

第 174 回奈良県都市計画審議会

1. 日 時：令和 7 年 2 月 7 日（金）午後 2 時 00 分～午後 3 時 50 分
2. 開催場所：奈良ロイヤルホテル ロイヤルホール
3. 出席者：塚口委員、久委員、朝岡委員、兒山委員、松本委員、村本委員
関委員（代理出席）、相本委員（代理出席）、長谷川委員（代理出席）、
宮西委員（代理出席）
芦高委員、西川委員、小村委員、関本委員、中川（崇）委員
多田委員、中川（靖）委員
4. 開催状況：傍聴者 1 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指定について

第 3 号議案 大和都市計画第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区の
変更について

第 4 号議案 大和都市計画道路の変更について【高田矢田線の変更】

第 5 号議案 建築基準法第 51 条ただし書の規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置について

事務局： 定刻になりましたので、第 174 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湯山です。どうぞよろしくお願いいたします。

審議に入ります前に、お手元の資料の確認をお願いいたします。

まず、ホチキスで留めております 1 枚目に次第と書いております資料につきまして、2 枚目以降に座席表、審議会委員名簿、幹事名簿という構成になっております。

その下に、第 174 回奈良県都市計画審議会議案書、第 174 回奈良県都市計画審議会参考資料集を置いております。また、委員と幹事の皆様には、前方に投影するパワーポイントを印刷したものを置いております。

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。よろしいでしょうか。

[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、スクリーンが見つらい場合は、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。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通りとなって

おりますが、前回、令和 6 年 2 月の審議会以降、委員の交代がありましたので、改めてご紹介いたします。

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。松本 しのお委員です。村本 佳宜委員です。また、本日はご欠席ですが、三浦 研委員、 山口 行一委員です。

次に、県議会を代表する委員です。芦高 清友委員です。西川 均委員です。小村 尚己委員です。関本 真樹委員です。中川 崇委員です。また、本日はご欠席ですが、井岡 正徳委員です。

次に市町村議会の議長を代表する委員です。宇陀市議会議長の多田 與四朗委員です。斑鳩町議会議長の中川 靖広委員です。

次に関係行政機関の委員です。近畿財務局 関 禎一郎委員の代理で、奈良財務事務所 七里 新所長です。近畿農政局長 相本 浩志委員の代理で、近畿農政局農村計画課の後藤 幸雄課長です。同じく関係行政機関の委員の、近畿地方整備局長 長谷川 朋弘委員の代理で、奈良国道事務所の西田 明副所長です。奈良県警察本部長 宮西 健至委員の代理で、交通部交通規制課の本本 貴規課長補佐です。また本日はご欠席ですが、近畿経済産業局の信谷 和重委員です。近畿運輸局の岩城 宏幸委員です。

また、本日はご欠席ですが、市町村の長を代表する委員で、橿原市長の亀田 忠彦委員です。王寺町長の平井 康之委員です。

本日の審議会につきましては、委員総数 24 名中 17 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。

ここで、報道関係者の皆様をお願い申し上げます、撮影・録画・録音につきましては、審議に入るまでの間とさせていただきますので、ご了承願います。

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をお願いしたいと思います。塚口会長、よろしくお願いいたします。

塚口会長： 塚口でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから第 174 回奈良県都市計画審議会の議事に入りたいと存じます。

まず議事録署名人ですが、審議会運営規程第 8 条により、私の方から指名させていただきます。今回は、松本委員をお願いいたします。

次に審議会の会議の公開でございますが、県の「審議会等の会議の公開に関する指針」により、審議会等の会議は原則として公開することとなっております。本日の審議案件につきましては、非公開とすべき内容がないと思われますので、公開にしたいと思います。

したがって、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たいと思います。また、この後の申し出がありましたら、20 名を限度に傍聴を認めることとしたいと思います。よろしくお願いいたします。

[傍聴者入場]

塚口会長： 報道関係者の皆様をお願いいたしますが、これより審議に入りますので、撮影、録音、録画等のご遠慮いただきますようお願いいたします。

それでは、本日の議案は、お手元に配布している通りです。審議案件が5件ございます。まず、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」について。これら2件の議案は関連しておりますので、一括してご審議をお願いいたします。それでは議案の内容について、事務局からご説明よろしくをお願いいたします。

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分の変更」および第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」につきまして、県土利用政策課の澤田が説明をさせていただきます。

第1号議案については、お手元の、議案書、参考資料ともに1ページから、第2号議案については議案書13ページから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。よろしくお願いします。

説明の流れといたしましては、まず初めに「区域区分の変更の基本的考え方」、区域区分とは「市街化区域と市街化調整区域との区分」のことを言います。次に「変更の方針」として「(1) 区域区分の変更案について」、「(2) 容積率等の指定方針について」、それぞれ説明いたします。続いて、「地区毎の変更の考え方」として「(1) 生駒市分」「(2) 明日香村分」、「明日香村分」では、第2号議案の容積率等の指定についてもあわせてご説明いたします。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「区域区分の変更の基本的考え方」について説明させていただきます。「区域区分」については、都市計画法では第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います。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。

次に、県の「整備、開発及び保全の方針」における位置づけでございます。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」、以下説明では「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」を明記しており、この方針に基づき区域区分を変更いたします。

次に「整開保」で示しています「区域区分の変更の基本的な考え方」についてご説明いたします。市街化調整区域から市街化区域への編入は、「①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する」「②住宅用地を目的とした市街化区域編入は、鉄道駅周辺を除き、原則として行わない」「③災害のおそれのある地域の市街化区域編入は、原則として行わない」。また、市街化区域から市街化調整区域への変更については、「④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へ変更する」「⑤市街化区域内の災害のおそれのある地域について、市街化調整区域へ変更を検討する」。以上、5つの方針を「整開保」で示しているところでございます。

次に変更の方針です。はじめに、人口フレームについてご説明いたします。議案書では3ページとなっております。「整開保」の目標年である令和12年時点の、マルAで示しております「市街化区域内人口」を99万3000人と想定しております。マルBで示しております「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、変更前99万1000人と想定しております。この差でありますマルC 2200人が居住するための面積が足りないため、令和12年までに、2200人が居住するための面積を上限として、市街化区域編入が可能となっております。この面積の上限のことを、人口フレームと呼び、その範囲内で市街化区域編入を行います。今回は、鉄道駅周辺の住宅用地を目的として、約600人が居住する計画となっております。そのため、変更後の保有する人口、今後の上限は1600人と変更になります。

続きまして、今回、区域区分を変更する理由についてでございます。議案書は4ページとなります。今回の変更は、「整開保」に即し、人口及び産業の将来の見通し、市街地における土地利用の現状及び将来の見通し等を勘案し、総合的に検討した結果、区域区分に関する都市計画の変更を行うものとなっております。具体的な変更内容としては、土地区画整理事業及び地区計画による計画開発事業が確実であると見込まれ、都市の健全な発展に資するものであると認められる区域を市街化区域に編入するとともに、今後開発の抑制を図る区域を市街化調整区域に変更するものでございます。また、区域区分界の調整を行います。

今回第1号議案としましては、市街化区域編入と市街化調整区域への変更、それぞれがございます。そのうち、市街化調整区域に変更する場合、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、本県の場合は、奈良市、橿原市、生駒市の区域内はそれぞれの市、それ以外の区域内は奈良県が、都市計画審議会の議を経て定めることとなっております。そのため、市街化区域から市街化調整区域に変更される区域の容積率等の指定について、県の都市計画審議会にお諮りするものでございます。この内容が、第2号議案の内容となっております。なお、市街化区域へ編入される区域につきましては、それぞれの市町村が、用途地域の指定に合わせて容積率等を指定することとなっております。

本県の市街化調整区域における容積率等の指定方針についてご説明させていただきます。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ございます。2つ目が、景観保全地区などの他法令の規制がある場合に、個別基準値として、他法令の規制と整合を図った容積率等を指定するものです。なお、区域図の図面内では、右の丸に示しておりますように、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することとなっております。

それでは地区ごとの変更の考え方について、個別にご説明いたします。今回の区域区分の変更は、生駒市及び明日香村からの案の申し出を受けた5地区を予定しております。

議案書5ページとなっております。はじめに、生駒市の市街化区域編入についてご説明させていただきます。投影している図面中の1番が、学研北生駒駅北地区です。6.3haの市街化区域編入で、市町村のまちづくり方針に合致した土地区画整理事業による開発事業計画の見込みがあり、商業系・住居系の土地利用を予定している地区でございます。

区域の現況について説明します。議案書 8 ページ以降にも計画図を示しております。図面左側の計画図の通り、生駒市学研北生駒駅北地区は、地区の東、南及び西側が市街化区域に接しており、隣接地には近鉄学研北生駒駅があります。また、北側、東側には住宅地が形成されております。また現況は、右側の写真の通り、山林や農地等となっております。

変更の概要についてでございます。本地区は、土地区画整理事業により、商業・業務地及び住宅地の適地として、市の土地利用の方針に即した計画で、実現の見込みがあることから、現状の市街化調整区域から市街化区域 計 6.3 ha を編入するというものでございます。

次に、本地区の土地利用計画でございます。投影図面に示している通り、商業施設用地や住宅地としての土地利用が見込まれております。本地区は、市街化区域編入に合わせまして、生駒市が用途地域、高度地区、防火・準防火地域、さらに、建築物の用途や建築物の壁面の位置を制限し、緑地等を配置するための地区計画についても策定する予定となっており、生駒市が都市計画の手続きを進めております。なお、用途地域の指定に合わせまして、容積率等の指定が生駒市において行われます。

上位計画との整合についてでございます。これまで説明してきました通り、整開保における、市街化区域編入の方針と整合しているものと考えております。また、生駒市の都市計画マスタープランにおきましては、当該地区は「地域拠点の形成」「学研北生駒駅周辺地域を北部地域の地域拠点に位置付け、地域の顔となり、身近な生活や交流を支援する機能が集約された拠点形成を図る」とされております。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、明日香村の市街化調整区域への変更、境界調整についてご説明させていただきます。投影している図面 2 から 5 番の 4 地区となります。市街化調整区域への変更及び境界調整が 1 地区、境界調整が 3 地区となっております。2 番「岡地区」は史跡としての保存・活用を見据え、開発の抑制を図るため、1.89 ha の市街化調整区域への変更を行うものでございます。また、境界調整のため、0.09 ha の市街化区域編入、0.19 ha の市街化調整区域への変更を行います。3 番「岡・祝戸地区」は 0.01 ha、4 番「平田地区」は 0.8 ha、境界調整のため市街化調整区域へ変更を行います。5 番「檜前地区」も境界調整のため 0.08 ha の市街化区域編入、0.03 ha の市街化調整区域への変更を行うこととしております。

次に、地区ごとの説明をさせていただきます。議案書は 10 ページ以降となります。

はじめに、2 番「明日香村 岡地区」の概要となります。市街化区域へ編入する箇所を赤色、市街化調整区域へ変更する箇所を黄色で囲んでおります。「明日香村 岡地区」は、飛鳥宮跡及び飛鳥京跡苑池の一部となっており、地区の北側が市街化調整区域に接しております。なお地区の現況は農地、宅地、雑種地等となっております。本地区は、投影図面に示す A から D の 4 箇所の区域区分変更を行います。投影図面 A の飛鳥京跡苑池につきましては、史跡指定界に合わせる形で、区域区分を修正いたします。B の飛鳥宮跡につきましては、史跡の追加指定を受ける予定の区域でございます。これらの区域につきましては、「第 5 次明日香村総合計画」において、「飛鳥宮跡周辺保存活用ゾーン」と位置付けられていることも踏まえ、今後の開発の抑制を図るため、1.89 ha を市街化調整区域へ変更を行うものでございます。また、投影図面 C につきましては、史跡指定界等のずれが生じておりますので、それを修正するために、

区域区分を変更いたします。投影図面 D につきましては、公共測量により明確になった境界のずれを修正するために、区域区分界を修正いたします。

先ほど説明させていただいた通り、第 2 号議案の内容となりますが、市街化調整区域への変更に伴い、容積率、建蔽率等の指定が必要となります。市街化調整区域となる部分の容積率、建蔽率等の考え方についてご説明させていただきます。市街化調整区域に変更する B、C、D の区域については、現在、緑色で示した第一種低層住居専用地域で、現状、容積率 100%、建蔽率 60%となっております。また、A の地域は、黄色で示した第一種住居地域で、容積率 200%、建蔽率 60%となっております。市街化調整区域に変更することによりまして、右側の変更の図面に、赤マルで示しております通り、容積率等を変更いたします。今回市街化調整区域に変更する A、B の区域は、第三種風致地区に指定されておりますが、既存集落がある等のため、既存建築物の建替にも配慮し、容積率 100%、建蔽率 60%を指定します。また、C、D の区域につきましては、その地区に隣接している市街化調整区域と同様の容積率等を指定します。変更後を赤いマルで表記しております、容積率 200%、建蔽率 70%とします。

次に、明日香村 岡・祝戸地区の境界調整でございます。市街化調整区域へ変更する箇所を同様に黄色で囲んでおります。公共測量により明確になった境界のずれを修正するため、区域区分を変更いたします。先ほどと同様に、市街化調整区域となる部分については、奈良県が、容積率・建蔽率等を指定いたします。容積率・建蔽率は、隣接している市街化調整区域と同様の規制値を指定することとしております。投影図面の変更後の図面の方に赤いマルで示しております通り、容積率 80%、建蔽率 30%に変更いたします。

続きまして、明日香村 平田地区でございます。こちらにつきましても、市街化調整区域へ変更する箇所を黄色で示しております。この地区につきましても、公共測量により明確になった境界のずれを修正するため、区域区分を変更いたします。市街化調整区域となる部分の容積率、建蔽率等は、先ほどと同様で、隣接している市街化調整区域と同様の規制値を指定します。投影図面の変更後に、赤いマルで示している通り、容積率 200%、建蔽率 70%に変更します。

続きまして、明日香村 檜前地区でございます。市街化区域へ編入する箇所を赤色、市街化調整区域へ変更する箇所を黄色で囲んでおります。同地区の市街化区域と市街化調整区域の境界の一部につきまして、明日香村の村域に錯誤が生じていたため、区域区分の変更を行います。今回の境界調整の変更に伴い、市街化区域へ編入する地区につきましては、明日香村が用途地域の変更手続きの中で容積率の指定も行うこととなっております。

続きまして、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のない土地について、市街化調整区域への変更を検討するとしています。今回の市街化調整区域への変更は、県の方針に合致したものと考えております。また、2 番 岡地区の市街化調整区域の変更につきましては、先ほども申し上げた通り、明日香村総合計画にも合致していると考えております。なお、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。それにも整合したものと考えております。

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。明日香村の市街化調整区域への変更に伴いまして、今回の容積率・建蔽率等を指定する区域は、先ほどの説明の通り、3 地区となります。今回の明日香村の 3 地区の指定の状況をまとめ

ますと、投影画面の左の表の通り、明日香村の個別基準値の指定面積が変わります。境界調整の部分につきましては、面積が小さく、数値の変更はございません。

次に右側の表をご覧ください。明日香村の指定面積の変更を、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。赤字部分が変更対象部分となります。岡地区において市街化調整区域へ変更した、容積率 100%、建蔽率 60%の部分が、プラス約 1.9 ha となっております。

最後に、手続きの経緯でございます。都市計画法に基づく「手続きの経緯」についてご説明させていただきます。生駒市及び明日香村から「案の申出」があり、市街化区域編入予定地区である学研北生駒駅北地区については、令和 6 年 7 月 15 日に「住民説明会」を行いました。明日香村の市街化調整区域変更予定地区と境界調整の地区については、影響範囲が限定されるため、個別の関係者へ説明する等の対応をしております。「公聴会」につきましては、生駒市において令和 6 年 8 月 25 日に開催し、3 名の方に公述をいただいております。公述の内容につきましては参考資料集 4 ページに添付しておりますのでご覧ください。明日香村にしましては、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、開催していません。「案の公告・縦覧」を、令和 6 年 11 月 29 日から 12 月 13 日まで行いましたところ、生駒市学研北生駒駅北地区については 2 件の意見書の提出がございました。意見書の内容につきましては、参考資料集 5 ページ以降に添付させていただいております。近隣の住民の方からの反対の意見が 1 件、要望が 1 件でございました。2 号議案についても同様に、明日香村からの案に基づき、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。

次に、学研北生駒駅北地区に対する住民からの意見について説明させていただきます。2 件あったうちの、1 件目となります。意見概要と県の見解について示しております。意見書は、参考資料集 5 ページにつけさせていただいております。反対意見の内容としましては、①事前の広報・説明不足、②騒音や排ガスなどの環境被害、日照権、眺望権の侵害、圧迫感、プライバシーの侵害のおそれ、③本案を白紙撤回し、周辺住民と協議した計画の提出、④土地区画整理事業外の土地の地権者優遇のおそれ、などがございました。

①に対する県の見解は、住民への広報周知につきましては、令和 6 年 7 月 15 日に住民説明会を生駒市と共同で開催し、市の広報誌や県及び市のホームページに掲載のうえ原案の閲覧を行ってまいりました。なお、市からは、学研北生駒駅周辺のまちづくりについて、平成 26 年頃から事業区域内の高山町芝自治会、上町自治会、隣接・関係自治会である北大和自治会、北地区自治連合会や事業者等、関係者の参画のもと適宜会議を開催し、まちづくりの方針の検討を進めてきたと聞いております。②につきましては、騒音、排ガス等都市計画道路の整備に伴うものや日照権など高度地区に関連するものについては、生駒市で決定するものでございますので、生駒市にご意見を伝えたところでございます。また、道路騒音について相談があれば、生駒市において、現地で計測を行い、計測結果について規制基準や周辺状況等を勘案して適宜対応すると聞いております。③につきましては、①でもご説明させていただいた通り、これまでの学研北生駒駅周辺のまちづくりに対する取組を踏まえ、本案の白紙撤回は考えておりません。④につきましては、土地区画整理事業外の土地の地権者優遇のおそれについ

ては、この土地は、既存の市街化区域と土地区画整理事業区域に挟まれた土地となっております。本計画は「整開保」及び「生駒市の都市計画マスタープラン」に整合しており、既存市街地との連続性を図るため、あわせて市街化区域に編入したいと考えております。

住民からの意見の 2 件目でございます。要望事項となっております。要望の内容としましては、①天然林の保全・移植、②医療センターの設置、③周回型交差点や歩車分離の徹底、④ LRT の導入、などがございました。これらは、天然林の保全・移植、医療センターの設置、事業計画に関連するもの、生駒市決定の都市計画道路に関連するもの、LRT につきましては公共交通体系に対するご要望であり、市にもご意見を伝えております。

手続きの経緯に戻ります。案の公告・縦覧ののち、生駒市、明日香村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。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。ご承認頂けましたら、国土交通大臣へ協議を行い、同意を得た後、決定の告示を行いたいと考えております。なお、同日に 2 号議案に係る市街化調整区域の容積率、建蔽率等についても決定の告示を行いたいと考えております。

以上で 1 号議案、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、よろしくお願いいたします。

塚口会長： ありがとうございます。それでは、第 1 号議案と第 2 号議案につきまして、委員の皆様方からご意見、ご質問があれば承りたいと思いますので、ご発言・ご要望の方は、恐れ入りますが挙手をお願いいたします。係員がマイクをお持ちいたしますので、そのマイクでの発言ということで、お願いいたします。いかがでしょうか。兒山委員、どうぞ。

兒山委員： 兵庫県立大学の兒山です。学研北生駒駅北地区に関して、わかりづらかったのでお尋ねしたいのですが、計画全体に関しては、駅前の開発ですし、妥当だというようには考えておりますが、住民からの意見ですね、ちょっと複雑な話をされているのかなと思いました。参考資料集の 4 ページのところに、意見の要旨と県の考え方がございますが、土地区画整理事業の区域と区域区分変更の区域とに違いがあるということですね。これ自体不自然な感じがしますので、なぜこうなっているのか。特に、ずれが 0.2ha で、県の考え方の方を見ますと、既存の市街化区域と土地区画整理事業区域とで囲まれているから、一緒に市街化区域にするという。それはそれで妥当な気もしますが、じゃあなぜ土地区画整理事業にいれなかったのか、というのがちょっとわかりづらかったところです。そういった経緯ですとか、地図の中でどういうふうになるのかといった辺りも教えていただければと思います。以上です。

塚口会長： 事務局。担当部局よろしくお願いいたします。

事務局： 失礼いたします。県土利用政策課の堂崎です。ご質問ありがとうございます。

まず場所でございますが、今回の市街化区域の編入エリアの土地区画整理事業に含まれないエリアは、図示はしておりませんが、東側の 0.2ha でございます。この部分の土地利用の状況でございますが、この図面ではわかりにくいと思いますが、既に、東側の既存の市街化区域、第一種低層住居専用地域で、良好な住宅地が形成されているのですけれど、こちらと一体的な土地利用が既になされている部分が、少しある。それから、山林の部分で、かなり傾斜地になっているところを含んで、約 0.2ha というふうに承知しております。今回、こちらの部分については、本体の部分の土地区画整理事業には関わらず、既に現状されております土地利用

をされるというように伺ってございます。土地利用の状況はそういったところでございます。私どもも市街化区域編入の考え方といたしましては、土地地区画整理事業の実施に基づきまして、市街地整備が図られる部分を市街化区域に編入するということと、それから、すでに市街化区域として、良好な住宅地が形成されているところとの間にございます 0.2ha のところ、これを一体的に市街化区域に編入しようと。今回は土地利用の改変等が行われないうことで、土地地区画整理事業には入っていないという状況と理解してございます。一体的な土地利用を図っていくということと、上位計画の内容を、駅前ということも勘案しまして、一体的に市街化編入することが妥当だというふうに考えた次第でございます。以上でございます。

塚口会長： 兒山委員、いかがでしょうか。

兒山委員： ありがとうございます。一部はすでに使われている状況であって、山林のところも今後開発は難しいという、そういう状況ですか。あるいは、もし開発が可能であるとすれば、地元の思いとすれば、やはり土地地区画整理事業の中に入れた方が、というふうには思うんですけど。

事務局： はい。非常に急傾斜の斜面地でございまして、今後土地利用の改変というのは見込めないうところかなと理解してございます。

塚口会長： ありがとうございます。他に、ご発言ございませんでしょうか。それでは、他にご意見もございませんようですので、この 2 件については承認ということで、ご異議ございませんでしょうか。

[異議無し]

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 2 件の議案につきましては、原案通り可決されました。

それでは、続きまして第 3 号議案でございます。「大和都市計画第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区の変更について」でございます。事務局から、ご説明よろしくお願いいたします。

事務局： 第 3 号議案について、景観自然環境課の奥が説明いたします。

この議案は、明日香村における大和都市計画第一種歴史的風土保存地区及び、第二種歴史的風土保存地区の変更でございます。

お手元の議案書は 23 ページ以降、参考資料は 12 ページとなります。説明は、お手元の資料集と合わせまして、前のスクリーンで行っていきます。

最初に、歴史的風土保存地区について、概略を説明させていただきます。昭和 55 年に「明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法」、いわゆる「明日香法」が制定されまして、同年、明日香村全域を第一種または第二種の歴史的風土保存地区として指定し、以降変更はされておられません。

第一種歴史的風土保存地区といいますのは、現状の変更を抑制し、その状態において歴史的な風土の維持保存を図るべき地域としまして、前のピンクで示させていただいていますが、飛鳥宮跡、石舞台、岡寺、高松塚の 4 地区が指定されています。

第二種歴史的風土保存地区といいますのは、著しい現状の変更を抑制し、歴史的風土の維持

保全を図るべき地域ということで、先ほど挙げました4地区を除く、黄色で示している明日香村残りの全域ということになります。

議案書の26ページをご覧ください。今回の変更は、国土地理院が毎年公表しております「全国都道府県市町村別面積調」におきまして、「電子国土基本図」の全国整備が完了したことに伴いまして、面積の計測方法が変更となっております。それによって明日香村の面積が変更になるという通知が国土地理院からあったことによるものでして、それを受けて明日香村におきまして、各地域地区の地図計測を行いました結果、面積が変更となりました。今回、合わせて地図上の形状は調整しておりますけれども、精度が上がったものでありまして、実質的な区域の変更というのは生じておりません。変更箇所につきましては、議案書の28ページ以降に計画図を添付させていただいております。こちらが第一種及び第二種歴史的風土保存地区の現在と変更後の面積となっております。変更後の面積におきましては、議案書25ページにも記載しております。合わせまして、高取町との境界につきまして、都市計画図上で行政界の表記が誤っていたため、今回合わせて修正を行っております。

最後に都市計画の手続きの経緯です。参考資料集の12ページに記載しております。本案件につきましては、主として面積を変更するものであり、実質的な区域の変更がないため、住民説明会、公聴会は開催しておりません。案の公告・縦覧につきましては、令和6年11月29日から、12月13日まで実施いたしました。意見書の提出はございませんでした。

明日香村への意見聴取につきましては、令和7年1月27日付けで、意見なしとの回答をいただいているところです。

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おります。以上で第3号議案についての説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

塚口会長： はい、ありがとうございます。

ただいまの事務局からの説明につきまして、委員の皆様方からご質問ご意見ございますでしょうか。特にございませんでしょうか。それでは、ご意見がないということでございますので、質疑を終えまして、本議案を承認するというご異議ございませんでしょうか。

〔異議無し〕

塚口会長： ありがとうございます。異議なしと認めます。

よって、本案件、本議案につきましては、原案通り可決とさせていただきます。

それでは、多少、審議が早く進んでおりますので、もう1つ、第4号議案に進ませていただいて、その後に少し休憩を取らせていただくという形にしたいと思います。

事務局： 第4号議案につきまして、県土利用政策課澤田が説明させていただきます。

この議案は、大和郡山市にございます、大和都市計画道路高田矢田線の変更となります。お手元の議案書は35ページ以降、参考資料集は13ページ以降となりますので、参考にご覧ください。説明は前のスクリーンで行いますので、前のスクリーンを見ていただけたらと考えております。説明の流れといたしましては、まず初めに、都市計画道路高田矢田線の概要、続いて、都市計画道路高田矢田線の都市計画の変更について、最後に、都市計画の手続きという順番で進めて参ります。

それでは、都市計画道路高田矢田線の概要についてご説明いたします。都市計画道路高田矢田線の現在の計画の概要でございます。起点を大和郡山市高田町、終点を大和郡山市矢田町とする、延長約 3850m の都市計画道路で、標準幅員は 18m、車線数は 2 車線となっており、近鉄郡山駅東側に約 3700 m²の駅前広場を設ける計画となっております。

次に、都市計画決定の理由と、これまでの変更経緯についてご説明いたします。都市計画道路高田矢田線は昭和 39 年に、大和郡山市の道路網を形成し、中心市街地をつらぬく都市計画道路郡山生駒線として、現 J R 郡山駅駅前広場及び近鉄郡山駅駅前広場を含めて、都市計画決定を行っております。その後、昭和 46 年に現 J R 郡山駅駅前広場を廃止しております。平成 24 年には、現在の終点にある、大和郡山市矢田町より西側部分の廃止を行い、あわせて名称を都市計画道路高田矢田線に変更し、現在の計画となっております。

それでは次に、都市計画道路高田矢田線の都市計画変更についてご説明させていただきます。変更の概要となります。今回の変更は、黄色で着色しております部分、近鉄郡山駅東側に計画していた約 3700 m²の駅前広場を廃止したいと考えております。こちらは近鉄郡山駅周辺の現在の状況を示しております。近鉄郡山駅前は写真 1 の通り、車が 3 台程度停車できるスペースしかありません。また、写真 2 の通り、人の集まる場所がなく、人と自動車が増雑しているといった問題を有しており、現駅の東側に、黄色で着色した部分に、駅前広場の整備を計画していたところでございます。そこで、平成 26 年度から、県と大和郡山市で駅周辺の整備に関する検討を進めた結果、現駅を約 150m 北に移設し、市がその正面に、駅前広場を新しく整備することとなっております。

新たな駅及び周辺の整備イメージについて説明させていただきます。先ほどお示したように、現在近鉄郡山駅前は、駅前の滞留スペースが少なく、人と自動車が増雑している等の問題を有しているところから、平成 26 年 11 月に県と市で、まちづくり包括協定を締結し、近鉄郡山駅周辺地区のまちづくりについて、これまで県と市で議論を重ねてきました。包括協定締結後、平成 28 年 8 月には、城下町の風情を生かすいきいき暮らせるまちづくりをコンセプトに、まちづくり基本構想を策定し、令和元年 4 月に、近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画を策定したところでございます。本計画において、令和 6 年度から令和 10 年度は、近鉄郡山駅周辺の整備を集中して取り組むこととしております。

令和 7 年 1 月に開催された大和郡山市都市計画審議会で、左の図の通り、都市計画道路三の丸線に駅前広場を追加する変更や、都市計画道路近鉄郡山駅歩行者専用道の決定等、新駅周辺で整備を行う都市計画の審議を終え、今後、都市計画の決定告示が行われる予定となっております。

具体的には右上のイメージパースのように、現駅を約 150m 北に、橋上駅舎として移設し、東側に人の集まる空間と送迎スペースを確保した駅前広場を整備する予定となっております。

次に、都市計画の変更理由でございます。近鉄郡山駅周辺については、先ほどご説明させていただいた通り、県と大和郡山市が令和元年 7 月に策定した、「近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画」に基づき、近鉄郡山駅舎の移設や駅前広場の整備等に関する検討を進めてきたところでございます。近鉄郡山駅舎の移設に関しては、令和 5 年 2 月に県・市・近鉄の役割分担等を定めた基本協定を締結いたしました。この協定に基づき、駅舎の移設を行うとともに、市

が新たに駅前広場を整備することで、駅周辺の交通結節機能を強化し、人が集まる空間を確保することができます。そのため、高田矢田線の駅前広場計画については、必要が認められなくなるため、廃止を行うものでございます。

最後に、都市計画の手続きについてご説明いたします。都市計画法に基づく手続きとして、都市計画の原案を策定し、令和6年8月1日から14日にかけて、原案の閲覧と、公述申出の受付を行いました。申出がなかったため、公聴会は中止いたしました。その後、令和6年11月18日から12月2日までの2週間、都市計画法第17条に基づく案の公告縦覧、意見書の受け付けを行いました。意見書の提出はございませんでした。また、関係市である大和郡山市からは、今回の都市計画変更について、意見なしの回答をいただいております。

このような経緯を受けまして、本日、都市計画審議会に諮らせていただいております。以上で第4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お願いいたします。

塚口会長： はい。ありがとうございました。

第4号議案は、都市計画道路に関するものでございますが、ただいまの説明に対しまして、委員の皆さんの方からご質問、ご意見ございましたら承りたいと思いますけれども、いかがでしょうか。特にご発言ございませんですか。それではこの第4号議案、承認するということでご異議ございませんでしょうか。

〔異議無し〕

塚口会長： ありがとうございます。それでは第4号議案は承認ということに可決ということにさせていただきます。今、およそ3時ぐらいいと思います。3時10分に再開したいと思いますので、しばらく休憩いたします。どうぞよろしくお願いいたします

〔休憩〕

塚口会長： それでは、予定しておりました3時10分になりましたし、皆様おそろいでございますね。それでは再開させていただきたいと思います。

第5号議案、「建築基準法第51条ただし書の規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置について」、これを事務局からご説明よろしくお願いいたします。

事務局： 第5号議案、建築基準法第51条ただし書の規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置につきまして、建築安全課の山本が説明させていただきます。お手元の、議案書42ページから参考資料集17ページからとなります。これまでの議案同様、説明は前のスクリーンで行います。

まず、この議案を附議させていただく背景となる法律の規定について説明させていただきます。建築基準法第51条により、一定規模以上の処理能力を有する産業廃棄物処理施設は、「都市計画決定されていない場合は建築等ができない」とされています。法第51条には、ただし書きがございます。ただし書きで、特定行政庁、今回は奈良県知事のことになりますが、都道府県都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合は、建築等が可能とされています。本案件は、この建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく許可にあたり、本都市計画審議会に付議するものです。

次に「許可申請の概要」を説明いたします。天理市福住町において、新たに木くずを破碎する産業廃棄物処理施設を設置しようとするため、申請があったものです。具体の概要は次のとお

りです。「申請者」は、株式会社 島田工務店、施設の「名称」は Sep 、敷地の「位置」は、天理市福住町で市街化調整区域内です。「敷地面積」は、1600 m²あまり。「主要用途」は、建築物の解体により生じた木くずを破碎して木質チップとする産業廃棄物の中間処理施設です。工事種別は工作物の新設です。なお、敷地内に建築行為はありません。今回当該敷地に新設する工作物は、この写真のような移動可能な破碎機となっています。本県では、移動が可能な破碎機であっても、同一敷地内で継続的に使用するものについては建築基準法上の工作物として扱うとしておりますので、今回工作物として申請が必要なものとなっております。今回の施設で処理する産業廃棄物は、木くずで、その処理能力は 1 日あたり 50 トンとなります。建築基準法第 51 条の制限がかかるのが、処理能力が 1 日当たり 5 トンをこえるものであるため、前述のとおり、許可が必要となります。

次に計画地の位置についてご説明いたします。計画地は名阪国道の福住インターチェンジから約 500m の位置にあります。計画地は市街化調整区域で、建蔽率 70%、容積率 400% の地域となっています。計画地の周辺を拡大した区域図でございます。計画地は、赤色の範囲で、約 1,600 m²となっております。計画地に至る道路の状況については、国道 25 号及び大和広域農道がありますが、いずれも概ね 2 車線の道路となっております。一部、計画地周辺の約 100m のみ 1 車線となっておりますが、この部分につきましても、左の写真のとおり 6m 以上の幅員が確保されております。

次に敷地の現況をご説明いたします。上の写真①は、前面道路より撮影したもの、下の②は敷地南側より敷地を俯瞰したものとなっております。計画地はこのとおり現在空き地となっております。また計画地の隣接地は運輸倉庫、空き家等となっております、住宅地はございません。

次に計画地における配置計画について、ご説明をいたします。図面右手の破碎機が、木くずの破碎処理施設となります。図の左側が国道です。こちらから搬入した木くずは、敷地中央付近に仮置きし、バックホーにより破碎機に投入、破碎機より排出された木質チップは、バツカンに蓄積され、敷地外に搬出されます。搬入から搬出までの一連の作業については、全て当日内に行い、敷地内に産業廃棄物が保管されることはありません。搬入は 4t 車、搬出は 10t 車により行いますが、敷地内で転回スペースが確保できることを確認しております。騒音、振動対策として、作業エリア外周部に高さ 3m の防音壁を設置するほか、破碎機両脇にも、可動式の防音壁を配置いたします。なお、本施設については、産業廃棄物処理施設として別途施設の設置許可が必要であるため、その関係上、作業エリアはコンクリート舗装とされておりますが、防音壁の外側の緑化を図ることにより、周辺環境に配慮した計画としております。

次に作業工程について、ご説明いたします。受け入れを行う産業廃棄物は、主に住宅の解体によって発生した木くずです。解体により発生するその他の産業廃棄物との分別については、解体現場にて行うため、計画地での分別作業は行いません。計画地内での作業は、赤枠内の作業で、先述のとおり、木くずの受け入れ、破碎処理、木質チップ化までの一連の処理となっております。計画地で生成された木質チップにつきましては、再生資源としてバイオマス発電所等へ売却されます。

今回の計画につきまして、建築基準法第 51 条ただし書き許可を行うにあたり、「敷地の位置が都市計画上支障がない」と考える観点を、ご説明させていただきます。敷地の位置の観点につ

いては、国土交通省から技術的助言として示されている「都市計画運用指針」を参考にしております。都市計画運用指針において、今回の申請に関わるものとしては 3 つの観点が表示されております。1 点目は、道路の観点で、「搬出入のための道路が整備されていることが望ましい」とされております。先述のとおり、計画地は福住インターチェンジより約 500m に位置し、敷地からの搬出入のルートとなる道路は 2 車線以上又は 6m 以上の道路が確保されているほか、敷地内に駐車場及び搬出入車両の転回スペースが確保されており、支障ないと判断しております。2 点目は、災害に係る観点で、「災害の発生するおそれの高い区域に設置することは望ましくない」とされております。計画地は、災害危険区域、浸水想定区域、土砂災害警戒区域などの指定はなく、「災害の発生するおそれの高い区域」には該当しないと考えております。3 点目は、周辺環境等に係る観点で、「敷地の周囲は、緑地の保全又は整備を行い、修景及び敷地外との遮断を図ることが望ましい」とされております。作業エリアは高さ 3m の防音パネルを設置することで、敷地外との遮断を図っている一方で、可能な部分について防音パネルの外側に緑化を行うことで、周辺の環境に配慮した計画としています。これらのことから、「立地の位置」の観点において、都市計画上支障はないと考えております。また併せて、地元市であります天理市に対し意見照会を行い、都市計画上支障がないことを確認しております。

以上をもちまして、県として、都市計画上支障がないと判断しております。また、敷地の位置の観点ではありませんが、参考といたしまして、公害対策についてご説明いたします。こちらに記載の内容は、申請者が実施した生活環境影響調査の情報となります。「生活環境影響調査書」につきましても、産業廃棄物処理施設の許可申請にあたり所管課へ提出され、内容について問題がないことの確認を行っております。調査結果によりますと、騒音・振動について、防音パネルを設置することにより記載のとおり規制基準を満足する計画となっております。また粉じんについては高さ 3m 以上の囲いを設置し、敷地面の清掃を行うほか、ミストの噴霧などの飛散防止措置策を講ずることとなっております。悪臭につきましても、市の規制基準以下となることを確認しております。また、廃棄物処理にあたって排水の発生はございません。最後に、資料に記載はしていませんが、「地元同意等」について参考に情報提供させていただきます。許可の基準としては地元同意等を求める必要はありませんが、産業廃棄物処理施設設置許可にあたり、地元自治会、水利組合、隣接地、土地所有者に説明を行い、同意を得ていると伺っております。

以上で、第 5 号議案の説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

塚口会長： はい、ありがとうございました。第 5 号議案につきまして、委員の皆様方からご質問、ご意見ございましたら承りたいと思いますけれどもいかがでしょうか。どうぞ、兒山委員。マイクをお願いします。

兒山委員： 兵庫県立大学の兒山です。問題ないだろうと前提のもとで確認のためということだけなんですけども、今回の件は産業廃棄物処理施設で間違いないのかという確認だけなんですけども、13 ページ目あたりに定義のようなものがあるんですけれども、最終的にバイオマス発電所等の工場であって産業廃棄物処理施設ではないという可能性はないのかというだけの確認です。よろしくお願いします。

塚口会長： はい、事務局お答えをお願いいたします。

事務局：ご質問ありがとうございます。今回のこの施設でございますが、申請者のほうが住宅の新築あるいはリフォーム等を業務としている会社でございます。その業務に伴って発生する廃材を処理する施設でございますので産業廃棄物処理施設という位置づけであることは確認してございます。

兒山委員：ありがとうございます。

塚口会長：よろしいですか。ほかいかがでしょうか。ほかにご発言はございませんですか。はい、それでは第5号議案につきましてはですね、承認するというのでよろしいございましょうか。

〔異議無し〕

塚口会長：それでは承認することといたしまして第5号議案は可決いたしました。それではですね、次第にございます5つの審議案件につきましては終了したわけでございます。引き続きましてあと1つですね、報告事項がございますので、この報告につきまして事務局からご説明をお願いしたいと、担当部局からご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

事務局：報告事項の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きまして、引き続き、建築安全課の山本が説明させていただきます。

第2号議案と同じ名称ですが、こちらは「市街化調整区域内における条例に基づく指定を受けた区域における容積率等の変更に係るもの」となっております。後ほどご説明いたしますが、これらの容積率等の変更については、事後の報告とする旨について過去の都市計画審議会においてご了承いただいているため、報告事項となっております。資料は、お手元の「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」と記載された資料となります。これまでの議案同様、説明は前のスクリーンで行います。

まず「報告事項に関する制度概要」ですが、こちらは内容が第2号議案と重複しますので説明は割愛させていただきます。今回の報告事項は、建築基準法の規定に基づき定めている容積率等を変更したことについて、当審議会に報告させていただくものです。今回の報告は、市街化調整区域内における「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」に基づく指定を受けた区域における容積率等の変更について、となりますので、ここで、その条例の概要についてご説明させていただきます。

県では、市街化調整区域内の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日に施行しております。市街化調整区域は市街化を抑制する区域となっておりますが、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、指定された区域内においては住宅等の立地が可能となるものとなっております。この区域について、この報告におきましては「条例区域」と表現させていただきます。この条例区域は、市町村からの申し出を受け、奈良県開発審査会における審議を経て県が指定することとしており、平成17年以降区域の指定がなされてきました。

今回の報告につきましては、この条例区域の見直しに係るものと、新規指定に係るものの2つがございます。まず、条例区域を新たに指定する際の容積率等の指定に関しましては、平成16年の都市計画審議会において市街化調整区域における標準基準値である容積率400%、建蔽率70%などから、容積率200%、建蔽率60%などに変更することについて、ご了承いただ

いております。この、容積率 200%、建蔽率 60%などの数値につきましては、市街化区域の第一種住居地域における一般的な数値となっています。また、条例区域指定された地区における容積率等の変更については、区域指定と同時に行い、「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」ということにつきましても、ご了承いただいております。

平成 17 年より先程の条例に基づく区域指定を行って参りましたが、その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 点ございます。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、土砂災害特別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。令和 4 年までは、区域内の、既に立地している建築物の敷地の面積の割合である「集積率」を、スライド左の図のように 30%以上とするよう運用してきました。このため、区域内に多くの空閑地を含む地区がありましたが、スライド右側の写真をご覧頂ければ分かりますとおり、虫食いの住宅開発が進行するケースがでてきたため、スライド中央の図のように、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境界設定となるよう見直し、区域の変更を行うこととしました。こちらについては、法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となることから、2 年の経過措置を設け区域の見直しを行いました。この令和 4 年の条例改正により、複数の区域において区域縮小又は廃止の変更がなされることとなりました。その際、令和 4 年度の都市計画審議会において、条例区域から除外される区域については、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%などに変更することについて、ご了承いただいております。また、容積率等の変更については条例区域変更の指定と同時に行い、「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」ということにつきましても、ご了承いただいております。

次に、これまでの条例区域の指定に係る見直しの状況となります。先ほどご説明いたしました、条例の改正点 2 点のうち、1 点目の災害ハザードエリアの除外に伴う見直しについては、図の真中のとおり令和 4 年度に見直し済となっております。今回ご報告させていただく事項の 1 つ目は、条例改正点の 2 点目である集積率の見直しにより区域の変更または廃止を行った地域において、指定区域から除外される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。

では、報告事項の 1 つ目、条例区域指定の変更または廃止に伴う容積率等の変更についてご説明いたします。こちらは対象地区の一覧であり、桜井市、御所市、葛城市をあわせて 8 地区の区域の変更と、広陵町で 1 地区の区域の廃止を行ったため、容積率等の変更を行いました。いずれも令和 6 年 4 月 1 日に区域変更等を行い、同時に容積率等の指定を行いました。

次にそれぞれの地区をご説明いたします。こちらが桜井市の指定区域図と容積率等の変更内容となっております。条例指定の区域除外に伴い、標準基準値である建蔽率 70%、容積率 400%を採用した地域面積が約 1.1ha 増加いたしました。お手元に配布させていただいている資料と同様のものではございますが、この区域図では変更箇所等がわかりにくいいため、次スライドから色づけ等したものでご説明させていただきます。こちらが桜井市の地区の変更箇所をわかりやすく色づけしたものとなります。当該地区は複数の地区が隣接しておりますが、変

更を行ったのは図内の青色でお示ししている部分となります。この部分を条例による指定区域から除外したため、容積率 200%、建蔽率 60%、道路斜線及び隣地斜線勾配 1.25 であったものを、容積率 400%、建蔽率 70%、道路斜線勾配 1.5、隣地斜線勾配 2.5 に変更を行いました。

次に御所市の 4 地区でございます。こちらでも条例指定の区域除外に伴い、標準基準値を採用した面積が約 53.8ha 増加いたしました。先ほどと同じく、色づけした図で①から④の各地区を順にお示しいたします。①御所市秋津 A 地区の変更箇所を色づけしたものとなります。変更箇所につきましては、先ほど同様、青色に着色した部分を条例による指定区域から除外いたしました。そのため、青色の部分を容積率 400%、建蔽率 70%等に変更を行いました。次に、②御所市秋津 C 地区となります。変更内容については、先ほどと同様となっております。③の御所市秋津 B 地区となります。こちらにつきましても変更内容は、先ほどと同様となっております。④御所市葛城 A 地区となります。変更内容につきましては、こちらでも先ほどと同様となっております。

次に葛城市の 2 地区でございます。条例指定の区域除外に伴い、標準基準値を採用した面積が約 11.9ha 増加いたしました。先ほどと同じく、こちらの①・②につきまして色づけした図で順にお示しいたします。①の葛城市中戸地区となります。変更内容につきましては、先ほどと同様、青色に着色した部分を条例による指定区域から除外したため、容積率 200%、建蔽率 60%等から、標準基準値の容積率 400%、建蔽率 70%等に変更を行ったものです。②の葛城市大畑地区となります。変更内容につきましては、先ほどと同様でございます。

次に、条例区域の廃止を行った広陵町の 1 地区でございます。こちらは区域の廃止に伴い、標準基準値を採用した面積が約 15.5ha 増加いたしました。先ほどと同じく、色づけした図でお示しいたします。こちらが広陵町の広瀬地区となります。こちらは区域の廃止を行いました。変更内容としては、先ほどと同様、廃止した、この青色に着色した地区全てにつきまして、容積率 200%、建蔽率 60%等から、標準基準値の容積率 400%、建蔽率 70%等に変更を行いました。

最後に報告事項の 2 つ目でございます。高取町の市尾駅前において新たに条例区域の指定を行った地区についてご説明いたします。こちらは既存集落の存在する市尾駅前を中心生活拠点としてコミュニティの維持を図るために、新たに条例区域の指定を行ったものでございます。その区域の指定を行った部分につきましてあわせて容積率等の指定を行いました。約 23.9ha の地区において、令和 6 年 5 月 17 日に条例区域の指定を行い、同時に容積率等の変更を行いました。高取町で新たに条例区域の指定を行った区域図となっております。区域の指定に伴い、個別基準値を採用した面積が約 23.9ha 増加いたしました。こちらは区域図を拡大し、指定区域を着色したものになります。この高取町市尾駅前地区につきましては、条例の改正後に指定しておりますので、当初から集積率が 50%以上となっております。条例による指定を行った区域について、市街化調整区域の標準基準値である容積率 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、指定区域の個別基準値である容積率 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。

最後に、報告事項 1 及び 2 を大和都市計画区域全体の容積率、建蔽率等の指定面積に反映

したものでございます。赤字部分が今回の変更対象部分で、条例区域の縮小及び廃止、新たな条例区域の指定をあわせて、個別基準値である容積率 200%、建蔽率 60%の地区が約 58.4ha 減少し、標準基準値である容積率 400%、建蔽率 70%等の地区が増加いたしました。

以上で、報告事項の説明を終了いたします。

塚口会長： はい、ありがとうございました。ただいまの報告事項について委員の皆様方から何かご質問ございましたらと思いますけどもいかがでしょうか。特にご意見はございませんか。よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。それでは、報告事項につきましては事務局からの説明を承ったという形にさせていただきたいと思います。

以上をもちまして、「5 つの審議」それから「県の報告事項」でございますがこれにつきましてはの審議を終了させていただきたいと思います。皆様方には円滑な審議の進行にご協力をいただきまして、誠に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戻しますので、よろしくお願いします。

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、長時間にわたりまして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 174 回奈良県都市計画審議会を閉会いたします。

会 長 署 名 欄

署名委員署名欄