

奈良県決定

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いて

次の付議案を提出する。

令和8年2月10日

奈良県都市計画審議会会長

意見書

令和7年4月30日

奈良県知事 山下 真 様

氏名：[REDACTED]

住所：[REDACTED]

連絡先：[REDACTED]

件名：

「大和都市計画事業山の辺第一工区土地区画整理事業」の事業計画の変更に対する意見書

意見の要旨：

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1ha）」に該当しております。したがって、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。

又、口頭による意見陳述を本書面をもって希望いたします。

意見の理由：

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何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。

複数回ある計画変更において一度も修正されてこなかったという経緯がある点で、重大です。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。

さらに、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。

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（当時）の■■■■課長補佐に対し、「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。

一方、その後に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、内容に明らかな矛盾があります。

確かに第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はあります。しかし、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、当時の建設部長である■■■■氏は次の答弁をしています：

「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して、その部分につきましてはこの区画整理の事業の進捗と相まって、工事を進めてまい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。同時期に進めてまい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。

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（天理市前栽町）および準住居地域（天理市櫟本町）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。

さらに、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」という表現に省略という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り、法的正当性や行政手続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。

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。

【要望事項】として、

- ・第 2 種住居地域（天理市田部町）が正式に土地区画整理事業の施行区域に含まれるという明確な法的根拠・都市計画決定手続き等を示す文書の開示
- ・当該地域に関する過去の手続き経緯、用途地域指定過程及び区域図の修正履歴について、説明責任を果たしうる文書の開示
- ・十分な住民説明・意見聴取を経ずして、区域の追記・変更を行わないことを強く要望いたします。

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。

尚、当意見書の内容の審査につきましては、土地区画整理法第 55 条第 5 項に定めるところにより、行政不服審査法第二章第三節（第二十九条、第三十条、第三十二条第二項、第三十八条、第四十条、第四十一条第三項及び第四十二条を除く。）の規定を準用くださいますよう、あわせてお願い申し上げます。