

第282回奈良県開発審査会議事要旨

- 日時・場所： 令和6年1月12日（金）13時30分～16時00分
ZoomによるWeb会議
- 出席委員： 中山委員、島本委員、竹本委員、佐藤委員、田中委員
- 出席幹事： 建築安全推進課（前田課長）
県土利用政策課（坂本課長）
担い手・農地マネジメント課（甲田課長補佐）
景観・自然環境課（街道課長）
環境政策課（伊吹課長補佐）
水資源政策課（芳川課長）

1 開会宣言等

- (1) 議事録署名委員の選出
議事録署名委員に竹本委員を選出
- (2) 傍聴人入室
傍聴人 2人

2 個別案件の審議

第 R5-9号議案 インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場 (工場(金属製品製造業):大和郡山市)

本件了承される。

なお、本件について以下の質問があった。

田中委員：要件2について、既存工場は斑鳩町にあり、県外からの企業誘致ではないが、どのように県における経済活性化を確認したか。

事務局：既存工場から事業規模を拡大することで経済活性化につながると考えている。雇用の拡大を判断基準のひとつとしており、本計画については雇用の拡大があることから、本県の経済活性化につながると考えている。

田中委員：どのぐらいの雇用が拡大されるのか。

事務局：既存工場は91人の従業員を雇用している。移転直後に6人増員し、順次事業を拡大するに伴いさらに増員する計画であることを確認している。

田中委員：敷地の農用地除外はいつか。

事務局：令和5年2月に農用地除外の手続きを行っている。

佐藤委員：敷地への出入りは西側に新設される橋からのみ行う計画であるが、災害発生時の避難経路として他の経路は考えているか。

事務局：敷地東側隣接地は駐車場として利用されており、非常時には避難経路として使用できると考えられ支障ないとする。

佐藤委員：敷地南側里道は避難経路ではないか。

事務局：敷地南側里道からの避難も可能であると考えられる。

佐藤委員：斜面を降りて避難するというのか。

事務局：斜面を降りる必要がある。

会長：敷地は浸水等の被害は想定されていないか。

事務局：敷地は浸水想定区域であり、想定浸水深さは0.5から3メートルである。本計画では2メートルほどの盛土を行い、浸水時には2階に避難する計画であることを確認している。

会長：敷地内の建物外周部を大型車が周回することは可能か。

事務局：敷地内の建物外周部は大型車両が通行可能である。敷地西側から進入した車両は、反時計回りに通行し、退出する計画であることを確認している。

会長：災害が発生し、敷地西側の橋が崩落した場合の避難経路もご検討いただくよう、開発審査会からの意見を申請者にお伝え願う。

事務局：承知した。

竹本委員：本議案のように、規模の大きな拡大がなく県内移転を行う場合は、既存工場の

立地、移転を行うことの都市計画的な意義について審査会の中で審議するのはどうか。審査基準に含めた方がいいのではないか。都市計画的観点から既存敷地の方が計画敷地よりも立地に適している可能性がある。

事務局：本案件については、工場を操業しながら既存敷地での事業拡大を行うことが困難であり、希望する面積の敷地が他に見つからなかったという「やむを得ない事情」があったことを確認している。今後同様の案件については既存敷地より計画敷地が立地に適していると考え理由について説明した上でご審議いただくことについて検討したい。

会長：今後同様の案件を附議する場合は、既存敷地に比べ計画敷地においてどれぐらい面積が広がったのか、どのように作業環境が改善されるのか等、審査会に明確に示していただきたい。

事務局：承知した。

**第 R5-10号議案 インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場
(工場(プラスチック製品製造業及び非鉄金属製造業):天
理市樺本町)**

本件了承される。

なお、本件について以下の質問があった。

田中委員：開発審査会に提出できる範囲で、市街化区域内で立地を検討したことが分かる資料を開発審査会資料に含んでいただきたい。

事務局：今後、検討していきたい。本案件の検討過程については、市街化区域内で検討したが、利用できる希望する土地が見つからなかった経過を確認している。

島本委員：アース棒とはどのようなものか。アース棒製造過程における洗浄で適切に排水が行われているか、プラスチックを粉砕する作業において発生する粉塵による環境への影響はないか確認したい。

事務局：アース棒とは、余剰な電気を建物外に出して地中に電気を放電するため地中に埋め込む棒のことである。製造過程の洗浄に用いられた水の排水は、タンクに集め廃棄物として処分する。計画工場から水路に放流しないという意味で工場排水がないと表現している。粉砕室は密閉された室での作業で、適切に集塵機による集塵を行う計画である。

佐藤委員：従業員数と従業員の交通手段に対し、駐車台数の計画は適切か。

事務局：全体の従業員数 77 名のうち、44 名が車通勤を行う想定であり、駐車場を 44 台分計画している。その他の交通手段については、自転車、原付自転車での通勤、樺本駅からの徒歩を想定している。今後車通勤が増えた場合には敷地南西部分に駐車場を増やし、敷地内で通勤用車両を収める計画であることを確認している。

佐藤委員：駐車場を増設した場合、搬入、搬出、転回に支障はないか。

事務局：車両軌跡図にて支障がないことを確認している。

3 「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」に係る区域指定 (事前協議案件:高取町市尾駅前地区)

田中委員：区域指定要件比較表の「建築物の敷地として使用されている敷地」は、建物が建ってる敷地という意味か。また、空き家はカウントされるのか。建物を建てる予定の造成された敷地は含まれるか。

事務局：建物が建っている敷地という意味であり、現在住居として使用されているかは確認していない。

田中委員：建物はあるが人が住んでいない区域で集積率 50%を超えている場合は区域指定ができるのか。

事務局：はい。

佐藤委員：条例施行規則第 6 条第 1 号、第 3 号から第 5 号について説明願う。

事務局：条例施行規則第 6 条第 1 号では延べ面積 150 m²以内の小規模な店舗を建てることことができる。第 3 号では延べ面積 300 m²以内の研究所、事務所、倉庫関係、第 4 号では延べ面積 300 m²以内の第 1 種住居地域で建てることことができるものと同業種の工場、第 5 号では延べ面積 300 m²以内の地域振興産業の工場を建てることことができる。高取町では地域振興産業として製薬業と機械金属業が定められている。

佐藤委員：市街地に立地してもおかしくないような用途が多く含まれており、また区域がいびつに取られ、何とか基準の集積率を満たそうとしているのがわかる。基本方針には地域の振興とあるが、集落がいびつな形で市街化が進むことは腑に落ちない。道路も整備されているように見えないが、環境悪化について高取町は意識されているか。

事務局：既存集落内で一定数工場が立地しており、それらの用途を含めている。道路の幅員は広くなく、現実的な工場立地が難しい部分もあるが、高取町は小規模な工場立地等により人口減少の中で既存集落を維持したいと考えている。

佐藤委員：大きな敷地があるわけではないが、用途指定によって工場が立地しやすくなると捉えられているのか。

事務局：工場の立地とともに住宅の立地も期待している。土地所有者からは子供世帯が U ターン、I ターンしたときに家を建てたいという意見が出ている。

佐藤委員：本制度に対する意見として、区域設定の仕方が解せないと感じる。既存建築物が市街化調整区域に立地していることから生じる不便もあるため、制度の抜本的な見直しをしないと厳しいと感じた。

会長：指定区域の多くでは一戸建住宅、一戸建兼用住宅のみの用途が大半だが、今回あえて 3 種類の用途を加える理由は。

事務局：高取町マスタープランにおいて、市尾駅周辺地区に中心生活拠点を配置するこ

とを定めている。人口減少、高齢化が進み既存集落の維持が困難な状況に対して、住民の合意形成を図りながら区域指定を行うことで既存集落のコミュニティの維持を図りたいと考えており、住宅に限らず、小規模な工場や店舗についても可能な用途としている。

会 長 : 店舗、工場が点在して農地も残る状態は、衰退するよりはいいかもしれないが適切と言えるか。

田中委員 : 既存集落を維持する上で、住宅があれば店舗が必要である理由はよくわかる。しかし、新たな工場の立地を認める狙いやマスタープランとの関わりについてがわかりにくい。

会 長 : 人口減少の中で既存集落の維持を図るという趣旨は重々理解できるが、住宅以外の用途に対する懸念は開発審査会で委員から出ていたと、高取町の方にお伝えいただくのは可能か。

事 務 局 : 可能である。

会 長 : 今回の開発審査会で本案件が決定ではなく、まだ事前協議の段階のため、住宅以外の用途について開発審査会で懸念する意見が出ていたことを町に伝えていただきたい。

4 「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」に係る区域指定の変更 (事前協議案件:葛城市中戸地区、葛城市笛堂・北花内地区、葛城市大畑地区、 桜井市(天理市)巻向・柳本町地区、広陵町広瀬地区)

田中委員：虫食いの開発に対し、集積率を3割から5割に引き上げようとしているが、区域変更後は不整形な区域設定となり、虫食い状態の開発や区域内のインフラ整備に懸念が残るが、手法として適切か。

事務局：本区域指定制度の制定当初は区域が成形な形状になるよう指定してきた。しかし区域の中に農地を含んでいるため虫食いの開発が進み、市町村のインフラ関係の負担が大きくなった。また、平成17年の条例施行から15年以上経過して人口減少は進んでいる。これらのことから現在は基準の集積率を上げ、区域を縮小させることで虫食い開発を防止しており、区域の形状としては不整形となっている。

田中委員：今回、集積率を上げることは、虫食い開発の場所を赤で指定しているようなものでは。インフラへの考慮など解決の方法として適切か。

事務局：既存集落の維持、活性化が本区域指定制度の目的であり、法の趣旨だと考えている。平成17年の条例施行時当初、集積率30%で区域を指定したが、当時は人口減少が始まったばかりで、開発ができる余地を残していたと考えている。現在は人口が増える時代ではないため、本区域指定制度で面的な開発ができるようにすべきではないと考える。面的な整備が目的なのであれば、市街化区域への編入や、地区計画の策定等、他の方法で行うべきであると考えている。現在は、面的な開発を進めていくための区域指定ではなく、既存集落を維持するための必要最低限の建築ができる区域指定の制度であるべきであると考えているため、特に2年ぐらい前からは、できるだけ農地を含まずに指定する方針としている。そのため、不整形な区域形状となることは現在の区域指定のあるべき姿であり、特段支障はないのかと考えている。

田中委員：空き家等、家は建っているが実際には住んでおらず、集落が維持できなくなる地区を補うという意味で、不整形な区域形状に一戸建住宅などを建てるのを認める条例であるため、現状家が建っている地区だけを囲んだ不整形な区域形状が本来の形であるということか。

事務局：現状に即して区域設定するため不整形となる。

佐藤委員：平成17年に条例が施行されてから、実際に既存集落の維持、活性化といった趣旨に沿った土地利用がされてきたのか。また、工場も認めようとする高取町の区域指定は、趣旨に矛盾しないか。集落の性格によって扱い、形、機能も異なると思うが、実際に区域指定によって開発が進み、集落が守られているエビデンスはあるのか。

事務局：開発が進み、既存集落の維持という当初の趣旨を超えて、調整区域でありながら住宅開発が進んでいる区域、全く活用されず、ほとんど住宅が建たないままの区域区域等、区域ごとに異なる。また、高取町のように既存集落内に一定数の店舗、工場が既に立地している場合にのみ、用途指定として店舗、工場を小規模なものに限り認めており、趣旨に矛盾していないと考えている。

佐藤委員：開発可能であっても住宅が建たない地域が奈良県内は多いため、地区計画により適正な開発がされるように誘導していくのが本来あるべき姿である。そのため規制を緩めても開発が進まないと予想される集落と、規制を緩めた途端に開発が進むと予想される集落の見分けを行う必要があると考える。

会長：今回の事前協議とは別に、ある程度時期がたって今回の30%を50%にした結果について、検証できる機会を持てるよう検討願う。

5 事後報告案件

本件了承される。

議事録署名委員

_____ 印