

## 第144回奈良県都市計画審議会

日 時 : 平成21年11月10日 10:00～

場 所 : 経済会館 奈良県経済倶楽部 大会議室

出席者 :

斎藤会長 谷口委員 川村委員 今井委員 磯田委員 増田委員 窪田委員  
森川委員(代理) 塚本委員(代理) 深野委員(代理) 原委員(代理)  
上総委員(代理) 森田委員(代理) 国中委員 中村委員 中野委員(雅)  
服部委員 中野委員(明) 保井委員

議 案 : 第1号議案 大和都市計画用途地域の変更について

[学研奈良登美ヶ丘駅周辺地区]

第2号議案 大和都市計画道路の変更について

[奈良橿原線の変更]

報告事項 : 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)の改定について

公開状況 : 公開(一般傍聴人なし)

議事内容 : 下記のとおり

**【都市計画室横井補佐】** 定刻になりましたので、ただいまから、第144回奈良県都市計画審議会を開会いたします。

委員の皆様方には、大変お忙しい中ご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

審議に入ります前に、委員の交代について報告いたします。お手元の委員名簿をあわせてごらんください。

まず、学識経験者の委員でございます。今回、新たにご就任いただいた委員を紹介いたします。川村容子委員でございます。

**【川村委員】** 弁護士の川村でございます。よろしくお願いいたします。

**【都市計画室横井補佐】** 磯田則生委員でございます。

**【磯田委員】** 奈良女子大学の磯田でございます。よろしくお願いいたします。

【都市計画室横井補佐】 また、前回の審議会以降に任期満了を迎えられました齋藤会長、谷口会長代理、今井委員、北口委員、増井委員におかれましては、皆様のご快諾により、引き続き再任させていただきましたことを報告いたします。

では、続きまして、県会議員の委員でございます。新たにご就任いただいた委員を紹介いたします。中村昭委員でございます。

【中村委員】 中村でございます。よろしくお願いいたします。

【都市計画室横井補佐】 高柳忠夫様にも新たにご就任いただいておりますが、本日は他の公務と重なり、欠席されています。

委員の交代につきましては、以上でございます。

本日の出欠の状況ですが、北口委員、中川委員、高柳委員、森下委員、中谷委員、中西委員から欠席の連絡をいただいております。

以上、委員総数25名中18名が出席されておりますので、奈良県都市計画審議会条例第5条第1項の規定によりまして、本審議会が有効に成立していることをご報告いたします。

それでは、ここからは齋藤会長に議事の進行をお願いいたします。

【齋藤会長】 齋藤でございます。委員の皆様には、大変お忙しい中、また朝早くからご出席いただきまして、大変ありがとうございます。厚くお礼を申し上げます。

それでは、ただいまから、第144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。

それから、傍聴はきょうはおられないですね、はい。

それでは、これから次第に従って議事に入りたいと思います。撮影につきましてはご遠慮いただきたいと思います。

本日の議案は、お手元に配付しております議案書のとおり、2議案でございます。

まず、第1号議案、大和都市計画用途地域の変更、奈良市、生駒市、学研奈良登美ヶ丘駅周辺地区について、ご審議をお願いします。

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。どうぞよろしくをお願いします。

【都市計画室鳥居補佐】 都市計画室の室長補佐の鳥居と申します。

前で、パワーポイントを使いましてご説明をさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。

第1号議案、大和都市計画用途地域の変更についてご説明をいたします。

学研奈良登美ヶ丘駅周辺地区における、用途地域変更案についてでございます。今回の用途地域を変更しようとする区域は、奈良県北部の奈良市と生駒市の境界にまたがる地域でございます、こちらが奈良市と生駒市の境界に当たります。

今回の変更区域は、平成18年に開業いたしました近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅から、西側に200メートルから1キロの範囲に位置しております。現在、計画的な市街化を図るべき市街化区域でございます、用途地域は区域の北東側の一部が第一種住居地域となっております。その他、ほとんどが第一種低層住居専用地域となっております。当区域に隣接した東側の区域は、駅の新設にあわせまして、平成17年2月に用途地域の変更を行い、土地区画整理事業によって、商業施設や集合住宅等の市街地が形成されてきたところでございます。

次に、今回変更しようとしている区域の用途地域案を説明いたします。

区域西側の緑色に着色している部分が第一種低層住居専用地域で、建ぺい率を40%から50%に、容積率を60%から80%に、外壁の後退距離を1.5メートルから1メートルに変更して、二世帯住宅など、多様な住居ニーズに対応した、良好な住環境を持つ戸建て住宅地を誘導することといたしております。

区域の南側に黄色に着色している部分は第一種住居地域でございます、建ぺい率60%、容積率200%としまして、既に整備された土地計画道路の沿道に、周囲の住環境等に配慮した商業サービス機能の立地を図ることといたしております。

区域の東側のピンク色に着色している部分につきましては近隣商業地域で、建ぺい率80%、容積率200%の区域及び300%の区域にし、地域の拠点として、商業・業務施設や集合住宅など、総合的な整備を図ることといたしております。特に、駅から利便性の高い区域については、容積率を300%として、拠点としての機能を高めることといたしております。

今回の変更理由でございますけれども、既に商業・業務施設等により市街地が形成されている隣接の駅前地区と一体となった利便性の高い暮らしを支援し、にぎわいある拠点と良好な住宅地を形成するため、土地区画整理事業の具体化にあわせて用途地域を変更するものでございます。

次に、土地利用計画図について説明いたします。

茶色に着色している部分は、道路となる予定でございます。緑色に着色しているところは、薄い部分は公園や緑地になることになってございまして、濃い部分につきましては、歩行者専用道路となる予定でございます。黄色に着色している部分は、戸建て住宅となる予定でございます。その他、用途地域の種類に合わせまして、沿道の商業サービス施設が立地する施設や、商業・業務・集合住宅等の複合施設の配置を図ってまいります。

変更の内容を一覧表にしたものでございます。

全体の面積が33ヘクタールでございまして、先ほどご説明をいたしました、現行の用途地域のほとんどが第一種低層住居専用地域でございます。第一種住居地域として0.1ヘクタールでございます。第一種住居専用地域は、建ぺい率が40%、容積率が60%、外壁の後退距離が1.5メートル、高さが10メートルの地域となっております。そのうち、17.7ヘクタールは、用途地域の種類は第一種低層住居専用地域のままといたしまして、建ぺい率を50%、容積率を80%、外壁の後退距離を1メートルに変更いたすものでございます。そして、2.6ヘクタールを第一種住居地域に、7.5ヘクタールを容積率200%の近隣商業地域に、5.2ヘクタールを容積率300%の近隣商業地域に変更したいと考えております。

次に、市の上位計画への位置づけでございますけれども、学研奈良登美ヶ丘駅周辺については、市の都市計画の基本的な方針である、奈良市・生駒市両市の都市計画マスタープランについて説明をいたします。

奈良市都市計画マスタープランにおきましては都市核の主核という位置づけを持っておりまして、都市基盤の整備を図るとともに、地域の生活拠点として総合的な整備を目指すこととされております。

また、生駒市の都市計画マスタープランにおいては、商業・業務地として位置づけられており、周辺環境と調和した土地の有効高度利用の整備を方針とされております。

次に、奈良県都市計画区域マスタープランの位置づけについてご説明いたします。

商業・業務地は、京阪奈新線の新駅周辺地域について、奈良市西部地域、生駒市北部地域の新しい核として、新たな文化交流拠点の配置を図ることとしておりまして、周辺の環境との調査に配慮した適正な密度利用を図ることとしております。

これらのことから、今回の用途地域の変更案については、奈良県都市計画区域マスタープランと整合しているものと考えております。

次に、参考でございますが、今回の用途地域の変更とあわせまして、奈良市・生駒市が定める都市計画が3つございますので、ご説明をいたします。

まず、地区計画でございますが、地区施設の配置や建築物の用途・容積率・壁面の位置・敷地面積・形態・意匠等の制限について必要なものを定めてまいります。

高度地区につきましては、近隣商業地域が25メートルまたは20メートル、第1種住居地域が15メートルとして高さを制限する予定でございます。また、準防火地域を近隣商業地域に指定する予定でございます。

これまでの経緯と今後のスケジュールについて、ご説明をいたします。

都市計画変更のスケジュールについて、まずご説明をいたします。

県は、奈良市・生駒市から都市計画変更に係る案の申し出を受けまして、都市計画変更案を決定するに当たりまして、本年7月4日に公聴会を開催いたしました。その場で、2名の方から公述をいただきました。その開催状況等につきましては、お手元の参考資料のページ1の10、1の11に添付をいたしております。

次に、9月4日から18日にかけて本案の縦覧を実施いたしましたところ、意見書の提出がございました。この内容につきましては、後ほど説明させていただきます。市町村の意見については、10月20日に奈良市・生駒市から、意見なしの回答を得ておるところでございます。本日の都市計画審議会の議を経て可決されましたならば、12月中に都市計画決定の告示をいたしたいと思っております。

次に、先ほど、後ほどご説明しますと申し上げた意見書につきまして、ご説明をしたいと思っております。

お手元の参考資料をご覧ください。

1号議案の意見要旨としまして、横長のものを用意しております。1の5でございます。意見書につきましては、先ほど公聴会で2名の公述があったと申し上げましたが、同じ2名の方から意見書をいただいております。

お一人目でございますが、意見書の要旨につきまして申し上げます。本用途地域の変更の区域については、自然豊かな里山生態系を伝えており、生物多様性を育む多様なエリアであります。県が策定したやまと21世紀ビジョンに掲げられている、自然との触れ合い・促進等のプログラムに照らし合わせて、本変更区域を特別緑地保全地区や緑地保全地域に指定し、豊かな自然環境を保全すべき、さらにこの自然環境を周辺教育施設で環境教育に活用するなど、地域が豊かな自然環境とともにはぐくまれるようにすべきであると。ま

た、奈良市・生駒市の都市計画マスタープランは、昨今の環境問題が重視されている中、見直すべきという意見をいただいております。

それにつきまして、県の見解について申し上げたいと思います。

県の見解といたしましては、今回の用途変更は、計画的に市街化を図るべき区域として、既に市街化区域となっておる区域でございまして、奈良市・生駒市の都市計画マスタープランにおいても、計画的な市街地整備を行う区域として位置づけられております。

また、緑地としては、本県の都市計画区域マスタープランにおいて、国立国定公園をはじめ、風致地区、歴史的風土特別保存地区、近郊緑地保全区域及び県立自然公園等の指定により、奈良の骨格となる緑地を配置する旨記されており、あわせて身近に親しめる緑地空間を形成するため、地区公園、近隣公園等を整備するという旨が記されております。

本計画におきましても、先ほどご説明をいたしましたように、市が同時に決定する地区計画で、地区施設に公園緑地を位置づけることなどにより、緑地等の配置を適正に行うものであります。

なお、緑地保全地域は、比較的大規模な緑地を適切に保全し、特別緑地保全地区は、特に保存すべき緑地を現状凍結的に保全するためのものであり、いずれの制度も建築物の建築や、土地の形状の変更について厳しい制限を設け、その制限によって損失を受ける者には損失補償を行う制度であることから、計画的に市街地整備を図ろうとする区域にはなじまないものと考えております。

なお、市・都市計画マスタープランに関するご意見につきましては、奈良市・生駒市にお伝えをすることといたしております。

次に、お二人目のご意見についてご説明をいたします。お一人目の意見の要旨の次に記載させてもらっております。少し長いため要約をしてご説明をしたいと思います。

県は、本変更の都市計画決定が行政処分であることにかんがみ、慎重かつ万全を期して正確な事実関係及び法律関係を調査し、適正・適法な手続に基づいて都市計画決定しなければならない。住民の配慮を最大限に行って、住民の既得権益を保護することが公共の福祉の増進に寄与することである。しかし、県はこれらのことに何ら措置を講じていない。本件、都市計画手続過程等の事実関係及び法律関係について、昭和50年10月14日、宇都宮地方裁判所判決の趣旨・目的に照らせば、県の裁量権の濫用等及び違法性は明らかである。

なお、この意見について都市計画審議会において十分審議されるほか、本意見が容認さ

れない限りは都市計画変更の決定をしないようにされたい。

その背景といたしまして、本意見提出者と事業者間で本変更区域に隣接する区域に立地するマンションの売買契約を締結されておられまして、その際、事業者の説明では、マンションに隣接する区域には、住宅地を建設予定ということでしたが、事業者は隣接する区域に学校を誘致した等々によりまして、事業者の責により契約不履行となっておるとご主張をされておられます。事業者が、このことを正当化する理由として主張したのは、事業不採算ということであったが、今回の用途地域の変更に関して、当事業者がこの区域よりも不便となる、もしくは同程度の場所で事業不採算となる住宅用地を建設するのは無効、または不適法なものである。

また、平成20年9月10日の最高裁判決でございますが、都市計画決定は行政処分となるとの判断が示された。過去の経過、マンション住民は事業者に対して、契約不履行等による契約不履行請求権、物権的請求権を有している。事業者の合理性のない論理が都市計画決定という行政処分の合理的理由に組み込まれることにより、既得権益が損なわれる。県は、都市計画決定に当たって、事業者による契約不履行等の社会問題との認識を持って解決に取り組むことにより、既得権益の保護に努めなければならないにもかかわらず、住民への配慮がなされておらず、裁量権の濫用である。これまでの事業者の合理性のない論理を承知の上、奈良市が事業者から本変更案を受理して県に進達した一連の行為は、住民への配慮を欠く。県の公聴会の開催状況の公表内容から、奈良市に責任を転嫁して、本件計画について主体的判断を怠っており、裁量権の濫用であるため違法である。公聴会で提出した意見が、意見の量、資料の数、発言時間が他の口述人のものを上回っていたにもかかわらず、公表された県の考え方において質的・量的・内容的にかなり開きがあり、法第3条3項の責務及び比例原則・平等原則に反した裁量権の濫用及び人権侵害である。公表した要旨については、意識的に文脈を無視し、結論だけ改ざんしたことは、事実誤認を誘引することから裁量権の濫用である。

また、要望といたしまして、都市計画審議会において、現在の立場を脱却して、社会正義に基づく住民目線で審議を願う。都市計画道路の建設に当たっては、防音壁の設置等、地元対策を講じ、施工業者に住民の管理組合との協議を義務づけてほしい。以上のようなことを、意見として述べられておられます。

それにつきましての、県の見解についてご説明をいたします。

都市計画の各種規制を行う目的は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって、

国土の均衡ある発展と、公共の福祉の増進に寄与することであると考えております。その規制の1つである用途地域は、都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、望ましい市街地の形成を誘導するため、市の都市計画マスタープラン等に示される、市街地の将来像に合った土地利用となるように定めるものであります。

今回の用途変更につきましても、民間事業者による事業計画の熟度が高まってきたことを踏まえているものの、当該地域について、市のマスタープランに示す、目指すべき市街地像の実現を図るために行うものでございます。

また、今回の変更が、意見提出者と事業者の民事上の紛争関係に影響を与え及ぼすものではないと考えております。用途変更は、個々の権利者間の問題を解決する手段や目的とするのではないと考えております。

今回の用途地域の変更に係る都市計画の手續につきましても、奈良市・生駒市から案の申し出があった本計画変更案について公聴会を開催し、都市計画変更案の縦覧、意見書の提出の機会を設け、当該意見書の要旨を付した上で本審議会に諮っているものでございまして、都市計画法に基づき、適正に実施しているものと考えております。

なお、意見書で引用されている昭和50年10月、宇都宮地方裁判所の判決につきましては、昭和53年4月の控訴審判決におきまして、用途地域の変更は取り消し訴訟の対象となる行政処分ではないことなどの旨を理由としまして、原審が取り消されておきまして、確定をいたしております。

また、意見書で引用されておられます平成20年9月、最高裁判決につきましても、土地区画整理事業の事業計画の決定に係るものであり、その決定により、施行地区内の宅地所有者等は、建築制限を伴う土地区画整理事業の手續に従って換地処分を受けるべき地位に立たされ、その法的地位に直接的な影響が生ずるという理由により、その決定が抗告訴訟の対象となる行政処分に当たるとされておりますが、用途地域の指定について、昭和57年4月の最高裁判例に基づき、土地所有者等に一定の法状態の変動を生じさせるものであることは否定できないが、かかる効果は一般的な抽象的なもので、これに対する抗告訴訟を肯定できないとしたものを変更したものではないと考えております。

また、意見書の意見のうち、公聴会の結果を県が公表しているものに関しまして、公聴会での意見の要旨や県の考え方について、都市計画の観点からそれぞれ記述しているものでございまして、その文章の量や内容の多少により、意見を不平等に扱ったり、意見の文脈を無視して、恣意的に改ざんしているものではないと考えております。



道路建設に関する要望につきましては、道路事業者となる奈良市・生駒市に伝えることといたしております。

以上で、第1号議案のご説明は終わります。よろしくお願いいたします。

【斎藤会長】 はい。どうもありがとうございました。

議案の内容は以上のとおりでございますが、この件に関しまして、ご意見、ご質問等いただきたいと思っております。いかがでございましょうか。

はい、お願いします。中村委員。

【中村委員】 良好な市街地を造成していくことは非常に結構なことでございます。

しかしながら、これからの人類の課題は地球環境を守ること、現政権においても、また世界的にも、CO<sub>2</sub> 25%削減を10年間で達成するため京都議定書会議等々行われているわけです。そういたしますと、当奈良県においても、この良好な住宅地を造成することについては問題ないのですが、やはりここで重要なのは、地球環境に目を向けた場合に、開発する青い面のこの地区だけじゃなくて、この緑で表された地域一帯を広範囲にわたって環境アセスをすること。そのように良好な住宅地を造成していくと、20年、30年、40年後の人類が立派なものをしてくれたとってくれるということではないかと、私はこのように思っております。

そこで、質問の第1点は、この地域に限らず、この周辺地区の全体的な環境アセスをやる意思はありますか。それと、こういう非常に良好な住宅地で、壁面後退が、今まで1.5メートルなんですよね。これを、1メートルにしておるわけです。昨今の住宅状況を見ても、隣との境界は1.5メートルぐらいが適切だと私は思うんです。それを、なぜ1メートルにしたかと。この2点、まずこれからお願いします。

【斎藤会長】 事務局、お願いいたします。

【都市計画室細川室長】 1点目です。

法に基づく、もしくは条例に基づくアセスと申しますのは、土地区画整理事業の場合、環境アセス法では100ヘクタール以上、本県の条例では50ヘクタール以上になるとアセスの実施が義務づけられております。

今回の計画については約30ヘクタールでございますので、法・条例に基づいたアセスというのは義務づけられておりませんので実施しておりません。しかし今回の区域は、その東側でも土地区画整理事業を平成15年、16年ぐらいにやっており、その実施の前、平成11年ごろに、事業者のほうで動物・植物に関して貴重な種がないかどうか任意でア

セスの実施をしております。そのときは、当該区域に限らず、今回の区域もあわせて調査しておりました。今回も任意ではございますけれども、事業者のほうで貴重な動物・植物がないかどうかの調査をしております、貴重な種が確認されていないということが報告されております。

もう1点。この辺は、京阪奈新線敷設のとき、オオタカの生育地として話が出ていましたのでモニタリング調査を続けておりましたが、飛翔は確認されておりますけれども、営巣等の繁殖活動は確認されていないということでございます。ということで、事業者のほうでは、任意ではございますけれどもアセスは既の実施しており、特段支障はないと考えております。

2点目の、外壁後退でございますけれども、この外壁後退というのは周囲全部を一律に後退するというところでございまして、60坪の敷地で周囲全部1.5メートル後退するよりもある面では1メートルにするほうが、二世帯住宅等を勘案したときにより有効利用ができると思います。1メートルの後退であっても、住環境の観点で支障になるようなことはないのではないかと考え、1.5メートルのところを1メートルにさせていただいたということでございます。以上です。

【斎藤会長】 はい、お願いします。

【中村委員】 まず、壁面後退のことなんですけど、建築基準法等々で1.5メートルにした法の趣旨というものがあられるわけなんですよね。これは、緑も庭もつくって、隣家との適切な距離を保つということで、今まで日本各国でも1.5メートルのセットバックをやってきておるわけです。

ここはこれから良好な住宅地を開発するわけでございますので、当然その法の趣旨を尊重して、1.5メートルのままでよいのではないかと。有効利用ということは、事業者の勝手なんです。10年、20年そこで住めば、やはり隣地との境界がある程度あるほうが、ゆったりとして個人の環境も侵されないしということで、ここで1メートルにすることと、1.5メートルにすることの損得の差異は、事業者の採算だけの視点でやっておるから、こういう形となる。住む者の立場からいえば、1.5メートルで良好な住宅地を提供する方がよい。だから、もう一度ご説明をいただきたいと思っております。

もう1点は、法に基づいては環境アセスは関係ないとおっしゃいましたが、論点を変えれば、今我々が生きておるこの地球が悲鳴を上げておるわけです。それで、生駒の開発1つにしても、オオタカの問題1つにしてもいろいろな問題があったわけです。法令に基づ

く以前に、地球環境を守るという視点であれば、これは環境アセスをしようと思ったらできるんですよ。法に基づかないでもね。以前に環境アセスをしたというわけだから、そのきちっとしたレポート、報告書をここへ提出をして、どうだったと、それから、今どういうふうになっていると、そのあたりを精査してやっていくのが、私は筋道だと思います。

もう1点。確かに、この開発地の土地区画整理事業で、緑地が法に基づくよりも増えておる。しかしながら、私が見たところ、緑地部分はまだまだ少ない。この開発の青の用途の中の緑地部分をもっと増やすことを事業者に確約をとる、このことが私は大事だと思うんです。20年、30年したら、ここは繁華街になってきますわ。住居からも駅に近い利便性、ほんとうに良好な住宅地になると思います。そのときに、平成21年11月のきょうの都市計画審議会が、きちっとした論議をしてくれていたと言ってもらうためにも、この地域内の緑地部分を増やすことについてどのように考えておられるのか、この3点をもう一度お願いします。

【斎藤会長】 事務局、お願いします。

【都市計画室細川室長】 まず、1点目の外壁後退でございますけれども、1.5を1メートルにすることの是非ということだと思います。

今回の変更では1.5メートルのところを1メートルにするけれども、用途地域の変更にあわせて地区計画をかけることによって、良好な住環境というのは確保できると考えております。

例えば、建築物の用途制限をします。本来の用途地域の制限では住宅でも戸建て住宅から長屋住宅、もしくは共同住宅が建築できますけれども、今回は地区計画を策定することにより戸建て住宅に限ることにしました。長屋住宅や共同住宅を排除することによって良好な住環境を守ることができることから、外壁後退を1メートルにしても住環境上支障ないのではないかという判断をしております。

それは事業者のためだろうという委員のご指摘でございますけど、売るときにそのほうが規制が緩いということでもいいという面はございますけれども、一方、買われた方が将来増築とか改築とかする際にも、1.5メートルよりも、1メートルのほうがより有効利用できて、将来的に二世帯住宅とかを考えた際にはいいのではないかとこの観点でさせていただきました。

2点目の、アセスなんですけれども、委員のほうから、法で義務づけられていなくても、任意のアセスは実施し、それはこの都計審に資料も提出して、きちっと報告すべきじゃな

いかという意見が出ました。今までは法で義務づけられておらず、そういう観点の考えは持ち合わせておりませんでした。今後については任意アセスをした場合に、都計審に報告する方向で検討してみたいと思います。

3点目の、緑地の件ですけれども、今回の開発は土地区画整理事業で実施します。土地区画整理法では、公園緑地の面積は事業区域面積の3%以上、もしくは人口割合でどちらが多いほうを採用することになっておりまして、今回の場合は約3.5%の緑地が必要になります。

それに対し、今回の計画では約8.8%の公園緑地を確保しており、法に基づく規定よりも約2.5倍、かなり多くの緑地を配置しておりますので、県としては、緑についても一定の配慮がなされた計画かと認識しておりました。しかしこういう地域ですので、より緑を多く確保できるように事業者を指導できないかという意見がございましたので、それにつきましては、私のほうから奈良市・生駒市、それから事業者にできるだけ多く緑地を確保すること、さらに宅地内もしくは事業用地内でも緑化が積極的に図れるように指導しまして、緑豊かなまちづくりを進めるようにしていきたいと考えております。

以上です。

**【斎藤会長】** 貴重な意見をちょうだいいたしまして。中村委員のご意見は、この地区に関する環境問題だけではなくて、周辺一帯がまだ緑をたくさん残している地域でもあるので、県として、これからの都市づくりに関して、緑地あるいは自然を大事にするという要素をきちっと取り込んだ都市づくりを進めてほしいと、そういうご要望だったとお伺いしました。

事業者に対して、緑地をもう少し拡大するということに関する要望をぜひ伝えていただければと思います。

いかがでございましょうか。

中野委員、よろしくお願いします。

**【中野（明）委員】** この区域内におおよそどれぐらいの人口を配置する計画になっているのかおわかりになれば、教えていただきたいと思います。

**【都市計画室細川室長】** こちらのほうは戸建て住宅用地になってございまして、約400区画が計画されております。今、1世帯当たりの平均人口が昔に比べて減ってきておりまして、約2.5人ということですので、この辺につきましては約1,000人ぐらいかなと考えています。

こちらの商業施設とか業務用地では、基本的に商業施設が建つんですけども、マンションも建つ可能性がございます。ここにつきましては、つかみ切れておりませんので、プラスアルファと考えております。

以上です。

【斎藤会長】 はい、お願いします。

【中野（明）委員】 ありがとうございます。商業地域のところにマンションも建つ計画もあるかもしれないと、まだはっきりわかってないということです。実はこの生駒の北のほうに鹿ノ台という住宅地があるんですけども、学研の登美ヶ丘の駅ができましたので京都側のほうから登美ヶ丘の駅に来る車もあり交通量が増えているんです。鹿ノ台から学園前のほうに行くのに、朝晩大変混雑するというご意見も聞いているわけなんです。

そういう中で、新たにこの一戸建て用地のところで1,000人、商業用地でマンションが建てば、それ以上増えるということになっていきますので、この計画区域内のことだけではなく、学研登美ヶ丘の駅に向かう周辺の道路整備もあわせて取り組んでいく必要があると思うんです。国道163号線のところのバイパス計画もあるかのように聞いておりますけれども、現実問題まだまだ先だと思うんですね。これを開発するに当たっては、登美ヶ丘の駅周辺も含めての車の流れ、あるいは道路整備もあわせて取り組んでいただきたいということを意見として申し上げておきたいと思います。

【斎藤会長】 どうもありがとうございます。

何かございますでしょうか。

【都市計画室細川室長】 今、中野委員がおっしゃったのは、こちらの団地の方、もしくは京都側から来る方が駅方向に行くときに、この鹿畑の交差点の西向きがよく込むと、それから逆に北向きがよく込むということは把握しております。

道路整備につきましては、先ほど委員がおっしゃられましたように、国道163号線の改良事業につきましては、現在国のほうで事業化されておまして、平成20年代の後半完了を目指して、鋭意進められているということでございます。

一方、駅から国道163号線へ出る道路でございますけれども、これのほうは生駒市において、来年度完了を目指して着々と事業が進められておまして、右折レーンもつくる道の拡幅ができますので、渋滞もかなり解消されてくるのではないかと考えています。

以上です。

【斎藤会長】 鹿ノ台地区の住民は、学園前の駅の周辺というのは、今でも時間帯別の

マイカー乗り入れ規制をやっているわけですね。マイカーにとっては、通勤時間帯の交通が非常に不便な地域でもあるので、むしろそういう制約の緩いけいはんな線の利用に移行している住民が多いんじゃないかと思うので、渋滞する場所が以前に比べたら大分変わってきているという感じがしますね。なるべく、公共交通に誘導するような交通政策を、県としても追求して行ってほしいなと思います。

ほかにございますでしょうか。

私も、ここの森の横をいつも通っていて、非常にたくさん自然が残っている地区なのですが、比較的広い地域であるために公園として残したらどうかという意見をちょうだいしたのですが、もし公園として全体を残す場合には、治安の問題とか公園管理の点でちょっとしんどいかなという印象を持ちつつ、しかし、緑はできるだけ残してほしいなという気持ちを持っている点では、中村委員と全く同じでございますので、事業者に対して、きょうの都市計画審議会でもう出ました要望をぜひ伝えていただいて、公園の機能も持った住宅地の造成をしてほしいということ、審議会としてお願いをするということで、いかがでございましょうか。

どうもありがとうございます。

それでは、ほかにご意見、ご質問がないようですので、質疑を終了させたいと思います。お諮りをします。

本件を承認することにご異議ありませんか。

【委員】 ありません。

【斎藤会長】 どうもありがとうございました。

ご異議なしと認めます。第1号議案につきましては原案どおり承認されました。

それでは、続きまして、第2号議案、大和都市計画道路の変更、奈良橿原線の変更についてご審議をお願いします。

それでは、議案の中身につきまして、事務局からご説明をお願いします。

【都市計画室鳥居補佐】 続きまして、第2号議案につきましても前のパワーポイントでご説明したいと思いますので、よろしくお願いたします。

第2号議案は、都市計画道路奈良橿原線の変更でございます。奈良橿原線の中でJR奈良駅の東側の駅前広場の部分の変更にかかわるものでございます。

都市計画道路奈良橿原線は、起点を奈良市油阪町、終点を奈良市今市町とする延長4,260メートルの幹線道路でございます。大森高畑線との交差点、通称大森町交差点、以

北については4車線となっております。奈良橿原線の一部は、昭和8年に内環状線として都市計画決定されておりまして、昭和48年に現在の区間に変更いたしております。また現在、JR奈良駅東口に約6,700平方メートルの駅前広場を都市計画決定しております。

ここには、2車線という表記をさせていただいておりますが、先ほど申しましたように、大森高畑線以南の大半の部分が2車線でございますので、都市計画上2車線、代表幅員としまして16メートルということで、都市計画決定をさせていただいております。

次に、今回の変更の理由でございますけれども、JR奈良駅付近の連続立体交差事業が、鉄道高架化に伴い発生する高架空間の利用計画が固まった現時点におきまして、将来の駅前広場の利用者数や、利用形態を踏まえた交通空間、国際文化観光都市の玄関口として必要な環境空間を創出するため、駅前広場に新たな区域を追加するものでございます。

今回の変更は、以前JRが地表を走っておりましてときには駅舎の部分になっておったところでございますけれども、今回、連続立体交差事業によりまして鉄道が高架化されましたので、駅舎の部分等はその高架の下に入ることになりましたので、この部分を駅前広場として追加して活用したいと考えてございます。

駅前広場の現状は、車線の中にバス停車場帯がございまして、1車線をふさいでおる状況であります。それからバス乗降場に行くための横断歩道が西側の方に設置されておりますが、その場所に行くために横断歩道が設置されておりますけれども、信号がございません。また、今現在は出口そのものには信号がございませんので、右折交通等もございまして、交通が錯綜しておる状態でございます。

今回、都市計画変更して想定しております計画につきまして、ご説明をいたします。

JR奈良駅の整備が完了すると、2階部分に改札ができ、歩行者は、この駅前広場の南西隅のデッキから階段、エスカレーター等で駅前広場に降りることになります。その正面に旧駅舎を活用した市の観光案内所があり、この付近を經由して、奈良橿原線と三条通りとの交差点へ誘導することにしてございます。この三条通りは幅が広い道路として、現在、奈良市が整備を行っておられます。また、観光者の方々につきましては、このルートをとることによって、観光案内所で適切な情報をとっていただきまして、観光に回っていただくということを考えております。

JR奈良駅は、現在も東側それから西側にも、市が都市計画決定しておる駅前広場の大半ができておりますけれども、バスはほとんどが東側で運用をされておきまして、西側は

ごく一部でございます。今回、整備が完了することによりまして、この東側の駅前広場と西側の駅前広場の役割分担をしまして、両方にバスの停留場を設けることで奈良交通と市が協議をしておるところでございます。

また、JR奈良駅ということもございますので、観光案内所の前面は、歩行者がたまるような空間として整備したいと考えております。もともと、南側が入り口、北側が出口でございましたけれども、交通機能を確保するために、出入り口は1カ所に集約することといたしております。

今回、本線上にバスバースを残しますけれども、このバスバースは、現在のところ、例えばJR奈良駅を通過する市内循環でありますとか、シャープ前行きであるとか、JR奈良駅を通過するバスが利用し、JR奈良駅が起終点となるようなバスにつきましては、駅前広場の中のバスバースを利用していただく方向で協議を進めております。

現在、東側の歩道が狭いですがけれども、都市計画線は約2メートルほど東側にございまして、東側にも拡幅する予定をいたしております。これが横断構成でございまして、4車線で、三条通りの交差点、それから先ほどの駅広の入り口の交差点にも右折レーン等を設けて処理することと考えております。東側の歩道につきましては、バスベイを設ける関係上、広いところ狭いところが出てくるんですけども、最低でも3.5メートルの幅員を確保することといたしております。

これまでの経緯と、都市計画の手続についてご説明をいたします。

地元説明会を15日と17日、15日が平日の夜で、17日が日曜日でございますが、開催をいたしてございまして、その後、21年の8月4日から18日まで案の縦覧をいたしましたけれども、意見書の提出はございませんでした。説明会では、両日で延べ73名の方にご出席をいただいております。

説明会のご意見の要旨につきましては、本日の参考資料に付しておりますが、主な意見といたしまして、こういうおおむね計画にかかわること、都市計画の手続にかかわること、事業の進捗その他にかかわることについてご意見をいただいているところでございます。主な意見としましては、東側奈良交通のビルの前にあるバスの停留場には、ピーク時には5台も6台も来て込んでいますが2台で大丈夫ですかというお話をいただいたりしております。先ほどご説明申し上げましたように、現在はJRの終着のバスも東口側のバス停を利用してございますけれども、今回は終着のバスは駅前広場の中のバスバースに誘導することといたしてございまして、市内循環等の通過するバスのみが東側のバスバースを使うこと



になりますことよって、ピーク時でもそのような状況にならないと考えております。

あと1件につきましては、現在はほとんど東側にバスが来ることになっておりますけれども、東側と西側にバスを分けるということで、駅をおりたところ等に案内をきっちりやるべきだというご意見等もいただいておりますのでございます。

以上で、ご説明を終わらせていただきます。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

【斎藤会長】 1点だけ、東側の歩道が少し広がるというところの説明、バスの停留所ができるにもかかわらず、歩道が広くできるというところを少し説明してください。

【都市計画室鳥居補佐】 この赤が将来的に事業をやったときの点となる都市計画の線でございます。現在の道路は、ここから約2メートルから3メートル西側のところが道路境界線になっておまして、今回、整備によりまして、東側にも2メートルから3メートル広がることよって、歩道が確保できると考えております。

【斎藤会長】 建物からセットバックをすると解釈していいわけですね。

【都市計画室鳥居補佐】 現在、その東側につきましてはスーパーホテルであるとか、奈良交通のビルとかがありますが、主要な部分、6階建てとか7階建ての部分につきましては、この赤の線より東側にありまして、西側にある建物は2階程度の簡易な、除却が可能な建物が今現在建っております。

【斎藤会長】 わかりました。議案の内容は以上のとおりでございます。

この件に関しまして、ご意見やご質問等がございましたら、よろしくお願ひいたします。

よろしゅうございますか。

【委員】 はい。

【斎藤会長】 それでは、特にご意見、ご質問がないようですので、質疑の時間をこれで終わりにしまして、お諮りをしたいと思います。

本件を承認することにご異議ありませんか。

【委員】 ありません。

【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2号議案につきましては原案どおり承認されました。

それでは、続きまして、事務局から報告事項が1件ございます。

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）の改定についてでございます。事務局からご報告をお願いします。

【都市計画室鳥居補佐】 それでは、今度も前のパワーポイントを使いまして、ご説明

させていただきます。

都市計画マスタープランの検討状況について、ご報告をさせていただきます。

まず、これまでの経緯でございますが、本年2月の都市計画審議会におきまして、都市計画マスタープランの改定の必要性や、進め方についてご報告をさせていただいたところでございます。その後、庁内協議会を開催して、県庁内で都市の現状の把握と、課題の抽出等を行っておるところでございます。その改定状況について、今年7月の都計審におきましてもご報告をさせていただいたところでございます。

それ以降、都市の目標等につきまして、第2回庁内協議会を実施するとともに、9月3日に、今回委員もしていただいております学識経験者の皆様方の懇談会を実施いたしまして、ご意見を賜っているところでございます。それにつきましては、都市計画審議会参考資料にも添付させていただいております。なお、文化財の観点からの意見も伺うことが必要ということもございまして、県の古都風致審議会の会長をなさっております奈良大学の水野先生にもご意見を伺ったところでございます。

今回の都市計画審議会では、都市の現状と課題、都市計画の目標の事務局案について報告をしまして、ご意見を伺うこととしております。今後、主要な都市計画の決定の方針案も作成しまして、次回の都市計画審議会に報告をしたいと思っております。

主な都市計画の決定の方針でございますが、土地利用や都市施設、市街地開発事業などについての方針を、次回にご報告をさせていただきたいと考えてございます。それらの都市計画審議会のご意見を伺いながら、平成22年度に都市計画の手続をしてまいりたいと考えてございます。

次に、第1回学識経験者懇談会における主な意見についてご紹介をいたします。

まず、若者が元気で働ける・暮らせる町という観点が必要であるということ。それから、奈良は高品質の住宅都市が形成されてきておりまして、質の高い生活が行われていることから、これが持続されていくことが大事。他府県との競争に勝って企業立地を進めるために、本県の高い教育レベルを踏まえて、どういう企業を立地させていくかという戦略が必要。奈良は観光のポテンシャルが高いにもかかわらず宿泊者の人数が少なく、さらなる温泉や食べ物の宣伝や、世界に伝わるような戦略が必要であるというご意見をいただいております。さらに、農業が景観形成に果たす役割を認識しつつ、奈良特有の田園風景、田園環境の持続が必要、奈良は地域によっては公共交通に恵まれていることから、これを生かしたコンパクトなまちづくりが必要、すぐれた町並みをもっと評価し、守り、活用する

ことが必要、奈良は自立していないことが最大の課題であり、自立をキーワードにすべき、奈良らしさを守り育てる観点が基本という、さまざまな意見をいただいております。それらの意見も踏まえまして、本県の現状、本県の都市計画の取り組むべき課題、都市計画の目標について、事務局案をご報告いたします。

まず、本県の現状でございますけれども、自然・歴史環境に恵まれているということが1点ございます。次に、本県の都市の現状といたしまして、以下のような現状ととらえております。まず、良好な低層住宅地が今までから形成されてきているということ。それから、幹線道路の整備につきましては、京奈和自動車道、中和幹線等の幹線道路の整備が進んできているものの、ネットワークの形成が十分ではない。全国1位の高い県外就業率、県内の雇用の場が少ない。主要駅周辺の商業集積が少なく、県内消費が少ない。次に、豊かな観光資源があるものの、宿泊者数が非常に少ない。人口につきましては、平成12年度に人口減少に転じておりますが、減少の度合いや高齢化の状況につきまして、地域によって差が出ている。自然災害に対する県民意識の高まりなどを、現状としてとらえております。

また、本県を取り巻く社会情勢の変化というものはどういうものかということでございますが、全国的な話としまして、人口減少社会の到来でありますとか、高齢化の急速な進行、ライフスタイルの多様化等を考えております。

本県におきましては、本年3月に国土利用計画を策定いたしておりますし、また幹線道路の整備も進めてきております。景観形成への取り組みなども始まっておるところでございます。

次に、本県の都市計画の取り組むべき課題についてご報告いたします。

まず、奈良らしさを守り育てる、奈良の町を元気にする、奈良を安全・安心で、人・環境に優しい町とするという3本の柱を考えております。

まず、奈良らしさを守り育てるという点でございますけれども、豊かな自然環境、恵まれた歴史文化遺産の保全・活用を引き続きやっていかなければならないと考えております。2番目に、良好な都市景観の形成。3番目に、ゆとりある良好な住宅地が今までつくられてきておりますので、それを保全していく。それから、吉野三町などにおきまして、一部過疎地域の指定を受けるなどの状況となっておりますので、魅力ある地域づくりを推進していく必要があると考えております。

次に、奈良の町を元気にするという観点でございますが、産業・経済等を支える道路網

の形成が必要であると考えております。

それから、経済活性化につながる都市づくりといたしまして、滞在周遊型観光に資する都市づくり、それから地域活性化につながる都市づくりと考えております。

地域活性化につながる都市づくりの観点の中では、多様な都市機能を有する都市拠点づくりでありますとか、産業機能の集積促進を考慮した都市づくりということを考えていきたいと思っております。

最後に、奈良を安全・安心、人・環境に優しい町とするということでございますが、災害に対して、ハード・ソフトの対策を進めていく必要がある。それから、人・環境に優しい都市づくりとして、バリアフリーや低炭素社会の構築などを推進する必要があると考えてございます。

次に、都市計画の目標についての事務局案についてご報告をいたします。

目標年次は平成32年、これから10年後をめどと考えておりまして、都市づくりの基本方向といたしましては、先ほど、課題で3つの柱ととらえましたけれども、奈良らしきを守り育てる、奈良の町を元気にする、安全・安心、人・環境に優しい町とするという形で進めていきたいと考えております。

次に、本県の都市計画区域の将来像として、自然環境や歴史環境、風土を有しておりまして、かけがえのない地域であるという性格を持っているということと、経済的に大阪の影響を受けているということ踏まえまして、社会資本整備が一定進捗されてきていることを踏まえまして、個性豊かで活力ある自立都市を目指していきたいと考えております。

その手段といたしまして、奈良と橿原というのはやはり2大拠点でございますので、その2大拠点の形成を図っていきたい。それから、インターチェンジや既存工業団地の周辺において、都市の自立性を高める産業拠点の形成を図っていきたい。それから、それぞれの拠点の交流や、産業活動を支える連携軸の形成を図っていきたいと考えております。

また、奈良は、先ほども申しましたように、観光資源が豊富でございますので、観光交流拠点の形成でありますとか、それらをつなぐ観光交流軸の形成を図ってまいりたいと考えております。

以上につきまして、今の事務局案でございまして、ご意見を賜った後、個別の方針について検討していきたいと考えております。

以上でございます。よろしく申し上げます。

【斎藤会長】 はい。どうもありがとうございました。

ただいまの報告事項でございますが、ご質問、あるいはご意見等でも結構でございますが。

はい、お願いいたします。

【中村委員】 今、お話において環境という言葉が非常に出てきておるわけですが、環境に優しいとか、環境、環境と。それを具体的に実現するための手法として、例えば、今回のこの登美ヶ丘の開発なんか、1つのモデルケースだと思うんですね。だから、先ほども可決しましたけれども、特に事業者を含めて、環境に優しい、その環境という言葉に着目をしているわけですから、この個別事業についても、そのあたりを斟酌した適切な指導が必要、アセスなんかもデータの提出とかそういうことをして皆さん方に理解をってもらうという作業をやっていって、県が環境も含めて地域づくりに取り組んでおるんだという姿勢を県民に示すということが非常に大事ではないかなと、きょうの会議で、私はそのように感じましたことを一言だけ言わせていただきます。

【斎藤会長】 ありがとうございます。

いかがでございましょうか。

学識側の委員は議論に参加していますので、この際都計審においてぜひご意見をいただければと思うのですが。よろしゅうございますか。

はい。どうもありがとうございました。

私も、この議論に参加をさせていただいているのですが、前回の議論が終わった後、中央公論の11月号が出て、奈良県に関しては比較的低い評価が出るという、人々の生活環境に関する評価でしたけれども、これに対して、そういう論文なども参考にしながら、奈良県がほかの県に比べて弱いところを的確に把握をして、議論していかなければいけないなと思いました。と同時に、ああいう分析が行われる際の指標の中に、欠落している指標というのがたくさんあって、奈良県としては、その欠落している部分に関してきちっとした評価がなされていないというようなことを、きちっと情報発信をして、反論を加えていく必要があるのかなと思いました。私も、これから議論に参加をして、いろいろ意見を言っていきたいと思っております。

それでは、ご意見ありがとうございました。

以上をもちまして、本日の議事は大体終了するということになります。

議案の審議及び事務局からの報告ですが、これをもって終了させていただきたいと思えます。貴重なご意見を賜りまして、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、大変ありがとうございました。

【都市計画室横井補佐】 斎藤会長、どうもありがとうございました。

それでは、これをもちまして、第144回奈良県都市計画審議会を閉会いたします。

出席者の皆様、長時間にわたってどうもありがとうございました。