

第168回奈良県都市計画審議会

1. 日時：令和4年2月8日（火）午後2時00分～午後4時00分
2. 開催場所：奈良県文化会館 2階 集会室A・B
3. 出席者：塚口委員、久委員、朝岡委員、兒山委員、山口委員、松本委員、中出委員
小宮委員（代理出席）、大坪委員（代理出席）、伊吹委員（代理出席）、東川委員（代理委員）、大橋委員（代理出席）
中野委員、中村委員、川口委員、太田委員、清水委員
亀田委員、平井委員、中谷委員
4. 開催状況：傍聴者 1名
5. 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
報告事項 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

事務局： 定刻になりましたので、ただ今から、第168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、誠にありがとうございます。私は、本日進行役を務めます、奈良県庁県土利用政策室の堂崎です。どうぞよろしくお願い申し上げます。まず、審議に入ります前に、お手元の配付資料の確認をさせていただきます。ご用意しております資料、上から順に、次第、座席表、審議会委員名簿、幹事名簿、第168回都市計画審議会議案書、参考資料集、また別冊として「大和都市計画及び吉野三町都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（概要版）」、カラー刷りになります本日の発表資料、最後に報告事案であります「大和都市計画区域の市街化調整区域における容積率の変更について」でございます。以上が資料になりますが、不足等ございますでしょうか。

《不足なし》

次に、本日の議事進行についてご説明申し上げます。本日は、新型コロナウイルス感染予防対策として、入室の際にアルコールによる手指消毒やマスク着用をお願いしております。また、密閉空間とならないよう窓を一部開放して換気を行って開催させていただきます。さらに、マイクにつきましては、受け渡しの都度、事務局の方でアルコール消毒をいたします。審議会事務局の幹事につきましても、密集を避けるため、議題に関係する幹事のみのお出席とさせていただいております。何かとご不便をおかけしますが、ご理解とご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。本日出席の幹事につきましては、お配りしております座席表をご覧いただければと存じます。その他、何かございましたら、遠慮なく事務局のほうまでお申し出いただきますようお願いいたします。ご不便をおかけいたしますが、ご理解とご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

さて、本日は、令和3年9月末で1号委員の学識経験者の委員の皆様の任期が一旦満了し、10月1日に新たに都市計画審議会委員に委嘱させて頂きましたので、審議に入ります前に、会長の選任を行う必要がございます。会長が選任されるまでの間は、恐縮ではございますが、事務局の方で進行を務めさせていただきます。

会議に先立ちまして、前回、令和3年2月の審議会以降、委員の交代がございましたので、改めて委員のみなさまをご紹介します。お手元の委員名簿を併せてご覧下さい。まず、学識経験者の委員です。塚口博司委員です。久隆浩委員です。朝岡直美委員です。兒山真也委員です。中出篤伸委員です。山口行一委員です。松本しのぶ委員です。また、本日はご欠席ですが、三浦研委員です。

次に、県議会を代表する委員です。中野雅史委員です。中村昭委員です。川口正志委員です。太田敦委員です。清水勉委員です。なお、岩田国夫委員については、少し遅れられております。

続きまして、市町村の長を代表する委員です。橿原市長、亀田忠彦委員です。王寺町長、平井康之委員です。続きまして、市町村の議会を代表する委員です。生駒市議会議長、中谷尚敬委員です。本日はご欠席ですが三郷町議会議長、高岡進委員です。

また、関係する行政機関の委員につきましては、代理でご出席いただいている方もおられますが、お名前を紹介させていただきます。近畿財務局長小宮敦史委員の代理の奈良財務事務所管財課長、後藤秀雄様です。近畿農政局長大坪正人委員の代理の近畿農政局農村振興部農村計画課長、久保浩昭様です。近畿経済産業局長伊吹英明委員の代理の近畿経済産業局地域開発室室長、河上康裕様です。近畿地方整備局長東川直正委員の代理の奈良国道事務所長、種蔵史典様です。奈良県警本部長大橋一夫委員の代理の警察本部交通規制課長、今村浩三様です。また、本日はご欠席ですが、近畿運輸局長、金井昭彦委員です。以上が委員のご紹介となります。

本日の審議会につきましては、委員総数24名中20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、本日の審議会が有効に成立していることをご報告いたします。なお、本日の審議会には、議題に関連する幹事が出席しております。次に、本日、当審議会に対し、1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。

《委員：「異議なし」の声》

また、この後の申し出につきましても、3名を限度に傍聴を認めることとしたいと思いますが、よろしいですか。

《委員：「異議なし」の声》

それでは、認めることにいたします。

《傍聴人入場》

傍聴人の方にお伝えします。入場時に配布しました「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。なお、傍聴席に置いてある資料は閲覧用ですので、審議会終了後に回収させていただきます。お持ち帰りにならないようご注意ください。また、書き込みもご遠慮願います。

では、まず会長の選任についてでございます。今回、学識経験者の委員の皆様につきましましては、昨年9月末に、一旦委員の任期が満了いたしました。それに伴いまして、奈良県都市計画審議会条例第4条第1項の規定により、学識経験者の委員のうちから新しい会長を選任いただく必要がございます。従来から慣例によりまして、会長の選任につきましましては指名推薦の方法で決めさせていただいてありますが、同様の方法でよろしいでしょうか。

《委員：「異議なし」の声》

ありがとうございます。

《兒山委員 挙手》

兒山委員、どうぞ。

兒山委員： 会長につきまして、私の方から推薦させていただきたいと思っております。隣におられます立命館大学名誉教授の塚口先生にお願いしたいと思っております。塚口先生は、これまで審議会では会長を務めてこられ、いろいろと尽力されました。そういうことから、会長に最も適任であると考えております。いかがでしょうか。

事務局： ありがとうございます。ただいま兒山委員から塚口委員を会長にとのご推薦をいただきましたが、皆さん、いかがでございますでしょうか。

《委員：拍手、異議なしの声》

事務局： ありがとうございます。委員の皆様にご賛同いただきましたので、塚口委員を会長に決定させていただきます。塚口会長には、今後も大変お世話になることと存じますが、どうぞよろしくお願いたします。

では、塚口会長、申し訳ございませんが、会長席の方へ移動をお願いいたします。それでは、ここからは塚口会長に議事の進行をお願いいたします。なお、奈良県都市計画審議会条例第4条第3項の規定により、会長に事故があった場合に備えまして、あらかじめ委員の中から会長の職務代理者を会長が指名することになっております。塚口会長、就任のご挨拶とあわせまして、職務代理者の指名も併せてよろしくお願いたします。

委員長： 改めまして、塚口でございます。私、不慣れではございますが、ご推挙を受けましたので、この会を進めるように努めたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いたします。

本日、議論をする案件は、都市計画のベースとなる、非常に重要なものであるというふうに認識しております。皆様方は、忌憚ないご意見をいただいて、より良い通称区域マスと申しますが、奈良県では正式な名前、都市計画区域の整備・開発及

び保全の方針という、その正式名称で呼ばれることになっているようでございますが、非常な重要な議論でございますのでよろしくお願いいたします。それから、先ほど司会の方がおっしゃいましたように、私の方で、職務代理者ですね、これを推薦させていただくということでございますので、僭越ではございますが、できれば久委員さんをお願いしたいと思います。皆様いかがでしょうか。

《委員：「拍手」》

ありがとうございます。それでは久先生どうぞよろしくお願いいたします。

ではただいまから第168回奈良県都市計画審議会の議事に入りたく存じます。もう一つ私の方からですね指名させていただく必要がございますのが、議事録の署名人でございます。お手数ですが、兒山委員、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは審議に入ります。本日の議案は、お手元の次第でございますように、1号議案と、2号議案がございます。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」及び第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」のご審議をお願いいたします。まず、議案の内容について、事務局から説明をお願いします。

事務局： 県土利用政策室の伊佐でございます。よろしくお願いいたします。

本日審議いただきます議案は、先程会長の方から紹介いただきましたように、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」及び第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」でございます。

議案の説明に入る前に、お手元の配付資料をご覧ください。まず、議案書ですが、1枚おめくりいただきまして、議事目録でございます。今回の議案を記載しております。次のページをお願いいたします。

1ページ目には第1号議案について、審議会会長より、付議案の提出文書。次の2ページには、第1号議案について、知事から審議会会長への付議依頼。3ページには、第1号議案について、議案の「計画書」を添付しております。これは都市計画に定めるべき事項です。別添1のとおりとありますが、これが、7ページ以降の「大和都市計画及び吉野三町都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針－持続的な土地利用の方針－」です。後ほど詳しく説明いたします。その下に「理由」とあるのが、変更理由となります。後ほど説明いたします。次の4ページには、第2号議案について、審議会会長より、付議案の提出文書、5ページには、知事から審議会会長への付議依頼がございます。次の6ページには、第2号議案について、議案の「計画書」を添付しております。また、別冊になっておりますが、「参考資料集」には、パブリックコメントの結果などを、まとめてございます。同じく別冊として、方針の（概要版）および、前のスクリーンで映し出しますスライド資料を印刷したものをお配りしております。

説明の方は、前のスクリーンで行いますので、よろしくお願いいたします。

説明の流れといたしましては、まず初めに「『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』について」、続いて「『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』を変更する理由」、「『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』の概要について」、「都市計画法に基づく法定手続き等について」という順に説明いたします。

「1. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について」です。「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは何かと申しますと、都市計画法第6条の2第1項において「都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定める。」と規定されています。第2項に、第1項に規定する方針に定める内容が列記されています。第3項に「都市計画区域について定められる都市計画は、方針に即したものでなければならない。」とあります。つまり、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けて一の市町村を超える広域的観点から、区域区分を始めとした都市計画の基本的な方針であり、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、今後10年間の都市計画の基本的な方向性を示すものです。

本議案は概ね10年ごとに改正する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」についてご審議いただくものです。本県には、「大和都市計画区域」と「吉野三町都市計画区域」の2つの都市計画区域がございます。吉野三町都市計画区域は、昭和45年に指定された大和都市計画区域の密接関連都市計画区域として、昭和48年に指定されましたが、2つの都市計画区域には、空間的、構造的及び機能的に密接な関係があると考え、それぞれの整備、開発及び保全の方針を集約し、議案書の7ページ以降にございますように、一つの都市計画の図書としております。

次に、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更する理由です。現行の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針である「奈良県都市計画区域マスタープラン」は、目標年を平成32年（令和2年）としており、策定から約10年が経過していることから、現下の社会経済情勢を踏まえ、新たな方針を策定する必要があります。

次に、「『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』の概要について」でございます。お手元の議案書、7ページ以降に方針（案）がございましたが、その概要説明です。参考までに、スクリーンの右上に、別冊（概要版）の該当ページも記載しております。適宜、ご確認をお願いします。先ほど触れましたが、「大和都市計画区域」及び「吉野三町都市計画区域」は、

空間的、構造的及び機能的に密接な関係があると考え、それぞれの整備、開発及び保全の方針を集約し、「大和都市計画及び吉野三町都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針－持続的な土地利用の方針－」という一つの都市計画の図書としております。

本方針は、第1章「基本的事項」、第2章「本県の現状」、第3章「本県の都市づくりの方向性と将来像」、第4章「主要な都市計画の決定の方針」により構成しております。

第1章、基本的事項を説明する前に、第2章、本県の現状を説明いたします。スクリーンの左側「1. 都市計画の範囲及び規模」をご覧ください。大和都市計画区域は、12市12町1村、10万4,975ha、吉野三町都市計画区域は3町1万887haとなっております。奈良市、五條市、宇陀市、吉野町、下市町以外の市町村は、それぞれの市町村域の全域指定となっております。右側「2. 本県の現状」「本県の成り立ち」です。本県は周囲を「大和青垣」と称される山々に囲まれた県土の8%に過ぎない奈良盆地を中心に都市が形成されてきました。奈良盆地で大陸文化が開花し、飛鳥京、藤原京、平城京という我が国の古代都市が建設されました。中・近世になると、社寺を中心とする都市や城下町・宿場町として都市形成が進められ、条里制に基づく水田の広がりや地域の空間形成の基盤となりました。

「2. 本県の現状」「本県の都市の現状」です。都市計画だけでなく様々な観点からの都市の現状を記載しております。第2章の、「本県の現状」「取り組むべき課題」については、平成29年度に県庁関係各課の担当者ワーキングを、平成30年度には市町村都市計画等担当者ワーキングを行い議論してきました。本県の都市計画の現状で特徴的なのが、「県外就業率が高く、県内での雇用が少ない」こと。「ゆとりある良好な低層住宅地が形成」されていること。「幹線道路の整備状況は、全国と比較して低い整備率であるが、幹線道路ネットワークは形成されつつある」こと。「豊かな観光資源を有するが、宿泊者数が少ない」こと。「市町村合併が進まなかったため、規模が小さく組織的、財政的に脆弱な自治体が多い」ことがあげられます。先ほど説明しました本県の「都市の現状」から「3. 都市計画の取り組むべき課題」を分野別に、「住まい・暮らし」・「都市の活力」・「交通」・「産業」・「防災」・「地域福祉・健康まちづくり」・「文化・景観・観光」・「環境問題」・「エネルギー」・「協働まちづくり・マネジメント」の観点で整理しております。先ほどの特徴的な現状である「県外就業率が高く、県内での雇用が少ない」こと。「幹線道路ネットワークは形成されつつある」現状を踏まえて「産業」として取り組む観点に、本県の産業政策上の課題のひとつでもある産業用地の確保の観点から「広域的な幹線道路ネットワークの整備とあわせ、交通利便性の高い地

域における産業用地の確保が必要」、「防災上、内陸部であることの優位性等を活かした産業誘致の展開が可能」としております。また「ゆとりある良好な低層住宅地が形成」されている現状を踏まえ、「住まい・暮らし」の取り組む観点として、人口減少、高齢化社会の進行に対応した“量”から“質”への転換」、「ストックマネジメントの重視、住宅政策の再構築。暮らしの持続性を支える拠点の充実・強化」としております。次に、「豊かな観光資源を有するが、宿泊者数が少ない」現状を踏まえ、「文化・景観・観光」として取り組む観点に、「歴史文化資産や景観資産の活用方策が不十分な状況が散見され、にぎわい創出や観光振興の観点にたった活用方策の検討や気運醸成の取組が必要」、「宿泊機能や娯楽・エンターテイメントに資する機能の導入など観光振興に資する機能誘導のあり方等についても検討する必要がある」としております。「市町村合併が進まなかったため、規模が小さく組織的、財政的に脆弱な自治体が多い」現状を踏まえ、「協働まちづくり・マネジメント」の取り組むべき観点に「県と市町村のみならず住民や各種団体、事業者等の協働によるまちづくりは必要不可欠な時代となっており、引き続き、県としてもまちづくりの課題解決にむけた、技術支援や財政支援等を推進していく必要がある」としています。

令和元年度には、都市計画法の上位法である国土利用計画法に基づき策定される「奈良県土地利用基本計画」も、時期を同じくして改定を迎えるため、国土利用計画法の下にぶら下がる都市計画法、農地法などの個別規制法が相互間で十分機能が果たせるよう、分野横断的な土地利用のあり方について模索していくこととなりました。令和2年2月から、都市計画、農地、森林等の各分野の有識者に参画いただき「奈良県土地利用に関する懇談会」を設置し、土地利用のあり方について議論し、多くの意見を頂きました。また、今後、市町村の役割が重要になってくることから、令和2年度には、「奈良県・市町村長サミット」や「地域フォーラム」において、「奈良県の土地利用とまちづくり」をテーマに、市町村長や地域住民の方に参加いただき、集中的に意見交換を行いました。総合的な、分野横断的な土地利用のあり方については、現在も検討中ではありますが、都市計画区域内の土地利用の土地利用のあり方については、各方面から頂いたご意見を踏まえ、次に説明します第1章の基本的事項を定め、本方針を改定しています。

「第1章 基本的事項」です。改正の背景となる社会的動向や、奈良県に新たに生じている様々な問題・課題について説明いたします。

先ほど申しあげました「土地利用に関する懇談会」、「奈良県市町村長サミット」、「地域フォーラム」にて検討、意見交換なされた際にも、都市計画に関する奈良県の問題意識として共有いただいております。まず、

「1. 策定の背景」です。「奈良県の将来推計人口・世帯数」のグラフをご覧ください。本県の人口は平成12年（2000年）の約144万人をピークに減少に転じており、平成27年（2015年）時点の人口は約136万人、令和12年（2030年）には約120万人となる見込みです。また、世帯数は、平成27年（2015年）時点で約53万世帯となっていますが、今後、世帯数も減少に転じる見込みで令和12年（2030年）には約50万世帯となる見込みです。今後、人口減少だけでなく世帯数の減少が進むことにより、更に居住密度が低下し、空き地・空き家の発生や、生活利便性の低下など様々な問題が生じることが想定されるため、「まち」のにぎわいや生活の質が低下しないよう、20年先を見据えた都市づくりに転換する必要があります。

「都市づくりの進展・課題と社会潮流の動向」です。本県では、平成23年（2011年）に策定した都市計画区域マスタープランに示された都市づくりの基本方向と都市の将来像に沿って、「大和都市計画区域」及び「吉野三町都市計画区域」において各種施策を推進してきました。そして、県土面積の約3割にあたる都市計画区域に、県人口の約99%が居住し、さらにその内の約18%にあたる市街化区域に、県人口の約79%が居住する、いわゆるコンパクトシティを実現しつつ発展を遂げてきました。しかし、これまでに経験したことのない人口減少・高齢化社会の進行により、経済成長や人口増加を前提とした従来の土地利用の仕組みでは対応が難しい様々な問題・課題が都市に新たに生じてきています。

都市に現れている様々な問題・課題の1つ目です。左側の奈良県都市計画総括図をご覧ください。水面や公園を除き、着色されていない部分が市街化調整区域。緑色、黄色、青色、赤色等に着色されている部分が、市街化区域であり、そこに住居系、商業系、工業系の用途地域が設定されています。真ん中の円グラフをご覧ください。奈良県の市街化区域の割合は18%ですが、全国と比較しても約10%低い割合となっています。右側の円グラフをご覧ください。奈良県は大阪のベッドタウンとして発展してきたため、奈良県の土地利用は住居系用途地域の割合が約8割を占め、全国と比較しても2割程度高い割合となっています。また工業系用途地域の割合も、約12%と、全国の25%に比べると半分以下の割合となっています。結果、県内総生産額が全国47位、製造品出荷額が全国33位、小売り年間商品販売額が全国47位となっています。

問題・課題の2つ目です。奈良県北西部は鉄道沿線沿いに、大阪のベッドタウンとして都市の発展を遂げてきました。向かって左側の用途地域図をご覧ください。この地域はベッドタウンの典型的な例ですが、第一種低層住居専用地域を広大に設定し、一つ一つの宅地の最低敷地面積を広くと

り、建蔽率・容積率を低く設定しています。右側の土地利用現況図をご覧ください。結果、黄色に着色されています住宅用地が広がり、緑色に着色されています公園等の公共空地が適切に配置され、閑静なゆとりある住環境を実現して参りました。一方、赤色に着色されている店舗等の商業用地が少なく、また、紫色に着色されています病院・郵便局・福祉施設等の公益施設用地も少なくなっております。良好な住環境が形成される一方、生活利便施設（コンビニ、飲食店、通所型福祉施設等）が立地できないため、高齢者にとって歩いて暮らしにくい「まち」となっています。

問題・課題の3つ目です。左側の用途地域図をご覧ください。工業を誘導するため工業地域を設定した地域です。右側の土地利用現況図をご覧ください。工業用地である青色は少なく、北側を東西に走る国道25号沿道や、東側を南北に走る幹線道路沿道には赤色の商業施設が立地しています。道路の幅員が狭い、既存集落内にミニ開発が進んでしまった結果、工場、住宅、店舗が混在しています。県内の準工業地域・工業地域の一部ではこのような状況となっており、地域の中で、工場、住宅、店舗が混在してしまった結果、工場が立地しにくい状況となっております。

問題・課題の4つ目です。左側の写真は、沿道沿いに、右側の写真では面的に、賑わいを誘導するために商業系用途地域が指定されています。

左側の写真をご覧ください。道路沿いに、賑わいのある土地利用がなされていますが、統一感の無い、屋外広告物が目立つ街並みが続いています。右側の写真をご覧ください。この地域は商業地域ですが、商業立地は少なく、分譲マンションが多く立地しています。ともに賑わいの誘導方法に課題があります。

問題・課題の5つ目です。都市計画法第34条第11号に基づく条例は、市街化調整区域の既存集落のコミュニティ維持や地域の活性化を目的として、市町村からの申し出を受け、県が指定する区域において、新たな住宅等の立地を認めるものです。平成17年1月に条例を施行し、現在14市町村において、計84地区を指定しています。条例制定当初は農地を含め広い範囲を指定していたため、既存集落周辺の農地等において小規模な住宅地開発が無秩序に進みました。そして条例施行後約15年が経過し、人口減少社会の進行とともに、住宅立地の動向が低調になっており、広い範囲を指定した区域においては、上下水道、道路等のインフラ投資が非効率となるなど、課題が顕在化しています。

問題・課題の6つ目です。左側は大和都市計画区域の奈良市・生駒市付近、右側は吉野三町都市計画区域を東西に流れる吉野川付近です。緑色の太線が「市街化区域」を示しております。その内部に、赤色の「土砂災害特別警戒区域」、黄色の「土砂災害警戒区域」が存在します。赤色の「土

砂災害特別警戒区域」は、都市計画法に規定する「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」、いわゆる「災害レッドゾーン」であり、令和3年現在、市街化を図るべき市街化区域内に、約520カ所、約65ha指定されています。本県では、平成23年9月の紀伊半島大水害をはじめとする自然災害により、多くの人命・財産が失われました。気候変動により、全国各地で自然災害が頻発・激甚化しています。このような甚大な被害を減らすためにも、災害レッドゾーンにおける都市的土地利用を抑制する必要があります。

このように本県の都市には様々な問題・課題が新たに生じてきております。今後の都市づくりにおいては、都市づくりに関わる社会潮流の動向や、本県の都市に現出している様々な問題・課題に対応する、持続的な土地利用の仕組みを構築していくことが求められています。

これまでは、マスタープランの方針に基づき、区域区分、地域地区のゾーニング等の土地利用の規制等を行うことによって市街化を誘導する、いわゆる「マスタープラン型のまちづくり」を行ってきました。しかし、これまでに経験したことのない人口減少・高齢化社会が進行していく中、先ほど述べたなかにもありますように、マスタープラン型のまちづくりだけでは解決できない問題が現れてきています。

そこで、行政機関をはじめ、県民や民間事業者などの関係者が、現状・課題等について共通認識を持ち、知恵を絞り工夫を凝らして、持続可能なまちづくりの計画を策定する仕組み、いわゆる「ボトムアップ型のまちづくり」へと転換を図ってまいります。本方針は、本県の現状や課題を踏まえつつ、20年先を見据えた本県における都市づくりの将来像を示した上で、今後10年間の都市計画の基本的な方向性を示し、マスタープラン型のまちづくりだけでなく、ボトムアップ型のまちづくりを進め、もって県土の持続的な土地利用を実現することを目的としています。

続いて、第3章 本県の都市づくりの方向性と将来像です。本県の都市計画区域における持続的な土地利用のために取り組むべき方針を明確にするため、国や県を取り巻く社会動向やこれまでの都市計画行政並びに新たな視点を考慮した都市づくりの方向性をとりまとめております。

本方針の改正にあたっては、これまで経験したことのない人口減少・高齢化社会の進行、複雑化した社会経済情勢や構造変化を踏まえた「都市づくりの方向性」について、都市計画だけでなく政策分野を広く横断的に検討を重ねてきました。

本県における「都市づくりの方向性」を次の①から⑥に示しています。
①特徴ある魅力を活かし風格と美しさを高める都市づくり、都市機能の充実・強化・中心市街地の活性化など。
②ライフステージごとに元気に暮ら

すことができる都市づくり、良質な居住環境の形成、オールドニュータウンの再生など。③持続的な発展を可能とする環境共生型の都市づくり、農地の計画的な土地利用の推進、循環型社会の実現など。④地域の活力を創造し育む都市づくり、観光産業の育成、新産業拠点の創出など。⑤安心・安全な居住環境と強靱さを備えた都市づくり、減災に重きを置いたインフラ整備、事前復興まちづくりの推進など⑥住民と行政の共創による都市づくり、奈良モデルの推進、多様な主体の参画による都市づくりの推進などとしております。

2. 都市空間の将来像です。先ほど説明しました方向性に基づいた都市空間の将来像として、4つあげております。県土の都市活動の中心となる2大拠点と個性豊かな主要生活拠点の形成。奈良市・橿原市の2大拠点機能の更なる充実を図りながら、各地域の多様な都市機能の集積を推進する生活拠点の形成。拠点間の交流や産業活動を支える連携軸の形成。県土の骨格となる広域連携軸及び地域連携軸を引き続き整備・強化し、産業活動など地域の活性化を促進。本県の物流にとって特に重要な骨格幹線道路である西名阪自動車道、名阪国道、第二阪奈道路及び南阪奈道路の東西軸と京奈和自動車道の南北軸との、広域道路ネットワークの形成を図るとともに、骨格幹線道路と工業団地等の産業集積地を結ぶ良好な物流を可能とする道路網の構築。観光交流拠点の形成・観光交流拠点をつなぐ奈良らしい観光交流軸の形成、本県が有する3つの世界遺産とともに、明日香、奈良をはじめとする18箇所を観光交流拠点として位置付け、歴史文化遺産等の保全、魅力向上や宿泊施設、飲食物販店などを中心とした観光交流拠点としての環境整備を促進。拠点の機能の集積と多層的な連携による持続的な市街地の形成。拠点への機能集積を人口減少下においても対応できる持続的な都市構造の形成。空き地・空き家等（都市のスポンジ化）、市街地の低密度、未利用地の解消など、土地利用におけるマネジメントの推進。インターチェンジや既存工業団地の周辺等において、地域特性を活かした産業の集積を推進。などを都市空間の将来像としております。

今後、ボトムアップ型のまちづくりでは、今説明いたしました都市づくりの方向性と将来像について共通認識を持った上で、実現性があり、持続可能なまちづくり計画を立案することを方針としています。

次に「第4章 主要な都市計画の決定の方針」です。本方針の「目標年次」は令和12年、2030年としております。「2. 区域区分の決定の有無及び区域区分の方針」「区域区分の決定の有無」については、都市計画法第6条の2第2項第1号の規定により、「整備、開発及び保全の方針」に定めることとなっており、大和都市計画区域及び吉野三町都市計画区域は、都市計画法第7条の規定により、区域区分を定めます。

また、「区域区分の方針」として、「人口」と「産業の規模」について、それぞれ統計調査等が行われた年の調査結果の値と、目標年である令和12年の推計値を記載しております。「人口」は、大和都市計画区域の都市計画区域内人口及び市街化区域内人口共に、平成27年国勢調査人口から約1割減と推計しております。

吉野三町都市計画区域の都市計画区域内人口及び市街化区域内人口は約2割5分減と推計しております。

「産業の規模」について、大和都市計画区域では、平成26年から工業製造品出荷額については約2割6分増加、商品販売額については、約1割3分増加と推計しております。

吉野三町都市計画区域では、工業製造品出荷額については約8分増加、商品販売額については、増加は無いとの推計結果となっております。

「区域区分の変更の基本的な考え方」です。

区域区分を変更するにあたっては、まず、地域の実情や当該計画の実現性・実効性、その熟度等を考慮し、適切な時期に行うことが重要であると考え、区域区分を変更する場合の基本的な考え方を①から⑤の5つとしております。次の図にて説明いたします。右側の区域区分の変更の基本的な考え方をご覧ください。市街化調整区域から市街化区域への区分の変更を行う場合の方針が①～③、市街化区域から市街化調整区域の区分の変更を行う場合の方針が④⑤となっております。

左側の現状及び課題には、第1章、第2章の中の説明でありました内容を、A～Eまで5つ示しております。上から「A.京奈和自動車道等、幹線道路ネットワークが整備」、「B.住居系用途地域の割合が高く、工業系用途地域の割合が低い」、「C.人口減少・少子高齢社会の到来等社会情勢の変化」、「D.市街化区域内には空閑地・未利用地が存在」、「E.気候変動などによる自然災害の頻発および激甚化」です。A～Eの現状及び課題から、矢印で示しておりますとおり、右側の区域区分の変更の基本的な考え方を定めております。

まず、①にありますように、商業系・工業系については、市町村のまちづくり計画に即した良好な計画について、市街化区域への編入を検討するとしています。②として、人口減少や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への編入は、鉄道駅周辺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方針としております。③として、災害のおそれのある地域については、原則として市街化区域へ編入しない。④、⑤として、災害のおそれのある地域や空閑地については、市街化調整区域への編入を検討していく方針です。

この区域区分の変更の基本的な考え方については、本改定にて新たに

明記しました。目標年である令和 12 年まで、この考え方にに基づき、区域区分の変更を行ってまいります。

次に、第 4 章 主要な都市計画の決定の方針、「3. 土地利用に関する主要な都市計画の方針」について、説明いたします。

地区の特性に応じたきめ細やかな土地利用の規制・誘導を図るために、用途地域のほか、地区計画、高度地区等の地域地区を活用し、市街地の将来像に応じた適切な密度の誘導を図る方針としております。

主要な用途の配置の方針としては、「住宅地」「商業・業務地」「工業地」「市街地」「市街化調整区域」等に分類し、それぞれについて方針を述べております。

まず、住宅地の配置の方針としては、「郊外部の住宅開発地」では、引き続きゆとりある居住環境の維持・向上を目指します。「住工混在地、既成集落等の既成市街地」では、ミニ開発の防止に努め、道路、公園等の公共施設の確保を図ります。「主要駅周辺の住宅地」には、多様な都市機能の集積を促進し、中高層住宅を主体とした住宅地の配置を図ります。

次に「商業・業務地の配置の方針」です。主要駅周辺の中心商業・業務地では、多様な都市機能を有し、地域の活性化の中心となる商業・業務地の配置を図ります。鉄道駅周辺、幹線道路沿道、住宅開発地の中心地区では、日常の消費需要等に対応した商業地の配置を図ります。

「工業地の配置の方針」です。既存工業団地は、住宅等の混在を防止し、適正な工業集積のための工業地の配置を図ります。軽工業地は、居住環境の悪化をもたらすおそれの少ない工場等を中心に工業地の配置を図りません。新たな工業適地については、産業拠点を形成し、経済活性化を図るため、交通結節機能を活用した工業地・流通業務地の配置を図ります。

次に「市街地における住宅・住環境整備の方針」です。「奈良県住生活基本計画」を踏まえ、県民が主役となって魅力ある風土と豊かな暮らしを育む「住まいの奈良」の実現を目指します。住生活の基盤となる住宅ストックの形成と活用を進め、郊外戸建住宅地においては、良質な住宅・住環境の維持・保全に加え、超高齢社会に備えた「歩いて暮らせるまちづくり」を推進します。

次に「歩いて暮らせるまちづくり」例について説明します。第 1 章、都市に現出している様々な問題・課題の 2 つ目にあげておりました、第一種低層住居専用地域で、住民の高齢化が進んでおり、車が運転できなくなると、閑静な住宅地は一気に買い物難民が溢れる生活しにくい住宅地へ変化していきます。

そのような地区では、「ボトムアップ型のまちづくり」に基づき、地区の主要な道路沿いの拠点を、用途地域を変更+地区計画の設定という都市

計画決定を行い、生活利便施設立地を誘導していくことが考えられます。

「市街地において配慮すべき問題等を有する区域の土地利用の方針」「風致・歴史的風土の維持等に関する方針」です。

従来の方針に引き続き、風致地区、歴史的風土特別保存地区を定め、風致の維持・創出・現状の保存を図ります。

「土地の高度利用に関する方針」です。主要駅周辺においては、地域の歴史性を活かしながら、商業・業務、居住、歴史文化、医療、福祉、教育などの多様な都市機能の集積を図るとともに、コンパクトで暮らしやすいまちづくりを実現するための、生活利便施設の配置や公共空地の確保等を伴う優良な計画については、景観や周辺の居住環境に配慮しつつ、道路等の公共施設の整備等を前提として、一定程度の土地の高度利用を許容する。としています。こちらは本方針を補完する基準・ガイドラインの一つである「高度地区運用ガイドライン」も合わせて改定し、この方針の考え方を詳細に示しております。

「用途転換等に関する方針」です。土地区画整理事業の実施や、住民のニーズを踏まえた良質な住宅ストックへの形成への対応など、適正な用途地域への変更が必要であると認められる場合は、随時に用途地域を見直す。としています。こちらも同じく、本方針を補完する基準・ガイドラインの一つである「用途地域等決定の基本方針及び基準」も併せて改定し、考え方を示しております。

市街化調整区域の土地利用の方針です。一つ目、優良な農地との健全な調和に関する方針です。集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良な農地については、積極的に保全や食料生産の場として有効活用を図り、さらに地域の特性を活かした農産物加工、共同販売、観光農業、体験農業などとの調和を図る。としています。

二つ目、「災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針」です。先ほど説明しました「市街化区域と市街化調整区域との区分の変更の基本的な考え方」と繋がっており、「溢水、湛水等により災害の発生のおそれのある区域については市街化の抑制に努める。なお、浸水常襲地域やその上流部に位置する地域の市街化区域編入については十分に治水部局と調整を図る。」としています。

市街化調整区域の土地利用の方針の三つ目「秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」です。社会情勢の変化、地域の実状等を踏まえ、次の方針に基づき「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。としており、具体的には「景観の保全、優良な農地・里山の保全、及び既存集落における住環境の保全を図る」、「広域的あるいは地域的な必要性から新たに都市的土地利用の導入を図る必要がある場合

については、周辺環境との調和、無秩序な市街地拡大の防止および頻発・激甚化する自然災害に対応した『安全なまちづくり』の推進等の観点に十分に配慮して計画的な誘導を図る」、このため「あらかじめ市街化調整区域に相応しい土地利用のためのゾーニングを検討する」、併せて「市街化調整区域の地区計画の活用や開発許可制度の運用により秩序ある土地利用の誘導に努める」、「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」については、その運用実態を再検証し、制度運用のあり方を検証するものとするとしています。

その中の「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」についての、制度運用の変更について説明します。

第1章、都市に現出している様々な問題・課題の5つ目にあげておりました、市街化調整区域の無秩序な住宅地開発の課題に対し、条例で指定された区域では、一戸建て専用住宅などの開発を認めるものです。その集積率について、現在は30%以上と基準で定めていますが、50%以上とすることにより、周辺の農地の無秩序な開発が抑制されます。

4. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の方針です。ここからは、個別の都市計画法上の都市施設である、道路、下水道、河川等の方針となります。交通施設の「主要な道路配置の方針」です。一つ目、「都市の骨格となる広域連携軸の強化」です。京奈和自動車道の整備については、企業立地、広域的な観光振興、交通事故の減少、交通渋滞の緩和。また、広域的な交通を担う国道163号清滝生駒道路等については、関西文化学術研究都市の利便性向上等を図るため、広域連携軸として強化する必要があります。

2つ目「広域連携軸へのアクセスによるネットワークの形成」です。広域連携軸である京奈和自動車道等とそのアクセス道路である結崎田原本線、御所高取バイパス、西九条佐保線等が一体的なネットワークを形成する必要があります。

3つ目「拠点間の交流や都市活動を支える地域連携軸の強化」については、国道25号や県道天理王寺線等について、地域連携軸として強化する必要があります。

また、4つ目の「健康的で快適な暮らしを支え、自然や歴史文化遺産との交流を促す歩行者・自転車空間の形成」。これらの方針に基づき「奈良県道路整備基本計画」を策定しており、計画では、「骨格幹線道路ネットワークの形成」を推進すること、まちづくりを進めるうえで、必要な道路整備に取り組むこと、そして、近年の大規模自然災害の増加や加速する社会資本の老朽化などへの対応を強化すること等の考え方を示しています。

次に主要な公共交通配置の方針です。駅前広場の機能の充実や駅周辺に

おけるバリアフリー化の推進により交通結節点の強化を図り、鉄道とバス等との乗り継ぎを円滑化し、公共交通機関の利用を促進すること。県民の移動手段を確保する観点から、持続可能な生活交通（バス等）の構築を図ること。周遊型観光地としての魅力を高めるため、国内外からの観光客が到着し、県内の観光地を巡る起点となる交通ターミナルの整備を図る。交通改善協議会を中心に、住民、事業者、行政など多様な主体が協力しながら公共交通を支える取り組みを推進する。これらの方針に基づき、公共交通施策の基本的な方針である「奈良県公共交通基本計画」を策定しています。計画は、より総合的な視点から公共交通のあるべき姿を見据え、県民や来訪者の移動ニーズに応じた最適な移動手段が提供され、移動環境の向上が図られるよう、まちづくり、福祉、観光など他の行政分野との連携も図りながら、県が総合的かつ計画的に講ずべき施策を定めています。

下水道の基本方針です。快適な暮らしを享受できる環境を創出するため、汚水処理未普及地域の早期解消を目指すこと。さらなる公共用水域の水質改善を図ること。ライフサイクルコストの低減、将来事業量の平準化を図るため、下水道ストックマネジメントを推進すること。施設の老朽化、職員の減少や使用料収入の減少に対応するため、スケールメリットを活かした広域化・共同化の推進。下水処理場の規模が縮小し未使用の用地が生じる場合、公共の目的に資する施設の設置を検討し有効活用を努めることなどを定めております。

次は、河川です。気候変動による水災害リスクの増大に備えるため、流域に関わるあらゆる関係者により流域全体で行う治水「流域治水」へ転換することによって、施策や手段を充実し、それらを適切に組合せ、加速化させることによって効率的・効果的な安全度向上を目的とした「流域治水プロジェクト」が令和2年度より全国の各河川で進められています。平成30年4月には、大和川流域において、これまで取り組んできた総合治水対策の課題を踏まえ、ながす対策、ためる対策及びひかえる対策の3つの柱からなる「大和川流域における総合治水の推進に関する条例」を施行しました。さらなる施策として内水による床上・床下浸水被害の解消を目的として、新たな「ためる対策」として、県と市町村が連携して「奈良県平成緊急内水対策事業」を、平成30年5月より開始し、100年に1度の大雨にも耐えられることを目標にグレードアップ対策を検討・推進しています。直近の動きとして、流域全体を俯瞰し、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実現を図るため「特定都市河川浸水被害対策法」に基づき、令和3年12月24日、大和川流域が特定都市河川に指定されました。このように、総合治水対策の取り組みをいっそう強化していくことが重要と考え、次の方針を定めております。

河川の整備の方針です。総合治水対策の取り組みを通じ、浸水被害の軽減・解消を図り、地域住民が安全で安心して暮らせるような川づくりを目指すこと。景観に配慮しつつ、特に縦断的な環境の連続性を確保するなど動植物の生息環境等にも配慮し、河川の整備を行うこと。

川についての様々な情報発信、川づくり計画への住民参加、地域と協力した河川管理の推進を通して、また、地域のまちづくりとの連携を通して、地域に愛される川を目指すこと。を整備の方針としています。

5. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針です。奈良市、橿原市の2大拠点や主要生活拠点の形成を図るため、主要駅周辺においては、各種都市機能の集積、バリアフリー化、都市基盤の整備等を行うこと、土地区画整理事業の活用等により、市街化区域における低未利用地の有効活用を図ること。関西文化学術研究都市においては、文化・学術・交流拠点の形成、及び新たな産業の創出を牽引する機能を整備するため、土地区画整理事業等の活用による整備を図るとしています。

6. 自然的環境の整備または保全に関する都市計画の方針です。世界に誇る歴史文化遺産を活かした緑の景観づくり、生活環境に溶け込む身近な緑地の保全と創出を方針としています。誰もが利用できる身近な緑地や水辺の保全と創出です。まちの緑とオープンスペースとして、馬見丘陵公園、竜田公園、大和民俗公園、まほろば健康パーク等、県営公園の保全と更なる利活用向上のための再整備を推進するとともに、橿原運動公園、香芝市スポーツ公園等の市町村の基幹公園である総合公園、運動公園の整備を促進し、誰もが利用できる広域的レクリエーション空間を確保する。としています。

7. 都市景観の形成に関する主要な都市計画の方針です。基本方針として、奈良県景観条例、景観法に基づく制度、都市計画制度などの適正な運用により、地域の個性と特色を生かした良好な景観の形成に関する施策を総合的かつ先導的に推進することを方針とし、景観形成のための主要な施策として、「歴史的景観の保全・活用」「眺望景観の保全」「市街地景観・沿道景観の整備・整序」「自然・風土景観の保全」を行っていきます。

8. 都市防災に関する都市計画の方針です。基本方針として、安全・安心な都市づくりの推進に向けて、「奈良県地域防災計画」を踏まえ、集中的な被害を防止する多核型都市構造の形成や、緊急輸送路及び避難路となる交通ネットワークの強化に努めるとともに、体系的な防災拠点の配置を図る。ことを定め、「震災に強い」「浸水被害に強い」「土砂災害等に強い」「都市づくり」を進めていきます。

9. 観光の振興に関する都市計画の方針です。歴史文化遺産に十分な保全対策を講じる。歴史的まちなみが十分に維持・保全されるための対策を

講じる。観光交流拠点間の円滑な移動を推進する観光交流軸の形成を図る。良好な自然環境や恵まれた歴史文化遺産に十分な保全対策を講じる。」ことなどを基本方針とし、「土地利用規制等による歴史文化遺産・自然環境の維持・保全」「滞在周遊型の観光交流空間の形成」「観光交流拠点間を円滑に移動、周遊できる観光交流軸の形成」を行っていきます。

10. 商工業の振興に関する都市計画の方針 10です。商業及び工業の推進によって、県内での雇用の創出を図り、持続可能な地域を構築すること。ことを基本方針とし、商業は、「にぎわいのある拠点を形成するため、県の商業政策と連携を図りながら、主要鉄道駅を中心に商業施設の集積を促進する。」ことを方針とし、地区計画の活用による低層階における住宅規制や区域特性に応じた高度地区の設定等により、商業地として求められる「まちのにぎわい」の創出を推進していきます。工業は、「整備されつつある幹線道路ネットワークを有効活用し、計画的な土地利用の誘導により、工業系、物流系企業等が立地しやすい環境づくりを推進」することを方針とし、インターチェンジや既存工業団地の周辺等において、保留フレームや地区計画の活用により計画的に工業系土地利用を誘導し、工業ゾーンにおける連携協定等の締結など市町村との緊密な連携のもとで、企業立地を推進していきます。

第1章、都市に現出している様々な問題・課題の4つ目にあげておりました、統一感の無い街並みが続きマンションが多い「商業系用途地域」の課題について、の見直し例です。「にぎわいのある良好な街並み」へ誘導するため、ボトムアップ型のまちづくり計画に基づき地区計画・高度地区を活用します。具体的には、地区計画で、建築物及び屋外広告物などの壁面線、デザイン、色彩を制限することにより、景観上の統一感を持たせることができます。また、低層階の住宅規制、生活利便施設の立地誘導をすることにより、現在は1階から住宅として利用されているマンションなどの1階に、店舗等を誘導することができます。右側の写真のようなイメージです。また高層マンションばかりが建築されることを防ぐために、高度地区により高さを制限、容積率も地区の特性に応じた指定とします。

第1章、都市に現出している様々な問題・課題の3つ目にあげておりました、用途が混在する工業系用途地域の課題についての見直し例です。住宅、店舗、工場の混在を解消することは難しいことから、工場、店舗が住宅と共存できるよう、工場、店舗の立地基準の整備を行う例です。具体的には、ボトムアップ型のまちづくり計画に基づいた地区計画に、地区として許容する工場の種別・形態・色彩等を、周辺環境悪化、騒音、振動等の観点から規定し、また、工場、商業施設には、生垣の設置、緑化率を定め、周辺環境に配慮した工場、商業施設へと誘導します。また、一団の未利用

地に新たに工場を誘致することも目的とした計画的な道路整備についても検討します。周辺環境に配慮した工場・店舗のある「まち」へ誘導します。

11. 地域主体の総合的なまちづくりに関する都市計画の方針です。基本方針として、「地域の発想による、地域住民のための、地域の魅力を創出する都市づくり」を目指し、NPO や住民等と行政によるパートナーシップのまちづくりのための手続き、支援制度、事業制度を構築し、県民参加型のまちづくりを推進。」「市町村が主体となった県と市町村のパートナーシップのまちづくりのための手続き、支援制度、事業制度を構築、活用し、連携・協働型のまちづくりを推進。」としています。これで、3. 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の概要についての説明を終わります。

最後に「4. 都市計画法に基づく法定手続き等について」です。参考までに、スクリーンの右上に、「参考資料集」の該当ページも記載しております。適宜、ご確認をお願いします。

令和3年8月2日～31日に、パブリックコメントを行い、1名の方から2件の意見を頂きました。後ほど説明いたします。

開催を予定していました「公聴会」につきましては、公述申出書の提出がなかったことから、開催はしておりません。その後、都市計画の案を作成し、「案の公告・縦覧」を、昨年末（令和3年）の12月17日から今年（令和4年）1月7日まで行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

方針案について、市町村に意見を求めたところ、令和4年1月31日付けで葛城市から意見がありました。後ほど説明いたします。

ほかの市町村からは、令和3年12月20日～令和4年2月4日に、「意見なし」との回答がありました。このような経緯を経まして、本日、審議会を開催させていただいているところです。今後は、国土交通大臣へ協議を行い、令和4年5月頃には、都市計画を決定し、告示を行いたいと考えております。なお、国土交通大臣への協議を円滑に進めるため、その前段階として、すでに事前協議を行っておりまして、近畿地方整備局からは、令和3年12月27日に「異存がない」とのご回答をいただいております。令和4年1月31日付けの葛城市の修正等意見です。1つ目、「Ⅲ－16、Ⅳ－53 葛城市の主要生活拠点への位置付け」です。その理由として、「葛城市では、都市計画マスタープランにおいて尺土駅や近鉄新庄駅から大和新庄駅を駅前賑わい交流拠点として位置づけがあり、駅前周辺整備を行っており、立地適正化計画において商業機能の集積やコンパクトシティの形成を図っている。」とされております。

そのご意見に対する県の考え方として、葛城市が、都市計画マスタープランや立地適正化計画において、尺土駅や近鉄新庄駅から大和新庄駅をにぎわい交流拠点として位置付け、商業機能の集積等を行う計画であるということは認識しておりますが、本方針における主要生活拠点は、都市計画区域全体からみた主要拠点を示しているものであり、ご理解願います。よって、原案どおりとさせていただきます。

葛城市の修正等意見の2つ目です。「Ⅲ－16 南阪奈道路の連携軸についての記載」です。その理由として、「13行目「京奈和自動車道等を軸とした広域連携軸」の記載について、Ⅲ－9 26行目に南阪奈道路は東西軸における重要な骨格幹線道路としての記載がある為、大阪方面への重要な連携軸として、南阪奈道路の連携軸についての記載が必要であると考えます。また、葛城ICは大阪方面へのアクセス道路となる南阪奈道路から広域連携軸及び地域連携軸への玄関口である旨の記載を検討していただきたい。」とされております。そのご意見に対する県の考え方として、南阪奈道路の連携軸の記載については、Ⅲ－9 ページ(1)②に、拠点間の交流や産業活動を支える連携軸として記載しており、Ⅲ－17 の中部地域の将来都市構造のイメージ図においても広域連携軸として記載しています。また、個別のICについて、広域連携軸及び地域連携軸への玄関口として、本方針で位置付けるものではないと考えています。よって、原案どおりとさせていただきます。

続きまして、都市計画法に基づく手続きではありませんが、原案作成の段階で、十分に住民の意見を反映するために、「パブリックコメント」を行っております。パブリックコメントは、令和3年8月2日から31日に行い、1名の方から2件のご意見をいただきました。

【パブリックコメント ご意見の概要①】として、都市づくりの方向性について、地域の特性に合わせた具体的な方向性を示してはいかがか。何のために大和都市計画と吉野三町都市計画が別々の計画であったのかを振り返り、その点を考慮すべき。というご意見をいただきました。

【県の考え方の概要①】としましては、2つの都市計画区域の間には、指定の経緯や自然的・社会的条件から、空間的、構造的及び機能的に密接な関係があると考え、これまでも一つの都市計画の図書として改定。一方、吉野三町都市計画区域については過疎化や高齢化が急速に進んでおり、別途、吉野三町と県で、今後の最適なまちづくりのあり方を示すまちづくりビジョンを検討中。今後は、適宜、このビジョンの策定を踏まえ、この方針の改定について検討してまいります。として、原案どおりとさせていただきます。【パブリックコメント ご意見の概要②】です。市街化調整区域の利用について述べられているが、そもそも市街化調整区域より

市街化区域の利用を優先的に実施すべき。スポンジ化が進む市街化区域の利活用を積極的に進めるべきではないか。というご意見をいただきました。それに対する県の考え方の概要としては、市街化区域と市街化調整区域の考え方については、ご意見のとおりと認識しており、「市街化調整区域より市街化区域の利用を優先的に実施すること」、「自然災害に留意した土地利用を行う必要があること」等を念頭に、さまざまな都市計画決定を行う前提です。ご意見頂きましたとおり、市街化調整区域の利用に関しての考え方に、「無秩序な市街地拡大の防止および頻発・激甚化する自然災害に対応した『安全なまちづくり』の推進等の観点に十分に配慮して」を原案第 4 章の「市街化調整区域の土地利用の方針」に追記しております。以上が、議案についての説明となります。

委員長： どうもありがとうございました。かなり長文のご説明をいただきました。それでは、委員の皆様からご意見ご質問ございましたら発言をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

中村委員： はい。

委員長： どうぞ、中村委員。

中村委員： 市町村の姿勢や市町村長の意向というのは尊重されるのでしょうか。この件に関して、葛城市から出ている案というのは、すでにわかっていたはずだと思うんですね。しかしながら都計審の決定ですという話だったかと思うんですけども、市町村が進めているまちづくりがどうなっていくのか。この都市計画決定によって変わるのか変わらないのか。やはり、市町村の意向をよく聞いて都市計画決定をしていくべきだと思うのですが、このことについてご説明をお願いします。

委員長： 本日の新しいマスタープランの・・・ボトムアップ型のということがかなり強調されておりました。今の中村委員のご質問について、そういった視点から見てどのようにお考えか、事務局の見解をお答えいただきたいと思います。

事務局： ありがとうございます。市町村とはどのような議論をしてきたかということにも関わるのですが、都市計画の整備・開発及び保全の方針を改定するに当たって、先ほど説明をさせていただいた中にも、少し触れさせていただいておりますけれども、平成 30 年、令和元年等におきまして、地域別にそれぞれ、市町村の都市計画の関連する部局と、非常に中身を詰めた議論が行われてきてございます。

その中で当然、土地利用制度のお話でありますとか、制度運用上の課題ですね、先ほどいろいろと課題の話をさせていただきますけれども、そういった課題を、実際現場でどういったことが起きているのかということ、よくグループの中で、議論しております。

その中で、出てきたものをですね今回の改正の中に盛り込んでおるとというのが現状でございまして一つの事例としましては、都市計画を 34-11 号、市街化調整区域の無秩序な開発の拡大、こういったことの県に対する課題というものも、改めて

その議論の中から新たに出てきた、という内容でございます。この整備・開発及び保全の方針の改定に伴って、市町村が行う、都市計画についての制限であるとか、今後方針を変えていくのかということでございますけれども、県の考え方としましては、ボトムアップのまちづくりを推奨していくという形になりますので、当然地域でどういったまちづくりがいいのか、地域の方、もしくは市町村の職員が主となって、検討していただくわけでありまして、それに基づく一つの方針として、検討して、こういった方針がございましてということを示させていただいている状況でございますので、葛城市のこの方針を、県の方針がこうだということで、無下にすることはございません。

委員長： 中村委員いかがでしょうか。

中村委員： まちづくりに関しましては、県は市町村とまちづくり協定を結んでね、どんどんやっていっているわけです。ボトムアップということですね、葛城市が、独自に以前からこういうことやっている。そこへ都計審で、県がですね、葛城市の方針と異なるですね、都計審の決定をすることによって、葛城市のまちづくりが後退をするとか、そういうことの心配のために・・・県が悪いとは言っていないですよ。そこら辺はもう少しね、葛城市と精査をしてね、都計審の決定をすべきだと思うんですけども、今のだったら、葛城市が勝手にやったらよろしいと、そういう風に受けとめたんですけどもそれいいですか。

委員長： 事務局からお願いします。

事務局： 葛城市が勝手にやったら良いというわけではございません。色んな決定をしていただくにあたりまして、検討を一緒になってですね、考えていかしていただきたいという考えでございます。

中村委員： それに対する歯止めがね、担当者が変われば、これだけここで決定してね、1年が2年、2年が3年経っていくうちにね、うやむやになるきらいがあるんじゃないかという心配をしているわけです。それで、どうかということを質問しているので、よく関係市町村と協議をされましてね、都計審の決定をしていただきますことをお願いしております。以上で終わります。

委員長： はい。ありがとうございます。

ただいまの件はですね、もともとこの都市計画区域の整備・開発及び保全の方針の改定というものを決めて、それに即した形でですね、基礎自治体のまちづくりを進めて欲しい、こういうことであるわけですが、それを上から押しつけるものじゃなくて、ボトムアップ式にやっというところで、今、中村委員おっしゃった事、非常に重要だと私は思うんですけども、幸い、奈良においてはですね、奈良モデルというかなり一般的にですね、認められるようなことがございますから、ぜひこの奈良モデルという精神に則ってですね、地元の皆さんの意向をくみ上げて、そして、県として全体のまとめをしていただくという形でですね、そのところは、中村委員が今おっしゃったように、地元自治体とうまく調整をしていただく

ということをお願いしたいと思いますので、よろしくをお願いしたいと思います。ありがとうございました。他はいかがでございましょうか。どうぞ、清水委員。

清水委員： そちらの方に大和川流域総合治水対策協議会の会長であります、平井王寺町長もいらっしゃるんですけども、先ほどパワーポイントの説明で 39 ページのところであったと思いますが、大和川特定都市河川の指定について言及がございました。

時期的に昨年 12 月 24 日に指定を受けておりますので、本図書を作った以降の指定になります。従いまして、この図書の中です、ね、「持続的な土地の土地利用の方針の案」。この下線の部分を、先ほども確認させていただきましたが、この大和川特定都市河川の整備について、指定についてです、ね、一度触れられている部分がございます。当然この指定を受けると、今後の土地利用に対して、新たな規制が加わりますので、この部分について、いつ、記載をされるのか、今後記載される方向であるのか。この辺のところについて確認をさせていただきたいと思います。

委員長： 事務局お答えいただきたいと思います。

事務局： はい。ありがとうございます。

この都市計画の整備・開発及び保全の方針につきましては、委員ご指摘の通り、特定都市河川に関する内容というのは、まだこの中に反映してございません。ただ、この中で、新たに、ですね、今後当然、これを指定されたからといっていきなりこの浸水被害防止区域というのはすぐ設定されるものではないというふうに、考えてございます。ただ、こういったものが、ですね、設定されると同時に、やはり今定めようとしております。都市計画区域の整備・開発及び保全の方針の中身について大きく影響してくることになるかと思っておりますので、当然改定を視野に入れた検討というのは、必要になってくるというふうに考えてございます。

委員長： 清水委員、どうぞ。

清水委員： ちょっと気になりますのはね、改正をするのかしないのかってところが、ちょっと気になってるんです。事務的な手続きとしては、今おっしゃった通りなんです、当然のことながら、どの辺りを指定区域にするかによって、当然のことながら内容が変わってくるということも理解してはいるんですが、スケジュール感として、この図書ってというのは、10 年を目処に使用するものですから、できるだけ早い期間に、ですね、改めて準備が進んでいくと、改定を加えていただきたいと思っておりますので、要望をしておきます。よろしくお願いします。

委員長： はい。ありがとうございました。太田委員どうぞ。

太田委員： 38 ページの下水道についての基本方針についてでございますが、汚水処理未普及地の早期解消を目指す、このように言及されてございます。

私も都計審の中で何度か、この下水道の普及を、これまで求めてきたところでございますが、地域の中では、早く通して欲しいと、このように望まれてる方もたくさんいらっしゃるわけなんです、これらの方針の中で、改めてこの早期解消を目指す具体的な内容について、もう少しご説明いただければありがたいです。

委員長： 事務局、お答えいただけますでしょうか。

事務局： 議案書の本文になるんですけれども、IV-22 のところにですね、下水道法に対する方針を細かく定めてございます。その中で基本方針を定めておるんですけれども、すべての県民が等しく快適な暮らしを享受できる環境を創出するため、汚水処理未普及地域についての早期解消を目指すということで、その中の次のページの 23 ページのところですね、整備の水準の目標でありますとか、配置の方針、整備の目標につきましては、表に記載をしてございますが、概ね 10 年以内に整備することを予定しておる下水道施設というものを掲載してございます。今ここで申し上げるのはそういうことぐらいになるかなと思ってございます。

太田委員： はい、ありがとうございます。こちらの議案書の方には、今現在で 81.2% から 95% ということで、具体的な数値目標をお示しされているかと思うんですが、実際に地域の中では、本当にここ下水を通してくれるのかなというふうな疑問とかもございますので、その点、様々な形でですね、ちょっとこの普及の展望をですね、ちょっとあらゆる機会通じて、示していただきたいという風に要望しておきます。以上です。

委員長： 他にご発言ございますでしょうか。よろしゅうございますか。川口委員、どうぞ。

川口委員： 質問の仕方もわからず質問をして申し訳ないんですが、今、太田さんから質問があったわけなんですけれども、37、38 ページで、この右肩に概要版、16 ページと書いてあるでしょう。各ページに書いてある。私はそこでこの資料と、最初いただいたこの厚い資料を併せながら一生懸命見たんですけども、なかなか合わん。だからそういう意味で知識不足で申し訳ないんですがですね。事前に資料渡してあるでしょうと言われたらそれまでと思うんですけど、それにしても。だから、そういう意味で質問がしづらいんでもう質問しませんけれども、中村委員もおっしゃったように私は危惧するわけです。今までも従前の慣行に基づいて、いろいろな事業があった。だけどもいろいろな矛盾というか、現象が生じてきた。その現象を、改めて、いいものにしようじゃないかという、ある意味、展望をもった形での基本計画が今出されていると思いますけれども。やはり、「これは完璧だ」ということには、結果としてならんと思っている。そうなんですけれども、様々、いろんな意見があって、結果、こういう方向でしか、やれないんじゃないかというような結論を求めなきゃならんとは思いますが、各市町村が、いわゆる計画立てて対応してます。でも、がんじがらめのね、展開という恐れがあるやね。行政というのは。そういう意味で柔軟性がね、この方針が示されたとしても、節目、節目で、何遍もこれは変えられる、こういうことであるし、ある程度、節目、節目でもって、いろいろな矛盾や問題をですね、状況を見定めながら、修正をしようじゃないかという、そういう、いわば展開ができるのかどうなのか、それを私は危惧いたします。でも、基本的に、今日の方針というのはお進めになっていいことであろうとは思いますが、質問の仕方がわからんもんだから、あえて、質問ではない質問ですけども、させていた

いたような次第です。ちょっともう質問いたしませんけど、感想を申し上げて。

委員長： はい、ありがとうございました。全体的な感想ということですね、いただきましてありがとうございました。他よろしいでしょうか。久委員。

久委員： 内容的には方向性も定まっていますと思うんですけども、先ほど川口委員のお話とも関係するんですが、概要版にしても17ページありますので、これ全部読みこなすというのはですね、かなりしんどいんじゃないかなと思うんです。

今後ですね、もう少しコンパクトな、例えばA3の1枚ものとかですね、そういうような説明のパンフレットの的なもので、本当の柱部分というのをしっかりと書いていただくと、より今回の改正の柱っていうのがよくわかるんじゃないかなというふうに思います。

私なりに一言で言えば、「計画無き市街化を認めませんよ。」この一言だと思っただけです。先ほど指定区域なんかの話もそうですけれども、その辺をしっかりと計画せずに、指定区域だけを打って、開発を認めてしまうと、乱開発になってしまう。

これ一つの典型的な話ですね。ですから今回は、指定区域の基準をかなり厳しくしていきますとか、或いはこれから人口減少になって、その住宅開発は原則認めません。ただし一方で、ネット販売等が普及した中で、流通系の施設の、需要がどんどん増えてきておりますので、この未来志向型の開発については、きちんと計画を持って進めていきますと、というような話がバシッと書ききれておれば、もっとわかりやすくなったんじゃないかなというふうに思いますので、今後、そういう解説本のような、パンフレット作っていただければ結構わかるんじゃないかなと思います。以上です。

委員長： はい。ありがとうございました。かなり大部な議案書、それから要約したパワーポイントの資料でございますけども、パワーポイントの資料作るのも大変だったろうなと私思うんですけど、確かにプレゼンの仕方としては、もう少しコンパクトなものがあつた方がわかりやすかつたかと思つたんですけども、そのあたりは今後、うまく対応していただけたらと思います。

それから、久委員おっしゃつたように、基本、「計画無き処（ところ）に事業無し。」ということです。でありますから、そこところはきちつと、この整備、開発及び保全の方針がですね、これに記載されたことを、十分に考慮してですね、これからの話を進めていただきたい、こういう風に思う次第でございます。

他にはございませんでしょうか。そういたしますと、いくつかのご意見、ご要望が出ましたが、本日の議題に関しましてですね、反対というようなご発言ではなかつたように思いますので、お諮りしたいと思います。

本議案を承認することにご異議ございませんでしょうか。

《委員：「異議なし」の声》

委員長： はい、ありがとうございます。異議なしと認めます。よつて、本議案につきましては、原案通り承認されました。どうもありがとうございました。

これでですね、審議案件は終了したわけですが、他にですね事務局から報告事項が1件あるということですので、ご説明をお願いしたいと思います。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の変更についてでございます。事務局、どうぞよろしく願いいたします。

事務局： それでは、都市計画区域の市街化調整区域容積率の変更についてでございます。建築安全推進課の迫田と申します。よろしく願いいたします。「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」報告させていただきます。お手元に、資料をお配りしていますが、報告の内容については、前のスクリーンで説明させていただきます。これまでも、当審議会におきまして、同様の報告を行っていますが、前回から委員の変更が行われていますので、制度の概要を説明させていただきます。

はじめに、建築基準法では、用途地域の指定のない区域、つまり本県におきましては、市街化調整区域となりますが、容積率、建蔽率、建築物の各部分の高さの指定について、「特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定める」あるいは「指定する」と規定されています。

本案件は、これらについて、法の規定に基づき当審議会にお諮りするものでございますが、平成16年度の当審議会におきまして、「容積率などを変更した後、その後に開催される審議会に事後報告することにより足りる」旨のご了承頂いております。その経緯について、説明させていただきます。

奈良県では、市街化調整区域にある既存集落の活性化を図るため、都市計画法第34条第11号に基づいて、「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日に施行しています。

この条例に基づいて、市街化調整区域内の一定の区域を指定すると、指定されたところは住宅等の立地が可能とされました。この条例の区域の指定は、市町村からの申し出を受け、奈良県開発審査会の意見を聴いて県が指定することとしています。このような住宅等の立地を可能とした区域に指定された地区の容積率等の数値につきましては、通常各市街化調整区域の数値等を適用することは問題があるため、容積率などの変更が必要となります。そこで、条例に基づいて区域を指定する場合は、市街化調整区域における一般的な数値である容積率400%、建蔽率70%などを、市街化区域の第一種住居地域における一般的な数値である容積率200%、建蔽率60%などに変更することについて、平成16年度第133回奈良県都市計画審議会においてご了承いただいております。

また、このような標準値に容積率、建蔽率等を変更する場合は、「その後に開催される直近の奈良県都市計画審議会に報告することにより足りる」ということにつきましても、同じ第133回奈良県都市計画審議会にて、ご了承いただいております。それでは、前回の当審議会以降に、「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」に基づく区域指定に伴う容積率等の変更が4件ありましたので、報

告させていただきます。

川西町において2地区・令和3年7月6日に、田原本町において2地区・令和3年4月23日と令和3年9月21日に、容積率等を変更させていただきました。

まず、川西町の報告対象となる地区は、ご覧の赤い線で囲んでおります「梅戸地区」と「下永地区」になります。「梅戸地区」は、近鉄橿原線結崎駅より、西に約1.5kmに位置しています。「下永地区」は、近鉄橿原線結崎駅より北東に約0.8kmに位置し、京奈和自動車道がその地区の中心を通っております。地区面積は、西の「梅戸地区」が15.4ヘクタール、東の「下永地区」が8.8ヘクタールでございます。

梅戸地区におきまして、市街化調整区域の通常の規制であります容積率400%、建蔽率70%、道路斜線勾配1.5、隣地斜線勾配2.5であったものを、指定区域の標準値である容積率200%、建蔽率60%、道路斜線勾配1.25、隣地斜線勾配1.25に変更したものでございます。なお、他の3地区も、容積率等の変更の内容は同じでございます。

下永地区の区域図です。容積率等の変更の内容は、梅戸地区と同じでございます。市街化調整区域の通常の規制であります容積率400%、建蔽率70%、道路斜線勾配1.5、隣地斜線勾配2.5であったものを、指定区域の標準値である容積率200%、建蔽率60%、道路斜線勾配1.25、隣地斜線勾配1.25に変更したものでございます。

田原本町の報告対象となる地区の1つ目は、ご覧の赤い線で囲んでおります「佐味（さみ）地区」で、近鉄橿原線田原本駅より、南西に約2kmに位置します。地区面積は、11.6ヘクタールでございます。

佐味地区の区域図です。この地区におきましても、容積率等の変更の内容は先ほどの地区と同じでございます。

田原本町の報告対象となる地区の2つ目は、ご覧の赤い線で囲んでおります「唐古地区」で、田原本町の北部にある唐古・鍵遺跡より、国道24号線を挟んで西に約150mの距離に位置します。地区面積は、3.4ヘクタールでございます。

唐古地区の区域図です。この地区におきましても、容積率等の変更の内容は先ほどの地区と同じでございます。

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」の報告を終わります。ありがとうございました。

委員長： ありがとうございます。ただいまのご説明に対しまして、ご質問等ございましたでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、質問等無いようでございますので、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いたします。皆様方にはですね、円滑な議事進行にご協力いただきありがとうございました。それでは、進行を事務局にお返しいた

します。よろしくお願いいたします。

事務局： 塚口会長、ありがとうございました。また、ご出席いただきました委員の皆様、ご審議いただき、ありがとうございました。当委員会でございますが、次回につきましては、今のところ、本年7月ごろに開催する予定です。日時等が決まりましたら、改めてご連絡をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは以上をもちまして、第 168 回奈良県都市計画審議会を閉会いたします。本日はありがとうございました。