

第169回奈良県都市計画審議会

1. 日時：令和4年7月29日（金）午後2時00分～午後3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
岩本委員（代理出席）、出倉委員（代理出席）、伊吹委員（代理出席）、
渡辺委員（代理出席）、鬼塚委員（代理出席）
乾委員、中野委員、中村委員、川口委員、太田委員
亀田委員、平井委員、川田委員、伴委員
4. 開催状況：傍聴者 なし
5. 第1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
（個別付議）
第2号議案 市街化調整区域における容積率等の変更について（包括同意基準）

事務局： 定刻になりましたので、ただ今から第169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。審議に入ります前に、はじめに配付資料の確認をさせていただきます。資料としましては、クリップ留めのものとホッチキス止めのもの、2種類が机の上に置いてございます。こちらのクリップ留めの方ですけど、一番頭に次第1枚、めくっていただきますと座席表1枚、審議会委員名簿1枚、幹事名簿1枚。その次に169回都市計画審議会議案書、A4のものですが、これ2枚めくっていただきますと、ページが振っておりまして、そのあと8ページまでございます。その後ろに参考資料集が、A3のものがございます。で、下側に説明資料が、ホッチキス止めのもものが一つです。もし不足がございましたら、挙手いただきましたら、資料の方をお持ちいたします。

《不足なし》

事務局： 次に、本日の審議会の運営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症予防対策として、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させていただいております。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して参ります。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きますのでご了承をお願いします。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くださいと存じます。その他、何かございましたら、遠慮なく事務局の方までお申し出いただきますようお願いいたします。

続きまして、前回、令和4年2月の審議会以降、委員の交代がございましたので、改めて委員の皆様をご紹介させていただきます。お手元の委員名簿を併

せてご覧ください。

まず、学識経験者の委員ですけれども、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。松本しのお委員です。山口行一委員です。本日はご欠席されておられますが、三浦研委員は本日ご欠席です。次に、県議会を代表する委員です。乾浩之委員です。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。清水勉委員は本日ご欠席されておられます。

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。香芝市議会議長川田裕委員です。斑鳩町議会議長伴吉晴委員です。

学識経験者の中で、中出篤伸委員も本日欠席です。申し訳ありません。追加いたします。

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。近畿財務局長岩元達弘委員の代理の奈良財務事務所管財課長の小西克典委員です。近畿農政局長出倉功一委員の代理の近畿農政局農村振興部農村計画課長後藤幸雄委員です。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長大平昌幸委員です。近畿地方整備局長渡辺学委員の代理の奈良国道事務所長種蔵史典委員です。奈良県警察本部長鬼塚友章委員の代理の警察本部交通規制課長朝山昭彦委員です。また、本日はご欠席ですが、近畿運輸局長金井昭彦委員、欠席されておられます。

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。委員の皆様には、お忙しい中ご出席いただき、改めて厚く御礼申し上げます。

それでは、ここからは議事の進行を塚口会長にお願いいたします。よろしく申し上げます。

塚口会長： 改めまして塚口と申します。本日円滑に進むよう努めます。

それではただ今から、第169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を、私の方で指名させていただきます。松本議員、どうぞよろしくお願いいたします。現在、傍聴の希望者がいないと連絡を受けましたが、その後も申し出があった場合にはですね、20名を限度に傍聴を認めたいと思いますので、それによろしいでしょうか。

《委員：「異議なし」の声》

塚口会長： はい。ありがとうございます。それではそういう方がいらっしゃったら認めることにいたします。

それでは議事に入りたいと思いますが、本日の議案は、お手元の次第にござ

いますように、審議事項が2件ございます。第1号議案は「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（個別付議）」でございます。それから、続きまして第2号議案でございますが、「市街化調整区域における容積率等の変更について（包括同意基準）」でございます。これら2件の案件は関連しておりますので、一括して審議をお願いしたいと思います。それではまず、議案の内容につきまして、事務局から説明をお願いします。

事務局： こんにちは。今回の議案を担当している建築安全推進課の迫田と申します。よろしく申し上げます。

本日の議案「市街化調整区域における容積率等の変更について」、お手元に議案書・資料を配付しておりますが、前方のスクリーンにてご説明申し上げます。ちなみに、前方のスクリーンの内容は、お手元に、ホッチキス止めされているカラー刷りの説明資料としてお配りしております。なお、第1号議案、第2号議案、2議案とも、市街化調整区域における容積率等の変更ということで関連した内容でございますので、続けてご説明申し上げます。説明の構成としましては、まず最初に、「付議議案に関する制度概要」を説明の上、第1号議案、第2号議案の順に説明させていただきます。

それでは、「付議議案に関する制度概要」の説明に入ります。建築基準法では、用途地域の指定のない区域、本県におきましては、市街化調整区域での、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、本事業案の場合は、奈良県知事が、都道府県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。本日の案件は、建築基準法の規定に基づいて定めている容積率等の変更について、当審議会にお諮りするものでございます。

こちらが、今回の付議案件である市街化調整区域の容積率等の指定変更にあたっての流れをまとめたスライドです。今回は、このあとご説明します「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」による区域の変更または廃止により、指定区域から除外された区域または廃止後の区域の容積率等を変更するものです。スライド右上をご覧ください。本県において、開発許可基準条例により指定された区域では、既存集落地で一般的に定められている第1種住居地域と同様の数値、容積率200%、建蔽率60%等の数値を基本として定めています。また、スライド右下。こちらのように、市街化調整区域の一般的な区域は、容積率400%、建蔽率70%等の数値を標準基準値として定めています。続いてスライド左側の図をご覧ください。青色の枠が変更前の区域、赤枠が変更後の区域、ピンクに着色している部分が、指定区域から除外された区域を表しています。

今回は、開発許可基準条例の改正によって指定区域から除外されたピンク色の部分の容積率等を、一般的な地域の標準基準値に戻すことについてご承認いただきたいというものでございます。

ここで今回の議案に関わる、都市計画法に基づく開発許可基準条例について説明させていただきます。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、市街化調整区域の一定の区域を指定すると、指定されたところでは住宅等の立地が可能とされました。この条例の区域指定は、市町村からの申し出を受け、県が指定することとしており、平成17年以降指定がなされてきました。

この区域指定を行ってきた根拠である、開発許可基準条例が、令和4年4月1日に一部改正されました。

改正点は2つございます。1つ目の改正点は、都市計画法の改正により、開発許可基準条例に基づく指定区域から、土砂災害警戒区域や浸水想定区域といった災害ハザードエリアが除外されたことです。

2つ目の改正点は集積率の見直しです。これまでは区域内における、既に立地している建築物の敷地面積の割合、「集積率」を、スライドの左の図のように30%以上とするよう運用してきました。しかし、スライドの右側の写真のとおり、虫食いの住宅開発が進行している状況にあるため、スライド中央のように、集積率を少なくとも50%以上とし、既存集落に沿った形での区域設定となるよう見直し、区域の変更を行います。こちらについては、法律の改正によるものではないこと、土地所有者への説明など一定の猶予期間が必要なことから、2年間の経過措置が設けられています。

それでは、第1号議案の具体的な説明に移らせていただきます。今回、容積率等の変更対象地区となるのは、ご覧の3市町、10地区でございます。今回は、既に区域自体の廃止や、既に区域境界線の変更を行った地区が対象となります。

ここからは、具体的な図面をお示ししながら説明いたします。今回容積率等の変更を行うのは、葛城市、宇陀市、広陵町の3市町です。

まずは、葛城市から説明いたします。葛城市で変更対象となるのは、青字で1～3と番号を振っている、こちらの3地区でございます。各地区の詳細図はこちらのとおりです。こちらは新在家地区です。笛堂地区です。この2地区が区域指定の一部除外に伴い容積率等を変更する地区です。太田地区です。こちらは、区域をすべて廃止したため、容積率等を変更する地区です。

続いて、宇陀市について説明いたします。宇陀市で変更対象となるのは6地区でございます。対象の地区には、緑の字で番号を振っております。現在のスライド、総括図「その1」には、1～4の番号の地区をお示ししています。宇陀市では、指定区域から災害ハザードエリアの除外、集積率の見直しを行うことを契機に、全地区が廃止されました。区域の廃止に合わせて容積率等も標準基

準値に戻します。各地区の詳細図はこちらのとおりです。こちらは山辺三地区です。赤瀬・玉立・長峯地区です。篠楽・雨師地区です。五津地区です。こちらが宇陀市総括図「その2」です。「その2」の総括図には、5番と6番の地区をお示ししています。比布地区です。古市場向崎地区です。

最後に広陵町です。広陵町で変更の対象となるのは、1と番号を振っている、こちらの1地区です。こちらも、区域指定が廃止されましたので、それに合わせて、容積率等も標準基準値に戻します。萱野地区です。

以上で、第1号議案の説明を終わらせていただきます。

続きまして、第2号議案の説明をあわせてさせていただきます。冒頭の開発許可基準条例についての説明でも申し上げましたとおり、集積率等の見直しによって、今後、条例に基づく区域指定の変更または廃止が行われることから、第1号議案と同様の容積率等の変更が必要となる案件が出てまいります。条例に基づく指定区域から除外され、一般的な地域に戻る区域については、容積率等の変更は、区域の変更または廃止と同時に行うことが適当と考えること、また、第1号議案のように都度ご審議いただくのも合理的でないと考え、今後、当審議会では、事後報告とさせていただきたいというものでございます。

ちなみに、参考としまして、条例に基づく指定が行われ、ご覧のスライドの表のとおり容積率等を変更する場合は、包括同意基準が定められています。容積率等の指定の変更は条例に基づく区域指定と同時に行い、都市計画審議会には事後報告とさせていただいております。

以上で第2号議案の説明を終了させていただきます。ご審議のほどよろしく申し上げます。

塚口会長： どうもありがとうございました。

ただいま、第1号議案及び第2号議案につきまして、内容を説明していただきましたが、本件につきまして、委員の皆様方ご意見ご質問等ございましたらご発言をお願いします。いかがでしょうか。

乾委員ですね。どうぞ。

乾委員： いろいろ説明していただいてありがとうございます。

広陵町の萱野地区の建蔽率、容積率の変更に関して質問したいと思います。萱野地区は近鉄田原本線の箸尾駅の北側に隣接する交通の便利性が高い地区であるが、想定浸水が3m以上の災害ハザードエリアのため、都計法第34条11号による指定区域から除外されたことは、広陵町としても大変、残念であります。しかし、この箸尾駅は、広陵町の唯一の駅ということで、これから駅の再開発、それとまた準工業地域といろいろこれから取りかかっている中で、駅の北側では、都計法第34条11号エリアを除外する一方で、箸尾駅南側の市街化区域も防水ハザードエリアを含む地区であるが、広陵町は立地適正化計画において、防災指針を設定するなど、まちづくり拠点として、位置づける検

討をしていると今聞いておりますので、県としても協力をさせていただきたいということです。

塚口会長： これについて、事務局のほうで何かしらコメントをお求めになりますか。

乾委員： できれば。

事務局： はい。お答えさせていただきます。委員からご指摘ありました、広陵町の立地適正化計画、今、策定を進められているというように聞いてございます。防災指針等を踏まえた計画をするということで聞いてございます。当然、県といたしましても、広陵町に任せるわけではなくて、協力しながら、良いまちづくりになるように努めていきたいと考えてございます。よろしく願いたいします。

乾委員： ありがとうございます。

塚本会長： 乾委員、それでよろしゅうございましょうか。

乾委員： はい。大丈夫です。

塚口会長： はい。ありがとうございます。他いかがでございましょうか。ございませんでしょうか。

それでは、他にご意見ご質問がないようでございますので、質疑を終了いたしまして、お諮りしたいと思います。この案件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》

塚口会長： はい。ありがとうございます。異議なしと認めます。よって、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。

それでは以上をもちまして、議案の審議を終了したいと思います。円滑な議事の進行にご協力いただきましてありがとうございます。それでは、進行を事務局にお返しいたします。よろしく願いたいします。

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。

次回の審議会につきましては、今のところ11月に開催する予定をしております。また日時が決まりましたら、改めてご連絡をさせていただきますので、よろしく願いたいします。

以上をもちまして、第169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。