会長】 それでは、特にご質問、ございませんので、以上をもちまして、議案の

審議及び事務局からの報告を終了させていただきます。

本日、皆様には大変熱心にご審議を賜り、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――