

第283回奈良県開発審査会議事要旨

日時・場所： 令和6年3月25日（月）13時30分～16時00分
ZoomによるWeb会議

出席委員： 中山委員、久保委員、前川委員、田中委員

出席幹事： 建築安全推進課（前田課長）
県土利用政策室（坂本室長）
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
議事録署名委員に久保委員を選出
- (2) 傍聴人入室
傍聴人 1人

2 個別案件の審議

第 R5-11号議案 社会福祉施設 (保育所:葛城市)

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：人口減少、少子化が進む現況で、近い将来に定員が減り、建物の維持管理費等の負担が生じることが予想されるが、葛城市は将来の園児の数をどのように見込んでいるか。

事務局：本計画は現在の定員超過の解消のため進めるものである。

久保委員：計画建物により運動広場の面積が減るか。また、既存建物と計画建物の間の通路について、車両通行時の園児の安全は確保されているか。

事務局：計画建物は、敷地増を伴う計画であり、既存の運動広場に増築する計画ではない。既存建物、計画建物間の通路は送迎時にのみ車両が通行し、園児が通路の横断を行う際には職員が付き添うことから、安全は確保されていると考える。

久保委員：通路に横断歩道等は設置しないか。

事務局：通路の安全性に問題がないと考えているため、横断歩道等を設置する計画はない。

久保委員：通路は道路ではなく保育園の敷地の一部であり、車両の通行が行われる際は安全対策をするということか。

事務局：道路ではなく、敷地内の通路において車両通行にかかる安全対策を行うということである。

久保委員：雨水貯留池の横には柵がなく、中低木があるだけだが、安全性に問題はないか。

事務局：雨水貯留池は碎石を敷き詰め、段差が生じないように整備するため、園児が雨水貯留施設上に入っても、安全上問題はないと考えている。

久保委員：雨水貯留池に仕切りがなく、木の間から抜けられるのであれば、危ないのではないか。

事務局：雨水貯留時には、碎石の下に水が溜まるため、問題ないと考えている。

第 R5-12号議案 工業地域等の周辺における工場建設 (工場(医薬品製造業):葛城市)

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：多くの従業員の雇用があると考えられるが、駐車場は十分に確保されているか。

事務局：既存工場の従業員用駐車場に加え、新たに設ける駐車場で必要台数が確保できるため十分駐車可能である。

田中委員：既存工場と計画工場間の水路を横断して直接製品のやり取りを行わず、一旦道路に出て北側から出入りするのとはなぜか。

事務局：理由は不明だが、申請手続き上の課題や費用面の事情がある可能性が考えられる。また、既存工場だけでなく他の工場で作られた製品も計画工場で小分け、包装を行う計画であり、出入口は道路と接する部分に設けることが適切であると考えられる。

会長：敷地北側からの搬入は、1階平面図の倉庫部分へトラックの後ろから直接搬入する計画か。

事務局：搬入口は建物北西側であり、トラックの後ろから直接搬入する計画ではない。

会長：審査基準に建蔽率 60%以下、容積率 200%以下、高さが原則として 15メートル以下とあるが、なぜ高さだけ「原則」が入っているのか。

事務局：既存の建築物が 15メートルを超えている場合には、その高さまでは認めることとしているため原則としている。

久保委員：従業員数に対して浄化槽の規模は問題ないか。

事務局：JIS規格に基づき浄化槽の人槽を算定しており問題ない。

**第 R5-13号議案 地域振興産業の工場
(工場(鉄鋼業):桜井市)**

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：従業員駐車場が3台で足りるか。

事務局：計6人の従業員を予定しており、うち3人が車通勤を行う想定をしている。

田中委員：計画地は過去に開発許可が取られている敷地か。また元々どのような用途で利用されていたか。また、土地利用計画図の計画建物の北側隣接地はどのように利用されているか。

事務局：計画地は別の用途で開発許可が取られており、既に造成が完了した土地となっている。北側の隣接地については、申請者とは関係ない土地である。

第 R5-14号議案 地域振興産業の工場 (工場(靴下製造業):大和高田市)

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：住宅地に近いことが、工業系用途地域ではなく市街化調整区域の敷地選定理由となることが疑問に思う。

事務局：市街化調整区域に工場を計画する際、まずは工業地域内、工業専用地域内での検討を指導しているが、新しくできた工業団地のように全体が工場の立地に適した地域は少ないと考えている。そうした状況の中で、市街化調整区域でも基準に合ったものは認める必要があることから立地基準を定めてきた経緯がある。基準に適合し、かつ工業系用途地域を検討したが適地がなかった計画は、立地を認める方針である。

会長：工業系の用途地域で面積が不足している、整形地でないという理由は分かるが、住宅地が近接しているという理由については、田中委員と同様に疑問に思う。

事務局：今後の指導のあり方について検討していきたい。

久保委員：ポンプ棟とは何か。向かい側の中学校の通学について搬入時等に配慮されるのか。敷地北西の出入口は何のためのものか。

事務局：ポンプ棟は、消火水槽のポンプを置く建物である。敷地北西側の中学校については、前面道路の北側歩道が通学路であり南側歩道は通学路に指定されていない。ただ、中学校が近いので、出入りの際には安全を確保するよう指導を行っているところ。北西側の出入口は従業員等、歩行者用として想定している。

久保委員：消火水槽のポンプ棟としては大きすぎるのでは。

事務局：不必要に大きなものを建てないよう申請者に確認する。

久保委員：東側の隣地は住宅か。

事務局：住宅だが現在空き家である。本計画について隣地所有者には説明済みである。

田中委員：北西側出入口を歩行者用出入口として残し、北東側に道路法の許可を得て歩道を切り下げ、出入口を作る計画か。

事務局：北西側出入口は、現状のまま歩行者用出入口として活用する。北東側出入口についても、すでに歩道の切り下げが行われており出入りができる状態であるが、車両の出入りには狭いため、一部植え込み等を撤去する予定である。

会長：ポンプ棟について、大きすぎるのであれば指導するという条件の上で、承認する。

**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)**

本件了承される。

**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)**

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：大和高田市が見直し対象外になっているのはなぜか。

事務局：大和高田市は年月の経過とともに集積率が上がったことに加えて、集積率の算定を詳細に行った結果、既に集積率が50%を超えていることが判明して対象外となった。

田中委員：大和川水系の浸水等は影響しないのか。また、集積率の算定を詳細に行った具体的な内容は。

事務局：災害ハザードについては令和4年4月1日に既に区域から外しており、今回変更の必要はない。集積率については、宅地以外の地目についても宅地利用されているところを現地確認して計上した。