

## 第171回奈良県都市計画審議会

1. 日時：令和5年2月7日（火）午後2時00分～午後2時40分
2. 開催場所：奈良県コンベンションセンター 2階会議室 205・206
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  
岩元委員（代理出席）、出倉委員（代理出席）、渡辺委員（代理出席）  
安枝委員（代理出席）  
乾委員、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1名
5. 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指定について

事務局： 定刻よりも少し早いですけれども、委員の皆様方お揃いですので、ただ今から第171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、お手元の資料を確認させていただきます。クリップ留めで上から順に、次第座席表、審議会委員名簿、幹事名簿、第171回都市計画審議会議案書、第171回都市計画審議会参考資料、とさせていただきます。もし不足がありましたら、挙手いただけますでしょうか。

[不足無し]

事務局： よろしいでしょうか。ありがとうございます。

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、ご了承願います。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確認ください。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三浦研委員、関係行政機関の委員の近畿経済産業局長、伊吹英明委員、近畿運輸局長の金井昭彦委員、県議会を代表する委員のうち、中野雅史委員、中村昭委員、佐藤光紀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させていただきます。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、これ以降の議事の進行は会長にお願いしたいと思います。塚口会長、どうぞよろしくお願いたします。

塚口会長： 塚口でございます。早速でございますけれども、これより審議会を始めたいと思います。よろしくお願いいたします。

本日第171回奈良県都市計画審議会でございますが、会議を始める前に、議事録の署名人を、審議会運営規程第8条によりまして、私の方から指名させていただきます。順番をお願いしているかと思っておりますので、本日は、久委員にお願いしたいと思います。宜しくお願いします。

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となっております。本日の審議案件につきましては、非公開とする内容が特にないと思われまますので、公開させていただきます。よろしくお願いいたします。本日は、傍聴者が1名いらっしゃるとお聞きしておりますので、それをお認めしたいと思います。なお、その後もし傍聴の方がおみえになりましたら、20名を限度に傍聴を認めることにしたいと思いますので、この点もよろしくお願いいたします。

[傍聴者入場・着席]

塚口会長： それではお手元の次第でございますように、本日は、審議案件が2件ございます。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指定について」でございます。これら2件は、関連しておりますので、一括して説明をお願いしたいと思います。事務局、どうぞよろしくお願いいたします。

事務局： 県土利用政策室の川口でございます。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」説明させていただきます。お手元のクリップ留め資料に、議案書と参考資料集をそれぞれホッチキス綴じで配布しております。議案書には、計画書や変更理由書、位置図や計画図などを添付しております。「参考資料集」には変更の概要等をまとめてございます。

説明はお手元の資料とあわせまして、前のスクリーンにそって行います。スクリーンを印刷した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は印刷物の方もごらんください。前のスクリーンで説明させていただきます。

説明の流れといたしましては、まず始めに「区域区分の変更方針」について、続いて今回の「変更案の概要」、「地区毎の区域区分変更の考え方」、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「区域区分の変更方針」について説明させていただきます。「区域区分」とは、都市計画法では第7条に規定されており、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おおむね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です。

スライド3ページになります。県の「整備・開発及び保全の方針」における位置づけについてです。令和4年5月に、県の都市計画の方針である「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」（以下、整開保と略させていただきます。）を改定いたしました。従来、区域区分を変更するにあたっては、10年に1度、定期見直しを行っておりましたが、整開保の改定により、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、つまり随時に見直すことが重要としております。また、整開保には区域区分の変更の基本的な考え方について新たに明記しており、今回はこの方針に基づき区域区分を変更いたします。

スライド4ページです。整開保で示している「区域区分の変更の基本的な考え方」について説明いたします。

市街化調整区域から市街化区域への編入は、3つの方針を示しております。

1つ目は、工業流通業務適地や商業サービス業務適地を中心に市街化区域編入を検討します。2つ目は、住宅用地を目的とした市街化区域編入は、原則として行いません。3つ目は、災害のおそれのある地域の市街化区域編入は、原則として行いません。

市街化区域から市街化調整区域への編入は、2つの方針を示しております。

4つ目として、市街地整備の見込みのない土地について積極的に市街化調整区域に編入します。5つ目として、市街化区域内の災害のおそれのある地域について、市街化調整区域編入を検討します。以上5つの方針を整開保で示しているところです。

スライド5ページになります。以降は議案書の内容をご説明いたします。議案書の内容は、スクリーンの方にも盛り込んでおりますので、スクリーンの方で説明いたします。スクリーンの方は5ページをご覧ください、議案書の方は、3ページになります。

はじめに、人口フレームについて説明します。整開保の目標である令和12年時点の「市街化区域内人口」を、99万3000人と想定しております。「配分する人口」とは、現在の市街化区域の面積内で居住可能な人口のことで、99万1000人と想定しております。この差である2200人が居住するための面積が足りなくなることが想定されるため、令和12年までに2200人が居住するための面積の範囲内で市街化区域編入が可能となっております。

人口フレームとは、この市街化区域編入が可能な上限枠のことであり、今回の変更についても、こちらのフレームの範囲内で市街化区域編入を行います。

スクリーン6ページ、議案書4ページになります。

区域区分を変更する理由でございます。大和都市計画区域では、昭和45年に区域指定を行うと同時に区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）の決定を行

い、その後、定期的な見直しを行うことにより、計画的な市街地の形成に努めて参りました。この区域区分制度は、人口増加・高度経済成長の時代においては、無秩序な市街地の拡大の防止に効果を果たしてきた経緯がございますが、本県の人口についても、平成12年をピークに減少へと転じており、人口の減少、少子高齢社会など、社会経済状況は大きく変化しております。

一方で、本県では、京奈和自動車道をはじめとする、幹線道路ネットワークが整備されつつあり、今後はこの区域区分制度をこれらのストック効果を最大限に活用した土地利用を図るよう適切に運用することで、経済活性化や区域発展に貢献することができるものと考えております。今回の変更は、都市計画基礎調査等のデータの裏付けも踏まえ、県土の発展の動向や、人口及び産業の将来見通し等を勘案したうえで、都市としてふさわしい計画的な市街地形成を図るため、区域区分の都市計画変更を行うものです。

ここから、変更案の概要についてご説明します。スライド7ページとなります。

今回の区域区分の変更は、市町から、案の申し出を受けた6地区を予定しております。市街化区域編入が4地区、市街化調整区域編入が2地区です。

議案書5ページ、スライドは8ページになります。個々の箇所について概要を説明いたします。四角囲みの1番、橿原市忌部町地区です。1.2haの市街化区域編入で民間による開発事業計画があり、工業系の土地利用を予定している地区です。四角囲みの2番、御所市の御所インターチェンジ北地区です。10.87haの市街化区域編入で、公的開発事業があり、工業系の土地利用を予定している地区です。

スライド9ページ、議案書は2ページになります。四角囲みの3番、平群町上庄地区です。1.8haの市街化調整区域編入で、これまで山林状態で、市街化されていない地区です。四角囲みの4番、同じく平群町の光ヶ丘地区です。0.76haの市街化区域編入で、すでに市街地が形成されている地区です。四角囲みの5番、三郷町の勢野地区です。0.13haの市街化区域編入で、既に住宅地として開発されている地区です。

議案書の方は7ページ、スライドの方は1ページとなります。四角囲みの6番は、田原本町薬王寺地区です。0.32haの市街化調整区域編入で市街化の見込みがない地区です。

ここからは、個別の地区の変更について説明いたします。スライドの方が11ページ、議案書の方が8ページとなります。お配りしている議案書の方には、区域区分の変更箇所を赤色で着色しております。前のスライドの方では、用途地域等も含めた図や写真等を用いて説明しておりますので、こちらをメインに見ていただけたらと思います。

橿原市忌部町地区は、地区の東及び南側が市街化区域（準工業地域）に接して

おります。地区の西側に京奈和自動車道の整備が進められています。隣接の既存工場は、建設後40年から50年経過しており、周辺の環境に考慮した工場設備の再配置計画が具体化しております。本地区は、工業適地として開発計画があり、土地利用の方針が具体化したことから、現状の市街化調整区域から市街化区域へ1.2haの編入を行うものでございます。次のページです。

変更の用途地域、高度地区、地区計画の概要をお示ししております。市街化区域編入と併せまして、橿原市が都市計画の手続きを進めております。隣接する地区と同様の準工業地域で、容積率200%、建蔽率60%、25m高度地区が設定される予定です。建築物の用途や緩衝帯や緑地等を配置するための地区計画が策定される予定です。

スライド14ページです。上位計画との整合です。整開保における、工業・流通業務適地や商業・サービス業務適地を中心に、市街化区域編入するという市街化区域編入の方針と整合しております。また、橿原市が都市計画マスタープランにおいて、当地区は工業流通ゾーン・環境の悪化をもたらすおそれのない産業の振興を図ると定められております。したがって、今回の編入は、県や市の上位計画に合致したものと考えております。

続きまして、御所市の御所インターチェンジ北地区です。スライドは15ページ、議案書の方は7ページとなります。当地区は、地区の南西部が市街化区域（準工業地域）に接し、京奈和自動車道御所インターチェンジの北側に位置しており、交通利便性が高い地区となっております。本地区では産業振興の強化と安定した就業の場の確保として、県が産業用地を造成し企業を誘致する計画が進められているところです。スライドが16ページです。

本地区は御所インターチェンジ周辺産業集積地形成プロジェクトとして、県と市が、協働で、産業用地の創出に取り組んでいる地区であり、土地利用の実現性、実効性が高まったことから、10.87haを、現状の市街化調整区域から市街化区域へ編入するものでございます。

スライド17ページ。参考に変更後の用途地域等の概要をお示しします。市街化区域編入と併せまして、御所市が手続きを進めております。立地する企業のニーズを踏まえまして、工業地域として容積率200%、建蔽率60%、25m高度地区の設定を予定しております。あわせて、周辺の営農環境や地元のご意見を踏まえ、建築物の用途や緩衝帯や緑地等を配置するために、地区計画を策定する予定となっております。

スライド18ページです。上位計画との整合性です。整開保における、工業・流通業務適地や商業・サービス業務適地を中心に市街化区域編入するという方針と合致しております。また、御所市の第6次総合計画において、新たな工業ゾーンの位置付けや奈良県と御所市が協働で中南和地域における自立的な地域経

済構造の構築を目指した産業集積地の整備を図ると定められております。したがって、今回の編入は、県や市の上位計画に合致したものと考えております。

続きまして、次の地区です。スライド19ページ、議案書の方は10ページになります。平群町上庄地区の市街化調整区域編入でございます。議案書の計画図は、市街化調整区域の編入する箇所を赤囲み黄色着色で示しております。

本地区は、近鉄生駒線元山上口駅の東側に位置し、現状第1種住居地域で、山林の状態のまま、これまで市街化されておられません。土地所有者から市街化調整区域への変更区分の変更について要望があり、平群町から変更の申し出があったものでございます。スライド20ページです。本地区は市街化区域内の空地であり、今後も計画的な市街地整備の見込みはないため、市街化区域から市街化調整区域に1.8haを編入するものでございます。

スライド21ページです。上位計画との整合でございます。県の整開保において、計画的な市街地整備の見込みがない土地について積極的に市街化調整区域に変更するとしていますので、今回の市街化調整区域編入は県の方針に合致したものと考えております。

続きまして、次の地区です。スライド22ページ、議案書の方は11ページになります。平群町の光ヶ丘地区でございます。近鉄生駒線の平群駅から約600mの距離にある竜田川沿いの住宅地で、今回の地区、赤色に着色した部分ですけれども、区域区分の境界が地番界と整合しておらず、土地利用に支障がある状態となっております。土地所有者から市街化区域への区分の変更について要望があり、平群町から変更の申し出を受けたものでございます。すでに開発された住宅地ではございますが、区域区分の境界が地番界と整合しておらず、土地利用に支障があるため、地番界に調整するものでございます。変更の用途地域は市街化区域編入と併せまして、平群町が手続きを進めております。隣接の住宅地と合わせまして、第1種低層住居専用地域を予定しております。

関係法令との整合でございます。スライド25ページ、都市計画法施行令第8条に、区域区分の境界の定め方について記載があります。「土地の範囲を明示するのに適当なものにより定める」とされており、法の考え方にも整合したものと考えております。

次の地区です。スライド26ページ、議案書12ページになります。三郷町勢野地区でございます。本地区は、三郷町の北部に位置し、平群町との町境に接しております。すでに平群町側の住宅地と一体的に宅地化されている地区ですが、三郷町域部分が市街化調整区域のままとなっており、土地所有者、地元住民から市街化区域への区分の変更について要望があり、三郷町より申し出があったものでございます。

27ページです。市街化区域と市街化調整区域にまたがる区画では、土地利用

に支障があるため、市街化調整区域から市街化区域に0.13haを編入するものでございます。

スライド28ページです。変更後の用途地域は市街化区域編入と併せて三郷町が手続きを進めております。隣接する住宅地と合わせて、第1種低層住居専用地域を予定しております。

次の地区です。スライドの方は30ページ、議案書の方は13ページにあります。田原本町薬王寺地区でございます。東側の既存集落と一体的な土地利用を図る方針で、第一種住居地域にこれまで編入されておりましたが、市街化されておられません。地区の北側西側には田畑が広がり、市街化調整区域となっております。土地所有者から市街化調整区域への区分の変更について要望があり、田原本町より申し出があったものでございます。本地区は、計画的な市街地整備の見込みがなく、今後は隣接する市街化調整区域と一体的な土地利用をするため、市街化調整区域に0.32haを編入するものでございます。

上位計画との整合性ですが、今回の市街化調整区域編入は、県の整開保における市街化区域内の空閑地のうち、市街化整備の見込みのない土地について、積極的に市街化区域から市街化調整区域への区分の変更を行うという方針に合致したと考えております。議案の説明は以上となります。

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。

スライドは33ページになります。5市町から案の申し出があり、令和4年6月に御所市で地元説明会を開催いたしました。その他の地区につきましては、影響範囲が限定されるため、個別に対応しております。公聴会を8月に開催を予定しておりましたが、事前に公述を申し出た方がおられなかったため、開催はしておりません。関係市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。その後、案の公告・縦覧を、令和4年12月2日から16日まで行いましたところ意見書の提出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。ご承認いただけましたら、国土交通大臣へ協議を行い、その後決定の告示を行いたいと考えております。1号議案の説明は以上となります。

引き続き、第2号議案の説明に移らせていただきます。

[説明者交代]

事務局： 続きまして第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指定について説明いたします。奈良県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。

まずは、お手元の資料の確認をさせていただきます。こちらのホッチキス留めの議案書、議案書の14ページからが、第2号議案の資料となります。14ページからA4の資料が4枚、18ページからA3サイズの区域図が4枚ございま

す。また、ホッチキス留めの資料、こちらの資料が前方に投影しているスライドを、まとめた資料でございます。議案書の内容は、スライド資料に落とし込んでいますので、これより前方のスクリーンにてご説明申し上げます。前方のスクリーンかこちらの資料をご覧いただければと思いますのでよろしくお願いいたします。

説明の構成としましては、最初に付議議案に関する制度の概要を説明のうえ、第2号議案について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はいります。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、市街化調整区域での容積率、建蔽率、各部分の高さ、道路斜線勾配、隣地斜線勾配について、特定行政庁が、本事案の場合は、奈良県となりますが、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います。従いまして、先ほど第1号議案で説明がありました、市街化区域から市街化調整区域に編入される地区について、建築基準法の規定に基づき、容積率等を新たに指定する必要があります。そのため、当審議会に、お諮りするものでございます。

さて、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います。1つ目が、市街化調整区域で、一般的な地区に採用している標準基準値を採用する地区。2つ目が、景観保全地区など他法令の規定と整合を図る地区です。

それでは、第2号案の具体的な説明に移ります。今回の容積率等を指定する地区は、平群町、田原本町の2地区です。

こちらのスライドは、大和都市計画区域を示しています。平群町は、当区域の北西部に位置しており、田原本町は、ほぼ真ん中に位置しております。

まず、平群町から説明いたします。今回対象となる地区は、ご覧の赤線で囲んでいる上庄地区です。位置としては、近鉄生駒線の元山上口駅の東、国道168号線の西側にございます。

上庄地区について具体的に説明いたします。今回対象となる地区は赤線で囲んでいる地区でございます。現在は、市街化区域の第1種住居地域に指定されており、地区に大半は北側の山あいから続く平群谷環境保全地区に含まれています。第1号議案で説明がありましており、今回、市街化調整区域に編入されることとなるため、建築基準法の規定に基づき、容積率等を新たに指定する必要があります。

今回指定する規制値としましては、市街化調整区域に編入された赤囲みの地区のうち、北東側①と表示している区域については、平群谷環境保全地区の区域であることから、容積率200%等の他法令の規制と整合を図る地区として指定いたします。地区の南西側②と表示している区域については、隣接する南側の市街化調整区域で指定している値と整合を図り、容積率400%等の市街化調整区域の一般的な基準値といたします。

次に、田原本町の地区について説明いたします。今回対象となる地区は、ご覧の赤線で囲んでいる薬王寺地区です。位置としては、近鉄橿原線の田原本駅の西、京奈和自動車道の東側でございます。

薬王寺地区について具体的に説明いたします。今回対象となる地区は赤線で囲んでいる地区でございます。現在は、市街化区域の第1種住居地域に指定されていますが、こちらも、第1号議案で説明のありましたとおり、今回、市街化調整区域に編入されることとなるため、建築基準法の規定に基づき容積率等を新たに規定する必要がございます。

今回、指定する規制値としましては、地区の北側・西側に接する市街化調整区域で指定している値と整合を図り、容積率400%等の市街化調整区域の一般的な基準値といたします。

ご説明しました地区の容積率等を指定することにより、議案書の17ページにもお示ししておりますように、ご覧のとおり田原本町・平群町の標準基準値及び、各個別基準値の指定面積が変動することとなります。

両町の指定面積の変更を大和都市計画区域全体の容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの制限の指定面積を反映したものがこちらです。議案書では16ページになります。赤字部分が変更対象部分です。以上で第2号議案の説明を終了します。ご審議よろしく申し上げます。

塚口会長： はい、ありがとうございます。

それでは本件につきまして、委員の皆様方からご意見、ご質問がございましたら、承りたいと思います。いかがでございましょうか。ご意見のある方、恐れ入りますが挙手をお願いいたします。

線引き・逆線引きということについては、基礎自治体でも十分、議論はされてきたのではないかと思います。審議会において、最終的な結論を得る必要がございますので、皆様方、なにかご意見ご質問ございませんか。よろしゅうございますか。はい、特に、ご発言がないようでございますので、お諮りしたいと思うんですが、1号・2号議案、2つがございまして、そしてまた、対象とするエリアも、少しずつ変わってはきておりますけれども、皆様方から、特に、ご質問、ご意見がございませんので、一括してお諮りするということでもよろしゅうございますか。

[異議無し]

塚口会長： はい、ありがとうございます。それでは、特にご意見もないようですので、この件につきましては、承認ということにさせていただいてよろしゅうございましょうか。

[異議無し]

塚口会長： はい、ありがとうございます。それでは本件承認ということでもって決したい

というふうに思います。

それでは本日予定しておりました案件につきましては終わりに当たりまして、委員皆様方から、ご発言ございますでしょうか。よろしゅうございますか。

[発言なし]

塚口会長： はい、特にご発言もないようでございますので、事務局に進行をお返しいたしますので、あとよろしく願いいたします。

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、長時間にわたりご審議いただき、ありがとうございました。それでは以上をもちまして、第171回奈良県都市計画審議会を閉会いたします。