

## 第 177 回奈良県都市計画審議会

1. 日 時：令和 8 年 2 月 10 日（火）午後 2 時 00 分～午後 3 時 30 分
2. 開催場所：ホテルリガーレ春日野 2 階 飛鳥の間
3. 出席者：久委員、内田委員、朝岡委員、松本委員、岡委員、村本委員  
坂口委員（代理出席）、志知委員（代理出席）、齋藤委員（代理出席）、  
宮西委員（代理出席）  
小林委員、西川委員、中野委員、工藤委員、乾委員  
平井委員、大西委員、植田委員
4. 開催状況：傍聴者 3 名

第 1 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 2 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 3 号議案 大和都市計画事業 山の辺第一工区土地地区画整理事業 事業計画の変更に対する  
意見書について

事務局： 定刻になりましたので、ただ今から、第 177 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。  
本日、司会を務めさせていただきます事務局の竹下です。どうぞよろしくお願ひいたします。  
はじめに、お手元の資料の確認をお願いいたします。資料の上から順に、次第、座席表、  
審議会委員名簿、幹事名簿、第 177 回都市計画審議会議案書、第 177 回都市計画審議会参考  
資料集、第 177 回都市計画審議会参考資料集別冊（奈良県都市計画審議会常務委員会資料）、  
第 177 回都市計画審議会報告事項資料。スライド資料が 1 号・2 号議案、3 号議案の 2 種類で  
す。

もし不足があるようでしたら、挙手いただきましたら、資料をお持ちいたします。

[不足無し]

事務局： 本日の議案説明は、前方のスクリーンに資料を映して行いますが、スクリーンが見づらい場  
合は、先ほどの資料のうち、スライド資料を印刷したものをご覧ください。

なお、お手元の資料のうち、参考資料集 別冊「奈良県都市計画審議会 常務委員会資料」に  
つきましては、非公開で実施した常務委員会の資料となっております。会議終了後に回収させ  
ていただきますので、ご了承ください。

次に、本日の審議会運営についてご説明申し上げます。審議会事務局の幹事につきましては、  
議題に関する幹事のみのお出席とさせていただいておりますのでご了承ください。本日出席の幹  
事、関係課につきましては、お配りしております座席表をご覧ください。また、記録のため、事  
務局において録音と撮影を行いますので、ご了承ください。

続きまして、当審議会の委員につきましては、お配りしております委員名簿のとおりとなっ  
ております。

また本日、学識経験者の委員のうち、兒山 真也委員、山口 行一委員、関係行政機関の委

員のうち、近畿経済産業局長 武田 家明委員、近畿運輸局長 服部 真樹委員、県議会を代表する委員のうち、岩田 国夫委員、市町村の長を代表する委員のうち、橿原市長 亀田 忠彦委員がご欠席となっております。

本日の審議会につきましては、委員総数 24 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。

これより、審議会運営規程第 5 条により、会長が議長となることとなっておりますので、これ以降の進行は会長をお願いいたします。

久会長 : はい、それでは、ここより私の方で進行をさせていただきます。

それでは、ただいまより、第 177 回奈良県都市計画審議会の議事に入りたいと思います。

まず、議事録の署名人でございますけれども、審議会運営規程第 8 条によりまして、私の方から指名をさせていただきたいと思っております。今回は村本委員をお願いしたいと思っておりますので、どうぞよろしく申し上げます。

続きまして、会議の公開でございますけれども、県の「審議会等の会議の公開に関する指針」によりまして、審議会等の会議は原則として公開するということになっております。本日の案件につきましては、非公開とすべき内容がないと思われまますので、公開とさせていただきたいと思っております。

したがって、本日、審議会に対しまして 3 名の方から傍聴の申し出がございますが、傍聴を認めることとしたいと思います。

[傍聴者入場]

久会長 : また、この後の申し出がございましたら、20 名を限度として傍聴を認めることにしたいと思います。

では、本日の議題でございますけれども、お手元に配付しているとおり、審議事項 3 件でございます。第 1 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 2 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」につきまして、これら 2 件に関しましては、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。それでは議案の内容につきまして事務局から説明をいただければと思います。よろしく申し上げます。

事務局 : それでは、「第 1 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域区分の変更について」及び「第 2 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」、県土利用政策課の澤田が説明させていただきます。

説明は、議案書、参考資料集の資料一式と併せまして、前のスクリーンで行います。別途、スクリーンを印刷した投影資料も配布しておりますので、前のスクリーンが見えにくい場合には、そちらをご覧ください。よろしく申し上げます。

説明の流れといたしましては、はじめに区域区分について、続いて区域区分変更案の概要、区域区分の変更の考え方、区域区分変更に伴う容積率等の変更、最後に手続きの経緯という順にご説明いたします。

最初に区域区分について説明させていただきます。区域区分とは、都市計画法におきまして、

第7条に規定されております。第2項に市街化区域、第3項に市街化調整区域がそれぞれ規定されております。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域となっております。

市街化調整区域から市街化区域へ変更することは、一般的に線引きと呼ばれております。その逆である、市街化区域から市街化調整区域へ変更することを逆線引きとしております。

次に、今回の変更案の概要についてご説明いたします。今回変更する場所は川西町の南部に位置する中村地区で、区域区分の境界の整理を行います。変更の理由は、河川の位置変更に伴い、境界を整理するためです。今回変更する箇所は、2箇所ございます。市街化区域に0.01ヘクタール編入する箇所と市街化調整区域に0.001ha変更する箇所となっております。

次に、計画書（人口フレーム）についてご説明いたします。今回の変更は、境界の整理によるもので、人口フレームに関係しない内容となっております。そのため、計画書の人口フレームについて変更はございません。

次に、川西町中村地区の区域区分の変更の考え方についてご説明いたします。

はじめに、地区の現況についてご説明いたします。今回変更するのは先ほど申し上げました、川西町中村地区となっております。川西町の南部を東西に流れる寺川沿いの変更となります。

先ほど説明したとおり、今回変更する箇所は2箇所あります。図面の左側の赤色で示している部分は、市街化区域へ編入します。右側の黄色で示している部分につきましては、市街化調整区域に編入する場所となっております。

今回変更する箇所の現況は、田、用悪水路等で、画面右側の写真のとおりとなっております。

変更案の概要でございます。河川の位置変更に伴いまして、現在の河川の境界位置に変更を行い、画面の右側のように変更を行います。

なお、市街化区域編入される部分に新たに指定される用途地域につきましては、現在、川西町が県の決定と並行して、都市計画の手続きを進めております。隣接地と一体的な利用を図るため、第2種中高層住居専用地域として設定を予定しております。なお、隣接地は防火・準防火地域には指定されていないため、指定はいたしません。

続きまして、「第2号議案 区域区分の変更に伴う容積率等の変更」について説明させていただきます。市街化区域から市街化調整区域への編入が行われる区域について、容積率等の規制の内容の変更を行うものです。

市街化調整区域につきましては、建築基準法において、容積率、建蔽率、道路斜線勾配、隣地斜線勾配について、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めると規定されております。そのため、当審議会にお諮りするものでございます。なお、特定行政庁は、本県の場合、奈良市、橿原市、生駒市の区域内は各市、それ以外の区域内は奈良県となっております。

容積率等指定の基本的な考え方についてご説明いたします。本県では、市街化調整区域における容積率等の指定方針を定めております。1つ目が、市街化調整区域の一般的な地区に採用するもので、標準基準値として、容積率400%、建蔽率70%等を指定するものです。今回の市街化調整区域に編入する部分については、この値を採用いたします。なお、2つ目以降は、他法令の規制と整合を図る地区等に指定する個別基準値等となります。

次に、具体的な変更案についてご説明いたします。画面中央に黄色で示している部分は、現在、市街化区域で容積率が200%、建蔽率60%等の規制となっておりますが、市街化調整区域に編入し、周辺の市街化調整区域の採用値である容積率400%、建蔽率70%等に変更いたします。表示している区域図におきましては、右上の凡例のとおり、円を4分割した左上に容積率、右上に建蔽率、左下に道路斜線勾配、右下に隣地斜線勾配の規制値を表示しております。

次に、変更後の市街化調整区域における容積率等の概要について説明させていただきます。上の表につきましては、川西町の市街化調整区域における容積率等の指定の変更の状況となります。今回、新たに市街化区域から市街化調整区域に編入される地区と、市街化調整区域から市街化区域に編入される区域を合わせると、容積率400%、建蔽率70%等の標準基準地の指定面積が減少します。ただ、面積が微少であるため、表に面積の変更は反映されません。下の表、グラフをご覧ください。川西町の指定面積の変更や大和都市計画区域全体の指定面積に反映したものととなります。赤字部分が変更の対象部分ですが、先ほどと同様、表における面積の変更はございません。

最後に、都市計画法に基づく手続きの経緯について説明させていただきます。川西町から案の申出があり、原案を作成いたしました。原案につきましては、令和7年8月下旬に、町のHP上で住民説明会の実施について広報しましたが、参加申し込みがなかったため、開催しておりません。公聴会につきましても、令和7年10月に開催を予定しておりましたが、事前に公述の申し出がなかったため、開催しておりません。その後、案の公告・縦覧を令和7年12月2日から16日まで2週間行いましたが、意見書の提出はございませんでした。川西町に意見を求めたところ、意見なしとの回答をいただいております。また第2号議案につきましても同様に、川西町からの案に基づき、区域区分の変更案と同時に、案の公告・縦覧を行いましたが、特に意見はございませんでした。

このような経緯を経まして、本日、審議会に諮らせていただいているところでございます。ご承認いただきましたら、決定の告示を行いたいと考えております。告示につきましては、第1号議案と第2号議案を同日に行う予定としております。

以上で説明を終わります。第1号議案、第2号議案のご審議のほど、よろしく願いたします。

久会長：ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして、ご質問ご意見ございましたらご発言をお願いします。挙手いただきましたらマイクをお持ちしますので、マイクでのご発言をお願いしたいと思います。いかがでございましょうか。ご質問、ご意見、ございませんでしょうか。

[意見無し]

久会長：それではご意見、ご質問ないようでございますので、質疑を終了といたしまして、本件の議案をお諮りさせていただきます。第1号議案、第2号議案について承認することにご異議ございませんでしょうか。

[異議無し]

久会長：ありがとうございます。では、ご異議なしということでございますので、第1号議案、第2号議案につきまして、原案通り可決をさせていただきます。

それでは続きまして、第3号議案「大和都市計画事業山の辺第一工区土地区画整理事業 事業計画の変更に対する意見書」につきまして、ご審議をお願いいたします。

それでは、議案の内容から説明いただければと思います。よろしく申し上げます。

事務局：それでは、第3号議案「大和都市計画事業山の辺第一工区土地区画整理事業 事業計画の変更に対する意見書」につきまして、まちづくり推進課の杉本が説明をさせていただきます。よろしく申し上げます。

説明の流れといたしましては、最初に意見書の付議についてということで、この議案を本審議会でお諮りする根拠について説明させていただきます。次に、山の辺第一工区土地区画整理事業の概要と事業計画変更の内容について説明させていただき、続いて、意見書と口頭意見陳述の内容と、これらに対する本事業の施行者であります天理市、また奈良県の見解を説明いたします。

この議案は、天理市が行っております土地区画整理事業の事業計画の変更に対する意見書に関するものです。土地区画整理法第55条第3項に、「都道府県知事は、意見書の提出があった場合、これを都道府県の都市計画審議会に付議しなければならない」とあり、これらの規定につきましては、事業計画を変更しようとする場合についても準用することになっておりますので、本審議会では意見書についてお諮りし、この意見書の意見を採択すべきか、採択すべきでないかを議決していただくという流れになっております。同法第55条第4項には、意見書が採択された場合、都道府県知事は市町村に対してその事業計画について必要な修正を求め、意見書を採択しない場合、都道府県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定められております。

こちらは、山の辺第一工区土地区画整理事業の事業計画の第16回変更に係る手続きの流れを示しております。令和7年4月3日～16日に公告・縦覧を行い、令和7年4月30日に今回付議しております意見書が提出されました。意見書の中で口頭意見陳述の申し出がありましたので、令和7年7月31日開催の第175回都市計画審議会において、口頭意見陳述を実施するための常務委員会の設置についてお諮りいたしました。そこで、常務委員会の開催が了承され、令和7年10月29日に口頭意見陳述を実施しております。赤枠で囲んでおりますのが本日の都市計画審議会での、意見書の付議にあわせて口頭意見陳述の結果を報告させていただきます。

次に、山の辺第一工区土地区画整理事業について説明いたします。こちらが山の辺第一工区土地区画整理事業の位置図です。赤枠で囲っているエリアが施行地区で、JR天理駅の北に位置しております。

続いて、事業の概要ですが、事業主体は天理市で、施行期間は昭和45年度～令和10年度、施行面積は約18.5ヘクタール、総事業費は27億9500万円、減歩率は19.36%です。令和7年現在の地区人口は約690人、権利者数は141人で、計画人口は1800人となっております。

また、事業の経緯ですが、昭和43年5月に都市計画決定を行い、昭和45年3月に施行面積77ヘクタールで事業計画認可を受けています。その後、令和4年12月に施行面積を18.5ヘクタールに変更しており、令和7年3月に工事を完了しております。

次に、第16回変更となる事業計画変更の内容について説明いたします。1点目が、区域図に三島町が含まれているため、事業計画書の施行地区の区域名称に三島町の文言を追記するという内容になっております。平成18年に行った事業計画書の第10回変更において、工区を現在の施行地区にあたる18.5ヘクタールのA工区と44.9ヘクタールのB工区に区分けを行っており、その際、A工区の地域の名称から三島町が記載漏れとなっていたというものです。スクリーンに区域図を拡大したものを示しております。道路の中心が田部町と三島町の字界になっており、三島町が区域内にあることが確認できます。2点目が、事業計画書の基本方針及び土地利用計画において、文言を追記するという内容になっております。スクリーンの都市計画図に示しておりますとおり、施行地区内における現況の用途地域は近隣商業地域（横長のピンクの箇所）、続いて、第1種住居地域（黄色）と、今、示しておりますこの第2種住居地域ですが、変更前は近隣商業地域と第1種住居地域しか記載されていませんでしたので、変更後の文言として、「また都市計画との関係は近隣商業地域及び第1種住居地域等となっている。」と、“等”を追記するものです。3点目ですが、工事の完了に伴い、出来形確認測量を実施しておりますので、整理施行前後地積及び公共施設別調書の面積を変更するものです。

以上が、事業計画変更の内容です。この変更について、令和7年4月3日～16日まで縦覧したところ、意見書が1件提出されたという状況です。

続きまして、その意見書について説明いたします。お手元の議案書に意見書の原文の写しを添付しております。スクリーンでは、意見書の抜粋という形で表示させていただきます。

それでは、意見書の構成に沿って順に説明いたします。

提出された意見書において、意見の要旨として記載されている内容は次のとおりです。「私は、大和都市計画事業山の辺第一工区土地区画整理事業の施行地区内に土地を所有し、居住する者です。当該地は、都市計画道路天理停車場線に接する沿道地でもあり、今回の事業計画変更において、設計の方針に追記される予定の第2種住居地域（天理市田部町の内、当方の土地を含む約1ヘクタール）に該当しております。従って、事業計画の変更により、直接の影響を受ける立場にあります。私は長年にわたり、当該第2種住居地域が土地区画整理事業の施行区域として、法的に該当していないのではないかと疑念を抱いており、今回の変更に対して、以下のとおり意見を述べます。また、口頭による意見陳述を本書面をもって希望いたします。」以上が、意見の要旨として記載されている内容です。

次に、意見の理由として記載されている内容について説明いたします。

まず1点目ですが、次のとおりです。「1、施行地区区域図の修正に関する疑義。今回の事業計画変更において、施行地区区域図に三島町が含まれていることを理由に、地域名称へ三島町を明記する修正が行われようとしています。しかし、少なくとも平成28年3月には国土調査による成果が行われ、付近一帯の登記に反映されています。町境界を確認する機会は幾度とあったにもかかわらず、市・県・国いずれの機関でも誰ひとりとしてその誤りに気付かず、また是正もなされていなかったことは極めて不自然です。これは単なる名称の記載漏れとは考えにくいものであり、過去の手続全体に対する信頼性を損なうものであり、当該変更の合理性・適法性に疑問を持たざるを得ません。今後予定されているであろう施行規程の変

更においても、施行区域の確定の正確性は前提となるため、このように長期に放置された区域記載の不備は、施行手続全体に法的瑕疵を及ぼすおそれがあると、強く危惧しております。」以上が1点目の意見です。

この意見に対して施行者である天理市の見解といたしましては、「変更事業計画書（第10回変更）において、第一工区をA工区とB工区に分ける際、現施行地区であるA工区の施行地区の区域欄に三島町が記載漏れとなっていた。事業認可当初から区域図に施行地区内として表示されていることから、施行地区の区域に三島町を追加すること及び今後予定している施行規程の一部改正は、正しく修正する変更であり、合理性・適法性の問題は生じないものと考えている。また、この修正に関し、施行地区内の地権者にとって権利変動は一切生じていない」と伺っております。

奈良県の見解といたしましては、今回の事業計画変更は、施行地区の実態をより正確に表記するための修正であり、施行地区そのものを変更するものではなく、記載漏れを是正するため事業計画書に三島町の文言を追記する変更は妥当であると考えております。一方で、記載漏れという不備がこれまで是正されてこなかった点については、深く反省すべき事項と考えており、今後は同様な事態が起こらないよう、施行者への指導や県における確認を徹底してまいります。

続きまして、2点目ですが、次のとおりです。「2、第2種住居地域（天理市田部町）が施行区域に含まれていない可能性。私は、以下の複数の事実を根拠に、当該地域が土地区画整理事業の施行区域に本来含まれていないと考えています。1）国へ提出された実施計画書に第2種住居地域の記載がない。市が国へ提出している土地区画整理事業の実施計画書において、施行地区に関する都市計画決定状況の欄に第2種住居地域の記述が存在しません。施行区域に該当する地域であれば、当然この欄に記載されているべきであり、それがなされていないことは、対象区域でないことを示唆する事実であると考えます。2）市職員の過去の説明との矛盾。平成25年、天理市まちづくり計画課の課長補佐に用途地域のうち第1種住居地域や近隣商業地域については、事業計画書に記載があるにもかかわらず、なぜ第2種住居地域は含まれていないのかと質問したところ、第2種住居地域は民間施行ですからとの説明を受けました。その後、他の職員へ同様の質問を行った際には、「どうしてなんですかね」「分かりません」「うっかり見落としたのだと思います」といった回答が返されました。これらの説明には一貫性がなく、内容に矛盾があります。第2種住居地域においても、実際に土地の区画形質の変更を伴う開発行為が行われてきた事実があります。それが本当に土地区画整理事業に基づいて行われたのかについては疑わしく、開発の実態と法的な施行区域の整合性が取れていない可能性が高いと考えざるを得ません。この点は今なお精査されるべき重要事項だと考えております。3）市議会における答弁内容。平成17年3月16日、天理市建設水道委員会において委員を務める市議会議員からの質問に対し、当時の建設部長は次の答弁をします。「停車場線につきましては、当然、18.4ヘクタールの中の区域の中に入っております。その部分につきましては、この区画整理事業の進捗と相まって、工事を進めて参りたいと考えております。この計画決定うった計画案につきましては、これは市施行になりますので、市が費用を全部出してやる事業でございます。同時期に進めて参りたいと考えてござ

います。」この答弁からも分かるように、天理停車場線沿道の整備は、別の市施行事業として捉えられており、第2種住居地域を含むエリアが本来の土地区画整理事業区域とは別であるという認識が、当時の市の見解として存在していたと読み取れます。」以上が2点目の意見です。

この意見に対する天理市の見解としましては、「当該地は事業当初から住居地域として都市計画区域に入っており、都市計画変更により用途地域が細分化された平成8年4月からは、第2種住居地域となり、一貫して施行地区内に含まれている。変更事業計画書（第10回変更）において、用途地域を初めて事業計画書本文に明記し、第一工区をA工区とB工区に分けているが第2種住居地域が施行地区から外れた事実はない。なお、施行地区内の天理停車場線の整備は、当該事業で行っている。」と伺っております。

奈良県の見解としましては、市職員の過去の説明や市議会の答弁での説明内容に相違があったとの主張はありますが、施行地区は、法令に基づき都市計画決定を経て、事業計画区域図等において、適正に定められているものであり、当該地は、事業当初から現在に至るまで一貫して、施行地区に含まれていると考えております。

続きまして、3点目ですが、次のとおりです。「3. 用途地域指定の経緯の不自然さ。平成8年4月1日に新用途地域への指定替えが行われた際、天理市田部町の第2種住居地域は、市内における例外的な用途地域移行のひとつとして追加されました。このとき、同じく例外的な移行として、決定告示された第2種中高層住居専用地域および準住居地域は、平成7年5月31日に奈良県文化会館で開催された用途地域に関する都市計画の変更案を作成するための公聴会の閲覧図書にすでに記載されていましたが、天理市田部町の第2種住居地域はその時点で存在していませんでした。しかしその後、意見書提出等の影響があったと考えられるものの、詳細は不明なまま、公告縦覧の時点で田部町の第2種住居地域が急遽追加され、最終的に決定・告示に至っています。このような特徴的な経緯からも、当該地域が当初から施行区域であったとは到底考えづらく、仮に施行区域であるならば、平成8年以降27年間も事業計画書に一切反映されてこなかったというのは不自然です。」

この意見に対する天理市の見解としましては、「新用途地域へ指定替えは、平成8年4月1日に正式に都市計画決定されており、第2種住居地域指定の経緯については、都市計画において定められた事項に該当することから、今回の事業計画書（第16回変更）に対する意見としては取り扱うべきではないと考えている。」と伺っております。

奈良県の見解としましては、当該地は用途地域の細分化により、平成8年4月1日に第2種住居地域として都市計画決定されていますが、用途地域の細分化以前から住居地域として施行地区に含まれております。施行地区は、法令に基づき都市計画決定を経て、事業計画の区域図等において、適正に定められているものであり、当該地は、事業当初から現在に至るまで一貫して、施行地区に含まれていると考えております。

3点目の意見の続きですが、次のとおりです。「今回の事業計画書（第16回変更）においても、変更理由書の箇条書き部分において、第2種住居地域について触れているだけであり、肝心の変更事業計画書本文では、都市計画との関係の項目において、なぜか第2種住居地域という名称の明記を避け、近隣商業地域及び第1種住居地域“等”という表現に不可解な省略が

なされています。これは意図的に第2種住居地域の扱いを曖昧にしようとするものとも受け取れ、法的正当性や行政手続き上の整合性を疑わせるものです。私は今回の変更案に反対する立場ではありますが、仮に第2種住居地域が法的に正当な施行区域であるとしても、事業計画書の該当部分のみで分かるような明記がされるべきであり、(案)にあるような省略的記述は許容されるべきではないと考えます。」以上が、3点目の意見です。

これに対する天理市の見解としましては、「第2種住居地域は、当該事業の施行地区内にあるが、変更事業計画書(第10回変更)以降、記載漏れとなっていた。変更事業計画書(第16回変更)の変更理由書には、第2種住居地域と記載しているため、以下の本文に近隣商業地域及び第1種住居地域“等”と省略し記載しており、法的正当性や行政上の整合性の問題は生じないものと考えている。」と伺っております。

奈良県の見解としましては、事業計画書冒頭の変更理由書に第2種住居地域と記載した上で、近隣商業地域及び第1種住居地域“等”と記載しており、今回の記載方法は、事業計画の記載として問題なく、天理市が意図的に区域の扱いを曖昧にしたものではないと考えております。

続きまして4点目ですが、次のとおりです。「4、事業計画書(案)における整理施行前後地積の変更等に関する疑義。事業の施行(事業進捗)及び出来形確認測量結果等に伴う整理施行前後地積の変更及び公共施設別調書の面積の変更等についても不明点があります。詳細は今後提出する追加意見書、もしくは口頭意見陳述の場において言及します。以上の理由から、特に今回の事業計画変更案においては、「第2種住居地域(天理市田部町)を施行区域内として正式に追記・明記することには、法的正当性および行政手続き上の整合性に疑念があるため、強く反対意見を表明いたします。つきましては、当該変更案について十分な再調査と説明責任の履行を求め、住民の権利保護と法令遵守の観点から慎重な対応をお願い申し上げます。」とのご意見です。

このご意見に対する奈良県の見解としましては、先ほども申し上げましたとおり、施行地区は法令に基づき、都市計画決定を経て、事業計画の区域図等において、適正に定められているものであり、当該地は事業当初から現在に至るまで一貫して施行地区に含まれていると考えております。

続きまして、口頭意見陳述について説明いたします。

まず、口頭意見陳述を実施する法的根拠について説明いたします。土地区画整理法第55条第5項で、意見書の内容の審査については、行政不服審査法の規定を準用するとあり、その行政不服審査法第31条第1項で申立てがあった場合、口頭で審査請求に係る事件に関する意見を述べる機会を与えなければならないとされております。これらの規定に基づき、令和7年10月29日に常務委員会を開催しましたが、常務委員会当日に意見書提出者の方が欠席されたため、事務局で文章を代読する方法で会議を進行いたしました。お手元の参考資料集別冊に、この口頭意見陳述の原文をお付けしております。スクリーンではその文章の抜粋という形で説明させていただきます。

1点目のご意見の内容は、次のとおりです。「第10回変更に関連するとされている天理市公告第20号(平成18年4月24日)は、一見すると、形式上は事業計画の変更公告をとって

るものの、実際には新規事業の立ち上げを既存事業の一部変更とした可能性が多分に疑われる極めて異例な構成となっております。本公告において法的根拠として挙げられたのは、土地区画整理法第 55 条第 1 項のみであり、本来は併記されるべき第 55 条第 13 項において準用する同条第 1 項の規定の記載が欠落しています。他の自治体での変更公告では、13 項準用+第〇項と準用句を明記しており、天理市公告のみが全国的な標準形式から逸脱し、準用条項（第 13 項）を欠く公告は全国的にも異例であることが明らかとなりました。したがってこのような公告は、行政手続法上の適法性を欠き、虚偽公告または不実記載公告に該当する可能性を否定できないとさえ言えます。」以上が、1 点目のご意見の内容です。

このご意見に対する奈良県の見解をご説明いたします。土地区画整理法第 55 条第 1 項に「市町村が事業計画を定めようとする場合においては、市町村長は、事業計画を二週間、公衆の縦覧に供しなければならない。」と規定されており、同条第 13 項に「第 1 項から第 7 項までの規定は、事業計画を変更しようとする場合について、準用する。」と規定されております。当該公告は事業計画の変更に伴い、その変更を行う事業計画を公衆の縦覧に供することを目的として実施されたものであり、公告文に「大和都市計画事業山の辺土地区画整理事業第 1 工区の変更事業計画を土地区画整理法第 55 条第 1 項の規定により、公衆の縦覧に供する」と明確に記載されています。当該公告は、変更事業計画の縦覧公告としての趣旨が明確であり、誤解を与えるものではないと考えています。

続いて、2 点目にご意見されている内容ですが、次のとおりです。「これまでにおいても、公告に記された施行地区及び工区における地域の名称に一貫性を欠く不可解な点が見られているという事実があります。例えば、第 8 回変更（平成 13 年 3 月 22 日公告）を含むそれ以前の公告の施行地区欄には櫛本町という記載は見受けられませんでした。しかし、第 9 回変更（平成 18 年 2 月 20 日公告）の施行地区に櫛本が急に追加されるものの、公告における変更の内容欄としては、事業施行期間の延長が記載されているのみで施行地区の追加に関する記載はありませんでした。これらの公告における度重なる施行区域の不整合と混乱を、私たちはどのように解釈すべきか、土地区画整理事業の施行地区内とされる場所に居住する者にとっては、不安と疑念を生じさせる原因となっております。これまで何度も天理市職員の方に対しては、上記の公告に関して疑問がある旨を伝えて、説明を求めたことがあるのですが、明確な返答をいただけたことがありません。」以上が、2 点目にご意見されている内容です。

また、次のとおり天理市に対する質問が 5 点挙げられております。「1) 平成 18 年 4 月 24 日掲示の天理市公報第 20 号について、当初質問した際は、事業の新規立ち上げ認めていたにもかかわらず、前言撤回したのはどうしてですか。2) 施行地区における櫛本町の位置づけと扱いが余りにも不可解なのはどうしてですか。3) 平成 25 年、天理市まちづくり計画課の課長補佐から「第 2 種住居地域は民間施行ですから」との説明を受けましたが、第 2 種住居地域は民間施行だと判断した理由として考えられることを教えてください。4) 事業名称の移り変わりが生じた理由を分かりやすく教えてください。5) かつては事業計画の変更は「公告」という表現をされておりましたが、それをある時から、「告示」と統一したのはなぜですか。」

続いて、「総合評価」として次のとおりです。「土地区画整理事業に関する公告は、法的に厳格かつ連綿と積み上げられるべきものであることから、公告内容や説明に疑義があれば、たとえそれが過去時点のものであってもそれ以降の事業計画変更の信頼性低下に直接繋がってしまいます。不可解な点は余すことなく、きちんと解消されるべき説明等が必要であると考えます。」

また、「提言」として次のとおりです。「1、過去における公告の根拠法条の誤りについて、天理市内部監査及び奈良県都市計画審議会による法務確認を要請します。2、施行区域や施行地区及び工区の明確な境界と名称の整合、都市計画法における土地の区域の明確な境界及び名称の整合を、公告図面と照らして再確認してください。3、本日この意見陳述の場において質問させていただきました事項につき、速やかに解りやすい回答をお願いします。また、別途する追加質問に対しても回答・対応をお願いします。」

「最後に」として、次のとおりです。「意見書及び今回の意見陳述及び質問によって、都市計画行政に係る信頼の根幹に対する是正があることを期待します。「公告における根拠条項の欠落」「地区及び工区の矛盾と混乱」「説明責任への履行不足」いずれも法治行政の原則に照らして看過できないものです。天理市におかれましては直ちに指摘内容の再検証を奈良県と共に行い、その結果を公表されますようお願い申し上げます。今回の意見陳述を終えることといたします。」

以上の口頭意見陳述に対する、天理市の見解としましては、「土地区画整理法第 55 条第 13 項において準用する同法第 55 条第 2 項では「利害関係者は、第 1 項により縦覧に供される事業計画について、意見がある場合においては、都道府県知事に意見書を提出することができる」と規定されています。口頭意見陳述の場での申立人のご意見につきましては、今回の変更事業計画書（第 16 回変更）（案）に対する意見に該当しないものと判断したため、回答を差し控えさせていただきます。なお、口頭意見陳述の場での質問及び追加の質問がある場合は、別途、適切に対応して参ります。」と伺っております。

奈良県の見解としましては、意見書提出者の方が、口頭意見陳述された全てのご意見は、今回の第 16 回事業計画変更に対する意見に該当しないと判断しております。なお、天理市におかれましては、意見書提出者の方から、質問されている内容や追加でご質問がある場合には、引き続き、真摯に対応していただくようお願いいたします。

以上で第 3 号議案の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。

久会長： はい、ありがとうございます。ただいまご説明の中にもございましたが、土地区画整理法第 55 条 4 項によりまして、この意見書が提出された場合は都市計画審議会におきまして。その意見書にかかる意見を採択すべきであるか採択すべきでないかということを議決するというように規定しております。

それでは、最終的には採択するか、採択しないかの議決をさせていただきますけれども、ただいまの説明内容につきまして、ご質問ご意見ございましたら、お伺いしたいと思います。挙手いただきましたらマイクをお持ちいたしますが、いかがでしょうか。ご質問、ご意見ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

[意見無し]

県の見解としましても、もう今回事業計画の変更に関する意見ではないということで、採択すべきではないという判断をしております。

それではお諮りをさせていただきます。この審議会といたしましても、本件、意見書に係る意見を採択すべきでないという判断で、ご異議ございませんでしょうか。

[異議無し]

それではご異議なしということでございますので、3号議案につきましては本件意見書にかかる意見は採択すべきでないとさせていただきます。

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。

奈良県計画道路の見直しガイドライン改定版の策定につきまして、まずは説明いただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

事務局：続きまして、報告事項「奈良県都市計画道路の見直しガイドライン改定版の策定について」、県土利用政策課の澤田が説明させていただきます。お手元の右上に報告事項と記載している資料となりますので、参考にご覧ください。説明は、前のスクリーンで行います。よろしくお願いいたします。

はじめに、ガイドラインの改定の目的と経緯について、ご説明いたします。

はじめに、目的です。奈良県都市計画道路の見直しガイドライン改定版（以下、「改定版ガイドライン」とします。）は、都市計画決定後、未着手のままとなっている都市計画道路を対象に、社会経済情勢の変化やまちづくり計画との整合性を踏まえて見直しを推進することを目的とし、見直しの検討手順や考え方を整理し、わかりやすく解説するために作成するものでございます。

次に、経緯です。国からの通知に加えまして、人口減少や将来の自動車交通量の減少など、社会情勢の変化を踏まえまして、平成22年に奈良県都市計画道路の見直しガイドライン（このガイドラインを今後「旧ガイドライン」とします。）を策定し、県と市町村が連携して、見直しに取り組みを始めました。令和7年度には関係する市町村におきまして、旧ガイドラインに基づく見直しが概ね完了します。

都市計画道路の見直しは、1度実施すれば終わるものではなく、社会経済情勢の変化等に応じて、定期的に行うことが望ましいとされております。旧ガイドラインに基づく見直しを進める中で明らかになった課題、例えば、これまで都市計画道路の必要性の観点を中心とした検証にとどまっており、実現性の観点が重視されておりました。そういったことや、都市計画道路の存続、または廃止の判断を先行して進めたため、幅員等の見直しが迅速に実施されておりました。

このような課題を踏まえまして、改定版ガイドラインを策定することといたしました。改定版ガイドライン策定にあたりましては、市町村や有識者の意見を伺いながら、策定を進めてきたところでございます。

次に、改定版ガイドラインの基本方針についてご説明いたします。大きく5つの方針を設けております。まず、方針1、未着手区間を有する路線を対象に、未着手の要因を整理した上で、見直しの検討を行います。方針2、社会情勢を踏まえた必要性・代替性の検証を行います。社

会情勢を踏まえまして、評価項目を設定し、当初求められていた機能が、現在も必要か検証を行います。必要性が認められる場合には、既存道路の活用や、他の施策でその機能を代替できないか検証し、代替が可能な場合は計画の廃止を検討いたします。方針 3、周辺への影響や事業上の支障の観点から、実現性を検証します。実現が困難と判断される場合には、計画の変更を検討し、その際は、都市計画道路の区域内に不必要な規制が生じないように留意いたします。方針 4、道路ネットワークを踏まえた変更・廃止の検証です。必要性、代替性及び実現性の観点からの検証に加え、公益的な道路ネットワークを考慮して、変更廃止の検証を行います。最後に、方針 5、見直しの結果、計画を存続する、未着手区間についても、定期的なフォローアップを行います。

ここまで説明してきましたこれらの 5 つの方針に基づき、画面に示しております、フローを作成いたしました。本見直しフローに基づき、検討を行ってまいります。上から流れを順番に説明いたしますと、1 都市計画道路をまず分類し、2 対象路線を抽出した上で、3 必要性、4 代替性及び 5 実現性の観点から検証を行います。その結果を踏まえまして、6 都市計画道路の変更案の検討や 7 変更後の道路ネットワークとの整合を確認し、都市計画道路の変更または廃止を行います。3 必要性の検証、4 代替性の検証は旧ガイドラインにも含まれている項目となっております。

旧ガイドラインからの主な変更点としまして、5 実現性の検証、6 都市計画道路の変更案の検討、8 定期的なフォローアップについて、具体的な検討内容をご説明いたします。

まず、5 実現性の検証について、考え方をご説明いたします。旧ガイドラインでは、必要性を中心とした検証にとどまっておりましたので、改定版ガイドラインで実現性の項目を新たな検討項目として追加いたしました。必要性があるが、代替手段がないと判断された場合、ここで示す検討項目を参考に、各路線の実現性を検証いたします。検討は大きく 2 つの観点から行います。検討内容の 1 点目としまして、周辺への影響の観点です。歴史的、伝統的建造物への支障、自然環境への配慮、そして、まちなみやコミュニティの保全といった点から検討を行います。検討内容の 2 つ目は、事業実施上の支障の観点です。支障物件の存在、構造上の問題、新たな土地利用等との整合、さらに住民意見などを踏まえた検討を行います。

次に、6 都市計画道路の変更案の内容についてご説明いたします。先ほど説明いたしました実現性の観点から、計画の見直しが必要と判断される場合には、ここで示す検討項目を参考に、課題解決に繋がる変更案を検討します。検討内容の 1 つ目として、支障物件や地理的な制約を避けるため、線形や構造の変更を検討します。検討内容の 2 つ目として、将来の交通需要の変化を踏まえ、車線数の見直しなどを検討いたします。検討内容の 3 つ目として、沿道の状況などに応じて、歩道幅員の見直しや、片側のみの歩道を設けるといった見直しを検討します。これらの変更の検討にあたっては、これまで行っていた見直しの課題を踏まえて、都市計画道路の区域内に不必要な規制が生じないように検討を行います。

続いて、8 定期的なフォローアップについてご説明いたします。図に示しているとおり、見直しを行った都市計画道路は、社会情勢の変化、事業の実施状況や市町村マスタープランの改正状況を踏まえまして、定期的なフォローアップを実施いたします。

最後になりますが、今後の予定でございます。令和 8 年 3 月に改定版ガイドラインを県のホ

ームページにて公表し、令和8年4月から改定版ガイドラインによる見直しを開始していきたいと考えております。

以上で、報告案件の説明を終わります。

久会長 : はい。ありがとうございます。それでは、ただいまの内容について、何かご質問、ご意見ございますでしょうか。いかがでしょうか。はい、どうぞ。

内田委員 : はい。今ご説明いただいた内容に関連して、資料でご用意いただいております改定版の案を確認していたのですが、3で必要性の検証をして、4で代替性の検証をしてというのは、わかるといえばわかるのですが、別の考え方としては、「必要性のみでいうとそこまでではないけれど、他に代替するものがないから。」というような観点もあると思うのです。

そうした方がいいですよという意見を言いたいわけではなくて、この順番で行くのであれば、「必要性はもちろんあるのだけれども、都市計画決定を変えるような大規模な事業をやらなくても、どうにかなるのではないですかということを探索しましょう。」という位置付けがあると思うのですけれども。

そういった観点で、このガイドラインの改定版の案を拝見していると、この流れに従って、17ページからが4代替性の検証ということになっているのですが、これら全て、上に※がついていて、必要性の検証と同じ項目で考えましょうという立て付けになっています。同じような項目で済むのであれば、結局、必要性の検証の方で必要なことはやっているから、代替性の検証はスルーするのではないかなというような感じにも読めました。

それで、下の解説のところも、先ほど申し上げたような「必要性があって、やったほうがいいのだけれども、他にももっと工夫の余地はありませんか」というようなところを、本当にそういう位置付けで考えられているのであれば、もっとこの解説のところを、そういった観点で見直しいただいたほうがよろしいのではないかなと思います。

以上、意見です。代替性の位置付けをどう考えられているのですかというようなことです。

久会長 : 事務局いかがですか。

事務局 : ご意見ありがとうございます。

必要性は一定程度あるというものについて、大掛かりな変更や見直しをせずとも、何かできる仕掛けをもう少し入れたほうがよいのではないかというご意見と受け止めております。

内田委員 : この順番であれば、そういった位置付けになるというのが、素直な感じかなと思ったのですけれども。それと、こちらのガイドラインの解説の文言というのは、ちょっとスタンスが必ずしも一致していないのではないかという感じがしました。

久会長 : 私も部会で一緒に検討させていただいておりましたので、先ほどの内田先生のお話をお聞きしたときに、説明の仕方、それから使う言葉遣いの問題かなと思っております。

この3番目の必要性の検証というのは、「都市計画路線としては必要な」ということになると思うのです。「路線としては必要だけれども、その計画内容が今のままでいいですか」ということを下の方で検討していくということですので、路線としての必要性と、それからその計画内容の妥当性を下の方で検討するというようにすると、全体の整合性もとれて、文言がわかりやすくなるのではないかというように思いましたので、そのあたりを少しご検討いただければと思います。

内田委員： もう一言だけ申し上げますと、そうなってくると、やはり検証の項目立て自体が若干違ってくる可能性もあるのではないかと思います。ただ、膨大にやろうと思うと、結局同じ項目になってしまうというのが、今の状況なのかなとも思うのですが。

ただし、解説のところの言い回しをもう少し工夫していただけると、より効率的な事業遂行、都市計画の決定を改善していこうということが、より伝わってくるのではないのかなと思います。以上です。

久会長： ありがとうございます。

よりわかりやすくなるような変更のご提案でございましたので、またご検討いただければと思います。

他いかがでしょうか。どうぞ。

岡委員： パワーポイント資料の5ページの見直しフローの検討内容1で、線形構造変更の観点で、「現道を拡幅すれば、沿道に立ち並ぶ歴史的・伝統的建造物が支障となるという場合に、他のところに都市計画道路を移すような変更をしません。検討しましょう」という内容で、変更する方は良いのですが、都市計画変更されてしまった方のまちへのフォローアップのようなものは、これも検討していただけるのかというところです。

例えば、狭い道が広い道に拡幅されるように計画されていた場合、これまで何十年も都市計画道路が決定されていたわけですが、すでにもう建築線がガタガタになってしまっているところも結構あります。高い建物を建てるときには、後ろにどんどん下がって、皆さん前を駐車場にされたりしている場合もあるので、それを一気に今度変更してしまった場合には、また次の問題が起きてくると予想をしているのですが、そういうことに対する検討もされているのかどうかを教えてください。

質問の意味はわかってもらえましたか。単に廃止するだけではだめなのではないかというところです。

事務局： 道路の廃止とあわせて、残ったまちなみの保全というのは必要であるということで、道路計画を見直しますので、そちらの保全をどうしていくかということも、もちろん考えていくということになると考えております。

岡委員： 時間的に、廃止してしまってからでは遅いというか、皆さんのコンセンサスも取らなきゃいけない。想定している道があるので余計にそう思うのですけれども、先にやらないと、計画決定していたものがなくなってしまったら、途端に何が起こるのだろうかというところがとても心配なので、先に、例えば地区計画を打つとか、何かやらなければいけないと思っているのですが、そういうことも一緒に検討するというところを書き加えていただけたらありがたいなと思います。

事務局： 都市計画道路の見直しにつきましては、もちろん市町村のまちづくりとの整合という観点もガイドラインの方には書かせていただいておりますので、そういったまちづくりの整合性もきちんと踏まえて、都市計画道路をどうしていくかということについては、関係の市町村とも協議して決めていきたいと考えております。

久会長： はい。よろしく申し上げます。

他いかがでしょうか。どうぞ。

朝岡委員： 今回追加されたのが、実現性の検証と都市計画道路の変更案の検討ということなのですが、実現性の検証のところのご説明として、4 ページなのですが、検討内容 2 の下から 2 行目に、「将来交通量等からみて、計画されている道路規格は適切か」とあります。こういう内容を検討して、実現性があるかどうかということ判断するということに読めるのですが、計画されている道路規格の幅員や車線数が適切かどうかということは、実現性があるかないかということには繋がらないような気がします。次の、都市計画道路の変更案の検討、5 ページの検討内容 2 に「将来交通量を踏まえると、現行の都市計画道路は過大な設計となっている。」とあり、むしろ、こちらに近いような話なのかなと思われるのですが、その点について、ご説明いただけますでしょうか。

久会長： はい。いかがですか。

事務局： 構造上の問題といたしましては、道路規格が適切かということもあるのですが、高架道路や道路の下をくぐるアンダーパスのような道路で、昔からの道路構造令が変わっているような場合に、昔の都市計画道路のままでは計画が実現できないというような道路もございますので、そういった幅員、車線数、構造令等を踏まえて、見直しをしていく必要があると考えております。

久会長： 部会での議論の記憶では、いくつかの路線で消したりもさせてもらったのですが、もうすでに建物が立ち並んでいる密集市街地のようなところを都市計画決定している場合もありまして、どれだけ頑張ってもなかなか用地買収等も含めて難しいという事例も出てきています。

現道を広げていくという場合にしても、4 車線取ろうと思うと、それなりの幅員がいるのですが、ひよっとすると、そこまで広げなくても一定の交通量のさばきができるのではないかと、そういう形で実現性を高めていくという方法もあるのではないかと、ということでの実現性の検討が、多分この検討内容 2 の「車線数やその構造を見直すことによって実現性が高まりますか」ということなのではないかと理解しています。

また、先ほど内田先生のお話とも関連して、4 ページと 5 ページが行ったり来たりしているので、少しこのあたりの整理が必要なのかもしれないなと思っています。

整理して、どちらも消す方がいいのか、両方のフローにかけて、2 回同じことをチェックしたほうがいいのか、そういうことも含めて、もう少しわかりやすいガイドラインになるべく、事務局で工夫していただければと思いますが、よろしいでしょうか。はい。

朝岡委員： もう 1 つの資料の 24 ページの解説②に、「他路線や鉄道との交差等現地の制約部分、適合することが困難な場合などの事業の実施に支障を及ぼさないか確認する」とあります。これと同じことを言っているということかなというのは、もう 1 つの資料を見て思ったのですが、他路線や鉄道との交差等現地の制約に適合することが困難ということであれば、実現可能性はないというように傾くので、この表現の方がわかりやすいのかなと思いました。会長のご説明をお聞きして、そのように思いました。

久会長： ありがとうございます。もう少しわかりやすい内容、表現、工夫をお願いしたいと思います。他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、いくつかご意見、貴重なご意見賜りましたので、ガイドラインの見直しにつきましては、また反映していただければと思います。

それでは、以上をもちまして、予定をしておりました議案審議及び報告を終了させていただきます。円滑な進行にご協力いただきまして、ありがとうございました。

それでは、会議の進行を事務局にお返ししますので、よろしく申し上げます。

事務局 : 会長、どうもありがとうございました。出席の皆様、ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、第 177 回奈良県都市計画審議会を閉会いたします。